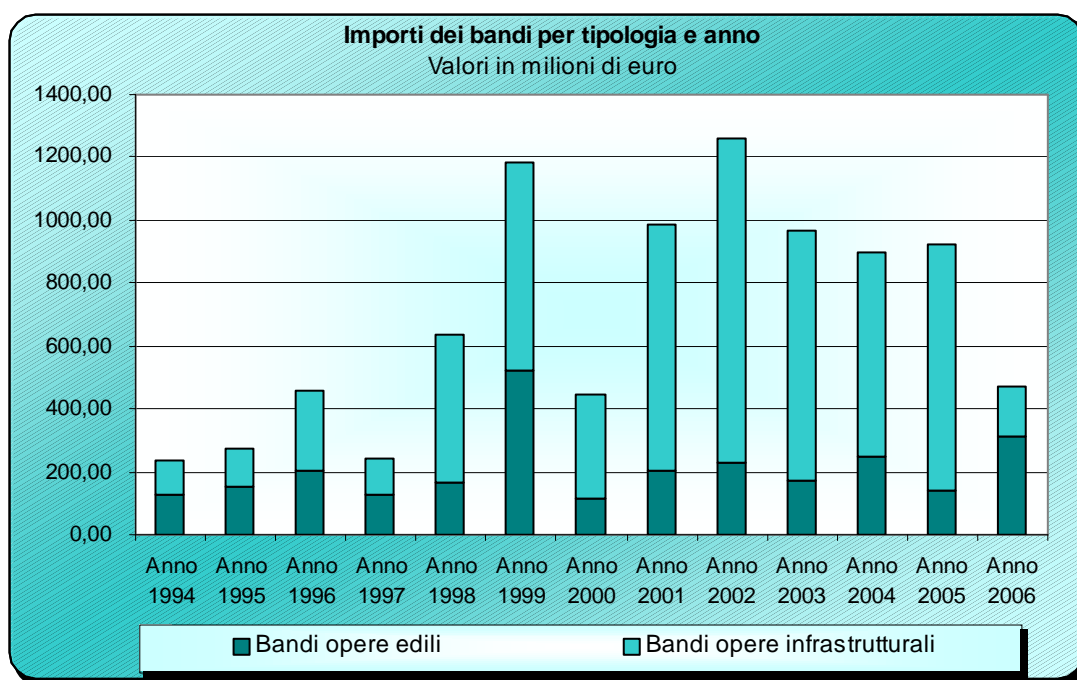


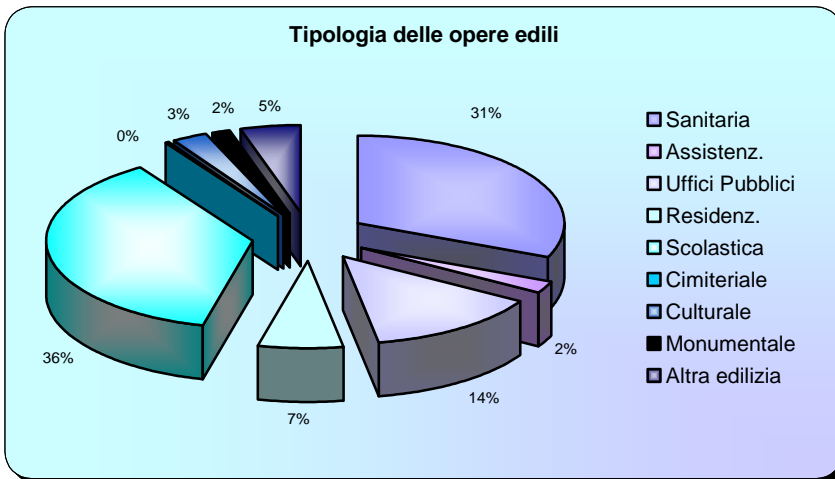
1. LA DOMANDA PUBBLICA

Gli appalti banditi nel corso del 2006 nella sola provincia di Bologna raggiungono in complesso poco più di 470 milioni di euro, quasi dimezzati rispetto a quanto registrato a fine 2005 (-48,5% la variazione % annuale), e su valori assoluti che si avvicinano al picco negativo raggiunto a fine 2000.

Rispetto all'anno precedente, aumentano i bandi per opere edili, in crescita di circa 173 milioni rispetto ad un anno addietro (+122,9% la variazione %), a conferma di un andamento del comparto per lo più altalenante, che alterna periodi di crescita (quali il buon risultato di fine 2004 – 248 milioni circa), a periodi di rallentamento (come osservato un anno addietro, con soli 140 milioni); in netta decelerazione invece i bandi per opere infrastrutturali, che presentano una differenza di 620 milioni di euro rispetto ad un anno addietro (-79,5% la variazione %) e che, influenzati da difficoltà di natura decisionale e di tempistica, si assestano su valori assoluti vicini ai risultati del decennio precedente.

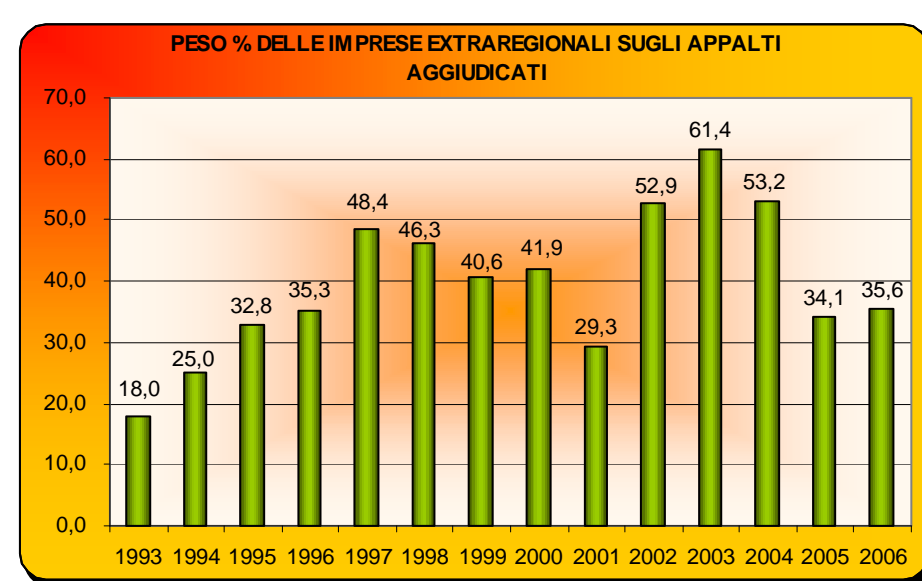
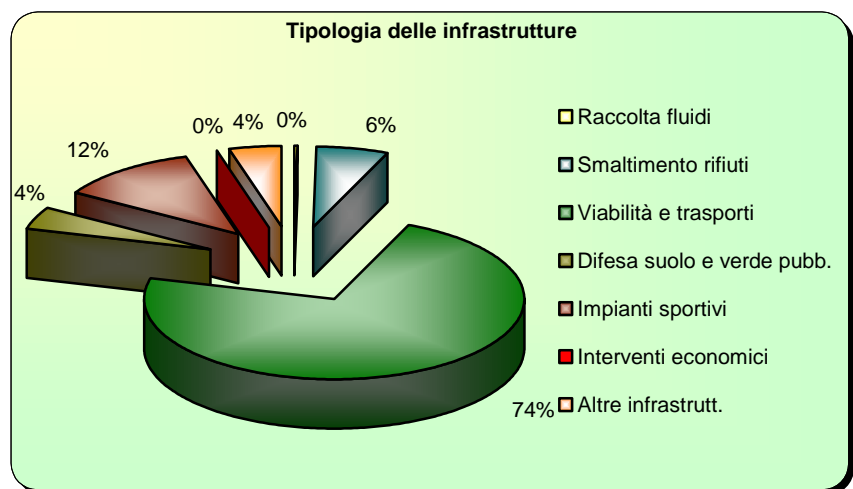


Approfondendo l'analisi della ripartizione dei bandi in ordine alla tipologia delle opere, risulta che nell'ambito delle opere edili, per le quali vengono investiti nel corso del 2006 oltre 314 milioni di euro (circa il 66% degli appalti nel complesso), prevalgono le gare per opere di edilizia sociale (poco meno di 279 milioni di euro complessivi, di cui 116, oltre il 36% sul totale, per edilizia scolastica, 99 per edilizia sanitaria, 43 per pubblici uffici, 7 per edilizia assistenziale, e quasi 15 milioni per edilizia cimiteriale, culturale e monumentale in complesso), seguite dai bandi per opere di edilizia residenziale, con una rilevanza complessivamente ridotta al 7% (pari a circa 21 milioni di euro, quasi 15 punti percentuali in meno rispetto ad inizio anno), e dai bandi per opere di altra edilizia (demaniale, militare...) per circa 14 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 meno di 160 milioni di euro (il 34% circa del totale), si può osservare come oltre il 74% di esse riguardi la voce "Viabilità e trasporti" (oltre 116 milioni, quasi tutti

acquisiti nei primi sei mesi del 2006), mentre sembrano acquistare rilevanza gli "Impianti sportivi", che crescono di oltre il 90%, fino a definire il 12% sul totale delle infrastrutture, e la "Difesa del suolo e verde pubblico", che, unita allo "Smaltimento rifiuti", giunge a definire il 10% delle infrastrutture, a discapito di altre voci, quali "Raccolta fluidi", che cala del 95% rispetto al dicembre scorso.

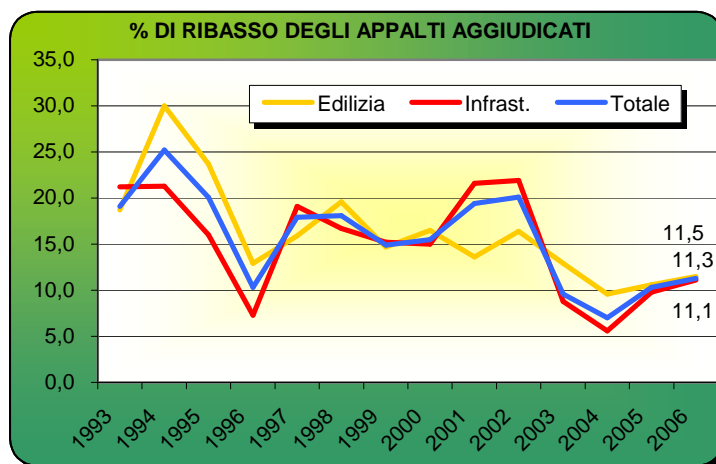


Esaminando le aggiudicazioni di appalto assegnate, si osserva un sostanziale assestamento del peso delle imprese extraregionali sul totale degli appalti aggiudicati in provincia, che, dopo l'accelerazione osservata nel biennio 2002-2003 (dal 29%

del 2001 ad oltre il 61% del 2003), il relativo assestamento di fine 2004 (53%), ed il rallentamento osservato nel 2005 (34%), si assesta nel 2006 su una percentuale di poco superiore al 35%.

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.

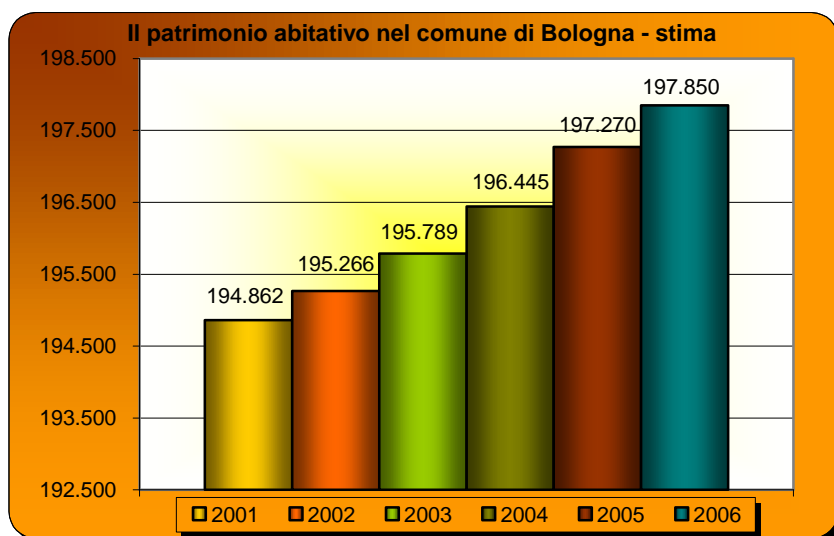
L'ultima osservazione riguarda i ribassi d'asta, che ammontano complessivamente nel 2006 all'11,3%, un punto percentuale in più rispetto a fine 2005: superiore alla media la percentuale di ribasso delle opere edili (11,5%), ma continua a crescere sensibilmente anche la propensione al ribasso per le opere infrastrutturali (11,1%, quasi raddoppiata rispetto a due anni addietro).



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

2. IL MERCATO IMMOBILIARE

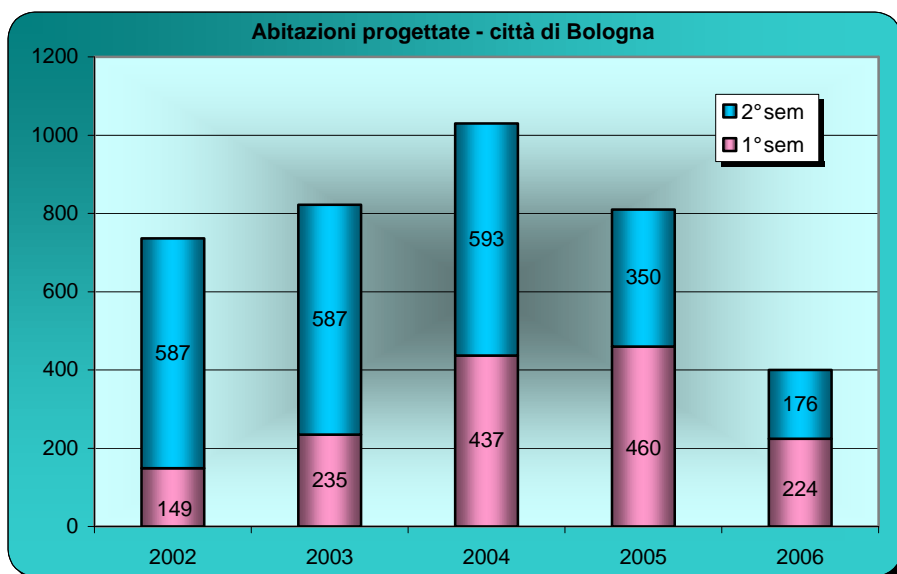
A partire dal Censimento della popolazione e delle abitazioni realizzato nel 2001, che fornisce un'immagine delle caratteristiche strutturali del Paese nel dettaglio, definendone, in particolare, i caratteri della condizione abitativa e le variazioni del patrimonio immobiliare, è possibile realizzare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

immesse sul mercato, con un incremento nei sei anni del +1,53%. Le abitazioni ultimate tra gennaio e dicembre di quest'anno si sono limitate però a 580, a fronte delle 825 ultimate nel corso del 2005, con una decelerazione annuale di quasi il 30%.

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 quest'anno sembrano segnare il passo,



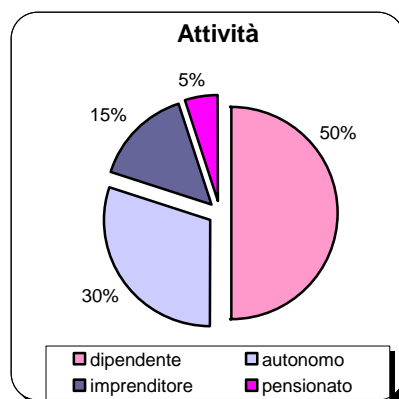
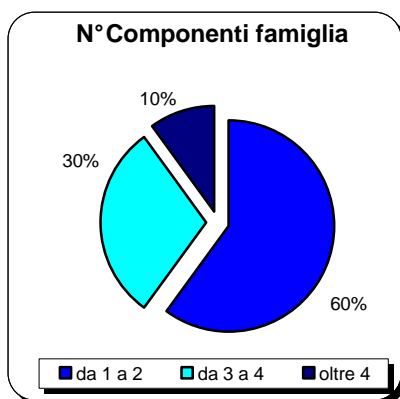
rallentando di oltre il 50% rispetto al 2005. E' opportuno sottolineare peraltro che, come evidenziato dal Collegio Costruttori, le aree edificabili nel comune di Bologna previste dall'attuale piano regolatore si sono praticamente esaurite, mentre l'approvazione di nuovi

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.

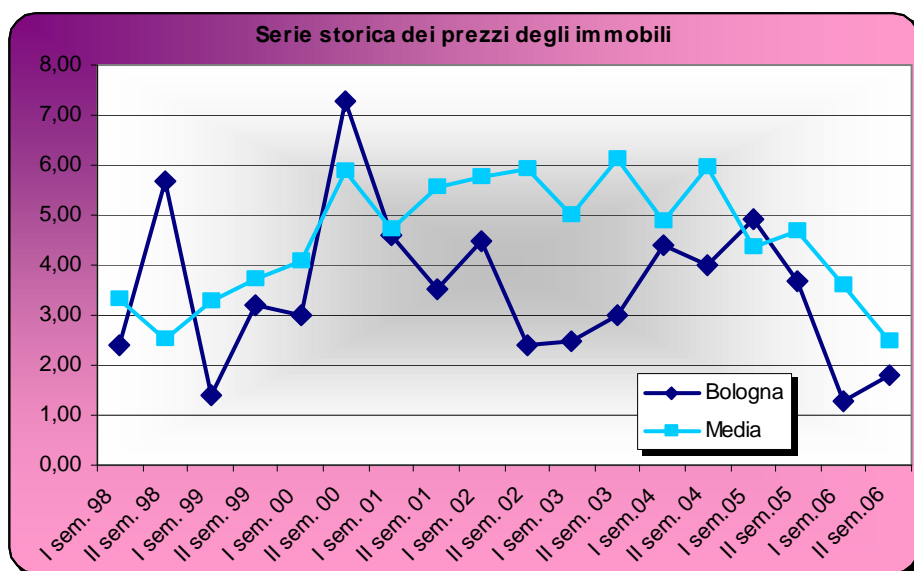
Uno dei fattori che necessariamente influiscono sull'espansione dello stock abitativo è la crescita generale della popolazione, il cui andamento nella provincia di Bologna sembra confermarsi in crescita, stante il +4,31% registrato tra il censimento del 2001 ed il dicembre 2006. Accanto a questo, si osserva un aumento dei nuclei familiari (+10,94%), 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 2,80%, a fronte invece di una crescita dei residenti negli altri comuni della provincia del 10,41%.

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 a fine anno si assesta attorno al 2,9%, a fronte del 6,8% 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. Il maggiore interesse degli acquirenti si concentra sugli immobili di media/piccola superficie, preferibilmente corredati di posti auto o autorimesse.



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, sembrano segnalare l'entrata, anche per il mercato immobiliare bolognese, in una fase di stabilizzazione dei prezzi, con i valori degli immobili nella città di Bologna che, dopo il sensibile rallentamento dei due semestri precedenti, si assestano tra luglio e dicembre del 2006 al +1,80%, a fronte del +2,50% medio delle Grandi Città (sostenuto in particolare dagli incrementi ancora rilevanti delle grandi metropoli del Nord Ovest).

I dati dell'Osservatorio Immobiliare Fiaip sembrano confermare questa dinamica in attenuazione, sostanzialmente in linea con i dati Tecnocasa (+2,0%), ed accompagnata da un abbassamento dei valori locativi (-3,0%), sia in relazione al mercato complessivo degli affitti, sia per quanto riguarda le locazioni di uffici e negozi.

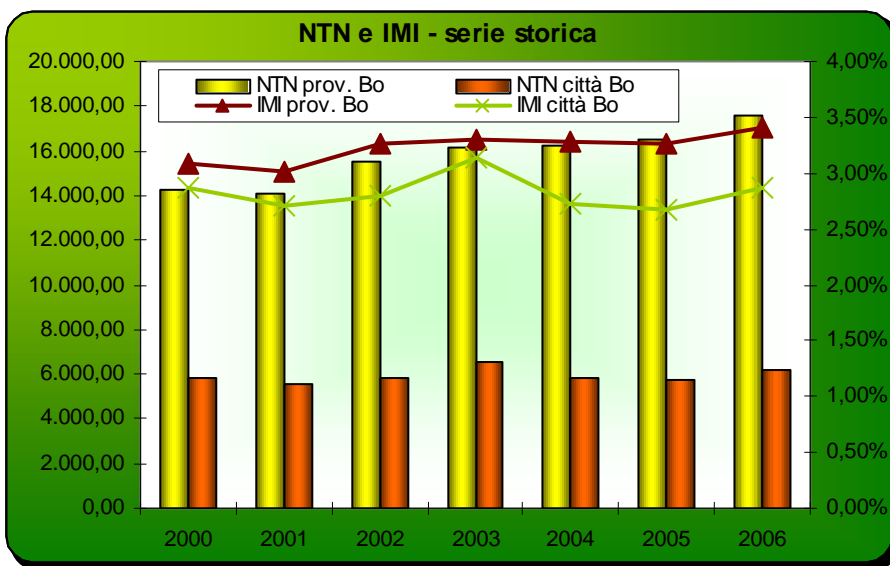
Prezzi medi per l'anno 2006 e variazioni % annuali

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	4.400	4.900	-2,9	3.500	4.000	0,0	3.400	3.800	-1,6	3.300	3.600	-1,8
Box				70.000		12,0	50.000		15,0	23.000		10,0
Locazioni	1.100	1.800	10,0	1.100	1.300	10,0	900	1.000	10,0	800	900	10,0

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 per la prima volta

leggermente negativi: a Bologna, in particolare, i prezzi degli immobili rallentano nelle aree di pregio, del semicentro e della periferia (a fronte peraltro di media delle Grandi Città ancora positiva - +2,3%, +1,8% e +1,9% rispettivamente – sostenuta principalmente dalla crescita dei prezzi vicina al 6% registrata a Torino, oltre che della tenuta delle principali città del nord quali Milano e Genova), mentre nelle aree del centro non fanno registrare alcuna variazione annuale significativa (invece mediamente in crescita del +2,7%, grazie agli incrementi registrati nel Nord Est).

Crescono invece i canoni mensili di locazione, con un incremento generalizzato del 10%, mentre continuano a crescere a ritmi superiori, e sostanzialmente in linea con la media delle Grandi Città, i prezzi medi dei box in città.



Continua peraltro a crescere il numero delle transazioni effettuate a Bologna: l'indice NTN¹ cresce infatti tra il 2005 ed il 2006 del 6,2% per l'intera provincia, e dell'8,4% per la sola città di Bologna, a fronte di un incremento nazionale dell'1,4%. In crescita, dopo una fase di assestamento, anche

l'indicatore IMI, indice di un mercato ancora particolarmente dinamico in tutta la provincia bolognese.

Le previsioni dell'Ufficio Studi Gabetti per il 2007 sembrano confermare il periodo di assestamento già osservato nel corso del 2006: se dal lato dei prezzi sembra infatti conclusa la fase espansiva (ancora in atto invece per Torino, Genova e Bari), le compravendite restano invece particolarmente dinamiche in quasi tutti le Grandi Città (fanno eccezione Roma e

Indicatori di previsione per il 2007				
	Domanda	Offerta	Prezzi	Comprav.
TORINO	↑	↑	↑	↑
MILANO	↑	↑	↑	↑
GENOVA	↑	↑	↑	↑
BOLOGNA	↑	↑	↑	↑
FIRENZE	↑	↑	↑	↑
ROMA	↑	↑	↑	↑
NAPOLI	↑	↑	↑	↑
BARI	↑	↑	↑	↑
CAGLIARI	↑	↑	↑	↑

¹ NTN = numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate. Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

IMI = indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare = rapporto tra NTN/stock di unità immobiliari

Cagliari). Si arresta la domanda immobiliare, che a Bologna si prevede invariata, mentre si prevede in leggero miglioramento la dinamica dell'offerta.

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

Nel corso 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 – anno 2006

Sezioni e divisioni attività		Registrate	Attive	Iscritte	Cessate	Variazioni
F	Costruzioni	13.323	12.531	1.204	930	149



Stock al 31/12/2005	Saldo annuale	Tasso di crescita rispetto anno precedente
12.932	274	2,19%

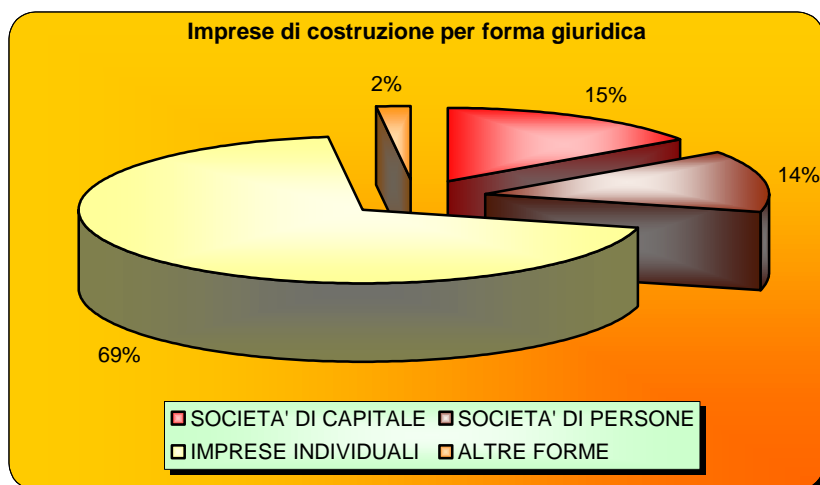
E' peraltro opportuno ricordare che le imprese iscritte presso il Registro delle Imprese nel settore delle costruzioni sono spesso una sottostima della totalità delle imprese che operano in tale contesto, in parte iscritte invece come agenzie (ma con un numero di infortuni – si veda Banca Dati Inail - 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 nell'anno 2006 indennizzati dall'Inail a tutto il 30 aprile 2007: il totale degli eventi denunciati relativo al solo settore delle costruzioni definisce il 14,4% degli eventi complessivamente denunciati in provincia, percentuale che sale al 23,5% (e cresce del 2,2% rispetto alla fine del 2005) se si considerano anche le attività immobiliari, con un picco legato agli infortuni con conseguenze mortali che raggiunge il 40%.

Infortuni sul lavoro denunciati dalle aziende ed indennizzati dall'Inail a tutto il 30/04/07

	Inabilità temporanea	Inabilità permanente	Morte	Totale	Durata media in giorni
F costruzioni	2.225	117	8	2.350	27
K att.tà immobiliari	1.445	51	2	1.498	23
Totale settori	15.782	553	25	16.360	23
F+K	3.670	168	10	3.848	50
peso F+K	23,3%	30,4%	40,0%	23,5%	
peso F	14,1%	21,2%	32,0%	14,4%	
peso K	9,2%	9,2%	8,0%	9,2%	

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 2006 si osserva un saldo attivo pari a +274 unità ed un tasso di crescita rispetto a fine 2005 del 2,19%, con 1.204 iscrizioni, a fronte di 930 cessazioni riscontrate in corso d'anno.

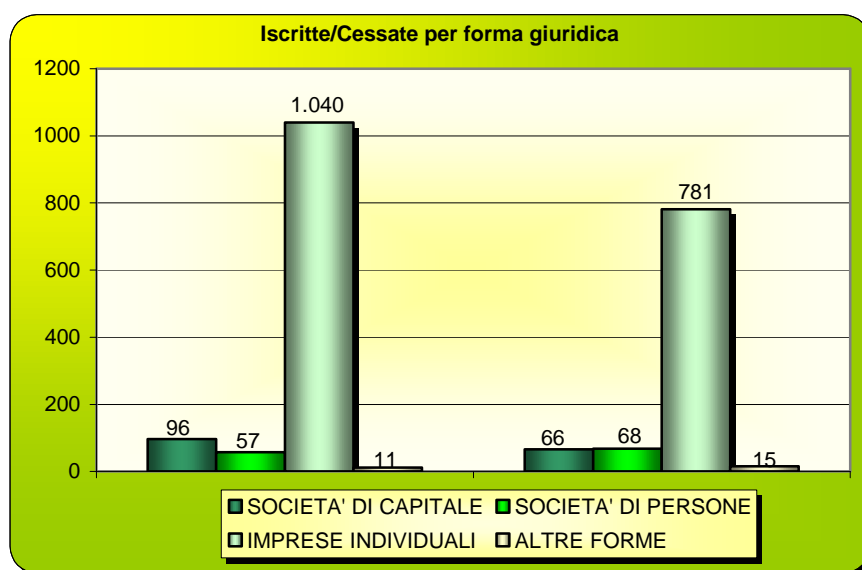
L'analisi per forma giuridica mette in luce la netta prevalenza delle imprese



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 (+30 imprese a fine anno) ed in particolare per le imprese individuali, in cui il saldo attivo (+259 imprese) è in realtà il risultato dell'elevato interscambio favorito dall'alto numero di iscrizioni e cessazioni avvenute tra gennaio e dicembre di quest'anno. Saldi invece leggermente negativi per le società di persone (-11 unità), e per le altre forme di impresa (-4 unità).



	Titolari extra-ue al 31.12.06	Var.% 05/06	Peso%	Totale Titolari al 31.12.06	Peso % extra-ue su tot. titolari
F Costruzioni	1.386	17,9%	34,5%	9.224	15,0%

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 268,6%, passando dai 376 di fine 2000 ai 1.386 di fine 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 35% delle attività create da immigrati, mettendo in evidenza l'incremento più rilevante rispetto all'anno precedente (17,9% sul 2005).

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 2006 nel settore delle costruzioni si assestano sulle 27.000 unità in complesso, pari al 6,1% del totale degli occupati in provincia (oltre un punto percentuale in più rispetto a fine 2005): il numero degli occupati alle dipendenze, a sua volta, raggiunge le 15.000 unità, pari al 4,6% circa sul totale provinciale dei dipendenti. In realtà, l'occupazione nel settore delle costruzioni, dopo il leggero rallentamento di un anno addietro, sembra accelerare nel corso del 2006, con un incremento annuale del +30,3%.

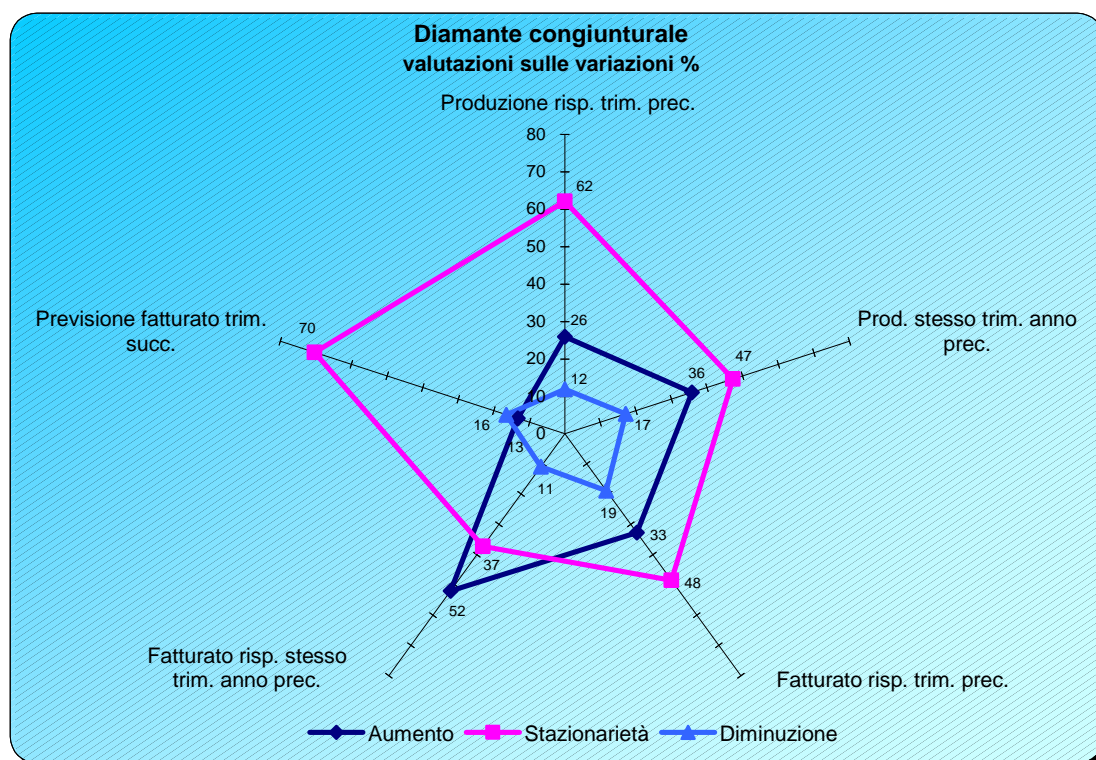
Occupati per posizione nella professione ed attività economica

	<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
2005	126.000	105.000	21.000	101.000	89.000	12.000
2006	148.000	120.000	27.000	117.000	102.000	15.000

Fonte: elaborazione CCIAA su fonte Inail, Movimprese – Infocamere - e 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 al quarto trimestre del 2006, si osserva che, a conferma di quanto registrato a fine 2005, oltre la metà degli intervistati ritiene il volume d'affari ancora in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel 52% dei casi).

Pur prevalendo ancora una valutazione di stazionarietà per quanto riguarda gli altri indicatori dell'attività edile, può essere interessante osservare peraltro che circa 1 intervistato su 3 ritiene in aumento l'andamento della produzione sia rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (36%), sia rispetto al 3° trimestre del 2006 (nel 26% dei casi). Anche il volume d'affari è ritenuto in crescita rispetto alla fine di settembre nel 33% dei casi, sebbene per il 70% degli intervistati non siano previsti nei prossimi tre mesi sostanziali cambiamenti.

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

agosto 2007