

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

*DIREZIONE AFFARI ECONOMICI E CENTRO STUDI*

## **LA CRISI DELLE COSTRUZIONI DEI PRIMI ANNI NOVANTA E LA CRISI ATTUALE**

*ESTRATTO DALL'OSSERVATORIO CONGIUNTURALE  
SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI – GIUGNO 2012*

## **LA CRISI DELLE COSTRUZIONI DEI PRIMI ANNI NOVANTA E LA CRISI ATTUALE**

*La crisi attuale, si colloca in un contesto di crisi globale originariamente di matrice finanziaria, la quale, rispetto alla crisi economico-valutaria dei primi anni '90, ha avuto portata ben più ampia sul sistema economico ed in particolare sul settore delle costruzioni.*

*In soli quattro anni (2008-2011), in Italia il settore delle costruzioni ha perso oltre un quinto degli investimenti (-21,1% in termini reali) e le previsioni sono di un'ulteriore flessione dei livelli produttivi; nel confronto, la precedente crisi aveva invece prodotto in sette anni (1992-1998) una caduta degli investimenti in costruzioni di minore entità (-11,4%).*

*La recessione degli anni '90 ha coinvolto tutti i comparti di attività delle costruzioni ad eccezione del non residenziale privato il quale, cresciuto nel biennio 1995-1996, grazie al sostegno delle agevolazioni fiscali per l'acquisto di immobili strumentali previste nella legge 489/1994 (legge Tremonti), ha permesso di compensare le perdite produttive dell'edilizia abitativa e delle opere pubbliche.*

*Diversamente, nella crisi in atto gli investimenti in costruzioni registrano sistematicamente variazioni negative, e in questo caso la crescita degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo (per effetto delle detrazioni fiscali del 36% per le ristrutturazioni edilizie e del 55% per interventi di razionalizzazione energetica sugli edifici) non risulta sufficiente a contenere la crisi settoriale.*

*La precedente crisi delle costruzioni aveva visto un'inversione di tendenza a partire dal 1998 fino al 2007, grazie ad alcune condizioni favorevoli.*

*Da un lato, le ragioni della ripresa vanno ricercate nell'introduzione delle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie, le quali hanno creato sviluppo favorendo la riqualificazione del patrimonio esistente, concorrendo così al miglioramento della qualità edilizia e delle condizioni di vita dei cittadini oltre che a contrastare il lavoro sommerso.*

*D'altra parte, la ripresa del settore è stata sostenuta dal forte impulso alla crescita degli investimenti in edilizia residenziale, derivato dall'iniziativa privata stimolata dal basso costo del denaro, in conseguenza dell'adesione dell'Italia all'Euro che ha favorito un allineamento del livello dei tassi d'interesse sui valori europei.*

*A sostegno del settore in quegli anni ha contribuito, inoltre, il forte impegno pubblico che ha visto aumentare le risorse per nuove infrastrutture.*

*A partire dal 1998 tutti i comparti del settore delle costruzioni hanno avviato una fase espansiva contribuendo allo sviluppo del Paese.*

*Oggi, a differenza della fase precedente, le prospettive di una ripresa in tempi brevi sono mitigate da diversi fattori di instabilità finanziaria, che compromettono l'effettiva capacità del sistema di offrire liquidità a basso costo.*

La situazione fortemente negativa che, ormai da cinque anni, sta vivendo il settore delle costruzioni ci porta a fare un raffronto sull'ultima crisi del settore dei primi anni novanta, sia con riferimento alle costruzioni, sia all'intera economia.

#### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI <sup>(\*)</sup> E PIL

*Var. % in quantità*

	Investimenti in costruzioni	PIL
1991	1,5	1,5
1992-1998	-11,4	9,8
1999-2007	27,1	14,8
2008-2011	-21,1	-4,5
2008	-2,4	-1,2
2009	-8,6	-5,5
2010 <sup>(°)</sup>	-6,6	1,8
2011 <sup>(°)</sup>	-5,3	0,4
2012 <sup>(°)</sup>	-6,0	-1,4

*(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà*

*(°) Stima Ance per gli investimenti in costruzioni*

*(°°) Previsioni Ance per gli investimenti in costruzioni e previsione Commissione Europea per il Pil*

*Elaborazione Ance su dati Istat*

Fra il 1991 ed il 1995 si è verificata una crisi valutaria che ha portato la lira ad uscire dallo SME con la conseguente svalutazione del cambio (di quasi un terzo del suo valore) rispetto alle principali monete straniere.

Questa svalutazione ha avuto come primo effetto un incremento del prezzo delle materie importate. Nonostante le iniziali difficoltà per le imprese, l'aggravio è stato controbilanciato da un forte aumento delle esportazioni determinato proprio dalla svalutazione.

Per tali ragioni, nel complesso il Pil ha registrato, eccetto che per il 1993 (-0,9% nel confronto con il 1992), variazioni positive, con picchi nel 1994 (+2,2% nel confronto con il 1993) e nel 1995 (+2,9% rispetto al 1994).

A differenza di oggi, quindi, la crisi dei primi anni '90 ha colpito soprattutto il settore delle costruzioni, interessato da fenomeni economico-sociali nazionali, mentre il resto dell'economia ha continuato a svilupparsi.

#### **IL PERIODO 1992 - 1998**

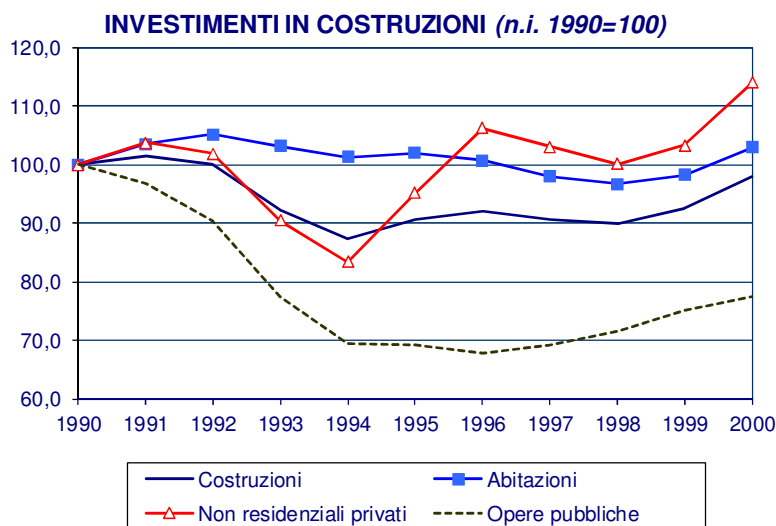
Come detto, il settore delle costruzioni, a causa delle difficoltà dell'economia italiana e dell'inchiesta "Mani pulite", ha subito, a partire dal 1992, una fase di profonda crisi, durata fino al 1998, ad eccezione del biennio 1995-1996.

La crisi ha riguardato tutti i comparti di attività, con l'esclusione del non residenziale privato che, nel biennio 1995-1996, è stato sostenuto dalle agevolazioni fiscali previste dalla legge 489/1994 (legge Tremonti).

**Tra il 1992 ed il 1998 gli investimenti in costruzioni hanno subito una riduzione dell'11,4% in termini reali**, a fronte di un aumento del Pil del 9,8%, sempre in termini reali.

Nel dettaglio, gli **investimenti in abitazioni** iniziano la fase discendente a partire dal 1993, un anno dopo l'inizio del ciclo negativo delle costruzioni. Complessivamente, nel periodo 1993-1998 si è registrata una flessione dei livelli produttivi pari a -8,5% in termini reali.

In questi anni si assiste ad una grande turbolenza finanziaria, dovuta alla crisi valutaria sopra ricordata, con la conseguente avversione delle famiglie verso l'indebitamento, sia per i tassi di interesse ancora molto elevati (intorno al 12% -13%), sia per le esperienze negative legate all'indicizzazione dei mutui all'ECU.



*Elaborazione Ance su dati Istat*

Per gli **investimenti in fabbricati non residenziali privati**, si osserva nel triennio 1992-1994 una diminuzione del 19,6% in termini reali.

Nel biennio successivo 1995-1996, si è assistito, invece, ad una inversione di tendenza.

I livelli produttivi del settore, hanno registrato un aumento, pari al 27,4%. Tale risultato positivo è da collegarsi agli effetti della legge 489/94, meglio nota come legge Tremonti, che ha previsto agevolazioni fiscali per l'acquisto di nuovi immobili strumentali effettuati nel biennio 1995-1996.

In questo biennio, il significativo aumento degli investimenti in fabbricati non residenziali privati ha compensato le perdite produttive della nuova edilizia abitativa e delle opere pubbliche, rendendo positivo il risultato complessivo del settore.

Nel periodo 1997-1998, cessate le agevolazioni fiscali, gli investimenti in fabbricati non residenziali privati ritornano a manifestare segni negativi.

Infine, gli investimenti in **opere pubbliche** hanno iniziato la fase negativa nel 1991, ossia un anno prima dell'avvio della flessione del settore. Una crisi, quella delle opere pubbliche, che si è protratta fino al 1996 e che ha portato, tra il 1991 ed il 1996, ad una riduzione degli investimenti nel comparto del 32,3%.

Se negli anni 1991-1992 la contrazione degli investimenti in opere pubbliche è risultata pari al 9,7%, è nel biennio successivo che si sono registrati andamenti ben più negativi (-14,4% nel 1993 e -10,4% nel 1994).

Il crollo degli investimenti pubblici in infrastrutture è stato la conseguenza diretta delle politiche di risanamento del bilancio pubblico, che hanno fortemente pena-

lizzato la componente in conto capitale della spesa pubblica. Gli stanziamenti in bilancio destinati a nuove opere infrastrutturali, dal 1990 al 1996, sono diminuiti, in termini reali, del 53%, mentre nello stesso periodo le spese correnti, considerate al netto degli interessi passivi sul debito pubblico, hanno visto un aumento del 2,6%.

Sono gli anni del risanamento dei conti pubblici, delle finanziarie da oltre 100.000 miliardi di vecchie lire e dei blocchi degli impegni e delle spese pubbliche. Tale politica di bilancio, caratterizzata da un'ottica di breve periodo, che aveva come origine il rispetto degli impegni comunitarie sul contenimento della spesa pubblica, ha determinato un aumento del ritardo italiano nella costituzione di capitale fisso del paese e, per questo, ha agito da freno sulle successive possibilità di crescita.

A partire dal 1997 gli investimenti in opere pubbliche hanno ripreso a crescere e lo sviluppo è continuato fino al 2004 con un aumento complessivo degli impieghi in tale comparto del 40,7%, con tasso medio annuo del 4,4%. In questi anni si assiste ad un forte impegno nel ricostituire un livello di stanziamenti in infrastrutture, sebbene non ancora sufficiente a recuperare i livelli perduti.

In questo periodo il tasso medio annuo di crescita degli stanziamenti per le infrastrutture risulta pari al 9% annuo.

#### **IL PERIODO 1999 - 2007**

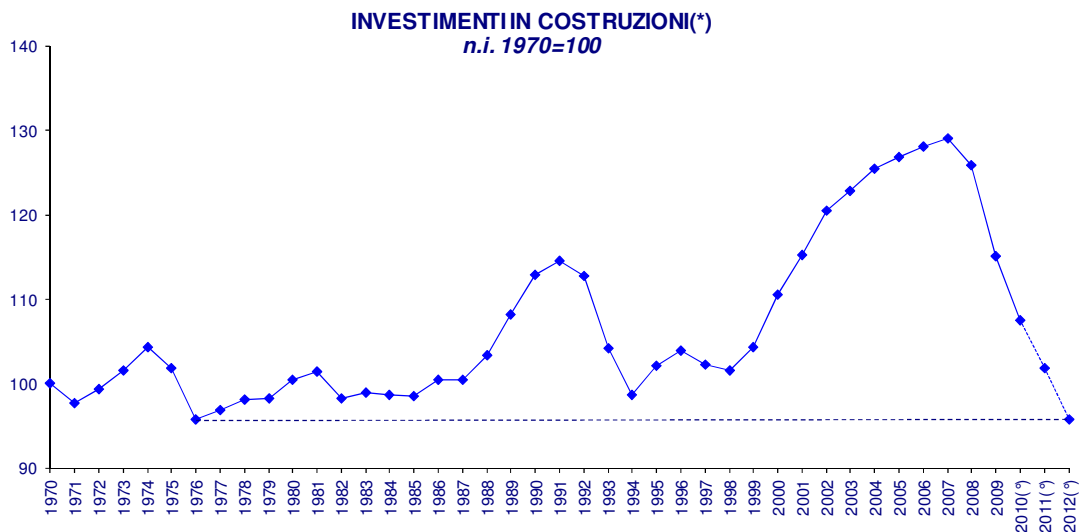
**Il periodo di profonda crisi strutturale del settore delle costruzioni ha visto un'inversione di tendenza a partire dal 1999, con l'inizio di una fase espansiva che è durata fino al 2007.**

**Dal 1999 al 2007 gli investimenti in costruzioni sono cresciuti del 27,1%, un tasso doppio rispetto a quello del prodotto interno lordo (+13,5%).**

Guardando alle ragioni di tale sviluppo, questa fase estremamente positiva per il settore delle costruzioni è il risultato di più fattori.

Sicuramente, l'introduzione, nel 1998, di uno strumento agevolativo mirato quale quello del 36% (41% per il periodo 1998-1999) delle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo, ha creato sviluppo e favorito la riqualificazione del patrimonio abitativo esistente.

Inoltre, la possibilità di dedurre dall'imposta una parte significativa del costo sostenuto ha contribuito all'emersione del lavoro nero, in quanto ha ridotto il "vantaggio" economico derivante dall'evasione fiscale e contributiva.



(\*) Investimenti in costruzioni a prezzi costanti al netto dei costi per trasferimento di proprietà  
(<sup>\*)</sup> Stima Ance  
Elaborazione Ance su dati Istat

Ulteriore impulso alla crescita degli investimenti in **costruzioni nell'edilizia residenziale** è derivato dall'iniziativa privata. Il basso costo del denaro, in conseguenza dell'adesione dell'Italia all'Euro, ha favorito, infatti, un livello dei tassi di interesse paragonabile a quelli degli anni '60.

Questa situazione di stabilità ha permesso, infatti, a molte famiglie di accedere al bene casa senza doversi accollare costi di finanziamento elevati come nel passato. Ciò ha consentito anche alle fasce di popolazione più deboli (immigrati, giovani coppie, lavoratori con contratti atipici), prima escluse dal mercato immobiliare, di poter ottenere un mutuo. Il tasso di finanziabilità<sup>1</sup> (Loan to Value – LTV) è aumentato considerevolmente rispetto al passato: in questi anni le banche si sono rese disponibili anche a finanziare mutui di ammontare superiore all'80% del valore dell'immobile.

Questi fattori hanno fortemente alimentato la domanda immobiliare, infatti il numero di abitazioni compravendute nel periodo 1997-2006 registra un significativo aumento del 65,5%.

Nello stesso periodo l'importo dei mutui per l'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie è più che quintuplicato passando da circa 11,6 miliardi di euro a circa 63 miliardi di euro.

L'interesse verso l'investimento immobiliare è ben visibile dai dati sul numero di permessi rilasciati per la costruzioni di nuove abitazioni ed ampliamenti che nel periodo 1999-2005 registra un aumento significativo del 74%.

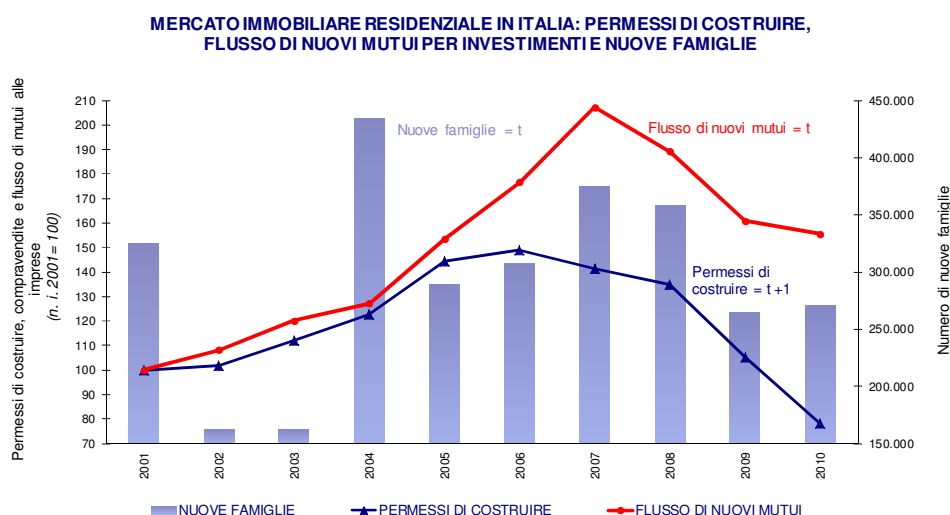
Un altro fattore che ha contribuito a mantenere elevata la domanda di immobili è rappresentato dagli andamenti demografici. La popolazione ha continuato a crescere in questi ultimi anni, soprattutto per l'apporto positivo delle immigra-

<sup>1</sup> Il Loan To Value (LTV) è il rapporto tra il valore del prestito ipotecario e il valore dell'immobile sottostante.

zioni dall'estero. A partire dal 2004, la crescita è stata più consistente, con un aumento complessivo 2004-2010 del 3,7%.

Il numero di immigrati nel nostro Paese è passato da poco più di 1.350.000 persone nel 2001 a 4.570.000 nel 2010, con un consolidamento della presenza di famiglie.

Il ritmo di crescita delle famiglie è ancora più sostenuto: da 22.876.102 nel 2003 a 25.175.793 nel 2010 (+10,1%). Dal 2003 al 2010, le famiglie sono aumentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,4%.



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia, Istat

Questo spiega perché in Italia, c'è ancora bisogno di casa, con fabbisogni abitativi insoddisfatti (si pensi ad esempio ai giovani e agli immigrati) soprattutto nelle grandi città.

Sull'andamento positivo degli investimenti in **costruzioni non residenziali privati** ha contribuito anche l'agevolazione fiscale per l'acquisto di beni strumentali "Tremonti Bis", sebbene la durata di applicazione dell'agevolazione sia stata solo di 18 mesi (dal 1° luglio 2001 al 31 dicembre 2002).

Gli investimenti in **opere pubbliche** mostrano, a partire dal 2005, un trend negativo che è tuttora in atto. La flessione dei livelli produttivi del comparto è da mettere in relazione con la riduzione di risorse pubbliche destinate a nuovi investimenti infrastrutturali che nel triennio 2004-2006 è stata del 43,6%.

Dopo due anni di crescita degli stanziamenti (+12,4% nel 2007 e +13,3% nel 2008), le risorse per infrastrutture a partire dal 2009 si sono nuovamente ridotte.

**IL PERIODO 2008 - 2012**

A partire dal 2008 a seguito dell'esplosione della crisi economico-finanziaria iniziata nel 2007 negli Stati Uniti, l'economia italiana inizia a manifestare segnali di debolezza. Il Pil nel biennio 2008-2009 registra, infatti, una flessione del 6,6%,

solo parzialmente recuperata dalla debole crescita nel 2010 e nella prima parte del 2011.

A partire dal secondo semestre dello scorso anno, la dinamica del Pil si è, invece, rapidamente deteriorata, complici il riacutizzarsi della crisi dei debiti sovrani, gli elevati prezzi delle materie prime ed il rallentamento dell'economia mondiale. A ciò si aggiungano le difficoltà per le imprese e per le famiglie nell'accesso al credito bancario, riemerse nell'autunno scorso.

In questo contesto il settore delle costruzioni continua a soffrire di una crisi durissima, che non accenna a placarsi.

In cinque anni, dal 2008 al 2012, il settore delle costruzioni avrà perso oltre un quarto (25,8%) degli investimenti, riportandosi ai livelli della metà degli anni '70. Soffrono tutti i comparti (ad eccezione degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo, in lieve crescita), con un picco che raggiunge il 44,4% per la nuova edilizia abitativa.

Anche per l'edilizia non residenziale privata la flessione nel quinquennio è rilevante e pari al 27,9%.

Per i lavori pubblici, il calo nel quinquennio si attesta al -37,2%; per questo comparto il ridimensionamento dei volumi produttivi è in atto ormai da otto anni, con una flessione complessiva del -44,5%.