



Camera di Commercio
Vicenza

MAGGIO 2024

LA DINAMICA DEL SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

Nonostante il generale rallentamento dell'economia italiana avvenuto nel 2023, prosegue lo sviluppo dei settori legati all'edilizia. Le compravendite immobiliari conoscono invece un calo, causato anche dal livello elevato dei tassi di interesse, sebbene la domanda resti ampia. In futuro si prevede che il decremento demografico e l'invecchiamento della popolazione modificheranno le esigenze dei consumatori, spingendo verso una sempre maggiore richiesta di case più piccole e prive di barriere architettoniche. Due rischi sono costituiti dalle crescenti disposizioni riguardanti gli adeguamenti ecologici degli immobili, che potrebbero scontrarsi con la mancanza di liquidità dei proprietari, e dal posticipo dei rimborsi dei lavori legati al PNRR, che rischiano di mettere in difficoltà le imprese.

Nella provincia di Vicenza a fine 2023 le unità locali di settore sono in tutto 19.040, con un lieve incremento che supera in percentuale il dato italiano su base annua, mentre rispetto al risultato pre-pandemico avviene il contrario. A Vicenza quasi la metà delle unità locali è dedicata all'edilizia, mentre l'immobiliare conta per circa un terzo. Il settore dell'ingegneria civile incide sul totale in maniera marginale, ma è proprio il comparto in maggiore crescita (si noti però che molte di queste attività non sono organizzate in forma di impresa). Per il secondo anno consecutivo aumentano anche gli addetti, che sono 28.847, ma in percentuale l'incremento sottoperforma il dato veneto e italiano.

Per la prima volta questo studio prende in esame anche il valore aggiunto prodotto in provincia da costruzioni e immobiliare, confrontandolo con la performance nazionale. Le costruzioni generano un valore aggiunto inferiore all'immobiliare ma presentano un migliore andamento nella serie storica, in quanto le costruzioni hanno beneficiato dei bonus governativi che ne hanno notevolmente incentivato lo sviluppo.

Per quanto riguarda le compravendite in NTN, i risultati sono negativi sia a livello locale sia a livello nazionale: il Veneto presenta infatti un calo del -15,9% sul 2022 contro il -9,7% italiano. Anche a Vicenza si nota un decremento del -11,4%. La nostra provincia è al 17° posto in Italia per numero di compravendite residenziali, e al 16° per numero di compravendite ogni 100mila abitanti.

Per ciò che concerne i prezzi a livello nazionale, si allarga il divario fra gli immobili nuovi e già esistenti, con una variazione media che differisce almeno per 5 punti percentuali, e che è destinata ad aumentare nel corso del nuovo anno. Mentre la scelta di rilevare separatamente gli immobili nuovi (finiti di costruire negli ultimi due anni) e recenti

nell'ambito della Borsa Immobiliare rende difficile un confronto con gli anni precedenti anche se continua una certa tensione sui prezzi.

Infine, si è deciso di dedicare un breve spazio alla domanda occupazionale nel settore delle costruzioni, poiché si tratta del settore che si prevede risconterà le maggiori difficoltà fra il 2024 e il 2028, a causa della già scarsa reperibilità di alcune figure professionali. Si stima infatti che il settore necessiterà di circa 9.600 lavoratori nel prossimo quadriennio in Veneto, e già nel 2023 a Vicenza il 73% delle figure ricercate è quasi introvabile, sia per la mancanza di candidati, sia per l'impreparazione degli stessi.

UN QUADRO SINTETICO SU RISCHI ED OPPORTUNITÀ NEI SETTORI IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI IN AMBITO NAZIONALE (RESIDENZIALE).

A fine 2022 nell'economia italiana già si era manifestato un rallentamento generale rispetto al recente passato, e ciò si è tradotto in una crescita modesta nell'anno seguente. In particolare, la domanda interna ha conosciuto un restringimento a causa dell'aumento dei tassi di interesse in un tessuto già colpito dall'inflazione, e la domanda estera ha risentito dell'inasprirsi dei conflitti internazionali e delle difficoltà del mercato tedesco.

Il settore delle costruzioni continua invece a essere un formidabile strumento di crescita, anche grazie agli incentivi statali finalizzati alla riqualificazione del patrimonio immobiliare, che hanno sostenuto la performance del settore anche nell'anno appena trascorso. Secondo i dati Enea-MASE infatti, gli investimenti del 2023 raggiungono 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 però i costi delle materie prime potrebbero subire una nuova impennata a causa delle difficoltà di transito nell'area del Mar Rosso. Perciò, le stime sul PIL italiano del 2024 rimangono caute, con il +0,7% della Commissione Europea che si prevede tuttavia in salita del +1,2% nel 2025.

Alla luce di quanto sopra, **le previsioni dell'ANCE per il 2024 sono negative e vedono gli investimenti in costruzioni in discesa del -7,4%** anche a causa della riduzione della cessione del credito e dello sconto in fattura (la manutenzione straordinaria aveva infatti raggiunto il 30% del mercato negli ultimi 3 anni). D'altro canto però l'accelerazione dei lavori per il PNRR è considerata come volano di sviluppo per il settore delle costruzioni e per l'economia nel complesso, specialmente per il 2025 e 2026. L'unica minaccia potrebbe essere costituita dalla **revisione degli obiettivi del PNRR** datata novembre 2023, che contiene un posticipo delle rate di rimborso dei fondi europei, con conseguenti possibili difficoltà nel garantire i pagamenti alle imprese esecutrici dei lavori.

L'andamento del mercato immobiliare appare invece meno felice: si è infatti assistito a un progressivo restringimento delle compravendite, iniziato già a fine 2022, con riduzioni sempre maggiori nella seconda parte del 2023. 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. Non si tratta comunque del livello più elevato: negli ultimi 20 anni infatti si è raggiunto anche il 5,5, proprio in concomitanza con la crisi dei mutui *subprime*. **Ciononostante la domanda di mercato rimane elevata,** poiché il desiderio di trasferirsi in ambienti multifunzionali e circondati da servizi di prossimità è ancora molto sentito. Ciò si riflette in un aumento dei prezzi delle abitazioni nuove, evidentemente più aspirazionali, e uno stallo nei prezzi degli immobili già esistenti.

L'andamento demografico inoltre è destinato a modificare profondamente la domanda immobiliare, a causa dell'invecchiamento della popolazione e del calo del potere d'acquisto dei giovani, che tendono a rimanere a casa dei genitori per molto tempo. Si prevede in particolare un aumento della domanda da parte dei singoli (specie anziani soli) con necessità di ambienti piccoli e facilmente accessibili. La casa è infine il bene rifugio tradizionale per gli italiani, ma a causa delle spinte europee verso la decarbonizzazione, in futuro rischia di divenire un peso per le ingenti spese di adeguamento richieste, e ciò potrebbe portare a una svalutazione di una parte degli immobili per mancanza di liquidità dei proprietari. (Fonti: ANCE e ISTAT)

LA DINAMICA DEL MERCATO RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VICENZA

Nella provincia di Vicenza nel 2023 **le unità locali del settore immobiliare e delle costruzioni¹ 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. Rispetto al 2019 sono tuttavia cresciute maggiormente le unità a livello nazionale (+2,2% contro il +1,0%). 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, attività che tuttavia è spesso svolta da professionisti non organizzati in forma d'impresa (F42). 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%).

¹ comprendente costruzioni, impiantisti, mediazione immobiliare e gestione immobiliare

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	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

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – 31/12/2022					
AREA	F41 COSTRUZIONI	F42 INGEGNERIA CIVILE	F43 LAVORI DI COSTRUZIONE	L68 ATTIVITÀ IMMOBILIARI	TOTALE SETTORE
ITALIA	331.366	16.811	569.698	325.936	1.243.811
VENETO	22.631	1.211	50.396	36.516	110.754
VICENZA	3.193	205	8.824	6.764	18.986

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – 31/12/2019					
AREA	F41 COSTRUZIONI	F42 INGEGNERIA CIVILE	F43 LAVORI DI COSTRUZIONE	L68 ATTIVITÀ IMMOBILIARI	TOTALE SETTORE
ITALIA	333.386	16.328	553.534	314.986	1.218.234
VENETO	23.240	1.173	50.519	35.199	110.131
VICENZA	3.248	199	8.864	6.543	18.854

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

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%

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VARIAZIONE % 2019/23					
AREA	F41 COSTRUZIONI	F42 INGEGNERIA CIVILE	F43 LAVORI DI COSTRUZIONE	L68 ATTIVITÀ IMMOBILIARI	TOTALE SETTORE
ITALIA	-2,0%	3,1%	3,4%	4,4%	2,2%
VENETO	-4,2%	2,0%	-0,4%	4,7%	0,5%
VICENZA	-2,8%	5,5%	0,3%	3,7%	1,0%

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

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 Italia tuttavia l'incremento si attesta su +2,2% e in Veneto su +1,9%. 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 prende in esame infine il periodo pre-pandemia, 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.

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

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – 31/12/2022					
AREA	F41 COSTRUZIONI	F42 INGEGNERIA CIVILE	F43 LAVORI DI COSTRUZIONE	L68 ATTIVITÀ IMMOBILIARI	TOTALE
ITALIA	616.798	100.141	1.122.115	235.440	2.074.494
VENETO	40.983	9.291	104.177	27.363	181.814
VICENZA	5.660	1.819	16.483	4.466	28.428

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – 31/12/2019					
AREA	F41 COSTRUZIONI	F42 INGEGNERIA CIVILE	F43 LAVORI DI COSTRUZIONE	L68 ATTIVITÀ IMMOBILIARI	TOTALE SETTORE
ITALIA	512.536	82.823	1.006.416	208.229	1.810.004
VENETO	38.517	7.660	98.349	24.778	169.304
VICENZA	5.428	1.130	15.628	3.881	26.067

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

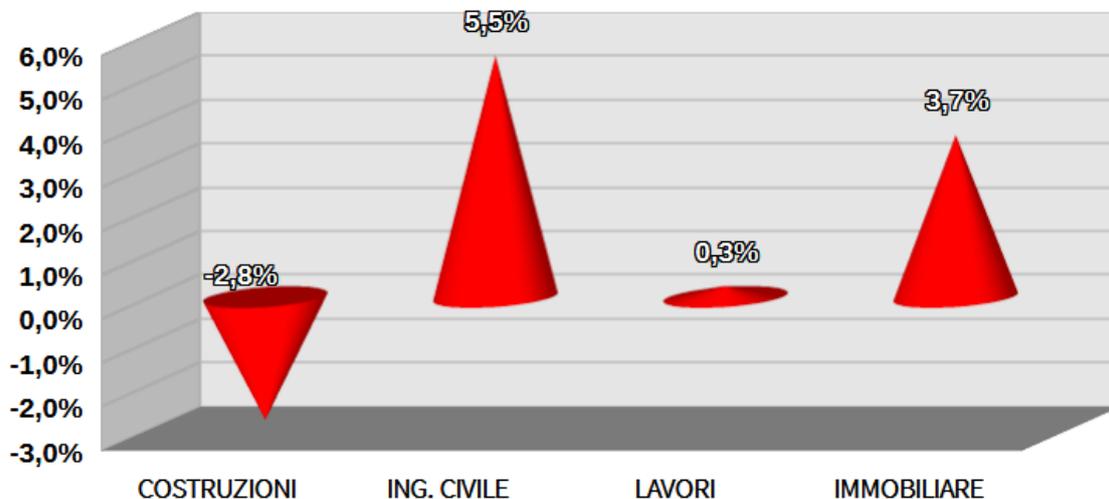
ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI - SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VAR. % 2022/23					
AREA	F41 COSTRUZIONI	F42 INGEGNERIA CIVILE	F43 LAVORI DI COSTRUZIONE	L68 ATTIVITÀ IMMOBILIARI	TOTALE SETTORE
ITALIA	3,0%	6,0%	2,1%	-0,7%	2,2%
VENETO	2,2%	0,5%	2,0%	1,6%	1,9%
VICENZA	-0,1%	-10,7%	2,0%	6,5%	1,5%

Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI- SETTORE IMMOBILIARE- ITALIA, VENETO, VICENZA – VAR. % 2019/23					
AREA	F41 COSTRUZIONI	F42 INGEGNERIA CIVILE	F43 LAVORI DI COSTRUZIONE	L68 ATTIVITÀ IMMOBILIARI	TOTALE SETTORE
ITALIA	24,0%	28,1%	13,8%	12,3%	17,1%
VENETO	8,7%	21,9%	8,1%	12,2%	9,5%
VICENZA	4,2%	43,7%	7,6%	22,5%	10,7%

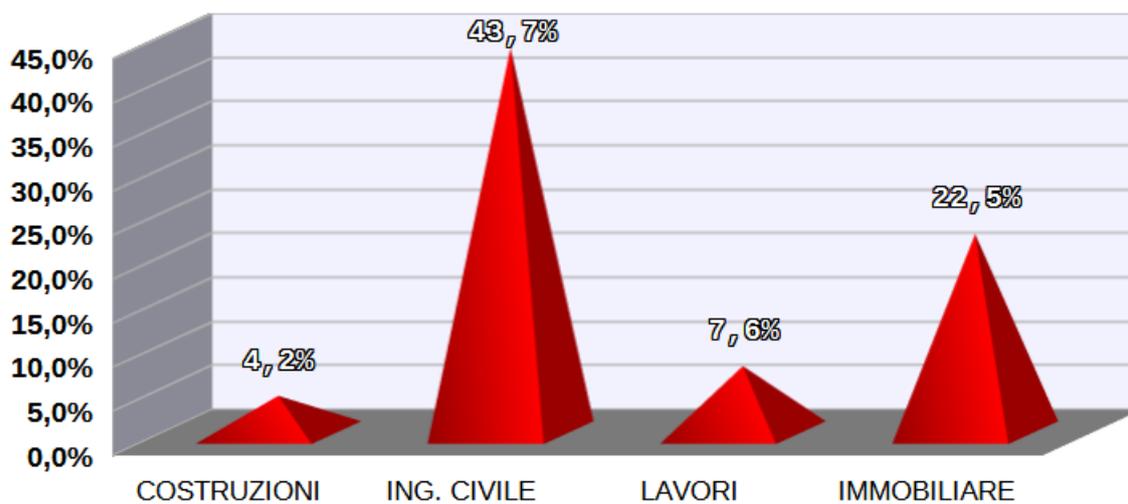
Elaborazione della Camera di Commercio di Vicenza su dati Infocamere

VAR. % UNITA' LOCALI SETTORE IMMOBILIARE - PROVINCIA DI VICENZA - ANNI
2019/23



Fonte: elaborazione CCIAA Vicenza su dati Infocamere

VAR. % ADDETTI ALLE U. L. SETTORE IMMOBILIARE - PROVINCIA DI VICENZA - ANNI
2019/23



Fonte: elaborazione CCIAA Vicenza su dati Infocamere

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

SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCE DEL VENETO - INDICATORI CONGIUNTURALI - 4° TRIMESTRE 2023 - VAR. % SUL TRIMESTRE CORRISPONDENTE DELL'ANNO PRECEDENTE				
Indicatori	Fatturato	Prezzi	Ordini	Occupazione
Tipologia di impresa				
Artigiana	-0,2	3,4	-0,4	1,5
Non artigiana	0,4	4,1	-0,7	0,3
Classe dimensionale				
Fino a 5 addetti	-0,7	3,3	-0,3	2,6
Da 6 a 9 addetti	0,3	4,1	-1,0	1,1
10 addetti e più	0,8	4,0	-0,6	-0,9
Provincia				
Verona	-0,3	3,1	-1,0	-0,4
Vicenza	0,9	2,7	-0,6	1,2
Belluno	1,3	1,8	-0,4	4,4
Treviso	0,7	4,3	1,0	0,2
Venezia	1,6	3,7	0,2	3,3
Padova	-1,1	4,4	-0,3	-1,6
Rovigo	-3,5	6,5	-4,7	-0,4
Totale	0,1	3,7	-0,6	0,9

Fonte: VenetoCongiuntura - Unioncamere Veneto

SETTORE DELLE COSTRUZIONI - PROVINCE DEL VENETO - PREVISIONI A 3 MESI DEI PRINCIPALI INDICATORI CONGIUNTURALI - 4° TRIMESTRE 2023 - SALDI % RISPOSTE				
Indicatori	Fatturato	Prezzi	Ordini	Occupazione
Tipologia di impresa				
Artigiana	15,3	34,9	10,8	7,6
Non artigiana	1,5	27,3	-3,0	-3,0
Classe dimensionale				
Fino a 5 addetti	11,5	32,3	6,2	1,6
Da 6 a 9 addetti	11,8	32,9	4,0	7,8
10 addetti e più	5,0	32,1	7,7	13,8
Provincia				
Verona	18,4	29,6	8,0	6,1
Vicenza	22,3	31,5	14,0	-2,1
Belluno	10,0	34,0	8,0	-4,1
Treviso	8,1	38,4	6,2	18,0
Venezia	5,3	31,6	5,3	-4,1
Padova	-2,0	27,3	-1,0	4,0
Rovigo	14,5	36,4	1,8	7,3
Totale	10,7	32,3	6,1	4,0

Fonte: VenetoCongiuntura - Unioncamere Veneto

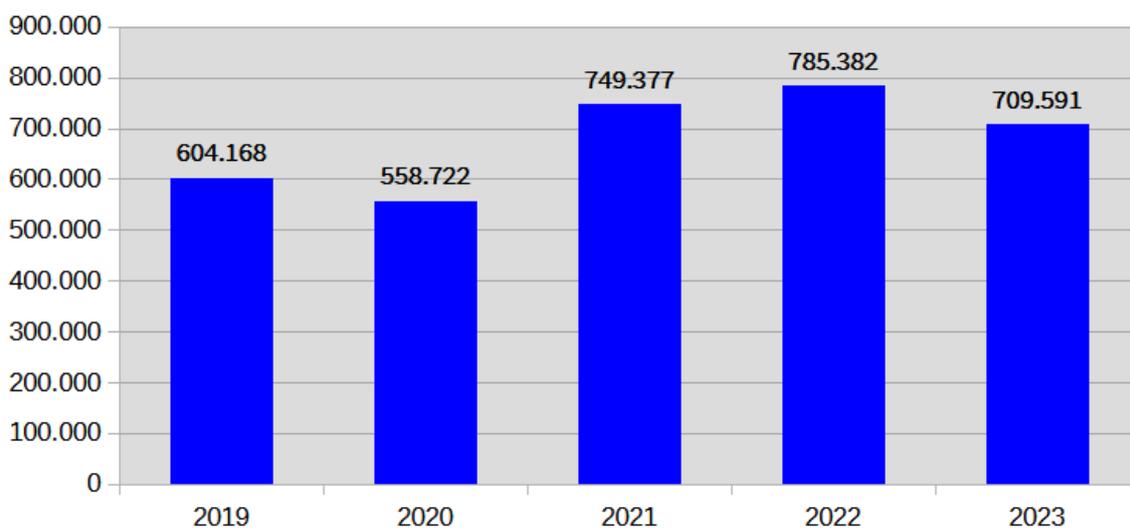
TRANSAZIONI NORMALIZZATE DELLE ABITAZIONI - VAR. % SUL TRIMESTRE PRECEDENTE IN PROVINCIA DI VICENZA E IN ITALIA - ANNI DAL 2019 AL 2023			
ANNI	TRIMESTRI	VICENZA	ITALIA
2019	1		
	2	18,4%	15,3%
	3	-7,0%	-14,1%
	4	24,8%	22,8%
2020	1	-35,5%	-30,4%
	2	5,9%	-0,9%
	3	23,4%	21,6%
	4	21,8%	29,8%
2021	1	-13,1%	-11,5%
	2	24,0%	24,2%
	3	-14,2%	-14,5%
	4	22,2%	23,3%
2022	1	-16,8%	-14,5%
	2	18,5%	20,5%
	3	-17,6%	-20,0%
	4	16,4%	18,9%
2023	1	-21,0%	-20,0%
	2	7,7%	10,4%
	3	-13,6%	-14,7%
	4	32,5%	28,4%

Elaborazione CCIAA Vicenza su dati Istat

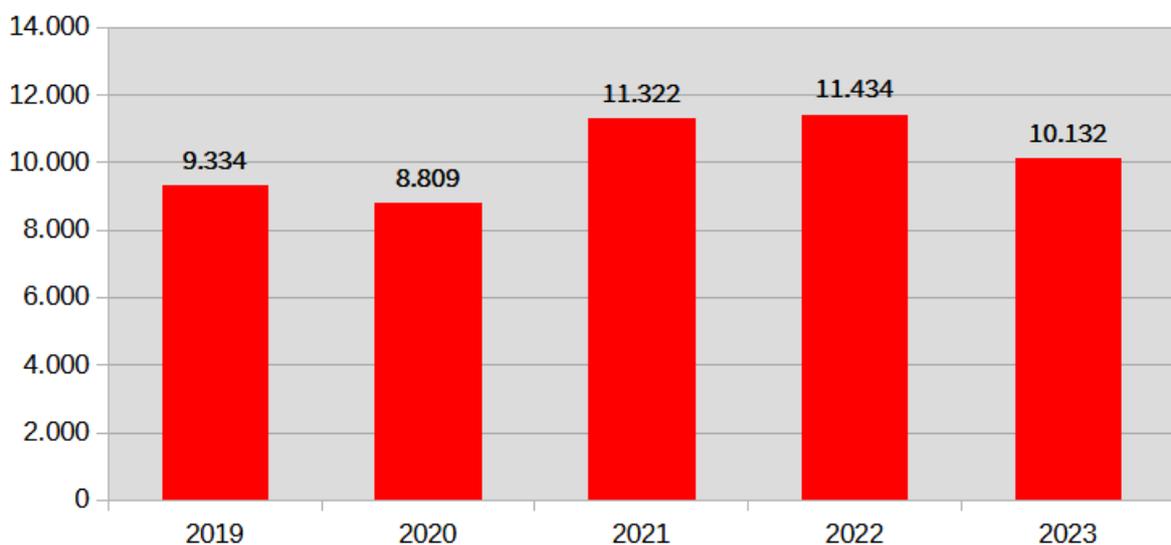
TRANSAZIONI NORMALIZZATE DELLE ABITAZIONI – VALORI ASSOLUTI IN PROVINCIA DI VICENZA E IN ITALIA – ANNI DAL 2019 AL 2023			
ANNI	TRIMESTRI	VICENZA	ITALIA
2019	1	2.003	138.641
	2	2.372	159.792
	3	2.206	137.243
	4	2.753	168.492
2020	1	1.777	117.352
	2	1.881	116.303
	3	2.322	141.462
	4	2.829	183.605
2021	1	2.459	162.419
	2	3.050	201.743
	3	2.616	172.475
	4	3.197	212.740
2022	1	2.660	181.986
	2	3.152	219.361
	3	2.598	175.470
	4	3.024	208.565
2023	1	2.389	166.828
	2	2.573	184.116
	3	2.224	157.024
	4	2.946	201.623

Elaborazione CCIAA Vicenza su dati Istat

NUMERO DELLE TRANSAZIONI NORMALIZZATE DELLE ABITAZIONI IN ITALIA - ANNI DAL 2019 AL 2023



**NUMERO DELLE TRANSAZIONI NORMALIZZATE DELLE ABITAZIONI IN PROVINCIA DI
VICENZA - ANNI DAL 2019 AL 2023**



**% TASSI D'INTERESSE ARMONIZZATI -
PRESTITI PER ACQUISTO ABITAZIONI -
MEDIA ANNUA ITALIANA DAL 2003 AL
2023**

2003	4,1
2004	3,7
2005	3,6
2006	4,4
2007	5,5
2008	5,7
2009	3,6
2010	2,7
2011	3,3
2012	4,0
2013	3,7
2014	3,2
2015	2,7
2016	2,2
2017	2,1
2018	1,9
2019	1,7
2020	1,3
2021	1,4
2022	2,1
2023	4,2

Elaborazione CCIAA Vicenza su dati Banca d'Italia

**% TASSI D'INTERESSE ARMONIZZATI - PRESTITI PER ACQUISTO ABITAZIONI –
MEDIA ANNUA ITALIANA DAL 2003 AL 2023**



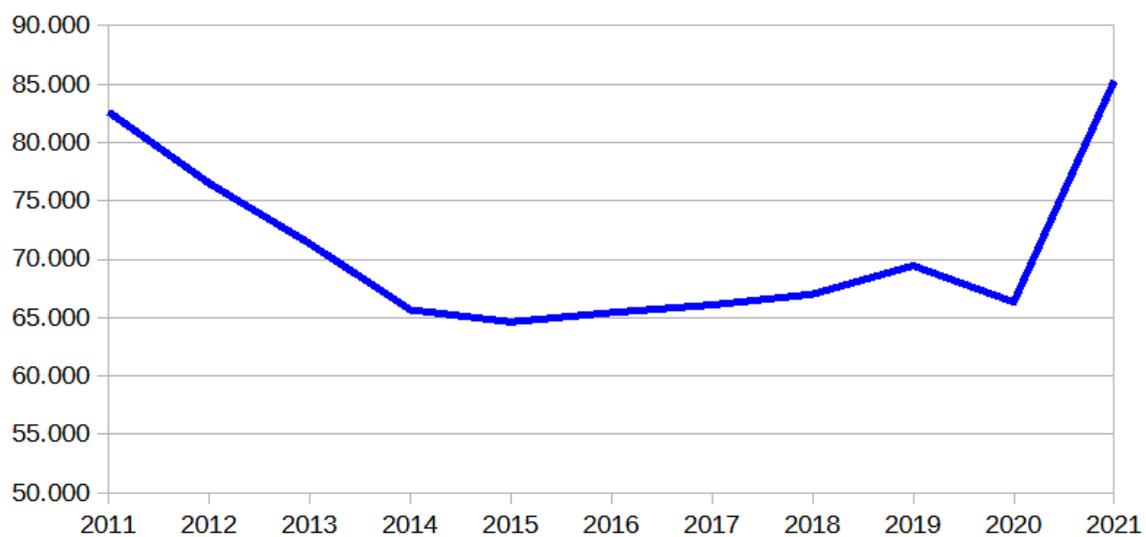
I dati più recenti sul **valore aggiunto generato da costruzioni e immobiliare** risalgono al 2021, ma sottolineano in maniera eloquente la dinamica del decennio precedente. Per quanto riguarda le **costruzioni**, a Vicenza il valore aggiunto nel 2021 si attesta sul miliardo e 252 milioni, pari al 4,4% del totale delle categorie economiche. In Italia il valore aggiunto generato dalle costruzioni supera gli 85 miliardi e la sua quota sovraperforma quella vicentina poiché raggiunge il 5,2%. Prendendo in considerazione la serie storica delle variazioni degli ultimi 10 anni, si nota un calo costante fra il 2011 e il 2015, seguito da una lenta crescita fino al 2019. Il settore regge abbastanza bene al crollo pandemico anche grazie alle minori restrizioni rispetto ad altri settori e all'entrata in vigore dei bonus, subendo poi un'impennata nel 2021 e raggiungendo il valore aggiunto più alto del decennio. Su base annua, la crescita in percentuale a Vicenza è più del doppio rispetto al dato nazionale: +21,2% a Vicenza e +9,8% in Italia. Il valore aggiunto dell'**immobiliare** vicentino vale 3 miliardi e 318 milioni, ossia l'11,8% del totale. Il corrispondente dato nazionale è di circa 216 miliardi, ossia il 13,2% dell'aggregato dei comparti. La serie storica presenta un andamento diverso da quello delle costruzioni: dal 2011 al 2017 si verifica un incremento costante, che in Italia prosegue ancora per un anno, seguito da un calo che a Vicenza conosce una risalita più rapida rispetto all'Italia. A Vicenza infatti già nel 2020 si vedono segnali di ripresa, seguita da una nuova discesa nel 2021, mentre in Italia avviene il contrario. Fra 2020 e 2021 a Vicenza infatti si riscontra un calo del -1,8% mentre in Italia una crescita del +1,7%. Nell'immobiliare vicentino il 2017 segna il valore aggiunto più alto del decennio, mentre in Italia questo risultato si raggiunge nel 2021. La differenza potrebbe essere dovuta a una maggiore fragilità del mercato vicentino rispetto a quello nazionale, che beneficia anche della presenza di aree di enorme pregio e di grandi città in cui i prezzi sono più elevati.

VALORE AGGIUNTO* DEL SETTORE COSTRUZIONI - ITALIA E PROVINCIA DI VICENZA - ANNI DAL 2011 AL 2021				
ANNO	COSTRUZIONI		TOTALE	
	VICENZA	ITALIA	VICENZA	ITALIA
2011	1.243	82.618	23.898	1.480.875
2012	1.134	76.512	23.587	1.458.007
2013	1.066	71.343	23.948	1.451.514
2014	1.025	65.662	24.087	1.462.744
2015	997	64.623	24.823	1.488.049
2016	1.003	65.426	25.366	1.522.754
2017	1.023	66.085	26.211	1.557.796
2018	1.083	66.997	26.737	1.589.576
2019	1.098	69.444	27.153	1.611.368
2020	1.033	66.326	25.720	1.502.860
2021	1.252	85.296	28.235	1.637.288

* in milioni di euro

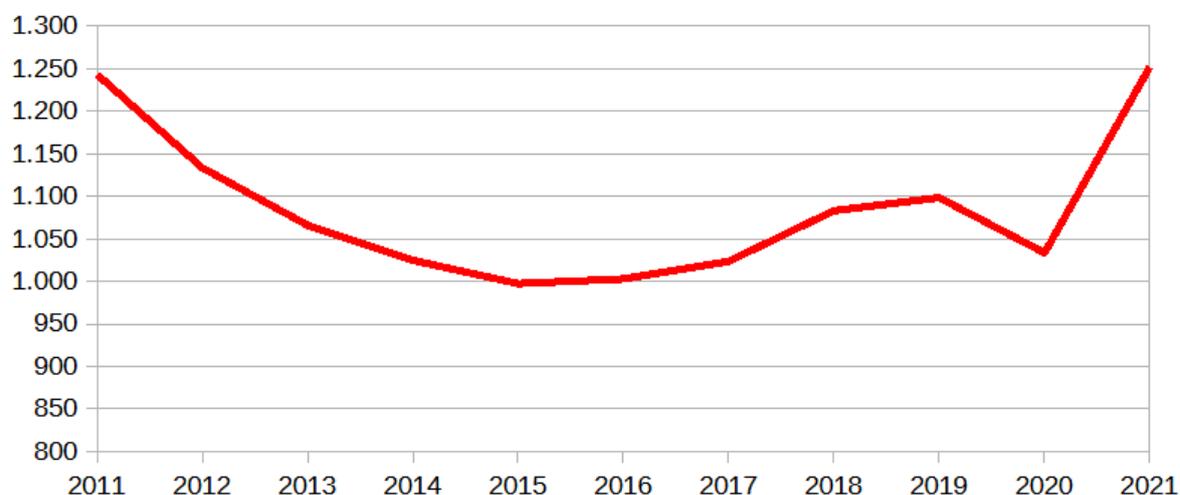
Elaborazione CCIAA Vicenza su dati Istituto Tagliacarne

VALORE AGGIUNTO SETTORE COSTRUZIONI - ITALIA - ANNI DAL 2011 AL 2021



Elaborazione CCIAA Vicenza su dati Ist. Tagliacarne

VALORE AGGIUNTO SETTORE COSTRUZIONI - PROVINCIA DI VICENZA - ANNI DAL 2011 AL 2021



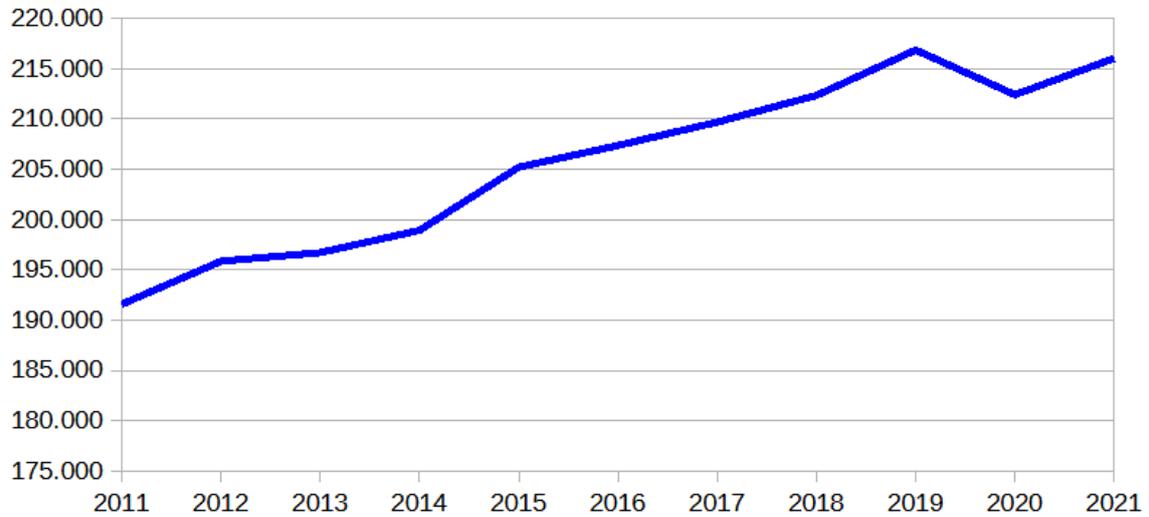
Elaborazione CCIAA Vicenza su dati Ist. Tagliacarne

VALORE AGGIUNTO DEL SETTORE IMMOBILIARE* - ITALIA E PROVINCIA DI VICENZA - ANNI DAL 2011 AL 2021				
ANNO	IMMOBILIARE		TOTALE	
	VICENZA	ITALIA	VICENZA	ITALIA
2011	3.030	191.578	23.898	1.480.875
2012	3.189	195.857	23.587	1.458.007
2013	3.203	196.714	23.948	1.451.514
2014	3.252	198.932	24.087	1.462.744
2015	3.331	205.209	24.823	1.488.049
2016	3.368	207.371	25.366	1.522.754
2017	3.435	209.695	26.211	1.557.796
2018	3.325	212.350	26.737	1.589.576
2019	3.263	216.863	27.153	1.611.368
2020	3.377	212.419	25.720	1.502.860
2021	3.318	216.035	28.235	1.637.288

* Ateco L68, in milioni di euro

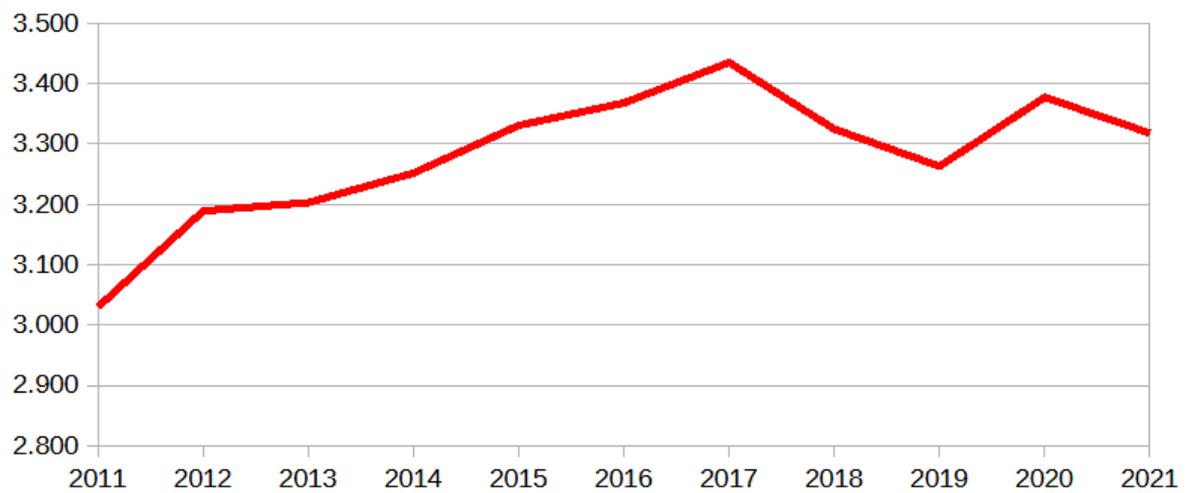
Elaborazione CCIAA Vicenza su dati Istituto Tagliacarne

VALORE AGGIUNTO DEL SETTORE IMMOBILIARE - ITALIA - ANNI DAL 2011 AL 2021



Elaborazione CCAA Vicenza su dati Ist. Tagliacarne

VALORE AGGIUNTO DEL SETTORE IMMOBILIARE - PROVINCIA DI VICENZA - ANNI DAL 2011 AL 2021



Elaborazione CCAA Vicenza su dati Ist. Tagliacarne

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%). La nostra provincia è al 17° posto in Italia per numero di compravendite residenziali e al 16° per numero di compravendite ogni 100mila abitanti.

Fra le compravendite del 2023 in provincia di Vicenza, **meno di una su 5 si riferisce a immobili situati nel capoluogo**, e nel decennio precedente questo rapporto si è mantenuto pressoché costante. Le compravendite nel capoluogo in percentuale sono cresciute però 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.

COMPRAVENDITE RESIDENZIALE* (SOLO ABITAZIONI) IN NTN – 2022 E 2023										
AREA	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	TOTALE 2022	I 2023	II 2023	III 2023	IV 2023	TOTALE 2023
NORD OVEST	62.544	73.562	59.031	71.442	266.578	56.888	63.288	52.949	69.612	242.737
NORD EST	34.518	43.077	34.824	40.873	153.292	30.976	34.615	30.318	39.509	135.417
CENTRO	38.054	46.349	35.828	41.978	162.209	33.686	37.143	31.329	39.027	141.185
SUD	30.731	37.362	29.434	35.354	132.881	29.169	31.845	27.291	34.651	122.956
ISOLE	15.919	18.732	16.149	18.725	69.525	16.109	17.226	15.136	18.824	67.296
ITALIA	181.766	219.082	175.267	208.371	784.486	166.828	184.116	157.024	201.623	709.591

*dati provvisori desunti dalle note di trascrizione degli atti di compravendita, registrati presso gli uffici di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate incrociati con gli archivi del catasto e del registro

Elaborazione CCIAA Vicenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

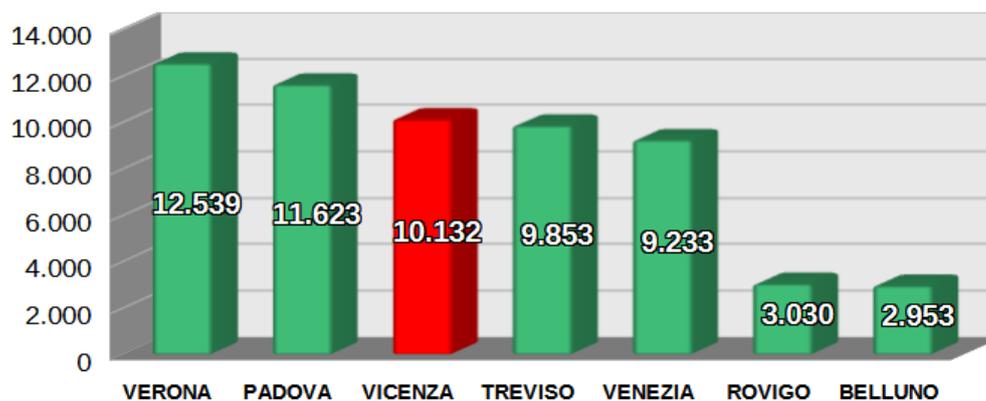
VAR. % COMPRAVENDITE RESIDENZIALE* (SOLO ABITAZIONI) IN NTN – 2022 E 2023					
AREA	VAR. % I 2022/23	VAR. % II 2022/23	VAR. % III 2022/23	VAR. % IV 2022/23	VAR. % TOT. 2022/23
NORD OVEST	-9,0%	-14,0%	-10,3%	-2,6%	-8,9%
NORD EST	-10,3%	-19,6%	-12,9%	-3,3%	-11,7%
CENTRO	-11,5%	-19,9%	-12,6%	-7,0%	-13,0%
SUD	-5,1%	-14,8%	-7,3%	-2,0%	-7,5%
ISOLE	1,2%	-8,0%	-6,3%	0,5%	-3,2%
ITALIA	-8,2%	-16,0%	-10,4%	-3,2%	-9,5%

Elaborazione CCIAA Vicenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

COMPRAVENDITE RESIDENZIALE* (SOLO ABITAZIONI) IN NTN – PROVINCE DEL VENETO – ANNI 2022 E 2023					
PROVINCIA	2022	2023	VAR. % 2022/23	% SUL TOT 2022	% SUL TOT 2023
BELLUNO	3.274	2.953	-9,8%	4,6%	5,0%
PADOVA	13.120	11.623	-11,4%	18,6%	19,6%
ROVIGO	3.154	3.030	-3,9%	4,5%	5,1%
TREVISO	10.983	9.853	-10,3%	15,6%	16,6%
VENEZIA	14.636	9.233	-36,9%	20,7%	15,6%
VERONA	14.025	12.539	-10,6%	19,9%	21,1%
VICENZA	11.434	10.132	-11,4%	16,2%	17,1%
VENETO	70.626	59.363	-15,9%	100,0%	100,0%

Elaborazione CCIAA Vicenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

COMPRAVENDITE RESIDENZIALE NTN NELLE PROVINCE DEL VENETO - ANNO 2023



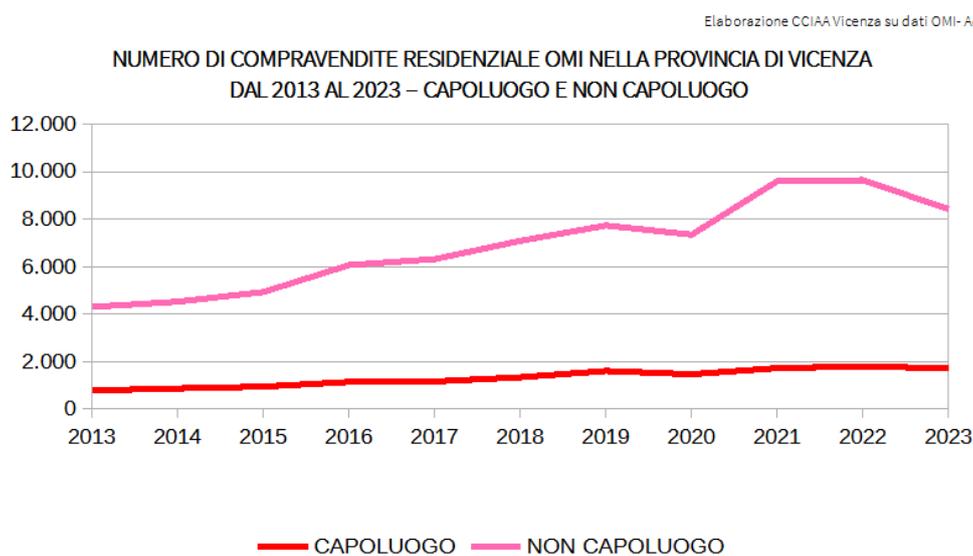
Elaborazione CCIAA Vicenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

PRIME 20 PROVINCE ITALIANE PER NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALE – ANNO 2023			
POS.	PROVINCIA	NUMERO COMPRAVENDITE	COMPRAV. OGNI 100KABITANTI
1	MI	66.838	2.058
2	RM	52.789	1.248
3	TO	34.226	1.553
4	NA	21.207	715
5	BA	17.390	1.423
6	BS	16.810	1.332
7	BG	16.402	1.476
8	BO	14.634	1.437
9	VA	13.216	1.500
10	VE	12.958	1.552
11	GE	12.785	1.564
12	VR	12.539	1.352
13	PA	12.131	1.012
14	FI	11.910	1.203
15	PD	11.623	1.248
16	CT	11.168	1.043
17	VI	10.132	1.186
18	TV	9.853	1.122
19	MO	9.572	1.354
20	CO	8.854	1.479

Elaborazione CCIAA Vicenza su dati OMI – AdE

NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALE OMI NELLA PROVINCIA DI VICENZA DAL 2013 AL 2023 – CAPOLUOGO E NON CAPOLUOGO		
ANNO	CAPOLUOGO	NON CAPOLUOGO
2013	783	4.299
2014	869	4.522
2015	945	4.927
2016	1.141	6.064
2017	1.163	6.313
2018	1.338	7.083
2019	1.606	7.729
2020	1.466	7.342
2021	1.726	9.598
2022	1.796	9.639
2023	1.718	8.414

Elaborazione CCIAA Vicenza su dati OMI – Agenzia delle Entrate

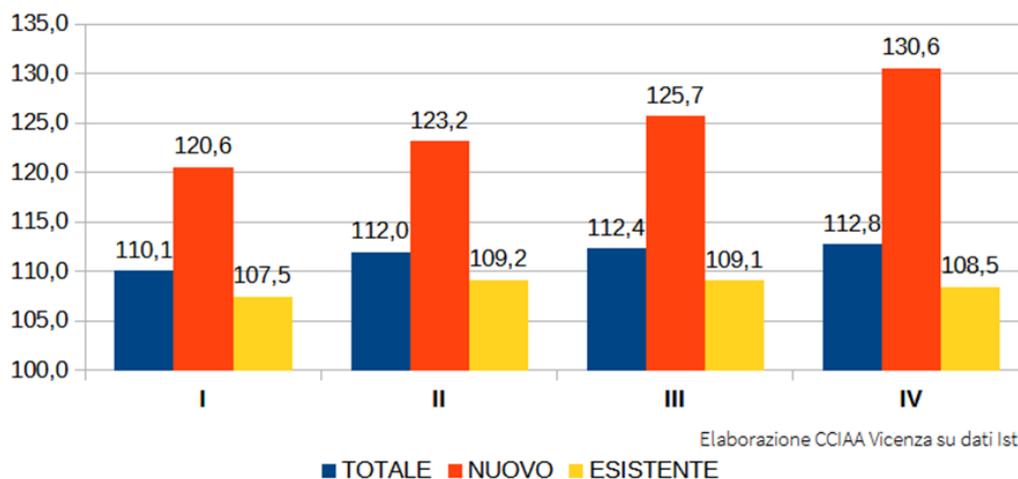


Per ciò che concerne i prezzi a livello nazionale, secondo l'Istat si nota un certo divario fra le abitazioni nuove e quelle esistenti: il nuovo presenta infatti una variazione tendenziale (quarto trimestre 2022/23) dell'8,9%, che si prevede in ulteriore aumento del 9,8% a inizio 2024, e una variazione media in ragione di anno del 5,6%. Gli immobili esistenti invece presentano a fine 2023 una variazione tendenziale quasi stabile (0,3%) e una congiunturale negativa (-0,8%) con una variazione media di 0,4% destinata a stabilizzarsi con il nuovo anno.

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI (IV TRIMESTRE 2023, INDICI E VARIAZIONI % - base 2015 = 100)					
Tipo abitazioni	INDICI	VAR. CONGIUNTURALI	VAR. TENDENZIALI	VAR. MEDIE	TRASCINAMENTO AL 2024
	IV Q 2023	IV Q 2023/III Q 2023	IV Q 2023/IV Q 2022	2022/23	
Abitazioni nuove	126,3	3,6	8,9	5,6	9,8
Abitazioni esistenti	105,1	-0,8	0,3	0,4	0
TOTALE	108,7	0,0	1,8	1,3	1,7

Elaborazione CCIAA Vicenza su dati ISTAT

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI – TRIMESTRI DELL'ANNO 2023 - AREA NORD-EST



INDICI E VARIAZIONI CONGIUNTURALI E TENDENZIALI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI NUOVE ED ESISTENTI – TRIMESTRI DELL'ANNO 2023* – (base 2015=100)									
	TOTALE			ABITAZIONI NUOVE			ABITAZIONI ESISTENTI		
	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali	Indici	Variazioni congiunturali	Variazioni tendenziali
Nord-Ovest									
I	111,0	0,0	2,0	122,2	3,9	10,8	108,5	-0,9	0,2
II	114,2	2,9	2,5	124,4	1,8	7,0	112,0	3,2	1,5
III	113,0	-1,1	1,5	122,4	-1,6	9,7	110,9	-1,0	-0,3
IV	112,9	-0,1	1,7	125,3	2,4	6,5	110,3	-0,5	0,7
Nord-Est									
I	110,1	-0,1	1,9	120,6	1,1	4,3	107,5	-0,4	1,4
II	112,0	1,7	0,9	123,2	2,2	-0,5	109,2	1,6	1,2
III	112,4	0,4	3,2	125,7	2,0	7,8	109,1	-0,1	2,1
IV	112,8	0,4	2,4	130,6	3,9	9,5	108,5	-0,5	0,6
Centro									
I	100,7	-0,4	0,1	103,8	-1,7	0,1	100,1	-0,2	0,1
II	101,7	1,0	-0,8	105,8	1,9	-5,5	100,9	0,8	-0,1
III	101,9	0,2	0,5	108,9	2,9	2,3	100,7	-0,2	0,2
IV	102,1	0,2	1,0	113,3	4,0	7,3	100,3	-0,4	0,0
Sud e Isole									
I	103,2	0,9	-0,7	119,6	0,2	0,1	99,7	1,0	-0,8
II	104,4	1,2	-1,5	122,4	2,3	-5,5	100,5	0,8	-0,9
III	105,4	1,0	2,0	128,8	5,2	8,5	100,4	-0,1	0,5
IV	104,7	-0,7	2,3	135,0	4,8	13,1	98,0	-2,4	-0,7
Italia									
I	106,8	0,0	1,0	117,7	1,5	5,3	104,5	-0,3	0,3
II	108,8	1,9	0,6	120,1	2,0	0,6	106,4	1,8	0,7
III	108,7	-0,1	1,7	121,9	1,5	7,9	105,9	-0,5	0,4
IV	108,7	0,0	1,8	126,3	3,6	8,9	105,1	-0,8	0,3

* I dati del IV trimestre 2023 sono provvisori

Elaborazione CCIAA Vicenza su dati ISTAT

Si è infine preso in esame il **fabbisogno occupazionale del settore delle costruzioni** così come pubblicato dallo studio Excelsior di Unioncamere-Anpal, in quanto vi vengono evidenziate delle criticità che potrebbero costituire una minaccia allo sviluppo del settore anche verso gli obiettivi del PNRR. Nel periodo compreso fra il 2024 e il 2028, è prevista in Veneto una domanda massima di 301.700 lavoratori in entrata per il totale dei comparti (ossia l'8,3% del fabbisogno nazionale). Del totale veneto, ben 9.600 lavoratori saranno necessari al settore delle costruzioni. Le figure più ricercate comprendono una vastità di ambiti: si va dalle figure operative come gli operai specializzati nelle costruzioni e nel mantenimento e rifiniture di strutture edili, fino ai profili a maggiore contenuto di conoscenza come ingegneri civili, architetti, specialisti della conservazione del territorio e tecnici della gestione dei cantieri edili. Saranno (e sono già) molto ricercati i profili di chi è in grado di fornire una progettazione a basso impatto energetico, che comprenda efficientamento e rigenerazione urbana, domotica, conoscenza delle normative ambientali e competenze legate al fotovoltaico. Tra le figure professionali, per esempio, è crescente la domanda di chi è in grado di assemblare e installare i pannelli solari. **Nel vicentino, alcuni profili sono già di difficile reperimento:** nel 2023 infatti il comparto delle costruzioni presenta maggiori difficoltà rispetto ad altri, con il 73% di figure ricercate e quasi impossibili da trovare. Le cause di questo mancato incontro fra la domanda e l'offerta di lavoratori sono varie: si va dalla vera e propria mancanza di candidati (46%) all'impreparazione dei candidati stessi (22%) e altre ragioni non meglio specificate (5%). In modo particolare, l'invecchiamento della popolazione rende difficoltosa l'assunzione di giovani, che nelle costruzioni si attesta sul 41% dei casi e per i giovani operai specializzati nelle rifiniture raggiunge il 91%.

FABBISOGNI TOTALI PREVISTI NEL PERIODO 2024-2028 PER MACRO-SETTORE ECONOMICO – REGIONE VENETO		
Agricoltura	600	0,2%
Manifatturiero	80.000	26,5%
Costruzioni	9.600	3,2%
Commercio	30.100	10,0%
Alloggio e ristorazione	21.200	7,0%
Servizi alle imprese	70.800	23,5%
Servizi alle persone	72.100	23,9%
Pubblica Amministrazione	17.300	5,7%
TOTALE	301.700	100,0%

*Scenario positivo

Elaborazione CCIAA Vicenza su dati Unioncamere-Anpal

FABBISOGNI OCCUPAZIONALI PREVISTI NEL PERIODO 2024-2028 PER RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E REGIONE		
AREA	(v.a.)*	% SUL TOT.
Nord-Ovest	1.009.800	27,8%
Piemonte e Val d'Aosta	247.400	6,8%
Lombardia	668.900	18,4%
Liguria	93.600	2,6%
Nord-Est	781.500	21,5%
Trentino – Alto Adige	98.500	2,7%
Veneto	301.700	8,3%
Friuli – Venezia Giulia	75.100	2,1%
Emilia-Romagna	306.100	8,4%
Centro	737.200	20,3%
Toscana	245.000	6,7%
Umbria	51.000	1,4%
Marche	84.800	2,3%
Lazio	356.500	9,8%
Sud e Isole	1.105.200	30,4%
Abruzzo	83.200	2,3%
Molise	17.200	0,5%
Campania	319.500	8,8%
Puglia	218.700	6,0%
Basilicata	23.400	0,6%
Calabria	87.600	2,4%
Sicilia	259.300	7,1%
Sardegna	96.400	2,7%
TOTALE	3.633.700	100,0%

*Scenario positivo

Elaborazione CCAA Vicenza su dati Unioncamere-Anpal

SETTORI IN CUI SUSSISTE LA MAGGIORE DIFFICOLTÀ' DI REPERIMENTO DI MANODOPERA E INCIDENZA DELLE CAUSE – PROVINCIA DI VICENZA – ANNO 2023				
Settori	Mancanza di candidati	Preparazione inadeguata	Altro	% SUL TOTALE
COSTRUZIONI	46	22	5	73
SERVIZI INFORMATICI	39	19	8	66
SANITÀ	49	11	4	63
ALLOGGIO E RISTORAZIONE	42	10	9	61
INDUSTRIE METALLURGICHE	42	14	4	60

Elaborazione CCLIAA Vicenza su dati Unioncamere-Anpal

SETTORI IN CUI SUSSISTE LA MAGGIORE DIFFICOLTÀ' DI REPERIMENTO DI GIOVANI – PROVINCIA DI VICENZA – ANNO 2023			
Settori	Fino a 29 anni	Indifferente	30 anni e oltre
ALLOGGIO E RISTORAZIONE	55	22	23
COMMERCIO	48	20	33
COSTRUZIONI	41	18	41
in particolare: difficoltà di reperimento giovani operai specializzati nelle rifiniture: 91%			
INDUSTRIE METALLURGICHE	39	23	38
FABBR. DI MACCHINARI	32	23	44

Elaborazione CCLIAA Vicenza su dati Unioncamere-Anpal

LE QUOTAZIONI RILEVATE DALLA BORSA IMMOBILIARE DI VICENZA

I prezzi sono in aumento in tutta la provincia a conferma di una certa tensione sulla domanda di abitazioni. L'indice sintetico calcolato sulle quotazioni rilevate dalla Borsa Immobiliare del recente o del ristrutturato a nuovo mostra un aumento significativo. Il 2023 conferma la crescita dei prezzi registrata nel 2022 e nel 2021 dopo anni di sostanziale stabilità o di crescita molto contenuta. 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 anche se 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 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. Le quotazioni riferite al solo costruito nel 2022-2023 sono quasi un mercato a sé perché secondo il «Comitato Esecutivo» il prezzo del "nuovissimo" risente dell'impennata delle quotazioni e della difficoltà di approvvigionamento già iniziata a fine 2021, infatti da quest'anno si è provveduto a iniziare una specifica rilevazione che registra valori significativamente più elevati di quelli di compravendite di abitazioni recenti. Dal lato 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.

*A cura dell'Ufficio Studi, Statistica e Ricerca Economica della
Camera di Commercio di Vicenza*

Per informazioni

Ufficio Studi, Statistica e Ricerca Economica

Camera di Commercio di Vicenza

studi@vi.camcom.it