a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

**LUGLIO 2016** 

# Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni



### 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 <sup>(°)</sup>	2008-2015 <sup>(°)</sup>	
	Variazione % in quantità				
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%	

<sup>(\*)</sup> Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

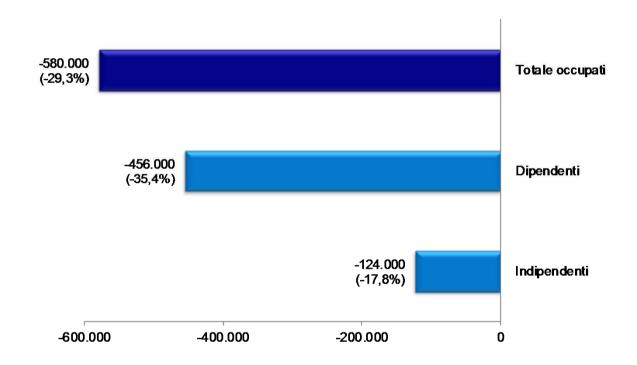
Elaborazione Ance su dati Istat



<sup>(°)</sup> Stime Ance

### ...sull'occupazione...

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

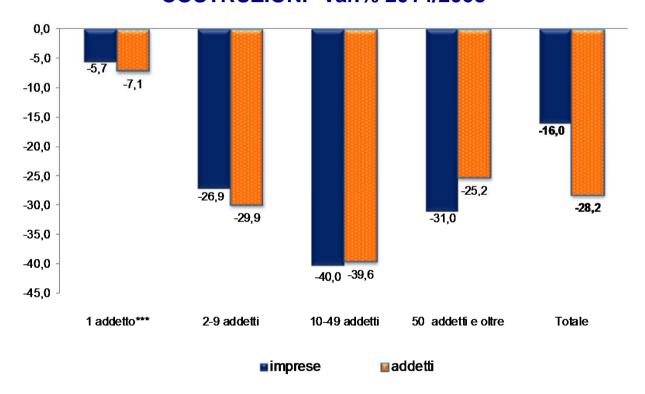


Elaborazione Ance su dati Istat



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

## IMPRESE E ADDETTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI\* Var.% 2014/2008\*\*



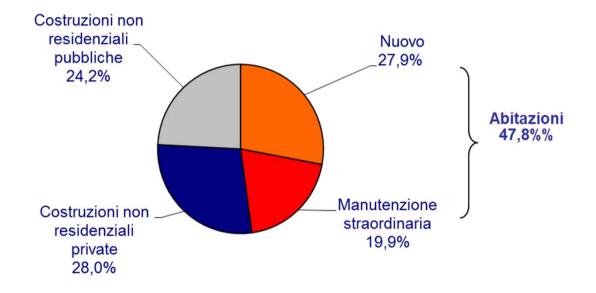
<sup>\*</sup>Sono comprese le imprese di installazione impianti; \*\* dati Istat 2011, 2012, 2013 e 2014, elaborazione Ance su dati Istat per il 2008,2009,2010; \*\*\* poiché il numero degli addetti di un'impresa è calcolato come media annua, la classe dimensionale "1" comprende le unità con in media 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**

