

Cresme: la fotografia del mercato resterà questa fino al 2017

Nuova costruzione ai minimi storici: il recupero ora vale il 66% del mercato

Il 44% dei produttori e il 39% dei costruttori ha chiuso i bilanci 2012 in perdita e fino al 2014 proseguirà la pesante fase di ridimensionamento dell'offerta, soprattutto a danno delle piccole imprese «tradizionali»

DI ALESSANDRO ARONA

L'edilizia di nuova costruzione, privata e pubblica, è crollata dal 2006 al 2013, in valori costanti direttamente confrontabili (prezzi 2005) da 82,3 a 41,3 miliardi di euro. Il residenziale in particolare è precipitato da 39,2 a 16,2 miliardi e il non residenziale da 19,7 a 9,8 miliardi.

Non solo siamo a circa la metà del picco massimo del 2006, ma siamo del 50% sotto il valore di fine anni Novanta, quando il nuovo valeva (sempre a prezzi 2005) 60,7 miliardi di euro.

Ebbene, il rapporto Cresme presentato nei giorni scorsi ci dice brutalmente che questi valori "minimi" del nuovo, che in particolare nel residenziale valgono il 40% del valore di picco del 2006 ma anche il 60% di quello del 1997, non si risolleveranno più. Almeno in uno scenario di medio termine, fino al 2017.

Il ciclo dell'edilizia in Italia, come d'altra parte in quasi tutti i Paesi occidentali, ha

esaurito stabilmente la fiammata degli anni Duemila dell'immobiliare di nuova costruzione, e dunque questa quota del mercato nei prossimi anni riuscirà soltanto a fermare la sua caduta, peraltro solo dal 2015. E lo stesso accadrà sulle opere pubbliche, crollate dal 2006 al 2013 da 41 a 27,7 miliardi di euro: resteranno a questi livelli anche nei prossimi anni (si vedano gli istogrammi qui a destra).

Tutta la mini-ripresa delle costruzioni in Italia sarà invece sul recupero (in particolare privato, residenziale e non), che ha retto meglio nella fase di crisi (da 72,4 a 64,1 miliardi di euro costanti dal 2006 al 2013) e che ora risalirà - sempre secondo le previsioni Cresme - fino ai 68,9 miliardi di euro del 2017.

LA CONGIUNTURA

Esaminando i dati Cresme in valori assoluti (miliardi di euro) e costanti (confrontabili negli anni) si scoprono meglio i trend di lungo periodo del settore, cosa che invece sfugge se ci si ferma sulle variazioni percentuali anno per anno.

La caduta del settore, secondo il Cresme, non è finita, e dopo il -4,5% in valori reali di quest'anno anche nel 2014 si registrerà un ulteriore calo dello 0,6%, fatto in particolare del -3,4% del nuovo, mentre il recupero ricomincerà a crescere (-1,2%).

Anche l'edilizia di nuova costruzione si riprenderà dal 2015, prima con un modesto -0,4%, poi con i +1,3 e +1,4% previsti nel 2016-2017. Ma sono appunto questi i dati "ingannevoli": si tratta di modeste correzioni dopo i crolli degli ultimi sei anni, di fatto solo l'interruzione della caduta.

Complessivamente il settore (investimenti in costruzioni) ha perso rispetto al 2006 circa il 32% del suo valore reale, e nei prossimi anni riuscirà a recuperare non più di 4-5 punti percentuali, interamente grazie al recupero, in particolare sul patrimonio abitativo.

IL NUOVO

Il Cresme rileva alcuni segnali di rimbalzo del mercato immobiliare residenziale in 42 province su 111, e segnala

in generale una frammentazione forte dei mercati sul territorio (si veda sul sito il servizio sul rapporto Cresme a firma di Giorgio Santilli). Ma in termini generali la nuova costruzione proseguirà la sua caduta anche nel 2014: il Cresme segnala un calo dei permessi di costruire, residenziali e non, di un altro 30% nel primo semestre di quest'anno, e uno stock di invenduto di circa 350mila abitazioni (la produzione annua 2013 sarà di 157mila abitazioni, contro le 338mila del 2007).

Si è certo accumulata in questi anni, con la crisi dei mutui casa, una certa domanda di abitazioni non soddisfatta, ma il dibattito in corso sulla limitazione del consumo di suolo fa prevedere che saranno comunque privilegiate le operazioni di recupero del patrimonio abitativo, la demolizione-ricostruzione, la riqualificazione di aree dismesse.

OPERE PUBBLICHE

La crisi degli investimenti in opere pubbliche, iniziata nel 2005 (41,9 miliardi di euro in valori costanti 2005), è peggiorata secondo i dati Cre-

sme nel 2008-2012, e quest'anno il comparto chiuderà a 27,6 miliardi di euro di investimenti (spesa effettiva), pari a un calo del 34% reale in otto anni. Il Cresme prevede un ulteriore calo (-2,5%) nel 2014, «a causa del persistere delle difficoltà di spesa degli enti della Pa, in particolare quelli locali». L'Ance insiste sulla necessità di lanciare un grande piano di opere pubbliche, e sul fatto che il Governo possa «strappare» a Bruxelles margini più ampi di manovra sui vincoli di bilancio. Ma per ora questi sembrano solo auspici, e comunque l'esperienza di questi anni insegna che non basta stanziare risorse o fare delibere Cipe per produrre davvero effetti in termini di cantieri e pagamenti. Il Cresme non ci crede, e il valore degli investimenti in opere pubbliche da qui al 2017 è previsto fermo al valore 2013.

Il Cresme segnala, osservando bandi e aggiudicazioni del 2013, una contrazione (soprattutto in valore) del Ppp e dei contratti di manutenzione/gestione, che erano molto cresciuti negli anni scorsi, ma si tratta di tendenze ancora da confermare.

IL RECUPERO

A seguito della crisi il recupero è già la parte dominante del mercato delle costruzioni: il 61% degli investimenti, che salgono al 69% se includiamo anche la manutenzione ordinaria (il 66% se mettiamo nel mercato delle costruzioni anche gli impianti Fer, Fonti energia rinnovabili, come nel grafico Cresme qui sopra).

«A differenza di quanto necessario – osserva il Cresme – questi interventi di riqualificazione non sono progetti di riqualificazione urbana, ma un mercato ampio di micro e medi interventi sul patrimonio esistente, in parte necessari e in parte finalizzati al miglioramento, estetico, funzionale, energetico».

A spingere stabilmente il recupero nei prossimi anni sa-

ranno secondo il Cresme la vetustà del patrimonio edili-

zio (nelle grandi città le case con più di 40 anni sono il 76% dello stock, che diventerà l'85% nel 2021), la personalizzazione di un abitazione appena acquistata, l'adeguamento alle normative europee nell'impiantistica, la crescita della domanda di efficientamento energetico, gli incentivi fiscali.

Il Cresme ritiene inoltre, come d'altra parte Federcostruzioni nel suo rapporto dei giorni scorsi, che debba e possa essere lanciata una strategia nazionale per la riqualificazione urbana senza consumo di suolo, basata anche sui fondi europei 2014-2020, e che dunque il margine di crescita del recupero sia ancora più ampio di quello «a legislazione vigente» indicato dal rapporto.

LE IMPRESE

L'ampio campione Cresme sui bilanci di 1.000 imprese del mondo delle costruzioni, tutta la filiera (nel rapporto Cresme si possono leggere paginate di dati) permette una dura fotografia: il ridimensionamento dell'offerta è in corso, e continuerà per tutto il 2014. Negli ultimi bilanci (2012) il 39% delle 148 imprese di costruzione del campione ha chiuso in perdita, con il dato peggiore del decennio. Nella produzione di materiali (400 imprese) a chiudere in perdita è stato il 44%, sopra il 40% dell'annus horribilis 2009. Meglio invece le società di ingegneria, il 15% in perdita, che anche secondo Federcostruzioni sembrano l'unico settore ad aver già agguanciato la ripresa.

Analizzando le imprese di costruzione per dimensioni, inoltre, il Cresme evidenzia che mentre per le grandi (sopra 500 milioni di euro) dal 2007 al 2012 il giro d'affari è aumentato del 27%, grazie so-

prattutto all'estero, e +24% hanno registrato anche quelle tra 250 e 500 mln, andando

verso le piccole la situazione si fa pesante: +1,6% fra 50 e 100 di fatturato, crollo del giro d'affari del 40% nella fascia 25-50, e del 68% per le imprese sotto i 25 milioni.

«È qui – spiega il Cresme – nelle classi di imprese più tradizionali, legate alla sola esecuzione delle opere pubbliche e all'edilizia di nuova costruzione, che si concentra la vera crisi. Penalizzate dalla domanda, dalla crisi dell'immobiliare, dalla mancanza di risorse degli enti locali, dal credito sempre più difficile, dall'invenduto».

Non sono in grado di fare il salto di qualità delle grandi verso i mercati esteri, il project financing, le grandi operazioni di riqualificazione urbana, e al tempo stesso soffrono la concorrenza delle micro imprese artigiane specializzate nell'impiantistica, nel micro recupero, nella riqualificazione energetica degli edifici.

MERCATI ESTERI

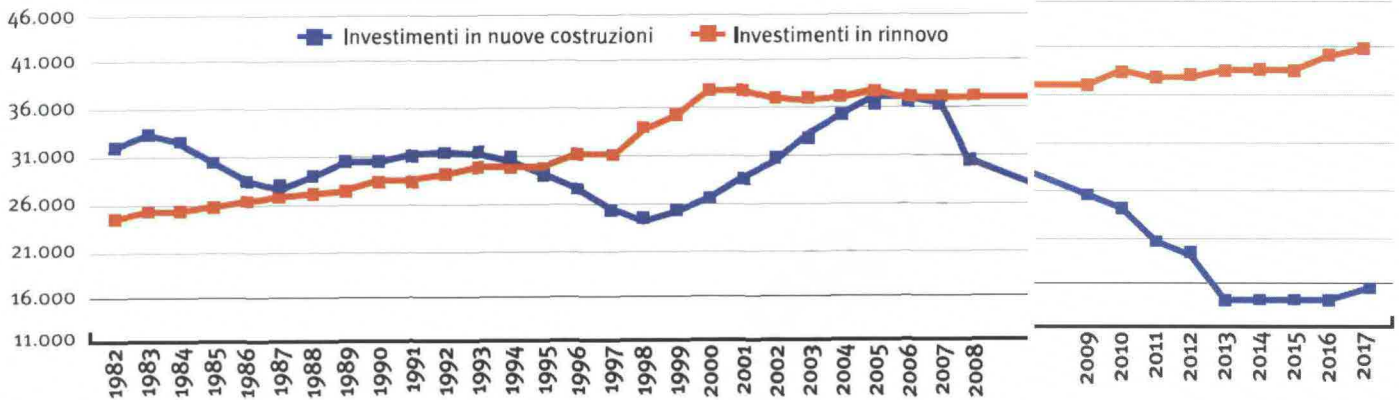
Per chi è in grado di fare il salto sui mercati esteri, il sistema informativop Cresme/Simco segnala che nel mondo è in corso una costante crescita degli investimenti in costruzioni: dai 5.704 miliardi di euro (costanti) nel 2009, ai 6.511 del 2013, ai 7.897 milioni previsti per il 2017. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA FORBICE DEL RESIDENZIALE

