

## Capitolo 18

### SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI



## SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

Nel 2022 in Italia le compravendite del comparto residenziale si trovano ancora in fase espansiva dopo la già eccezionale crescita dell'anno precedente: precisamente, in valore assoluto ammontano a 784.486 (+4,7% sul 2021). Nel Nordest l'incremento delle compravendite del residenziale sottoperforma in percentuale il dato italiano (+1,6%) ed è il minore fra le macroaree italiane.

Il totale delle tipologie di convenzioni di compravendita di unità immobiliari riportate negli atti notarili dei primi 9 mesi del 2022 è salito del +5,2% rispetto allo stesso periodo del 2021, ma con una lieve flessione nel terzo trimestre. In modo particolare nella zona di Sud e Isole si notano variazioni positive nel residenziale (ma negative nell'uso economico), mentre il Nord cresce a un ritmo meno sostenuto. Per quanto riguarda la spesa, gli investimenti in costruzioni nel 2022 ammontano a poco più di 153 milioni di euro (+20,1% sul 2021). Di questi, quasi la metà è rappresentato dalle abitazioni, in gran parte da ristrutturare. Per l'anno corrente l'ANCE prevede però un arretramento nel campo delle abitazioni da rinnovare, e una contemporanea ripresa degli investimenti nel nuovo, nel non residenziale e nell'edilizia pubblica. Secondo il Sondaggio Congiunturale della Banca d'Italia, nel 4° trimestre del 2022 è nuovamente aumentata la quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile rispetto allo stesso periodo del 2021 (da 86,7% a 87,8%) mentre la domanda che sopravanza l'offerta continua a mantenere veloci i tempi di vendita, che si attestano a 6,1 mesi. I prezzi di vendita nella prima parte dell'anno salgono di più del 10%, per poi scendere a -0,9%

nell'ultimo trimestre. Diminuiscono sensibilmente gli incarichi a evadere (-35,3%) e a vendere (-37,1%). Per quanto riguarda le previsioni, secondo la Banca d'Italia, quest'anno i prezzi di vendita dovrebbero scendere fino ad arrivare al -15% e c'è pessimismo anche per i nuovi incarichi a vendere. Per quanto concerne le locazioni, la quota delle agenzie che hanno locato almeno un immobile rimane abbastanza stabile e, al contrario delle vendite, si prevede un notevole incremento dei prezzi verso fine anno (+34,5%).

Nella provincia di Vicenza le unità locali del settore immobiliare e delle costruzioni si attestano a 13.167 (+0,7% sul 2021 a Vicenza contro il +0,2% italiano). Tengono le artigiane, che sono 8.835 pari al 67,1% del totale, una quota molto superiore a quella nazionale del 52,5% e regionale del 62,5%. Per quanto riguarda il peso dei comparti sul totale vicentino, la grossa parte è rappresentata dalle unità locali delle costruzioni (73,1% pari a 9.230 unità). Seguono le quasi 3.000 unità di impiantisti e le 830 della mediazione immobiliare, settore che conosce il maggiore aumento su base annua con +5,1%, un risultato superiore all'andamento nazionale (+2,6%), e infine la gestione immobiliare per circa un centinaio di unità locali. Contrariamente al risultato del 2021, alla crescita delle unità locali corrisponde finalmente anche una risalita degli addetti, sebbene l'incremento provinciale sottoperformi in percentuale sia quello nazionale, sia quello regionale. Gli addetti totali del settore immobiliare berico a fine 2022 sono infatti 24.924, in crescita del +1,3% e pari a 329 persone in valore assoluto. In Italia tuttavia l'incremento si attesta su +7,1% e in Veneto su +2,7%. In termini numerici il maggior aumento a

Vicenza emerge nella categoria degli addetti impiantisti, che sono 197 in più, mentre in Italia la categoria che vede il maggior aumento negli addetti è quella delle costruzioni.

Il dato sulla variazione tendenziale del fatturato veneto si trova in territorio positivo, sebbene meno accentuata su base annua da +11,5% a +2,3%, con un risultato migliore per le imprese non artigiane, e sono ancora le piccole imprese sotto i 10 addetti a crescere in misura maggiore. Vicenza in questo caso è a +2,2%, dato in linea con la media regionale. La crescita maggiore per fatturato premia invece Venezia con +3,7% e Treviso con +3,1%. I prezzi per la costruzione hanno al contrario conosciuto un nuovo incremento sebbene meno pronunciato rispetto all'anno precedente (+17,6%), con una crescita omogenea presso le imprese artigiane e no, e con un risultato che arriva a +17,7% per quelle oltre i 10 addetti. Fra le province, Vicenza è seconda in Veneto dietro a Belluno, con un aumento dei prezzi che raggiunge il +17,6%, ma che rallenta rispetto al +29,3% del 2021. L'occupazione in Veneto è in territorio positivo ma non corre più come nel 2021 (passa da +1,6 a +0,4%). Nelle classi dimensionali mantengono il risultato le grandi (+2,2%) mentre cedono le medie (-0,4%) e le piccole (-0,9%). Vicenza supera il dato regionale (+0,9%) ma l'occupazione sale maggiormente a Belluno (+1,4%). Infine, in regione crescono anche gli ordini nonostante il rallentamento (+1,9% contro il +11,9% dello stesso periodo del 2021) tendenza che si riscontra anche nella nostra provincia con una crescita del +2,0% contro il +8,7% del 2021.

Dopo l'impennata dell'anno precedente, nel settore residenziale vicentino del 2022 le compravendite in NTN mantengono stabile l'andamento positivo

(+0,9%) pari a 11.430 in valore assoluto e al 16,2% del Veneto. La provincia nella quale si è compravenduto maggiormente è Venezia con un valore assoluto di 14.625 pari al 20,7% a livello regionale, forse complici anche gli acquisti di seconde case nelle località balneari.

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

*Giugno 2023*

| TAV. 18.1 – UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE - ANNO 2022 |             |             |                        |                      |                |
|---|-------------|-------------|------------------------|----------------------|----------------|
| ANNO  | COSTRUZIONI | IMPIANTISTI | MEDIAZIONE IMMOBILIARE | GESTIONE IMMOBILIARE | TOTALE SETTORE |
| <b>ITALIA</b>   | 720,278     | 197,597     | 57,174                 | 9,284                | 984,333        |
| di cui artigiane  | 386,453     | 130,654     | 14                     | 26                   | 517,147        |
| % artigiane sul totale                                      | 53.7%       | 66.1%       | 0.0%                   | 0.3%                 | 52.5%          |
| <b>VENETO</b>   | 56,590      | 17,648      | 4,989                  | 794                  | 80,021         |
| di cui artigiane  | 36,420      | 13,556      | 2                      | 5                    | 49,983         |
| % artigiane sul totale                                      | 64.4%       | 76.8%       | 0.0%                   | 0.6%                 | 62.5%          |
| <b>VICENZA</b>  | 9,230       | 2,992       | 830                    | 115                  | 13,167         |
| di cui artigiane  | 6,461       | 2,373       | 1                      | 0                    | 8,835          |
| % artigiane sul totale                                      | 70.0%       | 79.3%       | 0.1%                   | 0.0%                 | 67.1%          |

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

| TAV. 18.2 – UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VARIAZIONE 2021-22 |             |             |                        |                      |                |
|--|-------------|-------------|------------------------|----------------------|----------------|
| AREA   | COSTRUZIONI | IMPIANTISTI | MEDIAZIONE IMMOBILIARE | GESTIONE IMMOBILIARE | TOTALE SETTORE |
| <b>ITALIA</b>  | 0.0%        | -0.2%       | 2.6%                   | 3.9%                 | 0.2%           |
| di cui artigiane   | -0.4%       | -0.9%       | -6.7%                  | 23.8%                | -0.5%          |
| <b>VENETO</b>  | -1.8%       | 0.1%        | 3.4%                   | 3.3%                 | -1.0%          |
| di cui artigiane   | -2.2%       | -0.4%       | 600.0%                 | 550.0%               | -1.7%          |
| <b>VICENZA</b>   | 0.2%        | 0.5%        | 5.1%                   | 10.6%                | 0.7%           |
| di cui artigiane   | 0.3%        | -0.1%       | 0.0%                   | 0.0%                 | 0.2%           |

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

| TAV. 18.3 – ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – 31/12/2022 |             |             |                        |                      |                |
|--|-------------|-------------|------------------------|----------------------|----------------|
| AREA   | COSTRUZIONI | IMPIANTISTI | MEDIAZIONE IMMOBILIARE | GESTIONE IMMOBILIARE | TOTALE SETTORE |
| <b>ITALIA</b>  | 1,284,960   | 554,094     | 59,372                 | 25,247               | 1,923,673      |
| <b>VENETO</b>  | 102,277     | 52,174      | 5,392                  | 1,626                | 161,469        |
| <b>VICENZA</b>   | 15,682      | 8,280       | 807                    | 155                  | 24,924         |

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

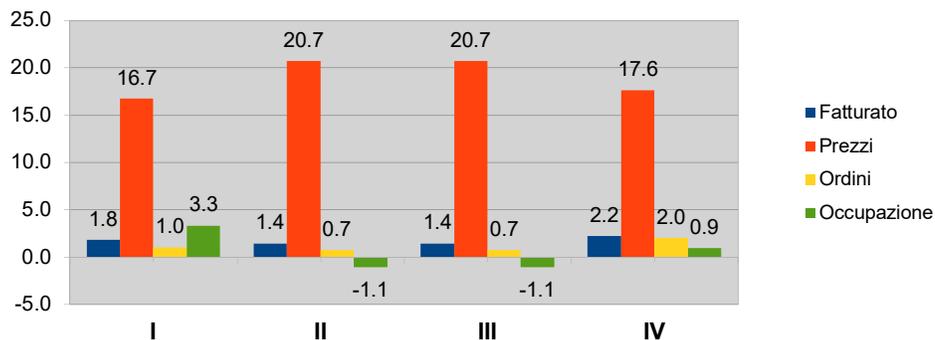
| TAV. 18.4 – ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VAR. % 2021-22 |             |             |                        |                      |                |
|--|-------------|-------------|------------------------|----------------------|----------------|
| AREA   | COSTRUZIONI | IMPIANTISTI | MEDIAZIONE IMMOBILIARE | GESTIONE IMMOBILIARE | TOTALE SETTORE |
| <b>ITALIA</b>  | 8.0%        | 4.3%        | 4.6%                   | 39.7%                | 7.1%           |
| <b>VENETO</b>  | 2.9%        | 2.0%        | 4.5%                   | 4.9%                 | 2.7%           |
| <b>VICENZA</b>   | 0.6%        | 2.4%        | 4.0%                   | 9.9%                 | 1.3%           |

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

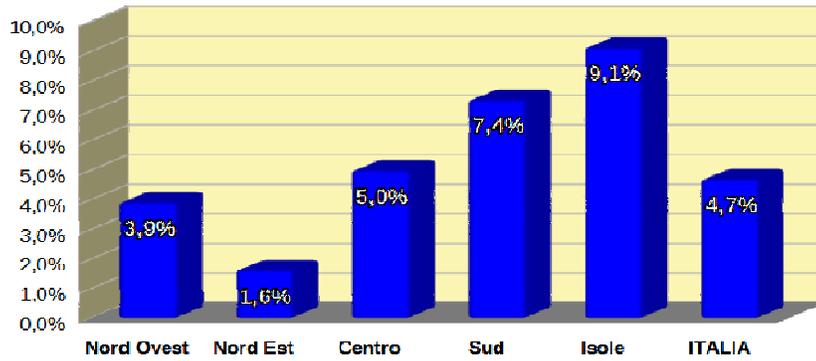
| TAV. 18.5 - SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCIA DI VICENZA E VENETO - ANDAMENTO CONGIUNTURALE NEL 2022 |                    |           |        |        |             |
|--|--------------------|-----------|--------|--------|-------------|
| PERIODO  | VAR. % TRIM. CORR. | Fatturato | Prezzi | Ordini | Occupazione |
| I TRIM.  | CONS. VICENZA      | 1.8       | 16.7   | 1      | 3.3         |
|  | CONS. VENETO       | 2.6       | 16.3   | 2.5    | 1.4         |
| II TRIM.   | CONS. VICENZA      | 1.4       | 20.7   | 0.7    | -1.1        |
|  | CONS. VENETO       | 2.7       | 17.1   | 2.3    | 0.2         |
| III TRIM.  | CONS. VICENZA      | 1.4       | 20.7   | 0.7    | -1.1        |
|  | CONS. VENETO       | 2.7       | 17.1   | 2.3    | 0.2         |
| IV TRIM.   | CONS. VICENZA      | 2.2       | 17.6   | 2.0    | 0.9         |
|  | CONS. VENETO       | 2.3       | 16.8   | 1.9    | 0.4         |

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Veneto Congiuntura

### SETTORE DELLE COSTRUZIONI - ANDAMENTO CONGIUNTURALE TRIMESTRI 2022 - PROVINCIA DI VICENZA



### COMPRAVENDITE DELLE ABITAZIONI (IN NTN) - ITALIA - VAR. % 2021/22



### SETTORE RESIDENZIALE - NUMERO DELLE COMPRAVENDITE (IN NTN)

