

Il cambiamento del modello sociale, le forme del produrre e dell'abitare



Luca Romano

Direttore Local Area Network

giovedì 22 febbraio 2018

IL CONSUMO DI SUOLO – 1/2

Stima del suolo consumato in Veneto
Anno 2016

	kmq	% suolo consumato	Consumo pro capite (m ² / abitante)	Incremento rispetto 2015 (%)
BELLUNO	122	3,3%	621	+0,07%
PADOVA	407	19,0%	435	+0,18%
ROVIGO	163	9,0%	679	+0,37%
TREVISO	417	16,8%	471	+0,45%
VENEZIA	360	14,6%	421	+0,13%
VERONA	418	13,5%	453	+0,14%
VICENZA	357	13,1%	412	+0,37%
VENETO	2.246	12,2%	458	+0,25%
ITALIA	23.039	7,6%	380	+0,22%

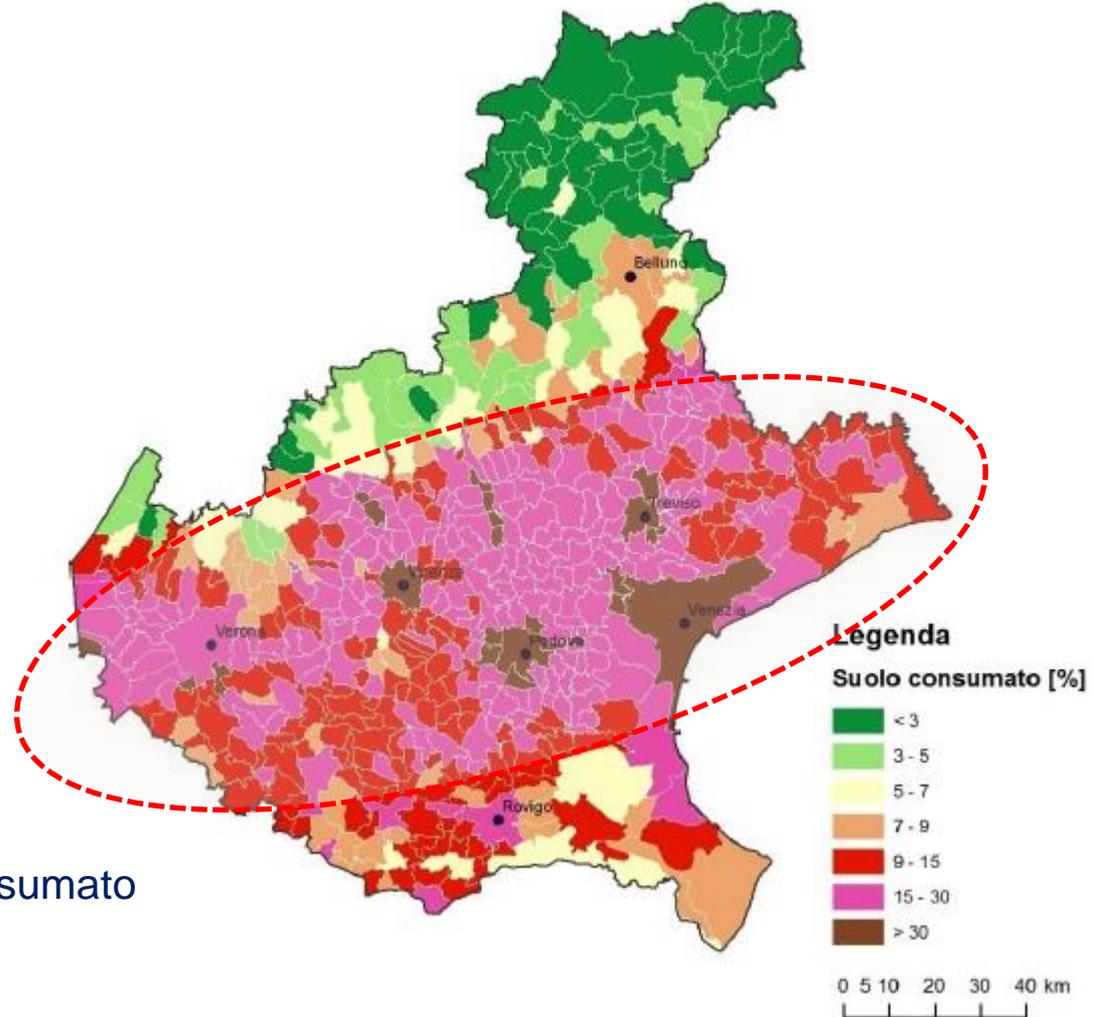
Fonte: ISPRA

IL CONSUMO DI SUOLO – 2/2

Consumo di suolo consumato per Comune in Veneto
Anno 2016

54% Comuni che superano la media di consumo di suolo regionale

22% Comuni che registrano un consumo di suolo superiore al 20%



Il suolo è maggiormente consumato lungo la A4 e la "Pa_Tre_Ve".

GLI EDIFICI INUTILIZZATI

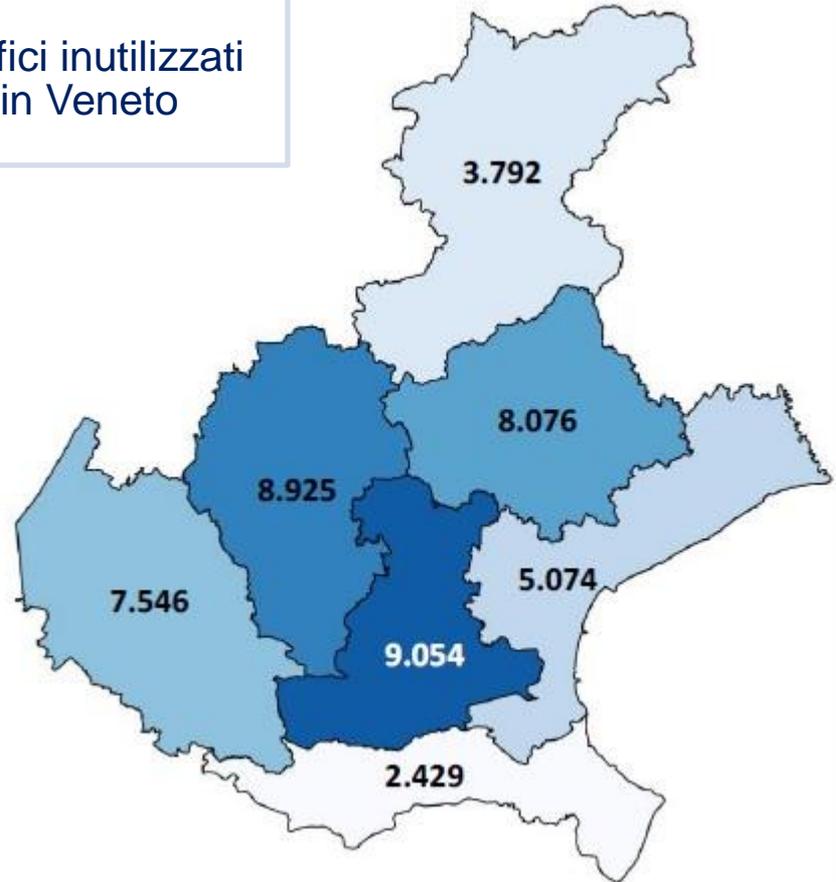
Numero totale di edifici
inutilizzati per provincia
Anno 2011

44.896

Edifici inutilizzati
in Veneto

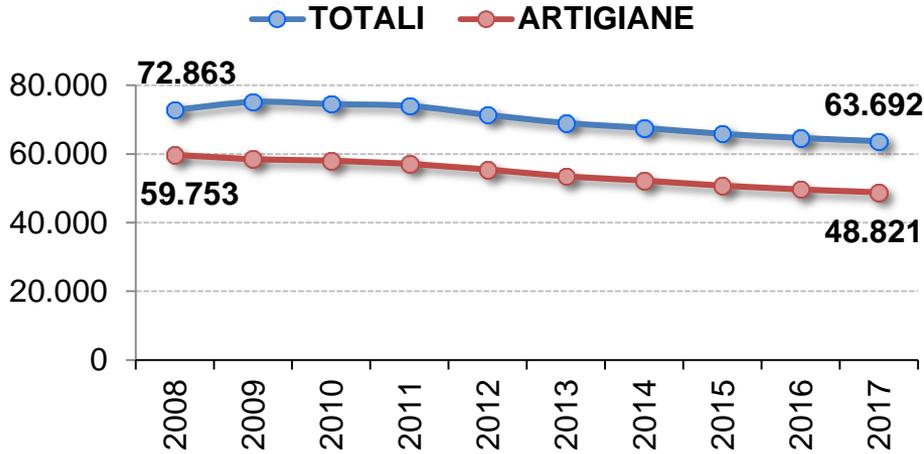
Incidenza dell'inutilizzato rispetto il
totale del patrimonio per provincia
Anno 2011

	% sul totale del patrimonio
BELLUNO	4,5%
PADOVA	4,0%
ROVIGO	3,0%
TREVISO	3,6%
VENEZIA	2,7%
VERONA	3,8%
VICENZA	4,0%
VENETO	3,7%



LE DINAMICHE ECONOMICHE

Imprese attive nel settore delle costruzioni in Veneto



	TOTALI	ARTIGIANE
Diff. 2008-2017	-9.171	-10.932
Var. % '16 / '17	-1,5%	-12,6%
Var. % '08 / '17	-1,8%	-18,3%

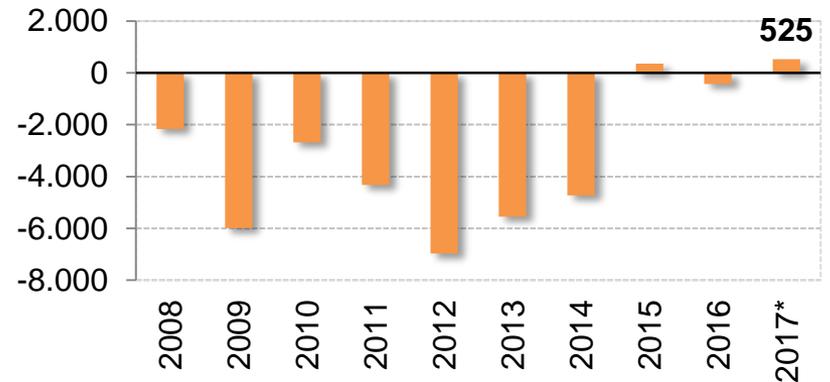
Elaborazioni LAN su dati Infocamere - Movimprese

Occupati 15 anni e più nel settore delle costruzioni in Veneto



Elaborazioni LAN su dati Istat

Saldi di posizioni di lavoro dipendente nelle costruzioni

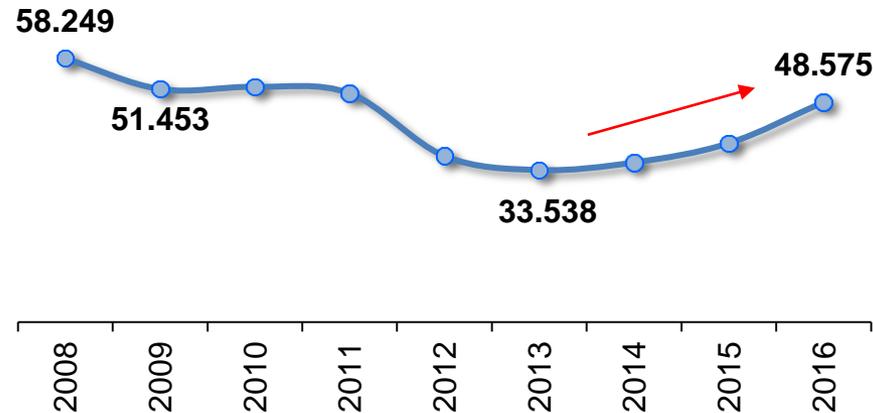


*Periodo ottobre 2016 - settembre 2017

Elaborazioni LAN su dati Veneto Lavoro

IL MERCATO IMMOBILIARE

Evoluzione delle compravendite immobiliari
nell'edilizia residenziale in Veneto



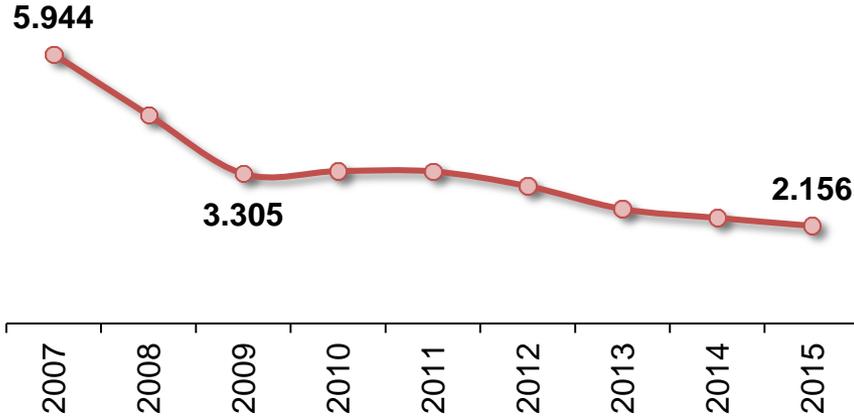
Compravendite immobiliari nell'edilizia residenziale per provincia

