



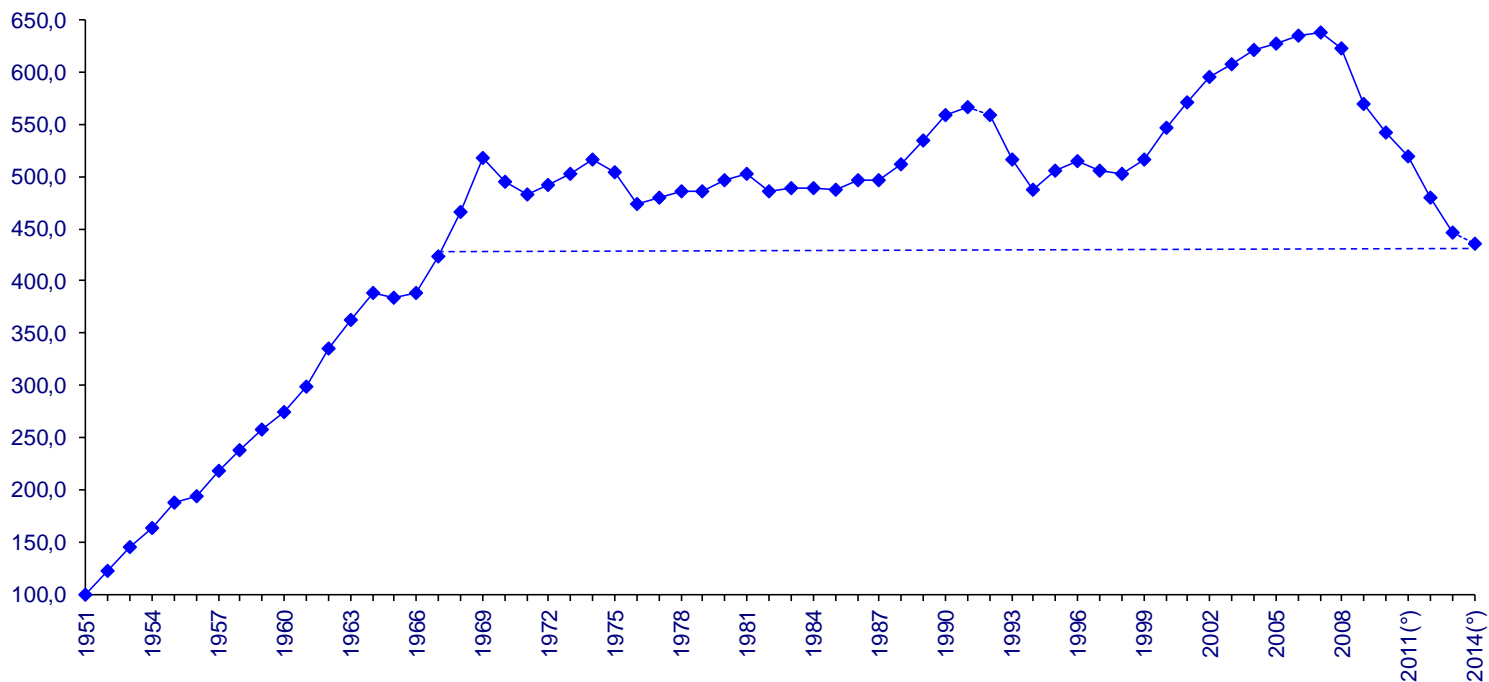
*Flavio Monosilio*  
*Direzione Affari Economici e Centro Studi*

**Roma, 4 giugno 2014**

# La crisi del settore delle costruzioni

## Investimenti in costruzioni\* in Italia

n.i. 1951=100



(\*) Investimenti in costruzioni a prezzi costanti al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

