

# Il settore delle costruzioni

Come nel resto d'Italia, anche in Abruzzo e Molise, l'edilizia appare in buona salute. Incrementi nei comparti del residenziale e delle Opere Pubbliche in Abruzzo, mentre nel Molise dati contrastanti, ma comunque positivi. Forte la domanda di abitazioni in entrambe le regioni.

## Gli investimenti in Italia

L'ultimo Rapporto Congiunturale di Prometeia dello scorso giugno non fa che ribadire ciò che ormai da molto tempo da ogni parte si continua a sostenere: le costruzioni sono il volano dell'economia nazionale, il punto fermo attorno al quale ormai da alcuni anni si ancora l'intera economia italiana. L'edilizia ha rappresentato e tuttora rappresenta un sostegno per lo sviluppo, e risalta sugli altri settori a causa della grande debolezza del ciclo complessivo dell'economia italiana e in particolare del manifatturiero. Benefici fiscali, incentivi per la ristrutturazione delle abitazioni, Tremonti bis e riduzione della tassazione sulle transazioni relative a terreni edificabili hanno sostenuto il trend crescente del comparto immobiliare. Itat segnala che nel 2003 gli investimenti sono aumentati dell'1,8% in termini reali (del 3,3% nel 2002); l'ultimo

rapporto ANCE di maggio sottolinea poi che quello in corso sarà il sesto anno di crescita consecutiva, al termine del quale gli investimenti avranno registrato un aumento ulteriore dell'1,5%. Le costruzioni, in definitiva, continuano a creare ricchezza, come si evince dal confronto tra la crescita del Pil complessivo del Paese e quello delle costruzioni negli ultimi cinque anni: 7,2% nel primo caso, 17,6% nel secondo.

A fare la parte del leone, anche nel 2003, sono state le

Opere Pubbliche, mentre il residenziale ha registrato un lieve incremento e il non residenziale una crescita modesta. Ecco il dettaglio secondo Prometeia e ANCE, cominciando proprio da quest'ultimo comparto.

### Opere Pubbliche

Gli appalti pubblici nel 2003 sono cresciuti del 55% in valore, dopo una crescita del 21% nel 2002 (ma è probabile che i tempi medi per cantiere i progetti appaltati nel corso del 2003 saranno più lunghi, poiché un cambiamento nella normativa,

Investimenti per comparto

	Variazione % in quantit� 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 attivit� economiche	2,5	0,5	1,0
OO.PP.	1,0	2,5	3,5

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

che ha accorpato in un unico appalto anche le fasi a monte dei lavori, come progettazione, espropri e così via, ha generato un effetto anticipatore del momento dell'appalto rispetto all'effettiva apertura dei cantieri). In quant' , invece, nel 2003 gli investimenti sono cresciuti del 2,5%, 1,5 punti percentuali in più rispetto al 2002, anche se ancora inferiori ai livelli di attività del 1990.

A sostenere la crescita, l'aumento delle risorse stanziate in bilancio dallo Stato per le infrastrutture alla fine degli anni Novanta e trasferite agli enti decentrati di spesa, che si traducono sul mercato con un certo ritardo rispetto al momento dello stanziamento.

Ma se il valore delle gare nel 2003 è cresciuto del 55%, il numero di lavori posti in gara è salito solo del 3%; un gap che si giustifica per la messa in gara nel 2003 dei primi maxi appalti della Legge Obiettivo, i cui effetti inizieranno a manifestarsi nei prossimi anni.

## Edilizia residenziale

Nell'ultimo anno si è consolidata la ripresa della produzione di nuove abitazioni che da oltre cinque anni interessa tutta Italia. Gli investimenti nel 2003 sono saliti in quant' del 2,3%, (+3,1% della produzione e +1,5% degli interventi di riqualificazione) e le imprese hanno colto l'attimo accelerando la realizzazione degli interventi nel momento di maggiore intensità della domanda.

Per quanto riguarda quest'ultima, è aumentata per una serie di motivi che Prometeia così riassume:

• maggiore facilità di accesso al credito;

Edilizia in Abruzzo				
	1998	1999	2000	2001
<b>Fabbricati residenziali</b>				
Concessioni rilasciate	721	815	782	963
Volumetria nuove costruzioni mc	1.237.092	1.343.440	1.441.442	2.072.391
Volumetria per ampliamenti mc	243.303	276.846	306.035	263.425
<b>Fabbricati non residenziali</b>				
Concessioni rilasciate	328	403	382	350
Volumetria nuove costruzioni mc	1.034.406	2.150.587	2.607.386	1.908.622
Volumetria per ampliamenti mc	641.716	967.881	581.244	678.538
...e Molise				
<b>Fabbricati residenziali</b>				
Concessioni rilasciate	188	169	256	140
Volumetria nuove costruzioni mc	324.183	297.543	359.738	192.400
Volumetria per ampliamenti mc	64.291	40.712	36.731	30.934
<b>Fabbricati non residenziali</b>				
Concessioni rilasciate	121	180	268	196
Volumetria nuove costruzioni mc	115.062	432.979	1.209.258	331.669
Volumetria per ampliamenti mc	64.429	144.056	161.235	158.382

Dati: Istat.

• inadeguatezza del patrimonio abitativo esistente e domanda di immobili di migliore qualità;

• aumento dei flussi migratori interni, che ha creato localmente una penuria di abitazioni;

• aumento della popolazione in fasce di età intermedie (tra 30 e 40 anni) in cui le condizioni economiche consentono l'acquisto di un'abitazione;

• provvedimenti di sgravio fiscale e incentivi alla ristrutturazione;

• scarsa fiducia nelle altre forme di investimento.

Il mercato immobiliare ha tratto linfa da tutto ciò: dal 1995 al 2002 le transazioni sono aumentate del 50%.

## Edilizia non residenziale

L'Osservatorio Congiunturale Ance evidenzia in questo comparto che la domanda espressa nel 2003 dal settore agricolo è calata del 19%, quella del settore del credito del 17% e quella del

settore industriale del 6%, mentre è aumentata il 4% e il 5% quella dei settori alberghiero, commerciale e dei servizi. Gli investimenti in immobili strumentali destinati ad attività produttive hanno segnato una crescita molto modesta, pari solo allo 0,5%, a causa del rallentamento generale dell'economia, ma anche dell'anticipazione di molti programmi di investimento al 2002, in tempo cioè per usufruire della Tremonti bis.

## I trend in Abruzzo e Molise

Come sempre, i dati di fonte Istat, e precisamente dell'Annuario Statistico Italiano, ci supportano nell'analisi del comparto delle costruzioni in Abruzzo e Molise. Pur fermandosi al 2001, si tratta di dati particolarmente dettagliati che ci permettono di delineare le tendenze in merito a concessione di licenze e volumetrie

realizzate in campo residenziale, non residenziale (ovvero agricolo, industriale, artigianale, turistico, commerciale, delle comunicazioni, del credito e delle assicurazioni) e delle Opere Pubbliche.

## Licenze

In Abruzzo dal 1998 al 2001 sono state rilasciate complessivamente 4.681 licenze di edificazione, 3.218 delle quali hanno riguardato fabbricati residenziali e 1.463 quelli non residenziali. Per la prima tipologia di immobili il maggior numero di licenze è stato rilasciato nel corso dell'ultimo anno considerato, che con 963 licenze ha segnato il punto di arrivo di un trend in progressiva, anche se non regolare, crescita: 721 licenze nel 1998, 815 nel 1999, poche meno, 782, nel 2000 e infine 963 nel 2001.

Meno regolare l'andamento nel settore non residenziale, in cui è stato il 1999 l'anno di maggiore attività, che si colloca comunque all'interno di un periodo complessivamente dinamico: dalle 328 licenze del 1998 si è giunti alle 350 del 2001, passando appunto dalle 403 del 1999 ed alle 382 del 2000.

Per quanto riguarda il Molise, invece, le licenze complessivamente rilasciate sono state 1.518, delle quali 753 in ambito residenziale e 765 in ambito non residenziale. Valori analoghi, quindi, ma che hanno dato luogo a trend diversi: nel primo caso, infatti, dopo il boom del 2000, le concessioni rilasciate a fine periodo sono state in numero inferiore rispetto all'inizio

(188 nel 1998, 169 nel 1999, 256 nel 2000, per ridiscendere a 140 nel 2001); nel caso dei fabbricati non residenziali, invece, fermo restando il boom del 2000, l'andamento del settore nell'arco di tempo considerato si è sempre dimostrato in crescita: 121 concessioni nel 1998, 180 nel 1999, 268 nel 2000, anno del picco, e 196 nel 2001.

## Volumentrie

Nell'arco di tempo considerato, le volumetrie realizzate ex novo in Abruzzo nei due settori di riferimento hanno raggiunto quota 13,8 milioni di metri cubi, di cui di 7,7 riguardanti immobili a uso non abitativo.

Il valore massimo delle volumetrie concesse per nuove edificazioni si è raggiunto nel 2001 nel

settore dei fabbricati residenziali (2 milioni di metri cubi) e nel 2000 in quello dei non residenziali (2,6 milioni di metri cubi).

Guardando invece alle volumetrie per ampliamenti, poco meno di 4 milioni di metri cubi sono stati realizzati complessivamente nel quadriennio in esame, dei quali due terzi hanno riguardato immobili non residenziali.

Per quanto riguarda il Molise, invece, sono stati edificati nel complesso 3,3 milioni di metri cubi nuovi, di cui 1,2 residenziali, mentre le volumetrie per ampliamenti hanno toccato i 700 mila metri quadrati, dei quali solamente 172 mila residenziali.

## Le Opere Pubbliche

Il valore delle Opere Pubbliche 2000 in Abruzzo

	Lavori iniziati	Lavori eseguiti
<b>Edilizia</b>		
Residenziale	4.229	8.394
Non residenziale	24.658	34.473
Totale	28.888	42.866
<b>Genio civile</b>		
Infrastrutture di trasporto	41.270	33.003
Condotte, linee di comunicazione ed elettriche	46.426	56.221
Opere complesse sul sito industriale	17.299	16.768
Altre opere di ingegneria civile	5.526	16.305
Totale	110.522	122.297
Totale	139.409	165.163

### ...e Molise

	Lavori iniziati	Lavori eseguiti
<b>Edilizia</b>		
Residenziale	1.547	3.957
Non residenziale	25.103	15.247
Totale	26.677	19.204
<b>Genio civile</b>		
Infrastrutture di trasporto	10.758	14.227
Condotte, linee di comunicazione ed elettriche	26.338	20.510
Opere complesse sul sito industriale	-	398
Altre opere di ingegneria civile	9.654	3.388
Totale	46.790	38.522
Totale	73.467	57.727

dati: Istat.

	Domanda	Of fatta	Signorile usato	Medio usato	Signorile nuovo	Medio nuovo
<b>Campobasso</b>						
Centro	↑	↔	1.000/2.400	800/2.000	1.150/2.900	1.000/2.300
Semicentro	↑	↓	1.300/2.000	1.100/1.800	1.500/2.200	1.300/2.000
Periferia	↔	↔	1.100/1.400	800/1.100	1.450/1.800	1.000/1.500
<b>Pescara</b>						
Centro	↑	↔	2.000/2.300	1.550/2.300	2.600/3.500	2.900/3.000
Semicentro	↑	↔	1.200/2.200	800/2.000	1.500/3.000	1.100/2.500
Periferia	↔	↔	1.000/2.500	800/2.250	1.300/3.200	1.000/2.500

Fonte: Il Sole 24 Ore su dati Fiaip, Gabetti e Tecnocasa.

I dati sulle Opere Pubbliche disaggregati per regione attualmente disponibili, di fonte Istat, sono relativi all'anno 2000. In Abruzzo sono iniziati lavori per 139 milioni di euro e ne sono stati eseguiti per 165 milioni. Scendendo nel dettaglio, per quanto riguarda l'edilizia sono stati spesi 28,8 milioni per l'inizio dei lavori, di cui 4,2 nel settore residenziale e 24,6 in quello non residenziale, mentre l'esecuzione delle opere è costata 42,8 milioni, di cui 8,4 nel residenziale e 34,4 nel non residenziale. Il Genio Civile ha invece speso complessivamente, per iniziare infrastrutture di trasporto, condotte, linee di comunicazione ed elettriche, opere complesse sul sito industriale e altre opere di ingegneria civile, 139,4 milioni di euro e ha eseguito lavori in questi settori per un importo totale di 165,2 milioni di euro. Il settore di intervento che ha assorbito di più è stato quello delle condotte e delle linee di comunicazione ed elettriche: 46,4 milioni di euro per lavori iniziati e 56,2 per lavori eseguiti. Spostandoci in Molise, gli investimenti complessivi per l'inizio dei lavori nel 2000 sono stati pari a 73,4 milioni, 26,7 per il comparto dell'edilizia (precisamente 1,5 milioni per l'inizio delle opere residenziali

e 25 per le non residenziali) e 46,8 per le opere del Genio. In riferimento ai lavori eseguiti, l'edilizia ha assorbito 19,2 milioni (di cui 3,9 per l'esecuzione delle opere residenziali e 15,2 per quella delle non residenziali), mentre il Genio ha eseguito lavori per 38,5 milioni.

## Il mercato immobiliare

L'acquisto di una casa è la ragione principale dell'ampia esposizione degli italiani sul fronte creditizio e i bassi tassi di interesse applicati dagli istituti bancari incentivano l'acensione di mutui per l'acquisto. Dal 2000 al 2003 infatti i dati testimoniano che l'erogazione dei mutui è aumentata del 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%. Le compravendite di abitazioni sono dunque cresciute negli ultimi anni, anche perché gli italiani hanno orientato sul mattone la loro scelta sulle forme di investimento. A livello nazionale, nel 2003 sono state compravendute 900.000 abitazioni, quasi il 6% in più rispetto a un anno prima. Scenari Immobiliari stima un aumento del fatturato 2004 del 4,8%, che

andrà così a raggiungere quota 88,6 miliardi di euro, un aumento al quale concorrerà per l'incremento atteso dei prezzi, stimato intorno al 5,5%.

In crescita, in particolare, il mercato del residenziale turistico, che a fine anno dovrebbe superare i 2,8 miliardi con un incremento del 10% sull'anno scorso. Bene anche il terziario, il commerciale e il logistico. In riferimento alle regioni oggetto di questo Dossier, un'analisi del Sole 24 Ore ci viene in aiuto per delineare i trend del mercato immobiliare nel capoluogo molisano e a Pescara. A Campobasso sussistono 18.155 abitazioni.

La domanda e l'offerta, come si evince dall'elaborazione effettuata su dati Fiaip, Professione Casa e Gabetti, sono sostanzialmente stabili in quasi tutti i quartieri della periferia cittadina, mentre variano in centro e in semicentro. In particolare, nel centro storico a una domanda crescente corrisponde un'offerta stabile, mentre in semicentro a una domanda crescente in tutta l'area fa riscontro un'offerta generalmente discendente. Per quanto riguarda i prezzi al metro quadrato, a Campobasso per acquistare un'abitazione signorile usata occorrono dai 1.200 ai 2.400

euro, mentre per una nuova l'oscillazione è compresa tra 1.450 e 2.900 euro. Per un'abitazione media usata il prezzo varia invece dagli 800 ai 2.000 euro, mentre per una nuova si spendono da 1.000 a 2.300 euro.

Passando alla situazione di Pescara, sono 47.429 le abitazioni qui disponibili.

L'offerta sembra non soddisfare la domanda quasi ovunque: a una domanda sostanzialmente in crescita corrisponde infatti un'offerta in calo o stazionaria in quasi tutti i quartieri. Venendo ai prezzi, per un'abitazione signorile usata occorrono dai 1.100 ai 2.900 euro, a seconda della vicinanza dal centro, per una nuova dai 1.300 ai 3.500; per un'abitazione media nuova la spesa al metro quadro oscilla invece dagli 800 ai 2.300 euro e per una usata dai 1.000 ai 3.000.

