

# NOTA STAMPA

## IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI 2004



*Lo scenario  
di medio periodo  
2003-2008*

## Tra ripartenze e rallentamenti

### **2002: per fortuna che il settore delle costruzioni continua a tirare**

Nel clima economico difficile che la nostra economia sta vivendo il settore delle costruzioni sembra essere, alla luce dei dati relativi ai primi mesi del 2003, ancora un'isola felice.

Fino al 2002, tutti i motori delle costruzioni hanno tirato, determinando un salto di scala nella dotazione di nuovo capitale fisso edilizio, di nuovi edifici residenziali e non residenziali, mentre ripartivano le opere pubbliche, prima quelle di piccola dimensione, poi quelle più grandi, quelle che dovrebbero cambiare la capacità di muoversi, scambiare, comunicare.

Una fase che ricorda il boom della seconda metà degli anni '80, ma dove le risorse in gioco sono maggiori.

Questo scenario è caratterizzato soprattutto da cinque elementi:

- la crescita occupazionale che fa sì che le costruzioni siano oggi il principale sostegno dell'economia;
- l'eccezionale vitalità del mercato immobiliare residenziale (positivo anche nei primi mesi del 2003) e non residenziale;
- gli effetti sulla nuova produzione residenziale del condono edilizio. La produzione abusiva, che già incide per un valore pari al 11% del mercato, registrerà, come già successo nel passato, una esuberante ripresa;
- la dimensione della crescita delle opere pubbliche che nel 2003 sembrano accelerare la loro corsa: gli appalti sono aumentati del 57% nei primi nove mesi dell'anno sul periodo corrispondente del 2002;
- il boom delle nuove opere e dei nuovi modi di attuare i processi di trasformazione urbana e territoriale: project financing; facility management, costruzione e gestione, appalto integrato, società miste e società di scopo, partenariato pubblico e privato.

La crescita del 2002 è pertanto frutto di due diverse dinamiche: la forte crescita del mercato delle nuove costruzioni da un lato, la contrazione dell'attività di manutenzione sul patrimonio esistente, sia residenziale che non residenziale dall'altro. In particolare il mercato nel 2002 è trainato dalla nuova cantieristica residenziale (+6,3%), dalla nuova cantieristica non residenziale privata (+3,3%) e dalle opere del genio civile (+3,2%). Diminuisce invece il mercato della manutenzione residenziale e non residenziale.

## 2003: frena l'occupazione

Siamo di fronte ad una crescita eccezionale: nell'aprile del 2003 gli occupati erano 1.818.000 unità. Per cogliere la consistenza del fenomeno basti pensare che ancora nel luglio del 1998 erano poco più di 1.535.000. In cinque anni l'occupazione delle costruzioni è cresciuta del 18,4%, a una media annua del 3,7%. Tassi di crescita da nuova economia, non da tradizionale mercato dei mattoni e del cemento. Nello stesso periodo l'occupazione industriale è cresciuta dello 0,4%; e i servizi, motore della crescita economica degli anni '90 dell'11,1%. Il peso dell'occupazione delle costruzioni sull'occupazione industriale in senso stretto è passato in cinque anni dal 30% al 35%. Sul totale dell'occupazione italiana le costruzioni sono passate dal 7,5% all'8,3%.

**Tabella 31. - L'occupazione nel settore delle costruzioni e nelle altre attività economiche**

*Dati destagionalizzati (000 di unità)*

	COSTRUZIONI	INDUSTRIA	SERVIZI	TOTALE	% COSTRUZIONI SU TOTALE
Luglio 1998	1.535	5.189	12.559	20.467	7,5%
Aprile 2003	1.818	5.208	13.955	22.035	8,3%
Variazioni %	18,4	0,4	11,1	7,7%	

*Fonte: Elaborazione CRESME su dati ISTAT*

Il 2003, tuttavia, porta con sé qualche segnale di cambiamento. A luglio si registra, infatti, una prima battuta di arresto, dopo cinque anni di continua crescita, dopo diciassette trimestri ininterrottamente positivi.

**Tabella 2. - L'occupazione nel settore delle costruzioni (dati destagionalizzati)**

	(000 DI UNITÀ)	VARIAZIONI CONGIUNTURALI TRIMESTRALI
Luglio 2002	1.763	+1,9
Ottobre 2002	1.781	+1,0
Gennaio 2003	1.794	+0,7
Aprile 2003	1.818	+1,3
Luglio 2003	1.812	- 0,3

*Fonte: Elaborazione CRESME su dati ISTAT*

Il settore perde 6.000 occupati, un misero 0,3% in meno tra la rilevazione di luglio e quella di aprile. Apparentemente nulla se non si parlasse di luglio quando le condizioni climatiche sono le più favorevoli per lo svolgimento all'aperto dell'attività edilizia.

Siamo forse davanti ad un segnale che conferma l'inizio di una frenata di un ciclo ormai maturo, cresciuto molto, ma, allo stesso tempo ancora in grado di riprodurre, sorprendentemente, segni di vitalità?

## Scenario previsionale in movimento

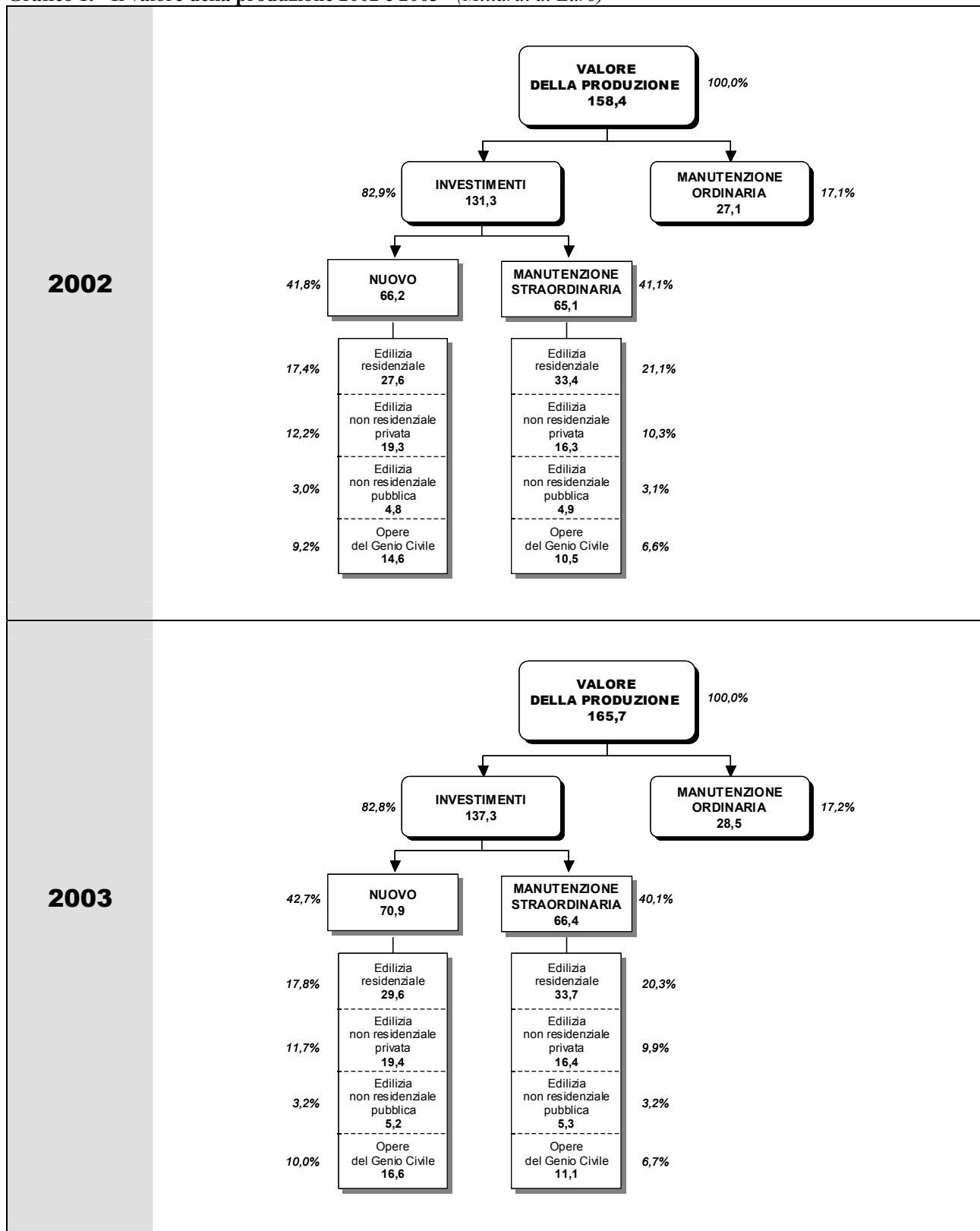
Le previsioni del Cresme per il mercato delle costruzioni nel 2003 segnalano una ulteriore crescita, pur contenuta, del valore della produzione, tanto che si potrebbe parlare di mantenimento dell'attività sui picchi raggiunti nel 2002: un deciso rallentamento piuttosto che una flessione.

E la ragione va rinvenuta nella dinamica decisamente positiva delle opere pubbliche e dell'edilizia residenziale di nuova costruzione.

**Nel 2003 il valore delle costruzioni sfiorerà i 166 miliardi di euro in valori correnti, 28,5 miliardi sono da attribuire alla manutenzione ordinaria del patrimonio esistente, 66,4 miliardi agli**

interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, recupero e riqualificazione, 70,9 miliardi di euro rappresentano il mercato delle nuove costruzioni.

**Grafico 1. - Il valore della produzione 2002 e 2003 - (Miliardi di Euro)**



Fonte: elaborazioni e stime CRESME/SI

In valori costanti la crescita del mercato delle costruzioni sarà dello 0,7% nel 2003, nel 2004 la produzione si assesterà sui livelli del 2003 (-0,1% gli investimenti, 0,1% il valore della produzione), mentre nel 2005 la flessione sarà dall'1,1% per gli investimenti e dello 0,8% per il valore della produzione. Ci si aspetta un mercato stabile, nel complesso è atteso per il triennio 2006-2008. Ma molto dipenderà dalla dinamica economica, e soprattutto dall'andamento della borsa e dei tassi di interesse e delle forme di investimento alternative ai beni immobiliari

La crescita contenuta del 2003 è originata dal boom delle opere pubbliche (+10,2% le opere del genio civile, +6,5% l'edilizia non residenziale pubblica) e dalla ulteriore crescita della nuova produzione residenziale (+3,0%) che ha beneficiato anche dell'incentivante annuncio del condono edilizio. E' iniziata invece la frenata del mercato della nuova produzione non residenziale ed è continuata la frenata della manutenzione del patrimonio esistente.

Rispetto alle previsioni avanzate nel 2002 si sta verificando uno slittamento della fase di rallentamento del ciclo alla seconda parte del 2003 e a tutto il 2004. In tal modo l'anno più difficile dovrebbe essere il 2005, ma se dovessero ripartire il mercato della manutenzione e il comparto non residenziale continuasse il suo recupero strutturale, fermo restando la tenuta del mercato delle opere pubbliche, la crisi potrebbe essere contenuta.

**Tabella 3. - Previsioni CRESME 2003 e 2004 a confronto**

	2003		2004	
	ottobre '02	ottobre '03	ottobre '02	ottobre '03
Nuovo residenziale	-0,4	3,0	4,0	-0,5
Nuovo non residenziale privato	-1,0	-3,0	-3,8	-4,5
Nuovo non residenziale pubblico	0,8	6,5	0,0	3,0
Nuovo genio civile	2,8	10,2	2,8	6,5
Manutenzione residenziale	-3,1	-3,1	-0,4	-1,0
Manutenzione non residenziale	-2,0	-3,0	0,0	-2,0
Investimenti	-0,8	0,7	-1,2	-0,1
Valore della produzione	-0,5	0,7	-0,7	0,1

Fonte: CRESME, Rapporto congiunturale 2003 e 2004

## L'andamento dei mercati

**Continua la fase espansiva della cantieristica residenziale**, alimentata, dall'intreccio favorevole di tre fattori:

- le dinamiche del mercato immobiliare e dalla crescita dei prezzi nei primi sei mesi dell'anno, pur con tassi di crescita più contenuti rispetto al periodo precedente;
- la domanda di 'beni rifugio' per l'investimento (mix esplosivo tra domanda di qualità, disponibilità di risparmio e bassi tassi di interesse);
- le aspettative per il condono edilizio, inatteso rispetto alle previsioni fatte l'anno scorso con una stima di una ripresa della produzione non legale che il CRESME valuta in un +25/30% nel biennio 2003-2004.

**La frenata della nuova produzione non residenziale è maggiore di quella prevista e sarà più grave ancora nel 2004.** Gli effetti delle anticipazioni degli investimenti al 2002, ai fini dei benefici fiscali, insieme alla stagnazione economica e alle deboli previsioni di crescita dei fatturati, si traducono in una significativa riduzione degli investimenti destinati ad aumentare la capacità produttiva, sia industriale che terziaria.

Il CRESME prevede una riduzione degli investimenti in nuove costruzioni non residenziali del 3,0% nel 2003, del 4,5% nel 2004, e dell'1,5% nel 2005. Con il 2006 il comparto non residenziale dovrebbe riprendere la crescita e tornare a giocare una partita strategica nel processo di sviluppo e trasformazione del nostro settore e del territorio.

**Confermata la flessione del mercato della ristrutturazione**, in particolare degli interventi collegati alla riqualificazione del patrimonio residenziale, testimoniata anche dalla riduzione delle istanze per l'agevolazione fiscali presentate al Ministero delle Finanze, oltrechè dalla contrazione del mercato dei prodotti di finiture e impianti.

**Le opere pubbliche**, sia quelle del genio civile, sia l'edilizia non residenziale pubblica, **costituiscono il vero traino** dell'intero settore sia per il 2003 e per il 2004.

Lo scorso anno la previsione della crescita del comparto delle opere pubbliche era stata del +3,5% in valori costanti (pari a una crescita del 6,9% a valori correnti), il consuntivo porta la crescita del mercato 2002 - rispetto ad un assai positivo 2001 cresciuto 7,6% (10,75 in valori correnti) - del 2,2% (5,9% in valori correnti). Quindi una dinamica un po' più contenuta ma in linea con le previsioni, dimostrata peraltro dall'andamento del fatturato delle prime 100 imprese di costruzioni, che operando prevalentemente nel comparto delle opere pubbliche, vedono crescere il fatturato del 5,5% nel 2002 in valori correnti, mentre era cresciute del 14,7% nel 2001.

**Tabella 4. - Investimenti in opere pubbliche di nuova costruzione CRESME e fatturato delle principali imprese di costruzione** (variazioni % annue in valori correnti)

	COSTRUZIONI		FATTURATO IMPRESE DI COSTRUZIONE
	Valore della Produzione	Investimenti in Oo.pp.	
1999	6,7	9,0	11,4
2000	8,9	6,1	4,0
2001	7,4	10,7	15,1
2002	5,4	5,9	5,5
2003	0,7	10,1	

Fonte: CRESME e Bilanci Imprese di Costruzioni Top 400 (cfr. Cap.6)

Le stime per il 2003 sugli investimenti prevedono una spesa destinata alle opere pubbliche di 35 miliardi di euro, pari ad una crescita 6,3% rispetto al 2001 (9,9% in valori correnti). L'analisi della spesa nelle previsioni per il 2003 mette in evidenza come gli enti della pubblica amministrazione in senso stretto registrano complessivamente una dinamica positiva rispetto al 2002 (+9,4%).

### **Molte le novità all'interno del mercato dei lavori pubblici**

Al centro dell'iniziativa pubblica vi sono i comuni. E' questa è una conferma. Sono gli enti territoriali il motore della ripresa del mercato, con investimenti previsti di circa 14 miliardi di euro, che crescono di oltre 11 punti percentuali (+15,4% in valori correnti) . Circa l'80% della "spesa locale" spetta ai comuni che, in uno scenario complessivo di investimenti mirati alla realizzazione di grandi interventi infrastrutturali, riescono a incrementare la loro capacità di spesa concentrata su strade, scuole, acqua, sport e trasporto pubblico locale. Come per lo Stato, anche per le Asl e Aziende Ospedaliere la previsione di crescita è stata spostata dal 2002 al 2003. Dopo due anni di contrazione generata dalla riduzione dei finanziamenti disponibili, per il 2003 è prevista una crescita del 2,7% (6,4% in valori correnti) dovuta alla ripresa degli investimenti per il potenziamento delle strutture e degli impianti tecnologici.

Nel 2003 il comparto del non residenziale pubblico, con una spesa di 10,5 miliardi, aumenterà con un ritmo dell'6,5%, sostenuto dalla spesa dello Stato, dei Comuni, delle Province e delle Aziende Sanitarie Locali e Ospedaliere. La crescita del comparto sarà più contenuta nel 2004 e segnerà, alla luce dei programmi avviati, una battuta di arresto a partire dal 2005.

Nel settore del genio civile verranno spesi 28 miliardi di euro che, rispetto ai 25 del 2002, rappresentano una crescita in valori correnti del 10,2%, la più vivace di tutto il mercato delle costruzioni. Questo perché è a partire da quest'anno che si fanno sentire i primi effetti del programma straordinario delle infrastrutture strategiche, in particolare per quanto riguarda la nuova costruzione.

Ma il 2003 è un anno importante soprattutto per le nuove risorse messe in gioco: i bandi di gara crescono del 57% in termini di volumi rispetto ad un già positivo 2002. Due cambiamenti interessano il mercato delle opere pubbliche sulle quali è necessario riflettere (si rimanda per l'approfondimento al capitolo 5.3 e ai due focus sulle opere pubbliche): la crescita dei "grandi tagli" di opere e quella delle opere del genio civile.

Il ciclo delle grandi opere inaugurato nel 2001, è entrato nella fase più vitale nel corso del 2002. In un mercato complessivo in ottima salute, il segmento delle grandi opere è stato il più brillante, con tassi di crescita superiori al totale non solo in termini di spesa, ma anche in termini di numero, consolidando così il trend positivo innescato l'anno scorso e che sta proseguendo nei primi 9 mesi del 2003 in maniera ancora più evidente.

**Ricerca di capitale privato, individuazione di un contraente generale, ottimizzazione nella gestione dei servizi...** queste le parole chiave del mercato delle opere pubbliche del 2003.

A testimonianza del ruolo chiave delle regole innovative introdotte dalla Legge 166/2002, si evidenziano sia il numero crescente di gare per la ricerca del general contractor, che passano dall'unica gara del 2002 per un valore di 512 milioni di euro (settembre 2002), a cinque nel 2003 per un valore di oltre 3 miliardi di euro; ma soprattutto il boom degli avvisi per opere da realizzare con il sistema del partenariato pubblico-privato (PF fase 1, PF fase 2 Licitazione privata, concessione di costruzione e gestione, altre concessioni, altre procedure), che passano dai 2 miliardi di euro del gennaio-settembre 2002 ai 6,8 miliardi (+224%) del gennaio-settembre 2003.

Il peso crescente delle nuove forme di opera pubblica nel 2003 è presto descritta: fatto 100 l'importo dei bandi di gara nei periodi in esame, che riguardano le opere da realizzare con finanza di progetto, valgono come potenziale di mercato il 24% del totale di opere pubbliche; le opere di Facility management, escludendo le opere di concessione e gestione, già contabilizzate nel PF, e le manutenzioni ordinaria, potenziale di mercato del FM, ma attività ancora svolta tradizionalmente, e una parte della manutenzione e gestione che viene operata in PF, valgono un altro 19% dei bandi messi in gara nei periodi in esame. Il nuovo avanza e trascina il mercato verso nuovi modelli di operatività.

**Tabella 5. - Investimenti nelle costruzioni – Prezzi correnti milioni di euro (eurolire fino al 1999)**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
<b>Investimenti in nuove costruzioni</b>	<b>47.985</b>	<b>50.383</b>	<b>54.872</b>	<b>61.068</b>	<b>66.216</b>	<b>70.850</b>
di cui:						
- Residenziali	19.777	20.500	22.420	24.907	27.571	29.554
- Non residenziali private	14.123	14.608	16.243	18.052	19.316	19.411
- Non residenziali pubbliche	3.489	3.789	4.012	4.479	4.757	5.248
- Genio civile	10.596	11.485	12.196	13.629	14.572	16.636
<b>Investimenti in rinnovo</b>	<b>51.275</b>	<b>55.413</b>	<b>60.470</b>	<b>63.372</b>	<b>65.084</b>	<b>66.412</b>
di cui:						
- Residenziali	26.222	28.801	31.712	32.571	33.398	33.689
- Non residenziali private	13.739	14.196	15.369	16.131	16.294	16.374
- Non residenziali pubbliche	3.713	4.100	4.405	4.714	4.932	5.263
- Genio civile	7.600	8.315	8.985	9.957	10.460	11.086
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>99.260</b>	<b>105.795</b>	<b>115.342</b>	<b>124.440</b>	<b>131.299</b>	<b>137.262</b>
<b>Manutenzione ordinaria</b>	<b>21.057</b>	<b>22.532</b>	<b>24.425</b>	<b>25.699</b>	<b>27.142</b>	<b>28.472</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>120.318</b>	<b>128.328</b>	<b>139.767</b>	<b>150.139</b>	<b>158.441</b>	<b>165.734</b>

Fonte: CRESME/SI

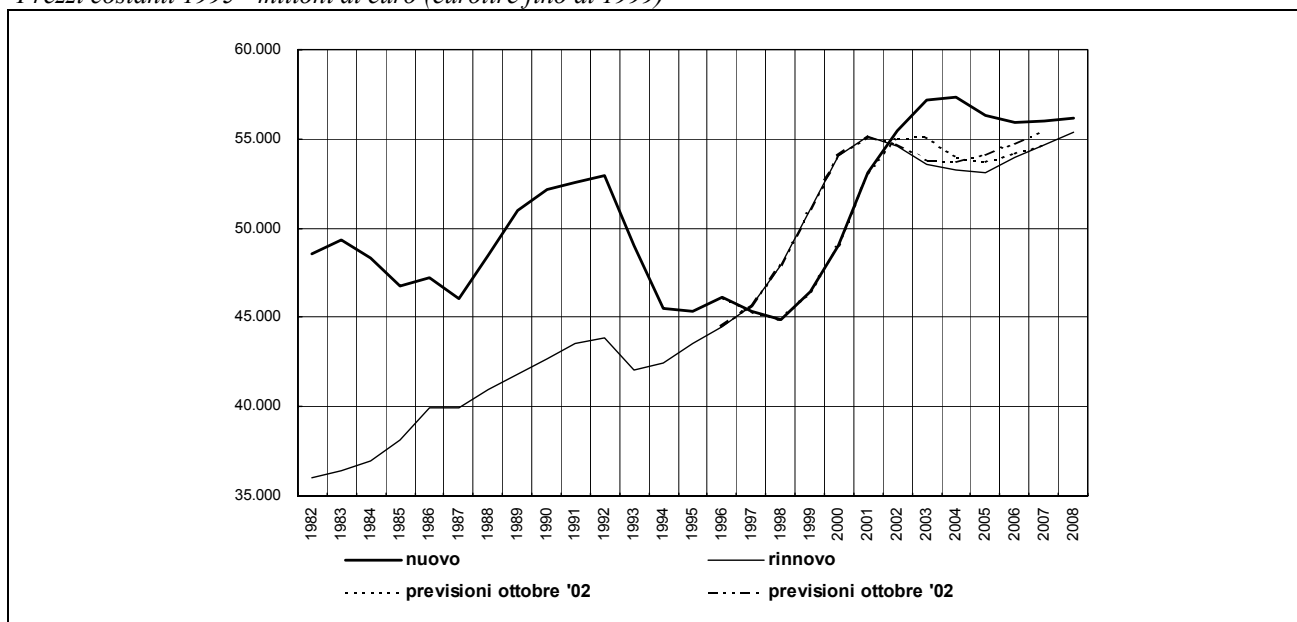
**Tabella 6. - Investimenti nelle costruzioni (variazioni % su anno precedente - calcolate su valori costanti 1995)**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Investimenti in nuove costruzioni</b>	<b>-1,0%</b>	<b>3,5%</b>	<b>5,6%</b>	<b>8,4%</b>	<b>4,5%</b>	<b>3,1%</b>	<b>0,3%</b>
di cui:							
- Residenziali	-6,0%	1,9%	6,2%	8,5%	6,3%	3,0%	-0,5%
- Non residenziali private	-2,0%	2,1%	7,6%	8,0%	3,3%	-3,0%	-4,5%
- Non residenziali pubbliche	11,7%	7,2%	2,5%	8,5%	2,5%	6,5%	3,0%
- Genio civile	7,2%	7,0%	2,8%	8,6%	3,2%	10,2%	6,5%
<b>Investimenti in rinnovo</b>	<b>5,1%</b>	<b>6,5%</b>	<b>5,8%</b>	<b>2,1%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-0,6%</b>
di cui:							
- Residenziali	4,7%	8,0%	6,9%	0,3%	-1,5%	-3,1%	-1,0%
- Non residenziali private	1,5%	2,0%	4,8%	2,0%	-2,5%	-3,0%	-2,0%
- Non residenziali pubbliche	12,0%	9,0%	4,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
- Genio civile	10,4%	8,0%	4,6%	7,7%	1,4%	2,3%	1,5%
<b>TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>2,1%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,7%</b>	<b>-0,1%</b>
<b>Manutenzione ordinaria</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,1%</b>	<b>2,5%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,5%</b>
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>2,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,6%</b>	<b>1,6%</b>	<b>0,7%</b>	<b>0,1%</b>

Fonte: CRESME/SI

## Grafico 2. - Investimenti in costruzioni

Prezzi costanti 1995 - milioni di euro (eurolire fino al 1999)



Fonte: CRESME/Si

Tabella 7. Numero di abitazioni ultimate in Italia (migliaia)

	In fabbricati residenziali di nuova costruzione			* da ampliamenti e in edifici non residenziali	TOTALE GENERALE	di cui abusive
	Mono-bi familiari	Pluri familiari	Totale			
1982	148	239	388	57	444	70
1983	147	213	360	55	415	105
1984	154	223	377	58	435	125
1985	107	180	287	48	335	60
1986	92	164	256	42	299	51
1987	79	148	226	37	264	59
1988	70	127	197	33	230	50
1989	68	141	209	32	242	45
1990	72	150	222	35	257	44
1991	74	147	221	30	251	46
1992	80	155	235	43	278	50
1993	78	154	232	38	270	58
1994	74	149	223	58	281	83
1995	71	144	215	50	265	59
1996	66	148	214	31	246	36
1997	57	134	191	31	222	28
1998	51	121	173	28	201	26
1999	46	113	159	34	193	25
2000	43	116	159	39	198	23
2001	48	127	175	47	222	22
2002	50	153	204	38	242	25
2003	50	164	214	38	252	29

Fonte: CRESME/Si

\* abitazioni ricavate da ampliamenti di edifici preesistenti o in nuovi edifici non residenziali