

Belluno, mercato della casa meno dinamico del Veneto

Spopolamento: costruzioni e ristrutturazioni registrano un meno 32,4%

FRANCESCO DAL MAS

Il focus

Il mercato della casa nella provincia di Belluno, nonostante il richiamo delle Olimpiadi, è il meno dinamico del Veneto.

Lo attesta un rapporto dell'Ance, l'associazione dei costruttori. «Belluno, con il -32,4%, mostra il calo più accentuato della regione, a testimonianza delle persistenti difficoltà demografiche e della complessità operativa nelle aree montane», dice l'organizzazione presieduta da Paolo De Cian.

Per la verità, l'Ance fa riferimento ai permessi di costruire o ristrutturare concessi dai Comuni nel 2024 e che hanno trovato modo di cantierizzarsi l'anno scorso se non addirittura in questi mesi. «Non parliamo, però, di crisi dell'edilizia, tanto meno delle costruzioni» dice De Cian «perché con i 1500 cantieri del post Vaia, quelli dei Mondiali di sci, poi il superbonus, il Pnrr e le Olimpiadi, il comparto ha lavorato, ma evidentemente privilegiando le opere pubbliche».

La casa

La casa è quindi rimasta ai margini. Ma adesso si propone in tutta la sua centralità. La presidente di Confindustria Lorraine Berton e il collega presidente dell'Ance già da due anni pongono l'urgenza di un Piano casa come presupposto per trattenere il lavoro e i servizi. Ci sono professionisti, medici, infermieri, ma anche semplici operai, costretti a rinunciare al posto di lavoro perché trovano un letto solo in affitto. E magari a costi proibitivi. Il mercato immobiliare ci vede in fondo alla classifica della regione Veneto. Le compravendite l'anno scorso sono state soltanto 3.281, però attenzione: con un +12,3% sul 2024, che aveva perso un -1,3% sul 2023. Quindi siamo in area incremento.

Tuttavia a scendere: +17,1% nel primo trimestre, +15,9 nel secondo, +8,9 nel terzo, +8,8 nel quarto. E, guarda caso, non siamo in area negativa, come tutte le altre province, salvo Rovigo.

La situazione

«Le recenti tensioni legate al conflitto tra Stati Uniti e Iran rendono il quadro particolarmente incerto» spiegano all'Ance «L'aumento dei prezzi di petrolio e gas sta compromettendo le catene di approvvigionamento globali, con possibili effetti sull'inflazione. In questo contesto, le banche centrali potrebbero essere costrette a rivedere l'orientamento della politica monetaria. L'evoluzione dello scenario dei tassi di interesse dipenderà, in particolare, dall'intensità e dalla durata del conflitto, nonché da come i rincari energetici si trasmetteranno all'inflazione generale. Nell'ipotesi di un rialzo dei tassi di interesse, si potrebbe registrare un rallentamento nella crescita delle erogazioni di mutui destinati all'acquisto di abitazioni, con possibili effetti negativi anche sull'andamento delle compravendite». In Veneto, la scarsa disponibilità di alloggi a un costo sostenibile continua ad alimentare una vera emergenza abitativa, sia in merito all'acquisto della casa sia per ciò che riguarda la locazione. «L'emergenza, oltre a colpire duramente le famiglie con un reddito basso, ha progressivamente coinvolto anche le fasce medie, fino a rendere complicato l'accesso alla casa addirittura alle classi di reddito più elevate».

I costi

In tal senso, i risultati dell'indice di accessibilità per l'acquisto di un'abitazione sviluppato dal centro studi Ance, restituiscono un quadro decisamente preoccupante: partendo dal secondo quintile di reddito (quasi 23 mi-

la euro nella media), risulta che a Belluno è necessario impiegare almeno il 21,9% del reddito per pagare il mutuo (a Treviso, però, il 35%).

Focalizzando l'attenzione sul mercato della locazione, si osserva come anche i canoni di affitto siano insostenibili nella gran parte dei capoluoghi per i nuclei ricadenti nel secondo quintile (23 mila euro di media), in analogia con quanto evidenziato per la proprietà.

A Belluno il costo è di oltre il 27% dello stipendio.

«Quanto alla casa bisogna mettere le politiche abitative costantemente al centro delle politiche pubbliche, affrontando insieme il tema dell'accessibilità, della sicurezza e della qualità del patrimonio complessivo» puntualizza De Cian «Serve recuperare il tempo perduto e una strategia di lungo periodo per la riqualificazione degli edifici, con incentivi stabili e un orizzonte almeno decennale. Vogliamo contrastare davvero lo spopolamento? Mettiamo a disposizione dei bonus alle famiglie perché possano quanto meno ristrutturarsi l'abitazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Paolo De Cian dell'Ance analizza il quadro immobiliare

IL PRESIDENTE ANCE

«Tra cantieri post Vaia, superbonus e Pnrr privilegiate le opere pubbliche»

L'APPELLO

«La politica deve mettere al centro la questione degli alloggi»



FOCUS

Compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo

Provincia di Belluno

	2022	2023	2024	2025*	I trim. 2025*	II trim. 2025*	III trim. 2025*	IV trim. 2025*
 Comune capoluogo	526	426	457	565	112	165	145	143
Altri comuni della provincia	2.747	2.535	2.466	2.715	582	672	628	833
Totale provincia	3.274	2.961	2.922	3.281	695	836	773	976

Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Comune capoluogo	+14,5	-19,0	+7,1	+23,9	+36,2	+54,7	+16,1	+0,6
Altri comuni della provincia	+2,4	-7,7	-2,7	+10,1	+14,0	+9,2	+7,4	+10,4
Totale provincia	+4,1	-9,5	-1,3	+12,3	+17,1	+15,9	+8,9	+8,8

Fonte: ANCE Direzione Affari Economici, Finanza e Centro Studi * Dati provvisori Withub



Un cantiere: nel Bellunese crescono solo quelli delle opere pubbliche



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

155495-ITQ04X