

a cura della REDAZIONE

Risultati 2009/previsioni 2010

Produzione e distribuzione L'ANNO CHE CI ASPETTA

L'auspicio è che il peggio sia passato. Il 2010, tuttavia, richiederà altrettanta prudenza e circospezione dell'anno che si è appena chiuso. I segnali di una qualche ripresa ci sono – come sottolineato negli incontri di associazioni e società di studi – ma sono ancora timidi, a fronte di uno tsunami che rimarrà comunque nella storia

Anima: ricerca e innovazione, traino per il rilancio. I dati congiunturali di pre-consuntivo 2009 e previsioni 2010 del comparto della meccanica varia elaborati dall'Ufficio Studi di Anima evidenziano – dopo quindici mesi di crisi a livello mondiale – un calo produttivo consistente ma contenuto in confronto ad altri settori.

La produzione industriale 2009 ha subito un forte decremento (-14%), in gran parte legato alla contrazione dell'export (-16,2%), settore tradizionalmente trainante della meccanica varia italiana, accentuato anche dal concomitante aumento della concorrenza da parte dei Paesi emergenti. La flessione degli investimenti è stata altrettanto significativa (-12,8%), anche in considerazione della stretta creditizia.

Le previsioni indicano una produzione sostanzialmente stabile nel 2010 (-0,4%), così come le esportazioni (+0,2%). Il trend negativo degli investimenti dovrebbe continuare (-2,1%), seppur ridimensionato; l'incertezza diffusa del periodo e la mancanza di liquidità non consentono di sviluppa-

re grandi progetti. Il calo nei livelli occupazionali 2009 (-2,5%), limitato grazie al massiccio ricorso agli ammortizzatori sociali, proseguirà attenuato nel 2010 (-1,2%).

Il presidente di Anima, Sandro Bonomi, ha commentato: "I dati del comparto della meccanica riassumono la situazione di un anno di recessione che ha sconvolto l'economia mondiale. Gli effetti di questa crisi si faranno sentire ancora a lungo, ma un cauto recupero dell'attività industriale ci fa sperare in una possibile ripresa a medio termine. Per tornare ai livelli pre-crisi dovremo attendere almeno il 2012". Proseguendo ha così spronato gli imprenditori: "Dobbiamo presentarci (sui mercati) forti di un bagaglio tecnologico rinnovato in grado di mantenere elevato il tasso di valore aggiunto della Meccanica Made in Italy. In questo senso, l'unica via per uscire dalla crisi è sostenere gli investimenti in ricerca e innovazione."

Per quanto riguarda l'opera del Governo e delle Istituzioni Bonomi plaude ad alcune iniziative, come la Tremonti Ter, ma esorta a fare di più: "Il

Governo sta facendo molto per aiutare le imprese. La Tremonti Ter è un buon inizio ma per produrre effetti sui nostri settori è fondamentale prolungarla di almeno un anno. Occorrono numerosi mesi di lavoro per produrre macchinari e impianti industriali, dobbiamo passare dalle misure d'emergenza anticrisi a iniziative strutturali per supportare la ripresa in modo da sfruttare il vantaggio competitivo di una meccanica Made in Italy che ha subito la crisi in misura minore rispetto alla media degli altri Paesi europei, i quali hanno ridotto la produzione 2009 del 20% [fonte dati: Orgalime]".

Analisi del settore idrotermosanitario

Entrando nel merito dell'its, il presidente di Anima ha dichiarato: "Il comparto si è sempre contraddistinto per la qualità, il design e la ricerca continua che hanno contribuito alla sua crescita fino all'insorgere della crisi dello scorso anno. A ciò sono però da aggiungere alcune criticità preesistenti alla crisi e ancora irrisolte quali i prezzi elevati delle materie prime, la concorrenza asiatica sempre

risultati 2009/previsioni 2010 | produzione e distribuzione l'anno che ci aspetta

