

## Costruzioni: meno 43 miliardi d'investimenti e stretta creditizia

roma. Il 26 giugno l'Ance ha presentato l'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni, curato dalla Direzione affari economici e Centro studi e illustrato il 2 luglio a Palazzo del lavoro a Torino dal responsabile Antonio Gennari, vicedirettore generale Ance, durante l'incontro «Green Landscape Economy. Un nuovo modello di sviluppo per le città e il territorio». In una crisi nazionale e mondiale che sembra non vedere ripresa, Ance restituisce un bilancio drammatico della situazione nel comparto delle costruzioni, suggerendo aree di possibile intervento per ripartire.

L'Italia e gli altri

Il settore delle costruzioni non riemerge dalla crisi iniziata nel 2008. Solo in pochi paesi gli investimenti sono in, seppure lenta, ripresa: tra questi la Germania, che ha incentivato interventi nel mercato privato residenziale e nelle infrastrutture, e la Francia con le defiscalizzazioni sugli alloggi previsti dalla legge Scellier.

In Italia, l'attività produttiva è scesa ai minimi storici, attestandosi ai livelli di metà anni settanta. In cinque anni 43 miliardi d'investimenti in meno: le nuove abitazioni si sono quasi dimezzate (sono il 44,4% in meno), mentre l'edilizia non residenziale privata ha subito una diminuzione del 27,9% e i lavori pubblici una caduta del 37,5%. Gli investimenti in costruzioni

nel 2012 sono stati il 6% in meno rispetto al 2011, che sul 2010 aveva già subito una flessione del 5,3%. Il confronto con l'ultima grande crisi europea e globale degli anni novanta restituisce una situazione ancora più pesante: in soli quattro anni (dal 2008 al 2011) investimenti ridotti di oltre un quinto (-21,1% rispetto al -11,4% dal 1992 al 1998).

Come stanno le imprese

325.000 posti di lavoro in meno, che salgono a 500.000 unità considerando l'indotto e si riducono le imprese con più di un addetto a fronte di un incremento di quelle con un solo addetto: il personale dipendente espulso dalle imprese maggiori rimane nel settore, ma come lavoratore autonomo, con il rischio di un'offerta produttiva scarsamente strutturata, più frammentata e inferiore qualitativamente.

Cresce il numero di procedure fallimentari avviate da imprese edili, su cui pesano anche i ritardati pagamenti da parte della pubblica amministrazione per un valore complessivo di 19 miliardi di euro complessivi, con tempi medi per i pagamenti di 7 mesi e punte di ritardo di oltre 24. Questa situazione ha indotto le imprese a ricorrere a strumenti finanziari, dilazioni dei tempi di pagamento verso i fornitori e ridimensionamenti del business, è stata denunciata più volte da più voci, alimentando anche l'ultima manifestazione nazionale di Ance, il D.Day del 15 maggio a Roma che ha mobilitato l'intero comparto per sensibilizzare l'opinione pubblica e le istituzioni.

Il mercato immobiliare

e le banche

Stretta creditizia e crescita dei tassi d'interesse. Il basso costo del denaro e un elevato «Loan to Value» (il rapporto tra mutuo richiesto e valore dell'immobile), alla base del ciclo immobiliare precedente, sono venuti meno: secondo i dati della Banca d'Italia, le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case si sono ridotti di un quinto tra 2007 e 2011. L'erosione dei risparmi per sostenere i consumi spingono a posticipare o rinunciare all'acquisto del bene «casa». Nel 2011, la propensione al risparmio ha toccato il minimo storico (8,8% contro il 22,2% del 1992). L'acquisto di un'abitazione è un obiettivo solo per il 5,5% della popolazione nel 2012, rispetto al 12,7% del 2011 e al 25,7% del 2004.

Tuttavia non si è verificato lo scoppio di una bolla immobiliare, come è invece accaduto in altri paesi europei: i prezzi delle abitazioni sono stabili, a fronte del mantenimento di una domanda potenziale d'immobili elevata da correlare agli andamenti demografici (tra 2004 e 2010 si rileva un aumento complessivo del 3,7% con crescita delle famiglie dell'8%). Confrontando

nuove abitazioni e nuove famiglie, il fabbisogno sarebbe di circa 582.000 abitazioni ma il sistema creditizio mostra disinteresse e in quattro anni i finanziamenti bancari per l'edilizia residenziale sono diminuiti del 38,2%, mentre quelli per l'edilizia non residenziale si sono dimezzati (-44,3%). In forte flessione anche i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, che in cinque anni (dal 2007 al 2011) sono diminuiti del 21,5% (dell'11,8% solo nel 2011).

#### Gli interventi statali

In questo scenario, Ance auspica effetti positivi dall'applicazione del Decreto sviluppo (DL 83/2012) entrato in vigore il 26 giugno: stimando che si possano mobilitare, già nel 2013, investimenti aggiuntivi per circa 1,5 miliardi, principalmente nel comparto abitativo (nella «riqualificazione abitativa» è prevista una crescita del 3% con limitati riflessi sugli investimenti in costruzioni non residenziali). Nel decreto sono previsti

1. l'innalzamento delle detrazioni Irpef per la ristrutturazione edilizia dal 36% al 50% (il tetto massimo di spesa passa da 48.000 a 96.000 euro); 2. la proroga delle detrazioni d'imposta per gli interventi di riqualificazione energetica (anche se con percentuale ridotta da 55% a 50%) fino al 30 giugno 2013; il ripristino dell'Iva per cessioni e locazioni di nuove costruzioni; il Piano nazionale per le città.

#### Il ruolo delle pubbliche amministrazioni

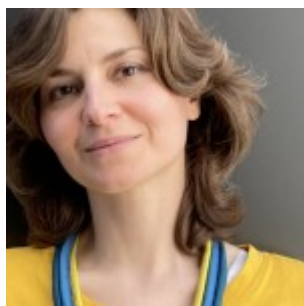
Nelle amministrazioni pubbliche italiane l'incidenza della spesa per investimenti fissi lordi rispetto al Pil, pari al 2% nel 2011, è inferiore alla media europea (2,3%) ed è destinata a diminuire nel corso degli anni (nel 2012 scenderà all'1,9% e all'1,8% nel 2013 e 2014 e all'1,7% nel 2015). Si registra inoltre una forte contrazione delle risorse stanziare per nuove infrastrutture (-15,3% rispetto al 2011, dal 2008 hanno subito una riduzione del 44%).

L'irrigidimento del Patto di stabilità interno e la sua estensione progressiva agli enti locali ne ha accentuato la tendenza ad agire con tagli principalmente rivolti alle spese in conto capitale (-32%), mantenendo invece alta la spesa corrente (+5%).

Relativamente allo stanziamento di fondi già approvato dal Cipe nell'agosto 2011, sono già assegnati circa 20,7 miliardi (principalmente fondi Fas) per investimenti infrastrutturali, ma un quadro più chiaro degli interventi che possono essere finanziati e cantierati già nel corso del 2012 permetterebbe alle imprese del settore di programmare meglio la loro attività. Prioritarie sono le opere per la messa in sicurezza delle scuole e per la riduzione del rischio idrogeologico.

In più potrebbero essere mobilitati anche i Fondi strutturali europei 2007-2013, per un valore di 19,2 miliardi in infrastrutture e costruzioni. Dinamiche virtuose possono essere innescate con il ricorso al project financing. La realizzazione di opere pubbliche in partenariato pubblico privato mostra trend interessanti e, sul complesso delle opere pubbliche, è in aumento: dal 13,8% del 2010 al 17,6% del 2011, pur nel ridimensionamento del numero complessivo e degli importi dei bandi di gara per lavori pubblici (che dal 2003 al 2011 ha subito una flessione del 34,5%).

### About Author



#### Caterina Pagliara

Architetta e giornalista pubblicista, vive e lavora in Regno Unito dove svolge attività professionale e di consulenza nel campo dell'edilizia residenziale e dello sviluppo immobiliare. Dopo la laurea, consegue un dottorato di ricerca in Storia dell'architettura e dell'urbanistica presso il Politecnico di Torino. Interessata agli elementi strategici e managariali della pratica di architettura, consegue un Master of Business Administration. Ha collaborato con istituti universitari per attività di docenza, tutoraggio di workshop internazionali di progettazione architettonica e come referente di ricerca storica su progetti urbani strategici, in Italia e all'estero. Coltiva la passione per la scrittura, i viaggi, la tutela ambientale e il giornalismo d'inchiesta. Collabora con «Il Giornale dell'Architettura» e «Abitare»

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)