

# Edilizia Flash

**NOVEMBRE 2021 - N. 14**

A cura della  
Direzione Affari Economici,  
Finanza e Centro Studi

- **Il quadro macroeconomico**
- **Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni**
- **Il Superbonus 110%**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **I lavori pubblici**
- **Il credito**
- **I numeri di Edilizia Flash**



## Il quadro macroeconomico

### PIL e componenti della domanda

La crescita per l'economia italiana nel 2021 si sta rivelando sostenuta, grazie al recupero delle attività produttive e commerciali, favorito dal progressivo allentamento delle misure di contenimento.

|                            | Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente |             |                |                 |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|----------------|-----------------|
|                            | II Trim. 2021                                                  | I Sem. 2021 | III Trim. 2021 | Previsioni 2021 |
| <b>PIL</b>                 | <b>+17,2</b>                                                   | <b>+7,6</b> | <b>+3,8*</b>   | <b>+6,1**</b>   |
| – Consumi                  | +11,0                                                          | +3,9        |                |                 |
| – Investimenti fissi lordi | +37,9                                                          | +23,7       |                |                 |
| – Esportazioni             | +39,4                                                          | +17,5       |                |                 |
| – Importazioni             | +30,1                                                          | +15,1       |                |                 |

\* Stima preliminare Istat (dati provvisori); \*\* Stima Confindustria, ottobre 2021

Elaborazione Ance su dati Istat

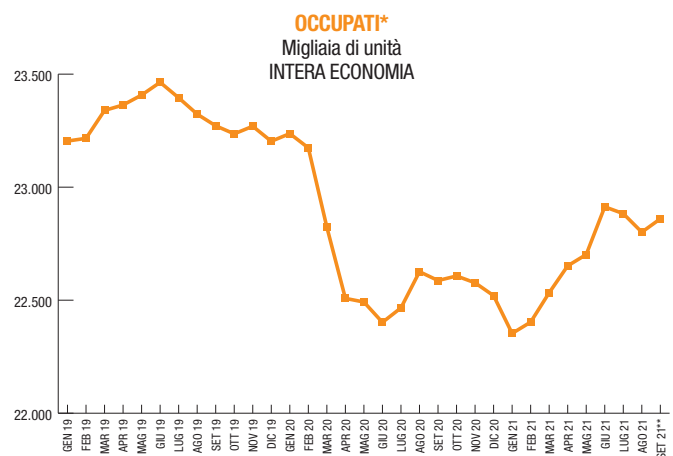
I dati Istat riferiti al secondo trimestre 2021 mostrano un Pil in aumento del +17,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e del +2,7% in termini congiunturali, ovvero sul trimestre precedente.

Tale crescita riflette aumenti sia nella domanda interna, soprattutto nella componente degli investimenti (+37,9% su base annua), sia in quella estera (l'export cresce del 39,4%, contro il +30,1% delle importazioni). Anche le prime indicazioni sul terzo trimestre contenute nella stima preliminare diffusa dall'Istat (dati provvisori) indicano ancora una crescita, pari al +3,8% rispetto al corrispondente periodo del 2020.

Per l'anno in corso, le previsioni di Confindustria stimano per l'Italia un aumento del Pil del +6,1% (in rialzo di 2 punti percentuali rispetto alla previsione di aprile) e il ritorno ai livelli pre-covid già dalla prima metà del 2022, in anticipo rispetto alle attese iniziali. Tale stima sottende un utilizzo dei

### Occupazione

Il miglioramento dell'attività economica continua a riflettersi positivamente sui livelli occupazionali: dopo un breve assestamento del bimestre precedente, il mese di settembre 2021 vede un nuovo aumento degli occupati per l'intera economia (+0,3% rispetto ad agosto). Nel mese considerato, i livelli si assestano su 22.860.000 lavoratori – in recupero – ma ancora inferiori di circa 300mila unità rispetto a livelli precovid (febbraio 2020: quasi 23,2mln).



\*dati destagionalizzati; \*\* dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Istat

Il mese di settembre 2021 mostra una lieve decrescita del tasso di disoccupazione totale (9,2% rispetto al 9,3% di agosto), ma una decisa risalita di quello giovanile che torna ai livelli precedenti il periodo estivo (maggio 2021: 29,8%).

### INFLAZIONE

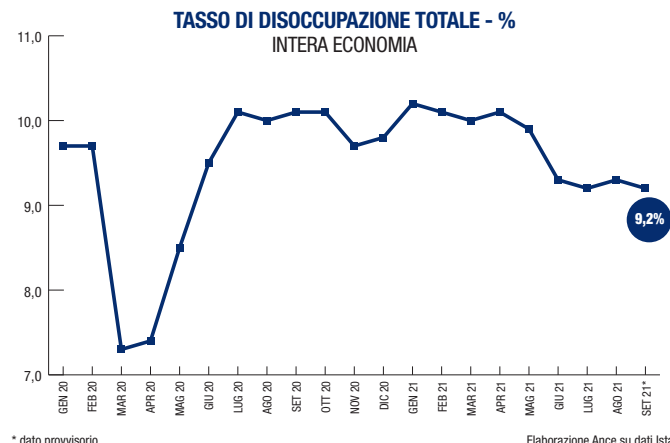
L'inflazione, ad ottobre, continua ad aumentare: l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) cresce del 2,9% rispetto allo stesso mese del 2020. Tale accelerazione continua ad essere fortemente sostenuta dalla componente energetica.



\*Indice NIC - Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività; \*\* dato provvisorio

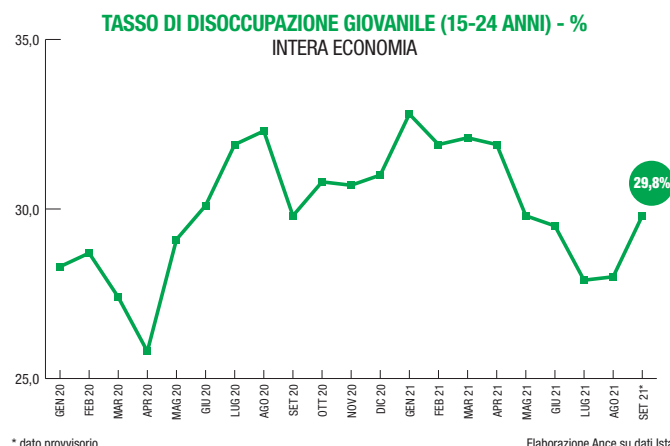
Elaborazione Ance su dati Istat

fondi del PNRR efficiente – elemento che Confindustria definisce “cruciale” – accompagnato da importanti riforme che potranno ridare al Paese lo slancio necessario per la crescita e il recupero della produttività.



\* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat



\* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat



## Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni

### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Per gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi di trasferimento di proprietà), secondo l'Istat, nel secondo trimestre 2021, la dinamica si conferma particolarmente positiva +55,6% rispetto allo stesso periodo del 2020. Un risultato che si riflette negli investimenti in abitazioni (+58,3%) e in quelli in fabbricati non residenziali e altre opere (+52,9%). Certamente, sull'intensità della variazione pesa il confronto con i livelli eccezionalmente bassi dei mesi di aprile e maggio 2020, determinati dalle misure restrittive sull'attività nell'intero territorio nazionale.

Tuttavia, il secondo trimestre 2021 rispetto all'analogo periodo "pre-pandemia" del 2019 rimane comunque positivo (+13%), a conferma che le costruzioni si sono avviate verso una graduale ripresa. Questa dinamica dovrebbe proseguire

Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

|                                    | II Trim. 2021 | I Sem. 2021   | Previsione 2021 |
|------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI</b> | <b>+55,6%</b> | <b>+34,3%</b> | <b>+17,6%*</b>  |

\* Il Sole 24ore, anticipazione del Rapporto Cresme, 9 novembre 2021

Elaborazione Ance su dati Istat

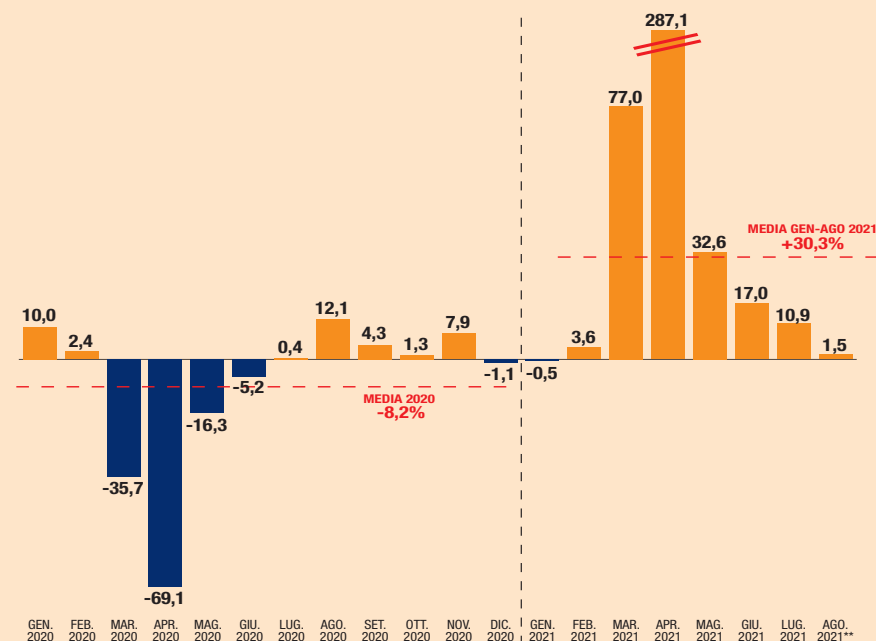
anche nei prossimi mesi, grazie alle importanti misure messe in campo dal Governo come il Superbonus 110% e le opportunità offerte del Recovery Plan.

