



Camera di Commercio
Reggio Calabria



**OSSERVATORIO ECONOMICO DELLA PROVINCIA
DI REGGIO CALABRIA**

LE COSTRUZIONI

2012

INDICE

1 – LA NORMATIVA PER L’EDILIZIA	3
1.1 - GLI INTERVENTI NAZIONALI A SOSTEGNO DELLE IMPRESE	3
1.2 - GLI INCENTIVI ALL’EDILIZIA IN CALABRIA	6
2 - IL PESO ECONOMICO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI	9
2.1 - IL VALORE AGGIUNTO	9
2.2 - LE UNITÀ LOCALI	12
2.3 - GLI OCCUPATI	16
BOX - LE ATTIVITÀ IMMOBILIARI	21
APPENDICE STATISTICA	22
3 - IL MERCATO IMMOBILIARE	25
3.1 - LE COMPRAVENDITE DEL SETTORE RESIDENZIALE	25
3.2 - LE COMPRAVENDITE DEL SETTORE NON RESIDENZIALE	30
3.3 - LE COMPRAVENDITE DELLA NUDA PROPRIETÀ	32

Il presente rapporto è stato realizzato dall’Osservatorio Economico della Camera di Commercio di Reggio Calabria con la collaborazione dell’Istituto Guglielmo Tagliacarne di Roma

Istituto G. Tagliacarne

Paolo Cortese, *Responsabile Osservatori Economici*

Stefania Vacca, *Ricercatrice*

Carlo Salvatore Mastinu, *Ricercatore*

Roberta D’Arcangelo, *Ricercatrice*

1 – LA NORMATIVA PER L'EDILIZIA

1.1 - Gli interventi nazionali a sostegno delle imprese

L'intervento pubblico in materia di costruzioni coinvolge naturalmente diverse aree: dai lavori pubblici e le infrastrutture all'edilizia privata e abitativa, dall'urbanistica e governo del territorio alla tutela ambientale e paesaggistica, dal sostegno alle imprese alla sicurezza sul lavoro e la legalità, e così via. Oltre alla definizione degli indirizzi strategici nelle materie citate, tra gli interventi dello Stato un ruolo fondamentale è rivestito dalle misure di agevolazione e di sostegno dirette alle imprese, che nell'ultimo ventennio sono andate via via moltiplicandosi e trasformandosi.

La legge 488/92

In riferimento agli incentivi destinati al settore delle costruzioni, si sottolineano di seguito alcuni interventi di rilievo anche per la Calabria, senza che ciò comporti esaustività e completezza di descrizione.

Sotto il profilo dei fondi stanziati e del numero di imprese beneficiarie, il più importante strumento di finanza agevolata dell'ultimo ventennio è stata la legge n. 488 del 1992, che ha finanziato progetti di investimento nelle aree del Paese "sottoutilizzate" (cioè i territori ammissibili agli interventi dei Fondi strutturali comunitari). La legge divenne operativa a partire dal 1996, dapprima solo per il settore manifatturiero, successivamente anche per quello turistico, delle costruzioni e del commercio. La legge 488 ha finanziato moltissimi investimenti per la realizzazione di nuovi impianti produttivi, ammodernamento, ampliamento della capacità di produzione, riconversione e trasferimento degli impianti, concedendo contributi in conto capitale, vale a dire a fondo perduto. Nel 2005 ne è stata modificata la modalità di funzionamento, integrando i finanziamenti a fondo perduto con prestiti agevolati, e dal 2007 non è stata più rifinanziata, essendosi il Governo orientato verso altre forme di incentivi, come il credito d'imposta per gli investimenti realizzati dalle imprese.

Il credito di imposta

Il beneficio del credito di imposta è stato introdotto dalla legge Finanziaria del 2001 (legge n. 388/2000, cd. Visco Sud) come agevolazione di natura fiscale concessa per l'occupazione e gli investimenti effettuati nelle aree svantaggiate del territorio nazionale. Tale meccanismo, successivamente modificato e applicato in numerosi altri ambiti e settori, permette di stimolare investimenti

*Il decentramento
amministrativo*

addizionali anche da parte di imprese di minori dimensioni e redditività, per le quali la disponibilità di finanziamenti rappresenta spesso un vincolo.

Al contempo, il lungo processo di decentramento amministrativo, culminato nel 2001 con la modifica del Titolo V della Costituzione, ha reso la disciplina del “governo del territorio” e dell’edilizia oggetto di legislazione concorrente: le Regioni esercitano, cioè, la potestà legislativa nel rispetto dei principi fondamentali posti dalla legislazione statale (in particolare nel Testo Unico dell’edilizia approvato con D.P.R. n. 380 nel 2001). Ciò ha dato origine ad una articolata legislazione regionale in materia: la Calabria si è dotata di una propria Legge Urbanistica nel 2002 (“Norme per la tutela, governo e uso del territorio”, L.R. n. 19/02), che disciplina la pianificazione, la tutela e il recupero del territorio regionale, nonché l’esercizio delle competenze e delle funzioni amministrative in materia. I Comuni disciplinano invece l’attività edilizia nell’esercizio della propria autonomia statutaria e normativa.

Il decentramento amministrativo in materia di aiuti alle imprese ha inoltre determinato la “regionalizzazione” di molti incentivi, rendendo le Amministrazioni regionali direttamente responsabili dell’attivazione delle leggi agevolative, dell’allocazione delle risorse finanziarie e di eventuali modifiche atte a rendere tali strumenti più rispondenti alle esigenze territoriali.

La crisi che dal 2008 si è abbattuta sull’economia italiana ha colpito in modo significativo il settore delle costruzioni, coinvolgendo tanto il mercato dei lavori pubblici, fortemente ridimensionato per il progressivo taglio della spesa pubblica, quanto quello dell’edilizia privata, che risente dell’andamento in calo dei redditi delle famiglie e dei consumi.

Dal Piano Casa...

Proprio per sostenere l’industria delle costruzioni e il suo indotto e “stimolare” il settore, nell’ultimo triennio il Governo ha approvato una serie di misure incentivanti, soprattutto in materia di edilizia residenziale, da realizzare con l’accordo delle Regioni:

- “Piano nazionale di edilizia abitativa”, previsto nella manovra finanziaria del 2008 e approvato nel luglio 2009. Gli accordi di programma stipulati tra il Ministero delle Infrastrutture e le Regioni (al gennaio 2012 sono 17 le Regioni che hanno ricevuto la definitiva approvazione dal CIPE, oltre alla provincia autonoma di Trento) dovrebbero attivare investimenti pubblici e privati per incrementare il patrimonio destinato

all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (*housing sociale*) tramite realizzazione e acquisizione di immobili. E' stato inoltre costituito un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari;

- "Piano Casa 2" (Accordo Stato-Regioni del 31 marzo 2009), volto al rilancio dell'attività edilizia tramite incentivi straordinari per l'ampliamento e la demolizione/ ricostruzione di edifici, da attuarsi sulla base di leggi regionali. Questo intervento si è però dimostrato un parziale insuccesso, per il lungo iter di approvazione delle leggi regionali, per la non omogeneità dell'impianto normativo su scala nazionale e per i vincoli alla fattibilità degli interventi spesso posti dalle normative locali;
- "Piano per la città", contenuto nel decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (cd. Decreto Sviluppo); rilancia il Piano Casa definendo una sorta di "legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane", cui dovranno seguire le discipline regionali. Questa normativa parte da un presupposto essenziale, cioè il principio del coordinamento tra legislazione regionale e statale, e si fonda sul principio della cedevolezza delle disposizioni statali nel momento in cui saranno varate le leggi regionali. Il decreto incentiva la razionalizzazione del patrimonio edilizio, agevola la riqualificazione di aree urbane degradate, semplifica molte procedure burocratiche e aggiorna il quadro legislativo in materia di edilizia e urbanistica, a partire dal Testo Unico. Lo stesso Decreto Sviluppo interviene inoltre in materia di lavori pubblici, apportando numerose modifiche al Codice dei contratti pubblici,
- Decreto "Salva Italia" (D.L. 201/2011, convertito in legge n. 214/2011) e Decreto "Cresci Italia" (D.L. 1/2012), adottati tra la fine del 2011 e l'inizio del 2012. Oltre ad avviare il processo di liberalizzazione dei mercati e prevedere aiuti alla crescita economica per le imprese, i decreti contengono una serie di misure importanti per l'efficienza del settore delle costruzioni, continuando l'opera di semplificazione delle procedure e della normativa in materia di edilizia (ad esempio per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, per il rilascio di numerosi pareri, approvazioni e autorizzazioni, anche in materia di housing sociale), definendo nuovi incentivi fiscali per l'edilizia residenziale, e rilanciando il settore delle infrastrutture e dei lavori pubblici rafforzando il project

... al Decreto
"CrescItalia"

*I fondi per
l'infrastrutturazione
del territorio*

financing.

Questi numerosi strumenti di recente attuazione indicano la necessità, sentita dal legislatore nazionale, di una visione strategica a medio-lungo termine dello sviluppo del territorio urbano e dell'adozione di nuovi meccanismi urbanistici che rendano possibili, anche da un punto di vista economico, le operazioni di riqualificazione urbana, gli interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione. Considerata la scarsità di risorse pubbliche, devono infatti innanzitutto essere promossi processi virtuosi con il coinvolgimento dei privati, attraverso nuove forme di collaborazione pubblico-privato.

Anche sul versante delle opere pubbliche, altro importante volano di attività per il settore edile, nell'attuale contesto di forte riduzione delle risorse a disposizione per l'infrastrutturazione del territorio, il rilancio della politica infrastrutturale per lo sviluppo sociale ed economico del Paese passa, sempre di più, per il rapido utilizzo dei fondi disponibili e la tempestiva realizzazione delle opere previste.

Da questo punto di vista, appare strategico il celere utilizzo delle risorse destinate alle infrastrutture e alle costruzioni nell'ambito della programmazione unitaria 2007-2013 dei fondi strutturali europei e del fondo per le aree sottoutilizzate (Fas, ora denominato "Fondo per lo sviluppo e la coesione"). Dall'efficiente utilizzo di questi fondi dipende la riuscita della politica infrastrutturale di livello nazionale. Secondo le stime dell'Ance, infatti, questi fondi rappresentano circa il 40% delle risorse statali destinate ad infrastrutture. Si tratta di quasi 36 miliardi di euro relativi ad investimenti in costruzioni ed infrastrutture che possono dare un contributo significativo alla tenuta alla crescita del Paese e al rilancio del settore edile. A quattro anni dall'avvio della programmazione, la spesa dei fondi strutturali comunitari procede però a rilento: a fine novembre 2011, l'Italia si collocava al 25° posto su 27 Paesi con solo il 12% di risorse spese e non è stato scongiurato il rischio di disimpegno automatico delle risorse europee a fine anno.

1.2 - Gli incentivi all'edilizia in Calabria

Come sopra accennato, alla fine degli anni '90 si è avviato in Italia un radicale processo di decentramento amministrativo, che ha trasferito una serie di funzioni e competenze dallo Stato alle regioni e agli enti locali (D

La “regionalizzazione”
degli aiuti alle
imprese

competenze dallo Stato alle regioni e agli enti locali (D. Lgs. 112/1998).

A tal proposito, preme sottolineare che anche la materia degli incentivi alle imprese è stata “regionalizzata”: sono cioè le regioni che, al fine di sostenere lo sviluppo del sistema produttivo locale, istituiscono, attivano e disciplinano i regimi di aiuto, cofinanziabili con risorse comunitarie, nazionali e regionali. In Calabria, la L. R. 40/2008 (art. 1), demanda alla Giunta regionale la definizione dei regimi di aiuto e gli strumenti di incentivazione attraverso l’approvazione di specifiche direttive di attuazione definite per ciascuno strumento e redatte in base ai limiti previsti dalla normativa comunitaria e dalla “Carta degli Aiuti a finalità regionale” vigente per il periodo di programmazione 2007-2013.

In attuazione di tale normativa, la Regione Calabria ha adottato lo strumento dei “PIA – Pacchetti Integrati di Agevolazioni”, volti a sostenere la competitività delle imprese del territorio che operano nei diversi settori economici attraverso il finanziamento di piani di sviluppo aziendali, facendo leva su risorse messe a disposizione dai fondi europei, da leggi nazionali o direttamente dalla Regione. Questi strumenti prevedono la presentazione di un’unica domanda di agevolazione e un’unica procedura di istruttoria e concessione del finanziamento per la realizzazione di nuovi investimenti relativi a:

I PIA – Pacchetti
Integrati di
Agevolazioni

- immobilizzazioni materiali individuati nel piano degli investimenti produttivi;
- servizi (piano integrato dei servizi reali aziendali);
- formazione professionale (piano di formazione);
- ricerca e innovazione tecnologica (piano di innovazione aziendale).

In particolare per il settore delle costruzioni, il “PIA legge 598/94 art. 11” (decreto dirigenziale n. 13251 del 2009) ha ammesso alle agevolazioni i piani di investimento delle imprese edili in tema di acquisizione di nuovi macchinari, innovazione commerciale e organizzativa, tutela ambientale e sicurezza sul lavoro.

Nel biennio 2010-2011, in risposta alle numerose sollecitazioni da parte del legislatore nazionale volte al rilancio dell’edilizia, viste sopra, la Calabria si è dotata di alcuni importanti strumenti che meritano attenzione per l’impatto che la loro attuazione potrebbe avere sul settore nel prossimo futuro:

- Piano di edilizia abitativa (*housing sociale*): a gennaio 2012 il CIPE ha approvato definitivamente la proposta di piano predisposta dalla Regione Calabria. Il

*Le novità dell'ultimo
biennio*

programma prevede la collaborazione pubblico-privata per la realizzazione di interventi finalizzati a incrementare il patrimonio edilizio ad uso abitativo da offrire in locazione a canone concordato e la dotazione di servizi e infrastrutture di quartieri degradati e aree periferiche, nel rispetto delle finalità di cui alla L.R. 36/02 recante "Norme di attuazione per programmi di edilizia sociale".

- Piano Casa Calabria: in attuazione dell'intesa Stato-Regioni intercorsa a fine marzo 2009, la Calabria è stata tra le ultime regioni a varare le norme per regolamentare nel dettaglio l'attuazione degli interventi previsti (L.R. n. 21/2010, "Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale"). La legge, finalizzata al sostegno dell'attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica e ambientale del patrimonio edilizio esistente, disciplina interventi di ampliamento e demolizione/ricostruzione degli immobili, anche in deroga agli strumenti urbanistici. Visti però gli scarsi risultati raggiunti dal piano nel primo anno di operatività e gli aggiornamenti intervenuti nel quadro normativo nazionale, in particolare ad opera del Decreto Sviluppo 2011, è stato recentemente approvato (fine gennaio 2012) un nuovo testo di legge. Come già fatto in altre Regioni, per superare le difficoltà applicative riscontrate, l'operatività del piano casa viene semplificata, ne viene ampliato il campo di applicazione anche agli edifici non residenziali, aumentano le premialità volumetriche, si prevedono misure relative alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico e all'efficienza energetica.
- Norme per l'abitare sostenibile (L.R. n. 41/2011): la legge si pone come strumento quadro (da completare con successivi atti di attuazione) di regolamentazione dei principi e criteri in materia di sostenibilità ambientale e risparmio energetico nell'edilizia pubblica e privata, promuove la certificazione energetico-ambientale delle costruzioni e prevede una serie di incentivi e agevolazioni sotto forma di premialità volumetriche e di superficie ma anche economici.

2 - IL PESO ECONOMICO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

La presente sezione ha come obiettivo quello di inquadrare il ruolo del settore edile nell'economia della provincia di Reggio Calabria e come questo si sia evoluto in anni recenti. Per fare ciò si analizzeranno di seguito tre variabili macroeconomiche: valore aggiunto, numerosità delle imprese e occupazione.

2.1 - Il valore aggiunto

*Il contributo
del settore
alla ricchezza
provinciale*

Nella graduatoria delle province italiane per incidenza del settore edile sul totale del valore aggiunto, Reggio Calabria occupa, con riferimento all'anno 2010, la 75esima posizione, ben oltre la posizione mediana.

Da un punto di vista geografico è difficile individuare a livello nazionale delle regolarità nel contributo che il settore delle costruzioni fornisce alla determinazione della ricchezza provinciale: province con un'elevata incidenza sono individuabili, infatti, lungo l'intero territorio nazionale. Scendendo maggiormente nel dettaglio, è interessante osservare come tale incidenza sia particolarmente bassa nelle cosiddette "Province Metropolitane", ovvero in quelle province che contengono al loro interno un'Area Metropolitana, tra le quali troviamo anche la provincia di Reggio Calabria¹.

Questa particolare tipologia di agglomerato urbano è caratterizzata da dinamiche socio-economiche peculiari e la teoria economica ha da tempo sviluppato modelli ad hoc per spiegarne il funzionamento. Semplificando fortemente le conclusioni di tali modelli, si può affermare che questi ambienti siano relativamente più favorevoli all'insediamento di imprese mediamente più grandi e produttive e allo sviluppo di settori con un elevato valore aggiunto (Servizi, Commercio, Manifattura *capital intensive* o *knowledge intensive*). Questo spiegherebbe la bassa incidenza che le costruzioni – che sono un settore tendenzialmente *labour intensive* a basso valore aggiunto – hanno nelle economie di Province Metropolitane come quelle di Roma, Milano, Genova e

¹ Con l'intento di disciplinare le Città Metropolitane in quanto enti amministrativi, il Parlamento Italiano ha disposto con la legge 42/2009, art. 23 c. 2 che: "Le Città Metropolitane possono essere istituite, nell'ambito di una regione, nelle Aree Metropolitane in cui sono compresi i comuni di Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Bari, Napoli e Reggio Calabria." Dalle Regioni a Statuto Speciale, sono state individuate cinque ulteriori Aree Metropolitane: Cagliari, Palermo, Catania, Messina e Trieste.

*La distribuzione
settoriale*

Metropolitane come quelle di Roma, Milano, Genova o Torino.

Al netto di queste considerazioni di carattere geografico, il settore delle costruzioni, con il 6,2% del valore aggiunto della provincia, ha dimensioni tutt'altro che trascurabili per l'economia reggina: l'incidenza è superiore alla media italiana (6,11%) e rappresenta il 26,1% del valore aggiunto delle costruzioni in Calabria.

Seguendo la classificazione Ateco, l'industria delle costruzioni si articola in tre comparti: costruzione di edifici (sviluppo di progetti immobiliari e costruzione di edifici), ingegneria civile (costruzione di strade e ferrovie, opere di pubblica utilità, etc.) e lavori di costruzione specializzati (in buona parte si tratta di attività di finitura come l'installazione di impianti elettrici, l'intonacatura, la posa di infissi, etc.). Il primo e il terzo sono complementari e per lo più rivolti al mercato immobiliare privato, mentre il secondo è in maggior misura finanziato dal settore pubblico. Si noti come mentre in Italia i lavori di costruzione specializzati producono un valore aggiunto nettamente superiore a quello prodotto dalla costruzione di edifici (rispettivamente il 58,5% e 33,2%), in provincia di Reggio Calabria - come pure nel resto della Regione - i due comparti hanno dimensioni comparabili (rispettivamente il 39,4% e 43,7%).

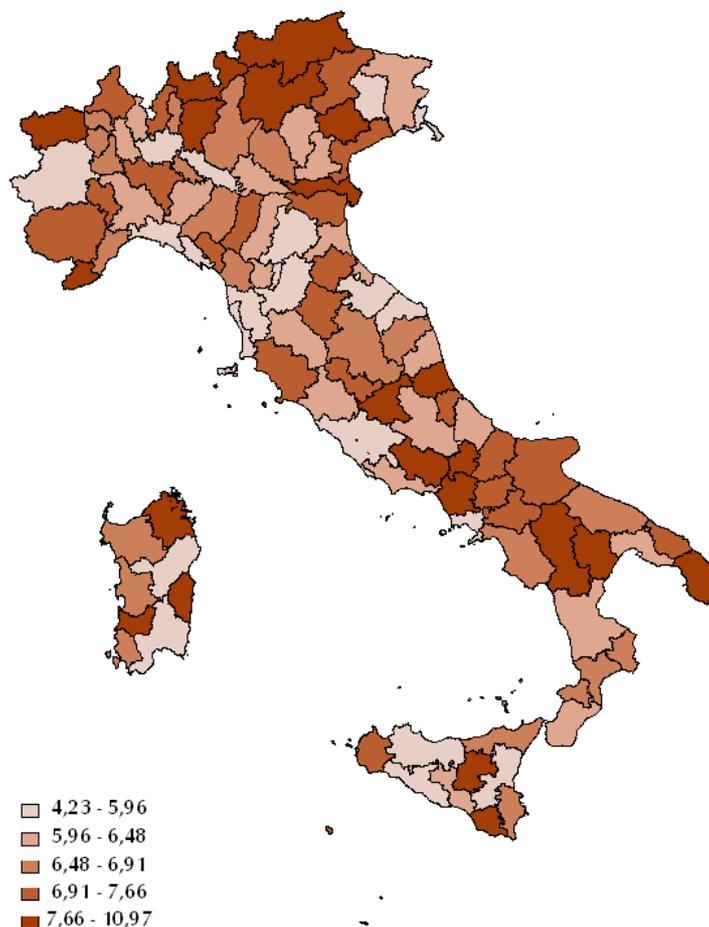
Interessante è, inoltre, il fatto che nel 2010 ben il 17% del valore aggiunto è stato prodotto dal comparto dell'ingegneria civile, il doppio rispetto al dato nazionale (8,3%); dato che suggerisce una forte dipendenza delle costruzioni reggine dal settore pubblico.

Tab. 1 – Le prime ed ultime 10 province italiane per incidenza del settore edile sul totale del valore aggiunto (2010; valori in %)

Pos.	Provincia	Incidenza % 2010	Pos.	Provincia	Incidenza % 2010
1	Aosta	10,97	98	Ancona	5,11
2	Lecce	9,45	99	Napoli	5,09
3	Sondrio	9,39	100	Pordenone	5,00
4	Bergamo	9,25	101	La Spezia	4,95
5	Rovigo	8,87	102	Palermo	4,76
6	Matera	8,82	103	Torino	4,64
7	Caserta	8,65	104	Genova	4,59
8	Ogliastra	8,38	105	Milano	4,32
9	Trento	8,34	106	Trieste	4,23
10	Bolzano	8,24	107	Roma	4,23
75	Reggio di Calabria	6,25		ITALIA	6,11

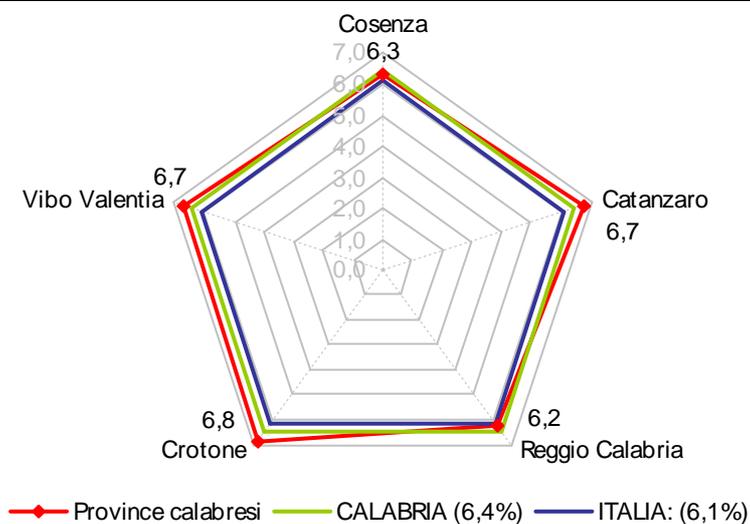
Fonte: Elaborazioni su dati Istituto G. Tagliacarne

Graf. 1 – Incidenza del settore edile sul totale del valore aggiunto per provincia in Italia (2010; valori in %)



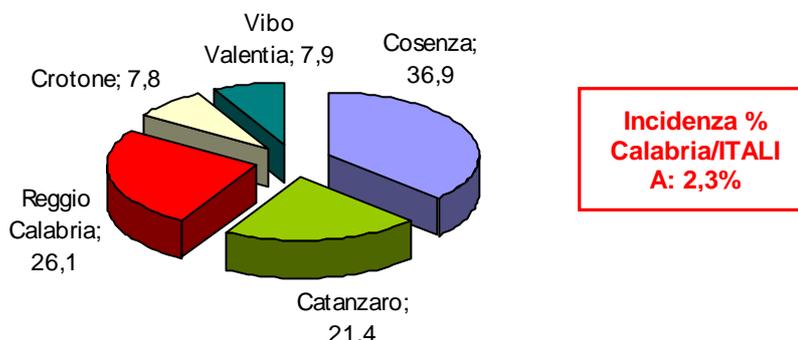
Fonte: Elaborazioni su dati Istituto G. Tagliacarne

Graf. 2 – Incidenza del settore edile sul totale del valore aggiunto nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia (2010; valori in %)



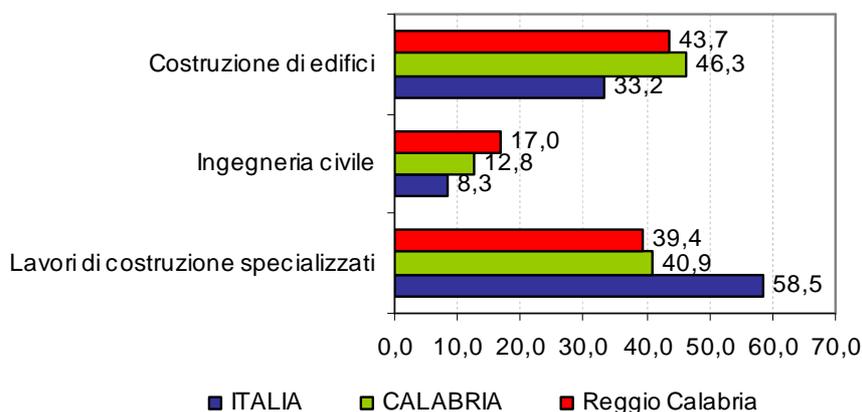
Fonte: Elaborazioni su dati Istituto G. Tagliacarne

Graf. 3 – Distribuzione provinciale del valore aggiunto del settore edile in Calabria (2010; valori in %)



Fonte: Elaborazioni su dati Istituto G. Tagliacarne

Graf. 4 – Distribuzione settoriale del valore aggiunto delle costruzioni in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia per divisione ATECO 2007 (2010; valori in %)



Fonte: Elaborazioni su dati Istituto G. Tagliacarne

2.2 - Le unità locali

Le peculiarità di un'economia metropolitana

Nel 2011 l'incidenza delle unità locali operanti nel settore delle costruzioni sul totale delle unità locali della provincia è pari all'11,2%, un valore più elevato di quello riscontrato in termini di valore aggiunto, ma che pone Reggio Calabria in un gradino più basso della classifica delle province italiane per peso del settore sul totale delle localizzazioni (93esima).

A parziale conferma di quanto affermato nel paragrafo precedente circa le particolari caratteristiche delle economie metropolitane, quella di Reggio Calabria è, tra le province calabresi, la provincia con la più bassa incidenza del settore edile.

In ogni caso, rispetto al totale delle unità locali edili localizzate in Calabria, il 26% ha sede nella Provincia.

*La distribuzione
settoriale*

Passando alla distribuzione settoriale, nel 2011 le unità locali impegnate nella costruzione di edifici sono molto più numerose di quelle impegnate nei lavori di costruzione specializzati nonostante i due comparti producano, come opportunamente sottolineato nel paragrafo precedente, un volume di valore aggiunto del tutto comparabile. Poco meno di due terzi delle unità locali rientrano nel comparto della costruzione di edifici, poco più di un terzo rientra nei Lavori di costruzione specializzati, mentre solo un 2,8% rientra nell'Ingegneria civile.

Scendendo ad un livello maggiore di disaggregazione, l'esame della distribuzione delle localizzazioni rivela che quasi due terzi delle unità locali edili reggine ricadono nella classe "Costruzione di edifici residenziali e non residenziali" (per esattezza il 60,2%), un'incidenza quasi doppia rispetto a quella registrata a livello nazionale (33,3%). Tra i Lavori di costruzioni specializzati, invece, grande importanza rivestono l'installazione di impianti elettrici; i lavori di finitura degli edifici; la demolizione; la tinteggiatura e la posa in opera di vetri. Tra le opere di ingegneria civile, infine, le classi più consistenti sono la costruzione di strade e autostrade e la costruzione di opere di pubblica utilità per il trasporto di fluidi.

*Le dinamiche
nel biennio
2011-2009*

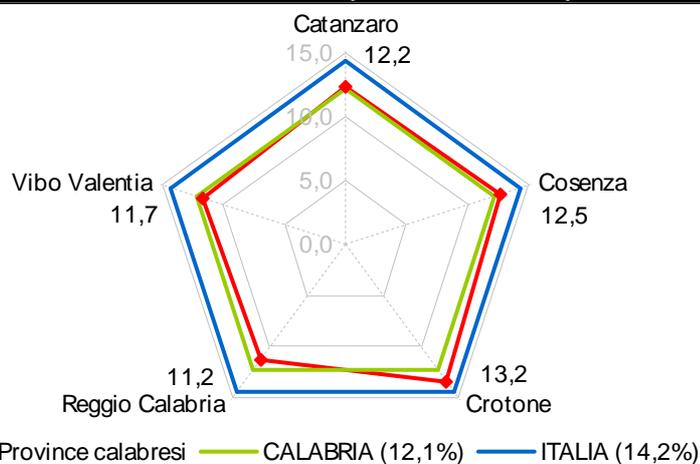
Da un punto di vista dinamico, tra il 2009 e il 2011 si è assistito ad una contrazione della Costruzione di edifici (Reggio Calabria: -0,7%; Calabria: -1,3%; Italia: -1%) e ad una crescita del numero di unità locali nel comparto dei lavori di costruzione specializzati (Reggio Calabria: +3,9%; Calabria: +1%; Italia: +1,3%) e, soprattutto, dell'ingegneria civile (Reggio Calabria: +6,8%; Calabria: +6,7%; Italia: +3,4%).

Tab. 1 – Le prime ed ultime 10 province italiane per incidenza del settore edile sul totale localizzazioni (2011; valori in %)

Pos.	Provincia	Inc.idenza % 2011	Pos.	Provincia	Incidenza % 2011
1	Reggio Emilia	21,6	54	Frosinone	14,4
2	Bergamo	21,3	55	Bologna	14,3
3	Aosta	21,0	56	Isernia	14,2
4	Lodi	20,6	57	Padova	14,2
5	Imperia	19,1	58	Vicenza	14,1
6	Savona	18,9	59	Messina	14,1
7	Lucca	18,9	60	Perugia	14,0
8	Como	18,6	61	Rimini	13,9
9	Verbania	17,9	62	Lecce	13,9
10	L'Aquila	17,8	63	Livorno	13,8
93	Reggio Calabria	11,2		ITALIA	14,2

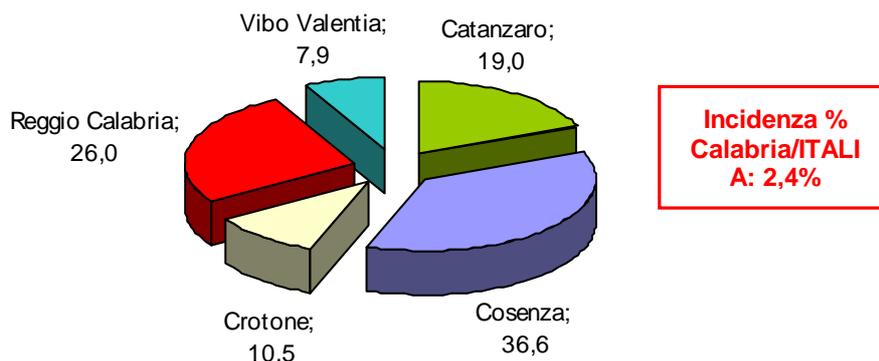
Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Infocamere

Graf. 1 – Incidenza del settore edile sul totale delle localizzazioni nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia (2011; valori in %)



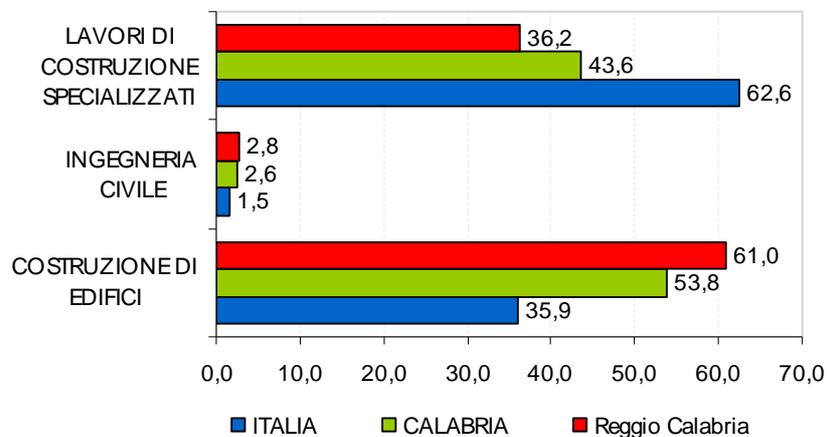
Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Infocamere

Graf. 2 – Distribuzione provinciale delle localizzazioni del settore edile in Calabria (2011; valori in %)



Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Infocamere

Graf. 3 – Distribuzione settoriale delle localizzazioni del settore edile in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia per divisione ATECO 2007 (2011; valori in %)



Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Infocamere

Tab. 2 – Distribuzione delle localizzazioni del settore edile in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia per classe ATECO 2007 (2011; valori assoluti e in %)

	Valori ass.		Inc. % sul totale dell'area		Variazione % 2011/2009		
	Reggio Cal.	Reggio Cal.	CALABRIA	ITALIA	Reggio Cal.	CALABRIA	ITALIA
41 COSTRUZIONE DI EDIFICI	24	0,4	0,7	0,4	26,3	-8,9	-4,8
411 Sviluppo di progetti immobiliari	23	0,4	0,9	2,2	-39,5	-17,7	-10,2
412 Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	3.435	60,2	52,2	33,3	-0,4	-0,9	-0,2
TOTALE COSTRUZIONE DI EDIFICI	3.482	61,0	53,8	35,9	-0,7	-1,3	-1,0
42 INGEGNERIA CIVILE	9	0,2	0,1	0,1	28,6	31,6	53,2
421 Costruzione di strade e ferrovie	0	0,0	0,0	0,0	-	-	52,9
4211 Costruzione di strade e autostrade	81	1,4	1,3	0,9	6,6	3,5	-0,8
4212 Costruzione di linee ferroviarie e metropolitane	1	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7	88,3
4213 Costruzione di ponti e gallerie	1	0,0	0,0	0,0	-	-	82,8
422 Costruzione di opere di pubblica utilità	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
4221 Costr. di opere di pubb. utilità per il trasporto di fluidi	50	0,9	0,8	0,3	-3,8	-3,2	-8,0
4222 Costr. di opere di pubb. utilità per l'en. elettr./telecom.	0	0,0	0,1	0,0	-	33,3	74,8
429 Costruzione di altre opere di ingegneria civile	0	0,0	0,0	0,0	-	-	127,3
4291 Costruzione di opere idrauliche	10	0,2	0,1	0,1	11,1	12,0	0,7
4299 Costruzione di altre opere di ingegneria civile nca	5	0,1	0,1	0,1	150,0	266,7	85,7
TOTALE INGEGNERIA CIVILE	158	2,8	2,6	1,5	6,8	6,7	3,4
43 LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI	1	0,0	0,0	0,0	-	200,0	106,9
431 Demolizione e preparazione del cantiere edile	0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-17,5
4311 Demolizione	210	3,7	3,6	1,6	-14,3	-19,3	-20,3
4312 Preparazione del cantiere edile	60	1,1	1,5	0,8	114,3	80,2	86,6
4313 Trivellazioni e perforazioni	14	0,2	0,3	0,2	16,7	5,1	-1,0
432 Installaz. di impianti elettrici, idraulici, ecc.	8	0,1	0,2	0,2	0,0	-5,6	-4,8
4321 Installazione di impianti elettrici	596	10,4	11,3	11,6	6,8	4,7	2,2
4322 Installaz. di impianti idraulici, di riscaldamento, ecc.	343	6,0	6,6	8,4	-1,4	-0,5	-0,5
4329 Altri lavori di costruzione e installazione	55	1,0	1,0	1,3	1,9	4,0	4,6
433 Completamento e finitura di edifici	40	0,7	0,8	1,8	0,0	7,0	1,0
4331 Intonacatura	51	0,9	0,8	1,9	10,9	-7,9	-2,6
4332 Posa in opera di infissi	72	1,3	1,2	3,6	14,3	3,5	2,7
4333 Rivestimento di pavimenti e di muri	80	1,4	1,4	4,6	9,6	-1,6	-3,7
4334 Tinteggiatura e posa in opera di vetri	134	2,3	3,0	6,4	5,5	-2,1	1,1
4339 Altri lavori di completamento e di finitura degli edifici	324	5,7	10,3	17,6	4,5	0,9	3,5
439 Altri lavori specializzati di costruzione	1	0,0	0,0	0,0	0,0	33,3	176,5
4391 Realizzazione di coperture	26	0,5	0,6	0,9	13,0	10,3	0,0
4399 Altri lavori specializzati di costruzione nca	54	0,9	0,9	1,6	-1,8	0,5	1,2
TOTALE LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI	2.069	36,2	43,6	62,6	3,9	1,0	1,3
TOTALE COSTRUZIONI	5.709	100,0	100,0	100,0	1,1	-0,1	0,5

Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Infocamere

2.3 - Gli occupati²

La produttività

Dal confronto della tabella che riporta l'incidenza degli occupati nel settore delle costruzioni con quella corrispondente del valore aggiunto, è possibile trarre alcune interessanti conclusioni. In primo luogo si noti come per tutte le province il rapporto tra incidenza del numero di occupati e incidenza del valore aggiunto sia generalmente superiore all'unità³, ciò significa che, come affermato nei paragrafi precedenti, quello delle costruzioni è, di per sé, un settore meno produttivo della media degli altri settori – ovvero, un lavoratore impiegato in un altro settore produce mediamente un valore aggiunto più elevato. Tuttavia, se questo rapporto è pari a 1,8 per l'Italia, in provincia di Reggio Calabria esso sale a 2.

Anche rispetto agli occupati, come già osservato per le altre due variabili macroeconomiche, la provincia di Reggio Calabria è quella in cui l'edilizia presenta la più bassa incidenza tra le province calabresi.

La distribuzione settoriale

Rispetto al totale regionale essa assorbe il 23,1% degli occupati nelle costruzioni.

Per quanto riguarda la distribuzione settoriale degli addetti, questa si differenzia parzialmente dalla distribuzione delle unità locali descritta nel paragrafo precedente e si avvicina, piuttosto alla distribuzione settoriale del valore aggiunto esposta nel primo paragrafo: circa il 12% degli occupati rientra nell'Ingegneria civile (producendo il 17% del valore aggiunto), mentre la quota rimanente è quasi equamente divisa tra i comparti dei Lavori di costruzione specializzati (il 42,9%) e della costruzione di edifici (il 45%). Le unità locali che operano nell'Ingegneria civile, dunque, sono relativamente più grandi e produttive,

² Le informazioni derivano dall'Archivio statistico delle imprese attive (Asia), ovvero le imprese che hanno svolto un'attività produttiva per almeno sei mesi nell'anno di riferimento. Sono escluse dal campo di osservazione le attività economiche relative a: agricoltura, silvicoltura e pesca (sezione A della classificazione NACE Rev. 2); amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria (sezione O); attività di organizzazioni associative (divisione 94); attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro per personale domestico; produzione di beni e servizi indifferenziati per uso proprio da parte di famiglie e convivenze (sezione T); organizzazioni ed organismi extraterritoriali (sezione U); le unità classificate come istituzioni pubbliche e istituzioni private non profit.

³ Per la precisione, le due tabelle si riferiscono ad anni diversi (2009 e 2010), tuttavia, trattandosi di valori strutturali, le variazioni riscontrabili in un singolo anno sono statisticamente non significative.

Le dinamiche

mentre le unità locali che operano negli altri due comparti hanno un analogo livello di produttività.

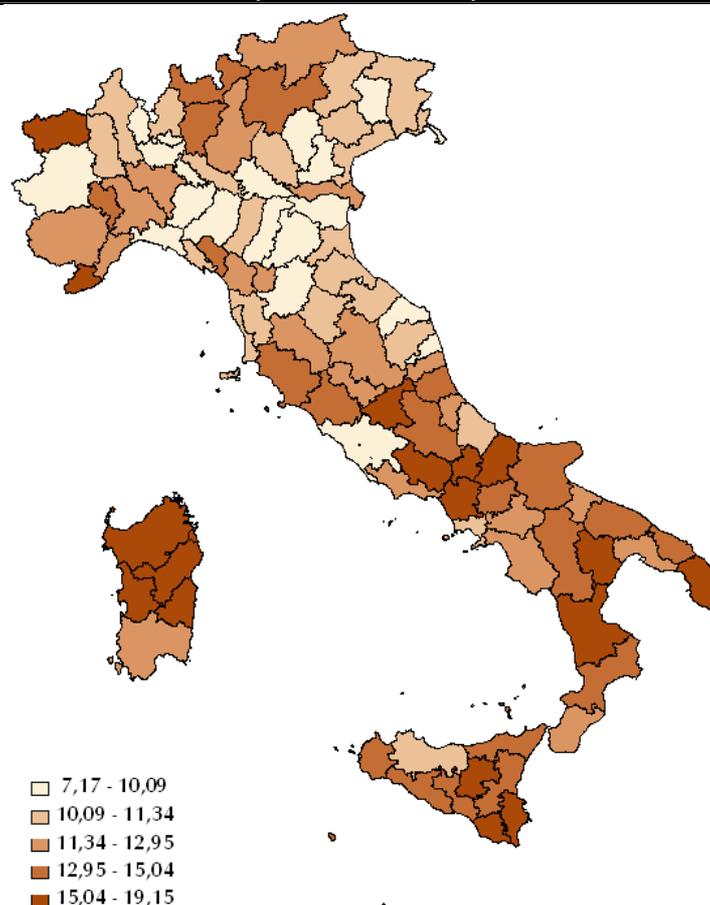
Le classi di attività principali sono quelle già individuate, in termini di numerosità delle unità locali, anche se il loro peso relativo in termini di occupati è piuttosto differente. La classe con più addetti è la costruzione di edifici residenziali e non residenziali, seguono i lavori di completamento e finitura degli edifici; l'installazione di impianti elettrici; la costruzione di strade e autostrade.

Da un punto di vista dinamico, è interessante confrontare la variazione percentuale del numero di occupati del settore edile con la variazione percentuale del numero di unità locali. Mentre la prima è disponibile per il periodo 2007/2009, la seconda è disponibile per il periodo 2009/2011. La lettura congiunta, dunque, fornisce, al netto delle differenze strutturali tra le due variabili, un'indicazione dell'andamento del mercato delle costruzioni nel periodo 2007/2011.

Il primo dato evidente è che tra il 2007 e il 2009 si è verificata una crisi del settore che si è tradotta in una perdita di occupazione del 6,7%. Un tale risultato negativo si riscontra anche a livello regionale e nazionale ed è stato principalmente causato da una decrescita del comparto della costruzione di edifici. Tuttavia, se in Italia la contrazione è stata parzialmente contenuta dagli investimenti in opere pubbliche (gli occupati nell'ingegneria civile sono cresciuti dell'11%), in provincia di Reggio Calabria questo non è avvenuto e, al contrario, gli occupati nell'ingegneria civile sono diminuiti del 16,5%. Il comparto dei lavori di costruzione specializzati invece è cresciuto (Reggio Calabria: +12,2%, Calabria: +8%; Italia: +3,2%).

Dal 2009 al 2011 la variazione percentuale delle unità locali suggerisce che vi sia stata una lieve ripresa generalizzata, soprattutto nell'ambito dell'ingegneria civile e dei Lavori di costruzione specializzati; permane, invece, in territorio negativo il comparto della costruzione di edifici.

Graf. 1 – Incidenza del settore edile sul totale degli occupati per provincia in Italia (2009; valori in %)



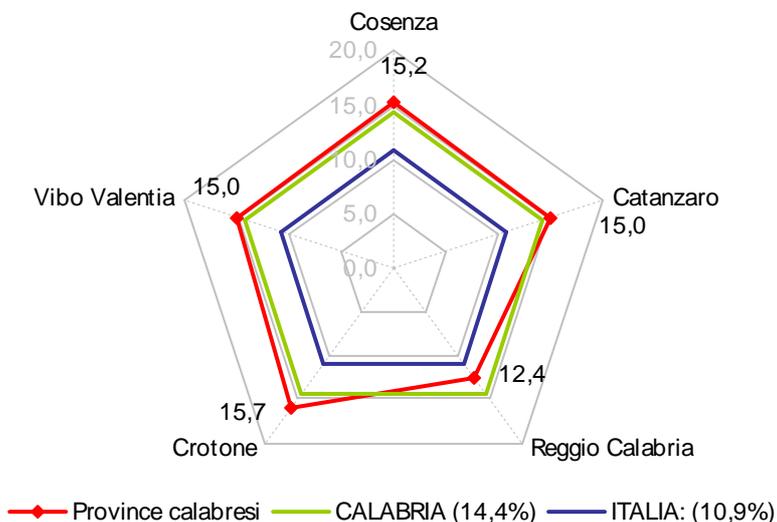
Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Asia unità locali 2009 (Istat)

Tab. 1 – Le prime ed ultime 10 province italiane per incidenza del settore edile sul totale occupati (2009; valori in %)

Pos.	Provincia	Inc. % 2010	Pos.	Provincia	Inc. % 2010
1	Ogliastra	19,2	101	Varese	9,1
2	Enna	17,8	102	Prato	9,0
3	Rieti	17,3	103	Ancona	9,0
4	Isernia	17,2	104	Pordenone	8,9
5	Medio Campidano	17,0	105	Torino	8,8
6	Nuoro	16,6	106	Vicenza	8,4
7	Oristano	16,3	107	Fermo	8,4
8	Siracusa	16,1	108	Trieste	7,9
9	Olbia-Tempio	16,0	109	Bologna	7,8
10	Caserta	16,0	110	Milano	7,2
51	Reggio Calabria	12,4		ITALIA	10,9

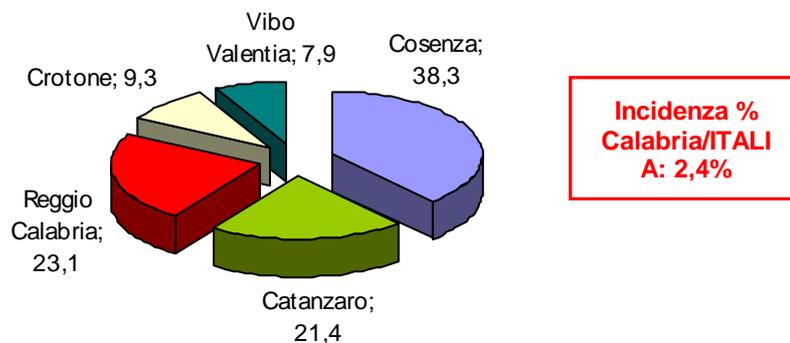
Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Asia unità locali 2009 (Istat)

Graf. 2 – Incidenza del settore edile sul totale occupati nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia (2009; valori in %)



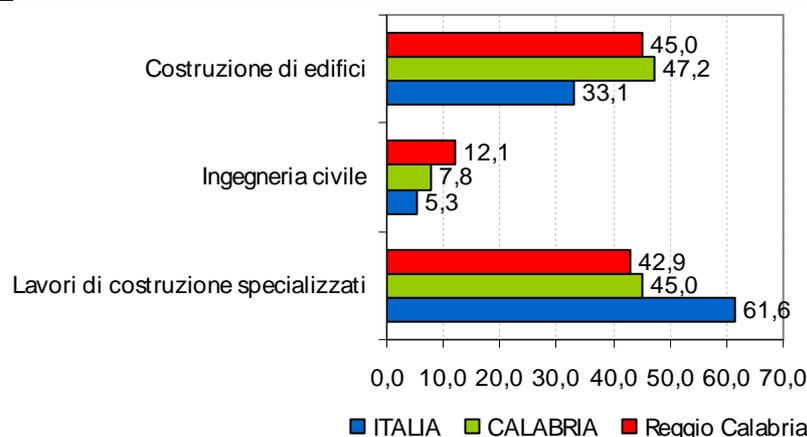
Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Asia unità locali 2009 (Istat)

Graf. 3 – Distribuzione provinciale degli occupati del settore edile in Calabria (2009; valori in %)



Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Asia unità locali 2009 (Istat)

Graf. 4 – Distribuzione settoriale degli occupati del settore edile in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia per divisione ATECO 2007 (2009; valori in %)



Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Asia unità locali 2009 (Istat)

Tab. 2 – Distribuzione settoriale degli occupati del settore edile in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia per classe ATECO 2007 (2009; valori assoluti e in %)

	Val. ass.		Inc. % sul totale dell'area		Variazione % 2009/2007		
	Reggio Calabria	Reggio Calabria	CALABRIA	ITALIA	Reggio Calabria	CALABRIA	ITALIA
Sviluppo di progetti immobiliari	8	0,1	0,1	0,4	-57,3	-49,9	-60,4
Costruz. di edifici residenziali e non residenziali	4.771	44,9	47,1	32,8	-17,2	-15,1	-16,0
COSTRUZIONE DI EDIFICI	4.779	45,0	47,2	33,1	-17,3	-15,2	-17,0
Costruzione di strade e autostrade	712	6,7	3,6	2,3	-20,0	7,6	6,0
Costruzione di linee ferroviarie e metropolitane	1	0,0	0,1	0,3	-96,3	-32,3	28,6
Costruzione di ponti e gallerie	1	0,0	0,1	0,2	-83,4	-87,4	-34,3
Costr. opere di pubb. utilità per il trasp. di fluidi	196	1,8	1,1	0,5	-23,0	-42,1	22,8
Costr. op. di pubb. utilità per l'en. elettr./telecom.	57	0,5	0,9	0,7	-14,8	24,1	23,1
Costruzione di opere idrauliche	114	1,1	0,7	0,5	-14,6	-22,1	-10,3
Costruz. di altre opere di ingegneria civile nca	201	1,9	1,3	0,8	32,0	33,4	42,1
INGEGNERIA CIVILE	1.283	12,1	7,8	5,3	-16,5	-9,0	11,0
Demolizione	38	0,4	0,4	0,4	20,5	112,7	31,8
Preparazione del cantiere edile	153	1,4	1,7	1,9	-11,5	-8,2	2,0
Trivellazioni e perforazioni	12	0,1	0,5	0,6	-79,5	45,6	44,5
Installazione di impianti elettrici	1.232	11,6	11,4	13,0	8,9	11,2	3,6
Inst. impianti idraulici, riscaldam./condiz.. dell'aria	696	6,6	7,6	10,8	-6,4	-3,3	-1,6
Altri lavori di costruzione e installazione	282	2,7	2,1	3,4	54,7	11,3	10,5
Intonacatura	157	1,5	1,4	1,9	-2,8	-9,2	-10,5
Posa in opera di infissi	83	0,8	0,6	1,9	34,1	19,5	7,3
Rivestimento di pavimenti e di muri	107	1,0	1,2	2,9	21,6	4,5	-4,8
Tinteggiatura e posa in opera di vetri	124	1,2	1,5	3,8	28,1	8,9	-2,4
Altri lavori di completamento/finitura degli edif.	1.376	12,9	13,6	17,5	28,7	12,6	7,7
Realizzazione di coperture	103	1,0	1,0	1,4	163,9	80,2	21,9
Altri lavori specializzati di costruzione nca	199	1,9	2,0	2,1	-14,1	-3,6	-7,5
LAVORI DI COSTRUZIONE SPECIALIZZATI	4.561	42,9	45,0	61,6	12,2	8,0	3,2
TOTALE COSTRUZIONI	10.623	100,0	100,0	100,0	-6,7	-5,6	-4,1

Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Asia unità locali 2009 (Istat)

Box - Le attività Immobiliari

Le attività immobiliari sono, ovviamente, estremamente connesse con il settore delle costruzioni. Esse costituiscono una sezione specifica della classificazione Ateco 2007, all'interno della quale sono incluse quattro classi: Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri; Affitto e gestione di immobili di proprietà o in leasing; Attività di mediazione immobiliare; Gestione di immobili per conto terzi. La seconda è di gran lunga la più importante per l'economia della Provincia, in quanto assorbe circa due terzi degli addetti del settore.

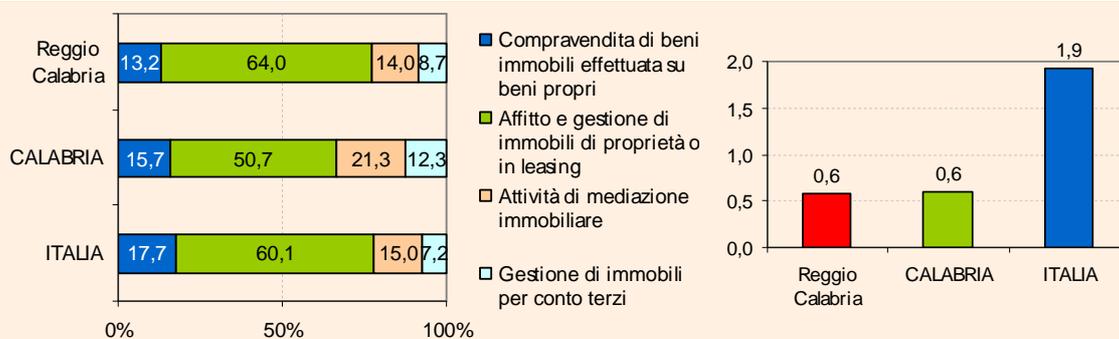
La distribuzione degli occupati tra le classi in provincia di Reggio Calabria non si discosta in modo significativo dalla distribuzione italiana, ma il peso complessivo delle attività immobiliari sull'economia locale è decisamente più contenuto (incidenza del settore sul totale occupati: Reggio Calabria 0,6%; Calabria 0,6%; Italia 1,9%).

Tab. 1 – Occupati nelle attività immobiliari in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia (valori al 2009 e variazioni % rispetto al 2007)

	Valori assoluti			Variazione % 2009/2007		
	RC	CALABRIA A	ITALIA	RC	CALABRIA A	ITALIA
Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri	66	303	59.826	-3,2	28,1	38,6
Affitto e gestione di immobili di proprietà o in leasing	319	977	203.491	53,8	20,9	8,9
Attività di mediazione immobiliare	70	411	50.863	0,1	-11,4	-6,0
Gestione di immobili per conto terzi	44	238	24.274	-10,3	-1,4	-0,6
Totale attività immobiliari	498	1.928	338.454	26,5	10,2	9,7

Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Asia unità locali 2009 (Istat)

Tab. 2 – Distribuzione degli occupati delle attività immobiliari in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia per comparto ed incidenza del settore sul totale occupati (2009; valori in %)



Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Asia unità locali 2009 (Istat)

Appendice statistica

Tab. 1 – Graduatoria provinciale decrescente per incidenza del settore edile sul totale del valore aggiunto (2010; valori in %)					
Pos.	Provincia	Incidenza %	Pos.	Provincia	Incidenza %
1	Aosta	10,97	55	Verona	6,67
2	Lecce	9,45	56	Vibo Valentia	6,66
3	Sondrio	9,39	57	Carbonia-Iglesias	6,62
4	Bergamo	9,25	58	Parma	6,58
5	Rovigo	8,87	59	Siracusa	6,55
6	Matera	8,82	60	Lecco	6,52
7	Caserta	8,65	61	Macerata	6,49
8	Ogliastra	8,38	62	Lucca	6,49
9	Trento	8,34	63	Biella	6,48
10	Bolzano	8,24	64	Ravenna	6,48
11	Enna	8,19	65	Padova	6,47
12	Isernia	8,18	66	Siena	6,43
13	Frosinone	8,10	67	Taranto	6,39
14	Teramo	8,08	68	Pistoia	6,34
15	Rieti	8,07	69	Cosenza	6,31
16	Olbia-Tempio	7,99	70	Latina	6,30
17	Ragusa	7,98	71	Piacenza	6,28
18	Medio Campidano	7,97	72	Modena	6,28
19	Imperia	7,95	73	Vicenza	6,27
20	Potenza	7,88	74	Rimini	6,27
21	Treviso	7,77	75	Reggio Calabria	6,25
22	Asti	7,66	76	Varese	6,20
23	Ferrara	7,64	77	Ascoli Piceno	6,19
24	Terni	7,60	78	Alessandria	6,18
25	Benevento	7,50	79	Mantova	6,16
26	Brindisi	7,48	80	L'Aquila	6,13
27	Massa-Carrara	7,44	81	Chieti	6,12
28	Belluno	7,38	82	Novara	6,11
29	Campobasso	7,36	83	Udine	6,06
30	Venezia	7,35	84	Viterbo	6,03
31	Foggia	7,21	85	Caltanissetta	6,00
32	Pescara	7,20	86	Nuoro	5,96
33	Reggio Emilia	7,11	87	Pisa	5,94
34	Cuneo	7,07	88	Catania	5,90
35	Trapani	7,01	89	Pesaro e Urbino	5,90
36	Forlì-Cesena	7,01	90	Cagliari	5,90
37	Pavia	6,98	91	Cremona	5,88
38	Como	6,97	92	Agrigento	5,77
39	Avellino	6,96	93	Prato	5,75
40	Verbano-Cusio-Ossola	6,95	94	Gorizia	5,62
41	Grosseto	6,95	95	Firenze	5,44
42	Arezzo	6,92	96	Livorno	5,30
43	Savona	6,91	97	Bologna	5,12
44	Salerno	6,87	98	Ancona	5,11
45	Oristano	6,87	99	Napoli	5,09
46	Lodi	6,84	100	Pordenone	5,00
47	Brescia	6,82	101	La Spezia	4,95
48	Messina	6,81	102	Palermo	4,76
49	Crotone	6,80	103	Torino	4,64
50	Bari	6,75	104	Genova	4,59
51	Catanzaro	6,74	105	Milano	4,32
52	Sassari	6,69	106	Trieste	4,23
53	Perugia	6,69	107	Roma	4,23
54	Vercelli	6,68		ITALIA	6,11

Fonte: Elaborazioni su dati Istituto G. Tagliacarne

Tab. 2 – Graduatoria provinciale decrescente per incidenza del settore edile sul totale localizzazioni (2011; valori in %)

Pos.	Provincia	Inc. % 2011	Pos.	Provincia	Inc. % 2011
1	Reggio Emilia	21,6	54	Frosinone	14,4
2	Bergamo	21,3	55	Bologna	14,3
3	Aosta	21,0	56	Isernia	14,2
4	Lodi	20,6	57	Padova	14,2
5	Imperia	19,1	58	Vicenza	14,1
6	Savona	18,9	59	Messina	14,1
7	Lucca	18,9	60	Perugia	14,0
8	Como	18,6	61	Rimini	13,9
9	Verbania	17,9	62	Lecce	13,9
10	L'Aquila	17,8	63	Livorno	13,8
11	Pavia	17,7	64	Pordenone	13,8
12	Varese	17,6	65	Ferrara	13,6
13	Pistoia	17,6	66	Macerata	13,6
14	Novara	17,5	67	Nuoro	13,5
15	Massa Carrara	17,4	68	Ascoli Piceno	13,4
16	Vercelli	17,3	69	Viterbo	13,3
17	Monza e Brianza	17,3	70	Crotone	13,2
18	Cremona	17,2	71	Terni	13,2
19	Parma	17,1	72	Pescara	13,0
20	Biella	17,1	73	Rovigo	13,0
21	Rieti	17,0	74	Ancona	13,0
22	Lecco	16,9	75	Cosenza	12,5
23	La Spezia	16,6	76	Milano	12,4
24	Genova	16,5	77	Cagliari	12,3
25	Piacenza	16,4	78	Catanzaro	12,2
26	Mantova	16,3	79	Siracusa	12,2
27	Sondrio	16,0	80	Potenza	12,0
28	Belluno	15,9	81	Brindisi	12,0
29	Brescia	15,8	82	Grosseto	12,0
30	Pisa	15,7	83	Latina	11,9
31	Torino	15,7	84	Bari	11,7
32	Trieste	15,6	85	Vibo Valentia	11,7
33	Firenze	15,5	86	Bolzano	11,6
34	Verona	15,5	87	Ragusa	11,5
35	Arezzo	15,2	88	Oristano	11,5
36	Trento	15,1	89	Chieti	11,5
37	Modena	15,1	90	Catania	11,4
38	Pesaro e Urbino	15,1	91	Fermo	11,4
39	Forlì - Cesena	15,0	92	Avellino	11,3
40	Sassari	14,9	93	Reggio Calabria	11,2
41	Asti	14,9	94	Napoli	11,0
42	Caserta	14,8	95	Salerno	10,9
43	Prato	14,8	96	Campobasso	10,8
44	Venezia	14,7	97	Caltanissetta	10,8
45	Udine	14,5	98	Enna	10,5
46	Teramo	14,5	99	Palermo	10,3
47	Alessandria	14,5	100	Taranto	10,1
48	Ravenna	14,5	101	Foggia	10,1
49	Treviso	14,5	102	Matera	10,0
50	Roma	14,5	103	Agrigento	10,0
51	Siena	14,5	104	Trapani	9,7
52	Gorizia	14,4	105	Benevento	9,6
53	Cuneo	14,4		ITALIA	14,2

Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Infocamere

Tab. 3 – Graduatoria provinciale decrescente per incidenza del settore edile sul totale occupati (2009; valori in %)

Pos.	Provincia	Incidenza %	Pos.	Provincia	Incidenza %
1	Ogliastra	19,2	57	Ascoli Piceno	12,0
2	Enna	17,8	58	Pescara	11,9
3	Rieti	17,3	59	Pistoia	11,9
4	Isernia	17,2	60	Taranto	11,8
5	Medio Campidano	17,0	61	Cuneo	11,8
6	Nuoro	16,6	62	Lucca	11,8
7	Oristano	16,3	63	Siena	11,8
8	Siracusa	16,1	64	Alessandria	11,6
9	Olbia-Tempio	16,0	65	Lodi	11,4
10	Caserta	16,0	66	Vercelli	11,3
11	Aosta	15,9	67	Arezzo	11,3
12	Sassari	15,9	68	Novara	11,2
13	Ragusa	15,8	69	Forlì-Cesena	11,1
14	Matera	15,8	70	Macerata	11,1
15	Crotone	15,7	71	Chieti	11,0
16	Frosinone	15,5	72	Belluno	10,9
17	Imperia	15,4	73	La Spezia	10,8
18	Lecce	15,4	74	Pisa	10,7
19	Cosenza	15,2	75	Venezia	10,7
20	Campobasso	15,2	76	Udine	10,7
21	Carbonia-Iglesias	15,1	77	Pesaro e Urbino	10,7
22	Vibo Valentia	15,0	78	Gorizia	10,6
23	Potenza	15,0	79	Como	10,6
24	Catanzaro	15,0	80	Ravenna	10,6
25	Foggia	14,7	81	Reggio Emilia	10,4
26	Viterbo	14,7	82	Cremona	10,4
27	Benevento	14,7	83	Napoli	10,3
28	Caltanissetta	14,6	84	Livorno	10,2
29	L'Aquila	14,5	85	Palermo	10,2
30	Messina	14,2	86	Verona	10,2
31	Bergamo	14,2	87	Treviso	10,1
32	Brindisi	13,8	88	Parma	10,1
33	Sondrio	13,8	89	Piacenza	10,0
34	Grosseto	13,8	90	Mantova	9,9
35	Bari	13,3	91	Lecco	9,8
36	Catania	13,3	92	Monza e della Brianza	9,8
37	Trento	13,2	93	Padova	9,7
38	Agrigento	13,2	94	Rimini	9,7
39	Trapani	13,1	95	Ferrara	9,7
40	Teramo	13,1	96	Roma	9,5
41	Asti	13,0	97	Genova	9,4
42	Massa-Carrara	13,0	98	Firenze	9,1
43	Verbano-Cusio-Ossola	13,0	99	Modena	9,1
44	Terni	12,9	100	Biella	9,1
45	Rovigo	12,8	101	Varese	9,1
46	Cagliari	12,7	102	Prato	9,0
47	Avellino	12,6	103	Ancona	9,0
48	Savona	12,6	104	Pordenone	8,9
49	Bolzano	12,5	105	Torino	8,8
50	Perugia	12,5	106	Vicenza	8,4
51	Reggio Calabria	12,4	107	Fermo	8,4
52	Salerno	12,3	108	Trieste	7,9
53	Pavia	12,3	109	Bologna	7,8
54	Latina	12,2	110	Milano	7,2
55	Brescia	12,2			
56	Barletta-Andria-Trani	12,1		ITALIA	10,9

Fonte: Elaborazioni Istituto G. Tagliacarne su dati Asia unità locali 2009 (Istat)

3 - IL MERCATO IMMOBILIARE

*Transazioni
Normalizzate e Indice
di Intensità*

I volumi di compravendita riportano dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale e non residenziale, e quelle relative alla nuda proprietà. Le informazioni sui settori residenziale e non residenziale sono fornite a livello nazionale con dettaglio provinciale e per capoluogo. Questi dati riguardano il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN), ovvero ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita, e l'indice di Intensità Mercato Immobiliare, ottenuto dal rapporto tra NTN e la quantità di unità immobiliari esistenti (Stock). Rispetto al periodo temporale, i dati sono in serie annuale e semestrale. I dati sulle compravendite della nuda proprietà sono forniti distintamente per il settore residenziale e non residenziale.

3.1 - Le compravendite del settore residenziale

*Un indice IMI
contenuto*

Sia nel 2007 sia nel 2010 l'Intensità del Mercato Immobiliare della Provincia è stata piuttosto contenuta: l'indice IMI è il più basso tra quelli realizzati dalle province calabresi ed ha un valore quasi dimezzato rispetto a quello registrato a livello nazionale.

Se si osserva il Numero di Transazioni Normalizzate, tuttavia, la provincia di Reggio Calabria è seconda solo a quella di Cosenza. I bassi livelli di intensità (che è data dal rapporto tra NTN e Stock), dunque, non sono determinati da un basso numero di transazioni, bensì dall'esistenza di una grande quantità di unità immobiliari. Rispetto alle altre province calabresi, la quota di transazioni immobiliari realizzate in provincia di Reggio Calabria rispetto al totale regionale sale man mano che, nella scala delle tipologie di immobile, si passa dai monocalci (circa il 18% delle transazioni regionali) alle case di grandi dimensioni (più del 28%). I valori più elevati dell'Indice di Intensità del Mercato Immobiliare, invece, si raggiungono in corrispondenza degli immobili delle tipologie Piccola e Media.

La distribuzione interna delle transazioni normalizzate della Provincia è piuttosto simile a quella dell'Italia (in entrambi i casi il 29% delle transazioni ha avuto come oggetto immobili di dimensioni medie), tuttavia, rispetto al contesto nazionale nel suo complesso, è leggermente sbilanciata verso le code, costituite da monocalci e

*Dinamiche 2007/2010:
una contrazione
delle compravendite
del 16,1%*

grandi abitazioni.

In provincia di Reggio Calabria quasi il 40% delle transazioni è localizzata nel Capoluogo; incidenza che supera di circa otto punti percentuali l'incidenza media che i capoluoghi rivestono complessivamente nel Paese (31%), seconda comunque nella Regione dopo Crotone (48,6%).

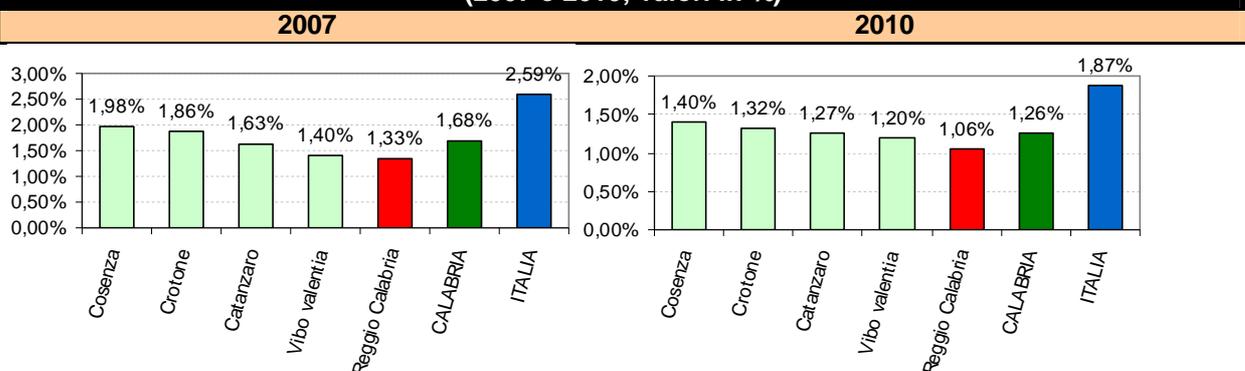
Tra il 2007 e il 2010 le compravendite di immobili ad uso residenziale hanno subito una brusca diminuzione (-16,1%) in provincia di Reggio Calabria, che si è tradotta in una riduzione di 0,27 dell'Indice IMI. Per quanto netta questa contrazione è stata meno pesante rispetto a quella verificatasi a livello nazionale (-24,3%) e regionale (-20,2%). La flessione ha riguardato soprattutto la compravendita di immobili medio-piccoli e monocalci. La caduta del livello di intensità, però, si è avuta soprattutto nel mercato degli immobili medio piccoli, medi e grandi.

Il primo semestre 2011

La crisi del settore immobiliare sembra aver subito un'accelerazione nel primo semestre 2011: se tra il primo semestre 2007 e il primo semestre 2010 le transazioni normalizzate erano diminuite del 7,7% (contro il 24,4% dell'Italia e il 15,5% della Calabria), tra il primo semestre 2010 e il primo semestre 2011 esse sono diminuite del 9,4% (contro il 5,3% dell'Italia e l'8,9% della Calabria).

Nella graduatoria provinciale per Indice di Intensità del Mercato Immobiliare, relativa all'anno 2010, la provincia di Reggio Calabria si è piazzata al penultimo posto. Tuttavia è da sottolineare il fatto che essa sarebbe 59esima per numero di NTN..

Graf. 1 – Intensità del Mercato Immobiliare in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia (2007 e 2010; valori in %)



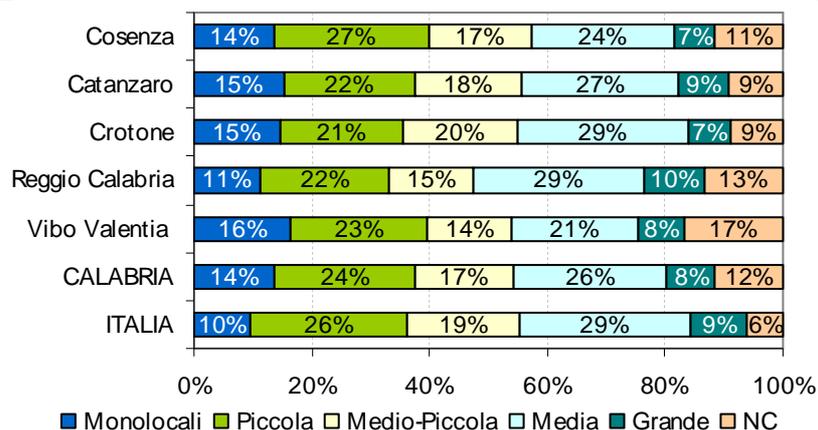
Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Tab. 1 - Numero di transazioni normalizzate ed intensità del mercato immobiliare nelle province calabresi, In Calabria ed in Italia per tipologia di immobile (2010)

	Monolocali		Piccola		Medio-Piccola		Media		Grande		NC	TOTALE	
	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	NTN	IMI
Cosenza	919	0,95%	1.800	1,64%	1.184	1,35%	1.646	1,23%	464	0,83%	779	6.792	1,40%
Catanzaro	466	0,83%	669	1,42%	548	1,27%	812	1,23%	258	0,98%	277	3.030	1,27%
Crotone	192	0,76%	275	1,36%	260	1,45%	383	1,42%	95	0,96%	118	1.324	1,32%
Reggio Cal.	397	0,57%	760	1,15%	514	0,92%	1.012	1,01%	366	0,90%	462	3.511	1,06%
Vibo Val.	221	0,66%	308	1,43%	191	1,14%	287	1,04%	105	0,88%	226	1.337	1,20%
CALABRIA	2.194	0,78%	3.813	1,44%	2.697	1,22%	4.141	1,17%	1.287	0,89%	1.861	15.994	1,26%
ITALIA	58.510	1,64%	161.866	2,45%	118.835	1,93%	177.570	1,60%	57.387	1,10%	37.710	611.878	1,87%

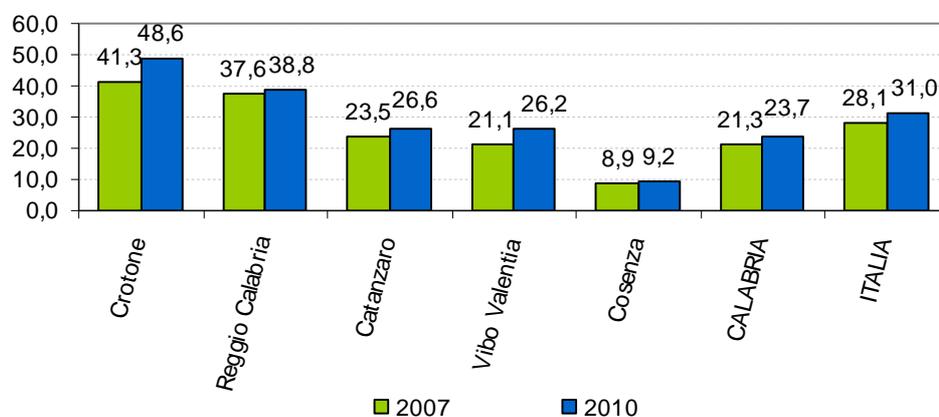
Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Graf. 2 - Transazioni normalizzate nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia per tipologia di immobile (2010; composizione %)



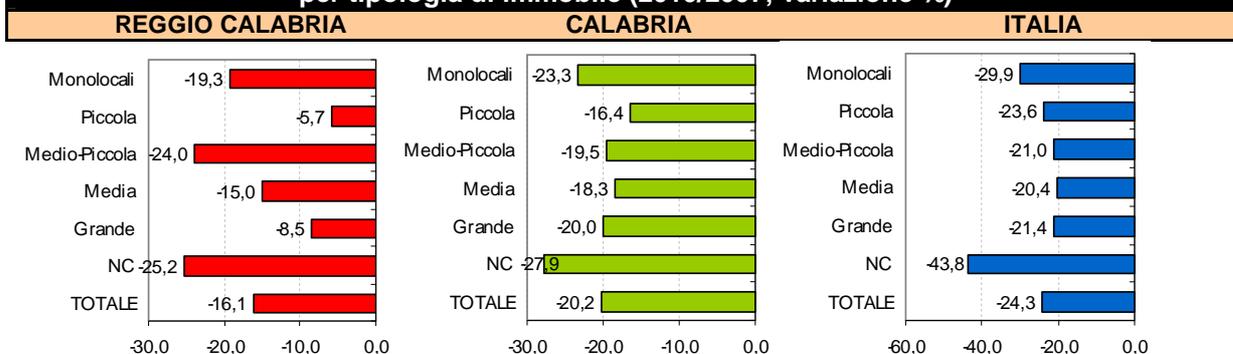
Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Graf. 3 - Incidenza dei capoluoghi sul totale del numero di transazioni normalizzate nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia (2007 e 2010; valori %)



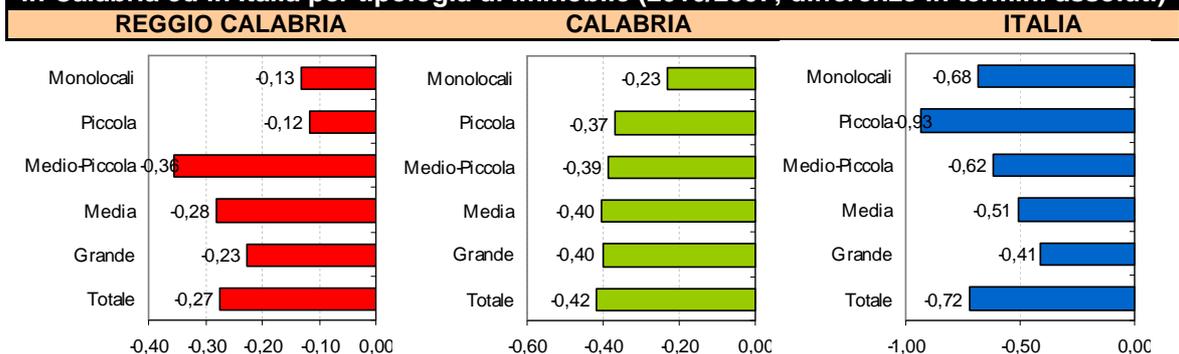
Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Graf. 4 – Andamento delle compravendite in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia per tipologia di immobile (2010/2007; variazione %)



Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Graf. 5 – Andamento dell'Intensità del Mercato Immobiliare in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia per tipologia di immobile (2010/2007; differenze in termini assoluti)



Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Tab. 2 - Numero di transazioni normalizzate nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia (I semestre 2007, I semestre 2010, I semestre 2011; valori assoluti e variazioni %)

	Valori assoluti			Var. % I sem. 2011/ I sem. 2010	Var. % I sem. 2010/ I sem. 2007
	I sem. 2011	I sem. 2010	I sem. 2007		
Cosenza	3.208	3.452	4.436	-7,1	-22,2
Catanzaro	1.411	1.553	1.770	-9,1	-12,3
Crotone	543	668	833	-18,7	-19,8
Reggio Calabria	1.688	1.864	2.018	-9,4	-7,7
Vibo Valentia	599	638	619	-6,2	3,1
CALABRIA	7.448	8.174	9.676	-8,9	-15,5
ITALIA	296.792	313.340	414.337	-5,3	-24,4

Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Tab. 3 – Graduatoria provinciale decrescente per indice di Intensità del Mercato Immobiliare (2010)

Pos.	Provincia	NTN	IMI	Pos.	Provincia	NTN	IMI
1	Milano	53.088	2,55%	51	Lucca	4.098	1,79%
2	Lodi	2.879	2,51%	52	Bari	14.169	1,78%
3	Roma	51.485	2,44%	53	Alessandria	4.986	1,77%
4	Ravenna	5.269	2,36%	54	Latina	5.191	1,76%
5	Pisa	4.984	2,35%	55	Imperia	3.432	1,76%
6	Livorno	4.928	2,34%	56	Cagliari	6.643	1,73%
7	Forlì-Cesena	4.644	2,31%	57	Chieti	3.965	1,73%
8	Padova	9.918	2,29%	58	Massa-Carrara	2.216	1,73%
9	Varese	10.703	2,26%	59	Ascoli Piceno	3.507	1,72%
10	Venezia	10.598	2,21%	60	Pistoia	2.641	1,72%
11	Pavia	6.936	2,21%	61	Macerata	3.013	1,70%
12	Bologna	12.100	2,20%	62	Matera	2.007	1,69%
13	Bergamo	13.212	2,19%	63	Taranto	5.362	1,65%
14	Parma	5.540	2,19%	64	Siracusa	3.821	1,64%
15	Mantova	4.286	2,18%	65	Catania	9.649	1,63%
16	Cremona	3.974	2,18%	66	Rieti	1.986	1,59%
17	Verona	10.053	2,17%	67	Aosta	1.972	1,57%
18	Rimini	3.706	2,16%	68	Ragusa	3.128	1,57%
19	Torino	28.136	2,15%	69	Verbano-Cusio-Ossola	2.025	1,53%
20	Pescara	3.509	2,13%	70	Brindisi	3.482	1,49%
21	Viterbo	4.069	2,13%	71	Belluno	2.475	1,48%
22	Rovigo	2.700	2,10%	72	Lecce	7.254	1,47%
23	Ferrara	4.575	2,08%	73	Palermo	10.152	1,46%
24	Brescia	14.252	2,07%	74	Campobasso	2.291	1,46%
25	Piacenza	3.594	2,06%	75	Foggia	5.611	1,45%
26	Modena	7.575	2,05%	76	Caserta	6.400	1,45%
27	Como	6.940	2,04%	77	Vercelli	1.711	1,44%
28	Firenze	10.125	2,04%	78	Biella	1.718	1,43%
29	Ancona	5.093	2,02%	79	Cosenza	6.792	1,40%
30	Siena	3.103	2,02%	80	Messina	5.941	1,38%
31	Teramo	3.585	2,01%	81	Napoli	17.581	1,34%
32	Lecco	3.997	1,99%	82	Caltanissetta	2.432	1,33%
33	La Spezia	2.846	1,98%	83	Salerno	7.462	1,32%
34	Udine	5.816	1,96%	84	Crotone	1.324	1,32%
35	Terni	2.514	1,96%	85	Frosinone	3.416	1,32%
36	Grosseto	3.235	1,94%	86	Trapani	3.576	1,30%
37	Reggio Emilia	5.143	1,94%	87	Nuoro	2.119	1,29%
38	Savona	4.938	1,94%	88	L'Aquila	3.204	1,29%
39	Novara	4.062	1,94%	89	Catanzaro	3.030	1,27%
40	Treviso	7.975	1,93%	90	Sondrio	2.120	1,26%
41	Sassari	6.065	1,92%	91	Avellino	2.916	1,22%
42	Cuneo	7.505	1,92%	92	Vibo Valentia	1.337	1,20%
43	Pordenone	3.071	1,90%	93	Benevento	1.800	1,18%
44	Asti	2.467	1,89%	94	Potenza	2.669	1,18%
45	Prato	2.029	1,88%	95	Agrigento	3.623	1,16%
46	Vicenza	8.224	1,87%	96	Oristano	963	1,14%
47	Perugia	6.468	1,87%	97	Enna	1.351	1,10%
48	Genova	10.236	1,87%	98	Reggio Calabria	3.511	1,06%
49	Arezzo	3.287	1,80%	99	Isernia	660	1,03%
50	Pesaro e Urbino	3.709	1,80%		ITALIA	611.878	1,87%

Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

3.2 - Le compravendite del settore non residenziale

Un incremento delle transazioni del 4%

Analizzando l'andamento delle compravendite del settore non residenziale nel 2010 un dato appare subito evidente: quasi il 70% delle transazioni ha avuto come oggetto la compravendita di Box, stalle e posti auto, due terzi dei quali è localizzata nel Capoluogo. Verosimilmente, dunque, si è trattato prevalentemente di compravendite di posti auto nella città di Reggio Calabria, dinamica che potrebbe essere in parte spiegata come fenomeno tipico delle Metropoli o, più precisamente, delle Aree Metropolitane.

Oltre al settore dei Box, stalle e posti auto, altri settori nei quali si sono concluse numerose transazioni sono Magazzini e Negozi e Centri Commerciali, i quali, come è facile aspettarsi, sono concentrati specialmente nel Capoluogo.

Per quanto riguarda le dinamiche 2007/2010, a parte i picchi di variazione di Alberghi (-100%) e Istituti di Credito (+100%), dovuti a una base di transazioni molto ridotta, le tipologie immobiliari nelle quali si sono verificate le contrazioni più importanti sono stati Capannoni e industrie e Uffici. Questi ultimi hanno fatto registrare anche il più alto decremento dell'Indice IMI. Nel complesso, comunque, il settore non residenziale della provincia di Reggio Calabria ha registrato, tra il 2007 e il 2010, un incremento delle compravendite pari al 4%, a fronte di una contrazione dell'11% in Calabria e del 22,7% in Italia.

I dati sulle Transazioni Normalizzate sono disponibili sino al primo semestre 2011. Confrontando l'andamento di questo periodo con i periodi corrispondenti del 2010 e del 2007, si vede come le transazioni di immobili del settore produttivo e commerciale siano calate ulteriormente rispetto all'anno precedente, mentre nel settore terziario si è avuta una leggera ripresa, ad ogni modo insufficiente a riportare il volume delle transazioni ai livelli del 2007. Infine, il settore delle pertinenze, che include i Box, le stalle e i posti auto, ha fatto registrare rispetto al primo semestre 2010 un incremento di circa il 12%.

Tab. 1 - Numero di transazioni normalizzate di unità immobiliari del settore non residenziale nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia per destinazione di uso (2010)

	TERZIARIO				COMMERCIALE			
	Uffici		Istituti di Credito		Negozi e Centri Commerciali		Alberghi	
	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI
Cosenza	121	2,72%	1	0,86%	405	1,10%	7	1,11%
Catanzaro	34	1,43%	1	1,47%	154	0,89%	1	0,16%
Crotone	19	2,13%	-	0,00%	50	0,75%	0	0,00%
Reggio Calabria	66	2,22%	2	2,13%	208	0,79%	0	0,00%
Vibo Valentia	9	0,95%	-	0,00%	52	0,78%	1	0,35%
CALABRIA	247	2,15%	4	1,24%	870	0,93%	9	0,52%
ITALIA	14.898	2,41%	351	1,74%	35.423	1,31%	651	1,21%
	PRODUTTIVO				PERTINENZE			
	Capannoni e Industrie		Magazzini		Box, Stalle e Posti Auto			
	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI	NTN	IMI
Cosenza	39	0,75%	1.339	1,01%	1.443	2,09%		
Catanzaro	25	0,94%	522	0,85%	335	1,38%		
Crotone	6	0,40%	247	0,94%	227	1,94%		
Reggio Calabria	21	0,53%	429	0,99%	1.045	2,25%		
Vibo Valentia	7	0,56%	204	0,99%	185	1,48%		
CALABRIA	98	0,67%	2.741	0,97%	3.235	1,97%		
ITALIA	11.847	1,81%	93.727	1,58%	386.691	2,50%		

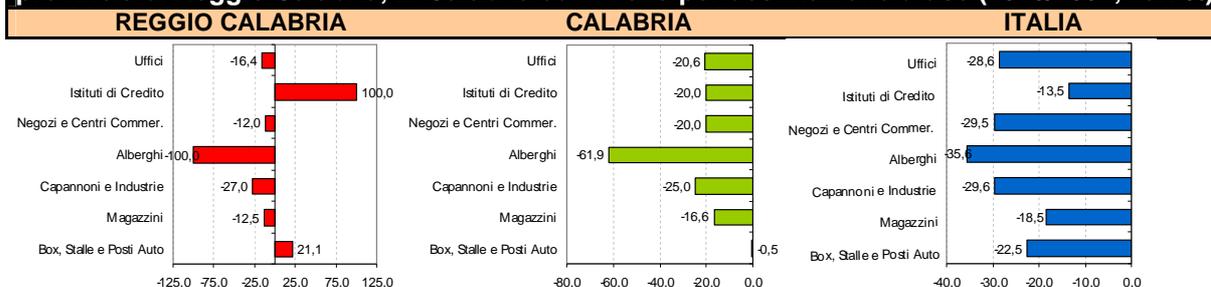
Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Tab. 2 - Incidenza dei capoluoghi sul totale del numero di transazioni normalizzate di unità immobiliari del settore non residenziale nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia per destinazione d'uso (2010; valori %)

	Uffici	Istituti di Credito	Negozi e Centri Commerciali	Alberghi	Capannoni e Industrie	Magazzini	Box, Stalle e Posti Auto
Cosenza	29,0	0,0	15,9	0,0	7,7	6,1	19,2
Catanzaro	32,0	0,0	30,7	0,0	16,7	26,2	19,8
Crotone	78,9	-	40,4	-	66,7	34,4	77,8
Reggio Calabria	61,1	0,0	39,1	-	23,8	46,8	67,5
Vibo Valentia	47,1	-	38,2	0,0	42,9	30,5	43,7
CALABRIA	42,4	0,0	26,8	0,0	19,6	20,7	40,4
ITALIA	47,5	40,7	36,6	22,5	15,7	27,5	28,8

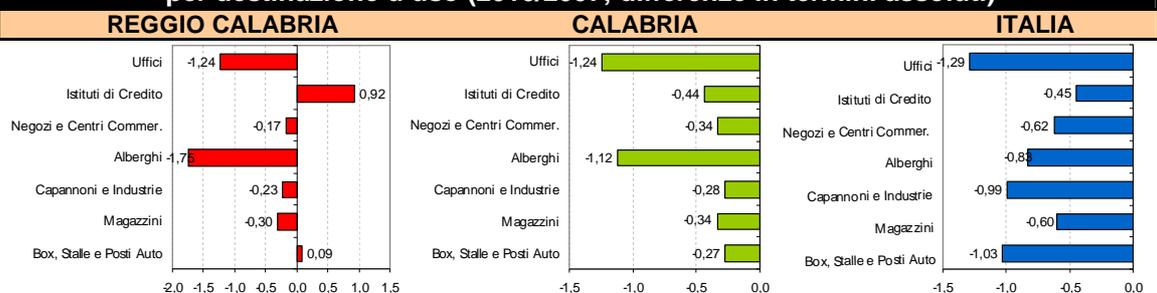
Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Graf. 1 - Andamento delle compravendite di unità immobiliari del settore non residenziale in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia per destinazione d'uso (2010/2007; var. %)



Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Graf. 2 – Andamento dell'Intensità del Mercato Immobiliare di unità immobiliari del settore non residenziale in provincia di Reggio Calabria, in Calabria ed in Italia per destinazione d'uso (2010/2007; differenze in termini assoluti)



Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Tab. 3 - Numero di transazioni normalizzate di unità immobiliari del settore non residenziale nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia (I sem. 2007, I sem. 2010, I sem. 2011; valori assoluti)

	Terziario			Commerciale			Produttivo			Pertinenze		
	2007	2010	2011	2007	2010	2011	2007	2010	2011	2007	2010	2011
Cosenza	74	57	60	243	214	168	25	21	34	1.589	1.454	1.276
Catanzaro	25	14	11	110	79	94	12	13	12	488	434	428
Crotone	5	10	3	39	26	26	3	5	11	300	257	207
Reggio Cal.	34	27	29	124	96	78	18	12	6	652	753	842
Vibo Val.	20	7	14	36	37	25	2	1	6	186	193	192
CALABRIA	158	114	117	552	452	391	60	52	69	3.214	3.091	2.945
ITALIA	10.290	7.147	7.145	25.642	18.425	17.111	8.058	5.561	5.682	310.164	241.454	234.075

Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

3.3 - Le compravendite della nuda proprietà

Si riducono le compravendite nel settore residenziale, ma crescono in quello commerciale

Le compravendite di nuda proprietà, dal punto di vista economico, rappresentano una tipologia particolare. Esse possono essere interpretate come una forma di investimento di lungo periodo e le forze che ne regolano il mercato possono essere in parte o del tutto slegate dal ciclo economico.

Per quanto riguarda il settore non residenziale, i dati disponibili riguardano solo le transazioni di nuda proprietà di immobili commerciali.

Nel 2007 quella di Reggio Calabria era la provincia con la maggiore proporzione di compravendite nel settore residenziale: la quota di transazioni nel settore non residenziale era di appena il 10,3%, contro il 17,4% della Calabria ed il 16,1% dell'Italia. Tra il 2007 e il 2010, tuttavia, si è verificato nella Provincia una netta diminuzione delle compravendite di beni immobili residenziali (-20,3%) – in linea con l'andamento regionale (-17,9%) e nazionale (-20,4) - e un contemporaneo incremento delle compravendite di beni immobili commerciali (+55,1%) – in totale

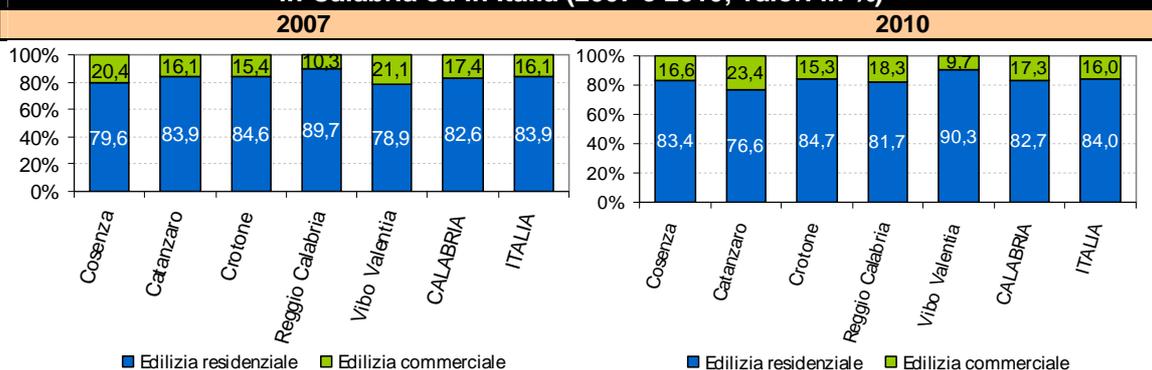
controtendenza rispetto al dato regionale (-18%) e nazionale (-20,5%). Da notare, ad ogni modo, come l'incremento registrato nell'edilizia commerciale (+55,1%) non sia stato sufficiente a controbilanciare la flessione del settore residenziale (pari al 22%): l'effetto netto è stato, infatti, una riduzione delle compravendite della nuda proprietà del 12,5%.

Tab. 1 – Compravendite della nuda proprietà nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia per l'edilizia residenziale e commerciale (2007 e 2010; valori assoluti)

	Edilizia Residenziale		Edilizia Commerciale		TOTALE	
	2007	2010	2007	2010	2007	2010
Cosenza	343	304	88	61	431	364
Catanzaro	150	94	29	29	179	123
Crotone	68	54	13	10	81	64
Reggio Calabria	145	116	17	26	162	142
Vibo Valentia	57	59	15	6	73	66
CALABRIA	764	627	161	132	925	759
ITALIA	38.729	30.809	7.438	5.888	46.167	36.697

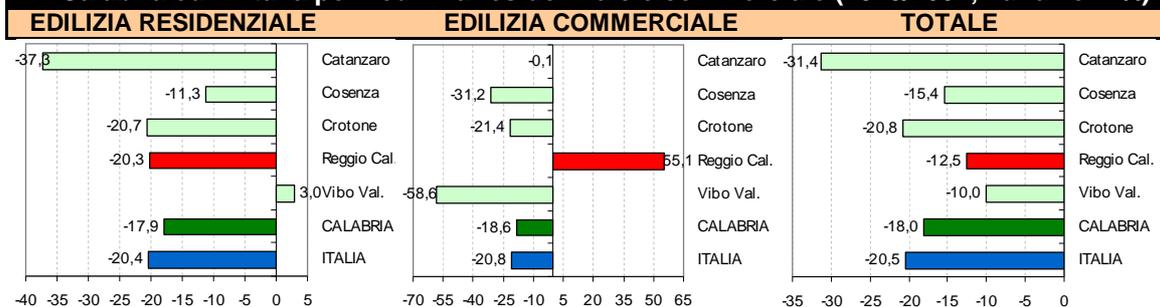
Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Graf. 1 – Composizione delle compravendite della nuda proprietà nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia (2007 e 2010; valori in %)



Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio

Graf. 2 – Andamento delle compravendite della nuda proprietà nelle province calabresi, in Calabria ed in Italia per l'edilizia residenziale e commerciale (2010/2007; variazioni %)



Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio