

Edilizia Flash

GENNAIO 2022 - N. 1

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

Nel corso del 2021, la crescita per l'economia italiana continua ad essere sostenuta. I dati Istat riferiti al terzo trimestre dell'anno segnano un ulteriore aumento del 3,9% nel confronto con lo stesso periodo del 2020 (in rialzo dello 0,1% rispetto alla stima preliminare Istat del 29 ottobre u.s.) e un +2,6% in termini congiunturali. La domanda interna continua ad offrire un contributo importante alla crescita, soprattutto nella componente degli investimenti (+8,5% su base annua). Sul fronte estero, si registrano incrementi per esportazioni e importazioni rispettivamente pari al +9% e al +15% nel confronto con il terzo trimestre 2020.

	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
	III Trimestre 2021	Primi 9 mesi 2021	Preconsuntivo 2021	Previsione 2022
PIL	+3,9	+6,3	+6,3*	4,6*
- Consumi	+3,3	+3,6		
- Investimenti fissi lordi	+8,5	+18,1		
- Esportazioni	+9,0	+14,3		
- Importazioni	+15,0	+14,8		

* Stima Ocse, dicembre 2021

Elaborazione Ance su dati Istat

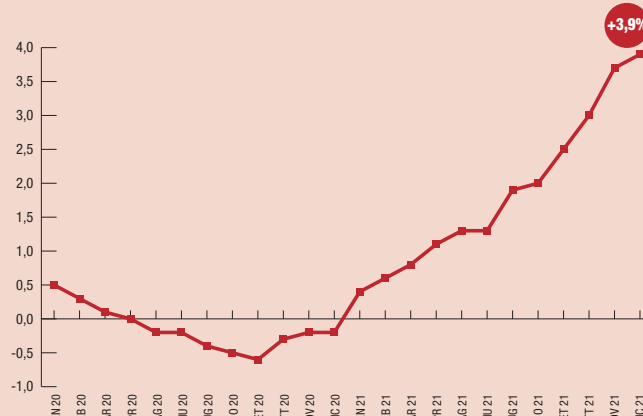
Lo scenario che si va consolidando è di un rimbalzo del Pil +6,3% per il 2021. Per l'anno in corso le previsioni per l'economia italiana rilasciate dall'Ocse indicano un aumento del +4,6% e il ritorno ai livelli pre-covid già dalla prima metà del 2022, in anticipo rispetto alle attese iniziali. Su tale ripresa, nella quale svolgono un ruolo di primo piano sia il Superbonus sia il Recovery Plan, continuano a pesare gli elevati aumenti dei prezzi delle materie prime e una preoccupante accelerazione dell'inflazione.

INFLAZIONE

La fase di accelerazione della dinamica inflattiva è proseguita con intensità significativa. A dicembre, l'inflazione è ulteriormente salita al 3,9% rispetto allo stesso mese del 2020, portandosi a un livello che non si registrava da settembre 2008. Il suo rialzo riflette principalmente il forte rincaro di carburante, gas ed elettricità.

Inflazione*

Var% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



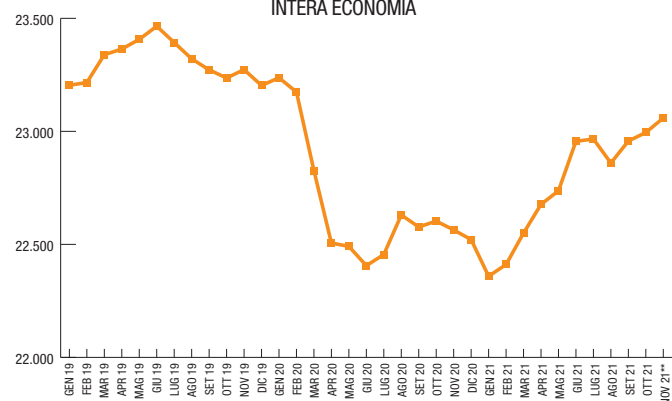
*Indice NIC - Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività

Elaborazione Ance su dati Istat

Occupazione

Novembre 2021 conferma, per il terzo mese consecutivo, il trend crescente del numero di occupati, registrando un ulteriore aumento dello 0,3% rispetto a ottobre. Nel mese di novembre 2021 gli occupati superano i 23 milioni. Rispetto ai livelli prepandemici (febbraio 2020), il gap si riduce ulteriormente, attestandosi a -115mila unità.

OCCUPATI*
Migliaia di unità
INTERA ECONOMIA

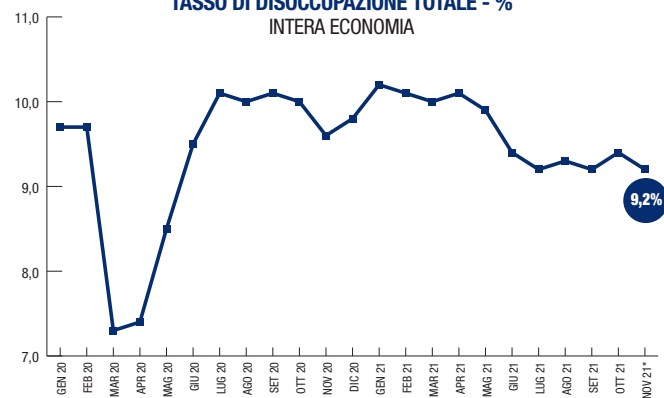


*dati destagionalizzati; ** dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

A novembre 2021, si registra un miglioramento sia del tasso di disoccupazione totale (9,2% rispetto al 9,4% di ottobre), sia di quello giovanile che scende ulteriormente al 28%, dal 28,2% del mese precedente.

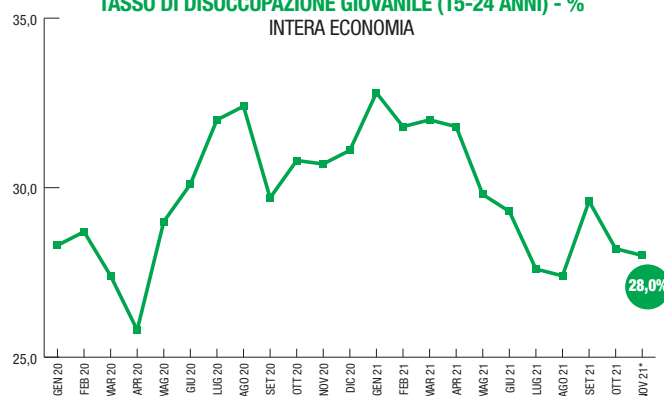
TASSO DI DISOCCUPAZIONE TOTALE - % INTERA ECONOMIA



* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

TASSO DI DISOCCUPAZIONE GIOVANILE (15-24 ANNI) - % INTERA ECONOMIA



* 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 terzo trimestre 2021, la dinamica si conferma positiva del +8,9% rispetto allo stesso periodo del 2020. Un risultato che si riflette negli investimenti in abitazioni (+9,5%) e in quelli in fabbricati non residenziali e altre opere (+8,4%). Un andamento che risulta in crescita anche nel confronto con l'analogo periodo "pre-pandemia" del 2019 (+13,1%), a dimostrazione che le costruzioni si sono avviate verso una graduale ripresa. Questa dinamica dovrebbe proseguire 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 il 2021 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 ri-

	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		
	III Trim. 2021	Primi 9 mesi 2021	Previsione 2021
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI	+8,9%	+24,5%	+17,6%*

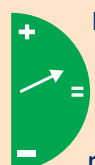
* Stima Cresme, novembre 2021

Elaborazione Ance su dati Istat

levante deriva anche dagli investimenti in nuove opere pubbliche (+15,4%). Tuttavia, in merito alla ripresa in atto del settore preoccupa il persistere del forte rincaro dei prezzi delle commodity e della loro difficoltà di reperimento. I tempi di consegna, inoltre, sono aumentati notevolmente. Ciò comporta un prolungamento della durata del cantiere e un aumento dei costi, con un conseguente impatto negativo su margini e cash flow delle imprese.

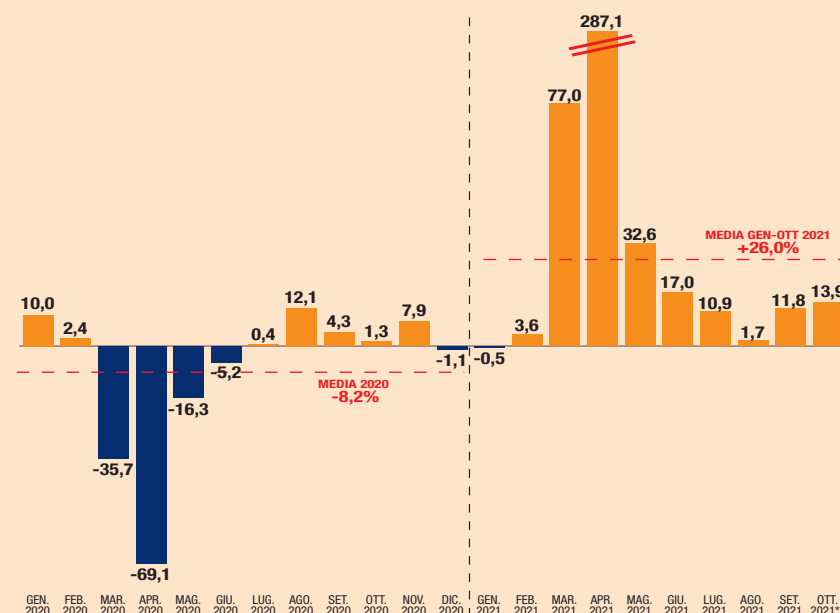
In questi giorni il Centro Studi sta lavorando all'aggiornamento delle previsioni per il settore, in considerazione anche dei nuovi provvedimenti legislativi varati dal Governo.

Produzione nelle costruzioni



L'indice (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario, a ottobre 2021 prosegue nel suo percorso di crescita, con un ulteriore e significativo aumento del +13,9% rispetto allo stesso mese del 2020. Questo risultato rafforza e consolida la ripresa che si sta manifestando in questi mesi con tassi di crescita a doppia cifra, intervallati solo dal mese di agosto che ha visto crescere la produzione di un incremento più contenuto (+1,7% rispetto agosto 2020). Nel complesso, i primi dieci mesi del 2021 chiudono in positivo, registrando un aumento del +26% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

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

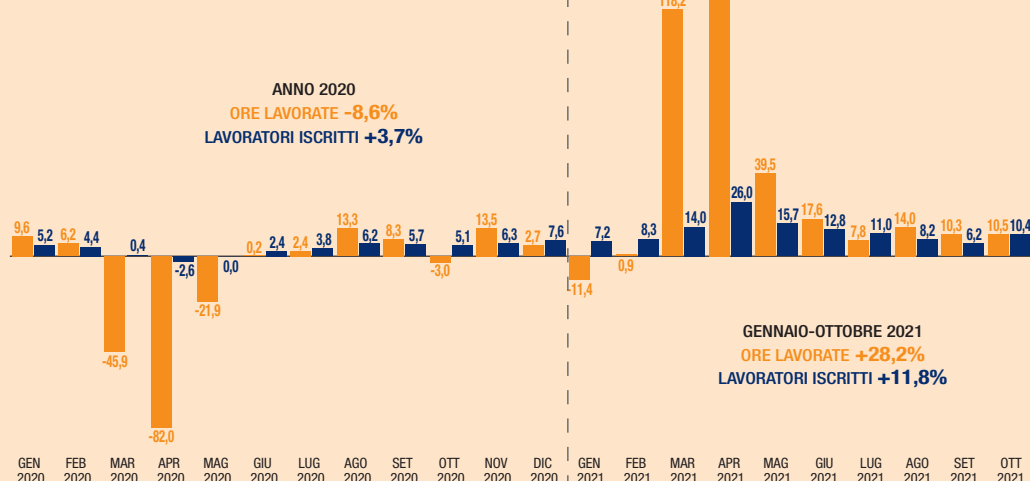


*dati destagionalizzati; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Ore lavorate e lavoratori iscritti

■ ORE LAVORATE ■ LAVORATORI ISCRITTI



Elaborazione Ance su dati CNCE (dati su 114 casse edili/edilcasse; data estrazione 8 novembre 2021 per variazioni mensili del periodo gennaio 2020-settembre 2021; data estrazione 22 dicembre 2021 per le variazioni di ottobre 2021)

Il mese di ottobre 2021 fa registrare un ulteriore aumento delle ore lavorate e dei lavoratori iscritti in cassa edile, crescendo, rispettivamente, del +10,5% e del +10,4% nel confronto con lo stesso mese del 2020.

I primi dieci mesi dello scorso anno segnano, complessivamente, un risultato positivo del +28,2% del numero di ore lavorate e del +11,8% dei lavoratori iscritti.

