

**OSSERVATORIO ASSIMPREDIL ANCE –
MAPPING - CRESME**

**2° RAPPORTO
CONGIUNTURALE PREVISIONALE
DEL MERCATO IMMOBILIARE
2012**

Lodi e Provincia



**ATTI DEL CONVEGNO DI
PRESENTAZIONE**

2° Rapporto Congiunturale Previsionale sul Mercato Immobiliare - Milano
– Lodi – Monza e Brianza
Interventi di apertura

Claudio De Albertis - Presidente Assimpredil Ance

Con il 2 ° Rapporto Assimpredil Ance - CRESME abbiamo voluto offrire ai lettori una visione molto ampia e articolata delle dinamiche in atto nel mercato immobiliare delle tre Province di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

La complessità delle questioni e l'interazione dei fattori in gioco ha richiesto un lungo e puntuale lavoro di monitoraggio da parte dell' "osservatorio permanente sulle dinamiche di trasformazione del settore delle costruzioni " che Assimpredil Ance, anche attraverso il gruppo di progetto e-mapping e il CRESME hanno avviato nel biennio scorso.

Il rapporto contiene, infatti, un aggiornamento dei dati rilevati nel 2011 e ampiamente descritti nei primi tre rapporti territoriali, uno per ogni provincia di riferimento, dedicati al Mercato Immobiliare, alle dinamiche insediative, ai volumi delle trasformazioni urbane e alle previsioni urbanistiche.

La fotografia derivante dalla lettura delle serie storiche è stata arricchita con la rilevazione di alcune variabili integrative che meglio consentono di comprendere le dinamiche attuali e future del rapporto tra domanda e offerta.

Ne risulta così un documento che mantiene la caratteristica di essere , prima di tutto, uno strumento di lavoro per gli operatori del settore, per le istituzioni, per chi deve assumere decisioni strategiche.

La puntualità dei dati contenuti nel Rapporto , elemento indispensabile quando si opera ad una scala di dettaglio come quella comunale, è il risultato: dell'eccellente lavoro di rilevazione diretta sul campo effettuata dai sistemi informativi territoriali di e-Mapping grazie anche al consolidato rapporto di collaborazione con il Servizio Interventi Attuazione Strumenti Urbanistici del Comune di Milano e la U.O. Governo della prevenzione e tutela sanitaria di Regione Lombardia; dello storico patrimonio informativo dell'Associazione, sotto il profilo della conoscenza del sistema delle imprese di costruzione; della indiscussa

competenza del CRESME che è oggi un punto di riferimento prioritario per chiunque si occupi a livello scientifico della materia.

Assimpredil Ance ha implementato i propri servizi a supporto delle conoscenze territoriali ed è oggi possibile tramite Web Mapping accedere ad un sistema informativo georeferenziato unico nel suo genere; lo strumento è a disposizione degli associati per poter usufruire online di informazioni sui sistemi infrastrutturali, sui PGT, su dati mirati relativi ai contesti territoriali di interesse.

Credo che sia indispensabile, in un momento di così profonda crisi, interrogarci sulle cause e sugli effetti indotti, per poter guardare avanti con la consapevolezza che per rimanere parte attiva della competizione è necessario cercare di rispondere in tempi brevi e con efficacia alle trasformazioni del mercato e del contesto in cui ci troviamo ad operare.

Da anni abbiamo fatto della ricerca, dell'innovazione, della cultura della riqualificazione, dell'attenzione al territorio e delle mutate esigenze del mercato una “*to do list*” da rispettare e da arricchire di valore aggiunto.

Bisogna ora ritrovare la voglia e la capacità di accettare nuove sfide, plasmare le nostre realtà aziendali così consolidate in funzione delle esigenze di un mercato che cambia con rapidità e che diventa sempre più selettivo.

Selezione deve voler dire qualità, risposta ai bisogni, innovazione, equilibrio del mercato : obiettivi irraggiungibili se non condivisi da tutti i soggetti che hanno il potere di assumere decisioni .

Per questo il 2° Rapporto Assimpredil Ance - CRESME è una occasione di riflessione che ci auguriamo possa essere basata su letture oggettive dei fenomeni in atto, un punto di riferimento per gli operatori del settore , per le istituzioni e per tutti i *players* del mercato.

Come più volte ho ripetuto, serve un progetto politico di rilancio del mercato immobiliare basato su una visione integrata del settore e del suo indotto, serve una legge economica speciale orientata alle agevolazioni fiscali e tributarie per la costruzione di abitazioni, in considerazione delle dinamiche di crescita demografica che si registreranno da qui al 2016, in particolare in questo territorio.

Stiamo assistendo, paradossalmente vista la crisi, ad una fase di accumulazione della domanda che rischia di generare un problema prioritario, quello di accesso al mercato della casa. Bisogna, da subito, agire per invertire l'attuale fase ciclica facilitando l'accesso al credito da parte delle famiglie.

Il mercato immobiliare è oggi stretto nella morsa del credito, da un lato quello alle imprese e ai promotori, che continua a imporre logiche insostenibili per gli investimenti, e dall'altro quello alle famiglie che impedisce di fatto di soddisfare una domanda crescente.

Gli investimenti nel settore immobiliare sono congelati anche perché, mai come ora, non c'è certezza del diritto e vi è ancor meno certezza dell'azione amministrativa: servono regole chiare e un sistema di procedure semplificate, orientate al risultato.

Il settore delle costruzioni è troppo frammentato, troppe imprese per un mercato che si è ridimensionato e riconfigurato. Bisogna accompagnare le imprese verso nuovi modelli produttivi e organizzativi, bisogna ricomporre la filiera per recuperare competitività e poter guardare con più concretezza al mercato internazionale.

I dati contenuti nel 2° Rapporto fanno emergere con chiarezza che siamo di fronte ad una crisi territoriale nella crisi economica del settore : è a rischio il sistema imprenditoriale del nostro territorio perché qui si gioca una battaglia concorrenziale più dura che in altri contesti per effetto della storica apertura del mercato stesso .

La concorrenza giocata su una competizione nel rispetto delle regole è un valore, le imprese storiche e strutturate sanno che innovazione, qualificazione e legalità sono l'unica barriera e protezione possibile oggi. La crisi rischia di affermare, invece, un sistema che vince sulla non chiarezza delle regole.

Ringrazio Assoimmobiliare, Unione Artigiani, Legacoop Abitanti e EuroMilano S.p.A. che hanno creduto nel progetto e con il loro sostegno testimoniano della volontà di trovare insieme “ soluzioni e vie d'uscita “.

Aldo Mazzocco – Presidente Assoimmobiliare

Ristrutturare e Valorizzare il Patrimonio immobiliare esistente: un giacimento di sviluppo ed occupazione duraturi per il Paese.

Approfitto di questa opportunità offerta dal rapporto Cresme sulle Province di Milano, Monza Brianza e Lodi per riproporre anche alla platea degli attori di Assimpredil la proposta di Assoimmobiliare per una politica economica che possa ridare un duraturo slancio all'attività edilizia.

Dai dati emerge chiaramente come il "rinnovo" sia ormai protagonista costante e sempre più rilevante dell'attività immobiliare/edilizia e questo ci conforta nelle nostre convinzioni che da più di un anno stiamo illustrando, a più riprese, nelle sedi istituzionali.

La Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare, sia pubblico che privato, oltre ad essere un'evidente necessità indotta dalle esigenze di riduzione del debito dello Stato, degli Enti locali, e delle aziende, può rappresentare anche un'incredibile opportunità di sviluppo e crescita per l'Italia, forse più rilevante del suo significato di riduzione del debito.

Intervenire **sull'Infrastruttura Immobiliare** (case, uffici, scuole, carceri, ospedali, etc), significa alimentare in modo diffuso e capillare la piccola e media impresa dell'indotto edilizio non già per realizzare prodotto nuovo, forse inutile alla luce dell'evoluzione demografica e della saturazione del territorio, bensì per rendere più efficiente l'infrastruttura fisica all'interno della quale la popolazione vive, lavora, consuma e trascorre il tempo libero. Gli investimenti pubblici e privati sul patrimonio immobiliare, rispetto anche ai pur indispensabili investimenti sulle grandi infrastrutture, presentano indubbi vantaggi macroeconomici sia in termini di diffusione nel tessuto economico su tutto il territorio, sia in termini di ritorni di efficienza complessiva della Nazione.

La Valorizzazione dello sterminato Patrimonio Immobiliare Pubblico e dell'altrettanto rilevante Patrimonio Privato a rischio di obsolescenza, passa necessariamente attraverso due momenti preparatori senza i quali non si potrà immaginare alcun aumento di efficienza né alcuna ipotesi di efficace dismissione:

-
- a) una massiccia e strutturale analisi e riorganizzazione dei Patrimoni attraverso precisi processi di segmentazione degli attivi e di una chiara individuazione delle azioni di Valorizzazione da implementare;
 - b) una finanziarizzazione dei Patrimoni da perseguire utilizzando le due macrostrutture (Fondi Immobiliari e Siiq) di possesso e gestione degli immobili di cui l'ordinamento italiano dispone e che sono, pur con alcune imperfezioni, assolutamente in grado di far convergere sui vari sub patrimoni immobiliari, preventivamente segmentati e dotati di *business plan*, i necessari capitali italiani e stranieri.

Senza capitali internazionali non è infatti immaginabile alcuna azione di riqualificazione e dismissione su grande scala e senza ricorrere a veicoli *standard* quali i Fondi Immobiliari e i Reits/Siiq, facilmente comprensibili e generalmente conosciuti da tutti i grandi investitori internazionali, non è immaginabile alcuna attrattività del Mercato Italiano verso l'Estero.

Assoimmobiliare nell'ambito della sua azione di promozione di un processo virtuoso che si pone come obiettivo finale l'efficientazione dell'Infrastruttura Immobiliare del Paese, impiegando risorse in larga misura internazionali, per le quali è necessaria una messa a punto dei veicoli immobiliari Fondi e Siiq, ritiene necessario un contributo riformatore che si sviluppi possibilmente lungo tre assi fondamentali:

- 1) la correzione di alcune distorsioni e di alcuni errori normativi che regolano la costituzione e la gestione dei Fondi immobiliari italiani e dei Reits italiani (Siiq): sono state avanzate delle proposte per migliorare, senza impatto sui saldi, la competitività internazionale di questi veicoli;
- 2) la promozione e l'incentivazione di nuove società immobiliari quotate, (la quotazione è infatti un pre-requisito necessario delle Siiq), per porre rimedio all'anomala situazione del mercato italiano, che, a parità di stock con il mercato francese, non offre una profondità di mercato neppure confrontabile con quella del Paese d'Oltralpe, pur essendo le Siiq non molto dissimili dalle Siic francesi che rappresentano e si confermano un caso di assoluto successo nel panorama mondiale.

Si segnala a questo proposito una recente pubblicazione francese che testimonia la rilevanza strutturale che il fenomeno Siic ha avuto e continua ad avere per l'economia francese capace nel 2011 di attrarre più di 12 miliardi di investimenti esteri nel *Real Estate* a fronte di un disinvestimento di 2 miliardi sul mercato italiano. L'azione di promozione e incentivazione della costituzione di nuove società quotate candidate a diventare Siiq dovrebbe essere perseguita in particolare nei confronti dei grandi soggetti istituzionali che possiedono grandi portafogli immobiliari (banche, assicurazioni e fondi pensione), che all'estero hanno saputo dare vita ad un nuovo settore finanziario che ha arricchito anche il listino di borsa in misura rilevante;

- 3) qualsiasi finanziarizzazione o dismissione sarà impossibile o inefficace se non accompagnata da una chiara volontà di ammodernare, principalmente dal punto di vista energetico e funzionale, gli *stock* immobiliari esistenti impiegando l'impressionante apparato produttivo italiano operante nel settore immobiliare - edile. Dare lavoro alle migliaia di piccole e medie imprese capaci di lavorare sulla ristrutturazione degli immobili genera un ritorno di occupazione e arricchimento infrastrutturale del Paese di evidente rilevanza anticiclica. Più di qualsiasi grande infrastruttura.

Stefano Fugazza e Marco Accornero - Unione degli Artigiani delle Province di Milano e Monza e Brianza

Il settore delle costruzioni è uno di quelli che maggiormente sta soffrendo la crisi di questi ultimi anni. E questo ovviamente vale tanto più per gli artigiani, che spesso sono subfornitori oppure si occupano delle ristrutturazioni. Ecco perché l'Unione artigiani della provincia di Milano, Monza e Brianza ha deciso di sostenere questa ricerca, che può diventare un utile strumento, una bussola per guidare le aziende, anche le piccole e micro.

In ogni settore, infatti, conoscere il mercato, le nuove tendenze, le innovazioni e i possibili sbocchi può aiutare a capire dove e come muoversi. E oggi nelle costruzioni proprio l'innovazione può far la differenza. L'eco-sostenibilità, la domotica, le fonti energetiche alternative, il green building, sono solo alcuni dei settori su cui si sta affacciando l'edilizia "moderna", rappresentando un valore aggiunto che sempre di più si trasforma in competitività.

Si tratta di sfide di carattere ambientale e energetico, ma anche sociali e economiche: ecco perché non basta analizzare il comparto con le sue caratteristiche, ma diventa necessario, proprio come fa questa ricerca, analizzare a fondo anche la domanda, sia nell'ambito dell'edilizia residenziale sia in quella non residenziale.

Il settore da tempo, infatti, investe nella ricerca di prodotti e soluzioni, tecnologie e materiali innovativi perché consapevole della difficile strada da percorrere. Ma questa capacità innovativa non sempre viene capita, anche dal mercato stesso o dagli stessi interlocutori istituzionali. Non solo, occorre accompagnare e favorire il processo innovativo con adeguate politiche formative, per avere un numero sufficiente di operatori qualificati. La qualità del lavoro, infatti, è spesso più importante dell'efficienza del materiale stesso, anche innovativo.

In tal senso, questo rapporto ha, oltre che un valore conoscitivo, anche un valore propositivo, consapevoli come siamo del ruolo strategico che il settore delle costruzioni ha nell'economia lombarda e del nostro Paese: rappresenta a tutt'oggi il 10% del PIL e, quindi, è in grado di fungere da volano per l'intero sistema economico.

Ecco perché non basta analizzarne le caratteristiche, ma diventa necessario capire a fondo anche la domanda, sia nell'ambito dell'edilizia residenziale sia in quella non residenziale.

È evidente che il mondo delle costruzioni risente ed è logorato da anni in cui si sono persi posti di lavoro, in cui la domanda si è raffreddata, in cui la perdita produttiva è stata costante. È arrivato, dunque, il momento di ripensare le strategie, di rivedere gli obiettivi, e questa ricerca può aiutare a disegnare un futuro di ripresa.

Non può bastare, è ovvio, ma non è questo il luogo delle recriminazioni, pur legittime, sull'Imu, sui pagamenti ritardati, sul fisco che stritola le imprese o altro, anche perché ci sono anche segnali positivi, come nel caso del decreto Sviluppo, in cui c'è grande attenzione proprio al settore delle costruzioni, anche sul fronte fiscale.

I risultati di questa ampia analisi, infatti, sono chiari: serve una convergenza di forze per far ripartire il settore, non sono sufficienti l'inventiva, la lungimiranza o la professionalità di chi lavora. Ognuno deve fare la propria parte, gli imprenditori, le istituzioni, il sistema bancario, i lavoratori, perché il settore torni a crescere.



Saluto di apertura – Pierfrancesco Cecchi, Coordinatore Consiglio di Zona Provincia di Lodi Assimpredil Ance

Buon giorno a tutti.

Grazie di essere intervenuti alla presentazione del 2 ° Rapporto Congiunturale Previsionale sul Mercato Immobiliare; la giornata di oggi sarà dedicata all'analisi del mercato immobiliare nella Provincia di Lodi.

L'anno passato abbiamo dato inizio allo stretto rapporto di collaborazione con il CRESME per analizzare nel dettaglio il comparto del mercato immobiliare nel nostro territorio, anche e soprattutto in considerazione del fatto che ritenevamo assolutamente indispensabile – per tutti gli attori coinvolti - disporre di uno strumento di analisi **che dia una visione il più ampia possibile della situazione.**

Infatti, anche se il nostro settore sembra uno dei più "investigati" e dei più conosciuti, le imprese hanno riscontrato una vera e propria mancanza di informazioni **sull'andamento di alcune importanti variabili congiunturali.** In questo scenario, le difficoltà di interpretazione dei fenomeni territoriali, derivate dalla complessità delle variabili in gioco nei processi di trasformazione, diventano sempre più un fattore di elevata criticità per tutti i soggetti privati e pubblici, che sono chiamati a formulare strategie efficaci.

La complessità delle questioni e l'interazione dei fattori in gioco ha richiesto un lungo e puntuale lavoro di monitoraggio da parte dell' "osservatorio permanente sulle dinamiche di trasformazione del settore delle costruzioni " che Assimpredil Ance, anche attraverso il gruppo di progetto e-mapping - **attraverso un evoluto sistema di geo-referenziazione** - e il CRESME, ha avviato nel biennio scorso.

Il rapporto contiene, infatti, un aggiornamento dei dati rilevati nel 2011 dedicati al Mercato Immobiliare, alle dinamiche insediative, ai volumi delle trasformazioni urbane e alle previsioni urbanistiche.

La fotografia, derivante dalla lettura delle serie storiche, è stata arricchita con la rilevazione di alcune variabili integrative che meglio consentono di comprendere le dinamiche attuali e future del rapporto tra domanda e offerta .

Ne risulta così un documento che mantiene la caratteristica di essere, prima di tutto, uno strumento di lavoro per gli operatori del settore, per le istituzioni, per chi deve assumere decisioni strategiche.

Da anni abbiamo evidenziato una serie di azioni che il nostro settore, nel suo complesso, deve compiere per cercare di trovare una risposta ad una crisi senza pari, sia in termini di durata che di effetti su tutta la filiera.

In particolare è necessario mettere in atto una serie di azioni concrete che abbiamo come *fil rouge* l'innovazione, la riqualificazione, l'attenzione al territorio e alle mutate esigenze del mercato sia esso privato che pubblico.

Bisogna ora ritrovare la voglia e la capacità di accettare nuove sfide, plasmare le nostre realtà aziendali così consolidate, in funzione delle esigenze di un mercato che cambia con rapidità e che diventa sempre più selettivo.

Il mercato è selettivo non solo per l'evoluzione delle esigenze e delle dinamiche sociali, ma perché è completamente bloccato dalla stretta creditizia imposta dalle banche che non dà né credito alle imprese, né agevola il rilascio dei mutui ai privati.

Di conseguenza domanda e offerta sono ferme.

Come più volte ho ripetuto, serve un progetto politico di rilancio del mercato immobiliare e **delle Opere Pubbliche**, basato su una visione integrata del settore e del suo indotto; serve

una legge economica speciale orientata alle agevolazioni fiscali e tributarie per la costruzione di abitazioni e per la realizzazione delle infrastrutture.

Spero che il rapporto dia una visione un po' più ampia di questa premessa che faccio perché elude completamente il contesto globale di difficoltà che non derivano dalla incapacità imprenditoriale, ma dall'assoluto impoverimento complessivo del contesto sociale e della ns/realità.

Proprio per testimoniare questo difficilissimo momento che le imprese stanno attraversando e per far sentire la nostra voce e le nostre richieste alle istituzioni, abbiamo deciso di organizzare per il giorno 13 febbraio a Milano, un'imponente manifestazione – a cui siete tutti vivamente invitati a partecipare con i vostri collaboratori.

L'architetto Bellicini, direttore del CRESME, vi illustrerà nel dettaglio i dati contenuti nel rapporto e fornirà lo spunto per le tematiche da trattare nel corso della tavola rotonda che seguirà.

Ringrazio Camera di Commercio di Lodi per ospitarci anche quest'anno.

Ringrazio Assoimmobiliare, Unione Artigiani, Legacoop Abitanti e Euromilano S.p.A. che hanno creduto nel progetto e con il loro sostegno testimoniano della volontà di trovare insieme "soluzioni e vie d'uscita" e l'Ufficio Studi Gabetti per l'approfondimento sull'offerta immobiliare residenziale a Lodi.

Lascio ora la parola all'architetto Bellicini e vi informo che la settimana prossima avremo modo di ascoltare nuovamente l'Architetto che ci illustrerà una dettagliata analisi del mercato delle opere pubbliche che insistono e insisteranno sul territorio regionale e delle ricadute che queste opere hanno e avranno sull'intera filiera delle costruzioni.

Vi auguro un buon proseguimento dei lavori.

SINTESI DEL RAPPORTO A CURA DI LORENZO BELICINI – DIRETTORE CRESME

IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI A LODI ENTRA IN EMERGENZA

Il 2° Rapporto Congiunturale previsionale del mercato immobiliare 2012 della provincia di Lodi costituisce un'occasione per analizzare a distanza di circa un anno dal primo rapporto, il mercato immobiliare e, più in generale, il sistema economico della provincia lodigiana.

Il quadro che emerge dall'analisi dei principali indicatori congiunturali è senza dubbio di forte difficoltà per il settore delle costruzioni e per l'economia provinciale più in generale. Occupazione, credito e mercato immobiliare mostrano tutti un segno negativo.

Tabella 1 – Indicatori congiunturali sul mercato delle costruzioni in provincia

	LODI		LOMBARDIA	
	2011/2010	2012/2011	2011/2010	2012/2011
Occupati nei cantieri	-12,4	-16,9		
Occupati costruzioni Istat	-33,2		-3,2	-1,6
Imprese nei cantieri	-3,6	-10,2		
Imprese Movimprese	-1,6	-6,3	0,2	-1,0
Erogazioni all'acquisto di abitazioni	-7,2	-43,8	-6,4	-42
Erogazioni all'acquisto di altri immobili	17,7	-70,1	-36,5	-22,6
Erogazioni per la costruzione di abitazioni	-18,9	5,3	-16,8	-20
Erogazioni per la costruzione di altri immobili	-14,9	-46,4	-9	-43
Compravendite abitazioni	-7,4	-27,8	-2,7	-20,9
Compravendite altri immobili	0,2	-18,3	-2,2	-23

Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

Gli occupati nei cantieri peggiorano nel corso dei primi nove mesi del 2012 il risultato già negativo del 2011. Sul fronte del mercato immobiliare il trend è simile, con un netto peggioramento nel 2012, dopo un 2011 già in calo per quanto riguarda il settore residenziale (-27,8%, dopo il -7,4%), e stagnante per quello non residenziale (-18,3% dopo il +0,2% del 2011).

Qualche segno positivo è riscontrabile osservando la dinamica relativa al credito, ma certo il risultato di sintesi è indicativo di una forte riduzione del credito erogato al settore. Tutto negativo quello per le erogazioni per l'acquisto di abitazioni, che si presentano in calo nel 2011 (-7,2%) ma soprattutto nel 2012 (-43,8%). Stessa dinamica amplificativa del trend recessivo per il finanziamento della costruzione di immobili non residenziali: -14,9% nel 2011 e -46% nel 2012. Le erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali erano

cresciute del 18% nel 2011 rispetto al 2010, un anno che rappresenta però il picco minimo dal 1997. Inoltre nei primi nove mesi del 2012 hanno subito un drastico ridimensionamento, con un livello sceso a 11 milioni di euro, contro i 35 milioni del corrispondente periodo 2011. Infine le erogazioni per la costruzione di abitazioni segnano una modesta espansione (+5%), che arriva però dopo quattro anni di cali ininterrotti, che anche in questo caso hanno portato il livello del credito a livelli molto contenuti (88 milioni nel 2011 contro i 185 del 2007).

1. Gli investimenti in costruzioni: recessione ininterrotta dal 2006: -36,5% nel 2012

Nel 2012, per il sesto anno consecutivo, il valore della produzione del settore delle costruzioni in provincia di Lodi sconta una importante riduzione: -6,7% rispetto al 2011. Si tratta di un mercato quantificato in 672 milioni di euro, e che dal 2006 ha perso il 36,5%, ovvero quasi 900 milioni di euro a prezzi correnti, quasi una volta e mezza la capacità produttiva espressa annualmente del periodo più recente.

La dinamica dell'ultimo anno concluso vede allineati per intensità del calo complessivo gli investimenti in nuove costruzioni e quelli per la loro manutenzione straordinaria, con un tasso negativo dell'ordine dell'8%. Più contenuta la riduzione della manutenzione ordinaria (-2,8%), che aveva però registrato un calo più importante un anno prima.

Tabella 2 – Il valore della produzione in provincia di Lodi per comparto produttivo – valori assoluti in milioni di euro e variazioni % su valori costanti

	Valore della produzione (milioni di euro correnti)			Variazioni % (su valori a prezzi costanti)			2012*/2006
	2010	2011	2012*	2011/2010	2012/2011	2013*/2012*	
Nuovo	202	229	217	8,5	-8,1	-6,4	-60,0
Residenziale	102	101	95	-4,2	-8,6	-5,9	-67,4
Non Residenziale	82	109	103	26,7	-9,0	-7,9	-52,5
<i>privato</i>	63	90	86	36,4	-8,0	-7,2	-57,6
<i>pubblico</i>	19	19	17	-5,4	-14,0	-11,1	24,5
Genio Civile	18	19	19	-2,5	0,6	-0,6	-44,1
Rinnovo	341	328	313	-7,7	-7,5	0,8	-13,7
Residenziale	211	189	177	-13,8	-8,9	1,0	-22,7
Non Residenziale	116	124	122	2,5	-4,9	0,9	12,5
<i>privato</i>	99	106	102	2,1	-6,7	1,1	16,8
<i>pubblico</i>	17	18	20	4,8	5,3	0,0	-5,1
Genio Civile	14	15	14	0,8	-12,0	-3,6	-44,0
Totale Investimenti	543	557	531	-1,6	-7,7	-2,1	-41,5
Manutenzione Ordinaria	147	141	141	-7,6	-2,8	0,6	-7,5
Valore della Produzione	690	698	672	-2,9	-6,7	-1,6	-36,5

Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI – novembre 2012

* previsione

All'interno degli investimenti in nuove costruzioni il settore residenziale perde ancora quasi il 9%, le opere pubbliche il 7%, con il comparto dell'edilizia particolarmente penalizzato (-14%), a fronte di una stagnazione delle infrastrutture (0,6%). Per queste ultime quella attuale si configura come una fase di ripiegamento dopo l'espansione dei primi anni 2000 (fino al 2005) quando venivano realizzati i lavori per la tratta Milano/Bologna dell'Alta Velocità. D'altra parte la difficoltà ad avviare e portare a termine nuovi interventi infrastrutturali è un nodo quanto mai presente nella congiuntura attuale. Un esempio dell'incertezza dei tempi è il caso della Tangenziale di Codogno che doveva essere ultimata a maggio 2012, e che continua invece ad accumulare ritardi nell'iter realizzativo. Perdono più dell'8% anche i nuovi investimenti non residenziali privati, ma mentre per quelli con finalità abitative il 2012 rappresenta il sesto anno di riduzione, per il segmento privato non residenziale si tratta di una inversione di tendenza dopo un biennio espansivo (+50% tra il 2009 e il 2011) a motivo di una ripresa dell'attività edilizia nel settore agricolo e in quello industriale che ha raddoppiato i livelli investiti nel 2009. Guardando al rinnovo, il repentino peggioramento del clima economico generale incide su quasi tutti i settori di attività, che, tranne quello abitativo, mostravano segnali di vivacità nel 2011. Nel 2012 si osservano tassi negativi che oscillano tra il -5 e il -12%. Unica eccezione per l'edilizia non residenziale pubblica, che beneficia, tra i principali, dei lavori di ristrutturazione del pronto soccorso del presidio ospedaliero di Lodi.

Le prime previsioni per il 2013 indicano che il livello più basso per la produzione settoriale non è ancora stato raggiunto: per la fine del 2013 si stima infatti un ulteriore calo, del -1,6%. Un rallentamento dunque della recessione, che si affida alla ripresa prevista del rinnovo, mentre appare ancora presto per una ripresa dei nuovi investimenti, in particolare nel settore dell'edilizia.

Un rallentamento, infine, che mostra come la fase più acuta della crisi può considerarsi superata, ma certo il mercato che ne esce è ridotto e trasformato: i nuovi investimenti rappresentavano più del 50% della produzione nel 2006, nel 2012 poco più del 30%; quelli abitativi scendono dal 28% al 14%.

2. Il mercato immobiliare nel 2012 perde il 29,5% del fatturato rispetto al 2011

Il fatturato complessivo del mercato immobiliare lodigiano nel 2012 ammonta a 220 milioni € di cui 180 milioni provenienti dal settore residenziale e 40 dal non residenziale.

Figura 1. – Stock e mercato in Provincia di Lodi nel 2012

Variazioni % sul 2011 – valori correnti

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI	166.300		2012 Milioni di euro	Variazioni % rispetto al 2011	
abitazioni	100.400	MERCATO			
box e posti auto	41.500		ABITAZIONI	180	-31,2
uffici	2.100				
commerciali	8.200		ALTRI IMMOBILI	40	-22,0
produttivi	2.200				
magazzini, cantine e soffitte	11.900		TOTALE	220	-29,5

Fonte: elaborazioni e stime Cresme/Si su fonti varie

La crisi che investe il territorio emerge con chiarezza dai dati tendenziali: nel 2012 la contrazione del mercato rispetto all'anno precedente è pari a -29,5%, più accentuata per il settore residenziale per cui si registra un calo del 31,2%, mentre per il settore non residenziale si attesta a -22,0%. Siamo di fronte al valore più basso del fatturato del mercato immobiliare provinciale registrato dal 2006 a oggi.

3. Nel mercato residenziale crollano le compravendite

Il numero di transazioni avvenute nell'anno sono un elemento indispensabile per analizzare la crisi del mercato provinciale. Nei dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 2012 emerge un calo del 27,8% rispetto all'ultimo anno. Comparando la dinamica del Capoluogo rispetto a quella del resto della provincia emerge che la città tiene meglio il mercato. Qui la flessione delle compravendite si attesta a -11% mentre nel resto della provincia il calo sfiora il -32%. Ma la dimensione del ridimensionamento del mercato provinciale si coglie sul lungo periodo. Se nel 2006 venivano compravendute 5.192 abitazioni in tutta la Provincia, nel 2012 si arriva a 1.925, ovvero il 62,9% in meno. Il mercato residenziale, dunque, è in profonda crisi e il 2012 rappresenta soltanto l'apice negativo di un andamento che dura ormai da sei anni.

Tabella 3 – Le compravendite di abitazioni nella provincia di Lodi nel periodo 2005 – 2012

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*
Capoluogo	744	732	896	545	550	504	503	448
Resto Provincia	3.803	4.460	3.831	2.899	2.395	2.375	2.162	1.477
Totale	4.547	5.192	4.727	3.444	2.944	2.879	2.665	1.925
<i>Variazione %</i>								
	<u>2006</u> <u>2005</u>	<u>2007</u> <u>2006</u>	<u>2008</u> <u>2007</u>	<u>2009</u> <u>2008</u>	<u>2010</u> <u>2009</u>	<u>2011</u> <u>2010</u>	<u>2012</u> <u>2011</u>	<u>2012</u> <u>2006</u>
Capoluogo	-1,6	22,3	-39,1	0,8	-8,3	-0,2	-10,9	-38,8
Resto Provincia	17,3	-14,1	-24,3	-17,4	-0,8	-9,0	-31,7	-66,9
Totale	14,2	-9,0	-27,1	-14,5	-2,2	-7,4	-27,8	-62,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

* stima annua su dati primo semestre 2012

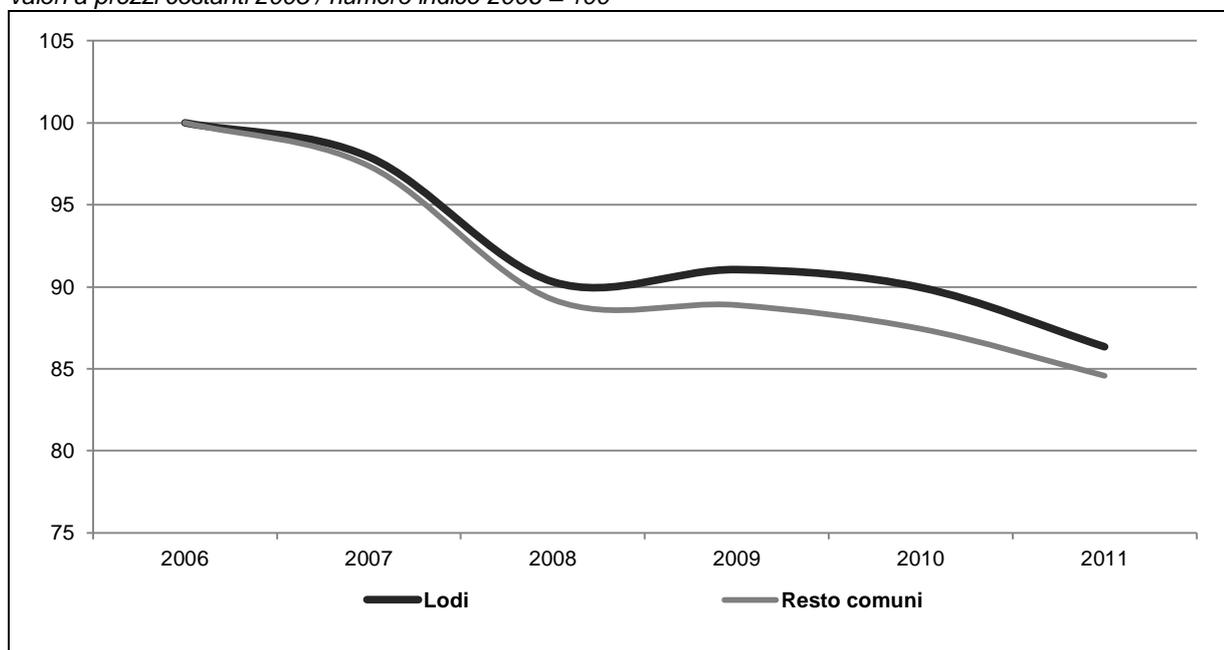
4. I prezzi del mercato immobiliare residenziale hanno andamento negativo

Complessivamente in questo anno si riducono anche i prezzi delle abitazioni compravendute. Determinare con esattezza l'entità delle quotazioni degli immobili, a livello provinciale e del comune capoluogo, non è semplice essenzialmente a causa delle diverse indicazioni tendenziali provenienti dalle diverse fonti. In questa analisi sono state considerate le informazioni dalle principali fonti ovvero Agenzia del Territorio e Osservatorio Prezzi CRESME.

I dati dell'Agenzia del Territorio, fermi al secondo semestre 2011, danno conto di una modesta riduzione dei prezzi di vendita (-1,5% nel secondo semestre 2012 calcolato a prezzi correnti), ma probabilmente la crisi è ben più pesante soprattutto se si considera l'anno appena concluso. Considerando i prezzi per periodo più lungo emerge una sostanziale riduzione delle quotazioni medie che ha interessato sia il capoluogo sia il resto dei comuni della provincia a partire dal 2006. Il 2006 rappresenta per la provincia il picco massimo del mercato con una quotazione media che sfiora i 1.400 euro/mq ma che raggiunge valori di 1.720 euro/mq a Lodi. Nei cinque anni seguenti i prezzi si sono progressivamente ridotti fino a raggiungere quota 1.318 euro/mq nel secondo semestre 2011, valore minimo del periodo considerato.

Grafico 1 - Trend delle quotazioni immobiliari MEDIE DELLE FASCE BCD nel I semestre

Elaborazione dati comunali. Categoria residenziale. Tipologia abitazioni signorili, civili, tipo economico, tipiche dei luoghi - valori a prezzi costanti 2005 / numero indice 2006 = 100



Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio - novembre 2012

Anche l'andamento del mercato cittadino è sostanzialmente negativo. Sulla base di quanto rilevato dall'Osservatorio Prezzi Cresme attraverso 285 annunci, il prezzo medio richiesto nel secondo semestre del 2012 per le abitazioni in vendita nel Comune di Lodi è di 2.012 euro/mq e la richiesta diventa ancor più cospicua per gli appartamenti (che rappresentano gran parte del mercato con 228 annunci rilevati) per i quali si arriva a 2.156 euro/mq. Questi valori sono i più bassi rilevati a partire dal 2009.

Tabella 4 - Annunci rilevati nel Comune di Lodi – tipologia edilizia: MISTA (appartamenti, ville, villini, case a schiera)

	2009		2010		2011		2012	
	I sem	II sem						
Numero di annunci	152	246	295	297	296	296	268	285
Dimensione media (mq)	89	87	99	102	99	104	105	102
Prezzo medio (euro/mq)	2.040	2.224	2.241	2.134	2.123	2.072	2.141	2.012

Fonte: Osservatorio Prezzi Cresme

5. Il mercato non residenziale cala meno del residenziale

Anche il settore non residenziale conferma la fase di crisi del mercato: nel 2012 è stato scambiato il minor numero di immobili non residenziali a partire dal 2005. La flessione soltanto nell'ultimo anno, ha dimensioni a due cifre: -18,3% nella provincia, -10,7% nel Capoluogo.

Tabella 5- Il numero di transazioni immobiliari non residenziali* nella provincia di Lodi nel periodo '05-'12

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012**
Uffici	66	84	85	69	108	46	47	51
Negozi, laboratori e centri commerciali	200	174	222	158	141	159	150	108
Industria e capannoni	95	79	63	61	66	63	72	60
Istituti di credito*	1	8	7	5	1	3	0	0
Alberghi*	0	2	2	0	0	0	0	0
Totale (esclusi credito e alberghi)	362	338	370	288	315	268	269	219
Totale	363	348	378	293	316	271	269	219
Magazzini	348	371	408	296	247	302	263	191
Box e posti auto*	3.797	4.344	3.986	3.090	2.655	2.571	2.382	2.098
	<i>Variazioni % rispetto all'anno precedente</i>							
Uffici		27,5	0,3	-18,5	56,7	-57,4	1,2	8,9
Negozi, laboratori e centri commerciali		-12,9	27,1	-28,8	-10,7	12,7	-5,7	-27,8
Industria e capannoni		-16,9	-19,9	-2,9	8,0	-5,0	14,4	-16,2
Istituti di credito		700,0	-18,8	-23,1	-80,0	200,0	-	-
Alberghi		-	-	-	-	-	-	-
Totale (esclusi credito e alberghi)		-6,6	9,4	-22,0	9,4	-15,0	0,2	-18,3
Totale		-4,1	8,7	-22,4	7,9	-14,3	-0,9	-18,3
Magazzini		6,3	10,0	-27,5	-16,4	22,3	-12,9	-27,5
Box e posti auto		14,4	-8,2	-22,5	-14,1	-3,2	-7,3	-11,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del Territorio

* Dati omogenei a partire dal 2008

** stima su dato primo semestre 2012

Il 2012 rappresenta il picco minimo della seconda fase di crisi che sta vivendo il mercato provinciale il quale nel 2002 ebbe la sua massima dimensione con quasi 450 transazioni, valore mai più raggiunto; ma a partire dal 2007 si registrano soltanto flessioni annue negative che hanno portato il volume di transazioni del 2012 a 220 (stima su dati primo semestre). Di queste 44 riguardano il Capoluogo e le restanti 175 gli altri comuni. Circa la metà del mercato riguarda le attività commerciali, con 108 transazioni, seguite dalle attività produttive, con 60 transazioni (oltre il 27% del totale provinciale) e dagli uffici, con 51 transazioni (oltre il 23%). Nel comune la contrazione delle compravendite tra 2007 e 2012 è stata superiore rispetto alla media provinciale: -51% a Lodi a fronte di -41% nel resto della

provincia, nonché le variazioni medie annue fanno registrare oscillazioni negative più ampie.

6. Il crollo del credito all'acquisto e all'attività immobiliare

La negatività della situazione si legge anche attraverso l'analisi dei dati sul credito rilevati dalla Banca d'Italia. L'ultimo dato disponibile, riferito al mese di settembre 2012, indica un volume complessivo dei finanziamenti concessi per l'acquisto immobiliare nei primi nove mesi dell'anno pari a 126 milioni di euro, di cui 115 milioni riferiti ad abitazioni e 11 milioni all'acquisto di altre tipologie di immobili. Considerando la dinamica rispetto al periodo corrispondente dell'anno precedente si osserva un calo consistente per quanto riguarda l'acquisto di abitazioni pari a -43,8% e pari a -70,1% espressa da altri soggetti.

Nella serie storica più ampia il 2012 si presenta come uno degli anni con il più basso livello di erogazioni per l'acquisto di immobili residenziali e non residenziali. In particolare, si tratta di un calo complessivo (tendenziale) del -59% rispetto ai livelli massimi raggiunti nel 2006, tendenza negativa che colpisce in modo più grave il segmento non residenziale con -76,3% a fronte di una riduzione delle erogazioni per l'acquisto di abitazioni del -56%.

A settembre 2012 il volume complessivo dei finanziamenti concessi per investimenti nel settore delle costruzioni è pari a 78 milioni di euro, di cui 68 milioni riferiti ad abitazioni, altri 8 milioni a fabbricati non residenziali, e ben 2 milioni riferita a opere infrastrutturali. Diversamente da quanto osservato per l'acquisto di abitazioni, la dinamica dei finanziamenti per investimenti è di crescita per il segmento residenziale che mostra un +5,3%, mentre è di segno negativo per il segmento non residenziale, pari a -57,6%. Per le opere infrastrutturali invece, rispetto ai primi nove mesi dell'anno si passa da nessuna erogazione a 2 milioni di euro.

Anche per i finanziamenti finalizzati agli investimenti come per quelli all'acquisto, il 2012 costituisce l'anno peggiore rispetto ai dati storici disponibili. Rispetto al 2006, anno di picco massimo, si ha una contrazione negativa pari a -55,1% che raggiunge addirittura quota -86 per il segmento non residenziale.

**OSSERVATORIO ASSIMPREDIL ANCE –
MAPPING – CRESME
Presentazione dei lavori in corso**

**3° Rapporto Congiunturale Previsionale su
Mercato Immobiliare Urbanistica Trasformazioni Urbane**

**Milano -
Lodi -
Monza e Brianza 2013 :
misure per la
costruzione della
metropoli**

MISURE PER LA COSTRUZIONE DELLA METROPOLI: UN'OCCASIONE DI ANALISI E CONFRONTO CON I NUMERI CHE MANCANO

Assimpredil Ance e CRESME hanno dato vita ad un osservatorio permanente sulle dinamiche di trasformazione del settore delle costruzioni nei contesti territoriali delle Province di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Anche nel 2012 sono stati realizzati i tre rapporti territoriali, uno per ogni provincia di riferimento, dedicati al Mercato Immobiliare, alle dinamiche insediative, ai volumi delle trasformazioni urbane e alle previsioni urbanistiche .

Il proficuo rapporto di collaborazione tra CRESME e il gruppo di progetto e-mapping di Assimpredil Ance ha permesso la creazione di un laboratorio di analisi territoriale di eccellenza con un potenziamento delle capacità di raccolta ed elaborazione di dati e informazioni originali e puntuali sul contesto territoriale di riferimento .

Il rapporto, in fase di stesura per il 2013, vedrà quest'anno un'edizione ampliata ed arricchita anche dal confronto tra le tre realtà provinciali. Un'occasione di verifica e nuovi approfondimenti.

L'obiettivo principale del 3° rapporto congiunturale previsionale è quello di fare chiarezza sulle dinamiche che orientano la domanda e l'offerta in edilizia, e sullo scenario delineato dalle condizioni urbanistiche nel contesto territoriale di riferimento. L'analisi è possibile grazie all'integrazione dei dati che derivano dai sistemi informativi territoriali di e-Mapping (il gruppo di progetto che ha organizzato il servizio Web Mapping per le associate di ASSIMPREDIL ANCE attivo da cinque anni nella raccolta di dati originali sul mercato delle costruzioni, sull'assetto del territorio, sull'urbanistica e il mercato immobiliare locale) con quelli del CRESME (il centro di ricerche sul mercato delle costruzioni) sulla demografia, il mercato immobiliare, la produzione edilizia, le dinamiche socio-economiche.

Il rapporto 2013 sarà occasione di discussione nell'ambito di convegni appositamente organizzati.

I convegni hanno l'ambizione di diventare nel tempo uno dei principali momenti di conoscenza e riflessione sulle dinamiche di trasformazione del territorio milanese, brianzolo e lodigiano.

Il rapporto 2012 è stato presentato con tre convegni che hanno avuto un importante riscontro in termini di presenze e di approfondimenti.

- Il primo convegno si è tenuto a Milano, il 26 ottobre 2012, presso la sede di Assimpredil Ance, in via San Maurizio 21, con la partecipazione del Comune di Milano e di molti rappresentanti della filiera delle costruzioni, dell'immobiliare e delle istituzioni.
- Il secondo, che si è tenuto a Monza il 15 gennaio 2013 nella sede della Confindustria, ha visto il coinvolgimento di rappresentanti delle istituzioni, tecnici ed operatori del settore delle costruzioni.
- Il terzo tenutosi a Lodi, il 23 gennaio 2013, ha visto la partecipazione di molti rappresentanti delle istituzioni e delle associazioni locali.

IL PROGRAMMA E I CONTENUTI DEL RAPPORTO 2013

Lo studio 2013 sarà dedicato alla descrizione puntuale delle dimensioni e delle dinamiche congiunturali e previsionali della domanda e dell'offerta nel campo delle trasformazioni territoriali e del mercato immobiliare, della produzione edilizia, delle trasformazioni socio-economiche della Provincia di Milano, Monza e Brianza, Lodi.

All'interno del rapporto si trovano dati articolati con dettagli territoriali e analisi puntuali delle dinamiche demografiche, delle compravendite e dei prezzi del mercato immobiliare residenziale e non residenziale, dell'occupazione e delle imprese, e soprattutto delle aree in trasformazione (PII adottati, PII approvati, B2), nonché i dati sulle notifiche dei cantieri avviati, sulle aree dismesse, sui vincoli territoriali. Domanda e offerta poste di fronte l'uno all'altra.

Il rapporto è una raccolta innovativa di dati integrati che si basa sul contributo di Mapping (il sistema di analisi territoriale di dettaglio predisposto da ASSIMPREDIL ANCE) e sui sistemi informativi del CRESME. Dall'analisi della domanda a quella dell'offerta, dal mercato reale a quello potenziale, Assimpredil Ance e Cresme propongono uno strumento di lavoro e un momento di riflessione e conoscenza su come cambia il territorio. Il rapporto sarà articolato in tre parti, la prima dedicata a Milano, la seconda a Monza e Brianza, la terza a Lodi.

MILANO – MONZA E BRIANZA - LODI

- 1. LO SCENARIO ECONOMICO E IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI**
- 2. INQUADRAMENTO DEMOGRAFICO E FABBISOGNO ABITATIVO**
- 3. LA NUOVA PRODUZIONE EDILIZIA**
- 4. IL MERCATO IMMOBILIARE**
- 5. LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE**

**2° Rapporto Congiunturale Previsionale sul Mercato
delle Opere Pubbliche**

Milano -

Lodi -

**Monza e Brianza 2014:
investimenti, le gare e le
aggiudicazioni di opere
pubbliche**

Anche il 2 ° rapporto sul mercato delle opere pubbliche sarà organizzato in quattro sezioni: una sezione generale di analisi del mercato e di definizione degli indicatori congiunturali e previsionali che riguarda tutti e tre i territori; e tre sezioni territoriali che riguardano le province di Milano, Lodi, Monza e Brianza . L'indice dei contenuti è il seguente:

- 1. I CONTRATTI PUBBLICI NEL TERRITORIO**
- 2. IL MERCATO DEI BANDI DI GARA PER OPERE PUBBLICHE**
- 3. I LAVORI AGGIUDICATI NEL 2012**
- 4. IL MERCATO DEI BANDI DI GARA PER SERVIZI DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA**

Per informazioni ed eventuali collaborazioni/sponsorizzazioni:

Assimpredil Ance – U.O. Economia e Finanza

Sig.ra Monica Ravazzin

(tel. 0288129554; e-mail m.ravazzin@assimpredilance.it)