

**ANCE**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

**LE TENDENZE DEL SETTORE  
DELLE COSTRUZIONI**

*Convegno Assistal, 4 marzo 2005*

*Intervento di Claudio Sette Vicepresidente ANCE*

Nel mio intervento cercherò di fare il punto sul “presente” e sulle tendenze del settore delle costruzioni.

**Il 2004 è stato per il settore delle costruzioni il sesto anno consecutivo di crescita.**

**Secondo le stime Ance gli investimenti nel settore sono aumentati dell’1,3% in termini reali:** è proseguito quindi il trend positivo, anche se con ritmi di sviluppo in rallentamento rispetto agli anni precedenti (+1,8% nel 2003, +3,3% nel 2002).

**Le costruzioni continuano a creare ricchezza e si confermano il motore dello sviluppo del Paese.**

Un fondamentale ruolo di traino che emerge con chiarezza dal raffronto tra le cifre degli investimenti in costruzioni e quelle del Pil.

Dal 1999 al 2004, infatti, la crescita degli investimenti in costruzioni ha sempre superato nettamente quella del prodotto interno lordo: complessivamente +19,1 a fronte del +8,5% fatto registrare dal Pil.

### **INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PIL**

---

	Var. % in quantità rispetto all'anno precedente	
	<i>Investimenti in costruzioni</i>	<i>PIL</i>
1999	+2,6	+1,7
2000	+5,9	+3,0
2001	+3,0	+1,8
2002	+3,3	+0,4
2003	+1,8	+0,3
2004	+1,3 (°)	+1,2 (°°)
<b>2004/1998</b>	<b>+19,1</b>	<b>+8,5</b>

(°) Stima Ance

(°°) Dpef (agosto 2004)

*Elaborazione ance su conti economici nazionali sec 95*

**Rilevante è anche il contributo che le costruzioni hanno dato all'occupazione:** negli ultimi 6 anni, infatti, il tasso di sviluppo della forza lavoro in edilizia è stato più che doppio (2,6 volte) di quello registrato nell'intero sistema economico.

Se poi si confrontano i primi nove mesi del 1998 e lo stesso periodo del 2004 risulta che gli addetti delle costruzioni sono cresciuti del 22,8%, contro uno sviluppo complessivo dell'occupazione pari al +8,7%.

Un risultato che appare ancora più brillante se paragonato a quelli dell'industria in senso stretto, che ha perso lo 0,6% di occupati, e dell'agricoltura, che fa registrare un calo del 10,2%.

Il ruolo di traino dell'occupazione si conferma anche nei primi nove mesi del 2004 in cui le costruzioni, rispetto allo stesso periodo dell'anno

**OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITA'  
ECONOMICA**

Settori di attività economica	Var. %
	Primi 9 mesi 2004/ Primi 9 mesi 1998
Agricoltura	-10,2
Industria in senso stretto	-0,6
<b>Costruzioni</b>	<b>22,8</b>
Servizi	12,4
<b>TOTALE</b>	<b>8,7</b>

*Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro*

precedente, hanno visto crescere del 5,2% la propria forza lavoro, contro un incremento dello 0,7% dei livelli occupazionali complessivi del Paese.

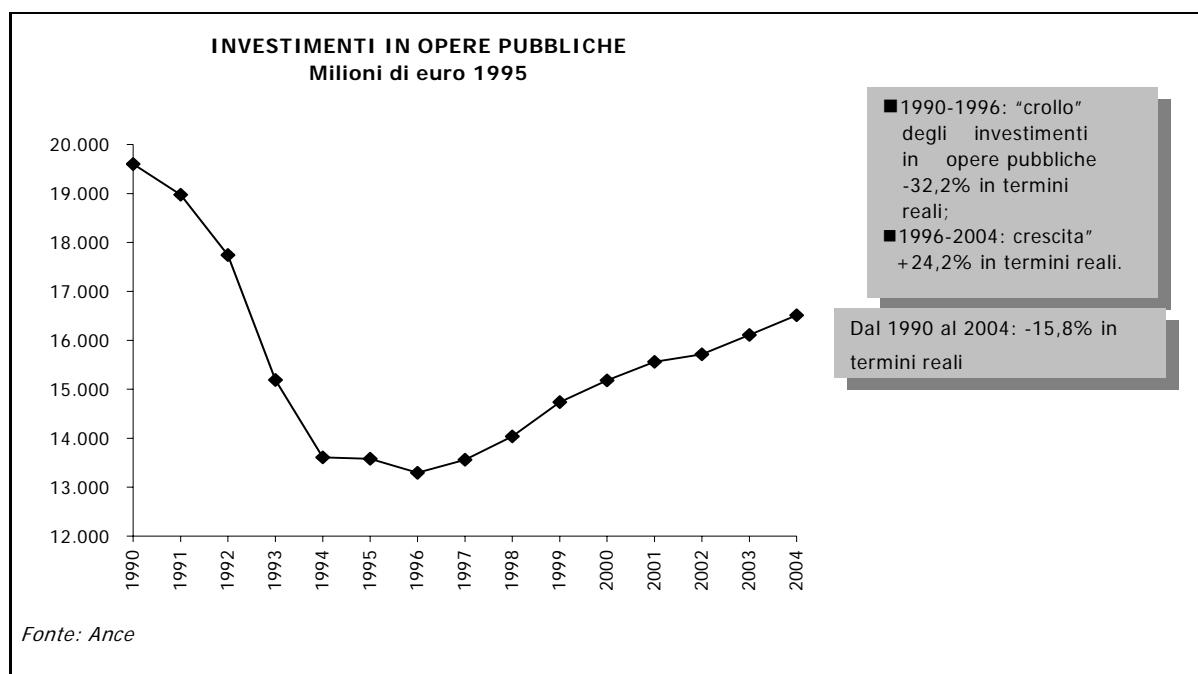
### ***I consuntivi 2004***

Torniamo ai livelli produttivi del settore, la cui crescita complessiva nel 2004 è stata, come accennavo, dell'1,3%.

Per quanto riguarda l'**andamento dei singoli comparti**, l'anno scorso è stato caratterizzato da risultati positivi per l'edilizia residenziale e per le opere pubbliche, mentre l'edilizia strumentale ha fatto registrare una sostanziale stazionarietà.

**Gli investimenti in abitazioni sono cresciuti dell'1,5%, per effetto della crescita sia della nuova produzione (+1%) che degli interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo (+2%), mentre gli investimenti in fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche risultano stabili rispetto al 2003. Ma sono le opere pubbliche che si confermano il più dinamico dei compatti produttivi delle costruzioni, con una crescita del 2,5% in quantità.**

Il livello di attività nel 2004 è però ancora nettamente inferiore rispetto a quello dell'inizio degli anni '90. Tra il 1990 e il 1996 l'attività in questo comparto è diminuita del 32,2% in termini reali, mentre negli anni compresi tra il '96 e il 2004 è aumentata del 24,2%. L'attuale livello di attività è inferiore di 15,8 punti percentuali rispetto a quello del 1990.



## ***Le previsioni per il 2005***

Le nostre **previsioni per il 2005 indicano uno sviluppo più limitato, pari allo 0,7%.**

L'**edilizia abitativa** crescerà ancora (+1,3), anche se più lentamente rispetto al 2004 (+1,5%). Per *gli investimenti in nuove abitazioni* si prevede una crescita modesta, dello 0,5%, mentre non subiranno rallentamenti gli *investimenti in riqualificazione abitativa*, che aumenteranno anche nel 2005 del 2%. Per quanto riguarda i **fabbricati non residenziali destinati all'attività economica** le stime per il 2005 indicano un lieve incremento, pari a +0,5%.

Di contro, **le opere pubbliche** registreranno un segno negativo (-1%).

### **INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI: PREVISIONI ANCE PER IL 2005**

---

	<b>2003</b>	<b>2004<sup>(°)</sup></b>	<b>2005<sup>(°)</sup></b>
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>1,8</b>	<b>1,3</b>	<b>0,7</b>
.abitazioni	2,3	1,5	1,3
- <i>nuove</i>	3,1	1,0	0,5
- <i>riqualificazione</i>	1,5	2,0	2,0
.altre costruzioni	1,3	1,0	-0,1
- <i>fabbricati non residenziali</i>	0,5	0,0	0,5
- <i>opere pubbliche</i>	2,5	2,5	-1,0

*Elaborazione Ance su dati Istat*

<sup>(°)</sup> Stime Ance

Il trend di sviluppo del comparto, infatti, sarà interrotto dalla decisione del governo di inserire nella legge finanziaria per il 2005 **un tetto del 2% alla**

**spesa per opere pubbliche**, provocando una vera e propria “gelata” sugli investimenti in infrastrutture.

L'imposizione del tetto non tiene conto della specificità delle infrastrutture rispetto alle altre spese sostenute dalle amministrazioni pubbliche. Per le infrastrutture, infatti, la fase dei pagamenti arriva solo dopo un iter molto lungo, e quindi una regola rigida e generica quale quella proposta, rischia di impedire la loro realizzazione o, peggio, di bloccare interventi già attivati.

### ***La manovra di finanza pubblica per le infrastrutture***

Un ulteriore segnale negativo in questa direzione viene dal **taglio di oltre il 6% delle risorse disponibili nel bilancio dello Stato per il 2005** rispetto all'anno precedente (un calo che si aggiunge a quello ben più consistente, pari al 19%, già registrato lo scorso anno).

Il tutto appare in forte contraddizione con le esigenze di rilancio e di sviluppo del tessuto infrastrutturale italiano, considerato che gli effetti economici si manifestano sul mercato con un notevole lag temporale che divide lo stanziamento di risorse in bilancio da quello della spesa effettiva dei fondi.

### ***L'utilizzo della finanza di progetto***

Confortante è, invece, lo sviluppo del project financing in Italia.

Secondo le elaborazioni del Centro Studi dell'Ance su dati Infopieffe, nei primi nove mesi del 2004 si è assistito ad un'ulteriore crescita di questo

mercato: tra gennaio e settembre l'importo complessivo degli interventi messi in gara con la partecipazione di capitali privati è ammontato ad oltre 1.600 milioni di euro, pari a circa l'8% del totale delle gare in opere pubbliche effettuate nello stesso periodo.

Ciò a testimonianza del fatto che questo strumento è stato ampiamente recepito sia dal sistema imprenditoriale, sia dalle amministrazioni pubbliche.

Un aspetto che vorrei sottolineare riguarda le sinergie che l'utilizzo della finanza di progetto sta determinando tra le imprese.

L'analisi delle categorie d'intervento (parcheggi, impianti sportivi, ospedali, ecc.) delle gare finora svolte, infatti, evidenzia come in molti progetti si integrino molteplici competenze e know-how di imprese diverse appartenenti alla filiera delle costruzioni, siano esse edili o specializzate nella realizzazione di impianti.

### ***Nuovi modelli d'intervento edilizio: obiettivo qualità***

Volgendo lo sguardo al mercato, si deve sottolineare che l'offerta di nuove costruzioni, residenziali e terziarie, deve rispondere ai fabbisogni emergenti non limitandosi alla realizzazione di singoli edifici, ma prevedendo, in una visione d'insieme, scuole, verde, servizi, infrastrutture, attraverso la progettazione e la realizzazione di “iniziativa integrate”.

E' evidente che l'obiettivo della qualità, l'attenzione alle esigenze della domanda, rappresenta sempre più un elemento indispensabile sul quale fondare l'organizzazione dell'intero processo produttivo.

A chiedere qualità non sono sole le famiglie o, comunque i singoli consumatori, ma anche gli investitori che vedono sempre più restringersi le opportunità di adeguati investimenti immobiliari.

Occorre per questo pensare a nuovi "format" costruttivi diversi dal passato.

### ***Le risposte dell'offerta all'evoluzione della domanda immobiliare***

I messaggi che vengono dal mercato immobiliare evidenziano una domanda che richiede sempre più la fornitura di servizi legati al "prodotto casa" . Si tratta di un nuovo modo di concepire l'intervento edilizio, arricchendolo delle funzioni legate alla gestione.

Siamo, infatti, consapevoli del progressivo affermarsi di un mercato nel quale il servizio si legherà strettamente al prodotto che, proprio per questo, verrà valutato sempre più per la "prestazione globale", e i relativi guadagni verranno misurati durante un arco di tempo più lungo, almeno per l'intero periodo di utilizzo del manufatto da parte del cliente.

Inserendo il momento costruttivo in questa logica, è evidente che i costi della gestione del servizio giocheranno un ruolo rilevante nella competizione sul mercato immobiliare, in quanto i costi di costruzione diverranno una variabile fissa, mentre **i costi di gestione dell'immobile**

**rappresenteranno l'elemento che determina la convenienza economica tra diverse opportunità d'acquisto.**

La competizione tra le imprese del settore si fonderà anche sulla capacità di costruire immobili con prestazioni energetiche efficienti, e tale elemento potrà rappresentare un vantaggio competitivo per le imprese in grado di realizzarlo

La capacità di dare efficaci risposte dipenderà proprio dai nuovi assetti organizzativi che le imprese di costruzione riusciranno a porre in atto, sviluppando capacità e competenze di tipo nuovo gestionali, organizzative ed economico-finanziarie.

Penso, in particolare, a politiche di qualità del prodotto, in grado di differenziare l'offerta, all'acquisizione di informazioni e dati sulle potenzialità della domanda emergente, individuando le caratteristiche tecnico-progettuali dei manufatti che meglio rispondono alle esigenze dei clienti.

Uno dei fattori strategici per la crescita delle nostre imprese è rappresentato dalla costruzione di una rete tra imprese, anche appartenenti a settori diversi, attorno alla condivisione di un progetto.

La qualità può, dunque, rappresentare una risposta alle richieste del mercato, ma la strada della qualità deve riguardare tutto il processo produttivo, dalla progettazione all'esecuzione fino ai produttori di materiali ed impianti.

## **La qualità deve essere un obiettivo condiviso.**

E' necessario, per questo, sviluppare nuove modalità di relazioni tra gli attori a monte e a valle del processo produttivo edilizio, migliorare ed aumentare le occasioni di comunicazione e lo scambio di conoscenze, così come già avviene in altri settori industriali.

---

*28-2-2005*