

Il settore delle costruzioni

In uno scenario generale di crescita delle costruzioni, le Marche si collocano in una buona posizione: gli investimenti non hanno subito diminuzioni di rilievo e il numero di imprese edili aumenta ancora. Difficile, per , il reperimento della manodopera.

Le imprese di costruzione e l'occupazione

Il trend di crescita del comparto delle costruzioni in Italia non si ferma. L'incremento registrato nel 2003 è stato dell'1,6%, un dato positivo anche se in leggero rallentamento rispetto agli anni precedenti

(+2,3% nel 2002, +3,7% nel 2001 e +5,9% nel 2000). Secondo l'Osservatorio Congiunturale Ance sull'Industria delle Costruzioni, il 2004 sarà un anno di sviluppo, soprattutto in virtù della riduzione dell'aliquota IVA al 10%. La stima è di una crescita pari al 1,5%. Per quanto riguarda la

nuova Finanziaria, le risorse destinate alle infrastrutture subiranno una pesante contrazione: -13,3% rispetto al 2003.

Tuttavia, ricordiamo che la stessa manovra prevede per il 2005 e il 2006 un'assegnazione rilevante di risorse.

Per quanto riguarda le



Il trend delle costruzioni in Italia

2000	2001	2002	2003	2004
+5,9%	+3,7%	+2,3%	+1,6%	0,9%* / 1,5%**

* se sarà ripristinata l'Iva al 20%.

** se sarà prorogata l'aliquota Iva agevolata al 10%.

Imprese di costruzione nelle Marche

2002	2003	Saldo	Variazione %
19.865	20.556	+ 691	+3,5%

Fonte: Unioncamere.

Marche, le costruzioni saranno uno dei pochi settori determinanti a sostenere la crescita del PIL regionale nel 2004.

Secondo Unioncamere, infatti, il tasso di crescita passerà dallo 0,2 al 2,2% e a determinare tale crescita saranno soprattutto le costruzioni (+2,3%), oltre che i servizi (+2,5%).

Inoltre, se nel 2003 le imprese marchigiane hanno diminuito i loro investimenti del 4,1%, il calo degli investimenti in costruzioni è stato particolarmente contenuto (0,4%) e per il 2004 è previsto un incremento di rilievo, del 2,2%.

Il tasso di crescita delle imprese di costruzione sul totale delle imprese, poi, è particolarmente positivo: dal saldo tra le imprese iscritte e quelle cessate nel 2003 risultano attive 691 imprese in più rispetto allo scorso anno (nate numerose soprattutto nelle province di Ascoli Piceno e Macerata), per un totale di 20.556 imprese registrate e un incremento del 3,5%.

Ne risulta quindi un quadro particolarmente positivo a livello regionale,

che pone delle buone basi per la crescita futura. I risvolti occupazionali di questa situazione potrebbero essere altrettanto buoni. Negli ultimi 5 anni, infatti, il tasso di sviluppo degli occupati nel settore edile è stato doppio rispetto a quello dell'intero sistema economico: il 17,9% contro l'8,1%. E anche i primi nove mesi del 2003 hanno fatto registrare un aumento della occupazione del 4,5%.

Ma nelle Marche si registrano grandi difficoltà nel reperimento della manodopera. I lavoratori in edilizia sono infatti sempre più richiesti, ma difficilmente reperibili.

Il rapporto di Formedil sull'attività di formazione

degli Enti Scuola, facenti capo all'Ance e ad alcune Confederazioni sindacali di categoria, evidenzia la buona capacità del sistema delle Scuole Edili italiane nel saper intercettare la domanda formativa, nonché la sua validità come strumento di inserimento di nuove professionalità nel mercato del lavoro. I dati relativi ai corsi attivati nell'anno 2000/2001 evidenziano che, su un totale di 80 scuole operative a livello italiano e 1.488 corsi attivati, nelle Marche le tre Scuole Edili presenti hanno effettuato 25 corsi, cui hanno partecipato 404 studenti. Di questi, 323, ovvero l'80% dei formati, risulta occupato.

Tuttavia, secondo un rapporto dello scorso ottobre di Unioncamere Marche, se è vero che i muratori sono tra i lavoratori più richiesti dalle imprese marchigiane, è altrettanto vero che sono anche tra i più difficili da trovare. Le aziende edili hanno infatti bisogno di ben 784 muratori, ma denunciano una grande difficoltà nel loro reperimento, tanto da ipotizzare che riusciranno a trovarne solo un quarto. La difficoltà di trovare le persone necessarie al sistema produttivo marchigiano,

Edilizia nelle Marche

	1998	1999	2000	2001
Fabbricati residenziali				
Concessioni rilasciate	3.707	4.155	4.124	4.473
Volumetria nuove costruzioni mc	1.534.317	1.781.589	2.026.763	1.962.579
Volumetria per ampliamenti mc	244.089	148.103	129.841	126.188
Fabbricati non residenziali				
Concessioni rilasciate	449	396	414	420
Volumetria nuove costruzioni mc	2.224.052	3.192.235	3.349.725	4.048.818
Volumetria per ampliamenti mc	1.103.901	1.161.089	1.539.188	832.754

Dati: Istat.

Opere pubbliche 2000

	Lavori iniziati	Lavori eseguiti
Rilizia		
Residenziale	9.869	8.876
Non residenziale	64.312	60.469
Totale	74.181	69.344
Genio civile		
Infrastrutture di trasporto	62.595	48.523
Condotte, linee di comunicazione ed elettriche	56.300	59.272
Opere complesse sul sito industriale	2.462	2.587
Altre opere di ingegneria civile	11.101	11.892
Totale	132.458	122.275
Totale	206.639	191.619

Dati: Istat.
Valori in migliaia di euro.

recita il rapporto, non dipende solo da un insufficiente livello di qualificazione, ma anche dalla loro scarsità numerica.

Un dato che pone le questioni della formazione dei lavoratori marchigiani e della necessità di una connessione sempre più stretta tra aziende, scuola, enti formativi e istituzioni per preparare qualifiche professionali idonee a un immediato inserimento sul mercato del lavoro.

Il valore delle costruzioni

Riguardo al settore edile, le informazioni più aggiornate, disaggregate per regione, sono quelle di fonte Istat e sono relative all'anno 2001. Dagli ultimi rapporti emerge ancora il ruolo di sostegno dell'economia svolto dall'attività di costruzioni, nelle Marche come nell'Italia intera. La caduta dei tassi di interesse sui mutui immobiliari e le agevolazioni fiscali sulle opere di ristrutturazione, come sempre accade, anche nella regione analizzata hanno svolto un'azione di stimolo del comparto. Ecco la situazione

nel dettaglio.

licenze: nel 2001 ne sono state rilasciate complessivamente 4.893, di cui 4.473 per la costruzione di fabbricati residenziali, che rappresentano il 2,65% di quelle rilasciate in tutta Italia, contro le 3.707 del 1998. L'andamento dal 1998 al 2001 è stato contrassegnato da una crescita costante, particolarmente marcata tra il 1998 e il 1999 e tra il 2000 e il 2001. Per quanto riguarda la costruzione di fabbricati non residenziali, invece, nel 2001 sono state rilasciate 420 licenze, che rappresentano il 2,5% di quelle rilasciate in tutta Italia (2.505 nel 1997); a questo riguardo il trend nell'arco temporale considerato è stato altalenante:

nel 1999, rispetto all'anno precedente, il numero di concessioni rilasciate è fortemente diminuito, passando da 449 a 396, per poi risalire gradatamente ai valori del 2001, senza per tornare a eguagliare il valore di inizio periodo.

volumetrie: nel 2001 sono stati realizzati complessivamente nelle Marche quasi 7 milioni di metri cubi di fabbricati, contro i 5 milioni del 1998. I fabbricati non residenziali sono naturalmente quelli che ne hanno assorbito la maggiore quota, quasi 5 milioni di metri cubi contro i 2 dei fabbricati non residenziali. Inoltre, dei 7 milioni di metri cubi totali, il 14% ha riguardato ampliamenti di edifici preesistenti. Rispetto agli anni precedenti, l'analisi delle volumetrie rileva, per il settore non residenziale, un trend di costante crescita, particolarmente accentuato nell'ultimo anno considerato; per il settore residenziale, invece, la crescita sembra essersi stabilizzata: proprio nell'ultimo anno, infatti, si è registrata una lieve diminuzione delle volumetrie realizzate.

Le Opere Pubbliche

Valore del mercato immobiliare milioni di euro

Settore	2002	2003*	Var% 2003/2002**
Residenziale	79.000	84.550	7,0
Turistico	2.400	2.600	8,3
Terziario/Uffici	5.500	5.930	7,8
Industriale	3.900	4.100	5,1
Commerciale	5.800	6.150	6,0
Totale	96.600	103.330	7,0

* stima; ** previsione
Dati: Scenari Immobiliari.

Secondo la Manovra di Finanza Pubblica, nel 2004 i fondi destinati alle infrastrutture in Italia caleranno in modo rilevante: l'importo dei finanziamenti sarà infatti pari a 20.434 milioni di euro contro i 22.929 del 2003: una riduzione del 10,9% in valori correnti e del 13,3% in termini reali. I maggiori tagli negli stanziamenti riguardano l'Anas (-500 milioni), le aree depresse (-1.300 milioni) e le ferrovie (-1.000 milioni).

Ma ricordiamo ancora una volta che per il 2005 e 2006 la stessa manovra prevede una rilevante assegnazione di risorse.

Se questa è la situazione italiana, per il dettaglio regionale è necessario riferirci ai dati di fonte Istat, che in questo caso ci supporta con le rilevazioni del 2000, fornendoci i dati relativi sia al valore delle opere avviate che al valore delle opere eseguite.

Per quanto riguarda le opere avviate, nelle Marche nel 2000 sono iniziati lavori pubblici per un valore complessivo di 206,6 milioni di euro (14.207 milioni in tutta Italia). Gli investimenti complessivi sono stati pari, in termini relativi, a 140 euro per abitante (252 a livello italiano). Rapportando il valore delle opere pubbliche avviate e la superficie territoriale della regione, risulta che nel 2000 nelle Marche sono partiti lavori per 21.300 euro per chilometro quadrato, contro una media di 47.000 a livello nazionale.

Andando ad analizzare il singolo settore del Genio Civile (escludendo quindi

	Var. % nominali	Var. % reali
Uffici	+24,4	+12,6
Negozi	+21,7	+10,1
Capannoni industriali	+23,9	+12,1
Abitazioni nuove (Media 13 città intermedie)	+25,3	+13,4
Ancona	25,8	13,9

Fonte: Nomisma.
(Variazione % febbraio 2003 febbraio 1999).

l'edilizia residenziale e non), emerge che nelle Marche sono stati avviati lavori per 132,4 milioni di euro (quasi la metà dei quali destinati a infrastrutture di trasporto), pari a 89 euro per abitante e a 13.624 per chilometro quadrato. Poco, se consideriamo che a livello italiano il valore delle opere avviate è stato pari a 11.130,4 milioni di euro, 197 per abitante e 36.936 per chilometro quadrato.

Analizzando il valore delle opere eseguite, allo stesso modo, emerge che nelle Marche nel 2000 sono stati compiuti complessivamente lavori per 191,6 milioni di euro (10.124,3 in Italia), pari, in termini relativi, a 129 euro per abitante (179,8 a livello italiano) e 19.766 euro per chilometro quadrato (33.597 a livello italiano).

Le Marche si collocano infatti al sedicesimo posto nella graduatoria delle regioni italiane per valore delle opere iniziate e al quindicesimo per quello delle opere eseguite.

Il mercato immobiliare

Il trend di crescita che contraddistingue il mercato immobiliare italiano ormai da sei anni non si è interrotto nemmeno nei primi quattro mesi del 2004.

A sostenerlo è il I

Rapporto sul Mercato Immobiliare 2004 di Nomisma che individua anche il propellente di questo andamento: da un lato i tassi di interesse reali, mai tanto bassi da decenni (nel 2003 sono stati erogati mutui per 42 miliardi di euro, +14% rispetto al 2002); dall'altro lato, la maggiore fiducia nel mattone dimostrata dagli italiani in un momento di scandali finanziari e venti di guerra.

Il fatturato complessivo del mercato immobiliare nel 2003 è stato pari a 103 miliardi di euro, con un incremento del 7% sul 2002.

Teniamo conto per del fatto che l'aumento del prezzo degli immobili, cresciuti mediamente del 7,2% durante lo scorso anno (addirittura del 10,2% nel caso degli immobili residenziali nelle grandi aree urbane), ha contribuito notevolmente a innalzare tale valore.

Se il quadro nazionale è dunque caratterizzato da una crescita di volumi e di valori, ma anche da una crescita in termini qualitativi, le Marche, regione in cui solitamente la città di Ancona è nel novero di quelle costantemente monitorate da Nomisma, non si discostano da questo quadro.

Ancona, insieme alle

altre 12 città intermedie italiane (con un analogo numero di abitanti) ha visto salire i prezzi delle abitazioni nuove del 6,3%, quelli delle abitazioni usate del 6,7% e i canoni del 7%, anche se è da sottolineare una maggiore dinamicità delle localizzazioni periferiche. Per quanto riguarda la tipologia di abitazioni richieste, vediamo che, se la tendenza generale va verso immobili nuovi o usati, le domande di abitazioni da ristrutturare nelle Marche sono rilevanti.

Riguardo agli uffici, il comparto direzionale ha mostrato andamenti stabili: domanda, offerta e numero di compravendite nelle 13 città intermedie sono rimasti invariati, a eccezione di Ancona, l'unica città, insieme a Parma e Perugia, in cui ci sono stati segnali di deciso dinamismo.

