



Camera di Commercio  
Vicenza

APRILE 2023

## LA DINAMICA DEL SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI NEL 2022

Il 2022 vede il perdurare della performance positiva, sebbene in rallentamento rispetto ai risultati eccezionali del 2021. Il settore è ancora spinto dal Superbonus e dalla forza della domanda, specialmente per quanto riguarda gli immobili da ristrutturare e la richiesta di spazi performanti e dotati di un rapporto con l'ambiente esterno. Nonostante il decremento demografico incida negativamente, le previsioni per il futuro sono positive, grazie a ulteriori opportunità nell'edilizia pubblica e all'accrescimento della nuova domanda da parte della clientela *senior*. Permangono tuttavia alcune criticità legate ai prezzi, al reperimento di manodopera e al rapporto con gli Enti Locali.

Nella provincia di Vicenza, le unità locali del settore immobiliare e delle costruzioni crescono in percentuale maggiore che in Italia (+0,7%) e sono pressoché stabili le imprese artigiane, che possiedono una quota nell'intero comparto molto superiore rispetto al dato nazionale (67,1% contro 52,5%). La maggiore ascesa delle unità locali vicentine su base annua si riscontra nella mediazione immobiliare (+5,1% dato superiore a quello italiano di +2,6%). Contrariamente al 2021, sale anche il numero di addetti, sebbene a Vicenza l'incremento sia inferiore rispetto al dato nazionale. Gli addetti vicentini del settore sono quasi 25.000 e l'incremento si attesta sul +1,3%, perlopiù rappresentato dagli impiantisti.

Nel Veneto la variazione tendenziale del fatturato rimane positiva, ma passa da +11,5% a +2,3%, e sono ancora le piccole imprese sotto i 10 addetti a crescere in misura maggiore. Il dato vicentino è in linea con quello regionale. Per quanto riguarda i prezzi delle costruzioni, Vicenza è seconda in Veneto con un aumento che raggiunge il +17,6%, ma che anche qui la tendenza segna un rallentamento in percentuale rispetto al 2021. La provincia berica sovraperforma lievemente il Veneto anche per quanto riguarda gli ordini. Nella nostra regione i risultati delle compravendite si mantengono molto elevati: le compravendite del 2022 sono circa 70.000 nel solo residenziale (+1,4% sul 2021), di cui il 16,2% a Vicenza. L'indicatore dei prezzi delle compravendite delle abitazioni nuove o ristrutturate a nuovo calcolato sulla base delle quotazioni rilevate dalla Borsa Immobiliare mostra un aumento del 2,9%, il più alto degli ultimi anni ma nettamente inferiore al tasso di inflazione.

## LE TENDENZE DEL MERCATO ALLA LUCE DI RISCHI ED OPPORTUNITÀ

Il 2022 si è aperto con una serie di foschi presagi dovuti all'inflazione, allo scoppio del conflitto armato in Ucraina e all'incertezza sull'evoluzione della pandemia. Tuttavia, grazie al perdurare dell'espansione già conosciuta nel 2021, l'Istat ha rivisto al rialzo le stime e indica un aumento del PIL del +3,9% su base annua, sebbene leggermente in calo nell'ultimo trimestre. Secondo l'ANCE, un terzo della crescita del PIL è attribuibile al settore edile. Per l'anno in corso già si manifesta un rallentamento generale, che tuttavia si configura come un semplice ritorno alla normalità, e non dovrebbe quindi mettere in pericolo sviluppo e investimenti.

Recentemente il mercato immobiliare e delle costruzioni ha conosciuto un'importante evoluzione e si trova ancora in fase espansiva grazie a diversi fattori. Dopo una difficoltà durata almeno tre lustri, l'*era covid* ha rilanciato la domanda, tanto che il 2021 può essere definito un anno di euforia, in cui sono emersi sia un'elevata liquidità, sia un interesse inedito per l'abitare e per la tecnologia. Il maggior tempo trascorso in casa durante la pandemia ha generato la richiesta di spazi abitativi differenti e più performanti, anche in funzione delle attività che in precedenza erano svolte all'esterno, come ad esempio il lavoro o il fitness. Al momento della scelta di un'abitazione da acquistare, maggiore attenzione rispetto al passato viene riservata anche alla sicurezza del luogo, ai bassi costi di manutenzione, alla luminosità e alla sostenibilità ambientale. Si dà infine maggiore importanza al rapporto con l'ambiente esterno, purché in una dimensione privata: ciò conduce alla predilezione per terrazze, giardini esclusivi e soluzioni abitative immerse nel verde, ma a una distanza di massimo 15 minuti dai principali centri abitati. Contemporaneamente, il *Superbonus* ha consentito di rivolgere l'attenzione del consumatore ad abitazioni dagli spazi più ampi e in attesa di ristrutturazione, che ora valgono per il 75% del totale della domanda, e che si riferiscono in modo particolare alla prima e alla seconda casa. Infine, la crescita dei prezzi nelle province maggiormente attrattive e le più stringenti esigenze dei consumatori hanno fatto sì che la domanda si concentrasse su una specifica tipologia di immobili, trovandosi quindi ad essere superiore all'offerta e con la conseguente esclusione di una parte di consumatori, specie i più giovani e i meno abbienti. Gli acquisti fra il 2019 e il 2022 hanno infatti visto una diminuzione della domanda di prime case e di abitazioni da mettere a reddito (rispettivamente -20% e -4%) e una contemporanea impennata nelle richieste di sostituzione della prima casa o di acquisto di seconda casa (rispettivamente +19% e +4%).

Un'ulteriore opportunità che si affaccia sul mercato, anche grazie al PNRR, è il rilancio dell'edilizia e della ristrutturazione pubblica, per la quale negli ultimi anni gli investimenti erano stati invece decisamente ridotti: infatti, in questo ambito nel 2022 sono stati lanciati bandi di gara per circa 83 miliardi, ovvero il doppio dei 40 miliardi dell'anno precedente, e una cifra decisamente superiore ai 32 miliardi del 2005. Si prevede che tali investimenti pubblici impegneranno il mondo dell'edilizia per almeno 5 anni, purtroppo non senza criticità legate sia alla penuria di personale qualificato in grado di occuparsi di progettazione e urbanistica in alcuni enti locali, sia al rialzo dei prezzi delle materie prime (il 73% delle imprese denuncia infatti il mancato adeguamento ai prezzi di mercato delle opere messe in gara). Infine, un'occasione potrebbe scaturire persino dall'affacciarsi di

alcune minacce, come il concetto di *povertà energetica*, la perdita di potere d'acquisto delle famiglie e il rialzo dei tassi, che stanno dimostrando la necessità di un rilancio dell'edilizia residenziale pubblica. L'opportunità di sviluppo per le imprese può avvenire ad esempio attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate, al fine di rendere disponibili nuove superfici insediative.

Dall'analisi del contesto emergono inoltre anche alcuni fattori che potrebbero portare a nuovi mutamenti nella domanda sul lungo periodo. Il mercato immobiliare è infatti strettamente legato all'andamento demografico, che presenta in Italia ormai da tempo un forte calo dei nuovi nati, a fronte di un costante aumento della popolazione anziana. La perdita dei più giovani non è attualmente compensata dal flusso migratorio, il cui tasso è negativo (-4,35%). Inoltre, la tendenza non sembra destinata ad invertirsi, bensì a peggiorare nel tempo: l'Istat prevede infatti un decremento generale del -6,5% della popolazione italiana fra il 2030 e il 2050, ma con un contestuale irrobustimento della fascia over 65. Ne discende che una parte consistente della domanda immobiliare dei prossimi decenni potrebbe essere spinta proprio dagli anziani. Si stima infatti un restringimento della numerosità delle famiglie tradizionali e un contemporaneo aumento di popolazione di single e anziani soli, di cui molti con esigenze abitative specifiche, come ad esempio l'assenza di barriere architettoniche e le ridotte dimensioni degli appartamenti. Attualmente il 28% della popolazione italiana vive sola, mentre la metà delle abitazioni presenta ambienti piuttosto ampi, composti da 4 locali e più. A rafforzare questa ipotesi interviene anche il nostro sistema pensionistico, il quale è messo a dura prova dall'assottigliarsi della numerosità della popolazione in età da lavoro. Perciò, l'acquisto di un'abitazione viene considerato come un investimento utile per tutelare il proprio potere d'acquisto durante la terza età, a fronte di pensioni di anzianità sempre più magre.

Rimane infine qualche perplessità relativa all'aggiornamento degli spazi abitativi rispetto alle nuove normative. Secondo la Banca d'Italia il patrimonio degli italiani, che consta in circa 10 miliardi, è per quasi la metà costituito da abitazioni. Questa vasta proprietà, quasi interamente intestata a persone fisiche, è tuttavia vetusta (il 56,7% degli immobili è antecedente agli anni '70 e non rinnovato) per cui risulta obsoleta per ciò che concerne il risparmio energetico e i rischi sismici. La normativa europea richiederebbe in tempi stretti il raggiungimento della classe energetica E o superiore per tutti gli immobili (con rare eccezioni) ma questo piano appare per ora alquanto chimerico, poiché il patrimonio immobiliare italiano comprende per la maggior parte edifici in classe F e G, e il ricorso agli incentivi si sta rivelando insostenibile nel lungo periodo. (Fonti: Rapporto ANCE, rilevazione immobiliare.it, CRESME, ISTAT)

## I DATI DELLA DINAMICA NAZIONALE

Dopo i dati eccezionali del 2021, aumentano ancora del +4,7% le compravendite nel residenziale. Si trova in territorio positivo anche la variazione dell'indice di produzione nelle costruzioni, sebbene in rallentamento su base annua. Il ricorso alla CIG va via via riducendosi e si verifica un aumento delle ore lavorate, per quanto i dati di variazione siano influenzati anche dal confronto con le forti limitazioni imposte nel 2020. Si innalzano

le retribuzioni nelle costruzioni e diminuiscono rispetto al 2021 le posizioni vacanti, segno di un possibile riallineamento fra l'offerta e la domanda di manodopera. La domanda rimane forte, specie per gli immobili bisognosi di ristrutturazione, e ciò mantiene costante la brevità dei tempi di vendita, con una media di circa 6 mesi per la conclusione del contratto. Si nota un ridimensionamento nei prezzi di vendita verso fine anno, e un contestuale incremento di quelli relativi alle locazioni.

Dopo l'eccezionale crescita dell'anno precedente, nel 2022 in Italia le compravendite del comparto residenziale si trovano ancora in fase espansiva: 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. Cresce anche il non residenziale italiano, che nel 2022 in Italia ammonta a 142.884 compravendite totali in valore assoluto (+3,5%). Anche qui il Nordest cresce poco (+0,2%). Il produttivo risulta infine essere il comparto che presenta la migliore performance, salendo del +7,3% sul 2021 in Italia, mentre il Nordest è l'unica macroarea italiana in territorio negativo con -2,2%.

In Italia la variazione tendenziale dell'indice di produzione delle costruzioni rimane positiva, ma scende a +11,6%. Per quanto riguarda i permessi di costruire, a fine 2022 il totale del numero di abitazioni supera del +3,8% quello del 2021, per quanto il dato del 3° trimestre risulti in flessione e possa quindi rappresentare un rallentamento nell'ultima parte dell'anno.

Le ore lavorate rilevate a fine 2022 rispetto a fine 2021 aumentano del +3,1%, un aumento inferiore a quello dell'anno precedente, che era però influenzato dal confronto con il 2020, anno segnato dal notevole ricorso alla cassa integrazione. Nelle costruzioni, la variazione rispetto al IV trimestre del 2021 raggiunge il +7,0%, il dato più elevato di tutti i comparti. Si nota un incremento generale nelle posizioni lavorative, nel monte ore lavorate e nelle ore lavorate per dipendente (da -4,1% a +0,4%). Nelle costruzioni questi dati sono nettamente superiori con +7,0% nelle posizioni, +6,6% nel monte ore, mentre si trovano in territorio negativo le ore lavorate per dipendente (-2,8%) performance negativa che le costruzioni hanno in comune con l'industria (-1,3%) mentre i servizi appaiono in ascesa. Cala ancora la cassa integrazione in generale (-20,2%) e nelle costruzioni diminuisce del -3,4%.

Per ciò che concerne posti vacanti e salari, le costruzioni presentano un'inversione di tendenza rispetto all'anno precedente, quando erano aumentati i posti vacanti ma non i salari. Nel 2022 infatti salgono ulteriormente i posti vacanti (+2,2%) ma nelle costruzioni l'incremento è minore (+0,5%), mentre si innalzano le retribuzioni delle costruzioni (+2,1% contro il +0,8% del 2021) segno di un possibile lento riavvicinamento fra domanda e offerta di lavoro a fronte anche di salari più sostanziosi.

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%).

## LA DINAMICA LOCALE

**La struttura produttiva vicentina vede un incremento del numero delle unità locali che supera in percentuale il dato nazionale. Crescono gli addetti nelle costruzioni, in modo particolare fra gli impiantisti. Salgono le compravendite in NTN.**

Nella provincia di Vicenza le unità locali del settore immobiliare e delle costruzioni<sup>1</sup> 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 sottoperfori 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.

**Si contrae la variazione del fatturato del settore delle costruzioni su base annua, sebbene il risultato rimanga soddisfacente. Vicenza è seconda in Veneto per l'aumento dei prezzi,**

---

<sup>1</sup> I comprendente costruzioni, impiantisti, mediazione immobiliare e gestione immobiliare

per i quali si prevede tuttavia un rallentamento. In discesa gli ordini in quasi tutte le province venete.

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<sup>2</sup> 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.

SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCE DEL VENETO - INDICATORI CONGIUNTURALI - 4° TRIMESTRE 2022 - VAR. % SUL TRIMESTRE CORRISPONDENTE DELL'ANNO PRECEDENTE				
Indicatori	Fatturato	Prezzi	Ordini	Occupazione
<b>Tipologia di impresa</b>				
Artigiana	2,2	16,8	1,9	-0,1
Non artigiana	2,5	16,7	2,0	0,9
<b>Classe dimensionale</b>				
Fino a 5 addetti	2,4	16,9	1,7	-0,9
Da 6 a 9 addetti	2,8	16,3	2,4	-0,4
10 addetti e più	0,8	17,7	1,5	2,2
<b>Provincia</b>				
Verona	1,0	17,1	0,2	-0,6
Vicenza	2,2	17,6	2,0	0,9
Belluno	2,6	17,7	3,2	1,4
Treviso	3,1	16,7	2,4	0,4
Venezia	3,7	14,5	1,7	-0,5
Padova	2,3	17,4	3,8	1,1
Rovigo	0,9	17,0	0,1	0,7
<b>Totale</b>	2,3	16,8	1,9	0,4

Fonte: VenetoCongiuntura - Unioncamere Veneto

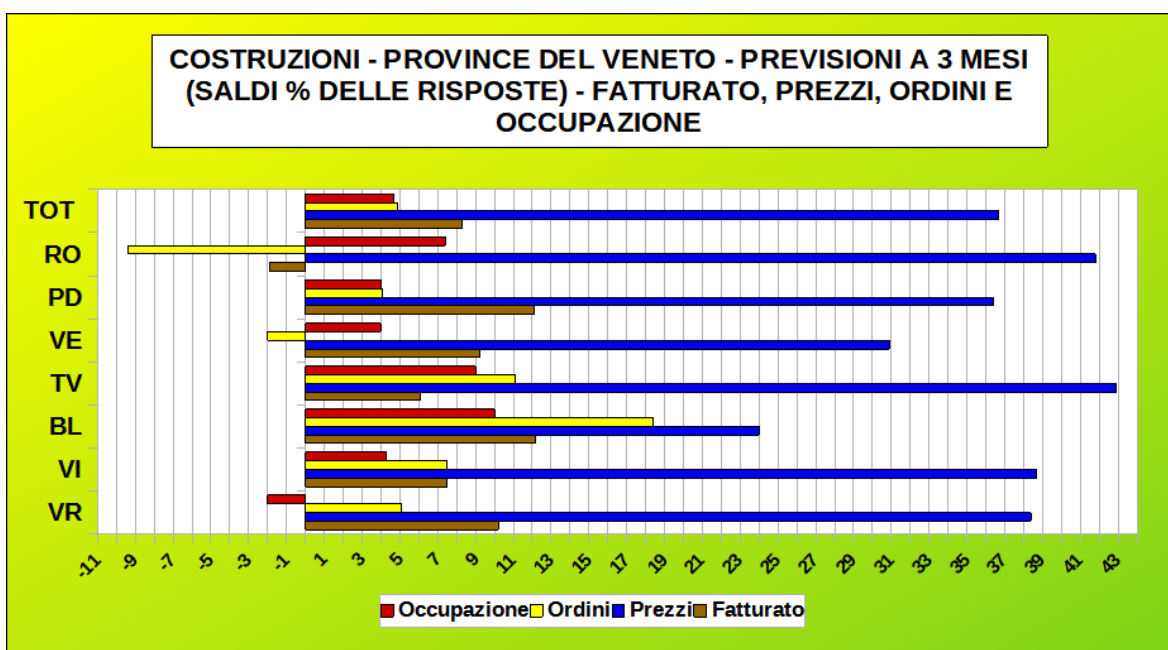
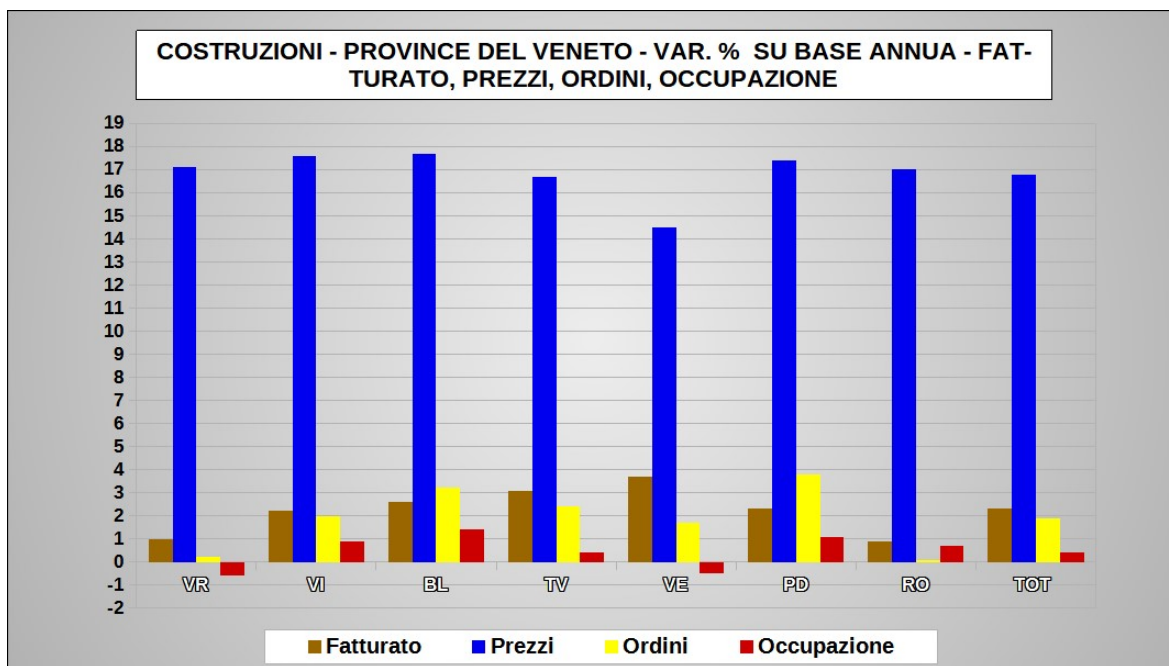
<sup>2</sup> Per compravendite ntn si intende il numero di transazioni normalizzato, ossia il numero di transazioni conteggiate per quota di trasferimento di proprietà, esclusi depositi e box.

SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCE DEL VENETO - PREVISIONI A 3 MESI DEI PRINCIPALI INDICATORI CONGIUNTURALI - 4° TRIMESTRE 2022 - SALDI % RISPOSTE				
Indicatori	Fatturato	Prezzi	Ordini	Occupazione
<b>Tipologia di impresa</b>				
Artigiana	8,4	34,4	5,3	6,8
Non artigiana	8,2	41,3	4,1	0,5
<b>Classe dimensionale</b>				
Fino a 5 addetti	10,1	38,7	5,7	3,2
Da 6 a 9 addetti	-6,8	32,0	-5,5	1,3
10 addetti e più	12,5	29,9	10,1	16,5
<b>Provincia</b>				
Verona	10,2	38,4	5,1	-2,0
Vicenza	<b>7,5</b>	<b>38,7</b>	<b>7,5</b>	<b>4,3</b>
Belluno	12,2	24,0	18,4	10,0
Treviso	6,1	42,9	11,1	9,0
Venezia	9,2	30,9	-2,0	4,0
Padova	12,1	36,4	4,1	4,0
Rovigo	-1,9	41,8	-9,4	7,4
<b>Totale</b>	<b>8,3</b>	<b>36,7</b>	<b>4,9</b>	<b>4,7</b>

Fonte: VenetoCongiuntura - Unioncamere Veneto

SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCE DEL VENETO - PREVISIONI A 3 MESI DEI PRINCIPALI INDICATORI CONGIUNTURALI - 4° TRIMESTRE 2022 - SALDI % RISPOSTE				
Indicatori	Fatturato	Prezzi	Ordini	Occupazione
<b>Tipologia di impresa</b>				
Artigiana	8,4	34,4	5,3	6,8
Non artigiana	8,2	41,3	4,1	0,5
<b>Classe dimensionale</b>				
Fino a 5 addetti	10,1	38,7	5,7	3,2
Da 6 a 9 addetti	-6,8	32,0	-5,5	1,3
10 addetti e più	12,5	29,9	10,1	16,5
<b>Provincia</b>				
Verona	10,2	38,4	5,1	-2,0
Vicenza	<b>7,5</b>	<b>38,7</b>	<b>7,5</b>	<b>4,3</b>
Belluno	12,2	24,0	18,4	10,0
Treviso	6,1	42,9	11,1	9,0
Venezia	9,2	30,9	-2,0	4,0
Padova	12,1	36,4	4,1	4,0
Rovigo	-1,9	41,8	-9,4	7,4
<b>Totale</b>	<b>8,3</b>	<b>36,7</b>	<b>4,9</b>	<b>4,7</b>

Fonte: VenetoCongiuntura - Unioncamere Veneto

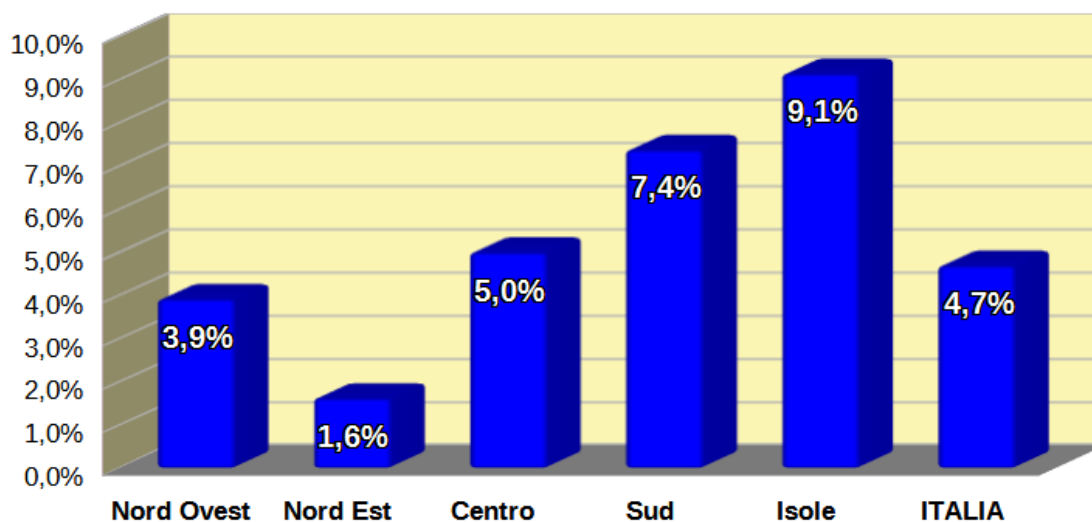


ITALIA - COMPRAVENDITE RESIDENZIALE (SOLO ABITAZIONI) IN NTN - 2021/22						
Area	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	TOTALE NTN 2022	VAR. % 2021/22
Nord Ovest	62.544	73.562	59.031	71.442	266.578	3,9%
Nord Est	34.518	43.077	34.824	40.873	153.292	1,6%
Centro	38.054	46.349	35.828	41.978	162.209	5,0%
Sud	30.731	37.362	29.434	35.354	132.881	7,4%
Isole	15.919	18.732	16.149	18.725	69.525	9,1%
ITALIA	181.766	219.082	175.267	208.371	784.486	4,7%

Fonte: elaborazioni Camera di Commercio su dati OMI



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



ITALIA - COMPRAVENDITE TERZIARIO-COMMERCIALE IN NTN - 2021/22						
Area	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	TOTALE NTN 2022	VAR. % 2021/22
Nord Ovest	10.431	11.950	9.543	13.121	45.045	2,5%
Nord Est	6.419	7.001	6.035	7.988	27.442	0,2%
Centro	7.099	7.892	6.437	8.165	29.594	4,7%
Sud	6.499	7.247	6.052	7.940	27.738	5,3%
Isole	2.935	3.323	3.058	3.748	13.064	7,7%
Italia	33.384	37.413	31.125	40.962	142.884	3,5%

Fonte: elaborazioni Camera di Commercio su dati OMI

ITALIA - COMPRAVENDITE PRODUTTIVO IN NTN - 2021/22*						
Area	NTN I 2022	NTN II 2022	NTN III 2022	NTN IV 2022	TOTALE NTN 2022	VAR. % 2021/22
Nord Ovest	1.382	1.628	1.507	1.886	6.403	11,9%
Nord Est	943	1.080	915	1.325	4.263	-2,2%
Centro	596	702	639	767	2.704	7,8%
Sud	422	454	616	747	2.239	13,8%
Isole	123	144	171	217	655	8,3%
Italia	3.465	4.007	3.848	4.942	16.262	7,3%

Fonte: elaborazioni Camera di Commercio su dati OMI

\*valori 2022 provvisori

**SETTORE RESIDENZIALE - ABITAZIONI -  
VOLUMI DELLE COMPRAVENDITE (IN NTN)  
- PROVINCE DEL VENETO- ANNO 2022**

Province	2022	%
BELLUNO	3.272	4,6%
PADOVA	13.120	18,6%
ROVIGO	3.151	4,5%
TREVISO	10.982	15,6%
VENEZIA	14.625	20,7%
<b>VICENZA</b>	<b>11.430</b>	<b>16,2%</b>
VERONA	14.023	19,9%
<b>VENETO</b>	<b>70.603</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati OMI

UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA - 31/12/2022					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MED. IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	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%
VENETO	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%
VICENZA	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%

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA - 31/12/2021					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MED. IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	720.075	198.047	55.738	8.934	982.794
di cui artigiane	388.045	131.847	15	21	519.928
% artigiane sul totale	53,9%	66,6%	0,0%	0,2%	52,9%
VENETO	57.624	17.634	4.825	769	80.852
di cui artigiane	37.230	13.612	2	4	50.848
% artigiane sul totale	64,6%	77,2%	0,0%	0,5%	62,9%
VICENZA	9.207	2.977	790	104	13.078
di cui artigiane	6.443	2.375	1	0	8.819
% artigiane sul totale	70,0%	79,8%	0,1%	0,0%	67,4%

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA - VARIAZIONE % 2020/21					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MED. IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	0,0%	-0,2%	2,6%	3,9%	0,2%
di cui artigiane	-0,4%	-0,9%	-6,7%	23,8%	-0,5%
VENETO	-1,8%	0,1%	3,4%	3,3%	-1,0%
di cui artigiane	-2,2%	-0,4%	600,0%	550,0%	-1,7%
VICENZA	0,2%	0,5%	5,1%	10,6%	0,7%
di cui artigiane	0,3%	-0,1%	0,0%	0,0%	0,2%

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – 31/12/2022					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MED. IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	1.284.960	554.094	59.372	25.247	1.923.673
VENETO	102.277	52.174	5.392	1.626	161.469
VICENZA	15.682	8.280	807	155	24.924

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – 31/12/2021					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MED. IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	1.189.560	531.116	56.755	18.073	1.795.504
VENETO	99.368	51.168	5.158	1.550	157.244
VICENZA	15.595	8.083	776	141	24.595

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VAR. % 2021/22					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MED. IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	8,0%	4,3%	4,6%	39,7%	7,1%
VENETO	2,9%	2,0%	4,5%	4,9%	2,7%
VICENZA	0,6%	2,4%	4,0%	9,9%	1,3%

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

INDICI DI PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI -VARIAZIONI CONGIUNTURALI E TENDENZIALI			
Indici	Var. % cong. (dic. 2022/nov. 2022)	Var. % tend. dic. 2021/dic. 2022	Var. % tend. Gen. 2022/gen. 2021
Produzione nelle costruzioni (dati destagionalizzati)	-0,4		
Produzione nelle costruzioni (dati corretti per gli effetti del calendario)		4,9	12,7
Produzione nelle costruzioni (dati grezzi)		-2,1	11,6

Fonte: ISTAT

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI (4° TRIMESTRE 2022, INDICI E VARIAZIONI % - base 2015 = 100)				
Tipo abitazioni	4° trim. 2022 (indice)	4° trim 2022/3° trim. 2022	4° trim 2022/4° trim 2021	2022/2021
Abitazioni nuove	116,1	2,7	4,6	6,1
Abitazioni esistenti	104,9	-0,6	2,4	3,4
TOTALE	106,9	0	2,8	3,8

Fonte: Istat

PERMESSI DI COSTRUIRE – ANNI 2021 E 2022 - VALORI ASSOLUTI E VARIAZIONI % TENDENZIALI (dati grezzi)						
ANNO 2021						
Indicatori	Nuovi fabbricati residenziali				Nuova edilizia non residenziale	
Periodo	Numero di abitazioni	Var. % tendenziale	Superficie utile abitabile (mq)	Var. % tendenziale	Superficie (mq)	Var. % tendenziale
1° trimestre 2021	14.241	19,1	1.229.855	16,7	2.501.941	16,1
2° trimestre 2021	15.311	46,3	1.319.339	41,2	2.416.357	19
3° trimestre 2021	14.497	15,9	1.253.391	13,2	2.771.170	20,9
4° trimestre 2021	15.790	11,4	1.364.287	13,2	2.201.454	-13,4
<b>ANNO 2021</b>	<b>59.839</b>	<b>21,9</b>	<b>5.166.872</b>	<b>20,1</b>	<b>9.890.922</b>	<b>9,7</b>
ANNO 2022*						
Indicatori	Nuovi fabbricati residenziali				Nuova edilizia non residenziale	
Periodo	Numero di abitazioni	Var. % tendenziale	Superficie utile abitabile (mq)	Var. % tendenziale	Superficie (mq)	Var. % tendenziale
1° trimestre 2022	15.936	11,9	1.379.846	12,2	2.694.811	7,7
2° trimestre 2022	17.551	14,6	1.510.750	14,5	2.811.921	16,4
3° trimestre 2022	12.714	-12,3	1.153.237	-8	2.478.044	-10,6
4° trimestre 2022	15.936	11,9	1.254.199	-8,1	2.556.169	16,1
<b>ANNO 2022</b>	<b>62.137</b>	<b>3,8%</b>	<b>5.298.032</b>	<b>2,5%</b>	<b>10.540.945</b>	<b>6,6%</b>

Fonte: ISTAT

\* dati provvisori

INPUT DI LAVORO - Ore lavorate (valori assoluti in migliaia) - 4° TRIMESTRE 2022			
Settori	Valori	Var. % congiunturale 4° trim. 2022/ 3° trim. 2022 (dati destagional.)	Var. % tendenziale (4° trim. 2022/ 4° trim. 2021) (dati grezzi)
Ore lavorate ( <i>Valori assoluti in migliaia</i> )	10.918.285	0,7	3,1
AGRICOLTURA	572.855	-0,1	0,4
INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	1.858.016	-0,5	0,8
<b>COSTRUZIONI</b>	<b>838.49</b>	<b>1,0</b>	<b>7,0</b>
SERVIZI	7.648.925	1,0	3,5

Fonte: ISTAT

POSIZIONI LAVORATIVE, MONTE ORE LAVORATE E ORE LAVORATE PER DIPENDENTE - 4° TRIMESTRE 2022			
Settori	POSIZIONI LAVORATIVE (dati grezzi)	MONTE ORE LAVORATE (dati corretti per gli effetti del calendario)	ORE LAVORATE PER DIPENDENTE (dati corretti per gli effetti del calendario)
	4° trim. 2022 - 4° trim. 2021	4° trim. 2022 - 4° trim. 2021	4° trim. 2022 - 4° trim. 2021
INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	2,8	1,2	-1,3
COSTRUZIONI	7,0	6,6	-2,8
SERVIZI	2,7	4,6	1,9
<b>TOTALE (INDUSTRIA E SERVIZI)</b>	<b>2,8</b>	<b>3,7</b>	<b>0,4</b>

Fonte: ISTAT

ORE DI CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI - 4° TRIMESTRE 2022	
Settori	4° trim 2022- 4° trim. 2021
INDUSTRIA	-7,3
Industria in senso stretto	-8,4
Costruzioni	-3,4
SERVIZI	-28,9
<b>TOTALE (INDUSTRIA E SERVIZI)</b>	<b>-20,2</b>

Fonte: ISTAT

TASSO DI POSTI VACANTI NELLE IMPRESE PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA - 4° TRIMESTRE 2022		
Settori	4° trim. 2022- 3° trim. 2022 (dati destagion.)	4° trim. 2022- 4° trim. 2021 (dati grezzi)
INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	0,1	0,3
COSTRUZIONI	-0,1	0,5
SERVIZI	0,2	0,2
<b>TOTALE (INDUSTRIA E SERVIZI)</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>

Fonte: ISTAT

CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI CONTENUTE NEGLI ATTI NOTARILI PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA - 1°-2° TRIMESTRE 2022								
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	1° trimestre 2022		2° trimestre 2022		3° trimestre 2022		1°-3° trimestre 2022	
	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021
Nord-ovest	79.731	8,9	93.954	2,5	73.151	-0,7	246.836	3,5
Nord-est	48.832	6,6	58.272	2,1	47.375	-3,9	154.479	1,5
Centro	48.072	11,6	56.916	10,3	44.832	1	149.820	7,7
Sud	40.560	13,1	48.400	12	37.352	-1,8	126.312	7,9
Isole	19.404	15,3	22.948	14,6	18.285	2,2	60.637	10,8
<b>ITALIA</b>	<b>236.599</b>	<b>10,1</b>	<b>280.490</b>	<b>6,4</b>	<b>220.995</b>	<b>-1</b>	<b>738.084</b>	<b>5,2</b>
di cui: ad uso abitazione ed accessori								
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021
Nord-ovest	75.370	8,4	89.120	2,4	69.285	-1	233.775	3
Nord-est	46.055	6,2	55.288	2,2	44.931	-4	146.274	1,0
Centro	45.553	11,3	54.142	10,5	42.512	1	142.207	8
Sud	38.168	12,8	45.679	12,3	35.200	-2	119.047	8
Isole	18.422	17	21.779	16	17.437	3	57.638	12
<b>ITALIA</b>	<b>223.568</b>	<b>9,9</b>	<b>266.008</b>	<b>6,6</b>	<b>209.365</b>	<b>-1</b>	<b>698.941</b>	<b>5</b>
di cui: ad uso economico								
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021
Nord-ovest	4.042	17,8	4.463	3,7	3.626	2	12.131	7,0
Nord-est	2.638	12,3	2.803	-1,7	2.350	0	7.791	3
Centro	2.400	15,8	2.683	8,4	2.230	8	7.313	11
Sud	2.276	19,4	2.569	7,5	2.040	1	6.885	9
Isole	925	-6,9	1.060	-5,8	808	-13	2.793	-8
<b>ITALIA</b>	<b>12.281</b>	<b>14,2</b>	<b>13.578</b>	<b>3,3</b>	<b>11.054</b>	<b>1</b>	<b>36.913</b>	<b>6</b>
di cui: ad uso speciale multiproprietà								
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021	Numero	Var.% 2022/2021
Nord-ovest	319	16,4	371	2,5	240	-5	930	5
Nord-est	139	36,3	181	29,3	94	-47	414	-1
Centro	119	10,2	91	-38,5	90	-8	300	-15
Sud	116	16	152	6,3	112	10	380	10
Isole	57	-30,5	109	-14,2	40	-60	206	-33
<b>ITALIA</b>	<b>750</b>	<b>12,6</b>	<b>904</b>	<b>-1,7</b>	<b>576</b>	<b>-21</b>	<b>2.230</b>	<b>-4</b>

Fonte: ISTAT

RETRIBUZIONI PER ULA*, ONERI SOCIALI PE ULA E COSTO DEL LAVORO PER ULA - 4° TRIMESTRE 2022			
Settori	RETRIBUZIONE PER ULA	ONERI SOCIALI PER ULA	COSTO DEL LAVORO PER ULA
	4° trim. 2022 - 4° trim. 2021	4° trim. 2022 - 4° trim. 2021	4° trim. 2022 - 4° trim. 2021
INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	0,9	1,5	1,1
COSTRUZIONI	2,1	1,9	2
SERVIZI	1,2	1,5	1,2
<b>TOTALE (INDUSTRIA E SERVIZI)</b>	<b>1</b>	<b>1,4</b>	<b>1,1</b>

Fonte: ISTAT

\*Acronimo di Unità Lavorative per Anno, che serve a classificare le dimensioni di un'azienda in grande, media o piccola. Indica il numero medio mensile di dipendenti occupati a tempo pieno.

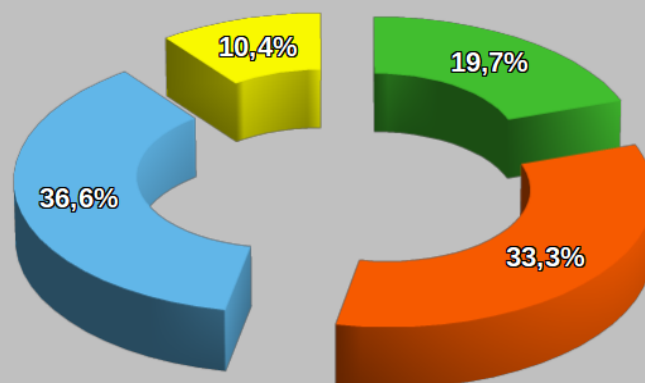
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI* – ANNI 2021-2022				
Settore di investimento	2022 (mln di euro)	2021	2022	2023 (*)
		Var. % in quantità		
<b>COSTRUZIONI</b>	153.051	20,1%	12,1%	-5,7%
<b>1) abitazioni</b>	71.869	21,7%	18,1%	-18,6%
<b>a) nuove</b>	15.894	11,2%	4,5%	3,4%
<b>b) manutenzione straord.</b>	55.975	25,0%	22,0%	-24,0%
<b>2) non residenziali</b>	81.182	18,6%	6,6%	7,2%
<b>a) private</b>	50.999	20,9%	8,2%	-3,0%
<b>b) pubbliche</b>	30.183	15,8%	4,0%	25,0%

Fonte: ANCE

(\*) = Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

Stime ANCE su dati Istat

### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - STIME PER IL 2022 - TIPOLOGIA DI COSTRUZIONI IN %



■ Abitazioni nuove      ■ Abitazioni manutenzioni straordinarie  
■ Non residenziali private      ■ Non residenziali pubbliche

BANCA D'ITALIA – SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA – 4° TRIMESTRE 2022

COMPRAVENDITE	2021 4° trim	2022 1° trim	2022 2° trim	2022 3° trim	2022 4° trim
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	86,7	87,6	84,9	84,3	87,8
Sconto medio	9,7	8,5	8	8,4	8,8
Tempi di vendita (mesi)	6,2	5,8	5,7	5,9	6,1
Quota di acquisti finanziati con mutuo	73,0	69,7	67,5	68	65,3
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,9	78,4	78,9	79	77,3
<b>Giudizi sul 4° trimestre 2022*</b>					
Prezzi di vendita	3,7	10,6	11,6	4,3	-0,9
Incarichi da evadere	-39,8	-36,7	-36,5	-35,8	-35,3
Nuovi incarichi a vendere	-36,3	-32,9	-36,3	-40,2	-37,1
<b>Attese per il 1° trimestre 2023*</b>					
Prezzi di vendita	4,9	5	-5,4	-12,3	-15
Nuovi incarichi a vendere	-11,4	-14,7	-27,9	-16,8	-14,3
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-1	-10,6	-21,7	-28,1	-25,6
Situazione del mercato immobiliare in Italia**	0,3	-10,5	-22,6	-30,8	-28,3
<b>LOCAZIONI</b>					
Quota di agenzie che hanno locato almeno un immobile	79,4	77,1	78,7	77	76,6
<b>Giudizi sul 4° trimestre 2022*</b>					
Canoni di locazione	10,4	22,5	20,9	31,9	36,3
Nuovi incarichi a locare	-31,9	-35,7	-36,2	-29,3	-36,5
<b>Attese per il 1° trimestre 2023*</b>					
Canoni di locazione	10,0	19	17,6	21,8	34,5

Fonte: Banca d'Italia

\* Saldi tra giudizi favorevoli (aumento) e sfavorevoli



## LE QUOTAZIONI RILEVATE DALLA BORSA IMMOBILIARE DI VICENZA

I prezzi sono in aumento in tutta la provincia a conferma di una certa tensione sulla domanda di abitazioni. L'indice sintetico calcolato sulle quotazioni rilevate dalla Borsa Immobiliare del nuovo o del ristrutturato a nuovo mostra un aumento significativo. Il 2022 conferma ed amplifica la crescita dei prezzi registrata nel 2021 dopo anni di sostanziale stabilità o di crescita molto contenuta. Influiscono certamente le tensioni dei prezzi sui materiali da costruzione anche se va ricordato che le quotazioni fanno riferimento anche ad abitazioni non costruite nel 2022 ma comunque mai abitate o considerate "nuove" nel mercato e che si tratta delle medie dei minimi e dei massimi di mercato. Rispetto al 2021 i prezzi in provincia crescono del 2,9%, contro la variazione di +6,1% dell'indicatore dei prezzi delle nuove abitazioni calcolato dall'Istat su base nazionale. In generale le rilevazioni della Borsa Immobiliare di Vicenza evidenziano quotazioni crescenti in tutti i Comuni per le costruzioni nuove o ristrutturate a nuovo, ma contrariamente al dato di sostanziale stazionarietà del 2021 le quotazioni per il mercato dell'usato sono in generale aumento anche se con un'intensità inferiore rispetto al nuovo. Dal punto di vista territoriale nelle quotazioni del capoluogo prevale la crescita per l'usato e in misura minore per il nuovo, mentre a Bassano del Grappa i dati sono in aumento per entrambe le categorie confermando un mercato più vivace come già nel 2021. Sull'altopiano prevale la tendenza rialzista, già registrata nel 2021, ma l'intensità è più contenuta, infine nel resto della provincia non si registrano segni "-" e prevalgono nettamente gli aumenti. Le quotazioni riferite al solo costruito nel 2022 sono quasi un mercato a sé perché secondo il «Comitato Esecutivo» il prezzo del "nuovissimo" risente dell'impennata delle quotazioni e della difficoltà di approvvigionamento già iniziata a fine 2021 e di fatto non sono conteggiate nelle rilevazioni sintetiche. Dal lato delle compravendite, gli agenti immobiliari professionali evidenziano che una tendenza in cui la richiesta di abitazioni supera l'offerta disponibile non solo nel capoluogo e nei comuni contermini. L'effetto del Superbonus si è fatto sentire anche in provincia ma le prospettive in futuro sembrano evidenziare un progressivo rallentamento, vi è poi il tema dell'aumento del costo dei mutui, dovuto alle manovre sui tassi della BCE per contrastare l'inflazione, che pesa anche sulla capacità di spesa dei consumatori vicentini per i nuovi investimenti in abitazioni.

*A cura dell'Ufficio Studi, Statistica e Ricerca Economica della  
Camera di Commercio di Vicenza*

**Per informazioni**

*Ufficio Studi, Statistica e Ricerca Economica*

Camera di Commercio di Vicenza

[studi@vi.camcom.it](mailto:studi@vi.camcom.it)