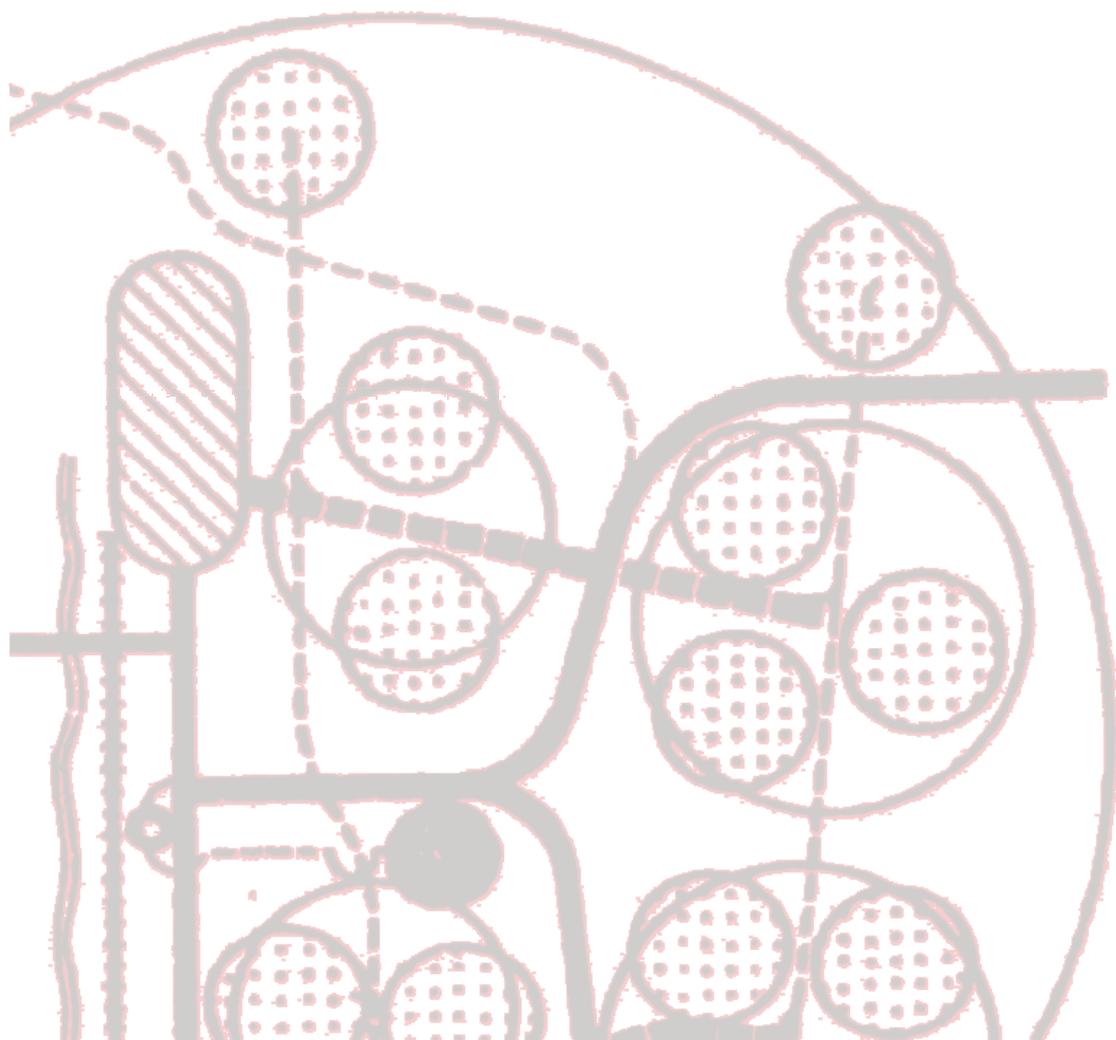


Gli Stati generali della filiera delle costruzioni nella Provincia di Monza e Brianza

Rapporto



DIREZIONE

CRESME

L. Bellicini

PROGETTAZIONE

CRESME

L. Bellicini - P. Reggio

ASSIMPREDIL ANCE – E-MAPPING

R. Mangiavacchi - G. Domenighini - V. Piuma - C. Bolognesi

GRUPPO DI LAVORO

CRESME

*P. Reggio (coordinatore) - S. Baldazzi - E. Campanelli - P. D'Alessandris – A. Stemperini – G. Stifani
M. Tascedda - R. Trinca*

ASSIMPREDIL ANCE - MAPPING

G. Procacci – L. Grassi – S. Ricco

Il mercato delle costruzioni è uno dei settori più complessi da analizzare per l'estrema articolazione produttiva della filiera e per le strette connessioni con il territorio che ne influenza in maniera determinante le dinamiche di sviluppo .

Questa complessità è stata ,ed è a tutt'oggi, oggetto di grande attenzione da parte degli operatori e del mondo della ricerca, ma risulta fortemente carente sul fronte delle analisi a scala locale.

La mancanza di informazioni, chiare e condivise tra i vari attori in gioco, produce frequenti incomprensioni tra chi deve assumere decisioni nell'interesse pubblico e chi deve definire strategie competitive, sostenibili in un contesto mutevole e sempre più fluido .

I problemi legati alla raccolta e interpretazione dei dati sono noti :

- mancanza di interconnessioni tra le varie fonti di informazione
- sovrabbondanza di rilevazioni e confusione nella lettura del dato
- assenza di dati certi , contestualizzati e ricostruibili in serie storiche

Per chi opera nel settore delle costruzioni e deve assumere valutazioni strategiche sugli investimenti, le informazioni che non sono georeferenziate e comparabili , sono nel complesso fortemente lacunose.

Al fine di dare una risposta a questa crescente esigenza , nel 2006 Assimpredil Ance ha dato vita al progetto e-mapping che, attraverso un impegnativo lavoro di selezione e qualificazione delle informazioni, una positiva collaborazione con le istituzioni ed i soggetti pubblici e privati attivi sui vari contesti territoriali, ha costruito una banca dati territoriale per le tre province di Milano, Lodi, Monza e Brianza .

Nasce nel 2010 un'importante alleanza tra Assimpredil Ance e CRESME, volta a mettere in rete le competenze e le diverse fonti informative per costruire un punto di osservazione, sulle dinamiche territoriali e del mercato, unico sia sotto il profilo metodologico che su quello della specificità dei dati oggetto di analisi .

Una collaborazione che potenzia le capacità di lettura previsionale del mercato e consente di mettere a disposizione di operatori , istituzioni e mondo della ricerca una base informativa altamente originale , completa e condivisibile .

I risultati sono raccolti in Rapporti Annuali, redatti a scala provinciale, focalizzati sulle specificità dei singoli contesti territoriali .

Il documento, elaborato in occasione del Convegno su "Gli Stati Generali della filiera delle costruzioni nella Provincia di Monza e Brianza", è il frutto di un lungo lavoro di ricostruzione degli indicatori provinciali.

Per verificare le effettive dinamiche in atto nella provincia di Monza e Brianza è stato necessario, nella ricostruzione di alcune serie storiche, scorporare i dati riferibili a questo territorio da quelli della Provincia di Milano e raccogliere informazioni a livello comunale.

Un'attività non banale se si considera che 24 settori dei 30 inquadrati da ISTAT sono fornitori dell'industria delle costruzioni, che acquista beni e servizi dall'80 % dei comparti economici, con una prevalenza nell'ambito le economie locali: le economie del territorio, infatti, producono il 96,6% dei beni utilizzati del settore.

Per questa ragione, un aumento di domanda di costruzioni di 1.000 milioni di euro vale 3.374 milioni di euro di spesa.

Come detto in premessa , un secondo obiettivo dell'osservatorio attivato è quello di approfondire i dati disponibili per offrire un punto di partenza chiaro sui fenomeni demografici e di trasformazione territoriale in corso .

Crediamo, che, solo attraverso un dialogo e un confronto dialettico sia possibile condividere una visione strategica per il futuro che raccolga le idee e le proposte di quanti vivono e agiscono in questo specifico contesto .

Pertanto, è stato promosso da Assimpredil Ance con il supporto di CRESME un tavolo di discussione con gli ordini professionali e le categorie rappresentative della provincia di Monza e Brianza, che hanno contribuito alla lettura dei dati elaborati.

Il Rapporto “Gli Stati Generali delle Costruzioni nella provincia di Monza e Brianza “ è il primo studio realizzato grazie all’Osservatorio Assimpredil Ance-CRESME ed ha la giusta ambizione di proporsi nei prossimi anni come punto di riferimento nel dibattito locale.

L’Osservatorio, frutto di una sinergia tra mondo della ricerca e della produzione, è incentrato sul mercato immobiliare e si arricchirà nei prossimi mesi dei dati e delle informazioni relative al comparto delle opere pubbliche completando il quadro territoriale della Provincia .

Da questo primo lavoro emergono chiare indicazioni affinché si colgano le numerose opportunità presenti, si riconoscano le potenzialità inesprese , si dia fiducia alla forza dal saper fare tipico delle nostre imprese per cogliere e vincere le sfide del futuro .

Completa questo rapporto una selezione delle *slides* presentate dal Direttore del CRESME Lorenzo Bellicini al convegno del 19 gennaio 2012 che, sinteticamente, forniscono il quadro di riferimento attuale e futuro .



(dr. Ing. Claudio De Albertis)

ELEMENTI DI SINTESI

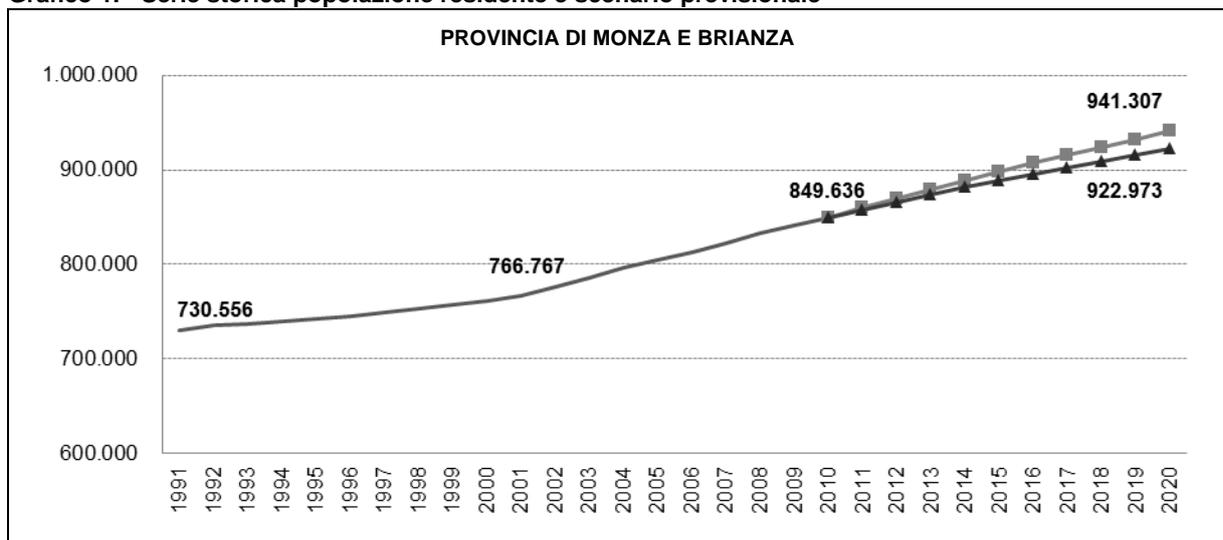
● Monza Brianza 2011, la dimensione della crisi in un territorio motore di crescita

I processi di trasformazione territoriali e le dinamiche in atto nei processi insediativi e immobiliari che caratterizzano la provincia di Monza e Brianza nonché i rapporti tra domanda e offerta nel mercato edilizio, sono oggetto dell'Osservatorio che Assimpredil Ance e CRESME hanno avviato sulla realtà provinciale. Si tratta di un sistema di analisi che affronta i temi delle dinamiche e delle previsioni demografiche, l'andamento delle compravendite, le dinamiche dei prezzi per residenze e uffici; l'occupazione e l'analisi di mercato nella filiera delle costruzioni e le caratteristiche e le dinamiche della produzione edilizia. Le informazioni sono articolate, con tavole di dettaglio statistico su base comunale e per il comune di Monza, su base infraterritoriale, i dati sono infatti articolati in 16 microaree. I dati e le informazioni raccolte si basano sul ricco patrimonio delle banche dati di Mapping (Unità di ricerca di Assimpredil Ance) integrate con quelle dei sistemi informativi del CRESME. L'obiettivo è la realizzazione di uno strumento di lavoro per gli operatori del settore e per il dibattito sulla trasformazione urbanistica del territorio.

La provincia attrae popolazione.

Nel decennio 2001-2010 la provincia di Monza e Brianza è cresciuta di 83.000 abitanti, passando da 767mila a quasi 850mila abitanti. La crescita della popolazione è stata trainata soprattutto dai comuni minori. Nel decennio 2011-2020 la popolazione provinciale crescerà ancora, tra una forchetta compresa tra 73.000 abitanti e 92.000 abitanti, ma non nel Capoluogo.

Grafico 1. - Serie storica popolazione residente e scenario previsionale



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Al 2010 il territorio della provincia di Monza e Brianza raccoglie 849.636 residenti iscritti alle anagrafi, di cui 122.712 residenti nel Capoluogo, dove dal 2001 al 2010 la popolazione è cresciuta di 2.600 abitanti, poco più del 2% della popolazione di inizio periodo. Assai più dinamica è stata la crescita della popolazione residente negli altri 54 comuni della provincia, dove nello stesso periodo è cresciuta quasi del 12%, da 642mila a 718mila abitanti.

Nel modello di previsione demografica elaborato dal CRESME, articolato in due possibili scenari, nel periodo 2010-2020 la popolazione residente nella provincia di Monza e Brianza confermerà le dinamiche di crescita, che a seconda delle ipotesi di saldo migratorio sarà compresa tra le 73.336 e le 91.671 unità, pari in termini relativi ad un incremento compreso tra l'8,6% dell'ipotesi minima ed il 10,8% dell'ipotesi massima. Il Capoluogo invece, segnerà un sensibile rallentamento rispetto alle dinamiche storiche, con un saldo demografico compreso tra le 767 e le 958 unità, pari in termini relativi ad un modestissimo incremento compreso tra lo 0,6% e lo 0,8%.

La crescita della popolazione 2001- 2010 è dovuta sia alla popolazione straniera (+45.000 abitanti), sia alla popolazione italiana (+ 29 mila abitanti).

Nella provincia la popolazione straniera tra 2001 e 2010 è aumentata di 3,3 volte, passando da circa 19mila unità a oltre 64mila. Un tasso di variazione del 231%, che unito alla assai più modesta crescita della popolazione italiana (+4%), ha portato l'incidenza dei cittadini stranieri sul totale dei residenti dal 2,5% al 7,6%. Il fenomeno risulta ancora più marcato nel solo Capoluogo, dove la popolazione italiana tra il 2001 ed il 2010 si riduce di oltre 7mila unità, una contrazione del -6%. A fronte della netta contrazione di popolazione italiana, il numero di stranieri residenti passa da 4.300 a oltre 13.200, con una incidenza sulla popolazione complessiva che dal 3,6% giunge al 10,8%.

Ma nello scenario previsionale 2010-2020 gli italiani cresceranno solo del 2,6%, mentre gli stranieri del 110%.

L'andamento dei flussi migratori con l'estero costituirà un fattore decisivo soprattutto nel Capoluogo, dove per effetto dei consistenti fenomeni di esodo di popolazione italiana, la crescita della componente straniera costituirà l'unico fattore propulsivo. La presenza straniera segnerà una crescita consistente ovunque, giungendo al 2020 a quasi 135mila unità in provincia ed a 28.200 nel Capoluogo, con una incidenza sulla popolazione complessiva che potrebbe giungere al 14,3% in provincia ed al 22,8% nel Capoluogo.

Il boom delle famiglie sempre più piccole: 57mila famiglie in più, contro 83mila abitanti.

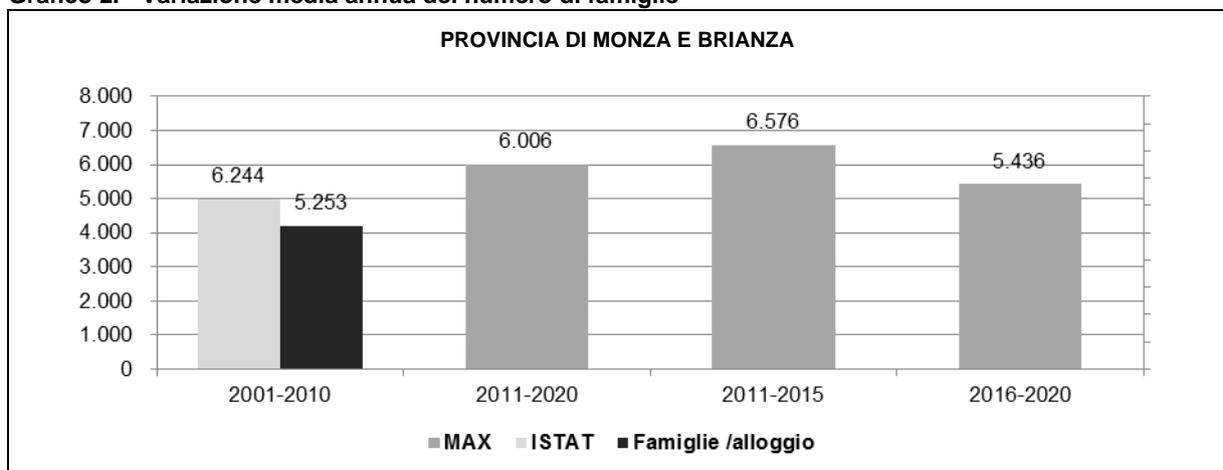
La crescita demografica trova riscontro in una ancora più forte crescita del numero delle famiglie, indicatore di riferimento per la stima della domanda abitativa primaria. In particolare, la crescita del numero di famiglie è stata quasi pari al doppio rispetto alla crescita della popolazione e pari al 19,3% .

Ma soprattutto dal 2001 al 2010 le famiglie nella provincia di Monza e Brianza sono cresciute di oltre 57mila unità. La dimensione media della famiglia nella provincia di Monza e Brianza è di 2,4 componenti. La dimensione media della famiglia nel comune di Monza è di 2,2 componenti. E' l'esito di un triplo processo: immigrazione, la grande voce della crescita demografica; scomposizione dei nuclei famigliari; invecchiamento della popolazione e peso degli anziani single sulla demografia dell'area.

Famiglie 2010-2020: riduzione dei tassi di crescita.

La previsione dello scenario demografico costituisce la base di calcolo per la definizione della dinamica delle famiglie/alloggio¹, uno degli obiettivi dello studio. Partendo dal dato di base costituito dall'ipotesi massima dello scenario demografico, il risultato dell'esercizio previsionale giunge a definire al 2020 un numero di famiglie pari a 404.735 per la provincia ed a 55.094 nel Capoluogo. Nell'intero periodo di stima 2011-2020, quindi, si definisce una crescita netta del numero di famiglie che va dalle 60.060 unità per la provincia (6mila famiglie all'anno) alle 2.745 per il Capoluogo (274 famiglie all'anno). Dal punto di vista della consistenza della domanda quindi, pare confermato anche nel prossimo decennio uno scenario di rilevante crescita che, soprattutto nel Capoluogo, dipenderà essenzialmente dall'afflusso di popolazione straniera.

Grafico 2. - Variazione media annua del numero di famiglie



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Istat

Questo quadro tuttavia potrebbe subire un significativo rallentamento per effetto della crisi economica e le crescenti incertezze sul piano della stabilità occupazionale e di inserimento lavorativo. Difficoltà che indubbiamente potrebbero ostacolare il percorso di fuoriuscita dalle famiglie di origine da parte delle giovani coppie, giungendo a definire un numero di famiglie al 2020 inferiore del 20% rispetto allo scenario definito.

¹ La stima del CRESME considera la famiglia/alloggio cioè un gruppo di individui stabilmente residenti nella stessa abitazione, una definizione in linea con quella censuaria e più adatta a descrivere le dinamiche della domanda abitativa. Il dato ISTAT, invece, derivando da dati di fonte anagrafica, è condizionato sia dalle operazioni di verifica post censuaria, sia dal consistente numero di iscrizioni di popolazione straniera, in gran parte contabilizzata come famiglia monocomponente indipendentemente dalla reale condizione alloggiativa.

La produzione edilizia residenziale 2001-2010: 42.000 abitazioni ultimate a fronte di 47.800 famiglie/alloggio.

L'attività edilizia provinciale nell'ultimo decennio, ha proceduto al ritmo di circa 4.700 nuove abitazioni all'anno, che sommate alle 314mila abitazioni censite nel 2001, determinano uno stock complessivo residenziale in provincia pari a 357mila abitazioni nel 2010.

La produzione edilizia residenziale tra 2002 e 2009 è stata sempre in crescita fino a superare le 5.600 abitazioni nel 2009, anno di picco massimo. Questo trend vede nel 2010 l'inizio della fase di contrazione: rispetto al 2009 le abitazioni ultimate sono calate del 20%, nel 2011 si stima un ulteriore calo del 10%.

Famiglie e mercato immobiliare: nel periodo 2004-2010, 32.600 nuove famiglie alloggio e oltre 95.000 compravendite residenziali.

Il confronto tra le dinamiche demografiche e quelle del mercato immobiliare mette in evidenza come nel periodo 2004-2010 a fronte di 32.600 nuove famiglie/alloggio sono state compravendute 95.000 abitazioni e prodotte 35.000 nuove abitazioni. I dati elaborati dal CRESME a partire da quelli comunali diffusi dall'Agenzia del Territorio fanno rilevare che tra il 2008 e il 2010 c'è stato un forte calo delle transazioni immobiliari. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio a fine 2010 in provincia di Monza e Brianza sono state compravendute 10.730 unità immobiliari, delle quali 1.349 nel capoluogo e le restanti 9.382 nei comuni minori. La tendenza recessiva è partita anticipata nel capoluogo già nel 2005 (-0,3%), due anni dopo arriva anche nei comuni minori (-2,5%) e dal 2008 diventa crisi generalizzata di mercato, con un calo del 19% nell'intera provincia.

La domanda da disagio abitativo, una questione di non incontro tra domanda e offerta.

Una delle questioni sul tappeto riguarda il tema dell'affordability, la capacità di accesso della domanda all'offerta e la crescita del disagio abitativo. La domanda abitativa primaria è costituita da due componenti essenziali, la prima, la domanda pregressa, definita dall'ipotesi di superare le condizioni di disagio alloggiativo in un orizzonte temporale decennale; la seconda, la domanda aggiuntiva, costituita dalle dinamiche di crescita del numero di famiglie nel periodo di previsione.

Nella provincia di Monza e Brianza le analisi effettuate al 2001 consentono di stimare una domanda da disagio alloggiativo (affollamento coabitazione, sistemazione precaria) pari a 2.924 famiglie/alloggio, ma considerando che tra il censimento del 2001 e la fine del 2010 il numero di abitazioni ultimate (43.054 abitazioni includendo gli ultimi due mesi del 2001) è risultato inferiore all'incremento del numero di famiglie/alloggio (48.121 alla rilevazione censuaria), segnando un deficit teorico di offerta di oltre 5mila abitazioni, è ragionevole ritenere che le dimensioni del disagio alloggiativo siano ulteriormente peggiorate rispetto alle stime effettuate con riferimento al 2001, definendo una stima della domanda residua al 2010 che sfiora le 8mila abitazioni.

Tabella 1. - Sintesi delle componenti della domanda e stima della domanda complessiva 2011-2020 (famiglie/alloggio)

	IPOTESI DI SCENARIO	
	BASSA	ALTA
DISAGIO ALLOGGIATIVO (2001)		2.924
Domanda da affollamento		2.532
Domanda da coabitazione		226
Sistemazione precaria		166
DINAMICA DELLE FAMIGLIE/ALLOGGIO		
2001-2010 *		48.121
2011-2020	48.048	60.060
OFFERTA 2001-2010 *		
Abitazioni ultimate		43.054
SCENARI DELLA DOMANDA		
Domanda residua al 2010		7.991
Domanda complessiva 2011-2020	56.039	68.051
Media annua 2011-2020	5.604	6.805

Fonte: stime CRESME su dati Istat

*Dalla data del Censimento (ottobre 2001)

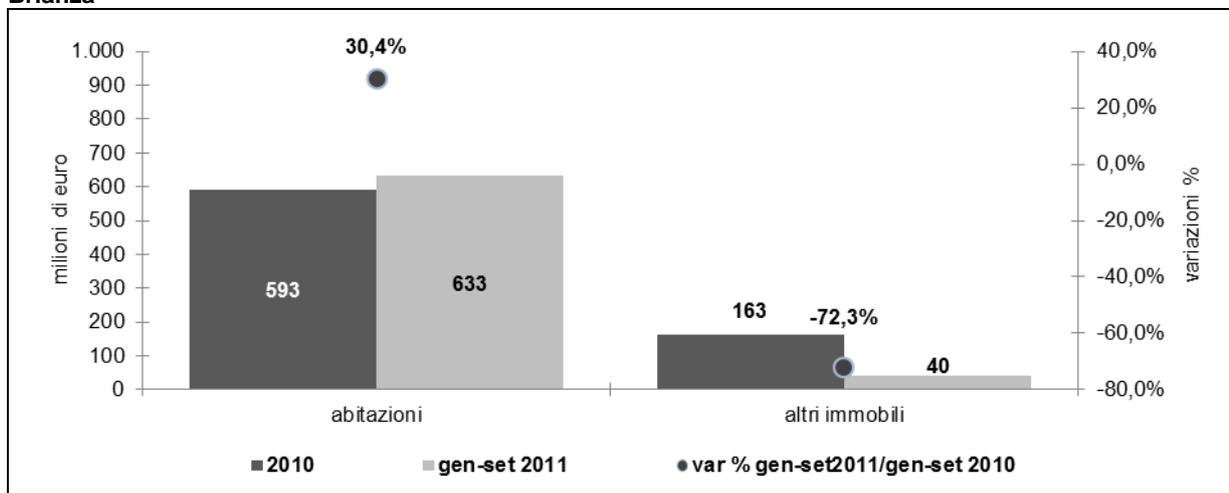
Tracciando un quadro di sintesi della domanda decennale quindi, considerando complessivamente la domanda residua al 2010 e la domanda aggiuntiva, per la provincia di Monza e Brianza si definisce un valore compreso della domanda al 2020 compresa tra le 5.604 abitazioni all'anno dell'ipotesi bassa e le 6.805 dell'ipotesi alta.

La stretta creditizia penalizza tutto il settore delle costruzioni e diventa drammatica in quello non residenziale, mentre segnali in controtendenza emergono dalla erogazioni per l'acquisto di abitazioni.

I dati più recenti sulle nuove erogazioni di finanziamenti al mercato immobiliare e al settore delle costruzioni mostrano un andamento particolarmente negativo per tutto il settore non residenziale. A settembre 2011 i finanziamenti concessi per l'acquisto di immobili non residenziali crollano del 72% rispetto ai primi nove mesi del 2010, quelli per investimenti in fabbricati non residenziali del 72% e quelli per opere del genio civile del 92%.

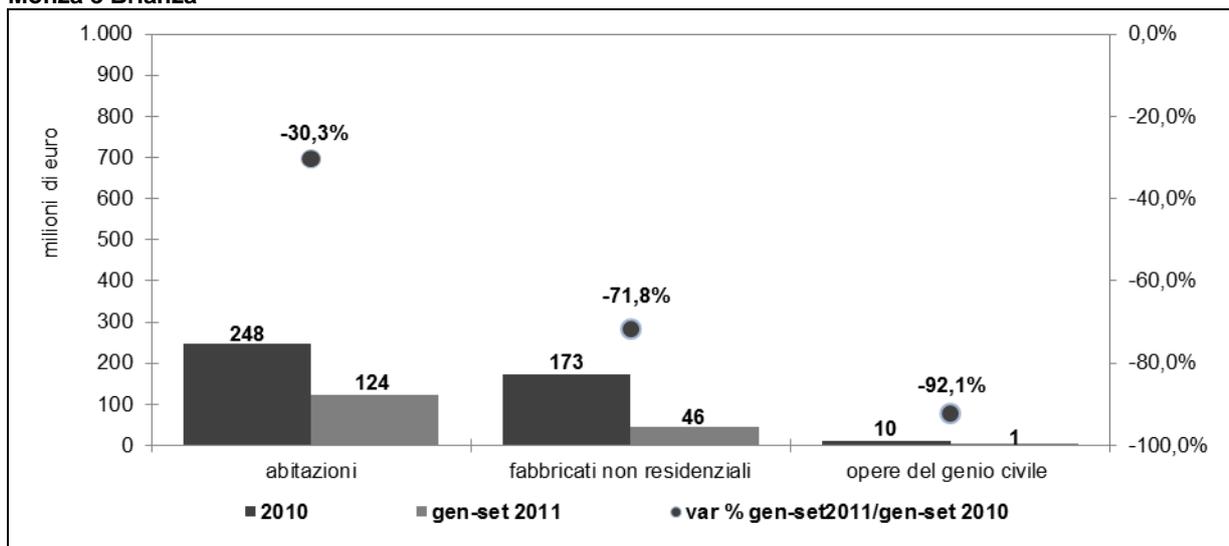
Per quanto riguarda le abitazioni invece, si osserva un sensibile aumento delle erogazioni finalizzate all'acquisto (30%), a fronte di un calo del 30% di quelle finalizzate alla nuova costruzione.

Grafico 3. - Le erogazioni per acquisto di immobili in provincia a settembre 2011 in provincia di Monza e Brianza



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

Grafico 4. - Le erogazioni per investimenti in costruzione in provincia a settembre 2011 in provincia di Monza e Brianza



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia

La serie storica dei dati sull'occupazione descrive meglio la crisi delle costruzioni: in due anni e mezzo, meno 18,6% lavoratori e imprese nel settore delle costruzioni.

La crisi del settore emerge con evidenza dai dati della Cassa Edile, che consentono una lettura su una serie storica più lunga e mostrano una riduzione ininterrotta dei lavoratori e delle imprese attive nel settore a partire da ottobre 2008. In linea con la frenata del mercato immobiliare. Nella media 2009 la riduzione dei lavoratori è stata del 5%, del 10% nel 2010.

Tabella 6. - Numero di lavoratori e di imprese attive nei cantieri della provincia di Monza e Brianza
variazioni %

	LAVORATORI			IMPRESE		
	2009/2008	2010/2009	2011/2010	2009/2008	2010/2009	2011/2010
Gennaio	-0,2	-11,3	-6,9	-0,8	-7,4	-8,8
Febbraio	-0,8	-12,0	-6,2	-0,9	-8,5	-8,5
Marzo	-0,9	-10,9	-7,2	-1,2	-8,5	-8,3
Aprile	-2,9	-10,6	-6,3	-2,2	-8,8	-7,8
Maggio	-4,3	-9,9	-6,4	-3,6	-8,4	-7,3
Giugno	-4,8	-10,3	-5,2	-5,6	-8,5	-6,2
Luglio	-5,7	-10,0	-5,2	-4,9	-9,5	-5,5
Agosto	-5,2	-10,5	-5,3	-3,9	-10,0	-6,5
Settembre	-6,9	-9,6	-6,4	-6,0	-9,1	-7,4
Ottobre	-8,0	-9,3		-6,5	-8,7	
Novembre	-8,5	-7,3		-5,9	-7,7	
Dicembre	-9,5	-6,6		-6,3	-8,6	
Media I semestre	-2,4	-10,8	-6,4	-2,4	-8,3	-7,8
Media annua	-4,8	-9,9		-4,0	-8,6	

Fonte: elaborazione CRESME su dati Cassa Edile di Milano

Il mercato pubblico: tra opportunità che si riducono, spesa che oscilla, ma l'80% delle opere è in partenariato pubblico e privato.

Sulla base dei dati rilevati da CRESME Europa Servizi, nella provincia di Monza e Brianza nel 2011 (periodo gennaio – novembre) sono stati messi in gara lavori per un totale di 327 milioni di euro. Guardando alla dinamica degli ultimi anni si osserva il calo ininterrotto del numero di gare promosse dal 2002 al 2011 (-74% complessivo) a fronte di una maggiore variabilità degli importi messi in gara, condizionata dalla pubblicazione di singole maxi gare che hanno interessato l'area. E' il caso della concessione di costruzione e gestione che nel 2011 "gonfia" il valore del mercato pubblico della provincia con i 174 milioni per l'ampliamento e ristrutturazione del presidio dell'Azienda ospedaliera San Gerardo di Monza (al netto dei quali la domanda pubblica è in calo dell'8%).

Tabella 7. - I bandi di gara per l'esecuzione di opere pubbliche pubblicati - Importi in migliaia di euro

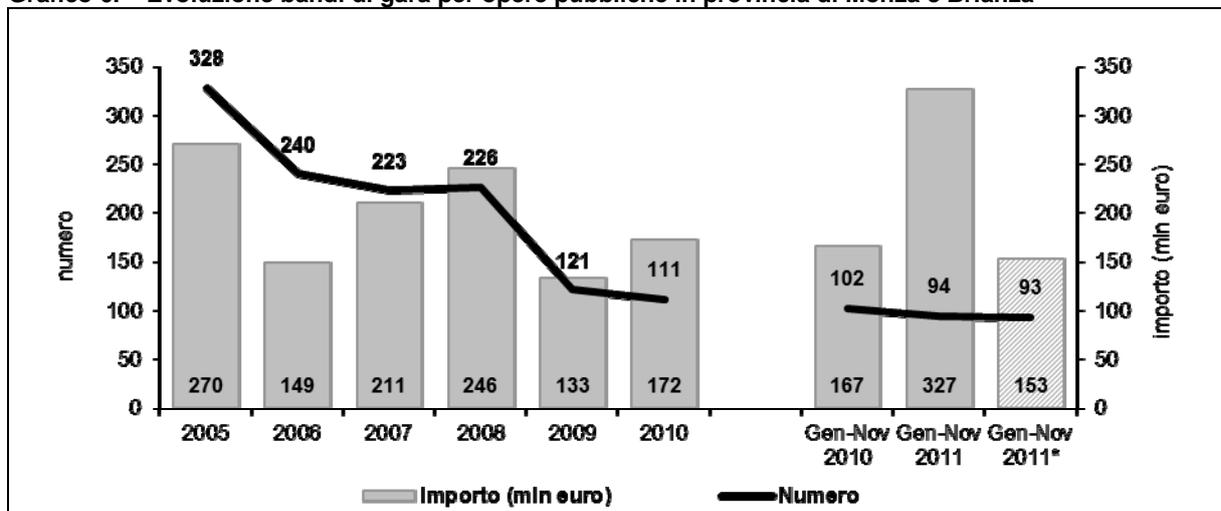
	Valori assoluti				Variazioni % rispetto al periodo precedente			
	NUMERO TOTALE	di cui con importo segnalato			NUMERO TOTALE	di cui con importo segnalato		
		Numero	Importo	Importo medio		Numero	Importo	Importo medio
2002	358	343	91.677,3	267,3	-	-	-	-
2003	377	370	143.438,1	387,7	5,3	7,9	56,5	45,0
2004	351	342	147.165,9	430,3	-6,9	-7,6	2,6	11,0
2005	328	319	269.981,7	846,3	-6,6	-6,7	83,5	96,7
2006	240	235	149.409,0	635,8	-26,8	-26,3	-44,7	-24,9
2007	223	216	210.920,3	976,5	-7,1	-8,1	41,2	53,6
2008	226	224	246.285,4	1.099,5	1,3	3,7	16,8	12,6
2009	121	116	132.865,6	1.145,4	-46,5	-48,2	-46,1	4,2
2010	111	93	172.429,6	1.854,1	-8,3	-19,8	29,8	61,9
Gen-Nov 2010	102	85	166.558,0	1.959,5				
Gen-Nov 2011	94	89	327.020,6	3.674,4	-7,8	4,7	96,3	87,5
Gen-Nov 2011*	93	88	152.941	1.738	-8,8	3,5	-8,2	-11,3

Fonte: CRESME Europa Servizi

* al netto della gara da 174 milioni di euro relativa al potenziamento, ampliamento e ristrutturazione del presidio dell'Azienda ospedaliera San Gerardo di Monza

Il ruolo del Project financing, e in generale di tutti gli strumenti innovativi per la realizzazione di opere pubbliche in provincia, così come a livello nazionale, assume importanza sempre più rilevante anche nella provincia di Monza e Brianza: nel 2007 il numero di opere pubbliche da realizzare in PPP o le gare di facility management, gli appalti integrati, rappresentavano il 10% del numero delle opere pubbliche poste in gara; dal 2010 superano il 40%. In termini di valore, l'evoluzione dei nuovi mercati è quantificata in una incidenza sulla spesa complessiva per opere pubbliche messe in gara che sale dal 37,5% del 2007 al 70% del 2010 fino al valore record del 2011, pari al 77%.

Grafico 6. – Evoluzione bandi di gara per opere pubbliche in provincia di Monza e Brianza



Fonte: CRESME Europa Servizi

* al netto della gara da 174 milioni di euro relativa al potenziamento, ampliamento e ristrutturazione del presidio dell'Azienda ospedaliera San Gerardo di Monza

In termini di importi messi in gara il mercato tradizionale dal 2002 al 2010 fa registrare una flessione del 58%, passando da 132 milioni a 56 milioni, mentre il nuovo mercato è in crescita quasi del 50% passando da 79 milioni a 117 milioni, pur non facendo registrare una crescita costante per tutto il periodo di riferimento. Tra gennaio e novembre 2011 il nuovo mercato comprende 37 gare con investimenti pari a 250 milioni di euro mentre le gare relative al mercato tradizionale sono 57 con importo complessivo di 76,6 milioni di euro.

Tabella 8. - I bandi di gara per opere pubbliche nella provincia di Monza e Brianza per sistema di realizzazione – importi in milioni di €

	2007	2008	2009	2010	Gen- Nov 2010	Gen- Nov 2011
Numero						
Totale NUOVO MERCATO	23	33	31	44	41	37
Totale MERCATO TRADIZIONALE	200	193	90	67	61	57
Totale OOPP	223	226	121	111	102	94
Nuovi mercati su totale OOPP	10,3	14,6	25,6	39,6	40,2	39,4
Importi						
Totale NUOVO MERCATO	79,1	155,7	76,1	116,7	116,6	250,4
Totale MERCATO TRADIZIONALE	131,8	90,5	56,8	55,7	50,0	76,6
Totale OOPP	210,9	246,3	132,9	172,4	166,6	327,0
Nuovi mercati su totale OOPP	37,5	63,2	57,3	67,7	70,0	76,6

Fonte: CRESME Europa Servizi

Il difficile scenario: superare il guado delle crisi.

In sintesi la provincia di Monza e Brianza si è senza dubbio collocata tra i territori più dinamici e propulsivi, come testimonia un tasso di crescita della popolazione simile a quello delle aree più forti ed

attrattive del Paese. Basti pensare che l'incremento della popolazione provinciale tra il 2001 e il 2010 (10,8%) è stato pari a quello registrato mediamente in Emilia-Romagna, la regione a maggior crescita demografica d'Italia. Nello stesso periodo il numero di famiglie è cresciuto del 19,3%, con una conseguente forte domanda di abitazioni. Alla quale ha risposto una produzione edilizia che nel 2009 ha raggiunto il suo picco espansivo (più di 5.600 abitazioni, dalle 3.600 del 2002).

Lo scenario previsionale della domanda abitativa primaria per il prossimo decennio rimarrà sostanzialmente sugli stessi livelli dei primi anni Duemila, ma considerando la crescente difficoltà di inserimento lavorativo dei giovani è possibile immaginare un significativo aumento della domanda potenziale insoddisfatta. Gli effetti della stagnazione economica inoltre potrebbero condizionare i fenomeni migratori, con riferimento sia all'afflusso di popolazione straniera, sia alla capacità di intercettare i flussi di spostamento interno, che essendo principalmente costituiti da giovani, rappresentano un importante fattore di crescita e innovazione.

L'economia del territorio e il settore delle costruzioni, per il quale si è già osservato un forte calo della produzione nel 2010 e 2011, ne risulterebbero pertanto penalizzate. In questo scenario a sostenere il mercato brianzolo delle costruzioni sarà sempre più la riqualificazione, che dovrebbe continuare ad essere sostenuta, paradossalmente, dalla difficile situazione economica che porta le famiglie, che potrebbero farlo, a non cercare un nuovo alloggio in una situazione di grande incertezza, e a destinare una parte minore delle risorse che avrebbero investito nel nuovo, alla ristrutturazione dell'alloggio abitato. Un altro comparto con elevate potenzialità per lo sviluppo del territorio nei prossimi anni è quello che poggia sullo sviluppo del mercato delle opere pubbliche. Le risposte più positive per tale mercato vengono però da driver dell'innovazione come l'evoluzione del partenariato pubblico e privato e dal facility management.

La crisi è infatti più pesante per la parte più tradizionale del settore delle costruzioni. E' una crisi che schiaccia la domanda media, amplia quella economicamente debole e vede cambiare rapidamente quella di qualità. E' una crisi che penalizza l'impresa media e tradizionale. Che perde i punti di riferimento. La riconfigurazione del mercato della trasformazione del territorio parte da un cambiamento dei modelli di comportamento della domanda e presuppone nuovi modelli di offerta. La riconfigurazione, accompagnata dalla profonda riduzione del volume occupato dal mercato tradizionale, è la chiave interpretativa di quello che sta succedendo nel settore delle costruzioni in particolare. Il mercato ridisegna i comparti di attività, i prodotti e i comportamenti degli attori con spostamenti rapidi e dalle dimensioni sorprendenti. Dire che c'è chi sale molto e chi scende molto, è poco. Oggi si sta modificando lo stesso territorio che delimita il mercato delle costruzioni.

La centralità del settore delle costruzioni e dell'indotto nell'economia della provincia di Monza e Brianza.

In questo contesto di crisi dell'economia e di necessità di individuare nuovi modelli e strumenti innovativi di sviluppo e trasformazione del territorio, il settore delle costruzioni ha importanti potenzialità come motore di ripresa, se si considera la rilevante cifra d'affari che è in grado di attivare.

Il settore delle costruzioni infatti coinvolge gli altri settori economici in forma diretta (attraverso i costi sostenuti presso le altre branche dell'economia), ma provoca ulteriori effetti sui vari mercati, tra cui quella del legno e del mobilio, che nella provincia riveste un ruolo di rilievo. Lo conferma il peso delle imprese attive al settore, pari al 16% di un "indotto minimo" rappresentato da costruzioni e industria del legno, nonché il fatto che tale industria produce da sola più dell'8% delle esportazioni provinciali.

Tabella 9 - Stima dell'indotto del settore delle costruzioni nel 2010 in provincia di Monza e Brianza
Importi in milioni di euro

VALORE PRODUZIONE COSTRUZIONI	
Nuovo residenziale	569
Nuovo non residenziale	152
Nuovo genio civile	90
Rinnovo residenziale	658
Rinnovo non residenziale	125
Rinnovo genio civile	37
Manutenzione ordinaria	316
TOTALE (A)	1.947
RISORSE ATTIVATE DAL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	
Immobiliare (<i>valore compravendite nuovo e usato al netto del valore della produzione</i>) ¹	853
Residenziale	657
Non residenziale	196
Risorse aggiuntive per l'accesso al bene di nuova costruzione	233
Residenziale	137
Non residenziale	96
Risorse aggiuntive per il mantenimenti del bene di nuova costruzione	73
Residenziale	35
Non residenziale	38
TOTALE INDOTTO AMPIO DELLE COSTRUZIONI (B)	1.159
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE + INDOTTO (A+B)	3.106

Fonte: Elaborazioni e stime CRESME

(1) Valore degli scambi immobiliari - valore degli investimenti in nuove costruzioni residenziale e non residenziale e 30% degli investimenti in manutenzione ordinaria e straordinaria

Secondo un modello di stima del Cresme, considerando l'intera filiera delle costruzioni si può valutare un valore complessivo del settore in provincia di oltre 3 miliardi. A partire dal valore della produzione, stimato in 1,9 miliardi nel 2010, si aggiungono le risorse legate all'accesso e al mantenimento del

bene, stimate in 172 milioni per il settore residenziale e in 134 milioni per i locali strumentali, nonché il valore dell'attività immobiliare depurata dai suoi costi intermedi, ovvero gli investimenti diretti in costruzioni, raggiungendo un valore pari a 1,2 miliardi di euro, ovvero l'indotto ampio delle costruzioni. La somma di questo valore con quello delle costruzioni "in senso stretto", determina una cifra d'affari complessiva del settore delle costruzioni, dell'immobiliare e del suo indotto pari a 3,1 miliardi di euro, ovvero un valore superiore di 1,6 volte il dato di partenza. Si tratta di una stima in un certo senso "prudenziale" che considera solo gli effetti diretti sui strettamente collegati alle costruzioni. Applicando invece un modello di stima che prende in considerazione gli effetti moltiplicativi su tutti i settori di attività derivanti dai consumi delle famiglie, la cifra d'affari complessiva attivata da investimenti in costruzioni aumenta in maniera considerevole. Il risultato di un modello di simulazione Ance, riferito a parametri medi nazionali, quantifica l'effetto moltiplicatore degli investimenti del settore delle costruzioni in 3,4.

Volumi già pubblicati:

Milano 2011: Misure per la costruzione della metropoli

Volumi di prossima pubblicazione

Monza e Brianza 2011: 1° Rapporto Congiunturale e Previsionale sul territorio della Provincia di Monza e Brianza

Lodi 2011: 1° Rapporto Congiunturale e Previsionale sul territorio della Provincia di Lodi

**Monza Brianza
2011:
la dimensione della
crisi in un territorio
motore di crescita**

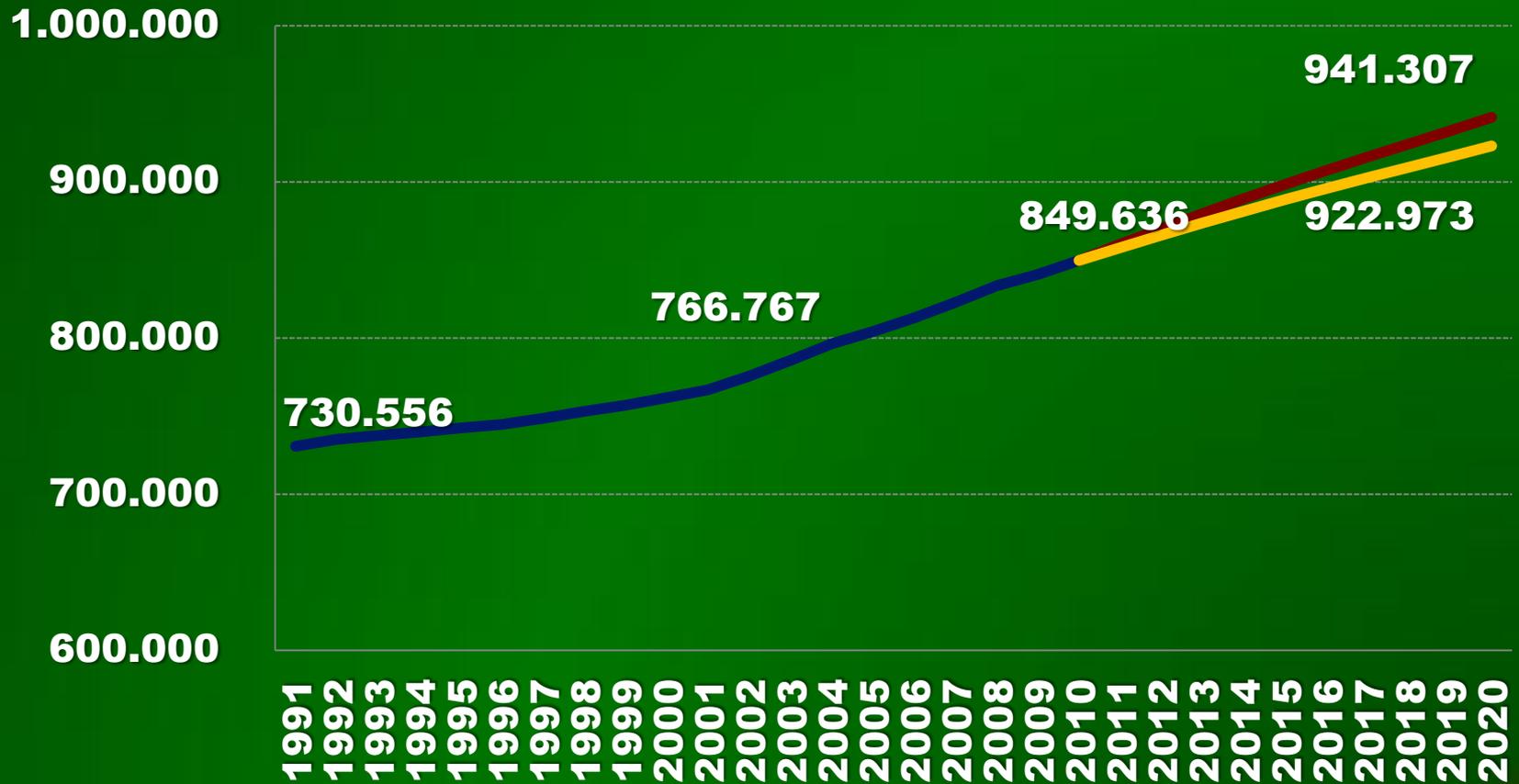
POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE REGIONI ITALIANE

	Variazione popolazione		
	Valore assoluto	Variazione %	Incidenza sul totale
Piemonte	242.658	5,8%	6,7%
Valle D'Aosta	8.682	7,3%	0,2%
Liguria	45.005	2,9%	1,2%
LOMBARDIA	885.160	9,8%	24,4%
Prov. di Monza e Brianza	83.005	10,8%	2,3%
Comune di Monza	2.508	2,1%	0,1%
Trentino Alto Adige	97.098	10,3%	2,7%
Veneto	410.160	9,1%	11,3%
Friuli Venezia Giulia	52.044	4,4%	1,4%
Emilia Romagna	431.715	10,8%	11,9%
Marche	112.111	7,7%	3,1%
Toscana	252.007	7,2%	6,9%
Umbria	80.660	9,8%	2,2%
Lazio *	616.275	12,1%	17,0%
Campania	132.125	2,3%	3,6%
Abruzzo	79.974	6,3%	2,2%
Molise	-821	-0,3%	0,0%
Puglia	70.552	1,8%	1,9%
Basilicata	-10.251	-1,7%	-0,3%
Calabria	-71	0,0%	0,0%
Sicilia	82.084	1,7%	2,3%
Sardegna	43.531	2,7%	1,2%
ITALIA	3.630.698	6,4%	100,0%

POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI E BILANCIO DEMOGRAFICO TRA 2002 E 2010 NELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

	Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo per altri motivi	Popolazione residente	Variazione %
2001 *	-	-	-	766.632	
2001 **	-	-	-	766.767	
2002 **	1.323	5.594	1.942	775.626	1,16%
2003 **	1.095	9.383	-370	785.734	1,30%
2004 **	1.939	8.319	241	796.233	1,34%
2005 **	1.578	6.560	-292	804.079	0,99%
2006 **	2.051	7.141	-440	812.831	1,09%
2007 **	1.878	8.420	-358	822.771	1,22%
2008 **	1.753	9.726	-902	833.348	1,29%
2009 **	1.746	6.567	-950	840.711	0,88%
2010 **	1.539	8.238	-852	849.636	1,06%
Differenziale	13.363	61.710	-1.129	73.944	9,64%
Ripartizione %	18,1%	83,5%	-1,5%	100,0%	

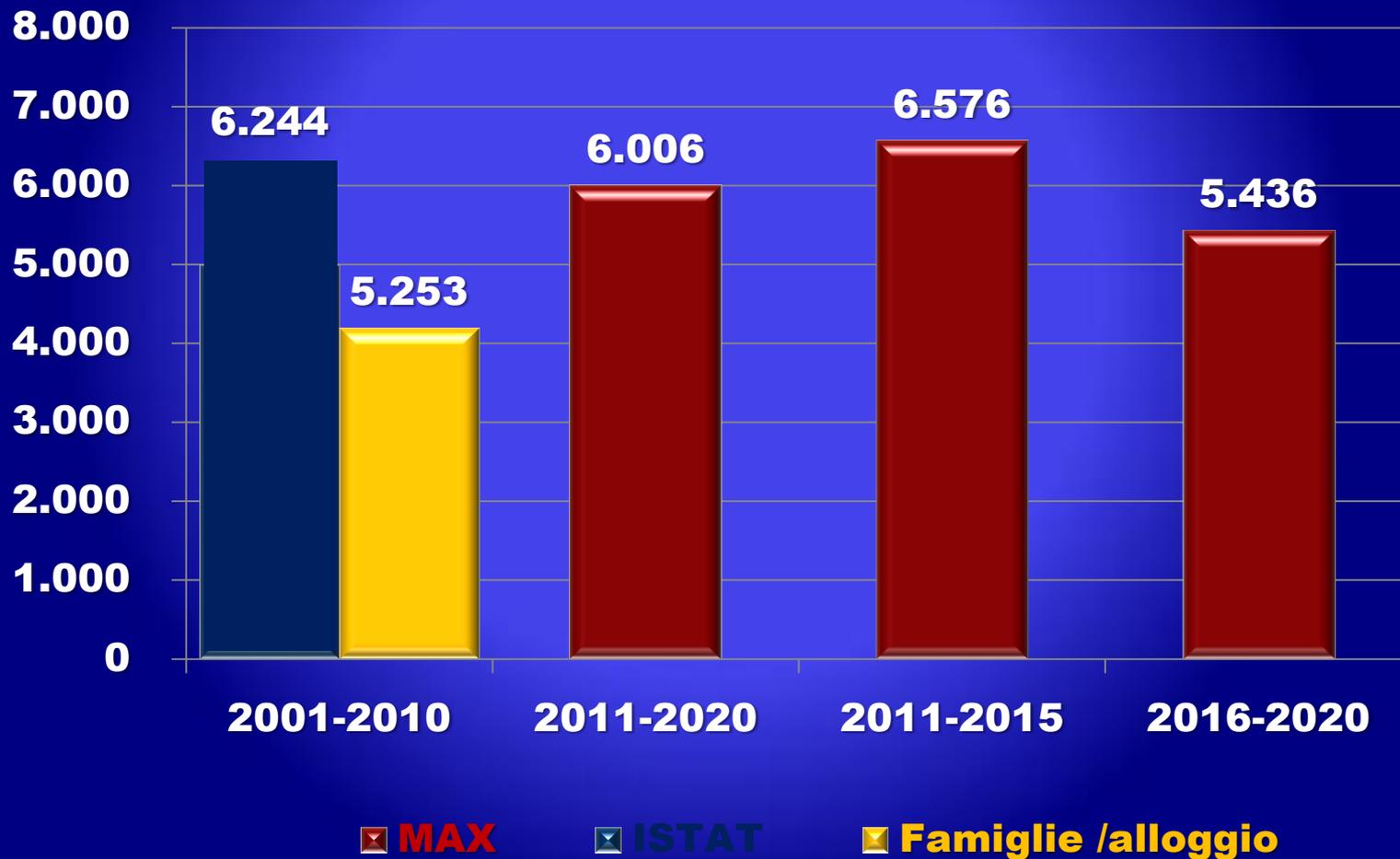
SERIE STORICA POPOLAZIONE RESIDENTE E SCENARIO PREVISIONALE NELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA



DINAMICA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE PER PROVENIENZA NELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

	Popolazione Italiana	Acquisizione cittadinanza	Popolazione straniera	Totale Popolazione	Inc.% popolazione straniera
2001	749.498		17.269	766.767	2,3%
2002	756.219	144	19.407	775.626	2,5%
2003	759.879	182	25.855	785.734	3,3%
2004	764.132	204	32.101	796.233	4,0%
2005	768.272	318	35.807	804.079	4,5%
2006	772.419	341	40.412	812.831	5,0%
2007	776.234	542	46.537	822.771	5,7%
2008	780.489	768	52.859	833.348	6,3%
2009	783.041	735	57.670	840.711	6,9%
2010	785.436	715	64.200	849.636	7,6%
Differenziale 2010/01	35.938	3.949	46.931	82.869	56,6%
Variazione %	4,8%		271,8%	10,8%	
Senza acquisizioni di cittadinanza	4,3%				

Famiglie 2010-2020: riduzione dei tassi di crescita ma valori ancora alti



	IPOTESI DI SCENARIO	
	BASSA	ALTA
DISAGIO ALLOGGIATIVO (2001)		2.924
Domanda da affollamento		2.532
Domanda da coabitazione		226
Sistemazione precaria		166
DINAMICA DELLE FAMIGLIE/ALLOGGIO		
2001-2010 *		48.121
2011-2020	48.048	60.060
OFFERTA 2001-2010 *		
Abitazioni ultimate		43.054
SCENARI DELLA DOMANDA		
Domanda residua al 2010		7.991
Domanda complessiva 2011-2020	56.039	68.051
Media annua 2011-2020	5.604	6.805

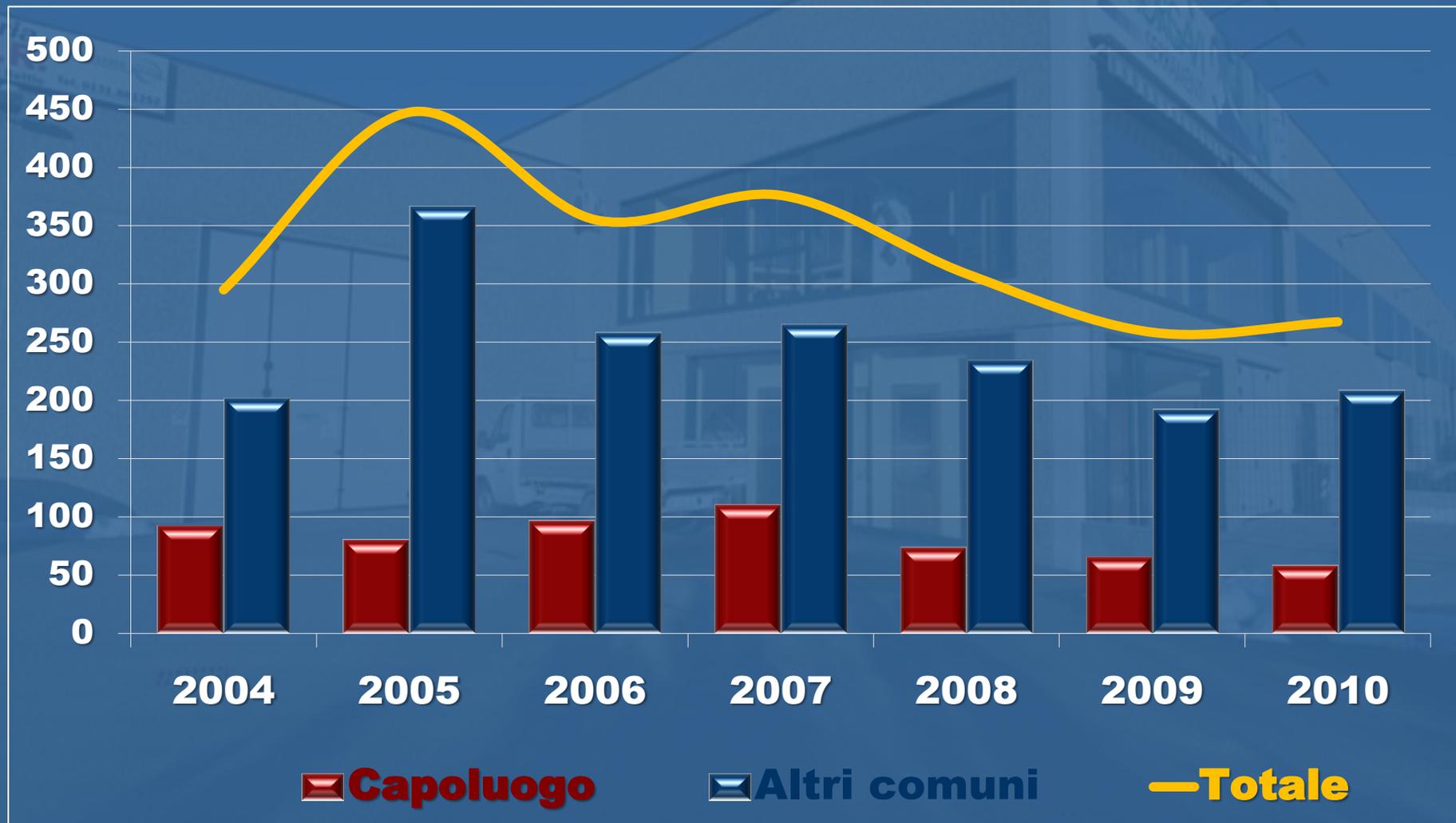
LE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA NEL PERIODO 2004 – 2010

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Capoluogo	1.885	1.879	1.777	1.814	1.420	1.343	1.349
Resto Provincia	12.072	13.629	13.977	13.623	11.138	9.586	9.382
Totale	13.957	15.509	15.755	15.437	12.558	10.928	10.730

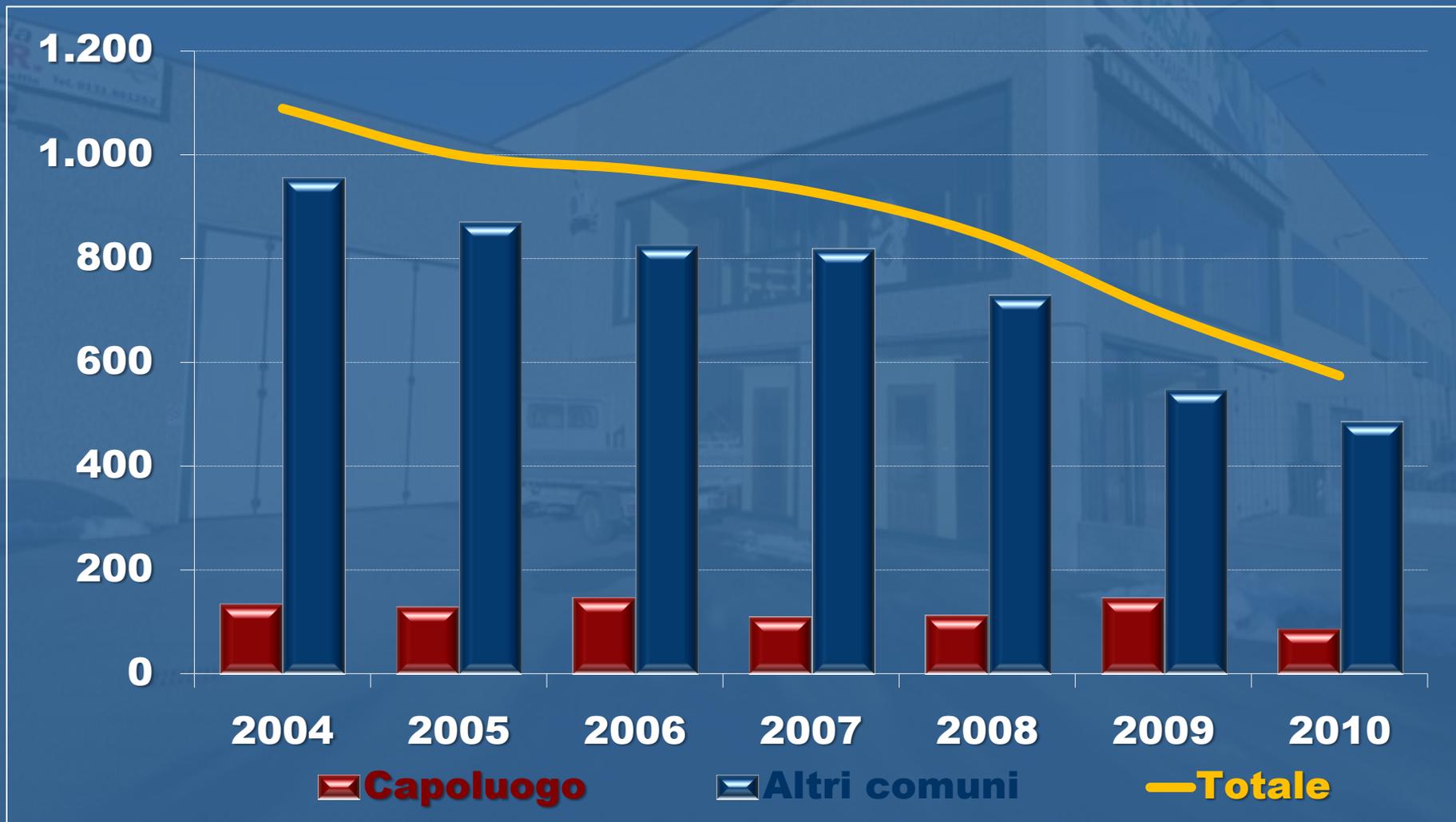
Variazione %

	<u>2005</u> 2004	<u>2006</u> 2005	<u>2007</u> 2006	<u>2008</u> 2007	<u>2009</u> 2008	<u>2010</u> 2009	<u>2010</u> 2004
Capoluogo	-0,3	-5,4	2,1	-21,7	-5,5	0,4	-28,5
Resto Provincia	12,9	2,6	-2,5	-18,2	-13,9	-2,1	-22,3
Totale	11,1	1,6	-2,0	-18,7	-13,0	-1,8	-23,1

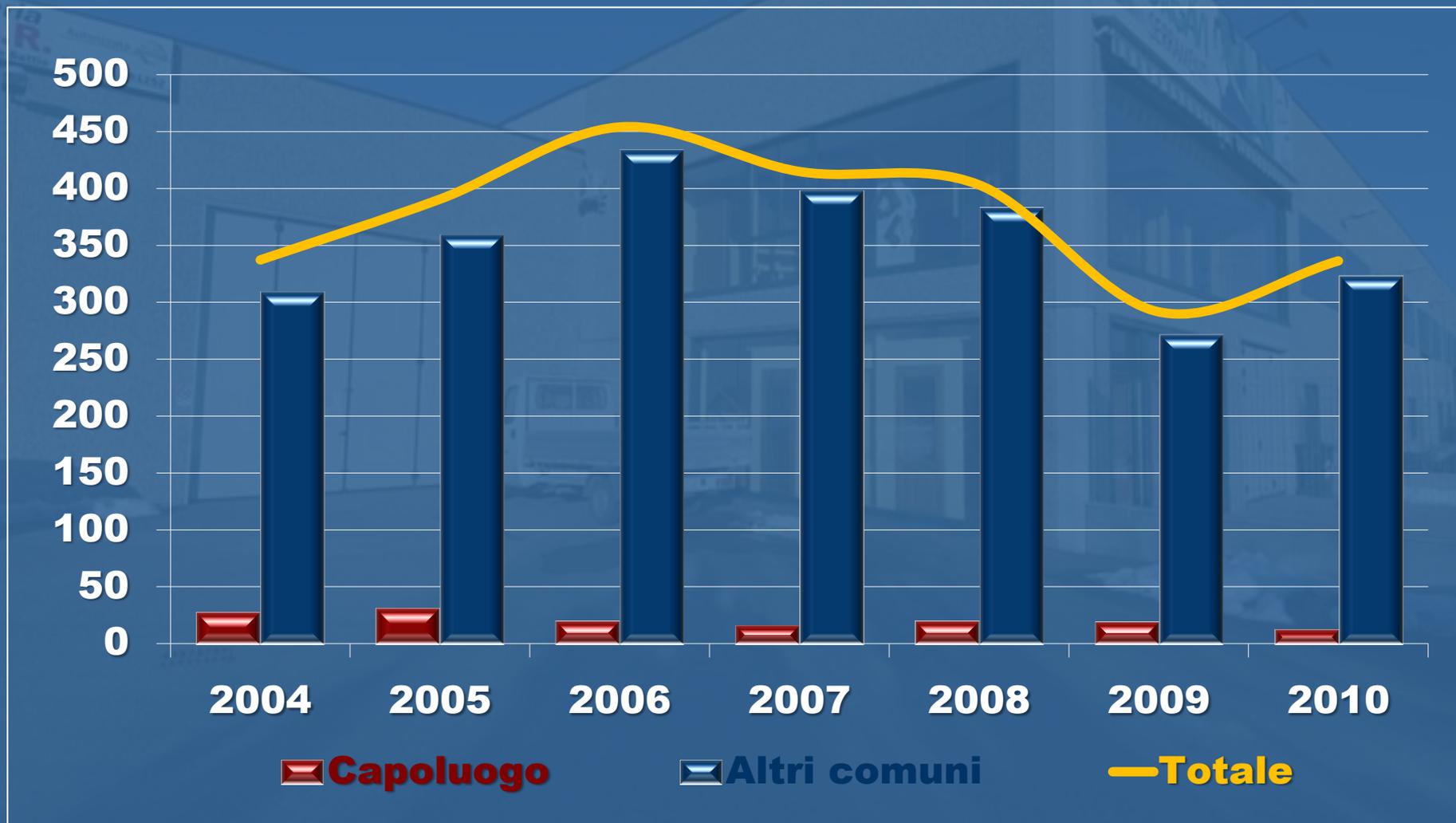
LE COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA UFFICI



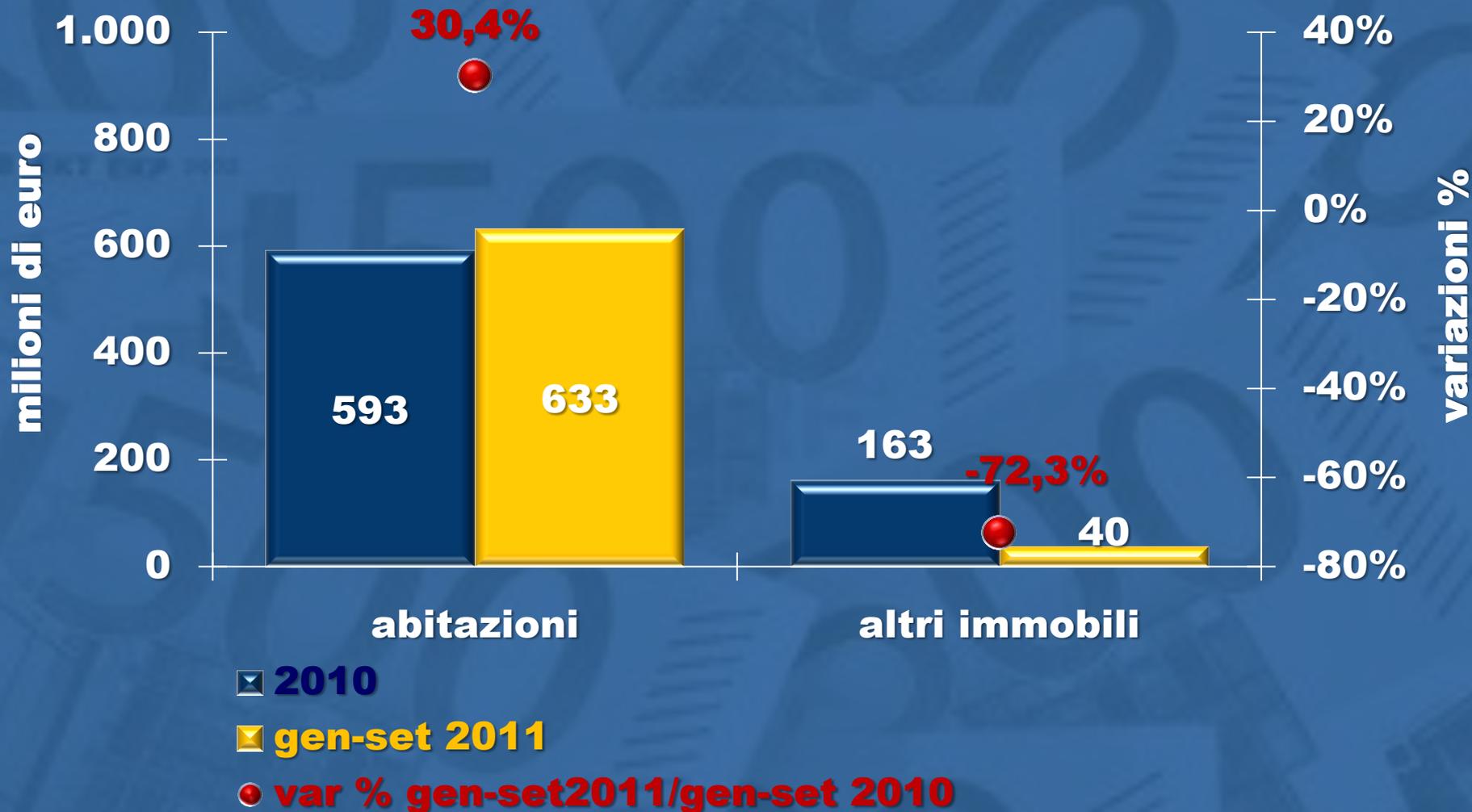
LE COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA COMMERCIALE



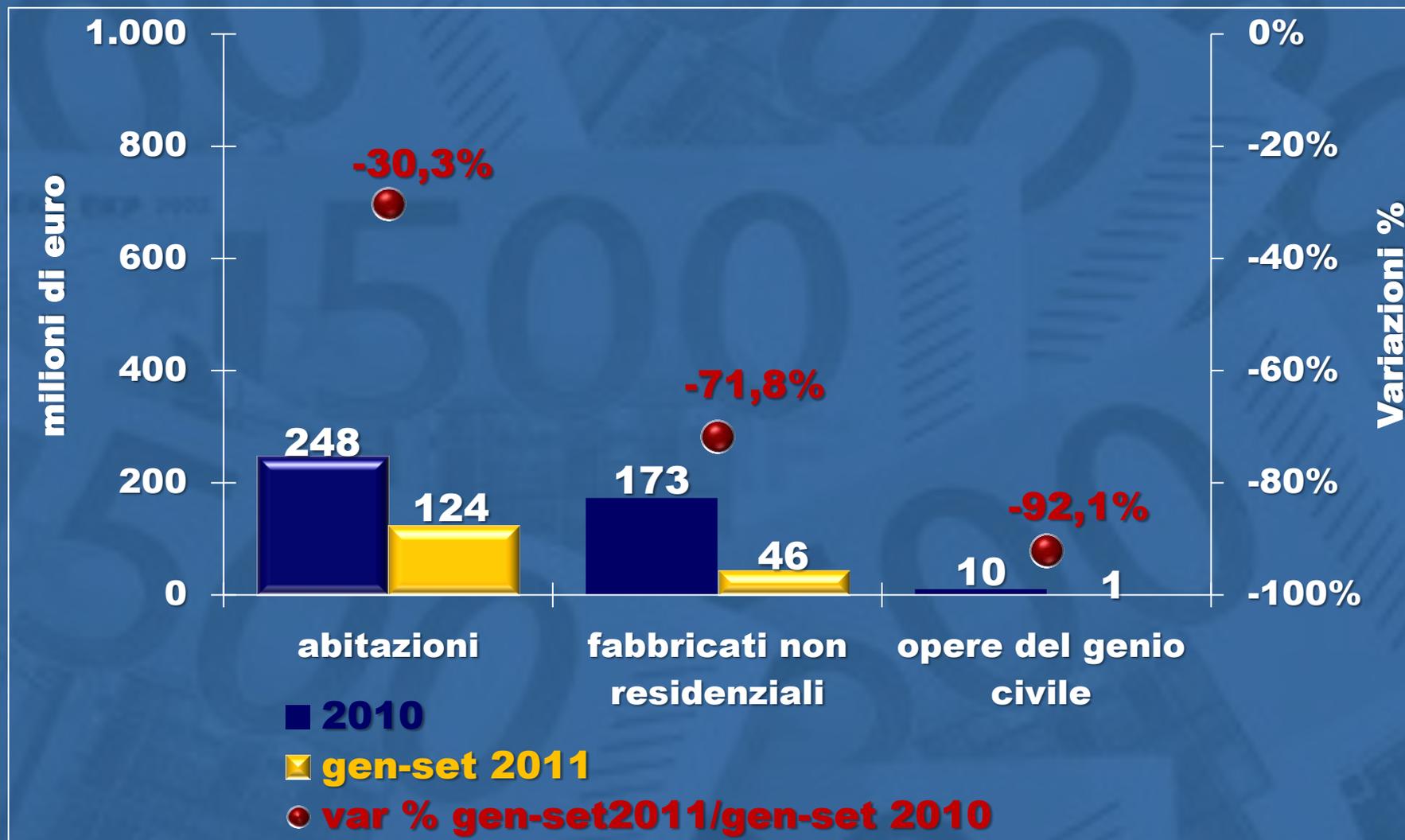
LE COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI NELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA ATTIVITA' PRODUTTIVE



LE EROGAZIONI PER ACQUISTO DI IMMOBILI A SETTEMBRE 2011 IN PROVINCIA DI MONZA DELLA BRIANZA

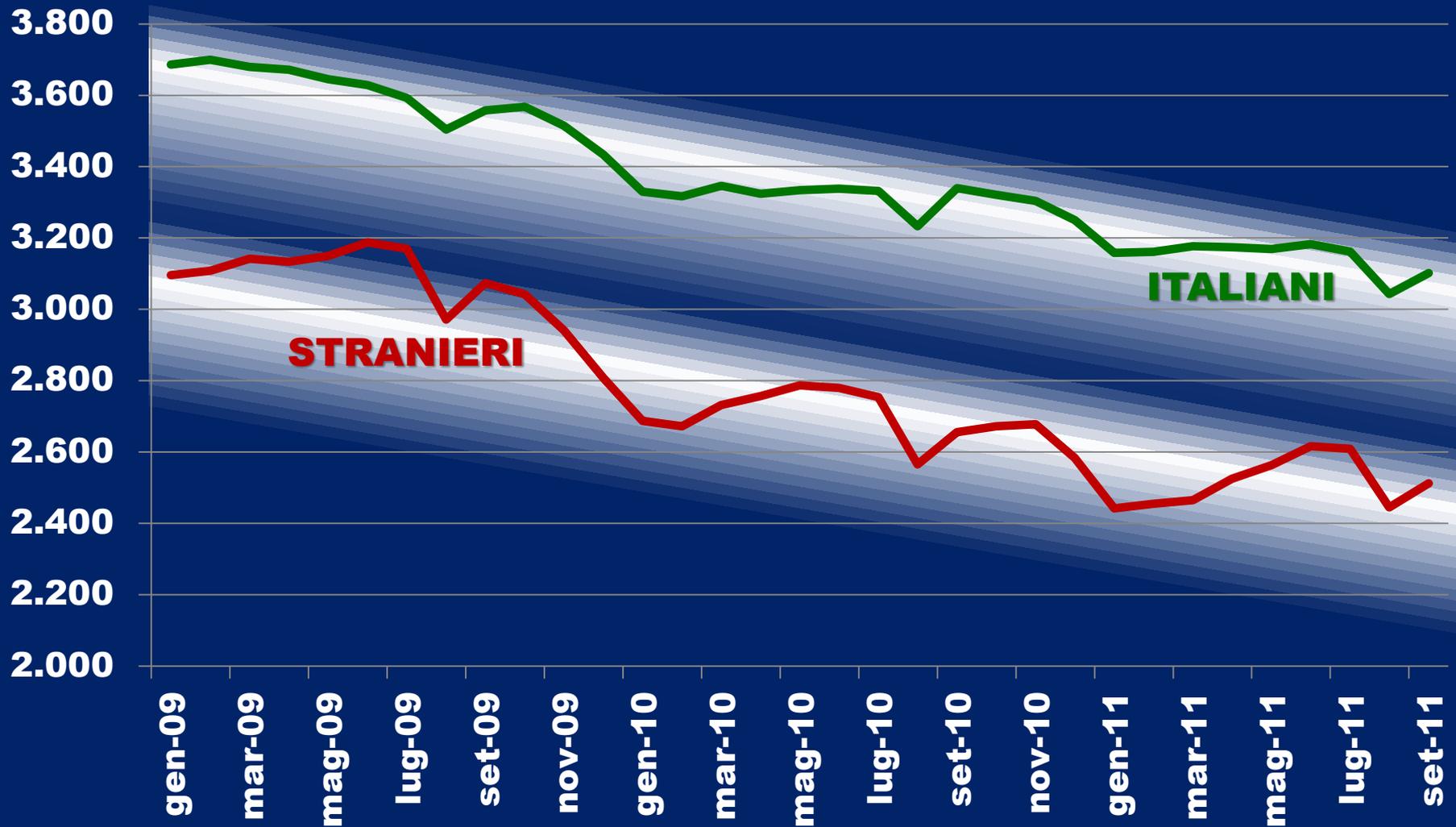


LE EROGAZIONI PER INVESTIMENTI IN COSTRUZIONE A SETTEMBRE 2011 IN PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

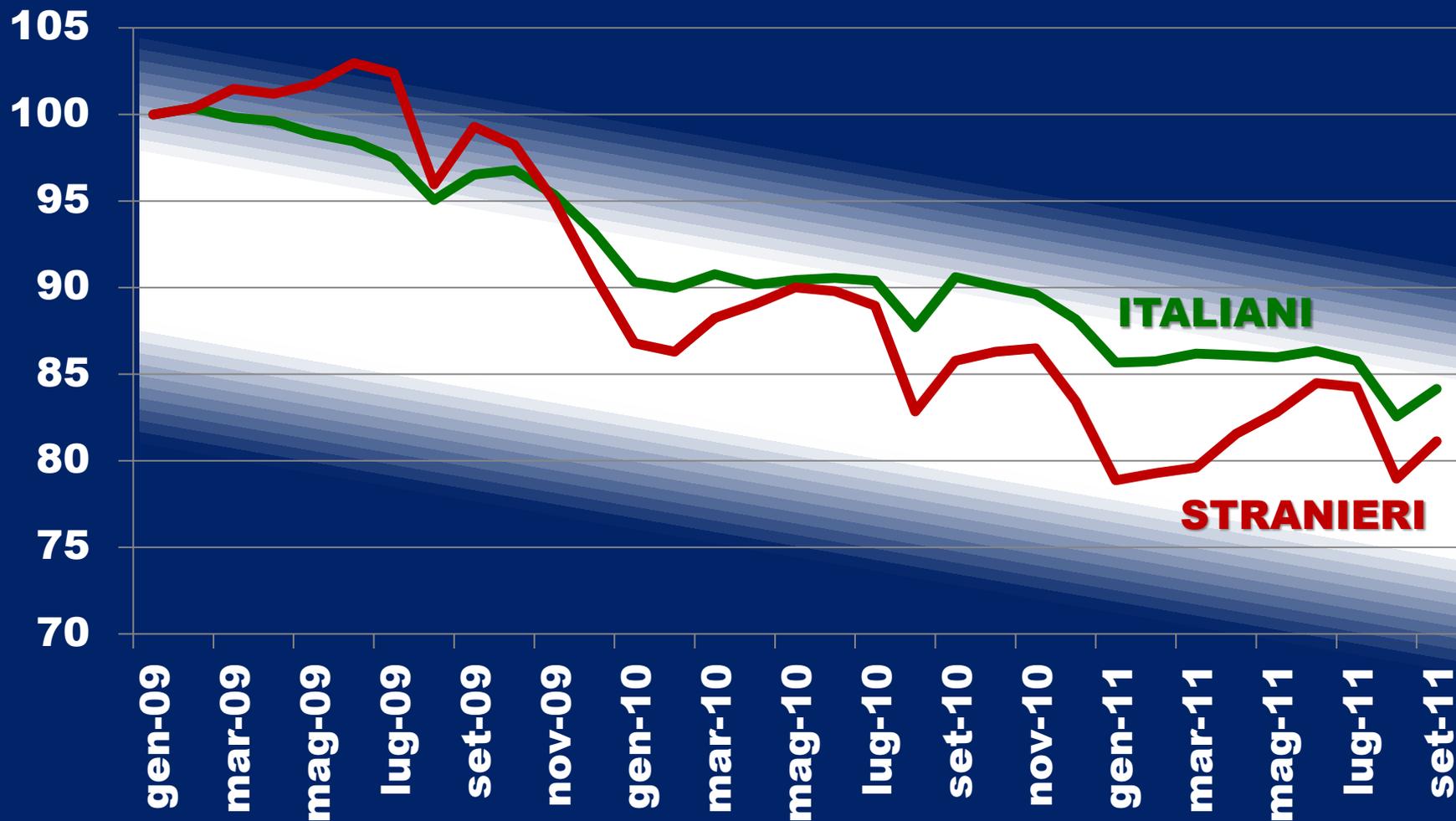


DINAMICA OPERAI PER NAZIONALITÀ

VALORI ASSOLUTI



DINAMICA OPERAI PER NAZIONALITÀ NUMERO INDICE GENNAIO 2009=100



Stima dell'indotto del settore delle costruzioni nel 2010 in provincia di Monza e Brianza *Importi in milioni di euro*

VALORE PRODUZIONE COSTRUZIONI	
Nuovo residenziale	569
Nuovo non residenziale	152
Nuovo genio civile	90
Rinnovo residenziale	658
Rinnovo non residenziale	125
Rinnovo genio civile	37
Manutenzione ordinaria	316
TOTALE (A)	1.947
RISORSE ATTIVATE DAL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	
Immobiliare (<i>valore compravendite nuovo e usato al netto del valore della produzione</i>) ¹	853
Residenziale	657
Non residenziale	196
Risorse aggiuntive per l'accesso al bene di nuova costruzione	233
Residenziale	137
Non residenziale	96
Risorse aggiuntive per il mantenimenti del bene di nuova costruzione	73
Residenziale	35
Non residenziale	38
TOTALE INDOTTO AMPIO DELLE COSTRUZIONI (B)	1.159
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE + INDOTTO (A+B)	3.106

LE NUOVE AREE DELL'INNOVAZIONE NEGLI ANNI 2010-2020

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Aria
Acqua
Territorio
Rifiuti
Inquinamento

ENERGY TECHNOLOGY

Fonti rinnovabili
Bioedilizia
Ciclo di vita

QUALITA' INNOVAZIONE RIGENERAZIONE

INNOVAZIONE TECNOLOGICA

Ingegnerizzazione
Tecnologia di processo
Nuovi Prodotti

**ICT
B.I.M.**

Informatica
Comunicazione

SOSTENIBILITA' SOCIALE

Low cost
Low profit

Integrazione costruzioni servizi

**F.M
GESTIONE**

Partenariato Pubblico Privato

**P.P.P.
RISORSE**

LA FORMULA DEL MERCATO

RIDUZIONE+
RICONFIGURAZIONE+
CREDIT CRUNCH=
SELEZIONE:
TIPOLOGICA
TERRITORIALE
IMPRENDITORIALE
SOCIALE

INTEGRAZIONE D'OFFERTA

Alcuni temi:

Affordability (proprietà - 'riscatto'- affitto)

House+Costi di gestione

New technology (ET-IT-ICT)

Nuovi processi di filiera

(ottimizzazione-estero ecc.)

QUALITA' DEL COSTRUITO

**Una qualità' di prodotto frutto
di innovazione e integrazione di filiera**