

RAPPORTO CRESME - SAIE

NOTA STAMPA

La corsa delle costruzioni è finita, trainata dalla frenata delle opere pubbliche

Crescita zero per le costruzioni. E' quanto emerge dal Rapporto CRESME – SAIE che verrà presentato domani 24 Ottobre, il giorno prima dell'apertura della principale manifestazione fieristica sull'edilizia e le costruzioni, che si terrà presso la Fiera di Bologna dal 25 al 29 Ottobre.

Secondo il CRESME il mercato delle costruzioni è entrato in fase di stagnazione: dopo la debole flessione registrata nel 2005 (-0,2%), gli investimenti sono destinati a restare ancorati allo zero sia quest'anno (un +0,3%) che nel prossimo (0%). E a partire dal 2008 lo scenario prospettato è di decisa riduzione degli investimenti.

Dei quattro motori che alimentano le costruzioni solo la nuova produzione residenziale continua a tenere, toccando il suo picco massimo proprio nel 2006, con una crescita a valori costanti del 4,6%. Tutti gli altri motori, con l'eccezione della manutenzione residenziale in leggerissima ripresa (+0,3%), mostrano dinamiche negative: le opere del genio civile flettono dell'1,1%, l'edilizia non residenziale pubblica del -5,5%; l'edilizia non residenziale privata del 3,9%.

L'inversione del ciclo è strettamente collegata alle difficoltà del settore pubblico, che era stato protagonista fino al 2004, registrando un andamento crescente e sostenendo, insieme al mercato privato dell'edilizia abitativa, l'intero settore.

A partire dall'anno 2000 fino al 2004 le opere del genio civile hanno visto aumentare gli investimenti a valori costanti del 30% così come l'edilizia pubblica con percentuali superiori per il periodo anche a quelle della nuova edilizia residenziale privata. Nel 2005, poi però, il calo di oltre 5 punti percentuali, finendo per risultare decisivo per l'intero settore delle costruzioni, dove, dei quattro motori, si erano già spenti nel 2001 il rinnovo e nel 2003 l'edilizia non residenziale privata.

E la frenata risulta confermata nel 2006 e nel 2007 seppure con contrazioni assai più contenute (-1% e -1,2%).

Tabella 1. Investimenti nelle costruzioni 2000 - 2007*Prezzi costanti 1995 - milioni di euro (eurolire fino al 1999)*

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nuove costruzioni	5,6	8,4	7,9	1,4	3,6	1,4	0,5	-0,6
di cui:								
- Residenziali	6,2	8,5	6,3	5,2	7,1	7,8	4,6	-1,0
- Non residenziali private	7,6	8,0	13,8	-8,5	-5,0	-1,9	-3,9	0,7
- Non residenziali pubbliche	2,5	8,5	4,2	4,4	5,4	-3,5	-5,5	-1,0
- Genio civile	2,8	8,6	4,0	7,5	7,2	-5,2	-1,0	-1,2
Rinnovo	5,8	2,1	-1,7	-0,6	1,0	-2,0	0,1	0,7
di cui:								
- Residenziali	6,9	0,3	-3,0	-0,6	0,0	-0,3	0,3	1,2
- Non residenziali private	4,8	2,0	-2,5	-4,0	-2,0	-1,8	1,0	0,7
- Non residenziali pubbliche	4,0	4,0	1,0	2,9	4,0	-6,0	-2,0	0,0
- Genio civile	4,6	7,7	2,5	3,0	6,7	-5,2	-0,9	-0,5
TOTALE INVESTIMENTI	5,7	5,1	3,0	0,4	2,3	-0,2	0,3	0,0
Manutenzione ordinaria	5,1	2,5	1,3	0,0	0,5	0,3	-0,2	0,3
VALORE DELLA PRODUZIONE	5,6	4,6	2,7	0,3	2,0	-0,1	0,2	0,0

*Fonte: Cresme/Si - CONGIUNTURALE CRESME/SAIE 2007***Gli effetti sull'occupazione: -47.000 addetti**

Sotto la spinta del lungo ciclo espansivo avviatosi nel 1998 l'occupazione nel settore delle costruzioni ha toccato il suo picco di massima crescita nel secondo trimestre del 2005 con **1.944.000 occupati**.

Un picco che coincide con il punto massimo del ciclo. Non si sono mai spese tante risorse nel settore delle costruzioni dal secondo dopoguerra come nel 2005, quando in valori correnti si sono sfiorati i 153 miliardi di euro di investimenti.

Dal 1998 la capacità occupazionale del settore è aumentata di circa 420 mila unità, pari al 21% della crescita occupazionale italiana, con un incremento relativo del 28% contro un 8% medio delle altre attività.

Nella seconda parte del 2005 e nei primi mese del 2006 le cose cambiano: in un anno, le costruzioni perdono 4700 occupati, scendendo a 1.897.000 addetti.

Il calo occupazionale registrato nella prima metà dell'anno in corso, seppur rappresenti un dato ancora parziale se collocato nell'ambito della serie storica, è chiaramente interpretabile come un indicatore decisivo della conclusione del lungo ciclo espansivo del settore costruzioni.

Per la prima volta dopo sette anni, infatti, la variazione tendenziale (variazione rispetto al corrispondente trimestre dell'anno precedente) è scesa in area negativa (-2,4%), concludendo la fase di forte accelerazione del periodo compreso tra il secondo trimestre 2004 e il secondo trimestre 2005, nel quale la variazione positiva non è mai scesa sotto il 5%, toccando punte del 10% nel terzo trimestre 2004 e del 9% nel primo trimestre 2005.

Tabella 2. - Occupazione dipendente e indipendente per settore di attività economica*(Valori in migliaia)*

	AGRICOLTURA			INDUSTRIA			COSTRUZIONI			TERZIARIO			TOTALE			TASSO DI DISOCCUP. %
	Dipen.	Indip.	Totale	Dipen.	Indip.	Totale	Dipen.	Indip.	Totale	Dipen.	Indip.	Totale	Dipen.	Indip.	Totale	
1998	449	642	1.091	4.277	790	5.068	874	619	1.493	9.004	3.935	12.939	14.605	5.986	20.591	11,3
1999	428	601	1.029	4.261	790	5.052	890	631	1.521	9.291	3.954	13.245	14.870	5.977	20.847	10,9
2000	424	590	1.014	4.224	792	5.016	923	636	1.559	9.582	4.039	13.621	15.153	6.057	21.210	10,1
2001	428	590	1.018	4.209	778	4.988	974	667	1.641	9.891	4.067	13.958	15.502	6.102	21.604	9,1
2002	420	570	990	4.239	789	5.029	1.011	663	1.674	10.148	4.073	14.221	15.818	6.095	21.913	8,6
2003	398	569	967	4.278	802	5.080	1.066	675	1.742	10.297	4.155	14.452	16.039	6.201	22.241	8,4
2004	416	574	990	4.244	791	5.036	1.106	727	1.833	10.351	4.194	14.546	16.117	6.287	22.404	8,0
2005	436	511	947	4.278	750	5.028	1.186	727	1.913	10.634	4.042	14.675	16.534	6.029	22.563	7,7
I°	365	506	870	4.209	749	4.959	1.189	712	1.901	10.526	4.116	14.643	16.290	6.083	22.373	8,2
II°	413	513	926	4.231	770	5.001	1.200	744	1.944	10.678	4.102	14.780	16.522	6.129	22.651	7,5
III°	476	517	994	4.311	757	5.068	1.159	731	1.890	10.658	3.932	14.591	16.604	5.938	22.542	7,1
IV°	491	508	999	4.360	723	5.083	1.196	719	1.915	10.672	4.017	14.689	16.719	5.967	22.685	8,0
2006																
I°	420	490	910	4.227	730	4.957	1.198	722	1.919	10.847	4.114	14.960	16.691	6.056	22.747	7,6
II°	461	518	979	4.254	762	5.016	1.171	726	1.897	11.129	4.166	15.294	17.015	6.172	23.187	6,5
2005/ 2004	4,9	-11,0	-4,3	0,8	-5,3	-0,2	7,3	-0,1	4,4	2,7	-3,6	0,9	2,6	-4,1	0,7	
I° '06/ I° '05	15,1	-3,1	4,5	0,4	-2,6	0,0	0,7	1,3	1,0	3,0	-0,1	2,2	2,5	-0,5	1,7	
II° '06/ II° '05	11,6	1,0	5,8	0,5	-1,0	0,3	-2,4	-2,5	-2,4	4,2	1,6	3,5	3,0	0,7	2,4	
II° '06/ I° '06	9,8	5,7	7,6	0,6	4,4	1,2	-2,2	0,6	-1,2	2,6	1,3	2,2	1,9	1,9	1,9	

