

# Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

---

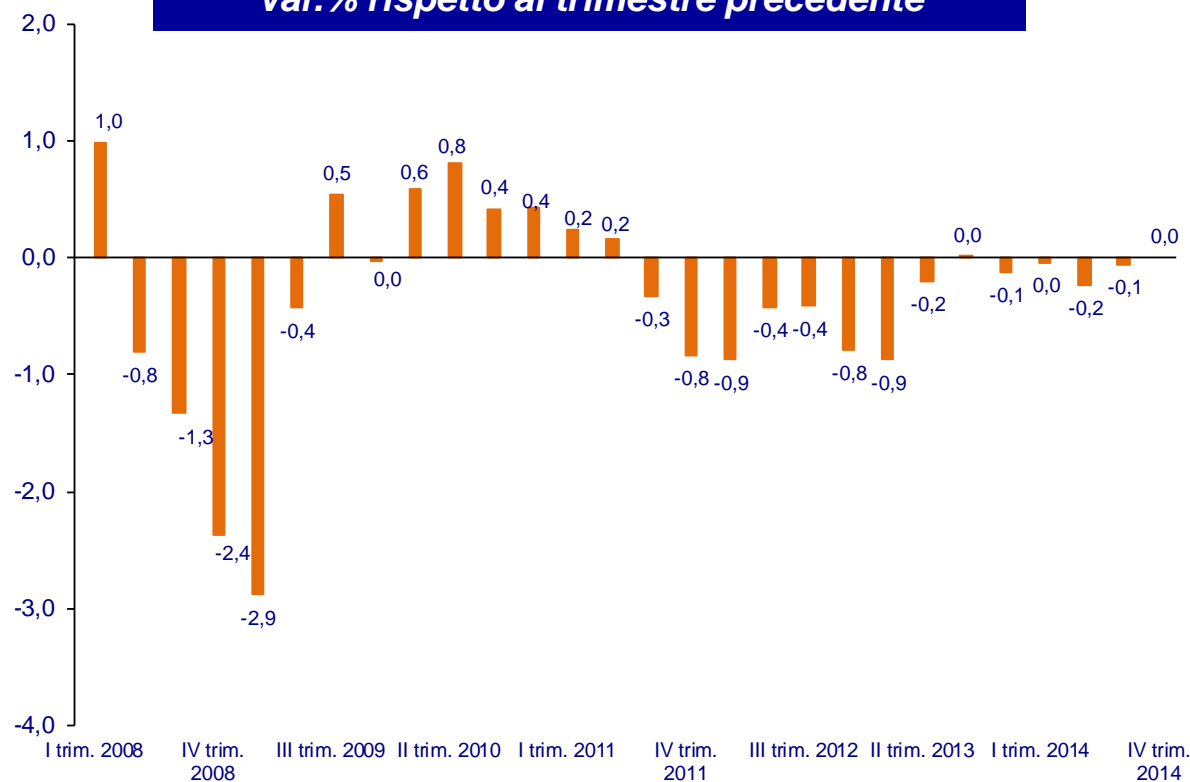
*Ance - Direzione Affari Economici e Centro Studi*

*24 marzo 2015*

# L'economia italiana verso la ripresa

## PIL

Var.% rispetto al trimestre precedente



Previsioni 2015:

<b>FMI</b>	<b>+0,4%</b>
<b>Comm.Eu.</b>	<b>+0,6%</b>
<b>Ocse</b>	<b>+0,6%</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

# La crisi del settore delle costruzioni

## Investimenti in costruzioni\* in Italia

	2014 <sup>(°)</sup> Milioni di euro	2013	2014 <sup>(°)</sup>	2015 <sup>(°)</sup>	2008-2014 <sup>(°)</sup>	2008-2015 <sup>(°)</sup>
	Variazioni % in quantità					
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>135.332</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-3,5%</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-32,0%</b>	<b>-33,6%</b>
.abitazioni	66.482	-5,7%	-2,4%	-1,3%	-28,7%	-29,7%
- nuove <sup>(°)</sup>	20.565	-19,0%	-10,2%	-8,8%	-62,3%	-65,6%
- manutenzione straordinaria <sup>(°)</sup>	45.917	2,9%	1,5%	2,0%	18,5%	20,9%
.non residenziali	68.850	-8,0%	-4,6%	-3,5%	-35,0%	-37,2%
- private <sup>(°)</sup>	43.357	-7,2%	-4,3%	-3,0%	-23,6%	-25,9%
- pubbliche <sup>(°)</sup>	25.493	-9,3%	-5,1%	-4,3%	-48,1%	-50,3%

(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

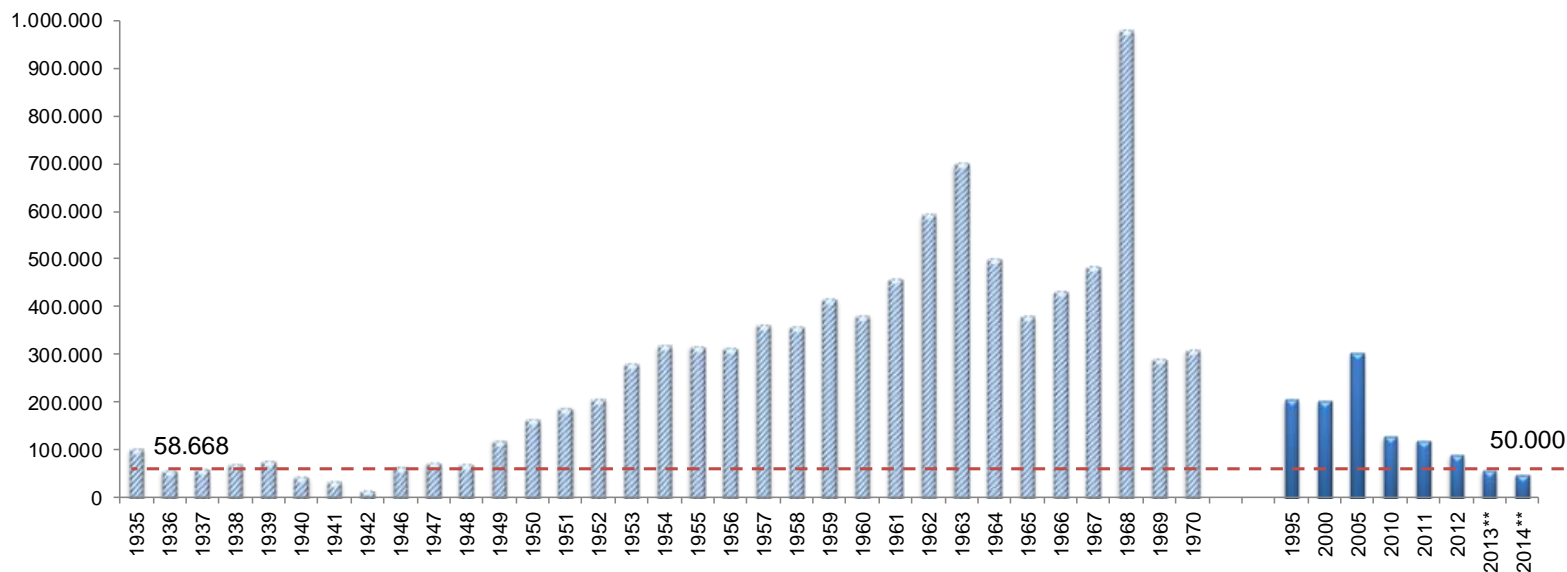
(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat, Sec 2010

Periodo  
2008-2014:  
**-32%, ovvero 64  
miliardi di  
investimenti in  
costruzioni in  
meno**

## Permessi di costruire

**ABITAZIONI (nuove e ampliamenti)\*  
Progettate e Permessi di costruire - numero**



\*Abitazioni progettate fino al 1970 e permessi di costruire dal 1995.

\*\*stima Ance

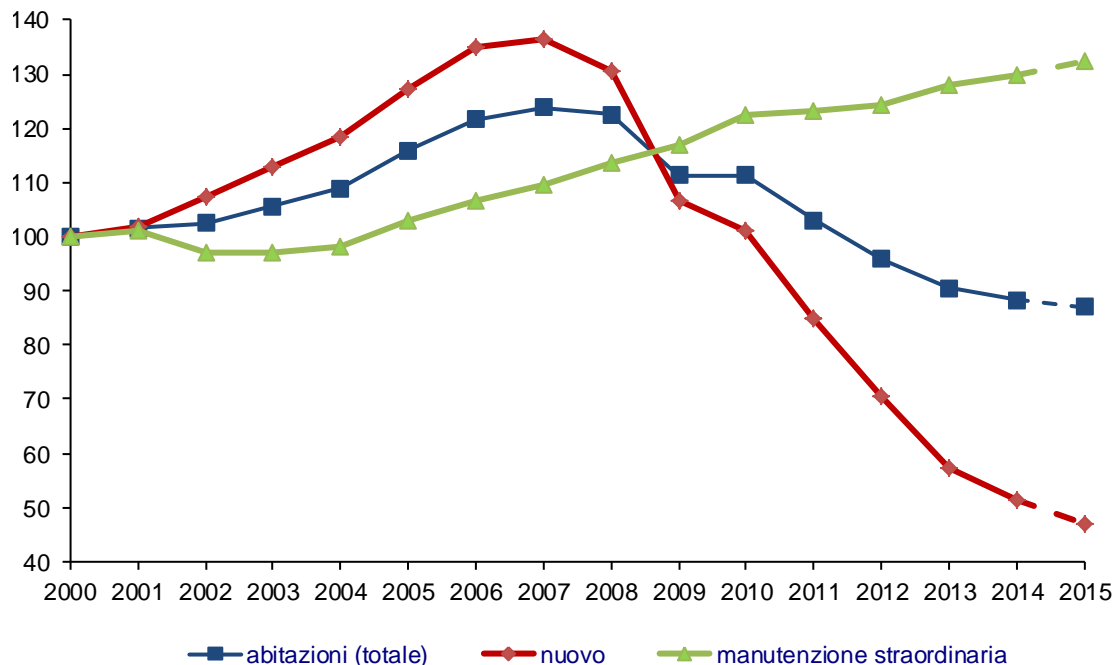
Elaborazione Ance su dati Istat

**Per il 2014 si stima in 50.000 il numero dei permessi ritirati per la costruzioni di abitazioni. Per trovare un livello così basso, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale, occorre risalire al 1936, anno nel quale l'Istat indicava un numero di abitazioni progettate di 58.668.**

## Investimenti in abitazioni: in forte calo le nuove iniziative; continuano a crescere gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo

### Investimenti in abitazioni

*n.i. 2000=100*



Elaborazione Ance su dati Istat

La fase recessiva interessa tutti i comparti di attività ad eccezione degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo (2008-2015: +20,9% in termini reali), grazie all'effetto di stimolo derivante dagli incentivi fiscali legati alle ristrutturazioni edilizie e al risparmio energetico.

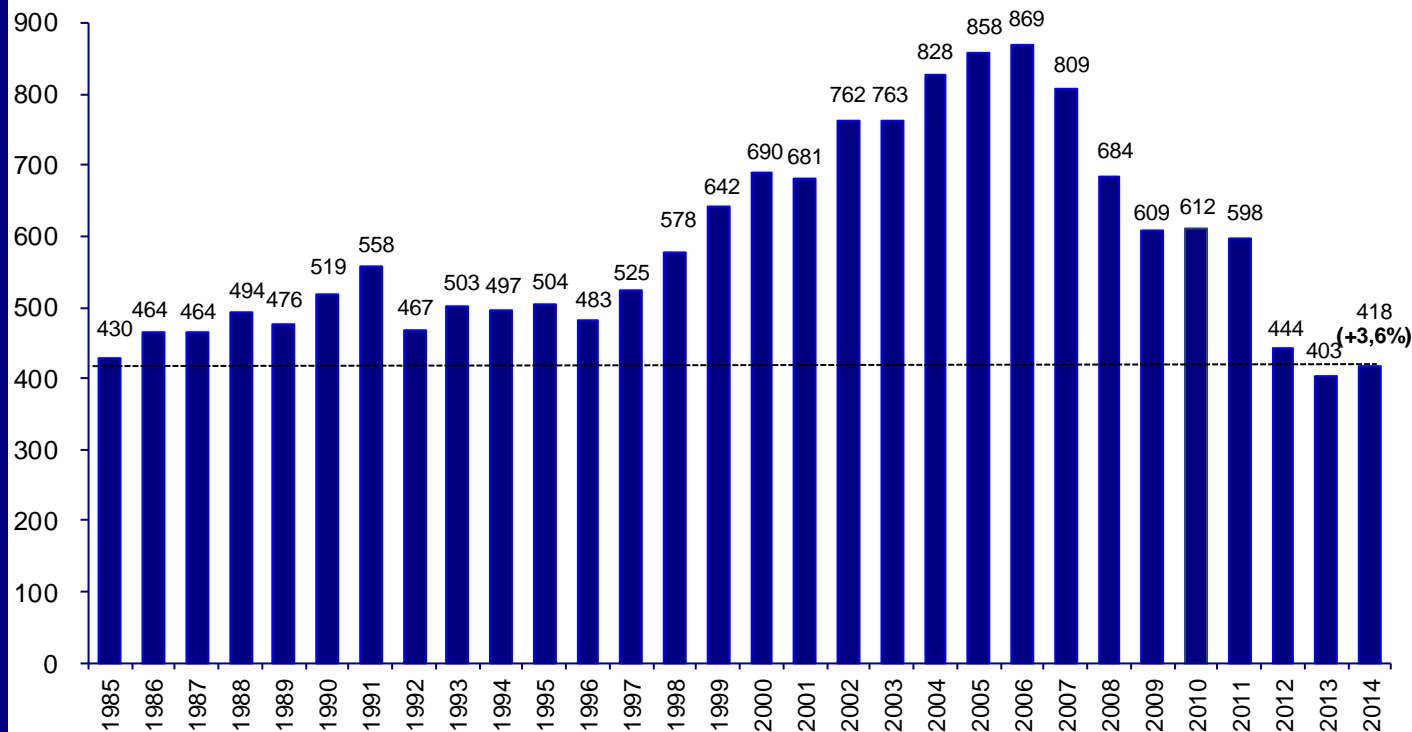
Per la nuova edilizia abitativa la flessione nello stesso periodo è del 65,6%.

Nel complesso gli investimenti in abitazioni si riducono nel periodo considerato del 29,7% in termini reali

# Mercato immobiliare abitativo: segnali positivi

## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Italia

**N.ro - Migliaia**



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

## Mercato immobiliare abitativo: segnali positivi

### Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Italia

#### Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

	2012	2013	2014	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014	Var. % 2013-2006
Comuni capoluogo	-25,1	-6,6	7,4	8,8	1,9	6,9	12,2	-47,2
Altri comuni delle province	-26,1	-10,5	1,7	1,7	-2,4	2,8	4,7	-56,2
<b>Totale province</b>	<b>-25,8</b>	<b>-9,2</b>	<b>3,6</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>4,2</b>	<b>7,1</b>	<b>-53,6</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

# Mercato immobiliare abitativo nelle grandi città: si rafforzano i segnali positivi

## Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo nelle maggiori città italiane – Comuni capoluogo

Città	2014 (numero)	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
		2013	2014	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014
Roma	27.132	-7,3	13,9	21,4	3,9	11,8	19,8
Milano	15.899	3,4	5,0	3,4	6,9	6,8	3,2
Torino	9.051	-8,2	5,4	10,8	-5,5	0,7	17,6
Genova	5.338	-10,3	15,0	25,3	10,3	10,4	13,9
Napoli	5.378	-15,2	-3,7	-25,2	-6,3	7,6	17,6
Palermo	3.886	-7,0	4,0	-1,0	7,0	8,9	1,5
Bologna	4.321	1,5	18,5	29,2	10,8	18,7	18,0
Firenze	3.789	-2,3	13,3	9,7	12,6	22,8	10,2
<b>Totale</b>	<b>74.795</b>	<b>-5,5</b>	<b>9,2</b>	<b>10,2</b>	<b>3,8</b>	<b>9,6</b>	<b>13,5</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate



# Segnali positivi anche dal non residenziale

## COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN ITALIA Numero

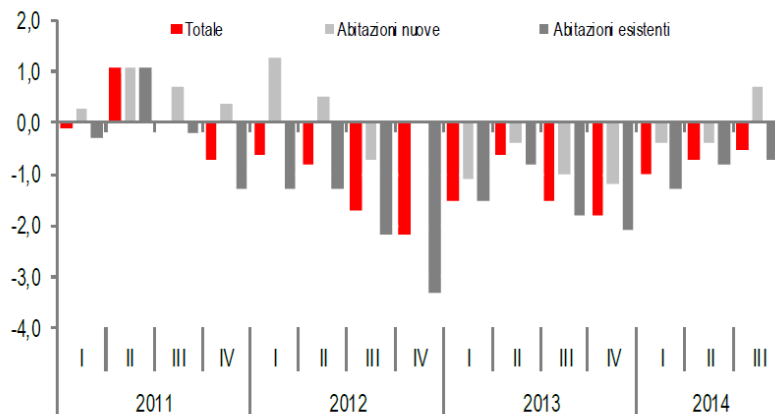
	2013	2014	I trim. 2014	II trim. 2014	III trim. 2014	VI trim. 2014
Terziario ( <i>uffici ed istituti di credito</i> )	9.454	9.017	2.134	2.182	1.897	2.805
Commerciale ( <i>negozi e centri commerciali</i> )	24.356	25.753	6.242	6.092	5.428	7.991
Produttivo ( <i>capannoni ed industrie</i> )	9.247	9.582	2.131	2.444	2.015	2.992
Pertinenze ( <i>magazzini, box e posti auto</i> )	329.730	330.619	77.456	84.117	73.543	95.502
<b>Variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</b>						
Terziario ( <i>uffici ed istituti di credito</i> )	-11,0	-4,6	-10,3	-6,9	-2,0	0,3
Commerciale ( <i>negozi e centri commerciali</i> )	-7,3	5,7	4,7	-5,0	9,0	14,1
Produttivo ( <i>capannoni ed industrie</i> )	-7,7	3,6	-0,7	10,4	1,6	3,1
Pertinenze ( <i>magazzini, box e posti auto</i> )	-8,6	0,3	-0,1	-5,0	2,4	4,1

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

# Nel terzo trimestre 2014 primi segnali di crescita dei prezzi delle nuove abitazioni

## INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

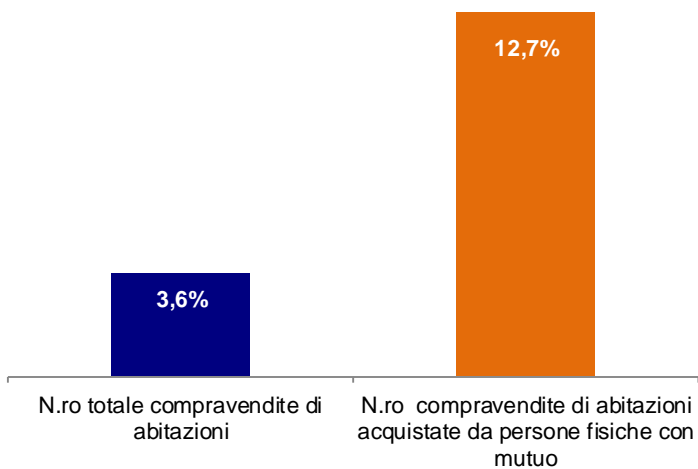
I trimestre 2011-III trimestre 2014, variazioni percentuali congiunturali



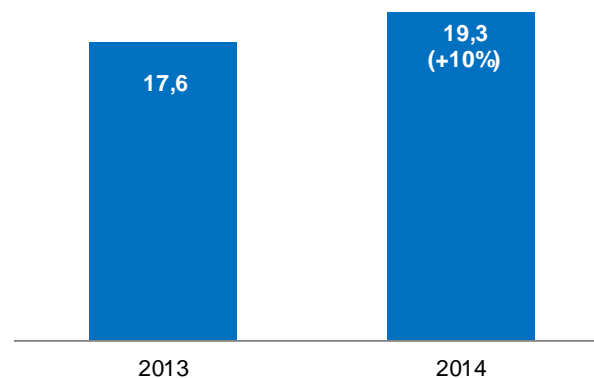
Fonte: Istat

# Il diverso atteggiamento delle banche verso l'immobiliare

**LA RIPARTENZA DEL MERCATO IMMOBILIARE  
RESIDENZIALE - Var. % 2014/2013**



**MUTUI IPOTECARI ACCESI DA PERSONE FISICHE  
PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI - Miliardi di euro**



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

# Bandi di gara per lavori pubblici in aumento nel 2014

## Bandi di gara per lavori pubblici

### Importi in milioni di euro 2014



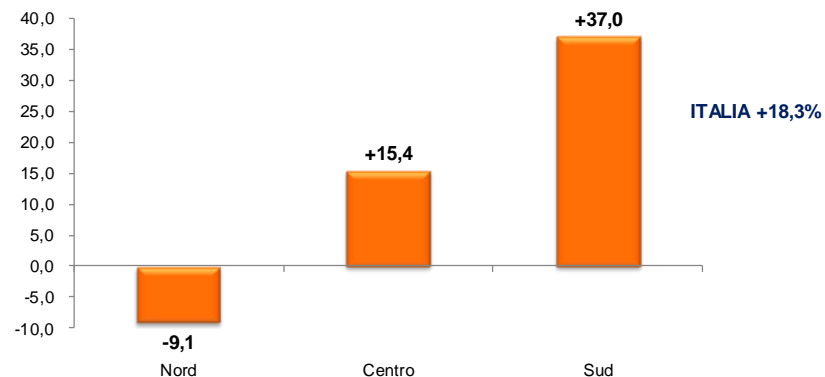
La legge 201 del 22 dicembre 2008 ha elevato da 100.000 euro a 500.000 euro la soglia di importo entro la quale è consentito affidare appalti mediante procedura negoziata (senza pubblicazione del bando). Con il dl 70/2011 convertito in legge il 12 luglio 2011 (n.106), tale soglia è stata elevata da 500.000 euro a 1 milione di euro.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Dopo i pesanti cali degli anni precedenti, nel 2014 si registra un aumento dei bandi di gara per lavori pubblici sia nel numero (+30,4%) che nell'importo (+18,3% in valori correnti).

La crescita coinvolge alcune stazioni appaltanti, come ad es. Comuni, Anas, Ferrovie dello Stato e risulta piuttosto elevata al Sud, più contenuta al Centro mentre il nord rimane negativo negli importi banditi.

### IMPORTO DEI BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI PER AREA GEOGRAFICA NEL 2014 - Var.% del valore rispetto all'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Infoplus

# Il Credit Crunch alle imprese

**FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA**  
*Milioni di euro*

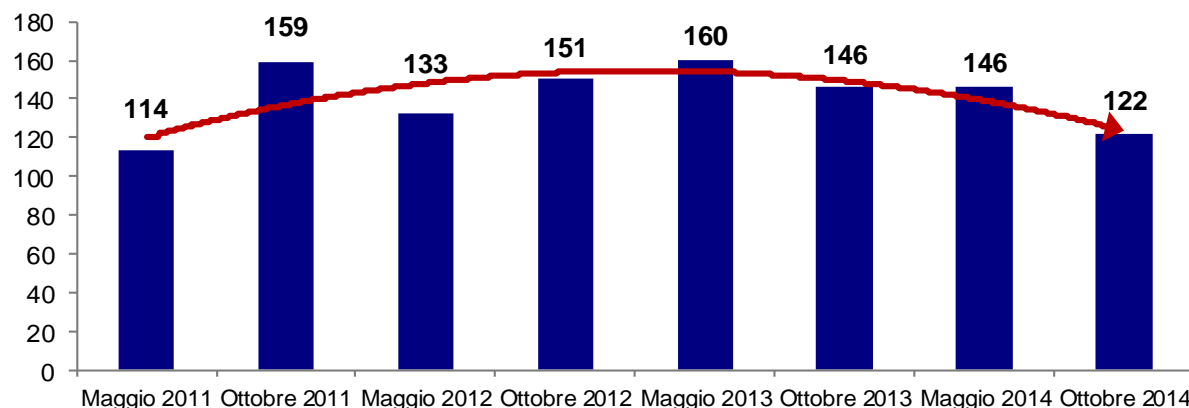
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I° trim. 2014	II° trim. 2014	III° trim. 2014	Primi 9 mesi 2014	2013/2007
Residenziale	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.269	2.220	2.454	2.017	6.691	
Non residenziale	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.130	5.621	1.197	1.183	1.239	3.619	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>												
Residenziale	17,2	-5,2	-18,1	-3,9	-17,2	-17,1	-30,0	-29,0	-15,1	-16,7	-20,7	-64,1
Non residenziale	4,9	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-39,2	-21,2	-12,2	-20,5	-10,8	-14,7	-73,4

*Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia*

## Pagamenti PA: tempi ancora troppo lunghi

### Ritardo medio nei pagamenti della Pubblica Amministrazione alle imprese di costruzioni

Giorni medi



Nota: Nel grafico sono indicati i ritardi medi oltre i termini fissati dalla legge (60 giorni per i contratti sottoscritti dopo il 1° gennaio 2013)

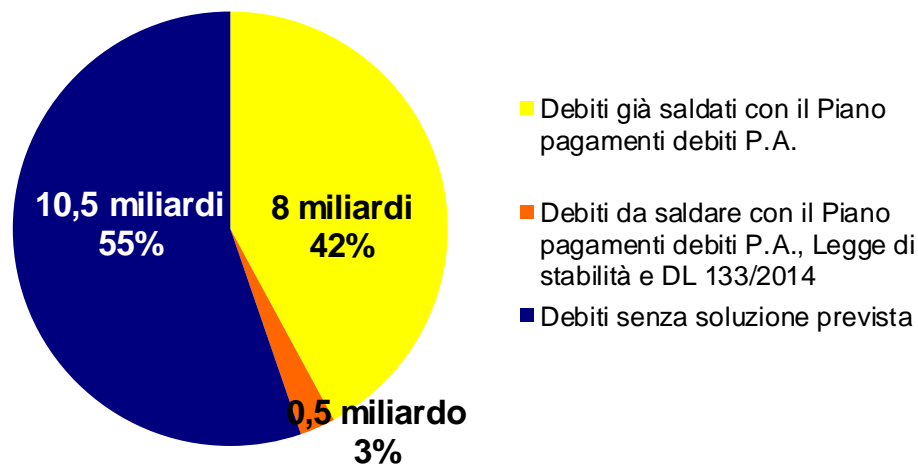
Fonte: Ance - Indagini rapide Maggio 2011 - Ottobre 2014

Cominciata una lenta diminuzione dei tempi di pagamento dopo il picco di maggio 2013.

⇒ **Standard UE in vista solo nel 2019: a questi ritmi, necessari ancora 5 anni per raggiungere gli standard europei**

## 10 miliardi di euro ancora da pagare alle imprese di costruzioni

### PAGAMENTO DEI DEBITI DELLA P.A. PER LAVORI PUBBLICI - Valori in miliardi di euro



**Totale 19 miliardi di euro di debiti**

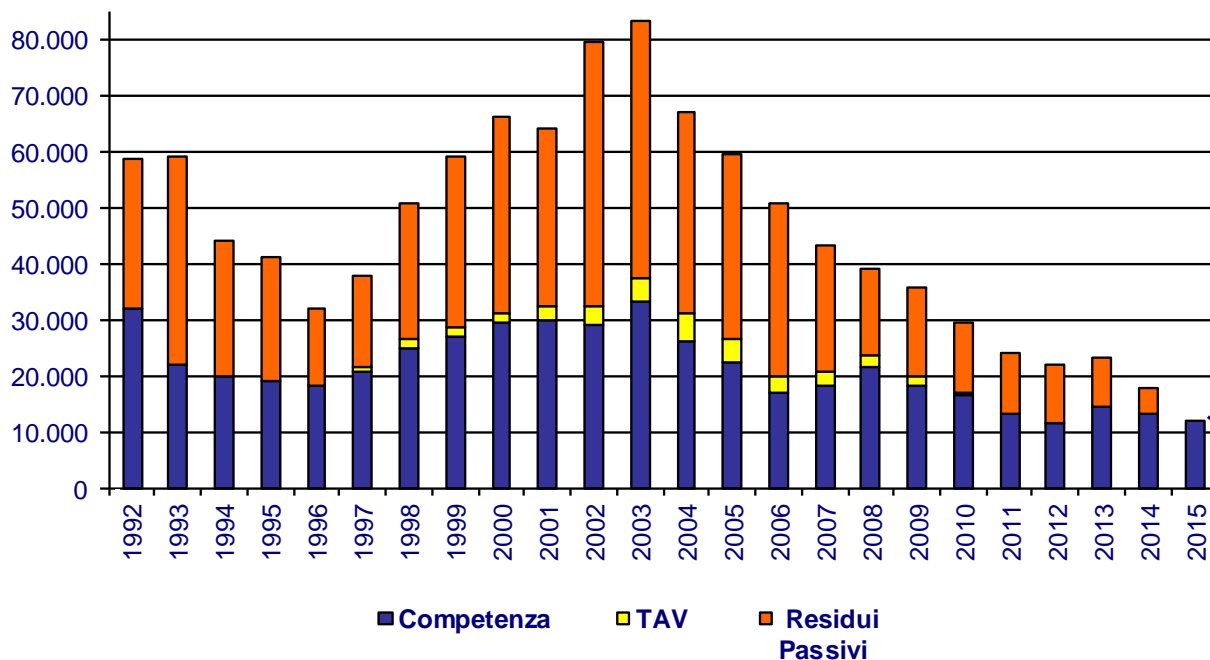
*Elaborazione e stime Ance su documenti ufficiali*

**Ancora 10 miliardi di euro delle imprese di costruzioni aspettano una soluzione**

# Legge di Stabilità 2015: mancano misure volte al rilancio immediato degli investimenti pubblici

## Risorse per nuove infrastrutture

Milioni di euro 2014



**2015/2014:**  
-10%  
**2015/2008:**  
-45%

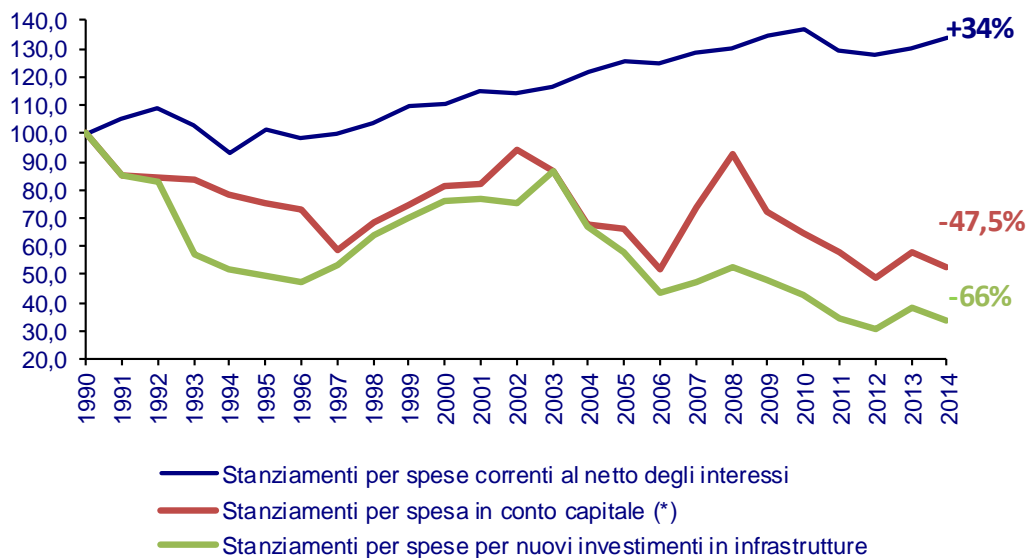
Elaborazione Ance su Legge di Stabilità 2015 e Bilancio dello Stato-vari anni



## Continua il disimpegno dello Stato nella realizzazione delle infrastrutture

### Ripartizione delle previsioni di spesa nel Bilancio dello Stato Periodo 1990-2014 (n.i. 1990=100)

Prezzi costanti



E' un trend in atto da oltre venti anni

Dal 1990 ad oggi:

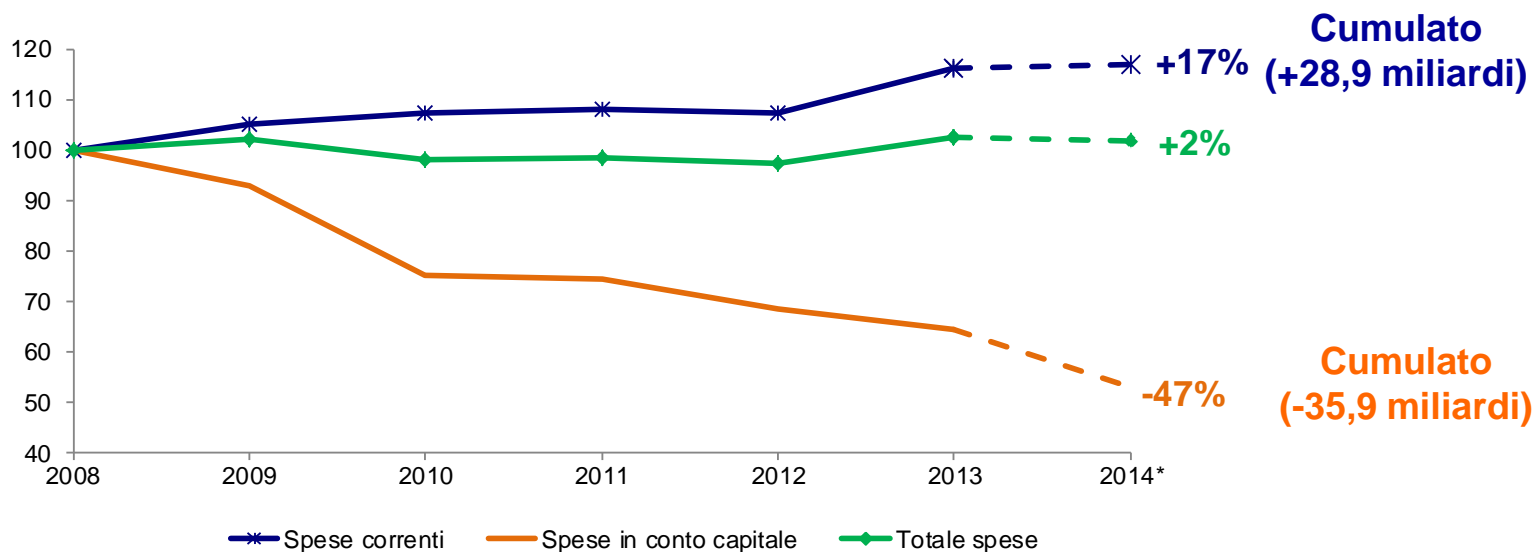
- **+34%** risorse per spese correnti al netto degli interessi
- **-47,5%** risorse per spese in conto capitale
- **-66%** risorse per nuove infrastrutture

(\*) Gli stanziamenti per spesa in conto capitale sono al netto delle risorse stanziate con i DL 35 e 102 del 2013 per il pagamento dei debiti pregressi della PA quantificate dalla RGS in 14,5 miliardi di euro nel 2014

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

# A livello locale, il Patto di stabilità interno porta a scelte di bilancio che deprimono fortemente gli investimenti

**ANDAMENTO DELLA SPESA CORRENTE ED IN CONTO CAPITALE  
NEI COMUNI ITALIANI - PERIODO 2008-2014 (n.i. 2008=100)**



\* Stima 2014 sulla base dei primi 11 mesi  
Elaborazione e stime Ance su dati Ragioneria dello Stato