

Edilizia Flash

GIUGNO 2021 - N. 8

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

- **La congiuntura**
- **Il Superbonus 110%**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **I lavori pubblici**
- **Il credito**



La congiuntura

PIL

Il Pil, nel primo trimestre di quest'anno, ha subito una nuova contrazione del -0,8% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. La flessione, di intensità minore rispetto a quella registrata nell'ultimo trimestre dello scorso anno (-6,5%), è dovuta quasi esclusivamente al terziario che in alcuni comparti ha risentito ancora degli effetti delle misure di contrasto dell'emergenza sanitaria, a fronte di una crescita sia nel settore primario sia nell'industria. **Le recenti stime di Banca d'Italia, per il 2021, propendono per un recupero del Pil italiano del +4,4%**, prevedendo una ripresa robusta a partire dalla seconda metà dell'anno, agevolata dall'allentamento delle restrizioni e dal numero sempre più cospicuo di persone vaccinate.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi di trasferimento di proprietà) **risultano in aumento: +16,6% rispetto al primo trimestre 2020**. Tale risultato è la sintesi di un +14,9% per gli investimenti in abitazioni e +18,3% per gli investimenti in fabbricati non residenziali e altre opere.

Variazioni % rispetto all'anno precedente

	I trim. 2021	Previsioni 2021
PIL	-0,8%	+4,4%*
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI	+16,6%	+8,6%**

* Banca d'Italia, giugno 2021 - La stima non incorpora i dati Istat di contabilità nazionale diffusi il 1° giugno. Tenendone conto, secondo Banca d'Italia, la crescita stimata potrebbe essere più elevata di oltre mezzo punto percentuale. ** Ance, febbraio 2021

Elaborazione Ance su dati Istat

La dinamica particolarmente positiva delle costruzioni, sebbene in parte derivi da un confronto con i livelli eccezionalmente bassi di marzo 2020, quando furono adottate le prime misure riguardanti anche i cantieri edili, indica che le costruzioni si stanno avviando verso una graduale ripresa, testimoniata, quest'ultima, anche da altri indicatori settoriali (ad esempio, indice Istat produzione nelle costruzioni). Per il 2021 l'Ance prevede un rimbalzo del +8,6% dei livelli produttivi, trainato principalmente dal comparto del recupero abitativo (+14%) e da una graduale ripresa dell'attività sia nel comparto non residenziale privato (+5%) sia in quello pubblico (+7,7%).

Produzione nelle costruzioni

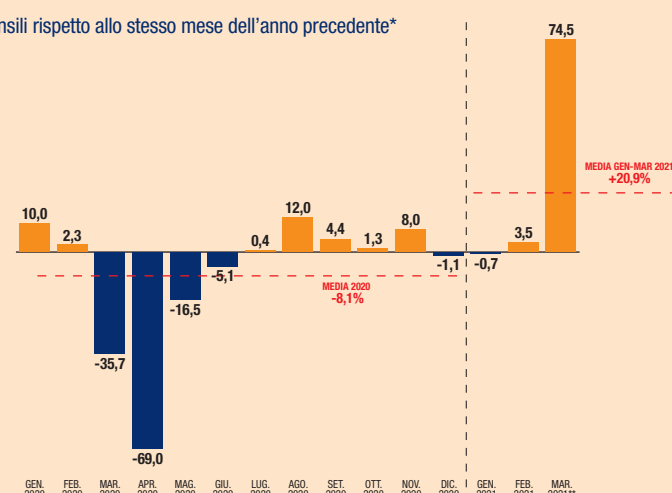
Indice Istat - Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*



L'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), a marzo continua a registrare un deciso miglioramento del +3,6% rispetto al mese precedente. In termini tendenziali, ovvero nel confronto con il mese di marzo 2020, la dinamica si conferma particolarmente positiva +74,5%. Tale risultato è da mettere in relazione con i livelli di attività molto bassi toccati un anno prima, conseguenti l'introduzione di misure molto restrittive sull'intero territorio nazionale che avevano comportato il blocco dei cantieri per quasi il 70% delle imprese e un calo della produzione del -35,7% (nel confronto con marzo 2019).

