

Che mattone farà?

Entrano in crisi i due pilastri portanti dell'economia italiana:

la famiglia e la piccola media-impresa. Quali scenari si profilano per il futuro del nostro Paese?

di **VERONICA MONACO**

Molto atteso, come in ogni edizione del convegno *YouTrade*, è stato l'intervento del direttore del Cresme, **Lorenzo Bellicini**, che anche quest'anno, con estrema chiarezza e lucidità d'analisi, ha saputo delineare le dinamiche economiche del Paese e gli scenari, attuali e futuri, del settore delle costruzioni. «Siamo di fronte a un **forte ridimensionamento del mercato**. Ecco la parola chiave di questo momento – ha esordito Bellicini di fronte a un *parterre* di ascoltatori estremamente attenti e interessati –. La fase di crescita purtroppo è passata». Per toccare con mano la reale entità del fenomeno, proviamo a dare qualche numero. Come ha riportato il direttore del Cresme: «**L'edilizia ha perso tra il 2006 e il 2012 il 30% del mercato, per un valore pari a 40 miliardi di euro**. Le costruzioni residenziali sono crollate del 51% rispetto al picco del 2006, e addirittura del 60% dal 2002. **In termini di nuova produzione residenziale, non si è mai prodotto**

così poco nella storia del nostro Paese, come dalla seconda guerra mondiale. Per le opere pubbliche registriamo un -30% rispetto al 2006. **Per le compravendite, fino al 2011 erano diminuite del 32%, e il 2012 è caratterizzato da una nuova fase di caduta, non proprio leggera.**

Questi, in sintesi, i numeri del ridimensionamento con cui dobbiamo fare i conti».

RICONFIGURAZIONE

Oltre al ridimensionamento, l'altro vero grande problema è la "riconfigurazione". Come ha spiegato Bellicini: «Assieme a questa fase di riduzione, allo stesso tempo sta avvenendo anche una **riconfigurazione del mercato delle costruzioni, ad una velocità sorprendente**. Per molti la crisi, già difficile, è diventata ancora più difficile; per altri, invece, rappresenta un'eccezionale occasione di rilancio». E ha poi proseguito: «Riduzione e riconfigurazione producono un esito molto semplice:

selezione. Una selezione che è tipologica, territoriale, imprenditoriale e sociale. Siamo costretti a selezionare e intanto, in quanto operatori economici, speriamo di essere selezionati dal mercato».

IL MERCATO IMMOBILIARE

Una finestra di approfondimento è stata aperta anche sull'**andamento del mercato immobiliare**. Significativa la ricostruzione, presentata nel corso dell'intervento, dei cicli immobiliari intercorsi dal '58 fino al 2012. «Si tratta di cinque cicli – ha illustrato Bellicini –. Nel **primo ciclo, che va dal 1958 al 1969**, dopo una prima fase in cui le compravendite hanno cominciato a crescere, è seguita una fase di regressione e poi un altro momento di forte crescita, anche se i prezzi degli immobili sono rimasti invariati. Nel **secondo ciclo, dal 1969 al 1978**, le compravendite sono diminuite, ma il valore del patrimonio edilizio ha compiuto un balzo in avanti. I proprietari sono

diventati più ricchi e il valore dello stock è cresciuto. Il **terzo ciclo, dal 1979 al 1986**, è stato caratterizzato da un altro ciclo di compravendite: i prezzi non sono cresciuti, mentre le compravendite sono aumentate e poi calate; l'investimento sulla casa ha reso, ma sul lungo periodo. Il **ciclo dal 1986 al 1996**, il quarto, è stato un ciclo eccezionale in termini di prezzi. Si è compravenduto poco e i prezzi sono cresciuti in maniera incredibile. Ancora una volta il patrimonio edilizio italiano ha fatto un salto di qualità, e il valore medio di ricchezza delle famiglie italiane è cresciuto esponenzialmente». Se le stagioni precedenti sono state caratterizzate da un'alternanza tra ciclo di compravendite e ciclo di prezzi, **il momento attuale, che va 1996 al 2012, è stato invece una fase sia di compravendite che di prezzi**. «In 12 anni abbiamo compravenduto quasi il 38% del patrimonio edilizio del nostro Paese. Un valore sconvolgente - ha dichiarato il direttore del Cresme - Il mercato immobiliare è salito, ma poi le compravendite sono scese, come anche i prezzi. Quello che spaventa di più di questa fase, e che determina il problema attuale del settore delle costruzioni, è che **non si verificherà più ad un assestamento della domanda e all'inizio di un nuovo ciclo. Con il 2012 le cose sono cambiate**». Secondo la proiezione a fine anno dei dati del mercato immobiliare relativi al primo semestre 2012 presentata da Bellicini, **nel 2012 si registrerà un'ulteriore perdita del 20%**. «Le stime del Cresme sono più basse di quelle degli altri osservatori ma, secondo i dati a disposizione del nostro Centro ricerche, nel Paese si paleserà una **situazione di invenduto pari a 350.000-400.000 abitazioni** e un'offerta pari a 500.000 abitazioni all'anno». **Ecco la ragione della crisi: l'obesità del sistema di offerta** costituitosi durante l'eccezionale fase espansiva precedente, «in cui ogni modello di offerta trovava risposta nella domanda» ha spiegato Bellicini.

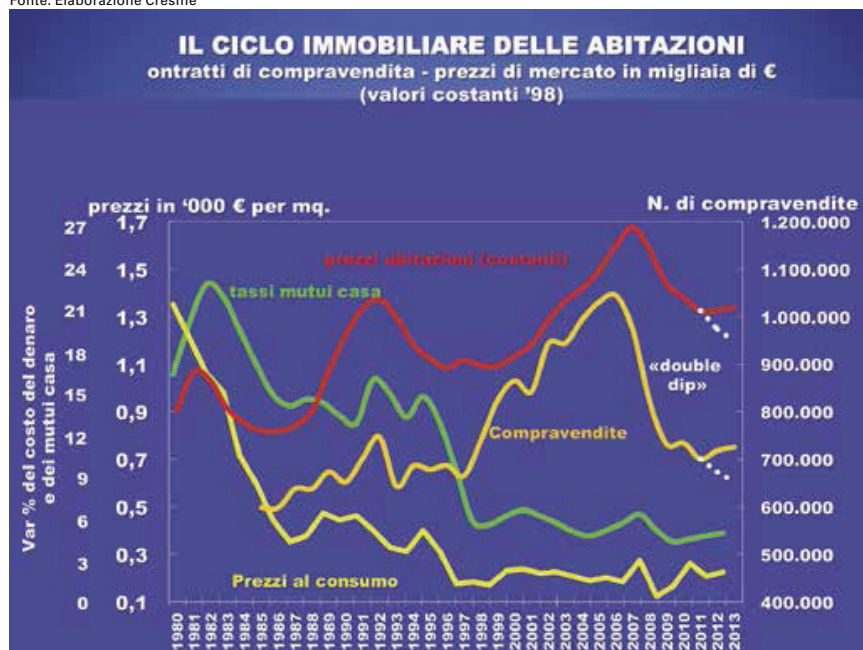
DAL 2008 AL 2012: STORIA DELLA CRISI

Bellicini ha voluto ripercorrere le tappe della grande crisi, dal 2008 fino ai giorni nostri, sintetizzandone i principali accadimenti. Come ha ricordato il direttore del Cresme,

Fonte: Elaborazione Cresme



Fonte: Elaborazione Cresme



l'inizio della fase recessiva è collocabile tra il 2008 e il 2009, con una generale contrazione del credito concesso dalle banche, fino a quel momento a rischio tracollo. Solo verso la fine del 2009, i cordoni della borsa delle grandi banche italiane hanno iniziato a riaprirsi. Nel 2010 il PIL è tornato a crescere e la situazione, anche a livello economico mondiale, ha iniziato a fornire segnali di ripresa. Poi, **tra il 2011 ed il 2012 è arrivata la grande crisi finanziaria**. A giugno

del 2011 i fondi americani hanno portato via dalle banche italiane 35 miliardi di euro in soli 15 giorni. Con la fiducia sulla tenuta dei conti del Paese ai minimi storici, l'Italia alla fine del 2011 era veramente sull'orlo del fallimento. Anche il governo si è dovuto dimettere. Un momento drammatico, in cui si è venuto a creare un reale problema di liquidità. L'arrivo di Monti, chiamato a prendere in mano le redini del Paese, ha rasserenato il fronte dei mercati internazionali, ma

ha inasprito le condizioni fiscali di una popolazione alle prese con l'aumento dell'inflazione, la mancanza di lavoro, e una difficoltà sempre più diffusa di accesso al credito, soprattutto per i più giovani. «Le fasce più giovani della popolazione, che sono quelle che alimentano la domanda di abitazioni primarie e il mercato delle sostituzioni, non ricevono credito – ha dichiarato il direttore del Cresme -. Fino al '95, l'indebitamento delle famiglie italiane era il più basso del mondo: grazie al reddito, ai risparmi e agli aiuti familiari, le famiglie italiane riuscivano a comprare casa senza l'aiuto delle banche. Dal 2000, invece, i redditi hanno cominciato a ridursi, è diminuita la capacità di risparmio e le famiglie hanno iniziato a indebitarsi, più di quanto abbiano fatto spagnoli, irlandesi, e gli stessi americani. Tra la fine del 2011 e l'inizio del 2012, non esiste più né reddito né credito. **Oggi, la famiglia che, assieme alla piccola impresa, ha rappresentato il motore del modello economico italiano, è purtroppo divenuta un pilastro debole.**».

IL MERCATO DELLA DISTRIBUZIONE EDILE

A sorpresa, il mercato della distribuzione edile nel 2011 è andato meglio delle previsioni. «Il fatturato totale dei distributori di materiali edili, che nel 2009 era sceso del 14% e nel

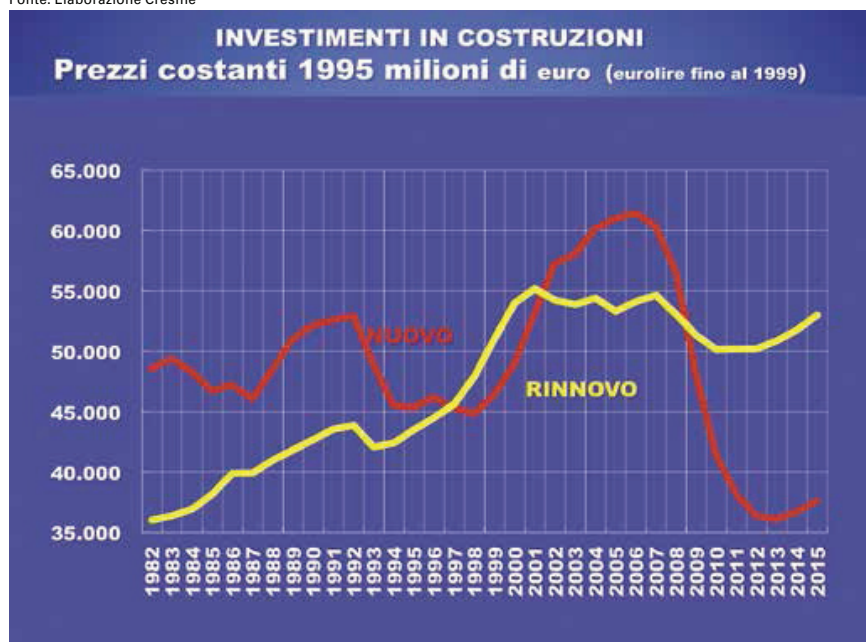
Fonte: Elaborazione Cresme



2010 dell'1,5%, è cresciuto dell'1,3%. Il MOL (margine operativo lordo, ndr), è migliorato rispetto all'anno precedente, passando da 4,9 a 5 punti», afferma Bellicini. E ha proseguito, affermando: «Quello che colpisce in maniera più evidente dell'intera classifica dei primi 200 distributori di materiali edili è la **polarizzazione del mercato**. Nel 2009 la crisi aveva colpito tutti nello stesso modo, un po' meno i grandi distributori con oltre 70 milioni di fatturato. Nel 2010 la situazione è

rimasta abbastanza omogenea, anche se i grandi hanno tenuto meglio dei piccoli distributori che hanno iniziato a pagare lo scotto della crisi. I distributori dai 10 ai 30 milioni di fatturato, invece, si sono sostanzialmente fermati. Nel 2011 però la situazione è di nuovo cambiata: i piccoli distributori sono divenuti talmente flessibili da essere riusciti ad adeguare i costi, i più grandi hanno iniziato a polarizzarsi, mentre i medi sono diventati i protagonisti di questa crisi, forse perché non hanno saputo cambiare, nonostante fossero quelli in grado di cogliere maggiormente le nuove opportunità offerte dalla crisi». Il 2009 è stato un anno difficilissimo per la distribuzione di materiali edili. Secondo i dati forniti da Bellicini nel corso della sua relazione, solo il 12% dei distributori è cresciuto. Il 56,5% degli attori ha perso in termini di fatturato, mantenendo però la redditività, mentre restante il 30% circa ha registrato bilanci in perdita. **Nel 2011, invece, è cresciuto il 45% dei distributori, il 30% ha perso fatturato, mantenendo la redditività; la crisi è perdurata per il restante 15% del mercato.** «Si fa sempre più evidente la selezione in atto, anche se quasi la metà del mercato ha saputo cogliere le opportunità della riconfigurazione e della selezione del mercato, che ha visto l'uscita di diversi operatori, anche importanti», ha affermato il direttore del Cresme.

Fonte: Elaborazione Cresme



Fonte: Elaborazione Cresme



NUOVE OPPORTUNITÀ PER LA DISTRIBUZIONE EDILE

Cosa fare di fronte ad un mercato che è crollato del 50%? «Bisogna andare incontro alle opportunità che arrivano dalla domanda – ha risposto Bellicini –. Anche se cambiare non è semplice». Per tutti quei rivenditori pronti a cogliere la sfida della riconfigurazione in corso, i segmenti di mercato aperti dalla crisi sono davvero molti. Dal **fai-da-te**, settore che secondo Bellicini «vale da solo circa 10 miliardi di euro» all'**impiantistica** («il settore delle costruzioni ha davanti uno scenario incredibile legato alla crescita degli impianti dentro le costruzioni»), dai

prodotti innovativi, dove «stanno i grandi cambiamenti» ai **mercati esteri** («la crescita maggiore nel 2011 e 2012 è derivata dall'export) fino al **low cost**, «in cui si va a concentrare la domanda di quel 30% di famiglie italiane con difficoltà economiche». Ma **la distribuzione è davvero pronta a cogliere i driver dell'innovazione tecnologica, del building information modelling, del facility management, dell'energy technology, della sostenibilità sociale e ambientale, della riqualificazione urbana e del patrimonio esistente?** Proprio su quest'ultimo tema si è soffermato con maggiore attenzione Bellicini, ricordando alla platea riunita per il

convegno *YouTrade* che «almeno per i prossimi 5 anni, le nuove costruzioni avranno sul mercato un peso molto ridotto. **Attualmente, a trainare il mercato dell'edilizia è invece il recupero, comparto che attualmente vale 36 miliardi di euro all'anno (contro i 25 milioni del nuovo)**». Anche la riqualificazione urbana costituisce uno dei driver principali nella riconfigurazione dell'edilizia del prossimo futuro. «La questione di fondo è **riportare il tema della riqualificazione della città al centro del dibattito** – ha esortato il direttore del Cresme –. Nel Decreto Sviluppo varato recentemente dal governo Monti è stato approvato un nuovo piano per le città, con un budget di investimenti pari a 244 milioni di euro per sei anni. Purtroppo, il problema del nostro Paese non è la spesa pubblica in sé, ma l'allocazione delle risorse, che speriamo questa volta vengano utilizzate al meglio». Augurandosi finalmente di poter uscire da quel circolo vizioso, che già nel lontano 1790 faceva affermare al noto scrittore tedesco Johann Wolfgang von Goethe: *«Questa è l'Italia che lasciai. Sempre polverose le strade, sempre spennato lo straniero, qualunque cosa faccia. Cerchi invano la probità tedesca; qui c'è vita e animazione, non ordine e disciplina; ciascuno pensa solo a sé e diffida degli altri, e i reggitori dello Stato, anche loro, pensano a sé soli»* (Venetianische Epigramme, n. 4). «Parole – ha commentato con amara ironia Bellicini, a chiusura del suo intervento –, che potrebbero essere state scritte oggi». ■

Fonte: Elaborazione Cresme



Fonte: Elaborazione Cresme

