Capitolo 18

SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

L'ANCE stima che nel 2019 gli investimenti in costruzioni sono aumentati del 2,3%, un valore secondo l'ANCE "assolutamente trascurabile" se si considera la contrazione di livelli produttivi degli ultimi anni con la chiusura di circa 130 mila imprese e il venir meno di 640 mila posti di lavoro.
Le proiezioni relative al 2019 vanno nel senso di un incremento degli investimenti in nuove abitazioni pari al 5,4% su base annua grazie alla dinamica positiva dei permessi di costruire in atto da un triennio.
Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo - che rappresentano il 36,5% del totale - sono stimati avanzare dello 0,7% in termini reali, un valore che deriva dalla proroga a fine anno del potenziamento al 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici; inoltre sulla manutenzione straordinaria dovrebbero riverberarsi gli effetti positivi del sismabonus e dell'eco-bonus destinati ai condomini. Un impatto successivo sarà invece esercitato dal sisma eco-bonus.
Complessivamente i livelli produttivi della residenzialità inclusiva delle nuove abitazioni e della manutenzione straordinaria sono stimati crescere dell'1,9%.
Area non residenziale: +1,8% in totale esito di +2,5% della componente privata e +2,9% della componente pubblica.
Sulla dinamica degli investimenti privati incide la dinamica evolutiva dei permessi di costruire relativi all'edilizia non residenziale anche se emergono dati che evidenziano rallentamenti in termini di nuove superfici concesse e di credito riferito all'edilizia strumentale.
La ripartenza degli investimenti pubblici si connette alle misure attivate dal Governo anche se si nota una asimmetria tra la dimensione locale da un lato - la spesa pubblica dei Comuni lievita per lo sblocco degli avanzi di amministrazione e per i programmi di spesa contenuti nelle ultime leggi di bilancio - e la scala nazionale dall'altro dove i tempi più dilatati anche se fa ben sperare l'aumento (il 30% sono grandi opere) del 25,7% degli importi dei bandi di gara per lavori pubblici.
Le previsioni relative al 2020 formulate dall'ANCE ovviamente prescindono in toto dall'impatto economico della crisi sanitaria prodotta dalla pandemia del covid-19, impatto che verosimilmente sarà di natura tellurica. Bisognerà attendere gli sviluppi della crisi in termini di durata, intensità e efficacia dei provvedimenti di sostegno varati dal Governo e dall'Unione Europea per effettuare stime previsionali credibili.
Lo scenario previsivo dell'ANCE indica un aumento degli investimenti dell'1,7%.
Per la componente delle abitazioni si prevede un incremento dell'1,8% esito di +2,5% delle nuove abitazioni e di +1,5% della manutenzione straordinaria dello stock abitativo.
Per la componente non residenziale l'incremento dell'1,7% è quasi totalmente riconducibile alla parte pubblica (+0,4% la parte privata) per la quale si stima una lievitazione di 4 punti percentuali.
I dati riferiti al 2019 elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. riferiti all'area residenziale e limitatamente alle abitazioni evidenziano un accrescimento del 4,3% del numero delle unità immobiliari compravendute (NTN). La disaggregazione territoriale è la seguente: Nordovest +5,1%, Nordest 5,5%, Centro +3,3%, Sud +3,4% e Isole +2,4%.
Settore terziario-commerciale: le unità compravendute sono lievitate del 6,2% (+7,1% il Nordovest, +6,9% il Nordest, +8,5% il Centro, +3,4% il Sud e +3,5% le Isole).
Infine le compravendite nel settore produttivo: qui si registra una sostanziale stazionarietà

con un forte decremento nel Nordest (-30,8%), una flessione più contenuta nel Nordovest (-2,3%), un lieve incremento al Centro (+3,4), un piccolo restringimento al Sud (-0,5%) e un balzo in avanti nelle Isole (+36,2%).
Il settore immobiliare e delle costruzioni berico (settore delle costruzioni, impiantisti, mediazione immobiliare e gestione immobiliare) era formato a fine 2019 da 13.149 unità locali (-0,2% in ragione di anno mentre su scala nazionale il ripiegamento è più pronunciato: -1,1%) di cui 9.301 nel settore delle costruzioni (-0,3% e -1,6% in Italia), 3.010 impiantisti (-0,7% e -0,6% nella dimensione nazionale), 740 mediatori immobiliari (+2,9%) e 98 operatori nella gestione immobiliare (+6,5%). Circa 7 su 10 e 8 su 10 rispettivamente nel segmento delle costruzioni e tra gli impiantisti è classificabile come artigiano (e una flessione di -0,6% e -1,4% contro -1,1% e -1,5% del contesto nazionale).
Gli addetti sempre a fine 2019 nell'area berica erano 23.058 (-2,5% su base annua in controtendenza con la dinamica nazionale contraddistinta da una crescita dell'1,6%): 14.310 nel comparto delle costruzioni (-3,0% su base annua), 7.876 impiantisti (-2,3%), 739 nell'ambito della mediazione immobiliare (+3,5%) e 133 nella gestione degli immobili (+3,9%).
Sotto il profilo congiunturale nel 2019 il settore delle costruzioni ha registrato in tutte le frazioni dell'anno variazioni tendenziali (ovvero rispetto al periodo corrispondente dell'anno precedente) positive relativamente agli indicatori considerati.
Le variazioni del fatturato si sono attestate a quota +1,6% e +1,5% nel primi due trimestri del 2019 per poi decelerare nel terzo trimestre a +0,5% e risalire nell'ultima parte dell'anno a +0,9%.
Prezzi: dopo il +2,7% nel primo trimestre si è verificato un leggero rallentamento nelle due frazioni centrali dell'anno (+2,4% e +2,2%) a cui è seguito un balzo in avanti nel quarto trimestre: +3,0%.
Il portafoglio ordini nel primo trimestre si è irrobustito su base annua dello 0,9%, nel trimestre successivo si è verificato un significativa espansione (+1,9%) a cui è seguita un lieve decelerazione (+1,7% la variazione tendenziale) accentuatasi nell'ultima parte dell'anno (+0,5%).
Infine l'occupazione: la prima variazione tendenziale segna un restringimento della base occupazionale (-0,5%), ma le due variazioni tendenziali successive si situano in territorio positivo (+1,7% e +1,6%), preludio di una rilevante verticalizzazione nell'ultima frazione del 2019: +3,9%.
Volume delle compravendite: nel settore residenziale (esclusi depositi e box): le compravendite in NTN nell'area berica nel 2019 sono state 9.332 pari al 16,2% del totale regionale; la quota di Vicenza è la 4° dietro Venezia (20,7%), Verona (20,0%) e Padova (18,8%); seguono Treviso (16,0%), Rovigo (4,2%) e Belluno (4,1%).
Su base annua nel Vicentino si è registrato un aumento del 10,8%.
L'analisi della dinamica pluriennale evidenzia una curvatura discendente dal 2011 al 2012 (5.306 NTN da 7.427 con un cedimento del 28,6%) e al 2013 (5.082 NTN e -4,2%). Si è innescato in seguito un processo ascensionale che dura tuttora: 5.391 NTN nel 2014 e +6,1%, 5.8973 NTN nel 2015 e +8,9%, 7.205 NTN nel 2016 e +22,7%, 7.475 NTN nel 2017 e +3,7%, 8.421 NTN nel 2018 e +12,7% e infine appunto 9.332 NTN nel 2019 e +10,8%.

Ufficio Studi della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Vicenza

Giugno 2020

TAV. 18.1 – UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE					
Vicenza - Veneto - Italia					
al 31 dicembre 2019					
Anno	Costruzioni	Impiantisti	Mediaz. immob.	Gestione immob.	TOTALE SETTORE
ITALIA	695.555	198.732	53.642	8.131	**956.060**
di cui artigiane	380.580	133.728	12	19	**514.339**
% artigiane sul totale	54,7%	67,3%	0,0%	0,2%	**53,8%**
VENETO	57.221	17.726	4.560	709	**80.216**
di cui artigiane	37.050	13.737	2	3	**50.792**
% artigiane sul totale	64,7%	77,5%	0,0%	0,4%	**63,3%**
VICENZA	9.301	3.010	740	98	**13.149**
di cui artigiane	6.541	2.399	1	0	**8.941**
% artigiane sul totale	70,3%	79,7%	0,1%	0,0%	**68,0%**

Fonte: elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati INFOCAMERE

TAV. 18.2 – UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE					
Vicenza - Veneto - Italia					
Var. % 2018-2019					
Anno	Costruzioni	Impiantisti	Mediaz. immob.	Gestione immob.	TOT. SETTORE
ITALIA	-1,6%	-0,6%	2,6%	4,8%	**-1,1%**
di cui artigiane	-1,1%	-1,5%	9,1%	-5,0%	**-1,2%**
VENETO	-0,5%	-0,6%	3,4%	6,0%	**-0,3%**
di cui artigiane	-0,5%	-1,4%	0,0%	0,0%	**-0,7%**
VICENZA	-0,3%	-0,7%	2,9%	6,5%	**-0,2%**
di cui artigiane	-0,6%	-1,4%	0,0%		**-0,8%**

Fonte: elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati INFOCAMERE

TAV. 18.3 – ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE					
Vicenza - Veneto - Italia					
al 31 dicembre 2019					
ITALIA	1.078.962	512.696	54.422	18.534	**1.664.614**
VENETO	95.387	49.207	5.036	1.607	**151.237**
VICENZA	14.310	7.876	739	133	**23.058**

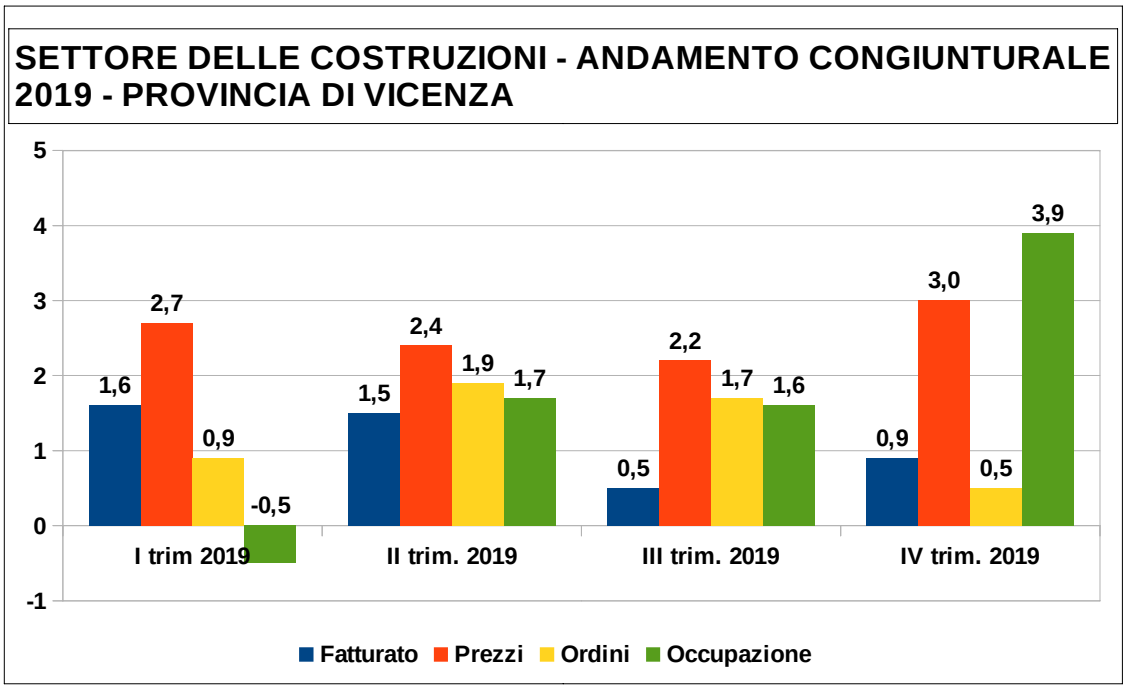
Fonte: elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati INFOCAMERE

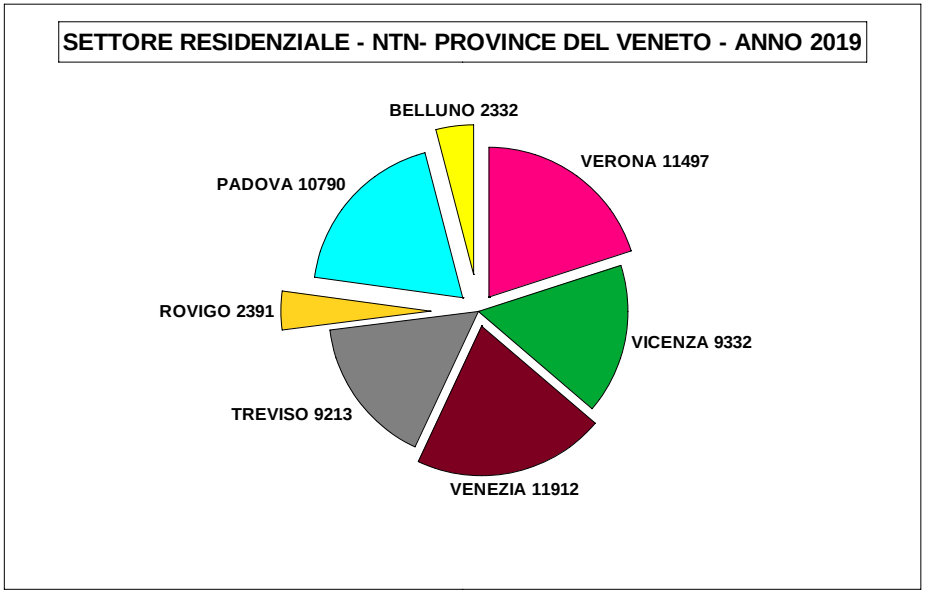
TAV. 18.4 – ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE					
Vicenza - Veneto - Italia					
Var. % 2018-2019					
Anno	Costruzioni	Impiantisti	Mediaz. immob.	Gestione immob.	TOT. SETTORE
ITALIA	0,9%	3,2%	2,9%	0,6%	**1,6%**
VENETO	1,1%	3,1%	3,6%	10,0%	**1,9%**
VICENZA	-3,0%	-2,3%	3,5%	3,9%	-2,5%

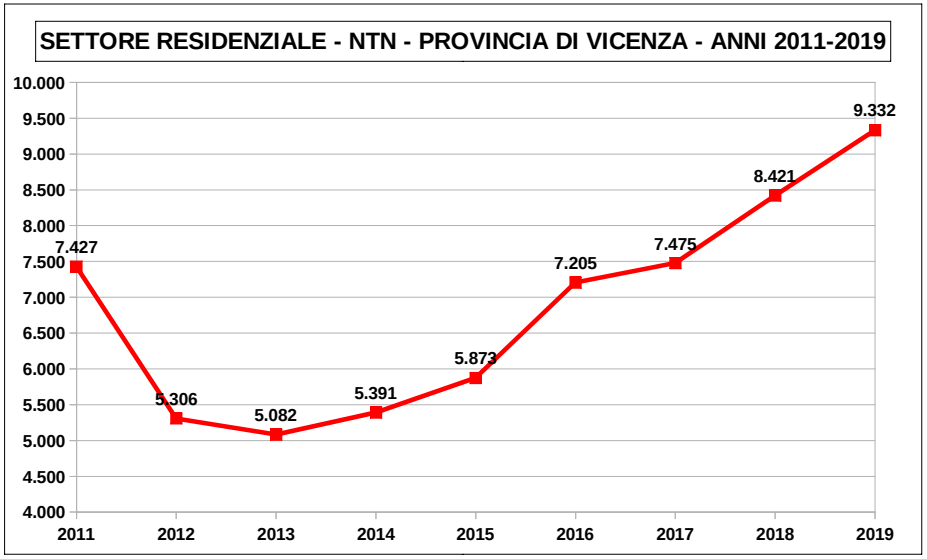
Fonte: elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati INFOCAMERE

TAV. 18.5 - SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCIA DI VICENZA E VENETO - ANDAMENTO CONGIUNTURALE NEL 2018			
CONSUNTIVO VICENZA	**Var. % trim. corr.**	**CONSUNTIVO VENETO**	**Var. % trim. corr.**
I TRIMESTRE 2019			
Fatturato	1,6	Fatturato	0,5
Prezzi	2,7	Prezzi	1,9
Ordini	0,9	Ordini	0,7
Occupazione	-0,5	Occupazione	-0,1
II TRIMESTRE 2019			
Fatturato	1,5	Fatturato	0,9
Prezzi	2,4	Prezzi	1,7
Ordini	1,9	Ordini	0,9
Occupazione	1,7	Occupazione	-0,3
III TRIMESTRE 2019			
Fatturato	0,5	Fatturato	0,2
Prezzi	2,2	Prezzi	1,9
Ordini	1,7	Ordini	0,6
Occupazione	1,6	Occupazione	0,7
IV TRIMESTRE 2019			
Fatturato	0,9	Fatturato	0,7
Prezzi	3,0	Prezzi	2,2
Ordini	0,5	Ordini	0,4
Occupazione	3,9	Occupazione	-0,8

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati VenetoCongiuntura




SETTORE RESIDENZIALE - NTN- PROVINCE DEL VENETO - ANNO 2019
BELLUNO 2332
VERONA 11497
PADOVA 10790
ROVIGO 2391
VICENZA 9332
TREVISO 9213
VENEZIA 11912


SETTORE RESIDENZIALE - NTN - PROVINCIA DI VICENZA - ANNI 2011-2019
10.000
9.500
9.000
8.500
8.000
7.500
7.000
6.500
6.000
5.500
5.000
4.500
4.000
7.427
5.306
5.082
5.391
5.873
7.205
7.475
8.421
9.332
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019