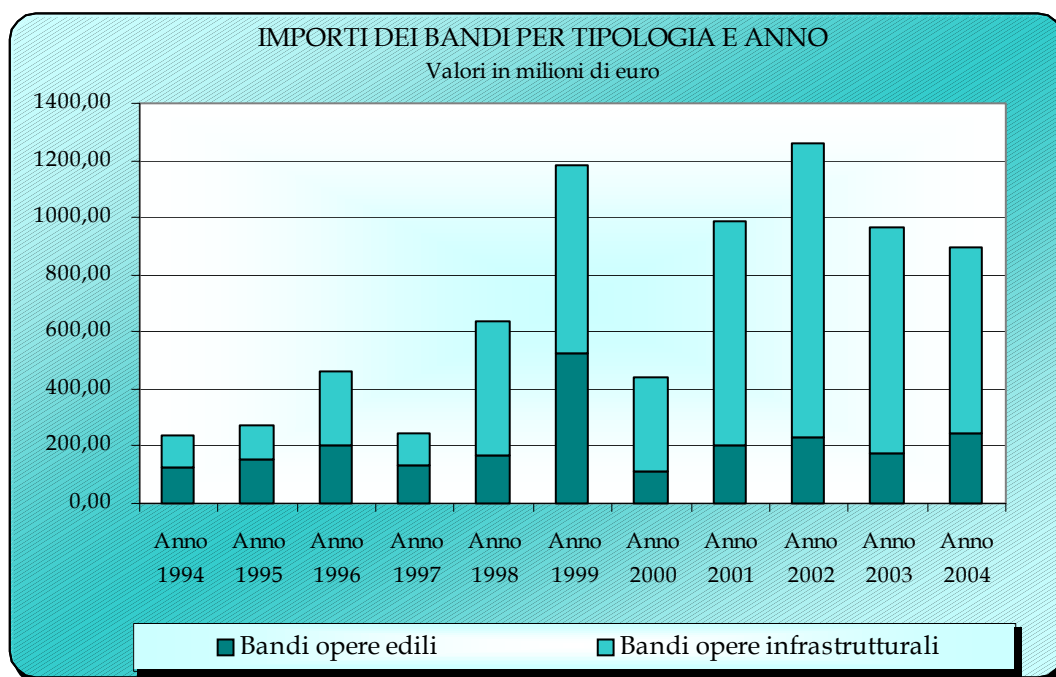


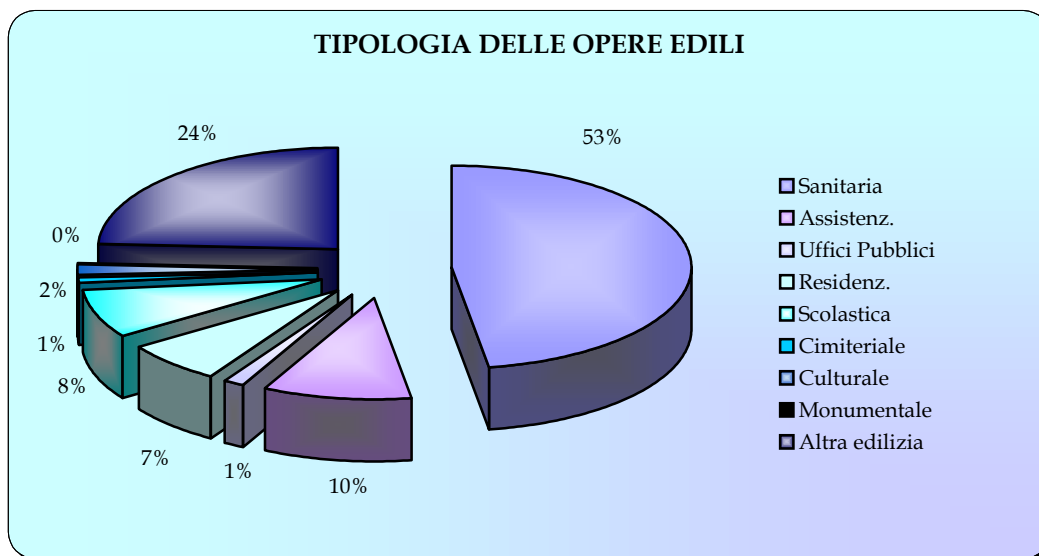
1. DOMANDA PUBBLICA

Il numero di appalti banditi nel corso del 2004 nella sola provincia di Bologna ammonta in complesso a quasi 900 milioni di euro, in leggero rallentamento rispetto ai 965 milioni di fine 2003 (-6,9% la variazione % tra un anno e l'altro) ed in tendenza decrescente dopo il picco raggiunto nel 2002.

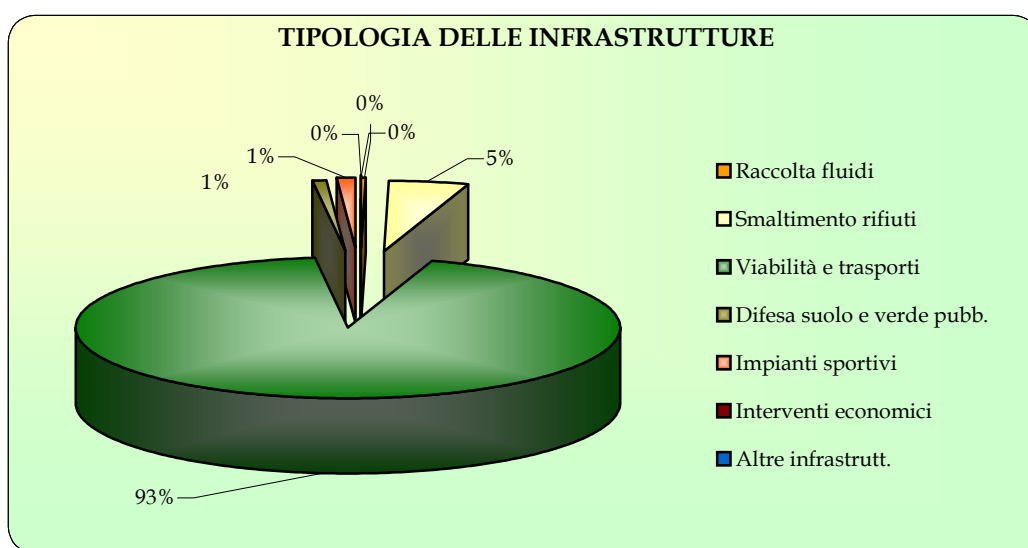
Rispetto all'anno precedente, peraltro un anno tra i più rilevanti, aumentano sensibilmente i bandi per opere edili, in crescita di circa 75 milioni rispetto ad un anno addietro (+43% la variazione %) ed assestatisi su valori assoluti che definiscono il secondo miglior risultato dal 1994 ad oggi; fanno invece registrare un rallentamento i bandi per opere infrastrutturali (oltre 141 milioni in meno rispetto a fine 2003), che tornano su importi vicini a quanto osservato alla fine degli anni novanta.



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 2004 circa 248 milioni di euro (circa il 28% degli appalti nel complesso), prevalgono le gare per opere di edilizia sociale (quasi 172 milioni di euro complessivi, di cui 118, oltre il 69% sul totale, per edilizia sanitaria, 25 per edilizia assistenziale, 3 per pubblici uffici, 19 per edilizia scolastica e 7 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 24% (pari a circa 60 milioni di euro), e dai bandi per opere di edilizia residenziale (per circa 17 milioni di euro, pari al 7% sul totale).

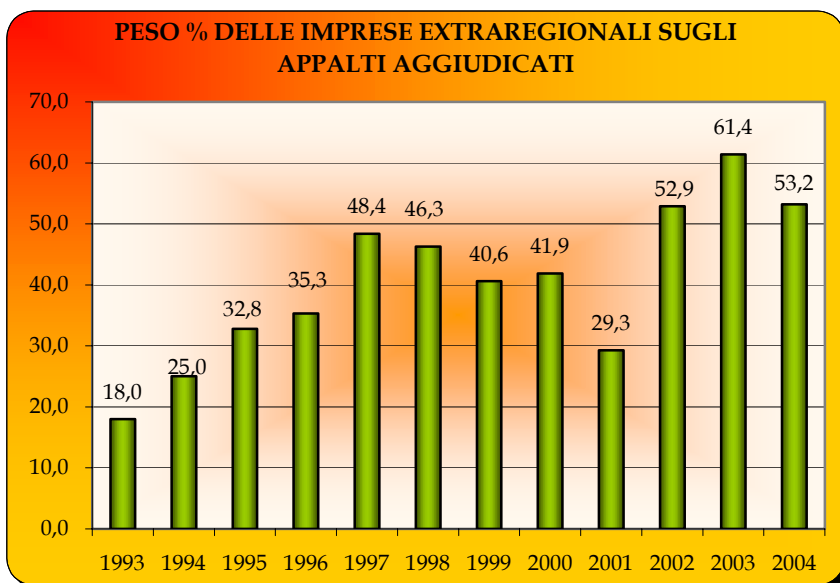


In riferimento ai bandi di gara per opere infrastrutturali, invece, il cui valore complessivo ammonta ad oltre 650 milioni di euro (il 72% circa del totale), si può osservare come oltre il 93% di esse riguardi la voce "Viabilità e trasporti" (oltre 606 milioni), mentre acquista rilevanza lo "Smaltimento rifiuti" (30 milioni circa, pari a quasi il 5%, con una variazione % rispetto al 2003 del +147%) a fronte delle altre voci, tra cui "Raccolta fluidi", "Impianti sportivi" 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).



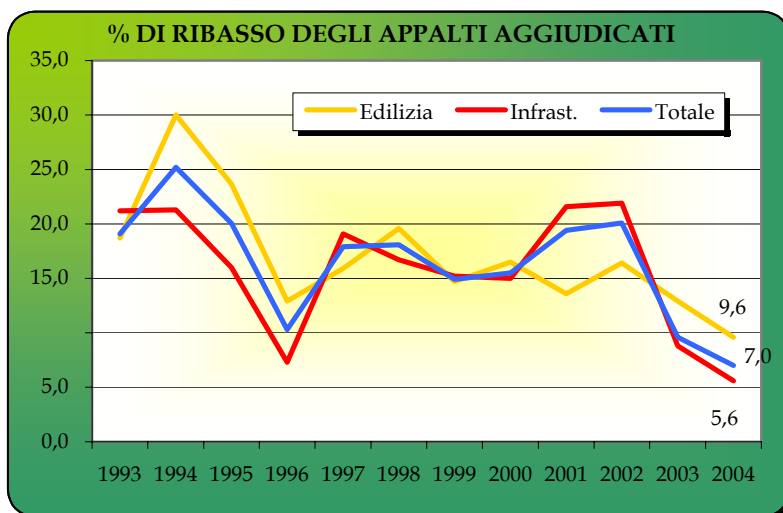
Esaminando le aggiudicazioni di appalto assegnate, si rileva un leggero rallentamento del peso delle imprese extraregionali sul totale degli appalti aggiudicati in provincia, che, dopo l'accelerazione osservata nel biennio precedente (dal 29% del 2001 ad oltre il 61% del 2003), si assesta comunque a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

Si conferma pertanto l'elevata permeabilità del tessuto locale alle imprese "straniere",



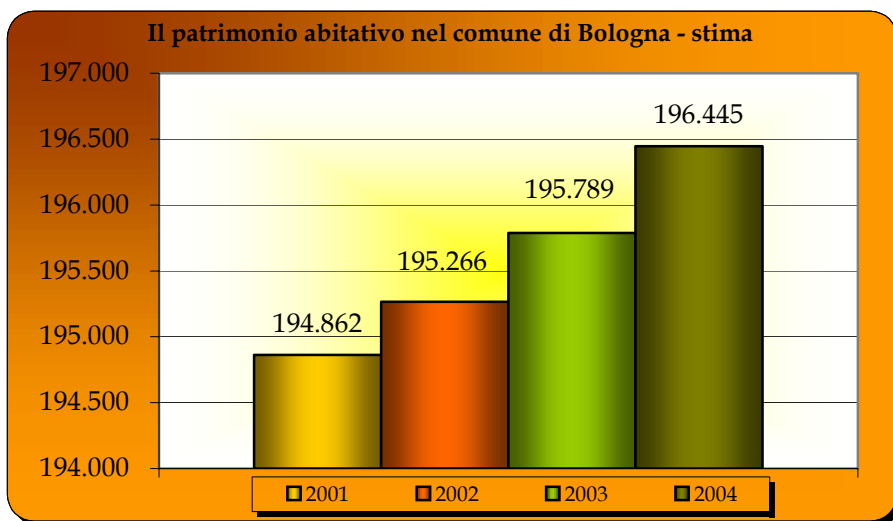
dovuta con una certa probabilità alla tipologia ed alla dimensione delle opere in aggiudicazione (storicamente le opere infrastrutturali sono maggiormente soggette ad aggiudicazioni da parte di imprese extraregionali), oltre che alla specializzazione ed alla strategia d'impresa locale.

L'ultima osservazione riguarda i ribassi d'asta, che ammontano complessivamente a fine 2004 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).

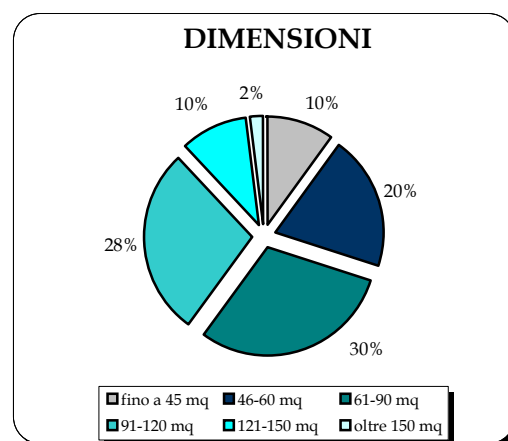
2. MERCATO IMMOBILIARE

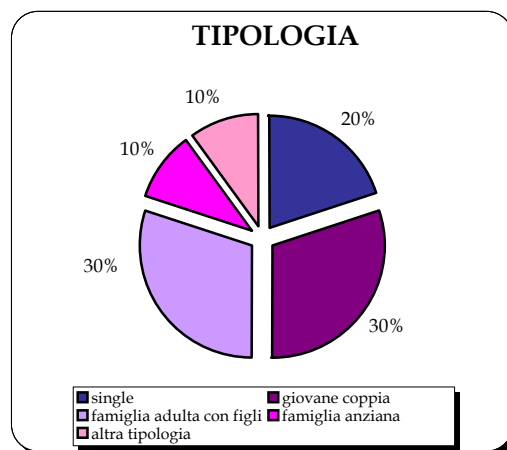
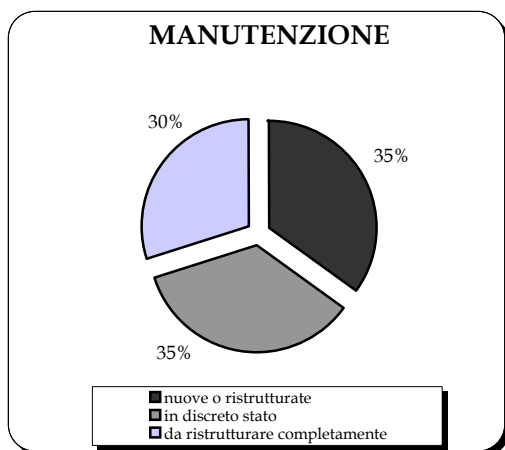


La somma delle abitazioni al censimento 2001 con le abitazioni ultimate negli anni successivi consente di ottenere con buona approssimazione una stima del patrimonio abitativo disponibile: nella sola città di Bologna continua tra il

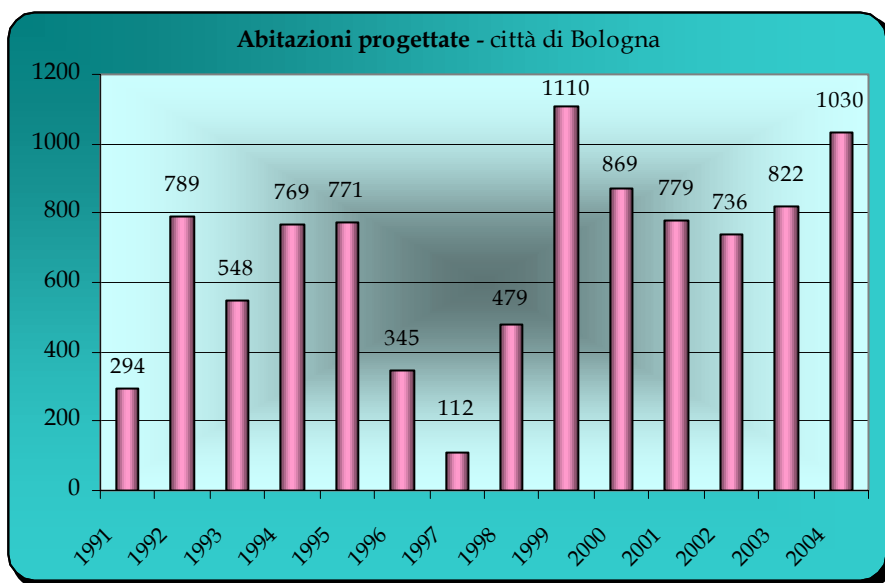
2001 ed il 2004 la crescita del numero di abitazioni immesse sul mercato, con un incremento quadriennale del +0,8%.

La domanda immobiliare ha puntato nel 2004 principalmente alle zone centrali, che hanno definito il 30% circa della quota di mercato totale, seguite dal semicentro (25%) e dalla periferia (20%); quasi 1 acquirente su 3 cerca un'abitazione compresa tra i 61 ed i 90 mq, ma il 28% si rivolge ad una tipologia dimensionale leggermente superiore (fino a 120 mq). La domanda per stato di manutenzione si distribuisce in modo abbastanza uniforme: ad un 35% che cerca abitazioni nuove o totalmente ristrutturate fa seguito un 35% che cerca abitazioni in discreto stato, eventualmente da sistemare nel tempo, ed un 35% che preferisce acquistare abitazioni completamente da ristrutturare; la domanda, infine, è composta principalmente da giovani coppie o famiglie adulte con figli (30% rispettivamente), mentre un 20% è rappresentato da single.





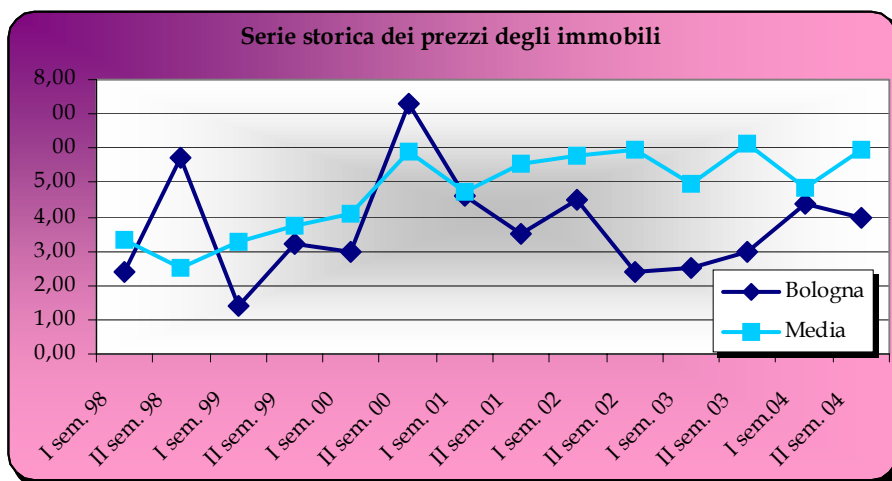
Le abitazioni ultimate nell'anno 2004 nella sola città di Bologna, che possono definire un primo indicatore dell'offerta nel mercato immobiliare locale, sono state 656, a fronte delle 523 di fine 2003, con una crescita annuale del 25%. Se si analizzano inoltre le



abitazioni progettate in città, indice dell'offerta futura nel mercato immobiliare, si osserva che, dopo la tendenza decrescente riscontrata nel triennio 2000-2002, e la lieve ripresa di fine 2003, le abitazioni progettate in città raggiungono a fine 2004 un valore molto vicino al

picco osservato nel 1999, con una crescita rispetto all'anno precedente anch'essa vicina al 25%.

Tutti i più importanti Osservatori immobiliari sono concordi nel riconoscere che anche per tutto il 2004 è proseguita la crescita dei prezzi degli immobili: secondo i dati pubblicati dal Centro Studi Tecnocasa però,



dopo l'avvicinamento registrato a metà anno, la crescita dei prezzi a Bologna sembra nel 2° semestre 2004 più contenuta rispetto alla media delle Grandi Città (+4,00% la crescita in città rispetto al + 5,95% medio).

Prezzi medi per l'anno 2004 e variazioni % annuali

Bologna	pregio			centro			semicentro			periferia		
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>var. %</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>var. %</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>var. %</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>var. %</i>
Compravendite	3.500	5.000	8,0	3.300	4.500	7,5	3.000	3.400	5,0	2.500	2.900	6,5
Box	70.000		14,5	60.000		16,5	40.000		9,5	25.000		9,9
Locazioni	1.500	1.875	10,0	1.350	1.575	10,0	1.200	1.425	5,0	1.050	1.200	5,0

Anche le stime dell'Ufficio Studi Gambetti indicano una costante crescita dei prezzi nel corso del 2004, anche se leggermente più contenuta rispetto ai dati Tecnocasa: in particolare, crescono dell'8% le abitazioni di pregio (in linea con la media delle Grandi Città, pari a +8,1%, e a fronte di un valore massimo raggiunto da Palermo del +12%), così come crescono del 7,5% i prezzi delle abitazioni del centro (contro una media del +6,8%) e del 5,0% quelli del semicentro (+6% la media); continua inoltre l'aumento dei prezzi delle abitazioni in periferia (+6,5%), terzo maggior risultato tra le Grandi Città subito dopo Firenze e Palermo, e a fronte di un valore medio del +5,6%.

In crescita anche i canoni mensili di locazione, in particolare per le abitazioni di pregio e del centro, cresciute del doppio rispetto alle abitazioni collocate in semicentro o in periferia.

Indicatori di previsione per il 2005



Le previsioni per il 2005 sembrano confermare la dinamica di crescita già in atto da alcuni anni: continuano infatti ad aumentare i prezzi relativi alla compravendita di abitazioni a Bologna (peraltro prevista in sostanziale stabilità), la cui variazione percentuale dovrebbe assestarsi attorno al +5% medio annuo. Ancora in crescita la domanda immobiliare, che sembra tenere anche in tutte le altre Grandi Città osservate,

mentre la dinamica dell'offerta, che a Bologna rimane sostanzialmente stabile, sembra diversificarsi in funzione della capacità delle Grandi Città di immettere sul mercato nuove abitazioni.

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

3. OFFERTA

Nel corso 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 né delle difficoltà che hanno caratterizzato negli ultimi anni i sistemi economici e produttivi al livello mondiale, né delle nuove aspettative orientate all'ottimismo seguite alla lieve crescita internazionale, mostrando in realtà una costante tenuta dal lato dell'offerta produttiva.

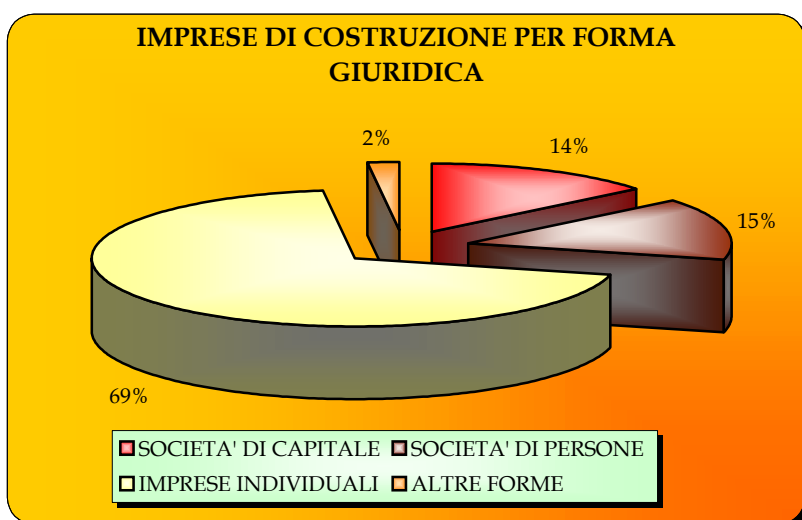
E' peraltro opportuno ricordare che le imprese iscritte presso il Registro delle Imprese nel settore delle costruzioni sono spesso una sottostima della totalità delle imprese che operano in tale contesto, in parte iscritte invece come agenzie (ma con un numero di infortuni – si veda Banca Dati Inail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

Natalità e Mortalità delle imprese di costruzione – anno 2004

Sezioni e divisioni attività		Registrate	Attive	Iscritte	Cessate	Variations
F	Costruzioni	12.349	11.621	1.149	792	133



Stock al 31/12/2003	Saldo annuale	Variation % rispetto anno precedente
11.859	357	4,13

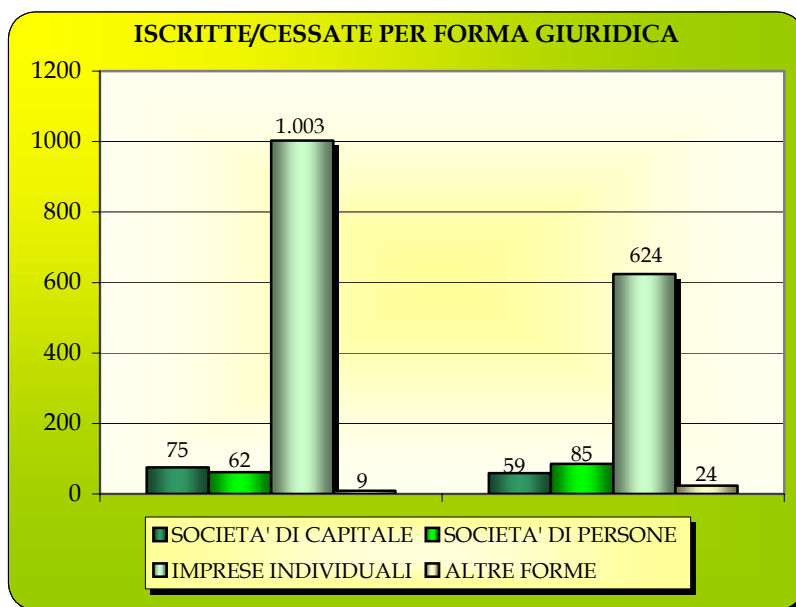


Tenuto conto di quanto sopra ricordato, se si analizza la natalità/mortalità delle imprese di costruzione iscritte e cessate nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio per il 2004 si osserva un saldo attivo pari a +357 unità ed un tasso di crescita rispetto a fine 2003 del 4,13%, con 1.149 iscrizioni, a fronte di 792 cessazioni

riscontrate nell'anno.

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 (+16 imprese a fine 2004) ed in particolare per le imprese individuali, in cui il saldo attivo (+379 imprese) è in realtà il risultato di un elevato numero di iscrizioni e cessazioni avvenute nel corso dell'anno. Valori 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 (-23 e -15 unità rispettivamente).



Imprese di costruzione cessate nell'anno 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>	0,8%	12,4%	11,0%	21,1%	26,8%	28,0%

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 11 anni, emerge infatti la forte incidenza delle cessazioni tra le imprese nate negli ultimi tre anni, il cui valore (28,0%) cresce ulteriormente rispetto all'altrettanto significativa incidenza delle cessazioni tra le imprese nate nel periodo 1998-2001, pari al 26,8%.

La rilevazione sulle forze di lavoro dell'Istat, indagine di natura campionaria a cadenza annuale che copre anche il settore edile, può essere un interessante strumento di valutazione del livello occupazionale provinciale: l'Istat ha però modificato il metodo di rilevazione campionaria dell'indagine, mettendo in discussione la coerenza temporale dei risultati derivanti da questa rilevazione rispetto al periodo precedente, non più completamente confrontabile.

I livelli occupazionali raggiunti nel 2004 nel settore delle costruzioni si assestano sulle 24.000 unità in complesso, pari al 6% del totale degli occupati in provincia: il numero degli occupati alle dipendenze, a sua volta, raggiunge le 14.000 unità, pari al 5% circa sul totale provinciale dei dipendenti.

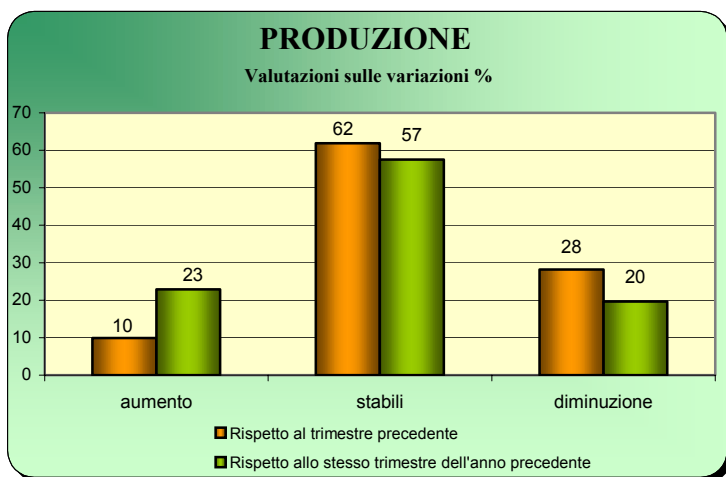
Occupati per posizione nella professione ed attività economica

	<i>Occupati in complesso</i>			<i>Occupati alle dipendenze</i>		
	Totale industria	Industria in senso stretto	Costruzioni	Totale industria	Industria in senso stretto	Costruzioni
2004	135.000	111.000	24.000	111.000	97.000	14.000

Fonte: elaborazione CCIAA su fonte Movimprese - Infocamere.

4. CONGIUNTURA DELLE COSTRUZIONI

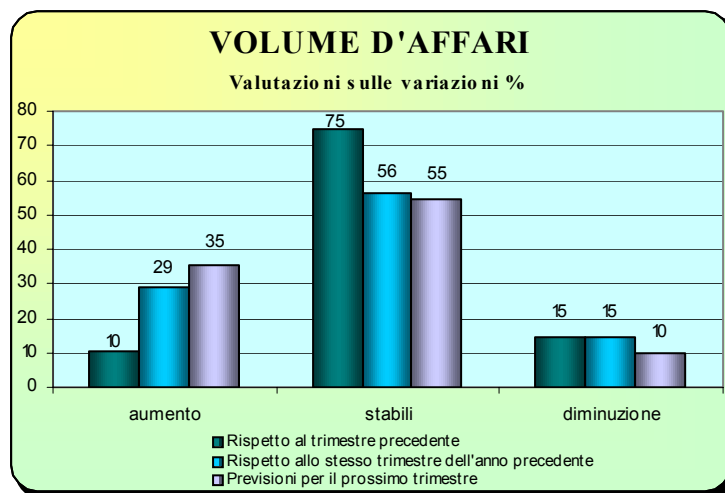
Le tendenze e le variazioni dell'offerta di costruzioni, nonché le dinamiche in atto nel comparto produttivo, vengono analizzate in via diretta, a decorrere dal luglio 2004, tramite una rilevazione trimestrale che coinvolge un campione di imprese di costruzioni operanti nella provincia di Bologna.



Se si considerano i risultati dell'indagine relativa all'ultimo trimestre 2004, il primo dato che emerge in relazione alle valutazioni degli intervistati sulle variazioni percentuali, è una sostanziale stazionarietà della produzione sia rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (nel 57% dei casi), sia rispetto al 3° trimestre del

2004 (nel 62% dei casi).

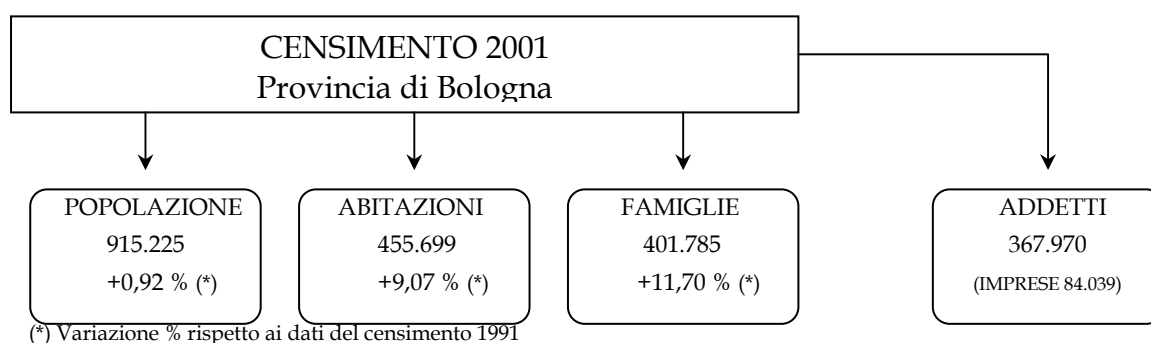
Ritenute prevalentemente stazionarie anche le variazioni % relative al volume d'affari, sia rispetto al 4° trimestre del 2004 (56%), sia rispetto al trimestre precedente (considerato stabile da 3 intervistati su 4). Per il 55% degli intervistati non sembrano previsti cambiamenti nemmeno ad inizio 2005, anche se il 35% ritiene possibile nel primo trimestre di quest'anno un incremento del volume d'affari.



Fonte: elaborazione CCIAA su indagine Unioncamere.

5. CENSIMENTO DELLE ABITAZIONI

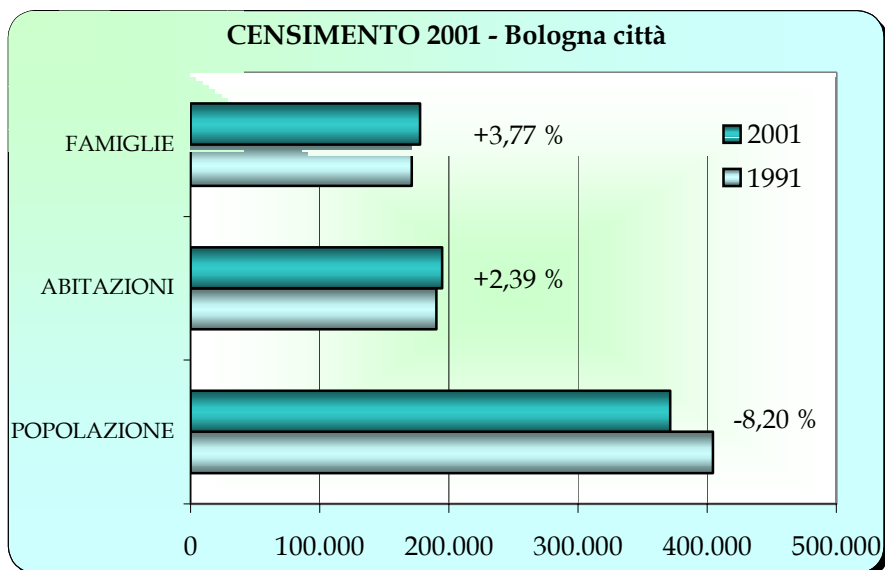
Il Censimento della popolazione e delle abitazioni, che fornisce ogni 10 anni un'immagine delle caratteristiche strutturali del Paese nel dettaglio, definendo, in particolare, i caratteri della condizione abitativa e le variazioni del patrimonio immobiliare, rappresenta un'importante occasione per valutare gli aspetti più significativi del contesto abitativo nel lungo periodo: a fine anno sono stati resi disponibili, dopo i dati relativi popolazione, famiglie ed addetti, anche i risultati definitivi per le abitazioni a livello provinciale.



Tra il 1991 ed il 2001 il patrimonio abitativo della provincia di Bologna aumenta di quasi 38.000 abitazioni, con un incremento percentuale del 9,07%, un risultato in linea con il valore raggiunto a livello nazionale (+9,04%), e solo leggermente inferiore al +9,30% 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 nelle imprese del +9,67%.

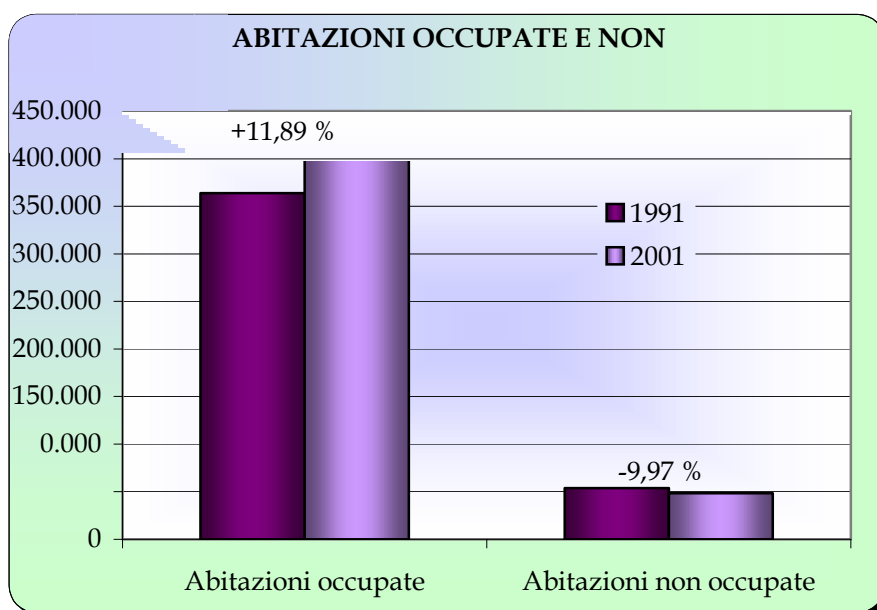
Se si considerano d'altro canto i dati del patrimonio abitativo della sola città di Bologna e si confrontano con i risultati sopra descritti, è facile trovare conferma della tendenza in atto negli ultimi anni volta all'abbandono dei grandi centri urbani in favore



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 (+2,39%), 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 +11,89%, un decremento invece delle abitazioni non occupate (-9,97%), che si assestano su un saldo negativo pari a -5.370 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