

LA CRISI È CAMBIAMENTO

LE TRASFORMAZIONI DELL'EDILIZIA NEL NORDEST

IL CASO DEL VENETO

LUCA ROMANO

Corso Garibaldi 22/26 - PADOVA

10/07/2017

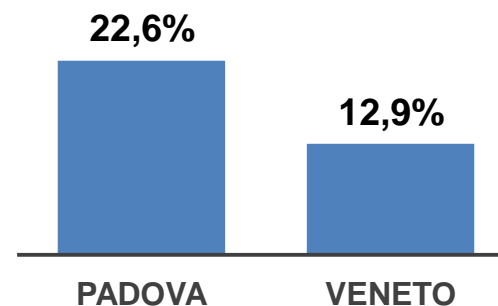
IL CONSUMO DI SUOLO

Stima del suolo consumato
Anno 2016

	kmq	% suolo consumato	Incremento rispetto 2015 (%)
PADOVA	407	19,0%	+0,18%
VENETO	2.246	12,2%	+0,25%
ITALIA	23.039	7,6%	+0,22%

Fonte: ISPRA

Superficie urbanizzata
Anno 2011



Elaborazioni su dati Regione Veneto

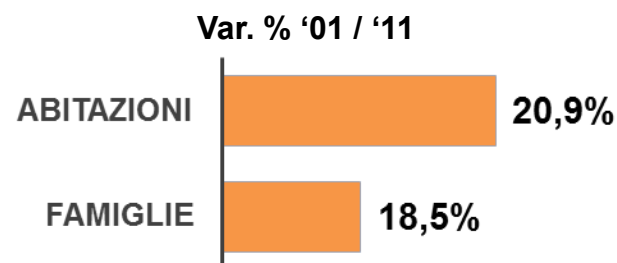
Il 18% della superficie di suolo consumato in regione è localizzata in provincia di Padova (407 kmq). L'incidenza di suolo consumato in provincia di Padova è più elevata rispetto alla media regionale (19% contro il 12% del Veneto).

L'elevato tasso di consumo di suolo è strettamente relazionato al modello insediativo. La provincia di Padova risulta l'area più urbanizzata della regione (22,6% del totale) anche se tra il 2001 ed il 2011 non è il capoluogo ma sono i comuni della cintura urbana a registrare i fenomeni di urbanizzazione più rilevanti (incrementi superiori al 6% contro il +1,1% registrato nel capoluogo).

IL PATRIMONIO ABITATIVO

	Anno 2011	Var. % '01 / '11
EDIFICI	223.693	13,5%
ABITAZIONI	410.443	20,9%

Elaborazioni su dati Istat



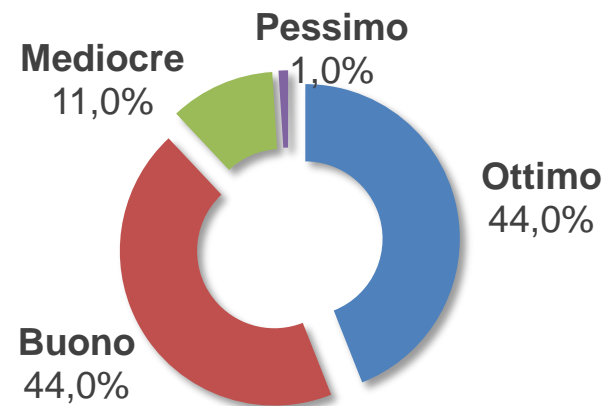
Elaborazioni su dati Istat

Tra il 2001 ed il 2011 si registra in provincia di Padova un aumento degli edifici residenziali superiore al 13%, mentre le abitazioni sono cresciute del 21%. Nello stesso periodo le famiglie sono aumentate in maniera più contenuta (+18,5%) evidenziando un disallineamento tra domanda e offerta e producendo un patrimonio abitativo non occupato pari all'11% del totale complessivo (45.551 abitazioni vuote, +89% rispetto al 2001).

La maggior parte degli edifici (oltre 2 edifici su 3) è stata costruita prima del 1980 e solo il 10% del patrimonio edilizio in provincia di Padova è stato costruito dopo il 2001.

L'88% degli edifici risulta comunque in uno stato conservativo accettabile.

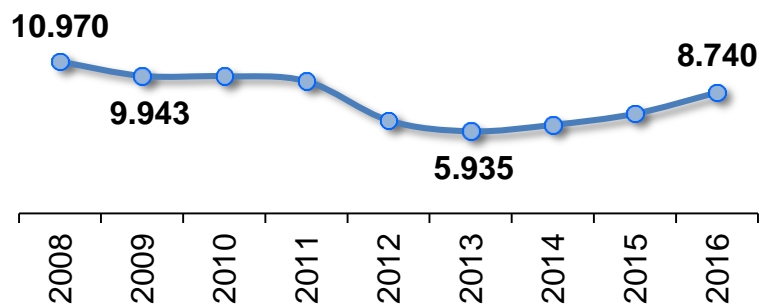
Stato di conservazione degli edifici



Elaborazioni su dati Istat

IL MERCATO IMMOBILIARE

Evoluzione delle compravendite immobiliari nell'edilizia residenziale in provincia di Padova

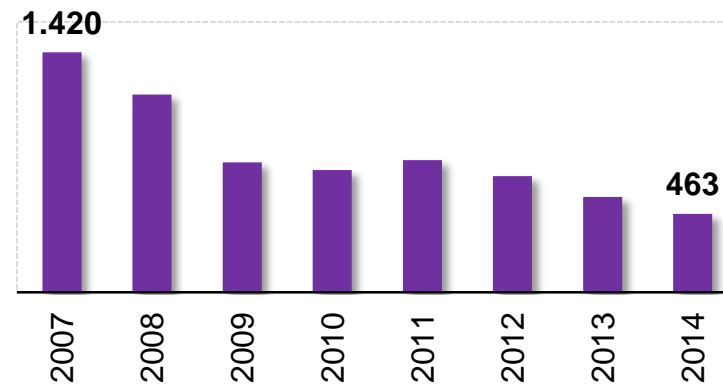


Elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2016 si registra un nuovo incremento delle compravendite nell'edilizia residenziale in provincia di Padova (+21% rispetto l'anno precedente), anche se leggermente al di sotto della media regionale (+23%). Il mercato immobiliare nel capoluogo risulta più sostenuto (+26%) e rappresenta il 30% del totale provinciale.

In continua diminuzione si registrano i permessi di costruire per nuovi fabbricati residenziali (solo 463 nel 2014). Contestualmente cala anche il volume medio dei fabbricati, ma in progressivo aumento si registra la superficie delle nuove abitazioni (122 m²).

Permessi di costruire in provincia di Padova
Fabbricati residenziali nuovi



**VOLUME MEDIO
FABBRICATI**



1.123 m³
Anno 2014

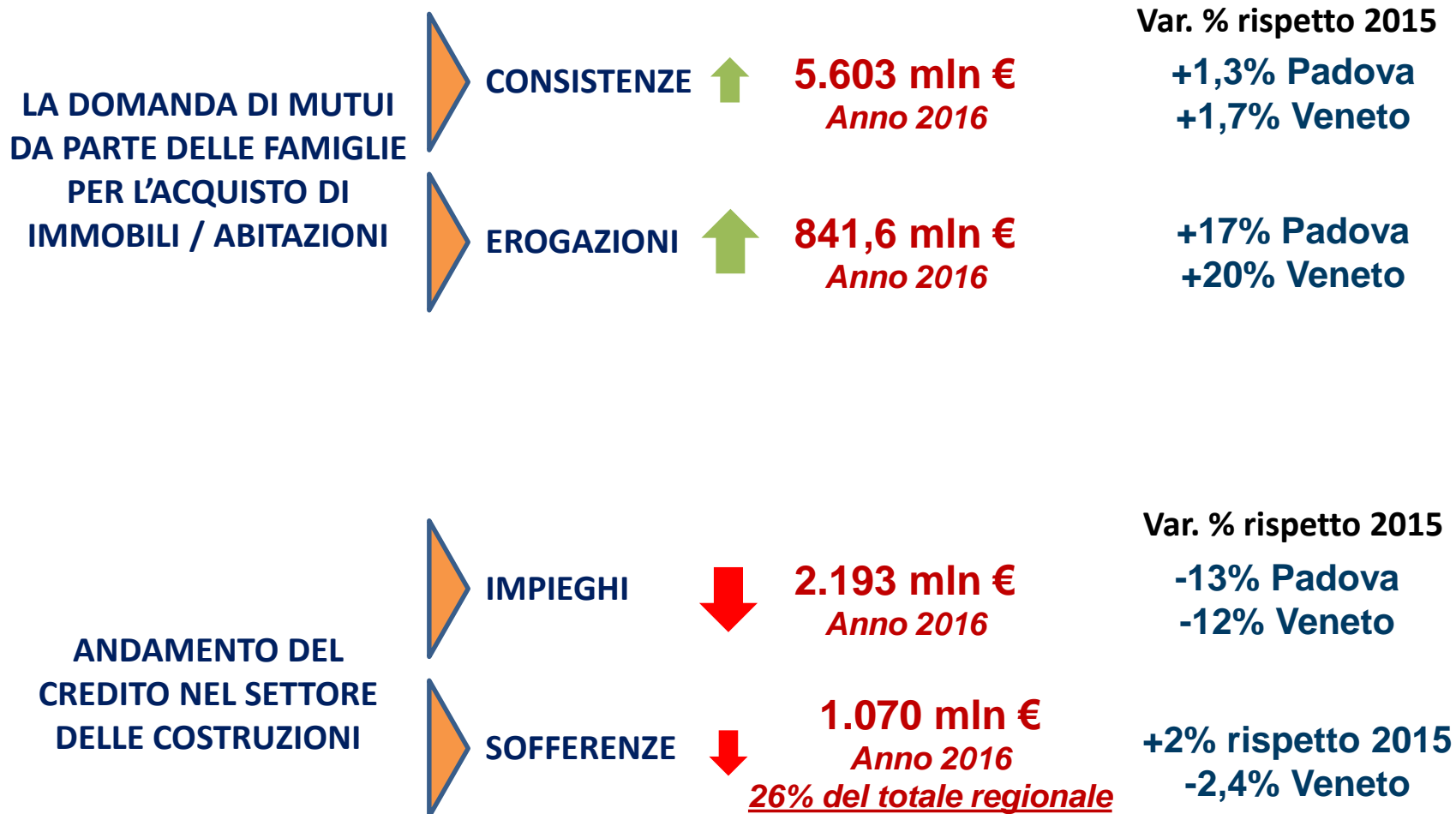
**SUPERFICIE MEDIA
ABITAZIONI**



122 m²
Anno 2014

Elaborazioni su dati Istat

LE DINAMICHE ECONOMICHE



Elaborazioni su dati Banca d'Italia

GLI INVESTIMENTI NELLE COSTRUZIONI

Secondo *Ance Veneto*, nel 2016 gli investimenti in costruzioni sono cresciuti dello 0,6%, interrompendo la serie negativa iniziata nel 2007. Il comparto residenziale è stato trainato dal recupero abitativo, i cui volumi produttivi sono ormai doppi rispetto a quelli della costruzione di nuove abitazioni. Il valore di queste ultime è calato anche nel 2016, risentendo di uno stock di abitazioni invendute ancora elevato.



Fonte: Ance Veneto

Il valore aggiunto delle costruzioni nel 2016 ammonta a 6,8 miliardi, il 5% del totale regionale, e risulta in crescita del +2,3% a conferma della ripresa del settore nel corso dell'ultimo anno.



**VALORE AGGIUNTO
COSTRUZIONI**

6.783 mln €
Anno 2015

Var. % rispetto anno precedente

2012	2013	2014	2015
-10,2	-3,4	-6,3	2,3



Fonte: Banca d'Italia – Istat

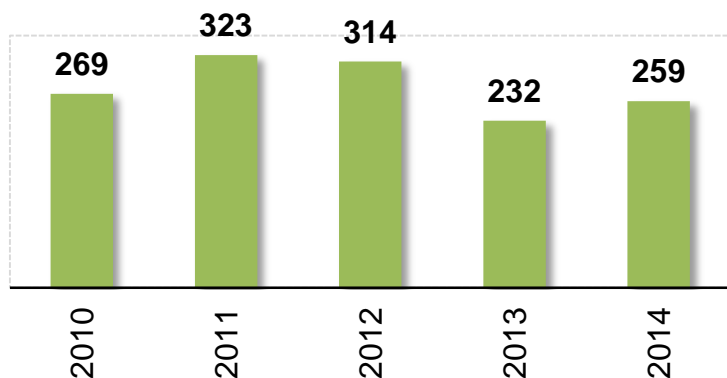
LE RISTRUTTURAZIONI RESIDENZIALI



Elaborazioni su dati Ministero delle Finanze

Permessi di costruire in provincia di Padova

Ampliamenti con abitazioni



Elaborazioni su dati Istat

Il volume degli ampliamenti complessivo in provincia di Padova (279 mila m³) rappresenta oltre il 22% della cubatura complessiva concessa a livello regionale. Il trend degli ampliamenti delle abitazioni è in leggera ripresa rispetto all'anno precedente.

GLI EDIFICI NON RESIDENZIALI

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE*



22.190 u.i.u.*
Anno 2015

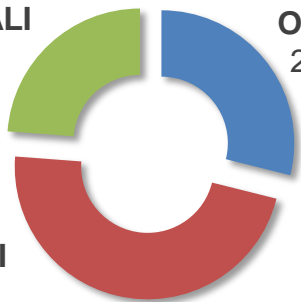
19% del totale regionale
+16% rispetto 2007 contro +21% Veneto

*Si considerano le categorie D1, D7, D8

*Unità Immobiliari Urbane

COMMERCIALI

23,8%



OIFICI

28,9%

INDUSTRIALI

47,3%

Rispetto al contesto regionale in provincia di Padova si contano molti più edifici adibiti ad uso industriale (26% in Veneto).

Elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate – Statistiche catastali

COMPRAVENDITE IMMOBILI NON RESIDENZIALI



8.479 n.t.n.*
Anno 2016

+20% rispetto 2015 contro +25% Veneto
+28% settore terziario

*Numero Transazioni Normalizzate

Elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

PERMESSI DI COSTRUIRE EDIFICI NON RESIDENZIALI



93
Anno 2014

Nel 2014 il trend risulta leggermente in ripresa. Rispetto alla dinamica regionale si registra un maggiore incremento delle superfici edificabili rispetto ai volumi.

Elaborazioni su dati Istat