

Convegno:

Il general contractor

leva competitiva per la crescita d'impresa

Milano, martedì 20 ottobre 2015
Sede Gruppo 24 ORE - Via Monte Rosa, 91

Il settore immobiliare e delle costruzioni: congiuntura e prospettive

Marco Leone

Senior Advisor Nomisma

NOMISMA: CHI SIAMO

Nomisma è una società di studi economici, fondata nel 1981, che realizza studi e consulenza a livello nazionale e internazionale. Nomisma presidia oggi molti ambiti dell'economia – immobiliare, agroalimentare, imprese e lavoro, economia dei territori - offrendo i propri servizi al settore pubblico, alle imprese private, ai gruppi bancari e alle associazioni di categoria.

La forte esperienza nell'implementazione di Osservatori permanenti consente a Nomisma di rappresentare un punto di riferimento per la produzione di dati economici originali e per la lettura dei fenomeni economici in chiave congiunturale e prospettica.

www.nomisma.it

Nomisma – Società di Studi Economici S.p.A.

Strada Maggiore, 44 - 40125 Bologna

T (051) 6483.345-394

immobiliare@nomisma.it

CONTATTI

Marco Leone

Senior Advisor

T (051) 6483.345

marco.leone@nomisma.it

IMMOBILIARE E STRATEGIE URBANE

Da oltre 27 anni è attivo l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, oggi fortemente accreditato come fornitore di dati e servizi a sostegno della Pubblica Amministrazione centrale e locale, di società private, banche e investitori in Italia e all'estero.

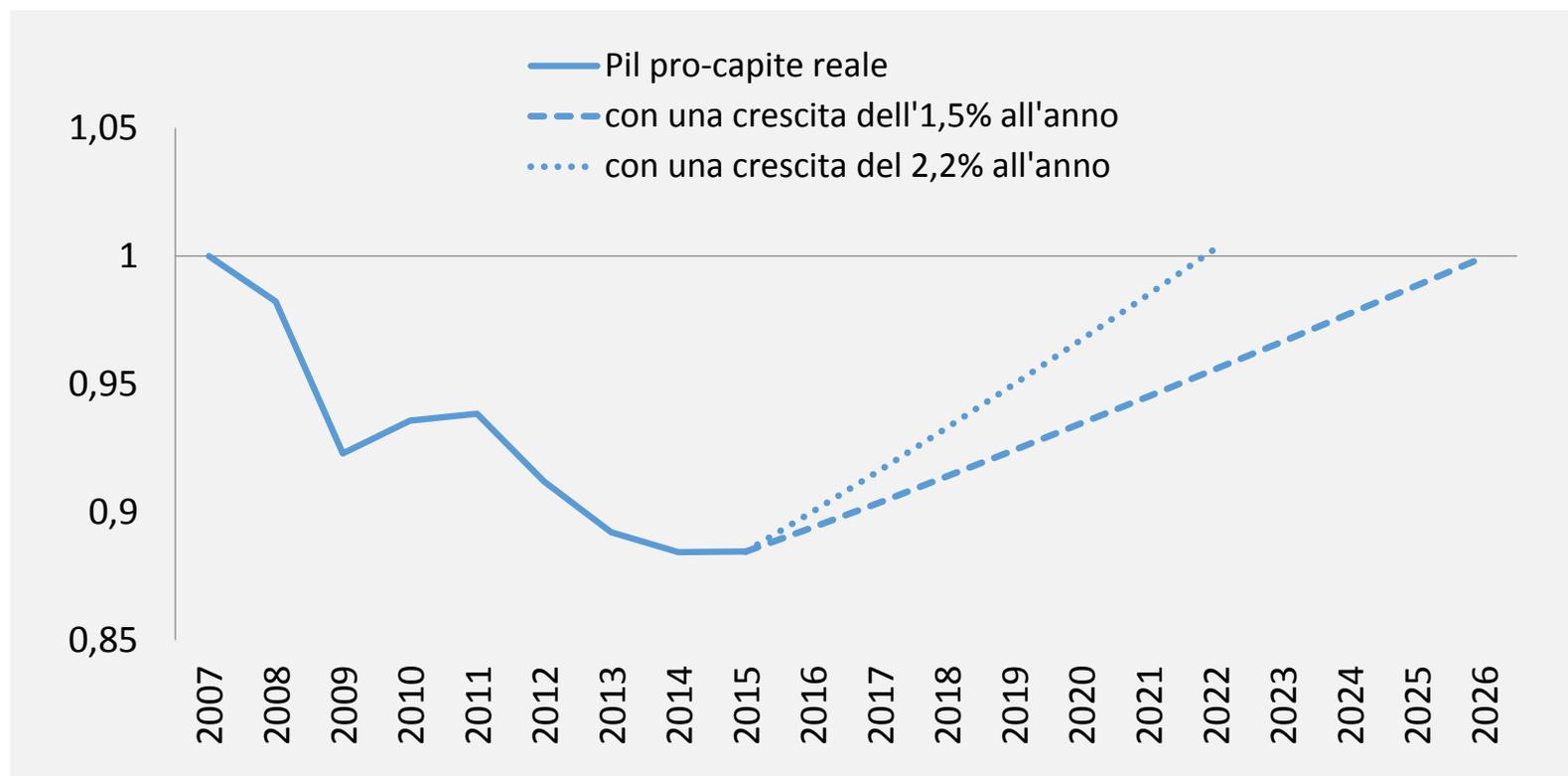
L'approccio di Nomisma alle attività di analisi economica e di advisory si fonda sulla solida esperienza dei suoi esperti e sull'ampia dotazione di basi dati interne relative a variabili immobiliari e territoriali.

Le attività sul tema immobiliare riguardano l'analisi dei mercati locali, la definizione di strategie aziendali, la produzione di supporti informativi per la gestione e la valorizzazione di patrimoni immobiliari; l'analisi dei sistemi urbani e l'individuazione di strategie di marketing volte ad attrarre investimenti; la realizzazione di studi di fattibilità per interventi complessi e l'assistenza tecnico-economica a soggetti pubblici e privati per la definizione, promozione ed attuazione di programmi integrati in ambito urbano.

www.nomisma.it/immobiliare

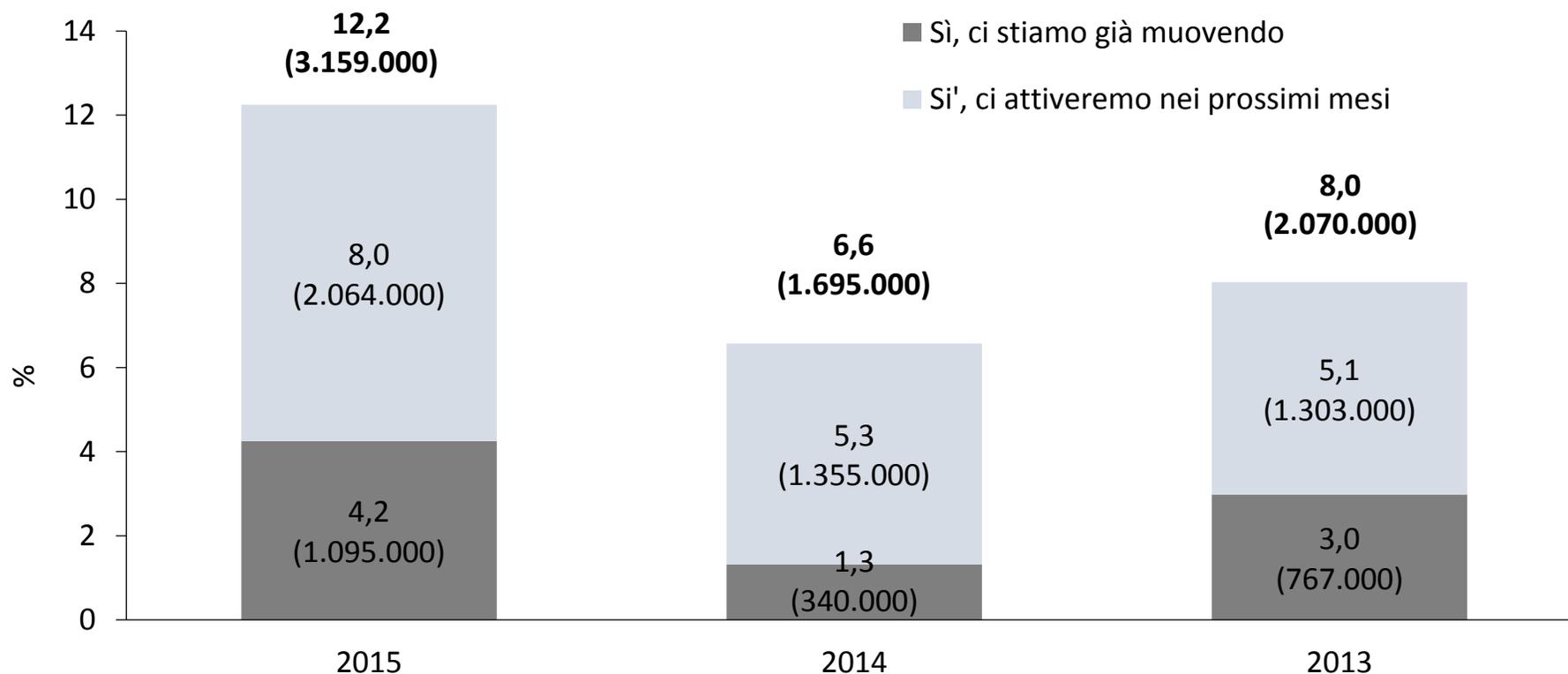
1. **La congiuntura immobiliare**
2. **Il mercato delle costruzioni**
3. **Nuovi spazi di mercato: efficientamento energetico e rifunzionalizzazione**
4. **What's going on**

Pil pro-capite reale (2007=1): il livello pre-crisi (2007) quando sarà recuperato?



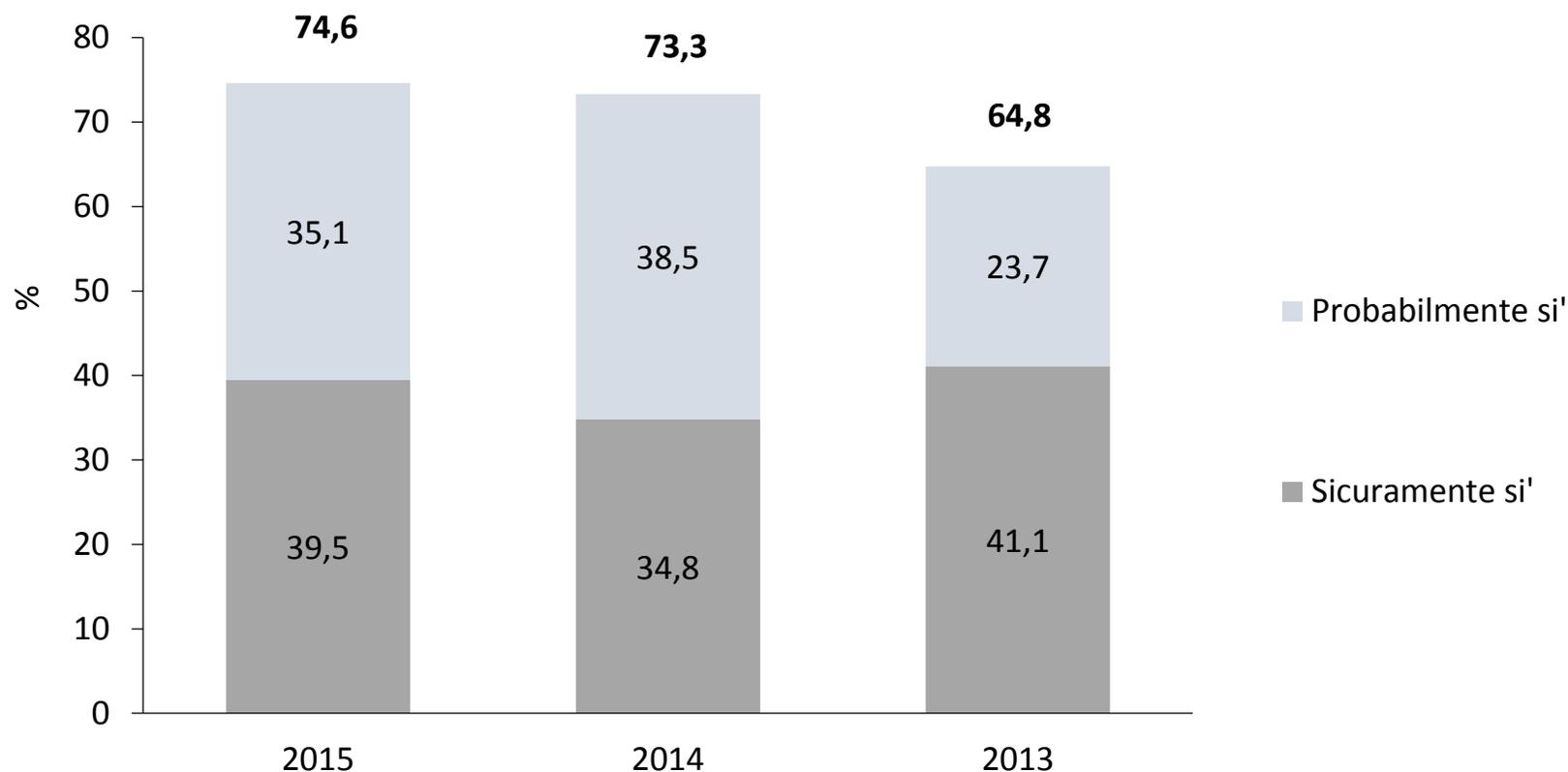
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat e stime Nomisma

Manifestazioni di interesse all'acquisto delle famiglie nei prossimi 12 mesi



Fonte: Indagine Nomisma 2015

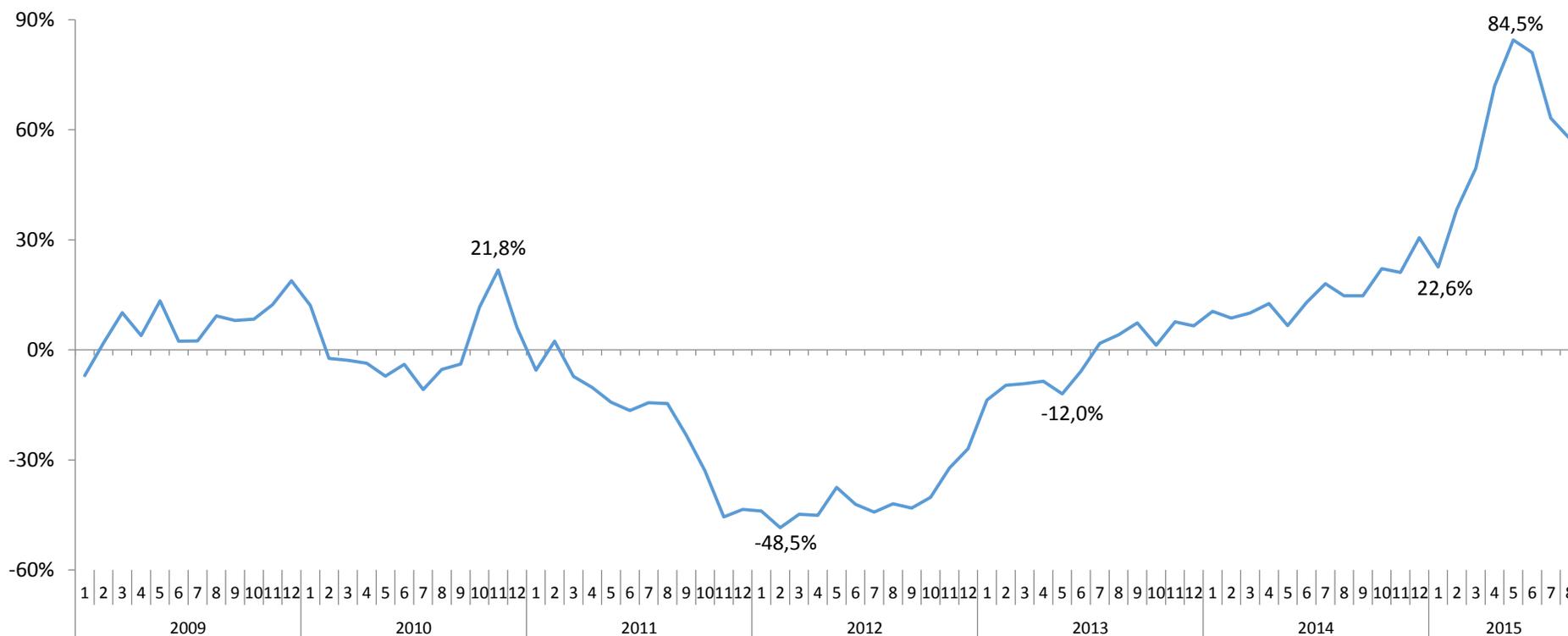
Intenzione di accendere un mutuo per le famiglie che manifestano un interesse all'acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi



Fonte: Indagine Nomisma 2015

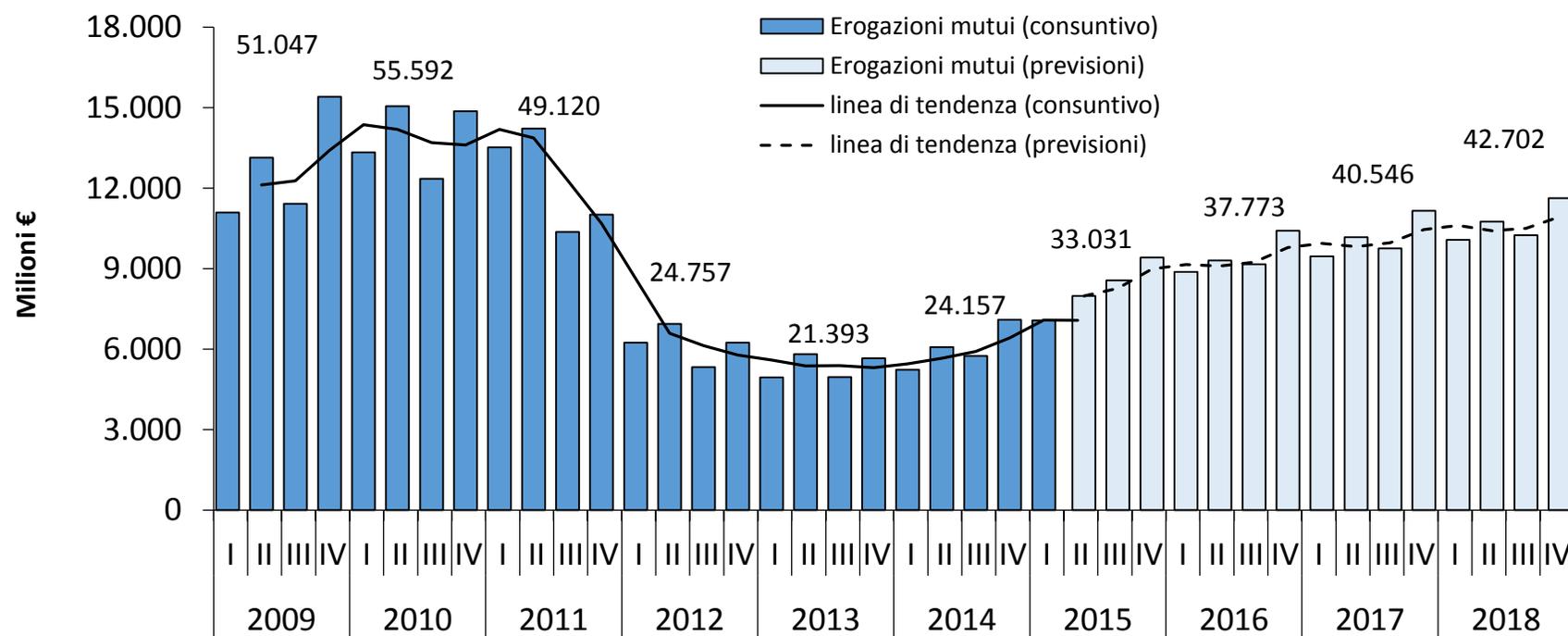
Andamento della domanda di mutui dal 2009 al 2015

(variazione % su anno precedente; domanda ponderata sui giorni lavorativi)



Fonte: Crif

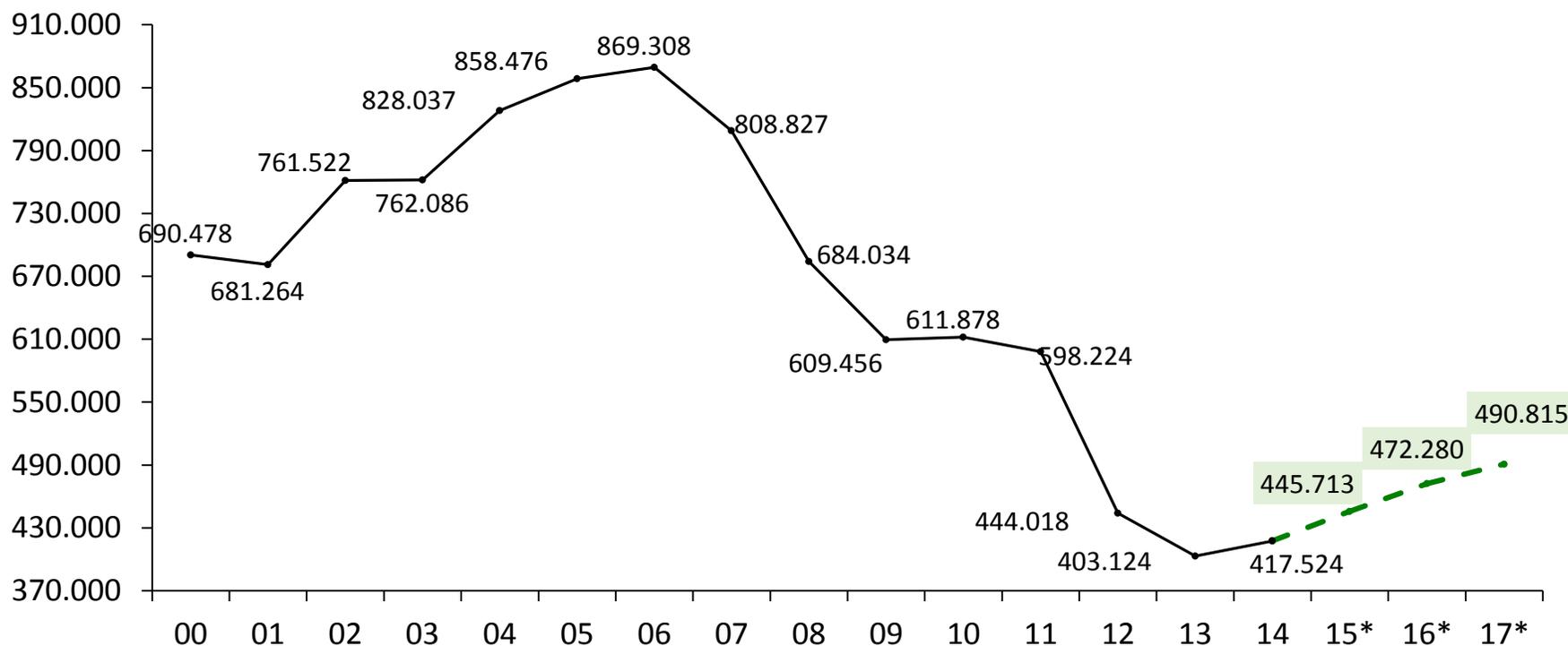
Italia – Importi erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni: consuntivo e previsioni (dati trimestrali a consuntivo in milioni di euro e previsioni)



Nota: dati Banca d'Italia per consuntivo; stima Nomisma per il II trimestre 2015; previsioni Nomisma dal III trimestre 2015.

Fonte: elaborazione Nomisma su dati Banca d'Italia

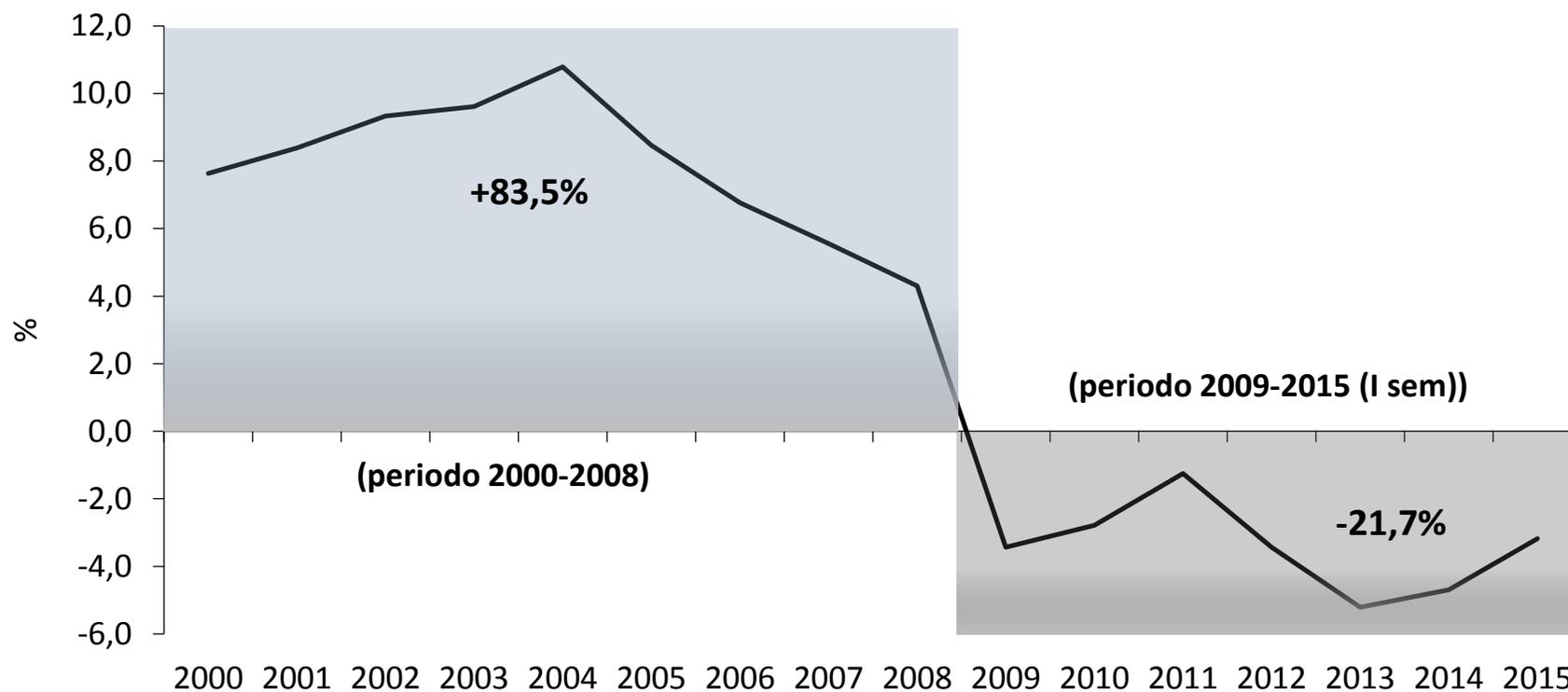
Italia – Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



* Previsioni Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate

13 grandi città – Evoluzione dei prezzi delle abitazioni nel periodo 2000-2015



Fonte: Nomisma

Stock e compravendite non residenziali in Italia

Stock, compravendite e tasso di rotazione degli immobili in Italia

Destinazione	Stock 2014	Quota % Stock	NTN 2014	Var. % NTN 2013/14	Quota % NTN	IMI 2014
Residenziale	33.806.919	51,5%	417.524	3,6%	45,3%	1,2%
Pertinenze	23.260.090	35,5%	330.619	0,3%	35,9%	1,4%
Terziario	664.276	1,0%	9.017	-4,6%	1,0%	1,4%
Commerciale	2.828.969	4,3%	25.753	5,7%	2,8%	0,9%
Produttivo	746.641	1,1%	9.582	3,6%	1,0%	1,3%
Altro	4.294.626	6,5%	128.353	-0,5%	13,9%	3,0%
Totale	65.601.521	100,0%	920.849	1,8%	100,0%	1,4%

Stock 2014 = 8.534.512 (13% del totale Italia)

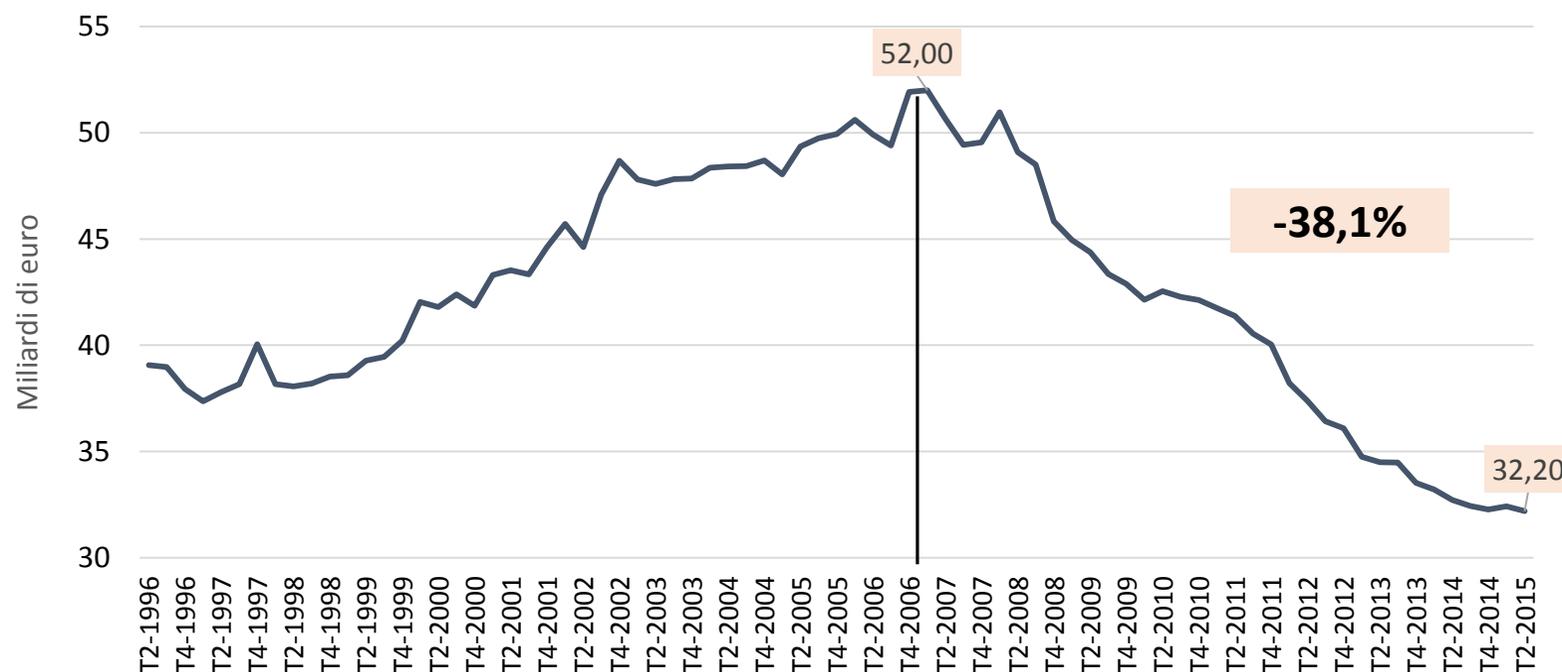
Compravendite 2014 = 172.705 (19% del totale Italia)

Ove: NTN: numero di compravendite; IMI: tasso di rotazione del mercato (NTN/stock)

Fonte: Agenzia delle Entrate, maggio 2015

1. La congiuntura immobiliare
2. Il mercato delle costruzioni
3. Nuovi spazi di mercato: efficientamento energetico e rifunzionalizzazione
4. What's going on

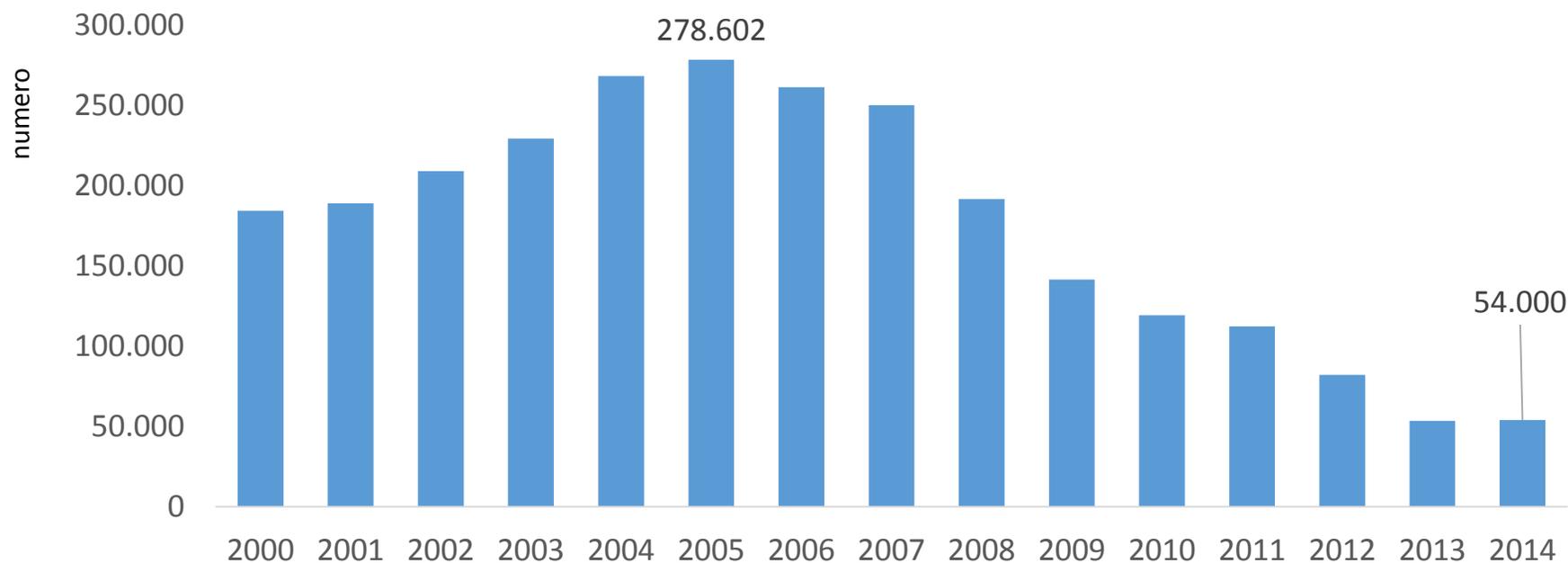
Investimenti in costruzioni (1996-2015; Il trimestre; milioni di euro)



Nel 2° trimestre 2015 gli investimenti in costruzioni (32,2 mld euro) rappresentano il 50% degli investimenti fissi lordi totali del Paese. E' il valore più basso dal 2006, quando le costruzioni rappresentavano il 56% degli investimenti italiani (52 mld euro).

Fonte: Istat, Ottobre 2015

Numero di concessioni rilasciate dal 2000 al 2014



(*) Stima
Fonte: Istat

Significativo calo dei permessi di costruire e fallimenti nelle imprese di costruzione

- ❑ La flessione dei livelli produttivi edilizi (nel 2015 -8,8% rispetto al 2014) è correlato al significativo calo dei permessi di costruire.
- ❑ Secondo i dati Istat sull'attività edilizia, il numero complessivo delle concessioni rilasciate, dopo il picco del 2005, evidenzia una progressiva e intensa caduta a partire dall'anno successivo e, nel 2014, si stima che il numero di permessi di costruire rilasciati sia di circa 54.000 con una flessione complessiva che supera l'80%.
- ❑ Si tratta di uno dei livelli più bassi mai raggiunti, inferiore, escludendo gli anni del secondo conflitto mondiale, al 1936.
- ❑ Dal 2008 al 2014 il numero di fallimenti nel settore immobiliare con costruzioni mai avviate o progetti edilizi lasciati a metà sono aumentati del 49%, con un tasso di crescita di oltre il 10% annuo;

Investimenti in costruzioni

	2015 ^(*) Milioni di euro	2013	2014	2015 ^(*)	2016 ^(*)	2016 ^(°°)	2008-2015 ^(*)	2008-2016 ^(*)	2008-2016 ^(°°)
<i>Variazioni % in quantità</i>									
COSTRUZIONI	128.836	-7,2%	-5,1%	-1,3%	-0,5%	3,2%	-34,8%	-35,2%	-32,7%
.abitazioni	66.572	-6,9%	-4,6%	-1,3%	-1,1%	0,2%	-30,2%	-30,9%	-30,0%
- nuove (°)	18.677	-21,1%	-16,1%	-8,8%	-4,1%	-3,1%	-66,5%	-67,9%	-67,5%
- manutenzione straordinaria(°)	47.895	2,9%	1,5%	2,0%	0,1%	1,5%	20,9%	21,0%	22,7%
.non residenziali	62.265	-7,5%	-5,7%	-1,2%	0,1%	6,4%	-39,0%	-39,0%	-35,2%
- private (°)	37.981	-6,3%	-6,1%	-1,2%	-0,4%	-0,4%	-30,7%	-31,0%	-31,0%
- pubbliche (°)	24.283	-9,3%	-5,1%	-1,3%	0,8%	16,9%	-48,7%	-48,3%	-40,0%

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

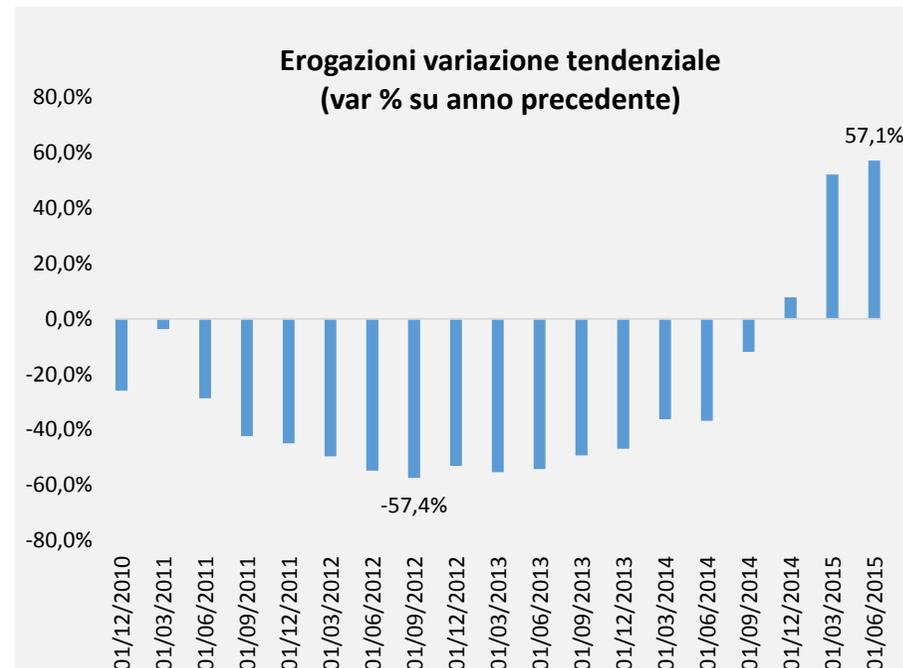
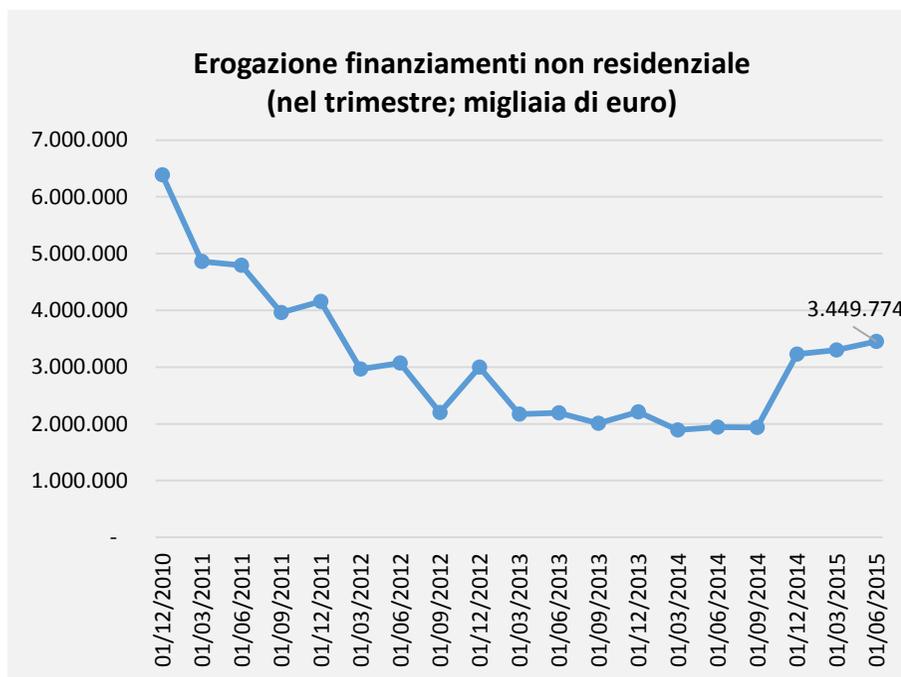
(°) Stime Ance

(°°) Scenario con proposta Ance che tiene conto dell'impatto sui livelli produttivi della proroga del potenziamento degli incentivi fiscali (50% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica, di una parziale detassazione degli acquisti di abitazioni nuove in classe energetica elevata e di un rapido avvio di nuove iniziative nei lavori pubblici

Fonte: Ance su dati Istat

Finanziamento - Erogazioni per immobili non residenziali

Nel II trimestre 2015 l'erogazione di finanziamenti per gli immobili non residenziali è pari a circa 3,5 miliardi di euro (3,8% dei finanziamenti complessivi).



Fonte: elaborazioni Nomisma su Banca d'Italia, ottobre 2015

Finanziamento - Leasing immobiliare in Italia (1)

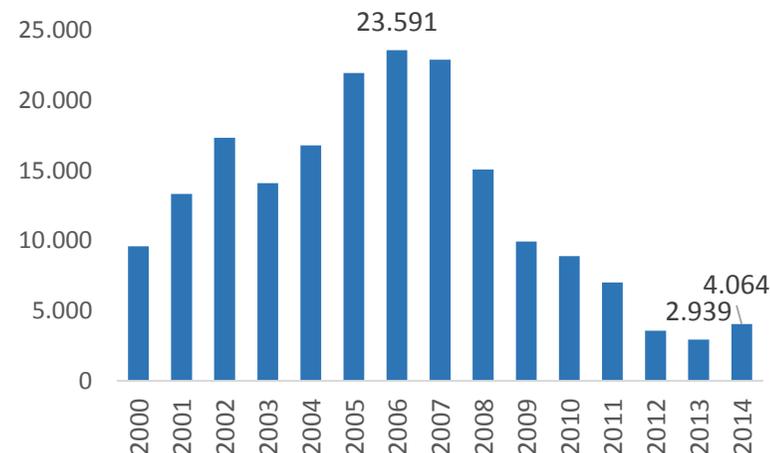
- ❑ In Italia gli investimenti si sono rivolti prevalentemente al **costruito**, con una crescita nel corso del 2014 di quasi il 30% per numero dei contratti e del 49% in valore. Il totale costruito rappresenta il 67% del leasing immobiliare e si concentra prevalentemente nella fascia d'importo più elevata (> 2,5 milioni di euro).
- ❑ Per quanto riguarda la componente da costruire, si riduce la quota di immobili di fascia intermedia e bassa, mentre mostra segnali di tenuta la componente dell'immobiliare da costruire per importi superiori ai 2,5 milioni di euro.

Composizione dello stipulato (costruito e da costruire) per classi di importo

	2013	2014	Var. % 2013-2014
Imm. costruito > 2,5 ml €	24,7%	31,5%	+27,5%
Imm. costruito > 0,5 e <=2,5 ml €	24,4%	23,1%	-5,3%
Imm. costruito <= 0,5 ml €	13,2%	12,5%	-5,3%
Imm. da costruire > 2,5 ml €	21,9%	21,9%	+0,0%
Imm. da costruire > 0,5 e <=2,5 ml €	13,1%	9,1%	-30,5%
Imm. da costruire <=0,5 ml €	2,7%	1,9%	-29,6%
Totale	100%	100%	+38,8%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Assilea

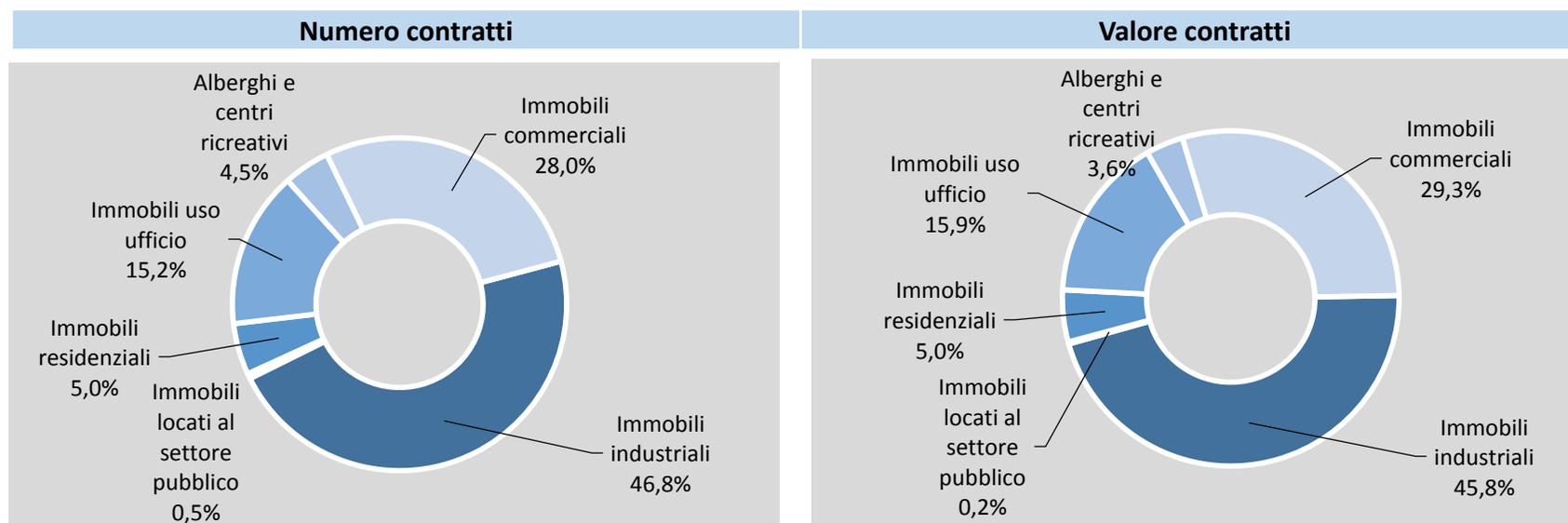
Leasing immobiliare (mln €)



Finanziamento - Leasing immobiliare in Italia (2)

- La componente degli **asset industriali** rimane preponderante, per numero e per valore dei contratti, seguita dagli immobili per il commercio e dagli uffici (segmento piccolo, ma in aumento).

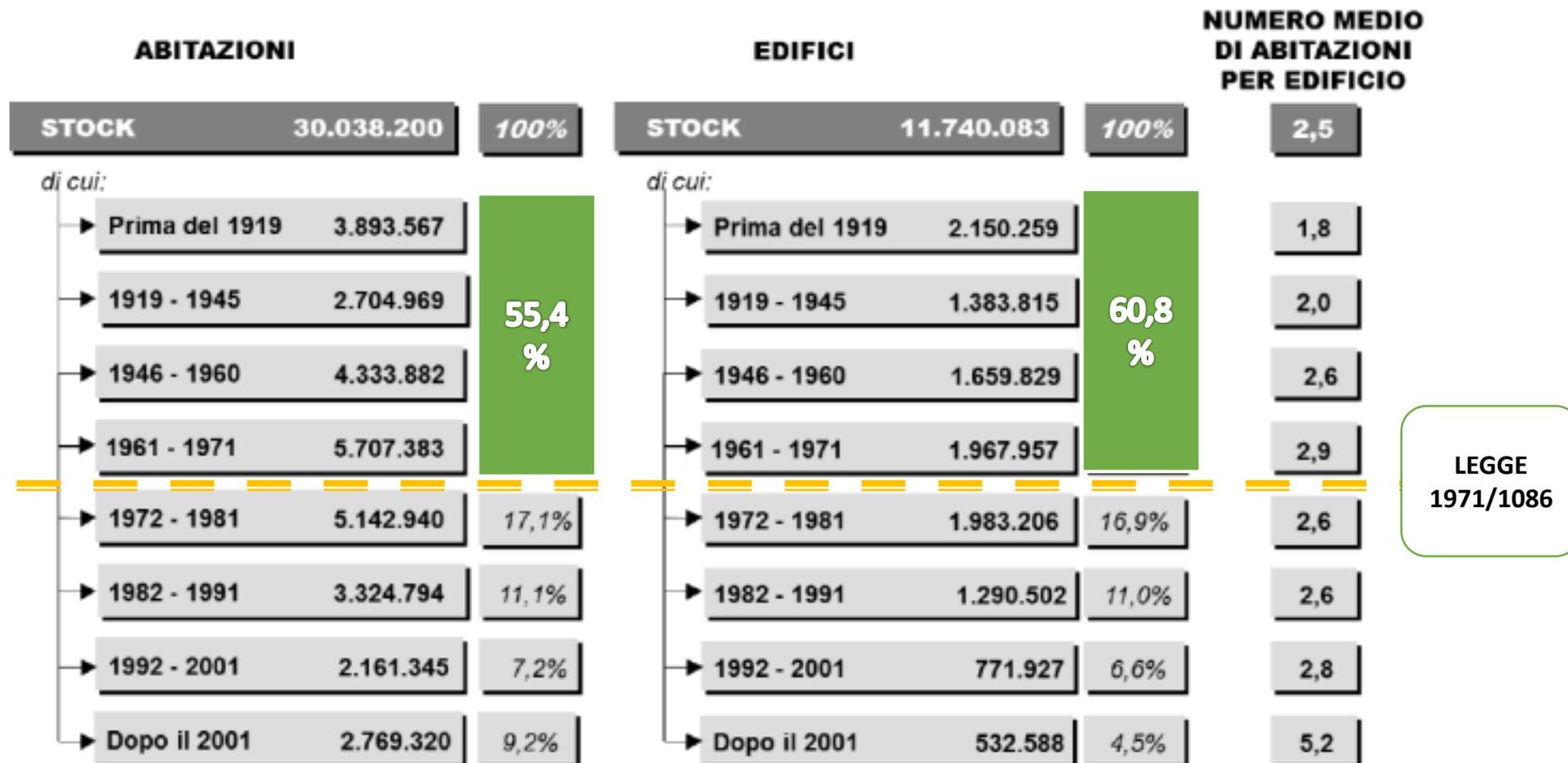
Ripartizione del leasing immobiliare stipulato per tipologia di immobile – Anno 2014
(valori %, numero contratti e valore contratti)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Assilea

1. La congiuntura immobiliare
2. Il mercato delle costruzioni
3. Nuovi spazi di mercato: efficientamento energetico e rifunzionalizzazione
4. What's going on

Anzianità del patrimonio immobiliare esistente

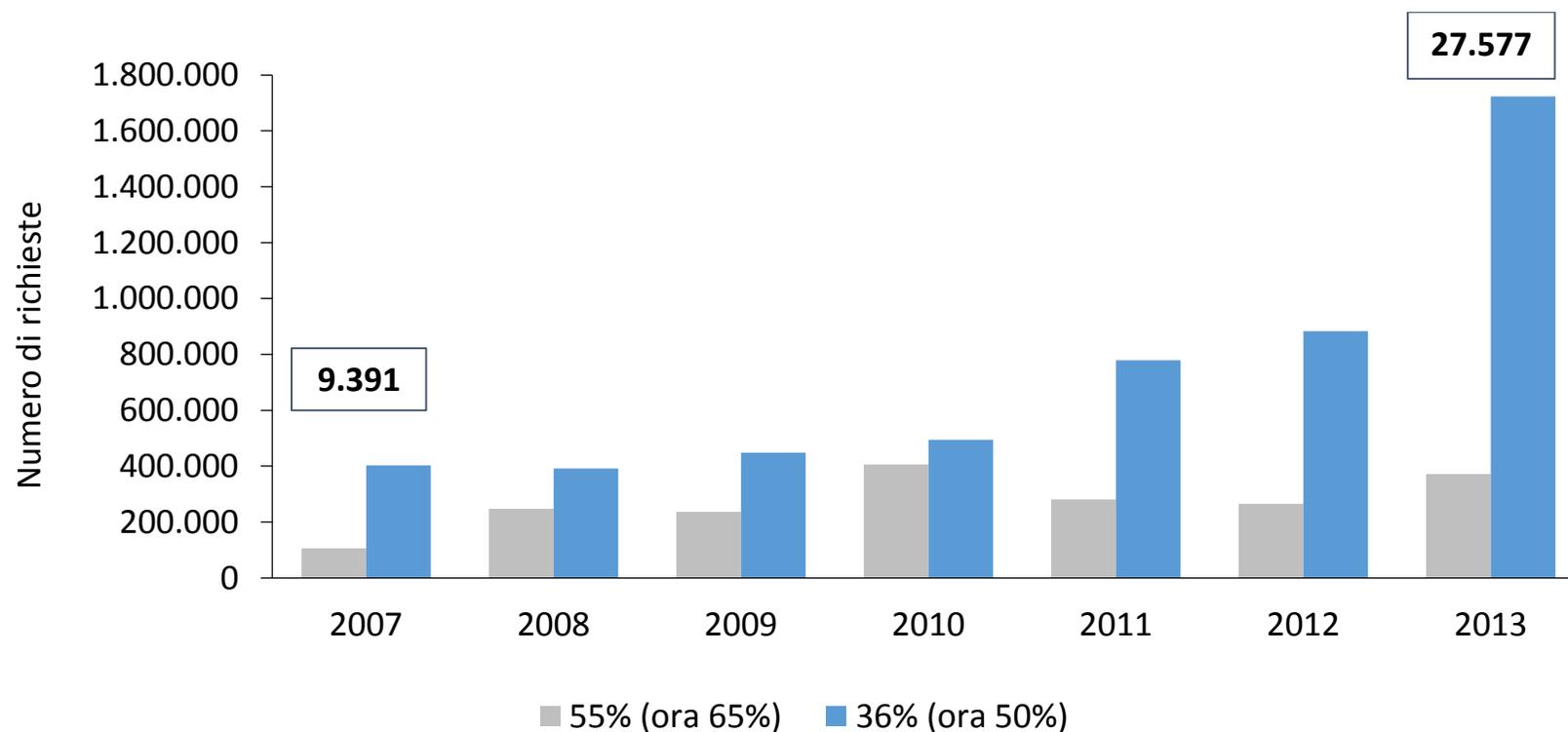


Fonte: Cresme

Rigenerazione e rifunzionalizzazione della città: un tema complesso che necessita di elevate competenze professionali

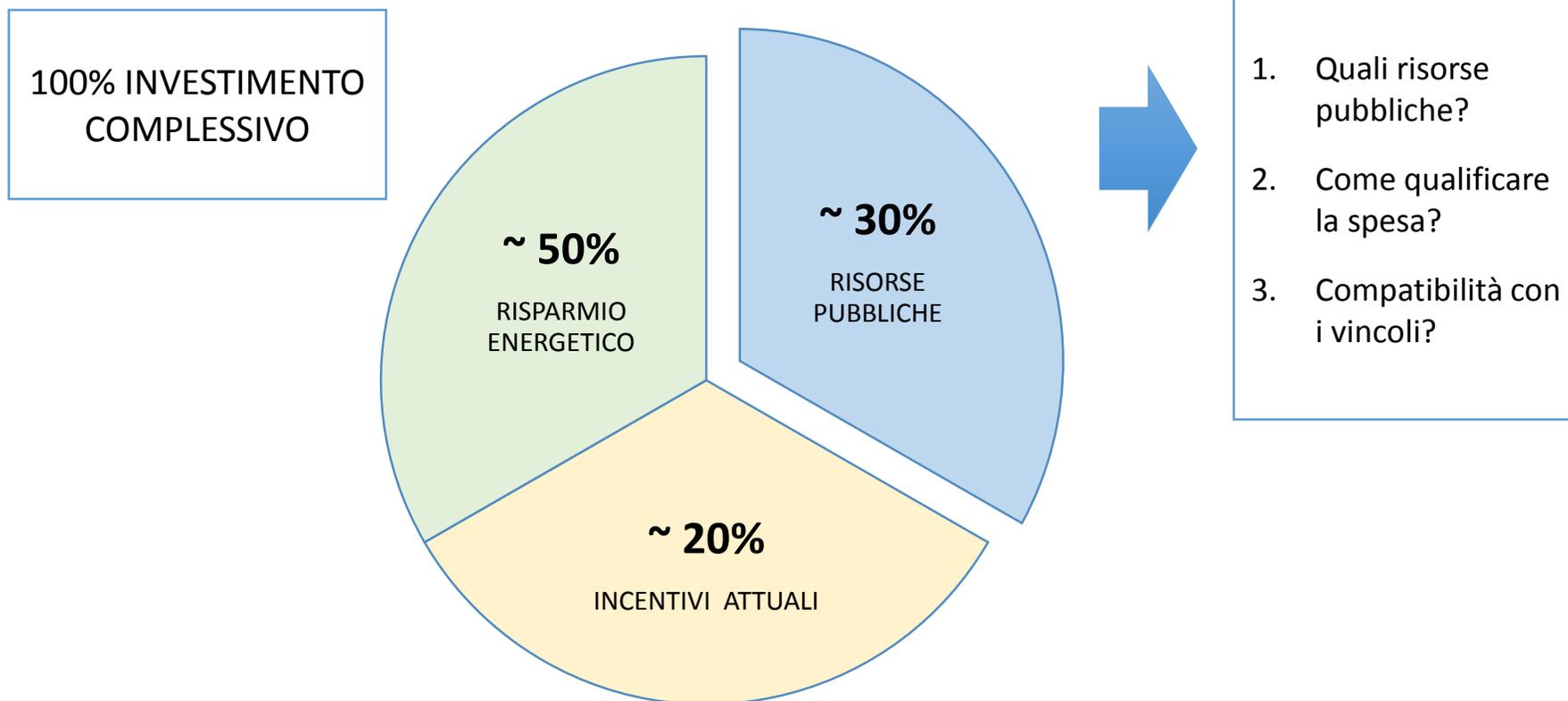
- ❑ Lo stock di patrimonio in Italia è stato costruito per buona parte (60,8% degli edifici cielo-terra) prima degli anni '70, non incorpora gli effetti delle prime leggi sull'antisismica e i progressi delle tecniche costruttive volti a ridurre il "costo di esercizio" dell'unità abitativa.
- ❑ Si aprono quindi opportunità gli interventi di messa in sicurezza e *retrofit* energetico del patrimonio abitativo, in relazione a una strutturale riduzione dei consumi delle famiglie italiane ed a un reale contenimento dell'inquinamento ambientale (le abitazioni sono responsabili del 38% delle emissioni di Co²).
- ❑ *Rifunzionalizzare* significa recuperare le funzioni vitali e identitarie di un oggetto o spazio urbano, riconnettendolo con l'ambiente circostante e con una visione futura del vivere collettivo.
- ❑ *Ricucire* è l'antidoto per non pensare la "città a pezzi" (e continuare a farla a pezzi) e rilancia la necessità di ripartire dalle fratture sociali e spaziali delle città, che nel tempo sono diventate più minacciose per l'aumento delle condizioni di vulnerabilità.

Richieste di detrazioni fiscali (50%) per il recupero edilizio e l'efficiamento energetico – Numero e milioni di euro



Fonte: stime Cresme

Riqualificazione patrimonio immobiliare pubblico: risorse



Fonte: Nomisma-Anci

Investimento necessario per l'efficienza energetica di un segmento della dotazione immobiliare pubblica

	Edifici (N°)	Superficie (Mq)	Investimento in mld di euro sul 100% di uffici/scuole
Uffici pubblici	13.581	23.428.573	..
Scuole pubbliche	42.050	62.112.579	..
Totale uffici e Scuole	55.631	85.541.152	23,9

Fonte: Enea, Cresme, Nomisma-Manutencoop

1. La congiuntura immobiliare
2. Il mercato delle costruzioni
3. Nuovi spazi di mercato: efficientamento energetico e rifunzionalizzazione
4. What's going on

16 ottobre 2015: Il CDM ha approvato disegno di legge Legge di Stabilità 2016

Il Consiglio dei ministri ha approvato il disegno di legge recante disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di Stabilità 2016). Alcuni dati interessanti per il settore immobiliare/costruzioni:

- ❑ **TASI-IMU** - L'imposta sulla prima casa viene abolita per tutti per una riduzione fiscale complessiva pari a circa 3,7 miliardi. La Tasi viene abolita anche per l'inquilino che detiene un immobile adibito ad abitazione principale.
- ❑ **COMPENSAZIONI AI COMUNI** – I Comuni saranno interamente compensati dallo Stato per la perdita di gettito conseguente alle predette esenzioni di Imu e Tasi su abitazione principali.
- ❑ **PATTO STABILITÀ COMUNI** – Le nuove regole consentiranno ai Comuni che hanno risorse in cassa di impegnarle per investimenti per circa 1 miliardo nel 2016. In aggiunta sarà consentito lo sblocco di pagamenti di investimenti già effettuati (e finora bloccati dal Patto) a condizione che i comuni abbiano i soldi in cassa.
- ❑ **IMU IMBULLONATI** - Gli imbullonati non saranno più conteggiati per il calcolo delle imposte immobiliari per un alleggerimento fiscale pari a 530 milioni di euro.
- ❑ **BONUS EDILIZIA** – Viene aumentata dal 36% al 50% la detrazione sulle spese sostenute per le ristrutturazioni edilizie, confermando l'attuale livello di agevolazione. La detrazione viene mantenuta anche per l'acquisto dei mobili e di grandi elettrodomestici. Si conferma al 65% il cosiddetto 'ecobonus', la detrazione sulle spese per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili.

19 ottobre 2015: Istat comunica aumento delle compravendite (1)

- ❑ Nel 2° trimestre 2015 le compravendite di unità immobiliari complessivamente considerate (161.357) riprendono a crescere, segnando un +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-3,6% nel I trimestre 2015).
- ❑ La ripresa delle compravendite immobiliari appare di carattere generale, interessando tutti i comparti immobiliari, le diverse ripartizioni territoriali e tipologie di centri urbani del Paese.
- ❑ L'incremento rispetto all'anno precedente è pari a +6,6% per i trasferimenti di immobili ad uso abitazione ed accessori e +1,9% per i trasferimenti di proprietà immobiliari ad uso economico.

Compravendite I-II trimestre 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali, per ripartizione geografica (residenziale + non residenziale)

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	I trimestre 2015		II trimestre 2015		I-II trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
TOTALE						
Nord-ovest	44.438	-4,1	54.776	5,9	99.214	1,1
Nord-est	27.791	-0,1	34.292	10,8	62.083	5,6
Centro	27.917	-6,5	32.695	4,1	60.612	-1,1
Sud	24.359	-2,3	26.877	2,9	51.236	0,4
Isole	11.170	-4,9	12.717	8,0	23.887	1,5
Italia	135.675	-3,6	161.357	6,2	297.032	1,5

Fonte: Istat, 19 ottobre 2015

19 ottobre 2015: Istat comunica aumento delle compravendite (2)

- ❑ Per il segmento **non residenziale** la ripresa inizia dalle grandi città. Le 10 città metropolitane hanno registrato per i primi due trimestri 2015 oltre 7.000 compravendite (66% delle compravendite totali in Italia).
- ❑ Nelle città metropolitane la variazione annua è lieve ma positiva (+0,8%), mentre nel resto del Paese le compravendite sono diminuite su base annua (-3,4%).

Compravendite I-II trimestre 2015, valori assoluti e variazioni percentuali tendenziali, per tipo di città

	I trimestre 2015		II trimestre 2015		I-II trimestre 2015	
	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014	Numero	Var.% 2015/2014
Con sede nelle città metropolitane (b)	3.374	-0,4	3.676	1,9	7.050	0,8
Con sede in altre città	4.997	-8,7	5.623	1,9	10.620	-3,4
Totale	8.371	-5,5	9.299	1,9	17.670	-1,8

Fonte: Istat, 19 ottobre 2015

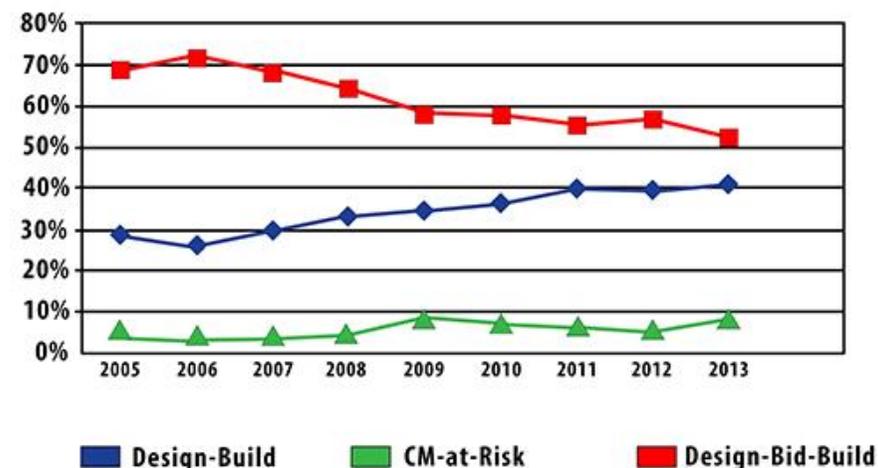
La ricerca di maggiore efficienza nelle costruzioni: il ruolo del General Contractor per lo sviluppo del business di impresa

Raffronto Costi/Tempi di una gestione “DESIGN & BUILD” rispetto alla gestione:

- **DESIGN-BID-BUILD:** Metodo tradizionale con affidamento del progetto ad un architetto e i lavori ad un’impresa
- **CONSTRUCTION MANAGEMENT AT RISK:** Metodo tradizionale con affidamento progettazione e lavori per appalti separati (cliente gestisce più consulenti e più appaltatori)

METRIC	DESIGN-BUILD VS. DESIGN-BID-BUILD	DESIGN-BUILD vs. CM@R
UNIT COST	6.1% lower	4.5% lower
CONSTRUCTION SPEED	12% faster	7% faster
DELIVERY SPEED	33.5% faster	23.5% faster
COST GROWTH	5.2% less	12.6% less
SCHEDULE GROWTH	11.4% less	2.2% less

Project Delivery Method Market Share for Non-Residential Construction



Analysis by RSMears Market Intelligence a div. of Reed Construction Date



nomisma.it

Contatti:

Marco Leone
Senior Advisor
marco.leone@nomisma.it

Nomisma – Società di Studi Economici spa
Strada Maggiore, 44
40125 Bologna (Italy)
T +39 051 6483345