

# Il settore delle costruzioni

*Gli investimenti nel mattone continuano a sostenere l'economia italiana, anche se non tutti i comparti registrano trend positivi. In Puglia il mercato si mantiene discretamente vivace ed è soprattutto il settore residenziale ad animare le compravendite.*

### Gli investimenti in Italia

Se l'andamento dell'economia italiana séguita a dimostrarsi debole, il settore delle costruzioni continua a rivestire un ruolo trainante, nonostante al suo interno vi siano segmenti in costante crescita e altri che frenano la corsa. Sono queste in sintesi le conclusioni alle quali giunge l'ultimo Rapporto Congiunturale elaborato dal Cresme. Nel documento si spiega come le costruzioni contribuiscano con tutta la loro forza a dare impulso agli investimenti, a fronte di un leggero miglioramento del Pil, passato dal +0,3% nel 2003 a +1% nel 2004. Questo leggero incremento non determinacomunque la fine della fase di stagnazione iniziata nel 2001, poiché da quell'anno al 2004 si è avuta una crescita complessiva del P.I.L. solo del 3,6%, alla quale si contrappone un incremento del 9,4% degli investimenti nel settore delle costruzioni.

Tale incremento è il frutto di due diverse dinamiche: da un lato hanno frenato gli in-



## Investimenti per comparto

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Investimenti in nuove costruzioni</b>	<b>-1,0</b>	<b>3,5</b>	<b>5,6</b>	<b>8,4</b>	<b>5,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>
- Di cui residenziali	-6,0	1,9	6,2	8,5	6,3	5,2	3,5	0,6
- Di cui non residenziali private	-2,0	2,1	7,6	8,0	5,7	-6,2	-4,5	-1,5
- Di cui non residenziali pubbliche	11,7	7,2	2,5	8,5	4,2	7,2	4,2	2,5
- Di cui Genio civile	7,2	7,0	2,8	8,6	6,0	9,2	6,5	7,5
<b>Investimenti in rinnovo</b>	<b>5,1</b>	<b>6,5</b>	<b>5,8</b>	<b>2,1</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,4</b>
- Di cui residenziali	4,7	8,0	6,9	0,3	-3,0	-2,3	1,0	0,4
- Di cui non residenziali private	1,5	2,0	4,8	2,0	-2,5	-4,0	-2,9	-2,0
- Di cui non residenziali pubbliche	12,0	9,0	4,0	4,0	1,0	2,2	2,0	-1,0
- Di cui Genio civile	10,4	8,0	4,6	7,7	2,5	2,5	1,5	0,0
<b>Totale investimenti</b>	<b>2,1</b>	<b>5,0</b>	<b>5,7</b>	<b>5,1</b>	<b>2,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>0,8</b>
Manutenzione ordinaria	5,7	5,4	5,1	3,5	1,7	1,0	1,6	0,5
Valore della produzione	2,7	5,1	5,6	4,6	2,0	0,7	1,3	0,8

Fonte: Cresme/SI.  
Variazioni % sull'anno precedente calcolate su valori costanti 1995.

terventi di manutenzione del patrimonio esistente, dall'altro sono decollati gli investimenti in nuove costruzioni, +20,6%, con riflessi positivi sull'occupazione, che nel settore delle costruzioni sono cresciute del 15,2% mentre nel complesso degli altri comparti solo del 5,1%.

E' chiaro quindi che in questo instabile e debole clima economico il "mattoncino" continua a costituire una certezza che attira tutti i macro attori economici, famiglie, imprese e settore pubblico.

Scendendo nel dettaglio dei singoli comparti che compongono il mercato delle costruzioni, Cresme pone l'accento su come l'edilizia residenziale e le Opere Pubbliche facciano da traino al mercato, che è invece frenato dall'edilizia non residenziale e dalla manutenzione. Dopo il biennio record 2001-2002, il 2003 si è chiuso con una crescita in valori costanti della produzione edilizia dello 0,7% (4,2% la crescita in valori correnti), il tasso di crescita più basso dal 1997. Il 2004 si sta chiudendo con un "rimbalzo" verso l'alto, riportando la crescita verso l'1,3%

(+4,4% in valori correnti), ma si tratta di una crescita contenuta, proprio perchè due dei quattro motori delle costruzioni sono fermi. Vediamo la situazione di ogni comparto.

• **Edilizia non residenziale privata:** - 4,5% le nuove costruzioni (-6,2% nel 2003 e -1,5% nel 2005), -2% la manutenzione. Continua la frenata nel settore degli immobili destinati alle attività economiche, nonostante si siano prolungati di sei mesi gli effetti della defiscalizzazione della Tremonti Bis; il trend della produzione prosegue con segno negativo: 138 milioni di metri cubi nel 2002, 137 nel 2003, 123 nel 2004; le compravendite scendono nel

2003 del 22,5% e una ulteriore frenata è attesa per il 2004.

• **Manutenzione del patrimonio esistente:** +1,0%. Dopo il triennio di flessione 2001-2003 si avverte solo qualche timido segnale di risveglio.

• **Edilizia residenziale:** +3,5%. Il settore va ancora meglio di quanto era stato previsto. Se da un lato i dati relativi al 2004 confermano una situazione di frenata delle compravendite (-3%), già evidente al 2003, la produzione di nuove abitazioni continua nel 2004 e continuerà nel 2005 raggiungendo le 300.000 abitazioni.

• **Opere pubbliche:** il settore ha registrato una crescita in

## Edilizia in Puglia

	1998	1999	2000	2001
<b>Fabbricati residenziali</b>				
Concessioni rilasciate	1.745	2.087	2.534	1.957
Volumetria nuove costruzioni mc	3.411.608	3.649.910	4.773.142	3.674.330
Volumetria per ampliamenti mc	477.971	528.275	606.669	558.824
Tot. Volumetria mc	3.889.579	4.178.185	5.379.811	4.233.154
<b>Fabbricati non residenziali</b>				
Concessioni rilasciate	902	403	1.117	914
Volumetria nuove costruzioni mc	3.054.189	2.150.587	4.972.912	4.800.057
Volumetria per ampliamenti mc	1.095.985	967.881	1.156.093	1.211.527
Tot. Volumetria mc	4.159.174	3.118.468	6.129.005	6.011.584

Dati: Istat.



valori costanti del 4,1% che è stata decisamente più importante per le nuove opere del genio civile (+6,5%), rispetto agli interventi di manutenzione e di investimento in edilizia non residenziale pubblica (+4,7%). Si tratta di importanti percentuali di crescita.

Le nuove case e le Opere pubbliche alimentano, quindi, il settore delle costruzioni con tassi di crescita importanti che sostengono una nuova stagione residenziale e infrastrutturale. In sintesi, sottolinea il Cresme, prosegue il ciclo di espansione del mercato che dura ormai da 10 anni. Il valore della produzione a fine anno è stimato in 172,5 miliardi di euro, di cui 75 da investimenti in nuova edilizia, 67,9 da investimenti in manutenzione straordinaria e 29,6 da manutenzione ordinaria.

Per il 2005 si prevede una stabilizzazione del mercato, con una crescita complessiva pari allo 0,8%, che sarà trainata solo dalle Opere pubbliche, in aumento grazie ai bandi avviati nel 2003 e nel 2004, mentre la crescita delle nuove

costruzioni residenziali dovrebbe rallentare.

## I trend in Puglia

La Puglia non è certo una delle regioni in cui l'attività edilizia manifesta maggiore vivacità, ma nonostante ciò non si può dire che qui le costruzioni siano ferme, né che il mercato immobiliare sia poco dinamico. Stando ai dati dell'Annuario Statistico Italiano, infatti, sia la concessione di licenze, sia le volumetrie edificate in tutti i settori segnano un trend positivo e particolarmente

te bene va il settore delle ristrutturazioni, trainato da un lato dalla consistenza numerica di immobili ormai vetusti e dall'altro dal buon recepimento da parte delle famiglie pugliesi delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni. Come sempre, non essendo disponibili dati altrettanto dettagliati di altre fonti, facciamo riferimento a quelli di fonte Istat che ripercorrono fino al 2001 l'andamento del settore residenziale, non residenziale (ovvero agricolo, industriale, artigianale, turistico, commerciale, delle comunicazioni, del credito e delle assicurazioni) e delle Opere Pubbliche. Ecco ciò che emerge.

- **Licenze.** Dal 1998 al 2001 in Puglia sono state rilasciate complessivamente 8.323 licenze di costruzione per edifici residenziali e 3.336 per fabbricati non residenziali. Per entrambi i settori l'annata che ha registrato una maggiore vivacità è stata il 2000. Le concessioni rilasciate per i fabbricati destinati a uso abitativo sono state in quell'anno 2.534, contro le circa 2.000 dell'anno precedente, con un aumento del 27%, per tornare poi ad assestarsi intorno a quota 2.000 alla fine del 2001. Per quanto riguarda gli immobili utilizzati per le attività economiche, nel 2000 le conces-

Il valore delle Opere Pubbliche – 2000 in Puglia

	Lavori iniziati	Lavori eseguiti
<b>Edilizia</b>		
Residenziale	20.744	11.521
Non residenziale	126.681	88.630
<i>Totale</i>	<i>147.426</i>	<i>100.152</i>
<b>Genio civile</b>		
Infrastrutture di trasporto	95.227	74.699
Condotte, linee di comunicazione ed elettriche	239.235	241.017
Opere complesse sul sito industriale	89.816	90.205
Altre opere di ingegneria civile	70.749	29.331
<i>Totale</i>	<i>495.028</i>	<i>435.252</i>
<b>Totale</b>	<b>642.453</b>	<b>535.403</b>

Dati: Istat.  
Valori in migliaia di euro.

	Domanda	Offerta	Signorile usato	Medio usato	Signorile nuovo	Medio nuovo
<b>Bari</b>						
Centro	↔	↓	1.300/2.400	1.000/2.000	1.850/3.200	1.200/2.500
Madonnella	↔	↑	1.800/2.350	1.450/1.900	2.400/3.000	1.750/2.200
Hinterland	↔	↔	1.300/1.700	1.050/1.500	1.450/2.000	1.250/1.700
<b>Taranto</b>						
Centro	↑	↓	1.700	1200	2.250	1.550/1.750
Semicentro	↑	↔	1.000/1.600	700/1.200	1.400/2.400	n.d.
Periferia	↑	↔	500/1.800	400/1.400	600/2.300	500/1.900

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

sioni rilasciate si sono addirittura quasi triplicate rispetto all'anno precedente, ma bisogna leggere questo dato tenendo conto del fatto che nel 1999 la concessione di licenze ha subito un drastico arresto non in linea con il trend generale: dalle 902 concessioni del 1998 si è infatti passati alle 403 dell'anno considerato, per poi prendere il volo toccando quota 1.117 nel 2000 e tornare a 914 nel 2001. Più che i risultati delle singole annualità è significativo il dato medio del periodo, che individua in 834 concessioni all'anno la vivacità del comparto non residenziale.

● **Volumetrie.** Con riferimento alle volumetrie, il trend rispecchia quello delle concessioni: il 2000 è stato l'anno del boom, con quasi 5,4 milioni di metri cubi nel settore residenziale e oltre 6,1 in quello non residenziale. Ma se le volumetrie per ampliamenti nell'ambito residenziale costituiscono in tutti e quattro gli anni considerati dal 12 al 14% del totale delle volumetrie concesse, nel campo degli immobili destinati ad attività economiche l'incidenza percentuale cambia visibilmente da un anno all'altro: dal 26% nel 1998 al 45% nel 1999, per poi tornare a quote intorno al 20% negli anni successivi.

## Le Opere Pubbliche

Ancora una volta gli unici dati attualmente disponibili per

quanto riguarda le Opere Pubbliche disaggregate per regione sono quelli di fonte Istat, che si fermano però al 2000. In quell'anno in Puglia sono stati complessivamente avviati lavori per circa 642,4 milioni di euro tra edilizia e genio civile, a fronte di una mole di lavori eseguiti

plesse e sul sito industriale e altre opere di ingegneria civile, 495 milioni di euro, eseguendo lavori per oltre 435,2 milioni. Come sempre accade, condotte, linee di comunicazione e linee elettriche costituiscono il comparto che assorbe la quota più rilevante della spesa.

### BARI: Prezzi medi di compravendita e variazioni percentuali

Abitazioni nuove				Uffici			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrali	Var. % annuali	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrali	Var. % annuali
Pregio	2.910	4,3	9,4	Centro	2.423	4,7	9,3
Centro	2.604	4,2	8,6	Semicentro	2.059	3,7	8,1
Semicentro	2.146	4,0	7,2	Periferia terz.	1.775	1,1	2,6
Periferia	1.618	2,5	6,8	Periferia	1.180	3,9	8,7
Media	1.976	3,4	7,5	Media	1.539	3,1	6,7
Negozi				Capannoni			
Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % semestrali	Var. % annuali	Zone	Prezzi (€ al mq)	Var. % annuali	
Centro	3.170	4,1	8,7	500 mq	645	7,4	
Semicentro	2.192	3,7	9,5	1.000 mq	535	7,8	
Periferia	1.167	3,5	8,9	3.000 mq	384	8,1	
Media	1.746	3,8	9,1	Media	521	7,7	

Fonte: Nomisma, III Rapporto sul mercato immobiliare 2004.

per 535,4 milioni. Andando più a fondo, nel settore dell'edilizia sono iniziati lavori per 147,4 milioni, di cui 20,7 nel comparto residenziale e 126,7 in quello non residenziale, mentre il valore delle opere eseguite ammonta a 100,1 milioni, di cui 11,5 relativi all'edilizia abitativa e 88,6 a quella destinata alle attività economiche. Il Genio Civile ha invece speso, per iniziare infrastrutture di trasporto, condotte, linee di comunicazione ed elettriche, opere com-

## Il mercato immobiliare

Nemmeno nel secondo semestre dell'anno la crescita dei prezzi degli immobili nelle tredici maggiori aree urbane d'Italia accenna ad arrestarsi. A crescere di più rispetto a un anno fa sono quelli delle abitazioni (+ 9,7%, mentre dal 1998 sono cresciuti del + 46,1% a valori reali), seguiti dai prezzi degli uffici (+8,6%), dei negozi (+7,9%) e dei capannoni (+6,7). A soste-

# WWW

**Vieni a  
visitare  
il nostro  
sito!**

**Troverai tutte le  
informazioni sui  
nostri libri,  
periodici, software e  
opere aperte**

**Potrai acquistare con  
sconti  
vantaggiosissimi  
riservati  
esclusivamente ai  
navigatori di Internet**

**<http://www.bema.it>**

## Dossier

nerlo è il III Rapporto sul mercato immobiliare firmato Nomisma pubblicato lo scorso novembre. Si tratta complessivamente del quattordicesimo semestre consecutivo di crescita dei valori che si traduce in un aumento dal 1997 ad oggi in valori nominali del 60-70% e in valori reali del 40%. Il mattone continua quindi ad attirare gli investitori e i tassi di interesse contenuti dei mutui erogati dalle banche fanno la loro parte nell'incentivare gli acquisti, soprattutto di case.

Per quanto riguarda la Puglia, Nomisma fornisce i dati relativi al mercato immobiliare di Bari. Pur non essendo del tutto statico, il quadro del mercato che emerge sembra essere connotato da una attenuazione delle tendenze positive riscontrate nel primo semestre dell'anno. Domanda, offerta e attività contrattuale nel secondo semestre sembrano essersi stabilizzati in tutti i comparti, fatta eccezione per quello residenziale, ma ciò non sembra influire sui valori di compravendita e locazione che continuano a salire, sia pure a ritmi meno elevati.

La redditività da locazione, pur avendo subito nella seconda parte dell'anno un leggero calo, resta comunque interessante: l'unico comparto ad aver mostrato un innalzamento dei rendimenti è stato quello delle abitazioni. Le previsioni per i prossimi mesi sono improntate alla stabilità, anche se iniziano a emergere i primi segnali di preoccupazione da parte degli operatori. Per Foggia, i prezzi degli immobili, monitorati insieme a quelli di altre città di medie dimensioni italiane, sono forniti da Ance, che evidenzia che qui negli ultimi due anni i prezzi sono saliti del 20%, cosa che ha contribuito a frenare la domanda. Il rallentamento non ha però interessato le aree periferiche della città, che restano tuttora in forte espansione.

Infine, il Sole 24 Ore fornisce i dati relativi al mercato residenziale di Taranto e Bari, monitorato con l'ausilio delle agenzie immobiliari. Mentre nel primo caso la domanda è in aumento e l'offerta è mediamente stabile, nel capoluogo pugliese la domanda è stabile e l'offerta segue trend differenti a seconda dell'area urbana. Forti le differenze di prezzo tra gli immobili di uguale pregio nelle due città: se nel centro di Taranto per un appartamento signorile usato occorrono 1.700 euro al metro quadrato, a Bari la richiesta oscilla dai 1.300 ai 2.400 euro. Analogamente, spostandoci su un'abitazione nuova di livello medio sempre in centro città, se a Taranto si spendono al massimo 1.750 euro al metro quadrato, a Bari possono occorrerne 2.500. ■