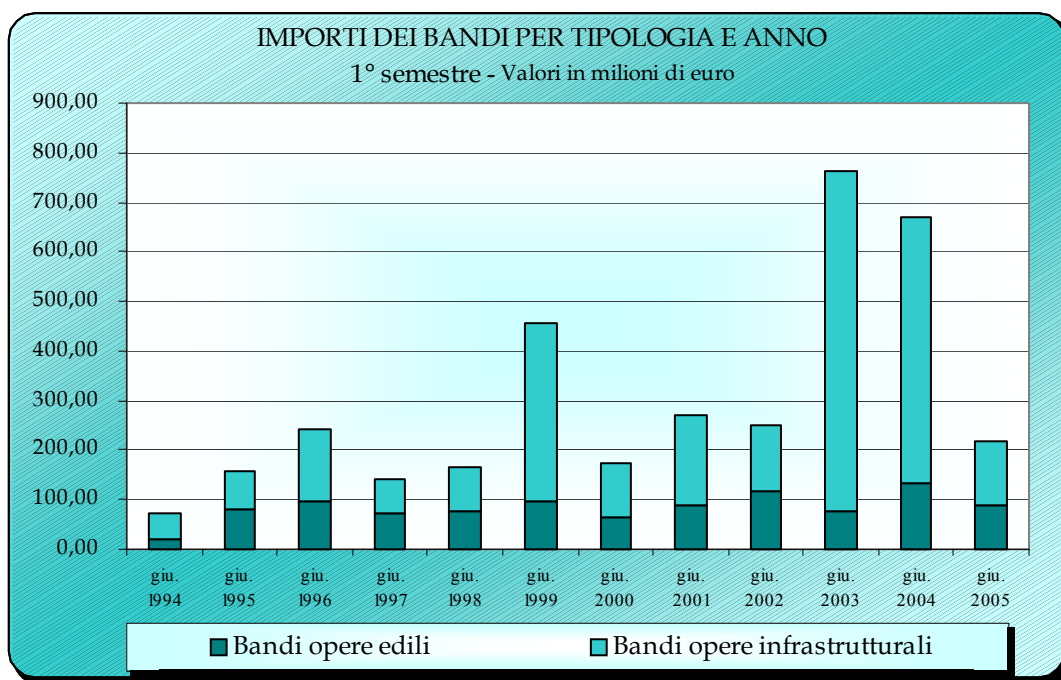


1. LA DOMANDA PUBBLICA

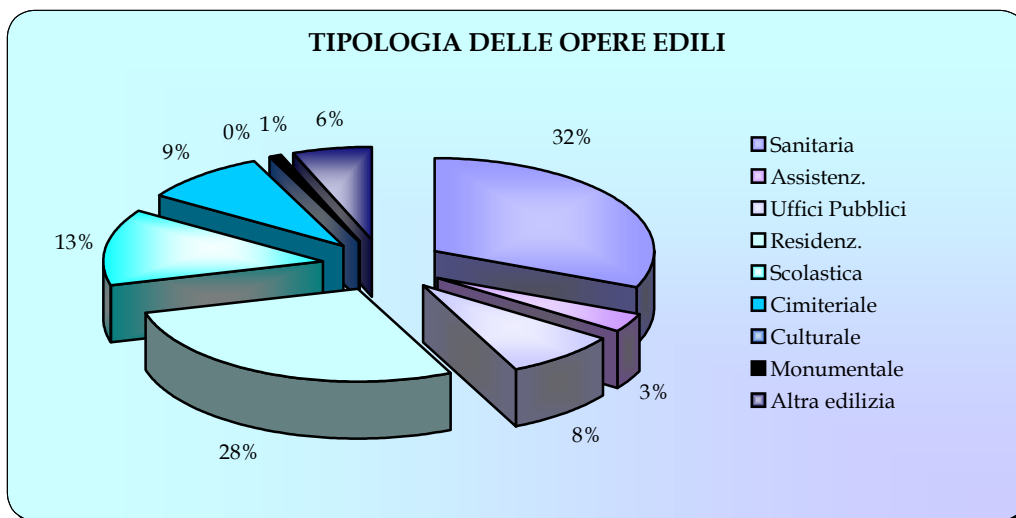
Il numero di appalti banditi nel corso dei primi sei mesi del 2005 nella sola provincia di Bologna ammonta in complesso a quasi 219 milioni di euro, in netto rallentamento rispetto ai 669 milioni di fine giugno 2004 (-67,3% la variazione % tra i semestri), ma in sostanziale allineamento con i 230 milioni del secondo trimestre 2004, a conferma del trend decrescente che ha avuto inizio dopo il picco raggiunto nel 2003.

Rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente, peraltro un anno tra i più rilevanti, diminuiscono i bandi per opere edili, in calo di circa 44 milioni rispetto ad un anno addietro (-32,9% la variazione %), a conferma di un andamento del comparto per lo più altalenante, che alterna periodi di crescita (quali il buon risultato del 1° semestre 2004 - 135 milioni circa), a periodi di rallentamento (come già osservato a giugno 2003, con soli 77 milioni); diminuiscono sensibilmente invece i bandi per opere infrastrutturali, in calo di oltre 406 milioni rispetto ad un anno addietro (-76,0% la variazione %) ed assestatisi nuovamente su valori assoluti allineati alle rilevazioni precedenti il boom del biennio 2003-2004.

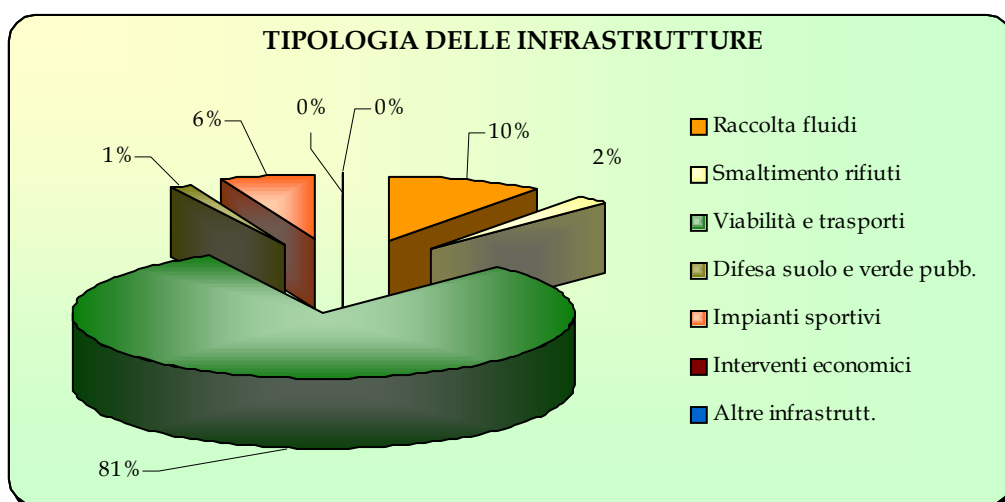


Approfondendo l'analisi della ripartizione dei bandi in ordine alla tipologia delle opere, risulta che nell'ambito delle opere edili, per le quali vengono investiti nel 1° semestre 2005 circa 90 milioni di euro (circa il 41% degli appalti nel complesso), prevalgono le gare per opere di edilizia sociale (quasi 60 milioni di euro complessivi, di cui 28, oltre il 32% sul totale, per edilizia sanitaria, 3 per edilizia assistenziale, 8 per pubblici

uffici, 12 per edilizia scolastica e quasi 9 milioni per edilizia cimiteriale, culturale e monumentale in complesso), seguite dai bandi per opere di edilizia residenziale, con una rilevanza complessivamente vicina al 28% (pari a circa 25 milioni di euro), e dai bandi per opere di altra edilizia (demaniale, militare...) per circa 5 milioni di euro, pari al 6% sul totale.

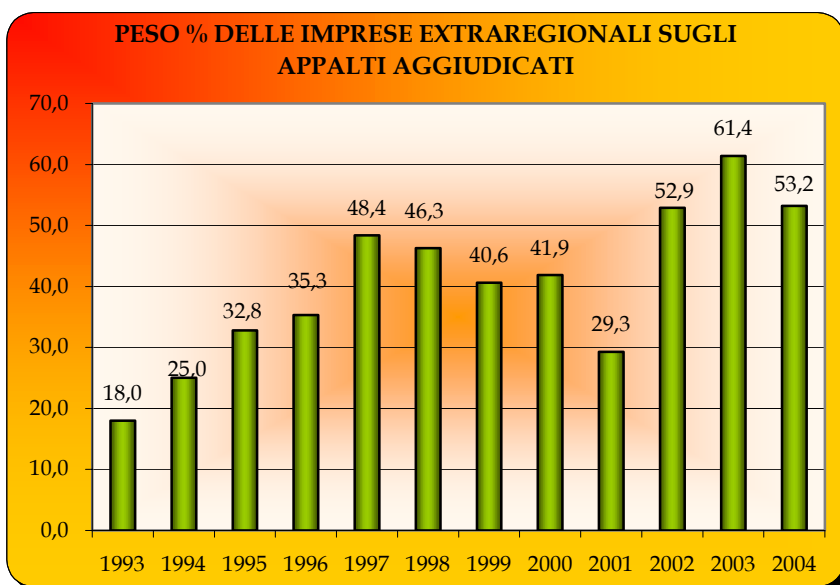


In riferimento ai bandi di gara per opere infrastrutturali, invece, il cui valore complessivo ammonta ad quasi 129 milioni di euro (il 59% circa del totale), si può osservare come oltre l'81% di esse riguardi la voce "Viabilità e trasporti" (poco più di 103 milioni, in calo però di oltre l'80% rispetto a giugno 2004), mentre acquistano rilevanza la "Raccolta fluidi" (13 milioni circa, pari al 10%, con una variazione % rispetto al 1° semestre 2004 di oltre il 2000%) e gli "Impianti sportivi" (8 milioni circa, pari al 6%, con una crescita del +140%), a fronte di altre voci, tra cui "Smaltimento rifiuti" e "Difesa del suolo e verde pubblico", che risultano essere invece ancora di scarsa rilevanza nella determinazione complessiva (assestandosi attorno all'1% circa sul totale delle opere infrastrutturali).



Esaminando le aggiudicazioni di appalto assegnate, il cui dato, rilevato annualmente, si ferma però ai valori osservati ad inizio 2005, si conferma un leggero rallentamento del peso delle imprese extraregionali sul totale degli appalti aggiudicati in provincia, che, dopo l'accelerazione osservata nel biennio precedente (dal 29% del 2001 ad oltre il 61% del 2003), si assesta comunque a fine 2004 su una percentuale superiore al 53%.

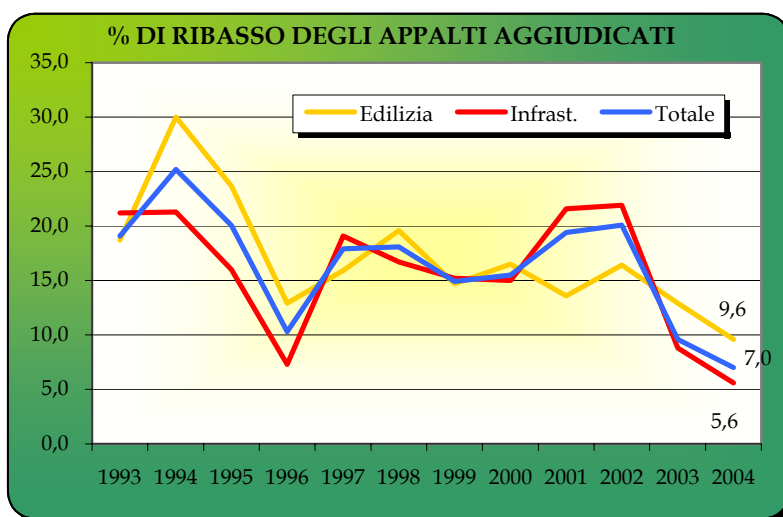
Pur confermandosi pertanto l'elevata permeabilità del tessuto locale alle imprese



“straniere”, il rallentamento degli appalti banditi per opere infrastrutturali sembra riflettersi anche in una minore incidenza sul territorio delle imprese da fuori regione: storicamente, infatti, sono le opere infrastrutturali ad essere maggiormente soggette ad aggiudicazioni da parte di imprese extraregionali, sia

per la tipologia e la dimensione delle opere in aggiudicazione, sia per la specializzazione e la strategia d'impresa locale.

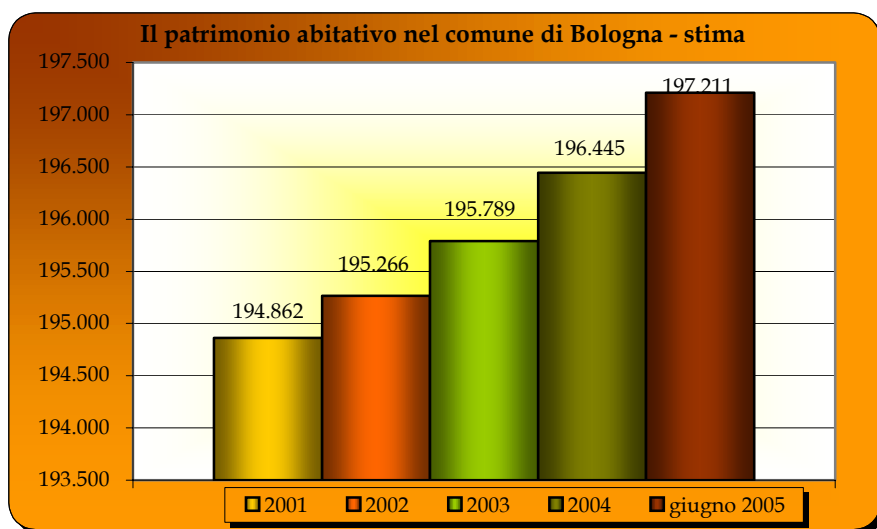
L'ultima osservazione riguarda i ribassi d'asta, che ammontano complessivamente ad inizio 2005 al 7,0%, ancora in rallentamento dopo il trend di crescita osservato fino al 2002: superiore alla media la percentuale di ribasso delle opere edili (9,6%), mentre continua a diminuire la propensione al ribasso per quanto riguarda le infrastrutture (5,6%).



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. IL MERCATO IMMOBILIARE

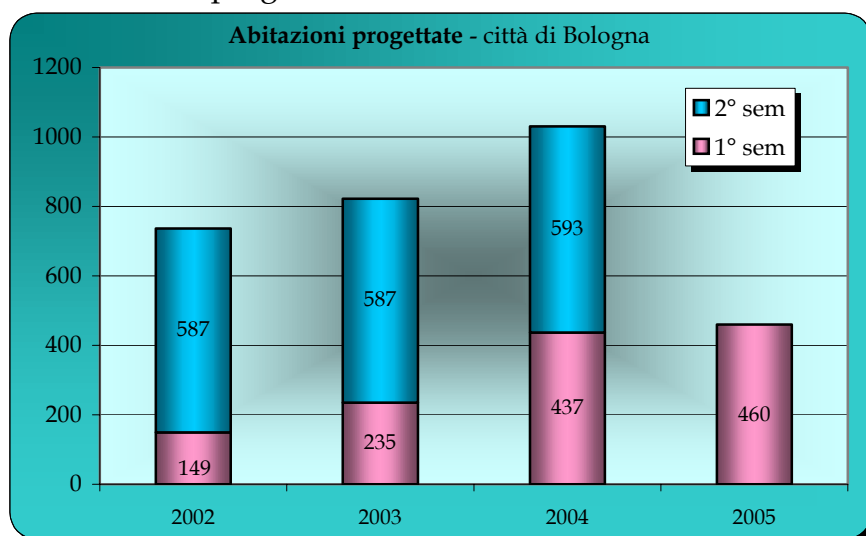
A partire dal Censimento della popolazione e delle abitazioni realizzato nel 2001, che fornisce un'immagine delle caratteristiche strutturali del Paese nel dettaglio, definendone, in particolare, i caratteri della condizione abitativa e le variazioni del patrimonio immobiliare, è possibile realizzare una valutazione approfondita degli aspetti più significativi del contesto abitativo provinciale.



La somma delle abitazioni al censimento 2001 con le abitazioni ultimate negli anni successivi consente di ottenere con buona approssimazione una stima del patrimonio abitativo disponibile: nella sola città di Bologna continua tra il 2001 ed il giugno 2005 la

crescita del numero di abitazioni immesse sul mercato, con un incremento rispetto a fine 2004 del +0,4%. Le abitazioni ultimate nel 1° semestre 2005 sono state 766, a fronte delle 656 di tutto il 2004, con una crescita annuale di oltre il 63%.

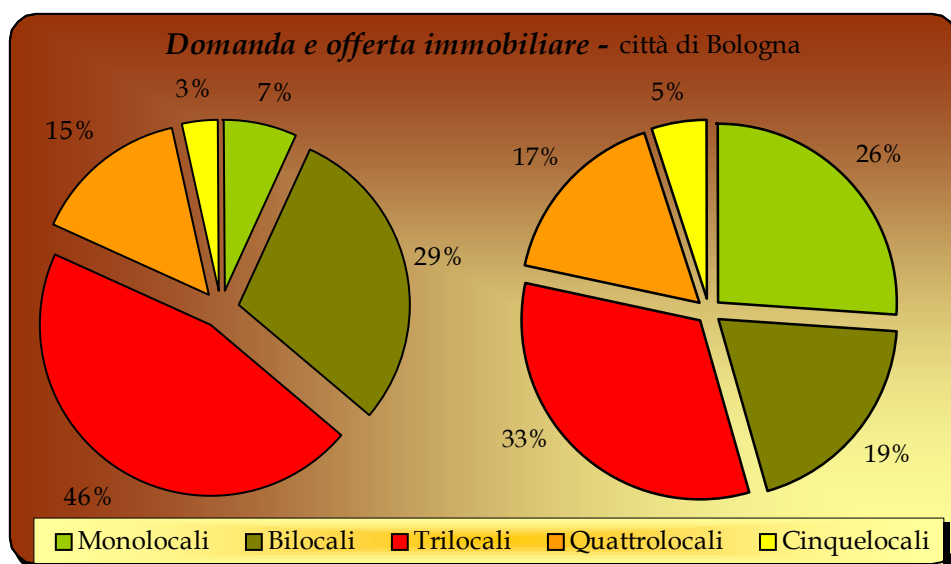
Se si analizzano inoltre le abitazioni progettate in città, indice dell'offerta futura nel mercato immobiliare, si osserva che, dopo le difficoltà riscontrate nei primi sei mesi del biennio 2002-2003, e il netto incremento del 1° semestre 2004, che ha contribuito in modo importante all'ottimo risultato raggiunto lo scorso anno, le abitazioni progettate in



città nei primi sei mesi del 2005 raggiungono il valore più elevato osservato nel quadriennio, con una crescita rispetto al giugno precedente del 5,3%.

Uno dei fattori che necessariamente influiscono sull'espansione dello stock abitativo è la crescita generale della popolazione, il cui andamento nella sola città di Bologna, stante il +0,92% registrato tra il censimento del 2001 ed il giugno 2005, continua a confermarsi in crescita. Accanto a questo, si osserva un aumento anche in città dei nuclei familiari (+7,69%), dovuto prevalentemente alla riduzione del numero medio di componenti, che dovrebbe indurre una maggiore domanda di abitazioni. D'altro canto, sembra confermarsi la tendenza, già osservata negli anni passati, all'abbandono dei grandi centri urbani in favore delle periferie limitrofe: la città tende a "spopolarsi" a favore dei comuni dell'hinterland dove, come dichiara un'indagine promossa dall'Unione dei piccoli proprietari immobiliari, comprare casa costa meno e allo stesso tempo si vive meglio.

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, sono previste per il 2005 complessivamente 14.610 assunzioni, escludendo i passaggi diretti di lavoratori già occupati da impresa a impresa, (equivalenti a un tasso di entrata del +5,7%) a fronte di 13.420 uscite di lavoratori attualmente alle dipendenze (tasso di uscita: +5,2%), per cui il saldo atteso risulta pari a 1.190 unità (con un tasso di crescita del +0,5%), valore ancora positivo nonostante le difficoltà del sistema economico e le incertezze nella ripresa dell'economia nazionale e mondiale.

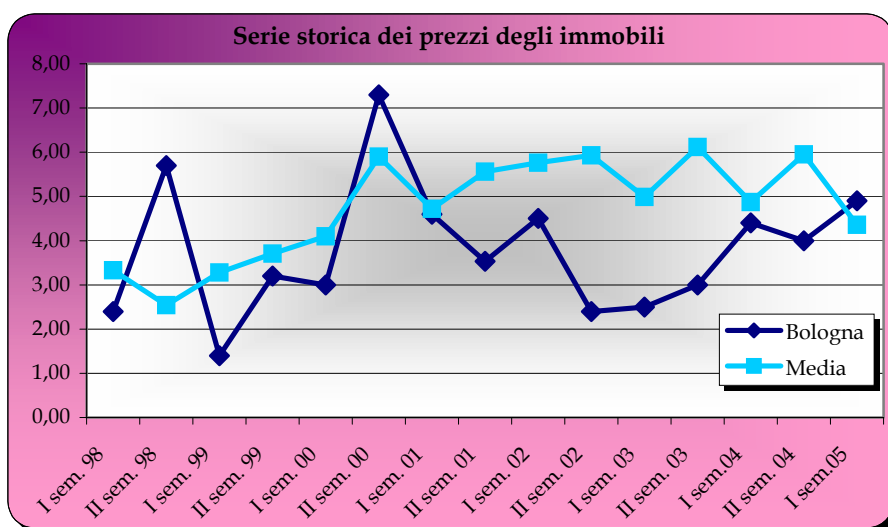


I trilocali si confermano ad inizio anno la tipologia immobiliare più richiesta nella sola città di Bologna, con quasi il 46% delle domande, seguiti dai bilocali (29%) e dai quattrolocali, comunque meno diffusi (15%). Anche dal lato dell'offerta prevalgono i trilocali (33%), ma la distribuzione delle offerte sembra avere maggiore equilibrio: il 26% degli immobili offerti riguarda infatti monolocali (a fronte di una domanda limitata invece

al 7%), il 19% bilocali e il 17% quattrolocali, mentre il 5% dell'offerta fa riferimento a cinquelocali.

Aumentano inoltre gli acquisti di case da parte di cittadini extracomunitari: la percentuale di acquirenti extracomunitari sul totale delle compravendite in provincia di Bologna cresce infatti in un anno del +25%, passando dall'8% del 2004 al 10% del 2005.

Tutti i più importanti Osservatori immobiliari sono peraltro concordi nel riconoscere che il settore immobiliare è entrato in una fase riflessiva e selettiva, anche per effetto di aspettative distanti tra venditori ed acquirenti: secondo i dati



pubblicati dal Centro Studi Tecnocasa però, per la prima volta da fine 2000, la crescita dei prezzi a Bologna sembra nel 1° semestre 2005 superiore alla media delle Grandi Città (+4,90% la crescita in città rispetto al + 4,36% medio), quasi ad indicare una maggiore tenuta del mercato immobiliare bolognese rispetto ai primi cenni di rallentamento registrati a livello nazionale.

Prezzi medi per il 1° semestre 2005 e variazioni % annuali

<i>Bologna</i>	pregio			centro			semicentro			periferia		
	min	max	var. %	min	max	var. %	min	max	var. %	min	max	var. %
Compravendite	3.700	4.000	0,0	3.700	4.000	0,0	3.200	3.600	0,0	2.800	3.200	0,0
Box	70.000		0,0	70.000		15,0	40.000		0,0	25.000		0,0
Locazioni	1.400	1.700	-6,5	1.200	1.350	-5,5	900	1.200	-4,5	750	1.100	-5,5

Anche le stime dell'Ufficio Studi Gabetti sembrano confermare che, dopo gli elevati livelli di crescita del 2004, il mercato immobiliare sembra ad un punto di svolta, con un quadro generale dei valori contrassegnato da una generale stabilità: a Bologna, in particolare, i prezzi degli immobili non subiscono alcuna variazione nel corso del semestre, né in relazione alle aree di pregio e del centro (che invece nella media delle Grandi Città continuano a crescere, anche se a ritmi estremamente ridotti - +1,0% ed +1,5% rispettivamente - sostenuti principalmente da una crescita dei prezzi superiore al 10%

registrata a Venezia), né nelle aree di semicentro e periferia (invece mediamente in calo del -0,5%, grazie ai rallentamenti registrati a Milano e Firenze).

Nettamente in calo invece i canoni mensili di locazione, in particolare per le abitazioni di pregio e del centro, mentre crescono del 15%, a fronte di una generale stabilità, i prezzi medi dei box nelle aree centrali.

Indicatori di previsione per fine 2005

	Domanda	Offerta	Prezzi	Comprav.
TORINO	↑	↑	↑	↑
MILANO	↑	↑	↓	↓
GENOVA	↑	↑	↑	↑
VENEZIA	↑	↑	↑	↑
BOLOGNA	↑	↑	↑	↑
FIRENZE	↓	↑	↓	↓
ROMA	↑	↑	↑	↑
NAPOLI	↑	↑	↑	↓
BARI	↑	↑	↑	↑
CAGLIARI	↑	↑	↑	↑

Le previsioni per il secondo semestre 2005 sembrano confermare la sostanziale stabilità già osservata ad inizio anno: rimangono invariati infatti i prezzi relativi alla compravendita di abitazioni a Bologna (confermati ancora in calo invece per Milano e Firenze, e previsti in crescita solo a Bari). Si arresta la domanda immobiliare, che sembra stabilizzarsi anche in quasi tutte le altre Grandi Città osservate, così come la dinamica dell'offerta, che a Bologna si prevede invariata, nonostante la capacità della città

di immettere sul mercato nuove abitazioni.

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio su dati Censimenti Istat, Progetto Excelsior, Osservatorio Immobiliare Tecnocasa, Ufficio Studi Gabetti, Scenari Immobiliari e Comune di Bologna (Settore Programmazione, Controlli e Statistica).

3. IL SETTORE EDILE

Nei primi sei mesi del 2005 le imprese bolognesi operanti nel settore delle costruzioni fanno registrare ancora risultati positivi. Le difficoltà che hanno caratterizzato negli ultimi anni i sistemi economici e produttivi a livello mondiale, oltre che il ritardo a livello nazionale nell'interpretare i primi segnali della ripresa internazionale, non sembrano influenzare il settore edile che, per sua natura 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 confermare invece una costante tenuta dal lato dell'offerta produttiva.

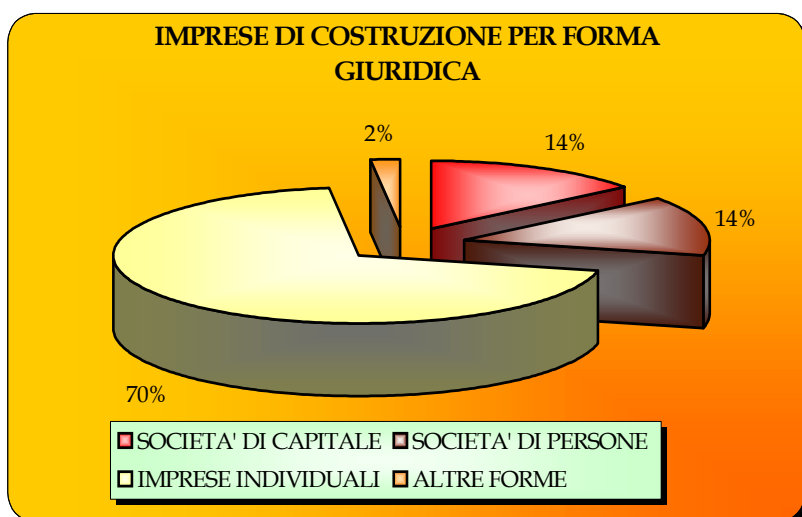
E' peraltro opportuno ricordare che le imprese iscritte presso il Registro delle Imprese nel settore delle costruzioni sono spesso una sottostima della totalità delle imprese che operano in tale contesto, in parte iscritte invece come agenzie (ma con un numero di infortuni – si veda Banca Dati Inail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

Natalità e Mortalità delle imprese di costruzione – 1° semestre 2005

Sezioni e divisioni attività		Registrate	Attive	Iscritte	Cessate	Variations
F	Costruzioni	12.748	12.011	795	475	79



Stock al 30/6/2004	Saldo del semestre	Variation % rispetto anno precedente
12.181	320	4,65

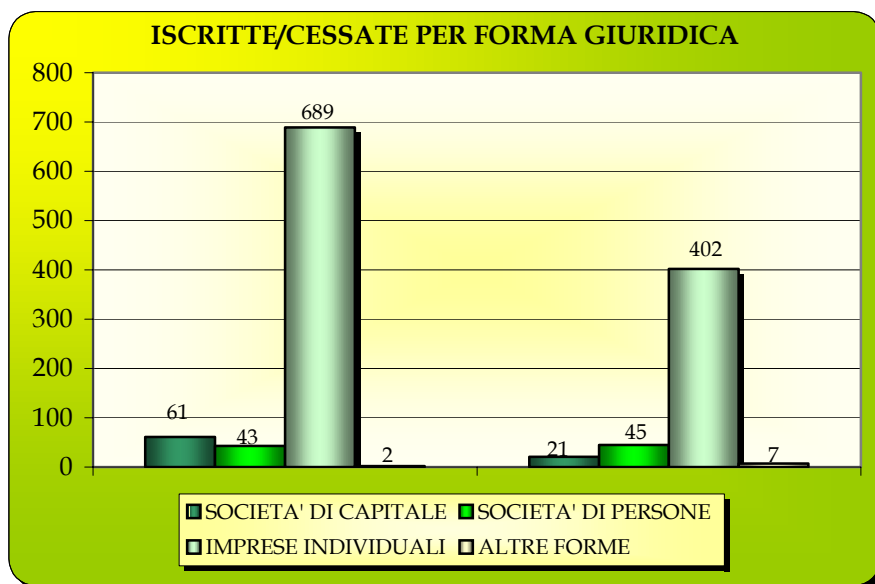


Tenuto conto di quanto sopra ricordato, se si analizza la nati/mortalità delle imprese di costruzione iscritte e cessate nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio per i primi sei mesi del 2005 si osserva un saldo attivo pari a +320 unità ed un tasso di crescita rispetto a fine giugno 2004 del 4,65%,

con 795 iscrizioni, a fronte di 475 cessazioni riscontrate nel semestre.

L'analisi per forma giuridica mette in luce la netta prevalenza delle imprese individuali, che da sole definiscono il 70% delle imprese operanti nel settore, seguite a distanza dalle forme societarie, società di persone e società di capitale, ciascuna delle quali definisce il 14% sul totale, mentre solo il 2% 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 (+40 imprese a fine giugno 2005) ed in particolare per le imprese individuali, in cui il saldo attivo (+287 imprese) è in realtà il risultato



dell'elevato interscambio favorito dall'alto numero di iscrizioni e cessazioni avvenute nel corso del semestre. Valori leggermente negativi invece, anche se scarsamente rilevanti per la determinazione del risultato finale, per i saldi delle società di persone e delle altre forme di impresa (-2 e -5 unità rispettivamente).

Imprese di costruzione cessate nel 1° semestre 2005 per periodo di iscrizione ed incidenza %

	Nate prima del 1960	Nate tra 1960-1979	Nate tra 1980-1989	Nate tra 1990-1997	Nate tra 1998-2002	Nate tra 2003-2005
Incidenza percentuale delle classi di imprese sul totale delle cessazioni	1,7%	12,0%	13,3%	17,3%	33,3%	22,5%

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 12,5 anni, emerge infatti che 1 impresa su 3 tra quelle cessate nel semestre risulta avviata nel periodo compreso tra il 1998 ed il 2002, mentre il 22,5% delle cessazioni riguarda imprese edili nate negli ultimi tre anni.

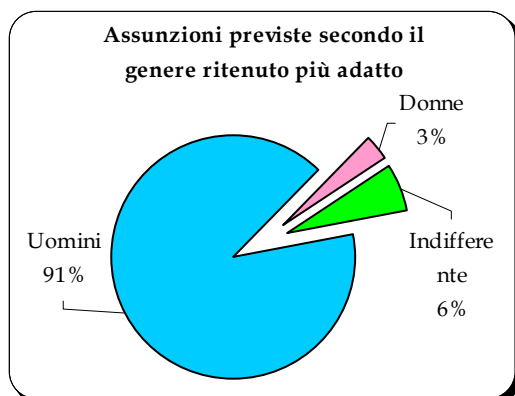
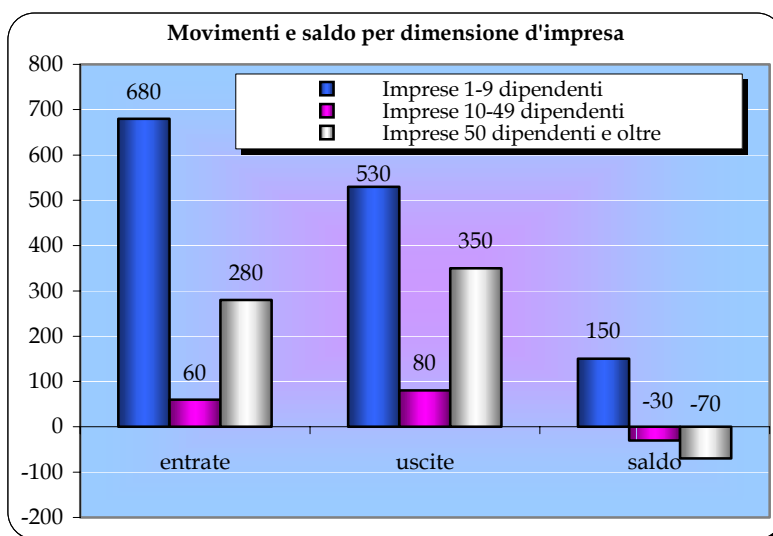
Al fine di valutare il livello occupazionale provinciale, può essere interessante osservare le esigenze professionali che le imprese di costruzioni prevedono di avere nel corso del 2005, rilevate attraverso il Progetto Excelsior, il sistema informativo permanente sulla domanda di lavoro delle imprese con dipendenti realizzato dalle Camere di Commercio.

	Dipendenti 31 12 2004 (v.a.)	Movimenti previsti nel 2005 (valori assoluti)*			Tassi previsti nel 2005		
		Entrate	Uscite	Saldo	Entrata	Uscita	Saldo
Costruzioni	16.649	1.020	970	60	6,1	5,8	0,3
TOTALE	257.974	14.610	13.420	1.190	5,7	5,2	0,5

*Valori arrotondati alle decine

Per il 2005 sono previste nel settore delle costruzioni 1.020 assunzioni, escludendo i passaggi diretti di lavoratori già occupati da impresa a impresa, equivalenti a un tasso di entrata del +6,1%, superiore al tasso complessivo provinciale (+5,7%); a queste fanno fronte 970 uscite di lavoratori attualmente alle dipendenze (tasso di uscita: +5,8%, anch'esso superiore al +5,2% provinciale): il saldo atteso risulta pertanto pari a 60 unità (tasso di crescita: +0,3%), valore comunque positivo anche se ridotto di oltre un terzo rispetto alle 187 unità in più del 2004.

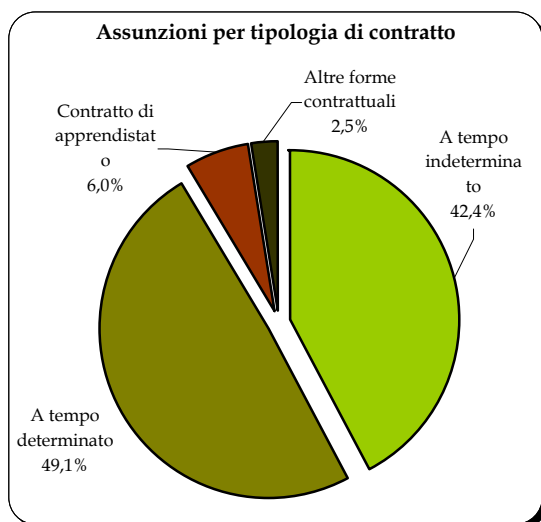
L'analisi per dimensione di impresa prevede un saldo positivo solo per le attività con meno di 10 dipendenti (+150 unità ed un tasso di crescita del +2,1%, con 680 assunzioni previste, a fronte di 530 cessazioni). Le imprese che hanno tra 10 e 49 dipendenti e le imprese con 50 dipendenti ed oltre prevedono invece saldi negativi (-



30 e -70 unità rispettivamente, con una maggiore dinamicità nelle grandi imprese, che prevedono 280 assunzioni a fronte di 350 cessazioni).

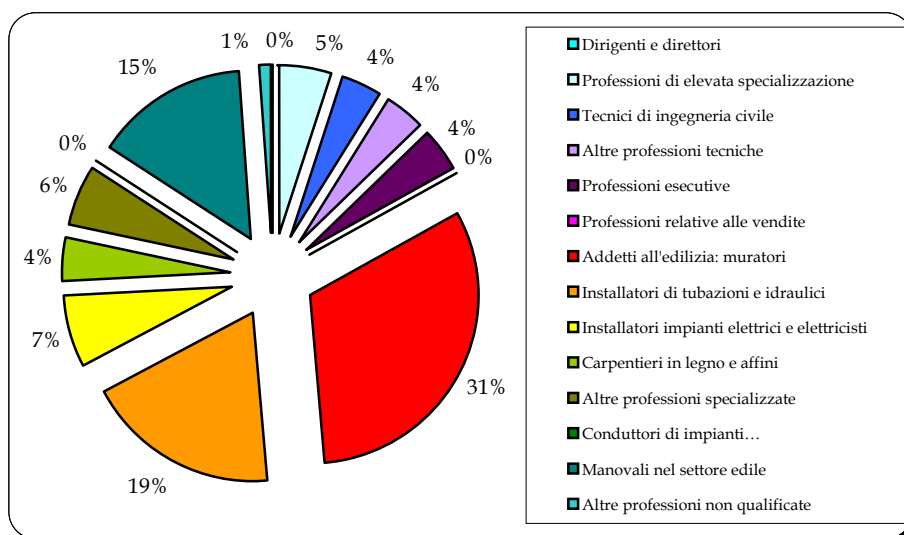
Come è facile supporre stante la peculiarità del settore edile, per le nuove assunzioni le imprese hanno segnalato di preferire gli uomini nel 91% dei casi e le donne nel solo 3%, mentre per il restante 6% delle assunzioni non hanno espresso preferenza

di genere.



Le imprese prevedono di assumere prevalentemente attraverso i cosiddetti “contratti atipici” (tempo determinato, apprendistato ed altri), che definiscono il 57,6% dei nuovi occupati, a fronte di un 42,4% a tempo indeterminato; quasi l’84% dei nuovi assunti, inoltre, è ricercato tra gli operai, in particolare tra gli operai specializzati nel settore, e tra il personale non qualificato e gli apprendisti, per i quali si prevede in seguito un’adeguata formazione. Di conseguenza, al contrario di quanto registrato a livello

complessivo, dove si richiedono livelli di scolarità medio-alti, per il settore edile risulta meno rilevante il tasso di istruzione, tanto che per il 75% delle nuove assunzioni risulta sufficiente la scuola dell’obbligo o una eventuale formazione professionale.

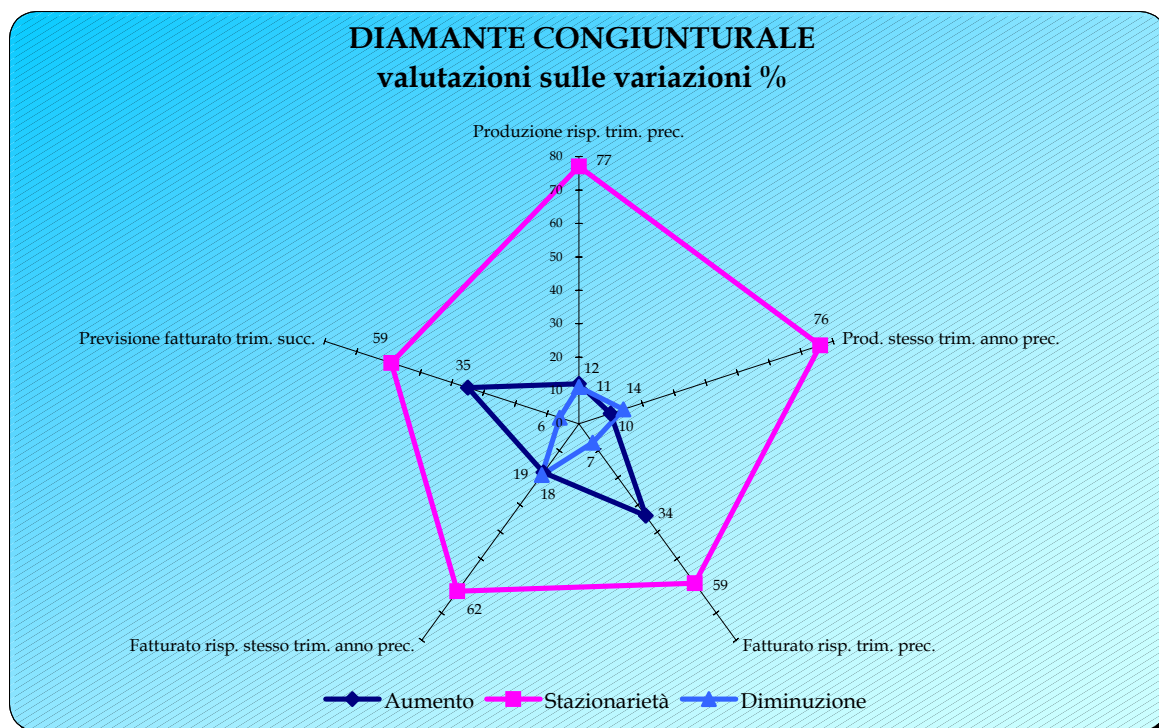


E’ opportuno ricordare peraltro che nella realtà economica della provincia di Bologna domanda ed offerta di lavoro si incontrano con difficoltà, e ciò risulta valido in particolare per il settore edile, che richiede per sua natura personale qualificato e di elevata esperienza (non a caso l’84% delle assunzioni si riferisce a personale già esperto): non è detto pertanto che le assunzioni programmate, e registrate dall’indagine, si possano effettivamente verificare, tanto più che quasi una assunzione su due è considerata dalle imprese di difficile reperimento, a causa principalmente della ridotta presenza delle figure professionali richieste e della mancanza della necessaria qualificazione.

Fonte: elaborazione CCIAA su fonte Movimprese - Infocamere - e Progetto Excelsior - Unioncamere.

4. LA CONGIUNTURA DELLE COSTRUZIONI

Le tendenze e le variazioni dell'offerta di costruzioni, nonché le dinamiche in atto nel comparto produttivo, vengono analizzate in via diretta, a decorrere dal luglio 2004, tramite una rilevazione trimestrale che coinvolge un campione di imprese di costruzioni operanti nella provincia di Bologna.



Se si considerano i risultati dell'indagine relativa al secondo trimestre 2005, il primo dato che emerge in relazione alle valutazioni degli intervistati sulle variazioni percentuali, è una sostanziale stazionarietà del settore.

Oltre 3 intervistati su 4 ritengono infatti stabile l'andamento della produzione sia rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (nel 76% dei casi), sia rispetto al 1° trimestre del 2005 (nel 77% dei casi). Ritenute prevalentemente stazionarie anche le variazioni % relative al volume d'affari, sia rispetto al 2° trimestre del 2004 (62%), sia rispetto al trimestre precedente (considerato stabile dal 59% degli intervistati). Per il 59% degli intervistati non sembrano previsti cambiamenti nemmeno nella seconda metà del 2005, anche se il 35% ritiene possibile un incremento del volume d'affari tra luglio e settembre di quest'anno.

Fonte: elaborazione CCIAA su indagine Unioncamere.



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