



PREVISIONI NEGATIVE PER IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI NEI PROSSIMI ANNI

Al Construction Day di Veronafiere è stato presentato il XVI° rapporto CRESME su «Il Mercato delle Costruzioni 2008 – 2013», che ha analizzato andamento e prospettive del settore alla luce delle difficile situazione economica e finanziaria internazionale. I dati di Comamoter e Ucomesa.

Per il mercato delle costruzioni si prospettano anni duri. Lo rivelano i dati del Cresme (Centro di ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia ed il territorio), che lo scorso 29 ottobre, a Veronafiere, nel corso della prima edizione del Construction Day, ha presentato il XVI° rapporto su «Il Mercato delle Costruzioni 2008 – 2013».

L'analisi del Cresme, che da 40 anni fonte è fonte autorevole di studi e ricerche per gli operatori del settore, ha evidenziato un quadro composto da poche luci e molte ombre, con proiezioni negative per la produzione residenziale e non residenziale, le opere pubbliche e l'immobiliare.

L'iniziativa, a cui hanno partecipato 250 esperti di imprese, associazioni e istituzioni, ha fornito più chiavi di lettura per decifrare l'attuale congiuntura e per impostare le politiche di investimento più adeguate da parte delle aziende, degli enti e della pubblica amministrazione.

Dopo i saluti del presidente di Veronafiere **Luigi Castelletti**, dell'assessore ai Lavori pubblici della Regione Veneto **Massimo Giorgetti** e dell'assessore ai Beni Ambientali della Provincia di Verona **Laura Poggi**, a descrivere lo stato di salute del comparto ci ha pensato **Lorenzo Bellicini**, direttore del Cresme, che nel suo lungo approfondimento ha spiegato la stretta relazione esistente tra scenario economico mondiale ed il mercato italiano delle costruzioni.

«La crisi eccezionale», ha esordito Bellicini, «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. Sul mercato immobiliare, e sull'industria delle costruzioni 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 delineato da Bellicini nelle seicento pagine del Rapporto è preoccupante. Per il triennio 2008-2010 si profila una fase caratterizzata dalla flessione del 13% delle quantità prodotte nel 2007. In particolare il triennio vedrà:

- una caduta delle nuove costruzioni residenziali, misurata nel 30% in tre anni;
- ulteriori 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	-
- 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

Il mercato immobiliare

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 cominciati 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 ultimate in Italia (migliaia)

	In fabbricati residenziali di * nuova costruzione			da ampliame nti e in edifici non residenzia li	TOTALE GENERA LE	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», ha commentato Bellicini, «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».

Il mercato delle opere pubbliche

In questo settore, 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 la frenata», ha precisato il direttore del Cresme, «non riguarda tutti i soggetti coinvolti nella realizzazione di opere pubbliche. Riguarda Comuni, Province, 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 e rappresenta ormai in modo stabile almeno un quarto del totale del mercato dei lavori pubblici."partecipazione pubblica. Continua a crescere il PPP che supera 1,4 miliardi di euro

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 3. - Bandi di gara di importo superiore a 15 milioni di euro

	Gen-Set. 2007			Gen-Set. 2008			Variazioni %		
	Num ero	Impo rto	Imp. medi o	Num ero	Impo rto	Imp. Medio	Num ero	Impor to	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	-	-
Appalti per sola esecuzione	54	1.835	34	64	2.347	37	18,5	88,7	54,7
		10.0			11.5		18,	27,9	7,9
TOTALE OOPP	149	54	67	176	36	66	1	14,7	-2,9

Fonte: CRESME Europa Servizi

Oltre al Rapporto Congiunturale del Cresme, il Construction Day ha visto la presentazione dei dati e delle previsioni di Comamoter (Associazione dei Costruttori delle Macchine Movimento Terra) e Ucomesa (Unione Costruttori Macchine Edili, Stradali, Minerarie ed Affini).

Macchine Movimento Terra – Osservatorio Comamoter-Prometeia

Nonostante la congiuntura finanziaria in corso, l'Osservatorio Comamoter-Prometeia prevede per la fine del 2008 una crescita del 3,8% della produzione italiana di macchine e componenti per il movimento terra che permetterà di raggiungere un valore complessivo di oltre 8,4 miliardi di euro. Un tasso di crescita simile dovrebbe anche essere registrato dalle esportazioni con un valore complessivo di oltre 3 miliardi di euro. Nel 2009 la produzione dovrebbe arretrare di 2 punti percentuali e le esportazioni dell'1,2% come effetto dell'attuale momento di difficoltà dell'economia globale. Lo scenario, elaborato con l'ipotesi che le misure di salvataggio concordate dai principali paesi diano esiti positivi, prevede già per il 2010 la ripresa dell'intero settore.

La flessione del comparto è già in corso per quanto riguarda il mercato italiano (vendita di macchine di produzione nazionale ed estera in Italia), dove nei primi nove mesi del 2008 si è registrata una contrazione del 14,4% (per un totale di quasi 18 mila macchine) e ci si attende un saldo negativo di circa 16 punti percentuali per la chiusura dell'anno. La fase recessiva dovrebbe continuare anche nel 2009 con un -4,5 ed una ripresa prevista per il 2010. Influenzate da tale trend, le importazioni diminuiranno del 3,2% a fine anno e del 4,7% nel 2009.

Dal 2010, un progressivo recupero della fiducia, dovrebbe dare spazio ad una moderata ripresa dell'attività economica, con riflessi positivi anche per il settore del movimento terra. Gli investimenti in costruzioni mondiali sono attesi recuperare ritmi di espansione più in linea con quelli precedenti la fase recessiva, alimentando un significativo rafforzamento della domanda di nuove macchine. Nel complesso di macchine e componenti la produzione italiana potrebbe raggiungere un valore pari a circa 5.2 miliardi di euro nel 2010.

Macchine Edili, Stradali e Minerarie: Osservatorio Ucomesa

Il settore del macchinario per le costruzioni è stato trainato in questi ultimi anni da un export eccezionale, ma le performance all'estero nel 2008 saranno sicuramente meno brillanti.

Tuttavia, il buon andamento delle esportazioni nel primo semestre 2008 lascia sperare una chiusura dell'anno con un segno ancora positivo (+10% rispetto al 2007). Male il mercato domestico, con un fatturato che si stima in calo di circa il 4%.

E' difficile elaborare una previsione di quello che accadrà nel 2009, ma si stima che il fatturato possa scendere a 3,3 miliardi di euro per poi ricominciare a crescere nuovamente nel 2010.

Conclusioni

La dinamica annua media del prossimo triennio cela una caratteristica importante, ovvero: a livello europeo il mercato dell'est segnerà un leggero ma continuo rallentamento del trend espansivo, mentre le costruzioni nei paesi occidentali dovrebbero progressivamente uscire dall'attuale stagnazione.

Construction Day

L'evento sarà nuovamente ospitato - per i prossimi tre anni - da Veronafiere che si conferma palcoscenico ideale per il mercato dell'edilcantieristica grazie alla presenza di numerose manifestazioni di prestigio quali Marmomacc, Salone Internazionale di Design e tecnologia per la pietra (2-5 ottobre 2008) e Samoter, il **Salone Internazionale Triennale delle Macchine Movimento Terra**, la cui prossima edizione è in programma **dal 2 al 6 Marzo 2011**.

Servizio Stampa Veronafiere
Tel.: +39(0)45/829.82.42 - 82.85
- 82.90 - 83.78
Fax: +39 (0)45.829.81.13
pressoffice@veronafiere.it

Press Office Samoter 2008
Soluzione Group Srl
D.ssa Laura Pedrali
Tel. +39 (0)30.3539159
Fax +39 (0)30.3582476
pedrali@soluzionegroup.com