

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Nota per la stampa

Il peso dell'attuale crisi economica sul settore delle costruzioni

La crisi in atto, che vede una riduzione del Pil del 6,5% negli ultimi 4 trimestri, risulta di intensità maggiore rispetto alle due crisi precedenti. Nel '74-'75 il prodotto interno lordo si è ridotto infatti del 3,8% in 3 trimestri, mentre nel '92-'93 il calo è stato dell'1,9% in 6 trimestri.

L'impatto delle tre crisi sul settore delle costruzioni è più rilevante rispetto a tutti gli altri settori economici: -5,9% (crisi '74-'75), -13% (crisi '92-'93) e -6,9% fino al secondo trimestre 2009 (crisi attuale).

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

E' pesante anche l'impatto sull'indotto: rispetto al 2008, l'anno in corso fa registrare un calo del 17,9% nel settore del cemento, del 24,1% per calce e gesso, del 30,5% per la fabbricazione di mattoni.

Alla luce di tutto ciò, l'Ance stima per le costruzioni nel 2009 una riduzione degli investimenti pari a -9,4% rispetto al 2008.

Abitazioni e Piano Casa

Nel **2009**, secondo l'Ance, gli **investimenti in abitazioni si riducono del 9,5%** rispetto al 2008: particolarmente evidente è il calo della **nuova edilizia abitativa (-19%)**, a fronte di una sostanziale tenuta del comparto del recupero (-1%).

La minore produzione di abitazioni è ovviamente collegata all'andamento dei permessi di costruire, scesi da 305.000 nel 2005 a 185.000 nel 2009.

Per il **2010 l'Ance conferma le previsioni negative**, con un calo produttivo stimato tra -7,1%, non tenendo conto del contributo che potrà derivare dal "piano casa 2", e -3,9%.

Quest'ultimo valore include invece gli effetti sul settore del provvedimento, che prevede per gli edifici residenziali ampliamenti fino al 20% della volumetria esistente e la possibilità di abbattere e ricostruire vecchi edifici industriali con premi di cubatura.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)					
	2008^(*)	2008^(*)	2009^(*)	2010^(**)	2010^(***)
	Milioni di euro	<i>Variazioni % in quantità</i>			
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

Tuttavia, tenendo conto del lasso temporale che intercorre tra il ritiro del permesso di costruire, l'inizio dei lavori e la durata degli stessi, l'Ance ha stimato che **l'impatto positivo del Piano Casa sui livelli produttivi possa avvenire solo a partire dalla seconda metà del 2010 e negli anni successivi.**

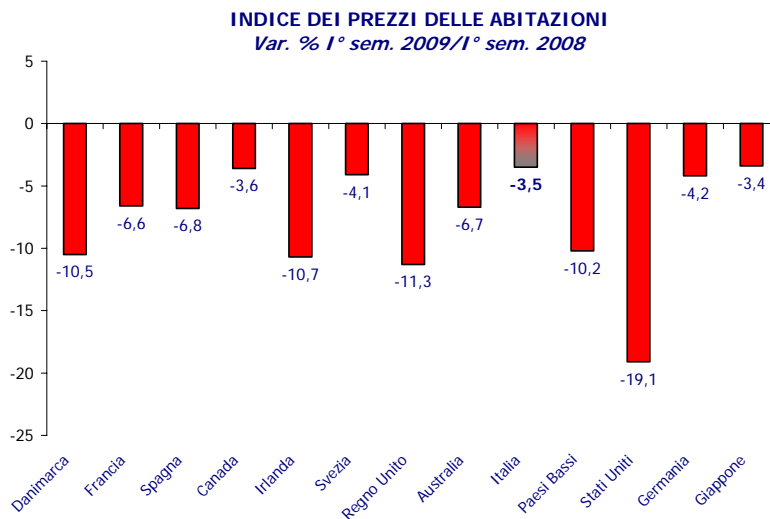
Gli investimenti complessivamente attivabili con il provvedimento ammonterebbero a **59 miliardi di euro** (41 miliardi nell'edilizia abitativa e 18 in quella destinata alle attività economiche), di cui **4,6 miliardi nel 2010** (2,7 miliardi nel settore residenziale e 1,9% nell'edilizia non residenziale).

