

Edilizia Flash

LUGLIO 2021 - N. 9

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

- **La congiuntura**
- **Il Superbonus 110%**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **I lavori pubblici**
- **Il credito**
- **I numeri di Edilizia Flash**



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 di circa il 5,0%**, 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%	+5,0%*
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI	+16,6%	+8,6%**

* Banca d'Italia, la stima incorpora i dati Istat di contabilità nazionale diffusi il 1° giugno.
** 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

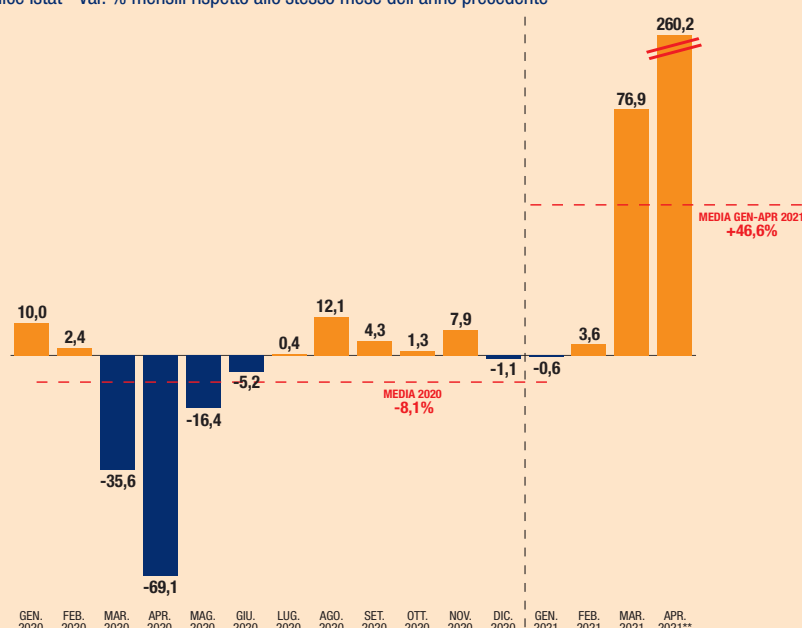


L'indice (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario, ad aprile 2021 registra un calo del -2,2% rispetto al mese precedente, dopo la robusta crescita dei primi tre mesi dell'anno (+4,4% a marzo, +1,4% a febbraio e +5,2% a gennaio).

In termini tendenziali, ovvero nel confronto con il mese di aprile 2020, la dinamica si conferma particolarmente positiva +260,2%. È del tutto evidente come tale risultato, parallelamente a quanto osservato anche nel mese di marzo, sia da mettere in relazione con i livelli di attività eccezionalmente bassi toccati un anno prima, conseguenti il blocco dei cantieri per quasi il 70% delle imprese e un calo della produzione del -69,1% (nel confronto con aprile 2019).

Tuttavia, è interessante evidenziare che se si raffronta l'indice di aprile 2021, pari a 114,9, con l'analogo mese antecedente lo scoppio della crisi epidemiologica (aprile 2019) si osserva un incremento del +11,2% della produzione nelle costruzioni, a conferma di una graduale ripresa del mercato.

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

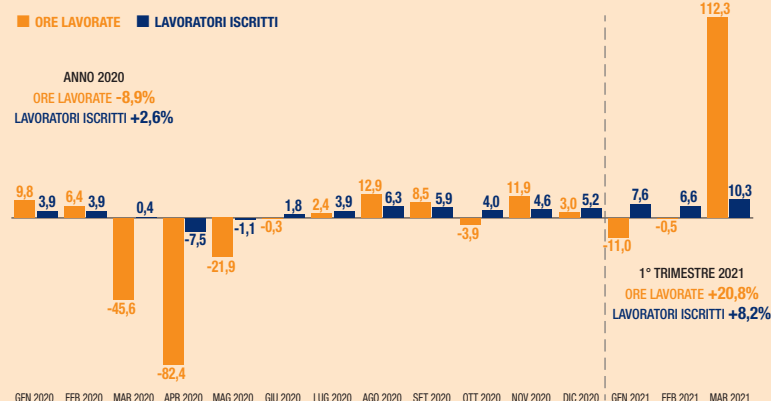


*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

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.

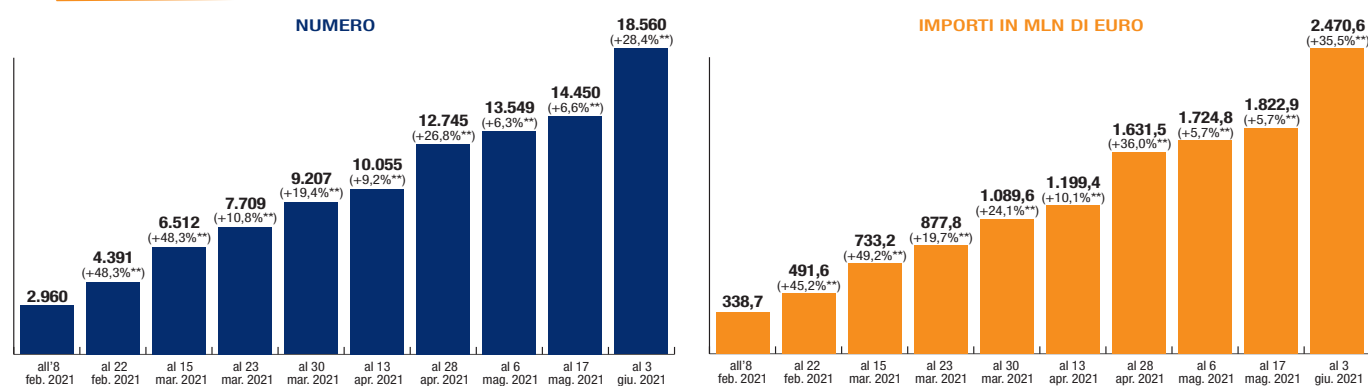


● Il Superbonus 110%

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-

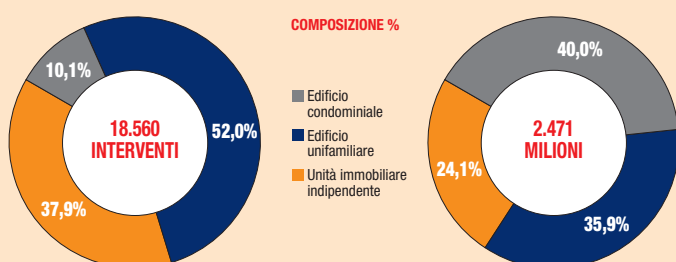
moniano il forte interesse dimostrato dal mercato per la misura fiscale: al 3 giugno 2021 risultano 18.560 interventi legati al Superbonus per un ammontare corrispondente di quasi 2,5mld di euro. A distanza di meno di tre settimane si osserva un ulteriore e significativo aumento del +28,4% in termini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

Interventi*



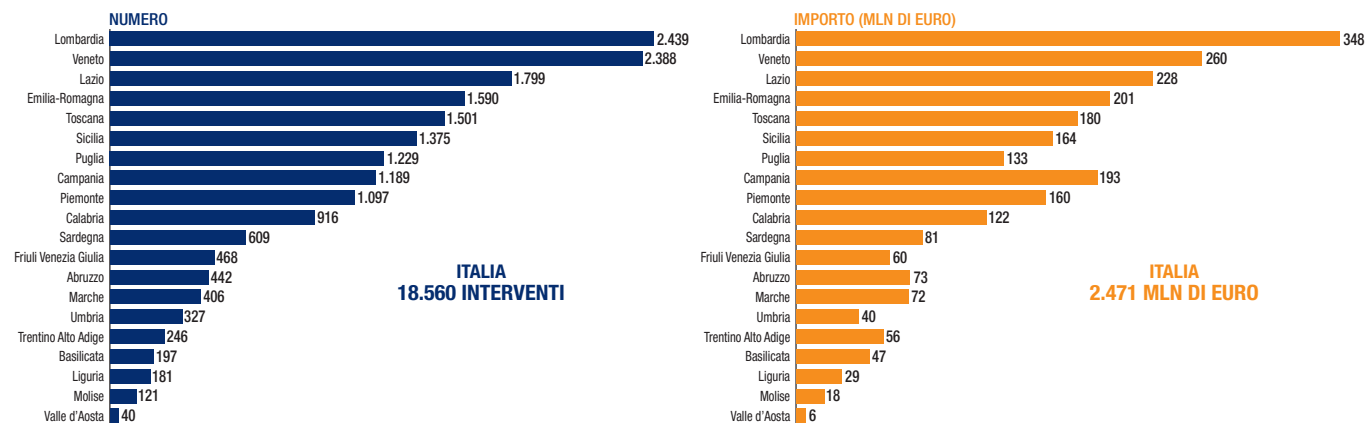
La maggior parte degli interventi riguarda edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti, mentre la quota dei condomini risulta piuttosto ridotta (il 10,1%). L'evoluzione dei dati mostra, comunque, una dinamica di crescita per tale tipologia, ferma restando la maggiore complessità procedurale 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



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



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.

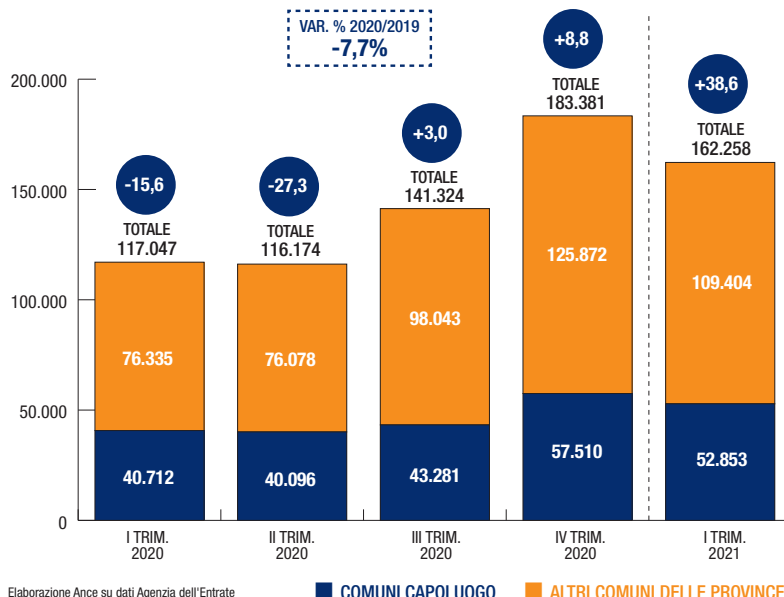
Tuttavia, è interessante evidenziare che se si raffronta il numero di transazioni abitative avvenute nei primi tre mesi del 2021 (circa 163mila) con l'analogo periodo antecedente lo scoppio della crisi epidemiologica (primo trimestre 2019) si osserva un incremento del +17,1% di abitazioni compravendute,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



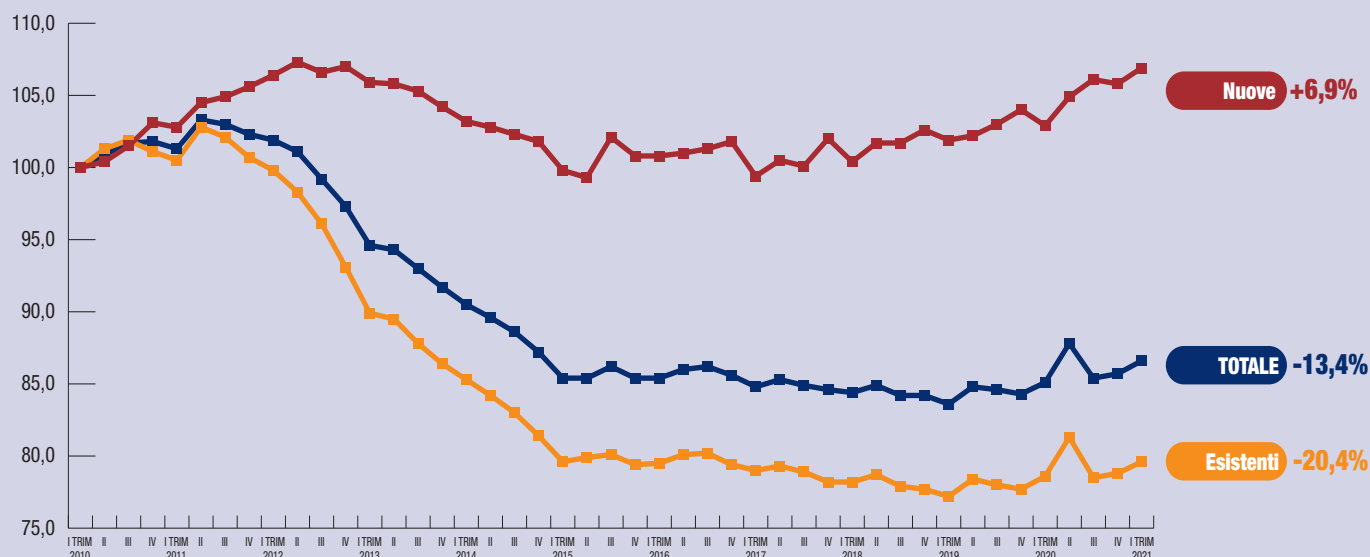
Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, dopo circa dieci anni di cali, gli ultimi dati confermano i lievi segnali di ripresa manifestatisi a partire dalla seconda parte del 2019.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel primo trimestre 2021, un ulteriore tasso di variazione positivo del +1,7% rispetto allo stesso trimestre del-

l'anno precedente (già +1,9% nel 2020 su base annua). Ad incidere su tale tendenza, sono sia i prezzi delle abitazioni nuove che manifestano un'ulteriore crescita del +3,9%, sia i prezzi delle abitazioni esistenti, con un aumento più contenuto del +1,2%. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita nei primi tre mesi del 2021 sia generalizzata a tutte le aree geografiche.

Prezzi delle abitazioni dal 2010

Numero indice I Trim. 2010=100 e Var.% I Trim. 2021/I Trim. 2010





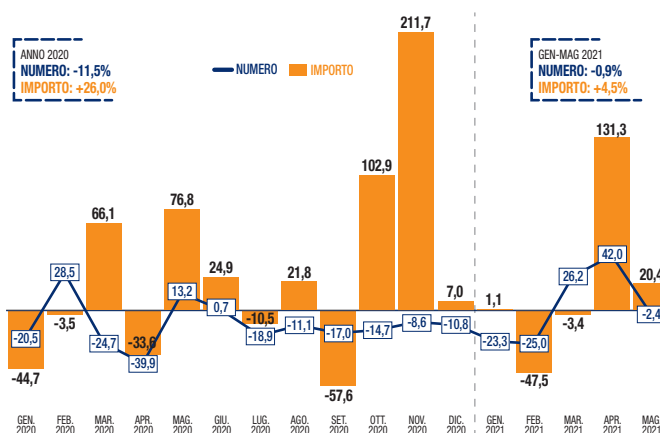
I lavori pubblici

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, +76,8% 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

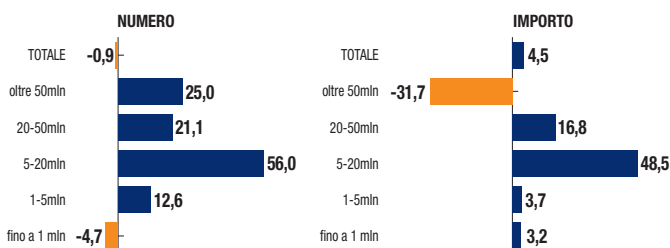


Elaborazione Ance su dati Infoplus

Bandi di gara per lavori pubblici per classi di importo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

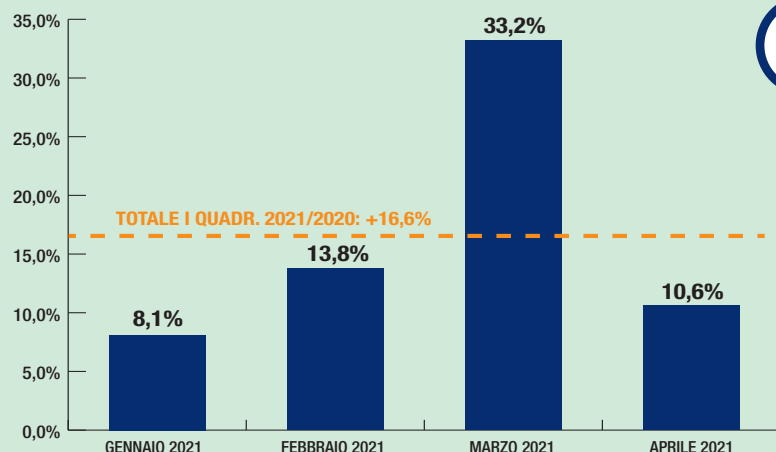
GEN-MAG 2021



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 primo trimestre 2021 mostrano una variazione positiva dei finanziamenti per investimenti residenziali, +69% rispetto al primo trimestre 2020. Anche i finanziamenti in edilizia non residenziale, nello stesso periodo, registrano dati in crescita del 17,7% rispetto al primo trimestre 2020. Tale andamento è riconducibile sicuramente alla maggiore

flessibilità con cui, grazie al Temporary Framework, il Fondo di garanzia PMI concede la garanzia pubblica sui finanziamenti delle imprese.

Anche le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case mostrano un dato positivo, +29,2% nel primo trimestre 2021, attribuibile all'aumento dei nuovi contratti (+41,8%), mentre diminuiscono, dopo molto tempo, le surroghe e le sostituzioni di mutui (-18,4%).

	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
	Milioni di euro I Trim. 2021	I Trim. 2021/ I Trim. 2020	2020/2019	2017/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	2.753 *	+69,0	-12,9	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	2.084 *	+17,7	+29,1	-57,5
Finanziamenti TOTALI al settore edile	4.836 *	+42,2	+7,3	-69,2
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	14.722	+29,2	+3,3	-24,0
Nuovi contratti	12.769	+41,8	-1,7	n.d.
Surroghe e sostituzioni	1.953	-18,4	+55,1	n.d.

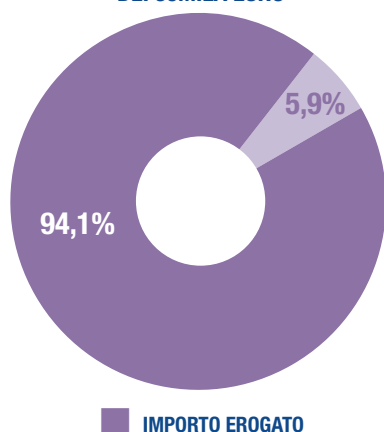
* È in corso un approfondimento per comprendere come vengono conteggiati i finanziamenti rinegoziati a valere sull'art. 13 del DL Liquidità

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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

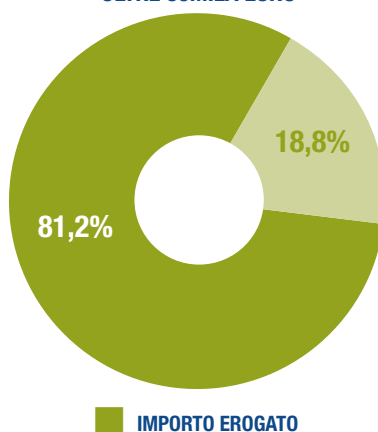
(aggiornato al 18 giugno 2021)

PRESTITI AL DI SOTTO
DEI 30MILA EURO



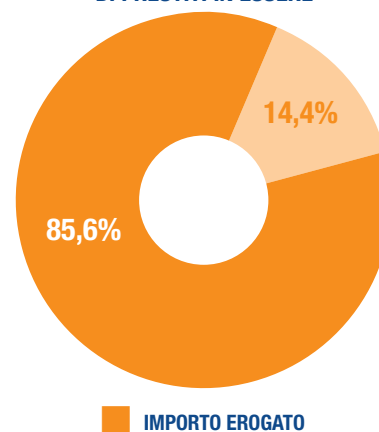
Oltre 1,3 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 25,7 mld, contro i 27,3 mld richiesti (il 94% del totale)

FINANZIAMENTI
OLTRE 30MILA EURO



270mila domande pervenute, erogati 71,6 mld di euro a fronte dei 88,2mld richiesti (81,2% del totale)

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE
DI PRESTITI IN ESSERE



150mila domande pervenute, per un importo erogato di 35,2 mld di euro rispetto ai 41,1 mld richiesti (85,6% del totale)

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche



● I numeri di Edilizia Flash

LA CONGIUNTURA

	I trim. 2021	Previsioni 2021
Pil	-0,8%	+5,0%*
Investimenti in costruzioni	+16,6%	+8,6%**
Produzione nelle costruzioni	+46,6%***	
Ore lavorate (CNCE)	+20,8%	
Lavoratori iscritti (CNCE)	+8,2%	

* Banca d'Italia, la stima incorpora i dati pubblicati dall'Istat il 1° giugno scorso

** Ance, febbraio 2021; *** Gennaio-Aprile 2021

Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

IL SUPERBONUS 110%

INTERVENTI AL 3 GIUGNO 2021

18.560 cantieri
per 2.471 milioni di euro

QUOTA % CONDOMINI

NUMERO **10,1%**

IMPORTO **40%**

Elaborazione Ance su dati Enea-Mise



IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	2020	I trim. 2021
Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo	-7,7%	+38,6%
Prezzi delle abitazioni (Totale)	+1,9%	+1,7%
Nuove	+2,1%	+3,9%
Usate	+1,9%	+1,2%

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

I LAVORI PUBBLICI

Bandi di gara pubblicati per lavori pubblici

Gen-Mag 2021

Numero	-0,9%
Importo	+4,5%

Spesa in conto capitale dei comuni italiani

Gen-Apr 2021

	+16,6%
--	---------------

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

IL CREDITO

	2020	I trim. 2021
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	-12,9%	+69,0%
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	+29,1%	+17,7%
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	+3,3%	+29,2%

Monitoraggio finanziamenti garantiti dal Fondo di Garanzia per le PMI (art. 13 DL Liquidità) al 18 giugno 2021

Prestiti al di sotto dei 30mila euro	94,1% l'importo erogato
Finanziamenti oltre 30mila euro	81,2% l'importo erogato
Operazioni di rinegoziazione dei prestiti in essere	85,6% l'importo erogato

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia