

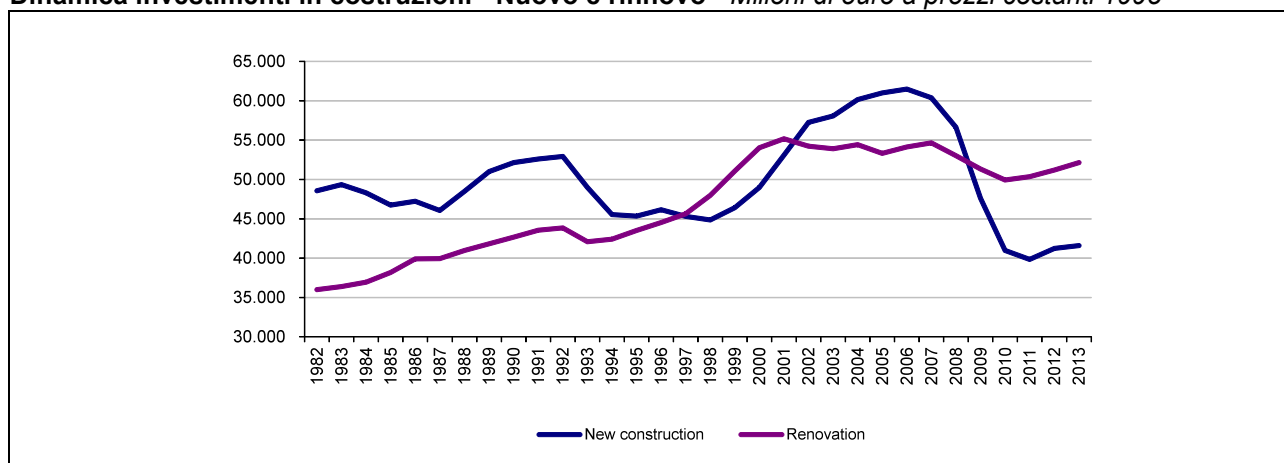
CRESME: Niente ripresa nel 2011
Riqualificazione edilizia ed energy technology i motori del prossimo ciclo

Il 2010 doveva essere l'anno dell'apice della crisi con un calo del valore della produzione di oltre 25 miliardi in soli tre anni, a prezzi correnti, corrispondente a un taglio del valore della produzione del 18,4% a prezzi costanti. Gli indicatori del 2010, a bolla immobiliare già deflazionata, sono, rispetto al 2006 anno di picco del ciclo: -22% sul 2006 gli investimenti in costruzioni; -35% gli investimenti in nuova edilizia; -43% gli investimenti in nuove costruzioni residenziali; -28% le compravendite di abitazioni; -17% i prezzi delle case.

Nel 2010 la flessione del valore della produzione delle costruzioni è stata del 6,6%, e il settore registrerà una ulteriore flessione nel 2011: -0,5%. La caduta è stata particolarmente forte nelle nuove costruzioni residenziali, che sono crollate del 15,9% nel 2010 e del 2,9% nel 2011. Nel comparto delle nuove costruzioni non residenziali la flessione è stata altrettanto grave: -13,6% nel 2010 e -2,5% nel 2011. Il ruolo anticongiunturale della spesa pubblica non c'è stato: gli investimenti in nuove opere del genio civile sono scese dell'11% nel 2010 e del 3% nel 2011. Gli incentivi al settore edilizio per ora non hanno dato ossigeno alle costruzioni, tra gli effetti a lungo termine (Fondi immobiliari per l'edilizia "sociale") e i fallimenti nel breve termine in diverse regioni del Piano Casa ampliamenti, stanno ritardando la ripresa del settore. Mentre la nuova grave flessione della spesa in opere pubbliche nel 2010, motivata dal crollo degli investimenti delle amministrazioni locali (comuni, province e regioni) gravati dai tagli ai trasferimenti e dall'irrigidimento del patto di stabilità interno, insieme alle criticità dello scenario 2012-2014 rendono il terreno della ripresa nel 2012 più incerto.

Solo l'attività di riqualificazione tiene in piedi il mercato delle costruzioni con il comparto del recupero residenziale cresciuto del 2,2% nel 2010 e del 2,0% nel 2011; mentre nel comparto del recupero non residenziale il 2010 e il 2011 sono rimasti negativi, e solo con il 2012 si dovrebbe tornare a valori positivi con un +0,9%.