**Gli investimenti in costruzioni ai livelli del 1967**

## La crisi del settore delle costruzioni

### Investimenti in costruzioni\* in Italia

	2013 <sup>(°)</sup> Milioni di euro	2008	2009	2010	2011 <sup>(°)</sup>	2012 <sup>(°)</sup>	2013 <sup>(°)</sup>	2014 <sup>(°)</sup>	2008-2013 <sup>(°)</sup>	2008-2014 <sup>(°)</sup>
<i>Variazioni % in quantità</i>										
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>128.746</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-30,0%</b>	<b>-31,7%</b>
.abitazioni	70.321	-0,4%	-8,1%	-0,1%	-2,9%	-6,4%	-5,0%	-0,8%	-21,1%	-21,8%
- nuove <sup>(°)</sup>	21.946	-3,7%	-18,7%	-6,1%	-7,5%	-17,0%	-18,4%	-9,2%	-53,9%	-58,1%
- manutenzione straordinaria <sup>(°)</sup>	48.375	3,5%	3,1%	4,8%	0,6%	0,8%	2,6%	3,0%	16,5%	20,0%
.non residenziali	58.425	-4,4%	-9,1%	-9,4%	-5,7%	-9,1%	-9,2%	-4,6%	-38,7%	-41,5%
- private <sup>(°)</sup>	35.239	-2,2%	-10,7%	-6,9%	-2,1%	-8,0%	-9,1%	-4,3%	-33,4%	-36,3%
- pubbliche <sup>(°)</sup>	23.186	-7,2%	-7,0%	-12,6%	-10,5%	-10,6%	-9,3%	-5,1%	-45,2%	-48,0%

(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

#### Periodo 2008-2013:

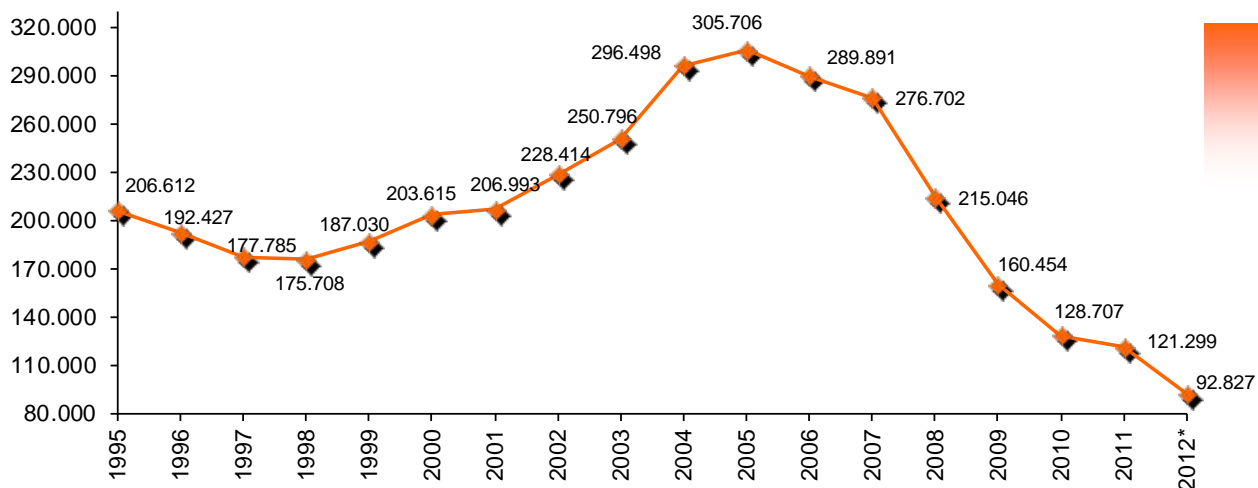
**-30,0%**, ovvero 55 miliardi di investimenti in costruzioni in meno.

Senza l'apporto positivo del comparto della riqualificazione dello stock abitativo la **perdita** sarebbe stata del **43,6%**

# Permessi di costruire su abitazioni in calo del 70% in sette anni

## Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Italia

numero



\*stima Ance  
Elaborazione Ance su dati Istat

Var.% 2012\* - 2005

**-70% (-67,4% in termini di superficie)**

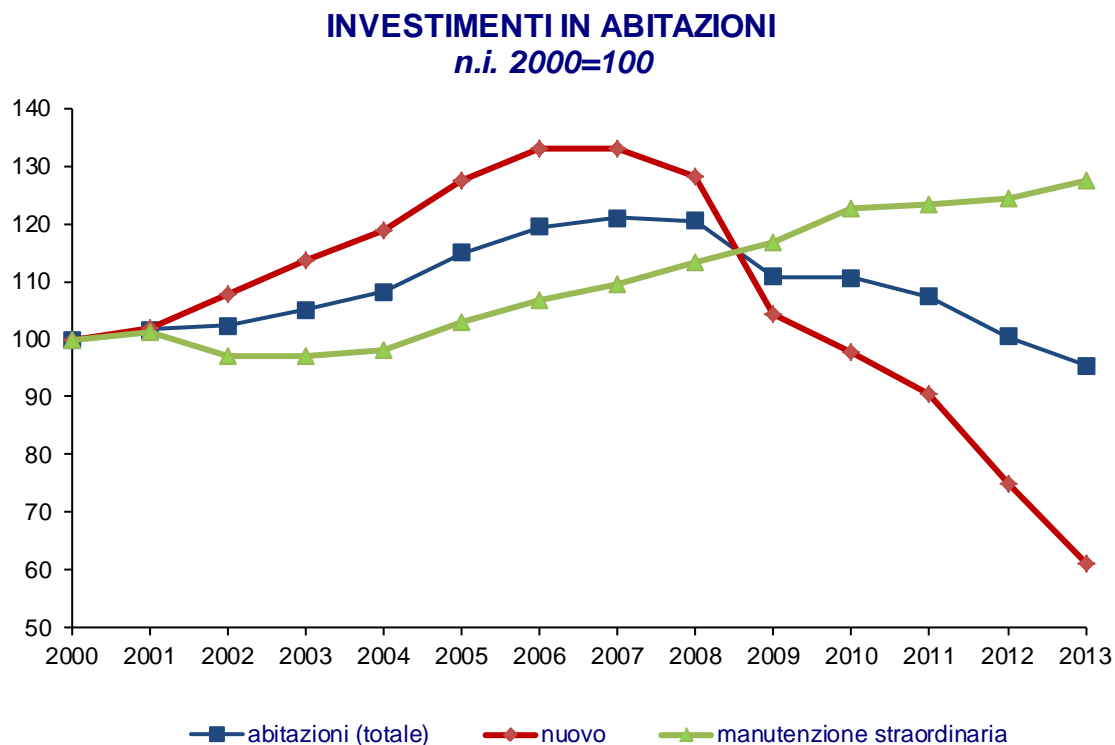
**Periodo 2012-2013:**

**Italia - permessi su nuove abitazioni :**

**var.% 2012-2011: -25% (-23,4% in termini di superficie)%**

**var.% I sem.2013/ I sem.2012: -37,2% (-35,5% in termini di superficie)**

## Investimenti in abitazioni



Fonte: Ance

La fase recessiva interessa tutti i comparti di attività ad eccezione degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo (2008-2013: +16,5% in termini reali), grazie anche agli effetti di stimolo degli incentivi fiscali legati alla riqualificazione ed all'efficientamento energetico.

Per la nuova edilizia abitativa la flessione nello stesso periodo è del 53,9%.

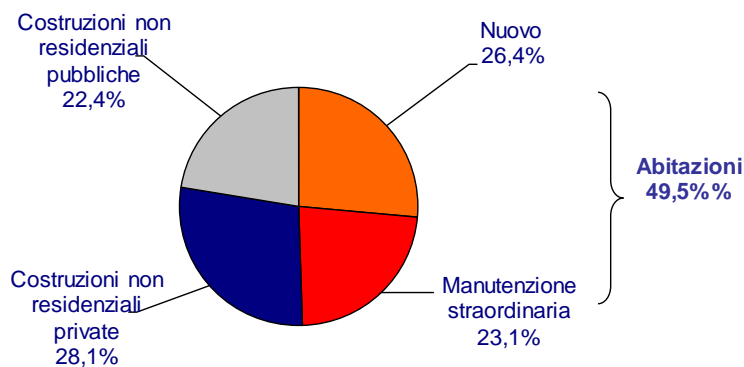
Nel complesso gli investimenti in abitazioni si riducono nel periodo considerato del 21,1% in termini reali

**In forte calo le nuove iniziative;  
crescono gli investimenti in riqualificazione  
del patrimonio abitativo**

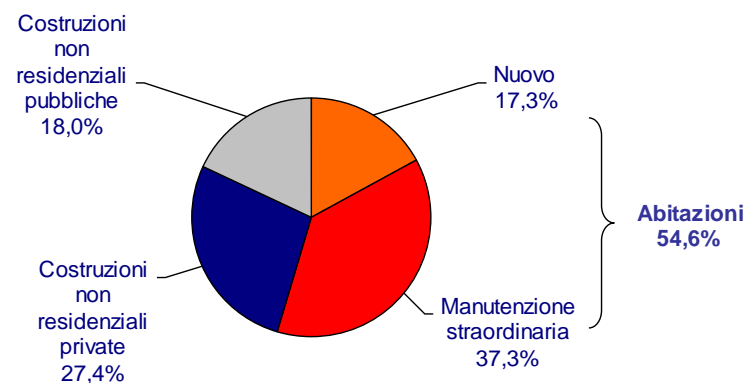
## Gli investimenti in costruzioni

### *Investimenti in costruzioni*

**Anno 2007: 158,1 mld €**



**Anno 2013: 128,7 mld €**



Fonte: Ance

**Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo rappresentano ormai il 37,3% degli investimenti in costruzioni**

## In forte crescita l'utilizzo dei bonus fiscali per la casa

### GIRO D'AFFARI PER RECUPERO EDILIZIO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA COLLEGATO AGLI INCENTIVI FISCALI

Periodi	Stima del giro di affari di imprese relativo a incentivi fiscali * (milioni di euro)	var% su stesso periodo anno precedente	detrazione	max spesa detraibile (euro)
Anno 2011	15.470		36% e 55%	48.000
I <sup>a</sup> sem 2012	6.825	0,8	36% e 55%	48.000
II <sup>a</sup> sem 2012	9.225	6,0	50% e 55%	96.000
Anno 2012	16.050	3,7		
giu 2013	2.000	81,8	50% e 65%	96.000
lug 2013	2.125	84,8	50% e 65%	96.000
ago 2013	2.650	60,6	50% e 65%	96.000
set 2013	1.675	36,7	50% e 65%	96.000
ott 2013	1.800	46,9	50% e 65%	96.000
nov 2013	2.425	36,6	50% e 65%	96.000
dic 2013	2.550	15,9	50% e 65%	96.000
<b>Anno 2013</b>	<b>22.900</b>	<b>42,7</b>	50% e 65%	96.000
<b>Gen-feb 2014</b>	<b>5.625</b>	<b>53,1</b>	50% e 65%	96.000

Giro di affari collegabile agli incentivi fiscali:

**22,9 miliardi nel 2013**

(+42,7% rispetto al 2012);

**5,6 miliardi nel primo bimestre 2014 (+53,1%).**

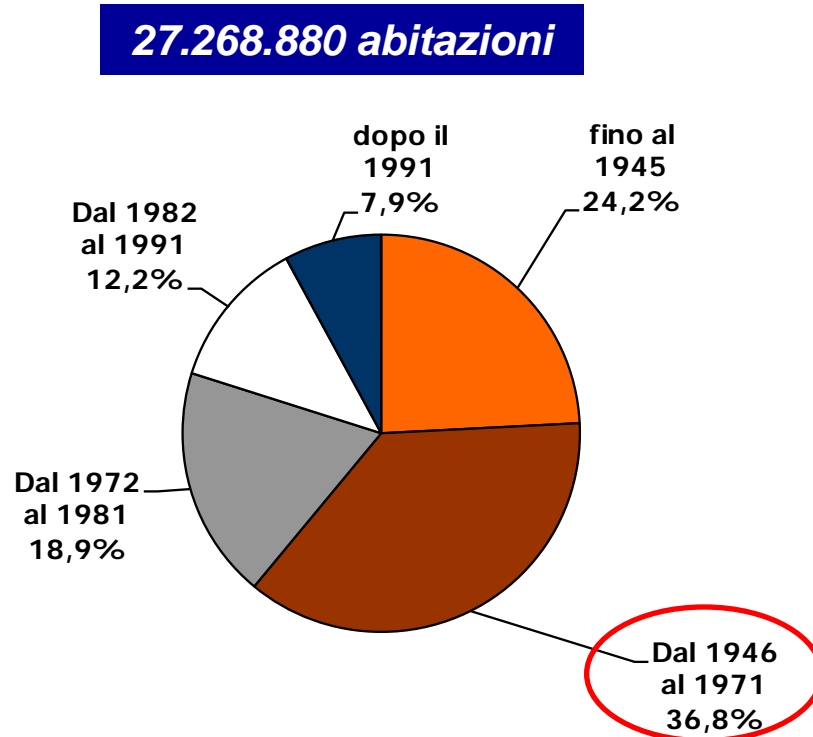
\*stima basata sulle ritenute a titolo acconto a imprese su bonifici per beneficiare delle detrazioni Irpef (36% e 55%) - Incassi (art. 25 D.L. 78 del 31 maggio 2010)

Elaborazione Ance su dati MEF

# Lo stock abitativo in Italia: una risorsa da mettere in gioco

**Abitazioni in edifici ad uso abitativo (occupate e non occupate) per epoca di costruzione**

**Composiz. %**



Inoltre, più del **60%** degli edifici (circa 7 milioni) è stato costruito prima del 1972, quindi prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica per nuove costruzioni (1974)

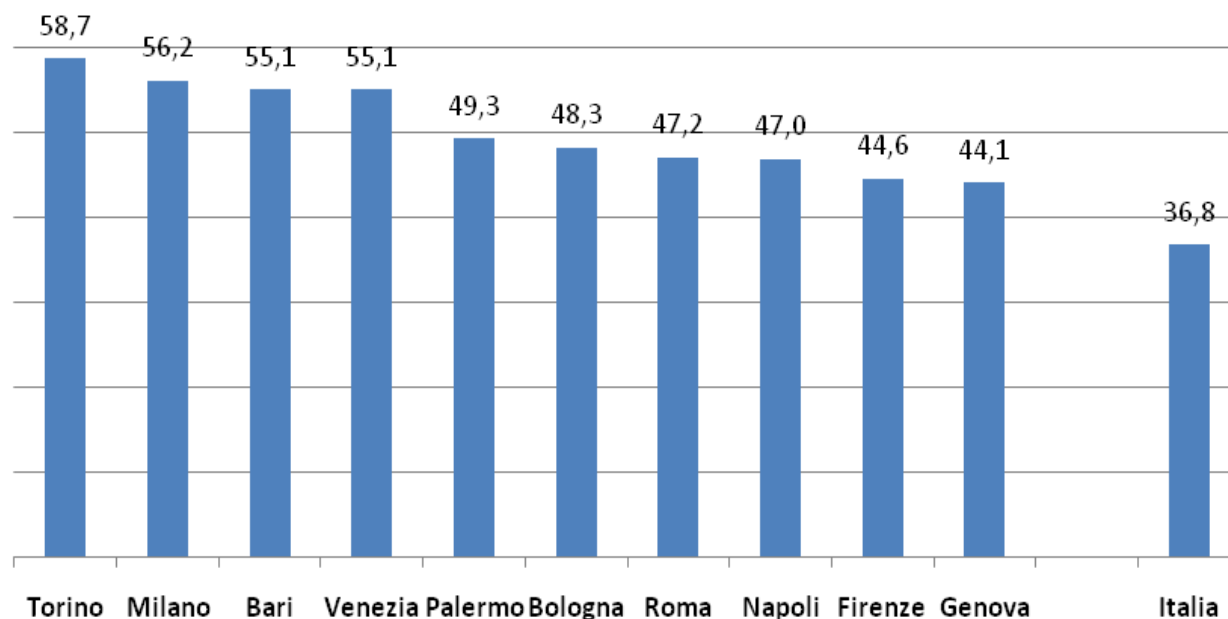
Elaborazioni Ance su dati Istat- Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001



# La vetustà del patrimonio abitativo

**In particolare il 36,8% delle abitazioni italiane è stato realizzato nel secondo dopoguerra (tra il 1946 e il 1971); in molte delle principali città italiane tale quota è vicina al 50%**

**Quota % di abitazioni realizzate tra il 1946 e il 1971 nelle principali città italiane**



**Enorme patrimonio suscettibile di riqualificazione**

*Elaborazioni Censis su dati Istat- Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001*

## Quota del patrimonio residenziale totale realizzato nei primi 25-30 anni del secondo dopoguerra

	Periodo Considerato	Quota % dello stock realizzata nel periodo	Quota % dello stock realizzata in media annualmente nel periodo
Germania	1949-1978 (29 anni)	47,4%	1,6
<b>Italia*</b>	1946-1971 (26 anni)	<b>36,8%</b>	<b>1,4</b>
Danimarca	1950-1969 (19 anni)	24,5%	1,3
Svezia	1946-1970 (30 anni)	37,8%	1,3
Spagna*	1941-1970 (25 anni)	33,5%	1,3
Grecia*	1946-1970 (25 anni)	31,8%	1,3
Belgio	1946-1970 (25 anni)	29,0%	1,2
Finlandia	1946-1970 (25 anni)	30,6%	1,2
Regno Unito	1945-1964 (20 anni)	21,0%	1,1
Ungheria	1945-1969 (25 anni)	27,2%	1,1
Olanda	1946-1970 (25 anni)	28,4%	1,1
Austria	1951-1976 (26 anni)	28,5%	1,1
Polonia	1945-1970 (26 anni)	26,9%	1,0
Portogallo	1946-1978 (29 anni)	22,9%	0,8
Francia	1945-1969 (25 anni)	18,0%	0,7
Irlanda	1946-1970 (25 anni)	15,9%	0,6

\* Dati 2001)

Fonte : elaborazione Censis su dati Housing Statistics in the EU, 2004-05

## La dinamica dei finanziamenti oltre il breve termine in Italia

### FLUSSO DI NUOVI FINANZIAMENTI EROGATI PER INVESTIMENTI IN EDILIZIA IN ITALIA

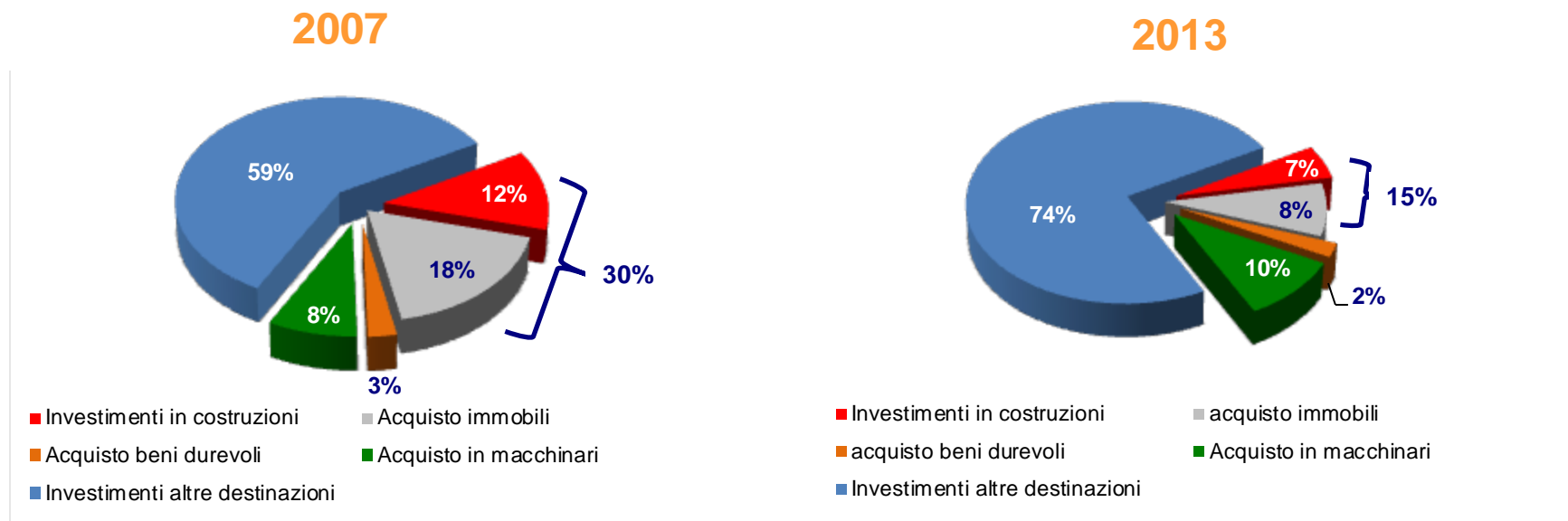
*Milioni di euro*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2007
Residenziale	26.804	31.427	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.269	
Non residenziale	20.101	21.091	18.708	16.543	14.668	11.729	7.130	5.621	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>									
Residenziale		17,2	-5,2	-18,1	-3,9	-17,2	-17,1	-30,0	-64,1
Non residenziale		4,9	-11,3	-11,6	-11,3	-20,0	-39,2	-21,2	-73,4

*Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia*

*Rispetto al picco del 2007, è come se nei sei anni successivi (2008-2013) fossero stati erogati **116 miliardi** in meno (64 miliardi nell'abitativo e 52 nel non residenziale)*

# La dinamica dei finanziamenti oltre il breve termine in Italia: la quota delle costruzioni continua a diminuire

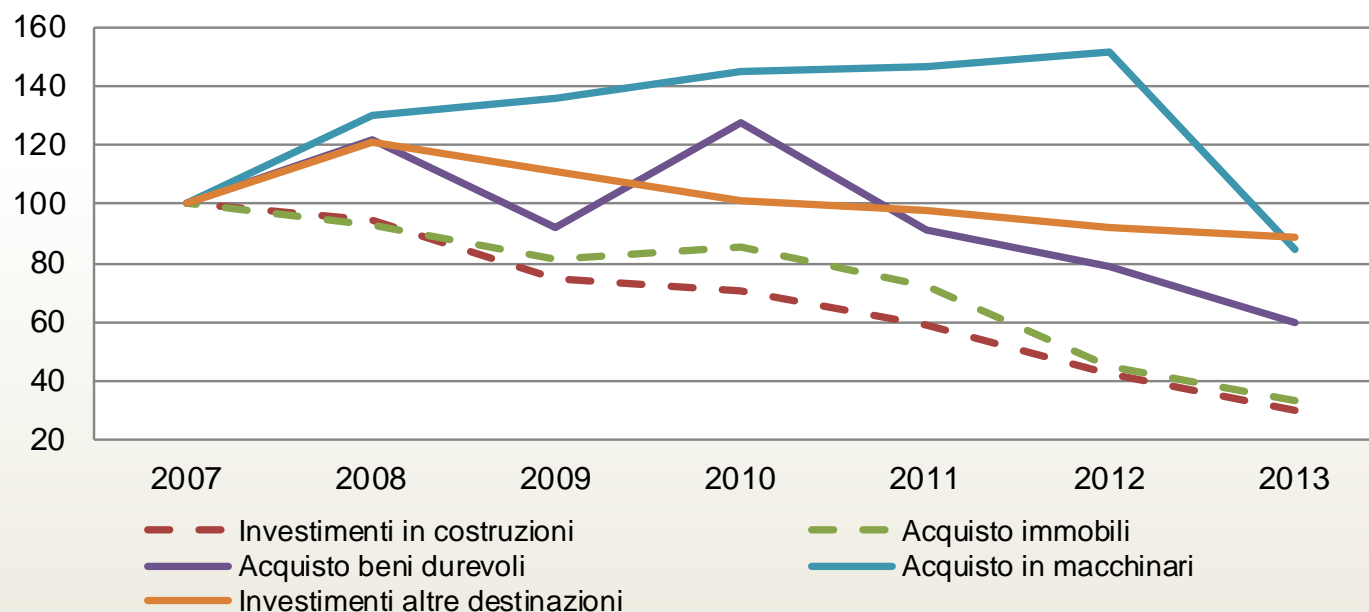


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

*Il peso delle costruzioni (finanziamento investimenti + mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione) si è ridotto notevolmente dall'inizio della crisi: dal 30% del 2007 al 15% del 2013*

# La dinamica dei finanziamenti oltre il breve termine in Italia: la quota delle costruzioni continua a diminuire

**ANDAMENTO DEI FINANZIAMENTI OLTRE IL BREVE TERMINE IN ITALIA**



*Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia*

# L'andamento dei mutui alle famiglie in Italia

## FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

Milioni di euro

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	I° Trim. 2013	II° Trim. 2013	III° Trim. 2013	IV° Trim. 2013	2013	I° trim. 2014	2013/2007
62.873	62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.757	4.950	5.813	4.966	5.775	21.504	5.411	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>													
	-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-20,7	-16,2	-6,8	-7,4	-13,1	9,3	-65,7

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

*Nel primo trimestre 2014, dopo anni di cali, si è registrato un aumento nelle erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case (+9,3% rispetto al primo trimestre 2013)*

## La «svolta green» in Europa

---

In **Germania**, la KfW (la Cassa Depositi e Prestiti tedesca) ha sviluppato linee di finanziamento dedicate per gli investimenti per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Nel **Regno Unito**, il Governo ha sviluppato un programma specifico (*Green Deal Initiative*). Questo schema d'intervento si fonda sulla partecipazione strategica della finanza e degli operatori privati. Nel maggio 2012, è stata creata la *UK Green Investment Bank*, un nuovo player pubblico specializzato negli investimenti ecosostenibili che può contare su una dotazione iniziale di 3,8 miliardi di sterline.

## Condizioni per lo sviluppo di *player* sul mercato (1)

Per far crescere il mercato dell'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare esistente occorre:

- sviluppare **modelli organizzativi** per competere sul mercato del *retrofitting*
- elaborare **modelli di finanziamento** degli investimenti



## Il ruolo delle imprese

---

La competitività delle imprese su questo mercato dipende in maniera determinante dalla **capacità di saper evolvere verso un modello di impresa ad alto contenuto tecnologico.**

Il valore aggiunto delle aziende sarà dato dalla ricchezza dei saperi a disposizione, dalla capacità di fornire soluzioni tecnologicamente avanzate in grado di fornire soluzioni che permettano di conseguire i risparmi energetici pianificati per la clientela.

Questo obiettivo può essere conseguito attraverso **integrazioni** sia verticali, tra diverse imprese appartenenti alla filiera del mercato, che orizzontali, con accordi di collaborazione tra imprese.

## Il ruolo della finanza

---

- Per rendere bancabili i progetti di efficientamento, occorre poter disporre di **sistemi di rating dedicati** e di **modelli di Piano Economico Finanziario (PEF)** condivisi con le imprese, in modo da poter valutare correttamente i rischi degli investimenti.
- **Modelli di finanziamento innovativi** (minibond, *crowdfunding*) potranno affiancare il debito bancario
- La standardizzazione dei **contratti di Finanziamento Tramite Terzi (FTT)** possono aiutare la crescita del mercato

## Sviluppo di una “cultura dell’efficienza energetica”

Per i **proprietari degli asset** è fondamentale la promozione della figura dell’*energy manager*, ovvero del responsabile delle diagnosi energetica e dello sviluppo delle strategie per abbattere i consumi.

Per le **imprese** è importante la riqualificazione delle figure interne, in modo da avere il necessario know how funzionale alle nuove esigenze; inoltre, si dovrà puntare sulla comunicazione per la promozione degli interventi e sviluppare strategie di fidelizzazione della clientela

Per **banche, amministratori di condominio, amministratori pubblici**, la formazione è un elemento fondamentale per poter scegliere in modo responsabile

## Le strategie per poter operare sui diversi mercati

- **Immobili pubblici:** proporre di progetti pilota, in modo da verificare sul campo i benefici in termini ambientali ed economici, la fattibilità tecnica e la redditività degli interventi di miglioramento dell'efficienza energetica
- **Immobili privati residenziali:** partire dalle *best practice* sviluppate dalle imprese associate a livello locale (per es.: Condomini Intelligenti) e sviluppare una strategia di intervento che riduca i rischi
- **Patrimoni immobiliari privati non residenziali**

# La crescita del mercato dipende dalla condivisione degli obiettivi

---

## Soggetti da coinvolgere

- **Istituzioni pubbliche** (Cassa Depositi e Prestiti, Agenzia del Demanio, Fondo di Garanzia per le PMI, ENEA)
- **Investitori privati** (banche, associazioni di categoria, assicurazioni, fondi pensione)
- **Altri stakeholder** (Legambiente, Associazioni dei consumatori, degli amministratori di condominio ecc.)
  - **Amministratori pubblici** (Patto dei sindaci)