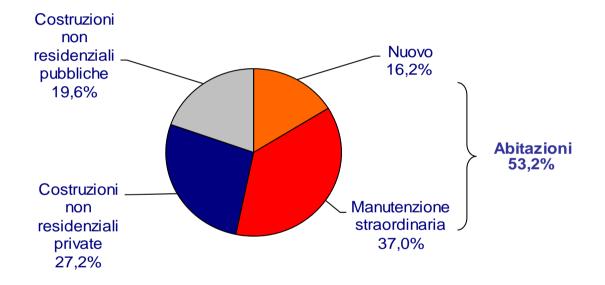


(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà; Fonte:Ance



### ... e quello nel 2016

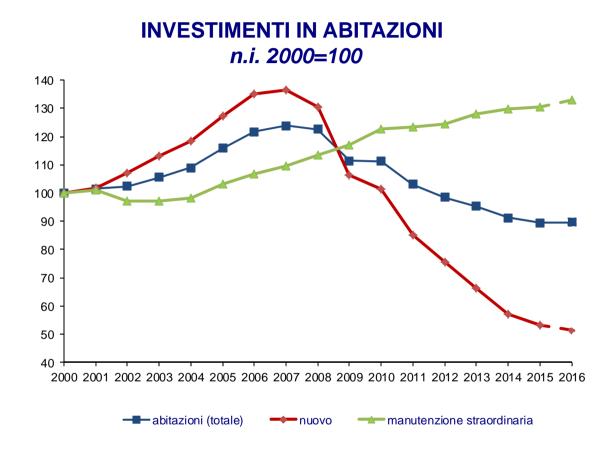
#### **INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI(\*) PER COMPARTO NEL 2016**



(\*) 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

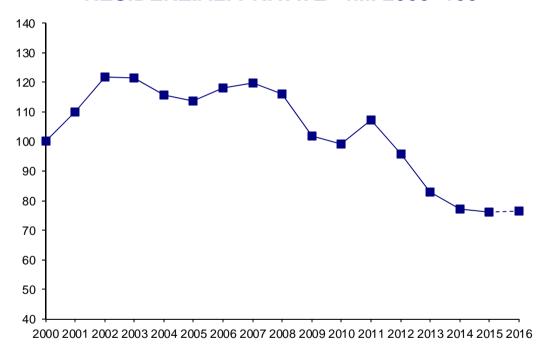


Fonte:Ance



### Costruzioni non residenziali private: lieve miglioramento

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

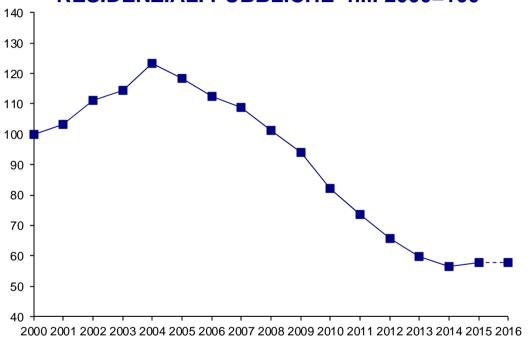


Fonte:Ance



### Rivista al ribasso la stima delle opere pubbliche nel 2016



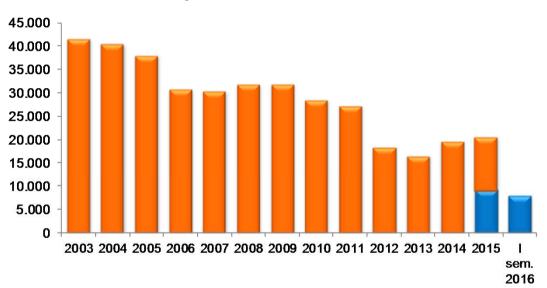


Fonte:Ance



### Le cause: meno bandi di gara nel 2016

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

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

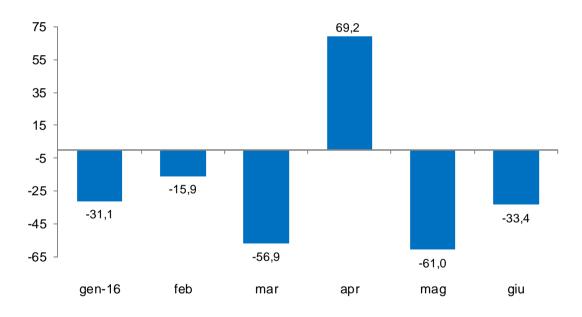
Nei primi sei mesi del 2016 si registra una nuova contrazione: -13,3% rispetto al primo semestre 2015



### 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

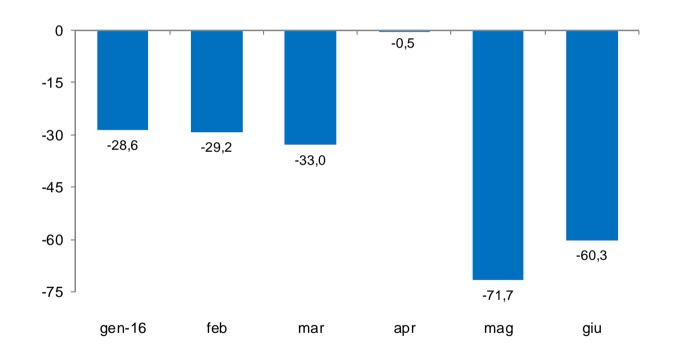




### I Comuni fortemente penalizzati

**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...

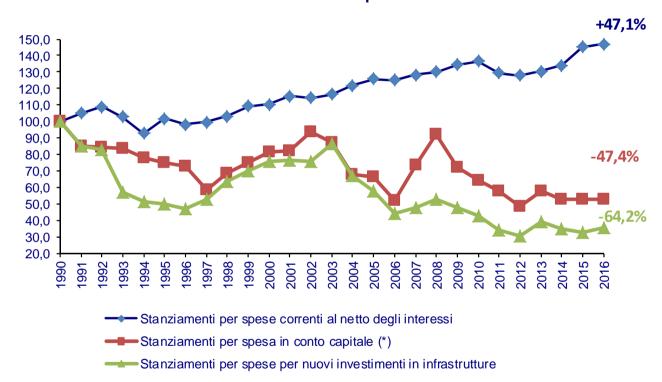
### I fattori in grado di rilanciare gli investimenti pubblici

- ✓ Un incremento delle risorse stanziate 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



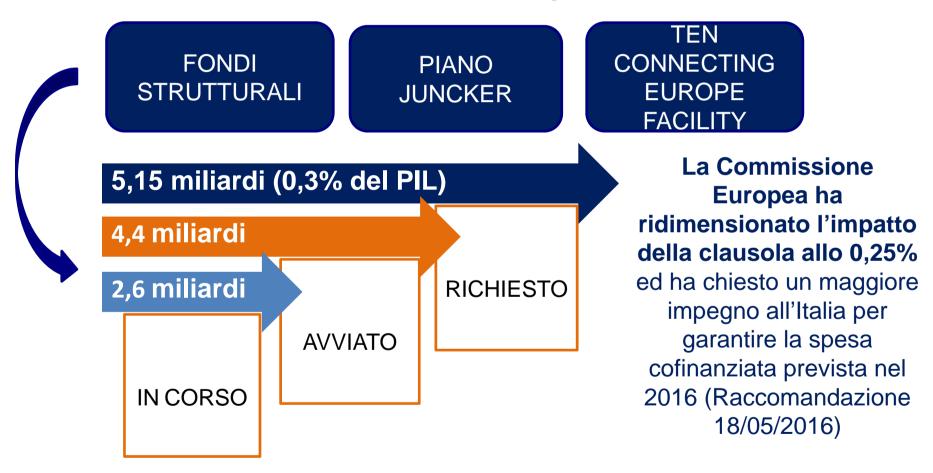
(\*) Gli stanziamenti 2014 per spese in conto capitale sono al netto delle risorse stanziate con i DL 35 e 102 del 2013 per il pagamento dei debiti pregressi della PA, quantificate dalla RGS in 14,5 miliardi di euro

Elaborazione Ance su Bilancio dello Stato - vari anni



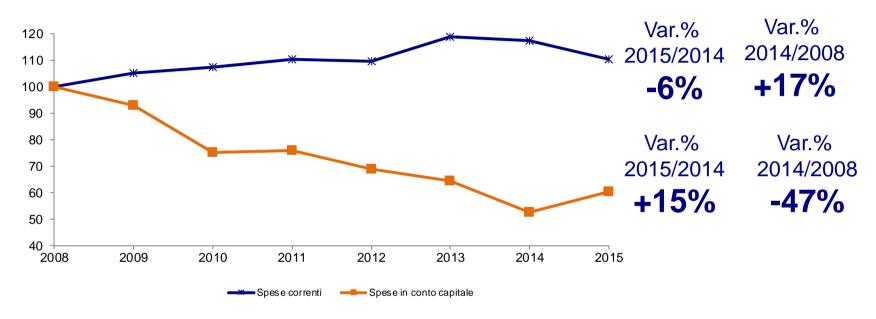
### Le difficoltà di attuazione della clausola europea per investimenti

### 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)



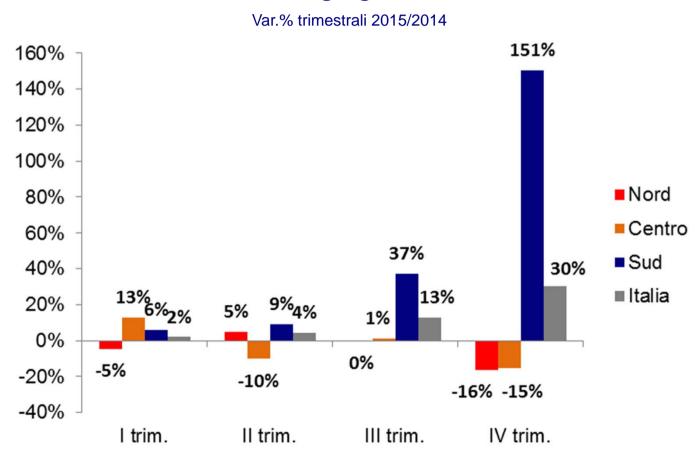
Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato

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

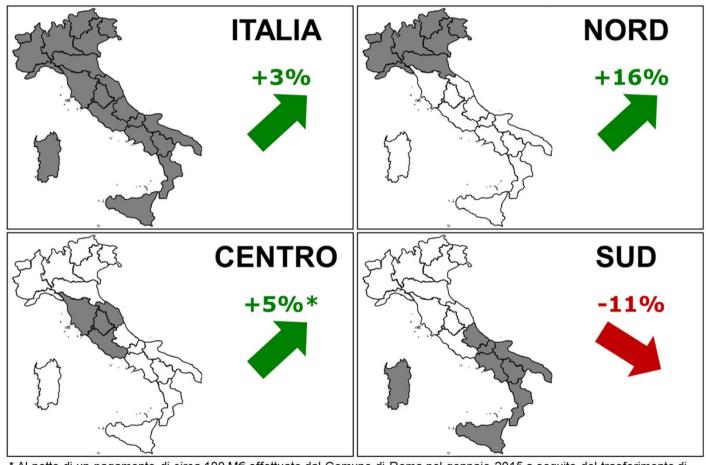




### I trimestre 2016: i benefici della riforma del Patto di stabilità

#### SPESA PER INFRASTRUTTURE DEI COMUNI NEL PRIMO TRIMESTRE 2016

Variazione percentuale rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



<sup>\*</sup> 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.

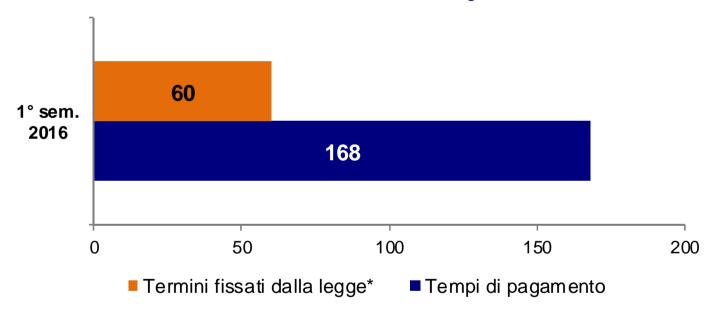
Elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato -SIOPE



# 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

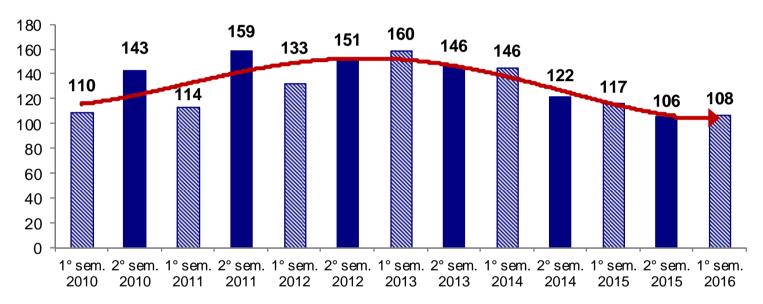


<sup>\*</sup> Per il 1° semestre 2016, il termine di legge di <u>60 giorni</u> riguarda solo i contratti stipulati dopo il 1° gennaio 2013. Per gli altri contratti, permane il termine precedente, fissato in 75 giorni

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 <u>oltre i termini fissati dalla legge</u>: 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	2016 <sup>(°)</sup>	2017 <sup>(°°)</sup>
	euro	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%

<sup>(\*)</sup> Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà;

Elaborazione Ance su dati Istat



<sup>(°)</sup> Stime Ance

<sup>(°°)</sup> Scenario tendenziale;

### 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(\*)**

	<b>2016</b> <sup>(°)</sup>	2017 <sup>(°°)</sup>	2017 <sup>(***)</sup>	
_	Variazione % in quantità			
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%	

<sup>(\*)</sup> Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà;

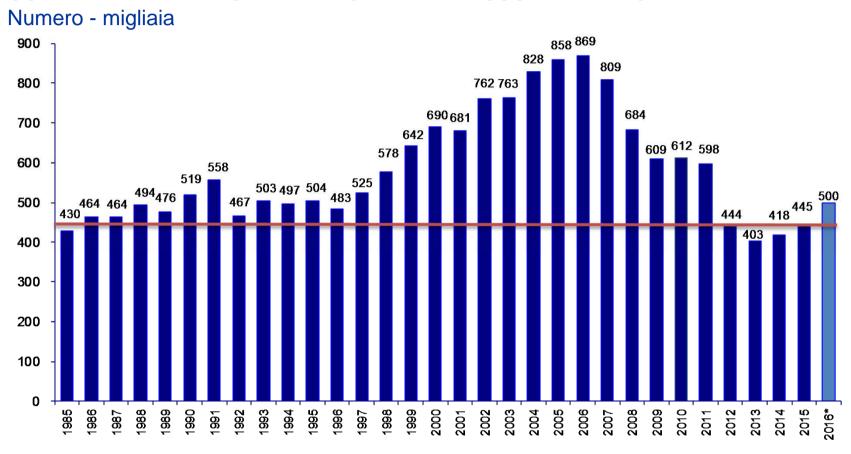
<sup>(°°)</sup> Scenario tendenziale; (°°°) Scenario programmatico Elaborazione Ance su dati Istat



<sup>(°)</sup> Stime Ance

# Mercato immobiliare residenziale italiano: si rafforzano i segnali positivi

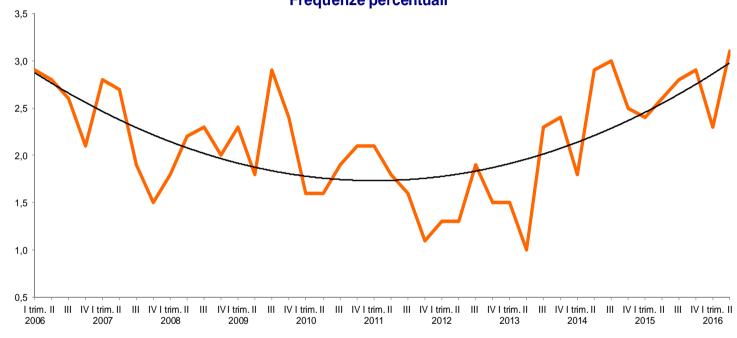
#### COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA



\*Previsioni Ance Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

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



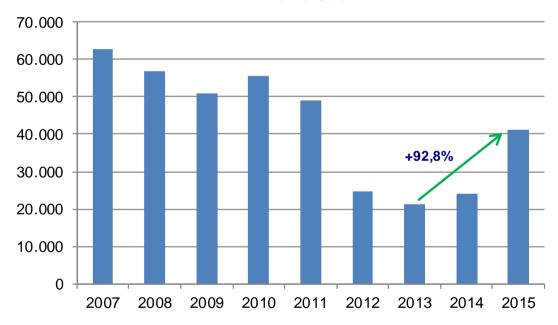


Elaborazione Ance su dati Istat

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

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

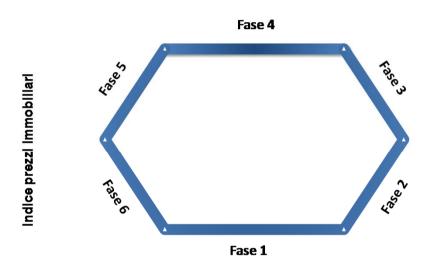
Milioni di euro



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



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

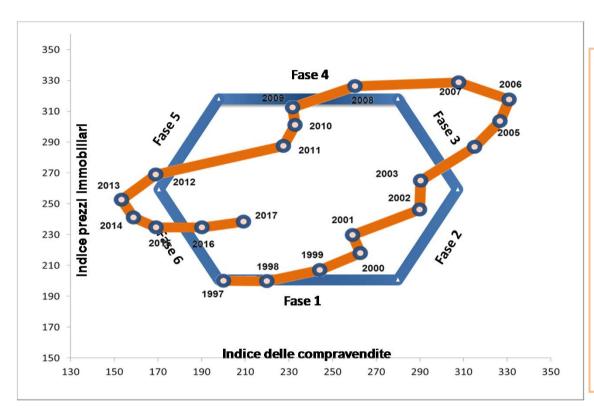


Indice delle compravendite

#### 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

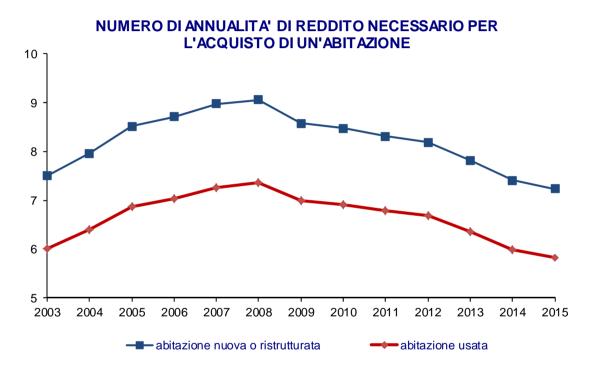
Il **tasso di interesse** sui mutui per l'acquisto di un'abitazione mai così basso: nel 2015 si attesta a circa il 3%



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)



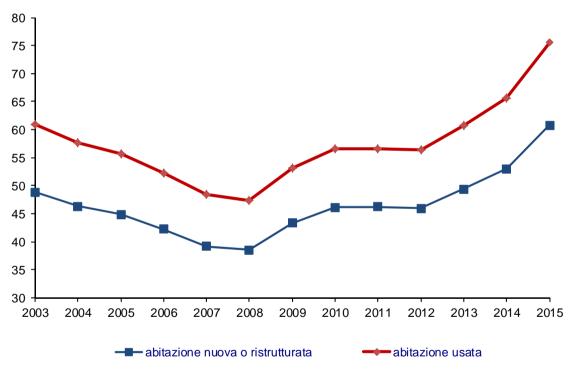
Nel 2008 servivano 9 annualità di reddito per l'acquisto di un'abitazione nuova o ristrutturata e 7,4 per un'abitazione usata;

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

### QUOTAMASSIMA 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:

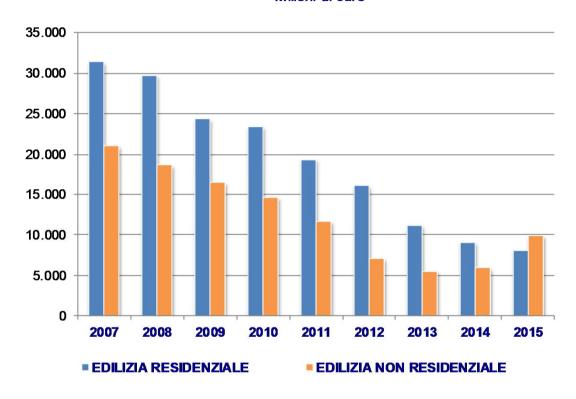
Nel 2008, impegnando il 30% del reddito familiare, la percentuale di mutuo sopportabile era il 38,6% del prezzo di acquisto di una casa nuova o ristrutturata e il 47,4% per un'abitazione usata;

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

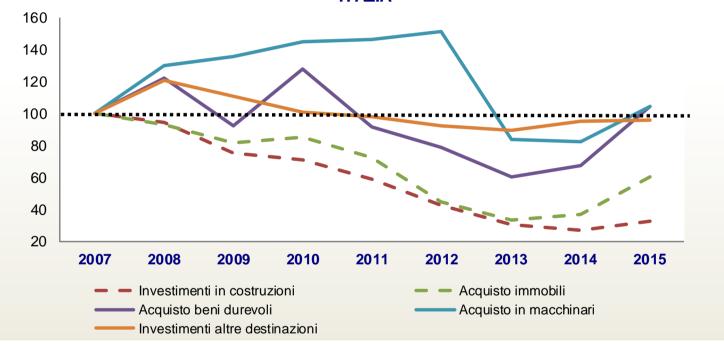


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



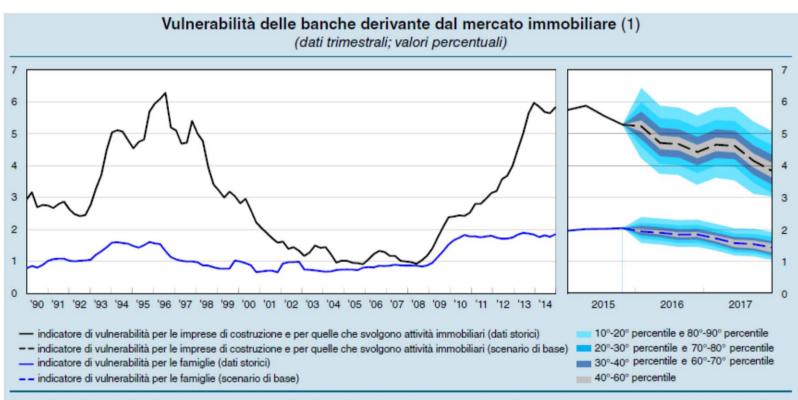
# Nel credito per investimenti, costruzioni molto indietro rispetto agli altri settori

### ANDAMENTO DEI FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE IN ITALIA



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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



(1) La vulnerabilità delle banche è misurata dal rapporto tra i flussi di prestiti in sofferenza e la somma di capitale e riserve delle banche. La distribuzione di probabilità delle proiezioni, rappresentata graficamente per classi di percentili, consente di valutare la dimensione dei rischi che caratterizzano la previsione di base.

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