Dinamica investimenti in costruzioni - Nuovo e rinnovo - Milioni di euro a prezzi costanti 1995



Fonte: CRESME-EUROCONSTRUCT, Helsinki, giugno 2011

I dati a consuntivo per il 2010 per quanto riguarda l'**EDILIZIA RESIDENZIALE** (comprendendo nuovo e recupero) stimano un valore della **produzione in meno di 86 miliardi di euro a prezzi 2010 (-4,1% rispetto al 2009)**. Sostanzialmente azzerate risultano le aspettative di ripresa del settore nel 2011 (+0,5%). Così il settore è tornato ai livelli dei primi anni 2000, "azzerando" gli effetti del boom immobiliare dei primi anni 2000, delineando un mercato con un assetto interno assai più orientato sul rinnovo, che sarà il 70% del valore della produzione (era sceso al 57-58% nella corsa speculativa del mercato). La crisi è pesantissima nel comparto della nuova produzione residenziale che registra una flessione degli investimenti del 3,1% nel 2007, dell'8,3% nel 2008, del 21,8% nel 2009 e del 15,9% nel 2010. In termini di produzione fisica, il numero di nuove abitazioni prodotte sul territorio nazionale, senza considerare gli ampliamenti, ovvero al netto degli effetti del Piano Casa2, è passato dalle quasi 299.000 del 2007 alle 190.000 del 2010 per scendere nel 2011 a poco più di **151 mila nuove abitazioni ultimate con un calo fra il 2007 e il 2011 del 49%**. Le previsioni sono di un'ulteriore riduzione nel 2012. Come già con la crisi del 1993-1994, l'attività di manutenzione del patrimonio abitativo si rivela ancora una volta la vera ancora di salvataggio del mercato delle costruzioni. La ripresa per tutta l'attività di rinnovo stimata già a partire dal 2010 (+2,2%) trova immediato riscontro nell'aumento del 10,3% registrato nel 2010 (gennaio-novembre) dalle domande di agevolazione fiscale per spese di ristrutturazione, che diventa un +28% rispetto al periodo corrispondente del 2008. E sarà il ripensamento del prodotto edilizio in termini di **risparmio e produzione energetica** ad orientare il mercato nei prossimi anni.

Crisi economica e saturazione del mercato continuano a caratterizzare l'andamento del mercato **NON RESIDENZIALE**. **Un mercato che si presenta ancora in forte difficoltà con una stima per il 2011 del -1,1% rispetto al 2010**. Ad essere maggiormente colpiti dalla crisi sono i nuovi investimenti, che nel 2010 hanno perso un altro 13,6%. **Il 2010 è stato l'ottavo anno di diminuzione delle volumetrie prodotte e non sarà l'ultimo**, visto il rallentamento dell'economia stimato nel 2011, per cui si dovrà attendere il 2012 per vedere un segno positivo nei settori che tradizionalmente investono in edilizia, ovvero industria in senso stretto e commercio. Nel 2011 infatti il calo rallenta ma non si interrompe (-2,5%) e il livello dei nuovi investimenti scende a poco più di 20 miliardi di euro, un valore che a prezzi costanti rappresenta un balzo indietro ai primi anni '80. I primi segnali di ripresa per il mercato non residenziale arriveranno dalla **riqualificazione** del patrimonio esistente. Molto dipenderà dall'avvio di una nuova fase di rilancio e di riqualificazione delle città italiane nella competizione internazionale, attraverso programmi di riqualificazione urbana, legati spesso a grandi eventi (Expo di Milano 2015), e che intersecano diversi mercati tra loro (dal residenziale alle opere pubbliche) e dalla crescita della collaborazione tra pubblico e privato.

Nel 2010 gli investimenti destinati al settore delle opere del **GENIO CIVILE** sono stati pari a 37,2 miliardi di euro. Una quantità notevolmente ridimensionata rispetto ai 45,5 miliardi del 2007, ultimo anno di crescita del settore. **Nel 2010 si è assistito ad un vero crollo con un -9,2%, rispetto al 2009. E anche nel 2011 l'andamento sarà negativo; -2%**. All'origine della brusca frenata del 2010 vi sono innanzitutto le gravi difficoltà economiche in cui versano le Amministrazioni locali a seguito dei tagli ai trasferimenti e dell'irrigidimento del Patto di Stabilità Interno. I tagli ai trasferimenti hanno inciso vistosamente anche sui risultati di Anas e Ferrovie, nonché delle imprese che gestiscono i servizi pubblici locali (soprattutto acqua e trasporti pubblici locali). Dall'analisi delle dinamiche degli investimenti 2010 per comparti emergono dei tassi di calo superiori al 10% per trasporti e telecomunicazioni. Più contenuta, ma comunque importante, la flessione degli investimenti nel settore dell'energia e dell'acqua (-7%), per effetto della fase espansiva delle energie

rinnovabili che però non è riuscita a contenere il forte rallentamento degli investimenti nella produzione di energia “tradizionale” e soprattutto nel settore dell’acqua (acquedotti, fognature e depurazione).