Immobiliare

Il 2009 rappresenta il terzo anno consecutivo **di calo delle compravendite** di abitazioni in Italia. La flessione delle transazioni (complessivamente 595.000) è stata più accentuata nei comuni minori (**-17%**) rispetto ai comuni capoluogo di provincia (-12,1%). Nei grandi centri urbani la frenata risulta più contenuta e città come Milano e Bologna, nel secondo trimestre dell'anno, fanno registrare segnali positivi.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi, nel primo semestre 2009 Nomisma stima una riduzione del 3,5% nelle aree metropolitane.

Va sottolineato, comunque, che **la diminuzione dei prezzi delle abitazioni registrata in Italia è nettamente inferiore** rispetto agli altri paesi: solo il Giappone ha registrato una contrazione dei prezzi inferiore a quella italiana. Nel 2010 i prezzi delle abitazioni potrebbero subire una ulteriore flessione, del 2-3%.



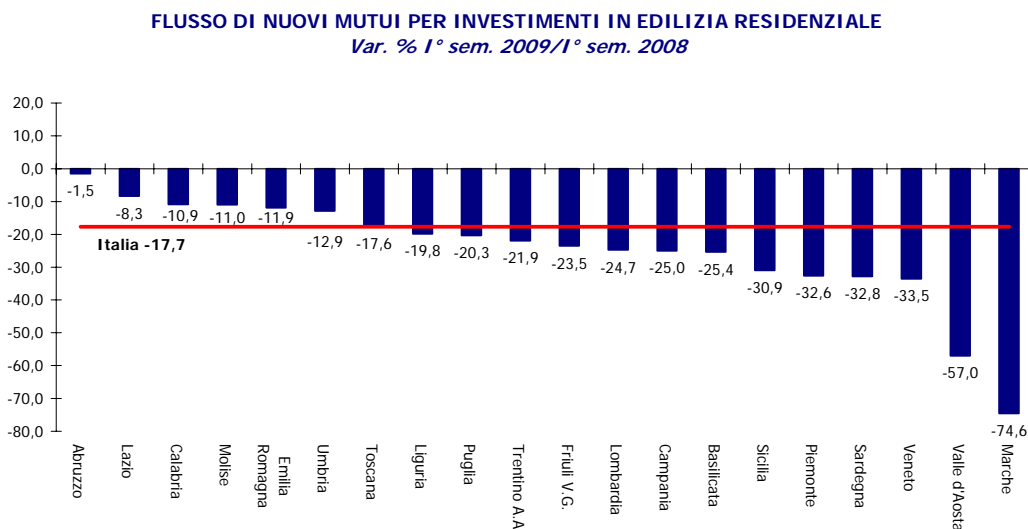
Elaborazione Ance su dati Nomisma - The Economist

Mutui

Nei primi sei mesi del 2009 si registra una contrazione dei finanziamenti erogati sia alle imprese (-17,7%) che alle famiglie (-17,3%).

- Imprese

E' la prima volta che tutte le regioni italiane fanno registrare **flussi negativi nell'erogazione di mutui per investimenti in edilizia residenziale**. I dati maggiormente preoccupanti provengono dalle **Marche (-74,6%)**, dove si può parlare di un vero e proprio crollo, ma situazioni difficili si registrano anche in Val d'Aosta (-57%), Veneto (-33,5%) e Sardegna (-32,8%).



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

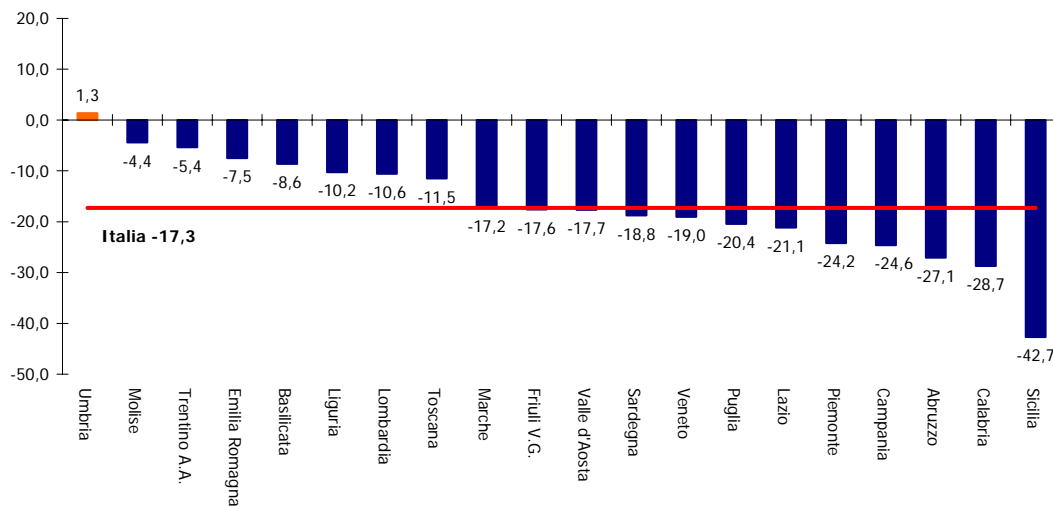
Nel non residenziale il calo è stato del 16,4% a livello nazionale, ma in ben 14 regioni la diminuzione è stata più elevata.

Ad aggravare la situazione delle imprese anche **le crescenti difficoltà di accesso al credito**, che, secondo un'indagine Ance, hanno riguardato circa **il 45% delle imprese** associate. Inoltre il 33% del campione di imprese dichiara di aver subito un cambiamento unilaterale delle condizioni dei finanziamenti in essere da parte delle banche.

- Famiglie

I dati dimostrano che nelle diverse regioni l'erogazione dei **mutui alle famiglie ha subito un pesante calo** soprattutto nelle regioni del Mezzogiorno con punte del **-42,7% in Sicilia**, seguita dalla Calabria con un **-28,7%**. L'unica regione in positivo risulta l'Umbria.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI PER ACQUISTO DI ABITAZIONI
Var. % tra il 1° semestre 2009 ed il 1° semestre 2008



Elaborazione Ance su dati banca d'Italia

A pesare sulla possibilità delle famiglie di comprare una casa c'è soprattutto l'aumento degli spread sia per i mutui a tasso variabili che per quelli a tasso fisso. 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 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.

Disagio abitativo

Il disagio abitativo deriva in particolare da una domanda di abitazioni non soddisfatta soprattutto per le fasce deboli e per le giovani coppie.

I mutamenti demografici e sociali sostengono infatti una nuova domanda abitativa.

- Fabbisogno

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%.

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

- Affitti

Altro elemento determinante il disagio abitativo è **l'esiguo numero di abitazioni in affitto**, che in Italia ammontano a circa 4,4 milioni di unità: **il 18,8% del totale** a fronte del 72% di case in proprietà. 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%).

- Edilizia sociale

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. Dopo molti anni di assenza, il piano nazionale di edilizia abitativa denominato (decreto legge 112/2008) riattiva risorse e rappresenta una prima risposta di medio termine all'emergenza abitativa. Il Piano di housing sociale è però in sostanziale stand-by anche perché il conflitto istituzionale Stato-Regioni sulle competenze ha portato ad un ritardo di almeno un anno.

Infrastrutture

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**. 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**, 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.

- Accelerare la spesa e aprire i cantieri

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**. Ad oggi però sono stati confermati **i finanziamenti solo per il 56% delle opere del Piano e la conferma delle risorse destinate ai quattro programmi di opere medio-piccole procede ad un ritmo inferiore** alla media, con circa il 45% dei finanziamenti confermati. Inoltre, la programmazione presentata a fine giugno dovrà essere in parte rivista 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**.

Risorse

- Soldi non spesi

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**.

- Patto di stabilità

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. 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.

- *Mezzogiorno*

Il Consiglio dei Ministri dello scorso 15 ottobre ha approvato il disegno di legge sulla Banca per il Mezzogiorno e ha affidato al Ministro dello sviluppo economico il compito di predisporre una proposta di **“Piano per il Mezzogiorno”**.

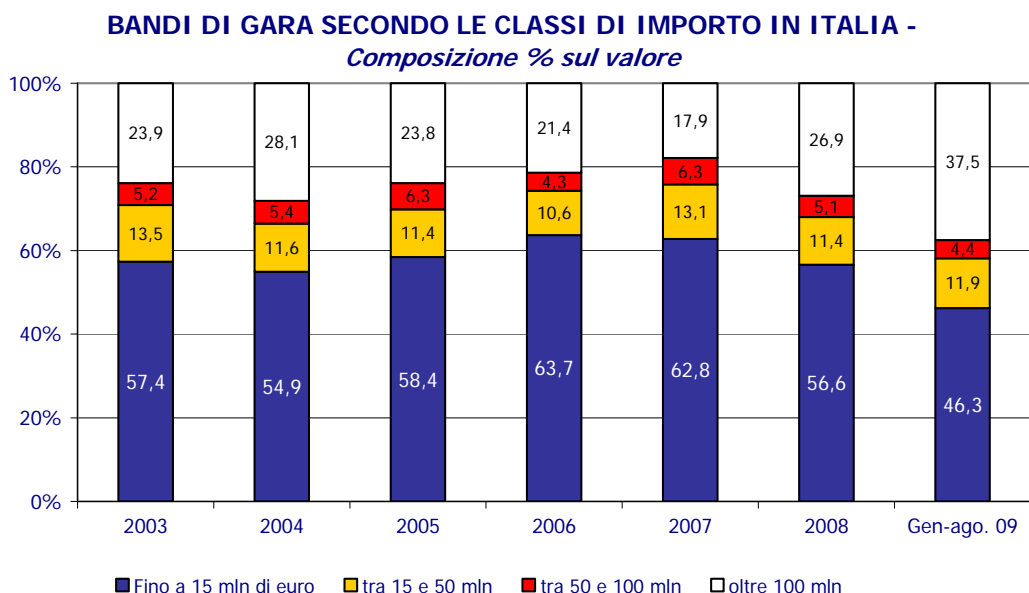
Le risorse disponibili per l’attuazione di un tale piano sono riconducibili principalmente alla programmazione unitaria 2007-2013 dei fondi strutturali e del Fondo per le aree sottoutilizzate (Fas) che attualmente ammonta a 89,7 milioni di euro. Di queste risorse, secondo le stime dell’Ance, **34,7 miliardi 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.

Lavori pubblici

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

A partire dal 2008 si registra però un cambiamento nella struttura della domanda di lavori pubblici con un aumento sensibile dei bandi di grandi dimensione, in particolare quelli di importo superiore ai 50 milioni di euro. **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**.



Elaborazione Ance su dati Infoplus

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, che dunque vengono di fatto tagliate fuori da questo mercato.

Delle 34.000 imprese di costruzioni iscritte al sistema di qualificazione dell'Autorità, infatti, il 66% è abilitato a partecipare solo 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.

- *Project financing*

La difficoltà di reperimento di risorse pubbliche da parte della pubblica amministrazione rende sempre più necessario il ricorso a capitali privati. In Italia dal 2003 al 2008 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.

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

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