



Camera di Commercio
Vicenza



Comunicato stampa n.16
22 maggio 2024

EDILIZIA: CRESCONO LE IMPRESE E GLI ADDETTI, MA SOPRATTUTTO I PREZZI

**I dati sono stati presentati questa mattina in Camera di Commercio di Vicenza
in occasione della pubblicazione del nuovo listino prezzi della Borsa Immobiliare**

Da una parte l'onda lunga degli incentivi per la riqualificazione del patrimonio immobiliare e i finanziamenti del PNRR, dall'altra un mercato immobiliare che paga l'impennata nel costo del denaro e un incremento dei costi di costruzione.

È uno scenario in chiaro-scuro quello descritto oggi in Camera di Commercio in occasione della presentazione del nuovo listino aggiornato al 2024 della Borsa Immobiliare provinciale.

Un listino che quest'anno presenta un'importante novità sul piano strutturale: «Quest'anno abbiamo lavorato per creare una nuova rilevazione specifica per le abitazioni nuovissime - sottolinea **Nicola De Paoli**, presidente del Comitato Esecutivo della Borsa Immobiliare – in quanto l'innalzamento dei costi di costruzione dovuto all'incremento dei prezzi dei materiali e ai nuovi canoni energetici e antisismici ha creato di fatto un mercato a sé per gli immobili di ultimissima generazione, così abbiamo dedicato una categoria a parte alle case costruite dal 2022 in poi. Questo con l'obiettivo di fornire agli operatori del mercato e a venditori e acquirenti una fotografia il più possibile realistica e attendibile circa l'andamento dei prezzi. Prezzi che sono in crescita anche per gli edifici di recente costruzione o ristrutturazione, se presentano almeno una classe energetica A e B: a spingere il fenomeno, in questo caso, è soprattutto la previsione dei futuri requisiti imposti dall'Unione Europea a parte dal 2030».

Ma la presentazione del nuovo listino ha anche un'altra valenza, come - sottolinea il presidente della Camera di Commercio di Vicenza **Giorgio Xocato**: «È anche l'occasione per evidenziare l'importanza del ruolo svolto dalla Borsa Immobiliare, che è un servizio unico tra le Camere di Commercio del Veneto che ha come scopo quello di fornire un supporto alle imprese del settore immobiliare accreditate, di fornire informazioni ai consumatori e di rendere più trasparente il mercato immobiliare. In questa prospettiva è certamente uno strumento di regolazione del mercato, di ausilio della conoscenza degli obblighi e delle peculiarità che la legge pone in capo a chi svolge l'attività di intermediazione immobiliare, nonché una tutela per i consumatori che si accingono a firmare un contratto di compravendita o di locazione. A questo riguardo, voglio ricordare in particolare l'impegno costante, in collaborazione con la Guardia di Finanza, contro l'esercizio abusivo della mediazione immobiliare».

Il contesto generale

Per quanto riguarda l'andamento del settore delle costruzioni e del mercato immobiliare, l'analisi non può prescindere da alcune considerazioni relative al quadro generale, il settore viene da un 2023 ancora estremamente positivo: secondo i dati Enea-MASE infatti, lo scorso anno in Italia gli investimenti hanno raggiunto i 44 miliardi contro i 35,4 del 2022. Inoltre, gli investimenti pubblici e le riforme riguardanti i progetti del PNRR coinvolgeranno l'edilizia in maniera massiccia almeno fino al 2026, mettendo le basi di uno sviluppo che si spera a lungo termine.



Il 2024 si apre tuttavia con alcune incertezze relative alla dinamica dei prezzi, alla politica monetaria e al perdurare delle crisi internazionali. In particolare, da un lato è ragionevole aspettarsi un calo dei tassi di interesse in seguito al recente stabilizzarsi dei prezzi, dall'altro i costi delle materie prime potrebbero subire una nuova impennata a causa delle difficoltà di transito nell'area del Mar Rosso.

Il settore delle costruzioni

Nella provincia di Vicenza nel 2023 le unità locali del settore immobiliare e delle costruzioni crescono maggiormente su base annua rispetto all'Italia: infatti si attestano a +0,3% a Vicenza contro il +0,1% italiano, e sono precisamente 19.040. Quasi la metà è rappresentata dalle unità locali dei lavori di costruzione specializzati (46,7% pari a 8.887 unità). Seguono il 35,6% delle attività immobiliari, il 16,6% delle costruzioni e infine l'1,1% dell'ingegneria civile.

Alla crescita delle unità locali corrisponde per il secondo anno consecutivo un aumento degli addetti, che a fine 2023 sono 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).

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. Le previsioni a 6 mesi appaiono ottimiste, con tutti i parametri in forte crescita salvo l'occupazione.

Il mercato immobiliare vicentino

Meno brillante appare l'andamento del mercato immobiliare: nel Vicentino nel 2023 le compravendite sono state 10.132, pari -11,4% rispetto al 2022, una performance che seppur negativa risulta migliore del dato regionale. La nostra provincia è al 17° posto in Italia per numero di compravendite residenziali e al 16° per numero di compravendite ogni 100mila abitanti.

Va sottolineato inoltre che sebbene le compravendite nel capoluogo siano meno di un quinto rispetto al totale provinciale, in percentuale nell'ultimo decennio sono cresciute maggiormente rispetto al resto della provincia e precisamente di +119,4% contro +95,7%, segno forse di una maggiore corrispondenza dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili del capoluogo rispetto al potere d'acquisto e alle esigenze delle famiglie.

Le quotazioni rilevate dalla Borsa Immobiliare di Vicenza

Comune denominatore nelle compravendite in tutta la provincia è invece l'aumento dei prezzi, a conferma di una certa tensione sulla domanda di abitazioni. L'indice sintetico calcolato sulle quotazioni rilevate dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza per gli immobili di recente costruzione o ristrutturati a nuovo mostra un aumento significativo. Il 2023 conferma dunque ulteriormente la crescita dei prezzi già registrata nel 2022 e nel 2021 dopo anni di sostanziale stabilità o di crescita molto contenuta.

Su questa tendenza influiscono certamente le tensioni dei prezzi dei materiali da costruzione, anche se va ricordato che l'analisi non è fatta sulle costruzioni "nuove" cioè finite di costruire negli ultimi due anni, la cui serie storica inizia proprio con la presente rilevazione. Rispetto al 2022 i prezzi in provincia crescono del 2,9%, contro la variazione di +5,6% dell'indicatore dei prezzi delle nuove abitazioni calcolato dall'Istat su base nazionale.

In generale le rilevazioni della Borsa Immobiliare di Vicenza evidenziano quotazioni crescenti in tutti i Comuni per le costruzioni recenti o ristrutturate a nuovo, ma anche le quotazioni per il mercato dell'usato sono in generale aumento seppure con un'intensità inferiore rispetto al nuovo e con una situazione più diversificata nelle varie aree della provincia.

Dal punto di vista territoriale, nelle quotazioni del capoluogo la crescita è simile sia per l'usato sia



Camera di Commercio
Vicenza

per il recente, mentre va sottolineato che i dati nel nuovo sono in molti casi significativamente più elevati del valore delle abitazioni recenti.

A Bassano del Grappa i dati sono in generale aumento per entrambe le categorie per le quali vi è la serie storica, ma il mercato bassanese che era stato più vivace nel biennio scorso segna incrementi più contenuti rispetto a Vicenza città.

Sull'Altopiano prevale la tendenza rialzista, già registrata nel biennio scorso, ma l'intensità risulta più elevata.

Infine nel resto della provincia i segni “-” sono pochi e poco significativi e prevalgono nettamente gli aumenti.

Infine, un discorso a parte riguarda le quotazioni riferite al solo costruito nel 2022-2023, che rappresentano quasi un mercato a sé in quanto, secondo il Comitato Esecutivo della Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza, il prezzo del “nuovissimo” risente dell'impennata delle quotazioni e della difficoltà di approvvigionamento già iniziata a fine 2021: pertanto da quest'anno si è provveduto a iniziare una specifica rilevazione che registra valori significativamente più elevati di quelli di compravendite di abitazioni recenti.

Sempre sul fronte delle compravendite, gli agenti immobiliari professionali evidenziano una tendenza in cui la richiesta di abitazioni supera l'offerta disponibile non solo nel capoluogo ma anche nei comuni contermini. L'effetto del Superbonus si è fatto sentire anche in provincia ma le prospettive in futuro sembrano evidenziare un progressivo rallentamento; vi è poi il tema del costo dei mutui ancora elevato, dovuto alle manovre sui tassi della BCE per contrastare l'inflazione, che pesa anche sulla capacità di spesa dei consumatori vicentini per i nuovi investimenti in abitazioni.

Ufficio Stampa Camera di Commercio di Vicenza

Giovanni Bregant - info@gbcomunicazione.com - 340 4944548