Per l'anno in corso, secondo le prime anticipazioni, il Cresme stima un aumento degli investimenti in costruzioni del +17,6% rispetto all'anno precedente. Tale crescita risulta trainata soprattutto dalla componente di rinnovo residenziale (+25,2%); un contributo rilevante deriva anche dagli investimenti in nuove opere pubbliche (+15,4%).

### Produzione nelle costruzioni

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

L'indice (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario, anche nel mese di agosto 2021, periodo caratterizzato dalle consuete chiusure estive, mostra un aumento dell'1,5% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Tale risultato rafforza e consolida la ripresa che si sta manifestando in questi mesi con tassi di crescita a doppia cifra. Nel complesso, i primi otto mesi del 2021, chiudono in positivo, registrando un aumento del +30,3% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

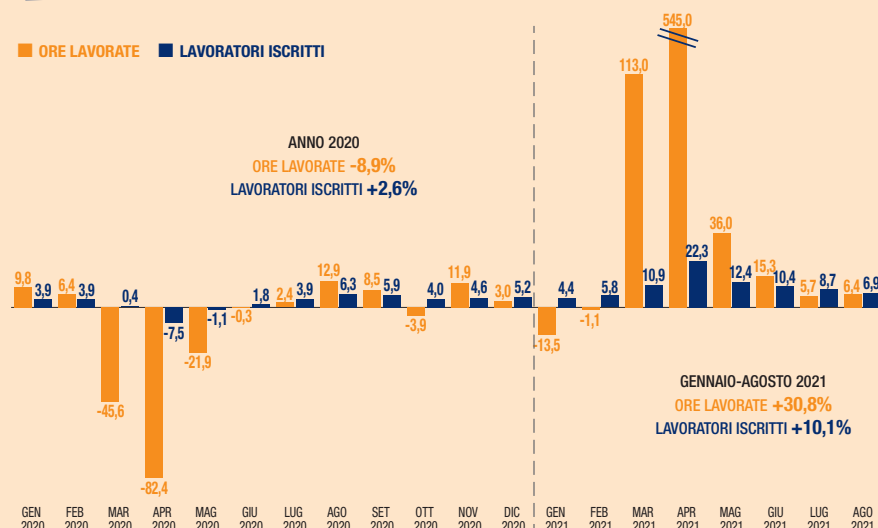


\*dati destagionalizzati; \*\*dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

### Ore lavorate e lavoratori iscritti

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



Agosto 2021 registra un ulteriore aumento del 6,4% del numero di ore lavorate e del 6,9% dei lavoratori iscritti nel confronto con lo stesso mese del 2020, a conferma di un consolidamento della ripresa, rispetto al trimestre estivo del 2020, già in sensibile miglioramento dopo i mesi neri del lockdown.

Nel complesso, i primi otto mesi dell'anno in corso, segnano una crescita tendenziale del 30,8% delle ore lavorate e del 10,1% del numero di lavoratori iscritti.

Elaborazione Ance su dati CNCE (dati su 114 casse edili/edilcasse; data estrazione 8 marzo 2021 per le variazioni 2020; 7 settembre 2021 per variazioni gennaio-giugno 2021, 28 settembre e 18 ottobre rispettivamente per variazioni luglio e agosto 2021)



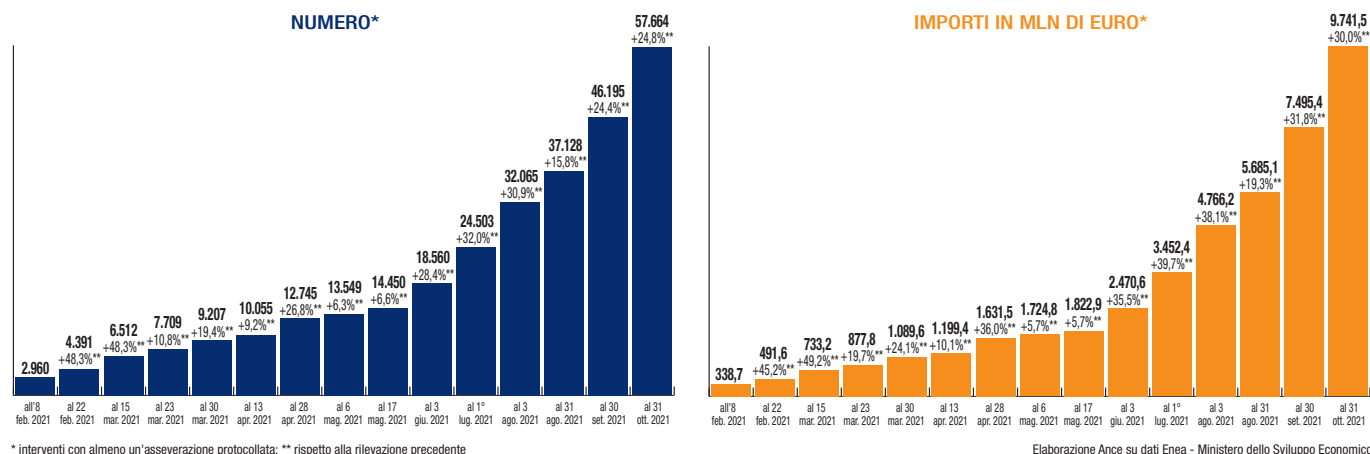
## Il Superbonus 110%

Il monitoraggio Enea-Mise, evidenzia che, al 31 ottobre, gli interventi legati al Superbonus sono 57.664 per 9,7mld di euro.

In un mese (30 settembre-31 ottobre 2021), si registrano quasi 11.500 interventi aggiuntivi per 2,2mld, con un ulte-

riore e consistente aumento del 24,8% in numero e del 30% nell'importo. Su tale dinamica cominciano ad osservarsi i primi effetti delle semplificazioni introdotte dal DL 77/2021; impatti ancora maggiori potranno delinearsi nei primi mesi del 2022.

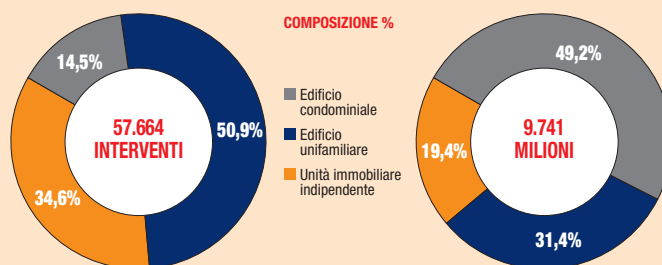
### Interventi



In termini di numero, gli interventi continuano a riferirsi prevalentemente ad edifici unifamiliari (il 50,9% del numero totale) e ad unità immobiliari indipendenti (34,6%); tuttavia, continua la crescita della quota relativa ai condomini, pari, oggi, al 14,5% (era il 7,3% agli inizi di febbraio).

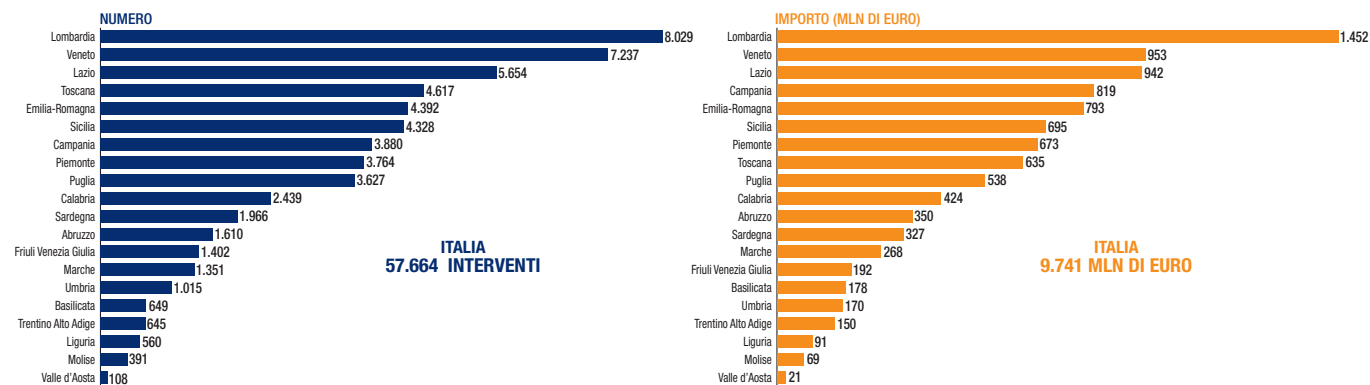
La progressiva importanza degli interventi sui condomini appare ancora più evidente in termini di importo: nell'ultima rilevazione, gli edifici condominiali hanno raggiunto un'incidenza prossima al 50% dell'ammontare complessivo. Si tratta, ovviamente, di lavori con importo medio importante (oltre 570mila euro), se raffrontato agli interventi su singole abitazioni (circa 90/100mila euro).

### Interventi\* per tipologia di edificio



Guardando alla distribuzione regionale si evidenziano nelle prime posizioni Lombardia, Veneto e Lazio, seguiti dalla Toscana e Emilia-Romagna. Da rilevare anche le buone performance di quattro regioni meridionali, Sicilia, Campania, Puglia e Calabria.

### Interventi\* per Regione



L'accelerazione evidenziata a partire dai mesi estivi conferma l'eccezionale opportunità rappresentata dal Superbonus, anche in virtù degli importanti segnali positivi settoriali che si stanno manifestando (aumenti consistenti della produzione nelle costruzioni e crescita dei livelli occupazionali e delle ore lavorate). Il Superbonus, pertanto, sta dimostrando di essere una misura di rilancio molto efficace, che è entrata ora in una fase di espansione, dopo i pesanti ritardi iniziali. L'attenzione dimostrata dal Governo nella recente Legge di Bilancio, approvata dal Consiglio dei Ministri il 28 ottobre scorso, va nella giusta direzione. Tuttavia, le limitazioni introdotte per gli edifici unifamiliari potrebbero rallentare l'effetto positivo prodotto dalla misura. È necessario prevedere non solo la conferma del 110% ma anche del meccanismo alternativo di pagamento (cessione/sconto) dei bonus ordinari in scadenza al 31 dicembre 2021.



## Il mercato immobiliare residenziale



Il mercato immobiliare residenziale continua a registrare segni positivi, recuperando via via il gap dovuto al lockdown e riprendendo il trend espansivo pre-covid. **Il numero di abitazioni compravendute**, secondo gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate, **registra nel secondo trimestre di quest'anno, una forte crescita del +73,4% rispetto al secondo trimestre 2020**. Tale incremento risente del confronto con il corrispondente trimestre dello scorso anno contraddistinto da quasi due mesi di lockdown (aprile e maggio). Anche nel confronto con il secondo trimestre 2019, il dato rimane ampiamente positivo (+26,1%), a conferma della ripresa del mercato residenziale.

**La dinamica di forte incremento del secondo trimestre (+73,4%) risulta dalla sintesi di una crescita più marcata nei comuni non capoluogo (+81,6%) e da un aumento del +57,9% dei comuni capoluogo nel confronto con lo stesso trimestre del 2020**. Con riferimento alle otto principali città italiane per popolazione, si registrano, nel complesso, 11mila abitazioni acquistate in più (+54,6% rispetto allo stesso periodo del 2020 e +13,9% nel confronto con il secondo trimestre 2019).

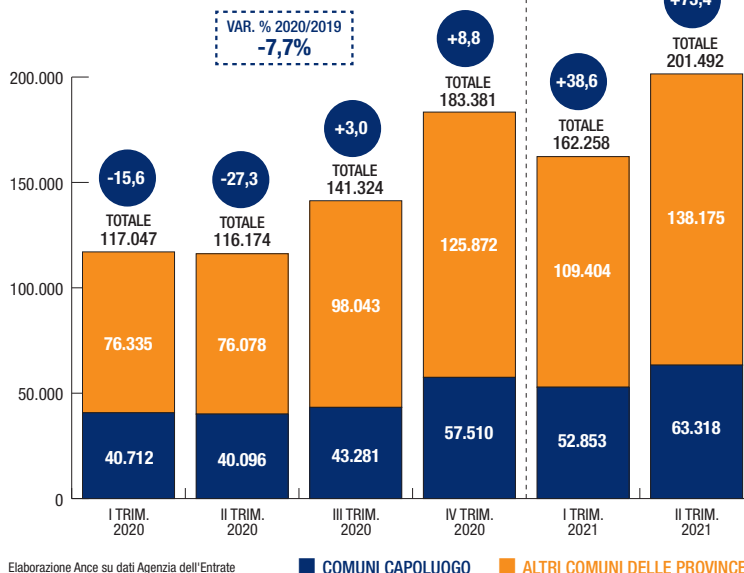
In particolare, a Genova e Roma, nel confronto con l'analogo trimestre ante emergenza sanitaria, si osservano i maggiori tassi di crescita delle compravendite, rispettivamente pari a +32,7% e a +19,4%.

Firenze, Palermo e Torino registrano una crescita più contenuta ma comunque con tassi a due cifre. Incrementi sempre positivi, sotto il 10%, si rilevano per Milano, Napoli e Bologna sempre nel confronto con il secondo trimestre 2019.

Nomisma nel suo ultimo rapporto di luglio, prevede per l'anno in corso uno scenario particolarmente positivo, soprattutto

### Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



tutto 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 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.



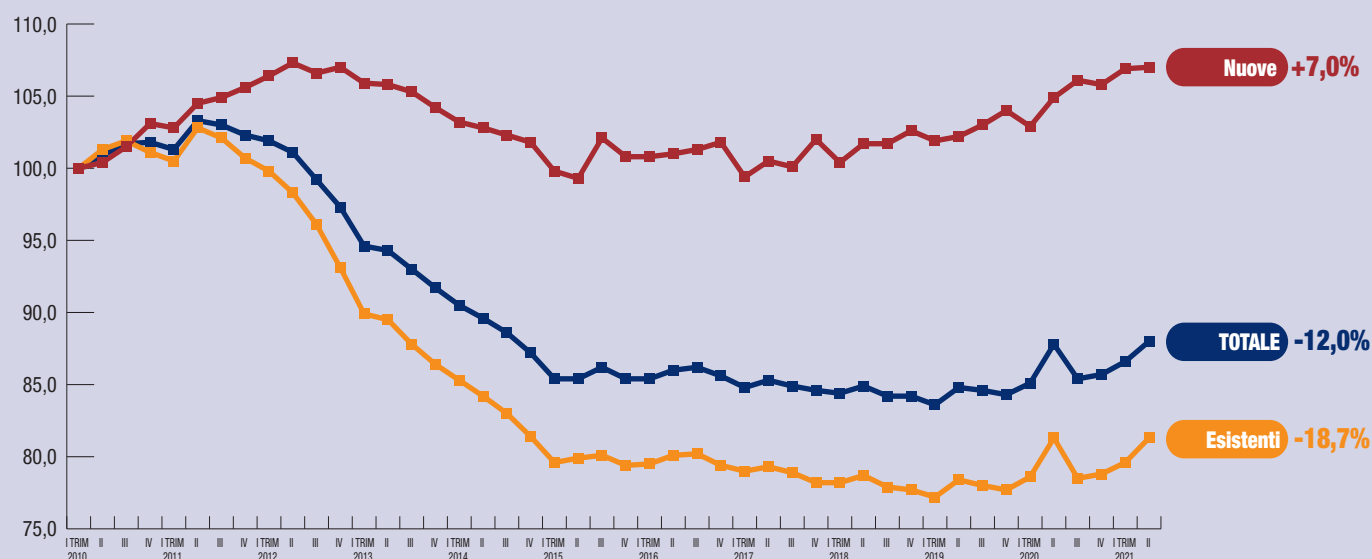
Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, gli ultimi dati riferiti al secondo trimestre 2021 confermano i segnali di ripresa in atto ormai da due anni.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel secondo trimestre 2021, un ulteriore segno positivo del +0,4% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, sebbene di entità più contenuta rispetto ai periodi pre-

cedenti (+1,7% nel primo trimestre 2021, e +1,9% nel 2020 su base annua). Ad incidere su tale tendenza, sono soprattutto i prezzi delle abitazioni nuove che manifestano un'ulteriore crescita del +2%; stazionari i prezzi delle abitazioni esistenti +0,1%. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita nel secondo trimestre 2021 sia generalizzata a quasi tutte le aree geografiche, ad eccezione del Sud e isole dove i prezzi risultano in lieve calo.

### Prezzi delle abitazioni dal 2010

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





## I lavori pubblici

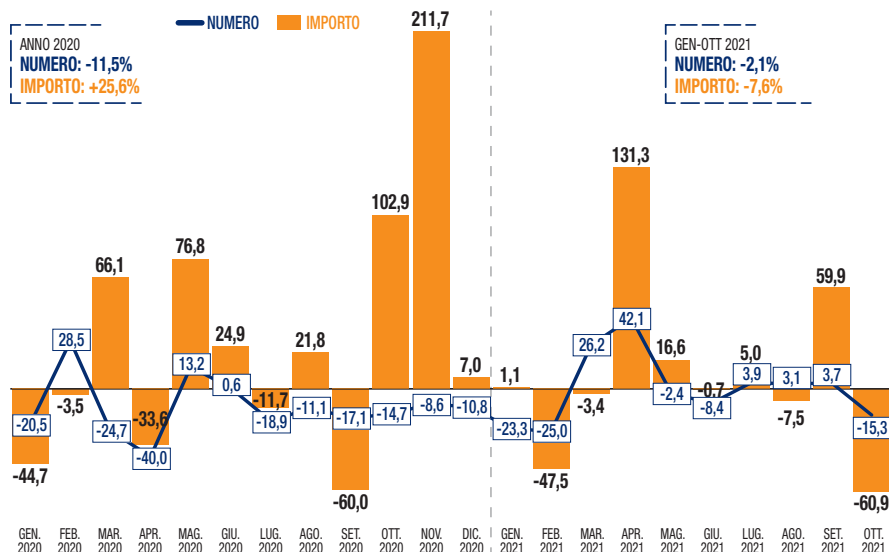
Ad ottobre 2021 si registra un brusco calo delle gare pubblicate per lavori, sia in termini di numero (-15,3%) che di importo (-60,9%) rispetto allo stesso mese dello scorso anno. Sulla flessione in valore, in particolare, hanno un peso determinante gli elevati valori di confronto di ottobre 2020, legati alla presenza di molteplici gare di importo superiore ai 100mln e di interventi di grande dimensione frazionati in lotti ad opera di Anas e Rfi (per un ammontare complessivo di 3,3mld). Al netto di tali opere, la flessione tendenziale di ottobre 2021 si riduce al -2%.

Si segnalano, nel mese considerato, tra gli interventi più rilevanti: *Commissario straordinario per la realizzazione della piattaforma europea nel porto di Livorno* - affidamento, mediante appalto integrato, della realizzazione delle opere marittime di difesa e dei dragaggi previsti nella nuova prima fase di attuazione della Piattaforma Europa (393mln); *Comune di Genova* - progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori per la costruzione di depositi propedeutici alla realizzazione del sistema degli assi di forza per il trasporto pubblico locale (67mln).

Nel complesso, i primi dieci mesi del 2021 segnano un calo del 2,1% nel numero di pubblicazioni e del 7,6% degli importi banditi rispetto al periodo gennaio-ottobre 2020. Tale risultato deriva dalla sintesi di flessioni a doppia cifra per le classi di importo fino a 150mila euro e oltre i 20mln e da incrementi per i tagli di lavori compresi tra i 150mila euro e il milione, nonché le fasce 1-5mln e 5-20mln. Con riferimento ai principali enti appaltanti, si segnala la buona performance negli importi banditi dai comuni (+40%), dai

### Bandi di gara per lavori pubblici

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

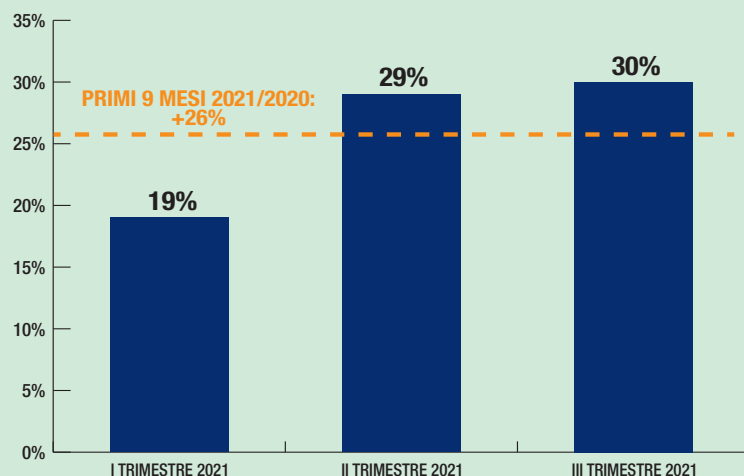


gestori di reti, infrastrutture e servizi pubblici locali (+18%, soprattutto quelli del comparto energia) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica (da circa 260mln dei primi 10 mesi del 2020 a oltre 1,9mld dell'anno successivo); risultato quest'ultimo dovuto alla presenza di alcune gare in project financing per sfruttare il beneficio fiscale del Superbonus. A tale riguardo, tuttavia, occorre monitorare attentamente l'effettiva realizzazione di tali interventi.

Segni entrambi negativi invece per gli enti ferroviari (-67%) e per l'Anas (-34%) rispetto agli elevati valori dei primi 10 mesi dello scorso anno.

### 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 terzo trimestre dell'anno in corso un incremento del 30%, confermando il trend positivo dei due trimestri precedenti. Complessivamente, nel periodo gennaio-settembre 2021, gli investimenti dei comuni segnano una crescita del 26%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A livello territoriale spicca ancora il risultato delle regioni del centro (+55%), seguito

dal Mezzogiorno con un incremento del 26% e dal Nord con un +19%. Questo andamento positivo risulta confermato anche dal confronto con i dati pre-covid (+22% primi 9 mesi del 2021 rispetto allo stesso periodo del 2019), consolidando la ripresa degli investimenti comunali avviata nel corso del 2019 (+12,6% rispetto al 2018) e soffocata nel 2020 dall'emergenza epidemiologica (+2,6%).





## ● Il credito

I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi al primo semestre 2021 mostrano una variazione positiva dei finanziamenti per investimenti residenziali, +52,3% rispetto al primo semestre 2020.

I finanziamenti in edilizia non residenziale, invece, dopo il trend positivo del 2020 riconducibile alle misure di maggiore flessibilità connesse al Temporary Framework, tornano a di-

minuire, con un -32,2% rispetto al primo semestre 2020. Le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case sono aumentate nello stesso periodo del +34,7%, incremento attribuibile all'aumento dei nuovi contratti (+46,5%), mentre diminuiscono, dopo molto tempo, le surroghe e le sostituzioni di mutui (-6,8%).

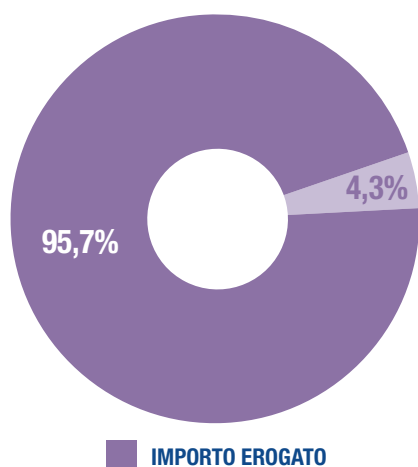
|                                                                     | Flussi di<br>NUOVI MUTUI | VARIAZIONI %                |              |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|
|                                                                     |                          | I Sem. 2021/<br>I Sem. 2020 | 2020/2019    | 2017/2007    |
| <b>Finanziamenti alle imprese per edilizia<br/>RESIDENZIALE</b>     | <b>4.705</b>             | <b>+52,3</b>                | <b>-12,9</b> | <b>-77,1</b> |
| <b>Finanziamenti alle imprese per edilizia<br/>NON RESIDENZIALE</b> | <b>4.043</b>             | <b>-32,2</b>                | <b>+29,1</b> | <b>-57,5</b> |
| <b>Finanziamenti TOTALI al settore edile</b>                        | <b>8.749</b>             | <b>-3,3</b>                 | <b>+7,3</b>  | <b>-69,2</b> |
| <b>MUTUI alle famiglie per acquisto di case</b>                     | <b>31.330</b>            | <b>+34,7</b>                | <b>+3,3</b>  | <b>-24,0</b> |
| <b>Nuovi contratti</b>                                              | <b>26.512</b>            | <b>+46,5</b>                | <b>-1,7</b>  | <b>n.d.</b>  |
| <b>Surroghe e sostituzioni</b>                                      | <b>4.818</b>             | <b>-6,8</b>                 | <b>+55,1</b> | <b>n.d.</b>  |

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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

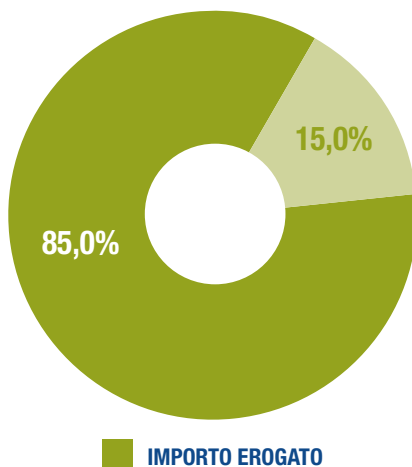
(aggiornato al 3 novembre 2021)

PRESTITI AL DI SOTTO  
DEI 30MILA EURO



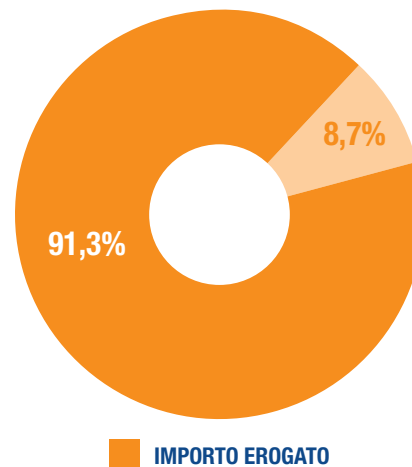
Quasi 1,4 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 26,5 mld, contro i 27,7 mld richiesti (il 95,7% del totale)

FINANZIAMENTI  
OLTRE 30MILA EURO



Oltre 295mila domande pervenute, erogati 79,2 mld di euro a fronte dei 93,2 mld richiesti (85% del totale)

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE  
DI PRESTITI IN ESSERE



165mila domande pervenute, per un importo erogato di 38,9 mld di euro rispetto ai 42,6 mld richiesti (91,3% del totale)

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche



## ● I numeri di Edilizia Flash

## IL QUADRO MACROECONOMICO

| Previsioni 2021          |            |         |
|--------------------------|------------|---------|
| Pil                      | +7,6%*     | +6,1%** |
| Inflazione               | +2,9%***   |         |
| Occupati intera economia | 22.860.000 |         |
| Tasso di disoccupazione  |            |         |
| – Totale                 | 9,2%****   |         |
| – Giovanile (15-24 anni) | 29,8%****  |         |

\* Var. % I sem. 2021/I sem. 2020; \*\* Stima Confindustria, ottobre 2021;

\*\*\* Var. % Ottobre 2021/Ottobre 2020; \*\*\*\* Settembre 2021

Elaborazione Ance su dati Istat

GLI INVESTIMENTI E LA  
PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

| Var. % rispetto allo stesso<br>periodo dell'anno precedente |          |
|-------------------------------------------------------------|----------|
| Investimenti in costruzioni                                 | +34,3%*  |
| Produzione nelle costruzioni                                | +30,3%** |
| Ore lavorate (CNCE)                                         | +30,8%** |
| Lavoratori iscritti (CNCE)                                  | +10,1%** |

\* Gennaio-Giugno 2021; \*\* Gennaio-Agosto 2021

Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

## IL SUPERBONUS 110%

INTERVENTI AL 31 OTTOBRE 2021

**57.664 cantieri**  
per **9.741 milioni di euro**

QUOTA % CONDOMINI

NUMERO **14,5%**IMPORTO **49,2%**

Elaborazione Ance su dati Enea-Mise

## IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

|                                                     | 2020* | I sem. 2021* |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------|
| Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo | -7,7% | +56,0%       |
| Prezzi delle abitazioni (Totale)                    | +1,9% | +1,0%        |
| Nuove                                               | +2,1% | +3,0%        |
| Usate                                               | +1,9% | +0,6%        |

\* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

## I LAVORI PUBBLICI

Bandi di gara pubblicati  
per lavori pubblici

Gen-Ott 2021

|         |       |
|---------|-------|
| Numero  | -2,1% |
| Importo | -7,6% |

Spesa in conto capitale  
dei comuni italiani

Primi 9 mesi 2021

|  |      |
|--|------|
|  | +26% |
|--|------|

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

## IL CREDITO

|                                                          | 2020   | I sem. 2021 |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------|
| Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale     | -12,9% | +52,3%      |
| Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale | +29,1% | -32,2%      |
| Mutui alle famiglie per l'acquisto di case               | +3,3%  | +34,7%      |

Monitoraggio finanziamenti garantiti dal Fondo di Garanzia per le PMI  
(art. 13 DL Liquidità) al 3 novembre 2021

|                                                     |       |                   |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------------|
| Prestiti al di sotto dei 30mila euro                | 95,7% | l'importo erogato |
| Finanziamenti oltre 30mila euro                     | 85,0% | l'importo erogato |
| Operazioni di rinegoziazione dei prestiti in essere | 91,3% | l'importo erogato |

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia