

Edilizia Flash

OTTOBRE 2021 - N. 13

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

L'economia italiana torna a crescere nel 2021, dopo il crollo dello scorso anno, sostenuta dal graduale recupero delle attività produttive e commerciali, favorite dall'avanzamento dei programmi di vaccinazione di massa, le quali stanno consentendo sempre più un allentamento delle misure di contenimento.

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

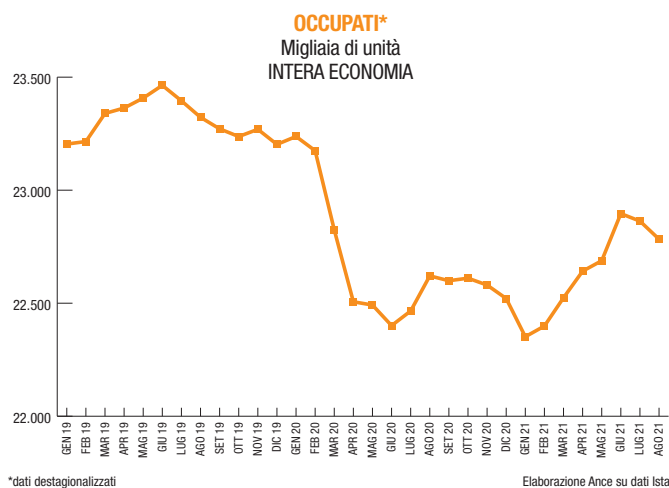
* Stima Confindustria, ottobre 2021

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). Per il 2021, le recenti 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 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.

Occupazione

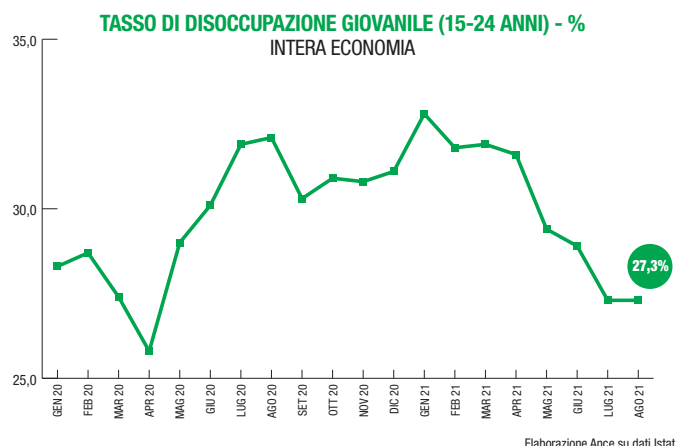
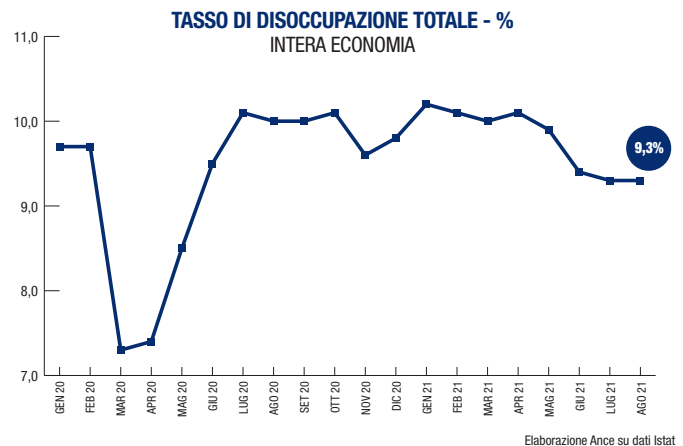
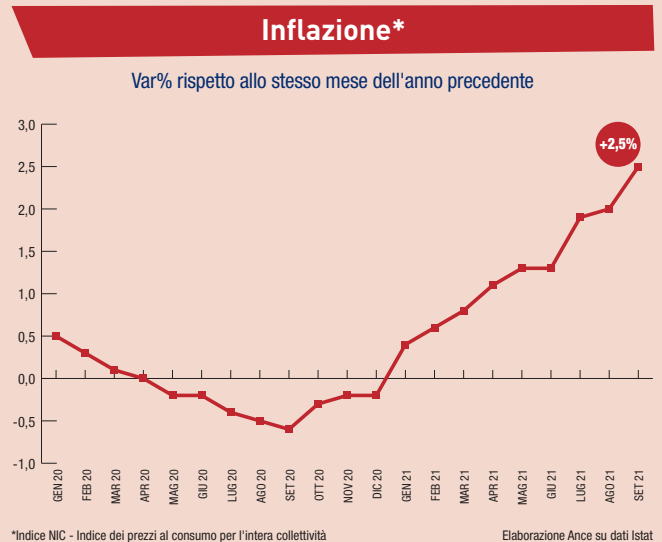
Il recupero dell'attività economica si è riflessa positivamente anche sul mercato del lavoro. I dati mensili diffusi dall'Istat evidenziano una crescita progressiva degli occupati da inizio anno. Dopo il picco di giugno 2021 (sfiorate le 23mila persone occupate), nei due mesi successivi si osserva un lieve rallentamento congiunturale, ma i livelli continuano ad essere confrontabili con quelli di febbraio-marzo 2020. In particolare, il dato di agosto 2021, si attesta sui 22,8 milioni, in lieve calo rispetto al mese precedente (-0,3%).



Si mantiene stabile, rispetto a luglio 2021, il tasso di disoccupazione totale e giovanile (15-24 anni), pari, rispettivamente, al 9,3% e al 27,3%.

INFLAZIONE

A settembre 2021 prosegue l'accelerazione dell'inflazione, portandosi a un livello che non si registrava da novembre 2012: nel mese scorso, l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) cresce del 2,5% rispetto a settembre 2020 (era +2% nel mese di agosto su base annua). La crescita continua ad essere sostenuta dalla componente energetica.



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 anche nei prossimi mesi, grazie alle importanti misure messe in campo dal Go-

	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
	Il Trim. 2021	I Sem. 2021
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI	+55,6%	+34,3%

Elaborazione Ance su dati Istat

verno come il Superbonus 110%, misura per la quale va assolutamente prevista una proroga e le opportunità offerte del Recovery Plan. La previsione Ance per il 2021, formulata a febbraio scorso, è di un rimbalzo del +8,6% dei livelli produttivi, trainato dal recupero abitativo (+14%) e da progressivo recupero nel comparto non residenziale privato (+5%) e pubblico (+7,7%). Particolare attenzione andrà posta sui livelli dei prezzi delle commodity, per evitare ripercussioni negative sull'avvio della ripresa e sulle capacità realizzative degli investimenti previsti dal PNRR.

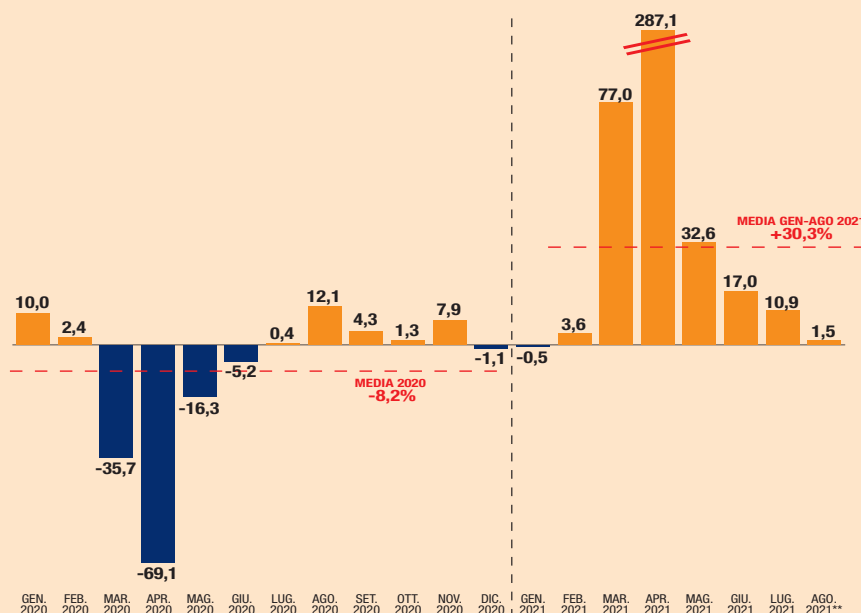
Produzione nelle costruzioni



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.

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



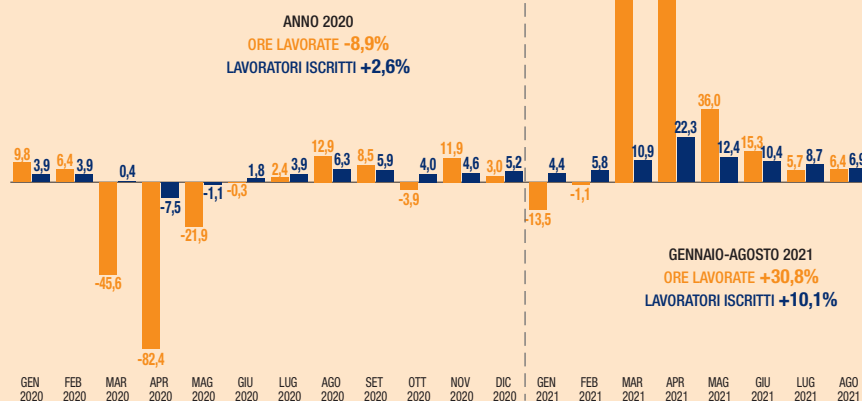
*dati destagionalizzati; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Ore lavorate e lavoratori iscritti

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

ORE LAVORATE (arancione) | LAVORATORI ISCRITTI (blu)



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%

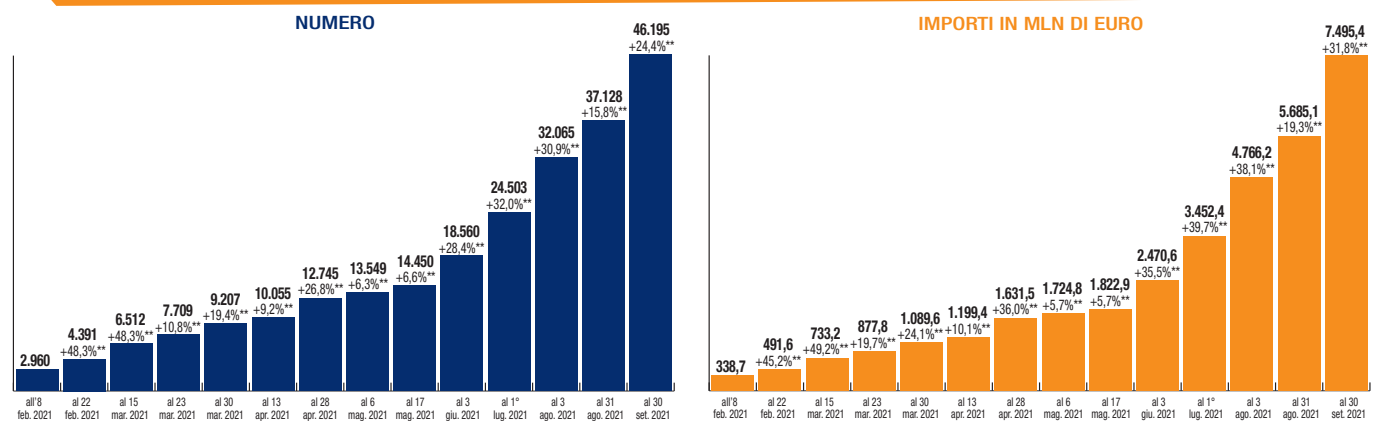
A settembre continua e si rafforza l'ottima performance dello strumento fiscale già evidenziata nei mesi estivi: alla fine del mese, secondo i dati del monitoraggio Enea-Mise, gli interventi legati al Superbonus sono 46.195 per 7,5mld di euro (ovvero circa 8,2 miliardi come ammontare ammesso a detrazione, considerando l'aliquota del 110%).

In un solo mese (31 agosto-30 settembre 2021), si regi-

stra un ulteriore e consistente aumento del 24,4% in numero e del 31,8% nell'importo, ovvero circa 9mila interventi in più per 1,8mld.

Tale dinamica è stata senz'altro favorita dagli effetti prodotti sul mercato delle semplificazioni previste con il DL 77/2021 (convertito in Legge n. 108/2021), fortemente richieste dall'Ance.

Interventi*



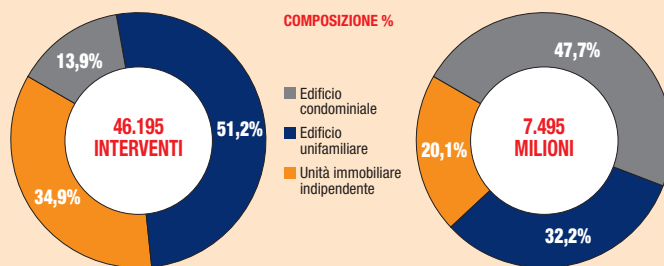
* interventi con almeno un'asseverazione protocollata; ** rispetto alla rilevazione precedente

Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

In termini di numero, gli interventi continuano a riferirsi prevalentemente ad edifici unifamiliari (il 51,2% del numero totale) e ad unità immobiliari indipendenti (34,9%); tuttavia si evidenzia la crescita della quota relativa ai condomini, pari, oggi, al 13,9% (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 del 47,7% sull'ammontare complessivo. Si tratta, ovviamente, di lavori con importo medio importante (quasi 560mila euro), se raffrontato agli interventi su singole abitazioni (circa 90/100mila euro).

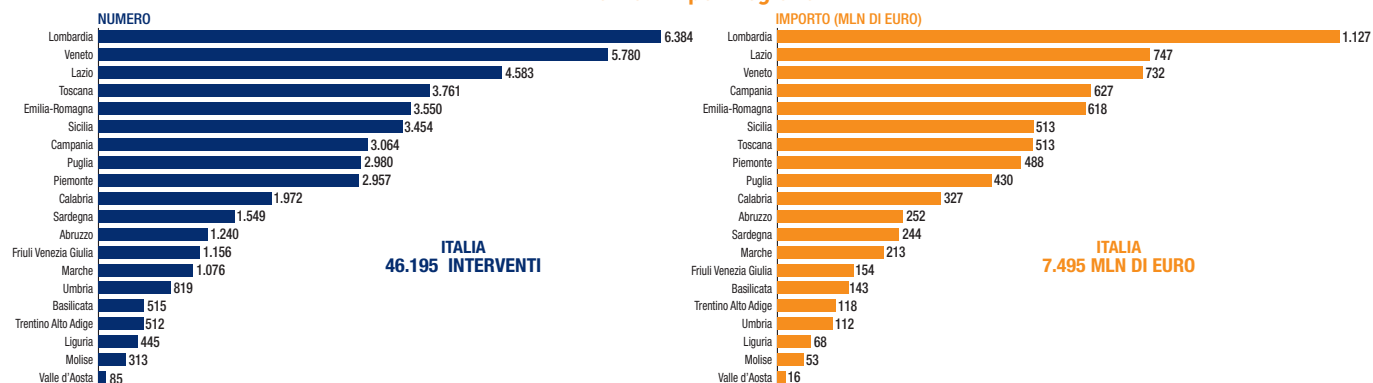
Interventi* per tipologia di edificio



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

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

Interventi* per Regione



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

Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

Lo sprint evidenziato a partire dai mesi estivi è un'ulteriore conferma di quanto questa disposizione fiscale costituisca un driver di sviluppo straordinario per il settore – gravato da una crisi ultradecennale – e possa anche avere effetti consistenti sull'economia.

In conclusione, il Superbonus 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 NadeF circa una sua proroga va nella giusta direzione; è necessario, dunque, che la prossima Legge di Bilancio ne preveda la proroga integrale.



● Il mercato immobiliare residenziale

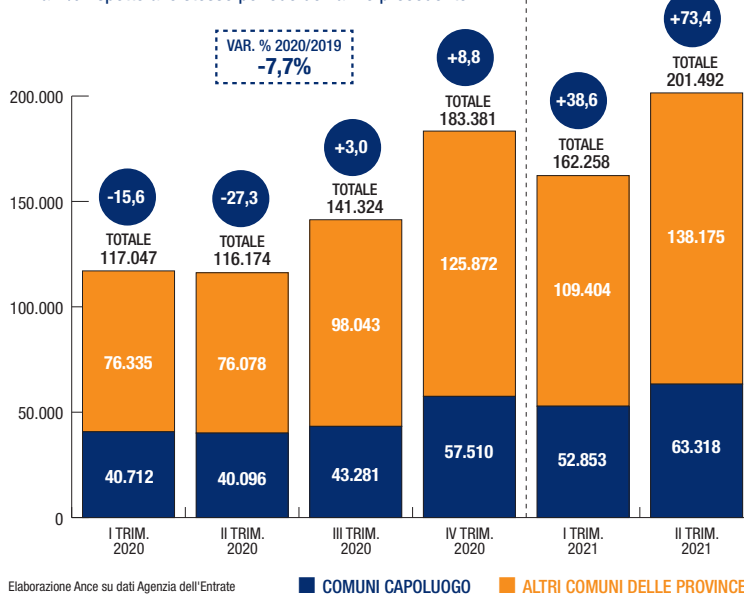


Il mercato immobiliare residenziale continua a registrare segni positivi, recuperando via via il gap dovuto al lockdown e riprendendo il trend espansivo pre-covid. **Il numero di abitazioni compravendute, secondo gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate, registra nel secondo trimestre di quest'anno, 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



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

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.

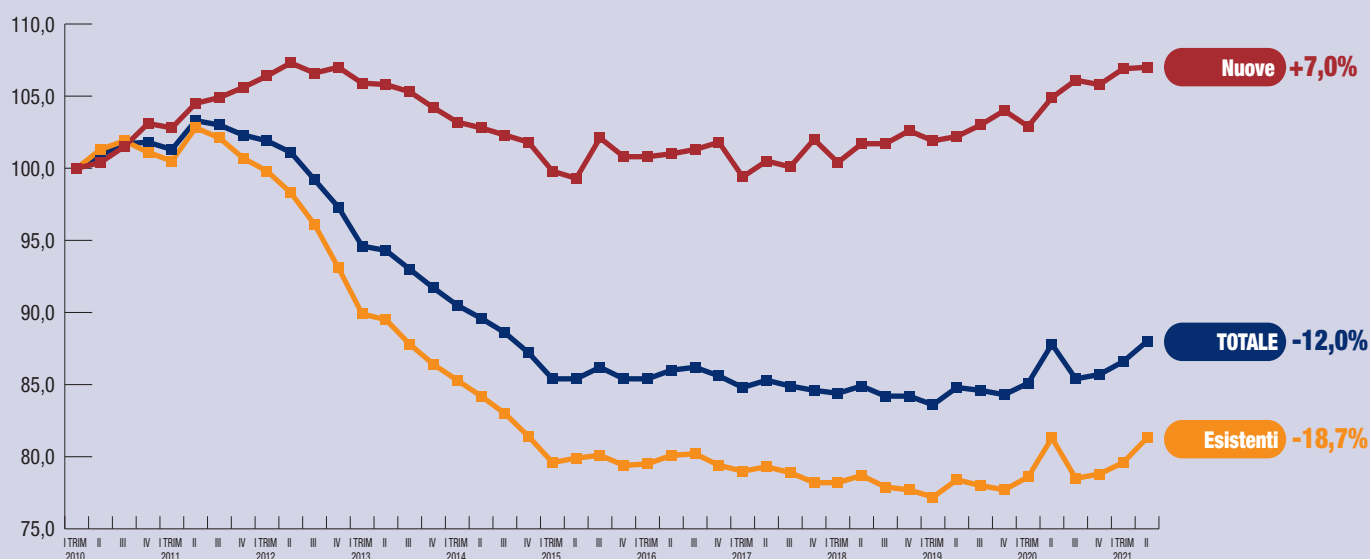


Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, gli ultimi dati riferiti al secondo trimestre 2021 confermano i segnali di ripresa in atto ormai da due anni. L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel secondo trimestre 2021, un ulteriore segno positivo del +0,4% 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



Elaborazione Ance su dati Istat



I lavori pubblici

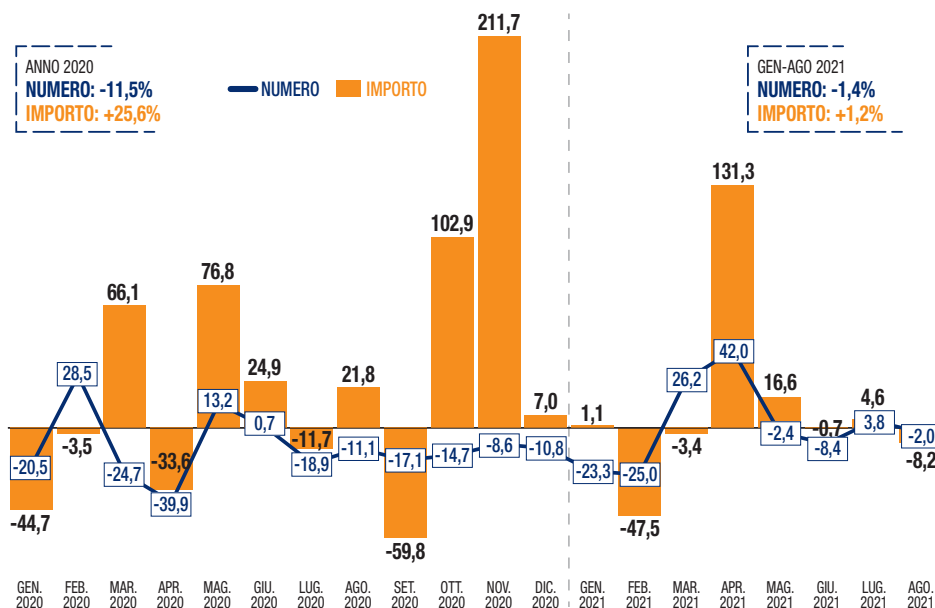
Il mese di agosto 2021 segna un risultato negativo, soprattutto in valore, delle gare pubblicate per lavori, registrando una flessione degli importi banditi dell'8,2% rispetto allo stesso mese del 2020 (il quale, a sua volta, aveva mostrato un consistente aumento in valore di oltre il 20% nel confronto con agosto 2019).

Tra gli interventi più rilevanti banditi nell'ottavo mese del 2021 si segnalano: RFI - accordo quadro per la progettazione esecutiva e la realizzazione sulle linee oggetto del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr) del sistema Ertms (500mln); COMUNE DI BOLOGNA - progettazione esecutiva e esecuzione dei lavori per la realizzazione della prima linea tranviaria di Bologna (335mln); ANAS - interventi sulla S.s. Licodia Eubea Libertinia (tronco svincolo Regalsemi - innesto ss 117 bis, per 169mln) e sulla S.s. 115 sud occidentale sicula (117mln); AUTOSTRADE PER L'ITALIA - lavori di manutenzione e adeguamento delle opere strutturali e infrastrutturali delle opere d'arte sulle tratte autostradali (4 lotti per 150mln), interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione di barriere di sicurezza e integrate acustiche/sicurezza per 110mln in 4 lotti e lavori di ripristino e consolidamento gallerie per 100mln.

Nel complesso, i primi otto mesi segnano un calo del-

Bandi di gara per lavori pubblici

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

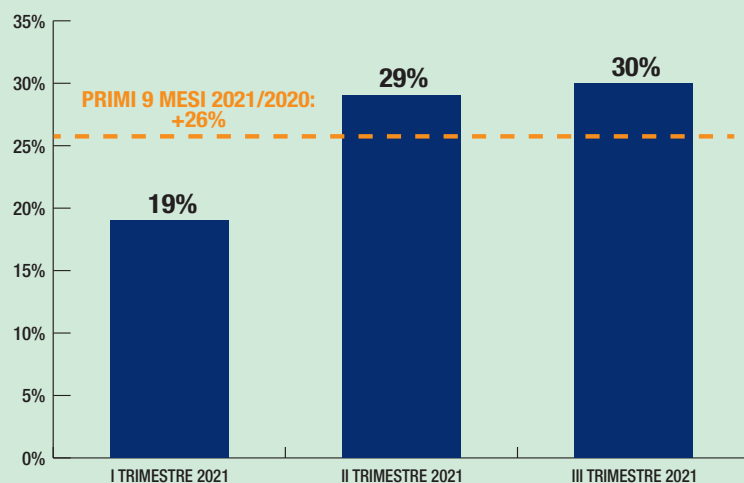


Elaborazione Ance su dati Infoplus

l'1,4% nel numero di pubblicazioni e un aumento dell'1,2% degli importi banditi rispetto al periodo gennaio-agosto 2020. Tale risultato deriva da aumenti generalizzati in quasi tutte le classi di importo (soprattutto le gare di importo superiore ai 50mln e la fascia 1-5mln); fanno eccezione i tagli di lavori fino a 150mila euro e compresi tra i 20 e i 50mln, che risultano in calo a doppia cifra.

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%).

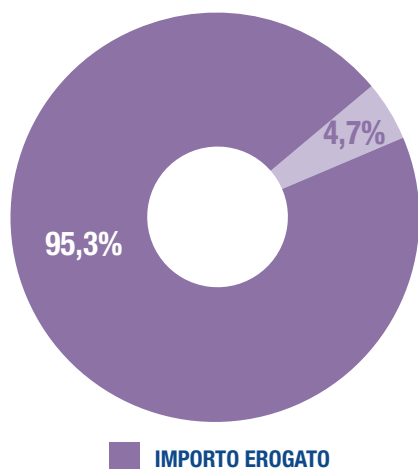
	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
		Milioni di euro I Sem. 2021	I Sem. 2021/ I Sem. 2020	2020/2019
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	4.705	+52,3	-12,9	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	4.043	-32,2	+29,1	-57,5
Finanziamenti TOTALI al settore edile	8.749	-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

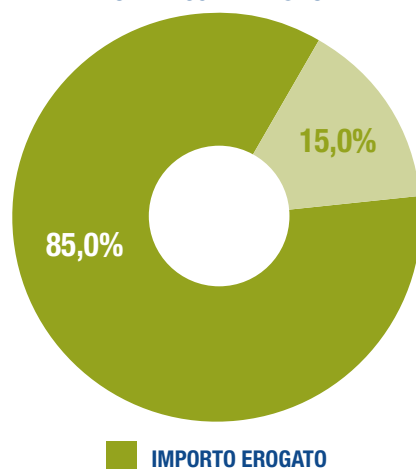
(aggiornato al 24 settembre 2021)

PRESTITI AL DI SOTTO DEI 30MILA EURO



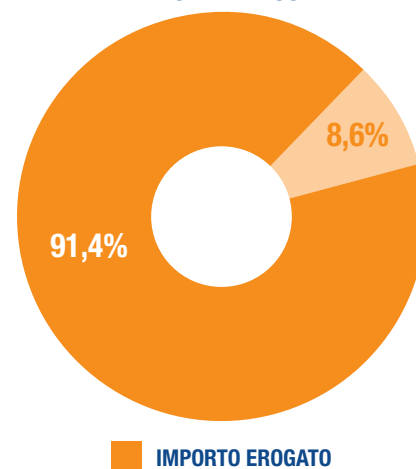
Quasi 1,4 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 26,3mld, contro i 27,6 mld richiesti (il 95% del totale)

FINANZIAMENTI OLTRE 30MILA EURO



Quasi 290mila domande pervenute, erogati 77,6 mld di euro a fronte dei 91,3 mld richiesti (85% del totale)

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE DI PRESTITI IN ESSERE



165mila domande pervenute, per un importo erogato di 38,3 mld di euro rispetto ai 41,9 mld richiesti (91% del totale)



I numeri di Edilizia Flash

IL QUADRO MACROECONOMICO

	Previsioni 2021	
Pil	+7,6%*	+6,1%**
Inflazione	+2,5%***	
Occupati intera economia	22.783.000	
Tasso di disoccupazione		
– Totale	9,3%****	
– Giovanile (15-24 anni)	27,3%****	

* Var. % I sem. 2021/I sem. 2020; ** Stima Confindustria, ottobre 2021;
*** Var. % Settembre 2021/Settembre 2020; **** Agosto 2021
Elaborazione Ance su dati Istat

GLI INVESTIMENTI E LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	Var. % rispetto allo stesso 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 30 SETTEMBRE 2021

46.195 cantieri
per **7.495 milioni di euro**

QUOTA % CONDOMINI

NUMERO **13,9%**

IMPORTO **47,7%**

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-Ago 2021

Numero **-1,4%**

Importo **+1,2%**

Spesa in conto capitale dei comuni italiani

Primi 9 mesi 2021

+26%

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siopè

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 24 settembre 2021

Prestiti al di sotto dei 30mila euro	95,3% l'importo erogato
Finanziamenti oltre 30mila euro	85,0% l'importo erogato
Operazioni di rinegoziazione dei prestiti in essere	91,4% l'importo erogato

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia