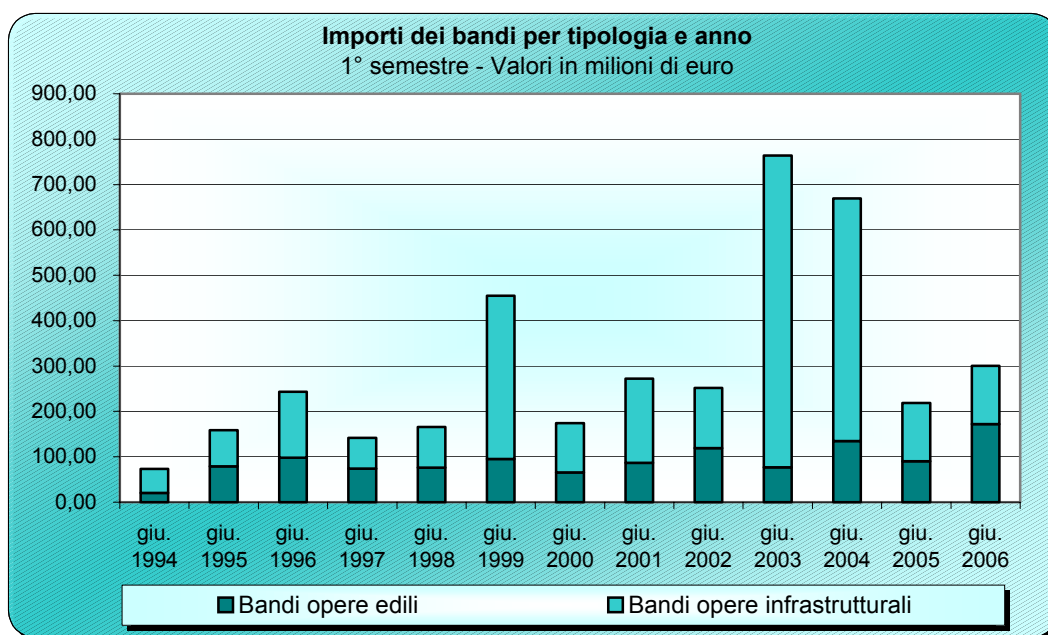


1. LA DOMANDA PUBBLICA

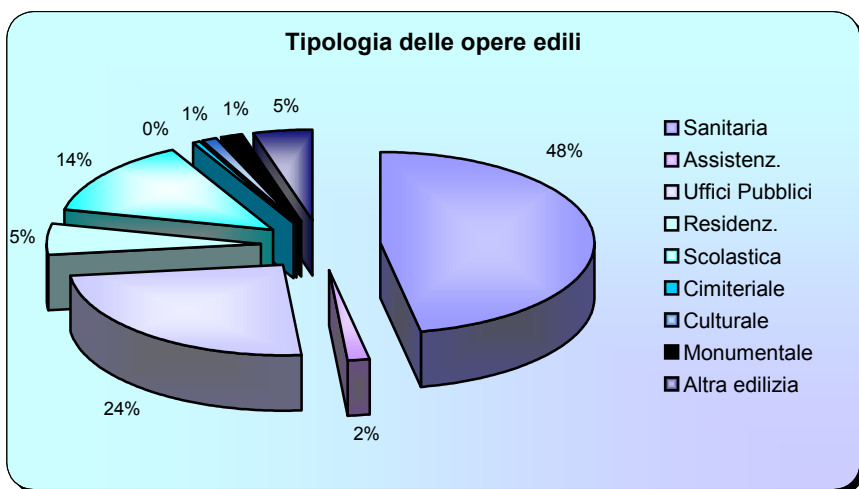
Il numero di appalti banditi nel corso dei primi sei mesi del 2006 nella sola provincia di Bologna ammonta in complesso a poco più di 300 milioni di euro, decisamente in crescita rispetto a quanto registrato a fine giugno 2005 (+37,4% la variazione % tra i semestri), anche se su valori assoluti ancora limitati rispetto al picco raggiunto nel biennio 2003-2004.

Rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente, peraltro un anno tra i meno rilevanti, aumentano i bandi per opere edili, in crescita di circa 82 milioni rispetto ad un anno addietro (+91,0% 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); si stabilizzano invece i bandi per opere infrastrutturali, che presentano una differenza di soli 440 mila euro rispetto ad un anno addietro (-0,3% la variazione %) ed assestatisi definitivamente su valori assoluti allineati alle rilevazioni precedenti il boom del biennio 2003-2004.



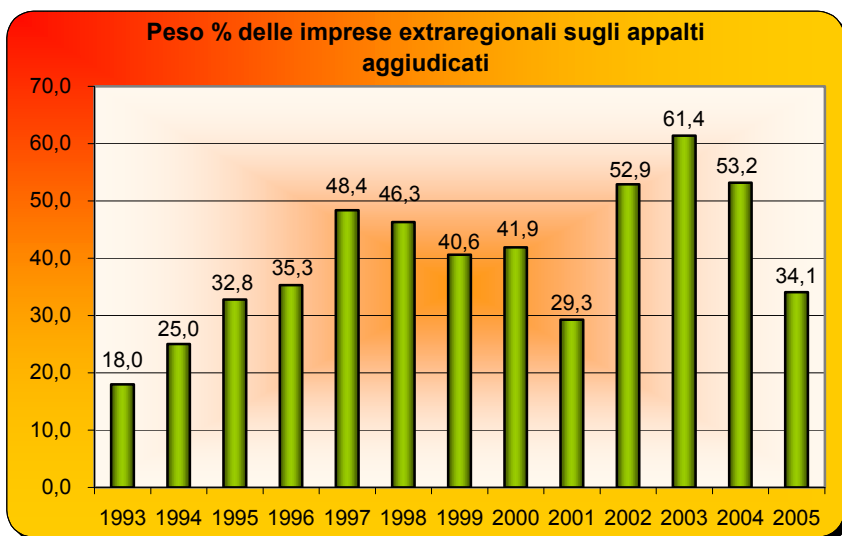
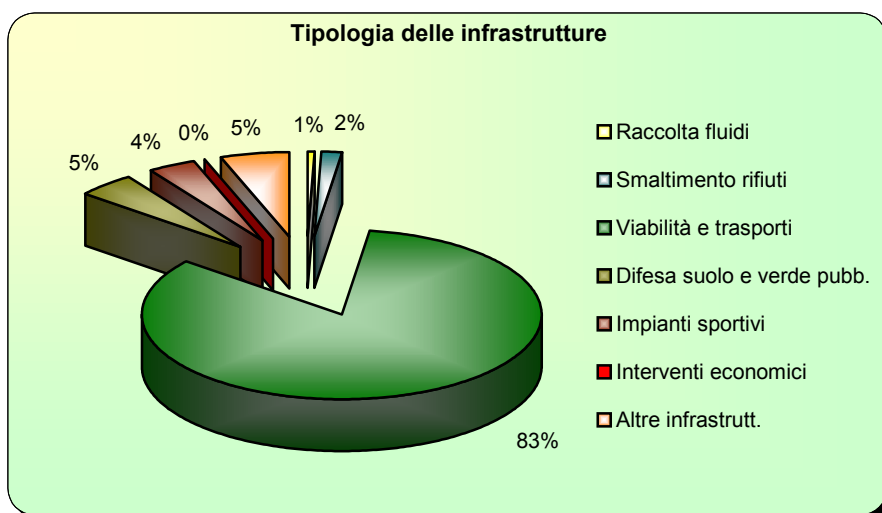
Approfondendo l'analisi della ripartizione dei bandi in ordine alla tipologia delle opere, risulta che nell'ambito delle opere edili, per le quali vengono investiti nel 1° semestre 2006 oltre 172 milioni di euro (circa il 57% degli appalti nel complesso), prevalgono le gare per opere di edilizia sociale (poco più di 155 milioni di euro complessivi, di cui 81, oltre il 48% sul totale, per edilizia sanitaria, 42 per pubblici uffici, 24 per edilizia scolastica, 3 per edilizia assistenziale, e quasi 6 milioni per edilizia cimiteriale, culturale e monumentale in complesso), seguite dai bandi per opere di edilizia residenziale, con una rilevanza complessivamente ridotta al 5% (pari a circa 9 milioni di

euro, oltre 15 punti percentuali in meno rispetto ad inizio anno), e dai bandi per opere di altra edilizia (demaniale, militare...) per circa 8 milioni di euro, pari ad un ulteriore 5% sul totale.



In riferimento ai bandi di gara per opere infrastrutturali, invece, il cui valore complessivo ammonta a poco più di 128 milioni di euro (il 43% circa del totale), si può osservare come oltre l'83% di esse riguardi la voce "Viabilità e trasporti" (quasi 107 milioni, in crescita del

3,4% circa rispetto a giugno 2005), mentre sembra acquistare rilevanza la "Difesa del suolo e verde pubblico", che cresce di oltre il 266% rispetto ad un anno addietro, fino a definire il 5% sul totale delle infrastrutture, a discapito di altre voci, quali "Raccolta fluidi" (1%, con un calo del 95% rispetto al giugno scorso) ed "Impianti sportivi" (4%, in rallentamento del 36% circa).

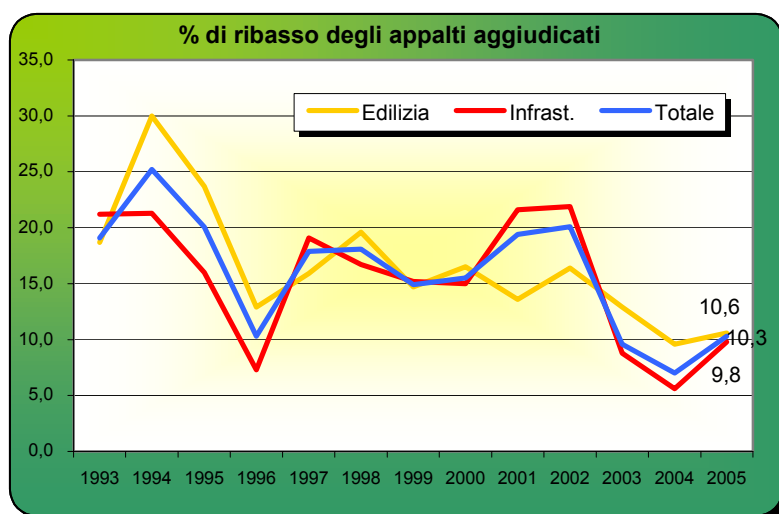


Esaminando le aggiudicazioni di appalto assegnate, il cui dato, rilevato annualmente, si ferma però ai valori osservati ad inizio 2006, si conferma il rallentamento del peso delle imprese extraregionali sul totale degli appalti aggiudicati in provincia, che, dopo l'accelerazione osservata

nel biennio 2002-2003 (dal 29% del 2001 ad oltre il 61% del 2003), ed il relativo assestamento di fine 2004 (53%), raggiunge nel 2005 una percentuale vicina al 34%.

Pur confermandosi pertanto l'elevata permeabilità del tessuto locale alle imprese "straniere", la dinamica in attenuazione degli appalti banditi per opere infrastrutturali sembra riflettersi anche su 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.

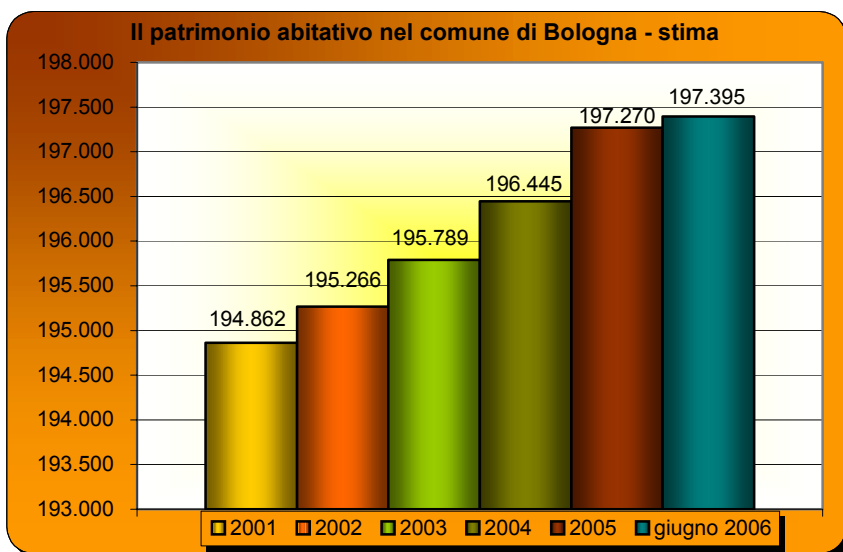
L'ultima osservazione riguarda i ribassi d'asta, che ammontano complessivamente ad inizio 2006 al 10,3%, di nuovo in crescita dopo il rallentamento osservato a fine 2004: superiore alla media la percentuale di ribasso delle opere edili (10,6%), ma cresce sensibilmente anche la propensione al ribasso per le opere infrastrutturali (9,8%).



Fonte: elaborazione Unioncamere Emilia Romagna su dati Sitar - Sistema informativo telematico appalti regionale.

2. IL MERCATO IMMOBILIARE

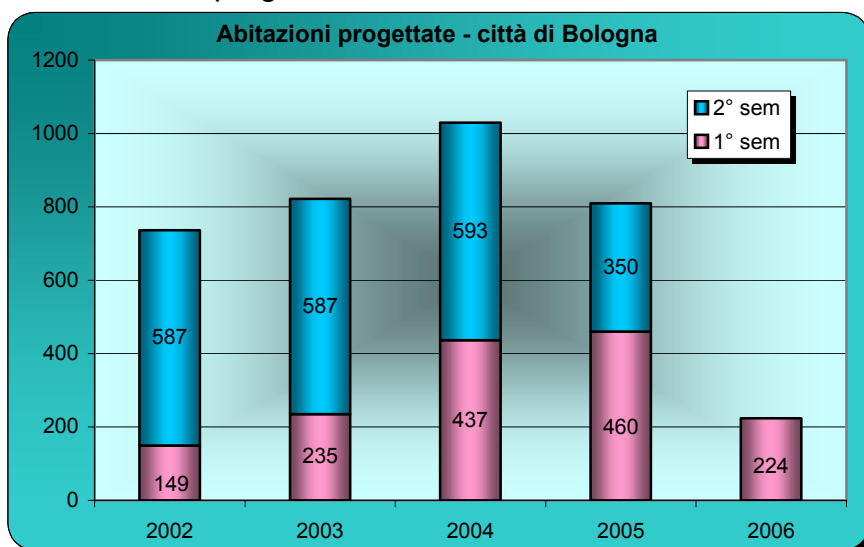
A partire dal Censimento della popolazione e delle abitazioni realizzato nel 2001, che fornisce un'immagine delle caratteristiche strutturali del Paese nel dettaglio, definendone, in particolare, i caratteri della condizione abitativa e le variazioni del patrimonio immobiliare, è possibile realizzare 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 2006 la crescita del numero di abitazioni immesse sul

mercato, con un incremento nei sei anni del +1,30%. Le abitazioni ultimate tra gennaio e giugno di quest'anno si sono limitate però a 125, a fronte delle 766 dei primi sei mesi del 2005, con una decelerazione annuale di quasi l'84%.

Se si analizzano inoltre le abitazioni progettate in città, indice dell'offerta futura nel mercato immobiliare, si osserva che, dopo la crescita del quadriennio precedente, culminata con il picco positivo di giugno 2005, a cui ha fatto seguito il leggero rallentamento osservato nella seconda metà del 2005, le abitazioni progettate in città nei primi sei mesi di quest'anno sembrano segnare il



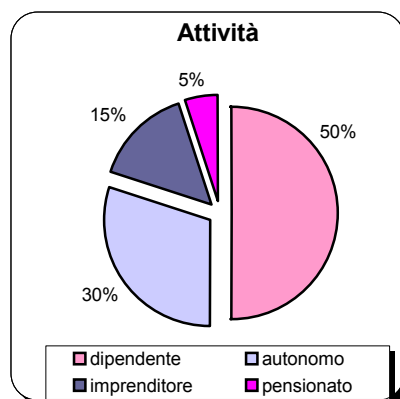
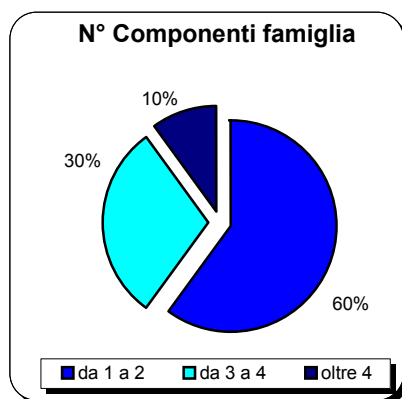
passo, rallentando nel semestre di oltre il 50% rispetto ai primi sei mesi del 2005. E' opportuno sottolineare peraltro che, come evidenziato dal Collegio Costruttori, le aree edificabili nel comune di Bologna previste dall'attuale piano regolatore si sono

praticamente esaurite, mentre l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici è prevista solo per la fine del prossimo anno. E senza nuove aree edificabili, non è possibile un'adeguata attività di progettazione, e, conseguentemente, è inevitabile un rallentamento delle attività di costruzione.

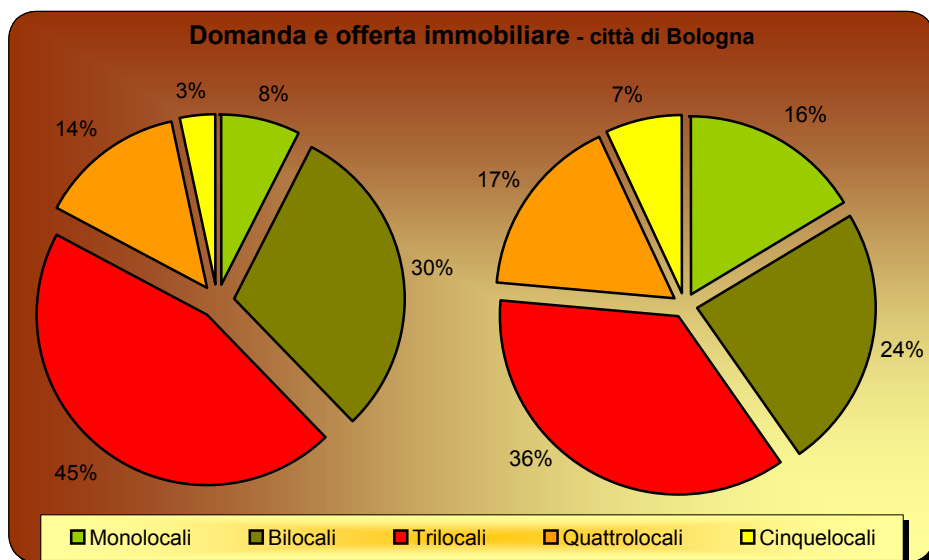
Uno dei fattori che necessariamente influiscono sull'espansione dello stock abitativo è la crescita generale della popolazione, il cui andamento nella provincia di Bologna sembra confermarsi anche in questo inizio d'anno in crescita, stante il +3,83% registrato tra il censimento del 2001 ed il gennaio 2006. Accanto a questo, si osserva un aumento dei nuclei familiari (+8,76% nella sola città di Bologna), 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. A solo titolo esemplificativo, si può notare come su base decennale la popolazione residente nella città di Bologna sia diminuita del 2,81%, a fronte invece di una crescita dei residenti negli altri comuni della provincia del 10,04%.

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 2006 complessivamente 17.020 assunzioni, escludendo i passaggi diretti di lavoratori già occupati da impresa a impresa, (equivalenti a un tasso di entrata del +6,5%) a fronte di 14.510 uscite di lavoratori attualmente alle dipendenze (tasso di uscita: +5,5%), per cui il saldo atteso risulta pari a 2.500 unità (con un tasso di crescita del +1,0%), valore positivo che sembra riflettere il clima di fiducia degli operatori economici in un nuovo slancio dell'economia nazionale e locale. E' opportuno ricordare peraltro che la provincia di Bologna si presenta come una realtà nella quale, come si è rilevato più volte negli ultimi anni, si è ormai raggiunta una situazione di sostanziale piena occupazione, con un tasso di disoccupazione che ad inizio anno si assesta attorno al 2,7%, a fronte del 7,7% nazionale.

Dal lato della domanda si osserva che, mentre l'80% degli acquirenti è ancora di

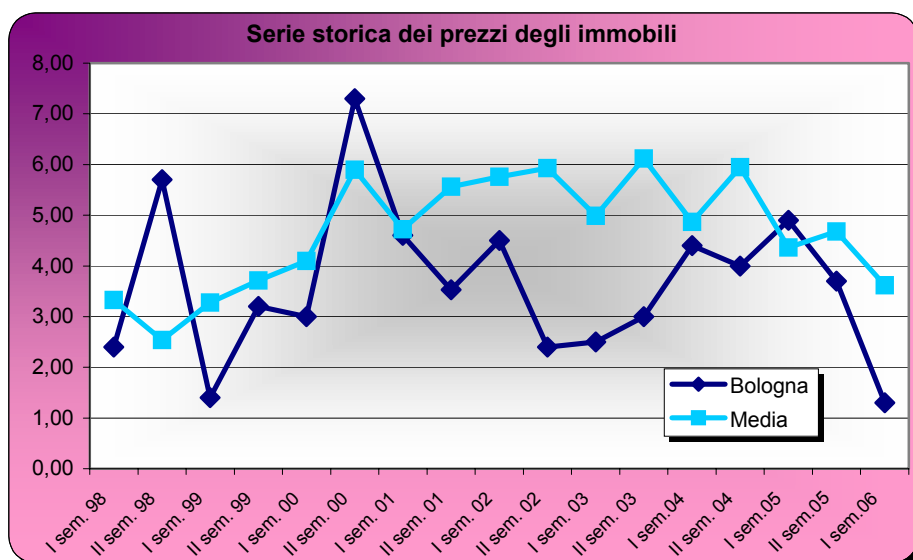


origine italiana, il 15% di chi acquista casa è ormai di origini extracomunitarie; oltre 6 acquirenti su 10 costituiscono inoltre un nucleo familiare non superiore ai due componenti, a conferma del trend già osservato volto a ridurre il numero medio di componenti per famiglia, mentre 5 acquirenti su 10 sono lavoratori dipendenti, il 30% lavoratori autonomi ed il 15% imprenditori.



I trilocali si confermano in questi primi sei mesi dell'anno la tipologia immobiliare più richiesta nella sola città di Bologna, con il 45% circa delle domande, seguiti dai bilocali (30%) e dai quattrolocali, comunque meno diffusi (14%).

Anche dal lato dell'offerta prevalgono i trilocali (36%), ma la distribuzione delle offerte sembra avere maggiore equilibrio: il 24% degli immobili offerti riguarda infatti i bilocali, mentre il 16% è relativo ai monolocali (a fronte di una domanda limitata invece all'8%), il 17% ai quattrolocali, ed il 7% dell'offerta fa riferimento ai cinquelocali.



Tutti i più importanti Osservatori immobiliari sono peraltro concordi nel riconoscere che il settore immobiliare è entrato nella fase di consolidamento del ciclo, caratterizzato da un rallentamento della fase espansiva: i dati pubblicati dal Centro Studi Tecnocasa, a

titolo esemplificativo, dopo aver evidenziato a fine giugno 2005 una crescita dei prezzi a Bologna superiore al dato medio delle Grandi Città, già ad inizio anno sembrano segnalare l'entrata, anche per il mercato immobiliare bolognese, in una fase di stabilizzazione dei prezzi, con un rallentamento che diventa evidente alla fine del primo semestre 2006, quando i prezzi degli immobili a Bologna si assestano al +1,30%, a fronte del +3,62%

medio delle Grandi Città (sostenuto in particolare dagli incrementi ancora rilevanti delle città del Sud). E' opportuno evidenziare peraltro che la variazione dei prezzi nell'hinterland bolognese raggiunge invece il +2,60%, ancora inferiore al valore medio, ma superiore al dato della città, sottolineando ancora una volta la propensione ormai diffusa ad un allontanamento dai grandi centri urbani a favore delle zone limitrofe.

Anche i dati dell'Osservatorio Immobiliare Fiaip confermano una dinamica dei prezzi in attenuazione, seppure più sostenuta rispetto ai dati Tecnocasa (+3,0%), accompagnata da un abbassamento dei valori locativi (-5,0%), sia in relazione al mercato complessivo degli affitti, sia per quanto riguarda le locazioni di uffici e negozi.

Anche le previsioni dell'Ufficio Studi Gabetti per il 2006 sembrano confermare questo assestamento: sembrano rimanere invariati infatti i prezzi relativi alla compravendita di abitazioni a Bologna (ancora in calo invece per Firenze, ed in rallentamento anche nelle città del Sud, nonostante ad inizio anno presentino ancora indicatori in crescita). 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, in conseguenza del rallentamento della capacità della città di immettere sul mercato nuove abitazioni.

Indicatori di previsione per fine 2006				
	Domanda	Offerta	Prezzi	Comprav.
TORINO				
MILANO				
GENOVA				
BOLOGNA				
FIRENZE				
ROMA				
NAPOLI				
BARI				
CATANIA				
CAGLIARI				

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

3. IL SETTORE EDILE

Nei primi sei mesi del 2006 le imprese bolognesi operanti nel settore delle costruzioni fanno registrare ancora risultati positivi. Il rallentamento della dinamica espansiva e le difficoltà di incontro tra domanda ed offerta di mercato osservate a livello nazionale, non sembrano influenzare il settore edile provinciale 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.

Natalità e Mortalità delle imprese di costruzione – 1° semestre 2006

Sezioni e divisioni attività		Registrate	Attive	Iscritte	Cessate	Variazioni
F	Costruzioni	13.138	12.371	760	609	70



Stock al 30/06/2005	Saldo del semestre	Variazione % rispetto anno precedente
12.748	151	3,06

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). A titolo esemplificativo, è possibile analizzare gli infortuni sul lavoro denunciati e segnalati dalle aziende all'Inail a tutto il 30 giugno 2006: il totale degli eventi denunciati relativo al solo settore delle costruzioni definisce il 9,8% degli eventi complessivamente denunciati in provincia, percentuale che sale al 17,6% se si considerano anche le attività immobiliari, con una ulteriore crescita tra il giugno 2005 ed il giugno 2006 del +3,6% totale.

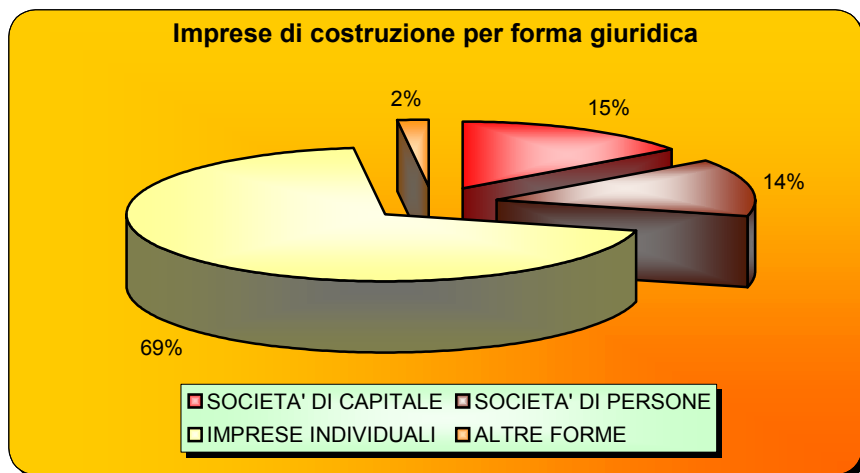
Infortuni sul lavoro denunciati dalle aziende all'Inail a giugno

	2005	2006	Var. %
F costruzioni	1.385	1.383	-0,14
K att.tà immobiliari	1.029	1.117	8,55
Totale settori	14.266	14.174	-0,64
F+K	2.414	2.500	3,56
peso F+K	16,9	17,6	
peso F	9,7	9,8	
peso K	7,2	7,9	

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 1° semestre 2006 si osserva un saldo attivo pari a +151 unità ed un tasso di crescita rispetto a fine giugno 2005 del 3,06%, con 760 iscrizioni, a fronte di 609 cessazioni riscontrate nel semestre.

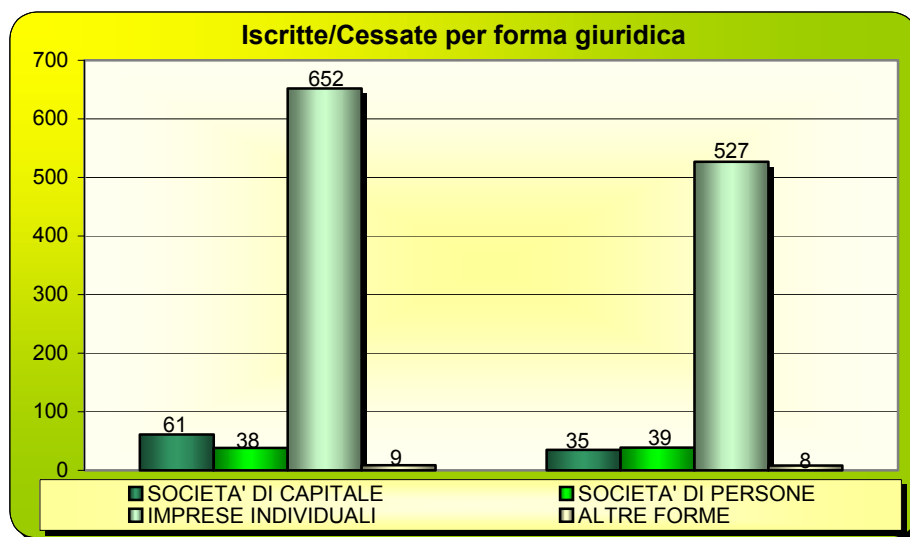
L'analisi per forma giuridica mette in luce la netta prevalenza delle imprese



individuali, che da sole continuano a definire quasi il 70% delle imprese operanti nel settore, seguite a distanza dalle forme societarie, società di capitale e società di persone, che definiscono rispettivamente il 15% ed 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 (+26 imprese a fine semestre) ed in particolare per le imprese individuali, in cui il saldo attivo (+125 imprese) è in realtà il



risultato dell'elevato interscambio favorito dall'alto numero di iscrizioni e cessazioni avvenute tra gennaio e giugno di quest'anno. Saldi invece sostanzialmente irrilevanti per le società di persone (-1 unità), e per le altre forme di impresa (+1 unità).

Considerata pertanto la rilevante incidenza delle ditte individuali, è opportuno sottolineare un altro importante aspetto divenuto significativo all'interno del settore edile negli ultimi anni, ovvero l'importante crescita dei titolari di impresa di origine extra comunitaria che operano nel ramo dell'edilizia, aumentati negli ultimi sei anni del 272,4%, passando dai 351 di fine giugno 2000 ai 1.307 di fine giugno 2006. Le costruzioni si confermano, dopo il rallentamento di fine 2004, il settore più rilevante tra i lavoratori indipendenti extra comunitari: da solo raccoglie infatti quasi il 34% delle attività create da immigrati, mettendo in evidenza l'incremento più rilevante rispetto allo stesso periodo

dell'anno precedente (18,5% sul 1° semestre 2005).

	Titolari extra-ue al 30.06.06	Var.% 05/06	Peso%	Totale Titolari al 30.06.06	Peso % extra-ue su tot. titolari
F Costruzioni	1.307	18,5%	33,8%	9.071	14,4%

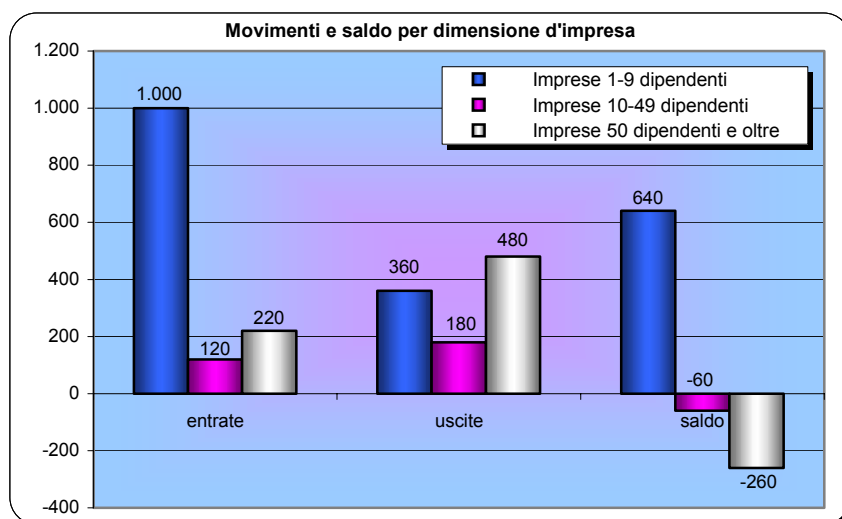
Al fine di valutare il livello occupazionale provinciale, può essere interessante osservare le esigenze professionali che le imprese di costruzioni prevedono di avere nel corso del 2006, rilevate attraverso il Progetto Excelsior, il sistema informativo permanente sulla domanda di lavoro delle imprese con dipendenti realizzato dalle Camere di Commercio.

	Dipendenti 31 12 2005 (v.a.)	Movimenti previsti nel 2006 (valori assoluti)*			Tassi previsti nel 2006		
		Entrate	Uscite	Saldo	Entrata	Uscita	Saldo
Costruzioni	17.287	1.330	1.020	320	7,7	5,9	1,8
TOTALE	263.274	17.020	14.510	2.500	6,5	5,5	1,0

*Valori arrotondati alle decine

Per il 2006 sono previste nel settore delle costruzioni 1.330 assunzioni, escludendo i passaggi diretti di lavoratori già occupati da impresa a impresa, equivalenti a un tasso di entrata del +7,7%, superiore al tasso complessivo provinciale (+6,5%); a queste fanno fronte 1.020 uscite di lavoratori attualmente alle dipendenze (tasso di uscita: +5,9%, anch'esso superiore al +5,5% provinciale): il saldo atteso risulta pertanto pari a 320 unità (tasso di crescita: +1,8%), valore largamente positivo rispetto alle sole 60 unità in più del 2005.

L'analisi per dimensione di impresa prevede un saldo positivo solo per le attività con meno di 10 dipendenti (+640 unità ed un tasso di crescita del +8,1%, con 1.000 assunzioni previste, a fronte di 360 cessazioni). Le imprese che hanno tra 10 e 49 dipendenti e le imprese con 50 dipendenti ed oltre



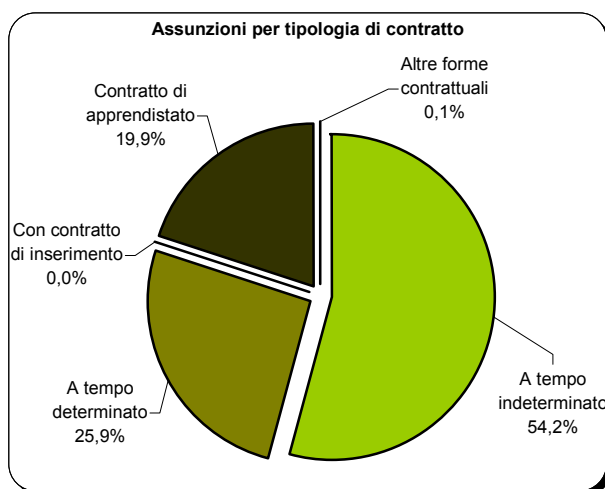
prevedono invece saldi negativi (-60 e -260 unità rispettivamente, con una maggiore dinamicità nelle grandi imprese, che prevedono 220 assunzioni a fronte di 480 cessazioni).

Come è facile supporre stante la peculiarità del settore edile, per le nuove assunzioni le

imprese hanno segnalato di preferire gli uomini nell'89% dei casi e le donne nel solo 7% (quattro punti percentuali in più comunque rispetto alle previsioni 2005), mentre per il restante 4% delle assunzioni non hanno espresso preferenza di genere.



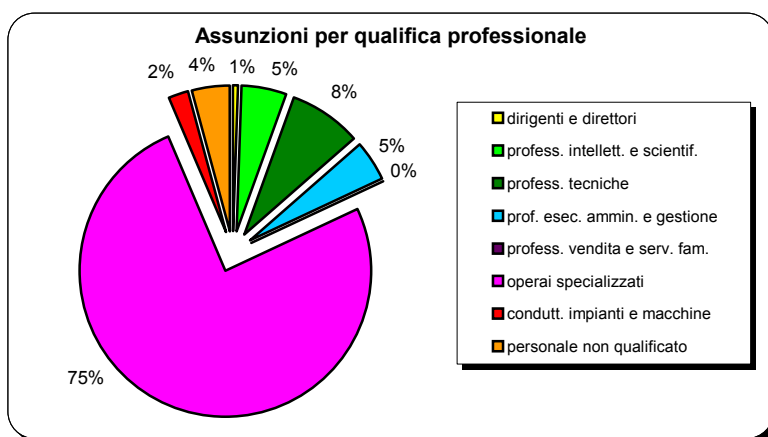
Al contrario di quanto dichiarato per il 2005, le imprese prevedono di assumere prevalentemente con contratti a tempo indeterminato (54,2% delle assunzioni), a fronte di



un 45,8% assunto attraverso i cosiddetti "contratti atipici" (tempo determinato, apprendistato ed altri); quasi l'80% dei nuovi assunti, inoltre, è ricercato tra gli operai, in particolare tra gli operai specializzati nel settore, e tra il personale non qualificato, 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 quasi 7 nuove assunzioni su 10 risulta sufficiente la scuola dell'obbligo o una eventuale formazione professionale.

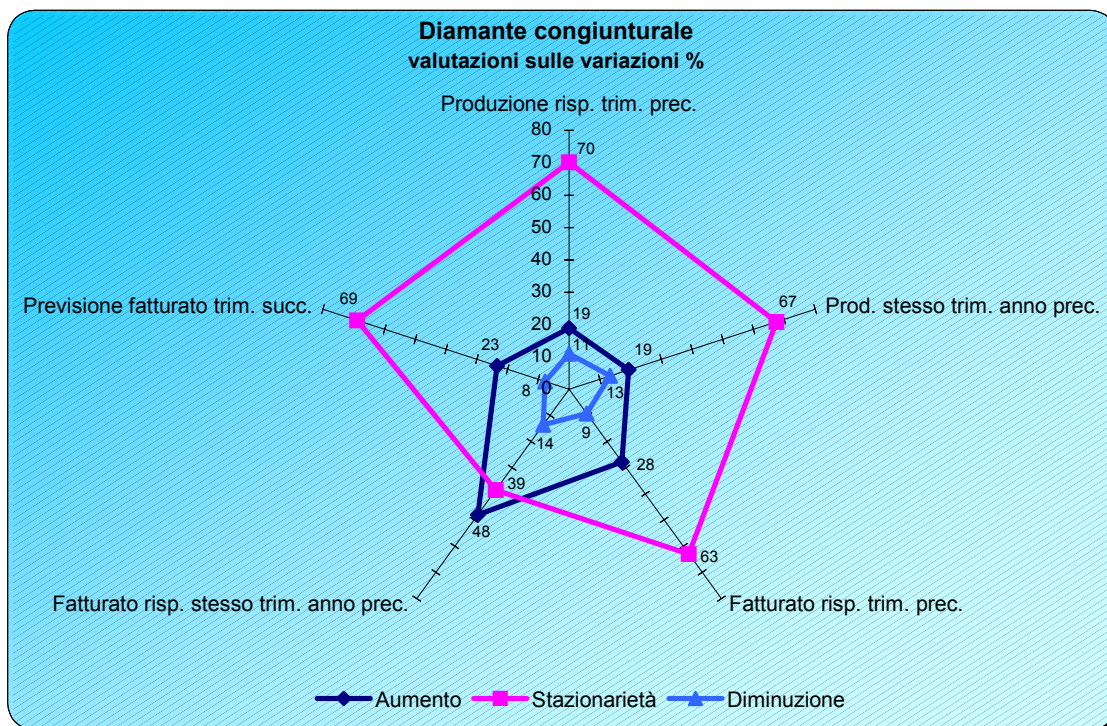
E' opportuno ricordare peraltro che nella realtà economica della provincia di Bologna domanda ed offerta di lavoro si incontrano con difficoltà, e ciò risulta valido in particolare per il settore edile, che richiede per sua natura personale qualificato e di elevata esperienza (non a caso il 65% delle 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 due assunzioni su tre sono considerate 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 Inail, 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 del 2006, si osserva che, a conferma di quanto registrato a fine 2005, la metà circa degli intervistati ritiene il volume d'affari ancora in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel 48% dei casi).

Prevale invece una valutazione di stazionarietà per quanto riguarda gli altri indicatori dell'attività edile: quasi 7 intervistati su 10 ritengono infatti ancora stabile l'andamento della produzione sia rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (67%), sia rispetto al 1° trimestre del 2006 (nel 70% dei casi). Anche il volume d'affari è ritenuto sostanzialmente invariato rispetto alla fine di marzo (nel 63% dei casi), mentre per il 69% degli intervistati non sembrano previsti cambiamenti nemmeno nei prossimi tre mesi, anche se quasi un intervistato su 4 ritiene possibile un nuovo incremento del volume d'affari.

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

novembre 2006