

LAZIO 2010

**LA FORZA DELLA
BUONA POLITICA**

CONTRIBUTI PROGRAMMATICI

LA NUOVA EDILIZIA

FINE DI UN CICLO, FUTURO CERCASI

Sintesi dell'intervento di **Lorenzo Bellicini**, direttore del Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia e il territorio (Cresme), al convegno sull'edilizia sostenibile, organizzato dall'Ordine degli architetti di Roma.

GIOVANNI CARAPPELLA PER EMMA BONINO PRESIDENTE

Negli ultimi anni il Cresme ha dedicato ampia parte dei suoi rapporti congiunturali a cercare di dimostrare che così, le cose, non potevano continuare, che i segnali di eccesso e di inversione erano molti, che era pericoloso cercare di non pensare che “dall’altopiano” sul quale si era saliti, si dovesse scendere, che era utile attrezzarsi per la discesa.

E’ stato un ruolo difficile quello di Cassandra del settore, ma i dati erano lì, bastava volerli guardare. Bastava metterli in fila, segnale dopo segnale: l’eccezionale boom del 2002; l’inizio della crisi del comparto non residenziale nella seconda metà del 2003 (crisi continuata sino al 2009); la crisi di capacità di crescita dell’economia italiana; la riqualificazione che si stabilizza e non spinge più le costruzioni in linea con i consumi e il PIL; la frenata nel 2005 delle opere pubbliche a seguito della crescita del debito pubblico, dopo una fase eccezionale di crescita degli investimenti (perché non va dimenticato che la crescita degli anni 2000 in questo comparto è stata eccezionale e i livelli di spesa restano alti pur nella flessione); e con il secondo semestre del 2006 l’avvio della frenata della domanda di immobili residenziali, una frenata guardata con disattenzione, una frenata che prosegue nel 2007 (-4,6%) e che poi si trasforma in caduta libera nel 2008 (-15%) e nel 2009 (un altro -15%).

Ancora oggi c’è chi sostiene che in Italia non vi è stato lo scoppio della bolla immobiliare, con un calo del 30% delle compravendite rispetto al picco del 2006 e i prezzi di un -10/12% (ma bisognerà aspettare il 2010 per i fare conti sui prezzi); e poi nel 2008 arriva la crisi finanziaria e l’inizio della recessione, il PIL si riduce nel nostro paese dell’1%; la domanda si ferma, e ancor di più lo fa nel 2009. Il PIL italiano scenderà del 5%. Poco più, poco meno.

Nel 2009 l’economia mondiale entra in una delle maggiori recessioni della storia, qualcuno scomoda la crisi del 1929, qualche altro fa riferimento alla crisi e alla bolla finanziaria di Londra del 1882, o ancora, qualche altro si spinge sino alla crisi del sistema finanziario della Provincia Olandese del 1788, e qualcuno va più indietro alla bolla “del commercio del vento”, che nel 1636 portò ad Amsterdam il bulbo di un tulipano a valere venti volte lo stipendio di un artigiano, o un carro con due cavalli. Altri vanno ancora più indietro alle bolle finanziarie che sancirono la crisi delle città stato italiane. Tutti eventi di crisi drammatiche, che descrivono con la crisi finanziaria del “cuore” economico e politico dell’epoca, il momento di un cambiamento della forma del “contenitore” che sino ad allora ha retto il modello economico del tempo.

La rottura del contenitore, ridefinisce i contenuti e i ruoli, presuppone la riconfigurazione delle gerarchie del mercato. La crisi 2008/2009 è però la prima crisi finanziaria ed economica ad avere una estensione planetaria. Quello che succederà nell’economia mondiale è oggi una variabile importante per dire cosa succederà nel nostro

paese e nel settore delle costruzioni. E non solo dal punto di vista congiunturale. Proviamo a mettere in fila alcuni dei temi chiave di quello che sta succedendo. Cominciando dal cuore del problema. Misurare la crisi.

Investimenti: ritorno al 2000

Se l’anno scorso ci eravamo preoccupati, nel contesto di quello che stava succedendo, di misurare una crisi dall’entità superiore di quasi quattro volte a quella degli osservatori più pessimisti, oggi, alla luce dei fatti dei primi 10 mesi, abbiamo dovuto rivedere la stima per il 2009 al ribasso: non sarà meno 5,7%, la caduta degli investimenti, ma -10,1%. Tutti i comparti sono in caduta libera. Anche se la flessione è trainata dalla nuove costruzioni: edilizia residenziale -19,2%, edilizia non residenziale privata -15,9%, opere del genio civile, che avrebbero dovuto svolgere una forte funzione anticongiunturale, -6%. Anche la manutenzione straordinaria del patrimonio esistente cede comunque il -5,4% degli investimenti del 2008. Dati pesanti, che tengono conto della possibilità di un rallentamento dei tassi di caduta nell’ultimo trimestre dell’anno. Dati che vanno messi in relazione con l’inizio dell’inversione del ciclo nel 2007 (-0,5%), e con la caduta già rilevante del 2008: 4,7%. (Dato più grave di quello di contabilità nazionale). Dal 2007 al 2009 gli investimenti in costruzioni fanno i conti con una caduta così ripida che li riporta all’inizio anni 2000. E la recessione economica, e la maturità del mercato, non consentono alla manutenzione di giocare la partita anticongiunturale. Ma l’eccezionale flessione degli investimenti sembra però un valore ancora troppo ‘ottimista’ se confrontato con altri indicatori di mercato, come, ad esempio la produzione industriale. L’indice della produzione industriale dell’ISTAT di un insieme di materiali delle costruzioni (cemento, prodotti in calcestruzzo, piastrelle in ceramica, laterizi, prodotti di carpenteria in legno e falegnameria per l’edilizia) dal 1990 al gennaio-settembre 2009, mostra come nel biennio 2008-2009: la flessione della produzione sia di 30 punti percentuali. La grave crisi 1992-1994 vide una riduzione della produzione di 10 punti percentuali.

2010: finisce il sesto ciclo edilizio, inizia il settimo

La caduta degli investimenti continuerà, più modesta anche nel 2010. Tutti i settori scenderanno, in misura più pesante le nuove costruzioni, meno il recupero. Ma la forza della crisi e allo stesso tempo la forza della crescita produttiva degli anni precedenti determinano una condizione di fondo che potrebbe essere strutturale nei prossimi anni. Il mercato è destinato nel medio periodo ad avere dimensioni diverse da quelle del boom. Nel complesso delle costruzioni le previsioni del CRESME, in quantità,

parlano di una flessione tra 2006 –anno di picco- e 2010, quarto anno negativo, del 20%. Nel comparto residenziale la quantità di patrimonio invenduto si misura tra le 150.000 e le 250.000 abitazioni.

Una flessione di ca. il 20% del mercato in un tempo così breve, tre anni visto la contenuta flessione del 2007, e con l'attenzione alla crisi espressa solo negli ultimi mesi dagli attori della filiera, non garantisce spazio per tutti gli attori del mercato, anche se nonostante la pesante correzione, i livelli di produzione del settore delle costruzioni restano superiori a quelli del picco massimo del quinto ciclo edilizio.

Con il 2010 potrebbe finire la fase recessiva e ripartire una fase più positiva. La previsione del CRESME tiene conto dell'entità della crisi e ipotizza quella che oggi si chiama ormai comunemente “ripresa a V”. Per alcuni il rischio è che possa esserci una ripresa e poi una nuova caduta: una “dinamica a W”. In realtà sul settore delle costruzioni italiano negli anni 2011-2013 si gioca una grande partita congiunturale. E' una partita, però, che parte in ritardo rispetto alla crisi. Una partita che non potrà evitare il rischio della selezione all'interno dell'offerta, che la drastica riduzione dei potenziali necessariamente richiede, nella resa dei conti del 2010.

Tra piano casa 2 e scudo fiscale

La partita del “piano casa due” si giocherà a partire dal 2011. I tempi della sua attuazione, alla fine, non sono stati quelli rapidi che determinano la straordinarietà di una misura anticrisi: le regioni non hanno impiegato 90 giorni a legiferare, molti comuni devono ancora decidere, devono passare tra i 18 e i 24 mesi per presentare le Dichiarazioni di attività dei lavori e i due o tre/anni che le diverse legislazioni regionali consentono per la realizzazione dei lavori. Gli effetti sulle costruzioni si vedranno nel 2011, nel 2012, nel 2013, anche nel 2014. Certo ben poco nel 2010. Si tratta, a livello nazionale, di un potenziale di 62 miliardi di euro, in grado di produrre 6 miliardi di Iva per le casse statali, ben più dello scudo fiscale, e 3 miliardi di euro nelle casse impoverite degli enti locali.

Nello scenario di previsione degli investimenti il CRESME ipotizza una valutazione prudente dell'intero provvedimento, frutto di alcune resistenze e debolezze che a livello locale stanno emergendo.

L'ipotesi è che solo 31 miliardi di euro verranno attivati. Una manovra comunque cospicua e in grado di far delineare una ripresa. Anche perché nel frattempo potranno maturare, se riparte la domanda le altre opportunità legate al patrimonio non residenziale e alla demolizione ricostruzione. Per il resto la questione è quella di

delineare lo scenario del passaggio dal sesto ciclo edilizio al settimo.

Il 2010 sarà anche l'anno in cui si vedranno gli effetti dello “scudo fiscale” sul mercato immobiliare e sulle imprese. La stima dei 60/80 miliardi di euro appare ancora incerta, la quota di questi che saranno impiegati in Italia è ad oggi ancora del tutto aleatoria. Ma certo una parte di questi avrà come riferimento l'investimento immobiliare. Anche perché per il 2010 è attesa una ulteriore, più morbida frenata del mercato, ma soprattutto una ulteriore discesa dei prezzi degli immobili. Ma anche qui gli effetti sul mercato si vedranno durante il 2010, più facilmente nel secondo semestre dell'anno o nel primo 2011.

La resa dei conti

Il 2010 sarà l'anno della resa dei conti: in termini occupazionali, in termini di capacità competitiva delle imprese. Un calo del 20% del mercato produce una tensione misurabile in 400.000 posti di lavoro. Una calo dei lavoratori dipendenti di 250.000 unità. Nei primi sei mesi del 2009 si sono persi 48.000 unità di lavoro dipendenti, all'fine del 2009 sono già 130.000. I necessari processi di razionalizzazione e di riduzione dei costi, sulla base della recessione e sulla base di una ripresa modesta, porteranno le imprese a rimanere leggeri, migliorando l'efficienza.

L'analisi sui bilanci delle imprese della filiera delle costruzioni ha messo in evidenza come già nel 2008, l'11% delle imprese del campione, è condizionato da margini operativi negativi e perdite di bilancio, e il 12% da margini operativi positivi e perdite di bilancio dovute alle esposizioni finanziarie. L'invenduto, l'insoluto, la liquidità, la capacità di gestire il credito a monte e a valle, la capacità patrimoniale dell'impresa, il livello di efficienza, la capacità strategica operativa di stare sui mercati emergenti (non solo geografici), rappresentano tutti elementi chiave, che insieme alla domanda, fisseranno i contenuti della competizione e della selezione che avverrà nel 2010.

Il comparto residenziale tornerà a crescere, anche in forma sostenuta, nel 2012 e nel 2013, principalmente grazie agli effetti, ritardati, del Piano casa 2. Nel suo componente più rilevante, l'ampliamento residenziali delle villette, favorirà i progettisti, le piccole imprese di costruzioni, alcune tipologie di prodotti e la distribuzione. Ma in quel periodo cominceranno ad arrivare anche gli effetti dell'innovativo Piano di Housing Sociale.

Poco succederà nel mercato della nuova costruzione residenziale e nell'immobiliare destinati, soprattutto il primo, a stabilizzarsi su livelli di produzione ben inferiori a quelli della fase espansiva del ciclo precedente. Sull'immobiliare i livelli di compravendite si sono ormai posizionati sulle quantità di inizio ciclo, e dopo una ulteriore contenuta flessione, dalla fine del 2010, primo semestre 2011 potrebbero manifestarsi i primi segnali di sta-

bilizzazione. Il non residenziale ha le potenzialità per tornare a riprendersi, ma tutto dipenderà da un lato dall'entità della ripresa economica e dalle forme del riassetto produttivo che la crisi introdurrà; dall'altro dalla politica e dai processi di rilancio e riqualificazione delle città italiane nella competizione internazionale. Ricordiamo che il ciclo della seconda metà degli anni '80 fu un ciclo caratterizzato dal traino del comparto terziario rispetto a quello residenziale. In questa valutazione è da mettere in conto a livello territoriale lo stimolo in termini di demolizione ricostruzione e di ampliamento che potranno venire da quelle regioni che hanno allargato al non residenziale il provvedimento del "Piano casa2". Pesa però sul settore non residenziale la "resa dei conti" del 2010 nei settori produttivi.

Un segnale di pericolo in questo senso arriva dagli Stati Uniti in cui si teme che la prossima ondata della crisi finanziaria colpirà gli immobili commerciali (uffici, centri commerciali e alberghi) a causa dei fallimenti di attività che porteranno ad elevati vacancy rate.

Le opere pubbliche possono giocare una partita importante, ma la scarsità di risorse sembra privilegiare una scelta chiara: grandi opere sopra i 100 milioni di euro in forte crescita (8,2 miliardi di euro nel 2010 + 30%; e 10,9 miliardi nel 2001 + 33%), settori innovativi come il partenariato pubblico e privato (33% degli importi dei bandi di gara nel 2009, +53,6%), il facility management (16 miliardi di euro quelli legati alle costruzioni nel 2009: +36,3%), l'energy technology, in forte crescita, mentre il quadro delle piccole opere pubbliche tradizionali, nello scenario ad oggi disponibile, è destinata a svolgere un ruolo minore se non arriveranno nuove risorse agli enti locali. Nel 2008 si è toccato il numero minimo degli ultimi 30 anni di bandi messi gara: meno di 19.000, nel 2002 erano stati 35.000, nel 1998 50.000. Gli importi dei lavori messi in gara toccheranno i 33 miliardi di euro contro i 23 del 2002.

Il principale motore del mercato del settimo ciclo edilizio sarà la riqualificazione del patrimonio esistente. E' da tempo ormai il principale mercato delle costruzioni. Gli anni 2000 del boom della nuova costruzione hanno visto la riqualificazione mantenere ritmi di crescita molto modesti, quasi non partecipasse al ciclo espansivo. In linea con la debole crescita economica e con i consumi.

Lo scenario elaborato dal CRESME prevede per la riqualificazione un ruolo di traino come avvenuto negli anni '80 e soprattutto nella prima metà degli anni '90. Fu allora una riqualificazione articolata tra trasformazione urbana e "finiture", trainata dall'eccezionale crescita della domanda di microrecupero che ancor oggi costituisce, dopo quella fase espansiva, una base solida, quantitativa, del settore delle costruzioni. La riqualificazione edilizia del settimo ciclo sarà caratterizzata dal prevalere dell'aspetto tecnologico rispetto a quello estetico. E in questo scenario l'Energy Technology e il Facility Management giocheranno una partita rilevante.

Che fare e i driver dell'innovazione

L'eccezionale caduta del mercato, la fine di un ciclo e l'avvio di un altro che ha come base di partenza un ridimensionamento dei potenziali di mercato e un processo di riconfigurazione della domanda e dell'offerta ("non tutte le faranno"), porta il settore delle costruzioni alle prese con processi di ristrutturazione e di ridisegno strategico.

Come già scrivevano lo scorso anno: "il problema principale che deve affrontare chi opera sul mercato, non è solo quello di comprendere, descrivere, capire la crisi, è anche come affrontarla. E' questo il lavoro al quale dedicarsi nei prossimi mesi. Serve un "mappa" per orientarsi, serve un mappa per comprendere dove siamo, cosa succede e dove possiamo andare. La mappa aiuta nella tempesta, guida il percorso che l'esperienza misura". La mappa si può misurare a partire da vari punti di vista. Il primo è certo quello della riduzione dei costi e dell'aumento dell'efficienza. Se i potenziali della domanda si riducono il costo dell'errore non posso più pagarlo o farlo pagare. Devo misurare la mia qualità gestionale, devo fare in modo che "la squadra", dal più importante al meno importante, sia coinvolta con intensità in un momento come questo, decisivo. Serve intensità. Come di fronte a una emergenza. Ma l'intensità non può essere generica. Deve essere guidata da una misurazione e valutazione del modello di offerta: "il mio modello è quello giusto per la crisi e la nuova fase di mercato?". Quale schema di gioco scelgo. Come lo applico.

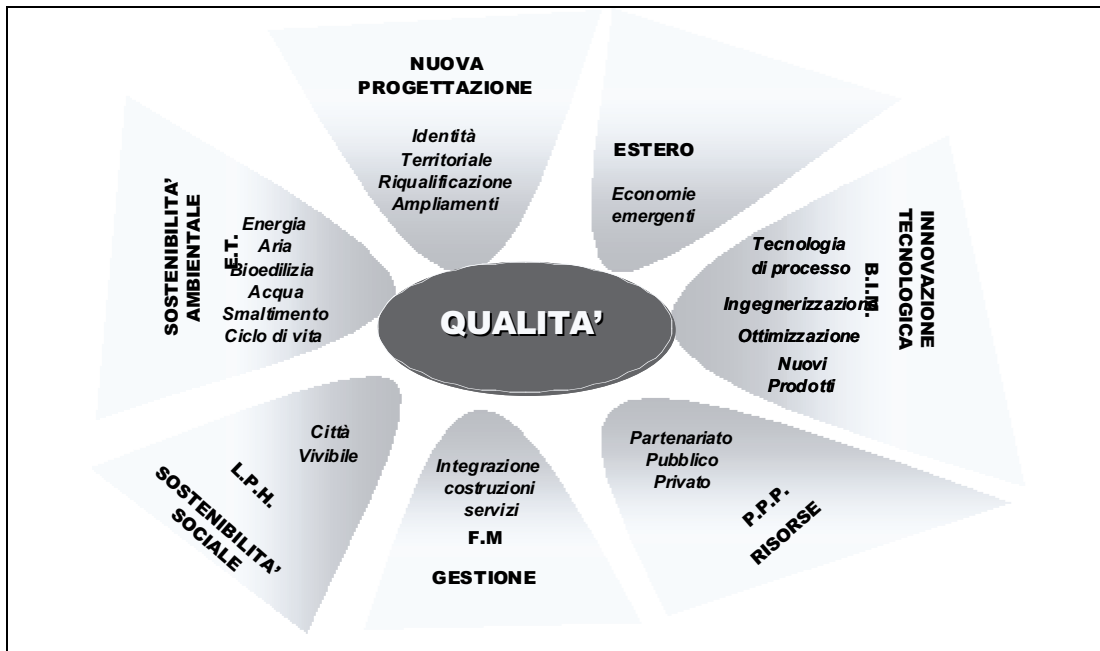
La definizione del mercato è il passaggio centrale per il posizionamento dell'offerta, per la sua differenziazione rispetto ai concorrenti, per la necessità di selezionare gli ambiti e "cavalcare" le nuove onde che la riconfigurazione del mercato sta producendo. Il rapporto tra identità e innovazione è il tema centrale del passaggio che oggi le imprese devono maturare. Piccole e grandi. E' il momento per un salto di scala nel know how, nella coscienza, nell'uso delle tecnologie. Guardare avanti e far crescere le competenze è un lavoro lungo, ma si comincia sempre da un primo passo. Il rapporto con il cliente diventa uno dei temi chiave della partita: è l'arricchimento dell'offerta con il servizio. Il processo di innovazione richiede da un lato conoscenza, dall'altro consulenza, accompagnamento.

Nel ridisegnare l'offerta, nel "ridisegnare l'impresa", dovrà decidere se giocare da solo o in forma integrate con altri, nelle diverse modalità possibili. Una delle strade per le piccole imprese, che, come l'analisi dei bilanci mostra, sono tra i maggiori soggetti a rischio, è certamente quello dell'integrazione di filiera, da un lato, e con reti di altre piccole imprese dall'altro. Forse servono agevolazioni fiscali che aiutino le aggregazioni o le integrazioni. La crisi di liquidità e del credito rendono il tema del finanziamento e della gestione del credito in questo mo-

mento centrali. La solidità patrimoniale dell'impresa e la capacità di gestire a monte a valle il credito, selezionando il mercato, è forse uno dei principali elementi chiave di questo momento difficile.

Il mercato cambia e i driver del cambiamento sono già individuabili: l'estero, l'innovazione tecnologica, il partenariato pubblico e privato (nel quadro della grandi opere, certo, ma anche in quelle piccole), l'integrazione tra costruzione e servizi, la nuova edilizia sociale e il "low cost", la sostenibilità ambientale e un processo di innovazione che ridisegni il modello dei offerta edilizia e tipologico insediava. Una partita difficile quella che si va giocare, difficile ma emozionante. Anche perché si gioca attorno al tema della qualità. E forse è questo il messaggio principale della nuova fase di mercato che si va a vivere: la domanda non accontenterà più tutti i modelli di offerta.

Figura . I driver del settimo ciclo edilizio



Fonte: CRESME