



OSSERVATORIO CONGIUNTURALE SUL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

NOTA DI SINTESI

Novembre 2009

NOTA DI SINTESI

La crisi economica attuale a confronto con le precedenti

La recessione in atto sta fortemente condizionando lo sviluppo del nostro Paese: le dimensioni e l'intensità con le quali si manifesta il ridimensionamento dell'economia sono tali da classificare l'attuale periodo insieme con quelli di grave crisi: il 1974-1975 e il 1992-1993.

Da una analisi della Banca d'Italia che ha messo a confronto le tre gravi crisi recessive (crisi 1974-75; crisi 1992-1993; crisi 2008 tuttora in corso) emerge che la crisi in atto si sta manifestando in modo più intenso rispetto alle precedenti sia per il sistema economico in generale sia per il settore delle costruzioni in particolare. Inoltre, le recessioni, nel settore delle costruzioni si sono sempre manifestate con maggior forza e sono durate più a lungo.

*Durante la crisi del **1974-1975** il PIL si è ridotto del 3,8% in tre trimestri. Il periodo di contrazione investì l'ultimo trimestre del 1974 e i primi due trimestri del 1975.*

*La crisi del **1992-1993** ha avuto un minor impatto sul PIL che è diminuito complessivamente nell'arco di sei trimestri dell'1,9% (dal secondo del 1992 al terzo del 1993).*

La crisi economica in atto è più intensa delle precedenti

*La **crisi in atto** vede contrarsi il PIL dal secondo trimestre 2008. La flessione, che si protrae sicuramente fino al secondo trimestre 2009 (ultimo dato reso noto dall'Istat), risulta del 6,5%, una intensità maggiore rispetto alle crisi precedenti.*

Nelle costruzioni crisi più intensa rispetto ad altri settori

*L'**impatto** delle tre crisi sulla dinamica del **valore aggiunto del settore delle costruzioni** è **più rilevante**: -5,9% (crisi 74-75), -13,0% (crisi 92-93) e -6,9%, fino al secondo trimestre 2009 (crisi 2008).*

Nel settore delle costruzioni il periodo di durata della recessione è stato più lungo. Il ridimensionamento si è realizzato in 8 trimestri (crisi 74-75), in 11 trimestri (crisi 92-93), mentre per la crisi 2008 è in atto da 5 trimestri.

LA CRISI IN ATTO E' PIU' INTENSA DELLE PRECEDENTI

Crisi	Effetto della crisi su:	
	PIL	Valore Aggiunto settore Costruzioni
1974 - 1975	-3,8% in 3 trimestri	-5,9% in 8 trimestri
1992 - 1993	-1,9% in 6 trimestri	-13,0% in 11 trimestri
Crisi in atto	-6,5% in atto da 4 trimestri	-6,9% (fino al 2° trimestre 2009 - in atto da 5 trimestri)

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Continua la crisi del settore delle costruzioni

Per il settore delle costruzioni è ancora lontana l'uscita dalla crisi. Gli indicatori disponibili non evidenziano segnali di ripresa e le imprese esprimono ancora valutazioni di forte preoccupazione per i ridotti livelli di attività e per l'assottigliarsi del portafoglio ordini.

Nel primo semestre 2009, secondo dati Istat, gli investimenti in costruzioni risultano diminuiti dell'8,1% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente (-8,1% nel primo trimestre 2009 e -8,1% nel secondo trimestre rispetto agli analoghi periodi dell'anno precedente) come sintesi di una flessione del 7,5% della componente abitativa e dell'8,6% di quella non residenziale.

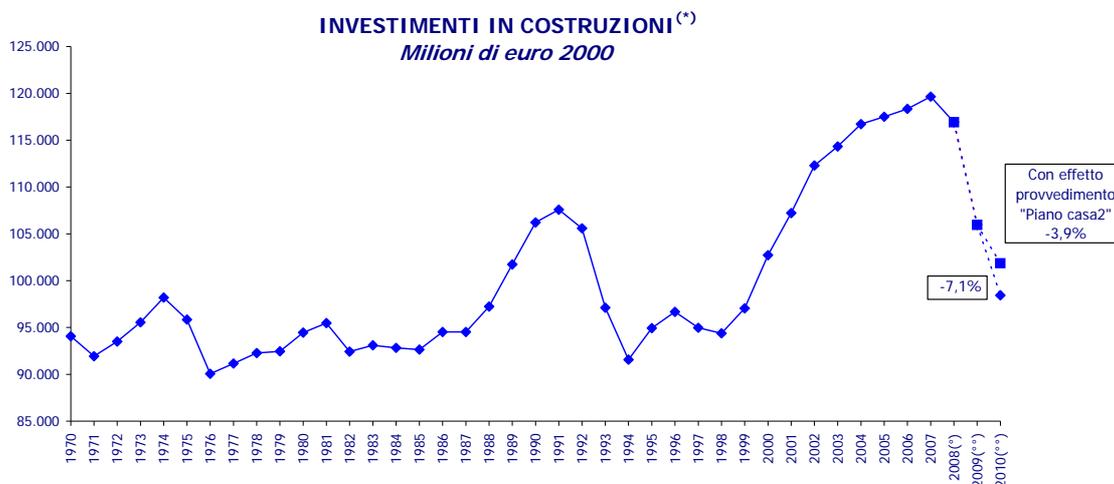
In forte calo la produzione dei materiali da costruzione

L'impatto sui settori fornitori di materiali e manufatti è pesante: i livelli produttivi dei materiali da costruzione, la maggior parte dei quali in riduzione già nel 2008, si contraggono in misura rilevante nei primi otto mesi dell'anno in corso: rispetto al corrispondente periodo del 2008 la produzione diminuisce del 17,9% per il cemento, del 24,1% per la calce e il gesso, del 28,3% per la fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia, del 21,8% per la fabbricazione di prodotti di carpenteria in legno e falegnameria per l'edilizia, del 33,7% per la fabbricazione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti, del 30,5% per la fabbricazione di mattoni, tegole ed altri prodotti per l'edilizia e del 22,6% per la fabbricazione di porte e finestre in metallo.

Preconsuntivi 2009

Tenendo conto delle valutazioni delle imprese risultanti dall'indagine rapida svolta presso le imprese associate e degli indicatori statistici disponibili, l'Ance stima per il **2009** una **riduzione degli investimenti in costruzioni del 9,4% in termini reali** rispetto all'anno precedente che si aggiunge al -2,3% del 2008 rispetto al 2007.

Nel 2009 gli investimenti in costruzioni si collocano su livelli analoghi a quelli raggiunti all'inizio degli anni 2000.



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

(*) Stima Ance

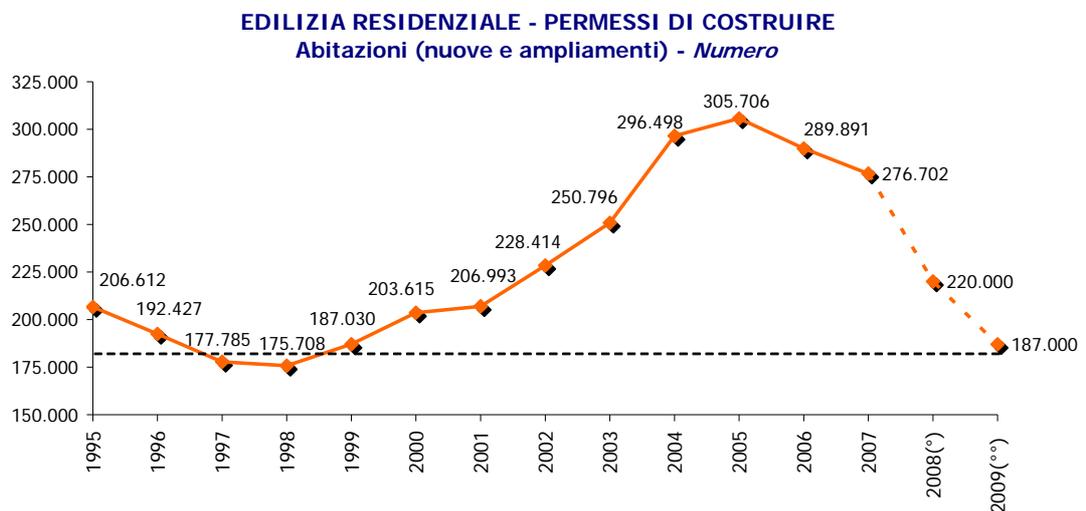
(**) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Nel 2009 gli investimenti in abitazioni, secondo l'Ance, si ridurranno del 9,5% in termini reali rispetto al 2008 (-2,1% nel 2008 rispetto al 2007). La flessione dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi di **tassi di decremento del 19% per gli investimenti in nuove abitazioni e dell'1% per il recupero abitativo.**

La minore produzione di abitazioni degli ultimi due anni è, ovviamente, collegata all'andamento dei permessi di costruire che sono in progressiva riduzione dal 2006.

Nel 2005 le abitazioni progettate avevano raggiunto le 305.000 unità, nel 2007 sono state 276.000 e si stima che nel 2009 saranno circa 187.000, un numero analogo a quello della fine degli anni novanta.



(*) Stime Ance

(**) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Pertanto, già dal 2008 il numero di nuove abitazioni che arrivano sul mercato è in diminuzione.

*Per gli **investimenti in costruzioni non residenziali private** si stima una flessione del 10% delle quantità prodotte collegabile alle difficoltà del quadro economico generale, alla debolezza della domanda interna ed estera ed all'elevato livello di capacità produttiva inutilizzata.*

*Gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** continuano a segnare risultati negativi. Il trend negativo, in atto dal 2005, prosegue nel 2009 con una riduzione dell'8,1%, rispetto al 2008, dei livelli produttivi.*

Previsioni 2010

Dall'indagine rapida condotta dall'Ance presso le imprese associate nel mese di settembre 2009, emergono, per il 2010, segnali di alleggerimento della fase recessiva. I livelli produttivi del prossimo anno risultano comunque condizionati dalla flessione delle iniziative messe in cantiere negli ultimi anni, dal rallentamento dei lavori in corso a causa delle difficoltà di finanziamento ed, in alcune zone, dalle difficoltà di collocamento della produzione.

Per il **2010** le previsioni dell'Ance sono orientate verso aspettative di una ulteriore flessione quantitativa degli investimenti in costruzioni che, pur più contenuta di quella rilevata nel 2009, risulta di apprezzabile entità.

Il calo produttivo stimato dall'Ance si colloca fra il -7,1% ed il -3,9%. Il primo valore (-7,1%) non tiene conto del contributo che potrà derivare dal "piano casa 2" a sostegno dei livelli produttivi del prossimo anno.

Il secondo valore (-3,9%) include l'impatto del "piano casa 2" sui livelli produttivi della nuova edilizia abitativa e non residenziale privata derivanti dalle attività di ampliamento e di demolizione e ricostruzione.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2008 ^(°) Milioni di euro	Variazioni % in quantità			
		2008 ^(°)	2009 ^(°)	2010 ^(°°)	2010 ^(°°°)
COSTRUZIONI	154.023	-2,3%	-9,4%	-7,1%	-3,9%
.abitazioni	83.778	-2,1%	-9,5%	-4,7%	-1,2%
- nuove (°)	39.616	-3,8%	-19,0%	-12,4%	-4,1%
- manutenzione straordinaria(°)	44.162	-0,6%	-1,0%	1,0%	1,0%
.non residenziali	70.245	-2,5%	-9,2%	-10,0%	-7,1%
- private (°)	41.245	-0,5%	-10,0%	-14,4%	-9,4%
- pubbliche (°)	29.000	-5,1%	-8,1%	-3,9%	-3,9%

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

(°) Stime Ance

(°°) Previsione Ance tendenziale

(°°°) Previsione Ance con effetto provvedimento piano casa 2

Elaborazione Ance su dati Istat

Al netto del provvedimento "piano casa 2" per gli investimenti in abitazioni si stima una flessione del 4,7% in termini reali rispetto al 2009 come sintesi di una riduzione del 12,4% delle nuove abitazioni e di un modesto aumento dell'1% degli interventi di recupero.

Per gli investimenti in costruzioni non residenziali private si prevede una prosecuzione del trend negativo ad un tasso del -14,4% e per le costruzioni non residenziali pubbliche si stima una ulteriore riduzione valutata nel 3,9%.

**Effetto del
"piano casa 2"**

Includendo l'effetto "piano casa 2" gli investimenti in costruzioni risulterebbero nel 2010 pari a 140.946 milioni di euro. Le flessioni produttive sarebbero contenute nella misura del 3,9% in quantità (-7,1% senza l'effetto piano casa).

*Il piano casa consentirà di incrementare i livelli produttivi della **nuova produzione residenziale** di 2.800 milioni di euro nel 2010 evidenziando una flessione produttiva del 4,1% in quantità (-12,4% senza l'effetto piano casa).*

*Per gli **investimenti privati in costruzioni non residenziali** l'impatto del "piano casa 2", stimato in circa 1.890 milioni di euro, limiterà la perdita produttiva al -9,4% rispetto al -14,4% atteso in base alle tendenze acquisite.*

Le previsioni formulate per la costruzione di nuovi fabbricati e per l'ampliamento degli esistenti sia nel comparto abitativo che in quello non residenziale, tengono conto dell'evoluzione dei permessi di costruire (dati Istat fino al 2007 e stime Ance per il 2008-2010).

Sulla base di ipotesi, differenziate per comparto di attività, relative al lag temporale intercorrente fra il ritiro del permesso di costruire e l'inizio dei lavori e alla durata degli stessi si è formulata una stima dello stato di avanzamento del volume di produzione realizzato nei cantieri edili negli anni 2008-2010 per la costruzione di nuovi fabbricati e per l'ampliamento degli esistenti con riguardo sia al comparto abitativo che a quello non residenziale, quest'ultimo in prevalenza rappresentato da costruzioni destinate ad attività economiche.

*Le simulazioni effettuate sulle potenzialità del "piano casa 2" hanno evidenziato il notevole apporto che ne può derivare per lo sviluppo degli investimenti. **L'impatto sui livelli produttivi del settore si stima possa avvenire a partire dalla seconda metà del 2010 e negli anni successivi.***

**L'impatto sul
2010 risulta
condizionato dai
tempi di effettiva
attuazione del
piano casa 2**

*In sintesi, in base alle ipotesi illustrate nell'apposito paragrafo (cfr. Stime sulla produzione di edilizia abitativa e non abitativa generata dal "piano casa), si stima che gli **investimenti complessivamente attivabili** siano circa **59 miliardi di euro** di cui **41 miliardi nell'edilizia abitativa** e **18 miliardi nell'edilizia destinata alle attività economiche.***

***L'impatto stimato sul 2010** è di circa **4,6 miliardi di euro** di cui:*

- **circa 2,8 miliardi nel settore residenziale** con conseguente limitazione della perdita produttiva della nuova edilizia residenziale al -4,1% rispetto al -12,4% atteso sulla base delle tendenze acquisite;
- **circa 1,9 miliardi nell'edilizia non residenziale** con conseguente limitazione della perdita produttiva della nuova edilizia al -9,4% rispetto al -14,4% stimato al netto del provvedimento.

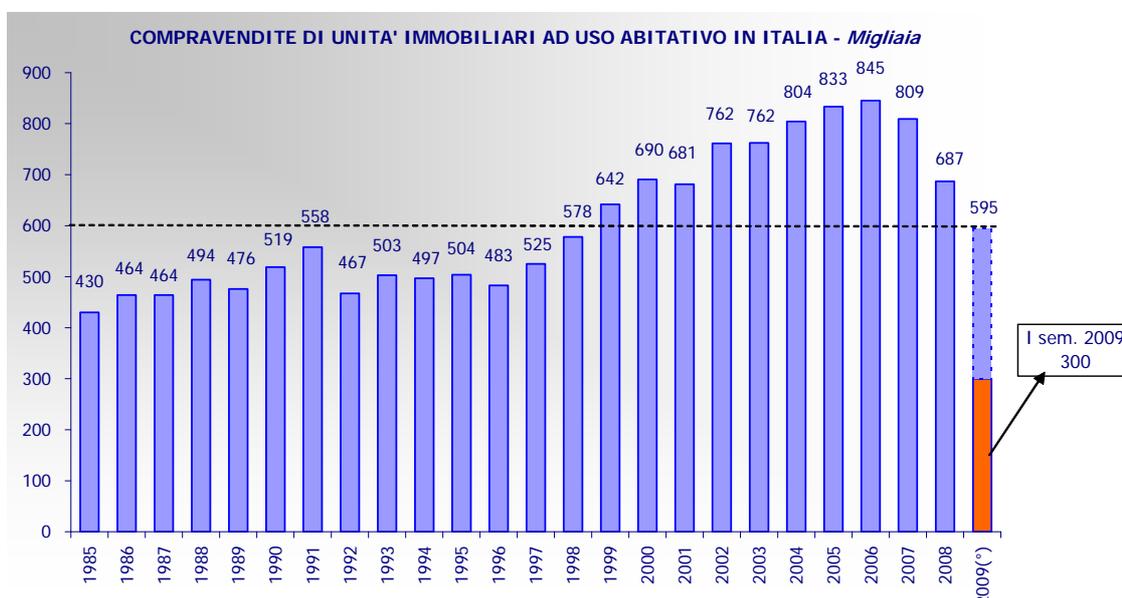
Il rimanente importo confluirà nella produzione degli anni successivi.

**Mercato immobiliare italiano:
ancora in calo le compravendite di abitazioni**

Il 2009 rappresenta il terzo anno consecutivo di calo di abitazioni compravendute, una dinamica che non si era mai verificata nel corso degli ultimi venticinque anni. Una stima dell'Agenzia del Territorio per il 2009 evidenzia che il livello di compravendite si attesterà intorno alle 595 mila transazioni, facendo registrare un calo del 13,5% rispetto al 2008.

La contrazione del mercato, iniziata nel 2007 dopo il picco raggiunto nel 2006 con circa 845 mila compravendite abitative, sta riportando i livelli di abitazioni compravendute a quelli osservati a fine anni '90.

I dati disponibili dell'Agenzia del Territorio sono riferiti al primo semestre 2009 ed indicano che il numero di compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo, ha registrato una diminuzione del 15,6% rispetto al primo semestre del 2008.



(*) Stima Agenzia del Territorio
Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

La flessione degli alloggi compravenduti risulta più accentuata nei comuni di minor dimensione (-17,0%) rispetto ai comuni capoluogo di provincia (-12,1%).

Nei grandi centri urbani¹ la frenata è più contenuta e ci sono nel secondo trimestre 2009 alcuni segnali positivi che arrivano da città importanti come Milano e Bologna che hanno registrato un aumento nel numero di abitazioni compravendute, pari rispettivamente al 3,9% e al 9,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Bisognerà, tuttavia, aspettare la chiusura dell'anno per capire se si tratta di un temporaneo balzo in avanti oppure di un vero e proprio inizio di inversione di ciclo.

¹ L'Agenzia inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

**riduzione
contenuta dei
prezzi di vendita
delle abitazioni**

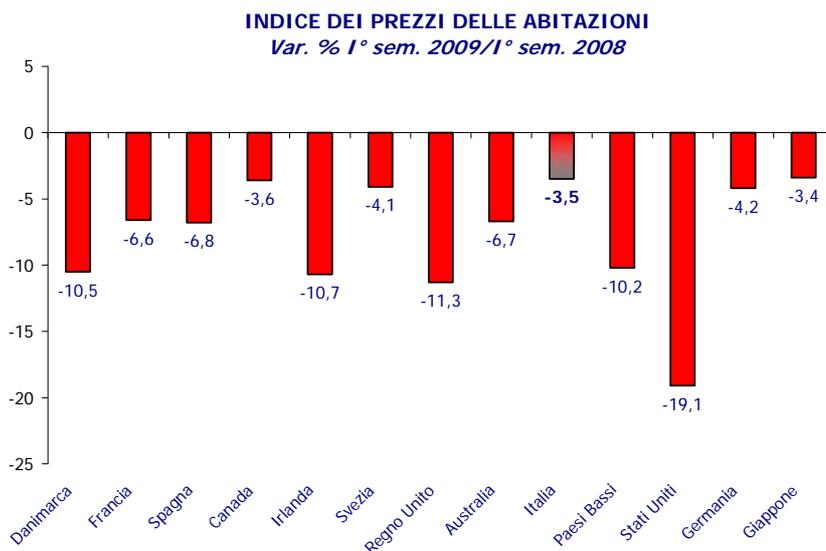
Con riferimento alle aree territoriali si conferma il calo generalizzato del mercato immobiliare residenziale, con una diminuzione più significativa nel Nord.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi delle abitazioni, nel primo semestre 2009 il mercato immobiliare ha mostrato le prime variazioni negative. Secondo l'Agenzia del Territorio i prezzi medi nominali delle abitazioni sono diminuiti dello 0,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Una riduzione più sostenuta è stimata da Nomisma (-3,5% nelle aree metropolitane).

La diminuzione dei prezzi delle abitazioni che si sta verificando in Italia è inferiore rispetto a quella sperimentata negli altri paesi.

E' quanto emerge dalle elaborazioni dell'Economist, che pone a confronto le variazioni nominali dei prezzi delle abitazioni registrate in Italia e negli altri Paesi.

Come si evince dal grafico, nel primo semestre 2009, solo il Giappone ha registrato una contrazione nei prezzi di vendita delle abitazioni inferiore a quella italiana nel periodo in esame.



Elaborazione Ance su dati Nomisma - The Economist

Molti istituti di ricerca sul mercato immobiliare ritengono che il punto più basso del mercato abitativo, sotto il profilo del numero delle compravendite sia stato ormai quasi raggiunto e viene segnalato un certo ritorno di interesse all'acquisto, motivato anche dalla possibilità di pagare prezzi più bassi rispetto al passato.

I prezzi, secondo Nomisma, a fine anno potrebbero risultare inferiori, rispetto all'anno precedente, di una percentuale compresa tra il 6-8% (13 aree metropolitane), mentre Scenari Immobiliari stima una flessione media delle quotazioni delle abitazioni in Italia, per il 2009, pari al 6,5% rispetto all'anno precedente.

Nel 2010 i prezzi delle abitazioni, potrebbero subire una ulteriore, sebbene più contenuta, flessione del 2-3%.

La stretta creditizia blocca il settore delle costruzioni

E' ormai passato più di un anno dall'inizio della crisi finanziaria americana, dodici mesi in cui i problemi degli Stati Uniti hanno contagiato il mondo intero, innescando prima un'ondata di panico paragonabile a quella del '29 e poi creando i presupposti per una recessione economica molto severa.

Come è ormai noto a tutti, l'epicentro della crisi è stato il settore immobiliare di Paesi come gli Stati Uniti, il Regno Unito, la Spagna: dal 2000 in poi, complice il basso costo del denaro, sono stati erogati finanziamenti "a pioggia" nel real estate, in spregio delle basilari regole di gestione del rischio. Questi finanziamenti sono stati poi cartolarizzati dalle stesse banche e quindi inseriti in "prodotti" venduti ad operatori finanziari di tutti i generi, famiglie comprese.

Nonostante le profonde differenze esistenti tra l'andamento del mercato immobiliare americano, inglese, spagnolo e quello del nostro Paese, le banche italiane hanno creato, in questi ultimi dodici mesi, un vero e proprio razionamento nei confronti sia delle imprese di costruzioni sia delle famiglie che vorrebbero comprare casa.

Forte riduzione delle erogazioni per investimenti in costruzioni

Nei primi sei mesi del 2009, il flusso di nuovi finanziamenti per investimenti nel settore abitativo è diminuito del 17,7% rispetto al primo semestre dello scorso anno.

È la prima volta che tutte le regioni italiane registrano dei flussi negativi nell'erogazione di mutui per investimenti in edilizia residenziale. Situazioni estremamente difficili si registrano in Lombardia (-24,7%), Campania (-25%), Sicilia (-30,9%), Piemonte (-32,6%), Veneto (-33,5%). Nelle Marche si può parlare di un vero e proprio crollo (-74,6%).

Nel non residenziale il calo è stato del 16,4% a livello nazionale. Ben 14 regioni sono state soggette ad un calo più elevato di quello medio nazionale.

Ma le imprese soffrono anche del calo dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di immobili: nei primi sei mesi di quest'anno a livello nazionale la diminuzione delle erogazioni è stata del 17,3%.

La ripartizione regionale, mostra che soltanto in Umbria l'erogazione di nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni è cresciuta rispetto al primo semestre 2008. Nel resto d'Italia le maggiori diminuzioni si sono avute in Lombardia (-10,6%), nel Lazio (-21,1%) ed in Piemonte (-24,2%). Il Sud, purtroppo, subisce la più forte battuta d'arresto a livello di macroaree (Sicilia -42,7%; Calabria -28,7%; Campania -24,6%).

Le imprese di costruzioni

Considerando, però, il valore dei prestiti nel loro complesso concessi alle imprese edili, cioè la somma di tutti i tipi di finanziamenti, sia a breve che a medio lungo termine, si può constatare un loro ulteriore

aumento. Questo dimostra che le banche hanno continuato a finanziare le imprese e le operazioni immobiliari con credito a breve termine.

E' bene ricordare, però, che questo modo di operare non è in linea con Basilea 2, perché mina l'equilibrio economico finanziario soprattutto delle imprese che lavorano su commesse pluriennali, come le imprese edili.

Il 45% delle imprese di costruzioni denuncia problemi di accesso al credito: un valore più alto della media europea

Circa il 45% del campione di imprese associate che hanno partecipato all'Indagine rapida Ance svolta a settembre 2009 continua a sperimentare difficoltà nell'accesso al credito.

Questo valore è più alto di quello riportato in una recente analisi campionaria effettuata dalla Banca Centrale Europea: a giugno scorso le imprese di costruzioni europee che denunciavano problemi di accesso al credito era del 41%.

Un altro fenomeno che continua a manifestarsi in maniera preoccupante è il cambiamento unilaterale delle condizioni contrattuali sui finanziamenti in essere da parte delle banche: ben il 33% del campione, ovvero un terzo delle imprese, ha dichiarato di aver subito la richiesta di cambiamento delle condizioni previste dal contratto sottoscritto con l'istituto di credito.

In un momento così delicato, per le imprese è difficile cambiare controparte e quindi il più delle volte le aziende devono accettare queste variazioni, essendo molto basso il loro potere contrattuale.

**RISULTATI DELL'INDAGINE ANCE PRESSO LE
IMPRESE ASSOCIATE IN ITALIA SULLE
CONDIZIONI DI ACCESSO AL CREDITO - Val. in %**

Negli ultimi tre mesi ha sperimentato maggiori difficoltà di accesso al credito?

	SI	NO
Settembre 2008	33,3	66,7
Dicembre 2008	54,4	45,6
Aprile 2009	51,9	48,1
Settembre 2009	43,3	56,7

Fonte Ance - Indagine rapida settembre 2009

L'aumento degli spread colpisce le famiglie italiane che acquistano casa

Aumentano gli spread, sia per i mutui a tasso variabile sia per quelli fissi. Per questi ultimi cresce il differenziale con l'Area Euro: a settembre 2009 i mutui erogati nel nostro Paese erano più cari dello 0,61% rispetto a quelli europei (ad agosto questa differenza era pari allo 0,74%).

Per capire cosa vuole dire questo differenziale d'interesse, l'Ance ha effettuato una simulazione, prendendo come base di riferimento i tassi sui mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione della BCE. Si

Fabbisogno abitativo

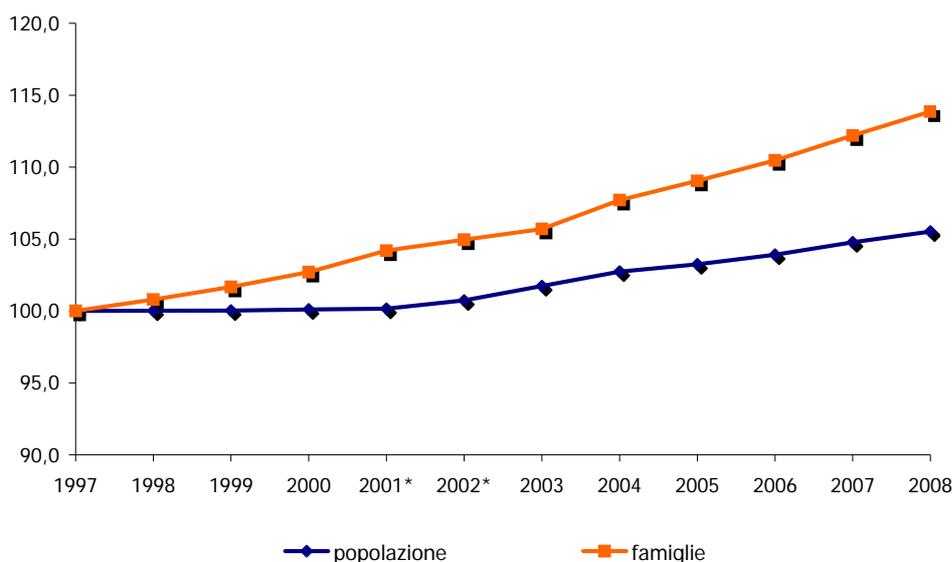
è ipotizzato di sottoscrivere un finanziamento per l'acquisto della casa in Italia e nell'Area Euro pari a 150.000 euro per una durata di 25 anni; dalla simulazione emerge che le famiglie italiane sono costrette a pagare 15.758 euro in più rispetto all'Europa. E' come se in Italia si pagasse il mutuo 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.

I mutamenti demografici e sociali sostengono una nuova domanda abitativa.

A partire dal 2004 la popolazione, grazie ai massicci flussi di immigrati, ha iniziato a crescere a ritmi più consistenti, passando da 58,5 milioni di unità a 60 milioni nel 2008, con una crescita complessiva del 2,7%.

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



* I dati degli anni 2001 e 2002 relativi al numero delle famiglie sono stati ottenuti tramite interpolazione
Elaborazione Ance su dati Istat

Anche per le famiglie a partire dal 2003 il ritmo di crescita si è fatto più sostenuto, passando da 22,9 milioni a 24,6 milioni al 31 dicembre 2008 (+ 7,7%).

Dal 2004 al 2008, quindi, le famiglie sono aumentate mediamente di circa 353.000 unità l'anno. Nello stesso periodo le abitazioni progettate sono state mediamente, ogni anno, pari a circa 282.000.

Dal confronto tra abitazioni progettate e nuove famiglie emerge un fabbisogno potenziale non soddisfatto di 350.000 abitazioni.

**CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI^(*)
E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA**

	2004	2005	2006	2007	2008	totale 2004-2008
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	225.392^(*)	1.414.869
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	1.765.098
Saldo (a)-(b)	-132.944	21.212	-11.839	-93.335	-133.323	-350.229

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

(*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

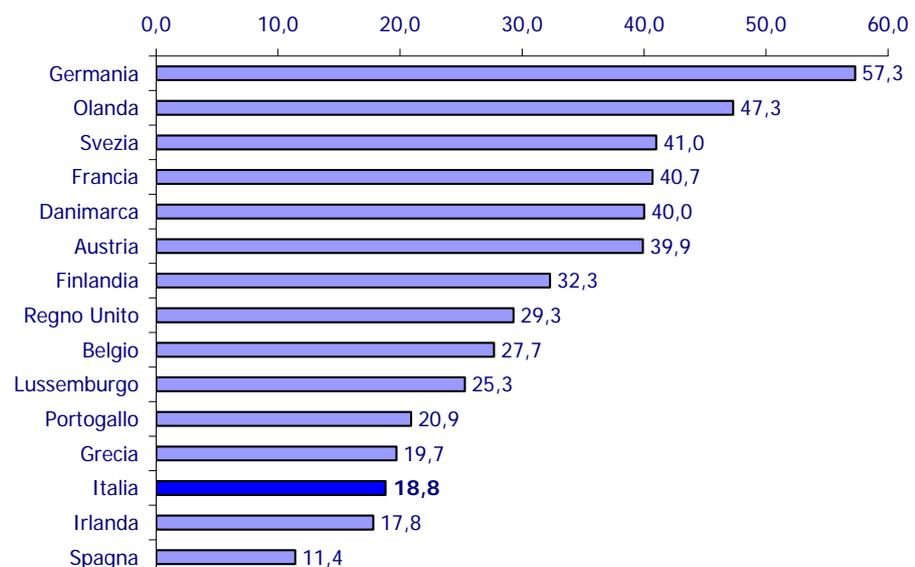
Il confronto tra le nuove abitazioni cantierate e il numero di nuove famiglie che si sono formate effettuato per singole aree geografiche mette in evidenza saldi negativi in tutte le aree ad eccezione del nord est. Nel nord ovest, nel centro e nel sud il fabbisogno di abitazioni, espresso dalle nuove famiglie, non è stato soddisfatto dall'offerta di nuove abitazioni. Nel nord est risulta, invece, un'offerta di abitazioni superiore alla domanda.

La struttura rigida dell'offerta immobiliare non dà risposta, in molti casi, ai diversi fabbisogni della domanda abitativa che si presenta, invece, fortemente articolata e indirizzata non solo alla proprietà ma anche all'affitto.

In Italia sono circa 4,4 milioni le abitazioni in affitto. Esse rappresentano il 18,8% del totale a fronte del 72% di case in proprietà.

Il mercato dell'affitto in Italia si sta riducendo

**ABITAZIONI IN AFFITTO SUL TOTALE DELLE
ABITAZIONI OCCUPATE (%) - 2005**



Elaborazione Ance su dati Eurostat e Istat

Si stima che, dal 1991 al 2006, il numero delle abitazioni in affitto è diminuito di circa 600.000 unità (-12,0%), mentre il numero delle famiglie residenti è aumentato di circa 3,5 milioni di unità (+17,6%).

La quota di patrimonio abitativo in affitto in Italia è nettamente inferiore rispetto a quello degli altri Paesi europei (Germania 57,3%, Olanda 47,3%, Francia 40,7%, Austria 39,9%).

L'Italia (18,8%) si colloca nella fascia più bassa della classifica insieme all'Irlanda (17,8%) e alla Spagna (11,4%).

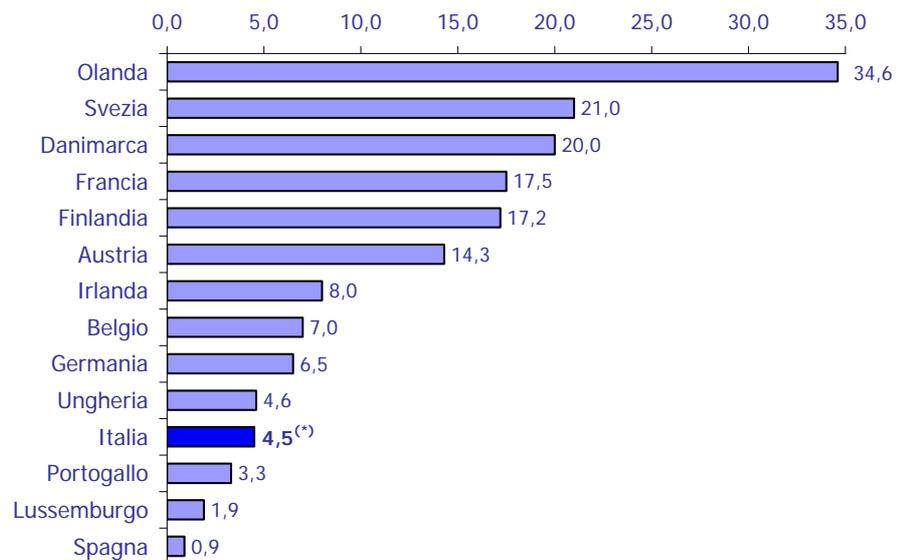
Le differenze tra i diversi sistemi abitativi nazionali si amplia se si guarda all'offerta di abitazioni sociali.

In Italia, nel 2004, c'erano 4,5 abitazioni di edilizia sociale per 100 abitazioni occupate.

Una quota nettamente inferiore a quella di molti Paesi europei, pari a 34,6% nei Paesi Bassi, a 21% in Svezia, a 14,3% in Austria, a circa 17% in Francia e Finlandia.

L'offerta di edilizia sociale

% ABITAZIONI SOCIALI SU TOTALE ABITAZIONI OCCUPATE



(*) Compreso il patrimonio degli enti previdenziali

Elaborazione Ance su dati Rapporto Housing Statistics in the European Union 2004 e Istat

Il disagio abitativo

Disagio abitativo, anzi "tensione abitativa" è un'espressione ricorrente nelle analisi sociopolitiche ed è collegata all'emergere di una **nuova domanda** (studenti, anziani, soggetti troppo poveri per accedere al libero mercato, ma anche troppo ricchi per l'edilizia sovvenzionata, immigrati regolari ecc.).

Il piano di housing sociale (Piano casa 1)

Dopo molti anni di assenza, il piano nazionale di edilizia abitativa denominato "piano casa 1" (decreto legge 112/2008) riattiva risorse e rappresenta una prima risposta di medio termine all'emergenza abi-

tativa prevedendo programmi complessi (con un'offerta diversificata tra edilizia in proprietà/locazione, azioni di riqualificazione territoriale) e strumenti finanziari innovativi (fondi immobiliari).

Il "piano casa 1" è in sostanziale stand-by anche perché il conflitto istituzionale Stato-Regioni sulle competenze ha portato ad un ritardo di almeno un anno.

L'auspicio è che il Piano snodi le sue prossime fasi con la tempistica prevista e che le successive procedure amministrative siano lineari e non defatiganti.

La scommessa del "piano casa 1" attraverso il concorso di risorse pubbliche e private potrà essere vinta e riattivare così quell'offerta di alloggi da destinare alle fasce a reddito medio basso sia in proprietà che in locazione. Questo potrà accadere se a livello locale saranno individuate condizioni di intervento tali da garantire la sostenibilità economica degli interventi. Condizione essenziale per la partecipazione delle imprese.

La Finanziaria per il 2010 per le infrastrutture... -7,8% rispetto al 2009

Dall'analisi della manovra di finanza di finanza pubblica per il 2010 emerge una riduzione delle risorse per nuove infrastrutture del 7,8% in termini reali rispetto all'anno precedente.

Questa diminuzione si somma a quella già osservata lo scorso anno, che aveva raggiunto il 13,4% rispetto al 2008.

Tale andamento è il risultato della manovra di finanza pubblica per il 2009, anticipata nel DL 112/2008, convertito nella legge n. 133/2008, che ha visto un consistente taglio delle dotazioni di spesa di ciascun Ministero nel triennio 2009-2011.

Risultano così confermati i timori già espressi dall'Ance lo scorso anno di un ulteriore taglio delle risorse e, in particolare, della mancanza di stanziamenti per l'Anas.

Azzerate le risorse per l'Anas

Desti, infatti, preoccupazione l'assenza nel Disegno di legge finanziaria 2010, del contributo in conto capitale per l'Anas, ovvero quelle risorse necessarie alla realizzazione degli interventi ordinari, per lo più di piccola e media dimensione, e di manutenzione straordinaria necessari all'ammodernamento e alla sicurezza rete stradale italiana.

In questo modo, infatti, viene meno quella continuità di stanziamenti necessari alla prosecuzione della programmazione prevista nel Piano investimenti Anas 2007-2011 che, come riportato nell'Allegato infrastrutture al Dpef 2010-2013, prevedeva per il 2010 un fabbisogno finanziario pari a 1.660 milioni di euro.

Accelerare la spesa

Non è solo la riduzione di stanziamenti per nuove infrastrutture a suscitare preoccupazione, c'è anche un'esigenza di accelerazione della spesa da non sottovalutare.

Si tratta di un'esigenza che l'Unione Europea, fin dai primi segnali della crisi, ha posto al centro della strategia di rilancio dell'economia

Piano delle infrastrutture prioritarie

europea e che ha visto, e vede tuttora, la Commissione fortemente impegnata nella modifica dei regolamenti amministrativi e finanziari al fine di favorire l'utilizzo dei fondi europei, semplificando le procedure e garantendo una maggiore efficienza della spesa.

Pertanto, appare fondamentale accelerare l'effettivo avvio del Piano delle infrastrutture prioritarie, finanziato con le risorse pubbliche rese disponibili dal Governo a fine 2008 - inizio 2009 ed approvato dal Cipe il 26 giugno 2009, per un importo di circa 11 miliardi di euro.

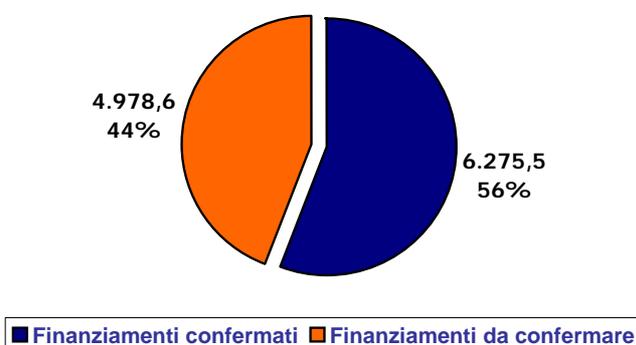
La realizzazione del Piano può favorire il recupero infrastrutturale del territorio italiano e al tempo stesso dare un contributo concreto al settore delle costruzioni per superare la crisi economico finanziaria in corso. In particolare, i programmi di opere medio-piccole previsti, dotati complessivamente di 2,4 miliardi di euro, possono dare un sostegno immediato al settore delle costruzioni.

Ad oggi però sono stati confermati i finanziamenti solo per il 56% delle opere del Piano e la conferma delle risorse destinate ai programmi di opere medio-piccole procede ad un ritmo inferiore alla media, con circa il 44% dei finanziamenti confermati.

PIANO CIPE DELLE OPERE PRIORITARIE - 26 GIUGNO 2009

Il quadro delle assegnazioni

Valori in milioni di euro



Totale Piano opere prioritarie finanziato con risorse pubbliche=11.254,1 milioni di euro

Elaborazione Ance su delibere Cipe, Leggi n° 77/2009 e n°102/2009 ed esito Cipe 6 novembre 2009

Inoltre, la programmazione presentata a fine giugno dovrà essere in parte rimodulata a seguito della riunione del Cipe del 6 novembre scorso che ha attribuito un miliardo di euro al risanamento ambientale.

Risulta necessario assegnare le risorse previste nel più breve tempo possibile per dare certezza alla programmazione così come definita dal Cipe a giugno. Occorre allo stesso tempo accelerare le procedure per arrivare rapidamente all'apertura dei cantieri.

Occorre ribadire la necessità di uno scatto di efficienza per accelerare la spesa delle risorse disponibili.

**Ritardati
pagamenti: il
Patto di stabilità
interno**

Un recente rapporto della Ragioneria dello Stato sulla spesa pubblica ha evidenziato la presenza nel Bilancio dello Stato 2008 di 46,4 miliardi di euro di residui passivi relativi a spese in conto capitale, di cui circa il 70% relativi a residui propri, ovvero somme impegnate e non pagate entro l'anno.

Più in generale sul mancato pagamento degli impegni incidono sia problemi di carattere propriamente amministrativo, dovuti alla presenza di procedure farraginose e complesse, sia i limiti dovuti ai vincoli imposti dal Patto di stabilità interno che penalizza fortemente gli investimenti in capitale fisso sul territorio.

E' un problema che coinvolge direttamente le imprese esecutrici dei lavori che vedono bloccati i pagamenti da parte della pubblica amministrazione proprio a causa dei limiti imposti dal Patto.

Le regole attualmente in vigore hanno determinato l'effetto perverso dell'accumulo di ingenti residui passivi in conto capitale, ovvero fondi impegnati e non spesi che stazionano nei bilanci degli enti locali.

Alla fine del 2007, secondo le stime ANCI, ammontano a 44 miliardi di euro i residui passivi in conto capitale dei Comuni dei quali circa un terzo, ovvero 15 miliardi di euro, immediatamente spendibili, in particolare per opere di viabilità e trasporti, manutenzione del territorio ed edilizia scolastica.

I vincoli di spesa in conto capitale introdotti dal Patto di stabilità interno stanno producendo effetti anche sull'andamento dei bandi di gara.

Secondo i dati Ance sulla domanda di lavori pubblici, i bandi di gara pubblicati dai Comuni sono diminuiti nel 2008 in valore dell'8,5% rispetto al 2007, e del 12,2% nei primi otto mesi del 2009, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Di fronte a questa situazione il Governo è intervenuto con alcuni provvedimenti legislativi che, seppur condivisibili nell'obiettivo di favorire la spesa per investimenti, si sono rivelati poco risolutivi.

Quello del Patto di stabilità interno è un problema non più rimandabile. E' necessario che il Governo preveda all'interno della Legge finanziaria 2010 una modifica sostanziale che elimini le distorsioni sulla componente in conto capitale della spesa, che le attuali regole del Patto hanno determinato, e metta gli Enti locali in condizione di realizzare gli investimenti infrastrutturali necessari a migliorare la competitività del territorio.

**Piano per il
Mezzogiorno:
34,7 miliardi di
euro per le
infrastrutture...**

La vivacità del dibattito delle ultime settimane sul miglioramento della competitività del Mezzogiorno e sulle soluzioni per risolvere i problemi strutturali e congiunturali dell'area ha contribuito a porre nuovamente la questione meridionale al centro dell'attenzione politica.

Lo dimostra l'approvazione, da parte del Consiglio dei Ministri del 15 ottobre 2009, del disegno di legge sulla Banca per il Mezzogiorno e

l'affidamento al Ministro dello sviluppo economico del compito di predisporre una proposta di "Piano per il Mezzogiorno".

Le risorse disponibili per l'attuazione di un tale piano sono riconducibili principalmente alla programmazione unitaria 2007-2013 dei fondi strutturali e del fondo per le aree sottoutilizzate (Fas).

*Dopo i tagli operati al Fondo per le Aree Sottoutilizzate, la dotazione finanziaria disponibile per attuare politiche a favore del Mezzogiorno ammonta complessivamente a circa 89,7 milioni di euro. Di queste risorse, secondo le stime dell'Ance, **34,7 miliardi di euro sono destinati ad infrastrutture e costruzioni.***

Si tratta di un ingente ammontare di risorse che potrebbe avere effetti positivi sulla tenuta del mercato delle costruzioni e sullo sviluppo economico dell'area.

Ad oggi però molti programmi di utilizzo dei fondi strutturali e dei Fas non sono ancora stati resi operativi, o procedono a rilento, con la conseguenza che molte risorse disponibili rimangono inattivate.

***A livello nazionale**, le priorità infrastrutturali finanziate con fondi europei e Fas, per un importo pari a **circa 10 miliardi di euro**, sono state individuate a giugno. Risulta ora particolarmente importante attuare rapidamente la programmazione approvando i progetti ed arrivando presto all'apertura dei cantieri.*

***A livello regionale**, i programmi operativi dei fondi strutturali (Por), che prevedono circa **14 miliardi di euro** di investimenti in infrastrutture, presentano livelli di avanzamento molto bassi. Due anni dopo l'approvazione dei programmi, 4 delle 6 Regioni dell'ex-"Obiettivo 1" hanno impegnato meno del 3% delle risorse. Le altre due Regioni hanno impegnato soltanto un decimo dei fondi. Per quasi tutte le Regioni, vi è il forte rischio di non raggiungere i livelli di spesa previsti nei programmi - se non ricorrendo principalmente all'utilizzo dei cosiddetti "progetti sponda"- e di dover restituire all'Unione Europea parte delle risorse stanziare.*

*La situazione di stallo è particolarmente preoccupante per i **programmi Fas delle Regioni del Mezzogiorno** la cui approvazione è stata più volte rinviata dal Governo, mentre alcuni programmi sono stati predisposti dalle Regioni più di 6 mesi fa.*

*La mancata convalida di questi programmi rende incerta la programmazione finanziaria e temporale di interventi infrastrutturali finanziati per un importo pari di **oltre 10 miliardi di euro.***

E' ora necessario che le istituzioni, nazionali e regionali, forniscano un quadro chiaro, con tempi e risorse certe, di attuazione di questi programmi il cui avvio non appare più rimandabile.

...ma i programmi procedono a rilento

Necessario uno scatto di efficienza

Serve maggiore responsabilità, capacità, impegno e "cultura del risultato" da parte delle istituzioni ed è fondamentale il ruolo che la politica può avere per dare impulso a favore all'approvazione e alla rapida attuazione di un "Piano per il Mezzogiorno" articolato in programmi nazionali e regionali.

*Vi è allo stesso tempo un assoluto bisogno di **uno scatto di efficienza** da parte del sistema amministrativo in tutte le sue diverse articolazioni **al fine di accelerare l'utilizzo delle risorse e di garantire qualità della spesa.***

Fino al 2012, il problema di cassa del Fondo Aree Sottoutilizzate

Sulla tempestiva messa a disposizione delle risorse del Fondo per le aree sottoutilizzate (Fas), destinate dal Governo ai programmi di sviluppo del Mezzogiorno ma anche ad alcune misure urgenti (ricostruzione in Abruzzo) o "anticrisi" (infrastrutture, ammortizzatori sociali, sostegno all'economia reale), grava in modo particolarmente preoccupante il problema della cassa del Fondo.

*Esiste infatti **un forte disequilibrio tra disponibilità di "cassa" del Fas e fabbisogno espresso dai programmi finanziati con le risorse del Fondo che condurrà di fatto il Governo a rendere prioritari alcuni programmi, o alcune misure, nei prossimi tre anni.***

*Secondo le elaborazioni dell'Ance, le esigenze annuali espresse, per gli anni 2009 a 2011, dai programmi finanziati col Fas risultano 2 a 3 volte superiori alle disponibilità del Fondo. In particolare, **fino al 2012, le esigenze espresse dai programmi regionali Fas, e dagli interventi infrastrutturali in essi ricompresi, risultano "sovrabbondanti" rispetto alle disponibilità del Fondo.***

Riduzione della domanda pubblica

A partire dal 2003 la domanda di lavori pubblici in Italia si è notevolmente ridimensionata.

Dal 2003 al 2007 il numero e l'importo dei lavori posti in gara è progressivamente diminuito.

Nel 2008 è proseguito il calo nella pubblicazione dei bandi di gara (-8,5% rispetto al 2007) mentre si è registrato un aumento dell'importo complessivo posto in gara del 5,5% in termini reali rispetto al 2007. Il risultato positivo ottenuto nel 2008 è dovuto interamente alla crescita dei bandi per lavori di grande dimensione (oltre 100 milioni di euro). Sono diminuiti, invece, i bandi di gara per lavori di piccolo e medio taglio.

Complessivamente dal 2003 al 2008 l'importo totale dei lavori posti in gara è diminuito del 23% ed il numero degli avvisi pubblicati si è contratto del 33,2%.

Nei primi otto mesi del 2009 continua a diminuire il numero dei bandi pubblicati (-31% rispetto allo stesso periodo del 2008)

mentre l'importo totale posto in gara aumenta del 6,5% in termini reali.

Cambiamento strutturale della domanda pubblica

*I dati relativi ai bandi di gara evidenziano inoltre che è in atto un cambiamento **nella struttura della domanda di lavori pubblici. I grandi lavori**, quelli di importo superiore ai 50 milioni di euro, **accrescono notevolmente la loro quota sul totale, e per alcune stazioni appaltanti rappresentano più della metà dell'importo complessivo posto in gara.***

*Nel 2008 l'importo dei bandi per lavori **sopra i 50 milioni di euro ha rappresentato il 32%** dell'importo complessivo posto in gara a fronte del **24,2% del 2007.***

Nei primi otto mesi del 2009** la quota sul totale dei bandi di gara sopra i 50 milioni di euro sale al **41,9%.

La trasformazione della struttura della domanda verso bandi di dimensioni elevate contrasta con le caratteristiche dell'offerta. Secondo dati dell'autorità di vigilanza sui contratti pubblici l'offerta potenziale risulta fortemente frammentata tra un numero di imprese per lo più di piccole dimensioni.

Delle 34.000 imprese di costruzioni iscritte al sistema di qualificazione dell'Autorità, il 66% è abilitato a partecipare a gare di importo sotto il milione di euro e l'83% può partecipare a gare di importo non superiore a 2,6 milioni di euro.

La finanza di progetto in Italia dal 2003 al 2008...

La difficoltà di reperimento di risorse pubbliche da parte della pubblica amministrazione rende sempre più necessario il ricorso a capitali privati per lo sviluppo infrastrutturale del territorio nazionale.

In Italia dal 2003 al 2008, con la sola eccezione del 2004, la quota di partenariato sul complesso dei bandi di gara per opere pubbliche ha mostrato un'incidenza importante, pari al 13,9% del 2003, al 16,1% del 2005, al 20,6% del 2006, al 15,7% del 2007 e al 18,8% del 2008.

Anche depurando l'analisi delle maxi gare di importo superiore ai 500 milioni di euro, il project financing continua a rappresentare una quota sempre più importante del mercato dei lavori pubblici, passando dal 9,8% nel 2003, al 7,5% nel 2004, al 9,7% nel 2005, al 10,9% nel 2006, al 13,4% nel 2007, all'11,1% nel 2008.

...e nei primi 8 mesi del 2009

I dati relativi ai primi 8 mesi del 2009 confermano la vivacità del mercato.

Tra gennaio ed agosto 2009 sono state pubblicate 282 gare in finanza di progetto per un importo di 7.166 milioni di euro, di cui 5.525 milioni di euro per gare ad iniziativa privata e 1.641 milioni per gare ad iniziativa pubblica.

Rispetto allo stesso periodo del 2008 le gare registrano un incremento nel numero (+16,5%) e nel valore (+51,4%).

**La nuova
procedura e il
suo impatto sul
mercato**

Al netto dei bandi superiori ai 500 milioni di euro (Autostrada Cispadana e Tangenziale Est Esterna di Milano nel 2008 e Pedemontona Piemontese e Linea D della metropolitana di Roma nel 2009), si registra un forte incremento (+55,8%) del valore delle gare, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In particolare, l'aumento maggiore ha riguardato le gare ad iniziativa pubblica che registrano un incremento sia nel numero che nel valore (rispettivamente +50,8% e +113,5%). Dal momento che la procedura non ha subito modifiche normative con il Terzo Decreto Correttivo al Codice dei Contratti, questo risultato dimostra come le amministrazioni, in un periodo di transizione preferiscano ricorrere a procedure consolidate.

In questi 8 mesi l'importanza del project financing è confermata dalla quota del partenariato sul complesso dei bandi di gara per opere pubbliche che mostra un'incidenza pari al 33,7%. Tale incidenza al netto delle maxi-opere ricordate, risulta pari al 19,4% del mercato dei lavori pubblici.

In continuità con l'analisi contenuta nell'Osservatorio di giugno 2009, i dati relativi ai bandi pubblicati dopo l'entrata in vigore del Terzo Decreto Correttivo (D. Lgs. 152/2008), consentono di valutare le modalità di recepimento delle nuove procedure da parte della Pubblica Amministrazione e delle imprese.

Dall'entrata in vigore delle novità normative, il 17 ottobre 2008, sono state bandite 49 gare a fase unitaria (D. Lgs 163/2006 art. 153, co. 1-14), per un valore di 1.512 milioni di euro e 19 gare per l'attribuzione del diritto di prelazione secondo la procedura bifase (D. Lgs 163/2006 art. 153, co. 15) per 315 milioni di euro.

La gara su proposta del promotore a fase unica si è dimostrata, quindi, la vera novità introdotta dal Decreto. Infatti, la procedura a fase unitaria, pubblicata sulla base dello studio di fattibilità prodotto dall'amministrazione concedente, dovrebbe consentire di ridurre il tempo tra l'avvio della gara e il momento dell'aggiudicazione.

Come già evidenziato, le Pubbliche Amministrazioni, comunque, mostrano una preferenza verso la gara ad iniziativa pubblica, che non ha subito modifiche con il Terzo Decreto Correttivo; infatti sono 247 le gare bandite tra ottobre 2008 e agosto 2009, per un valore di 1.824 milioni di euro.