

IL MERCATO DELLE COSTRUZIONI

2012

XIX RAPPORTO CONGIUNTURALE E PREVISIONALE CRESME



**LO SCENARIO
DI MEDIO PERIODO
2011 - 2015**

INDICE

INTRODUZIONE:

1. L'ECONOMIA – SCENARIO MONDIALE 2011-2013

1.1. CRESCITA MONDIALE IN FASE DI RALLENTAMENTO, RIPRESA A RISCHIO NEI PAESI INDUSTRIALIZZATI. GLI SCENARI DEI PRINCIPALI ANALISTI E I COSTI DELL'INCERTEZZA	1-3
1.1.1. <i>La "rimonta" dei BRIC e le difficoltà delle economie industrializzate</i>	1-3
1.1.2. <i>Le prospettive dell'economia mondiale - Visioni a confronto</i>	1-4
1.1.3. <i>I fattori di rischio, il "downside scenario" e i costi dell'incertezza</i>	1-6

2. LE COSTRUZIONI NEL MONDO

2.1. GLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NEL MONDO	2-4
2.1.1. <i>Gli investimenti per macroarea: l'Asia supera l'Europa</i>	2-6
2.1.2. <i>Dinamiche settoriali</i>	2-12
2.1.3. <i>Mercati Locali</i>	2-14
2.1.4. <i>Le costruzioni nelle principali Economie Emergenti e in Africa</i>	2-16
2.1.5. <i>Le grandi imprese di costruzioni nel mondo</i>	2-22
2.2. LE COSTRUZIONI IN EUROPA	2-26
2.2.1. <i>Un mercato che vale 1.500 miliardi nel 2011, il 10% del PIL europeo</i>	2-26
2.2.2. <i>Dalla ripresa del residenziale nei paesi nordici e nei big continentali, alla caduta libera nell'area mediterranea: sorprese inattese e debolezze note delle diverse aree europee</i>	2-30
2.2.3. <i>Dinamiche settoriali per macro aree</i>	2-32
2.2.4. <i>I caratteri strutturali delle costruzioni nei 19 paesi Euroconstruct</i>	2-37

3. LE COSTRUZIONI IN ITALIA

3.1. IL CONTESTO	3-3
3.1.1. <i>Lo scenario economico italiano: nella migliore delle ipotesi sarà una stagnazione</i>	3-3
3.1.2. <i>Demografia e contesto sociale</i>	3-15
3.1.3. <i>Occupazione</i>	3-32
3.2. LE COSTRUZIONI NEL 2011 UN MERCATO A TRE TESTE: BOOM DI IMPIANTI FER, CRESCITA DELLA RIQUALIFICAZIONE, NUOVO CROLLO DELLA NUOVA COSTRUZIONE TRADIZIONALE	3-45
3.2.1. <i>Gli investimenti in impianti per le Fonti Energetiche Rinnovabili 'superano' nel 2011 gli investimenti della nuova edilizia residenziale e certificano la riconfigurazione del settore</i>	3-47
3.2.2. <i>Boom per gli impianti trainati dall'energy technology, tengono le finiture sostenute dalla riqualificazione, mentre è profondo rosso per strutture e opere murarie affossate dalla nuova costruzione</i>	3-51
3.2.3. <i>L'analisi del ciclo delle costruzioni un problema di definizione e di dinamica 2006-2011</i>	3-53
3.2.4. <i>L'analisi delle previsioni e del consuntivo 2010-2011</i>	3-54
3.2.5. <i>La difficoltà delle previsioni: tra rischio e incertezza</i>	3-55
3.2.6. <i>Le previsioni del settore delle costruzioni 2012-2015</i>	3-56
3.2.7. <i>Selezione: impresa, invenduto, qualità</i>	3-58
3.2.8. <i>Domanda abitativa e scenario mercato immobiliare</i>	3-59
3.2.9. <i>"Affordability": chi vince questa sfida vince il mercato</i>	3-60
3.2.10. <i>La crisi prolungata della nuova produzione edilizia</i>	3-62
3.2.11. <i>Il rimbalzo del recupero e il futuro nella riqualificazione</i>	3-63
3.2.12. <i>Opere Pubbliche: 2011 quarto anno consecutivo di calo. Ripresa posticipata al 2013</i>	3-64

4. IL MERCATO IMMOBILIARE

4.1. RITORNO AD UN MERCATO "NORMALE"	4-3
4.2. RIVISITAZIONE DEGLI ULTIMI 5 ANNI E IL PUNTO SU 2010 E 2011	4-5
4.2.1. <i>Il contributo dell'indagine Banca d'Italia – Tecnoborsa – Agenzia del Territorio</i>	4-6
4.2.2. <i>L'indice di fiducia e la propensione all'acquisto immobiliare</i>	4-9
4.2.3. <i>Rapporti di forza tra domanda e offerta: il ritorno della locazione</i>	4-10
4.2.4. <i>Il mercato negli Stati Uniti e in alcuni paesi europei</i>	4-11

4.3. I PREZZI DELLE ABITAZIONI	4-13
4.3.1. <i>Le dinamiche territoriali: il 1992 è ancora il massimo storico?</i>	4-13
4.3.2. <i>La scomposizione semestrale delle variazioni</i>	4-15
4.3.3. <i>2012 – Se si evita il double dip avremo prezzi congelati e l'inflazione eroderà i valori</i>	4-16
4.4. STOCK IMMOBILIARE, PATRIMONIO E FATTURATO DELL'INDUSTRIA IMMOBILIARE	4-19
4.5. L'INDEBITAMENTO PER L'ACQUISTO IMMOBILIARE	4-22
4.5.1. <i>Consistenze</i>	4-23
4.5.2. <i>Erogazioni</i>	4-24
4.6. LE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI	4-26
SCHEDE: LE PROVINCE DELLE 14 CITTÀ METROPOLITANE	4-29
5. PRODUZIONE FISICA E TERRITORIO	
Il nuovo assetto della produzione edilizia – Le volumetrie complessive prodotte: -3,9% nel 2008; -11,0% nel 2009; -14,8% nel 2010; -10,3% nel 2011 – Una lettura tipologica di quanto si sta realizzando nel 2011, con una nuova articolazione – I temi e le questioni. a) il piano casa, ovvero la diluizione dell'efficacia – I temi e le questioni. b) qualità, prezzi, invenduto. Una stima delle case non collocate al 2011: fra 252mila e 305mila. Più o meno un anno di produzione – I temi e le questioni. c) lo spartiacque della qualità	
5.1. L'EDILIZIA ABITATIVA DI NUOVA COSTRUZIONE	5-16
La frenata diviene caduta verticale – La necessità di un cambio di passo dei livelli produttivi – La distribuzione territoriale del nuovo costruito	
5.2. L'EDILIZIA NON RESIDENZIALE DI NUOVA COSTRUZIONE	5-21
Ottavo anno di calo dei volumi ultimati – La crisi è più intensa per l'edilizia pubblica ed investe principalmente le regioni centrali – Una lettura strutturale: maggior rilievo a commerciale e logistica	
5.3. IL MERCATO DEI CONTRATTI PUBBLICI DI LAVORI E SERVIZI: NUOVI MERCATI E MERCATI TRADIZIONALI	5-30
5.3.1. <i>Il mercato delle Opere Pubbliche</i>	5-32
5.3.2. <i>Il mercato del Partenariato Pubblico Privato</i>	5-42
5.3.3. <i>Il mercato dell'Appalto Integrato</i>	5-62
5.3.4. <i>Il mercato del Leasing Immobiliare in costruendo</i>	5-64
5.3.5. <i>Il mercato della Manutenzione e Gestione</i>	5-66
5.3.6. <i>Il mercato della sola esecuzione</i>	5-68
5.3.7. <i>5 anni di Facility Management in Italia</i>	5-73
6. IL SISTEMA DELL'OFFERTA: ANALISI DEI BILANCI DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI, DELLE SOCIETÀ DI INGEGNERIA, DELLE INDUSTRIE PRODUTTRICI DI MATERIALI, IMPIANTI, MACCHINE E DEI DISTRIBUTORI	
6.1. NEL 2010 RIMBALZO DEL FATTURATO DOPO IL CROLLO DEL 2009, MA UNA FORTE POLARIZZAZIONE PENALIZZA I PICCOLI E VEDE TRA I GRANDI SELEZIONE TRA CHI VINCE E PERDE	6-3
6.1.1. <i>La qualità del campione: 84 miliardi di euro analizzati</i>	6-5
6.1.2. <i>L'analisi dei bilanci 2010: la situazione migliora ma restano molti elementi di criticità</i>	6-5
6.2. IMPRESE DI COSTRUZIONI: 2010 TENGONO I GRANDI, LA SELEZIONE PRODUCE I PRIMI ESITI E LA CRISI COLPISCE L'IMPRESA MEDIO-PICCOLA TRADIZIONALE	6-10
6.3. L'INGEGNERIA TRADIZIONALE CALA ANCORA NEL 2010 MENTRE IN ITALIA DECOLLA LA BOLLA FOTOVOLTAICA	6-18
General Contractors: selezione tra grandi e crollo dei piccoli, ma per chi vince la strada è in discesa - Gli impiantisti: la crisi della domanda industriale e dell'impiantistica tradizionale penalizza le imprese non in grado di cambiare - Progettazione: 2010, come nel 2009 bene i grandi, male i piccoli - In sintesi, polarizzazione: vince la dimensione, il know how, chi opera nel quadro delle nuove energie, e perde chi punta sull'industria e il mercato tradizionale e non ridisegna le strategie operative	
6.4. NEL 2010 IL FATTURATO DELLE INDUSTRIE SI DIVIDE, È BOOM PER GLI IMPIANTI TRAINATI DALL'ENERGY TECHNOLOGY, TENGONO LE FINITURE SOSTENUTE DALLA RIQUALIFICAZIONE, MENTRE È PROFONDO ROSSO PER STRUTTURE E OPERE MURARIE AFFOSSATE DALLA NUOVA COSTRUZIONE	6-28
La selezione nel 2010 colpisce i piccoli	
6.5. UN QUADRO DI SINTESI: POLARIZZAZIONE VERSO RIQUALIFICAZIONE E BUSINESS ENERGETICO; CRISI DELL'EDILIZIA TRADIZIONALE. VINCE L'INNOVAZIONE MA NON TUTTI I BILANCI SONO IN ORDINE	6-45
6.6. DISTRIBUZIONE: EDILI IN CALO PER LA CRISI DELLE NUOVE COSTRUZIONI, IDROTERMO SANITARI IN TENUTA GRAZIE ALLA RIQUALIFICAZIONE, L'ELETTRICO E' BOOM GRAZIE AL FOTOVOLTAICO	6-48
I distributori di materiali edili: selezione 2009 pesante che ha selezionato grandi e piccoli, ma nel 2010 i grandi che restano tornano a fare meglio dei piccoli - Distributori idrotermosanitari: persa la partita con l'elettrotecnico, si sconta la selezione sul mercato - Distributori di materiale elettrico - 2010 e 2011: la selezione nella distribuzione	
LE CLASSIFICHE	6-55

7. I FOCUS

7.1. ENERGIA E COSTRUZIONI, FRA IL BOOM DELLE RINNOVABILI E IL RITARDO NELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEL PATRIMONIO ESISTENTE	7-3
7.1.1. <i>Il presupposto per l'efficienza: la crescita del consumo di energia</i>	7-3
7.1.2. <i>Il boom delle rinnovabili, il caso del fotovoltaico</i>	7-6
7.1.3. <i>Il contributo delle costruzioni all'efficienza energetica</i>	7-7
7.1.4. <i>La politica degli incentivi: i primi 5 anni del "55%"</i>	7-11
7.1.5. <i>Conclusioni: i nodi, i percorsi risolutivi</i>	7-13
7.2. 10 ANNI DI INFRASTRUTTURE: MOLTA PROGRAMMAZIONE, POCHE RISORSE PUBBLICHE E SPERANZA NEI CAPITALI PRIVATI	7-16
7.2.1. <i>L'aggiornamento del 9° Allegato Infrastrutture al Documento di Economia e Finanza 2012-2014</i>	7-16
7.2.2. <i>Lo stato di avanzamento dell'intero Programma delle Infrastrutture Strategiche: i risultati del 6° monitoraggio</i>	7-17
7.3. LA CRISI DEI DEBITI SOVRANI, RISCHI E CONSEGUENZE	7-39
7.4. REDDITO E "AFFORDABILITY" DELLE FAMIGLIE: DESCRIZIONE DELLE POTENZIALITA' DI MERCATO DELL'HOUSING SOCIALE 2012-2014	7-50
7.4.1. <i>Un primo inquadramento del problema</i>	7-50
7.4.2. <i>Il social housing: un nuovo modello che spinge l'offerta ad un salto evolutivo</i>	7-60
7.4.3. <i>Il percorso del Piano per l'Edilizia abitativa e del Social Housing</i>	7-61
7.4.4. <i>I numeri del Piano Casa</i>	7-62
7.4.5. <i>Il SIF e gli investitori istituzionali presenti nel settore dell'housing sociale</i>	7-67
7.4.6. <i>I fondi locali: come funzionano e principali caratteristiche delle iniziative in corso</i>	7-69
7.4.7. <i>Le esperienze di social housing in Italia</i>	7-72
8. ATTIVITA' NORMATIVA - 2011	
8.1. LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL DECRETO SVILUPPO (MAGGIO 2011)	8-4
8.2. LA MANOVRA CORRETTIVA SUI CONTI PUBBLICI: INTERVENTI IN MATERIA FISCALE (LUGLIO 2011)	8-5
8.3. LA MANOVRA CORRETTIVA BIS SUI CONTI PUBBLICI (SETTEMBRE 2011)	8-7
8.4. IL NUOVO DECRETO SVILUPPO (OTTOBRE 2011)	8-9
8.5. ALTRE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA	8-11
