

Edilizia Flash

Marzo 4/2021

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

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



● La congiuntura

PIL

Nel 2020, la pandemia dovuta al Covid-19 ha condizionato in maniera cruciale gli sviluppi dell'economia e della società, in Italia come nel mondo intero. L'emergenza sanitaria e le conseguenti sospensioni delle attività di interi settori produttivi hanno rappresentato uno shock improvviso e senza precedenti.

L'Istat stima per il 2020 un calo tendenziale del Pil -8,9% segnando il peggior risultato dal dopoguerra.

Tutte le previsioni economiche per il 2021 annunciano un timido rimbalzo nella creazione di ricchezza. **L'Ocse prevede per il 2021 un aumento del Pil del +4,1% rispetto all'anno precedente.**

Tuttavia, sull'intensità di tale aumento pesa una elevata incertezza, che sconta l'evoluzione della pandemia in atto, la tempistica dei vaccini e le inevitabili ripercussioni sui comportamenti delle famiglie e delle imprese.

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

* Ocse, marzo 2021; ** Ance, febbraio 2021

Elaborazione Ance su dati Istat



INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Per il settore delle costruzioni, la pandemia ha interrotto bruscamente i primi segnali di inversione di tendenza osservati nel 2019 e nei primi mesi del 2020, dopo una lunga e pesante crisi che ha ridotto gli investimenti in costruzioni di oltre un terzo. **Le stime Ance per il 2020 sono di una significativa contrazione del -10,1% degli investimenti in costruzioni** mutuata da cali generalizzati in tutti i singoli comparti. La nuova edilizia residenziale e il non residenziale privato registrano flessioni pari, rispettivamente, al -12,5% e al -13,5%. In calo del 9,8% anche il comparto del recupero abitativo, l'unico che in questi anni di crisi aveva sostenuto il mercato. Per il comparto delle opere pubbliche si stima un calo meno intenso rispetto alla media (-2,5%), sebbene tale risultato mostri un forte rallentamento rispetto alle prospettive di inizio anno 2020. **Per l'anno in corso, è previsto un rimbalzo del +8,6%** 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%). Tale recupero, tuttavia, appare fortemente minacciato dalla cronica incapacità del sistema italiano di spendere le risorse disponibili e accelerare l'apertura di cantieri per la messa in sicurezza del Paese e per lo sviluppo di reti e città.

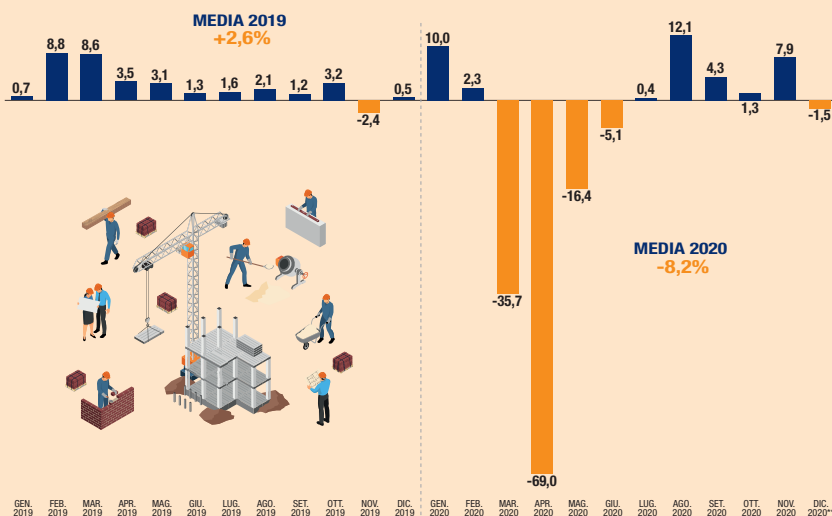
Produzione nelle costruzioni



L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, a dicembre torna a registrare una flessione tendenziale dell'1,5%, portando il risultato dell'intero anno a -8,2% rispetto al 2019.

Tale caduta (-8,2%) è da ascrivere quasi interamente alle forti flessioni subite nei mesi neri del lockdown, quando l'indice di produzione, tra marzo e aprile, aveva raggiunto in media valori inferiori di oltre il 50% rispetto a quelli pre-Covid. Il recupero dell'attività a partire dai mesi estivi ha contribuito a limitare le perdite dell'anno, non riuscendo, tuttavia, a invertire il segno negativo. Per trovare un dato così sfavorevole occorre risalire al 2013, quando si registrò un calo della produzione del settore del 10,2%.

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

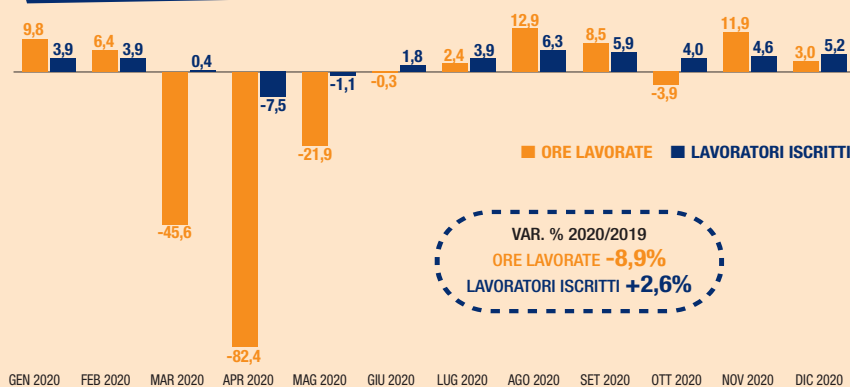


*indice corretto per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

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)

Il perfezionamento del dato di dicembre 2020 evidenzia, secondo il monitoraggio Cnce su 114 casse edili / edilcasse, un miglioramento rispetto al dato provvisorio rilasciato in precedenza. Le ore lavorate crescono infatti del 3% rispetto a dicembre 2019 e i lavoratori iscritti del 5,2% (il dato provvisorio era, rispettivamente, -0,4% e +3,8%). Complessivamente, dunque, il 2020 segna una flessione dell'8,9% delle ore lavorate rispetto al 2019 e una crescita del 2,6% dei lavoratori iscritti, sintesi di un inizio anno molto positivo, seguito dai crolli dei mesi neri del lockdown, mitigati poi da un graduale miglioramento nei periodi successivi.



● 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. Gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al **quarto trimestre del 2020**

danno evidenza di una tendenza

positiva che si conferma 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.

Tale risultato riflette andamenti diversamente distribuiti tra comuni capoluoghi e non capoluoghi: per i primi si osserva un cambio di segno positivo **+2,9%**; di contro, per i comuni minori la crescita raggiunge un **+11,8%** a conferma di una dinamica positiva in atto dalla seconda metà del 2020. Con riferimento alle otto principali città italiane per popolazione, sebbene nel complesso risultino positive (**+0,2%** nel confronto con il quarto trimestre 2019), tuttavia solo due realtà registrano un aumento del numero di abitazioni compravendute: Roma **+7,9%** e Genova **+8,4%**.

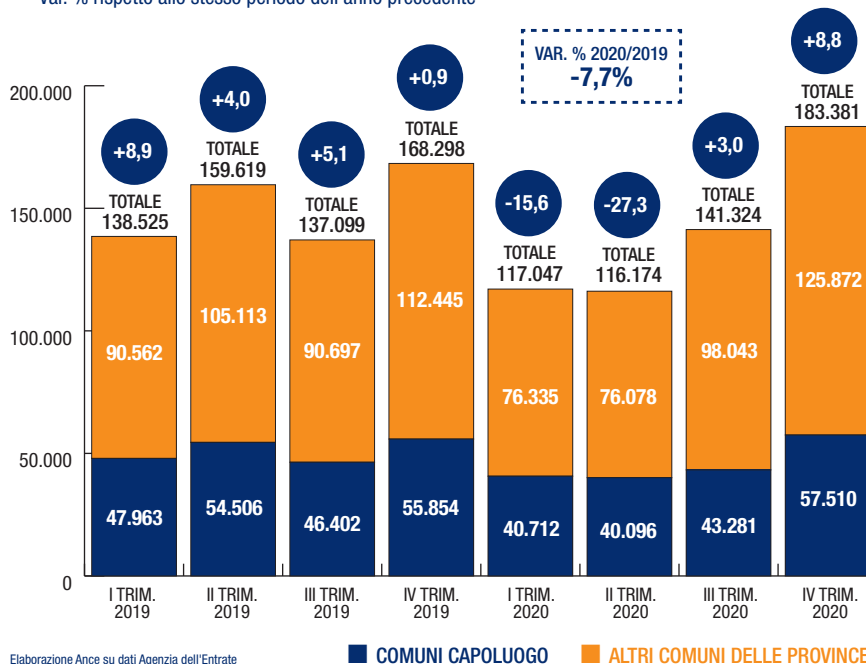
Palermo, Napoli e Torino si mantengono sugli stessi livelli del quarto trimestre dello scorso anno, per le restanti città Milano, Bologna e Firenze, le transazioni di

abitazioni continuano a restituire variazioni negative anche se con valori più attenuati.

Complessivamente nel 2020 il numero di abitazioni compravendute in Italia subisce un calo tendenziale del -7,7%.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, dopo circa dieci anni di cali, gli ultimi dati confermano i primi lievi segnali di ripresa manifestatisi a partire dalla seconda parte del 2019. L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel terzo trimestre 2020, un ulteriore tasso di variazione positivo **+1,0%** rispetto allo stesso

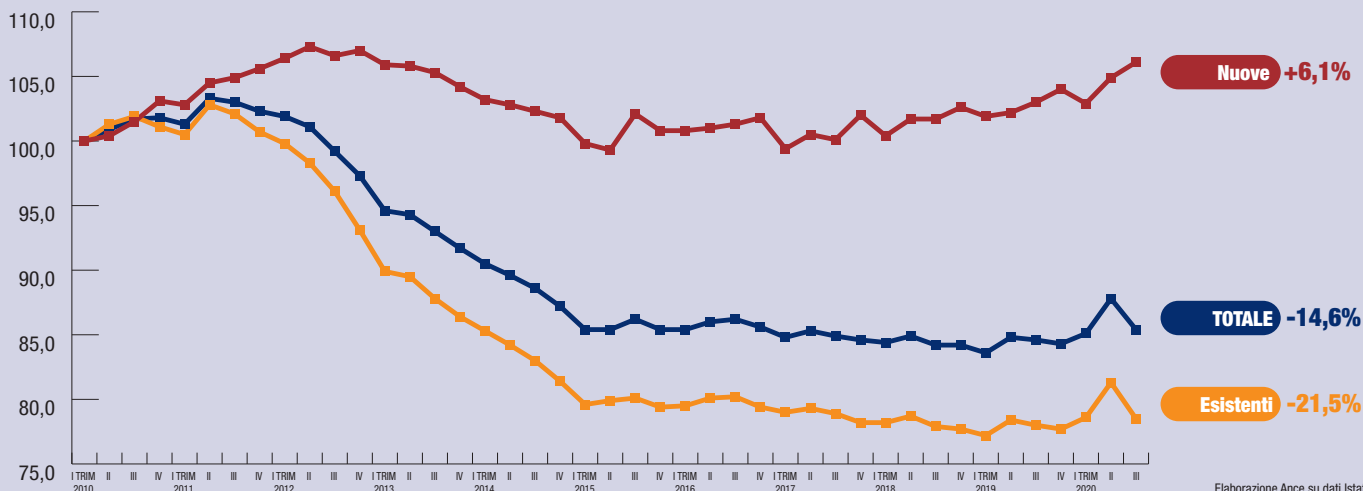
trimestre dell'anno precedente. Ad incidere su tale tendenza, sono soprattutto i prezzi delle abitazioni nuove che accelerano la crescita, passando da **+2,7%** del secondo trimestre a **+3%** nel terzo. Di contro, i prezzi delle abitazioni esistenti risultano sempre in aumento (**+0,7%**), ma in rallentamento rispetto al trimestre precedente.

Nonostante la crescita più contenuta, i prezzi

delle abitazioni, nel periodo luglio-settembre del 2020, aumentano su base annua per il quinto trimestre consecutivo. Questa dinamica si verifica, come si legge nella nota Istat, in presenza di una ripresa del numero delle compravendite (+3,1% l'aumento delle compravendite residenziali nel terzo trimestre 2020) dovuta presumibilmente al concretizzarsi di acquisti rinviati durante il periodo del lockdown.

Prezzi delle abitazioni dal 2010

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



Elaborazione Ance su dati Istat

I lavori pubblici

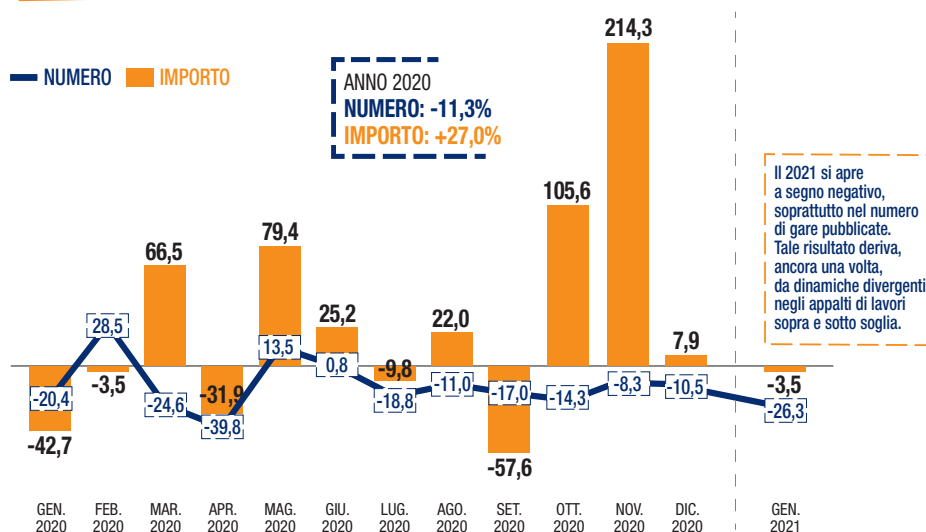
L'apertura del 2021 risulta caratterizzata da una tendenza negativa, soprattutto nel numero di gare pubblicate. Occorrerà, ovviamente, attendere i prossimi mesi per comprendere il reale trend che emergerà per l'anno da poco iniziato.

Il mese di gennaio 2021, con 1.200 bandi di gara per lavori pubblici per un importo corrispondente di oltre 1,3mld, registra una flessione del 26,3% del numero di pubblicazioni e un calo più contenuto in valore del 3,5% rispetto a gennaio 2020.

La contrazione continua a interessare le procedure sotto soglia, in calo di quasi il 30%; mentre aumenti caratterizzano le gare di importo superiore ai 5mln. Nel primo mese dell'anno in corso non risultano gare di lavori superiori ai 50mln ma sono presenti alcuni interventi rilevanti suddivisi in lotti promossi da **Anas** (accordo quadro in 4 lotti per 100mln per lavori di costruzione di condutture, linee di comunicazione e linee elettriche...) e da **Roma Capitale** (accordo quadro in 12 lotti per 160mln relativo alla manutenzione ordinaria ed il pronto intervento manutentivo a carico delle strade della cosiddetta "Grande viabilità"). Per **RFI** si rilevano, infine, le due gare ad importo più elevato: collegamento ferroviario aeroporto di Genova - ferrovia - nuove fermate di Erzelli / aeroporto e di Cornigliano (19,8mln) e interventi impiantistici sul nodo di Firenze (16,2mln).

Bandi di gara per lavori pubblici

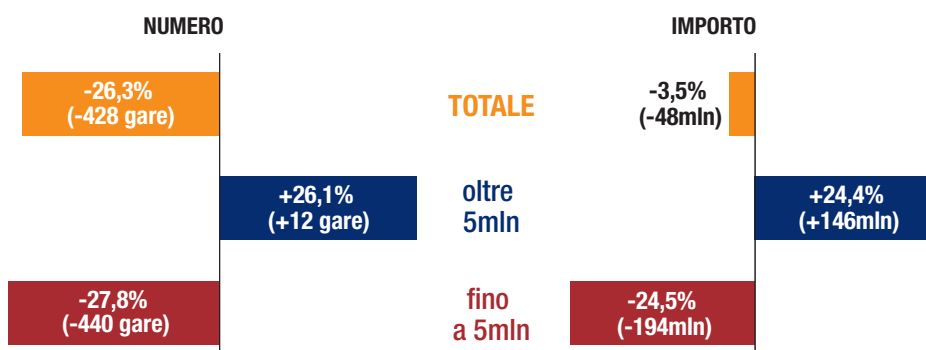
Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Bandi di gara per lavori pubblici per classi di importo

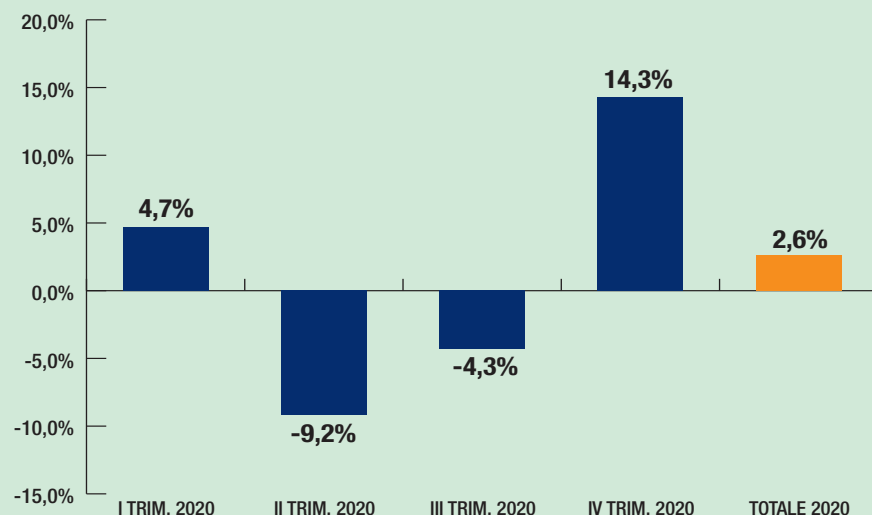
Var. % rispetto stesso periodo anno precedente - **Gennaio 2021**



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % trimestrale 2020/2019



Elaborazione Ance su dati SIOPE

I dati della Ragioneria dello Stato (Siope) sulla spesa in conto capitale dei comuni, nel 2020, registrano un incremento del 2,6% rispetto all'anno precedente. Un risultato che è frutto del forte recupero registrato nell'ultimo trimestre dell'anno (+14,3%) legato soprattutto alla gestione dell'emergenza epidemiologica (es. acquisto mezzi di trasporto stradale, impianti, interventi per l'adeguamento degli spazi scolastici e degli uffici comunali alle misure anticontagio). Concentrando l'attenzione sulle componenti della spesa relative ad investimenti infrastrutturali, il risultato del 2020 risulta in linea con quello dell'anno precedente (+0,3%, pari a 28,5 milioni aggiuntivi).

● Il credito

I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi ai primi 9 mesi del 2020 mostrano variazioni ancora negative per i finanziamenti per investimenti residenziali, -8,4% rispetto ai primi 9 mesi 2019. Per i finanziamenti in edilizia non residenziale, invece, dopo un 2019 fortemente negativo (-27,4%), nei primi 9 mesi del 2020 i dati mostrano un incremento di erogazioni del 41,4% dovuto all'aumento registrato tra marzo e settembre 2020. La rilevazione di Bankitalia risente, come riportato nell'ultimo

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, +4,2% nei primi 9 mesi, sebbene una quota importante sia rappresentata da surroghe e sostituzioni di mutui. Al netto di tali tipologie di finanziamento, i "nuovi mutui" per le famiglie diminuiscono, nei primi 9 mesi 2020, del 6,9%.

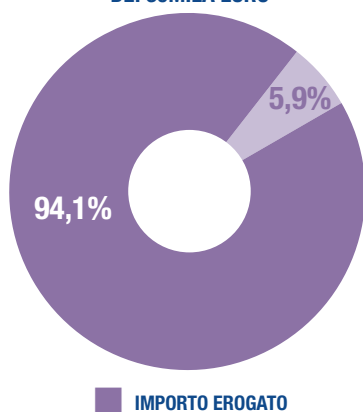
	Flussi di NUOVI MUTUI milioni di euro primi 9 mesi 2020	VARIAZIONI %		
		primi 9 mesi 2020/ primi 9 mesi 2019	2019/2018	2017/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	4.920	-8,4	+2,7	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	7.982	+41,4	-27,4	-57,5
Finanziamenti TOTALI al settore edile	12.902	+17,1	-14,4	-69,2
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	35.029	+4,2	-3,4	-24,0
Nuovi contratti	28.375	-6,9	-2,9	n.d.
Surroghe	6.276	+137,7	+1,1	n.d.
Sostituzioni	377	-21,2	-33,0	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

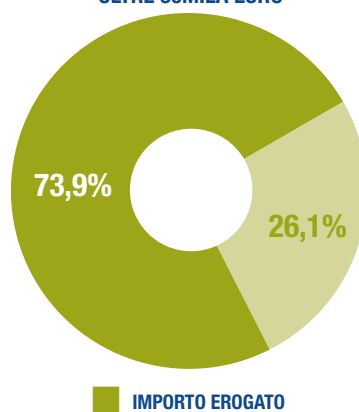
(aggiornato al 12 febbraio 2021)

PRESTITI AL DI SOTTO DEI 30MILA EURO



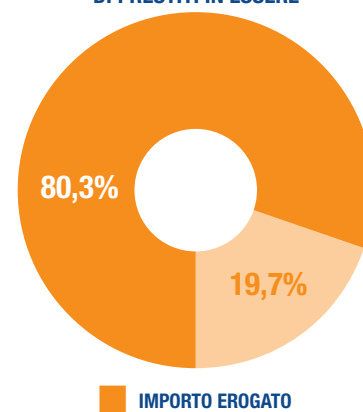
Quasi 1,3 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 23,8 mld, contro i 25,3 mld richiesti (il 94% del totale).

FINANZIAMENTI OLTRE 30MILA EURO



200mila domande pervenute, erogati 57 mld di euro a fronte dei 77 mld richiesti (74% del totale).

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE DI PRESTITI IN ESSERE



113mila domande pervenute, per un importo erogato di 27,8 mld di euro rispetto ai 34,6mld richiesti (80% del totale).

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche