

Capitolo 18

SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI



SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

In Italia l'Osservatorio ANCE mette in luce lo sviluppo fornito al settore dal Superbonus e dal Pnrr, progettati per garantire una crescita a medio e lungo termine, minacciata tuttavia da diversi fattori: la difficoltà di reperimento delle materie prime e dei semilavorati, il forte rialzo delle relative quotazioni, lo scarso aggiornamento dei prezzi e la mancanza di manodopera specializzata. Secondo i dati Excelsior infatti, nelle costruzioni manca il 40% dei profili richiesti, ossia il doppio della globalità dei settori, mentre nel 2019 lo stesso rapporto era del 28%. Le due professionalità più ricercate e meno disponibili appaiono gli installatori di impianti di isolamento (57,2%) e gli elettricisti (per circa il 55%). Nonostante i numerosi ostacoli, l'Ance per il 2021 stima un aumento del +16,4% che appare non solo una reazione ai cali dell'anno della pandemia (-6,2%), ma anche una crescita in termini reali che segna +9,1% rispetto al 2019 e che si prevede inoltre costante nel tempo.

Si conferma la nuova domanda abitativa di spazi più ampi in luoghi periferici. Positive le dinamiche dei vari indicatori settoriali, dove in alcuni casi si riscontra un soddisfacente sviluppo anche rispetto al 2019, ma il calo demografico costituisce una seria minaccia. Anche i risultati dei diversi aspetti settoriali appaiono soddisfacenti, la produzione delle costruzioni sale ad esempio del +14,3% su base biennale. Gli investimenti nel recupero del patrimonio abitativo, che rappresentano il 37,5% dell'intero settore e che sono attualmente oggetto di incentivi, conoscono un incremento del +25% fra il 2020 e il 2021. Secondo i dati della ricerca congiunta Enea/Mise/Mite, a fine 2021 gli interventi legati ai bonus sono stati 96mila per un ammontare di 16 miliardi, di cui 11 relativi a lavori finiti. La vera sorpresa è però legata ai volumi di compravendita del

residenziale anche grazie alla disponibilità delle banche a concedere mutui. L'aumento riguarda in misura maggiore i mercati periferici rispetto ai Comuni capoluogo, segno questo anche di un cambiamento di mentalità nell'acquirente, che predilige spazi più ampi e polifunzionali, con apertura all'esterno e maggiormente corrispondenti alle esigenze di ogni singolo membro della famiglia. Gli incentivi per la riqualificazione degli edifici supportano inoltre il settore contro i rischi legati all'aumento del costo dell'energia che sta colpendo le famiglie. Un tema fortemente legato all'andamento del settore delle costruzioni e dell'immobiliare è inoltre il calo demografico, che è fonte di preoccupazione in quanto nel Bel Paese lo spopolamento ha conosciuto un'accelerazione soprattutto nel periodo post pandemia: l'Istat prevede infatti entro il 2030 un decremento della popolazione per l'81% dei Comuni, in modo particolare al Sud e nei piccoli centri isolati. I fondi del Pnrr, che prevedono 108 miliardi di euro per le costruzioni, potrebbero arginare questa desertificazione. Tuttavia, secondo l'Ance i tempi sono eccessivamente stretti per mettere a punto una visione progettuale appropriata che privilegi il benessere abitativo e che comprenda le adeguate infrastrutture nel campo della salute, della formazione, del patrimonio ambientale, in definitiva della qualità della vita in generale. Il numero di agenzie italiane che hanno venduto almeno un immobile è il più alto dal 2009 e si accorciano i tempi di vendita. Impennata delle compravendite di immobili da ristrutturare. Interessante è anche il risultato messo in luce dal Sondaggio Congiunturale della Banca d'Italia, che coinvolge 1.560 agenzie immobiliari sul territorio nazionale, e che riguarda una valutazione dei risultati del 2021 e una previsione per il 2022. In particolare, l'incidenza di agenzie che hanno venduto almeno un immobile nel IV trimestre del 2021 ha raggiunto il massimo dal 2009, grazie anche a una diminuzione dei tempi di vendita a

tà di ristrutturazione, con classe energetica piuttosto bassa, il che presuppone un impulso dovuto agli incentivi fiscali. Gli operatori percepiscono le avvisaglie di una fase espansiva nei prossimi due anni e una spinta al rialzo dei prezzi delle abitazioni almeno fino a fine 2022.

Il settore immobiliare e delle costruzioni berico (settore delle costruzioni, impiantisti, mediazione immobiliare e gestione immobiliare) era formato a fine 2021 da 13.078 unità locali (+1,2% in ragione di anno, su scala nazionale +1%). Per quanto riguarda il peso dei comparti sul totale, il 70,4% pari a 9.207 unità è rappresentato dalle costruzioni, il 22,8% pari a 2.977 dagli impiantisti, il 6% ossia 790 dalla mediazione immobiliare, che conosce il maggiore aumento su base annua con +5,1%, in linea con l'andamento nazionale ma superiore a quello veneto del +4,2%, e infine la gestione immobiliare con un'incidenza dello 0,8% per circa un centinaio di unità locali. Alla risalita delle unità locali non corrisponde però un aumento degli addetti: l'intero settore immobiliare vicentino conta 24.595 addetti (-1,1% su base annua pari a 277 addetti persi). Sul totale degli addetti del 2021, 15.595 lavorano nelle costruzioni, in cui si riscontra la maggiore flessione su base annua pari a -2,6%, contro il +2,2% veneto e il +6,8% nazionale. Aumentano invece gli impiantisti (+1,3%), i mediatori immobiliari (+4,9%) e i gestori immobiliari (+2,9%).

Sotto il profilo congiunturale nel 2021 il settore delle costruzioni ha registrato in tutte le frazioni dell'anno variazioni tendenziali (ovvero rispetto al periodo corrispondente dell'anno precedente) positive relativamente agli indicatori considerati, salvo una leggera flessione degli occupati nel II trimestre.

Le variazioni del fatturato delle imprese beriche hanno avuto, nel corso del 2021, sempre il segno positivo, attestandosi a quota +1,1%

e +2,2% nei primi due trimestri del 2021 per poi accelerare nel terzo trimestre a +2,6% e impennarsi nell'ultima parte dell'anno a +10%. Anche il portafoglio ordini ha confermato la forte crescita per tutto l'anno: +1% nel I° trimestre, +3,6% nel II°, +3,9% nel III° trimestre e +8,7% nell'ultima parte del 2021.

Volume delle compravendite: nel settore residenziale vicentino, esclusi depositi e box, le compravendite in NTN (numero di transazioni normalizzato: numero di transazioni conteggiate per quota di trasferimento di proprietà) sono salite del +28,6% contro il -5,7% del 2020, passando da 8.800 a 11.317, ossia l'1,5% del totale nazionale: si tratta del miglior risultato degli ultimi 10 anni. Su base biennale, Vicenza sovraperforma il Veneto con +21,3% contro +21,0%. La crescita delle compravendite nel residenziale è comunque generalizzata a livello territoriale, tant'è che in Italia si attesta a +34,0%, e in tutte le macroaree è superiore al 30%. Fra le province venete, Vicenza possiede un'incidenza pressoché stabile a 16,3%, mentre la maggior quota è detenuta da Venezia con il 20,3% e la minore da Rovigo con il 4,4%.

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

Dicembre 2022

TAV. 18.1 – UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE - ANNO 2021					
ANNO	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MEDIAZIONE IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	720.075	198.047	55.738	8.934	982.794
di cui artigiane	388.045	131.847	15	21	519.928
% artigiane sul totale	53,9%	66,6%	0,0%	0,2%	52,9%
VENETO	57.624	17.634	4.825	769	80.852
di cui artigiane	37.230	13.612	2	4	50.848
% artigiane sul totale	64,6%	77,2%	0,0%	0,5%	62,9%
VICENZA	9.207	2.977	790	104	13.078
di cui artigiane	6.443	2.375	1	0	8.819
% artigiane sul totale	70,0%	79,8%	0,1%	0,0%	67,4%

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

TAV. 18.2 – UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VARIAZIONE 2020-21					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MEDIAZIONE IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	1,2%	-0,1%	1,8%	5,5%	1,0%
di cui artigiane	1,0%	-0,6%	25,0%	0,0%	0,6%
VENETO	1,0%	0,2%	2,7%	4,2%	1,0%
di cui artigiane	1,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	0,8%
VICENZA	1,4%	0,1%	3,0%	5,1%	1,2%
di cui artigiane	1,0%	-0,2%	0,0%	0,0%	0,7%

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

TAV. 18.3 – ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – 31/12/2021					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MEDIAZIONE IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	1.189.560	531.116	56.755	18.073	1.795.504
VENETO	99.368	51.168	5.158	1.550	157.244
VICENZA	15.595	8.083	776	141	24.595

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

TAV. 18.4 – ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VAR. % 2020-21					
AREA	COSTRUZIONI	IMPIANTISTI	MEDIAZIONE IMMOBILIARE	GESTIONE IMMOBILIARE	TOTALE SETTORE
ITALIA	6,8%	2,9%	2,1%	-2,6%	5,3%
VENETO	2,2%	2,1%	3,4%	2,6%	2,2%
VICENZA	-2,6%	1,3%	4,9%	2,9%	-1,1%

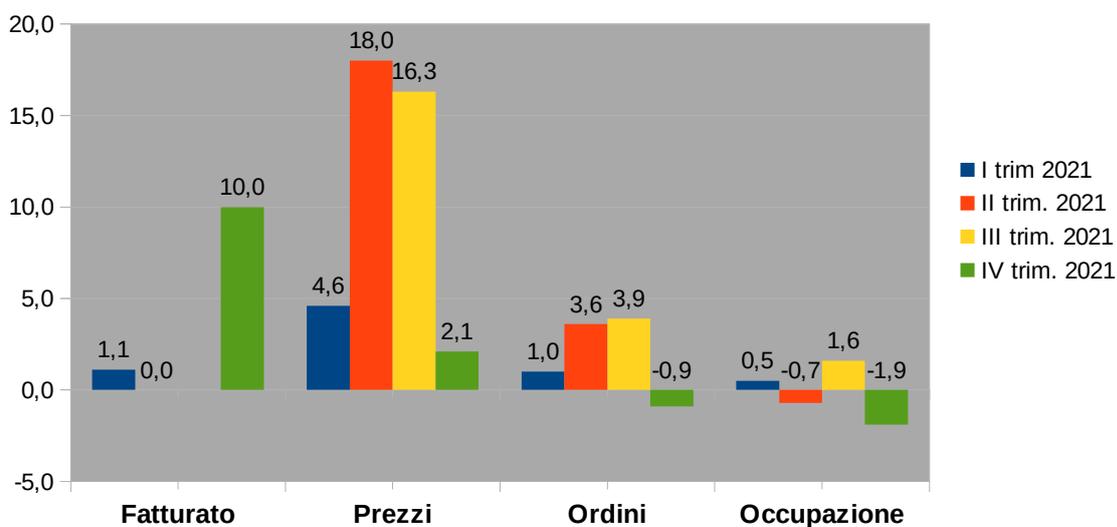
Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

TAV. 18.5 - SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCIA DI VICENZA E VENETO - ANDAMENTO CONGIUNTURALE NEL 2021

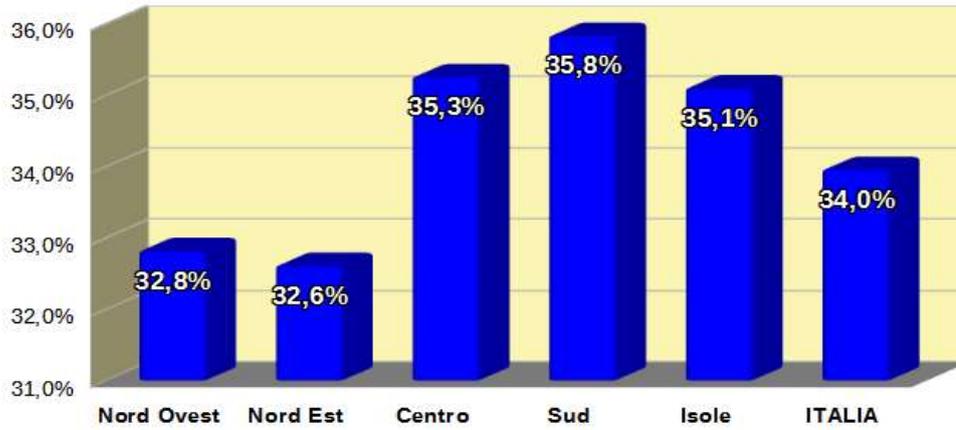
CONSUNTIVO VICENZA	Var. % trim. corr.	CONSUNTIVO VENETO	Var. % trim. corr.
I TRIMESTRE 2021			
Fatturato	1,1	Fatturato	1,2
Prezzi	4,6	Prezzi	3,9
Ordini	1,0	Ordini	1,7
Occupazione	0,5	Occupazione	1,2
II TRIMESTRE 2021			
Fatturato	2,2	Fatturato	2,5
Prezzi	18,0	Prezzi	15,1
Ordini	3,6	Ordini	4,1
Occupazione	-0,7	Occupazione	0,9
III TRIMESTRE 2021			
Fatturato	2,6	Fatturato	3,5
Prezzi	16,3	Prezzi	14,3
Ordini	3,9	Ordini	4,1
Occupazione	1,6	Occupazione	0,9
IV TRIMESTRE 2021			
Fatturato	10	Fatturato	11,5
Prezzi	29,3	Prezzi	25,5
Ordini	8,7	Ordini	11,9
Occupazione	1,7	Occupazione	1,6

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati VenetoCongiuntura

SETTORE DELLE COSTRUZIONI - ANDAMENTO CONGIUNTURALE 2021 - PROVINCIA DI VICENZA



**COMPRAVENDITE DELLE ABITAZIONI (IN NTN) - ITALIA
- VAR. 2020-2021**



**SETTORE RESIDENZIALE - NUMERO DELLE COMPRAVENDITE (IN
NTN) - PROVINCIA DI VICENZA - ANNI 2011-2021**

