



## **Spiragli di ripresa nel settore delle costruzioni**

---

### ***Nota del Centro Studi del 2/4/2017***

Le più recenti analisi sul mercato immobiliare lasciano intravedere per il 2017 positivi segnali di ripresa per il settore e complessivamente per quanto attiene all'intero comparto delle costruzioni. Nel 2016 infatti il valore aggiunto del settore non ha registrato variazioni rispetto all'anno precedente, attestandosi a circa 63 miliardi di euro, e arrestando così la dinamica declinante avviatasi a partire dal 2008, suggerendo che quello in corso potrebbe essere l'anno giusto del rimbalzo, con l'inversione di tendenza da tempo attesa nel settore (fig. 1).

Ma i segnali più promettenti sembrerebbero provenire dal comparto immobiliare, dove dal 2016 si è iniziata a registrare una significativa ripresa del numero delle compravendite. Secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate infatti nel 2016 gli immobili residenziali venduti hanno sfiorato le 530 mila unità, segnando rispetto al 2015 un balzo in avanti del 17,8%, di gran lunga più significativo rispetto ai leggeri incrementi registratisi nel biennio 2014 – 2015.

Anche sul fronte degli investimenti non mancano segnali interessanti. Un recente rapporto di Nomisma sottolinea come nel 2016 il volume degli investimenti immobiliari corporate abbia toccato la cifra record di 9,1 miliardi di euro (contro gli 8 miliardi del 2015). Il peso degli investimenti immobiliari in Italia sul totale degli investimenti in Europa è stato del 3,6% nel 2016, un valore maggiore e in crescita rispetto al 2,9% del 2015 e al 2,4% del 2014. A spingere gli investimenti a livelli record hanno concorso sia l'interesse per il nostro Paese degli operatori stranieri sia la ritrovata vitalità degli investitori domestici il cui contributo in termini di movimentazione del mercato ha raggiunto all'incirca il 40%.

Si dovrà invece aspettare il 2018, secondo i più accreditati osservatori, per registrare una prima vera inversione di tendenza sul fronte dei prezzi degli immobili. La ripresa delle transazioni, sebbene più incisiva in quest'ultimo anno, non è stata infatti ancora in grado di innescare una spirale positiva sul valore degli immobili, che continuano a registrare un decremento, a causa dell'eccesso di invenduto presente sul mercato. Ma dal 2018, gli analisti di settore concordano nel prevedere una ripresa anche su questo fronte, che risulta decisivo nel ridare ossigeno ad una domanda che sta appena ora riprendendo a respirare.

Se il 2017 si appresta quindi ad essere, come definito dal rapporto Meteo Immobiliare Rur – Yard un "anno ponte", un anno cioè di preparazione a quello successivo che, per diverse ragioni, potrebbe invertire la china al ribasso che per molti anni ha afflitto l'economia italiana, e in particolare l'industria del real estate, è però da sottolineare che l'indirizzo che il comparto potrà prendere non è del tutto scontato.

A fronte degli elementi indicati, permangono infatti molti fattori di criticità: si pensi all'estrema fragilità della componente immobiliare legata alle attività produttive e di servizio urbano che penalizza fortemente la creazione e la crescita del valore aggiunto del comparto: basti pensare che in Italia circa l'80% del fatturato immobiliare deriva dalla componente del mercato di consumo residenziale, mentre negli altri grandi mercati europei tale quota si attesta attorno al 60%. O ancora, il crollo strutturale degli investimenti in nuove costruzioni (a fronte di una ripresa delle compravendite, i nuovi permessi di costruzioni risultano da anni in costante calo), che rischia di far scivolare lentamente il settore residenziale fuori dai circuiti produttivi, relegandolo ad una forma di scambio fra privati, a un'economia curtense di tipo familistico (fig. 2).

La ripresa sarà quindi possibile se il sistema sarà in grado di far leva su quelle opportunità e potenzialità che pure sono presenti.

Come ben messo in evidenza nel Rapporto Meteo Immobiliare, la prima riguarda la domanda abitativa, che c'è ed è vivace. Continua, infatti, a espandersi la propensione all'acquisto di immobili da parte degli italiani spingendo molti acquirenti a presentarsi sul mercato, attualmente stimati in circa 950mila, rispetto ai 907mila del 2012. Il tasso di soddisfazione è tuttavia salito di poco, dal 49% al 55%, a causa della bassa qualità dei prodotti presenti.

Per i prossimi anni bisognerà attentamente valutare alcuni recenti fenomeni demografici che hanno portato a una stabilizzazione della popolazione residente, mentre si prevedeva all'orizzonte del 2020 un incremento di circa un milione di abitanti. Inoltre, la fiammatina di acquisti del 2016 potrebbe aver esaurito il serbatoio di domanda pregressa con impellente bisogno di abitazioni per una nuova domanda.

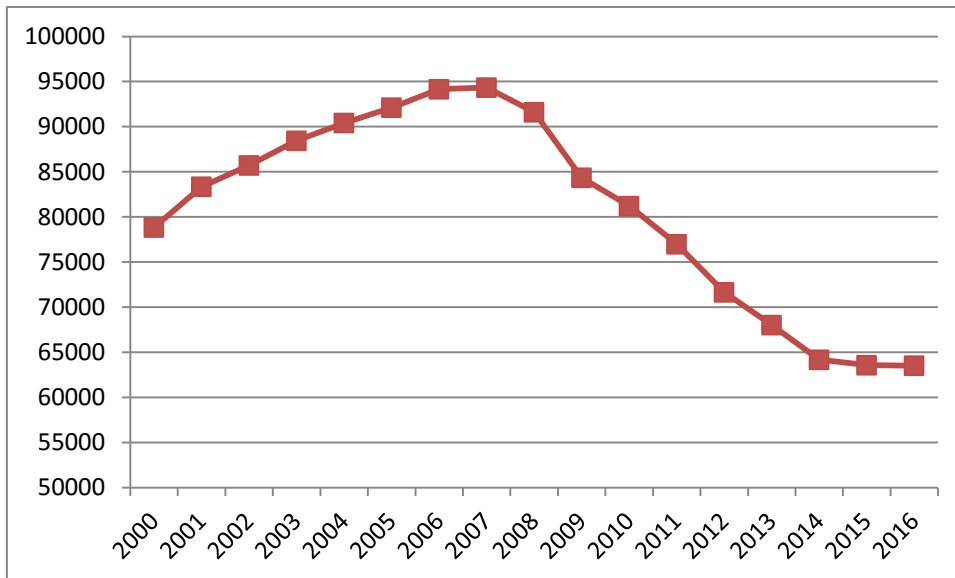
La seconda leva riguarda le disponibilità finanziarie delle famiglie. Se negli ultimi anni il reddito disponibile delle famiglie italiane ha subito una limatura verso il basso, e ad oggi il livello procapite resta tra i più bassi d'Europa, è però vero che la ricchezza finanziaria e in beni reali, non solo continua a restare tra le più elevate d'Europa, ma cresce. Le stime della Banca d'Italia indicano per il 2016 un accresciuto valore delle attività finanziarie pari a oltre 4.000 miliardi di € e un incremento dell'8,5% fra 2012 e 2016. Le famiglie italiane, di fronte alle incertezze del contesto economico, tengono bloccato il risparmio, in attesa di poterlo impiegare in modo sicuro o di investirlo in immobili rispondenti alle proprie aspettative, attualmente non presenti nel mercato immobiliare.

Infine la terza leva di opportunità è rappresentata dall'esigenza che oggi il Paese ha di iniziare a ripensare il modello del costruire secondo una logica nuova, "rottamando il rottamabile e inventando l'abitabile" Il boom del residenziale si è consumato nei primi anni duemila nei territori periferici, ultra-periferici e negli hinterland metropolitani. Chi ha comprato lontano dai centri d'interesse, i quasi 13 milioni di pendolari, non sono al momento soddisfatti della scelta fatta.

La localizzazione e l'ambiente urbano di riferimento per l'abitare hanno acquisito una crescente importanza. Da qui deriva l'oggettivo bisogno di rigenerare pezzi di città

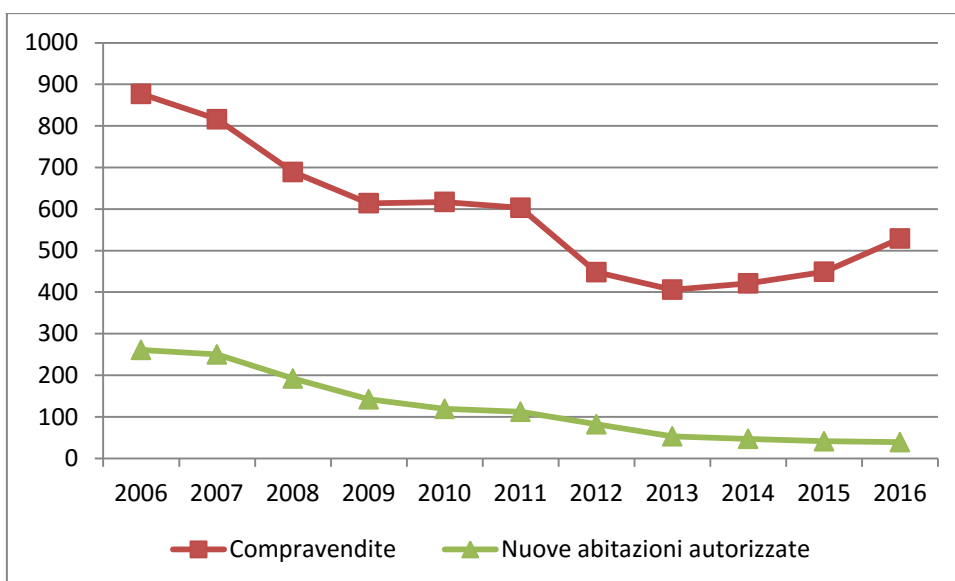
attraverso la demolizione di quartieri degradati, obsoleti o invivibili (pensiamo ad alcuni quartieri di case popolari). Se si riesce a invertire l'opinione dominante e sperimentare con amministrazioni locali illuminate progetti che vadano in questa direzione, si aprirebbe un interessantissimo campo di intervento per il real estate.

**Fig 1- Andamento del valore aggiunto nel settore delle costruzioni, a valori reali, 2000-2016 (val. ass. in migliaia di euro)**



Fonte: elaborazione Centro Studi Opificium su dati Istat

**Fig. 2 – Andamento dei nuovi permessi per costruire (residenziale) e compravendite residenziali, 2006-2016 (val. ass.)**



Fonte: elaborazione Centro Studi Opificium su dati Istat