Investimenti in **edilizia** residenziale, prezzi

costanti 2005, milioni di euro

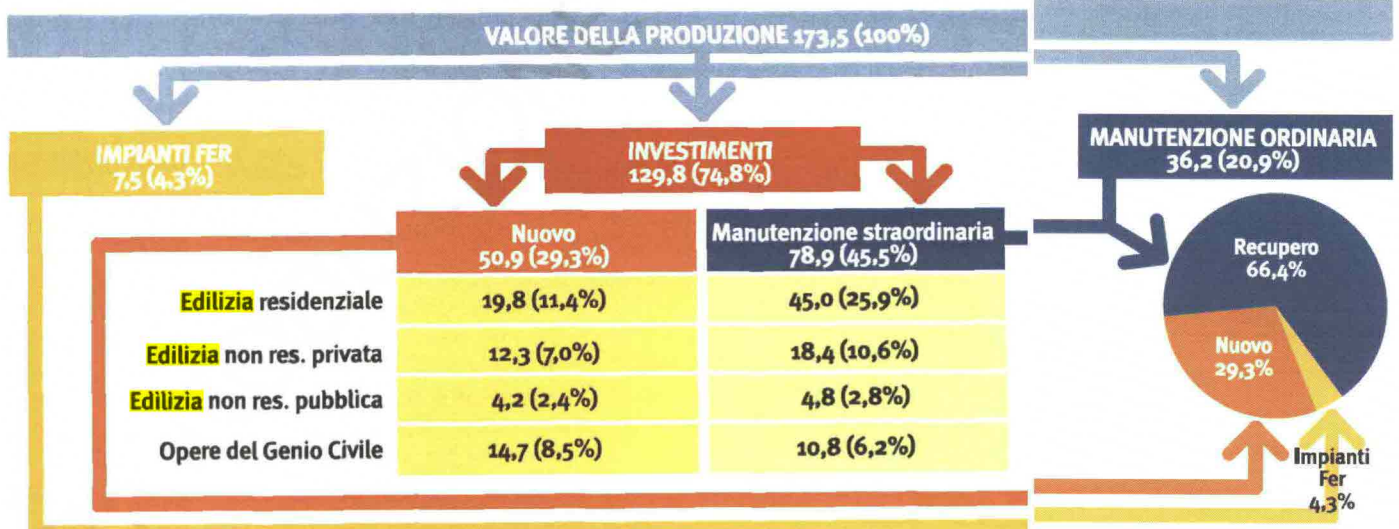


Fonte: Rapporto Cresme 2013

LA MAPPA DEL SETTORE

Valore della produzione nelle costruzioni nel 2013,

miliardi di euro correnti



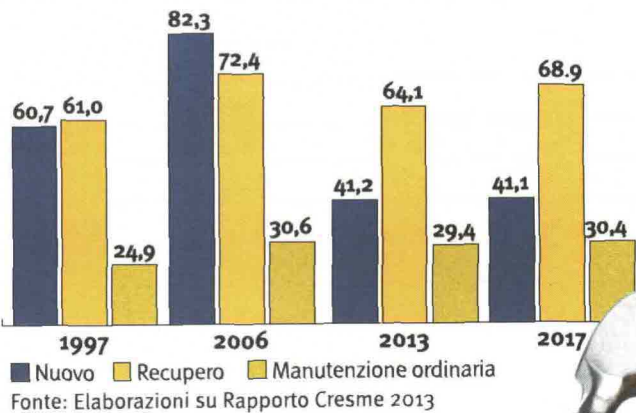
Fonte: Rapporto Cresme 2013

costanti

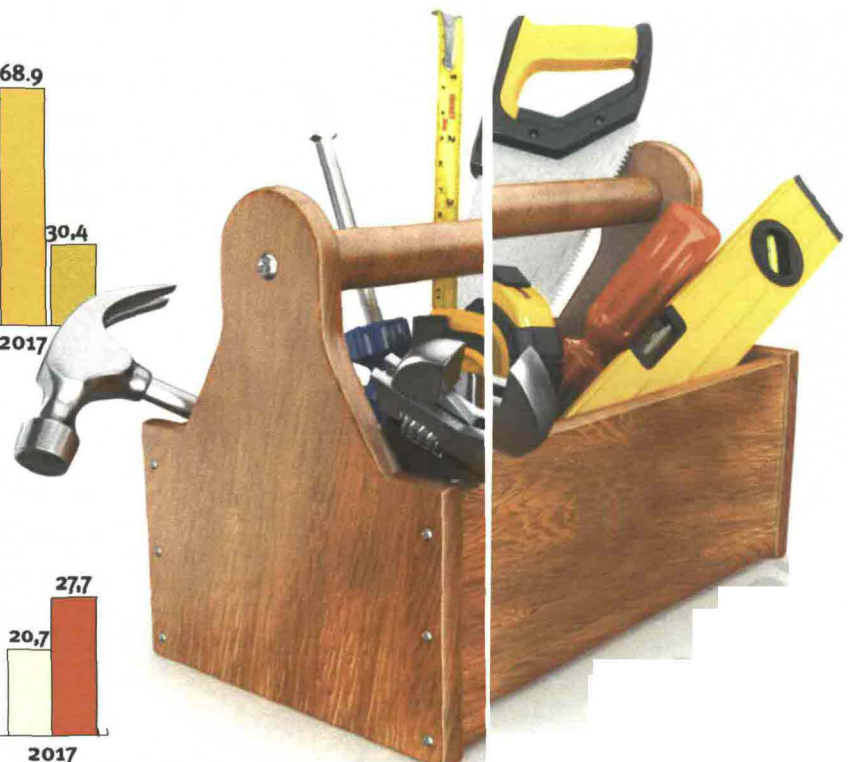
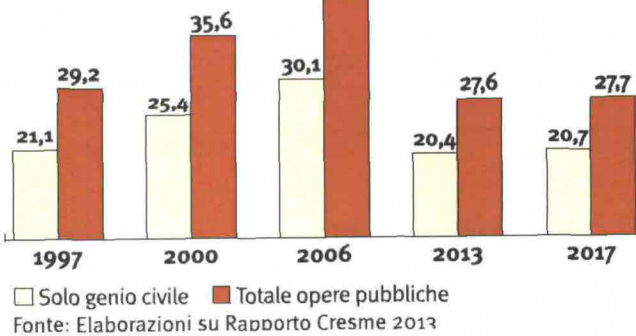
NUOVO E OPERE PUBBLICHE, I NUMERI DEL CROLLO

Valori a prezzi

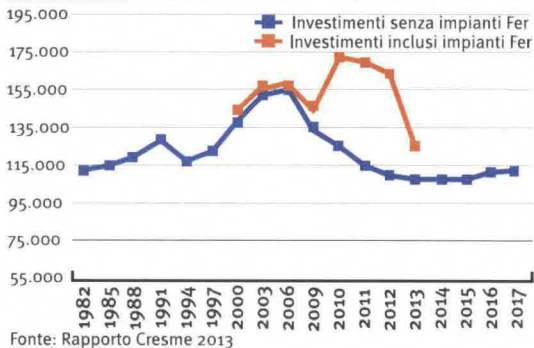
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI, PREZZI COSTANTI 2005
(miliardi di euro)



OPERE PUBBLICHE (NUOVO E RINNOVO)
(miliardi di euro)

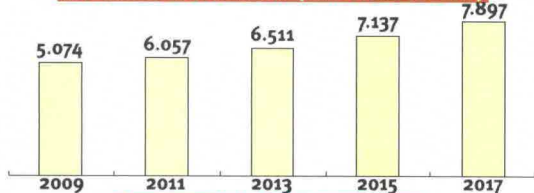


IL CICLO Investimenti in costruzioni, milioni di euro 2005

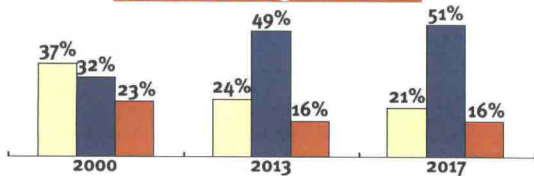


IL MONDO Dati in miliardi di euro costanti 2011 e in %

Investimenti in costruzioni (miliardi di euro 2011)



Quota mondiale degli investimenti



NEL SITO



ECOBONUS

Rapporto Cresme-Camera: gli incentivi valgono 19 miliardi

Investimenti boom nel 2013 grazie alle due detrazioni a recupero e risparmio energetico



SETTORI EMERGENTI

Il silenzioso boom delle bioenergie Raddoppio in quattro anni

Rapporto Cresme-Camera di commercio Roma sugli investimenti nella cogenerazione



NEL SITO



REGIONI

Edilizia in Toscana, la crisi non finisce, rallenta solo

Rapporto Ance-Unioncamere: si passa dal -14% del 2012 al -9% quest'anno



LAVORO

Rottura delle trattative tra Ance e sindacati sul contratto nazionale

Respinte le richieste di aumenti salariali, per le imprese «ora sarebbe insostenibile»

