

Sistema Edilizia in provincia di Grosseto: Le imprese, lo stock catastale ed il mercato immobiliare

Le imprese - I settori Costruzioni e Attività di intermediazione immobiliare insieme rappresentano l'11,8% delle localizzazioni d'impresa registrate in provincia di Grosseto. Si tratta di un'incidenza inferiore sia alla media regionale (14%) che a quella nazionale (13,3%).

Per il solo settore *Costruzioni*, a fine 2016, si contano in provincia di Grosseto 3.818 localizzazioni d'impresa¹ di cui l'89,3% sedi; tale dato, relativo alla consistente presenza di sedi, mette in risalto come quest'ambito di attività sia costituito per la gran parte da imprese locali.

Il settore si scompone in tre diversi comparti: *Costruzione di edifici*, *Ingegneria civile e Lavori di costruzione specializzati*. Il primo raccoglie le *imprese di costruzione in senso stretto* ed a fine 2016 se ne contano 1.363. A queste si affiancano le 83 localizzazioni registrate come unità svolgenti attività di *Ingegneria civile*, ovvero costruzione di strade, ponti, opere idrauliche ed in generale di pubblica utilità. Il terzo ed ultimo comparto è quello dei *Lavori di costruzione specializzati* che localmente sono svolti da ben 2.372 unità registrate. Rientrano ad esempio in questo comparto le attività di Demolizione, Installazione di impianti (elettrici, idraulici, di erogazione gas etc.), Intonacatura, Posa in opera di infissi, etc.. Si tratta di un universo di imprese, in buona parte artigiane.

Nel complesso del settore Costruzioni le imprese straniere sono il 12,2%, assai meno incisive rispetto alla media regionale (22,4%) ma in maggior sintonia con il dato nazionale (15,5%). Esse hanno un impatto particolarmente significativo soprattutto nel comparto dei *Lavori di costruzione specializzati* dove sono piuttosto numerose (15% del totale comparto).

¹ Sedi +unità locali di sedi provinciali ed extra provinciali.

Rispetto al 2010 l'intero settore Costruzioni maremmano ha perso l'11,6% delle unità allora esistenti, valore questo grosso modo in linea con quello regionale (-11,1% Toscana) ma quasi doppio rispetto a quello nazionale (-6,1% Italia). Su tale risultato ha senza dubbio pesato oltreché il perdurare della crisi anche una diversa e più aggressiva politica fiscale nei confronti del *bene casa*.

Le variazioni nei singoli comparti vanno dal +20,3% delle attività di *Ingegneria civile* al -13,2% dei *Lavori di costruzione specializzati* passando dal -10,1% della *Costruzione di edifici* in senso stretto. Per quanto riguarda le *imprese straniere* del settore è possibile valutare l'evoluzione delle sole sedi tra il 2011 ed il 2016². Per la provincia di Grosseto emerge un calo della numerosità del 5,5% inferiore al calo delle imprese guidate da imprenditori in maggioranza italiani (-13,9%).

A Grosseto l'incidenza delle *imprese giovanili* nel settore *Costruzioni* si ferma all'8,5% mentre nei territori di confronto supera il 10%. Una condizione che risulta in netto peggioramento per tutti rispetto al 2011, quando la quota di imprese giovanili nel settore era decisamente più elevata in tutti i territori esaminati: Grosseto 13,6%, Toscana 16,8%, Italia 14,9%.

Quanto costruito sul territorio dalle imprese "di oggi e di ieri" viene gestito con trattative di compravendita dalle *imprese di intermediazione immobiliare*. Di queste, a fine 2016, se ne contano 425; il 9,8% in meno rispetto al 2010 (-6% Toscana, -1% Italia).

A Grosseto le *imprese giovanili* esercenti un'attività di Intermediazione immobiliare costituiscono il 4,6% del totale imprese di settore, una percentuale più bassa della media Toscana (7,5%) ed ancor più di quella italiana (10,1%). Anche in quest'ambito di attività, si verifica una contrazione della "quota giovani" rispetto al 2011, quando il valore calcolato per Grosseto arrivava al 9,9% e quello di Toscana e Italia si attestava rispettivamente all'11,5% ed all'15,8%.

Il patrimonio immobiliare provinciale

A fine 2016, in provincia di Grosseto, si registrano³ come definite 343.441 unità immobiliari urbane (U.I.U.⁴) e 42.774 unità tra quelle con uso da accertare e quelle ad uso comune non censibili. Prendendo in considerazione le sole U.I.U. locali definite il 50,2% è costituito da unità destinate all'edilizia residenziale (categoria A escluso A10), una percentuale lievemente inferiore rispetto a Toscana (51,5%) e Italia (51,4%).

Ogni U.I.U. residenziale in provincia occupa mediamente 105 mq contro i 120 mq della Toscana ed i 117 mq della media nazionale. Ovunque ogni vano dell'unità immobiliare misura circa 20/21 mq.

² Non sono disponibili le statistiche sulle localizzazioni né quelle sulle sedi per anni anteriori al 2011.

³ Fonte: Agenzia delle Entrate.

⁴ Si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre reddito proprio (Regio Decreto Legge del 13/04/1939 numero 652) e censita al catasto urbano.

Oltre alle unità dell'edilizia residenziale ci sono quelle destinate all'esercizio di un'attività economica. I fabbricati (U.I.U.) associati a funzioni produttive connesse alle attività agricole e quindi al settore *Agricoltura* a Grosseto costituiscono il 2,9% del patrimonio immobiliare complessivo. Un valore, ancorché contenuto, comunque 5 volte superiore sia a quello regionale che italiano (0,6%).

E' invece destinato al *Commercio* il 3% del patrimonio immobiliare provinciale, quota simile alla media regionale (3,4%) e nazionale (3,3%).

Le unità adibite a laboratori per arti e mestieri (*Artigianato*) corrispondono allo 0,8% dello stock U.I.U., da confrontarsi con l'1,5% della Toscana e lo 0,9% dell'Italia.

Industria e Servizi privati a fini di lucro occupano mediamente ovunque circa l'1% delle U.I.U. totali. Secondo il catasto la categoria *Alberghi e pensioni* conta per lo 0,2% nello stock patrimoniale complessivo maremmano (0,1% per la media regionale e nazionale).

Quanto all'edilizia destinata ai *Servizi pubblici* o comunque senza fini di lucro costituisce il 23,2% dello stock provinciale (24,9% Toscana e 26,2% Italia).

Rispetto al 2006 l'incremento di unità immobiliari interessa tutti i settori seppur con percentuali diverse. Da segnalare l'eccezionale aumento delle U.I.U. connesse all'*Agricoltura* che a Grosseto in 10 anni sono passate da 2.569 a 9.931, oltre 7 mila unità in più.

Le singole categorie catastali

Il *gruppo A* è relativo all'*edilizia residenziale*. Le U.I.U. ad uso abitativo sono 172.271 per la provincia di Grosseto ed hanno una consistenza media in termini di vani pari a 5,2 risultando pertanto tendenzialmente più piccole delle corrispondenti U.I.U. situate sul territorio regionale (5,9) e nazionale (5,5). Anche la superficie media in mq per U.I.U. risulta (105 mq) inferiore alla media Toscana (120 mq) e Italia (117 mq).

Rispetto al 2006 le unità immobiliari urbane ad indirizzo residenziale sono aumentate del 10,2%, grosso modo quanto a livello regionale (10,7%) e meno rispetto alla media italiana (13,1%).

Guardando alla distribuzione percentuale del patrimonio immobiliare per categoria catastale risulta evidente come la maggior parte delle abitazioni appartenga alla categoria *Abitazioni di tipo Civile*. Tale soluzione abitativa costituisce il 53,24% della disponibilità abitativa locale, un rapporto di incidenza superiore a quello calcolato per Toscana (45,4%) e Italia (36,3%).

Le abitazioni di tipo *Civile* sono unità appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato residenziale.

In questa categoria a Grosseto si contano 91.717 unità ovvero il cuore dell'edilizia residenziale provinciale, tanto da costituire oltre il 53% degli immobili residenziali del gruppo A. Questa percentuale risulta piuttosto elevata nel confronto con la media regionale e nazionale dove le

abitazioni di tipo civile incidono rispettivamente per il 45,4% in Toscana e per il 36,3% in l'Italia. Ciò dipende soprattutto dal fatto che rispetto alla media toscana e italiana a Grosseto risultano meno diffuse le abitazioni di tipo economico e ultrapopolare.

In sostanza questo tipo di abitazione a Grosseto non solo è più diffuso ma anche tendenzialmente di minore estensione. La consistenza media in vani delle abitazioni civili provinciali è di circa 5 vani ad abitazione mentre negli altri contesti territoriali di riferimento sale a 6. La stessa superficie media per U.I.U. in provincia non supera i 104 mq mentre in Toscana arriva a 119 mq ed a 126 mq a livello nazionale. Rispetto al 2006 la categoria delle abitazioni civili risulta in forte espansione ovunque. L'incremento delle U.I.U. provinciali si attesta sul 17,4%, parimenti a quanto calcolato per la Toscana, mentre se allarghiamo il contesto territoriale di riferimento all'Italia si sale a +25,1%.

Le abitazioni di tipo *Economico* sono unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili. A Grosseto sono il 7,4% del patrimonio abitativo locale, significativamente meno rispetto a quanto avviene in Toscana (29,4%) ed a livello nazionale (36,3%).

Per quanto riguarda la superficie media per abitazione siamo nell'ordine dei 92 mq provinciali contro gli oltre 110 mq di Toscana e Italia.

Rispetto al 2006 le unità immobiliari maremmane di questo tipo sono aumentate (+22,6%) più di quanto calcolato per Toscana e Italia (rispettivamente +16,9% e 15,8%).

Le abitazioni di tipo *Popolare* sono unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Di solito hanno una dotazione di impianti che si limita all'indispensabile. Le unità provinciali di questa categoria sono 57.809, il 33,56% di quelle complessive, una percentuale ampiamente superiore alla media di Toscana (19%) e Italia (16%).

In generale le abitazioni popolari di Grosseto (97 mq) tendono ad avere una superficie media per U.I.U. simile a quella media italiana (95 mq) ma inferiore rispetto alla media regionale (104 mq).

Dal 2006 al 2016 il numero di unità immobiliari di questo tipo è cresciuto di oltre il 13% in provincia, al contrario per Toscana (-2,5%) e Italia (-1,4%) si ravvisano variazioni negative.

Le abitazioni di tipo *Ultrapopolare*, categoria in teoria non più in uso, contabilizza quelle che erano definite come unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello, di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi interni.

Ad oggi le abitazioni di questo tipo a Grosseto, data la particolare tipologia, sono apparentemente ancora molte (2.352) ed hanno mediamente 3 vani (4 in Toscana e 2,4 in Italia). La superficie media di un'abitazione di questo tipo è pari a 65 mq contro gli 84 mq regionali ed i 58 mq nazionali.

Questa categoria di immobili pesa sul volume complessivo delle disponibilità abitative dei residenti per l'1,4%, percentuale inferiore alla media regionale (1,8%) e nazionale (2,4%). Tuttavia, la

persistente presenza di tali unità immobiliari lascerebbe pensare che a Grosseto ci siano ancora molte famiglie che vivono in condizioni di estrema povertà con i servizi igienici esterni.

Vi è tuttavia anche la concreta possibilità che, semplicemente, molte abitazioni ormai ristrutturate non abbiano subito il necessario passaggio di categoria catastale. Ma dal 2006 al 2016 qualcosa sembra essere stato fatto in questo senso tant'è che le unità immobiliari ascrivibili a questa categoria sono diminuite considerevolmente ovunque: -78,6% Grosseto, -43,9% Toscana e -30,2% Italia.

Per *villino* deve intendersi un fabbricato, eventualmente suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo. In provincia di Grosseto risultano 7.296 villini ed incidono sul patrimonio residenziale complessivo per il 4,24%, più che in Toscana (3,8%) e meno che in Italia (6,8%).

I villini provinciali hanno mediamente un vano in meno rispetto a quelli siti nel territorio regionale e uno in più rispetto alla media nazionale. Ciò dipende dalla più elevata superficie media per U.I.U. della Toscana (227 mq) rispetto a quanto calcolato per Grosseto (195 mq) e Italia (186 mq).

Dal 2006 al 2016 il numero complessivo di unità immobiliari accatastate come “villini” a Grosseto è aumentato del +32,2%, più che in Toscana (+25%) e Italia (+27%). Quella dei villini resta comunque la categoria catastale che, nel periodo considerato, ha sostenuto la maggior espansione, seguita su Grosseto da quella calcolata per le abitazioni di tipo Economico.

Tra le altre categorie si segnala quella delle *Ville*⁵. In provincia di Grosseto ne risultano 399 articolate su circa 13/14 stanze, qualcuna in meno rispetto alla media regionale (17/18 vani) e nazionale (in media 16 vani). Su Grosseto la superficie media per U.I.U. è di circa 370 mq contro i 539 mq della Toscana ed i 486 mq dell'Italia. Al contempo un singolo vano in una Villa maremmana misura circa 27 mq a fronte dei 30 mq e poco più riscontrati nei territori di riferimento. Questa tipologia abitativa incide sul patrimonio grossetano per lo 0,23% (0,26% Toscana e 0,1% Italia).

Diversamente da quanto avviene a livello regionale e nazionale questa categoria abitativa ha registrato un discreto calo numerico tra il 2006 ed il 2016 (-3,6% Grosseto, Toscana+5,1% e Italia +3,4%).

In sintesi si può quindi affermare che i residenti in provincia abitano tendenzialmente immobili di tipo civile, destinati a famiglie di medio reddito. Rispetto a quanto mediamente si registra in Toscana e Italia, le abitazioni di tipo Economico e Ultrapopolare risultano costituire una percentuale decisamente meno consistente del patrimonio abitativo, mentre la percentuale provinciale risulta superiore agli altri contesti con riferimento alle abitazioni di tipo Popolare.

Dividendo le categorie abitative in due gruppi per grado di *comfort* abitativo (denominabili “*più comfort*” e “*meno comfort*”) emerge come Grosseto presenti una percentuale di abitazioni più elevata

⁵ Abitazioni di pregio con rifiniture di alto livello con grandi giardini o parchi a servizio esclusivo.

all'interno del gruppo “*più comfort*”. Tale risultato dipende dal fatto che nel gruppo “*meno comfort*” le abitazioni di tipo economico e ultrapopolari sono poco incisive a livello locale, e comunque molto meno rispetto ai contesti di riferimento. Per contro nel gruppo “*più comfort*” è presente una tipologia abitativa come quella civile che non solo risulta prevalente ma che lo è altresì più che altrove. Inoltre in tale gruppo la categoria dei villini e quella delle ville presentano percentuali comunque significative e migliori di almeno uno dei due contesti territoriali di riferimento.

Guardando alle variazioni di stock intercorse dal 2006 al 2016 nascono alcune riflessioni. Da un lato alcuni dati lasciano pensare che le miglorie e le ristrutturazioni avvenute negli anni (-78% di case Ultrapopolari con servizi igienici esterni) abbiano consentito il passaggio di alcuni immobili delle categorie “*meno comfort*” a quelle del gruppo “*più comfort*” lasciando ai grossetani un contesto abitativo ammodernato e più confortevole. D'altra parte il numero delle Ville risulta diminuito con ciò riducendo in qualche modo la consistenza delle abitazioni ascrivibili al gruppo “*più comfort*”.

Nel *gruppo B* rientrano gli immobili a destinazione ordinaria adibiti prevalentemente allo svolgimento di funzioni pubbliche, sociali, assistenziali e militari. La maggior parte di queste unità (36,8%) sono costituite da Magazzini sotterranei per depositi e derrate. Scuole e laboratori scientifici incidono per il 21,2%. Altra categoria è quella degli Uffici pubblici (18,9%) seguita da Collegi, Ospizi, Conventi, Caserme etc. (15,8%). Tutte le altre categorie incidono sul totale per meno del 5%. Tra il 2006 ed il 2016 le unità immobiliari dedicate alle funzioni pubbliche ordinarie sono cresciute dell'8,9% a Grosseto ed ancor di più sul territorio regionale (+17,2%) e nazionale (27,8%).

Tra il 2006 ed il 2016 l'espansione numerica delle unità immobiliari ha interessato quasi tutte le sotto categorie fatta eccezione per Magazzini sotterranei per depositi di derrate e Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie ed accademie.

Il *gruppo C* è costituito da immobili a destinazione ordinaria ma dedicati allo svolgimento di attività economiche private (*Negozi e botteghe, Magazzini e locali di deposito, laboratori per Arti e mestieri*) oppure all'erogazione di servizi sociali senza fini di lucro.

Questo gruppo incide sul patrimonio immobiliare della provincia per il 39,1%, in sostanziale sintonia con la media regionale e nazionale (rispettivamente 39,4% e 39,8%).

A livello provinciale le U.I.U. definite *Negozi e botteghe* sono il 7% delle unità immobiliari del gruppo C (Toscana 7,8%, Italia 7,3%) ed hanno una dimensione media (64 mq) inferiore rispetto a quanto avviene nei territori di riferimento (Toscana 69,5 mq e Italia 73 mq).

In tutta la provincia *Magazzini e locali di deposito* incidono sulla categoria C complessiva per il 33,4%, una percentuale nettamente superiore rispetto alla media dei territori di riferimento (27%

Toscana e 26% Italia). Questi immobili possono essere sia collegati ad un'attività commerciale che utilizzati a fini privati (cantine e soffitte) ed occupano ciascuno una superficie media di 41,9 mq, risultando mediamente più piccoli rispetto alla Toscana (51 mq) ed all'Italia (54 mq).

I *Laboratori per Arti e mestieri* (Artigiani) sono circa il 2% delle U.I.U. del gruppo. Si tratta di una porzione di unità immobiliari dedicate all'Artigianato piuttosto esigua in confronto sia al grado di sviluppo del settore nell'economia locale (6.571 tra sedi d'impresa e unità locali artigiane al 31.12.2016) sia alla corrispondente e più alta porzione dedicatagli a livello regionale (3,9%) e nazionale (2,3%). Per di più, l'habitat di lavoro dell'artigiano maremmano è decisamente più piccolo, in linea con il fatto che l'artigianato regionale e nazionale risulta essere tipicamente più di produzione e pertanto necessita di maggiori spazi per l'esercizio dell'attività e per il contenimento dei macchinari. Una categoria piuttosto consistente è la C6: *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*. Si tratta per lo più di *box o posti auto* pertinenziali e autorimesse non pertinenziali, *autosilos, parcheggi a raso aperti al pubblico* occupati senza fini di lucro. La categoria in questione ha ovunque un peso piuttosto importante sullo stock complessivo (in provincia 57,6% del gruppo C). L'espansione del numero di unità immobiliari interessa tutte le sottocategorie, per quanto sia da ritenersi particolarmente significativo l'aumento di unità immobiliari ascrivibili a Magazzini e locali di deposito (+33%), ed a Rimesse e autorimesse (+19,9%).

Nel *gruppo D* si trovano immobili a destinazione speciale per l'esercizio di attività economica commerciale, industriale o di servizio con fine di lucro. Tale categoria incide per il 4,5% sul patrimonio immobiliare provinciale, percentuale superiore a quella calcolata per i territori oggetto di *benchmark* (2,5% Toscana e 2,3% Italia). Rispetto al 2006 si registra una crescita eccezionale dell'entità di questo gruppo su tutti gli ambiti territoriali (+62,7% Toscana e +79,7% Italia) ma in particolare a Grosseto dove le U.I.U. del gruppo sono aumentate di quasi 9000 unità di cui più di 7000 derivano dall'accatastamento di nuovi fabbricati connessi all'esercizio di attività agricole.

I *Fabbricati connessi all'attività agricola*, tra cui sono compresi anche gli *Agriturismi*, costituiscono infatti il 64,3% del U.I.U. appartenenti al gruppo D (praticamente la maggior parte), una quota ampiamente superiore al contesto regionale (25,4%) e nazionale (25,9%).

Nel periodo 2006-2016 in questa categoria si è registrato un vero e proprio boom di accatastamenti di unità immobiliari. Si è passati dalle 2.569 U.I.U. a destinazione agricola del 2006 alle 9.931 del 2016 (+287%). Questa eccezionale espansione della categoria ha interessato anche l'intera regione (+272,4%) e l'Italia (476,3%).

Alcune particolarità a livello comunale – Il comune con la più alta percentuale di U.I.U. nella categoria *A escluso A10* (immobili ad uso residenziale) è l'Isola del Giglio mentre il valore minimo è riscontrabile per il comune di Seggiano.

Quanto alla *categoria B* (edilizia pubblica ordinaria) sono da sottolineare i valori di Pitigliano e Sorano dove la categoria incide sul patrimonio immobiliare complessivo rispettivamente per il 3% e 2,7%. Tutti gli altri comuni presentano un'incidenza della categoria sul totale sotto lo 0,5%.

Gli immobili della *categoria C* (commercio e servizi senza fini di lucro) hanno un peso importante nel patrimonio immobiliare di Seggiano, Scarlino, Roccastrada e Pitigliano (oltre il 30%). I valori minimi si associano invece ad Orbetello (20,9%) ed Isola del Giglio (18,7%).

L'Edilizia per l'esercizio di attività economica commerciale, industriale o di servizio (*Cat. D*) è molto incisiva a Campagnatico (11,4%) e significativa a Magliano in Toscana (8,4%) e Scansano (7,4%).

I valori di incidenza più bassi (sotto l'1%) si calcolano per Isola del Giglio e Monte Argentario.

Esaminando la distribuzione per tipologia delle abitazioni ad uso residenziale all'interno di uno stesso comune possono essere fatte alcune osservazioni: le abitazioni di tipo signorile si concentrano in soli 6 comuni ovvero Civitella Paganico, Gavorrano, Massa Marittima, Monterotondo Marittimo, Montieri ed Orbetello; le U.I.U. di tipo Civile presentano una marcata incidenza soltanto nei comuni di Follonica e Grosseto; le abitazioni di tipo economico sono per la maggior parte concentrate nel comune capoluogo (62,6%) e presenti solo in pochi altri comuni quali Orbetello, Follonica, Monte Argentario, Castiglione della Pescaia, Isola del Giglio; Grosseto è il comune che accoglie il maggior numero di immobili di tipo popolare; le abitazioni di tipo ultrapopolare sembrano essere presenti in tutti i comuni seppur con consistenze diverse, tuttavia un'elevata percentuale di queste unità immobiliari è presente nei comuni di Sorano, Roccastrada e Castiglione della Pescaia; per quanto riguarda Ville e Villini la porzione di stock provinciale presente nei comuni costieri è più elevata; Castelli e palazzi di pregio sono presenti solo a Castiglione della Pescaia, Manciano ed Orbetello.

Andamento del mercato immobiliare

Con riferimento al **Mercato immobiliare residenziale** il **numero di transazioni normalizzate** (*NTN*⁶) a Grosseto per l'anno 2016 è cresciuto rispetto all'anno precedente del 17,94% (+19,99% Toscana).

Non tutte le macroaree provinciali presentano tuttavia un trend NTN positivo. La variazione percentuale di Colline Metallifere e Amiata è ampiamente negativa (rispettivamente -11,7% e -6,5%).

Le macroaree con andamento positivo sono il comune capoluogo e l'area grossetana.

⁶ Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) è il valore ponderato, delle stesse transazioni, rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita.

I valori NTN e IMI⁷ dell'intera provincia e dell'insieme dei comuni, escluso il capoluogo, risultano in aumento costante dal 2013.

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della *Costa d'Argento* con 4.009 €/mq e *Litorale nord* (3.156 €/mq) mentre quelle più basse si verificano nella macroarea *Amiata* (1.152 €/mq), seguita dall'*Area grossetana*. Da sottolineare come di fronte ad un aumento del numero delle transazioni NTN, le quotazioni sono diminuite in tutte le zone del comune di Grosseto del -4,5%.

Per quanto riguarda la dimensione delle abitazioni "scambiate" sul mercato maremmano, la maggior parte delle compravendite 2016 ha interessato *Monocali* (11,05%) e *Piccole* abitazioni (9,97%).

Anche per il **mercato immobiliare non residenziale** l'OMI segnala un dinamismo positivo in tutti i settori.

Alcune riflessioni conclusive - Ad ottobre 2017 l'Osservatorio Congiunturale dell'Ance sull'Industria delle Costruzioni sosteneva che, mentre per l'economia italiana si va consolidando la ripresa, per il settore delle costruzioni il 2017 non sarà l'anno della svolta. Il comparto della riqualificazione rimane l'ancora di salvezza dell'edilizia. La motivazione sembra da ricercarsi nell'esistenza delle detrazioni per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di riqualificazione energetica, il cui rinnovo per il 2018 sarebbe senz'altro positivo per il settore. Stando sempre a quanto ipotizzato dall'Ance "*Le misure per il rilancio degli investimenti territoriali, l'avvio del programma piano Casa Italia per la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare e del territorio, la ricostruzione del Centro Italia, uniti al rafforzamento degli incentivi fiscali per gli interventi di messa in sicurezza sismica, potranno manifestare i loro effetti sui livelli produttivi nel prossimo anno*". Non resta che attendere....

⁷ Ottenuto dal rapporto tra NTN e quantità di unità immobiliari esistenti (Stock), questo indicatore consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.