



Marzo 2017

SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI: NELLA PROVINCIA DI VICENZA CRESCE IL VOLUME DELLE COMPRAVENDITE, MA IL QUADRO GENERALE RIMANE ANCORA INCERTO

LE DINAMICHE NAZIONALI

I dati ISTAT: produzione, costi di costruzione, permessi di costruire, prezzi delle abitazioni, mercato del lavoro, compravendite e mutui di fonte notarile

Produzione e costi di costruzione

Secondo l'ISTAT nel mese di gennaio 2017 l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni ha evidenziato una riduzione su base mensile di -3,8%; su base annua a gennaio 2017 l'indice corretto per gli effetti di calendario è diminuito del 5,2%.

Sempre su base annua a gennaio 2017 hanno registrato un'espansione sia il costo dei fabbricati residenziali (+0,5%), sia il costo del tronco stradale con tratto in galleria (+0,8%) sia il costo di un tronco stradale senza tratto in galleria (+1,3%).

Permessi di costruire

Secondo l'ISTAT il 1° semestre 2016 è stato caratterizzato da una dinamica evolutiva relativamente all'area dei fabbricati residenziali: il numero di abitazioni ha superato nel 1° trimestre le 10 mila unità e nel 2° trimestre le 11 mila unità, anche se si registra una limitata contrazione rispetto al 1° semestre del 2015 pari a -1,1% (esito di una flessione di -6,2% nel 1° trimestre e di un aumento di 4 punti percentuali nella seconda frazione dell'anno, la prima inversione di rotta dopo 5 anni consecutivi di arretramenti tendenziali); la superficie utile abitabile invece è lievitata di 4 punti percentuali frutto di un ripiegamento di -1,3% nel primo segmento del 2016 a cui è seguito un balzo di +9,1%. Per quanto concerne la nuova edilizia non residenziale la superficie si è contratta dell'8,3% (-9,2% nella prima frazione dell'anno e -7,5% nella seconda)

Prezzi delle abitazioni

L'ISTAT stima che nel 4° trimestre del 2016 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle

famiglie, tanto per uso abitativo che per finalità di investimento, sia stazionario rispetto al trimestre precedente e sia aumentato di +0,1% nei confronti dello stesso periodo del 2015 (-0,9% nel periodo precedente): la leggera crescita è riconducibile prevalentemente ai prezzi delle abitazioni esistenti (+0,1% da -0,6% del trimestre precedente), mentre i prezzi delle abitazioni nuove subiscono un arretramento, ma in decelerazione (-0,1%, da -2,0% del periodo precedente). Mediamente nelle prime tre frazioni del 2016 i prezzi delle abitazioni sono calati rispetto al 2015 di -0,7% (-0,9% le nuove e -0,6% le esistenti).

Mercato del lavoro

Globalmente l'input di lavoro (ore lavorate di contabilità nazionale) nel 4° trimestre del 2016 su base trimestrale è aumentato dello 0,4% e su base annuale dello 0,6%, ma il settore delle costruzioni ha registrato una flessione tanto congiunturale (-0,3%) che tendenziale (-2,3%).

Per quanto concerne la domanda di lavoro dipendente, le posizioni lavorative dipendenti sono state contraddistinte sempre nel 4° semestre del 2016 da un lievissimo aumento nell'industria in senso stretto (+0,1%) e da un incremento dello 0,9% nei servizi al netto degli effetti stagionali, mentre i dati grezzi relativi al confronto su base annua evidenziano una lievitazione dello 0,9% nell'industria in senso stretto e del 4,0% nei servizi; il comparto delle costruzioni ha registrato una flessione congiunturale di -1,0% al netto degli effetti stagionali e un decremento tendenziale di -2,2% (dati grezzi); complessivamente industria in senso stretto, costruzioni e servizi registrano una variazione tendenziale positiva di +2,6%. Quanto al monte ore lavorate nelle costruzioni si è verificata nel 3° segmento del 2016 (dati destagionalizzati) una lievitazione congiunturale di +0,1% (+0,7% nell'industria, costruzioni escluse e +1,2% nei servizi) e un calo tendenziale (dati corretti per gli effetti del calendario) di -0,1% (+2,6% nell'industria e +5,4% nei servizi); in totale l'aumento tendenziale

del monte ore lavorate supera i 4 punti percentuali. Infine le ore lavorate per dipendente: il confronto tra il 4° trimestre del 2016 ed il 3° trimestre del 2016 (dati destagionalizzati) relativamente al comparto delle costruzioni indica un incremento di 1 punto percentuale (+0,5% e -0,1% rispettivamente nell'industria in senso stretto e nei servizi) e il confronto con il 4° trimestre dell'anno scorso evidenzia un ripiegamento di -0,2% (+1,2% nell'industria al netto delle costruzioni e +0,8% nei servizi) per un totale - industria in senso stretto, costruzioni e servizi - di +0,9%.

Cassa Integrazione Guadagni: nel 4° trimestre 2016 su 1.000 ore lavorate quelle di Cassa integrazione sono state 24,6 nelle costruzioni (-6,4% su base annua) e 21,3 nell'industria in senso stretto (-5,2%) e 4,3 nei servizi (-1,3%); complessivamente le ore di cassa integrazioni guadagni sono state nel 4° trimestre 2016 11,6 per 1.000 ore lavorate (-3,2% tendenziale). Il rapporto tra ore di straordinario e ore lavorate è stato nelle costruzioni di 3,3 ogni 100 (3,6 nell'industria in senso stretto).

Il tasso dei posti vacanti (dati destagionalizzati) nel 4° trimestre 2016 è stato dello 0,6% nelle costruzioni (0,7% nell'industria in senso stretto e 0,8% nei servizi)

Nell'ultima frazione del 2016 le retribuzioni per ULA (Unità Lavorative per Anno) su base annua sono aumentate dello 0,4% nelle costruzioni (dati grezzi) versus -0,2% nell'industria in senso stretto e +0,4% nei servizi (+0,2% il valore dei tre aggregati); gli oneri sociali sempre per ULA sono cresciuti (dati grezzi) di 1 punto percentuale (-1,0% e invarianza rispettivamente negli altri due settori) con un arretramento di -0,4% nel totale e il costo del lavoro (dati grezzi) è aumentato di +0,6% (-0,5% nell'industria in senso stretto e +0,3% nei servizi) e stazionarietà nel dato complessivo.

Compravendite e mutui di fonte notarile

Nel 3° trimestre 2016 le convenzioni notarili di compravendita di fonte notarile si sono attestate a quota 172.301 con un aumento del 19,9% in ragione d'anno (158.798 i trasferimenti ad uso abitazioni ed accessori pari a +17,7% su base annua e 12.710 i trasferimenti di unità immobiliari ad uso economico con un aumento del 57,9%).

Nei primi nove mesi del 2016 il mercato delle compravendite immobiliari è aumentato di quasi 20 punti percentuali pari a 526.165 convenzioni notarili di compravendita in totale quale risultato di 490.937 relative a immobili ad uso abitativo (+19,4% su base annua) e di 32.472 ad immobili ad uso economico (+26,7%).

Sotto il profilo territoriale nel Nord-est l'incremento delle compravendite su base annuale è stato più accentuato (+101,0% il 3° trimestre 2016 e +40,3% i primi nove mesi del 2016), mentre nelle altre aree territoriali la lievitazione è stata la seguente: Nord-

ovest +54,2% e +27,2% rispettivamente, Centro +53,8% e +19,6%, Sud +29,9% e +20,5%, Isole +25,9% e +20,0%. L'aumento è ricollegabile alle misure agevolative introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 che ha facilitato le transazioni di beni immobili dalle società ai soci.

I piccoli centri sovraperformano le città metropolitane nel confronto tra i primi 9 mesi del 2016 e i primi nove mesi del 2015: rispettivamente +20,3% e +19,1% (+19,9% e +18,8% per il comparto abitazione e accessori e +27,4% e +25,6% il comparto ad uso economico).

Per quanto concerne i mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare stipulati con banche o soggetti diversi dalle banche le convenzioni rogate nel 3° trimestre del 2016 sono state 93.997 con un aumento di +9,8% rispetto al 3° trimestre del 2015 (+11,8% il Nord-ovest, +9,9% il Nord-est, +8,9% il Centro, +5,4% il Sud, +12,9% le Isole). L'aumento nelle città metropolitane è stato maggiore che nei piccoli centri: +12,1% contro +8,2%. Nei primi nove mesi del 2016 la numerosità dei mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare risulta essere aumentata del 20,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+21,7% nel Nord-ovest, +17,5% nel Nord-Est, +20,8% nel Centro, +21,0% nel Sud e +27,4% nelle Isole); la lievitazione registrata negli Archivi notarili distrettuali con sede nelle città metropolitane è stata maggiore di quella verificatasi nei piccoli centri: rispettivamente +22,7% e +19,2%.

L'Osservatorio ANCE sugli investimenti nell'industria delle costruzioni: le stime per il 2016 e le proiezioni per il 2017

L'Osservatorio ANCE sull'industria delle costruzioni nel Rapporto elaborato nel mese di gennaio 2017 stima un contenuto aumento degli investimenti in costruzioni pari allo 0,3% in termini reali per il 2016 quale conseguenza delle opinioni espresse dalle imprese associate all'ANCE e di un leggero ripiegamento della crisi: si tratta del primo, pur limitatissimo recupero dopo una crisi assai aspra: -7,5% nel 2013, -5,2% nel 2014, -1,0% nel 2015). In dettaglio tale risultato è riconducibile:

- ad una flessione della nuova edilizia residenziale (-3,4% contro -12,4% nel 2013, -14,0% nel 2014, -6,8% nel 2015) la cui incidenza sul totale è pari al 16,2%, cedimento riconducibile al calo dei permessi a costruire: secondo le stime dell'ANCE le abitazioni concesse sono calate a 47.500 cioè l'84,5% in meno rispetto al 2005 ed il livello delle abitazioni concesse è il più basso dal 1935;
- ad un sensibile aumento degli investimenti di riqualificazione del patrimonio abitativo: +1,7% (in precedenza: +2,9%, +1,5% e

+0,5% nel triennio precedente) e una incidenza di 37 punti percentuali; tale lievitazione è dovuto al potenziamento fino al termine del 2016 degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico previsti dalla legge di stabilità per il 2016 e ribaditi nella Legge di Bilancio 2017;

- di un incremento dello 0,8% degli investimenti privati in ambito non residenziale (-13,4% nel 2013, -7,1% nel 2014, -1,2% nel 2015 con una quota del 27,3%); è stata apportata una correzione al rialzo a causa della favorevole dinamica congiunturale, del profilo accrescitivo dei mutui erogati per investimenti non residenziali nel biennio 2014-2015 - a cui segue però un calo nei primi 9 mesi del 2016 - e dell'impostazione evolutiva dell'andamento dei permessi di costruire per l'edilizia non residenziale (+14,1% nel 2015 le nuove superfici concesse dopo i cedimenti verificatisi antecedentemente);
- di una lievitazione dello 0,4% degli investimenti pubblici in costruzioni non residenziali (-9,3% nel 2013, -5,1% nel 2014, +1,9% nel 2015) e una incidenza del 19,6% sugli investimenti complessivi; mancano elementi su cui fondare l'ipotesi di una vera e solida ripartenza delle opere pubbliche poiché la nota di aggiornamento del DEF prevede un aumento della spesa della Pubblica Amministrazione per investimenti fissi lordi inferiore a quella del DEF di aprile, mentre l'irrobustimento più cospicuo è rinviato ad aprile 2017 sicché gli aumenti tendenziali in valori correnti si attestano rispettivamente a +0,9% e a +3,6%; inoltre i bandi di gara per lavori pubblici nel 2016 sono diminuiti del 2,1% in quantità e del 16,6% in valore in ragione di anno dopo un biennio favorevole (2015: +18,4% in numero e +3,1% in valore; 2014: +30,5% e +18,8% rispettivamente) e particolarmente consistente si rivela la dinamica dei bandi pubblicati dai Comuni che nel 2016 sono calati del 9,3% nel numero e del 35% in valore

Secondo l'ANCE nel 2017 il settore potrebbe riprendersi anche se a ritmi assai modesti: +0,8% gli investimenti in costruzioni esito di +0,6% nell'area abitativa e +1,0% nel segmento non residenziale. In dettaglio all'arretramento delle nuove costruzioni (-1,4%) dovrebbe affiancarsi un aumento dell'1,4% degli interventi manutentivi, gli investimenti nell'ambito non residenziale privato dovrebbero crescere in misura assai contenuta (+0,3%), le risorse destinate alle opere pubbliche dovrebbero lievitare di quasi 2 punti percentuali. Il settore delle costruzioni dovrebbe trarre impulso

positivo dai provvedimenti contenuti nella Legge di Bilancio 2017 indirizzati al rilancio degli investimenti infrastrutturali e all'irrobustimento degli incentivi fiscali esistenti con particolare riferimento alla messa in sicurezza sismica e all'efficienza energetica, purchè naturalmente le misure previste siano attuate con coerenza e rapidità. Altri incentivi fiscali sarebbero - a giudizio dell'ANCE - estremamente utili per il rilancio del settore: dalla proroga della detrazione del 50% dell'IVA per l'acquisto di case in classe energetica A o B varata con la legge di Stabilità 2016 alla riduzione dell'imposta di registro per la "rottamazione" di abitazioni vecchie ed energeticamente arretrate e la loro permuta con residenze di alta qualità energetica, dalla detrazione IRPEF del 50% per demolizioni e costruzioni con aumento di volumi a premi fiscali per l'impresa che acquisisca immobili suscettibili di riqualificazione energetica nel quinquennio successivo.

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni realizzato dalla Banca d'Italia e da Tecnoborsa

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - realizzato da Banca d'Italia e Tecnoborsa presso un campione rappresentativo di 1.507 agenzie immobiliari e relativo all'attività di compravendita, a quella di locazione e ai correlati prezzi e riferito al 4° trimestre 2016 - ha evidenziato le seguenti risultanze:

1. Nel 4° trimestre del 2016 tra gli agenti immobiliari partecipanti al sondaggio il 27,6% ha rilevato - nel confronto con il precedente trimestre - una diminuzione dei prezzi di vendita in significativa decelerazione rispetto al trimestre precedente: 34,6%, il 69,8% ha espresso un giudizio di stazionarietà (64,0% nel terzo trimestre del 2016) e il 2,7% una valutazione di incremento (1,4% nel periodo luglio-settembre 2016); la comparazione su base annua ha evidenziato una netta riduzione delle aspettative di diminuzione (46,4% nel 4° trimestre 2015) e correlativamente un aumento di quelle di stazionarietà: 52,3% un anno prima.
2. La quota di agenzie che hanno venduto abitazioni nella quarta frazione dell'anno è aumentata dal 72,9% del trimestre luglio-settembre 2016 all'80,6% (il 2,2% è la quota che ha venduto solamente nuove abitazioni, il 18,3% è l'incidenza di coloro che hanno venduto abitazioni nuove e insieme già preesistenti e il 60,1% la quota delle agenzie che hanno collocato solamente abitazioni già esistenti).
3. Il saldo tra coloro che hanno stimato un aumento degli incarichi a vendere da evadere rispetto al precedente trimestre e

coloro che invece hanno constatato un restringimento delle giacenze di incarichi a vendere è passato dal 0,7 della precedente indagine a -4,0 punti percentuali (6,4 punti un anno prima). Relativamente ai nuovi incarichi il differenziale tra la percentuale di coloro che ne hanno rilevato un aumento rispetto al trimestre precedente e la quota di coloro che ne hanno indicato una flessione si situa in territorio positivo: +1,4 punti, (-1,3 punti nella precedente rilevazione e +11,4 punti nel 4° trimestre del 2016). Infine quanto al numero di potenziali acquirenti prevalgono i giudizi orientati verso una dilatazione rispetto alle valutazioni di ripiegamento: saldo di +12,6 punti (+4,6 nel precedente sondaggio, mentre anche un anno prima prevalevano i giudizi di ampliamento per 15,6 punti). Tra le cause prevalenti di cessazione dell'incarico a vendere le agenzie indicano l'assenza di proposte di acquisto a causa dei prezzi eccessivi (66,0% contro 52,7% del precedente trimestre), le proposte di acquisto a prezzi troppo bassi per il venditore (46,4% versus 55,3%), l'attesa di prezzi più favorevoli (26,2% contro 20,4%), la difficoltà nel reperimento del mutuo (25,5% contro 21,7%), il troppo tempo trascorso dal conferimento dell'incarico (23,0% versus 20,2%) e sopraggiunte difficoltà per il venditore (2,4% contro 3,5% del precedente periodo).

4. Lo sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è attestato al 11,6% ovvero 1,4 punti in meno del trimestre precedente e 2,6 punti in meno su base annua.
5. Il tempo medio tra l'affidamento dell'incarico e la vendita è di 7,7 mesi da 8,9 della rilevazione precedente (9,1 mesi nel trimestre ottobre-dicembre 2015).
6. La quota di acquisti finanziati con mutuo è diminuita dall'80,2% del trimestre luglio-settembre 2016 al 79,5% (68,5% l'anno precedente) e il rapporto tra il prestito ed il valore dell'immobile è passato dal 74,7% al 75,5% (64,7% un anno prima).
7. L'83,2% delle agenzie (77,9% nel 3° trimestre 2016 e 82,4% nel 4° trimestre del 2015) ha dichiarato di avere locato almeno un immobile nel 4° trimestre del 2016. Il 15,7% delle agenzie ha rilevato una diminuzione dei canoni di locazione su base trimestrale (19,7% nel trimestre antecedente e 33,6% un anno prima), l'81,1% (74,7% nel trimestre precedente e 63,1% nello stesso trimestre del 2015) ha espresso un giudizio di stazionarietà e il 3,2% (5,6% nel trimestre antecedente) ha

valutato incrementi dei canoni. Per quanto riguarda le proiezioni future, l'8,2% si aspetta canoni in flessione (11,3% e 16,4% rispettivamente nel settembre 2016 e nel dicembre 2015), l'88,8% canoni stazionari (dall'86,1% del trimestre precedente e dall'81,0% della 4° frazione del 2015) e il 3,0% canoni crescenti.

8. Per quanto attiene alle prospettive di mercato in cui opera l'agenzia, le opinioni ottimistiche sulle condizioni attese superano quelle pessimistiche di 7,5 punti percentuali: il confronto con le valutazioni precedenti dà conto del restringimento dell'ottimismo sul breve andare in quanto nel 3° trimestre 2016 le aspettative favorevoli superavano quelle sfavorevoli di 9,5 punti percentuali e un anno prima le prime prevalevano sulle seconde per oltre 15,9 punti percentuali; il saldo riferito alle attese di nuovi incarichi a vendere si situa in territorio favorevole (4 punti, mentre nel trimestre precedente lo scarto era assai superiore: 15,9%); i prezzi dovrebbero abbassarsi: in questo senso si esprime il 23,8% degli intervistati (contro il 3,1% delle valutazioni di crescita), ma un anno prima a immaginare una diminuzione dei prezzi era il 35,2% degli intervistati e a prefigurare una crescita il 2,3%.
9. Infine la situazione generale del mercato immobiliare in Italia: sul breve andare le attese favorevoli superano quelle sfavorevoli di 17 punti con una significativa accelerazione rispetto al trimestre ottobre-dicembre 2015 quando le prime prevalevano per circa 8 punti; nell'orizzonte temporale più lungo (due anni) domina l'ottimismo: saldo positivo di 35,2 punti.

I dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi ai volumi delle compravendite

Veniamo ora ai dati elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e relativi all'intero 2016. Le compravendite - su base annua - sono aumentate del 18,4% per un totale di 1.141.012 NTN (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 di proprietà oggetto di transazione). Sotto il profilo settoriale 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).

L'ANDAMENTO LOCALE

La struttura produttiva.

Il settore immobiliare e delle costruzioni berico (settore delle costruzioni, impiantisti, mediazione immobiliare e gestione immobiliare) era 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 - erano 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 erano 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%).

La situazione congiunturale

Nel 3° trimestre 2016 a livello veneto il fatturato delle imprese delle costruzioni ha registrato una situazione sostanzialmente stabile (+0,1%) rispetto allo stesso periodo del 2015. Il portafoglio ordini ha marcato un leggero aumento (+0,3%), mentre i prezzi hanno visto un incremento dell'1,2%. La base occupazionale ha registrato una leggera flessione (-0,6%).

Nella provincia di Vicenza le dinamiche del mercato relative al 3° trimestre 2016 hanno evidenziato un andamento negativo delle variabili analizzate. Infatti il terzo segmento dell'anno ha visto il fatturato del settore diminuire dell'1,5% e le commesse dello 0,7% rispetto all'analogo trimestre del 2015. Anche per quanto riguarda il risultato provinciale degli organici si è verificato un risultato negativo (-0,5%). I prezzi si sono confermati in leggera crescita (+0,6%).

Sotto il profilo previsionale relativamente al semestre ottobre 2016-marzo 2017 gli operatori vicentini del settore hanno indicato come probabile una lieve diminuzione sia del fatturato che del flusso degli ordinativi. Per i prezzi e per l'occupazione le previsioni indicavano il mantenimento degli attuali livelli. La produzione edilizia residenziale, non residenziale e di opere pubbliche sono state date in aumento. In territorio lievemente positivo anche le aspettative relative alle ristrutturazioni.

Le aspettative degli operatori a livello regionale si sono discostate da quelle della provincia per gli

ordini ed il fatturato previsti come stabili e per i prezzi dati in contenuta lievitazione.

Il volume delle compravendite

Nella provincia di Vicenza 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).

Per quanto riguarda le 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 per tutte le province: +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%).

I finanziamenti diretti all'acquisto di immobili e abitazioni

I dati sulle erogazioni di finanziamenti oltre il breve termine per le famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni evidenzia al 30 settembre 2016 un lievissimo avanzamento su base annua: si è

passati da 4 miliardi e 585 milioni di euro a 4 miliardi e 590 milioni di euro (+0,1%).

Le quotazioni rilevate dalla Borsa immobiliare di Vicenza

Per quanto concerne le quotazioni, secondo il nuovo indice sintetico costruito dall'ufficio statistica camerale¹, vi è un potenziale consolidamento del livello dei prezzi delle compravendite dei nuovi immobili residenziali. Con i limiti di essere un indicatore sintetico, il dato evidenzia che 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: la riduzione è pari a -0,4%. In generale le rilevazioni della Borsa Immobiliare di Vicenza evidenziano quotazioni stabili o leggermente calanti in quasi tutte le zone a causa di un mercato in ripresa ma ancora debole; si evidenziano 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 «Comitato Esecutivo» indica che 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. Sempre più rilevante il mercato della locazioni dove si segnalano importanti opportunità con riferimento al canone agevolato (nei comuni di dimensioni maggiori, cosiddetti “ad alta tensione abitativa”) e alle opportunità per gli studenti universitari nel comune di Vicenza. Infine va rilevato che le nuove tecniche costruttive portano a poter disporre di edifici più performanti in termini di impatto ambientale e di contenimento dei consumi energetici.

¹ Indice del prezzo delle compravendite di immobili residenziali in provincia di Vicenza. Riferito alle compravendite di nuove abitazioni e basato sulle quotazioni della Borsa immobiliare di Vicenza. L'indice è stato costruito tenendo conto delle quotazioni riferite a 31 comuni della provincia con una popolazione complessiva di circa 500 mila residenti. La quotazione media (valore medio tra minimo e massimo) è stato pesato per il numero di residenti, ove possibile si è utilizzato la suddivisione della popolazione per aree o quartieri (Vicenza, dove sono escluse le frazioni, e Bassano del Grappa), se il comune è suddiviso in due zone (zona centrale e resto del territorio) si è fissato convenzionalmente che la popolazione sia concentrata per un terzo nella zona centrale e per due terzi nel resto del territorio. L'indice ha per base 1° semestre 2012=100.

PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI E COSTI TOTALI DI COSTRUZIONE		
Indici	Var. % cong. (gen. 2017/dic. 2016)	Var. % tend. (gen. 2017/gen. 2016)
INDICE DI PRODUZIONE		
Produzione nelle costruzioni (dati destagionalizzati)	-3,8%	
Produzione nelle costruzioni (dati corretti per gli effetti del calendario)		-5,2%
Produzione nelle costruzioni (dati grezzi)		1,5%
INDICE DI COSTO		
Fabbricato residenziale (dati grezzi) (a)	0,2%	0,5%
Tronco con tratto in galleria (dati grezzi) (a)	0,0%	0,8%
Tronco senza tratto in galleria (dati grezzi) (a)	0,1%	1,3%

(a) = Gli indici di costo non sono sottoposti a destagionalizzazione

Fonte: ISTAT

PERMESSI DI COSTRUIRE - 1° e 2° TRIMESTRE 2016 - VALORI ASSOLUTI E VARIAZIONI % TENDENZIALI						
Indicatori	Nuovi fabbricati residenziali				Nuova edilizia non residenziale	
	Numero di abitazioni	Var. % tendenziale	Superficie utile abitabile (mq)	Var. % tendenziale	Superficie (mq)	Var. % tendenziale
1° trimestre 2016	10.105	-6,2	881.369	-1,3	1.560.415	-9,2
2° trimestre 2016	11.417	4,0	1.006.915	9,1	1.965.821	-7,5

Fonte: ISTAT

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI (3° TRIMESTRE 2016, INDICI E VARIAZIONI % - base 2010 = 100)				
Tipo abitazioni	4° trim. 2016 (indice)	4° trim 2016/3° trim. 2016	4° trim 2016/4° trim 2015	2016/2015
Abitazioni nuove	98,0	0,5	-0,1	-0,9
Abitazioni esistenti	80,4	-0,2	0,1	-0,6
TOTALE	85,5	0,0	0,1	-0,7

Fonte: ISTAT

**CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI CONTENUTE NEGLI ATTI
NOTARILI PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA - 1°-3°
TRIMESTRE 2016**

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	1° trimestre 2016		2° trimestre 2016		3° trimestre 2016		1°-3° trimestre 2016	
	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
Nord-ovest	53.615	20,7	66.053	20,6	56.660	21,3	176.328	20,8
Nord-est	31.934	18,9	41.259	22,4	38.653	29,3	111.846	23,6
Centro	32.341	15,8	39.347	20,3	34.459	17,7	106.147	18,1
Sud	28.339	16,3	32.802	22,0	28.580	12,0	89.721	16,9
Isole	13.015	16,5	15.159	19,2	13.949	12,8	42.123	16,2
ITALIA	159.244	18,2	194.620	21,0	172.301	19,9	526.165	19,8
di cui: ad uso abitazione ed accessori (b)								
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
Nord-ovest	50.327	21,3	62.184	20,9	52.397	19,6	164.908	20,6
Nord-est	29.885	19,7	38.787	22,8	34.938	25,0	103.610	22,6
Centro	30.454	16,7	37.039	21,1	31.863	15,6	99.356	18,0
Sud	26.354	16,5	30.478	21,9	26.469	10,9	83.301	16,5
Isole	12.318	16,9	14.313	19,0	13.131	12,1	39.762	16,0
ITALIA	149.338	18,8	182.801	21,4	158.798	17,7	490.937	19,4
di cui: ad uso economico								
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015	Numero	Var.% 2016/2015
Nord-ovest	2992	11,1	3.520	17,9	4.096	54,2	10.558	27,2
Nord-est	1.930	9,1	2.263	13,9	3.561	101,0	7.754	40,3
Centro	1.478	4,8	2.089	4,7	2.439	53,8	6.276	19,6
Sud	1.734	8,3	2.067	23,9	1.901	29,9	5.702	20,5
Isole	632	9,5	787	23,7	763	25,9	2.182	20,0
ITALIA	9.036	8,7	10.726	15,7	12.710	57,9	32.472	26,7

Fonte: ISTAT

INPUT DI LAVORO (ore lavorate (valori assoluti in migliaia) - 4° TRIMESTRE 2016			
Settori	valori	Var. % congiunturale 4° trim. 2016 / 3° trim. 2016 (dati stagionali.)	Var. % tendenziale (4° trim. 2016 / 4° trim. 2015) (dati grezzi)
Ore lavorate (<i>Valori assoluti in migliaia</i>)	10.778.509	0,4	1,6
AGRICOLTURA	610900	0,9	1,6
INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	1.853.312	0,6	2,2
CONSTRUZIONI	682.816	-0,3	-2,3
SERVIZI	7.631.481	0,4	1,8

Fonte: ISTAT

POSIZIONI LAVORATIVE, MONTE ORE LAVORATE E ORE LAVORATE PER DIPENDENTE - 4° TRIMESTRE 2016			
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. 2016 - 4° trim. 2015	4° trim. 2016 - 4° trim. 2015	4° trim. 2016 - 4° trim. 2015
INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	0,9	2,6	1,2
CONSTRUZIONI	-2,2	-0,1	-0,2
SERVIZI	4,0	5,4	0,8
TOTALE	2,6	4,1	0,9

Fonte: ISTAT

ORE DI CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI - 4° TRIMESTRE 2016	
Settori	4° trim 2016 - 4° trim. 2015
INDUSTRIA	-5,3
Industria in senso stretto	-5,2
Costruzioni	-6,4
SERVIZI	-1,3
TOTALE	-3,2

Fonte: ISTAT

TASSO DI POSTI VACANTI NELLE IMPRESE CON ALMENO 10 DIPENDENTI - 4° TRIMESTRE 2016		
Settori	4° trim. 2016 - 3° trim. 2016 (dati destagion.)	4° trim. 2016 - 4° trim. 2015 (dati grezzi)
INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	0,0	0,1
COSTRUZIONI	-0,1	0,0
SERVIZI	0,1	0,1
TOTALE	0,1	0,1

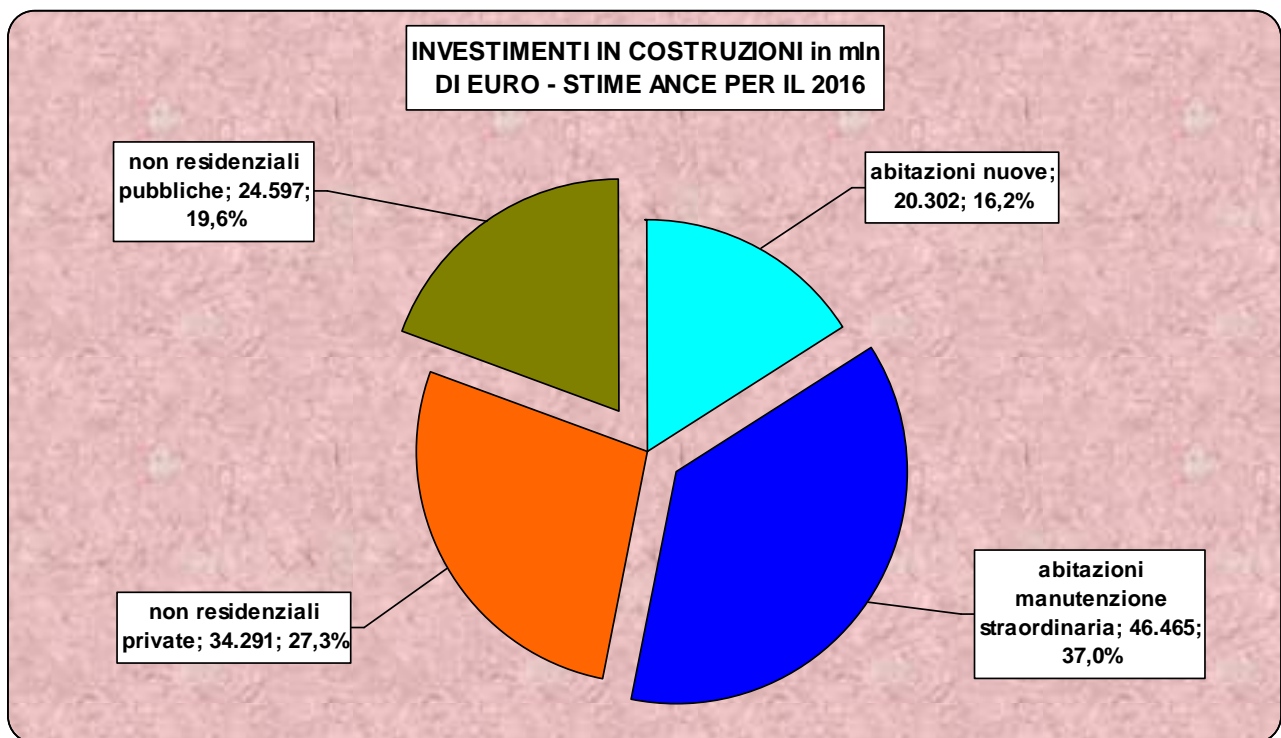
Fonte: ISTAT

RETRIBUZIONI PER ULA, ONERI SOCIALI PE ULA E COSTO DEL LAVORO PER ULA			
Settori	RETRIBUZIONE PER ULA	ONERI SOCIALI PER ULA	COSTO DEL LAVORO PER ULA
	4° trim. 2016 - 4° trim. 2015	4° trim. 2016 - 4° trim. 2015	4° trim. 2016 - 4° trim. 2015
INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	-0,2	-1,0	-0,5
COSTRUZIONI	0,4	1,0	0,6
SERVIZI	0,4	0,0	0,3
TOTALE	0,2	-0,4	0,0

Fonte: ISTAT

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (STIME ANCE) - VARIAZIONI % ANNUALI E POLIENNALI						
Settore di investimento	2016 (mln di euro)	2013	2014	2015	2016	2017
COSTRUZIONI	125.655	-7,5%	-5,2%	-1,0%	0,3%	0,8%
1) abitazioni	66.767	-3,3%	-4,2%	-1,9%	0,1%	0,6%
a) nuove	20.302	-12,4%	-14,0%	-6,8%	-3,4%	-1,4%
b) manutenzione straordinaria	46.465	2,9%	1,5%	0,5%	1,7%	1,4%
2) non residenziali	58.887	-11,7%	-6,3%	0,1%	0,6%	1,0%
a) private	34.291	-13,4%	-7,1%	-1,2%	0,8%	0,3%
b) pubbliche	24.597	-9,3%	-5,1%	1,9%	0,4%	1,9%

Fonte: ANCE



**PREVISIONI SULLE PROSPETTIVE DI MERCATO IN CUI OPERA L'AGENZIA
- 4° TRIMESTRE 2016**

Aree territoriali	Condizioni attese nel mercato in cui opera l'agenzia nel trimestre in corso			Numero atteso di nuovi incarichi a vendere nel trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Livello atteso dei prezzi nel trimestre in corso rispetto a quello di riferimento		
	sfavorevoli	normali	favorevoli	inferiore	uguale	superiore	inferiore	uguale	superiore
NORDOVEST	8,2	74,3	17,5	13,1	70,8	16,1	26,1	71,5	2,4
NORDEST	8,5	74,7	16,8	13,0	67,4	19,5	18,8	79,1	2,1
CENTRO	12,0	73,0	15,0	13,1	72,0	14,8	24,6	69,7	5,7
SUD E ISOLE	9,4	71,8	18,8	13,9	66,2	19,9	24,1	74,0	1,8
TOTALE	9,4	73,6	16,9	13,2	69,6	17,2	23,8	73,1	3,1
Terzo trimestre 2016	12,9	64,7	22,4	9,2	65,7	25,1	30,5	67,6	1,9
Quarto trimestre 2015	9,4	65,3	25,3	8,3	66,7	25,0	35,2	62,5	2,3

Fonte: Banca d'Italia e Tecnoborsa

**PREVISIONI SULLA SITUAZIONE GENERALE DEL MERCATO
IMMOBILIARE IN ITALIA - 4° TRIMESTRE 2016**

Aree territoriali	Attese per il trimestre in corso rispetto a quello di riferimento			Attese nei prossimi due anni rispetto al trimestre di riferimento		
	peggiore	uguale	migliore	peggiore	uguale	migliore
NORDOVEST	8,3	60,2	31,5	5,9	47,3	46,8
NORDEST	9,5	63,2	27,3	7,4	51,2	41,4
CENTRO	14,8	62,8	22,4	13,1	47,8	39,1
SUD E ISOLE	9,7	64,2	26,2	8,1	45,4	46,5
TOTALE	10,4	62,2	27,4	8,4	48,0	43,6
Terzo trimestre 2016	14,1	63,7	22,2	11,6	41,5	46,9
Quarto trimestre 2015	10,9	70,1	19,0	10,5	33,6	55,9

Fonte: Banca d'Italia e Tecnoborsa

VOLUME DI COMPRAVENDITE IN ITALIA NEL 2016 E VAR. % 2015-2016		
NTN	Anno 2016	VAR. % 2015 - 2016
RESIDENZIALE	528.865	18,9%
TERZIARIO	9.946	12,5%
COMMERCIALE	30.586	16,6%
PRODUTTIVO	11.287	22,1%
PERTINENZE	411.003	19,2%
ALTRO	149.324	14,8%
TOTALE	1.141.012	18,4%

Fonte: OMI

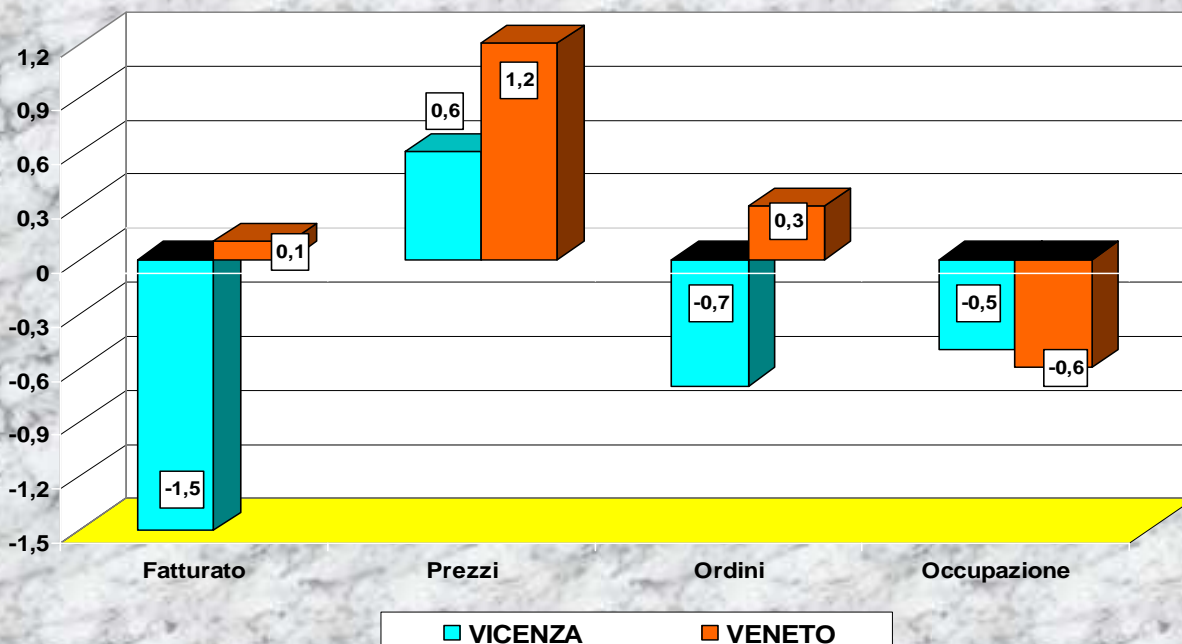
SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCIA DI VICENZA E VENETO - ANDAMENTO CONGIUNTURALE 3° TRIMESTRE 2016			
CONSUNTIVO VICENZA	Var. % trim. corr.	CONSUNTIVO VENETO	Var. % trim. corr.
Fatturato	-1,5	Fatturato	0,1
Prezzi	0,6	Prezzi	1,2
Ordini	-0,7	Ordini	0,3
Occupazione	-0,5	Occupazione	-0,6

Fonte: elaborazione Ufficio Studi CCIAA Vicenza su dati Unioncamere Veneto

SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCIA DI VICENZA E VENETO - PREVISIONI OTTOBRE 2016 - MARZO 2017			
PREVISIONI VICENZA	Ottobre 2016 - Marzo 2017	PREVISIONI VENETO	Ottobre 2016 - Marzo 2017
Fatturato	Lieve Diminuzione	Fatturato	Stazionarietà
Prezzi	Stazionarietà	Prezzi	Lieve aumento
Ordini	Lieve diminuzione	Ordini	Stazionarietà
Occupazione	Stazionarietà	Occupazione	Stazionarietà
Prod. edilizia residenziale	Aumento	Prod. edilizia residenziale	Aumento
Prod. ristrutturazioni residenziale	Lieve aumento	Prod. ristrutturazioni residenziale	Lieve aumento
Prod. edilizia non residenziale	Aumento	Prod. edilizia non residenziale	Aumento
Prod. opere pubbliche	Aumento	Prod. opere pubbliche	Aumento

Fonte: elaborazione Ufficio Studi CCIAA Vicenza su dati Unioncamere Veneto

SETTORE DELLE COSTRUZIONI - VAR. % 3° TRIMESTRE 2015 - 3° TRIMESTRE 2016 - VARI INDICATORI - PROVINCIA DI VICENZA E VENETO



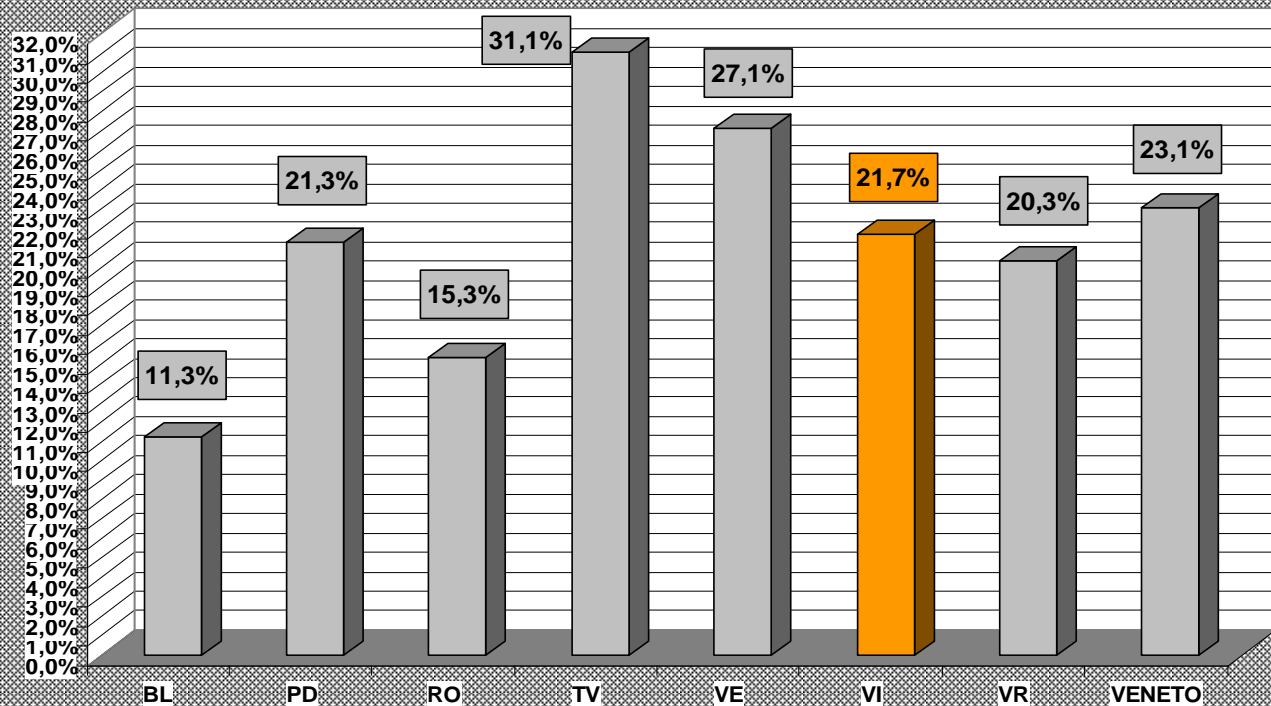
UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE					
Vicenza - Veneto - Italia					
<i>al 31 dicembre 2016</i>					
Anno	Costruzioni	Impiantisti	Mediaz. immob.	Gestione immob.	TOT. SETTORE
Italia	717.560	201.346	50.183	6.900	975.989
di cui artigiane	399.982	139.454	13	17	539.466
<i>% artigiane sul totale</i>	55,7%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

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

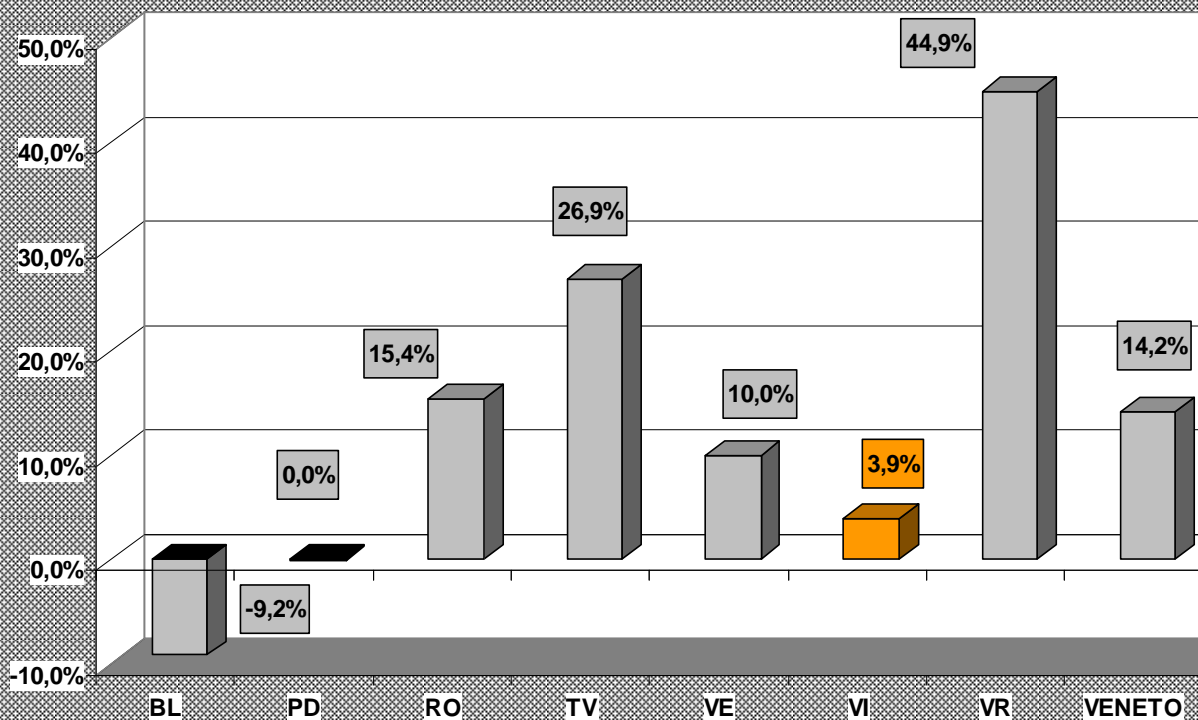
VOLUME DELLE COMPRAVENDITE IN NTN - VENETO - ANNO 2016				
Settore residenziale				
Province	Anno 2015	Anno 2016	% di ogni prov. sul totale 2016	Var. % 2015 - 2016
BL	1.859	2.069	4,3%	11,3%
PD	7.207	8.740	18,0%	21,3%
RO	1.789	2.063	4,2%	15,3%
TV	5.701	7.471	15,4%	31,1%
VE	8.482	10.782	22,2%	27,1%
VI	6.209	7.555	15,6%	21,7%
VR	8.227	9.894	20,4%	20,3%
VENETO	39.474	48.575	100,0%	23,1%
ITALIA	444.636	528.865		18,9%
Settore terziario				
Province	Anno 2015	Anno 2016	% di ogni prov. sul totale 2016	Var. % 2015 - 2016
BL	32	30	2,5%	-9,2%
PD	247	247	20,7%	0,0%
RO	46	53	4,4%	15,4%
TV	158	200	16,8%	26,9%
VE	205	226	18,9%	10,0%
VI	193	201	16,8%	3,9%
VR	164	238	20,0%	44,9%
VENETO	1.045	1.193	100,0%	14,2%
ITALIA	8.842	9.946		12,5%
Settore commerciale				
Province	Anno 2015	Anno 2016	% di ogni prov. sul totale 2016	Var. % 2015 - 2016
BL	77	103	3,8%	33,7%
PD	449	577	21,2%	28,5%
RO	142	168	6,2%	18,5%
TV	337	410	15,0%	21,6%
VE	482	597	21,9%	23,8%
VI	356	391	14,3%	9,8%
VR	505	482	17,7%	-4,5%
VENETO	2.349	2.729	100,0%	16,2%
ITALIA	26.234	30.586		16,6%
Settore produttivo				
Province	Anno 2015	Anno 2016	% di ogni prov. sul totale 2016	Var. % 2015 - 2016
BL	51	66	4,8%	30,6%
PD	241	259	19,0%	7,6%
RO	36	39	2,9%	9,4%
TV	251	278	20,4%	10,7%
VE	152	180	13,2%	18,7%
VI	305	331	24,3%	8,5%
VR	171	209	15,3%	22,7%
VENETO	1.206	1.363	100,0%	13,0%
ITALIA	9.243	11.287		22,1%
Pertinenze				
Province	Anno 2015	Anno 2016	% di ogni prov. sul totale 2016	Var. % 2015 - 2016
BL	1.729	1.935	4,1%	11,9%
PD	7.054	8.479	18,0%	20,2%
RO	1.316	1.610	3,4%	22,4%
TV	6.015	7.937	16,9%	32,0%
VE	7.467	9.362	19,9%	25,4%
VI	6.205	7.674	16,3%	23,7%
VR	8.031	10.105	21,5%	25,8%
VENETO	37.816	47.102	100,0%	24,6%
ITALIA	344.849	411.003		19,2%

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

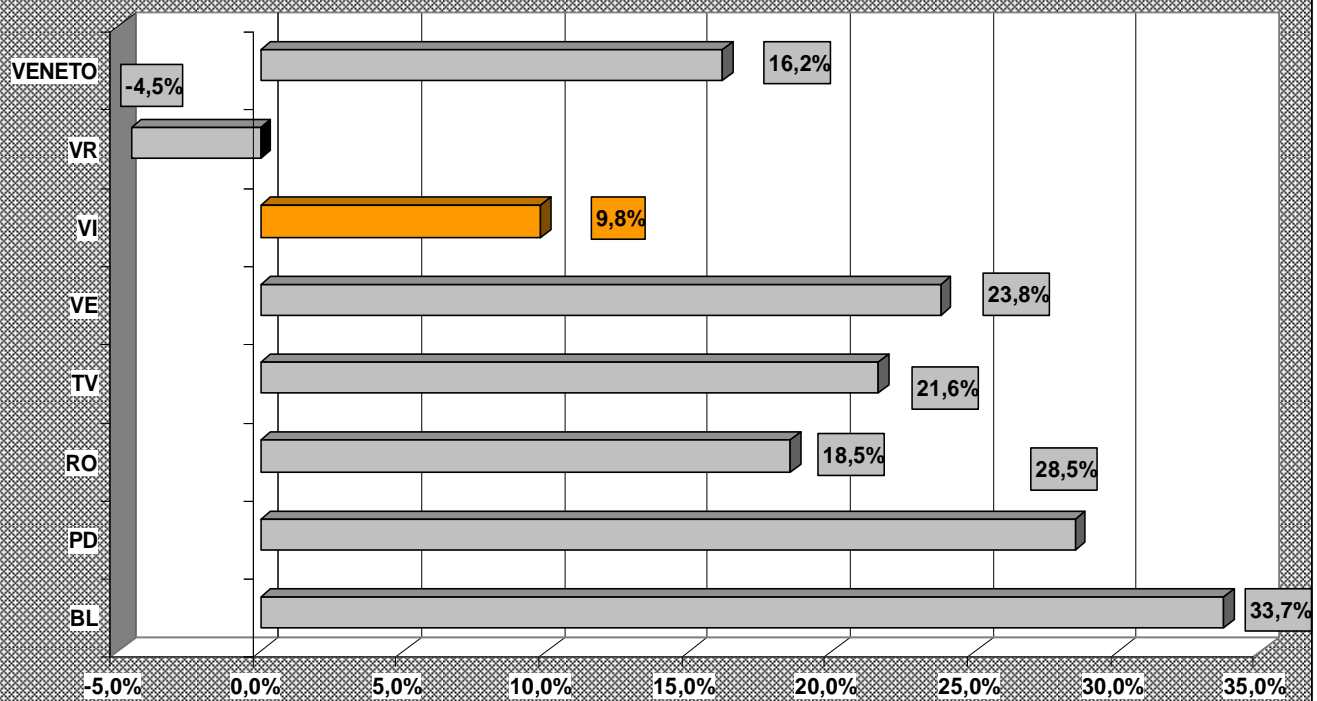
NTN SETTORE RESIDENZIALE - VAR. % 2015 - 2016



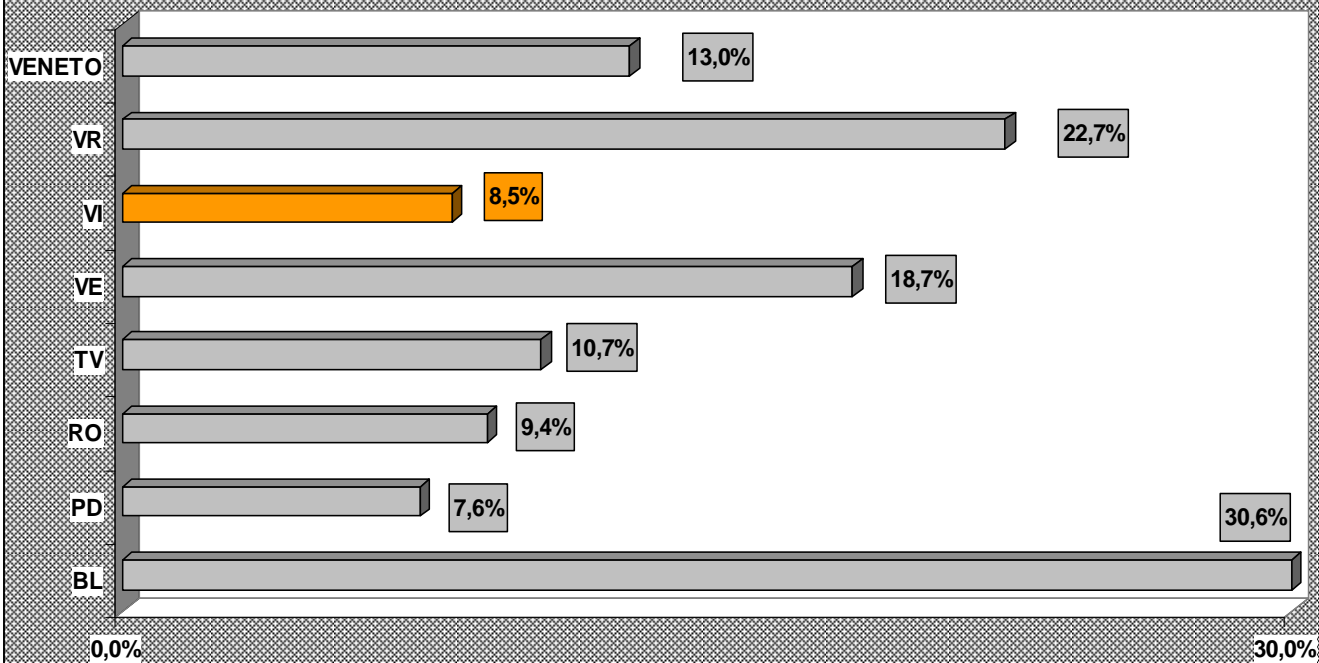
NTN SETTORE TERZIARIO VAR. % 2015 - 2016



NTN SETTORE COMMERCIALE - VAR. % 2015 - 2016



NTN SETTORE PRODUTTIVO - VAR. % 2015 - 2016



NTN PERTINENZE - VAR. % 2015 - 2016

