

Il settore delle costruzioni

La crescita delle costruzioni non trova ostacoli anche se in Liguria gli interventi prioritari riguardano soprattutto le infrastrutture. Bene anche l'edilizia residenziale ed estremamente positivi i risvolti occupazionali, indotti dal maggior dinamismo delle imprese.



Gli investimenti in Italia

Nell'incerto contesto economico italiano la crescita del Prodotto interno lordo per l'anno in corso sarà presumibilmente dell'1,2% (0,4% nel 2003) il settore delle costruzioni continua a dimostrarsi uno dei più dinamici, tanto che circa l'80%

dell'aumento del Pil dell'anno appena trascorso si deve proprio a questo settore.

Secondo l'Istat nel 2003 gli investimenti nel comparto sono aumentati dell'1,8% in termini reali (del 3,3% nel 2002) e l'ultimo rapporto dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili dello scorso maggio sottolinea che questo

sarà il sesto anno di crescita, al termine del quale gli investimenti saranno saliti dell'1,5%, dato ancora positivo anche se in leggero rallentamento rispetto alla performance dello scorso anno.

Le costruzioni, insomma, continuano a creare ricchezza e a giocare un

ruolo decisivo nel complesso dell'economia italiana.

Lo dimostra il confronto tra la crescita del Pil nell'ultimo quinquennio: se quello complessivo del Paese ha fatto segnare un incremento del 7,2%, quello delle costruzioni è cresciuto del 17,6%.

Come si è spesso sottolineato a sostenere la crescita di questi anni, compreso il 2003, sono state le Opere pubbliche che hanno svolto un ruolo decisivo, mentre l'edilizia residenziale ha registrato un lieve incremento e quella non residenziale una modestissima crescita.

Ma vediamo nel dettaglio quali sono state le performance dei singoli comparti.

Opere Pubbliche

Nel 2003 gli investimenti sono cresciuti in quantità del 2,5%, 1,5 punti percentuali in più rispetto al 2002, ma ancora del 17,5% inferiori ai livelli di attività del 1990. A sostenere la crescita, ribadisce Ance, l'aumento delle risorse stanziare in bilancio dallo Stato per le infrastrutture alla fine degli anni Novanta e trasferite in gran parte agli enti decentrate di spesa, che manifestano gli effetti economici sul mercato con un certo ritardo temporale rispetto allo stanziamento iniziale. A ciò si aggiunge la maggiore propensione delle pubbliche amministrazioni ad attivare le risorse disponibili. Ma se nel 2003 il valore delle gare bandite a livello nazionale è cresciuto del 55% rispetto al 2002, il numero di lavori posti in gara è salito solo del 3%. La spiegazione di questo gap

precedente	Variazione % in quantità rispetto all'a	
	Investimenti in costruzioni	Pil
1999	2,6	1,7
2000	5,9	3,0
2001	3,0	1,8
2002	3,3	0,4
2003	1,8	0,3
2003/1998	17,6	7,2

Elaborazione Ance su Conti economici nazionali Sec 95.

	Variazione % in quantità rispetto all'anno precedente (valori reali)		
	2002	2003	2004
Investimenti Italia	3,3	1,8	1,5
Abitazioni	4,4	2,3	1,2
nuovo*	6,0	3,1	0,8
manutenzione straordinaria*	3,0	1,5	1,5
Altre costruzioni	1,9	1,3	2,0
destinate ad attività economiche	2,5	0,5	1,0
OP	1,0	2,5	3,5

previsioni Ance; * stime Ance su Conti economici nazionali Sec 95.
Fonte: Elaborazione Ance su dati Istat.

tra valore e numero di bandi si colloca nella messa in gara nel corso dello scorso anno dei primi maxi appalti delle opere della Legge Coiattivo, i cui effetti sui livelli produttivi inizieranno a mostrarsi nel corso dei prossimi anni, protrandosi poi nel tempo.

Edilizia residenziale.

Gli investimenti in abitazioni nel 2003 sono cresciuti in quantità del 2,3%, grazie all'aumento stimato dall'Ance della nuova produzione (3,1%) e degli interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo (1,5%). Le imprese hanno cavalcato l'ondata della domanda di immobili residenziali accelerando la realizzazione degli interventi di nuova edilizia abitativa.

Secondo un'indagine condotta dall'Associazione

presso le imprese, il 42% di esse giudica in crescita la domanda delle famiglie per l'acquisto della casa di proprietà, il 48% propende per la stazionarietà e solo un 12% ritiene che la domanda sia in flessione.

Sul versante delle ristrutturazioni, nel 2003 ha avuto un ulteriore impatto positivo la proroga delle agevolazioni del 36% sull'acquisto di unità abitative situate in fabbricati ristrutturati dalle imprese.

Edilizia non residenziale

Gli investimenti in immobili strumentali destinati ad attività produttive nel 2003 hanno segnato una crescita molto modesta, pari solo allo 0,5%, per l'effetto negativo del rallentamento generale dell'economia, ma anche per l'anticipazione al 2002 di molti

programmi di investimento, per usufruire delle agevolazioni previste dalla Tremonti bis.

Dall'indagine dell'Osservatorio Congiunturale Ance emerge che la domanda da parte del settore agricolo è calata del 19%, quella del settore del credito del 17% e quella del settore industriale del 6%, mentre nei settori alberghiero, commerciale e dei servizi si è verificato un aumento tra il 4 e il 5%.

Le OO.PP. trainano la Liguria

Se quella sopra descritta è la situazione complessiva del comparto delle costruzioni in Italia, per quanto riguarda la Liguria la carne al fuoco per il futuro è tanta, in particolare per quanto riguarda le infrastrutture e i piani di intervento e di recupero. La Liguria è stata una delle prime regioni a sottoscrivere l'intesa generale quadro con il Governo in materia di grandi infrastrutture; nel settembre 2002 nell'ambito della Legge Obiettivo è stato approvato il tracciato del Terzo valico dei Giovi, la nuova linea ferroviaria ad alta velocità da Genova al Piemonte, con connessione per Torino e Milano, che collegherà Genova al capoluogo lombardo in 40 minuti, il cui progetto definitivo è in fase di ultimazione (54 km di cui 39 in galleria, per un ammontare previsto della spesa di 4.719 milioni di euro (conclusione lavori: 2011). Alcuni interventi sul nodo ferroviario di Genova sono già stati avviati e da poco si sono aperti i cantieri del penultimo lotto del raddoppio della linea

Edilizia nelle Liguria				
	1998	1999	2000	2001
Fabbricati residenziali				
Concessioni rilasciate	303	354	424	398
Voluntaria nuove costruzioni mc	362.459	540.311	476.183	566.575
Voluntaria per ampliamenti mc	72.565	80.461	86.040	89.836
Fabbricati non residenziali				
Concessioni rilasciate	204	200	241	209
Voluntaria nuove costruzioni mc	418.307	597.927	774.122	500.879
Voluntaria per ampliamenti mc	111.148	127.384	87.985	114.797

Dati: Istat.

Il valore delle Opere Pubbliche Liguria 2000		
	Lavori iniziati	Lavori eseguiti
Edilizia		
Residenziale	13.596	21.621
Non residenziale	108.422	67.000
Totale	122.018	88.621
Genio civile		
Infrastrutture di trasporto	109.038	149.152
Condotte, linee di comunicazione ed elettriche	54.932	56.655
Opere complesse sul sito industriale	234.473	231.516
Altre opere di ingegneria civile	14.747	9.525
Totale	413.191	446.848
Totale	535.209	535.469

Dati: Istat.
Valori in migliaia di euro.

Genova-Ventimiglia tra San Lorenzo a Mare e Andora, mentre si stanno definendo gli ultimi dettagli dell'ultimo lotto da Andora a Finale Ligure, che presto sarà trasmesso per l'approvazione al Ministero delle Infrastrutture. Così ha sottolineato recentemente Sandro Biasotti, Presidente della regione Liguria, facendo il punto sullo stato dei lavori più urgenti che la rete di trasporto ligure richiede.

Oltre ad essi occorre ricordare la bretella di Levante, per la quale entro la fine dell'anno dovrebbe essere pronto il progetto preliminare, che nel 2010 collegherà l'autostrada Genova-Sestri Levante, nel tratto fra Rapallo e Chiavari, e la Genova-Milano già oltre

l'Appennino, per allentare la pressione sul nodo genovese e decongestionarlo dal traffico che lo attanaglia quotidianamente. Il dinamismo che caratterizzerà gli anni a venire avrà delle importanti ripercussioni sul mercato immobiliare. Milano a tiro quasi più di metropolitana che di treno e l'ulteriore progetto di riqualificazione di Genova targato Renzo Piano fanno pensare a un innalzamento del valore degli immobili che sarà cominciando già a farsi sentire soprattutto a Genova, che dispone di un patrimonio abitativo non del tutto sfruttato, vista la sua caduta demografica, di un centro storico in fase di risanamento e di una serie di condizioni climatiche e ambientali molto

gradite dall'utenza milanese, che potrebbero portare a una nuova capacità di attrazione della città e quindi a nuovi residenti e soprattutto a nuovi centri direzionali.

Il valore delle costruzioni

Sono i dati di fonte Istat a supportarci nell'analisi delle concessioni edilizie e delle volumetrie costruite ed oggetto di ristrutturazioni in Liguria. Si tratta di dati particolarmente dettagliati e che, pur fermandosi al 2001, ci consentono di individuare i trend del settore.

licenze: in Liguria dal 1998 al 2001 sono state rilasciate complessivamente 1.973 licenze di edificazione, 1.119 delle quali per fabbricati residenziali e 854 per fabbricati non residenziali. Per entrambe le tipologie di immobili l'anno che si è chiuso con il maggiore numero di licenze è stato il 2000: nel caso degli immobili residenziali si è passati dalle 303 licenze dal 1998 alle 354 del 1999 fino alle 424 del 2000, per ridiscendere nel 2001 a 398. Per quanto riguarda invece i fabbricati destinati a uso non residenziale (ovvero ai settori agricolo, industriale, artigianale, turistico, commerciale, delle comunicazioni, del credito e

Occupati in Liguria - 2002

	Totale	Industria Costruzioni	% su totale occupati
Genova	343.473	22.000	6,4
Imperia	83.019	8.000	9,6
La Spezia	77.820	10.000	9,4
Savona	105.816	5.000	6,4
Liguria	610.128	46.000	7,5

Fonte: Istat.

delle assicurazioni) a eccezione del 2000, in cui si è raggiunto il picco di 241 licenze, in tutti gli altri anni sono state rilasciate da 200 a 209. In merito alla destinazione d'uso degli immobili non residenziali per cui si è chiesta in questi quattro anni la licenza di costruzione, a prevalere è sempre quella relativa all'agricoltura: 369 licenze hanno riguardato questo settore, seguito, ma a distanza, da industria e artigianato con 97.

volumetrie: nell'arco di tempo considerato, le volumetrie realizzate ex novo nei due settori di riferimento hanno raggiunto quota 4.803.338 metri cubi, di cui quasi 1,5 milioni riguardanti immobili a uso abitativo. L'anno in cui si è raggiunto il valore massimo delle volumetrie concesse nel settore dei fabbricati non residenziali nuovi coincide con quello in cui sono state rilasciate più concessioni, il

2000, mentre nel settore degli immobili abitativi, la migliore performance si è avuta nel 2001. Per quanto riguarda invece le volumetrie per ampliamenti, il 2001 è l'anno del picco nel caso dei fabbricati residenziali e il 1999 nel caso di quelli non residenziali. Analizzando la destinazione d'uso delle volumetrie non residenziali realizzate dal 1998 al 2001, il settore industria/artigianato è quello prevalente, con 1.200.745 metri cubi, seguito dal settore degli immobili commerciali e turistici con 451.630.

Imprese e occupazione

Naturalmente tutto ci avrà anche delle ripercussioni positive sull'occupazione. A livello italiano nel solo 2003 l'industria delle costruzioni ha dato lavoro a 1.840.000 addetti, facendo segnare un aumento del 3,5% dei livelli di occupazione del settore, dato più che triplo rispetto a quello riferito all'intero sistema economico (+17,2% dal 1998 a fronte di un aumento medio dei livelli occupazionali in Italia del 7,9%). Anche nei primi tre mesi del 2004 il trend ha proseguito la sua crescita, con un incremento del 3,2% degli addetti al settore edile, contro un +0,8% dei livelli occupazionali complessivi

Consistenza delle imprese di costruzioni

imprese	Imprese	Imprese	Var %	di cui	
	attive 2001	attive 2002		2002/2001	artigiane
Genova	9.938	10.221	2,8	8.295	15,1
Imperia	3.144	3.405	8,3	2.992	14,2
La Spezia	2.423	2.523	4,1	1.998	14,1
Savona	4.290	4.454	3,8	3.798	16,0
Liguria	19.795	20.603	4,1	17.083	15,2

Fonte: Camere di Commercio Registro imprese. Dati 2002.

Genova: Prezzi medi di compravendita e variazioni percentuali

Abitazioni nuove				Uffici			
Zone	Prezzi (e al mq)	Var. % semestrali	Var. % annuali	Zone	Prezzi (e al mq)	Var. % semestrali	Var. % annuali
Pregio	3.563	5,3	10,3	Centro	2.085	6,1	10,5
Centro	2.391	8,1	15,0	Semicentro	1.591	4,8	9,6
Semicentro	1.752	7,5	15,1	Periferia tezz.	1.462	5,0	10,2
Periferia	1.248	6,2	11,5	Periferia	995	4,6	8,4
Media	1.689	6,8	12,9	Media	1.272	4,9	9,3

Negozi				Capannoni	
Zone	Prezzi (e al mq)	Var. % semestrali	Var. % annuali	Prezzi (e al mq)	
Centro	3.682	3,1	7,0	500 mq	948
Semicentro	2.037	3,6	6,4	1.000 mq	791
Periferia	1.187	3,3	7,2	3.000 mq	606
Media	1.786	3,4	6,9	Media	782

Fonte: Nomisma.

nazionali. In Liguria nel 2002 erano attivi 46.000 addetti nel settore edile, il 7,5% degli occupati, cresciuti rispetto all'anno precedente addirittura del 9,7%. Tali addetti operano in seno a 20.603 imprese di costruzioni, pari al 15,2% delle imprese liguri, cresciute di oltre 4 punti percentuali rispetto all'anno precedente.

Il mercato immobiliare

Una recente analisi su dati Banca d'Italia e Istat, curata dall'Università Bocconi per conto di Unicredit Banca per



la Casa, ha messo in risalto che la ragione principale dell'ormai nota ampiezza dell'esposizione degli italiani nei confronti del sistema bancario è l'acquisto di una casa. Tale esposizione è aumentata negli ultimi tre anni ben del 50%, complici i bassi tassi di interesse che inducono sempre più all'accensione di un mutuo.

Nel triennio 2000/03 i mutui erogati in Italia sono aumentati di oltre il 47%; nel solo 2003 l'incremento è stato del 21,4%, per un totale di quasi 43 milioni di euro, e per l'anno in corso si prevede un ulteriore incremento del 10%.

Di riflesso, le abitazioni compravendute nel 2003 sono state circa 900.000, +5,9% rispetto al 2002, ma è interessante notare quali sono le motivazioni che hanno indotto all'acquisto: come evidenzia il rapporto, è scesa la quota di acquisti di prime case, passata dal 36,7 al 31,6%, ed è aumentata la quota di chi ha acquistato seconde case, salita dal 12,9 al 14,1%. Fermo restando che grande responsabile del boom resta la scelta del

mattone come forma di investimento.

Secondo il rapporto di maggio di Scenari Immobiliari, proprio la voglia di mattone corre senza trovare dighe e l'Italia cresce più di molti altri Paesi europei. Il trend nel settore residenziale, sempre in crescita, ha fatto registrare nel 2003 un incremento del 7% sull'anno precedente e si stima un aumento del fatturato 2004 del 4,8%, raggiungendo quota 88,6 miliardi di euro, aumento a cui contribuirà per l'incremento atteso dei prezzi delle abitazioni (+5,5% stimato). Il mercato del residenziale turistico si conferma in crescita anche per Scenari Immobiliari: a fine anno dovrebbe superare i 2,8 miliardi con un incremento quasi del 10% sul 2003. Bene anche i segmenti terziario, commerciale e in particolare logistico, che continueranno ad attrarre capitali stranieri.

Da notare l'opinione contrastante di Tecnoborsa, la società consortile di emanazione camerale per lo sviluppo dell'economia immobiliare italiana, che fotografa un trend discendente per il 2004 per quanto riguarda acquisto, vendita e affitto di abitazioni: dalle interviste effettuate da Tecnoborsa-Eurisko emerge infatti che solo il 13,2% delle famiglie ha intenzione di effettuare almeno una transazione immobiliare, contro il 25% del 2002.

Novità poi sul fronte della vendita di immobili: il 26,3% di chi vende lo fa per bisogno di liquidità.

Scendendo nello specifico della regione analizzata in questo dossier,

disponiamo di dati dettagliati di fonte Nomisma riguardanti Genova: il 2003 si è chiuso senza modifiche sostanziali al trend evidenziato negli ultimi anni: le transazioni sono rimaste stabili, mentre sono invece perseguiti in generale e sostanziale aumento tutti i valori di compravendita e locazione, con variazioni superiori alla media in corrispondenza dei comparti residenziali e direzionali. In termini assoluti, le quotazioni continuano a rimanere ben al di sotto della media dei tredici grandi centri urbani.

Tra i progetti più rilevanti promossi dal Comune di Genova sono da segnalare: la realizzazione di un tecnopolo nella zona dell'aeroporto e della collina degli Erzelli che ospiterà edifici tecnologici, uffici e laboratori destinati alle aziende, centri di ricerca, strutture ricettive e servizi, oltre che un campus universitario e residenze, nonché lo sviluppo del waterfront con la realizzazione di un museo, della nuova sede di ingegneria e di un polo per il tempo libero.

