



ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

“RIPRESA DEL SETTORE IMMOBILIARE-COSTRUTTIVO: CRESCITA DELL'OCCUPAZIONE E INTEGRAZIONE SOCIALE. IL CASO ITALIANO”

Presentazione ricerca Aspesi

Spunti per l'intervento del dott. Federico Merola

Direttore Generale Ance

Milano, 9 giugno 2010

Desidero innanzitutto ringraziare il Presidente di Aspesi Federico Oriana per aver ampiamente citato sul Sole24ore di qualche giorno fa i dati elaborati dal nostro Centro Studi.

Continua la crisi
per il settore delle
costruzioni

Come già avevamo evidenziato nell'Osservatorio Congiunturale sull'industria delle costruzioni di Novembre 2009 la crisi economica continua a manifestare i suoi effetti sul settore delle costruzioni. I dati Ance mostrano, infatti, che siamo ancora lontani dall'uscita della crisi e il 2010 continuerà ad essere negativo. Tradotto in numeri, il settore dal 2008 al 2010 avrà perso il 18% in termini di investimenti. Risultati particolarmente preoccupanti segnano alcuni comparti come quello delle nuove abitazioni, che in tre anni ha visto un calo del 30%.

La caduta dei livelli produttivi del settore ha avuto inevitabili ripercussioni sull'occupazione. Nel 2009, sulla base di un'elaborazione Ance effettuata su un campione significativo di Casse Edili, si stima un calo occupazionale per il settore delle costruzioni di 137.000 unità. Se si tiene conto anche degli effetti sui settori collegati alle costruzioni si può stimare un calo complessivo di circa 210.000 occupati.

Si arresta la
caduta delle
compravendite di
abitazioni

Un segnale in controtendenza proviene dal settore immobiliare residenziale. Nel primo trimestre 2010 il mercato immobiliare abitativo in Italia, secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, ha visto un'interruzione della caduta nel numero di abitazioni compravendute, dopo tre anni consecutivi di calo, che ha portato ad una flessione del mercato pari al 27,9% (tra il 2006 ed il 2009) in presenza, però, di una sostanziale tenuta dei prezzi di vendita.

L'aumento del 4,2% (confronto con i primi tre mesi del 2009) del numero di abitazioni compravendute potrebbe essere la manifestazione di quanto più volte affermato dall'Ance dalla fine del 2008 dell'esistenza di un fabbisogno di abitazioni espresso dalle famiglie, ostacolate, tuttavia,

dalle incertezze economico-finanziarie legate alla crisi ed alla restrizione del credito.

Dalle stime dell'Ance contenute nell'Osservatorio Congiunturale sull'industria delle costruzioni di Ottobre 2008, emerge che dal 2003 al 2008 le famiglie sono aumentate mediamente di circa 353.000 unità all'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,5%. Nello stesso periodo, le abitazioni progettate sono state mediamente, ogni anno, pari a circa 280.000. Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta un fabbisogno potenziale non soddisfatto di circa 350.000 abitazioni.

Questo potenziale fabbisogno abitativo ha evitato per l'Italia lo scoppio di una bolla immobiliare diversamente da quanto è accaduto in altri Paesi Europei come ad esempio in Spagna che ha visto una produzione di nuove abitazioni ampiamente superiore ai concreti fabbisogni delle famiglie.

Dal 2003 al 2008, infatti, in Spagna sono stati rilasciati permessi di costruire per circa 3,2 milioni di alloggi, a fronte di un aumento del numero di nuove famiglie di 2,1 milioni. In questo caso, pertanto, si è verificata una sovra-produzione di nuovi alloggi rispetto alla domanda espressa dalle famiglie.

La stretta creditizia nei confronti delle costruzioni permane

Con riferimento al credito, come emerge dai dati di Banca d'Italia risulta quanto ancora sia attuale la stretta creditizia nei confronti del settore delle costruzioni.

Il flusso di nuovi finanziamenti erogati per investimenti in edilizia nel 2009 ha subito una flessione consistente.

I nuovi mutui per investimenti in edilizia abitativa sono calati del 15% rispetto al 2008 mentre quelli per investimenti nel comparto non residenziale sono diminuiti del 18,3%.

Anche i mutui concessi alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione, nonostante una timida ripresa nell'ultimo trimestre 2009, sono calati del 10% lo scorso anno.

Il 40% delle imprese associate ancora denuncia forti difficoltà di accesso al credito

I dati relativi all'andamento del mercato del credito di Banca d'Italia confermano il sentiment delle imprese di costruzioni.

Dall'ultima Indagine rapida svolta nell'aprile scorso dall'Ance presso le imprese associate emerge che ancora quasi il 40% delle aziende dichiara di aver avuto problemi di accesso al credito nel trimestre gennaio-marzo 2010. Un valore minore rispetto a quelli registrati nel 2009 ma comunque sempre elevato e indice che la restrizione nei confronti delle imprese del settore delle costruzioni ancora esiste.

Il calo nelle risposte negative all'Indagine rapida che abbiamo registrato

ad aprile non è, infatti, un allentamento della restrizione al credito, ma il segnale di una certa “assuefazione” o rassegnazione ad una situazione per alcuni versi drammatica: imprese sane che vedono ridursi i fidi o negare nuovi finanziamenti perché il settore è considerato “rischioso” nel suo complesso.

La rischiosità
delle costruzioni è
diminuita
sensibilmente
negli ultimi anni...

L'Ance, a tale proposito, ha voluto compiere un approfondimento analizzando la serie storica degli impieghi e delle sofferenze in tre settori economici - industria, servizi ed edilizia – nel periodo 1998-2009 per capire se effettivamente le costruzioni presentano una rischiosità maggiore rispetto agli altri comparti.

L'analisi completa sarà presentata a breve in occasione dell'Osservatorio Congiunturale Ance, ma vorrei evidenziarvi alcuni risultati interessanti perché da questo confronto è emerso che il settore delle costruzioni è stato l'unico dei tre che ha saputo conciliare una forte crescita degli impieghi con una forte diminuzione delle sofferenze.

... ma sembra che
le banche non se
ne siano accorte

Ma i dati della nostra Banca Centrale evidenziano, infatti, che sia nel credito a breve, sia nel credito a medio-lunga scadenza le imprese di costruzioni subiscono un trattamento economicamente molto più oneroso rispetto a quelle degli altri due settori.

Sui prestiti oltre i 5 anni alle imprese edili vengono applicati tassi mediamente dell'1% in più rispetto all'industria.

Potete facilmente comprendere gli extra costi a cui siamo soggetti.

Anche alle
famiglie che
acquistano casa
vengono erogati
mutui a tassi
molto onerosi

Ma non soltanto i costruttori sono considerati rischiosi.

Anche ai clienti, vale a dire alle famiglie che acquistano le abitazioni, vengono erogati mutui a tassi molto più alti rispetto a quanto avviene nel resto dell'area Euro, soprattutto per quanto riguarda il tasso fisso (+0,59% il differenziale tra l'Italia e la media dei paesi dell'Area Euro).

Per capire cosa vuole dire questo differenziale d'interesse, l'Ance ha ripetuto la simulazione, ipotizzando di sottoscrivere un finanziamento oggi per l'acquisto della casa in Italia e nell'Area Euro pari a 150.000 euro per una durata di 25 anni; dalla simulazione emerge che le famiglie italiane sono costrette a pagare 15.024 euro in più rispetto all'Europa.

E' come se in Italia si pagasse il mutuo per 18 mesi in più rispetto all'Europa!

E questo succede nonostante la rischiosità delle famiglie italiane sia rimasta molto bassa dall'inizio della crisi ad oggi, al contrario di quanto è accaduto in molti Paesi europei, caratterizzati da un forte indebitamento individuale.

Qualità delle
imprese, dei
processi
produttivi, dei
prodotti

Questo differenziale di certo non facilita la ripresa del mercato immobiliare italiano e ritarda il recupero nel settore, messo già a dura prova dai tagli agli investimenti in opere pubbliche e dall'ulteriore restrizione al Patto di stabilità contenuta nella manovra economica presentata pochi giorni fa.

Le difficoltà del mercato e la carenza di risorse fanno ipotizzare un mercato del costruire di dimensioni quantitativamente più ridotte rispetto agli anni passati ma che soprattutto si caratterizzerà con una maggiore selezione dei prodotti che premierà la qualità del costruito, l'attenzione per l'efficienza energetica, la bellezza architettonica, la sostenibilità ambientale.

Per questo è importante che anche nel mercato privato si arrivi ad identificare dei meccanismi che premino le imprese che lavorano in qualità.

In questa direzione va la proposta dell'Ance di istituire un sistema di qualificazione delle imprese per l'accesso al mercato privato. Vogliamo che le imprese non siano improvvisate ma che abbiano realmente i requisiti per operare.

E' vero che il sistema produttivo delle costruzioni è caratterizzato da una elevata frammentazione ma è riduttivo definirlo come un comparto produttivo *"articolato in poche grandi e moltissime piccole imprese"* come emerge dalla ricerca Aspesi. Il settore è fatto anche di imprese medie e medio piccole che assorbono una quota significativa di addetti.

Gli effetti della crisi si stanno ripercuotendo anche sul tessuto imprenditoriale. Sul tema della nati-mortalità delle imprese di costruzione, dai dati Unioncamere emerge che nel corso del 2009 il saldo tra le nuove imprese iscritte alle Camere di commercio e le imprese cessate è negativo per circa 9.000 unità. E' la prima volta, dopo molti anni, che si verifica un dato negativo.

I dati relativi al primo trimestre 2010 confermano tale tendenza con un saldo negativo di circa 7.800 unità.

Sul tema della nati-mortalità delle imprese, vi è dunque qualche discordanza tra le elaborazioni contenute nel documento Aspesi e le elaborazioni Ance (il documento Aspesi indica nel 2009 un saldo positivo di 4.640 imprese).

IMPRESE DI COSTRUZIONE IN ITALIA - Numero

	Iscritte	Cessate*	Saldo I-C*
2005	63.027	46.952	16.075
2006	68.171	51.420	16.751
2007	75.443	62.309	13.134
2008	65.003	60.947	4.056
2009	54.676	63.672	-8.996
I° Trim. 2010(**)	16.408	24.192	-7.784

* Si intendono le cessate al netto delle cancellazioni di ufficio

(**) A partire dal primo trimestre 2010 i dati sono pubblicati con la nuova Ateco 2007

Elaborazioni Ance su dati Unioncamere-InfoCamere, Movimprese

Il problema vero, come già detto, è la qualità delle imprese, dei processi produttivi, dei prodotti.

Qualche osservazione sul tema del ruolo dell'occupazione nel settore delle costruzioni trattato nella ricerca Aspesi

L'immagine del settore delle costruzioni delineata nella ricerca Aspesi che *"consentendo la ri-allocazione di manodopera proveniente da altri settori ha operato come ammortizzatore sociale"* non ci sembra aderente alla realtà.

La funzione di ammortizzatore sociale il settore la svolge in modo diverso. Le imprese più strutturate tendono a mantenere e a valorizzare la manodopera che rappresenta il capitale umano dell'impresa.

La revisione della normativa sui fondi immobiliari contenuta nella manovra economica

La manovra economica presentata alcuni giorni fa' contiene una revisione della normativa sui fondi immobiliari.

L'Ance ha da sempre considerato positivamente questi strumenti finanziari specializzati perché grazie ad un know-how settoriale elevato sono in grado di favorire l'incontro tra l'offerta di qualità proveniente dalle imprese di costruzioni e la domanda proveniente dai Fondi.

Sulle proposte di modifica contenute nella manovra finanziaria c'è da porre la massima attenzione perché potrebbero avere effetti importanti sull'assetto del mercato.

La prima parte della norma, quella che richiama i requisiti necessari per l'istituzione di un fondo immobiliare, appare condivisibile, perché ritengo essenziale evitare l'uso distorto di tale strumento finanziario per gestire patrimoni personali, con pratiche elusive, al fine di godere esclusivamente del regime fiscale vantaggioso.

Ma appare altrettanto opportuno, a mio giudizio, che qualsiasi modifica di tale strumento debba intervenire nell'ambito di una revisione generale e sistematica della normativa del settore. Ciò al fine di non penalizzare, in modo indiscriminato, anche situazioni che non rientrano nelle pratiche elusive che s'intende giustamente colpire.

Tra l'altro, la norma, oltre a colpire indiscriminatamente questa tipologia di fondi a base partecipativa ristretta, senza distinzione di finalità, prevede il pagamento di imposte sostitutive (per l'adeguamento alla nuova definizione o per la liquidazione del fondo stesso), determinando un effetto retroattivo e colpendo equilibri e valutazioni finanziarie di operazioni in corso, concluse in vigenza della normativa precedente.

Pertanto, l'Ance reputa opportuno che il Legislatore valuti lo stralcio di tale disposizione, prevedendo un riordino della disciplina dei Fondi Immobiliari, eventualmente con legge delega, all'interno della quale introdurre disposizioni volte ad evitare l'uso distorto di tali strumenti per mere finalità speculative.

In alternativa, reputiamo opportuno comunque evitare quantomeno l'effetto retroattivo delle suddette disposizioni, eventualmente graduando nel tempo la possibilità di adeguarsi alle nuove regole che definiscono l'oggetto dell'attività dei Fondi Comuni di Investimento.