



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

Livorno, sede camerale 4 Dicembre 2018



La struttura del rapporto

Sommario

1. Il patrimonio immobiliare provinciale
2. Permessi di costruire e bonus fiscali per le ristrutturazioni
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 ...***



Livorno ed il significativo peso dell'edilizia residenziale

Peso dell'edilizia **Residenziale** più accentuato rispetto a Toscana e Italia .

Maggiore incidenza dell'edilizia dedicata al **Commercio** se confrontata con i territori *benchmark*.

Minor impatto dell'edilizia per **Servizi pubblici** e soprattutto 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)				
	Livorno	Livorno	Toscana	Italia
	n. U.I.U.	Incid. % sul totale U.I.U.		
Edilizia per l' Agricoltura (categoria D10)	2.021	0,5	0,7	0,6
Edilizia Residenziale (categoria A escluso A10)	216.048	55,8	53,2	52,6
Edilizia per il Commercio (categoria C1 e D8)	15.688	4,1	3,5	3,3
Laboratori per Arti e Mestieri (Artigianato) (categoria C3)	1.484	0,4	1,6	0,9
Edilizia Industriale (categoria D1, D7)	4.763	1,2	1,3	1,2
Edilizia destinata ai Servizi privati con fini di lucro (categoria A/10, D3-4-5-6)	4.597	1,2	1,4	1,1
Edilizia destinata ad Alberghi e pensioni (categoria D2)	714	0,2	0,1	0,1
Edilizia per Servizi pubblici e/o senza fini di lucro (categoria B e C4-7 e E)	95.414	24,7	25,8	26,9
Altre destinazioni	46.323	12,0	12,4	13,2
Totale*	387.052	100	100	100

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

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



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

A Livorno il **patrimonio immobiliare** nel complesso cresce quanto in Toscana ma molto meno rispetto all'Italia

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

Livorno e Toscana: diminuiscono i già pochi **laboratori e le botteghe artigiane**



Variazione percentuale 2017/2010 delle unità immobiliari urbane per destinazione economica Grosseto, Toscana e Italia			
	Livorno	Toscana	Italia
Edilizia per Agricoltura (cat. D10)	92,3	93,3	133,4
Edilizia Residenziale (cat. A escluso A10)	2,7	3,9	6,4
Edilizia per il Commercio (cat. C1 e D8)	4,5	2,5	5,6
Laboratori per Arti e Mestieri (Artigianato) (cat.C3)	-6,5	-1,0	0,5
Edilizia Industriale (cat. D1, D7)	10,5	12,8	21,1
Edilizia per Servizi privati con fini di lucro (cat. A/10, D3-4-5-6)	11,5	5,5	8,3
Edilizia destinata ad Alberghi e Pensioni (cat. D2)	-2,5	2,9	21,0
Edilizia per Servizi pubblici e/o senza fini di lucro (cat. B e C4-7 e E)	8,8	8,0	12,5
Altre destinazioni	-5,6	-8,6	14,3
Totale*	3,5	3,5	9,5

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



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

Il punto di partenza
lo stock ...

L'edilizia residenziale





L'edilizia residenziale⁽¹⁾: cruscotto

Fortissimo *impatto* delle abitazioni di tipo **civile** con percentuale doppia rispetto a quella italiana

Scarsa incidenza delle abitazioni di tipo **economico e popolare** rispetto ai territori di confronto

Consistenza media inferiore sia dell'unità abitativa (100 mq) che del singolo vano (19,3 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						
LIVORNO	104	8,1	233	28,7	0,05	-8,8
TOSCANA	4.950	10,4	258	24,9	0,23	-3,9
ITALIA	34.671	11,3	297	26,4	0,10	-4,5
abitazioni di tipo CIVILE						
LIVORNO	157.710	5,4	103	19,3	73,00	5,3
TOSCANA	965.302	6,0	126	21,2	45,53	6,8
ITALIA	12.758.519	5,9	133	22,4	36,46	12,6
abitazioni di tipo ECONOMICO						
LIVORNO	25.872	4,7	85	18,0	11,98	-0,2
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						
LIVORNO	27.897	4,2	80	18,9	12,91	-6,3
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						
LIVORNO	216.048	5,2	100	19,3	100	2,7
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

A Livorno il patrimonio immobiliare abitativo **cresce** ma meno che altrove

Bassissima incidenza delle abitazioni di tipo **ultrapopolare** (meno che altrove)

Scarso impatto di **villini** e **villini** (quest'ultima meno che altrove)

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						
LIVORNO	1.511	3,0	64	21,2	0,70	-29,5
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						
LIVORNO	2.818	9,9	229	23,0	1,30	14,0
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						
LIVORNO	129	20,5	610	29,7	0,10	18,3
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						
LIVORNO	7	17,5	479	27,4	0,0	250,0
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						
LIVORNO	216.048	5,2	100	19,3	100	2,7
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

Oltre alla numerosità delle abitazioni di tipo civile cresce anche quella di ville, villini e castelli-palazzi storici o di pregio

Perdono unità le categorie signorile, economico, popolare e ultrapopolare

In estrema sintesi...con eccezione delle abitazioni signorile, calano prevalentemente le unità delle categorie di più basso livello mentre aumentano quelle di più alto livello

Notevole crescita della qualità abitativa

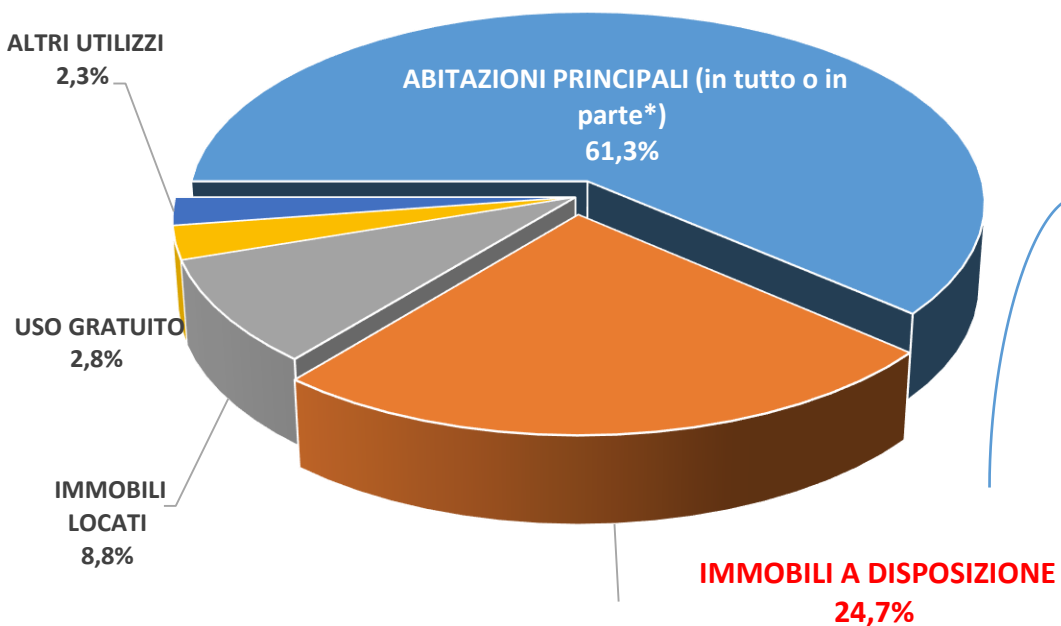
Immobili a destinazione ordinaria - Edilizia residenziale 2017 - Var. % 2017/2010		
	abitazione SIGNORILE	abitazioni di tipo RURALE
LIVORNO	-8,8	0,0
TOSCANA	-3,9	-24,1
ITALIA	-4,5	-22,6
	abitazioni di tipo CIVILE	abitazioni in VILLINI
LIVORNO	5,3	14,0
TOSCANA	6,8	13,1
ITALIA	12,6	12,6
	abitazioni di tipo ECONOMICO	abitazioni in VILLE
LIVORNO	-0,2	18,3
TOSCANA	5,9	2,6
ITALIA	7,5	0,4
	abitazioni di tipo POPOLARE	CASTELLI, PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI O STORICI
LIVORNO	-6,3	250,0
TOSCANA	-3,0	-1,1
ITALIA	-1,3	1,7
	abitazioni di tipo ULTRAPOPOLARE	abitazioni ed alloggi TIPICI DEI LUOGHI
LIVORNO	-29,5	0,0
TOSCANA	-24,5	5,9
ITALIA	-22,1	35,4



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

Utilizzo dei beni immobili residenziali dichiarati

Livorno



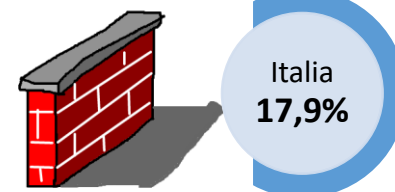
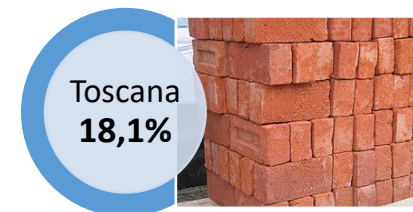
Massiccia presenza di «**seconde case**» in percentuale superiore ai contesti di riferimento

Immobili a disposizione



seconde case

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





In sintesi

Il patrimonio immobiliare nel complesso cresce quanto in Toscana (3,5%), ma molto meno rispetto all'Italia (9,5%)

Ridottissima presenza degli immobili per **laboratori artigianali** con mercato trend in calo.

Edilizia residenziale: calano prevalentemente le unità delle categorie di più basso livello mentre aumentano quelle di più alto livello con eccezione delle abitazioni signorili; ***conseguente notevole crescita della qualità abitativa.***

Significativa 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 in forte calo

*Nelle nuove abitazioni stanze più piccole che altrove
Meno abitazioni per ogni nuovo fabbricato*

Permessi di ampliamento: diminuzione significativa ovunque

*Livorno: posizionamento intermedio tra Toscana e
Italia*

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
Livorno	64	118	3,0	1,8	-29,7	-68,3
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
Livorno	-43,8	-67,5	-65,0	-40,0	-28,7	-39,8	-39,4	-20,4	142,3	-32,8	-32,9
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

Maggior impatto delle detrazioni per spese di recupero del patrimonio edilizio in termini di frequenza e di ammontare delle richieste

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 e migliaia di €	Frequenza	Ammontare migliaia di €	Frequenza	Ammontare migliaia di €	Frequenza	Ammontare migliaia di €
Valori assoluti								
Livorno	62.640	35.075	11.206	5.170	5.878	1.690	79.724	41.935
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								
Livorno	78,6	83,6	14,1	12,3	7,4	4,0	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.

A Livorno gli incrementi risultano tuttavia sensibilmente inferiori rispetto alla Toscana ed all'Italia.

Addirittura 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 (%)
Livorno	59,7	117,9	101,3	-8,6
Toscana	294,7	405,3	309,8	81,8
Italia	265,9	402,7	315,3	81,7

Fonte: Elaborazioni Centro Studi CCAA 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:

Si è passati da azioni di prevalente utilizzo del territorio ad interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio finalizzati ad un miglioramento dell'impatto ambientale dello stesso e delle condizioni abitative.

La significatività dei *bonus* in edilizia è notevole: in Italia i dichiaranti reddito da fabbricati sono il 30,8% del totale della popolazione residente, il 33,2% in Toscana ed il 34,3% a Livorno.

Se rapportiamo i dichiaranti un reddito da fabbricato al totale contribuenti, tale percentuale cresce sensibilmente: Livorno 48%; 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 ed al 2016

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
Livorno	4.296	2,5%	11,4%	1,99%	0,04
<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

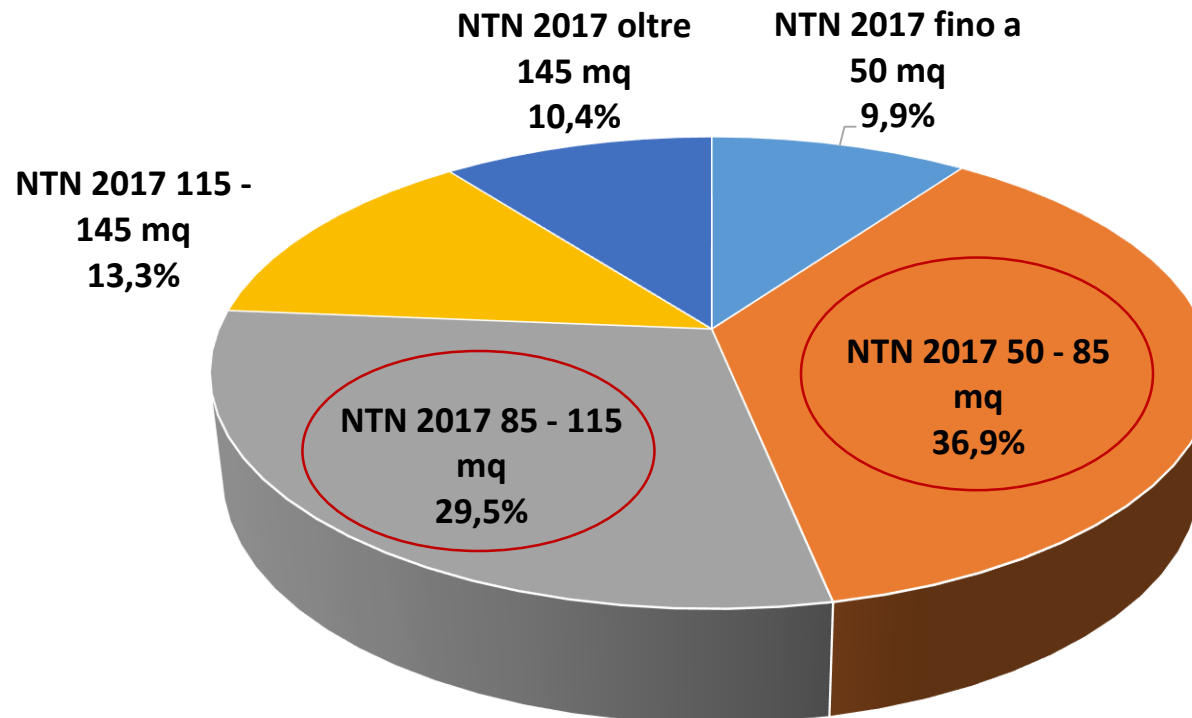
Significativo incremento dell'NTN per **Cintura Nord-Est**

Transazioni in calo per la sola **Val di Cornia**; quest'ultima registra anche una contrazione della *quota del patrimonio immobiliare oggetto di transazioni (IMI)* nonostante l'indice sia il più alto tra le aree provinciali.