Questa performance positiva dovrebbe proseguire anche nei prossimi mesi, come emerge dagli ultimi dati PMI® di IHS Markit di maggio che evidenziano per il settore delle costruzioni un'accelerazione dell'attività, che posiziona la crescita al tasso di gennaio 2007, prima dell'inizio della lunga e pesante crisi. In particolare, tra i vari comparti del settore, tutti in aumento, quello dell'edilizia residenziale ha osservato la crescita più veloce di nuovi ordini acquisiti spinti soprattutto dall'ecobonus e dal superbonus 110%, quest'ultimo, citato dalle imprese intervistate come fattore chiave di crescita della produzione.

Nel report viene posta l'attenzione, come peraltro già evidenziato dall'Ance in questi ultimi mesi, sulla scarsa disponibilità di materiali in un momento in cui la domanda, dopo lo stallo della pandemia, è tornata a



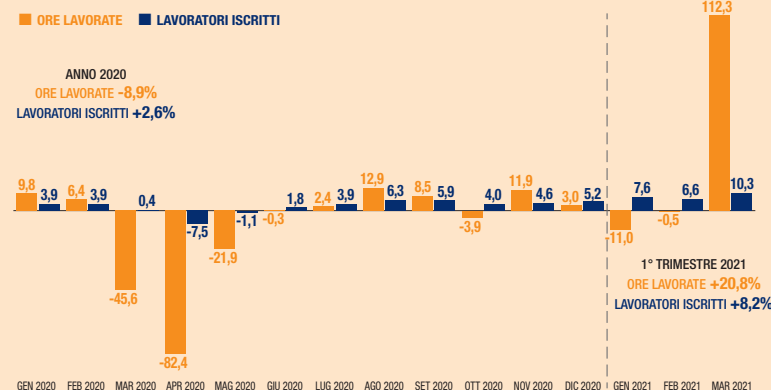
*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

livelli alti. L'assenza di scorte sta determinando un effetto diretto sui prezzi. È il caso ad esempio dell'acciaio, per il quale l'aumento di domanda operato dal mercato cinese e al contempo ridotti quantitativi di materiale disponibile, hanno causato e continuano a determinare un rincaro davvero notevole. A ciò si aggiunga una notevole dilatazione dei tempi di consegna di tale materiale stimabile in 6-8 mesi.

Ore lavorate e lavoratori iscritti

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



Elaborazione Ance su dati CNCE (dati su 114 casse edili/edilcasse; data estrazione 8 marzo 2021 per le variazioni 2020; 24 maggio 2021 per variazioni gennaio-marzo 2021)

Il mese di marzo 2021 registra un consistente aumento sia nel numero di lavoratori iscritti (+10,3% rispetto allo stesso mese del 2020), sia soprattutto nelle ore lavorate (+112,3%). Su tale risultato incide in modo determinante il confronto con i bassi livelli di marzo 2020, uno dei mesi più neri dell'emergenza sanitaria, periodo nel quale si era assistito ad un drastico calo del 45,6% delle ore lavorate su base annua. Grazie all'ottima performance del terzo mese dell'anno, nel complesso, il primo trimestre 2021 chiude con una crescita del 20,8% del numero di ore lavorate e un aumento del +8,2% dei lavoratori iscritti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

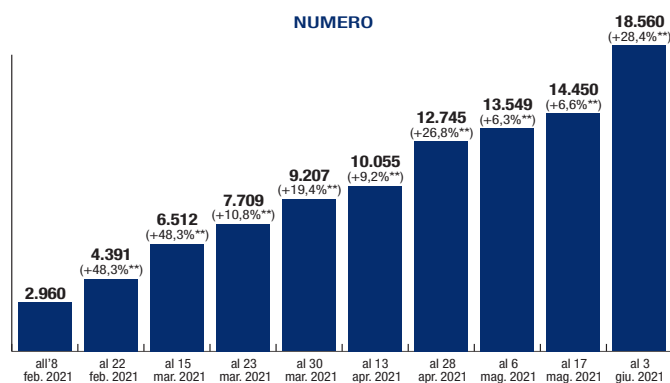


● Il Superbonus 110%

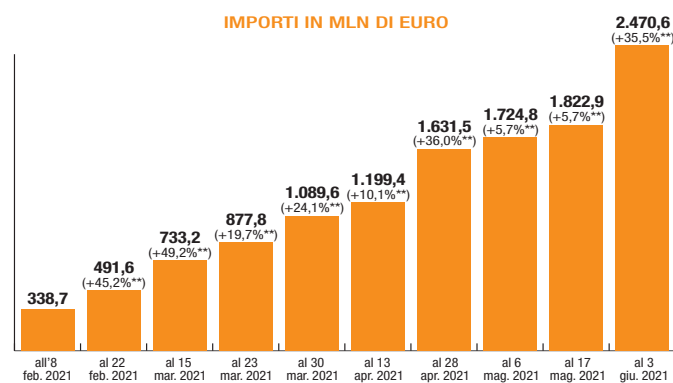
La misura fiscale, introdotta la scorsa primavera, rappresenta uno strumento strategico che, oltre a consentire l'attuazione degli obiettivi di rigenerazione urbana e adattamento al clima chiesti dall'Europa, rappresenta un driver di sviluppo importante per il settore e la sua lunghissima filiera, colpita da una crisi ultradecennale. I dati del monitoraggio Enea-Mise testi-

moniano il forte interesse dimostrato dal mercato per la misura fiscale: al 3 giugno 2021 risultano 18.560 interventi legati al Superbonus per un ammontare corrispondente di quasi 2,5mld di euro. A distanza di meno di tre settimane si osserva un ulteriore e significativo aumento del +28,4% in termini di numero e del +35,5% nell'importo.

Interventi*



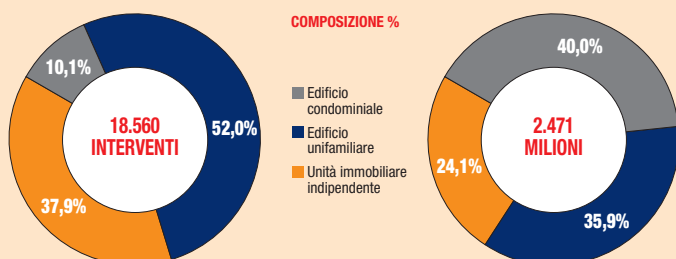
* interventi con almeno un'asseverazione protocollata; ** rispetto alla rilevazione precedente



Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

La maggior parte degli interventi riguarda edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti, mentre la quota dei condomini risulta piuttosto ridotta (il 10,1%). L'evoluzione dei dati mostra, comunque, una dinamica di crescita per tale tipologia, ferma restando la maggiore complessità procedurale che rende più difficoltoso la partenza dei lavori rispetto agli interventi che insistono su singole unità indipendenti o su edifici unifamiliari. **In termini di importi, gli edifici condominiali rappresentano il 40% dell'importo complessivo.** Si tratta, ovviamente, di lavori con importo medio importante (oltre 500mila euro), se raffrontato agli interventi su singole abitazioni (circa 90mila euro).

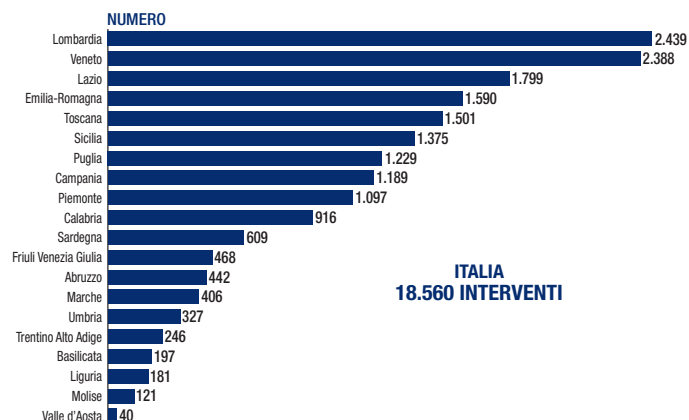
Interventi* per tipologia di edificio



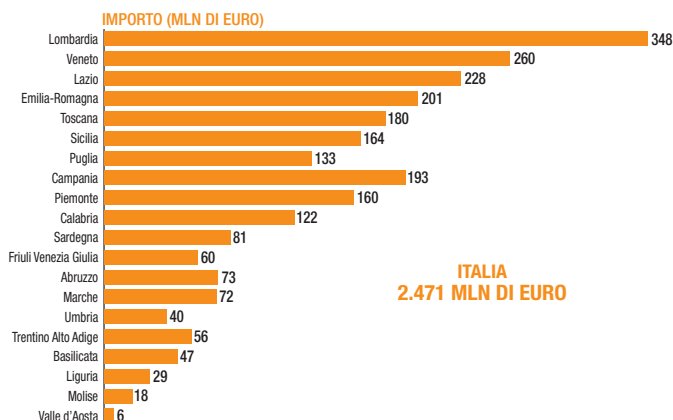
* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 3 giugno 2021
Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

Guardando alla distribuzione regionale si evidenziano nelle prime posizioni Lombardia, Veneto e Lazio, seguiti a breve distanza, dall'Emilia-Romagna. Da rilevare anche le buone performance di quattro regioni meridionali, quali Sicilia, Puglia, Campania e Calabria, entro la decima posizione.

Interventi* per Regione



* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 3 giugno 2021



Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

Per consentire al Superbonus di essere pienamente efficace, occorre necessariamente prevedere un provvedimento di **proroga immediata dello strumento, almeno fino al 2023.** In caso contrario, a breve, cominceranno a **bloccarsi le nuove iniziative perché non si potrà garantire, in alcun modo, la conclusione degli interventi.** Senza una **proroga immediata**, è anche difficile prevedere un **efficace coinvolgimento del settore bancario nel ruolo di acquirente dei crediti fiscali e soggetto finanziatore delle iniziative.** Parallelamente, un tempo più lungo, **agevolerebbe i produttori ad aumentare la propria offerta** e sarebbe sufficiente ad ammortizzare gli investimenti necessari per tale incremento produttivo.



● Il mercato immobiliare residenziale



Il numero di abitazioni compravendute, secondo gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate, registra, nel primo trimestre di quest'anno, un significativo aumento del +38,6% rispetto al primo trimestre 2020. È del tutto evidente come tale risultato, parallelamente a quanto osservato per gli altri indicatori settoriali, sia dovuto al raffronto con un trimestre dello scorso anno segnato dall'inizio, nel mese di marzo, della crisi sanitaria e dalla comparsa dei primi effetti sul mercato immobiliare e sull'economia in generale.

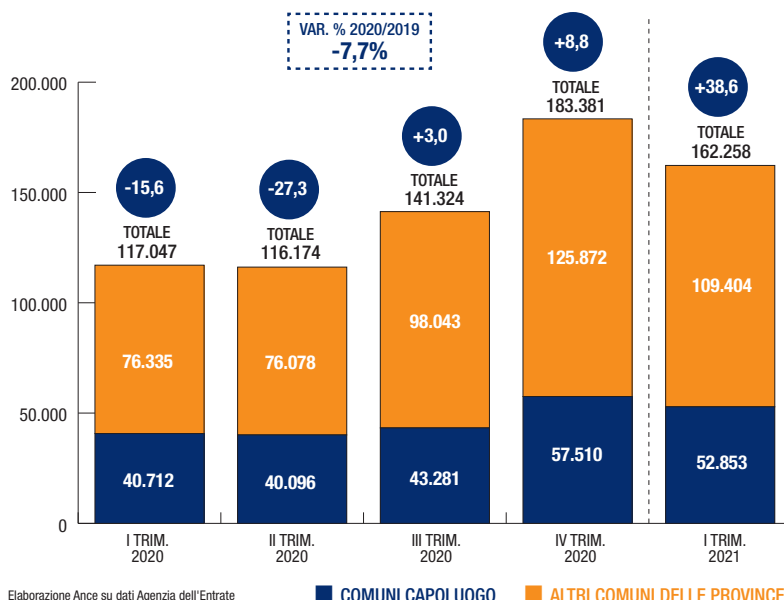
Tuttavia, è interessante evidenziare che se si raffronta il numero di transazioni abitative avvenute nei primi tre mesi del 2021 (circa 163mila) con l'analogo periodo antecedente lo scoppio della crisi epidemiologica (primo trimestre 2019) si osserva un incremento del +17,1% di abitazioni compravendute, a conferma di una graduale ripresa del mercato.

La dinamica positiva del primo trimestre (+38,6%) risulta generalizzata sia ai comuni capoluogo che manifestano un aumento del +29,8% nel confronto con lo stesso trimestre del 2020 che ai comuni minori che continuano a registrare variazioni tendenziali positive di entità maggiore +43,3%.

Con riferimento alle otto principali città italiane per popolazione, l'aumento del numero di abitazioni compravendute nel primo trimestre 2021 risulta generalizzato e oscilla tra il +14,4% di Milano e il +36,7% di Genova.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

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 lievi segnali di ripresa manifestatisi a partire dalla seconda parte del 2019.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel quarto trimestre 2020, un ulteriore tasso di variazione positivo del +1,6% rispetto allo

stesso trimestre dell'anno precedente. Un risultato che determina una crescita media annua del +1,9% nel confronto con il 2019.

Ad incidere su tale tendenza, sono sia i prezzi delle abitazioni nuove che manifestano un'ulteriore crescita del +2,1%, sia i prezzi delle abitazioni esistenti con un aumento del +1,9%.

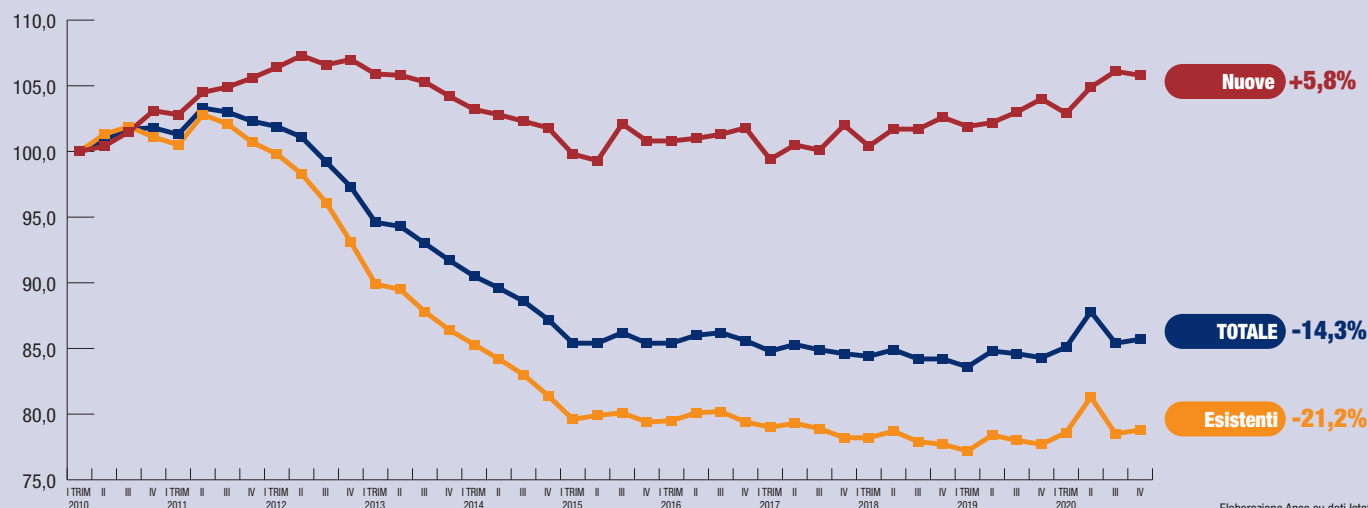
La dinamica positiva dello scorso anno risulta

generalizzata in tutte le aree geografiche.

La crescita è particolarmente sostenuta nel Nord-Ovest (+3,1%), seguito dal Nord-Est (+2,3%) e Sud e Isole (+1,5%). Il Centro si mantiene sostanzialmente in linea con l'anno precedente (+0,3%); un risultato ascrivibile esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che crescono dello 0,4%, mentre quelle nuove diminuiscono dell'1%.

Prezzi delle abitazioni dal 2010

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





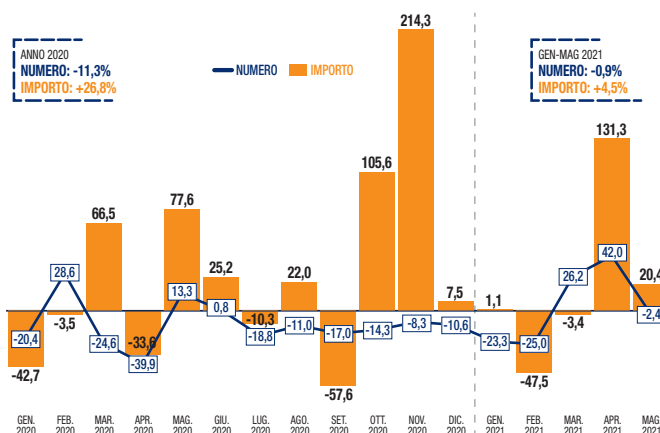
I lavori pubblici

I dati di maggio 2021 indicano **una flessione contenuta in termini di numero di pubblicazioni** (-2,4% rispetto a maggio 2020) **e una crescita negli importi banditi del +20,4%** nel confronto con lo stesso mese dell'anno precedente (a sua volta, +77,6% in valore rispetto a maggio 2019). Tra gli interventi più rilevanti promossi nel mese di maggio 2021, si segnalano: la riqualificazione dell'intera zona A del centro storico del comune di Apice (200mln); l'accordo quadro promosso da Grandi Stazioni Rail (3 lotti per 152mln per lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, adeguamento a norma, rifacimento di fabbricati e impianti); l'appalto integrato da parte di ALER Milano (40 lotti per 460mln - importo medio 11,5mln - per la realizzazione di interventi di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare di proprietà di Aler e/o gestito dalla stessa, usufruendo del beneficio fiscale del Superbonus 110%); l'accordo quadro in 14 lotti per 240mln (importo medio 17mln) per manutenzione di reti idriche e fognarie da parte di Acquedotto Pugliese; la concessione per la realizzazione e successiva gestione di un centro sportivo nell'area del lido di Milano con formula PPP da parte del comune di Milano (16mln sono i lavori, per un importo totale di 329mln).

Complessivamente, **il risultato dei primi cinque mesi del 2021 si attesta a -0,9% in numero e +4,5% in valore rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**. La ripartizione per classi di importo evidenzia riduzioni significative nelle gare di lavori pubblicate sotto i 150mila e aumenti per i tagli superiori, soprattutto quelli compresi tra i 5 e i 50mln. Fanno eccezione i bandi di importo superiore ai 50mln, i quali, pur crescendo nella numerosità, registrano una flessione negli importi, a causa dell'elevato valore di confronto di un anno prima che comprendeva la gara da 1,4mld della Pedemontana Lombarda. Si ricorda che, in merito ai dati riferiti al 2021, le elaborazioni non comprendono il bando di fine gennaio della BBT-Galleria Base Brennero di 688 mln per la realizzazione del lotto H41 Sillschlucht-Pfons perché i lavori insistono sul territorio austriaco.

Bandi di gara per lavori pubblici

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

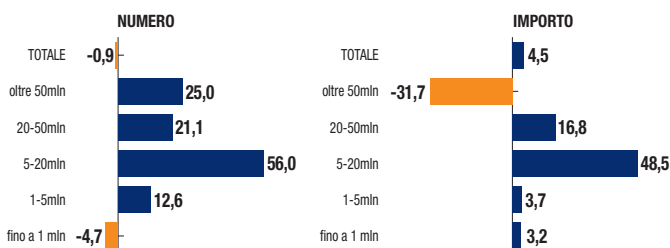


Elaborazione Ance su dati Infoplus

Bandi di gara per lavori pubblici per classi di importo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

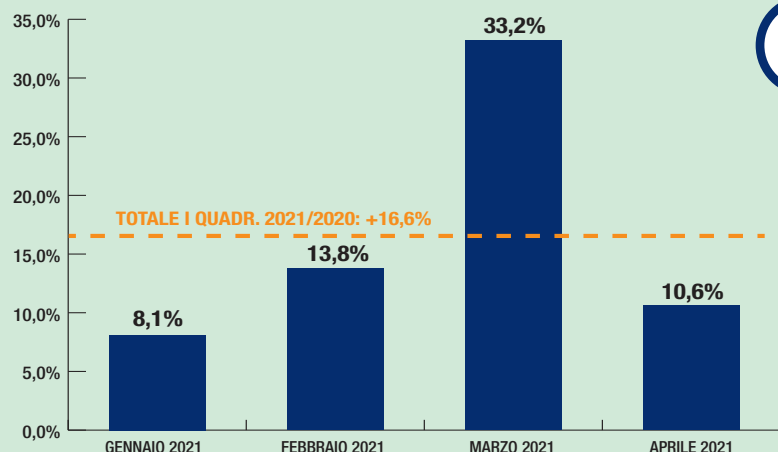
GEN-MAG 2021



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % I quadrimestre 2021/2020



Elaborazione Ance su dati SIOPE

Si conferma ad aprile 2021 l'andamento positivo della spesa in conto capitale dei comuni italiani con una crescita del 10,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, nel corso del quale gli effetti della pandemia da Covid-19 sono stati particolarmente intensi. Complessivamente il primo quadrimestre dell'anno fa registrare un aumento del 16,6% che conferma la ripresa degli investimenti comunali avviata nel corso del 2019 (+12,6% rispetto al 2018) e soffocata nel 2020 dall'emergenza epi-

demiologica (+2,6%). A livello territoriale spicca il risultato delle regioni del centro (+51%), spiegato dal forte incremento della spesa per le infrastrutture stradali (+45,3%, pari a 42 milioni di euro), l'acquisto di mezzi di trasporto stradale (+166%, pari a 32,5 milioni di euro), gli interventi sui beni immobili (+52,3%, pari a 24,4 milioni di euro) e l'edilizia scolastica (+25%, pari a 13,8 milioni di euro). Seguono le regioni del Mezzogiorno con un incremento del 13,3% e il Nord con un +10,4%.



● Il credito



I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi al 2020 mostrano variazioni ancora negative per i finanziamenti per investimenti residenziali, -12,9% rispetto al 2019.

Per i finanziamenti in edilizia non residenziale, invece, dopo un 2019 fortemente negativo (-27,4%), nel 2020 i dati mostrano un incremento di erogazioni del 29,1% dovuto all'aumento registrato tra marzo e settembre 2020. La rilevazione di Bankitalia risente, come riportato an-

che nel 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, +3,3% nel 2020, sebbene una quota importante sia rappresentata da surroghe e sostituzioni di mutui. Al netto di tali tipologie di finanziamento, i "nuovi contratti di mutui" per le famiglie diminuiscono, nel 2020, dell'1,7%.

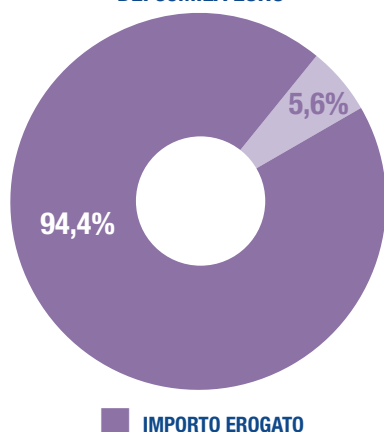
	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
	2020	2020/2019	2019/2018	2017/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	6.840	-12,9	+2,7	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	9.737	+29,1	-27,4	-57,5
Finanziamenti TOTALI al settore edile	16.577	+7,3	-14,4	-69,2
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	50.154	+3,3	-3,4	-24,0
Nuovi contratti	41.490	-1,7	-2,9	n.d.
Surroghe e sostituzioni	9.024	+55,1	-5,0	n.d.

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Monitoraggio finanziamenti garantiti dal Fondo di Garanzia per le PMI ai sensi dell'art. 13 DL Liquidità

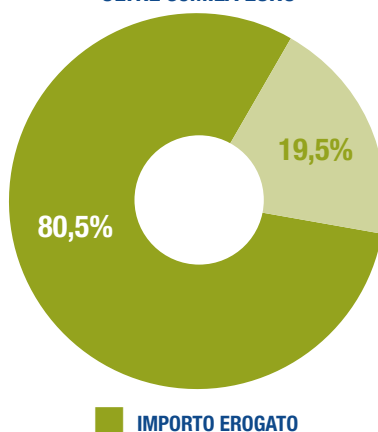
(aggiornato al 21 maggio 2021)

PRESTITI AL DI SOTTO DEI 30MILA EURO



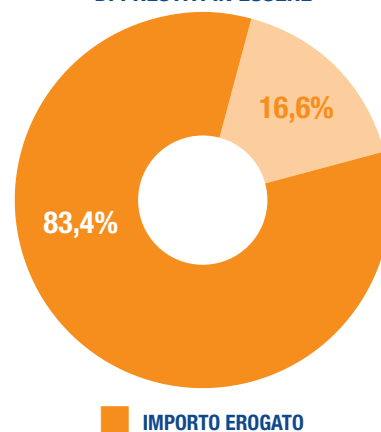
Quasi 1,4 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 25,3 mld, contro i 26,8 mld richiesti (il 94,4% del totale)

FINANZIAMENTI OLTRE 30MILA EURO



254mila domande pervenute, erogati 68,7 mld di euro a fronte degli 85,3 mld richiesti (80,5% del totale)

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE DI PRESTITI IN ESSERE



144mila domande pervenute, per un importo erogato di 33,7 mld di euro rispetto ai 40,4 mld richiesti (83,4% del totale)

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche