

Scenari Immobiliari e ASPESI Triveneto presentano il Report “Triveneto 2030: le opportunità di investimento”

NEL TRIVENETO INVESTIMENTI IMMOBILIARI STIMATI PER UN MILIARDO DI EURO NEL 2022 (OLTRE 8% DEL TOTALE ITALIA). ENTRO IL 2030, LE PIÙ RILEVANTI TRASFORMAZIONI POTRANNO GENERARE RICADUTE SUL MERCATO IMMOBILIARE PER CIRCA 16 MILIARDI DI EURO DI VALORE AGGIUNTO

Nella macro-regione 101 mila transazioni immobiliari nel 2021, con prezzi stimati in crescita del 3% nel 2022 e del 4% nel 2023

Negli ultimi quattro anni nel **Triveneto** è stata registrata un'importante crescita degli **investimenti immobiliari**, passati da valori inferiori a cinquecento milioni di euro nel 2018 a valori **superiori al miliardo di euro** stimati nel 2022. Nello stesso periodo è aumentato anche il **peso degli investimenti** atterrati sul territorio rispetto a quelli registrati sull'intero ambito nazionale, cresciuto da una quota del cinque per cento all'8,7 per cento nel 2019, al 9,6 nel 2021 e, si stima, all'**8,3 per cento** quest'anno, mentre nel 2023 si prevede un calo sia a livello nazionale e ancor più a livello regionale in funzione del perdurare delle tensioni geopolitiche, del possibile aumento dei tassi e dell'inflazione ancora a livelli elevati. Questi sono alcuni dei dati emersi oggi a Marghera (VE) durante la presentazione del Report “Triveneto 2030: le opportunità di investimento”, a cura di **Scenari Immobiliari** in collaborazione con **ASPESI Triveneto**.

Anno	Investimenti in Italia (valore in milioni di €)	Investimenti in Triveneto (valore in milioni di €)
2015	7.600,0	550,0
2016	7.100,0	215,0
2017	9.800,0	380,0
2018	7.800,0	450,0
2019	12.000,0	1.040,0
2020	8.200,0	530,0
2021	10.200,0	980,0
2022*	12.000,0	1.020,0
2023*	10.000,0	970,0

Fonte: Scenari Immobiliari

Da un lato gli investimenti hanno riguardato principalmente hotel, logistica e retail, ovvero quelle funzioni immobiliari che rappresentano settori economici riconosciuti come punti di forza della regione metropolitana triveneta, insieme all'offerta formativa di terzo livello, costituita da strutture universitarie più che mai bisognose di ampliare la propria capacità residenziale con campus e studentati.

Dall'altro lato, il **mercato immobiliare ordinario triveneto** (determinato dalla somma delle rilevazioni delle tre regioni che lo compongono) nel corso del 2021 si posiziona al secondo posto per numero di scambi residenziali dopo la Lombardia, con oltre **101 mila transazioni**, pari a circa il 13,5 per cento delle 750 mila registrate sul territorio nazionale. Nel panorama italiano il 2021 è stato un anno di ripresa dopo la contrazione delle compravendite avvenuta nel 2020, così anche i territori del Triveneto sono stati caratterizzati da una **crescita** di poco inferiore ai

trenta punti percentuali rispetto al 2020 e prossima ai venti punti percentuali rispetto all'anno pre-pandemico. Per la chiusura del secondo semestre del **2022** è attesa una lieve contrazione negli acquisti. Di conseguenza si stima un calo delle compravendite a livello nazionale così come nel mercato del Triveneto, dove si ipotizza una contrazione di circa il sei per cento, arrivando a registrare meno di 95 mila scambi, corrispondenti a poco più del 13 per cento del totale nazionale, quantificabile in 710 mila transazioni complessive.

Le **compravendite di immobili residenziali** sul mercato del Triveneto sono costituite per quasi il settanta per cento da transazioni effettuate nelle province venete, mentre il restante trenta per cento è distribuito in maniera omogenea nei territori del Trentino-Alto Adige e del Friuli-Venezia Giulia. In particolare, nel 2021, la regione Veneto con le sue 69.500 compravendite è risultata la quarta regione per numero di scambi, con previsioni per il 2023 che la vedono recuperare una posizione e classificarsi al terzo posto.

Classifica delle regioni italiane per numero di compravendite del settore residenziale 2021

Classifica	Regioni	2020	2021	2022*	2023*	Var% 2020/2021	Var% 2022*/2021	Var% 2023*/2022*
1	Lombardia	122.700	162.000	156.000	149.000	32,0	-3,7	-4,5
2	Lazio	59.500	75.500	72.800	69.000	26,9	-3,6	-5,2
3	Emilia Romagna	52.500	70.000	66.000	61.000	33,3	-5,7	-7,6
4	Veneto	53.500	69.500	65.700	61.800	29,9	-5,5	-5,9
5	Piemonte	51.000	67.600	63.900	58.500	32,5	-5,5	-8,5
6	Toscana	34.700	49.000	48.000	45.400	41,2	-2,0	-5,4
7	Campania	29.700	40.500	39.100	37.000	36,4	-3,5	-5,4
8	Sicilia	29.500	40.300	37.600	35.200	36,6	-6,7	-6,4
9	Puglia	27.500	37.800	35.500	34.500	37,5	-6,1	-2,8
10	Liguria	21.500	28.800	26.600	25.200	34,0	-7,6	-5,3
11	Friuli Venezia Giulia	13.500	16.800	14.900	14.200	24,4	-11,3	-4,7
12	Sardegna	12.000	16.300	14.800	14.000	35,8	-9,2	-5,4
13	Trentino Alto Adige	11.800	14.800	14.200	13.300	25,4	-4,1	-6,3
14	Marche	10.400	14.600	14.200	13.700	40,4	-2,7	-3,5
15	Calabria	8.700	13.800	12.500	12.000	58,6	-9,4	-4,0
16	Abruzzo	8.500	13.600	12.400	11.600	60,0	-8,8	-6,5
17	Umbria	5.900	8.800	7.100	6.700	49,2	-19,3	-5,6
18	Basilicata	3.000	4.500	3.600	3.200	50,0	-20,0	-11,1
19	Molise	2.300	3.200	2.800	2.500	39,1	-12,5	-10,7
20	Valle d'Aosta	1.800	2.600	2.300	2.200	44,4	-11,5	-4,3
	ITALIA	560.000	750.000	710.000	670.000	33,9	-5,3	-5,6
	Triveneto	78.800	101.100	94.800	89.300	28,3	-6,2	-5,8

Fonte: Scenari Immobiliari

“La competitività sociale, economica e immobiliare si gioca ormai a livello di città e regioni metropolitane - ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - . Lo stato attuale del mercato immobiliare del Triveneto è frutto della capacità della regione di trovare nel tempo nuovi stimoli e opportunità. Infatti, il confronto con l’andamento nazionale evidenzia le difficoltà che anche il territorio locale ha dovuto affrontare non solo durante il periodo pandemico ma anche nella fase negativa del ciclo immobiliare precedente. Dopo il 2020 l’andamento ha ripreso a crescere con incrementi di oltre il quaranta per cento nel territorio del Triveneto, superiori ai risultati nazionali Per il 2022-2023 stimiamo un calo dell’andamento del settore a livello Paese più intenso rispetto al comparto regionale, il che evidenzierà uno scarto tra le due realtà ampliato a oltre nove punti percentuali”.

*“ASPESI Triveneto - ha sottolineato **Ciro Liccardi, Presidente di ASPESI Triveneto** - è fondamentale un’azione di rilancio del territorio attraverso l’immobiliare. Ed è anche una nuova casa per chi in questo settore vuole investire in modo strategico, nel contempo avendo un confronto attivo con menti affini. ASPESI Triveneto vuole porsi come regista di uno sviluppo immobiliare sostenibile volto a migliorare la qualità dei territori e dei servizi, capace di innescare un processo virtuoso di crescita rivolto al futuro. Vogliamo essere un centro di committenza: una lobby strategica che punti a creare valore, e a valorizzare l’immobiliarista”.*

I **prezzi medi del comparto immobiliare residenziale** registrati nel Triveneto nel **2022** confermano la buona salute complessiva del mercato della “regione”, con un **incremento di circa tre punti percentuali** rispetto all’anno precedente e di circa due punti percentuali rispetto all’anno pre-pandemico. Le previsioni, inoltre, mostrano un possibile aumento di oltre quattro punti percentuali nel **2023** rispetto all’anno in corso.

Nonostante il tema delle quotazioni sia un evidente limite del comparto in tutto il Paese, la “regione” aveva affrontato la fase positiva del nuovo ciclo immobiliare in maniera più dinamica rispetto alla media del Paese. I prezzi, dopo aver perso circa otto punti percentuali fra il 2008

e il 2009, sono diminuiti di altri due punti e mezzo tra il 2010 e il 2012 e ulteriori due punti percentuali nel quadriennio successivo. Dal 2016 fino al 2018 l'andamento si era stabilizzato tornando successivamente in territorio positivo nel 2019, per poi subire una perdita di circa un punto e mezzo nel corso del 2020 a seguito della pandemia, ma dal 2021 l'andamento ha ripreso la sua risalita.

A livello nazionale troviamo due città trivenete tra i **primi dieci capoluoghi per prezzi medi al metro quadrato**, dopo Roma e Milano, infatti, sul terzo gradino del podio c'è Venezia con 4.800 euro al metro quadrato, ed una variazione rispetto al 2021 di 3,8 punti percentuali. Mentre al quinto posto si classifica Bolzano con un prezzo medio di 4.250 euro al metro quadrato, e una variazione di 3,7 punti percentuali sul 2021. Al terzo posto dei capoluoghi triveneti c'è Trento, con un valore medio al metro quadrato pari a 3.550 euro, con una variazione più contenuta, rispetto agli altri capoluoghi, sul 2021 di 1,5 punti percentuali. Verona al quinto posto "regionale" rappresenta il capoluogo che, dopo Venezia e Bolzano, presenta la maggiore variazione rispetto all'anno precedente, pari a 3,5 punti percentuali ed un valore medio di 2.220 euro al metro quadrato. Le ultime posizioni per quel che riguarda i prezzi medi nei capoluoghi triveneti sono occupate da Gorizia, Belluno e Pordenone, le prime due con prezzi inferiori ai 1.000 euro al metro quadrato, rispettivamente 900 e 950, mentre Pordenone presenta valori di poco superiori, 1.050 euro al metro quadrato, ma caratterizzato da una variazione negativa rispetto al 2021 di 1,3 punti percentuali.

Per quanto riguarda le **transazioni residenziali su base annuale**, il capoluogo che secondo le stime sarà caratterizzato dal maggior numero di compravendite è Verona, con circa 4.000 unità transate nel 2022, subito dietro troviamo Padova con oltre 3.950 abitazioni compravendute e sul terzo gradino del podio c'è Venezia con 3.500 transazioni. In quarta posizione troviamo Trieste con oltre 2.300 unità transate, mentre i comuni autonomi del Trentino-Alto Adige presentano rispettivamente oltre 1.700 unità abitative compravendute a Trento e quasi 1.400 a Bolzano.

Osservando l'andamento delle **quotazioni dei quartieri più dinamici dei capoluoghi triveneti** si nota che quelli con le dinamiche di crescita maggiori nel breve periodo sono locati nelle zone centrali, mentre nella stessa classifica, sette quartieri sono appartenenti alle aree semicentrali e periferiche.

Classifica dei primi dieci quartieri per variazione percentuale annuale dei prezzi medi delle abitazioni nei capoluoghi del Triveneto

Classifica	Regione	Città	Quartiere	Zona	Var% 2022*/2021
1	VENETO	VERONA	CATENA - MAGELLANO - MALDONADO	CENTRO	7,0%
1	FRIULI VENEZIA GIULIA	PORDENONE	CENTRO STORICO	CENTRO	7,0%
2	VENETO	BELLUNO	PIAVE-S. BIAGIO	CENTRO	6,4%
3	VENETO	VERONA	BORGIO VENEZIA	SEMICENTRO	6,0%
4	FRIULI VENEZIA GIULIA	UDINE	TRIESTE-EUROPA UNITA	CENTRO	5,9%
5	VENETO	VENEZIA	PELLESTRINA	PERIFERIA	5,7%
6	VENETO	VERONA	LE GRAZIE-IMOLA-POLIDORE	SEMICENTRO	5,6%
6	VENETO	ROVIGO	COMMENDA EST	SEMICENTRO	5,6%
7	VENETO	VERONA	LUGAGNANO-GARDESANA-CASON DEL CHIEVO	PERIFERIA	5,3%
7	VENETO	VERONA	BORGIO SANTA LUCIA	PERIFERIA	5,3%
7	VENETO	BELLUNO	ANTA-VANDELLE	SEMICENTRO	5,3%
8	FRIULI VENEZIA GIULIA	UDINE	CENTRO STORICO	CENTRO	5,2%
9	VENETO	VERONA	CADIDAVID	SEMICENTRO	5,1%
10	VENETO	VERONA	BORGIO SAN PANCRAZIO	SEMICENTRO	4,9%
...					
18	TRENTINO ALTO ADIGE	TRENTO	CENTRO STORICO	CENTRO	3,6%
35	TRENTINO ALTO ADIGE	BOLZANO	CENTRO STORICO	CENTRO	1,6%
		ITALIA			3,1%

Fonte: Scenari Immobiliari

Il Rapporto mostra come il territorio del Triveneto disponga di tutti gli elementi necessari per sviluppare un modello metropolitano sovraregionale capace di evolvere e innovare le sue molteplici identità a partire dai nuovi modelli del vivere, dell'abitare, del lavorare.

Le missioni del Pnrr, i programmi dei Giochi Olimpici e gli interventi descritti all'interno del report possono essere ricondotti al più ampio concetto di rigenerazione urbana, inteso come riqualificazione e recupero del patrimonio immobiliare e territoriale a livello urbano e locale finalizzati all'innalzamento dei livelli di qualità della vita, dal punto di vista sociale, ambientale e urbanistico-edilizio.

Il settore delle costruzioni è caratterizzato da un elevato coefficiente moltiplicativo diretto, indiretto e indotto. Scenari Immobiliari stima che, sulla base delle peculiarità territoriali,

sociali, economiche e immobiliari del Triveneto, l'attuazione degli interventi strategici del Pnrr e dei Giochi Olimpici Invernali siano in grado di attivare nel corso del quadriennio 2023-2026 una produzione diretta pari a 11,5 miliardi di euro, indiretta di 14,6 miliardi di euro e indotta di 11 miliardi di euro.

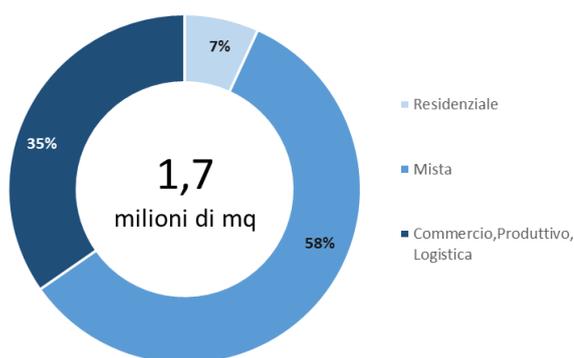
Investimenti da istituzioni pubbliche e private 2023-2026

	Diretto (mln €)	Indiretto (mln €)	Indotto (mln €)	Totale (mln €)
PNRR-Finanziamenti per l'edilizia	11.400	14.400	10.900	36.700
Milano-Cortina 2026	136	172	130	439
Totale (mln €)	11.536	14.572	11.030	37.139

Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

L'analisi delle previsioni urbanistiche, delle strategie pianificatorie e dei dati relativi al consumo di suolo delle tre regioni del Triveneto ha restituito eterogenei livelli di attrattività territoriale localizzabili in corrispondenza di specifiche polarità urbane, lungo una serie di direttrici privilegiate di sviluppo e in corrispondenza di contesti paesaggistici di pregio capaci di stimolare l'interesse immobiliare di soggetti istituzionali sia italiani che internazionali.

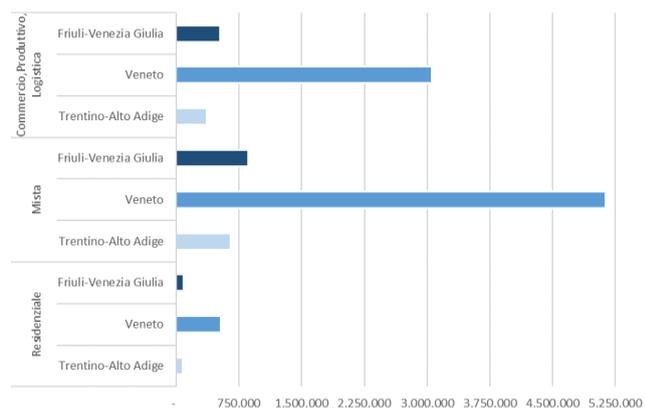
Nuove superfici immobiliari Triveneto 2022



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

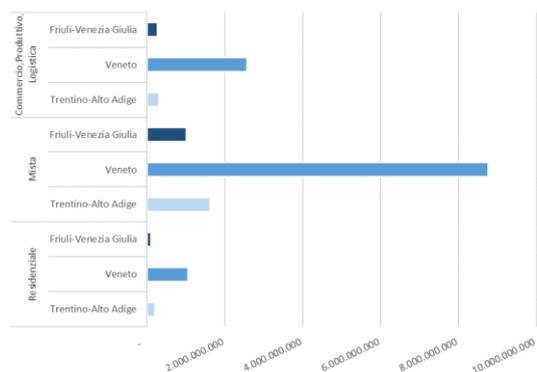
Il report stima che complessivamente gli interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione edilizia e di trasformazione del territorio del Triveneto nel corso del 2022, possano interessare una superficie territoriale superiore ai quattrocento ettari (4,05 milioni di metri quadrati), capace di generare una superficie lorda superiore a 1,65 milioni di metri quadrati, concentrata per più della metà nei settori commerciali, produttivi e logistici (quasi 585 mila metri quadrati). In un arco temporale di lungo periodo (2030), le più rilevanti trasformazioni previste sul territorio del Triveneto interesseranno prevalentemente superfici lorde rivolte alla realizzazione di un'offerta immobiliare di tipo misto, con un impatto sul mercato immobiliare di circa 15,9 miliardi di euro di valore aggiunto, concentrato per il trenta per cento circa nel comparto residenziale.

Nuove superfici immobiliari Triveneto 2023-2030



Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Valore aggiunto immobiliare generato Triveneto 2023-2030



Fonte: Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Daniele Pinosa - daniele.pinosa@secnewgate.it - 335 7233872

Fabio Santilio - fabio.santilio@secnewgate.it - 339 8446521