

Edilizia Flash

MAGGIO 2021 - N. 7

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

- **La congiuntura**
- **Il Superbonus 110%**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **I lavori pubblici**
- **Il credito**

● La congiuntura

PIL

Dopo la forte caduta di ricchezza registrata lo scorso anno (-8,9% rispetto al 2019), la più elevata dal dopoguerra, **le recenti stime della Commissione Europea per il 2021 prevedono per un recupero del Pil italiano del +4,2%**, prevedendo una ripresa robusta a partire dalla seconda metà dell'anno, agevolata dall'allentamento delle restrizioni e dal numero sempre più cospicuo di persone vaccinate. La Commissione sottolinea come un impulso fondamentale per la crescita sia rappresentato dal Recovery, attraverso il quale l'espansione diverrebbe sostenuta, consentendo il ritorno ai livelli pre-pandemia entro la fine del 2022.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

La pandemia non ha risparmiato il settore delle costruzioni, bloccando quei segnali di una stabile inversione di tendenza registrati nel 2019 e nei primi mesi del 2020. La stima dell'Ance per lo scorso anno è di un consistente calo degli investimenti in costruzioni del -10,1% su base annua, generalizzato a tutti i comparti. **Per il 2021 l'Ance prevede un rimbalzo del +8,6% dei livelli produttivi**, trainato principalmente dal comparto del recupero abitativo (+14%) e da una graduale ripresa dell'attività sia nel comparto non residenziale privato (+5%) sia in quello pubblico (+7,7%). Per consentire tale crescita è fondamentale cogliere le importanti opportunità presenti sul mercato, come il Superbonus 110%, misura per la quale va assolutamente prevista una

	Variazioni % rispetto all'anno precedente	
	Anno 2020	Previsioni 2021
PIL	-8,9%	+4,2%*
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI	-10,1%**	+8,6%**

* Commissione europea, maggio 2021; ** Ance, febbraio 2021

Elaborazione Ance su dati Istat

proroga per consentire allo strumento una piena efficacia. Un'altra importante occasione da non perdere e quella offerta dal Recovery Plan che rappresenta un'opportunità senza uguali e che vede il settore delle costruzioni ricoprire un ruolo prioritario. In tal senso, l'Europa nella recente pubblicazione "Annual single market report 2021", sottolinea come le costruzioni siano stati uno tra i settori più resilienti in questo periodo pandemico, ma anche che, essendo uno dei comparti di attività economica maggiormente coinvolti nella realizzazione di una economia sempre più sostenibile e green, deve necessariamente "modernizzarsi", sia sul fronte dei processi produttivi e di modelli innovativi di business, sia acquisendo sempre più profili professionali "high quality". Parallelamente, si raccomanda un'evoluzione dei processi normativi e amministrativi, quali, ad esempio, le discipline in materia di appalti, di permessi di costruire, di certificazioni e controlli di conformità, senza la quale le opportunità di sviluppo oggi presenti sul mercato rischiano di non concretizzarsi o di farlo con notevole ritardo.

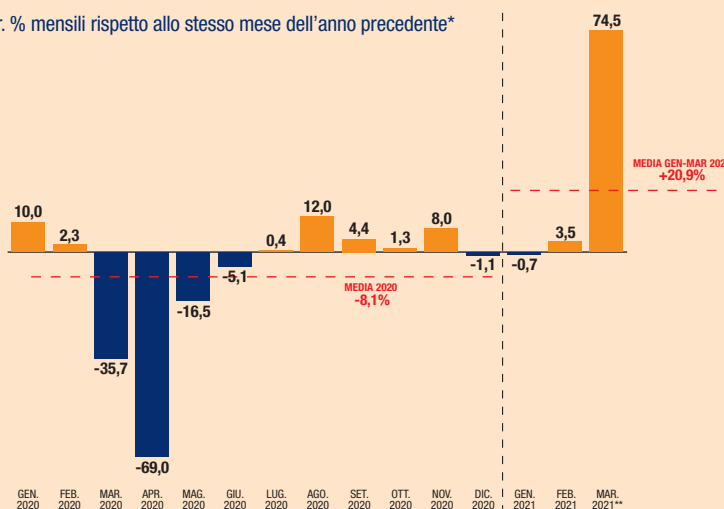
Produzione nelle costruzioni

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



L'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), a marzo continua a registrare un deciso miglioramento del +3,6% rispetto al mese precedente.

In termini tendenziali, ovvero nel confronto con il mese di marzo 2020, la dinamica si conferma particolarmente positiva +74,5%. Tale risultato è da mettere in relazione con i livelli di attività molto bassi toccati un anno prima, conseguenti l'introduzione di misure molto restrittive sull'attività nell'intero territorio nazionale che avevano comportato il blocco dei cantieri per quasi il 70% delle imprese e un calo della produzione del -35,7% (nel confronto con marzo 2019).

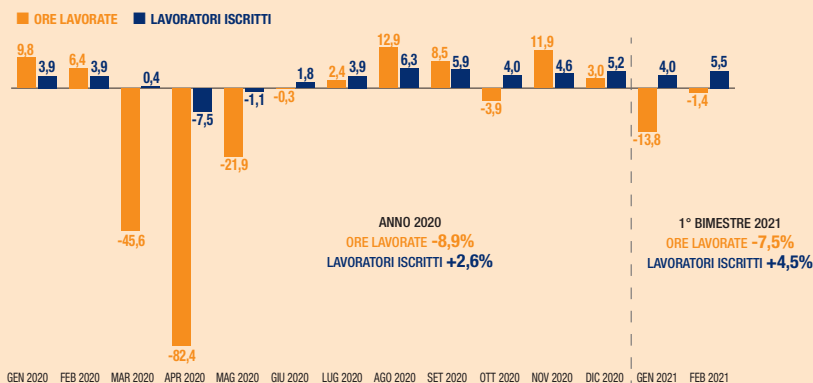


*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

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 8 marzo 2021 per le variazioni 2020; 30 marzo 2021 per variazione gennaio 2021; 30 aprile per variazione febbraio 2021)

A febbraio 2021 si registra un deciso miglioramento, soprattutto nelle ore lavorate, che pur rimanendo leggermente negative (-1,4% nel confronto con lo stesso mese dello scorso anno, peraltro bisestile) risalgono rispetto al calo consistente registrato nel primo mese dell'anno.

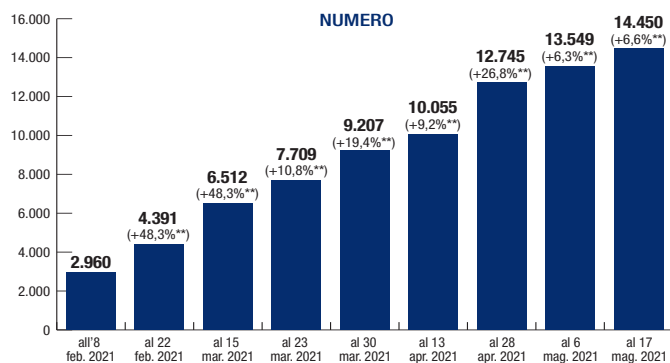
Per i lavoratori iscritti, continua e si rafforza la dinamica positiva: febbraio 2021 segna, infatti, un ulteriore aumento del 5,5% su base annua. Nel complesso, il primo bimestre dell'anno, chiude con una flessione del 7,5% del numero di ore lavorate e una crescita del 4,5% dei lavoratori rispetto ai primi due mesi del 2020.

● Il Superbonus 110%

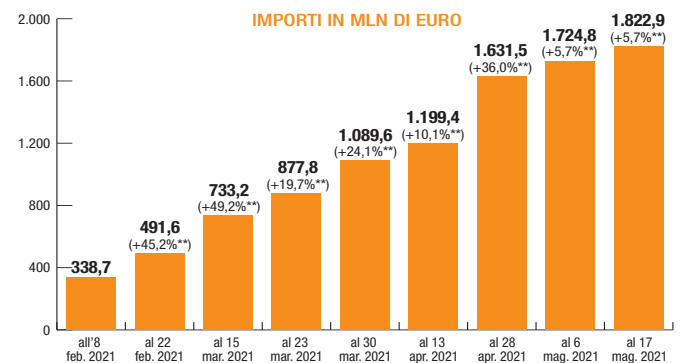
La nuova misura fiscale, introdotta la scorsa primavera, rappresenta un'occasione straordinaria di sviluppo, sia della lunghissima filiera delle costruzioni, colpita da una crisi ultradecennale, sia degli obiettivi di sicurezza sismica e di efficientamento energetico. Risulta, inoltre, pienamente coerente con la strategia sottesa al Piano Nazionale di Ripresa e Re-

silienza approvato dal Governo. I dati del monitoraggio Enea-Mise testimoniano il forte interesse dimostrato dal mercato per la misura fiscale: al 17 maggio 2021 risultano 14.450 interventi legati al Superbonus per un ammontare corrispondente di oltre 1,8mld di euro. A distanza di soli tre mesi (inizi febbraio 2021), i valori sono più che quintuplicati.

Interventi*



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

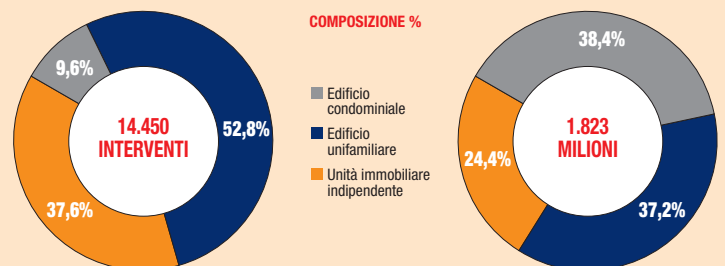


Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

La maggior parte degli interventi riguarda edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti, mentre la quota dei condomini risulta piuttosto ridotta (il 9,6%), anche in virtù della maggiore complessità procedurale che rende più difficoltosa la partenza dei lavori rispetto agli interventi che insistono su singole unità abitative.

In termini di importi, gli edifici condominiali rappresentano quasi il 40% dell'importo complessivo. Si tratta, ovviamente, di lavori con importo medio importante (oltre 500mila euro), se raffrontato agli interventi su singole abitazioni (circa 90mila euro).

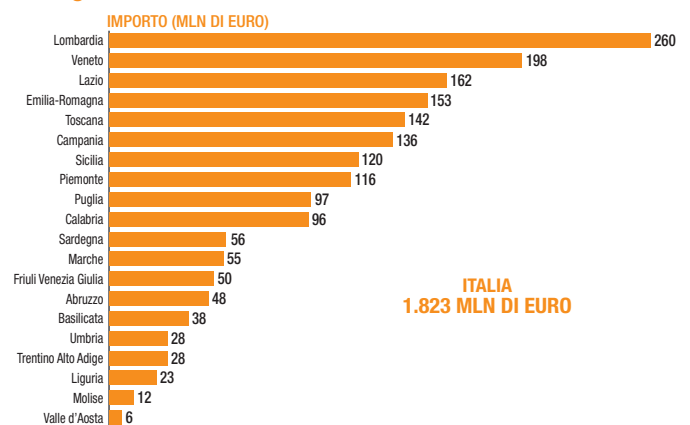
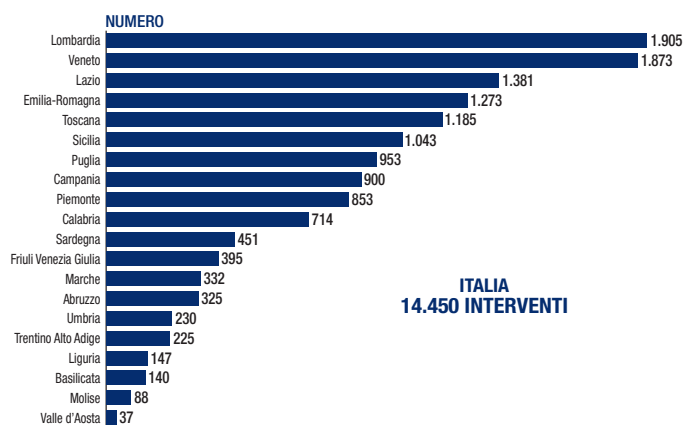
Interventi* per tipologia di edificio



* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 17 maggio 2021 Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

Guardando alla distribuzione regionale si evidenziano nelle prime posizioni Lombardia Veneto e Lazio, seguiti a breve distanza, dall'Emilia-Romagna. Da rilevare anche le **buone performance di quattro regioni meridionali, quali Sicilia, Puglia, Campania e Calabria, entro la decima posizione.**

Interventi* per Regione



* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 17 maggio 2021

Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

Per consentire al Superbonus di essere pienamente efficace, occorre necessariamente prevedere un provvedimento di **proroga immediata dello strumento, almeno fino al 2023.** In caso contrario, a breve, cominceranno a bloccarsi le nuove iniziative perché non si potrà garantire, in alcun modo, la conclusione degli interventi. Senza una proroga immediata, è anche difficile prevedere un efficace coinvolgimento del settore bancario nel ruolo di acquirente dei crediti fiscali e soggetto finanziatore delle iniziative. Parallelamente, un tempo più lungo, agevolerebbe i produttori ad aumentare la propria offerta e sarebbe sufficiente ad ammortizzare gli investimenti necessari per tale incremento produttivo.



● Il mercato immobiliare residenziale



Lo scorso anno si è concluso confermando la buona resilienza del mercato immobiliare residenziale, in un contesto economico fortemente danneggiato dall'epidemia sanitaria che ha provocato un contraccolpo economico senza precedenti nella storia italiana dal dopoguerra ad oggi. Gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al quarto trimestre del 2020 danno evidenza di una tendenza positiva che si con-

ferma e si rafforza dopo i forti cali registrati nei mesi del lockdown primaverile. Il numero di abitazioni compravendute, **registra, infatti, un ulteriore aumento del +8,8% rispetto al quarto trimestre 2019, dopo il +3% del terzo trimestre. Nonostante tale dinamica positiva che ha caratterizzato il secondo semestre, il 2020 si chiude con una flessione complessiva del -7,7% nel confronto con l'anno precedente.** Tale risultato è da ascrivere ad un andamento diversamente distribuito tra i comuni capoluoghi e non capoluoghi: per i primi si osserva un calo più pronunciato del -11,4% rispetto al 2019; per i comuni minori la flessione è più contenuta e pari a -5,7%.

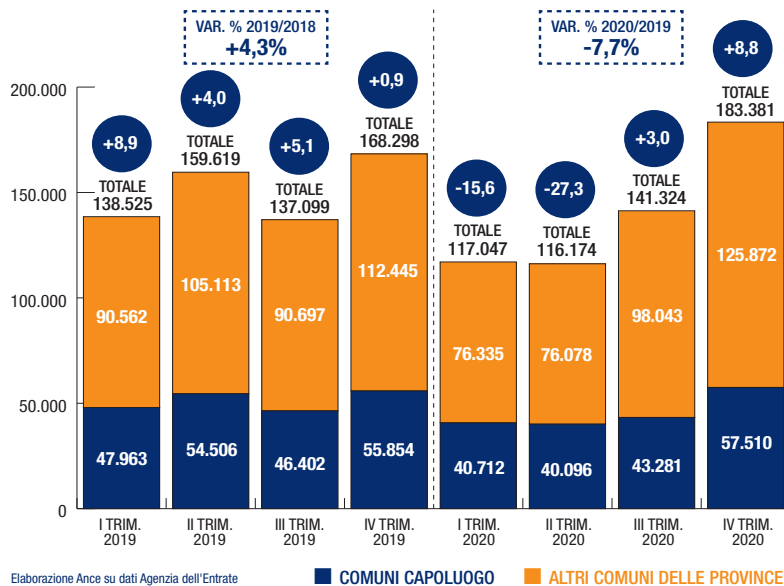
Per l'anno in corso, secondo Nomisma, si prospetta uno scenario positivo, soprattutto nella prima parte dell'anno. L'Istituto, nel suo ultimo rapporto di fine marzo, prevede, infatti, un aumento del +5% dell'attività transattiva residenziale, non sufficiente certamente a compensare la flessione avuta nel 2020.

