

Edilizia Flash

Dicembre 6/2020

A cura della
Direzione Affari Economici
e Centro Studi

- **La congiuntura**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **I lavori pubblici**
- **Il credito**



La congiuntura

PIL

Nel trimestre estivo (luglio-settembre) il Pil ha registrato un significativo recupero in termini congiunturali: +15,9% rispetto al secondo trimestre 2020.

Tuttavia, nel confronto con il terzo trimestre del 2019, la dinamica rimane negativa del -5%, seppur in rallentamento rispetto alle flessioni dei due trimestri precedenti (-18% secondo trimestre e -5,6% primo trimestre). Complessivamente nei primi nove mesi del 2020 il Pil subisce una flessione del -9,5%.

Le previsioni di Banca d'Italia indicano per l'Italia un calo del Pil del -9,0% per l'anno in corso e per il 2021 una crescita del +3,5%.



	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
	III Trim. 2020	Primi 9 mesi 2020	Previsioni 2020	Previsioni 2021
PIL	-5,0%	-9,5%	-9,0%*	+3,5%*
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI	+4,8%	-9,8%	-9,5%**	+8,3%**

* Banca d'Italia, dicembre 2020; ** Cresme, dicembre 2020

Elaborazione Ance su dati Istat

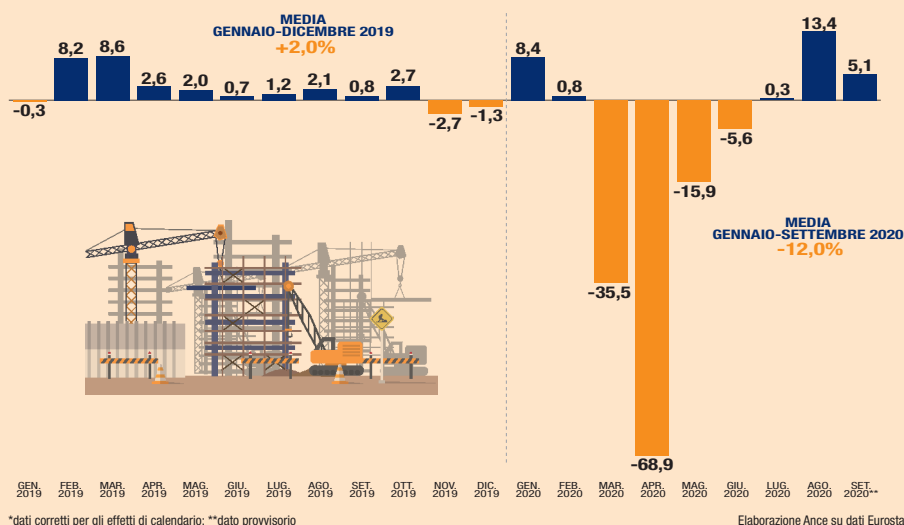
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

La forte crescita registrata nel terzo trimestre dagli investimenti in costruzioni (+45% rispetto al secondo trimestre 2020 e +4,8% nel confronto con il terzo trimestre del 2019) non ha comunque compensato le perdite subite nei due trimestri precedenti: -27,1% nel secondo trimestre e -7,3% nel primo trimestre. Gli investimenti in costruzioni, infatti, nei primi nove mesi del 2020 registrano una decisa contrazione del -9,8%. Tale risultato, in ragione d'anno è molto vicino alla stima formulata dall'Ance ad aprile scorso, con una flessione intorno al -10% rispetto al 2019. Anche le recenti previsioni del Cresme indicano per quest'anno una riduzione degli investimenti in costruzioni del -9,5% sintesi di andamenti eterogenei tra i sotto comparti: le opere pubbliche, in virtù della dinamica positiva registrata nel secondo semestre, chiudono l'anno con un +1,1%; in negativo, invece, il comparto del recupero abitativo (-13,9%) e le nuove abitazioni che subiscono una contrazione meno forte (-7,4%). La crescita prevista per il 2021 (+8,3% rispetto al 2020) sarà trainata dal comparto delle opere pubbliche (+7,5%) e dal recupero abitativo (+14%).

Produzione nelle costruzioni

Indice Istat - Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, a settembre registra un ulteriore aumento del +5,1% rispetto allo stesso mese del 2019. Questo risultato conferma l'importante inversione di tendenza che si era manifestata nel mese di agosto (+13,4% rispetto a agosto del 2019), dopo i forti cali registrati nei mesi di marzo (-35,5%) e aprile (-68,9%), durante i quali le misure adottate per contenere la pandemia, hanno comportato una progressiva chiusura di quasi tutti i cantieri da parte delle imprese di costruzioni. Nella media dei primi nove mesi dell'anno, il bilancio rimane negativo, con una diminuzione del -12% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

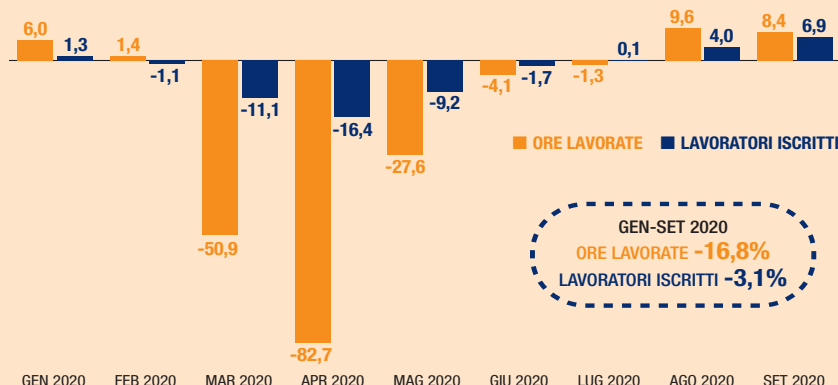


*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Eurostat

Ore lavorate e lavoratori iscritti

Var. % mensili rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati CNCE

Settembre 2020 conferma e rafforza la dinamica positiva di agosto, periodo nel quale si era registrato l'importante cambio di segno, dopo i crolli senza precedenti dei mesi più neri del lockdown. Nel confronto con settembre 2019, secondo il monitoraggio della CNCE su 114 casse edili/edilcasse, il numero di ore lavorate cresce dell'8,4%, mentre per i lavoratori iscritti l'aumento risulta del 6,9%.

Il risultato complessivo dei primi nove mesi del 2020, si porta, rispettivamente, a -16,8% e a -3,1% su base annua.



Il mercato immobiliare residenziale



Dopo un primo semestre in forte calo (-21,8% rispetto al primo semestre 2019) conseguenza del blocco delle attività economiche per l'emergenza sanitaria Covid-19, **il mercato immobiliare residenziale nel terzo trimestre** mostra un cambio di segno. **Il numero di abitazioni compravendute, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, registra un aumento del +3,1% rispetto al terzo trimestre 2019.**

Tale risultato riflette andamenti diversamente distribuiti tra **comuni capoluoghi** e non capoluoghi: per i primi persiste, seppure in misura più lieve rispetto al precedente trimestre, **una variazione tendenziale negativa -6,7%**; di contro, **per i non capoluoghi la crescita raggiunge un +8,1%.**

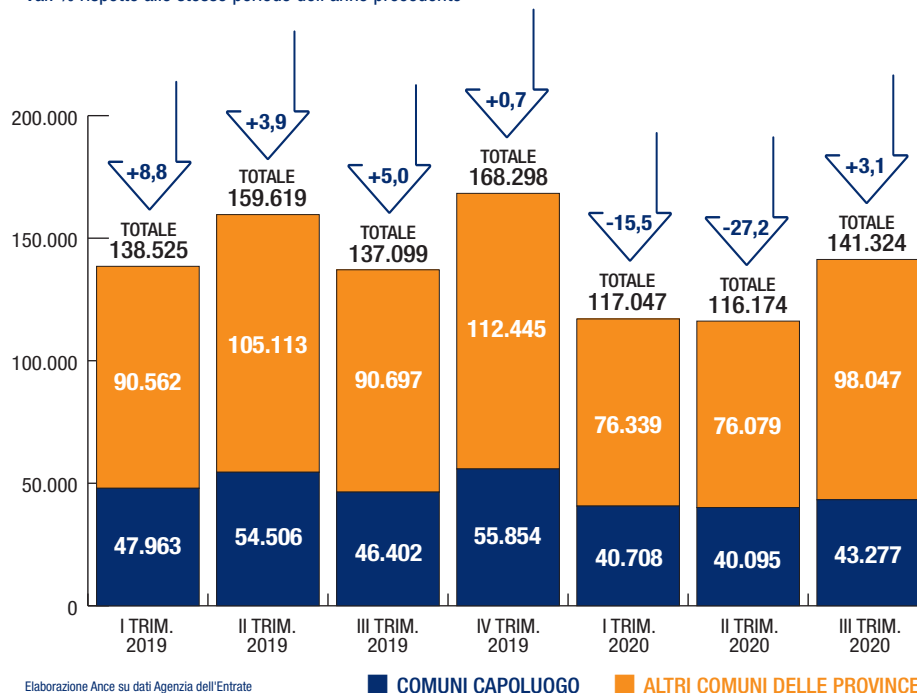
In particolare, **le otto principali città italiane per popolazione continuano a restituire variazioni negative ad eccezione di Napoli** che si riporta, anche se di poco, in campo positivo +0,2% nel confronto con il terzo trimestre 2019. Tassi di variazione negativi a due cifre si rilevano per Milano (-15,5%), Bologna (-18,6%) e soprattutto Firenze (-22,6%), mentre flessioni più contenute si osservano per Palermo

(-5,5%), Roma (-9,5%), Torino (-9,2%) e Genova (-7,1%).

Complessivamente nei primi nove mesi del 2020 il numero di abitazioni compravendute in Italia subisce un significativo calo tendenziale del -13,9%.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Italia

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, dopo circa dieci anni di cali, gli ultimi dati confermano i primi lievi segnali di ripresa manifestatesi a partire dalla seconda parte del 2019.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel secondo trimestre 2020, un ulteriore tasso di variazione positivo dei prezzi (+3,4%) rispetto allo

stesso trimestre dell'anno precedente.

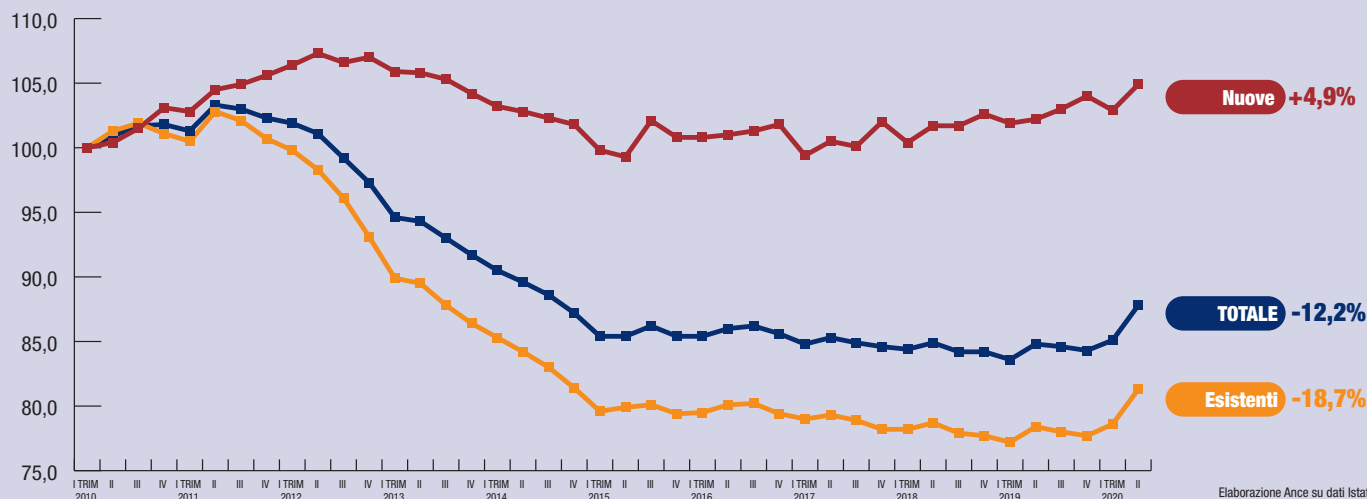
A determinare tale andamento sono, sia i prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del +2,7%, sia quelli delle esistenti (+3,7%), entrambi in accelerazione rispetto al trimestre precedente (erano rispettivamente +1,0% e +1,9%). Questi incrementi, come si legge nella nota diffusa dall'Istat, fanno riferimento a contratti siglati tra aprile e giugno ma le cui con-

dizioni si sono perfezionate per lo più prima del lockdown.

Al brusco calo delle compravendite è corrisposta anche una flessione dei prezzi delle abitazioni, sebbene più contenuta. Secondo Nomisma l'anno in corso si chiude con un calo dei prezzi di circa un punto percentuale e un'ulteriore diminuzione compresa tra -1,6% e -2,2% è attesa per il 2021.

Prezzi delle abitazioni in Italia dal 2010

Numero indice I Trim. 2010=100 e Var.% II Trim. 2020/I Trim. 2010

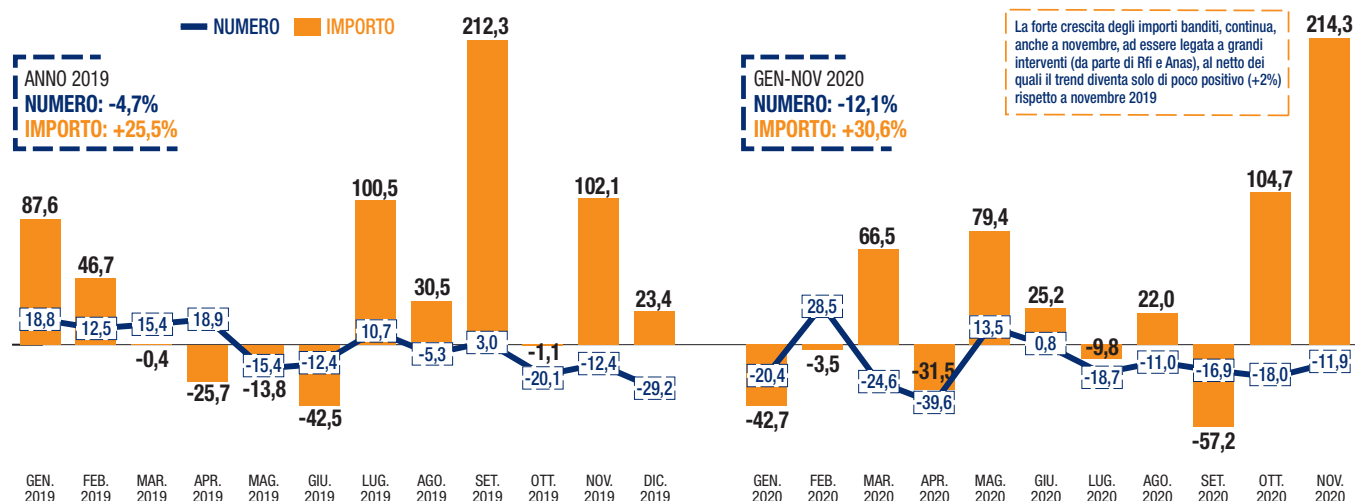




I lavori pubblici

Bandi di gara per lavori pubblici in Italia

Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



A novembre 2020 si evidenzia una forte divergenza tra la dinamica del numero di gare pubblicate per lavori pubblici e l'andamento degli importi banditi rispetto allo stesso mese del 2019. Il numero di bandi subisce un ulteriore calo dell'11,9%, mentre in termini di valore, si registra **l'ammontare mensile più elevato mai registrato dal 2003**, anno di inizio della serie storica Ance-Infoplus, pari a 8,7 mld, il triplo rispetto a novembre 2019.

Ciò è legato alla presenza di grandi opere / interventi suddivisi in lotti, promossi da **Rfi e Anas, che rappresentano il 75% del valore bandito nel mese** (6,5 mld, dei quali 5 mld riferibili

al solo ente ferroviario). **Al netto dei grandi interventi, la dinamica degli importi a novembre 2020, diventa solo debolmente positiva (+2% su base annua).** I suddetti bandi si riferiscono a: **Rfi** (linea NA-BA, tratta Apice-Orsara, 2° lotto, 1,3 mld; programmi di interventi di manutenzione sistematica / straordinaria all'armamento ferroviario, 3,1 mld; lavori per il rinnovo dell'infrastruttura ferroviaria, 513 mln), **Anas** (AQ per manutenzione straordinaria di opere d'arte su tutto il territorio per 1,2 mld, interventi per manutenzione straordinaria del corpo stradale / segnaletica verticale per complessivi 300 mln), **Agenzia per i procedimenti e la vigilanza in materia di**

contratti pubblici di Bolzano (project financing per realizzazione e gestione di un edificio, 114 mln).

La **suddivisione sopra-sotto soglia** mostra ancora **flessioni per le gare pubblicate sotto i 5mln di euro (-20% circa)** rispetto a novembre 2019 e **una crescita consistente per i bandi sopra soglia** (dalle 60 gare mensili a quasi 170 e da 1,4 mld di importo agli attuali 7,6 mld).

Bandi di gara per lavori pubblici in Italia per classi di importo

Var. % novembre 2020 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



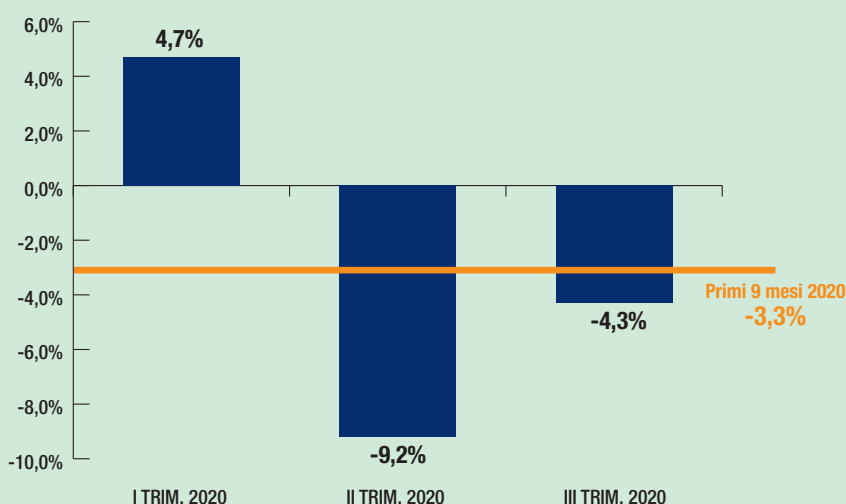
Elaborazione Ance su dati Infoplus

Spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % trimestrale 2020/2019

L'andamento della spesa per investimenti dei comuni italiani, nei primi 9 mesi dell'anno, registra una riduzione del 3,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, risultato della forte contrazione registrata nel secondo trimestre dell'anno in corso, dovuta agli effetti negativi della chiusura dei cantieri nella fase di lockdown e alle difficoltà legate all'emergenza Covid-19.

L'andamento risulta in miglioramento nel III trimestre dell'anno, sebbene i livelli siano ancora negativi rispetto all'anno precedente.





Il credito



I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi al I sem. 2020 mostrano variazioni ancora negative per i finanziamenti per investimenti residenziali, -15,3% rispetto al I sem. 2019. Per i finanziamenti in edilizia non residenziale, invece, dopo un 2019 fortemente negativo (-27,4%), nel I sem. 2020 i dati mostrano un incremento di erogazioni del 51,3% dovuto all'aumento registrato tra marzo e giugno 2020. Tale dato, però, non sembra riflettere il reale andamento del contesto economico, in quanto in totale controtendenza con i dati relativi al rilascio di permessi a costruire nel comparto

non residenziale ritirati nei primi tre mesi dell'anno (-37,3%). La rilevazione di Bankitalia risente, come riportato nell'ultimo Bollettino Economico, dell'ondata di finanziamenti erogati grazie alle misure introdotte dal Temporary Framework che hanno permesso al FdG per le PMI di operare con maggiore flessibilità. Anche le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case mostrano un dato positivo, +9,8% nel semestre, sebbene una quota importante sia rappresentata da surroghe e sostituzioni di mutui. Al netto di tali tipologie di finanziamento, i "nuovi mutui" per le famiglie diminuiscono, nei primi sei mesi 2020, dell'1,8%.

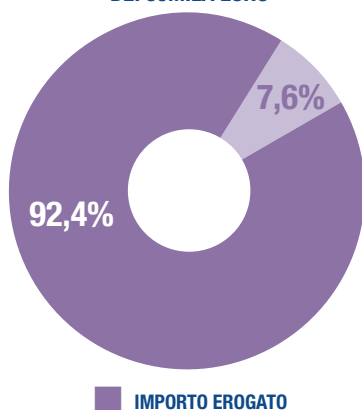
	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
	milioni di euro 1°sem. 2020	1°sem. 2020/ 1°sem. 2019	2019/2018	2017/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	3.090	-15,3	+2,7	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	5.960	+51,3	-27,4	-57,5
Finanziamenti TOTALI al settore edile	9.050	+19,3	-14,4	-69,2
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	25.246	+9,8	-3,4	-24,0
Nuovi contratti	20.374	-1,8	-2,9	n.d.
Surroghe	4.629	+146,4	+1,1	n.d.
Sostituzioni	242	-32,2	-33,0	n.d.

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Monitoraggio finanziamenti garantiti dal fondo di garanzia per le pmi ai sensi dell'art. 13 di liquidità

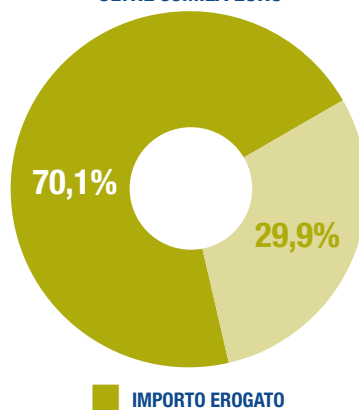
(aggiornato al 27 novembre 2020)

PRESTITI AL DI SOTTO
DEI 30MILA EURO



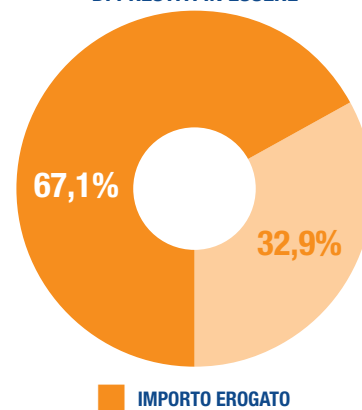
1,2 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per circa 22 mld, contro i 23 mld richiesti (il 92% del totale)

FINANZIAMENTI
OLTRE 30MILA EURO



171mila domande pervenute, erogati 46,1 mld di euro a fronte dei 65,8 mld richiesti (70% del totale)

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE
DI PRESTITI IN ESSERE



94mila domande pervenute, per un importo erogato di 20 mld di euro rispetto ai 29,8 mld richiesti (67% del totale).

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche