



**IL MERCATO IMMOBILIARE
NON RESIDENZIALE
IN ITALIA E A ROMA**



Roma, luglio 2004

PROGETTAZIONE E DIREZIONE

Lorenzo Bellicini

COORDINAMENTO

Paolo D'Alessandris

GRUPPO DI LAVORO

Sandro Baldazzi

Lorenzo Bellicini

Paolo D'Alessandris

Fabiana Depau

Claudia Levantesi

Stella Silba

Francesco Toso

INDICE

INTRODUZIONE	4
1. L'ECONOMIA ITALIANA: INQUADRAMENTO ALLA DOMANDA NON RESIDENZIALE	5
1.1. La scomposizione territoriale del prodotto interno lordo	5
1.2. Il contributo alla crescita dei settori economici e la produttività del lavoro	8
1.3. Le dinamiche occupazionali	13
2. IL TESSUTO IMPRENDITORIALE	17
2.1. I cambiamenti strutturali nel decennio intercensuario	17
3. IL CICLO DEGLI INVESTIMENTI E IL RUOLO DELL'INVESTIMENTO NON RESIDENZIALE	27
3.1. Italia e Europa a confronto	27
3.2. I valori chiave dell'Italia	30
3.3. Le opere pubbliche: sempre più edifici non residenziali	33
4. LO STOCK EDILIZIO NON RESIDENZIALE	37
4.1. Italia e Europa a confronto	37
4.2. Lo stock edilizio in Italia	39
4.3. La nuova produzione edilizia non residenziale	47
5. IL MERCATO DEGLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI	55
5.1. Le transazioni	55
5.2. I prezzi	64
5.3. Il credito per l'acquisto immobiliare	67
6. I FONDI IMMOBILIARI	76
APPENDICE: EUROPEAN CITIES MONITOR	81

INTRODUZIONE

Questo primo rapporto di analisi sul mercato dell'edilizia non residenziale in Italia, che va a integrare il rapporto sul mercato residenziale che verrà presentato a Novembre in occasione del Rimi, costituisce un ampliamento dell'azione di monitoraggio del mercato che la Borsa Immobiliare di Roma intende sviluppare, ed è funzionale ad una azione di potenziamento del Rimi che, appunto, da quest'anno si allargherà, in termini di spazi espositivi, agli immobili non residenziali.

La prima parte del rapporto affronta una analisi dello scenario economico del nostro paese a livello territoriale e tipologico necessario per dare una cornice alla domanda di spazi per le attività economiche attraverso gli indicatori del valore aggiunto, dell'occupazione, del saldo intercensuario di unità locali e addetti per attività economica. Allo stesso tempo, in questa prima parte dello studio, si costruisce, anche con l'aiuto di partner europei, un dimensionamento dello stock edilizio non residenziale italiano ed europeo che mostra il livello di dotazione di capitale fisso non residenziale raggiunto nel nostro paese.

Nella seconda parte del rapporto, dedicata agli investimenti nel settore e all'analisi del mercato delle compravendite, si evidenzia come, nel 2001 e nel 2002, il mercato immobiliare non residenziale abbia vissuto un periodo di straordinaria vitalità e sia stato spinto in alto, non solo dalle condizioni strutturali economiche, ma anche da incentivi fiscali e modifiche legislative. Il 2003, assorbiti gli effetti traslativi delle modifiche legislative e terminate le agevolazioni fiscali sul reinvestimento degli utili aziendali, ha subito il contraccolpo con una riduzione di quasi un terzo del numero di compravendite.

La conseguenza di tale dinamica del mercato, prima gonfiato artificialmente e poi esploso, già sta facendo vedere i suoi effetti anche sul fronte dei prezzi, soprattutto sui valori degli uffici (i più colpiti dal calo delle compravendite).

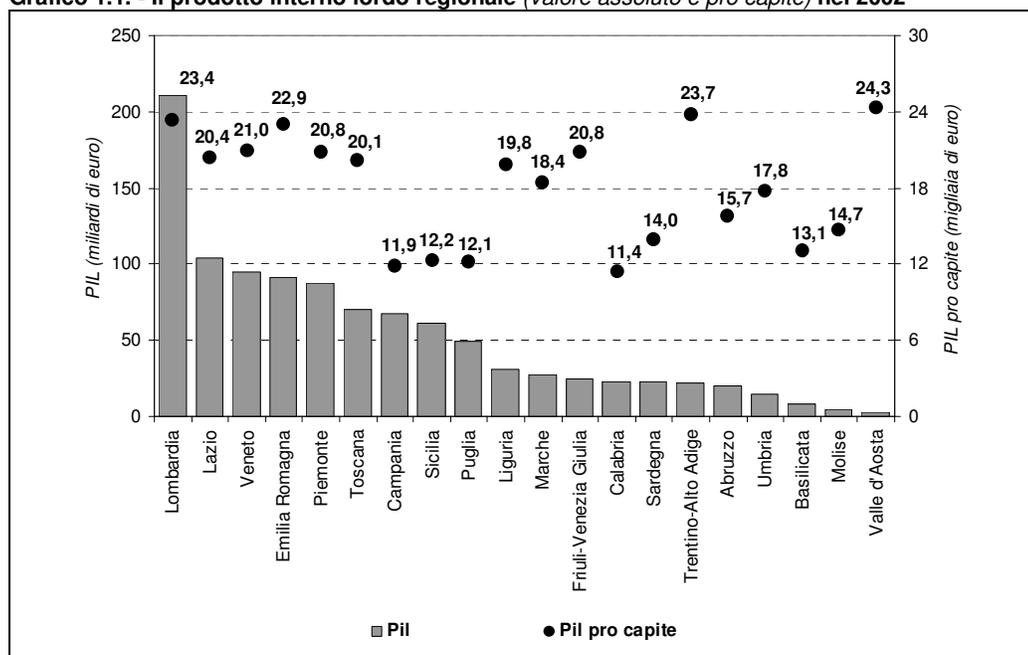
Conseguenza diretta di questa situazione è la frenata della nuova offerta non residenziale, che dopo il boom del 2002 ha registrato nel 2003 una prima brusca frenata.

1. L'ECONOMIA ITALIANA: INQUADRAMENTO ALLA DOMANDA NON RESIDENZIALE

1.1. La scomposizione territoriale del Prodotto Interno Lordo

Tra il '95 e il 2002 il prodotto interno lordo¹ italiano è cresciuto del 12,5% a prezzi costanti, per una variazione media annua di poco inferiore all'1,7%. Nel 2002 il PIL pro capite medio è risultato di circa 18.200 euro con le sensibili differenze territoriali che si possono osservare nella figura seguente. Si nota il contributo particolarmente elevato alla produzione interna (20,3%) da parte della Lombardia associato all'altrettanto elevato PIL pro capite (23.400 euro). Un gruppo di 5 regioni (Lazio, Veneto, Emilia Romagna, Piemonte e Toscana) segue la Lombardia con contributi alla produzione interna compresi tra il 6,8% e il 10% e PIL pro capite tra le 20,1 e le 22,9 migliaia di euro. Il terzo gruppo di regioni (Campania, Sicilia e Puglia), pur registrando contributi tra il 4,7% e il 6,5% al prodotto interno, presenta valori pro capite nettamente inferiori attorno ai 12mila euro. E' significativo il fatto che tutte le regioni del meridione siano collocate, per quanto riguarda i valori di prodotto interno pro capite, al di sotto dei 16mila euro mentre tutte le regioni del centro-nord tranne l'Umbria siano sopra la linea dei 18mila euro.

Grafico 1.1. - Il prodotto interno lordo regionale (valore assoluto e pro capite) nel 2002



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

Se si considerano le cinque classiche ripartizioni geografiche del territorio italiano, si ottiene questo quadro sintetico della distribuzione dei valori:

Tabella 1.1. - Prodotto interno lordo nelle aree geografiche - dati di sintesi

	Popolazione residente	Contributo al Prodotto Interno	PIL pro capite (€ x 1.000)	Variazione del PIL 1995-2002
Nord - Ovest	26,2%	32,0%	22,3	10,3%
Nord - Est	18,7%	22,5%	21,9	12,9%
Centro	19,1%	20,8%	19,8	13,2%
Sud	24,4%	16,5%	12,3	14,5%
Isole	11,6%	8,0%	12,7	14,0%
ITALIA	100,0%	100,0%	18,2	12,5%

Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

Nell'arco temporale osservato è possibile osservare, oltre al fatto che il settentrione genera quasi il 55% del prodotto nazionale, altre due evidenti condizioni strutturali: lo sbilanciamento tra popolazione residente e contributo alla produzione interna tra regioni del centro-nord e regioni del meridione con il conseguente divario nei valori pro capite; allo stesso tempo si rileva il superiore ritmo di crescita delle regioni meridionali (+14,5% nel Sud Italia e +14,0% nelle Isole).

Tali informazioni ci consentono di valutare i sette anni intercorsi tra il '95 e il 2002 ma, l'economia italiana è stata caratterizzata, negli ultimi tre anni, da elementi di debolezza sempre più definiti e da alcune tendenze che si sono andate consolidando. Le cause della debolezza dell'economia italiana possono essere ricondotte alla crisi dei mercati internazionali, alle tensioni geopolitiche, alla decrescente competitività dell'area Euro, ecc.; in questa sede ci limiteremo a descrivere i dati che ci indicano la situazione del Sistema Italia.

La serie storica ISTAT dei conti economici territoriali si ferma al 2002 ma è noto che il 2003 si è concluso con una crescita del PIL dello 0,3%. Le ultime stime per il 2004, su dati reali relativi al primo trimestre, indicano che anche il 2004 sarà un anno di lieve ripresa per l'Italia (+0,8% tendenziale il PIL) e per l'area Euro. I dati italiani sono sulla stessa linea di quelli dei maggiori paesi europei: +0,8% il Regno Unito, +0,6% la Francia e anche la Germania dovrebbe uscire dai due anni di stagnazione appena trascorsi. La ripresa appare più sostenuta negli Stati Uniti (+4,4% dalle ultime stime provenienti dagli USA) dove già il 2003 si era chiuso con una crescita del 3,1%.

¹ PIL ai prezzi base (valori a prezzi costanti 1995).

Sotto l'aspetto territoriale, i primi segnali di difficoltà si sono rilevati nel 2001 con il brusco rallentamento della crescita in alcune regioni chiave del nord del paese. Nel 2000 l'incremento del PIL era stato del 3,1%, trainato dal +4,6% dell'Emilia Romagna e dal +3,9% del Veneto e sostenuto dal +3,3% della Toscana, dal +2,8% del Piemonte, dal +2,7% della Lombardia e dal +2,5% del Lazio. Di queste, nel 2001, solo il Lazio, la Lombardia e la Toscana mantengono un tasso di crescita superiore alla media; il Nord - Est rallenta, il Piemonte entra in stagnazione. Il 2002 è il previsto seguito: il Piemonte e il Veneto sono in recessione; Lombardia, Emilia Romagna e Toscana in stagnazione; solo il Lazio cresce ancora dell'1,8%. In sostanza la crescita economica del 2001 e del 2002 sono state costruite più nel Meridione che nel Nord ed è presumibile che il 2003 abbia rappresentato l'evoluzione di tali dinamiche territoriali con un Nord in recessione e un Meridione che stava entrando in fase di stagnazione.

Tabella 1.2. - PIL per regione e area geografica (variazioni percentuali)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2002/ 1995
Piemonte	-0,3	2,4	0,9	1,9	2,8	0,5	-0,2	8,2
Valle d'Aosta	0,0	-1,0	4,6	0,1	-0,3	4,6	-1,0	7,1
Lombardia	1,4	1,8	1,8	0,8	2,7	2,0	0,2	11,1
Trentino A. A.	2,9	-0,5	4,0	0,1	5,7	1,2	0,1	14,1
Veneto	1,6	3,6	1,0	1,7	3,9	1,1	-0,6	13,0
F. Ven. Giulia	0,7	-0,7	1,0	2,1	4,1	1,3	1,7	10,7
Liguria	0,9	1,9	0,8	1,8	3,9	2,8	-1,2	11,4
E. Romagna	1,0	1,6	1,6	1,8	4,6	1,5	0,4	13,1
Toscana	1,5	1,5	1,7	2,7	3,3	1,8	0,1	13,3
Umbria	-0,7	3,2	1,4	3,1	3,5	1,5	0,4	13,1
Marche	1,7	3,9	0,5	3,3	3,1	2,1	0,2	15,7
Lazio	0,8	0,5	3,4	0,5	2,5	2,5	1,8	12,4
Abruzzo	1,4	2,3	0,4	1,2	5,0	1,5	0,2	12,5
Molise	0,8	4,2	0,6	-1,0	4,0	3,0	1,6	13,8
Campania	-0,4	3,9	2,7	1,6	2,6	2,6	1,8	15,6
Puglia	0,9	1,2	2,8	4,7	2,1	1,1	0,5	14,1
Basilicata	1,6	5,6	3,8	4,3	0,3	-0,4	1,1	17,2
Calabria	1,5	1,5	1,6	3,4	2,1	2,5	0,0	13,2
Sicilia	2,8	2,1	1,4	1,2	3,2	2,6	-0,1	14,0
Sardegna	0,0	4,2	1,5	1,4	1,8	3,2	1,1	14,1
Nord - Ovest	0,9	1,9	1,5	1,2	2,8	1,7	-0,1	10,3
Nord - Est	1,4	2,0	1,5	1,6	4,4	1,3	0,1	12,9
Centro	1,1	1,4	2,3	1,7	2,9	2,1	0,9	13,2
Sud	0,6	2,7	2,3	2,7	2,6	1,9	0,9	14,5
Isole	2,0	2,6	1,4	1,2	2,9	2,8	0,3	14,0
ITALIA	1,1	2,0	1,8	1,7	3,1	1,8	0,4	12,5

Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

I più ampi incrementi di valore aggiunto sono stati rilevati in Basilicata (+17,2%) nelle Marche (+15,7%), in Campania (+15,6%) mentre, le cinque regioni che hanno registrato una crescita inferiore alla media sono: Valle d'Aosta (+7,1%), il Piemonte (+8,2%), il Friuli V. G. (+10,7%), la Lombardia (+11,1%) e la Liguria (+11,4%).

1.2. Il contributo alla crescita dei settori economici e la produttività del lavoro

L'utilizzo delle informazioni contenute nei "Conti economici Nazionali e Territoriali" ci permette una interpretazione della situazione *macroeconomica* e aiuta a formare un quadro di come e quanto i diversi ambiti regionali contribuiscano alla sua composizione. Il primo aggregato ad essere analizzato è il *valore aggiunto ai prezzi base*² in valori costanti 1995; questa grandezza misura l'effettiva variazione della quantità di beni e servizi disponibili per gli impieghi finali. La variazione nel periodo dal 1995 fino al 2002, restituisce le dinamiche di medio periodo delle regioni a confronto con i dati delle ripartizioni geografiche e con i valori nazionali. La dimensione degli incrementi del valore aggiunto e le variazioni della produttività del lavoro nei diversi settori economici contribuiscono a creare la domanda di nuovi edifici. E' presumibile che un incremento di valore aggiunto e di produttività del lavoro in particolari settori economici (ad esempio il settore dei servizi come vedremo) generi un incremento della domanda di spazi dedicati a tali attività.

Tabella 1.3. - Valore aggiunto ai prezzi base nel 2002 (base 1995) per regione e area geografica

	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Servizi	Totale
Piemonte	1.909	23.904	4.250	52.778	82.842
Valle d'Aosta	38	388	115	2.023	2.564
Lombardia	3.816	63.306	8.194	126.145	201.460
Trentino Alto Adige	815	3.628	1.999	14.902	21.343
Veneto	2.959	26.203	5.024	55.635	89.822
Friuli Venezia Giulia	748	5.393	1.202	16.020	23.363
Liguria	609	4.617	1.358	22.658	29.242
Emilia Romagna	3.312	24.535	4.794	53.752	86.392
Toscana	1.322	16.457	3.147	45.209	66.135
Umbria	553	3.445	749	9.281	14.029
Marche	776	6.951	1.212	16.422	25.361
Lazio	1.473	14.986	3.753	80.169	100.381
Abruzzo	771	4.532	908	12.219	18.429
Molise	217	824	262	3.126	4.429
Campania	2.217	10.464	3.525	47.830	64.036
Puglia	2.564	7.669	2.403	32.716	45.352
Basilicata	418	1.438	421	4.881	7.159
Calabria	1.321	2.343	1.248	16.312	21.223
Sicilia	2.327	6.565	3.298	43.528	55.719
Sardegna	967	3.089	1.416	15.582	21.054
Nord - Ovest	6.372	92.215	13.918	203.604	316.109
Nord - Est	7.834	59.759	13.019	140.309	220.921
Centro	4.124	41.839	8.861	151.082	205.906
Sud	7.507	27.270	8.766	117.084	160.628
Isole	3.294	9.655	4.714	59.110	76.772
Extra-regionale	0	515	0	349	864
ITALIA	29.131	231.254	49.278	671.538	981.201

Fonte: Elaborazione Cresme su dati ISTAT

² Valore aggiunto ai prezzi base: saldo tra produzione (al netto delle imposte sui prodotti e al lordo dei contributi ai prodotti) e consumi intermedi. I valori sono su base costante 1995 e al lordo dei SIFIM (Servizi di Intermediazione Monetaria Indirettamente Misurati).

La prima considerazione è che il valore aggiunto, in Italia, è prodotto principalmente da attività riconducibili ai servizi (di produzione e alla persona) che pesano per il 68,4% sul totale, a fronte del 23,6% dell'industria in senso stretto. Il settore delle costruzioni contribuisce alla creazione del 5,0% del valore aggiunto mentre, l'agricoltura, pesa ormai per solo il 3,0%. Le regioni presentano differenti intensità di tale fenomeno: il valore aggiunto prodotto dai servizi ha un peso molto elevato nel Lazio (79,9%), in Valle d'Aosta (78,9%) e in Sicilia (78,1%); l'industria contribuisce in forte misura in Lombardia (31,4%), in Veneto (29,2%), in Piemonte e in Emilia Romagna.

Il settore dell'agricoltura ha accresciuto del 3,6% il valore aggiunto prodotto, registrando un arretramento nel Centro e nel meridione e un incremento sensibile nell'Italia settentrionale (soprattutto nel nord-est). L'incremento del valore aggiunto dell'industria è stato del 6,7%, trainato dagli incrementi del sud (+13,0%) e del Centro (+12,8%). Risultano evidenti le variazioni in Calabria (+24,7%) e nel Lazio (+20,9) mentre, l'unica regione a presentare un valore negativo è il Piemonte (-1,9%); in definitiva, le regioni con una minore intensità industriale (principalmente quelle del centro e quelle del sud) hanno presentato tassi di incremento elevati mentre, le regioni del nord registrano variazioni contenute.

Tabella 1.4. - Valore aggiunto ai prezzi base nel 2002 (base 1995) per regione e area geografica variazione % sul 1995

	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Servizi	Totale
Piemonte	-5,1	-1,9	14,5	13,7	8,3
Valle d'Aosta	17,6	5,9	-53,1	13,4	5,6
Lombardia	21,4	3,5	5,9	17,0	12,0
Trentino Alto Adige	20,5	10,0	42,3	15,1	16,5
Veneto	13,2	5,1	10,6	18,4	13,6
Friuli Venezia Giulia	17,5	4,2	-0,7	16,8	12,7
Liguria	-16,3	12,5	25,4	12,8	12,5
Emilia Romagna	13,5	7,7	35,7	14,4	13,3
Toscana	-4,2	6,6	30,4	16,1	13,7
Umbria	12,5	10,9	11,2	16,0	14,3
Marche	-8,5	12,8	6,1	20,4	16,4
Lazio	-5,8	20,9	-1,7	12,3	12,6
Abruzzo	7,7	12,4	11,2	12,6	12,3
Molise	11,5	18,4	-7,3	20,6	17,7
Campania	10,5	12,2	15,5	17,5	16,2
Puglia	-12,7	9,8	11,9	17,6	13,7
Basilicata	2,4	17,9	-22,0	18,3	13,7
Calabria	3,6	24,7	-5,5	15,2	13,9
Sicilia	-13,0	8,3	1,1	17,3	13,4
Sardegna	13,5	9,5	-5,4	17,1	13,9
Nord - Ovest	7,7	2,5	8,9	15,6	11,0
Nord - Est	14,5	6,3	21,8	16,3	13,7
Centro	-3,7	12,8	10,1	14,5	13,5
Sud	-0,4	13,0	7,4	16,8	14,7
Isole	-6,6	8,7	-1,0	17,2	13,6
ITALIA	3,6	6,7	10,9	15,9	13,0

Fonte: Elaborazione Cresme su dati ISTAT

Il valore aggiunto prodotto dal settore delle costruzioni si è incrementato di quasi l'11% nei sette anni presi in considerazione, registrando un incremento molto consistente nel Nord - ovest (+21,8%) dove, il Trentino Alto Adige presenta un incremento superiore al 42% e l'Emilia Romagna di quasi il 36%. A fronte di variazioni positive di ampia entità, si registrano decrementi altrettanto sensibili come in Valle d'Aosta (-53%) e in Basilicata (-22%). L'unico settore economico a crescere in modo sostanziale e distribuito uniformemente sul territorio è costituito dai servizi (+15,9%). Le regioni che hanno più incrementato il valore aggiunto prodotto nei servizi sono il Molise e le Marche (oltre il +20% per entrambe) mentre i tassi di incremento minori (inferiori al +13%) si sono verificati nel Lazio, in Abruzzo e in Liguria.

Tabella 1.5. - Variazione percentuale e contributo alla produzione del valore aggiunto in Italia

	Variazione % '95-'02 del V. A. (val. costanti '95)	Contributo al V. A. totale nel 1995	Contributo al V. A. totale nel 2002
Agricoltura	+3,6	3,2	3,0
Industria	+6,7	24,9	23,6
Costruzioni	+10,9	5,1	5,0
Servizi	+15,9	66,8	68,4
Totale	+13,0	100,0	100,0

Fonte: Elaborazione Cresme su dati ISTAT

I dati di sintesi mostrano gli incrementi percentuali del valore aggiunto nel periodo 1995 - 2002 nei settori di attività economica e il contributo che ognuno di essi offre alla composizione del valore aggiunto nazionale. E' evidente come il settore industriale perda in soli sette anni circa 1,3 punti percentuali e come anche l'agricoltura e le costruzioni, pur con una maggiore stabilità, riducano il loro contributo alla creazione di valore aggiunto. Ben oltre i due terzi (68,4%) del valore aggiunto complessivo italiano sono frutto di attività dei servizi con un aumento di 1,6 punti percentuali tra il 1995 e il 2002.

Per quanto riguarda la produttività del lavoro, si osserva un incremento complessivo, nei sette anni che intercorrono tra il 1995 e il 2002, pari al 5,6%. Tale incremento porta a 40.700 euro il valore aggiunto prodotto da ogni unità di lavoro standard³ nel 2002, con una punta di 44.200 euro per unità di lavoro nel settore industriale e un minimo, nel settore agricolo, pari a 22.000 euro.

³ ISTAT: "Quantifica in modo omogeneo il volume di lavoro svolto da coloro che partecipano al processo di produzione realizzato sul territorio economico di un Paese a prescindere dalla loro residenza (occupati interni). L'unità di lavoro rappresenta la quantità di lavoro prestato nell'anno da un occupato a tempo pieno, oppure la quantità di lavoro equivalente prestata da lavoratori a tempo parziale o da lavoratori che svolgono un doppio lavoro. Questo concetto non è più legato alla singola persona fisica, ma risulta ragguagliato ad un numero di ore annue corrispondenti ad un'occupazione esercitata a tempo pieno, numero che può diversificarsi in funzione della differente attività lavorativa. Le unità di lavoro sono dunque utilizzate come unità di misura del volume di lavoro impiegato nella produzione dei beni e servizi rientranti nelle stime del Prodotto interno lordo in un determinato periodo di riferimento."

Il settore dei servizi, pur aumentando sensibilmente in termini assoluti e di peso relativo, vede crescere solo del 3,4% la produttività del lavoro a causa di una dinamica fortemente positiva dell'occupazione. Ancora maggiore è stata l'influenza della crescita occupazionale (come vedremo anche nel paragrafo successivo) nel settore delle costruzioni in cui a fronte di un incremento del valore aggiunto di quasi l'11% si è registrato un incremento minimo (+0,2%) nella produttività delle unità di lavoro.

Tabella 1.6. - Valore aggiunto ai prezzi base per unità di lavoro nel 2002 (base 1995) per regione e area geografica

	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Servizi	Totale
Piemonte	26,7	44,9	35,1	43,3	42,6
Valle d'Aosta	14,1	47,8	16,3	47,4	42,3
Lombardia	34,2	48,4	28,5	46,8	45,7
Trentino Alto Adige	22,8	45,3	47,3	43,5	42,6
Veneto	27,8	40,6	31,1	43,4	40,9
Friuli Venezia Giulia	30,7	42,4	36,2	43,5	42,2
Liguria	28,3	51,0	27,7	44,1	43,3
Emilia Romagna	27,2	43,7	40,0	43,3	42,2
Toscana	23,3	41,6	29,3	41,5	40,1
Umbria	33,9	41,2	29,4	39,8	39,1
Marche	26,9	34,3	31,2	41,3	37,9
Lazio	20,3	59,0	23,5	44,2	43,7
Abruzzo	23,1	40,8	20,7	38,9	36,7
Molise	24,6	37,3	25,9	41,4	38,0
Campania	17,6	38,8	27,6	37,3	35,4
Puglia	16,7	36,2	22,3	37,3	33,6
Basilicata	21,1	41,0	21,2	39,8	36,2
Calabria	12,3	41,1	23,6	38,1	32,9
Sicilia	15,4	40,6	29,8	39,6	36,6
Sardegna	17,5	42,8	31,3	37,1	35,6
Nord - Ovest	30,7	47,5	29,9	45,5	44,6
Nord - Est	27,2	42,3	36,5	43,4	41,7
Centro	23,6	44,7	26,7	42,8	41,4
Sud	16,7	38,6	24,2	37,8	34,8
Isole	16,0	41,2	30,3	38,9	36,3
Extra-regionale	0,0	257,7	0,0	45,9	90,0
ITALIA	22,0	44,2	29,5	42,3	40,7

Fonte: Elaborazione Cresme su dati ISTAT

Tra le ripartizioni geografiche si rileva il più elevato valore aggiunto per unità di lavoro nel nord - ovest (44.600 euro nel 2002). Il nord-ovest risulta avere la produttività più elevata in tutte le macroattività economiche ad esclusione del settore delle costruzioni in cui è superato sia dal nord-est, sia dalle Isole. Il nord-est e il centro presentano una produttività del lavoro praticamente identica (rispettivamente 41.700 e 41.400 euro per unità di lavoro); su questo dato influiscono principalmente due regioni che presentano valori diversi da quelli che ci si aspetterebbe: il Veneto ha una produttività media solo di poco superiore alla media italiana (40.900 euro contro 40.700); il Lazio, invece, è al secondo posto in Italia dopo la Lombardia (45.700 euro) con 43.700 euro per unità di lavoro. Nel Lazio, inoltre, si osserva la più elevata

produttività del lavoro nel settore industriale con circa 59.000 euro ed il terzo valore in assoluto per le attività dei servizi (44.200 euro) dopo quelli di Valle d'Aosta (47.400 euro per unità di lavoro) e della Lombardia (46.800 euro).

Tabella 1.7. - Valore aggiunto per unità di lavoro ai prezzi base nel 2002 (base 1995) per regione e area geografica variazione % 1995/2002

	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Servizi	Totale
Piemonte	26,8	2,5	9,1	1,4	3,3
Valle d'Aosta	65,5	-8,5	-61,7	6,7	-1,0
Lombardia	42,7	6,2	-1,9	3,0	4,6
Trentino Alto Adige	37,0	2,2	21,1	2,8	6,3
Veneto	37,9	6,0	-7,3	4,0	5,6
Friuli Venezia Giulia	39,7	4,4	-7,9	5,6	5,9
Liguria	-1,5	16,7	11,1	5,9	7,5
Emilia Romagna	42,5	3,5	28,3	1,6	5,8
Toscana	0,4	12,4	13,9	4,6	7,0
Umbria	47,1	0,3	13,0	2,2	4,7
Marche	30,4	8,1	-4,0	7,3	8,9
Lazio	6,2	22,5	-13,7	0,3	2,7
Abruzzo	32,8	4,2	8,6	2,7	5,8
Molise	77,5	4,5	-12,8	6,9	11,0
Campania	45,2	10,4	0,0	3,1	7,3
Puglia	8,7	6,8	-8,4	6,3	7,7
Basilicata	41,2	-5,3	-27,1	6,6	6,3
Calabria	20,6	21,0	-9,4	7,8	11,5
Sicilia	4,4	1,0	-3,9	5,2	6,0
Sardegna	35,3	0,6	-10,7	3,7	5,1
Nord - Ovest	33,0	5,6	1,0	3,0	4,5
Nord - Est	39,8	4,7	7,7	3,1	5,8
Centro	12,4	13,8	-2,0	2,4	5,0
Sud	25,2	8,3	-5,0	4,9	7,9
Isole	11,9	0,9	-6,0	4,8	5,8
ITALIA	26,9	6,7	0,2	3,4	5,6

Fonte: Elaborazione Cresme su dati ISTAT

Per quanto riguarda le forti variazioni del valore aggiunto per unità di lavoro tra il 1995 e il 2002, soprattutto nei settori dell'agricoltura e dell'industria, bisogna considerare, accanto agli incrementi del valore aggiunto, che le dinamiche occupazionali (meglio approfondite nel paragrafo successivo) mostrano come tali settori, pur mantenendo elevata la produttività, non attraggano più nuovi occupati (l'industria) o perdono occupazione (l'agricoltura).

1.3. Le dinamiche occupazionali

Per valutare il livello dell'occupazione utilizziamo la "Rilevazione delle forze lavoro"⁴ dell'ISTAT che ci offre la possibilità di analizzare l'occupazione dei residenti. Si è scelto di osservare il periodo 2000-2003 per analizzare il fenomeno nel medio - breve periodo ed osservare le tendenze più recenti nei diversi settori economici. Bisogna tuttavia ricordare che la fase ascendente dell'attuale ciclo occupazionale ha avuto inizio nel 1996 (il minimo di occupati si era raggiunto nel 1995 con poco più di 20 milioni). Tra il 1995 e il 2003 si è verificata una crescita occupazionale di oltre il 10% con particolare riferimento al 2000 (+1,9%) e al 2001 (+2,1) che hanno dato il maggior contributo.

La crescita o la diminuzione degli occupati costituisce un indicatore ulteriore, con frequenza di rilevamento e aggiornamento delle informazioni maggiori rispetto al valore aggiunto, della domanda di spazi per attività non residenziali. Oltre ad influire sulla nuova edilizia, un incremento degli occupati, influisce sulla quota di stock edilizio non occupato, su eventuali cambiamenti di destinazioni d'uso e sui processi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari.

L'incremento occupazionale complessivo, nel periodo 2000 - 2003, è stato del 4,6% pari ad oltre 974mila unità; i tassi annui di incremento hanno raggiunto il massimo nel 2001 ed hanno visto un rallentamento progressivo nei due anni successivi (+1,5% nel 2002 e +1,0% nel 2003). La crescita occupazionale del centro Italia è risultata la più consistente (+5,6%) seguita dal Sud e dalle Isole (+4,8% e +4,7%); il nord-ovest ha beneficiato di un aumento del 4,4% mentre, il nord - est è cresciuto meno di tutte le ripartizioni con il +3,7%.

Tra le regioni, ancora una volta, si distingue il Lazio che incrementa il numero di occupati del 7,3% grazie alla forte espansione delle costruzioni (+19,1%) e dei servizi (+9,8%). Si distinguono anche regioni come l'Abruzzo, la Calabria, la Sardegna e la Campania con incrementi medi complessivi superiori al 6%. Se si osserva la scomposizione nei differenti settori di attività economiche e la variazione dei contributi di crescita che ogni settore offre all'occupazione complessiva si può rilevare come, anche nel medio-breve periodo, continui il processo di modificazione strutturale del tessuto economico e lavorativo italiano.

⁴ ISTAT: "La persona di 15 anni e più che all'indagine sulle forze di lavoro dichiara di possedere un'occupazione, anche se nel periodo di riferimento non ha svolto attività lavorativa (occupato dichiarato) ovvero di essere in una condizione diversa da occupato, ma di aver effettuato ore di lavoro nel periodo di riferimento (altra persona con attività lavorativa)". Si tratta di una rilevazione trimestrale su oltre 300.000 famiglie italiane pari a circa 800.000 individui e comprende anche le famiglie temporaneamente emigrate all'estero, purché residenti in Italia. Il dato relativo agli occupati può essere considerato come "occupazione dei residenti" in un dato territorio anche se essi prestano la loro opera al di fuori di tale territorio.

L'unico settore a perdere, nel complesso, occupati (-4,0%) è quello agricolo che ormai conta meno di 1,1 milioni di lavoratori pari al 4,9% degli occupati totali (solo nel 2000 gli occupati nell'agricoltura erano il 5,3% del totale). Nel settore industriale si è registrato un lieve incremento nel numero di occupati (+1,2%) pari al 23,6% dei lavoratori nel 2002 (era il 24,4% nel 2000). Gli occupati nel commercio sono circa 3,5 milioni ed il tasso di incremento pari al 4,5%, praticamente identico a quello medio complessivo, mantiene invariato rispetto al 2000 il peso del settore sul totale (circa il 16% degli occupati totali). Gli occupati nel settore dei servizi, nel 2003, superano i 10,4 milioni con un incremento del 6,3% sul 2000 e rappresentano il 47,3% del totale rispetto al 46,6% del 2000. Più di 614mila nuovi occupati fanno riferimento al settore dei servizi.

Tabella 1.8. - Occupati per regione e area geografica nel 2003

	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Servizi	Commercio	Totale
Piemonte	70.108	558.920	128.651	792.309	282.223	1.832.211
Valle d'Aosta	2.593	6.847	6.046	31.405	8.257	55.148
Lombardia	85.870	1.334.157	303.070	1.722.145	618.426	4.063.668
Trentino-Alto Adige	34.557	73.081	43.641	219.811	57.823	428.913
Veneto	80.412	660.700	167.211	793.880	301.475	2.003.678
Friuli-Venezia Giulia	15.999	137.351	29.289	246.691	73.656	502.986
Liguria	21.524	91.548	45.181	343.660	119.699	621.612
Emilia-Romagna	92.607	531.566	133.302	798.575	293.112	1.849.162
Toscana	54.633	370.572	107.488	691.143	259.379	1.483.215
Umbria	15.412	82.777	25.877	151.954	54.261	330.281
Marche	24.040	210.798	39.864	246.757	102.497	623.956
Lazio	53.859	247.361	159.539	1.270.463	325.462	2.056.684
Abruzzo	27.983	113.542	33.961	220.987	81.911	478.384
Molise	10.049	20.181	11.956	51.202	15.412	108.800
Campania	105.109	255.829	152.863	878.013	262.683	1.654.497
Puglia	126.856	210.754	122.876	577.951	208.572	1.247.009
Basilicata	18.798	38.505	23.075	79.726	22.896	183.000
Calabria	73.853	46.436	68.268	291.587	97.254	577.398
Sicilia	116.969	147.714	146.480	743.253	251.052	1.405.468
Sardegna	44.075	71.173	60.245	278.547	94.138	548.178
Nord - Ovest	180.095	1.991.472	482.948	2.889.519	1.028.605	6.572.639
Nord - Est	223.575	1.402.698	373.443	2.058.957	726.066	4.784.739
Centro	147.944	911.508	332.768	2.360.317	741.599	4.494.136
Sud	362.648	685.247	412.999	2.099.466	688.728	4.249.088
Isole	161.044	218.887	206.725	1.021.800	345.190	1.953.646
ITALIA	1.075.306	5.209.812	1.808.883	10.430.059	3.530.188	22.054.248

Fonte: Elaborazione Cresme su dati ISTAT

Il comparto edile merita una nota particolare, non solo in relazione al tema del presente studio, ma anche per il ruolo che ha svolto, e probabilmente continua a svolgere, nell'attuale fase non brillante dell'economia italiana e continentale. Le forze lavoro complessive del settore delle costruzioni sono cresciute, in Italia, dell'11,8% dal 2000 al 2003 aumentando il proprio peso sull'occupazione totale dal 7,7% all'8,2% con un contributo alla crescita occupazionale di quasi 191mila unità (19,6% sull'incremento totale). Si tratta del settore che,

considerando anche quello dei servizi, ha maggiormente contribuito alla crescita occupazionale italiana dell'ultimo periodo.

Le regioni meno dinamiche dal punto di vista dell'occupazione risultano essere la Basilicata (che perde occupati) con il -1,2% e il Molise con il +0,9% tra il 2000 e il 2003.

Tabella 1.9. - Occupati per regione e area geografica variazioni % - 2000/2003

	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Servizi	Commercio	Totale
Piemonte	3,3	-3,3	17,0	5,4	7,9	3,6
Valle d'Aosta	-21,6	3,0	17,6	1,3	7,9	2,6
Lombardia	7,1	3,1	10,3	6,7	1,0	4,9
Trentino-Alto Adige	-6,4	1,1	24,2	5,4	-12,4	2,4
Veneto	-8,3	-1,2	17,8	5,9	3,2	3,3
Friuli-Venezia Giulia	17,9	3,8	-1,3	9,0	-6,4	4,7
Liguria	10,8	-9,0	8,2	6,5	7,1	4,3
Emilia-Romagna	-11,5	1,7	11,7	7,7	2,9	4,3
Toscana	1,6	-5,6	18,0	6,7	8,5	4,1
Umbria	5,8	0,2	11,8	0,3	6,7	2,3
Marche	-1,3	5,5	-0,7	4,0	14,4	5,6
Lazio	-11,8	0,1	19,1	9,8	2,8	7,3
Abruzzo	14,8	1,2	-11,8	10,3	13,5	6,9
Molise	-18,7	0,0	3,1	5,5	2,1	0,9
Campania	-3,4	8,6	11,5	6,4	4,0	6,1
Puglia	-9,3	-0,4	13,9	4,0	6,0	2,9
Basilicata	-10,0	0,0	1,1	2,2	-8,2	-1,2
Calabria	14,9	4,0	17,8	1,9	10,8	6,8
Sicilia	-13,2	13,3	4,9	4,2	7,9	4,1
Sardegna	-6,7	22,7	6,3	3,6	11,3	6,4
Nord - Ovest	5,4	0,6	11,9	6,3	3,6	4,4
Nord - Est	-7,9	0,4	14,6	6,9	0,6	3,7
Centro	-3,8	-1,2	15,4	7,6	6,6	5,6
Sud	-2,1	3,4	9,9	5,3	6,1	4,8
Isole	-11,5	16,2	5,3	4,0	8,8	4,7
ITALIA	-4,0	1,2	11,8	6,3	4,5	4,6

Fonte: Elaborazione Cresme su dati ISTAT

Nel breve periodo si osserva un rallentamento nella crescita occupazionale che fa presagire la fine della fase ascendente del ciclo dell'occupazione iniziata nel 1996. Si registra, con la variazione intervenuta tra il 2002 e il 2003, un calo dell'1,9% degli occupati nell'agricoltura, un lieve incremento nei settori dell'industria (+0,5%) e dei servizi (+0,8%) e un incremento più sostenuto nel commercio (+2,2%) e nelle costruzioni (+3,5%).

Proprio nell'ultima variazione annuale si trovano i primi segnali di un rallentamento occupazionale in alcuni settori che non avevano avuto problemi negli anni precedenti come, ad esempio, i servizi che presentano un segno negativo, seppure di lieve entità, nel Sud (-0,2%) e nelle Isole (-0,5%) ovvero il commercio che perde lo 0,3% di occupati nel Nord-Est. Anche nel settore delle costruzioni (fino ad ora il più dinamico) si osserva che il Meridione non sembra

avere ulteriori spazi di crescita (invariato il sud e +1% nelle isole) mentre nel centro-nord il comparto edile attrae ancora nuovi occupati. Inoltre, sono in gran parte attribuibili al 2003 le variazioni negative del settore agricolo: il -4% in tre anni è stato determinato dal -1,9% accumulato nel 2003, l'ultimo anno della rilevazione; tale effetto è evidente in modo particolare nelle Isole.

Tabella 1.10. - Occupati per regione e area geografica variazioni % - 2002/2003

	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Servizi	Commercio	Totale
Piemonte	13,9	-2,4	15,9	2,7	2,2	2,2
Valle d'Aosta	-3,3	-10,1	-6,4	4,4	2,2	0,4
Lombardia	11,1	1,0	3,6	-0,8	3,8	1,0
Trentino-Alto Adige	3,8	-2,1	5,2	1,7	-3,0	0,9
Veneto	0,3	2,3	9,1	-1,3	-0,6	0,8
Friuli-Venezia Giulia	2,6	3,4	-14,9	1,2	2,3	0,9
Liguria	-3,8	-0,7	-1,7	2,3	5,2	1,9
Emilia-Romagna	-6,0	1,5	7,5	2,1	-0,2	1,5
Toscana	-2,7	-2,1	4,4	3,4	2,3	1,6
Umbria	2,9	-1,0	6,3	0,9	1,1	1,0
Marche	-3,2	1,1	-3,3	3,4	2,9	1,8
Lazio	-19,9	-1,5	4,6	2,7	2,9	1,6
Abruzzo	1,7	1,1	-7,8	1,7	5,0	1,3
Molise	-8,9	-4,2	8,3	-2,0	3,3	-1,4
Campania	0,2	3,9	-0,9	0,0	0,8	0,6
Puglia	-2,4	-2,0	-0,5	-1,0	0,8	-1,0
Basilicata	-2,3	1,0	0,1	0,0	-5,6	-0,8
Calabria	4,6	-6,8	6,6	-0,6	3,6	1,0
Sicilia	-10,6	5,2	0,0	-0,8	4,7	-0,1
Sardegna	13,9	-2,4	15,9	2,7	2,2	2,2
Nord - Ovest	9,9	-0,1	6,0	0,5	3,5	1,4
Nord - Est	-1,7	1,9	5,7	0,6	-0,3	1,1
Centro	-9,3	-1,1	3,7	2,8	2,5	1,6
Sud	-0,2	0,4	0,0	-0,2	1,5	0,2
Isole	-9,5	4,3	1,0	-0,5	4,3	0,2
ITALIA	-1,9	0,5	3,5	0,8	2,2	1,0

Fonte: Elaborazione Cresme su dati ISTAT

2. IL TESSUTO IMPRENDITORIALE

Nel capitolo precedente sono stati considerati i parametri economici (PIL, valore aggiunto, produttività delle unità di lavoro standard) e socio - economici (forze di lavoro) nelle loro dinamiche di medio e breve periodo; le indicazioni, in estrema sintesi, erano volte verso la descrizione di un paese in profonda ma lenta trasformazione. L'agricoltura è una attività marginale o marginalizzata, l'industria manifatturiera di ampie dimensioni ha perso ogni possibilità di rappresentare un motore per la crescita, il commercio appare vitale nella creazione di ricchezza e posti di lavoro (vedremo come si sta trasformando nella sua struttura interna); i servizi, definizione di una ampia e multiforme quantità di attività, rappresentano oltre due terzi del prodotto interno e sono in continua crescita. Infine il settore delle costruzioni, che ha ammortizzato le difficoltà dell'economia reale, ha assunto un ruolo di forte importanza soprattutto negli ultimi anni ed in modo particolare sotto gli aspetti occupazionali.

La lenta trasformazione dell'Italia è fotografata nei risultati del Censimento dell'Industria, dei Servizi e delle Istituzioni del 2001. Tra il censimento del 1991 e quello del 2001 si osserva il macroscopico incremento delle unità locali delle imprese, la riduzione del numero medio di addetti per ogni unità locale, la crisi della grande impresa, l'espansione dei servizi, lo spostamento delle istituzioni dal settore pubblico al *non profit*.

Le diverse sfaccettature della condizione socio-economica e le modificazioni, strutturali o congiunturali, disegnano il contemporaneo mutamento delle esigenze di spazi. Un differente equilibrio e diverse dinamiche tra le attività economiche, contribuiscono a creare il quadro di riferimento della domanda di spazi ad uso direzionale piuttosto che produttivo o commerciale piuttosto che agricolo.

2.1. I cambiamenti strutturali nel decennio intercensuario

L'analisi proposta in questo paragrafo si basa sui risultati definitivi ISTAT - Censimento dell'Industria, dei Servizi e delle Istituzioni; trattandosi di una analisi che è rivolta al settore imprenditoriale privato si è scelto di separare le istituzioni (pubbliche e private non profit) e di analizzarle separatamente. Pertanto, se non specificato, i dati riguardano solo le imprese (sia artigiane, sia non artigiane) mentre le istituzioni costituiscono un gruppo di analisi a parte.

□ *Il settore industriale*

Si tratta del settore (estrattivo, manifatturiero, energia, costruzioni), insieme a quello del commercio, che più mostra un processo di travagliata riorganizzazione. A fronte di un complessivo incremento del 14,1% delle unità locali si osserva una riduzione del 2,6% nel numero di addetti; è necessario specificare che nel settore industriale è compreso, come generalmente accade, anche il settore delle costruzioni. Se si scorpora quest'ultimo comparto e si analizza quella che si definisce *industria in senso stretto*, si vede come nel nord e nelle isole (con fenomeni particolarmente acuti nel nord-ovest) si concentrino le difficoltà delle industrie manifatturiere. In dieci anni il numero di unità locali si è ridotto dello 0,4% a livello nazionale, del 2,9% nel nord - ovest, del 3,1% nel nord-est e dell'1,7% nel centro. Cresce il numero di unità locali al sud (+9,1%) e nelle isole (+4,4%).

Non sembra essere uno scenario disastroso ma, se si fa riferimento al numero di addetti alle imprese, si rileva un calo del 6,9% su scala nazionale e ridimensionamenti a due cifre per regioni quali la Liguria (-20,3%), il Lazio (-18,5%), il Piemonte (-14,8%), la Sardegna (-12,7%), la Lombardia (-12,1%), la Sicilia (-10,9%) e la Valle d'Aosta (-10,3%). Solo il nord-est mantiene un livello occupazionale simile a quello dei dieci anni precedenti (+1,7%) ed è l'unica area geografica in cui si rileva un ampliamento delle dimensioni medie delle unità locali (da 9,4 a 9,9 addetti) mentre in Italia le dimensioni medie delle unità locali si riducono da 6,8 a 5,8 addetti.

Per rendersi conto delle dimensioni del fenomeno di espulsione di addetti dalle imprese industriali e della riduzione del numero di unità locali industriali è sufficiente considerare che in Italia si sono persi 373mila addetti, nel nord-ovest 286mila, in Lombardia 172mila e in Piemonte 92mila. In termini di intensità, il 25,5% degli addetti della Liguria e il 22,7% di quelli del Lazio è uscito dal settore industriale. Il numero di unità locali si è ridotto di 2.300 unità: -12.500 nel centro-nord e +10.200 nel meridione.

□ *Il settore delle costruzioni*

Tra le varie attività industriali è quella che mitiga gli andamenti complessivi del settore con una crescita, nel decennio, del 36,5% in termini di unità locali e del 14,7% nel numero di addetti. L'edilizia conta quasi 530mila unità locali e oltre 1,5 milioni di addetti. Delle circa 142mila nuove unità locali e degli oltre 196mila addetti in più rispetto al 1991, molti sono a carattere artigianale e sono organizzati in piccole imprese, le squadre di operai che caratterizzano l'intero settore. Sul piano territoriale si osserva una grande omogeneità nell'aumento delle unità locali con punte elevate nel Lazio (dove raddoppia il numero di imprese), in Campania (+64,2%), in Sicilia (+63,4%), in Calabria (+55,7%) e in Puglia

(+55,4%). Solo in tre regioni si osserva una dinamica negativa o meno intensa: Basilicata (-11,5%), Friuli Venezia Giulia (+0,8%) e Molise (+2,2%).

Il numero di addetti, invece, cresce in modo più differenziato sul territorio, con forza nel centro (+21,5%), intensamente nel nord e nel sud (+16,7% nel nord-est, +15,0% nel nord-ovest e +12,1% nel sud), lievemente nelle isole (+1,3%). Tra le regioni si distinguono la Puglia (+29,1%) e il Lazio (+27,9) che si evidenziano nuovamente a confermare il ruolo propulsivo delle costruzioni in queste due regioni. Il settore edile appare trainante, sia sotto l'aspetto occupazionale sia sotto quello imprenditoriale, anche per regioni quali l'Umbria, il Piemonte e il la Calabria dove la maggior parte dei nuovi addetti proviene proprio dalle costruzioni.

Il settore del commercio

Rispetto all'industria, il settore del commercio (ingrosso, dettaglio, alberghi e ristorazione) risulta più stabile nel tempo manifestando il segnale di riorganizzazione interna attraverso un calo del numero di unità locali e una identica riduzione nel numero degli addetti (-0,6% in Italia). Insieme al settore agricolo, il commercio è l'unico tipo di attività in cui le dimensioni medie delle unità locali rimane invariato rispetto a dieci anni prima (2,5 addetti).

Le imprese che operano nel commercio utilizzano oltre 1,6 milioni di unità locali in cui lavorano oltre 4 milioni di addetti. Appare interessante osservare come si trasformi il settore commerciale sia sul territorio, sia nella sua composizione interna. Nel nord-ovest, nel sud e nelle isole, il commercio, sembra attraversare un decennio di crisi con cali generalizzati e, a volte, sensibili sia di unità locali, sia di addetti. E' il caso del Piemonte, della Liguria, della Valle d'Aosta, della Calabria, della Sicilia, della Sardegna, della Basilicata, del Molise (anche una regione del nord-est come il Friuli Venezia Giulia) che presentano variazioni negative in entrambi i fenomeni osservati. In gran parte del nord-est, invece, la riorganizzazione strutturale sembra essere giunta al termine e, pur in presenza di una riduzione del numero di unità locali, si osserva una crescita nel numero di addetti. Ancora diverso appare il caso del centro in cui cresce sia il numero di unità locali, sia il numero di addetti, probabilmente a causa di una espansione strutturale e non di una riorganizzazione poiché solo nel centro si registra un incremento di addetti ogni 1.000 abitanti (da 76,0 a 77,4) mentre nel resto d'Italia tale indicatore regredisce (da 69,9 a 68,6).

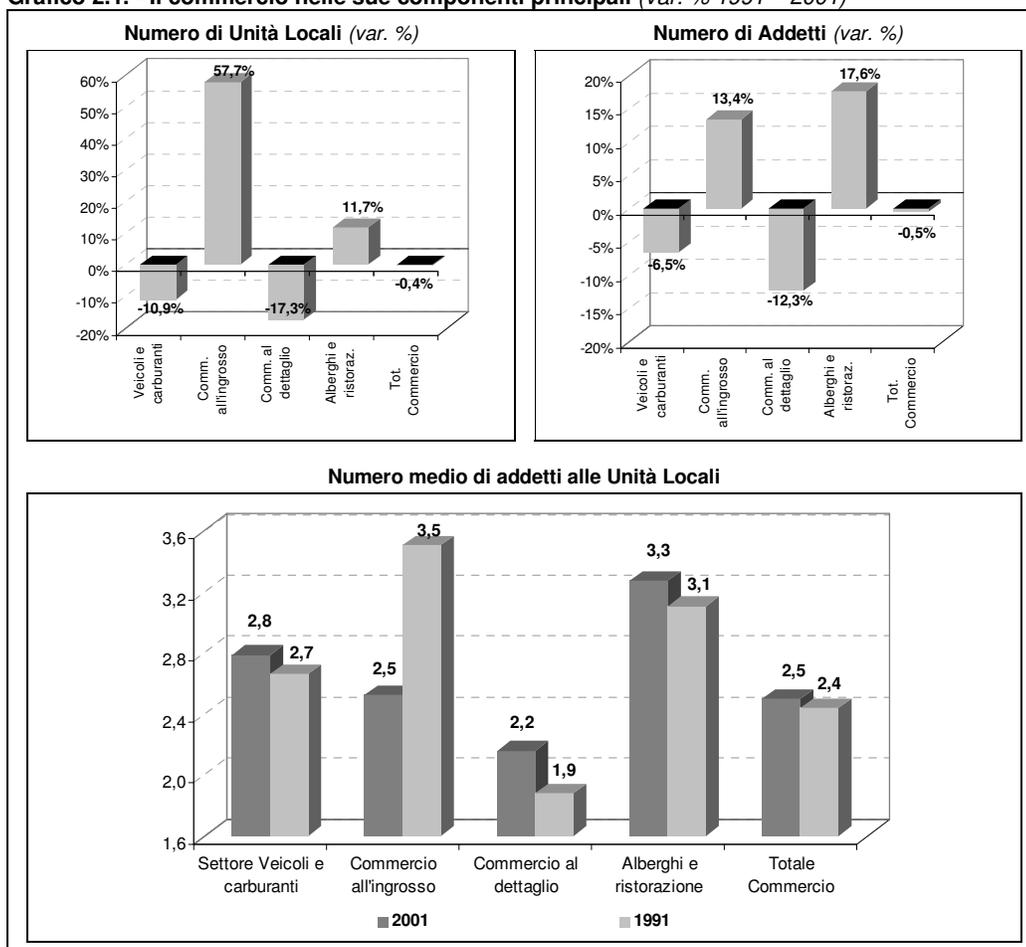
Ingrosso, dettaglio, veicoli, alberghi e ristorazione

Che nel commercio sia in atto un forte processo di riorganizzazione, trasferimento e integrazione tra la vendita al dettaglio e la vendita all'ingrosso e nell'utilizzo degli spazi è dato dalle sensibili differenze che si incontrano nelle quattro sottosezioni che, nelle definizioni

ISTAT, formano il settore del commercio. In questo “focus” sulle dinamiche interne si sono considerate sia le imprese, sia le istituzioni pertanto, la variazione nazionale delle unità locali risulta leggermente inferiore rispetto a quella delle sole imprese (-0,4% invece di -0,6%); la variazione del numero di addetti è invariata rispetto all’analisi precedente (-0,6%).

La tendenza generalizzata su tutto il territorio nazionale è di una riduzione del numero di unità locali e del numero di addetti che operano nel commercio al dettaglio a favore di un incremento del commercio all’ingrosso. In particolare, considerando gli addetti, si rileva una distribuzione praticamente speculare del fenomeno: il calo del 12,3% degli addetti al commercio al dettaglio sono compensati dalla crescita del 13,4% degli addetti al commercio all’ingrosso. La distribuzione e la logistica, in Italia, stanno vivendo una fase di profonda riorganizzazione che avvicina il nostro paese ai modelli del centro Europa, basati sulla concentrazione, sulle economie di scala e sulle economie di scopo.

Grafico 2.1. - Il commercio nelle sue componenti principali (var. % 1991 – 2001)



Fonte: Elaborazione Cresme su dati ISTAT

□ *Il settore dei servizi*

In questo settore⁵ si è registrato il maggior incremento di unità locali e di addetti, sia in termini percentuali, sia in valori assoluti; la crescita è stata omogenea sul territorio (più intensa nel nord-ovest e nel centro). L'incremento medio nazionale delle unità locali dei servizi è stato del 64,0%, quello degli addetti del 36,2%. In termini assoluti, in Italia, i servizi hanno contribuito alla creazione di nuove imprese con oltre 638mila unità locali (passate da meno di 1 milione nel '91 a 1.635.000) e all'occupazione con 1.335.000 addetti (da meno di 3,7 milioni a oltre 5,0 milioni).

I maggiori incrementi nel numero di unità locali si sono verificati nel nord - ovest (Lombardia +85,4% e Piemonte +63,1%) e nel centro dove il Lazio ha più che raddoppiato il numero di unità locali destinate ai servizi (+118,8%). Tra le regioni del nord - est si distinguono il Veneto (+68,5%) e il Trentino Alto Adige (+61,1%) mentre, nel meridione spicca la Campania con il +61,7%, unica regione a superare la soglia di crescita del 50%. In termini di addetti, si osserva la massima dinamicità, ancora una volta nel nord-ovest (Lombardia +51,1%) e una crescita sopra la media nazionale del nord-est (Veneto +46,8%). Nel centro, a fronte del forte incremento delle unità locali, si rileva una crescita degli addetti al di sotto della media nazionale che ha portato ad una netta riduzione del numero medio di addetti per unità locale (da 4,2 a 3,2). Tale fenomeno è fortemente evidente nella modificazione della struttura imprenditoriale del Lazio che presentava, nel 1991, ben 6 addetti per unità locale (il valore medio era 3,7) e che si è andata riducendo su valori più simili a quelli delle altre regioni (nel 2001 3,8 addetti per unità locale contro una media italiana di 3,1).

□ *I servizi alla produzione*

Un'attenzione particolare va rivolta a quel sottoinsieme dei servizi, definiti *servizi alla produzione*, che ha costituito il vero incubatore di imprese dell'ultimo decennio. Le unità locali delle imprese di servizi alla produzione sono cresciute, su scala nazionale, del 119,8% (nel Lazio del 194,4% e in Lombardia del 147,9%). Ancor più importante è la crescita del numero di addetti, relativamente omogenea sul territorio (centro-nord oltre il +90%, il sud +88% e le isole +64%) e particolarmente vivace nel centro (+106,5% nel Lazio e +102,4 in Umbria). Quasi l'80% della crescita degli addetti del settore dei servizi è dovuta all'espansione dei servizi alla produzione e, nel 2001, il 45% degli addetti al settore dei servizi era impiegato in

⁵ Sono state considerate appartenenti al settore dei servizi le imprese che si occupano di trasporti, magazzinaggio, comunicazioni, intermediazione monetaria e finanziaria, istruzione, sanità, altri servizi personali, attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca e altre attività professionali. Tra i precedenti consideriamo servizi alla produzione le attività seguenti: immobiliari, noleggio, informatica, ricerca e altre attività professionali.

tali tipologie di attività (il 32% nel 1991) con la punta massima in Lombardia con il 51% degli addetti totali dei servizi.

□ Le Istituzioni

La definizione data dall'ISTAT dell'Istituzione non profit pubblica o privata⁶:

"Unità giuridico - economica dotata o meno di personalità giuridica, di natura pubblica o privata, che produce beni e servizi destinabili o non destinabili alla vendita e che, in base alle leggi vigenti o a proprie norme statutarie, non ha facoltà di distribuire, anche indirettamente, profitti o altri guadagni diversi dalla remunerazione del lavoro prestato ai soggetti che la hanno istituita o ai soci."

La definizione di Istituzione pubblica⁷:

"Unità giuridico - economica la cui funzione principale è quella di produrre beni e servizi non destinabili alla vendita e/o di ridistribuire il reddito e la ricchezza e le cui risorse principali sono costituite da prelevamenti obbligatori effettuati presso le famiglie, le imprese e le istituzioni non profit o da trasferimenti a fondo perduto ricevuti da altre istituzioni dell'amministrazione pubblica."

Si tratta di enti economici senza possibilità di distribuzione degli utili ma capaci di creazione di valore aggiunto, di movimentazione di ingenti quantità economiche e con una ampia capacità occupazionale.

Come per quanto riguarda i servizi, anche le Istituzioni, hanno registrato un forte incremento sia per quanto riguarda le unità locali (-23,2% le istituzioni pubbliche ma +131,2% le istituzioni non profit), sia nel numero di addetti (+2,7% le istituzioni pubbliche e +75,8% le istituzioni non profit). Le proporzioni di tali variazioni hanno determinato una sensibile riduzione delle dimensioni medie delle U.L. non profit (da 2,5 a 1,9) e un incremento delle dimensioni medie delle istituzioni pubbliche passate da 24,3 a 32,5 addetti.

⁶ Esempi (ISTAT) di istituzioni nonprofit private e pubbliche: le associazioni, riconosciute e non riconosciute, le fondazioni, le organizzazioni non governative, le organizzazioni di volontariato, le cooperative sociali e le altre organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), i partiti politici, i sindacati, gli enti religiosi civilmente riconosciuti, le organizzazioni religiose ivi comprese diocesi e parrocchie.

⁷ Esempi (ISTAT) di istituzioni pubbliche: Autorità portuale, Camera di commercio, Comune, Ministero, Provincia, Regione, Università pubblica, ecc.

Tabella 2.1. – Numero di Unità Locali per attività economica 2001

	Unità Locali delle Imprese							Unità Locali delle Istituzioni		Totale Unità
	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Commercio	Servizi	Servizi alla produzione	Tot. Imprese	Pubbliche	Non Profit	Imprese e Istituzioni
Piemonte	2.958	98.443	49.015	120.794	134.715	71.404	356.910	8.107	22.082	387.099
Valle d'Aosta	44	3.307	2.220	4.351	4.443	2.469	12.145	568	1.194	13.907
Liguria	594	28.576	16.283	53.024	53.237	27.173	135.431	2.917	7.955	146.303
Lombardia	4.128	226.525	101.400	244.315	334.917	197.810	809.885	12.966	36.017	858.868
Trentino Alto Adige	846	21.217	11.565	35.131	28.186	15.305	85.380	3.522	10.732	99.634
Veneto	6.048	122.454	54.324	135.765	142.989	79.360	407.256	6.998	22.375	436.629
Friuli Venezia Giulia	1.848	24.404	11.703	33.987	34.918	18.801	95.157	2.666	8.333	106.156
Emilia Romagna	4.402	106.422	50.061	127.993	150.414	80.201	389.231	7.082	21.789	418.102
Marche	1.761	40.280	16.447	46.932	44.953	22.896	133.926	3.338	8.501	145.765
Toscana	2.993	98.241	40.814	116.903	120.054	66.068	338.191	6.391	19.565	364.147
Umbria	552	19.327	9.071	25.098	24.822	12.582	69.799	1.894	5.040	76.733
Lazio	1.514	72.560	39.893	140.538	166.428	89.076	381.040	6.774	19.014	406.828
Campania	968	67.284	29.601	142.678	107.475	53.688	318.405	7.728	13.876	340.009
Abruzzo	940	25.163	12.264	37.354	32.858	15.660	96.315	2.774	5.839	104.928
Molise	209	5.421	2.869	8.509	7.198	3.449	21.337	943	1.446	23.726
Puglia	1.527	58.166	26.208	104.306	77.041	39.005	241.040	5.355	13.324	259.719
Basilicata	201	9.214	4.775	14.313	12.151	6.436	35.879	1.552	2.492	39.923
Calabria	544	22.656	10.823	48.793	34.471	17.388	106.464	4.818	6.903	118.185
Sicilia	2.301	56.711	27.300	117.032	87.954	42.444	263.998	8.535	17.921	290.454
Sardegna	705	24.818	13.121	44.575	35.544	17.843	105.642	3.933	8.946	118.521
Nord-ovest	7.724	356.851	168.918	422.484	527.312	298.856	1.314.371	24.558	67.248	1.406.177
Nord-est	13.144	274.497	127.653	332.876	356.507	193.667	977.024	20.268	63.229	1.060.521
Centro	6.820	230.408	106.225	329.471	356.257	190.622	922.956	18.397	52.120	993.473
Sud	4.389	187.904	86.540	355.953	271.194	135.626	819.440	23.170	43.880	886.490
Isole	3.006	81.529	40.421	161.607	123.498	60.287	369.640	12.468	26.867	408.975
ITALIA	35.083	1.131.189	529.757	1.602.391	1.634.768	879.058	4.403.431	98.861	253.344	4.755.636

Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT - Censimento Industria e Servizi 2001

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE IN ITALIA E A ROMA

Tabella 2.2. - Numero di Unità Locali per attività economica 1991/2001 (Variazioni %)

	Unità Locali delle Imprese							Unità Locali delle Istituzioni		Totale Unità
	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Commercio	Servizi	Servizi alla produzione	Tot. Imprese	Pubbliche	Non Profit	Imprese e Istituzioni
Piemonte	5,0	14,1	35,8	-2,2	63,1	119,4	20,9	-22,3	137,4	22,9
Valle d'Aosta	57,1	15,6	20,7	-4,3	58,8	97,7	18,7	-35,8	226,2	21,1
Liguria	11,2	18,5	41,9	-6,5	48,0	99,9	15,5	-23,3	102,4	17,0
Lombardia	16,9	9,3	31,1	0,8	85,4	147,9	27,8	-22,8	125,4	28,8
Trentino Alto Adige	43,9	12,1	21,2	-3,9	61,1	118,3	16,1	-17,9	137,1	21,0
Veneto	15,3	8,6	24,2	3,8	68,5	125,4	22,0	-25,6	134,2	23,8
Friuli Venezia Giulia	-0,1	-0,9	0,8	-8,2	40,2	75,6	7,6	-23,1	126,3	11,1
Emilia Romagna	-4,9	10,1	37,2	-4,3	48,7	105,5	15,8	-28,6	96,4	17,1
Marche	-22,0	2,9	16,5	-0,2	54,0	106,2	13,9	-34,1	122,4	15,2
Toscana	-4,9	6,8	29,4	-0,7	50,6	92,0	15,6	-31,6	112,2	17,0
Umbria	3,6	14,5	27,3	5,9	59,4	123,7	23,1	-23,7	162,0	25,6
Lazio	21,8	42,5	101,2	5,6	118,8	194,4	45,8	-21,7	196,2	47,2
Campania	17,8	31,7	64,2	3,9	61,7	124,6	24,5	-14,1	143,7	25,7
Abruzzo	10,2	14,9	28,5	-2,1	46,2	85,5	15,5	-24,4	189,5	17,8
Molise	-40,3	5,4	2,2	-6,2	37,3	72,0	7,7	-21,6	130,6	9,6
Puglia	42,8	23,5	55,4	2,7	45,6	85,1	18,9	-21,9	77,0	19,7
Basilicata	-11,8	-2,2	-11,5	-7,6	38,1	73,2	5,7	-34,5	99,5	6,3
Calabria	-5,2	27,2	55,7	-11,2	47,0	110,8	10,0	-22,8	213,5	12,3
Sicilia	25,9	27,5	63,4	-3,9	43,0	89,7	15,0	-16,0	144,1	17,5
Sardegna	-36,7	10,1	20,0	-6,0	43,9	86,1	10,3	-15,5	188,7	14,5
Nord-ovest	11,8	11,4	33,3	-1,1	74,6	135,0	24,4	-23,0	127,3	25,8
Nord-est	6,7	8,5	25,9	-1,5	56,1	110,6	17,5	-25,2	119,1	19,5
Centro	-5,1	15,8	46,3	2,5	77,6	134,2	26,8	-28,0	143,7	28,2
Sud	12,7	23,3	45,2	-0,2	51,2	101,3	18,4	-21,0	127,2	19,6
Isole	2,2	21,7	46,2	-4,5	43,2	88,6	13,6	-15,8	157,3	16,6
ITALIA	5,5	14,1	36,5	-0,6	64,0	119,8	21,2	-23,2	131,2	22,8

Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT - Censimento Industria e Servizi 2001

Tabella 2.3. - Numero di Addetti Unità Locali per attività economica 2001

	Addetti alle Unità Locali delle Imprese							Addetti alle Unità Locali delle Istituzioni		Totale Addetti
	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Commercio	Servizi	Servizi alla produzione	Tot. Imprese	Pubbliche	Non Profit	Imprese e Istituzioni
Piemonte	5.457	654.103	124.725	305.032	439.213	211.230	1.403.805	214.349	41.679	1.659.833
Valle d'Aosta	101	15.385	7.619	11.634	12.494	5.375	39.614	9.535	1.954	51.103
Liguria	1.936	126.317	42.279	132.208	165.780	63.162	426.241	96.903	15.182	538.326
Lombardia	7.817	1.528.136	280.556	751.526	1.094.933	553.871	3.382.412	418.422	97.502	3.898.336
Trentino Alto Adige	3.123	119.823	41.373	105.109	86.706	37.801	314.761	74.887	13.450	403.098
Veneto	14.372	828.071	150.421	382.614	421.981	192.633	1.647.038	222.939	45.576	1.915.553
Friuli Venezia Giulia	4.173	173.804	33.619	93.456	114.255	50.088	385.688	73.807	11.527	471.022
Emilia Romagna	11.921	688.209	136.553	362.178	445.329	207.121	1.507.637	211.300	39.406	1.758.343
Marche	4.333	251.351	41.643	111.224	116.340	50.521	483.248	82.519	12.506	578.273
Toscana	7.645	492.434	106.456	309.104	333.625	145.167	1.142.808	194.477	30.591	1.367.876
Umbria	1.196	107.012	28.186	63.017	65.945	28.814	237.170	50.969	7.257	295.396
Lazio	3.720	336.572	121.722	360.517	630.267	262.964	1.331.076	358.170	56.983	1.746.229
Campania	3.898	333.316	100.373	267.661	324.516	123.876	929.391	321.471	18.059	1.268.921
Abruzzo	2.900	159.281	37.937	81.218	87.108	34.351	330.507	73.590	7.355	411.452
Molise	496	30.075	10.028	16.317	17.200	7.005	64.088	20.566	2.569	87.223
Puglia	7.929	291.714	86.947	201.997	211.294	92.225	712.934	201.627	27.156	941.717
Basilicata	524	52.661	17.823	27.312	30.492	13.681	110.989	38.645	3.770	153.404
Calabria	2.593	78.362	34.652	88.290	88.055	33.126	257.300	133.539	8.591	399.430
Sicilia	11.629	215.255	83.934	235.307	232.830	85.136	695.021	305.515	34.413	1.034.949
Sardegna	4.108	104.828	41.783	101.869	100.375	39.256	311.180	105.895	12.997	430.072
Nord-ovest	15.311	2.323.941	455.179	1.200.400	1.712.420	833.638	5.252.072	739.209	156.317	6.147.598
Nord-est	33.589	1.809.907	361.966	943.357	1.068.271	487.643	3.855.124	582.933	109.959	4.548.016
Centro	16.894	1.187.369	298.007	843.862	1.146.177	487.466	3.194.302	686.135	107.337	3.987.774
Sud	18.340	945.409	287.760	682.795	758.665	304.264	2.405.209	789.438	67.500	3.262.147
Isole	15.737	320.083	125.717	337.176	333.205	124.392	1.006.201	411.410	47.410	1.465.021
ITALIA	99.871	6.586.709	1.528.629	4.007.590	5.018.738	2.237.403	15.712.908	3.209.125	488.523	19.410.556

Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT - Censimento Industria e Servizi 2001

IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE IN ITALIA E A ROMA

Tabella 2.4. - Numero di Addetti Unità Locali per attività economica 1991/2001 (Variazioni %)

	Addetti alle Unità Locali delle Imprese							Addetti alle Unità Locali delle Istituzioni		Totale Addetti
	Agricoltura	Industria	Costruzioni	Commercio	Servizi	Servizi alla produzione	Tot. Imprese	Pubbliche	Non Profit	Imprese e Istituzioni
Piemonte	-10,6	-9,8	20,2	-3,0	38,4	87,1	3,0	5,1	95,5	4,5
Valle d'Aosta	65,6	-2,8	6,2	-4,6	29,2	74,1	4,9	-1,8	232,3	6,3
Liguria	63,9	-12,0	10,8	-7,8	17,9	60,1	-0,6	-3,1	87,5	0,3
Lombardia	-11,0	-8,3	13,6	1,4	51,1	99,8	7,7	3,5	102,7	8,5
Trentino Alto Adige	70,7	6,5	19,6	0,6	37,3	91,2	11,6	20,8	57,1	14,3
Veneto	32,1	4,2	17,8	6,4	46,8	98,4	13,4	5,3	72,5	13,3
Friuli Venezia Giulia	-7,6	3,7	-2,5	-4,3	25,2	69,4	6,8	-1,0	87,4	6,6
Emilia Romagna	-7,4	4,4	20,4	0,9	37,0	94,3	11,2	-1,2	53,7	10,2
Marche	-27,1	7,8	13,2	3,8	35,2	98,0	11,8	-1,3	99,0	10,7
Toscana	-23,5	-3,8	17,1	0,4	29,1	72,8	5,0	-3,7	90,1	4,7
Umbria	-19,9	2,0	25,3	9,7	39,8	102,4	12,4	-3,0	91,4	10,5
Lazio	-6,2	-6,2	27,9	1,2	38,8	106,5	13,4	3,1	71,7	12,4
Campania	16,6	-1,5	12,7	-3,5	33,3	90,1	7,7	4,6	39,9	7,3
Abruzzo	-1,2	4,5	3,6	-0,4	29,3	89,0	8,6	-1,3	45,7	7,2
Molise	-35,8	6,1	-10,3	-3,7	25,7	70,9	7,3	-4,8	99,1	5,5
Puglia	24,1	3,0	29,1	-2,9	27,4	87,9	7,4	-1,6	55,1	6,3
Basilicata	-26,2	9,2	-19,6	-2,2	26,7	57,2	10,0	-5,4	54,9	6,4
Calabria	6,3	3,7	14,4	-9,5	24,7	100,9	4,5	2,4	88,6	4,8
Sicilia	58,4	-6,5	1,3	-8,9	10,1	61,4	-1,7	8,8	57,6	2,5
Sardegna	34,2	-7,6	1,4	-2,6	22,1	69,0	2,6	7,8	60,8	5,0
Nord-ovest	-5,1	-8,9	15,0	-0,9	43,6	92,7	5,7	2,9	100,1	6,6
Nord-est	11,6	4,4	16,7	2,5	39,3	92,7	11,7	3,7	64,7	11,5
Centro	-21,0	-1,8	21,5	1,8	35,5	94,2	10,0	0,1	80,9	9,3
Sud	10,6	2,1	12,1	-3,8	29,7	88,2	7,5	1,3	54,3	6,6
Isole	51,3	-6,9	1,3	-7,0	13,4	63,8	-0,4	8,5	58,5	3,2
ITALIA	5,6	-2,6	14,7	-0,6	36,2	90,5	7,8	2,7	75,8	8,0

Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT - Censimento Industria e Servizi 2001

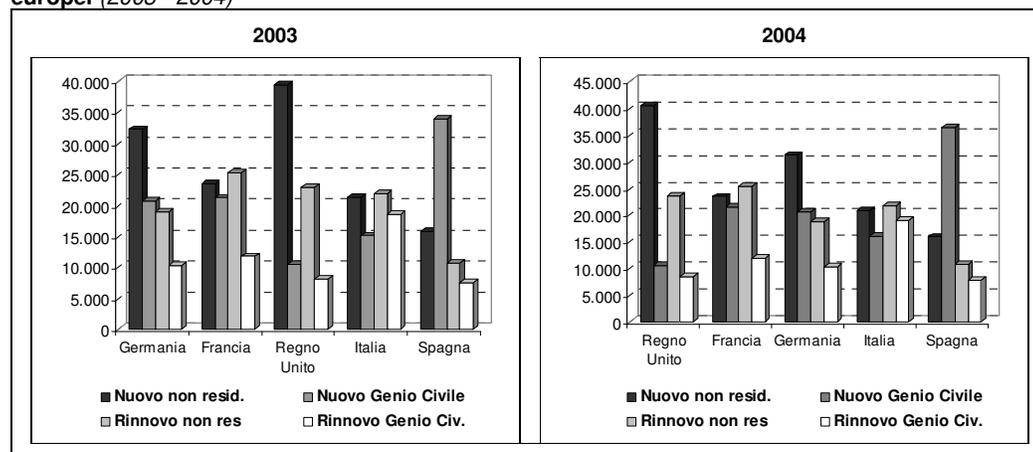
3. IL CICLO DEGLI INVESTIMENTI E IL RUOLO DELL'INVESTIMENTO NON RESIDENZIALE

L'analisi sugli investimenti in nuova edilizia e in ristrutturazione mostrano in Europa e in Italia dinamiche e composizione differenziati attraverso i quali è possibile individuare il posizionamento del nostro paese rispetto agli altri e valutare i numeri dell'Italia in un quadro più ampio dei maggiori paesi in ambito continentale.

3.1. Italia e Europa a confronto

Nei cinque maggiori paesi europei (Germania, Francia, Italia, Regno Unito e Spagna), gli investimenti in edilizia non residenziale per il 2003 e quelli previsti per il 2004 sono sostanzialmente equiparabili dal punto di vista delle quantità complessive: dai 66,7 miliardi di euro della Spagna agli 82,2 miliardi della Germania nel 2003. Si prevedono, per il 2004, differenze ancora minori: il valore più basso di 70,7 miliardi di euro per la Spagna e quello più elevato di 82,8 miliardi per il Regno Unito. Le differenze sono evidenti, invece, nella distribuzione della spesa nei diversi settori, tra nuovo e rinnovo, tra non residenziale e genio civile.

Grafico 3.1. - Il complesso degli investimenti in edilizia non residenziale nei primi 5 paesi europei (2003 - 2004)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Euroconstruct

☐ Germania

E' l'unico paese dei cinque in cui si prevede una riduzione degli investimenti in edilizia non residenziale (-1,8% il totale) in tutti i comparti che la compongono: nuova costruzione (-

3,3%), rinnovo (-1,1%), nuova costruzione genio civile (-0,8%), rinnovo genio civile (-0,3%). La composizione degli investimenti nel comparto non residenziale, negli ultimi due anni, vede al primo posto la nuova costruzione (con una quota di circa il 39%), seguita dal rinnovo con il 23% e dai due rami del genio civile (nuovo 26% e rinnovo 12%).

Gli edifici di nuova costruzione realizzati nel 2003 hanno riguardato principalmente il settore commerciale (30%), il settore industriale (19%) e il settore direzionale (17%). Gli edifici destinati alla sanità e all'istruzione assorbono, insieme, il 7% degli investimenti. Si nota l'ampia quota delle "altre destinazioni d'uso" pari al 27% che comprende le strutture ricettive, gli edifici agricoli, per la ristorazione, ecc.

□ *Francia*

Gli investimenti francesi nel non residenziale risultano quasi equamente ripartiti tra nuovo (28%), rinnovo (31%), nuovo genio civile (26%) mentre il rinnovo genio civile impegna il 14% delle risorse. Tra il 2003 e il 2004 gli importi investiti saranno in lieve crescita dello 0,5% con una contrazione limitata al -0,5% del nuovo non residenziale e un incremento degli altri tre settori tra lo 0,5% del rinnovo non residenziale e l'1,3% delle nuove opere del genio civile.

Le tipologie immobiliari su cui sono stati indirizzati gli investimenti nel 2003 hanno riguardato il settore industriale (28%), gli uffici (19%), le "altre destinazioni d'uso" (19%), gli immobili destinati al commercio (12%). Le quote di investimenti destinati alla nuova edilizia scolastica (11%) e sanitaria (11%) sono le più elevate, ad esclusione del Regno Unito, tra i paesi considerati.

□ *Regno Unito*

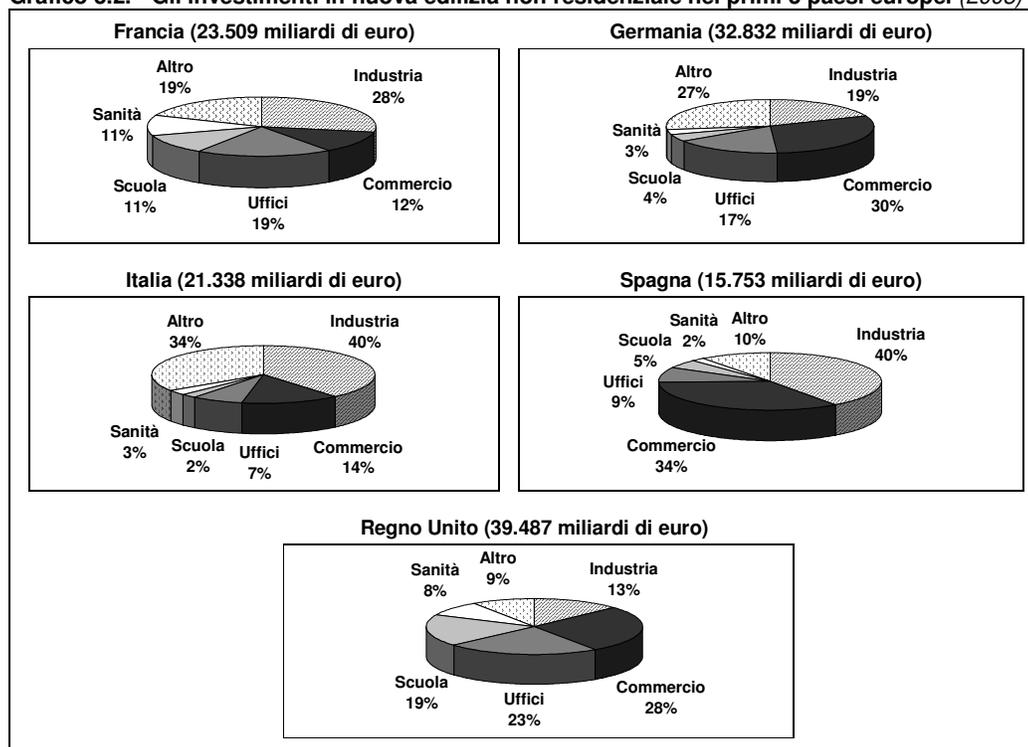
Con una crescita prevista nel 2004 pari al 2,3%, il Regno Unito sarà il paese che investirà di più in immobili non residenziali superando la Francia e la Germania che nel 2003 le erano davanti. Già nel 2003, le isole britanniche, hanno investito più di tutti gli altri paesi nelle nuove realizzazioni (49%) mentre, il genio civile risulta sottodimensionato rispetto agli altri quattro paesi continentali (nuovo genio civile 12% e rinnovo genio civile 10%). Le nuove realizzazioni non residenziali hanno riguardato, nel 2003, soprattutto immobili destinati al commercio (28%) ed immobili ad uso ufficio (23%). Molto elevata la spesa per nuovi edifici scolastici (19%) pari a ben 7,4 miliardi di euro (è sufficiente ricordare che sommando gli altri quattro paesi si arriva a solo 5,2 miliardi). Risultano i più elevati d'Europa anche gli impieghi in nuova edilizia sanitaria (3,4 miliardi pari all'8% del totale del Regno Unito) mentre, le "altre tipologie" non residenziali assorbono solo il 9%.

□ *Spagna*

Tra i cinque paesi considerati sarà quello a crescere di più nel 2004 con un passo in avanti del 4,5%. La spinta agli investimenti non residenziali spagnoli è fornita, come ormai da anni, dalle nuove opere del genio civile che rappresentano il 50% degli investimenti totali del 2003 per oltre 33,8 miliardi di euro (Germania e Francia investono circa 21 miliardi ognuna). Tra il 2003 e il 2004 è prevista una nuova crescita del 7,3%, la più elevata dell'Europa occidentale. Ridotte, rispetto al resto dei paesi europei presi in considerazione, le quote investite nelle nuove realizzazioni non residenziali (23%), nel rinnovo non residenziale (16%) e nel rinnovo del genio civile (11%).

I 15,8 miliardi investiti in nuova edilizia residenziale (ricordiamo pari al 23% del totale) si sono indirizzati in modo massiccio su immobili industriali (40%) e per il commercio (34%). Quote più limitate sono state destinate agli uffici (9%), all'edilizia scolastica (5%) e sanitaria (2%); le altre tipologie (agricolo, ricettivo, ristorazione, ecc.) impegnano il 10% degli investimenti.

Grafico 3.2. - Gli investimenti in nuova edilizia non residenziale nei primi 5 paesi europei (2003)



Fonte: elaborazione Cresme su dati Euroconstruct

3.2. I valori chiave dell'Italia

La crescita dell'attività per il settore delle costruzioni, dopo tassi di crescita superiori al 4% annuo nel periodo 1998-2000, si è ridotta all' 1,2% nel 2003. Nel 2004, secondo le previsioni del CRESME, la crescita subirà un ulteriore rallentamento, registrando una produzione in aumento dello 0,7% rispetto al 2003 e nel 2005 il mercato delle costruzioni dovrà registrare una fase di flessione dello 0,7% per gli investimenti e dello 0,5% per il valore della produzione. Il 2004 e il 2005 risentiranno, con tutta probabilità, del rallentamento degli investimenti per tutte le componenti private e pubbliche. La debole crescita delle costruzioni negli ultimi tre anni, è frutto di due diverse dinamiche: quella fortemente positiva delle nuove costruzioni da un lato, e quella che risulta dalla "frenata" che riguarda la manutenzione del patrimonio esistente, sia residenziale che non residenziale che sono in recessione dal 2002. In particolare, analizzando il 2002, come anno di riflessione di partenza, si osserva come il mercato sia stato trainato dalla nuova cantieristica residenziale (+6,3%), dalla nuova cantieristica non residenziale privata (+3,3%) e dalle opere del genio civile (+3,2%). Mentre è diminuito proprio il mercato della manutenzione residenziale e non residenziale (-1,5%).

Cambia lo scenario nel 2003 con il settore non residenziale privato in netta inversione di marcia (-6,1%) e con il settore pubblico in pieno boom: il non residenziale pubblico incrementa gli investimenti del 6,5% e le opere del genio civile addirittura dell'11,0%. Le nuove costruzioni residenziali proseguono a crescere a ritmo sostenuto (+4,3%) allungando la serie in attivo da cinque anni. Come già era accaduto nel 2002, a risentire della crescita degli investimenti in nuove costruzioni, sono le due componenti principali della manutenzione straordinaria (residenziale -2,3% e non residenziale privata -4,0%) mentre, la riqualificazione promossa da enti pubblici e dal genio civile cresce con ritmi paragonabili alla nuova costruzione (rispettivamente +6,5% e +8,0%).

Nel complesso, il valore della produzione, nel 2003, ha raggiunto i 165,5 miliardi di euro in valori correnti, di cui l'82,9% (137,2 miliardi) investimenti in nuova edilizia e manutenzione straordinaria. Dopo un lungo periodo in cui il rinnovo edilizio aveva sostenuto gli investimenti, già dal 2002, le nuove realizzazioni si sono riportate al primo posto per consistenza con 66,1 miliardi ed hanno superato i 70 miliardi nel 2003. Il nuovo prevale nell'edilizia non residenziale privata e nelle opere del genio civile mentre, pur in crescita, rimane minoritario rispetto alla ristrutturazione nei settori residenziale e non residenziale pubblico.

Tabella 3.1. - Investimenti nelle costruzioni (var. % su anno precedente - calcolate su val. costanti '95)

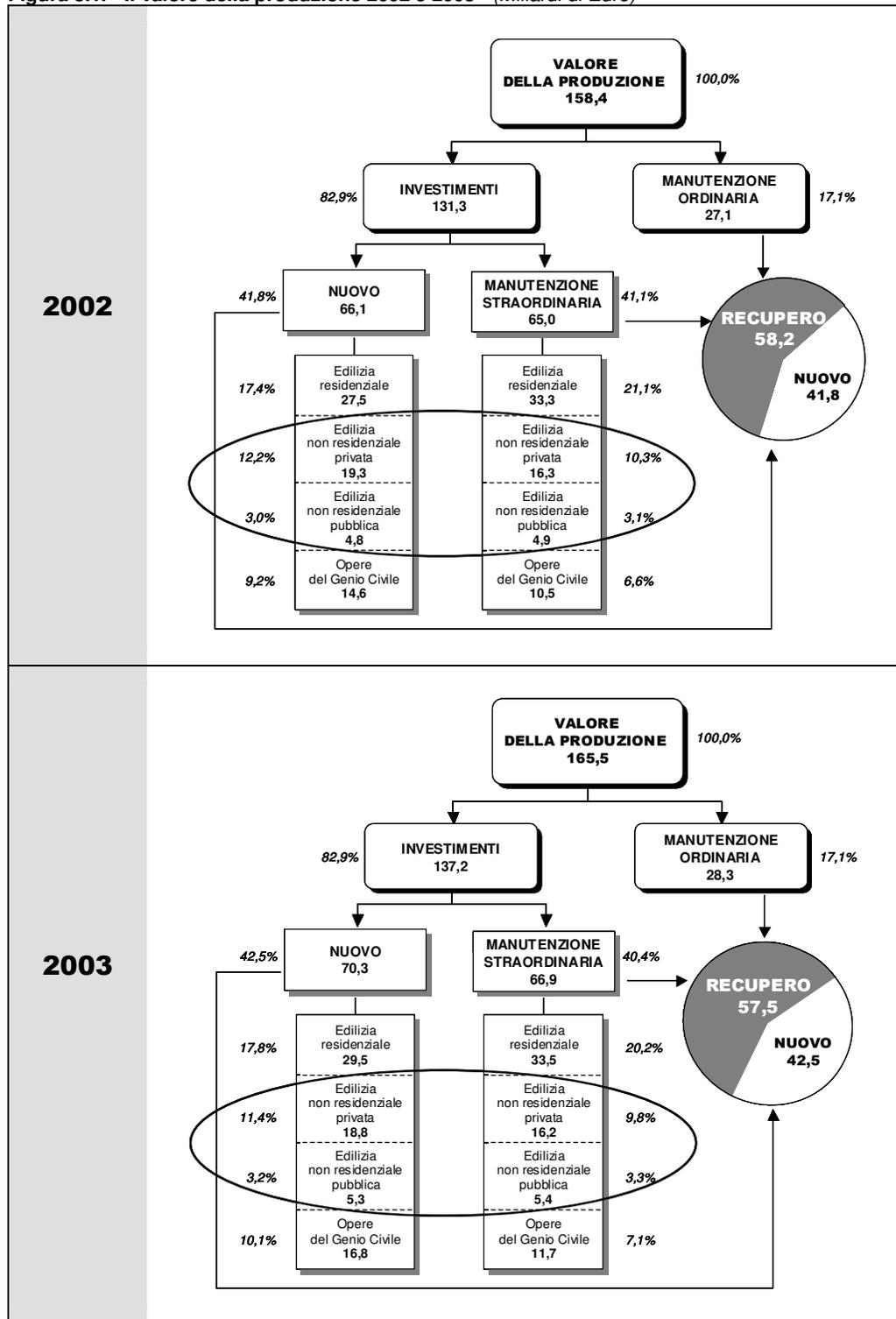
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Investimenti in nuove costruzioni	2,2	0,9	0,6	-7,4	-7,1	-0,4	1,8	-1,8	-1,0	3,5	5,6	8,4	4,5	2,9	1,6
di cui:															
- Residenziali	2,9	1,0	3,5	-0,7	-6,0	-3,9	-3,3	-7,9	-6,0	1,9	6,2	8,5	6,3	4,3	2,5
- Non residenziali private	7,4	2,9	-3,8	-8,5	-12,0	5,8	10,1	0,8	-2,0	2,1	7,6	8,0	3,3	-6,1	-4,5
- Non residenziali pubbliche	-2,1	-1,8	-4,4	-12,0	-6,5	4,4	3,8	3,7	11,7	7,2	2,5	8,5	2,5	6,5	3,0
- Genio civile	-4,2	-1,4	1,9	-20,0	-2,9	-1,0	2,9	7,5	7,2	7,0	2,8	8,6	3,2	11,0	6,5
Investimenti in rinnovo	2,0	2,0	0,7	-4,1	0,8	2,6	2,3	2,5	5,1	6,5	5,8	2,1	-1,1	-0,4	-0,6
di cui:															
- Residenziali	2,5	2,7	3,0	-0,5	2,3	2,8	1,1	2,5	4,7	8,0	6,9	0,3	-1,5	-2,3	-1,0
- Non residenziali private	5,3	2,2	-3,2	-6,5	2,0	3,5	4,0	0,8	1,5	2,0	4,8	2,0	-2,5	-4,0	-2,0
- Non residenziali pubbliche	-7,8	1,3	-1,7	-9,3	-6,0	4,0	3,5	1,7	12,0	9,0	4,0	4,0	1,0	6,5	2,0
- Genio civile	0,2	0,2	2,0	-8,5	-3,5	-0,5	2,7	6,4	10,4	8,0	4,6	7,7	1,4	8,0	1,5
TOTALE INVESTIMENTI	2,1	1,4	0,7	-5,9	-3,4	1,0	2,0	0,3	2,1	5,0	5,7	5,1	1,6	1,3	0,6
Manutenzione ordinaria	1,5	1,7	2,0	-3,6	0,7	1,4	1,8	2,5	5,7	5,4	5,1	2,5	1,7	1,0	1,5
VALORE DELLA PRODUZIONE	2,0	1,4	0,9	-5,5	-2,8	1,1	2,0	0,7	2,7	5,1	5,6	4,6	1,6	1,2	0,7

Fonte: CRESME/SI

Gli investimenti in edilizia non residenziale si compongono di 18,8 miliardi di euro per nuove realizzazioni da parte di privati, 16,8 miliardi immessi sul mercato per nuove opere del genio civile, 16,2 miliardi investiti per la manutenzione straordinaria del patrimonio privato, 11,7 miliardi per la riqualificazione di infrastrutture del genio civile, 10,7 miliardi complessivi (equamente ripartiti tra nuovo e rinnovo) per gli edifici non residenziali pubblici.

Nel 2003 le nuove realizzazioni non residenziali sono state destinate per il 40% ad edifici industriali, per il 14% ad immobili per usi commerciali, per il 7% agli uffici e per il 5% complessivo tra immobili per l'istruzione e per la sanità. A tal proposito, è interessante notare come gli investimenti italiani per nuovi edifici scolastici siano tra i più bassi in Europa in valore assoluto e i più bassi in termini relativi assieme a quelli del Belgio (2,1% del settore non residenziale di nuova costruzione). Anche la spesa per i nuovi edifici sanitari è estremamente limitata (2,8%) e paragonabile a quella della Germania (3,0%) ma molto inferiore a quella del Regno Unito (8,5%) e della Francia (11,2%). Infine, ben il 34% delle somme investite per nuove realizzazioni non residenziali ha interessato le "altre destinazioni d'uso" tra cui il settore agricolo, ricettivo, la ristorazione e le altre tipologie.

Figura 3.1. - Il valore della produzione 2002 e 2003 - (Miliardi di Euro)



Fonte: elaborazioni e stime CRESME/SI

3.3. Le opere pubbliche: sempre più edifici non residenziali

Tra il 2002 e il 2003 si osserva un forte incremento dell'attività di iniziativa pubblica nel settore dell'edilizia con l'emissione di nuovi bandi per lavori di nuova realizzazione, manutenzione e gestione⁸. Gli importi complessivi dei bandi pubblici nell'edilizia sono aumentati del 53% con un forte contributo delle opere del Genio Civile. In termini assoluti, a livello nazionale, gli impieghi maggiori sono per le opere stradali che assorbono 10,4 miliardi di Euro (il 27,5% degli importi complessivi) con un aumento di 4,76 miliardi rispetto al 2002 (+84%). Gli incrementi relativi più evidenti sono, invece, rilevabili tra gli impianti sportivi e ricreativi (+132%) e le opere per il trasporto leggero di massa (+120%).

L'edilizia non residenziale assorbe 12,8 miliardi di euro suddivisi in 4,5 miliardi per edilizia sanitaria e sociale, 3,6 miliardi in altra edilizia non residenziale (in cui sono compresi gli interventi pubblici in edilizia industriale, commerciale, ricettiva, militare, per i beni culturali, ecc.), 1,7 miliardi in edilizia scolastica, 1,4 miliardi in edilizia amministrativa, 1,2 miliardi per impianti sportivi e ricreativi.

Tabella 3.2. - I primi 10 bandi di gara per opere pubbliche in Italia

▪ Nuova Autostrada Asti - Cuneo	1.779,4 Miliardi di €
▪ Manutenzione Autostrada SA - RC	887,7 Milioni di € (altri bandi in gara)
▪ Raddoppio ferrovia Palermo/Brancaccio	623,8 Milioni di €
▪ Realizzazione Variante A4 Mestre	596,7 Milioni di €
▪ Completamento asse viario Catania-Siracusa	564,9 Milioni di € (altri bandi in gara)
▪ Adeguamento funzionale edifici 13 Grandi Stazioni	557,0 Milioni di €
▪ Manutenzione Autostrada SA - RC	507,8 Milioni di € (altri bandi in gara)
▪ Vettori energetici per immobili sanitari Regione Lazio	430,5 Milioni di € (altri bandi in gara)
▪ Realizzazione nuovo Ospedale di Modena	416,7 Milioni di €
▪ Vettori energetici per immobili sanitari Regione Lazio	413,5 Milioni di € (altri bandi in gara)

Fonte: Cresme Europa Servizi

⁸ Si tratta di gare di appalto per la sola esecuzione, per la progettazione e la esecuzione e per la concessione di costruzione e gestione di lavori pubblici in cui rientrano:

- le gare relative alle attività di costruzione, demolizione, recupero, ristrutturazione, restauro e manutenzione di opere e di impianti anche di presidio e difesa ambientale e di ingegneria naturalistica, i contratti misti di lavori, forniture e servizi (articolo 2 della legge 109/94);
- le gare relative a servizi quali il servizio energia, la manutenzione e gestione degli impianti di depurazione e di smaltimento rifiuti, il servizio di verde pubblico, lo sfalcio erba e diserbamento chimico, lo sgombero neve;
- le gare per l'esecuzione di indagini ed esplorazioni del sottosuolo con mezzi speciali.

Tabella 3.3. - Gli appalti pubblici in Italia (numero e importo totale in milioni di euro)

	2002		2003	
	Numero	Importo	Numero	Importo
Edilizia residenziale	1.179	802,4	1.101	806,1
Edilizia non residenziale	14.197	9.719,4	13.761	12.781,4
Edilizia scolastica	3.904	1.690,3	3.188	1.704,8
Edilizia sanitaria e sociale	1.313	2.515,3	1.427	4.473,4
Edilizia cimiteriale	1.508	406,3	1.316	396,8
Edilizia amministrativa	815	574,0	761	1.360,2
Impianti sportivi e ricreativi	1.184	538,1	1.409	1.248,4
Altri edifici non residenziali	5.473	3.995,4	5.660	3.597,7
Genio civile	15.465	11.459,0	15.237	20.287,4
Opere stradali	8.938	5.684,8	8.486	10.387,3
Opere ferroviarie	571	2.102,5	575	3.736,5
Opere per il trasporto leggero di massa	141	600,7	118	1.328,8
Opere idrauliche	3.515	2.146,9	3.317	3.648,8
Verde pubblico e arredo urbano	2.300	924,0	2.741	1.186,0
Altre opere di genio civile	3.762	2.414,6	4.161	3.709,8
Altre opere non classificabili altrove	900	316,0	706	184,3
TOTALE	35.503	24.711,4	34.966	37.769,0

Fonte: Cresme Europa Servizi

Tabella 3.4. - Gli appalti pubblici in Italia (variazioni percentuali)

	Numero	Importo
Edilizia residenziale	-6,6	0,5
Edilizia non residenziale	-3,1	31,5
Edilizia scolastica	-18,3	0,9
Edilizia sanitaria e sociale	8,7	77,8
Edilizia cimiteriale	-12,7	-2,3
Edilizia amministrativa	-6,6	137,0
Impianti sportivi e ricreativi	19,0	132,0
Altri edifici non residenziali	3,4	-10,0
Genio civile	-1,5	77,0
Opere stradali	-5,1	82,7
Opere ferroviarie	0,7	77,7
Opere per il trasporto leggero di massa	-16,3	121,2
Opere idrauliche	-5,6	70,0
Verde pubblico e arredo urbano	19,2	28,3
Altre opere di genio civile	10,6	53,6
Altre opere non classificabili altrove	-21,6	-41,7
TOTALE	-1,5	52,8

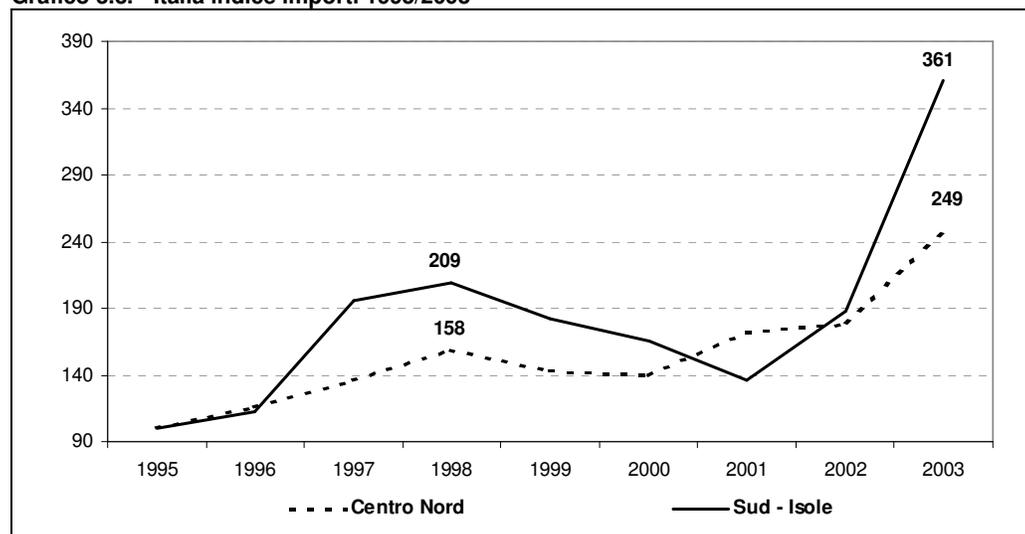
Fonte: Cresme Europa Servizi

Tabella 3.5. - Gli appalti pubblici in Italia - Altra edilizia non residenziale (numero, importo in milioni di euro e variazioni %)

	Numero	Var %	Importo	Var
Edilizia industriale	113	31,4%	257,2	-20,9%
Edilizia commerciale	209	27,4%	192,2	45,0%
Edilizia per spettacolo, cultura e ricreazione	608	28,3%	468,2	21,0%
Edilizia ricettiva	178	104,6%	147,1	276,8%
Edilizia per servizi pubblici	531	11,6%	359,5	9,5%
Edilizia militare	1.059	-12,0%	292,4	4,3%
Edilizia per le forze dell'ordine e per i servizi di emergenza	234	-20,1%	113,6	-83,2%
Edilizia per il patrimonio storico e artistico	850	19,2%	632,2	23,4%
Parcheggi	135	-2,9%	252,1	1,9%
Altri edifici non residenziali	1.743	-5,1%	883,3	-17,2%

Fonte: Cresme Europa Servizi

Grafico 3.3. - Italia indice importi 1995/2003



Fonte: Cresme Europa Servizi

Tabella 3.6. - Gli appalti pubblici in nelle regioni (numero, importo totale in milioni di euro e importo pro capite in euro)

	2002			2003		
	Numero	Importo	Importo pro capite	Numero	Importo	Importo pro capite
Piemonte	4.019	1.706,7	404,9	4.159	4.750,8	1.127,2
Valle d'Aosta	258	220,7	1.845,8	238	262,0	2.191,3
Lombardia	5.347	3.585,1	396,9	5.372	3.471,6	384,3
Trentino Alto Adige	382	793,3	843,9	375	860,6	915,5
Veneto	2.481	1.947,7	430,2	2.818	2.877,4	635,5
Friuli Venezia Giulia	331	415,7	351,2	289	261,6	221,0
Liguria	912	966,9	615,1	808	1.032,8	657,1
Emilia Romagna	2.362	2.390,0	600,0	2.337	3.035,1	761,9
Toscana	1.973	1.884,9	538,9	1.938	1.939,7	554,6
Umbria	564	227,4	275,3	580	362,6	439,1
Marche	853	383,1	260,5	629	531,6	361,5
Lazio	2.019	1.943,1	380,1	2.096	3.624,3	708,9
Abruzzo	1.089	339,1	268,6	1.162	542,8	430,0
Molise	210	202,6	632,0	191	122,6	382,4
Campania	2.950	2.278,7	399,6	3.088	2.396,5	420,3
Puglia	1.523	1.001,7	249,1	1.461	1.792,9	445,9
Basilicata	772	211,5	353,8	715	463,0	774,6
Calabria	2.259	776,6	386,1	1.739	2.336,9	1.161,8
Sicilia	2.264	1.640,1	330,1	1.876	5.189,2	1.044,3
Sardegna	2.846	1.059,7	649,4	2.863	1.632,6	1.000,4
Non ripartibili	89	736,9	-	228	282,3	-
ITALIA	35.503	24.711,4	220,2	34.966	37.769,0	336,5

Fonte: Cresme Europa Servizi

Tabella 3.7. - OOPP classifica 2003 per provincia - Importo totale

1	Palermo	3.250.278.610
2	Roma	3.222.893.896
3	Torino	2.088.806.032
4	Asti	1.851.210.129
5	Milano	1.795.204.032
6	Reggio di Calabria	1.702.310.947
7	Venezia	1.408.898.247
8	Napoli	1.274.584.206
9	Bologna	1.147.902.852
10	Firenze	1.024.997.799

Fonte: Cresme Europa Servizi

Tabella 3.8. - OOPP classifica 2003 per provincia - Importo pro capite

1	Asti	8.885,6
2	Reggio di Calabria	3.017,1
3	Palermo	2.629,8
4	Aosta	2.191,3
5	Venezia	1.740,3
6	Trento	1.397,7
7	Bologna	1.254,2
8	Brindisi	1.244,3
9	Cagliari	1.201,5
10	Imperia	1.149,6

Fonte: Cresme Europa Servizi

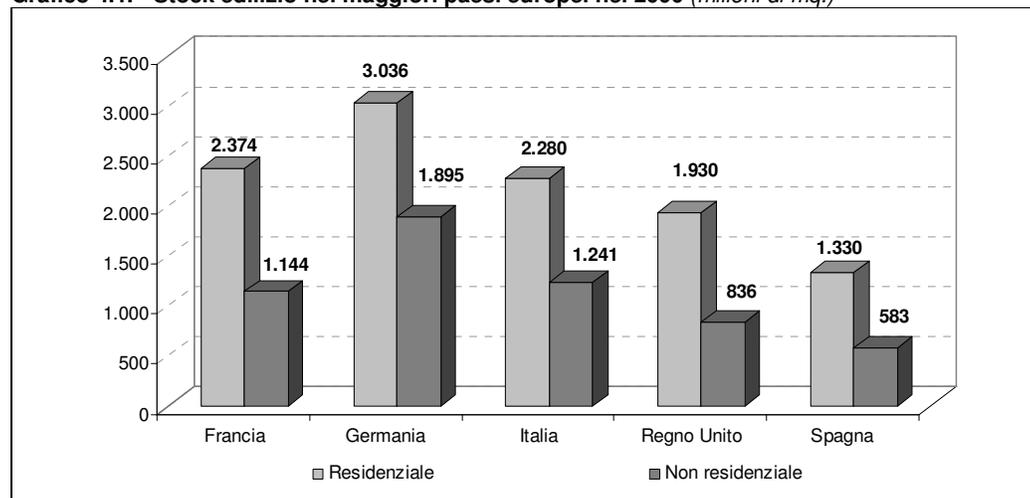
4. LO STOCK EDILIZIO NON RESIDENZIALE

Le informazioni seguenti si riferiscono, come per quanto già riportato nel paragrafo dedicato agli investimenti nell'edilizia non residenziale, ai cinque maggiori paesi dell'Europa occidentale. La consistenza degli stock complessivi (occupato e non occupato) si riferisce al 2000 (per l'Italia i valori sono aggiornati al 2001) e le operazioni di stima ed omogeneizzazione dei dati è stata condotta dagli istituti di ricerca membri di Euroconstruct per ogni paese (BIPE per la Francia, IFO per la Germania, CFR per il Regno Unito, CRESME per l'Italia, ITEC per la Spagna).

4.1. Italia e Europa a confronto

Lo stock edilizio non residenziale dei cinque maggiori paesi europei ammonta a quasi 5,7 miliardi di metri quadri e rappresenta oltre un terzo dell'intera superficie edificata degli stessi paesi (tra residenziale e non residenziale si superano i 16,6 miliardi di mq.). In Italia e, soprattutto, in Germania il patrimonio edilizio non residenziale appare sovradimensionato rispetto agli altri paesi poiché rappresenta, in termini di superficie, il 35% (in Italia) e il 38% (in Germania) dell'intero patrimonio immobiliare. Lo stesso rapporto è pari al 33% in Francia e al 30% sia per la Spagna, sia per il Regno Unito.

Grafico 4.1. - Stock edilizio nei maggiori paesi europei nel 2000 (milioni di mq.)



Fonte: elaborazione Cresme su dati BIPE, IFO, CFR, CRESME e ITEC

In conseguenza di tale sproporzione, l'Italia si colloca al secondo posto in Europa per consistenza del patrimonio non residenziale con 1.241 milioni di mq.; la Germania è al primo posto con quasi 1,9 miliardi di mq.; la Francia ha un patrimonio di poco inferiore a quello

italiano (1.144 milioni di mq.) mentre, Regno Unito e Spagna sono piuttosto distanti con 0,84 miliardi e 0,58 miliardi di mq. rispettivamente. Osservando le consistenze immobiliari per destinazione d'uso si rileva chiaramente come, la differenza nei valori dei diversi paesi, sia data principalmente dal settore industriale e, in seconda istanza dal settore commerciale. E' evidente come in Germania e in Italia prevalgano strutture produttive e commerciali più frammentate e legate ad una tradizione di piccola e media impresa. In Germania, inoltre, ad incrementare ulteriormente lo stock edilizio, si nota una forte presenza di strutture di servizio pubblico quali sport, cultura e comunicazioni ovvero sanità, istruzione, altre tipologie edilizie.

In tutti i cinque paesi, le superfici maggiori sono destinate all'uso produttivo (dal 41,9% dell'Italia al 23,3% della Francia); per Francia e Italia, al secondo posto, si colloca il settore commerciale (rispettivamente 14,3% e 17,2%), per la Germania e la Spagna le altre tipologie (14,7% e 14,6%) e per il Regno Unito hanno quote praticamente identiche gli immobili per l'istruzione, quelli per lo stoccaggio e le altre tipologie (tra il 10 e il 12%). La Francia presenta la più alta incidenza di superfici destinate ad uso ufficio con il 13,1% contro l'11,3% dell'Italia, il 9,8% del Regno Unito, l'8,8% della Germania e il 5,8% della Spagna. In termini assoluti la maggior superficie ad uso ufficio è quella tedesca (167 milioni di mq.), seguita da quella della Francia (150 milioni) e da quella dell'Italia (141 milioni); il Regno Unito si attesta a 81,5 milioni e la Spagna 33,7 milioni di metri quadri.

Per quanto riguarda gli immobili il cui utilizzo può essere ricondotto ai servizi pubblici, o meglio, ai servizi alle persone come l'istruzione, la sanità, lo sport, la cultura, la ricerca e le comunicazioni, si nota lo svantaggio strutturale dell'Italia. Tali tipologie immobiliari rappresentano il 14,9% delle superfici non residenziali nel nostro paese mentre, l'incidenza di tali superfici negli altri quattro paesi varia tra il 22,6% della Spagna e il 27,4% del Regno Unito.

Tabella 4.1. - Stock edilizio per destinazione d'uso nei maggiori paesi europei nel 2000⁹ (milioni di mq.)

	Industria	Commercio	Uffici	Istruzione	Sport Cultura TLC	Stoccaggi o	Sanità	Altro	Totale
Germania	651,6	215,6	166,9	141,0	223,4	107,8	109,3	279,5	1.895,1
Italia	520,0	213,1	140,9	83,5	33,0	72,6	68,1	110,0	1.241,2
Francia	267,0	163,7	150,0	142,1	81,4	120,1	85,3	134,4	1.144,0
Regno Unito	241,7	101,9	81,5	89,3	71,0	91,3	68,3	90,6	835,6
Spagna	203,0	59,9	33,7	73,2	40,7	69,4	17,7	84,9	582,5
Totale a 5	1.883,3	754,2	573,0	529,1	449,5	461,2	348,7	699,4	5.698,4

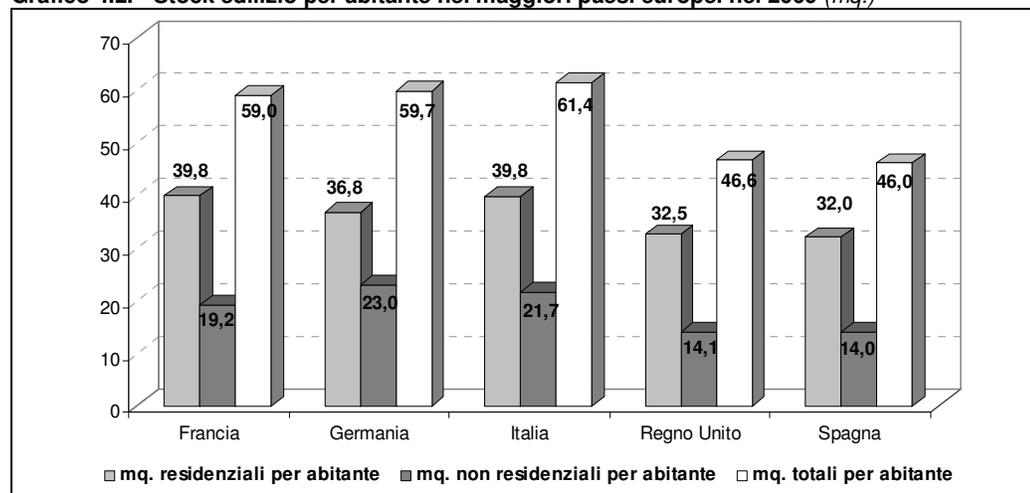
Fonte: elaborazione Cresme su dati BIPE, IFO, CFR, CRESME e ITEC

⁹ Per l'Italia i dati si riferiscono al 2001 (aggiornamento in base ai dati ISTAT - Censimento dell'Industria e Istituzioni)

Come parametro di confronto si è utilizzata la superficie *pro capite* per uniformare gli stock edilizi dei cinque paesi. Il risultato di tale confronto mostra come l'Italia abbia la più elevata superficie edilizia complessiva per abitante: 61,4 metri quadri. Francia e Germania presentano rispettivamente 59,0 e 59,7 metri quadri per abitante mentre, Il Regno Unito e la Spagna posseggono stock edilizi di minor dimensione in rapporto alla popolazione residente (46,6 e 46,0 mq./ab.). Le superfici *pro capite* residenziali più ampie sono state riscontrate in Italia e in Francia (39,8 mq./ab.) seguite dalla Germania con 36,8 mq. e da Regno Unito e Spagna (rispettivamente 32,5 e 32,0 metri quadri per residente).

Per quanto riguarda il settore non residenziale, la Germania ha la più ampia superficie per residente con circa 23 mq., l'Italia si colloca al secondo posto con poco meno di 22 mq./ab. e la Francia al terzo con oltre 19 mq.. Come per il settore residenziale, il Regno Unito e la Spagna sono distanti da tali valori con solo 14 mq. per residente.

Grafico 4.2. - Stock edilizio per abitante nei maggiori paesi europei nel 2000 (mq.)



Fonte: elaborazione Cresme su dati BIPE, IFO, CFR, CRESME e ITEC

4.2. Lo stock edilizio in Italia

Le unità immobiliari italiane sono quasi 43,2 milioni, la quota maggiore si riferisce alle abitazioni (27,4 milioni) e alle loro pertinenze (box, autorimesse, cantine, soffitte e simili che assommano a 9,4 milioni di unità). Il complesso degli immobili non residenziali totalizza poco meno di 6,3 milioni di unità immobiliari suddivise tra 5,2 milioni di unità destinate al terziario (negozi e locali accessori, centri commerciali, uffici) e poco meno di 0,8 milioni relative al settore produttivo (capannoni industriali). Le altre tipologie immobiliari, poco meno di

300mila, rappresentano una ampia gamma di immobili dagli impianti sportivi alle scuole, dagli ospedali ai conventi.

Le regioni con più immobili non residenziali, in valore assoluto, sono la Lombardia con 936 mila, il Lazio con 635 mila, il Piemonte con 510 mila e il Veneto con 501 mila; in termini relativi di incidenza dello stock non residenziale sul totale degli immobili edificati risultano nelle prime posizioni la Basilicata con il 22%, la Calabria con il 20% e il Lazio con il 18%.

Tabella 4.2. - Lo stock edilizio in Italia nel 2003

	Abitazioni	Autorimesse	Terziario	Produttivo	Altro	Totale
Piemonte	2.448.000	1.035.300	362.400	72.400	74.800	3.992.900
Valle d'Aosta	97.000	46.500	16.400	1.900	900	162.700
Lombardia	4.519.100	2.181.900	708.600	179.500	48.100	7.637.200
Trentino-Alto Adige	491.400	204.100	76.900	14.700	5.700	792.800
Veneto	2.139.000	1.193.800	384.500	92.500	24.200	3.834.000
Friuli-Venezia Giulia	626.600	265.700	102.100	15.300	8.500	1.018.200
Liguria	1.055.100	210.100	243.100	13.800	5.700	1.527.800
Emilia-Romagna	2.098.700	1.211.200	341.300	87.600	20.000	3.758.800
Toscana	1.684.000	566.400	356.200	73.800	11.000	2.691.400
Umbria	381.800	184.600	97.500	14.400	3.500	681.800
Marche	687.300	255.900	145.400	33.800	4.700	1.127.100
Lazio	2.381.400	541.600	587.400	28.200	19.400	3.558.000
Abruzzo	642.000	186.200	148.700	16.300	5.100	998.300
Molise	174.200	52.000	42.900	3.100	1.100	273.300
Campania	2.043.300	292.000	451.400	25.900	14.200	2.826.800
Puglia	1.825.800	385.600	333.400	39.700	8.800	2.593.300
Basilicata	259.400	51.000	80.400	7.700	1.700	400.200
Calabria	882.900	80.300	210.300	18.600	7.500	1.199.600
Sicilia	2.254.700	400.200	431.100	29.600	9.200	3.124.800
Sardegna	730.100	104.800	112.800	16.200	3.900	967.800
Nord-ovest	8.119.200	3.473.800	1.330.500	267.600	129.500	13.320.600
Nord-est	5.355.700	2.874.800	904.800	210.100	58.400	9.403.800
Centro	5.134.500	1.548.500	1.186.500	150.200	38.600	8.058.300
Sud	5.827.600	1.047.100	1.267.100	111.300	38.400	8.291.500
Isole	2.984.800	505.000	543.900	45.800	13.100	4.092.600
ITALIA	27.421.800	9.449.200	5.232.800	785.000	278.000	43.166.800

Fonte: elaborazione Cresme su dati di fonti varie

Se si considera la destinazione d'uso degli immobili si rileva che ben l'83,1% degli immobili non residenziali italiani è ad uso terziario (oltre il 92% in Liguria e nel Lazio; il 71% in Piemonte), il 12,5% ad uso produttivo (oltre il 18% in Lombardia, Emilia Romagna e Veneto; 5% in Campania; 4% nel Lazio) e il 4,4% ad altro uso.

□ *Il patrimonio edilizio in Italia*

Il valore degli oltre 43 milioni di immobili edificati sul territorio nazionale ammonta a oltre 3.500 miliardi di Euro con un incremento di oltre il 39% sul 1997. Poco meno del 22% del

valore del patrimonio complessivo è costituito da immobili non residenziali e l'incremento rispetto al 1997 è stato superiore al 42%.

Tabella 4.3. - Il valore del patrimonio immobiliare¹⁰ in Italia 1997 - 2003 (milioni di Euro)

	Valore del patrimonio	Di cui residenziale	Di cui non residenziale
1997	2.520.000	1.978.000	542.000
2002	3.360.000	2.629.000	731.000
2003	3.510.000	2.740.000	770.000
1997- 2003	39,3%	38,5%	42,1%

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati AnciCnc, ISTAT e Banca d'Italia

□ *Le superfici occupate*

La quota maggiore di superficie non residenziale occupata è destinata ad uso industriale o produttivo ed ammonta a quasi 491 milioni di metri quadri (il 41% del totale). Se, però, si considerano gli altri comparti (commercio, servizi alla persona e servizi alla produzione) come parti del settore dei servizi si ottiene un valore di 708 milioni di metri quadri (287 milioni per il commercio, 242 milioni per i servizi alla persona e 179 milioni per i servizi alla produzione).

La differenza tra nord e sud è ancora più evidente, ragionando in termini di superfici occupate, di quanto visto finora attraverso i valori economico - sociali: nel nord la superficie destinata ad usi produttivi è di 327 milioni di mq. (il 45% del totale delle superfici non residenziali nel nord Italia) pari ai due terzi delle intere superfici industriali italiane. Il centro - sud con i rimanenti 164 milioni di metri quadri utilizza il restante terzo delle superfici occupate nell'industria.

Le superfici destinate alla vendita, rispetto al totale ripartizionale, variano tra il 21% del nord-ovest e il 29% delle isole; le superfici occupate da attività di servizio alla produzione raggiungono un peso importante nel nord-ovest (16,8%) e nel centro (17,3%) in cui i grandi agglomerati urbani di Roma, Milano e Torino manifestano il loro effetto rispetto al resto d'Italia (che si attesta a circa il 12/13 per cento); i servizi alla persona hanno una incidenza inversa rispetto a quella dell'industria, pesano più nelle isole (29%) e meno nel nord-est (16,9%) con gradazione intermedia nelle altre aree.

¹⁰ Il valore dello stock è calcolato al lordo degli incrementi di unità immobiliari realizzate nel periodo (al netto, nel 2002, risulterebbe pari a 3.230 mld. di €; L'ammontare del mercato delle compravendite è determinato dall'aumento delle quotazioni del mercato immobiliare (mediamente il +42%) oltre che dalla crescita del numero delle transazioni. Non sono compresi beni storici monumentali e infrastrutture a rete. Sono inoltre esclusi terreni agricoli ed edificabili.

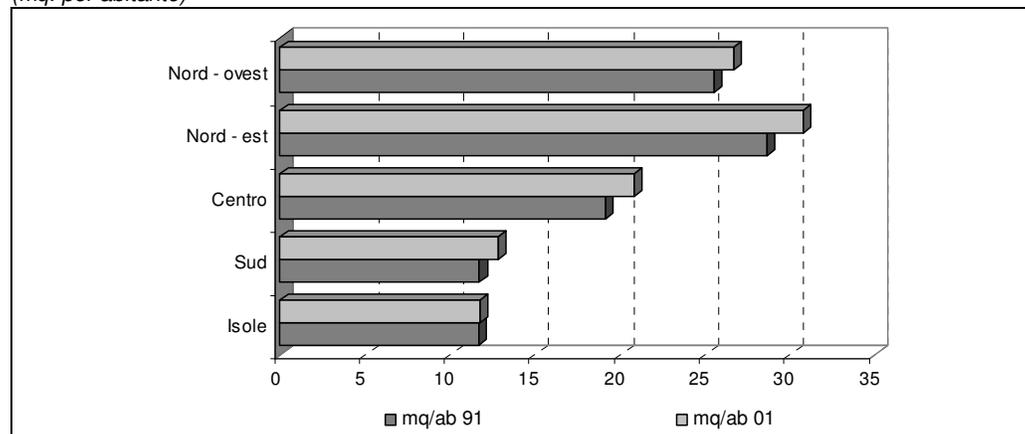
Tabella 4.4. - Superficie non residenziale occupata per attività economica al 2001 (migliaia di mq.)

	Agricolo	Industriale	Commerciale	Servizi alla produzione	Servizi alla persona	Totale non residenziale
Piemonte	657	49.946	22.481	19.385	20.183	112.652
Valle d'Aosta	67	768	1.172	345	633	2.985
Liguria	155	6.932	7.775	5.124	6.295	26.281
Lombardia	1.131	119.069	52.880	41.947	41.712	256.739
Trentino Alto Adige	441	9.300	11.155	3.102	6.208	30.206
Veneto	1.732	65.630	31.779	15.407	21.221	135.769
Friuli Venezia Giulia	546	16.765	7.244	3.845	6.853	35.253
Emilia Romagna	1.193	58.333	29.154	16.523	20.950	126.153
Marche	244	18.097	8.630	4.359	7.563	38.893
Toscana	903	34.750	21.298	12.290	15.363	84.604
Umbria	128	8.529	4.834	2.129	4.073	19.693
Lazio	395	18.991	20.883	20.550	23.225	84.044
Campania	350	20.988	16.501	9.382	17.696	64.917
Abruzzo	295	11.412	6.234	2.979	4.970	25.890
Molise	28	2.253	1.114	534	1.225	5.154
Puglia	522	17.483	13.340	6.750	11.898	49.993
Basilicata	54	5.273	1.848	1.015	1.855	10.045
Calabria	685	4.761	6.255	2.900	7.808	22.409
Sicilia	882	14.181	14.847	7.011	15.935	52.856
Sardegna	223	7.531	7.472	3.280	6.403	24.909
Italia nord-ovest	2.010	176.715	84.308	66.801	68.823	398.657
Italia nord-est	3.912	150.028	79.332	38.877	55.232	327.381
Italia centrale	1.670	80.367	55.645	39.328	50.224	227.234
Sud	1.934	62.170	45.292	23.560	45.452	178.408
Isole	1.105	21.712	22.319	10.291	22.338	77.765
ITALIA	10.631	490.992	286.896	178.857	242.069	1.209.445

Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati ISTAT

La superficie occupata non residenziale per abitante è, in media, pari a 21,2 metri quadri ed è cresciuta negli ultimi 10 anni del 6,7% rispetto ai 19,9 mq. pro capite del '91. Tra le ripartizioni si distingue il nord-est in cui la superficie non residenziale pro capite è di quasi 31 mq. con un incremento superiore al 7% nei dieci anni; il nord-ovest conta circa 27 mq. per abitante, il centro circa 21 mq., il sud 13 e le isole 12.

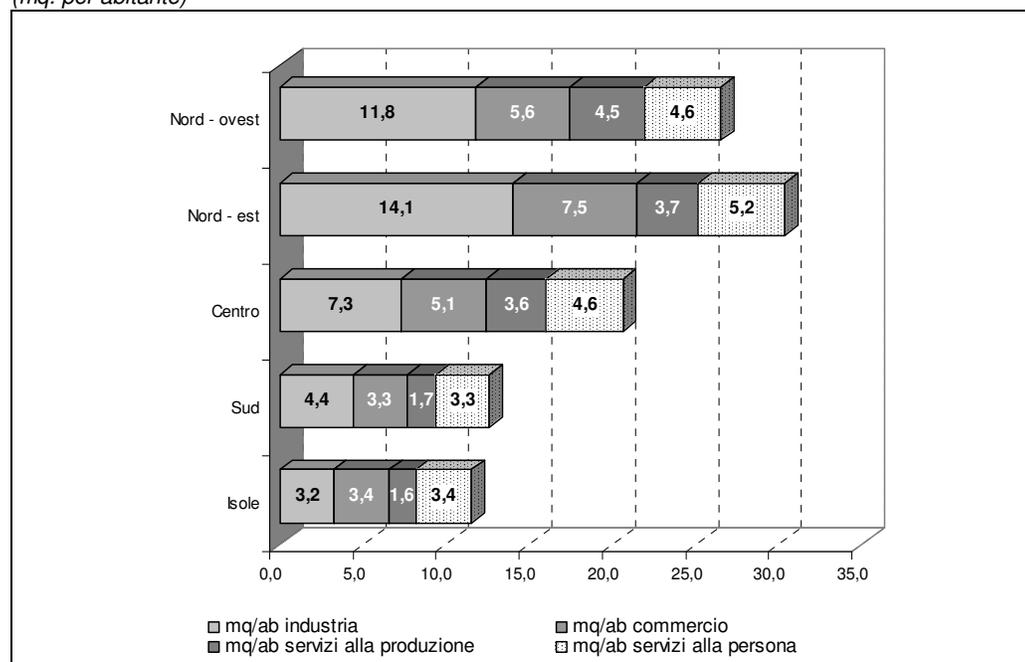
Grafico 4.3. - Superficie non residenziale occupata per abitante nelle aree geografiche al 2001 (mq. per abitante)



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

Dall'analisi delle superfici occupate pro capite per settore di attività economica, emerge un meridione meno industrializzato ma anche con minori superfici destinate alla vendita, minori superfici destinate ai servizi alle persone e minori superfici per i servizi alla produzione. Tra il nord e il centro, invece, la differenza è data, sostanzialmente, dal settore industriale mentre, i servizi, nel complesso, sono allineati tra le tre ripartizioni del centro-nord.

Grafico 4.4. - Superficie non residenziale occupata per abitante per tipologia di attività al 2001 (mq. per abitante)



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

Continuando a ragionare in termini di superfici pro capite, sono state stilate le classifiche delle prime dieci province in ognuno dei settori di attività analizzati; il risultato è in molti casi atteso ma alcune interessanti eccezioni mostrano come sia necessaria la conoscenza delle realtà locali e del territorio per comprendere i fenomeni di mercato.

☐ *Industria*

Nel settore industriale si incontrano, nei primi 10 posti, 5 province del nord-est, 4 del nord-ovest e 1 del centro. Biella ha evidenziato la superficie pro capite utilizzata a scopi produttivi più elevata in Italia (22,4 mq per abitante), seguita da Reggio Emilia e Prato. La Lombardia, benché dall'ottavo al decimo posto, presenta tre province in classifica seguita dall'Emilia Romagna e dal Veneto con due e dalla Toscana e dal Friuli Venezia Giulia con una.

□ *Commercio*

Il nord-est domina nel settore del commercio con ben 7 province tra le prime 10. Rimini e Bolzano, ai primi due posti, hanno superfici pro capite molto elevate (rispettivamente 16,3 mq e 13,9 mq); un secondo livello è rappresentato da Trento e Aosta con poco meno di 10 mq per abitante. L'Emilia Romagna ha 3 province in classifica, il Trentino Alto Adige è rappresentato nella sua totalità, il Veneto presenta due province; seguono la Valle d'Aosta, la Toscana (presente già in precedenza con Prato) e la Lombardia con Sondrio.

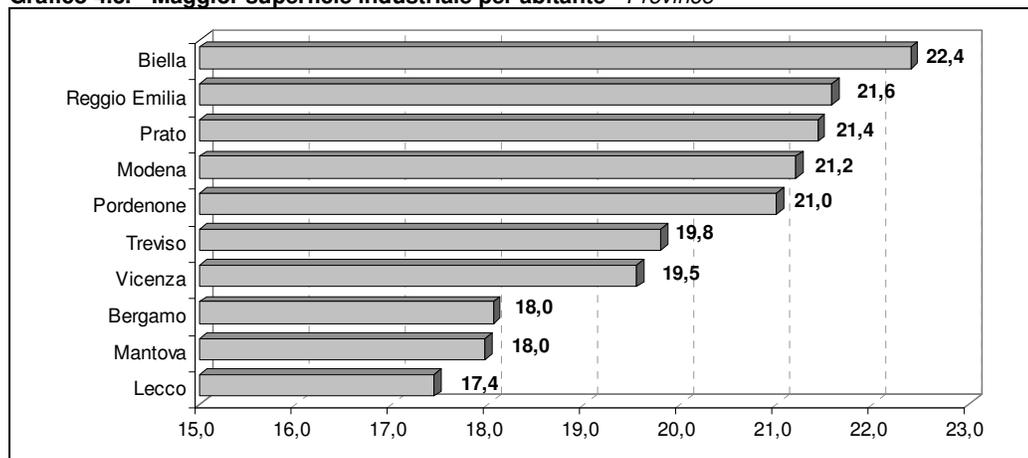
□ *Servizi alla produzione*

Il maggior numero di province in classifica appartiene al nord-est (5), 3 sono del nord-ovest e 2 del centro. Milano, come era lecito attendersi, occupa la prima posizione (6,6 mq) con un ampio margine su Torino (5,4 mq) e Bologna (5,1 mq). Al quarto posto appare Roma che, in precedenza, abbiamo visto aver aumentato molto la dimensione del settore dei servizi tra il 1991 e il 2001; in ultima posizione l'altra provincia del centro (Firenze). L'Emilia Romagna presenta 3 province in classifica, seguita dal Piemonte con 2 e da cinque regioni con una provincia ciascuna (Lombardia, Lazio, Friuli Venezia Giulia, Veneto e Toscana).

□ *Servizi alla persona*

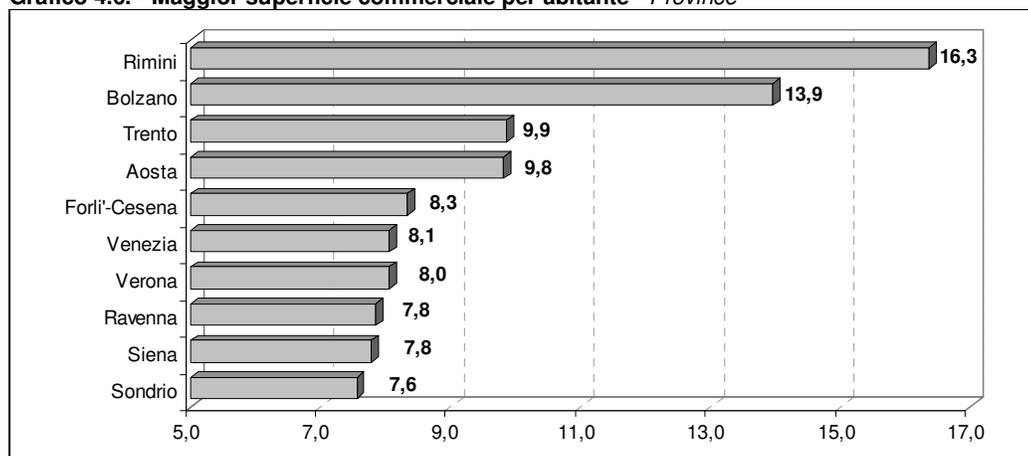
Il nord-est, ancora una volta, pone ben 7 province tra le prime 10, il nord-ovest è presente con una provincia come il centro e il sud. Trieste è la prima provincia con 8,8 mq per residente ed è seguita dalle due province del Trentino A. A. entrambe con oltre 6 mq per residente. Spicca la presenza (al decimo posto) di una provincia del sud: Cosenza con 5,7 mq per residente (poco meno di Bologna). L'Emilia Romagna risulta nuovamente la prima regione con 3 province in classifica, seguono le due province del Trentino Alto Adige e cinque regioni con una sola provincia (Friuli Venezia Giulia, Marche, Veneto, Lombardia e Calabria).

Grafico 4.5. - Maggior superficie industriale per abitante - Province



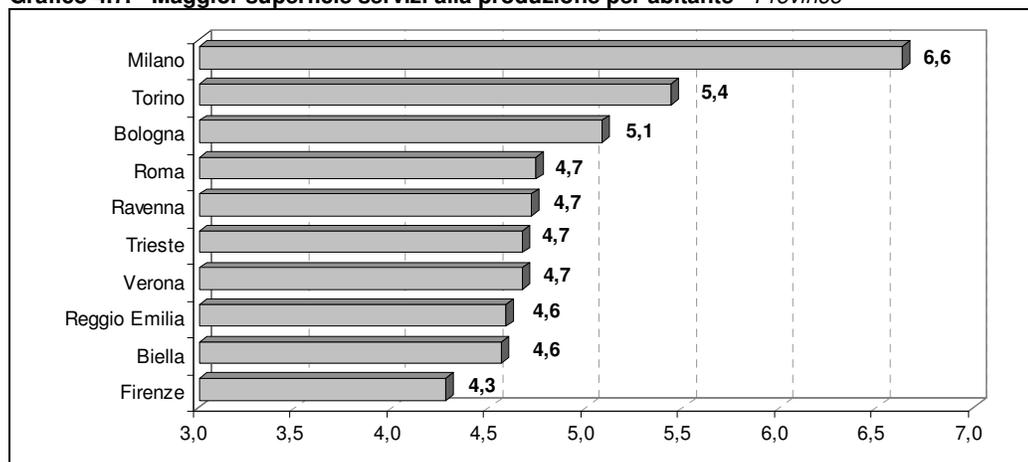
Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

Grafico 4.6. - Maggior superficie commerciale per abitante - Province



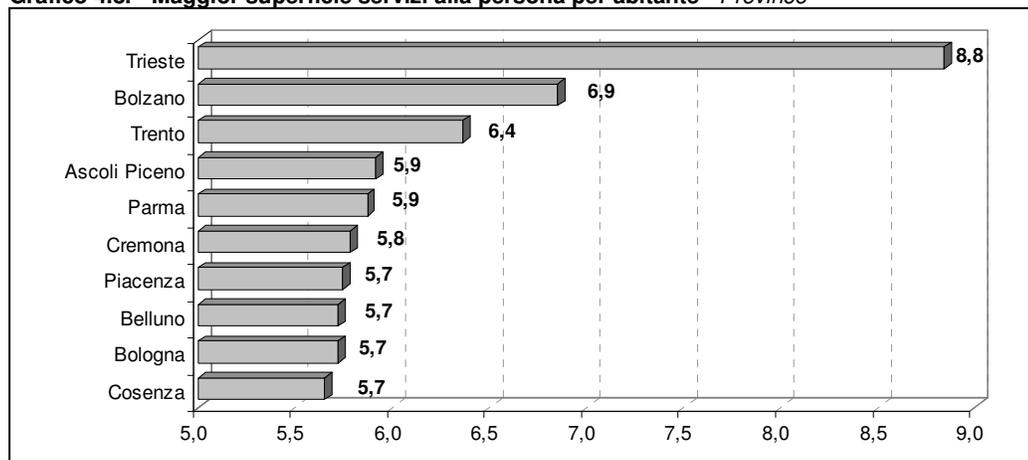
Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

Grafico 4.7. - Maggior superficie servizi alla produzione per abitante - Province



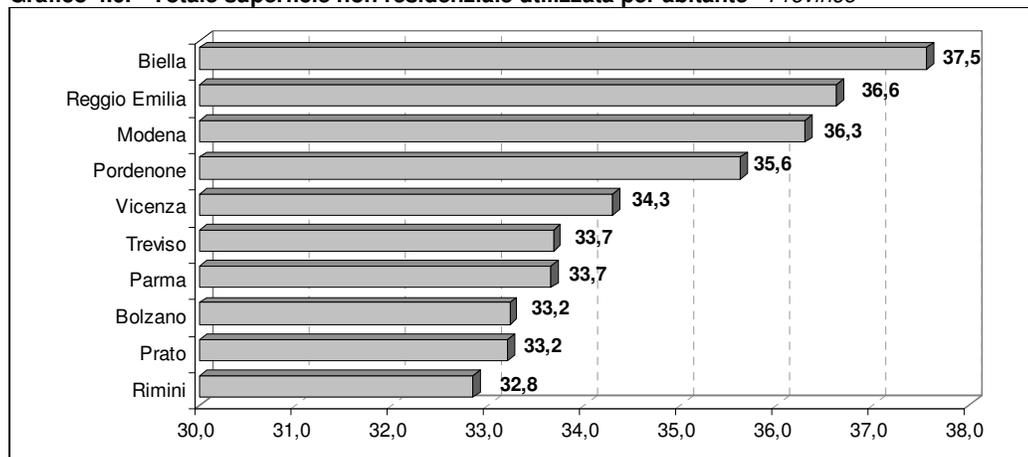
Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

Grafico 4.8. - Maggior superficie servizi alla persona per abitante - Province



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

Grafico 4.9. - Totale superficie non residenziale utilizzata per abitante - Province



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

L'Emilia Romagna appare la regione con il più elevato livello di infrastrutturazione complessivo dal punto di vista edilizio non residenziale, è presente in tutte le classifiche settoriali e, in quella generale, mostra 4 province sulle prime 10 (Reggio Emilia e Modena al secondo e terzo posto). Il Veneto presenta due province (Vicenza e Treviso al quinto e sesto posto). Altre due province del nord-est sono Pordenone al quarto posto e Bolzano all'ottavo. Il Piemonte pone Biella al primo posto e la Toscana Prato al nono.

4.3. Nuova produzione edilizia non residenziale

I volumi ultimati nel 2003 registrano cali praticamente in tutti i settori: poco più di 137 milioni di mc, con un decremento rispetto al 2002 dello 0,6%. Il comparto del nuovo non residenziale aveva ricevuto un forte impulso nel passato biennio: soprattutto nel 2001 (+28,2% in volumi ultimati), ma anche nel 2002 si registravano valori positivi, sempre elevati ma inferiori al 10% (+8,3% i volumi). Il valore dello scorso anno, in particolare, pari a quasi 138 milioni di mc, è stato il più elevato nel settore non residenziale da più di dieci anni a questa parte.

Tabella 4.5. - Edilizia non residenziale di nuova costruzione: num. fabbricati. ITALIA (Valori assoluti)

	Agricolo	Industriale e artigianale	Commerciale	Direzionale	Alberghiero	Scolastico e Sanitario	Altro	Totale
1998	14.380	5.691	1.615	820	181	146	4.694	27.527
1999	13.047	5.615	1.577	739	238	129	4.764	26.109
2000	12.614	5.774	1.738	881	319	177	5.438	26.941
2001	11.792	6.681	1.563	915	330	97	4.946	26.324
2002	11.356	6.906	1.645	1.040	384	99	4.997	26.427
2003	11.539	7.019	1.653	1.040	376	99	5.140	26.866

Fonte: CRESME/SI

Tabella 4.6. - Edilizia non residenziale di nuova costruzione: num. fabbricati. ITALIA (Variazioni percentuali)

	Agricolo	Industriale e artigianale	Commerciale	Direzionale	Alberghiero	Scolastico e Sanitario	Altro	Totale
1999	-9,3	-1,3	-2,4	-9,9	31,5	-11,6	1,5	-5,2
2000	-3,3	2,8	10,2	19,2	34,0	37,2	14,1	3,2
2001	-6,5	15,7	-10,1	3,9	3,4	-45,2	-9,0	-2,3
2002	-3,7	3,4	5,2	13,7	16,4	2,1	1,0	0,4
2003	1,6	1,6	0,5	0,0	-2,1	0,0	2,9	1,7

Fonte: CRESME/SI

Spicca il dato sul numero dei fabbricati ultimati nel 2003: 26.866 fabbricati, un valore superiore a quello del 2002 dell'1,7%. Il Nord Est cresce del 4,0% (10,0% nel 2002), il Nord Ovest del 3,4% (4,6% nel 2002), il Centro del 2,7% (11,1% nel 2002). Il calo maggiore si registra nelle regioni meridionali: -11,9% ne Sud, -3,9% nelle Isole. Considerando tuttavia i dati relativi al tasso di crescita degli scorsi anni nel Meridione (Sud e Isole hanno fatto segnare + 9,3% e +2,7 nel 2002 e un notevole +62,7 % e +54,8% nel 2001).

La nuova edilizia non residenziale continua a rappresentare il principale mercato per volumetrie prodotte nella nuova costruzione, con una quota di realizzazioni, sul totale della nuova costruzione edilizia (residenziale e non residenziale), pari al 51,2%. Nel 2002, rispetto al 1996,

anno del picco intermedio degli anni novanta, il settore ha avuto un incremento di otto punti percentuali.

Analizzando la dinamica di lungo periodo si rileva come il settore sia strettamente legato sia alle dinamiche dei cicli economici e produttivi che a particolari effetti contingenti come il picco nel 1996, derivante soprattutto dagli effetti della prima legge Tremonti. L'anno scorso, il trend in crescita dal 2000 in poi ha fatto toccare al comparto il picco massimo mai raggiunto negli ultimi dieci anni, tornando ai livelli produttivi precedenti alla crisi economica post 1992.

□ *La crisi è più intensa nei comparti direzionale e commerciale*

Tra i settori che presentano dinamiche particolarmente positive negli ultimi anni, quello dell'edilizia industriale e artigianale ha fatto registrare le crescite più elevate. Peraltro, pur senza eguagliare le performance dell'ultimo biennio (in termini di volumetrie, +37,7% rispetto al 2000, e un'ulteriore +5,3% l'anno scorso), si attesta ad un tasso di crescita dello +0,8%; nel 2003 è l'unico comparto produttivo a non segnare una dinamica negativa. Occorre considerare, tuttavia, che laddove la pressione edificatoria è stata particolarmente elevata nei periodi passati (in termini sia di quantità immesse sul mercato sia di dinamica progressiva) c'è da aspettarsi una coda di carattere inerziale sulle ultimazioni: prolungamenti dei tempi di cantiere dovuti alla massa in produzione; questioni di solvibilità della committenza; sospensioni e ritardate ultimazioni per motivi finanziari o connessi al collocamento di tali beni.

Un segmento che vede arrestare la dinamica di crescita, peraltro assai notevole negli scorsi anni (+20% nel 2001 e + 26% nel 2002), è quello relativo all'edilizia direzionale, che si attesta nel 2003 al -3,7%. Legata alla ripresa della domanda di spazi per attività legate al terziario e ai servizi, vede calare i volumi a poco più di 7,1 milioni di mc, dopo gli oltre 7,4 milioni di mc nel 2002.

□ *Le ripartizioni geografiche*

A livello di macroaree, il Nord Est continua a rappresentare in assoluto il mercato di riferimento, con una quota del 32% sul totale (era il 36% tre anni fa). In leggera ripresa il nord Ovest (era il 28% nel 2000, il 25% nel 2002 e il 26% quest'anno), con una dinamica debolmente positiva se confrontata con quella delle altre macroaree. In calo il dato riferito al Sud, che ha visto incrementarsi la propria quota dal 18% del 2000 al 23% del 2002, per ridimensionarsi nel 2003 al 21%. Il Centro e le isole rimangono sostanzialmente sui valori registrati lo scorso anno: rispettivamente il 14% e il 7%.

□ *Una lettura strutturale: le dinamiche per settore e per territori*

La crescita nel periodo 1995-2003 ha modificato nelle quantità, e quindi nei pesi, le importanze relative dei diversi comparti:

- nel 1996 il settore agricolo assorbiva una quota del 16,0%; nel 1999 la quota è diminuita al 16,8%; nel 2003 è scesa ulteriormente al 13,3%;
- nel 1996 il settore industriale e artigianale assorbiva una quota del 61,5%; nel 1999 la quota è scesa al 59,0%; nel 2003 è salita ancora alla soglia del 61,3%;
- nel 1996 il settore commerciale assorbiva una quota del 12,2%; nel 1999 la quota è scesa al 11,0%; nel 2003 prosegue la diminuzione, con una quota del 9,4%;
- nel 1996 il settore direzionale assorbiva una quota del 4,2%; nel 1999 la quota è scesa al 4,0%; nel 2003 è salita al 5,2%;
- nel 1996 il settore alberghiero assorbiva una quota dell'0,9%; nel 1999 la quota è salita all'1,3%; nel 2002 è salita ulteriormente, attestandosi al 1,9%;
- nel 1996 il settore scolastico e sanitario assorbiva una quota del 1,4%; nel 1999 la quota è salita all'2,3%, percentuale scesa nel 2003 allo 0,8%;
- nel 1996 le "altre destinazioni" assorbivano una quota del 4,9%; nel 1999 la quota è salita al 5,7%; nel 2003 questo segmento è incrementato notevolmente, salendo all'8,1%.

Attraverso tali elementi, si delinea uno scenario composto dalle seguenti dinamiche:

- che il mercato dell'edilizia agricola negli ultimi due anni si è stabilizzato intorno ai 18 milioni di mc all'anno e che se un tempo era maggiormente concentrato al Sud, oggi subisce invece le stesse dinamiche di differenziazione territoriale degli altri mercati; nel 2003 in particolare il Nord Ovest rappresenta la seconda area produttiva più intensa, con uno scarto di pochi punti percentuali;
- che il Nord Est mantiene il ruolo primario nel settore industriale-artigianale, seguito dal Nord Ovest, ma con una buona tenuta del Centro, mentre è in calo il Sud dopo l'interessante performance registrata fino all'anno scorso: tra il 1999 e il 2002, infatti, ha quasi raddoppiato i volumi;
- che il settore del commercio, dopo l'incremento significativo del 2002 (+15,2%) dove il motore principale è dato dalle aree del nord est e del sud, isole comprese, segna una nuova battuta d'arresto -2,1%;
- che dopo una stagione di incrementi nella produzione direzionale, legata ai nuovi edifici destinati ai servizi (business park, PST, aree direzionali, ecc.), in particolare nel centro, ma soprattutto nel sud e nelle isole, rispettivamente +84,7% e +65,9% i volumi ultimati nel 2002, il settore fa segnare un rallentamento:-3,7%. Colpite essenzialmente il Sud e le Isole: dopo i notevoli risultati dell'anno scorso, perdono rispettivamente -19,1% e -15,8%;

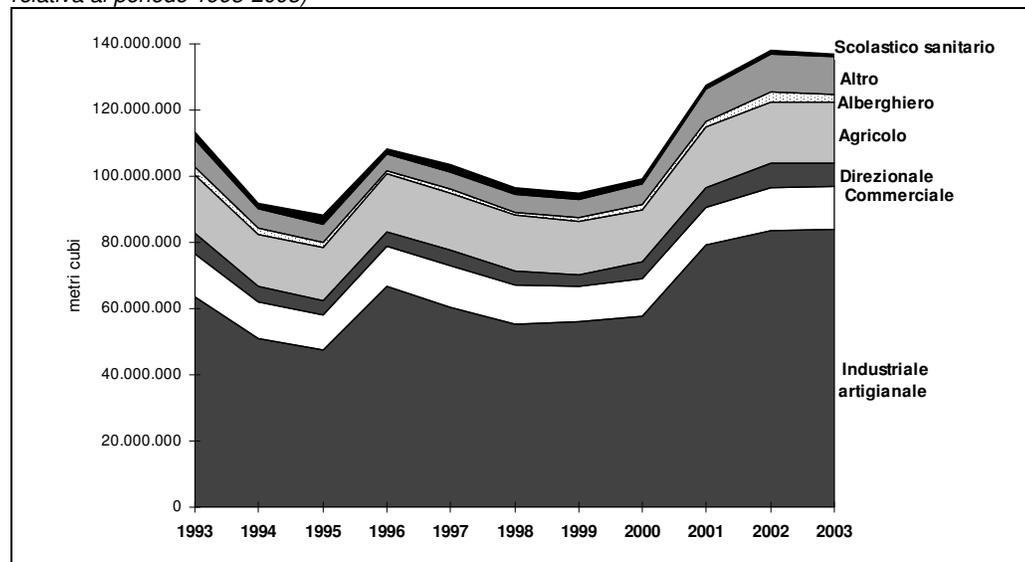
- che il settore del turismo ha perso la spinta propulsiva degli scorsi anni, dove ancora una volta il Sud, dopo aver espresso le dinamiche più elevate, subisce il calo più rilevante: -14,7% il dato nazionale, -29,3% nel Sud, -12,6% nel Nord Ovest;
- che l'edilizia scolastica e sanitaria fa segnare una nuova battuta d'arresto dopo la fase di ripresa dello scorso anno (-0,5% nel 2003, dopo il promettente +15% del 2002);
- che il mercato dell'edilizia per altre funzioni, rivelatosi molto interessante, dotato di dinamiche accelerative di forte consistenza nel biennio 2001-2002, fa registrare un leggero calo, anche se non uniforme. Molte nicchie concorrono a comporre il quadro positivo di crescita, nel Nord del Paese, mentre i dati sono poco promettenti nel Centro (-2,3%) ma soprattutto nel Sud e nelle Isole (rispettivamente -20,7% e -7,8%).

□ *Conclusioni*

Il mercato dell'edilizia non residenziale nel 2003 presenta, in estrema sintesi, i seguenti caratteri distintivi:

- una traiettoria produttiva che ha superato il culmine positivo ed entra nella fase calante;
- la diminuzione delle dimensioni medie dei fabbricati, specialmente al Sud;
- il settore industriale-artigianale rappresenta, in modo stabile, oltre il 60% delle volumetrie;
- l'edilizia per uffici interrompe bruscamente la impetuosa dinamica di crescita degli anni passati;
- l'edilizia alberghiera entra nettamente in crisi;
- il Mezzogiorno, dopo i sorprendenti exploits nella fase recente, registra vistosi tassi di flessione.

Grafico 4.10. - Andamento del volume dei fabbricati* non residenziali per settore (Dinamica relativa al periodo 1993-2003)



Fonte: CRESME/SI

Tabella 4.7. - Andamento del volume dei fabbricati* non residenziali per settore - 2000-2003 (Valori assoluti in metri cubi)

	2000	2001	2002	2003
Agricolo	15.773.157	18.402.326	18.701.415	18.286.262
Industriale/artigianale	57.484.711	79.147.037	83.350.506	83.991.787
Commerciale	11.713.391	11.358.525	13.090.646	12.820.893
Direzionale	4.884.987	5.876.162	7.402.254	7.127.587
Alberghiero	1.552.436	1.709.073	3.008.340	2.565.546
Scolastico/sanitario	1.694.736	979.466	1.132.866	1.126.731
Altro	6.210.757	9.889.249	11.186.333	11.137.790
Totale	99.314.175	127.361.838	137.872.360	137.056.596
		<i>Variazioni percentuali sull'anno precedente</i>		
Agricolo		16,7	1,6	-2,2
Industriale/artigianale		37,7	5,3	0,8
Commerciale		-3,0	15,2	-2,1
Direzionale		20,3	26,0	-3,7
Alberghiero		10,1	76,0	-14,7
Scolastico/sanitario		-42,2	15,7	-0,5
Altro		59,2	13,1	-0,4
Totale		28,2	8,3	-0,6

Fonte: CRESME/SI

SCHEDA 4.1. - L'EDILIZIA NON RESIDENZIALE PRIVATA DI NUOVA COSTRUZIONE

Figura 4.1. - Localizzazione provinciale degli investimenti

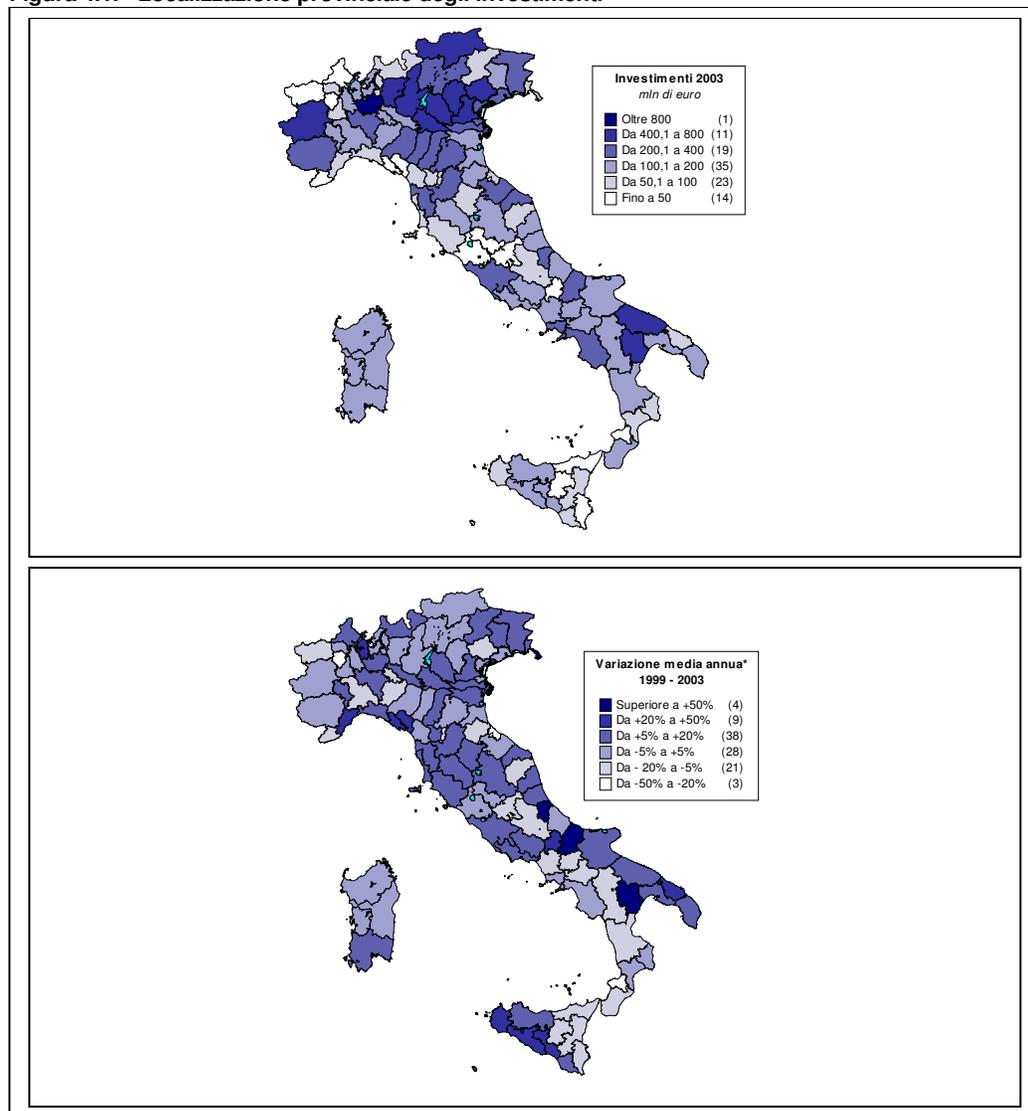


Tabella 4.8. - Investimenti in opere di edilizia non residenziale privata per aree geografiche (milioni di euro)

	1999		2000		2001		2002		2003	
	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *
Nord-Ovest	3.694	-	4.123	7,9	4.505	6,2	4.854	4,2	4.824	-4,2
Nord-Est	5.197	-	5.313	-1,1	5.435	-0,5	6.015	7,0	5.997	-3,9
Centro	1.713	-	1.931	9,0	2.234	12,5	2.461	6,5	2.441	-4,4
Sud	2.919	-	3.674	21,7	4.515	19,5	4.560	-2,4	4.173	-11,8
Isole	1.085	-	1.221	8,8	1.374	9,4	1.408	-0,9	1.357	-7,1
ITALIA	14.608	-	16.263	7,6	18.063	8,0	19.299	3,3	18.792	-6,1

Fonte: elaborazione CRESME/SI

*Le variazioni percentuali sono calcolate su valori costanti

SCHEDA 4.2. - L'EDILIZIA NON RESIDENZIALE PUBBLICA DI NUOVA COSTRUZIONE

Figura 4.2. - Localizzazione provinciale degli investimenti

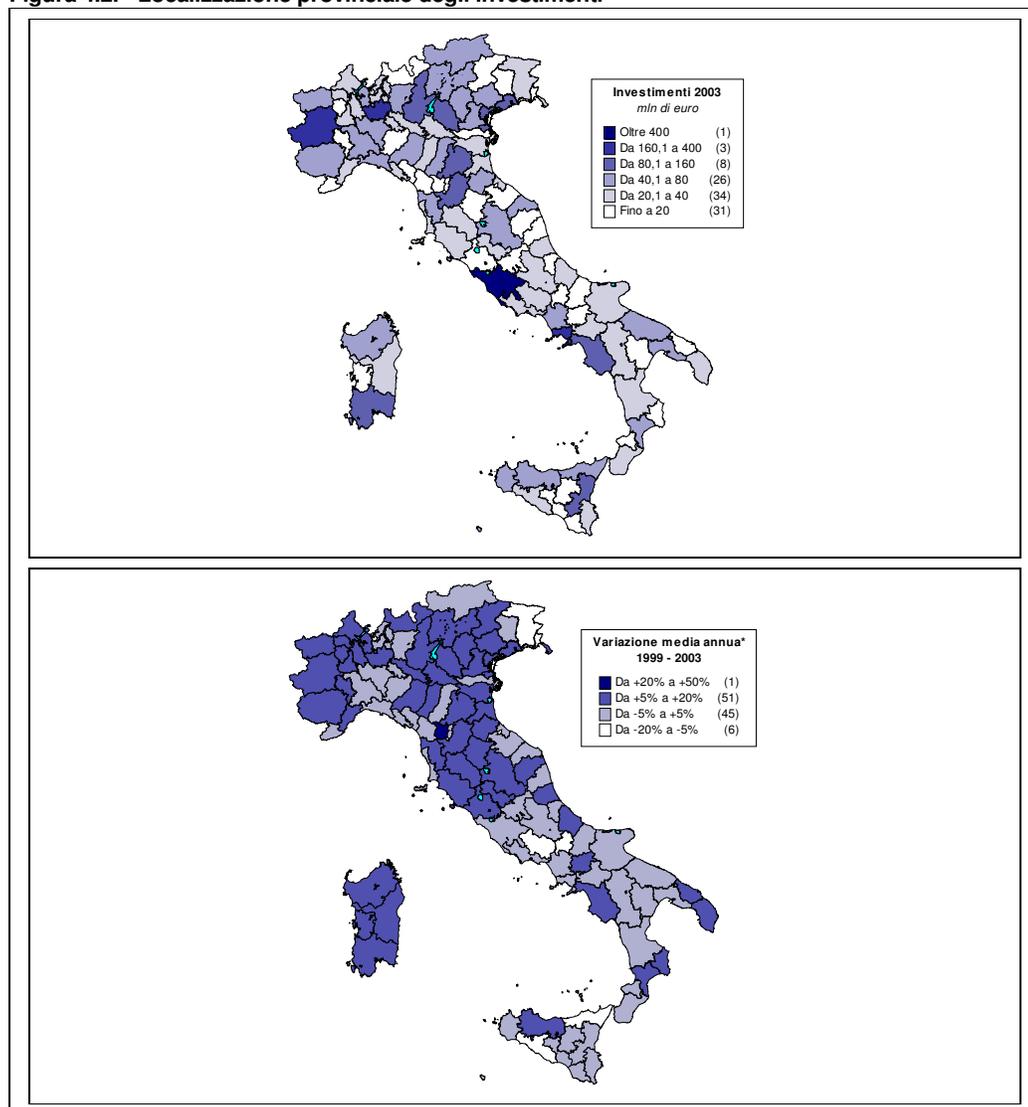


Tabella 4.9.- Investimenti in opere di edilizia non residenziale pubblica per aree geografiche (milioni di euro)

	1999		2000		2001		2002		2003	
	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *
Nord-Ovest	1.028	-	1.126	5,9	1.304	12,7	1.390	3,0	1.563	8,4
Nord-Est	733	-	781	3,1	879	9,4	953	4,7	1.066	7,9
Centro	871	-	917	1,8	1.018	7,9	1.036	-1,6	1.156	7,6
Sud	745	-	771	0,1	825	4,0	862	1,1	919	2,7
Isole	412	-	422	-0,9	456	5,2	511	8,3	546	3,1
ITALIA	3.789	-	4.017	2,5	4.482	8,5	4.752	2,5	5.251	6,5

Fonte: elaborazione CRESME/SI

**Le variazioni percentuali sono calcolate su valori costanti*

SCHEDA 4.3. - OPERE DEL GENIO CIVILE DI NUOVA COSTRUZIONE

Figura 4.3. - Localizzazione provinciale degli investimenti

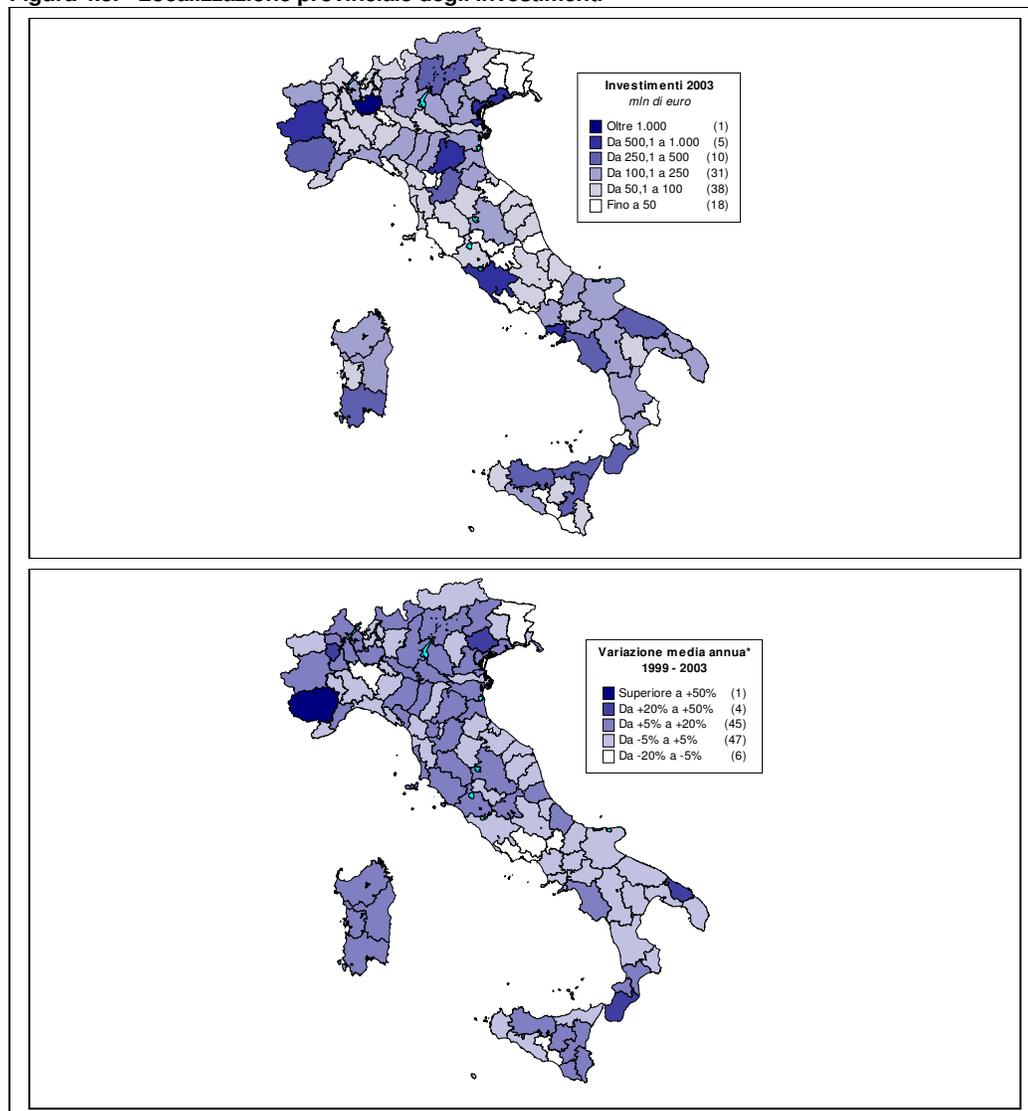


Tabella 4.10. - Investimenti in opere del genio civile per aree geografiche (milioni di euro)

	1999		2000		2001		2002		2003	
	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *	Val.ass.	var. % *
Nord-Ovest	2.819	-	2.977	2,1	3.527	15,2	3.896	6,8	4.451	10,1
Nord-Est	2.294	-	2.451	3,3	2.787	10,6	3.009	4,4	3.392	8,7
Centro	1.892	-	1.975	0,9	2.159	6,3	2.318	3,8	2.556	6,3
Sud	2.874	-	3.043	2,4	3.225	3,1	3.391	1,6	3.839	9,1
Isole	1.607	-	1.765	6,2	1.939	6,8	1.946	-3,0	2.529	25,3
ITALIA	11.485	-	12.211	2,8	13.638	8,6	14.559	3,2	16.766	11,0

Fonte: elaborazione CRESME/SI

*Le variazioni percentuali sono calcolate su valori costanti

5. IL MERCATO DEGLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI

5.1. Le transazioni

Fino ad un anno e mezzo fa sarebbe stato molto difficile poter analizzare il mercato degli edifici non residenziali, in modo particolare dal punto di vista del numero di transazioni effettuate. La totale assenza di fonti informative ne avrebbe reso praticamente impossibile qualunque valutazione di tipo quantitativo su scala nazionale.

La diffusione delle informazioni raccolte presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio, anche attraverso una breve serie storica, offre la possibilità di analizzare il settore non residenziale in tutte le sue componenti: uffici, industrie e capannoni, negozi, centri commerciali, magazzini.

Le informazioni a disposizione si riferiscono alle compravendite negli anni 2000, 2001 e 2002 ed ai primi dati diffusi sul 2003, sui quali si basa la stima del mercato 2003; nell'analisi di tali informazioni si riscontra una forte discontinuità del mercato a causa di incentivi fiscali e modificazioni legislative che hanno certamente avuto influenza sulle dinamiche del mercato (su tutto il territorio nazionale) probabilmente posticipando una quota di acquisti dal 2001 al 2002:

- agevolazioni fiscali per gli utili reinvestiti in beni strumentali per l'esercizio dell'attività (legge 18 ottobre 2001, numero 383 art.4, "Tremonti bis");
- legge sul rientro dei capitali dall'estero (scudo fiscale - art. 6 del D.L. 24 dicembre 2002, n. 282 convertito con modificazioni dalla Legge n. 27 del 21 febbraio 2003);
- anticipazione dell'abolizione dell'INVIM al dicembre 2001 (legge 448 2002).

La mancata reiterazione delle agevolazioni ha manifestato i suoi effetti con una contrazione del mercato nel 2003, stimata, sui primi dati diffusi dall'OMI, nel 17,2% per il settore non residenziale (escludendo i magazzini che, anche secondo lo stesso OMI, sono spesso di pertinenza delle abitazioni).

Oltre agli incentivi di carattere fiscale e normativo, il *boom* delle compravendite del 2002 è stato sostenuto dalla stagnazione economica che si protrae da oltre due anni e dai tassi di interesse che, legati alle politiche di sostegno all'economia, rimangono su eccellenti livelli di convenienza per gli investimenti immobiliari.

Tra le destinazioni d'uso rilevate dall'OMI, oltre a quelle esposte in tabella, sono presenti i magazzini¹¹ e le "altre"¹² tipologie del settore non residenziale. E' preferibile concentrare l'attenzione sulle quattro tipologie di immobili già introdotte per evitare di incorrere in errori di valutazione su tipologie immobiliari non pertinenti all'analisi del settore non residenziale.

Tabella 5.1. - Variazione del numero di transazioni immobiliari non residenziali registrate presso le Conservatorie dei registri immobiliari in Italia

	Transazioni (Var. %)		
	2001	2002	2003
Uffici	+20,4	+69,2	-29,7
Negozi	-4,3	+25,8	-10,0
Centri Commerciali	+10,3	+25,8	-14,7
Industrie e capannoni	+7,8	+36,0	-19,1
Totale	+3,1%	+37,2%	-17,2%

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia del Territorio

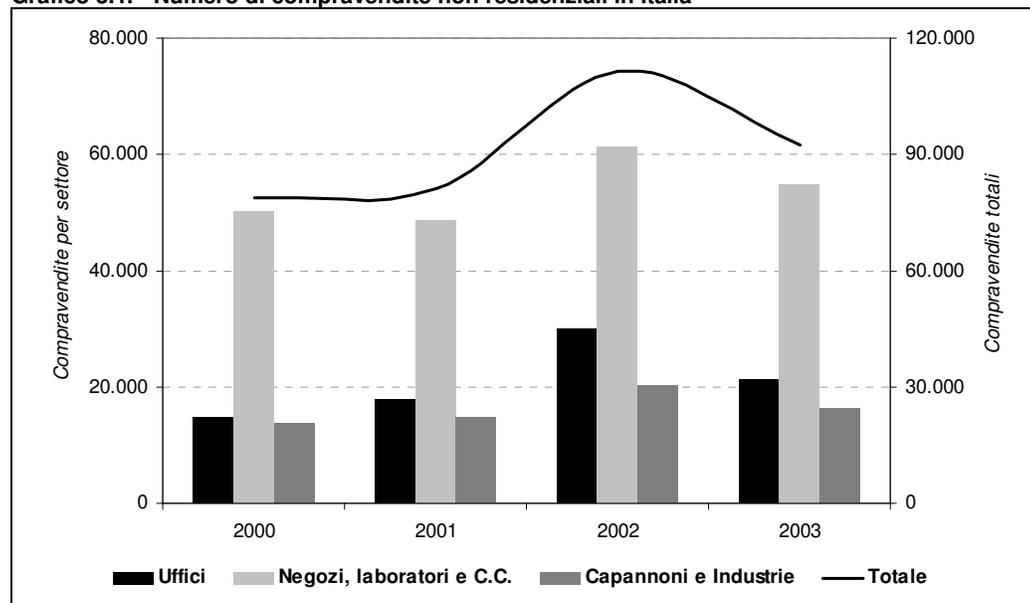
La maggiore contrazione del mercato si è verificata nel settore che aveva mostrato la migliore dinamica tra il 2000 e il 2002: il comparto degli uffici mostra un calo vicino al 30%. Anche gli immobili produttivi (capannoni e industrie), dopo l'incremento del 36,0% del 2002 diminuiscono del 19,0%. Il mercato dei negozi diminuisce del 10% dopo aver mostrato una dinamica discontinua nei due anni precedenti (-4,3% nel 2001 e +25,8% nel 2002).

Il settore dei centri commerciali subisce il trend negativo degli altri settori (anche oltre il calo del settore dei negozi tradizionali) pur avendo ancora le più ampie possibilità di sviluppo sul mercato italiano. Sul totale delle transazioni, il mercato si distribuisce per il 60% nel nord e per l'80% nel centro nord con limitate differenze tra i diversi comparti del non residenziale.

¹¹ Oltre ai magazzini effettivamente utilizzati a scopo commerciale, sono comprese le pertinenze, accatastate sotto la categoria catastale C2, di molte unità immobiliari residenziali (cantine e soffitte in primo luogo).

¹² Si tratta di beni immobili di vari utilizzi tra i quali alcuni potrebbero entrare a pieno titolo tra gli "immobili commerciali" (Alberghi e pensioni - categoria D/2; Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli - categoria D/3; Istituti di credito, cambio e assicurazione - categoria D/5; Case di cura e ospedali - categoria D4) e altre categorie che possono costituire pertinenze di fabbricati residenziali o rurali (rimesse e autorimesse - C6; tettoie chiuse e aperte - C7, ecc.)

Grafico 5.1. - Numero di compravendite non residenziali in Italia



Fonte: elaborazione Cresme

Nel complesso il mercato immobiliare, dal 1997 al 2003, è cresciuto, in termini economici, di oltre il 67%. Il massimo è stato raggiunto nel 2002 con 158 miliardi di Euro mentre, nel 2003, il calo a 155 miliardi è dovuto alla contrazione del mercato non residenziale.

Tabella 5.2. - Il valore del mercato immobiliare in Italia nel 2003 (milioni di Euro)

	Valore annuale delle compravendite complessive	Di cui residenziale	Di cui non residenziale
1997	92.900	60.900	32.000
2002	158.000	102.500	55.500
2003	155.400	103.600	51.800
1997- 2003	67,3%	70,1%	61,9%

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati AnciCnc, ISTAT e Banca d'Italia

□ *Uffici*

Per il settore degli uffici, gli incrementi annui riportati in tabella significano una crescita dal 2000 al 2002 di quasi il 104% a livello nazionale (da 14.740 a 30.039). Il raddoppio del mercato in soli due anni può essere motivato con le agevolazioni al reinvestimento degli utili, ma anche con un interesse particolare negli immobili non residenziali da parte di investitori (piccoli, istituzionali e internazionali) e dei fondi immobiliari. Nel 2003, la contrazione del mercato del 29,7%, si compone di un -38% del mercato del nord-est, un -29% del centro, un -27% del nord-est, un -22% del sud e un -14% delle isole. Le regioni che hanno subito il calo più sensibile sono la Calabria (-51%), il Veneto, il Friuli e le Marche tutti con il -40% mentre, la migliore tenuta del mercato si è verificata in Campania (-10%) e in Sicilia (-12%).

Tabella 5.3. – UFFICI. Compravendite per regione

	2000	2001	2002	2003*
Piemonte	720	914	1.517	1.100
Valle d'Aosta	38	59	88	58
Lombardia	3.782	4.465	7.408	5.384
Trentino Alto Adige	403	497	879	544
Veneto	1.944	2.397	4.480	2.698
Friuli Venezia Giulia	387	477	874	522
Liguria	368	386	553	451
Emilia Romagna	1.532	1.909	3.737	2.465
Toscana	1.186	1.416	2.390	1.634
Umbria	244	289	537	370
Marche	381	561	1.094	658
Lazio	1.345	1.435	2.150	1.713
Abruzzo	175	234	442	323
Molise	21	34	46	33
Campania	766	910	1.139	1.029
Puglia	423	535	776	620
Basilicata	71	78	143	100
Calabria	108	189	368	179
Sicilia	490	558	808	714
Sardegna	357	406	611	507
Nord - ovest	4.907	5.824	9.565	6.993
Nord - est	4.266	5.280	9.970	6.229
Centro	3.156	3.702	6.171	4.375
Sud	1.564	1.979	2.914	2.285
Isole	847	964	1.419	1.221
ITALIA	14.740	17.748	30.039	21.103

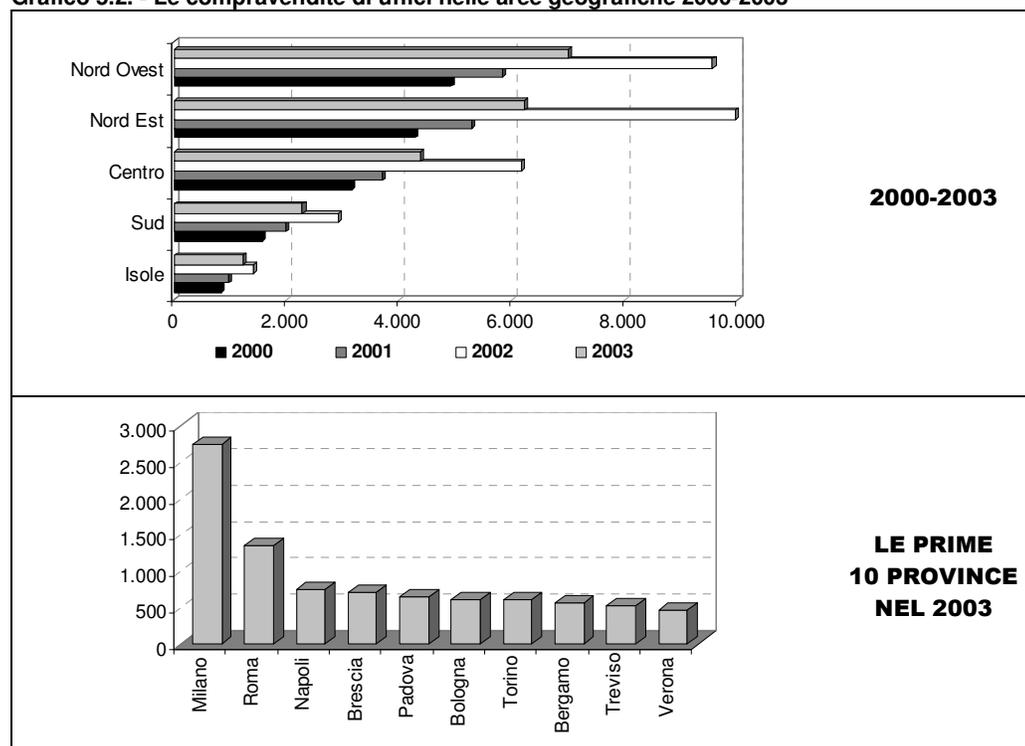
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia del Territorio

*Stima sui primi dati diffusi dall'Agenzia del Territorio - OMI

Quasi il 63% delle transazioni di uffici avviene nel nord (65% nel 2002) e oltre l'83% (quasi l'86% nel 2002) nel centro-nord. Nel 2003 si osserva come il nord-ovest torni ad essere il maggior mercato italiano dopo che, nel 2002, il nord-est aveva mostrato una crescita vicina al 90% e, con quasi 10mila compravendite, aveva rappresentato la sede del maggior numero di scambi. La Lombardia assorbe il maggior numero di compravendite (quasi 5.400), oltre il doppio del Veneto che si pone al secondo posto ed è seguito dall'Emilia Romagna; le altre regioni non raggiungono le 2mila compravendite di uffici. Le prime 10 province per numero di

transazioni vedono Milano (2.741) e Roma (1.344) con più di mille uffici compravenduti, sulle quali si concentra l'interesse degli investitori; le altre province si attestano su numeri molto inferiori ma tra di esse spicca il terzo posto di Napoli (unica provincia a rappresentare il meridione) e Torino si colloca solo al settimo posto. Verona occupa il decimo posto nel settore degli uffici pur essendo sedicesima nella classifica stilata sul totale delle compravendite non residenziali.

Grafico 5.2. - Le compravendite di uffici nelle aree geografiche 2000-2003



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia del Territorio

□ Negozi e laboratori

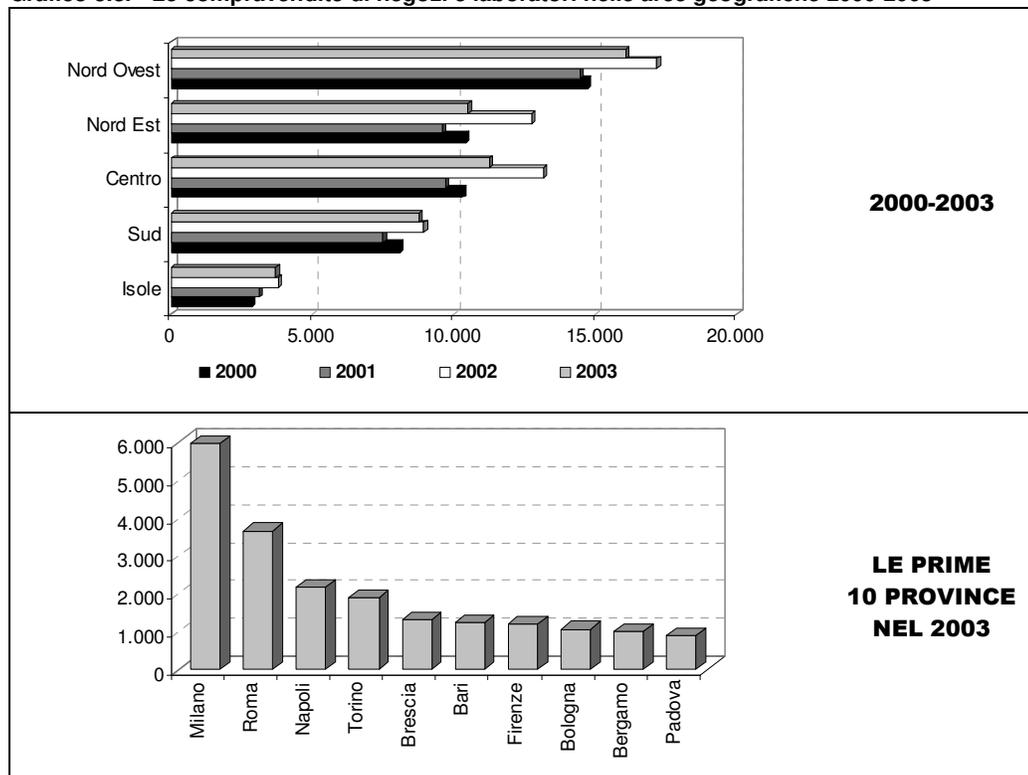
Il calo del 10% nel 2003 si distribuisce sul territorio in modo discontinuo, con cadute nette nel nord-est (-18%) e nel centro (-15%) mentre il nord-ovest limita al -6% la contrazione del mercato e il meridione al -2% con due regioni in crescita (Campania +7% e Sicilia +1%). La Lombardia, ancor più che nel settore dirigenziale, scambia oltre il doppio di immobili (oltre 11mila) rispetto al Lazio (4.700) seguito da Toscana, Veneto ed Emilia Romagna. Tra le province, spiccano ancora Milano, Roma e Napoli ma è da notare il sostenuto mercato della provincia di Bari nel settore della vendita.

Tabella 5.4. - NEGOZI E LABORATORI. Compravendite per regione

	2000	2001	2002	2003
Piemonte	3.276	3.188	3.629	3.540
Valle d'Aosta	73	65	101	75
Lombardia	10.155	9.887	12.005	11.077
Trentino Alto Adige	937	933	1.154	924
Veneto	4.470	4.463	5.734	4.505
Friuli Venezia Giulia	949	934	1.238	932
Liguria	1.198	1.298	1.434	1.365
Emilia Romagna	4.061	3.261	4.605	4.134
Toscana	3.800	3.730	5.125	4.222
Umbria	694	664	920	785
Marche	1.347	1.401	1.837	1.493
Lazio	4.446	3.909	5.291	4.730
Abruzzo	838	820	1.058	1.041
Molise	164	171	236	190
Campania	3.694	3.010	3.450	3.701
Puglia	2.330	2.357	2.838	2.710
Basilicata	319	294	387	352
Calabria	737	830	974	756
Sicilia	1.982	2.274	2.625	2.652
Sardegna	868	843	1.150	1.056
Nord - ovest	14.702	14.438	17.169	16.057
Nord - est	10.417	9.591	12.731	10.495
Centro	10.287	9.703	13.173	11.229
Sud	8.082	7.483	8.942	8.750
Isole	2.850	3.118	3.776	3.708
ITALIA	46.339	44.333	55.791	50.239

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia del Territorio

Grafico 5.3. - Le compravendite di negozi e laboratori nelle aree geografiche 2000-2003



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia del Territorio

□ *Centri commerciali*

I centri commerciali rappresentano poco meno del 9% del mercato nel settore degli immobili utilizzati per il commercio. Tra il 2000 e il 2002 le compravendite erano aumentate del 39% (uno scarto di 18 punti percentuali con il settore del commercio "tradizionale"), ma nel 2003 subiscono un calo del 15% nel numero di transazioni.

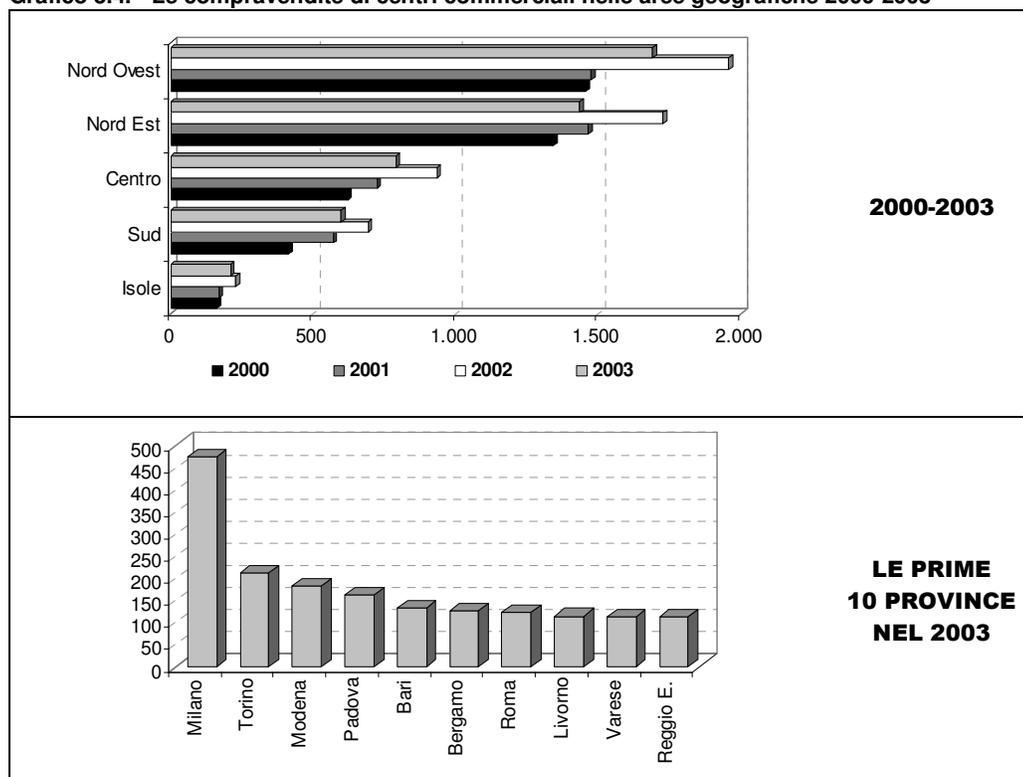
Date le quantità in gioco piuttosto limitate, le variazioni percentuali a livello regionale possono essere fuorvianti (come il +41% della Basilicata o il -41% della Calabria). Tra le province si distinguono Modena, Bari e Reggio Emilia spesso in posizioni molto più arretrate negli altri settori (Livorno non è presente tra li primo 20 mercati provinciali).

Tabella 5.5. - CENTRI COMMERCIALI. Compravendite per regione

	2000	2001	2002	2003
Piemonte	306	388	531	428
Valle d'Aosta	22	15	22	18
Lombardia	1.022	928	1.244	1.104
Trentino Alto Adige	108	124	152	117
Veneto	448	554	667	511
Friuli Venezia Giulia	175	164	248	175
Liguria	106	142	159	141
Emilia Romagna	611	623	660	630
Toscana	225	296	403	329
Umbria	69	48	84	69
Marche	178	178	228	192
Lazio	148	199	220	199
Abruzzo	51	164	126	130
Molise	18	31	56	34
Campania	143	153	259	201
Puglia	156	172	187	184
Basilicata	19	22	14	20
Calabria	25	28	50	30
Sicilia	94	124	149	141
Sardegna	66	45	78	69
Nord - ovest	1.455	1.474	1.956	1.691
Nord - est	1.342	1.465	1.727	1.433
Centro	620	722	934	789
Sud	412	569	691	598
Isole	160	169	227	210
ITALIA	3.989	4.399	5.535	4.720

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia del Territorio

Grafico 5.4. - Le compravendite di centri commerciali nelle aree geografiche 2000-2003



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia del Territorio

Industrie e capannoni

Il settore produttivo, al pari di quello degli uffici, ha beneficiato, nel 2002, della particolare concentrazione degli acquisti sugli immobili strumentali e, allo stesso modo, ha subito il termine delle agevolazioni per tali investimenti.

La contrazione del mercato ha superato, in media, il 19% concentrandosi nel nord-est (-23%); nel centro e nel nord-ovest il calo è stato limitato entro i valori medi nazionali (-19% e -17%) mentre, nel sud, è stato del -11% e nelle isole si è verificata una dinamica lievemente positiva (+2%).

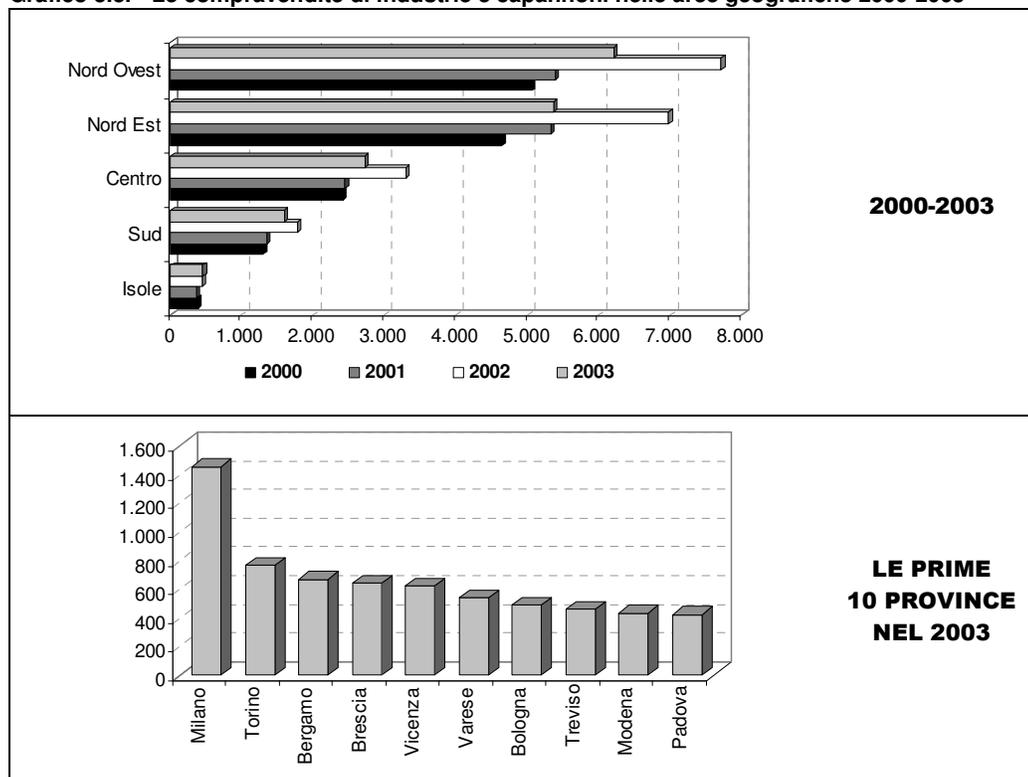
Come per le altre tipologie edilizie, il maggior mercato regionale è rappresentato dalla Lombardia (oltre 4.200 immobili produttivi scambiati) seguita dal Veneto (2.250) e dall'Emilia Romagna (2.090). Tra i mercati provinciali spicca la presenza esclusiva di rappresentanti del nord e, ancor di più, i primi quattro posti sono occupati da province del nord-ovest e i successivi sei da province del nord-est.

Tabella 5.6. - INDUSTRIE E CAPANNONI. Compravendite per regione

	2000	2001	2002	2003
Piemonte	1.353	1.305	1.858	1.575
Valle d'Aosta	32	43	43	37
Lombardia	3.355	3.679	5.384	4.218
Trentino Alto Adige	424	517	600	471
Veneto	2.020	2.403	3.074	2.253
Friuli Venezia Giulia	432	585	742	536
Liguria	305	344	406	364
Emilia Romagna	1.746	1.803	2.539	2.094
Toscana	1.090	1.117	1.420	1.219
Umbria	178	150	258	202
Marche	700	760	963	766
Lazio	436	409	644	526
Abruzzo	198	220	311	281
Molise	42	48	76	55
Campania	434	358	521	478
Puglia	479	583	639	611
Basilicata	32	33	50	41
Calabria	103	94	175	117
Sicilia	238	233	275	287
Sardegna	140	125	160	158
Nord - ovest	5.046	5.371	7.691	6.195
Nord - est	4.622	5.307	6.955	5.354
Centro	2.405	2.436	3.285	2.712
Sud	1.289	1.337	1.772	1.584
Isole	378	358	435	444
ITALIA	13.740	14.809	20.138	16.290

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia del Territorio

Grafico 5.5. - Le compravendite di industrie e capannoni nelle aree geografiche 2000-2003



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI - Agenzia del Territorio

5.2. I prezzi

Dopo la disamina delle condizioni che creano la domanda, del crollo del numero di compravendite del settore non residenziale e dei motivi scatenanti della dinamica che si è innescata, si pone l'attenzione sul parametro che scaturisce dall'incontro della domanda con l'offerta. I prezzi degli immobili non residenziali sono cresciuti molto sotto l'effetto inflativo delle agevolazioni fiscali, nel 2003 hanno progressivamente rallentato in risposta al calo delle transazioni, ora stanno invertendo la tendenza. Gli uffici, con il calo del 30% delle compravendite, sono i più colpiti dalla diminuzione dei valori mentre i negozi, almeno in alcune realtà territoriali, mantengono dinamiche positive (in particolare per le zone di maggior valenza commerciale).

Nel settore degli uffici si osservano variazioni negative, con maggior frequenza e intensità, nel nord - est; il nord - ovest mostra delle discontinuità territoriali; il centro sembra in rallentamento ma con ancora possibilità di crescita; il sud mostra ancora una dinamica di crescita. Nei primi 20 mercati per numero di compravendite effettuate ci sono 5 province del Veneto, 4 della Lombardia, 2 di Emilia Romagna e Campania, 1 provincia ciascuna per Lazio, Toscana, Umbria, Liguria, Puglia, Piemonte e Sicilia.

Tabella 5.7. – UFFICI. I prezzi dei primi 20 mercati provinciali - 2004

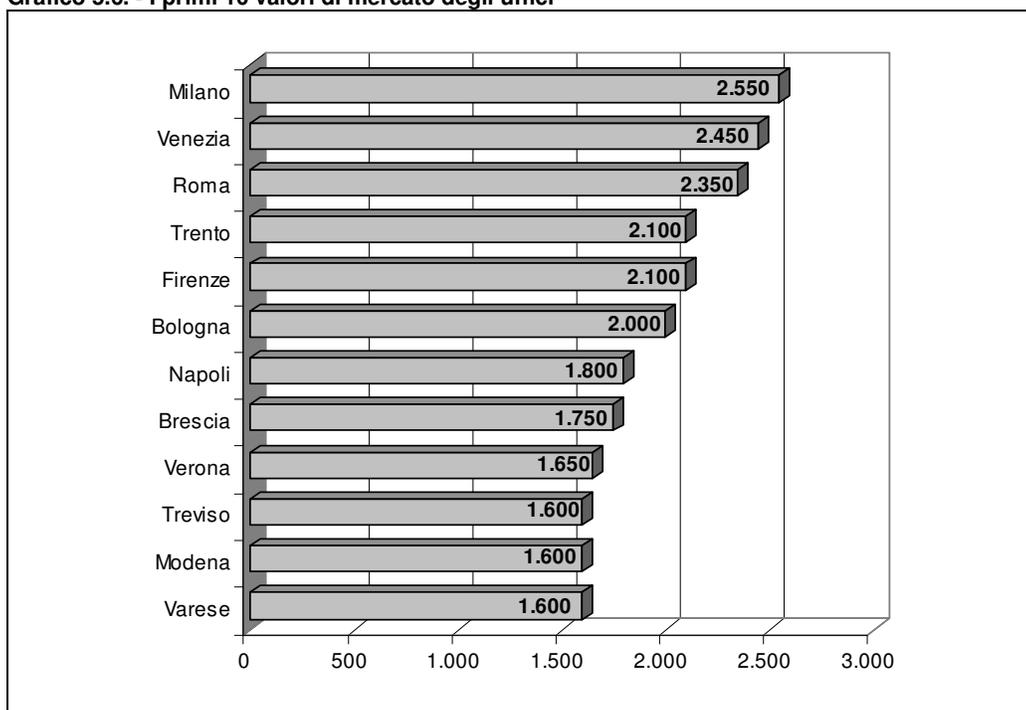
	Centro		Semicentro		Periferia		Sintetico	Variazione 2003/2004
Milano	3.800	5.600	2.900	3.800	1.800	2.200	2.550	-1,7
Venezia	4.000	7.000	3.500	4.500	1.300	2.000	2.450	-4,7
Roma	3.600	5.200	2.700	3.200	1.700	2.100	2.350	3,0
Firenze	1.800	3.400	1.600	2.800	1.300	1.900	2.100	1,0
Trento	2.300	3.100	2.100	2.600	1.800	2.100	2.100	1,5
Bologna	2.500	3.800	2.100	3.200	1.800	2.400	2.000	-1,0
Napoli	2.800	4.800	1.800	3.000	1.000	2.300	1.800	1,7
Brescia	2.300	3.200	1.400	2.600	1.200	2.000	1.750	1,3
Verona	2.000	3.500	1.400	3.000	1.100	1.700	1.650	-3,3
Treviso	1.800	3.000	1.600	1.800	1.100	1.300	1.600	-1,0
Modena	1.800	2.800	1.500	2.500	1.000	1.500	1.600	-0,3
Varese	1.700	2.200	1.600	1.900	1.300	1.600	1.600	-1,7
Padova	1.750	2.200	1.500	1.800	1.250	1.600	1.550	-3,3
Bergamo	2.000	3.200	1.500	2.000	1.000	1.200	1.550	-1,3
Vicenza	1.650	2.950	1.400	1.700	1.100	1.450	1.550	-4,0
Bari	1.500	2.500	1.100	1.650	950	1.300	1.400	2,3
Genova	1.600	2.500	1.200	2.100	1.000	1.600	1.400	8,7
Palermo	2.000	2.400	1.150	1.800	1.000	1.100	1.350	1,3
Torino	2.000	3.100	1.300	1.600	1.000	1.300	1.300	-2,3
Perugia	1.300	2.600	1.000	1.700	900	1.300	1.300	-0,7

Fonte: elaborazione Cresme

La città con i valori medi di mercato¹³ più elevati è Milano con 2.550 euro per metro quadro ma non quella in cui si registrano i massimi valori di compravendita (Venezia). Proprio Venezia, pur collezionando i prezzi più elevati nelle aree di Piazza San Marco, sconta 100 euro al metro quadro rispetto a Milano. Roma, estesa su un territorio molto più ampio delle due precedenti, mostra un valore immobiliare di 2.350 euro/mq.

Di queste tre città, due mostrano una flessione tendenziale annua del prezzo di compravendita, limitato Milano (-1,7%), più consistente Venezia (-4,7%), mentre Roma mantiene una dinamica positiva (+3,0%). Tra gli altri capoluoghi si osservano le diminuzioni del 4,0% a Vicenza e del 3,3% a Verona e a Padova ma anche il forte incremento di Genova (+7,2%), di Bari (+6,3%) e di Napoli (+5,0%).

Grafico 5.6. - I primi 10 valori di mercato degli uffici



Fonte: elaborazione Cresme su dati FIAIP, Consulente Immobiliare, Gabetti Agency, Nomisma

I valori di mercato dei negozi risultano, come quelli degli uffici, giunti al culmine della fase ascendente per i maggiori mercati del nord del paese, in crescita moderata nel centro e in crescita relativamente sostenuta nel sud. Come verificato per il settore degli uffici, gli immobili per il commercio più cari, si trovano in Veneto (ben cinque delle sette province venete sono

¹³ Si tratta di un valore medio, rilevato con elevata frequenza nei capoluoghi di provincia, in cui si stemperano le differenze (a volte estreme e non contemplate tra i valori minimi e massimi) che si riscontrano tra le zone altamente commerciali e di elevato passaggio, le aree a queste limitrofe e le zone periferiche di scarsa valenza commerciale.

tra i primi 20 mercati in termini di compravendite). Venezia si presenta nuovamente come la città più costosa per gli immobili non residenziali seguita (questa volta con 400 euro al metro quadro di differenza) da Milano; Roma sconta, in media 150 euro per mq. da Milano e 550 da Venezia. Spiccano nelle posizioni subito successive le città di Salerno (2.850 euro al mq.) e Napoli (2.650 euro al mq.); oltre alle due province campane, sono in classifica, al 18° e al 20° posto, altre due province del sud (Bari e Catania) a testimonianza di una vitalità maggiore del meridione nel mercato degli immobili per la vendita rispetto a quanto osservato nel settore degli uffici.

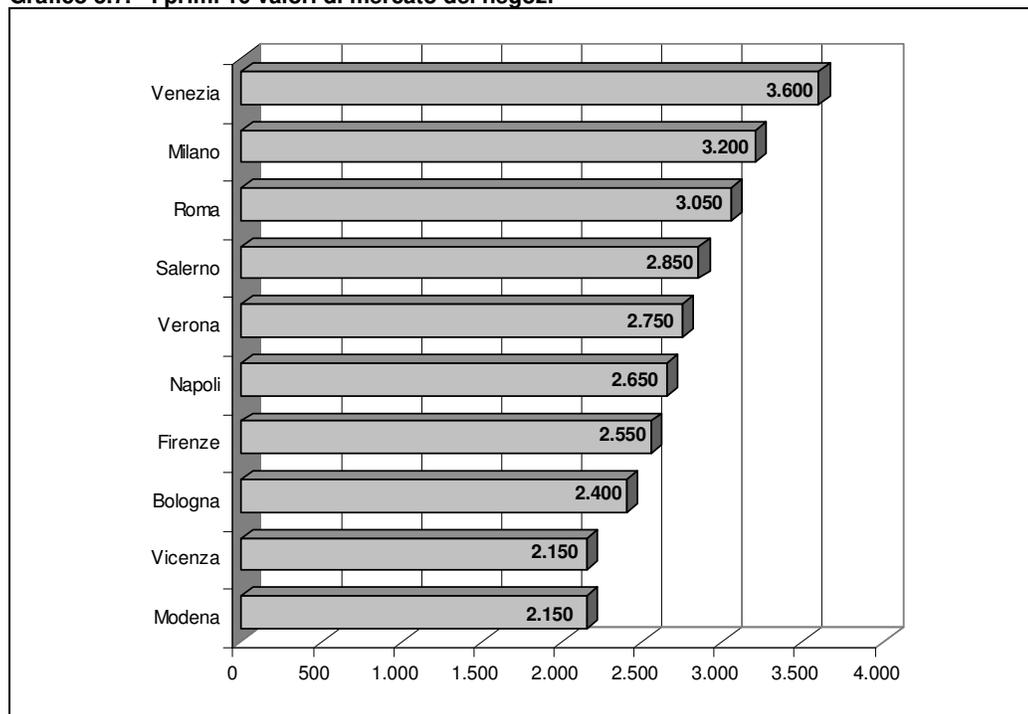
Tabella 5.8. – NEGOZI. I prezzi dei primi 20 mercati provinciali - 2004

	Centro		Semicentro		Periferia		Sintetico	Variazione 2003/2004
Venezia	5.100	18.000	4.100	5.600	1.400	3.600	3.600	2,3
Milano	4.500	7.800	3.000	4.000	1.500	2.100	3.200	-0,7
Roma	4.200	7.000	2.600	3.700	1.800	2.400	3.050	-1,2
Salerno	3.500	6.000	2.400	3.500	1.700	2.400	2.850	3,3
Verona	4.000	5.500	2.500	3.500	1.500	2.000	2.750	1,7
Napoli	3.800	5.750	1.500	3.400	1.000	2.250	2.650	5,0
Firenze	2.000	6.000	1.300	3.000	1.100	2.400	2.550	2,0
Bologna	2.500	5.500	2.100	3.500	1.800	2.850	2.400	1,2
Vicenza	2.700	5.500	1.600	2.200	1.300	1.900	2.150	1,0
Modena	2.500	4.000	1.800	3.500	1.300	2.400	2.150	2,3
Bergamo	2.600	4.800	1.800	3.000	1.400	1.800	2.000	0,7
Padova	1.800	5.000	1.700	2.300	1.300	1.600	2.000	-4,7
Varese	3.000	5.600	1.800	2.500	1.300	1.800	1.950	-4,3
Brescia	2.400	4.500	2.200	3.000	1.100	2.000	1.900	4,0
Treviso	1.800	5.000	1.500	2.000	1.300	1.700	1.900	1,7
Perugia	1.900	5.000	1.300	2.100	1.100	1.600	1.900	-0,7
Genova	2.300	4.500	1.400	2.700	1.050	1.700	1.750	7,2
Bari	1.700	2.800	1.250	2.200	850	1.250	1.500	6,3
Torino	1.450	3.200	900	2.200	700	1.600	1.450	1,7
Catania	1.500	3.700	1.000	1.800	500	1.000	1.450	5,7

Fonte: elaborazione Cresme

Gli incrementi maggiori nei prezzi di compravendita si sono registrati a Genova (+7,2%), a Bari (+6,3%), a Catania (+5,7%) e a Napoli (+5,0%). Tranne Napoli, le altre città hanno delle valutazioni per metro quadro medio-basse e, in modo particolare per le province del sud, potrebbero avere ancora spazi di crescita. Le variazioni tendenziali annue negative si osservano in cinque province e sono comprese tra il -0,7% di Milano e Perugia e il -4,7% di Padova. Le altre province in cui si osservano prezzi quasi invariati sono: Bergamo (+0,7%), Vicenza (+1,0%) e Bologna (+1,2%).

Grafico 5.7. - I primi 10 valori di mercato dei negozi



Fonte: elaborazione Cresme su dati FIAIP, Consulente Immobiliare, Gabetti Agency, Nomisma

5.3. Il credito per l'acquisto immobiliare

Altri due indicatori relativi al mercato degli immobili sono forniti dalla Banca d'Italia che diffonde i dati sulla consistenza e sulle nuove erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine. Entrambe le tipologie di informazioni riguardano linee di credito concesse da Banche (sono esclusi, pertanto, finanziarie ed altri enti di credito non bancari) per l'acquisto di immobili residenziali e "diversi da abitazioni" da parte di famiglie consumatrici e di altri soggetti. Negli "immobili diversi da abitazioni" rientra una gran parte di tipologie immobiliari, tra cui anche quelle che abbiamo scelto di non comprendere nell'analisi del mercato (magazzini, cantine, rimesse, ecc.) poiché più vicine al mercato residenziale che a quello commerciale, terziario o produttivo.

La consistenza dei finanziamenti può essere assimilata allo stock dei mutui in essere e comprende sia quelli di recente istituzione, sia quelli attivi da più anni; le erogazioni, anch'esse assimilate ai mutui, rappresentano il valore di flusso delle nuove linee di credito aperte annualmente.

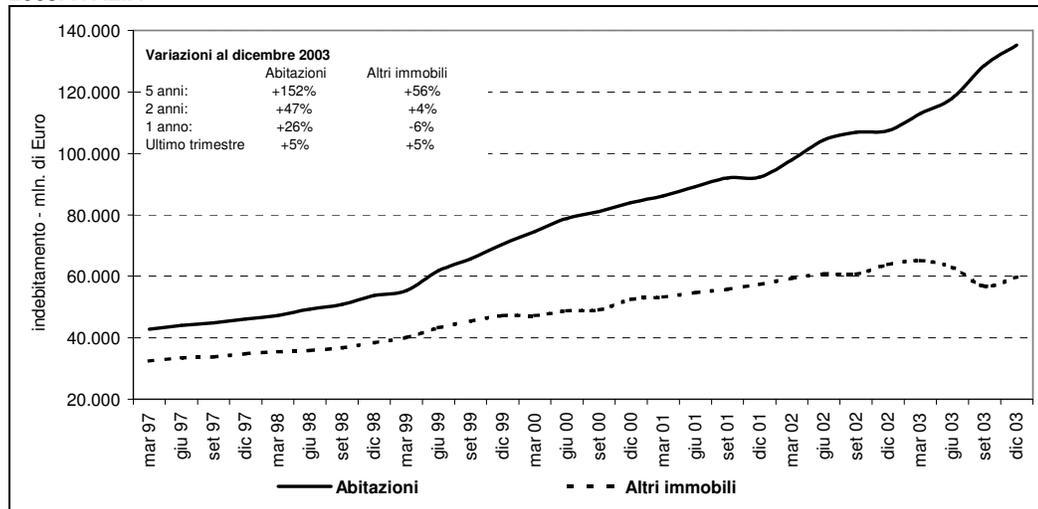
Per il settore residenziale è piuttosto semplice analizzare le tendenze del credito e trarne delle interpretazioni con elevata aderenza ai reali comportamenti del mercato poiché oltre il 93% delle consistenze è di competenza delle famiglie di cui si conoscono i comportamenti nei confronti dell'acquisto tramite mutuo (attraverso indagini presso le famiglie e attraverso ricerche diffuse da operatori del settore creditizio). Una ulteriore nota, valida sia per il settore residenziale, sia per quello non residenziale, è che i valori riferiti al credito sono in valori correnti e, pertanto, non influenzati in misura direttamente proporzionale dalla variazione delle transazioni poiché racchiudono gli effetti dell'inflazione e della variazione implicita dei prezzi immobiliari.

Risulta molto più complicato riuscire ad interpretare il mercato degli immobili "diversi dalle abitazioni" in cui, come già detto, sono comprese altre tipologie immobiliari oltre quelle analizzate. Inoltre, le agevolazioni fiscali per il reinvestimento degli utili aziendali potrebbero aver ridotto in misura considerevole il ricorso al credito in favore di un ampio utilizzo di risorse interne alle aziende.

A livello nazionale è evidente il contrasto tra la dinamica dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni e quella dei finanziamenti per l'acquisto di altri immobili: la prima ha incrementato le consistenze del 26% nell'ultimo anno mentre, la seconda, è calata del 6% pur considerando la ripresa dell'ultimo trimestre (+5% di dicembre rispetto a settembre).

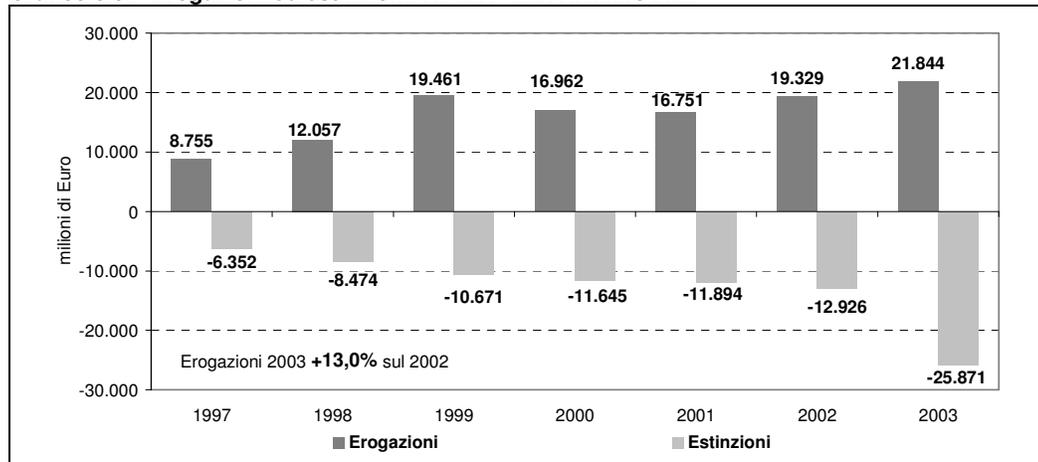
La difficoltà di spiegare il mercato non residenziale attraverso i finanziamenti concessi dalle banche per l'acquisto immobiliare è evidente quando si osserva il grafico che riporta l'ammontare delle nuove erogazioni e la stima delle estinzioni: nel 2001 il calo delle erogazioni dell'1,2% non corrisponde (neanche tendenzialmente) con l'incremento del 3,1% del numero delle transazioni. Lo stesso incremento del 2002, pari al 15,4% risulta fortemente sottodimensionato (soprattutto considerando che si tratta di incrementi al lordo delle variazioni dei prezzi) rispetto al +37 delle compravendite.

Grafico 5.8. - L'indebitamento per l'acquisto di immobili - saldo e incremento nel periodo 1997-2003. ITALIA



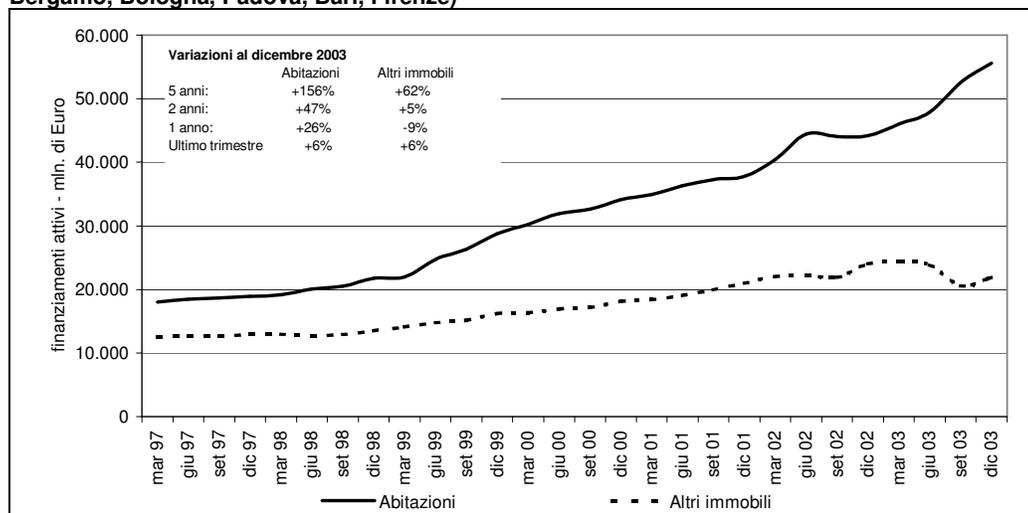
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.9. - Erogazioni ed estinzioni. ITALIA - ALTRI IMMOBILI



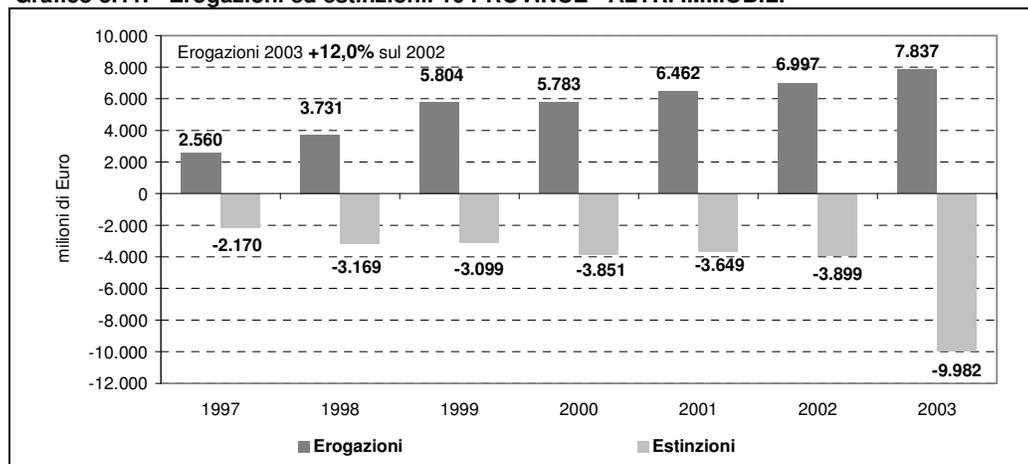
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.10. - L'indebitamento per l'acquisto di immobili - saldo e incremento nel periodo 1997-2003. Prime 10 PROVINCE in termini di compravendite (Miliano, Roma, Torino, Napoli, Brescia, Bergamo, Bologna, Padova, Bari, Firenze)



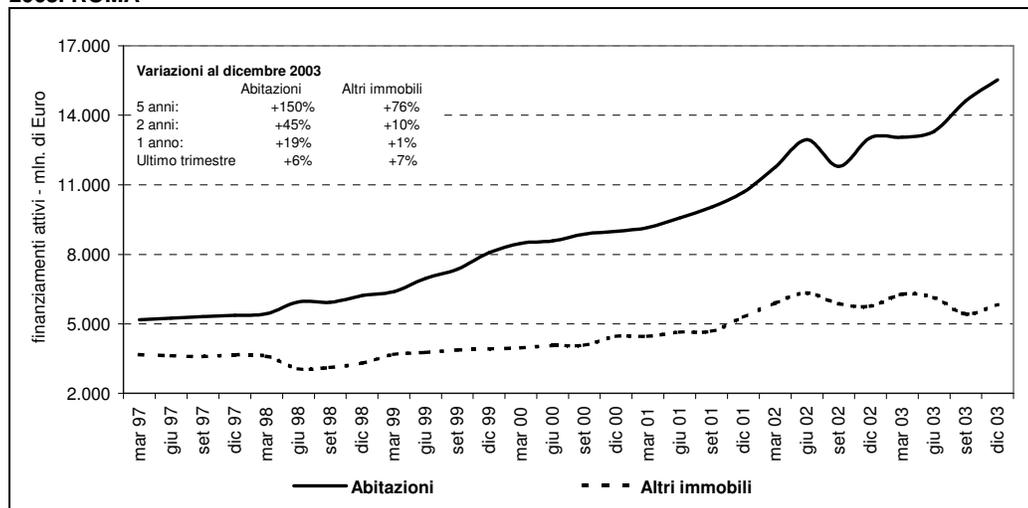
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.11. - Erogazioni ed estinzioni. 10 PROVINCE - ALTRI IMMOBILI



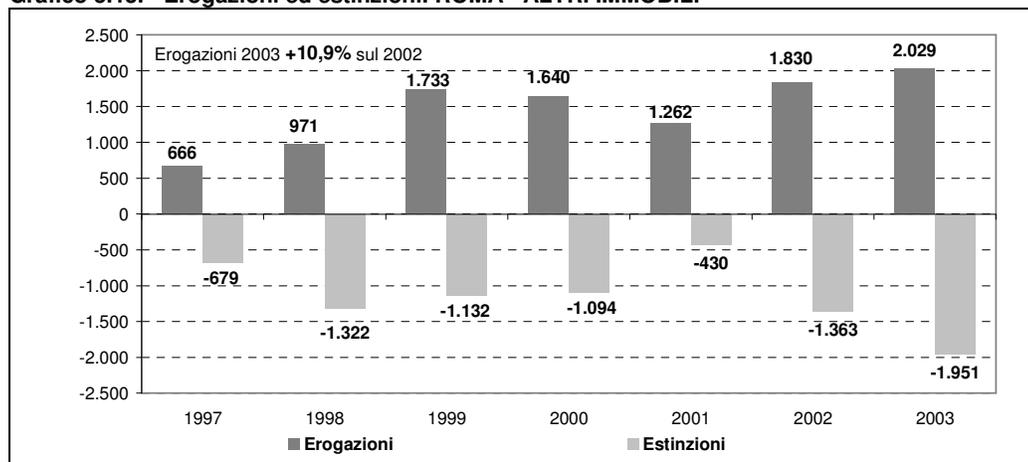
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.12. - L'indebitamento per l'acquisto di immobili - saldo e incremento nel periodo 1997-2003. ROMA



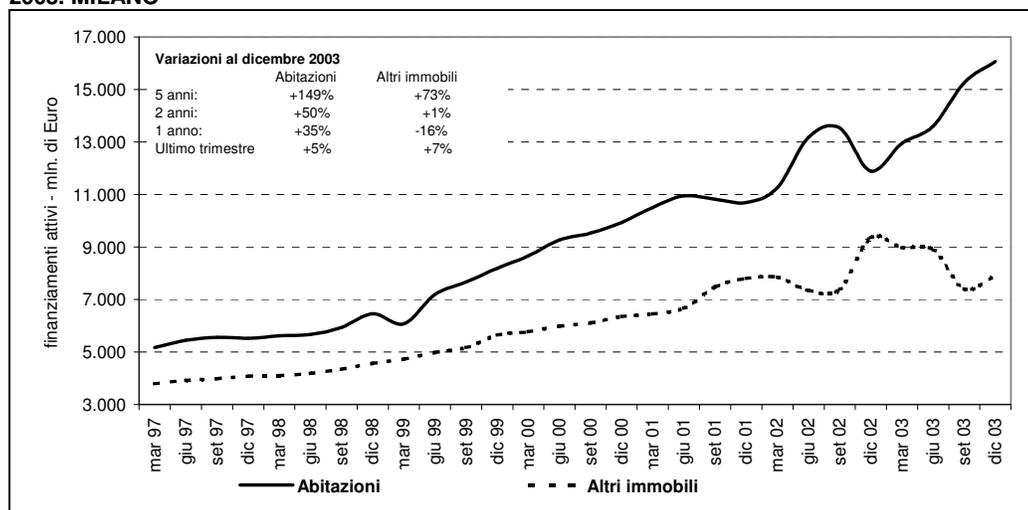
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.13. - Erogazioni ed estinzioni. ROMA - ALTRI IMMOBILI



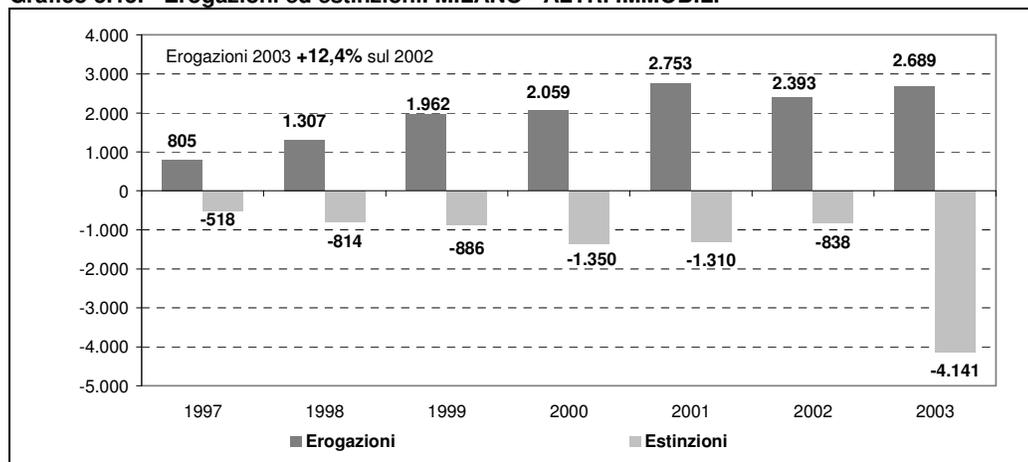
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.14. - L'indebitamento per l'acquisto di immobili - saldo e incremento nel periodo 1997-2003. MILANO



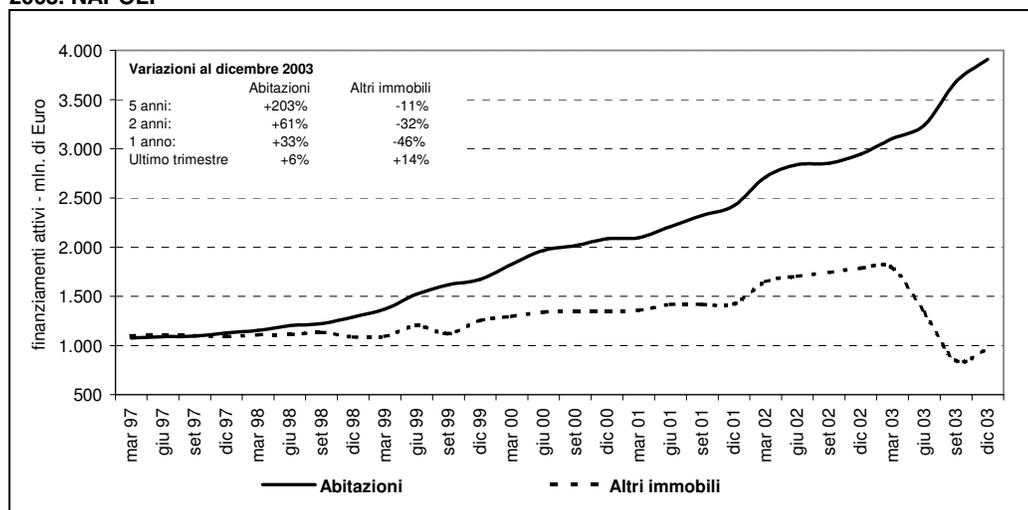
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.15. - Erogazioni ed estinzioni. MILANO - ALTRI IMMOBILI



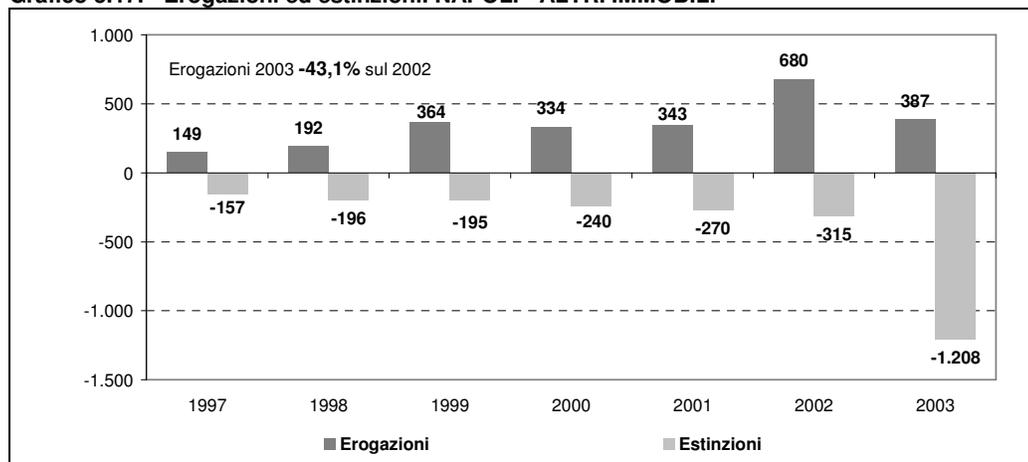
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.16. - L'indebitamento per l'acquisto di immobili - saldo e incremento nel periodo 1997-2003. NAPOLI



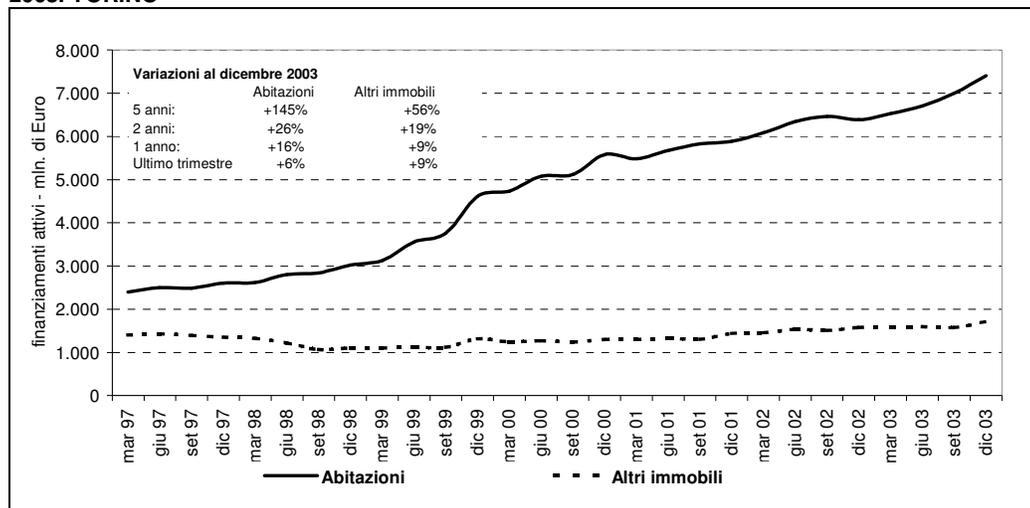
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.17. - Erogazioni ed estinzioni. NAPOLI - ALTRI IMMOBILI



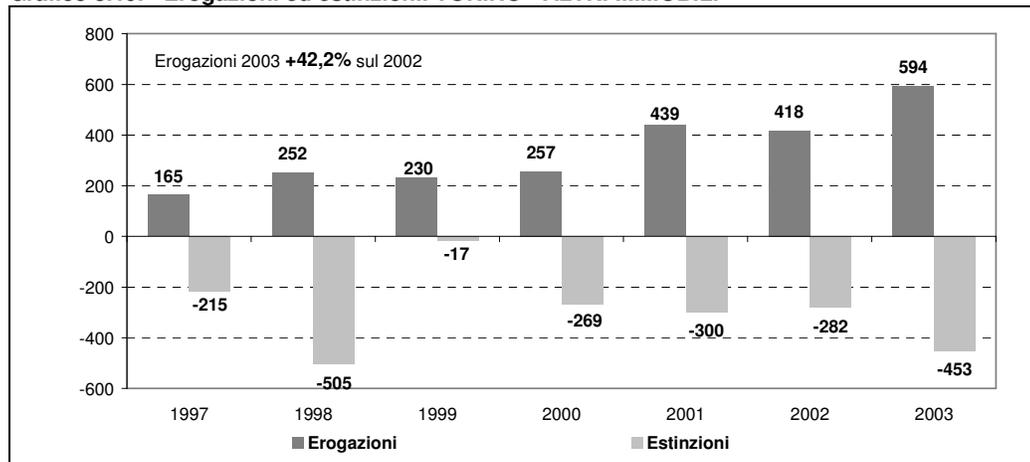
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.18. - L'indebitamento per l'acquisto di immobili - saldo e incremento nel periodo 1997-2003. TORINO



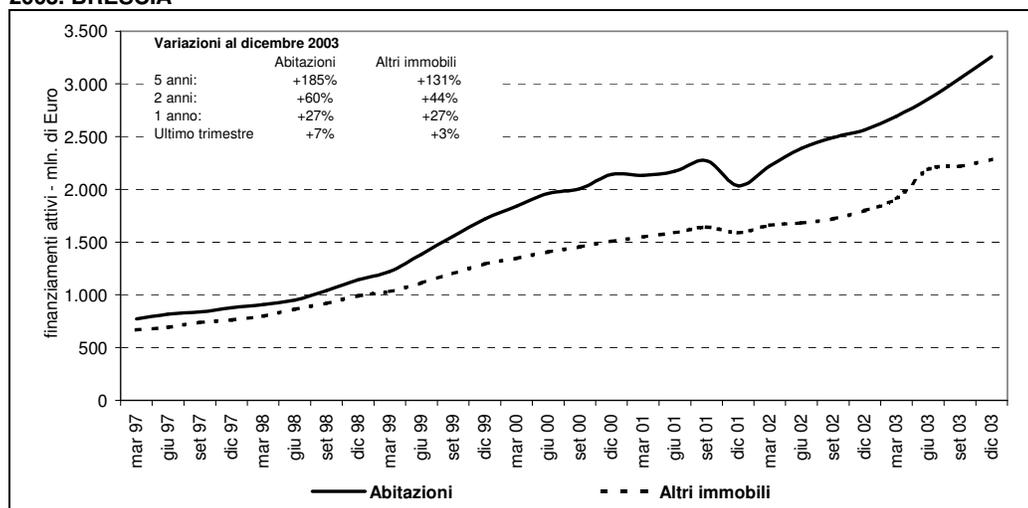
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.19. - Erogazioni ed estinzioni. TORINO - ALTRI IMMOBILI



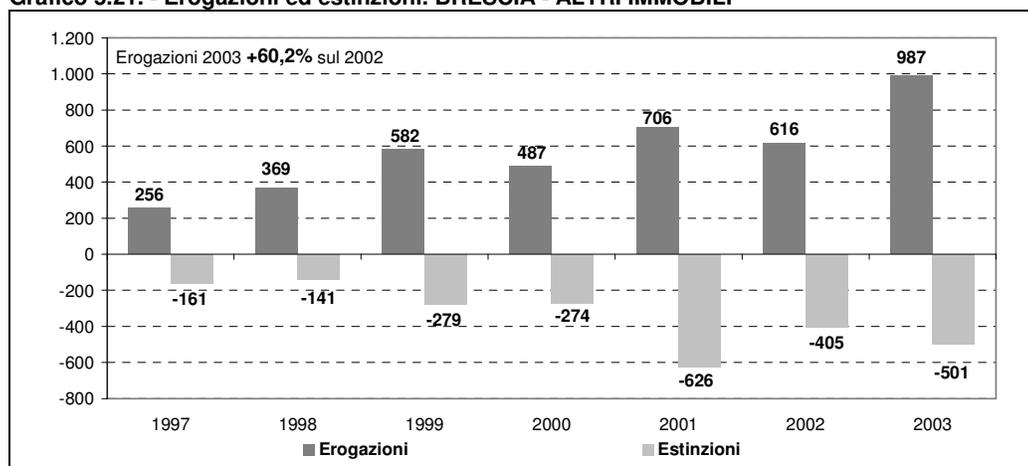
Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.20. - L'indebitamento per l'acquisto di immobili - saldo e incremento nel periodo 1997-2003. BRESCIA



Fonte: Elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

Grafico 5.21. - Erogazioni ed estinzioni. BRESCIA - ALTRI IMMOBILI



Fonte: elaborazione Cresme su dati Banca d'Italia

6. I FONDI IMMOBILIARI

Tra il dicembre 2002 e i primi mesi del 2004, le 12 società di gestione del risparmio impegnate sul fronte dei fondi immobiliari, sono passate da 14 a 22 fondi gestiti; il patrimonio complessivo è, al dicembre 2003, di 4,5 miliardi di euro (era di 3,6 miliardi nel giugno 2003 e 3,4 miliardi al dicembre 2002). Alla fine del 2003 erano stati valorizzati, cioè sottoposti alla stima semestrale obbligatoria delle attività in portafoglio, 18 dei 22 fondi oggi attivi. La valorizzazione complessiva (Net Asset Value - NAV) dei 18 fondi è di 5,1 miliardi di euro (a fine 2002 erano stati valorizzati 16 fondi pari a 3,9 miliardi).

Tabella 6.1. - Le Società di Gestione del Risparmio al dicembre 2003

Gestore	Numero Fondi gestiti al dicembre 2002	Numero Fondi gestiti al dicembre 2003	Patrimonio complessivo di avvio (mln. Euro)	Valorizzazio- ne complessi- va dei fondi gestiti al dicembre 2002 (mln. Euro)	Valorizzazio- ne complessi- va dei fondi gestiti al dicembre 2003 (mln. Euro)
▪ BNL Fondi Immobiliari	2	4	888,9	693,0	1.138,9
▪ Fondi Immobiliari Italiani (1)	1	2	527,7	466,7	471,6
▪ Beni Stabili Gestioni	2	3	421,0	348,6	484,4
▪ Deutsche Bank	2	2	409,3	473,5	517,4
▪ Unicredit Fondi	1	1	400,0	443,0	463,0
▪ Investire immobiliare	1	2	395,0	440,3	903,5
▪ Nextra Investment	2	2	378,8	482,6	489,2
▪ Pirelli & C. Real Estate (1)	0	1	323,3	-	-
▪ POLIS Fondi	1	1	258,0	301,5	311,7
▪ Sorgente (1)	1	2	225,6	127,9	153,7
▪ BPM Real Estate	1	1	153,8	159,6	166,0
▪ Mediolanum Gest. Fondi (2)	0	1	150,0	-	-
TOTALE	14	22	4.531,4	3.936,7	5.099,4

Fonte: Assogestioni

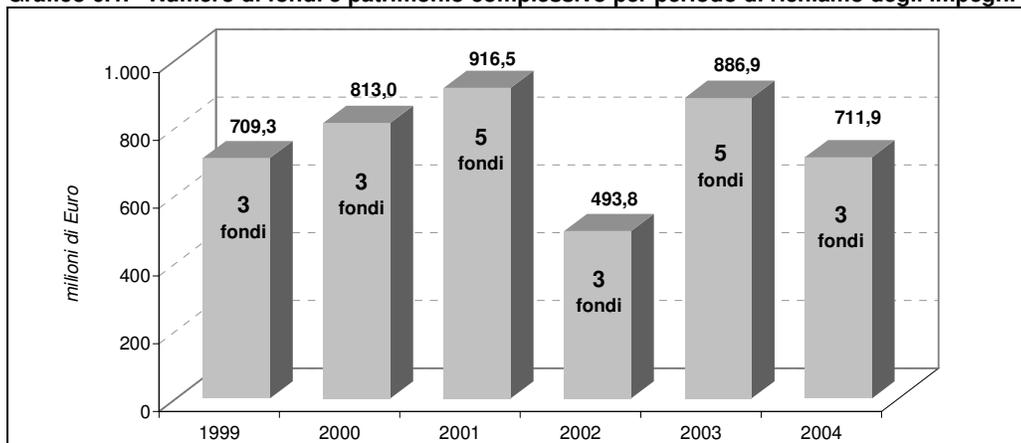
(1) Sono compresi nell'elenco ma non sono valorizzati i fondi istituiti nel 2004

(2) Collocamento terminato il 10/01/2003 ma informazioni non disponibili

BNL Fondi Immobiliari è il gestore più attivo con 4 fondi sul mercato per un patrimonio di avvio pari a quasi 0,9 miliardi di euro e una valorizzazione delle attività di poco meno di 1,14 miliardi di euro. Il secondo gestore per mole di attività totali è Investire Immobiliare di Banca FINNAT Euramerica con 2 fondi, 395 milioni di euro di patrimonio di avvio e 903,5 milioni di attività a fine 2003. Le due SGR che non presentano la valorizzazione delle attività sono Pirelli & C. Real Estate che ha collocato il suo primo fondo nei primi mesi del 2004 (Tecla Fondo Uffici composto prevalentemente di immobili di provenienza Telecom) e Mediolanum Gestione Fondi del Gruppo Mediolanum che, pur presentando come data di richiamo degli impegni il 10/01/2003 e come data di prima valorizzazione il 30/06/2003, non comunica il numero dei partecipanti al

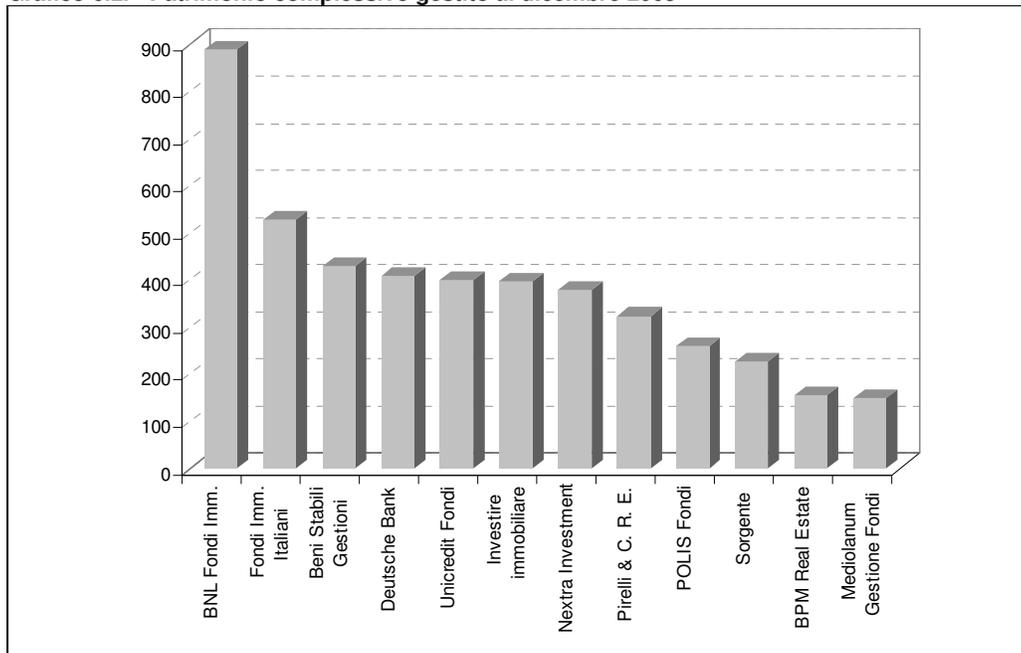
fondo e la valorizzazione (per questi motivi non è incluso nei totali delle valorizzazioni ma solo in quelli relativi al patrimonio di avvio).

Grafico 6.1. - Numero di fondi e patrimonio complessivo per periodo di richiamo degli impegni



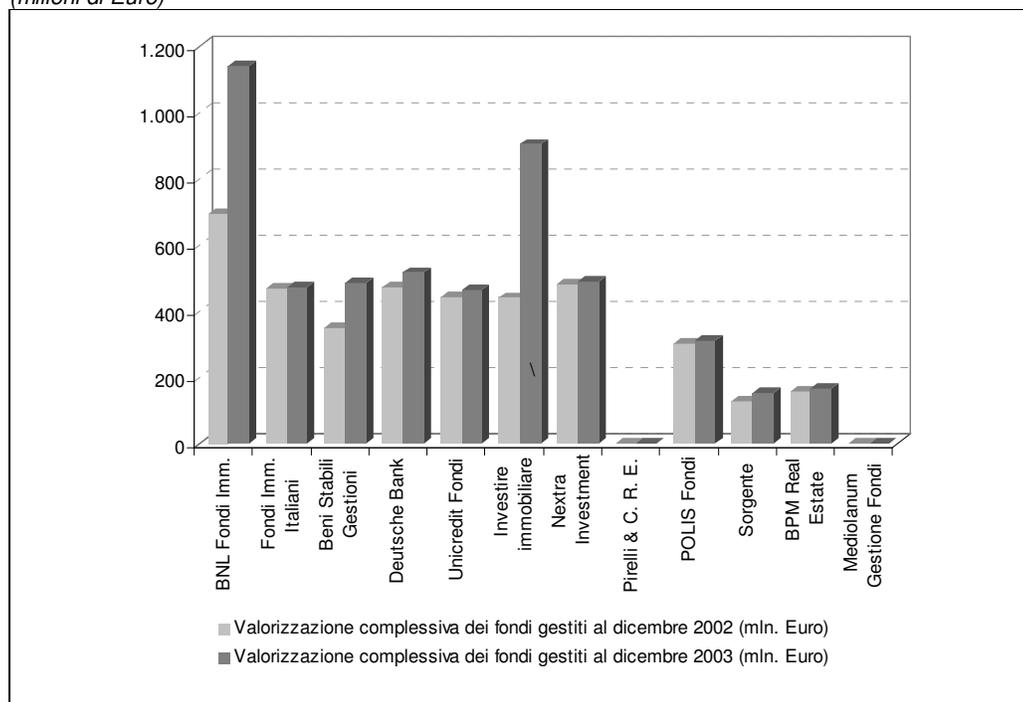
Fonte: elaborazione CRESME su dati ASSOGESTIONI

Grafico 6.2. - Patrimonio complessivo gestito al dicembre 2003



Fonte: elaborazione CRESME su dati ASSOGESTIONI

Grafico 6.3. - Valorizzazione complessiva dei fondi gestiti al dicembre 2002 e dicembre 2003 (milioni di Euro)



Fonte: elaborazione CRESME su dati ASSOGESTIONI

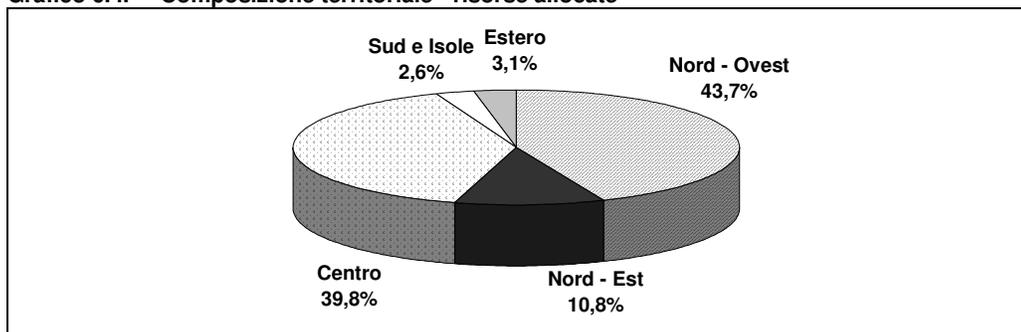
La composizione territoriale delle attività, tra investimenti immobiliari e partecipazioni, vede al primo posto il nord - ovest con il 43,7% e al secondo posto il centro con il 39,8%. Tali quote mostrano come le piazze di Milano e Roma siano le più ambite per gli investimenti da parte dei fondi. Il nord - est è ancora sottovalutato nella composizione degli investimenti ma la crescita che ha registrato è di oltre 3 punti percentuali (dal 7,7 a 10,8 per cento). Il meridione, pur con una quota minima, raddoppia il proprio peso sul totale degli investimenti (da 1,3% a 2,6%).

I fondi che investono maggiormente nel nord-ovest sono quelli di Deutsche Bank (73,3%) e di Polis (72,0%); i fondi che investono più nel centro sono quello di Sorgente (93,0%) e quello di Capitalia (75,3%). Nel meridione investono solo tre Gruppi: Unicredito con il 23,5%, il Gruppo Intesa con il 7,9% e Beni Stabili con il 4,7%. All'estero investono due Gruppi: Gruppo Intesa con il 23,1% e BNL con il 4,8%.

Le destinazioni d'uso che compongono le attività dei fondi sono ancora poco differenziate e il settore degli uffici copre ben il 51,1% del totale. Le residenze, soprattutto a causa dei due fondi residenziali di Banca FINNAT, assorbono il 18,0% delle risorse allocate e il settore commerciale ne rappresenta il 14,8%. La logistica, anche per i fondi, sta assumendo un ruolo più consistente (5,2% delle risorse allocate) come anche il settore turistico e ricettivo (3,1%). Le quote minori

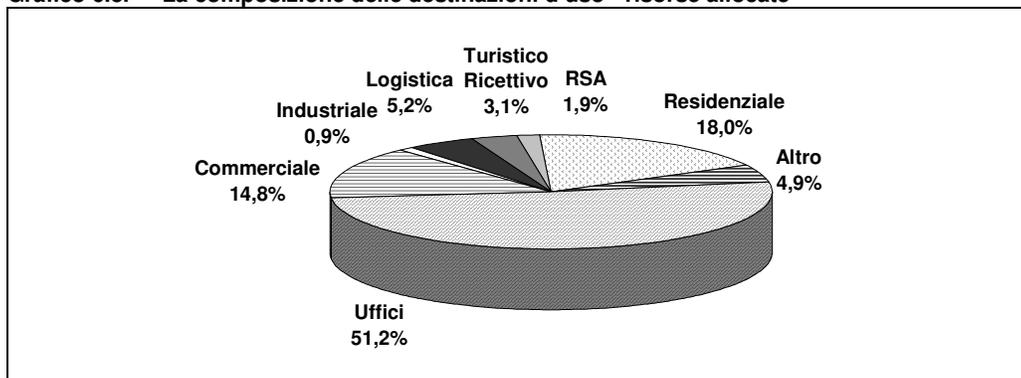
sono rappresentate dalle Residenze Sanitarie Assistenziali (1,9% in cui investono solo tre fondi) e il settore industriale (0,9% in cui investe un solo fondo). Le altre destinazioni d'uso assorbono il 4,9%.

Grafico 6.4. – Composizione territoriale - risorse allocate



Fonte: elaborazione CRESME su dati ASSOGESTIONI

Grafico 6.5. - La composizione delle destinazioni d'uso - risorse allocate



Fonte: elaborazione CRESME su dati ASSOGESTIONI

Tabella 6.2. - I fondi immobiliari in Italia a dicembre 2003

Gestore	Fondo	Anno di costituzione	Patrimonio gestito (milioni €) ¹⁴	Durata (anni)	Rendimento minimo atteso (%)
▪ BNL Fondi Immobiliari	BNL Portfolio Immobiliare	2000	305,0	10	Inflazione+3
	Portfolio Immobiliare Crescita	2001	173,0	7	7,5 composto
	Estense -Grande distribuzione	2003	207,0	10	5,5 composto
	Fondo Lazio	2004	203,9	3	-
▪ Beni Stabili Gestioni	Securfondo	1999	150,0	15	4,5 semplice
	Immobiliium 2001	2002	130,0	15	5 semplice
	Invest Real Security	2003	150,0	10	5 semplice
▪ Deutsche Bank	Valore Immobiliare Globale	1999	159,3	15	5 composto
	Piramide Globale	2000	250,0	15	5 composto
▪ Unicredit Fondi	Unicredito Immobiliare Uno	1999	400,0	15	5 composto
▪ Investire immobiliare	Investire Residenziale 1	2002	210,0	5	8 semplice
	Investire Residenziale 2	2003	185,0	5	8 semplice
▪ Nextra Investment	NEXTRA Sviluppo Immobiliare	2001	166,7	15	-
	NEXTRA Immobiliare Europa	2001	212,1	15	Inflazione+3
▪ Fondi Immobiliari Italiani	Fondo ALPHA	2001	259,7	15	Indice BTP MTS +0,75%
	Fondo BETA	2004	268,0	7	Inflazione+3 composto
▪ POLIS Fondi	POLIS	2000	258,0	12	5 composto
▪ BPM Real Estate	Investietico	2002	153,8	10	5 composto
▪ Mediolanum Gestione Fondi	Mediolanum Property	2003	150,0	15	5 composto
▪ Sorgente	Michelangelo	2001	105,0	8	6,5 composto
	Caravaggio	2004	120,6	8	7 composto
▪ Pirelli & C. Real Estate	Tecla Fondo Uffici	2004	323,3	7	8 composto

Fonte: elaborazione CRESME su dati Assogestioni

¹⁴ Non sono valorizzati i fondi istituiti nel 2004

APPENDICE: EUROPEAN CITIES MONITOR

Dall'indagine condotta presso 501 imprese di nove paesi Europei (industriali, commerciali e di servizi) da parte di Cushman & Wakefield – Healey Baker, risultano le seguenti classifiche per le città in cui le imprese localizzano le proprie attività:

Tabella 1. - Le migliori città in cui localizzare un'impresa secondo le imprese intervistate

	Posizione 2003	Posizione 2002	Posizione 1990
Londra	1	1	1
Parigi	2	2	2
Francoforte	3	3	3
Bruxelles	4	4	4
Amsterdam	5	5	5
Barcellona	6	6	11
Madrid	7	7	17
Berlino	8	9	15
Milano	9	8	9
Monaco di Baviera	10	11	12
Roma	26	22	-
Torino ¹⁵	38	-	-

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker "European Cities Monitor 2003"

Tabella 2. - Le città in cui sono già localizzate le imprese intervistate

	Posizione 2003
Parigi	1
Londra	2
Madrid	3
Milano	4
Barcellona	5
Bruxelles	6
Varsavia	7
Francoforte	8
Amsterdam	9
Lisbona	10
Roma	14
Torino	40

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker "European Cities Monitor 2003"

¹⁵ Torino, secondo la rilevazione, non rientra nelle prime 30 città note per essere una delle principali localizzazioni di imprese. Solo le prime 30 città sono riportate nelle classifiche e sono, nel 2003: Amsterdam, Atene, Barcellona, Berlino, Bruxelles, Budapest, Copenhagen, Dublino, Dusseldorf, Francoforte, Ginevra, Glasgow, Amburgo, Helsinki, Lisbona, Londra, Lione, Madrid, Manchester, Milano, Mosca, Monaco di Baviera, Oslo, Parigi, Praga, Roma, Stoccolma, Vienna, Varsavia, Zurigo.

Tabella 3. - Le migliori città per accesso ai mercati

	Posizione 2003	Posizione 2002
Londra	1	1
Parigi	2	2
Francoforte	3	3
Bruxelles	4	4
Amsterdam	5	5
Milano	6	6
Madrid	7	8
Manchester	8	11
Berlino	9	10
Barcellona	10	13
Roma	20	22

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”

Tabella 4. - Le migliori città per personale qualificato

	Posizione 2003	Posizione 2002
Londra	1	1
Parigi	2	2
Francoforte	3	3
Milano	4	6
Bruxelles	5	5
Amsterdam	6	8
Monaco di Baviera	7	4
Madrid	8	10
Manchester	9	11
Zurigo	10	11
Roma	26	26

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”

Tabella 5. - Le migliori città per collegamento alle altre città o all'estero

	Posizione 2003	Posizione 2002
Londra	1	1
Parigi	2	2
Francoforte	3	3
Amsterdam	4	4
Bruxelles	5	5
Zurigo	6	7
Manchester	7	13
Milano	7	8
Madrid	9	9
Barcellona	10	11
Roma	26	26

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”

Tabella 6. - Le migliori città per telecomunicazioni

	Posizione 2003	Posizione 2002
Londra	1	1
Parigi	2	2
Francoforte	3	3
Stoccolma	4	4
Berlino	5	5
Amsterdam	6	8
Helsinki	7	10
Bruxelles	8	7
Monaco di Baviera	9	9
Manchester	9	14
Milano	17	18
Roma	19	16

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”

Tabella 7. - Le migliori città per costo del personale

	Posizione 2003	Posizione 2002
Varsavia	1	2
Budapest	2	3
Praga	3	1
Lisbona	4	4
Barcellona	5	5
Glasgow	6	9
Madrid	7	8
Mosca	7	10
Atene	9	7
Dublino	10	6
Milano	12	12
Roma	15	18

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”

Tabella 8. - Le migliori città per clima creato dalle amministrazioni adatto alle imprese

	Posizione 2003	Posizione 2002
Dublino	1	1
Praga	2	9
Londra	3	2
Amsterdam	4	3
Varsavia	5	9
Madrid	6	4
Budapest	6	4
Barcellona	8	6
Glasgow	9	14
Zurigo	10	7
Milano	20	16
Roma	27	29

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”

Tabella 9. - Le migliori città per convenienza economica degli uffici

	Posizione 2003	Posizione 2002
Lisbona	1	7
Budapest	2	5
Glasgow	2	3
Barcellona	4	1
Lione	5	5
Praga	6	2
Varsavia	7	4
Dublino	8	10
Manchester	9	11
Berlino	10	12
Milano	19	20
Roma	25	29

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”

Tabella 10. - Le migliori città per disponibilità di uffici

	Posizione 2003	Posizione 2002
Berlino	1	2
Londra	2	1
Francoforte	3	4
Parigi	4	6
Madrid	5	3
Barcellona	6	5
Glasgow	6	9
Bruxelles	8	7
Manchester	9	14
Varsavia	10	13
Milano	16	14
Roma	28	29

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”

Tabella 11. - Le migliori città per trasporti interni

	Posizione 2003	Posizione 2002
Parigi	1	2
Londra	2	1
Barcellona	3	3
Monaco di Baviera	4	6
Berlino	5	4
Zurigo	6	5
Francoforte	7	7
Amsterdam	7	8
Bruxelles	9	9
Manchester	10	13
Milano	21	17
Roma	28	28

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”

Tabella 12. - Le migliori città per lingue parlate

	Posizione 2003	Posizione 2002
Londra	1	1
Amsterdam	2	2
Bruxelles	3	3
Parigi	4	4
Zurigo	5	5
Francoforte	6	5
Ginevra	7	8
Stoccolma	8	7
Madrid	9	12
Barcellona	10	16
Milano	16	11
Roma	26	19

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”

Tabella 13. - Le migliori città per qualità della vita degli impiegati

	Posizione 2003	Posizione 2002
Barcellona	1	1
Parigi	2	2
Ginevra	3	3
Madrid	4	5
Monaco di Baviera	5	3
Zurigo	6	9
Oslo	7	15
Roma	8	8
Amsterdam	8	13
Dublino	10	10
Milano	20	11

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”

Tabella 14. - Le migliori città per assenza di inquinamento

	Posizione 2003	Posizione 2002
Oslo	1	2
Stoccolma	2	1
Zurigo	3	4
Helsinki	4	3
Ginevra	4	5
Copenhagen	6	6
Dublino	7	8
Amsterdam	8	11
Monaco di Baviera	9	7
Barcellona	10	10
Milano	27	28
Roma	25	24

Fonte: Cushman & Wakefield – Healey Baker “European Cities Monitor 2003”