Sulla previsione del 2021 incidono più fattori: ad esempio il mantenimento dei tassi di interesse eccezionalmente bassi, che consentono un ac-

cesso al credito particolarmente agevole e l'opportunità di allocazione del risparmio forzoso accumulato durante l'emergenza pandemica. A ciò si aggiungano le misure di sostegno varate dal Governo per fronteggiare la crisi, come ad esempio la proroga del blocco dei licenziamenti e la possibilità di utilizzo della cassa integrazione in deroga, ulteriori fattori che consentono di non aggravare una situazione già fortemente compromessa.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

■ COMUNI CAPOLUOGO ■ ALTRI COMUNI DELLE PROVINCE



Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, dopo circa dieci anni di cali, gli ultimi dati confermano i lievi segnali di ripresa manifestatisi a partire dalla seconda parte del 2019.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel quarto trimestre 2020, un ulteriore tasso di variazione positivo del +1,6% rispetto allo stesso

trimestre dell'anno precedente. Un risultato che determina una crescita media annua del +1,9% nel confronto con il 2019.

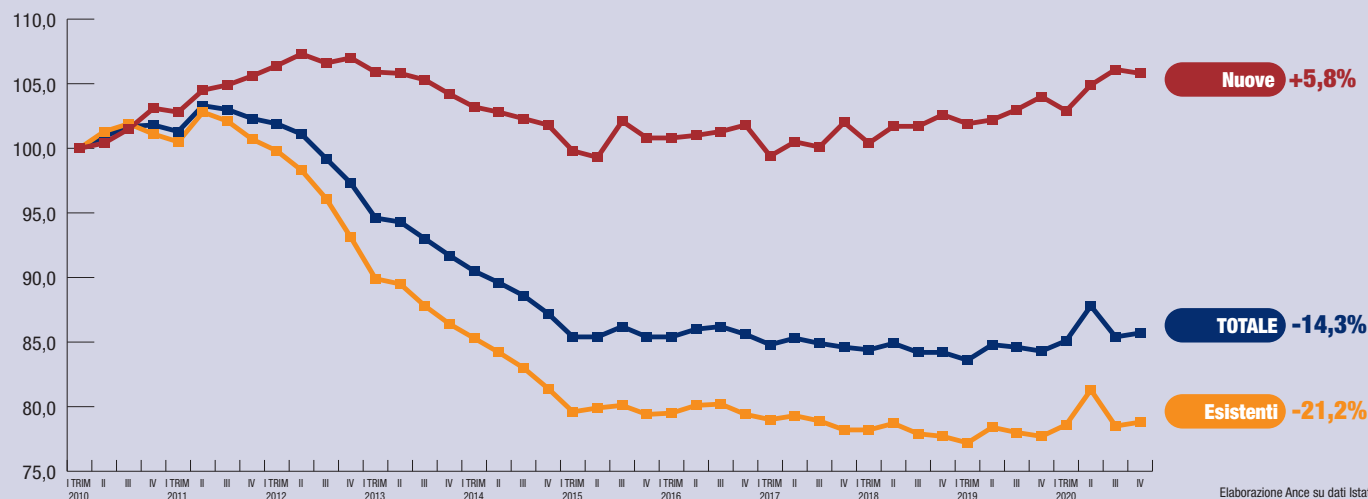
Ad incidere su tale tendenza, sono sia i prezzi delle abitazioni nuove che manifestano un'ulteriore crescita del +2,1%, sia i prezzi delle abitazioni esistenti con un aumento del +1,9%.

La dinamica positiva dello scorso anno risulta

generalizzata in tutte le aree geografiche. La crescita è particolarmente sostenuta nel Nord-Ovest (+3,1%), seguito dal Nord-Est (+2,3%) e Sud e Isole (+1,5%). Il Centro si mantiene sostanzialmente in linea con l'anno precedente (+0,3%); un risultato ascrivibile esclusivamente ai prezzi delle abitazioni esistenti che crescono dello 0,4%, mentre quelle nuove diminuiscono dell'1%.

Prezzi delle abitazioni dal 2010

Numero indice I Trim. 2010=100 e Var.% IV Trim. 2020/I Trim. 2010



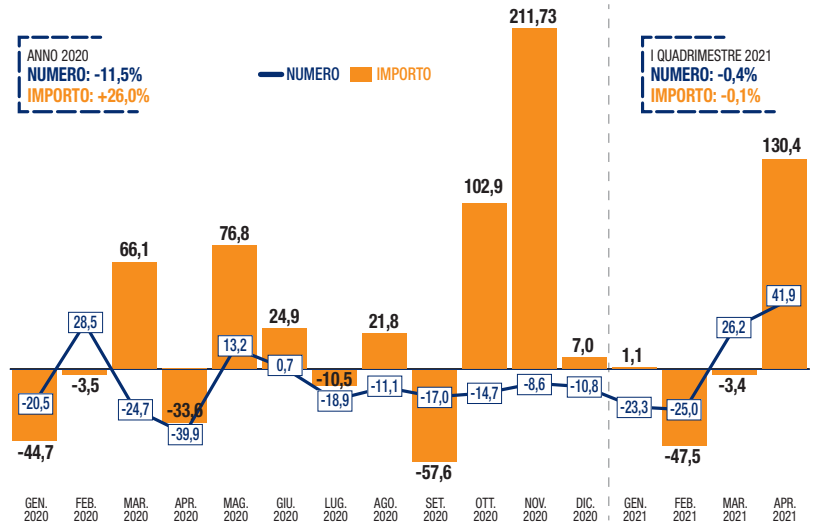
Elaborazione Ance su dati Istat

I lavori pubblici

+ **Aprile 2021**, con circa 1.500 gare pubblicate per lavori pubblici per un importo corrispondente di quasi 2mld, segna una **performance positiva** sia nel numero (+41,9%) che soprattutto nel valore (+130,4%) rispetto al quarto mese dello scorso anno, il più nero di tutto il lockdown. **Tale aumento è principalmente riconducibile ai valori di confronto estremamente ridotti di aprile 2020** (solo un migliaio di gare di lavori bandite per circa 860mln, con una flessione tendenziale di quasi il 40%), uno dei livelli più bassi degli ultimi anni. Mediamente, infatti, nel triennio precedente (2017-2019), le consistenze del quarto mese dell'anno, sono state quasi il doppio, 1.600 bandi per 1,6mld. Tra i bandi di lavori più rilevanti pubblicati ad aprile 2021 si segnalano: il nuovo ospedale Galliera (Genova), variante 1, primo lotto (general contractor) per 137mln promosso dall'omonimo ente ospedaliero; l'accordo quadro per lavori di manutenzione reti e servizi del ciclo idrico integrato da parte di Acea in 3 lotti per 270mln; l'accordo quadro per lavori di manutenzione straordinaria - piano di potenziamento degli argini (5 lotti per 122mln, Autostrade per l'Italia). Nel complesso, i **primi quattro mesi del 2021**, risultano praticamente stazionari rispetto allo stesso periodo dello scorso anno; dinamica di mercato piuttosto debole, considerando che il periodo in esame già ingloba l'effetto "rimbalzo" rispetto ai mesi più neri del lockdown del 2020.

Bandi di gara per lavori pubblici

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

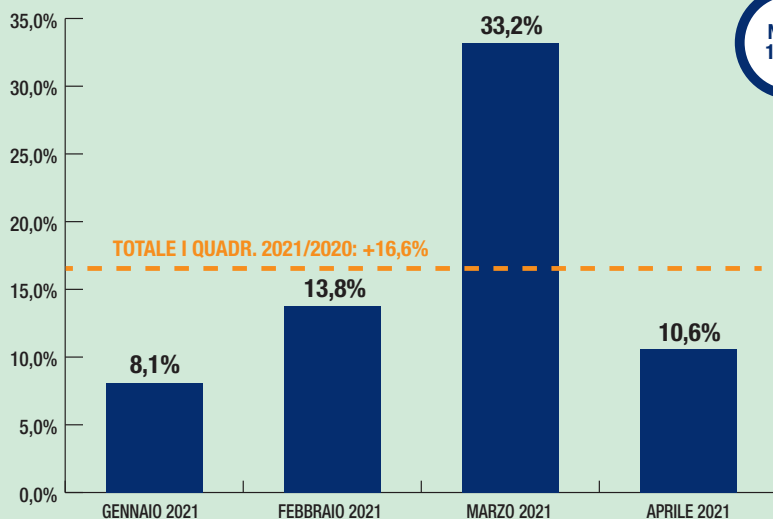


Elaborazione Ance su dati Infopius

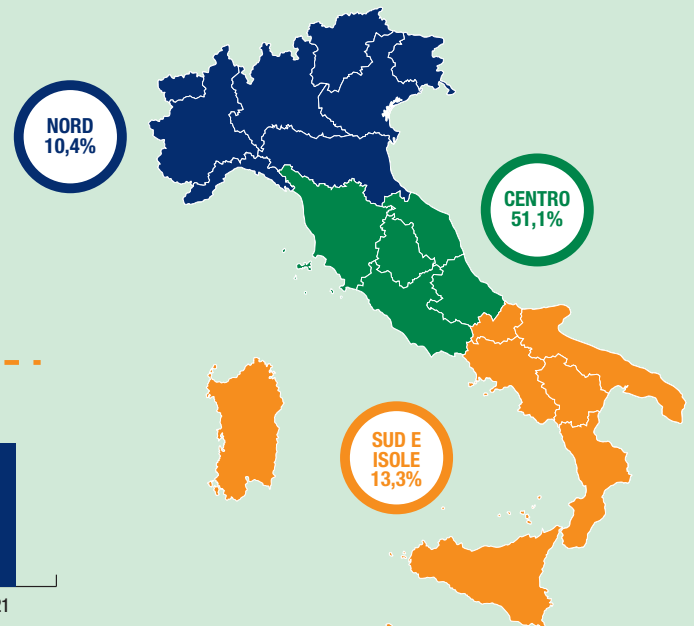


Spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % I quadrimestre 2021/2020



Elaborazione Ance su dati SIOPE



Si conferma ad aprile 2021 l'andamento positivo della spesa in conto capitale dei comuni italiani con una crescita del 10,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, nel corso del quale gli effetti della pandemia da Covid-19 sono stati particolarmente intensi. Complessivamente il primo quadrimestre dell'anno fa registrare un aumento del 16,6% che conferma la ripresa degli investimenti comunali avviata nel corso del 2019 (+12,6% rispetto al 2018) e soffocata nel 2020 dall'emergenza epi-

demiologica (+2,6%). A livello territoriale spicca il risultato delle regioni del centro (+51%), spiegato dal forte incremento della spesa per le infrastrutture stradali (+45,3%, pari a 42 milioni di euro), l'acquisto di mezzi di trasporto stradale (+166%, pari a 32,5 milioni di euro), gli interventi sui beni immobili (+52,3%, pari a 24,4 milioni di euro) e l'edilizia scolastica (+25%, pari a 13,8 milioni di euro). Seguono le regioni del Mezzogiorno con un incremento del 13,3% e il Nord con un +10,4%.

● Il credito



I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi al 2020 mostrano variazioni ancora negative per i finanziamenti per investimenti residenziali, -12,9% rispetto al 2019.

Per i finanziamenti in edilizia non residenziale, invece, dopo un 2019 fortemente negativo (-27,4%), nel 2020 i dati mostrano un incremento di erogazioni del 29,1% dovuto all'aumento registrato tra marzo e settembre 2020. La rilevazione di Bankitalia risente, come riportato an-

che nel Bollettino Economico, dell'ondata di finanziamenti erogati grazie alle misure introdotte dal Temporary Framework che hanno permesso al FdG per le PMI di operare con maggiore flessibilità. Anche le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case mostrano un dato positivo, +3,3% nel 2020, sebbene una quota importante sia rappresentata da surroghe e sostituzioni di mutui. Al netto di tali tipologie di finanziamento, i "nuovi contratti di mutui" per le famiglie diminuiscono, nel 2020, dell'1,7%.

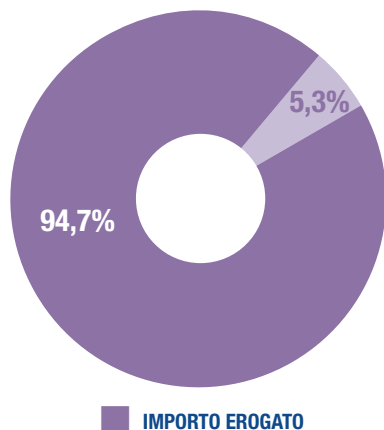
	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
	2020	2020/2019	2019/2018	2017/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	6.840	-12,9	+2,7	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	9.737	+29,1	-27,4	-57,5
Finanziamenti TOTALI al settore edile	16.577	+7,3	-14,4	-69,2
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	50.154	+3,3	-3,4	-24,0
Nuovi contratti	41.490	-1,7	-2,9	n.d.
Surroghe e sostituzioni	9.024	+55,1	-5,0	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

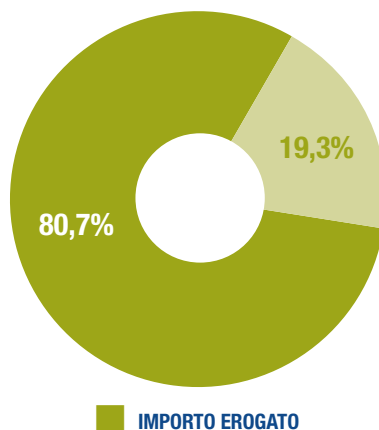
(aggiornato al 7 maggio 2021)

PRESTITI AL DI SOTTO DEI 30MILA EURO



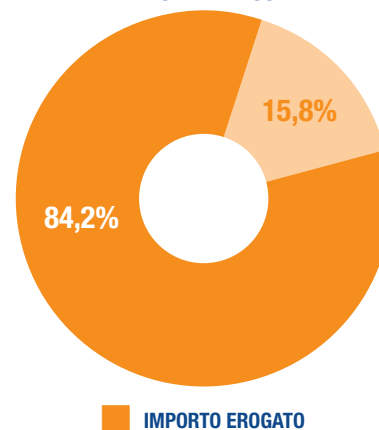
Oltre 1,3 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 25,2 mld, contro i 26 mld richiesti (il 94,7% del totale)

FINANZIAMENTI OLTRE 30MILA EURO



246mila domande pervenute, erogati 67,3 mld di euro a fronte degli 83,4 mld richiesti (80,7% del totale)

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE DI PRESTITI IN ESSERE



140mila domande pervenute, per un importo erogato di 33,1 mld di euro rispetto ai 39,3 mld richiesti (84,2% del totale)

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche