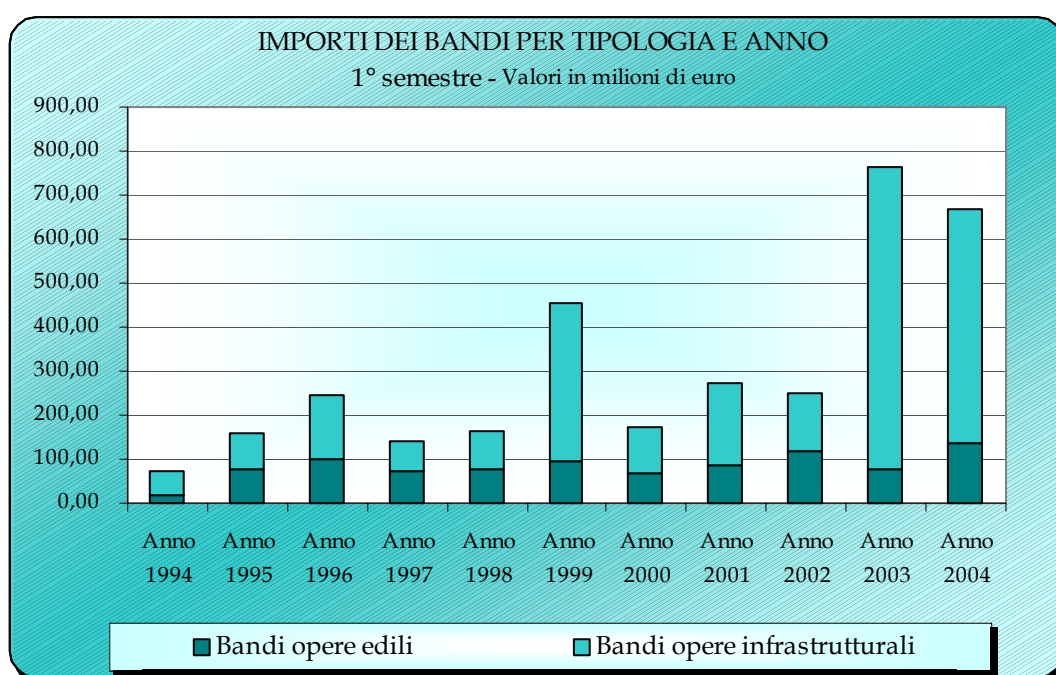




1. DOMANDA PUBBLICA

Il numero di appalti banditi nel corso del 1° semestre 2004 nella sola provincia di Bologna ammonta complessivamente ad oltre 669 milioni di euro, in leggero rallentamento rispetto al picco raggiunto nel 1° semestre del 2003, ma in termini assoluti ancora il secondo miglior risultato raggiunto nei primi sei mesi dell'anno dal 1994 ad oggi.

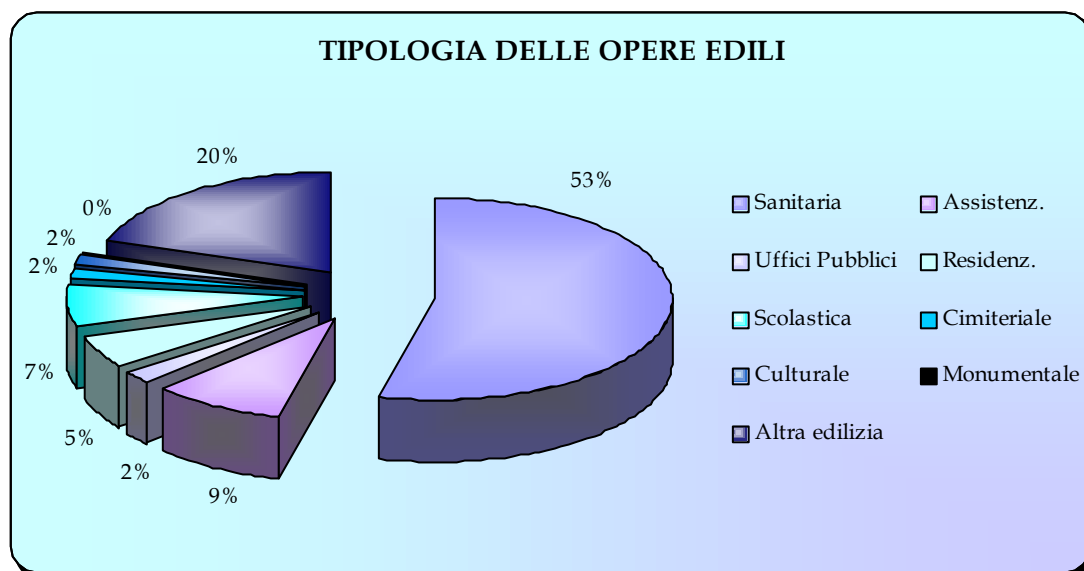
Rispetto all'anno precedente, peraltro un anno tra i più rilevanti, crescono sensibilmente i bandi per opere edili (in crescita di circa 58 milioni rispetto allo stesso semestre di un anno addietro), ma fanno registrare un rallentamento i bandi per opere infrastrutturali (oltre 152 milioni in meno rispetto al 1° semestre 2003), anche se si assestano ancora su importi significativamente superiori a quanto riscontrato fino a due anni addietro.



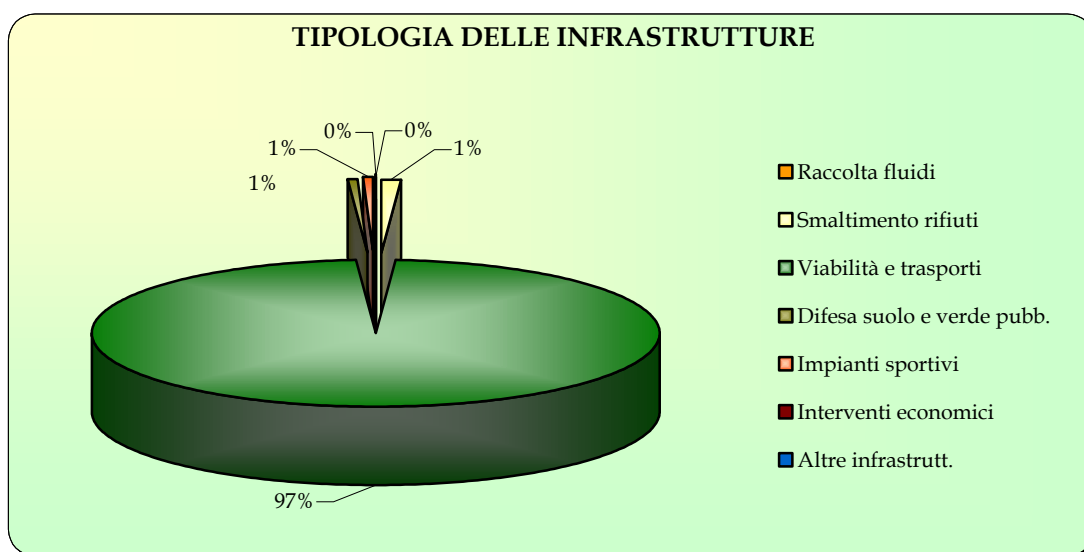
Approfondendo l'analisi della ripartizione dei bandi in ordine alla tipologia delle opere, risulta che nell'ambito delle opere edili, per le quali vengono investiti nel 1° semestre 2004 circa 135 milioni di euro (circa il 20% degli appalti nel complesso), prevalgono le gare per opere di edilizia sociale (quasi 101 milioni di euro complessivi, di cui 73, oltre il 53% sul totale, per edilizia sanitaria, 12 per edilizia assistenziale, 3 per pubblici uffici, 9 per edilizia scolastica e 4 milioni per edilizia cimiteriale, culturale e monumentale in complesso), seguite dai bandi per opere di altra edilizia (demaniale, militare...) con una rilevanza complessivamente vicina al 20% (pari a circa 26 milioni di



euro), e dai bandi per opere di edilizia residenziale (per circa 7 milioni di euro, pari al 5% sul totale).



In riferimento ai bandi di gara per opere infrastrutturali, invece, il cui valore complessivo ammonta a circa 535 milioni di euro (l'80% circa del totale), si può osservare come oltre il 97% di esse riguardi la voce "Viabilità e trasporti" (quasi 522 milioni), mentre le voci successive, tra cui "Raccolta fluidi", "Impianti sportivi", "Smaltimento rifiuti" e "Difesa del suolo e verde pubblico", risultano essere di scarsa rilevanza nella determinazione complessiva (assestandosi attorno ad 1 milione di euro ciascuno).

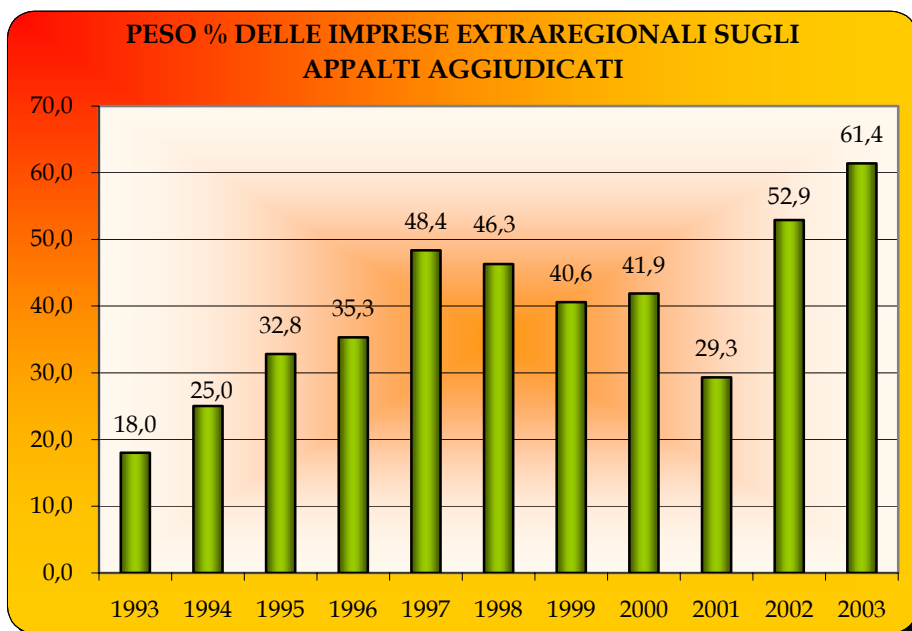


Esaminando le aggiudicazioni di appalto assegnate, il cui dato annuale si ferma però ai valori osservati ad inizio 2004, si rileva un ulteriore incremento, dopo



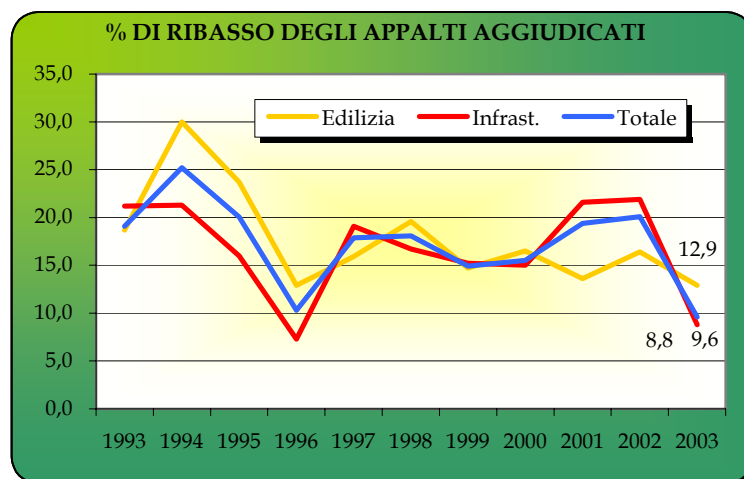
l'accelerazione dell'anno precedente, del peso delle imprese extraregionali sul totale degli appalti aggiudicati in provincia, che passa dal 29% del 2001 ad oltre il 61% di fine 2003, definendo il picco dei valori osservati dal 1993 ad oggi.

Emerge pertanto un'elevata permeabilità del tessuto locale alle imprese "straniere",



dovuta con una certa probabilità alla tipologia ed alla dimensione delle opere in aggiudicazione (storicamente le opere infrastrutturali sono maggiormente soggette ad aggiudicazioni da parte di imprese extraregionali), oltre che alla specializzazione ed alla strategia d'impresa locale.

L'ultima osservazione riguarda i ribassi d'asta, che ammontano complessivamente ad inizio 2004 al 9,6%, in rallentamento dopo la crescita degli anni precedenti: superiore alla media la percentuale di ribasso delle opere edili (12,9%), mentre sembra diminuire la propensione al ribasso per quanto riguarda le infrastrutture (8,8%).

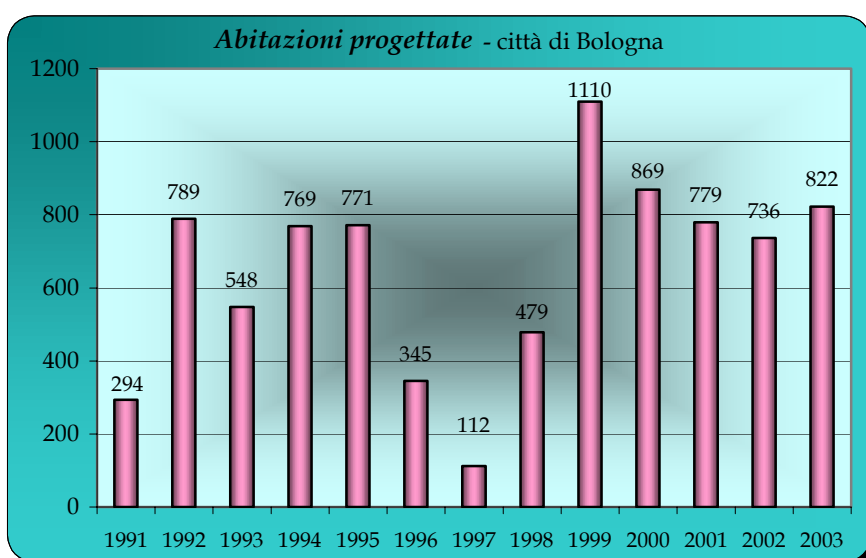
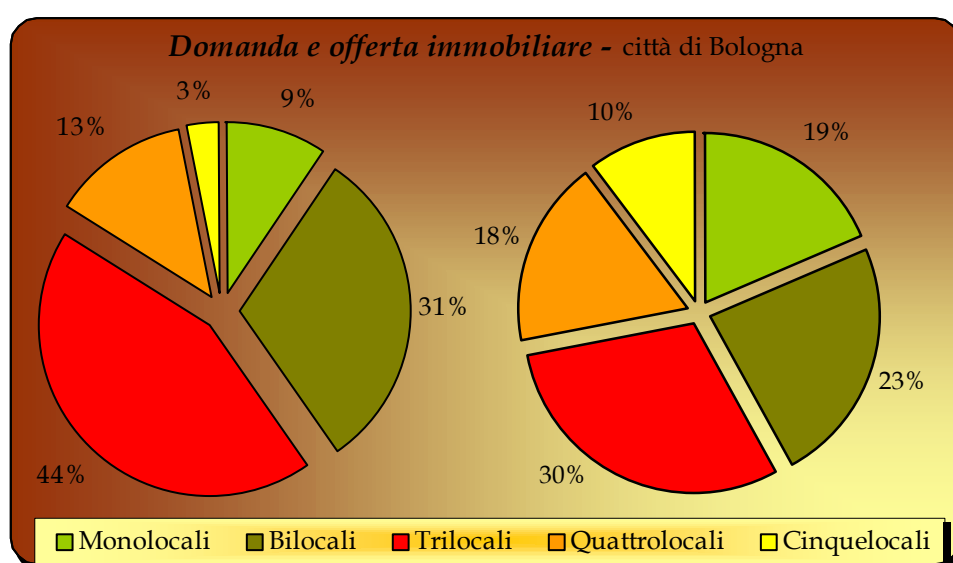


Fonte: elaborazione Unioncamere Emilia Romagna su dati Quasco (Rapporto SITOP regione Emilia Romagna - attuazione dell'art. 8 della Legge 17.2.1987 n. 80).



2. MERCATO IMMOBILIARE

I trilocali sono la tipologia immobiliare più richiesta in questi primi sei mesi dell'anno nella sola città di Bologna, con quasi il 44% delle domande, seguiti dai bilocali (31%) e dai quattrolocali, comunque meno diffusi (13%). Anche dal lato dell'offerta prevalgono i trilocali (30%), ma la distribuzione delle offerte sembra avere maggiore equilibrio: il 23% degli immobili offerti riguarda infatti bilocali, il 19% monolocali e il 18% quattrolocali, mentre il 10% dell'offerta fa riferimento a cinquelocali.



Se si analizzano le abitazioni progettate nella sola città di Bologna, che possono definire un primo indicatore dell'offerta futura nel mercato immobiliare, si osserva che dopo il picco raggiunto nel 1999, si è riscontrata per tre anni consecutivi una tendenza discendente, che sembra

però interrompersi con la lieve ripresa di fine 2003, quando le abitazioni progettate riprendono a crescere dell'11,7% rispetto all'anno precedente, facendo ipotizzare per l'anno 2004 una buona attività realizzativa già in parte peraltro avviata.



Variazione percentuale dei prezzi degli immobili

Grandi Città	6 mesi	1 anno	2 anni
Bologna	4,4	7,4	12,3
Bari	5,8	11,7	28,7
Firenze	2,6	13,6	27,3
Genova	4,5	9,3	24,1
Milano	2,8	8,6	18,4
Napoli	7,6	13,5	27,0
Palermo	3,2	9,4	15,3
Roma	6,0	14,8	26,5
Torino	8,3	13,7	20,6
Verona	3,5	7,9	18,9
Media	4,87	10,99	21,91

I risultati osservati all'interno del mercato immobiliare denotano inoltre un'ulteriore crescita dei prezzi per le abitazioni, anche se su livelli leggermente più contenuti rispetto alla media delle Grandi Città: i prezzi crescono negli ultimi sei mesi del +4,4%, a fronte di una media del +4,87% ed un valore massimo raggiunto da Torino del +8,3%. In un anno i prezzi sono cresciuti invece a Bologna del +7,4%, a fronte di una

media del +10,99% ed un valore massimo del +14,8% osservato a Roma, mentre in due anni sono cresciuti del +12,3%, contro una media del + 21,91% ed un picco del 28,7% a Bari.

Fonte: Osservatorio Immobiliare Tecnocasa e Comune di Bologna (Settore Programmazione, Controlli e Statistica).



3. OFFERTA

Nei primi sei mesi del 2004 le imprese bolognesi operanti nel settore delle costruzioni fanno registrare ancora risultati positivi. Il settore edile, per sua natura un settore molto lento nelle reazioni ad eventuali cambiamenti di mercato, a causa principalmente dei lunghi tempi che necessariamente intercorrono tra l'avvio di un'attività ed il suo termine ultimo, sembra infatti non aver risentito in modo rilevante delle difficoltà che hanno caratterizzato negli ultimi anni i sistemi economici e produttivi al livello mondiale, mostrando una costante tenuta dal lato dell'offerta produttiva anche in momenti di diffusa difficoltà nazionale ed internazionale.

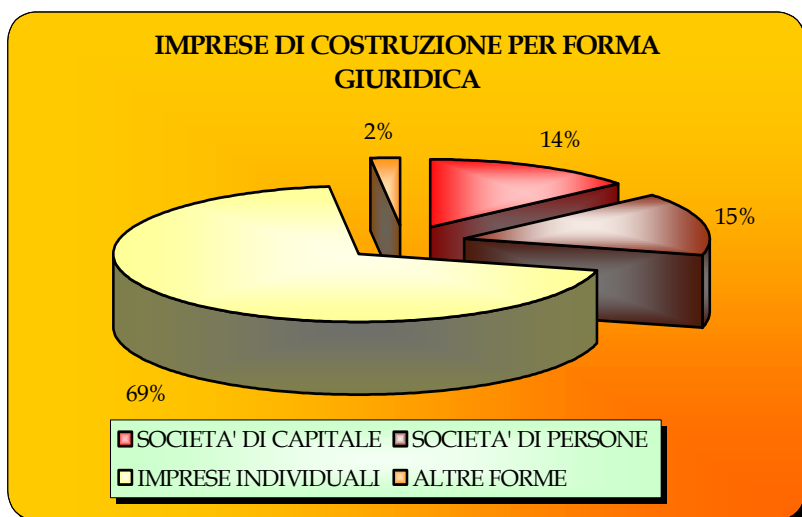
E' peraltro opportuno ricordare che le imprese iscritte presso il Registro delle Imprese nel settore delle costruzioni sono spesso una sottostima della totalità delle imprese che operano in tale contesto, in parte iscritte invece come agenzie (ma con un numero di infortuni - si veda Banca Dati Inail - così elevato da far supporre la presenza di vere e proprie attività di costruzione).

Natalità e Mortalità delle imprese di costruzione - 1° semestre 2004

Sezioni e divisioni attività		Registrate	Attive	Iscritte	Cessate	Variazioni
F	Costruzioni	12.181	11.458	759	498	61



Stock al 30/6/2003	Saldo del semestre	Variazione % rispetto anno precedente
11.694	261	4,16



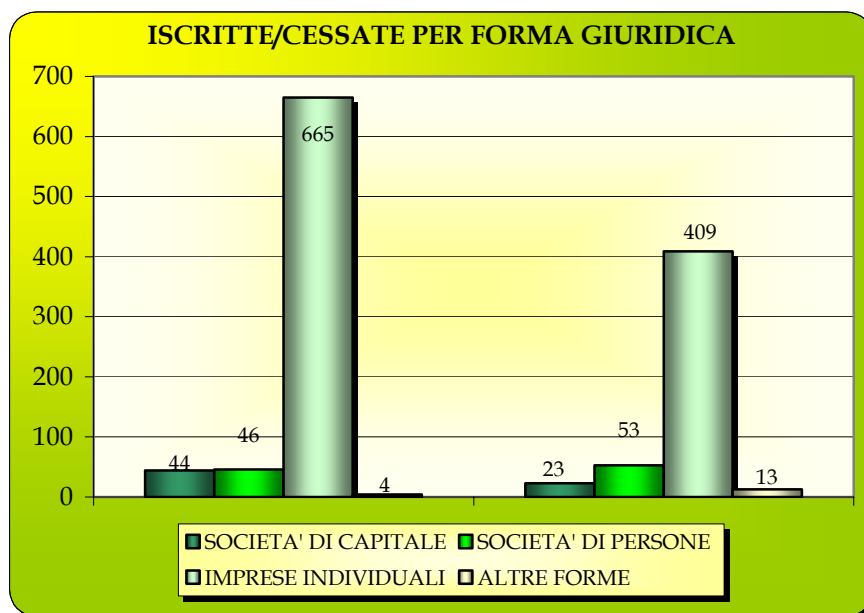
Tenuto conto di quanto sopra ricordato, se si analizza la nati/mortalità delle imprese di costruzione iscritte e cessate nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio per il primo semestre 2004 si osserva un saldo attivo pari a +261 unità ed un tasso di crescita rispetto a fine giugno 2003 del 4,16%,



con 759 iscrizioni, a fronte di 498 cessazioni riscontrate nel semestre.

L'analisi per forma giuridica mette in luce la netta prevalenza delle imprese individuali, che da sole definiscono il 69% delle imprese operanti nel settore, seguite a distanza dalle società di persone (15%) e dalle società di capitale (14%), mentre solo il 2% delle imprese opera attraverso altre forme giuridiche.

I singoli saldi di nati/mortalità delle imprese di costruzioni per forma giuridica hanno valori positivi per le società di capitale (+21 imprese a giugno 2004) ed in particolare per le imprese individuali, in cui il saldo attivo (+256 imprese) è in realtà il risultato di un elevato numero di iscrizioni e cessazioni avvenute nel



corso del semestre. Valori negativi invece, anche se in realtà numericamente poco rilevanti, per i saldi delle società di persone e delle altre forme di impresa (-7 e -9 unità rispettivamente).

Imprese di costruzione cessate nel 1° semestre 2004 per periodo di iscrizione ed incidenza %

	Nate prima del 1960	Nate tra 1960-1979	Nate tra 1980-1989	Nate tra 1990-1997	Nate tra 1998-2001	Nate tra 2002-2004
<i>Incidenza percentuale delle classi di imprese sul totale delle cessazioni</i>	0,6	15,1	11,0	22,1	26,3	24,9

Valutando, a solo titolo esemplificativo, i dati della tabella sopra riportata, si osserva a parziale conferma di quanto citato in precedenza l'elevato grado di intercambiabilità delle imprese del settore, destinate a cessare, ma anche a trasformarsi rapidamente in funzione delle rinnovate esigenze di mercato (è opportuno ricordare infatti che vengono contabilizzate come cessazioni anche le trasformazioni tecnico-giuridiche, che comportano peraltro la conseguente apertura di una nuova impresa): sebbene la vita media delle imprese del settore si assesti intorno ai 12 anni, emerge infatti la forte



incidenza delle cessazioni tra le imprese nate negli ultimi tre anni, il cui valore (24,9%) cala solo leggermente rispetto all'altrettanto significativa incidenza delle cessazioni tra le imprese nate nel periodo 1998-2001, pari al 26,3%.

La rilevazione sulle forze di lavoro dell'Istat, indagine di natura campionaria a cadenza annuale che copre anche il settore edile, evidenzia invece livelli occupazionali che sembrano contrastare almeno in parte con quanto osservato sul lato dell'offerta: a fronte infatti di un costante incremento del numero delle imprese edili, si riscontra ad inizio 2004 una sostanziale stabilità dei livelli occupazionali del settore, che si assestano sulle 21.000 unità in complesso.

Da un lato, il raggiungimento di un livello di sostanziale piena occupazione del mercato provinciale, che comporta difficoltà di reperimento di manodopera qualificata, e dall'altro gli ultimi effetti derivanti dalla Legge n. 189/2002 (la cosiddetta legge "Bossi-Fini"), che ha comportato la regolarizzazione dei soggetti dipendenti del settore, hanno fatto sì che il numero degli occupati alle dipendenze, dopo il rallentamento di inizio 2003, si assesti come negli anni precedenti attorno alle 13.000 unità.

Occupati per posizione nella professione ed attività economica

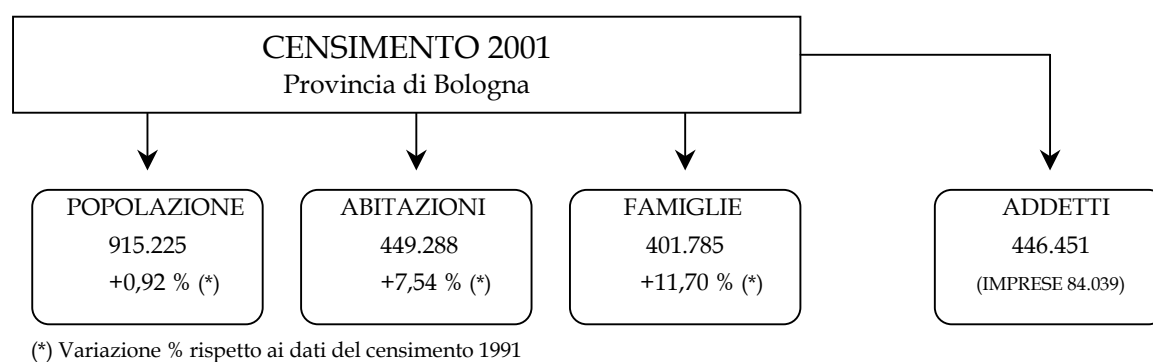
	<i>Occupati in complesso</i>			<i>Occupati alle dipendenze</i>		
	Totale industria	Industria in senso stretto	Costruzioni	Totale industria	Industria in senso stretto	Costruzioni
2000	142.000	114.000	24.000	109.000	93.000	13.000
2001	135.000	108.000	23.000	106.000	89.000	13.000
2002	139.000	115.000	21.000	114.000	98.000	12.000
2003	140.000	116.000	21.000	114.000	98.000	13.000

Fonte: elaborazione CCIAA su fonte Movimprese - Infocamere.



4. CENSIMENTO DELLE ABITAZIONI

Il Censimento della popolazione e delle abitazioni, che fornisce ogni 10 anni un'immagine delle caratteristiche strutturali del Paese nel dettaglio, definendo, in particolare, i caratteri della condizione abitativa e le variazioni del patrimonio immobiliare, rappresenta un'importante occasione per valutare gli aspetti più significativi del contesto abitativo nel lungo periodo: è opportuno ricordare comunque che, mentre per popolazione, famiglie ed addetti sono disponibili i risultati definitivi dei censimenti, per le abitazioni i dati disponibili sono ancora strettamente provvisori, suscettibili pertanto di variazioni anche sostanziali.

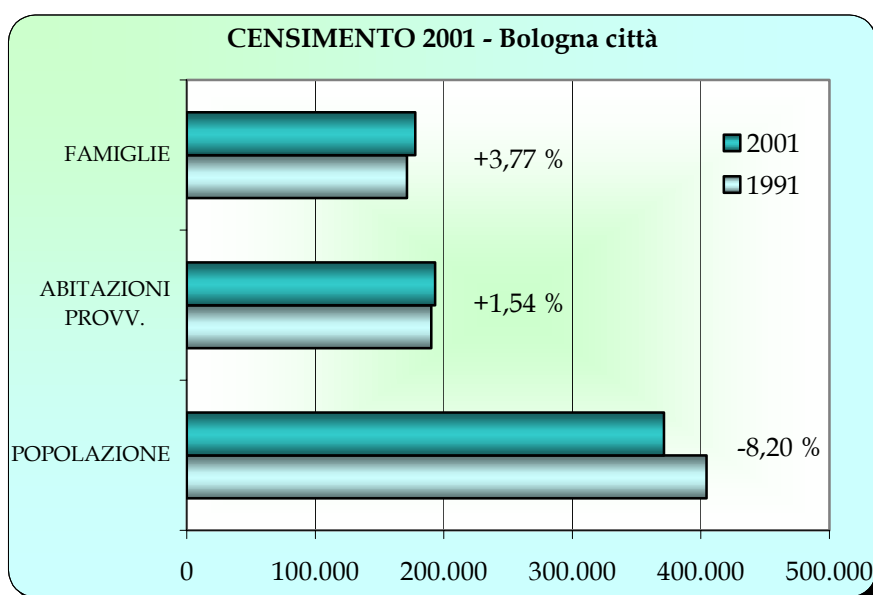


Tra il 1991 ed il 2001 il patrimonio abitativo della provincia di Bologna aumenta di oltre 31.000 abitazioni, con un incremento percentuale del 7,54%, un risultato superiore al valore raggiunto a livello nazionale (+6,0%), anche se leggermente inferiore al +9,3% ottenuto tra il 1981 ed il 1991.

Uno dei fattori che necessariamente influiscono sull'espansione dello stock abitativo è la crescita generale della popolazione, il cui andamento, stante il +0,92% registrato tra il censimento del 1991 e quello del 2001, sta in realtà stabilizzandosi. Accanto a questo, si osserva una crescita dei nuclei familiari (+11,70%), dovuta prevalentemente alla riduzione del numero medio di componenti che, in presenza di una popolazione residente sostanzialmente stazionaria, dovrebbe indurre una maggiore domanda di abitazioni. Anche l'andamento dell'occupazione (solitamente buon indicatore del reddito) può essere ritenuto significativo ai fini della valutazione della domanda abitativa: a questo proposito in provincia di Bologna, una realtà nella quale, come si è rilevato più volte negli ultimi anni, si è raggiunta una situazione di sostanziale piena occupazione, si è osservato tra il 1991 ed il 2001 un incremento degli addetti del +6,35%.



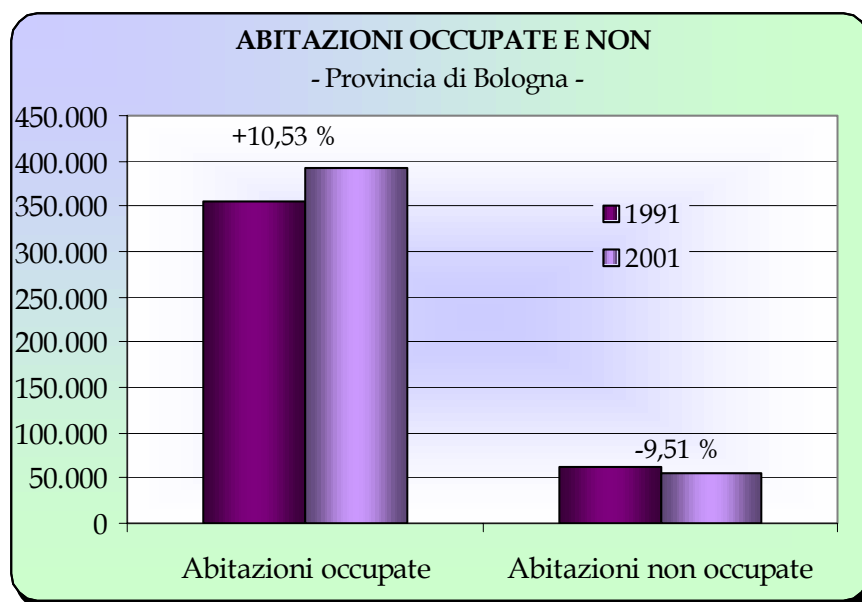
Se si considerano d'altro canto i dati del patrimonio abitativo della sola città di



Bologna e si confrontano con i risultati sopra descritti, è facile trovare conferma della tendenza in atto negli ultimi anni volta all'abbandono dei grandi centri urbani in favore delle periferie limitrofe: la variazione della popolazione residente infatti nel capoluogo provinciale diminuisce dal 1991 al

2001 di circa l'8,2%, sintomo di un allontanamento dalle grandi metropoli già osservato a livello nazionale. Cresce il numero delle abitazioni in città, ma ad un tasso sensibilmente inferiore rispetto al totale complessivo della provincia, aiutato solo in parte dall'aumento del numero delle famiglie, cresciute a Bologna del +3,77%.

Se si pone infine l'attenzione sulla distinzione tra abitazioni occupate e non occupate, si può osservare, accanto ad un incremento delle abitazioni occupate nell'ultimo decennio del 10,53%, un decremento invece delle abitazioni non occupate (-9,51%), che si assestano provvisoriamente su un saldo negativo pari a -5.936 unità.



Fonte: elaborazione Camera di Commercio su dati Censimenti Istat.



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E
AGRICOLTURA DI BOLOGNA

Camera dell'Economia

A cura di:

Elena G. Cotti

Ufficio Statistica e Studi

Piazza Mercanzia, 4

40125 - Bologna

Tel. 051/6093512

Fax 051/6093467

E-mail: *statistica@bo.camcom.it*

Sito Web Camera di Commercio: *www.bo.camcom.it*

Sito Web Ufficio Statistica (Rete Starnet):

www.starnet.unioncamere.it - Area Territoriale Bologna