

Edilizia Flash

APRILE 2022 - N. 5

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

Peggiorano le prospettive di crescita dell'economia italiana. È quanto emerge dal Documento di Economia e Finanza, approvato dal Consiglio dei Ministri il 6 aprile scorso, che indica per l'anno in corso una crescita tendenziale del Pil pari al 2,9%, molto lontana dalle ultime stime governative che, solo pochi mesi fa, la fissavano al 4,7%. L'ampia revisione al ribasso nel 2022 è spiegata in larga parte dagli effetti economici della guerra, che ha acuito i problemi, già emersi durante lo scorso anno, legati agli eccezionali incrementi dei prezzi delle commodity, alla loro difficoltà di approvvigionamento, nonché al problema della carenza di manodopera.

Tutto ciò in un contesto che ha visto l'inflazione accelerare a livelli elevati, alimentata prima dai rincari dei beni energetici e poi anche da quelli alimentari, con importanti effetti negativi per le famiglie oltre che per le imprese.

	Variazioni % rispetto all'anno precedente	
	2021	Previsione 2022*
PIL	+6,6	+2,9
- Consumi	+4,1	
- Investimenti fissi lordi	+17,0	
- Esportazioni	+13,3	
- Importazioni	+14,5	

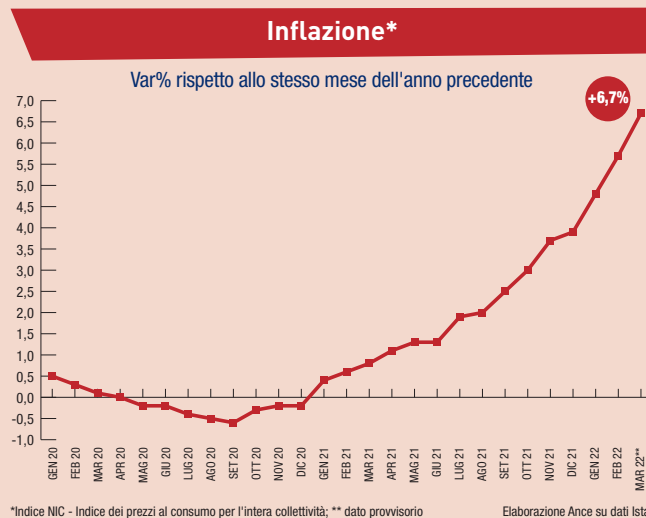
* DEF, aprile 2022

Elaborazione Ance su dati Istat

La forte incertezza, relativamente all'evolversi e alla durata del conflitto in corso, ha portato il Governo a formulare nel DEF un doppio scenario di rischio. Il primo basato sull'ipotesi di una temporanea interruzione di fornitura di gas e petrolio dalla Russia, che porterebbe ad una riduzione del tasso di crescita del Pil, di 0,8 punti percentuali nel 2022 rispet-

INFLAZIONE

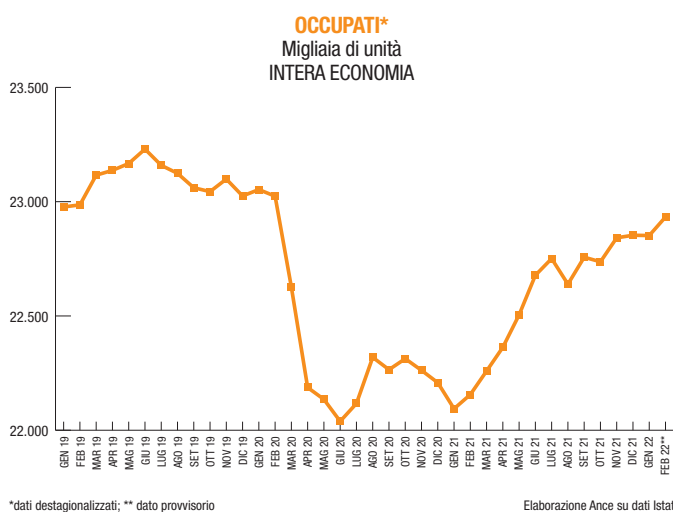
L'accelerazione dell'inflazione non accenna a diminuire, anzi si intensifica: a marzo 2022, per il nono mese consecutivo, si registra un ulteriore e consistente aumento (+6,7%), livello che non si registrava da luglio 1991. Tale crescita continua ad essere trainata dalla componente energetica, ma tensioni inflazionistiche seguitano a propagarsi anche nei prezzi dei beni alimentari.



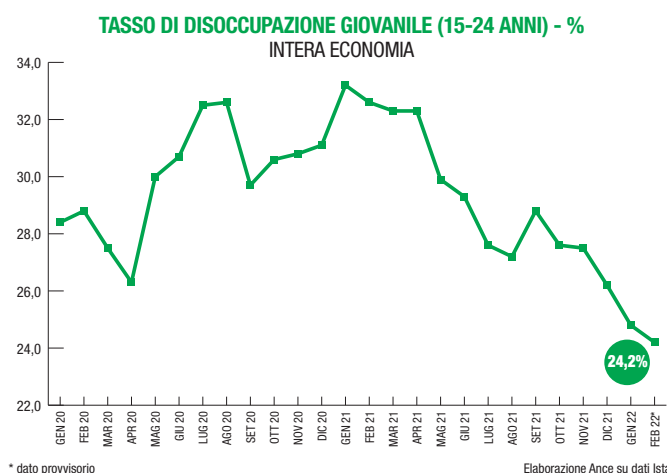
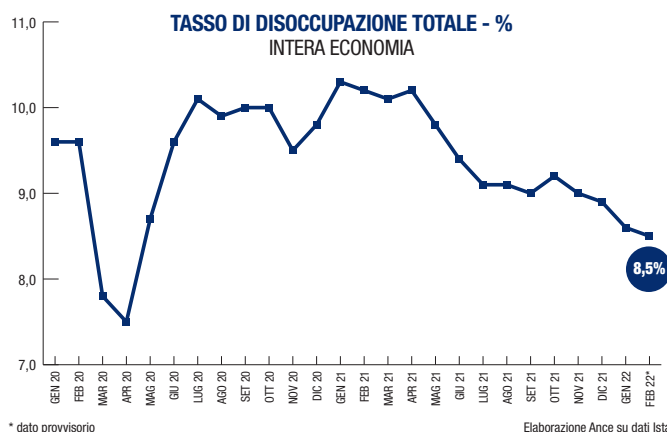
to allo scenario tendenziale. Un secondo scenario ancor più sfavorevole, nel caso di embargo sul gas russo, potrebbe determinare addirittura una crescita del Pil inferiore di 2,3 punti percentuali rispetto allo scenario di base.

Occupazione

A febbraio 2022, il numero di occupati per l'intera economia si assesta a circa 23 milioni, in aumento dello 0,4% rispetto a gennaio scorso. I livelli occupazionali, pertanto, continuano a risalire, risultando sempre più prossimi ai livelli prepandemia.



A febbraio 2022 si riscontrano ulteriori riduzioni nel tasso di disoccupazione totale e giovanile che si attestano, rispettivamente, all'8,5% e al 24,2%. Nel mese precedente i valori erano pari all'8,6% e al 24,8%.





Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Nel 2021, per la prima volta dopo troppi anni, gli investimenti nel settore delle costruzioni mostrano dei segnali di vitalità davvero incoraggianti. L'Istat, nei dati di contabilità nazionale di marzo scorso, stima, infatti, per il 2021 un importante aumento tendenziale del +20,7% dei livelli produttivi del settore (al netto dei costi per trasferimento di proprietà). Anche **la stima Ance**, presentata nella conferenza stampa del 23 febbraio u.s., è di un **significativo incremento degli investimenti in costruzioni del +16,4% rispetto al 2020, derivante da aumenti generalizzati in tutti i comparti**. La crescita risulta trainata, in particolare, dal comparto della riqualificazione abitativa, il cui incremento supera il 20%. Tale stima, molto più alta di quanto previsto a inizio dello scorso anno, tiene conto degli effetti eccezionali degli incentivi fiscali (bonus facciate al 90% e Superbonus 110%). La nuova edilizia residenziale e il non residenziale privato registrano aumenti pari, rispettivamente, al +12% e al +9,5%. Anche per le opere pubbliche la stima è di una crescita rilevante

	Variazioni % rispetto all'anno precedente	
	2021	Previsione 2022
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI*	+16,4%	+0,5%

* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà

Fonte Ance, febbraio 2022

(+15%) che conferma gli effetti delle misure di sostegno degli investimenti pubblici previste negli ultimi anni, soprattutto a favore degli enti territoriali, nonché l'avvio e il potenziamento dei lavori in corso per alcune importanti opere infrastrutturali. Sul risultato ha contribuito, inoltre, un primo effetto acceleratorio determinato dal PNRR e limitato agli investimenti già in essere, ricompresi nel Piano europeo.

Le previsioni per il 2022 sono di una tenuta del settore (+0,5%). Su tale stima pesano alcune importanti criticità, come ad esempio, gli eccezionali incrementi dei prezzi dei principali materiali da costruzione, il problema della carenza di manodopera e l'accelerazione dell'inflazione di questi ultimi mesi.

Produzione nelle costruzioni

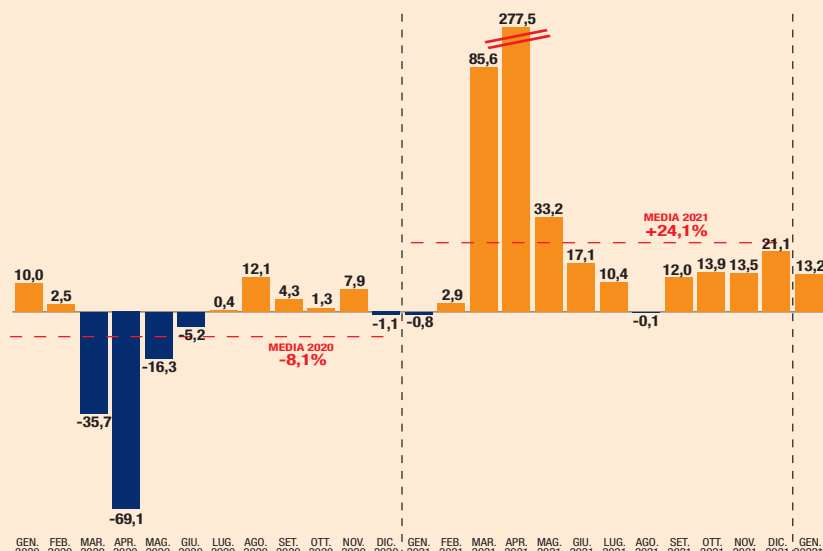


L'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario, a gennaio 2022, registra un ulteriore e significativo aumento del +13,2% rispetto allo stesso mese dello scorso anno.

Questo risultato, che segue un 2021 particolarmente positivo (+24,1% rispetto al 2020), lasciava presagire il proseguimento della dinamica espansiva in atto nel settore.

Tuttavia, l'attuale fase congiunturale sta evidenziando un repentino peggioramento delle condizioni di mercato, con un aumento incontrollato delle materie prime e della difficoltà di reperimento delle stesse, alimentato dalla recente crisi geopolitica internazionale.

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

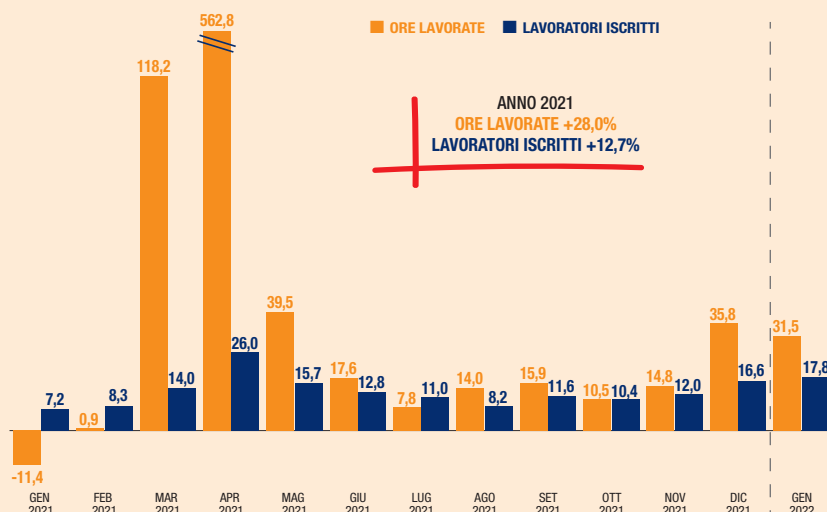


* dati destagionalizzati; ** dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Ore lavorate e lavoratori iscritti

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



Elaborazione Ance su dati CNCE (dati su 114 casse edili/edilcasse; data estrazione: 1° marzo 2022 per variazioni mensili dei primi 11 mesi 2021; 8 marzo 2022 per le variazioni di dicembre 2021; 6 aprile 2022 per il dato di gennaio)

Il 2022 si apre in positivo, con un ulteriore e consistente aumento del numero di ore lavorate e dei lavoratori iscritti. Rispetto a gennaio 2021, infatti, il monitoraggio della Cnce su 114 casse edili/edilcasse evidenzia una crescita, rispettivamente pari al 31,5% e al 17,8%. L'intero anno 2021, si ricorda, aveva segnato, complessivamente, un aumento del 28% delle ore lavorate e del 12,7% dei lavoratori iscritti rispetto all'anno pandemico.

