ANCE SERVIZI srl

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Edilizia Flash

MAGGIO 2022 - N. 6

A cura della
Direzione Affari Economici,
Finanza e Centro Studi

- Il quadro macroeconomico
- Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni
- Il Superbonus 110%
- Il mercato immobiliare residenziale
- I lavori pubblici
- Il credito
- I numeri di Edilizia Flash

Il quadro macroeconomico

PIL e componenti della domanda

Prima dello scoppio del conflitto in Ucraina si preannunciava che, in Italia, l'attività economica si sarebbe riportata al livello precedente la pandemia intorno alla metà di quest'anno. Questo traguardo si è allontanato: la guerra ha peggiorato decisamente un quadro che già nei primi mesi del 2022 si era andato deteriorando, a causa degli eccezionali incrementi dei prezzi delle commodity e della loro difficoltà di approvvigionamento.
Le previsioni economiche di primavera della Commissione Europa stimano, infatti, una crescita tendenziale del Pil, per l'anno in corso, pari al 2,4%, molto lontana dalle precedenti previsioni che, solo pochi mesi fa, la fissavano al 4,1%.
L'ampia revisione al ribasso nel 2022 è spiegata, in larga parte, dagli effetti economici della guerra, che ha acuito ulteriori pressioni al rialzo sui prezzi delle materie prime, provocando rinnovate interruzioni dell'offerta e una crescente incertezza, con ricadute negative per le famiglie oltre che per le imprese.

Variazioni % rispetto all'anno precedente

	2021	Previsione 2022*
PIL	**+6,6**	**+2,4**
– Consumi	+4,1	
– Investimenti fissi lordi	+17,0	
– Esportazioni	+13,3	
– Importazioni	+14,5	

* Commissione Europea, maggio 2022

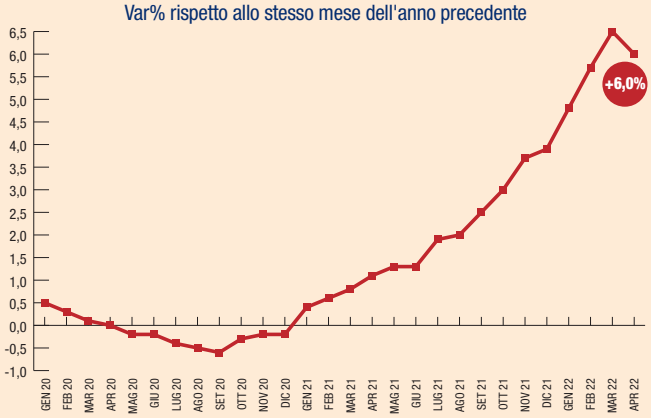
Elaborazione Ance su dati Istat

INFLAZIONE

Ad aprile l'inflazione rallenta dopo 9 mesi consecutivi di accelerazione: +6% su base annua in calo di 0,5 punti percentuali rispetto al mese precedente (+6,5% a marzo). Il rallentamento dell'inflazione su base congiunturale si deve prevalentemente, come si legge nella nota Istat, all'inclusione del bonus energia (elettricità e gas) nel calcolo degli indici dei prezzi al consumo. A partire dal 1° aprile il bonus energia è stato esteso fino a comprendere una platea di beneficiari di circa 5 milioni di famiglie (3 milioni di famiglie per il bonus elettricità e 2 per il bonus gas). Le tensioni inflazionistiche continuano, tuttavia, a diffondersi ad altri comparti merceologici, quali i beni durevoli e non, i servizi relativi ai trasporti e gli alimentari.

Inflazione*

Var% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



*Indice NIC - Indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività

Elaborazione Ance su dati Istat

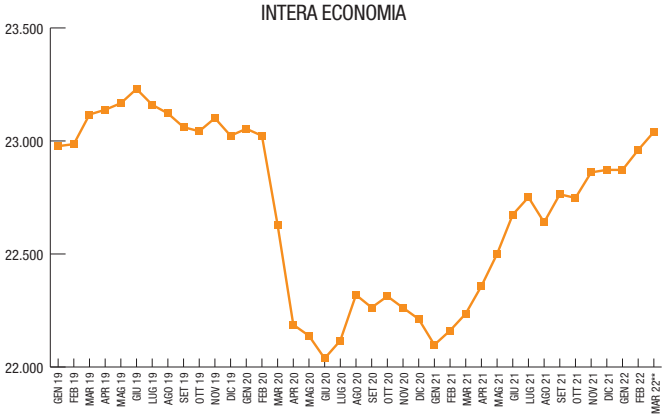
Occupazione

I dati mensili diffusi dall'Istat evidenziano una crescita progressiva degli occupati per l'intera economia: a marzo 2022, questi ultimi superano i 23 milioni, in aumento dello 0,4% rispetto a febbraio scorso. Un livello confrontabile con i primi mesi del 2020 (tra febbraio e marzo).

OCCUPATI*

Migliaia di unità

INTERA ECONOMIA



*dati destagionalizzati; ** dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

D'altro canto, continua anche la discesa del tasso di disoccupazione che a marzo 2022 si assesta all'8,3% (rispetto a febbraio, in ulteriore discesa dello 0,2%). Di contro, tuttavia, il tasso di disoccupazione giovanile (15-24 anni), a marzo 2022 si attesta al 24,5% in aumento di 0,3 punti percentuali rispetto al mese precedente.

TASSO DI DISOCCUPAZIONE TOTALE - %

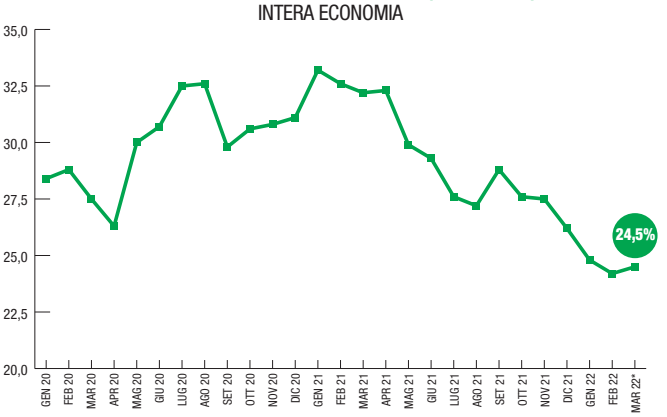
INTERA ECONOMIA

* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

TASSO DI DISOCCUPAZIONE GIOVANILE (15-24 ANNI) - %

INTERA ECONOMIA



* dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Gli investimenti e la produzione nelle costruzioni

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI

Nel 2021, per la prima volta dopo troppi anni, gli investimenti nel settore delle costruzioni hanno mostrato dei segnali di vitalità davvero incoraggianti. L'Istat, nei dati di contabilità nazionale di marzo scorso, stima, infatti, per il 2021 un importante aumento tendenziale del +20,7% dei livelli produttivi del settore (al netto dei costi per trasferimento di proprietà). Anche **la stima Ance**, presentata nella conferenza stampa del 23 febbraio u.s., **è di un significativo incremento degli investimenti in costruzioni del +16,4% rispetto al 2020, derivante da aumenti generalizzati in tutti i comparti**. La crescita risulta trainata, in particolare, dal comparto della riqualificazione abitativa, il cui incremento supera il 20%. Tale stima, molto più alta di quanto previsto a inizio dello scorso anno, tiene conto degli effetti eccezionali degli incentivi fiscali (bonus facciate al 90% e Superbonus 110%). La nuova edilizia residenziale e il non residenziale privato registrano aumenti pari, rispettivamente, al +12% e al +9,5%. Anche per le opere pubbliche la stima è di una crescita rilevante (+15%) che conferma gli effetti delle misure di sostegno degli investimenti pubblici previste negli ultimi anni, soprattutto a favore degli enti territoriali, nonché l'avvio e il potenziamento dei lavori in corso per alcune importanti opere infrastrutturali. Sul risultato ha contribuito, inoltre, un primo effetto acceleratorio determinato dal PNRR e limitato agli investimenti già in essere, ricompresi nel Piano europeo.

Le previsioni per il 2022 sono di una tenuta del settore (+0,5%). Su tale stima pesano alcune importanti criticità, come ad esempio, gli eccezionali incrementi dei prezzi dei principali materiali da costruzione, il problema della carenza di manodopera e l'accelerazione dell'inflazione di questi ultimi mesi.

Variazioni % rispetto all'anno precedente

	2021	Previsione 2022
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI*	+16,4%	+0,5%

* Al netto dei costi per trasferimento di proprietà

Fonte Ance, febbraio 2022

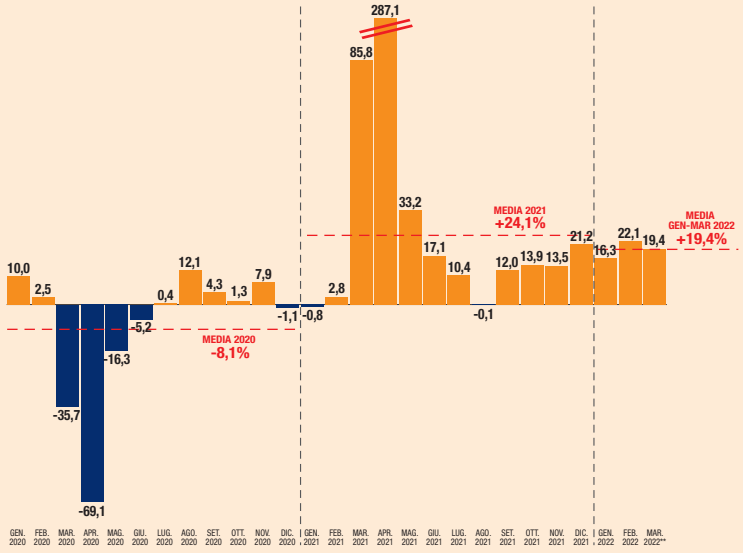
Produzione nelle costruzioni

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

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni (comprensivo anche della manutenzione ordinaria) corretto per gli effetti di calendario, a marzo registra un ulteriore aumento del +19,4% rispetto allo stesso mese del 2021. Tale incremento, sebbene di intensità più contenuta rispetto al mese precedente (+22,1% a febbraio) conferma la dinamica positiva in atto ormai da oltre un anno.

Con la buona performance di marzo, il risultato di crescita per il 2022 si rafforza ulteriormente, segnando aumenti tendenziali, nel complesso dei primi tre mesi, del +19,4% (dopo il +24,1% del 2021). Tale dinamica positiva, tuttavia, rischia di essere seriamente compromessa da un contesto economico in peggioramento, conseguente allo scoppio del conflitto in Ucraina.

Per il settore delle costruzioni, in particolare, il conflitto sta esacerbando ulteriormente gli eccezionali incrementi di prezzo dei materiali in atto ormai da oltre un anno oltre alla loro difficoltà di reperimento. Inoltre, la guerra sta rendendo più incerto il futuro, con possibili conseguenze sulle decisioni di investimento di famiglie e imprese.

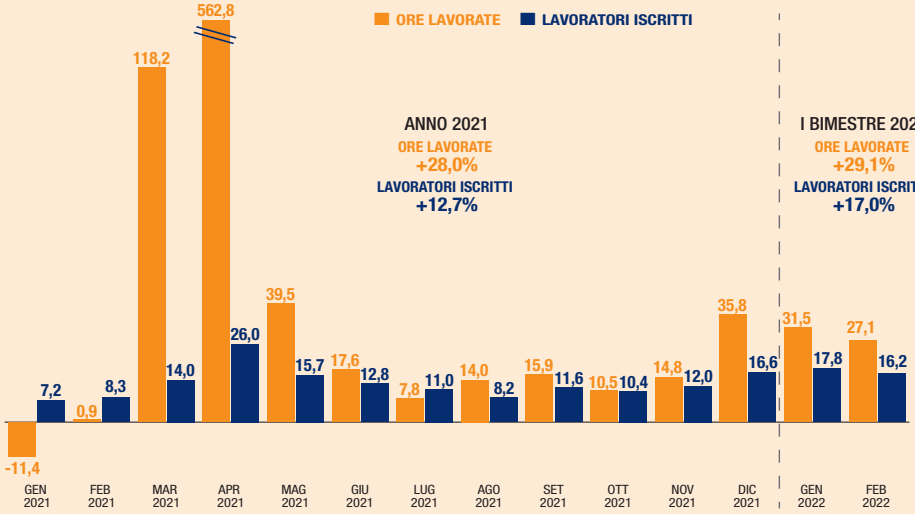


*dati destagionalizzati; **dato provvisorio

Elaborazione Ance su dati Istat

Ore lavorate e lavoratori iscritti

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



Anche nel mese di febbraio si mantengono tassi di crescita importanti rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente: secondo i dati del monitoraggio CNCE, il numero di ore lavorate aumenta del 27,1% e i lavoratori iscritti alle casse edili/edilcasse crescono del 16,2%.

Nel complesso, il primo bimestre dell'anno in corso, mostra un incremento del 29,1% per le ore lavorate e del 17% per i lavoratori iscritti nel confronto con i primi due mesi del 2021.

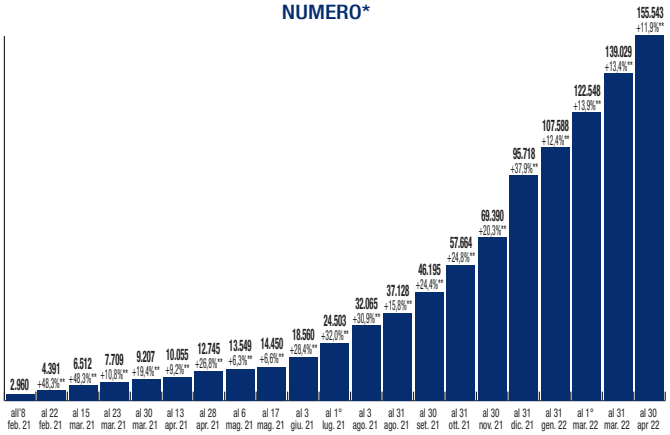
Elaborazione Ance su dati CNCE (dati su 114 casse edili /edilcasse; data estrazione: 1° marzo 2022 per variazioni mensili del primi 11 mesi 2021; 8 marzo 2022 per le variazioni di dicembre 2021; 6 aprile 2022 per il dato di gennaio 2022; 19 aprile per il dato di febbraio 2022)

Il Superbonus 110%

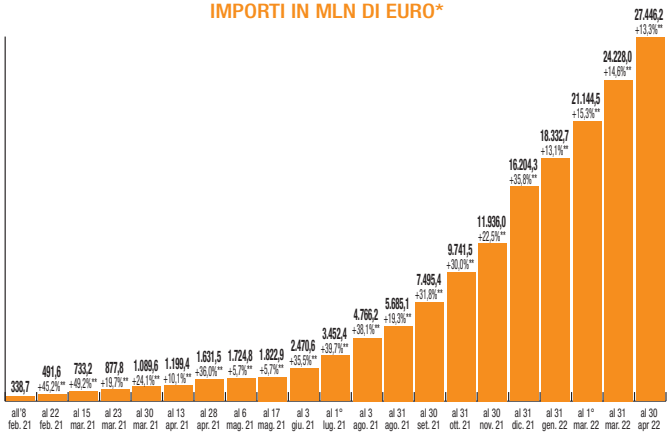
Il forte *appeal* del Superbonus si conferma anche ad aprile 2022. È quanto emerge dai risultati del monitoraggio Enea - MISE - MITE, che evidenzia **155.543 interventi legati al Superbonus, per un ammontare corrispondente di 27,4mld** (poco più di 19mld di essi, ovvero il 70%, si riferiscono a lavori già realizzati). In un mese (1-30 aprile), **l'incremento è stato dell'11,9% in numero e del 13,3% nell'importo, ovvero circa 16.500 interventi aggiuntivi per oltre 3 miliardi**.

Interventi

NUMERO*



IMPORTI IN MLN DI EURO*

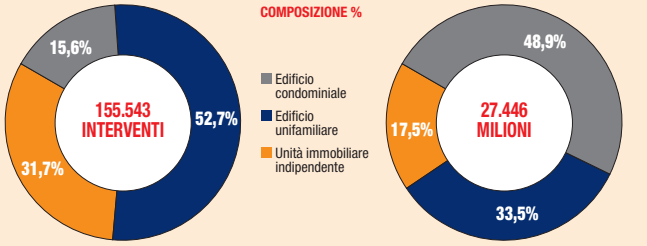


* interventi con almeno un'asseverazione protocollata; ** rispetto alla rilevazione precedente

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MISE-MITE

Guardando alla tipologia di edificio, prevalgono gli interventi su immobili unifamiliari (il 52,7% del totale), seguiti dalle unità immobiliari indipendenti (31,7%); ancora in crescita, d'altro canto, la quota relativa ai condomini che, ad oggi, raggiunge il 15,6% (era il 7,3% agli inizi di febbraio dello scorso anno). In termini di importo, gli interventi sui condomini rivestono una importanza significativa, incidendo per quasi la metà dell'ammontare complessivo (ovvero 13,4mld su 27,4mld). I lavori in questione, ovviamente, hanno un importo medio importante (circa 553mila euro), se raffrontato agli interventi su singole abitazioni (circa 90/110mila euro).

Interventi* per tipologia di edificio

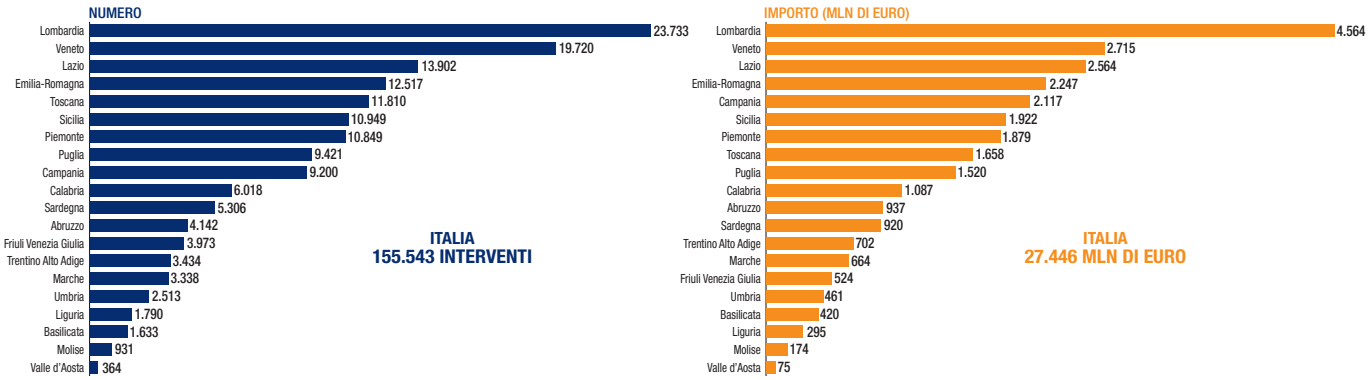


* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 30 aprile 2022

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MISE-MITE

La distribuzione regionale conferma al primo posto la Lombardia e poi, a distanza, Veneto e Lazio, seguiti dall'Emilia-Romagna. Continuano ad essere buone anche le performance di quattro regioni meridionali: Sicilia, Campania, Puglia e Calabria.

Interventi* per Regione



* interventi con almeno un'asseverazione protocollata al 30 aprile 2022

Elaborazione Ance su dati monitoraggio Enea-MISE-MITE

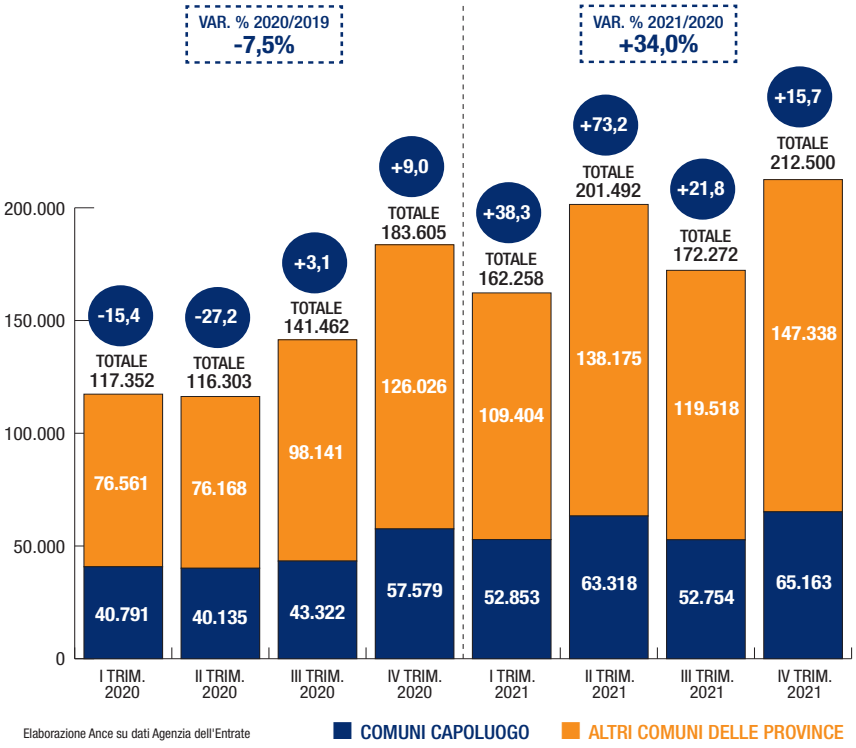
Con la Legge di Bilancio, il Governo ha prorogato il Superbonus fino al 2023 e con decalage sino al 2025, manifestando chiaramente l'intenzione di incentivare gli interventi energetici e antisismici eseguiti su interi edifici condominiali e, in un'ottica sociale, quelli riguardanti gli enti del terzo settore. Il Superbonus, ha svolto un ruolo fondamentale nella forte espansione registrata nelle costruzioni nello scorso anno (+16,4%), settore che ha sostenuto per circa un terzo la straordinaria crescita dell'economia italiana nel 2021. Pertanto, questa misura oltre a rappresentare una leva efficace di rilancio per le costruzioni e per l'intera economia, può avere un ruolo cruciale nell'ammodernamento e messa in sicurezza del patrimonio abitativo italiano, così vetusto e inadeguato. Con il DL "Aiuti" pubblicato in G.U. il 17 maggio scorso, viene posticipata la data per realizzare il 30% degli interventi coperti dal Superbonus relativi agli immobili unifamiliari. Nel dettaglio, viene previsto che la detrazione del 110% spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione che alla data del 30 settembre (invece del 30 giugno 2022) siano stati realizzati almeno il 30% dei lavori complessivi.
Altra importante modifica, accolta con favore dall'Ance, riguarda la norma sulla cessione dei crediti finalizzata a consentire alle banche di vendere il credito ai propri correntisti "professionali", anche prima della terza cessione. A ciò si aggiunga il chiarimento dell'Agenzia delle Entrate in merito alla possibilità di cedere le singole annualità dei bonus fiscali. È ora necessario che tutti gli istituti di credito riattivino con urgenza il meccanismo di acquisto dei crediti per evitare la crisi di migliaia di famiglie e imprese.

Il mercato immobiliare residenziale

Il 2021 si è concluso confermando la buona resilienza del mercato immobiliare residenziale, lasciandosi alle spalle l'emergenza sanitaria. Gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al quarto trimestre 2021 registrano, infatti, un ulteriore aumento del +15,7% rispetto al quarto trimestre 2020. Tale andamento positivo risulta generalizzato sia ai comuni capoluogo, che manifestano un aumento del +13,2% nel confronto con lo stesso trimestre del 2020, che ai comuni minori che proseguono a registrare variazioni tendenziali positive di entità maggiore (+16,9%).
In particolare, le otto principali città italiane per popolazione, continuano a restituire tassi di crescita a doppia cifra, che oscillano tra +18,1% di Roma e +11,4% di Genova e Firenze. Solo la città Palermo manifesta una crescita più contenuta del +3,5% nel confronto con il quarto trimestre del 2020.
Complessivamente nel 2021 il numero di abitazioni compravendute in Italia registra un significativo aumento tendenziale del +34%. Anche nel confronto con il 2019, il dato rimane ampiamente positivo (+24%), a conferma, questioni geopolitiche permettendo, dell'effettiva ripresa del mercato residenziale.

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

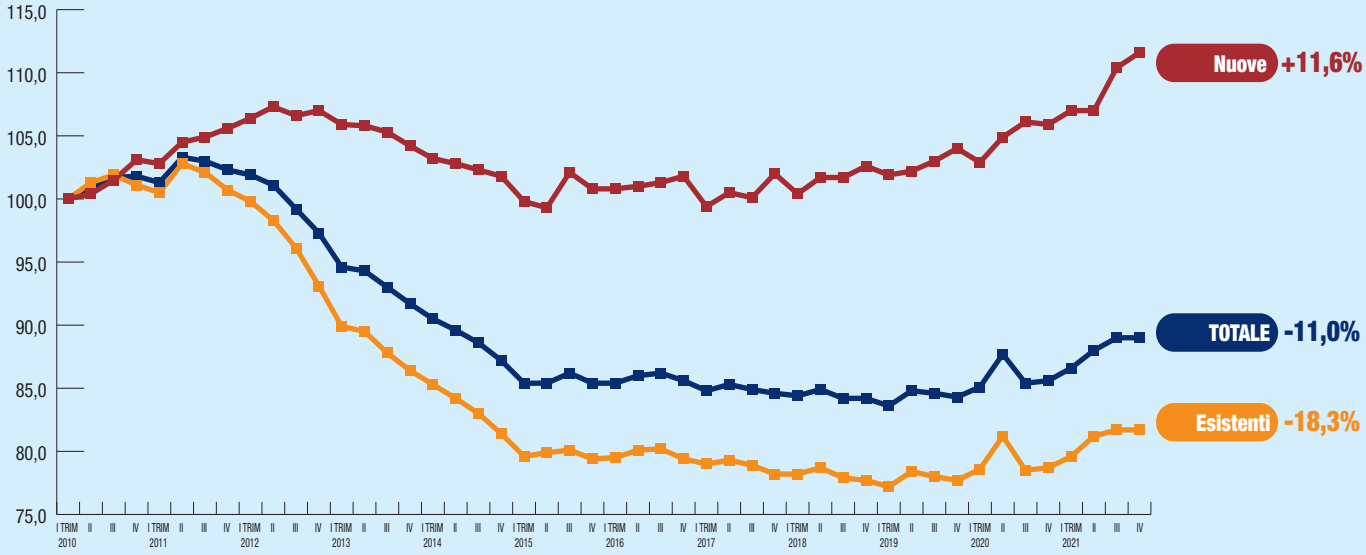


Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, gli ultimi dati riferiti al quarto trimestre 2021 confermano i segnali di ripresa in atto ormai da oltre due anni. L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, evidenzia, nel quarto trimestre 2021, un ulteriore tasso di variazione positivo dei prezzi del +4,0% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente; il più alto dal 2010, anno di partenza della serie storica dell'Istat.
Un risultato che determina una crescita media annua del +2,2% nel confronto con il 2020. Ad incidere su tale tendenza, sono sia i prezzi delle abitazioni nuove che manifestano un'ulteriore crescita del +3,8%, sia i prezzi delle abitazioni esistenti con un aumento del +2,3%.
La dinamica positiva dello scorso anno risulta generalizzata in tutte le aree geografiche. La crescita è particolarmente sostenuta nel Nord-Est e nel Centro, aree nelle quali si registra, per entrambe, un aumento dei prezzi del +3% rispetto al 2020. Un risultato, quest'ultimo, legato alla forte crescita dei prezzi delle abitazioni nuove che manifestano aumenti tendenziali rispettivamente del +4,7% e del +6,5%.
Incrementi di prezzi superiori alla media nazionale si riscontrano anche nel Nord-Ovest (+2,5%), mentre l'area "Sud e Isole" registra aumenti più contenuti (+1,2%).

Prezzi delle abitazioni dal 2010

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



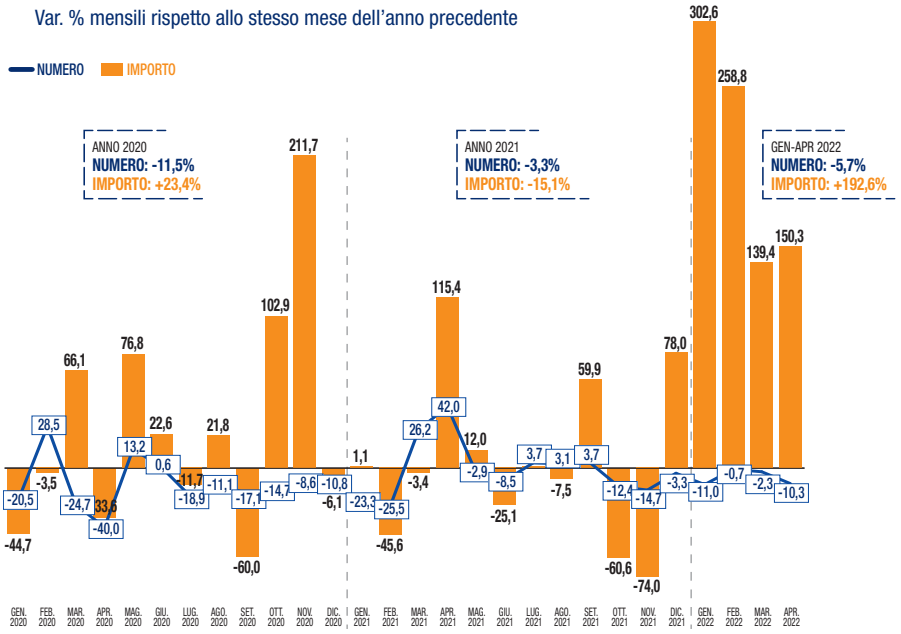
Elaborazione Ance su dati Istat

I lavori pubblici

Il 2022 continua a manifestare una forte espansione in valore delle gare pubblicate per lavori pubblici. Anche aprile, come i mesi precedenti, registra un aumento tendenziale a tre cifre negli importi banditi, a fronte, tuttavia, di una ulteriore riduzione del numero di pubblicazioni. **Nel complesso, i primi quattro mesi dell'anno in corso chiudono con importi triplicati** nel confronto con lo stesso periodo del 2021 (+192,6%, ma -5,7% nel numero). **La forte accelerazione registrata negli importi posti in gara risulta fortemente legata agli interventi previsti dal PNRR**. Ne sono un esempio i bandi promossi da Infratel per la realizzazione di infrastrutture di rete su tutto il territorio nazionale e le gare relative al Programma nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA). Si segnalano ulteriori interventi rilevanti promossi sul mercato come i lavori di costruzione e relativa gestione del nuovo ospedale in località Felettino (SP) per 472mln, le gare Anas riferite all'autostrada Ragusa-Catania (4 lotti per 940mln) e quelle Rfi per il potenziamento della linea ferroviaria Palermo-Catania (2 lotti per oltre 1mld). A proposito degli interventi di Anas e Rfi appena menzionati, si evidenzia che tali gare sono state oggetto di tempestiva segnalazione da parte dell'Ance e di alcune imprese per una consistente sottostima degli importi di gara legata alla problematica del rincaro dei prezzi dei materiali. Nel caso delle gare Anas è stato presentato uno specifico ricorso al Tar per l'inadeguatezza dei prezzi posti in gara, mentre è di pochi giorni fa la notizia che Rfi, in seguito a tali sollecitazioni, ha annunciato, per i lavori sulla linea Palermo-Catania, la necessità di "*procedere agli aggiornamenti delle tariffe poste a base di gara e del relativo importo complessivo*".
Pertanto, gli eccezionali aumenti dei prezzi dei materiali e la difficoltà nel reperimento degli stessi continuano, nonostante alcune misure già predisposte dal Governo per fronteggiare tale problema, a incidere pesantemente sul mercato, mettendo a rischio l'effettiva realizzazione delle opere, in particolare quelle riferite al PNRR, ipotecando seriamente la possibilità di una ripresa sostenuta dell'economia e del settore.

Bandi di gara per lavori pubblici

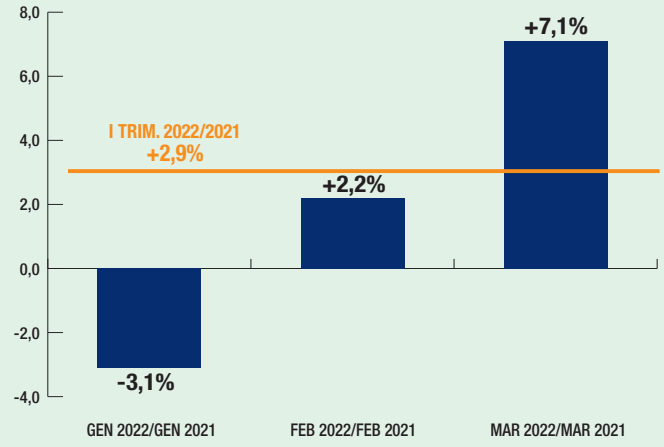
Var. % mensili rispetto allo stesso mese dell'anno precedente



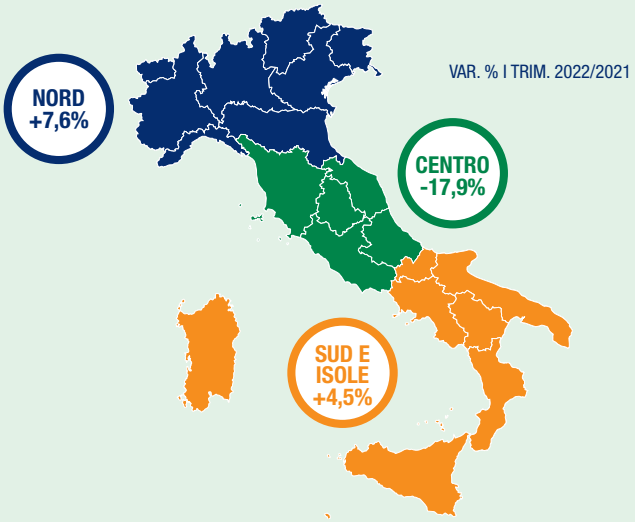
Elaborazione Ance su dati Infoplus

Andamento della spesa in conto capitale dei comuni italiani

Var. % rispetto al periodo precedente



Elaborazione Ance su dati SIOPE



Si conferma nel primo trimestre dell'anno in corso l'aumento della spesa in conto capitale dei comuni italiani che, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, registra un incremento del 2,9%. La crescita della spesa per investimenti è il risultato di un primo mese negativo (-3,1% a gennaio 2022) ampiamente recuperato con un incremento del 2,2% e del 7,1% rispettivamente a febbraio e marzo. Questo andamento conferma la ripresa degli investimenti comunali avviata nel corso del 2019 (+12,6% rispetto al 2018), soffocata nel 2020 dall'emergenza epidemiologica (+2,8%) e consolidata nel 2021 (+15,7%). Concentrando l'attenzione sulle voci più rilevanti relative a investimenti infrastrutturali, i maggiori incrementi del primo trimestre 2022 riguardano le opere di sistemazione del suolo (+28%), le infrastrutture idrauliche (+23%) e quelle stradali (+6%). A livello territoriale spicca il risultato delle regioni del Nord (+7,6%) seguite da quelle del Sud (+4,5%). Il Centro si distingue per una contrazione della spesa in conto capitale del -17,9% spiegata in gran parte dalla riduzione della spesa per infrastrutture stradali (-17%) e per immobili pubblici (-15%).

Il credito

I dati di Bankitalia sui prestiti alle imprese di costruzioni relativi al 2021 mostrano una variazione positiva dei finanziamenti per investimenti residenziali, +25,6% rispetto al 2020. I finanziamenti in edilizia non residenziale, invece, dopo il trend positivo del 2020 riconducibile alle misure di maggiore flessibilità connesse al Temporary Framework, tornano a diminuire, con un -33,1% rispetto al 2020.
Le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di case sono aumentate nello stesso periodo del 22%, incremento attribuibile all'aumento dei nuovi contratti (+31,9%), mentre diminuiscono, dopo molto tempo, le surroghe e le sostituzioni di mutui (-24,4%).
Sicuramente su questo andamento ha inciso in maniera positiva anche la misura introdotta dall'art. 64 del DL 73/2021 che consente ai giovani under 36 con reddito ISEE inferiore ai 40mila euro annui di azzerare le imposte dovute per l'acquisto della prima casa e di poter contare su una garanzia pubblica dell'80% sul mutuo.

	Flussi di NUOVI MUTUI	VARIAZIONI %		
	Milioni di euro 2021	2021/2020	2020/2019	2017/2007
Finanziamenti alle imprese per edilizia **RESIDENZIALE**	6.840	+25,6	-12,9	-77,1
Finanziamenti alle imprese per edilizia **NON RESIDENZIALE**	9.737	-33,1	+29,1	-57,5
Finanziamenti **TOTALI** al settore edile	16.577	-8,9	+7,3	-69,2
MUTUI alle famiglie per acquisto di case	61.609	+22,0	+3,3	-24,0
Nuovi contratti	54.051	+31,9	-2,9	n.d.
Surroghe e sostituzioni	7.558	-24,4	+71,91	n.d.

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

I numeri di Edilizia Flash

IL QUADRO MACROECONOMICO

	Var. % rispetto all'anno precedente 2021	Previsioni 2022
Pil	+6,6%	+2,4%*
Inflazione	+6,0%**	
Occupati intera economia	23.040.000	
Tasso di disoccupazione		
– Totale	8,3%***	
– Giovanile (15-24 anni)	24,5%***	

* Stima Commissione Europea, maggio 2022; ** Var. % Aprile 2022/Aprile 2021; *** Marzo 2022
Elaborazione Ance su dati Istat

GLI INVESTIMENTI E LA PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI

	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Investimenti in costruzioni	+0,5%*
Produzione nelle costruzioni	+19,4%**
Ore lavorate (CNCE)	+27,1%***
Lavoratori iscritti (CNCE)	+16,2%***

* Previsione 2022 - Fonte Ance, Febbraio 2022; ** Marzo 2022; ***Febbraio 2022
Elaborazione Ance su dati Istat e CNCE

IL SUPERBONUS 110%

INTERVENTI AL 30 APRILE 2022

155.543 cantieri
per 27.446 milioni di euro

QUOTA % CONDOMINI

NUMERO **15,6%**

IMPORTO **48,9%**

Elaborazione Ance su dati Enea-MISE-MITE

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

	2020*	2021*
Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo	-7,5%	+34,0%

	2020*	2021*
Prezzi delle abitazioni (Totale)	+1,9%	+2,2%
Nuove	+2,1%	+3,8%
Usate	+1,9%	+2,3%

* Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate e Istat

I LAVORI PUBBLICI

Bandi di gara pubblicati per lavori pubblici

	2021	Gen-Apr 2022
Numero	-3,3%	-5,7
Importo	-15,1%	+192,6

Spesa in conto capitale dei comuni italiani

	Var.% I Trim. 2022/2021
	+2,9%

Elaborazione Ance su dati Infoplus e Siope

IL CREDITO

	2020	2021
Finanziamenti alle imprese per edilizia Residenziale	-12,9%	+25,6%
Finanziamenti alle imprese per edilizia Non Residenziale	+29,1%	-33,1%
Mutui alle famiglie per l'acquisto di case	+3,3%	+22,0%

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia