

## rappporti real estate

# Nuove costruzioni, il piatto piange in luce le ristrutturazioni e l'export

**TUTTO CONGIURA CONTRO L'EDILIZIA DI CASE REALIZZATE PARTENDO DA ZERO: LE BANCHE NON FINANZIANO E IL GUSTO DEGLI ITALIANI SI È SPOSTATO DALLE INVASIVE VILLETTE A SCHIERA PER TORNARE A GUARDARE AI CENTRI URBANI. E LA FILIERA SI ADEGUA**

**Stefania Aoi**

**Milano**

Se gli italiani hanno iniziato di nuovo a comprar casa, il mercato delle nuove costruzioni non è invece ripartito e secondo gli stessi costruttori non tornerà più quello di una volta. Di questo ne risente tutta la filiera dell'edilizia, dal palazzinaro fino ai produttori di bagni, di pavimenti o infissi. Molte imprese stanno così cercando nuovi sbocchi. C'è chi punta sulle ristrutturazioni (tante abitazioni del Belpaese sono vecchie) e chi cerca di vendere di più in altre nazioni.

Il mercato interno non offre molto. L'Italia è una Repubblica fondata sulla casa di proprietà: quasi otto famiglie italiane su dieci ne hanno una. E per via del calo delle nascite le nuove coppie in cerca di un alloggio sono molte di meno che in passato. Poi sono cambiati i gusti. Secondo gli osservatori sono sempre di più coloro che preferiscono vivere nel centro urbano. E per fortuna sembra passato il tempo delle villette a schiera che negli anni Novanta spuntavano in ogni dove, contribuendo a uno spargimento di cemento finito sulle coste e nelle campagne del Bel Paese.

Il mondo è cambiato soprattutto dopo la grande crisi provocata dalla bolla immobiliare statunitense. Da allora, anche lungo lo Stivale, gli investimenti in nuove abitazioni sono in costante calo. Secondo le stime dell'associazione dei costruttori (Ance), nel 2015 si sono ridotti ancora del 4,3 per cento rispetto all'anno precedente, scendendo a 21,4 miliardi di euro. Calano anche i permessi a costruire. Nel 2014 erano circa 54mila per nuove abitazioni e ampliamenti. Era dal 1936 che non se ne contavano così pochi. Anzi all'epoca i dati Istat parlavano di 59mila. Numeri ben distanti dai quasi 306mila del 2005.

«Le banche del resto hanno stret-

to i cordoni delle borse e non finanziano facilmente le nuove costruzioni», spiega il presidente dell'Ance Claudio De Albertis. Basta guardare i numeri per comprendere la difficoltà di accesso al credito a medio e lungo termine delle imprese edili: tra il 2007 e il 2013, l'importo dei mutui per investimenti in edilizia abitativa è sceso del 71 per cento. Ed era ancora in calo nei primi sei mesi del 2015 del 13,1 per cento.

Le società si sono arrese all'evidenza e ormai si stanno specializzando sempre di più in ristrutturazioni o ricostruzioni di palazzi nel cuore delle città. Gli investimenti

per la riqualificazione delle abitazioni, quelli sì, hanno retto alla crisi del mattone. Nel 2015 si stimavano pari a 46,7 miliardi di euro. E il comparto, l'unico del settore a mostrare una tenuta dei livelli produttivi, rappresenta ormai il 36,3 per cento del valore degli investimenti in costruzioni.

Anche gli italiani guardano con interesse alla ristrutturazione. Per farle si indebitano molto più che per comprare un'auto o fare un viaggio. I finanziamenti di questo tipo rappresentano il 37 per cento del totale

di quelli erogati attraverso il sito Prestiti.it. Nel 2010 rappresentavano il 26 per cento. Il 2015 è stato connotato anche da un aumento delle compravendite, che secondo l'Agenzia delle Entrate hanno segnato un +6,5 per cento, raggiungendo le 444.636. In crescita anche le richieste di mutuo per acquistare casa. «Tutti segnali di ripresa del mercato immobiliare che sembra destinata a proseguire anche quest'anno», spiega Roberto Anedda, direttore marketing del portale mutuonline.it. «Merito — afferma il manager — dei prezzi

del mattone ai minimi storici e dei bassi tassi». Secondo Anedda, qualche segnale positivo arriva anche per il comparto mobili: «Per via degli incentivi del governo a favore di chi cambia arredo».

Se i produttori di armadi, letti e cucine, grazie al bonus del governo, vedono crescere anche in Italia il fatturato dell'1 per cento, non è lo stesso per i produttori di bagni.

Questa categoria risente più di altre dell'andamento del mercato delle nuove costruzioni. «Se c'è stata una ripresa di quello immobiliare, questa è stata spinta dalle vendite di alloggi usati e a noi non aiuta tanto — commenta Mauro Guzzini, presidente di Assobagno — Se fino a sette anni fa gli immobili nuovi rappresentavano il 65 per cento del mercato adesso questa proporzione oggi si è invertita». Così l'industria del bagno, un giro d'affari di oltre 2 miliardi e mezzo di euro per più del 60 per cento realizzato ancora nel Belpaese, ora sta cercando nuove strade. Una porta oltre confine. «Il nostro export è già cresciuto di un 4,4 per cento, ma possiamo fare di meglio». Il mercato interno offre poche soddisfazioni anche ai produttori di infissi e pavimenti, un

comparto che ha chiuso il 2015 con un giro d'affari di 3,8 miliardi di euro. E anche le imprese del settore si sono rivolte all'estero. «Le vendite in altri paesi sono cresciute di un 1,4 per cento raggiungendo i 737 milioni», racconta il presidente di Edilegno Massimo Buccilli. Crescono anche le esportazioni di pannelli in legno (+15 per cento).

Tutto il comparto del Legno Edilizia Arredo, che raduna a sé chi lavora i tronchi, chi produce porte e finestre, piuttosto che interi edifici in legno, nel 2015 valeva circa 13 miliardi di euro, in crescita di un +1,4 per cento rispetto all'anno prima grazie alle esportazioni. «In Italia se siamo andati avanti è poi grazie ai lavori nel pubblico, dalla costruzione di scuole in legno fino ai padiglioni per l'Expo», afferma Emanuele Orsini, presidente di Assolegno. «Nel privato, a causa delle poche gru che si vedono in giro, abbiamo perso un 5 per cento dei ricavi». L'associazione ora spera nel 2016. «Abbiamo notato un interesse crescente degli italiani verso la casa in

Nel 2015 si stimavano investimenti per la riqualificazione delle abitazioni in 46,7 miliardi di euro. Il comparto è l'unico del settore a mostrare una tenuta dei livelli produttivi

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato



legno — conclude Orsini — e speriamo di recuperare terreno grazie a queste costruzioni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I centri commerciali del Belpaese sono nel mirino di **grandi gruppi internazionali** che stanno riscoprendo come interessante il business italiano

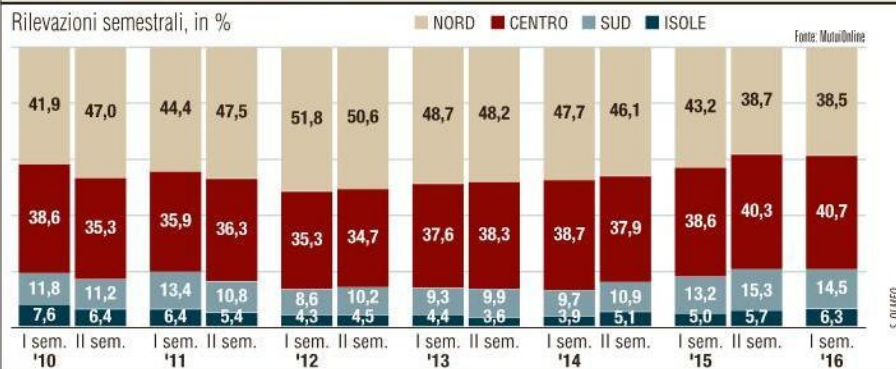


### MUTUI EROGATI PER FINALITÀ

Dati I semestre 2016



### I MUTUI EROGATI PER AREA GEOGRAFICA





**PrestitiOnline.it**<sup>®</sup>

Più scelta, più risparmio

[www.prestitionline.it](http://www.prestitionline.it)

## Prestiti e finanziamenti ai tassi migliori

**Confronta le offerte di prestito** delle principali di banche e finanziarie. Calcola la rata e richiedi un prestito personale ai **migliori tassi** proposti sul mercato, avrai a tua disposizione gratuitamente un **consulente prestiti** dedicato.

### Scopri tutti i vantaggi di PrestitiOnline

- ✓ **Consulente prestiti** dedicato
- ✓ **Servizio indipendente**, attivo dal 2000
- ✓ **Preventivo gratuito**, rapidità di erogazione
- ✓ Dalla tua parte per scegliere il **miglior prestito**



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
PRESTITO E RISPARMIA** ➔

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**MutuiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**<sup>®</sup>



**segugio.it**

PrestitiOnline.it è un servizio di CreditOnline Mediazione Creditizia S.p.A., P. IVA 06380791001  
Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M18 -  
CreditOnline Mediazione Creditizia S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.