

In quest'area il Cresme prevede una flessione minore rispetto al resto d'Italia per il 2010

# Investimenti, Centro più forte

La crisi sarà più dura nel terziario ma resta stagnante anche il residenziale

DI LORENZO BELLICINI (\*)

**I**l 2009 è l'anno più nero delle costruzioni del nostro Paese, con una flessione degli investimenti del 10,1%, ma nel 2010 le cose peggioreranno ancora, con una flessione del 2,8% (la caduta si ridurrà nel residenziale, mentre si aggraverà il comparto non residenziale e tornerà positiva la riqualificazione).

## LA CRISI DELL'OFFERTA

Ma quello che renderà più duro il 2010 sarà la crisi nell'offerta. Molte imprese, molte industrie produttrici di materiali, sistemi, componenti e macchine per l'edilizia, molti distributori, dopo quattro anni di crisi e una riduzione dei potenziali totali di mercato del 17,2% (stimata a -25% nelle nuove costruzioni), faranno fatica a sopravvivere, nonostante l'elasticità del sistema, e non riusciranno a beneficiare della ripresa che piano piano dovrebbe interessare il settore a partire dal 2011.

Nel Centro Italia (qui considerato dall'aggregazione di Emilia Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio) la flessione degli investimenti in costruzioni è stimata del 10,2% nel 2009 e sarà dell'1,7% nel 2010. Una flessione importante, ma migliore di quella nazionale (-2,8%) di quasi un punto per il 2010, anche perché in alcune aree del Centro Italia la frenata del mercato è iniziata prima.

## RESIDENZIALE, LA SVOLTA?

La caduta è stata drammatica nel residenziale di nuova produzione: -3% già nel 2007, per aggravarsi decisamente nel 2008, -9,2%, e soprattutto nel 2009 quando si perde in un anno un quinto del mercato, -20,8 per cento. La caduta si attenuerà, secondo le previsioni del Cresme, nel 2010, con una flessione dell'1,9 per cento. Dal 2006 al 2010 si è perso il 31,6% degli investimenti in nuove costruzioni residenziali.

Del resto nello stesso 2006-2009 le compravendite di abitazioni sono scese da 248.131 a 169.320, una flessione del 31,8% (in Italia -31,4%). Una frenata che interessa in misura fortemente omogenea tutte le regioni dell'area, dato che la flessione massima si registra in Emilia Romagna, -33,4%, e quella minima in Umbria, -28,1%, mentre Toscana e Lazio stanno rispettivamente al -33,4% e -33,1% e le Marche al -32,5 per cento.

Insomma il mercato immobiliare si è ridotto di un terzo rispetto all'anno picco della bolla speculativa (2005 per il Lazio, 2006 per Emilia Romagna e Toscana, 2007 per Umbria e Marche). Anche se in alcune aree, come la Romagna e le Marche i segnali che vengono

dal credito alle imprese per il 2009 sembrano indicare una fase di arresto della caduta. Peraltro nella valutazione del mercato immobiliare del 2011 e del 2012 dovremo tener conto degli effetti del Piano casa 2: infatti se la legge avrà successo, molte famiglie amplieranno la loro villetta di un altro alloggio e questo inciderà da un lato sulla produzione edilizia, favorendo le attività di progettisti, piccole imprese, industrie produttrici e distributori di materiali edili, dall'altro sul mercato immobiliare, nel senso che una parte della domanda abitativa sarà sottratta al mercato. La valutazione del Cresme è che il potenziale della manovra di ampliamento sia di 60.000 abitazioni tra il 2011 e il 2014.

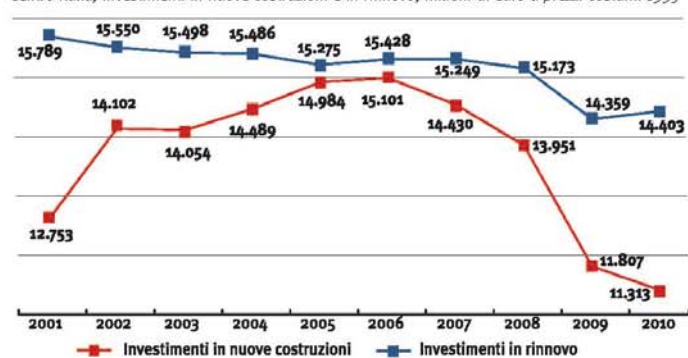
## NON RESIDENZIALE, PIÙ CRISI

Nel comparto non residenziale le cose sono particolarmente difficili, gli investimenti e le compravendite si ridurranno ancora pesantemente nel 2010. La fine della crisi, insomma, non è arrivata. Gli ultimi anni in questo comparto hanno visto il boom eccezionale 2001-2002 trascinato dalla congiuntura e dalle agevolazioni fiscali; la correzione al ribasso nel 2003 e nel 2004; il rimbalzo, moderato del 2005; e, dal 2006, la continua flessione sino al 2010 delle attività: nel 2009 e nella previsione del 2010 gli investimenti in nuova edilizia non residenziale scendono rispettivamente del -18,0% e del -8,5 per cento. Dal 2005 al 2010 si è perso, a valori costanti, il 30,5% del mercato.

Nell'immobiliare la crisi è ancora maggiore e il Centro Italia paga le conseguenze della crisi e delle diverse specializzazioni territoriali: dal 2005 al 2009 la flessione delle compravendite di uffici è del 32,2%, del produttivo del 35,4% e del commerciale del 36,6%, valori più negativi di quelli nazionali. Nel comparto degli uffici i comportamenti sono molto diversificati: il Lazio, con il ruolo importante di Roma, perde il 41,9% delle compravendite del 2005, mentre nelle Marche la flessione è contenuta nel -8,8%; nel produttivo, però, le Marche perdono il 45,6% delle compravendite rispetto al picco 2005 e in Toscana si perde il 42,3%; e ancora nel commerciale la flessione nel Lazio è del 42,1% e in Emilia Romagna del 36,2 per cento. La debole crescita dell'economia italiana negli anni 2000 prima, e la forza della recessione nel 2008 e, soprattutto nel 2009, e in prospettiva la crisi di una componente non irrilevante dell'offerta nel 2010, disegnano per il non residenziale, nonostante i segnali di ripresa dell'economia, ancora una fase di debolezza dalla quale si uscirà dopo il 2011.

## LA (DEBOLE) TENUTA DEL RINNOVO EDILIZIO

Centro Italia, investimenti in nuove costruzioni e in rinnovo, milioni di euro a prezzi costanti 1995



\* Si considerano le regioni: Emilia Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio  
Fonte: Elaborazioni Cresme gennaio 2010

## LA CADUTA COMPLESSIVA NON SI FERMA

Centro Italia: investimenti in costruzioni, variazione % a valori costanti 1995

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Investimenti in nuove costruzioni</b>	<b>10,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>0,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>-3,3</b>	<b>-15,4</b>	<b>-4,2</b>
di cui:									
Residenziali	7,5	3,0	8,2	10,5	8,0	-3,0	-9,2	-20,8	-1,9
Non residenziali private	21,4	-11,6	-4,3	2,6	-6,6	-2,5	1,4	-18,0	-8,5
Non residenziali pubbliche	-1,3	2,6	0,2	-6,2	-3,7	-3,7	-4,7	0,4	-4,1
Genio civile	7,5	8,6	3,9	-5,0	-4,0	-10,2	6,2	-5,9	-4,0
<b>Investimenti in rinnovo</b>	<b>-1,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>-5,4</b>	<b>0,3</b>
di cui:									
Residenziali	-3,5	-0,3	-0,3	0,4	2,8	0,9	-2,0	-4,0	0,5
Non residenziali private	-2,5	-4,1	-2,0	-1,7	1,2	1,4	-2,0	-8,0	2,3
Non residenziali pubbliche	4,4	4,0	0,8	-5,8	-4,9	-10,0	7,3	-4,9	-2,9
Genio civile	5,9	4,1	3,4	-5,0	-3,4	-9,8	5,8	-6,7	-2,6
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>3,9</b>	<b>-0,3</b>	<b>1,4</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>-1,9</b>	<b>-10,2</b>	<b>-1,7</b>

Fonte: Elaborazioni Cresme gennaio 2010; sono esclusi Abruzzo e Molise

## LE OPERE PUBBLICHE

Anche il quadro delle opere pubbliche è negativo, la flessione è più contenuta degli altri comparti produttivi, -5,9% gli investimenti in nuove opere del genio civile e +0,4% nell'edilizia non residenziale pubblica nel 2009, ma con una previsione per il 2010 negativa per entrambi i settori (-4%). Andrà meglio nel 2011. In ogni caso il tradizionale ruolo anticongiunturale delle opere pubbliche non sembra esserci stato, nonostante l'importo dei lavori messi in gara siano cresciuti nel 2008, rispetto al picco minimo del 2007, del 23,5% e nel 2009, rispetto al 2008, del 20,5 per cento. Nel 2005 venivano messi in gara nel Centro Italia lavori per 10,5 miliardi di euro, che nel 2006 scendono a 6,8, nel 2007 scendono ancora a 6,4, per risalire a 7,9 nel 2008 e a 9,6 nel 2009. Nel 2009, però, le aggiudicazioni di lavori sono diminuite, in termini di importi, del -15,8% rispetto al 2008. Va qui evidenziato un cambiamento importante avvenuto nelle opere pub-

bliche: nel 2005 venivano messi in gara 6.693 lavori, mentre nel 2009 i lavori messi in gara sono stati solo 3.565, in sostanza un dimezzamento delle opportunità di lavoro (-46%) e una crescita significativa del ruolo delle opere di maggiore dimensione. Quelle che necessitano di tempi più lunghi per essere avviate ed entrare nella fase produttiva. Da questo punto di vista il Centro Italia non si differenzia dal resto del Paese.

## LA RIQUALIFICAZIONE, SEGNALI

Nel settore della riqualificazione sono diversi i segnali che emergono ai quali dare ascolto, non ultimo il fatto che nel 2009 si è registrato un significativo incremento delle domande di agevolazione fiscale a seguito degli interventi di riqualificazione. Un incremento, del 16,1% su base nazionale, che ha visto le regioni del centro registrare incrementi importanti ma comunque, a eccezione della Toscana, inferiori a quelli medi nazionali (Toscana +18,5, Lazio +15,2%, Marche +10,3%, Umbria

+11,1%, Emilia Romagna +12,1%). Secondo il Cresme con il 2010 gli investimenti in riqualificazione residenziale torneranno positivi (+0,5%), e anche gli interventi di riqualificazione del patrimonio non residenziale privato saranno oggetto di interventi di riqualificazione. Certo molto dipenderà dall'entità della ripresa economica e dalla tenuta del sistema imprenditoriale. La ripresa vera comincerà nel 2011, ma sarà lenta, e i potenziali di mercato sono oggi molto diversi da quelli di qualche anno fa. La sfida del 2010 è tutta in capo all'offerta, e agli esiti del processo di selezione che la crisi ha avviato. Anche perché le risposte alla crisi (manovra di sostegno al settore delle costruzioni e leggi regionali sull'ampliamento degli edifici, Piano Casa 1, grandi opere pubbliche, mostre-trano i loro effetti a partire dal 2011 e anche un po' più in là). Un po' fuori tempo rispetto ai momenti più critici. ■

(\* direttore Cresme)

© RIPRODUZIONE RISERVATA