



# Lo scenario globale delle costruzioni

Dall'intervento di **Lorenzo Bellicini**, direttore tecnico **Cresme**, al meeting d'inverno di **Angaisa**.

Pubblichiamo la prima parte dell'intervento di Lorenzo Bellicini, direttore tecnico Cresme, al Meeting d'Inverno di Angaisa (Associazione Nazionale Commercianti articoli Idrosanitari Climatizzazione Pavimenti Rivestimenti e Arredobagno), nella quale sono sviluppati i temi del quadro globale ed europeo e le previsioni relative al mutamento in corso nel settore in Italia.

“Il tema è il mercato della casa nel nostro Paese, però, per comprendere quello che succede nel mercato della casa in Italia, è necessario dare uno sguardo a quello che succede nel contesto del mercato mondiale. Dobbiamo esaminare le previsioni del Fondo Monetario Internazionale e della crescita del prodotto interno lordo nell'economia mondiale (+5,2 per cento).

Quest'anno l'outlook di settembre registra la maggior crescita mondiale dagli anni Settanta.

### Una crescita a diverse velocità

Il problema è che questa crescita non interessa allo stesso modo tutte le aree economiche. E' normale che sia così, ma generalmente i protagonisti storici di questo scenario erano altri; certo sono diversi anni che Cina e India; Cina prima e poi Cina e India, quindi Cina, India e Russia (tra il 7,8 e l'11,5 per cento) sono i protagonisti di questa crescita dell'economia mondiale; la cosa che però colpisce è che cresce molto il Medio Oriente (5,7-6 per cento), sicuramente grazie al prezzo del petrolio, cresce anche il prodotto interno lordo in Africa (5,7-6 per cento) e, sorprendentemente,

anche il prodotto interno lordo pro-capite. Cresce il prodotto interno lordo anche in America Latina (4,4-5 per cento), dopo la dura crisi che c'è stata, tre o quattro anni fa. C'è solo un'area che cresce poco: quest'area era l'Europa nella prima metà degli anni 2000, adesso è tutta l'area dell'economia avanzata (2,5 per cento).

Il Fondo Monetario Internazionale ha rivisto di poco il 2008. E' passato da una previsione di aprile del 4,9 per cento a una di luglio del 5,2 per cento e a una del 4,8 per cento per il 2008.

... che cosa vuol dire questo boom dell'economia mondiale. Vuol dire che nel 2003 il fatturato dei principali 225 general contractor delle costruzioni mondiali è cresciuto del 23,3 per cento. Vuol dire che nel 2004 il fatturato di questi 225 grandi attori è cresciuto del 19,9 per cento – parliamo di fatturato estero – che nel 2005 è cresciuto del 12,9 per cento e che nel 2006 è cresciuto del 18,7 per cento. Il boom dell'economia dei Paesi in crescita si trasforma in un eccezionale boom per il settore delle costruzioni; del resto siamo di fronte a processi di urbanizzazione (le persone se ne vanno dalle campagne e vanno verso le città) e a processi di industrializzazione, il che vuol dire infrastrutture, case, industrie, luoghi per le attività produttive. Il boom economico è un boom delle costruzioni a livello mondiale. C'è un piccolo rallentamento in Cina, un piccolo rallentamento in India nella misura dello 0,1 – 0,2 per cento, ma l'Unione Europea e gli Stati Uniti diventano per il 2007 e per il 2008 l'area economica con il minor tasso di crescita. Il problema degli Stati Uniti è il problema della casa... “Il prezzo delle case scenderà in maniera significativa – ha dichiarato Alan Greenspan qualche mese fa a New York. In più, a livel-



lo amministrativo i dati parlano di una flessione dei cantieri del 40 per cento da gennaio a giugno 2007, con un'ulteriore flessione in questi mesi e con un primo segnale positivo in ottobre, di rallentamento della caduta. Ci servono ancora almeno due elementi per leggere cosa succede sui mercati mondiali. Uno sicuramente è costituito dall'andamento dell'energia che è fortemente cresciuto e l'altro, che ci interessa molto di più, è l'andamento delle materie prime che ha inciso sui prezzi di molti prodotti e, soprattutto, sul prezzo dei metalli, così come era già successo nel 2004, è successo in maniera forte nel 2006, nei primissimi mesi del 2007 e, oggi, siamo di fronte a uno scenario diverso, per cui nella nostra valutazione del mercato dobbiamo tener conto della variazione dei prezzi che, in alcuni segmenti, è stata molto importante. Sappiamo, inoltre, che il costo dell'energia sta crescendo e allo stesso tempo è in corso una partita che si gioca sui temi del credito legati al problema dell'eccesso di mutui nell'economia americana; però questo eccesso non è solo un fatto americano, perché il boom immobiliare si è verificato in tutti i Paesi industrializzati, esclusi la Germania e il Giappone. Guarda caso si tratta di Paesi fra gli ultimi ad aver subito degli shock immobiliari sorprendenti. Il Giappone ha impiegato più di quindici anni a riprendersi, la Germania dieci anni. Importanti anche il contesto dell'economia mondiale e un interessante contesto europeo che riguarda il mercato.

### **L'Europa divisa**

I dati di giugno 2007 di Euroconstruct, un raggruppamento di istituti di ricerca che si riunisce ogni sei mesi, sono molto positivi rispetto a quelli più recenti che sono emer-

si e, comunque, ci raccontano già di una frenata della nuova produzione residenziale a partire dal 2007, più morbida in quelli più vicini al presente. E' un mercato delle costruzioni che è sostenuto da opere pubbliche. Quindi un ruolo sostanzialmente keynesiano che giocano le opere pubbliche di fronte a un rallentamento prevalente del mercato immobiliare, soprattutto residenziale. Con un andamento dei Paesi dell'Est in fortissima crescita del sette, dell'otto, del dieci per cento degli investimenti in costruzioni e con un andamento dei Paesi occidentali che è cambiato rispetto allo scenario che abbiamo vissuto fino a oggi.

Soprattutto la Spagna mostra una crescita dell'1,4 per cento. Gran parte della crescita economica spagnola è stata concentrata sul settore delle costruzioni, sul residenziale, non residenziale e opere pubbliche.

Questo è il Paese più vicino alla situazione degli Stati Uniti in questo momento. Peraltro che il problema della casa sia un problema europeo ce lo dice la Bce: nel secondo trimestre di quest'anno, la domanda di mutui per gli acquisti è scesa del 22 per cento e nel terzo del 15 per cento. Quindi c'è una frenata nel mercato della casa.

### **Le previsioni per l'Italia**

Le previsioni del Cresme per l'Italia sono che il settore delle costruzioni è arrivato su di un altopiano (era questa la nostra lettura dello scorso anno): dei quattro motori che alimentano il mercato delle costruzioni teneva ancora sino all'anno scorso in gran parte l'edilizia residenziale, soprattutto di nuova produzione. Nel 2005 si sono fermate le opere pubbliche, fino al 2005 erano in difficoltà anche il non residenziale e la riqualificazione. Lo scenario che emerge al 2006 e al 2007, soprattutto al 2007, è l'ini-

zio della frenata significativa per le nuove costruzioni, una leggera ripresa del non residenziale soprattutto privato, una frenata delle opere pubbliche che durerà poco però perché con la finanziaria del 2006 e quella del 2007 sono arrivate nuove risorse, nuova linfa per il comparto delle opere pubbliche che, però, è una macchina complicata da rimettere in moto.

... In termini di mercato proprio concreto chiuderemo il 2007 con 336mila abitazioni che è il picco massimo della produzione degli ultimi anni. Già nel 2008 incominceremo a scendere anche se la discesa non sarà ancora drammatica: 323mila abitazioni. Sono tante: un aspetto con il quale ci dobbiamo confrontare è che il livello di mercato è alto, siamo in una fase di mercato di grandi quantità. Siamo su un altopiano, la frenata per ora è ancora morbida, ma abbiamo elementi di criticità che dobbiamo valutare. Ancora picco massimo nella produzione di volumi di nuove costruzioni nel 2007; si parla di 134 milioni di metri cubi ultimati, quindi valori molto alti, anche se i tassi di crescita cominciano a essere contenuti: solo 1,9 per cento. Il problema è il mercato immobiliare, è il rapporto tra domanda e offerta. Ma non solo, anche il rapporto tra nuova costruzione e mercato immobiliare.

Nel 2000, secondo l'Agenzia del territorio che censisce i dati delle Conservatorie dei registri immobiliari, sono state comprate in Italia 711mila abitazioni. Tante. Di queste, 198mila erano di nuova costruzione. Le nuove costruzioni pesavano sul mercato solamente per il 28 per cento. Nel 2006 abbiamo compravenduto 867mila abitazioni – 333mila erano nuove, il 38 per cento del mercato era costituito da nuove costruzioni – e nelle previsioni del 2007 si stima una frenata del numero delle compravendite per la prima volta da dieci anni; comunque 840mila abitazione, di cui 336mila sono nuove e sono il 40 per cento del mercato, il che vuol dire che già in realtà, sono tre anni che il mercato dell'usato immobiliare è fermo e che è alimentato sostanzialmente dalle nuove costruzioni che vengono registrate dalle Conservatorie dei registri immobiliari, ma che sono indicatori del picco immobiliare precedente perché per come si compra in Italia, ossia sulla carta mentre partono i cantieri, è evidente che le trascrizioni nei registri immobiliari dati i

tempi di costruzione e i tempi del processo che sono lunghi si rifanno a un periodo che è quello che c'è già stato.

### **E' cambiato il mercato immobiliare**

Forse funziona meglio un'analisi di questo tipo, partendo dalle prime otto città italiane per dimensioni di mercato. A Roma nel 2006 si sono compravendute 38mila abitazioni. In realtà, a Roma, il mercato immobiliare totale delle compravendite è sceso del 7,8 per cento, a Milano è cresciuto dello 0,3 per cento, a Torino del 2,8 per cento, a Napoli è sceso del 6,7 per cento, ma non è tanto il 2006 che ci interessa, anno in cui c'è stata una crescita totale, pur se contenuta, della compravendita intorno al 2 per cento. Ci interessano i primi mesi del 2007 in cui i segnali del mercato sono ben diversi: Roma -10,1 per cento, Milano -13,5 per cento, Torino, l'unica città che tiene, è stabile al + 0,5 per cento, Napoli -14,2 per cento, Genova -11,9 per cento, Palermo -13,7 per cento, Bologna -9,7 per cento, Firenze -3,1 per cento. Non sono dati Cresme, ma dati delle Conservatorie dei registri immobiliari censiti dal ministero delle Finanze. Non solo, si dirà: sono i capoluoghi. Certo i capoluoghi sono i primi a pagare questa situazione, ma le province? -3,4 per cento a Roma, -4,7 per cento a Milano, 0,2 per cento a Torino, -11,8 per cento a Napoli, -7,1 per cento a Genova, solo a Palermo la provincia tiene con +6,1 per cento, -1,1 per cento a Bologna. Certo ci sono anche situazioni diverse e del resto le inversioni di ciclo sono sempre a macchia di leopardo, ma qui ci sono diverse macchie nere importanti nel mercato immobiliare del nostro Paese. Insomma, lo scenario è evidente, è chiaro, ed è quello con cui dobbiamo fare i conti e che ci porta a riflettere sull'analisi delle componenti di questo eccezionale boom del mercato immobiliare che abbiamo vissuto; forse una cosa importante con la quale dobbiamo confrontarci è il cambiamento dell'approccio al mercato.

C'è un problema di rapporto tra domanda e offerta che è cambiato o che sta cambiando. Peraltro l'indice di fiducia delle famiglie dal valore 127 di gennaio 2001 è sceso a 100 nel gennaio 2004 ed è risalito a 107 nel settembre 2007; le intenzioni d'acquisto nell'indagine ISAE sono passate da 8 nel gennaio 2001 a 1 nel settembre 2007; quindi il mercato immobiliare è cambiato.



### NEL CUORE DEL SETTORE

Dal 1962 il **CRESME** realizza ricerche e favorisce incontri tra operatori pubblici e privati. Dal 1982 con la creazione di Cresme Ricerche sviluppa l'attività d'indagine su: gli aspetti produttivi e di mercato del settore delle costruzioni; gli assetti e le trasformazioni territoriali, con le relative implicazioni progettuali, economiche, urbanistiche e sociali; le tematiche amministrative degli organismi pubblici, anche attraverso studi di fattibilità di concrete soluzioni e l'attiva partecipazione alla loro realizzazione; formazione delle figure professionali nell'ambito dei processi di trasformazione territoriale e di gestione dei patrimoni immobiliari.

In questi anni il Cresme si è dotato di sistemi informativi in grado di monitorare costantemente l'andamento dei diversi mercati delle costruzioni, dall'immobiliare alla nuova produzione edilizia, dalla manutenzione al recupero, ai lavori pubblici, ai singoli prodotti e materiali, offrendo agli operatori del

settore uno strumento indispensabile di conoscenza strategica.

Cresme è composto al suo interno da differenti competenze e specializzazioni: statistiche, economiche, urbanistiche, storiche, giuridiche e sociologiche. Oltre 150 soci costituiscono la base di riferimento: insieme a loro, numerosi e prestigiosi interlocutori ne garantiscono l'elevata capacità e qualità produttiva.

*La seconda parte dell'intervento di Lorenzo Bellicini sarà pubblicata sul prossimo numero di ids-industria del serramento.*