

Capitolo 18

SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI



SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

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 quest'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). L'intero settore immobiliare vicentino conta 24.872 addetti, così suddivisi: 16.016 nelle costruzioni (+11,9% su base annua, dato quasi 5 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%). Il rapporto si rifà all'indagine Veneto Congiuntura di Unioncamere Veneto e Edilcassa, relativa a 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 manie-

ra 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. Perciò, molti hanno dichiarato di volersi informare meglio presso le Associazioni di Categoria oppure presso l'Agenzia delle Entrate e altri enti preposti. I webinar sull'argomento sembrano invece non aver raggiunto risultati soddisfacenti, dato che la percentuale di chi li ha seguiti è vicina al 5%. La percezione dell'opportunità legata al Superbonus è maggiormente positiva da parte delle piccole imprese rispetto alle grandi.

Per quanto riguarda i dati, e posto 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%. Vicenza in questo caso è a -0,9%, dato perfettamente in linea con la media regionale. I prezzi hanno al contrario conosciuto un incremento (+2,2%), con una crescita maggiore presso le imprese artigiane (+2,4%) e una performance tutto sommato omogenea per le varie classi dimensionali. Recupera anche 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%. A Vicenza il secondo risultato peggiore a livello regionale, con -1,9%, distaccata però da Verona con -2,3%. Le prospettive della categoria riflettono il momento di incertez-

za, 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.

Volume delle compravendite: nel settore residenziale (esclusi depositi e box): le compravendite in NTN nell'area berica nel 2020 sono state pari al 16,5% del totale regionale (16,2% nel 2019); la quota di Vicenza è la 4^o dietro Venezia (20,3%), Verona (19,9%) e Padova (18,4%). Seguono Belluno (4,5%) e Rovigo (4,4%). Su base annua nel Vicentino si è registrato un calo del -5,7%.

L'analisi della dinamica pluriennale evidenzia una curvatura discendente dal 2011 al 2012 (5.307 NTN da 7.428 con un cedimento del 28,6%) e al 2013 (5.082 NTN da -4,2%). Si è innescato in seguito un processo ascensionale, interrotto dalla fase emergenziale del 2020: 5.392 NTN nel 2014 e +6,1%, 5.983 NTN nel 2015 e +11,0%, 7.206 NTN nel 2016 e +20,4%, 7.476 NTN nel 2017 e +3,7%, 8.421 NTN nel 2018 e +12,6%, 9.332 NTN nel 2019 e +10,8%, e infine 8.800 NTN nel 2020 e -5,7%. Relativamente alle quotazioni, l'indice sintetico¹ calcolato sulle quotazioni del nuovo o del ristrutturato a nuovo è leggermente positivo confermando il trend dell'anno scorso, +0,5%, contro la variazione di +1,1% 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 per il mercato dell'usato sono più contrastate anche se tendenzialmente in calo. Dal punto di vista territoriale nelle quotazioni del capoluogo prevale la stazionarietà

per il nuovo e la diminuzione per l'usato, mentre a Bassano del Grappa i dati sono moderatamente in crescita per il nuovo e leggermente calanti per l'usato, sull'altopiano prevale la tendenza ribassista mentre nel resto della provincia i dati sono in generale positivi. Le variazioni sono comunque minime.

Le quotazioni sono riferite al 2019 e non si tiene quindi conto dell'effetto della pandemia in corso. Le conseguenze sulle quotazioni sono comunque difficili da presagire poiché se l'incertezza in generale sconsiglia di fare investimenti, il mattone resta il bene rifugio per eccellenza per gli italiani.

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 più elevati che spesso sono difficilmente confrontabili con immobili ristrutturati anche in modo sostanziale.

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

Giugno 2021

TAV. 18.1 – UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE - ANNO 2020					
Anno	Costruzioni	Impiantisti	Mediaz. immob.	Gestione immob.	TOTALE SETTORE
ITALIA	711.671	198.248	54.729	8.471	973.119
di cui artigiane	384.316	132.640	12	21	516.989
% artigiane sul totale	54,0%	66,9%	0,0%	0,2%	53,1%
	57.035	17.596	4.696	738	80.065
VENETO	36.840	13.619	2	4	50.465
di cui artigiane	64,6%	77,4%	0,0%	0,5%	63,0%
% artigiane sul totale	9.084	2.973	767	99	12.923
	6.379	2.379	1	0	8.759
VICENZA	70,2%	80,0%	0,1%	0,0%	67,8%
di cui artigiane	711.671	198.248	54.729	8.471	973.119
% artigiane sul totale	384.316	132.640	12	21	516.989

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

TAV. 18.2 – UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VARIAZIONE 2019-2020					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MED. IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	1,0%	-0,2%	2,0%	4,2%	0,8%
di cui artigiane	1,0%	-0,8%	0,0%	10,5%	0,5%
VENETO	-0,3%	-0,7%	3,0%	4,1%	-0,2%
di cui artigiane	-0,6%	-0,9%	0,0%	33,3%	-0,6%
VICENZA	-2,3%	-1,2%	3,6%	1,0%	-1,7%
di cui artigiane	-2,5%	-0,8%	0,0%	0,0%	-2,0%

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

TAV. 18.3 – ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – 31/12/2020					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MED. IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	1.113.874	516.360	55.568	18.554	1.704.356
VENETO	97.226	50.113	4.986	1.511	153.836
VICENZA	16.016	7.979	740	137	24.872

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

TAV. 18.4 – ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VAR. % 2019/2020					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MED. IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	2,2%	0,7%	2,1%	0,1%	1,7%
VENETO	1,9%	1,8%	-1,0%	-6,0%	1,7%
VICENZA	11,9%	1,3%	0,1%	3,0%	7,9%

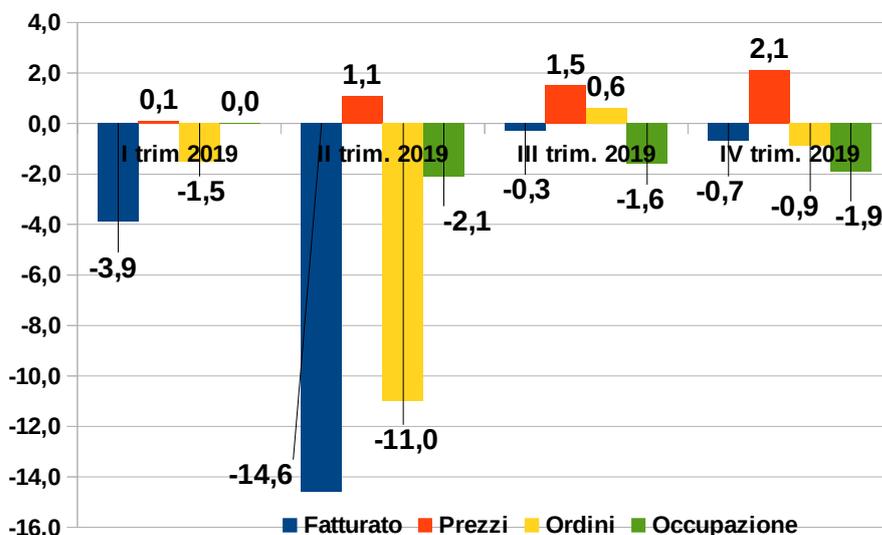
Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

TAV. 18.5 - SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCIA DI VICENZA E VENETO - ANDAMENTO CONGIUNTURALE NEL 2020

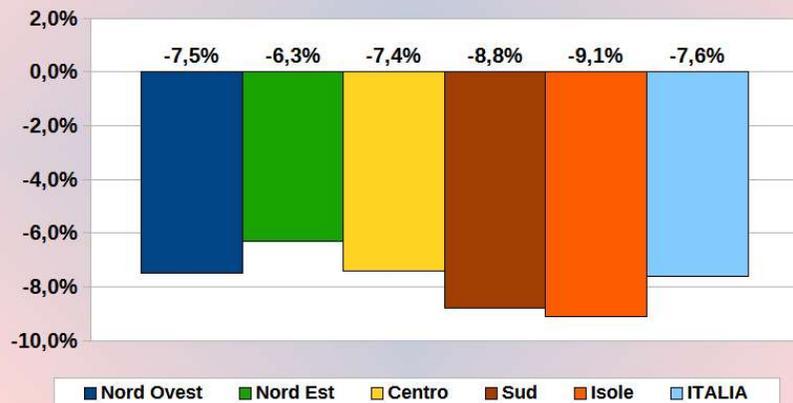
CONSUNTIVO VICENZA	Var. % trim. corr.	CONSUNTIVO VENETO	Var. % trim. corr.
I TRIMESTRE 2020			
Fatturato	-3,9	Fatturato	-3,9
Prezzi	0,1	Prezzi	0,7
Ordini	-1,5	Ordini	-1,9
Occupazione	0,0	Occupazione	-1,1
II TRIMESTRE 2020			
Fatturato	-14,6	Fatturato	-14,7
Prezzi	1,1	Prezzi	0,2
Ordini	-11,0	Ordini	-11,9
Occupazione	-2,1	Occupazione	-1,3
III TRIMESTRE 2020			
Fatturato	-0,3	Fatturato	0,4
Prezzi	1,5	Prezzi	1,3
Ordini	0,6	Ordini	0,0
Occupazione	-1,6	Occupazione	-1,0
IV TRIMESTRE 2020			
Fatturato	-0,7	Fatturato	-1,6
Prezzi	2,1	Prezzi	2,2
Ordini	-0,9	Ordini	-0,9
Occupazione	-1,9	Occupazione	-0,2

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati VenetoCongiuntura

SETTORE DELLE COSTRUZIONI - ANDAMENTO CONGIUNTURALE 2020 - PROVINCIA DI VICENZA



COMPRAVENDITE DELLE ABITAZIONI (IN NTN) - ITALIA - VAR. 2019-2020



SETTORE RESIDENZIALE - NUMERO DELLE COMPRAVENDITE (IN NTN) - PROVINCIA DI VICENZA - ANNI 2011-2020

