

Edilizia Flash

DICEMBRE 2023 - N. 6

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

- **Il quadro macroeconomico**
- **Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni**
- **Il Superbonus (110%-90%)**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **Il credito**
- **L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione**
- **I lavori pubblici**
- **I numeri di Edilizia Flash**

Il quadro macroeconomico

Dopo le brillanti performance del biennio 2021-2022, l'economia italiana sembra aver perso slancio, tornando alle modeste dinamiche di crescita del periodo pre-pandemico. Nel terzo trimestre del 2023, infatti, il Pil è rimasto stabile rispetto ad un anno prima (+0,1%), sia per l'andamento sottotono dei consumi (-0,2%) – frenati dalla perdita di potere d'acquisto delle famiglie –, sia per la debolezza degli investimenti (-0,2%), sui quali pesa il difficile accesso al credito. Anche le esportazioni registrano una lieve flessione (-0,4%), più marcata per l'import (-3,2%). In questo contesto di fragili aspettative di crescita, **l'Istat stima, per il 2023, un aumento del PIL del +0,7% su base annua**, rispetto al +1,2% previsto a giugno scorso.

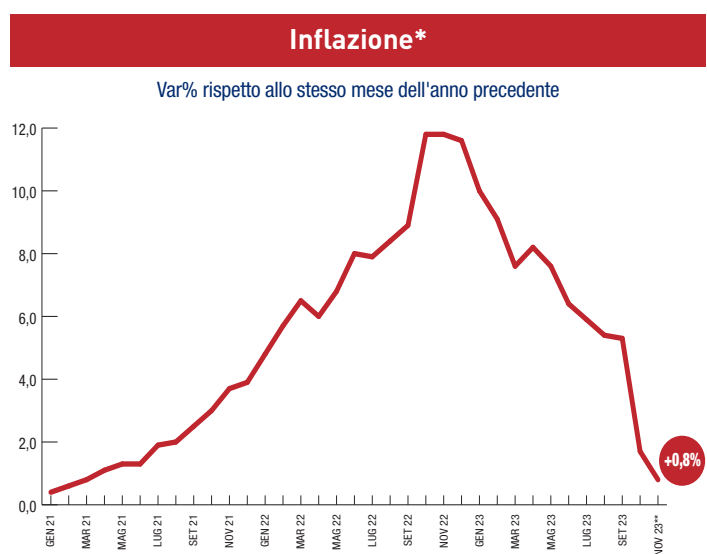
	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente		
	III Trim. 2023	Primi 9 mesi 2023	Previsione 2023
PIL	+0,1%	+0,9%	+0,7%
– Consumi	-0,2%	+1,2%	
– Investimenti fissi lordi	-0,2%	+0,9%	
– Esportazioni	-0,4%	+0,3%	
– Importazioni	-3,2%	+0,2%	

Elaborazione Ance su dati Istat

Inflazione

L'inflazione continua la sua discesa rispetto ai massimi di un anno fa, attestandosi **a novembre a +0,8% rispetto allo stesso mese del 2022**.

Tale modesto incremento, mai così basso da marzo 2021, è determinato dalla netta flessione nei prezzi dei beni energetici, a fronte di aumenti nella componente inflattiva "di fondo", calcolata sui beni di più largo consumo ad esclusione degli energetici e degli alimentari freschi che impatta negativamente sul potere di acquisto delle famiglie.



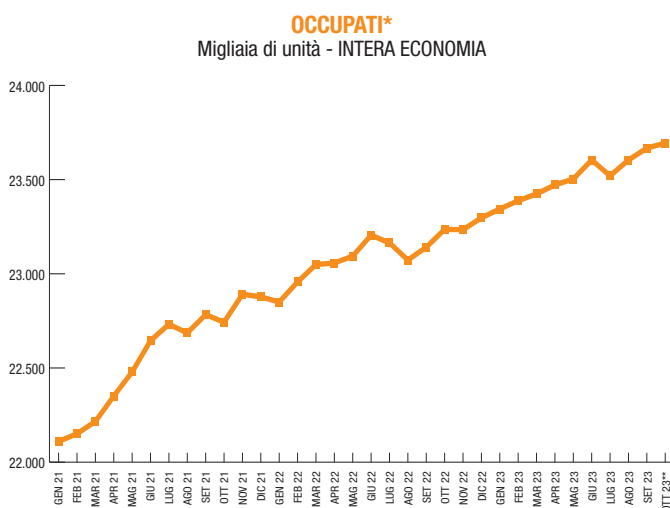
*Indice NIC - Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività ** dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Occupazione

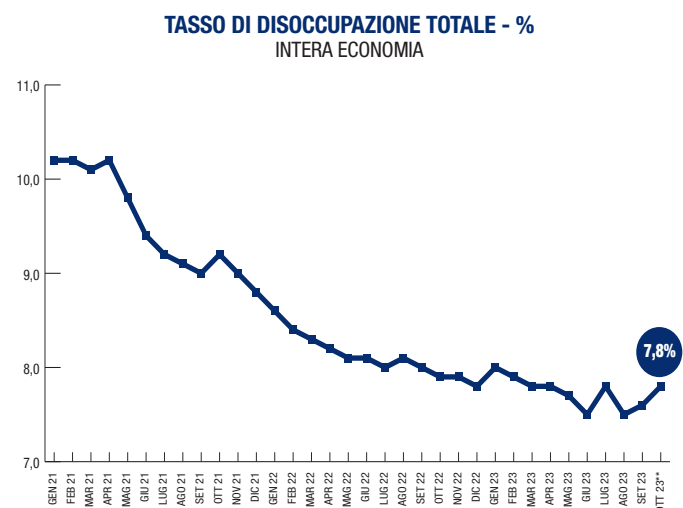
Dopo la battuta d'arresto di luglio, il mercato del lavoro prosegue il trend di crescita, in atto da dicembre dello scorso anno. **Secondo l'Istat, il numero di occupati complessivi raggiunge 23 milioni e 694 mila, il valore più alto della serie storica mensile che parte dal 2004**. Su base annua, il numero di occupati risulta più elevato di 458 mila unità rispetto a ottobre 2022, grazie al forte contributo dei dipendenti permanenti e a quello più contenuto degli autonomi.

Sempre secondo l'Istat, a ottobre il tasso di disoccupazione, si attesta al 7,8%, in lieve aumento rispetto al mese precedente (era +7,6% a settembre 2023).



*dati destagionalizzati; ** dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat



* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat



Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni

Nel terzo trimestre 2023, gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi per trasferimento di proprietà) risultano in flessione tendenziale del -2,4%, sintesi di una riduzione nel comparto abitativo (-5,6%), e di un aumento in quello dei fabbricati non residenziali e altre opere (+1,9%). Con il terzo trimestre, i primi 9 mesi del 2023 segnano un calo dei livelli produttivi del settore del -2,7% su base annua.

In questi giorni, il Centro Studi sta lavorando al nuovo Osservatorio Congiunturale che, oltre ad offrire un quadro aggiornato della situazione economica e settoriale, conterrà le nuove previsioni per le costruzioni nel 2024.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI*

Variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

	III Trimestre 2023	Primi 9 mesi 2023
COSTRUZIONI	-2,4%	-2,7%
ABITAZIONI	-5,6%	-7,8%
NON RESIDENZIALE	+1,9%	+4,4%

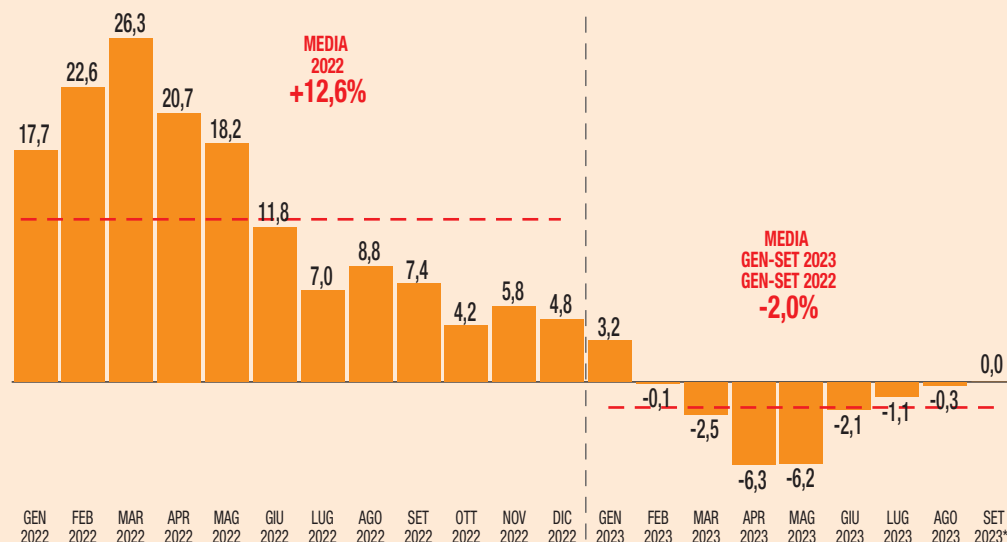
* Al lordo dei costi per trasferimento di proprietà

Elaborazione Ance su dati Istat

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), corretto per gli effetti di calendario, a settembre 2023, risulta stazionario rispetto allo stesso mese dello scorso anno, mantenendosi su livelli storicamente elevati (a sua volta, a settembre 2022 aveva registrato un aumento consistente del +7,4% su base annua). È il primo segno non negativo dopo le flessioni tendenziali in atto da febbraio 2023. Sull'arresto di tale dinamica potrebbe incidere l'approssimarsi della scadenza del 110%, che spinge a un'accelerazione dei lavori, come testimoniato dai dati Enea-Mase, a partire dal mese di settembre. Con il dato di settembre, nei primi 9 mesi del 2023, la produzione settoriale registra una flessione del 2% in confronto allo stesso periodo del 2022.

Produzione nelle costruzioni (indice Istat)

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

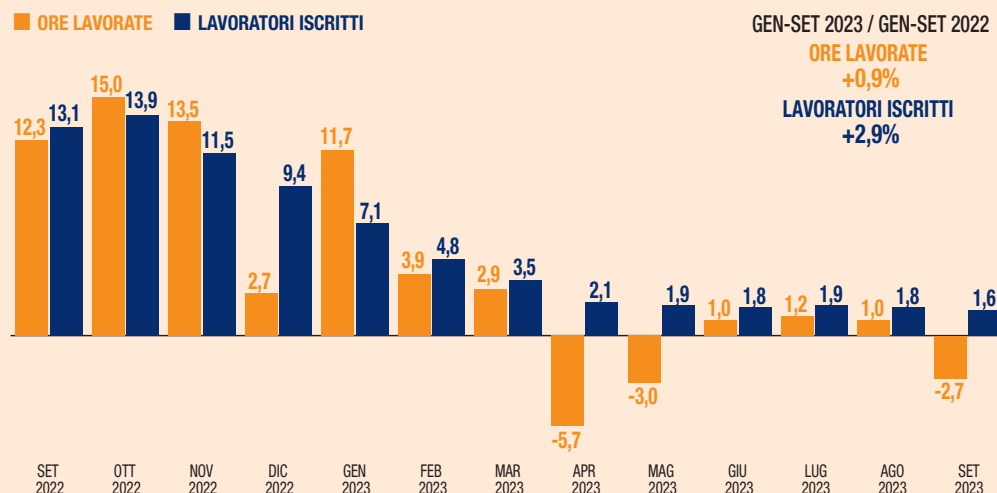


*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

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 113 casse edili /edilcasse

Secondo gli ultimi dati del monitoraggio CNCE, elaborati su 113 casse edili, nel mese di settembre il numero delle ore lavorate e il numero dei lavoratori iscritti mostrano un andamento opposto, con le prime in calo del -2,7% su base annua, e il secondo in aumento del +1,6%. Complessivamente, i primi nove mesi del 2023 confermano il trend di crescita, sebbene con intensità diverse: i lavoratori iscritti registrano un aumento del +2,9% contro una crescita contenuta registrata dalle ore lavorate (+0,9%), legata a performance positive intervallate da alcuni mesi negativi.

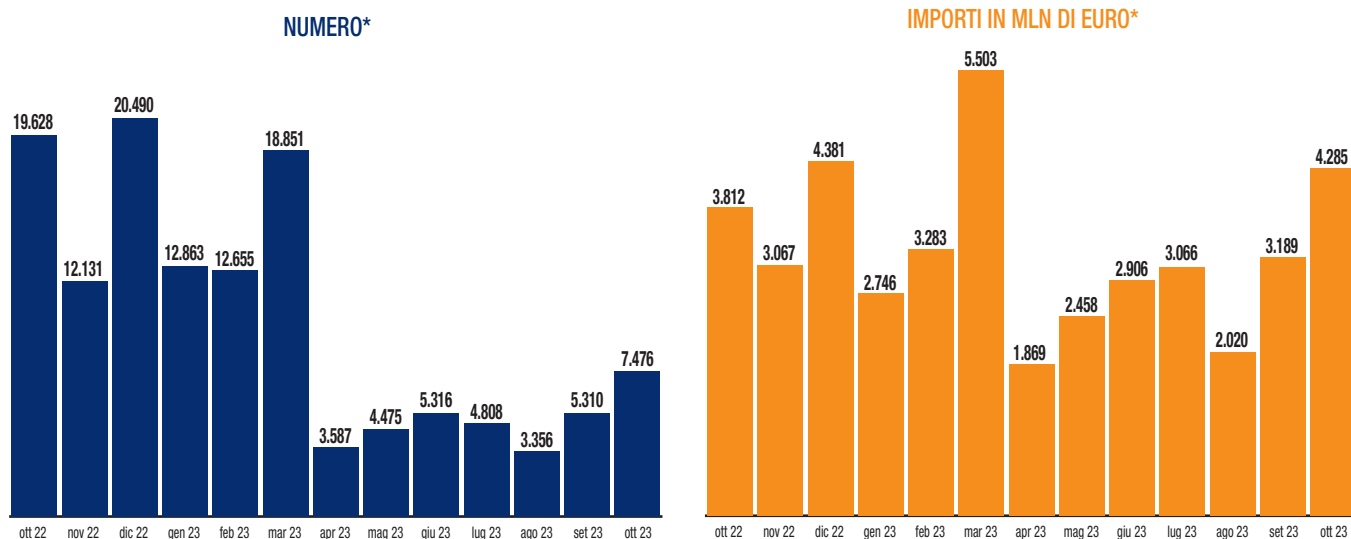


● Il Superbonus (110%-90%)

Ad ottobre, secondo il monitoraggio Enea-MASE, risultano 7.476 interventi legati all'efficientamento energetico sostenuti dal Superbonus (110%-90%), per un ammontare di quasi 4,3 miliardi, in forte aumento in confronto al mese precedente (+40,8% nel numero dei lavori e +34,4% in termini di importi).

Dall'inizio del provvedimento, il numero totale degli interventi ha raggiunto le 438.137 richieste, per un investimento complessivo di oltre 93,8 miliardi di euro (comprese le somme non ammesse a detrazione). Nel complesso, i lavori ancora da terminare ammontano a circa 17,2 miliardi, di cui il 78% riguarda i condomini (13,4 miliardi).

Interventi - Valori mensili



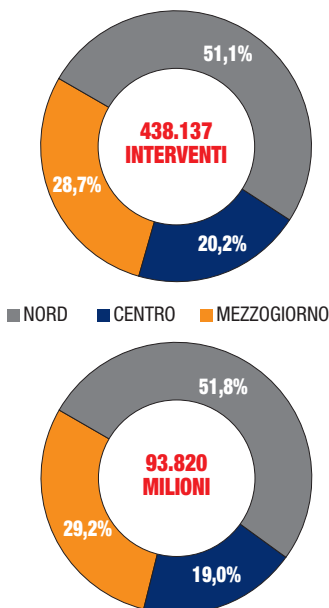
* Interventi con almeno un'asseverazione protocollata

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MASE

A livello territoriale, si conferma una maggior concentrazione degli interventi al Nord (poco più del 50%), con il Sud e il Centro a seguire.

Interventi* per ripartizione geografica

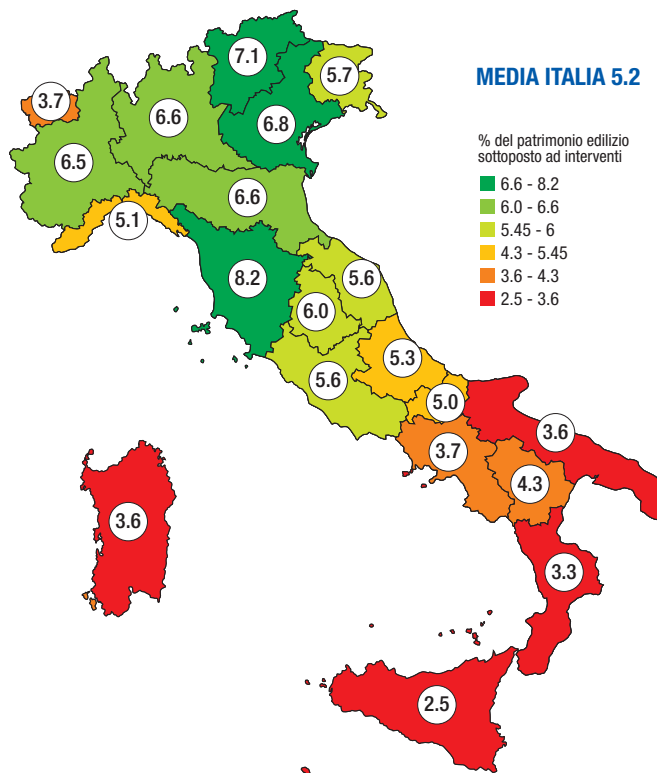
Valori cumulati
Composizione % al 31 ottobre 2023



* Interventi con almeno un'asseverazione protocollata
Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MASE

Interventi per 100 edifici residenziali*

Valori percentuali % al 31 ottobre 2023



* costruiti tra il 1946 e il 2005
Elaborazione Ance su dati ISTAT (Censimento popolazione e abitazioni 2011) ed Enea-MASE

Il Superbonus e gli altri bonus ordinari, grazie anche alla possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura, in quasi tre anni hanno dato il via ad un importante processo di efficientamento energetico. **L'evidenza di una prima riqualificazione diffusa sul territorio trova riscontro nell'elaborazione dell'Ance, che confronta il numero di interventi di Superbonus energetico al totale degli edifici per i quali la riqualificazione energetica si può valutare fattibile e conveniente. A livello nazionale, il risultato mostra come il 5,2% sia stato riqualificato, con una distribuzione diversa tra regioni del Centro Nord e del Mezzogiorno, differenza che trova spiegazione anche nelle differenze climatiche presenti nel Paese.**



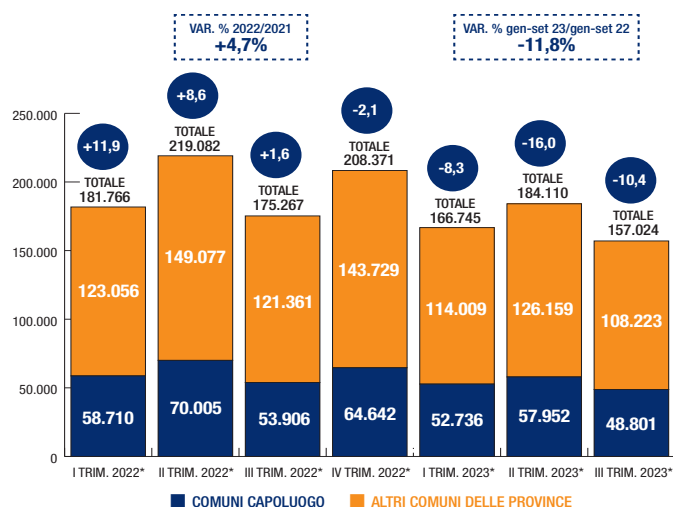
● Il mercato immobiliare residenziale

Il mercato immobiliare residenziale, nel terzo trimestre 2023 manifesta un'ulteriore flessione delle **abitazioni compravendute** (-10,4% su base annua), dando seguito alla tendenza negativa in atto dalla fine dell'anno scorso. Le riduzioni interessano sia i comuni capoluogo (-9,5%) che gli altri comuni delle province (-10,8%). Su tale dinamica continua ad incidere il lento rientro dell'inflazione che deprime il potere di acquisto delle famiglie, oltre alla difficoltà di accesso al credito. In questo contesto, le previsioni di Nomisma per il 2023 sono orientate ad una riduzione (-12,4%), con un numero di compravendite che si attesterà a circa 684mila. An-

che per il 2024 è atteso un ulteriore calo di circa il -9% delle abitazioni compravendute. Relativamente ai **prezzi delle abitazioni**, i dati Istat del secondo trimestre 2023 confermano un andamento ancora positivo (+0,7%) ma con primi segnali di frenata, attribuibili al rallentamento dei prezzi delle abitazioni nuove (+0,5% contro il +5,3% del trimestre precedente). A livello territoriale, i prezzi si riducono al Centro (-0,7%) e nel Sud e Isole (-1,5%), mentre crescono al Nord (Nord-Ovest +2,5% e Nord-Est +1,1% rispetto al secondo trimestre 2022), dove spicca la vivacità delle città di Milano (+7,1%) e di Torino (+4,1%). Secondo Nomisma, è lecito attendersi il protrarsi della debolezza dei valori immobiliari, con aumenti dei prezzi nominali di circa mezzo punto percentuale annuo nel periodo 2024-2026, che si traducono in una riduzione in termini reali pari a poco più dell'1%.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

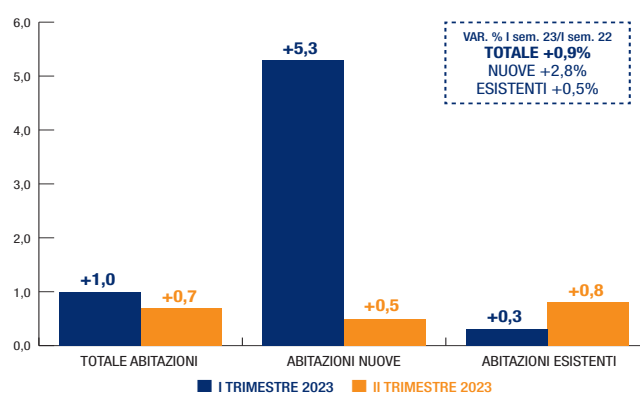


* Dati provvisori.

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Indice dei prezzi delle abitazioni in Italia

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Istat

● Il credito

I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi al primo semestre 2023 mostrano un nuovo importante calo di erogazioni per i finanziamenti per investimenti residenziali (-10,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), ma un aumento per gli investimenti non residenziali (+17,2% rispetto al primo trimestre 2022). I mutui destinati alle famiglie per l'acquisto di case registrano, invece, nello stesso periodo un ulteriore importante calo, -29,8%, legato alla diminuzione dei nuovi contratti di mutuo che si sono ridotti del 31,5%. Questo a dimostrazione di come l'incremento dei tassi incida negativamente sull'apertura di nuovi mutui.

	Flussi di NUOVI MUTUI Milioni di euro I Sem. 2023	VARIAZIONI %		
		I Sem. 2023/ I Sem. 2022	2022/2021	2022/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	3.414	-10,4	-9,1	-75,2
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	3.131	17,2	-30,0	-78,4
Finanziamenti TOTALI al settore edile	6.545	0,9	-18,1	-76,5
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	20.823	-29,8	-10,9	-1,8
Nuovi contratti	18.807	-31,5	-1,7	n.d.
Surroghe e sostituzioni	1.535	9,1	-71,4	n.d.

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione

Nei primi dieci mesi del 2023, il costo dei beni energetici e dei principali materiali da costruzione risulta in netto rallentamento rispetto ai massimi storici registrati nell'estate 2022, sebbene i livelli restino ancora elevati rispetto al trend di lungo periodo.

Tra le materie prime con le più ampie contrazioni su base annua spiccano il gas naturale (-69%) e l'energia elettrica (-59,7%) anche in virtù della temperatura autunnale particolarmente mite, che ha permesso una riduzione dei consumi.

Il calo del prezzo dell'energia, a sua volta, ha influenzato anche il costo delle materie plastiche, con delle va-

riazioni negative che oscillano tra il -22,5% del polistirene al -42% del PVC in confronto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Tra le commodity non energetiche impiegate nel settore delle costruzioni, emerge, in particolare, la riduzione del prezzo del ferro tondo per c.a. (-26,2%).

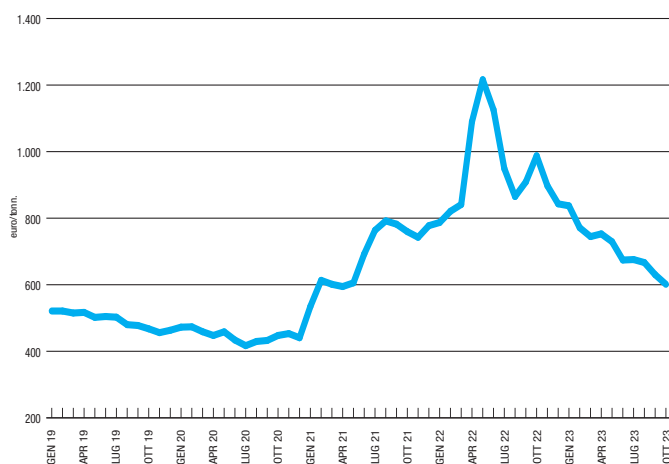
Flessioni decisamente più lievi per bitume e rame (rispettivamente -8,1% e -6,6%), per il forte aumento della domanda da parte della Cina. Quest'ultima, infatti, ha avviato consistenti investimenti in infrastrutture viarie e stradali, oltre che in beni "ad alta tecnologia" come veicoli elettrici e pannelli solari.

VARIAZIONI DI PREZZO DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE

MATERIALE	Fonte	Var % media 2022/ media 2021	Var % gen-ott 2023/ gen-ott 2022
Ferro - acciaio tondo per cemento armato	Metal Bulletin	+37,2%	-26,2%
Polietilene (HDPE)	Prometeia	-1,5%	-27,3%
Polietilene (LDPE)	Prometeia	-5,1%	-35,3%
Polipropilene	Prometeia	-4,2%	-30,0%
PVC	Prometeia	+16,2%	-42,0%
Polistirene	Prometeia	+26,4%	-22,5%
Rame	Prometeia	+6,1%	-6,6%
Petrolio	Prometeia	+55,7%	-21,0%
Gasolio	Prometeia	+95,1%	-25,3%
Bitume	Argus	+34,3%	-8,1%
Legname di conifera piallato grezzo, Italia (€/mc)	Prometeia	-13,1%	-28,5%
Gas Naturale	Prometeia	+179,7%	-69,0%
Energia Elettrica	Prometeia	+142,5%	-59,7%

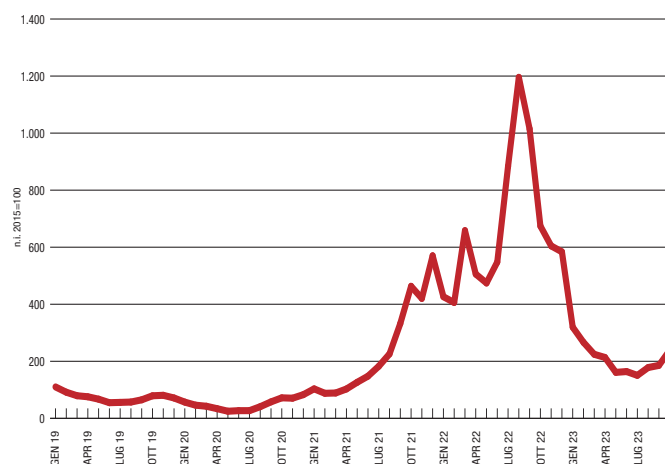
Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

FERRO TONDO PER CEMENTO ARMATO



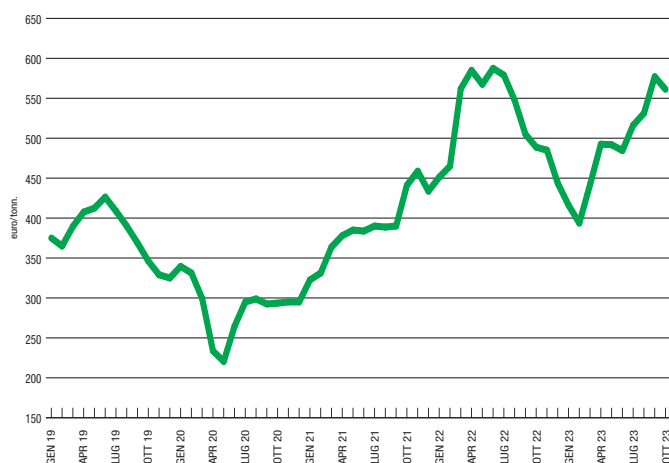
Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin

GAS NATURALE



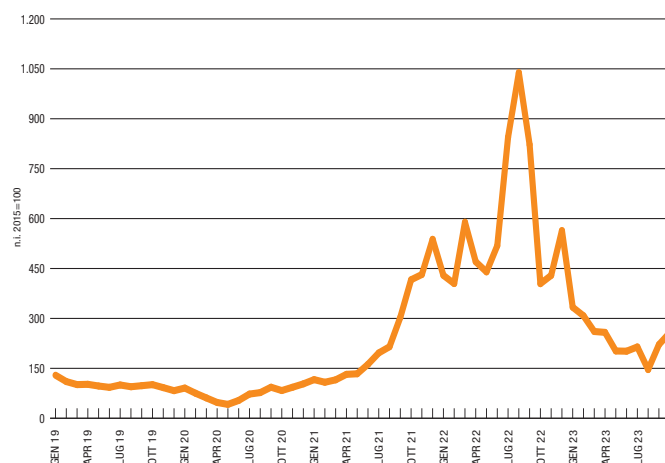
Elaborazione Ance su dati Prometeia

BITUME



Elaborazione Ance su dati Argus

ENERGIA ELETTRICA

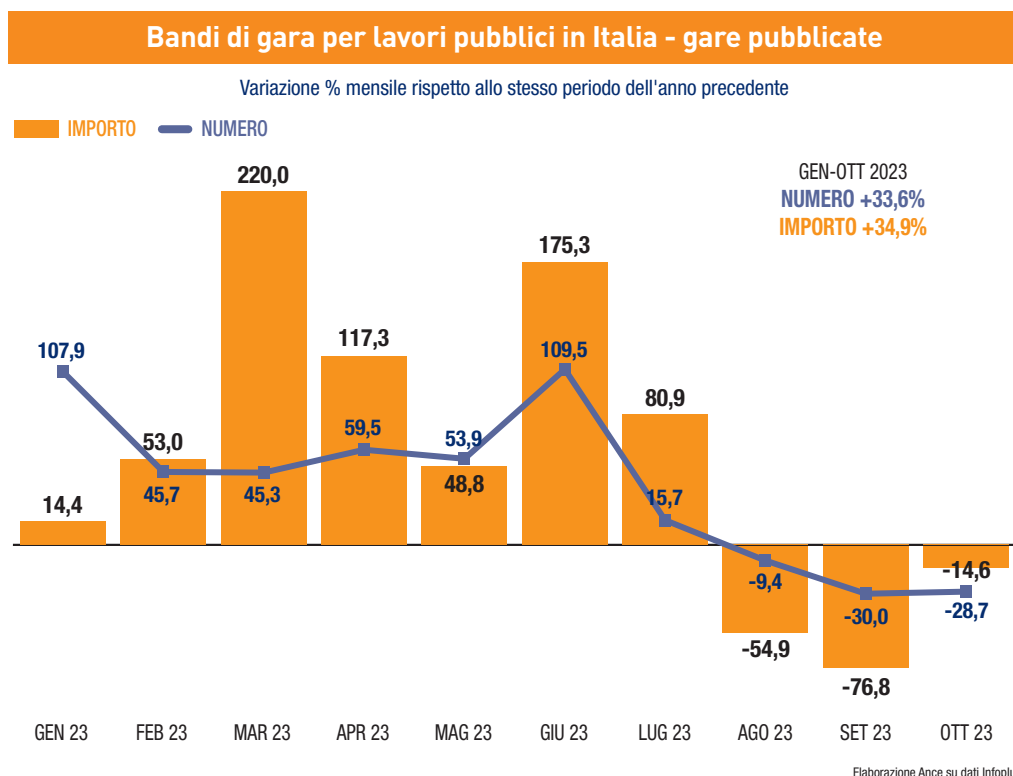


Elaborazione Ance su dati Prometeia



I lavori pubblici

Ottobre 2023, con quasi 1.400 gare pubblicate per un valore complessivo di 4,2 miliardi, **mostra una flessione del 28,7% nel numero e del 14,6% nell'importo rispetto allo stesso mese del 2022**. Si tratta del **terzo mese consecutivo a segno negativo**; a partire da agosto, infatti, si sono iniziati a registrare segnali di frenata, dopo l'espansione che aveva caratterizzato la prima parte dell'anno. Tale ridimensionamento risente non solo dell'introduzione del nuovo codice dei contratti, ma anche e soprattutto del confronto con l'anno precedente caratterizzato da livelli eccezionali, dovuti principalmente alla pubblicazione di gare PNRR. Nonostante l'andamento negativo, ad ottobre 2023 sono state promosse sul mercato alcune iniziative di importo rilevante tra le quali si segnalano: per Rfi, **manutenzione straordinaria fabbricati ferroviari** (accordo quadro in 5 lotti per 604mln), **linea ferroviaria**

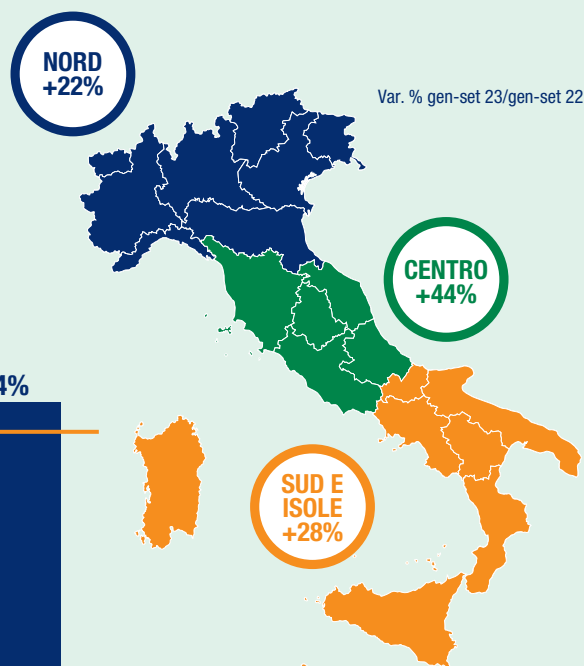


Lamezia Terme-Catanzaro lido (201mln) e **nuovo hub della stazione di Bari** (147mln); per Hera (lavori sull'intera rete - 6 lotti per

486,4mln); per Anas ammodernamento S.16 in Emilia-Romagna (198mln). **Nei primi dieci mesi del 2023**, si segnalano livelli comunque

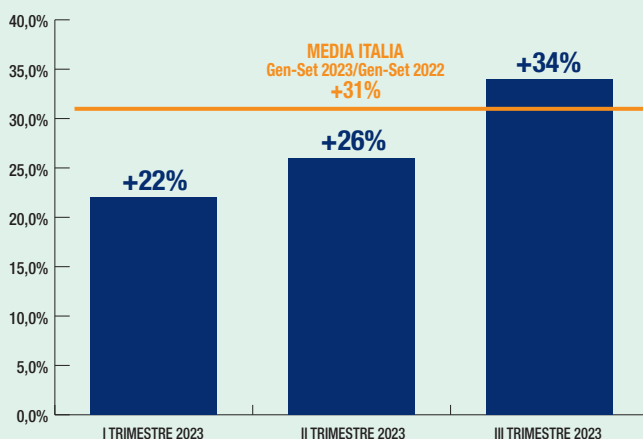
elevati con oltre 60 miliardi di lavori banditi e un risultato ancora positivo rispetto ad un anno prima (+33,6% nel numero e +34,9% in valore).

Nei primi nove mesi del 2023, la spesa in conto capitale dei comuni italiani, secondo la Ragioneria Generale dello Stato, registra un incremento del 31%, rispetto all'anno precedente, con un andamento costante (+21,6% I trim., +26,2% II trim. e +34% III trim.) grazie alla realizzazione degli investimenti finanziati con le risorse del PNRR e alla chiusura del ciclo 2014-2020 dei Fondi strutturali europei. L'aumento della spesa coinvolge tutte le aree territoriali del Paese; primeggia il Centro (+44%), seguito dal Sud (+28%) e dal Nord (+22%).



Andamento della spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % rispetto al periodo precedente



Elaborazione Ance su dati SIOPE (RGS)



I numeri di Edilizia Flash

IL QUADRO MACROECONOMICO

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente 2023	Previsioni 2023
Pil	+0,9%*	+0,7%**
Inflazione	+0,8%***	
Occupati intera economia	23.694.000****	
Tasso di disoccupazione	+7,8%****	

*Gennaio-Settembre 2023; **Previsione Istat, dicembre 2023; ***Novembre 2023; ****Ottobre 2023
Elaborazione Ance su dati Istat

GLI INVESTIMENTI E LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni	-2,7%*
Produzione nelle costruzioni	-2,0%**
Ore lavorate (CNCE)	+0,9%**
Lavoratori iscritti (CNCE)	+2,9%**

*Gennaio-Settembre 2023, dato Istat al lordo dei costi di trasferimento di proprietà
**Gennaio-Settembre 2023
Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

IL SUPERBONUS (110%-90%)

INTERVENTI AL 31 OTTOBRE 2023

438.137 cantieri
per **93.820 milioni di euro**

QUOTA % CONDOMINI

NUMERO **19,3%**

IMPORTO **58,1%**

Elaborazione Ance su dati Enea-MASE

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	2022*	Gen.-Set. 2023*
Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo	+4,7%	-11,8%
	2022*	I Sem. 2023*
Prezzi delle abitazioni (Totale)	+3,8%	+0,9%
Nuove	+6,1%	+2,8%
Usate	+3,4%	+0,5%

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

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

L'ANDAMENTO DEI PREZZI DI ALCUNI MATERIALI DA COSTRUZIONE

Variazioni % Gennaio-Ottobre 2023/Gennaio-Ottobre 2022

Ferro-Acciaio tondo per cemento armato	-26,2%
Bitume	-8,1%
Gas naturale	-69,0%
Energia elettrica	-59,7%

Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin, Prometeia e Argus

I LAVORI PUBBLICI

Bandi di gara pubblicati per lavori pubblici

	2022*	Gen.-Ott. 2023*
Numero	+18,7%	+33,6%
Importo	+122,8%	+34,9%

Spesa in conto capitale dei comuni italiani

	Gen.-Set. 2023
	+31%

* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

IL CREDITO

	2022*	I Sem. 2023*
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	-9,1%	-10,4%
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	-30,0%	+17,2%
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	-10,9%	-29,8%

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

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia