

CONGIUNTURA L'analisi

TUTTI I NUMERI DELLE COSTRUZIONI: AL NORD -12,7% NEL 2009 E -5,3% NEL 2010

Investimenti in costruzioni, variazioni percentuali a valori costanti 1995: il confronto tra Nord e resto d'Italia

Investimenti	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	Italia	Nord	Italia	Nord	Italia	Nord	Italia	Nord	Italia	Nord	Italia	Nord	Italia	Nord	Italia	Nord
Nuove costruzioni	1,4	0,4	3,6	4,5	1,4	0,7	0,8	-0,2	-1,8	-4,6	-6,2	-6,0	-15,7	-20,7	-10,8	-10,7
- Residenziali	5,2	6,7	7,1	7,0	7,8	6,7	5,3	5,3	-3,1	-3,3	-8,3	-8,6	-21,8	-28,4	-14,1	-12,7
- Non residenziali private	-8,5	-14,0	-5,0	-4,7	-1,9	-2,8	-3,8	-1,1	-1,2	-3,3	-2,8	-0,1	-15,9	-16,1	-14,4	-15,7
- Non residenziali pubbliche	4,4	7,2	5,4	8,1	-3,5	-2,8	-5,7	-11,9	-2,0	-2,3	-4,4	-4,7	-4,8	-5,8	-2,0	-1,6
- Genio civile	7,5	10,4	7,2	10,8	-5,2	-6,6	-1,5	-8,5	0,5	-10,5	-6,0	-7,6	-6,0	-10,6	-4,0	-2,0
Rinnovo	-0,6	-0,4	1,0	1,5	-2,0	-2,3	1,5	0,1	1,0	-1,2	-2,9	-3,0	-3,6	-4,3	-1,2	-0,6
- Residenziali	-0,6	-0,9	0,0	0,1	-0,3	-0,6	3,0	3,0	0,8	0,8	-2,0	-2,0	-0,5	-0,5	1,0	1,7
- Non residenziali private	-4,0	-4,0	-2,0	-2,0	-1,8	-1,8	1,2	1,2	1,4	1,4	-2,0	-2,0	-8,0	-8,0	-5,0	-5,6
- Non residenziali pubbliche	2,9	-5,6	4,0	7,5	-6,0	-7,4	-2,4	-9,3	0,8	-10,2	-5,0	-6,6	-5,0	-9,6	-2,8	-0,8
- Genio civile	3,0	5,8	6,7	10,3	-5,2	-6,6	-0,9	-7,9	1,0	-10,1	-6,3	-7,9	-6,4	-11,3	-2,6	-0,6
TOTALE INVESTIMENTI	0,4	0,0	2,3	3,1	-0,2	-0,7	1,1	-0,1	-0,5	-3,0	-4,7	-4,6	-9,9	-12,7	-5,8	-5,3

Fonte: Cresme/Si

Il Cresme guarda al dopo: la crisi farà fuori le imprese piccole e poco innovative Anche al Nord niente ripresa Cambia il volto dell'offerta

DI LORENZO BELLICINI

La crisi nel settore delle costruzioni nel Nord del Paese non accenna a diminuire.

Con il terzo anno di caduta, il nodo da affrontare nel 2010 non è solo relativo a quando finirà la flessione della domanda, ma per quanto tempo ancora saranno in grado di tenere le imprese. Quanto sono in grado di reggere ancora la crisi dell'inventurato e dell'insoluto e la contemporanea restrizione del credito. Le pagine dei giornali stanno descrivendo la gravità della crisi in molti modi, dalla perdita dell'occupazione al fallimento delle imprese, alla riduzione degli investimenti, ma certo uno dei dati che mostra con più crudezza la gravità della crisi è il numero di imprenditori che si sono suicidati nell'ultimo anno nel Nordest del Paese. Molti di loro operavano nel settore delle costruzioni. La tenuta delle imprese, insieme al tema della disoccupazione, è una delle questioni di fondo del 2010 e del 2011. Ma per valutare la capacità della tenuta delle imprese è necessario fare i conti con quello che succede sul mercato, sulla durata della crisi e sui tempi della ripresa.

IL CROLLO DEL NUOVO

Secondo le stime del Cresme il mercato delle costruzioni nel Nord del Paese valeva nel 2006 98,5 miliardi di euro, nel 2010 varrà 87 miliardi di euro: la flessione complessiva in valori deflazionati è del -20,7

per cento. Ma la situazione è ben più grave per le nuove costruzioni: qui nel 2006 si erano toccati, a valori correnti, i 45,1 miliardi di euro; nella previsione del 2010 il valore del mercato scenderà a 32,4 miliardi di euro. La flessione in dieci anni è del -28,2% a valori correnti e del -36,5% a valori deflazionati.

IL NODO INVENDUTO

I comparti più colpiti dalla crisi sono l'edilizia residenziale di nuova costruzione e l'edilizia privata di nuova costruzione. In questi comparti, e in particolare in quello residenziale, la produzione è stata grande (potremmo dire eccezionale) nella fase espansiva del boom, e ora il mercato si caratterizza per ampie quote di invenduto. Nel 2006 nel Nord Italia si erano vendute poco meno di 470mila abitazioni, nel 2009 saranno 325mila. Il 31% in meno. Ma il 2010 non andrà meglio. Si potrà perdere un altro 10% di mercato.

Per il non residenziale il picco eccezionale degli anni 2000 si tocca nel 2002 con oltre 67mila immobili venduti, nel 2006 si sfiorano i 54mila, mentre nel 2009 si superano di poco i 38mila. Un'altra flessione del 30% rispetto al 2006. E anche qui la situazione non migliorerà di molto: la crisi produce difficoltà, nel 2010 molti bilanci saranno difficili, e ancor più lo saranno nel 2011. La crisi del non

residenziale, come sta succedendo negli Stati Uniti, renderà la domanda di spazi per le attività economiche ancor più difficile. Non solo: i fallimenti che arriveranno da tutti i settori economici metteranno sul mercato significative quantità di prodotto frenando ulteriormente la domanda.

SEGNALI DAL RINNOVO

Alla crisi violenta della nuova costruzione fa da contraltare l'andamento della riqualificazione del patrimonio esistente. I segnali sono interessanti: nel 2009 in Italia le domande per utilizza-

Il «nuovo» cala del 36%
Piano casa 2 a impatto ritardato

zioni nei lavori per le ristrutturazioni edilizie, hanno toccato il picco storico: quasi 448mila. Nel 2007 erano state poco meno di 403mila. La crescita è stata del 14,3% e in questo quadro le Regioni del Nord non sono state a guardare: le domande in Lombardia sono cresciute del 16,9%, nel Veneto, forse la situazione più difficile per il mercato immobiliare insieme all'Emilia Romagna, la crescita è stata del 10,1%, in Piemonte del 15,9 per cento. Di fronte alle cadute della nuova costruzione appare chiaro che una parte degli investimenti viene dirottata verso il patrimonio esistente. Era già successo nella crisi 1992-1994: con la crisi delle compravendite, entra in crisi il mercato della sostituzione, una parte

della domanda non riesce più facilmente a vendere il vecchio alloggio per comprare uno nuovo e quindi si accontenta, spendendo meno, di riqualificare il vecchio. La tenuta del mercato della riqualificazione, che nel 2009 si stabilizza con una stagnazione degli investimenti (-0,5%), nel 2010 mostra segnali di ripresa (+1,7%). La riqualificazione è già oggi la principale voce di domanda che sostiene il mercato delle costruzioni, molto più delle opere pubbliche.

OPERE PUBBLICHE FERME

Infatti secondo le stime del Cresme gli investimenti in opere pubbliche nel Nord del Paese registrano significative flessioni nel 2009 e nella previsione del 2010: gli investimenti in nuove opere del Genio civile scendono del 10,6% e continueranno a calare anche nel 2010 (-2%); la nuova edilizia non residenziale pubblica scende del 5,8% e calerà dell'1,6% nel 2010. Le opere pubbliche non sostengono quindi il mercato nella peggiore crisi del settore. Anche perché lo scenario delle opere pubbliche che si presenta alle imprese di costruzioni è quello di un mercato profondamente mutato.

Nel 2009 vengono messe in gara nel Nord Italia 6.289 opere (sulle 18.673 del mercato nazionale). Nel 2008 erano 9.918. Nel 2002, 16.087. Tra il 2002 e il 2009 il numero delle opportunità di lavoro che le imprese hanno partecipando alle gare pubbliche si riduce del 61 per cento. Il valore delle opere messe in

gara nel 2009 è pari a 12,7 miliardi di euro, il 14,3% in meno di quanto fatto nel 2008. Sostanzialmente la stessa cifra che veniva messa in gara nel 2002 con 16.087 gare. Le opere pubbliche non stanno sostenendo il mercato.

Non solo, le opere pubbliche sono molto cambiate. Sono i bandi di gara di grande dimensione, il partenariato pubblico e privato, il facility management collegato alle costruzioni che disegnano la nuova mappa della crescita del mercato delle opere pubbliche in un quadro di risorse che si riduce. È una mappa per pochi. Mentre il mercato tradizionale delle opere pubbliche, quello degli enti locali, quello dei Comuni, registrano contrazioni sconosciute nel passato. In alcune Regioni, da un anno all'altro, il calo delle gare è del 60 per cento. Piccole imprese e Comuni sono i soggetti che più di altri pagano la durezza della crisi.

RIPRESA LONTANA

La ripresa del mercato immobiliare è di là da venire, e gli esiti prolungati del piano casa 2 sul mercato, contribuiranno nel 2012 e 2013 a rallentare i segnali di ripresa che la fine della caduta della domanda nel 2011 dovrebbe portare. Una parte della domanda sarà intercettata dalla «promozione familiare» che deriva dall'ampliamento ritardato del patrimonio edilizio residenziale.

L'impatto del piano casa 2 sulla filiera delle costruzioni ci sarà, ma «fuori tempo» rispetto alla crisi. Nel frattempo una parte della do-

L'AUTORE



OSSERVATORIO CREMSE

Direttore e amministratore delegato del Cresme, Bellicini è da anni un punto di riferimento per le analisi economiche sulle costruzioni. Con i numeri delle sue congiunturali ma anche con le sue previsioni da "guru" del settore

manda cerca ormai prodotti di qualità diversa e lascia sul terreno quote di invenduto di prodotto che, pur avendo pochi mesi, sembrano venire dal profondo passato. La crisi sembra dettare nuove regole per il costruire residenziale e non residenziale. Le opere pubbliche stanno vivendo la più grande riconfigurazione di offerta della storia recente. L'edilizia non residenziale è appena ai caratteri della ripresa economica, che si presenta in ogni caso, anche nelle ipotesi più ottimiste, modesta e a basso tasso di occupazione. Insomma poca domanda di aumento delle capacità produttive, e profonde riconfigurazioni del mercato. Così la crisi attraversa l'intera filiera delle costruzioni e colpisce le imprese meno solide, quelle meno patrimonializzate, e quelle più tradizionali. Colpisce il mondo imprenditoriale con meno relazioni. Per queste imprese, le questioni di fondo, in attesa di qualche segnale di ripresa della domanda, si giocano su tre piani: i pagamenti che non arrivano, la solidità dell'impresa, e, per le imprese familiari, la volontà delle famiglie di reinvestire in tempi di crisi. ■