

# Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni maggio 2008

A CURA DELLA DIREZIONE AFFARI ECONOMICI E CENTRO STUDI DELL'ANCE

Lo scorso mese di giugno, l'Ance, l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili, ha presentato il "suo" osservatorio sul settore dell'edilizia, con ampia dotazione di elementi quantitativi, sia in termini di consuntivo che previsionali. Nelle pagine che seguono se ne riportano i passaggi più significativi.

## L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

Secondo le stime formulate dall'Ance, nel 2007 gli investimenti in costruzioni hanno registrato un modesto incremento quantitativo rispetto all'anno precedente.

In particolare, l'andamento delle costruzioni private, risultato più soddisfacente del previsto, ha comportato una revisione in aumento del tasso di crescita complessivo degli investimenti in costruzioni che, già quantificato in precedenza nello 0,4%, risulta adesso pari all'1,0%.

L'incremento, con il quale l'Associazione dei costruttori edili quantifica l'evoluzione in termini reali degli investimenti in costruzioni, risulta inferiore al tasso di crescita apprezzato dall'Istat nella misura del 2,4%. Pur discostandosi nelle espressioni quantitative, le stime risultanti dall'indagine rapida Ance presso le imprese associate concordano con quelle prodotte dall'Istat nell'attribuire al comparto abitativo migliori *performance* rispetto a quelle evidenziate dalle costruzioni non residenziali.

Il 2007 rappresenta il nono anno consecutivo di sviluppo quantitativo del settore delle costruzioni e si qualifica come l'anno in cui i volumi produttivi complessivi settoriali raggiungono i più alti livelli registrati a partire dal 1970, data dalla quale è disponibile la ricostruzione della serie storica dei conti economici nazionali.

L'evoluzione dei livelli produttivi settoriali procede a partire dal 2005 a ritmi contenuti, evidenziando il progressivo esaurimento del trend di crescita dei nuovi programmi di investimento.

Secondo l'Ance, gli investimenti in costruzioni ammontano nel 2007 a 152.609 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente, si rileva un incremento del 4,8% in valore (+4,5% nel 2006) che, depurato della dinamica inflativa settoriale, stimata pari al 3,8%, sottin-

tende un aumento dell'1,0% in termini reali (+1,1% nel 2006).

Nell'Italia settentrionale, la crescita degli investimenti in costruzioni, superiore alla media nazionale, risulta come sintesi di una dinamica più vivace nel Nord Ovest (+1,9%) rispetto al Nord Est (+1,2%). Nell'Italia centrale, il progresso dei livelli produttivi settoriali si manifesta con un tasso di crescita reale pari allo 0,6%, mentre nell'Italia meridionale si evidenzia una sostanziale stazionarietà (+0,1%). Il consuntivo 2007 per l'Italia Nord Orientale (+1,2%) risulta migliorativo rispetto alla valutazione negativa rilasciata nell'Osservatorio congiunturale Ance dell'ottobre scorso, che sottintendeva una aspettativa di flessione dei livelli produttivi nelle opere pubbliche superiore a quella rilevata a consuntivo.

## L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Gli investimenti in abitazioni, pari secondo l'Ance a 82.929 milioni di euro nel 2007, crescono nella misura del 5,6% in valore (+6,5% nel 2006) e dell'1,6% in termini reali rispetto al 2006, anno nel quale si è registrato un incremento quantitativo del 3,1%.

L'aumento dell'1,6% dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi di tassi di crescita differenziati per gli investimenti in nuove abitazioni (+0,8%) e per il recupero abitativo (+2,4%).

Dalle indicazioni che emergono dall'indagine rapida presso le imprese associate condotta dall'Ance nel mese di aprile, risulta che la produzione di edilizia abitativa nel 2007 è maggiormente cresciuta nel Nord Ovest (+2,4%). Più contenuta risulta la tendenza alla crescita nelle altre circoscrizioni geografiche (Centro +1,4%; Nord Est +1,3%; Mezzogiorno +1,2%). Rispetto alle valutazioni formulate nell'ottobre scorso, i consuntivi verificano un più positivo e generalizzato apprezzamento dei risultati aziendali.

L'indagine Ance presso le imprese associate ha consentito di acquisire anche i consuntivi aziendali sull'evoluzione nel corso del 2007 dei livelli produttivi e della domanda di costruzioni nei principali comparti di attività.

In particolare, con riferimento alle nuove abitazioni, è stato chiesto alle imprese intervistate di esplicitare l'andamento produttivo nel comparto delle costruzioni residenziali private rispetto al 2006, tenendo

Tab. I - Investimenti in costruzioni 2000-2008.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI <sup>(*)</sup> - Milioni di euro									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 <sup>(*)</sup>	2008 <sup>(*)</sup>
<i>Valori correnti</i>									
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>102.726</b>	<b>109.729</b>	<b>119.361</b>	<b>125.017</b>	<b>132.816</b>	<b>139.296</b>	<b>145.618</b>	<b>152.609</b>	<b>158.049</b>
.abitazioni	51.965	53.960	58.585	62.273	67.870	73.687	78.506	82.929	86.443
nuove (*)	24.763	25.428	27.996	30.225	32.853	35.791	38.112	39.933	41.050
straord. (*)	27.202	28.532	30.589	32.048	35.017	37.896	40.394	42.996	45.393
.non residenziali	50.761	55.769	60.776	62.744	64.946	65.609	67.112	69.680	71.606
- private (*)	27.809	31.558	35.453	36.007	36.070	36.419	37.839	40.261	41.304
- pubbliche (*)	22.952	24.211	25.323	26.737	28.876	29.190	29.273	29.419	30.302
<i>Valori a prezzi 2000</i>									
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>102.726</b>	<b>107.229</b>	<b>112.302</b>	<b>114.334</b>	<b>116.721</b>	<b>117.503</b>	<b>118.807</b>	<b>120.007</b>	<b>120.784</b>
.abitazioni	51.965	52.878	55.156	57.173	60.020	62.488	64.394	65.423	66.270
nuove (*)	24.763	24.918	26.358	27.750	29.053	30.352	31.262	31.512	31.494
straord. (*)	27.202	27.960	28.798	29.423	30.967	32.136	33.132	33.911	34.776
.non residenziali	50.761	54.351	57.146	57.161	56.701	55.015	54.413	54.584	54.514
- private (*)	27.809	30.756	33.336	32.804	31.492	30.538	30.679	31.538	31.445
- pubbliche (*)	22.952	23.595	23.810	24.357	25.209	24.477	23.734	23.046	23.069
<i>Variazioni % in valore</i>									
<b>COSTRUZIONI</b>		6,8%	8,8%	4,7%	6,2%	4,9%	4,5%	4,8%	3,6%
.abitazioni		3,8%	8,6%	6,3%	9,0%	8,6%	6,5%	5,6%	4,2%
nuove (*)		2,7%	10,1%	8,0%	8,7%	8,9%	6,5%	4,8%	2,8%
straord. (*)		4,9%	7,2%	4,8%	9,3%	8,2%	6,6%	6,4%	5,6%
.non residenziali		9,9%	9,0%	3,2%	3,5%	1,0%	2,3%	3,8%	2,8%
- private (*)		13,5%	12,3%	1,6%	0,2%	1,0%	3,9%	6,4%	2,6%
- pubbliche (*)		5,5%	4,6%	5,6%	8,0%	1,1%	0,3%	0,5%	3,0%
<i>Variazioni % in quantità</i>									
<b>COSTRUZIONI</b>		4,4%	4,7%	1,8%	2,1%	0,7%	1,1%	1,0%	0,6%
.abitazioni		1,8%	4,3%	3,7%	5,0%	4,1%	3,1%	1,6%	1,3%
nuove (*)		0,6%	5,8%	5,3%	4,7%	4,5%	3,0%	0,8%	-0,1%
straord. (*)		2,8%	3,0%	2,2%	5,2%	3,8%	3,1%	2,4%	2,6%
.non residenziali		7,1%	5,1%	0,0%	-0,8%	-3,0%	-1,1%	0,3%	-0,1%
- private (*)		10,6%	8,4%	-1,6%	-4,0%	-3,0%	0,5%	2,8%	-0,3%
- pubbliche (*)		2,8%	0,9%	2,3%	3,5%	-2,9%	-3,0%	-2,9%	0,1%
<i>Deflatori</i>									
<b>COSTRUZIONI</b>		2,3%	3,9%	2,9%	4,1%	4,2%	3,4%	3,8%	2,9%
.abitazioni		2,0%	4,1%	2,5%	3,8%	4,3%	3,4%	4,0%	2,9%
nuove (*)		2,0%	4,1%	2,5%	3,8%	4,3%	3,4%	4,0%	2,9%
straord. (*)		2,0%	4,1%	2,5%	3,8%	4,3%	3,4%	4,0%	2,9%
.non residenziali		2,6%	3,6%	3,2%	4,3%	4,1%	3,4%	3,5%	2,9%
- private (*)		2,6%	3,6%	3,2%	4,3%	4,1%	3,4%	3,5%	2,9%
- pubbliche (*)		2,6%	3,6%	3,2%	4,4%	4,1%	3,4%	3,5%	2,9%

(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà  
 (\*\*) Stime Ance  
 Elaborazione Ance su dati Istat

distinto il segmento della edilizia autopromossa dalle imprese edili dalla edilizia eseguita per conto di terzi privati, e nel comparto dell'edilizia residenziale pubblica.

Mentre i consuntivi per l'anno 2006 delle imprese associate vedevano in tutte le grandi ripartizioni geo-

grafiche del Paese una netta prevalenza del numero delle imprese che rilevavano un incremento dei livelli produttivi nella nuova edilizia abitativa privata rispetto al numero delle imprese che accusavano flessioni produttive, i preconsuntivi 2007 evidenziano una maggiore variabilità dei risultati caratterizzati da

forti riduzioni del margine di positività delle risposte in alcune aree e da inversione della tendenza in altre.

In particolare, per quanto concerne la nuova edilizia abitativa, i peggiori risultati produttivi sono riferibili al Mezzogiorno, ove, pur in presenza di una modesta prevalenza di imprese che segnalano incrementi dei volumi di attività (la differenza fra la percentuale delle imprese che accrescono il loro livello di attività e la percentuale di imprese che assistono alla sua riduzione risulta pari a +1,2%), gli investimenti realizzati diminuiscono del 3,8% in quantità.

Nell'Italia Nord Orientale il 27,7% delle imprese riferisce incrementi produttivi nell'ambito della realizzazione di alloggi da collocare sul mercato immobiliare, il 44,1% non verifica significativi scostamenti del volume di attività e il 28,2% ne rileva contrazioni. Il saldo, pari a -0,5%, qualifica il Nord Est come l'altro ambito territoriale, oltre al Mezzogiorno, nel quale le imprese rilevano una battuta d'arresto della crescita dei volumi di affari: in termini di volume, gli investimenti mostrano una inversione di tendenza (-0,1%). Migliore appare la situazione nel Nord Ovest e nel Centro, ove la differente composizione delle dinamiche imprenditoriali evidenzia una prevalenza della quota di aziende che presentano livelli produttivi in aumento. Il saldo risulta pari a +13,5% nell'Italia Nord Orientale e a +19,3% nell'Italia Centrale. I volumi prodotti crescono nelle due circoscrizioni nella misura rispettivamente del 3,8% e del 4,3%.

Nel 2007, secondo l'Ance, gli investimenti in nuove abitazioni risultano pari a 39.933 milioni di euro, registrando un aumento in valore di 1.821 milioni di euro e del 4,8% rispetto all'anno precedente. In termini reali, i livelli produttivi aumentano solo dello 0,8% rispetto al 2006, anno in cui si è registrato un incremento quantitativo pari al 3,0%. Il modesto incremento dei volumi prodotti è da attribuire ad una crescita contenuta degli investimenti in nuove abitazioni private (+1,0%), in parte assorbita dalla flessione delle nuove abitazioni di mano pubblica (-2,6%).

Gli investimenti effettuati per la riqualificazione del patrimonio abitativo ammontano nel 2007, secondo l'Ance, a 42.996 milioni di euro. Rispetto al 2006 sono stati destinati a tale impiego 2.602 milioni di euro in più, che equivalgono in termini percentuali ad una crescita del 6,4% in valore e del 2,4% in termini reali (+3,1% nel 2006).

Gli investimenti in costruzioni non residenziali ammontano nel 2007, secondo l'Ance, a 69.680 milioni di euro e registrano un incremento pari al 3,8% in valore e una sostanziale stazionarietà in termini reali (+0,3%). Nello scorso anno si è interrotta la tendenza negativa che ha caratterizzato i livelli produttivi degli investimenti non residenziali grazie al miglioramento nel comparto delle costruzioni non residenziali private atteso che la componente pubblica registra ulteriori flessioni.

In particolare gli investimenti privati in costruzioni non residenziali sono risultati pari a 40.261 milioni di euro. A tali impieghi sono stati destinati 2.422 milioni di euro in più rispetto al 2006 (+6,4% in valore). In termini reali, infatti, le costruzioni non residenziali private registrano un incremento del 2,8% (+0,5% nel 2006) che sottintende aumenti pari al 3,7% nel Nord Ovest e nel Nord Est, al 3,0% nell'Italia Centrale e allo 0,7% nel Meridione.

Con riferimento ai livelli produttivi nel comparto dei fabbricati non residenziali destinati ad attività economiche, in tutte le grandi ripartizioni geografiche del Paese il numero delle imprese che rilevano un incremento dei livelli produttivi risulta maggiore del numero delle imprese che accusano, invece, flessioni produttive.

Come già rilevato nell'Osservatorio di ottobre, all'intonazione prevalentemente positiva dei risultati aziendali fa riscontro una percezione della domanda di fabbricati strumentali maggiormente orientata verso una riduzione, ad eccezione, a livello nazionale, di quella attribuita al settore alberghiero e al settore dei servizi, per i quali la percentuale di imprese che forniscono valutazioni in crescita risulta superiore a quella in flessione.

Secondo l'Ance, gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche ammontano nel 2007 a 29.419 milioni di euro. Rispetto all'anno precedente, si registra una sostanziale stazionarietà del valore (+0,5%) e una flessione del 2,9% in quantità (-3,0% nel 2006) che sintetizza i decrementi produttivi del Nord (-2,7%), del Centro (-3,0%) e nel Mezzogiorno (-3,1%).

Secondo l'indagine rapida dell'Ance, la domanda di nuove opere espressa nel 2007 dalle amministrazioni centrali, dalle amministrazioni locali, dalle aziende pubbliche e dalle società concessionarie di pubblici servizi risulta in flessione. Tali valutazioni, che attengono all'intero territorio nazionale, sono riferibili anche alle diverse aree geografiche del Paese, con la sola precisazione che nel Nord Est e nel Centro si concentrano i maggiori squilibri.

#### PREVISIONI 2008

Secondo l'Ance, gli investimenti in costruzioni ammontano nel 2008 a 158.049 milioni di euro, presentando un incremento in valore pari al 3,6% che, depurato della dinamica inflativa, prevista nella misura del 2,9%, sottintende una sostanziale stazionarietà (+0,6%) dei livelli produttivi che si assesteranno sui volumi conseguiti nel 2006. Nell'Italia Nord Orientale e nell'Italia Centrale si dovrebbero verificare modeste flessioni produttive, comprese fra lo 0,6% e lo 0,9%, mentre nel Nord Ovest è attesa una irrilevante variazione in aumento (+0,3%). Nel Mezzogiorno si registrerà una evoluzione positiva dei volumi di attività (+3,3%).

Secondo i principali centri di analisi economica, il tasso di crescita quantitativa degli investimenti in costruzio-

ni nel 2008 risulta compreso in un *range* di variabilità fra il -1,0% di REF IRS e il +1,2% di Prometeia.

Gli investimenti in abitazioni, secondo l'Ance, risulteranno nel 2008 pari a 86.443 milioni di euro: rispetto al 2007 si registreranno incrementi del 4,2% in valore e dell'1,3% in termini reali. Alle moderate variazioni produttive attese nel Nord e nel Centro farà riscontro un miglioramento dei livelli produttivi nel Mezzogiorno.

Gli investimenti in nuove abitazioni ammonteranno, secondo l'Ance, a 41.050 milioni di euro, registrando un aumento del 2,8% in valore e una contenuta riduzione dello 0,1% in termini reali. Le quantità prodotte si ridurranno di circa 3 punti percentuali nell'Italia Centrale e di circa mezzo punto percentuale nell'Italia Settentrionale, mentre nel Mezzogiorno si assisterà ad una crescita dei volumi realizzati pari al 2,4%.

Gli investimenti nel recupero abitativo ammonteran-

no nel 2008, secondo l'Ance, a 45.393 milioni di euro e presenteranno incrementi pari al 5,6% in valore e al 2,6% in termini reali. I livelli produttivi connessi agli interventi di rinnovo e di manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo esistente saranno sostenuti dai provvedimenti fiscali e di incentivazione predisposti in questi ultimi anni.

Gli investimenti in costruzioni non residenziali, private e pubbliche, risulteranno nel 2008, secondo l'Ance, pari a 71.606 milioni di euro, evidenziando un incremento del 2,8% in valore e una flessione dello 0,1% in termini reali che sintetizza gli incrementi dell'1% del Nord Ovest e del Meridione e le flessioni dell'1,7% dell'Italia centrale e dell'1,3% del Nord Est.

La previsione per il 2008 dei livelli di investimento in costruzioni non residenziali private indica un ridimensionamento dello 0,3% e risente delle previsioni di un rallentamento della crescita economica del Paese.

### LE AGEVOLAZIONI FISCALI SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Dal monitoraggio dell'Agenzia delle Entrate sulle comunicazioni inviate dai contribuenti per usufruire di detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione, risulta che, nel 2007, le richieste di agevolazione sono state pari a 402.811, valore mai raggiunto dall'introduzione dello strumento agevolativo avvenuta nel 1998.

L'incremento rispetto al 2006, che già si era distinto per il numero elevato di comunicazioni pervenute (371.084), è stato pari all'8,5%.

La Finanziaria 2008 ha prorogato per il triennio 2008-2010 le agevolazioni fiscali per il recupero del patrimonio abitativo (cd. 36%), combinate al recepimento per lo stesso arco temporale delle direttive comunitarie in materia di aliquota IVA agevolata al 10% per gli interventi di manutenzione.

Tab. II - Previsioni sull'andamento degli investimenti in costruzioni dei principali Centri di Analisi Economica e dell'Ance.

var. % in quantità 2008/2007	
Commissione Europea - aprile 2008	+0,4
OCSE - dicembre 2007	+1,0
REF - aprile 2008	-1,0
ISAE - marzo 2008	+1,0
PROMETEIA - aprile 2008	+1,2
RUEF - marzo 2008	+1,0
ANCE - maggio 2008	+0,6
CRESME - ottobre 2007	-0,4

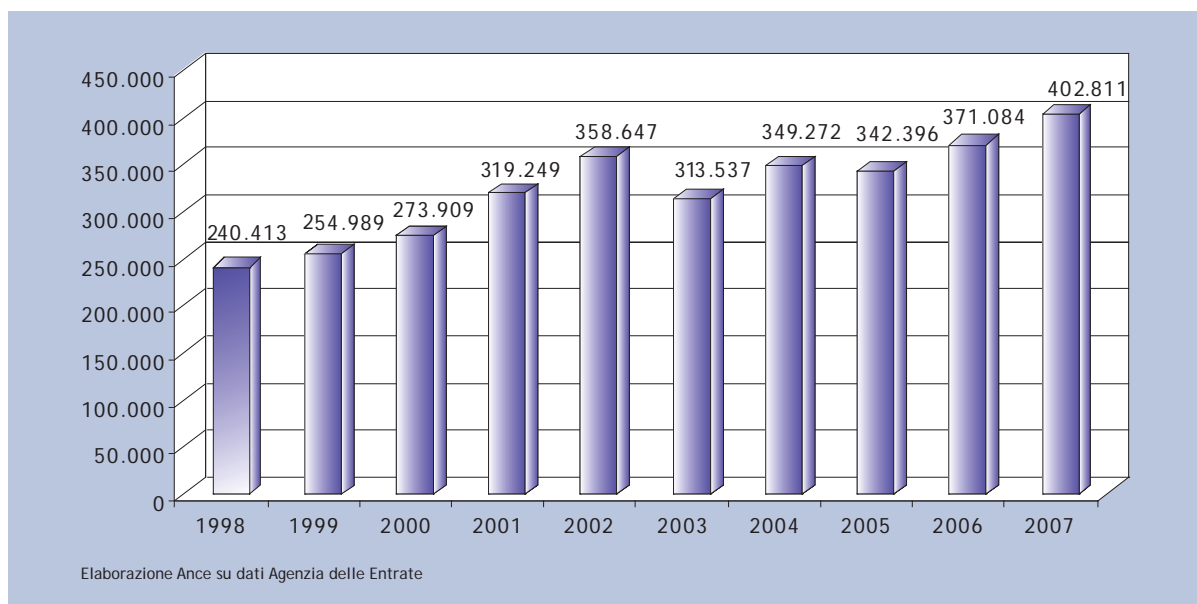


Fig. 1 - Agevolazioni fiscali per le spese di ristrutturazioni edilizie. Numero di comunicazioni inviate dai contribuenti.

Tab. III - Detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia. Comunicazioni inviate dai contribuenti.

Regione	2003	2004	2005	2006	2007	Var. % rispetto all'anno precedente				
						2003	2004	2005	2006	2007
Piemonte	28.143	30.579	30.686	32.120	34.315	-17,2	8,7	0,3	4,7	6,8
Valle D'Aosta	1.010	1.281	1.293	1.337	1.320	-20,3	26,8	0,9	3,4	-1,3
Lombardia	62.462	74.729	75.916	81.722	91.724	-1,4	19,6	1,6	7,6	12,2
Trentino Alto Adige	12.029	12.462	12.774	14.809	14.261	-13,9	3,6	2,5	15,9	-3,7
Veneto	39.192	46.355	44.231	51.667	51.318	-16,2	18,3	-4,6	16,8	-0,7
Friuli Venezia Giulia	16.280	16.940	17.410	18.868	17.254	13,8	4,1	2,8	8,4	-8,6
Liguria	14.698	16.153	15.685	16.058	18.616	-10,4	9,9	-2,9	2,4	15,9
Emilia-Romagna	43.933	51.331	49.400	55.044	64.937	-13,6	16,8	-3,8	11,4	18,0
Toscana	20.290	22.679	20.921	22.902	24.562	-21,9	11,8	-7,8	9,5	7,2
Umbria	5.291	5.305	5.628	6.049	5.990	-17,0	0,3	6,1	7,5	-1,0
Marche	8.369	8.750	8.974	10.117	11.026	-16,0	4,6	2,6	12,7	9,0
Lazio	20.700	22.411	21.659	22.256	23.628	-18,7	8,3	-3,4	2,8	6,2
Abruzzo	5.401	5.618	5.646	5.735	6.126	-13,4	4,0	0,5	1,6	6,8
Molise	888	914	940	864	966	-18,9	2,9	2,8	-8,1	11,8
Campania	6.231	6.656	6.194	6.465	7.078	-26,0	6,8	-6,9	4,4	9,5
Puglia	10.476	9.495	8.713	8.602	10.553	-7,8	-9,4	-8,2	-1,3	22,7
Basilicata	1.087	1.095	1.048	1.004	1.113	-22,1	0,7	-4,3	-4,2	10,9
Calabria	2.690	2.666	2.520	2.242	2.727	-13,1	-0,9	-5,5	-11,0	21,6
Sicilia	9.410	8.817	7.917	7.423	8.978	-24,0	-6,3	-10,2	-6,2	20,9
Sardegna	4.957	5.036	4.841	5.800	6.319	-17,0	1,6	-3,9	19,8	8,9
<b>Totale Italia</b>	<b>313.537</b>	<b>349.272</b>	<b>342.396</b>	<b>371.084</b>	<b>402.811</b>	<b>-12,6</b>	<b>11,4</b>	<b>-2,0</b>	<b>8,4</b>	<b>8,5</b>
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>217.747</i>	<i>249.830</i>	<i>247.395</i>	<i>271.625</i>	<i>293.745</i>	<i>-9,6</i>	<i>14,7</i>	<i>-1,0</i>	<i>9,8</i>	<i>8,1</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>54.650</i>	<i>59.145</i>	<i>57.182</i>	<i>61.324</i>	<i>65.206</i>	<i>-19,4</i>	<i>8,2</i>	<i>-3,3</i>	<i>7,2</i>	<i>6,3</i>
<i>Italia Meridionale ed Insulare</i>	<i>41.140</i>	<i>40.297</i>	<i>37.819</i>	<i>38.135</i>	<i>43.860</i>	<i>-17,6</i>	<i>-2,0</i>	<i>-6,1</i>	<i>0,8</i>	<i>15,0</i>
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate										

L'analisi di lungo periodo delle richieste di agevolazione fiscale mostra un andamento positivo, indice di un buon livello di gradimento della misura fiscale da parte dei contribuenti.

Il periodo 1998-2002 si caratterizza per una crescita continua del numero di comunicazioni, passando dalle 240.413 domande registrate nel 1998 alle 358.647 del 2002. Negli anni successivi, l'andamento delle richieste di agevolazione fiscale diviene altalenante: il 2003 vede un calo delle richieste del 12,6% rispetto all'anno precedente, a cui segue un incremento dell'11,4% del 2004. Una nuova flessione tendenziale del 2% si verifica l'anno successivo.

Il 2006 e il 2007 registrano, infine, una ripresa del numero di richieste da parte dei contribuenti, mostrando incrementi nel confronto con gli anni precedenti, rispettivamente dell'8,4% e dell'8,5%.

Complessivamente, tra il 1998 al 2007, le comunicazioni per usufruire dell'agevolazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie hanno registrato un incremento del 67,5% e i contribuenti che si sono avvalsi dello strumento agevolativo sono stati 3.226.307.

La crescita del numero di comunicazioni rilevata a livello nazionale per il 2007 viene confermata anche

a livello territoriale. L'aumento maggiore è stato registrato nel Mezzogiorno sebbene il grado di utilizzo dello strumento agevolativo risulti ancora piuttosto basso.

L'area meridionale del Paese rileva un incremento del 15% (superiore al dato medio nazionale pari all'8,5%) a fronte di aumenti tendenziali nel Nord e nel Centro pari, rispettivamente, all'8,1% e al 6,3%.

Il grado di recepimento dello strumento agevolativo, calcolato rapportando il numero complessivo di domande di agevolazione (3.226.307 dal 1998 al 2007) allo stock di abitazioni occupate (Censimento Istat 2001), evidenzia situazioni differenti nelle singole regioni italiane.

Ancora rilevante appare il divario che separa le regioni dell'area centro - nord del Paese e la parte meridionale della penisola nell'utilizzo dello strumento agevolativo.

Nel Mezzogiorno, gli interventi di ristrutturazione nel 2007 hanno interessato poco più di 5 edifici su 100, a fronte del 21,9% del Nord e del 13,7% della parte centrale del Paese.

Il dettaglio regionale indica come regioni più attive nell'utilizzo dell'agevolazione il Trentino Alto Adige (34,8%), il Friuli Venezia Giulia (29,2%) e l'Emilia-

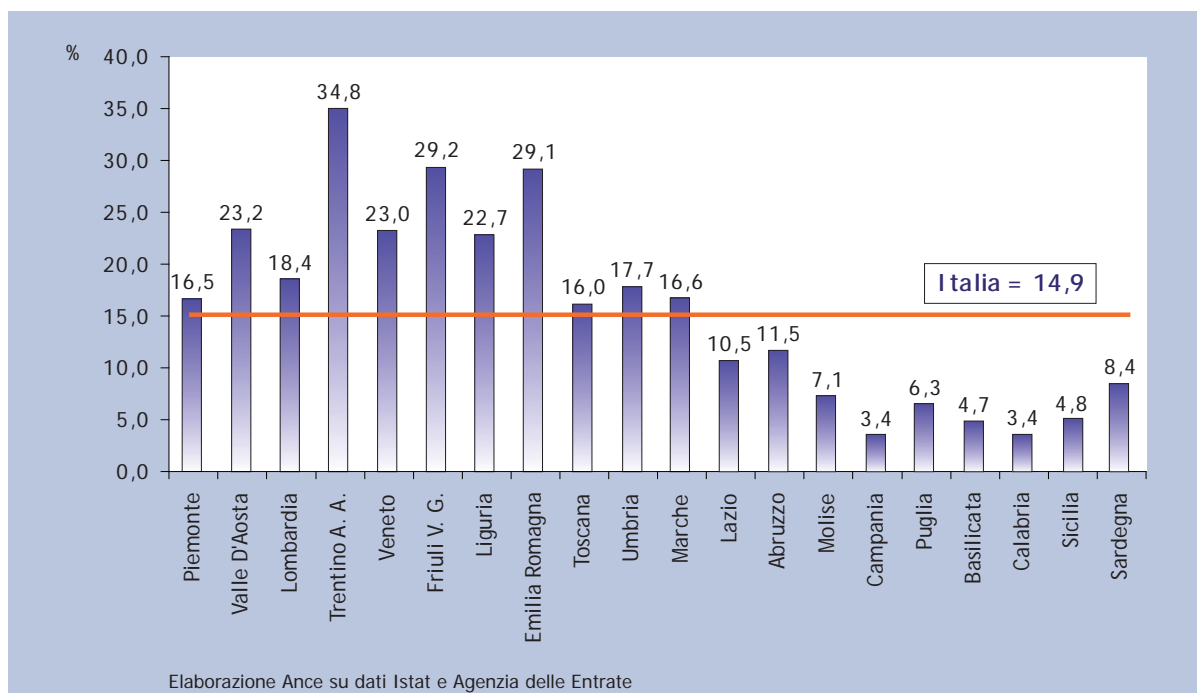


Fig. 2 - Grado di utilizzo dello strumento agevolativo per regione. Numero di comunicazioni di ristrutturazione/abitazioni occupate (%).

Romagna (29,1%). Di contro, in Calabria e in Campania si rileva un basso ricorso all'agevolazione fiscale, evidenziando un valore dell'indicatore pari al 3,4%.

**L'OCCUPAZIONE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI**

Nel corso del 2007, secondo le indicazioni provenienti dalla rilevazione Istat sulle forze di lavoro, il settore delle costruzioni ha dato lavoro, in media, a 1.955.000 persone, registrando un incremento del 2,9% nel numero dei propri occupati rispetto all'anno precedente.

Il mercato del lavoro nelle costruzioni, ad eccezione della lieve flessione registrata nel 2006 (-0,6%), continua a manifestare segnali di crescita, distinguendosi da tutti gli altri settori di attività economica.

Nel 2007, infatti, gli occupati nell'intero sistema economico sono cresciuti dell'1,0% rispetto all'anno precedente. I servizi e l'industria in senso stretto hanno registrato aumenti nel numero dei propri addetti rispettivamente pari all'1,4% e allo 0,4%. Di contro, nel settore agricolo si rileva una flessione tendenziale degli occupati pari al 5,9%.

Dall'analisi di lungo periodo emerge ancora più chiaramente il ruolo di traino che l'industria delle costruzioni sta svolgendo negli ultimi anni.

Dal 1998 al 2007, gli occupati in costruzioni sono cresciuti del 31,0% a fronte di una crescita complessiva degli occupati per l'intera economia pari al 12,8%.

Nello stesso periodo, l'industria in senso stretto ha registrato una leggera flessione (-0,4%), l'agricoltura ha perso il 15,4% dei propri addetti e i servizi hanno mostrato un incremento di occupati pari al 18,2%.

Negli ultimi anni un fattore sempre più rilevante per la crescita dell'occupazione complessiva, e in particolare per l'espansione del settore delle costruzioni, risulta

essere la presenza sempre più marcata di stranieri nel mercato del lavoro italiano. Nel 2007, a fronte di un aumento di occupati nelle costruzioni pari al 2,9% rispetto all'anno precedente, gli occupati stranieri hanno registrato un tasso di sviluppo elevato e pari al 10,5% nel confronto con il 2006. Al contempo, l'incidenza dei lavoratori stranieri sul totale degli occupati nel settore cresce ogni anno, raggiungendo, nel 2007, il 13,1% sul totale.

Tab. IV - Occupati per settori di attività economica (migliaia).

Settori di attività economica	2007	Variazioni % rispetto all'anno precedente		
		2006/2005	2007/2006	2007/1998
Agricoltura	924	3,6	-5,9	-15,4
Industria in senso stretto	5.048	-0,03	0,4	-0,4
<b>Costruzioni</b>	<b>1.955</b>	<b>-0,6</b>	<b>2,9</b>	<b>31,0</b>
Totale industria	7.003	-0,2	1,1	6,7
Totale servizi	15.295	2,8	1,4	18,2
<b>Totale occupati</b>	<b>23.222</b>	<b>1,9</b>	<b>1,0</b>	<b>12,8</b>

*Piccole differenze nelle totalizzazioni sono dovute agli arrotondamenti*  
 Elaborazione Ance su dati Istat - rilevazione continua delle forze di lavoro

## IL MERCATO IMMOBILIARE

### LE COMPRAVENDITE

Il mercato immobiliare italiano è stato caratterizzato da un *trend* di crescita sostenuto che risulta ridimensionato nel corso del 2007. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel corso del 2007 il numero di compravendite nel mercato immobiliare italiano, pari a 1.699.664, si è ridotto del 7,1% nel confronto con l'anno precedente, sintesi di diminuzioni generalizzate a tutti i settori sebbene con livelli di intensità differenti. In particolare, per le abitazioni la riduzione è stata del 4,6% (-7,2% nei comuni capoluoghi di provincia e -3,5% negli altri comuni).

Il terziario vede ridursi il numero di scambi del 2,6% rispetto al 2006, mentre i settori commerciale e produttivo registrano cali, rispettivamente, del 4,8% e del 3,5%. Le compravendite relative a immobili destinati a uso magazzini subiscono una contrazione del 5,2% e le transazioni relative agli immobili classificati nella tipologia "Altro (box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, pensioni e immobili pubblici, ecc.)", registrano una flessione del 10,6% rispetto al 2006.

Analizzando l'andamento delle compravendite nel mercato immobiliare dal 2000, si evidenzia un rallentamento della crescita già nel corso del 2006 (+1,3%) rispetto ai tassi di sviluppo registrati nel biennio precedente (+6,9% nel 2004 rispetto al 2003; +5,2% nel 2005 rispetto al 2004), a cui segue la contrazione degli scambi registrata nel 2007 (-7,1%).

I dati semestrali mostrano che il fenomeno di riduzione degli scambi è iniziato a partire dal secondo semestre 2006 (-2,8% rispetto al secondo semestre 2005) e proseguito nel primo e nel secondo semestre 2007 (-3,2% e -11,1% nel confronto con gli analoghi periodi dell'anno precedente). Tale andamento è

comune a tutti i comparti del mercato immobiliare per il secondo semestre 2006 e per i primi sei mesi del 2007.

Nella seconda parte dell'anno 2007 è, invece, possibile distinguere andamenti diversificati: la riduzione complessiva degli scambi relativa al secondo semestre 2007 (-11,1%) è ascrivibile soprattutto alla diminuzione rilevante degli scambi relativi alla tipologia "Altro" (-19,0%). Nello stesso periodo prosegue il calo nel settore residenziale (-5,8%) e negli immobili destinati a uso magazzino (-6,1%), mentre appaiono in ripresa il settore terziario (+2,9% rispetto al secondo semestre 2006) e produttivo (+5,1%). Le compravendite nel settore commerciale si attestano invece sui livelli del secondo semestre 2006, mostrando una lieve diminuzione dello 0,8%.

### IL SETTORE RESIDENZIALE

Il mercato abitativo, con 806.225 transazioni avvenute nel corso del 2007, ha registrato un calo del 4,6% nel confronto con l'anno precedente.

Negli anni passati, il mercato residenziale si era caratterizzato per la vivacità degli scambi di unità immobiliari, registrando incrementi pronunciati nel 2002 (+11,8% rispetto al 2001) e nel biennio 2004 - 2005 (rispettivamente +5,5% e 3,6% nel confronto con gli anni precedenti). Nel corso del 2006, la fase espansiva era continuata, sebbene con ritmi meno elevati degli anni precedenti (+1,4% rispetto al 2005).

### COMUNI CAPOLUOGO E ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA

La suddivisione delle compravendite residenziali tra comuni capoluogo e altri comuni della provincia a partire dal 2000 permette di evidenziare due fenomeni rilevanti: il sensibile spostamento degli scambi

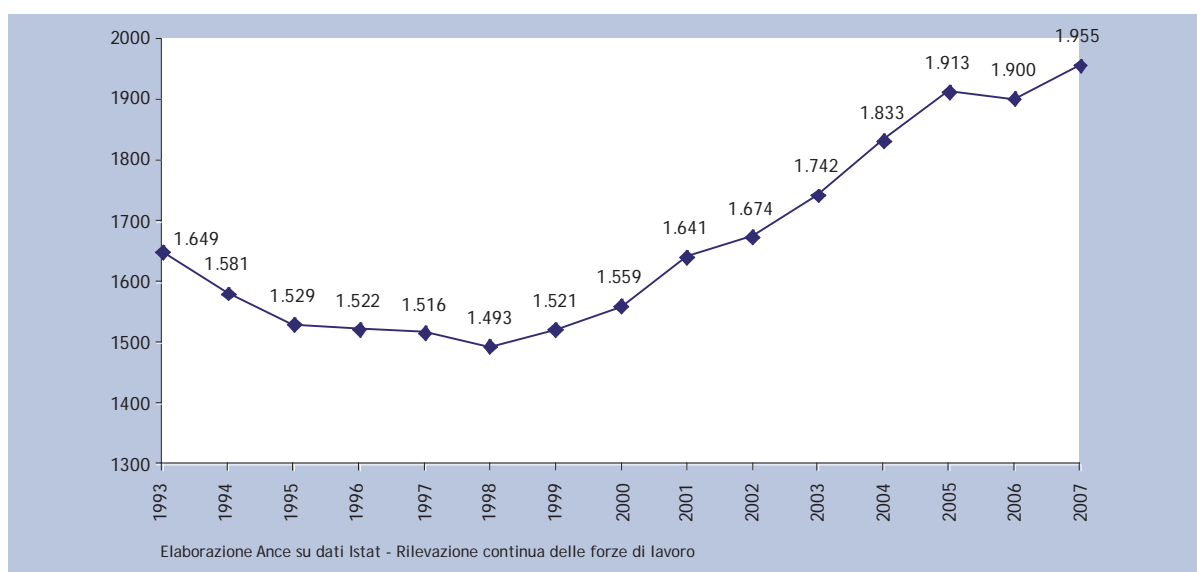


Fig. 3 - Occupati nelle costruzioni (migliaia).

Tab. V - Il mercato immobiliare (Italia).

Periodo	Residenziale	Terziario (1)	Commerciale (2)	Produttivo (3)	Magazzini	Altro (4)	Totale
Numero di compravendite (*)							
2000	690.478	14.213	49.065	13.098	93.459	545.455	1.405.765
2001	681.266	17.214	47.556	14.191	95.501	566.332	1.422.059
2002	761.522	28.879	59.544	19.285	114.407	641.318	1.624.955
2003	762.086	18.507	51.059	14.381	113.201	647.777	1.607.012
2004	804.126	20.569	54.309	16.034	118.575	703.629	1.717.241
2005	833.350	21.990	55.035	17.343	121.608	756.431	1.805.758
2006	845.051	21.282	52.684	17.418	120.922	772.741	1.830.098
<i>I Sem. 2007</i>	<i>412.774</i>	<i>10.074</i>	<i>25.003</i>	<i>8.041</i>	<i>57.948</i>	<i>377.051</i>	<i>890.892</i>
<i>II Sem. 2007</i>	<i>393.450</i>	<i>10.658</i>	<i>25.133</i>	<i>8.771</i>	<i>56.662</i>	<i>314.097</i>	<i>808.772</i>
2007	806.225	20.732	50.136	16.812	114.610	691.149	1.699.664
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>							
2001	-1,3	21,1	-3,1	8,3	2,2	3,8	1,2
2002	11,8	67,8	25,2	35,9	19,8	13,2	14,3
2003	0,1	-35,9	-14,2	-25,4	-1,1	1,0	-1,1
2004	5,5	11,1	6,4	11,5	4,7	8,6	6,9
2005	3,6	6,9	1,3	8,2	2,6	7,5	5,2
2006	1,4	-3,2	-4,3	0,4	-0,6	2,2	1,3
<i>I Sem. 2007</i>	<i>-3,4</i>	<i>-7,8</i>	<i>-8,6</i>	<i>-11,4</i>	<i>-4,3</i>	<i>-2,1</i>	<i>-3,2</i>
<i>II Sem. 2007</i>	<i>-5,8</i>	<i>2,9</i>	<i>-0,8</i>	<i>5,1</i>	<i>-6,1</i>	<i>-19,0</i>	<i>-11,1</i>
2007	-4,6	-2,6	-4,8	-3,5	-5,2	-10,6	-7,1
(*) Al netto delle compravendite dovute alla cartolarizzazione							
(1) Uffici; (2) Negozi, laboratori e centri commerciali; (3) Industria e capannoni; (4) Box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, pensioni e immobili pubblici, ecc.							
Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio							

dalle città maggiori ai comuni di minor dimensione e i diversi ritmi di crescita osservati nelle due ripartizioni territoriali.

Nel 2000, la quota di transazioni rilevate negli altri comuni della provincia rappresentava il 66,6% del totale degli scambi avvenuti nel mercato abitativo, mentre il restante 33,4% avveniva nei comuni capoluogo. Nel corso degli anni il numero delle compravendite nei comuni minori è progressivamente aumentato, giungendo a rappresentare nel 2007 il 71,8% del totale degli scambi rilevati (la quota dei comuni capoluogo scende al 28,2%).

Il mercato residenziale negli altri comuni della provincia è stato inoltre caratterizzato da un profilo di crescita più sostenuto rispetto al tasso di sviluppo registrato nei comuni capoluogo. Nel periodo 2001 - 2006, in particolare, il numero degli scambi nei comuni di minore dimensione ha registrato incrementi continui ogni anno, passando da 456.625 transazioni a 599.990, con un aumento complessivo del 31,4%. Nello stesso periodo i comuni capoluogo registrano un

aumento inferiore (+9,1%) e mostrano un andamento più discontinuo, alternando fasi positive a riduzioni del numero di transazioni.

I dati relativi al 2007, mostrano, per la prima volta dal 2001, una riduzione degli scambi anche nei centri minori, interrompendo la fase positiva che aveva caratterizzato il mercato abitativo di riferimento negli ultimi anni.

Rispetto al 2006, il numero di scambi negli altri comuni della provincia si riduce del 3,5%, confermando comunque una miglior tenuta rispetto al mercato residenziale dei comuni capoluogo in cui si registra una flessione più pronunciata del 7,2% (che va ad aggiungersi alla diminuzione tendenziale del 1,3% già registrata nel corso del 2006).

#### LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA

La riduzione dei volumi di compravendita nel mercato residenziale registrata nel corso del 2007 non sembra avere avuto riflessi evidenti sui prezzi degli immobili, che hanno mostrato andamenti superiori alle attese.

Tab. VI - Compravendite residenziali nel mercato immobiliare italiano. Ripartizione per area geografica.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	I sem. 2007	II sem. 2007	2007
Nord	361.335	355.036	397.914	400.842	421.450	435.609	446.760	217.755	208.147	425.902
Centro	142.151	143.087	159.937	156.669	166.637	171.667	170.990	85.337	79.594	164.931
Sud	186.993	183.142	203.672	204.575	216.039	226.074	227.302	109.682	105.709	215.391
<b>Italia</b>	<b>690.478</b>	<b>681.264</b>	<b>761.522</b>	<b>762.086</b>	<b>804.126</b>	<b>833.350</b>	<b>845.051</b>	<b>412.774</b>	<b>393.450</b>	<b>806.225</b>
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>										
Nord		-1,7	12,1	0,7	5,1	3,4	2,6	-3,1	-6,2	-4,7
Centro		0,7	11,8	-2,0	6,4	3,0	-0,4	-2,6	-4,5	-3,5
Sud		-2,1	11,2	0,4	5,6	4,6	0,5	-4,6	-5,9	-5,2
<b>Italia</b>		-1,3	11,8	0,1	5,5	3,6	1,4	-3,4	-5,8	-4,6
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio										

Dai dati elaborati dall'Agenzia del Territorio emerge che, sebbene con tassi di sviluppo più contenuti, i prezzi hanno continuato a crescere sia nelle grandi città che nei centri minori.

Nel secondo semestre 2007, i prezzi delle abitazioni sono aumentati del 5,6% nei comuni capoluogo nel confronto con l'analogo periodo del 2006 (+10,5% tra il secondo semestre 2006 e gli ultimi sei mesi del 2005) e del 5,8% negli altri comuni della provincia (+8,2% nel secondo semestre 2006).

I fenomeni del rallentamento dei prezzi e di riduzione del numero delle compravendite sono generalizzati anche a livello di singola realtà territoriale.

Le regioni meridionali, nel II semestre 2007, registrano un rallentamento delle quotazioni sia nei comuni capoluoghi, nei quali si registra una crescita tendenziale del 6,5% (rispetto al 10,7% del secondo semestre 2006 sullo stesso periodo del 2005), che nei comuni caratterizzati da una minor dimensione che riscontrano un incremento dell'8,2% (+11,1% nel secondo semestre 2006).

Nell'area centrale, nel secondo semestre 2007, i prezzi aumentano del 7,1% nei comuni capoluoghi (+15,6% nel II semestre 2006 rispetto allo stesso periodo del 2005) e del 7,3% nei comuni di minore dimensione (+10,9% nel II semestre 2006).

Le quotazioni degli immobili abitativi nel Nord del Paese, infine, crescono a un tasso di sviluppo inferiore rispetto alle altre aree territoriali. Nel secondo semestre 2007 si registra un incremento tendenziale del 3,9% sia nei comuni capoluogo che negli altri comuni della provincia; anche in questo caso si rileva un rallentamento rispetto ai precedenti tassi di sviluppo (+6,4% per i comuni capoluogo e +4,8% negli altri comuni nel secondo semestre 2006 nel confronto con i primi sei mesi del 2006).

Secondo le valutazioni di Nomisma, nel 2007 i prezzi sono aumentati, in media, del 5,1% nelle 13 aree

Tab. VII - Variazione % dei prezzi medi (media annua).

Settore	Var. % 2007/2006	Var. 2008/2007 (*)
Residenziale	4,4	4,0
Residenziale turistico	4,7	4,3
Terziario/uffici	3,9	4,5
Industriale	0,8	2,0
Commerciale	3,9	3,5
(*) Previsione		
Fonte: Scenari Immobiliari		

Tab. VIII - Indice dei prezzi delle abitazioni 1997-2007 (var. % in termini nominali).

Canada	72
Belgio	129
<b>Italia</b>	<b>92</b>
Danimarca	118
Olanda	97
USA	175
Svezia	126
Francia	137
Australia	139
Spagna	184
Regno Unito	205
Irlanda	251
Fonte: The Economist	

metropolitane e del 5,7% nelle 13 città intermedie rispetto all'anno precedente.

Anche Scenari Immobiliari rileva un rallentamento della crescita dei prezzi nel comparto residenziale. Per quanto riguarda le quotazioni medie delle abitazioni, l'Istituto evidenzia, nel 2007, un aumento del 4,4% rispetto al 2006, mentre la previsione per il 2008 è di un incremento più contenuto, pari al 4,0%.

Le indicazioni fornite dai principali centri di ricerca del mercato immobiliare in merito all'andamento dei prezzi sono sostanzialmente concordi nell'affermare che si è in presenza di un periodo di assestamento delle quotazioni e non certo di flessione.

La crescita dei prezzi registrata nel nostro Paese, inoltre, presenta tassi di sviluppo inferiori rispetto a quelli registrati in altri Paesi.

Secondo l'Economist, l'indice dei prezzi delle abitazioni dal 1997 al 2007 ha registrato in Italia un aumento, in termini nominali, del 92%, contro il 137% della Francia, il 205% del Regno Unito, il 184% della Spagna e il 251% dell'Irlanda.

**L'ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE METROPOLITANE**

L'analisi delle dinamiche dei prezzi delle abitazioni nelle tredici aree metropolitane, dai primi anni '90 ad oggi, mostra come i prezzi medi delle abitazioni risultino, nel secondo semestre 2007, maggiori del 24,4% in termini reali rispetto a quelli rilevati nel 1992, ed il raggiungimento del precedente picco del 1992 si è avuto a partire dal secondo semestre del 2003.

Guardando alle singole realtà metropolitane, è tuttavia, possibile riscontrare andamenti differenti.

Le città di Padova e Firenze, ad esempio, hanno raggiunto per prime i livelli massimi dei primi anni '90 (rispettivamente nel secondo e nel primo semestre 2003).

Di contro, la città di Palermo non ha ancora raggiunto questo livello.

Anche all'inizio dello scorso decennio i valori massimi dei prezzi nelle 13 aree metropolitane non sono stati raggiunti contemporaneamente.

Ad esempio, Roma ha conseguito il punto di massimo nel secondo semestre del 1990 ed ha visto raggiungere tale valore nel primo semestre del 2005. Ad oggi (secondo semestre 2007) a Roma si registra un aumento dei prezzi del 22,9% in termini reali nel confronto con il livello massimo raggiunto nel 1990.

A Milano, invece, il primo picco è stato raggiunto nel primo semestre del 1991 e superato nel secondo semestre del 2004. Nel secondo semestre 2007 nella città si registra un aumento dei prezzi del 10,7% in termini reali nel confronto con il livello massimo raggiunto nel 1991.

**IL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI**

Nel 2007 il mercato del credito nel settore delle costruzioni è continuato a crescere. Per quanto riguarda i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, le consistenze sono aumentate ancora, sebbene il ritmo sia più contenuto rispetto agli anni passati; i finanziamenti alle imprese di costruzioni per investimenti sono cresciuti in maniera sostenuta, sia per quanto riguarda il settore abitativo (lo scorso anno lo stock è aumentato del 15% circa e le erogazioni hanno superato i 31 miliardi di euro), sia per il non residenziale (+11% le consistenze di mutui; 21 miliardi il flusso di nuovi mutui).

La Banca Centrale Europea, ad aprile 2008, ha illustrato i risultati di un'indagine effettuata sulle politiche del credito delle principali banche europee. Come risultato si è avuto che nel corso del 2007 sono stati rivisti gli standard creditizi in senso restrittivo nei confronti delle imprese di costruzioni e degli acqui-

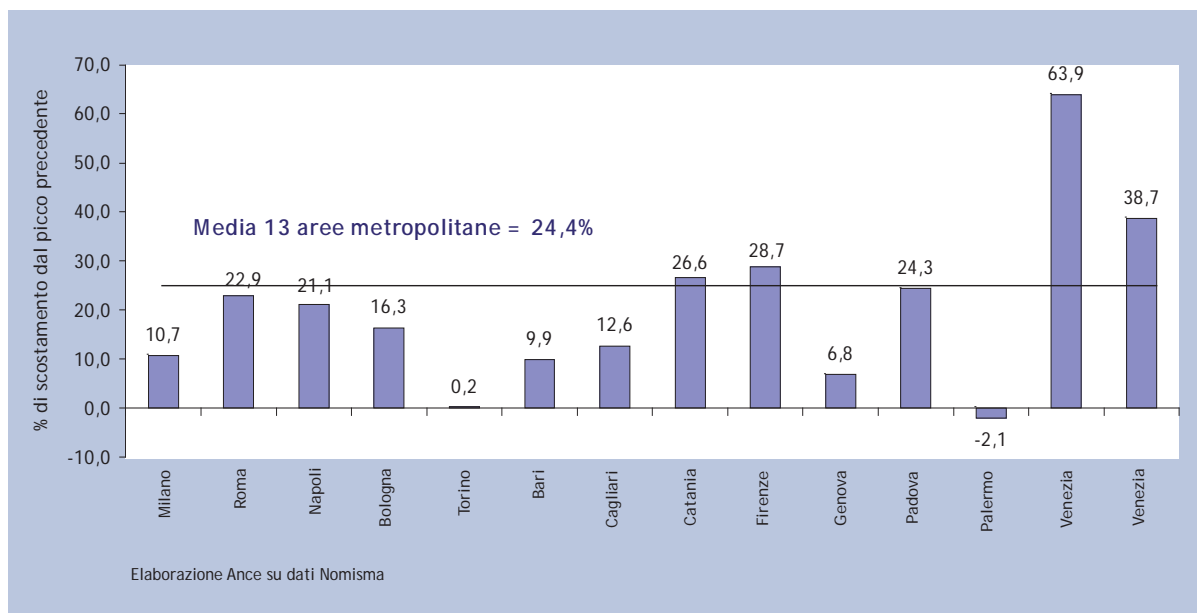


Fig. 4 - Variazione % dei prezzi delle abitazioni tra il picco dei primi anni '90 e il secondo semestre 2007 nelle 13 aree metropolitane.

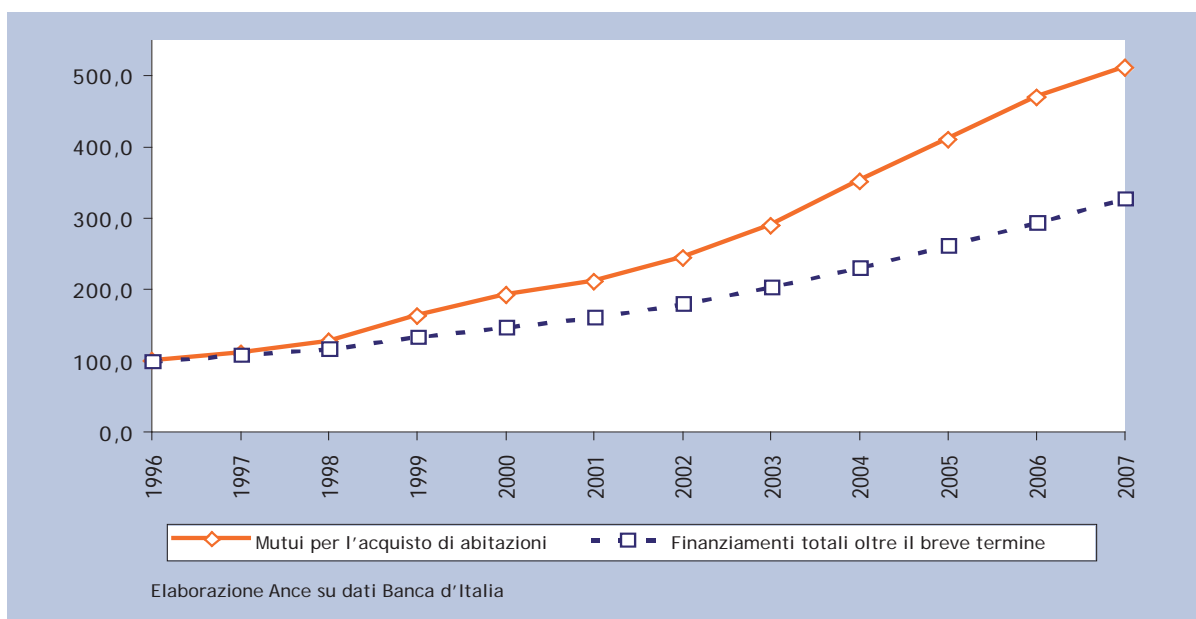


Fig. 5 - Andamento del mercato dei finanziamenti oltre il breve termine e dei mutui per l'acquisto di immobili in Italia (1996 = 100).

Tab. IX - Flusso di mutui per acquisto di immobili (milioni di euro).

	2003	2004	2005	2006	2007
Abitazioni famiglie	42.875,3	48.816,7	56.266,3	62.872,8	62.727,5
Altro	12.418,4	13.290,1	13.640,1	18.355,5	17.550,3
<b>Totale</b>	<b>55.293,7</b>	<b>62.106,7</b>	<b>69.906,3</b>	<b>81.228,4</b>	<b>80.277,7</b>

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

renti di immobili; ciò ha provocato una diminuzione nell'erogazione del credito ipotecario nei principali Paesi europei.

Gli ultimi dati della Banca d'Italia, riferiti al dicembre 2007, non evidenziano una simile restrizione anche per il nostro Paese; tuttavia, in una recente pubbli-

cazione, la nostra Banca Centrale ha esplicitamente affermato che anche le banche italiane, nel corso del 2008, sarebbero intenzionate ad adottare politiche restrittive nei confronti del settore delle costruzioni. Un tale atteggiamento appare del tutto ingiustificato, dal momento che la rischiosità complessiva delle

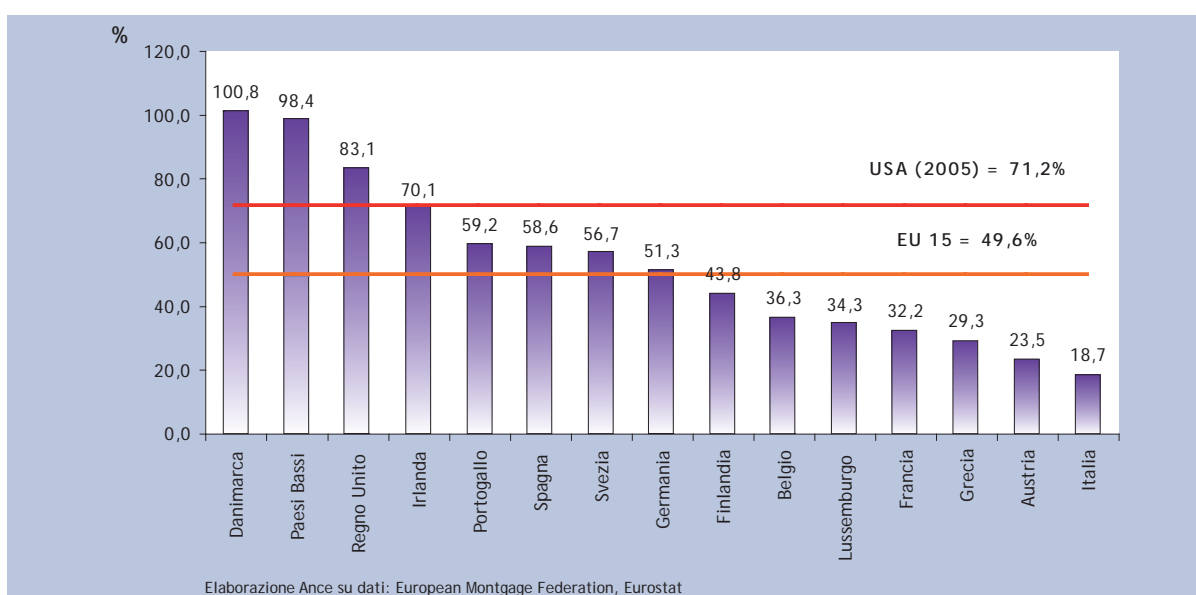


Fig. 6 - Rapporto tra il valore dei mutui ipotecari ed il PIL in Europa nel 2006 (valori in %).

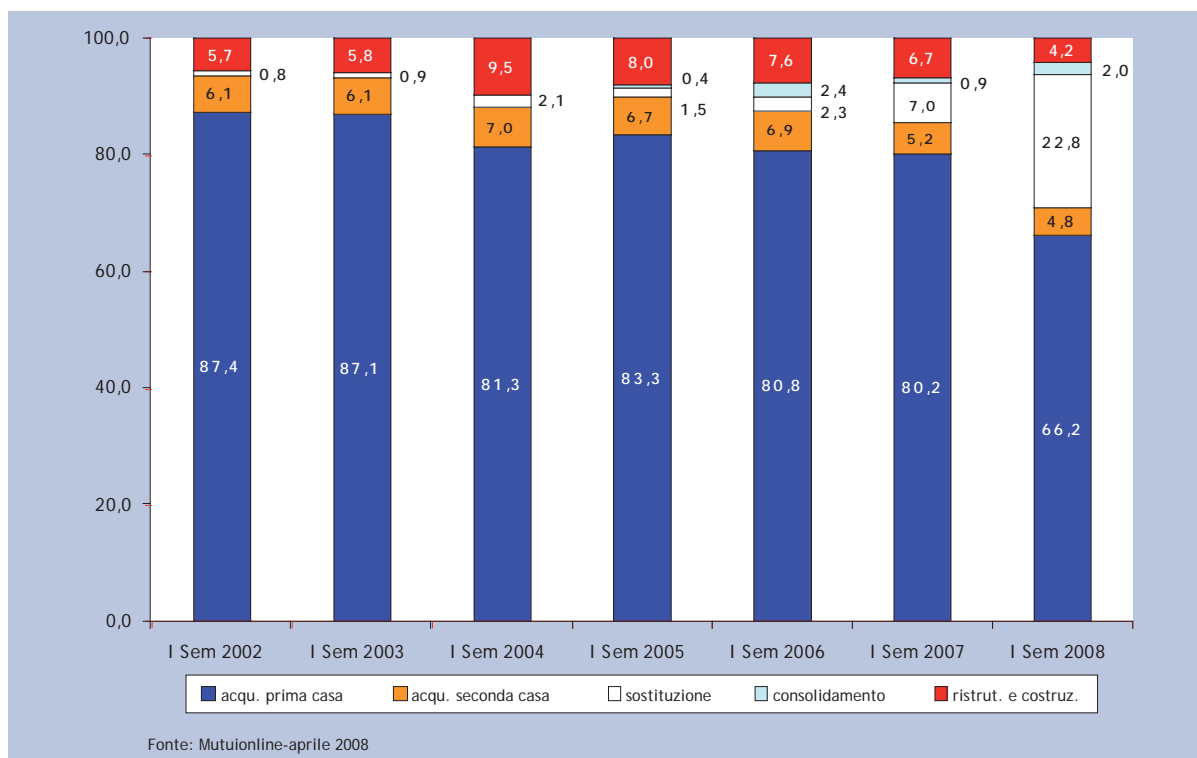


Fig. 7 - Distribuzione dei mutui erogati per finalità (in %).

imprese di costruzioni è assolutamente in linea con i valori contenuti registrati nel passato. Nell'ultimo Bollettino Economico della Banca d'Italia è detto esplicitamente che gli indicatori di rischio del debito erogato alle imprese continuano ad essere ridotti rispetto al passato, mentre la qualità del credito alle famiglie è rimasta stabile nel secondo semestre 2007: il flusso di nuove sofferenze registrate nell'anno è pari allo 0,8% dei prestiti in essere all'inizio dell'anno: un valore analogo a quello del 2006. Il pericolo che si pervenga ad un razionamento del credito anche nel nostro Paese oggi appare più concreto. Una tale situazione non potrà che comportare gravi effetti reali per imprese, operatori e famiglie.

È bene, infine, sottolineare che la Banca d'Italia, nell'ultima indagine sui bilanci delle famiglie italiane, pubblicata a fine gennaio 2008, evidenzia che l'indebitamento sia aumentato nel corso degli ultimi anni, ma il suo livello complessivo rimane ampiamente al di sotto dei principali Paesi europei e dei livelli di tolleranza delle banche.

In una situazione, però, di tassi crescenti, si rende necessario, soprattutto per venire incontro alle esigenze delle famiglie che hanno sottoscritto mutui a tasso variabile, facilitare le operazioni di ricontrattazione di un finanziamento oppure di trasferimento da una banca ad un'altra. In questo modo sarà possibile accrescere la competizione tra istituti di credito con ovvi benefici per l'utente.

Ma è di questi giorni la notizia che l'Autorità Garante per la Concorrenza e il Mercato ha aperto alcune istruttorie nei confronti dei principali gruppi bancari operanti

nel nostro Paese per non aver applicato le norme contenute nella legge Bersani sulla portabilità dei mutui.

Il flusso di mutui erogati per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie rimane estremamente elevato: nel 2006 e nel 2007 sono state finanziate compravendite per circa 63 miliardi di euro, un valore superiore del 46% rispetto al 2003. Complessivamente, per l'acquisto di immobili, lo scorso anno sono stati erogati oltre 80 miliardi di nuovi mutui da parte degli istituti di credito. Occorre, tuttavia, precisare che sul valore del 2007 ha pesato la cresciuta incidenza dei mutui di sostituzione: secondo una stima di Mutuonline le ricontrattazioni di mutui già esistenti hanno rappresentato lo scorso anno il 20% circa del flusso di nuovi finanziamenti (nel 2006 questo tipo di operazioni costituiva il 2,3% del mercato).

#### L'IMPATTO DEL RISPARMIO ENERGETICO SUL MERCATO IMMOBILIARE

Negli scenari di medio periodo, si deve tenere conto di diverse variabili che influenzeranno i comportamenti delle famiglie e delle imprese nelle scelte di investimento e, quindi, governeranno la competizione sul mercato.

Le costruzioni, infatti, per loro natura, seguono l'evoluzione sociale, culturale ed economica della società: politiche abitative, immigrazione, città, risparmio energetico rappresentano i punti chiave per una lettura del mercato dei prossimi anni.

La sfida dell'energia è una questione sempre più urgente ed essenziale per lo sviluppo del Paese e proprio al comparto immobiliare è stato assegnato un

Tab. X - Abitazioni occupate da persone residenti in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione ed interventi (\*) all'abitazione (Censimento 2001).

EPOCA DI COSTRUZIONE	Abitazioni senza intervento	Abitazioni con interventi	Totale abitazioni
Prima del 1919	1.430.933	1.368.501	2.799.434
Dal 1919 al 1945	1.068.129	1.014.500	2.082.629
Dal 1946 al 1961	1.742.439	1.899.073	3.641.512
Dal 1962 al 1971	2.210.454	2.551.271	4.761.725
Dal 1972 al 1981	1.987.733	2.030.195	4.017.928
Dal 1982 al 1991	1.610.164	1.018.094	2.628.258
Dopo il 1991	1.305.220	398.639	1.703.859
<b>Totale</b>	<b>11.355.072</b>	<b>10.280.273</b>	<b>21.635.345</b>

(\*) Interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione  
Elaborazione Ance su dati Istat

ruolo determinante nell'abbattimento dei consumi energetici.

Secondo la Commissione Europea, il settore edilizio può realizzare, da oggi al 2020, consistenti risparmi di energia, sia nel comparto residenziale (27%), sia in quello commerciale-terziario (30%). Un progetto che ha trovato conferma nel Piano di azione nazionale sull'efficienza energetica presentato a Bruxelles lo scorso agosto dal ministro Bersani.

Sono evidenti le potenzialità di risparmio energetico ottenibili da interventi sul patrimonio immobiliare esistente.

I dati del Censimento Istat 2001 relativi al numero di abitazioni per epoca di costruzione e stato di conservazione, definito sulla base dell'assenza di interventi, evidenziano che sono circa 11 milioni le abitazioni che potrebbero essere oggetto di interventi.

In particolare, se si considerano solo le abitazioni costruite *ante* 1991, la cifra si attesta a circa 10 milioni. Si tratta, ovviamente, di una cifra indicativa, considerato che dal 2001 ad oggi alcune di queste abitazioni sono state sicuramente oggetto di interventi di ristrutturazione.

Occorre inoltre considerare gli effetti che la certificazione energetica avrà sul mercato immobiliare.

Sicuramente quello di una maggiore trasparenza e conoscenza delle caratteristiche dell'immobile venduto, oltre ad una ipotizzabile differenza di valore tra immobili a basso consumo energetico e quelli con consumi più elevati, come già avviene nel settore non residenziale.

Il mercato, oggi, appare essere pronto a recepire questo cambiamento. I dati delle agevolazioni fiscali sugli interventi volti al risparmio energetico mostrano un forte interesse da parte dei consumatori: le domande pervenute all'Enea nel 2007 per gli incentivi del 55% hanno superato quota 100.000.

Le fonti rinnovabili, le case ecologiche, la sosteni-

bilità sono obiettivi di interesse generale che non si possono raggiungere solo con vincoli, imposizioni, provvedimenti cogenti e prescrittivi a carico di alcuni ed a vantaggio di altri.

Al contrario, occorre consapevolezza, condivisione; servono opportunità di mercato equilibrate che possono e devono essere stimolate governando il processo dei premi e degli incentivi.

In questo senso, la certificazione energetica avrebbe l'effetto di stimolare gli operatori alla scelta della tecnologia più efficiente in termini energetici, sviluppando una virtuosa competizione, in un mercato in grado di riconoscere e misurare le migliori prestazioni.

Altra condizione essenziale per la creazione di un mercato evoluto e virtuoso è, infatti, la consapevolezza e la condivisione dell'utente che deve potere e sapere comprendere il valore delle migliori realizzazioni, avendo un unico quadro normativo ed un'unica metodologia di confronto su scala nazionale.

Le imprese, da parte loro, per consolidare il ruolo che il sistema le assegna, devono rimuovere le resistenze al cambiamento, devono affrontare la sfida dell'innovazione nel prodotto e nel processo, che implica una evoluzione nell'organizzazione della filiera e nelle conoscenze delle risorse umane che partecipano al processo produttivo.

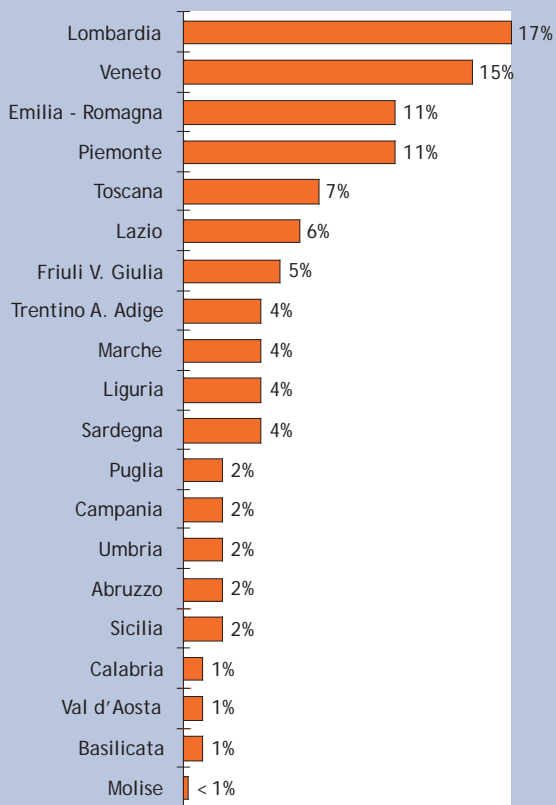
Le imprese sono pronte a raccogliere la sfida della sostenibilità, ma chiedono un quadro compiuto delle regole con le quali operare e confrontarsi, assieme a progettisti, produttori di materiali, investitori, venditori, consumatori; regole che, per un corretto ed efficiente funzionamento del mercato, occorre siano chiare, univoche e conosciute con congruo anticipo rispetto alle scadenze.

L'Ance è intervenuta più volte per chiedere una regolamentazione unica, sia per i sistemi di calcolo delle prestazioni, sia per la classificazione energetica degli edifici. Eppure, nonostante i rilevanti obiettivi assegnati al risparmio energetico degli edifici, ancora non si è realizzato un quadro definito e completo delle normative da applicare; anzi, si assiste ad una sovrapposizione di norme che impedisce un funzionamento efficiente del mercato.

#### GLI EFFETTI DELLE AGEVOLAZIONI DEL 55% SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Le agevolazioni fiscali del 55% per interventi finalizzati al risparmio energetico sugli edifici esistenti, introdotte dall'art.1 della Legge Finanziaria 2007 (legge 27 dicembre 2006, n.296), hanno registrato una crescita molto forte nel numero di comunicazioni inviate nel corso del 2007, testimoniando un interesse sempre maggiore da parte dei contribuenti per le nuove disposizioni agevolative.

L'Enea, soggetto incaricato di monitorare l'andamento delle domande di agevolazione, ha segnalato che le domande complessivamente inviate nel 2007 sono



Elaborazione Ance su dati Enea

Fig. 8 - Richieste di detrazioni fiscali (55%) per il risparmio energetico (2007). Distribuzione % per regione.

pari a 106.000 (febbraio ha rappresentato il termine ultimo per l'invio delle domande di agevolazione per le spese effettuate nel 2007).

Delle 106.000 comunicazioni pervenute, l'Enea ne ha elaborate circa 59.000 dalle quali è emerso che il maggior numero di richieste proviene dalle regioni settentrionali della penisola. Da una prima ripartizione territoriale delle comunicazioni, infatti, il primo posto è occupato dalla Lombardia, da cui provengono circa il 17% delle comunicazioni, seguita dal Veneto (15%), dall'Emilia Romagna e dal Piemonte (11%).

Tra le regioni del Centro, le più attive nell'utilizzo dell'agevolazione fiscale risultano la Toscana ed il Lazio, dalle quali proviene rispettivamente il 7% ed il 6% delle comunicazioni.

Le regioni del Sud ed Isole, ad eccezione della Sardegna (4%), evidenziano un basso utilizzo dell'agevolazione fiscale.

Disaggregando le 59.000 domande elaborate dall'Enea per tipologia di intervento, emerge che il maggior numero di richieste, pari a 37% del totale, riguardano i lavori relativi a pareti, finestre, compresi gli infissi (co. 345).

Sensibile è anche la quota che riguarda la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione (co. 347) pari al 27% e l'installazione di pannelli solari (co. 346) pari al 18%.

Seguono, rappresentando circa il 15% delle domande inviate, le comunicazioni che si riferiscono a più di una tipologia di intervento e che l'Enea denomina "scelte multiple".

L'utilizzo più articolato delle agevolazioni può forse essere letto come una maggiore consapevolezza da parte dei contribuenti della convenienza economica dello strumento e come un progressivo riconoscimento degli effetti positivi che la riqualificazione energetica può avere sul patrimonio edilizio, anche in termini qualitativi.

Una quota ridotta pari al 3% delle comunicazioni, infine, si riferisce a lavori di riqualificazione energetica di edifici esistenti (co. 344). Sicuramente ad incidere su questo risultato sono la molteplicità degli interventi da realizzare (si riferiscono a più impianti e strutture, ad esempio, pareti, tetti, finestre, caldaie, ecc.) e il processo decisionale più complesso che dilatano i tempi di realizzazione.

La valutazione da parte del mercato del nuovo strumento di agevolazione fiscale è senz'altro positiva, sebbene ancora sia necessario del tempo per il suo pieno recepimento.

In questo senso, la proroga di questa agevolazione fino al 31 dicembre 2010, prevista dalla Legge Finanziaria per il 2008, appare determinante per ottenere risultati apprezzabili in termini di risparmio energetico sul patrimonio edilizio esistente.

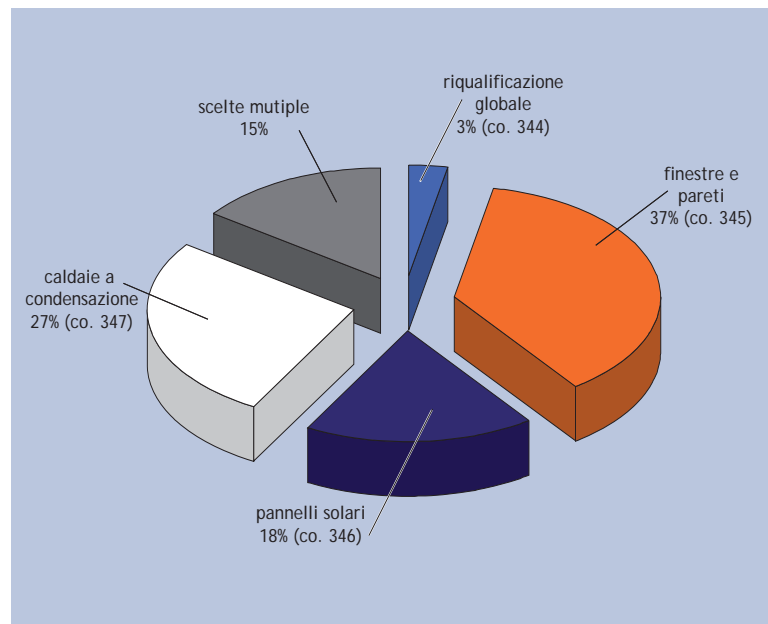


Fig. 9 - Richieste di detrazioni fiscali (55%) per il risparmio energetico. Tipologie di intervento (composizione %).

L'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni è curato dalla Direzione Affari Economici e Centro Studi dell'Ance: Antonio Gennari (direttore), Anna Bimbo, Maria Grazia Nurra, Flavio Monosilio, Francesco Manni, Amalia Sabatini, Fabiana Spaziani, Eleonora Riccardelli, Vittorio Puolato (consulente).