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
Cintura Nord-Est	656	10,50%	15,30%	1,94%	0,18
Isole	456	1,10%	10,60%	1,31%	0,01
Val di Cornia	635	-5,80%	14,80%	2,05%	-0,13
Zona Costiera	736	2,70%	17,10%	1,89%	0,05
Livorno capoluogo	1.813	3,30%	42,20%	2,34%	0,07
Livorno Provincia	4.296	2,50%	100,00%	1,99%	0,04



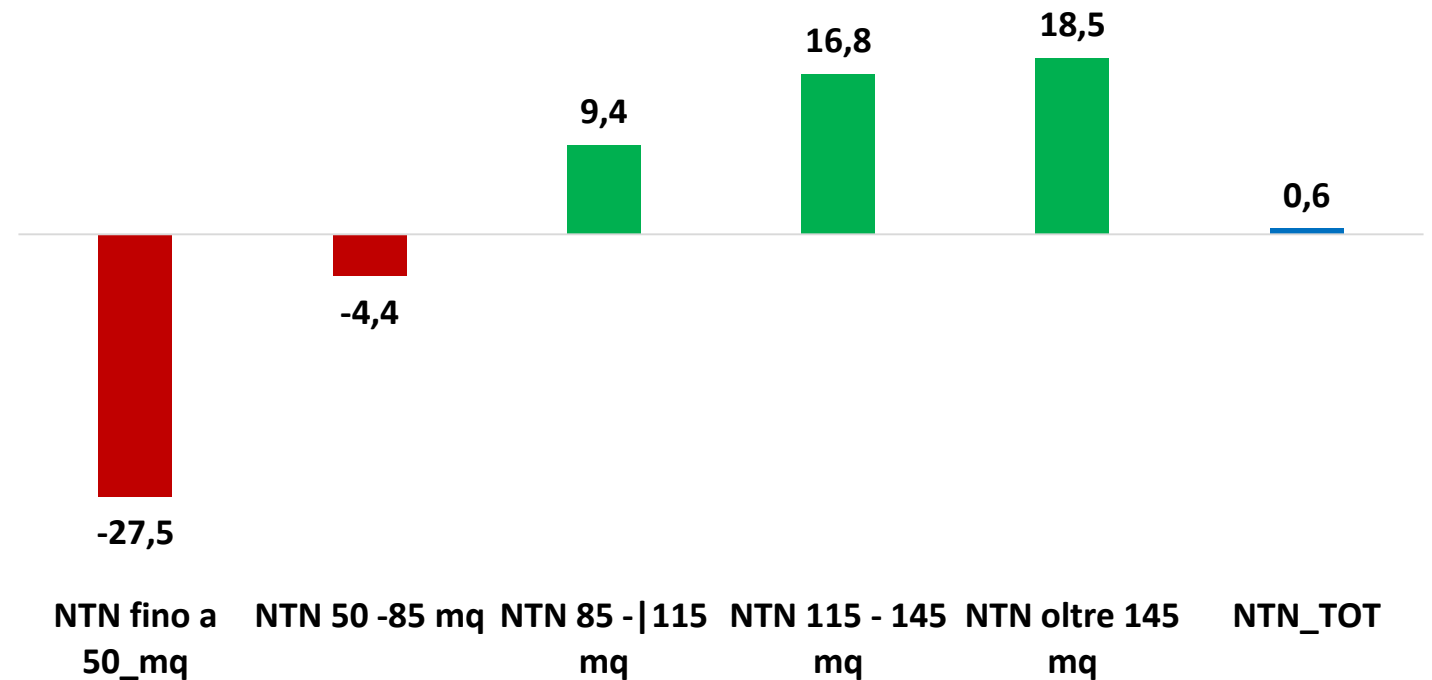
Distribuzione del numero di transazioni normalizzate 2017 per classe dimensionale - Residenziale Livorno



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



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



In confronto al dato registrato nel 2011, nel complesso, le compravendite provinciali contabilizzate nel 2017 sono aumentate appena dello 0,6%.

Trend negativo per le sole fasce dimensionali più basse:

Fino a 50mq (-27,5%)

50 – 85 mq (-4,4%)



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

Nel complesso l'indice NTN 2017 è cresciuto per Livorno del 2,5%, meno che in Toscana (+6,1%) ed in Italia (+4,9%).

In forte contrazione il livello delle compravendite per il mercato **non residenziale della provincia di Livorno (-28,5%)**, contrariamente a quanto avviene per Toscana (+9,5%) e Italia (+6,5%).



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 complementarietà condizionato anche dagli obiettivi dell’analisi.

Da alcuni decenni l’economia è caratterizzata da un **processo di integrazione tra i 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* .

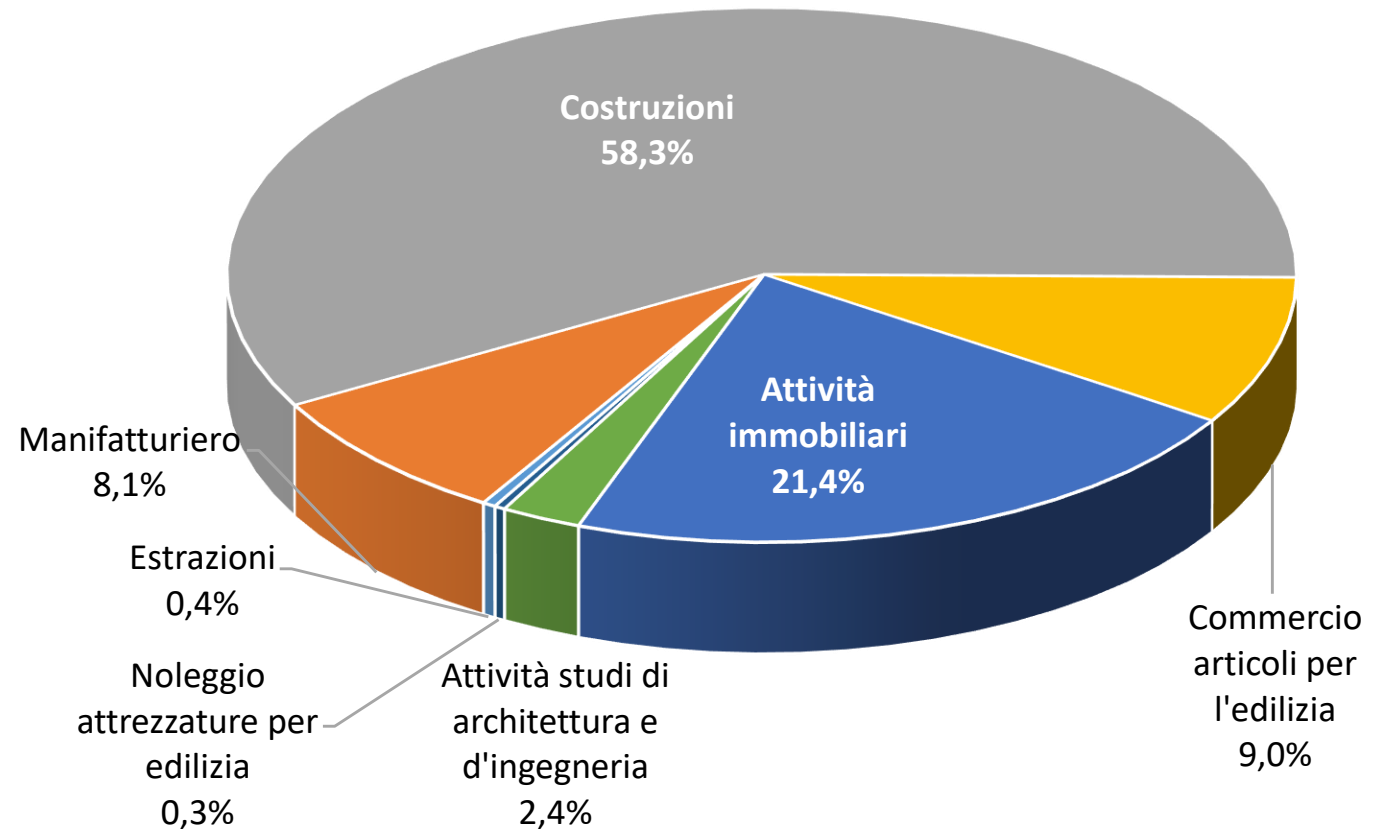




8.340 localizzazioni d'impresa registrate a fine 2017

Si tratta del 20,3% delle localizzazioni d'impresa complessivamente esistenti sul territorio, una percentuale assai significativa ma inferiore al dato medio regionale (119.873 unità locali, il 23,5% del totale) e nazionale (1.595.871 localizzazioni, incidono per il 21,8% sul totale).

Composizione 2017 del sistema edilizia - Livorno





- **Trend positivo** per: prodotti di elettronica, macchinari/apparecchiature e per l'edilizia e mobili;
- attività degli studi di architettura ed ingegneria;
- noleggio di macchine e attrezzature per l'edilizia.

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 nolleggiate

Sistema edilizia - Valori assoluti per il numero di localizzazioni 2017 in provincia di Livorno e Var. % 2017/2010 delle localizzazioni d'impresa registrate				
	Livorno	Livorno	Toscana	Italia
	v.a.	var. %		
Estrazioni	33	-5,7	-9,6	-9,8
Manifatturiero	679	-7,4	-21,6	-12,8
<i>Fabbricazione di</i>				
<i>legno e prodotti in legno per la casa</i>	161	-14,8	-23,4	-24,6
<i>articoli in gomma e materie plastiche per l'edilizia e la casa</i>	13	0,0	-17,0	-18,1
<i>prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi per l'edilizia</i>	133	-8,3	-10,4	-11,5
<i>prodotti in metallo per l'edilizia</i>	307	-6,1	-6,2	-5,0
<i>prodotti di elettronica per l'edilizia</i>	3	200,0	0,0	71,1
<i>macchinari ed apparecchiature per l'edilizia</i>	7	16,7	4,5	-11,1
<i>mobili</i>	55	5,8	-46,2	-13,2
Costruzioni	4.863	-9,0	-12,1	-6,7
<i>costruzione di edifici</i>	1.579	-14,7	-14,8	-10,6
<i>ingegneria civile</i>	66	0,0	7,2	5,7
<i>lavori di costruzione specializzati</i>	3.218	-6,1	-11,1	-4,4
Commercio ingrosso e dettaglio di articoli per l'edilizia	753	-4,3	-4,8	-16,5
Attività immobiliari	1.784	-5,4	1,2	2,9
Attività degli studi di architettura e d'ingegneria	201	2,0	4,6	-3,0
Noleggio di macchine e attrezzature per lavori edili e di genio civile	27	68,8	19,1	19,2
Totale localizzazioni d'impresa sistema edilizia	8.340	-7,3	-9,3	-6,7



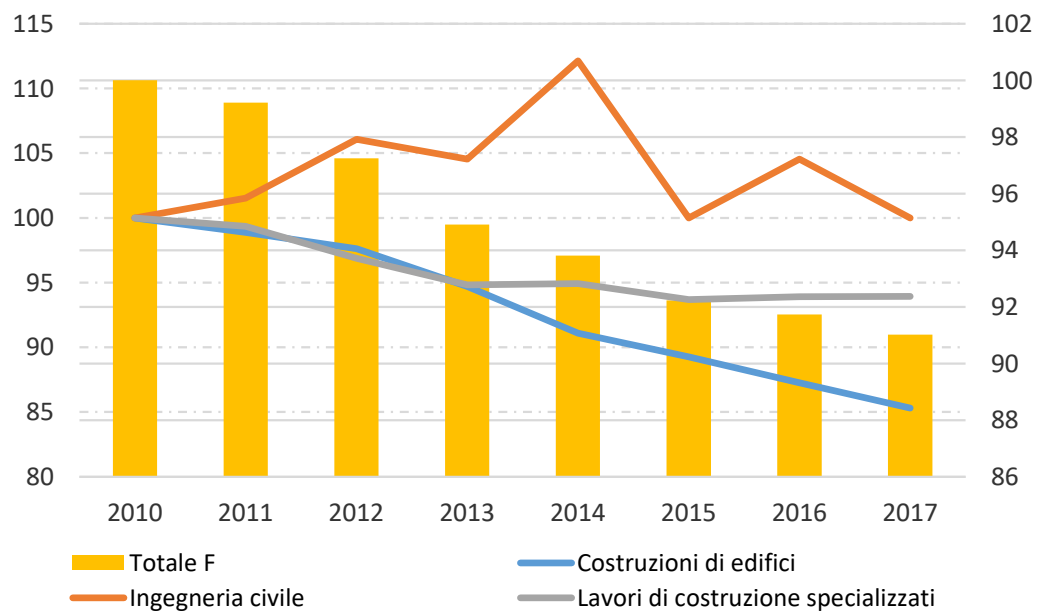
CENTRO STUDI E RICERCHE
AZIENDA SPECIALE
CAMERA DI COMMERCIO MAREMMA E TIRRENO

Focus settore F Costruzioni

La ripresa che non c'è ...



Numeri indice di andamento annuo delle localizzazioni del settore F e delle sue divisioni tra il 2010 ed il 2017 in provincia di Livorno



Ridimensionamento del **settore Costruzioni** - crollo delle imprese di costruzione di edifici (-14,7% var. % 2017/2010, passate da 1.851 unità a 1.579 unità) e di lavori di rifinitura (-6,3% passando dalle 3.436 unità iniziali alle 3.218 del 2017)

Rispetto al 2010 le imprese del settore coinvolte in **procedure concorsuali** sono aumentate del 66,7%, quelle in **scioglimento e liquidazione** del 22,1%. A fine 2017: 177 imprese in scioglimento e liquidazione e 115 con procedure concorsuali. Settore più interessato: costruzione di edifici

Indicatori di crisi - Le sedi d'impresa con procedura concorsuale o in scioglimento e liquidazione valori assoluti 2017, incidenza percentuale del tipo di procedura sul totale settore di un territorio per ciascuna divisione e var. % delle procedure rispetto al 2010

		2017	Incid. %	Var. % 2017/2010	
LIVORNO	F 41 Costruzione di edifici	con Procedure concorsuali	71	61,7	77,5
		in Scioglimento o Liquidazione	119	67,2	15,5
		Totale	190	65,1	32,9
	F 42 Ingegneria civile	con Procedure concorsuali	3	2,6	200,0
		in Scioglimento o Liquidazione	3	1,7	-25,0
		Totale	6	2,1	20,0
	F 43 Lavori di costruzione specializzati	con Procedure concorsuali	41	35,7	46,4
		in Scioglimento o Liquidazione	55	31,1	44,7
		Totale	96	32,9	45,5
	Totale F	con Procedure concorsuali	115	100,0	66,7
		in Scioglimento o Liquidazione	177	100,0	22,1
		Totale	292	100,0	36,4



Le imprese di Livorno diminuiscono del 9% (Toscana -12,1%; Italia -6,7%)

Aumentano le unità locali con centri decisionali altrove

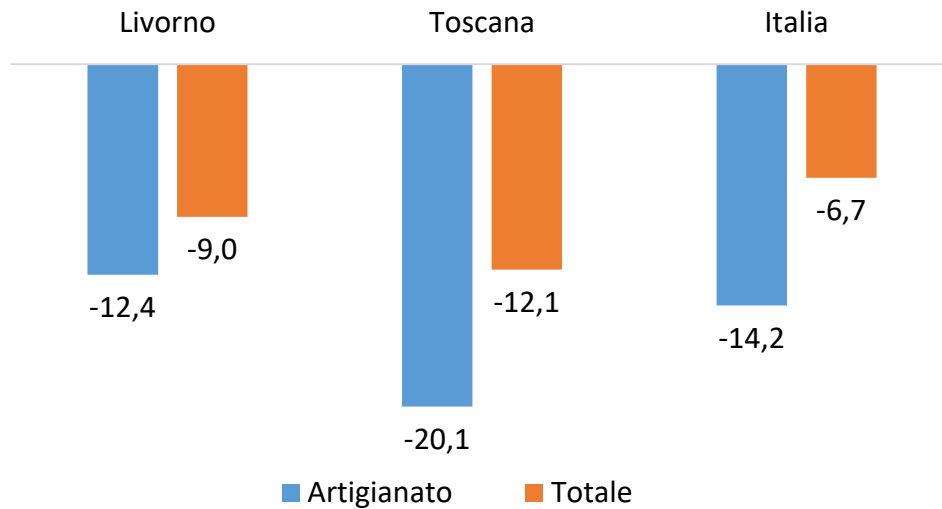
Localizzazioni registrate 2017 del settore F Costruzioni - valori assoluti, incidenza % del settore F sul totale e var. % di periodo - Livorno, Toscana e Italia				
	Tipo Localizzazione	2017	Incid. %	Var. % 2017/2010
Livorno	Sede	4.371	13,3	-9,3
	U.L. con sede in PV	337	6,9	-9,7
	U.L. con sede F.PV	155	4,6	1,3
	Totale	4.863	11,8	-9,0
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

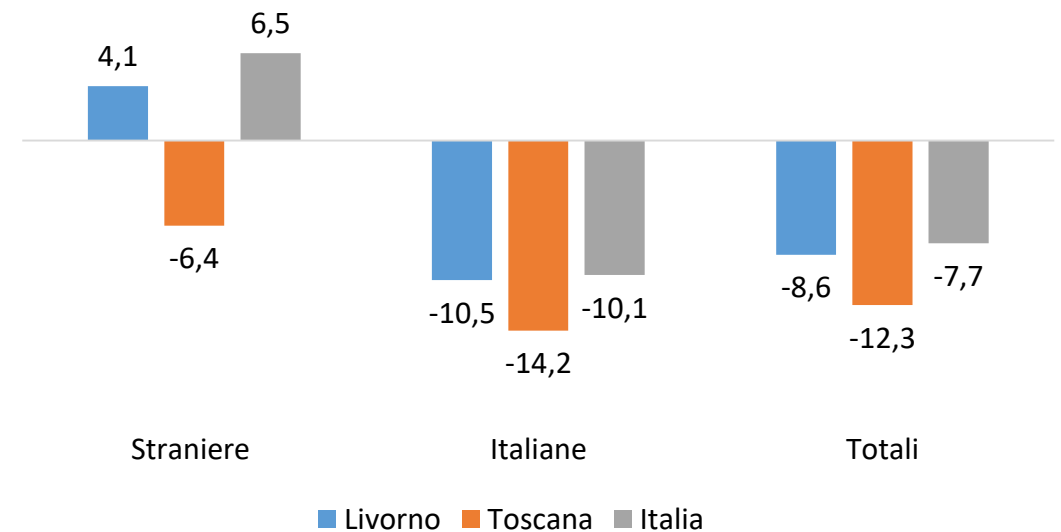
Var. % 2017/2010 delle localizzazioni artigiane e totali del settore F



Nel 2010 a Livorno le **sedi e unità locali artigiane** del settore F sono il 63,1% del totale contro il 60,7% 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. Il calo di Livorno risulta comunque inferiore rispetto ai territori *benchmark*.

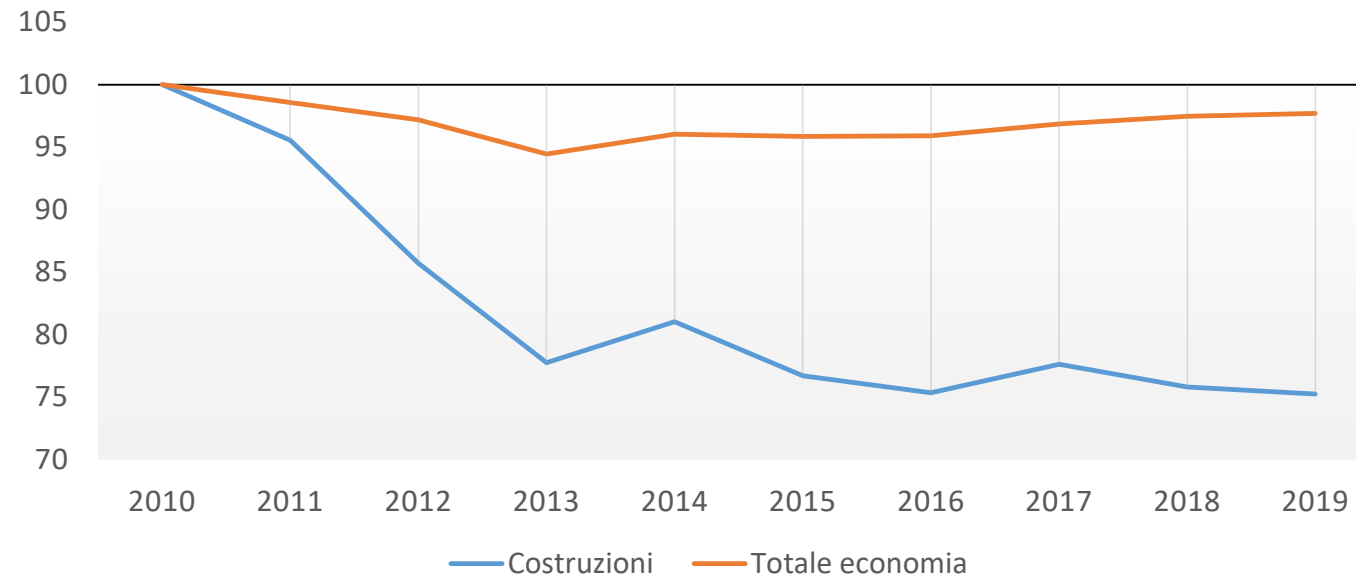
Le **imprese straniere** livornesi del settore Costruzioni a fine 2017 sono 665, il 15,2% di quelle complessivamente operative nel settore, meno di quanto risultante per Toscana (22,7%) e Italia (15,9%) Rispetto al 2011 le imprese straniere livornesi sono aumentate del 4,1% diversamente dalla Toscana dove invece diminuiscono significativamente.

Var. % 2017/2011 delle imprese del settore F Costruzioni per nazionalità e totali





**Andamento delle unità di lavoro impiegate nel settore Costruzioni
e totale economia - Livorno**
Numeri indice 2010 = 100



Fonte Prometeia

Tra il 2010 e il 2017 le unità di lavoro impiegate nelle costruzioni sono diminuite del 22,4% (-2.300 unità), percentualmente molto più di quelle impiegate nel tessuto economico complessivo (-3,1%, -4.300 unità circa).

Si stima che nel periodo 2017-2019 si possa verificare un leggero recupero delle unità di lavoro perse nel complesso dell'economia, *trend* che tuttavia, stando alle previsioni, non interesserà il settore costruzioni.



In sintesi

Settore ancora in affanno e ad elevata «maturità» imprenditoriale

Per il settore la ripresa sembrerebbe quindi non esserci e se l'andamento del 2016 aveva fatto sperare in un allentamento del processo di erosione imprenditoriale, questo si è altresì intensificato nel 2017.

In provincia di Livorno al 31 dicembre 2017 per il settore F si calcolano **347 imprese gestite** da **giovani** contro le 625 esistenti a fine 2011, ovvero quasi il 50% in meno. Di conseguenza anche **l'incidenza delle stesse imprese giovanili sul totale di settore** è scesa dal 13,1% del 2011 al 7,9% del 2017. Si tratta comunque di un *trend* generalizzato, non imputabile in modo esclusivo al settore in esame, che sottolinea da un lato la scarso *appeal* che *l'avventura imprenditoriale* ha nei confronti delle giovani generazioni e dall'altro l'impatto negativo della contrazione del tasso di natalità (unitamente all'invecchiamento della popolazione) sulle potenzialità produttive ed imprenditoriali in generale.



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?



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**