



Edilizia

Dati di stock

Al 31 dicembre 2008 le imprese attive iscritte al Registro Imprese alla Sezione Ateco F-Costruzioni – sono 3.106, con un aumento rispetto alla fine del 2007 di 116 imprese. Di queste, 81 sono individuali e contribuiscono a mantenere il consistente peso di questa forma giuridica, che rappresenta ancora a fine 2008 il 73,7% di tutte le imprese di costruzioni. Aumentano di 33 unità le società di capitali che rappresentano il 13,3% del totale.

Tab.n.1/ed - Imprese attive distinte per natura giuridica - La Spezia anni 2004/2008

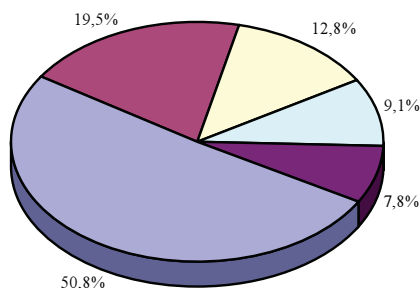
Classe di natura giuridica	2004		2005		2006		2007		2008		saldo 08-07	Var. % 08/07
	VaLass.	Peso%	VaLass.	Peso%	VaLass.	Peso%	VaLass.	Peso%	VaLass.	Peso%		
Soc. Capitali	285	10,6%	319	10,6%	340	11,6%	379	12,7%	412	13,3%	33	8,7%
Soc. persone	320	11,9%	323	11,9%	326	11,2%	331	11,1%	331	10,7%	0	0,0%
Imprese individuali	1.993	74,1%	2.095	74,1%	2.183	74,8%	2.209	73,9%	2.290	73,7%	81	3,7%
Altre forme	90	3,3%	84	3,3%	70	2,4%	71	2,4%	73	2,4%	2	2,8%
Totale	2.688	100,0%	2.821	100,0%	2.919	100,0%	2.990	100,0%	3.106	100,0%	116	3,9%

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

Anche tra quelle maggiormente strutturate e che quindi depositano il bilancio più della metà (50,8%) hanno un valore della produzione che non supera i 250 mila euro, mentre solo il 16,9% supera il milione di euro in valore della produzione.

Graf.n.1/ed - Composizione delle imprese edili per classe di valore della produzione

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

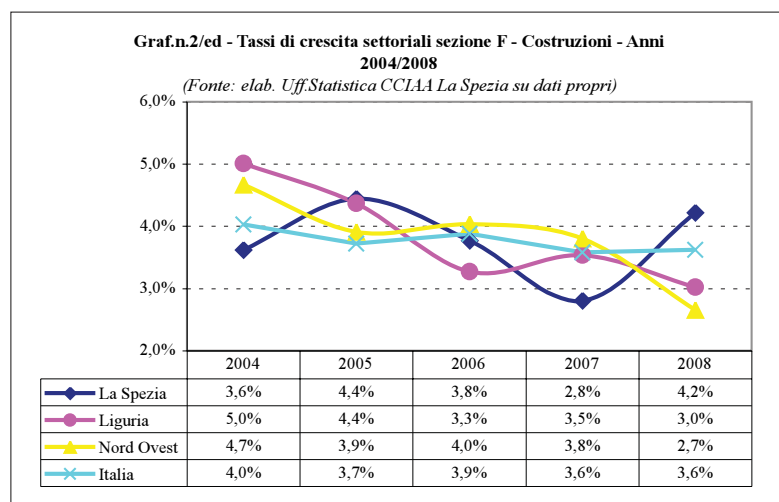


■ fino a 250 m €. ■ 250 - 500 m €. ■ 500 m - 1 ml €. ■ 1 - 2,5 ml €. ■ oltre 2,5 ml €.

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, di natalità e di mortalità fra le varie aree territoriali, non si è tenuto conto - per il calcolo dei relativi

tassi - delle cancellazioni d'ufficio, dato che non tutte le Camere di Commercio si sono avvalse di tale opportunità con la stessa intensità. I tassi così calcolati per gli ultimi cinque anni si riportano nel grafico seguente.



Tab. n.2/ed. - Tassi di natalità e mortalità del settore Costruzioni - La Spezia, Liguria e Italia - Anni 2004-2008

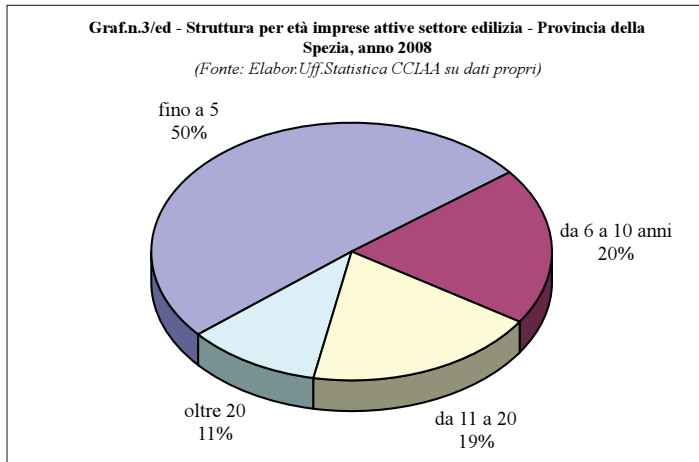
	Tasso di natalità				Tasso di mortalità			
	La Spezia	Liguria	Nord Ovest	Italia	La Spezia	Liguria	Nord Ovest	Italia
2004	10,3%	10,2%	9,5%	8,3%	8,1%	6,6%	6,5%	6,0%
2005	10,1%	9,3%	9,0%	8,2%	8,4%	7,0%	6,8%	6,2%
2006	9,8%	9,2%	9,4%	8,5%	7,5%	7,2%	6,9%	6,4%
2007	9,3%	9,9%	10,5%	9,1%	8,6%	7,9%	8,4%	7,5%
2008	10,6%	8,8%	8,9%	7,6%	7,8%	7,0%	7,6%	7,1%

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

consistenti rispetto alle zone di confronto, soprattutto nell'ultimo anno. La tabella a fianco, che riporta i tassi di natalità e di mortalità registrati dal 2004, mostra per tutte le zone a confronto un elevato turn-over delle imprese di costruzioni, che presentano alti tassi di natalità e di mortalità.

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, con scarti più

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 nella nostra provincia: il 50% delle ditte in provincia nella sezione F sono state iscritte negli ultimi 5 anni, ed addirittura l'89% ha meno di 20 anni.



L'edilizia nelle sub aree della provincia

Nel 2008 la numerosità delle imprese edili è cresciuta in tutte le aree della provincia: l'aumento più consistente si è registrato nell'area del Golfo (+69 unità, con una variazione % pari al 5,4%); segue la Media/Bassa Val di Vara (+22 unità, con una variazione % pari al 7,3%). Basso invece numericamente l'incremento delle imprese edili in Riviera (+9 unità, con una variazione % pari al 3,8%) e Alta Val di Vara (+ 3 imprese, con una variazione % pari al 2,7%).

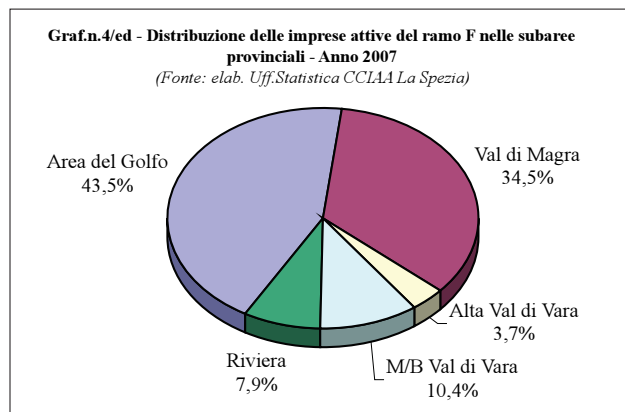
Tab.n.3/ed - Distribuzione imprese edili attive nelle subaree della provincia - Anni 2004/2008

	2004	2005	2006	2007	2008	Var. ass. 2008/07	Var. % 2008/07
Area del Golfo	1.127	1.191	1.256	1.282	1.351	69	5,4
Val di Magra	934	986	1.019	1.058	1.071	13	1,2
Alta Val di Vara	94	98	103	112	115	3	2,7
M/B Val di Vara	297	307	303	301	323	22	7,3
Riviera	236	239	238	237	246	9	3,8
TOTALE	2.688	2.821	2.919	2.990	3.106	116	3,9

(Fonte: Camera di Commercio della Spezia)

Scomponendo le imprese del settore per subarea provinciale si registra nel 2008 una lieve diminuzione del peso della Val di Magra (dal 35,4% al 34,5%), e un maggior peso

dell'area del Golfo (da 42,9% a 43,5%). Resta invece invariato il peso delle imprese edili nelle altre aree provinciali.



Rimane stabile 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 2008 che le imprese di costruzioni hanno un peso significativamente più basso nell'area del Golfo e in Alta Val di Vara; in Riviera tale peso è leggermente minore, mentre le restanti aree hanno una maggiore concentrazione di imprese edili rispetto al totale imprese.

Tab.n.4/ed - Distribuzione % per subarea delle imprese attive nelle costruzioni e nel totale delle attività - 31/12/2008

	Sezione F	Totale imprese
Area del Golfo	43,5	45,8
Val di Magra	34,5	32,2
Alta Val di Vara	3,7	5,0
M/B Val di Vara	10,4	8,9
Riviera	7,9	8,1
Provincia	100,0	100,0

(Fonte: Camera di Commercio della Spezia)

Cassa edile spezzina

Le imprese iscritte alla Cassa Edile spezzina al 30/9/2008 (ultimo dato disponibile) sono 996 e occupano in totale mediamente 2.883 operai al mese.

Le imprese artigianali, le più numerose, sono 685 (pari al 68,8% del totale), quelle industriali sono 294 e rappresentano il 29,5% delle imprese iscritte; le rimanenti 17 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 (il 48,4%), mentre le artigiane, pur più numerose, occupano il 49,4% degli operai. Le società cooperative che rappresentano l'1,7% delle imprese, occupano il 2,3% degli operai.

Tab.n.5/ed - Numero imprese edili iscritte alla Cassa edile spezzina, numero medio di occupati al 30 settembre 2008

Imprese	Operai	Retribuzione	Ore lavorate	Ore festive	Ore ferie	Ore CIG	
<i>Valori assoluti</i>							
Industria	294	1.395	17.325.694	1.880.264	110.710	171.772	133.364
Artigianato	685	1.423	17.455.786	2.058.818	125.367	200.608	154.749
Cooperative	17	65	981.741	88.256	4.951	9.459	3.799
Totale	996	2.883	35.763.221	4.027.338	241.028	381.839	291.912
<i>Composizione %</i>							
Industria	29,5	48,4	48,4	46,7	45,9	45,0	45,7
Artigianato	68,8	49,4	48,8	51,1	52,0	52,5	53,0
Cooperative	1,7	2,3	2,7	2,2	2,1	2,5	1,3
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(Fonte: Cassa edile spezzina)

Delle 996 imprese iscritte alla Cassa edile, 809 hanno la sede in provincia della Spezia, le rimanenti 187 fuori provincia.

Gli operai che sono transitati nelle imprese edili nel periodo sono stati 4.259 (nello stesso periodo del 2007 erano stati 4.638); di questi il 41,3% sono qualificati o specializzati, il 44,7% sono operai comuni, il 10% sono giovani apprendisti.

Tab.n.6/ed - Operai transitati nelle imprese edili spezzine dal 1/10/07 al 30/09/2008

Età	apprendista	operaio comune	operaio qualificato	operaio specializzato	operaio IV° livello	totali
14-29	427	501	197	39	3	1.167
30-50	-	1.177	714	493	117	2.501
51-60	-	204	124	152	39	519
61-65	-	21	19	25	7	72
oltre 65	-	-	-	-	-	-
totali	427	1.903	1.054	709	166	4.259
% su totale	10,0	44,7	24,7	16,6	3,9	100,0

*(Fonte: Cassa edile spezzina)***Tab.n.7/ed- Distribuzione per provenienza degli operai iscritti alla Cassa edile dal 1/10/2007 al 30/9/2008**

Provenienza operai	Numero	Peso%
Italia	2.164	50,8
Europa extracomunitaria	643	15,1
Asia	64	1,5
Africa	527	12,4
Altro	861	20,2
Totale	4.259	100,0

(Fonte: Cassa edile spezzina)

Il 50,8% degli operai transitati nelle imprese edili spezzine iscritte alla Cassa edile sono italiani (nello stesso periodo del 2007 rappresentavano il 56,6%), il 15,1% provengono da Paesi Extracomunitari, il 12,4% sono di origine africana, l'1,5% sono asiatici e i rimanenti 20,2% hanno diversa origine.

Il mercato immobiliare

Anche quest'anno l'Istituto Tagliacarne e 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 mercato risulti non sufficiente alla costruzione di un campione significativo.

Nella tabella sotto riprodotta si riportano per l'edilizia residenziale, il numero delle transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI), che risulta dal rapporto tra NTN e lo stock di unità immobiliari, entrambi calcolati per il 2008, nonché le variazioni relative al 2007 e all'intero periodo 2001-2008 del numero delle transazioni effettuate.

Dall'osservazione dei dati si evince che in tutte le zone poste a confronto vi è stata, nel 2008, una diminuzione delle compravendite: in provincia della Spezia il calo è stato il più consistente (di 2,5 punti percentuali) rispetto al calo medio nazionale.

Tab.n.8/ed - Volume delle compravendite destinate ad abitazione per provincia espresso in numero (NTN) e intensità del mercato immobiliare (IMI)- Anno 2008

Territorio	NTN	Var.% NTN 2008/07	Var. % media NTN 2001/08	IMI
La Spezia	2.692,7	-17,3%	-1,5%	1,9%
Liguria	21.754,6	-13,0%	-2,1%	1,9%
Nord Ovest	225.628,7	-15,9%	-0,4%	2,5%
Italia	686.586,7	-14,8%	-0,1%	2,1%

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

Nella tabella n.1/all sono riportati i valori dei due indicatori (NTN e IMI) calcolati per il 2008 e relativi alle province liguri a secondo del tipo di residenza (monolocale, piccola, medio/piccola, media e grande).

L'Osservatorio Immobiliare pubblica anche le stesse informazioni riguardanti le compravendite nel settore terziario, commerciale e produttivo. Nelle tabelle sotto riprodotte si riportano i due indicatori per questi settori.

Nella tabella n.9/ed vengono proposti gli indicatori relativi alle compravendite di immobili destinati a uffici e a istituti di credito. L'IMI relativo alla nostra provincia è il più alto in assoluto: +1,2 punti percentuali rispetto al dato nazionale per quanto riguarda

Tab. 9/ed - Volume delle compravendite destinate al settore terziario - Anno 2008

Territorio	Uffici		Istituti di Credito	
	NTN	IMI	NTN	IMI
La Spezia	88,00	4,2%	8,00	5,8%
Liguria	370,56	2,8%	13,00	2,4%
Nord Ovest	5.798,70	3,2%	105,50	1,5%
Italia	17.718,10	3,0%	269,57	1,4%

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

le compravendite di uffici e +4,4 punti percentuali per quanto riguarda le transazioni di immobili destinati a Istituti di credito.

Dall'esame dei due indicatori riferiti agli immobili destinati alle attività commerciali riportati nella tabella n.10/ed si nota che il valore dell'IMI calcolato per la nostra provincia per i negozi e i centri commerciali è più alto rispetto a quello regionale ma più basso di quelli riferiti alle zone di confronto, mentre per gli alberghi risulta il più basso in assoluto con un divario notevole.

Tab. 10/ed - Volume delle compravendite destinate al settore commerciale Anno 2008

Territorio	Negozi e Centri Commerciali		Alberghi	
	NTN	IMI	NTN	IMI
La Spezia	180,38	1,6%	3,08	0,9%
Liguria	1.235,02	1,5%	68,19	2,2%
Nord Ovest	14.479,73	2,1%	255,71	2,2%
Italia	44.331,76	1,7%	951,10	1,8%

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

L'IMI calcolato per gli immobili destinati a capannoni o industrie risulta per la provincia spezzina il più alto tra quelli messi a confronto e questo ovviamente non tanto per l'alta numerosità di transazioni quanto per il basso numero di immobili destinati alle industrie.

Tab. 11/ed - Volume delle compravendite destinate al settore produttivo - Anno 2008

	Capannoni e Industrie	
	NTN	IMI
La Spezia	93,66	3,6%
Liguria	329,44	2,5%
Nord Ovest	6.427,30	3,2%
Italia	15.397,93	2,5%

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

Tab.n.1all/ed - Compravendite di immobili settore residenziale (espressi in Numero Transazioni Normalizzate ed Intensità del Mercato Immobiliare) per dimensione dell'immobile. Anno 2008

		Genova	Imperia	La Spezia	Savona	Liguria	Nord Ovest	Italia
Monolocali	NTN	616	684	275	726	2.301	21.385	71.084
	% su tot	6%	18%	10%	14%	11%	9%	10%
Piccola	IMI	2,8%	2,8%	2,2%	3,3%	2,8%	2,6%	2,0%
	NTN	2.512	1.439	763	1.833	6.546	69.179	179.412
Medio-Piccola	% su tot	25%	38%	28%	36%	30%	31%	26%
	IMI	2,4%	2,3%	2,2%	2,1%	2,2%	3,2%	2,8%
Media	NTN	2.586	667	555	1.006	4.814	44.821	127.413
	% su tot	25%	18%	21%	20%	22%	20%	19%
Grande	IMI	1,9%	1,6%	1,5%	1,7%	1,7%	2,4%	2,1%
	NTN	3.327	613	592	900	5.432	60.568	187.994
NC	% su tot	33%	16%	22%	18%	25%	27%	27%
	IMI	1,6%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	2,0%	1,7%
Totale	NTN	877	220	177	270	1.545	19.846	62.016
	% su tot	9%	6%	7%	5%	7%	9%	9%
Totale	IMI	1,4%	1,4%	1,2%	1,3%	1,4%	1,6%	1,2%
	NTN	240	182	331	363	1.116	9.828	58.667
Totale	% su tot	2%	5%	12%	7%	5%	4%	9%
	IMI	1,9%	2,0%	1,9%	2,1%	1,9%	2,5%	2,1%

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

Indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare. Anno 2008*(Fonte: Elabor. CCLAA su dati Osservatorio Mercato Immobiliare)*