



# La congiuntura dell'edilizia in provincia di Pisa

I semestre 2014

**Pisa, 23 marzo 2015.** Nel corso del 2014 sono continuate, anche se con minore intensità rispetto al passato, le difficoltà del settore delle costruzioni. A livello nazionale, secondo Istat, la produzione del comparto ha infatti segnato, nel 2014, una contrazione del 6,9% dopo il -10,7% del 2013 ed il -13,7% del 2012.

La dinamica negativa del costo dei materiali, in parte controbilanciata dall'aumento del costo della manodopera connesso all'erogazione della prima tranche prevista in sede di rinnovo del contratto collettivo nazionale di settore, porta il comparto in deflazione. Il costo per la realizzazione di un fabbricato residenziale segna infatti, nella media del 2014, una flessione dello 0,2%.



Fonte: elaborazioni su dati Istat

Se sul versante della produzione il quadro è senz'altro negativo, sul fronte delle transazioni la situazione appare invece in miglioramento, soprattutto per le abitazioni. Il numero di transazioni nel comparto residenziale<sup>1</sup>, dopo un lungo periodo di flessioni, torna infatti a crescere stimolato, probabilmente, da prezzi di vendita in forte caduta.

Nella media dei primi nove mesi del 2014 le quotazioni nazionali delle abitazioni si sono ridotte, secondo Istat, del 2,4% per le nuove costruzioni e addirittura del 5,5% per quelle esistenti. L'inasprimento della pressione fiscale registrata con l'introduzione della TASI (+9,8% il gettito a livello nazionale dell'imposizione complessiva sugli immobili tra il 2014 ed il 2013), sembra non aver avuto particolari effetti sulle contrattazioni che, dopo sei anni, sono tornate a crescere in tutti i raggruppamenti territoriali: +3,6% a livello nazionale, + 5,9% in Toscana e +5,1% in provincia di Pisa. Nel residenziale, in provincia di Pisa, sono riprese le contrattazioni delle piccole (+5,3%) e delle medie unità (+11,7%), mentre arretrano le "taglie"

<sup>1</sup> Si tratta dell'indicatore Numero di Transazioni Normalizzate: il numero di transazioni ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita.

**Produzione e  
transazioni**

**Edilizia**

**Informazioni e  
chiarimenti**

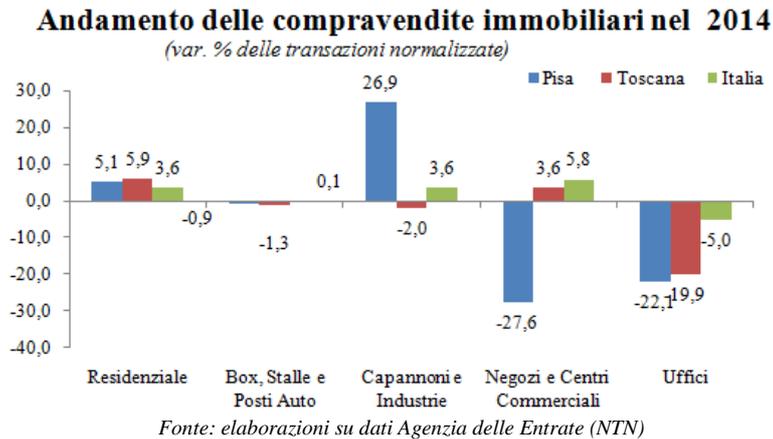
[studi@pi.camcom.it](mailto:studi@pi.camcom.it)  
tel. 050-512.294

**Redazione**

Alberto Susini

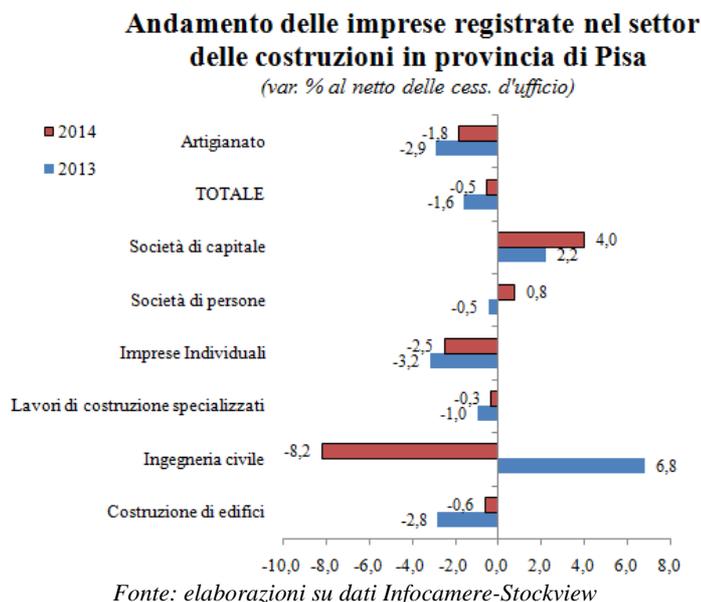


più piccole come i monocalci (-11,5%) ma anche le medio-piccole abitazioni (-2,1%). All'interno del non residenziale, Pisa mostra un rimbalzo nella categoria capannoni-industrie (+26,9%) ed una stabilità nelle pertinenze (-0,9%) mentre negli altri comparti si segnano flessioni, anche rilevanti: -22,1% gli uffici e -27,6% il commerciale. Si tratta di un segno eloquente di come la situazione non si sia ancora completamente ristabilita.



Come conseguenza delle difficoltà, che rimangono ancora rilevanti dal lato della produzione, continua la contrazione del numero di imprese che operano nelle costruzioni. Al 31 dicembre 2014 il numero complessivo di aziende pisane operanti nel settore scende di un ulteriore 0,5% portandosi a quota 6.580 unità (erano 6.620 a fine 2013). Tutti i comparti segnano una flessione, che diviene molto consistente per i *lavori di ingegneria civile* (-8,2%). Rispetto alle forme giuridiche, pesa molto la contrazione delle imprese individuali (nel 2013 -2,5%) mentre quelle più strutturate, costituite nella forma di società di capitali, continuano a crescere (+4,0%) toccando quota 1.456 unità. Inoltre, perdono di più rispetto alla media, le aziende artigiane che, con un -1,8%, scendono a quota 4.275 unità dalle 4.355 di fine 2013.

## Le imprese



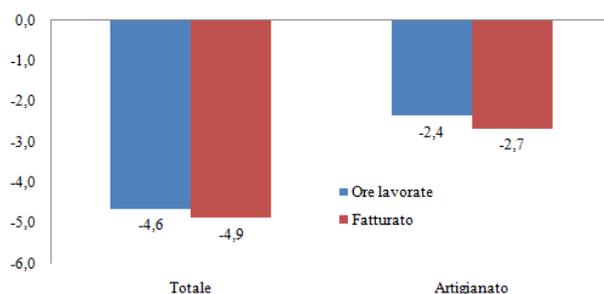


Le stime dell'indagine condotta sul settore delle costruzioni a livello regionale confermano le difficoltà del comparto già segnalate, a livello nazionale, dall'evoluzione della produzione. Se il complesso delle imprese edili lascia sul terreno il 4,6% del fatturato ed il 4,9% delle ore lavorate (una *proxy* dell'evoluzione dell'attività produttiva), il gruppo delle artigiane mette a segno risultati che, pur negativi, risultano migliori (-2,7% e -2,4% rispettivamente).

**Andamento dell'attività,  
del fatturato e degli  
investimenti**

**Andamento delle ore lavorate e del fatturato edile in  
provincia di Pisa - I sem. 2014**

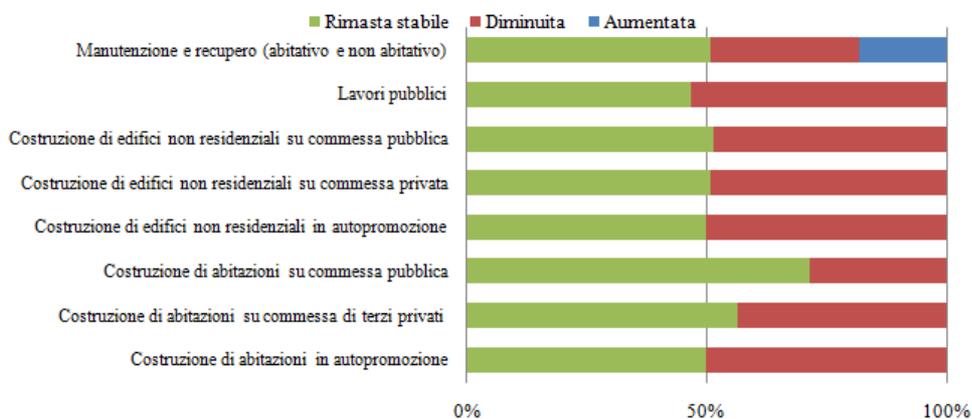
(Var. % rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente)



All'interno di una complessiva contrazione dei fatturati e dell'attività (intesa come ore lavorate), le tipologie di lavorazione delle aziende pisane attraversano fasi cicliche differenziate. Tra queste, l'unico che nel primo semestre del 2014 evidenzia una quota di soggetti che dichiarano un aumento dell'attività, grazie alle detrazioni d'imposta, è quello che opera nella *manutenzione e nel recupero edilizio*. Tutti gli altri, ad eccezione di coloro che operano nei *lavori pubblici* (che soffrono la mancanza di commesse), segnalano al massimo una leggera prevalenza di imprese che considerano stabile il proprio livello di attività.

**Andamento dell'attività del settore edile in provincia di Pisa per  
comparti di attività - I sem. 2014**

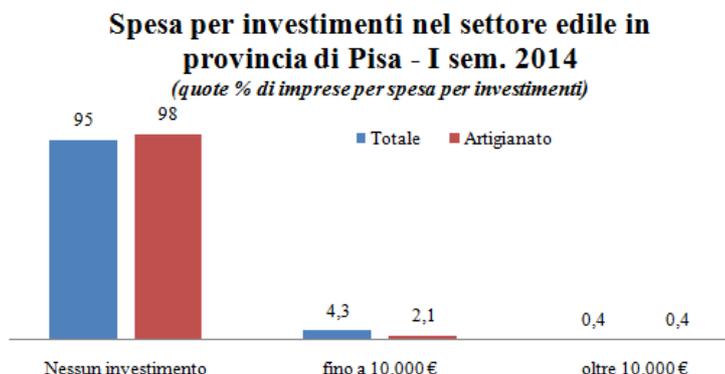
(quote %)



Considerando la debolezza del mercato non stupisce rilevare come la quota di imprese che dichiarano di aver effettuato spese per investimenti sia ridotta al lumicino. Nei primi sei mesi del 2014 appena 4,7 imprese edili pisane su cento hanno effettuato investimenti: il 4,3% per un valore

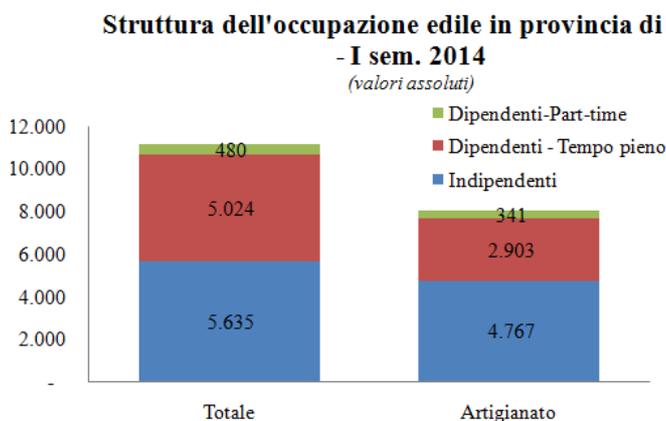


inferiore ai 10mila euro e solo lo 0,4% è andato oltre questa (bassissima) soglia. Tra le artigiane la quota di aziende che investono risulta essere addirittura meno della metà.



I dati dell'indagine stimano un'occupazione settoriale che a Pisa si assesta sopra quota 11mila unità. Si tratta di una struttura occupazionale che vede una leggera prevalenza degli *autonomi* rispetto ai *dipendenti*. Se consideriamo la sola componente artigiana (circa 8mila lavoratori) la prevalenza dei primi diviene più netta.

### Lavoro



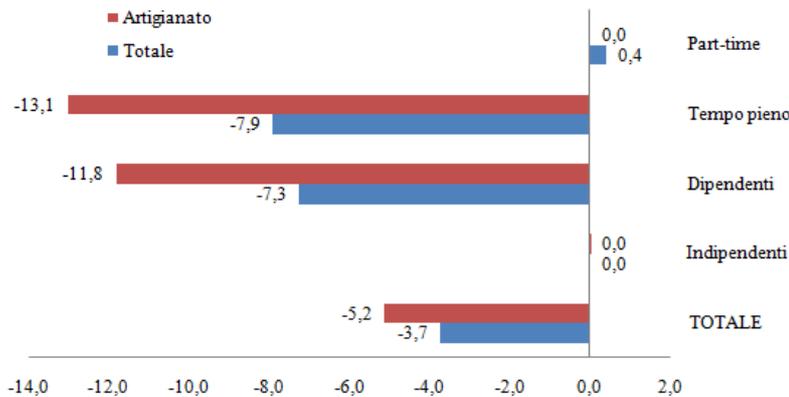
Considerando le dinamiche, nel primo semestre del 2014, l'occupazione edile pisana risulta inferiore del 3,7% rispetto a quella del medesimo periodo del 2013. Si tratta di un dato che, considerando la sola componente artigiana, peggiora ulteriormente toccando quota -5,2%.

La fase ciclica penalizza solo il lavoro dipendente, meno al riparo rispetto agli indipendenti dai venti di crisi che attraversano, non da adesso, il settore. Entrando nel dettaglio, perdono infatti terreno le sole posizioni *dipendenti* (-7,3%) e, tra queste, quelle a *tempo pieno* (-7,9%) mentre gli *indipendenti* rimangono tutto sommato stabili. L'artigianato conferma, con risultati ancor più negativi, le maggiori difficoltà affrontate dai *lavoratori dipendenti* (-11,8%).



### Andamento dell'occupazione edile in provincia di Pisa - I sem. 2014

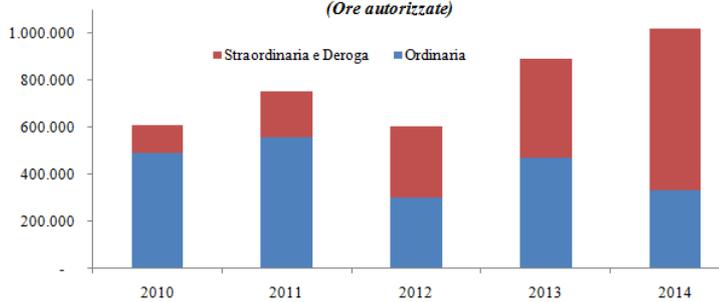
(Var. % rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente)



I dati sulla cassa integrazione guadagni del settore costruzioni confermano lo stato di crisi del comparto. Con oltre un milione di ore autorizzate, il livello più alto degli ultimi dieci anni e con un'elevata incidenza della componente straordinaria ed in deroga, è ancora più evidente come la crisi tenda a riverberarsi sui lavoratori dipendenti pisani.

### Cassa Integrazione Guadagni nel settore delle costruzioni in provincia di Pisa

(Ore autorizzate)



Fonte: elaborazioni su dati INPS

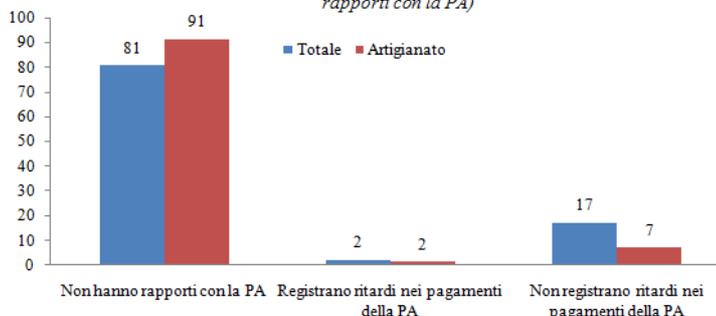
I rapporti del comparto delle costruzioni pisane con la Pubblica Amministrazione risultano piuttosto rari. Coerentemente con i vincoli di spesa che attanagliano le pubbliche amministrazioni, che a loro volta tagliano prevalentemente gli investimenti, nel primo semestre 2014 l'80% delle imprese pisane del settore edile (il 91% se si considera esclusivamente l'artigianato) non intrattengono rapporti commerciali con Enti Pubblici. A fronte di un 17% di imprese edili pisane che non registra ritardi nei pagamenti un altro 2% dichiara invece di essere ancora afflitto da questo problema. Tra questi ultimi, oltre l'80% segnala una recrudescenza del problema rispetto al passato. Una conferma degli effetti degli interventi per ridurre l'indebitamento della PA verso le imprese (l'allentamento dei vincoli del patto di stabilità interno e le risorse messe a disposizione degli enti locali di risorse da parte di Cassa Depositi e Prestiti), 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 oltre il 90%.

**Ritardi nei  
pagamenti della  
PA**



### Ritardi nei pagamenti della PA nel settore edile in provincia di Pisa - I sem. 2014 rispetto ai termini contrattuali

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

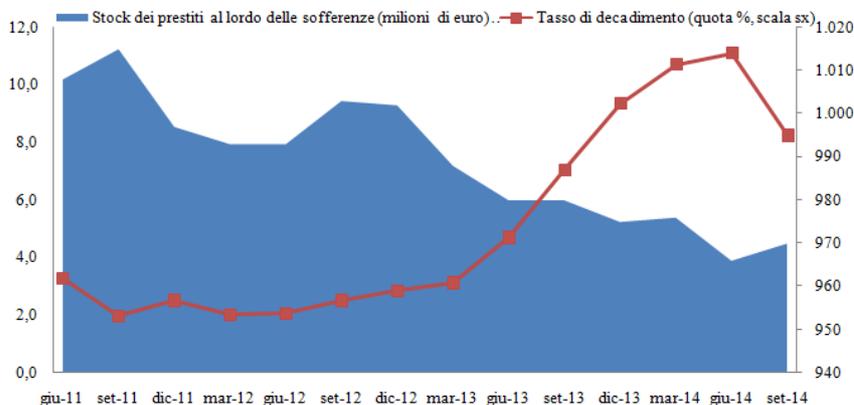


La lunga fase recessiva si riverbera sia sullo stock di credito concesso che sulla sua qualità. A fine settembre 2014, secondo gli ultimi dati della Banca d'Italia, lo stock di prestiti al lordo delle sofferenze delle imprese pisane del comparto delle costruzioni risulta dell'1% inferiore rispetto al medesimo periodo del 2013. Tutta da verificare la crescita dello registrata rispetto a fine giugno 2014 (+0,4%).

Il tasso di decadimento<sup>2</sup>, pur in netto ridimensionamento (8,3% a fine settembre 2014), si posiziona su livelli nettamente superiori sia rispetto passato che del resto del sistema imprenditoriale pisano (4,9%).

### Credito

### Il credito al settore edile in provincia di Pisa



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia – sede di Firenze

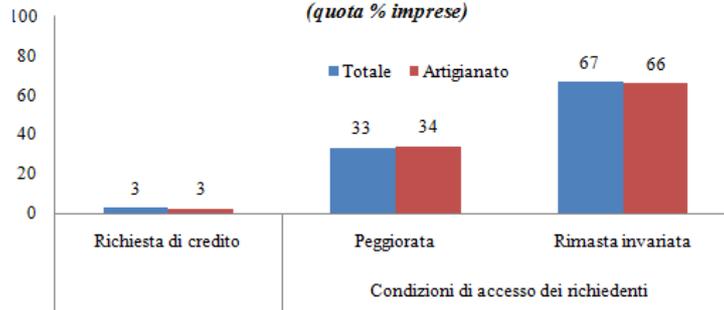
La mancanza di investimenti e la crisi dell'attività produttiva porta, nel primo semestre del 2014, solo 3 imprese edili pisane su 100 a rivolgersi agli istituti di credito. Di queste aziende circa un terzo dichiara che le condizioni di accesso al credito risultano peggiorate rispetto all'anno precedente senza particolari differenze considerando il sistema artigiano.

<sup>2</sup> Il tasso di decadimento è calcolato come rapporto tra le esposizioni passate a sofferenza rettificata in ciascun trimestre e i prestiti *in bonis* in essere all'inizio del periodo. I valori sono calcolati come medie dei quattro trimestri terminanti in quello di riferimento. Dati riferiti alle segnalazioni di banche, società finanziarie e società veicolo di operazioni di cartolarizzazione.



### Accesso al credito nel settore edile in provincia di Pisa - I sem. 2014

(quota % imprese)



#### NOTA METODOLOGICA

L'indagine relativa ai primi sei mesi 2014 sul settore delle costruzioni è stata effettuata su di un campione di 634 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 tra il 18 ed il 25 novembre 2014, ha coinvolto 66 imprese della provincia di Pisa.