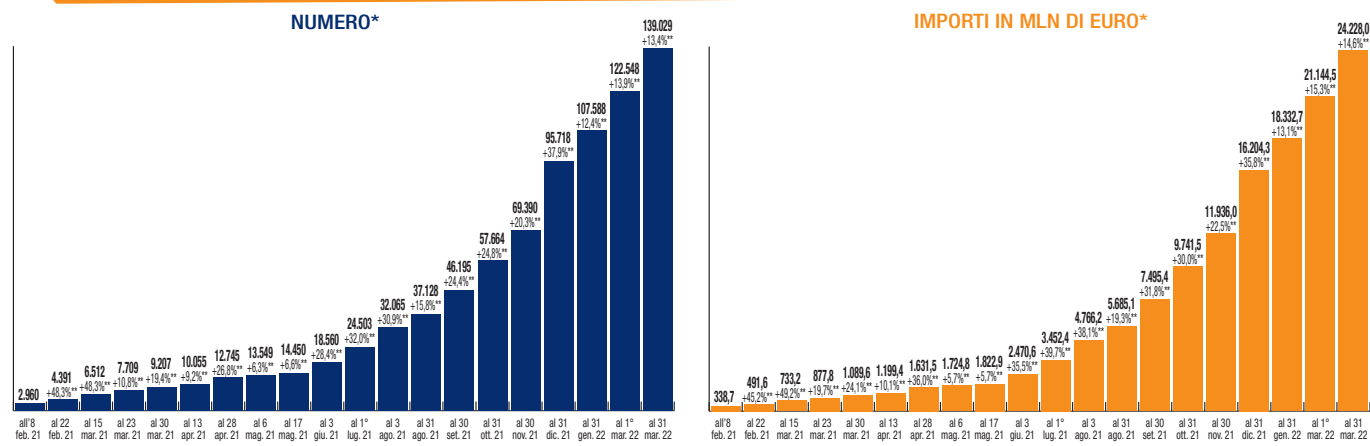




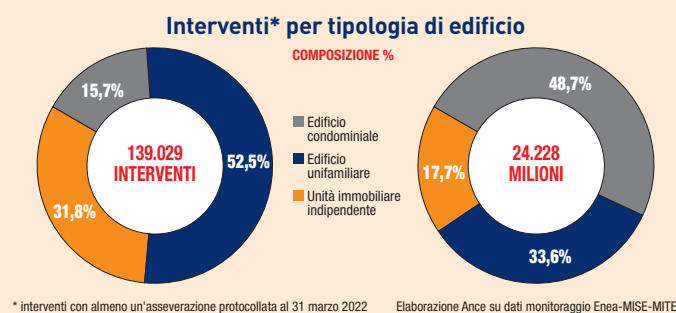
Il Superbonus 110%

Anche i dati di marzo 2022 confermano il trend decisamente positivo: secondo i risultati del monitoraggio Enea-MISE-MITE, al 1° aprile 2022, si evidenziano **139.029 interventi legati al Superbonus, per un ammontare corrispondente di 24,2mld** (quasi 17mld di essi, ovvero il 70%, si riferiscono a lavori già realizzati). In un mese (1-31 marzo), l'incremento è stato del **13,4% in numero e del 14,6% nell'importo, ovvero circa 16.500 interventi aggiuntivi per oltre 3 miliardi**.

Interventi

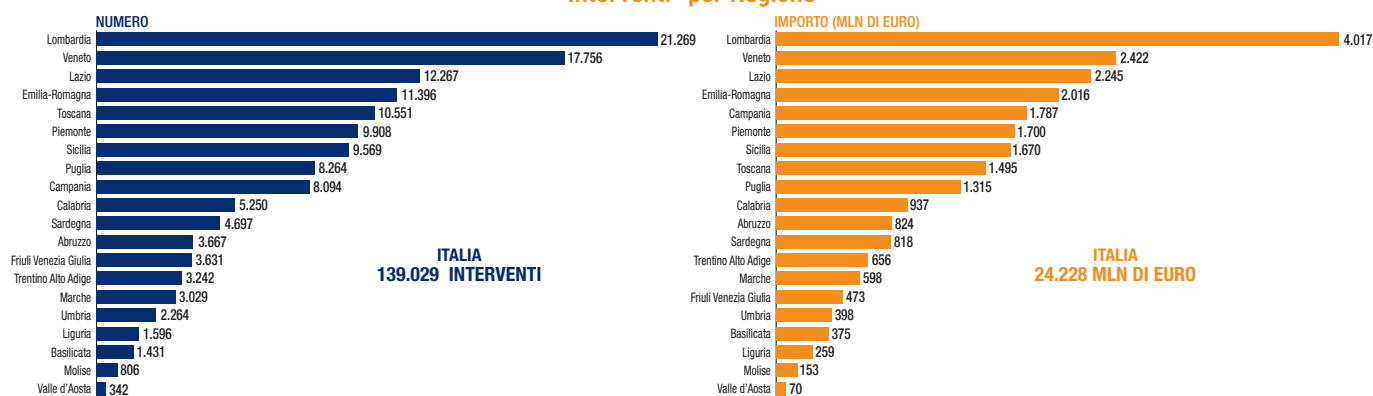


Guardando alla tipologia di edificio, prevalgono gli interventi su immobili unifamiliari (il 52,5% del totale), seguiti dalle unità immobiliari indipendenti (31,8%); ancora in crescita, d'altro canto, la quota relativa ai condomini che, ad oggi, raggiunge il 15,7% (era il 7,3% agli inizi di febbraio dello scorso anno). In termini di importo, gli interventi sui condomini rivestono una importanza significativa, incidendo per quasi la metà dell'ammontare complessivo (ovvero 11,8mld su 24,2mld). I lavori in questione, ovviamente, hanno un importo medio importante (circa 542mila euro), se raffrontato agli interventi su singole abitazioni (circa 90/100mila euro).



La distribuzione regionale conferma al primo posto la Lombardia e poi, a distanza, Veneto e Lazio, seguiti dall'Emilia-Romagna. Continuano ad essere buone anche le performance di quattro regioni meridionali: Sicilia, Campania, Puglia e Calabria.

Interventi* per Regione



Con la Legge di Bilancio, il Governo ha prorogato il Superbonus fino al 2023 e con decalage sino al 2025, manifestando chiaramente l'intenzione di incentivare gli interventi energetici e antisismici eseguiti su interi edifici condominiali e, in un'ottica sociale, quelli riguardanti gli enti del terzo settore. Il Superbonus, pertanto, oltre a rappresentare una misura efficace di rilancio per le costruzioni e per l'intera economia può avere un ruolo cruciale nell'ammodernamento e messa in sicurezza del patrimonio abitativo italiano, così vetusto e inadeguato. Tuttavia, la mancata proroga del cd. "Sismabonus acquisti", che premia gli acquirenti di abitazioni demolite e ricostruite in chiave antisismica che rimane ferma al 30 giugno 2022, potrebbe limitare gli interventi di sostituzione edilizia e quindi di vera e propria rigenerazione urbana, che meriterebbero termini di applicazione più estesi di quelli attuali. Inoltre, si ricorda che per le unifamiliari la proroga del Superbonus è condizionata all'aver realizzato al 30 giugno 2022 almeno il 30% dei lavori, con il conseguente ridimensionamento, su base annuale, di questo segmento di mercato, che rappresenta circa il 50% degli investimenti realizzati. Si tratta di termini di scadenza che, tra l'altro, mal si conciliano con i fenomeni inflattivi in atto, con l'aumento incontrollato dei prezzi delle materie prime e della loro difficoltà di reperimento, nonché con le ripetute modifiche normative riguardanti la disciplina della cessione dei bonus e del meccanismo dello sconto in fattura.



Il mercato immobiliare residenziale

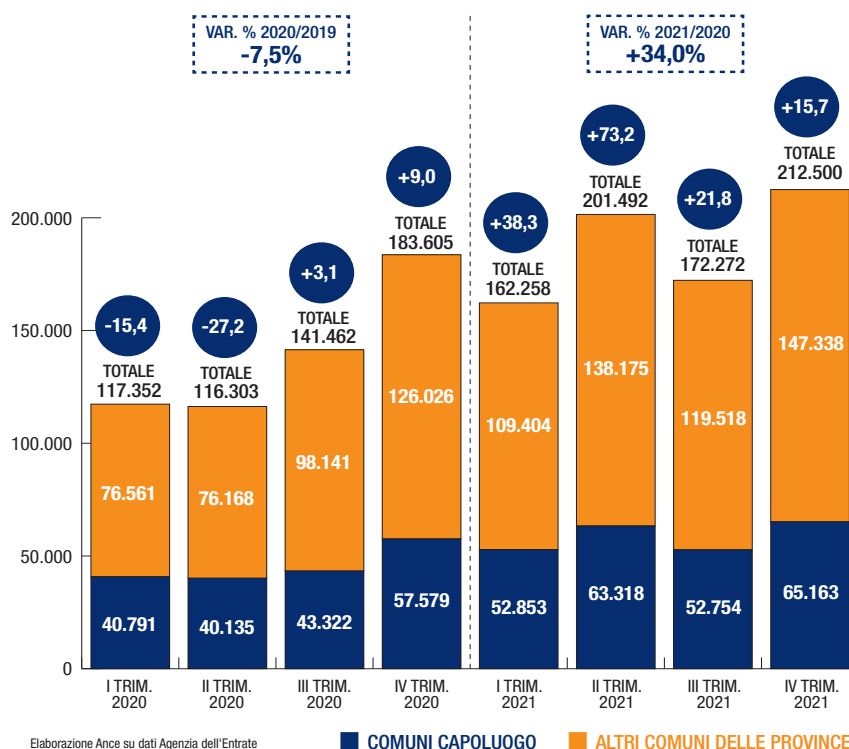


Lo scorso anno si è concluso confermando la buona resilienza del mercato immobiliare residenziale, lasciandosi alle spalle l'emergenza sanitaria. Gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al quarto trimestre 2021 registrano infatti, un ulteriore aumento del +15,7% rispetto al quarto trimestre 2020. Tale andamento positivo risulta generalizzato sia ai comuni capoluogo, che manifestano un aumento del +13,2% nel confronto con lo stesso trimestre del 2020, che ai comuni minori che proseguono a registrare variazioni tendenziali positive di entità maggiore (+16,9%). In particolare, le otto principali città italiane per popolazione, continuano a restituire tassi di crescita a doppia cifra, che oscillano tra +18,1% di Roma e +11,4% di Genova e Firenze. Solo la città Palermo manifesta una crescita più contenuta del +3,5% nel confronto con il quarto trimestre del 2020.

Complessivamente nel 2021 il numero di abitazioni compravendute in Italia registra un significativo aumento tendenziale del +34%. Anche nel confronto con il 2019, il dato rimane ampiamente positivo (+24%), a conferma, questioni geopolitiche permettendo, dell'effettiva ripresa del mercato residenziale.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, gli ultimi dati riferiti al quarto trimestre 2021 confermano i segnali di ripresa in atto ormai da oltre due anni. L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel quarto trimestre 2021, un ulteriore tasso di variazione positivo dei prezzi del +4,0% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente; il più alto dal 2010, anno di partenza della serie storica dell'Istat.

Un risultato che determina una crescita media annua del +2,2% nel confronto con il 2020. Ad incidere su tale tendenza, sono sia i prezzi delle abitazioni nuove che manifestano un'ulteriore crescita del +3,8%, sia i

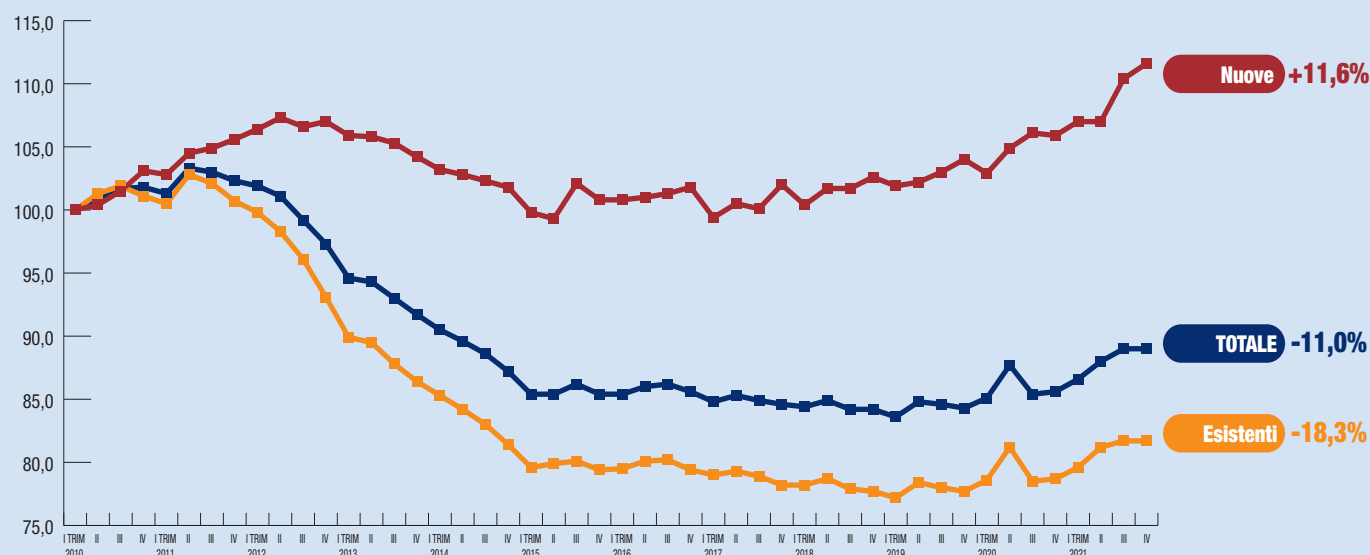
prezzi delle abitazioni esistenti con un aumento del +2,3%.

La dinamica positiva dello scorso anno risulta generalizzata in tutte le aree geografiche. La crescita è particolarmente sostenuta nel Nord-Est e nel Centro, aree nelle quali si registra, per entrambe, un aumento dei prezzi del +3% rispetto al 2020. Un risultato, quest'ultimo, legato alla forte crescita dei prezzi delle abitazioni nuove che manifestano aumenti tendenziali rispettivamente del +4,7% e del +6,5%.

Incrementi di prezzi superiori alla media nazionale si riscontrano anche nel Nord-Ovest (+2,5%), mentre l'area "Sud e Isole" registra aumenti più contenuti (+1,2%).

Prezzi delle abitazioni dal 2010

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





I lavori pubblici

Il 2022 si apre con un'ulteriore contrazione nel **numero di gare** pubblicate per lavori pubblici, soprattutto nel mese di gennaio (-10,9%), mentre a febbraio si registra una flessione più contenuta (-1,8%). **Di contro, gli importi banditi** mostrano una crescita consistente a tre cifre, largamente dovuta alla presenza di grandi interventi.

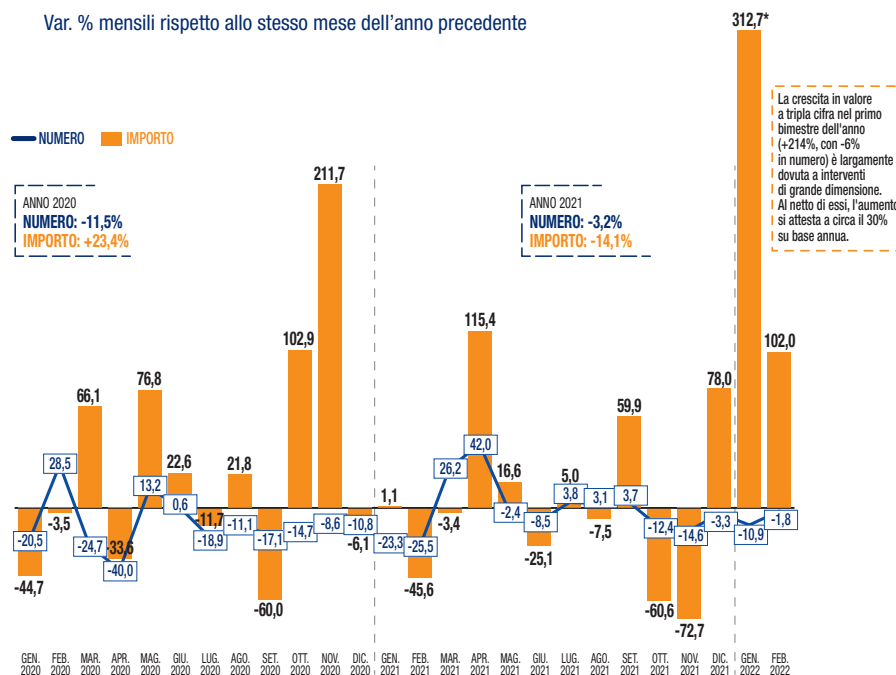
Il riferimento va, ad esempio, alla gara di febbraio 2022 promossa dall'Ente autonomo Volturino per lavori ferroviari sulle linee vesuviane (292mln) e ai bandi di gennaio di Rfi (piano per l'eliminazione dei passaggi a livello, 23 lotti per 757mln) e di Infratel (concessione di contributi pubblici per la realizzazione di progetti di Investimento per la costruzione e gestione di reti a banda ultralarga suddiviso in 15 lotti geografici per 3,7mld).

Con riferimento a quest'ultimo, è bene precisare che tale procedura non riguarda l'affidamento di un appalto e non prevede gare per realizzare i lavori in oggetto; risulta infatti finalizzata all'ottenimento di contributi pubblici per realizzare infrastrutture di telecomunicazioni che rimarranno di proprietà del beneficiario di tali fondi.

Tutto ciò premesso, si è deciso di inserire comunque tale gara nelle elaborazioni, in quanto permette di far emergere i significativi investimenti presenti

Bandi di gara per lavori pubblici

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



* al netto dei soli bandi Infratel, l'aumento a gennaio 2022 risulta pari a circa il 44% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente; per il primo bimestre 2022 la crescita tendenziale, da +241,1%, scende a +70%.

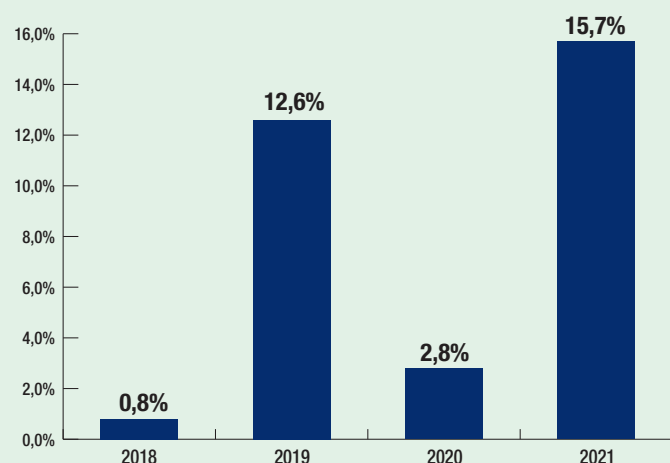
Elaborazione Ance su dati Infoplus

sul mercato per potenziare le infrastrutture di rete in tutto il Paese. Complessivamente, il primo bimestre 2022 segna una flessione del 6% nel numero di pubblicazioni e una crescita

del 214,1% in valore rispetto allo stesso periodo del 2021. Al netto dei grandi interventi, il trend negli importi risulta comunque positivo, ma più contenuto (+30%).

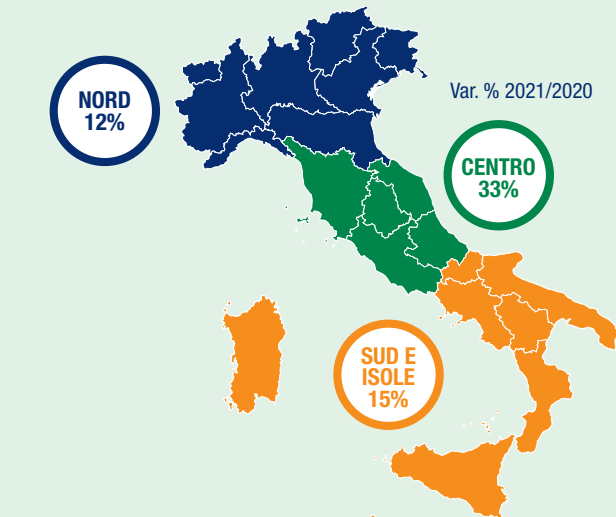
Andamento della spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % rispetto all'anno precedente



Elaborazione Ance su dati SIOPE

La spesa in conto capitale dei comuni italiani ha registrato, nel corso del 2021, un incremento del 15,7% rispetto all'anno precedente, consolidando la ripresa degli investimenti pubblici a livello territoriale avviata timidamente a partire dal 2018 (+0,8%). In quattro anni, tra il 2018 e il 2021, la spesa dei comuni italiani ha registrato un incremento di quasi il 35%, ovvero 3,3 miliardi di investimenti aggiuntivi. Questa dinamica positiva segue anni di mancati investimenti causati da politiche di bilancio restrittive e dal



conseguente impoverimento della capacità di investimento degli enti locali. Vale la pena ricordare che tra il 2008 e il 2017 la spesa per investimenti dei comuni italiani si è più che dimezzata (-54,6%). L'importante recupero registrato negli ultimi quattro anni non è ancora sufficiente a ritornare ai livelli pre-crisi del 2008. Infatti, sebbene il gap si sia ridotto, dall'inizio della crisi ad oggi la flessione è ancora del 39% (si è passati da 20,9 miliardi di investimenti del 2008 a 12,8 miliardi nel 2021).



● Il credito

I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi al 2021 mostrano una variazione positiva dei finanziamenti per investimenti residenziali, +25,6% rispetto al 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 diminuire, con un -33,1% rispetto al 2020. Le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case sono aumentate nello stesso periodo del 22%, incremento at-

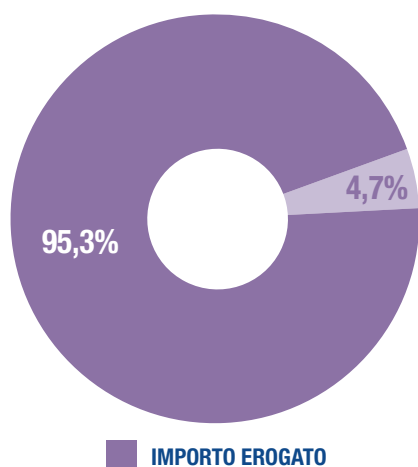
tribuibile all'aumento dei nuovi contratti (+31,9%), mentre diminuiscono, dopo molto tempo, le surroghe e le sostituzioni di mutui (-24,4%). Sicuramente su questo andamento ha inciso in maniera positiva anche la misura introdotta dall'art. 64 del DL 73/2021 che consente ai giovani under 36 con reddito ISEE inferiore ai 40mila euro annui di azzerare le imposte dovute per l'acquisto della prima casa e di poter contare su una garanzia pubblica dell'80% sul mutuo.

	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
	Milioni di euro 2021	2021/2020	2020/2019	2017/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	6.840	+25,6	-12,9	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	9.737	-33,1	+29,1	-57,5
Finanziamenti TOTALI al settore edile	16.577	-8,9	+7,3	-69,2
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	61.609	+22,0	+3,3	-24,0
Nuovi contratti	54.051	+31,9	-2,9	n.d.
Surroghe e sostituzioni	7.558	-24,4	+71,91	n.d.

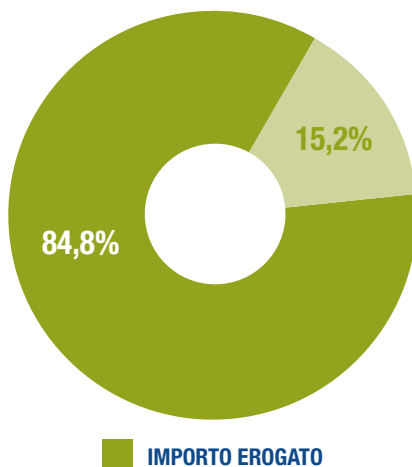
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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

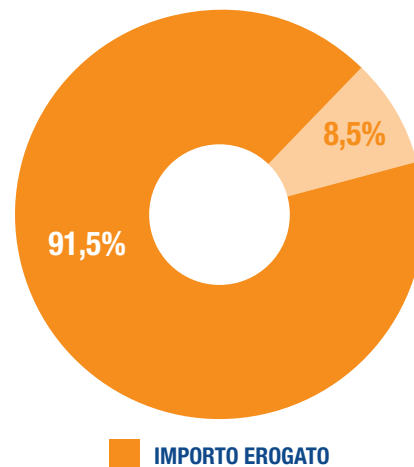
(aggiornato al 31 dicembre 2021)

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 all'anno precedente 2021	Previsioni 2022
Pil	+6,6%	+2,9%*
Inflazione	+6,7%**	
Occupati intera economia	22.933.000	
Tasso di disoccupazione		
– Totale	8,5%***	
– Giovanile (15-24 anni)	24,2%***	

* Stima DEF, aprile 2022; ** Var. % Mrazo 2022/Marzo 2021; *** Febbraio 2022
Elaborazione Ance su dati Istat

GLI INVESTIMENTI E LA
PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni	+16,4%*
Produzione nelle costruzioni	+13,2%**
Ore lavorate (CNCE)	+31,5%**
Lavoratori iscritti (CNCE)	+17,8%**

* Anno 2021 - Fonte Ance, Febbraio 2022; ** Gennaio 2022
Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

IL SUPERBONUS 110%

INTERVENTI AL 31 MARZO 2022

139.029 cantieri
per 24.228 milioni di euro

QUOTA % CONDOMINI

NUMERO **15,7%**IMPORTO **48,7%**

Elaborazione Ance su dati Enea-MISE-MITE

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	2020*	2021*
Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo	-7,5%	+34,0%
	2020*	2021*
Prezzi delle abitazioni (Totale)	+1,9%	+2,2%
Nuove	+2,1%	+3,8%
Usate	+1,9%	+2,3%

* 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

	2021	Gen-Feb 2022
Numero	-3,2%	-6,0
Importo	-14,2%	+214,1

Spesa in conto capitale
dei comuni italiani

	2021
	+15,7%

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

IL CREDITO

	2020	2021
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	-12,9%	+25,6%
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	+29,1%	-33,1%
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	+3,3%	+22,0%

**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 rinegoziazione dei prestiti in essere	91,5%	l'importo erogato

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia