



ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Direzione Affari Economici e Centro Studi

LE TENDENZE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Le costruzioni sostengono l'economia

La ripresa dell'attività economica mondiale, iniziata nella seconda metà del 2003, prosegue anche nel 2004 con ritmi sostenuti nei primi tre mesi dell'anno e a tassi più contenuti nei trimestri successivi.

Nell'area dell'euro l'espansione è iniziata con ritardo e con intensità ridotta rispetto a quella dell'economia mondiale. Nel 2003 il PIL europeo è cresciuto dello 0,5% e si stima un aumento dell'1,8% nel 2004.

In Italia il quadro economico appare ancora incerto: il PIL è cresciuto di appena lo 0,3% nel 2003 e la crescita del primo semestre 2004 è stata tra le più basse dell'area euro. Per il 2004 si stima uno sviluppo del PIL dell'1,2%.

In questo contesto economico, le costruzioni continuano a creare ricchezza, confermando il ruolo di settore trainante per il nostro Paese.

Nel 2003, secondo i dati Istat, gli **investimenti in costruzioni** sono aumentati dell'1,8% in termini reali e le previsioni dell'Ance indicano per il 2004 ancora un anno di crescita del settore (+1,3%). Per il sesto anno consecutivo è proseguito il trend positivo dell'attività di costruzione anche se in rallentamento rispetto agli anni precedenti.

Nel 2003 il settore ha di fatto impedito che la nostra economia segnasse crescita zero. Circa l'80% dell'aumento del Pil dello scorso anno si deve, infatti, all'andamento positivo della produzione del sistema delle costruzioni.

Sono ormai sei anni che la crescita delle costruzioni supera nettamente quella del Pil: tra il 1999 ed il 2004 gli investimenti in costruzioni sono cresciuti del 19,1% a fronte di una crescita del PIL dell' 8,5%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI E PIL		
<i>Var. % in quantità rispetto all'anno precedente</i>		
	Investimenti in costruzioni	PIL
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 (°°)
2004/1998	+19,1	+8,5

(°) Stima Ance

(°°) DPEF (agosto 2004)

Elaborazione Ance su Conti economici nazionali SEC 95

L'apporto delle costruzioni è risultato determinante anche per il consolidamento dei **livelli occupazionali**: negli ultimi 6 anni il tasso di sviluppo dell'occupazione nel settore è stato più che doppio (2,6 volte) rispetto all'aumento verificato per l'intero sistema economico. Nel confronto tra i primi nove mesi del 1998 e lo stesso periodo del 2004, gli occupati nelle costruzioni sono cresciuti del 22,8% contro uno sviluppo complessivo dell'occupazione pari all'8,7%.

Nello stesso periodo l'industria in senso stretto e l'agricoltura hanno perso, rispettivamente, lo 0,6% e il 10,2% degli occupati ed il settore dei servizi ha visto aumentare del 12,4% i propri livelli occupazionali.

OCCUPATI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA	
	Var. % Primi 9 mesi 2004/ Primi 9 mesi 1998
Settori di attività economica	
Agricoltura	-10,2
Industria in senso stretto	-0,6
Costruzioni	22,8
Servizi	12,4
TOTALE	8,7

Elaborazione Ance su dati Istat - Rilevazione Forze di lavoro

Un ruolo di traino dei livelli occupazionali del Paese che si conferma anche nei primi nove mesi 2004, in cui le costruzioni, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, hanno visto crescere del 5,2% la propria forza lavoro, contro una crescita dello 0,7% dei livelli occupazionali complessivi del Paese.

Costruzioni: continua la crescita ma a ritmi più lenti

In un quadro congiunturale caratterizzato da una modesta e fragile ripresa dell'economia italiana il settore delle costruzioni mantiene una dinamica di crescita anche se con ritmi di sviluppo in rallentamento rispetto agli anni precedenti.

L'Ance conferma le stime presentate nell'Osservatorio Congiunturale dell'ottobre scorso che saranno aggiornate (tenendo conto della maggiore definizione degli indicatori settoriali), come consuetudine, in primavera e valuta per gli investimenti in costruzioni un aumento, nel 2004, dell'1,3% in termini reali.

Per il 2005 è prevista una crescita più limitata pari allo 0,7%.

La decisione del Governo di inserire nella legge finanziaria 2005 un tetto del 2% alla spesa per opere pubbliche provocherà una vera e propria gelata sugli investimenti in infrastrutture.

L'imposizione del limite di accrescimento della spesa pubblica nel 2% dei consuntivi dell'anno precedente, se interesserà nella stessa misura la spesa per investimenti, avrà un effetto negativo sui livelli produttivi delle opere pubbliche. Ad un aumento degli investimenti in opere pubbliche, contingentato nella misura del 2% in termini

nominali, corrisponderà, in presenza di una dinamica inflativa prevista nel 3,0%, una flessione in termini reali dell'1,0%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI: PREVISIONI ANCE PER IL 2005

	2003	2004 ^(°)	2005 ^(°)
COSTRUZIONI	1,8	1,3	0,7
.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
(°) Stime Ance*

Per quanto riguarda l'edilizia abitativa l'Ance stima una crescita dell'1,3% (+1,5% nel 2004).

Per gli investimenti in *nuove abitazioni* è prevista una crescita dello 0,5% e per gli *interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo* un incremento del 2%.

Per quanto concerne i fabbricati non residenziali destinati ad attività economica, in relazione a possibili evoluzioni positive dell'economia, che riattiverebbero le necessità di adeguamento e la capacità produttiva degli operatori economici, si prevede un lieve incremento, pari allo 0,5%, dei livelli produttivi del comparto.

Mercato immobiliare italiano: continua il trend di crescita

Nel corso degli ultimi anni il mercato immobiliare italiano ha registrato una notevole vivacità. La ripresa del mercato iniziata nel 1998 è ancora in atto.

Il basso costo dei mutui, la diminuzione del rendimento degli investimenti finanziari ed il buon rendimento degli investimenti in immobili hanno sostenuto la domanda immobiliare ed hanno riattivato l'interesse degli investitori verso i fondamentali.

Nel 2004, le valutazioni formulate da diversi centri di ricerca, indicano un trend positivo del mercato immobiliare che dovrebbe continuare anche nel 2005 anche se con ritmi di crescita più contenuti.

Secondo Nomisma nel 2004 si è verificata una ulteriore crescita dei prezzi, una sostanziale stabilità del numero di compravendite di abitazioni e un rallentamento delle transazioni per le altre tipologie di immobili.

Nello scorso anno il mercato è stato caratterizzato da un lieve rallentamento della crescita dei prezzi nelle 13 aree metropolitane che, invece, non si è riscontrato nei mercati intermedi.

Nel 2004 i prezzi delle abitazioni nelle 13 aree urbane sono aumentati, rispetto all'anno precedente, del 9,7% in valori correnti e del 7,6% in termini reali.

Variazioni annuali dei prezzi costanti di immobili nelle 13 aree urbane (Valori %)

	Ottobre 2000	Ottobre 2001	Ottobre 2002	Ottobre 2003	Ottobre 2004
Abitazioni	5,8	5,2	7,3	8,1	7,6
Uffici	4,2	4,0	6,2	6,5	5,8
Negozi	4,3	5,0	5,6	5,8	6,4
Capannoni	3,5	2,0	3,9	4,4	4,6

Fonte: Nomisma

Per il 2005 Nomisma prevede un proseguimento del trend positivo del mercato immobiliare in presenza però di un rallentamento della crescita dei prezzi e delle

compravendite ed evidenzia un segnale di indebolimento della domanda che deriva dai giudizi espressi dagli operatori del settore immobiliare.

Anche Scenari Immobiliari conferma nel 2004 una performance positiva del mercato immobiliare caratterizzato da una buona tenuta del residenziale, da un sensibile sviluppo della residenza turistica, da una situazione di sofferenza del terziario/uffici, da un calo degli immobili per l'industria e da un buon andamento del settore commerciale. Lo sviluppo di quest'ultimo segmento di mercato è imputabile alle iniziative legate alla grande distribuzione commerciale che attirano investitori sia italiani che stranieri.

Secondo l'Istituto "Scenari Immobiliari" il fatturato del mercato immobiliare abitativo, escluse le case per vacanza, ha registrato una crescita del 5,5% rispetto all'anno precedente, che va attribuita sostanzialmente all'incremento dei prezzi, risultato in media pari al 5,7%. Il numero delle compravendite, pari a circa 850.000 unità, ha mostrato una, seppur modesta, riduzione. Per il 2005 l'Istituto prevede che il numero delle compravendite si attesti sulle 800.000 unità che scontreranno incrementi di prezzi contenuti intorno al 4%.

Il fatturato del mercato immobiliare delle case per vacanza per l'anno 2004 evidenzia una crescita del 13,2% rispetto all'anno precedente con prezzi aumentati di circa il 10%. Per il 2005 è atteso un nuovo incremento del fatturato, pari al 5,0% in presenza di un incremento dei prezzi del 6,2%.

Il mercato degli immobili direzionali, (+4,2% rispetto al 2003) sconta un incremento dei prezzi del 4,2% con un volume di scambi condizionato dal basso profilo economico generale. Le previsioni per il 2005 sono orientate verso un incremento del giro d'affari del 4,8% con prezzi in aumento nella misura del 3,5%.

Il mercato degli immobili industriali verifica nel 2004 un incremento del fatturato pari al 2,4% con modeste variazioni dei prezzi (+1,0% in media). Il fatturato di tale comparto nel 2005, registrerà una flessione del 2,8% mentre i prezzi cederanno nella misura di circa l'1,5%.

Sempre secondo lo stesso istituto il mercato degli immobili commerciali risulta quello più dinamico nell'ambito del non residenziale: il fatturato supera del 5,7% i livelli

dell'anno precedente. L'incremento dei prezzi è valutato mediamente nel 5,1%. Lo sviluppo del mercato è imputabile alle iniziative legate alla grande distribuzione commerciale che attirano investitori sia italiani che stranieri. In relazione alle decisioni di investimento già assunte dagli operatori il fatturato di tale comparto dovrebbe svilupparsi nel 2005 nella misura del 6,1% mentre i prezzi cresceranno del 3,9%.

Che vi siano ancora margini di crescita del mercato immobiliare italiano si può desumere anche da un raffronto dell'andamento dei prezzi con altri paesi.

Il confronto evidenzia che, in Italia tra il 1999 ed il 2003 i prezzi reali delle abitazioni sono saliti in misura inferiore rispetto ad altri paesi. In Italia i prezzi sono mediamente aumentati del 21% contro il 50% della Francia, il 66% del Regno Unito ed il 73% della Spagna.

**NUMERI INDICE DEI PREZZI REALI DELLE
ABITAZIONI A FINE 2003**

(Inizio 1999=100)

Germania	98
Portogallo	102
Finlandia	119
Italia	121(*)
Belgio	123
Canada	125
USA	126
Paesi Bassi	142
Irlanda	142
Francia	150
UK	166
Spagna	173

() Media nazionale. Con riferimento alle sole 13 grandi aree urbane
il numero indice è pari a 131*

Fonte: Nomisma

14 gennaio 2005