



La congiuntura dell'edilizia in provincia di Pisa

Anno 2013

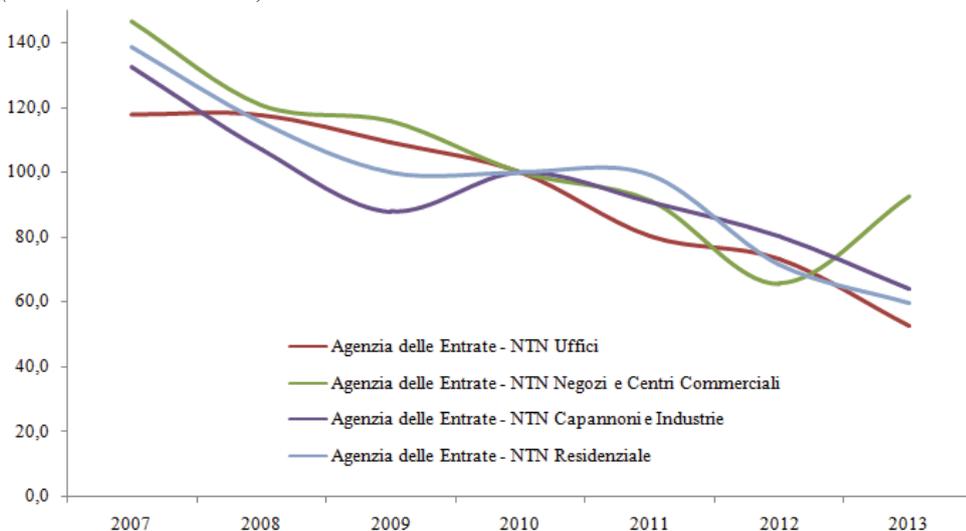
Pisa, 5 settembre 2014. Ancora un anno da dimenticare per la filiera edile. Non solo la produzione nazionale del settore segna un ulteriore calo (-10,9% tra il 2012 ed il 2013 secondo Istat) ma anche il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN¹) continua a ridursi: solo per citare qualche dato -9,2% il residenziale e -6,5% i magazzini.

Pisa, nel complesso, conferma l'andamento nazionale mettendo anch'essa a segno contrazioni decisamente consistenti di transazioni. Nel residenziale (-17,1% nel 2013) spicca soprattutto, con tutte le categorie in flessione, la caduta dei monolocali (-23,4%).

All'interno del non residenziale, solo i negozi ed i centri commerciali registrano un rimbalzo (+40,9%) mentre gli altri comparti segnano flessioni comprese tra il -10% ed il -28%. La situazione risulta particolarmente difficile per gli uffici con una caduta che, tra il 2013 ed il 2012, risulta essere del -28,4%.

Transazioni immobiliari - Pisa

(Numeri indice, 2010=100)



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate (NTN)

A fronte della caduta delle contrattazioni risulta inesorabile la contrazione del numero di imprese edili pisane: al 31 dicembre 2013 il numero complessivo scende di un ulteriore 1,6% portandosi a quota 6.620 unità. Tutti i settori, esclusi l'ingegneria civile e l'impiantistica segnano una flessione, con la *costruzione di edifici* che perde addirittura il 2,8%. Rispetto alle forme giuridiche con le quali le imprese sono costituite, prosegue la contrazione delle imprese individuali (nel 2013 -3,2%) e delle

Produzione e transazioni

Edilizia

La dinamica delle imprese

¹ Il Numero di Transazioni Normalizzate è il numero di transazioni ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita.



società di persone (-0,5%) mentre le aziende più strutturate, costituite come società di capitali, continuano ad avanzare (+2,2%).

Imprese registrate nel settore delle Costruzioni in provincia di Pisa

(Valori ass., var. % al netto delle cess. d'ufficio)

	2010	2011	2012	2013	2011	2012	2013
SETTORI							
Costruzione di edifici	2.822	2.758	2.664	2.516	-0,7	-1,9	-2,8
Ingegneria civile	77	77	74	73	0,0	-2,6	6,8
Lavori di costruzione specializzati	4.175	4.289	4.185	4.031	3,3	-1,3	-1,0
di cui:							
Demolizione e preparazione del cantiere	150	151	148	140	1,3	-1,3	-3,4
Installazione Impianti	1.343	1.358	1.330	1.334	1,7	-1,5	0,8
Completamento e finitura degli edifici	2.576	2.667	2.589	2.445	4,0	-1,5	-1,7
FORME GIURIDICHE							
Imprese Individuali	4.541	4.580	4.380	4.052	1,7	-2,8	-3,2
Società di persone	1.104	1.091	1.074	1.065	-0,9	-1,5	-0,5
Società di capitale	1.310	1.352	1.370	1.400	3,5	2,5	2,2
Altre forme	119	101	99	103	0,8	0,0	4,0
TOTALE	7.074	7.124	6.923	6.620	1,6	-1,6	-1,6

Fonte: elaborazioni su dati Infocamere-Stockview

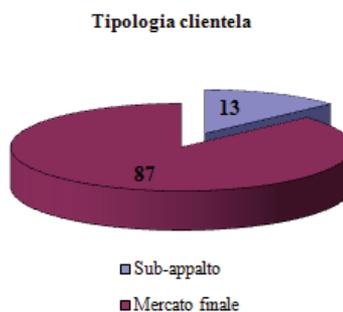
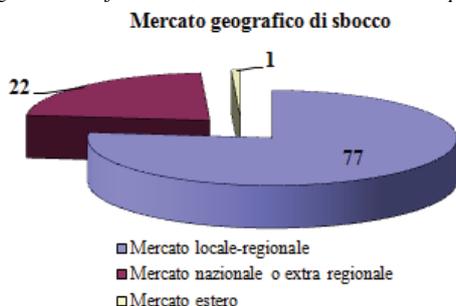
L'indagine sul 2013 conferma i risultati della precedente rilevazione con Pisa che, non diversamente dal resto della Toscana, vede prevalere la piccola impresa radicata sul territorio. Il 77% del fatturato è infatti prodotto all'interno della Toscana anche se le imprese edili pisane non disdegnano lavorare a livello sovra-regionale (il 22% del fatturato viene da lì). Inoltre, il comparto è composto prevalentemente da piccole e piccolissime imprese con il 91% delle unità che, nel 2013, dichiara un fatturato inferiore ai 200mila euro.

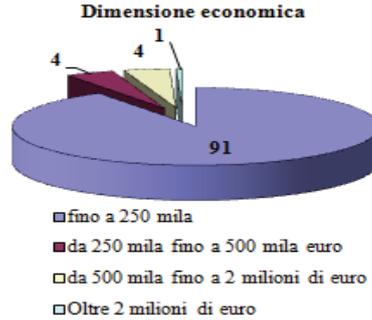
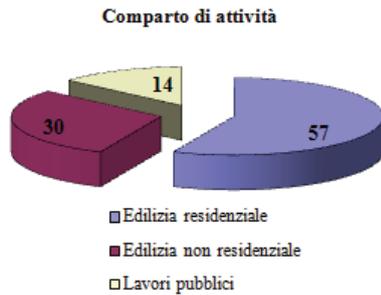
In merito alla tipologia di clientela, il settore opera prevalentemente per il mercato finale (l'87% del fatturato proviene da questa tipologia) un dato che ben si accorda con il peso del fatturato realizzato nel residenziale (il 57% del fatturato è realizzata da questa tipologia di mercato).

I mercati di riferimento

La struttura del settore delle costruzioni in provincia di Pisa nel 2013

Quota % di fatturato, al netto delle mancate risposte





Alcuni timidi segnali di recupero, del tutto insufficienti a risollevare un comparto profondamente colpito dalla crisi, vengono dai dati relativi all'attività produttiva. Tra il 2012 ed il 2013 si riduce, dal 60% al 55%, la quota delle aziende che giudica basso il livello della propria attività mentre cresce dal 39% al 45% il livello di coloro che la giudicano, invece, normale. Considerando il portafoglio ordini, il quadro prospettico sembra invece peggiorare. A fronte di una sostanziale stabilità della quota di imprese che dichiarano un aumento del portafoglio ordini (appena il 3%) cresce purtroppo la quota di aziende che dichiarano una diminuzione del portafoglio ordini (dal 38% al 55%) mentre diminuisce (dal 59% al 42%) la percentuale di coloro che ne dichiarano una stazionarietà. Il combinato disposto di queste evoluzioni porta ad una diminuzione dei mesi di produzione assicurata: da 3,7 a 3,1.

**Andamento
dell'attività e
del fatturato**

Ordinativi e capacità produttiva nelle Costruzioni

(Quota % di imprese)

2012

2013

LIVELLO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA

Alto (>75%)	1	0
Normale (60%-75%)	39	45
Basso (<60%)	60	55

PORTAFOGLIO ORDINI RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

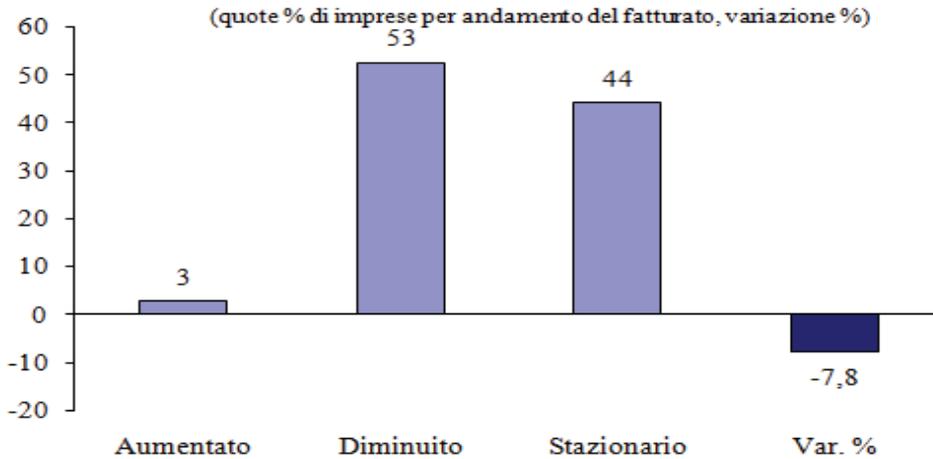
Aumentato	3	3
Diminuito	38	55
Stazionario	59	42

Mesi di attività assicurata	3,7	3,1
-----------------------------	-----	-----

I dati relativi al fatturato del settore edile confermano le evoluzioni dell'attività produttiva: appena 3 imprese su cento afferenti al comparto costruzioni pisane registra infatti un aumento del proprio giro d'affari mentre oltre la metà segnala una contrazione (il 54%) determinando, in termini percentuali, una variazione del -7,8% rispetto al 2012.



Andamento del fatturato nel settore delle Costruzioni nel 2013 rispetto al 2012

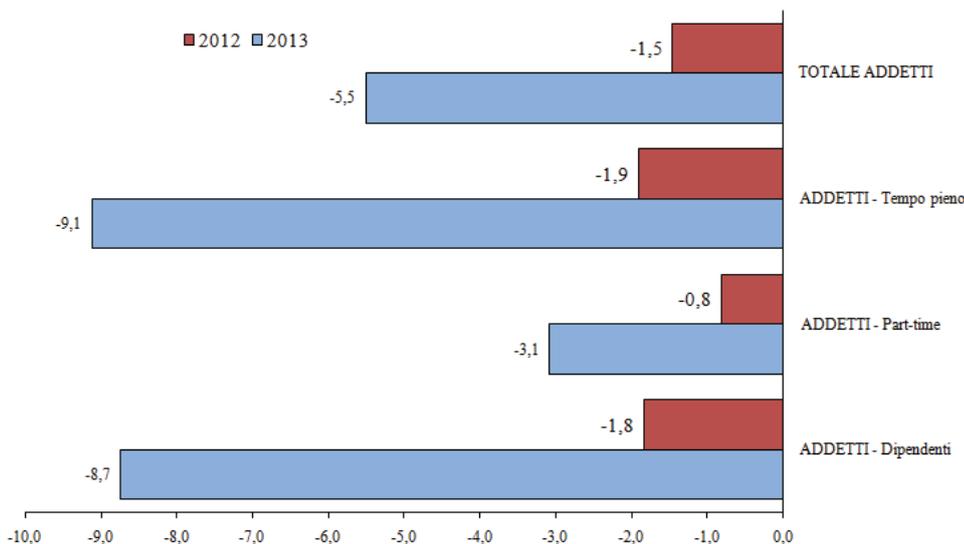


Il 2013 segna un deciso aggravamento dell'andamento occupazionale all'interno dell'edilizia pisana. Dopo che nel 2012 gli addetti si erano ridotti dell'1,5%, nel 2013 tale flessione si acuisce portandosi ad un -5,5%. Considerando le diverse tipologie contrattuali, diminuiscono soprattutto i *dipendenti* (-8,7%) ed i dipendenti a *tempo pieno* (-9,1%) mentre i lavoratori *part-time* arretrano del 3,1%.

Lavoro

I dati sulla dinamica degli addetti sono purtroppo confermati da quelli di fonte casse edili che per il 2013 segnano una flessione nel numero di lavoratori (-9,3%) tutto sommato analoga a quella delle ore lavorate (-9,7%).

Occupazione nel settore delle Costruzioni in provincia di Pisa
(var. % rispetto all'anno precedente)



La caduta occupazionale non può che riverberarsi sull'andamento della cassa integrazione guadagni che, rispetto al 2012, torna a crescere. Secondo i dati INPS le ore complessivamente autorizzate al settore edile pisano passano infatti dalle 460mila del 2012 alle 850mila del 2013. Si tratta non solo di una crescita molto consistente (+85,1%) ma, soprattutto, dell'aumento dell'incidenza della componente in deroga e straordinaria che,

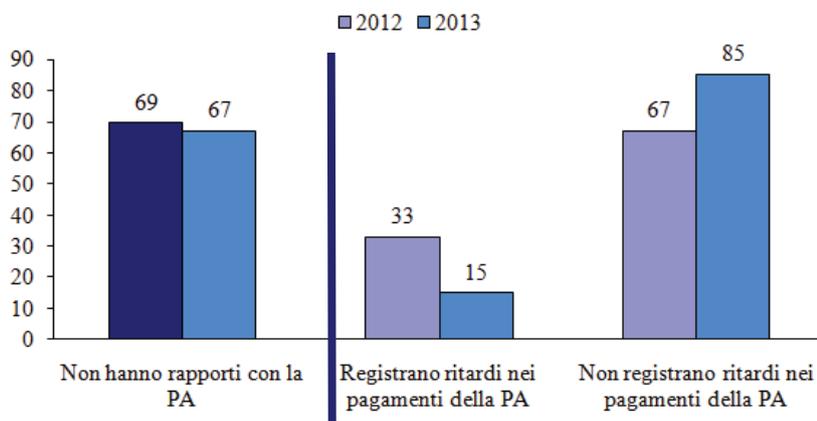


con quasi il 47% delle ore totale, mette in luce in maniera inequivocabile lo stato di estrema difficoltà del settore.

A fronte di una sostanziale stabilità (circa due terzi) della quota di imprese che non intrattengono rapporti con la PA, un qualche effetto positivo sembra averlo avuto il decreto sblocca debiti della Pubblica Amministrazione. Con il D.L. 35/2013, sono state infatti messe a disposizione per i pagamenti di debiti certi, liquidi ed esigibili delle Amministrazioni Pubbliche circa 40 miliardi di Euro per il biennio 2013-2014. A fronte di questa novità normativa, ampiamente utilizzata dalle Amministrazioni, tra il 2012 ed il 2013, scende dal 33% al 15% la quota di imprese che registrano ritardi nei pagamenti della PA mentre risale la quota di coloro che, invece, non li evidenziano.

Ritardi nei pagamenti della PA

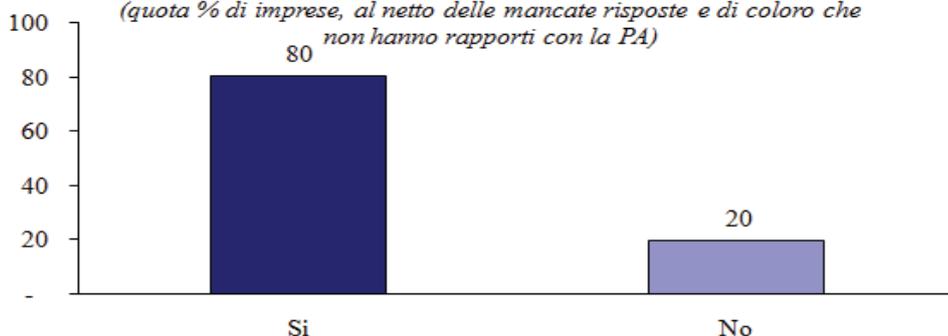
Ritardi nei pagamenti della PA rispetto ai termini contrattuali
(quota % di imprese, al netto delle mancate risposte e di coloro che non hanno rapporti con la PA)



Una conferma ancora più significativa degli effetti del D.L. 35/2013 viene dalla quota di imprese - tra quelle che hanno rapporti con la Pubblica Amministrazione - che hanno iniziato a riscuotere gli arretrati nei confronti della PA: sono l'80%.

Imprese che hanno iniziato a riscuotere gli arretrati dei pagamenti della PA

(quota % di imprese, al netto delle mancate risposte e di coloro che non hanno rapporti con la PA)



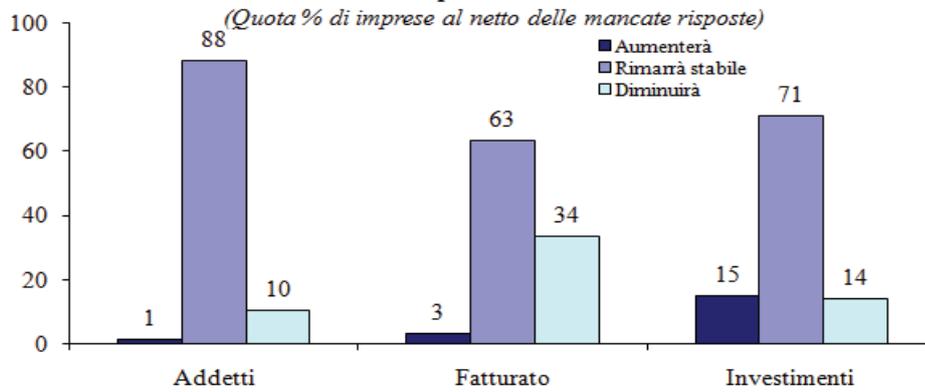
Le attese in merito alle evoluzioni dei principali indicatori economici per l'anno in corso, se si eccettuano gli investimenti, continuano a segnalare un diffuso pessimismo. Pur prevalendo nettamente, in termini di quote percentuali, le aziende che prevedono una sostanziale stabilità, quote consistenti si attendono una contrazione del fatturato (il 34% delle imprese) ed il 10% per quanto concerne gli addetti. Relativamente migliore, invece,

Previsioni per il 2014



la situazione degli investimenti: la quota di coloro che ne prevedono un aumento pareggia quella di coloro che, invece, ne prevedono una diminuzione.

Previsioni dell'andamento di alcune variabili nel settore delle Costruzioni per il 2014





NOTA METODOLOGICA

L'indagine annuale sul settore delle costruzioni è stata effettuata su di un campione di 1.476 imprese toscane operanti nella *costruzione di edifici* (Ateco F41, F42, F431, F439), nell'*installazione di impianti negli edifici* (Ateco F432) e nei *lavori edili di completamento* (Ateco F433). L'indagine, realizzata nella prima metà di maggio 2014, ha coinvolto 164 imprese della provincia di Pisa.