



Confederazione Nazionale *dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa*

Centro Studi CNA

CONGIUNTURA COSTRUZIONI

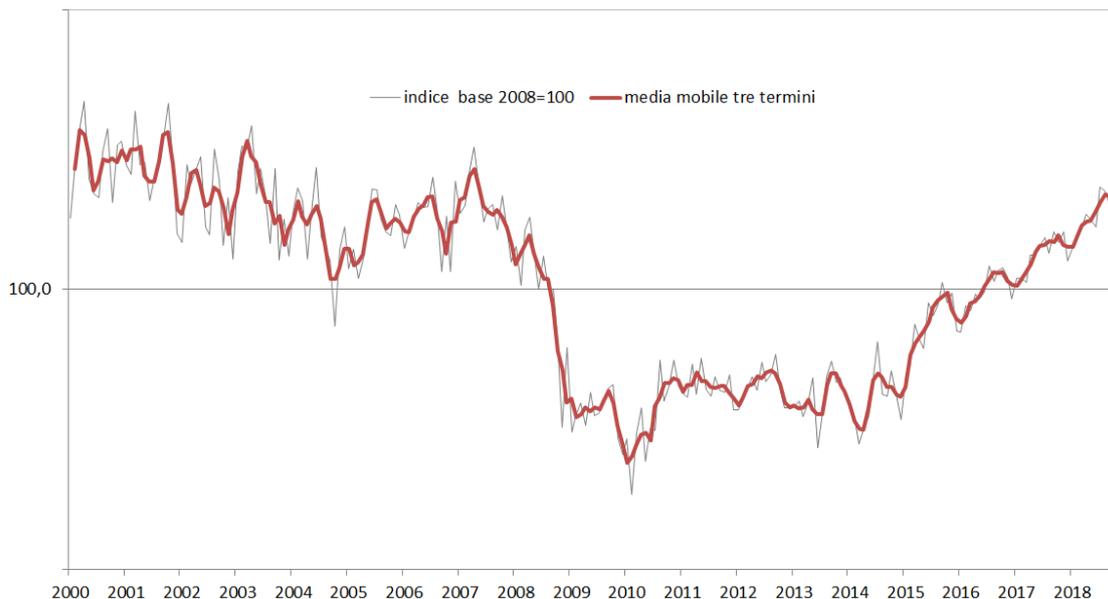
30 OTTOBRE 2018

DOPO IL PRECIPIZIO, LA STASI: IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI AL PALO ORMAI DA TRE ANNI E MEZZO. SEGNALI DI VITALITÀ SOLO DALLE RISTRUTTURAZIONI

Il clima di fiducia delle imprese di costruzioni è in netto miglioramento ormai dal 2014. Da allora, infatti, il *sentiment* del settore è aumentato di oltre 35 punti e, lo scorso maggio, si è riportato sui livelli pre-crisi del 2009.

Il crescente ottimismo manifestato dalle imprese di costruzioni appare però correlato più all'andamento generale dell'economia italiana, anch'essa tornata su un sentiero di crescita duratura proprio a partire dal 2014, che a quello del settore.

CLIMA DI FIDUCIA DELLE IMPRESE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI
 Numero indice con base 2008=100; valori destagionalizzati; gennaio 2000-luglio 2018
 Fonte: elaborazioni Centro Studi CNA su dati Istat

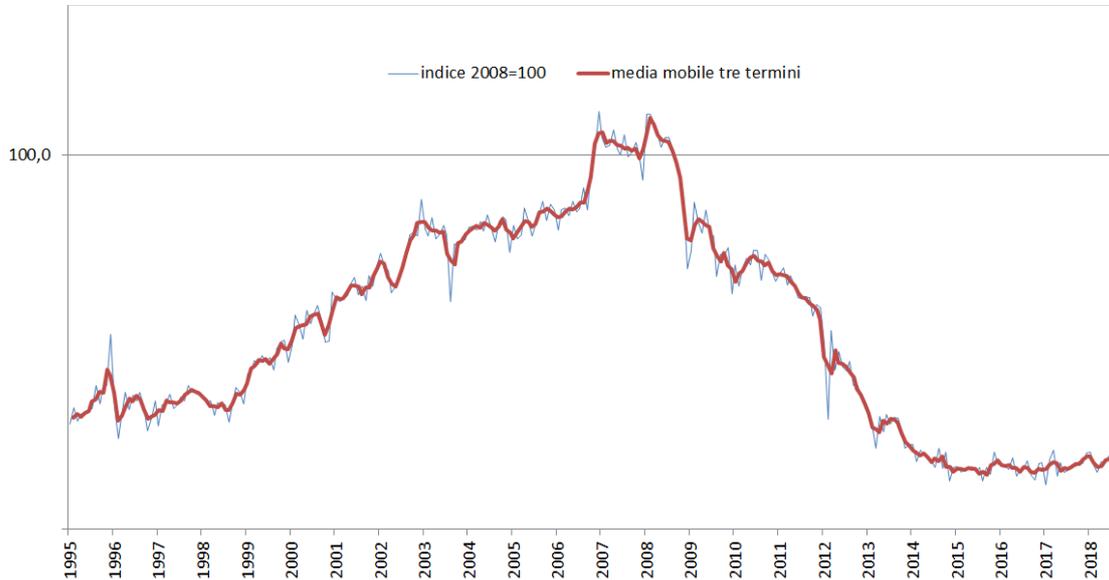


Dalla lettura di tre indicatori importanti, in grado di misurare l'andamento effettivo dei livelli di attività (produzione, permessi di costruire e valore aggiunto settoriale) emerge infatti chiaramente che la ripresa economica in atto in Italia dal 2014 finora non ha riguardato in maniera significativa le costruzioni.

La produzione del settore, dopo avere accusato una perdita cumulata del 42% tra il gennaio 2008 e il dicembre 2013, è ormai in fase di stagnazione da circa tre anni e mezzo. La variazione registrata tra il gennaio 2014 e l'agosto 2018, è ancora in terreno negativo (-3,7%).

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

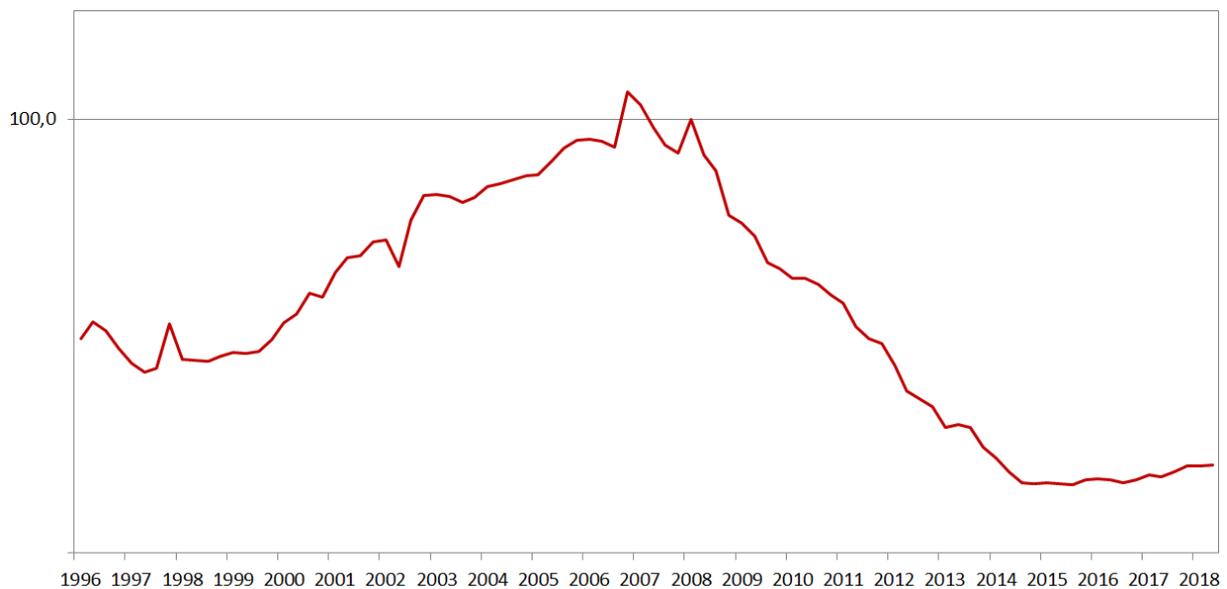
Numero indice con base 2008=100; valori destagionalizzati; gennaio 1995-luglio 2018
 Fonte: elaborazioni Centro Studi CNA su dati Istat



L'andamento seguito dalla produzione nelle costruzioni nell'ultimo decennio ricalca quello del valore aggiunto che, dopo una contrazione del 33,6% tra il 2008 e il 2014, successivamente (tra il primo trimestre 2015 e il secondo trimestre 2018) è aumentato appena del 2,5%.

IL VALORE AGGIUNTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Valori concatenati trimestrali; numero indice I trimestre 2008=100; dati destagionalizzati; I trimestre 1996 - II trimestre 2008

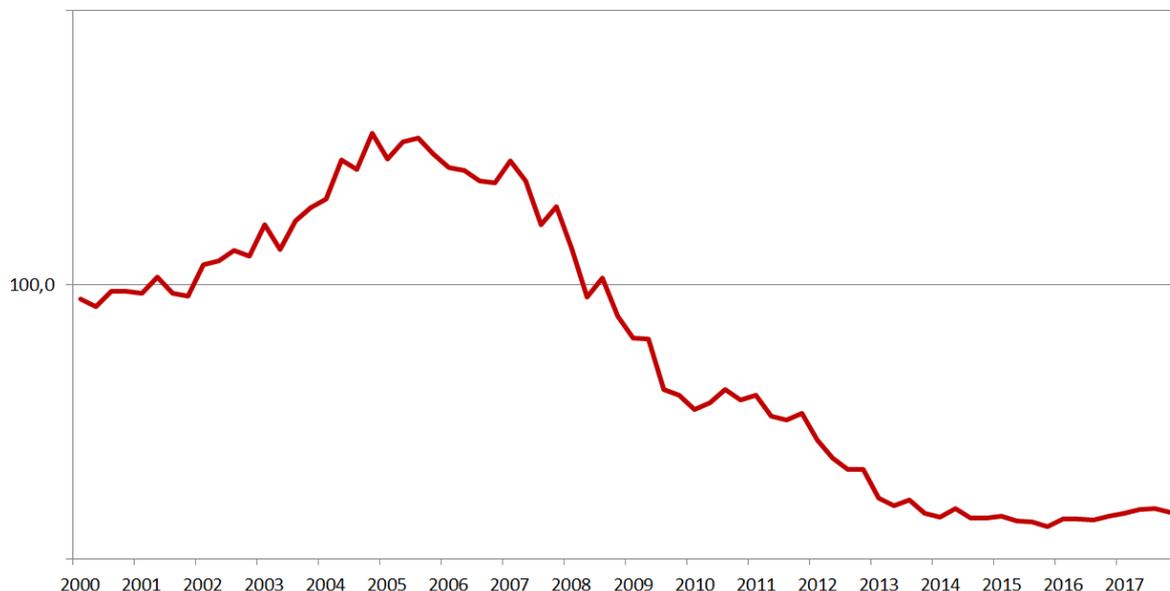


La fase stazionaria in atto, che colloca l'attività del settore sui livelli minimi degli ultimi venti anni, trova infine conferma anche nei permessi di costruire, un indicatore che, con cadenza trimestrale, è anticipatore dell'andamento dell'attività effettiva poiché fa riferimento ai cantieri che apriranno dopo avere ottenuto le necessarie autorizzazioni. Esso registrava l'ultimo massimo a fine 2004 (due anni prima del massimo effettivo toccato dalla produzione) e già nel 2013 aveva individuato l'inizio dell'attuale fase stazionaria.

PERMESSI DI COSTRUIRE - NUOVE ABITAZIONI

dati destagionalizzati trimestrali; numero indice con base 2008=100; I trimestre 2000-IV trimestre 2007

Fonte: elaborazioni Centro Studi CNA su dati Istat



Considerando i deludenti andamenti degli indicatori fin qui analizzati, è improbabile che la fiducia crescente delle imprese rifletta le tendenze in atto nel segmento del *new building*, cui sono correlati in buona misura la produzione, il valore aggiunto e i permessi di costruire.

In effetti, elementi positivo, che contrastano con le tendenze di produzione, valore aggiunto e permessi di costruire, emergono solamente quando si considera il mercato immobiliare, cui è legata l'attività del segmento delle ristrutturazioni e dell'ammodernamento del patrimonio esistente, il cui andamento può essere analizzato tramite le compravendite, le domande di mutuo e i tassi di interesse sugli stessi.

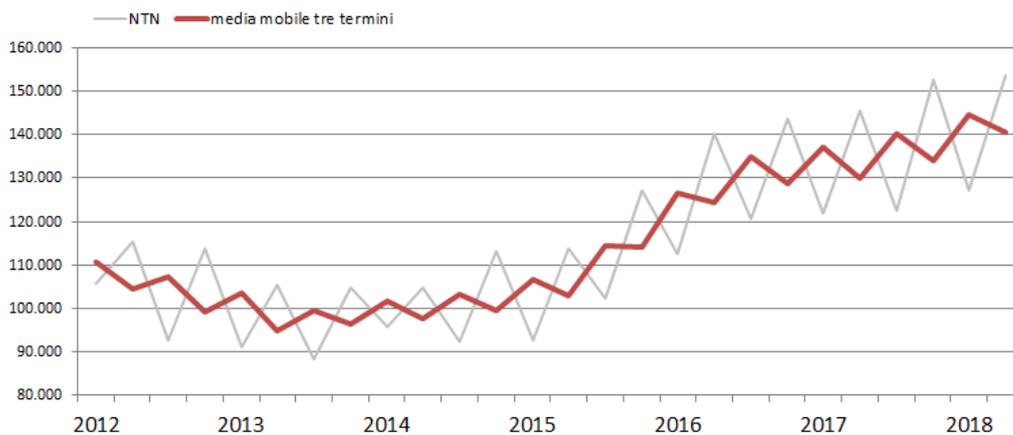
Nel corso del 2018 le compravendite, la cui dinamica è legata positivamente all'attività delle imprese di costruzioni specializzate nel segmento delle ristrutturazioni, sono aumentate in termini tendenziali in maniera significativa (+4,3% nel primo trimestre e +5,6% nel secondo). Si tratta di

dati più che confortanti considerato che si tratta di variazioni che si inseriscono in un sentiero espansivo in atto ormai dal 2014.

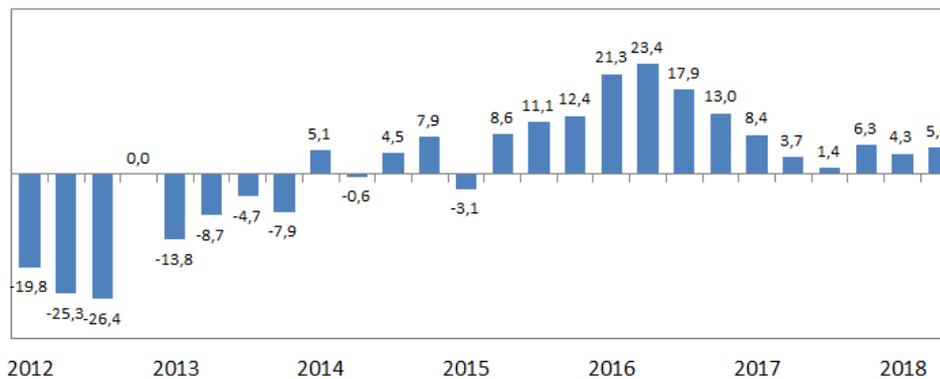
COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Numero transazioni normalizzate (NTN) - valori assoluti e variazioni %

Fonte: elaborazioni Centro Studi CNA su dati Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare



variazioni%

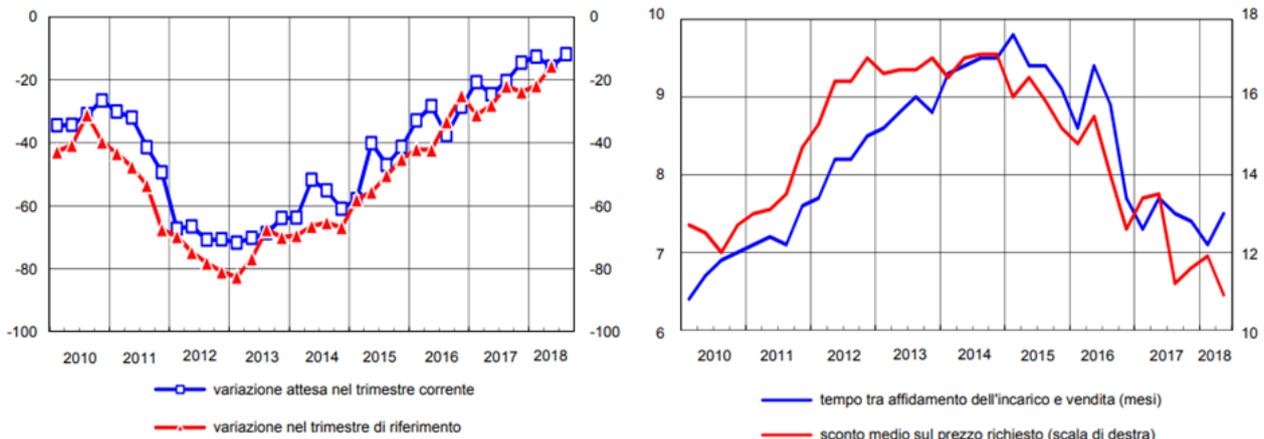


La ritrovata vivacità del mercato immobiliare è testimoniato anche dall'aumento dei prezzi e dal calo dei tempi di vendita, segnalate dalle agenzie immobiliari ormai dal 2014, ed è favorita dal tasso di interesse sui mutui che, coerentemente, con l'andamento dei principali tassi di interesse applicati a famiglie e imprese, nel corso del 2018 si è posizionato sui livelli più bassi degli ultimi dieci anni.

GIUDIZI DELLE AGENZIE IMMOBILIARI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO

Variazione dei prezzi, tempi di vendita e sconto medio sul prezzo richiesto

Fonte: Banca d'Italia - Sondaggio congiunturale sul Mercato delle Abitazioni in Italia



(1) Saldo tra le percentuali di risposte "in aumento" e "in diminuzione" ; (2) gli sconti medi sul prezzo sono indicati in punti percentuali.

Conclusioni

La crisi attraversata dal settore delle costruzioni negli ultimi dieci anni è stata particolarmente profonda e continua a pesare in maniera significativa sulla capacità dell'Italia di ritornare sui livelli di ricchezza pre-crisi.

Nella fase attuale, il miglioramento del clima di fiducia delle imprese di costruzione, in atto dal 2014 a oggi, non riflette l'andamento della produzione/costruzione di nuovi immobili che, proprio dal 2014, è in stagnazione. Appare invece correlata all'attività di ristrutturazione e ammodernamento del patrimonio immobiliare favorita dall'aumento delle compra-vendite iniziato anch'esso nel 2014. Sembrerebbe quindi che, a seguito della crisi, la principale attività delle imprese di costruzioni è ormai rappresentata dal segmento delle ristrutturazioni più che dal *new building*. Questa conclusione risulta corroborata dai dati MISE che confermano che, negli anni della crisi anche grazie agli incentivi fiscali legati alle ristrutturazioni e all'efficientamento energetico, il comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo è stato il solo a crescere: tra il 2008 e il 2017 gli investimenti di recupero in edilizia residenziale sono aumentati del 20,9%.



È auspicabile che questi interventi diventino sempre più parte strutturale delle politiche da attuare per favorire il rilancio del settore delle costruzioni, attraverso la messa in sicurezza e la riqualificazione del patrimonio edilizio italiano esistente. La spinta potenziale che queste misure possono dare alle imprese del settore delle costruzioni è infatti enorme: Basti ricordare che in Italia il 74% del patrimonio immobiliare è composto da immobili costruiti prima del 1974.