



Aprile 2019

IL SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI IN ITALIA E NELLA PROVINCIA DI VICENZA NEL 2018

L'ANDAMENTO NAZIONALE: i dati relativi a produzione, permessi di costruire, prospettive del mercato immobiliare, compravendite, investimenti indicano un inizio di ripresa, ma la dinamica accelerativa rimane contenuta e non mancano gli elementi di incertezza.

Nel mese di febbraio 2019 su base annua l'indice della produzione nelle costruzioni corretto per gli effetti di calendario ha evidenziato un cospicuo incremento pari al 7,8% e l'indice grezzo ha registrato una lievitazione del 7,7%.

A febbraio 2019 l'ISTAT stima che l'indice dei prezzi alla produzione delle costruzioni per gli edifici residenziali sia diminuito dello 0,3% in termini congiunturali e sia rimasto stabile su base annua.

Per quanto concerne i permessi a costruire il 2017 si era chiuso positivamente con un incremento superiore agli 11 punti percentuali per i nuovi fabbricati residenziali sia in termini di numerosità delle abitazioni che in termini di superficie utile abitabile e con una lievitazione del 28,8% della estensione della nuova edilizia non residenziale. Nel 2018 la dinamica favorevole è continuata: nei primi tre trimestri dell'anno la quantità di nuove abitazioni è aumentata rispettivamente dell'8,7%, dell'1,3% e dell'8,8% in ragione di anno (12.584, 13.717 e 13.218 i valori assoluti rispettivi) e la variazione tendenziale della superficie utile abitabile è stata del 6,8%, del 5,1% e del 9,9% (1.108.482, 1.231.054 e 1.145.532 mq. le metrature); la superficie della nuova edilizia non residenziale è lievitata del 53,3% nella prima frazione dell'anno (a quota 4.002.541 mq), del 24,9% nella seconda (3.644.883 mq) e del 6,7% nella terza (3.401.136 mq).

L'ISTAT stima che nel 2018 i prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sono diminuiti complessivamente dello 0,6% esito di andamenti differenziati tra i prezzi delle abitazioni esistenti (la cui quota è pari all'80%

sul dato complessivo) diminuiti di 1 punto percentuale e quelli delle abitazioni nuove che sono aumentati di 1 punto percentuale. Rispetto alla media del 2010 - primo anno della serie storica - nel 4° trimestre 2018 i prezzi delle abitazioni hanno subito una flessione del 16,9%, riduzione attribuibile solamente alla componente delle abitazioni esistenti (-23,2%), mentre i prezzi delle abitazioni nuove sono saliti a ritmi contenuti (+0,7%).

Mercato del lavoro: complessivamente l'input di lavoro (ore lavorate di contabilità nazionale) nel 4° trimestre del 2018 è aumentato su base annua dello 0,4%; il settore delle costruzioni ha registrato invece un decremento 0,3%. Le posizioni lavorative (dati grezzi) nelle costruzioni sono lievitate nella 4° frazione del 2018 in ragione di anno dello 0,9% (+1,8% la variazione totale); sempre nelle costruzioni il monte ore lavorate (dati corretti per gli effetti del calendario) sono cresciute dell'1,9% (+1,8% il valore complessivo) e le ore lavorate per dipendente (dati corretti per effetto del calendario) sono diminuite dell'1,2% (-0,8% in totale). Le ore concesse di cassa integrazione guadagni nelle costruzioni sempre nel 4° trimestre del 2018 si sono ridotte dello 0,7%, dato allineato con il valore dell'industria + servizi. Nel 4° segmento del 2018 la variazione tendenziale dei posti vacanti nelle imprese è stata pari a +0,4% contro +0,2% dell'aggregato "industria e servizi". Infine le variazioni tendenziali nel 4° trimestre 2018 delle retribuzioni di fatto, degli oneri sociali e del costo del lavoro nelle costruzioni sono state maggiori (rispettivamente +2,3%, +6,8% e +3,5%) che nell'industria in senso stretto (+1,0%, +3,5% e +1,7%) e nell' "industria + servizi" (+1,0%, +4,5% e +1,9%).

Compravendite e mutui di fonte notarile: nel 3° trimestre 2017 le convenzioni notarili di compravendita di fonte notarile si sono attestate a quota 175.102 un dato stazionario rispetto al 2017. Nei primi nove mesi del 2018 il mercato delle compravendite immobiliari è aumentato di 3,6 punti percentuali a quota 561.032

convenzioni notarili di compravendita in totale quale risultato di 528.796 relative a immobili ad uso abitativo (+4,5% su base annua), di 29.612 immobili ad uso economico (-0,7%) e 2.624 unità immobiliari ad uso speciale multiproprietà. Nei primi nove mesi del 2018 la numerosità dei **mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare** (305.979 in valore assoluto) risulta essere aumentata dell'1,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+1,2% nel Nord-ovest, +4,2% nel Nord-Est, 0,0% nel Centro, +1,6% nel Sud e +5,0% nelle Isole).

L'Osservatorio ANCE sull'industria delle costruzioni nel Rapporto elaborato nel mese di gennaio stima che nel 2018 gli **investimenti in costruzioni** sono aumentati dell'1,5%.

La dinamica positiva dei permessi di costruire consente all'ANCE di stimare una lievitazione di 3,0 punti percentuali degli investimenti in nuove abitazioni; un contributo importante all'impostazione evolutiva della nuova residenzialità è fornita dal migliorato accesso al credito a medio-lungo termine alle imprese testimoniato dai dati relativi ai mutui erogati per il finanziamento degli investimenti in edilizia abitativa.

Gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo - che rappresentano il 37% del valore degli investimenti in costruzioni - sono stimati avanzare dello 0,5% in termini reali, un valore che deriva dalla proroga a fine anno del potenziamento del 50% della detrazione per le ristrutturazioni edilizie e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Un impatto successivo sarà invece esercitato dal sisma eco-bonus.

Complessivamente i livelli produttivi della residenzialità inclusiva delle nuove abitazioni e della manutenzione straordinaria sono stimati crescere dell'1,5%.

Area non residenziale (+1,8% in totale esito però di tendenze asimmetriche tra componente privata e componente pubblica): sulla positiva dinamica degli investimenti privati (+4,8%) influiscono favorevolmente l'andamento dei permessi a costruire relativi all'edilizia non residenziale, l'impostazione evolutiva del mercato immobiliare non residenziale e la tendenza accrescitiva del credito all'edilizia strumentale. Le costruzioni non residenziali pubbliche invece sono destinate - nella valutazione dell'ANCE - a contrarsi del 3,2%: a fronte dell'aumento degli stanziamenti previsto dalle Leggi di bilancio, della ripresa della domanda dei lavori pubblici nell'ultimo biennio e della crescita delle gare pubblicate sia in termini di importo posto sul mercato che in termini di numero la spesa effettiva è assai inferiore alle

aspettative (sono per esempio stazionari gli investimenti in conto capitale dei comuni).

Per il 2019 l'ANCE elabora uno scenario di base e uno scenario "peggiorativo" per l'ipotesi di un arresto della crescita economica.

Nel primo scenario gli investimenti in costruzioni dovrebbero crescere complessivamente di 2 punti percentuali. I livelli produttivi concernenti la manutenzione straordinaria sullo stock abitativo - alimentati dagli interventi indirizzati a ridurre il rischio sismico incentivati dal sisma eco-bonus - dovrebbero lievitare dello 0,7%; per la nuova edilizia abitativa si prevede invece un balzo più ragguardevole: +3,5%. In totale per l'edilizia residenziale le proiezioni indicano un +1,5%. Anche il non residenziale dovrebbe consolidare la tendenza espansiva dei livelli produttivi grazie ad un +2,6% risultato di un accrescimento più rilevante dei livelli produttivi dell'edilizia non residenziale privata (+3,0%) rispetto a quella pubblica (+1,8%).

L'ANCE sottolinea come queste prefigurazioni, per quanto non dimostrino un'attitudine recessiva del comparto delle costruzioni, tuttavia non sembrano in grado di realizzare una netta inversione di tendenza rispetto al lunga crisi iniziata nel lontano 2005.

L'andamento del settore è influenzato da diversi e per certi aspetti contrastanti fattori: in primo luogo la ripresa degli investimenti infrastrutturali da parte degli enti locali spinti dalle aumentati stanziamenti del Governo, dal superamento del pareggio di bilancio, dal venir meno dei vincoli sui saldi e dalle nuove semplificazioni contabili; in secondo luogo gli effetti della ritrovata vivacità della domanda espressa dai bandi di gara sul mercato dei lavori pubblici; in terzo luogo l'incertezza sulla prosecuzione dei grandi lavori a partire dalla TAV; in quarto luogo le incertezze congiunturali di alcune grandi aziende e infine la persistenza di difficoltà di impiegare le risorse disponibili e tradurle in effettiva spesa. Lo scenario di base peraltro ipotizza per il 2020 un incremento ulteriore dei livelli produttivi in tutti i segmenti con un balzo più consistente nell'ambito delle opere pubbliche.

Lo scenario peggiorativo prefigura invece per il 2019 un incremento complessivo degli investimenti pari all'1,1%. I livelli produttivi dell'edilizia residenziale sono previsti in aumento dello 0,9% (+1,5% la componente delle nuove abitazioni e +0,7% quella delle ristrutturazioni del patrimonio abitativo); per la parte non residenziale le proiezioni parlano di +1,2% esito di +1,8% della parte privata e di una sostanziale stasi (+0,2%) della parte pubblica. Nel 2020 gli incrementi sarebbero inferiori rispetto all'ipotesi di base con una arretramenti degli investimenti nelle opere pubbliche.

Il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - realizzato da Banca d'Italia e Tecnoborsa presso un campione rappresentativo di 1.476 agenzie immobiliari e relativo all'attività di compravendita, a quella di locazione e ai correlati prezzi e riferito al 4° trimestre 2018 - ha evidenziato le seguenti risultanze:

1. Nel 4° trimestre 2018 tra gli agenti immobiliari partecipanti si registra un giudizio sull'andamento dei prezzi di vendita rispetto al trimestre precedente orientato prevalentemente sulla stazionarietà (79,7%) a fronte del 17,5% delle valutazioni di diminuzione e del 2,8% delle opinioni di aumento (nel precedente trimestre i valori erano rispettivamente pari a 81,7%, 16,3% e 2,0%)
2. La quota di agenzie che hanno venduto abitazioni è diminuita dall'80,2% del trimestre luglio-settembre 2018 al 77,9% della quarta frazione dell'anno.
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 si è attestato a quota -4,6% (-2,7% nel 3° trimestre 2018). Il saldo tra coloro che hanno stimato un aumento degli incarichi a vendere ricevuti nel trimestre rispetto al precedente e coloro che invece hanno constatato una riduzione degli stessi si è attestato a quota -6,7% (-5,0% nel 3° trimestre 2018).
4. Lo sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore si è attestato al 10,5% ovvero 0,3 punti in meno del trimestre precedente
5. Il tempo medio tra l'affidamento dell'incarico e la vendita è di 7,2 mesi (8,2 mesi nel trimestre luglio-settembre 2018).
6. La quota di acquisti finanziati con mutuo è aumentata lievemente dal 78,9% del trimestre luglio-settembre 2018 all' 80,5% e il rapporto tra il prestito ed il valore dell'immobile è passato dal 74,9% al 74,3%.
7. Il 78,1% delle agenzie (76,2% nel 3° trimestre del 2018) ha dichiarato di avere locato almeno un immobile nella quarta frazione dell'anno. L'8,0% delle agenzie ha rilevato una diminuzione dei canoni di locazione su base trimestrale (7,1% nel 3° trimestre 2018), l'87,1% (da 87,6%) ha espresso un giudizio di stazionarietà e il 4,9% ha valutato incrementi dei canoni (da 5,3%). Per quanto riguarda le proiezioni future, il 4,7% si aspetta canoni in flessione (6,4% nel trimestre precedente), l'88,9%

canoni stazionari (dall'89,0% della 3° frazione del 2018) e il 6,4% canoni crescenti (4,6% nella precedente frazione temporale).

8. Per quanto attiene alle prospettive di mercato in cui opera l'agenzia, le opinioni ottimistiche sulle condizioni attese superano quelle pessimistiche di 9 punti percentuali, un valore superiore a quello constatato nel trimestre precedente (8,1 punti). Anche il saldo riferito alle attese di nuovi incarichi a vendere si situa in territorio favorevole (9,2 punti). Per i prezzi è ipotizzabile una traiettoria discendente: in questo senso si esprime il 19,3% degli intervistati contro il 3,1% delle valutazioni di crescita (rispettivamente il 17,7% e il 3,6% nel 3° trimestre 2018).

9. Infine la situazione generale del mercato immobiliare in Italia: sul breve andare le attese favorevoli superano quelle sfavorevoli di oltre 23 punti in leggera accelerazione rispetto al trimestre luglio-settembre 2018 quando le prime prevalevano per 16,8 punti; nell'orizzonte temporale più lungo (due anni) l'ottimismo si accentua: saldo positivo di 30 punti.

Veniamo ora ai dati elaborati **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**. I dati riferiti al 4° trimestre 2018 evidenziano un accrescimento tendenziale del 9,3% del numero delle unità immobiliari compravendute (NTN) che rappresenta il valore più elevato dell'ultimo biennio. La disaggregazione territoriale è la seguente: Nordovest 8,0%, Nordest 12,5%, Centro 12,4%, Sud 4,3% e Isole 10,3%. Per quanto concerne la disaggregazione per classi dimensionali i valori percentuali sono i seguenti: fino a 50 mq 10,8%, da 50 a 85 mq 9,2%, da 85 a 115 mq 9,1%, da 115 a 145 mq a 9,3% e oltre 145 mq 9,0%

L'ANDAMENTO LOCALE: sono in crescita le compravendite nel settore residenziale

La struttura produttiva.

Il settore immobiliare e delle costruzioni berico (settore delle costruzioni, impiantisti, mediazione immobiliare e gestione immobiliare) era formato a fine 2018 da 13.172 unità locali (-0,4% su base annua, valore allineato con la media nazionale) di cui 9.329 nel settore delle costruzioni (-0,6% e -0,7% in Italia), 3.032 impiantisti (-0,6% e -0,4% nella dimensione nazionale), 719 mediatori immobiliari (+2,4%) e 92 operatori nella gestione immobiliare (+2,2%). Circa 7 su 10 e 8 su 10 rispettivamente nel segmento delle costruzioni e tra gli impiantisti è

classificabile come artigiano (e una flessione del -1,1% e del -1,0% in un contesto nazionale in cui il ritmo di restringimento della componente artigiana è più accentuato).

Gli addetti erano 23.648 (+2,4% in ragione di anno, ma anche a livello nazionale e regionale si è verificata una espansione occupazionale) così ripartiti: 14.747 nel comparto delle costruzioni (+1,6% su base annua), 8.059 impiantisti (+3,6%), 714 nell'ambito della mediazione immobiliare (+5,9%) e 128 nella gestione degli immobili (+4,9%).

La situazione congiunturale nel Veneto

Sono disponibili i **dati relativi all'andamento delle costruzioni nel 4° trimestre 2018 nel quadro dell'indagine VenetoCongiuntura** che per questo settore è promossa oltre che da **Unioncamere Veneto da Edilcassa Veneto** su un campione di 600 imprese venete con almeno 1 dipendente.

Ebbene, nell'ultima frazione del 2018 il fatturato delle imprese delle costruzioni nell'intero Veneto ha evidenziato un leggero incremento pari a +0,6% a conferma che il comparto sta lentamente uscendo dalla crisi. La ripresa potrebbe consolidarsi nel 2019 - argomenta l'indagine - se il settore potesse beneficiare dello sblocco dei fondi destinati alle opere del genio civile, della ripresa del mercato delle ristrutturazioni e rigenerazioni energetiche stimolato da agevolazioni fiscali, della nuova legislazione regionale in via di approvazione relativa alla stabilizzazione del "piano casa" con la riforma delle modalità di utilizzazione dei crediti edilizi.

Per quanto concerne gli aspetti dimensionali nella piccola dimensione (da 1 a 5 dipendenti) si osserva una stazionarietà del giro di affari, ma per le dimensioni medie (da 6 a 9 addetti) e per le grandi (da 10 addetti in poi) si registra una dinamica positiva: rispettivamente +1,4% e +0,7%.

Sotto il profilo territoriale Venezia (+1,3%) e Padova (+0,7%) registrano un incremento più robusto del fatturato, Rovigo esibisce una variazione negativa (-0,3%) e le altre province venete compresa Vicenza dimostrano performance del giro d'affari appena inferiore al valore medio regionale (Vicenza +0,4%).

Gli ordinativi sono in leggero aumento: +0,7% anche se per le imprese più piccole gli ordinativi sono stazionari, mentre crescono gli ordini delle imprese medie (+0,6%) e più ancora quelli delle imprese di dimensione maggiore (+1,2%). Le più consistenti lievitazioni di ordini si registrano a Venezia (+1,6%), Treviso (+0,9%) e Belluno (+0,7%), mentre Rovigo è stazionaria e a

Padova, Verona e Vicenza gli ordinativi avanzano di mezzo percentuale.

La variazione tendenziale dei prezzi è positiva: +1,7% (+2,3% per le imprese artigiane e +1,0% quelle non artigiane). Le imprese medie e piccole segnalano incrementi maggiori (rispettivamente +1,9% e +1,7%) delle imprese grandi (+1,5%). A Vicenza i prezzi sono diminuiti in misura maggiore (+2,1%) che nelle altre realtà: Treviso e Padova +2,0%, Belluno +0,6% e le altre province più di 1 punto percentuale.

L'aumento dello 0,3% dell'occupazione in ragione di anno costituisce l'esito di un +2,4% delle imprese non artigiane e -1,7% delle imprese artigiane. Netta è la divaricazione tra la dinamica occupazionale delle imprese di dimensioni medie (+3,4%) e grandi (+1,7%) e quella delle imprese più piccole (-3,0%). L'analisi territoriale sottolinea la crescita occupazionale di Belluno e Verona (rispettivamente +3,1% e +2,0%) e il decremento di Treviso (-1,9%), Padova e Rovigo (entrambe -1,5%); a Vicenza si constata una aviazione positiva pari a +1,2%.

Le proiezioni previsionali sono favorevoli, anche se in decelerazione: i saldi tra le aspettative di aumento e le attese di diminuzione sono pari a +10,3 punti per il fatturato (da +11,8) e a +7,9 punti (da +9,3) per gli ordini; per i prezzi il saldo è +23,7 punti percentuali (da +19,9) e quello relativo all'occupazione scende da +1,7 punti a +0,2 punti. Nella provincia berica i saldi afferenti ai prezzi e agli ordini sono superiori al valore medio regionale (rispettivamente 31,1 punti e 8,7 punti), mentre il saldo relativo al fatturato è lievemente inferiore (9,8 punti) ed è negativo quello riferito alla dinamica occupazionale (-5,4 punti).

Le stime previsionali sull'andamento del mercato residenziale relativo alle nuove costruzioni marcano un significativo miglioramento a livello regionale poiché il "sentiment" da negativo diventa positivo. Anche la nuova edilizia non residenziale registra una tendenza positiva per il terzo periodo consecutivo: da +0,2 punti a +1,2 punti risultato però di dinamiche differenziate tra imprese artigiane (+2,2 punti) e imprese non artigiane (-0,5 punti). Tra le province le maggiormente performanti sono Verona e Rovigo con +6,1 e +5,9 punti percentuali.. Le imprese di media stazza esprimono le attese migliori con +10,8 punti. Mercato della ristrutturazione: le aspettative positive si consolidano con un indice pari a +28,6 punti percentuali esito del 33,7% di prefigurazioni ottimistiche e 5,1% di valutazioni previsionali pessimistiche; le imprese artigiane dimostrano un sentiment più favorevole rispetto alle non artigiane. Vicenza e Padova brillano quanto ad

aspettative migliori. Infine per il comparto delle opere pubbliche le aspettative sono in miglioramento poiché il saldo positivo regionale passa da +4,2 punti a +6,2 punti percentuali. Le imprese artigiane esprimono peraltro stime previsionali migliori di quelle non artigiane.. Più di un quinto degli imprenditori partecipanti alle indagini valuta stazionario il mercato segno della stabilizzazione in essere. Il mercato peraltro potrà essere contraddistinto da una ripresa persistente se le pianificazioni decise si tradurranno in effettiva spesa sia a livello macro che a livello micro.

Le quotazioni rilevate dalla Borsa Immobiliare di Vicenza

Relativamente alle quotazioni, l'indice sintetico¹ calcolato sulle quotazioni del nuovo o del ristrutturato a nuovo è leggermente positivo per la prima volta dall'inizio della serie nel 2012, +0,2%, contro la variazione di +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 sostanzialmente stabili per le costruzioni nuove o ristrutturate a nuovo che rappresentano tuttavia una parte ridotta delle compravendite, mentre le quotazioni sono ancora leggermente calanti per il mercato dell'usato. Nelle varie zone geografiche prevale la debolezza dei prezzi nella zona centrale del capoluogo e sull'altopiano mentre nel bassanese si assiste ad una ripresa dei prezzi contenuta ma più generalizzata.

Il «Comitato Esecutivo» indica che il prezzo del nuovo riportato nel Listino va analizzato con cura poiché le tecniche costruttive portano a poter disporre di edifici più performanti in termini di impatto ambientale e di contenimento dei consumi energetici, ma anche con costi di costruzione e più elevati che spesso sono difficilmente confrontabili con immobili

ristrutturati anche in modo sostanziale. E' sempre più rilevante il mercato delle 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.

Il volume delle compravendite

Volume delle compravendite: nel settore residenziale (esclusi depositi e box) le compravendite in NTN sono state nel 2018 8.420 pari al 15,4% del totale regionale (21,3% Venezia, 20,1% Verona, 19,1% Padova, 15,8% Treviso, 4,2% Rovigo, 4,1% Belluno).

Il confronto su base annua indica un aumento del 10,1% del totale regionale e Vicenza marca un avanzamento del 12,6% (+13,1% Belluno, +12,5% Padova, +11,3% Treviso, +9,4% Venezia, +8,7% Rovigo, +5,5% Verona).

Per quanto riguarda il settore non residenziale il volume delle compravendite in NTN nel Vicentino è stato pari a 4.367 (il 17,6% del totale regionale) di cui 1.858 terziario commerciale (quota del 16,0% sul dato veneto), 506 produttivo (24,6%), 39 agricolo (12,6%) e 1.965 altro (18,1%).

In ragione di anno le compravendite sono aumentate in totale del 39,3% (33,2% nel Veneto): +27,7% il terziario commerciale (+34,8%), +37,9% il produttivo (+19,8%), +83,7% l'agricolo (+21,6%) e +52,1% l'altro (+34,8%).

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 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.

INDICI DI PRODUZIONE NELLE COSTRUZIONI - VARIAZIONI CONGIUNTURALI E TENDENZIALI		
Indici	Var. % cong. (feb. 2019/gen. 2019)	Var. % tend. (feb. 2019/feb. 2018)
INDICE DI PRODUZIONE		
Produzione nelle costruzioni (dati destagionalizzati)	+3,4%	
Produzione nelle costruzioni (dati corretti per gli effetti del calendario)		+7,8%
Produzione nelle costruzioni (dati grezzi)		+7,7%

Fonte: ISTAT

PERMESSI DI COSTRUIRE - ANNO 2017 E PRIMI 3 TRIMESTRI DEL 2018 - VALORI ASSOLUTI E VARIAZIONI % TENDENZIALI (dati grezzi)						
ANNO 2017						
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 2017	11.575	9,5	1.038.364	12,3	2.611.014	49,8
2° trimestre 2017	13.543	13,6	1.171.790	11,4	2.918.693	28,1
3° trimestre 2017	12.147	16,5	1.042.571	14,6	3.187.212	35,7
4° trimestre 2017	12.338	5,7	1.099.033	7	2.798.698	8,9
ANNO 2017	49.603	11,3	4.351.758	11,2	11.515.617	28,8
ANNO 2018						
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 2018	12.584	8,7	1.108.482	6,8	4.002.541	53,3
2° trimestre 2018	13.717	1,3	1.231.054	5,1	3.644.883	24,9
3° trimestre 2018	13.218	8,8	1.145.532	9,9	3.401.136	6,7

Fonte: ISTAT

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI (4° TRIMESTRE 2018, INDICI E VARIAZIONI % - base 2015 = 100)				
Tipo abitazioni	4° trim. 2018 (indice)	4° trim 2018/3° trim. 2018	4° trim 2018/4° trim 2017	2018/2017
Abitazioni nuove	101,5	+0,3	0,0	+1,0
Abitazioni esistenti	97,4	-0,3	-0,7	-1,0
TOTALE	98,2	-0,2	-0,6	-0,6

Fonte: ISTAT

INPUT DI LAVORO - Ore lavorate (valori assoluti in migliaia) - 4° TRIMESTRE 2018			
Settori	valori	Var. % congiunturale 4° trim. 2018 / 3° trim. 2018 (dati destagional.)	Var. % tendenziale (4° trim. 2018 / 4° trim. 2017) (dati grezzi)
Ore lavorate (<i>Valori assoluti in migliaia</i>)	10.911.636	-0,3	0,4
AGRICOLTURA	593.209	-1,9	-0,8
INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	1.883.772	-0,2	0,4
COSTRUZIONI	725.773	0,7	-0,3
SERVIZI	7.708.882	-0,3	0,5

Fonte: ISTAT

POSIZIONI LAVORATIVE, MONTE ORE LAVORATE E ORE LAVORATE PER DIPENDENTE - 4° TRIMESTRE 2018			
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. 2018 - 4° trim. 2017	4° trim. 2018 - 4° trim. 2017	4° trim. 2018 - 4° trim. 2017
INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	1,5	-0,1	-2,0
COSTRUZIONI	0,9	1,9	-1,2
SERVIZI	2,0	2,9	-0,3
TOTALE (INDUSTRIA E SERVIZI)	1,8	1,8	-0,8

Fonte: ISTAT

ORE DI CASSA INTEGRAZIONE GUADAGNI - 4° TRIMESTRE 2018	
Settori	4° trim 2018- 4° trim. 2017
INDUSTRIA	-0,4
Industria in senso stretto	-0,3
Costruzioni	-0,7
SERVIZI	-0,8
TOTALE (INDUSTRIA E SERVIZI)	-0,7

Fonte: ISTAT

TASSO DI POSTI VACANTI NELLE IMPRESE CON ALMENO 10 DIPENDENTI - 4° TRIMESTRE 2018		
Settori	4° trim. 2018 - 3° trim. 2018 (dati destagion.)	4° trim. 2018 - 4° trim. 2017 (dati grezzi)
	INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	0,1
COSTRUZIONI	0,3	0,4
SERVIZI	0,2	0,2
TOTALE (INDUSTRIA E SERVIZI)	0,1	0,2

Fonte: ISTAT

RETRIBUZIONI PER ULA, ONERI SOCIALI PE ULA E COSTO DEL LAVORO PER ULA - 4° TRIMESTRE 2018			
Settori	RETRIBUZIONE PER ULA	ONERI SOCIALI PER ULA	COSTO DEL LAVORO PER ULA
	4° trim. 2018 - 4° trim. 2017	4° trim. 2018 - 4° trim. 2017	4° trim. 2018 - 4° trim. 2017
INDUSTRIA IN SENSO STRETTO	1,0	3,5	1,7
COSTRUZIONI	2,3	6,8	3,5
SERVIZI	0,9	4,8	1,9
TOTALE (INDUSTRIA E SERVIZI)	1,0	4,5	1,9

Fonte: ISTAT

CONVENZIONI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI CONTENUTE NEGLI ATTI NOTARILI PER TRIMESTRE, TIPOLOGIA DI UTILIZZO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA - 1°-3° TRIMESTRE 2018

RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	1° trimestre 2018		2° trimestre 2018		3° trimestre 2018		1°-3° trimestre 2018	
	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017
Nord-ovest	58.993	+1,9	72.121	+5,2	57101	0,0	188.215	+2,5
Nord-est	36.010	+3,4	44.893	+6,7	38.532	+2,7	119.435	+4,4
Centro	35.584	+4,2	41.511	+2,3	35.169	+2,7	112.264	+3,0
Sud	31.238	+6,9	34.590	+3,0	29.574	+1,1	95.402	+3,7
Isole	14.862	+10,5	16.128	+6,3	14.726	+3,8	45.716	+6,8
ITALIA	176.687	+4,2	209.243	+4,7	175.102	+1,6	561.032	+3,6
di cui: ad uso abitazione ed accessori								
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017
Nord-ovest	55.613	+2,1	68.081	+5,4	53.963	+2,1	177.657	+3,4
Nord-est	33.791	+3,9	42.339	+7,2	36.458	+7,3	112.588	+6,2
Centro	33.512	+4,2	39.396	+3,0	33.322	+4,7	106.230	+3,9
Sud	29.041	+6,9	32.238	+3,4	27.600	+1,9	88.879	+4,0
Isole	14.098	+10,9	15.308	+6,7	14.036	+5,0	43.442	+7,5
ITALIA	166.055	+4,4	197.362	+5,1	165.379	+3,9	528.796	+4,5
di cui: ad uso economico								
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017
Nord-ovest	3.118	-0,2	3.757	+2,9	2.932	-26,6	9.807	-8,9
Nord-est	2.104	+0,8	2.401	+0,4	1.966	-41,1	6.471	-17,2
Centro	1.931	+5,9	1.999	-4,5	1.750	-22,1	5.680	-7,9
Sud	1.868	+3,4	2.001	-3,4	1.649	-13,7	5.518	-4,7
Isole	712	+2,9	775	-1,4	649	-17,1	2.136	-5,5
ITALIA	9.733	+2,1	10.933	-0,6	8.946	-27,1	29.612	-0,7
di cui: ad uso speciale multiproprietà								
RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017	Numero	Var.% 2018/2017
Nord-ovest	262	-17,1	283	-16,3	206	-22,6	751	-18,4
Nord-est	115	-43,9	153	-19,0	108	-38,6	376	-34,0
Centro	141	-10,8	116	-47,0	97	-43,3	354	-35,4
Sud	329	+30,6	351	+10,4	325	+30,5	1.005	+22,7
Isole	52	+36,8	45	+2,3	41	+7,9	138	+15,0
ITALIA	899	-7,2	948	-14,4	777	-13,7	2.624	-11,9

Fonte: ISTAT

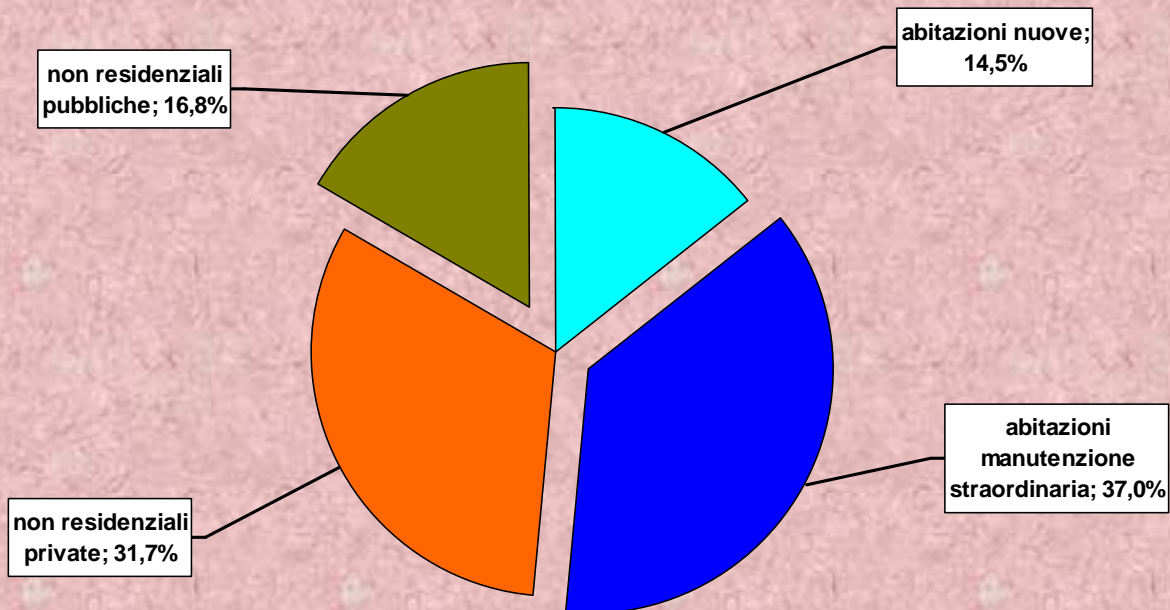
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - ANNI 2016-2018				
Settore di investimento	2017 (mln di euro)	2016	2017 (*)	2018 (*)
		Var. % in quantità		
COSTRUZIONI	124.561	-0,4%	0,8%	1,5%
1) abitazioni	64.059	-0,8%	0,1%	1,2%
a) nuove	17.815	-5,1%	0,5%	3,0%
b) manutenzione straord.	46.224	1,0%	0,0%	0,5%
2) non residenziali	60.502	0,0%	1,6%	1,8%
a) private	38.025	3,4%	4,4%	4,8%
b) pubbliche	22.476	-4,7%	-6,0%	-3,2%

Fonte: ANCE

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

(**) = Stime ANCE

**INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI in mln
DI EURO - STIME ANCE PER IL 2018**



**PREVISIONE INVESTIMENTI IN COSTRUZIONE -
VAR. % IN QUANTITA' - ANNI 2019-2020 -
SCENARIO DI BASE**

Settore di investimento	2018	2019	2020
COSTRUZIONI	1,5%	2,0%	(+2%/+5%)
1) abitazioni	1,2%	1,5%	(+0,5%/+2%)
a) nuove	3,0%	3,5%	(+2%/+5%)
b) manutenzione straord.	0,5%	0,7%	(+0,5%/+2%)
2) non residenziali	1,8%	2,6%	(+2%/+5%)
a) private	4,8%	3,0%	(+2%/+5%)
b) pubbliche	-3,2%	1,8%	(>+5%)

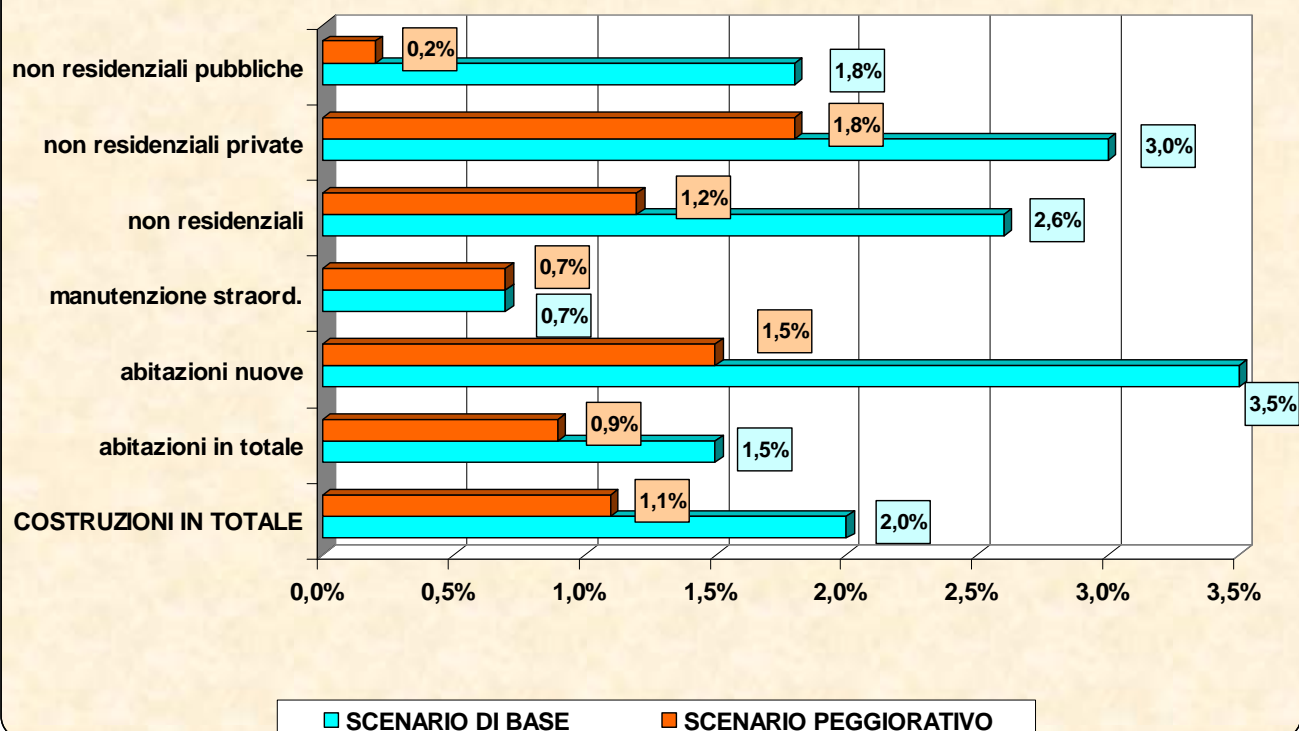
Fonte: ANCE

**PREVISIONE INVESTIMENTI IN COSTRUZIONE -
VAR. % IN QUANTITA' - ANNI 2019-2020 -
SCENARIO PEGGIORATIVO CON IPOTESI DI
ARRESTO DELLA CRESCITA ECONOMICA**

Settore di investimento	2018	2019	2020
COSTRUZIONI	1,5%	1,1%	(-0,5%/+0,5%)
1) abitazioni	1,2%	0,9%	(+0,5%/+2%)
a) nuove	3,0%	1,5%	(+0,5%/+2%)
b) manutenzione straord.	0,5%	0,7%	(+0,5%/+2%)
2) non residenziali	1,8%	1,2%	(-0,5%/+0,5%)
a) private	4,8%	1,8%	(+0,5%/+2%)
b) pubbliche	-3,2%	0,2%	(-0,5%/+2%)

Fonte: ANCE

PREVISIONI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI - ANNO 2019 - SCENARIO DI BASE E SCENARIO PEGGIORATIVO



**PREVISIONI SULLE PROSPETTIVE DI MERCATO IN CUI OPERA L'AGENZIA
- 4° TRIMESTRE 2018**

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	8,6	69,8	21,6	7,7	78,2	14,2	18,7	77,1	4,2
NORDEST	14,5	67,1	18,5	12,1	70,2	17,7	18,8	76,2	5,0
CENTRO	10,9	70,9	18,2	6,8	74,2	18,9	19,7	79,0	1,3
SUD E ISOLE	11,9	67,0	21,1	7,3	72,0	20,7	20,2	78,9	0,8
TOTALE	11,0	69,0	20,0	8,3	74,4	17,3	19,3	77,7	3,1
Terzo trimestre 2018	10,7	70,5	18,8	8,6	74,0	17,4	17,7	78,7	3,6
Quarto trimestre 2017	8,5	63,5	28,0	8,3	66,2	25,5	19,6	73,3	7,0

Fonte: Banca d'Italia e Tecnoborsa

PREVISIONI SULLA SITUAZIONE GENERALE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA - 4° TRIMESTRE 2018

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	8,1	68,0	23,9	8,6	47,4	44,0
NORDEST	14,9	61,6	23,5	13,3	52,2	34,4
CENTRO	11,0	66,1	22,9	7,9	58,6	33,5
SUD E ISOLE	8,1	69,9	22,1	7,4	49,2	43,4
TOTALE	10,3	66,5	23,3	9,2	51,5	39,2
Terzo trimestre 2018	8,6	66,0	25,4	9,6	48,7	41,7
Quarto trimestre 2017	8,5	60,7	30,7	7,6	40,3	52,1

Fonte: Banca d'Italia e Tecnoborsa

UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE					
Vicenza - Veneto - Italia					
al 31 dicembre 2018					
Anno	Costruzioni	Impiantisti	Mediaz. immob.	Gestione immob.	TOT. SETTORE
Italia	707.014	199.951	52.266	7.762	966.993
di cui artigiane	384.681	135.725	11	20	520.437
% artigiane sul totale	54,4%	67,9%	0,0%	0,3%	53,8%
Veneto	57.524	17.832	4.408	669	80.433
di cui artigiane	37.222	13.937	2	3	51.164
% artigiane sul totale	64,7%	78,2%	0,0%	0,4%	63,6%
Vicenza	9.329	3.032	719	92	13.172
di cui artigiane	6.583	2.432	1	0	9.016
% artigiane sul totale	70,6%	80,2%	0,1%	0,0%	68,4%

ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE					
Vicenza - Veneto - Italia					
al 31 dicembre 2018					
Anno	Costruzioni	Impiantisti	Mediaz. immob.	Gestione immob.	TOT. SETTORE
Italia	1.070.219	496.411	52.871	18.431	1.637.932
Veneto	94.342	47.727	4.863	1.461	148.393
Vicenza	14.747	8.059	714	128	23.648

UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE					
Vicenza - Veneto - Italia					
Var. % 2017-2018					
Anno	Costruzioni	Impiantisti	Mediaz. immob.	Gestione immob.	TOT. SETTORE
Italia	-0,7%	-0,4%	2,2%	6,9%	-0,4%
di cui artigiane	-1,9%	-1,5%	-8,3%	11,1%	-1,8%
Veneto	-1,3%	-0,2%	2,2%	10,4%	-0,8%
di cui artigiane	-2,2%	-1,0%	0,0%	0,0%	-1,9%
Vicenza	-0,6%	-0,6%	2,4%	2,2%	-0,4%
di cui artigiane	-1,1%	-1,0%	0,0%		-1,1%

ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE					
Vicenza - Veneto - Italia					
Var. % 2017-2018					
Anno	Costruzioni	Impiantisti	Mediaz. immob.	Gestione immob.	TOT. SETTORE
Italia	1,0%	2,9%	7,5%	4,5%	1,8%
Veneto	1,5%	2,5%	7,7%	25,0%	2,2%
Vicenza	1,6%	3,6%	5,9%	4,9%	2,4%

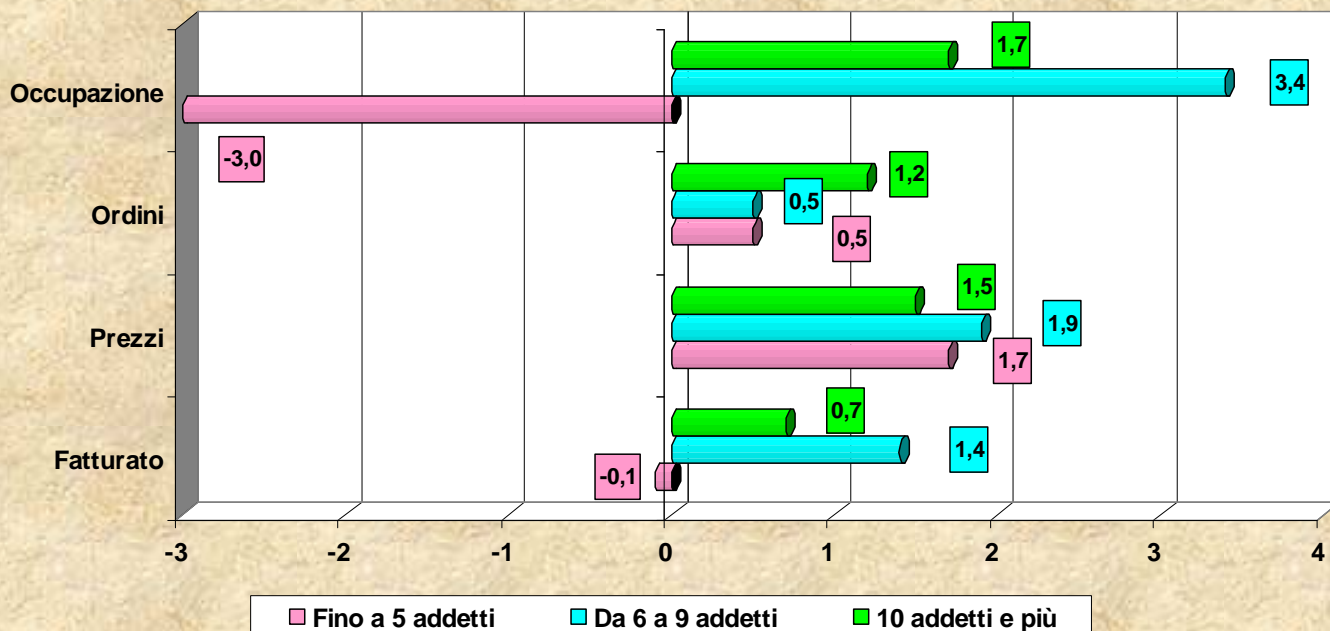
Fonte: elaborazione Ufficio Studi Camera di Commercio Vicenza su dati Infocamere.

**SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCE
DEL VENETO - INDICATORI CONGIUNTURALI -
IV TRIMESTRE 2018 - VAR. % SU TRIMESTRE
CORRISPONDENTE DELL'ANNO PRECEDENTE**

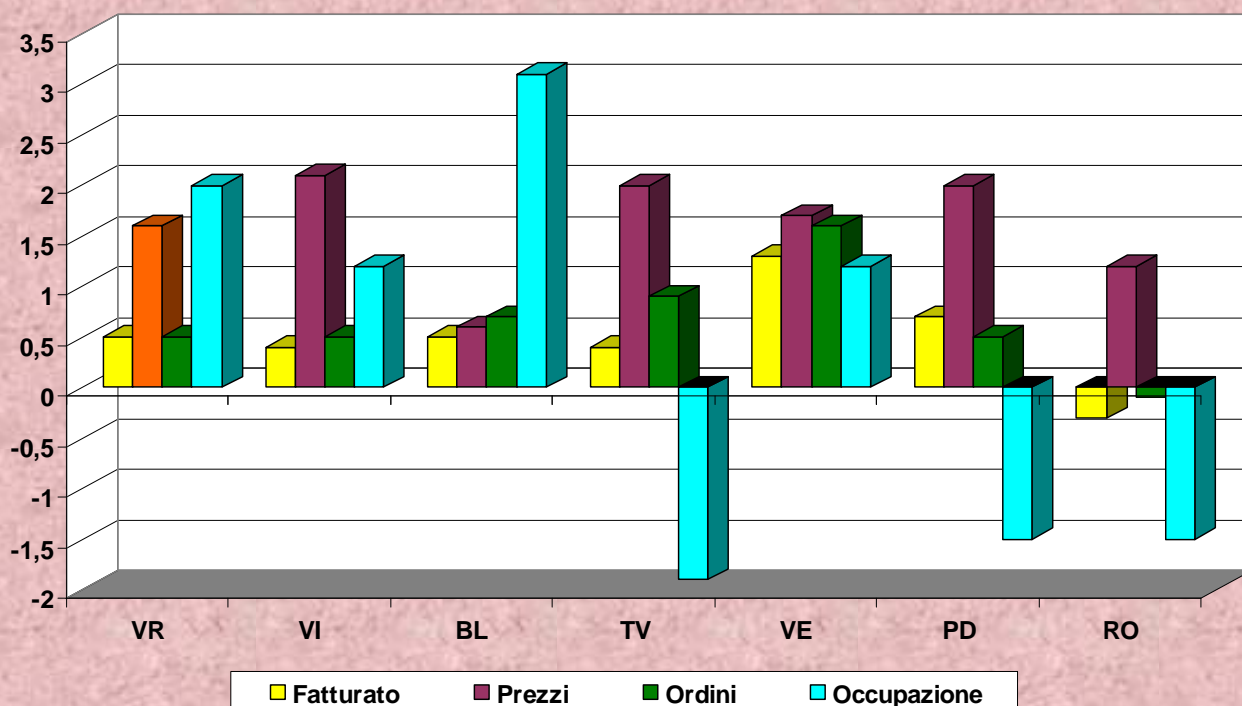
	Fatturato	Prezzi	Ordini	Occupazione
Tipologia di impresa				
Artigiana	0,5	2,3	0,9	-1,7
Non artigiana	0,6	1,0	0,6	2,4
Classe dimensionale				
Fino a 5 addetti	-0,1	1,7	0,5	-3,0
Da 6 a 9 addetti	1,4	1,9	0,5	3,4
10 addetti e più	0,7	1,5	1,2	1,7
Provincia				
Verona	0,5	1,6	0,5	2,0
Vicenza	0,4	2,1	0,5	1,2
Belluno	0,5	0,6	0,7	3,1
Treviso	0,4	2,0	0,9	-1,9
Venezia	1,3	1,7	1,6	1,2
Padova	0,7	2,0	0,5	-1,5
Rovigo	-0,3	1,2	-0,1	-1,5
Totale	0,6	1,7	0,7	0,3

Fonte: VenetoCongiuntura - Unioncamere Veneto

**VENETO - INDICATORI CONGIUNTURALI - 4° TRIMESTRE 2018 - CLASSI
DIMENSIONALI - VAR. % RISPETTO AL TRIMESTRE CORRISPONDENTE
DELL'ANNO PRECEDENTE**



PROVINCE DEL VENETO - FATTURATO, PREZZI, ORDINI E OCCUPAZIONE - 4° TRIM. 2018 - VAR. % SU TRIMESTRE ANNO PRECEDENTE



SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCE DEL VENETO - PREVISIONI A TRE MESI DEI PRINCIPALI INDICATORI CONGIUNTURALI - IV TRIMESTRE 2018 - SALDI % RISPOSTE				
	Fatturato	Prezzi	Ordini	Occupazione
Tipologia di impresa				
Artigiana	9,2	25,6	8,5	4,3
Non artigiana	12,5	19,8	6,8	-8,2
Classe dimensionale				
Fino a 5 addetti	8,4	23,4	5,6	4,9
Da 6 a 9 addetti	13	25,3	22,7	-13,7
10 addetti e più	18,4	23,7	6,5	-12,5
Provincia				
Verona	14,6	23,7	13,5	0,0
Vicenza	9,8	31,1	8,7	-5,4
Belluno	4,2	8,3	4,3	-2,0
Treviso	15,3	24,2	9,3	3,1
Venezia	3,0	25,3	2,0	0,0
Padova	14,1	22,9	12,4	4,1
Rovigo	5,8	22,6	0,0	0,0
Totale	10,3	23,7	7,9	0,2

Fonte: VenetoCongiuntura - Unioncamere Veneto

VOLUME DI COMPRAVENDITE IN NTN (*) - SETTORE RESIDENZIALE - PROVINCE DEL VENETO - ANNI 2017-2018

Valori assoluti										
TIPOLOGIA Province	Residenziale		Depositi		Box		Totale		Pertinenze	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
BL	1.981	2.241	314	434	1.175	1.286	3.470	3.961	1.489	1.720
PD	9.252	10.406	422	509	8.361	9.469	18.035	20.384	8.783	9.978
RO	2.122	2.307	97	98	1.428	1.479	3.647	3.884	1.525	1.577
TV	7.717	8.592	920	1068	6.869	7.592	15.506	17.252	7.789	8.660
VE	10.609	11.607	812	837	8.037	8.782	19.458	21.226	8.849	9.619
VI	7.475	8.420	474	532	6.851	7.434	14.800	16.386	7.325	7.966
VR	10.384	10.959	737	994	8.825	9.194	19.946	21.147	9.562	10.188
VENETO	49.539	54.533	3.776	4.472	41.546	45.238	94.861	104.243	45.322	49.710
Var. % 2018-2017						% di ogni provincia sul totale regionale - 2018				
Province	Residenziale	Depositi	Box	Totale	Pertinenze	Province	Totale	Pertinenze		
BL	13,1%	38,2%	9,4%	14,1%	15,5%	BL	3,8%	3,5%		
PD	12,5%	20,6%	13,3%	13,0%	13,6%	PD	19,6%	20,1%		
RO	8,7%	1,0%	3,6%	6,5%	3,4%	RO	3,7%	3,2%		
TV	11,3%	16,1%	10,5%	11,3%	11,2%	TV	16,5%	17,4%		
VE	9,4%	3,1%	9,3%	9,1%	8,7%	VE	20,4%	19,4%		
VI	12,6%	12,2%	8,5%	10,7%	8,8%	VI	15,7%	16,0%		
VR	5,5%	34,9%	4,2%	6,0%	6,5%	VR	20,3%	20,5%		
VENETO	10,1%	18,4%	8,9%	9,9%	9,7%	VENETO	100,0%	100,0%		

Fonte: elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati OMI - Agenzia delle entrate

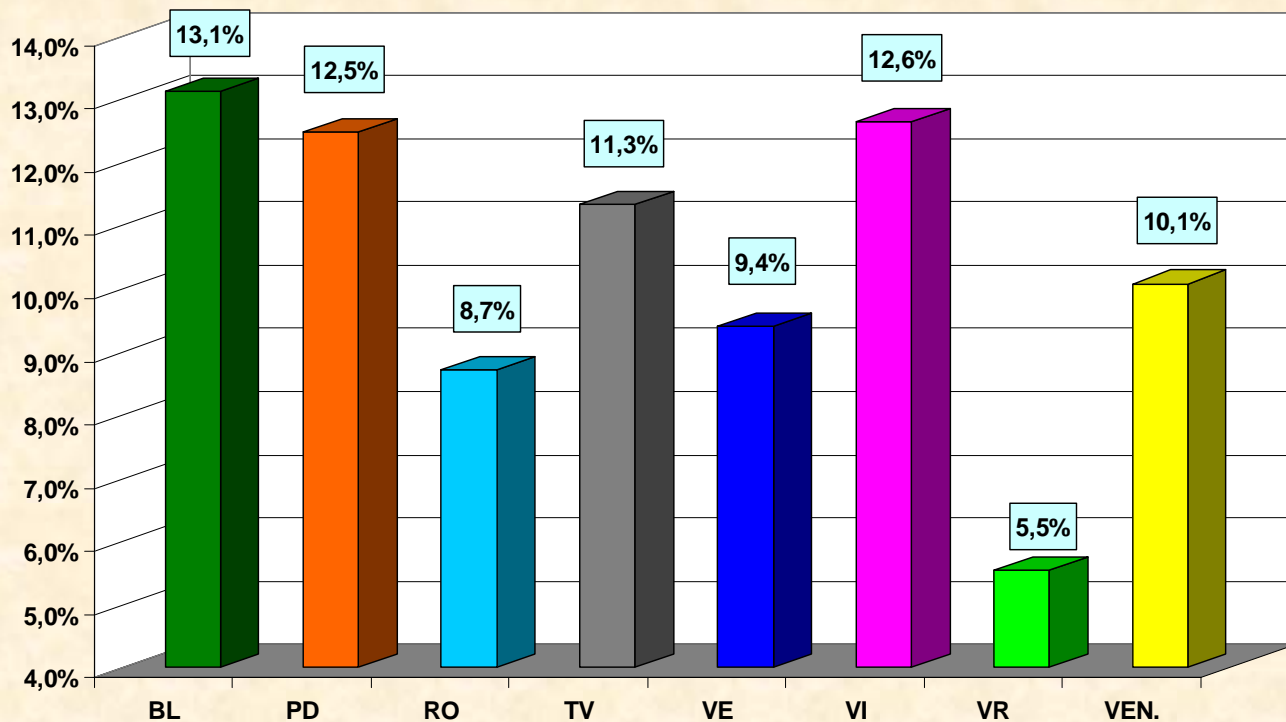
VOLUME DI COMPRAVENDITE IN NTN (*) - SETTORE NON RESIDENZIALE - PROVINCE DEL VENETO - ANNI 2017-2018

Anno 2017						Var. % 2018-2017				
Province	Terziario-commerciale	Produttivo	Agricolo	Altro	Totale	Terziario-commerciale	Produttivo	Agricolo	Altro	Totale
BL	437	60	1	378	877	50,3%	22,7%	800,0%	39,7%	44,5%
PD	1.512	353	30	1.282	3.177	35,0%	11,9%	-22,0%	40,1%	34,0%
RO	378	48	40	377	843	39,1%	41,1%	-32,0%	18,7%	26,7%
TV	1.534	390	33	2.368	4.325	26,5%	5,4%	86,2%	32,1%	28,1%
VE	1.305	229	32	980	2.546	42,0%	12,4%	-4,7%	29,4%	33,9%
VI	1.455	367	21	1.292	3.136	27,7%	37,9%	83,7%	52,1%	39,3%
VR	2.004	272	96	1.354	3.725	37,3%	27,3%	21,0%	25,2%	31,8%
VENETO	8.626	1.718	252	8.032	18.629	34,8%	19,8%	21,6%	34,8%	33,2%
Anno 2018						% di ogni provincia sul totale regionale				
Province	Terziario-commerciale	Produttivo	Agricolo	Altro	Totale	Terziario-commerciale	Produttivo	Agricolo	Altro	Totale
BL	657	74	9	528	1.268	5,6%	3,6%	2,9%	4,9%	5,1%
PD	2.041	395	23	1.796	4.256	17,6%	19,2%	7,6%	16,6%	17,1%
RO	526	68	27	448	1.068	4,5%	3,3%	8,9%	4,1%	4,3%
TV	1.941	411	61	3.128	5.542	16,7%	20,0%	20,1%	28,9%	22,3%
VE	1.853	257	31	1.268	3.409	15,9%	12,5%	10,0%	11,7%	13,7%
VI	1.858	506	39	1.965	4.367	16,0%	24,6%	12,6%	18,1%	17,6%
VR	2.752	346	116	1.695	4.909	23,7%	16,8%	37,9%	15,7%	19,8%
VENETO	11.628	2.058	306	10.827	24.819	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati OMI - Agenzia delle Entrate

(*) = 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 - RESIDENZIALE - PROVINCE DEL VENETO - VAR. % 2017-2018



NTN. PERTINENZE - PROVINCE DEL VENETO - VAR. % 2017 - 2018

