

# Edilizia Flash

SETTEMBRE 2021 - N. 11

A cura della  
Direzione Affari Economici,  
Finanza e Centro Studi

- **La congiuntura**
- **Il Superbonus 110%**
- **Il mercato immobiliare residenziale**
- **I lavori pubblici**
- **Il credito**
- **I numeri di Edilizia Flash**

## ● La congiuntura

### PIL

Il Pil, nel secondo trimestre 2021, ha registrato un aumento del +17,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e del +2,7% in termini congiunturali, ovvero sul trimestre precedente. Il ritmo di crescita dell'economia italiana è risultato più marcato di quello dell'area dell'euro (+13,6%). La crescita è stata favorita, oltre che dal numero sempre più cospicuo di persone vaccinate, anche dal progressivo allentamento delle restrizioni alla mobilità e alle attività produttive. **Le recenti previsioni dell'Ocse stimano per l'Italia un aumento del Pil, per quest'anno, del +5,9% e il ritorno ai livelli pre-covid 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.

### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Anche per gli investimenti in costruzioni (al lordo dei costi di trasferimento di proprietà), 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

	Variazioni % rispetto all'anno precedente		
	Il Trim. 2021	I Sem. 2021	Previsioni 2021
<b>PIL</b>	<b>+17,3%</b>	<b>+7,7%</b>	<b>+5,9%*</b>
<b>INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI</b>	<b>+54,0%</b>	<b>+33,8%</b>	

\* Stima Ocse, settembre 2021

Elaborazione Ance su dati Istat

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 Governo 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

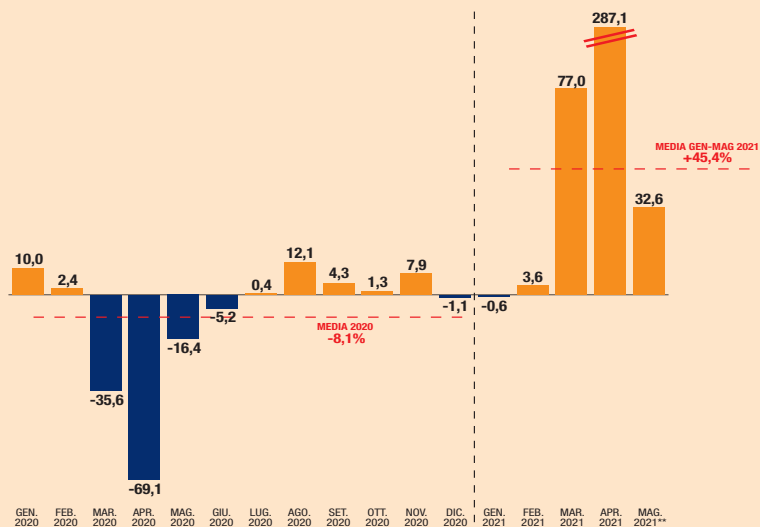


L'indice (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario, nel mese di maggio 2021, mostra una flessione del 3,6% rispetto al mese precedente.

Nonostante tale calo – segnala l'Istat – "i livelli produttivi restano elevati, superiori a quelli immediatamente precedenti la crisi sanitaria". In termini tendenziali, ovvero nel confronto con il mese di maggio 2020, periodo nel quale si registrava ancora una riduzione consistente dell'attività settoriale a causa della pandemia (-16,4% su base annua), il risultato è di una crescita del 32,6%.

A tal riguardo si evidenzia che, anche confrontando il dato di maggio 2021 con lo stesso mese antecedente lo scoppio della crisi epidemiologica (ovvero maggio 2019), la dinamica rimane sensibilmente positiva (+11%), confermando, pertanto, una graduale ripresa del settore dopo la situazione drammaticamente eccezionale vissuta nel 2020.

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

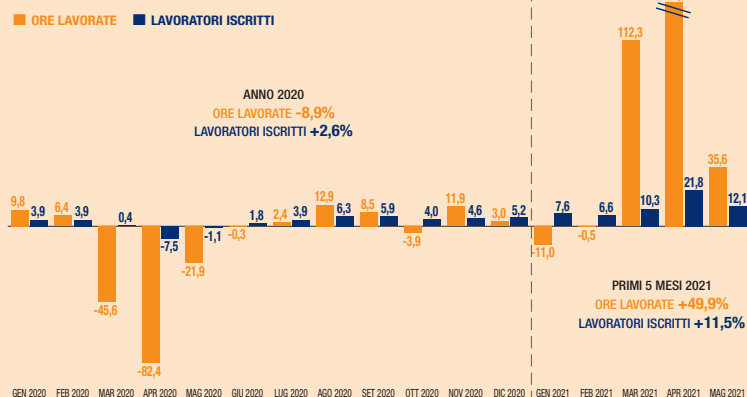


\*dati corretti per gli effetti di calendario; \*\*dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

## Ore lavorate e lavoratori iscritti

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



Il mese di maggio 2021 segna un ulteriore risultato positivo, sebbene di entità molto più contenuta rispetto alla performance di aprile. Rispetto ad un anno prima, infatti, si registra una crescita del 35,6% nel numero delle ore lavorate e del 12,1% nei lavoratori iscritti. Su tale risultato continua ad incidere il confronto con un periodo nel quale erano ancora piuttosto forti i riflessi legati all'emergenza sanitaria ed alla sua gestione. In tal senso, volendo raffrontare maggio 2021 con livelli produttivi "normali", ovvero con l'analogo mese "pre-pandemia" (maggio 2019), si evidenzia una performance comunque positiva (+6% ore lavorate e +12% lavoratori iscritti), a conferma dell'avvio di un recupero, seppur graduale, dell'attività del settore. Nel complesso, i primi cinque mesi dell'anno in corso segnano una crescita del 49,9% delle ore lavorate e dell'11,5% dei lavoratori iscritti rispetto allo stesso periodo del 2020.

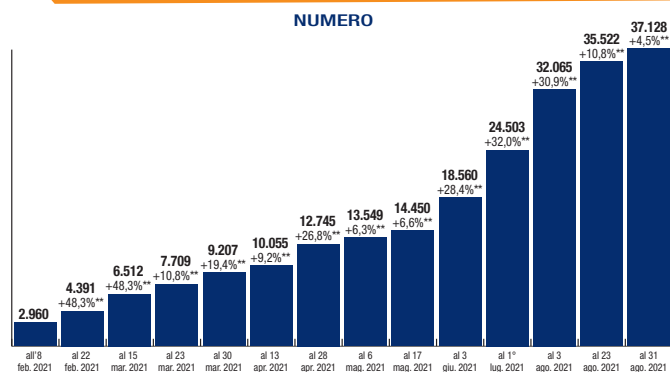
Elaborazione Ance su dati CNCE (dati su 114 casse edili/edilcasse; data estrazione 8 marzo 2021 per le variazioni 2020; 24 maggio 2021 per variazioni gennaio-marzo 2021; 22 giugno per il dato di aprile)

# Il Superbonus 110%

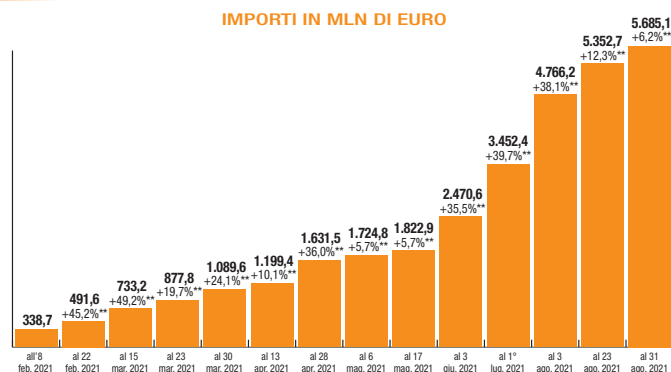
Il forte *appeal* del Superbonus non si ferma neppure ad agosto, mese nel quale gli interventi raggiungono il numero di 37.128 per un ammontare di quasi 5,7mld di euro (ovvero circa 6,3 miliardi come ammontare ammesso a detrazione, considerando l'aliquota del 110%). Rispetto alla rilevazione precedente, 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\*



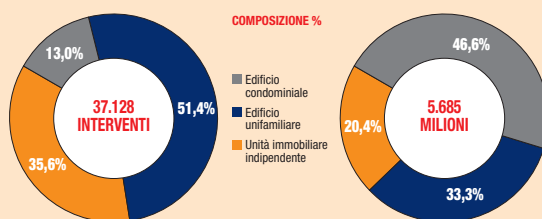
\* interventi con almeno un'asseverazione protocollata; \*\* rispetto alla rilevazione precedente



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



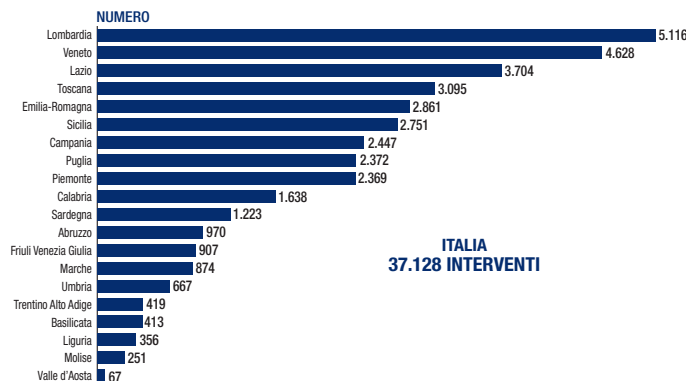
\* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 31 agosto 2021  
Elaborazione Ance su dati Enea - Ministero dello Sviluppo Economico

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.

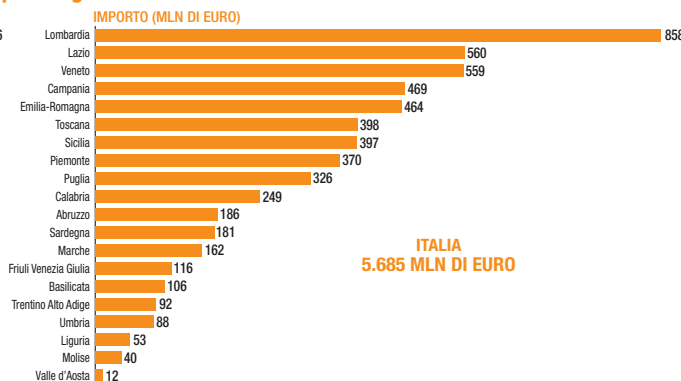
È possibile immaginare che le recenti semplificazioni introdotte dal DL 77/2021 (convertito in Legge n. 108/2021), avranno, certamente, nel prossimo futuro, un ulteriore significativo impatto positivo sugli interventi relativi a edifici condominiali.

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 numero di abitazioni compravendute, secondo gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate, registra, nel primo trimestre di quest'anno, un significativo aumento del +38,6% rispetto al primo trimestre 2020.**

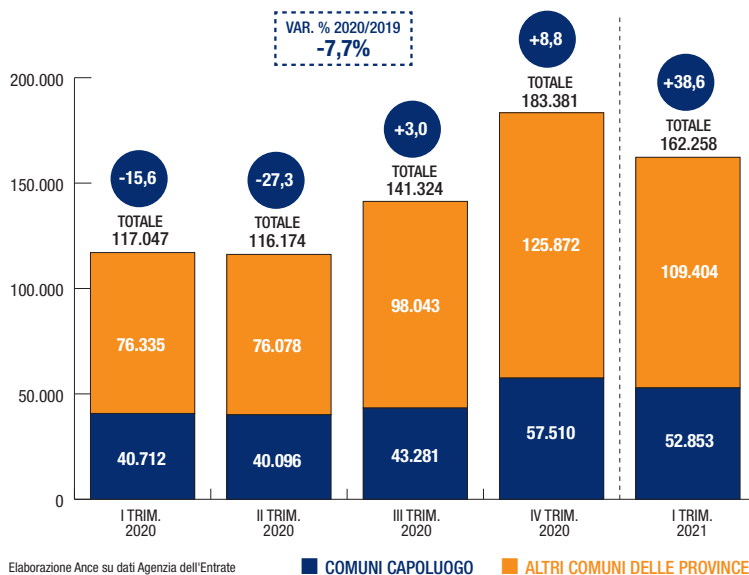
È del tutto evidente come tale risultato, parallelamente a quanto osservato per gli altri indicatori settoriali, sia dovuto al raffronto con un trimestre dello scorso anno segnato dall'inizio, nel mese di marzo, della crisi sanitaria e dalla comparsa dei primi effetti sul mercato immobiliare e sull'economia in generale. Tuttavia, è interessante evidenziare che se si raffronta il numero di transazioni abitative avvenute nei primi tre mesi del 2021 (circa 163mila) con l'analogo periodo antecedente lo scoppio della crisi epidemiologica (primo trimestre 2019) si osserva un incremento del +17,1% di abitazioni compravendute, a conferma di una graduale ripresa del mercato.

**La dinamica positiva del primo trimestre (+38,6%) risulta generalizzata sia ai comuni capoluogo che manifestano un aumento del +29,8% nel confronto con lo stesso trimestre del 2020 che ai comuni minori che continuano a registrare variazioni tendenziali positive di entità maggiore +43,3%.**

Con riferimento alle otto principali città italiane per popolazione, l'aumento del numero di abitazioni compravendute nel primo trimestre 2021 risulta generalizzato e oscilla tra il +14,4% di Milano e il +36,7% di Genova. Nomisma nel suo ultimo rapporto di luglio, prevede per l'anno in corso uno scenario particolarmente positivo, soprattutto 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

### Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



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. Vi è infatti "bisogno della robustezza delle dinamiche reali per fare sì che il dinamismo attuale non si tramuti in una bolla destinata a scoppiare".



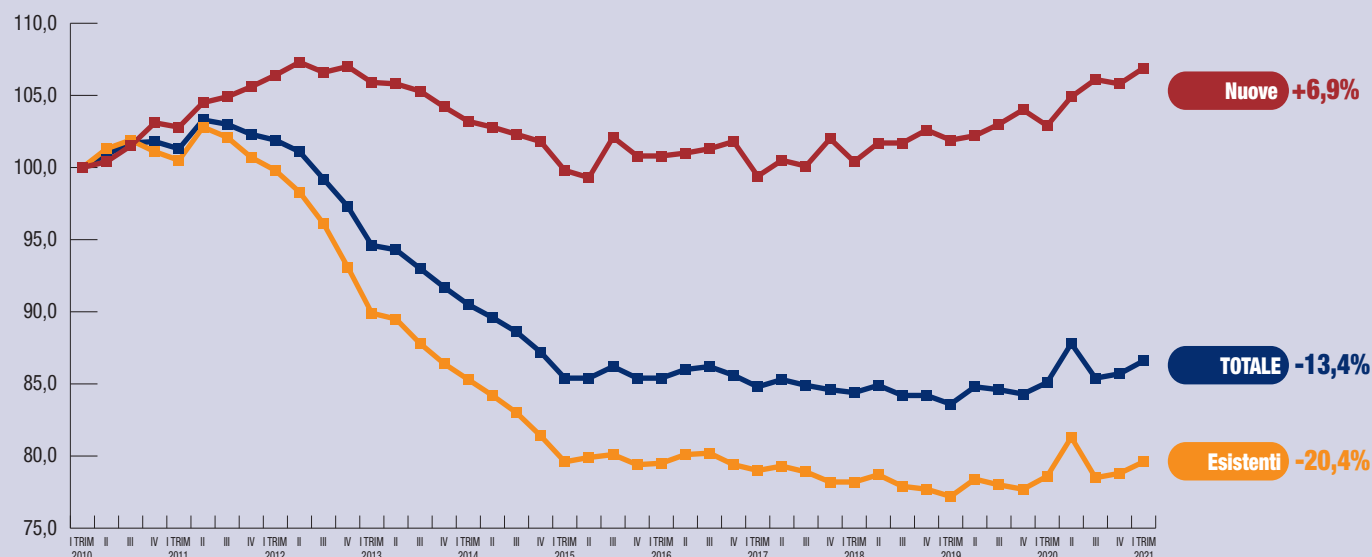
**Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, dopo circa dieci anni di cali, gli ultimi dati confermano i lievi segnali di ripresa manifestatisi a partire dalla seconda parte del 2019.**

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel primo trimestre 2021, un ulteriore tasso di variazione positivo del +1,7% rispetto allo stesso trimestre del-

l'anno precedente (già +1,9% nel 2020 su base annua). Ad incidere su tale tendenza, sono sia i prezzi delle abitazioni nuove che manifestano un'ulteriore crescita del +3,9%, sia i prezzi delle abitazioni esistenti, con un aumento più contenuto del +1,2%. Le prime evidenze territoriali segnalano come la crescita nei primi tre mesi del 2021 sia generalizzata a tutte le aree geografiche.

### Prezzi delle abitazioni dal 2010

Numero indice I Trim. 2010=100 e Var.% I Trim. 2021/I Trim. 2010



## I lavori pubblici

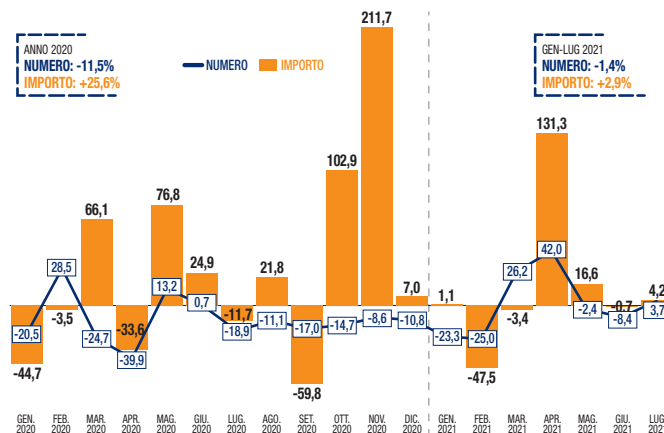
Il mese di luglio 2021 evidenzia un risultato positivo, sebbene si tratti di aumenti piuttosto contenuti, sia nel numero (+3,7%) che negli importi banditi (+4,2%) rispetto allo stesso mese del 2020; periodo, quest'ultimo, che aveva segnato, a sua volta, una performance piuttosto negativa: -18% in numero e -11% in valore nel confronto con luglio 2019.

Sul risultato positivo dell'importo di luglio 2021 incidono alcuni interventi rilevanti promossi sul mercato come, ad esempio: l'accordo quadro dell'Anas per l'esecuzione di lavori di manutenzione programmata della pavimentazione della rete stradale e autostradale per 380mln in 76 lotti (relativo al piano #basta buche); l'intervento promosso da Rfi per lavori di manutenzione ordinaria agli impianti di alimentazione per 173mln in 14 lotti; la gara in project financing dell'ATER ROMA per la realizzazione dell'efficientamento energetico e miglioramento sismico del patrimonio dell'ATER Provincia di Roma, usufruendo del beneficio fiscale del Superbonus 110% per 816mln; il bando in project financing dell'AZIENDA ULSS N.8 BERICA per la progettazione, la costruzione e la gestione del completamento della nuova struttura ospedaliera di Arzignano-Montebelluna Maggiore (226mln) e quello dell'AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA OSPEDALI RIUNITI DI FOGGIA per il completamento, l'allestimento e la gestione integrata dei comparti operatori del nuovo dipartimento di urgenza (159mln complessivi, dei quali 25mln afferenti alla componente lavori, importo inserito nelle nostre elaborazioni); la gara dell'AUTOSTRADA DEI FIORI per lavori adeguamento gallerie (146mln: la realizzazione delle opere civili Fibbio nell'ambito dei lavori di realizzazione della tratta AV/AC Verona-Padova - 1° lotto (ad opera di IRICAV DUE, per 131mln); l'appalto misto di servizi di ingegneria e di lavori per l'opera Mose per 64mln (promosso dal MIMS).

Nel complesso, i primi sette mesi del 2021, segnano una riduzione dell'1,4% nel numero di pubblicazioni e un incremento del 2,9% negli importi banditi nel confronto con i primi sette mesi 2020. Tale risultato, sintesi di dinamiche mensili atalenanti, influenzate certamente da valori di confronto "ec-

## Bandi di gara per lavori pubblici

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

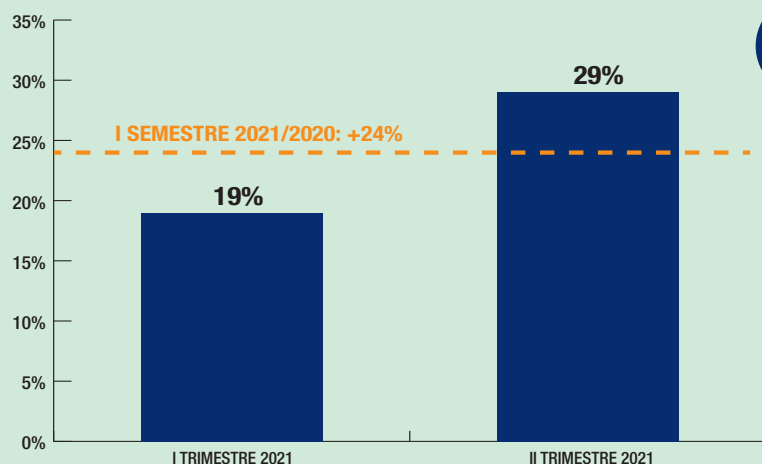


Elaborazione Ance su dati Infoplus

cezionali" dovuti alla pandemia del 2020, continua decisamente ad apparire non brillante. Si ricorda, infine, che dagli inizi di giugno 2021, è entrato in vigore il DL semplificazioni 77/2021, il cui obiettivo è quello di facilitare e velocizzare la realizzazione delle opere, anche nell'ottica di poter cogliere pienamente l'opportunità offerta dal Recovery Plan. Occorre, tuttavia, valutare con attenzione la portata di tali disposizioni normative sul mercato in termini di trasparenza. Anche il DL 77/2021, infatti, va nella direzione già percorsa dallo "Sblocca cantieri (dl 32/2019)" e "Semplificazioni 76/2020", i quali, come evidenziato dalla stessa Anac nella consueta relazione annuale al Parlamento, hanno comportato un forte aumento nel ricorso alle procedure senza gara (affidamento diretto e negoziata senza bando), sottraendo, pertanto, un elevato numero di interventi alla piena evidenza sul mercato.

## 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>

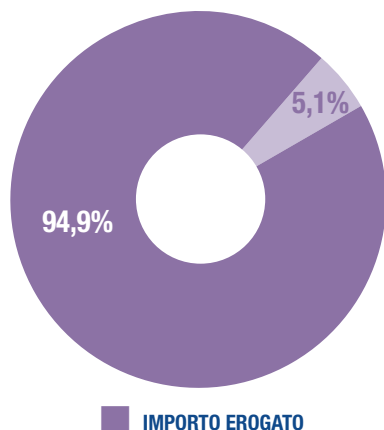
\* È in corso un approfondimento per comprendere come vengono conteggiati i finanziamenti rinegoziati a valere sull'art. 13 del DL Liquidità

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

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

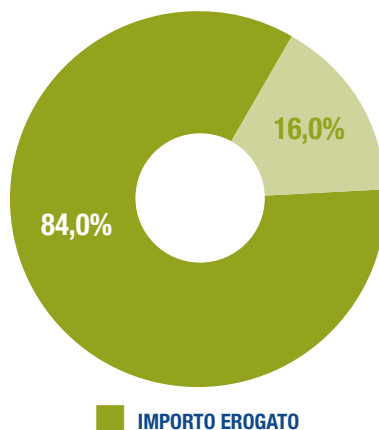
(aggiornato al 13 agosto 2021)

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



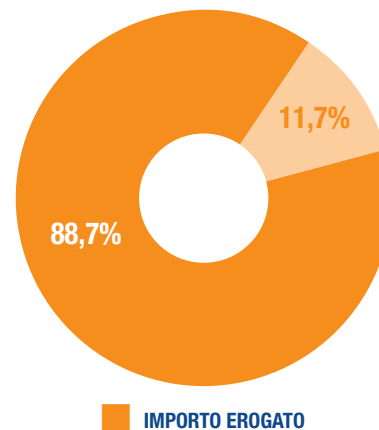
Oltre 1,35 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 26,1 mld, contro i 27,5 mld richiesti (il 95% circa del totale)

**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)



## I numeri di Edilizia Flash

### LA CONGIUNTURA

	Il trim. 2021	Previsioni 2021
Pil	<b>+17,3%</b>	<b>+5,9%*</b>
Investimenti in costruzioni	<b>+54,0%</b>	
Produzione nelle costruzioni	<b>+45,4%**</b>	
Ore lavorate (CNCE)	<b>+49,9%**</b>	
Lavoratori iscritti (CNCE)	<b>+11,5%**</b>	

\* Ocse, settembre 2021; \*\* Gennaio-Maggio 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 trim. 2021
Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo	<b>-7,7%</b>	<b>+38,6%</b>
Prezzi delle abitazioni (Totale)	<b>+1,9%</b>	<b>+1,7%</b>
Nuove	<b>+2,1%</b>	<b>+3,9%</b>
Usate	<b>+1,9%</b>	<b>+1,2%</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

### I LAVORI PUBBLICI

#### Bandi di gara pubblicati per lavori pubblici

Gen-Lug 2021

Numero	<b>-1,4%</b>
Importo	<b>+2,9%</b>

#### Spesa in conto capitale dei comuni italiani

I Sem. 2021

	<b>+24%</b>
--	-------------

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

### IL CREDITO

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

#### 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