

# Edilizia



## Dati di stock

Al 31 dicembre 2007 le imprese attive iscritte al Registro Imprese alla Sezione Ateco F- Costruzioni – sono 2.990, con un aumento rispetto alla fine del 2006 di 71 imprese. Di queste, 26 sono individuali e contribuiscono a mantenere consistente il peso di questa forma giuridica, che rappresenta ancora a fine 2007 il 73,9% di tutte le imprese di costruzioni. Aumentano di 39 unità le società di capitali che rappresentano il 12,7% del totale.

Tab.n.1/ed - Imprese attive distinte per natura giuridica - La Spezia anni 2003/2007

	2003		2004		2005		2006		2007		saldo 07-06	Var. % 07/06
	Val.ass.	Peso%	Val.ass.	Peso%	Val.ass.	Peso%	Val.ass.	Peso%	Val.ass.	Peso%		
Soc. Capitali	272	10,6%	285	10,6%	319	10,6%	340	11,6%	379	12,7%	39	11,5%
Soc. persone	314	12,2%	320	11,9%	323	11,9%	326	11,2%	331	11,1%	5	1,5%
Imprese individuali	1.889	73,4%	1.993	74,1%	2.095	74,1%	2.183	74,8%	2.209	73,9%	26	1,2%
Altre forme	97	3,8%	90	3,3%	84	3,3%	70	2,4%	71	2,4%	1	1,4%
<b>Totale</b>	<b>2.572</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.688</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.821</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.919</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.990</b>	<b>100,0%</b>	<b>71</b>	<b>2,4%</b>

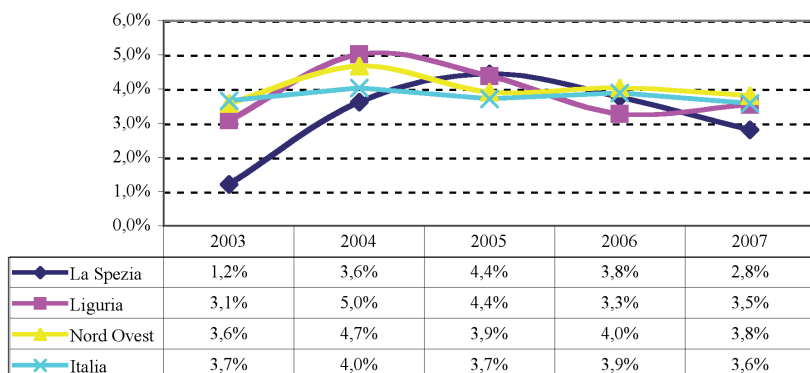
(Fonte: Elabor. Ufficio Statistica CCIAA su dati propri)

## Dati di flusso

Al fine di cogliere con maggiore precisione le dinamiche di crescita del settore, in luogo dell'abituale tasso di crescita calcoliamo il tasso di crescita settoriale, che annulla sostanzialmente la distorsione provocata dalle imprese che non si sono classificate come edili al momento dell'iscrizione. Di conseguenza per il calcolo si analizzano le variazioni degli stock, rapportando le registrate a fine periodo alle registrate ad inizio periodo. Inoltre è da precisare che per permettere il confronto dei tassi di crescita e di mortalità fra le varie aree territoriali, nel calcolo non si è tenuto conto delle cancellazioni d'ufficio, dato che non tutte le Camere di Commercio hanno utilizzato nella stessa misura tale strumento. I tassi così calcolati per gli ultimi cinque anni si riportano nel grafico seguente.



**Graf.n.1/ed - Tassi di crescita settoriali sezione F - Costruzioni - Anni 2003/2007**  
(Fonte: elab. Uff.Statistica CCIAA La Spezia su dati propri)



L'andamento del tasso di crescita delle imprese edili spezzine negli ultimi cinque anni, confrontato con quello delle aree prese a riferimento, indica un trend altalenante, ma c o m u n q u e

quasi sempre al di sotto di quello delle zone di riferimento, ad eccezione di quanto accaduto negli anni 2005-2006.

La tabella sottostante, che riporta i tassi di natalità e di mortalità registrati dal 2003, mostra per la nostra provincia un elevato turn-over delle imprese di costruzioni che presentano alti tassi di natalità e soprattutto di mortalità.

**Tab. n.2/ed - Tassi di natalità e mortalità del settore Costruzioni - La Spezia, Liguria e Italia - Anni 2003-2007**

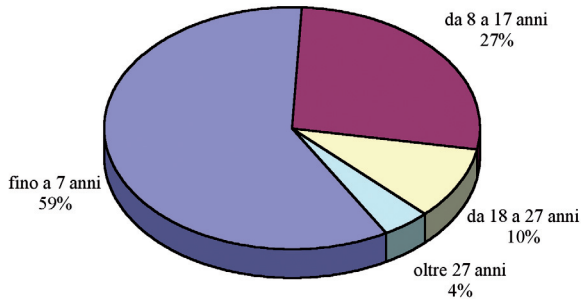
	Tasso di natalità				Tasso di mortalità			
	La Spezia	Liguria	Nord Ovest	Italia	La Spezia	Liguria	Nord Ovest	Italia
2003	7,5%	8,6%	8,6%	7,9%	7,0%	6,6%	6,1%	5,6%
2004	10,3%	10,2%	9,5%	8,3%	8,1%	6,6%	6,5%	6,0%
2005	10,1%	9,3%	9,0%	8,2%	8,4%	7,0%	6,8%	6,2%
2006	9,8%	9,2%	9,4%	8,5%	7,5%	7,2%	6,9%	6,4%
2007	9,3%	9,9%	10,5%	9,1%	8,6%	7,9%	8,4%	7,5%

(Fonte: Elabor.Uff.Statistica CCIAA su dati propri)

La velocità di ricambio delle imprese edili, che si riscontra su tutto il territorio nazionale, è confermata anche dall'analisi della struttura per età delle imprese operanti nel settore: il 59% delle ditte iscritte in provincia nella sezione F ha meno di 7 anni, ed addirittura l'86% ha meno di 17 anni.

**Graf.n.2/ed - Struttura per età imprese attive settore edilizia -  
Provincia della Spezia, anno 2007**

(Fonte: Elabor. Uff. Statistica CCLAA su dati propri)



### L'edilizia nelle sub aree della provincia

Per il secondo anno consecutivo le imprese edili diminuiscono, sia pur molto lievemente, in due aree della provincia: nella Media e Bassa Val di Vara (-2 imprese, -0,7%) ed in Riviera (-1 unità, con una variazione % pari a -0,4%). Nelle altre aree invece si registrano aumenti; il più consistente in Val di Magra: +39 unità, corrispondenti ad una variazione del 3,8%; segue l'area del Golfo con 26 imprese pari ad un incremento del 2,1%.

**Tab.n.3/ed - Distribuzione imprese edili attive nelle subaree della provincia -  
Anni 2003/2007**

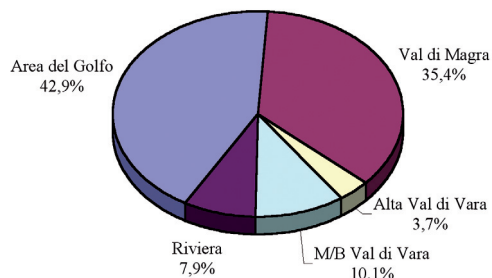
	2003	2004	2005	2006	2007	Var. ass. 2007/06	Var. % 2007/06
Area del Golfo	1.060	1.127	1.191	1.256	1.282	26	2,1
Val di Magra	913	934	986	1.019	1.058	39	3,8
Alta Val di Vara	93	94	98	103	112	9	8,7
M/B Val di Vara	276	297	307	303	301	-2	-0,7
Riviera	230	236	239	238	237	-1	-0,4
<b>TOTALE</b>	<b>2.572</b>	<b>2.688</b>	<b>2.821</b>	<b>2.919</b>	<b>2.990</b>	<b>71</b>	<b>2,4</b>

(Fonte: Camera di Commercio della Spezia)

Scomponendo le imprese del settore per subarea provinciale si registra nel 2007 un lievissimo aumento del peso della Val di Magra (dal 34,9% al 35,4%) e dell'Alta Val di Vara (dal 3,5% al 3,7%), mentre cala, sia pur di poco, l'incidenza della Riviera, della Media e Bassa Val di Vara e dell'area del Golfo.

Rimane invariato il confronto fra la distribuzione del totale delle imprese attive e la distribuzione delle imprese di costruzioni tra le subaree; tale confronto mostra anche per il 2007 che le imprese di costruzioni hanno un peso significativamente più basso nell'area del Golfo e in Alta Val di Vara, mentre le restanti aree hanno una maggiore concentrazione di imprese edili rispetto al totale imprese.

**Graf.n.3/ed - Distribuzione delle imprese attive del ramo F nelle subaree provinciali - Anno 2007**  
(Fonte: elab. Uff.Statistica CCIAA La Spezia)



**Tab.n.4/ed - Distribuzione % per subarea delle imprese attive nelle costruzioni e nel totale delle attività - 31/12/2007**

	Sezione F	Totale imprese
Area del Golfo	42,9	45,8
Val di Magra	35,4	32,2
Alta Val di Vara	3,7	5,0
M/B Val di Vara	10,1	8,8
Riviera	7,9	8,2
<b>Provincia</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

(Fonte: Camera di Commercio della Spezia)

## Analisi per valore della produzione

Le imprese edili attive sul territorio provinciale che hanno espletato le procedure di deposito di bilancio del 2006 sono state 320 (32 in più rispetto ai dati del bilancio precedente). Se operiamo una suddivisione delle stesse per classi, utilizzando come parametro il valore della produzione, risulta che il 55,6% (nel 2006 era il 54,9%) delle stesse ha un valore della produzione che non supera i 250.000 euro e solo 10 imprese (come l'anno precedente) hanno un valore della produzione superiore a 5 milioni di euro.

**Tab.n.5/ed - Imprese edili suddivise per valore della produzione e relativo peso %. Dati al 31/12/2007**

Valore della produzione	Numero imprese	Peso %
fino a 250 m €.	178	55,6
250 - 500 m €.	53	16,6
500 m - 1 ml €.	38	11,9
1 - 2,5 ml €.	31	9,7
2,5 - 5 ml €.	10	3,1
5 - 10 ml €.	6	1,9
10 - 25 ml €.	2	0,6
25 - 50 ml €.	1	0,3
più di 50 ml €.	1	0,3
<b>TOTALE</b>	<b>320</b>	<b>100,0</b>

(Fonte: Elabor. Uff. Statistica CCIAA su dati propri)

## Cassa edile spezzina

Le imprese iscritte alla Cassa Edile spezzina al 30/9/2007 (ultimo dato disponibile) sono 975 e occupano in totale mediamente 3.197 operai al mese.

Le imprese artigianali, le più numerose, sono 658 (pari al 67,5% del totale), quelle industriali sono 298 e rappresentano il 30,6% delle imprese iscritte; le rimanenti 19 imprese sono cooperative.

Le imprese industriali, pur essendo meno della metà rispetto a quelle artigianali, occupano in media al mese quasi la metà degli operai (pari al 47,7%), mentre le artigiane, pur più numerose, occupano il 49,2% degli operai. Le società cooperative che rappresentano l'1,9% delle imprese, occupano il 3,1% degli operai.

**Tab.n.6/ed - Numero imprese edili iscritte alla Cassa edile spezzina, numero medio di occupati al 30 settembre 2007**

	Imprese	Operai	Retribuzione	Ore lavorate	Ore festive	Ore ferie	Ore CIG
Industria	298	1526	17.649.688	2.002.595	115.482	165.612	146.518
Artigianato	658	1573	16.019.676	1.929.426	109.923	171.028	99.905
Cooperative	19	98	1.008.241	115.735	6.379	11.534	3.428
<b>Totale</b>	<b>975</b>	<b>3.197</b>	<b>34.677.605</b>	<b>4.047.756</b>	<b>231.784</b>	<b>348.174</b>	<b>249.851</b>

(Fonte: Cassa edile spezzina)

Delle 975 imprese iscritte alla Cassa edile, 783 hanno la sede in provincia della Spezia, le rimanenti 192 fuori provincia.

Gli operai che sono transitati nelle imprese edili nel periodo sono stati 4.638; di questi il 41,2% sono qualificati o specializzati, il 44,8% sono operai comuni, il 10,2% sono giovani apprendisti.

Tab.n.7/ed - Operai transitati nelle imprese edili spezzine dal 1/10/06 al 30/09/2007

Età	apprendista	operaio comune	operaio qualificato	operaio specializzato	operaio IV° livello	totali
14-29	475	522	212	43	2	1.254
30-50	-	1.318	765	519	125	2.727
51-60	-	216	144	168	41	569
61-65	-	22	27	31	8	88
oltre 65	-	-	-	-	-	-
totali	475	2.078	1.148	761	176	4.638
<b>% su totale</b>	10,2	44,8	24,8	16,4	3,8	100,0

(Fonte: Cassa edile spezzina)

L' 82,4% delle 975 imprese edili iscritte alla Cassa edile sono di piccolissime dimensioni ed hanno meno di 5 addetti; solo 2 imprese hanno un numero di addetti che va da 50 a 99 operai, mentre nessuna impresa supera i 99 addetti.

Tab.n.8/ed -Imprese iscritte alla Cassa edile per numero di addetti al 30/9/2007

Classi di addetti	Imprese	Peso%
fino a 5	803	82,4%
da 6 a 9	105	10,8%
da 10 a 19	49	5,0%
da 20 a 49	16	1,6%
da 50 a 99	2	0,2%
da 100 a 199	-	0,0%
da 200 a 499	-	0,0%
oltre 500	-	0,0%
totali	975	100,0%

(Fonte: Cassa edile spezzina)

Il 56,6% degli operai transitati nelle imprese edili spezzine iscritte alla Cassa edile sono italiani, il 13,2% provengono da Paesi Extracomunitari, il 10,7% sono di origine africana, l' 2% sono asiatici e i rimanenti 18,4% hanno diversa origine.

## Il mercato immobiliare

Anche quest'anno l'Istituto Tagliacarne e l'Unioncamere hanno pubblicato le informazioni provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito come previsto dal decreto legislativo del 30 luglio 1999 n. 300 dall'Agenzia del Territorio.

La rilevazione è differenziata in due modalità operative in dipendenza della vivacità del mercato: rilevazione diretta

nel caso in cui la quantità di compravendite verificatesi nel periodo consenta l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile; rilevazione indiretta mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo nel caso in cui il

Tab.n.9/ed - Distribuzione per provenienza degli operai iscritti alla Cassa edile dal 1/10/2006 al 30/9/2007

Provenienza operai	Numero	Peso%
Italia	2.625	56,6
Europa extracomunitaria	611	13,2
Asia	55	1,2
Africa	495	10,7
Altro	852	18,4
Totale	4.638	100,0

(Fonte: Cassa edile spezzina)



mercato risulti non sufficiente alla costruzione di un campione significativo. Nella tabella sotto riprodotta si riportano per i due tipi di edilizia destinata ad abitazione il numero delle transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) e l'IMI cioè l'indicatore di intensità del mercato immobiliare che risulta dal rapporto tra NTN e stock di unità immobiliari per ciascuno dei due tipi di edilizia esaminati (IMI). Tale indicatore risulta nel 2006 particolarmente basso nella nostra provincia per l'edilizia di pregio, mentre quello riferito all'edilizia ordinaria è più alto rispetto al dato medio regionale e delle altre province liguri (con eccezione di Imperia), ma comunque più basso del dato nazionale.

**Tab. 10/ed - Volume delle compravendite destinate ad abitazione per provincia e tipologia di immobile - Anno 2006**

Territorio	Edilizia di pregio		Edilizia ordinaria		Totale	
	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI
Liguria	833	1,80	26.681	2,55	27.514	2,52
Imperia	142	1,82	4.558	2,63	4.699	2,59
Savona	249	2,15	5.728	2,52	5.977	2,50
Genova	391	1,68	12.924	2,52	13.316	2,48
La Spezia	51	1,36	3.471	2,62	3.522	2,58
<b>Totale</b>	<b>39.500</b>	<b>2,09</b>	<b>805.552</b>	<b>2,82</b>	<b>845.051</b>	<b>2,77</b>

(Fonte: Agenzia del Territorio-Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Dall'esame dei due indicatori riferiti agli immobili destinati all'attività commerciali riportati nella tabella n. 11/ed si nota che il valore dell'IMI calcolato per la nostra provincia risulta il più basso tra quelli riferiti alle altre poste a confronto per gli uffici, i centri commerciali, mentre per gli immobili industriali il valore è maggiore di quello medio ligure e inferiore solo a quello riferito alla provincia di Imperia.

**Tab.n.11/ed - Volume delle compravendite di immobili destinati all'attività commerciale espresso in numero (NTN) - Intensità del mercato immobiliare (IMI) - Anno 2006**

Territorio	Uffici		Negozzi e laboratori		Centri commerciali		Capannoni		Magazzini		Industrie		Totale	
	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI
Liguria	584	4,70	1.355	1,80	203	5,06	201	2,93	6.128	2,37	208	4,03	8.679	2,39
Imperia	37	3,07	134	1,23	14	3,42	15	1,99	1.290	2,15	8	0,81	1.497	2,02
Savona	48	4,82	235	1,61	75	4,89	22	1,56	1.564	2,59	73	6,99	2.017	2,52
Genova	447	5,40	798	2,03	93	6,77	1.353	3,60	2.518	2,34	40	2,18	4.027	2,48
La Spezia	52	2,66	188	1,78	20	2,98	34	3,16	756	2,47	87	6,53	1.138	2,46
<b>Totale</b>	<b>21.282</b>	<b>4,01</b>	<b>47.411</b>	<b>1,98</b>	<b>5.273</b>	<b>3,53</b>	<b>8.682</b>	<b>2,46</b>	<b>120.922</b>	<b>2,41</b>	<b>8.736</b>	<b>3,93</b>	<b>212.306</b>	<b>2,45</b>

(Fonte: Agenzia del Territorio-Osservatorio del Mercato Immobiliare)

## Variazione % delle imprese edili attive. Anni 2002-2007

(Fonte: Elabor. Uff. Statistica CCIAA su dati propri)

