

OSSERVATORIO CONGIUNTURALE ANCE

Il mercato delle costruzioni conferma, per il terzo anno consecutivo, un'espansione dei suoi livelli produttivi +5% su base annua. Per il 2024 il quadro cambia: la previsione è di un calo degli investimenti in costruzioni del -7,4% su base annua.



In soli tre anni gli investimenti settoriali sono aumentati di circa 75 miliardi, recuperando larga parte del gap produttivo dovuto alla crisi ultradecennale (-92 miliardi).

La crescita stimata per il 2023 (+5%) risulta generalizzata a tutti i comparti e trainata, in particolare, dagli investimenti per la riqualificazione abitativa, stimolata ancora una volta dagli incentivi fiscali, oltre che dal comparto delle opere pubbliche, sul quale incidono positivamente due fattori quali PNRR e chiusura fondi strutturali 2014-2020.

Per il 2024 il quadro cambia: la previsione è di un calo degli investimenti in costruzioni del -7,4% su base annua. Un risultato che risente del mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria (che nell'ultimo triennio è giunta a rappresentare il 40% del mercato), a seguito del venir meno dello strumento della cessione del credito/sconto in fattura. Per tale comparto quest'anno si prevede, infatti, una flessione tendenziale del -27% che riporta i livelli a quello pre-covid. Segni negativi anche per la nuova edilizia abitativa (-4,7%) e non residenziale privato (-1%); di contro, si prevede un'ulteriore e importante crescita negli investimenti in opere

pubbliche (+20%), legata alla necessaria accelerazione degli investimenti del PNRR che assume un ruolo ancor più centrale per il sostegno all'eco-

nomia e del settore delle costruzioni, a seguito del ridimensionamento del driver rappresentato dalle ristrutturazioni.

INDICE

NOTA DI SINTESI.....	5
1. L'ANDAMENTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA	19
PRECONSUNTIVI 2023	20
L'edilizia residenziale	24
Le costruzioni non residenziali private	25
Le costruzioni non residenziali pubbliche	25
PREVISIONI 2024	26
Detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e sicurezza antisismica	29
L'utilizzo degli incentivi fiscali per gli interventi di recupero e di riqualificazione edilizia	34
Il Superbonus 110%: i risultati del Monitoraggio Enea-MASE	37
Prestazione energetica degli edifici	41
L'andamento dei prezzi di alcuni materiali da costruzione	44
2. LE IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	47
LA STRUTTURA E LE CARATTERISTICHE DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONI	48
CONFRONTI EUROPEI	52
Le dinamiche economico-finanziarie delle imprese di costruzioni	57
3. IL MERCATO DEL CREDITO NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI ...	63
Il Fondo di Garanzia PMI	67
IL MERCATO DEGLI NPL IN ITALIA	68
Il ritorno dell'efficacia della politica monetaria in Italia	70
4. IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE, EVOLUZIONE DEMOGRAFICA, RICCHEZZA E POVERTÀ DELLE FAMIGLIE	73
LE COMPRAVENDITE	74
LE TENDENZE DEI PREZZI DI VENDITA	78
L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA: POPOLAZIONE E FAMIGLIE	79
LA CONDIZIONE ABITATIVA IN ITALIA	84
RICCHEZZA E POVERTÀ: LA CASA ATTENUA LE DISUGUAGLIANZE?	87
RIDARE VALORE AL PATRIMONIO ABITATIVO	88
5. L'ANDAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI E LE OPPORTUNITÀ DEL PNRR E DEI FONDI STRUTTURALI	91
GLI INVESTIMENTI PUBBLICI	92
LA MANOVRA DI FINANZA PUBBLICA 2024-2026	97
LA REVISIONE DEL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA	100
PNRR: un nuovo modo di fare investimenti pubblici	105
I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE	107
La necessità di una politica fiscale comune per dare nuovo slancio all'Unione europea	113
6. I BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI IN ITALIA.....	117
Il mercato degli appalti pubblici nel 2022: i dati Anac della Relazione Annuale al Parlamento	129
Gare PNRR nel 2023 - Dati ANAC	132

La nota di sintesi

L'economia italiana, nel 2023, sembra aver perso lo slancio che l'aveva caratterizzata nel biennio precedente, periodo nel quale si era contraddistinta per tassi di crescita particolarmente significativi e superiori a quelli dei principali partner europei (+12,3%, contro il +9% della Francia e il +5% della Germania). Nello scorso anno, il Pil, dopo l'exploit iniziale, è rimasto sostanzialmente invariato; tendenza quest'ultima che potrebbe protrarsi fino ai primi mesi del 2024. Tensioni geopolitiche, inflazione e politica monetaria restrittiva hanno rallentato la prosecuzione della ripresa post-Covid, alimentando un clima di incertezza che ha scoraggiato sia i consumi sia gli investimenti.

In particolare, il 2023 è stato l'anno in cui gli effetti del rialzo dei tassi di interesse si sono pienamente trasmessi all'economia reale, afflitta da una robusta inflazione, la quale solo nella seconda metà dell'anno ha allentato la sua morsa. Allo stesso tempo, i conflitti internazionali presenti in diverse aree del mondo hanno inciso negativamente sulla domanda estera, deprimendo le esportazioni.

Tali fattori, ovviamente, influenzano anche l'economia del nostro Paese. Infatti, nei primi nove mesi del 2023, la crescita dei consumi si è attestata ad un modesto +1,2%, dopo il +4,8% del 2022. Parallelamente anche gli investimenti hanno registrato un indebolimento, passando a un contenuto +0,9%, contro il +11,4% realizzato nel 2022. Infine, come detto, anche il contributo delle esportazioni è stimato nullo, complice il momento di difficoltà della Germania, paese con il quale l'Italia intrattiene il più alto volume di scambi commerciali.

Per il 2023, le stime dei principali istituti incorporano le incertezze legate all'evoluzione del contesto economico, alle quali si aggiunge il recente conflitto in Medio-Oriente, area strategica per il traffico di merci e per la produzione di gas e petrolio. Banca d'Italia, secondo le sue più recenti stime, concordemente con il FMI e la Commissione Europea, indica per l'Italia una crescita del Pil che si attesta al +0,7%, un dato rivisto al ribasso di circa mezzo punto percentuale rispetto alle precedenti previsioni di luglio scorso.

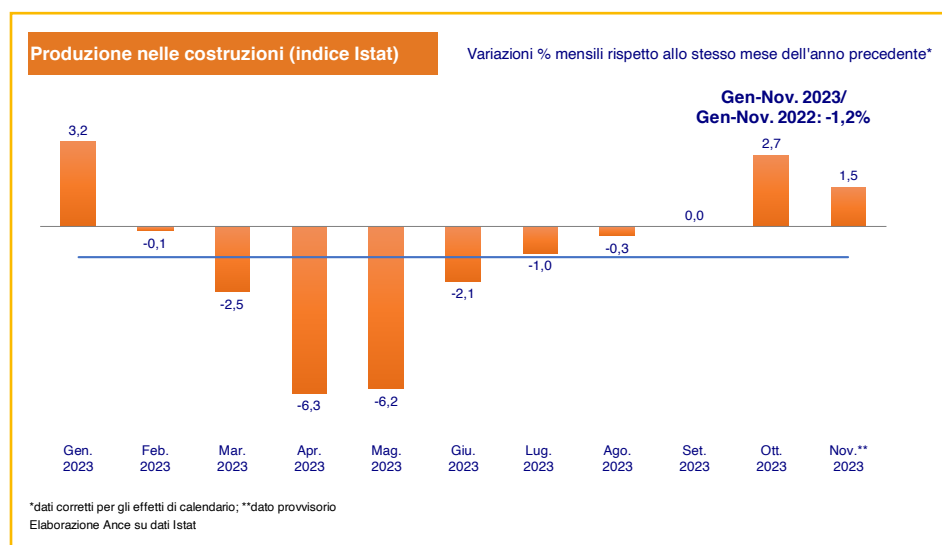
All'interno di questo contesto, appare cruciale l'evoluzione degli investimenti in costruzioni, che sono stati il principale motore di crescita dell'economia italiana nel biennio 2021-2022. Circa un terzo, infatti, della crescita del Pil (+12,3%) nei periodi considerati è attribuibile all'edilizia. Un contributo che raggiunge il 50% se si considera anche tutta la sua filiera (edilizia e immobiliare), come emerge da stime Mef contenute nell'audizione del 23 maggio scorso. Per il 2023, pur essendo i dati ancora in fase di consolidamento, è lecito attendersi un analogo apporto positivo, anche in virtù

dell'elevata capacità dell'edilizia di trasmettere impulsi positivi e rapidi all'intera economia.

Ancora un anno positivo per le costruzioni

L'Ance per il 2023 stima un ulteriore aumento del +5,0% in termini reali degli investimenti in costruzioni, sintesi di aumenti generalizzati in tutti i comparti. Questa crescita, in linea con la previsione tendenziale formulata a maggio dello scorso anno, conferma una moderata ripresa già dal 2017, interrottasi nell'anno pandemico e rafforzatasi nell'ultimo triennio. Tra il 2021 e 2023, infatti, i livelli produttivi settoriali sono aumentati di circa 75 miliardi; in soli tre anni il settore è riuscito a recuperare larga parte del gap produttivo dovuto alla ultradecennale crisi che aveva portato ad una perdita per le costruzioni di circa 92 miliardi.

La stima del 2023 tiene conto delle dinamiche osservate nei principali indicatori settoriali, ma si discosta dalle valutazioni espresse dai principali istituti di analisi nella componente costruzioni che, nel IV trimestre dell'anno, ha mostrato un'accelerazione molto rilevante.



I conti economici trimestrali elaborati dall'Istat indicano, per gli investimenti in costruzioni - non è compresa la spesa per manutenzione ordinaria - (al lordo dei costi per il trasferimento della proprietà) una riduzione nei primi nove mesi del 2023, del -2,7% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

Negativi anche i dati sui permessi di costruire riferiti ai primi nove mesi del 2023 che interrompono una dinamica positiva in atto negli anni precedenti. In particolare, per il comparto residenziale, nel periodo considerato si registra una flessione del -7,9% per i nuovi volumi concessi, mentre, per il non residenziale il calo si attesta a -0,8% nel confronto con i primi nove mesi del 2022. Valori, questi, che avranno effetti sulla produzione principalmente nel 2024.

L'indice Istat della produzione nelle costruzioni, a novembre 2023 registra un ulteriore aumento del +1,5% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. Tale dinamica rafforza la crescita già rilevata ad ottobre (+2,7% su base annua, dato rivisto a rialzo di oltre un punto percentuale rispetto quello diffuso in precedenza) che aveva interrotto la tendenza negativa in atto da febbraio scorso. Sull'andamento positivo dell'ultimo scorcio del 2023 ha inciso certamente l'approssimarsi della scadenza del 110%, che ha spinto ad un'accelerazione dei lavori, come testimoniato dai dati Enea-Mase, a partire dal mese di settembre. A ciò si aggiunga, sul fronte pubblico, la dinamica particolarmente positiva della spesa per investimenti dei Comuni che nell'ultimo trimestre dell'anno ha registrato un aumento tendenziale del +70%. Complessivamente, con il dato di novembre, ancora provvisorio, la produzione

settoriale stimata da Istat, nei primi 11 mesi del 2023, registra un calo del -1,2% in confronto allo stesso periodo del 2022.

Anche i dati relativi alle quantità consegnate di tondo per cemento armato, secondo stime Federacciai, relative ai primi dieci mesi del 2023, confermano l'andamento positivo in atto negli ultimi anni, con un incremento tendenziale del +16,5%.

Con riferimento all'occupazione nel settore delle costruzioni, i dati elaborati dalle Cnce su 113 casse edili/edilcasse evidenziano nei primi 9 mesi del 2023 sia per il numero di ore lavorate sia per i lavoratori iscritti un aumento nel confronto con lo stesso periodo del 2022, sebbene con intensità diverse: infatti, se per le ore lavorate l'incremento si attesta al +0,9%, per i lavoratori iscritti quest'ultimo sale al +2,9%.

Infine, accanto alla lettura degli indicatori settoriali disponibili, è importante sottolineare gli impatti positivi legati alle misure economiche di interesse del settore promosse negli ultimi anni, come il Superbonus ed il PNRR. Anche nel 2023 gli incentivi per la riqualificazione energetica e sismica del patrimonio immobiliare si sono dimostrati decisivi driver di sviluppo per il settore delle costruzioni e per l'economia, raggiungendo a fine anno, secondo i dati Enea-MASE, un ammontare di investimenti realizzati superiore ai 44 miliardi, posizionandosi al di sopra dei livelli del 2022 (circa 35,4 miliardi).

Un ulteriore importante contributo è stato fornito dai bonus ordinari (ristrutturazioni, sismabonus, barriere architettoniche ecc.), che, sulla base dai dati riferiti ai bonifici parlanti, hanno sviluppato, nei primi undici mesi del 2023, un giro di affari

che ha superato i 38 miliardi, cifra imponente sebbene in lieve calo (-5%) rispetto agli eccezionali livelli dello stesso periodo del 2022.

Infine, come noto, il settore delle costruzioni è centrale nelle politiche di sviluppo dell'economia definite nel PNRR sia per l'ingente ammontare di investimenti pubblici in infrastrutture, sia per le riforme previste che riguardano ambiti prioritari per l'attività edilizia. Si tratta di investimenti e riforme che potranno gettare le basi per uno sviluppo duraturo che non dovrà esaurirsi con la conclusione del Piano nel 2026, ma innescare un processo di crescita sostenibile e di lungo periodo.

A queste risorse si sommano, poi, i fondi della politica di coesione nazionale ed europea della nuova programmazione 2021-2027 (circa 143 miliardi di euro nel periodo) e gli ulteriori finanziamenti pluriennali destinati agli investimenti e alle infrastrutture dalle manovre di bilancio degli ultimi anni. Più timida in materia di nuovi investimenti è, invece, la manovra di finanza pubblica 2024-2026 che, in un contesto di spazi di bilancio molto contenuti, concentra le limitate risorse disponibili sulla realizzazione di specifici progetti infrastrutturali, primo fra tutti il Ponte sullo Stretto di Messina, e solo residuali misure di sostegno agli investimenti di portata generale.

I comparti nel 2023

L'aumento dei livelli produttivi stimato dall'Ance per gli investimenti in costruzioni (+5,0% rispetto al 2022) è generalizzato a tutti i comparti. Relativamente alla nuova edilizia residenziale, la stima Ance è di un aumento del +1,3% in termini reali su base annua, stima legata all'an-

damento positivo dei permessi di costruire ormai in atto dal 2016. Per gli investimenti in recupero abitativo, giunti a rappresentare ormai il 40% del totale settoriale, si registra un ulteriore lieve aumento del +0,5% in termini reali. Su questo comparto continuano certamente ad incidere gli incentivi fiscali previsti per riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente. Si ricorda che, negli oltre dieci anni di crisi del settore, gli strumenti agevolativi sono stati una leva fondamentale, tanto da far registrare, per il solo comparto della manutenzione abitativa, un aumento dei livelli produttivi (+0,5% dal 2008 al 2020), contro una flessione per il settore del - 38,9%.

Anche nel biennio postpandemico, grazie all'introduzione del Superbonus 110% e soprattutto alla possibilità della cessione del credito o dello sconto in fattura (sia per il superbonus e sia per i bonus ordinari), il comparto del recupero abitativo ha continuato ad avere un ruolo decisivo per lo sviluppo per il settore. Nel corso del 2023, complice la scadenza dell'agevolazione al 110% - 90% fissata al 31 dicembre, i lavori conclusi hanno registrato una forte

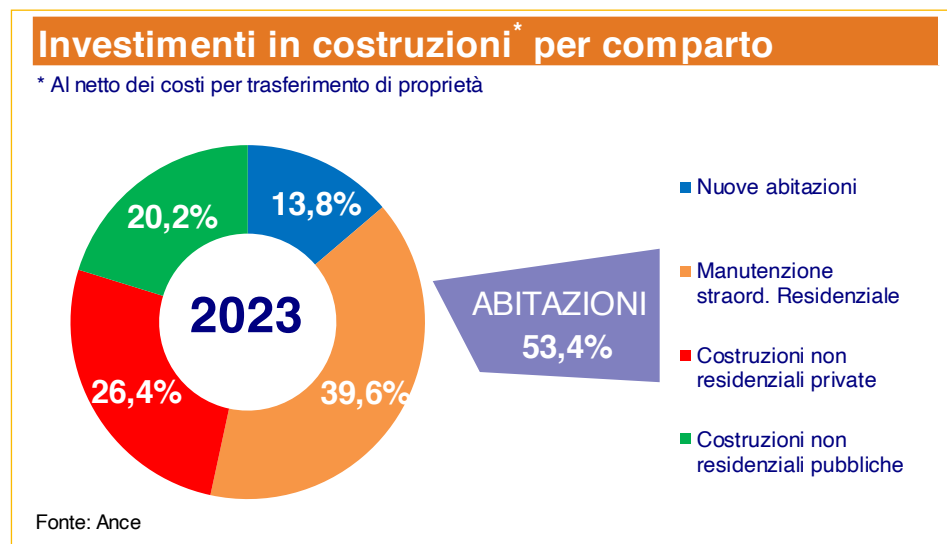
accelerazione. Un ruolo fondamentale è stato giocato dai meccanismi di cessione del credito e dello sconto in fattura, che hanno permesso di limitare l'impegno finanziario da parte dei cittadini, coinvolgendo una platea più ampia di soggetti e, in particolare anche le famiglie meno abbienti, determinando un eccezionale risultato in termini di obiettivi di contenimento dei consumi energetici e di riduzione delle emissioni in atmosfera di gas serra. Con riferimento al comparto non abitativo, gli investimenti privati in costruzioni non residenziali, segnano un aumento del +5,0%, a conferma di una dinamica positiva in atto dal 2016, intervallata dal segno negativo dell'anno pandemico. La stima tiene conto dei dati particolarmente positivi dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale, in atto ormai dal 2015, oltre che dei dati ancora positivi del credito all'edilizia strumentale che nel corso dei primi nove mesi del 2023 ha mostrato, secondo i dati di Banca d'Italia, un aumento dell'11,5% su base annua. Anche per il comparto delle costruzioni non residenziali pubbliche si evidenzia una crescita, pari al

+18% nel 2023 rispetto all'anno precedente. Un simile andamento è spiegato principalmente da due fattori: il PNRR e la chiusura, al 31 dicembre 2023, della programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei.

In merito al contributo derivante dal PNRR, la spesa per investimenti in infrastrutture, sebbene su livelli inferiori rispetto alle previsioni, riguarda non solo la prosecuzione dei cosiddetti investimenti in essere, ovvero progetti previsti da precedenti programmi di spesa e ricompresi nel Piano europeo, ma anche l'avvio, soprattutto nella seconda metà dell'anno, di importanti lavori oggetto dei numerosi bandi di gara pubblicati nel 2022 che hanno potuto beneficiare di tempi di affidamento e cantierizzazione più ridotti, rispetto al passato, grazie alle procedure straordinarie previste per la realizzazione degli investimenti del PNRR.

Il buon andamento degli investimenti in opere pubbliche del PNRR dipende dai livelli produttivi raggiunti dai principali soggetti attuatori del Piano europeo, ovvero RFI e gli enti locali. Per questi ultimi, si segnala la forte crescita della spesa in conto capitale dei comuni italiani che, secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, nel 2023 registra un incremento del 41%, passando da 13,2 miliardi nel 2022 a 18,6 miliardi nel 2023.

In merito al ciclo di programmazione 2014-2020 dei fondi strutturali europei, si ricorda che il 31 dicembre 2023 ha rappresentato il termine ultimo per la spesa delle risorse europee per il riequilibrio territoriale, senza rischiare la revoca dei fondi. In attesa di conoscere i dati di fine anno, l'ultimo bollettino del-



la Ragioneria Generale dello Stato, aggiornato al 31 ottobre 2023, quantifica in circa 19 miliardi di euro i fondi da spendere nell'ultimo bimestre dell'anno 2023 per evitare il disimpegno dei fondi, di cui 12,3 miliardi di competenza dei Ministeri e 6,4 miliardi delle Regioni, che riguardano per 4,8 miliardi il Mezzogiorno e, in particolare la Sicilia (1,8 miliardi), la Campania (1,3 miliardi) e la Calabria (0,8 miliardi).

Previsioni per il 2024: cambia lo scenario

La previsione per il 2024 risente di un quadro macroeconomico particolarmente incerto, i cui mutamenti vanno di pari passo con l'evoluzione di tre fattori chiave: l'inflazione, la politica monetaria e le tensioni geopolitiche. In particolare, un rientro dell'inflazione più rapido del previsto indurrebbe la Banca Centrale Europea a correggere i tassi di interesse verso il basso, aprendo dei margini per una prima ripartenza sia dei consumi che degli investimenti. D'altro canto, l'acuirsi del conflitto in Medio Oriente porrebbe una seria minaccia al transito di navi commerciali nelle rotte del Mar Rosso verso il canale di Suez, spingendo al rialzo i prezzi delle principali materie prime.

Fattori questi che portano a valutare con cautela l'andamento economico per l'anno in corso: i principali istituti di ricerca stimano, per il 2024, un aumento del PIL italiano più contenuto rispetto a quanto prospettato in estate, che si collocherebbe tra il +0,6% della Banca di Italia e il +0,9% della Commissione Europea.

Con riferimento alle costruzioni, le quali ovviamente risentono di tale

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)					
	2023	2021	2022	2023 ^(*)	2024 ^(*)
	Millioni di euro	Variazioni % in quantità			
COSTRUZIONI	220.873	29,2%	12,1%	5,0%	-7,4%
ABITAZIONI	117.910	54,4%	10,9%	0,7%	-21,3%
- nuove	30.381	31,3%	6,5%	1,3%	-4,7%
- manutenzione straordinaria	87.529	65,0%	12,5%	0,5%	-27,0%
NON RESIDENZIALI	102.964	6,9%	13,6%	10,3%	8,1%
- private	58.309	6,4%	19,0%	5,0%	-1,0%
- pubbliche	44.655	7,5%	6,5%	18,0%	20,0%

(*) Al netto dei costi per trasferimento di proprietà (*) Stime Ance Elaborazione Ance su dati Istat

contesto così complesso e instabile, la previsione dell'Ance per il 2024 è di una riduzione del -7,4% degli investimenti in costruzioni.

Un risultato che risentirà del mancato apporto espansivo della manutenzione straordinaria (che nell'ultimo triennio è giunta a rappresentare il 40% del mercato), a seguito del venir meno dello strumento della cessione del credito/sconto in fattura. Ciò riporterebbe il valore complessivo degli impieghi nel comparto su livelli di poco superiori a quelli precovid. Per tale comparto quest'anno si prevede una flessione tendenziale del -27%.

La previsione 2024 considera, viceversa, un'ulteriore e importante crescita negli investimenti in opere pubbliche (+20%), legata alla necessaria accelerazione degli investimenti del PNRR che assume un ruolo ancor più centrale per il sostegno all'economia e del settore delle costruzioni, a seguito del ridimensionamento del driver rappresentato dalle ristrutturazioni.

Le scadenze inderogabili del PNRR, che hanno già determinando accelerazioni nelle fasi di aggiudicazione e consegna dei lavori, dovranno imporre una riduzione anche dei tempi per le realizzazioni, se si vogliono raggiungere gli ambiziosi obiettivi del Piano. In caso contra-

rio, l'Italia avrà perso una grandissima opportunità di sviluppo e di ammodernamento del Paese.

La crescita stimata per il comparto delle costruzioni non residenziali pubbliche nel 2024, corrispondente a maggiori investimenti per circa 10 miliardi di euro, è comunque prudente rispetto all'obiettivo del Piano, al fine di tenere conto dei possibili effetti della revisione del PNRR approvata a novembre 2023 che oltre a determinare uno slittamento in avanti degli investimenti, con una loro maggiore concentrazione negli anni finali di Piano (025-2026), provoca anche un posticipo delle rate di rimborso dei fondi europei, con conseguenti possibili tensioni sulla cassa e sulla liquidità necessaria a garantire regolari pagamenti alle imprese esecutrici dei lavori.

Per quanto concerne la nuova edilizia abitativa e il non residenziale privato, si stima un ridimensionamento dei livelli produttivi, pari, rispettivamente, a -4,7% e a -1% rispetto al 2023. Su entrambi i comparti pesa l'inversione di tendenza riscontrata nei permessi di costruire e, per la componente non abitativa, anche il quadro macroeconomico così volatile, da cui questo comparto risulta particolarmente influenzato.

www.ance.it