

promo legno

Il mercato italiano delle case in legno nel 2010

Analisi del mercato
Previsioni fino al 2015

Analisi del Dott. Paolo Gardino
Consulting per promo_legno

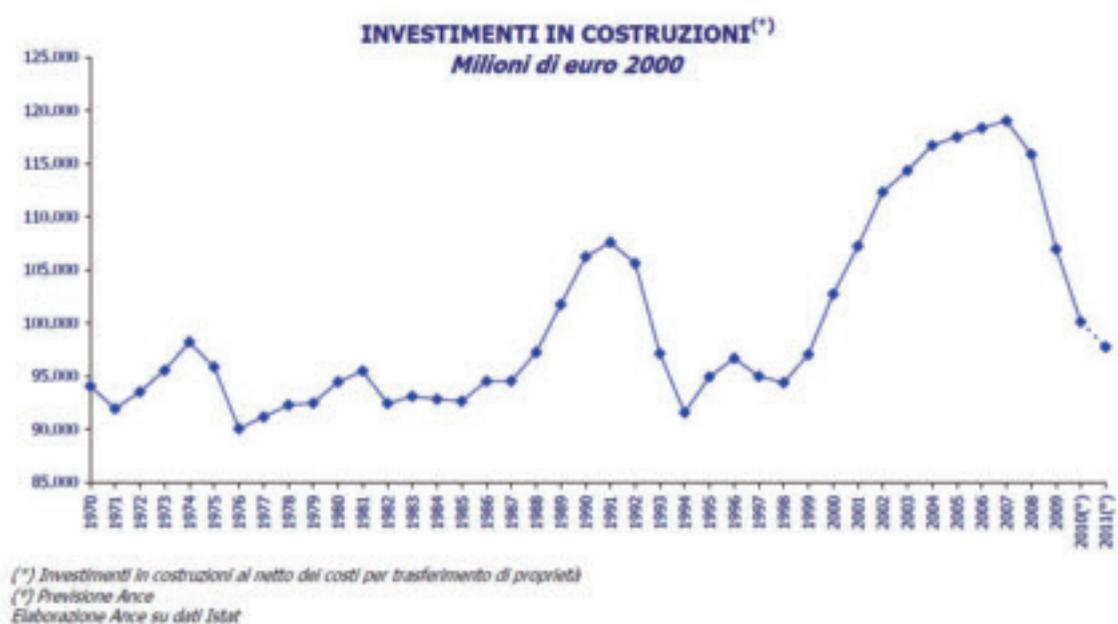
In collaborazione con Assolegno
di FederlegnoArredo

Sintesi della ricerca

1 – L'edilizia in Italia

Grafico 1 Investimenti in costruzioni in Italia (milioni di euro)

Fonte: Ance



In quattro anni, dal 2008 al 2011, il settore delle costruzioni ha perso il 17,8% in termine di investimenti, ovvero circa 29 miliardi di euro. Si tratta della crisi più grave dal dopoguerra. La crisi più grave nei 50 anni precedenti era stata nel 1975-1977 ed aveva portato ad una perdita dell'11,7%.

Il numero di abitazioni ultimate scende da 338.000 nel 2007 a 229.000 nel 2010 e nel 2011 scenderà ulteriormente a 213.000 (-37%), mentre il numero di fabbricati residenziali scende da 61.000 a 42.000 e nell'anno 2011 a poco più di 39.000 (-31%).

Grafico 2 Edilizia residenziale – Numero di abitazioni e fabbricati ultimati

Fonte: Gardino elaborazione di dati Cresme

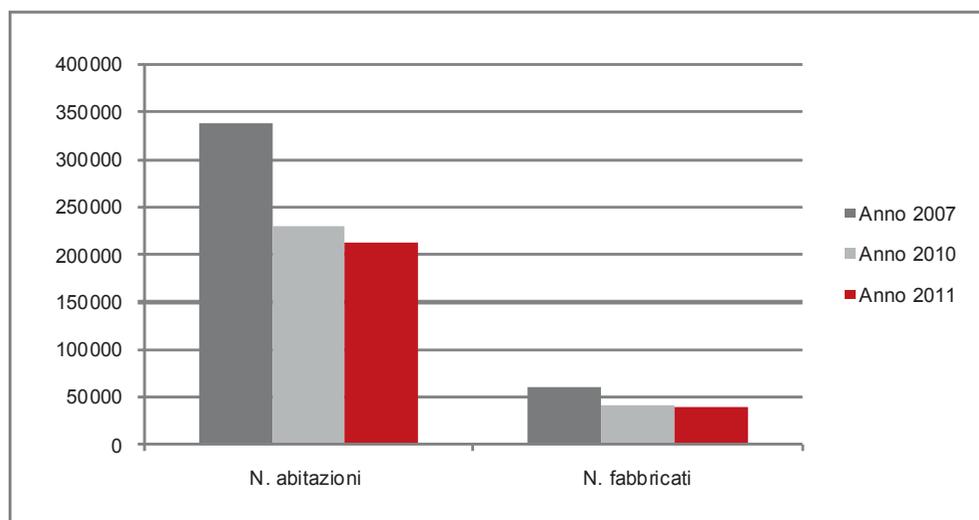
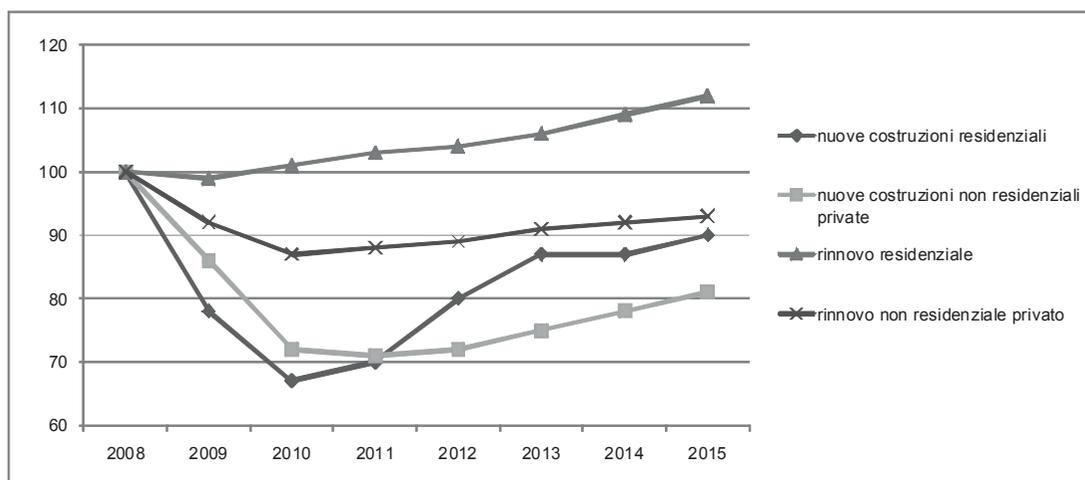


Grafico 3 Andamento costruzioni 2008-2015, base 2008=100

Elaborazione Gardino da dati Cresme



Gli investimenti in nuove costruzioni residenziali, che hanno avuto il calo maggiore fino al 2010 (quasi il - 40%), avranno tra il 2011 e il 2015 un recupero abbastanza sensibile, ma al termine del quinquennio saranno ancora ben sotto i livelli pre-crisi.

2 – Le costruzioni residenziali in legno

NOTA BENE: I DATI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE DI CASE IN LEGNO NEL 2010 NON TENGONO CONTO DELLE ABITAZIONI REALIZZATE PER L'EMERGENZA ABRUZZO, SALVO DIVERSAMENTE INDICATO. I DATI DELL'ABRUZZO SONO RIPORTATI SEPARATAMENTE.

Occorre sempre tenere a mente la differenza tra "edificio" (o fabbricato, o casa, che può includere più di una abitazione) e "abitazione", che può essere parte di un edificio di maggiori dimensioni, ed è destinata alla vita di una sola famiglia.

Grafico 4 Numero di abitazioni in legno costruite in Italia nel 2010

Fonte: ricerca Gardino

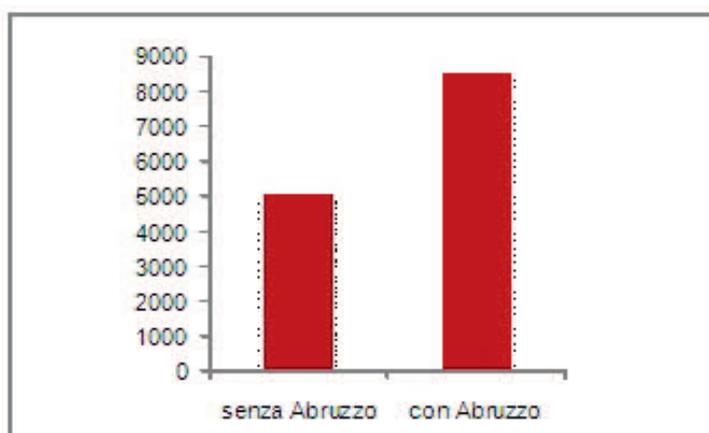


Grafico 5 Numero edifici residenziali in legno costruiti in Italia nel 2010

Fonte: ricerca Gardino

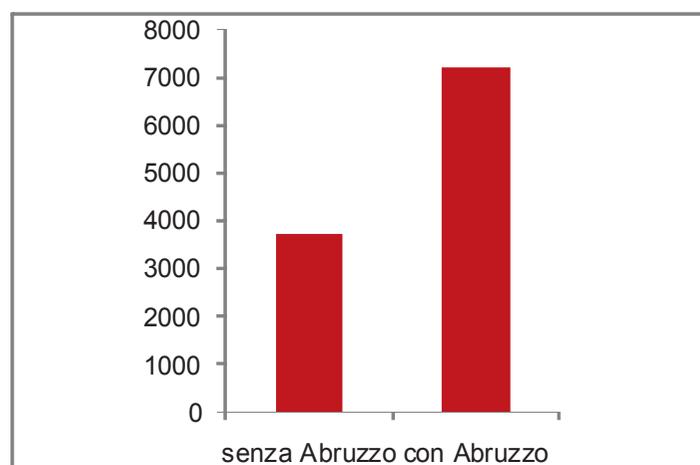
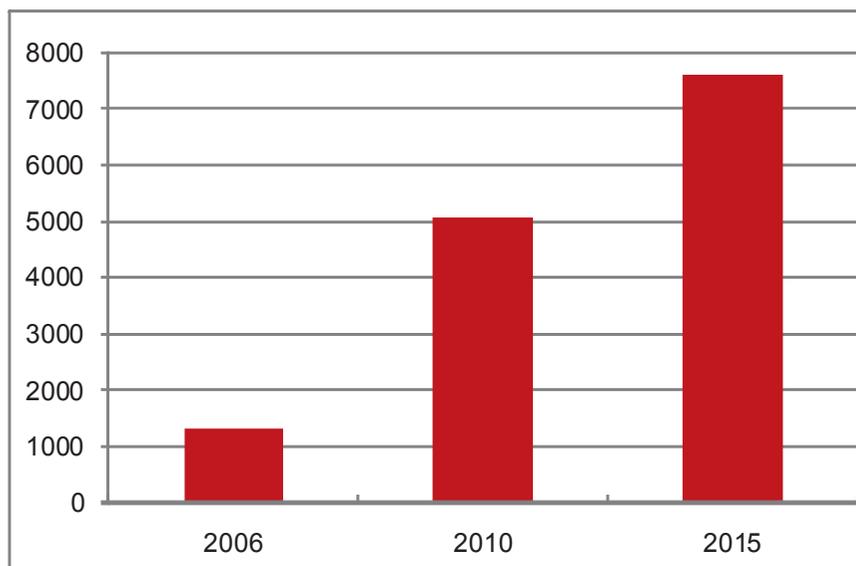


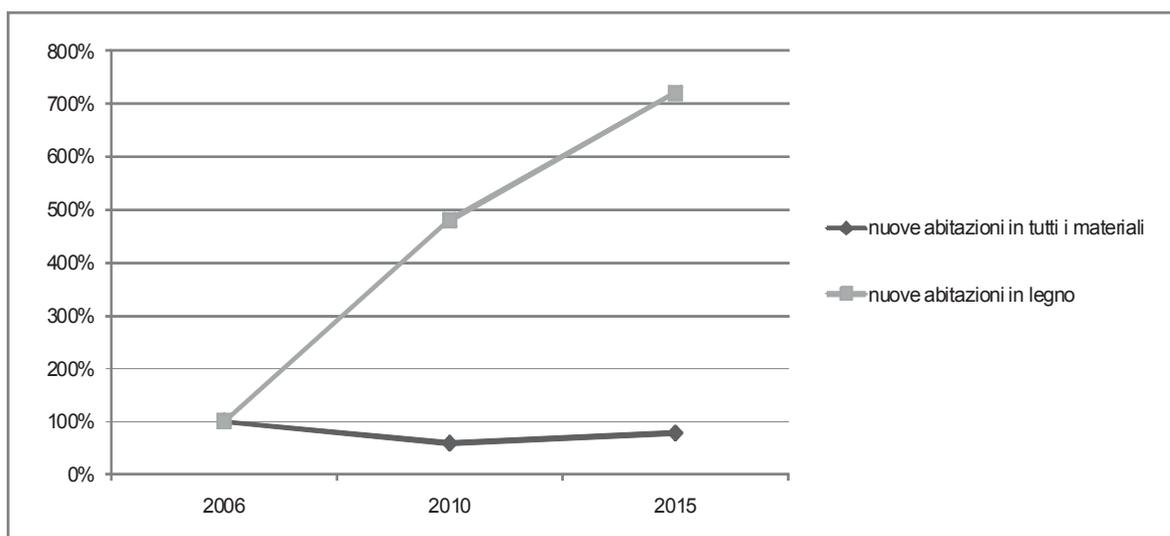
Grafico 6 Trend costruzione di abitazioni in legno dal 2006 al 2015. Numero abitazioni
 Fonte: ricerca Gardino



Il numero di abitazioni in legno è quintuplicato tra il 2006 ed il 2010 ed aumenterà del 50% nei prossimi 5 anni, mentre quelle in altri materiali sono diminuite quasi del 40% negli anni passati e risaliranno del 30% nei prossimi 5 anni, restando ben al di sotto del punto di partenza nel 2006.

Grafico 7 Numero di abitazioni fatte nel periodo 2006-2015 in tutti i materiali e in legno base 2006=100

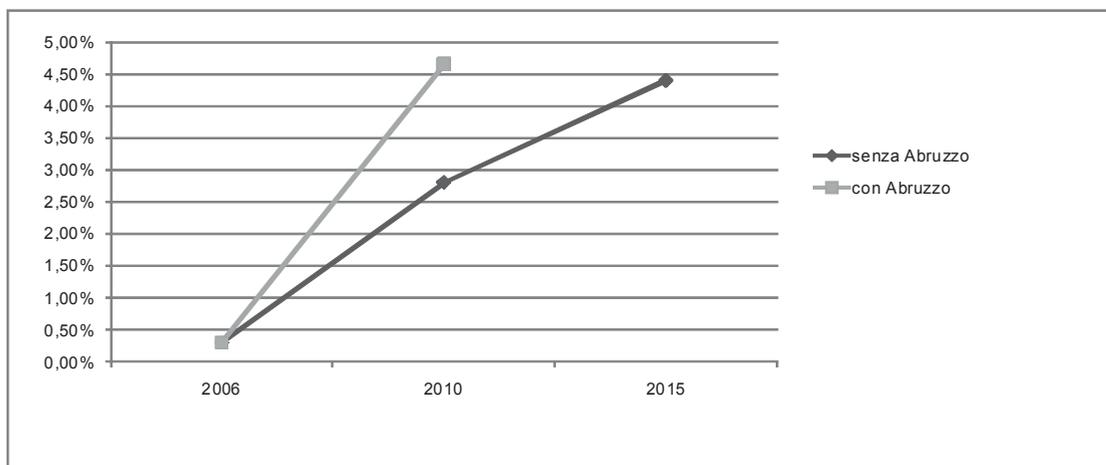
Fonte: ricerca Gardino e Cresme



Ovviamente l'importante crescita delle abitazioni in legno in un periodo di calo della costruzione di abitazioni fatte in altri materiali, fa sì che la percentuale delle abitazioni in legno, sul totale edificato, salga sensibilmente.

Grafico 8 Percentuale di abitazioni in legno, comprese quelle costruite in Abruzzo, sul totale 2006-2015

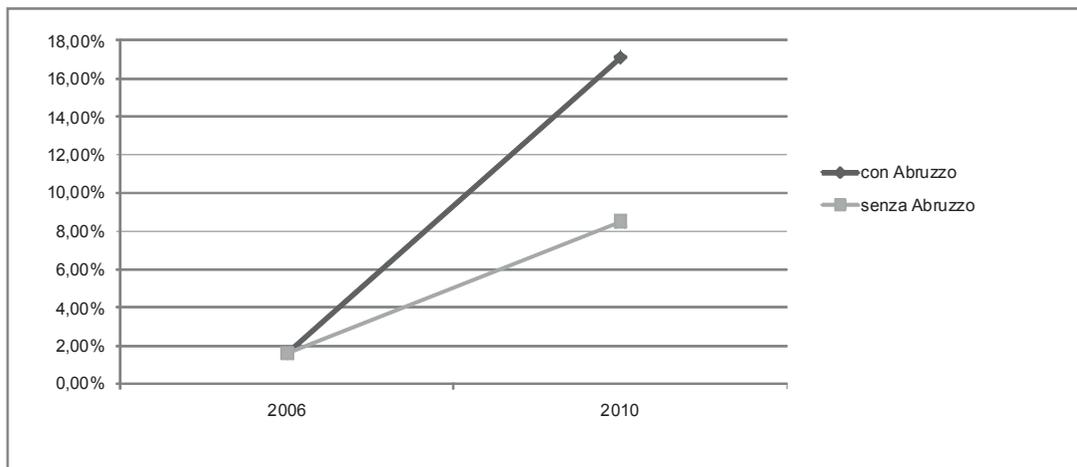
Fonte: ricerca Giardino



Fino a qui abbiamo parlato di "abitazioni" in legno. E' molto interessante verificare anche il trend e l'importanza degli edifici in legno.

Grafico 9 Percentuale di edifici in legno sul totale 2006-2010

Fonte: ricerca Giardino

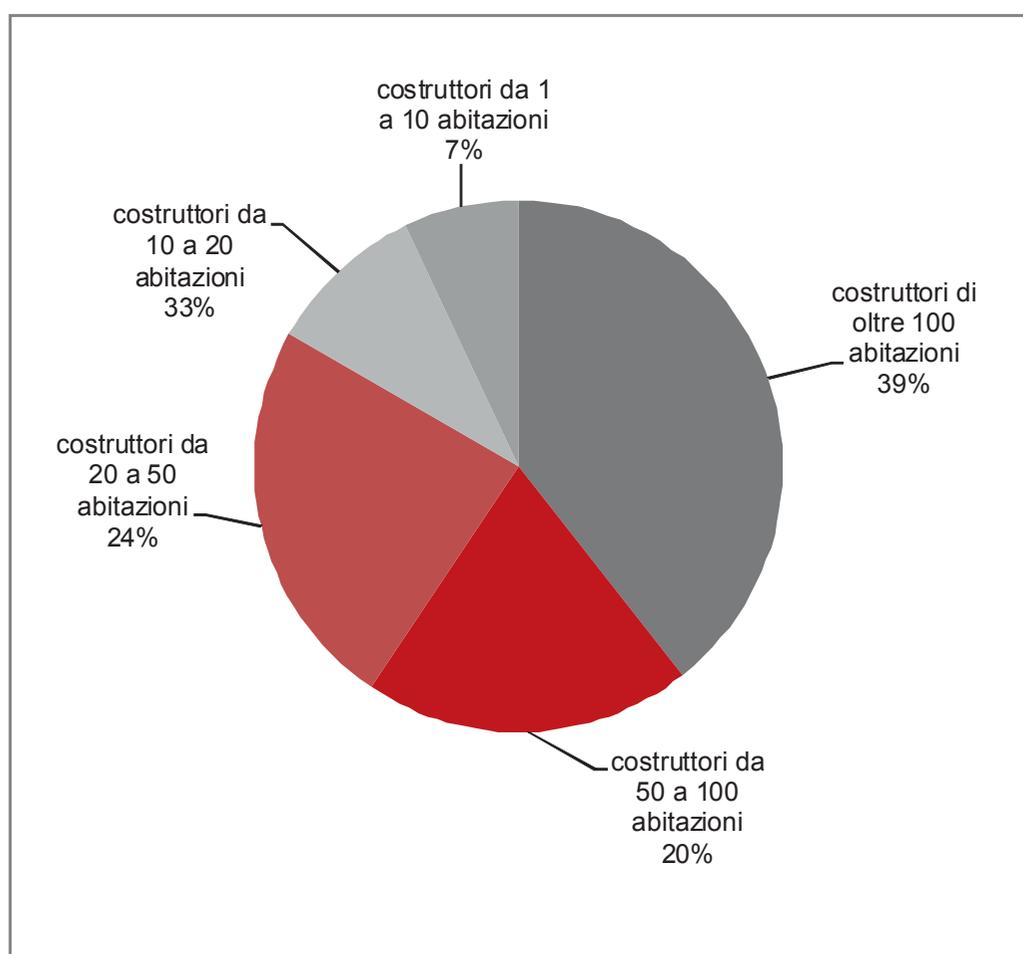


Non azzardiamo previsioni circa il numero di edifici per i prossimi 5 anni, date le troppe variabili coinvolte. Riteniamo però che le costruzioni in legno di medie dimensioni (da 3 a 8-10 abitazioni) aumenteranno sensibilmente.

Con l'Abruzzo si arriva alla percentuale di circa il 17% di edifici in legno sul numero totale di edifici residenziali costruiti in Italia. Anche senza l'Abruzzo la percentuale di edifici in legno sul totale è molto ragguardevole: l'8,5%. Ogni 12 edifici costruiti in Italia nel 2010, uno è in legno.

Grafico 10 Numero di abitazioni costruite a seconda della fascia dimensionale del costruttore nel 2010

Fonte: ricerca Gardino



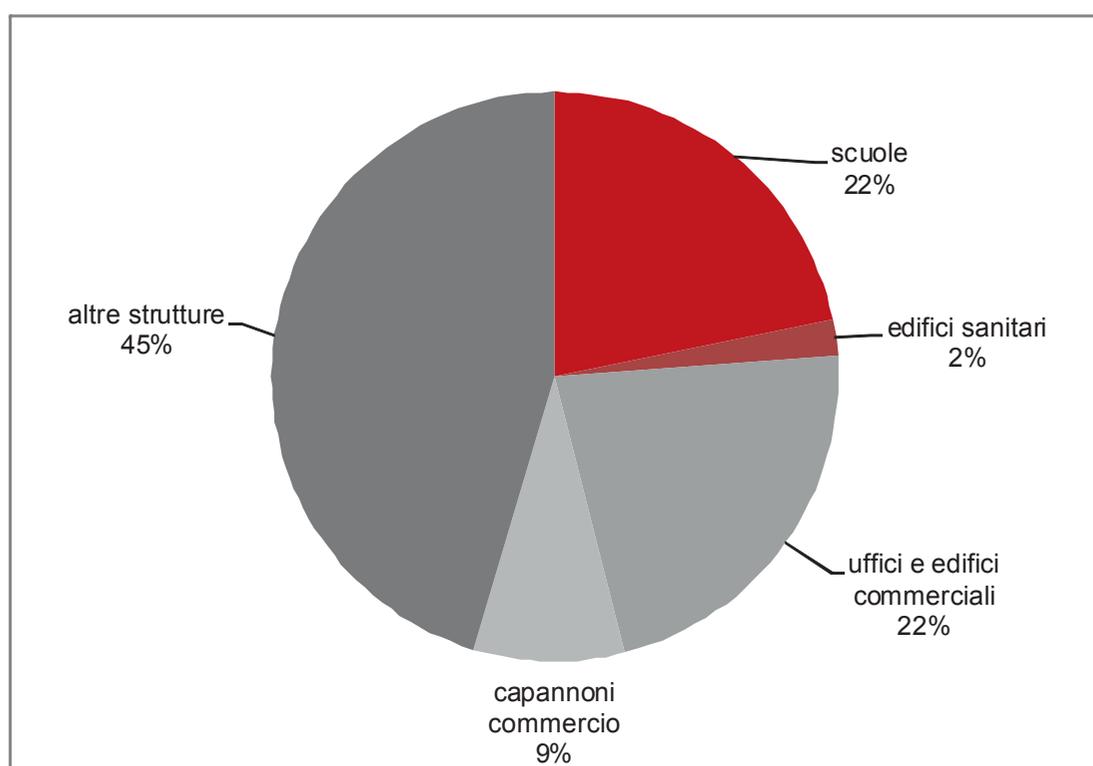
55 aziende sulle 192 intervistate lavora da meno di 5 anni. Tuttavia abbiamo l'impressione che almeno metà delle aziende, anche se attive da più di 5 anni, abbia iniziato a lavorare in modo continuativo solo a partire dal 2007/2008.

Perciò mentre la crescita interna di ogni azienda è avvenuta in termini fisiologicamente accettabili anche se molto alti (ad esempio un aumento del 10 o del 20% all'anno), il mercato nel suo complesso è salito molto di più, anche grazie all'ingresso continuo di nuovi operatori.

3 – Le costruzioni non residenziali in legno

Grafico 11 Edifici non residenziali in legno. Principali tipologie, 2010

Fonte: ricerca Gardino



In questa ricerca, in accordo con il committente, si è deciso di non analizzare i fabbricati agricoli, né le grandi strutture in legno. Se si includessero le grandi costruzioni in legno, la percentuale sarebbe molto maggiore.

Abbiamo discusso a lungo i possibili dati relativi a questo settore con alcuni esperti.

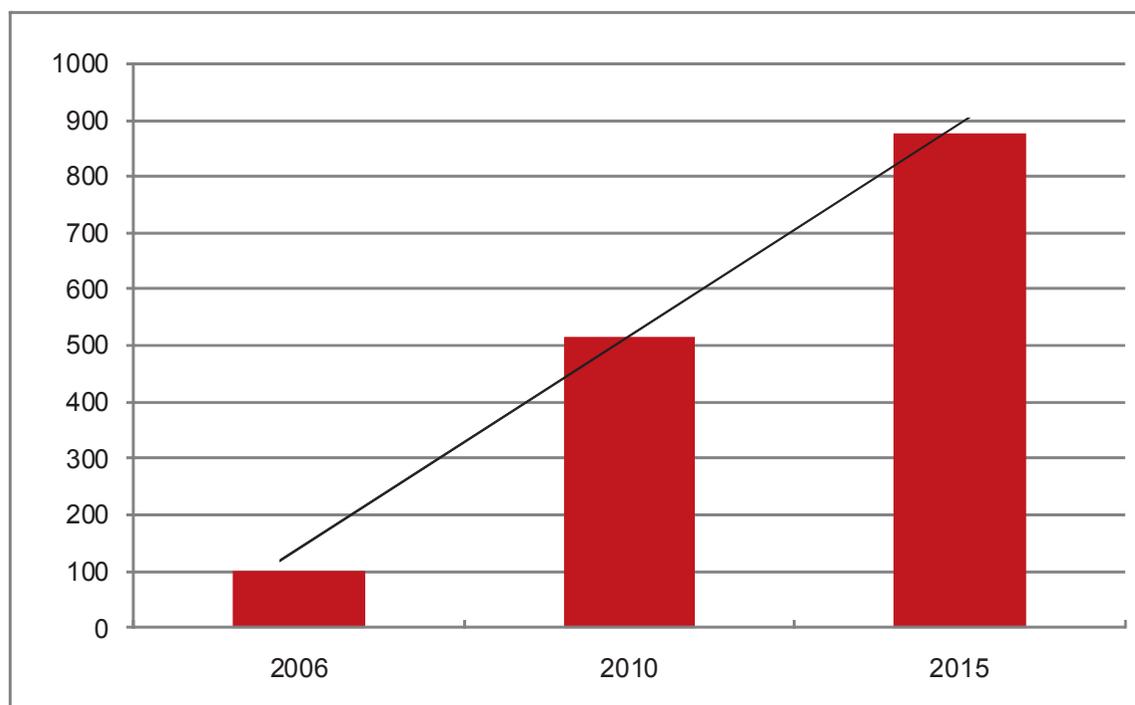
Dopo questi colloqui, valutiamo che le grandi strutture siano un settore forse equivalente a quello qui indicato, pur tenendo conto di una zona di sovrapposizione tra i due settori, per cui i dati relativi agli edifici non residenziali sono ormai una realtà acquisita nel campo delle costruzioni non residenziali italiane e la percentuale di edifici in legno nel mercato è realmente sensibile.

In Italia si sono edificati nel 2010 (escludendo i fabbricati agricoli) 11.116 edifici non residenziali.

I fabbricati non residenziali in legno rappresentano una quota di mercato rilevante nel settore analizzato: il 4,7%. Il legno ha quindi raggiunto, nel settore non residenziale, un'introduzione addirittura superiore a quella del settore abitativo.

Le nostre previsioni per il settore delle costruzioni non residenziali in legno sono molto ottimiste. Abbiamo infatti valutato che esse aumenteranno nei prossimi 5 anni del 70%.

Grafico 12 Trend costruzione di edifici non residenziali in legno 2006-2015. Numero edifici.
Fonte: ricerca Gardino



4 – Il terremoto in Abruzzo

Il 6 aprile 2009 un violento terremoto ha devastato la zona de l'Aquila. Per fronteggiare l'emergenza, sono stati sviluppati 3 progetti principali:

- **Il piano C.A.S.E.**, che ha portato alla costruzione di 185 edifici a tre piani per un totale di 4.449 abitazioni, delle quali **2.238 in legno**.
- **Il piano M.A.P.**, che ha portato alla costruzione di **3.473 edifici in legno** "provvisori".
- **Il piano M.U.S.P.**, che consisteva nella realizzazione di **31 edifici per uso pubblico**, dei **7 dei quali in legno**.

Tavola 1 Costruzioni in legno realizzate in Abruzzo dopo il terremoto del 2009

Fonte: Giardino da dati della Protezione Civile

Intervento	Numero abitazioni	Anno di attuazione (parte principale delle costruzioni)
C.A.S.E.	2.238	2009
M.A.P.	3.473	2010
M.U.S.P. edifici, non abitazioni	7	2009/2010
Totale	5.718	

In aggiunta a questi interventi di grande respiro sono state realizzate altre costruzioni, sia donate da vari enti, sia costruite privatamente, anche da singoli cittadini.

Queste costruzioni, quasi tutte monofamiliari e realizzate prevalentemente nel 2010, sono state (secondo la nostra valutazione) 352.

Date le caratteristiche di queste costruzioni e la tipologia di questi interventi, abbiamo incluso queste 352 case nell'insieme delle costruzioni realizzate in Italia, al di fuori dell'emergenza Abruzzo.

5 – Sistemi costruttivi delle costruzioni in legno

Grafico 13 Sistemi costruttivi in legno utilizzati a prescindere dall'emergenza Abruzzo, 2010
Fonte: Gardino

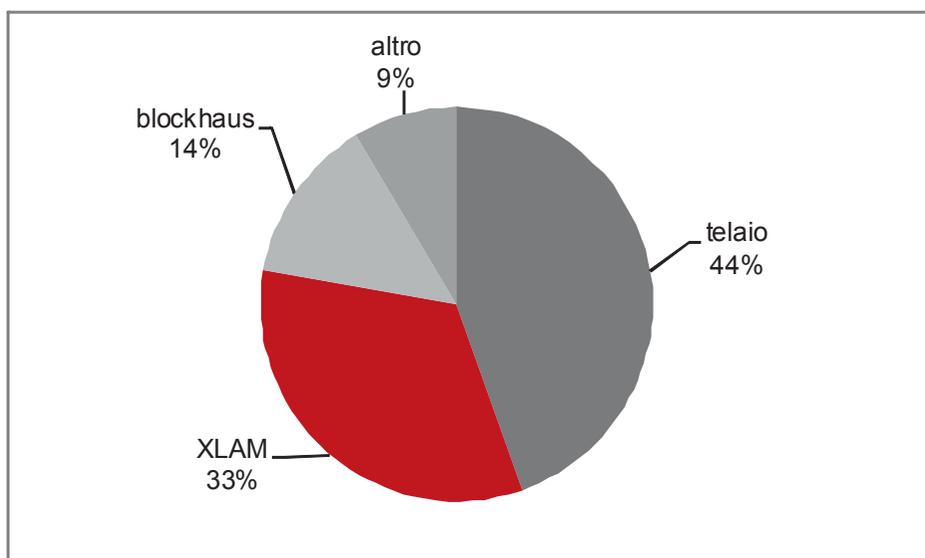
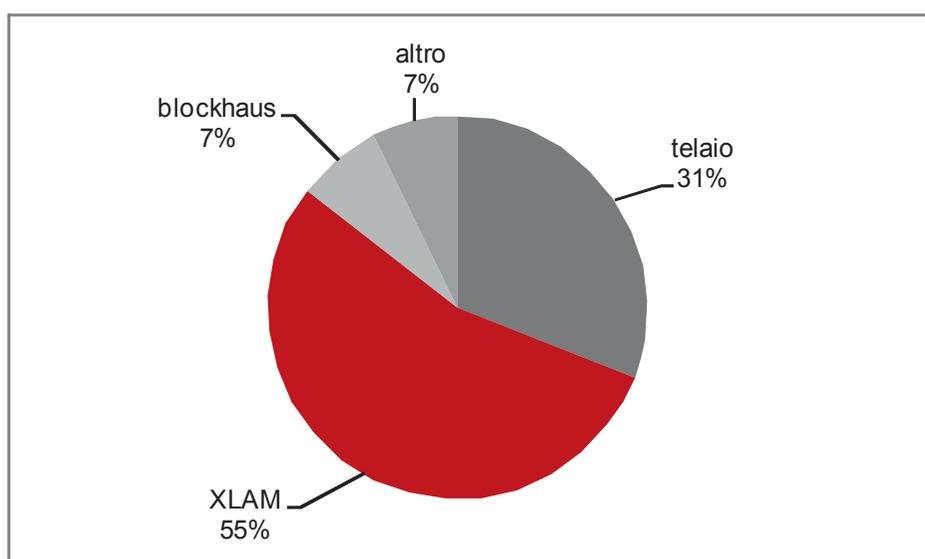


Grafico 14 Quale sistema crescerà maggiormente? Risposte dei costruttori, 2010
Fonte: ricerca Gardino



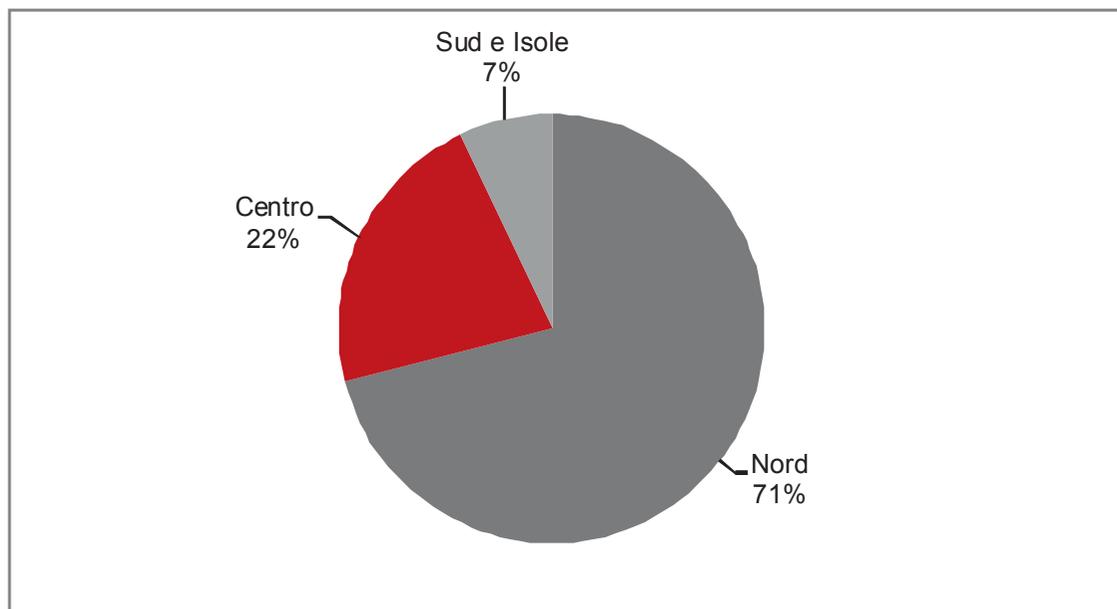
I dati qui riportati non indicano la percentuale di case in legno che saranno realizzate in Italia nei prossimi anni, ma indicano quante aziende intervistate prevedono che aumenti maggiormente un sistema costruttivo rispetto agli altri.

6 – Zone nelle quali si costruiscono case in legno

Abbiamo analizzato tre grandi macro-zone: Nord, Centro e Sud².

Grafico 15 Zone di costruzione delle case in legno, 2010

Fonte: ricerca Gardino



Disaggregando i dati di Nord, Centro e Sud (sulla base delle aziende intervistate) si colloca al primo posto il Trentino/Alto Adige, seguito a distanza dal Veneto, circa pari alla Lombardia. Seguono l'Emilia/Romagna, il Friuli, il Piemonte e l'Abruzzo, mentre nelle altre regioni le costruzioni in legno sono meno diffuse.

Solo 13 aziende hanno dichiarato di esportare un piccolo numero di case l'anno. Si tratta in genere di esportazioni verso paesi confinanti (Austria, Francia) o di affari particolari in paesi anche lontani, talvolta per grandi complessi turistici.

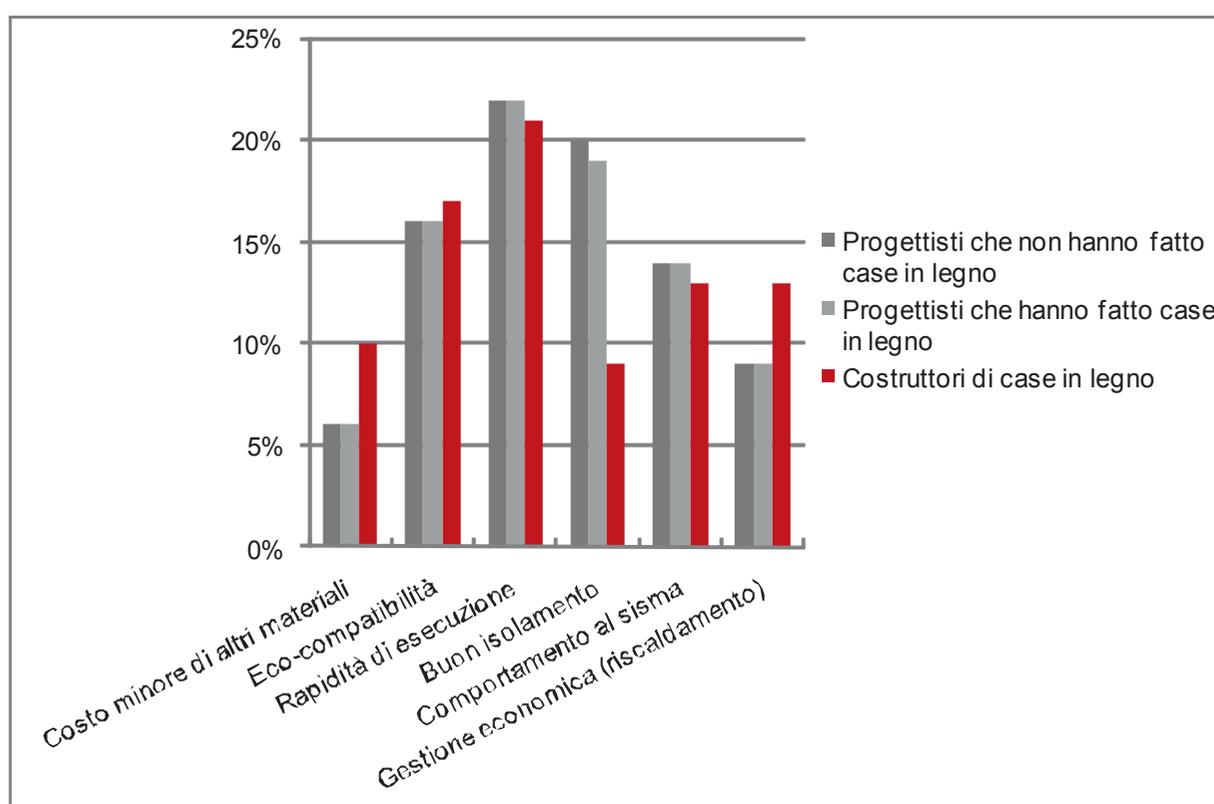
² Per brevità quando indichiamo "Sud" intendiamo sempre "Sud e Isole"

7 – Opportunità e barriere percepite per le costruzioni in legno

Un dato che non emerge dalle risposte qui riportate, ma che emerge invece chiaramente dai moduli delle interviste, è il fatto che quasi tutti gli intervistati abbiano segnalato numerosi vantaggi delle case in legno, mentre solo pochi hanno segnalato svantaggi. Questo significa che sia i progettisti che i costruttori ritengono le case in legno un prodotto sostanzialmente positivo.

Grafico 16 Vantaggi percepiti³

Fonte: ricerca Giardino

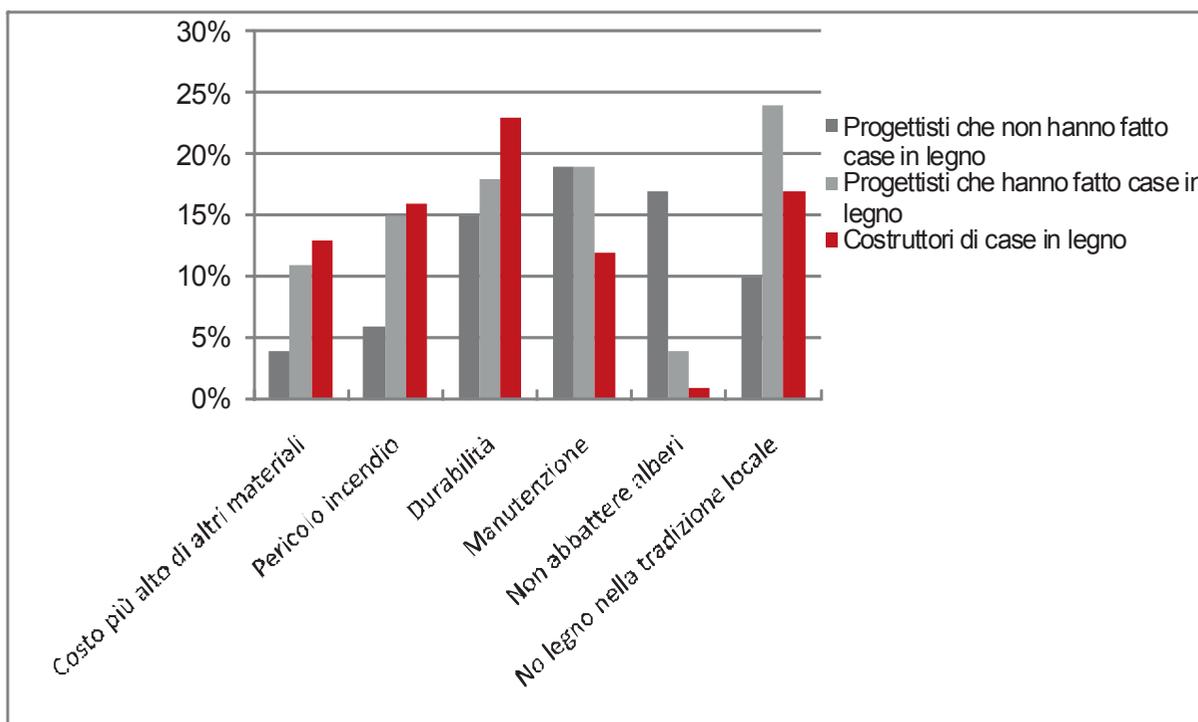


Rileviamo che il problema “costo” non sembra particolarmente vivo. Infatti il 13% dei costruttori e una percentuale minore di progettisti dichiara che il costo è percepito come un deterrente dai possibili compratori, mentre una percentuale solo poco inferiore di costruttori e progettisti dichiara che il costo delle case in legno è percepito come competitivo. Quindi la scelta della casa in legno non si compie solitamente sulla base di elementi di costo (almeno a livello emotivo), ma sulla base di altri elementi.

³ Si noti che le nostre domande riguardano i vantaggi e gli svantaggi percepiti e non quelli reali, che richiederebbero una diversa ed approfondita analisi tecnica

Grafico 17 Barriere percepite

Fonte: ricerca Giardino



Le maggiori barriere percepite sono una minore durata delle case in legno, la necessità di maggiore manutenzione e una tradizione locale che non contempla l'uso del legno. E' inoltre segnalata, soprattutto dai progettisti, la mancanza di esperti in zona.

Si tratta di obiezioni ragionevoli: è necessario che i costruttori lavorino per minimizzare questi aspetti e che future campagne promozionali ne tengano conto.

8 – Conclusioni e raccomandazioni

Le risultanze di questo studio sono largamente ottimiste, pur con la cautela imposta dal recente deterioramento economico (agosto 2011). Le case in legno, così come le costruzioni non residenziali, iniziano ad avere una quota di mercato di un certo interesse e si prevede che il numero delle costruzioni ed il loro peso percentuale aumenterà ulteriormente.

1 – Si affacciano sul mercato nuovi produttori e importatori, alcuni dei quali con poca esperienza. Occorre cercare di stabilire un rispetto rigoroso delle norme, perché bastano pochi casi negativi per colpire l'intero settore.

2 – I produttori di case in altri materiali iniziano a soffrire la concorrenza delle case in legno. Ricordiamo quanto avvenuto in Inghilterra molti anni fa. Le case in legno avevano rapidamente raggiunto una notevole quota di mercato. Furono sufficienti alcuni appigli tecnici o commerciali, ben reclamizzati da chi aveva interessi contrari, per scatenare una campagna sui media contro le case in legno, la cui costruzione crollò. Occorsero poi molti anni per risalire la china.

3 – Anche alla luce di quanto sopra, occorre che le associazioni e i singoli produttori analizzino seriamente le prevenzioni del mercato circa le case in legno, senza dare nulla per acquisito.

I nostri suggerimenti, pochi e sintetici, derivano da quanto fino a qui rappresentato.

1 – Procedere ad un rigoroso controllo di qualità su tutte le tipologie di costruzioni in legno.

2 – Analizzare nuovamente tutti i possibili elementi contrari ad uno sviluppo delle case in legno: durata, resistenza al fuoco, manutenzione, ecc.

3 – Ampliare la promozione delle case in legno. I plus offerti rispetto ad altri materiali sono considerevoli, ma spesso le imprese edili non ne sono a conoscenza.

4 – Impostare un nuovo tipo di comunicazione verso progettisti e imprese costruttrici. Fornire molte informazioni tecniche, per superare le resistenze verso un sistema costruttivo sconosciuto.

5 – Occorre investire fortemente nell'educazione di professori, tecnici specializzati ed altri professionisti del settore. Oggi i veri professionisti sono troppo pochi, in molte regioni non ne esistono proprio. I progettisti nelle loro risposte al nostro questionario hanno segnalato chiaramente che uno svantaggio percepito è la mancanza di professionisti esperti nella loro zona. Si tratta di un processo lungo, ma necessario e certamente molto produttivo.

6 – Le associazioni italiane di categoria possono svolgere un ruolo chiave dal punto di vista istituzionale, politico, normativo e promozionale a vantaggio delle imprese associate.

7 - Esiste ancora un enorme serbatoio di settori nei quali la casa in legno può espandersi. Le costruzioni non residenziali anzitutto, in tutte le regioni. Ci sono zone in Italia nelle quali si costruisce poco in legno. A parte il Meridione, anche nel Nord Ovest, esistono larghe possibilità di espansione. Inoltre occorre impostare le norme per la ristrutturazione, con tecniche adeguate.

8 - Avvicinare, con argomenti tecnici ed economici, i costruttori di case in altri materiali, per portarli gradualmente dalla parte del legno.