

GLI EFFETTI DEL PIANO CASA NEL VENETO

**Esiti dell'applicazione del "piano casa"
2009-2014**



Consulenza scientifica
THEOREMA

Premessa

- Il piano casa in Veneto, oggi presente nella sua terza strutturazione, ha rappresentato e rappresenta oggi un'ottima opportunità per il mercato delle costruzioni, che ha subito e ancora oggi soffre per la lunga crisi e per la riduzione degli investimenti.
- Nel futuro la "rottamazione delle città" e la riqualificazione energetica, la messa in sicurezza antisismica e l'adeguamento funzionale dell'esistente rappresenta il principale riferimento di mercato per il settore delle costruzioni. L'efficientamento energetico, il recupero edilizio e il miglioramento qualitativo delle città devono rappresentare obiettivi condivisi per tutti i soggetti che operano nel settore.
- A tale scopo, **Edilcassa Veneto** ha attivato a partire dal 2010 uno specifico osservatorio sull'andamento del piano casa in Veneto, per monitorare l'andamento delle domande e la loro consistenza, anche in termini di cubature realizzate e tipologie di interventi, integrando le informazioni raccolte presso un campione statistico di 50 comuni (pari al 17% della popolazione e delle famiglie), con le analisi della Regione del Veneto e con i risultati delle indagini trimestrali sulle imprese che Edilcassa Veneto realizza in collaborazione con Unioncamere del Veneto nell'ambito di Veneto Congiuntura.
- Sono qui presentati in sintesi i risultati dell'indagine 2014 sull'andamento del piano casa nel Veneto e i suoi effetti, stimati, sul mercato e sul sistema delle imprese e dell'occupazione.

LO SCENARIO

La crisi del mercato 2008-2013: perso un quarto del giro d'affari

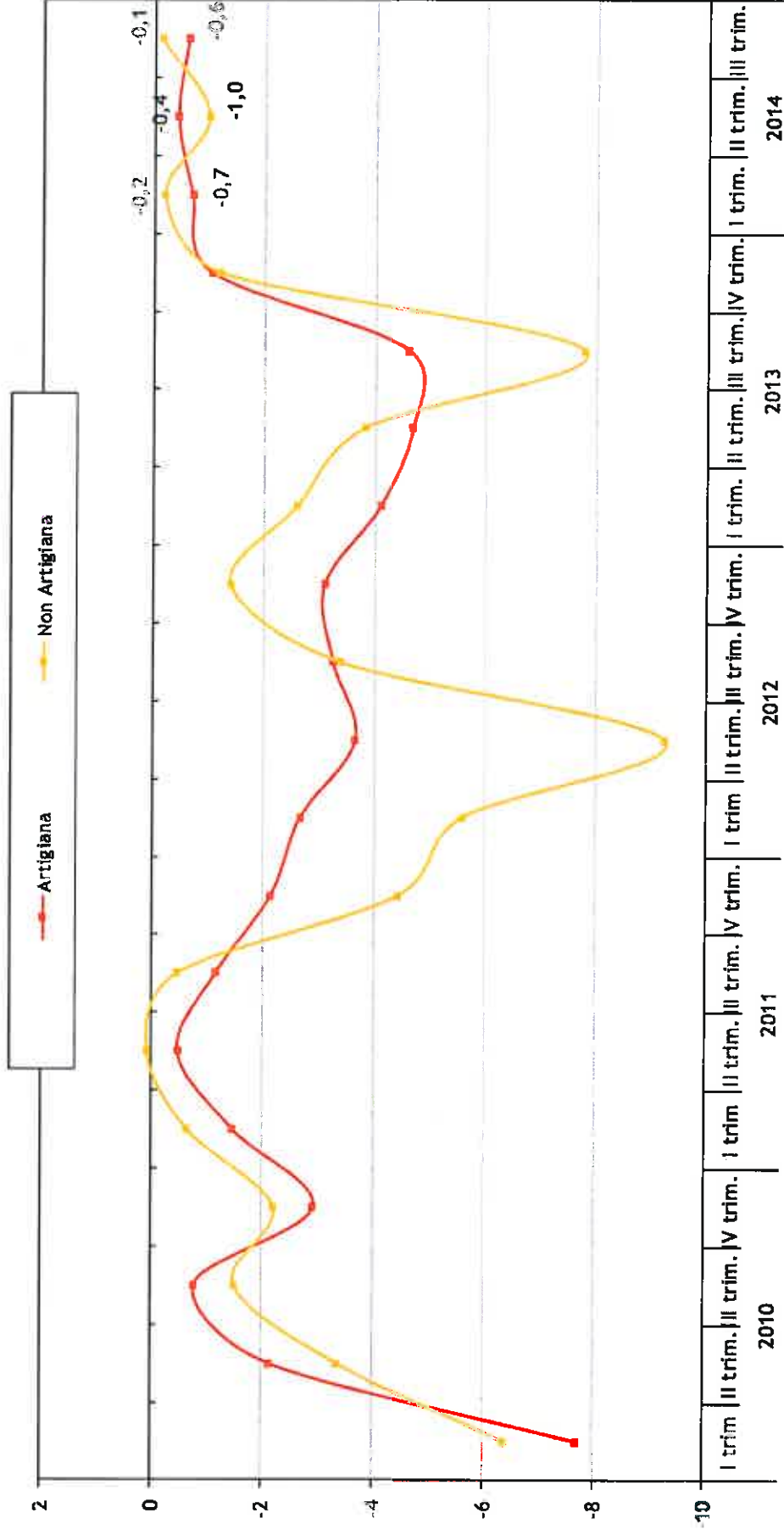
Veneto. Investimenti in costruzioni (valori correnti)

	2008	2012	2013	var. % 2013/2012	var. % 2013/2008	composiz. % 2013
NUOVA COSTRUZIONE	9.023	5.552	4.901	-11,7%	-45,7%	40,6%
di cui						
Nuovo residenziale	4.872	2.645	2.364	-10,6%	-51,5%	19,6%
Nuovo non residenziale privato	2.506	1.306	1.023	-21,6%	-59,2%	8,5%
Nuovo non residenziale pubblico	366	318	295	-7,0%	-19,2%	2,4%
Nuovo genio civile	1.280	1.283	1.219	-5,0%	-4,7%	10,1%
RINNOVO	7.047	7.432	7.173	-3,5%	1,8%	59,4%
di cui						
rinnovo residenziale	3.457	3.828	3.863	0,9%	11,7%	32,0%
rinnovo non residenziale privato	2.204	2.621	2.474	-5,6%	12,2%	20,5%
rinnovo non residenziale pubblico	452	293	272	-7,3%	-39,9%	2,3%
rinnovo genio civile	933	690	564	-18,3%	-39,5%	4,7%
TOTALE INVESTIMENTI	16.070	12.984	12.074	-7,0%	-24,9%	100,0%

Fonte: elaborazione e stime Cresme per osservatorio Edilcassa Veneto-Unioncamere del Veneto

Un mercato che negli ultimi trimestri vede la crisi rallentare ma nel quale la ripresa tarda ad arrivare

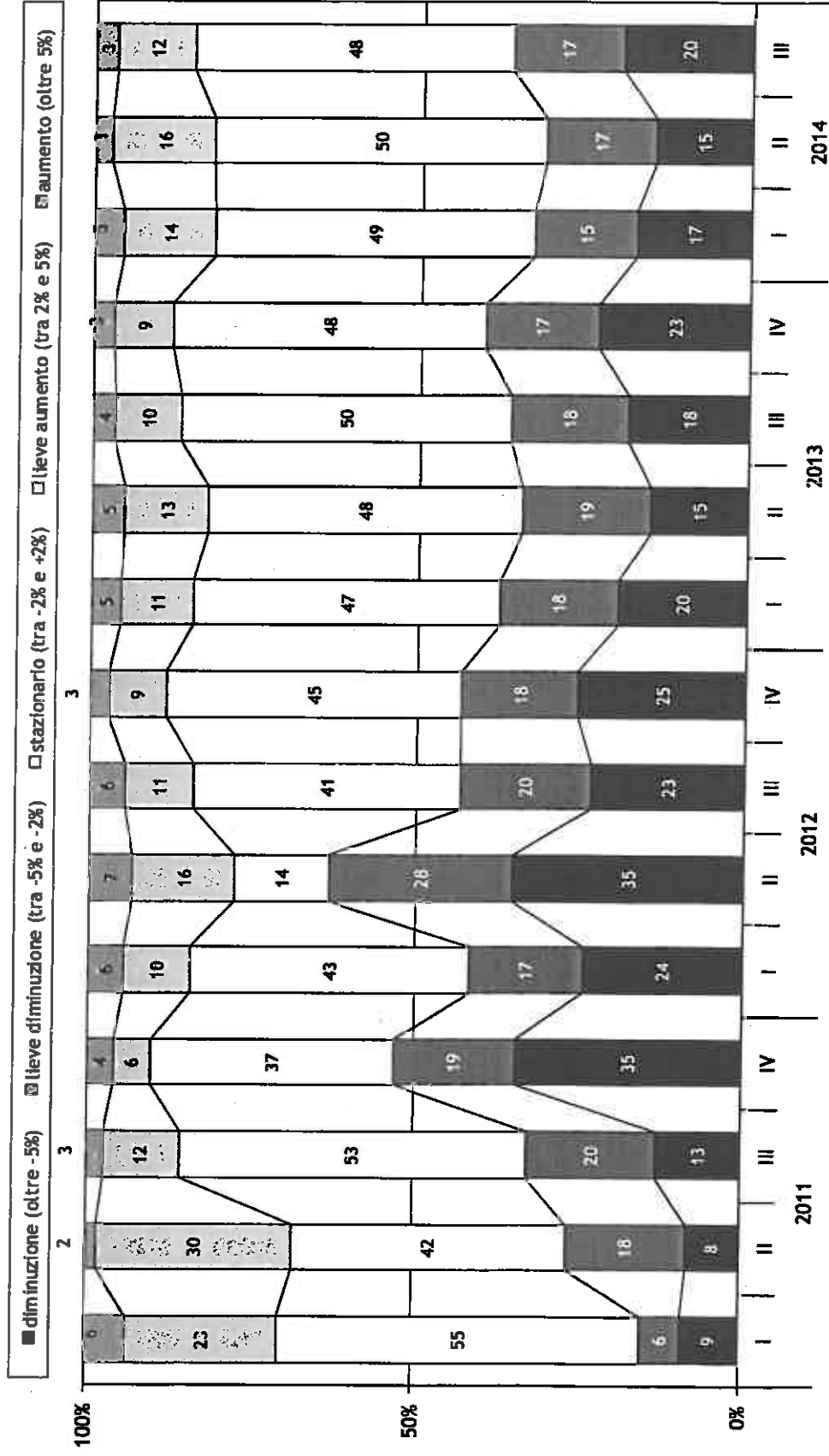
Veneto. Andamento del fatturato per tipologia di impresa
(var.% su stesso trimestre anno precedente). I trim. 2010 - III trim. 2014



Fonte: Edilcassa Veneto-Unioncamere del Veneto (indagine VenetoCongiuntura, 600 casi)

Previsioni per il futuro: migliorano le attese delle imprese, ma la situazione rimane difficile

Veneto. Previsioni del fatturato delle imprese nei prossimi tre mesi
 Composizione percentuale delle risposte



Fonte: Edilcassa Veneto-Unioncamere del Veneto (indagine VenetoCongiuntura, 600 casi)

La crisi delle imprese: - 9,4%

	2009	2014*	var. ass.	var. %
ARTIGIANE				
Società di capitale	2.098	2.649	551	26,3%
Società di persone	8.149	7.277	-872	-10,7%
Imprese individuali	48.156	42.618	-5.538	-11,5%
Altre forme*	58	76	18	31,0%
Totale	58.461	52.620	-5.841	-10,0%
NON ARTIGIANE				
Società di capitale	9.551	9.276	-275	-2,9%
Società di persone	3.292	2.815	-477	-14,5%
Imprese individuali	3.098	2.676	-422	-13,6%
Altre forme*	809	717	-92	-11,4%
Totale	16.750	15.484	-1.266	-7,6%
TOTALE	75.211	68.104	-7.107	-9,4%

*3° trimestre

Fonte: elaborazione Osservatorio piano casa di Edilcassa Veneto su dati Movimprese

Gli effetti della crisi sull'occupazione

Veneto. Occupazione nel settore delle costruzioni. Valori assoluti e variazioni percentuali

val. ass.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	var. sul 2008	var. sul 2009
dipendenti	110.383	104.726	101.883	99.011	96.966	88.474	81.683	-28.700	-23.043
indipendenti	70.361	67.663	73.245	73.555	70.124	59.074	61.581	-8.780	-6.082
TOTALE	180.744	172.389	175.128	172.566	167.090	147.548	143.264	-37.480	-29.125
var. %									
dipendenti		-5,1%	-2,7%	-2,8%	-2,1%	-8,8%	-7,7%	-26,0%	-22,0%
indipendenti		-3,8%	8,2%	0,4%	-4,7%	-15,8%	4,2%	-12,5%	-9,0%
TOTALE		-4,6%	1,6%	-1,5%	-3,2%	-11,7%	-2,9%	-20,7%	-16,9%

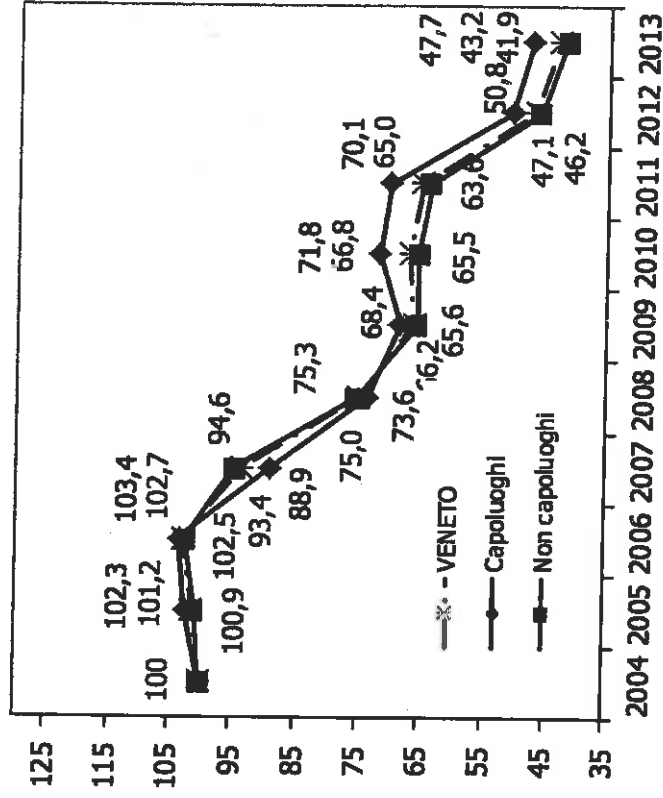
Fonte: elaborazione Osservatorio sul piano casa di Edilcassa Veneto su dati Istat

L'occupazione ha sofferto e sta soffrendo fortemente il calo degli investimenti e la riduzione delle commesse. Le imprese, nonostante la crisi, hanno saputo inizialmente mantenere il livello occupazionale, limitando la riduzione degli addetti in misura, diminuiti in misura minore del calo di fatturato. Tuttavia la lunghezza della crisi ha costretto molte imprese a ridurre, dopo cinque anni, i propri addetti. Il calo è stato superiore al 20% se rapportato all'ultimo anno positivo, mentre si riduce a poco meno del 17% se rapportato al primo anno di crisi del settore. Il calo si deve soprattutto all'occupazione dipendente: **per ogni addetto indipendente perso, se ne sono persi tre nell'occupazione dipendente.**

LA ROTTAMAZIONE NECESSARIA

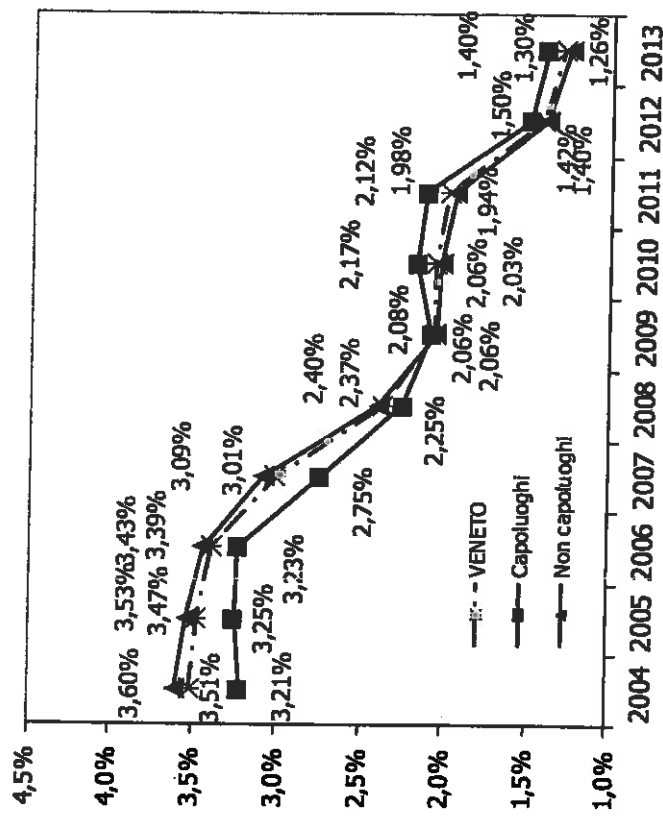
La domanda: nel 2013 compravenduti 33.543 alloggi, pari al 43,2% del 2004

Volumi di compravendite



Fonte: Agenzia del territorio, OMI

% compravendite sullo stock



Fonte: Agenzia del territorio, OMI

Il mercato delle compravendite è diminuito quasi del 60%

La crisi della nuova costruzione: -70%

Veneto. Andamento della nuova costruzione (permessi di costruire 2007-2012)		2007	2008	2009	2010	2011	2012	var. % 2007-2011
Nuove abitazioni		28.347	19.190	13.324	10.675	9.925	8.119	
var. % su anno prec.			-32,3	-30,6	-19,9	-7,0	-18,2	-71,4
Ampliamenti		2.681	2.059	2.136	1.172	1.263	1.375	
var. % su anno prec.			-23,2	3,7	-45,1	7,8	8,9	-48,7
Totale		31.028	21.249	15.460	11.847	11.188	9.494	
var. % su anno prec.			-31,5	-27,2	-23,4	-5,6	-15,1	-69,4

Fonte: elaborazione Osservatorio sul piano casa di Edilcassa Veneto su dati Istat

La crisi della nuova costruzione è tutta nei numeri dei permessi di costruire relativi alle abitazioni, sia come nuovi alloggi che come alloggi derivanti da ampliamenti dell'esistente. La diminuzione del 69,4% del numero di nuovi alloggi in Veneto costruiti o da realizzare su permessi di costruire rilasciati dai comuni evidenzia come questo mercato sia ormai diventato un mercato residuale e pari al 30% anche in volume in termini di cubature e relativo valore sul mercato del giro d'affari

La stima dell'invenduto

Veneto. Stima dell'invenduto 2007-2011

	2007	2008	2009	2010	2011	Totale periodo
Nuove abitazioni	39.634	35.047	28.221	20.659	17.899	141.460
Nuove famiglie	37.087	34.302	21.955	22.356	17.678	133.378
Differenza	2.547	745	6.266	-1.697	221	8.082
Compravendite	72.565	58.249	51.453	51.944	50.517	284.728
Stima mercato usato	43.539	34.950	30.872	31.166	30.310	170.837
Stima mercato nuovo	29.026	23.300	20.581	20.777	20.207	113.891
Stima invenduto	10.608	11.747	7.640	-118	-2.308	27.569

Fonte: elaborazioni e stime Theorema su dati Istat, Agenzia del Territorio, Fiaip e Cresme

Il fenomeno dell'invenduto di recente costruzione è molto rilevante e rappresenta da un lato una misura della incapacità del sistema dell'offerta di produrre abitazioni di nuova produzione a costi competitivi e con qualità e tipologie adatte a soddisfare la domanda di mercato, da un altro una difficoltà evidente nell'acquisto da parte delle nuove famiglie, soprattutto in rapporto al prezzo di vendita.

Un patrimonio di 2,3 milioni di alloggi

VENETO. Abitazioni totali ai censimenti (1971-2011)

	1971	1981	1991	2001	2011
Verona	219.910	283.055	322.821	369.086	419.358
Vicenza	198.450	264.513	304.224	352.620	405.231
Belluno	87.018	114.869	127.517	134.701	151.614
Treviso	182.392	236.954	276.705	324.083	387.778
Venezia	241.068	313.910	353.019	390.035	447.135
Padova	204.195	258.500	294.374	339.423	401.460
Rovigo	71.497	87.590	100.155	107.628	120.350
Veneto	1.204.530	1.559.391	1.778.815	2.017.576	2.332.926

Fonte: elaborazione Theorema su dati Istat

Al censimento Istat del 2011 in Veneto erano presenti quasi 2.333.000 abitazioni.

La crescita del numero rispetto al precedente censimento è pari al 15,6%, con alcune differenze tra le diverse province, con valori fortemente in crescita a Treviso (+19,7%) e a Padova (+18,3%).

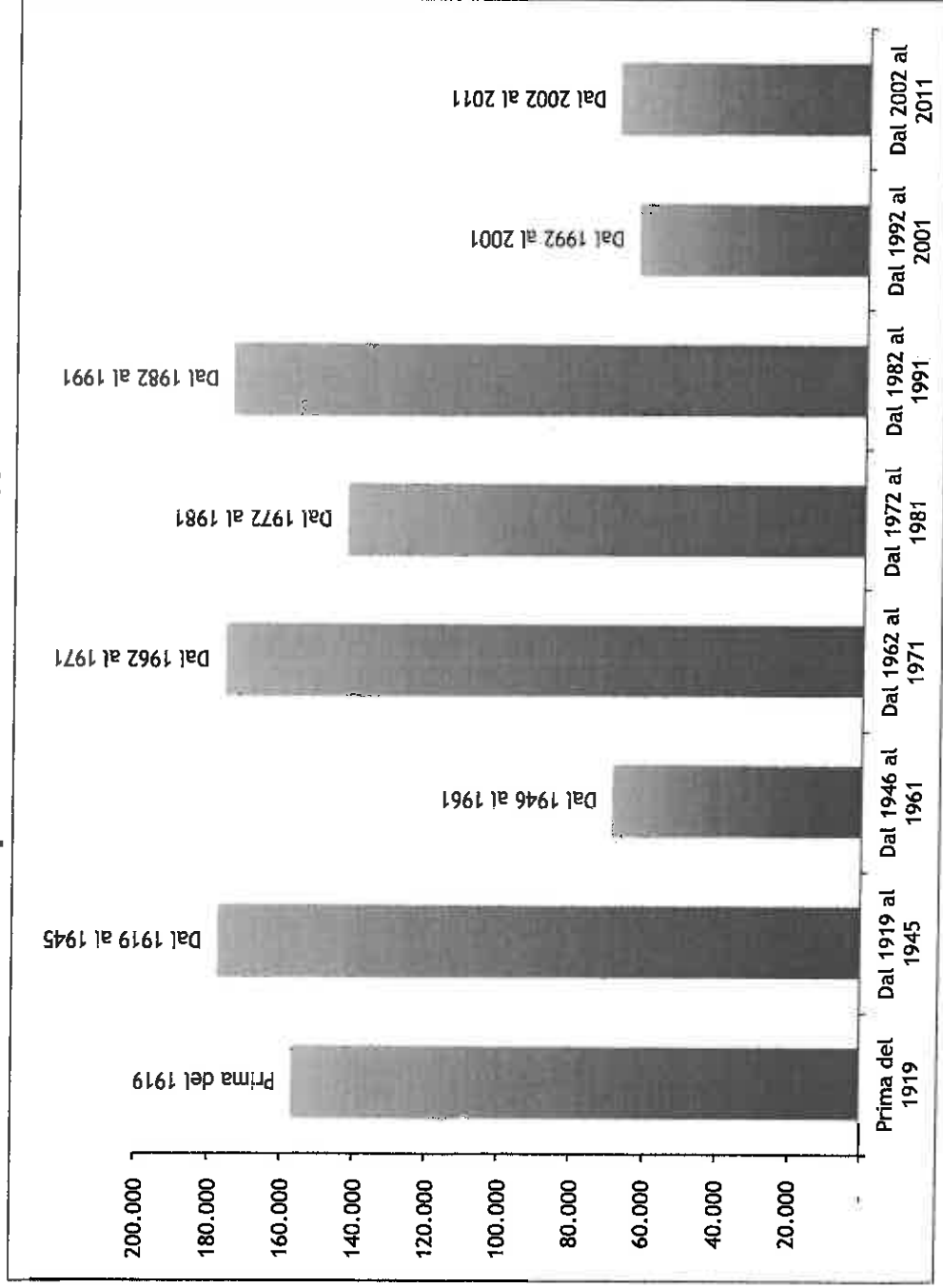
VENETO. Incremento percentuale delle abitazioni totali ai censimenti (1971-2011)

	1981/1971	1991/1981	2001/1991	2011/2001
Verona	28,7	14,0	14,3	13,6
Vicenza	33,3	15,0	15,9	14,9
Belluno	32,0	11,0	5,6	12,6
Treviso	29,9	16,8	17,1	19,7
Venezia	30,2	12,5	10,5	14,6
Padova	26,6	13,9	15,3	18,3
Rovigo	22,5	14,3	7,5	11,8
Veneto	29,5	14,1	13,4	15,6

Fonte: elaborazione Theorema su dati Istat

Un patrimonio vecchio da riqualificare

VENETO. Vetustà del patrimonio edificato



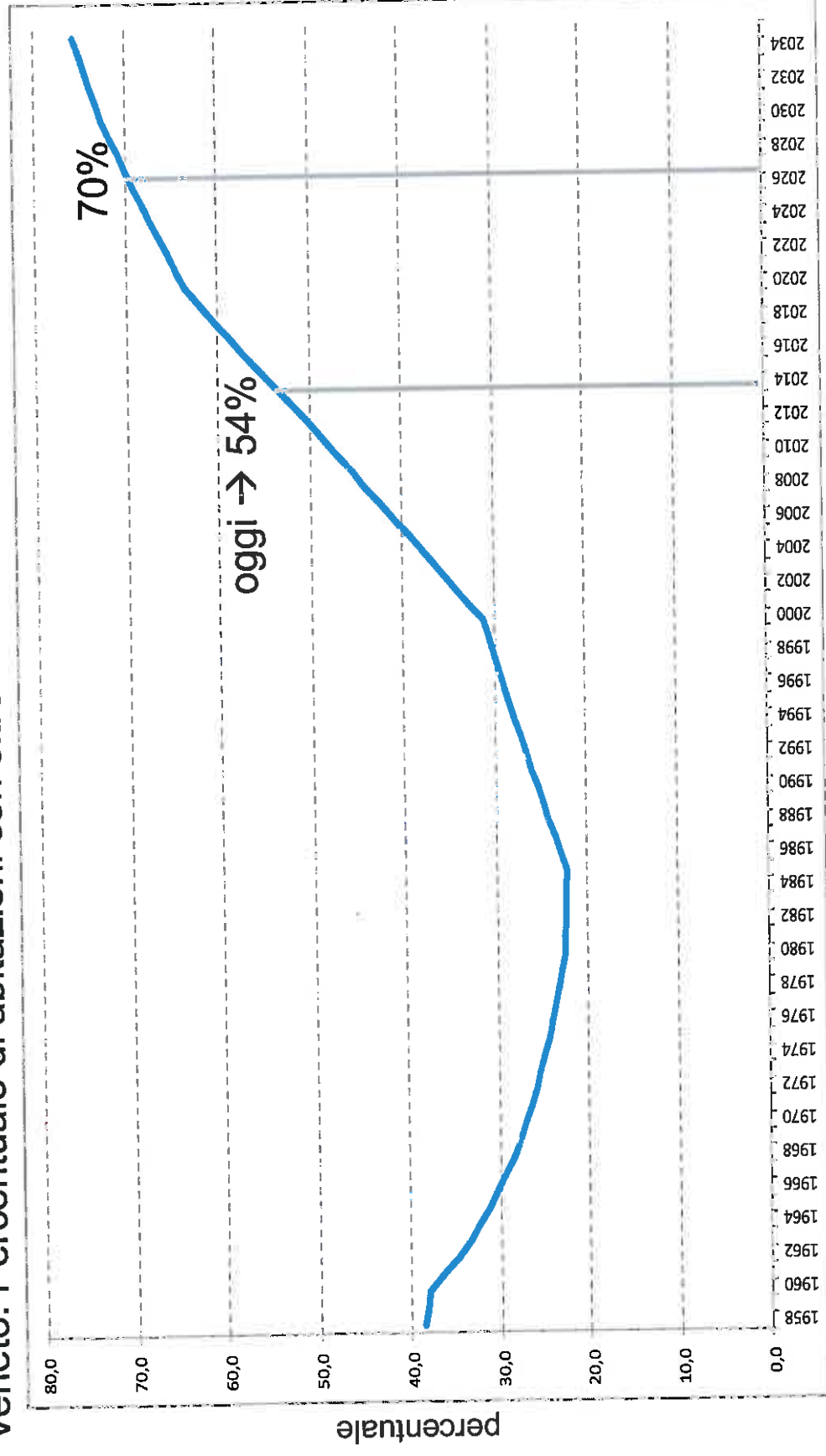
Osservando il numero di edifici residenziali per fascia d'età emerge una notevole vetustà del patrimonio edificato, che presenta edifici costruiti tra il 1961 e il 1991 pari a oltre il 51% del totale.

Si tratta di edifici e alloggi energivori, realizzati prima dell'avvento della Legge 10/1991, prima norma sulla efficienza energetica.

Fonte: elaborazione Osservatorio sul piano casa di Edilcassa Veneto su dati Istat

Abitazioni con oltre 40 anni di età: tra dodici anni si raggiungerà la soglia del 70%

Veneto. Percentuale di abitazioni con oltre 40 anni di età



Fonte: elaborazione Osservatorio sul piano casa di Edicassa Veneto su dati Istat

La pressione insediativa: le famiglie crescono ad una velocità doppia rispetto alla popolazione

Dinamica della popolazione e delle famiglie in Veneto – Censimenti Istat 2001-2011

	Popolazione			Famiglie		
	2001	2011	Var. %	2001	2011	Var. %
Verona	826.582	903.564	9,31%	319.382	370.118	15,89%
Vicenza	794.317	859.987	8,27%	297.496	343.864	15,59%
Belluno	209.550	210.277	0,35%	86.915	93.816	7,94%
Treviso	795.264	877.905	10,39%	293.512	347.980	18,56%
Venezia	809.586	850.523	5,06%	312.089	360.834	15,62%
Padova	849.857	921.659	8,45%	313.227	370.990	18,44%
Rovigo	242.538	242.409	-0,05%	91.720	100.411	9,48%
Veneto	4.527.694	4.866.324	7,48%	1.714.341	1.988.013	15,96%
Italia	56.995.744	59.570.581	4,52%	21.810.676	24.618.071	12,87%

Fonte: elaborazione Theorema su dati Istat

Una pressione insediativa che proseguirà in futuro secondo le previsioni Istat

Previsioni della popolazione al 2050 (ipotesi centrale)

	2020	2030	2040	2050
Verona	990.289	1.053.019	1.107.958	1.147.553
Vicenza	940.271	994.360	1.040.865	1.072.511
Belluno	217.898	220.693	223.500	225.011
Treviso	993.952	1.075.176	1.146.338	1.199.402
Venezia	862.787	868.850	873.146	871.528
Padova	942.493	956.716	964.693	960.144
Rovigo	250.462	251.909	253.036	251.851
Veneto	5.198.145	5.420.712	5.609.544	5.728.015
Italia	61.634.414	62.128.993	62.240.316	61.716.517

Fonte: elaborazione Theorema su dati Istat

Prospettive di mercato

- Debolmente negative nel breve periodo, ma siamo probabilmente alla fine del periodo di maggiore crisi
- Le ristrutturazioni, la riqualificazione urbana e l'efficientamento energetico sono i mercati del futuro
- Il piano casa ha aiutato a mantenere la crisi entro livelli più contenuti, ma da solo non basta
- Senza incentivi l'edilizia ha difficoltà ad operare: 50%, 65%, piano casa → devono avere sviluppi di lungo periodo per essere veramente efficaci

IL PIANO CASA

Metodologia di indagine

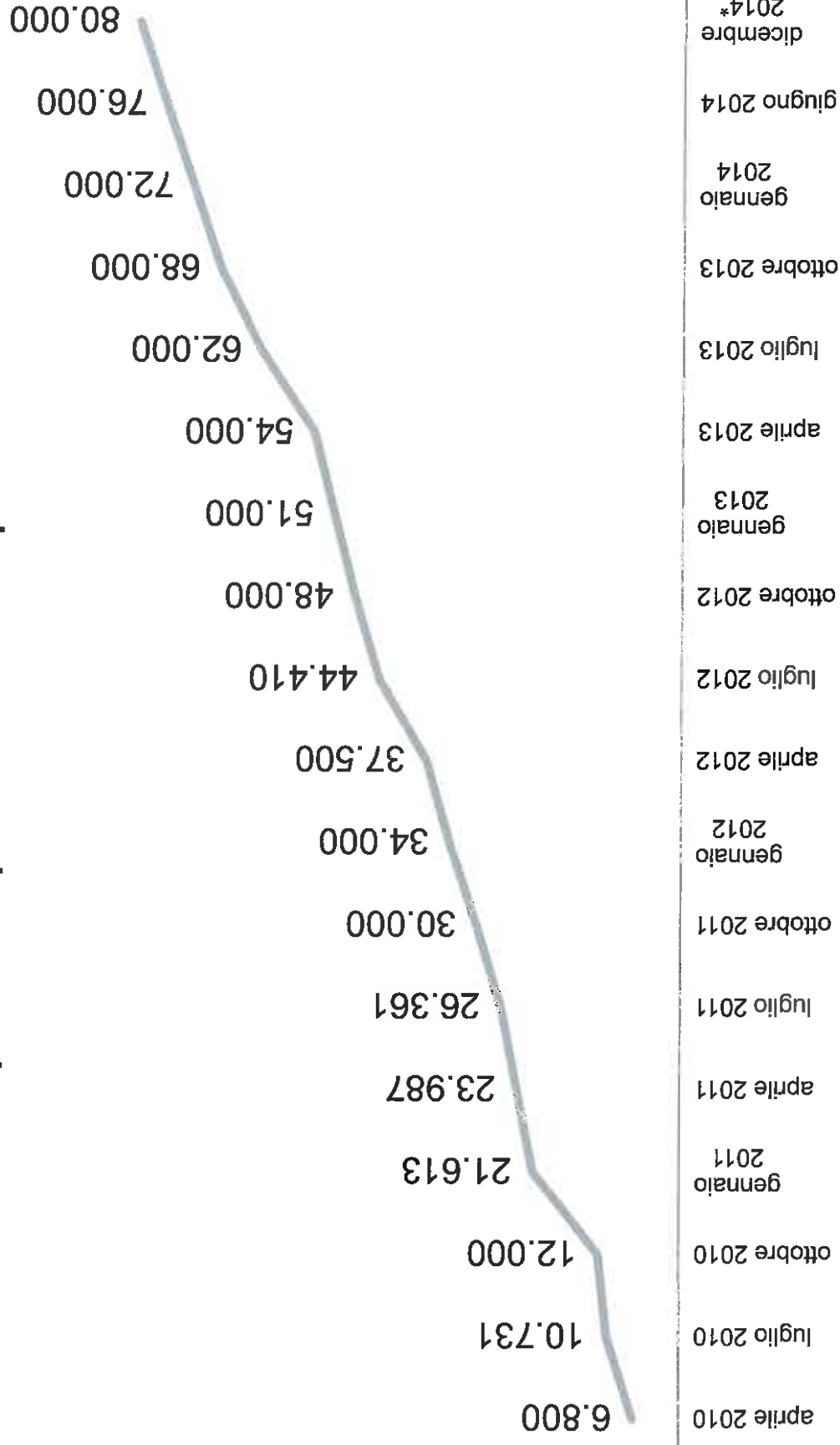
L'analisi e il monitoraggio dei dati relativi alle domande presentate per pratiche edilizie relative al piano casa è stata svolta nel 2014 integrando fonti diverse:

- **indagine diretta presso 50 comuni del Veneto**
 - indagine diretta promossa da Edilcassa Veneto
- **indagine diretta presso un campione di 600 imprese**
 - indagine Edilcassa Veneto-Unioncamere del Veneto
- **analisi e rielaborazione dei dati del monitoraggio comunale**
 - indagine Regione del Veneto, dati settembre 2014

I dati sono aggiornati a settembre 2014 ed è presentata una prima stima del dato a dicembre 2014.

80.000 domande a dicembre 2014*

Veneto. Numero complessivo di pratiche relative al "piano casa"



Fonte: elaborazione e *stima Osservatorio sul piano casa di Edilcassa Veneto su rilevazione diretta e su dati Regione del Veneto

I numeri del piano casa nel 2014

- Domande a fine gennaio 2014: **72.000**
- Domande a fine giugno 2014: **76.000** (+5,5% su gennaio)
- Domande effettivamente accolte: **66.880** (88% di quelle presentate)
- Domande stimate (proiezione) a fine dicembre 2014: **80.000** (+5,2% su giugno)
- Proiezione totale delle domande effettivamente accolte a fine 2014: **72.000**

Il giro d'affari del piano casa

- Utilizzo del piano casa da parte delle imprese:
 - **25% delle imprese artigiane (27% nel 2013)**
 - **13% delle imprese non artigiane (15% nel 2013)**
- Rallentamento della dinamica di crescita del numero di domande, passate da una media di 1.300 domande al mese e valori compresi tra 700 e 800 domande/mese
- **Media totale degli importi per singolo intervento: 45.000 euro**
- **Importo medio per singolo intervento nel 2014: 39.000 euro**
- **Giro d'affari totale stimato a dicembre 2014: 3,2 miliardi di euro**
- **Giro d'affari stimato nel 2014: 350 milioni di euro**

Incidenza sul mercato del piano casa

- Valore del giro d'affari annuo delle costruzioni nel 2014 in Veneto: **11,9 miliardi di euro**
- Incidenza del piano casa sul totale del giro d'affari 2014: **3,0%**
- Valore del giro d'affari delle nuove costruzioni residenziale nel 2014 in Veneto: **2,1 miliardi di euro**
- Incidenza del piano casa sul totale delle nuove costruzioni residenziali: **16,7%**

L'incidenza del piano casa

- Il numero complessivo di domande presentate è pari ad una incidenza media:
 - del **4,1%** rispetto al totale delle abitazioni occupate;
 - del **3,4%** rispetto al totale di tutte le abitazioni;
 - del **6,5%** in relazione agli edifici esistenti.
- Dal punto di vista dell'utilizzazione da parte delle famiglie, il provvedimento è stato utilizzato dal **4% delle famiglie**, con una differenza significativa tra comuni capoluoghi e resto delle province:
 - capoluoghi: poco più di 2 domande ogni 100 famiglie
 - altri comuni: circa 10 domande ogni 100 famiglie.

L'utilizzazione media per intervento

Dal punto di vista delle informazioni derivanti dalla lettura del totale delle domande raccolte nell'indagine Edilcassa Veneto presso i comuni, emerge che:

- il settore residenziale privato ha utilizzato lo strumento per lo più per incrementi volumetrici mediamente pari a 160 metri cubi per singola pratica, dunque con un incremento significativo rispetto al valore rilevato nel primo periodo di attivazione della LR 14/2009, quando le quantità richieste erano mediante di 75 metri cubi per intervento, e superiore anche al valore medio del 2011, pari a 125 metri cubi;
- nel settore non residenziale, nonostante il basso numero di domande, la volumetria media complessiva per intervento risulta pari a poco più di 650 metri cubi, ovvero circa 150 metri cubi in più di quelli rilevati nelle indagini precedenti, un valore peraltro superiore di ben tre volte alla media degli interventi delle prime rilevazioni, segno di una crescita nell'utilizzazione per singolo intervento, ma non nella dinamica globale.

L'impatto socioeconomico del piano casa

- **80.000** domande presentate a dicembre 2014 (stima)
- **72.000** domande accolte a dicembre 2014 (stima)
- **4,1%** del totale delle abitazioni
- **160 m³** la dimensione media nel **residenziale**
- **650 m³** la dimensione media degli interventi **non residenziali**
- **3,2 miliardi di euro** di investimenti attivati
- **95%** di volumetrie per aumento del **20%** (art. 2 della LR)
- **4%** di volumetrie per demolizioni e ricostruzioni
- **1%** di volumetrie nel **commerciale e direzionale**

Il mercato con e senza piano casa: da -14,5% a -17,0% tra il 2009, primo anno di applicazione, e il 2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	var. % 2014 /2009
MERCATO CON PIANO CASA							
Nuovo	7.258	6.083	6.740	6.299	4.901	4.610	-36,5%
Rinnovo	6.645	6.669	7.026	7.453	7.173	7.283	9,6%
Totale investimenti	13.903	12.752	13.766	13.752	12.074	11.893	-14,5%
MERCATO SENZA PIANO CASA (*)							
Nuovo	7.258	6.083	6.740	6.299	4.901	4.610	-36,5%
Rinnovo (*)	6.645	6.169	6.426	6.553	6.373	6.933	4,3%
Totale investimenti (*)	13.903	12.252	13.166	12.852	11.274	11.543	-17,0%

(*) stima. Fonte: elaborazione e stime Osservatorio sul piano casa di Edilcassa Veneto

Il mercato senza piano casa: 3,2 miliardi di investimenti in meno, altre 8.000 imprese in crisi e altri 14.000 posti di lavoro persi

Investimenti cumulati, imprese e occupazione nel settore e stima degli effetti senza piano casa

	situazione al 2009		mercato cumulado 2010-2014 con piano casa		situazione al 2014		perdita di imprese e addetti senza piano casa (*)		mercato cumulado 2010-2014 senza piano casa (*)		situazione al 2014 (*) di imprese e addetti (*)		perdita aggiuntiva di imprese e addetti (*)	
	n.	euro	n.	euro	n.	euro	n.	euro	n.	euro	n.	euro	n.	euro
TOTALE INVESTIMENTI				78.140						74.940				-3.200
Nuova costruzione				35.891						35.891				
Rinnovo				42.249						39.049				-3.200
Imprese attive	72.863				68.104			-4.759			60.023			-8.081
Occupati nel settore	180.744				143.264			-37.480			129.281			-13.983

(*) stima. Fonte: elaborazione e stime Osservatorio sul piano casa di Edilcassa Veneto

Il piano casa e le stime dell'impatto sul mercato della sua "non presenza"

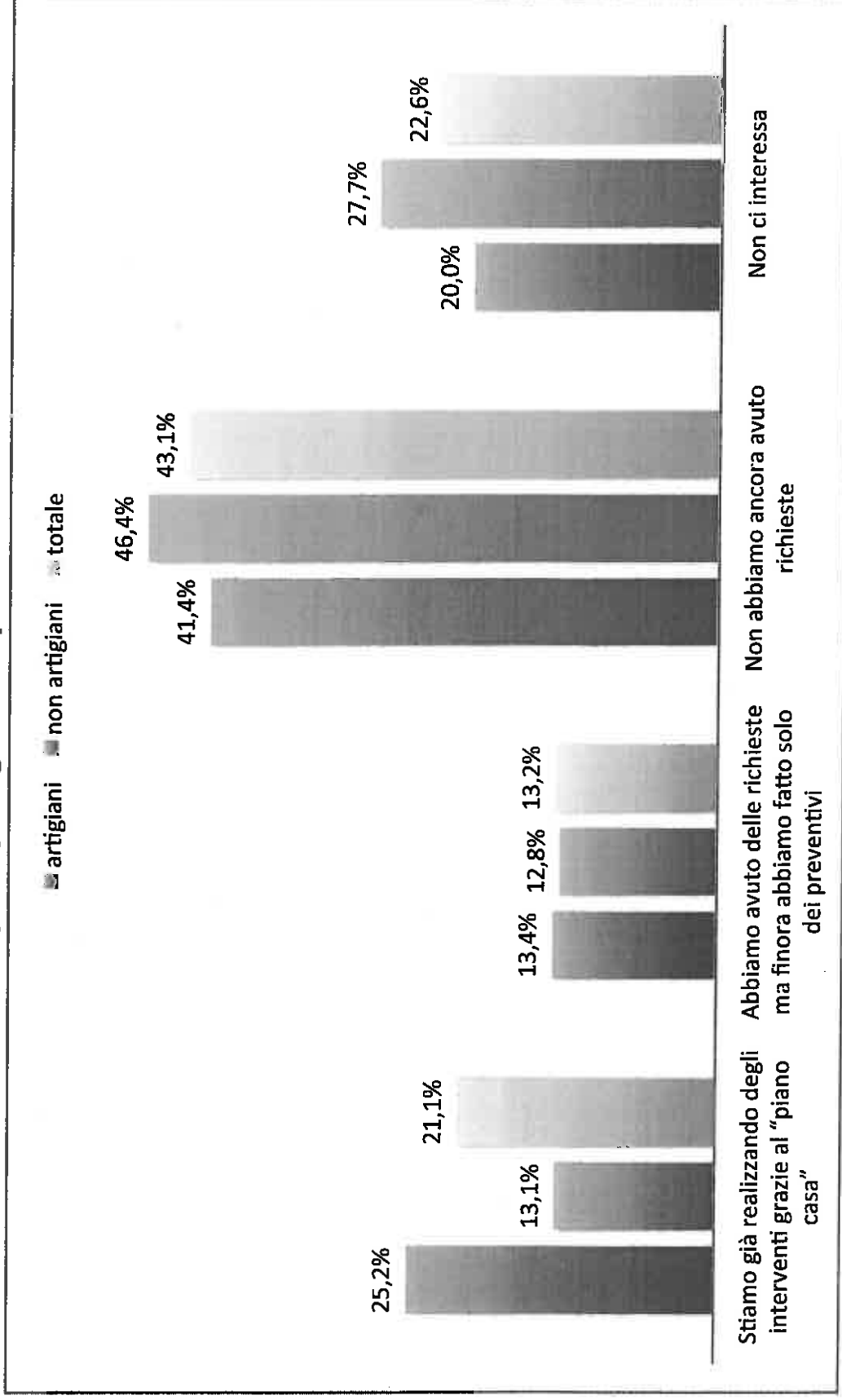
- 3,2 miliardi di investimenti nel periodo 2010-2014
- 7.100 imprese nel periodo 2010-2014 con il piano casa
- 15.200* imprese nel periodo 2010-2014 senza il piano casa
= il piano casa ha salvaguardato oltre 8.000 imprese
- 29.125 addetti nel triennio 2010-2014 con il piano casa
- 43.100 addetti nel triennio 2010-2014 senza il piano casa
= il piano casa ha salvaguardato oltre 14.000 posti di lavoro

Il piano casa in provincia di Belluno

- **Domande**
 - a fine gennaio 2014: **4.400**
 - a fine giugno 2014: **4.550** (+3,4% su gennaio)
 - proiezione a dicembre 2014: **4.700** (+3,3% su giugno, +6,8% su gennaio)
- **Utilizzo del piano casa da parte delle imprese: 22% delle imprese lo stanno utilizzando**
- **Importo medio stimato dei lavori per singolo intervento nel 2014: 40.000 euro**
- **Giro d'affari complessivo dal 2009 al giugno 2014 (tutti i provvedimenti): 180 milioni di euro**
- **Incidenza del piano casa sul totale del giro d'affari 2014: 2,5%**

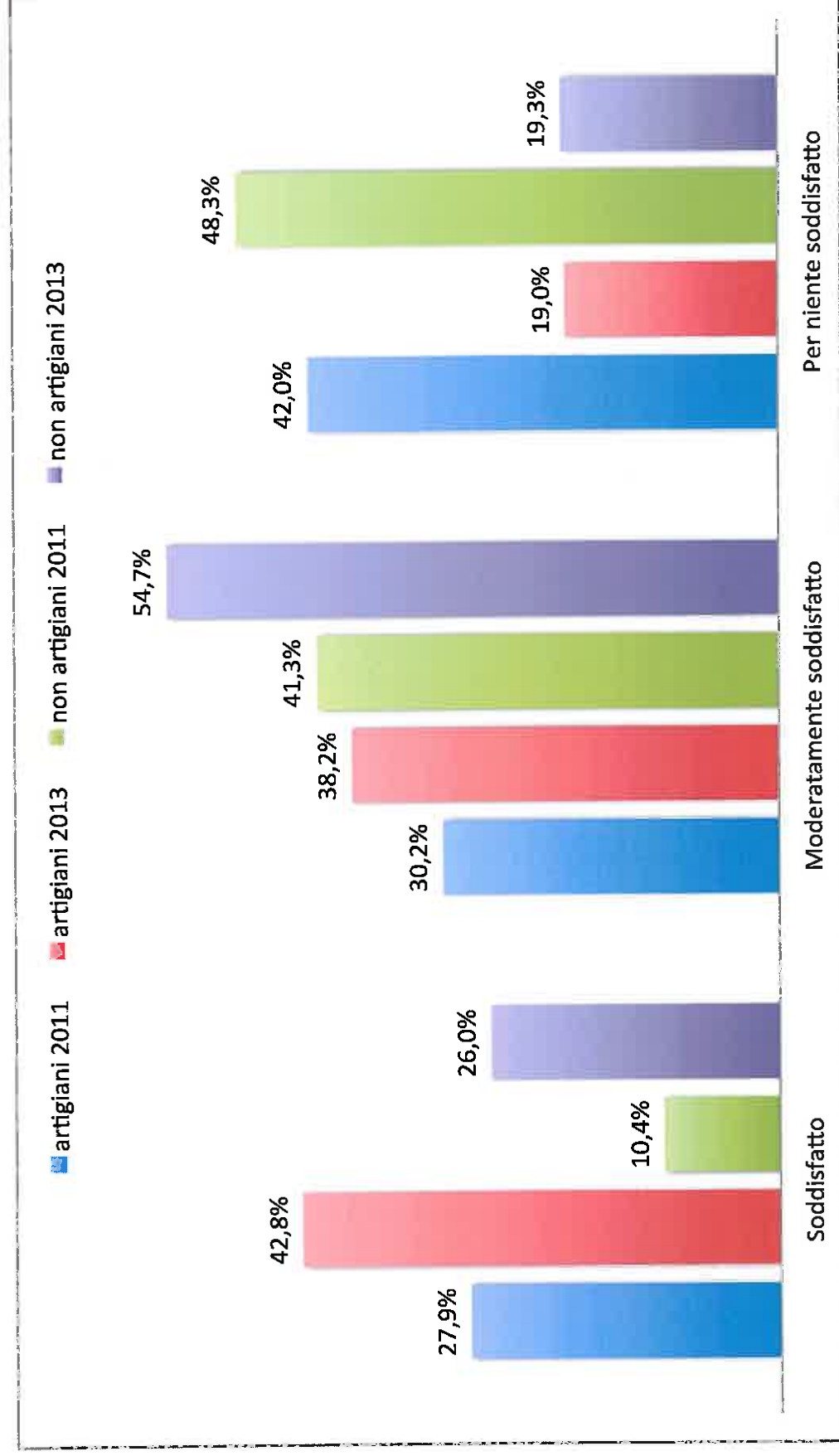
Imprese e piano casa

Percentuali di utilizzazione per tipologia di impresa – media 2014



Fonte: Osservatorio CEAV-Unioncamere del Veneto (600 casi)

Imprese e approvazione del piano casa: una soddisfazione in crescita



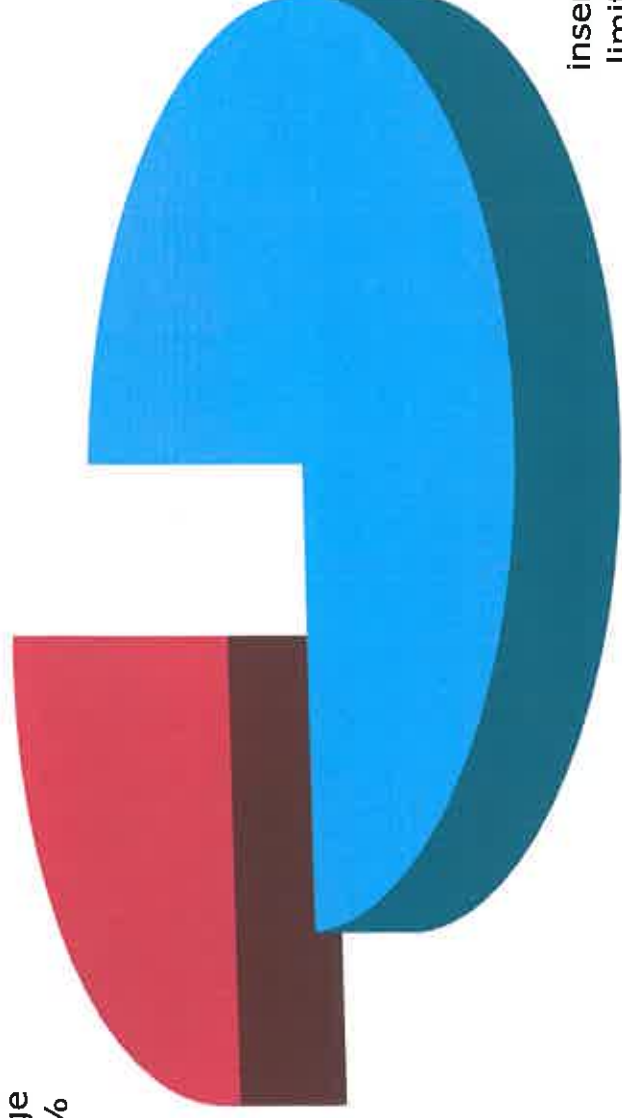
Fonte: Edilcassa Veneto-Unioncamere del Veneto (indagine VenetoCongiuntura, 600 casi)

SPUNTI DI RIFLESSIONE

I comuni hanno limitato la norma

Percentuale di comuni veneti che hanno introdotto limiti alla normativa regionale sul piano casa (LR 14/2009)

nessun limite
oltre a quelli già
previsti dalla
legge
26%



inserimento di
limiti ulteriori
rispetto alla legge
regionale
74%

Pochi i comuni che hanno incentivato

**Percentuale di comuni veneti che hanno introdotto
incentivi alla normativa regionale sul piano casa (LR
14/2009)**

inserimento di
incentivi ulteriori
rispetto alla legge
regionale
13%



nessun incentivo
oltre a quelli già
previsti dalla
legge
87%

Fonte: elaborazione Theorema su rilevazione Regione del Veneto, marzo 2010

L'attivazione incentivante di alcuni comuni

Considerando un campione di 9 comuni “incentivanti” e 9 comuni “non incentivanti”, con analoga distribuzione territoriale e quantità complessiva di popolazione, le analisi effettuate presso i comuni evidenziano che:

- i comuni “incentivanti” hanno avuto un **risultato migliore del 60%** rispetto ai comuni “non incentivanti” in termini complessivi di domande presentate;
- il rapporto tra domande e popolazione nei comuni “incentivanti” risulta essere pari a 19 domande ogni 1000 abitanti, contro 12 domande ogni 1000 abitanti dei comuni “non incentivanti”;
- il rapporto tra domande relative all'art. 3 comma 3 rimane più elevato nei comuni “incentivanti” rispetto a quelli “non incentivanti”, con uno **scarto positivo del 25%** e un peso in termini percentuali sul totale delle volumetrie residenziali del 6%, contro il 4,5% dei comuni “non incentivanti”.

L'impatto ambientale reale

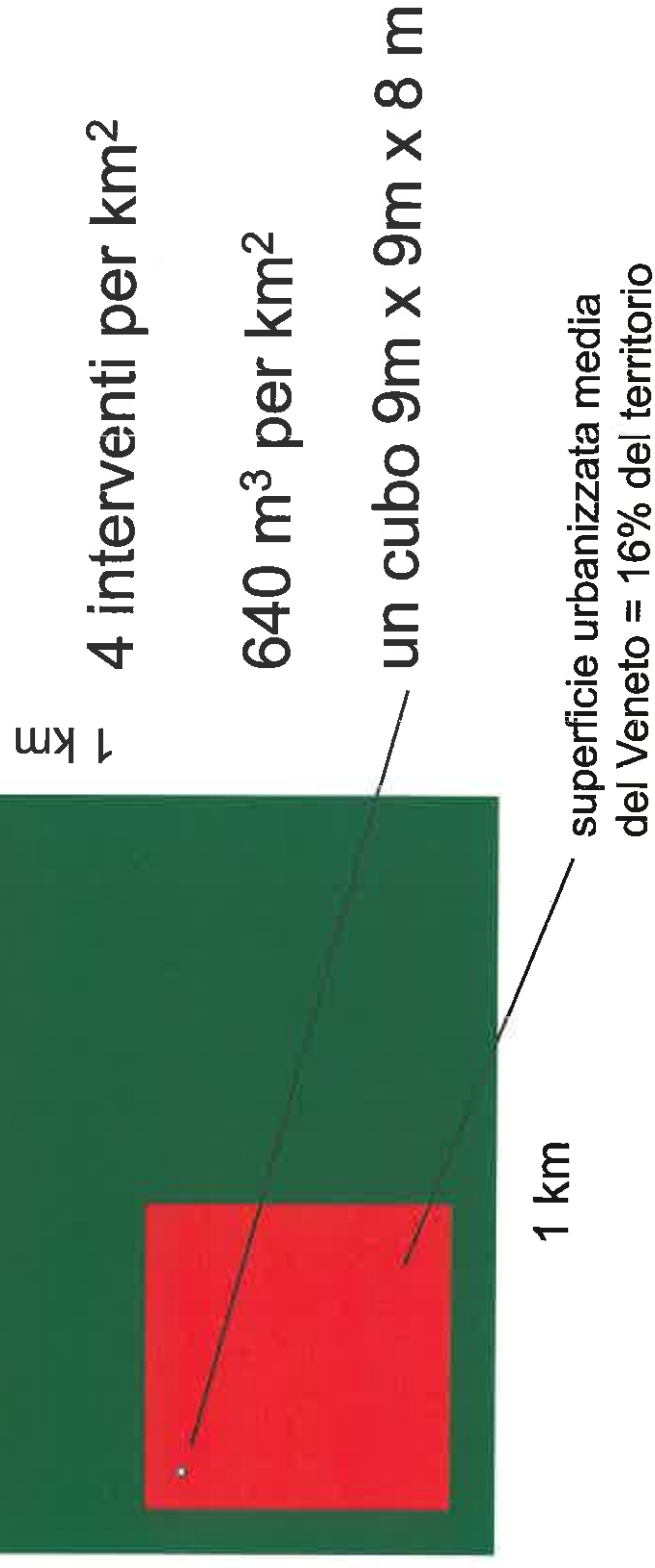
- 4 interventi per kmq = $160 \text{ mc} \times 4 = 640 \text{ mc}$

→ un cubo di volumetria di base 9×9 e 8 m di altezza

- impatto ambientale sostanzialmente nullo
- impatto urbanistico sostanzialmente nullo
- impatto urbanistico: 11,5 milioni di mc in quattro anni a fronte di 46 milioni di mc di nuova edilizia residenziale approvati dai comuni nello stesso periodo (fonte: permessi di costruire Istat)

L'impatto territoriale del piano casa nei primi quattro anni di validità

**il piano casa costruisce
sul costruito senza
consumare suolo**



Prospettive e spunti di riflessione per il mercato

- Il mercato si presenta ancora debolmente negativo nel breve periodo, ma siamo probabilmente alla fine del periodo di maggiore crisi e si andrà incontro ad una stazionarietà e stabilizzazione degli investimenti
- Le ristrutturazioni, la riqualificazione urbana e l'efficientamento energetico sono i mercati del futuro
- Il piano casa ha aiutato a mantenere la crisi entro livelli più contenuti, ma da solo non basta
- Senza incentivi l'edilizia ha difficoltà ad operare: 50%, 65%, piano casa → devono avere sviluppi di lungo periodo per essere veramente efficaci