

# Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

---

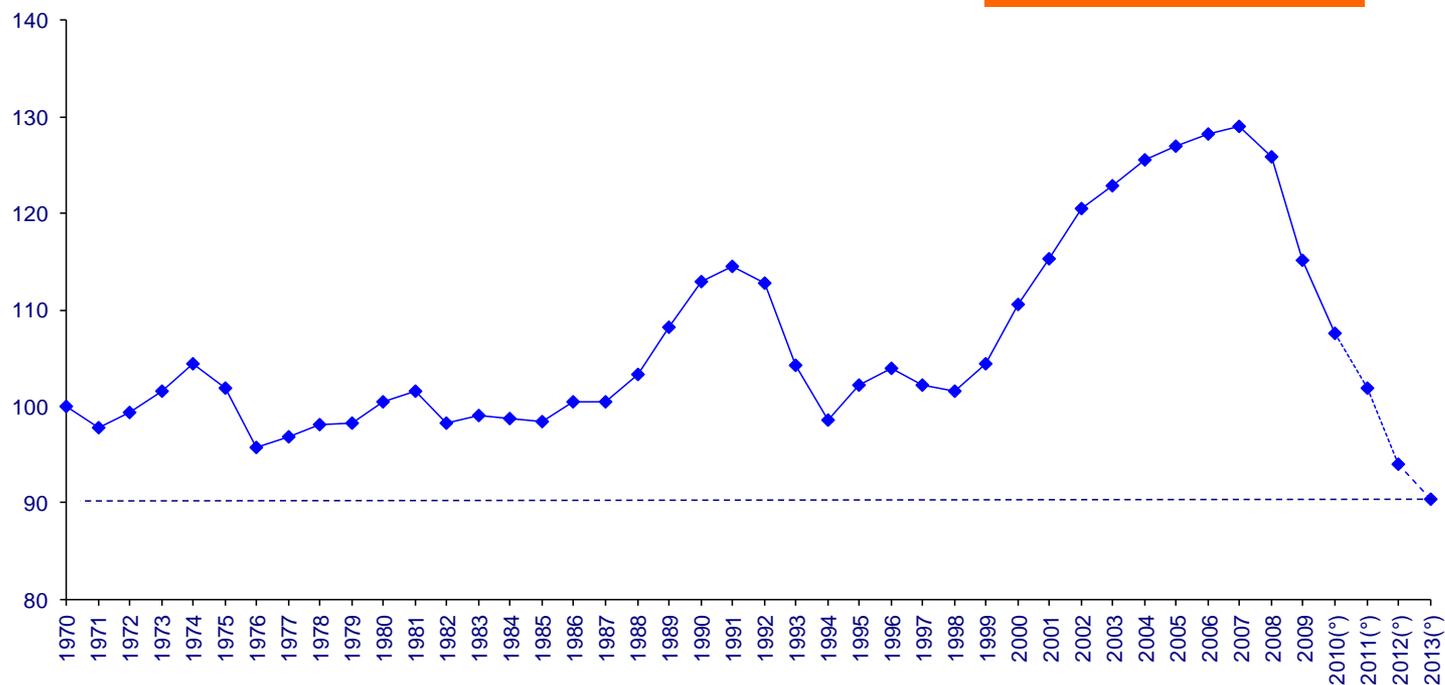
*Ance - Direzione Affari Economici e Centro Studi*

*4 dicembre 2012*

# Investimenti in costruzioni in Italia: i livelli più bassi degli ultimi 40 anni

## Investimenti in costruzioni\*

n.i. 1970=100



(\*) Investimenti in costruzioni a prezzi costanti al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

## Nel 2012 la crisi riprende vigore; per il 2013 ancora mancano le condizioni per la ripresa del settore

### Investimenti in costruzioni\* in Italia

	2012 <sup>(°)</sup> Milioni di euro	2008	2009	2010 <sup>(°)</sup>	2011 <sup>(°)</sup>	2012 <sup>(°)</sup>	2013 <sup>(°)</sup>	2008-2012 <sup>(°)</sup>	2008-2013 <sup>(°)</sup>
<i>Variazioni % in quantità</i>									
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>130.679</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>-5,3%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-27,1%</b>	<b>-29,9%</b>
.abitazioni	69.577	-0,4%	-8,1%	-5,1%	-2,9%	-6,3%	-2,7%	-21,0%	-23,1%
- nuove <sup>(°)</sup>	24.757	-3,7%	-18,7%	-12,4%	-7,5%	-17,0%	-13,0%	-47,3%	-54,2%
- manutenzione straordinaria <sup>(°)</sup>	44.820	3,5%	3,1%	1,1%	0,5%	0,8%	3,0%	9,3%	12,6%
.non residenziali	61.102	-4,4%	-9,1%	-8,1%	-7,9%	-9,1%	-5,1%	-33,2%	-36,6%
- private <sup>(°)</sup>	36.281	-2,2%	-10,7%	-5,4%	-6,0%	-8,0%	-4,2%	-28,6%	-31,6%
- pubbliche <sup>(°)</sup>	24.821	-7,2%	-7,0%	-11,5%	-10,5%	-10,6%	-6,5%	-38,9%	-42,9%

(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

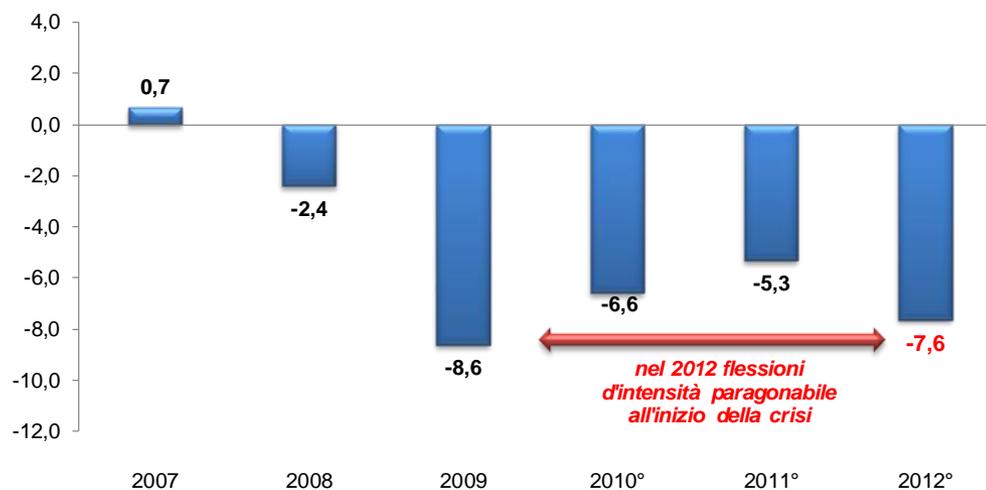
(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Periodo  
2008-2013:  
**-29,9%, ovvero  
53 miliardi di  
investimenti nel  
settore in meno**

## Nel 2012 l'intensità della caduta degli investimenti è paragonabile all'inizio della crisi

### *Investimenti in costruzioni\* in Italia*

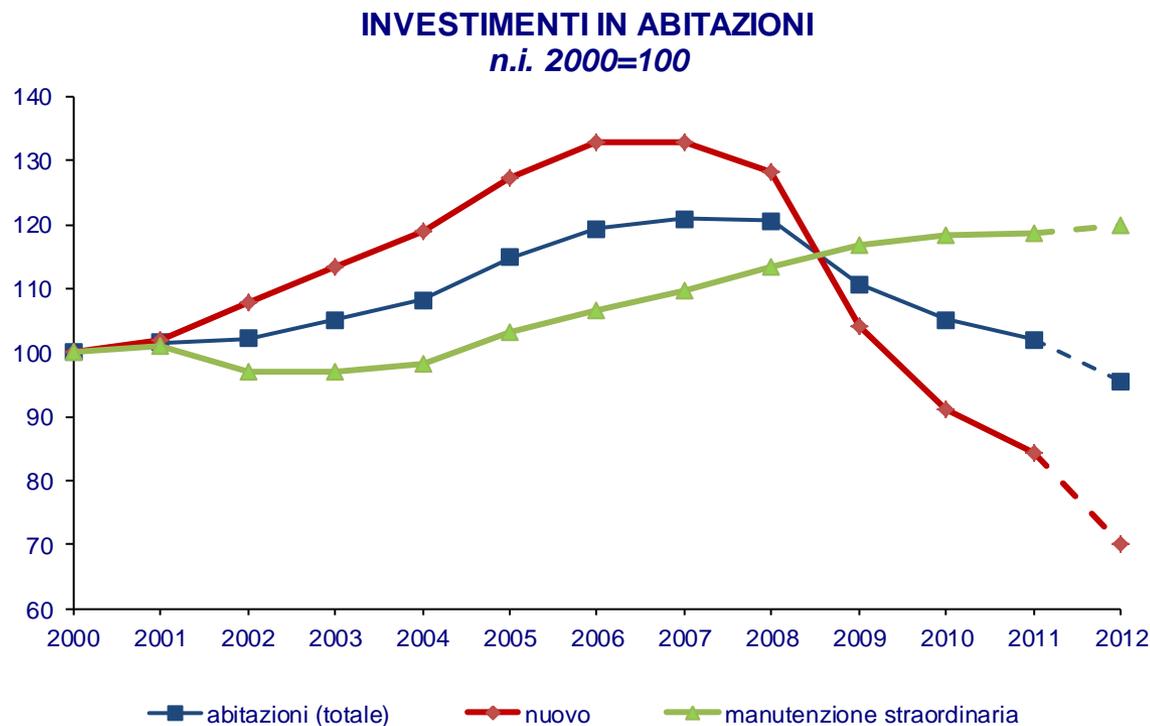


(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

## Investimenti in abitazioni: in forte calo le nuove iniziative; crescono gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo



Fonte: Ance

La fase recessiva interessa tutti i comparti di attività ad eccezione degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo (2008-2012: +9,3% in termini reali).

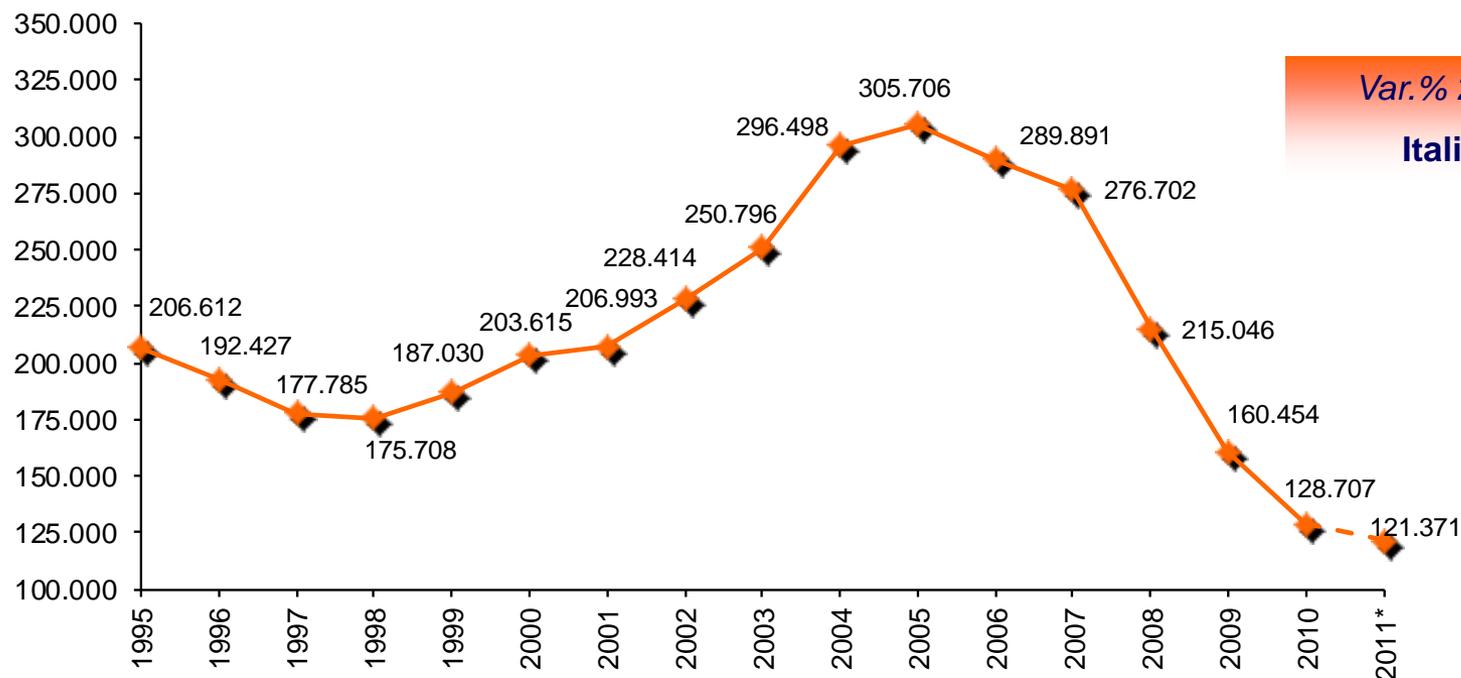
Per la nuova edilizia abitativa la flessione nello stesso periodo è del 47,3%.

Nel complesso gli investimenti in abitazioni si riducono nel periodo considerato del 21% in termini reali

# Italia: permessi di costruire su abitazioni in forte calo, in sei anni -60%

## Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Italia

numero



Var.% 2011\* - 2005

**Italia -60,3%**

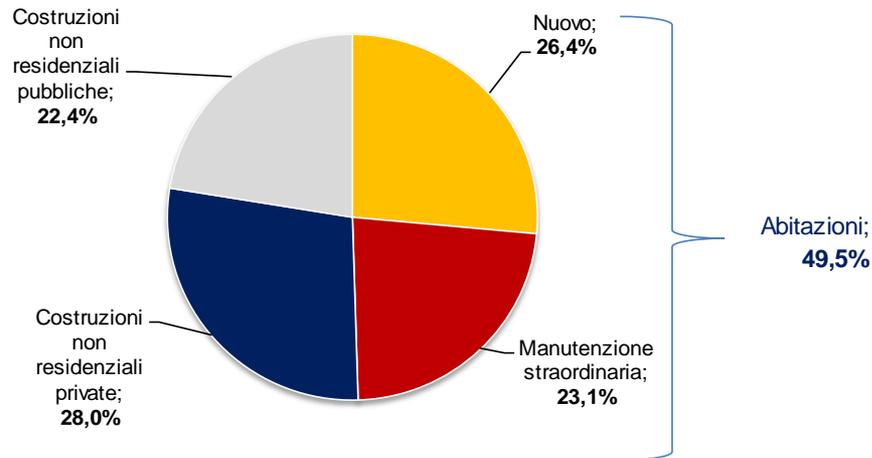
\*stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

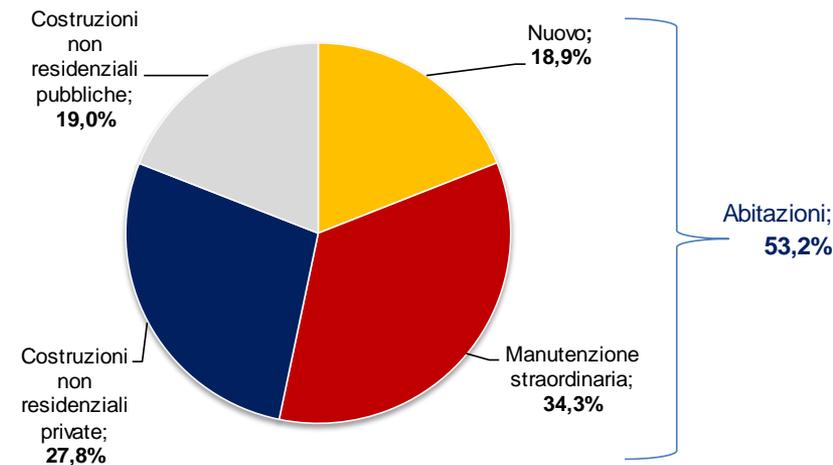
# Investimenti in costruzioni: il peso dei singoli comparti

## Investimenti in costruzioni in Italia – Composizione %

**2007**



**2012**



Fonte: Ance

## Gli effetti della crisi sul mercato del lavoro

- ➔ A fine 2012, 360.000 posti di lavoro (-17,8%) persi nelle costruzioni dall'inizio della crisi che raggiungono le 550.000 unità considerando anche i settori collegati
- ➔ Forte accelerazione del ricorso alla cassa integrazione guadagni da parte delle imprese di costruzioni:
  - tra il 2008 e il 2011 il numero di ore autorizzate aumenta del 93% nel 2009, del 33% nel 2010 e del 4,7% nel 2011;
  - nei primi 10 mesi del 2012 si registra una ulteriore e significativa crescita del 28,3% sui livelli già elevati dello stesso periodo dell'anno precedente. Se questa tendenza venisse confermata per l'intero 2012, il numero di ore autorizzate nell'anno risulterebbe pari a 140 milioni, ossia 3,5 volte il risultato del 2008 (40 milioni).

# Il ricorso alla Cig, già su livelli molto elevati, riprende vigore nel 2012

## ORE DI INTEGRAZIONE SALARIALE AUTORIZZATE DALLA CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI PER I LAVORATORI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI (edilizia e installazione impianti) IN ITALIA

	2008	2009	2010	2011	Gen. - Ott. 2012	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				Triennio 2009-2011
						2009	2010	2011	Gen - Ott. 2012	
ORDINARIA	35.964.294	70.017.158	73.912.537	65.632.077	67.807.025	94,7	5,6	-11,2	19,7	82,5
STRAORDINARIA	1.601.509	4.247.452	11.972.328	24.201.817	23.211.459	165,2	181,9	102,1	23,2	1.411,2
DEROGA	3.001.109	4.025.439	18.279.871	19.222.972	26.586.209	34,1	354,1	5,2	63,9	540,5
<b>Totale</b>										
<b>Ordin.,Straord., Deroga</b>	<b>40.566.912</b>	<b>78.290.049</b>	<b>104.164.736</b>	<b>109.056.866</b>	<b>117.604.693</b>	<b>93,0</b>	<b>33,0</b>	<b>4,7</b>	<b>28,3</b>	<b>168,8</b>

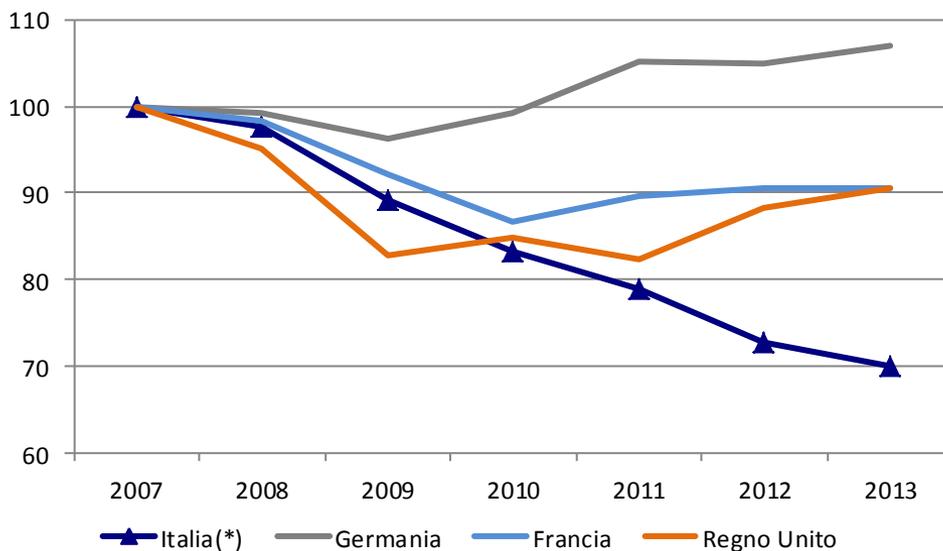
(\*) Industria ed artigianato

Elaborazione Ance su dati Inps

# In altri Paesi il settore delle costruzioni ha manifestato segnali di ripresa

## Investimenti in costruzioni in alcuni paesi europei

n.i. 2007=100



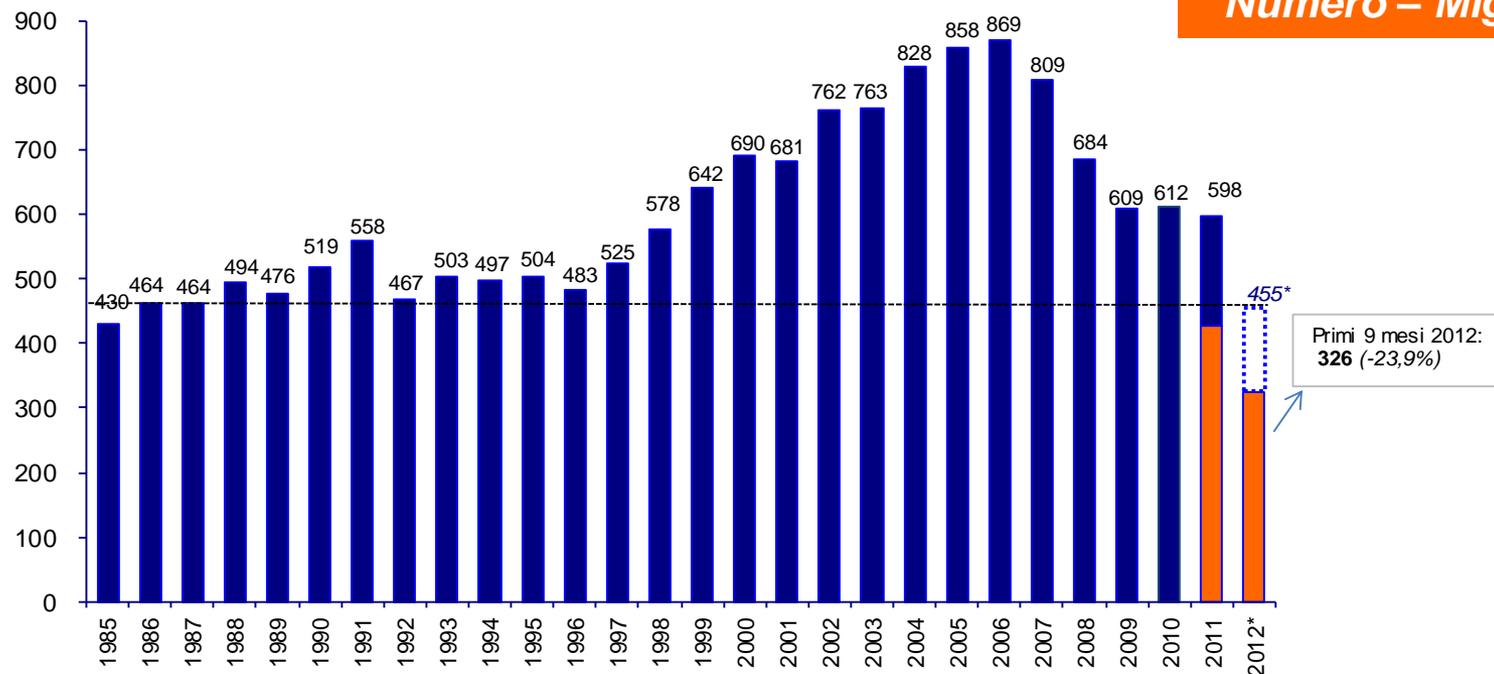
*Germania, Francia e Regno Unito hanno già adottato misure di medio termine per stimolare l'edilizia*

(\*) Stima Ance per l'Italia  
Elaborazione Ance su dati Commissione Europea

# Mercato immobiliare abitativo in forte calo in Italia

## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Numero – Migliaia

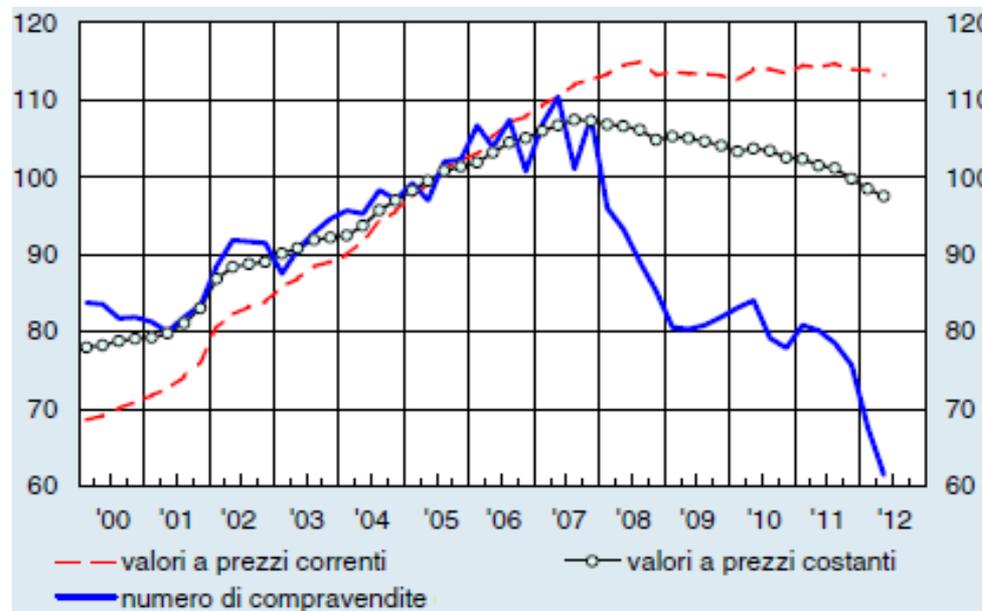


\*Stima Ance  
Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Tra il **2007 ed il 2012** il numero di abitazioni compravendute si sarà ridotto di circa il **48%**, riportandosi così ai livelli di inizio anni novanta.

# I prezzi delle abitazioni in flessione contenuta rispetto alla caduta delle compravendite

**IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA**  
*Compravendite e prezzi delle abitazioni (n.i. 2005=100)*

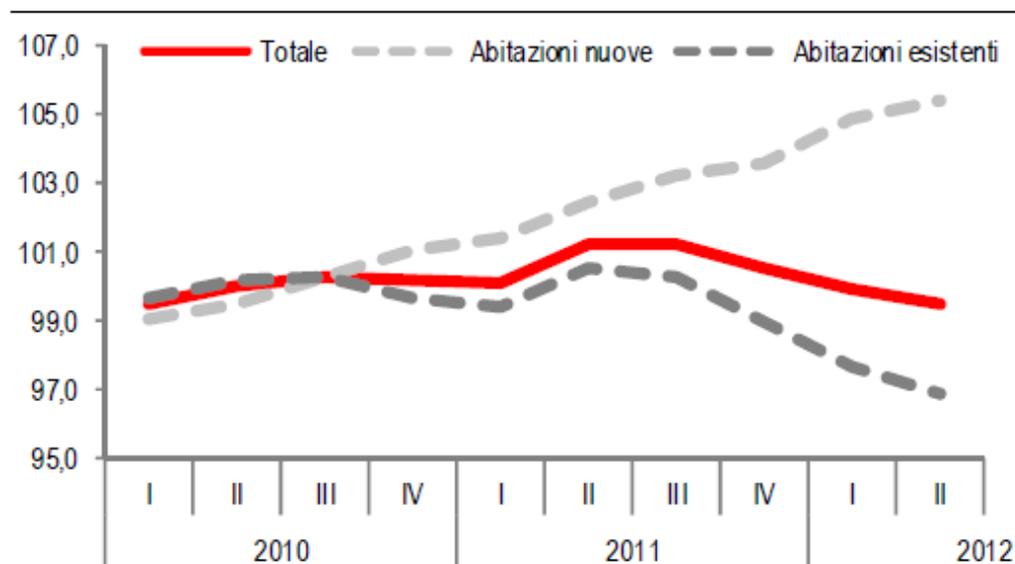


Fonte: Banca d'Italia, dati trimestrali destagionalizzati

## In aumento i prezzi delle nuove abitazioni compravendute, lievi riduzioni per le abitazioni esistenti

### INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-II trimestre 2012, indici (base 2010=100)

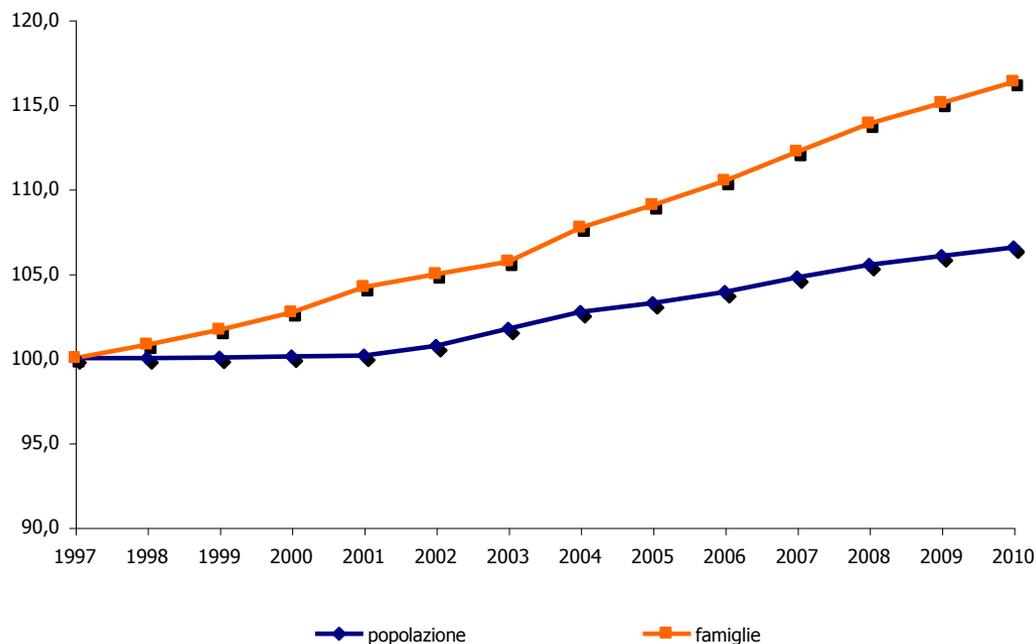


Fonte: ISTAT

***L'indice totale dei prezzi delle abitazioni compravendute evidenzia nel periodo compreso tra il primo trimestre 2010 ed il secondo trimestre 2012 una stazionarietà: -2,8% l'indice di prezzo delle abitazioni esistenti; +6,4% l'indice di prezzo delle abitazioni nuove***

# Dinamiche demografiche: aumentano popolazione e famiglie

**POPOLAZIONE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA**  
*n.indice 1997=100*



Elaborazione Ance su dati Istat

Dal 2003 al 2010 le **famiglie** in Italia sono aumentate del **10,1%** (ovvero 2,3 milioni di famiglie in più), crescendo mediamente ogni anno di 328.000 unità.

Nello stesso periodo la **popolazione** residente italiana è aumentata del **4,7%**.

## Le aree urbane acquistano residenti

### *Popolazione residente in Italia*

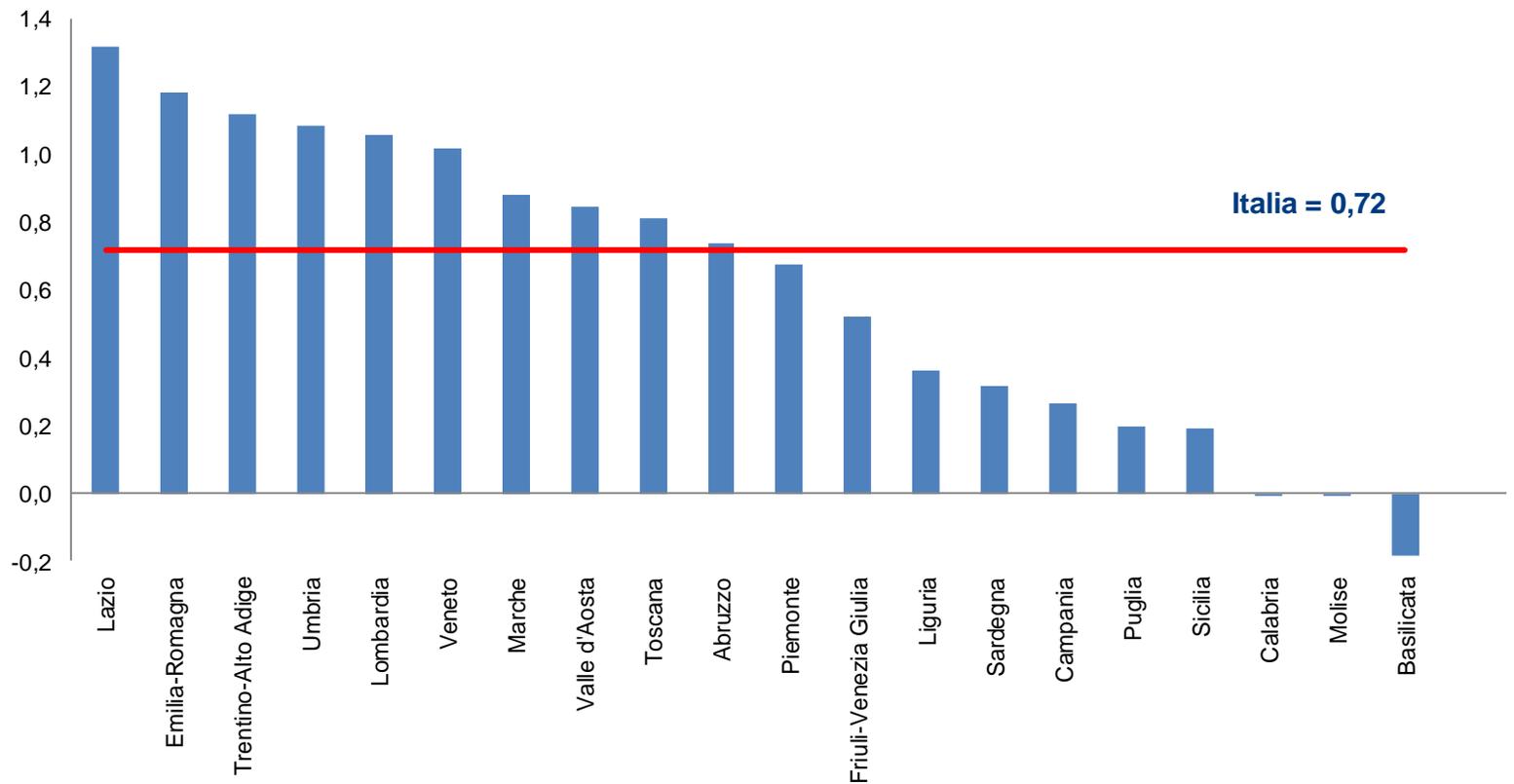
*Var. % 2010/2001*

Province	Comune capoluogo	Altri comuni della provincia	TOTALE
Torino	5,0	7,2	6,3
Genova	-0,2	2,8	0,7
Milano	5,6	9,4	8,1
Verona	4,2	14,3	11,2
Venezia	0,0	10,0	6,6
Bologna	2,7	12,4	8,4
Firenze	4,5	8,5	6,9
Roma	8,5	23,7	13,2
Napoli	-4,5	3,2	0,7
Bari	1,3	7,0	5,9
Palermo	-4,4	8,1	1,2
Catania	-6,0	7,4	3,4

*Elaborazione Ance su dati Istat*

# Popolazione residente in Italia

*Tassi di variazione medi annui della popolazione residente in Italia  
2001 – 2010*

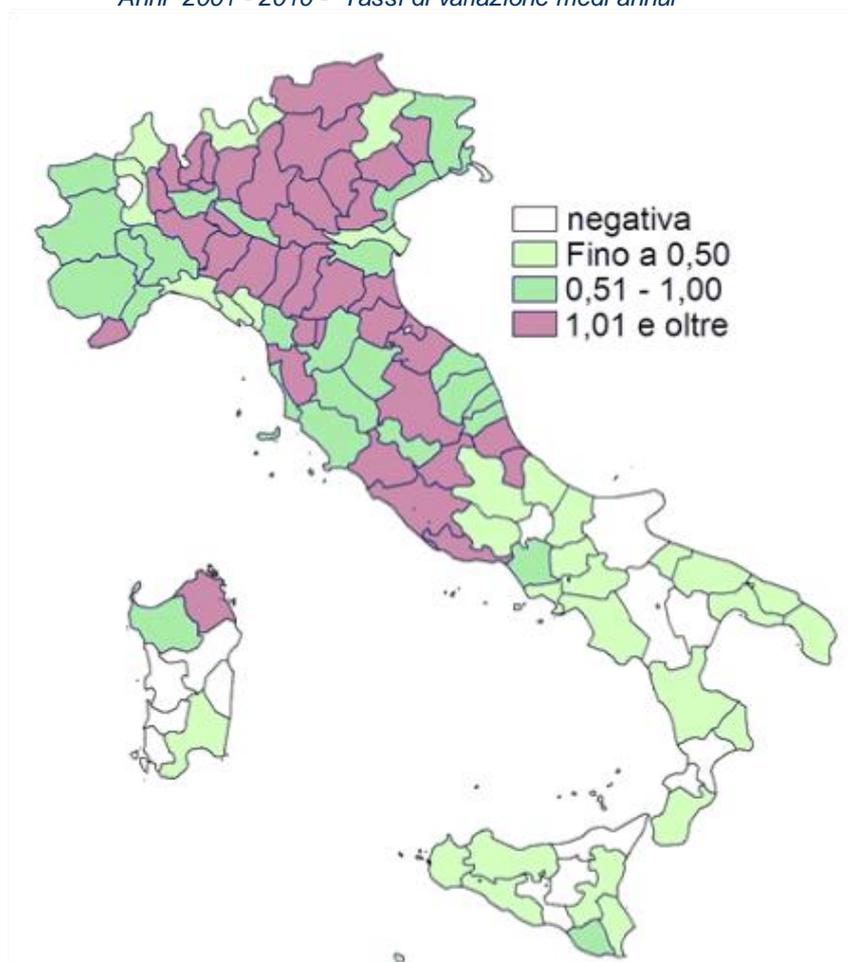


Elaborazioni Ance su dati Istat

# Popolazione residente in Italia per provincia

## POPOLAZIONE RESIDENTE PER PROVINCIA

Anni 2001 - 2010 - Tassi di variazione medi annui



Elaborazione Ance su dati Istat

## Esiste un fabbisogno potenziale di abitazioni

### CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI<sup>(°)</sup> E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

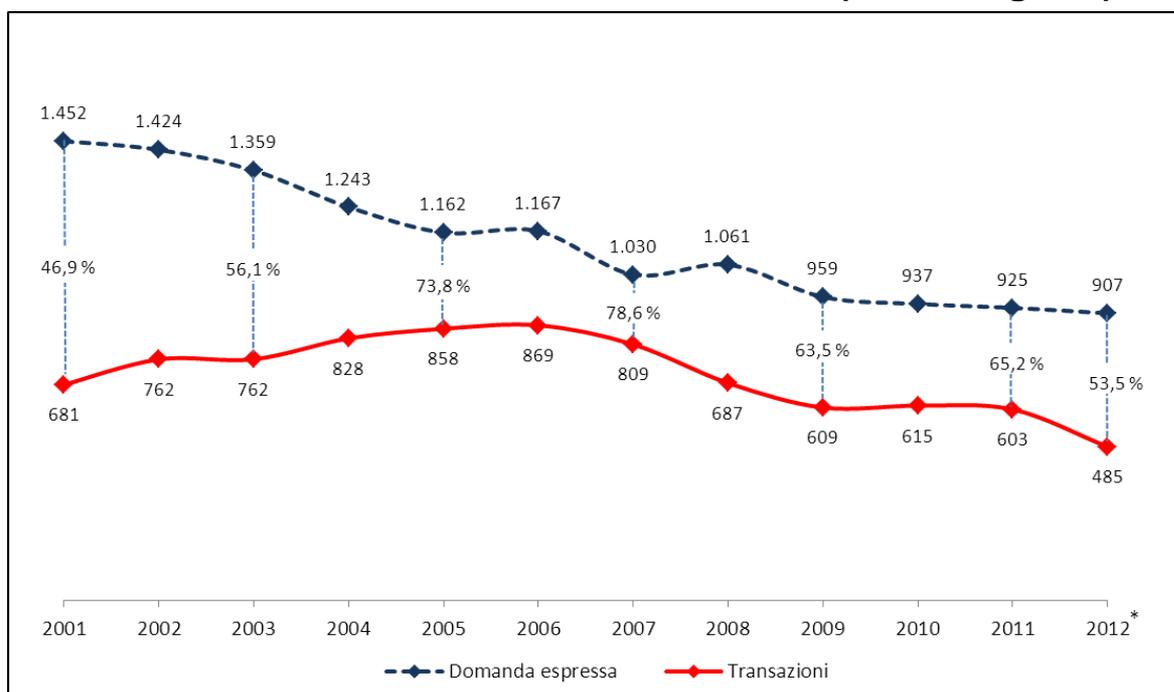
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	totale 2004-2010	Media 2004-2010
<b>Abitazioni (a)</b>	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	131.184	1.703.231	243.319
<b>Nuove famiglie (b)</b>	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	263.842	270.751	2.299.691	328.527
<b>Saldo (a)-(b)</b>	<b>-132.944</b>	<b>21.212</b>	<b>-11.839</b>	<b>-93.335</b>	<b>-139.572</b>	<b>-100.415</b>	<b>-139.567</b>	<b>-596.460</b>	

*(°) Permessi di costruire relativi al numero di abitazioni residenziali e non residenziali e agli ampliamenti su abitazioni già esistenti.*

*Elaborazione Ance su dati Istat*

## Esiste una domanda non soddisfatta

L'andamento della domanda espressa complessiva a livello nazionale (famiglie con propensione all'acquisto di un'abitazione) a confronto con l'andamento delle transazioni residenziali (v.a. in migliaia)



Fonte: Censis

**Nonostante la rilevante caduta delle compravendite residenziali (-31,2% nel quinquennio 2007-2011 e -23,9% nei primi nove mesi di quest'anno) e la riduzione della propensione delle famiglie all'acquisto, permane, secondo una ricerca Censis, una domanda non soddisfatta di dimensioni rilevanti (circa 44 milioni di mq).**

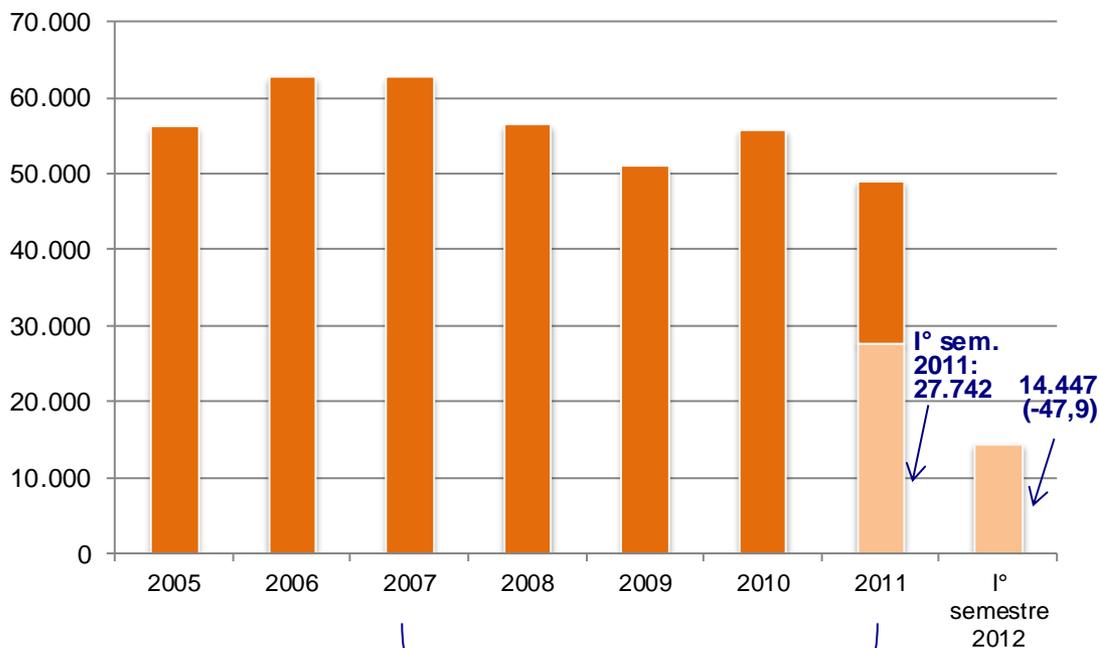
---

# Contrazione del mercato inasprita dalla **restrizione creditizia** e dai **ritardati pagamenti**

## I mutui per l'acquisto di case sono in discesa...

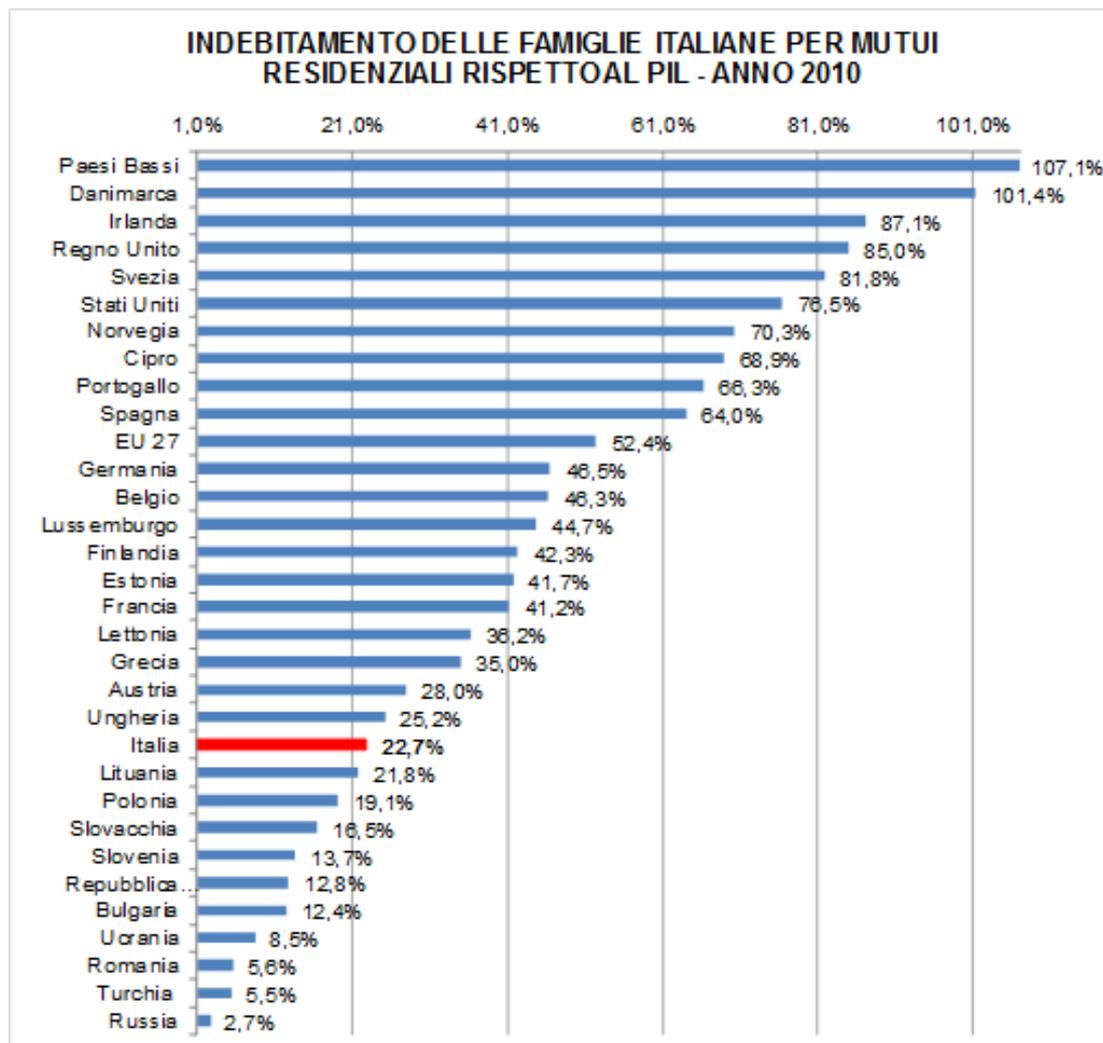
### Flusso di nuovi mutui erogati per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie in Italia

Milioni di euro



*Dal 2007 al 2011 i flussi di nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie sono diminuiti del 21,5%*

# ...nonostante il basso livello di indebitamento delle famiglie italiane

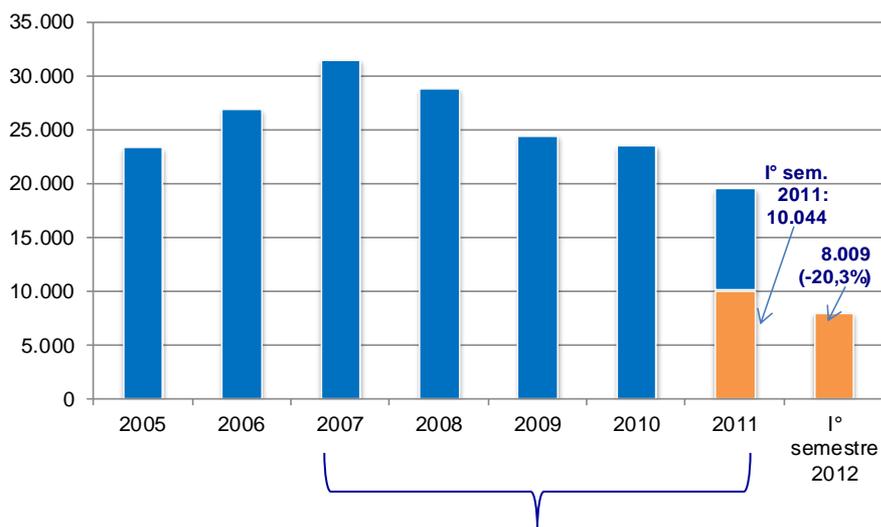


Fonte: European Mortgage Federation

# Il credito nel settore delle costruzioni in Italia

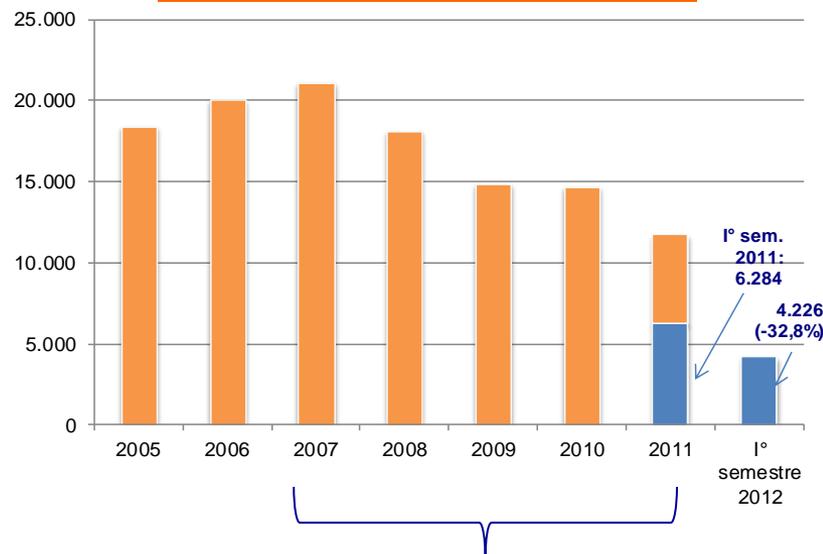
## Flusso di nuovi mutui per investimenti in edilizia - Milioni di euro

### Edilizia residenziale



*Dal 2007 al 2011 i flussi di nuovi mutui per investimenti in edilizia residenziale sono diminuiti del 38,2%*

### Edilizia non residenziale



*Dal 2007 al 2011 i flussi di nuovi mutui per investimenti in edilizia non residenziale sono diminuiti del 44,3%*

## Il credito nel settore delle costruzioni in Italia

### Flussi di nuovi mutui per finanziamenti oltre il breve termine per destinazione

	2007	2011	var. % 2011/2007	1° sem. 2012	var. % 1° sem. 2012/1° sem. 2011
Investimenti in costruzioni:					
.abitazioni	31.427	19.418	-38	8.009	-47
.fabbricati non residenziali	21.091	11.729	-44	4.226	-60
.genio civile	3.879	2.055	-47	469	-79
Investimenti in macchinari, attrezzature	37.019	54.120	46	28.232	56
Acquisti abitazioni:					
.da parte di famiglie consumatrici	62.758	49.124	-22	14.447	-53
.da parte di altri soggetti	3.620	2.910	-20	5.465	192
Acquisto altri immobili	13.940	6.045	-57	2.535	-64
Acquisto beni durevoli famiglie	11.848	10.825	-9	5.079	-11
Investimenti finanziari	28.109	22.948	-18	16.232	5
Investimenti altre destinazioni	238.281	236.914	-1	112.196	3

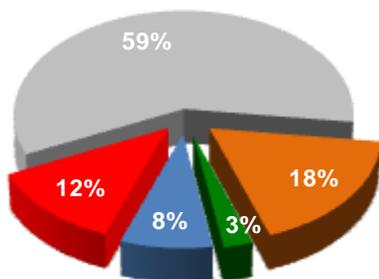
Milioni di euro

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

## Il credito nel settore delle costruzioni in Italia

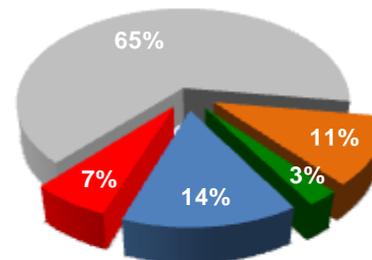
### Flussi di nuovi mutui per finanziamenti oltre il breve termine per destinazione

2007



- Investimenti in costruzioni
- Investimenti altri settori
- Acquisto di immobili
- Acquisto beni durevoli
- Investimenti in macchinari

1° semestre 2012



- Investimenti in costruzioni
- Investimenti altri settori
- Acquisto di immobili
- Acquisto beni durevoli
- Investimenti in macchinari

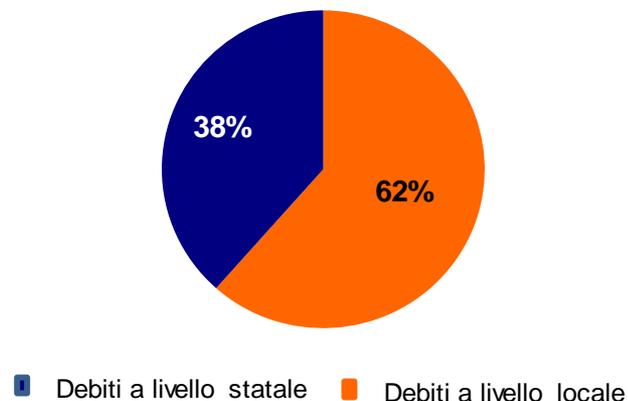
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'industria delle costruzioni è il settore che ha subito, negli ultimi anni, un credit crunch maggiore: **la quota dei prestiti per i finanziamenti in costruzioni si è praticamente dimezzata**, passando dal 12% al 7% del totale erogato e **lo stesso è avvenuto per i mutui per l'acquisto di immobili**, passati dal 18% all'11%.

## La dimensione finanziaria dei ritardati pagamenti per lavori pubblici

*Importo dei ritardi di pagamento della P.A. per lavori pubblici*

*Composizione %*



**Totale 19 miliardi di euro di debiti**

*Elaborazioni e stime Ance su documenti ufficiali*

Rispetto ai circa 70 miliardi di euro di debiti commerciali stimati dalla Banca d'Italia, l'Ance stima in circa **19 miliardi di euro** l'importo dei ritardati pagamenti alle imprese di costruzioni

# Per il futuro, la direttiva UE consentirà l'applicazione degli standard europei

## *I pagamenti nei lavori pubblici in alcuni Paesi europei*

### I PAGAMENTI NEI LAVORI PUBBLICI IN ALCUNI PAESI EUROPEI

	Termini di pagamento (numero di giorni calendari)	Interessi in caso di ritardato pagamento	Indicatore del livello di sanzione in caso di ritardo della P.A.* (Base Italia=1)
Francia	30 giorni	8,00%	2,6
Germania	21 giorni** (intermedio) 60 giorni (pagam. finale)	6,00%	2,0
Italia	75 giorni (intermedio) 90 giorni (pagam. finale)	2,5% nei primi 120 giorni*** 5,27% successivamente	1,0
Spagna	40 giorni	8,00%	2,6

\* L'indicatore è stato calcolato sulla base degli interessi che la Pubblica Amministrazione deve pagare per un ritardo di 151 giorni (ritardo medio registrato in Italia nel secondo semestre 2012 secondo i risultati dell'indagine Ance).

\*\* La normativa tedesca prevede un termine di 18 giorni lavorativi (3 settimane) per i pagamenti intermedi. Il termine di 21 giorni calendari è stato indicato nella tabella per consentire il raffronto.

\*\*\* In Italia, la normativa prevede due fasi nella procedura di pagamento e l'applicazione di un tasso del 2,5% per i primi 60 giorni di ritardo nella prima fase nonché per i primi 60 giorni di ritardo nella seconda fase. Nella tabella è stato riportato il dato di 120 giorni. Nell'indagine Ance di ottobre 2012, le imprese hanno infatti segnalato ritardi superiori ai 60 giorni nelle due fasi della procedura di pagamento.

*Nota: Gli interessi in caso di ritardo si riferiscono ai tassi in vigore nel secondo semestre 2012, per i contratti tra imprese e la Pubblica amministrazione*

*Elaborazione Ance su documenti ufficiali*

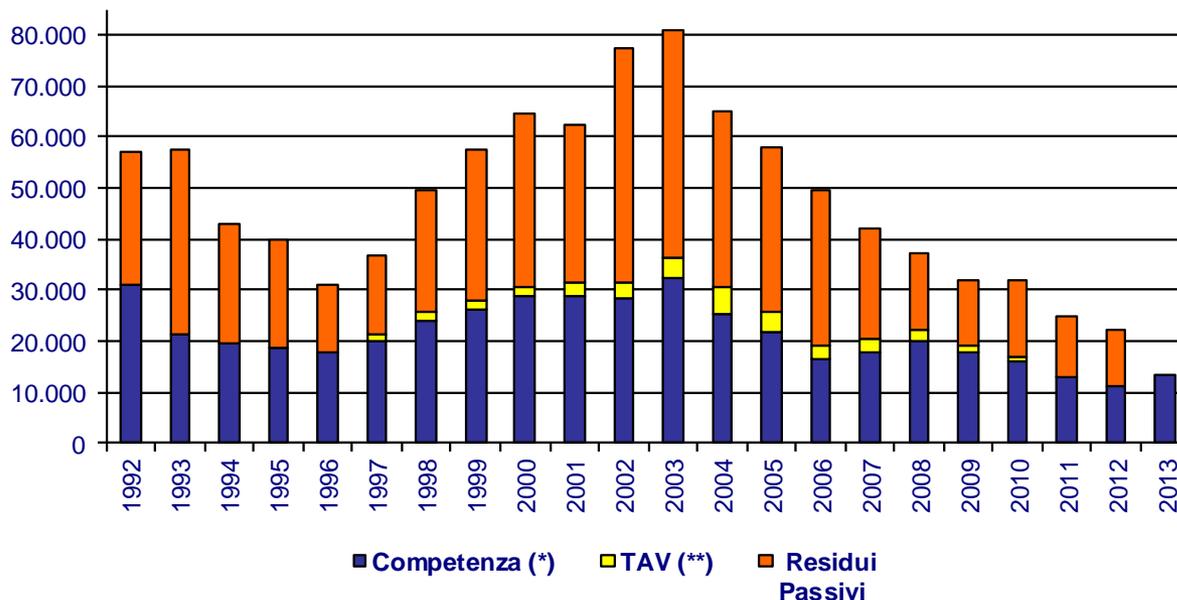
La Direttiva UE si applicherà per i contratti sottoscritti dal 1° gennaio 2013

⇒ Necessità di adottare un programma di emersione del debito pregresso

## DDL di Stabilità 2013: si interrompe la caduta degli stanziamenti per nuove infrastrutture

### Risorse per nuove infrastrutture

Milioni di euro 2013



**Var.% 2013/2012**  
**+19,6%**

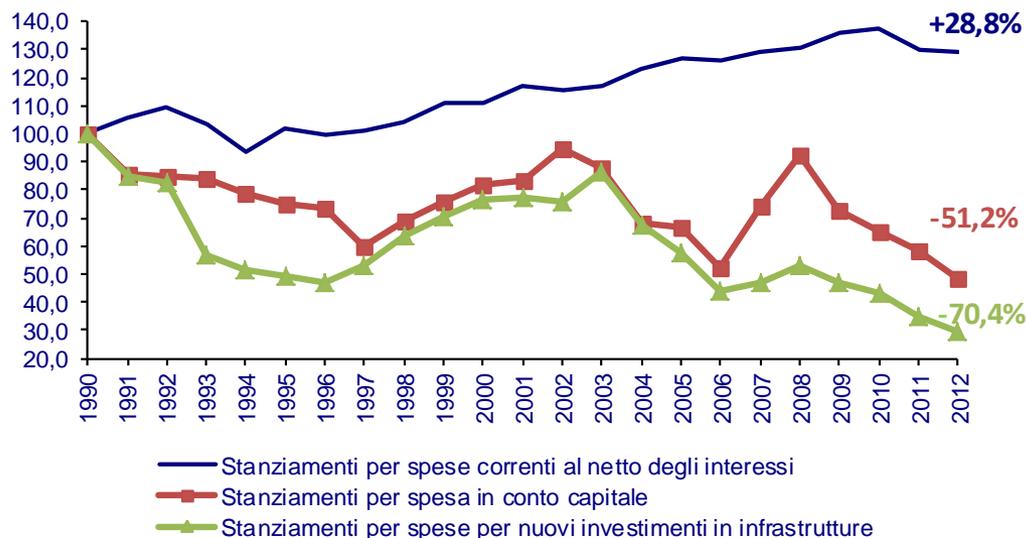
**Var.% 2012/2008**  
**-44%**

**Var.% 2013/2008**  
**-32,9%**

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni e DDL di Stabilità 2013

# Le politiche di bilancio continuano a penalizzare la spesa per infrastrutture

## Ripartizione della spesa nel Bilancio dello Stato Periodo 1990-2012 (n.i. 1990=100)



E' un trend in atto da oltre venti anni

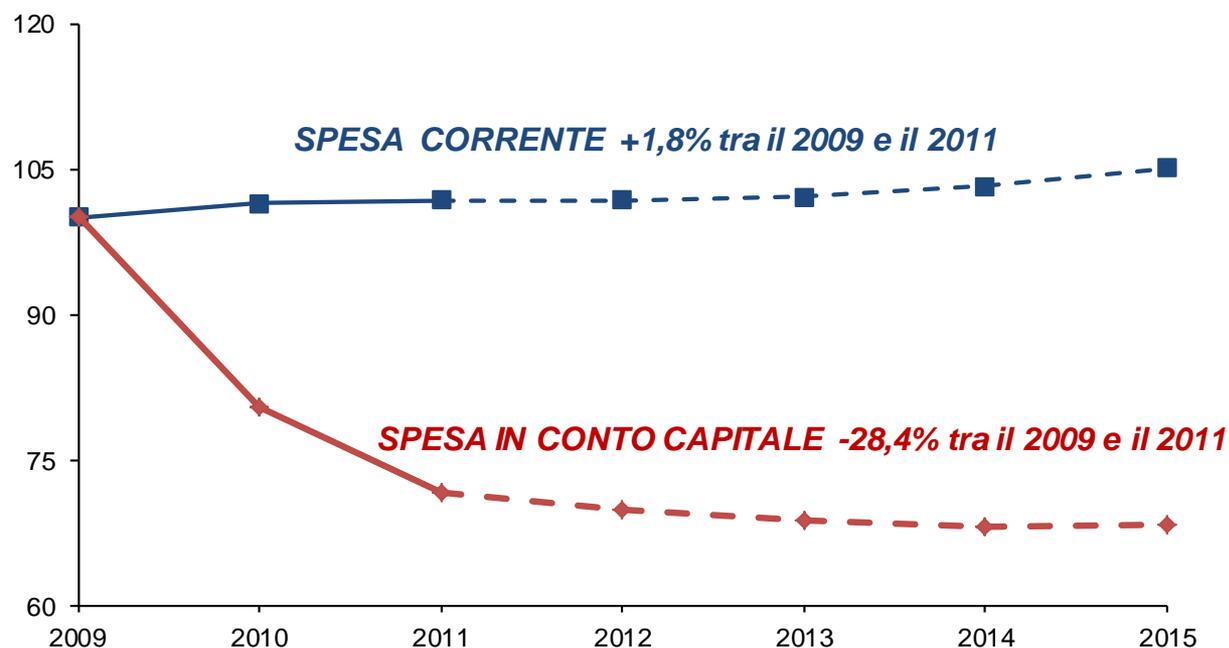
Dal 1990 ad oggi:

- **-51,2% risorse per spese in conto capitale**
- **-70% risorse per nuove infrastrutture**
- **+28,8% risorse per spese correnti al netto degli interessi**

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

## Spesa corrente e in conto capitale

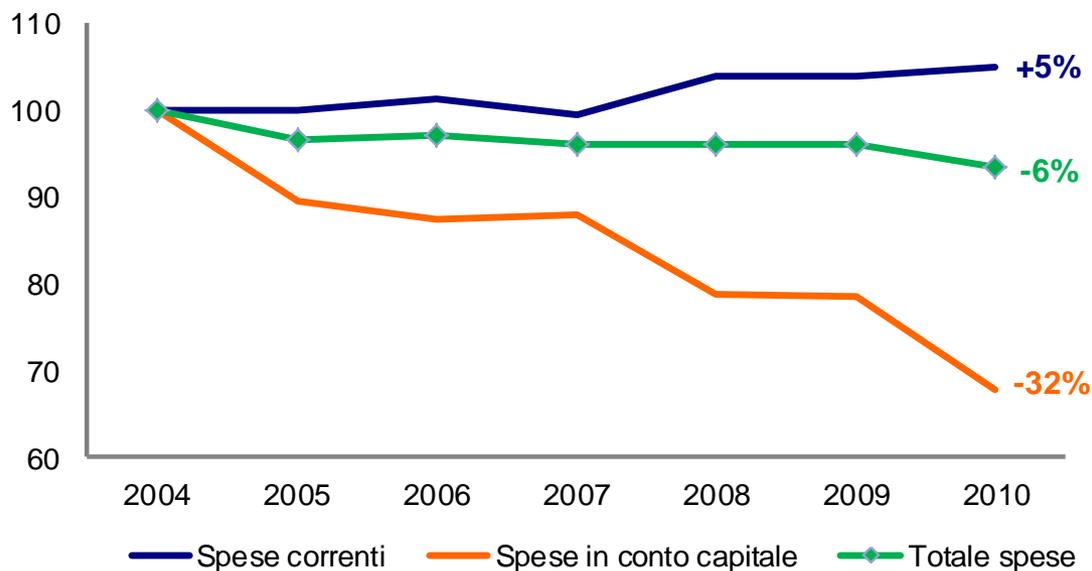
**Spesa corrente al netto degli interessi e spesa in conto capitale della P.A. - n.i. 2009=100**



Elaborazione Ance su dati Istat e Nota di aggiornamento DEF (settembre 2012)

# Spesa corrente e in conto capitale dei comuni soggetti al Patto di Stabilità Interno

**Andamento della spesa corrente ed in conto capitale dei comuni italiani - Periodo 2004-2010 (n.i. 2004=100)**



Per rispettare il Patto di stabilità interno, la maggior parte degli enti locali ha ridotto esclusivamente la spesa in conto capitale e bloccato i pagamenti alle imprese, senza mettere un freno alla spesa corrente

Elaborazione Ance su dati e stime Anci -Ref

## L'ulteriore irrigidimento del Patto di stabilità interno colpirà soprattutto l'imprenditoria medio-piccola

### Irrigidimento del Patto di stabilità interno nel triennio 2013-2015 – Anno di riferimento: 2012

Valori in milioni di euro

	2013	2014	2015	Totale triennio
Regioni a statuto ordinario	2.155	2.155	2.205	6.515
Regioni a statuto speciale e Prov. Autonome	1.270	1.770	1.845	4.885
Province	970	970	1.020	2.960
Comuni	3.385	3.385	3.485	10.255
<b>TOTALE</b>	<b>7.780</b>	<b>8.280</b>	<b>8.555</b>	<b>24.615</b>

Elaborazione Ance su L. 122/2010, L. 111/2011, L. 148/2011, L. 183/2011, L. 214/2011, L. 135/2012, D.L. 174/2012 e Disegno di legge di stabilità per il 2013

L'ulteriore irrigidimento del Patto di stabilità interno nel prossimo triennio, pari a 25 miliardi di euro, unito all'estensione del Patto ai **Comuni più piccoli** (da 2.300 a 7.750 Comuni soggetti a Patto), produrrà le conseguenze peggiori nel settore delle costruzioni e soprattutto nelle imprese medio-piccole

## Le decisioni adottate non hanno ancora prodotto effetti sul mercato

Buona parte dei fondi strutturali e Fas per infrastrutture e costruzioni rimangono ancora inutilizzate, anche se nel corso degli ultimi mesi sono stati registrati alcuni segnali positivi verso l'effettivo utilizzo dei fondi, tra cui l'assegnazione di 12,9 miliardi di euro di fondi FAS per il Sud

### Le risorse FAS per infrastrutture nel Mezzogiorno assegnate dal Cipe

Valori in milioni di euro

REGIONI	Totale	Infrastrutture di trasporto	Rischio idrogeologico e manutenzione territorio	Università	Rete fognaria Depurazione acque	Altre misure regionali	PAR FAS e altri interventi
Abruzzo	407,7	-	-	5,0	-	-	402,7
Basilicata	863,1	459,4	63,5	22,0	32,2	286,0	-
Calabria	1.401,6	1.076,2	180,9	101,6	42,9	-	-
Campania	3.224,4	1.811,7	194,0	118,7	211,9	533,1	355,0
Molise	810,6	586,0	24,6	-	-	-	200,0
Puglia	2.672,5	1.086,4	436,7	365,0	97,1	687,3	-
Sardegna	1.923,4	1.073,4	133,9	301,4	46,1	368,5	-
Sicilia	1.595,9	1.197,9	70,6	113,8	213,6	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>12.899,3</b>	<b>7.291,0</b>	<b>1.104,3</b>	<b>1.027,5</b>	<b>643,9</b>	<b>1.874,9</b>	<b>957,7</b>

Elaborazione Ance su delibere CIPE