

2008 – 2010: TRE ANNI DIFFICILI
LA CRISI ECONOMICA E FINANZIARIA
AGGRAVA LA CRISI DEL MERCATO ITALIANO DELLE COSTRUZIONI

“La crisi eccezionale condiziona pesantemente il settore delle costruzioni: non solo perché alla base della crisi c'è lo scoppio della bolla speculativa immobiliare, o perché si incide sul basilare ruolo che il credito ha giocato e gioca nel processo edilizio, ma perché incide su una domanda già in flessione, riducendone ulteriormente la capacità di spesa e minandone il clima di fiducia. La naturale fase di discesa del ciclo edilizio espansivo che il settore delle costruzioni aveva intrapreso dopo la fase di altopiano, si aggrava per la crisi finanziaria e ora economica che mina le quantità e le qualità della domanda.”

Così il direttore del Cresme **Lorenzo Bellicini** sintetizza la stretta relazione esistente tra scenario economico mondiale e mercato italiano delle costruzioni. E lo fa in occasione della presentazione del **XVI° Rapporto Congiunturale del Cresme**. Seicento pagine di analisi e di riflessioni a tutto campo che sono alla base di un seminario che apre la prima edizione del *Construction Day* promosso insieme a VeronaFiere.

“Sul mercato immobiliare, e sull'industria delle costruzioni – sottolinea Bellicini - gravano tre spade di Damocle: la crisi del credito, l'invenduto e la discesa dei prezzi. E se la crisi delle nuove costruzioni residenziali, era attesa, quello che rende più difficile la situazione attuale è la gravità della crisi economica che mina i comparti della riqualificazione e dell'edilizia non residenziale che avrebbero dovuto sostenere la pesante caduta delle nuove abitazioni. Senza questi due motori la crisi si aggrava.”

Lo scenario previsionale disegnato dal Cresme per il settore delle costruzioni per il triennio 2008-2010 delinea una fase critica caratterizzata dalla flessione del 13% delle quantità prodotte nel 2007. In particolare il triennio vedrà:

- una drammatica caduta delle nuove costruzioni residenziali, misurata nel 30% in tre anni;
- ulteriori importanti contrazioni nella nuova produzione non residenziale (-5,4% nel 2008, -7,5% nel 2009) che farebbero pensare alla necessità di un intervento di politica industriale, anche se si attende l'inizio della ripresa nel 2010;
- una flessione delle nuove opere del genio civile: contenuta nel 2008, ma ben più importante nel biennio 2009-2010 (rispettivamente -5,8% e -3,8%) in attesa della ripresa nel 2011;
- la difficile flessione del mercato della riqualificazione, dopo la ripresa del 2006 e del 2007, nel 2008 e nel 2009 e l'ipotesi di fuoriuscita dalla crisi nel 2010.

TABELLA 1. - INVESTIMENTI NELLE COSTRUZIONI*Prezzi costanti 1995 – Variazioni*

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nuove costruzioni	8,4	7,9	1,4	3,6	1,4	0,8	-1,3	-6,0	-9,4
Di cui:									
- Residenziali	8,5	6,3	5,2	7,1	7,8	5,3	-2,5	-9,2	-12,9
- Non residenziali private	8,0	13,8	-8,5	-5,0	-1,9	-3,8	-1,2	-5,4	-7,5
- Non residenziali pubbliche	8,5	4,2	4,4	5,4	-3,5	-5,7	0,9	-1,0	-4,5
- Genio civile	8,6	4,0	7,5	7,2	-5,2	-1,5	0,6	-1,1	-5,8
Rinnovo	2,1	-1,7	-0,6	1,0	-2,0	1,5	1,0	-2,6	-1,8
Di cui:									
- Residenziali	0,3	-3,0	-0,6	0,0	-0,3	3,0	0,8	-3,0	-1,0
- Non residenziali private	2,0	-2,5	-4,0	-2,0	-1,8	1,2	1,4	-3,6	-0,5
- Non residenziali pubbliche	4,0	1,0	2,9	4,0	-6,0	-2,4	0,8	-1,0	-4,0
- Genio civile	7,7	2,5	3,0	6,7	-5,2	-0,9	1,0	-0,8	-5,2
TOTALE INVESTIMENTI	5,1	3,0	0,4	2,3	-0,2	1,1	-0,2	-4,4	-5,7
Manutenzione ordinaria	2,5	1,3	0,0	0,5	0,3	0,2	0,4	-0,7	-1,7
VALORE DELLA PRODUZIONE	4,6	2,7	0,3	2,0	-0,1	1,0	-0,1	-3,8	-5,0

Fonte: Cresme/Si**Un mercato immobiliare in chiara difficoltà**

Non è la crisi degli Stati Uniti (-57% dal 2005 al 2008 nella produzione di nuove abitazioni), e non è la crisi della Spagna che dalle 850.000 abitazioni del 2007 scenderà a 250.000 nel 2010 (secondo l'ITEC di Barcellona). Ma la crisi del residenziale, come nel Regno Unito, come in Francia (2008 "hannus horribilis" secondo il Bipe), è arrivata anche da noi.

