

ANALISI. DIFFICOLTÀ ANCHE PER IL MERCATO IMMOBILIARE

Costruzioni: investimenti ancora in forte calo

L'Osservatorio congiunturale Ance stima per un -9,4% rispetto al 2008. Qualche spiraglio previsto per il 2010, grazie al piano casa 2

È ancora lontana l'uscita dalla crisi per il settore delle costruzioni. Questo emerge dall'Osservatorio congiunturale Ance (novembre 2009), che stima per il 2009 una riduzione degli investimenti in costruzioni del 9,4% in termini reali rispetto al 2008, e per il 2010 un calo del 7,1%. Quest'ultimo potrebbe tuttavia ridursi al 3,9% tenendo conto dei primi effetti del piano casa 2, che prevede per gli edifici residenziali ampliamenti fino al 20% della volumetria esistente e la possibilità di abbattere e ricostruire vecchi edifici industriali con premi di cubatura.

Flessione anche per il 2010

“La crisi continuerà nel 2010 – commenta il presidente Ance (Associazione Nazionale Costruttori Edili) Paolo Buzzetti – e, seppur più contenuta di quella stimata per il 2009, potrà ancora essere notevole”. Il calo produttivo è calcolato tra il -7,1% (senza contare il piano casa) e il -3,9% (col piano casa). Quanto agli investimenti in abitazioni, la flessione in termini reali è stimata al 4,7% al netto del piano casa, mentre per gli investimenti in costruzioni non residenziali private si prevede una prosecuzione del trend negativo al -14,4% e per le costruzioni non residenziali pubbliche si stima un -3,9%.

Se il piano casa sortirà gli effetti previsti, la nuova produzione residenziale crescerà di 2800 milioni di euro nel 2010, contenendo la flessione produttiva al -4,1% in quantità, contro il -12,4% senza l'effetto piano casa. Per gli investimenti privati in costruzioni non residenziali l'impatto del piano casa è stimato in 1890

milioni di euro, con una limitazione della perdita produttiva al -9,4%.

In crisi anche il mercato immobiliare

L'Osservatorio rileva che, secondo l'Agenzia del Territorio, il livello di compravendite si dovrebbe attestare nel 2009 sulle 595.000 transazioni, facendo registrare un -13,5% sul 2008, e confermando il trend negativo iniziato nel 2007. Il 2009 è dunque il terzo anno consecutivo di calo,



Paolo Buzzetti

una dinamica mai verificatasi negli ultimi 25 anni. La flessione è più accentuata nei comuni più piccoli (-17,0%) rispetto ai capoluoghi di provincia (-12,1%).

Riguardo ai prezzi nominali delle abitazioni, l'Agenzia del Territorio stima una diminuzione nel primo semestre 2009 dello 0,3% rispetto allo stesso periodo del 2008, mentre Nomisma vede un calo più sostenuto del -3,5% nelle aree metropolitane. Nel 2010 i prezzi delle abitazioni, potrebbero subire un'ulteriore flessione del 2-3%.

Riduzione dei finanziamenti

L'Osservatorio mette inoltre in evidenza le difficoltà di accesso al credito sia da parte delle famiglie (nei primi sei mesi di quest'anno la diminuzione delle erogazioni di mutui è stata del 17,3%) che delle imprese (il 45% del campione di associate Ance che hanno partecipato all'Indagine rapida del settembre 2009 continua a sperimentare difficoltà).

Sottolinea poi la crescita del disagio abitativo, collegata all'emergere di una nuova domanda (studenti, anziani, soggetti troppo poveri per accedere al libero mercato, ecc.) e conclude con una panoaramica sui finanziamenti per le nuove infrastrutture. A questo proposito, l'analisi della manovra di finanza pubblica per il 2010, prospetta una riduzione delle risorse pari al 7,8% in termini reali rispetto al 2009.

L.B.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI ⁽¹⁾					
	2008 ⁽²⁾ Miliardi di euro	2008 ⁽²⁾	2009 ⁽³⁾	2010 ⁽⁴⁾	2010 ⁽⁴⁾
			Variazioni % in quantità		
COSTRUZIONI	154.023	-2,3%	-8,4%	-7,1%	-3,9%
abitazioni	83.778	-2,1%	-9,5%	-4,7%	-1,2%
- nuove (*)	28.618	-2,8%	-18,0%	-12,4%	-4,1%
- ristrutturazioni strutturali ⁽⁵⁾	48.162	-0,6%	-1,0%	1,0%	1,0%
non residenziali	70.245	-2,5%	-9,2%	-13,0%	-7,1%
- private (**)	41.245	-0,5%	-13,0%	-14,4%	-6,4%
- pubbliche (**)	29.000	-5,1%	-6,1%	-2,6%	-2,9%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per mantenimento di proprietà
 (**) Stima Ance
 (***) Revisione Ance tendenziale
 (****) Previsione Ance con effetto provvedimento piano casa 2
 Elaborazione Ance sui dati Dati

Più in dettaglio, nell'anno in corso gli investimenti in abitazioni si ridurranno del 9,5% in termini reali rispetto al 2008 (-2,1% nel 2008 rispetto al 2007). Per gli investimenti in costruzioni non residenziali private si stima una flessione del 10% in quantità prodotte, mentre per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche il trend negativo, in atto dal 2005, prosegue nel 2009 con un -8,1% dei livelli produttivi rispetto al 2008.

**A FLESSIONE
 FORMATO
 DI DIMINUIZIONE
 IERI
 PIANIFICAZIONE**

Comunicare
 con una
 consonante.



Fidanzia sistemi

EXHIBITION DESIGN
 COMUNICARE IN ESTERNA

www.fidanzia.it