

Trend I dati dell'Ance: il 2014 si è chiuso con una flessione in termini reali del 6,9%. Il 2015? Ancora in rosso. Il nodo dello stock di abitazioni invendute

Ristrutturazioni Così si salva il mattone

La conferma dei bonus fiscali sosterrà il settore. Permessi di costruire ai minimi. Dal 2008 la perdita cumulata è del 32%

DI GINO PAGLIUCA

Anche nel 2015 il bonus sulle ristrutturazioni aiuterà le imprese di costruzione a limitare i danni della crisi. Nella consueta analisi congiunturale di fine dicembre, l'Ance prevede un'ulteriore flessione degli investimenti edili in Italia del 2,4% in termini reali (ipotizzando però un'inflazione all'1,8%, con una previsione forse un po' pessimistica alla luce del crollo delle quotazioni del greggio) e di 0,6% in euro correnti. Il 2014 si è chiuso con un giro d'affari complessivo di 135,4 miliardi di euro con un calo in termini reali del 6,9%, la perdita rispetto al 2008, l'anno dello scoppio della crisi, è stata del 32%. Significa che le difficoltà dell'edilizia stanno facendo pagare al nostro Paese un prezzo di quattro punti di Pil e che, se solo nel 2014 il settore avesse registrato lo stesso giro d'affari dell'anno precedente, il Prodotto interno italiano avrebbe registrato un segno più.

Lo scorso anno ha visto un calo del 19% del valore degli investimenti in nuove costruzioni residenziali, con una spesa di 20,5 miliardi di euro, mentre l'attività di manutenzione (che comprende sia il rifacimento ex novo di stabili, sia il restauro di singole unità immobiliari e di condomini, ovvero le operazioni che possono godere dei bonus fiscali), ha sfiorato i 46 miliardi di euro, con un incremento del 2,9%. Il non residenziale ha regi-

strato una flessione dell'8%, con l'edilizia privata in calo del 7,2% e quella pubblica del 9,3%, nonostante gli stanziamenti annunciati per il ripristino dei complessi scolastici.

Per il 2015 il mercato delle nuove costruzioni residenziali dovrebbe scendere ancora dell'8,8%, mentre le ristrutturazioni sono viste in aumento in termini reali del 2%. Il non residenziale privato è previsto in calo del 3% e quello pubblico del 4,3%.

Piccole riprese

Le previsioni di ulteriori discese dell'attività di nuova costruzione apparentemente confliggono con lo scenario, sul quale c'è unanimità di vedute da parte degli osservatori, di una ripresa delle transazioni. Nella realtà bisogna fare i conti con lo stock di invenduto nel residenziale e di sfritto nel produttivo che il mercato dovrà assorbire. I dati ufficiali sulle concessioni di permessi di costruire in Italia mostrano che nel 2013 sono stati richiesti solo 58 mila nulla osta a fronte degli oltre 300 mila che erano la norma negli anni del boom. Il rapporto Ance presenta la serie storica delle concessioni nel nostro Paese mostrando che il dato 2013 equivale a quello del 1936. Va sottolineato che se l'Istat comunica i dati con ritardo dovuto a ragioni oggettive (i numeri vanno raccolti comune per comune). In realtà il rilascio di una concessione si trasforma nel completamento di un edificio dopo diversi mesi, che nel caso di

costruzioni complesse si trasformano in diversi anni e quindi anche nel prossimo futuro si vedranno al lavoro poche gru.

Il calo delle richieste è quindi dovuto all'esigenza di non inflazionare il mercato con nuovi cantieri, nonostante molte amministrazioni comunali oggi abbiano maglie più larghe nella definizione delle regole edilizie. Succede nel nome della semplificazione delle procedure ma in realtà per molti comuni lo scopo vero (e non dichiarato) è raccogliere gli introiti degli oneri concessori per fare fronte alle necessità di cassa.

Il fronte bancario

Un'ampia parte dell'Osservatorio è dedicata alle dinamiche del credito bancario. Le imprese ottengono sempre meno denaro, ma l'impressione è che ormai si sia avviato un circolo vizioso da cui è problematico trovare una via d'uscita: le banche non danno nuovi mutui edilizi alle imprese perché le ritengono a rischio e così accentuano le loro difficoltà e i crediti in sofferenza aumentano. I finanziamenti alle costruzioni residenziali nel 2014 sono stimati da Ance in calo del 14,2%, mentre la diminuzione per il non abitativo è stata del 15%. Questo a fronte di finanziamenti a privati che, secondo l'Abi, nei primi undici mesi del 2014 sono saliti del 31,2% (dato che però comprende anche le surroghe). Le famiglie acquisite finanziarie in media il 37% del prezzo. Poco ancora, ma sono quasi dieci punti in più rispetto al dato di inizio del 2011, quando il credit crunch aveva toccato il suo punto massimo.



La mappa

Consuntivo e previsioni per il sistema delle costruzioni in Italia
 In crescita solo il settore delle ristrutturazioni

	2014 milioni euro	VAR. SU 2013	VAR. SU 2008	PREVISIONE 2015
COSTRUZIONI	135.332	-6,9%	-32,0%	-2,4%
Abitazioni	66.482	-5,7%	-28,7%	-1,3%
nuove	20.565	-19,0%	-62,3%	-8,8%
manutenzione straordinaria	45.917	2,9%	18,5%	2,0%
Immobili non residenziali	68.850	-8,0%	-35,0%	-3,5%
privati	43.357	-7,2%	-23,6%	-3,0%
pubblici	25.493	-9,3%	-48,1%	-4,3%

Fuente: Ance

I PERMESSI DI COSTRUIRE



LA STRETTA

Come si sono ridotti i finanziamenti bancari alle imprese di costruzione

		2009	2010	2011	2012	2013	2014*
RESIDENZIALE	Erogazioni	24.407	23.458	19.418	16.090	11.269	5.210
	Variaz. annua	-18,1%	-3,9%	-17,2%	-17,1%	-30,0%	-14,2%
NON RESIDENZIALE	Erogazioni	16.543	14.668	11.729	7.130	5.621	2.423
	Variaz. annua	-11,6%	-11,3%	-20,0%	-39,2%	-21,2%	-15,0%

* I semestre

Fuente: elaborazione Ance