

**Andamento Costruzioni NORD EST/ITALIA**  
(Gennaio - Settembre 2020 / 2019 - dati %)

	NORD EST		ITALIA	
	ORE LAVORATE	MASSA SALARI	ORE LAVORATE	MASSA SALARI
Gennaio - Febbraio	+5,0%	+5,6%	+3,7%	+5,6%
Marzo	-47,7%	-45,1%	+51,4%	-45,1%
Aprile	-67,1%	-62,1%	-83,1%	-62,1%
Maggio	-12,1%	-10,8%	-28,0%	-10,8%
Giugno	+4,5%	+5,1%	-4,0%	+5,1%
Luglio	+2,9%	+3,1%	-1,5%	+3,1%
Agosto	+15,5%	+14,4%	+10,3%	+14,4%
Settembre	+7,1%	+7,5%	+6,4%	+7,5%

**Andamento Costruzioni Regioni NORD EST**  
III° Trimestre (Luglio - Settembre) 2020 / 2019 - dati %

MASSA SALARI		ORE LAVORATE	
VENETO	+9,6%	VENETO	+9,4%
FVG	+7,9%	FVG	+7,3%
TAA	+3,6%	TAA	+3,1%
NORD EST	+7,5%	NORD EST	+7,1%
ITALIA	+5,0%	ITALIA	+4,4%

  

LAVORATORI		IMPRESE	
VENETO	+3,8%	VENETO	+1,6%
FVG	+0,6%	FVG	-1,5%
TAA	+0,9%	TAA	-1,7%
NORD EST	+3,5%	NORD EST	+0,4%
ITALIA	+3,2%	ITALIA	-1,0%

particolarmente fragile; la riqualificazione del patrimonio sia pubblico, che privato; la sostenibilità delle infrastrutture sia in fase progettuale, che manutentiva.

Per Paolo Ghiotti, presidente di Ance Veneto, gli operatori del settore sono in buona parte già oggi pronti a cavalcare i trend che si vanno affermando dal mercato, anche se occorre rafforzare la filiera e migliorare la circolazione delle informazioni nel settore. Intanto, la grande sfida per gli operatori è resistere ancora qualche mese, prima di poter finalmente vedere la luce in fondo al tunnel.



Operai in un cantiere edile



Movimentazione dei container

dell'economia nordestina e italiana, paghi pegno alla portualità nordeuropea. Lo scenario post-Covid, se lascerà la centralità al modello export led dell'economia del Nordest, facilmente implicherà (e già se ne discute) un approccio organizzativo innovativo. A partire dal ruolo delle Camere di Commer-

cio che sarà chiamato, anche mettendo insieme forze e competenze, al compito decisivo di un innovato sostegno sia per la promozione all'estero delle imprese nordestine che nel seguirle e facilitarle nei processi di internazionalizzazione.

Quest'ultimo in particolare sarà sempre più un aspet-

to determinante visto che i suddetti processi di internazionalizzazione delle imprese subiranno in positivo un processo di progressiva sofisticazione. Significa che al "classico" export si aggiungerà una nuova partita: quella del sapersi collocare con acquisizioni aziendali e innovata capacità logistica nei mercati di riferimento. In sintesi: se la SARS-CoV2 è una sfida, bisogna saperla cavalcare, un po' come fanno i surfisti con le onde. Lo faranno le imprese del Nordest? Bisogna scommetterci. Altrimenti, per il Belpaese, il rischio dello "sviluppo del sottosviluppo" sarà assai serio.

FRANCESCO MOROSINI

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**LE COMPRAVENDITE**

# L'immobiliare fa leva sui tassi ai minimi storici e sui mutui delle banche

Il primo lockdown ha "gelato" un mercato in ripresa  
E ora si guarda all'uscita dall'emergenza sanitaria

I tassi d'interesse che restano ai minimi storici e la rinnovata disponibilità delle banche a concedere mutui, nella considerazione che si tratta di un business con un tasso ridotto di insolvenze anche in periodi di recessione. Sono i due fattori che potrebbero trainare la ripresa dell'immobiliare dopo la brusca frenata degli ultimi mesi. Molto comunque dipenderà dalla tempistica di uscita dall'emergenza sanitaria, perché fino ad allora non è ipotizzabile una ripresa nemmeno delle proposte d'acquisto.

**PESA IL LOCKDOWN**

Dopo avere archiviato un 2019 positivo in termini di volumi transati, il 2020 si era aperto con una tendenza alla crescita per il settore residenziale del Triveneto, alla quale ha fatto seguito una flessione dovuta al periodo di lockdown. Quanto ai prezzi, Sergio Masiero, titolare di un'agenzia Gabetti a Padova, segnala che nel capoluogo veneto «le compravendite immobiliari, così come la domanda, nei mesi di giugno-settembre non hanno risentito del periodo di lockdown, mostrando un andamento stabile rispetto all'inizio del 2020. In controtendenza l'offerta, che mostra un calo derivante dall'incertezza del periodo che stiamo affrontando», aggiunge. Per effetto della pandemia, come nuova tendenza, l'esperto segnala «la richiesta di spazi più ampi (tagli tra 85-110 mq) o spazi esterni fruibili».

Per quanto riguarda Trieste, Filippo Avanzini (anche lui titolare di un'agenzia Gabetti) segnala che l'anno era partito bene, poi vi è stato il lockdown, seguito da un ritorno forte della domanda da maggio in avanti. «Per un appartamento con due camere da letto e cucina si spendono mediamente tra i 150 e i 200 mila euro in centro e nel centro storico», spiega. Le caratteristiche più richieste sono il vano in più per lo smartworking e lo spazio esterno (balcone vivibile e terrazzo).

A completare il quadro di Gabetti è l'analisi di Giorgio Galluzzo, titolare di un'agenzia a Udine, che rileva «prezzi in calo, a fronte di una maggiore offerta disponibile sul mercato sia per immobili sotto i 110 mila euro, sia per quelli di fascia alta». Le tipologie maggiormente richieste sono case unifamiliari con giardino e appartamenti con due camere da letto con un prezzo variabile



Annunci all'esterno di un'agenzia immobiliare

-2%

Il calo dei prezzi a Venezia a causa della crisi del turismo secondo Tecnocasa

+2%

L'aumento dei prezzi in Trentino Alto Adige Vince la domanda di grandi metrature

tra 70-100 mila euro, mentre si registra una flessione di richieste per i monolocali.

**TEMPI DI VENDITA**

Un po' dappertutto crescono i tempi di vendita, ormai sei-otto mesi, e la scontistica rispetto al prezzo proposto, intorno al 15%. Finora ha tenuto il Trentino Alto-Adige, con Tecnocasa che segnala un aumento dei prezzi nell'ordine del 2% nel primo semestre, con la domanda concentrata sulle grandi metrature: oltre un quarto delle transazioni (il 35,3% per la precisione) è dato dai quadrilocali e un altro 29,4% dai pentalocali. Mentre, segnala ancora Tecnocasa, in Veneto le tipologie più gettonate sono i tre locali (34,7%), seguiti dalle soluzioni indipendenti e semindipendenti (27,5%). Solo il 4,5% arriva a cinque locali, ma è ridotta anche l'incidenza dei bilocali (13,3%) sul totale delle transazioni. A livello di prezzi, paga la crisi del turismo Venezia (-2% rispetto al pri-

mo semestre del 2019), seguita da Treviso (-1,4%), mentre si muove in controtendenza Vicenza (+2,8%). Quanto al Friuli Venezia Giulia le tipologie più compravendute sono i trilocali (il 38,8% del totale), seguiti dai bilocali (30,4%), con le soluzioni indipendenti o semindipendenti al 17,3%, i quadrilocali al 7,9% e i pentalocali e oltre all'1,9%.

**LE PROSPETTIVE DI PADOVA E VENEZIA**

Nomisma offre una prospettiva delle piazze di Padova e Venezia. Nel primo caso, è la convinzione degli analisti, i risultati del secondo semestre saranno ancora negativi, ma la ripresa è altamente probabile nel 2021. Mentre sul fronte locativo la situazione ha già iniziato a stabilizzarsi, con l'eccezione del centro cittadino dove i prezzi risultano in leggero calo rispetto al secondo semestre del 2019. Male Venezia, alle prese con un crollo degli acquisti immobiliari da investimento, con ricadute pesanti sui prezzi. «Da sottolineare anche un progressivo impoverimento del mercato della locazione, per effetto della diminuzione dei flussi turistici internazionali e del bacino universitario», spiegano da Nomisma. Con il pessimismo che contagia anche le componenti esterne al residenziale. «Per il 2021, anche alla luce di un contesto così incerto, gli operatori prevedono un ulteriore ribasso di prezzi e canoni, sia degli immobili direzionali che commerciali», è la conclusione.

LUIGI DELL'OLIO

© RIPRODUZIONE RISERVATA