
Lo stato di salute dell'edilizia nel Lazio (2018)

SINTESI DEI PRINCIPALI RISULTATI

PREMESSA

Il presente documento riassume i principali risultati della seconda rilevazione annuale dell'Osservatorio sullo Stato di Salute del settore dell'Edilizia del Lazio promosso da Federlazio.

Obiettivo fondamentale dell'Osservatorio è quello di raccogliere annualmente un insieme di dati e informazioni significative sull'andamento del settore nella Regione Lazio.

Il lavoro è articolato in una raccolta ed elaborazione di dati di contesto, rilevati da fonti ufficiali, e nei risultati di una indagine diretta che ha coinvolto gli operatori del settore nel Lazio.

Le interviste, realizzate sulla base di un questionario on-line rivolto a un campione rappresentativo di 170 aziende, si sono svolte tra aprile e maggio 2018 raccogliendo giudizi e informazioni riferite al consuntivo 2017 e alle previsioni per il 2018.

L'iniziativa di realizzare un Osservatorio periodico deriva da due considerazioni di fondo.

La prima di carattere generale riguarda il peso e l'importanza del comparto che, nonostante la crisi e la conseguente riduzione della sua base produttiva, con le sue 72.000 imprese e oltre 126 mila addetti, costituisce il 15% dell'universo imprenditoriale e il 5% dell'occupazione totale nella Regione Lazio e svolge una importante funzione di traino per l'intera economia e il sistema produttivo.

La seconda, invece, più specifica è quella di raccogliere e monitorare, costantemente dati e informazioni utili a supportare azioni e iniziative opportune da parte di un insieme ampio e vasto di stakeholders per consentire e accompagnare la ripresa del settore, che genererebbe ricadute positive anche sul tessuto urbanistico e territoriale, sulle attività di interesse filiere produttive, significative e importanti, della regione.

Il rilancio dell'edilizia rappresenta, infatti, una delle condizioni di base per lo sviluppo economico, in particolare per il suo impatto sulla qualità urbanistica e infrastrutturale del territorio.

I principali elementi emergenti dall'indagine di quest'anno possono essere riassunti nei seguenti punti:

- la situazione complessiva del settore, evidenziata sia dai dati ufficiali, sia dalle opinioni degli imprenditori intervistati, è ancora di fortissima difficoltà;
- sul piano delle dinamiche imprenditoriali e di quelle occupazionali i dati presentano andamenti che non possono essere considerati positivamente, di fatto non si è verificata una inversione di tendenza significativa rispetto ai trend fortemente negativi dello scorso decennio;
- gli indici della produzione edilizia, pur migliorati nell'ultimo anno, permangono molto al di sotto rispetto alla situazione pre-crisi;
- soffrono notevolmente gli andamenti degli investimenti nelle nuove costruzioni e il mercato pubblico si è ancor più contratto nell'ultimo anno;
- sono però in crescita e si consolidano gli investimenti per le ristrutturazioni e il rinnovo del patrimonio edilizio, sospinti e sostenuti dalle politiche e misure di incentivazione fiscale che rappresentano un vero e proprio argine strutturale al declino del settore;
- proprio grazie alla crescita costante delle attività di riqualificazione del patrimonio immobiliare le opinioni degli imprenditori sembrano improntate a una maggiore fiducia rispetto al passato;
- in particolare gli imprenditori intervistati esprimono aspettative di crescita nell'ambito delle attività di ammodernamento del patrimonio edilizio il cui giro d'affari, ormai, supera complessivamente e significativamente quello degli investimenti in nuova edilizia;
- le aspettative positive però, sono concentrate, quasi esclusivamente, tra le aziende di maggiori dimensioni e capaci di operare indistintamente sul mercato pubblico e privato, mentre non sembrano evidenziarsi prospettive di miglioramento per le realtà più piccole;
- oltre alle buone prospettive per il mercato della riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente emergono attese positive anche sul fronte della riqualificazione urbana in concorso pubblico e privato e su quello della ripresa degli investimenti e bandi pubblici;
- conseguentemente le opinioni degli imprenditori evidenziano la necessità, da parte delle Pubbliche Amministrazioni, di un maggiore impegno futuro a investire nella riqualificazione urbana e, soprattutto, nella messa in sicurezza degli edifici pubblici e più in generale del territorio.

I dati di contesto

Il quadro complessivo che emerge dai dati disponibili dalle principali fonti ufficiali e istituzionali risulta piuttosto coerente nel delineare una situazione di forte difficoltà e declino del settore che non risulta sostanzialmente mutato rispetto a quanto rilevato lo scorso anno.

Tale condizione si verifica sia sul territorio nazionale, sia su quello regionale.

Infatti, nonostante piccoli segnali di miglioramento indicativi di un'attenuazione degli elementi più acuti di crisi, la situazione del comparto è ancora caratterizzata da gravi difficoltà e trend di mercato che non possono essere considerati positivamente.

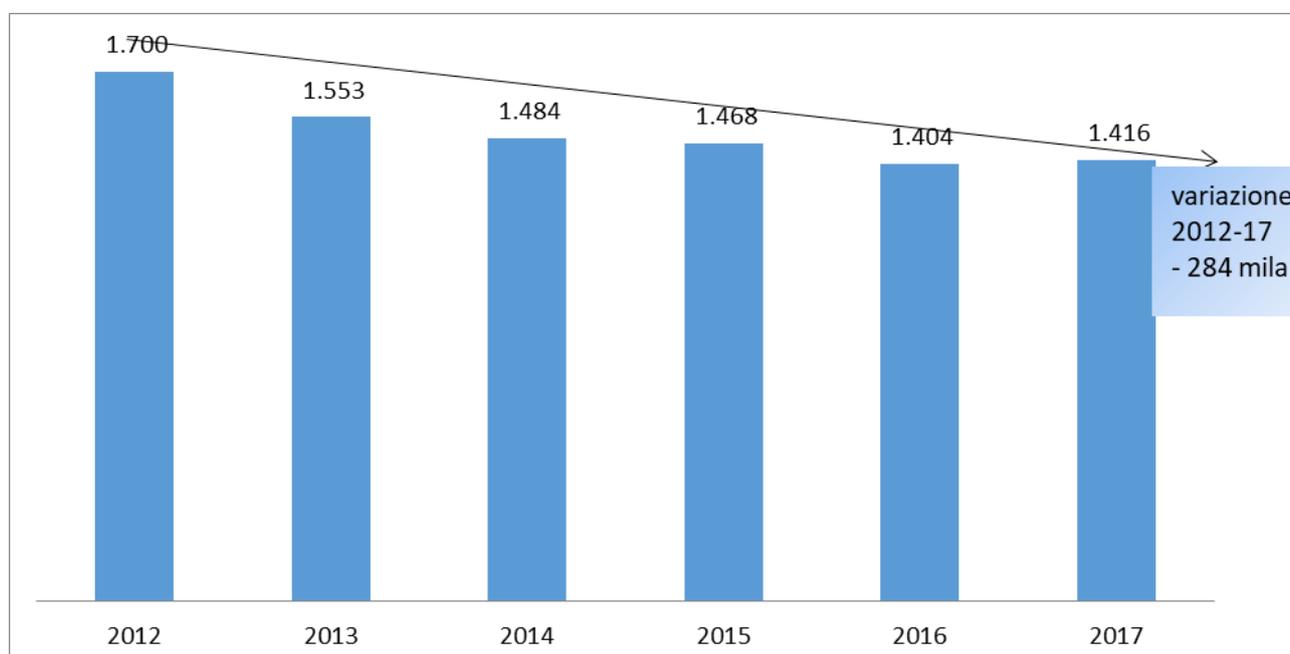
L'unico importante fenomeno, è rappresentato dall'impatto delle politiche di incentivazione fiscale che hanno sostenuto e continuano a sostenere la tenuta economica del settore e che ne costituiscono un elemento essenziale e consolidato.

Le dinamiche occupazionali e imprenditoriali a livello nazionale

Il primo dato significativo da cui muoversi riguarda dinamica dell'occupazione.

A livello nazionale la situazione continua ad essere preoccupante nonostante timidi segnali di ripresa: complessivamente nel periodo 2012-2017 l'edilizia ha perso poco meno di 284.000 posti di lavoro (-16,7%), avendo recuperato, però, 12 mila occupati tra il 2016 e il 2017.

Grafico 1 - Andamento dell'occupazione nelle costruzioni in Italia (valori in migliaia)

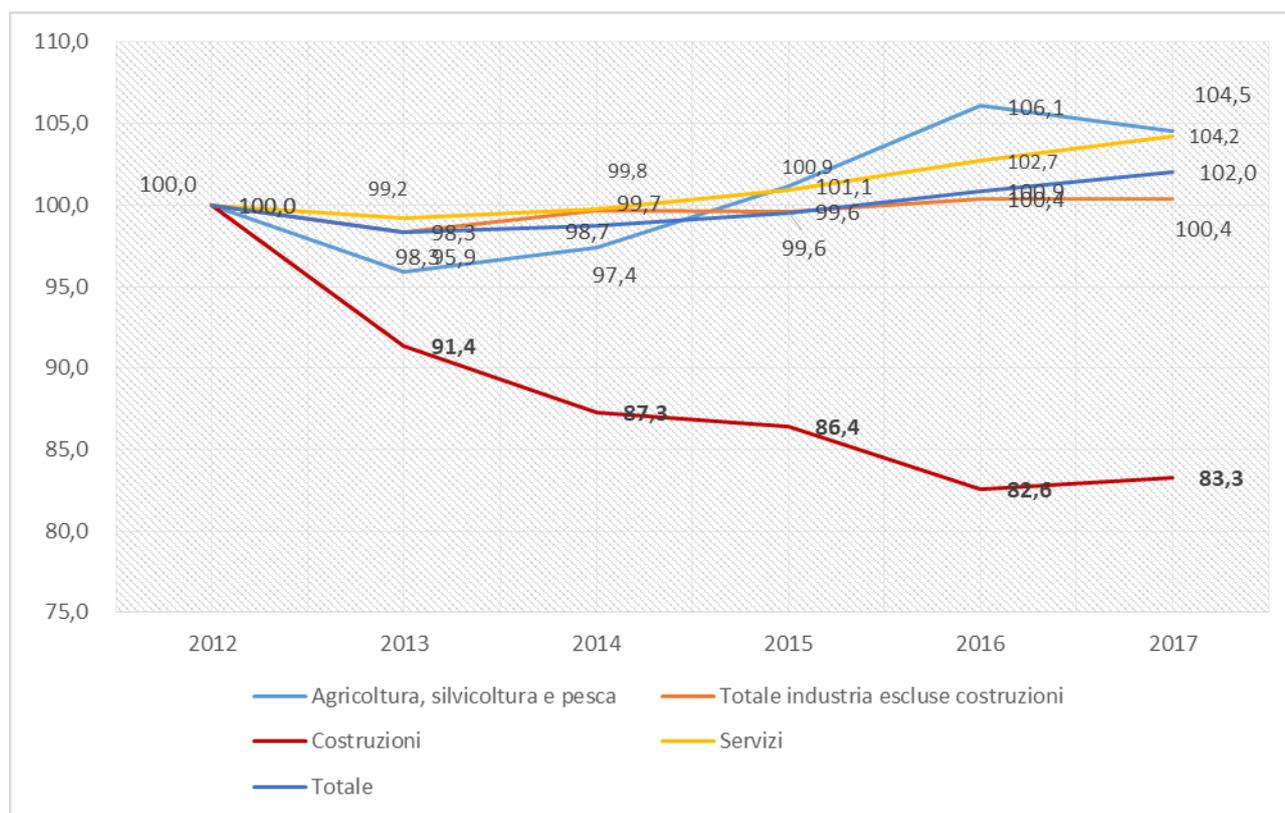


Fonte: elaborazione Federlazio su dati Istat

Nel rapportarsi a questa situazione bisogna sottolineare il fatto che il settore delle costruzioni mostra segnali di sofferenza ancora molto accentuati anche rispetto al resto dell'economia italiana e, purtroppo, una tendenza che presenta segnali di scarsa ripresa, diversamente da altri comparti che si sono rimessi in moto già da due anni.

Il grafico che segue mostra in "valori indice" gli andamenti dell'occupazione in Italia tra il 2012 e il 2017, confrontando i principali comparti dell'economia nazionale con quello delle costruzioni. Come si può facilmente notare tutti i settori economici (anche il manifatturiero) tra il 2015 e il 2017 hanno recuperato e superato il livello del 2012 mentre quello delle costruzioni continua a evidenziare un livello di occupati ancora molto al di sotto rispetto a quello dell'inizio del periodo considerato.

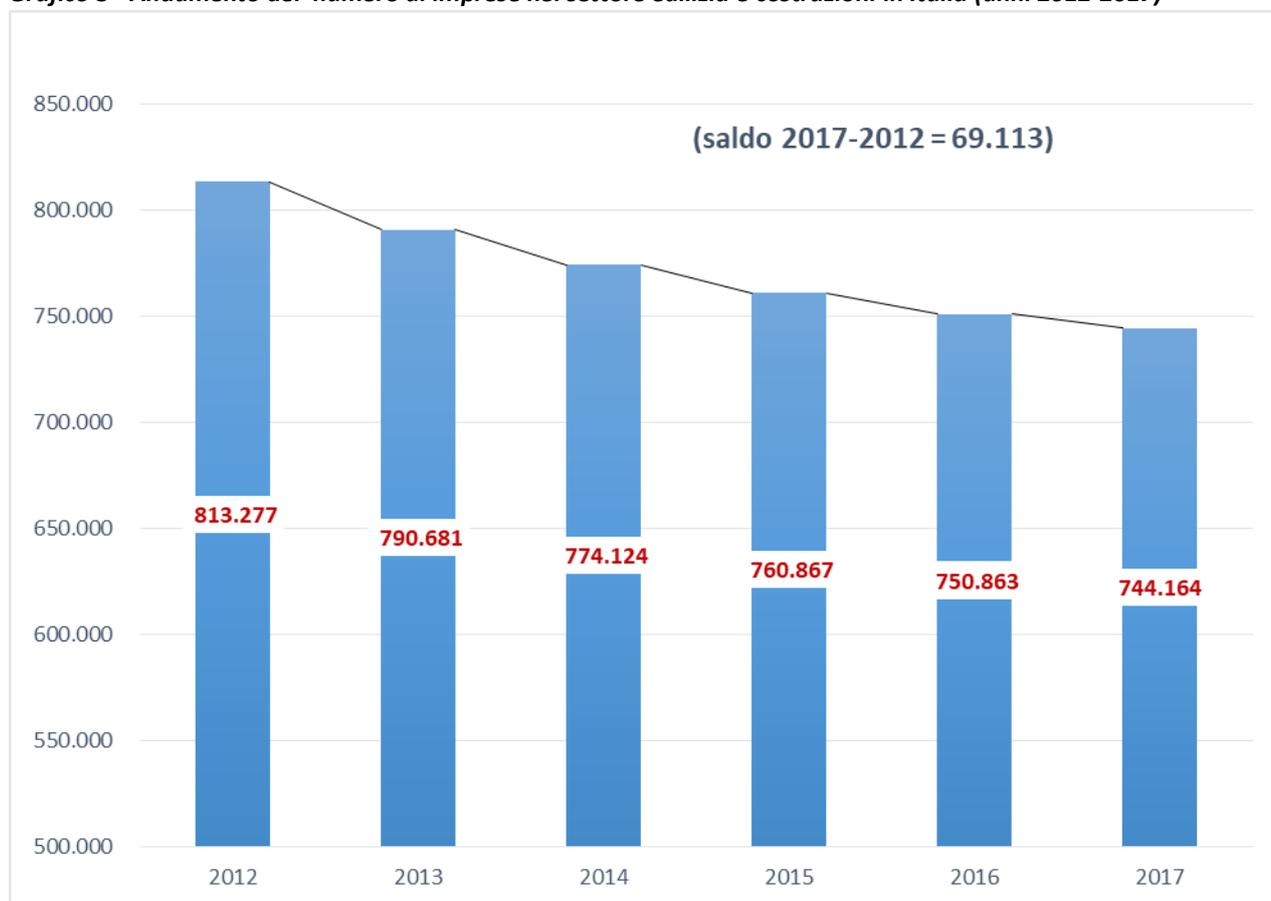
Grafico 2 - Variazioni percentuali dal 2012 al 2016 del numero di occupati nei principali comparti economici in Italia (valori indice 2012=100)



Fonte: elaborazione Federlazio su dati Istat

Il settore delle costruzioni, infatti, in tutta Italia, tra il 2012 e il 2017, ha perso oltre 69 mila imprese. Va segnalato che, nonostante la lieve ripresa dell'occupazione tra il 2016 e il 2017, il numero di aziende attive del settore è continuato a diminuire, segno di un'evidente persistente difficoltà delle realtà di minore dimensione che sono quelle che presentano i maggiori rischi di chiusura.

Grafico 3 - Andamento del numero di imprese nel settore edilizia e costruzioni in Italia (anni 2012-2017)



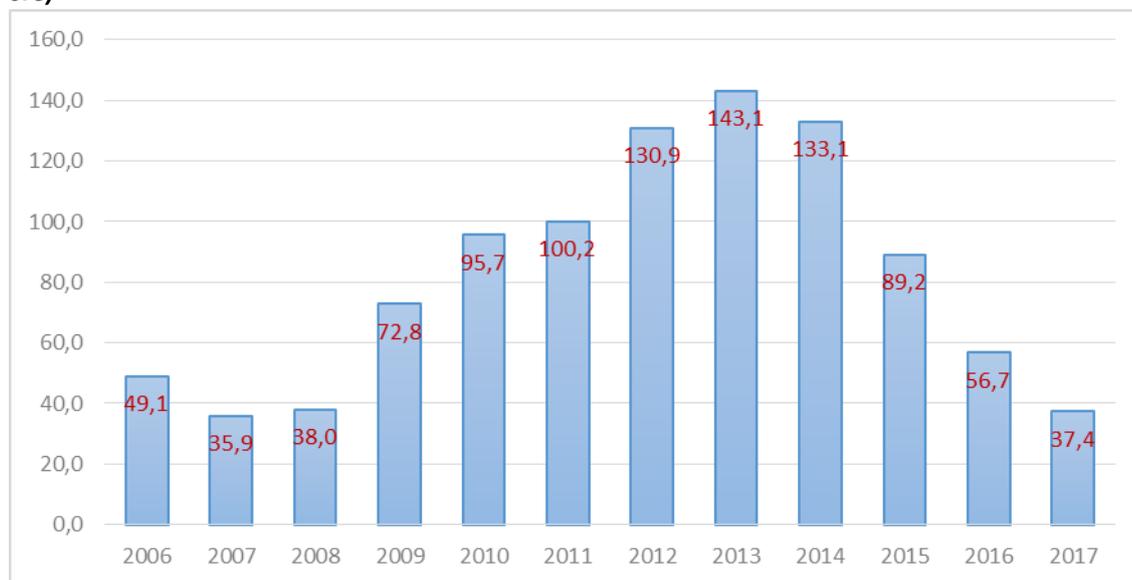
Fonte: elaborazione Federlazio su dati Unioncamere – Movimprese

L'ultimo elemento considerato sul fronte occupazionale riguarda l'andamento della Cassa Integrazione Guadagni che presenta un andamento di crescita fino al 2013 e un calo nei successivi anni. Infatti, dopo un aumento costante e continuo che ha portato a un picco di oltre 143 milioni di ore complessive autorizzate nel 2013, negli anni successivi le ore richieste hanno cominciato a calare, attestandosi al 37,4 milioni di ore nel 2017.

Vanno però segnalati almeno due fenomeni che hanno inciso su tale situazione:

- il primo, riguarda i cambiamenti normativi che regolano l'accesso e la durata della Cassa Integrazione introdotti nel 2015 che rendono il ricorso a tale misura più difficile e costosa per l'azienda e che ne riducono il tempo massimo di durata;
- il secondo, la contrazione occupazionale dell'intero settore che ha ridotto significativamente la platea dei potenziali beneficiari.

Grafico 4 - Cassa Integrazione autorizzata nel settore dell'edilizia in Italia tra il 2006 e il 2017 (valori in milioni di ore)



Fonte: elaborazione Federlazio su dati Inps

L'attività imprenditoriale e l'occupazione nell'edilizia a livello regionale

Se dal punto di vista delle dinamiche imprenditoriali il contesto della regione Lazio sembrerebbe meno critico rispetto al quadro nazionale (il numero di imprese edili è diminuito nel periodo 2012-17 di 1.145 unità, pari a un tasso del -1,6%, rispetto a quello dell'intero paese del -8,4%), la situazione continua ad essere drammatica per quanto riguarda il contesto occupazionale.

Tabella 1 - Numero di imprese attive dei settori: edilizia, servizi immobiliari e manifatturiero nel Lazio (anni 2012-2017)

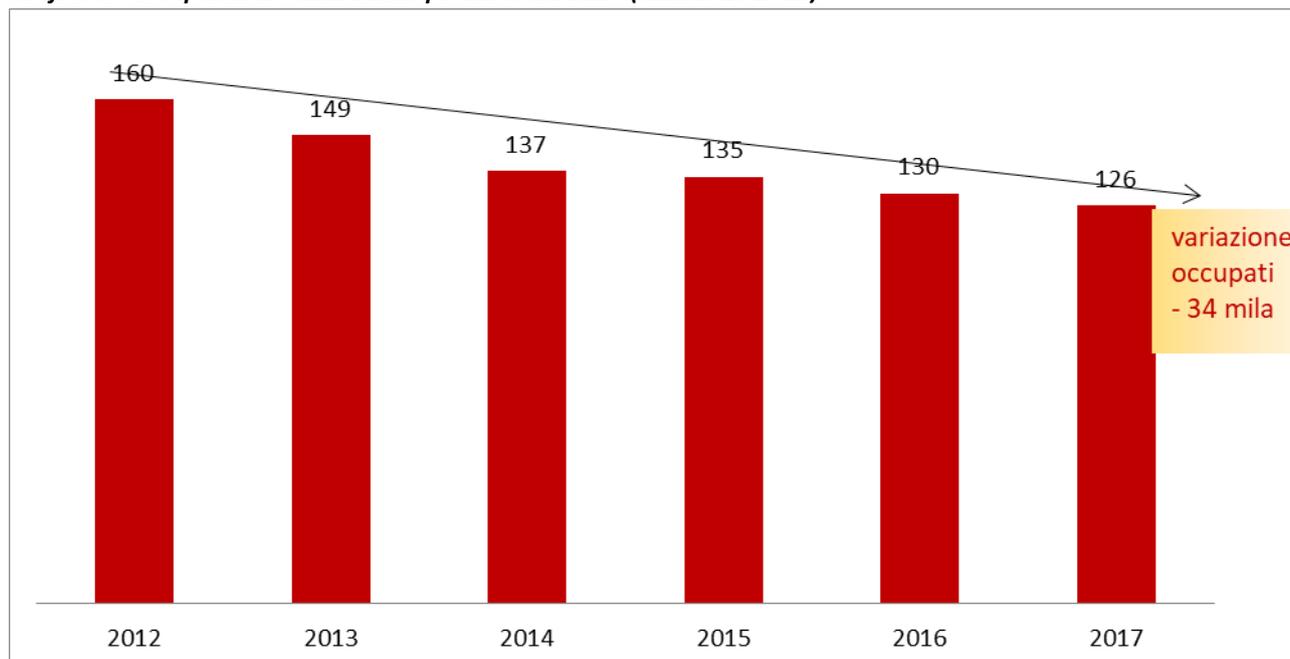
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variaz. Assoluta 2017-2012	Variaz. % 2017-2012
Totale imprese attive	469.086	470.849	475.489	478.372	483.473	488.203	19.117	4,1%
Edilizia	73.226	72.625	72.499	72.300	72.030	72.081	-1.145	-1,6%
Servizi immobiliari	18.876	19.134	19.358	19.646	20.138	20.602	1.726	9,1%
Manifattura	30.523	30.051	29.736	29.489	29.128	29.033	-1.490	-4,9%
Altre Attività	346.461	349.039	353.896	356.937	362.177	366.487	20.026	5,8%

Fonte: elaborazione Federlazio su dati Unioncamere-Movimprese

Nel periodo 2012-2017 i posti di lavoro persi nel settore delle costruzioni sono circa 34 mila e, mentre, sia pur di poco, in tutta Italia, nell'ultimo anno l'occupazione nel settore è cresciuta, nel Lazio è ulteriormente diminuita di circa 4 mila unità.

In sostanza negli ultimi sette anni, nel Lazio, oltre un occupato su cinque in edilizia ha perso il posto di lavoro.

Grafico 5 - Occupati nell'edilizia nelle province del Lazio (anni 2010-2017)



Fonte: elaborazione Federlazio su dati Istat

In alcune province, addirittura, come quelle di Viterbo e Rieti, i posti di lavoro nel settore delle costruzioni sono, oggi, poco più della metà rispetto a quelli che si contavano nel 2010.

Sempre nello stesso periodo nella sola provincia di Roma i posti in meno sono oltre 47 mila.

Tabella 2 - Occupati nell'edilizia nelle province del Lazio (anni 2010-2017)

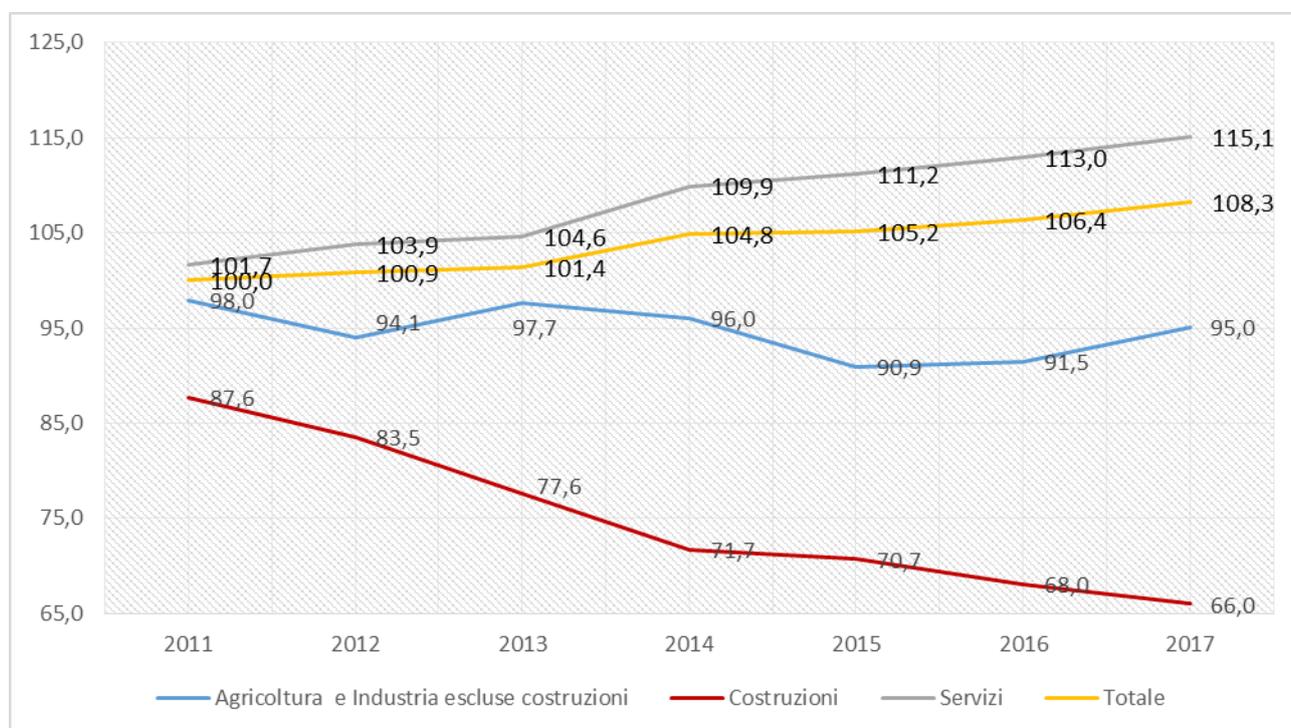
Province	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	variazione ass. 2017- 2010	variazione % 2017- 2010
Frosinone	23,6	20,5	17,6	14,1	11,9	16,8	16,8	16,2	-7,4	-31,2%
Latina	15,7	20,5	21,4	18,8	12,7	12,5	13,7	14,3	-1,4	-9,1%
Rieti	7,6	6,3	6,5	5,7	5,7	3,7	4,0	4,5	-3,1	-40,9%
Roma	131,7	110,4	104,9	102,8	99,9	95,6	89,9	83,9	-47,6	-36,2%
Viterbo	12,6	9,9	9,4	7,1	6,9	6,5	5,6	7,2	-5,4	-43,0%
Totale Regione Lazio	191,3	167,6	159,8	148,5	137,1	135,2	130,1	126,19	-65,1	-34,0%

Fonte: elaborazione Federlazio su dati ISTAT

Un altro elemento di riflessione significativo, deriva dal confronto con le dinamiche occupazionali di altri comparti economici in regione.

Infatti, mentre negli ultimi due anni nella regione , l'occupazione è tornata lievemente a crescere (+ 8 punti percentuali rispetto a quella del 2010), per le attività edili, i posti di lavoro sono continuati a diminuire anche negli ultimi anni, come illustrato dal grafico successivo.

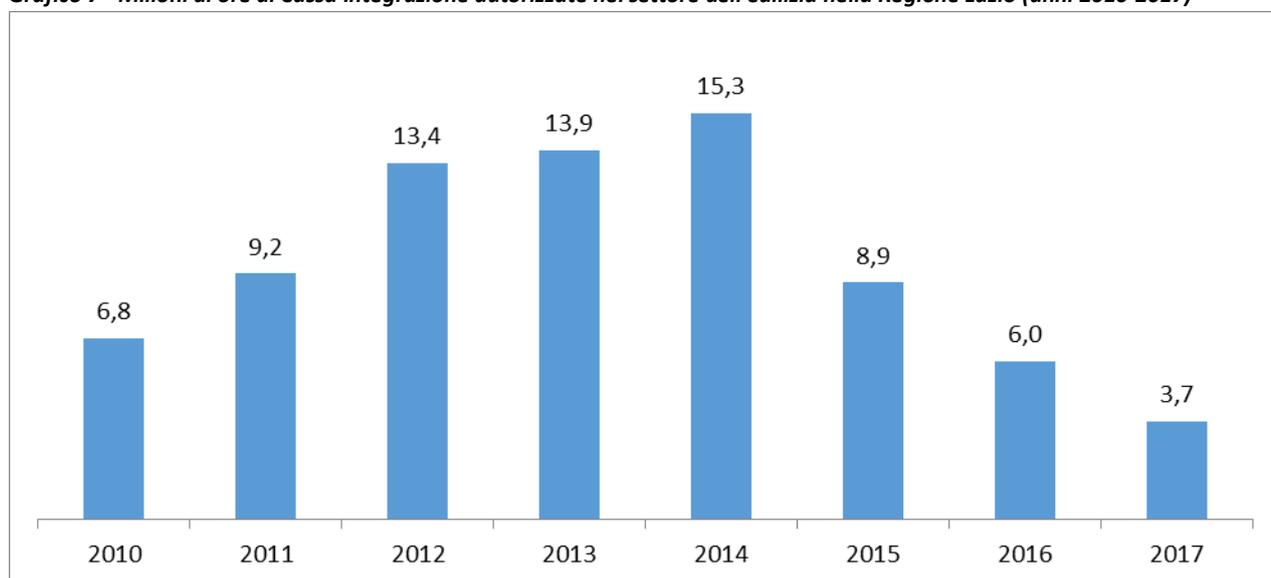
Grafico 6 - Variazioni percentuali dal 2011 al 2016 del numero di occupati nei principali comparti economici nel Lazio (valori indice 2010=100)



Fonte: elaborazione Federlazio su dati Istat

Infine, la Cassa Integrazione mostra lo stesso andamento registrato a livello nazionale con una crescita costante e significativa tra il 2010 e il 2014 e un calo nel periodo successivo, fino ad attestarsi al valore di 3,7 milioni nel 2017. Anche in questo caso valgono le considerazioni relative ai cambiamenti che normano l'accesso e la durata della Cassa Integrazione che si sono realizzati nel 2015 e agli effetti della riduzione complessiva dell'occupazione che incide anche in maniera deflattiva sulle ore di Cassa Integrazione richieste.

Grafico 7 - Milioni di ore di Cassa Integrazione autorizzate nel settore dell'edilizia nella Regione Lazio (anni 2010-2017)



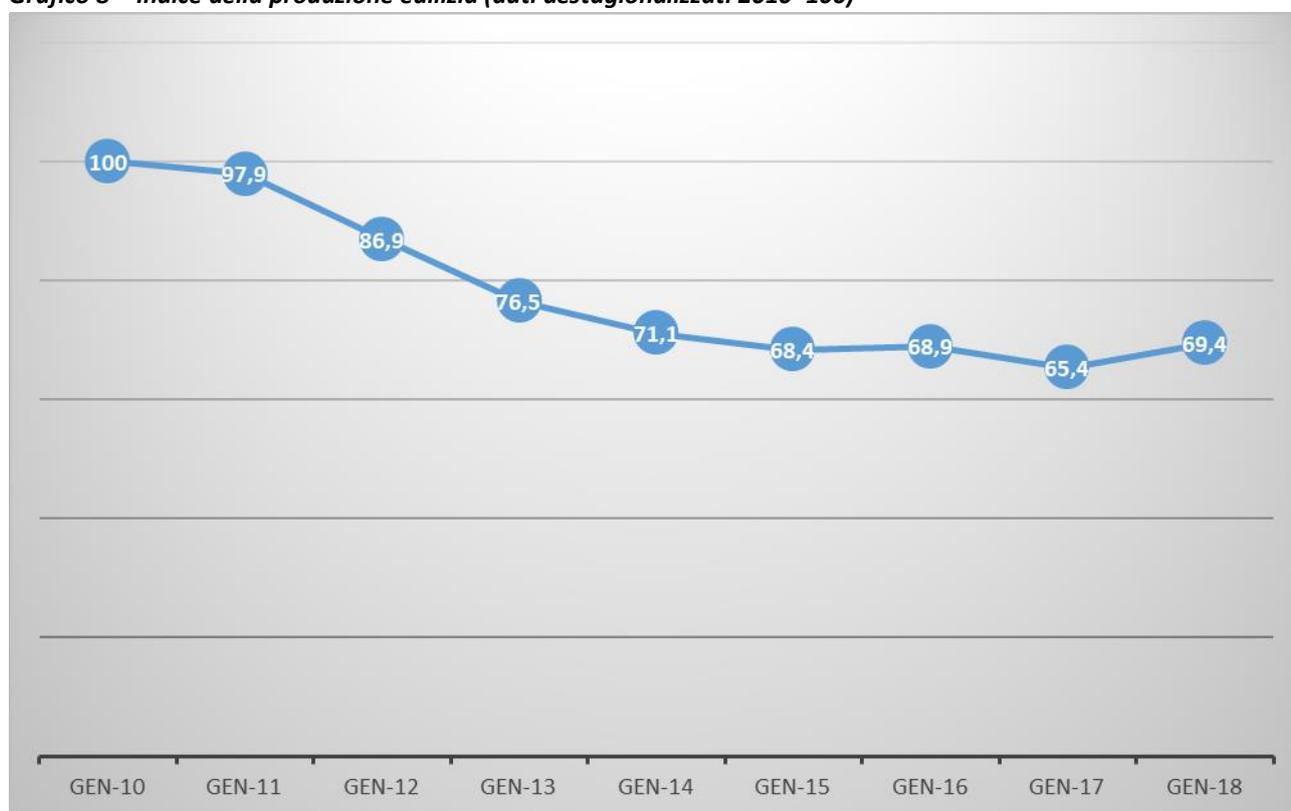
Fonte: elaborazione Federlazio su dati INPS

Il quadro generale della attività in edilizia e alcuni specifici andamenti

Passando all'analisi dei dati e degli indicatori relativi agli andamenti delle attività produttive, l'indice Istat della produzione edilizia, che utilizza come riferimento il livello registrato nel gennaio 2010, conferma quanto già emerge dai dati relativi all'andamento delle dinamiche imprenditoriali e occupazionali.

L'indice relativo di inizio 2018 mostra segnali di lieve ripresa rispetto al 2017, ma è di oltre 30 punti percentuali inferiore rispetto al livello del 2010.

Grafico 8 - Indice della produzione edilizia (dati destagionalizzati 2010=100)

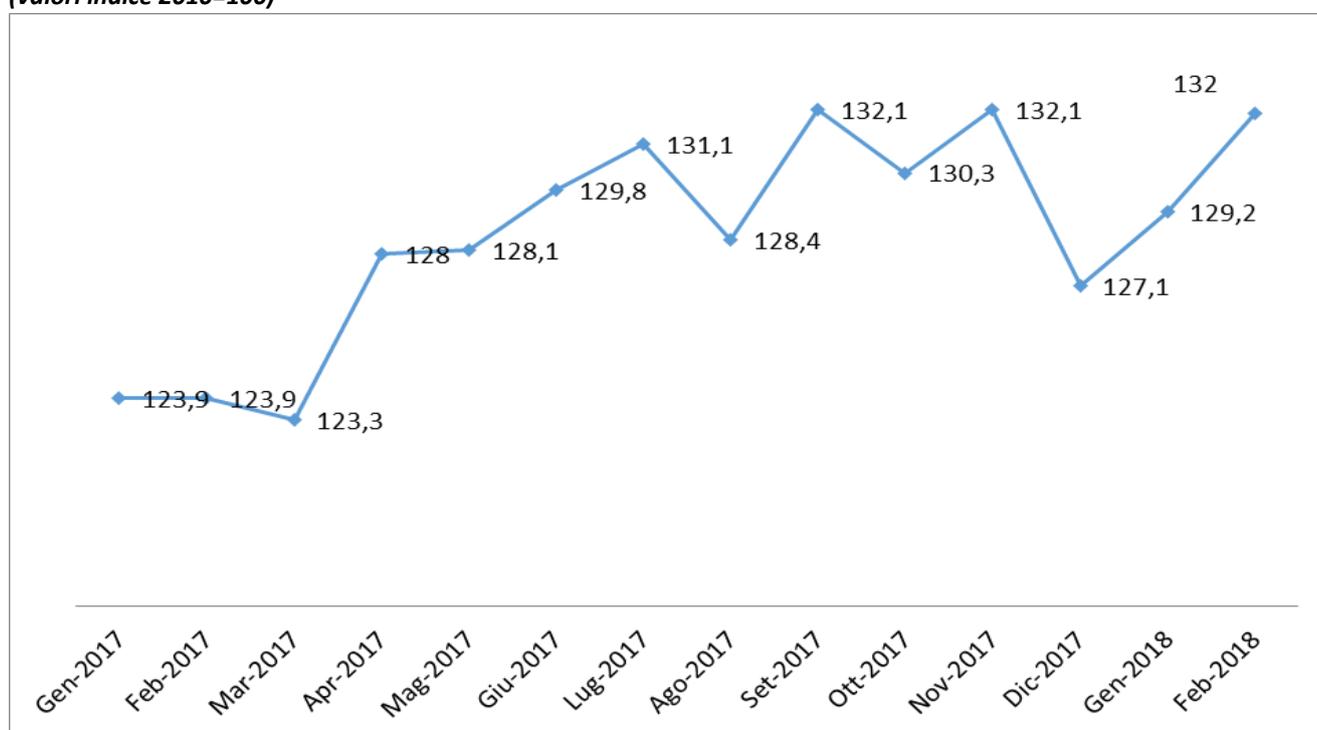


Fonte: elaborazione Federlazio su dati Istat

Sempre restando nell'ambito della valutazione del quadro generale, un elemento significativo è rappresentato dai giudizi espressi dagli imprenditori edili, rilevati dalle indagini periodiche Istat, tendenti a misurare il clima di fiducia complessivo e il grado di solidità del portafoglio degli ordini e delle attività, misurato in termini di mesi di lavoro assicurati per l'immediato futuro.

Dal grafico 9 emerge una crescita, sia pur lenta e, in parte, non costante, del clima di fiducia che da gennaio a settembre 2017 passa da 123,9 a 132,1 si mantiene agli stessi livelli in ottobre e novembre per poi calare a 127,1 in dicembre e riprendersi in gennaio e febbraio 2018.

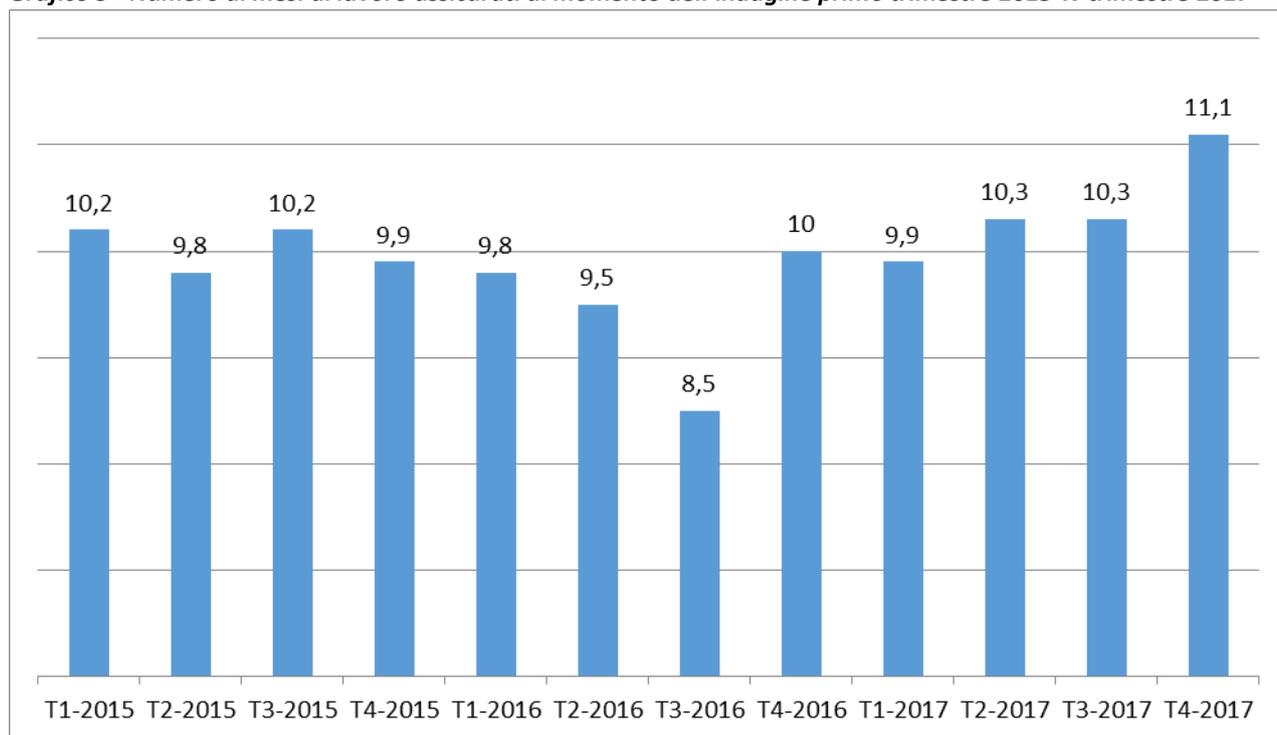
Grafico 8 - Andamento del clima di fiducia degli imprenditori edili tra gennaio 2017 e febbraio 2018 (valori indice 2010=100)



Fonte: elaborazioni Federlazio su Indagine Istat

L'indice di durata di attività assicurata dai lavori in corso o previsti tra il I° trimestre 2015 e il IV° del 2017 mostra un andamento negativo tra il terzo trimestre del 2015 e il terzo del 2016, quando cala fino a 8,5 mesi, per poi risalire abbastanza costantemente fino ad attestarsi a 11,1 mesi nel dicembre 2017.

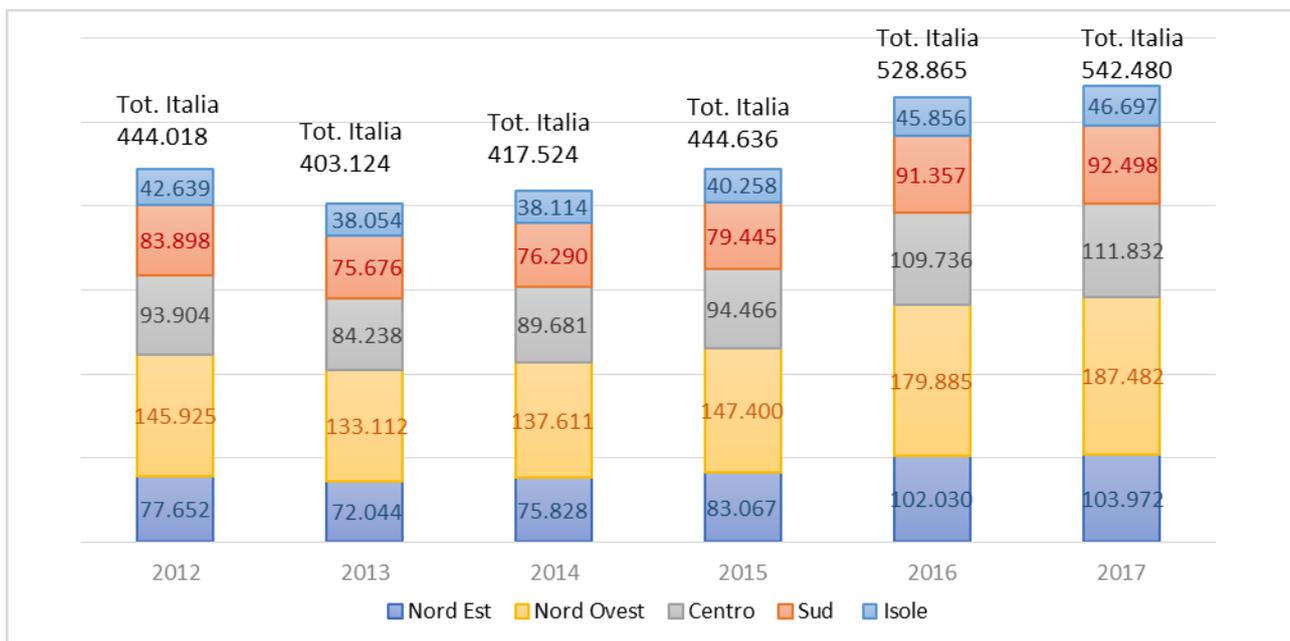
Grafico 9 - Numero di mesi di lavoro assicurati al momento dell'indagine primo trimestre 2015-IV trimestre 2017



Fonte: elaborazioni Federlazio su Indagine Istat

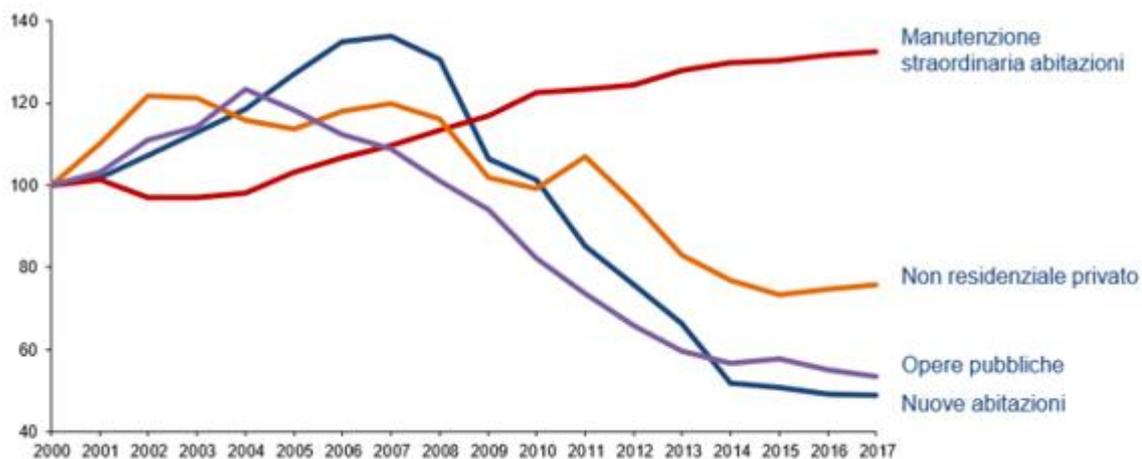
Il miglioramento del clima di fiducia trova alcuni importanti riscontri positivi negli andamenti del mercato immobiliare e nelle dinamiche degli investimenti in ristrutturazione e riqualificazione del patrimonio abitativo, con livelli di crescita consolidati.

Grafico 10 - Andamento delle vendite immobiliari: mercato residenziale per macro area geografica 2012-2017 (numero compravendite realizzate)



Fonte: elaborazioni Federlazio su dati Agenzia delle Entrate

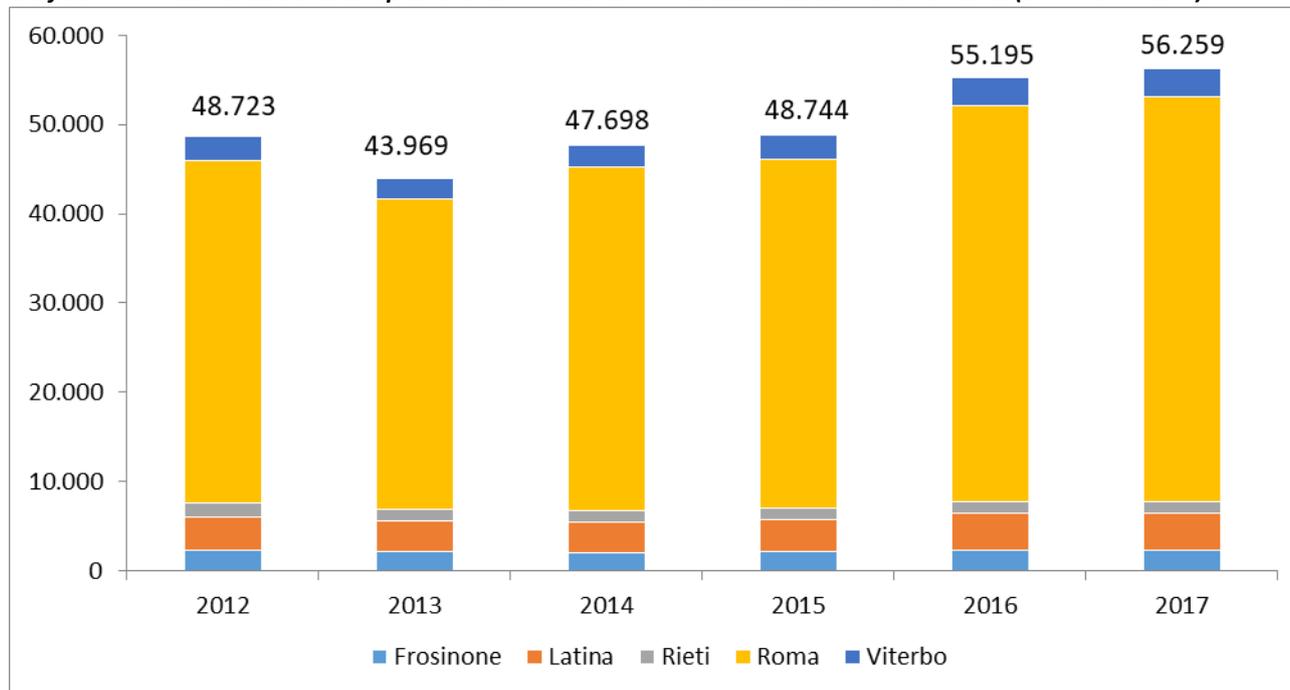
Grafico 11 - indice degli investimenti in abitazioni tra il 2000 e il 2017 (valori indice 2000=100)



Fonte: Ance

Anche nel Lazio il mercato immobiliare si è ripreso decisamente e continua a mostrare un trend positivo. Il grafico 12 evidenzia la ripresa del numero di compravendite, che nel 2015 è tornato ai livelli del 2012. Nel 2017, in termini assoluti, ha fatto registrare un ulteriore miglioramento con una crescita di oltre 7.500 unità nel biennio 2015-17.

Grafico 12 - Andamento delle compravendite immobiliari – Mercato Residenziale nel Lazio (anni 2012-2017)



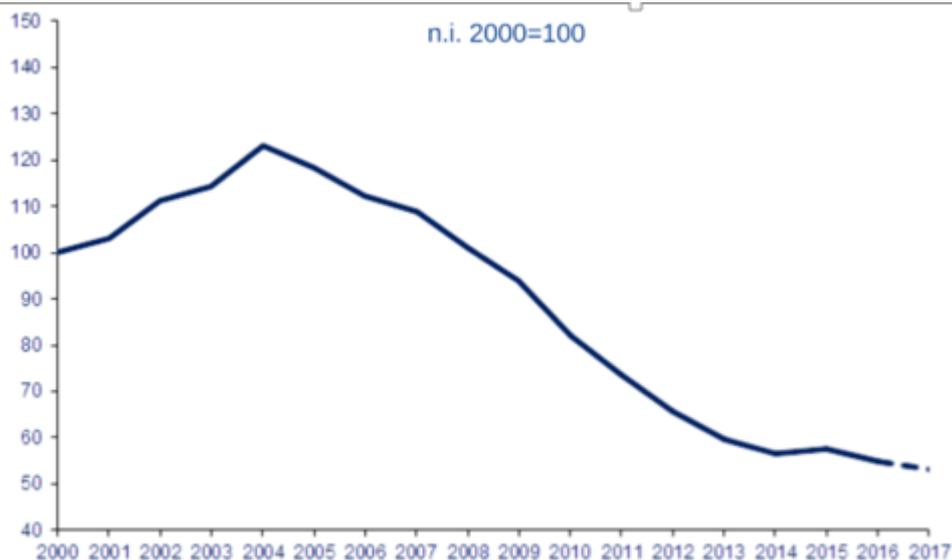
Fonte: elaborazioni Federlazio su dati Agenzia delle entrate

Quanto al mercato pubblico, nonostante diverse aspettative positive espresse da imprenditori e associazioni del settore, lo scorso anno, il 2017 non ha fatto registrare la ripresa che ci si aspettava. Infatti si è registrato un ulteriore calo del volume complessivo degli importi messi a gara.

Si tratta ormai di una tendenza consolidata di lungo periodo che non accenna ad invertirsi e di fronte alla quale è necessario che i principali operatori del settore mettano in atto strategie e alleanze, anche con i settori finanziari, per realizzare un vero e proprio cambiamento di paradigma per le proprie strategie di business.

In questo quadro le Pubbliche Amministrazioni possono essere percepite come soggetti facilitatori che possono influenzare più o meno positivamente il mercato, attraverso politiche fiscali o di incentivazione come quelle destinate al recupero del patrimonio abitativo esistente e alla riqualificazione energetica, che hanno prodotto risultati decisamente soddisfacenti a partire dal 1998 fino ad oggi.

Grafico 13 - Andamento 2000-2017 in valori indice (2000=100) degli investimenti pubblici in edilizia



Fonte: Ance

Nel quadro generale fin qui delineato l'unico fenomeno importante, di lunga durata e consolidato è, quindi, rappresentato dagli effetti largamente positivi delle politiche e misure di incentivazione fiscale a favore delle ristrutturazioni e riqualificazioni del patrimonio edilizio.

A tale proposito lo studio realizzato a cura dell'Ufficio Documentazione della Camera dei Deputati nel settembre 2017 ¹ ha evidenziato una serie di dati e informazioni di notevole interesse.

Dalle stime presentate nel documento, emerge che gli incentivi fiscali per il recupero edilizio e per la riqualificazione energetica hanno interessato dal 1998 al 2017, 16 milioni di interventi, ossia il 62% del numero di famiglie italiane stimato dall'ISTAT. Nello stesso periodo le misure di incentivazione fiscale hanno attivato investimenti pari a 264 miliardi di euro, di cui 229,4 miliardi hanno riguardato il recupero edilizio e 34,6 miliardi la riqualificazione energetica. Il dato a consuntivo per il 2016 indica un volume di investimenti pari a 28.243 milioni di euro veicolati dagli incentivi riconducibili a 3.309 milioni di euro per la riqualificazione energetica e a 24.934 milioni di euro per il recupero edilizio. Le previsioni per il 2017, sulla base delle dinamiche registrate nei primi sette mesi dell'anno, indicano un volume di spesa complessivo sui livelli del 2016, con 28.030 milioni di euro, imputabili per 3.249 milioni di euro alla riqualificazione energetica e per 24.781 milioni al recupero edilizio.

¹ Ufficio Studi della Camera dei Deputati. XVII Legislatura "Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione" V edizione 22 settembre 2017.

La tabella 3 e il successivo grafico illustrano gli andamenti del valore della produzione nei diversi macro segmenti del settore delle costruzioni e mettono in evidenza alcuni fenomeni di importanza strategica:

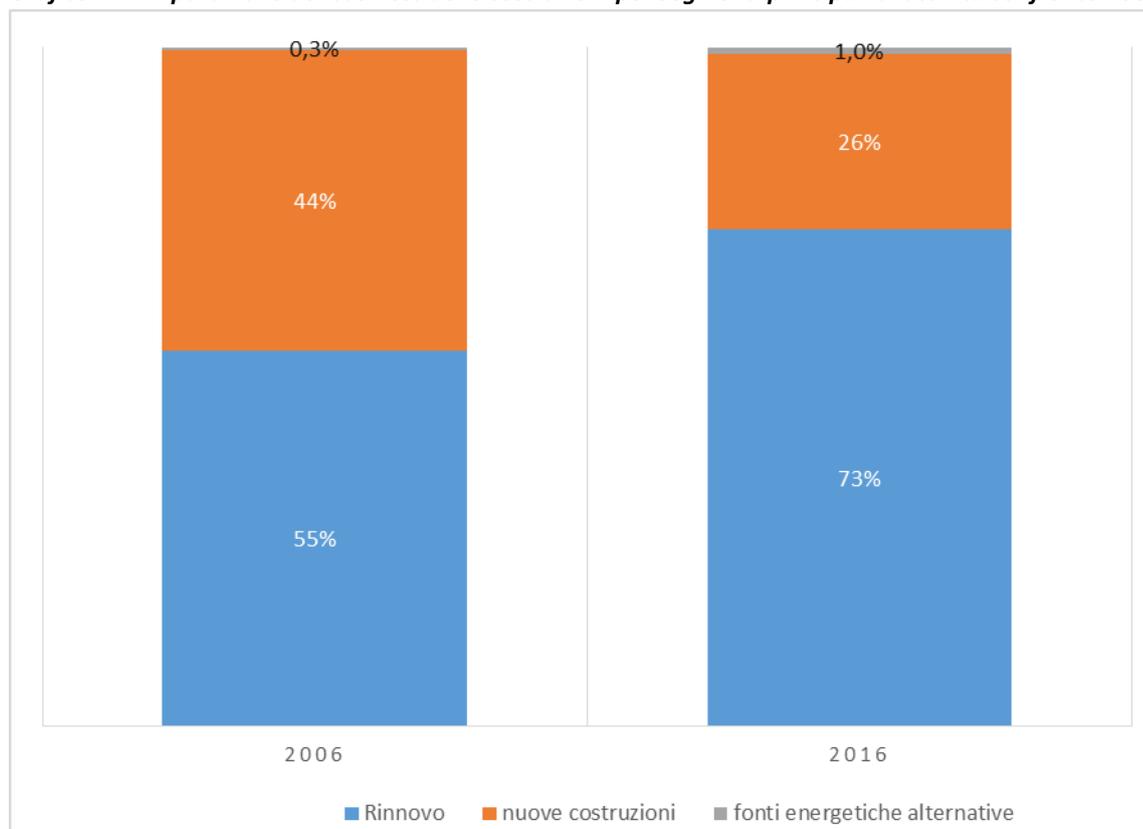
- la forte riduzione del valore della produzione delle nuove costruzioni, in particolare dell'edilizia residenziale,
- la crescita significativa e notevole delle attività di rinnovo del patrimonio abitativo, in particolare quello residenziale;
- una modifica sostanziale delle proporzioni relative dei valori delle attività di rinnovamento e ristrutturazione che generano oggi circa il 73% del valore complessivo della produzione delle costruzioni (a fronte del 55% nel 2006) e che costituiscono il segmento preponderante dell'intero comparto.

Tabella 3 - Andamento del valore totale della produzione nel comparto delle costruzioni per tipologia di attività (confronto 2006-16) – Valori correnti – milioni di euro

	2006	2016	Variazione percentuale 2016-2006
RINNOVO	104.977	121.595	16%
Manutenzione Ordinaria	31.223	36.177	16%
Manutenzione Straordinaria	73.754	85.418	16%
di cui: residenziale	38.179	49.634	30%
NUOVA COSTRUZIONE	83.838	42.981	-49%
di cui: nuova residenziale	40.095	13.841	-65%
Fonti energetiche rinnovabili	661	1.623	146%
PRODUZIONE TOTALE	189.476	166.199	-12%

Fonte: stime CRESME - Camera dei Deputati

Grafico 14 - Ripartizione del business delle costruzioni per segmenti principali di attività confronto 2006-2016



Fonte: stime CRESME - Camera dei Deputati

L'incidenza delle misure di incentivazione sulle dinamiche del settore delle costruzioni è evidenziata dagli investimenti veicolati dalle medesime agevolazioni nel periodo 1998-2017. Sulla base delle stime elaborate dal CRESME per conto dell'Ufficio Documentazione e Ricerche della Camera dei Deputati², il valore complessivo degli investimenti incentivati è stato di 264 miliardi di euro corrispondenti al 23% del totale del valore degli interventi realizzati (del 33% se si guarda al solo settore privato).

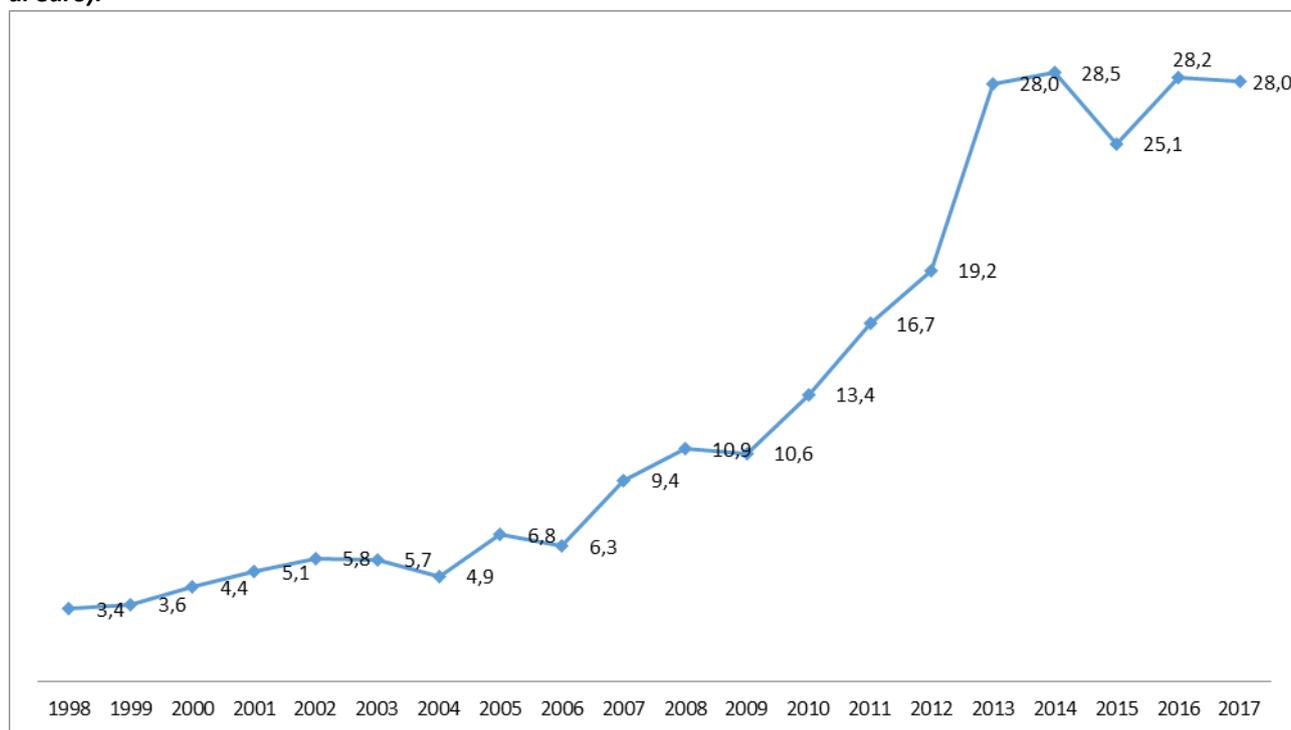
Ciò che va particolarmente notato è la costante crescita degli importi incentivati e, soprattutto il loro ruolo di sostegno negli anni della crisi. Infatti, non solo il valore complessivo è aumentato di quasi dieci volte tra il 1998 e il 2017 (passando da 3,4 a 28,7 miliardi annui) ma, dal 2007 al 2014 la percentuale degli investimenti incentivati sul totale di quelli effettuati è stata di costante e significativa crescita raggiungendo il 43,6% per l'intero comparto e il 61% per il segmento privato.

Negli ultimi tre anni, poi, le percentuali sembrano essersi attestate a valori attorno al 40% per l'intero comparto e a oltre il 50% per il segmento privato.

² Camera dei Deputati XVII Legislatura. Ufficio Documentazione e Ricerche. Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione, 22. settembre 2017.

Tali numeri e valori non possono che essere considerati testimonianza di un impatto fortemente positivo delle politiche e misure fiscali messe in atto da tutti i governi che si sono succeduti negli ultimi vent'anni e che, ormai, costituiscono un fattore fondamentale della struttura economica e delle dinamiche del settore delle costruzioni in Italia.

Grafico 15 - Andamento degli investimenti incentivati in ristrutturazioni edilizie (anni 1998-2017 – valori in miliardi di euro).



Fonte: elaborazioni Federlazio su dati Cresme-Camera dei Deputati

Guardando poi più specificamente alla distribuzione geografica degli importi incentivati, la regione, che fa registrare il maggior ricorso agli incentivi, risulta la Lombardia con 6,6 miliardi di euro, seguita da Emilia Romagna (3,3 miliardi), Piemonte e Veneto. Nella medesima tabella sono riportati gli esiti della misurazione degli incentivi in relazione al parco abitativo (attraverso il rapporto fra importi portati in detrazione e numero di abitazioni esistenti nel medesimo territorio) che determinano esiti differenti relativamente alle varie regioni: sulla base di tale misurazione, infatti, emerge il Trentino-Alto Adige con 1.923 euro per abitazione, seguito da Emilia–Romagna (1.419 euro per abitazione) e Lombardia (1.373 euro), Friuli Venezia Giulia (1.206 euro) e Veneto (1.188 euro). Campania (331 euro), Sicilia (244 euro) e Calabria (184 euro) presentano valori inferiori.

Gli importi generati nella regione Lazio sono stati complessivamente pari a 1,89 miliardi di euro che corrisponde al 6,9% del totale nazionale. L'importo medio per abitazione esistente è stato pari a 683 euro, valore che risulta inferiore di circa 200 euro rispetto alla media nazionale.

Tabella 4 - Importi in detrazione nelle dichiarazioni dei redditi 2011-2016 per tipologia di intervento e per Regione (mln €)

	Recupero edilizio	Risparmio energetico	Totale	% sul totale nazionale degli importi	euro per abitazione esistente
Lombardia	4687	1942	6629	24%	1373
Emilia Romagna	2430	910	3340	12%	1419
Piemonte	1885	988	2873	10%	1173
Veneto	1832	1027	2859	10%	1188
Toscana	1526	435	1961	7%	1022
Lazio	1494	399	1893	7%	683
Liguria	922	262	1184	4%	1103
Trentino Alto Adige	722	386	1108	4%	1923
Marche	662	211	873	3%	1108
Puglia	659	176	835	3%	410
Friuli Venezia Giulia	523	293	816	3%	1206
Campania	634	175	809	3%	331
Sicilia	562	136	698	3%	698
Abruzzo	323	94	417	2%	545
Umbria	267	82	349	1%	783
Sardegna	256	89	345	1%	372
Calabria	174	55	229	1%	184
Basilicata	80	39	119	0%	371
Valle D'Aosta	74	32	106	0%	906
Molise	54	19	73	0%	366
Totale Italia	19766	7750	27516	100%	882

Fonte: elaborazioni su Dati MEF – Dip. Finanze

I risultati dell'indagine Federlazio

La seconda sezione del rapporto illustra nel dettaglio i risultati dell'indagine condotta da Federlazio.

Il questionario di indagine ha affrontato le seguenti tematiche:

- situazione e andamento del mercato e dell'occupazione;
- andamento delle attività aziendali per segmenti di mercato;
- fattori di carattere generale che incidono sulle dinamiche del mercato;
- ricorso al credito;
- prospettive per il 2018
- suggerimenti e opzioni strategiche per il futuro del settore.

La situazione attuale di mercato

Il grafico 16 evidenzia i risultati delle risposte relative all'andamento complessivo del business aziendale, elaborando il saldo tra chi dichiara di avere registrato un andamento positivo e chi, invece, ha verificato un andamento negativo nel 2017 rispetto all'anno precedente.

I risultati raccolti quest'anno sono stati messi in confronto con quanto rilevato nella precedente indagine ed è quindi possibile una valutazione degli andamenti dinamici e delle variazioni registrate di anno in anno.

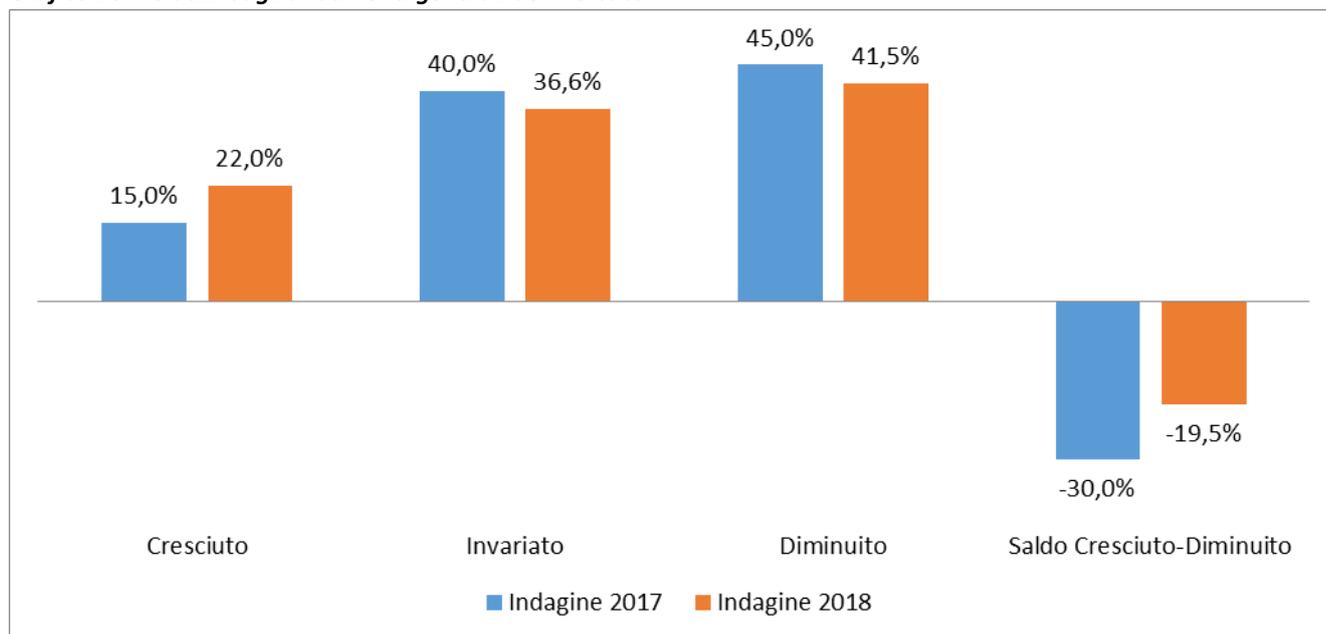
Nel 2018, il saldo delle valutazioni sull'andamento complessivo dell'attività aziendale, nell'anno precedente all'indagine, evidenzia un indice negativo di 19,5 punti che, pur registrando il permanere di uno stato di obiettiva difficoltà del settore, fa emergere un lieve miglioramento rispetto a quanto rilevato lo scorso anno.

Infatti, nel 2017 tale saldo era risultato negativo di 30 punti.

Il miglioramento del saldo è dovuto da un lato dalla crescita di 7 punti percentuali delle aziende che hanno realizzato un aumento del proprio giro d'affari e, d'altro canto, dalla diminuzione di 3,5 punti di quelle che ne hanno segnalato una riduzione.

Diminuiscono anche le percentuali di aziende che hanno dichiarato una sostanziale tenuta del proprio giro d'affari e, anche questo dato, in combinazione con l'aumento delle aziende che hanno incrementato il fatturato, è indicativo di una dinamicità del comparto, meno negativa rispetto al passato.

Grafico 16 – Giudizi sugli andamenti generali del mercato



Fonte: indagini Federlazio Edilizia 2017 e 2018

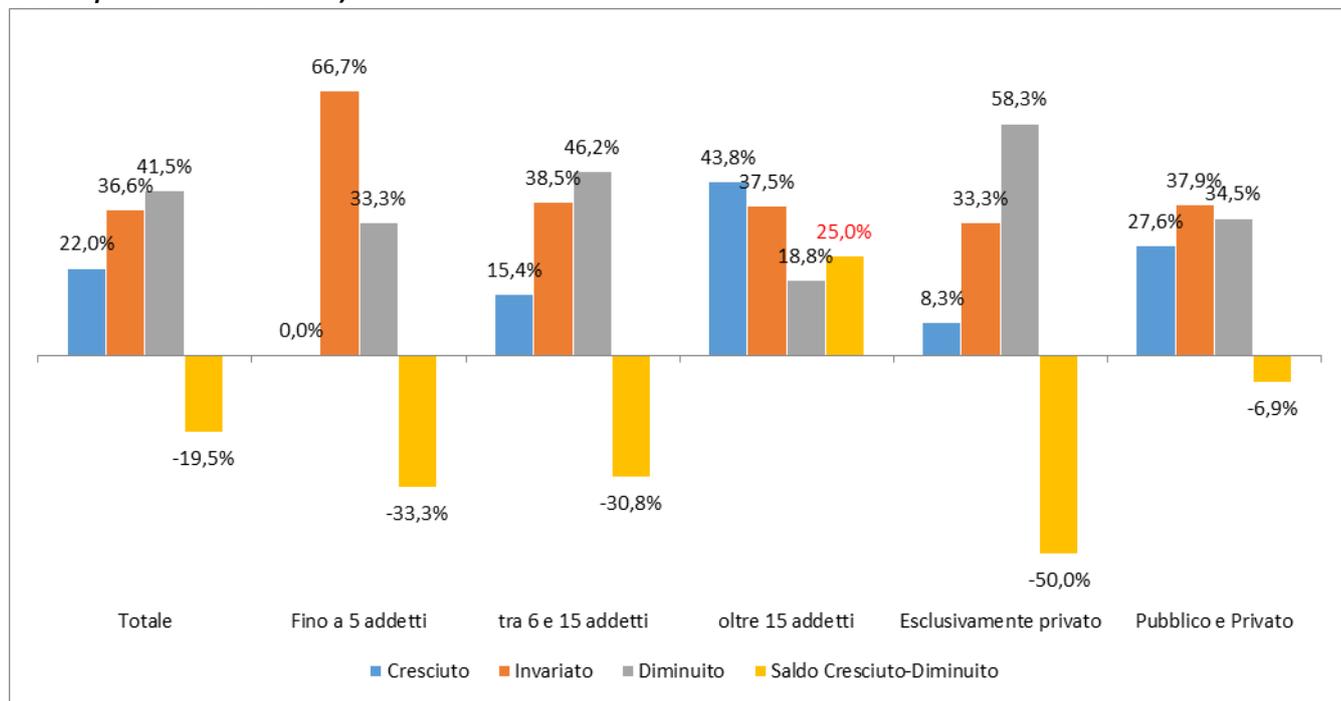
Guardando più nello specifico i dati secondo le caratteristiche dimensionali e sulla base dei mercati di riferimento delle aziende, emergono due elementi di particolare interesse:

- in primo luogo, la differenza notevole tra aziende di piccole dimensioni (con numero di addetti inferiore a 15) che presentano saldi negativi e quelle maggiori che, invece, evidenziano un saldo addirittura positivo di 25 punti;
- in secondo luogo, emerge una condizione più negativa per gli operatori che realizzano il proprio business esclusivamente sul mercato privato rispetto a quelli più diversificati, che operano anche sul mercato delle commesse pubbliche. Infatti, i primi evidenziano livelli di sofferenza decisamente più elevati e una proporzione piuttosto modesta di aziende che hanno visto crescere il proprio giro d'affari.

Tali distribuzioni evidenziano una fenomenologia simile a quanto è emerso dalla nostra indagine congiunturale condotta a fine anno sull'intera realtà delle piccole e medie imprese del Lazio, dalla quale si evincono segnali di ripresa del mercato, prevalentemente concentrati tra le aziende più solide, di maggiore dimensione e capaci di investire in innovazione e ricerca.

Per l'edilizia tale diversificazione è ancora più marcata perché siamo in presenza di una vera e propria frattura tra operatori solidi e dimensionalmente significativi, che sono tornati a crescere e gli altri, più piccoli, che si trovano ancora in una condizione di forte criticità.

Grafico 17 – Giudizi sull’andamento generale del mercato (dati percentuali: totale campione, dimensione aziendale e ambito prevalente di mercato)

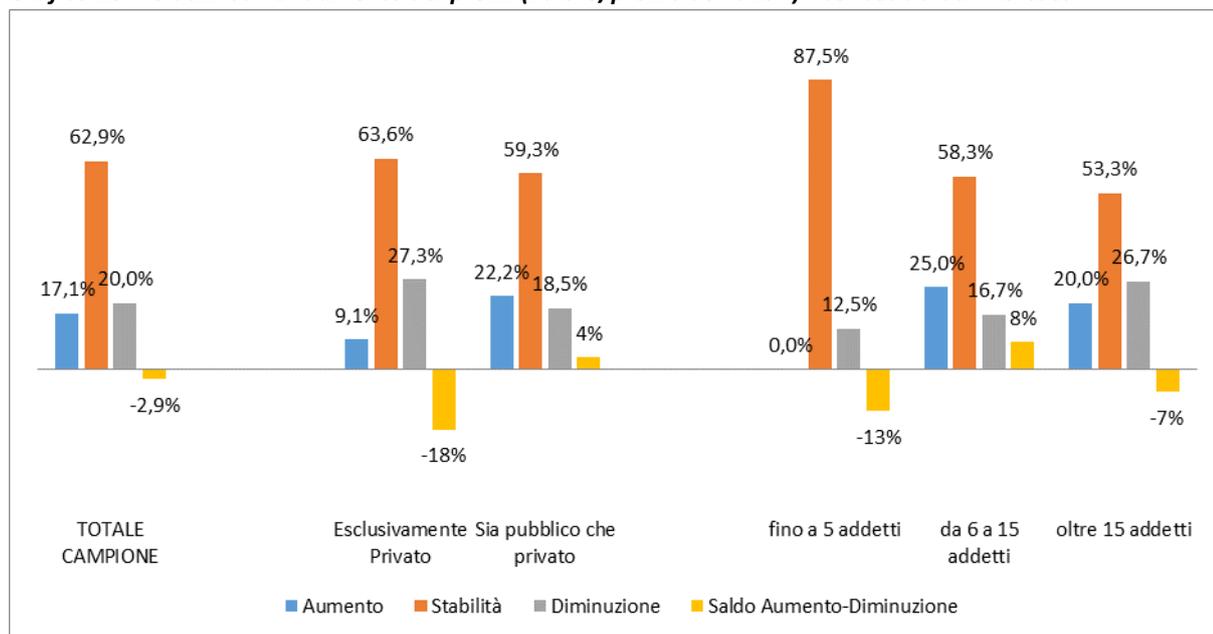


Fonte: indagine Federlazio edilizia 2018

Il grafico 18 riporta le risposte alla domanda sull’andamento del livello dei prezzi che il mercato riconosce alle attività edilizie. Si è voluto così rilevare non solo un giudizio complessivo sul giro d’affari delle aziende, ma anche sulla tenuta o meno dei livelli retributivi del lavoro, riconosciuti dal mercato.

Anche in questo caso il saldo risulta negativo (-2,9%), ma in netto miglioramento rispetto alla rilevazione precedente (-25,9%) evidenziando maggiori difficoltà per le aziende piccole che operano esclusivamente sul mercato privato.

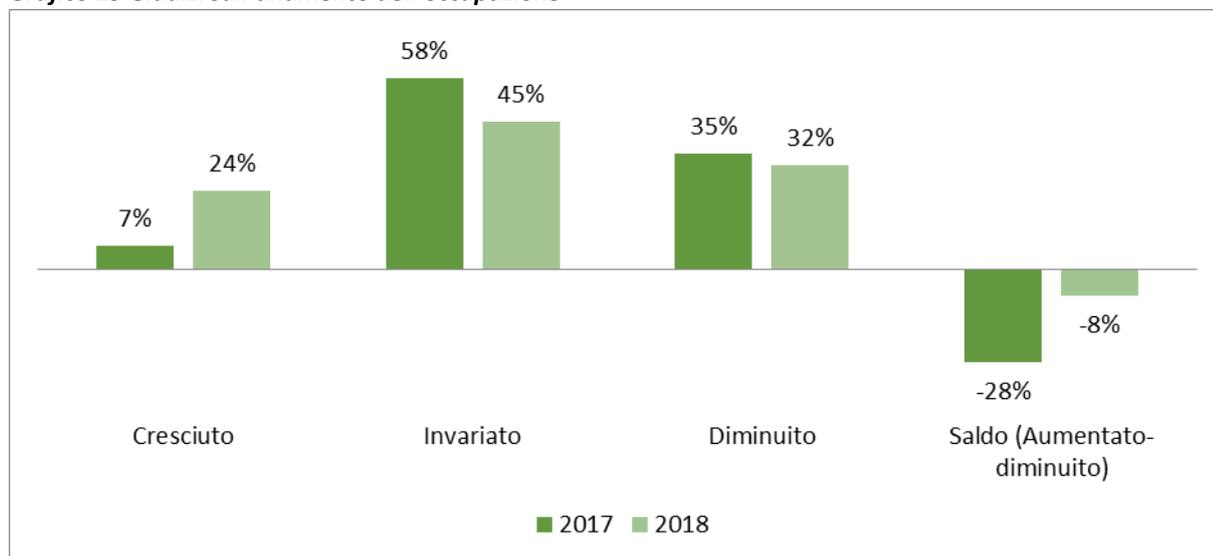
Grafico 18 – Giudizi sull'andamento dei prezzi (valore/prezzo dei lavori) riconosciuti dal mercato



Fonte: indagine Federlazio edilizia 2018

Guardando poi alle ricadute occupazionali la situazione che emerge è di leggero miglioramento rispetto allo scorso anno, ma permangono situazioni di notevole difficoltà. Nel complesso le aziende che hanno dovuto operare una riduzione del personale nel 2017 sono state il 32% contro il 35% dello scorso anno, mentre il 24% hanno visto crescere il livello occupazionale rispetto al 7% del 2017, per un saldo complessivo pari a -8 punti percentuali.

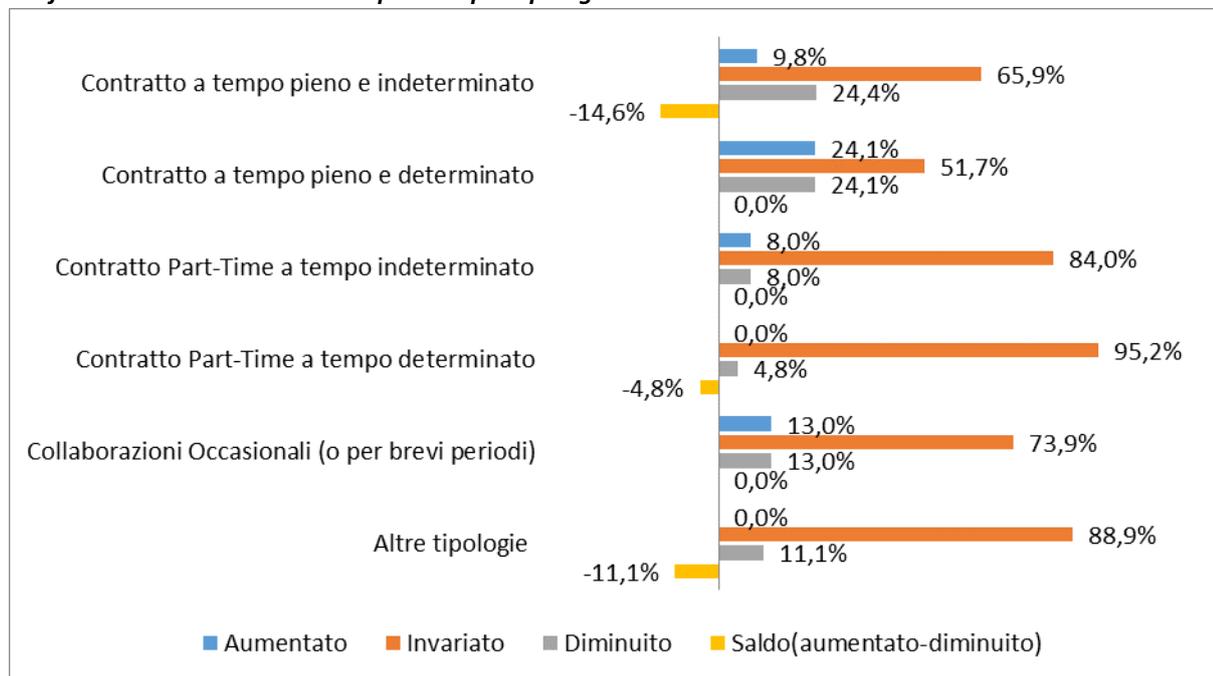
Grafico 19 Giudizi sull'andamento dell'occupazione



Fonte: indagini Federlazio Edilizia 2017 e 2018

Un altro elemento rilevato ha considerato le dinamiche concernenti le diverse tipologie di rapporto contrattuale. Il grafico 20 evidenzia con chiarezza che la riduzione dell'occupazione ha riguardato in prevalenza i contratti stabili e a tempo pieno (con un saldo negativo di -14,6) ma, contestualmente, non emergono saldi positivi per nessuna delle altre principali tipologie di contratto (che mostrano valori compresi tra 0 e -11,1).

Grafico 20 - Andamento dell'occupazione per tipologia di contratto



Fonte: indagine Federlazio edilizia 2018

Gli andamenti dei singoli segmenti di mercato

Proseguendo nell'analisi degli andamenti del mercato e delle attività si è chiesto agli imprenditori di entrare maggiormente nel merito della situazione, concentrando l'attenzione sui singoli segmenti di mercato.

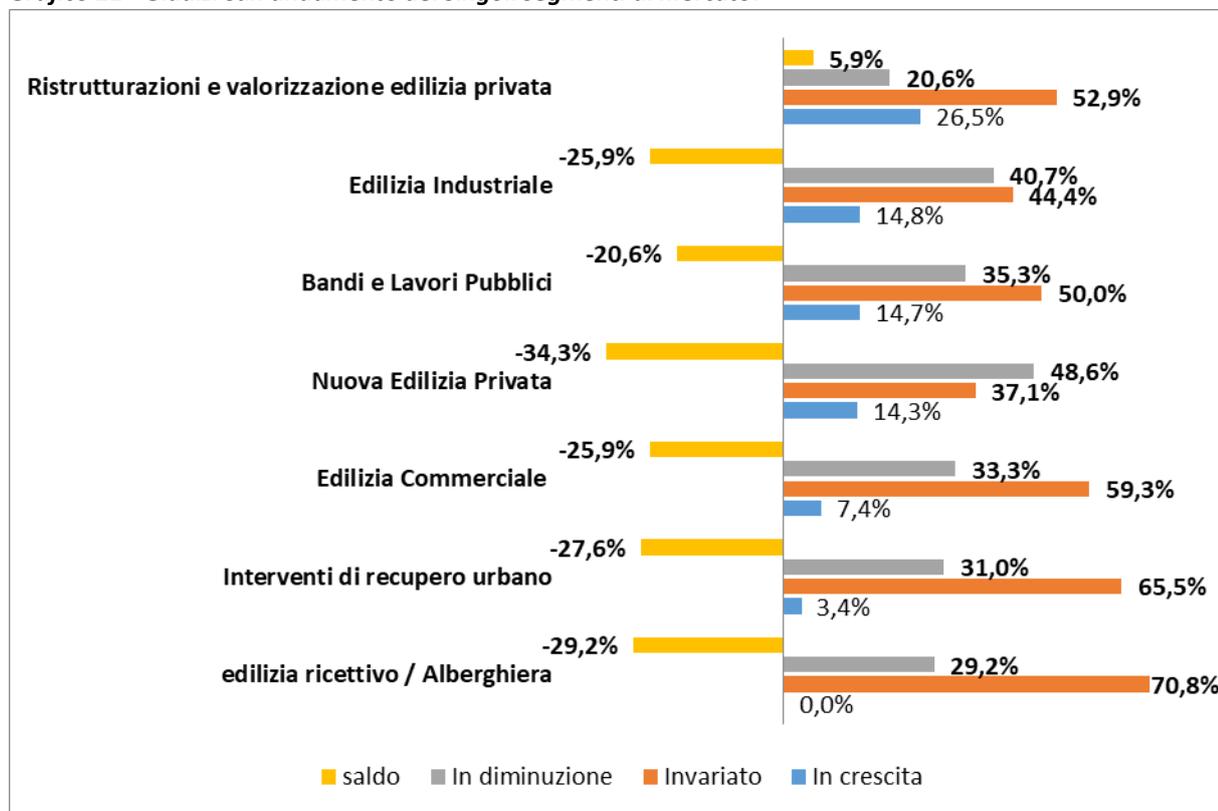
Il grafico 21, che riporta il dettaglio delle informazioni raccolte, illustra in maniera evidente come stia effettivamente verificandosi un vero e proprio cambiamento di prospettiva del settore dell'edilizia.

Di fatto le attività di ammodernamento e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente sono le uniche in grado, in questo momento, di esprimere potenziali di crescita significativi capaci di compensare la contrazione degli altri diversi segmenti di mercato.

In tal senso si conferma quanto già considerato in precedenza a proposito degli effetti positivi delle misure di incentivazione fiscale che hanno rappresentato l'unico argine effettivo contro la crisi del settore di questi anni.

Va anche sottolineato in questo contesto un elemento ancora negativo costituito dalla mancata crescita del segmento del recupero urbano dal quale, lo scorso anno, gli imprenditori intervistati si aspettavano segnali positivi per il futuro.

Grafico 21 - Giudizi sull'andamento dei singoli segmenti di mercato.



Fonte: indagine Federlazio edilizia 2018

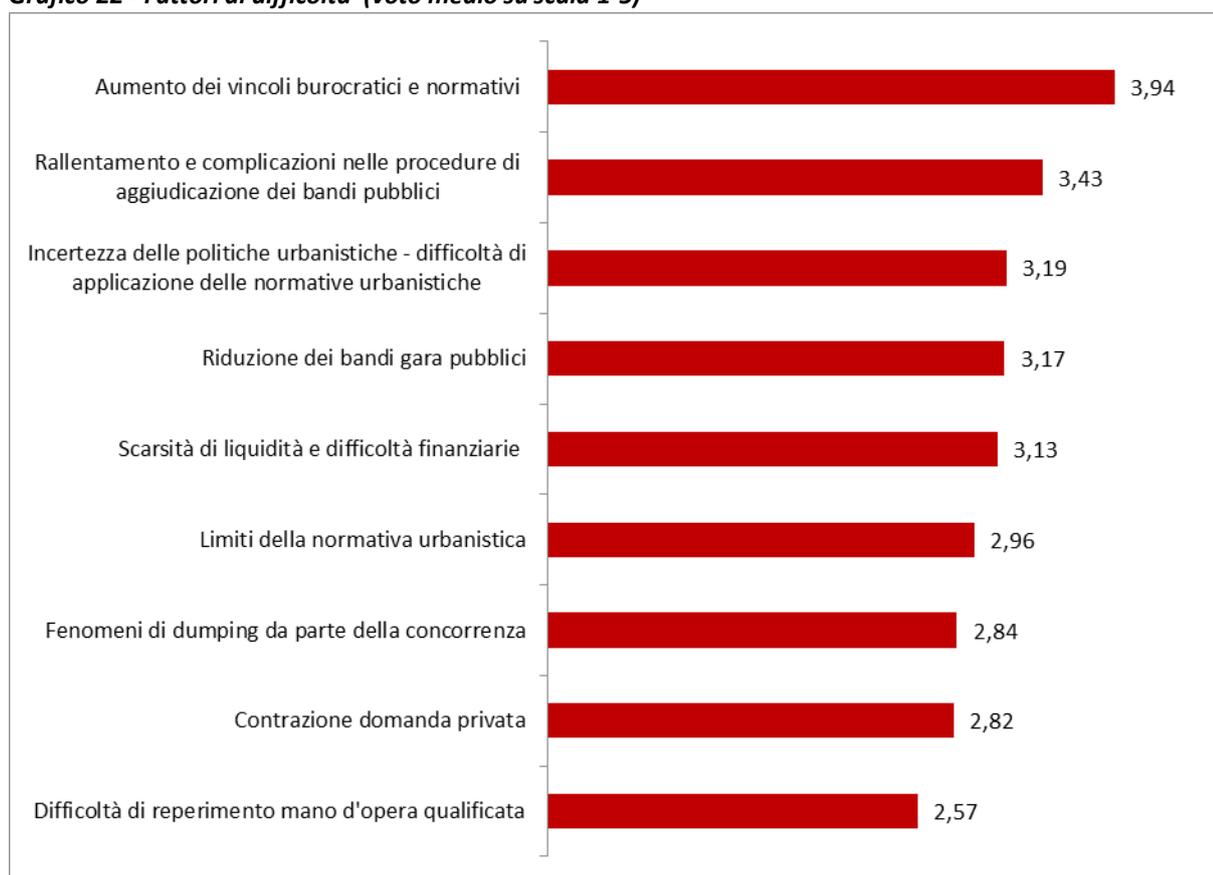
I fattori principali di difficoltà

L'indagine ha approfondito anche una serie di elementi qualitativi raccogliendo i giudizi degli imprenditori in merito all'influenza di una serie di fattori sull'andamento del business aziendale.

I dati evidenziano da un lato *la crescita dei vincoli burocratici* come fattore negativo preponderante che può essere ricondotto anche da diffuse difficoltà, espresse anche in altre occasioni, emergenti dalla non ancora completa sistematizzazione del nuovo codice degli appalti. Non a caso, poi, il fattore che si posiziona al secondo posto nella segnalazione delle difficoltà emergenti, è costituito da *fenomeni di rallentamento e di complicazione burocratica e procedurale nell'aggiudicazione dei bandi pubblici* e, conseguentemente, nell'avvio dei lavori.

Quindi non solo si assiste a una riduzione del valore complessivo degli investimenti pubblici in opere edilizie, ma anche dal persistere di difficoltà burocratiche e incertezze su tempi e modi di realizzazione dei lavori, rendendo ancor più arduo mantenere livelli di redditività sostenibili per le aziende che si trovano a gestire commesse pubbliche.

Grafico 22 - Fattori di difficoltà (voto medio su scala 1-5)



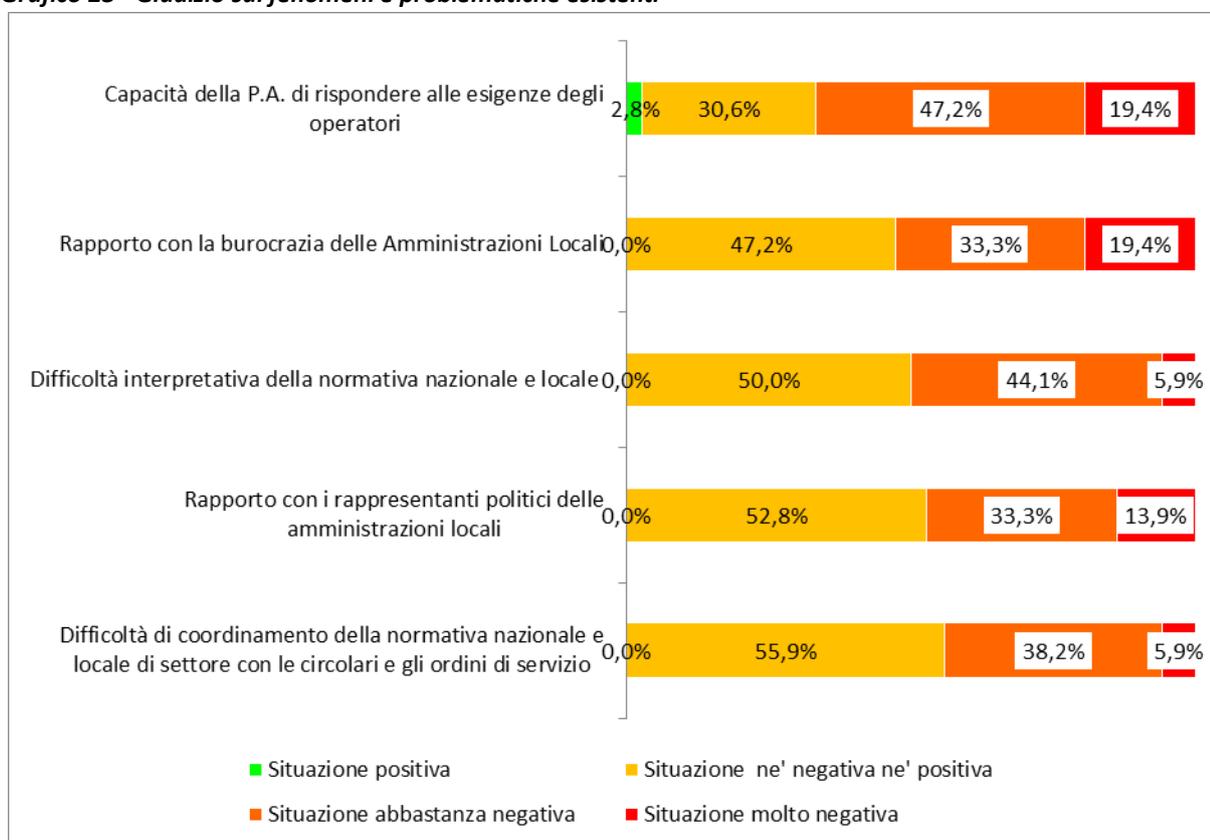
Fonte: indagine Federlazio Edilizia 2018

Sono stati poi affrontati una serie di temi relativi ad alcuni aspetti riguardanti il rapporto tra aziende e pubblica amministrazione e tra le normative nazionali e la loro effettiva applicazione a livello locale.

Come era facilmente da attendersi, tutti gli aspetti analizzati rappresentano elementi di criticità per gli imprenditori e, come l'anno scorso, i giudizi maggiormente negativi riguardano il rapporto con la Pubblica Amministrazione Centrale e Locale.

Quindi oltre agli elementi normativi e alla loro scarsa chiarezza e linearità, ciò che maggiormente incide in senso negativo nelle attività imprenditoriali risulta essere l'impreparazione o la scarsa disponibilità da parte delle strutture burocratiche che rappresentano l'interfaccia pubblica degli imprenditori nel proprio lavoro quotidiano.

Grafico 23 - Giudizio sui fenomeni e problematiche esistenti



Fonte: Indagine Federlazio Edilizia 2018

Il ricorso al credito

Un aspetto particolarmente importante nell'attività aziendale è rappresentato dal rapporto con gli istituti di credito che hanno un'influenza determinante sulla possibilità di affrontare il mercato in momenti di incertezza come quelli che sono emersi dai dati fin qui analizzati.

I grafici 24 e 25 illustrano le risposte che gli imprenditori hanno fornito a due distinte domande sul tema.

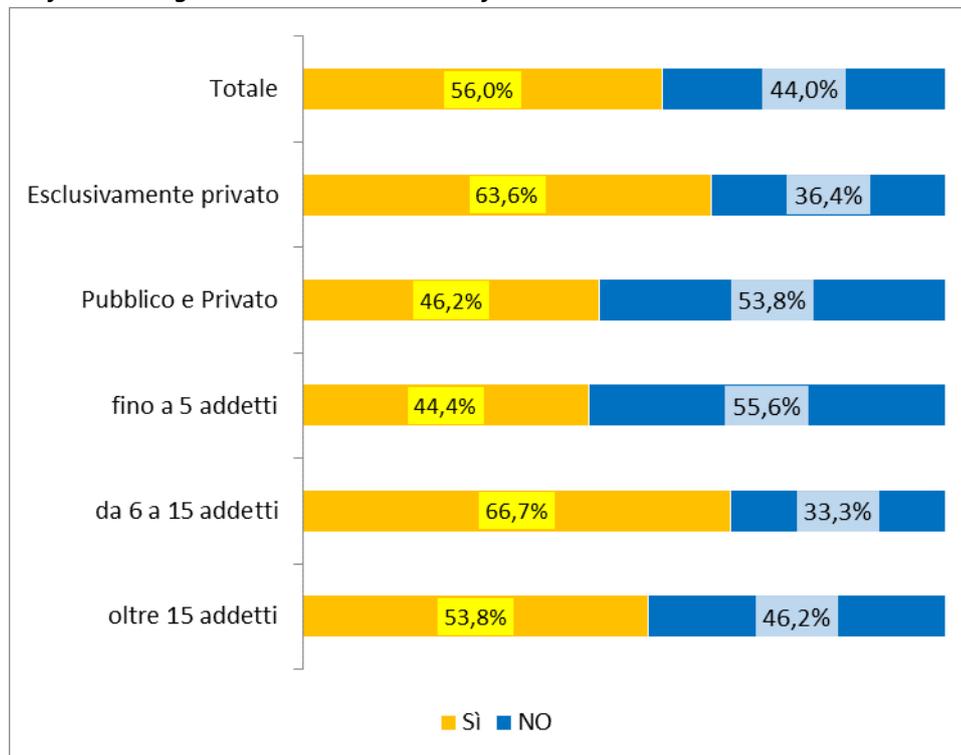
La prima evidenza emergente è che poco più della metà delle aziende intervistate, il 56%, hanno richiesto una qualche forma di credito bancario nel 2017.

Tale percentuale risulta in crescita rispetto all'anno precedente (era infatti del 46%).

In particolare le aziende che maggiormente si sono rivolte agli istituti bancari sono quelle che lavorano esclusivamente sul settore privato e quelle con un numero di addetti compreso tra 5 e 15.

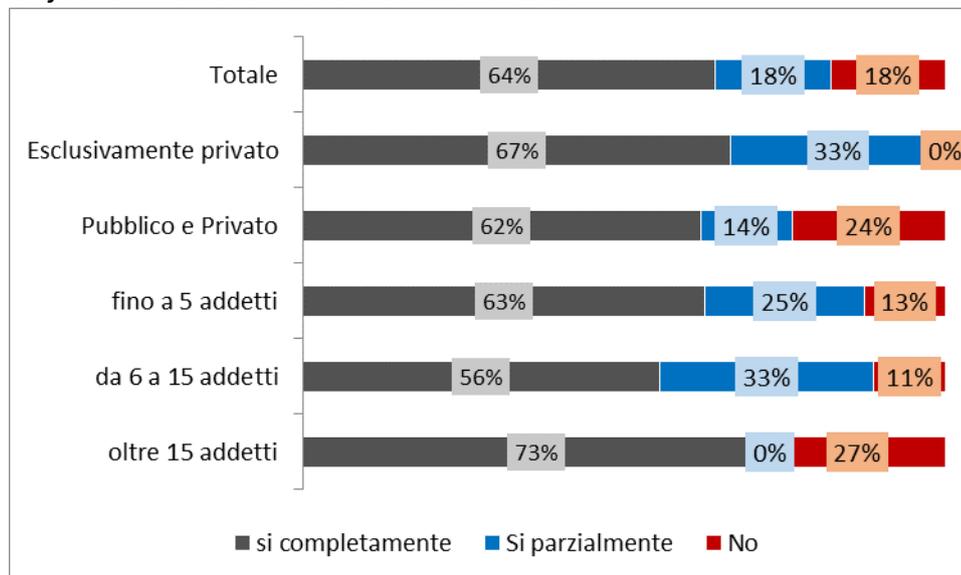
Il grafico 24 illustra i risultati relativi all'esito delle domande di richiesta di credito bancario: quasi due terzi delle aziende (64%) è riuscito ad ottenere completamente l'affidamento richiesto e che un altro 18% ha ottenuto risposte parzialmente positive. A completare il quadro un altro 18% di richieste non accolte.

Grafico 24 - Negli ultimi dodici mesi avete fatto richieste di credito bancario?



Fonte: indagine Federlazio edilizia 2018

Grafico 25 - Avete ottenuto ciò che avete richiesto?



Fonte: indagine Federlazio edilizia 2018

Le prospettive future

L'ultima parte del questionario è stata focalizzata nella rilevazione delle prospettive e delle aspettative future degli imprenditori edili del Lazio, partendo da un primo dato significativo: consistenza del proprio portafoglio ordini e lavori in corso.

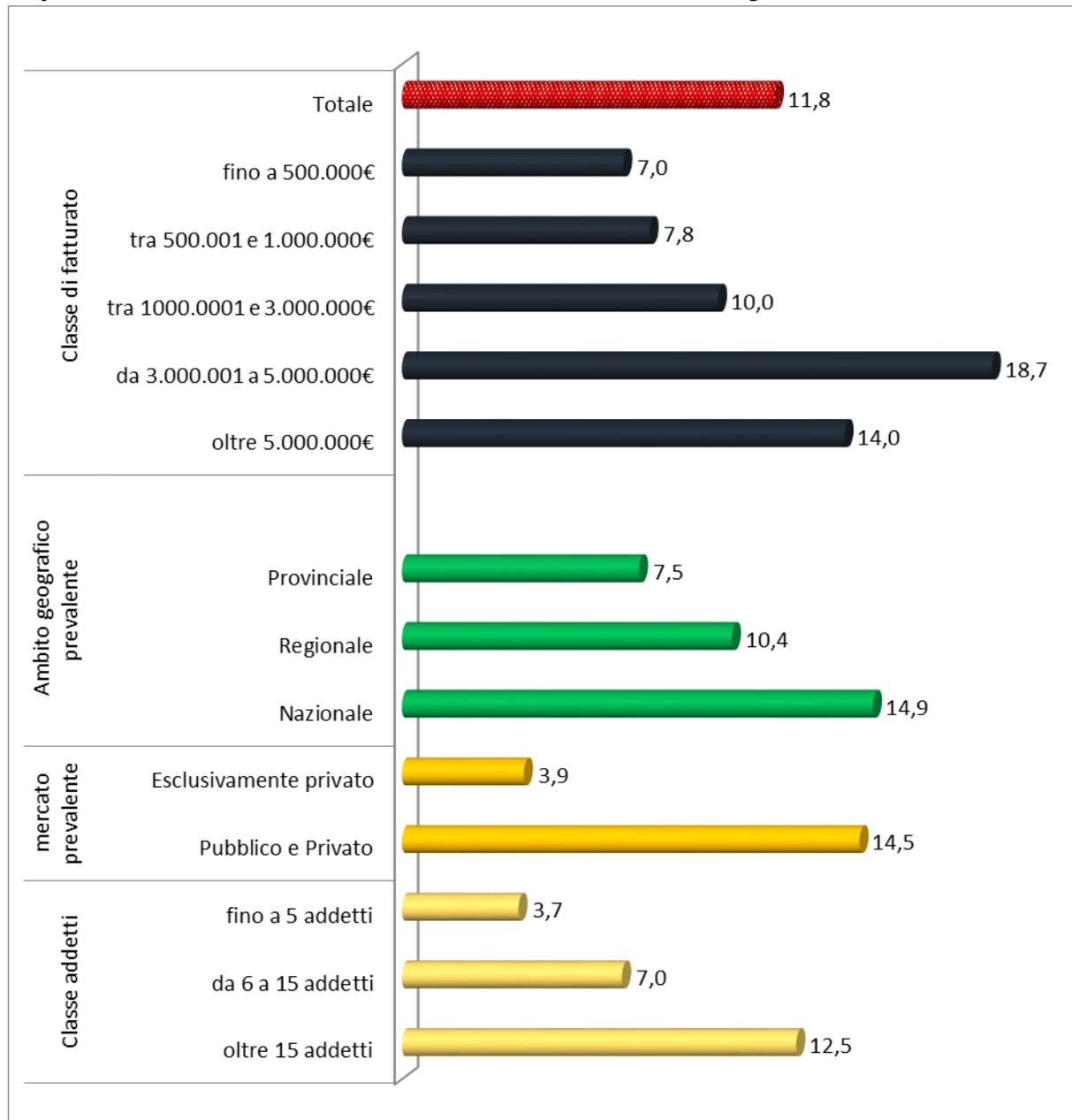
Complessivamente l'orizzonte temporale, in mesi di lavoro assicurato per le imprese, è risultato pari a 11,8 mesi, in crescita dallo scorso anno (nella rilevazione condotta nel 2017 tale indice era pari a 10,2 mesi) e, leggermente più elevato, rispetto a quanto rilevato dalle indagini periodicamente realizzate dall'Istat sull'intero territorio nazionale (il cui indice rilevato nel dicembre 2017 è pari a 11,1).

Guardando alle distribuzioni dei dati, secondo le caratteristiche delle aziende, si evidenziano sostanzialmente tre livelli:

- il primo, che comprende le aziende con fatturato superiore a 3 milioni, che operano in ambito nazionale e che hanno un numero di addetti superiore a 15, evidenzia un orizzonte temporale che in media è attorno ai 14-15 mesi;
- il secondo, rappresentato in particolare dalle aziende con un fatturato compreso tra 1 milione e 3 milioni, che ha un periodo di lavoro assicurato attorno ai 10 mesi;
- il terzo, composto dalle aziende di piccole dimensioni, che si colloca tra 4 e 7 mesi di lavoro assicurato.

E' anche interessante valutare il dato relativo al mercato prevalente di riferimento dal quale emerge che le aziende che operano in ambito esclusivamente privato si muovono dentro un orizzonte temporale piuttosto limitato ovvero nell'ordine di 4 mesi.

Grafico 26. - Mesi di attività assicurati sulla base dei lavori in corso o da eseguire

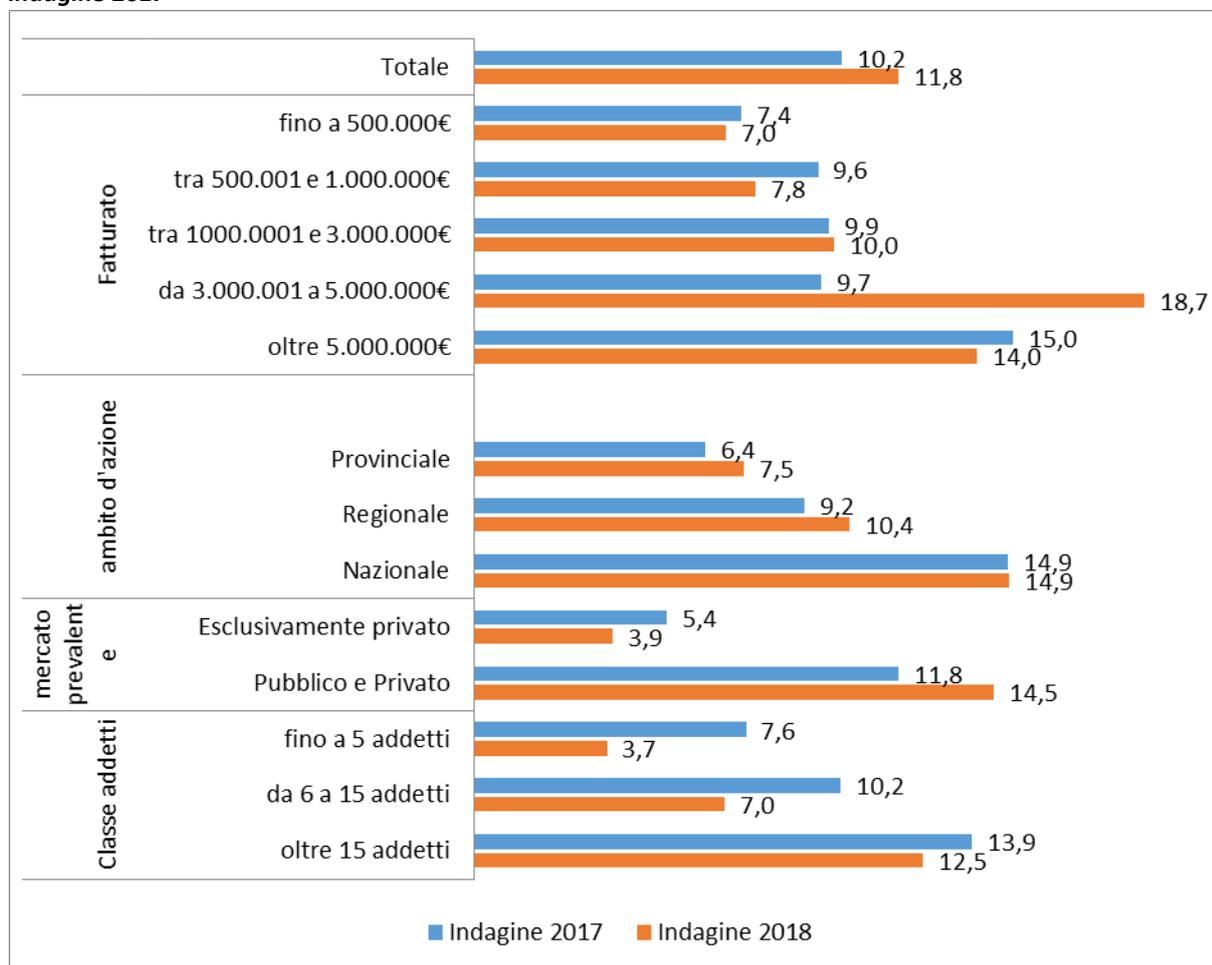


Fonte: indagine Federlazio edilizia 2018

Il grafico 26 riporta le variazioni dell'indice dei mesi di lavoro assicurato tra le rilevazioni effettuate nel 2017 e nel 2018:

- come già segnalato l'indice complessivo risulta in crescita passando da 10,2 a 11,8;
- si registra una importante variazione positiva per le imprese di media dimensione, con un fatturato compreso tra 3 e 5 milioni di euro che vedono addirittura raddoppiato tale indice;
- si conferma il migliore stato di salute delle imprese "diversificate" in grado di operare sia sul mercato pubblico che privato che evidenziano un indice in mesi di lavoro assicurato significativamente superiore alle media generale.

Grafico 27 - Mesi di attività assicurati sulla base dei lavori in corso o da eseguire- Confronto indagine 2018 vs. indagine 2017



Fonte: indagini Federlazio edilizia 2017 e 2018

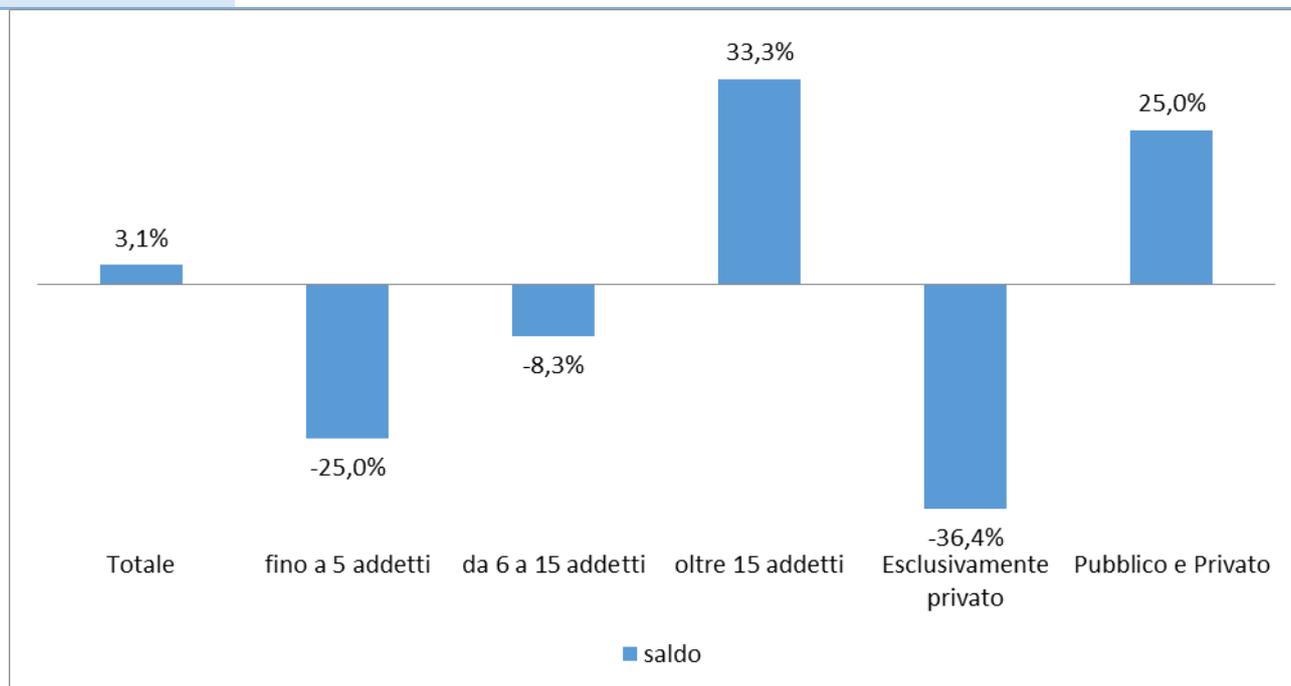
Si è poi chiesto agli imprenditori di esprimere una serie di opinioni, in merito a quanto si attendono per il 2018 in termini di valore complessivo delle attività, andamento e dinamiche dei prezzi e dell'occupazione.

Rispetto al quadro riferito al 2017 le aspettative per quest'anno sono di miglioramento con un saldo che diventa positivo assestandosi al valore di + 3 che, tuttavia, risulta notevolmente diversificato tra le aziende di minore dimensione, che prospettano ancora il persistere di notevoli difficoltà, rispetto a quelle di maggiore dimensione, per le quali il saldo tra aspettative positive e negative risulta decisamente positivo.

Le aspettative di crescita riguardano esclusivamente le imprese capaci di operare sia sul mercato pubblico sia su quello privato.

Tabella 5. - Previsioni sull'andamento generale delle attività per il 2018 rispetto al 2017

		Totale	fino a 5 addetti	da 6 a 15 addetti	oltre 15 addetti	Esclusivamente privato	Pubblico e Privato
GIRO D'AFFARI COMPLESSIVO	In crescita	31,3%	12,5%	25,0%	50,0%	9,1%	41,7%
	Invariato	40,6%	50,0%	41,7%	33,3%	45,5%	41,7%
	In diminuzione	28,1%	37,5%	33,3%	16,7%	45,5%	16,7%
	saldo	3,1%	-25,0%	-8,3%	33,3%	-36,4%	25,0%

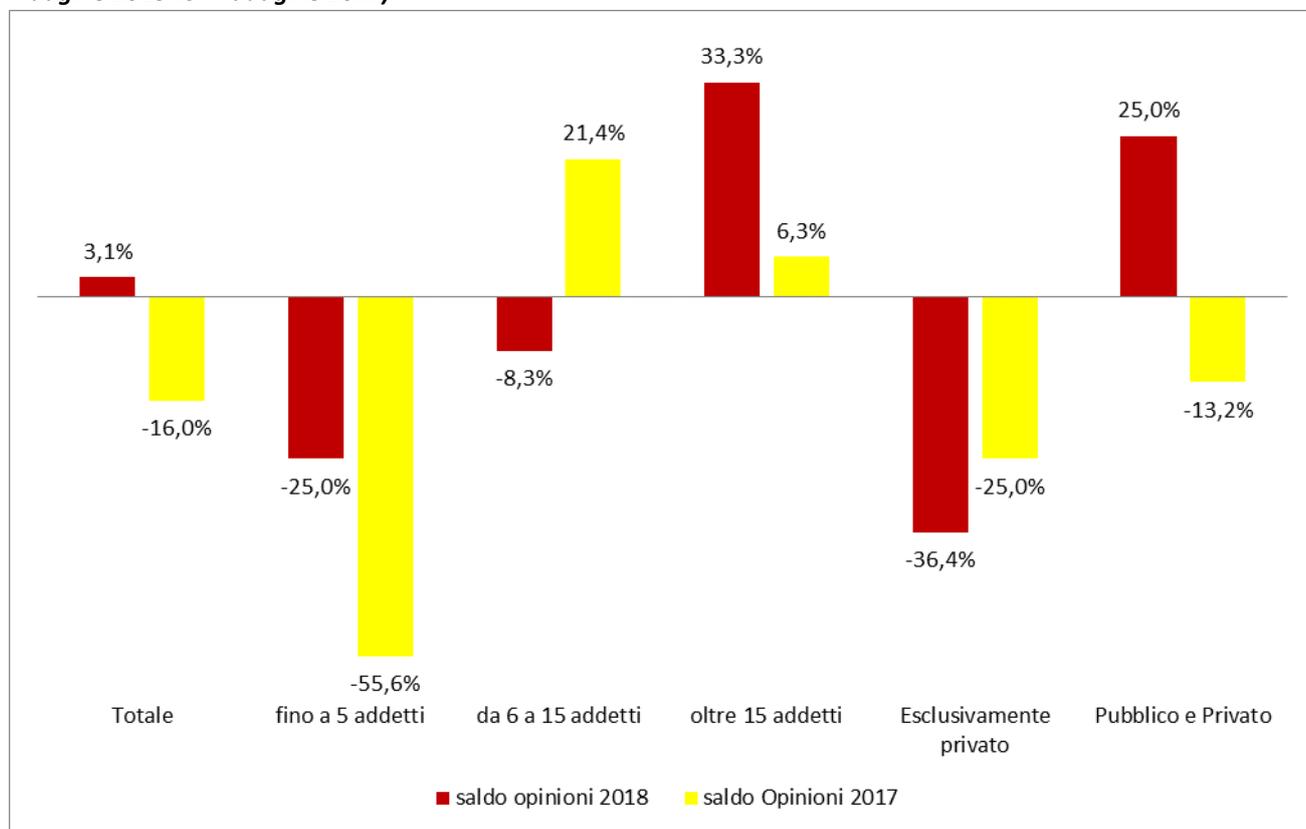


Fonte: indagine Federlazio edilizia 2018

Il confronto dei valori rilevati nelle due rilevazioni annuali fin qui realizzate, illustrato dal grafico 27, evidenzia come il miglioramento delle aspettative riguardi quasi esclusivamente le imprese di maggiore dimensione e diversificate.

Emerge, quindi, una frattura del settore e una prospettiva di grande difficoltà per le imprese medio piccole che, addirittura, vedrebbero aumentare le proprie criticità, anche in considerazione prospettica.

Grafico 28 - Previsioni sull'andamento generale del mercato per il prossimo anno (confronto dei saldi di opinione Indagine 2018 vs. Indagine 2017)



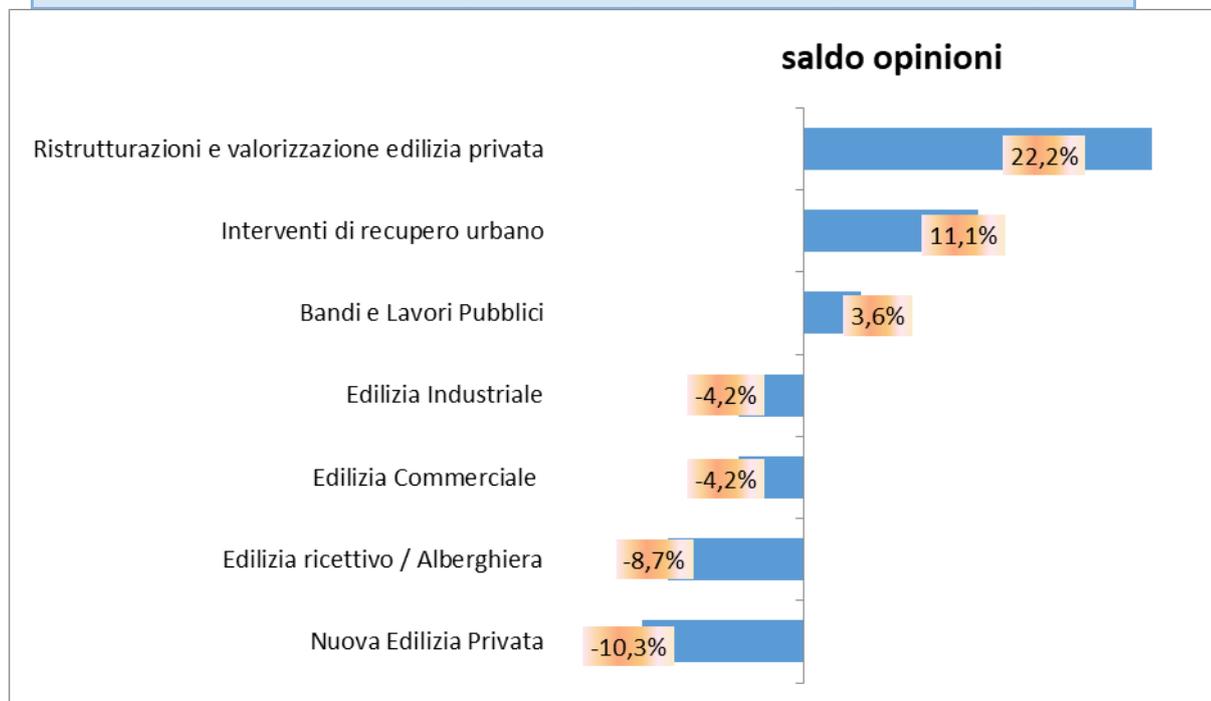
Fonte: indagini Federlazio edilizia 2017 e 2018

Come nell'analisi la relativa agli andamenti registrati nello scorso anno, si sono raccolti i giudizi sui singoli segmenti di mercato.

Innanzitutto si evidenziano aspettative di crescita soprattutto per le ristrutturazioni nell'edilizia privata, per gli interventi di recupero urbano. Anche le previsioni riguardanti bandi e lavori pubblici sembrano orientarsi verso un cauto ottimismo. Sul fronte negativo va segnalato che il filone della "nuova edilizia privata" sembra essere quello che presenta ancora maggiori difficoltà nei prossimi mesi.

Tabella 6 - Giudizi sugli andamenti futuri dei diversi segmenti di mercato nel 2018 rispetto al 2017

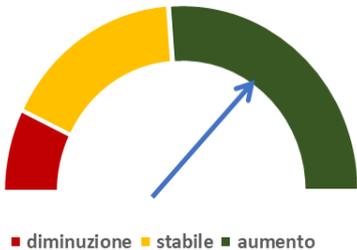
	In crescita	Invariato	In diminuzione	Saldo Aumento-Diminuzione
Ristrutturazioni e valorizzazione edilizia privata ^e	44,4%	33,3%	22,2%	22,2%
Interventi di recupero urbano	33,3%	44,4%	22,2%	11,1%
Bandi e Lavori Pubblici	25,0%	53,6%	21,4%	3,6%
Edilizia Commerciale	29,2%	37,5%	33,3%	-4,2%
Edilizia Industriale	20,8%	54,2%	25,0%	-4,2%
Edilizia ricettivo / Alberghiera	21,7%	47,8%	30,4%	-8,7%
Nuova Edilizia Privata	17,2%	55,2%	27,6%	-10,3%



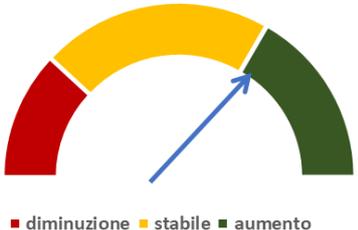
Fonte: indagine Federlazio edilizia 2018

Le aspettative degli imprenditori edili del Lazio sull'andamento dei principali segmenti di mercato.

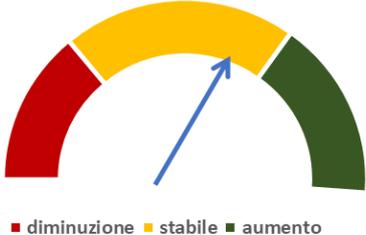
Ristrutturazione e valorizzazione edilizia privata



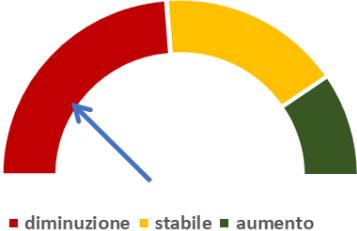
Interventi di recupero urbano



Investimenti e bandi Pubblici



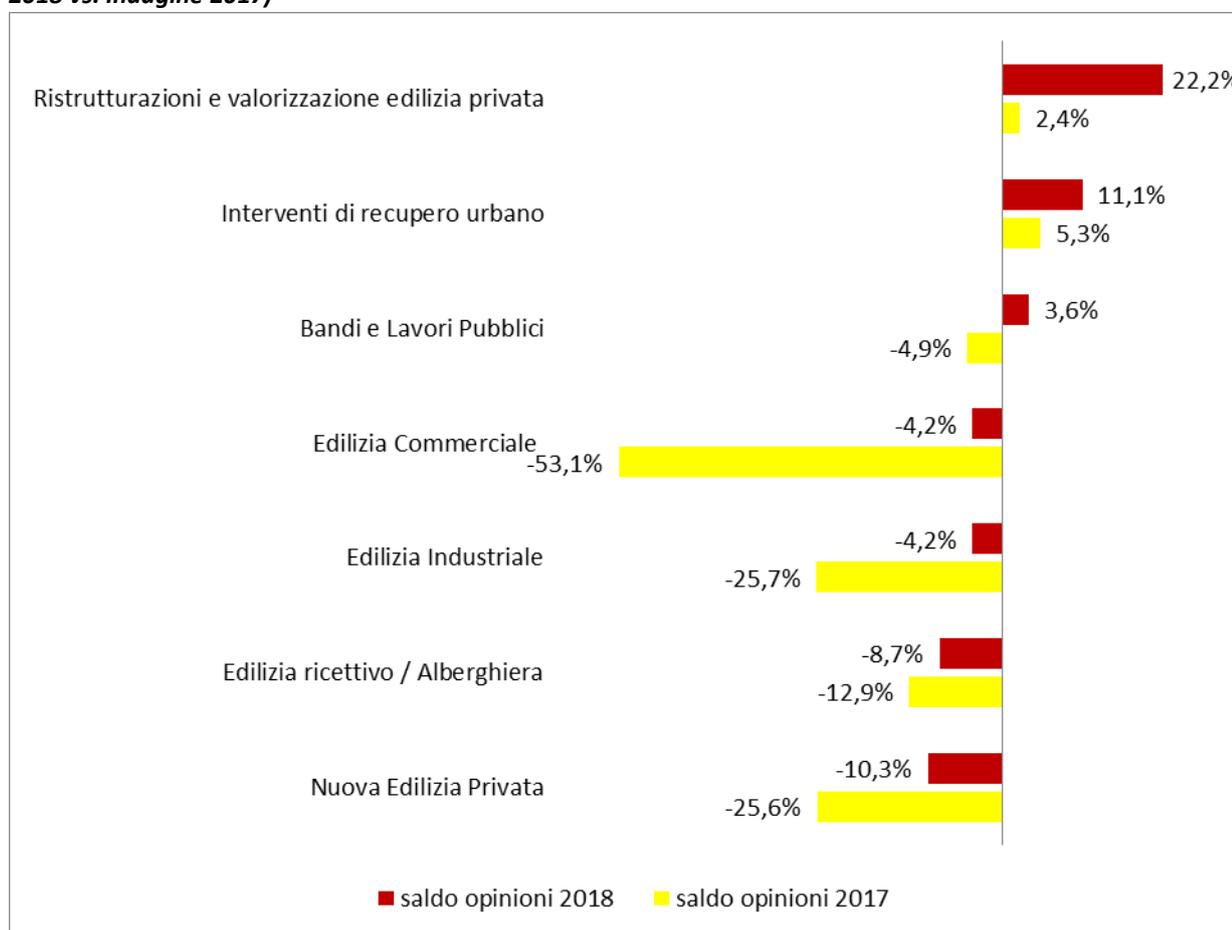
Nuova edilizia privata e commerciale



Fonte: Indagine Federlazio 2018

Il confronto dei valori nelle due rilevazioni annuali evidenzia, comunque, un miglioramento complessivo delle aspettative per tutti i settori di mercato. In particolare va segnalato il notevole incremento dei saldi di opinione per le prospettive dei lavori di ristrutturazione e valorizzazione dell'edilizia privata, che diventa il segmento sul quale gli imprenditori prevedono le maggiori potenzialità di crescita (l'anno scorso il primo posto era stato attribuito agli interventi di recupero urbano).

Grafico 29 - Giudizi sugli andamenti futuri dei diversi segmenti di mercato (confronto dei saldi di opinione Indagine 2018 vs. Indagine 2017)

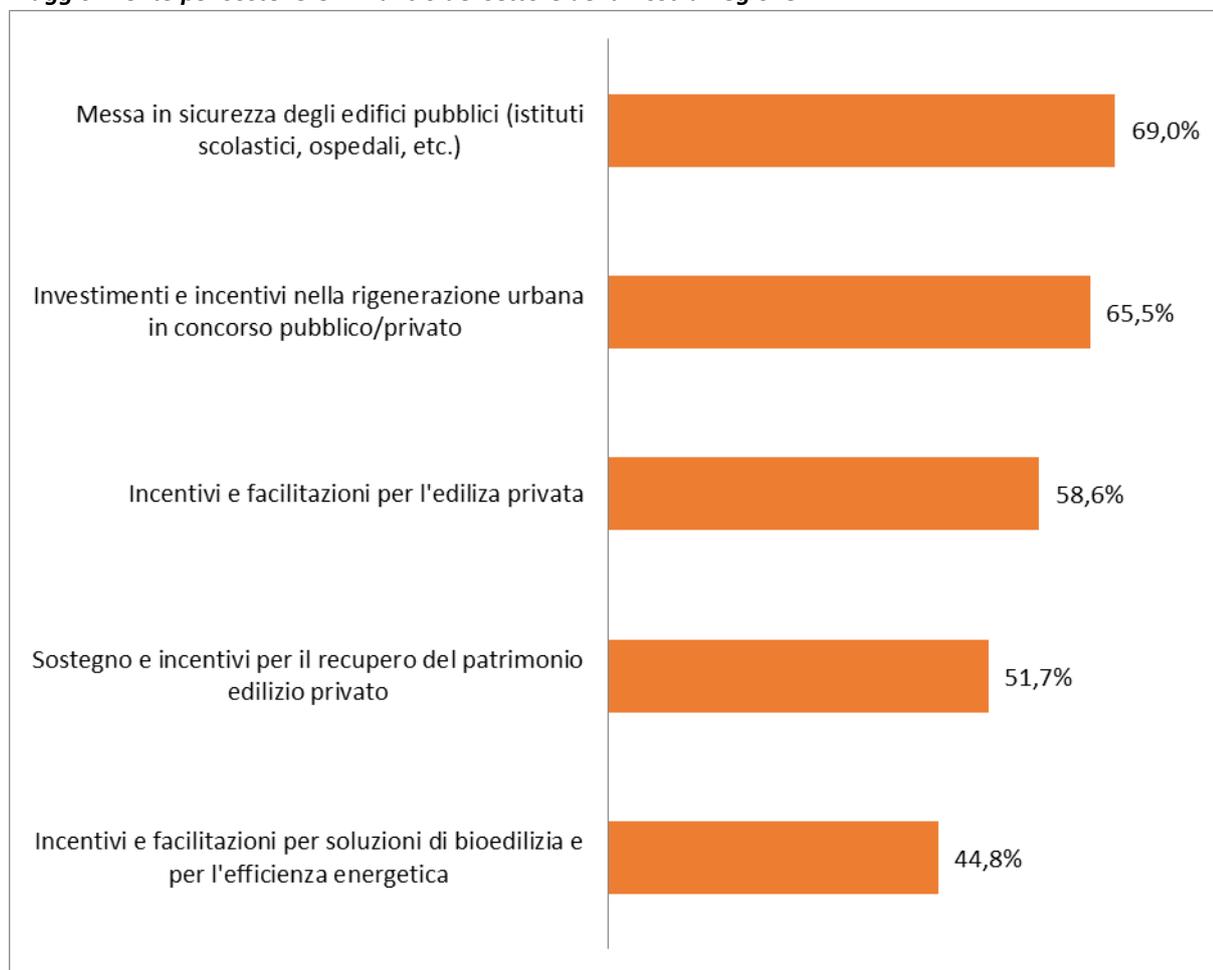


Fonte: indagini Federlazio edilizia 2017 e 2018

L'ultima domanda del questionario d'indagine ha teso a rilevare le opinioni degli imprenditori in prospettiva futura riguardanti le strategie da suggerire alle Pubbliche Amministrazioni del territorio regionale per poter sostenere il rilancio del settore nel prossimo futuro.

Coerentemente con tutto quanto fin qui emerso rispetto agli andamenti del business dei diversi segmenti di mercato gli imprenditori auspicano l'impegno delle Pubbliche Amministrazioni nella direzione della riqualificazione e della messa in sicurezza degli edifici pubblici e si attendono una consistente ripresa delle attività nell'ambito della rigenerazione urbana, combinando risorse pubbliche e private.

Grafico 30 - Secondo la sua opinione su quali linee di sviluppo le Amministrazioni dovrebbero impegnarsi maggiormente per sostenere il rilancio del settore della nostra Regione



Fonte: indagine Federlazio Edilizia 2018