

Edilizia Flash

Gennaio 1/2021

A cura della
Direzione Affari Economici
e Centro Studi

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



La congiuntura

PIL

Nel trimestre estivo (luglio-settembre) il Pil ha registrato un significativo recupero in termini congiunturali: +15,9% rispetto al secondo trimestre 2020.

Tuttavia, nel confronto con il terzo trimestre del 2019, la dinamica rimane negativa del -5%, seppur in rallentamento rispetto alle flessioni dei due trimestri precedenti (-18% secondo trimestre e -5,6% primo trimestre). Complessivamente nei primi nove mesi del 2020 il Pil subisce una flessione del -9,5%.

Le previsioni di Banca d'Italia indicano per l'Italia un calo del Pil del -9,0% per l'anno in corso e per il 2021 una crescita del +3,5%.



	Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
	III Trim. 2020	Primi 9 mesi 2020	Previsioni 2020	Previsioni 2021
PIL	-5,0%	-9,5%	-9,0%*	+3,5%*
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI	+4,8%	-9,8%	-9,5%**	+8,3%**

* Banca d'Italia, dicembre 2020; ** Cresme, dicembre 2020

Elaborazione Ance su dati Istat

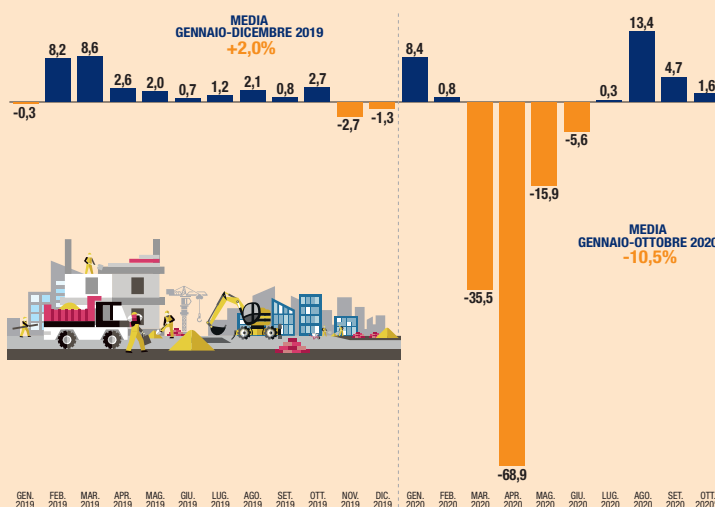
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

La forte crescita registrata nel terzo trimestre dagli investimenti in costruzioni (+45% rispetto al secondo trimestre 2020 e +4,8% nel confronto con il terzo trimestre del 2019) non ha comunque compensato le perdite subite nei due trimestri precedenti: -27,1% nel secondo trimestre e -7,3% nel primo trimestre. Gli investimenti in costruzioni, infatti, nei primi nove mesi del 2020 registrano una decisa contrazione del -9,8%. Tale risultato, in ragione d'anno è molto vicino alla stima formulata dall'Ance ad aprile scorso, con una flessione intorno al -10% rispetto al 2019. Anche le recenti previsioni del Cresme indicano per quest'anno una riduzione degli investimenti in costruzioni del -9,5% sintesi di andamenti eterogenei tra i sotto comparti: le opere pubbliche, in virtù della dinamica positiva registrata nel secondo semestre, chiudono l'anno con un +1,1%; in negativo, invece, il comparto del recupero abitativo (-13,9%) e le nuove abitazioni che subiscono una contrazione meno forte (-7,4%). La crescita prevista per il 2021 (+8,3% rispetto al 2020) sarà trainata dal comparto delle opere pubbliche (+7,5%) e dal recupero abitativo (+14%).

Produzione nelle costruzioni

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

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, a ottobre registra un ulteriore aumento del +1,6% rispetto allo stesso mese del 2019. Tale incremento, sebbene di intensità più contenuta rispetto al bimestre precedente, conferma la dinamica positiva iniziata ad agosto, mese nel quale si era registrato un importante cambio di segno (+14% rispetto a agosto del 2019), dopo i forti cali nei mesi neri del lockdown (-35,5% di marzo e -68,9% di aprile). Nella media dei primi dieci mesi dell'anno, il bilancio rimane negativo, con una diminuzione del -10,5% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente. Anche altri comparti di attività, così come le costruzioni, subiscono pesantemente gli effetti della pandemia: l'industria manifatturiera, ad esempio, registra nel suo complesso una diminuzione del -13,8% rispetto a gennaio-ottobre 2019, ma osservando nel dettaglio i singoli comparti le flessioni possono risultare ben più elevate (-28,7% per le industrie tessili, abbigliamento, pelli e accessori, -21,5% per la fabbricazione di mezzi di trasporto e -16% per la metallurgia).

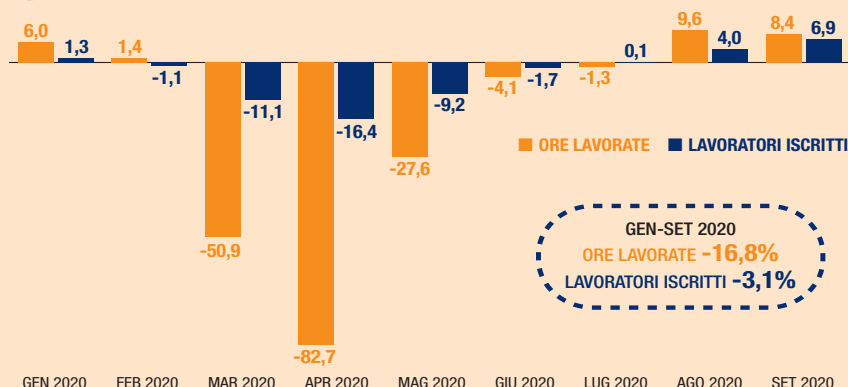


*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Ore lavorate e lavoratori iscritti

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



Elaborazione Ance su dati CNCE

Settembre 2020 conferma e rafforza la dinamica positiva di agosto, periodo nel quale si era registrato l'importante cambio di segno, dopo i crolli senza precedenti dei mesi più neri del lockdown. Nel confronto con settembre 2019, secondo il monitoraggio della CNCE su 114 casse edili/edilcase, il numero di ore lavorate cresce dell'8,4%, mentre per i lavoratori iscritti l'aumento risulta del 6,9%.

Il risultato complessivo dei primi nove mesi del 2020, si porta, rispettivamente, a -16,8% e a -3,1% su base annua.



● Il mercato immobiliare residenziale



Dopo un primo semestre in forte calo (-21,8% rispetto al primo semestre 2019) conseguenza del blocco delle attività economiche per l'emergenza sanitaria Covid-19, **il mercato immobiliare residenziale nel terzo trimestre** mostra un cambio di segno. **Il numero di abitazioni compravendute, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, registra un aumento del +3,1% rispetto al terzo trimestre 2019.**

Tale risultato riflette andamenti diversamente distribuiti tra **comuni capoluoghi** e non capoluoghi: per i primi persiste, seppure in misura più lieve rispetto al precedente trimestre, **una variazione tendenziale negativa -6,7%**; di contro, **per i non capoluoghi la crescita raggiunge un +8,1%.**

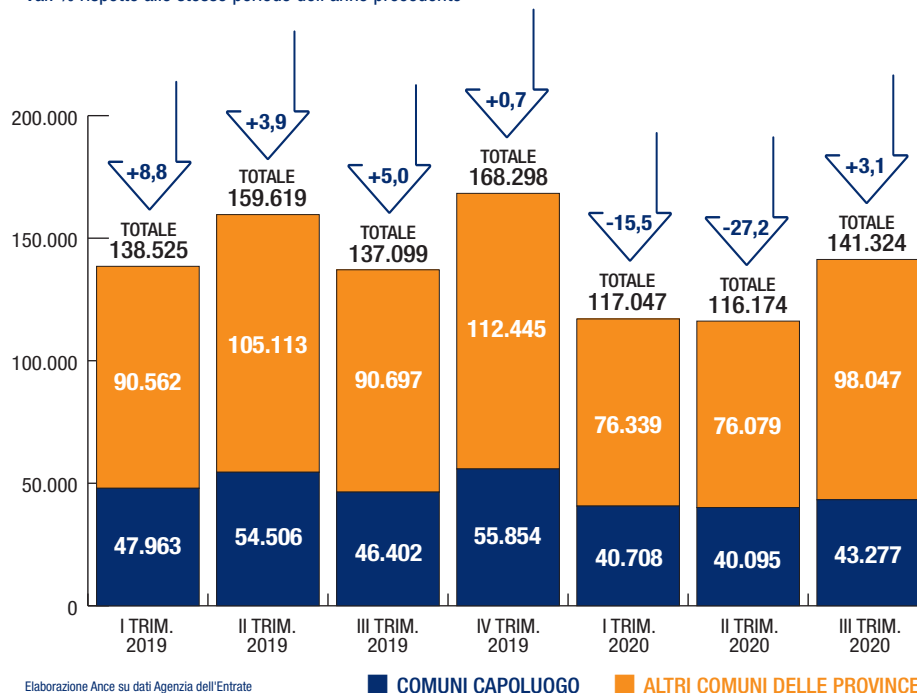
In particolare, **le otto principali città italiane per popolazione continuano a restituire variazioni negative ad eccezione di Napoli** che si riporta, anche se di poco, in campo positivo +0,2% nel confronto con il terzo trimestre 2019. Tassi di variazione negativi a due cifre si rilevano per Milano (-15,5%), Bologna (-18,6%) e soprattutto Firenze (-22,6%), mentre flessioni più contenute si osservano per Palermo

(-5,5%), Roma (-9,5%), Torino (-9,2%) e Genova (-7,1%).

Complessivamente nei primi nove mesi del 2020 il numero di abitazioni compravendute in Italia subisce un significativo calo tendenziale del -13,9%.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Italia

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 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

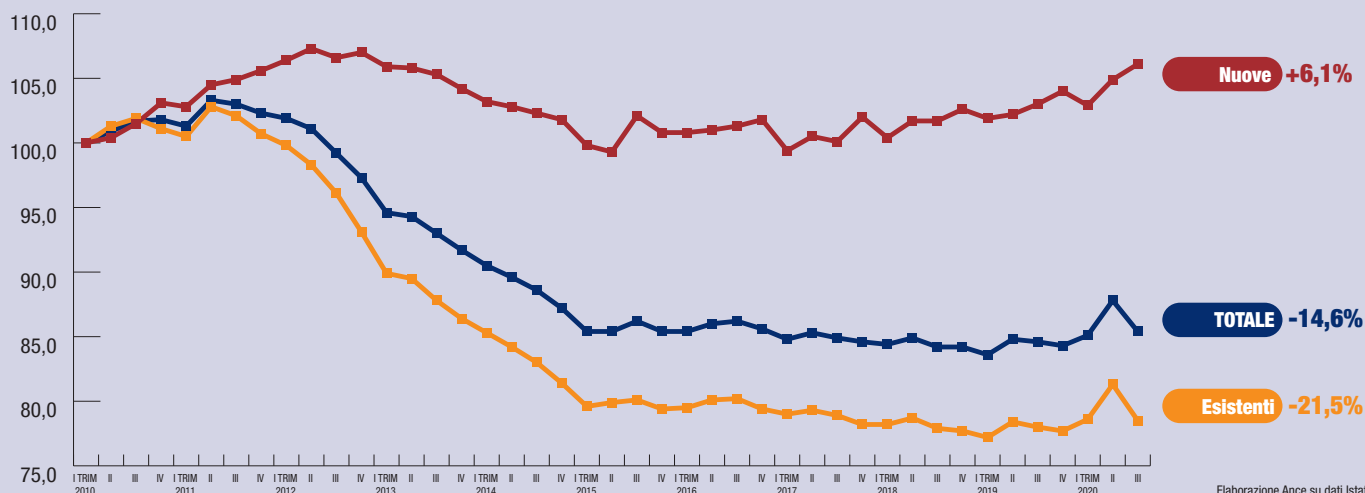
trimestre dell'anno precedente. Ad incidere su tale tendenza, sono soprattutto i prezzi delle abitazioni nuove che accelerano la crescita, passando da +2,7% del secondo trimestre a **+3%** nel terzo. Di contro, i prezzi delle abitazioni esistenti risultano sempre in aumento **(+0,7%)**, ma in rallentamento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

Prezzi delle abitazioni in Italia dal 2010

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

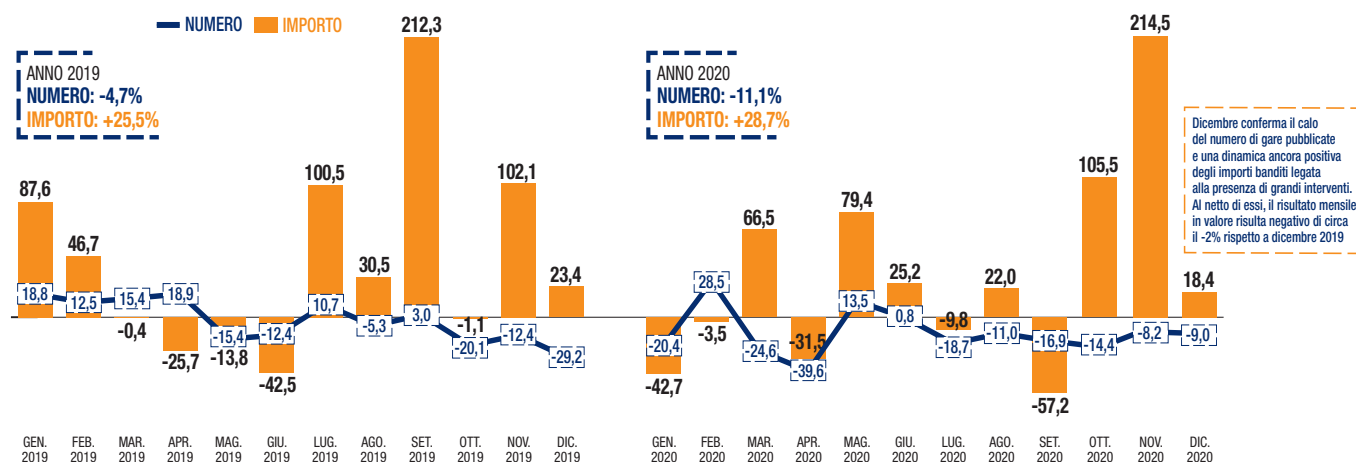




● I lavori pubblici

Bandi di gara per lavori pubblici in Italia

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

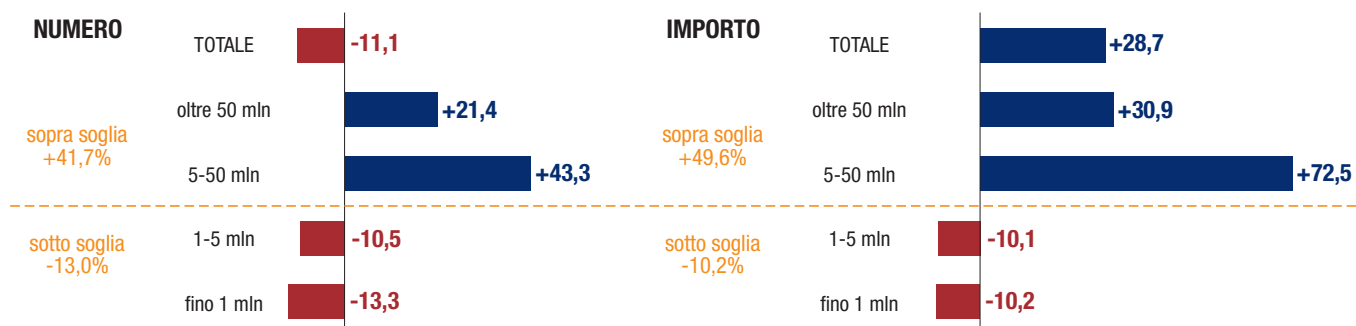


L'ultimo mese del 2020 conferma il trend di riduzione delle pubblicazioni di gare per lavori pubblici (-9% rispetto a dicembre 2019), divenuto progressivo e costante a partire da luglio, mese di entrata in vigore del DI semplificazioni. Gli importi banditi, a dicembre 2020, crescono, di contro, del 18,4%, risultato che continua ad essere legato alla presenza di grandi interventi ad opera di **Anas**, che nel mese considerato ha messo in gara 2,4 mld, pari a oltre il 40% del valore totale mensile, **RFI** (gara per 513 mln in 37 lotti), **SNAM** (gara per la costruzione di gasdotti, reti di distribuzione e centrali di compressione per 639mln) e **Ferrovie Nord** (collegamento ferroviario Malpensa T2 - linea RFI Sempione, per 160 mln). **Al netto dei grandi**

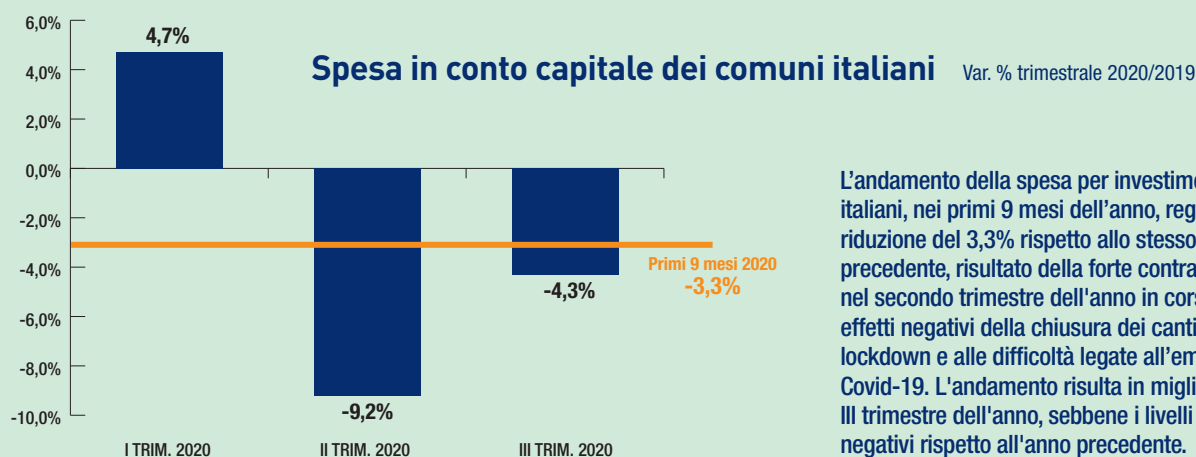
interventi, il risultato mensile diviene negativo del -2% rispetto a dicembre 2019. Considerando il bilancio dell'intero anno 2020, si osserva un calo dell'11,1% nel numero di gare, associato ad una crescita degli importi banditi del +28,7% rispetto al 2019. La suddivisione per fasce di importo permette di evidenziare come tale dinamica rifletta trend negativi sotto i 5 mln di euro e incrementi per le gare di importo più consistente (ad incidere fortemente su tale risultato, da luglio, il già citato DI semplificazioni). Tra gli enti appaltanti, l'assoluto protagonista del 2020 è senz'altro **RFI** che ha promosso sul mercato gare di lavori per un ammontare davvero imponente: 12,2 mld di euro, il 30% dell'importo complessivamente posto in gara nell'intero 2020 (40,5 mld).

Bandi di gara per lavori pubblici in Italia per classi di importo

Var. % rispetto all'anno precedente - ANNO 2020



Elaborazione Ance su dati Infopulus



L'andamento della spesa per investimenti dei comuni italiani, nei primi 9 mesi dell'anno, registra una riduzione del 3,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, risultato della forte contrazione registrata nel secondo trimestre dell'anno in corso, dovuta agli effetti negativi della chiusura dei cantieri nella fase di lockdown e alle difficoltà legate all'emergenza Covid-19. L'andamento risulta in miglioramento nel III trimestre dell'anno, sebbene i livelli siano ancora negativi rispetto all'anno precedente.



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%.

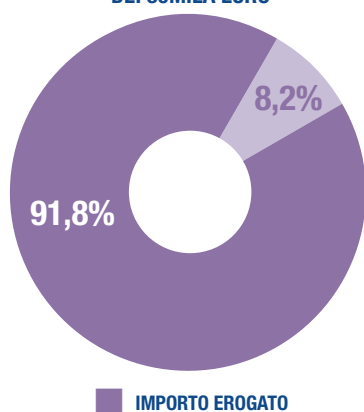
	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
		primi 9 mesi 2020/ primi 9 mesi 2019	2019/2018	2017/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE	4.920	-8,4	+2,7	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE	7.982	+41,4	-27,4	-57,5
Finanziamenti TOTALI al settore edile	12.902	+17,1	-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

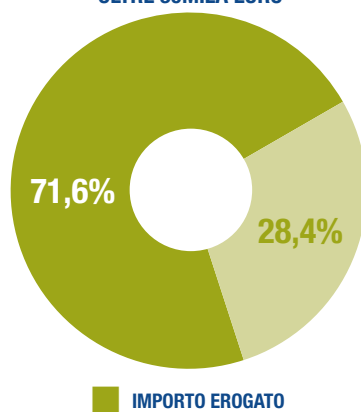
(aggiornato all'11 dicembre 2020)

PRESTITI AL DI SOTTO
DEI 30MILA EURO



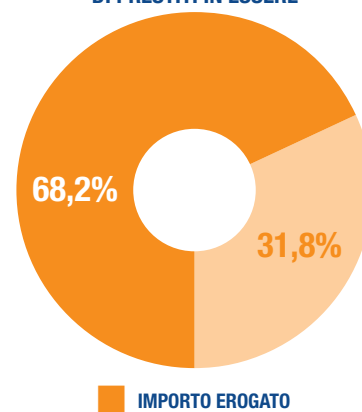
Quasi 1,3 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per 22,4 mld, contro i 24,4 mld richiesti (il 92% del totale)

FINANZIAMENTI
OLTRE 30MILA EURO



180mila domande pervenute, erogati 48,6 mld di euro a fronte dei 67,9 mld richiesti (71,6% del totale)

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE
DI PRESTITI IN ESSERE



99mila domande pervenute, per un importo erogato di 21,4 mld di euro rispetto ai 31,4 mld richiesti (68,2% del totale).

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche