

Edilizia Flash

DICEMBRE 2021 - N. 16

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 Trim. 2021	Primi 9 mesi 2021	Previsioni 2021
PIL	+3,9	+6,3	+6,3*
- Consumi	+3,3	+3,6	
- Investimenti fissi lordi	+8,5	+18,1	
- Esportazioni	+9,0	+14,3	
- Importazioni	+15,0	+14,6	

* Stima Ocse, dicembre 2021

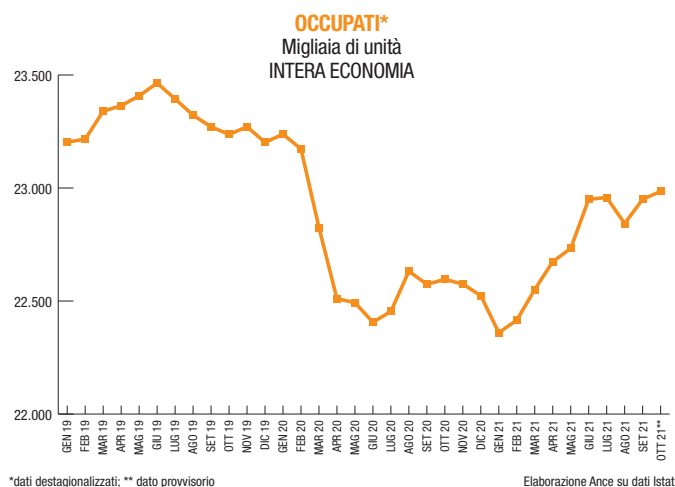
Elaborazione Ance su dati Istat

Per l'anno in corso le previsioni per l'economia italiana risultano superiori alle attese: le recenti stime rilasciate dall'Ocse indicano per l'Italia una robusta crescita tendenziale del 6,3% 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.

Occupazione

Il mercato del lavoro continua a rispondere positivamente al miglioramento dell'attività economica: ad ottobre, gli occupati sono circa 23 milioni, con un aumento rispetto al mese di settembre dello 0,2%.

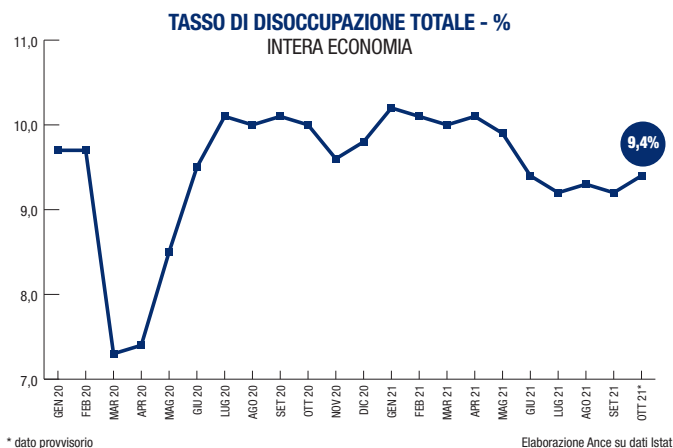
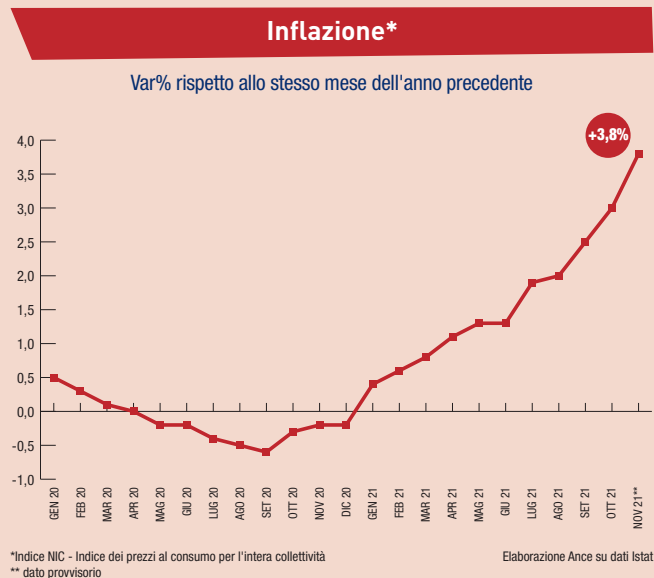
Seppur lentamente, i livelli di occupazione stanno recuperando dopo le forti cadute registrate nello scorso anno a causa dell'emergenza sanitaria.



