

## **Capitolo 18**

### **SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI**

## SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

Nel Rapporto elaborato nel mese di luglio 2017 l'ANCE stima che gli investimenti in costruzioni nel 2016 sono diminuite dello 0,6% (-6,8% nel 2014 e -1,0% nel 2015) esito di un aumento dello 0,2% del comparto abitativo (-1,8% la nuova edilizia abitativa e +1,1% la riqualificazione del patrimonio abitativo) e di un cedimento dell'1,5% degli investimenti in costruzioni non residenziali (+0,8% il settore privato e -4,5% il settore pubblico). Per il 2017 le proiezioni previsionali vanno nel senso di una lieve ripresa dei livelli di investimento complessivi: +0,2%, un livello definito insufficiente a determinare le condizioni di una ripresa solida e durevole per un settore in cui la crisi è stata lunga e intensa. Le stime ANCE per gli investimenti nella nuova edilizia residenziale indicano un ripiegamento nel 2016 dell'1,5% su base annua, mentre per gli investimenti nella manutenzione straordinaria l'incremento in ragione di anno non dovrebbe superare il mezzo punto percentuale. Le valutazioni previsionali relative alle costruzioni non residenziali private segnalano un incremento dello 0,9% quale conseguenza di una dinamica più favorevole del ciclo economico e dei dati positivi dei permessi a costruire. Per gli investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche le previsioni sono di un aumento di due decimi di punto per il persistere di difficoltà nella spesa degli enti locali e di lungaggini nelle procedure di spesa per infrastrutture. Migliori le previsioni per il 2018 in cui dovrebbe verificarsi un aumento dell'1,5% in termini reali degli investimenti in costruzioni in ragione di anno. Secondo i dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e relativi all'intero 2016 in Italia le compravendite - su base annua - sono aumen-

tate del 18,4% per un totale di 1.141.012 NTN (numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate"). I volumi di compravendita sono cresciuti del 18,9% nell'area residenziale (528.865 NTN in cifra assoluta), del 12,5% nel terziario (9.946 NTN), del 16,6% nel segmento "commerciale" (30.586 NTN), del 22,1% nel settore produttivo (11.287 NTN), del 19,2% in relazione alle pertinenze (411.003 NTN) e del 14,8% nell'area classificata come "altro" (149.324 NTN).

Il settore immobiliare e delle costruzioniatico (settore delle costruzioni, impiantisti, mediazione immobiliare e gestione immobiliare) è costituito nel 2016 da 13.318 unità locali (-0,5% su base annua) di cui 9.509 nel settore delle costruzioni (-0,9%), 3.047 impiantisti (+0,3%), 685 mediatori immobiliari e 77 operatori nella gestione immobiliare. Gli addetti - sempre il 31 dicembre 2016 - sono 23.586 (+0,6% rispetto al 2015) così ripartiti: 15.060 nel comparto delle costruzioni (+0,9% in ragione di anno), 7.766 impiantisti (-0,2%), 644 nell'ambito della mediazione immobiliare (+2,1%) e 116 nella gestione degli immobili (+0,9%). Le unità locali artigiane a fine 2016 sono 9.286 (pari al 69,7% del totale contro il 55,3% nazionale e una flessione su base annua di -1,3%) di cui il 6.806 nelle costruzioni (il 71,6% del totale versus il 55,7% italiano e -1,5% in ragione di anno) e 2.479 nel segmento impiantisti (l'81,4% del totale contro il 69,3% nazionale e un cedimento rispetto al 31 dicembre del 2015 di -0,6%).

In relazione alle variazioni congiunturali tendenziali del 2016 relativamente ai vari parametri del comparto delle costruzioni, il fatturato ha registrato ripiegamenti che si sono attenuati nell'ultima frazione dell'anno, i prezzi hanno evidenziato un contenuto aumento, il flusso degli ordinativi è stato contraddistinto da una impostazione cedente pur in decelerazione a fine anno e infine il mercato del lavoro ha confermato una situazione di sofferenza.

Nel settore residenziale le compravendite sono state nel 2016 7.555 pari al 15,6% del totale regionale (22,2% Venezia, 20,4% Verona, 18,0% Padova, 15,4% Treviso, 4,3% Belluno e 4,2% Rovigo). Il confronto su base annua indica un aumento del 23,1% del totale regionale e Vicenza marca un avanzamento del 21,7% (+31,1% Treviso, +27,1% Venezia, +21,3% Padova, +20,3% Verona, +15,3% Rovigo e +11,3% Belluno).

Compravendite nel terziario: Vicenza detiene una quota del 16,8% sul valore regionale (Padova 20,7%, Verona 20,0%, Venezia 18,9%, Treviso 16,8%, Rovigo 4,4%, Belluno 2,5%). A livello regionale si è registrato un incremento del 14,2% (+3,9% nella provincia berica, contro +44,9% a Verona, +26,9% a Treviso, +15,4% a Rovigo, +10,0% a Venezia con i valori di Padova invariati e -9,2% a Belluno).

Sempre nel 2016 nel settore commerciale Vicenza con 391 NTN incide sul totale regionale per il 14,3% (Venezia 21,9%, Padova 21,2%, Verona 17,7%, Treviso 15,0%, Rovigo 6,2% e Belluno 3,8%). La provincia berica denuncia nel confronto annuale un avanzamento del 9,8% contro una crescita regionale di 16,2 punti percentuali (Belluno +33,7%, Padova +28,5%, Venezia +23,8%, Treviso +21,6%, Rovigo +18,5% e Verona -4,5%).

Per quanto concerne il settore produttivo Vicenza ha marcato nel 2016 un balzo in avanti dell'8,5% (da 305 a 331 NTN) contro una media regionale di +13,0% (da 1.206 a 1.363 NTN); i risultati sono performanti: +30,6% Belluno, +18,7% Venezia, 10,7% Treviso, +9,4% Rovigo e +7,6% Padova. Per quanto concerne l'incidenza sul totale regionale la provincia berica detiene una quota del 24,3% contro il 20,4% di Treviso, il 19,0% di Padova, il 15,3% di Verona, il 13,2% di Venezia, il 4,8% di Belluno e il 2,9% di Rovigo.

Infine le pertinenze: la quota di NTN della provincia berica sul totale regionale è del 16,3% dietro Verona (21,5%), Venezia

(19,9%), Padova (18,0%) e Treviso (16,9%) e davanti a Belluno (4,1%) e Rovigo (3,4%); nella media regionale il volume delle compravendite è cresciuto del 24,6% e a Vicenza l'aumento è stato di 23,7 punti (in crescita tutte le altre realtà: Treviso +32,0%, Venezia +25,4%, Rovigo +22,4%, Verona +21,5%, Padova +20,2% e Belluno +11,9%).

Per concludere le quotazioni rilevate dalla Borsa Immobiliare di Vicenza: secondo il nuovo indice sintetico costruito dall'ufficio statistica camerale, vi è un potenziale consolidamento del livello dei prezzi delle compravendite dei nuovi immobili residenziali. Nel secondo semestre 2016 la riduzione dei valori delle compravendite sta ulteriormente rallentando e infatti rispetto a giugno le quotazioni si sono ridotte solo leggermente: -0,4%. In generale le rilevazioni evidenziano quotazioni stabili o leggermente calanti in quasi tutte le zone a causa di un mercato in ripresa ma ancora debole; sussistono tuttavia alcune situazioni in controtendenza con leggeri incrementi di prezzo (è il caso ad esempio delle zone centrali di Bassano del Grappa e di Rosà). Il prezzo del nuovo risente anche della diminuzione dei prezzi dei terreni, ma prevale nelle quotazioni una sostanziale stazionarietà: la combinazione di un livello di prezzo basso e di costi dei mutui in ripresa hanno già portato ad un aumento delle compravendite e conseguentemente potrebbe determinarsi nei prossimi mesi anche un primo risveglio dei prezzi. Nel mercato della locazioni si segnalano importanti opportunità con riferimento al canone agevolato (nei comuni "ad alta tensione abitativa") e alle opportunità per gli studenti universitari nel comune di Vicenza.

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

*Luglio 2016*

<b>TAV. 18.1 - UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE</b>					
<b>Vicenza - Veneto - Italia</b>					
<i>al 31 dicembre 2016</i>					
<b>Anno</b>	<b>Costruzioni</b>	<b>Impiantisti</b>	<b>Mediazione immobiliare</b>	<b>Gestione immobiliare</b>	<b>TOT. SETTORE</b>
<b>Italia</b>	717.560	201.346	50.183	6.900	<b>975.989</b>
<b>di cui artigiane</b>	399.982	139.454	13	17	<b>539.466</b>
<b>% artigiane sul totale</b>	55,7%	69,3%	0,0%	0,2%	<b>55,3%</b>
<b>Veneto</b>	59.148	17.902	4.237	568	<b>81.855</b>
<b>di cui artigiane</b>	38.813	14.185	1	3	<b>53.002</b>
<b>% artigiane sul totale</b>	65,6%	79,2%	0,0%	0,5%	<b>64,8%</b>
<b>Vicenza</b>	9.509	3.047	685	77	<b>13.318</b>
<b>di cui artigiane</b>	6.806	2.479	1	-	<b>9.286</b>
<b>% artigiane sul totale</b>	71,6%	81,4%	0,1%	0,0%	<b>69,7%</b>
<b>TAV. 18.2 - ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE</b>					
<b>Vicenza - Veneto - Italia</b>					
<i>al 31 dicembre 2016</i>					
<b>Anno</b>	<b>Costruzioni</b>	<b>Impiantisti</b>	<b>Mediazione immobiliare</b>	<b>Gestione immobiliare</b>	<b>TOT. SETTORE</b>
<b>Italia</b>	1.072.070	470.573	47.429	16.715	<b>1.606.787</b>
<b>Veneto</b>	94.378	45.847	4.283	1.106	<b>145.614</b>
<b>Vicenza</b>	15.060	7.766	644	116	<b>23.586</b>

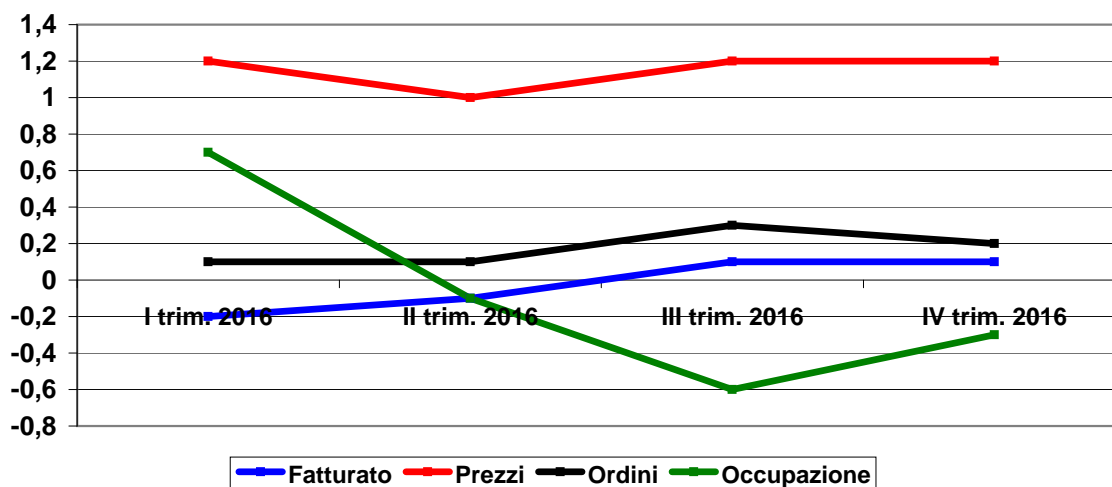
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Camera di Commercio Vicenza su dati Infocamere.

**TAV. 18.3 - SETTORE DELLE COSTRUZIONI -  
PROVINCIA DI VICENZA E VENETO - ANDAMENTO  
CONGIUNTURALE NEL 2016**

<b>CONSUNTIVO VICENZA</b>	<b>Var. % trim. corr.</b>	<b>CONSUNTIVO VENETO</b>	<b>Var. % trim. corr.</b>
<b>I TRIMESTRE 2016</b>			
Fatturato	-1,4	Fatturato	-0,2
Prezzi	0,5	Prezzi	1,2
Ordini	-2,2	Ordini	0,1
Occupazione	-1,7	Occupazione	0,7
<b>II TRIMESTRE 2016</b>			
Fatturato	-2,3	Fatturato	-0,1
Prezzi	0,6	Prezzi	1,0
Ordini	-2,4	Ordini	0,1
Occupazione	-2,0	Occupazione	-0,1
<b>III TRIMESTRE 2016</b>			
Fatturato	-1,5	Fatturato	0,1
Prezzi	0,6	Prezzi	1,2
Ordini	-0,7	Ordini	0,3
Occupazione	-0,5	Occupazione	-0,6
<b>IV TRIMESTRE 2016</b>			
Fatturato	-0,4	Fatturato	0,1
Prezzi	1,0	Prezzi	1,2
Ordini	-0,6	Ordini	0,2
Occupazione	-2,2	Occupazione	-0,3

Fonte: Camera di Commercio di Vicenza

**VARIAZIONI % TENDENZIALI SETTORE COSTRUZIONI -  
FATTURATO, PREZZI, ORDINI, OCCUPAZIONE**

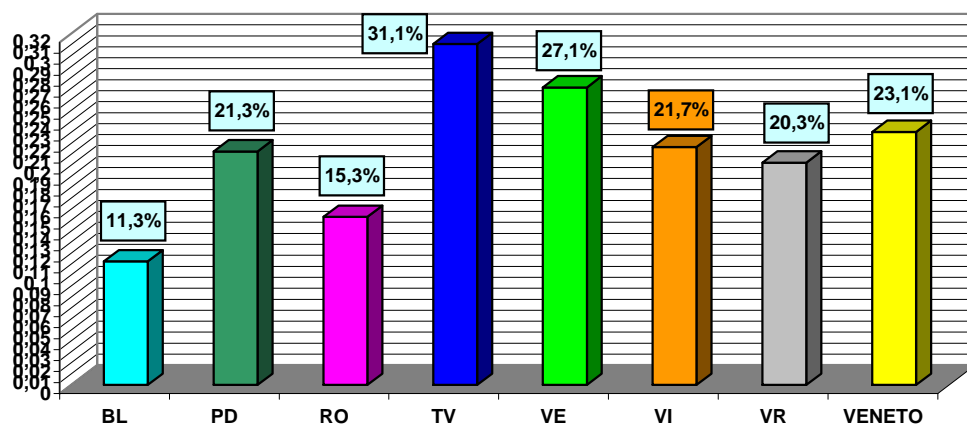


TAV. 18.4 - VOLUME DELLE COMPRAVENDITE IN NTN (*) - VENETO - ANNO 2016				
Settore residenziale				
Province	Anno 2015	Anno 2016	% di ogni prov. sul totale 2016	Var. % 2015 - 2016
BL	1.859	2.069	20,9%	11,3%
PD	7.207	8.740	88,3%	21,3%
RO	1.789	2.063	20,9%	15,3%
TV	5.701	7.471	75,5%	31,1%
VE	8.482	10.782	109,0%	27,1%
VI	<b>6.209</b>	<b>7.555</b>	<b>76,4%</b>	<b>21,7%</b>
VR	8.227	9.894	100,0%	20,3%
<b>VENETO</b>	<b>39.474</b>	<b>48.575</b>	<b>491,0%</b>	<b>23,1%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>444.636</b>	<b>528.865</b>		<b>18,9%</b>
Settore terziario				
Province	Anno 2015	Anno 2016	% di ogni prov. sul totale 2016	Var. % 2015 - 2016
BL	32	30	12,4%	-9,2%
PD	247	247	103,6%	0,0%
RO	46	53	22,1%	15,4%
TV	158	200	84,1%	26,9%
VE	205	226	94,8%	10,0%
VI	<b>193</b>	<b>201</b>	<b>84,2%</b>	<b>3,9%</b>
VR	164	238	100,0%	44,9%
<b>VENETO</b>	<b>1.045</b>	<b>1.193</b>	<b>501,2%</b>	<b>14,2%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>8.842</b>	<b>9.946</b>		<b>12,5%</b>
Settore commerciale				
Province	Anno 2015	Anno 2016	% di ogni prov. sul totale 2016	Var. % 2015 - 2016
BL	77	103	21,3%	33,7%
PD	449	577	119,7%	28,5%
RO	142	168	34,8%	18,5%
TV	337	410	85,1%	21,6%
VE	482	597	123,8%	23,8%
VI	<b>356</b>	<b>391</b>	<b>81,1%</b>	<b>9,8%</b>
VR	505	482	100,0%	-4,5%
<b>VENETO</b>	<b>2.349</b>	<b>2.729</b>	<b>565,7%</b>	<b>16,2%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>26.234</b>	<b>30.586</b>		<b>16,6%</b>
Settore produttivo				
Province	Anno 2015	Anno 2016	% di ogni prov. sul totale 2016	Var. % 2015 - 2016
BL	51	66	31,6%	30,6%
PD	241	259	124,0%	7,6%
RO	36	39	18,9%	9,4%
TV	251	278	133,0%	10,7%
VE	152	180	86,0%	18,7%
VI	<b>305</b>	<b>331</b>	<b>158,1%</b>	<b>8,5%</b>
VR	171	209	100,0%	22,7%
<b>VENETO</b>	<b>1.206</b>	<b>1.363</b>	<b>651,5%</b>	<b>13,0%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>9.243</b>	<b>11.287</b>		<b>22,1%</b>
Pertinenze				
Province	Anno 2015	Anno 2016	% di ogni prov. sul totale 2016	Var. % 2015 - 2016
BL	1.729	1.935	19,1%	11,9%
PD	7.054	8.479	83,9%	20,2%
RO	1.316	1.610	15,9%	22,4%
TV	6.015	7.937	78,6%	32,0%
VE	7.467	9.362	92,7%	25,4%
VI	<b>6.205</b>	<b>7.674</b>	<b>75,9%</b>	<b>23,7%</b>
VR	8.031	10.105	100,0%	25,8%
<b>VENETO</b>	<b>37.816</b>	<b>47.102</b>	<b>466,1%</b>	<b>24,6%</b>
<b>ITALIA</b>	<b>344.849</b>	<b>411.003</b>		<b>19,2%</b>

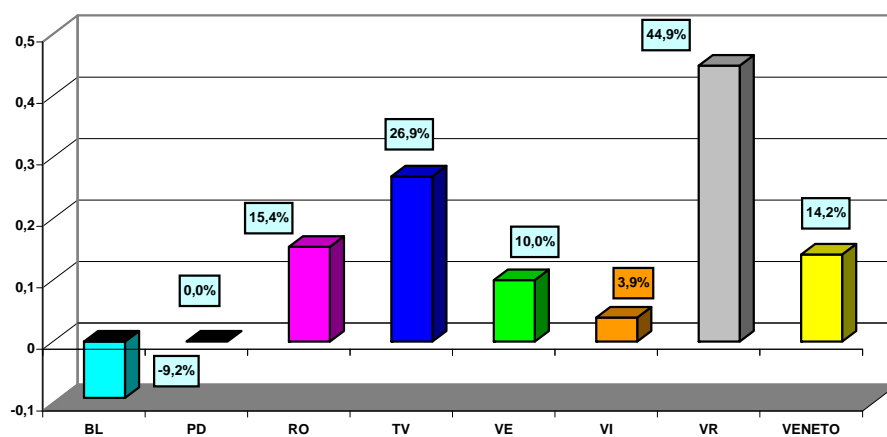
Fonte: elaborazione Camera di Commercio di Vicenza Vicenza su dati OMI

(\*) = numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" nel senso che le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota oggetto di transazione

