

Edilizia Flash

Aprile 5/2021

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

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



● La congiuntura

PIL

Il 2020 si è chiuso con un calo tendenziale del Pil italiano dell'8,9%, segnando il peggior risultato dal dopoguerra. La terribile pandemia dello scorso anno, infatti, ha inciso profondamente sugli sviluppi dell'economia e della società italiana e mondiale. Per il 2021, le previsioni propendono per un timido rimbalzo nella creazione di ricchezza, risultando però ancora fortemente condizionate dall'elevata incertezza legata all'evoluzione della pandemia, alla tempistica dei vaccini e ai comportamenti di famiglie e imprese. **Le recenti stime di Confindustria evidenziano per l'anno in corso un aumento del Pil del 4,1%** (in linea con quanto stimato pochi giorni fa da FMI, +4,2%). Le principali direttrici della crescita, risulterebbero essere le esportazioni (+11,4% nel 2021 su base annua, dopo il forte calo dello scorso anno) e gli investimenti fissi lordi (+9,2%), mentre il recupero dei consumi sarebbe più contenuto (+3,6% dopo il -10,7% del 2020).

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

* Confindustria, aprile 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

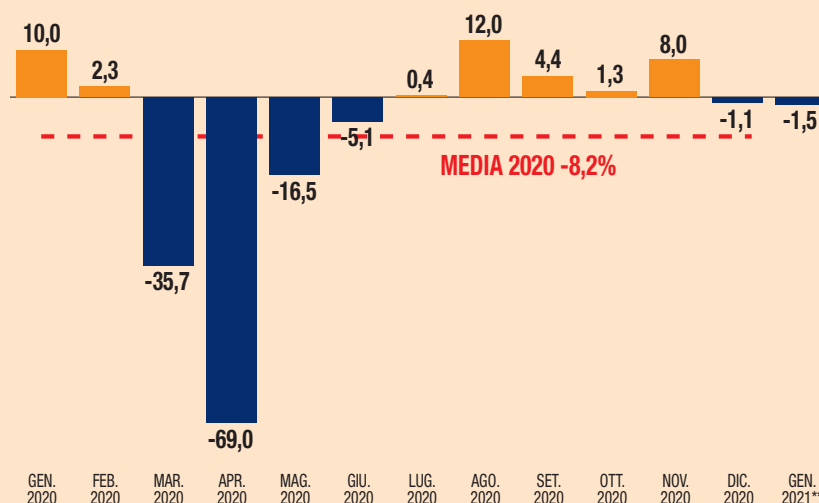


L'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria), a gennaio registra un'ulteriore flessione del -1,5% rispetto allo stesso mese del 2020. Si tratta del secondo calo consecutivo dopo il -1,1% registrato a dicembre dello scorso anno. Tale risultato era nelle aspettative, a seguito della recrudescenza della crisi sanitaria che ha portato ad un nuovo inasprimento delle misure di contenimento, introdotte a partire dalle fine dello scorso anno, per contenere la nuova ondata di Covid-19.

A ciò si aggiunga anche che il dato di gennaio si confronta con gli elevati valori di un anno prima.

Nel breve termine, le prospettive rimangono, tuttavia, circondate da incertezza a causa delle dinamiche della pandemia e della velocità delle campagne vaccinali.

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

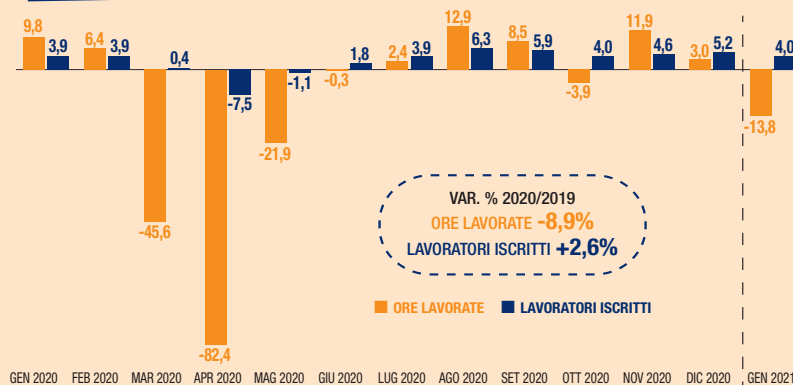


*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

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 114 casse edili/edilcasse; data estrazione 8 marzo 2021 per le variazioni 2020; data estrazione 30 marzo 2021 per variazione gennaio 2021)

Il 2021 si apre con una battuta di arresto per il numero di ore lavorate, in calo del 13,8% rispetto a gennaio dello scorso anno. Certamente sull'intensità della variazione pesa – oltre al contesto economico e sociale che continua a rimanere molto difficile in relazione alla gestione dell'emergenza sanitaria e delle campagne vaccinali – anche un dato di confronto elevato del primo mese del 2020, il quale aveva registrato un robusto incremento di quasi il 10% su base annua. Inoltre, il primo mese del 2021 è stato caratterizzato da 2 giornate lavorative in meno rispetto allo stesso mese dello scorso anno (19 giorni contro 21). Relativamente al numero di lavoratori iscritti, continua, invece, a confermarsi il trend positivo in atto già dalla metà dello scorso anno (+4% rispetto a gennaio 2020).

● Il mercato immobiliare residenziale

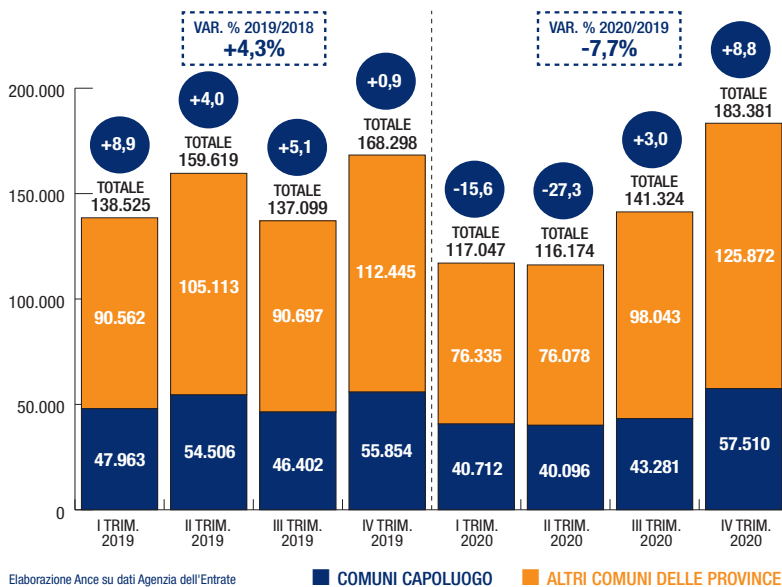
Lo scorso anno si è concluso confermando la buona resilienza del mercato immobiliare residenziale, in un contesto economico fortemente danneggiato dall'epidemia sanitaria che ha provocato un contraccolpo economico senza precedenti nella storia italiana dal dopoguerra ad oggi. Gli ultimi dati dell'Agenzia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



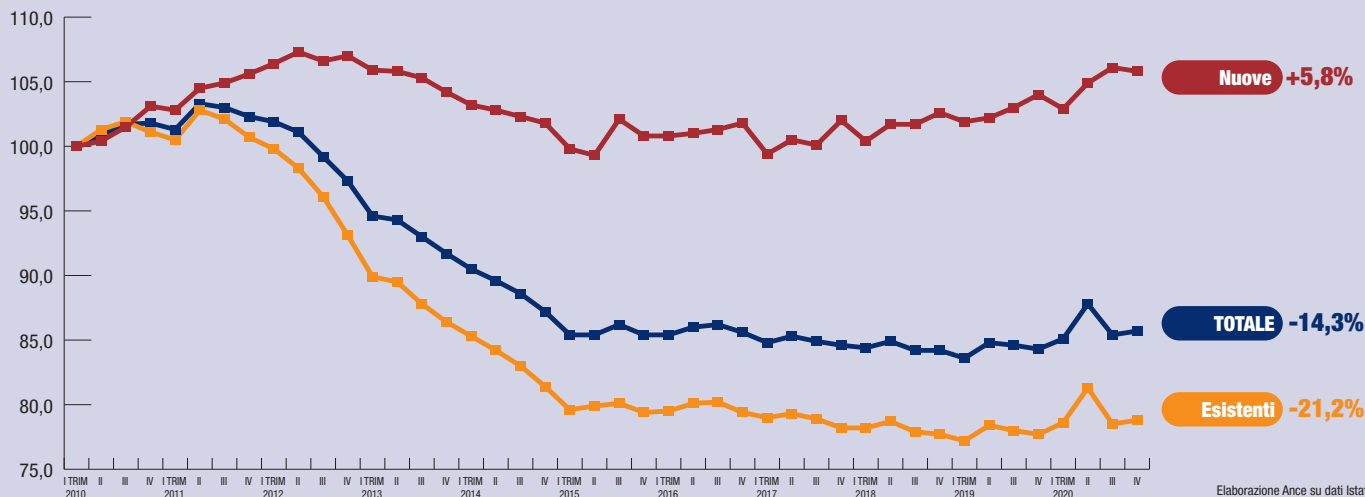
Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, dopo circa dieci anni di cali, gli ultimi dati confermano i lievi segnali di ripresa manifestatisi a partire dalla seconda parte del 2019. L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel quarto trimestre 2020, un ulteriore 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

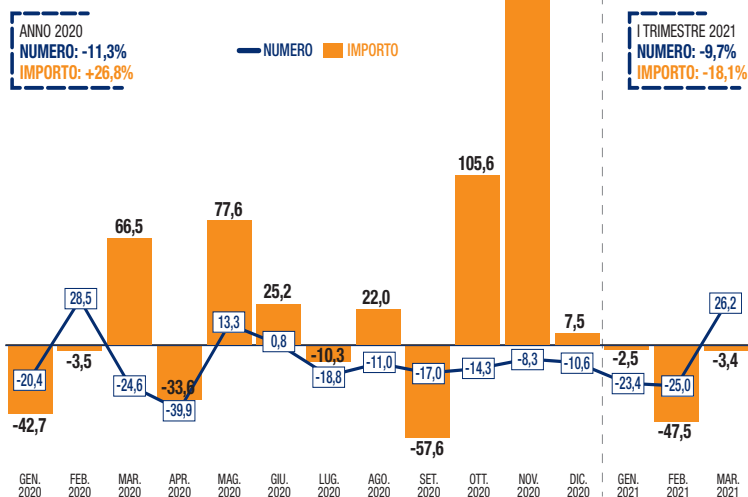


I lavori pubblici

A marzo 2021 si conferma il trend di riduzione degli importi banditi (-3,4% rispetto a marzo 2020), già evidenziatosi a gennaio e soprattutto a febbraio 2021. Per il numero, si rileva un'interruzione della tendenza negativa, in atto da ben 8 mesi consecutivi (iniziata a luglio 2020). L'incremento del mese (+26,2%) è in buona parte dovuto al confronto con il numero particolarmente basso di pubblicazioni di marzo 2020 (1.400 gare contro una media di 1.700). Gli interventi più rilevanti promossi a marzo 2021 sono stati i due accordi quadro di Autostrade per l'Italia (6 lotti per 300mln - lavori di ripristino e consolidamento gallerie; 13 lotti per 862mln - manutenzione e riqualificazione barriere di sicurezza /acustiche). **Complessivamente, il primo trimestre 2021 segna un -9,7% in numero e -18,1% in valore su base annua.** Tale risultato è dovuto ancora a riduzioni di oltre il 10% per le gare sotto soglia e aumenti a doppia cifra per i tagli superiori (5-100mln). Per la fascia oltre i 100mln, non risultano gare, a fronte di quella della Pedemontana Lombarda per 1,4mld di marzo 2020. A questo proposito, il bando BBT - Galleria Base Brennero di 688 mln (fine gennaio 2021) per la realizzazione del lotto H41 non è stato inserito perché i lavori sono localizzati in Austria. La **ripartizione territoriale**, evidenzia, nel primo trimestre 2021, consistenti flessioni tendenziali al Sud (-33,7% in valore e -4,8%), con cali a doppia cifra in tutte le regioni meridionali. Anche il Nord è negativo (-14,6% in numero e -31,0% in importo; risultato quest'ultimo, che risente dell'elevato valore di confronto dei primi tre mesi 2020, comprendenti la gara della Pedemontana Lombarda). Il Centro, infine, segna un risultato negativo nel numero (-6,1%) e una crescita negli importi (+30,3%). Su tale aumento incidono i due lotti (per 181mln) dell'accordo quadro di Autostrade per l'Italia relativo alle barriere di sicurezza e acustiche e l'intervento, sempre in accordo quadro (12 lotti per 160mln) bandito da Roma Capitale per lavori di manutenzione stradali (riferiti alla "Grande Viabilità"). Guardando alle singole regioni centrali, ad eccezione del Lazio, si registrano importanti riduzioni per Toscana, Marche e Umbria.

Bandi di gara per lavori pubblici

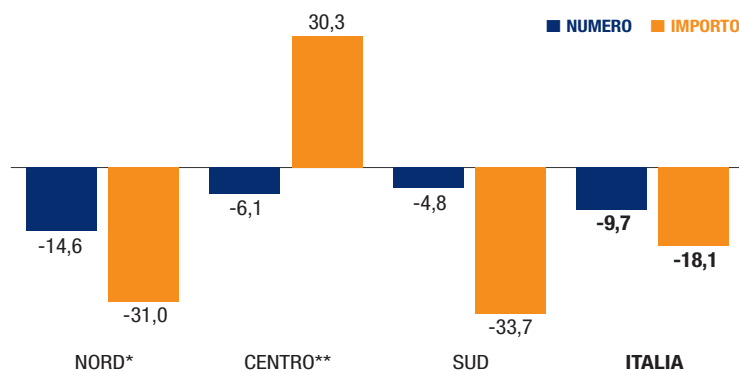
Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Infoplus

Bandi di gara per lavori pubblici per area geografica

Var. % I Trim. 2021 / I Trim. 2020

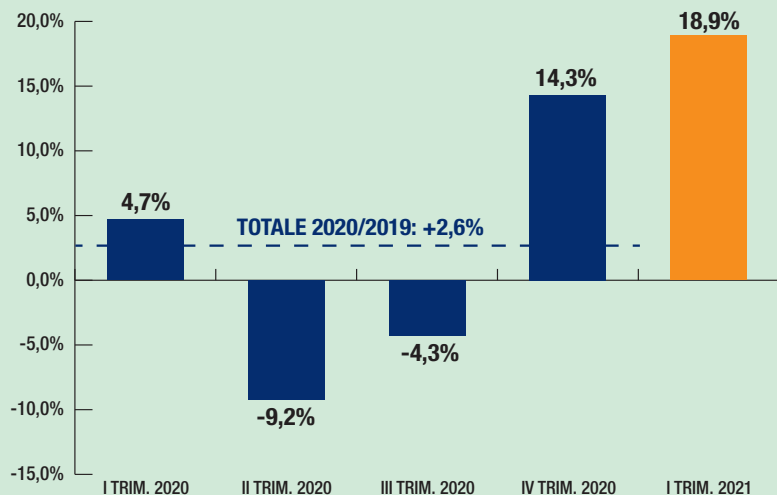


* sul risultato dell'importo del Nord Italia incide l'elevato valore di confronto del primo trimestre 2020, comprendente la gara da 1,4mld della Pedemontana Lombarda.

** l'aumento in valore nel Centro deriva da 2 lotti per 181mln rientranti nell'accordo quadro di Autostrade per l'Italia per manutenzione barriere di sicurezza e dalla gara, sempre in accordo quadro (12 lotti per 160mln), promossa da Roma Capitale relativa a lavori di manutenzione stradali.

Elaborazione Ance su dati Infoplus

Spesa in conto capitale dei comuni italiani Var. % trimestrale 2020/2019 e 2021/2020



Elaborazione Ance su dati SIOPE

L'andamento della spesa per investimenti dei comuni italiani registra, nel primo trimestre dell'anno in corso, un aumento tendenziale del 18,9%, che segue il +14,3% dell'ultimo trimestre del 2020. Un andamento che, se da un lato consente ampiamente di recuperare i cali del secondo e terzo trimestre dello scorso anno a causa del lockdown e delle difficoltà legate all'emergenza Covid-19, dall'altro conferma la ripresa degli investimenti comunali registrata nel corso del 2019 (+12,6%). Una ripresa che può essere spiegata dalle importanti misure di sostegno agli investimenti locali messe in campo a partire dal 2018 che, dopo anni di rodaggio, hanno cominciato a produrre effetti sui livelli produttivi. A ciò si aggiungono gli investimenti strettamente legati alla gestione dell'emergenza, quali, ad esempio, i lavori per l'edeguamento degli spazi scolastici che registrano nel primo trimestre dell'anno in corso un incremento del 42%, dopo il +25% dell'ultimo trimestre del 2020.

● 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 anche 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%.

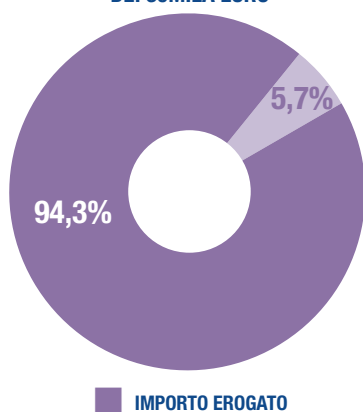
	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
	2020	2020/2019	2019/2018	2017/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	6.840	-12,9	+2,7	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	9.737	+29,1	-27,4	-57,5
Finanziamenti TOTALI al settore edile	16.577	+7,3	-14,4	-69,2
MUTUI alle 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

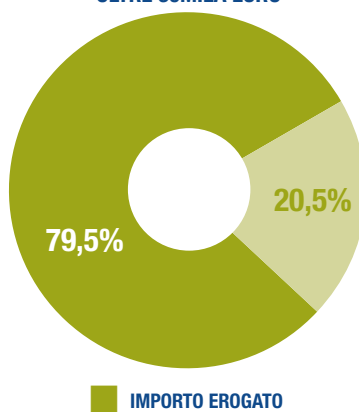
(aggiornato al 26 marzo 2021)

PRESTITI AL DI SOTTO DEI 30MILA EURO



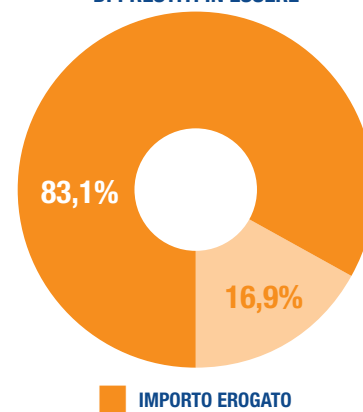
Oltre 1,3 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 24,7mld, contro i 26,2 mld richiesti (il 94% del totale)

FINANZIAMENTI OLTRE 30MILA EURO



Quasi 230mila domande pervenute, erogati 63 mld di euro a fronte dei 79,2 mld richiesti (79,5% del totale)

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE DI PRESTITI IN ESSERE



128mila domande pervenute, per un importo erogato di 30,9 mld di euro rispetto ai 37,2 mld richiesti (83% del totale)

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche