

Edilizia Flash

Dicembre 5/2020

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 della Commissione Europea indicano per l'Italia un calo del Pil del **-9,9%** per l'anno in corso e per il 2021 una crescita del **+4,1%**. D'intensità simile anche le recenti stime dell'Ocse: **-9,1%** nel 2020 e **+4,3%** nel 2021.

| | Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| | III Trim. 2020 | Primi 9 mesi 2020 | Previsioni 2020 | Previsioni 2021 |
| PIL | -5,0% | -9,5% | -9,9%*/-9,1%** | +4,1%*/+4,3%** |
| INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI | +4,8% | -9,8% | -14,1%* | +7,5%* |

* Commissione europea, autunno 2020; ** Ocse, dicembre 2020

Elaborazione Ance su dati Istat, Commissione europea e Ocse

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Il buon andamento del Pil nel terzo trimestre è trainato da una **dinamica particolarmente positiva dell'attività di costruzione che nei mesi estivi raggiunge un incremento del +45% rispetto al secondo trimestre 2020 e del +4,8% nel confronto tendenziale (ovvero rispetto al terzo trimestre del 2019)**. Tuttavia, a causa delle flessioni dei primi due trimestri (-27,1% nel secondo trimestre e -7,3% nel primo trimestre), **gli investimenti in costruzioni nei primi nove mesi del 2020 registrano una riduzione 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.

La Commissione Europea, indica per il 2021 un rimbalzo del **+7,5%**. Tale incremento ampiamente superiore alla previsione di crescita del PIL (**+4,1%** nel 2021) dimostra, ancora una volta, come le costruzioni possano rappresentare una leva fondamentale per la ripresa dell'economia.

Produzione nelle costruzioni

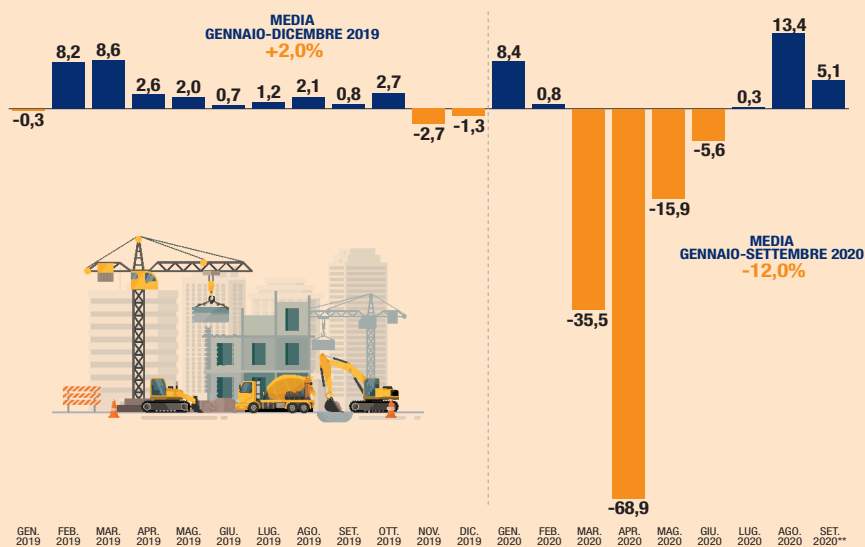
Indice Istat - Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente*



L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, a settembre registra un ulteriore aumento del **+5,1%** rispetto allo stesso mese del 2019.

Questo risultato conferma l'importante inversione di tendenza che si era manifestata nel mese di agosto (+13,4% rispetto a agosto del 2019), dopo i forti cali registrati nei mesi di marzo (-35,5%) e aprile (-68,9%), durante i quali le misure adottate per contenere la pandemia, hanno comportato una progressiva chiusura di quasi tutti i cantieri da parte delle imprese di costruzioni.

Nella media dei primi nove mesi dell'anno, il bilancio rimane negativo, con una diminuzione del **-12%** nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

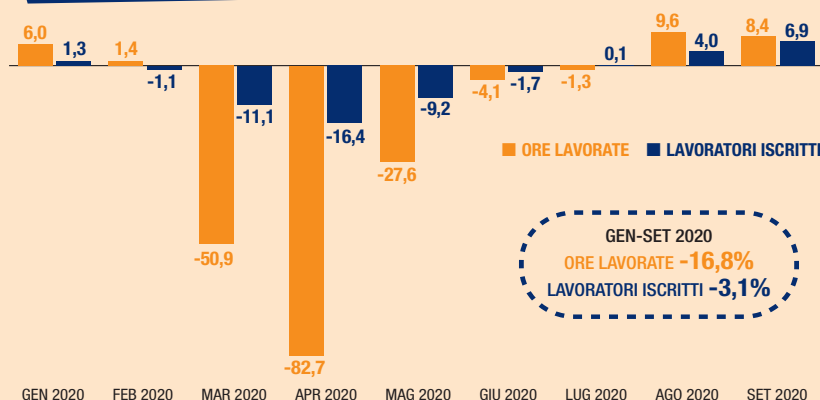


*dati corretti per gli effetti di calendario; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Eurostat

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/edilcasse, 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



La pandemia ha messo in crisi anche il mercato immobiliare residenziale. Nel primo semestre 2020, secondo gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate, le transazioni subiscono una significativa flessione del 21,8% (circa 65mila transazioni in meno) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

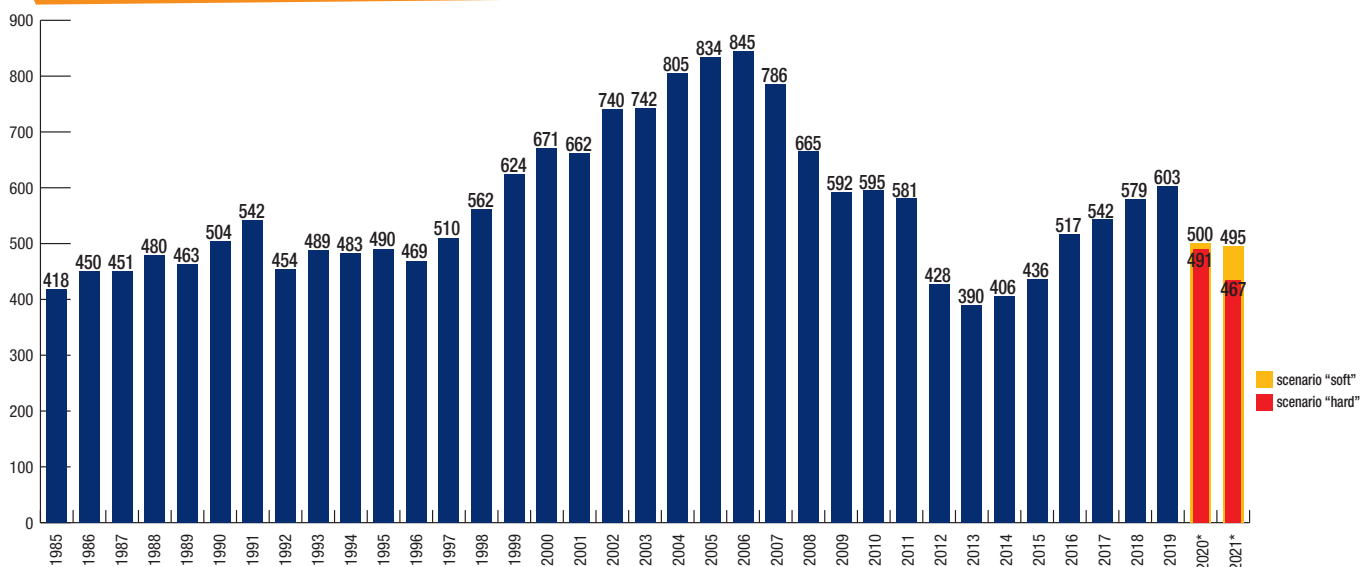
Nomisma nel suo recente Osservatorio sul mercato immobiliare, stima per il 2020 una riduzione tendenziale del numero di compravendite residenziali in un range compreso

fra -17,1% e -18,7%, nonostante un terzo trimestre in miglioramento rispetto alle attese.

Le previsioni per il 2021 prefigurano ancora un calo: -1,1% che può arrivare a -4,8% nell'ipotesi di un peggioramento del contesto, in considerazione delle forti incertezze che aleggiano sulla durata e intensità delle misure restrittive messe in campo dal Governo per contrastare la seconda ondata virale, con conseguenti ripercussioni sulle famiglie (diminuzione della capacità di spesa) e imprese.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo in Italia

Numero - migliaia



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

*Previsioni Nomisma, novembre 2020



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

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel secondo trimestre 2020, un ulteriore tasso di variazione positivo dei prezzi (+3,4%) rispetto allo

stesso trimestre dell'anno precedente.

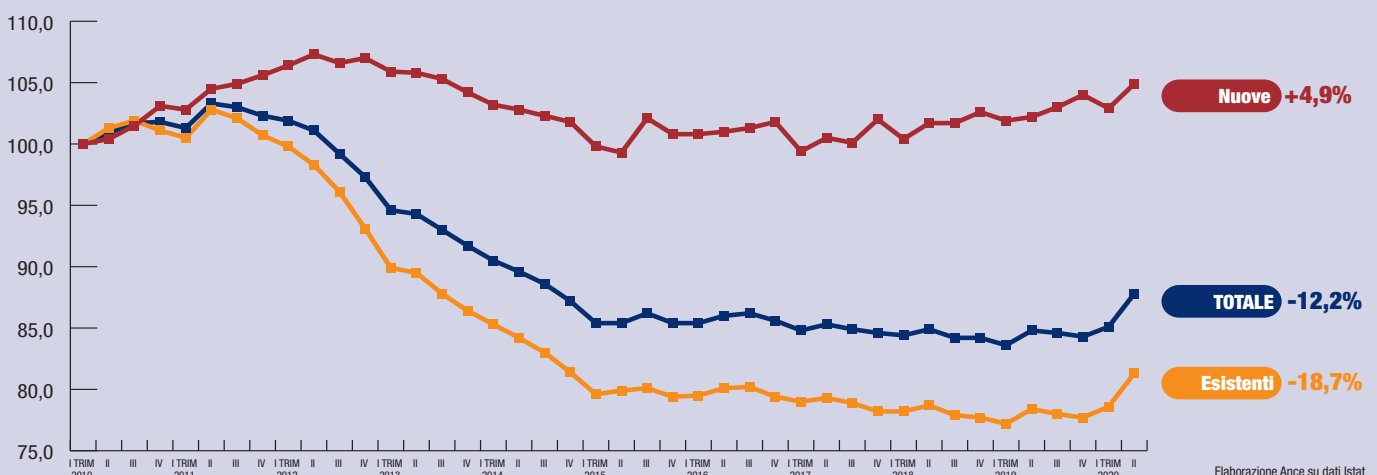
A determinare tale andamento sono, sia i prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del +2,7%, sia quelli delle esistenti (+3,7%), entrambi in accelerazione rispetto al trimestre precedente (erano rispettivamente +1,0% e +1,9%). Questi incrementi, come si legge nella nota diffusa dall'Istat, fanno riferimento a contratti siglati tra aprile e giugno ma le cui con-

dizioni si sono perfezionate per lo più prima del lockdown.

Al brusco calo delle compravendite è corrisposta anche una flessione dei prezzi delle abitazioni, sebbene più contenuta. Secondo Nomisma l'anno in corso si chiude con un calo dei prezzi di circa un punto percentuale e un'ulteriore diminuzione compresa tra -1,6% e -2,2% è attesa per il 2021.

Prezzi delle abitazioni in Italia dal 2010

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

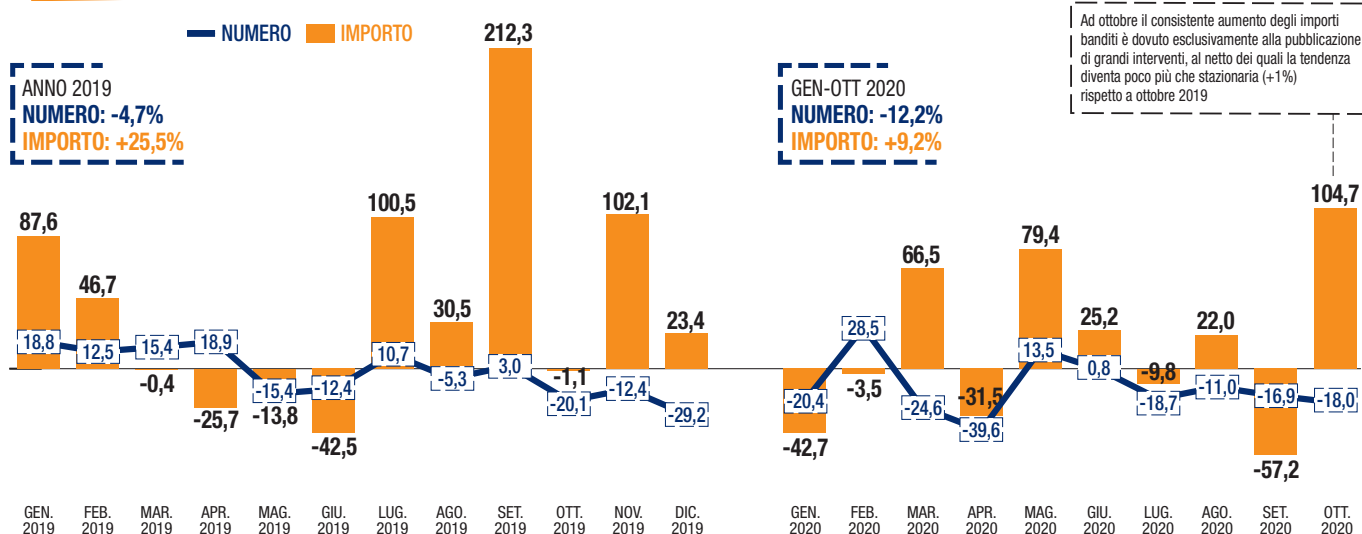


Elaborazione Ance su dati Istat

I lavori pubblici

Bandi di gara per lavori pubblici in Italia

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



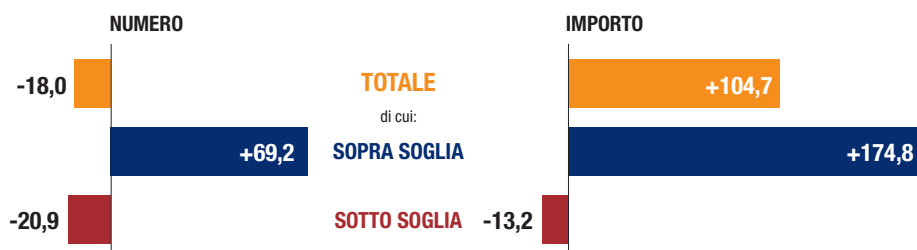
Ad ottobre si conferma il trend negativo del numero di gare pubblicate: rispetto allo stesso mese dello scorso anno, si registra un'ulteriore e consistente flessione del 18%. Gli importi banditi appaiono, invece, raddoppiati (+104,7%, da circa 2,3 mld di ottobre 2019 agli attuali 4,8 mld). Performance, quest'ultima, pesantemente influenzata da alcune gare di importo elevato che arrivano a costituire quasi il 70% del valore bandito nel mese (3,3 mld su 4,8 mld). Al netto dei grandi interventi, la dinamica degli importi banditi ad ottobre 2020, rispetto allo

stesso mese del 2019, è solo di poco positiva (+1%). Le suddette gare di importo rilevante si riferiscono, in particolare, a tre bandi Rfi (raddoppio linea ferroviaria Messina-Catania, 1° e 2° lotto funzionale, per un totale di 1,8 mld; realizzazione della linea ferroviaria Napoli-Bari tratta Orsara-Bovino per 430 mln), alla gara della Presidenza del Consiglio per la riorganizzazione della rete ospedaliera nazionale (interventi di lavori per 713 mln in 21 lotti) e all'accordo quadro Anas per la manutenzione straordinaria di gallerie (320 mln in 16 lotti).

Netta la divaricazione delle tendenze fra sopra e sotto soglia: per le gare sotto i 5 mln di euro, si registra una flessione del 20,9% nel numero di gare pubblicate e del 13,2% in valore rispetto ad ottobre 2019, mentre per le procedure sopra soglia i risultati sono, rispettivamente, +69,2% e +174,8%. Anche considerando la fascia 5-100 mln (depurando quindi il sopra soglia degli appalti più grandi), la crescita in valore è sempre consistente e pari al +45%.

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

Var. % ottobre 2020 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



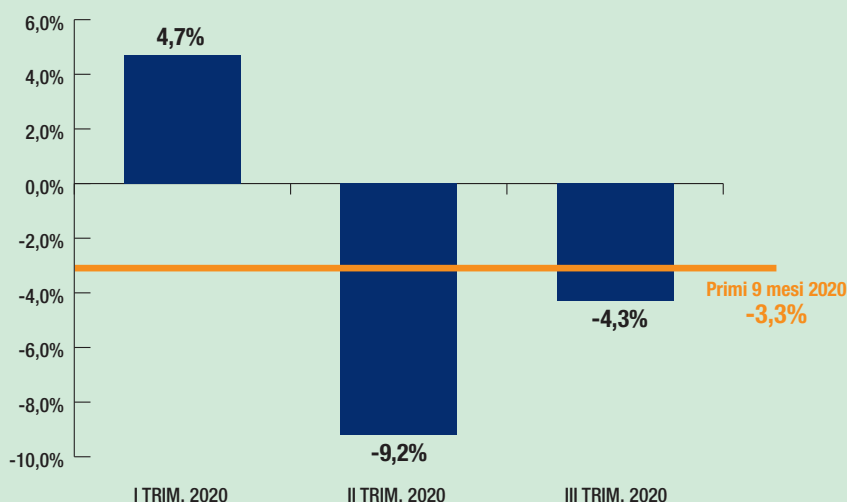
Elaborazione Ance su dati Infoplus

Spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % trimestrale 2020/2019

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 al I sem. 2020 mostrano variazioni ancora negative per i finanziamenti per investimenti residenziali, -15,3% rispetto al I sem. 2019. Per i finanziamenti in edilizia non residenziale, invece, dopo un 2019 fortemente negativo (-27,4%), nel I sem. 2020 i dati mostrano un incremento di erogazioni del 51,3% dovuto all'aumento registrato tra marzo e giugno 2020. Tale dato, però, non sembra riflettere il reale andamento del contesto economico, in quanto in totale controtendenza con i dati relativi al rilascio di permessi a costruire nel comparto

non residenziale ritirati nei primi tre mesi dell'anno (-37,3%). 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, +9,8% nel semestre, 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 sei mesi 2020, dell'1,8%.

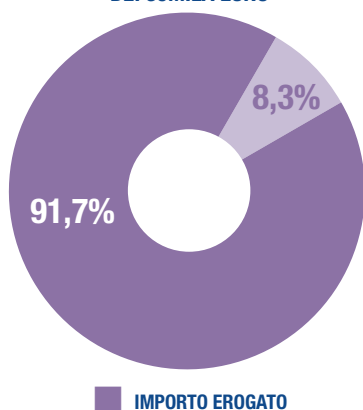
| | Flussi di NUOVI MUTUI milioni di euro 1°sem. 2020 | VARIAZIONI % | | |
|---|---|-----------------------------|--------------|--------------|
| | | 1°sem. 2020/ 1°sem. 2019 | 2019/2018 | 2017/2007 |
| Finanziamenti alle imprese per edilizia RESIDENZIALE | 3.090 | -15,3 | +2,7 | -77,1 |
| Finanziamenti alle imprese per edilizia NON RESIDENZIALE | 5.960 | +51,3 | -27,4 | -57,5 |
| Finanziamenti TOTALI al settore edile | 9.050 | +19,3 | -14,4 | -69,2 |
| MUTUI alle famiglie per acquisto di case | 25.246 | +9,8 | -3,4 | -24,0 |
| Nuovi contratti | 20.374 | -1,8 | -2,9 | n.d. |
| Surroghe | 4.629 | +146,4 | +1,1 | n.d. |
| Sostituzioni | 242 | -32,2 | -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 di liquidità

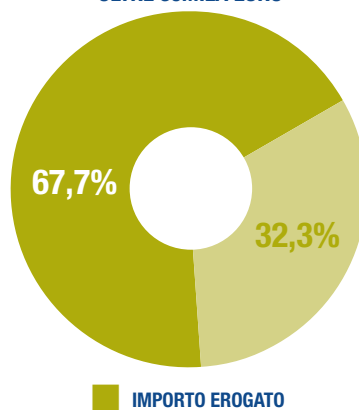
(aggiornato al 30 ottobre 2020)

PRESTITI AL DI SOTTO DEI 30MILA EURO



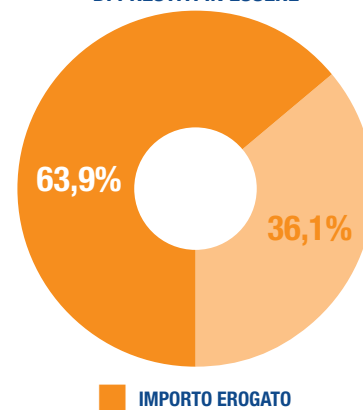
1,1 miliardi le richieste pervenute al FdG, un importo complessivo di operazioni finanziate per circa 21,1 mld, contro i 23 mld richiesti (il 91,7% del totale)

FINANZIAMENTI OLTRE 30MILA EURO



153mila domande pervenute, erogati 41,3 mld di euro a fronte dei 61 mld richiesti (67,7% del totale)

OPERAZIONI DI RINEGOZIAZIONE DI PRESTITI IN ESSERE



82mila domande pervenute, per un importo erogato di 17,2 mld di euro rispetto ai 26,9 mld richiesti (63,9% del totale)

Dati Banca d'Italia, indagine campionaria presso le banche