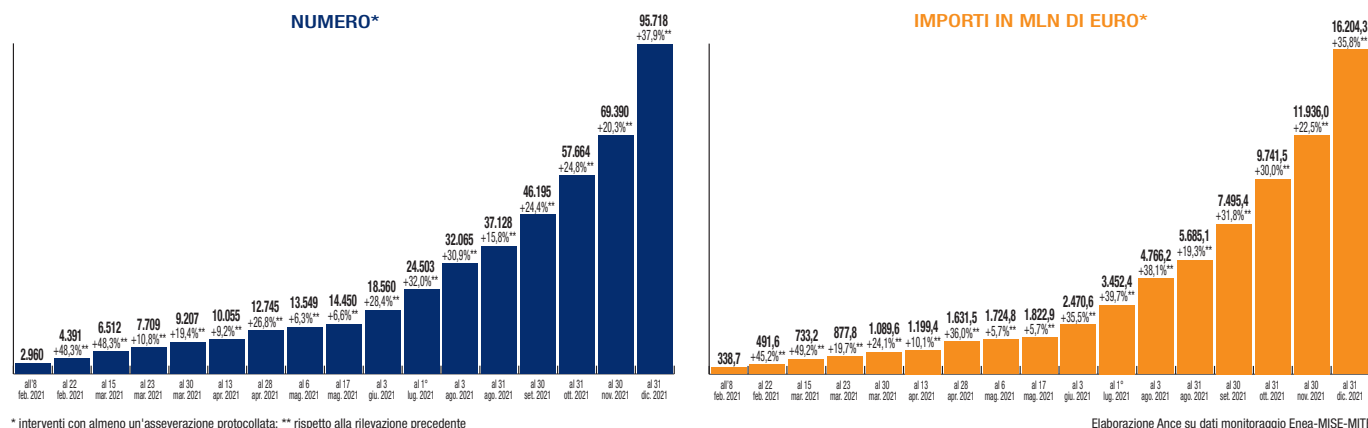


Il Superbonus 110%

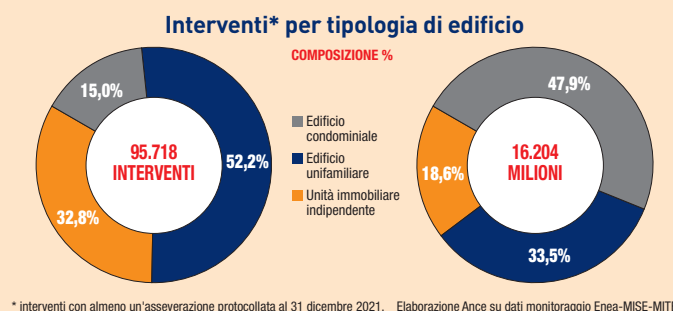
A dicembre 2021 si registra una consistente fiammata nell'utilizzo dello strumento fiscale, complice certamente la forte incertezza circa la sua proroga giunta, "in extremis", con la Legge di Bilancio di fine anno. I proprietari degli immobili, nell'attesa di capire quale destino sarebbe toccato al Superbonus – soprattutto in relazione alle villette – nell'ultimo scorcio dell'anno, si sono affrettati a presentare la documentazione necessaria per accedere all'incentivo fiscale. I dati del monitoraggio Enea - MISE - MITE testimoniano tale

ulteriore accelerazione: al 31 dicembre, si rilevano 95.718 interventi legati al Superbonus per 16,2mld di euro (11,2mld di questi, ovvero il 70%, si riferiscono a lavori già realizzati). **In un solo mese (30 nov. - 31 dic.) si contano più di 26mila interventi aggiuntivi per un importo di 4,3mld. Si tratta dell'incremento assoluto più elevato mai registrato finora.** In termini percentuali l'aumento, rispetto a fine novembre, è stato del 37,9% nel numero e del 35,8% nell'importo.

Interventi

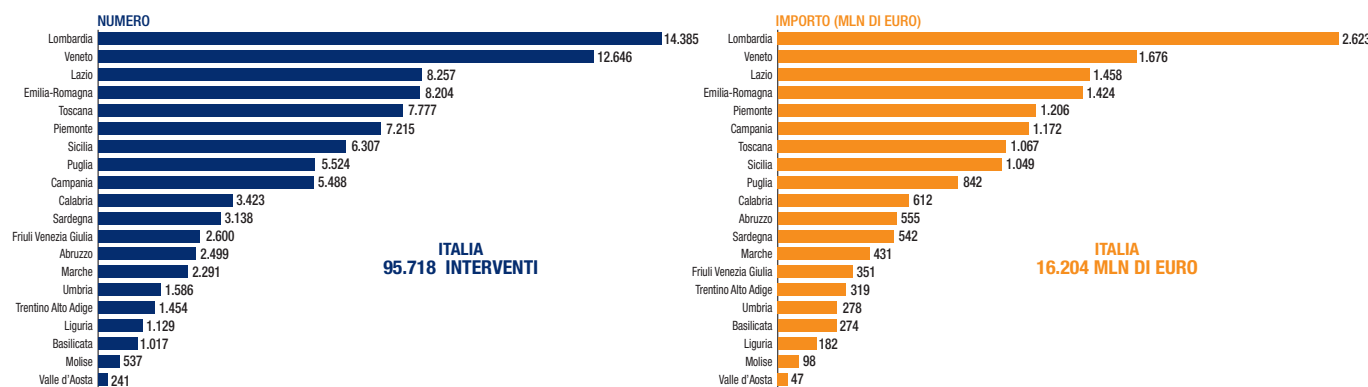


Gli interventi su edifici unifamiliari sono i più frequenti (il 52,2% del totale), seguiti dalle unità immobiliari indipendenti (32,8%); continua, d'altro canto, la crescita della quota relativa ai condomini che, ad oggi, risulta del 15% (era il 7,3% agli inizi di febbraio dello scorso). In termini di importo, si osserva un'importanza sempre maggiore degli interventi sui condomini, i quali nell'ultima rilevazione hanno raggiunto un'incidenza del 47,9% dell'ammontare complessivo (ovvero 7,8mld su 16,2mld). Si tratta, ovviamente, di lavori con importo medio importante (oltre 540mila euro), se raffrontato agli interventi su singole abitazioni (circa 90/100mila euro).



La distribuzione regionale conferma nei primi posti 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, va nella giusta direzione. Tuttavia, la mancata proroga del cd. "Sismabonus acquisti" che premia gli acquirenti di abitazioni demolite e ricostruite in chiave antisismica che rimane fermo al 30 giugno 2022, potrebbe limitare gli interventi di sostituzione edilizia e quindi di vera e propria rigenerazione urbana, che meriterebbe termini di applicazione più estesi di quelli attuali.



Il mercato immobiliare residenziale



Il mercato immobiliare residenziale continua a restituire tassi di crescita particolarmente positivi in linea con l'andamento economico del Paese, che sta sperimentando una ripresa superiore alle attese e più intensa di quella registrata dai principali competitor europei. Il numero di abitazioni compravendute, secondo gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate, registra nel terzo trimestre di quest'anno, un'ulteriore crescita del +21,9% rispetto allo stesso trimestre del 2020, periodo nel quale, per la prima volta le misure di contenimento, attuate per contrastare la pandemia da COVID-19, furono allentate. Anche nel confronto con il terzo trimestre 2019, il dato rimane ampiamente positivo (+25,5%), a conferma ormai dell'effettiva ripresa del mercato residenziale.

La dinamica positiva del terzo trimestre (+21,9%) risulta equamente distribuita tra i comuni capoluogo e gli altri comuni minori non capoluogo con aumenti tendenziali per entrambi del +21,9%.

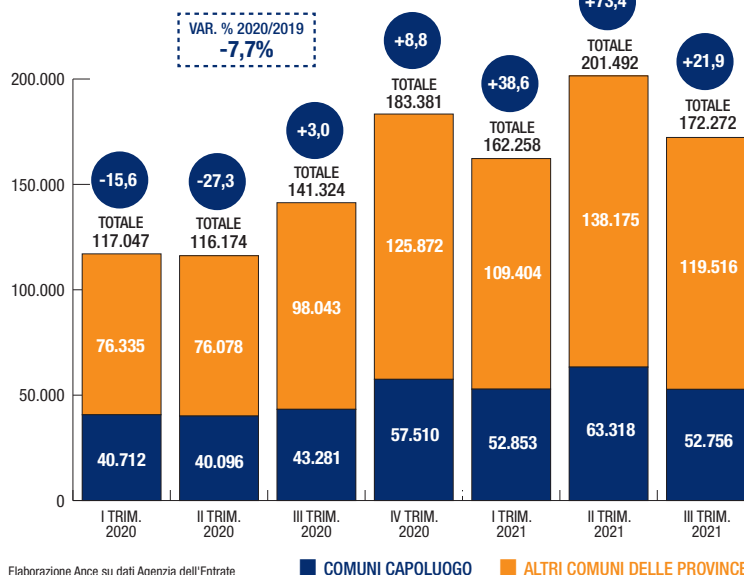
Con riferimento alle otto principali città italiane per popolazione, si registrano, nel complesso, circa 26mila abitazioni acquistate in più (+23,5% rispetto allo stesso periodo del 2020 e +9,7% nel confronto con il terzo trimestre 2019). In particolare, a Roma, a Genova e a Napoli, nel confronto con l'analogo trimestre ante emergenza sanitaria, si osservano i maggiori tassi di crescita delle compravendite, rispettivamente pari a +16,5%, +15,7% e +11,3%.

Incrementi sempre positivi, sotto il 10%, si rilevano per Firenze, Torino, Milano e Palermo, mentre Bologna, sempre rispetto al 2019, è l'unica città dove gli acquisti di abitazioni diminuiscono del -3,4%.

Per l'anno in corso, secondo Nomisma, si prospetta uno

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



scenario particolarmente positivo, superiore alle attese.

L'Istituto, nel suo rapporto di fine novembre, prevede, infatti, di chiudere l'anno con 714 mila transazioni residenziali, un livello superiore a quello registrato nel 2008 (665 mila). A tale riguardo sottolinea che la domanda è alimentata, soprattutto, dalla necessità di avere maggiori spazi abitativi, problema, per molti, riscontrato durante i periodi di lockdown legati alla pandemia.



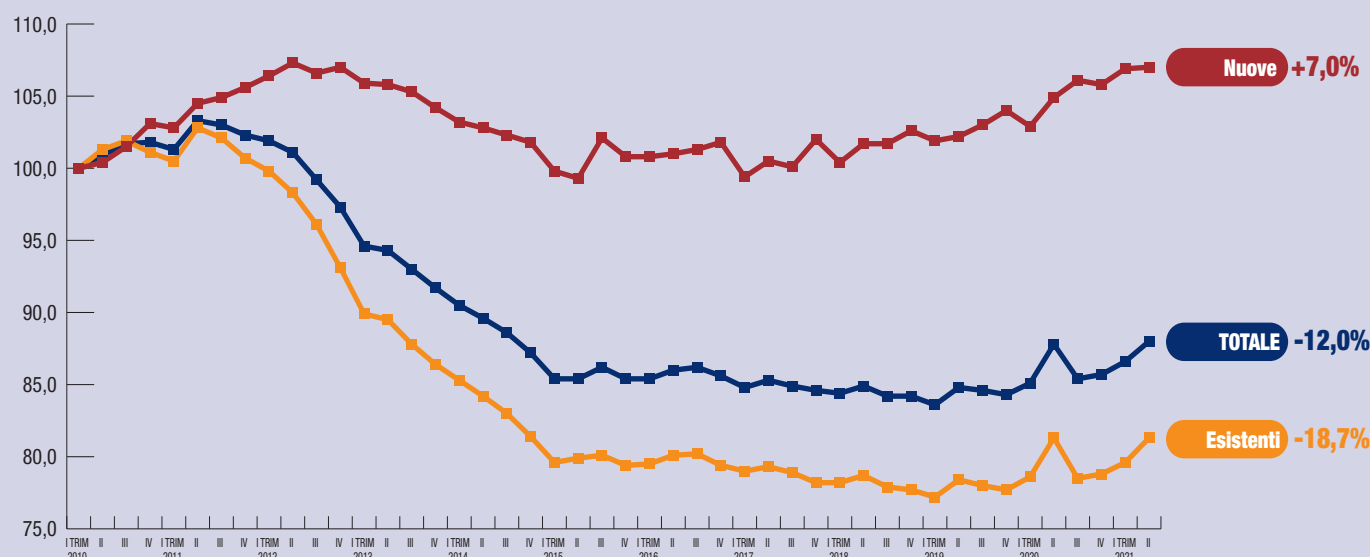
Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, gli ultimi dati riferiti al secondo trimestre 2021 confermano i segnali di ripresa in atto ormai da due anni.

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



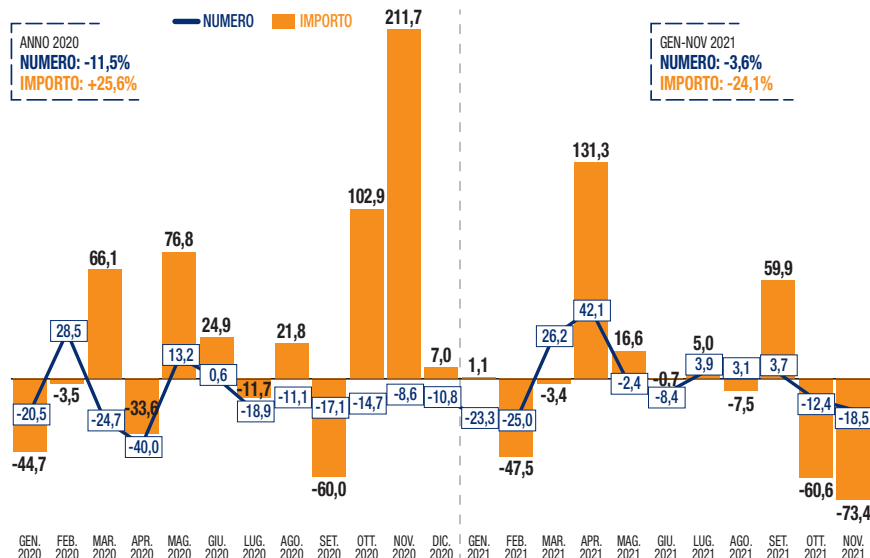


I lavori pubblici

Novembre 2021, con circa 1.600 gare pubblicate per un importo di 2,3mld, segna **un'ulteriore flessione del 18,5% nel numero** rispetto allo stesso mese del 2020. **In termini di valore**, si registra una **drastica riduzione del 73,4%, imputabile al livello record di confronto di un anno prima di 8,6mld banditi in un mese** (più del quadruplo dell'importo mensile che, mediamente, nel triennio 2017-2019, si è registrato a novembre, poco più di 2mld). *A tal riguardo, si ricorda che a fine ottobre 2020, sono stati finalmente approvati gli aggiornamenti dei contratti di programma 2018-2019 di Anas e Rfi (dopo 15 mesi dall'approvazione del Cipe e a quasi tre anni dallo stanziamento delle prime risorse disponibili, riferite al 2018), i quali hanno provocato una consistente "fiammata" a fine 2020 dei bandi pubblicati. Solo a novembre 2020, infatti, i due enti appaltanti hanno bandito gare di lavori per circa 6,5mld, ovvero il 75% del valore record di 8,6mld prima menzionato. Al netto di tali opere promosse a novembre 2020, il risultato del mese scorso (novembre 2021), diventa positivo, registrando una contenuta crescita. È opportuno segnalare, inoltre, che a fine novembre 2021, il MIMS ha firmato l'aggiornamento 2020-2021 del Contratto di Programma di RFI, che, presumibilmente, stimolerà l'immissione sul mercato di gare di importo consistente nei prossimi mesi. Si segnalano, infine, tra i bandi più rilevanti pubblicati a novembre 2021: CEPAV DUE - realizzazione della sovrastruttura ferroviaria della tratta av/ac bs-vr da pk av 105+384 a pk av 150+780 (60,5MLN); RFI - progettazione esecutiva ed esecuzione dei lavori di ripristino della linea ferroviaria Palermo - Trapani - via Milo (102,2mld); COMM. STRAORDINARIO REALIZZAZIONE NUOVA DIGA*

Bandi di gara per lavori pubblici

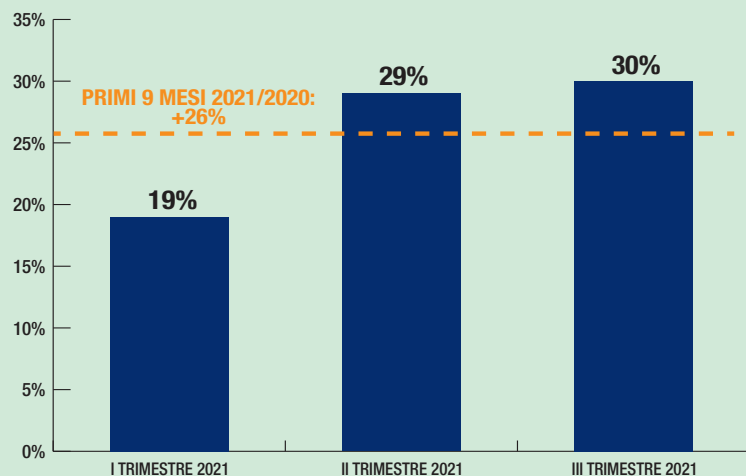
Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



FORANEA DI GENOVA - appalto integrato complesso per la progettazione definitiva ed esecutiva, esecuzione lavori per la realizzazione della nuova diga foranea del porto di Genova per 892,6mld (avviso per selezionare gli operatori economici interessati a partecipare alla procedura negoziata); COMUNE DI GENOVA - progettazione esecutiva, esecuzione lavori per la realizzazione della nuova calata a uso cantieristico navale nel porto petroli (81,2mld); ASL BARI - Concessione per la realizzazione degli interventi di efficienza energetica e la gestione immobiliare integrata del p.o. san paolo (BA) e del p.o. F. Perinei di Altamura (project in 2 lotti per complessivi 113,5mld, dei quali solo 7mld sono relativi a lavori).

Spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % 2021/2020



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 ai primi 9 mesi 2021 mostrano una variazione positiva dei finanziamenti per investimenti residenziali, +31,4% rispetto ai primi 9 mesi del 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% rispetto ai primi 9 mesi 2020. Le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case sono aumentate nello stesso periodo del 30,4%, incremento attribuibile all'aumento dei nuovi contratti (+42,5%), mentre diminuiscono, dopo molto tempo, le surroghe e le sostituzioni di mutui (-14,6%).

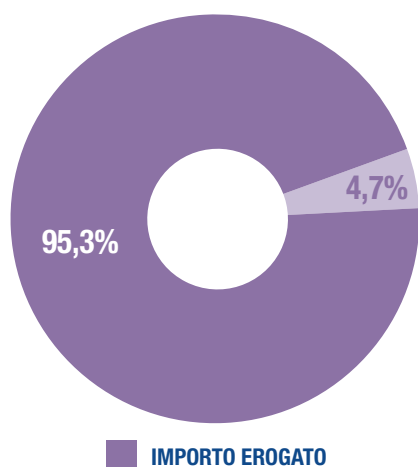
	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
		Primi 9 mesi 2021/ Primi 9 mesi 2020	2020/2019	2017/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	6.463	+31,4	-12,9	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	5.218	-32,0	+29,1	-57,5
Finanziamenti TOTALI al settore edile	11.681	-7,2	+7,3	-69,2
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	45.696	+30,4	+3,3	-24,0
Nuovi contratti	39.393	+42,5	-1,7	n.d.
Surroghe e sostituzioni	6.303	-14,6	+55,1	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

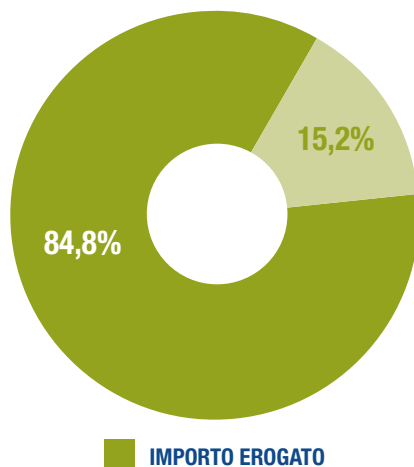
(aggiornato al 31 dicembre 2021)

PRESTITI AL DI SOTTO
DEI 30MILA EURO



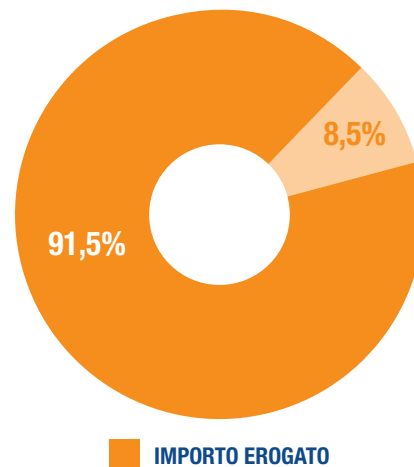
Quasi 1,4 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 26,6mld, contro i 27,8 mld richiesti (il 95% del totale)

FINANZIAMENTI
OLTRE 30MILA EURO



Oltre 300mila domande pervenute, erogati 83,8 mld di euro a fronte dei 98,8 mld richiesti (84,8% del totale)

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE
DI PRESTITI IN ESSERE



178mila domande pervenute, per un importo erogato di 40,8 mld di euro rispetto ai 44,6 mld richiesti (91,5% del totale)

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche



● I numeri di Edilizia Flash

IL QUADRO MACROECONOMICO

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
	Preconsuntivo 2021	Previsioni 2022
Pil	+6,3%*	+4,6%*
Inflazione	+3,9%**	
Occupati intera economia	23.059.000	
Tasso di disoccupazione		
– Totale	9,2%***	
– Giovanile (15-24 anni)	28,0%***	

* Stima Ocse, dicembre 2021; ** Var. % Dicembre 2021/Dicembre 2020; *** Novembre 2021
Elaborazione Ance su dati Istat

GLI INVESTIMENTI E LA
PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni	+24,5%*
Produzione nelle costruzioni	+26,0%**
Ore lavorate (CNCE)	+28,2%**
Lavoratori iscritti (CNCE)	+11,8%**

* Gennaio-Settembre 2021; ** Gennaio-Ottobre 2021
Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

IL SUPERBONUS 110%

INTERVENTI AL 31 DICEMBRE 2021

95.718 cantieri
per 16.204 milioni di euro

QUOTA % CONDOMINI

NUMERO **15,0%**IMPORTO **47,9%**

Elaborazione Ance su dati Enea-MISE-MITE

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	2020*	Primi 9 mesi 2021*
Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo	-7,7%	+43,1%
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; ** Gennaio-Giugno 2021
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

I LAVORI PUBBLICI

Bandi di gara pubblicati
per lavori pubblici

Gen-Nov 2021

Numero	-3,6%
Importo	-24,1%

Spesa in conto capitale
dei comuni italiani

Primi 9 mesi 2021

	+26%
--	------

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

IL CREDITO

	2020	Primi 9 mesi 2021
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	-12,9%	+31,4%
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	+29,1%	-32,0%
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	+3,3%	+30,4%

Monitoraggio finanziamenti garantiti dal Fondo di Garanzia per le PMI
(art. 13 DL Liquidità) al 31 dicembre 2021

Prestiti al di sotto dei 30mila euro	95,3% l'importo erogato
Finanziamenti oltre 30mila euro	84,8% l'importo erogato
Operazioni di rinegoiazione dei prestiti in essere	91,5% l'importo erogato

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia