

# Edilizia Flash

**MARZO 2022 - N. 4**

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, nel 2021, ha mostrato un deciso recupero, superiore alle attese, dopo un 2020 in consistente calo per effetto della pandemia. I dati di contabilità nazionale diffusi dall'Istat riferiti al 2021 indicano un importante aumento del Pil italiano del +6,6% su base annua. La crescita risulta trainata dalla domanda interna, soprattutto nella parte investimenti (+17%), in particolare nella componente costruzioni. L'Ance stima, infatti, che oltre 1/3 della crescita del Pil sia attribuibile al settore.

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

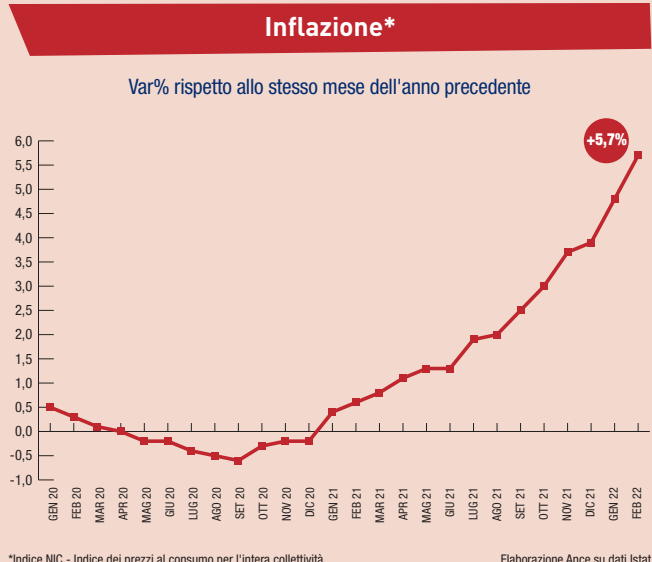
\* Commissione europea, febbraio 2022

Elaborazione Ance su dati Istat

Per l'anno in corso la previsione per l'economia italiana rilasciata dalla Commissione Europea è di un aumento del +4,1%, (rispetto alla precedente del +4,3%). A questo proposito, la recente crisi geopolitica internazionale ha mutato profondamente il quadro generale e anche le possibili prospettive dell'economia italiana, innescando un'ulteriore accelerazione dei prezzi delle commodity energetiche e alimentari. Per il nostro Paese, la Russia è determinante per l'approvvigionamento di materie prime, fornendo oltre il 40% degli acquisti di gas dall'estero e oltre il 10% dei prodotti petroliferi raffinati. In tal senso, l'Istat, stima un effetto al ribasso di 0,7 punti percentuali sul livello del Pil nel 2022.

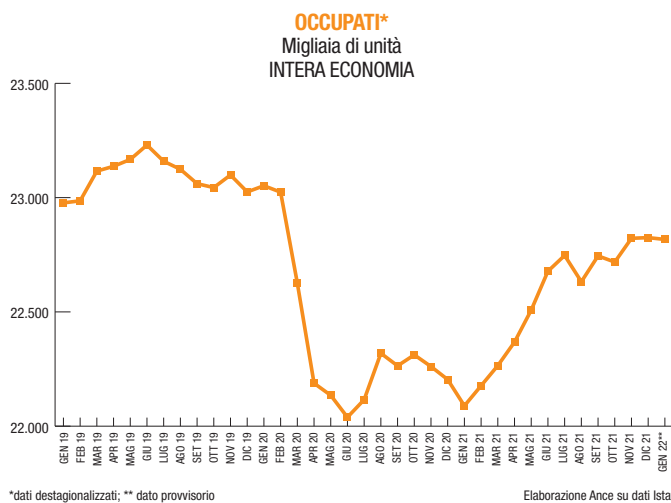
### INFLAZIONE

A febbraio, per l'ottavo mese consecutivo, l'inflazione accelera, raggiungendo un livello (+5,7%) che non si rilevava da novembre 1995. Il rialzo continua ad essere determinato, principalmente, dal forte rincaro dei prezzi dei beni energetici. Queste tensioni inflazionistiche, come si legge nel comunicato dell'Istat, si propagano anche ai beni alimentari, i cui prezzi accelerano di oltre un punto, trascinando oltre il 4% anche la crescita dei prezzi del cosiddetto "carrello della spesa".

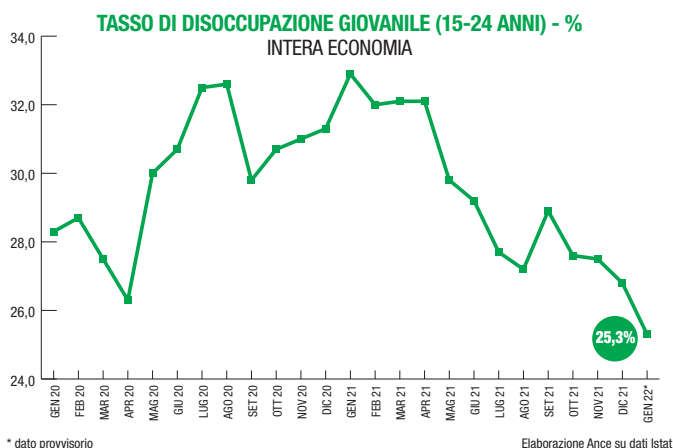


### Occupazione

Il 2022 si apre all'insegna della stabilità: a gennaio, il numero di occupati per l'intero sistema economico risulta pari a poco più di 22,8mln, mantenendosi sugli stessi livelli di fine 2021. Seppur gradualmente, i livelli occupazionali continuano a risalire dopo lo shock pandemico.



A gennaio si riscontrano ulteriori riduzioni nel tasso di disoccupazione totale e giovanile che si attestano, rispettivamente, all'8,8% e al 25,3%. A dicembre, i due valori erano più elevati e pari al 9% e al 26,6%.



## 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 recenti dati di contabilità nazionale, 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 (+15%) che

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

\* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà

Fonte Ance, febbraio 2022

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

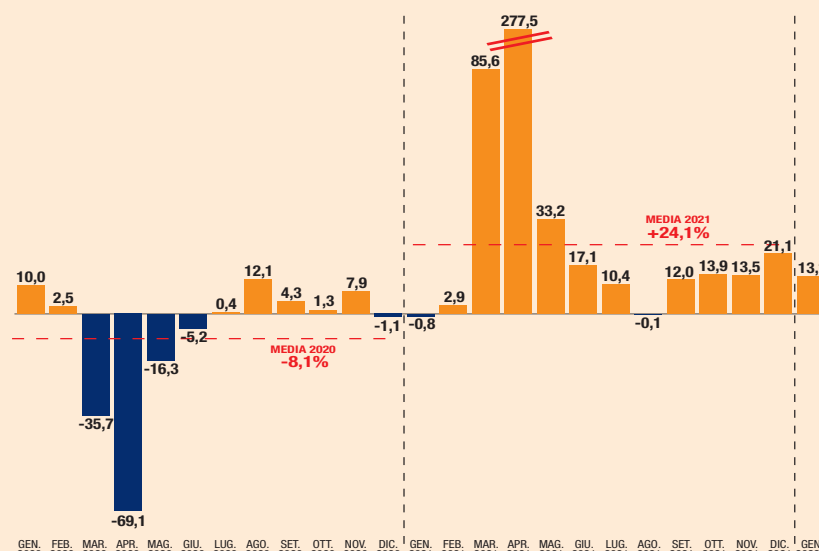


Il 2022 si apre in positivo: l'indice (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario, a gennaio, registra un ulteriore e significativo aumento del +13,2% rispetto allo stesso mese dello scorso anno.

Questo risultato, che segue un 2021 particolarmente positivo (+24,1% rispetto al 2020), lascia 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\*



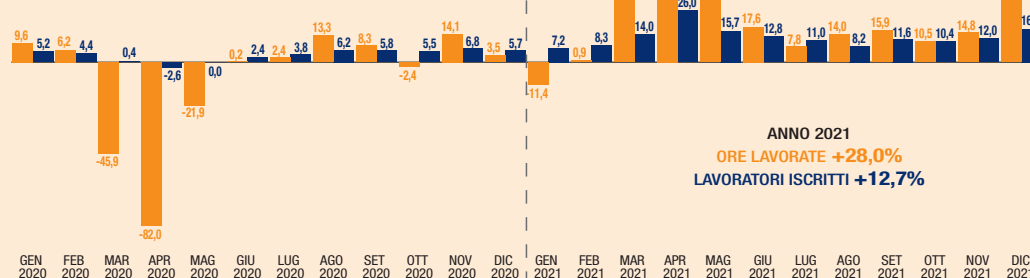
\*dati destagionalizzati; \*\*dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

### Ore lavorate e lavoratori iscritti

■ ORE LAVORATE ■ LAVORATORI ISCRITTI

ANNO 2020  
ORE LAVORATE -8,6%  
LAVORATORI ISCRITTI +3,7%



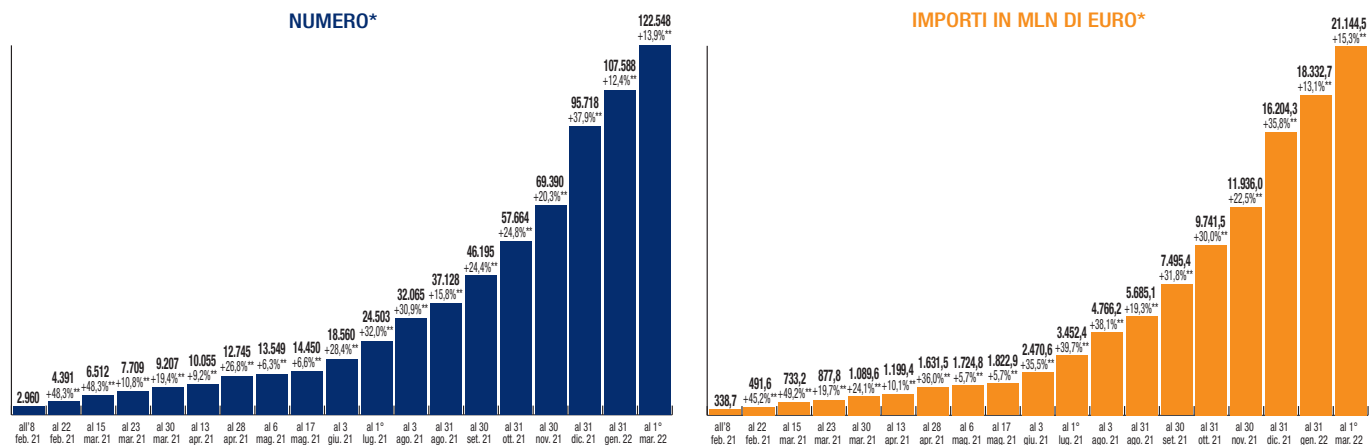
Elaborazione Ance su dati CNCE (dati su 114 casse edili/edilcasse; data estrazione: 1 marzo 2022 per variazioni mensili del 2020 e dei primi 11 mesi 2021; 8 marzo 2022 per le variazioni di dicembre 2021)

Il 2021 si chiude con una ulteriore accelerazione della dinamica espansiva che ha caratterizzato tutto l'anno. Rispetto a dicembre 2020, il numero di ore lavorate nell'ultimo mese dell'anno passato registra un consistente aumento del 35,8%, mentre i lavoratori iscritti crescono del 16,6%. L'intero anno 2021 segna, complessivamente, un aumento del 28% delle ore lavorate e del 12,7% dei lavoratori iscritti.

# Il Superbonus 110%

I risultati del monitoraggio Enea - MISE - MITE al primo marzo 2022, evidenziano 122.458 interventi legati al Superbonus, per un ammontare corrispondente di 21,1mld (quasi 15mld di essi, ovvero il 70%, si riferiscono a lavori già realizzati). In un mese (31 gennaio - 1 marzo), l'incremento è stato del 13,9% in numero e del 15,3% nell'importo.

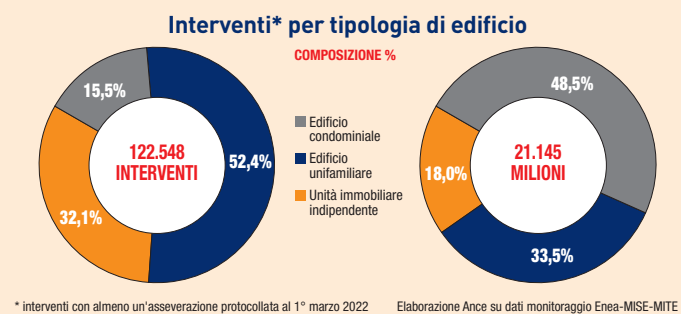
## Interventi



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

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MISE-MITE

Guardando alla tipologia di edificio, prevalgono gli interventi su immobili unifamiliari (il 52,4% del totale), seguiti dalle unità immobiliari indipendenti (32,1%); ancora in crescita, d'altro canto, la quota relativa ai condomini che, ad oggi, raggiunge il 15,5% (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 10,3mld su 21,1mld). I lavori in questione, ovviamente, hanno un importo medio importante (circa 540mila euro), se raffrontato agli interventi su singole abitazioni (circa 90/100mila euro).

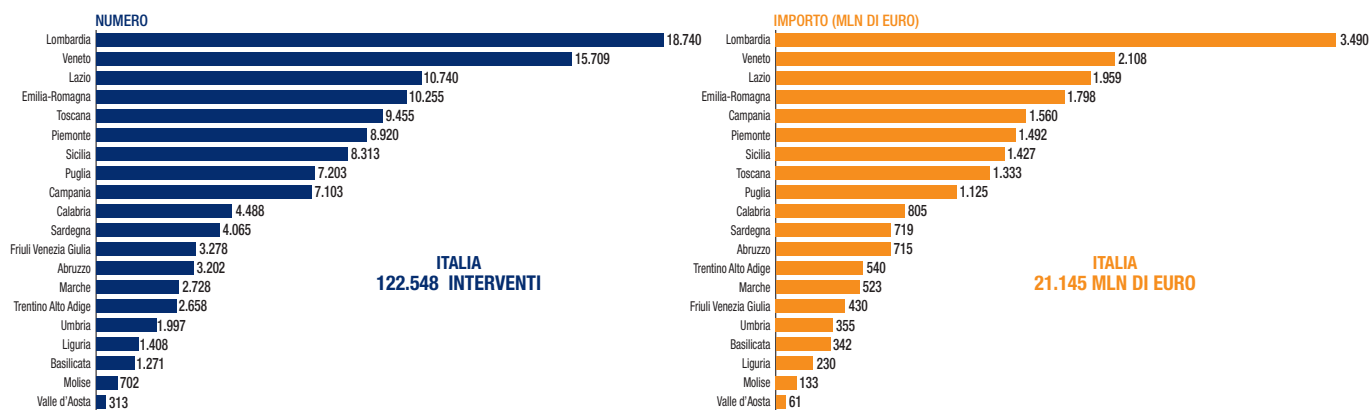


\* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 1° marzo 2022

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MISE-MITE

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 1° marzo 2022

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MISE-MITE

Il Superbonus, così come i risultati del monitoraggio continuano a testimoniare, conferma di poter essere una misura di rilancio molto efficace per il settore e per l'intera economia.

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 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

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 meriterebbe 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.

## Il mercato immobiliare residenziale

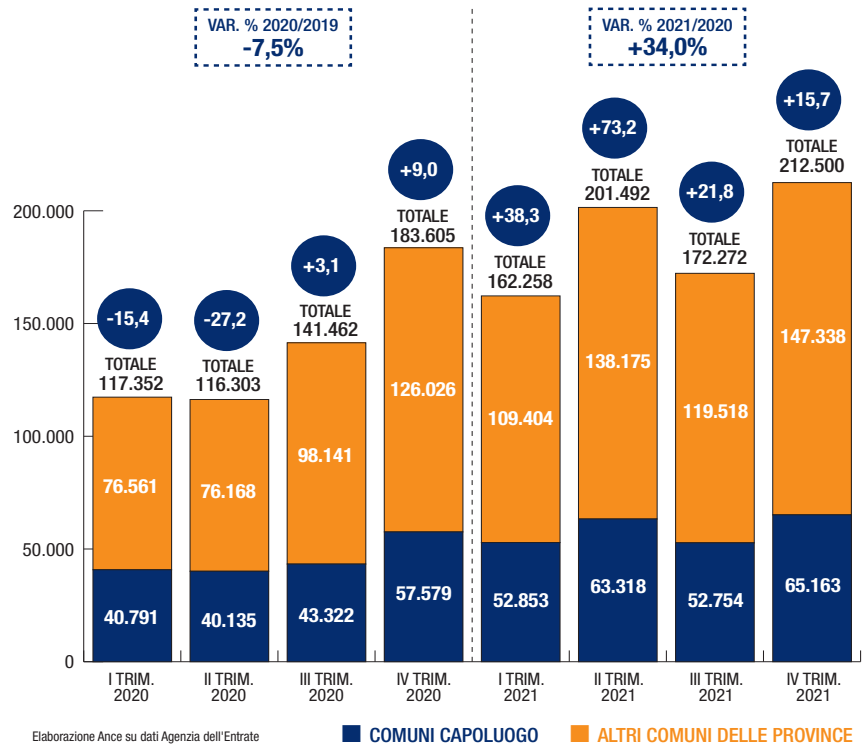


Lo scorso anno si è concluso confermando la buona resilienza del mercato immobiliare residenziale, lasciandosi alle spalle l'emergenza sanitaria. Gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al quarto trimestre 2021 registrano infatti, un ulteriore aumento del +15,7% rispetto al quarto trimestre 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

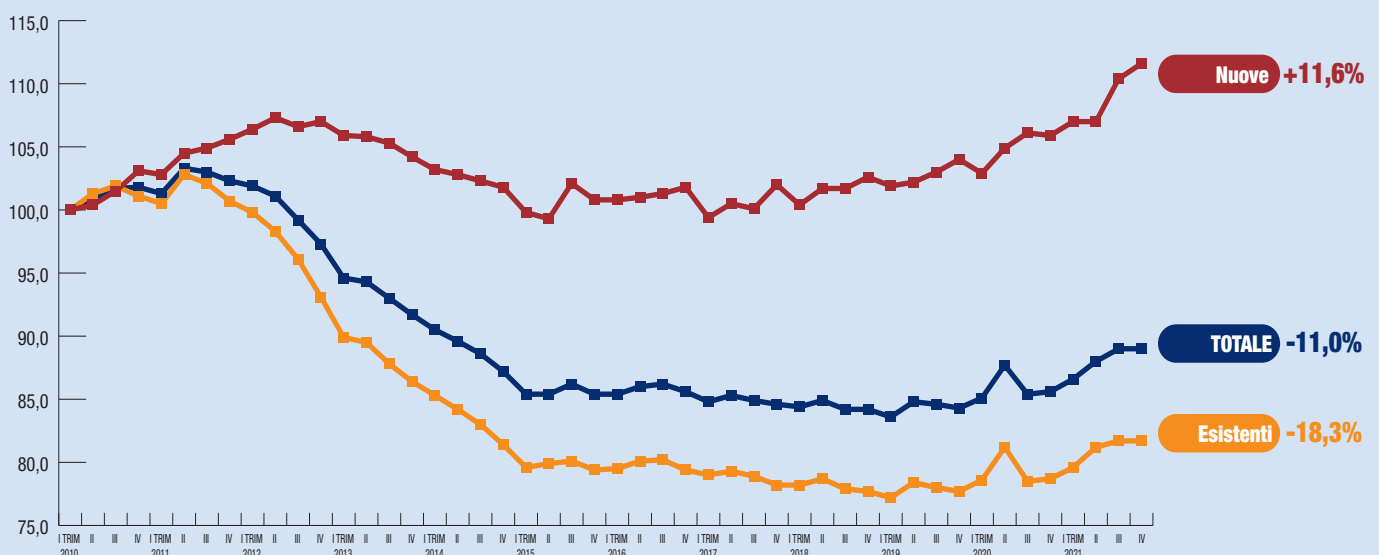
prezzi delle abitazioni esistenti con un aumento del +2,3%.

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



Elaborazione Ance su dati Istat

## 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.

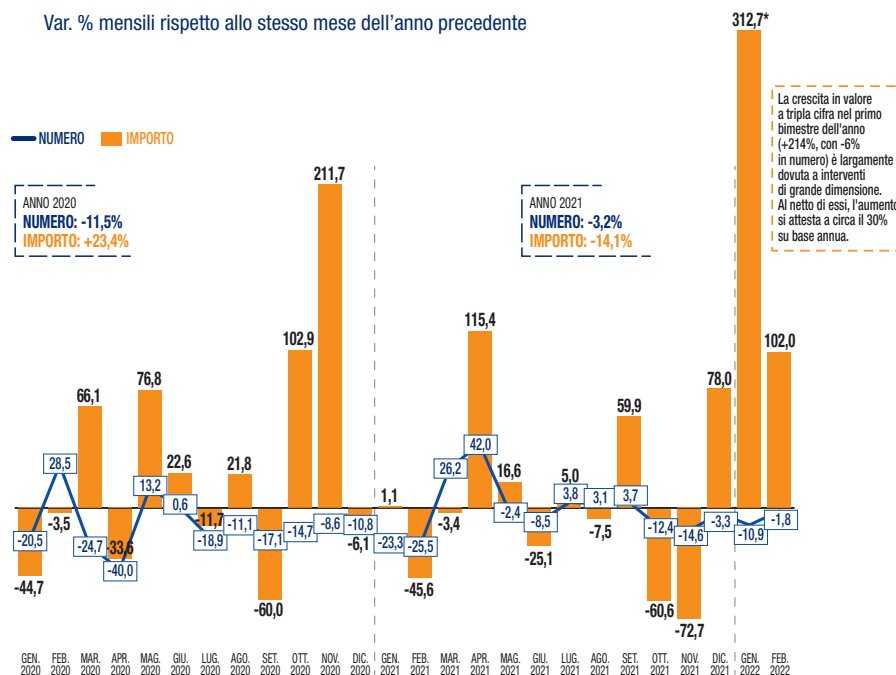
Il riferimento va, ad esempio, alla gara di febbraio 2022 promossa dall'**Ente autonomo Volturno** per lavori ferroviari sulle linee vesuviane (292mln) e ai bandi di gennaio di **Rfi** (piano per l'eliminazione dei passaggi a livello, 23 lotti per 757mln) e di **Infratel** (concessione di contributi 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%.

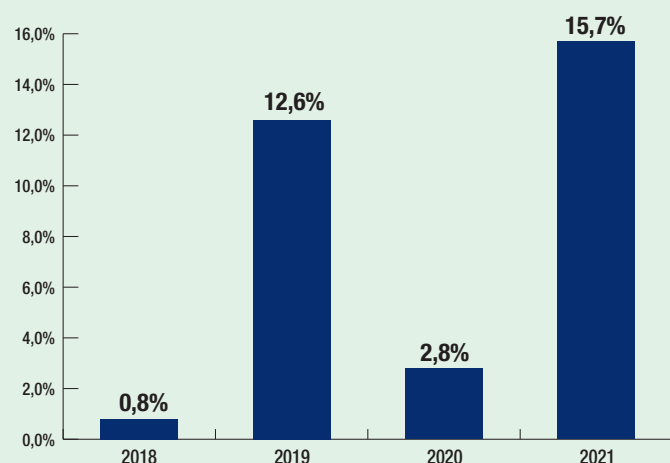
Elaborazione Ance su dati Infoplus

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%).

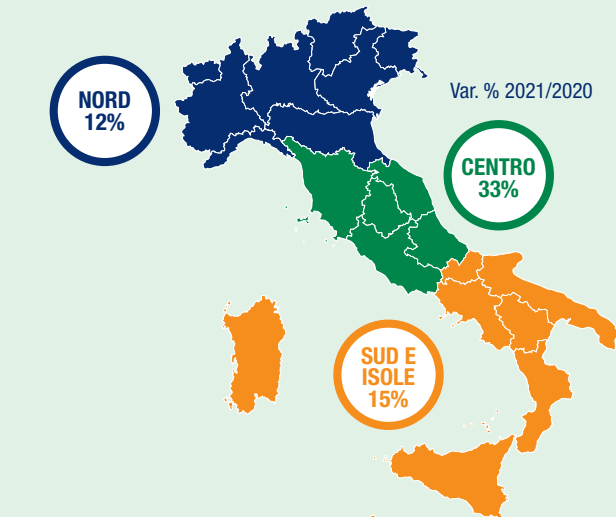
### Andamento della spesa in conto capitale dei comuni italiani

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 ai primi 9 mesi 2021 mostrano una variazione positiva dei finanziamenti per investimenti residenziali, +31,4% rispetto ai primi 9 mesi del 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% rispetto ai primi 9 mesi 2020. Le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case sono aumentate nello stesso periodo del 30,4%, incremento attribuibile all'aumento dei nuovi contratti (+42,5%), mentre diminuiscono, dopo molto tempo, le surroghe e le sostituzioni di mutui (-14,6%).

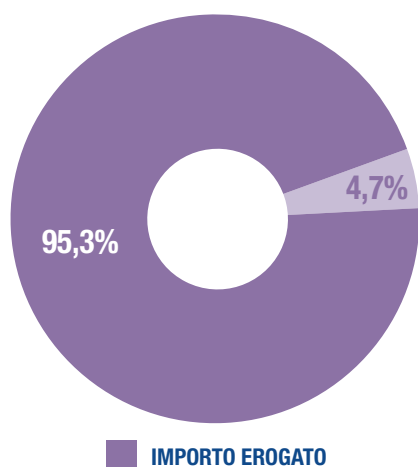
	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
	Milioni di euro Primi 9 mesi 2021	Primi 9 mesi 2021/ Primi 9 mesi 2020	2020/2019	2017/2007
<b>Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE</b>	<b>6.463</b>	<b>+31,4</b>	<b>-12,9</b>	<b>-77,1</b>
<b>Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE</b>	<b>5.218</b>	<b>-32,0</b>	<b>+29,1</b>	<b>-57,5</b>
<b>Finanziamenti TOTALI al settore edile</b>	<b>11.681</b>	<b>-7,2</b>	<b>+7,3</b>	<b>-69,2</b>
<b>MUTUI alle famiglie per acquisto di case</b>	<b>45.696</b>	<b>+30,4</b>	<b>+3,3</b>	<b>-24,0</b>
<b>Nuovi contratti</b>	<b>39.393</b>	<b>+42,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>n.d.</b>
<b>Surroghe e sostituzioni</b>	<b>6.303</b>	<b>-14,6</b>	<b>+55,1</b>	<b>n.d.</b>

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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

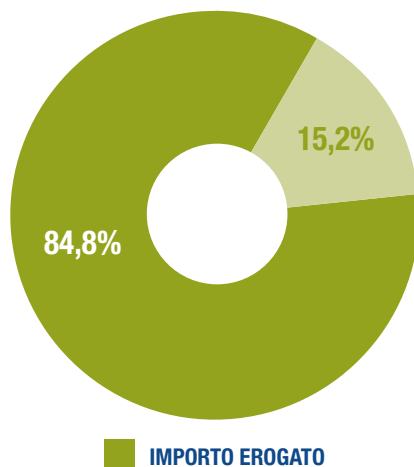
(aggiornato al 31 dicembre 2021)

### PRESTITI AL DI SOTTO DEI 30MILA EURO



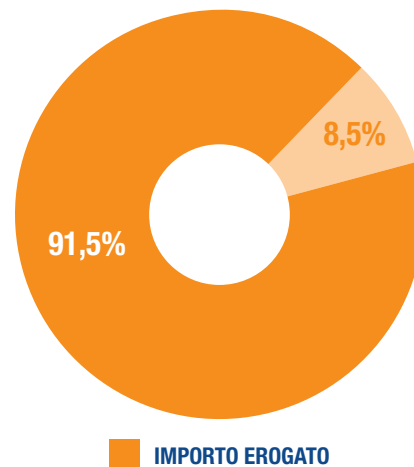
Quasi 1,4 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 26,6mld, contro i 27,8 mld richiesti (il 95% del totale)

### 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)



## I numeri di Edilizia Flash

### IL QUADRO MACROECONOMICO

	2021	Previsioni 2022
Pil	+6,6%	+4,1%*
Inflazione	+5,7%**	
Occupati intera economia	22.817.000	
Tasso di disoccupazione		
– Totale	8,8%***	
– Giovanile (15-24 anni)	25,3%***	

\* Stima Commissione europea, febbraio 2022; \*\* Var. % Febbraio 2022/Febraio 2021; \*\*\* Gennaio 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)	+28,0%***
Lavoratori iscritti (CNCE)	+12,7%***

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

### IL SUPERBONUS 110%

INTERVENTI AL 1° MARZO 2022

**122.548 cantieri**  
per **21.145 milioni di euro**

QUOTA % CONDOMINI

NUMERO **15,5%**

IMPORTO **48,5%**

Elaborazione Ance su dati Enea-MISE-MITE

### IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	2020*	2021*
Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo	-7,5%	+34,0%
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	Primi 9 mesi 2021
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	-12,9%	+31,4%
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	+29,1%	-32,0%
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	+3,3%	+30,4%

**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