PROVINCE	V.a.*	Com. %	Var. % '15 / '16	Var. % '08 / '16
BELLUNO	2.069	4,3%	11,3%	-29,3%
PADOVA	8.740	18,0%	21,3%	-20,3%
ROVIGO	2.063	4,2%	15,3%	-35,0%
TREVISO	7.471	15,4%	31,1%	-18,7%
VENEZIA	10.782	22,2%	27,1%	-9,2%
VERONA	9.894	20,4%	20,3%	-13,1%
VICENZA	7.555	15,5%	21,7%	-13,4%
VENETO	48.575	100,0%	23,1%	-16,6%

*NTN – Numero Transazioni Normalizzate

L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Permessi di costruire in Veneto
Nuovi fabbricati residenziali



Elaborazioni LAN su dati Agenzia del Territorio

Anno 2007

Anno 2015

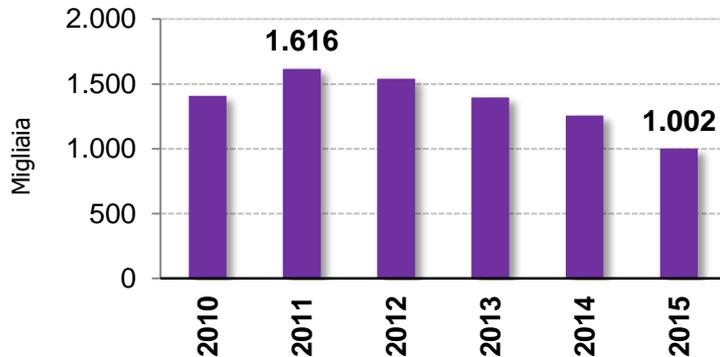
VOLUME MEDIO
FABBRICATI

2.193 m³ ↓ 1.170 m³

SUPERFICIE MEDIA
ABITAZIONI

79 m² ↑ 109 m²

Ampliamenti di fabbricati residenziali in Veneto
Volume in m³

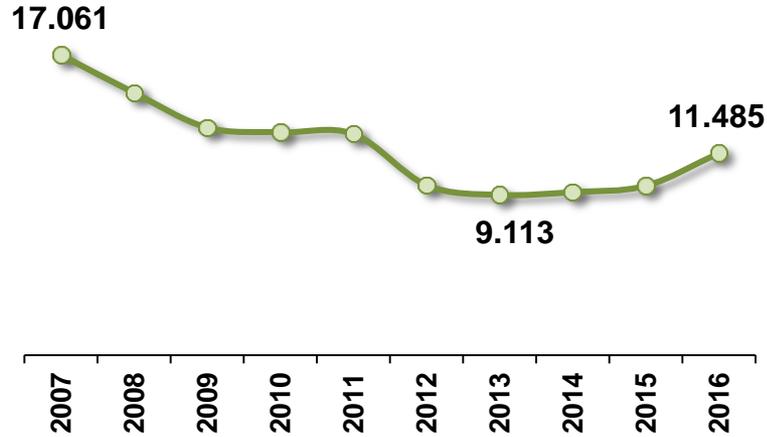


Ampliamenti con abitazioni
Variazione % rispetto anno precedente

	2011	2012	2013	2014	2015
BL	↑ 93,9%	↓ -9,4%	↓ -15,5%	↑ 16,3%	↓ -40,4%
PD	↑ 20,1%	↓ -2,8%	↓ -26,1%	↑ 11,6%	↓ -26,3%
RO	↑ 20,3%	↓ -41,6%	↓ -31,1%	↓ -29,0%	↓ -18,2%
TV	↓ -9,8%	↑ 24,9%	↓ -21,2%	↓ -13,7%	↓ -31,7%
VE	↑ 23,7%	↓ -5,0%	↑ 21,1%	↓ -14,9%	↑ 1,7%
VR	↓ -4,5%	↑ 31,9%	↓ -17,5%	↑ 9,6%	↓ -14,5%
VI	↓ -11,6%	↑ 35,4%	↓ -3,8%	↓ -14,9%	↓ -15,5%

L'EDILIZIA NON RESIDENZIALE

Compravendite mercato immobiliare
non residenziale in Veneto

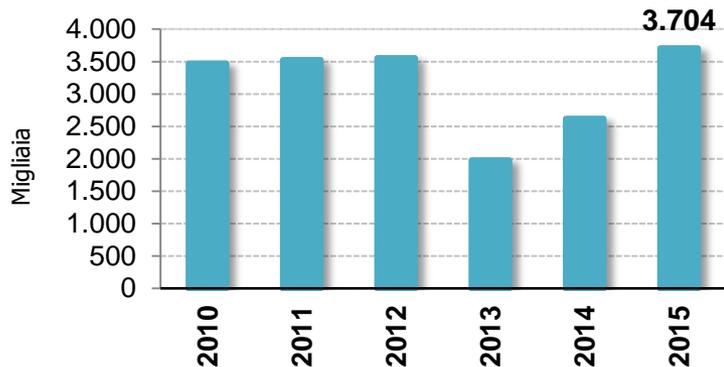


Compravendite mercato immobiliare
non residenziale in Veneto per settore

	2014	2015	2016
TERZIARIO	↓ -10,9%	↗ 1,6%	↗ 12,9%
COMMERCIALE	↘ -2,8%	↗ 5,4%	↗ 15,5%
PRODUTTIVO	↗ 8,9%	↘ -7,8%	↗ 13,0%

Elaborazioni LAN su dati Agenzia del Territorio

Permessi di costruire di fabbricati non
residenziali in Veneto
Volume in m³

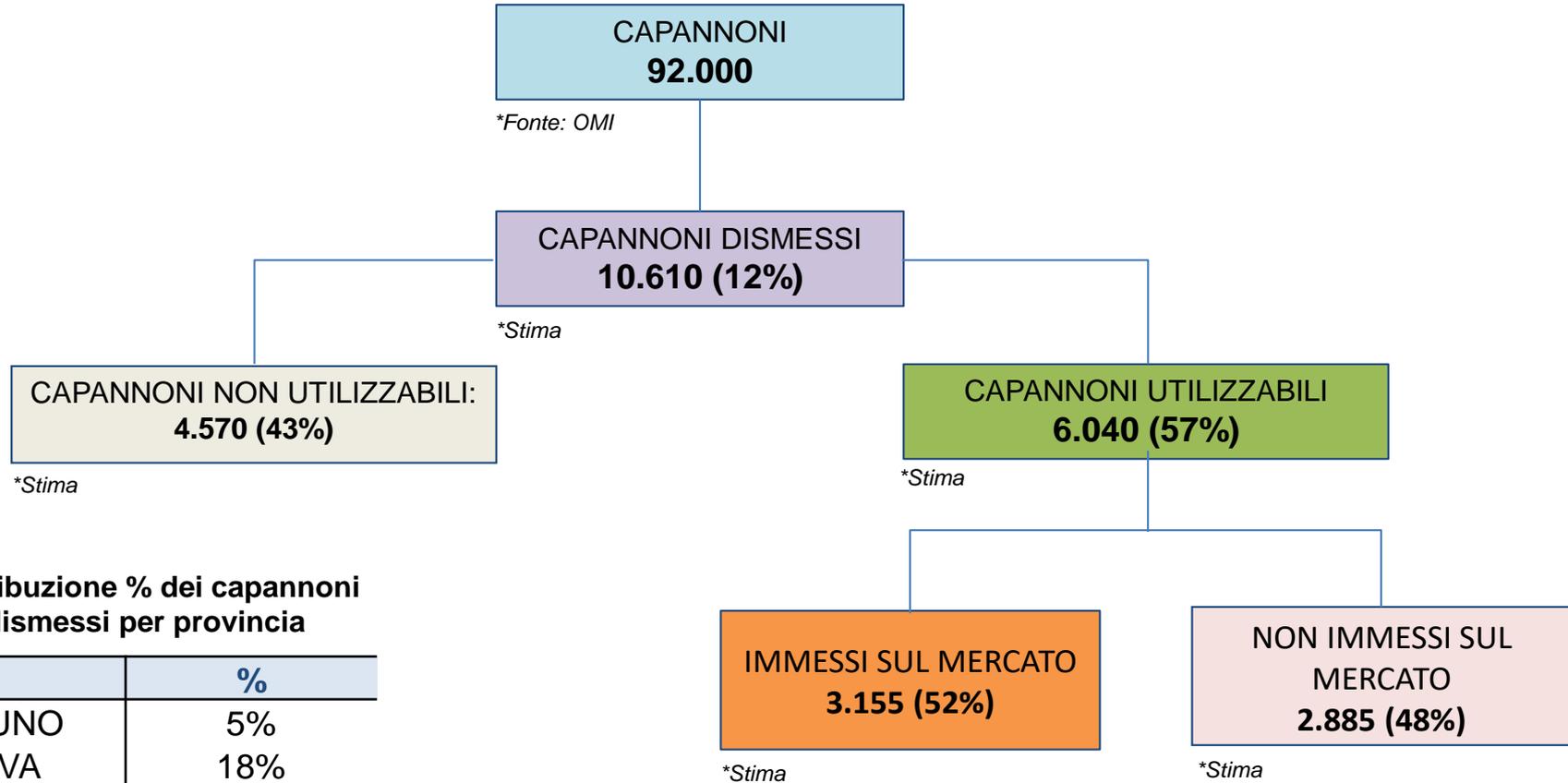


Permessi di costruire di fabbricati non
residenziali in Veneto per settore
Variazione % rispetto anno precedente

	2013	2014	2015
AGRICOLTURA	↓ -55,5%	↗ 93,8%	↘ -18,9%
INDUSTRIA	↘ -24,0%	↗ 22,0%	↗ 13,0%
COMMERCIO	↓ -69,0%	↘ -8,1%	↗ 236,8%

Elaborazioni LAN su dati Istat

I CAPANNONI DISMESSI – 1/2



**Distribuzione % dei capannoni
dismessi per provincia**

	%
BELLUNO	5%
PADOVA	18%
ROVIGO	5%
TREVISO	18%
VENEZIA	15%
VERONA	18%
VICENZA	20%

Elaborazioni e stime Smart Land

I CAPANNONI DISMESSI – 2/2

«ROVESCiare» LA TREMONTI BIS DEL 2001 - 2

Con il provvedimento di detrazione fiscale del 2001 si sono creati i presupposti per creare quattro danni:

