

Monitor dell'edilizia - dicembre 2019

La fase espansiva degli investimenti in costruzioni prosegue nel 2020-'21, ma su ritmi in attenuazione

- ❖ **Andamento debole nella seconda metà del 2019.** Dopo il ripiegamento del secondo trimestre, nei tre mesi successivi gli investimenti in costruzioni hanno mostrato solo un modesto recupero. Gli indicatori congiunturali segnalano il permanere di una debole dinamica delle costruzioni anche nella parte finale dell'anno.
- ❖ **Sostanzialmente confermata la stima di crescita per il 2019.** La dinamica espansiva riguarderebbe tutti i comparti delle costruzioni, traendo vantaggio anche dall'inversione di tendenza del genio civile che, sulla spinta dei segnali di ripresa degli investimenti pubblici, è stimato ritornare ad espandersi.
- ❖ **Moderazione della fase espansiva nel biennio di previsione.** Il rallentamento investirà tutti i comparti di attività, con l'eccezione del genio civile che, invece, mostrerà un profilo di crescita in accelerazione grazie alle ingenti risorse messe a disposizione nel periodo 2016-2019, come anche ai fondi destinati dalla Legge di bilancio 2020 alle diverse amministrazioni, centrali e territoriali, per la realizzazione di opere pubbliche.

Italia: investimenti in costruzioni

	valori 2018	2018	2019	2020	2021
	(mln €)				
Residenziale	73853	4.1	3.8	1.8	1.4
di cui:					
nuovo *	14813	3.7	4.2	3.0	2.7
ristrutturazione *	48225	2.9	3.2	1.4	1.1
Non residenziale	41740	4.2	3.0	1.5	1.3
Genio civile	23691	-2.0	2.5	2.5	3.0
Totale costruzioni	139284	2.9	3.3	1.8	1.7

* al netto dei costi di trasferimento della proprietà

Fonte: Prometeia, dicembre 2019

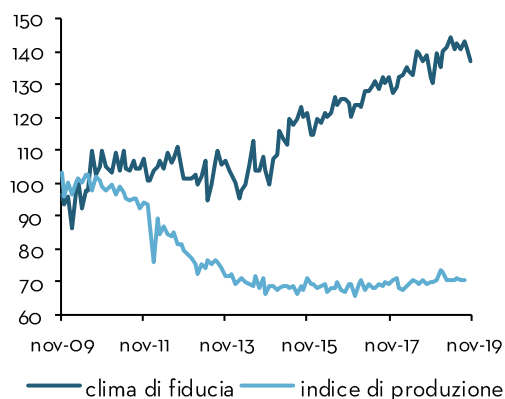
Andamento irregolare delle costruzioni nei primi tre trimestri del 2019.

Dopo il ripiegamento del secondo trimestre, che ha in parte annullato la forte crescita dei primi tre mesi dell'anno, nel terzo trimestre gli investimenti in costruzioni hanno mostrato un modesto recupero (0.2% sul precedente), imputabile esclusivamente alla componente residenziale, mentre gli altri comparti hanno registrato una fase di stallo. Nel confronto con il periodo corrispondente del 2018 la crescita degli investimenti è risultata pari al 4% nella media dei primi tre trimestri.

Gli indicatori congiunturali tendono a segnalare il permanere di una debole dinamica nei mesi finali dell'anno. L'indice di produzione nelle costruzioni ha fatto segnare una contrazione in settembre, per il secondo mese consecutivo. Inoltre, prosegue l'incertezza nel clima di fiducia delle imprese operanti nel settore, che ha visto un deterioramento in ottobre e novembre.

Entrando nel dettaglio dei singoli comparti, nell'edilizia residenziale sono confermate le indicazioni positive per gli investimenti nel rinnovo, sostenuti dalle esigenze di riqualificazione del patrimonio abitativo, oltre che

Indice di produzione e clima di fiducia delle imprese di costruzioni (2010=100)



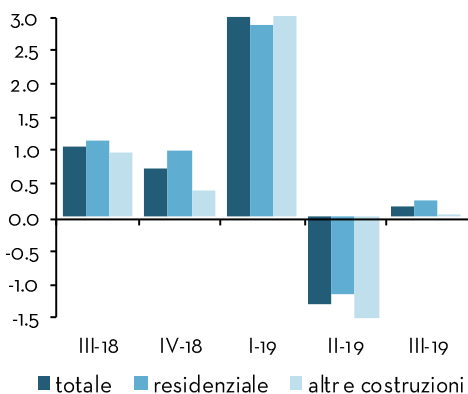
Fonte: elaborazioni Prometeia su dati Istat

dai vantaggi legati al permanere degli incentivi fiscali. Emergono, invece, segnali di debolezza prospettica per la componente delle nuove abitazioni, alla luce del dato sui permessi a costruire nel primo trimestre 2019, che indica una pur lieve flessione in termini tendenziali (-0.9%). Più accentuato (-8.5%) il calo tendenziale dei permessi per fabbricati non residenziali, anche se spiegato in larga parte dal confronto con il livello particolarmente elevato registrato nel periodo corrispondente del 2018.

Continua la ripresa del mercato immobiliare.

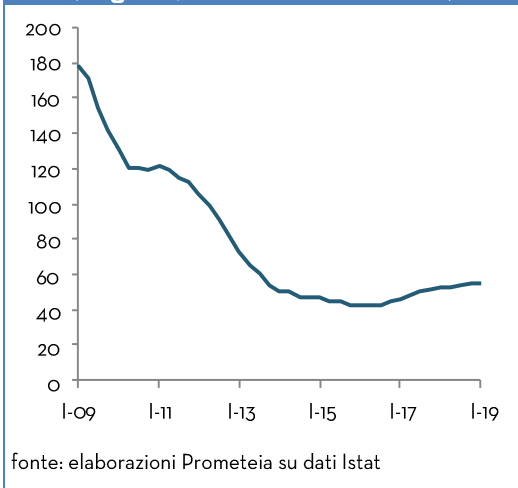
Nel terzo trimestre è proseguita la tendenza espansiva delle compravendite nel mercato residenziale in atto quasi ininterrottamente dal 2014, con un ritmo (5%) superiore a quello registrato nel periodo precedente. Nel mercato immobiliare non residenziale sono confermati gli andamenti diversificati tra i principali comparti: le compravendite hanno mantenuto una dinamica positiva, in accelerazione rispetto ai trimestri precedenti, nel segmento del terziario-commerciale (7.4%), mentre in quello produttivo hanno continuato nella tendenza negativa già rilevata nel precedente trimestre (-0.9%).

Investimenti in costruzioni per comparto (var.% su trim. prec.)



fonte: elaborazioni Prometeia su dati Istat

Permessi a costruire residenziali (migliaia, cumulata 4 trimestri)



Nonostante un contesto di ripresa delle compravendite, i prezzi delle abitazioni non hanno ancora raggiunto una completa stabilizzazione, registrando un'ulteriore, lieve flessione tendenziale nel secondo trimestre (-0.2%), imputabile unicamente ai prezzi delle abitazioni esistenti, a fronte di un incremento nel segmento del nuovo.

Nel contempo, si sono rilevati segnali di debolezza dal lato del credito; le erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono tornate a mostrare nella prima metà dell'anno un'evoluzione negativa, sia nella componente dei nuovi contratti sia in quella di surroga.

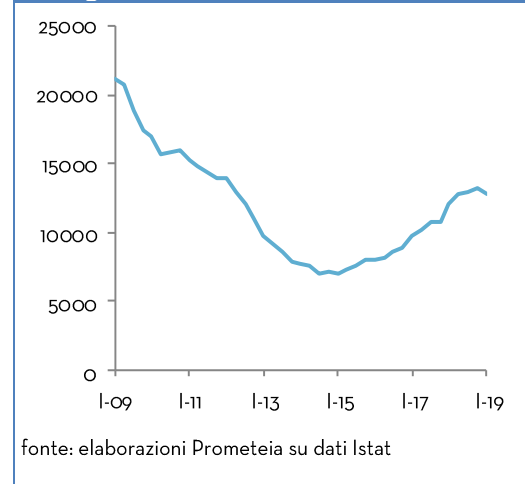
Segnali di ripresa per la spesa in conto capitale della PA. L'andamento degli investimenti fissi lordi della PA ha evidenziato nel corso del 2019 una ripresa dell'attività di spesa, con una crescita nominale del 6.9% nel primo semestre, sostenuta dai numerosi interventi messi in campo negli ultimi anni per rilanciare gli investimenti pubblici. In particolare, si assiste ad un riavvio degli investimenti delle amministrazioni locali, che possono beneficiare delle nuove regole di

finanza pubblica, a partire dallo sblocco degli avanzi di bilancio per la realizzazione di opere pubbliche.

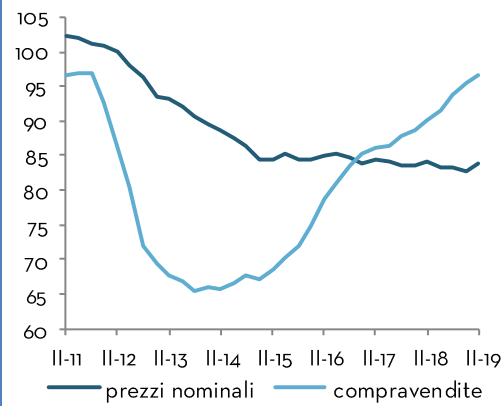
Il mercato dei lavori pubblici ha confermato il trend positivo in atto dal 2017; i primi nove mesi del 2019 sono stati caratterizzati da un aumento tendenziale (4.7%) del numero di bandi di gara pubblicati e da una più consistente crescita (25.1%) degli importi posti in gara, nonostante la battuta d'arresto del secondo trimestre imputabile agli effetti del decreto "Sblocca cantieri".

Confermata la stima di crescita per il 2019. La crescita stimata nella media del 2019 per gli investimenti in costruzioni è sostanzialmente confermata (3.3%), nonostante il debole andamento del secondo e terzo trimestre, in ragione della robusta espansione registrata nei primi tre mesi dell'anno. La dinamica espansiva riguarderebbe tutti i comparti delle costruzioni, traendo vantaggio anche dall'inversione di tendenza del genio civile che, sulla spinta dei segnali di ripresa degli investimenti pubblici, è stimato ritornare ad espandersi.

Permessi a costruire non residenziali (migliaia di m2, cumulata 4 trimestri)



Compravendite e prezzi delle abitazioni (indici 2010=100)



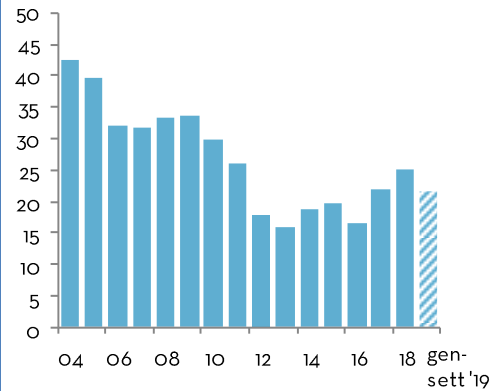
fonte: elaborazioni Prometeia su dati Istat e Agenzia delle Entrate

Profilo espansivo, ma in decelerazione, nel biennio di previsione.

Le prospettive per il biennio 2020-'21 si mantengono positive, consentendo agli investimenti in costruzioni di proseguire nella crescita, seppure su tassi in attenuazione rispetto al 2019. Il rallentamento investirà tutti i comparti di attività, con l'eccezione del genio civile che, invece, mostrerà un profilo di crescita in accelerazione lungo l'arco della previsione. A trainarla saranno le ingenti risorse pubbliche messe a disposizione nel periodo 2016-2019, come anche i fondi destinati dalla Legge di bilancio 2020 alle diverse amministrazioni, centrali e territoriali, per realizzare vari tipi di opere pubbliche o interventi manutentivi orientati prevalentemente alla sicurezza e alla sostenibilità.

Tra questi ultimi si segnalano la nuova edizione del maxi-fondo per gli investimenti delle amministrazioni centrali, con una dotazione di 22.3 miliardi di euro variamente distribuiti nell'arco del periodo 2020-2034, e i finanziamenti ai Comuni per opere pubbliche (2.5 miliardi nel 2020-2024), per interventi di rigenerazione urbana (8.6 miliardi sull'arco del periodo 2021-2034) e per

Bandi di gara per lavori pubblici (importi in mld €)



fonte: Ance

la progettazione delle opere (2.7 miliardi nel periodo 2020-2034). A favore della manutenzione del patrimonio pubblico, indirizzata in particolare alle scuole e alle misure di efficientamento energetico, sono inoltre previsti altri provvedimenti, come lo stanziamento di risorse (3.5 miliardi) a province e città metropolitane e come il cosiddetto Piano di rinascita urbana finalizzato alla riduzione del disagio abitativo nelle aree urbane, in particolare nelle periferie.

Nel biennio 2020-'21 anche l'edilizia residenziale è attesa mantenere un profilo espansivo, ma su ritmi più moderati di quelli del 2018-'19, beneficiando della buona formazione di reddito disponibile delle famiglie e dei bassi livelli dei tassi di interesse. La progressiva riduzione dello stock di invenduto continuerà a sostenere la ripresa degli investimenti in nuove abitazioni; si prevede, inoltre, un'intonazione ancora positiva per il comparto del rinnovo, sostenuto dalla proroga al 2020 delle agevolazioni fiscali per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica e dal loro potenziamento attraverso l'introduzione del cosiddetto "bonus facciate".

Prometeia Spa

P.zza Trento e Trieste 3, 40137 Bologna
tel +39 051 648 0911 - fax +39 051 220 753
www.prometeia.com

Report elaborato con le informazioni disponibili al 19 dicembre 2019