Capitolo 18

SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

I settori immobiliare e delle costruzioni in ambito nazionale.

Nonostante un rallentamento generale dell'economia italiana avvenuto già a fine 2022, gli incentivi statali finalizzati alla riqualificazione del patrimonio immobiliare hanno sostenuto la performance del settore edilizio anche nel 2023.

L'andamento del mercato immobiliare appare invece meno felice a causa del progressivo restringimento delle compravendite, iniziato già a fine 2022. A questo calo hanno contribuito in maniera determinante sia le criticità nell'accesso al credito finalizzato all'acquisto della casa, sia l'inflazione che ha limitato il potere d'acquisto delle famiglie. Se si considera infatti l'andamento dei tassi di interesse a livello nazionale, si riscontra una progressiva diminuzione dal 2012 al 2020 da 4,0 a 1,3, seguita da una rapida risalita che ha toccato il 4,2 nel 2023. Ciononostante la domanda di mercato rimane elevata e si riflette anche in un aumento dei prezzi delle abitazioni nuove, evidentemente più aspirazionali, e uno stallo nei prezzi degli immobili già esistenti.

(Fonti: ANCE e ISTAT)

La situazione della provincia di Vicenza.

Nella provincia di Vicenza nel 2023 le unità locali del settore immobiliare e delle costruzioni in percentuale crescono maggiormente su base annua rispetto all'Italia, e sono precisamente 19.040. Rispetto al 2019 sono tuttavia cresciute maggiormente le unità a livello nazionale. Per quanto riguarda il peso dei comparti sul totale vicentino, quasi la metà è rappresentata dalle unità locali dei lavori di costruzione specializzati (Ateco F43, 46,7% pari a 8.887 unità). Seguono il 35,6% delle attività immobiliari (L68), il 16,6% delle costruzioni (F41) e infine l'1,1% dell'ingegneria civile (F42), attività che però è spesso svolta da professionisti non presenti nel R.I. Nonostante l'incidenza dell'ingegneria civile sul totale sia minuscola, è proprio questo comparto a guidare la crescita, sia sul 2022 (+2,4%) sia sul 2019 (+5,5%). Alla crescita delle unità locali corrisponde per il secondo anno consecutivo un aumento degli addetti, sebbene l'incremento provinciale sottoperformi in percentuale quello nazionale e regionale. Gli addetti totali del settore immobiliare berico a fine 2023 sono infatti 28.847, in crescita del +1,5% e pari a 419 persone in valore assoluto. In termini numerici il maggior aumento, sia a livello nazionale sia a livello locale, emerge nella categoria dei lavori di costruzione specializzata (impiantisti). Se si confronta infine il 2023 con il 2019, fra gli addetti totali si riscontra un incremento a doppia cifra sia in Italia (+17,1%) sia a Vicenza (+10,7%), con tutte le categorie in forte crescita. Per ciò che concerne gli indicatori congiunturali del settore delle costruzioni, nella provincia di Vicenza al IV trimestre 2023 si riscontrano aumenti su base tendenziale nel fatturato, nei prezzi e nell'occupazione, mentre gli ordini recano segno negativo. Il dato è comunque in linea con la performance regionale e con altre province venete. A Vicenza le compravendite ammontano a 10.132 in discesa del -11,4% sul 2022, una performance negativa ma migliore del dato regionale (-15,9%).

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

Maggio 2024

TAV. 18.1 – UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE - 31/12/2023					
AREA	**F41 COSTRUZIONI**	**F42 INGEGNERIA CIVILE**	**F43 LAVORI DI COSTRUZIONE**	**L68 ATTIVITÀ IMMOBILIARI**	**TOTALE**
ITALIA	326,558	16,835	572,278	328,910	1,244,581
VENETO	22,264	1,196	50,332	36,863	110,655
VICENZA	3,157	210	8,887	6,786	19,040

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

TAV. 18.2 – UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VARIAZIONE 2022/23					
AREA	**F41 COSTRUZIONI**	**F42 INGEGNERIA CIVILE**	**F43 LAVORI DI COSTRUZIONE**	**L68 ATTIVITÀ IMMOBILIARI**	**TOTALE SETTORE**
ITALIA	-1.5%	0.1%	0.5%	0.9%	0.1%
VENETO	-1.6%	-1.2%	-0.1%	1.0%	-0.1%
VICENZA	-1.1%	2.4%	0.7%	0.3%	0.3%

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

TAV. 18.3 – ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – 31/12/2023					
AREA	**F41 COSTRUZIONI**	**F42 INGEGNERIA CIVILE**	**F43 LAVORI DI COSTRUZIONE**	**L68 ATTIVITÀ IMMOBILIARI**	**TOTALE**
ITALIA	635,314	106,118	1,145,147	233,784	2,120,363
VENETO	41,887	9,337	106,282	27,813	185,319
VICENZA	5,657	1,624	16,810	4,756	28,847

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

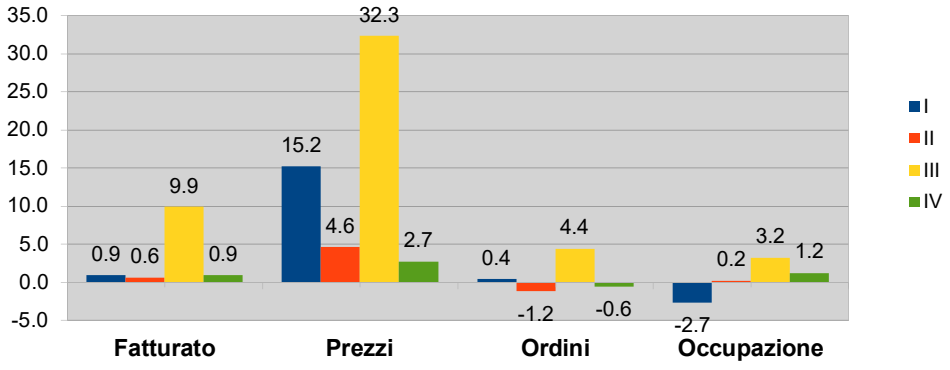
TAV. 18.4 – ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VAR. % 2022/23					
AREA	**F41 COSTRUZIONI**	**F42 INGEGNERIA CIVILE**	**F43 LAVORI DI COSTRUZIONE**	**L68 ATTIVITÀ IMMOBILIARI**	**TOTALE SETTORE**
ITALIA	3.0%	6.0%	2.1%	-0.7%	2.2%
VENETO	2.2%	0.5%	2.0%	1.6%	1.9%
VICENZA	-0.1%	-10.7%	2.0%	6.5%	1.5%

Fonte: Elaborazione Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

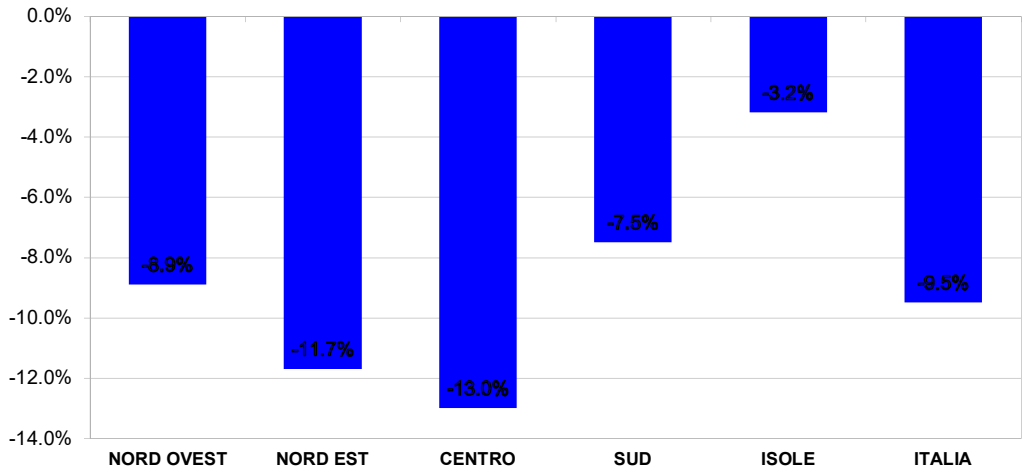
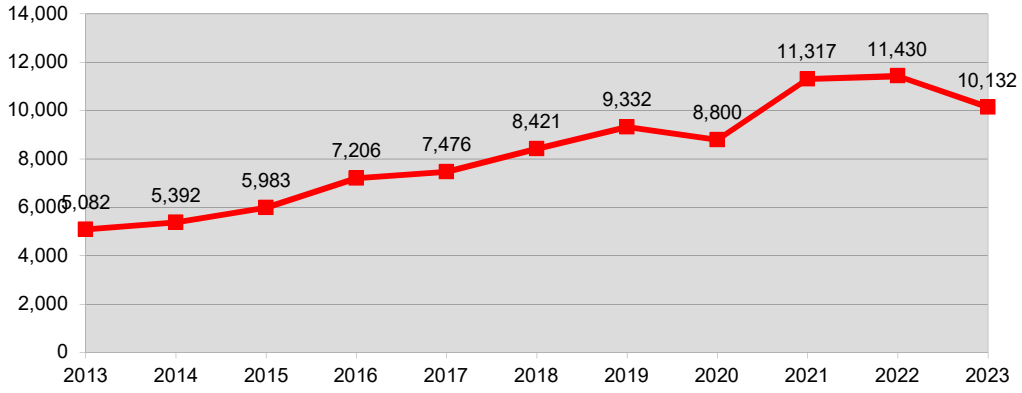
TAV. 18.5 - SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCIA DI VICENZA E VENETO - ANDAMENTO CONGIUNTURALE NEL 2023					
PERIODO	**VAR. % TRIM. CORR.**	**Fatturato**	**Prezzi**	**Ordini**	**Occupazione**
I TRIM.	**CONS. VICENZA**	0.9	15.2	0.4	-2.7
	CONS. VENETO	1.8	16.2	1.5	-0.4
II TRIM.	**CONS. VICENZA**	0.6	4.6	-1.2	0.2
	CONS. VENETO	0.2	5.2	0.2	0
III TRIM.	**CONS. VICENZA**	9.9	32.3	4.4	3.2
	CONS. VENETO	12.6	28.7	7.5	1.2
IV TRIM.	**CONS. VICENZA**	0.9	2.7	-0.6	1.2
	CONS. VENETO	0.1	3.7	-0.6	0.9

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Veneto Congiuntura

SETTORE DELLE COSTRUZIONI - ANDAMENTO CONGIUNTURALE TRIMESTRI 2023 - PROVINCIA DI VICENZA



VAR. % NUMERO DI COMPRAVENDITE IN NTN (RESIDENZIALE) - MACROAREE ITALIANE - ANNI 2022 E 2023



SETTORE RESIDENZIALE - NUMERO DELLE COMPRAVENDITE (IN NTN) NELLA PROVINCIA DI VICENZA - ANNI DAL 2013 AL 2023