Fonte: elaborazione CRESME - CONGIUNTURALE CRESME/SAIE 2007 - su dati Istat

Opere pubbliche tra scarsità di risorse e calo delle gare di appalto

Nel 2005 gli investimenti in opere pubbliche, dopo un decennio di continua crescita, registrano una indicativa frenata: -1,4% a prezzi correnti che diventa un -5,1% a prezzi costanti. Questo risultato ha smentito le attese di forte espansione del mercato delle opere pubbliche, nel clima euforico per i primi effetti della Legge Obiettivo che ha determinato gli ottimi risultati del 2004, sia sul fronte degli investimenti (+11,5% rispetto al 2003 a prezzi correnti) che del mercato delle gare (+14,5%).

La percezione che qualcosa stava cambiando si è avvertita a partire dal secondo trimestre del 2005 quando i bandi di gara hanno iniziato ad evidenziare una sensibile inversione di tendenza che ha portato ad una riduzione della spesa di 9 miliardi (-15%) in 18 mesi: si è passati dai 58 miliardi di euro di valore delle opere mandate in gara tra Ottobre 2003 e Marzo 2005 ai 49 miliardi tra Aprile 2005 e Settembre 2006, con un ridimensionamento del valore medio mensile messo in gara da 3,2 miliardi a 2,7.

All'azione di rilancio della politica infrastrutturale avviata dal precedente Governo, che ha portato all'adozione di norme di semplificazione delle procedure amministrative finalizzate ad accelerare i

processi autorizzativi delle infrastrutture pubbliche, con un maggiore coinvolgimento di capitali privati, non ha fatto seguito una reale politica di recupero di liquidità sia pubbliche che private.

E ben noti sono i risultati di questo squilibrio tra impegni presi e risorse disponibili: un numero significativo di opere in gara, di contratti firmati e di cantieri aperti che rischiano il blocco, se non vengono garantite le risorse necessarie per il regolare avanzamento dei lavori, con gravi conseguenze sull'occupazione, oltre a determinare un ulteriore ritardo nello sviluppo economico del Paese.

I primi provvedimenti del nuovo Governo si sono mossi nella direzione di recuperare le prime risorse necessarie ad evitare il blocco dei cantieri aperti e impedire un pesante calo occupazionale già a partire dal 2006, in particolare ci si riferisce al Decreto Bersani (D.L. 223/2006) che all'art. 17 prevede nuove risorse per Anas e Ferrovie.

L'intervento governativo ha un ruolo determinante nelle nuove stime del CRESME per il 2006 che indicano una sostanziale tenuta degli investimenti in opere pubbliche, +2,4 punti percentuali a prezzi correnti che si trasformano in un -1,7% a prezzi costanti.

Tabella 3. – Numero e importo dei bandi pubblicati per committenti

Valori assoluti in milioni di euro correnti

	Ott. 2003-Mar. 2005		Apr. 2005-Sett.2006		Variazione %	
	<i>Numero*</i>	<i>Importo</i>	<i>Numero*</i>	<i>Importo</i>	<i>Numero*</i>	<i>Importo</i>
Amministrazioni Centrali	2.575	1.818	1.840	2.701	-28,5	48,6
Amministrazioni territoriali	39.767	36.868	38.069	39.308	-4,3	6,6
<i>di cui</i>						
Comuni	25.872	13.434	25.015	15.335	-3,3	14,1
Province	4.906	3.229	4.447	3.055	-9,4	-5,4
Regioni	516	1.163	395	2.341	-23,4	101,3
Aziende speciali	2.298	8.388	2.452	9.251	6,7	10,3
Sanità pubblica	1.645	5.276	1.553	3.757	-5,6	-28,8
Edilizia abitativa	1.360	1.034	1.160	1.513	-14,7	46,2
Università	476	775	516	956	8,4	23,3
Enti di Previdenza	212	124	171	107	-19,3	-14,0
Imprese a capitale pubblico	3.777	19.397	2.695	7.355	-28,6	-62,1
<i>di cui</i>						
Ferrovie	725	4.955	581	3.439	-19,9	-30,6
Anas e Concessionarie	2.210	9.332	1.560	3.466	-29,4	-62,9
Altri enti	87	90	92	62	5,7	-31,7
TOTALE	46.418	58.297	42.867	49.534	-7,7	-15,0

Fonte: elaborazione CRESME - CONGIUNTURALE CRESME/SAIE 2007 - su dati Istat

A confermare le difficoltà del mercato delle opere pubbliche a partire dal 2005 sono i dati sull'andamento delle gare di appalto. Negli ultimi 18 mesi, da aprile 2005 a settembre 2006, sono stati messi in gara lavori di opere pubbliche per un ammontare di 2.752 milioni di euro. Nei diciotto mesi precedenti, l'importo dei lavori messi in gara, era stato di 3.229 milioni di euro (escludendo il ponte sullo stretto di Messina).

Il mercato delle opere pubbliche ha registrato un calo dei bandi di gara pari al 15% della nuova domanda.

Questa contrazione è destinata ad avere effetti significativi sull'occupazione. In opere pubbliche lavorano ca. 400.000 occupati, la flessione della domanda espressa dagli appalti equivale ad una flessione degli addetti di 60.000 unità tra 2006 e 2007.

Il calo non ha interessato gli enti locali, contrariamente a quanto si potrebbe pensare, ma soprattutto settori come la Sanità (-28%), le Ferrovie (-30,6%), l'Anas e le concessionarie (-63%).

L'intero sistema italiano della mobilità appare fortemente a rischio.

Continua il boom del residenziale : 331.000 nuove abitazione nel 2006, il boom delle 'palazzine'

331mila è' il numero di abitazioni realizzato nel 2006 che, nelle previsioni salirà a 334mila nel 2007. Solo dieci anni fa sarebbe stato inimmaginabile il raggiungimento di un livello così elevato di produzione di nuove residenze. Per definire quella attuale come la terza fase dell'escalation del sistema immobiliare, ci aiutiamo con alcuni indizi statistici già impiegati intuitivamente nei medesimi rapporti congiunturali degli anni passati, opportunamente integrati ed aggiornati con le informazioni più fresche.

Dall'inizio del ciclo residenziale (1999) al 2006, gli edifici mono e bifamiliari hanno registrato una variazione media annua pari all'1,7%; Sempre dal '99 al 2006, la crescita media annua delle tipologie plurifamiliari nel complesso si è attestata all'11,7%;

Tabella 4. Numero di abitazioni ultimate 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			
1985	107	180	287	48	335	60
1986	92	164	256	42	299	51
1987	79	148	226	37	264	59
1988	70	127	197	33	230	50
1989	68	141	209	32	242	45
1990	72	150	222	35	257	44
1991	74	147	221	30	251	46
1992	80	155	235	43	278	50
1993	78	154	232	38	270	58
1994	74	149	223	58	281	83
1995	71	144	215	50	265	59
1996	66	148	214	31	246	36
1997	57	134	191	31	222	28
1998	51	121	173	28	201	26
1999	46	113	159	34	193	25
2000	43	116	159	39	198	23
2001	48	127	175	47	222	22
2002	50	153	204	38	242	25
2003	50	164	214	38	252	29
2004	51	187	238	40	278	32
2005	49	211	260	44	304	32
2006	51	242	293	38	331	30
2007	48	250	298	36	334	28

Fonte: Cresme/Si - CONGIUNTURALE CRESME/SAIE 2007

La dinamica è stata proporzionalmente più vivace al crescere delle dimensioni edilizie, dal 2002 al 2006: +31,3% le palazzine fino a 15 appartamenti; +66% gli edifici con oltre 30 appartamenti; dieci anni fa, nel 1995, i promotori delle iniziative immobiliari residenziali erano costituiti, fra gli altri, dai privati per il 55% e da imprese per il 32%. Nel 2006 le imprese sono balzate al 66% contro il 29% dei privati persone fisiche.

In soli 5 anni, dal 2002 al 2006, la quota nella nuova produzione delle abitazioni con superficie utile inferiore a 75 mq è cresciuta dal 40% al 60%.

Le abitazioni con superficie utile abitabile inferiore a 46 mq è passata dal 6% al 16% con un raddoppio produttivo nel solo ultimo anno.

Poco più della metà delle grandi iniziative immobiliari è concentrato in sole 8 province.

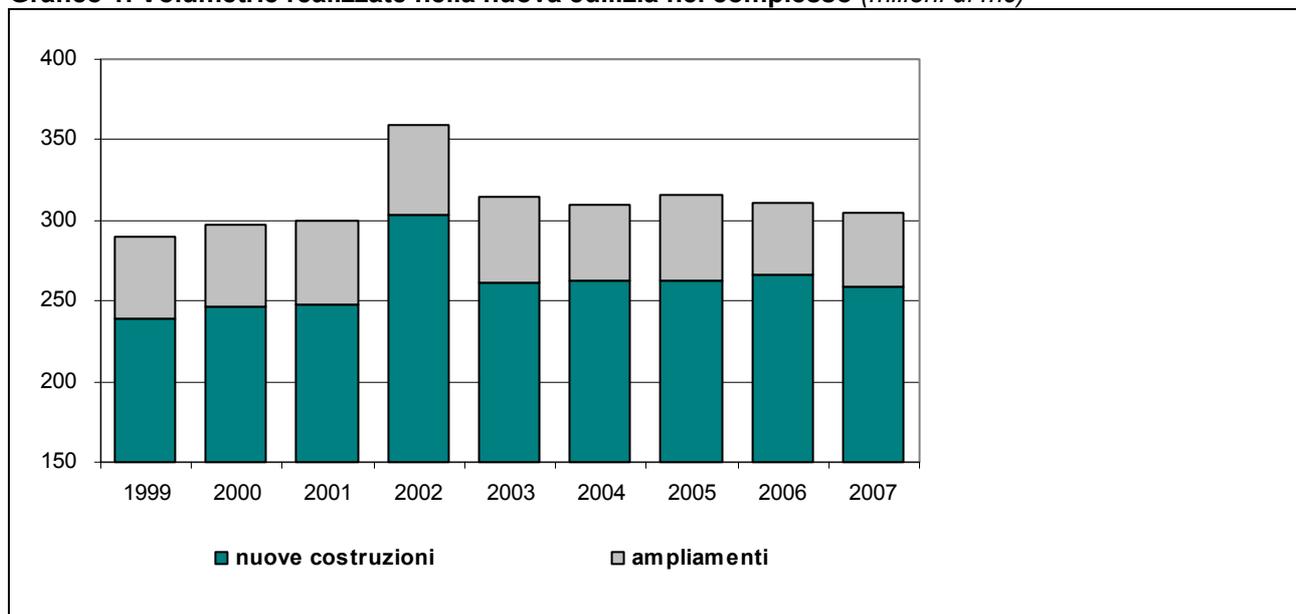
La crescita maggiore nell'ultimo anno della volumetria realizzata si è verificata nelle città capoluogo di provincia e nei comuni con oltre 50mila abitanti.

La nuova edilizia: 2006 ancora sopra i 300 milioni di mc

Anche nel 2006 è stato realizzato un ammontare di cubatura edilizia nel Paese superiore ai 300 milioni di mc. Si tratta del settimo anno consecutivo in cui tale soglia viene superata. Nelle previsioni lo sarà, sia pure in progressiva diminuzione, anche nel prossimo anno e forse nel 2008. Nell'anno in corso diverse componenti hanno contribuito all'insieme dell'edificazione (pari a 311 milioni di mc):

- poco più di 61mila edifici residenziali che hanno sviluppato una volumetria di circa 131 milioni di mc e una crescita pari al 12,0% sul 2005;
- 23.200 fabbricati non residenziali, per quasi 135 milioni di mc con un decremento del 7,7%;
- quasi 12 milioni di mc di ampliamenti di edifici abitativi già esistenti (-13,6%);
- 33 milioni di mc di ampliamenti di manufatti non residenziali (-18,4%).

Grafico 1. Volumetrie realizzate nella nuova edilizia nel complesso (milioni di mc)



Fonte: elaborazioni Cresme/Si – CONGIUNTURALE CRESME/SAIE 2007

Per comprendere la portata storica della cubatura realizzata nel 2006 – e delle relative risorse investite – serve ricorrere sia alla dimensione che alla dinamica, fin dai precedenti anni, del fenomeno. Innanzitutto la dimensione di quest'anno: 311 milioni di mc complessivi di edilizia nuova che, in termini monetari, hanno comportato un impegno economico e finanziario di oltre 64 miliardi di euro. L'assorbimento occupazionale diretto è stimabile in quasi 740mila lavoratori, a questi c'è da aggiungere la ricaduta nell'indotto (generato dai costi intermedi per arrivare al prodotto finito: servizi alle imprese e produzione di materiali) che si aggira attorno ai 370mila occupati. Il 2006 rappresenta il picco massimo degli investimenti nella nuova produzione di edifici mai raggiunto in un quarto di secolo. Per trovare cifre simili occorre risalire alla fine degli anni '70.

Inoltre, se si analizzano i dati tradotti in costi realizzativi complessivi, ci troviamo di fronte alla fase ascendente più lunga degli ultimi 25 anni: otto anni se si esclude quel solo piccolo "gradino" in basso nel 2003 causato dal condizionamento della norma sul reimpiego degli utili d'impresa. Otto anni, a fronte dei cinque della fase positiva nel periodo '88-'92, in cui complessivamente sono stati "alzati" 2,7 miliardi di mc. Come dire: 46 mc per abitante; oppure 8.900 mc per kmq di suolo nazionale (più o meno un fabbricato di 25 alloggi), o meglio: 26.000 mc per kmq, se calcolato al netto della superficie agricola e boschiva, (più o meno un complesso di 70 appartamenti).

Edilizia non residenziale di nuova costruzione: dal 2003 al 2006 volumi – 16%

L'edilizia non residenziale dopo il picco del 2002 continua la sua frenata e nel 2006 registra una flessione in termini di volumi ultimati del 7,7%, passando da 146,1 milioni di metricubi a 135. La flessione è particolarmente evidente nel comparto industriale dove si scende da 86 milioni a 78 milioni.

La volumetria che si stima venga ultimata nel 2006 è inferiore al picco minimo del '95: 135 milioni di mc. Il comparto del nuovo non residenziale aveva ricevuto un forte impulso nel 2002 ma anche nel 2003: in termini complessivi, sommando anche gli interventi di ampliamento, in particolare nel 2002 la volumetria prodotta aveva raggiunto quota 249,5 milioni di mc, seguita dai 203,4 milioni nel 2003, fino a scendere agli attuali 167,7 milioni.

La geografia dei cali si staglia all'interno del territorio in maniera piuttosto ben definita: forti cali nel Nord Ovest e nel Nord Est, leggere crescite nell'area centrale, dinamica pressoché stabile nel Sud e sensibile aumento nelle Isole. Il Nord Est, in particolare, sembra subire nel 2006 un crollo dei volumi prodotti (-29,7%), aggravato notevolmente nel settore industriale (-44%), ma appesantito soprattutto dalle flessioni registrate anche negli anni scorsi: -17% nel 2004, - 26% nel 2005. La flessione nel Nord Ovest è, quest'anno, pari a -10,6%, causata soprattutto dal settore industriale e da quello commerciale e turistico. Nelle regioni centrali (la provincia di Roma soprattutto) la leggera crescita nel 2006 (+1,8%) sembra un seguito del 2005 (+5,1%) spinta dal settore industriale ma soprattutto da quello terziario. Si distingue invece il comportamento nel

Mezzogiorno che, nelle stime, vede una stabilità nel Sud (+0,2%), che però segue delle variazioni maggiormente positive negli anni scorsi: +3,9% nel 2004 e +5,7% nel 2005, e una ottima dinamica in Sicilia e Sardegna: +7,5% nel 2006, +21,9% nel 2005 e +11,8% nel 2004. Sembra in altri termini che le regioni centromeridionali stiano spostando l'asse di questa edilizia, bilanciando, in parte la crisi settentrionale.

Tabella 5. Andamento del volume dei fabbricati* non residenziali di nuova costruzione per settore - 2003-2006

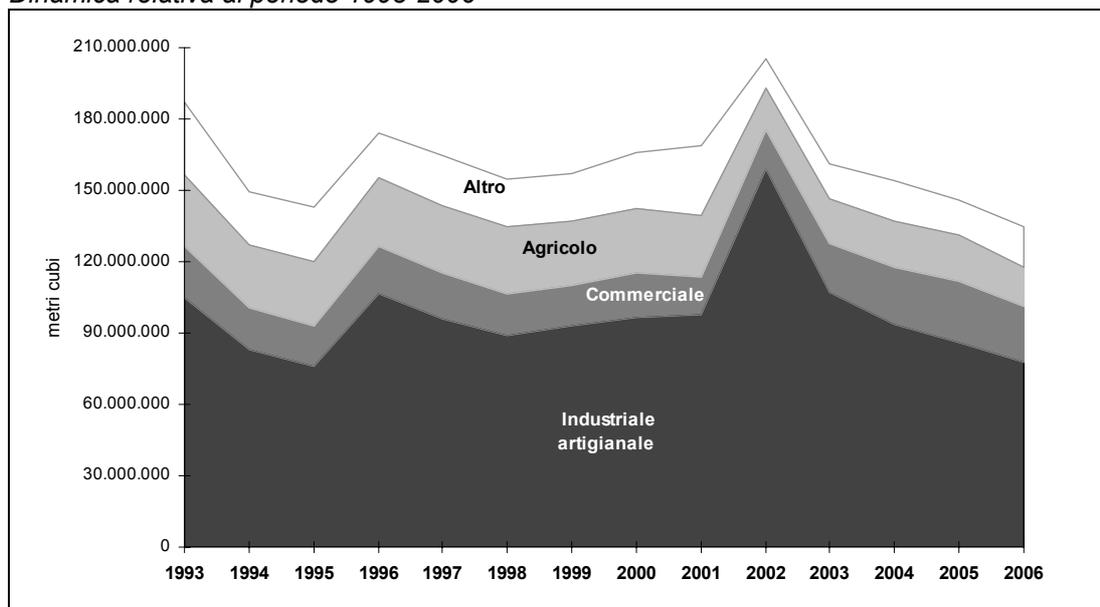
Valori assoluti in metri cubi

	2003	2004	2005	2006
Agricolo	18.836.906	19.661.518	19.730.992	16.701.033
Industriale/artigianale	106.962.370	93.298.919	86.027.974	77.901.532
Commerciale e turistico	20.651.887	24.238.937	25.627.090	23.104.247
Altro	14.661.236	16.652.733	14.733.719	17.188.476
Totale	161.112.399	153.852.107	146.119.775	134.895.288

Fonte: elaborazione CRESME - CONGIUNTURALE CRESME/SAIE 2007 - su dati Istat

Grafico 2. Andamento del volume dei fabbricati* non residenziali per settore

Dinamica relativa al periodo 1993-2006



Fonte: CRESME/SI - CONGIUNTURALE CRESME/SAIE 2007

Bologna, ottobre 2006
(rapporto cresme-saie 06 nota stampa)