Dinamica valore della produzione delle costruzioni in Italia

		2010	2007	2008	2009	2010	2011
		<i>Milioni di euro a prezzi 2010</i>	<i>Var. % su valori a prezzi costanti</i>				
EDILIZIA RESIDENZIALE	Nuovo	26 254	-3,1	-	-	-	-
	Rinnovo	59 295	0,7	-	-1,5	2,2	2,0
	Totale	85 549	-0,9	4,7	-9,7	-4,1	0,5
EDILIZIA NON RESIDENZIALE	Nuovo	20 751	-1,4	-	-	-	-
	Rinnovo	29 527	1,2	-	-6,3	-5,5	-
	Totale	50 277	0,0	3,0	-9,5	-8,8	1,1
TOTALE EDILIZIA	Nuovo	47 004	-2,4	-	-	-	-
	Rinnovo	88 822	0,9	-	-3,1	-0,4	1,3
	Totale	135 827	-0,6	4,1	-9,7	-6,0	0,1
GENIO CIVILE	Nuovo	16 062	0,5	-	-7,0	-	-
	Rinnovo	21 187	0,6	-	-3,8	-7,8	-
	Totale	37 249	0,5	4,8	-5,2	-9,2	2,0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		173 076	-0,4	4,2	-8,7	-6,6	0,5

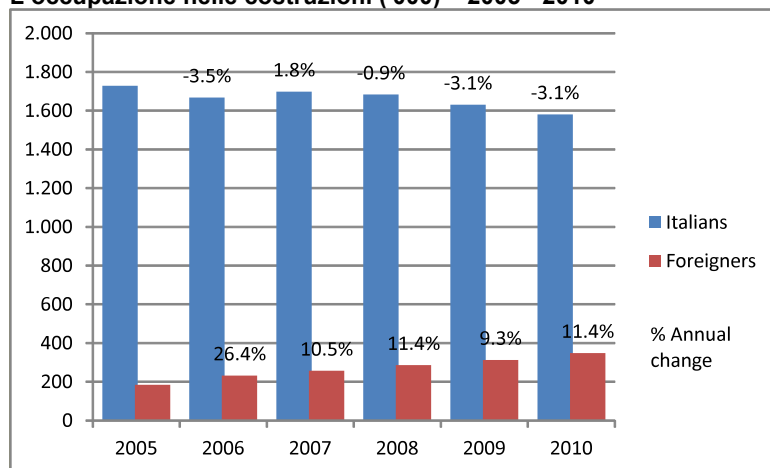
Fonte: CRESME-EUROCONSTRUCT, Helsinki, giugno 2011

Continua il calo occupazionale

La serie storica dell’occupazione in costruzioni mostra difficoltà già a partire dal 2006 (-0,6%). Il biennio 2007-2008 sembrava poi riprendere forza ma il processo era ormai innescato tanto che si è osservato prima il calo degli occupati indipendenti (-0,9% nel 2007) e poi la stagnazione degli occupati dipendenti. La crisi si è manifestata nel 2009 e nel 2010 con l’espulsione degli occupati dipendenti (-3,0% nel 2009 e -1,1% nel

2010). Una perdita occupazionale che ha interessato principalmente i lavoratori italiani mentre gli stranieri continuano ad aumentare il loro peso nell'edilizia.

L'occupazione nelle costruzioni ('000) – 2005 - 2010



Fonte: CRESME-EUROCONSTRUCT, Helsinki, giugno 2011

Le prospettive per il futuro indicano che la ripresa non ricadrà presto sull'occupazione: la disoccupazione "ufficiale" passerà dall'8,4% del 2010 all'8,8% nell'anno in corso, al 9% nel 2012, e ancora al 9,1% nel 2013, stante una economia che ancora non sarà in grado di crescere in maniera sensibile.

Gli effetti sulle imprese

La dimensione della crisi ha agito nel 2010 e nel 2011 in modi diversi su domanda e offerta. Potremmo dire che la crisi della domanda si va arrestando, mentre entra nel vivo la crisi dell'offerta. Quelli tra il 2010 e il 2012 saranno anni della "resa dei conti": in termini di capacità competitiva delle imprese, e di selezione dell'offerta. I processi di razionalizzazione e di riduzione dei costi, sulla base di una ripresa modesta, porteranno le imprese a rimanere leggere, migliorando l'efficienza. Non ci sarà quindi una vera ripresa dell'occupazione per un po' di tempo. Anche nel 2011 l'inventurato, l'insoluto, la liquidità, la capacità di gestire il credito a monte e a valle, la capacità patrimoniale dell'impresa, i livelli di efficienza, la capacità strategico operativa di stare sui mercati emergenti, rappresentano tutti elementi chiave, che insieme alla domanda, fisseranno i contenuti della competizione e di una selezione che appare seria.