

# Edilizia Flash

SETTEMBRE 2021 - N. 12

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

In Italia, così come per il contesto mondiale, l'economia è in ripresa, sostenuta dal recupero delle attività produttive e commerciali, grazie all'avanzamento dei programmi di vaccinazione di massa.

	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		
	II Trim. 2021	I Sem. 2021	Previsioni 2021
<b>PIL</b>	<b>+17,3</b>	<b>+7,7</b>	<b>+5,9*</b>
- Consumi	+10,7	+3,7	
- Investimenti fissi lordi	+38,2	+23,7	
- Esportazioni	+38,4	+17,2	
- Importazioni	+27,2	+13,0	

\* Stima Ocse, settembre 2021

Elaborazione Ance su dati Istat

I dati Istat riferiti al secondo trimestre 2021 mostrano un Pil in aumento del +17,3% 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 (+38,2% su base annua), sia in quella estera (l'export cresce del 38,4%, contro il +27,2% delle importazioni). Per il 2021, le recenti previsioni dell'Ocse stimano per l'Italia un aumento del Pil del +5,9% (analogamente anche S&P, +6%) e il ritorno ai livelli pre-covid già nel 2022. Tale stima sottende un utilizzo dei fondi del PNRR efficiente accompagnato da importanti riforme che potranno ridare al Paese lo slancio necessario per la crescita e il recupero della produttività.

### INFLAZIONE

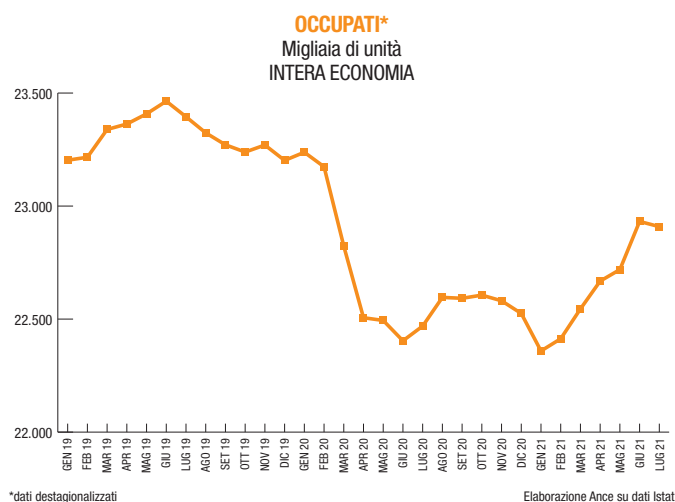
Ad agosto 2021 prosegue la ripresa dell'inflazione: l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) cresce del 2% rispetto ad agosto 2020 (+0,4% in termini congiunturali, ovvero nel confronto con il mese precedente).

Tale crescita risulta trainata dalla componente energetica che riflette gli aumenti delle quotazioni del petrolio rispetto allo scorso anno.



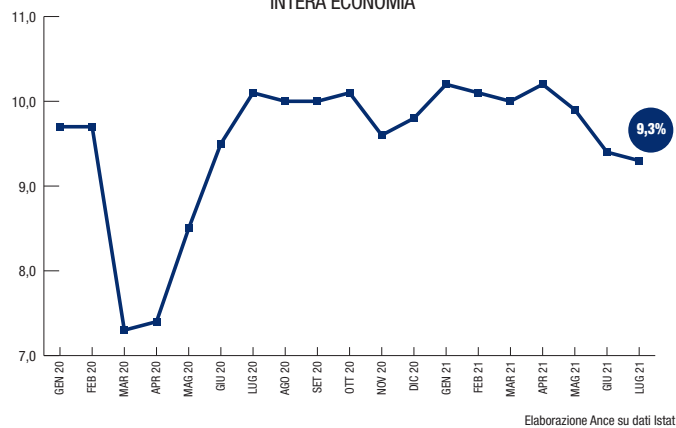
### Occupazione

Il recupero dell'attività economica si riflette positivamente anche sul mercato del lavoro. I dati mensili diffusi dall'Istat evidenziano una crescita progressiva degli occupati, in ulteriore accelerazione dall'estate: a luglio 2021, questi ultimi sfiorano i 23 milioni, livello confrontabile con i primi mesi del 2020 (tra febbraio e marzo).



D'altro canto, continua anche la discesa del tasso di disoccupazione che a luglio 2021 si assesta al 9,3% (rispetto a giugno, in ulteriore discesa dello 0,1%). Ancora più decisa la riduzione del tasso di disoccupazione giovanile (15-24 anni), a luglio 2021 pari al 27,7% (era il 29,3% il mese precedente).

### TASSO DI DISOCCUPAZIONE TOTALE - % INTERA ECONOMIA



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



## 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, la dinamica si conferma particolarmente positiva +54% rispetto al secondo trimestre 2020. Un risultato che si riflette negli investimenti in abitazioni (+53,1%) e in quelli in fabbricati non residenziali e altre opere (+55%). 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 (+12,8%), 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	
	II Trim. 2021	I Sem. 2021
<b>INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI</b>	<b>+54,0%</b>	<b>+33,8%</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

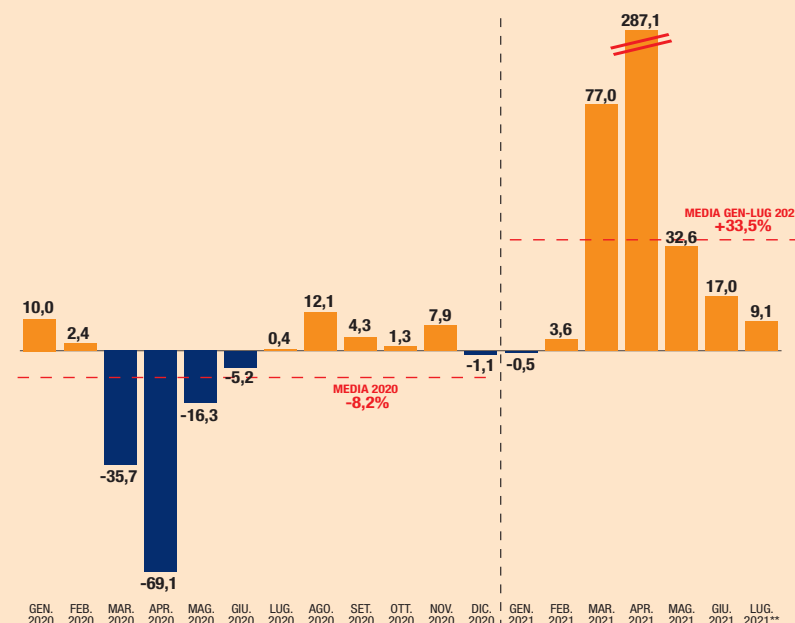
verno come il Superbonus 110%, misura per la quale va assolutamente prevista una proroga e le opportunità offerte del Recovery Plan. La previsione Ance per il 2021, formulata a febbraio scorso, è di un rimbalzo del +8,6% dei livelli produttivi, trainato dal recupero abitativo (+14%) e da progressivo 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, nel mese di luglio 2021, mostra una flessione dell'1,9% in termini congiunturali, ovvero rispetto al mese precedente. Nonostante tale calo – segnala l'Istat – “i livelli produttivi restano elevati, mantenendosi ben al di sopra di quelli pre-pandemici”.

Il confronto tendenziale con luglio 2020 mostra un robusto incremento del 9,1%, dopo i tassi di aumento a doppia cifra registrati nei mesi precedenti. Comparando, inoltre, il dato di luglio 2021 con l'analogo mese pre-pandemia (luglio 2019) la crescita si attesta a +9,5%, confermando, pertanto, un consolidamento del recupero, dopo la situazione drammaticamente eccezionale vissuta nel 2020. Nel complesso, i primi sette mesi del 2021, chiudono in positivo, registrando una crescita dell'indice destagionalizzato del 33,5% rispetto allo stesso mese dello scorso anno.

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

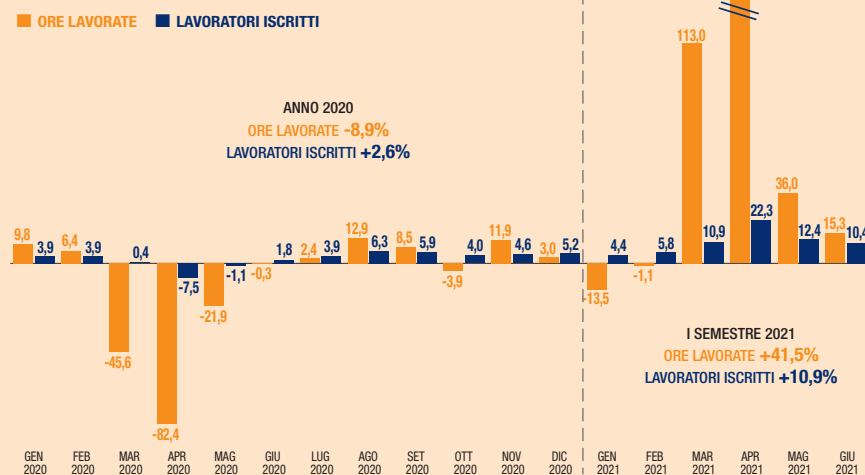


\*dati destagionalizzati; \*\*dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

### Ore lavorate e lavoratori iscritti

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



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)

Il mese di giugno 2021 vede un ulteriore consolidamento della ripresa, registrando una crescita del 15,3% del numero di ore lavorate e del 10,4% dei lavoratori iscritti rispetto allo stesso mese del 2020; mese quest'ultimo, caratterizzato dall'avvio della tanto auspicata inversione di tendenza, dopo le pesantissime flessioni dei mesi più neri del lockdown.

Complessivamente, il primo semestre dell'anno, chiude con un aumento del 41,5% delle ore lavorate e del 10,9% del numero di lavoratori iscritti rispetto allo stesso periodo del 2020.

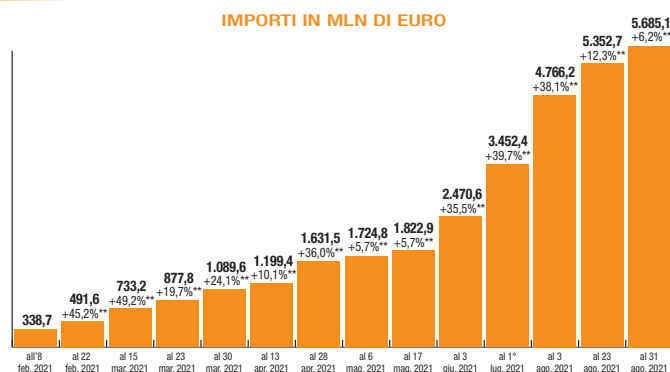
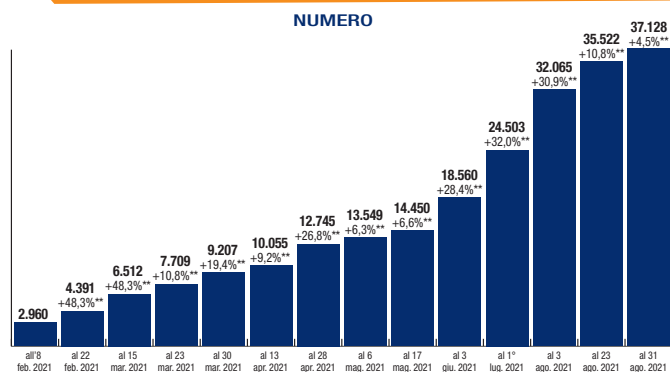


# Il Superbonus 110%

Il forte *appeal* del Superbonus non si ferma neppure ad agosto, mese nel quale gli interventi raggiungono il numero di 37.128 per un ammontare di quasi 5,7mld di euro (ovvero circa 6,3 miliardi come ammontare ammesso a detrazione, considerando l'aliquota del 110%). Rispetto alla rilevazione precedente, ovvero al 23 agosto, si registra un ulteriore aumento del 4,5% in numero e del 6,2% nell'importo. **A partire dai**

**mesi estivi, si registra una fortissima accelerazione favorita anche dai primissimi effetti delle semplificazioni previste con il DL 77/2021 (convertito in Legge n. 108/2021), fortemente richieste dall'Ance:** basti pensare che, nei mesi di luglio e agosto 2021, risultano interventi legati al Superbonus per un **ammontare complessivo di oltre 2 mld** (da 3,5mld a 5,7mld, dei quali 3,9 mld già realizzati).

## Interventi\*

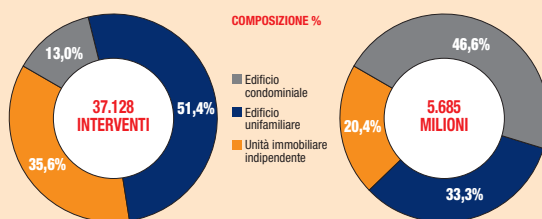


\* interventi con almeno un'asseverazione protocollata; \*\* rispetto alla rilevazione precedente

Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

Sebbene gli interventi continuino a riferirsi prevalentemente ad edifici unifamiliari (il 51,4% del numero totale) e ad unità immobiliari indipendenti (35,6%), si evidenzia la crescita della quota relativa ai condomini, pari, oggi, al 13% (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 46,6% sull'ammontare complessivo. Si tratta, ovviamente, di lavori con importo medio importante (quasi 550mila euro), se raffrontato agli interventi su singole abitazioni (circa 90/100mila euro). L'evoluzione nel tempo mostra come, in una prima fase di

### Interventi\* per tipologia di edificio



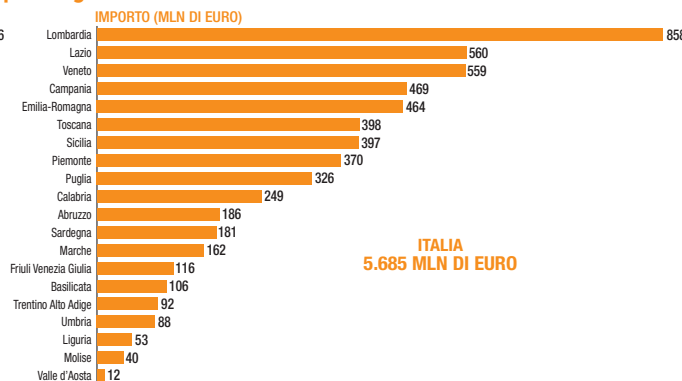
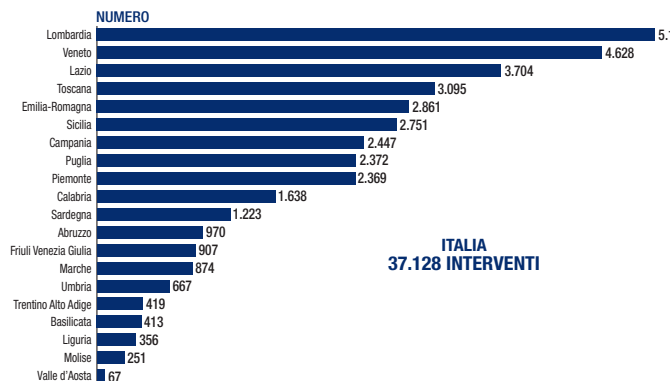
\* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 31 agosto 2021  
Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

applicazione del beneficio fiscale, gli edifici unifamiliari rappresentavano una quota molto più consistente, pari a circa il 60% della numerosità totale e il 43% dell'importo. Al 31 agosto tale incidenza si è ridotta di circa 10 punti percentuali, scendendo, rispettivamente, al 51,4% e al 34,4%. Al contempo, come già evidenziato, è aumentata la quota sul mercato riferita ai condomini.

È possibile immaginare che le recenti semplificazioni introdotte dal DL 77/2021 (convertito in Legge n. 108/2021), avranno, certamente, nel prossimo futuro, un ulteriore significativo impatto positivo sugli interventi relativi a edifici condominiali.

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 31 agosto 2021

Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

**Lo sprint evidenziato negli ultimi due mesi 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 sta entrando solo ora nella fase di espansione, dopo pesanti ritardi nella fase iniziale: pertanto è quanto mai necessaria prevedere, da subito, una proroga di tale strumento.**



## ● 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).

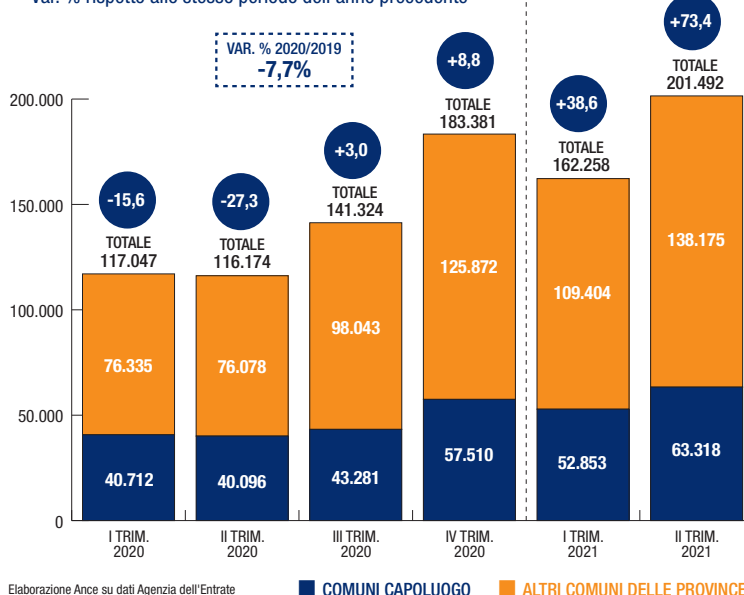
In particolare, a Genova e Roma, nel confronto con l'analogo trimestre ante emergenza sanitaria, si osservano i maggiori tassi di crescita delle compravendite, rispettivamente pari a +32,7% e a +19,4%.

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.



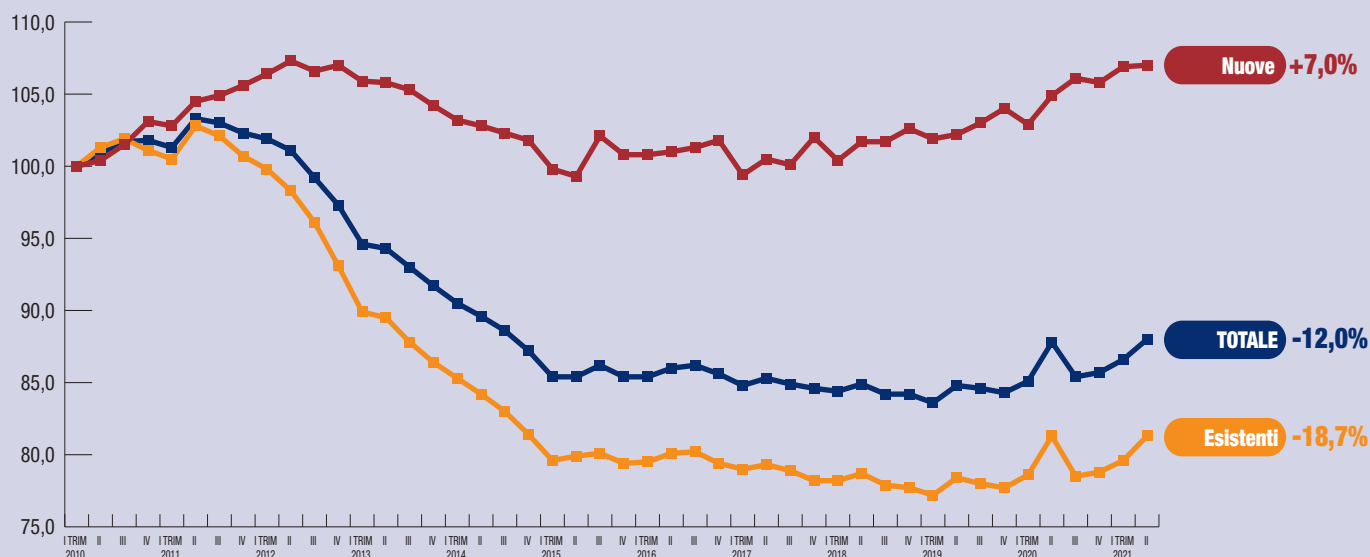
Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, gli ultimi dati riferiti al secondo trimestre 2021 confermano i segnali di ripresa in atto ormai da due anni.

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

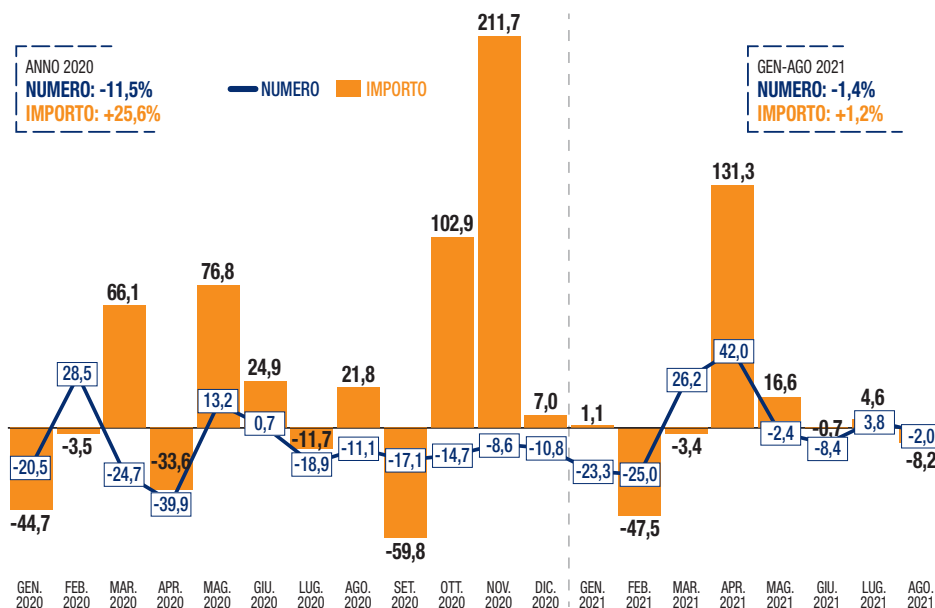
**Il mese di agosto 2021 segna un risultato negativo, soprattutto in valore, delle gare pubblicate per lavori, registrando una flessione degli importi banditi dell'8,2% rispetto allo stesso mese del 2020 (il quale, a sua volta, aveva mostrato un consistente aumento in valore di oltre il 20% nel confronto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

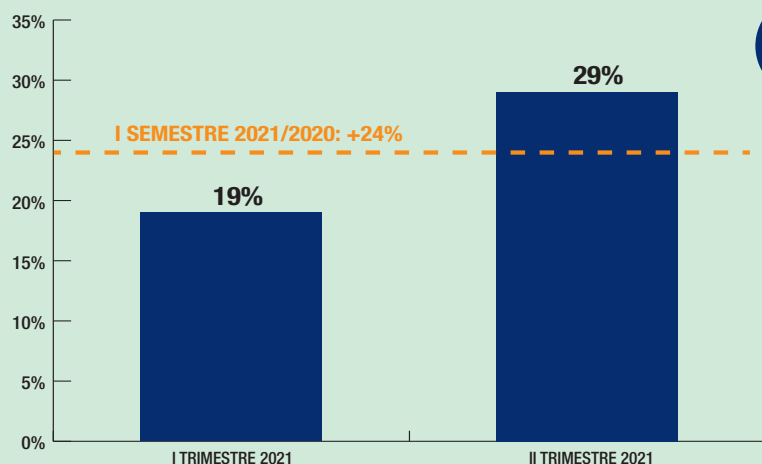


Elaborazione Ance su dati Infoplus

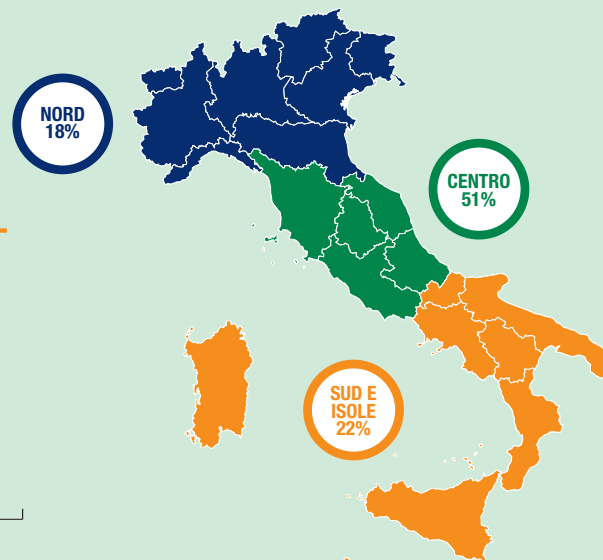
**l'1,4% nel numero di pubblicazioni e un aumento dell'1,2% degli importi banditi rispetto al periodo gennaio-agosto 2020.** Tale risultato deriva da aumenti generalizzati in quasi tutte le classi di importo (soprattutto le gare di importo superiore ai 50mln e la fascia 1-5mln); fanno eccezione i tagli 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 periodo gennaio-giugno 2021, una crescita del 24% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Si conferma, quindi, nel primo semestre dell'anno in corso la ripresa degli investimenti comunali avviata nel corso del 2019 (+12,6% rispetto al 2018) e soffocata nel 2020 dall'emergenza epidemiologica (+2,6%).

A livello territoriale spicca il risultato delle regioni del centro (+51%), spiegato dal forte incremento della spesa per le infrastrutture stradali (+32%, pari a 46,6 milioni di euro), interventi sui beni immobili (+56%, pari a 36,3 milioni di euro) ed edilizia scolastica (+33%, pari a 25,5 milioni di euro). Seguono le regioni del Mezzogiorno con un incremento del 22% e il Nord con un +18%.

**Il credito**



I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi al primo trimestre 2021 mostrano una variazione positiva dei finanziamenti per investimenti residenziali, +69% rispetto al primo trimestre 2020. Anche i finanziamenti in edilizia non residenziale, nello stesso periodo, registrano dati in crescita del 17,7% rispetto al primo trimestre 2020. Tale andamento è riconducibile sicuramente alla maggiore

flessibilità con cui, grazie al Temporary Framework, il Fondo di garanzia PMI concede la garanzia pubblica sui finanziamenti delle imprese. Anche le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case mostrano un dato positivo, +29,2% nel primo trimestre 2021, attribuibile all'aumento dei nuovi contratti (+41,8%), mentre diminuiscono, dopo molto tempo, le surroghe e le sostituzioni di mutui (-18,4%).

	Flussi di NUOVI MUTUI Milioni di euro I Trim. 2021	VARIAZIONI %		
		I Trim. 2021/ I Trim. 2020	2020/2019	2017/2007
<b>Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE</b>	<b>2.753 *</b>	<b>+69,0</b>	<b>-12,9</b>	<b>-77,1</b>
<b>Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE</b>	<b>2.084 *</b>	<b>+17,7</b>	<b>+29,1</b>	<b>-57,5</b>
<b>Finanziamenti TOTALI al settore edile</b>	<b>4.836 *</b>	<b>+42,2</b>	<b>+7,3</b>	<b>-69,2</b>
<b>MUTUI alle famiglie per acquisto di case</b>	<b>14.722</b>	<b>+29,2</b>	<b>+3,3</b>	<b>-24,0</b>
<b>Nuovi contratti</b>	<b>12.769</b>	<b>+41,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>n.d.</b>
<b>Surroghe e sostituzioni</b>	<b>1.953</b>	<b>-18,4</b>	<b>+55,1</b>	<b>n.d.</b>

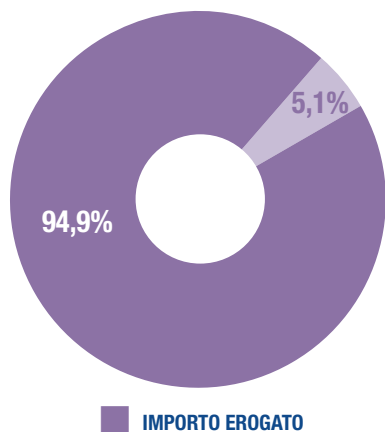
\* È in corso un approfondimento per comprendere come vengono conteggiati i finanziamenti rinegoziati a valere sull'art. 13 del DL Liquidità

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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

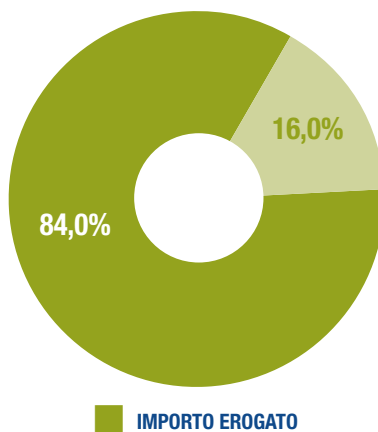
(aggiornato al 13 agosto 2021)

**PRESTITI AL DI SOTTO DEI 30MILA EURO**



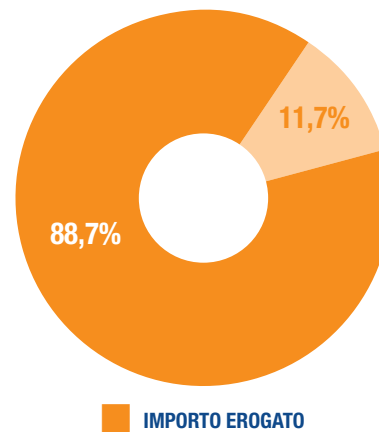
Oltre 1,35 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 26,1 mld, contro i 27,5 mld richiesti (il 95% circa del totale)

**FINANZIAMENTI OLTRE 30MILA EURO**



280mila domande pervenute, erogati 75,9 mld di euro a fronte dei 90 mld richiesti (84% del totale)

**OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE DI PRESTITI IN ESSERE**



156mila domande pervenute, per un importo erogato di 37,5 mld di euro rispetto ai 42,3 mld richiesti (88,7% del totale)

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche



## I numeri di Edilizia Flash

### IL QUADRO MACROECONOMICO

	Previsioni 2021	
Pil	+7,7%*	+5,9%**
Inflazione	+2,0%***	
Occupati intera economia	22.909.000	
Tasso di disoccupazione		
– Totale	9,3%****	
– Giovanile (15-24 anni)	27,7%****	

\* Var. % I sem. 2021/I sem. 2020; \*\* Stima Ocse, settembre 2021;  
\*\*\* Var. % Agosto 2021/Agosto 2020; \*\*\*\* Luglio 2021  
Elaborazione Ance su dati Istat

### GLI INVESTIMENTI E LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni	+33,8%*
Produzione nelle costruzioni	+33,5%**
Ore lavorate (CNCE)	+41,5%*
Lavoratori iscritti (CNCE)	+10,9%*

\* Gennaio-Giugno 2021; \* Gennaio-Luglio 2021  
Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

### IL SUPERBONUS 110%

INTERVENTI AL 31 AGOSTO 2021

**37.128 cantieri**  
per **5.685 milioni di euro**

QUOTA % CONDOMINI

NUMERO **13,0%**

IMPORTO **46,6%**

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**

I sem. 2021

	+24%
--	------

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

### IL CREDITO

	2020	I trim. 2021
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	-12,9%	+69,0%
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	+29,1%	+17,7%
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	+3,3%	+29,2%

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

Prestiti al di sotto dei 30mila euro	<b>94,9%</b> l'importo erogato
Finanziamenti oltre 30mila euro	<b>84,0%</b> l'importo erogato
Operazioni di rinegoziazione dei prestiti in essere	<b>88,7%</b> l'importo erogato

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia