



L'edilizia in Italia

L'analisi del passato
per guardare al futuro

Novembre 2014

Da alcuni anni il mercato dell'edilizia, in Italia e in Europa, ha subito una profonda trasformazione che ha modificato le dinamiche di tutta la filiera.

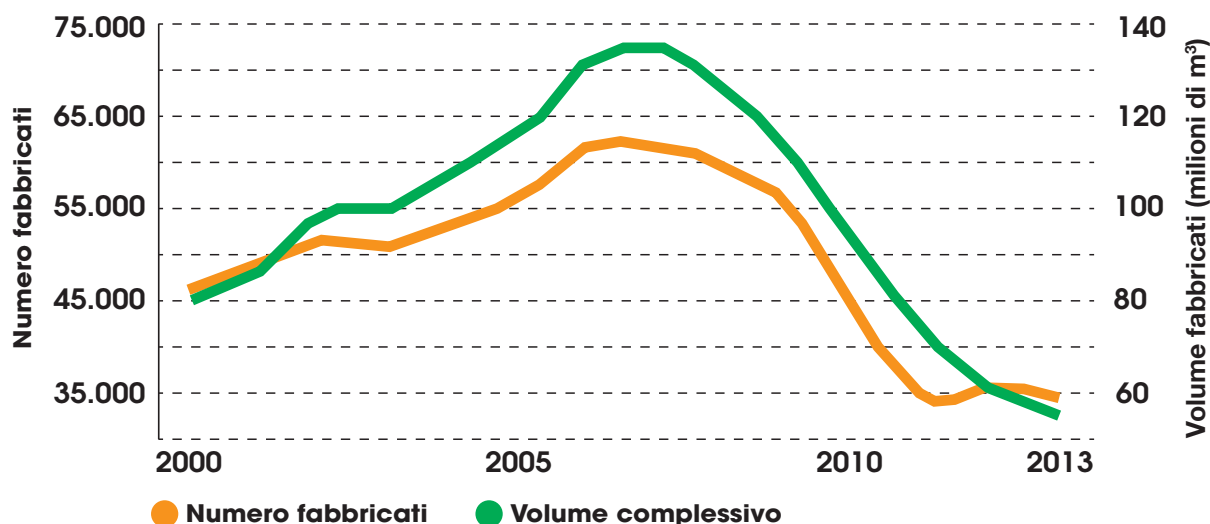
Il dato che più emerge evidente è l'ormai costante calo delle nuove costruzioni.

Dal 2007, anno che ha rappresentato il picco massimo di metri cubi annui costruiti in edilizia residenziale dal dopoguerra, il calo è ormai costante e consolidato da 7 anni.

Ancora peggio per l'edilizia industriale e commerciale che vede un costante calo dal 2002, con la chiusura degli incentivi Tremonti.

Nel 2013, il totale complessivo di metri cubi costruiti nelle varie tipologie è stato pari a 157 milioni: rispetto ai 320 milioni m³ del 2006 si sono ormai più che dimezzate le quantità annue costruite. Andamento del tutto simile si può rilevare dai dati riferiti al solo comparto residenziale, come evidenziato nel **Grafico 1**.

Grafico 1 - Fabbricati e volumi residenziali - Nuova costruzione



Questo studio è una breve sintesi di dati raccolti e analizzati dal **CRESME** (Centro Ricerche Economiche Sociologiche di Mercato per l'Edilizia e il Territorio - vedi www.cresme.it) e presentati in diverse conferenze e pubblicazioni, insieme a informazioni reperite da articoli di giornali, dati di macroeconomia e informazioni da riviste specializzate.

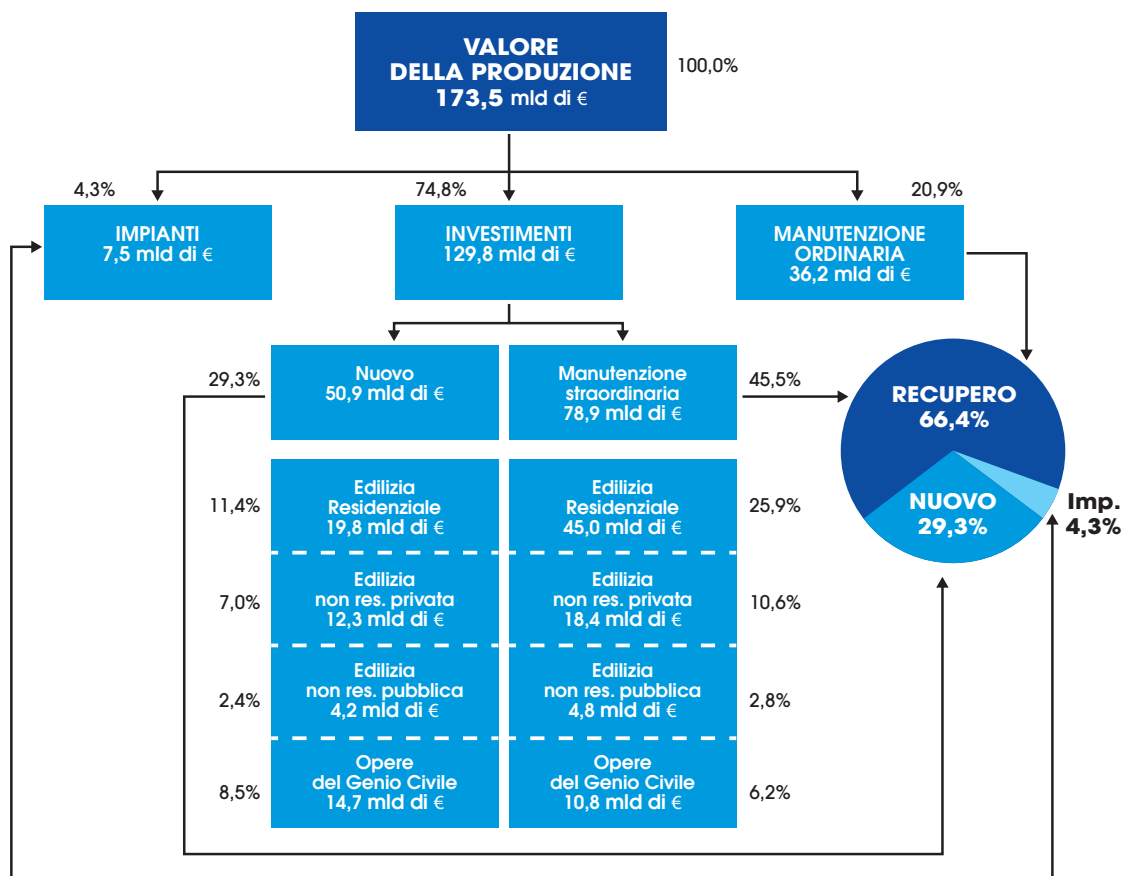
Si riconoscono ai proprietari tutti i diritti e le proprietà intellettuali relative.

Come ammortizzatore di questa pesante situazione ha agito il mercato delle manutenzioni che, grazie alle significative incentivazioni fiscali, ha mantenuto costante il livello del fatturato ad esse dedicato, aumentando il peso percentuale delle ristrutturazioni sul totale degli investimenti. (**Grafico 2**)

Infatti, il valore complessivo delle manutenzioni, ordinarie e straordinarie, pesa ormai per il 66% sul valore totale degli investimenti in edilizia che, in Italia nel 2013, erano pari a 173,5 miliardi di euro.

Si consideri che nel 2007 erano ben 318, con una perdita assoluta di 145 miliardi di euro e un calo pari al 45%.

Grafico 2 - **Ripartizione degli investimenti e valori della produzione 2013** (€/mld)



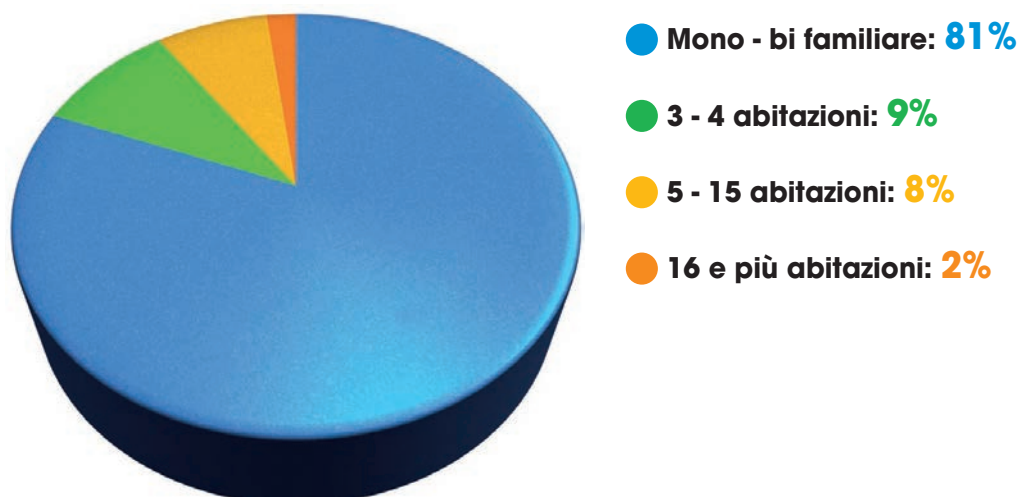
La conoscenza e l'analisi del patrimonio edilizio italiano.

Nella grande ricchezza di dati disponibili, derivanti dalle ricerche sull'edilizia, riteniamo interessante evidenziare alcuni elementi che impattano direttamente sul mercato delle Pitture e Vernici.

Partiamo innanzitutto dalla quantità di edifici presenti in Italia e dalla loro tipologia.

A fine 2013, gli edifici residenziali erano ben 11,8 milioni e la loro ripartizione per tipologia (dalle case singole fino ai più grandi condomini) era distribuita come nel **Grafico 3**.

Grafico 3 - **Quantità e tipologia degli Edifici Residenziali**



Per chi è abituato a vivere in città, il dato colpisce per il forte peso delle case monoabitazione.

In effetti, se si considera il numero delle abitazioni presenti in Italia (30,2 milioni), e lo si analizza in funzione degli edifici dove sono collocate, la distribuzione è ben diversa ed è riportata nel **Grafico 4**.

Significativo anche il dato degli edifici non residenziali che il **Grafico 5** analizza in funzione delle principali destinazioni.

Grafico 4 - **Quantità delle Abitazioni per tipologia di edificio**

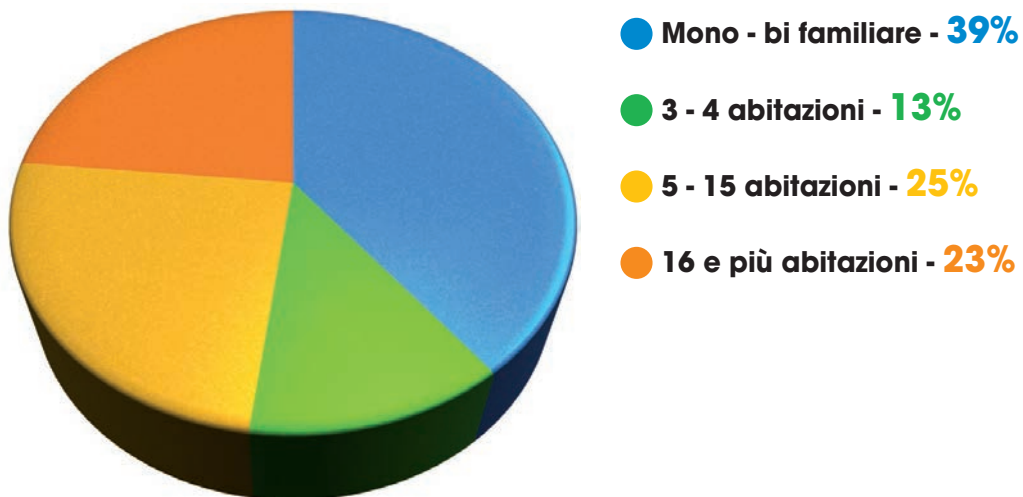
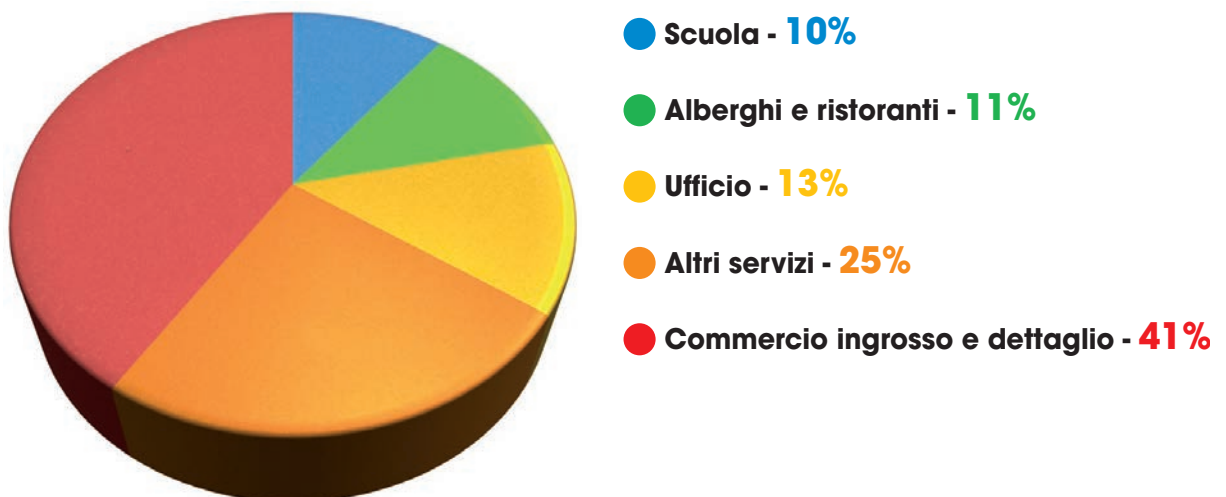


Grafico 5 - **Ripartizioni degli Edifici non Residenziali per tipologia**



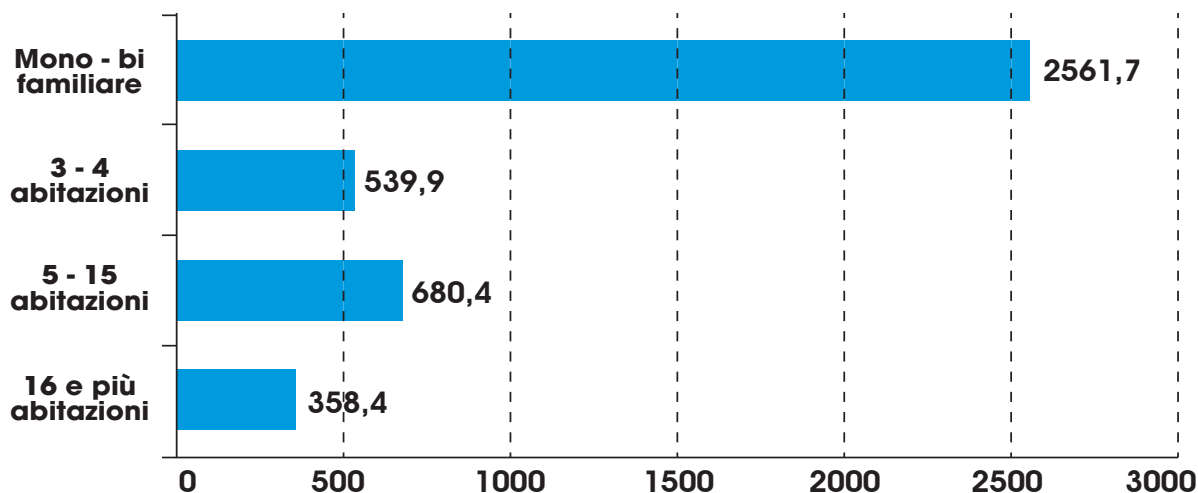
Gli studi sono stati in grado anche di calcolare lo "stock" di pareti esterne nette (senza aperture e contiguità) presenti su tale patrimonio.

I dati evidenziano che, nel nostro Paese, a fine 2013, ci sono 5 miliardi di metri quadrati esterni "pitturabili", dei quali 4,1 riferiti a edilizia residenziale e 0,9 a edilizia non residenziale.

Anche in questo caso colpisce il valore delle superfici esterne presenti sulle case mono e quadriabitative in quanto queste tipologie di edifici sono spesso abitati dai proprietari che valutano con maggiore attenzione i parametri di costi e benefici dell'intervento manutentivo. (**Grafico 6**)

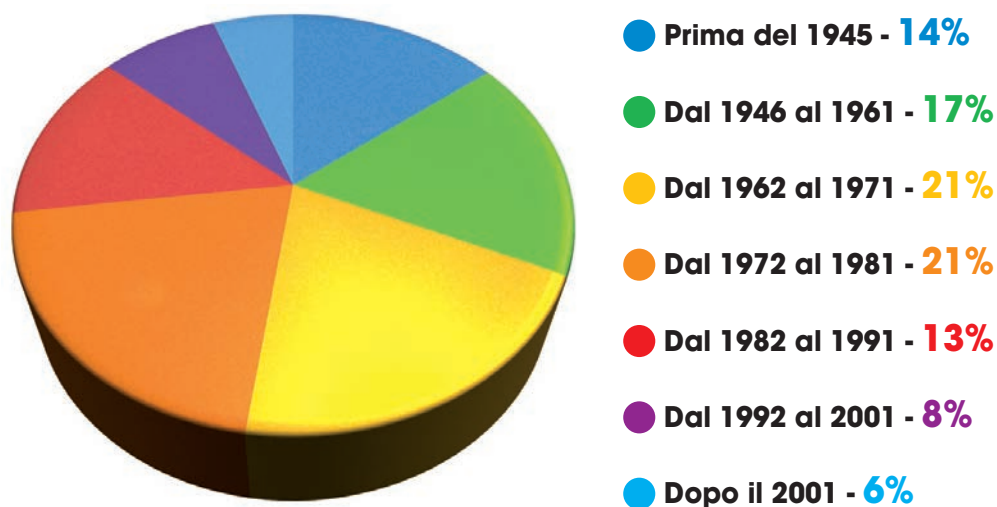
Grafico 6 - Lo "stock" residenziale di pareti perimetrali nette in funzione delle tipologie di edificio (milioni di m³)

ITALIA (4,1 miliardi di m² totali)



L'ultimo elemento che portiamo in evidenza sono i dati sull'anzianità degli edifici. Nonostante il gran numero di edifici costruiti negli ultimi decenni, il patrimonio edile italiano è piuttosto anziano.

Grafico 7 - Anzianità degli edifici italiani



Se si prende l'anzianità dei 40 anni come parametro oltre il quale un edificio necessita sicuramente di interventi straordinari per mantenerne la funzionalità, si può osservare come la percentuale di edifici che supera tale anzianità è già oltre il 70% ma, visto il rallentamento del nuovo e la difficoltà degli interventi di demolizione e ricostruzione, sarà una percentuale ancora più alta nel 2021 (vedi Tabella 8).

Tabella 8

ABITAZIONI IN EDIFICI CON OLTRE 40 ANNI		
	2011	2021
Città metropolitane	76,2%	85,2%
Città capoluoghi	68,7%	79,7%

Quali indirizzi per il futuro

Nell'ottica di cercare elementi positivi e di stimolo per il futuro, appare evidente l'importanza assoluta e il trend del mercato del recupero sotto le diverse forme (ordinaria e straordinaria) e nei diversi comparti (residenziale e non residenziale).

Residenziale interno

Per il residenziale, i censimenti fanno emergere che le singole abitazioni che sono state oggetto di interventi di recupero o manutenzione (più o meno pesanti) sono passate dal 43,5% del totale, nell'ultimo decennio del 20esimo secolo, al 58,6% nel primo decennio degli anni 2000.

Sulla base dei numeri complessivi di abitazioni in Italia (circa 30 milioni ad oggi) si stima che da 1,2 milioni di abitazioni/anno oggetto di intervento si sia passati a 1,8 milioni di abitazioni/anno nel primo decennio di questo secolo.

Anche se da questi ultimi dati si può calcolare che, all'interno delle abitazioni, si opera con una media di 1 intervento ogni 16 anni, il rallentamento delle nuove costruzioni fa concretamente prevedere in una ulteriore accelerazione del numero degli interventi di manutenzione.

Grafico 9 - L'andamento del mercato degli interventi annui in esterno (migliaia di m²)

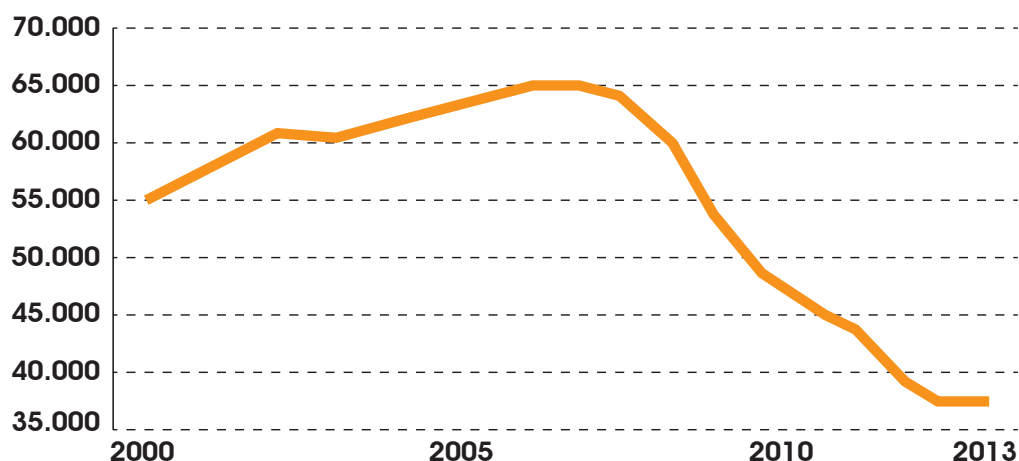
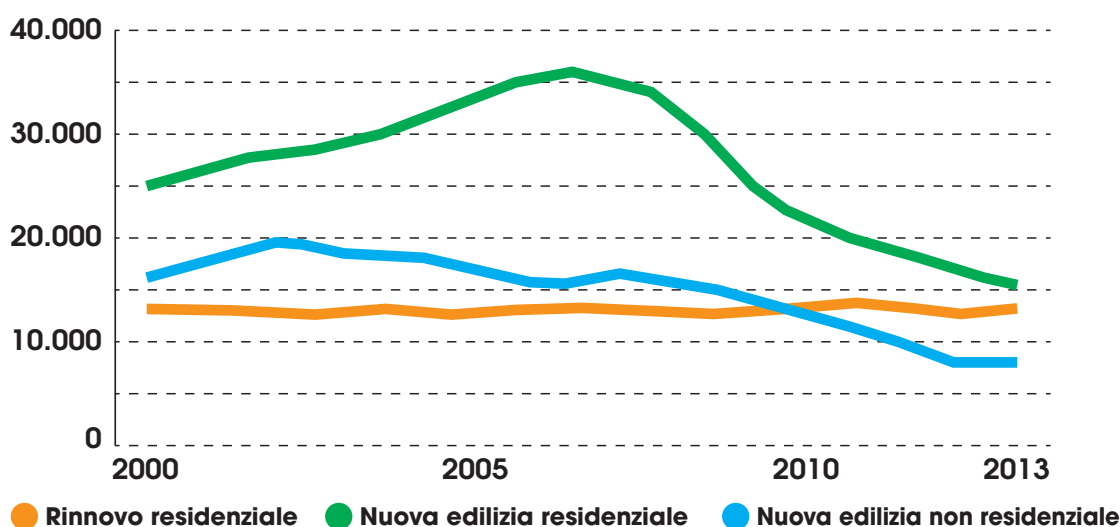


Grafico 10 - L'andamento del mercato degli interventi annui in esterno per tipologia (migliaia di m²)



Gli esterni

Per quel che riguarda il mercato complessivo delle superfici esterne, i dati mostrano un andamento simile a quanto già visto sopra (**Grafico 9**).

Se si suddivide, però, il mercato complessivo nelle diverse tipologie di intervento (**Grafico 10**), anche in questo caso si nota la tenuta degli interventi di manutenzione.

Dopo i forti cali, per il quinquennio 2015 - 2018 si prevede una certa stabilità dei metri quadri esterni su cui si andrà ad intervenire. Tali superfici, nuove e ristrutturate, si attesteranno intorno a 38 - 39 mln di m²/anno che è stata anche la media del biennio 2013 - 2014.

Se si rapporta tale stima con i 5 mld di metri quadri che rappresentano l'attuale stock italiano di pareti esterne nette, si desume che annualmente si interverrà solo sullo 0,8% delle facciate esistenti: una percentuale davvero molto bassa, con evidenti conseguenze.

La prima è che, di nuovo, il diminuire delle nuove costruzioni può solo far salire tale percentuale di ristrutturazioni. La seconda è che, con così bassi investimenti, è molto difficile far crescere una consapevole e diffusa cultura della manu-

tenzione ordinaria programmata e progettata. Ne consegue un sempre maggior degrado delle superfici nel tempo (o almeno di una parte significativa dell'intero patrimonio) con la conseguenza che si dovranno affrontare sempre più condizioni di cantiere "difficili" (fortemente degradate e "straordinarie").

Saranno quindi sempre più necessari cicli "tecnici" e operatori qualificati per tali interventi.

In ultimo, gli interventi operati in condizioni straordinarie sono quasi sempre oggetto di "tensioni contrapposte": da una parte le necessità di "risparmio economico assoluto" e, dall'altra, una più lungimirante e intelligente attenzione al rapporto "costo/prestazione dell'intervento".

Tensioni difficili da dirimere che spesso causano immobilismo o soluzioni-compromissorie di bassa efficacia.

La capacità di progettare interventi di grande qualità tecnica con un buon livello di competitività economica è la grande sfida delle aziende produttrici dei prossimi anni.

Ai distributori il compito di promuovere tali cicli con sempre maggiore convinzione.



COVEMA Vernici S.p.A.

Strada della Barra, 5

10040 Druento • TO

0119941800

www.covemavernici.com