

## Scenari Immobiliari – Aspesi: nel '22 1 mld di investimenti in Triveneto



Nel **Triveneto** gli **investimenti immobiliari** stimati per il **2022** raggiungono il **miliardo** di euro (**oltre 8% del totale Italia**), ed entro il 2030, le più rilevanti trasformazioni potranno generare **ricadute sul mercato immobiliare per circa 16 miliardi di euro di valore aggiunto**.

Questi sono alcuni dei dati emersi a Marghera (VE) durante la presentazione del **Report “Triveneto 2030: le opportunità di investimento”**, a cura di **Scenari Immobiliari** in collaborazione con **Aspesi Triveneto**.

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.

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.

## Residenziale secondo in Italia per numero di scambi

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.

“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 fondamentalmente 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”.

## Prezzi del residenziale in buona salute

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 si trovano 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 si trova **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.

## Un modello metropolitano sovregionale

Il rapporto mostra come il territorio del Triveneto disponga di tutti gli elementi necessari per **sviluppare un modello metropolitano sovregionale** 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.

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.

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.**