Il mese di ottobre 2021 mostra una lieve peggioramento del tasso di disoccupazione totale (9,4% rispetto al 9,2% di settembre), mentre quello giovanile scende al 28,2%, dopo aver raggiunto il 29,6% nel mese precedente.

INFLAZIONE

A novembre, l'inflazione accelera nuovamente, crescendo del 3,8% rispetto allo stesso mese del 2020 (in termini congiunturali, +0,7%), portandosi a un livello che non si registrava da settembre 2008. La spinta maggiore continua a provenire dalla crescita dei prezzi dei Beni energetici.



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 l'anno in corso il Cresme stima un aumento degli investimenti in costruzioni del +17,6% rispetto all'anno prece-

	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

dente. 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%). 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.

Produzione nelle costruzioni

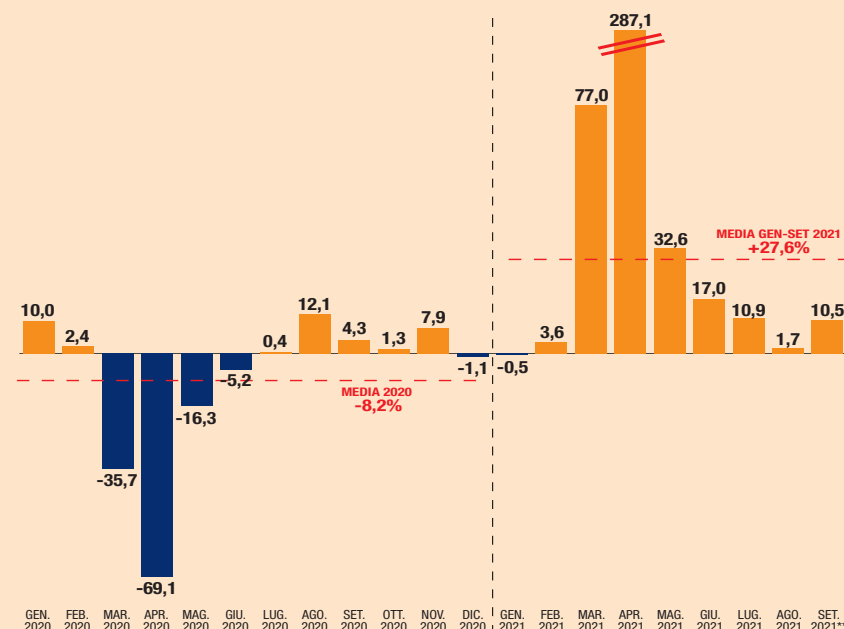


L'indice (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario a settembre 2021, registra un ulteriore e significativo aumento del +10,5% rispetto allo stesso mese del 2020.

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 con un incremento più contenuto (+1,7% rispetto agosto 2020).

Nel complesso, i primi nove mesi del 2021, chiudono in positivo, registrando un aumento del +27,6% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

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

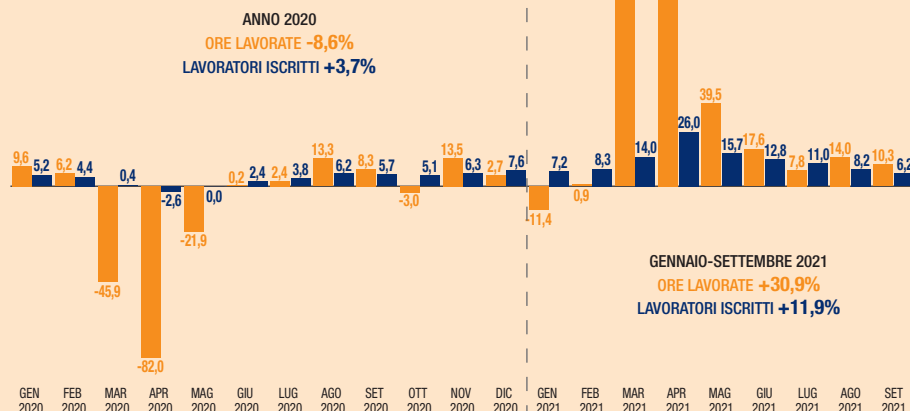


*dati destagionalizzati; **dato provvisorio

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)

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

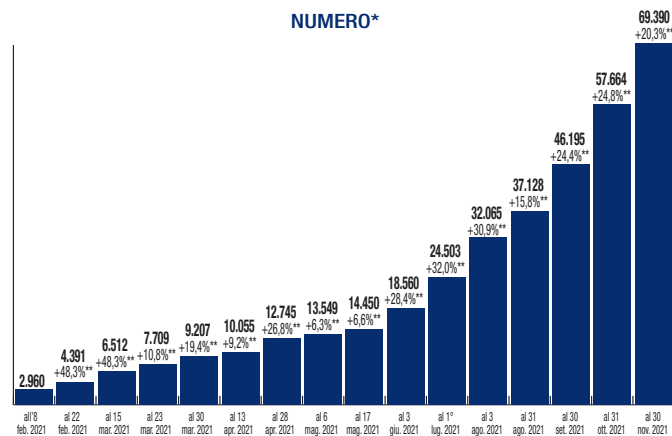
Anche settembre 2021 conferma la dinamica positiva delle ore lavorate e dei lavoratori iscritti in cassa edile: nel mese considerato, infatti, si registrano ulteriori aumenti, rispettivamente, del +10,3% e del +6,2% nel confronto con lo stesso mese del 2020. Con la buona performance di settembre, il risultato di crescita per il 2021 si rafforza ulteriormente, segnando aumenti tendenziali, nel complesso dei primi nove mesi, del +30,9% del numero di ore lavorate e del +11,9% dei lavoratori iscritti.

Il Superbonus 110%

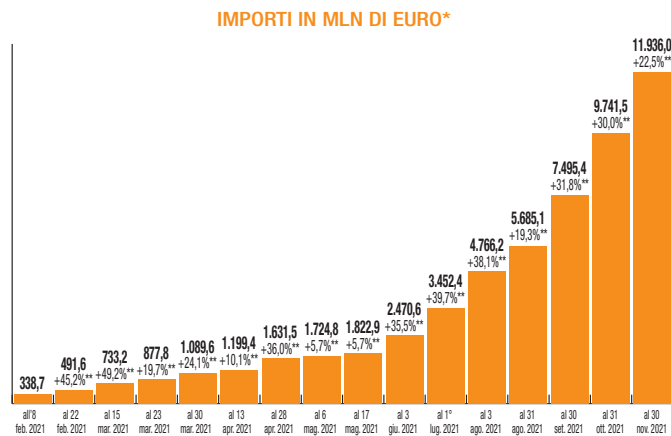
Anche a novembre il Superbonus mostra risultati particolarmente positivi, confermando il trend di accelerazione evidenziatosi a partire dai mesi estivi. Il monitoraggio Enea-Mise, al 30 novembre, rileva un **numero complessivo di 69.390 interventi legati al Superbonus per 11,9mld di euro**. Nell'ultimo mese (31 ottobre-30 novembre 2021), si contano cir-

ca **11.700 interventi aggiuntivi per un importo di 2,2mld**. Il dato di novembre segna un ulteriore e consistente aumento del **20,3% in numero e del 22,5% nell'importo**. Su tale dinamica cominciano ad osservarsi i primi effetti delle semplificazioni introdotte dal DL 77/2021; impatti ancora maggiori potranno delinarsi nei primi mesi del 2022.

Interventi



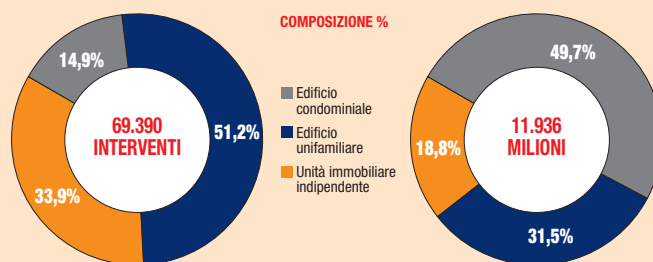
* interventi con almeno un'asseverazione protocollata; ** rispetto alla rilevazione precedente



Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

Gli interventi più frequenti riguardano gli edifici unifamiliari (51,2% del totale) e le unità immobiliari indipendenti (33,9%); continua, d'altro canto, la crescita della quota relativa ai condomini che sfiora, oggi, il 15% (era il 7,3% agli inizi di febbraio). In termini di importo, si delinea con sempre maggior forza la progressiva importanza degli interventi sui condomini: 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 574mila euro), se raffrontato agli interventi su singole abitazioni (circa 90/100mila euro).

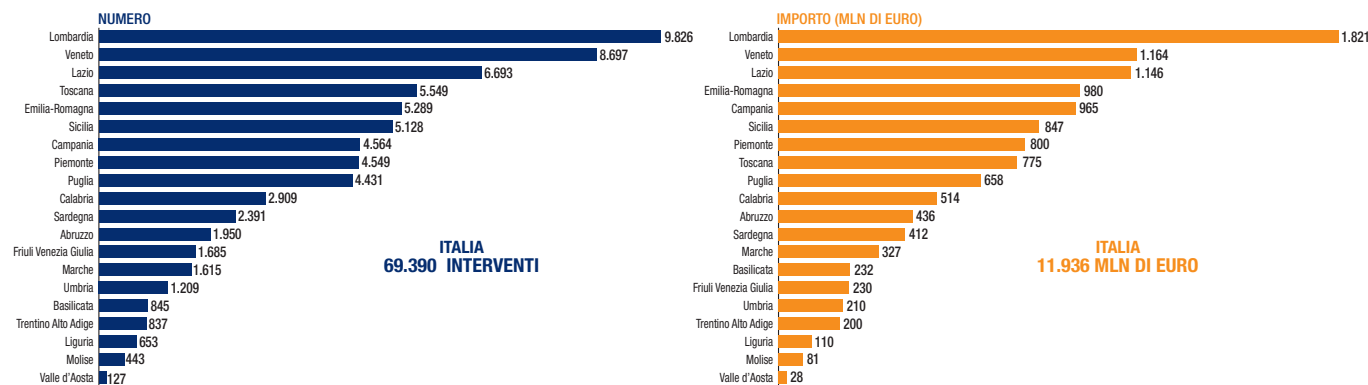
Interventi* per tipologia di edificio



* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 30 novembre 2021. Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

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



* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 30 novembre 2021

Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

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 e l'esigenza di ulteriori chiarimenti per i lavori "trainati" potrebbero rallentare l'effetto positivo prodotto dalla misura. A ciò si aggiunga che le recenti norme introdotte dal DL antifrodi (visto di conformità e asseverazione dei costi sulla congruità, anche per i bonus minori), stanno producendo un rallentamento degli interventi in corso.

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%.

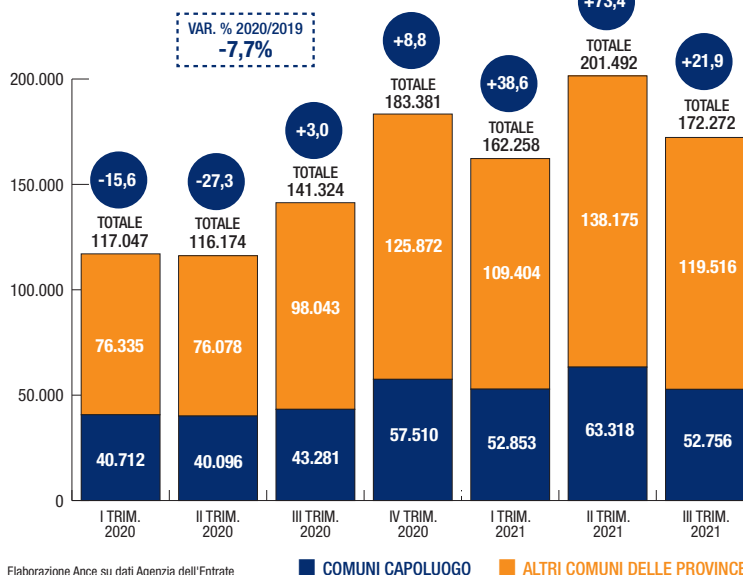
Con riferimento alle otto principali città italiane per popolazione, si registrano, nel complesso, circa 26mila abitazioni acquistate in più (+23,5% rispetto allo stesso periodo del 2020 e +9,7% nel confronto con il secondo trimestre 2019). In particolare, a Roma, a Genova e a Napoli, nel confronto con 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.

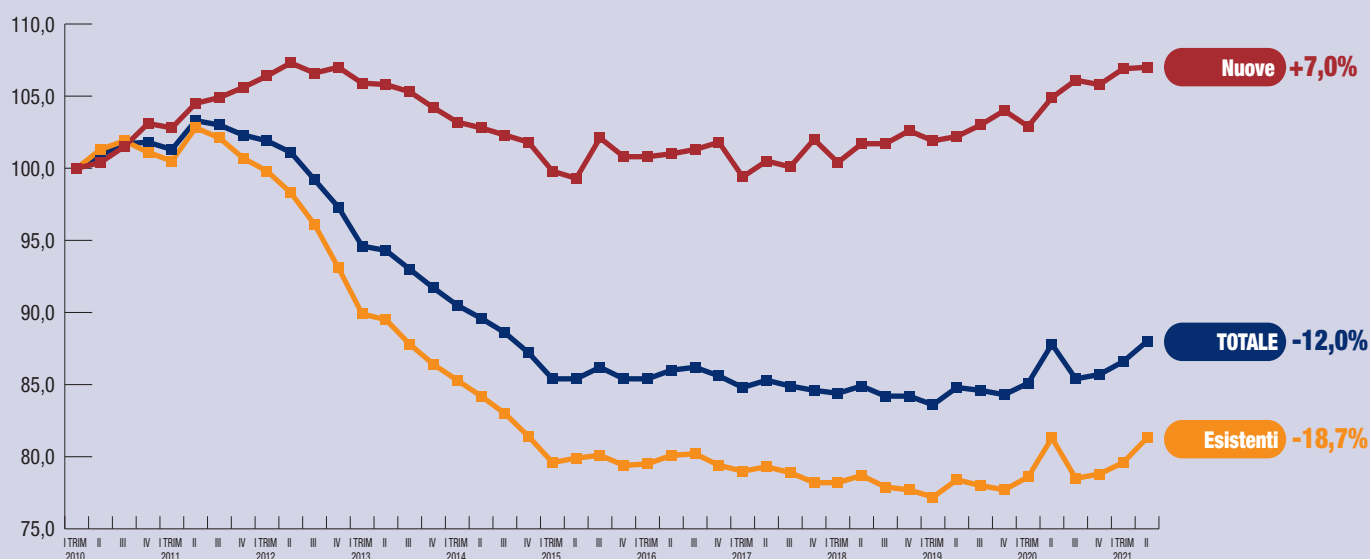
Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, gli ultimi dati riferiti al secondo trimestre 2021 confermano i segnali di ripresa in atto ormai da due anni.

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



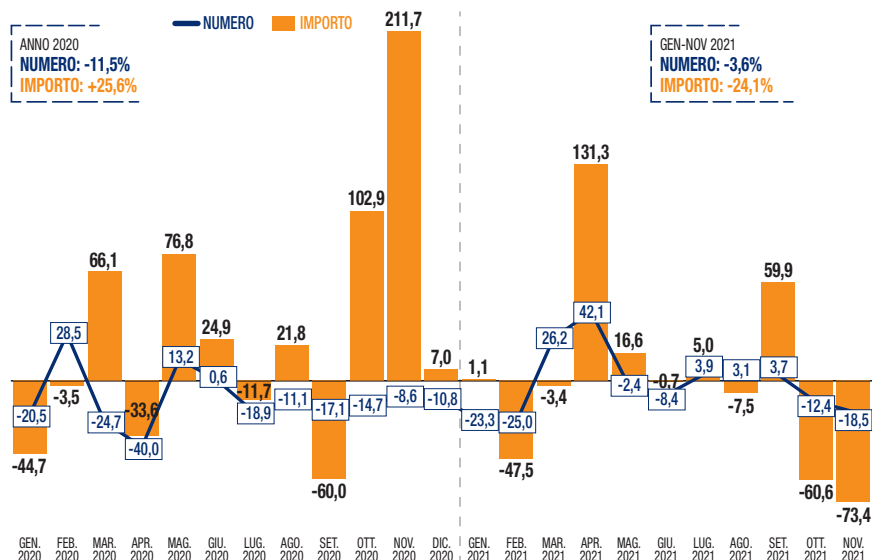


I lavori pubblici

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 (102,2mln); COMM. STRAORDINARIO REALIZZAZIONE NUOVA DIGA

Bandi di gara per lavori pubblici

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

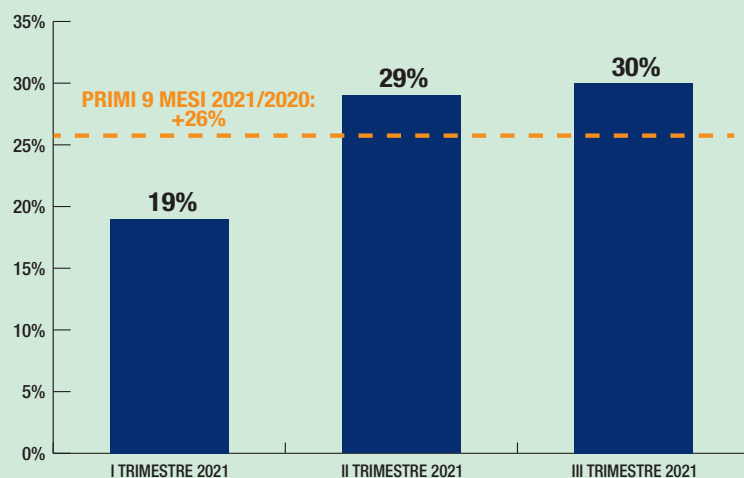


Elaborazione Ance su dati Infoplus

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 892,6mln (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 (81,2mln); **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 113,5mln, dei quali solo 7mln sono relativi a lavori).

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%).

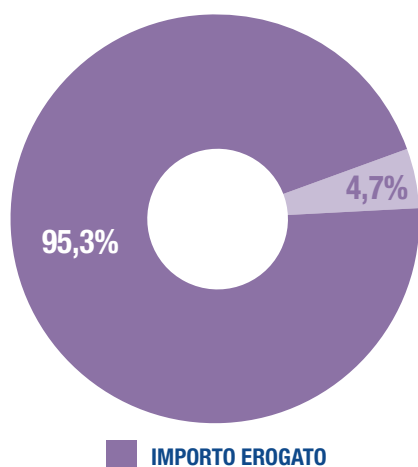
	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
		Milioni di euro I Sem. 2021	I Sem. 2021/ I Sem. 2020	2020/2019
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	4.705	+52,3	-12,9	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	4.043	-32,2	+29,1	-57,5
Finanziamenti TOTALI al settore edile	8.749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

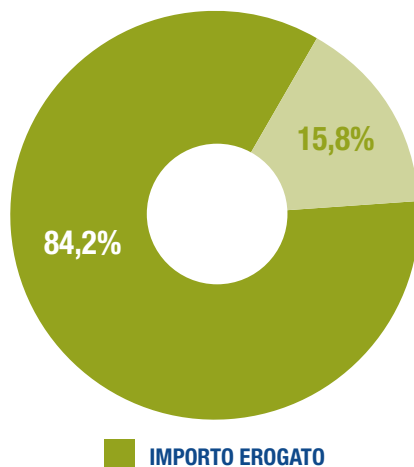
(aggiornato al 19 novembre 2021)

PRESTITI AL DI SOTTO DEI 30MILA EURO



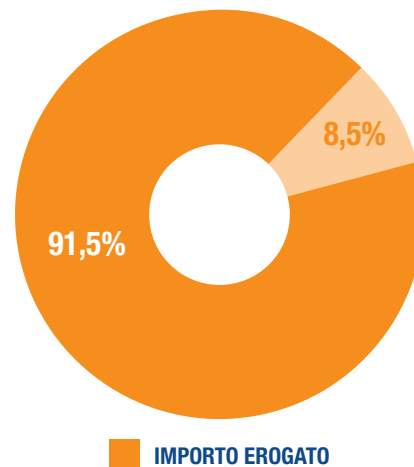
Quasi 1,4 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 26,5mld, contro i 27,8 mld richiesti (il 95,3% del totale)

FINANZIAMENTI OLTRE 30MILA EURO



311mila domande pervenute, erogati 80,7 mld di euro a fronte dei 95,9 mld richiesti (84,2% del totale)

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE DI PRESTITI IN ESSERE



172mila domande pervenute, per un importo erogato di 39,7 mld di euro rispetto ai 43,4 mld richiesti (91,5% del totale)

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche



I numeri di Edilizia Flash

IL QUADRO MACROECONOMICO

	Previsioni 2021	
Pil	+6,3%*	+6,3%**
Inflazione	+3,8%***	
Occupati intera economia	22.985.000	
Tasso di disoccupazione		
– Totale	9,4%****	
– Giovanile (15-24 anni)	28,2%****	

* Var. % Primi 9 mesi 2021 / Primi 9 mesi 2020; ** Stima Ocse, dicembre 2021;
 *** Var. % Novembre 2021/Novembre 2020; **** Ottobre 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	+27,6%*
Ore lavorate (CNCE)	+30,9%*
Lavoratori iscritti (CNCE)	+11,9%*

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

IL SUPERBONUS 110%

INTERVENTI AL 30 NOVEMBRE 2021

69.390 cantieri
 per **11.936 milioni di euro**

QUOTA % CONDOMINI

NUMERO **14,9%**

IMPORTO **49,7%**

Elaborazione Ance su dati Enea-Mise

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	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 19 novembre 2021

Prestiti al di sotto dei 30mila euro	95,3%	l'importo erogato
Finanziamenti oltre 30mila euro	84,2%	l'importo erogato
Operazioni di rinegoziazione dei prestiti in essere	91,5%	l'importo erogato

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia