





## Casa: nel 2012 in Lombardia compravendite in calo del 25% (2)

MERCOLEDÌ 08 MAGGIO 2013 02:54 |

 CONDIVIDI    ...

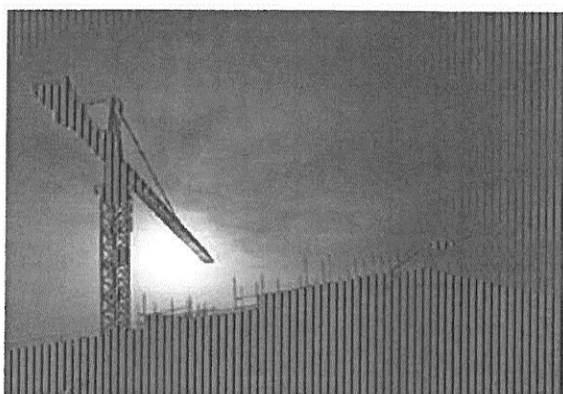
(Adnkronos) - Secondo il rapporto dell'Ance, il mercato immobiliare residenziale in Lombardia segnala un nuovo peggioramento a conferma di un andamento negativo iniziato nel 2007: il numero di abitazioni compravendute registra nel 2012 una flessione del 24,9% rispetto al 2011.

# Costruzioni, in Lombardia nel 2012 investimenti in calo del 6%



MARTEDÌ 07 MAGGIO 2013 18:03 |

Dall'inizio della crisi persi in Lombardia 47mila addetti. Cresce la domanda immobiliare e tengono i prezzi delle nuove costruzioni



È stata presentata oggi a Milano la settima edizione del **Rapporto Congiunturale sull'industria delle costruzioni in Lombardia**, a cura di **ANCE Lombardia** in collaborazione con il Centro Studi di ANCE nazionale.

L'analisi dei dati 2012 conferma la situazione di grave difficoltà in cui operano le imprese del settore, confermata anche

dalle aspettative per il 2013, che prevedono un'ulteriore riduzione degli investimenti. Oltre alla diffusa incertezza che caratterizza questo momento, le cause sono da ricercare principalmente nella difficoltà di accesso al credito, sia per le imprese che per chi vuole acquistare casa, a cui si aggiungono gli effetti del patto di stabilità. Una nota positiva in Lombardia nella crescita demografica, che alimenta la domanda potenziale di abitazioni, la tenuta dei prezzi dei nuovi immobili e degli investimenti per le riqualificazioni.

## Investimenti

I dati del Rapporto indicano per la Lombardia un quadro di riferimento molto negativo, con una flessione più elevata rispetto alle previsioni formulate dall'ANCE lo scorso anno: gli investimenti in costruzioni nel 2012, pari a 23.332 milioni di euro, sono diminuiti del 6% in termini reali rispetto all'anno precedente, portando a un calo del -24,3% dal 2008 ad oggi.

La recessione interessa tutti i comparti di attività, ad eccezione dell'attività di riqualificazione delle abitazioni, che si conferma in lieve tenuta (+0,8% nel 2012, come nel 2011, ovvero +7,5% in cinque anni); gli investimenti in abitazioni, pari a 12,9 miliardi di euro, calano del 6,5%, con un picco per le nuove abitazioni che si fermano a un valore di 4,4 miliardi di euro (-17,9%, pari a -49,4% nel quinquennio 2008-2012), dovuto alla costante diminuzione dei permessi per costruire (-59,8% dal 2006 al 2010), registrata su tutte le province con cali significativi compresi tra il -81,3% di Mantova e il -45,4% di Como. Il trend negativo per le nuove costruzioni proseguirà, in base alle stime, anche per l'anno in corso, facendo segnare un nuovo calo del -14,7%. A fine 2013 il comparto avrà così perso il -56,8% degli investimenti dall'inizio della crisi.

In calo anche gli investimenti in costruzioni non residenziali, che però in Lombardia registrano flessioni più contenute rispetto al dato nazionale: -4,6% per le iniziative private, che ammontano a 6,7 miliardi di euro, mentre gli investimenti regionali in opere pubbliche, con un valore nel 2012 di circa 3,7 miliardi di euro, scendono del 7% in quantità rispetto al 2011. Complessivamente la contrazione degli investimenti in costruzioni per il 2013 è stimata in un -3,2%, con una flessione leggermente inferiore di quella nazionale (-3,8%).

### **Mercato immobiliare**

Il mercato immobiliare residenziale in Lombardia segnala un nuovo peggioramento a conferma di un andamento negativo iniziato nel 2007: il numero di abitazioni compravendute registra nel 2012 una flessione del 24,9% rispetto al 2011. In sei anni (2007-2012) il numero di abitazioni compravendute si è ridotto della metà (-49,9%), collocandosi sui livelli più bassi degli ultimi 18 anni. La forte flessione registrata nel 2012 è da imputare sia ai comuni non capoluogo, che seguono il trend di questi ultimi anni, segnando un -25,4% di transazioni rispetto al 2011, che ai comuni capoluogo, che segnano un significativo calo del -23,4% su base annua dopo la performance positiva negli ultimi due anni (+4,9% nel 2010; +0,9% nel 2011). Anche a livello provinciale, i dati rilevano una diminuzione generalizzata del numero di abitazioni compravendute, con valori che oscillano tra il -33,2% di Mantova e il -20,9% di Varese.

La crisi del mercato immobiliare residenziale, in atto ormai da sei anni, non si è riflessa allo stesso modo sui prezzi delle abitazioni, che hanno registrato flessioni più contenute rispetto alla caduta delle compravendite. I dati indicano che non ci sono segnali per una bolla immobiliare nel settore residenziale, contrariamente a quanto è avvenuto e sta avvenendo in altri Paesi, europei e non: l'indice Istat dei prezzi delle abitazioni a livello nazionale, disponibile a partire dal primo trimestre 2010, evidenzia nel periodo compreso tra il primo trimestre 2010 e il quarto trimestre 2012, una flessione del -3,6%, che è il risultato di un aumento del +5,3% dell'indice dei prezzi delle nuove abitazioni (che dimostra come il mercato stia ancora premiando la qualità del costruito e l'efficienza energetica) e di una flessione del -7,5% delle abitazioni esistenti. Con riferimento all'area urbana di Milano, monitorata da Nomisma, nel corso del 2012 i prezzi delle abitazioni hanno registrato, su base annua, una contrazione media del -3,1% in termini nominali.

### **Occupazione e lavoro**

Dal punto di vista occupazionale, nel 2012 il settore delle costruzioni in Lombardia ha dato lavoro in media a circa 323.000 persone, che costituiscono il 22,1% degli addetti nell'industria e il 7,5% dei lavoratori operanti nell'intero sistema economico regionale. A fine 2012, secondo l'Istat, il settore ha perso, solo in Lombardia, ben 47.300 occupati (-13,1%) rispetto al quarto trimestre del 2008. La perdita occupazionale risulta più intensa per i lavoratori dipendenti, che diminuiscono di 35.900 unità (-16%) mentre i lavoratori indipendenti si riducono di 11.400 occupati (-8,3%).

Per valutare i pesanti effetti occupazionali della crisi sul settore occorre analizzare anche i dati sul ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni da parte delle imprese lombarde: tra il 2008 e il 2012 il numero delle ore autorizzate è più che quintuplicato, passando da circa 4,2 milioni di ore a 21,9 milioni. Nei primi due mesi del 2012 si registra un ulteriore aumento tendenziale del 67,6% (per l'Italia l'incremento è stato inferiore, pari a poco più del triplo tra il 2008 e il 2012 e +29,9% nel primo bimestre 2013 su base annua).

### **Accesso al credito**

Sull'andamento del settore delle costruzioni continua a pesare la forte restrizione del credito operata dalle banche. In Lombardia, tra il 2007 e il 2012, secondo i dati di Banca d'Italia, il flusso di nuovi mutui per investimenti nel settore abitativo è diminuito del 49,3%, un valore sensibilmente peggiore rispetto alla media nazionale (48,8%). A Brescia (-70%), Bergamo (-61,8%) e Mantova (-72%) si sono registrate le diminuzioni più forti. Rispetto al picco del 2007, è come se negli ultimi sei anni le banche avessero erogato 11,8 miliardi in meno nel comparto abitativo e 9 nel non residenziale. Nel settore non residenziale, nello stesso periodo, la diminuzione media è stata addirittura del 62,7%.

Anche sulle famiglie continua a pesare la restrizione al credito per l'acquisto di un immobile residenziale: in Lombardia, secondo la Banca d'Italia, il flusso di nuovi mutui erogati è diminuito del 61,2% dal 2007 al 2012.

Per rispondere a questa emergenza ANCE sta sviluppando una strategia per il credito che possa dare risultati immediati alle imprese, come la moratoria del credito, e proposte in grado di contribuire a superare gli ostacoli che impediscono la raccolta delle banche sulle scadenze medio-lunghe. ANCE sta proseguendo anche, insieme all'ABI e alla Cassa Depositi e Prestiti, il lavoro finalizzato alla creazione di un circuito di emissioni di covered bond dedicati a investitori istituzionali per finanziare mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione.

### **Dinamiche demografiche e fabbisogno abitativo**

La popolazione residente in Lombardia, secondo il 15° Censimento generale del 2011, è pari a 9.704.151 persone, in crescita del +7,4% (672 mila individui) nell'ultimo decennio, dato di molto superiore alla media del Paese (4,3%). Le previsioni stimano che nel 2021 la popolazione dovrebbe raggiungere quota 10,6 milioni, un andamento positivo sostenuto dalle migrazioni dall'estero, anche se la Lombardia è una delle poche regioni che "acquista" popolazione italiana (+0,5%). Aumenta anche il numero delle famiglie: dai dati Istat su fonti anagrafiche, nella Regione a fine 2011 le famiglie sono 4.364.713, con un ulteriore aumento dell'1,3% nel corso del 2011 (pari a circa 58mila). Tra il 2003 ed il 2011 il numero delle famiglie è aumentato del 13,1%.

Questi numeri dimostrano che la domanda di nuove abitazioni esiste ed è in crescita, ma le difficoltà generate dalla crisi, incertezza del mercato del lavoro e difficoltà di accesso al credito, frenano il circolo virtuoso che potrebbe alimentare il settore.

### **Ritardo dei pagamenti e patto di stabilità**

I ritardi dei pagamenti alle imprese che realizzano lavori pubblici determina una situazione di estrema sofferenza, che si estende a tutta la filiera, creando i presupposti per l'insolvenza di migliaia di imprese.

La dimensione finanziaria dei ritardi di pagamento della Pubblica Amministrazione nel settore ha raggiunto i 19 miliardi di euro, di cui 12 miliardi a livello locale e 7 miliardi a livello statale, ed è in costante crescita. Anche i tempi di pagamento aumentano: in media, secondo i risultati dell'indagine rapida realizzata dall'ANCE ad ottobre 2012, le imprese che realizzano lavori pubblici sono pagate dopo 8 mesi e le punte di ritardo superano ampiamente i 2 anni. In Lombardia, ad ottobre 2012, gli enti locali (Comuni e Province) soggetti a Patto di stabilità interno si trovano bloccati circa 670 milioni di euro di risorse di cassa per il pagamento di spese in conto capitale.

Nel periodo 2004-2010, a fronte di un obiettivo di riduzione di spesa del 6%, i comuni hanno ridotto del 32% le spese in conto capitale, e aumentato del 5% le spese correnti.

### **Finanza pubblica ed investimenti**

La dinamica del comparto delle opere pubbliche è il frutto di una politica economica, adottata da tutti i Governi che si sono succeduti negli ultimi venti anni, che continua a penalizzare la spesa per gli investimenti pubblici a fronte di un progressivo aumento della spesa corrente.

Lo dimostra l'analisi dei dati di previsione contenuti nei bilanci annuali dello Stato: dal 1990 ad oggi, si registra una riduzione del 51% delle spese in conto capitale a fronte di un consistente aumento della spesa corrente al netto degli interessi del debito pubblico (+28,8%). Se poi, si considera la parte della spesa in conto capitale destinata alla realizzazione di nuove opere pubbliche, il divario rispetto all'andamento della spesa corrente è ancora più evidente. Le risorse per nuove infrastrutture, infatti, hanno subito, rispetto al 1990 una riduzione di oltre il 70%.

Anche le manovre correttive varate negli ultimi anni dai Governi per affrontare la crisi confermano tale evidenza. Dal 2008, anno dello scoppio della crisi, al 2012, l'analisi sul Bilancio dello Stato segna, infatti, una riduzione del 44% delle risorse per nuove infrastrutture, a fronte di una contrazione molto più contenuta delle spese correnti al netto degli interessi (-1,5%).

Tali scelte di politica di bilancio si ripercuotono sull'andamento della spesa in conto capitale della pubblica amministrazione che, dal 2009 al 2011 registra una riduzione del 28,4%, mentre quella corrente continua a crescere registrando un aumento dell'1,8%.

Con riferimento alla domanda di lavori pubblici in Lombardia si registra, tra il 2003 e il 2012 una contrazione in valore dei bandi pubblicati, del 30,3% in valori correnti (-47,3% in termini reali; per l'Italia, rispettivamente, -41,9% e -56%) alternando, all'interno del periodo considerato, aumenti e flessioni spesso riconducibili a maxi appalti pubblicati nella regione.

### **Le priorità per il mondo delle costruzioni**

Per il Presidente di ANCE Lombardia, Luigi Colombo, "i dati del settimo Rapporto Congiunturale riferiscono di un settore edile sempre più in difficoltà di fronte ad una crisi che, dopo cinque anni consecutivi di pesanti cali, mostra addirittura segni di un'ulteriore recrudescenza, precludendo ad un 2013 ancora con segno negativo e ad un allontanamento ulteriore delle prospettive di ripresa del settore".

"Tutti gli osservatori, nazionali ed internazionali", continua Colombo "riconoscono da tempo il ruolo anticiclico che gli investimenti in attività edilizie possono assolvere grazie alla loro capacità di sostenere reddito e occupazione. Di fronte a queste importanti sfide, sono proprio le Istituzioni pubbliche ad essere chiamate a svolgere un ruolo fondamentale: quello di costruire e coordinare una "politica di settore" integrata, che individui un set di interventi improcrastinabili per sprigionare l'immenso potenziale anticiclico del settore nel quadro di una più ampia strategia di rilancio dell'economia, a tutti i livelli di governo".

Tra le priorità dei costruttori, sciogliere il nodo dei pagamenti da parte della Pubblica Amministrazione e allentare la "stretta creditizia" su imprese e famiglie, immettendo al più presto liquidità nel sistema. "Rigenerazione delle città, messa in sicurezza del territorio, valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici, riqualificazione energetica e tecnologica degli edifici esistenti, senza dimenticare la grande vetrina internazionale di Expo 2015: lungo queste direttrici di sviluppo", secondo il Presidente Colombo, "si potrà concretizzare una vera ripresa economica per la Lombardia e per l'intero Paese".