Import/Export I Sem '09 vs. I Sem '08

Primi 15 Paesi			
Export	%	Import	%
Francia	-28	Germania	-34
Germania	-29	Cina	-30
Stati Uniti	-9	Stati Uniti	-8
Spagna	-44	Francia	-41
Regno Unito	-44	Paesi Bassi	-35
Cina	44	Regno Unito	-51
Fed. Russa	-27	Belgio	-60
Algeria	64	Austria	-30
Polonia	-13	Giappone	-61
EAU	-23	Spagna	-30
Qatar	-16	Svezia	-44
Arabia Saudita	-39	Canada	6
Svizzera	-18	Svizzera	-3
Egitto	2	Polonia	-4
Iran	-12	Ungheria	46

Elaborazione Ufficio Studi ANIMA, fonte: ISTAT

più forte e presente e il costo del denaro sempre più alto. Io ritengo che questo comparto abbia in sé le capacità per una ripresa, ma occorrerà attendere".

Guardando alle cifre del comparto, rispetto al 2008, nel 2009 si è verificata una contrazione dell'attività produttiva (-16,8%), mentre le previsioni 2010 indicano un ulteriore flessione, seppure rallentata (-2,7%).

Anche le esportazioni sono in linea con il trend della produzione generale: -17,9 nel 2009, -2,9 nelle previsioni 2010. Il livello occupazionale è parimenti in diminuzione: più accentuata nel 2009 (-3%), in ulteriore lieve calo nelle previsioni 2010 (-1,6%).

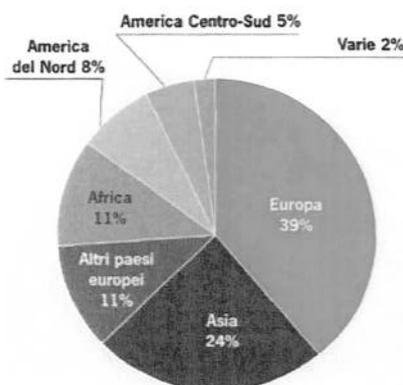
Nella tabella illustrata, è possibile constatare le performance dei singoli settori afferenti ad Anima: valvolame e rubinetteria, apparecchiature

aeruliche, apparecchi e componenti per impianti termici, pompe, impianti e apparecchiature per le acque primarie civili, impianti e apparecchiature per le acque primarie industriali, compressori frigoriferi.

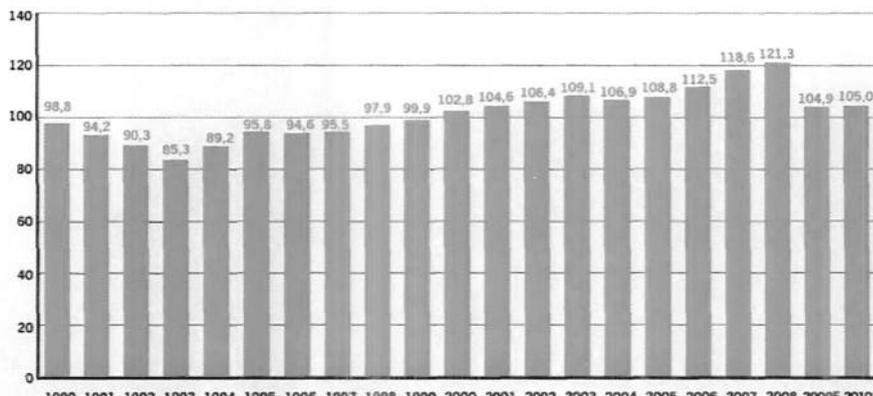
I punti di forza dell'Italia

Nel suo intervento alla conferenza stampa di Anima dello scorso 1° dicembre, Marco Fortis - vicepresidente della Fondazione Edison - dopo aver illustrato come la crisi finanziaria si sia rapidamente trasferita all'economia reale e come i governi abbiano reagito prontamente per evitare un crack globale, ha messo in luce ciò che è realmente accaduto prima della crisi per comprendere (e si spera evitare nuovamente) le cause scatenanti. Fortis ha poi sottolineato come la crisi stia colpendo diversamente i vari Paesi attraverso un raffronto

Export



Indice di produzione della meccanica varia



* - Previsioni E - Pre-consuntivo
Elaborazione Ufficio Studi Anima - Dicembre 2009

Settore idrotermosanitario

SETTORI (MLN EURO)	FATTURATO TOTALE			Δ		EXPORT			Δ		ADDETTI			Δ	
	2008	2009	2010	09/08	10/09	2008	2009	2010	09/08	10/09	2008	2009	2010	09/08	10/09
	Consuntivo	Pre-consuntivo	Previsioni			Consuntivo	Pre-consuntivo	Previsioni			Consuntivo	Pre-consuntivo	Previsioni		
Valvolame e rubinetteria	2.595	2.116	1.861	-18,5	-12,0	1.500	1.201	1.073	-19,9	-10,7	10.450	10.119	9.817	-3,2	-3,0
Apparecchiature aeruliche	1.700	1.400	1.400	-17,6	0,0	710	530	500	-25,4	-5,7	7.500	7.250	7.250	-3,3	0,0
Apparecchi e componenti per impianti termici	2.455	2.035	2.016	-17,1	-0,9	1.347	1.095	1.097	-18,7	0,1	11.851	11.375	10.967	-4,0	-3,6
Pompe	1.865	1.550	1.600	-16,9	3,2	1.250	1.075	1.100	-14,0	2,3	7.800	7.800	7.800	0,0	0,0
Impianti ed apparecchiature per le acque primarie civili	220	202	213	-8,0	5,0	173	161	166	-6,9	3,0	820	810	830	-1,2	2,5
Impianti ed apparecchiature per le acque primarie industriali	71	64	66	-9,9	3,1	35	31	32	-10,1	1,6	490	460	460	-6,1	0,0
Compressori frigoriferi	520	560	560	-9,7	0,0	328	295	295	-10,1	0,0	4.300	4.100	4.100	-4,7	0,0
TOTALE	9.526	7.927	7.715	-16,8	-2,7	5.342	4.388	4.262	-17,9	-2,9	43.211	41.914	41.224	-3,0	-1,6

di: esportazioni, consumi privati, ricchezza netta delle famiglie, investimenti in costruzioni e macchinari, spesa pubblica, tasso di disoccupazione. L'obiettivo dell'Italia è non peggiorare troppo il proprio debito pubblico.

In chiusura di intervento il vicepresidente della Fondazione Edison ha illustrato i punti di forza dell'Italia, tra cui la bassa esposizione del sistema bancario rispetto ai Paesi più colpiti dalla turbolenza finanziaria mondiale, il basso indebitamento delle famiglie, un "debito aggregato" migliore di quello di molti altri Paesi. Inoltre l'industria manifatturiera italiana - dati alla mano - risulta molto competitiva e il suo surplus commerciale con l'estero lo dimostra. Anche i dati sul Pil nel terzo trimestre 2009 sono positivi (l'Italia è seconda solo alla Germania con uno 0,6%).

L'esortazione è ripartire dai settori in cui la meccanica varia italiana è prima esportatrice mondiale, tra cui rubinetti e valvole. Un'"iniezione" di fiducia dopo tanti dati alquanto preoccupanti!

Angaisa: che cosa succederà con il disgelo

Con oltre 450 partecipanti iscritti, il Meeting Invernale Angaisa che si è tenuto a Milano il 3 dicembre scorso ha fatto registrare un successo senza precedenti, testimoniato da un'ampia e qualificata presenza delle aziende distributrici e produttrici del settore idrotermosanitario. L'autorevolezza dei relatori e l'importanza e attualità dei temi trattati hanno contribuito a trasformare il programma dei lavori in un vero e proprio "punto" sullo stato della crisi e sugli scenari di breve e medio periodo. Prendendo spunto dall'attuale congiuntura e dal quadro macro-economico, il direttore tecnico Cresme Lorenzo Bellicini ha sottolineato la gravità della crisi che ha colpito in Italia l'edilizia residenziale, soprattutto di nuova costruzione: "Tutti i settori sono in calo. In particolare, per quanto riguarda la produzione: acciaio -47%, macchine per l'edilizia -46,5%, ceramica -33,5%, cemento -14,5%, calcestruzzo -15%; una complessiva riduzione della produzione pari al -30%. La distribuzione, a sua volta, fa registrare un dato negativo pari al -15 o -20%. Le prospettive di ripresa sono legate al "Piano casa", che però produrrà i suoi effetti non prima del 2011 e 2012; quindi ci aspetta un 2010 ancora duro, poi dopo tre, quattro anni di ripresa, non certo fulminante, dovremo riabituarci al mercato degli anni '90 dove la facevano da padroni la ristrutturazione ed il rinnovo, mentre la nuova edilizia residenziale languiva. Un mercato di volumi bassi e di tanto servizio, al quale i distributori dovranno abituarsi". Per quanto riguarda la distribuzione its, il neo-presidente Angaisa Mauro Odorisio ha brevemente commentato gli ultimi dati disponibili dell'Osservatorio Vendite Angaisa, che confermano il calo dei fatturati mensili anche nel mese di ottobre: "Il campione censito è consistente, il 40% del fatturato dei distributori associati ad Angaisa ed il 16% di quello dell'intera distribuzione its. Su base mensile, dal picco negativo del gennaio scorso, con un -20%, abbiamo continuato a scendere e negli ultimi tre mesi ci siamo stabilizzati al -10%. Su base annua, siamo scivolati al -11%, mentre su base trimestrale siamo vicini al -12%".

Alberto Bubbio, professore associato di Economia Aziendale presso l'Università Liuc di Castellanza, si è soffermato sui passaggi critici che hanno ca-

ratterizzato il mercato negli ultimi due anni. Dal "grande freddo" al "gelo profondo", si cominciano a ipotizzare, finalmente, i primi segnali di ripresa, ma "cosa succederà con il disgelo?"

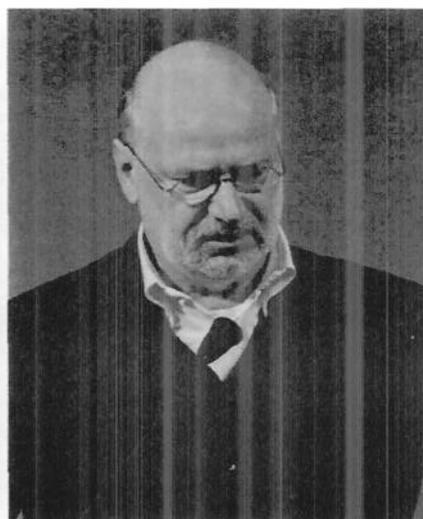
"Bisogna innanzitutto considerare che sono cambiati i clienti o, se sono rimasti gli stessi, sono cambiati i loro comportamenti d'acquisto" - ha sottolineato Bubbio. "Di conseguenza, dobbiamo adattare la nostra azienda, il nostro modo di vedere, a questa mutata situazione. I colpi della crisi, i mercati cambiati evidenziano come siano da modificare anche i parametri di giudizio: non è detto che scompaiano solo i "piccoli", ci sono anche alcuni "grandi in via di estinzione"; il problema è sempre quello di adattare la propria azienda al contesto del mercato, riuscire ad essere flessibili. Per esempio, per agganciare la ripresa sarà necessario disporre di un cash-flow positivo, e quindi andrà particolarmente curata la marginalità. Ma nei momenti di crisi è necessario stare molto attenti ai costi, tagliando gli sprechi, con grandi iniezioni di "efficienza" in tutti i reparti dell'azienda, per evitare di trasformarsi in Onlus, trascurando il proprio ruolo imprenditoriale".

L'analisi dedicata alle dinamiche economico-finanziarie si è conclusa con la relazione di Roberto Schiesari, docente di Finanza Aziendale presso l'Università di Torino, che ha rimarcato come la ripresa in arrivo sarà lenta, e non sarà per tutti. Secondo Schiesari, "questa è una crisi che screma, che taglia le inefficienze e gli inefficienti. Non dobbiamo concentrarci sulla finanza, la finanza è solo uno strumento; ci dobbiamo concentrare sulla strategia, sulla visione del mercato, sulla conoscenza dei clienti. Non dobbiamo distruggere o distruggere le aziende, ma resistere. Il credito si contrae proprio nei momenti di crisi, ma dobbiamo cercare di recuperare il concetto dell'autofinanziamento. A questo proposito ho pensato a un nuovo indicatore che vi potrebbe aiutare a dare più efficienza alla vostra azienda: il costo del personale in rapporto al margine di intermediazione. È un aspetto estremamente importante, che dovrebbe portarvi ad una maggiore attenzione alla marginalità, perché ormai spendete il 40% del vostro margine per coprire i costi del personale. La crisi va affrontata ripensando e ritardando il ruolo



DA SINISTRA Sandro Bonomi, presidente Anima; Solly Cohen, Advisor per l'Italia di Reed Exhibitions; Enrico Pazzali, amministratore delegato di Fiera Milano Spa, e Massimiliano Pierini, Exhibition Director di Reed Exhibitions Italia

risultati 2009/previsioni 2010 | produzione e distribuzione l'anno che ci aspetta



LORENZO BELLICINI
Direttore tecnico Cresme

delle vostre aziende sul mercato. 'Analisi' è la parola magica, da abbinare ad una attenta gestione delle 'vostre' risorse, non di quelle altrui (banche) ormai non più disponibili". Sono inoltre intervenuti Fabio Rinaldi (ricercatore del Dipartimento di Energia c/o Politecnico di Milano), che ha parlato di "Fonti alternative di energia: geotermia,

biomasse e celle a combustibile", e Massimiliano Pierini (Exhibition Director di Reed Exhibitions Italia), che ha presentato l'edizione 2010 di Mostra Convegno Expocomfort/Expobagno, con le importanti iniziative realizzate in collaborazione con Angaisa: "Tecnopolis" e "Showroom Stereo3D". Il presidente Angaisa Mauro Odorisio ha anche

presentato il nuovo Comitato Esecutivo, eletto in occasione dell'Assemblea elettiva che si è tenuta il 14 ottobre scorso; inoltre, ha brevemente sintetizzato i punti salienti del programma associativo Angaisa per il quadriennio 2010-2013. In particolare, Odorisio ha sottolineato l'importanza della collaborazione fra la distribuzione qualificata

UNA PIATTAFORMA PER LA RIPRESA



Nell'ambito della conferenza stampa Anima così come del meeting invernale Angaisa, è stata presentata l'ormai imminente Mostra Convegno Expocomfort, che si terrà dal 23 al 27 marzo presso Fiera Milano Rho.

Come ha sottolineato Massimiliano Pierini, Exhibition Director di Reed Exhibitions Italia: "Favorire l'incontro tra domanda e offerta in Fiera promuovendo la partecipazione di tutte le componenti dei mercati/

target sia tradizionale sia emergenti, rafforzare la leadership internazionale attraverso azioni mirate su Paesi esteri di forte interesse, ampliare l'offerta contenutistica attraverso partner scientifici forti e accreditati, progettare iniziative finalizzate ad offrire strumenti concreti, offrire chiavi di lettura trasversali alla manifestazione per valorizzare l'offerta più innovativa, semplificare e snellire l'accesso ai servizi attraverso piattaforme web-based: sono le strategie che hanno guidato la preparazione della manifestazione, tutte focalizzate a favorire la ripresa del business".

L'appuntamento biennale metterà in scena un'edizione particolarmente ricca che affiancherà alle aree espositive – contando sulla presenza di tutti i leader del mercato, nazionali ed internazionali – eventi speciali, percorsi di visita e

sessioni convegnistico-seminariali per una panoramica completa sui settori caldo, freddo, acqua ed energia.

La sostenibilità ambientale, l'efficienza e il risparmio energetico, driver di un mercato che vede una sempre più stretta correlazione tra impianti ed edificio, saranno uno dei focus di MCE 2010 con Next Energy: "Nel corso di cinque edizioni – ha spiegato Pierini – Next Energy ha ampliato gradualmente il suo raggio d'azione trasformandosi da esclusivo momento convegnistico a realtà espositiva, fino ad arrivare quest'anno ad essere una chiave di lettura trasversale alle diverse anime di MCE".

Innovazione ed eccellenza di quanto prodotto a livello mondiale in campo impiantistico sono al centro delle due speciali iniziative Next Energy: "Percorso Efficienza & Innovazione" e "Verso la Classe A 2010". Due iniziative – che si avvalgono del prezioso contributo del Comitato Scientifico di Next Energy, presieduto dal Politecnico di Milano – distinte ma sinergiche, volte a valorizzare gli impianti anche alla luce della sempre maggior correlazione con l'edificio.

Molto ricco il programma di convegni che vede filo conduttore 2010 il "Social Housing Zero Emissioni", una sfida importante dal punto di vista sia scientifico sia economico e politico, e un tema di grande attualità per



MAURO ODORISIO
Presidente Angaisa

its, rappresentata da Angaisa, e le industrie del settore (molte delle quali aderiscono all'associazione in qualità di soci sostenitori) auspicando un rapporto sempre più costruttivo e sinergico, che potrà essere ulteriormente rafforzato coinvolgendo anche le principali associazioni del comparto produttivo.

Immobiliare: migliorano le aspettative

Dopo aver illustrato sullo scorso numero un ampio servizio sul mercato immobiliare (da pag. 38), riportiamo i dati presentati lo scorso 27 novembre a Bologna da Nomisma, relativi al terzo rapporto 2009. Le previsioni degli operatori appaiono meno pessimistiche che in passato, ma permane la debolezza dei "fondamentali".

I prezzi

Per il terzo semestre consecutivo calano i prezzi delle case, assieme a quelli di negozi e uffici. Per il segmento residenziale la flessione dei valori si è riscontrata già dal II semestre 2008, mentre i segmenti degli immobili per le attività economiche hanno presentato riduzioni solo a partire dal 2009.

Tuttavia occorre sottolineare che il calo dell'ultimo semestre è inferiore a quello del semestre precedente e in ogni caso la diminuzione totale è nettamente inferiore a quella sin qui verificatasi in altri Paesi. In realtà il mercato immobiliare italiano ha finora tenuto, come ha sempre fatto

nella sua storia, perché le famiglie e le imprese sono meno indebitate che altrove. L'aggiustamento, allora, diversamente da come è successo in altri Paesi come UK, USA o Spagna, si è scaricato prevalentemente sulle quantità.

Le compravendite

Infatti le compravendite calano ben più significativamente rispetto ai prezzi, anche se pure per queste, salvo limitate eccezioni negli immobili d'impresa, vale che l'ultimo trimestre è stato meno negativo di quelli precedenti.

Scendendo a livello territoriale, sta perdurando una dinamica meno performante in provincia rispetto alle città capoluogo, oltre che di queste ultime rispetto alle grandi aree metropolitane. Continua inoltre il peggior andamento dei mercati del Nord rispetto a quelli del Centro e Sud Italia. Il terzo trimestre dell'anno si chiude pertanto con un ulteriore calo delle compravendite di abitazioni, più marcato a Firenze, Milano e Torino.

I minori volumi, in termini di case, a consunti-



il comparto dell'impiantistica e dell'intera progettazione edilizia. La progettualità 2010 vede una particolare attenzione di MCE a proporre eventi e iniziative che offrano reali strumenti al mercato, per aggiornarsi professionalmente, per scoprire nuove opportunità di ridurre costi, ottimizzare processi, innovare le modalità di comunicazione e promozione dei prodotti. Nasce con questo spirito Showroom Stereo3D, evento di forte impatto emozionale che coniugando tecnologie tridimensionali stereoscopiche e marketing emozionale, propone un modo nuovo per

cambiare volto ai tradizionali allestimenti delle showroom. Showroom Stereo3D è frutto della pluriennale collaborazione tra la manifestazione e Angaisa, e ha l'obiettivo di offrire una risposta innovativa alle esigenze di flessibilità e riduzione dei costi che da sempre hanno le showroom del mondo bagno. Sempre in Expobagno, l'Associazione realizzerà, anche per questa edizione, Tecnopolis: lo spazio operativo nel quale verranno presentati sistemi innovativi

per gestire e sviluppare le varie attività e funzioni di un'azienda distributrice del settore its: dalla vendita al banco, in self service o in showroom, alla logistica di magazzino.

Tra le altre iniziative, Welding Days: eventi progettati e organizzati con lo scopo di fornire a imprenditori, artigiani, saldatori e a tutti gli operatori dei settori metalmeccanico-impiantistico, un'opportunità per approfondire le proprie conoscenze sul processo speciale di saldatura e sulle tecnologie ad esso legate. Il nuovo progetto di MCE, grazie al supporto di Angaisa e Anima lancia il primo Osservatorio del mercato its: un'indagine qualitativa che partendo da dati e studi già esistenti fornirà, per la prima volta, un monitoraggio omogeneo per tutta la filiera. Infine, come per le precedenti edizioni Anima e MCE attiveranno il "Comitato Difesa Proprietà Industriale e Intellettuale", uno strumento che permette di intervenire, in maniera tempestiva, durante i giorni della manifestazione, per rimuovere i pezzi giudicati contraffatti dai periti di un apposito collegio.

MCE ha ottenuto il patrocinio del ministero dello Sviluppo economico e dell'assessorato alle Reti e Servizi di pubblica utilità e Sviluppo sostenibile della Regione Lombardia e si avvale della collaborazione di associazioni di categoria e partner tra i quali Aicarr, Assisat, Fest.

risultati 2009/previsioni 2010 | produzione e distribuzione l'anno che ci aspetta

Variazioni percentuali semestrali dei prezzi medi degli immobili – Media 13 grandi aree urbane

	II 08	I 09	II 09
Abitazioni	-1,0	-2,5	-1,6
Uffici	0,3	-2,3	-1,6
Negozi	0,4	-1,7	-1,5

Fonte: Nomisma.

Italia – Numero di compravendite di immobili e loro variazioni percentuali negli ultimi 3 trimestri

	I trim. 09	II trim. 09	III trim. 09	Var. % I 08/I 09	Var. % II 08/II 09	Var. % III 08/III 09
Residenziale	136.094	163.894	132.761	-18,5	-12,9	-11,0
Terziario	3.455	4.347	3.055	-20,4	-5,4	-18,9
Commerciale	8.730	10.209	7.659	-23,8	-14,5	-17,7
Produttivo	2.529	3.170	2.670	-33,4	-20,3	-17,1

Fonte: Agenzia del Territorio.

Italia – Numero di compravendite di immobili negli ultimi 10 anni

Anni	Residenziale	Non residenziale
2000	690.478	72.551
2001	681.264	74.731
2002	761.522	102.404
2003	762.086	79.379
2004	804.126	85.877
2005	833.350	88.757
2006	845.051	86.111
2007	806.225	83.034
2008	686.587	72.599
2009*	596.644	59.319

Fonte: Agenzia del Territorio e stime* Nomisma.

vo del 2009 significherebbero meno di 600 mila compravendite, un dato che, rispetto al picco di 845 mila compravendite raggiunto nel 2006, significa una perdita di circa 250 mila abitazioni ovvero approssimativamente il 30% del mercato. Per quanto riguarda gli immobili per le attività economiche, il picco è stato toccato nel 2002 con poco più di 100 mila compravendite, mentre oggi si è scesi nell'ordine delle 60 mila.

Il valore del mercato

Il combinato della flessione dei prezzi e delle compravendite riduce il valore complessivo delle operazioni nel 2009 di 24 miliardi di euro rispetto al 2008 e di altri 21 rispetto al 2007 con un calo percentuale totale nel biennio di

circa il 30%. Se al prosciugamento del mercato immobiliare si aggiunge la riduzione degli investimenti in costruzioni, che nella recente valutazione dell'Eurostat dovrebbero calare addirittura del 13%, se ne ricava un quadro di un settore duramente colpito.

I segnali di miglioramento

In effetti, molti segnali sembrerebbero indicare che il mercato immobiliare stia migliorando. Lo dicono soprattutto le previsioni degli operatori che appaiono meno pessimistiche che in passato; essi sono maggiormente fiduciosi sul ritorno della domanda che progressivamente sembra riprendere, analogamente a quanto sta avvenendo a livello dell'intera economia, così che prezzi, compravendite e locazioni sono valutati in condizione meno critica rispetto al giugno di quest'anno. È soprattutto nelle aspettative sull'evoluzione del mercato residenziale che si legge il segno del miglioramento: pur non potendo essere definite ottimistiche, appaiono mutate in meglio rispetto a sei mesi addietro.

I segnali di superamento della congiuntura negativa sono invece più fiacchi nei segmenti degli immobili per le attività economiche i quali – evidentemente più deboli di quanto non accada per le abitazioni, che costituiscono il naturale sbocco di investimento della liquidità nelle mani delle famiglie –, risentono maggiormente della lenta evoluzione del qua-

dro macroeconomico (le stime di crescita per l'anno prossimo sono nell'ordine dello 0,6% il che non consente di attendersi una ripresa significativa nella domanda di uffici, piuttosto che di negozi o di altri immobili per attività economicoproductive).

Tempi e sconti si ampliano

È comunque ancora presto poter sostenere che la correzione al ribasso dei prezzi stia esaurendosi, ma è un dato di fatto che, mentre il semestre precedente sembrava dominato dal senso di una preoccupante tendenza al peggioramento, questo sembrerebbe diversamente intonato.

Vero è che non si legge un miglioramento del mercato in parametri classici, come il divario fra prezzo di offerta e di domanda, che continua a salire e che arriva a punte record nell'ordine del 13%, o nei tempi di vendita e locazione, che continuano ad allungarsi (con l'eccezione dei tempi di locazione delle abitazioni), superando ampiamente i sei mesi in tutti i comparti.

Previsioni

La situazione congiunturale del mercato è dunque ancora piuttosto complessa ed incerta, così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento. In ogni caso tutti i dati convergono nel rendere una situazione in cui il punto più basso della recessione sarebbe stato toccato nel marzo-aprile di quest'anno e da allora i segnali di recupero si sono intensificati. Restano, però, sul tappeto italiano temi di criticità come la fragilità del sistema finanziario, l'insufficiente espansione del credito, l'entità del debito pubblico, l'aumento della disoccupazione o l'inadeguato aumento della produttività, ma anche indicatori promettenti come la ripresa della crescita del Pil, della produzione e della domanda. Alla luce di questa generale incertezza, risulta sempre più difficile formulare previsioni che in ogni caso sono orientate ad un'ulteriore riduzione dei prezzi in misura del -1/-2% nel 2010, per poi tornare in terreno positivo solo nel 2011, con transazioni che potranno riavviarsi significativamente nel 2010 solo alla luce di un incremento delle erogazioni di mutui alle famiglie da parte del mondo del credito.