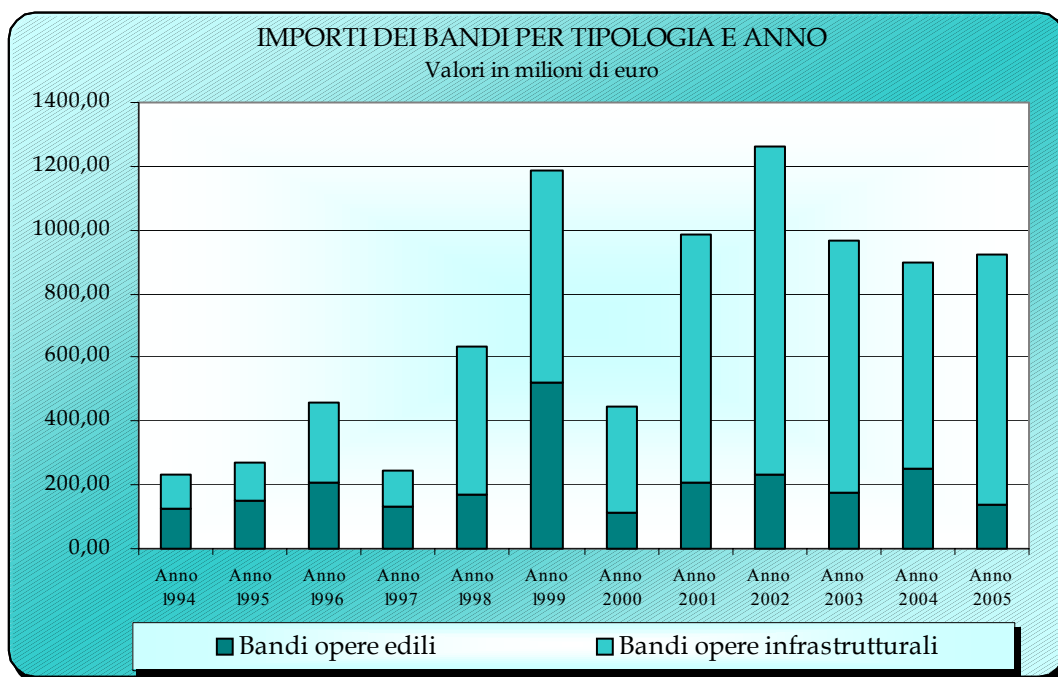


## 1. LA DOMANDA PUBBLICA

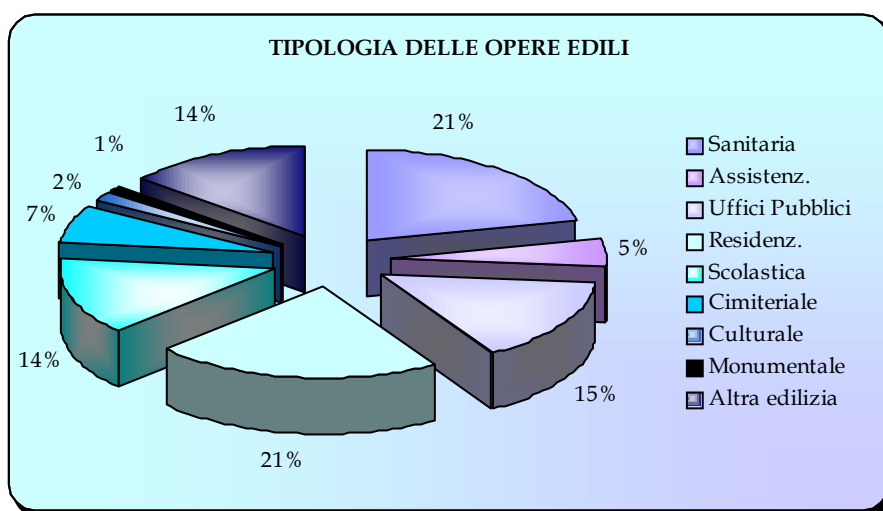
Il numero di appalti banditi nel corso del 2005 nella sola provincia di Bologna ammonta in complesso a quasi di 920 milioni di euro, in linea con quanto registrato a fine 2004 (+2,3% la variazione % annuale): il contributo più rilevante a questo risultato, che mette in evidenza una leggera ripresa dopo il trend decrescente dell'ultimo triennio, viene dall'accelerazione registrata nella seconda parte dell'anno, cresciuta, dopo l'evidente rallentamento dei primi sei mesi del 2005 (-67,3% la variazione % semestrale), di oltre il 200%.

Rispetto all'anno precedente, peraltro un anno tra i più rilevanti, diminuiscono i bandi per opere edili, in calo di circa 107 milioni rispetto ad un anno addietro (-43,2% la variazione %), a conferma di un andamento del comparto per lo più altalenante, che alterna periodi di crescita (con il picco raggiunto a fine 2004 - 248 milioni circa), a periodi di rallentamento (come già osservato a dicembre 2003, con soli 173 milioni); aumentano sensibilmente invece i bandi per opere infrastrutturali, con un'accelerazione significativa nella seconda metà dell'anno ed una crescita di oltre 128 milioni rispetto ad un anno addietro (+19,7% la variazione %) ed assestatisi nuovamente, dopo il rallentamento dell'anno precedente, su valori assoluti allineati alle rilevazioni di fine 2003.

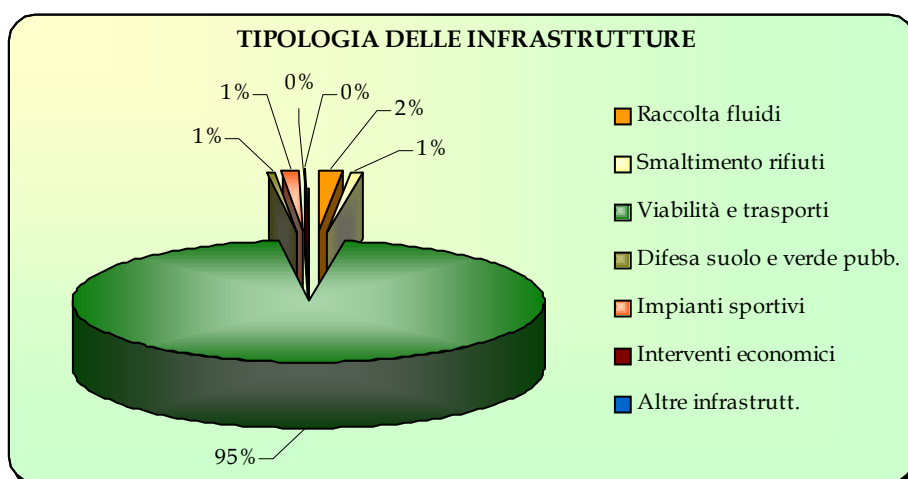


Approfondendo l'analisi della ripartizione dei bandi in ordine alla tipologia delle opere, risulta che nell'ambito delle opere edili, per le quali vengono investiti nel 2005 circa 141 milioni di euro (circa il 15% degli appalti nel complesso), prevalgono le gare per opere

di edilizia sociale (quasi 91 milioni di euro complessivi, di cui 30, oltre il 21% sul totale, per edilizia sanitaria, 21 per pubblici uffici, 19 per edilizia scolastica, 7 per edilizia assistenziale, ed oltre 13 milioni per edilizia cimiteriale, culturale e monumentale in complesso), seguite dai bandi per opere di edilizia residenziale, con una rilevanza complessivamente vicina al 21% (pari a circa 30 milioni di euro), e dai bandi per opere di altra edilizia (demaniale, militare...) per circa 14 milioni di euro, pari al 14% sul totale.

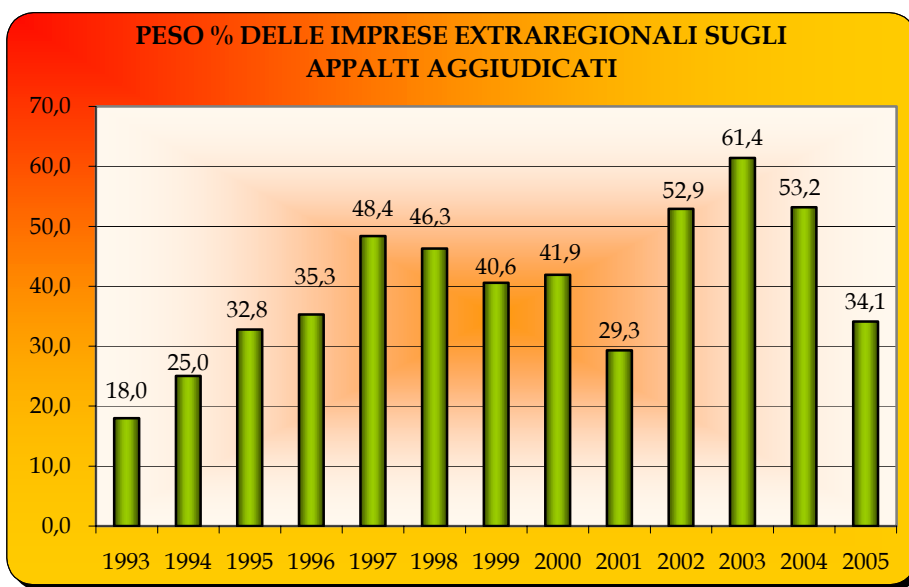


In riferimento ai bandi di gara per opere infrastrutturali, invece, il cui valore complessivo ammonta a poco più di 779 milioni di euro (l'85% circa del totale), si può osservare come oltre il 95% di esse riguardi la voce "Viabilità e trasporti" (quasi 744 milioni, in crescita del 23% circa rispetto a fine 2004), mentre sembrano perdere rilevanza, dopo l'accelerazione di metà anno, la "Raccolta fluidi" (13 milioni circa, pari al 2%) e gli "Impianti sportivi" (10 milioni circa, pari all'1%, con una crescita, dovuta principalmente ai primi mesi dell'anno, del +40%), a fronte di altre voci, tra cui "Smaltimento rifiuti" e "Difesa del suolo e verde pubblico", che si confermano essere ancora di scarsa rilevanza nella determinazione complessiva (non più dell'1% sul totale delle opere infrastrutturali).



Esaminando le aggiudicazioni di appalto assegnate, 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%.

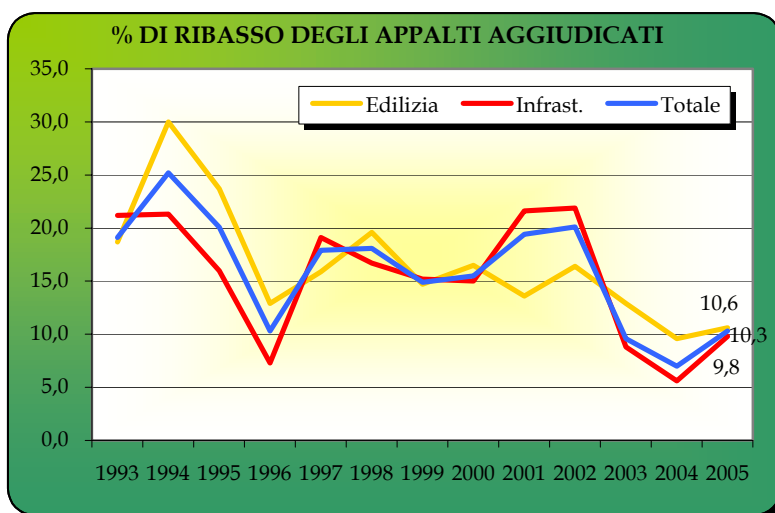
Pur confermandosi pertanto l'elevata permeabilità del tessuto locale alle imprese



“straniere”, la dinamica fluttuante 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.

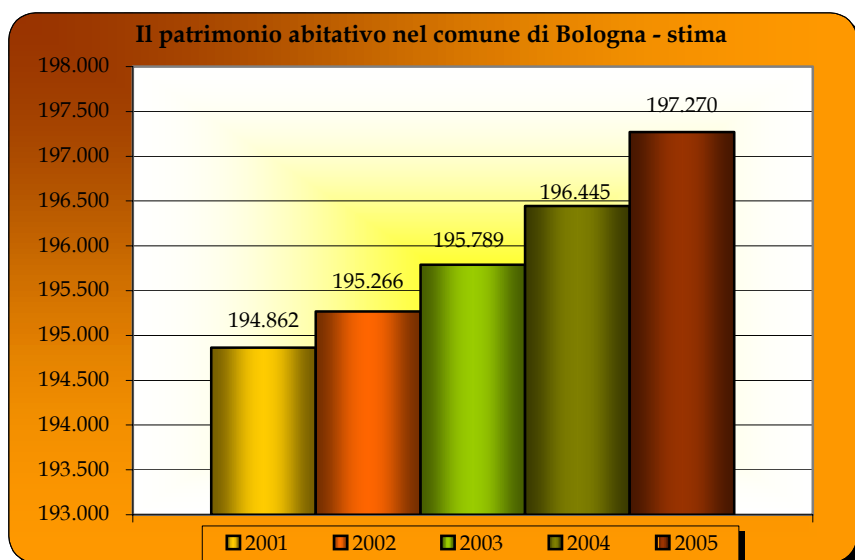
L'ultima osservazione riguarda i ribassi d'asta, che ammontano complessivamente a fine 2005 al 10,3%, di nuovo in crescita dopo il rallentamento osservato a fine 2004: superiore alla media la percentuale di ribasso delle opere edili (10,6%), ma cresce sensibilmente anche la propensione al ribasso per le opere infrastrutturali (9,8%).



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

## 2. IL MERCATO IMMOBILIARE

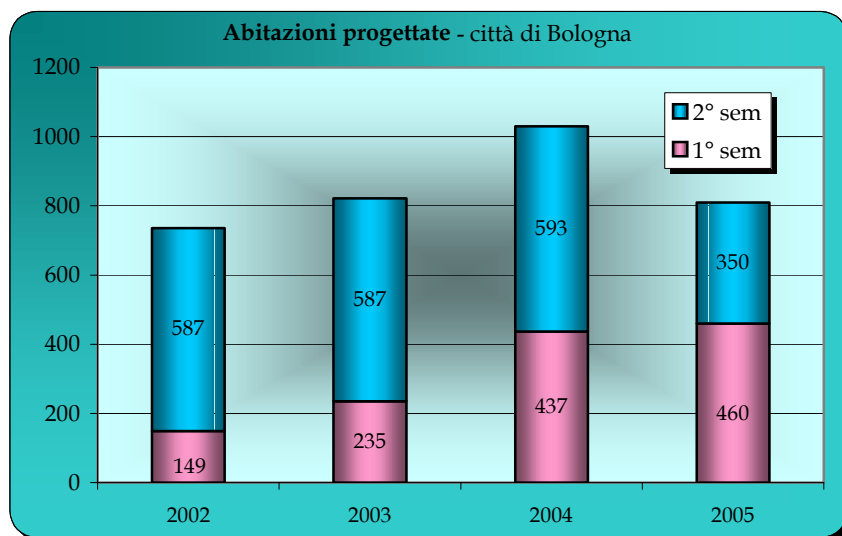
A partire dal Censimento della popolazione e delle abitazioni realizzato nel 2001, che fornisce un'immagine delle caratteristiche strutturali del Paese nel dettaglio, definendone, in particolare, i caratteri della condizione abitativa e le variazioni del patrimonio immobiliare, è possibile realizzare 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 2005 la crescita del numero di abitazioni

immesse sul mercato, con un incremento quinquennale del +1,24%. Le abitazioni ultimate nel 2005 sono state 825, a fronte delle 656 di tutto il 2004, con una crescita rispetto a fine 2004 del +0,42%.

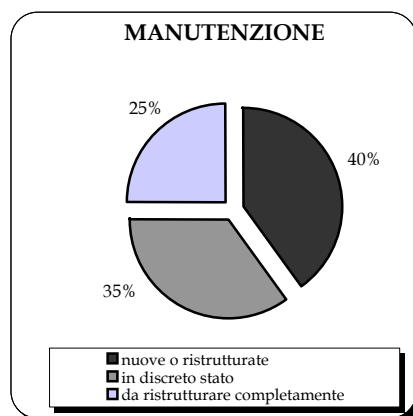
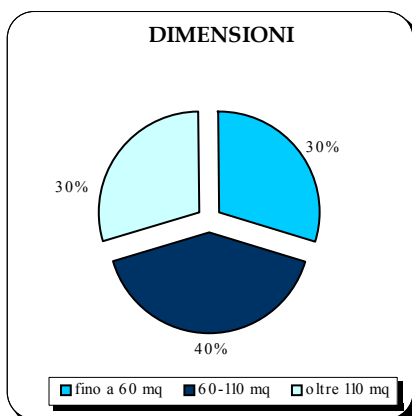
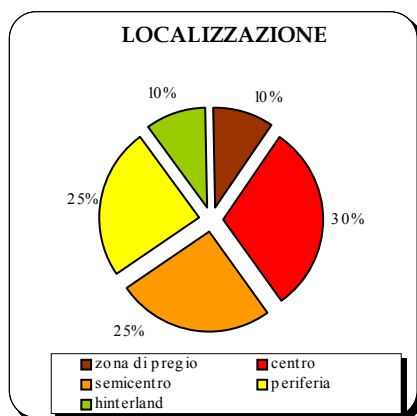
Se si analizzano inoltre le abitazioni progettate in città, indice dell'offerta futura nel mercato immobiliare, si osserva che, dopo la crescita del triennio precedente, culminata con il picco positivo di fine 2004, a cui ha fatto seguito l'ottimo risultato raggiunto nei primi sei mesi del 2005, le abitazioni progettate in città a fine anno sembrano segnare il passo, rallentando nell'ultimo semestre di oltre il 40% rispetto agli ultimi sei mesi del 2004, con un



decremento complessivo in corso d'anno del 21,4% che sembra risentire delle prospettive di flessione anticipate dai principali operatori del mercato immobiliare.

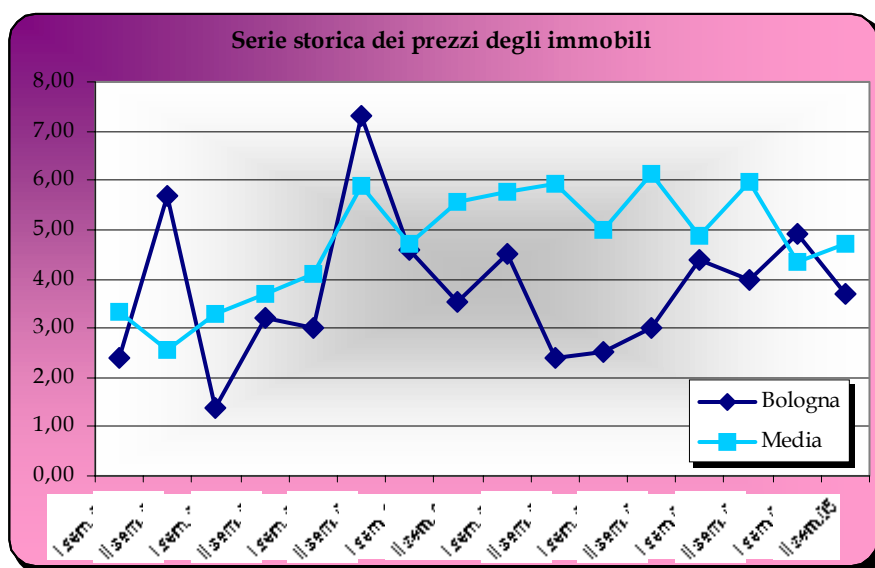
Uno dei fattori che necessariamente influiscono sull'espansione dello stock abitativo è la crescita generale della popolazione, il cui andamento nella provincia di Bologna, stante il +3,78% registrato tra il censimento del 2001 ed il dicembre 2005, continua a confermarsi in crescita. Accanto a questo, si osserva un aumento dei nuclei familiari (+9,30%), 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 2,96%, a fronte invece di una crescita dei residenti negli altri comuni della provincia del 10,05%.

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. 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 a fine anno si assesta attorno al 2,7%, a fronte del 7,7% nazionale.



La domanda immobiliare ha puntato nel 2005 principalmente sulle zone centrali e semicentrali, che hanno definito il 65% circa della quota di mercato totale, mentre il rimanente 35% si è concentrato soprattutto in periferia (25%) e solo in parte nelle zone di pregio; 1 acquirente su 4 cerca un'abitazione compresa tra i 60 ed i 110 mq, mentre il restante 60% si distribuisce equamente tra chi cerca abitazioni con metrature inferiori e chi richiede abitazioni superiori ai 110 mq. La domanda per stato di manutenzione si distribuisce in modo abbastanza uniforme: ad un 40% che cerca abitazioni nuove o totalmente ristrutturate fa seguito un 35% che cerca abitazioni in discreto stato, eventualmente da sistemare nel tempo, ed un 25% che preferisce acquistare abitazioni completamente da ristrutturare.

Si confermano in aumento 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, per effetto, in particolare, di aspettative distanti tra venditori ed acquirenti: anche i dati pubblicati dal Centro Studi Tecnocasa

infatti, dopo aver segnalato a giugno una crescita dei prezzi a Bologna superiore al dato medio delle Grandi Città, a fine anno sembrano confermare che anche il mercato immobiliare bolognese è entrato in una fase di stabilizzazione dei prezzi, che si assestano nel secondo trimestre del 2006 al +3,70%, a fronte del +4,70% medio delle Grandi Città (sostenuto in particolare dagli incrementi ancora rilevanti delle città del Sud).

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 dei valori contrassegnato da un assestamento su livelli ancora positivi, ma non più eccellenti: a Bologna, in particolare, i prezzi degli immobili continuano a crescere nelle aree di pregio e del semicentro (a ritmi peraltro più elevati della media delle Grandi Città -

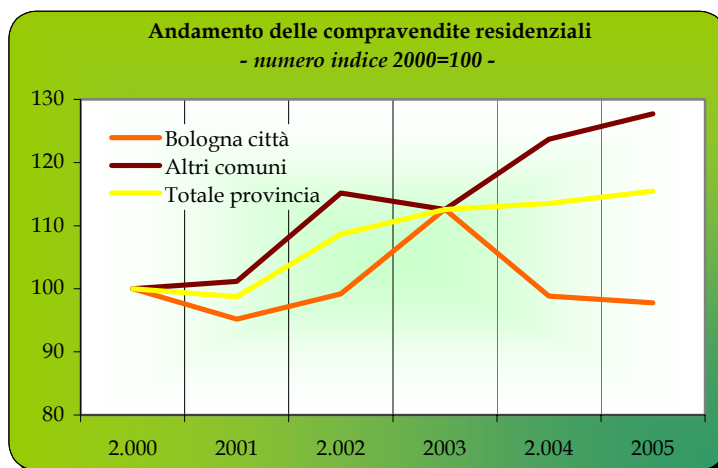
+3,4% e +1,2% rispettivamente – sostenuti principalmente dalla crescita dei prezzi vicina al 10% registrata a Bari, a fronte di rallentamenti attorno al -5% registrati invece a Milano e Firenze), mentre nelle aree di periferia non fanno registrare alcuna variazione annuale significativa (invece mediamente in crescita del +1,2%, grazie agli incrementi registrati a Bari e Catania), e nelle aree del centro evidenziano, al contrario di quanto registrato a livello medio, i primi segnali di rallentamento (-5%).

**Prezzi medi per l'anno 2005 e variazioni % annuali**

<b>Bologna</b>	<b>pregio</b>			<b>centro</b>			<b>semicentro</b>			<b>periferia</b>		
	<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	4.000	5.000	7,0	3.500	4.000	-5,0	3.200	3.400	3,5	2.500	3.000	0,0
Box	70.000		0,0	85.000		20,0	40.000		0,0	25.000		0,0
Locazioni	1.300	1.500	-17,0	1.100	1.300	-10,0	800	1.000	-15,0	700	850	12,0

Nettamente in calo invece i canoni mensili di locazione, ad eccezione delle aree di periferia, mentre continuano a crescere a ritmi vicini al 20%, a fronte di una generale stabilità, i prezzi medi dei box nelle aree centrali.

Anche le compravendite sembrano essersi stabilizzate: dopo l'anno record del 2003, con più di 6.500 abitazioni scambiate, negli ultimi due anni le unità comprate e vendute si sono assestate, nella sola città di Bologna, attorno alle 5.700 unità, quasi a configurare una sorta di soglia fisiologica di equilibrio del mercato immobiliare bolognese.



Resta invece in crescita, anche se con minore intensità, il trend delle compravendite in provincia, a conferma della maggiore dinamicità delle periferie rispetto ai grandi centri urbani.

**Variazioni % annuali delle compravendite residenziali**

	<i>var. %</i>	2001/00	2002/01	2003/02	2004/03	2005/04
Bologna città		-4,8	4,2	13,5	-12,2	-1,1
Altri comuni		1,2	13,8	-2,3	9,9	3,3
<b>Totale provincia</b>		<b>-1,3</b>	<b>10,0</b>	<b>3,6</b>	<b>0,9</b>	<b>1,7</b>

**Indicatori di previsione per il 2006**

	Domanda	Offerta	Prezzi	Comprav.
TORINO				
MILANO				
GENOVA				
BOLOGNA				
FIRENZE				
ROMA				
NAPOLI				
BARI				
CATANIA				
CAGLIARI				

Le previsioni per il 2006 sembrano confermare il sostanziale assestamento già osservato in corso d'anno: rimangono invariati infatti i prezzi relativi alla compravendita di abitazioni a Bologna (ancora in calo invece per Firenze, ed in rallentamento anche a Bari, unica città che a metà anno prevedeva 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, nonostante la capacità della città di immettere sul mercato nuove abitazioni.

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

### 3. IL SETTORE EDILE

Nel corso del 2005 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 – anno 2005

Sezioni e divisioni attività		Registrate	Attive	Iscritte	Cessate	Variations
F	Costruzioni	12.932	12.171	1.227	805	161



Stock al 31/12/2004	Saldo annuale	Variation % rispetto anno precedente
12.349	422	4,72

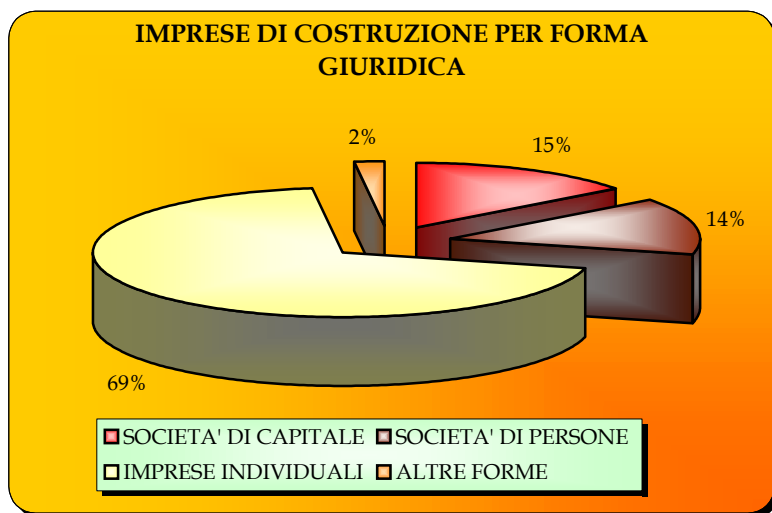
E' peraltro opportuno ricordare che le imprese iscritte presso il Registro delle Imprese nel settore delle costruzioni sono spesso una sottostima della totalità delle imprese che operano in tale contesto, in parte iscritte invece come agenzie (ma con un numero di infortuni – si veda Banca Dati Inail - 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 dalle aziende ed indennizzati dall'Inail a tutto il 30 aprile 2006: il totale degli eventi indennizzati relativo al solo settore delle costruzioni definisce il 14,7% degli eventi complessivamente indennizzati in provincia, percentuale che sale al 24,4% se si considerano anche le attività immobiliari, con un picco legato agli infortuni con conseguenze mortali che raggiunge il 36,4%.

#### Infortuni sul lavoro denunciati dalle aziende ed indennizzati dall'Inail a tutto il 30/04/06

	Inabilità temporanea	Inabilità permanente	Morte	Totale	Durata media in giorni
F costruzioni	2.214	114	7	2.335	27
K att.tà immobiliari	1.505	45	1	1.551	21
<b>Totale settori</b>	<b>15.400</b>	<b>489</b>	<b>22</b>	<b>15.911</b>	<b>22</b>
F+K	3.719	159	8	3.886	48
peso F+K	24,1	32,5	36,4	24,4	
peso F	14,4	23,3	31,8	14,7	
peso K	9,8	9,2	4,5	9,7	

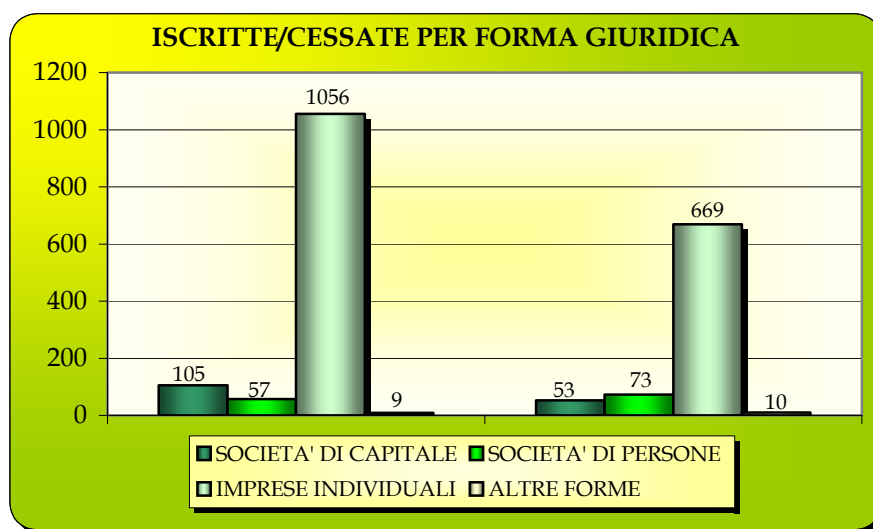
Tenuto conto di quanto sopra ricordato, se si analizza la nati/mortalità delle imprese di costruzione iscritte e cessate nel Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio per l'anno 2005 si osserva un saldo attivo pari a +422 unità ed un tasso di crescita rispetto a fine 2004 del 4,72%, con 1.227 iscrizioni, a fronte di 805 cessazioni riscontrate in corso d'anno.

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



individuali, che da sole definiscono quasi il 70% delle imprese operanti nel settore (un punto percentuale in meno però rispetto a metà anno), 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 (+52 imprese a fine 2005) ed in particolare per le imprese individuali, in cui il saldo attivo (+387 imprese) è in realtà il risultato



dell'elevato interscambio favorito dall'alto numero di iscrizioni e cessazioni avvenute nel corso dell'anno. Valori leggermente negativi invece per il saldo delle società di persone (-16 unità), e sostanzialmente irrilevanti per le altre forme di impresa (-1 unità).

Valutando, a solo titolo esemplificativo, i dati della tabella sotto 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 10,8 anni (a fronte di una media sul totale delle imprese provinciali di 12,3 anni), emerge infatti che 1 impresa su 3 tra quelle cessate in corso d'anno risulta avviata nel periodo compreso tra il 1998 ed il 2002, mentre il 28,1% delle cessazioni riguarda imprese edili nate negli ultimi tre anni.

**Imprese di costruzione cessate nell'anno 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
<i>Incidenza percentuale delle classi di imprese sul totale delle cessazioni</i>	1,1%	9,6%	11,1%	16,8%	33,4%	28,1%

Considerata inoltre 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 nell'ultimo quinquennio del 212,8%, passando dai 376 di fine 2000 ai 1.176 di fine 2005. Le costruzioni tornano ad essere, dopo il rallentamento di fine 2004, il settore più rilevante tra i lavoratori indipendenti extra comunitari: da solo raccoglie infatti quasi il 33% delle attività create da immigrati, mettendo in evidenza l'incremento più rilevante rispetto all'anno precedente (23,3% sul 2004).

	Titolari extra-ue al 31.12.05	Var.% 04/05	Peso%	Totale Titolari al 31.12.05	Peso % extra-ue su tot. titolari
F Costruzioni	1.176	23,3%	32,6%	8.957	13,1%

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 a partire dal 2004, 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 2005 nel settore delle costruzioni si assestano sulle 21.000 unità in complesso, pari al 4,9% del totale degli occupati in provincia (un punto percentuale in meno rispetto a fine 2004): il numero degli occupati alle dipendenze, a sua volta, raggiunge le 12.000 unità, pari al 3,9% circa sul totale provinciale dei

dipendenti. In realtà, l'occupazione nel settore delle costruzioni sembra segnare nel corso del 2005 un leggero rallentamento, con un decremento annuale del -12,5%.

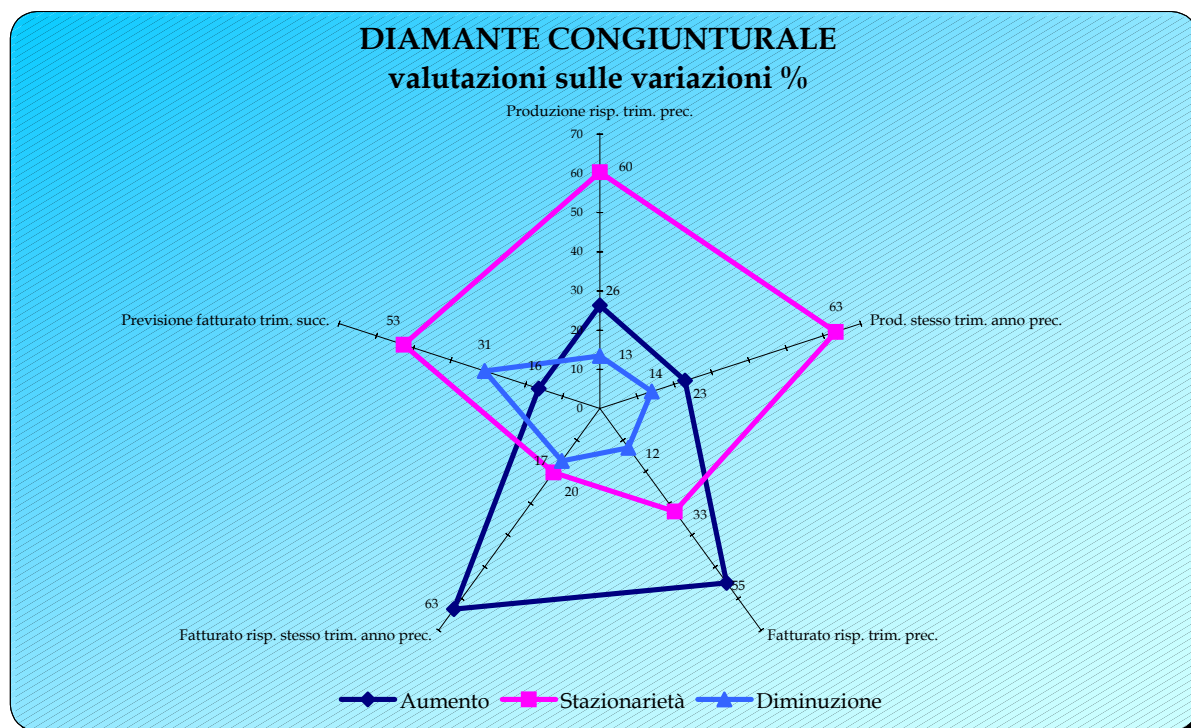
***Occupati per posizione nella professione ed attività economica***

	<i>Occupati in complesso</i>			<i>Occupati alle dipendenze</i>		
	Totale industria	Industria in senso stretto	<b>Costruzioni</b>	Totale industria	Industria in senso stretto	<b>Costruzioni</b>
2004	135.000	111.000	<b>24.000</b>	111.000	97.000	<b>14.000</b>
2005	126.000	105.000	<b>21.000</b>	101.000	89.000	<b>12.000</b>

**Fonte:** elaborazione CCIAA su fonte Movimprese – Infocamere, Inail ed Istat.

#### 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 all'ultimo trimestre del 2005, si osserva che, al contrario di quanto registrato a metà anno, quando gli operatori sembravano considerare il settore in una situazione di sostanziale stabilità, a fine anno oltre la metà degli intervistati ritiene il volume d'affari in crescita, sia rispetto a fine 2004 (nel 63% dei casi), sia rispetto alla fine del settembre 2005 (nel 55% dei casi).

Oltre 6 intervistati su 10 ritengono però ancora stabile l'andamento della produzione sia rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (63%), sia rispetto al 3° trimestre del 2005 (nel 60% dei casi). Per il 53% degli intervistati non sembrano peraltro previsti cambiamenti nemmeno ad inizio 2006, mentre il 31% ritiene possibile, nei primi tre mesi del 2006, un nuovo decremento 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](mailto:statistica@bo.camcom.it)

Sito Web Camera di Commercio: [www.bo.camcom.it](http://www.bo.camcom.it)

Sito Web Ufficio Statistica (Rete Starnet):

[www.starnet.unioncamere.it](http://www.starnet.unioncamere.it) - Area Territoriale Bologna

Agosto 2006