

Edilizia Flash

LUGLIO 2021 - N. 10

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 2021, si è ridotto dello 0,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in sensibile rallentamento rispetto al risultato del quarto trimestre 2020 (-6,5%). Il calo di inizio anno è legato al terziario, che ancora risente di alcune misure di contrasto alla pandemia; in crescita, di contro, il settore primario e l'industria. **Le previsioni per il 2021** propendono per un recupero dell'attività economica: **le recenti stime di Banca d'Italia** nell'ultimo bollettino economico, stimano un **aumento del Pil del +5,1%**. Si prevede, in particolare, un'accelerazione significativa dal terzo trimestre, favorita dal proseguimento delle campagne vaccinali e dall'allentamento delle restrizioni. Un forte contributo alla ripresa deriverebbe dagli investimenti, in crescita sostenuta grazie alle prospettive della domanda, alle condizioni favorevoli di finanziamento e al sostegno del PNRR. Viene sottolineato, tuttavia, come **questo scenario dipenda fortemente dall'efficacia e dalla tempestività delle misure di sostegno e rilancio**, che, nella simulazione di Banca d'Italia, innalzano il livello del Pil di circa 4 punti percentuali cumulati nel triennio 2021-2023; circa la metà di tale effetto è riconducibile agli interventi del PNRR.

	Variazioni % rispetto all'anno precedente	
	I trim. 2021	Previsioni 2021
PIL	-0,8%	+5,1%*
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI	+16,6%	+8,6%**

* Stima Banca d'Italia, bollettino economico 3/2021
** Ance, febbraio 2021

Elaborazione Ance su dati Istat

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**, sintesi di un recupero degli investimenti in abitazioni (+14,9%) e di quelli in fabbricati non residenziali e altre opere (+18,3%). Tale dinamica positiva, in parte legata al confronto con livelli eccezionalmente bassi di marzo 2020, quando furono adottate le prime misure di contenimento anche per i cantieri edili, indica l'avvio, per le costruzioni, di una graduale ripresa, confermata anche da altri indicatori settoriali (indice Istat produzione nelle costruzioni). La previsione Ance per il 2021 è di un rimbalzo del +8,6% dei livelli produttivi, trainato dal recupero abitativo (+14%) e da progressivo recupero nel comparto non residenziale privato (+5%) e pubblico (+7,7%).

Produzione nelle costruzioni

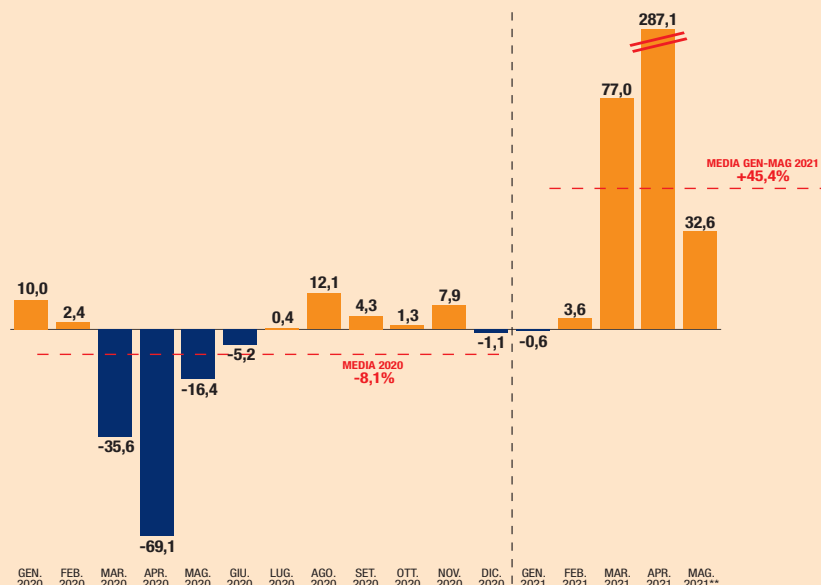


L'indice (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario, nel mese di maggio 2021, mostra una flessione del 3,6% rispetto al mese precedente. Nonostante tale calo – segnala l'Istat – “i livelli produttivi restano elevati, superiori a quelli immediatamente precedenti la crisi sanitaria”.

In termini tendenziali, ovvero nel confronto con il mese di maggio 2020, periodo nel quale si registrava ancora una riduzione consistente dell'attività settoriale a causa della pandemia (-16,4% su base annua), il risultato è di una crescita del 32,6%.

A tal riguardo si evidenzia che, anche confrontando il dato di maggio 2021 con lo stesso mese antecedente lo scoppio della crisi epidemiologica (ovvero maggio 2019), la dinamica rimane sensibilmente positiva (+11%), confermando, pertanto, una graduale ripresa del settore dopo la situazione drammaticamente eccezionale vissuta nel 2020.

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

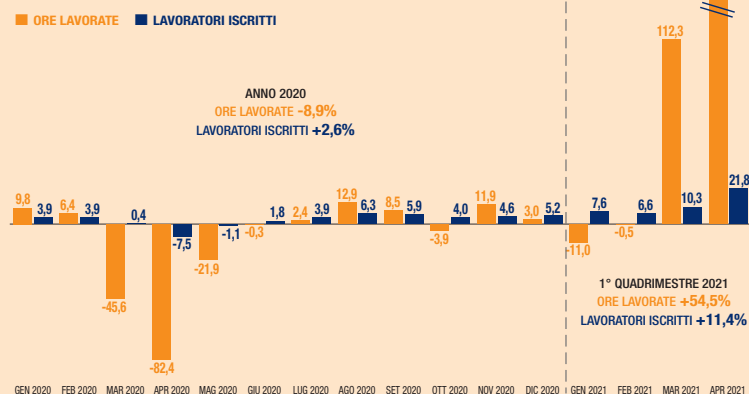


*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Ore lavorate e lavoratori iscritti

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



Ad aprile 2021, ancor più che nel mese precedente, si registrano significativi incrementi tendenziali sia nel numero di lavoratori iscritti (+21,8% rispetto ad aprile 2020), sia soprattutto nelle ore lavorate (+556,3%). Su tale risultato incide in modo determinante il confronto con i livelli eccezionalmente bassi di aprile 2020, il mese più nero di tutto il lockdown (-82,4% ore lavorate). Confrontando il dato di aprile 2021 con l'analogo mese “pre-pandemia” (ovvero, aprile 2019), il risultato rimane comunque più che positivo (+16% per il numero di ore lavorate e +12% per i lavoratori iscritti), a conferma dell'avvio di un recupero, seppur graduale, dell'attività del settore. Nel complesso il primo quadrimestre dell'anno in corso segna una crescita del 54,5% delle ore lavorate e dell'11,4% dei lavoratori iscritti rispetto allo stesso periodo del 2020.

Elaborazione Ance su dati CNCE (dati su 114 casse edili/edilcasce; data estrazione 8 marzo 2021 per le variazioni 2020; 24 maggio 2021 per variazioni gennaio-marzo 2021; 22 giugno per il dato di aprile)

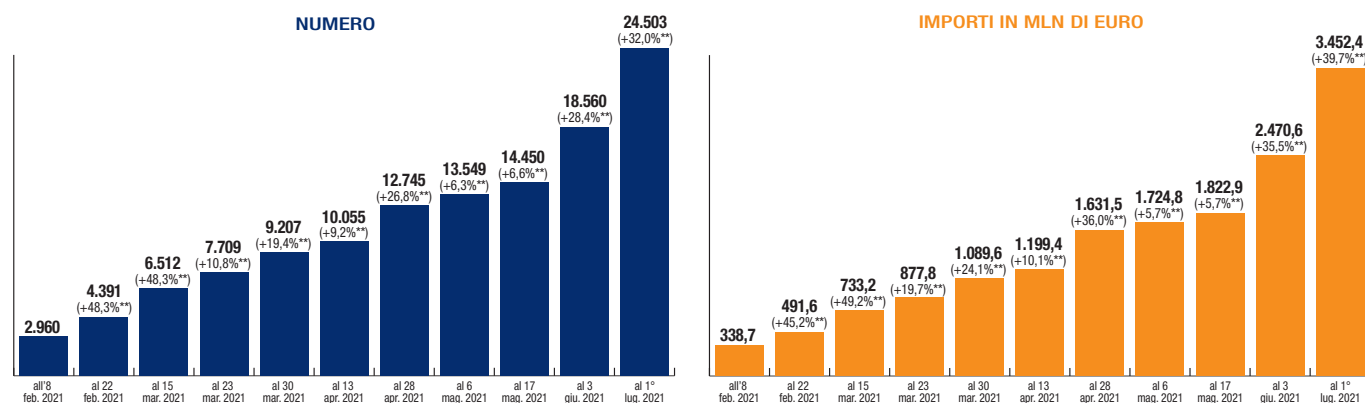


● Il Superbonus 110%

I più recenti dati relativi all'utilizzo del Superbonus 110%, testimoniano come, dopo un anno dalla sua introduzione, l'incentivo stia mostrando ottimi riscontri sul mercato. Al 1° luglio 2021, risultano 24.503 interventi legati al Superbonus

per un ammontare corrispondente di quasi 3,5mld di euro. Rispetto alla precedente rilevazione Enea-Mise del 3 giugno, proseguono in modo significativo gli aumenti sia di numero +32%, sia di importo +39,7%.

Interventi*



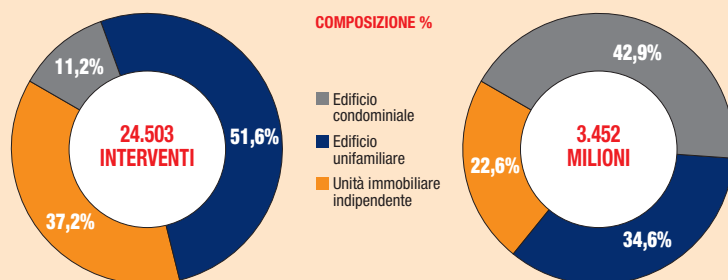
* interventi con almeno un'asseverazione protocollata; ** rispetto alla rilevazione precedente

Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

Dopo mesi di preparazione stanno aumentando soprattutto gli interventi riguardanti i condomini, che sono arrivati a rappresentare, in termini di importo, il 43% circa del totale.

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

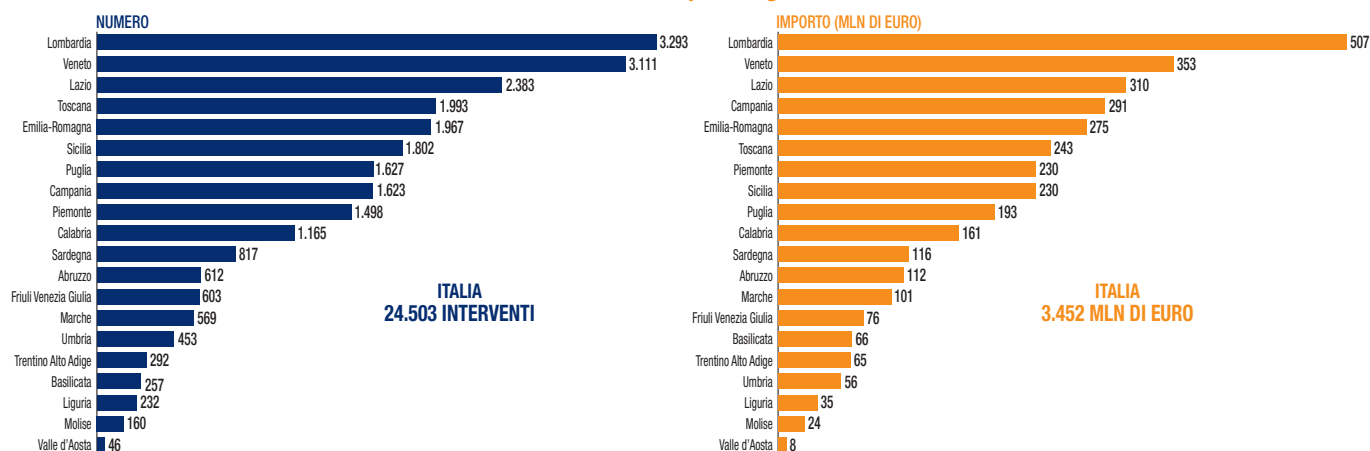


* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 1° luglio 2021

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, dalla Toscana. 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 1° luglio 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.

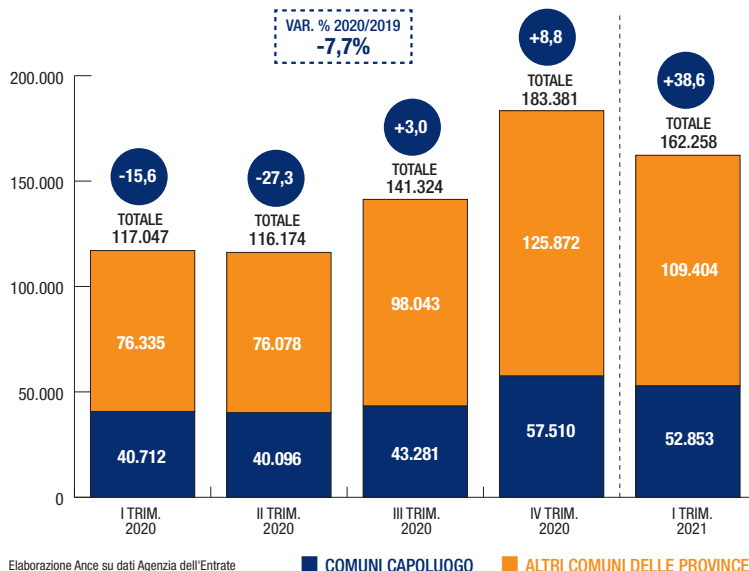
È del tutto evidente come tale risultato, parallelamente a quanto osservato per gli altri indicatori settoriali, sia dovuto al raffronto con un trimestre dello scorso anno segnato dall'inizio, nel mese di marzo, della crisi sanitaria e dalla comparsa dei primi effetti sul mercato immobiliare e sull'economia 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. Nomisma nel suo ultimo rapporto di luglio, prevede per l'anno in corso uno scenario particolarmente positivo, soprattutto nella prima parte, mentre nella seconda metà del 2021 la crescita sarà di intensità inferiore, consentendo comunque di chiudere l'anno con 650 mila transazioni, pari a un

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



incremento del +16,6% rispetto alle 558 mila registrate nel 2020. L'Istituto invita, tuttavia, ad attendere gli sviluppi macroeconomici dei prossimi mesi per avere prova della sostenibilità dell'effervescenza che ora trae forza principalmente dalle aspettative. Vi è infatti "bisogno della robustezza delle dinamiche reali per fare sì che il dinamismo attuale non si tramuti in una bolla destinata a scoppiare".



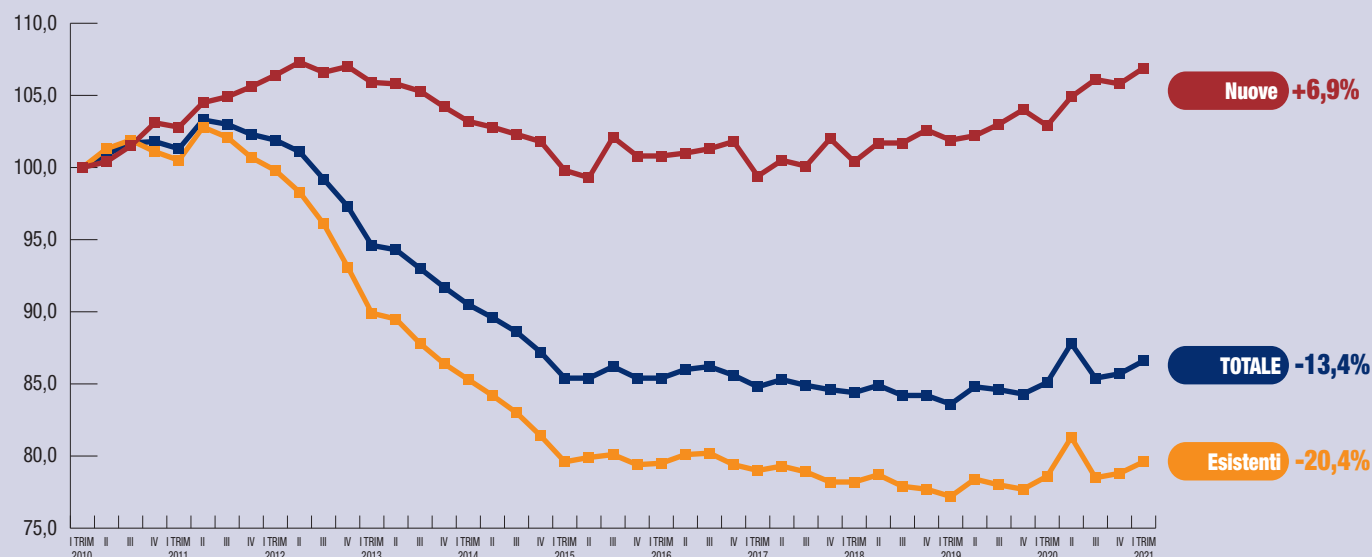
Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, dopo circa dieci anni di cali, gli ultimi dati confermano i lievi segnali di ripresa manifestatisi a partire dalla seconda parte del 2019.

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

Il mese di giugno 2021 mostra una ulteriore flessione dell'8,4% del numero di gare pubblicate per lavori rispetto allo stesso mese del 2020. In termini di importi, dopo i consistenti aumenti tendenziali dei due mesi precedenti, si registra una **più contenuta riduzione dello 0,7%** (a sua volta, giugno 2020, aveva segnato un consistente aumento del 25% in valore su analogo mese del 2019).

Tra gli interventi più rilevanti banditi nel mese di giugno 2021 si segnalano: TERNI - appalto in 2 lotti per complessivi 830mln relativo alla realizzazione dell'interconnessione HVDC VSC doppio bipolare con elettrodi marini (regioni coinvolte: Sicilia, Sardegna, Campania); CONSORZIO IRI-CAV 2 - realizzazione delle opere civili e armamento ferroviario Montebello - tratta AV/AC Verona-Padova 1 lotto funzionale (200mln); COMUNE DI TORINO - Project financing per l'attività di riqualificazione impiantistica ed energetica finalizzata all'efficientamento degli immobili della Città di Torino, comprensiva della gestione e della manutenzione - valore totale appalto 974mln, importo lavori circa 100mln (valore, quest'ultimo inserito nelle nostre elaborazioni); CO-CIV - realizzazione della sovrastruttura ferroviaria e relative interconnessioni nell'ambito dei lavori di realizzazione della Tratta AV/AC "Terzo Valico dei Giovi" (95mln).

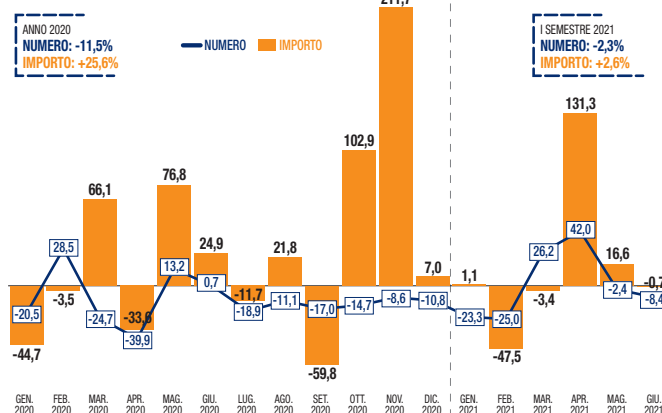
Nel complesso, il primo semestre 2021 si chiude con un calo del 2,3% nel numero di pubblicazioni e un aumento del 2,6% degli importi banditi rispetto ai primi sei mesi del 2020.

Tale risultato, sintesi di dinamiche mensili altalenanti, influenzate certamente da valori di confronto "eccezionali" dovuti alla pandemia del 2020, continua decisamente ad apparire non brillante, nonché esplicativo di un andamento "discontinuo" della domanda.

Tra gli enti appaltanti, nei primi sei mesi 2021, si evidenzia la ripresa degli enti locali rispetto ai bassi livelli dell'analogo periodo del 2020 e delle società municipalizzate, specialmente quelle relative al servizio idrico integrato ed elettrico. Flessioni consistenti, di contro, si evidenziano per Rfi e

Bandi di gara per lavori pubblici

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



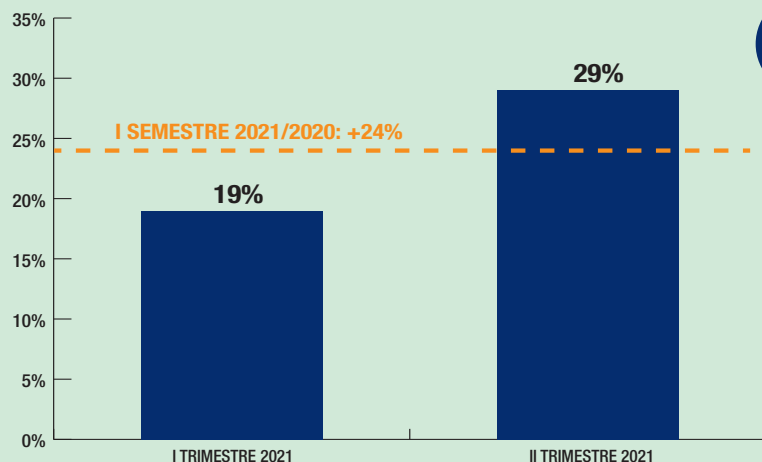
Elaborazione Ance su dati Infoplus

Anas, dopo l'ottima performance che ha caratterizzato il 2020.

Si ricorda, infine, che dagli inizi di giugno 2021, è entrato in vigore il **DL semplificazioni 77/2021**, il cui obiettivo è quello di facilitare e velocizzare la realizzazione delle opere, anche nell'ottica di poter cogliere pienamente l'opportunità offerta dal **Recovery Plan**. Occorre, tuttavia, valutare con attenzione la portata di tali disposizioni normative sul mercato in termini di trasparenza. Anche il **DL 77/2021**, infatti, va nella direzione già percorsa dallo "Sblocca cantieri (dl 32/2019)" e "Semplificazioni 76/2020", i quali, come evidenziato dalla stessa Anac nella consueta relazione annuale al Parlamento, hanno comportato un forte aumento nel ricorso alle procedure senza gara (affidamento diretto e negoziata senza bando), sottraendo, pertanto, un elevato numero di interventi alla piena evidenza sul mercato.

Spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % 2021/2020



Elaborazione Ance su dati SIOPE

La spesa in conto capitale dei comuni italiani registra, nel periodo gennaio-giugno 2021, una crescita del 24% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Si conferma, quindi, nel primo semestre dell'anno in corso la ripresa degli investimenti comunali avviata nel corso del 2019 (+12,6% rispetto al 2018) e soffocata nel 2020 dall'emergenza epidemiologica (+2,6%).



A livello territoriale spicca il risultato delle regioni del centro (+51%), spiegato dal forte incremento della spesa per le infrastrutture stradali (+32%, pari a 46,6 milioni di euro), interventi sui beni immobili (+56%, pari a 36,3 milioni di euro) ed edilizia scolastica (+33%, pari a 25,5 milioni di euro). Seguono le regioni del Mezzogiorno con un incremento del 22% e il Nord con un +18%.



● 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.

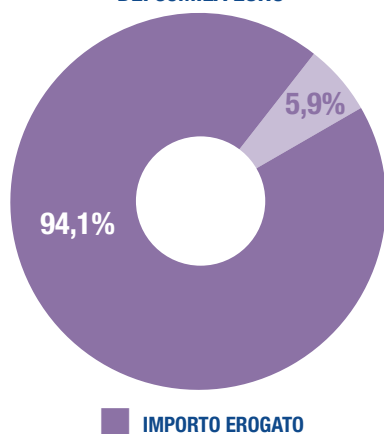
* È in corso un approfondimento per comprendere come vengono conteggiati i finanziamenti rinegoziati a valere sull'art. 13 del DL Liquidità

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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

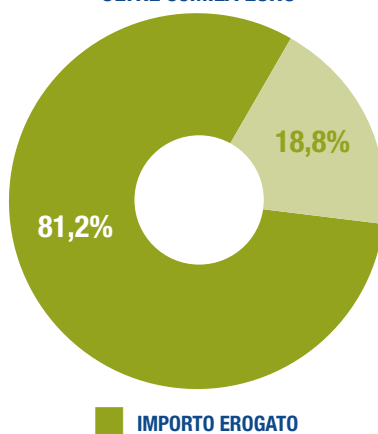
(aggiornato al 18 giugno 2021)

PRESTITI AL DI SOTTO
DEI 30MILA EURO



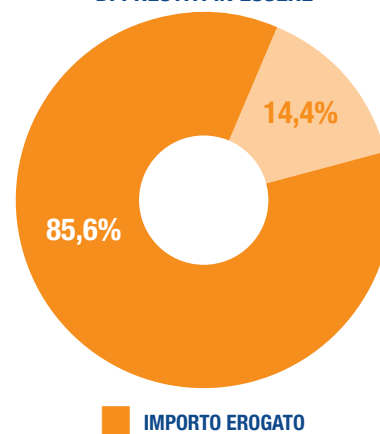
Oltre 1,3 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 25,7 mld, contro i 27,3 mld richiesti (il 94% del totale)

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%	+5,1%*
Investimenti in costruzioni	+16,6%	+8,6%**
Produzione nelle costruzioni	+45,4%***	
Ore lavorate (CNCE)	+54,5%****	
Lavoratori iscritti (CNCE)	+11,4%****	

* Banca d'Italia, bollettino economico 3/2021

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

Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

IL SUPERBONUS 110%

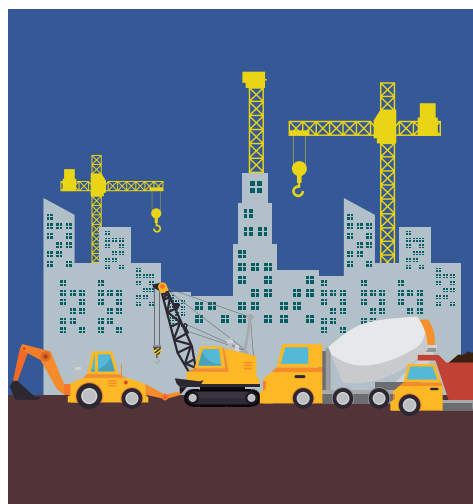
INTERVENTI AL 1° LUGLIO 2021

24.503 cantieri
per **3.452 milioni di euro**

QUOTA % CONDOMINI

NUMERO **11,2%**IMPORTO **42,9%**

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

I Sem. 2021

Numero	-2,3%
Importo	+2,6%

Spesa in conto capitale
dei comuni italiani

I Sem. 2021

	+24%
--	------

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