



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E
AGRICOLTURA DI BOLOGNA

Camera dell'Economia

LE COSTRUZIONI IN PROVINCIA DI BOLOGNA





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.gov.it
Sito web Ufficio Statistica:
www.bo.camcom.gov.it/statistica-studi - Edilizia

settembre 2013

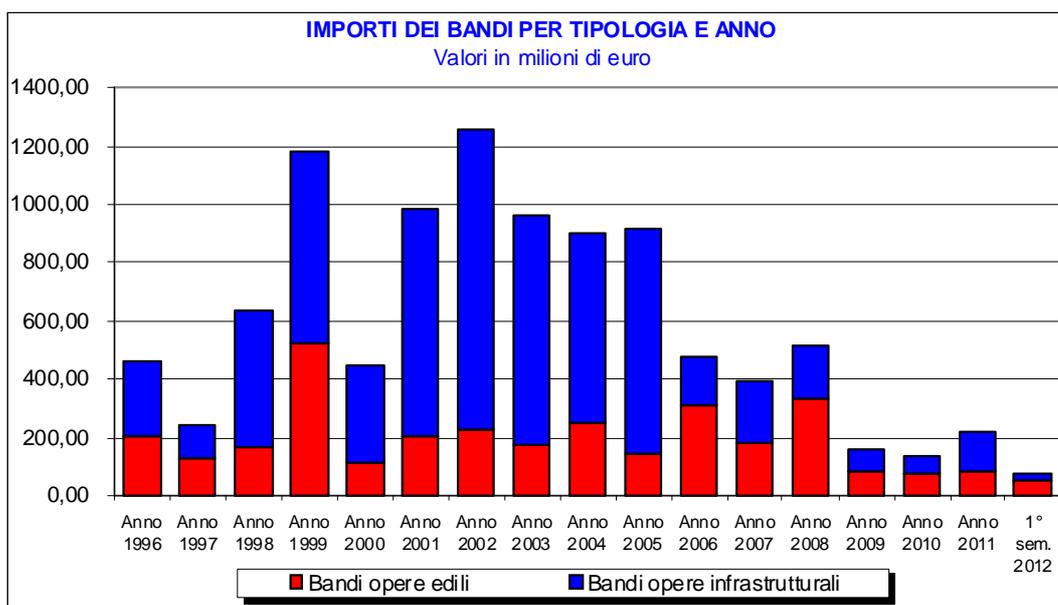
I dati relativi ai periodi più recenti sono in parte provvisori e potranno essere suscettibili di rettifiche nelle successive edizioni. I dati contenuti in precedenti pubblicazioni che non concordano con quelli del presente volume s'intendono rettificati.

I dati pubblicati possono essere riprodotti purché ne venga citata la fonte

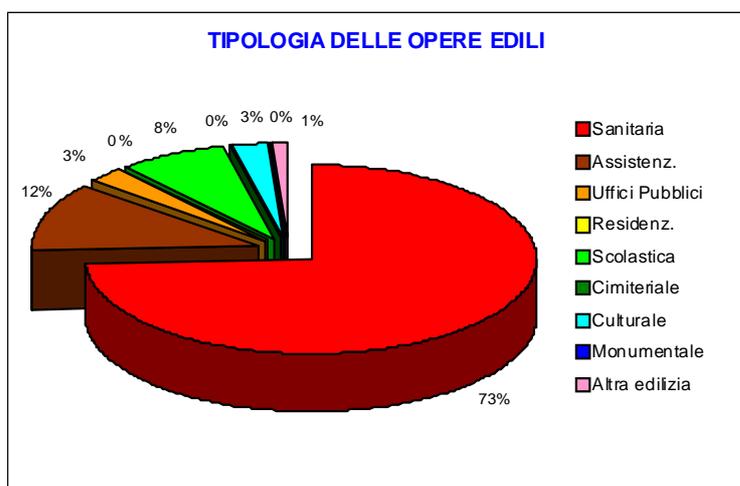
**Le costruzioni
in provincia di Bologna
nell'anno 2012**

CAPITOLO 1 – LA DOMANDA PUBBLICA

Gli appalti banditi nel corso del 1° semestre 2012, ultimo dato disponibile per la provincia di Bologna, raggiungono in complesso i 77 milioni di euro. Dopo la decisa accelerazione registrata nei primi sei mesi del 2011 (+82,8% l'incremento complessivo, sostenuto da un importante intervento a livello infrastrutturale), nella seconda parte dell'anno la domanda pubblica sembrava aver perso nuovamente di intensità, pur assestandosi su valori significativamente superiori ai risultati del biennio precedente. La prima parte del 2012 non si discosta più di tanto dalle dinamiche di fine 2011, pressoché dimezzate rispetto al giugno precedente, anche se in leggero miglioramento (+7,2%) nel corso dei sei mesi.



Rispetto all'anno precedente, crescono i bandi per opere edili, mentre diminuiscono i bandi per opere infrastrutturali. I bandi in edilizia, dopo un biennio caratterizzato dai risultati meno significativi dell'ultimo decennio, seguiti al rallentamento della domanda ed alle difficoltà di finanziabilità di molti progetti, sembrano invece volgere in positivo per il secondo anno consecutivo, con un +18% registrato tra il giugno 2011 ed il giugno 2012. La quasi



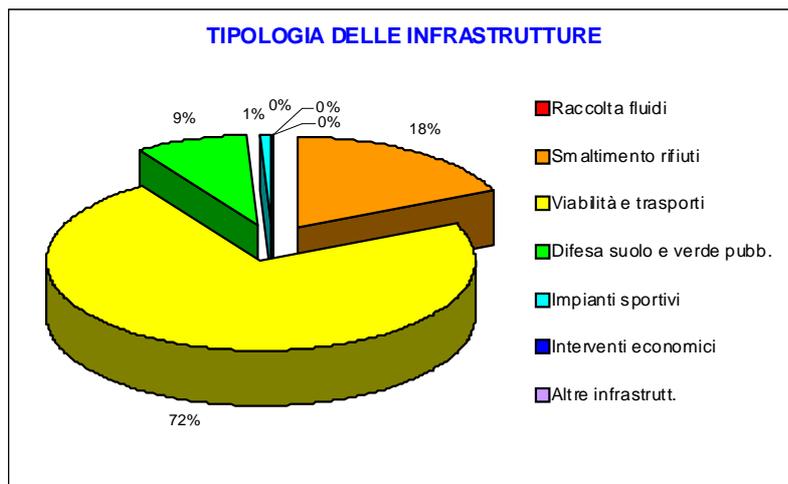
totalità delle opere edili, per le quali vengono investiti nei primi sei mesi del 2012 più di 50 milioni di euro (il 65% circa degli appalti nel complesso), si riferisce a gare di edilizia sociale, con più di 49 milioni di euro complessivi, ed una crescita del +30% rispetto al giugno 2011: tra queste, emergono

i bandi per opere di edilizia sanitaria (37 milioni di euro, pressoché raddoppiati nei sei mesi), quindi i bandi per opere di edilizia assistenziale, con una rilevanza complessiva che si assesta attorno al 12% (pari a circa 6 milioni di euro), ed i bandi per opere di edilizia scolastica, con

quasi 4 milioni di euro complessivi (valore che va comunque ridimensionandosi dopo il massiccio intervento di inizio 2011), mentre gli appalti banditi per pubblici uffici ed edilizia cimiteriale, culturale e monumentale in complesso risultano essere poco rilevanti in questa prima metà dell'anno. Il restante milione relativo alle opere edili riguarda tutto bandi di altra edilizia (demaniale, militare...), mentre nei primi sei mesi del 2012 non si registrano interventi in edilizia residenziale.

In rallentamento invece i bandi per opere infrastrutturali, che, messe nuovamente in difficoltà da esitazioni di natura decisionale e di tempistica, registrano meno di 27 milioni di euro nei sei mesi (il 35% circa del totale), ed una variazione del -74,3% rispetto ad un anno

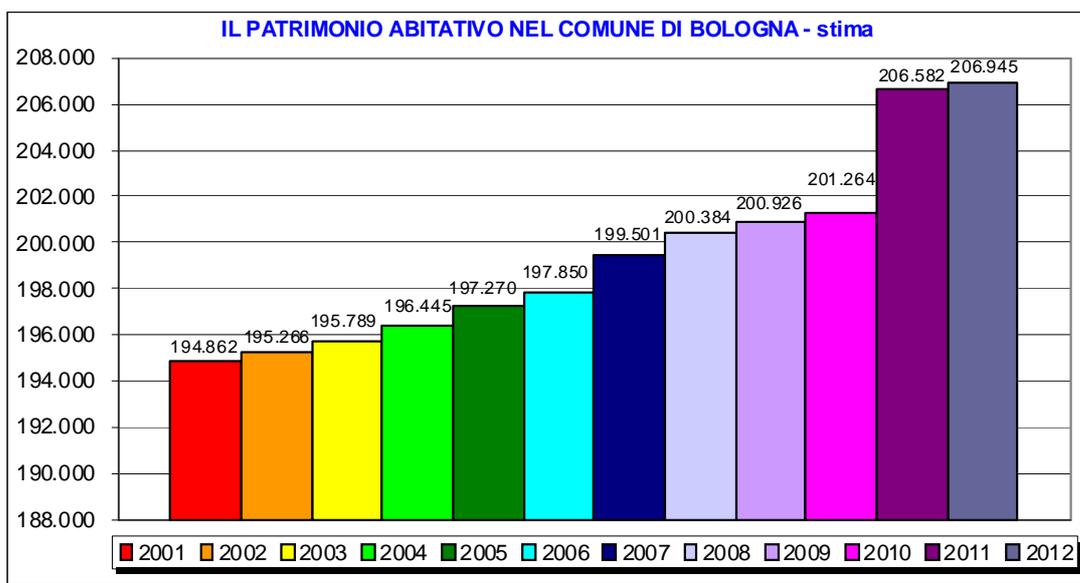
addietro. Oltre il 72% di queste riguarda la voce "Viabilità e trasporti" (attorno ai 20 milioni, oltre il 60% in meno però rispetto ai primi sei mesi dell'anno precedente); segue lo "Smaltimento rifiuti", che prosegue nel trend di crescita registrato nel corso del 2011, con bandi per quasi 5 milioni nei sei mesi ed un peso



del 18%, quindi la "difesa del suolo e verde pubblico", con un intervento significativo di oltre 2 milioni di euro ad inizio anno dopo un 2011 stazionario, mentre le altre infrastrutture, sulle quali era stato fatto un intervento importante nell'anno precedente, tornano invece su valori pressoché nulli già ad inizio 2012.

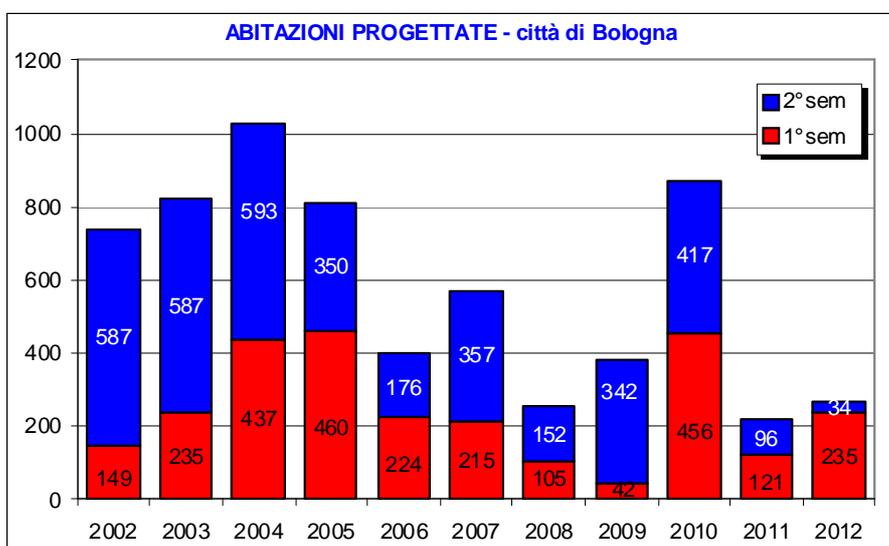
CAPITOLO 2 – IL MERCATO IMMOBILIARE

Sulla base dei risultati, ancora provvisori, resi disponibili dall'Istat in relazione al Censimento della popolazione e delle abitazioni realizzato nell'ottobre del 2011, che fornisce un'immagine approfondita delle caratteristiche strutturali del Paese, definendone, in particolare, i caratteri della condizione abitativa e le variazioni del patrimonio immobiliare, è possibile realizzare una prima valutazione degli aspetti più significativi del contesto abitativo bolognese.



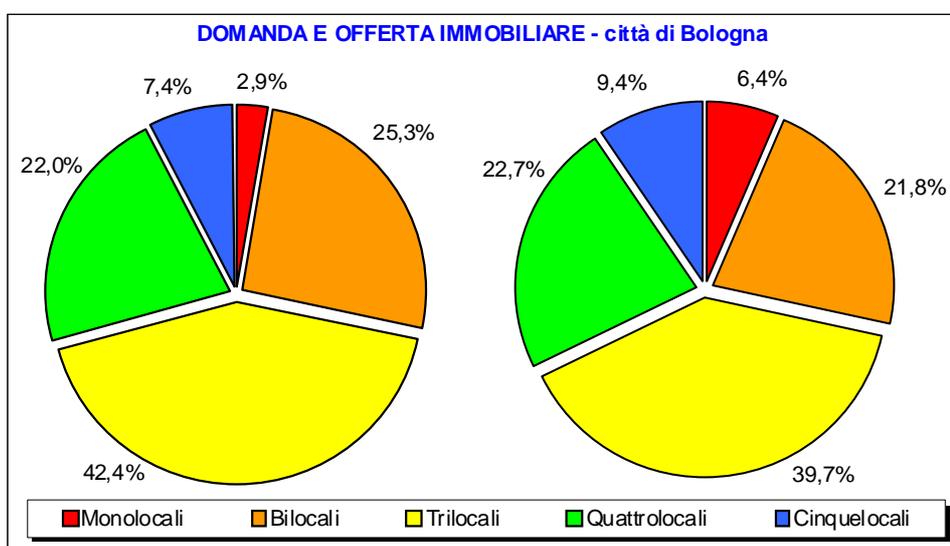
La somma delle abitazioni al censimento 2001 con le abitazioni ultimate negli anni successivi consente, ad esempio, di ottenere con buona approssimazione una stima del patrimonio abitativo disponibile, anche se tendenzialmente sottostimato, come evidenziato dallo scostamento con i dati provvisori del censimento abitativo 2011. Nella sola città di Bologna dal 2001 ad oggi cresce con continuità il numero di abitazioni immesse sul mercato, con un incremento nei dodici anni del +6,2%, nonostante intensità sempre meno importanti, limitate nell'ultimo anno ad un minimo +0,2% rispetto a fine 2011. Le abitazioni ultimate tra gennaio e dicembre di quest'anno si fermano infatti a 363, un valore solo di poco superiore al dato dell'anno precedente, ed ancora lontano dal picco delle oltre 1.600 unità di fine 2007.

Se si analizzano invece le abitazioni progettate nella sola città di Bologna, possibile indice della offerta futura nel mercato immobiliare, si osserva che, dopo un biennio in trend crescente, sostenuto dalle prospettive



ottimistiche degli operatori, e l'importante battuta d'arresto di fine 2011, inevitabile conseguenza della crisi di settore, le abitazioni progettate in città hanno invece evidenziato quest'anno timidi accenni di ripartenza, con un incremento di quasi il 25% rispetto a fine 2011, segnale comunque positivo anche se ancora ben lontano dal boom edilizio del 2010.

Il 40% degli immobili offerti nella sola città di Bologna riguarda i trilocali, ed il 22% i bilocali, mentre oltre il 6% è relativo ai monolocali (a fronte di una domanda invece di meno della metà). Le tipologie offerte rispecchiano in modo abbastanza fedele l'andamento della domanda abitativa: i trilocali si confermano infatti nell'arco dell'anno la tipologia immobiliare più richiesta, con il 42% circa delle domande, seguiti dalle tipologie di minori dimensioni, in particolare dai bilocali (25%), la cui richiesta è probabilmente legata alla connotazione universitaria della città, oltre che alla riduzione dei nuclei familiari e delle disponibilità d'acquisto.



Un primo fattore che può influire sull'espansione dello stock abitativo è infatti la dinamica della popolazione, il cui andamento nella provincia di Bologna continua a confermarsi in crescita, stante il +8,24% registrato tra il censimento del 2001 ed il dicembre 2012. Accanto a questo, si osserva un aumento dei nuclei familiari (+19,8%), 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 comprare casa costa ancora meno e allo stesso tempo sembra esserci una maggiore vivibilità. A solo titolo esemplificativo, si può notare come su base decennale la popolazione residente nella città di Bologna si sia sostanzialmente assestata (+2,0% tra il 2002 ed il 2012), a fronte invece di una crescita dei residenti negli altri comuni della provincia del +10,2%.

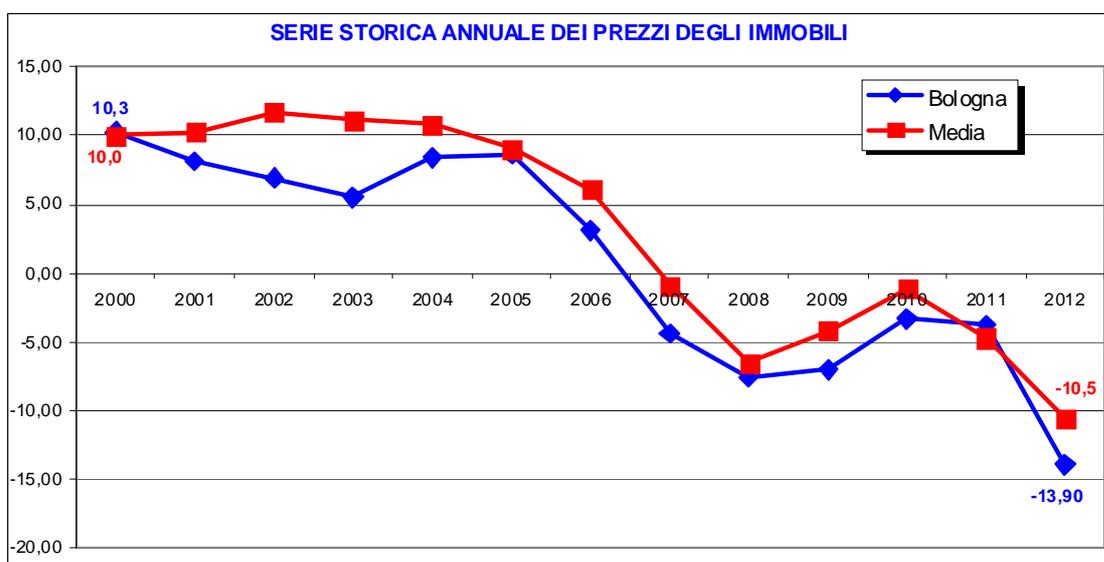
Alla costante crescita demografica, che lascia il fabbisogno abitativo delle famiglie pressoché inalterato, non corrisponde però un adeguato incremento della capacità di spesa, che sembra anzi essersi ridotta, costituendo uno dei vincoli principali alla ripresa della domanda immobiliare: di fronte alle continue oscillazioni dei mercati finanziari, decisamente più significative di quelle del mercato immobiliare, l'interesse degli investitori si potrebbe rivolgere con sempre maggiore intensità all'acquisto degli immobili, sia come esigenza familiare (in realtà motivazione che spinge oltre il 75% degli acquirenti di nuove abitazioni) che come investimento (in un solo caso su quattro). Ma l'attuale stretta creditizia, sostenuta dal rincaro

dei costi, oltre che dalla richiesta di maggiori garanzie per la concessione dei mutui, ne limita tuttora la ripresa: nel corso del 2012, secondo i dati della Banca d'Italia, il valore delle erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione è diminuito a Bologna di poco meno del 43%, valore pressoché analogo al dato nazionale nei dodici mesi. Una contrazione, peraltro, dovuta anche alla netta flessione di surroghe e sostituzioni dei mutui in essere, attualmente non più convenienti, oltre che alla riduzione delle percentuali sul valore d'acquisto attualmente concesse.

A risentire di più delle attuali condizioni d'acquisto sono pertanto le famiglie monoreddito, i giovani o gli stranieri, alla ricerca di tipologie d'acquisto non più alla loro portata. La domanda proviene attualmente da famiglie e giovani coppie alla ricerca della prima casa, oltre che da professionisti, lavoratori trasferisti, investitori oppure genitori di studenti provenienti dal resto d'Italia (o persone già residenti in zona che acquistano per cambio casa o per avvicinarsi ai familiari), che spesso acquistano in contanti oppure con l'ausilio di un mutuo di basso importo. Piacciono le soluzioni dotate di spazi esterni come balconi e terrazzi, fondamentale la presenza dell'ascensore, mentre i ribassi hanno interessato soprattutto le tipologie più vetuste e prive di certificazione energetica, per le quali gli acquirenti non sono più disposti a spendere le cifre del passato: in precedenza, queste soluzioni erano richieste prevalentemente da immigrati, categoria che, nonostante continui a definire quasi l'11% delle transazioni dell'intera provincia, si trova attualmente in difficoltà per quanto riguarda l'accesso al credito.

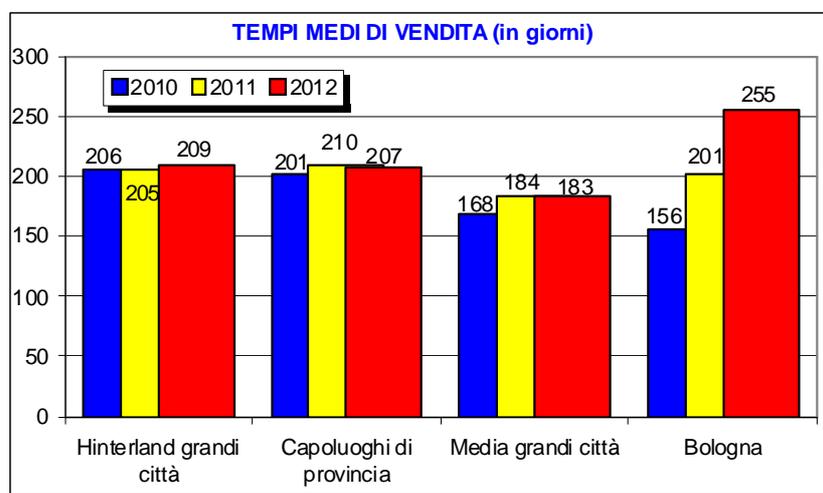
Il 37,9 % di coloro che hanno realizzato un acquisto a Bologna ha un'età compresa tra 35 e 44 anni. Il 30,3% sono persone rientranti nella fascia di età 18-34 anni ed il 13,8% si colloca nella fascia di età compresa tra 45 e 54 anni, a conferma del fatto che attualmente è più facile che ad ottenere un mutuo e ad acquistare siano persone con un lavoro stabile, redditi consolidati e risparmi, a volte ricavati dalla vendita di un'altra casa.

Nonostante una progressiva riduzione delle nuove abitazioni immesse sul mercato, ed un aumento della popolazione potenzialmente in cerca di abitazione, l'elevata disponibilità del patrimonio abitativo tuttora presente sul mercato da un lato, e le difficoltà nel concludere l'acquisto dall'altro, si riflettono inevitabilmente sull'andamento dei prezzi di compravendita: il 2012 mette in evidenza infatti dinamiche ancora negative delle quotazioni immobiliari, peraltro su intensità decisamente più consistenti rispetto a fine 2011.



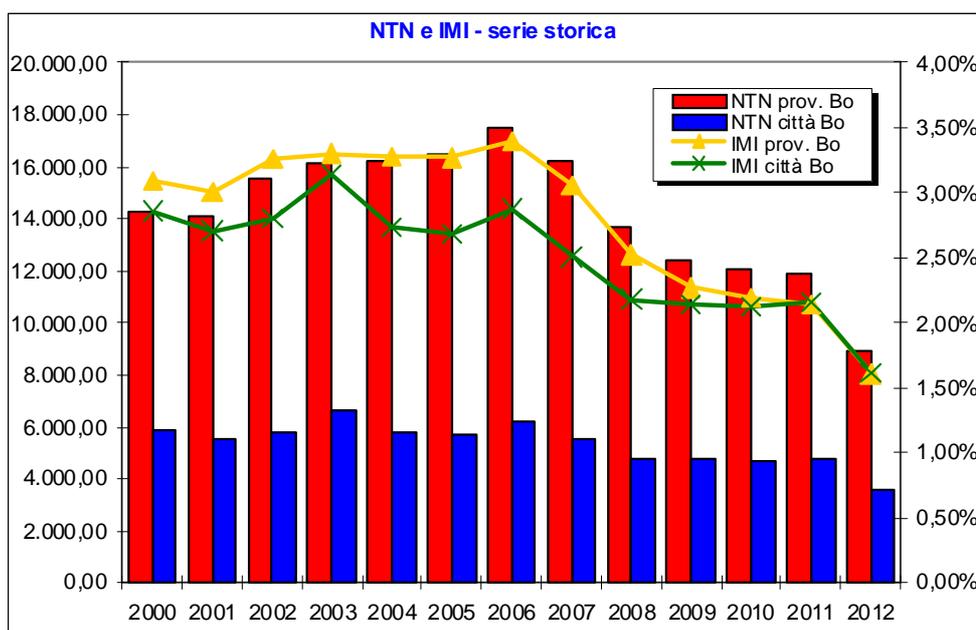
Tutti i più importanti Osservatori immobiliari sono peraltro concordi nel riconoscere che

già la prima parte dell'anno registra una forte discesa dei prezzi (a Bologna pressoché triplicata nei sei mesi), mentre nel secondo semestre la flessione prosegue a ritmi più contenuti, chiudendo comunque l'anno con un sensibile, ulteriore ribasso delle quotazioni immobiliari. I dati pubblicati dal Centro Studi Tecnocasa evidenziano, a titolo esemplificativo, che l'andamento medio dei prezzi nelle Grandi Città, che già a metà anno scende al di sotto della flessione registrata per il 2011 in complesso (-5,4% tra gennaio e giugno), continua la sua discesa anche nella seconda metà del 2012 (-5,1%), assestandosi su un complessivo -10,5% in corso d'anno; anche per il mercato immobiliare bolognese, in forte calo nei primi sei mesi dell'anno (-8,0%, a fronte del -3,7% complessivo registrato nel 2011), non sembrano esserci margini di crescita tra luglio e dicembre, con quotazioni dei prezzi di vendita che nell'ultima parte dell'anno si contraggono ulteriormente (-5,9%), per un complessivo -13,9% che, dopo i timidi segnali di recupero apparsi a fine 2010, conferma invece un biennio in calo con il peggior risultato dal 2000 ad oggi.

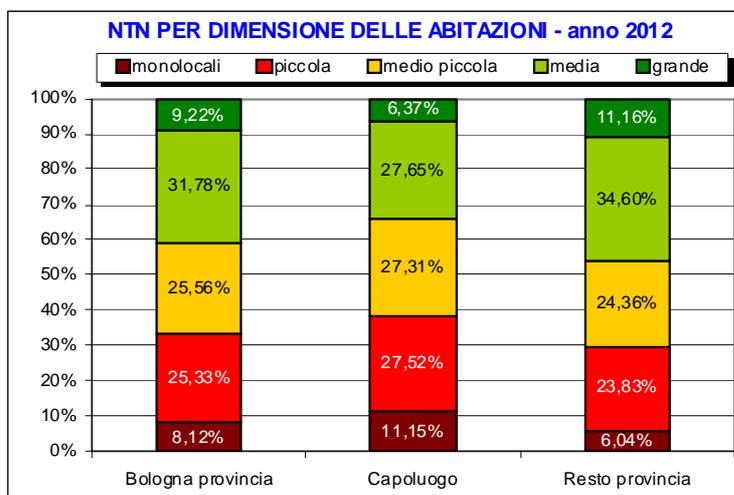


Le difficoltà dei potenziali acquirenti nell'affrontare spese ingenti, soprattutto se legate all'accensione di un mutuo, si riflettono anche sui tempi medi di vendita, che restano in corso d'anno sensibilmente superiori ai periodi pre-crisi: sono gli immobili negli hinterland delle grandi città a richiedere i

tempi maggiori (fino a 209 giorni), mentre nella città di Bologna i tempi di vendita si allungano ad 8/9 mesi di attesa, ovvero 255 giorni medi, un ulteriore mese e mezzo in più rispetto all'anno precedente.



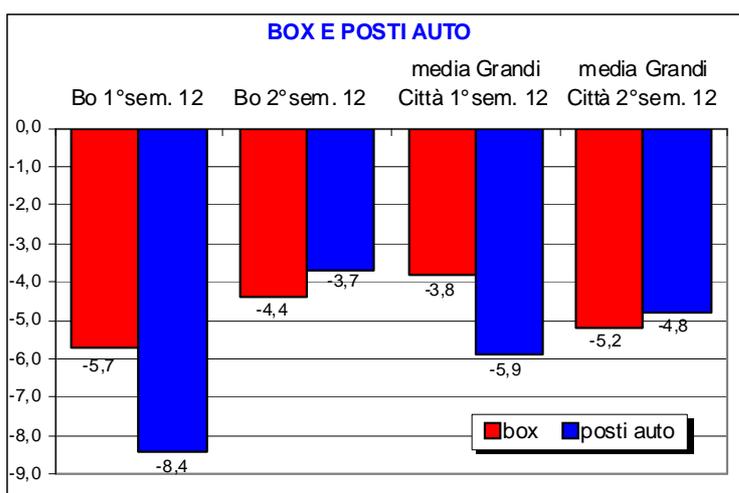
In conseguenza di quanto sopra osservato, il numero delle transazioni residenziali effettuate in provincia di Bologna diminuisce nel corso del 2012 in modo importante, peraltro orientandosi progressivamente verso abitazioni di sempre più piccola dimensione (il 60% delle transazioni non supera le dimensioni medio-piccole): l'indice NTN cala, tra il 2011 ed il 2012, di un ulteriore -24,8% per l'intera provincia, a fronte di un -25,8% registrato a livello nazionale, con una discesa che dal picco di fine 2006 ha portato ad una contrazione complessiva di quasi il 50% delle transazioni provinciali.



Il calo complessivo è il risultato di dinamiche di segno analogo nel capoluogo e nel resto della provincia bolognese: è ancora in peggioramento infatti il numero delle transazioni registrate in provincia (-24,7%), mentre torna negativa, dopo il buon risultato di fine 2011, anche la variazione delle transazioni nella sola città di Bologna, il cui decremento si assesta al -25,0% (influenzata, in particolare, dalla riduzione d'acquisto di abitazioni di piccole dimensioni, in particolare i monolocali, che nella sola città di Bologna rappresentano più dell'11% delle transazioni effettuate, a fronte del solo 6% nel resto della provincia).

Ad indicare un mercato che ancora stenta a trovare un punto d'incontro tra domanda ed offerta immobiliare, anche l'indicatore IMI, ancora in calo di oltre mezzo punto percentuale sia a livello provinciale (1,61%, a fronte del 2,14% di fine 2011), sia nella sola città di Bologna (1,62%, rispetto al 2,16%, peraltro in crescita, dell'anno precedente).

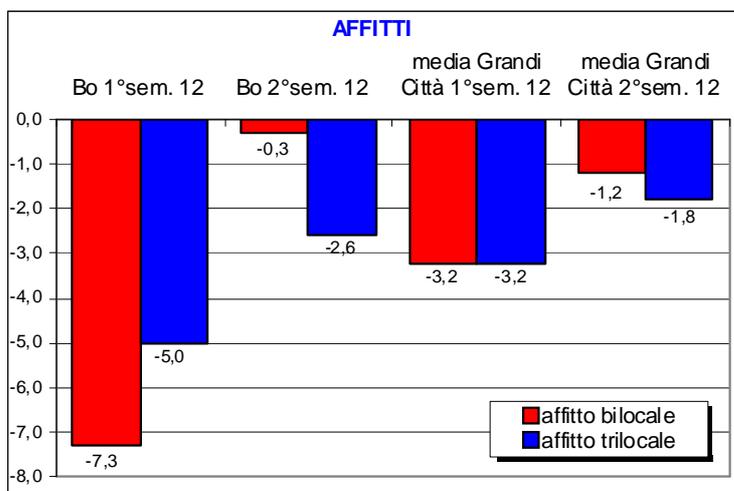
Nel corso del 2012 anche l'andamento dei prezzi di box e posti auto tende ad uniformarsi



al calo generalizzato dei prezzi degli immobili, nonostante nella seconda metà dell'anno la cronica mancanza di parcheggi abbia favorito nella sola città di Bologna una migliore tenuta dei prezzi di questo mercato, considerato un valido investimento alternativo. In corso d'anno invece, sia nella media delle Grandi Città che nella sola città di Bologna, diventano sempre più

numerosi gli acquirenti che decidono di rinunciare all'acquisto di un posto per l'auto, nel tentativo probabilmente di ridurre l'investimento complessivo nell'abitazione, portandone ad una progressiva contrazione dei prezzi, che poco si discostano dalle intensità osservate precedentemente per gli immobili.

Andamento analogo per i canoni mensili di locazione, in forte contrazione a Bologna nella prima parte dell'anno, con un decremento che nel primo semestre oscilla tra il -7,3% per i bilocali ed il -5,0% per i trilocali, a fronte di valori negativi, ma meno importanti, per la media delle Grandi Città (-3,2% circa per entrambe le tipologie). Migliorano leggermente le dinamiche nella seconda parte dell'anno, con contrazioni che rimangono però ancora ampiamente negative. Il mercato degli affitti, che sembrava pertanto avere maggiore tenuta a

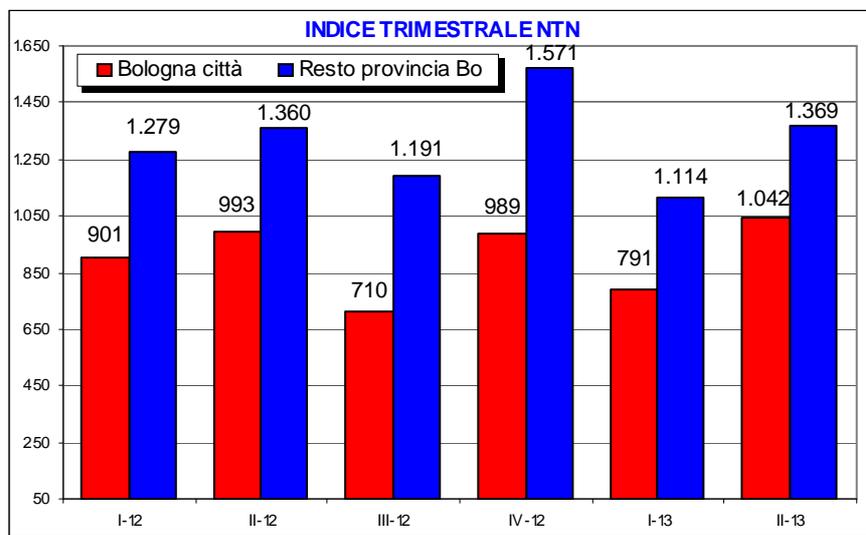


Bologna, alimentato probabilmente dalla presenza degli studenti universitari fuori sede, oltre che dalle fasce di reddito più basse, in difficoltà ad avere accesso al mutuo per l'acquisto di un'abitazione di proprietà, rallenta quindi sensibilmente in corso d'anno, con il progressivo allontanamento di domanda ed offerta locativa: da un lato, la maggiore rigidità dei proprietari degli immobili nell'affittare, con la richiesta di sempre maggiori garanzie sull'affidabilità dell'inquilino e la continuità dei pagamenti dei canoni di locazione, e, dall'altro, la maggiore attenzione dei potenziali locatari, con una ricerca delle soluzioni di più elevata "qualità".

Merita un accenno l'effetto che l'Imu, l'imposta municipale unica sugli immobili entrata in vigore nel 2012, sembra aver avuto sul mercato immobiliare: la nuova imposta sugli immobili, che si è aggiunta, in alcuni casi pesantemente, ai costi di proprietà, sembra comportare infatti un ulteriore impoverimento delle famiglie, sia per l'effetto diretto - il peso della tassa, che tuttavia per la prima casa può essere minimo - sia per l'effetto indiretto sul valore delle case, che sembra invece subire una sensibile riduzione. Questo perché la messa in vendita di una elevata quantità di abitazioni, in particolare le seconde case gravate dalle aliquote più alte, non compensato da un equivalente aumento della domanda (l'Imu riduce, d'altra parte, la propensione all'investimento immobiliare), sembra contribuire in modo importante al crollo delle quotazioni di mercato. D'altro canto, l'applicazione dell'Imu sembra produrre anche effetti benefici, perché rivitalizza il mercato aumentando l'offerta soprattutto degli immobili in affitto: per le seconde case, infatti, il proprietario ha interesse a dare in affitto l'immobile quanto prima, e ciò comporta, in corso d'anno, meno case sfitte ed affitti calmierati (l'aumento del canone richiesto a compensazione della nuova tassazione viene limitato dalla necessità di garantirsi inquilini affidabili e continui).

Le proiezioni di tutti i più autorevoli osservatori immobiliari sembrano confermare che anche il 2013 sarà un anno difficile (Tecnocasa, a titolo esemplificativo, prevede un'oscillazione dei prezzi tra il -3% ed il -5%), in cui il mercato immobiliare risulterà ancora fortemente dipendente dall'evoluzione di fattori esterni ad esso. Potenziali acquirenti e venditori sono tuttora accomunati da un generale disorientamento, dovuto ai numerosi interventi che si susseguono per stabilizzare l'economia italiana, mentre la distanza tra la capacità di spesa (determinata dalle minori possibilità di risparmio da un lato, e dalla stretta sul credito dall'altro) e le richieste dei venditori, sempre più numerosi, continua a determinare una contrazione dei valori immobiliari ed un allungamento delle tempistiche di vendita.

Le più recenti indagini immobiliari sembrano evidenziare peraltro che dopo la lieve ripresa del volume delle compravendite registrata nello ultimo trimestre del 2012, nei primi tre



mesi del 2013 il mercato immobiliare bolognese ha confermato molte delle difficoltà osservate a livello nazionale, svoltando nuovamente su elevati tassi di flessione (-12,2% l'indice NTN rispetto al primo trimestre 2012 per la città di Bologna). Il trend negativo

decelera invece tra aprile e giugno, con un rialzo del volume delle compravendite sia per la città di Bologna (+4,9% la variazione rispetto al secondo trimestre 2012), che per il resto della provincia (+0,7%), per un complessivo -4,8% registrato nell'intera provincia di Bologna nei primi sei mesi del 2013, a fronte di un -11,6% complessivo dell'indice semestrale nazionale.

Peraltro, anche le previsioni sull'andamento dell'occupazione (solitamente buon indicatore del reddito) non consentono di prospettare un incremento significativo della domanda abitativa nel breve periodo: per il 2013 sono previste dalle circa 1800 imprese intervistate con l'indagine Excelsior complessivamente 12.190 assunzioni, escludendo i passaggi diretti di lavoratori già occupati da impresa a impresa e gli interinali (equivalenti a un tasso di entrata del +4,5%), a fronte di 16.010 uscite di lavoratori attualmente alle dipendenze (tasso di uscita: +5,9%), per cui il saldo atteso risulta pari a -3.820 unità (con un tasso di variazione del -1,4%), valore negativo per il secondo anno consecutivo, dopo la leggera ripresa di fine 2011, dovuto prevalentemente ad un tasso di entrata ancora in contrazione rispetto al quinquennio precedente. Anche se è opportuno ricordare che la provincia di Bologna si presenta come una realtà che, come rilevato più volte negli ultimi anni, si avvicina molto ad una situazione di sostanziale piena occupazione, con un tasso di disoccupazione che, nonostante il progressivo peggioramento, a fine anno si assesta ancora attorno al 6,9%, a fronte del 10,7% nazionale.

CAPITOLO 3 – IL SETTORE EDILE

Ancora in forte difficoltà il settore delle costruzioni, che sembra segnare il passo per il terzo anno consecutivo: il saldo di fine 2012 conteggia 188 unità in meno ed un tasso di variazione rispetto a fine 2011 del -1,28%, con 723 iscrizioni, a fronte di 974 cessazioni riscontrate in corso d'anno. Il rallentamento dell'economia, ed in particolare l'importante contrazione di investimenti e redditi, oltre che le distanze sempre più evidenti tra domanda ed offerta del mercato immobiliare, si riflettono prepotentemente sul 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 non trovare ancora spunti di rilancio.

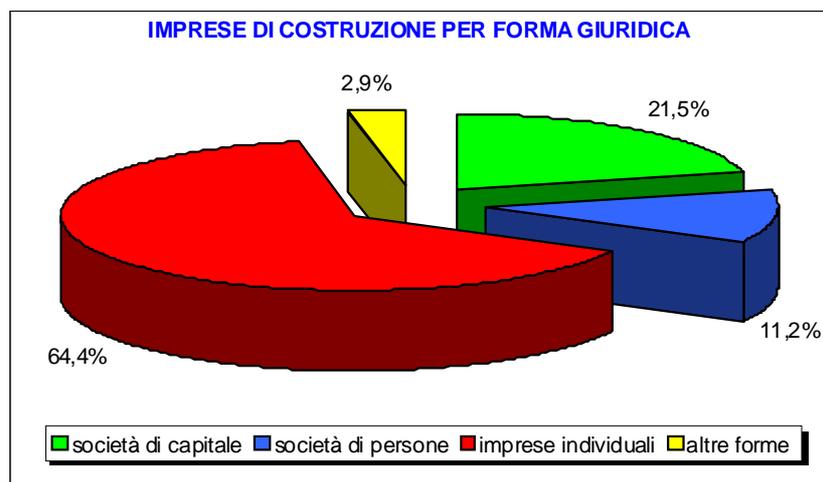
NATALITÀ E MORTALITÀ DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE - ANNO 2012

Sezioni e divisioni attività		Registrate	Attive	Iscritte	Cessate
F	Costruzioni	14.456	13.532	723	974

Stock al 31/12/2011	Saldo annuale	Tasso di crescita rispetto anno precedente
14.644	-188	-1,28%

E' peraltro opportuno ricordare che all'interno del settore delle costruzioni l'iscrizione di una nuova impresa presso il Registro delle Imprese può nascondere, in alcuni casi, un mero passaggio dalla condizione di occupato alle dipendenze a quella di lavoratore autonomo, dovuta alla maggiore convenienza delle imprese a disporre di maestranze autonome anziché alle dipendenze.

L'analisi per forma giuridica mette in luce ancora, a conferma di quanto sopra citato, la netta prevalenza delle imprese individuali, che da sole continuano a definire oltre il 64% delle



imprese operanti nel settore, nonostante un saldo negativo (-171 imprese) che sembra definire la quasi totalità della flessione del comparto, risultato in realtà dell'elevato interscambio tra iscrizioni e cessazioni registrate tra gennaio e dicembre. Seguono a distanza le forme societarie, società di

capitale (che continuano comunque ad aumentare di consistenza, con 27 imprese in più a fine anno) e società di persone (ancora in calo di 50 unità), che definiscono rispettivamente il 22% e l'11% sul totale, mentre solo il 3% opera attraverso altre forme giuridiche.

La rilevante incidenza delle ditte individuali nelle dinamiche del settore edile è sostenuta, peraltro, dall'importante crescita dei titolari di impresa di origine extra comunitaria che operano nel ramo dell'edilizia, aumentati negli ultimi dodici anni del +300%, passando dai 376 di fine 2000 ai 1.507 di fine 2012 (con una ulteriore crescita in corso d'anno, nonostante il calo

generalizzato delle ditte individuali, del +2,7%). Le costruzioni si confermano, dopo il commercio, il settore più rilevante tra i lavoratori indipendenti extra comunitari: da sole raccolgono infatti oltre il 28% circa delle attività create da immigrati, e rappresentano più del 16% delle attività edili in complesso.

TITOLARI EXTRA-UE NEL SETTORE EDILE

	Titolari extra-ue al 31.12.12	Var.% 11/12	Peso%	Totale titolari al 31.12.12	Peso % extra-ue su tot. titolari
F Costruzioni	1.507	2,7%	28,2%	9.312	16,2%

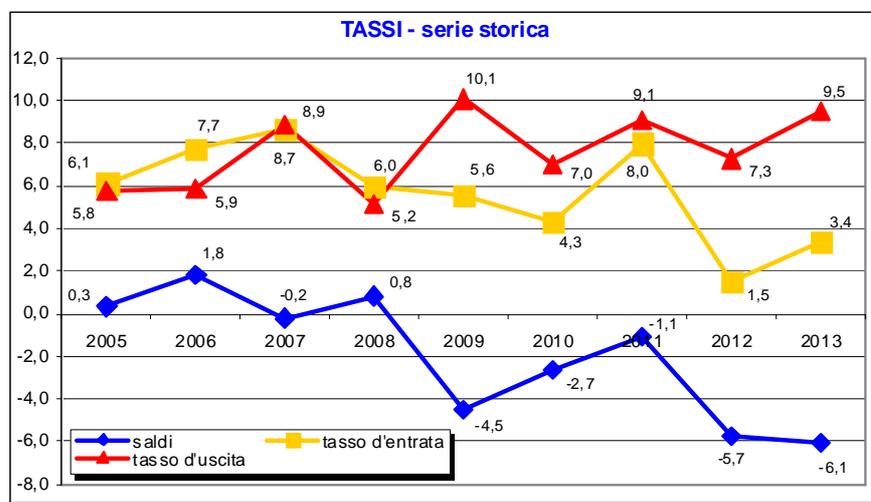
Al fine di valutare il livello occupazionale provinciale, può essere interessante osservare le esigenze professionali che le imprese di costruzioni prevedono di avere nel corso del 2013, rilevate attraverso il Progetto Excelsior, il sistema informativo permanente sulla domanda di lavoro delle imprese con dipendenti delle Camere di Commercio.

MOVIMENTI OCCUPAZIONALI NEL SETTORE EDILE - PREVISIONI PER L'ANNO 2013

	Movimenti previsti nel 2013 (valori assoluti)*			Tassi previsti nel 2013 (valori %)		
	Entrate	Uscite	Saldo	Entrata	Uscita	Saldo
Costruzioni	520	1.460	-940	3,4	9,5	-6,1
TOTALE	12.190	16.010	-3.820	4,5	5,9	-1,4

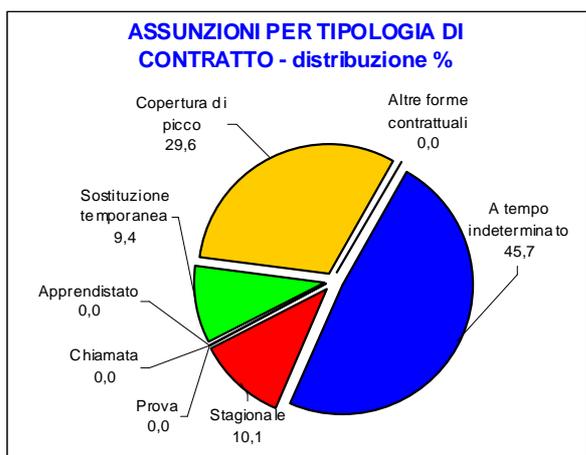
*Valori arrotondati alle decime

Per il 2013 sono previste nel settore delle costruzioni 520 assunzioni, escludendo i passaggi diretti di lavoratori già occupati da impresa a impresa, equivalenti a un tasso di



entrata del +3,4%, più che doppio rispetto a quanto ipotizzato per il 2012, ma inferiore di circa un terzo rispetto al tasso complessivo provinciale; a queste fanno fronte 1.460 uscite di lavoratori attualmente alle dipendenze (tasso di uscita: +9,5%,

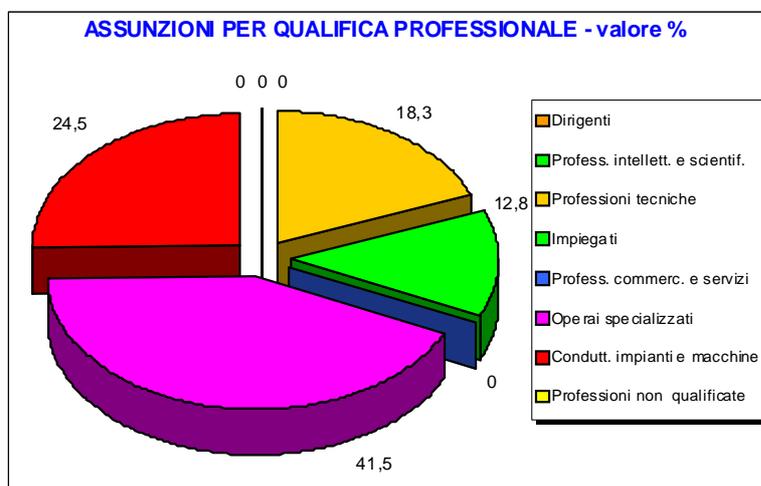
anch'esso decisamente superiore al dato provinciale): il saldo atteso, influenzato dall'elevato numero delle cessazioni previste, non sufficientemente supportate da nuove assunzioni, risulta pertanto negativo (-940 unità, con un tasso di variazione del -6,1%, a fronte di un tasso solo leggermente negativo previsto in complesso). L'analisi dei tassi in serie storica mette in evidenza una inversione di tendenza del tasso d'entrata, che pur rimanendo largamente al di sotto delle medie storiche, si allontana dalle variazioni poco più che nulle di fine 2012, mentre il tasso d'uscita, dopo il rallentamento dell'anno precedente, torna a crescere, rimanendo su intensità di quasi sei punti % superiori al corrispondente tasso d'entrata: il risultato è una variazione del saldo negativa per il quinto anno consecutivo, e peraltro il peggior risultato degli ultimi nove anni.



A conferma di una tendenza in atto ormai da un quadriennio, le imprese prevedono di assumere prevalentemente attraverso i cosiddetti "contratti atipici" (tempo determinato, apprendistato ed altri - 54,3% delle assunzioni), a fronte di un 45,7% (sostanzialmente in linea con quanto osservato nell'anno precedente) assunto con contratti a tempo indeterminato. Dopo l'inversione di tendenza osservata per il 2012, sembra però tornare in linea con l'impostazione storica la scelta della tipologia di

assunzione: tra i nuovi assunti non stagionali, infatti, oltre il 66% è ricercato tra gli operai, in particolare tra gli operai specializzati nel settore e tra il personale non qualificato, per il quale si prevede in seguito un'adeguata formazione.

Diminuisce invece fino quasi a dimezzarsi la ricerca di professioni tecniche ed impiegati. Ridimensionato di circa 20 punti % anche il numero di assunzioni per le quali risulta necessario il possesso di un diploma di scuola superiore, richiesto nel 34% dei casi (a fronte del 54% del 2012), mentre



la laurea sembra necessaria nel settore edile solo in 2 casi su 100, oltre 13 punti % in meno rispetto al dato provinciale complessivo, mentre sembra comunque essere sufficiente la scuola dell'obbligo o una eventuale formazione professionale in oltre 6 nuove assunzioni su 10.

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 di elevata competenza ed esperienza (non a caso oltre il 65% delle assunzioni non stagionali si riferisce a personale già esperto): non è detto pertanto che le assunzioni programmate, e registrate dalla indagine, si possano effettivamente verificare, tanto più che poco meno di un quinto sono considerate dalle imprese di difficile reperimento, a causa, oltre che della tipologia del lavoro proposto, solitamente faticoso e poco attraente, della ridotta presenza delle figure professionali richieste.

La rilevazione sulle forze di lavoro dell'Istat, indagine di natura campionaria a cadenza annuale che copre anche il settore edile, può essere un altro interessante strumento di valutazione del livello occupazionale provinciale. I livelli occupazionali raggiunti nel 2012 nel settore delle costruzioni sembrano in realtà preludere alle tendenze in rallentamento previste successivamente con il Progetto Excelsior, assestandosi attorno alle 21 mila unità in complesso, pari a meno del 5% del totale degli occupati in provincia (oltre due punti % in meno in un triennio), con un decremento in corso d'anno del -9%, ed un calo complessivo del -38%

Le costruzioni in provincia di Bologna - anno 2012
Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna

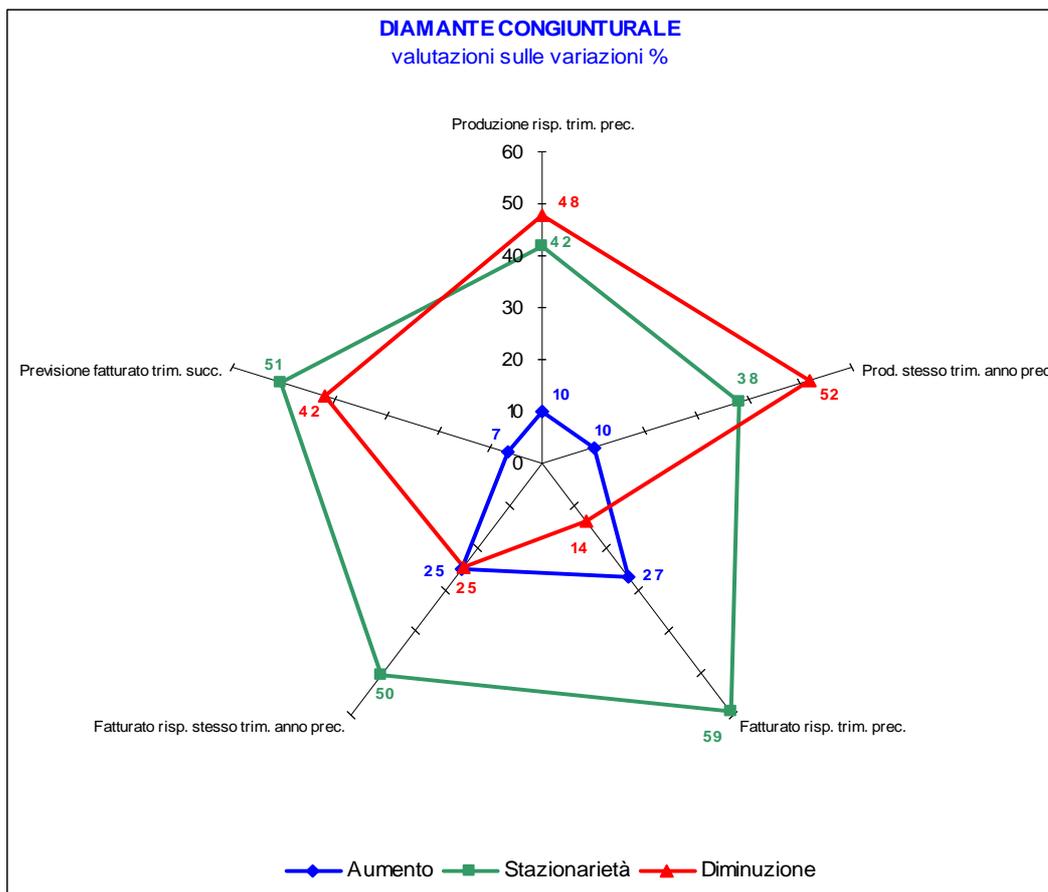
rispetto al picco registrato a fine 2008. In contrazione anche il numero degli occupati alle dipendenze, che si conferma in trend decrescente dopo il buon risultato di fine 2009, con poco più di 11 mila unità a fine 2012, pari al 3,5% sul totale provinciale dei dipendenti.

OCCUPATI PER POSIZIONE NELLA PROFESSIONE ED ATTIVITÀ ECONOMICA

	Occupati in complesso			Occupati alle dipendenze		
	Totale industria	Industria in senso stretto	Costruzioni	Totale industria	Industria in senso stretto	Costruzioni
anno 2004	134.920	110.727	24.193	111.093	97.047	14.046
anno 2005	125.641	104.633	21.008	101.367	88.729	12.638
anno 2006	147.841	120.475	27.366	116.587	101.759	14.828
anno 2007	155.073	122.024	33.049	123.911	105.415	18.496
anno 2008	147.862	114.006	33.856	120.774	102.860	17.914
anno 2009	135.639	104.540	31.099	115.537	96.150	19.387
anno 2010	129.249	103.865	25.384	109.564	93.334	16.230
anno 2011	121.934	98.993	22.941	100.840	88.934	11.906
Anno 2012	117.213	96.346	20.867	97.534	86.113	11.422

CAPITOLO 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.



Sembra migliorare lentamente nel corso del 2012 il settore delle costruzioni, con un tasso di crescita del volume d'affari che si assesta nell'ultimo trimestre dell'anno al +2,5%



(rispetto al 4° trimestre del 2011). Negli ultimi tre mesi del 2011 si era già registrata una leggera inversione di tendenza che, pur conservando dinamiche ampiamente negative, aveva interrotto il trend in progressivo ral-

lentamento che aveva toccato il picco negativo del -18,8% alla fine di settembre: se a dicembre, peraltro, la contrazione era ancora vicina al -10,0% rispetto allo stesso periodo del 2010, a fine marzo tale variazione si era già dimezzata, portando la diminuzione del volume d'affari rispetto al marzo precedente al -4,9%, per poi ridursi ulteriormente nei mesi centrali dell'anno, fino a registrare una dinamica in crescita nell'ultimo trimestre, favorita comunque, in larga parte, dai livelli minimi raggiunti in precedenza, oltre che dalle agevolazioni sulle ristrutturazioni edilizie, e dai primi lavori di ricostruzione dopo il sisma del maggio 2012.

L'opinione predominante è legata comunque ad un punto di svolta ancora lontano: circa la metà degli operatori intervistati ritiene infatti il volume d'affari invariato rispetto allo stesso periodo di un anno addietro, oltre che pressoché stabile rispetto al periodo luglio-settembre, mentre meno ottimistiche ancora sembrano essere le considerazioni relative alla produzione, ritenuta da circa il 50% degli operatori in progressivo calo per tutto il 2012.

Ed anche le prospettive per i primi tre mesi del 2013 sono tutt'altro che ottimistiche: oltre il 42% degli operatori si attende un nuovo calo del volume d'affari, il 51% ne prospetta una sostanziale stabilità, e solo 7 operatori su 100 si spingono ad ipotizzare una possibile inversione di tendenza positiva.

**Definizioni
e
Fonti**

DEFINIZIONI

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 é 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

FONTI

CAPITOLO 1

Elaborazione Unioncamere Emilia Romagna su dati Sitar - Sistema informativo telematico appalti regionale

CAPITOLO 2

Elaborazione Camera di commercio su dati Istat e Progetto Excelsior - Unioncamere, Osservatorio Immobiliare Tecnocasa, Osservatorio Immobiliare Fiaip, Ufficio Studi Gruppo Ubh, Confabitare Bologna e Comune di Bologna

CAPITOLO 3

Elaborazione Camera di commercio su fonte Inail, Movimprese - Infocamere - e Progetto Excelsior - Unioncamere

CAPITOLO 4

Elaborazione Camera di commercio su indagine Unioncamere nazionale