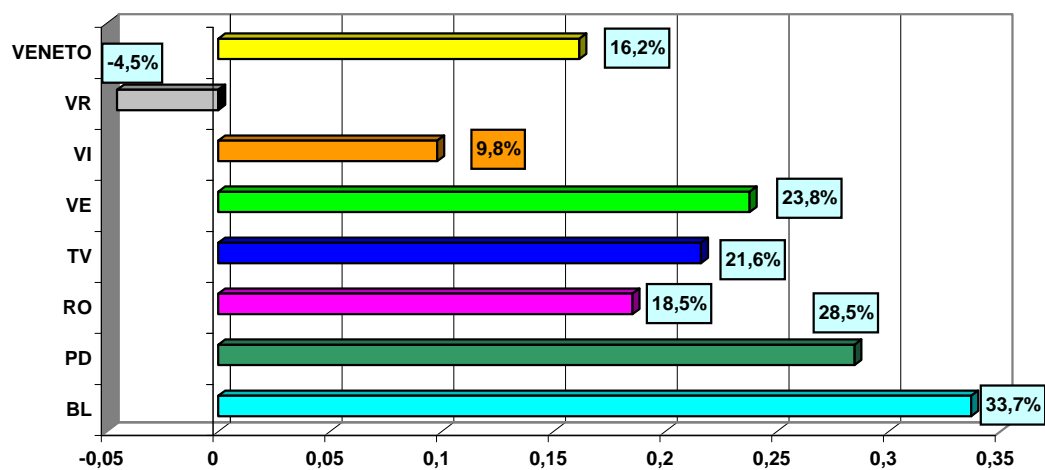
NTN SETTORE RESIDENZIALE - VAR. % 2015 - 2016



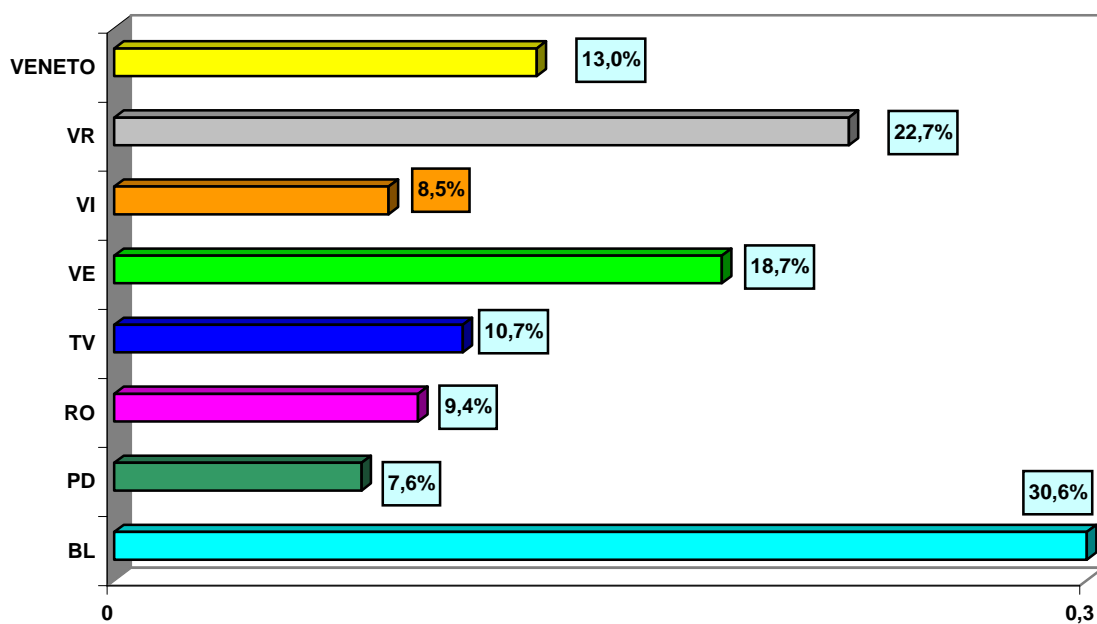
NTN SETTORE TERZIARIO VAR. % 2015 - 2016



NTN SETTORE COMMERCIALE - VAR. % 2015 - 2016



NTN SETTORE PRODUTTIVO - VAR. % 2015 - 2016



NTN PERTINENZE - VAR. % 2015 - 2016

