



CENTRO STUDI E RICERCHE
AZIENDA SPECIALE
CAMERA DI COMMERCIO MAREMMA E TIRRENO

Un contributo alla conoscenza del Sistema Edilizia, tra consumo e riqualificazione del territorio

Grosseto, sede camerale 27 Novembre 2018



La struttura del rapporto

INDICE

1. Il patrimonio immobiliare provinciale
2. Permessi di costruire e *bonus* fiscali in Edilizia
3. Andamento del mercato immobiliare:
 - 3.1 Settore residenziale
 - 3.2 Settore non residenziale
4. Edilizia e tessuto imprenditoriale negli anni della crisi



CENTRO STUDI E RICERCHE
AZIENDA SPECIALE
CAMERA DI COMMERCIO MAREMMA E TIRRENO

Il punto di partenza ***lo stock immobiliare ...***



Il significativo peso dell'edilizia in Agricoltura

Nell'edilizia dedicata alle attività produttive maggiore incidenza dell'**Agricoltura (3,1%)** rispetto ai territori *benchmark* (Toscana 0,7%, Italia 0,6%)

Peso dell'edilizia **Residenziale, Industriale** e per **Servizi pubblici** più contenuto rispetto a Toscana e Italia

In confronto alla Toscana, sensibile minor impatto dell'edilizia per laboratori di **Arte e Mestieri**

Suddivisione delle Unità Immobiliari Urbane per destinazione d'uso, valori assoluti 2017 e incidenza % della categoria sul patrimonio immobiliare complessivo del territorio (esclusa cat. Altro)

	Grosseto	Grosseto	Toscana	Italia
	n. U.I.U.	Incid. % sul totale U.I.U.		
Edilizia per l' Agricoltura (categoria D10)	10.160	3,1	0,7	0,6
Edilizia Residenziale (categoria A escluso A10)	172.623	52,1	53,2	52,6
Edilizia per il Commercio (categoria C1 e D8)	10.255	3,1	3,5	3,3
Laboratori per Arti e Mestieri (Artigianato) (categoria C3)	2.620	0,8	1,6	0,9
Edilizia Industriale (categoria D1, D7)	3.329	1,0	1,3	1,2
Edilizia destinata ai Servizi privati con fini di lucro (categoria A/10, D3-4-5-6)	3.625	1,1	1,4	1,1
Edilizia destinata ad Alberghi e pensioni (categoria D2)	672	0,2	0,1	0,1
Edilizia per Servizi pubblici e/o senza fini di lucro (categoria B e C4-7 e E)	80.155	24,2	25,8	26,9
Altre destinazioni	47.365	14,4	12,4	13,2
Totale*	331.042	100	100	100

*Esclusa la Categoria Altro (beni comuni non censibili etc.)

Fonte: elaborazioni Centro Studi CCAA Maremma e Tirreno su dati Agenzia del territorio - OMI



L'evoluzione dello **stock** rispetto al 2010

A Grosseto il **patrimonio immobiliare** nel complesso cresce più che in Toscana ma meno della metà rispetto all'Italia

Diffuso forte incremento dell'edilizia per l'**Agricoltura**

Grosseto e Toscana: diminuiscono i **laboratori e le botteghe artigiane**



Variazione percentuale 2017/2010 delle unità immobiliari urbane per destinazione economica Grosseto, Toscana e Italia			
	Grosseto	Toscana	Italia
Edilizia per l' Agricoltura (cat. D10)	81,2	93,3	133,4
Edilizia Residenziale (cat. A escluso A10)	3,7	3,9	6,4
Edilizia per il Commercio (cat. C1 e D8)	3,4	2,5	5,6
Laboratori per Arti e Mestieri (Artigianato) (cat.C3)	-1,8	-1,0	0,5
Edilizia Industriale (cat. D1, D7)	21,0	12,8	21,1
Edilizia per Servizi privati con fini di lucro (cat. A/10, D3-4-5-6)	7,9	5,5	8,3
Edilizia destinata ad Alberghi e Pensioni (cat. D2)	6,5	2,9	21,0
Edilizia per Servizi pubblici e/o senza fini di lucro (cat. B e C4-7 e E)	8,0	8,0	12,5
Altre destinazioni	-10,0	-8,6	14,3
Totale*	4,0	3,5	9,5

*Esclusa la Categoria Altro (beni comuni non censibili etc.)



L'edilizia residenziale





L'edilizia residenziale⁽¹⁾: cruscotto

Maggior *impatto* delle abitazioni di tipo **civile** e **popolare**; numerosità in crescita ovunque per le **civili** e solo a Grosseto per le **popolari**

Limitatissima incidenza delle abitazioni di tipo **economico**, pur in aumento

Consistenza media in mq inferiore sia dell'unità abitativa (107 mq) che del singolo vano (20,6 mq)

(Segue)

Immobili a destinazione ordinaria – Edilizia residenziale 2017						
	Numero di U.I.U.	Consistenza media in vani	Superficie media per U.I.U. in m ²	Sup x vano in m ²	Incid % cat su tot	Var. % U.I.U. 2017/2010
abitazioni di tipo SIGNORILE						
GROSSETO	13	20,4	466	22,9	0,01	-13,3
TOSCANA	4.950	10,4	258	24,9	0,23	-3,9
ITALIA	34.671	11,3	297	26,4	0,1	-4,5
abitazioni di tipo CIVILE						
GROSSETO	92.052	5,2	108	20,6	53,33	6,0
TOSCANA	965.302	6	126	21,2	45,53	6,8
ITALIA	12.758.519	5,9	133	22,4	36,46	12,6
abitazioni di tipo ECONOMICO						
GROSSETO	12.726	5,1	92	18,0	7,37	5,2
TOSCANA	623.429	5,8	115	19,7	29,41	5,9
ITALIA	12.703.838	5,4	110	20,5	36,30	7,5
abitazioni di tipo POPOLARE						
GROSSETO	57.747	4,8	97	20,3	33,45	1,6
TOSCANA	396.899	5,1	104	20,3	18,72	-3,0
ITALIA	5.594.670	4,4	95	21,8	15,99	-1,3
TOTALE CAT. A escluso A10						
GROSSETO	172.623	5,2	107	20,6	100	3,7
TOSCANA	2.120.035	5,9	123	20,8	100	3,9
ITALIA	34.996.273	5,5	120	21,9	100	6,4



L'edilizia residenziale⁽²⁾: cruscotto

Minor incidenza di abitazioni di tipo **ultrapopolare**, peraltro maggiormente in calo rispetto ai territori di confronto

Il numero di **vill**e cala solo a Grosseto, dove risultano più piccole che altrove

In Maremma il patrimonio immobiliare abitativo cresce ma meno che nei territori di confronto

Immobili a destinazione ordinaria – Edilizia residenziale 2017						
	Numero U.I.U.	Consistenza media in vani	Superficie media per U.I.U. in m ²	Sup x vano in m ²	Incid % cat su tot	Var. % U.I.U. 2017/2010
abitazioni di tipo ULTRAPOPOLARE						
GROSSETO	2.265	2,9	65	22,3	1,31	-41,8
TOSCANA	36.871	3,9	84	21,4	1,74	-24,5
ITALIA	831.796	2,3	58	24,9	2,38	-22,1
abitazioni in VILLINI						
GROSSETO	7.417	8,4	196	23,3	4,30	15,4
TOSCANA	80.631	9,8	228	23,2	3,80	13,1
ITALIA	2.384.868	7,8	186	23,7	6,81	12,6
abitazioni in VILLE						
GROSSETO	401	13,8	372	26,9	0,23	-2,7
TOSCANA	5.577	17,7	538	30,4	0,26	2,6
ITALIA	34.764	16,1	487	30,2	0,10	0,4
CASTELLI, PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI O STORICI						
GROSSETO	2	24	662	27,6	0,001	-60,0
TOSCANA	177	29	777	26,8	0,01	-1,1
ITALIA	2.505	21,9	654	29,9	0,01	1,7
TOTALE CAT. A escluso A10						
GROSSETO	172.623	5,2	107	20,6	100	3,7
TOSCANA	2.120.035	5,9	123	20,8	100	3,9
ITALIA	34.996.273	5,5	120	21,9	100	6,4



L'edilizia residenziale⁽³⁾: trend in sintesi

In crescita la numerosità delle abitazioni di tipo: **popolare, economico, civile** e **villini**

Perdono unità le categorie **signorile, ultrapolare** e **ville**

In estrema sintesi...calo di unità per le categorie estreme mentre aumentano quelle delle **centrali**

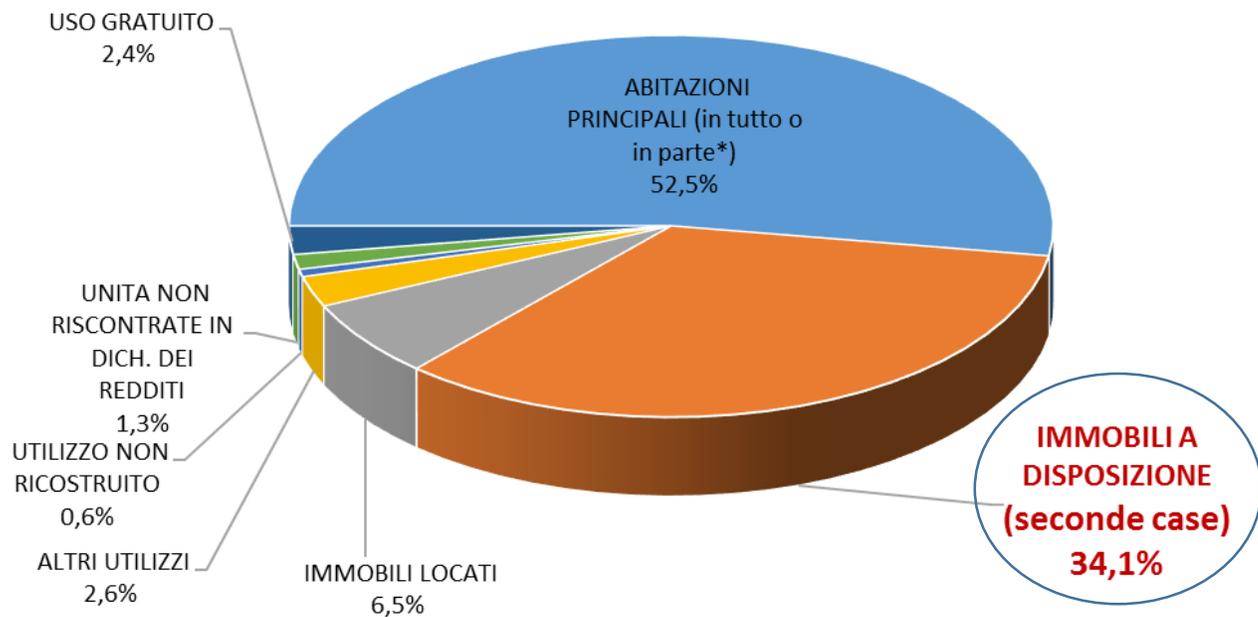
Un maggior ricorso alle opportunità offerte dai bonus fiscali per le ristrutturazioni potrebbe concorrere ad un'ulteriore riqualificazione del patrimonio abitativo (esempio: trasformazione di unità abitative economico e popolare in civile).

Immobili a destinazione ordinaria - Edilizia residenziale 2017 - Var. % 2017/2010		
	abitazione SIGNORILE	abitazioni di tipo RURALE
GROSSETO	-13,3	0,0
TOSCANA	-3,9	-24,1
ITALIA	-4,5	-22,6
	abitazioni di tipo CIVILE	abitazioni in VILLINI
GROSSETO	6,0	15,4
TOSCANA	6,8	13,1
ITALIA	12,6	12,6
	abitazioni di tipo ECONOMICO	abitazioni in VILLE
GROSSETO	5,2	-2,7
TOSCANA	5,9	2,6
ITALIA	7,5	0,4
	abitazioni di tipo POPOLARE	CASTELLI, PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI O STORICI
GROSSETO	1,6	-60,0
TOSCANA	-3,0	-1,1
ITALIA	-1,3	1,7
	abitazioni di tipo ULTRAPOPOLARE	abitazioni ed alloggi TIPICI DEI LUOGHI
GROSSETO	-41,8	0,0
TOSCANA	-24,5	5,9
ITALIA	-22,1	35,4



La destinazione d'uso degli immobili dichiarati/a ...

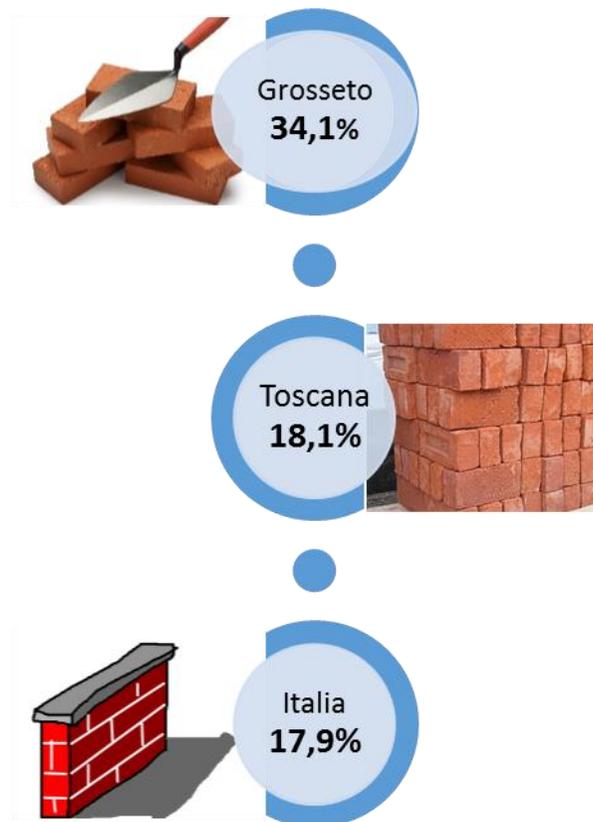
Utilizzo degli immobili residenziali - Grosseto



Massiccia presenza di «**seconde case**» in percentuale superiore ai contesti di riferimento

Immobili a disposizione ➤ seconde case

Percentuale di incidenza della destinazione d'uso sul totale dichiarato per destinazione





In sintesi

**Il patrimonio immobiliare nel complesso a Grosseto (4.0%)
cresce più che in Toscana (3,5%) ma meno della metà rispetto all'Italia (9,5%)**

Significativa incidenza dell'edilizia destinata all'**Agricoltura (3,1%)** peraltro in forte crescita ovunque.

Contenuto impatto degli immobili per **laboratori artigianali** con mercato trend in calo

Edilizia residenziale: in calo le categorie abitative *estreme* (abitazioni signorili, castelli, ville e ultrapopolari), in aumento quelle *centrali* (civili, economiche, popolari e villini). Vani ed abitazioni più piccoli che altrove.

Massiccia presenza di «**seconde case**»



CENTRO STUDI E RICERCHE
AZIENDA SPECIALE
CAMERA DI COMMERCIO MAREMMA E TIRRENO

Dal *consumo* di territorio alla riqualificazione del patrimonio edilizio

Permessi di costruire/ampliare e detrazioni per ristrutturazioni



Permessi di costruire e ampliare

Permessi di costruire: contrazione più forte che altrove

Permessi di ampliamento: diminuzione significativa ovunque

Permessi di costruire per nuovi fabbricati residenziali (numero) e relative abitazioni (Numero, Stanze medie, Media abitazioni per fabbricato) - Valori assoluti 2016 e var. % rispetto al 2010

	Nuovi Fabbricati	Nuove Abitazioni			Var. % sul 2010	
	Numero	Numero	Stanze medie	Media abitazioni per fabbricato	Fabbricati	Abitazioni
Grosseto	33	79	3,8	2,4	-65,3	-82,3
Toscana	582	1.201	4,2	2,1	-58,5	-77,4
Italia	16.225	44.583	3,7	2,7	-47,9	-62,7

Var. % 2016-2010 dei permessi di ampliamento per tipologia e connesse variabili: abitazioni, superficie, volume, stanze e accessori

	Ampliamenti con abitazioni				Ampliamenti di soli vani			Ampliamenti per altri usi		Totale ampliamenti	
	Abitazioni	Sup. utile abitabile	Stanze	Accessori interni	Stanze	Accessori interni	Sup. utile abitabile	Sup. per servizi esterni alle abitazioni	Sup. per attività produttive e servizi	Volume	Sup. totale
Grosseto	-21,4	-51,2	-38,8	-63,2	-41,6	11,6	-38,3	-59,8	25,0	-47,9	-43,2
Toscana	-68,8	-80,3	-77,9	-79,0	-30,4	-26,1	-36,9	-42,5	-49,3	-51,3	-50,1
ITALIA	-36,1	-42,9	-42,0	-41,5	-6,8	-7,2	-14,1	-41,3	-29,0	-36,2	-33,5



Bonus fiscali – Edilizia residenziale

Distribuzione per tipologia

Tra le diverse tipologie segnalate maggior impatto per le **detrazioni relative a spese di recupero del patrimonio edilizio**.

Minor ricorso alle **detrazioni per risparmio energetico** (frequenza ed ammontare) e **arredo immobili ristrutturati** (frequenza) rispetto ai territori di confronto

Detrazioni per interventi di recupero patrimonio edilizio, finalizzati al risparmio energetico e per acquisto arredi per immobili ristrutturati								
<i>Frequenza e ammontare in migliaia di euro - Anno d'imposta 2016</i>								
	Detrazioni per spese recupero patrimonio edilizio (sez. III-A del quadro RP)		Detrazioni per interventi finalizzati al risparmio energetico (sez. IV del quadro RP)		Detrazioni arredo immobili ristrutturati (50% importo rigo RP57 col.7 sez. III-C quadro RP)		Totale	
	Frequenza	Ammontare migliaia di €	Frequenza	Ammontare migliaia di €	Frequenza	Ammontare migliaia di €	Frequenza	Ammontare migliaia di €
	Valori assoluti							
Grosseto	35.883	20.053	5.619	2.640	3.092	852	44.594	23.544
Toscana	587.204	406.223	117.926	72.194	63.419	17.636	768.549	496.053
Italia	8.885.191	5.321.367	2.140.588	1.282.229	828.428	242.215	11.854.207	6.845.811
	Incidenza % della tipologia di detrazione sul totale esaminato							
Grosseto	80,5	85,2	12,6	11,2	6,9	3,6	100,0	100,0
Toscana	76,4	81,9	15,3	14,6	8,3	3,6	100,0	100,0
Italia	75,0	77,7	18,1	18,7	7,0	3,5	100,0	100,0



Bonus fiscali – Edilizia residenziale

Andamento per tipologia

Dinamica decisamente positiva dell'utilizzo dei vari *bonus fiscali* legati all'edilizia.

Gli incrementi risultano tuttavia sensibilmente inferiori rispetto alla Toscana ed all'Italia.

In *calo*, contrariamente ai territori di confronto, l'ammontare richiesto dei *bonus* per interventi di riqualificazione energetica

Var. % 2016/2010 frequenza ed ammontare per detrazioni interventi «recupero del patrimonio edilizio» e «risparmio energetico»				
	Detrazioni per spese recupero patrimonio edilizio (sez. III-A del quadro RP)		Detrazioni per interventi finalizzati al risparmio energetico (sez. IV del quadro RP)	
	Frequenza (%)	Ammontare (%)	Frequenza (%)	Ammontare (%)
Grosseto	69,6	110,8	104,8	-11,8
Toscana	294,7	405,3	309,8	81,8
Italia	265,9	402,7	315,3	81,7

Fonte: Elaborazioni Centro Studi CCIAA Maremma e Tirreno su dati MEF



In sintesi

Forte calo dei permessi di costruire/ampliare

Crescita del ricorso ai *bonus fiscali* per interventi di riqualificazione delle abitazioni

Il *salto culturale* del settore:

Da azioni di prevalente *utilizzo* del territorio ad interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio finalizzati ad un miglioramento dell'impatto ambientale e delle condizioni abitative.

Notevole significatività dei *bonus* in edilizia : in Italia i *dichiaranti reddito da fabbricati* interessano il 30,8% del totale della *popolazione residente*, il 33,2% in Toscana ed il 36% a Grosseto. Rapportando i *dichiaranti reddito da fabbricati* al totale *contribuenti* la percentuale cresce sensibilmente: Maremma 49%; 45,9% Toscana e Italia 45,6%.



CENTRO STUDI E RICERCHE
AZIENDA SPECIALE
CAMERA DI COMMERCIO MAREMMA E TIRRENO

Il mercato immobiliare

Tra incertezza e futuro...



Il mercato immobiliare

Tra incertezza e futuro...

Mercato immobiliare meno dinamico rispetto ai contesti territoriali di confronto

Elevata variazione % dell'NTN per **Amiata** e **Colline Metallifere**

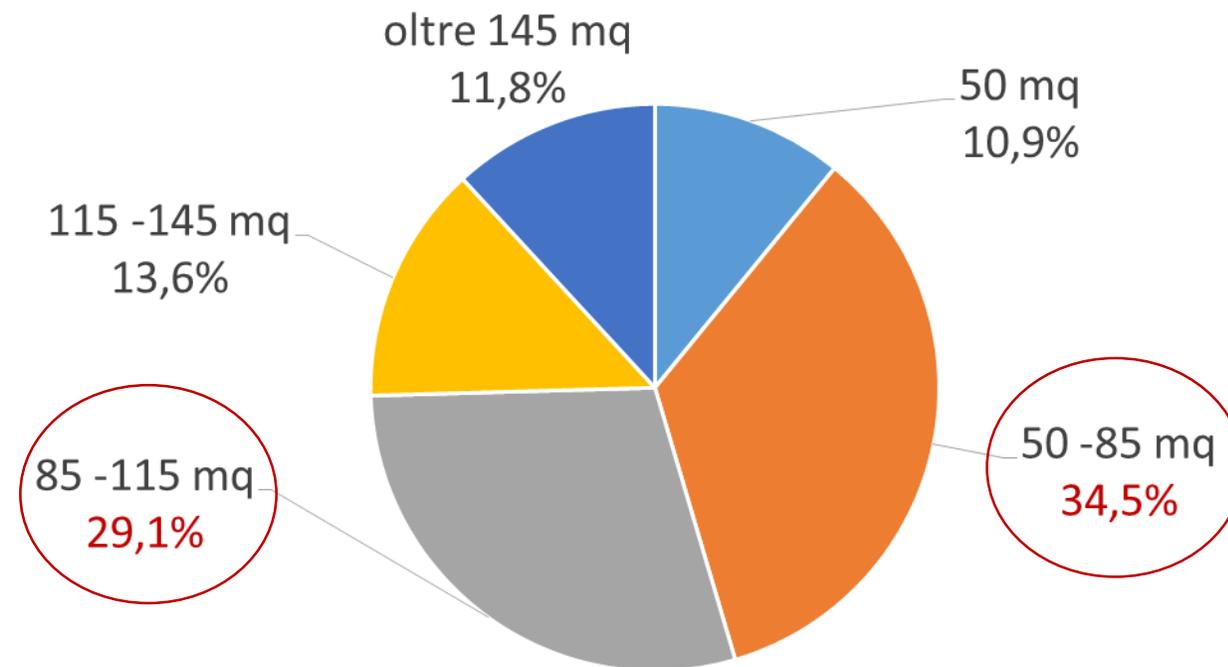
Transazioni in calo per **Costa d'Argento** e **capoluogo**; quest'ultimo registra però il valore massimo in termini di *quota del patrimonio immobiliare oggetto di transazioni (IMI)*, anche se inferiore all'anno precedente

Principali indicatori di andamento del mercato immobiliare residenziale 2017					
	NTN 2017	NTN Var. % 2016/17	Quota NTN per provincia su regione	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Grosseto	2.532	2,2%	6,7%	1,47%	0,03
<i>Toscana</i>	<i>37.681</i>	<i>6,1%</i>	<i>100,0%</i>	<i>1,78%</i>	<i>0,10</i>
Italia	542.480	4,9%	-	1,59%	0,07

Mercato residenziale - NTN 2017, Variazione % NTN 2017/16, Quota % NTN, IMI 2017 e Differenza IMI 2017/16 per area					
	NTN 2017	Var. % NTN '17/'16	Quota NTN per area	IMI 2017	Differenza IMI 2017-2016
Amiata	197	16,9%	7,8%	1,00%	0,14
Area grossetana	101	5,9%	4,0%	0,96%	0,05
Colline dell'Albegna e del Fiora	205	6,8%	8,1%	1,08%	0,07
Colline metallifere	112	14,9%	4,4%	1,27%	0,16
Costa d'Argento	398	-6,6%	15,7%	1,32%	-0,09
Litorale Nord	677	5,8%	26,7%	1,77%	0,1
GROSSETO Capoluogo	843	-1,9%	33,3%	1,82%	-0,04
GROSSETO Provincia	2.532	2,2%	100,0%	1,47%	0,03



Distribuzione del numero di transazioni normalizzate 2017 per classe dimensionale - Residenziale Grosseto



Le transazioni 2017 hanno interessato prevalentemente abitazioni delle classi dimensionali centrali (50-85 mq e 85-115 mq)



Il mercato immobiliare

Tra incertezza e futuro...

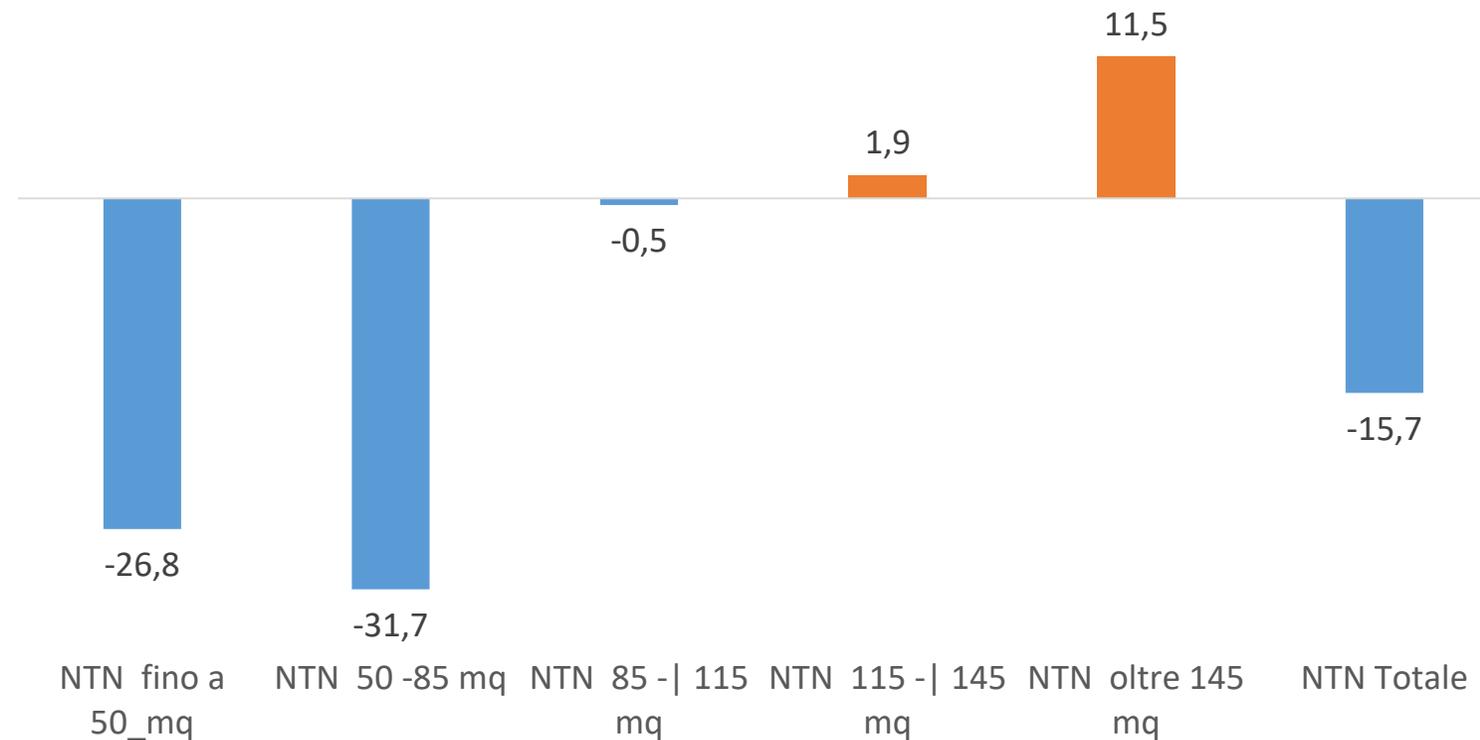
In confronto al dato registrato nel 2011, nel complesso, le compravendite provinciali contabilizzate nel 2017 sono diminuite del 15,7%.

Nello specifico, in controtendenza positiva il *trend* delle compravendite **per le fasce dimensionali più alte:**

115-145 mq (+1,9%)

oltre 145 mq (+11,5%)

Var. % 2017/2011 dell'indice NTN per classe dimensionale
Grosseto





In sintesi

Avanti adagio...

**Il mercato ha perso negli anni importanti margini di dinamicità
Il rallentamento è dovuto sia all'incertezza economico-politica sia ai cambiamenti sociali**

Nel 2017 le variazioni annuali dell'indice NTN del patrimonio immobiliare **residenziale** sono inferiori all'anno precedente. Il 2016 infatti ha registrato aumenti a due cifre delle transazioni, tant'è che l'Osservatorio (OMI) nel consuntivo sottolinea un certo rallentamento del mercato immobiliare in confronto agli ultimi anni.

Nel complesso l'indice NTN 2017 è cresciuto per Grosseto del 2,2%, meno che in Toscana (+6,1%) ed in Italia (+4,9%).

Continua anche nel 2017 l'espansione del mercato **non residenziale** seppur in tono minore rispetto al 2016.



CENTRO STUDI E RICERCHE
AZIENDA SPECIALE
CAMERA DI COMMERCIO MAREMMA E TIRRENO

Sistema Edilizia

Una visione d'insieme ...



Sistema Edilizia

Una visione d'insieme ...

“Sistema Edilizia”: *comparti diversi legati da un nesso di complementarità condizionato anche dagli obiettivi dell'analisi.*

Da alcuni decenni l'economia è caratterizzata da un **processo di integrazione tra diversi settori produttivi di beni e servizi** e da una conseguente ridefinizione dei rapporti tra le imprese e tra settori economici. E' pertanto riduttivo circoscrivere le attività connesse all'edilizia al solo settore *Ateco F Costruzioni*.

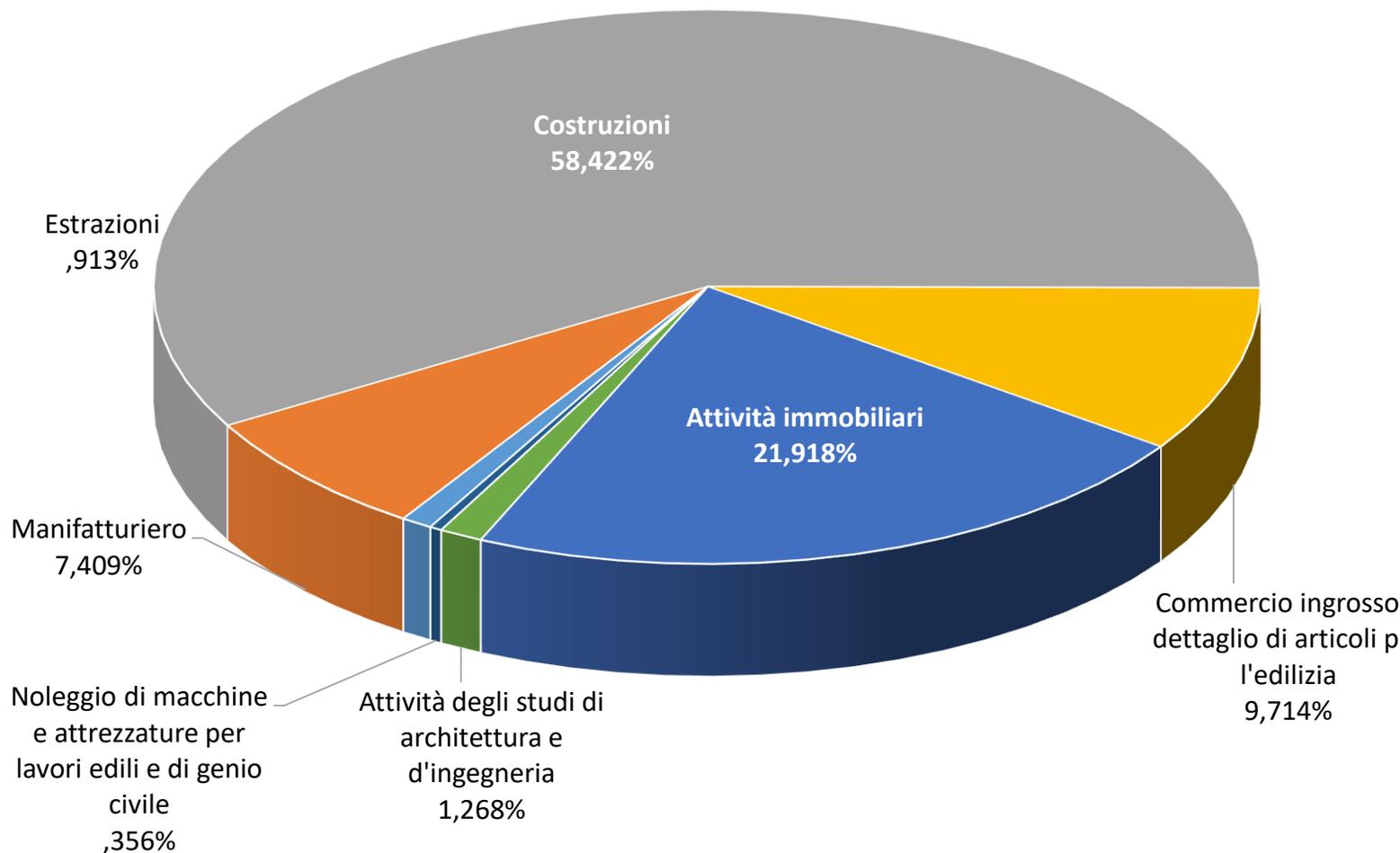




6.465 localizzazioni d'impresa a fine 2017

Il 17,9% di quelle complessivamente esistenti sul territorio; una percentuale assai significativa ma inferiore alla media regionale (23,5%, pari a 119.873 unità) e nazionale (21,8%, pari a 1.595.871 unità).

Composizione 2017 del Sistema Edilizia - Grosseto





In calo le imprese del *core business* tradizionale in crescita la componente dei Servizi

In ascesa **Noleggio macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile** per il cambiamento nella gestione delle attrezzature che in molti casi non vengono più acquistate ma noleggiate

Sistema edilizia - Valori assoluti per localizzazioni Grosseto; Var. % 2017/2010 Grosseto, Toscana e Italia				
	Grosseto	Grosseto	Toscana	Italia
	v.a. 2017	var. % 2017/2010		
Estrazioni	59	-9,2	-9,6	-9,8
Manifatturiero	479	-15,1	-21,6	-12,8
<i>legno e prodotti in legno per la casa</i>	127	-28,2	-23,4	-24,6
<i>articoli in gomma e materie plastiche per l'edilizia e la casa</i>	7	-12,5	-17	-18,1
<i>prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi per l'edilizia</i>	113	-5,8	-10,4	-11,5
<i>prodotti in metallo per l'edilizia</i>	144	-7,1	-6,2	-5
<i>prodotti di elettronica per l'edilizia</i>	1	-66,7	0	71,1
<i>macchinari ed apparecchiature per l'edilizia</i>	8	-27,3	4,5	-11,1
<i>mobili</i>	79	-12,2	-46,2	-13,2
Costruzioni	3.777	-12,5	-12,1	-6,7
<i>costruzione di edifici</i>	1.328	-12,4	-14,8	-10,6
<i>ingegneria civile</i>	73	7,4	7,2	5,7
<i>lavori di costruzione specializzati</i>	2.376	-13	-11,1	-4,4
Commercio ingrosso e dettaglio di articoli per l'edilizia	628	-6,5	-4,8	-16,5
Attività immobiliari	1.417	8,1	1,2	2,9
Attività degli studi di architettura e d'ingegneria	82	2,5	4,6	-3
Noleggio macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile	23	109,1	19,1	19,2
Totale localizzazioni d'impresa sistema edilizia	6.465	-7,9	-9,3	-6,7



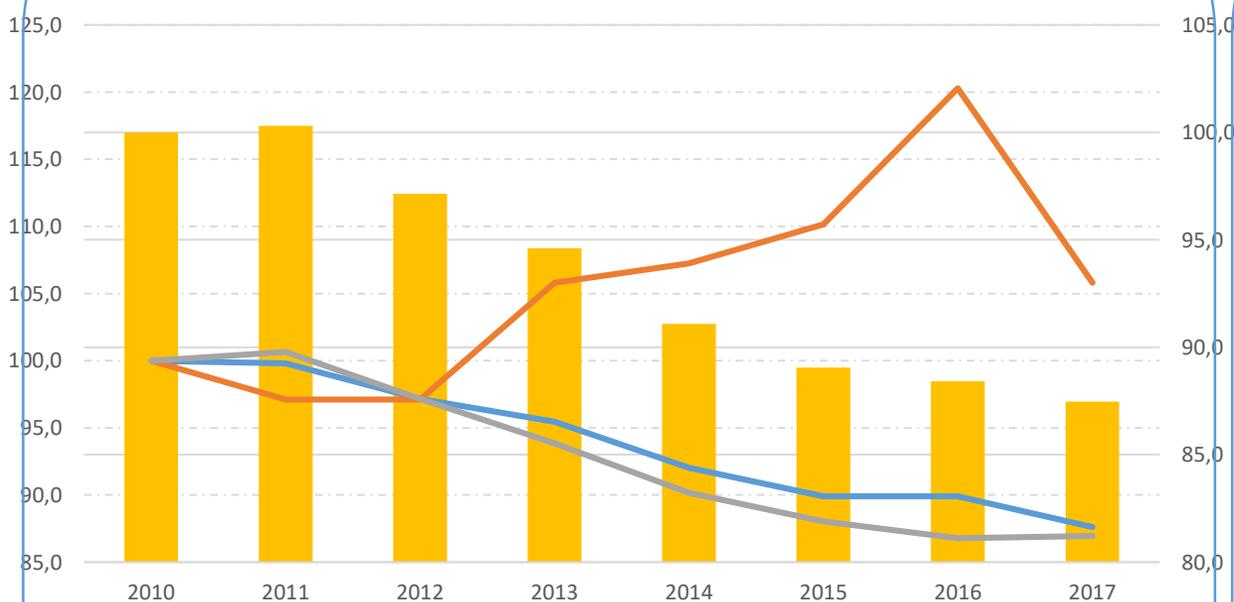
CENTRO STUDI E RICERCHE
AZIENDA SPECIALE
CAMERA DI COMMERCIO MAREMMA E TIRRENO

Focus settore F Costruzioni

La ripresa che non c'è ...



Provincia Grosseto: Numeri indice andamento annuo localizzazioni settore F distinto per divisioni – anni 2010-2017



■ Totale F — Costruzioni di edifici — Ingegneria civile — Lavori di costruzione specializzati

Nel periodo 2010-2017 ridimensionamento settore Costruzioni: crollo delle imprese di *costruzione di edifici* (-12,4%, da 1.516 a 1.328 unità) e di *lavori di rifinitura* (-13,1% da 2.733 a 2.376 unità)

Rispetto al 2010 le imprese del settore coinvolte in **procedure concorsuali** sono aumentate del 64,9%, quelle in **scioglimento e liquidazione** del 24,6%.

A fine 2017: 172 imprese in scioglimento e liquidazione e 94 con procedure concorsuali. Settore più interessato: costruzione di edifici

		2017	Incid. %	Var. % 2017/2010	
GROSSETO	F 41 Costruzione di edifici	con Procedure concorsuali	66	70,2	78,4
		in Scioglimento o Liquidazione	134	77,9	22,9
		Totale	200	75,2	37,0
	F 42 Ingegneria civile	con Procedure concorsuali	4	4,3	100,0
		in Scioglimento o Liquidazione	3	1,7	-40,0
		Totale	7	2,6	0,0
	F 43 Lavori di costruzione specializzati	con Procedure concorsuali	24	25,5	33,3
		in Scioglimento o Liquidazione	35	20,3	45,8
		Totale	59	22,2	40,5
	Totale F	con Procedure concorsuali	94	100,0	64,9
		in Scioglimento o Liquidazione	172	100,0	24,6
		Totale	266	100,0	36,4



Le imprese di Grosseto diminuiscono
più che altrove, soprattutto rispetto
all'Italia

**Aumentano le unità locali con centri
decisionali fuori provincia**

Localizzazioni registrate 2017 del settore F Costruzioni - valori assoluti, incidenza % del settore F sul totale e var. % di periodo - Grosseto, Toscana e Italia				
	Tipo Localizzazione	2017	Incid. %	Var. % 2017/2010
Grosseto	Sede	3.366	11,6	-13,8
	U.L. con sede in PV	302	6,8	-6,2
	U.L. con sede F.PV	109	4,3	17,2
	Totale	3.777	10,5	-12,5
Toscana	Sede	60.243	14,5	-12,9
	U.L. con sede in PV	4.251	7,1	-7,9
	U.L. con sede F.PV	1.743	4,9	13,1
	Totale	66.237	13,0	-12,1
Italia	Sede	836.715	13,7	-7,7
	U.L. con sede in PV	54.638	6,6	1,4
	U.L. con sede F.PV	21.286	5,0	21,8
	Totale	912.639	12,4	-6,7

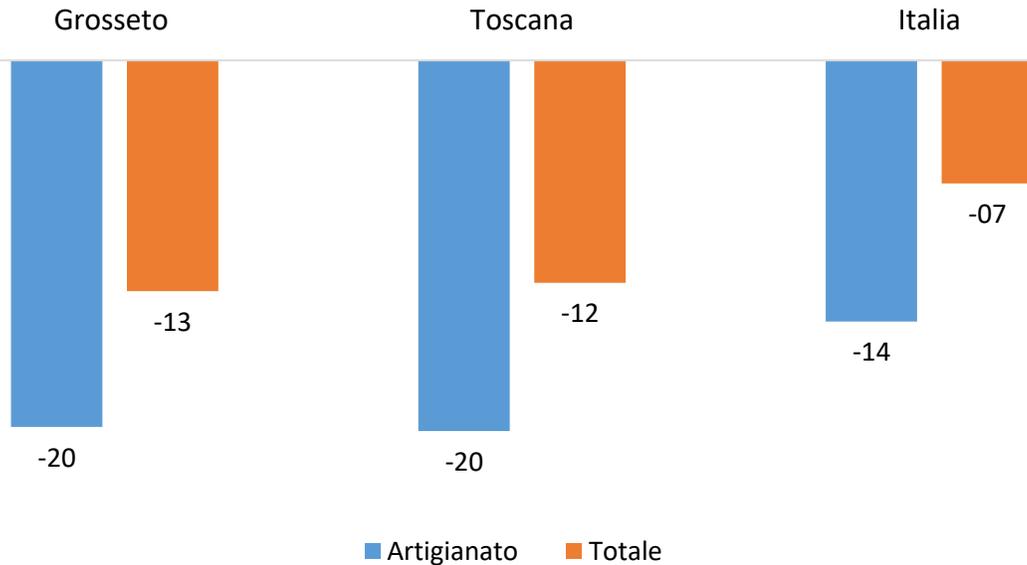


Focus settore F Costruzioni

La ripresa che non c'è, anzi...

Var. % 2017/2010 delle localizzazioni **artigiane** e totali del settore

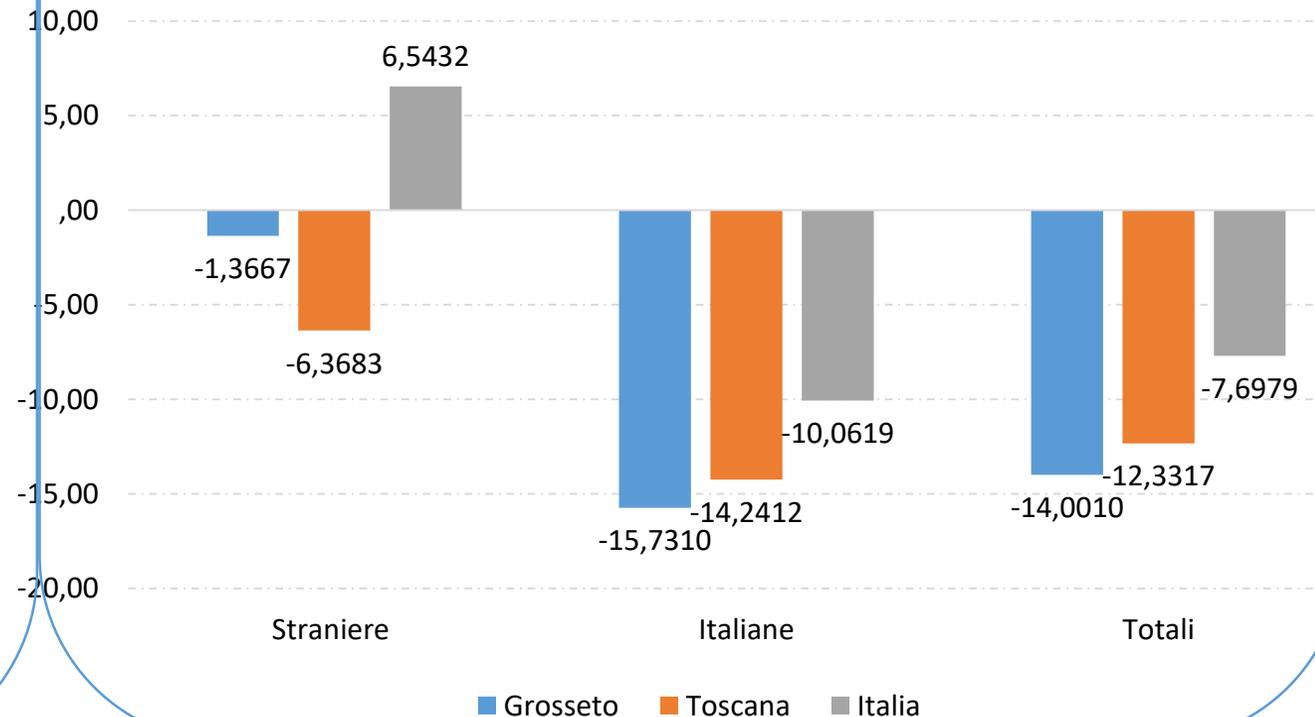
F Costruzioni



NEI 2010 a Grosseto le **seai e unità locali artigiane** del settore F sono il 68,4% del totale contro il 62,7% del 2017 (64,8% Toscana, 58,1% Italia), incidenza in calo ma pur sempre importante. Le unità artigiane presentano nel periodo una variazione negativa più alta rispetto alla media del settore complessivo, non solo in provincia ma anche nei territori di confronto.

Le **imprese straniere** grossetane del settore Costruzioni a fine 2017 sono 433 (il 12,9% del settore). Rispetto al 2011 sono diminuite dell'1,4% contro il -15,7% delle imprese totali del settore.

Var. % 2017/2011 delle imprese del settore F Costruzioni per **nazionalità** e totali - Grosseto, Toscana, Italia



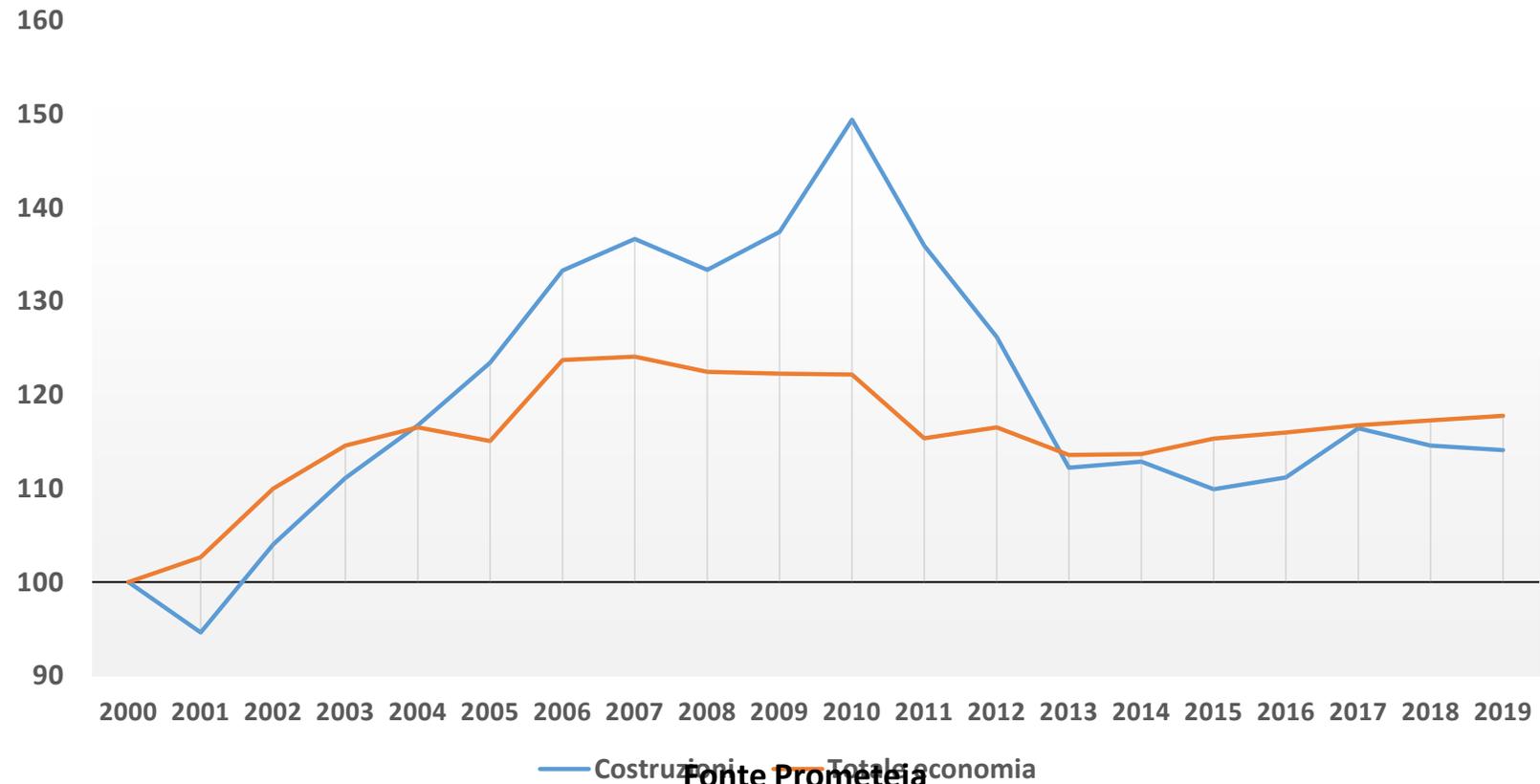


Le unità di lavoro del settore *Costruzioni* hanno manifestato un *trend* crescente fino al 2010. Nel 2013 svolta e andamento altalenante fino al 2018 (dato da verificare in quanto stima previsionale).

Il complesso dell'economia maremmana ha mantenuto un profilo «più basso» nel *trend* delle unità di lavoro impiegate, con un susseguirsi di diversi segni di variazione per un lungo periodo.

Andamento 2000-2019 unità di lavoro settore Costruzioni e Totale economia - Grosseto

Numeri indice anno 2000 = 100





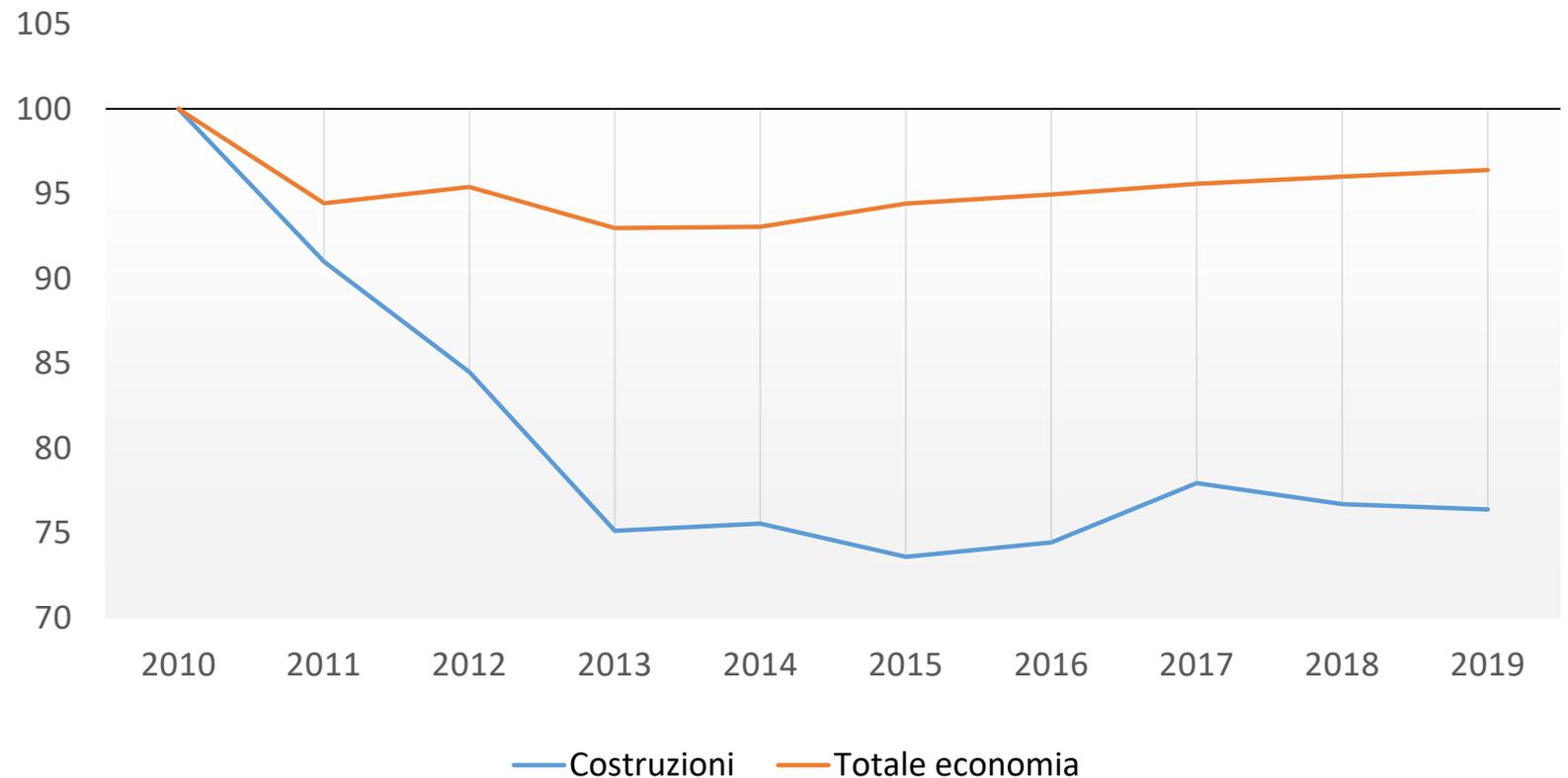
Tra il 2010 ed il 2017 perse oltre 4.000 unità di lavoro (-4,4%, Toscana -0,2% e Italia -0,6%) nel totale economia di cui oltre 1.800 nel solo settore Costruzioni (-22,1%, Toscana -16,9% e Italia -18,6%).

Edilizia: registrata nel 2013 la massima variazione negativa.

Lontani dal recupero dei livelli pre crisi anche nel 2018-2019 (stima).

Andamento 2010-2019 delle unità di lavoro impiegate nel settore Costruzioni e nel totale economia . Grosseto

Numeri indice anno 2010 = 100





In sintesi

Settore ancora in affanno e ad elevata «maturità» imprenditoriale

La ripresa non c'è nonostante il 2016 aveva fatto sperare in un allentamento del processo di erosione imprenditoriale.. Da segnalare l'andamento negativo nel 2017 anche della divisione ingegneristica

A fine 2017 per il settore F le **imprese gestite da giovani** sono 267 contro le 534 del 2011 (-50%). Di conseguenza anche **l'incidenza delle stesse imprese giovanili sul totale di settore si è quasi dimezzata**, passando dal 13,6% del 2011 al 7,9% del 2017. *Trend* comunque generalizzato, non imputabile in modo esclusivo all'edilizia; causa scarso *appeal* dell'*avventura imprenditoriale*, e contrazione del tasso di natalità (unitamente all'invecchiamento della popolazione).

Preoccupante crollo delle unità di lavoro.



Il punto ...

Tante domande sul futuro



Secondo Eurostat quello italiano è l'unico mercato dove le **quotazioni immobiliari** restano in calo nonostante la ripresa delle compravendite, mentre nel resto d'Europa i prezzi stanno già crescendo. **Ci sarà un adeguamento del Paese nel 2019...?**

Proprietà o affitto. Un rialzo dei tassi d'interesse sui mutui potrebbe portare ad **una maggior dinamica del settore degli affitti?**

Le misure per il **rilancio degli investimenti territoriali** e gli incentivi per gli **interventi di messa in sicurezza sismica**....**riusciranno a far crescere gli investimenti in edilizia?**

Il **crowdfunding** immobiliare comincia ad essere anche una realtà italiana. **Quale futuro e quali opportunità offre?**

Occupazione in Edilizia. Quali prospettive per una componente già fortemente provata dalla crisi?

Amministrazioni locali: quali azioni possibili per supportare il rilancio del sistema?



Per concludere...

Tre persone erano al lavoro in un cantiere edile.

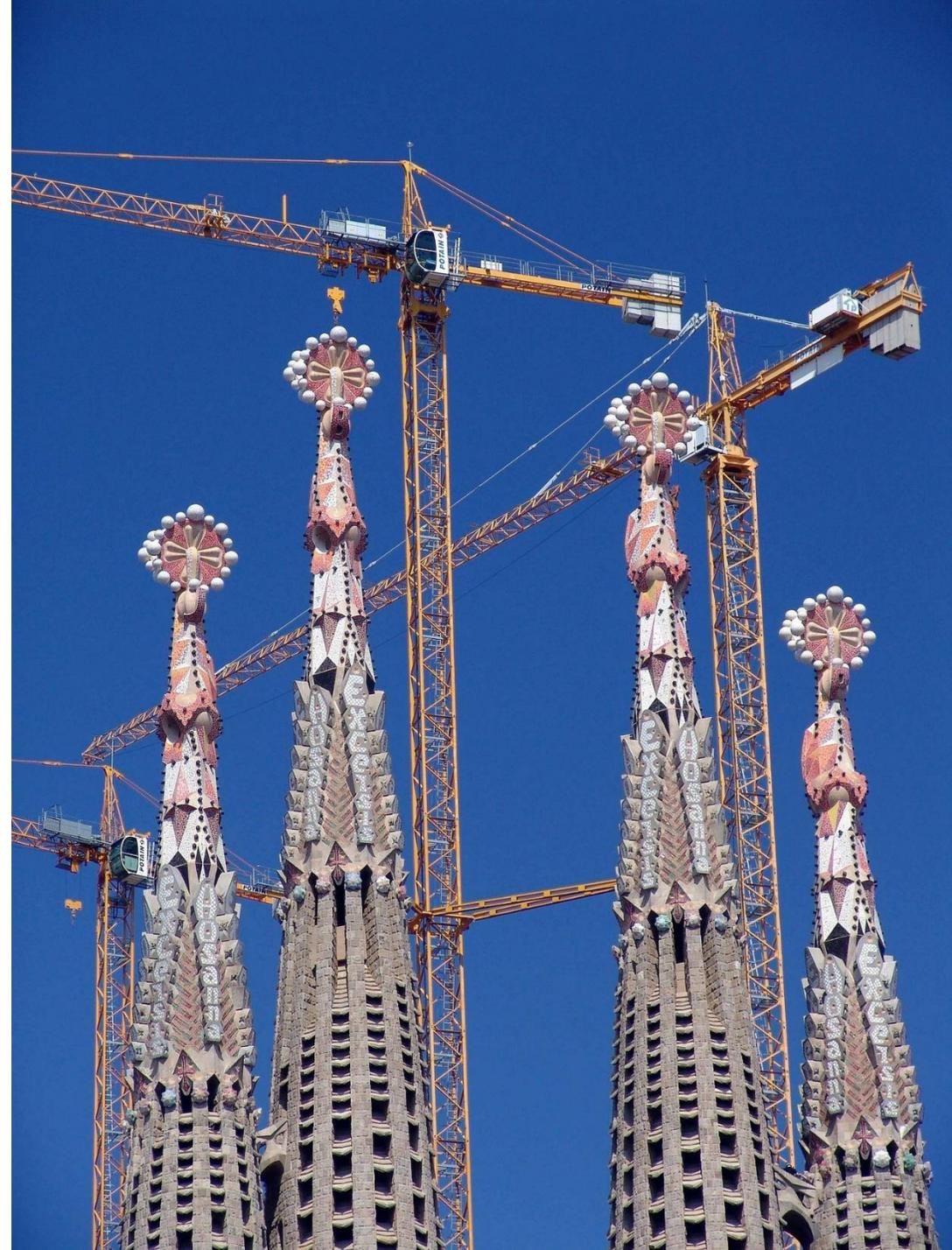
Avevano il medesimo compito, ma quando fu loro chiesto quale fosse il loro lavoro, le risposte furono diverse.

“Spacco pietre” rispose il primo.

“Mi guadagno da vivere” rispose il secondo.

“Partecipo alla costruzione di una cattedrale” disse il terzo.”

(Peter Schultz)





CENTRO STUDI E RICERCHE
AZIENDA SPECIALE
CAMERA DI COMMERCIO MAREMMA E TIRRENO

Grazie per l'attenzione

Il rapporto completo è scaricabile su
www.lg.camcom.it nella sezione Studi e ricerche

[Home](#) » [CCIAA Maremma e Tirreno](#) » [Servizi](#) » [Informazione economica e Prezzi](#) » **Studi e Ricerche**