- ha sottratto investimenti in settori industriali per diversificazione per convenienza
- ha costituito garanzie da patrimonializzazione fittizie sui capannoni non locati
- ha compromesso ulteriormente porzioni di territorio, ambiente, paesaggio
- brucia ricchezza fiscale applicata a un bene infruttifero (con annessi fenomeni di «scoperchiamento»)

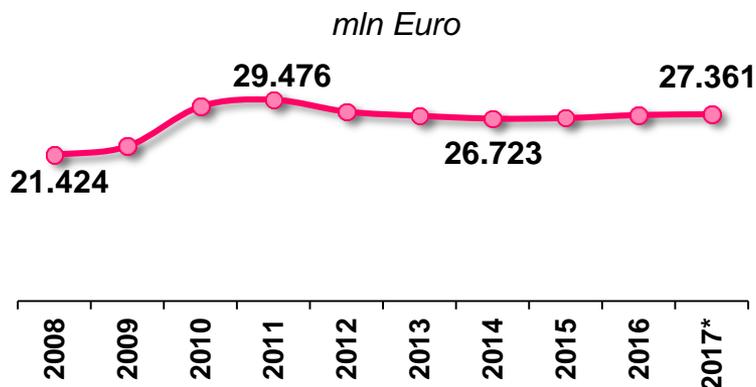
APRIRE UNA FINESTRA FISCALE PER DIECI ANNI PER LA ROTTAMAZIONE DEI CAPANNONI SENZA MERCATO PROBABILE, CON LA DEFISCALIZZAZIONE INTEGRALE E UN SISTEMA PREMIALE PER RIPRISTINI E BONIFICHE AMBIENTALI

In questo modo:

- si trasformano uscite fiscali in investimenti per appalti a ditte specializzate in rottamazione
- si risanano i bilanci per garanzie di valore derubricato con effetti positivi anche nel rating bancario
- si riqualifica il territorio eliminando il forte inquinamento da degrado
- si accompagnano urbanisticamente i Comuni a «smaltire» circa 700 capannoni l'anno (poco più di uno per Comune in media) con una programmazione decennale

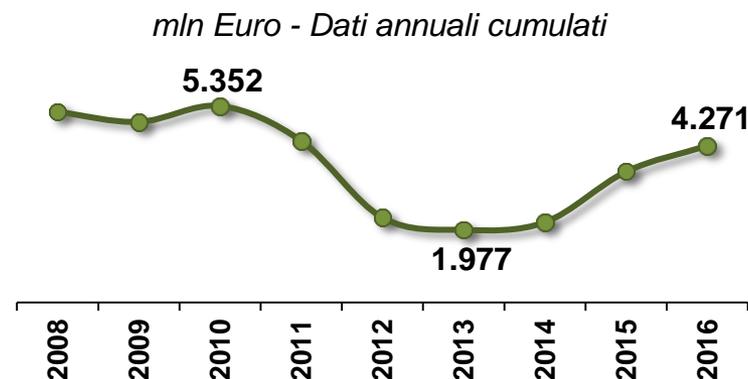
LA DOMANDA DI MUTUI

Stock delle consistenze di mutui in Veneto per l'acquisto di immobili / abitazioni da parte delle famiglie



*1° trimestre 2017

Flusso delle erogazioni di mutui in Veneto per l'acquisto di immobili / abitazioni da parte delle famiglie



Stock delle consistenze di mutui per l'acquisto di immobili / abitazioni da parte delle famiglie

	1° '17 Mln €	Com. %	Var. % 1° '16/ 1° '17*
BELLUNO	857,3	3,1%	2,3%
PADOVA	5.614,4	20,5%	1,9%
ROVIGO	991,7	3,6%	2,4%
TREVISO	4.735,3	17,3%	2,0%
VENEZIA	5.254,8	19,2%	2,7%
VERONA	5.299,7	19,4%	3,2%
VICENZA	4.607,5	16,9%	0,6%

*Dati al 1° trimestre

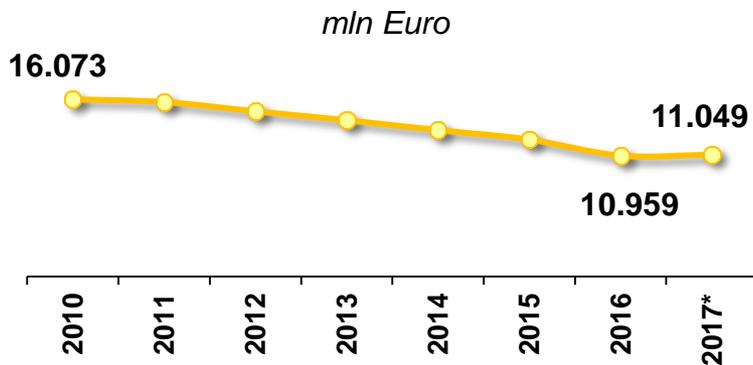
Flusso delle erogazioni di mutui in Veneto per l'acquisto di immobili / abitazioni da parte delle famiglie

	1° '17 Mln €	Com. %	Var. % 1° '16/ 1° '17*
BELLUNO	30,3	2,9%	-0,7%
PADOVA	177,3	17,1%	-0,6%
ROVIGO	34,0	3,3%	-1,0%
TREVISO	163,5	15,8%	4,9%
VENEZIA	233,9	22,6%	21,4%
VERONA	203,3	19,7%	16,1%
VICENZA	192,2	18,6%	43,5%

*Dati al 1° trimestre

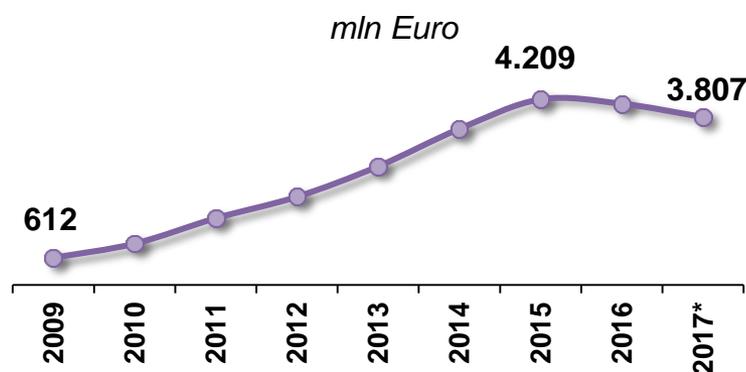
LA DOMANDA DI CREDITO

Andamento degli impieghi bancari nel settore delle costruzioni in Veneto



*1° trimestre 2017

Andamento delle sofferenze bancarie nel settore delle costruzioni in Veneto



*1° trimestre 2017

Andamento degli impieghi bancari nel settore delle costruzioni in Veneto

	1° '17 Mln €	Com. %	Var. % 1° '16/ 1° '17
BELLUNO	260	2,4%	-11,2%
PADOVA	2.182	19,7%	-10,2%
ROVIGO	454	4,1%	-7,0%
TREVISO	2.055	18,6%	-9,8%
VENEZIA	1.960	17,7%	-5,5%
VERONA	2.296	20,8%	-13,4%
VICENZA	1.842	16,7%	-6,4%

Andamento delle sofferenze bancarie nel settore delle costruzioni in Veneto

	1° '17 Mln €	Com. %	Var. % 1° '16/ 1° '17
BELLUNO	71	1,9%	-9,0%
PADOVA	1.041	27,3%	-2,3%
ROVIGO	146	3,8%	2,8%
TREVISO	680	17,9%	-19,5%
VENEZIA	516	13,6%	-5,0%
VERONA	808	21,2%	-14,7%
VICENZA	543	14,3%	-17,0%

GLI INVESTIMENTI NELLE COSTRUZIONI

Stime per gli investimenti nelle costruzioni in Veneto*

	2016 Mln euro	2014	2015	2016	2017
		Var. % in quantità rispetto all'anno precedente			
COSTRUZIONI	12.509	-3,3	-0,9	0,6	0,7
Abitazioni	7.075	-1,3	-1,4	0,4	0,5
- Nuove costruzioni	2.253	-8,0	-6,8	-3,0	-2,1
- Manutenzioni straordinarie e recupero	4.823	2,6	1,5	2,0	1,7
Costruzioni non residenziali private	3.582	-6,3	-0,1	0,5	0,3
Costruzioni non residenziali pubbliche	1.851	-4,7	-0,9	1,5	2,0

*Al netto dei costi per trasferimento di proprietà

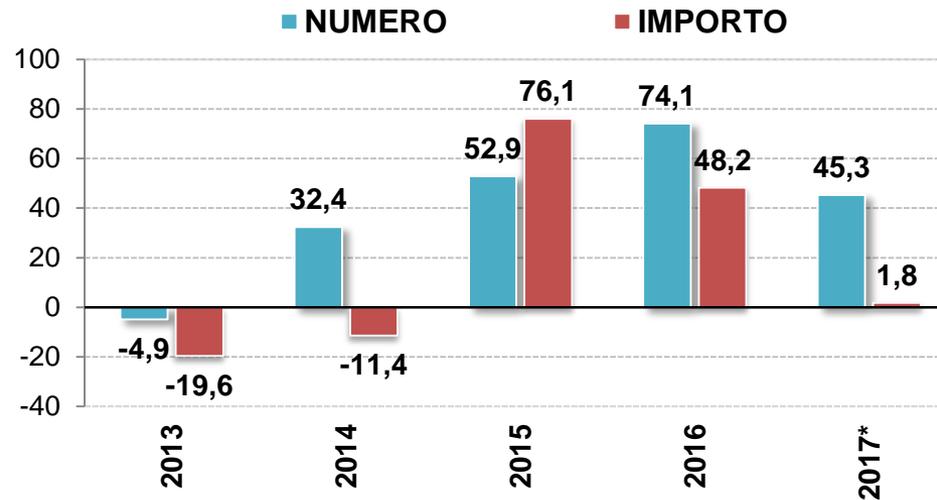
Fonte: Ance Veneto

Nel 2016, secondo le stime Ance Veneto, gli investimenti in costruzioni aumentano, rispetto ai livelli dell'anno precedente, dello **0,6%** in termini reali, interrompendo il trend negativo in atto dal 2007.

Questo primo lieve aumento degli investimenti in costruzioni risulta dalla sintesi del prolungamento della crescita del comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, dal cambio di segno nelle opere pubbliche e nel non residenziale privato, e da un'attenuazione della caduta dei livelli produttivi nella nuova edilizia abitativa.

BANDI DI GARA PER LAVORI PUBBLICI

Bandi di gara per lavori pubblici nei Comuni del Veneto
Var. % rispetto anno precedente



*Var. % 1° sem. '16 / 1° sem. '17

Fonte: Ance Veneto

- Dal 2015 si registra un trend positivo del numero di bandi pubblici.
- In termini di valore nel primo semestre 2017 si registra un sostanziale equilibrio rispetto allo stesso periodo del 2016.
- Risultati positivi per i bandi di gara fino a 1 milione di Euro, soprattutto per quelli più piccoli (fino a 150 mila Euro), che raddoppiano nel numero e triplicano nel valore
- In calo le gare di importo di taglio medio e medio-alto (1-15 mln Euro).

FORME DELL'ABITARE

BORGO MAZZINI A TREVISO



RIVOLUZIONE NEL COMMERCIO

MODELLO «TOSANO» VERSUS MODELLO «FICO»?

Siamo di fronte a due fenomeni nuovi:

E COMMERCE è salito al 13% del mercato
Crisi della GDO di taglia «intermedia»