Nel primo semestre del 2008 secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, le compravendite di abitazioni sono diminuite del 14% rispetto al corrispondente semestre del 2007. Non si può dire che si tratta di una frenata morbida. Su base annua il mercato immobiliare perderebbe 116.000 compravendite sulle 828.000 del 2007. Secondo il Cresme i dati del secondo semestre potrebbero essere ancora più preoccupanti e portare a una flessione delle compravendite del 17,3%: 143.000 compravendite in meno rispetto al 2007. Secondo il Cresme i prezzi sono cominciate a scendere rapidamente nella seconda parte del 2008: dopo una crescita dello 0,5% nei primi sei mesi, nel secondo semestre dell'anno la flessione è stata dell'8,3%.

Il Cresme stima che verranno ultimate e quindi immesse sul mercato nel 2008 320.000 abitazioni, contro le 339.000 del 2007. Una flessione ancora contenuta, un livello di produzione molto alto.

TABELLA 2. - NUMERO DI ABITAZIONI ULTIME IN ITALIA (MIGLIAIA)

	In fabbricati residenziali di nuova costruzione			* da ampliamenti e in edifici non residenziali	TOTALE GENERALE	di cui abusive
	Mono-bi familiari	Pluri familiari	Totale			
1982	148	239	388	57	444	70
1999	46	113	159	34	193	25
2006	51	242	293	40	333	30
2007	48	251	299	40	339	28
2008	45	236	281	39	320	28
2009	41	205	246	37	283	27
2010	34	170	204	35	239	26

Fonte: Cresme/Si

* abitazioni ricavate da ampliamenti di edifici preesistenti o in nuovi edifici non residenziali

“Le ragioni della frenata del mercato immobiliare - commenta il direttore del Cresme - sono note e condivise: naturale esaurimento del ciclo espansivo della domanda dopo 10 anni di crescita, eccessivo incremento dei prezzi nella fase finale del ciclo (2004-2007), rilevante incremento dei tassi di interesse dei mutui, restringimento della liquidità da parte del settore bancario. Oggi la domanda si è ridotta e la capacità di accesso alle abitazioni ai prezzi raggiunti è molto meno facile del passato. Il mercato deve trovare un nuovo equilibrio, scontando gli eccessi. Soprattutto nelle grandi aree metropolitane e nelle aree dove i prezzi sono cresciuti con poca relazione con la qualità del prodotto e del contesto edilizio. “

La frenata dei lavori pubblici.....

L'altro grande malato per il Cresme è il **mercato delle opere pubbliche** dove nel 2008 gli investimenti ammonteranno a più di 45 miliardi di euro, quantità che rispetto al 2007 corrisponde ad una flessione di un punto percentuale in valori costanti. “Ma - precisa Bellicini - la frenata non riguarda tutti i soggetti coinvolti nella realizzazione di opere pubbliche. Riguarda Comuni, Provincie, Regioni, Sanità, e Stato, mentre l'ANAS cresce anche se a ritmi inferiori delle possibilità, le Ferrovie segnano il passo da quattro anni ed è “gelata” sui gestori delle autostrade. Registrano un andamento positivo i *settori energetico, idrico-ambientale e della mobilità*, le imprese di servizio pubblico locale, le altre imprese a partecipazione pubblica. Continua a crescere il PPP che supera 1,4 miliardi di euro e rappresenta ormai in modo stabile almeno un quarto del totale del mercato dei lavori pubblici.”

Dai dati del Cresme emerge, inoltre, come nell'anno in corso, la crescita del mercato delle gare per la realizzazione di opere di pubbliche è sia tutta da attribuire alla ripresa dei progetti di grande dimensione. L'analisi delle tipologie dimensionali mostra, infatti, la contrazione delle gare di importo inferiore a 5 milioni di euro (-5% per numero e -2,1% per importo) a fronte di una sensibile crescita delle gare per grandi opere (+10% per numero e +12,4% per

importo). In particolare l'espansione del mercato delle grandi opere di importo superiore a 15 milioni di euro, ma soprattutto a quelle superiori ai 50 milioni di euro, è strettamente collegata al successo dei nuovi mercati del partenariato pubblico e privato, dell'appalto integrato e dei servizi di manutenzione e gestione, mentre frena il ricorso al contraente generale.

TABELLA 2. - BANDI DI GARA DI IMPORTO SUPERIORE A 15 MILIONI DI EURO

	Gen-Set. 2007			Gen-Set. 2008			Variazioni %		
	Numero	Importo	Imp. medio	Numero	Importo	Imp. medio	Numero	Importo	Imp. medio
Partenariato pubblico-privato	36	3.993	111	47	4.776	102	30,6	19,6	-8,4
Servizi di manutenzione e gestione	18	742	41	25	2.183	87	38,9	194,1	111,8
Appalto integrato	37	1.519	41	39	2.007	51	5,4	32,1	25,3
Contraente generale	4	1.965	491	1	223	223	-75,0	-88,7	-54,7
Appalti per sola esecuzione	54	1.835	34	64	2.347	37	18,5	27,9	7,9
TOTALE OOPP	149	10.054	67	176	11.536	66	18,1	14,7	-2,9

Fonte: CRESME Europa Servizi