

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

LUGLIO 2016

Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

70ANCE
1946 - 2016

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

2016: l'occasione mancata

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(*) – 2016

LE STIME ANCE DI DICEMBRE 2015

COSTRUZIONI	1,0%
.abitazioni	-0,1%
- nuove (°)	-3,5%
- manutenzione straordinaria(°)	1,5%
.non residenziali	2,2%
- private (°)	-0,4%
- pubbliche (°)	6,0%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà;
Elaborazione Ance su dati Istat

Gli effetti di una crisi senza fine...

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2013	2014	2015 ^(°)	2008-2015 ^(°)
<i>Variazione % in quantità</i>				
COSTRUZIONI	-7,5%	-5,2%	-1,0%	-34,9%
.abitazioni	-3,3%	-4,2%	-1,9%	-27,7%
- nuove (°)	-12,4%	-14,0%	-6,8%	-61,0%
- manutenzione straordinaria(°)	2,9%	1,5%	0,5%	19,1%
.non residenziali	-11,7%	-6,3%	0,1%	-41,4%
- private (°)	-13,4%	-7,1%	-1,2%	-36,5%
- pubbliche (°)	-9,3%	-5,1%	1,9%	-47,1%

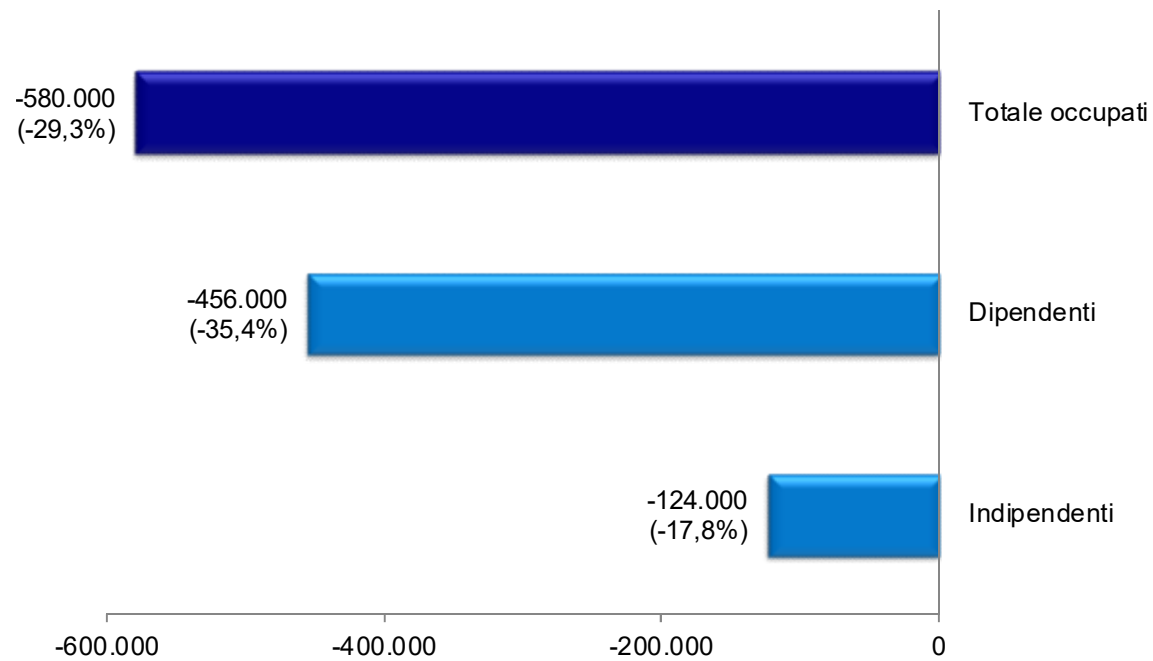
(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

...sull'occupazione...

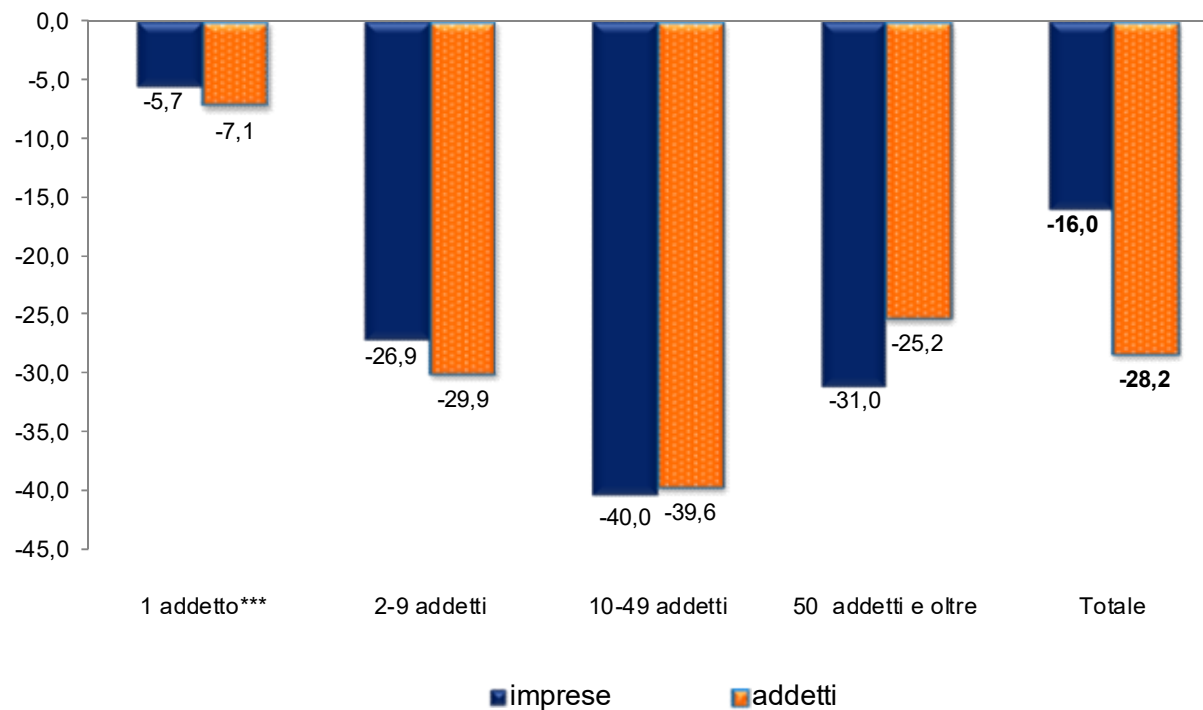
OCCUPATI NELLE COSTRUZIONI Var. assoluta I trim.2016 - IV trim.2008 (numero)



Elaborazione Ance su dati Istat

...e sulle imprese: la «desertificazione progressiva»

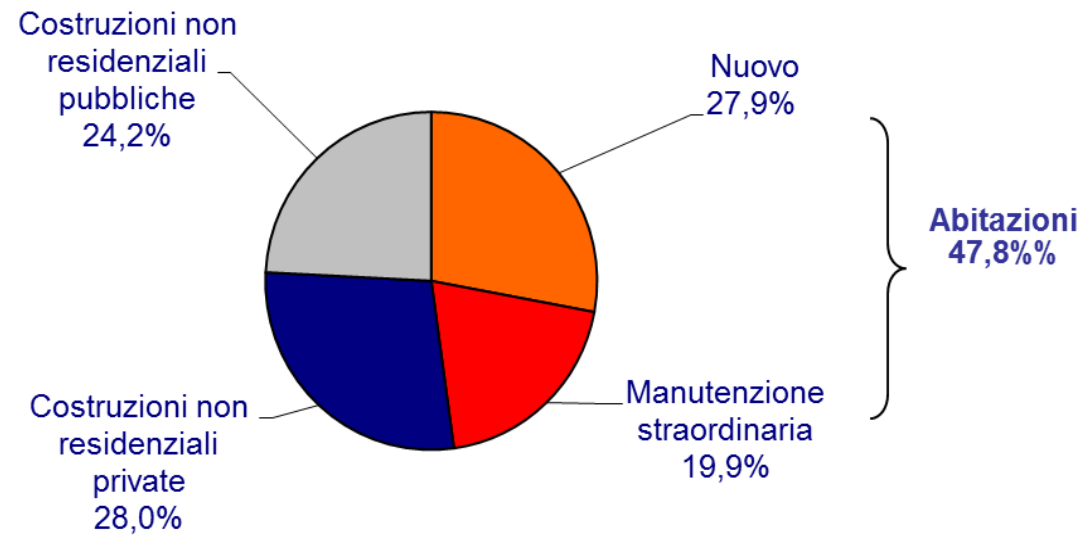
IMPRESSE E ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI* Var.% 2014/2008**



*Sono comprese le imprese di installazione impianti; ** dati Istat 2011, 2012, 2013 e 2014, elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010; *** poiché il numero degli addetti di un'impresa è calcolato come media annua, la classe dimensionale "1" comprende le unità con in media fino a 1,49 addetti; la classe "2-9" comprende quelle con addetti da 1,50 a 9,49 e così via.
Elaborazione Ance su dati Istat

Il mercato delle costruzioni nel 2007...

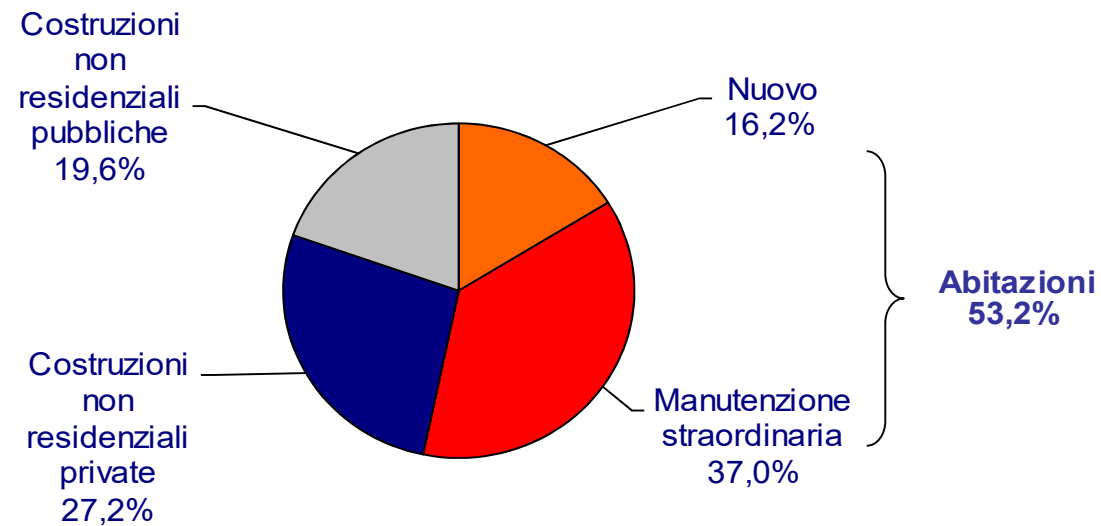
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(*) PER COMPARTO NEL 2007



(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà;
Fonte:Ance

... e quello nel 2016

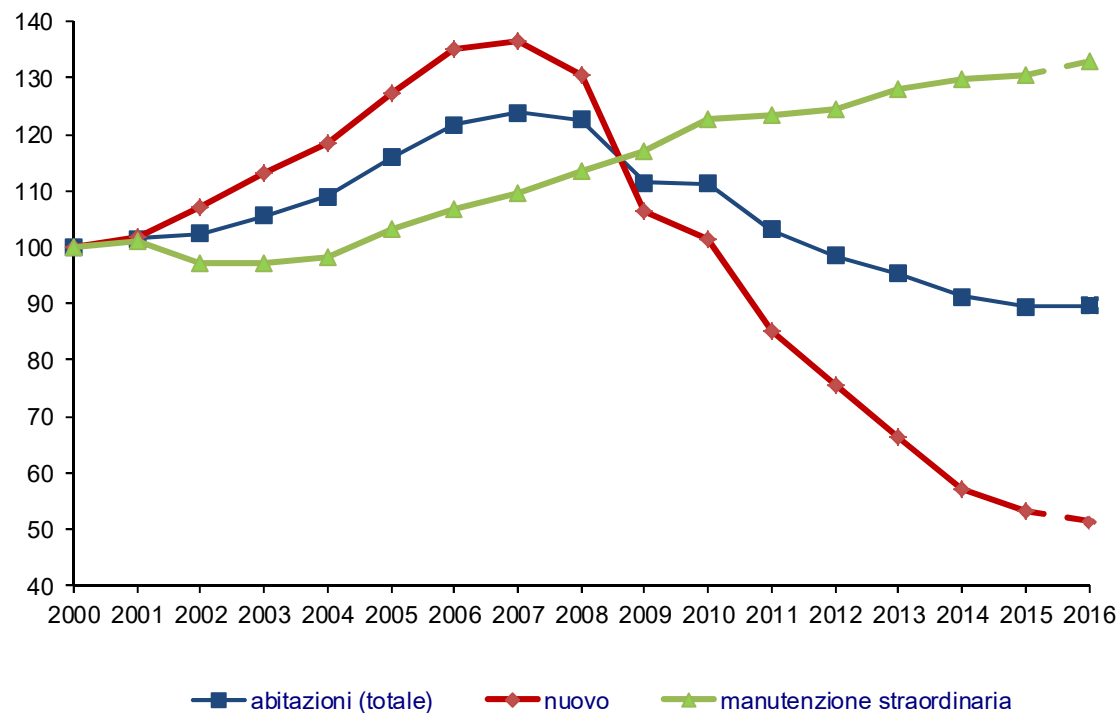
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(*) PER COMPARTO NEL 2016



(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà;
Fonte: Ance

Nuove abitazioni ancora in calo: prosegue la crescita degli investimenti nel recupero abitativo

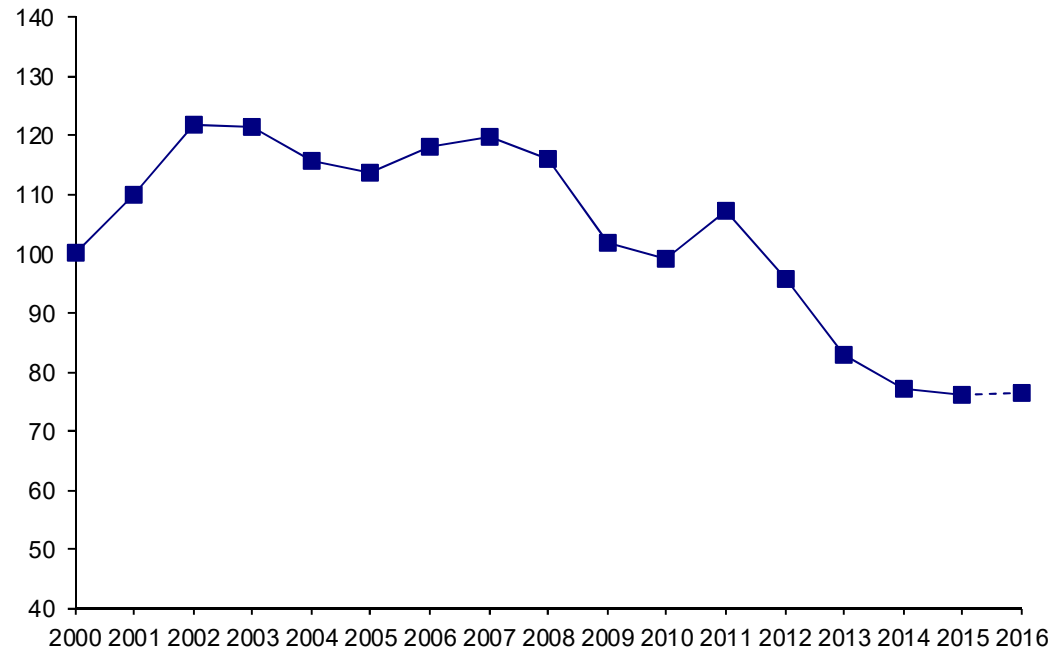
INVESTIMENTI IN ABITAZIONI
n.i. 2000=100



Fonte:Ance

Costruzioni non residenziali private: lieve miglioramento

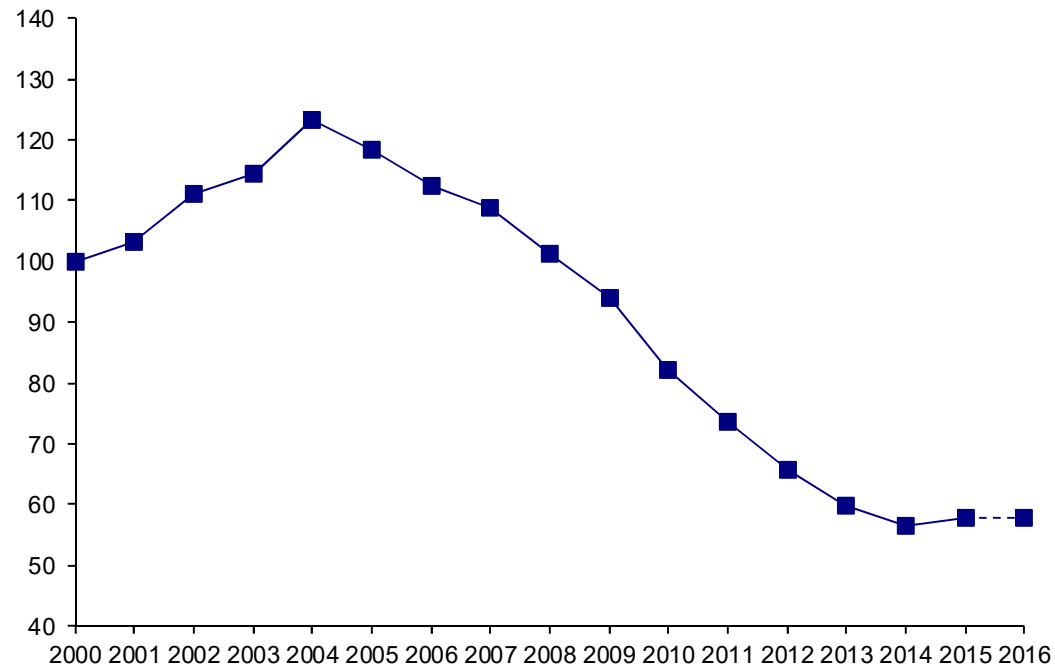
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NON RESIDENZIALI PRIVATE - n.i. 2000=100



Fonte:Ance

Rivista al ribasso la stima delle opere pubbliche

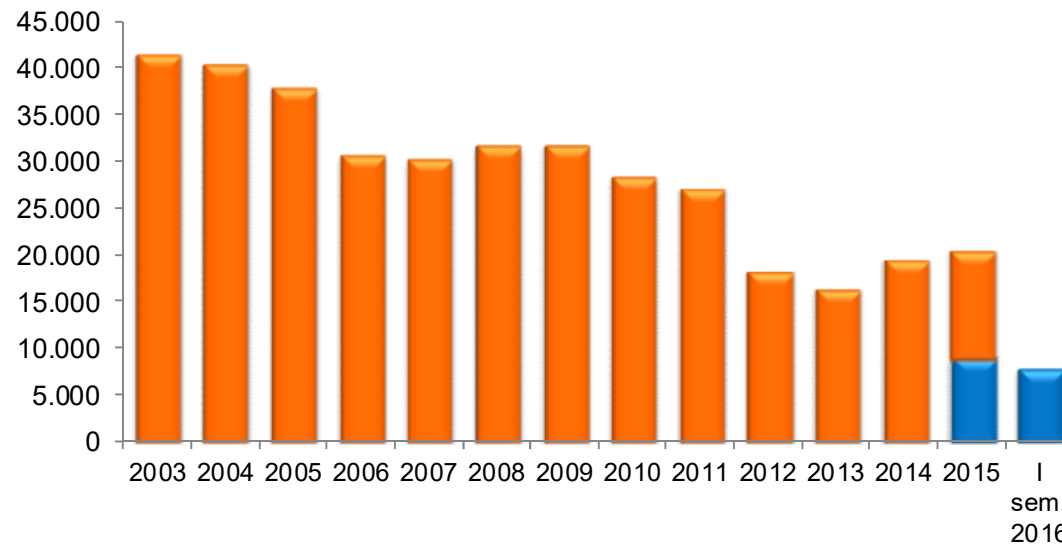
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NON RESIDENZIALI PUBBLICHE- n.i. 2000=100



Fonte:Ance

Le cause: meno bandi di gara nel 2016

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA
Importi in milioni di euro 2015



Biennio 2014-2015 di crescita per i bandi di gara per lavori pubblici dopo anni di flessioni rilevanti.

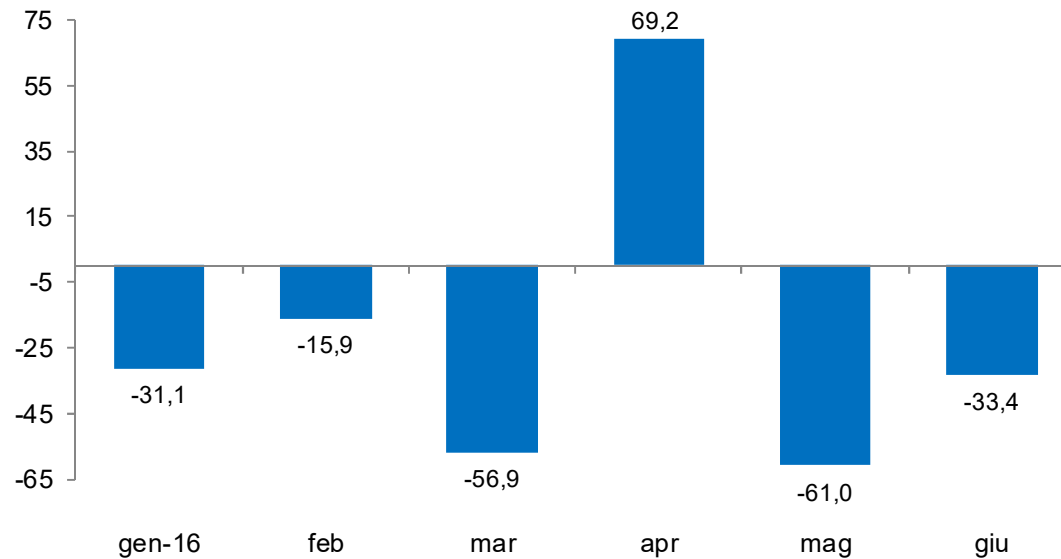
Nei primi sei mesi del 2016 si registra una nuova contrazione: -13,3% rispetto al primo semestre 2015

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

Le cause: lo «*shock da innovazione*» del Codice

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI FINO A 50 MLN EURO Var. % dell'importo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

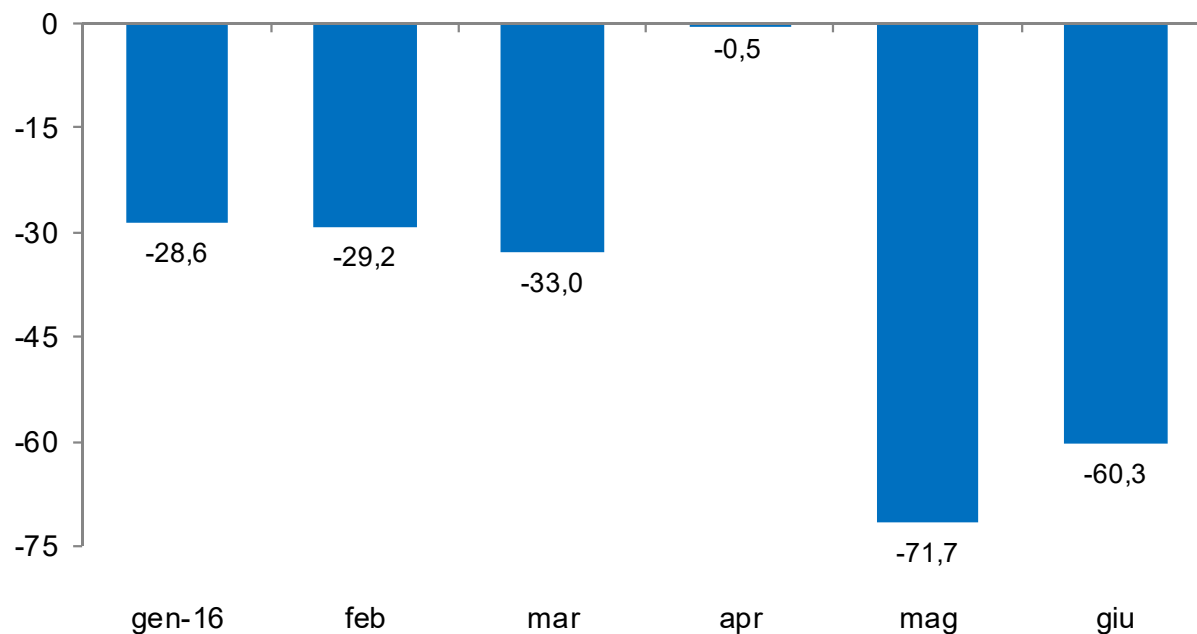


I Comuni i più penalizzati

COMUNI

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI FINO A 50 MLN EURO

Var. % dell'importo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Eppure, nella Legge di stabilità per il 2016 le premesse di una nuova stagione...

I fattori in grado di rilanciare gli investimenti pubblici

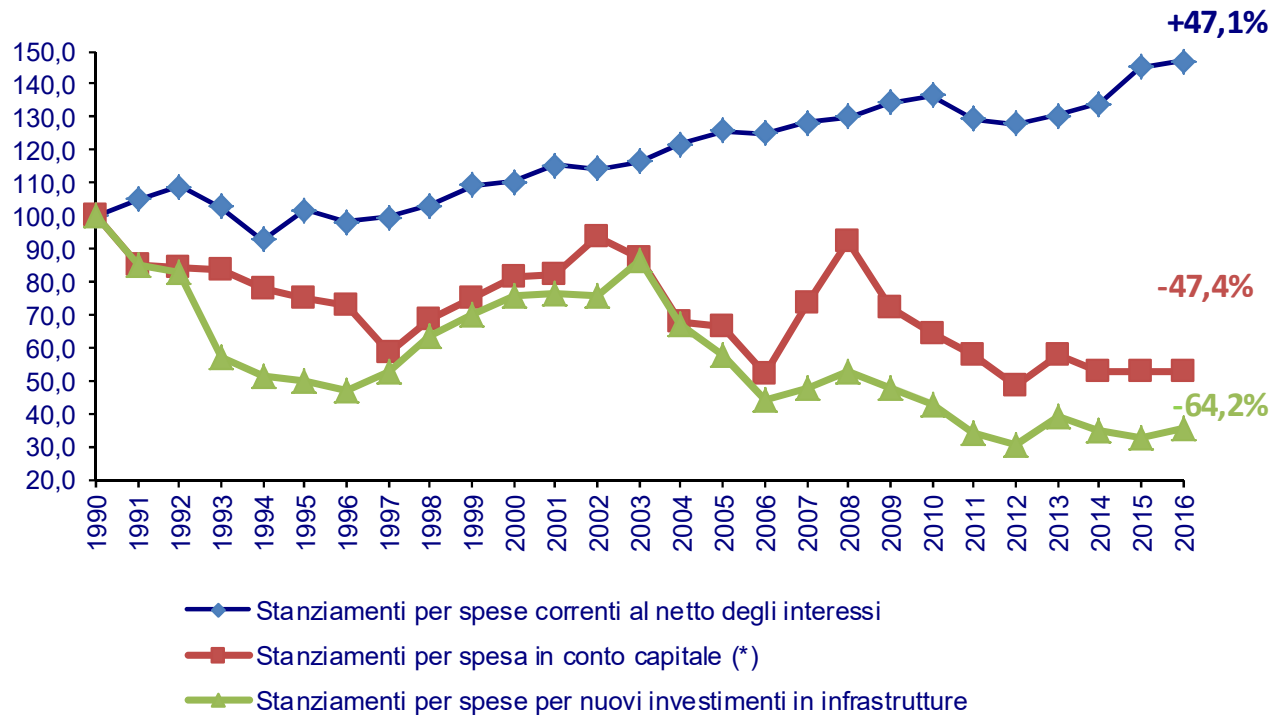
- ✓ **Un incremento delle risorse stanziato per nuove infrastrutture (+9,2% nel 2016 dopo -43% nel periodo 2008-2015)**
- ✓ **La clausola europea per gli investimenti pubblici**
- ✓ **Il superamento del Patto di stabilità interno**
- ✓ **Maggiore stabilità finanziaria su un arco temporale di medio periodo (edilizia scolastica, rischio idrogeologico, grandi infrastrutture strategiche, reti ferroviarie, stradali, ecc.)**

... dopo anni di politiche di bilancio restrittive

LA SPESA NEL BILANCIO DELLO STATO

1990 - 2016

n.i. 1990=100 a prezzi costanti

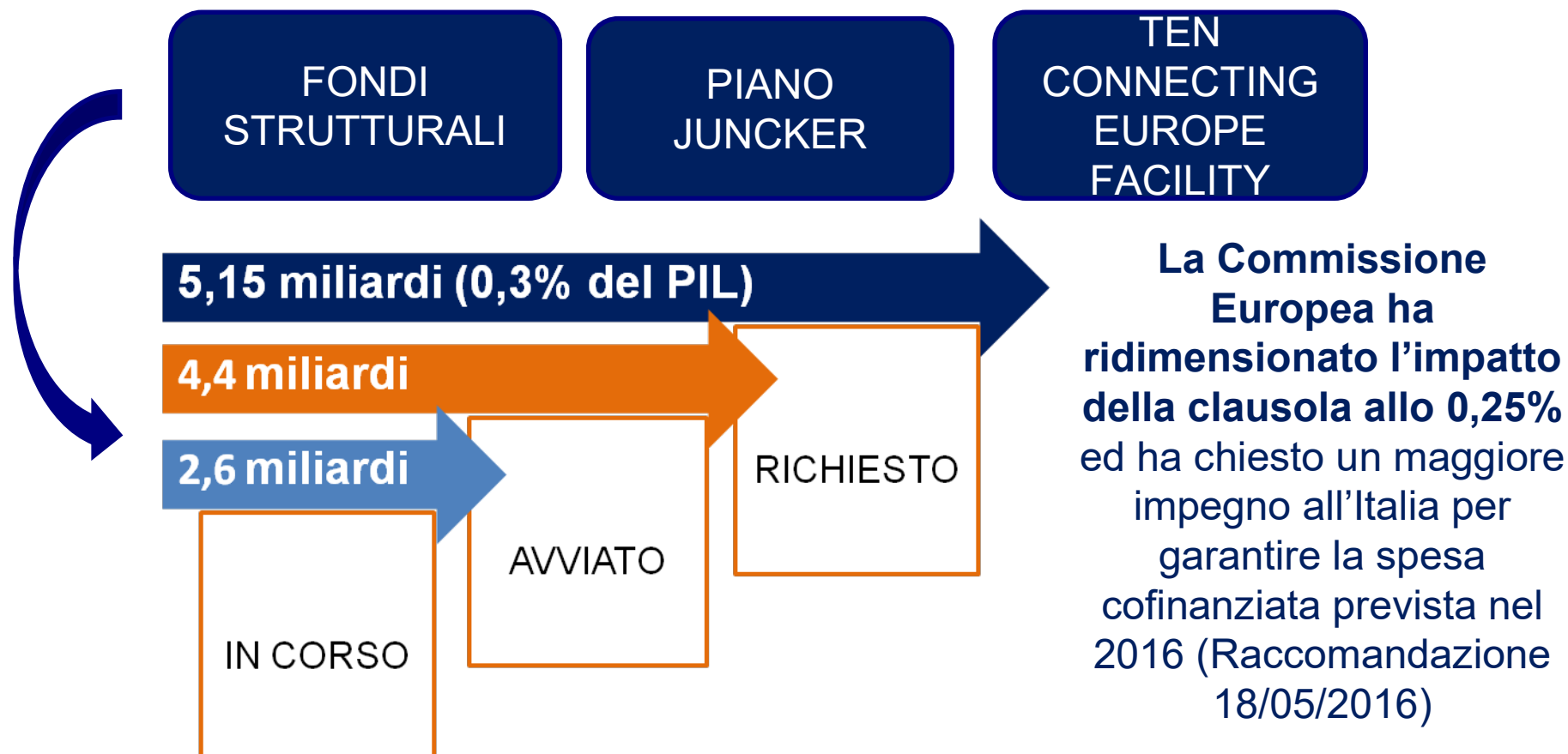


(*) Gli stanziamenti 2014 per spese in conto capitale sono al netto delle risorse stanziate con i DL 35 e 102 del 2013 per il pagamento dei debiti pregressi della PA, quantificate dalla RGS in 14,5 miliardi di euro

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni

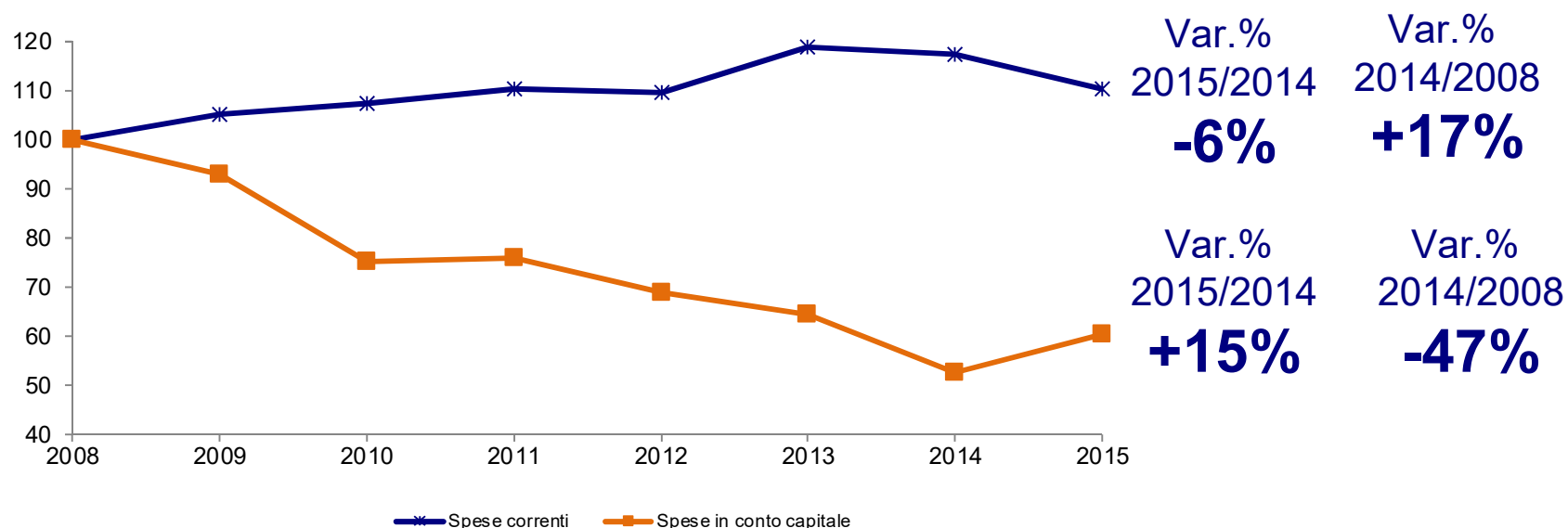
Le difficoltà di attuazione della clausola europea per investimenti

Flessibilità europea



Nel 2015, un aumento della spesa per investimenti spinta dai Comuni...

ANDAMENTO DELLA SPESA CORRENTE ED IN CONTO CAPITALE
NEI COMUNI ITALIANI - PERIODO 2008-2015 (n.i. 2008=100)



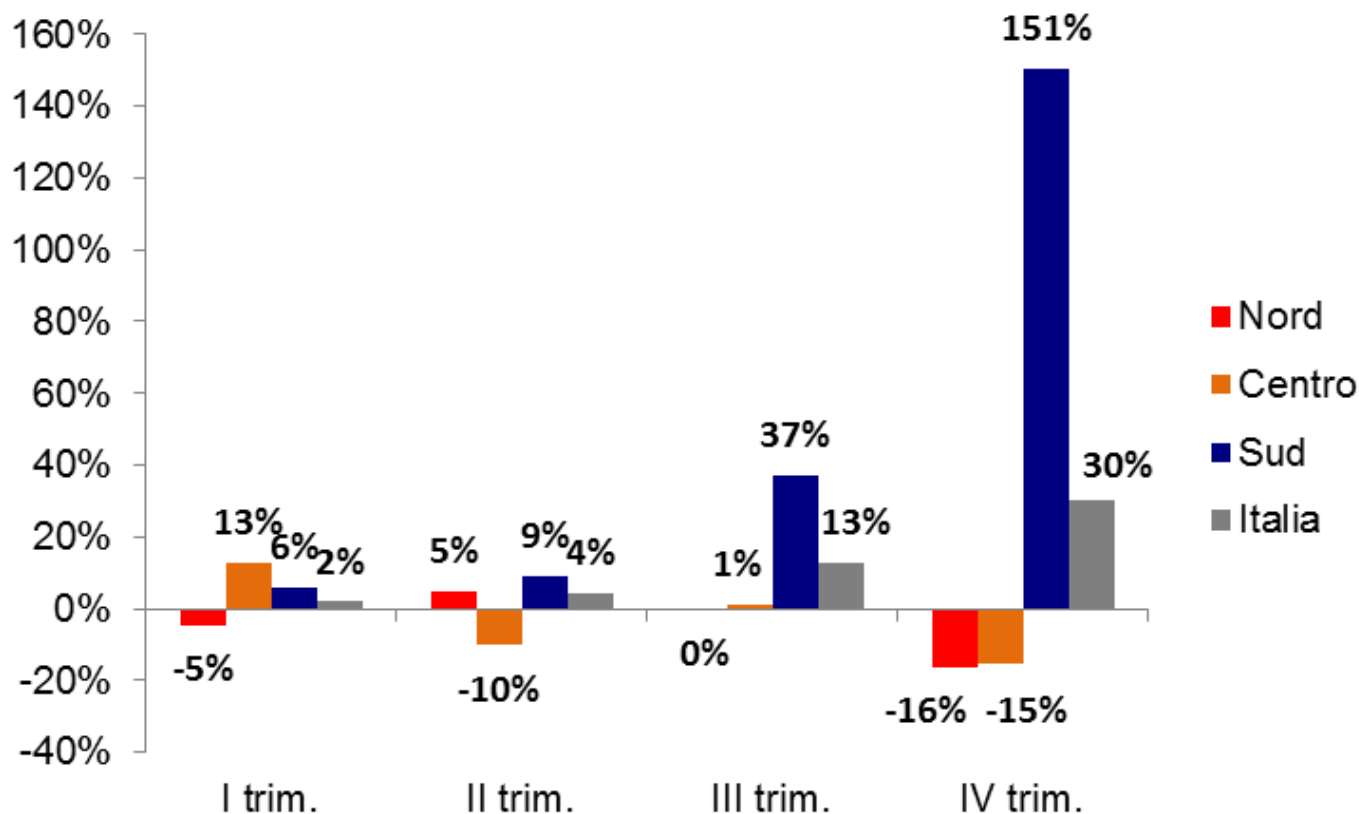
Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato

Tra il 2014 ed 2015, la spesa in conto capitale dei Comuni passa da 11 a 12,6 miliardi di euro

....grazie all'accelerazione della spesa dei fondi strutturali europei 2007-2013 nel Mezzogiorno

Spesa in conto capitale dei Comuni nel 2015 per trimestre e per area geografica

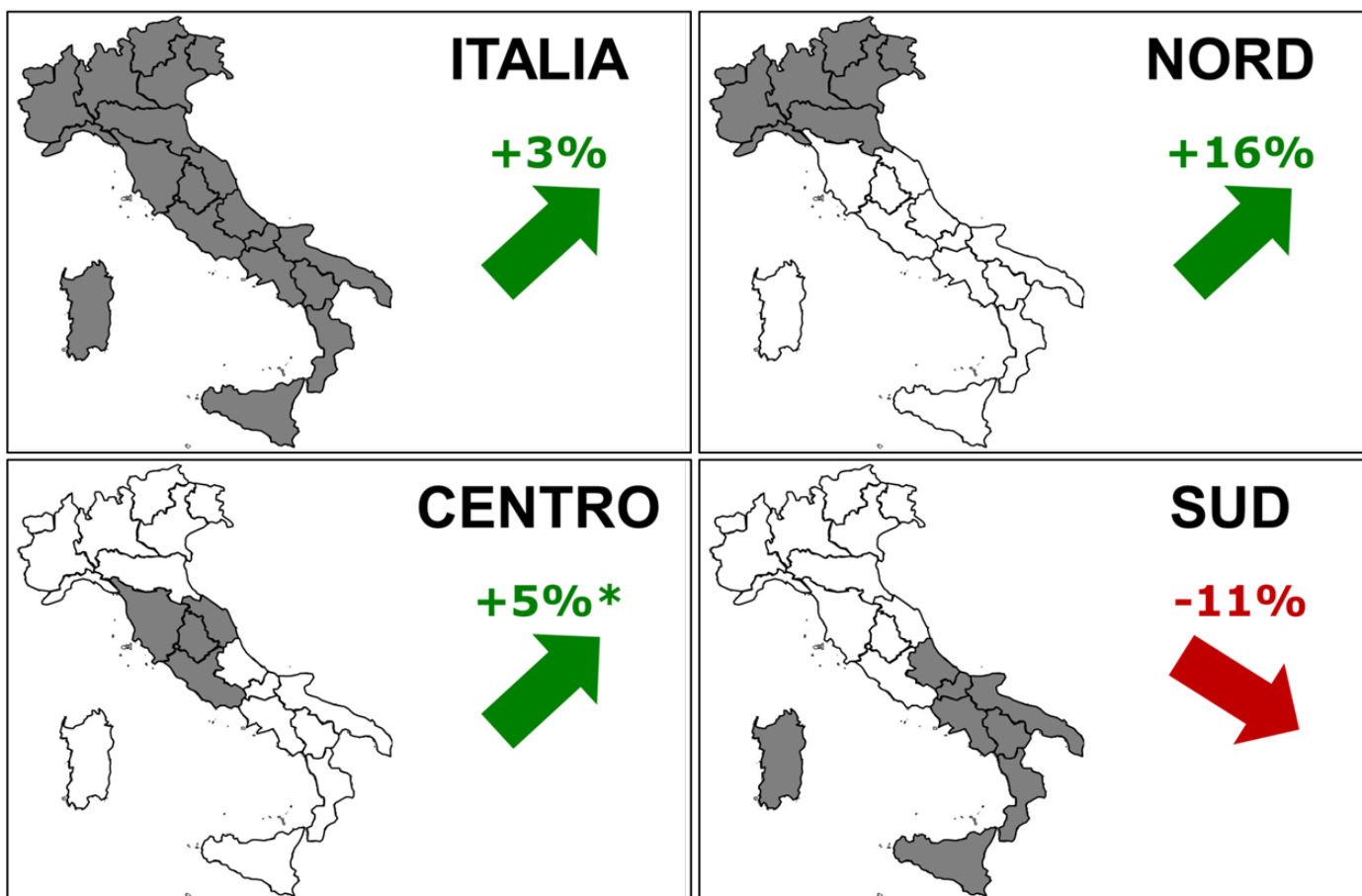
Var.% trimestrali 2015/2014



I trimestre 2016 : i benefici della riforma del Patto di stabilità

SPESA PER INFRASTRUTTURE DEI COMUNI NEL PRIMO TRIMESTRE 2016

Variatione percentuale rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

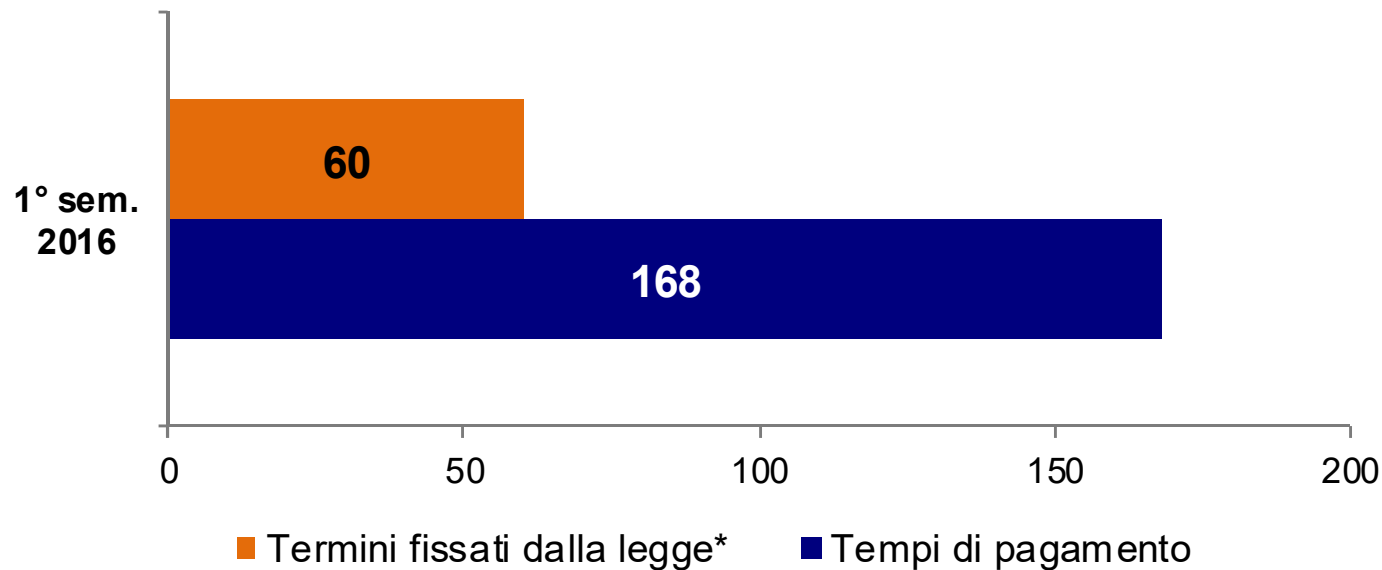


* Al netto di un pagamento di circa 100 M€ effettuato dal Comune di Roma nel gennaio 2015 a seguito del trasferimento di risorse vincolate. Considerando tale pagamento, si registra un calo di circa il 21% nel Centro.

Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato -SIOPE

Pagamenti PA: uno dei principali fattori di rischio nel rilancio degli investimenti pubblici – 5,5 mesi di attesa in media

TERMINI DI LEGGE E TEMPI MEDI DI PAGAMENTO NEL SETTORE DEI LAVORI PUBBLICI - Numero di giorni

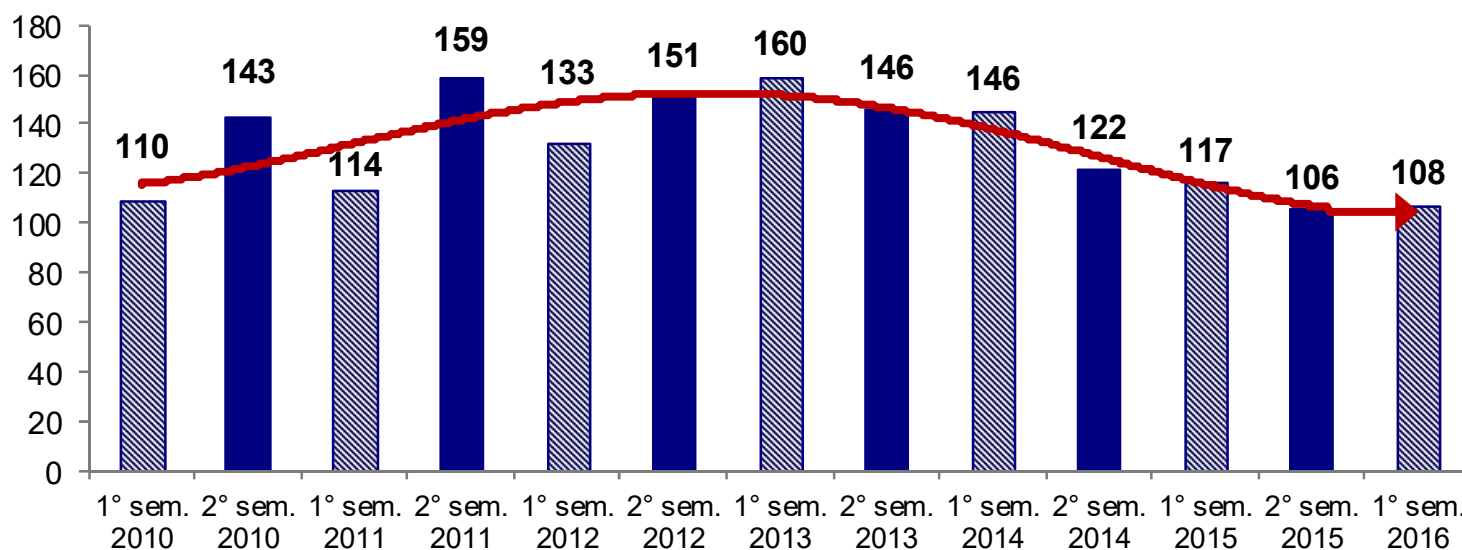


* Per il 1° semestre 2016, il termine di legge di **60 giorni** riguarda solo i contratti stipulati dopo il 1° gennaio 2013. Per gli altri contratti, permane il termine precedente, fissato in 75 giorni

Fonte: Ance su documenti ufficiali e indagine Ance - Aprile 2016

Pagamenti PA: superata la fase emergenziale, è necessario aggredire la componente «strutturale» dei ritardi

RITARDO MEDIO NEI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE - Giorni medi di ritardo



Nota: Nel grafico sono indicati i ritardi medi **oltre i termini fissati dalla legge**: 60 giorni per i contratti sottoscritti a partire dal 1° gennaio 2013 e 75 giorni per i contratti sottoscritti prima del 1° gennaio 2013

Fonte: Ance - Indagini rapide aprile 2010 - aprile 2016

Le nuove previsioni

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(*)

	2015 Milioni di euro	2016 ^(°)	2017 ^(°°)
		Variazione % in quantità	
COSTRUZIONI	125.348	0,3%	-1,2%
.abitazioni	66.772	0,2%	-1,1%
- nuove (°)	21.038	-3,4%	-3,0%
- manutenzione straordinaria(°)	45.734	1,9%	-0,2%
.non residenziali	58.576	0,3%	-1,4%
- private (°)	34.053	0,2%	0,2%
- pubbliche (°)	24.523	0,4%	-3,6%

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

(°) Stime Ance

(°°) Scenario tendenziale;

Elaborazione Ance su dati Istat

Le proposte Ance

- Un **periodo transitorio** del nuovo codice degli appalti;
- La rapida approvazione della modifica della **legge sul pareggio di bilancio** (L. 243/2012), in corso di esame al Parlamento, che attraverso la stabilizzazione del Patto di stabilità interno permetta agli enti locali di programmare i loro investimenti;
- La **messa a regime degli incentivi potenziati** per la ristrutturazione edilizia e per la riqualificazione energetica, rimodulati, questi ultimi, in modo da premiare gli interventi che consentano di ottenere i migliori risultati in termini di risparmio energetico;
- Norme finalizzate a **favorire interventi di “sostituzione edilizia”**, che implicano la demolizione e ricostruzione dell’esistente, anche con incrementi volumetrici,
- Le agevolazioni per la **permuta tra vecchi edifici e immobili con caratteristiche energetiche completamente rinnovate**;
- La **proroga, per un ulteriore triennio, della detrazione Irpef pari al 50% dell’IVA dovuta sull’acquisto di abitazioni in classe energetica A o B**, introdotta dalle legge di Stabilità 2016 ed in scadenza al 31 dicembre 2016.

Previsioni 2017: scenario con proposte Ance

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(*)

	2016 ^(°)	2017 ^(°°)	2017 ^(°°°)
	<i>Variazione % in quantità</i>		
COSTRUZIONI	0,3%	-1,2%	1,1%
.abitazioni	0,2%	-1,1%	1,7%
- nuove (°)	-3,4%	-3,0%	1,8%
- manutenzione straordinaria(°)	1,9%	-0,2%	1,7%
.non residenziali	0,3%	-1,4%	0,3%
- private (°)	0,2%	0,2%	0,2%
- pubbliche (°)	0,4%	-3,6%	0,5%

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

(°) Stime Ance

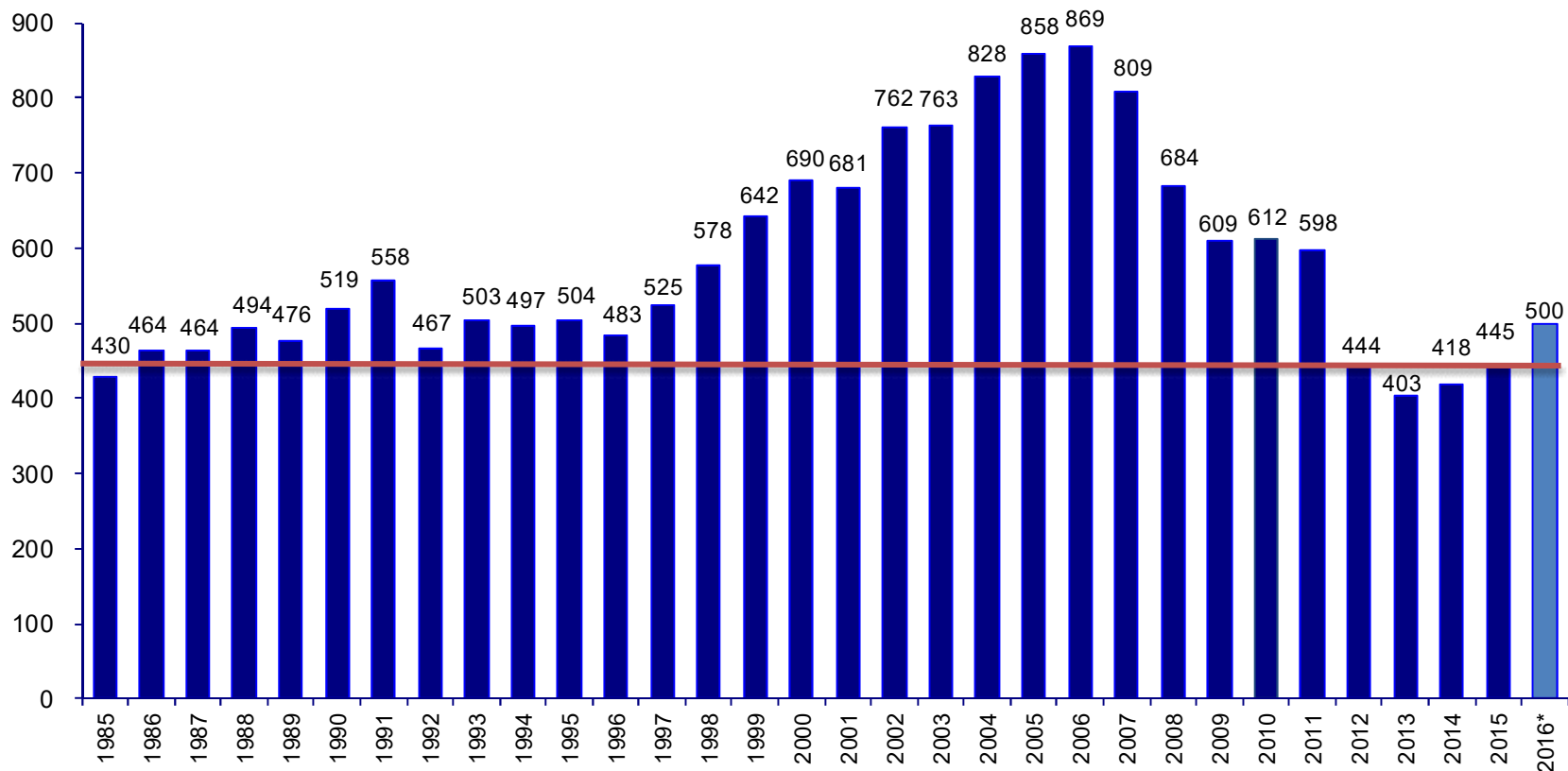
(°°) Scenario tendenziale; (°°°) Scenario programmatico

Elaborazione Ance su dati Istat

Mercato immobiliare residenziale italiano: si rafforzano i segnali positivi

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero - migliaia

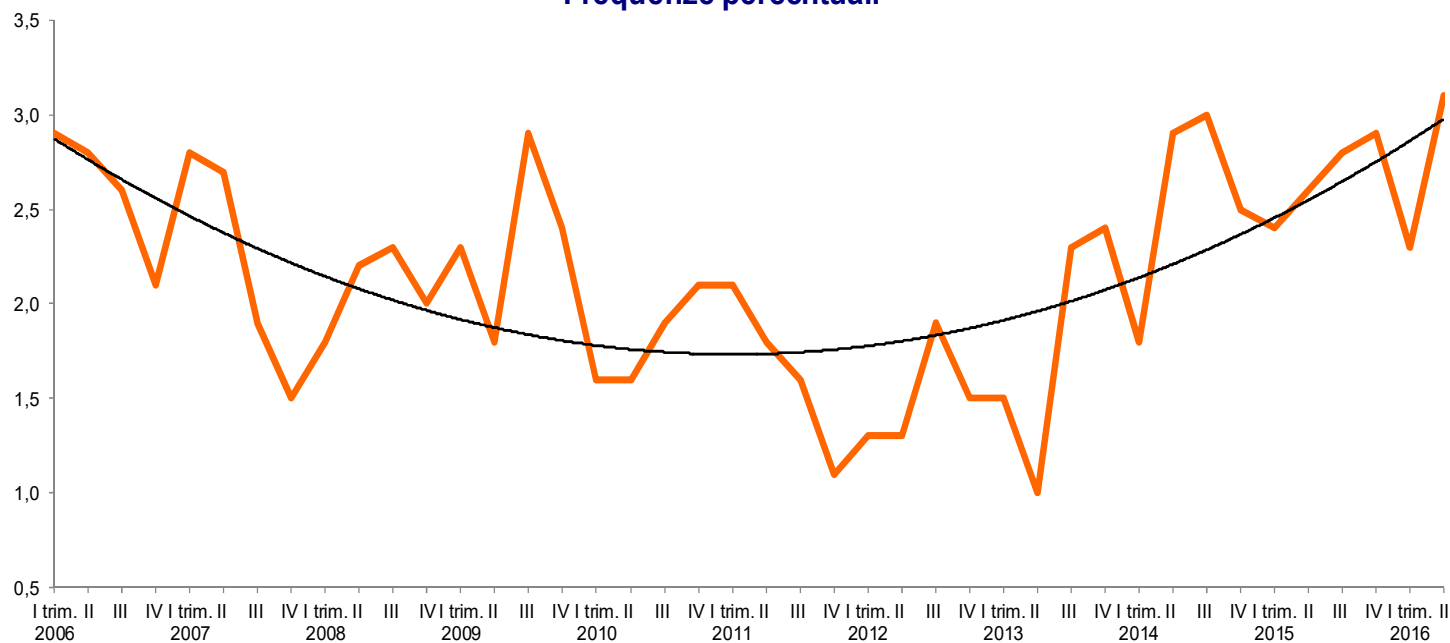


*Previsioni Ance

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Aumenta l'interesse delle famiglie verso il 'bene casa'

**INTENZIONI DI ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DA PARTE DELLE FAMIGLIE
(CERTAMENTE E/O PROBABILMENTE SÌ)
Frequenze percentuali**

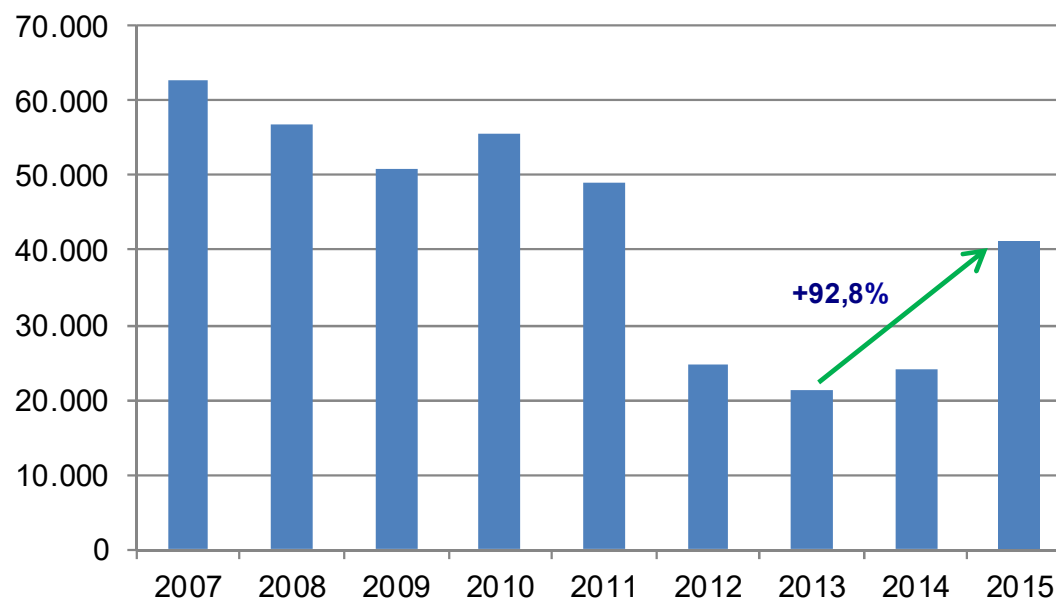


Elaborazione Ance su dati Istat

... e aumenta la disponibilità delle banche ai mutui per l'acquisto di abitazioni

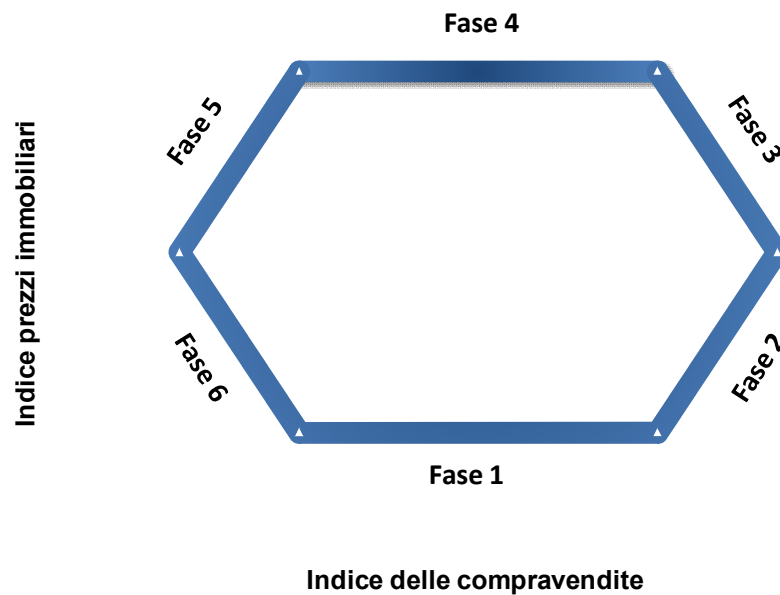
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE

Milioni di euro



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

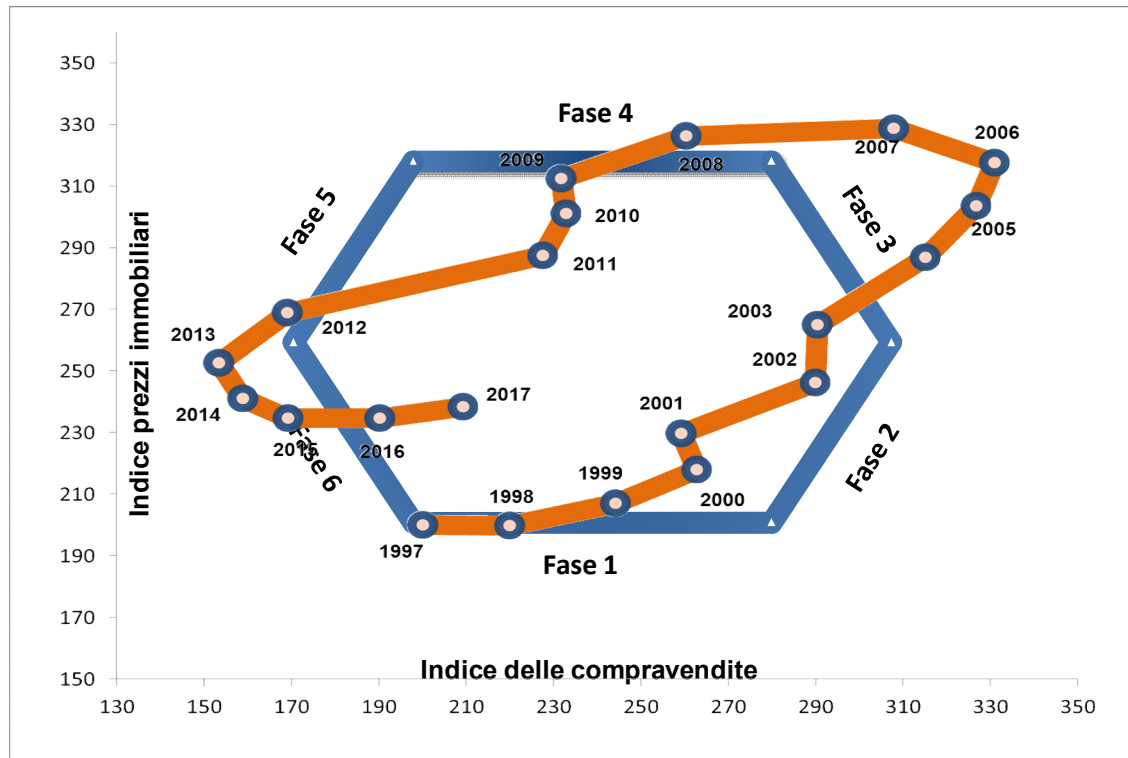
Il modello dell'esagono e l'attuale fase del ciclo immobiliare



LE FASI DEL MODELLO:

- **Fase 1:** prezzi stabili e aumento del numero di compravendite;
- **Fase 2:** prezzi e transazioni in crescita;
- **Fase 3:** i prezzi continuano a salire ma le compravendite rallentano;
- **Fase 4:** i prezzi sono stabili e le transazioni in calo;
- **Fase 5:** prezzi e transazioni in flessione;
- **Fase 6:** i prezzi sono in calo ma le compravendite ricominciano a crescere.

Il modello dell'esagono e l'attuale fase del ciclo immobiliare



LE FASI DEL MODELLO:

- **Fase 1:** prezzi stabili e aumento del numero di compravendite;
- **Fase 2:** prezzi e transazioni in crescita;
- **Fase 3:** i prezzi continuano a salire ma le compravendite rallentano;
- **Fase 4:** i prezzi sono stabili e le transazioni in calo;
- **Fase 5:** prezzi e transazioni in flessione;
- **Fase 6:** i prezzi sono in calo ma le compravendite ricominciano a crescere.

Il potere di acquisto delle famiglie nei confronti delle abitazioni

Nel 2015 il **reddito medio disponibile** delle famiglie è di circa 30mila euro

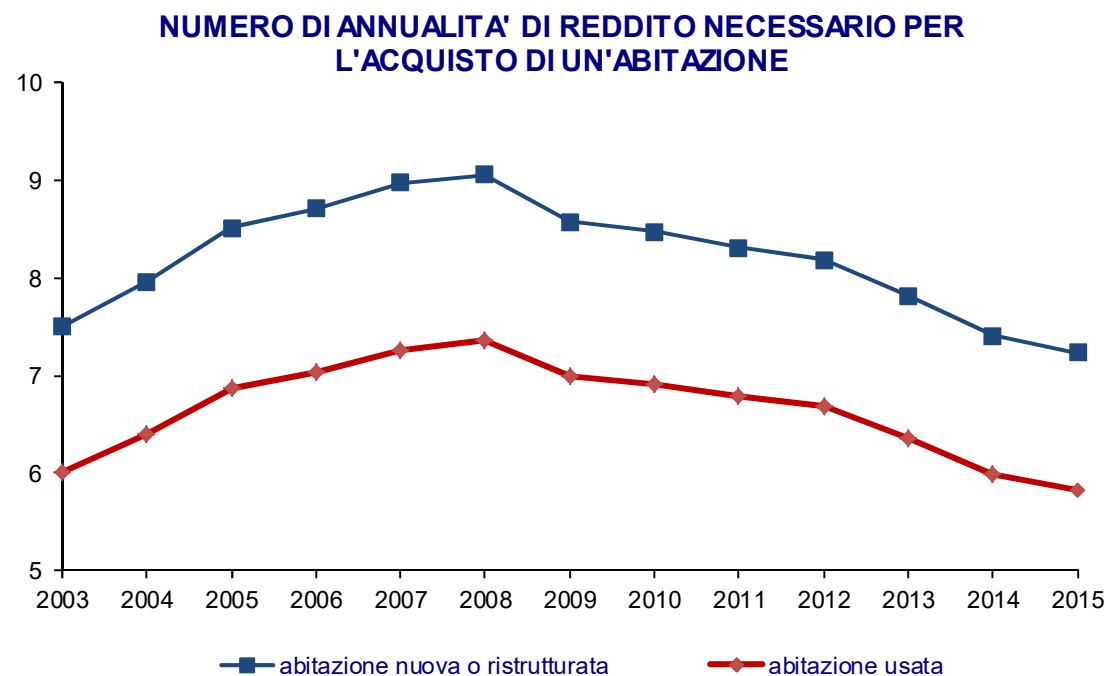
I **prezzi medi delle abitazioni** nelle 13 aree urbane si sono ridotti in modo significativo: -22,2% tra la fine 2015 ed il picco del 2008

Il **tasso di interesse** sui mutui per l'acquisto di un'abitazione mai così basso: nel 2015 si attesta a circa il 3%



Per una famiglia acquistare una casa oggi può essere più conveniente che in passato?

Diminuisce il numero di annualità di reddito necessario per l'acquisto di un'abitazione (senza ricorrere al mutuo)



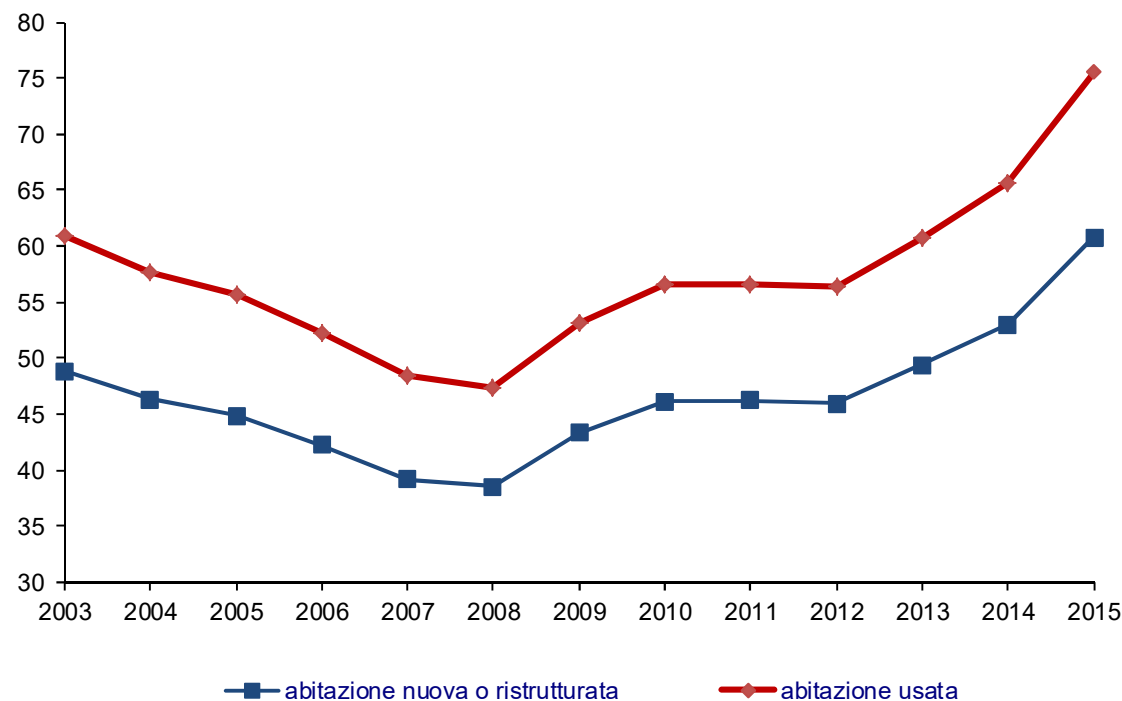
Nel **2008** servivano 9 annualità di reddito per l'acquisto di un'abitazione nuova o ristrutturata e 7,4 per un'abitazione usata;

Nel **2015** si scende rispettivamente a 7,2 annualità di reddito e 5,8 per un'abitazione usata

Elaborazione Ance su dati Istat e Nomisma

Migliora la capacità di indebitamento delle famiglie per l'acquisto di un'abitazione

QUOTA MASSIMA DI MUTUO "SOPPORTABILE" IN PRESENZA DI UNA RATA PARI AL 30% DEL REDDITO FAMILIARE



Elaborazioni Ance su dati Istat, Nomisma e Banca d'Italia

Acquisto di un'abitazione con mutuo:

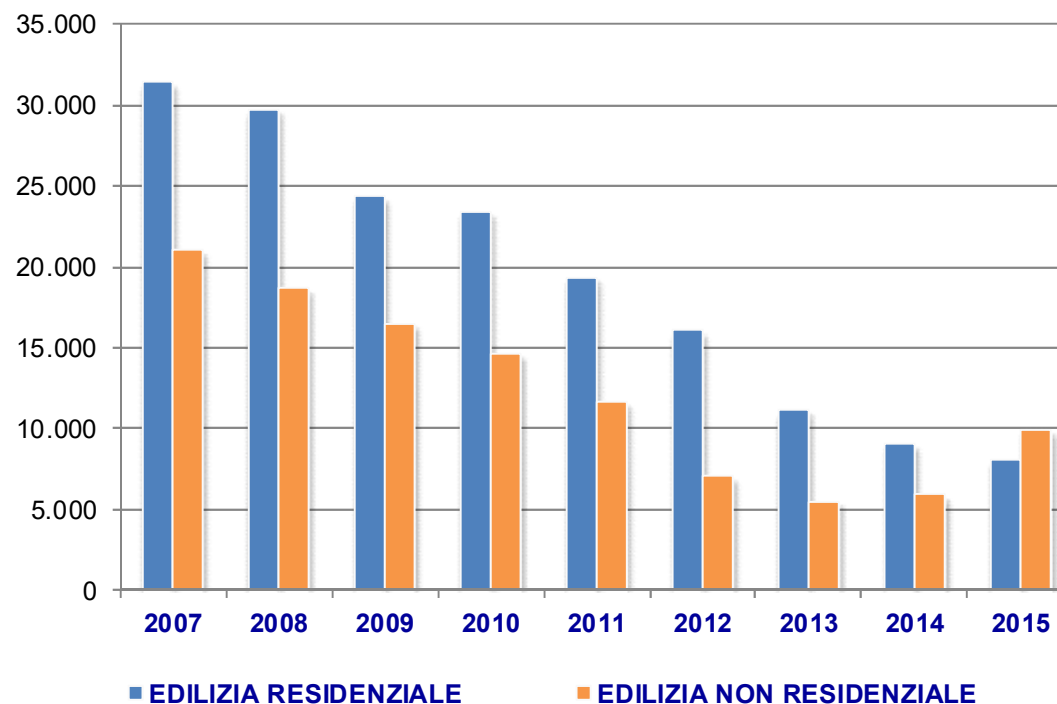
Nel 2008, impegnando il 30% del reddito familiare, la percentuale di mutuo sopportabile era il 38,6% del prezzo di acquisto di una casa nuova o ristrutturata e il 47,4% per un'abitazione usata;

Nel 2015 le analoghe percentuali salgono rispettivamente al 60,8% ed al 75,6%

Il problema dell'accesso al credito delle imprese

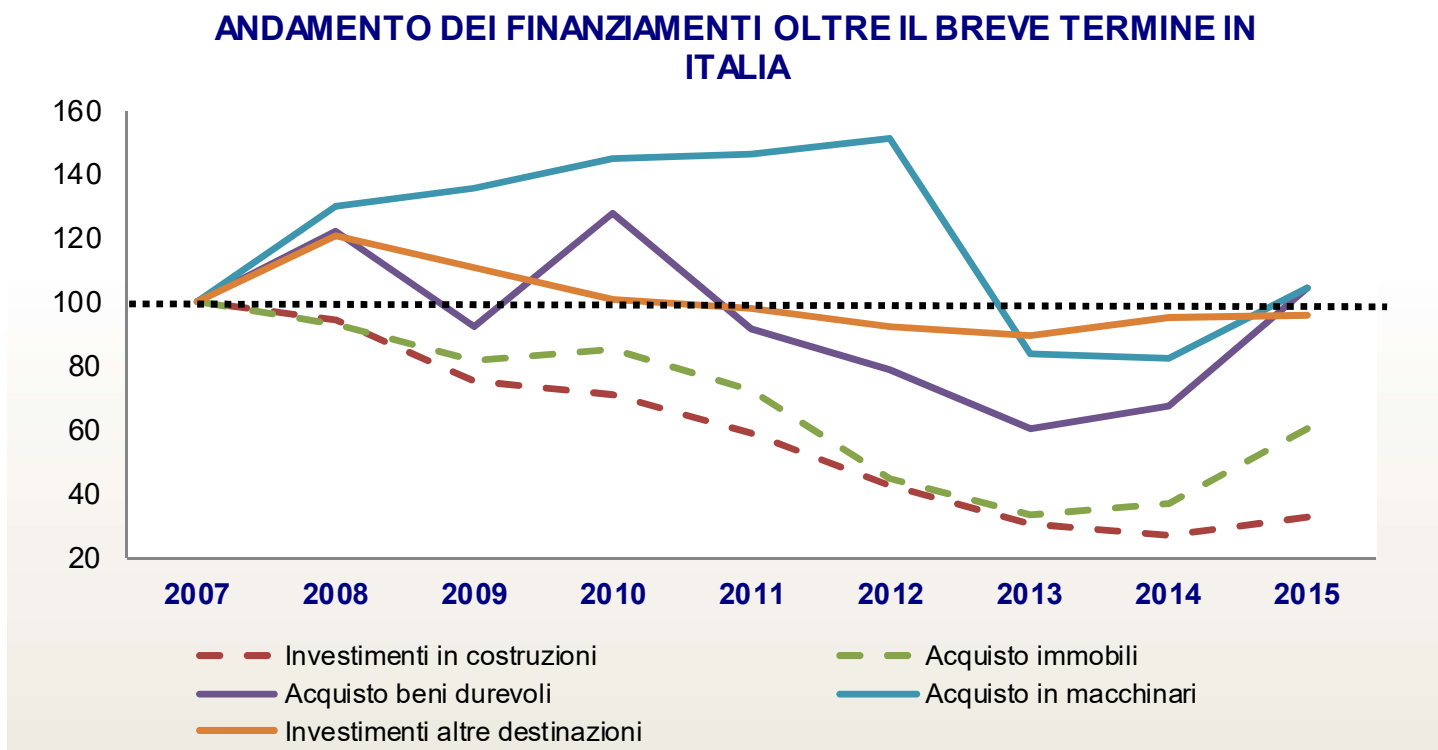
FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI EROGATI PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Milioni di euro



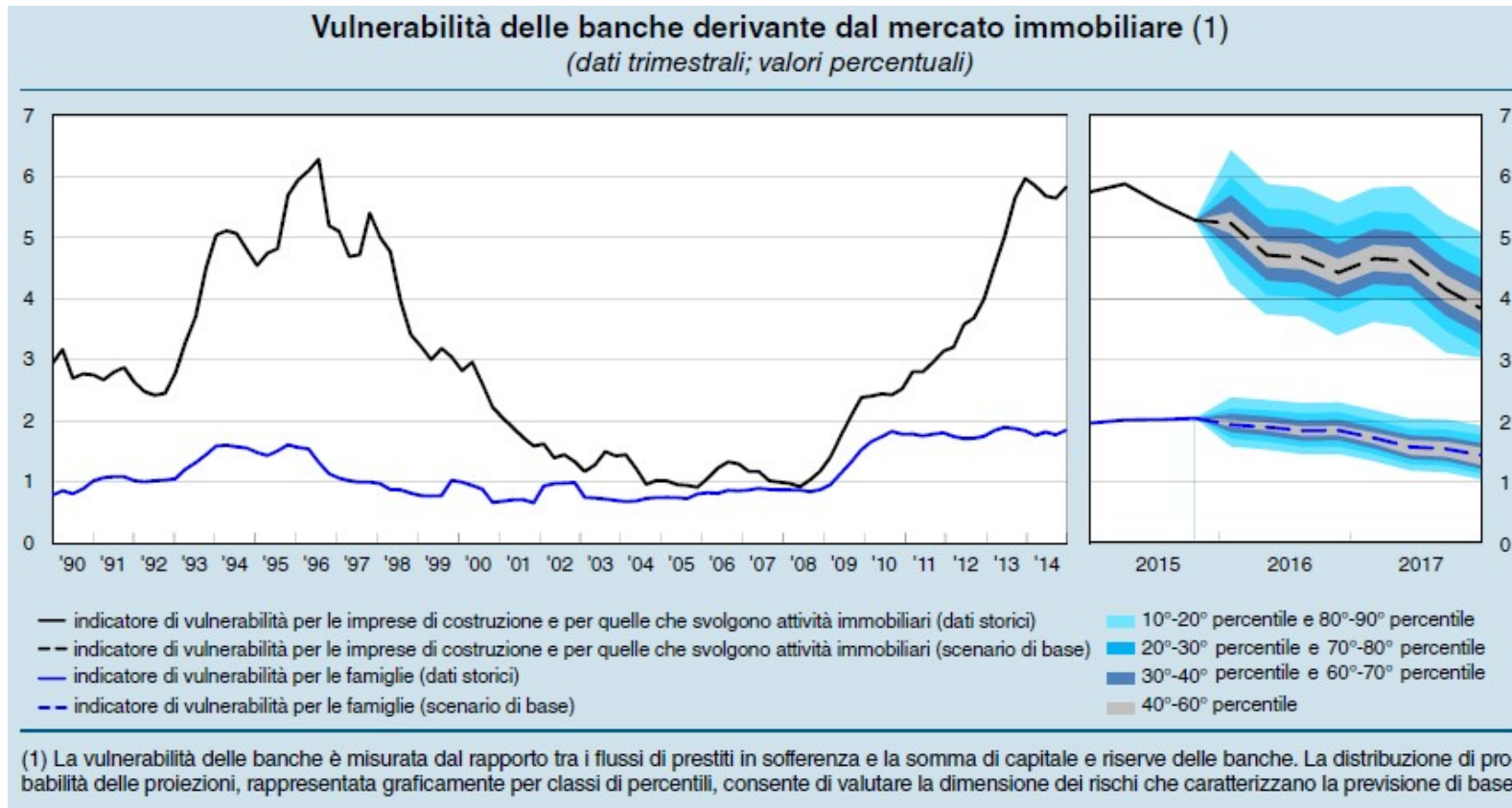
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel credito per investimenti, costruzioni molto indietro rispetto agli altri settori



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

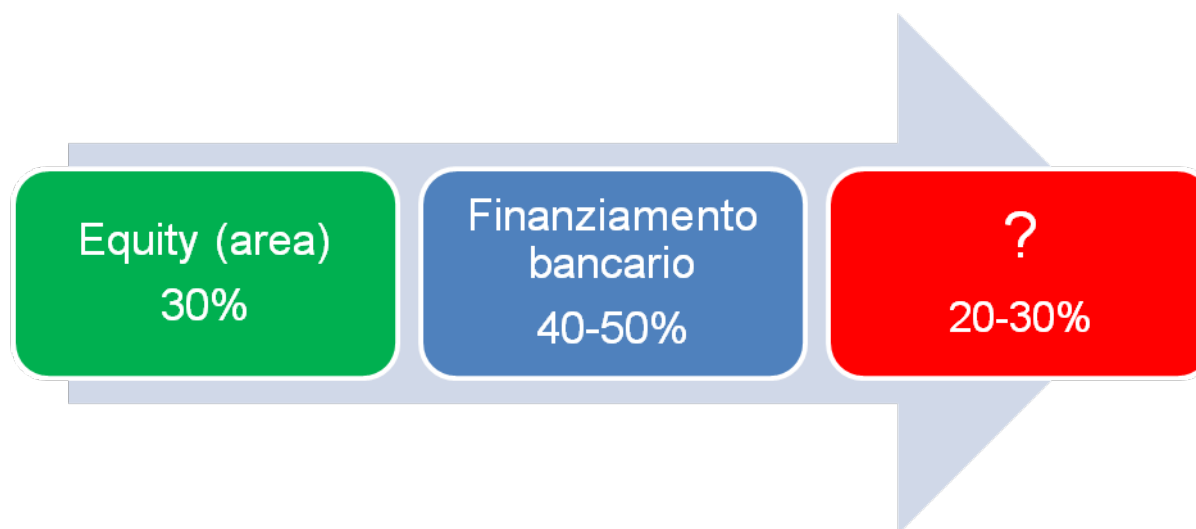
Imprese vulnerabili, ma la rischiosità è in diminuzione...



Fonte: Banca d'Italia

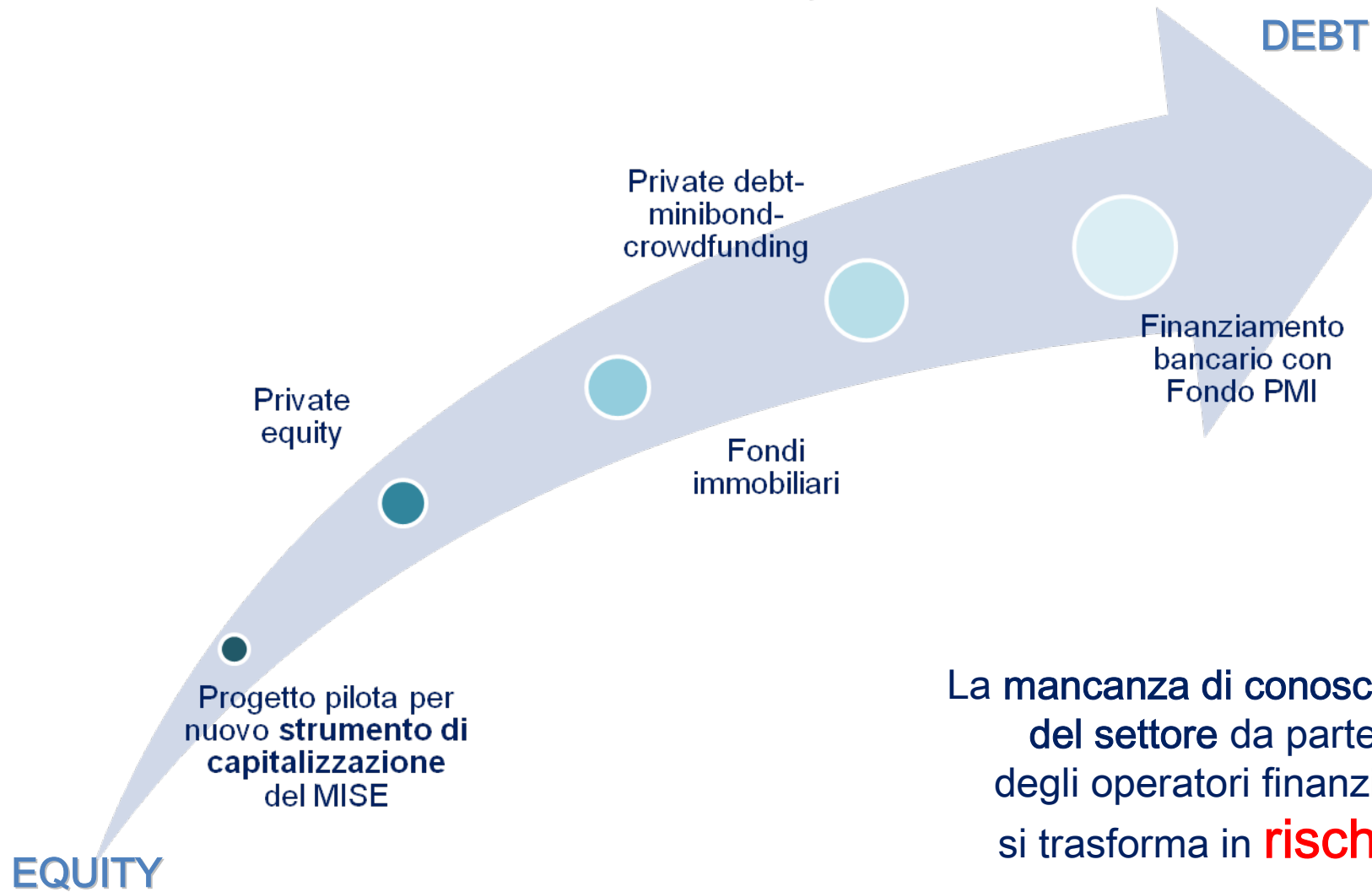
Sono cambiate completamente le condizioni di finanziabilità

Le banche sono disponibili a finanziare nuove operazioni di sviluppo coprendo, al massimo, il **70-75% delle spese in conto capitale (capex)**, escludendo il costo dell'area



Come trovare il restante 20-30%?

Gli strumenti alternativi di finanza



La mancanza di conoscenza del settore da parte degli operatori finanziari si trasforma in **rischio**