



Camera di Commercio
Vicenza



Comunicato stampa n. 9
2 aprile 2021

EDILIZIA: CALANO IMPRESE E PRODUZIONE, NON I PREZZI

I risultati dell'indagine sul settore Immobiliare e delle Costruzioni realizzato dall'Ufficio Studi della Camera di Commercio, mentre la Borsa Immobiliare ha ultimato il Listino Prezzi aggiornato

Le ripercussioni economiche della pandemia non potevano non avere ripercussioni anche sulla filiera dell'edilizia, e così è stato, anche se in misura più limitata rispetto ad altri settori e forse anche rispetto alle previsioni più pessimistiche. È questo il quadro che emerge dall'indagine congiunturale sul settore delle costruzioni e sul mercato immobiliare realizzata dall'Ufficio Studi della Camera di Commercio di Vicenza

Le imprese e gli addetti

Più in dettaglio, il settore immobiliare e delle costruzioni berico (costruzioni, impiantisti, mediazione immobiliare e gestione immobiliare) era formato a fine 2019 da 13.149 unità locali, ridottesi a 12.923 a fine 2020, con una perdita di 226 unità pari a -1,7% (+0,8% in Italia) e di -2,0% fra le artigiane. Di queste ultime, a soffrire maggiormente sono le costruzioni, che passano da 6.541 a 6.379 unità locali, con un calo del -2,5% (+1,0% a livello nazionale).

Fra i settori, nel 2020 la provincia di Vicenza conta 9.084 unità locali nelle costruzioni (-2,3% dal 2019), 2.973 impiantisti (-1,2%), 767 nella mediazione immobiliare (in crescita del +3,6% rispetto all'anno precedente, una performance superiore a quella regionale e nazionale), 99 nella gestione immobiliare (+1,0% contro il 4,2% italiano).

Per quanto riguarda invece il numero di addetti, in totale nell'intero settore immobiliare e delle costruzioni provinciale sono 24.872, così suddivisi: 16.016 nelle costruzioni (+11,9% su base annua, dato quasi cinque volte superiore al +2,2% nazionale), 7.979 impiantisti (+1,3% contro +0,7% in Italia), 740 nella mediazione immobiliare (+0,1%), e 137 nella gestione immobiliare (+3,0%).

L'andamento congiunturale

Per quanto riguarda l'andamento congiunturale, i dati più recenti disponibili sono quelli dell'indagine realizzata da Unioncamere Veneto e Edilcassa con riferimento al IV trimestre 2020, su un campione di 600 imprese con almeno 1 dipendente.

In linea generale e considerata la situazione di emergenza sanitaria che ha caratterizzato il 2020, il dato sulla variazione tendenziale del fatturato è negativo (-1,6% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente). Il calo è stato maggiormente avvertito dalle imprese artigiane (-2,2%) rispetto alle non artigiane (-1,0%). Si tratta di un'immagine in linea con l'andamento nazionale e che risente del clima di attesa e di ritardo negli investimenti, legato all'attuazione della normativa sul Superbonus 110%, i cui chiarimenti sono giunti solo a fine anno. Gli incentivi sono considerati in maniera positiva dal 45,9% delle imprese oggetto di indagine, ma con percentuali comprese fra il 20 e il 30% che li giudicano troppo complessi o inadatti al proprio ramo di attività.

Per quanto riguarda i dati, fermo restando che il decremento del fatturato ha interessato ogni ordine di impresa, sono però le piccole imprese ad accusare maggiormente il colpo, con una variazione del -2,3%. Le medie segnano un -1,7% e le grandi -1%, dato questo sopra la media regionale. Anche gli ordinativi scendono (-0,9%), ma il calo è meno sensibile per le imprese



non artigiane (-0,6%) rispetto alle artigiane (-1,2%). Fra queste, le grandi imprese sono pressoché stabili a -0,3%, mentre scendono le medie e piccole, rispettivamente a -1,4% e -1,3%. Recupera qualcosa l'occupazione, pur rimanendo in territorio negativo: si attesta su -0,2% da -1,0% del trimestre precedente. Il recupero fra le imprese artigiane e non artigiane è simile, tuttavia la differenza si percepisce nella classe dimensionale: fanno meglio le grandi (+4,1%) e le medie (+1,0%) mentre le piccole segnano un -4,6%. Sul fronte occupazionale, Vicenza fa registrare il secondo risultato peggiore a livello regionale, con -1,9% (fa peggio solo Verona con -2,3%).

Le prospettive della categoria riflettono il momento di incertezza, con una maggiore fiducia presso le medie e piccole imprese. Il comparto residenziale è previsto stabile, così come il non residenziale, mentre le ristrutturazioni sembrano offrire maggiori opportunità di crescita grazie agli incentivi statali, così come le opere pubbliche, con ben il 76,6% che vede questo trend in crescita.

Le compravendite

Nel settore residenziale (esclusi depositi e box), le compravendite nel Vicentino hanno registrato un calo del -5,7% nel 2020.

L'analisi della dinamica pluriennale evidenzia una curvatura discendente dal 2011 al 2012 (5.307 contro 7.428, con un cedimento del 28,6%) e al 2013 (5.082, -4,2%). Si è innescato in seguito un processo ascensionale, interrotto dalla fase emergenziale del 2020: 5.392 nel 2014 e +6,1%, 5.983 nel 2015 e +11,0%, 7.206 nel 2016 e +20,4%, 7.476 nel 2017 e +3,7%, 8.421 nel 2018 e +12,6%, 9.332 nel 2019 e +10,8%, e infine 8.800 nel 2020 e -5,7%.

Nuovo listino della Borsa Immobiliare

Nel frattempo, la Borsa Immobiliare di Vicenza ha completato l'aggiornamento del Listino Prezzi relativo alle quotazioni del nuovo o del ristrutturato a nuovo. L'indice sintetico conferma il trend del 2019, evidenziando un'ulteriore leggera crescita (+0,7%), contro la variazione di +2,1% dell'indicatore dei prezzi delle nuove abitazioni calcolato dall'Istat su base nazionale.

In generale le rilevazioni della Borsa Immobiliare di Vicenza evidenziano quotazioni leggermente crescenti o stabili per le costruzioni nuove o ristrutturate a nuovo, mentre le quotazioni per il mercato dell'usato sono più contrastate anche se prevale un modesto ma significativo segno "+".

Dal punto di vista territoriale nelle quotazioni del capoluogo prevale la tendenza all'incremento con qualche segno negativo nelle frazioni, mentre a Bassano del Grappa i dati sono moderatamente positivi per il nuovo e sostanzialmente stabili per l'usato. Sull'Altopiano prevale la tendenza moderatamente rialzista, mentre nei comuni limitrofi al capoluogo la presenza di nuove costruzioni spinge al rialzo i prezzi, mentre nel resto della provincia i dati sono in generale positivi con qualche segno "meno" in alcuni comuni della zona sud. Le quotazioni scontano comunque un livello piuttosto basso poiché il mercato anche prima della pandemia era stato piuttosto debole.

Va sottolineato, in ogni caso, che il prezzo del "nuovo" riportato nel Listino va analizzato anche alla luce degli effetti delle moderne tecniche costruttive, che da una parte portano a poter disporre di edifici più performanti in termini di impatto ambientale e di contenimento dei consumi energetici, dall'altra però implicano anche costi di costruzione più elevati che spesso sono difficilmente confrontabili con immobili ristrutturati anche in modo sostanziale.

Infine, appare 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.



Camera di Commercio
Vicenza



L'impegno contro l'esercizio abusivo della professione

La presentazione del rapporto è anche l'occasione per ribadire il ruolo della Borsa Immobiliare come strumento di trasparenza del mercato e più in generale l'attività della Camera di Commercio contro l'esercizio abusivo della professione di mediatore immobiliare: «La Camera di Commercio di Vicenza - sottolinea Renato Guglielmi, presidente del Comitato Esecutivo della Borsa Immobiliare camerale - è particolarmente impegnata su quest'ultimo fronte, fin da quando nel 2019 è stato creato un apposito tavolo di lavoro con i rappresentanti della categoria e le forze dell'ordine. Va sottolineato infatti che l'esercizio abusivo della mediazione immobiliare crea innanzitutto un grave danno alla collettività, perché questi soggetti non rispettando le normative sulla privacy e sull'antiriciclaggio, non sono assicurati e in generale non rispondono di eventuali danni causati, oltre a non pagare le tasse. E poi naturalmente c'è il danno agli operatori professionali regolari, ai quali fanno una concorrenza indebita. La Camera di Commercio di Vicenza è attenta a recepire le segnalazione degli utenti e anche degli operatori circa situazioni ambigue, e per agevolare ulteriormente quest'attività di controllo presto renderà disponibile un portale online attraverso il quale sarà molto semplice per qualsiasi cittadino, in caso di dubbi, verificare in pochi secondi l'abilitazione dell'operatore immobiliare con cui hanno a che fare»