



Si vende ma non si costruisce Case nuove, prezzi alle stelle

Quattro anni di fila
di calo dei cantieri
Una famiglia a basso
reddito spende il 43,6%
per la rata del mutuo

ANDREA DOSSI

La fotografia

Nella Marca si vendono più case, ma se ne costruiscono sempre meno. È la fotografia che lo scenario regionale dell'edilizia 2026 di **Ance**, l'associazione dei costruttori edili, consegna alla provincia di Treviso: un mercato immobiliare in ripresa, un tessuto di imprese tra i più strutturati del Veneto e, sullo sfondo, un'offerta di nuove abitazioni che si assottiglia di anno in anno.

I numeri del calo

Il dato che più colpisce riguarda i permessi di costruire. Nel 2024 i Comuni trevigiani hanno autorizzato 1.075 abitazioni tra nuove costruzioni e ampliamenti, il 5,2% in meno rispetto alle 1.134 dell'anno precedente. Non è un episodio isolato, ma il quarto calo consecutivo: nel 2020 le abitazioni autorizzate erano 1.507. Rispetto ad allora la flessione sfiora il 29%, e oggi la Marca pesa per il 15,1% delle abitazioni autorizzate in Veneto. Mentre Venezia (+13,9%), Padova (+5,8%) e Verona (+1,7%) tornano a crescere, Treviso resta nel gruppo delle province in frenata con Vicenza e Belluno.

Le compravendite

Sul fronte delle compravendite, invece, il segno è positivo. Nel 2025 in provincia sono passate di mano 10.517 abitazioni, il 5,3% in più del 2024, poco sopra la media veneta (+5,2%). A trainare è stato il capoluogo, con 1.484 compravendite e un balzo dell'11,9%, mentre negli altri comuni la crescita si è fer-

mata al 4,3%. L'anno però si è chiuso in frenata: dopo un primo trimestre a +19,9%, gli ultimi tre mesi hanno segnato un -3,8%, con i comuni della provincia a -5,2% e il solo capoluogo ancora in positivo (+5,7%). E il totale resta sotto le quasi 11.000 transazioni del 2022.

La dinamica dei prezzi

Domanda in crescita e offerta nuova in calo si traducono in prezzi difficili da sostenere, soprattutto in città. Secondo l'indice di accessibilità del centro studi **Ance**, una famiglia trevigiana del secondo quintile di reddito (attorno ai 23.000 euro nella media dei capoluoghi veneti) dovrebbe destinare alla rata del mutuo il 43,6% delle entrate, ben oltre la soglia critica del 30%: in Veneto fa peggio solo Venezia. Il problema tocca anche il ceto medio, con un'incidenza del 30,8% per le famiglie del terzo quintile. Solo dal quarto quintile la rata scende al 21,5%. Né l'affitto offre una via d'uscita alle fasce più deboli: il canone assorbe il 30,4% del reddito. A reggere l'urto è un sistema di imprese ampio. Le aziende di costruzioni attive in provincia sono 9.327, il 18,6% del totale regionale: terza piazza in regione dopo Padova (10.076) e Verona (9.852). Con tre addetti per impresa, la dimensione media trevigiana supera quella veneta (2,8) ed è seconda solo a Rovigo, in un comparto che resta comunque polverizzato: in Veneto il 63,1% delle imprese ha un solo addetto. Nel Nord-Est le imprese edili hanno rafforzato in modo netto i bilanci: nel 2024 l'87,2% ha chiuso in utile e l'indebitamento è sceso da 3,5 a 1,8

volte il patrimonio netto. Il quadro regionale è in ripresa: dopo due anni di calo, **Ance** stima per il 2026 investimenti in costruzioni in crescita del 5,9% in Veneto, trainati da opere pubbliche e Pnrr. Nel 2025 le ore lavorate nei cantieri veneti sono salite del 4,7% e gli iscritti alle casse edili del 5%. «Il settore si dimostra centrale per la tenuta economica e sociale del territorio», commenta Alessandro Gerotto, presidente di **Ance** Veneto, che sulla casa chiede «incentivi stabili e un orizzonte almeno decennale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Alessandro Gerotto

29%

LA FLESSIONE

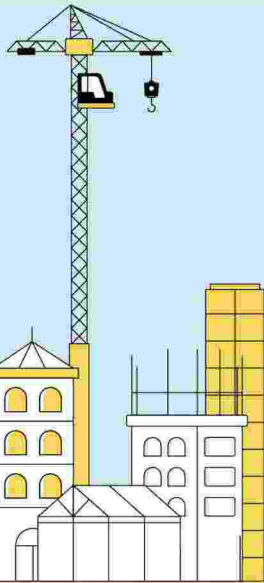
È la percentuale
di quanto sono calati
in tutta la Marca
i permessi a costruire
tra il 2020 e il 2024



FOCUS

Abitazioni (nuove e ampliamenti) in Veneto - Permessi di costruire

	Numero					Var% rispetto all'anno precedente			
	2020	2021	2022	2023	2024	2021	2022	2023	2024
Verona	1.925	1.953	1.641	1.616	1.644	1,5	-16,0	-1,5	1,7
Vicenza	1.130	946	1.206	1.212	979	16,3	27,5	0,5	-19,2
Belluno	213	242	208	244	165	13,6	-14,0	17,3	-32,4
Treviso	1.507	1.309	1.214	1.134	1.075	-13,1	-7,3	-6,6	-5,2
Venezia	1.918	1.534	1.828	1.521	1.733	20,0	19,2	-16,8	13,9
Padova	1.850	1.717	1.546	1.344	1.422	-7,2	-10,0	-13,1	5,8
Rovigo	136	219	179	124	124	61,0	-18,3	-30,7	0,0
VENETO	8.679	7.920	7.822	7.195	7.142	-8,7	-1,2	-8,0	-0,7
NORD-EST	17.176	18.534	15.831	15.142	16.115	7,9	-14,6	-4,4	6,4
ITALIA	53.885	64.673	64.265	58.857	58.627	20,0	-0,6	-8,4	-0,4

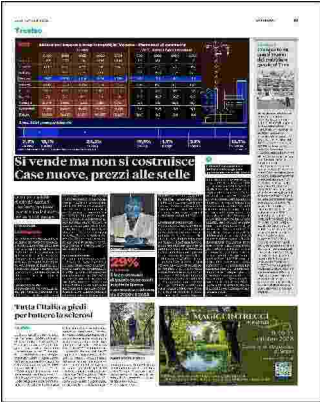


Anno 2024, composizione%



Fonte: Elaborazione Ance su dati Istat (nuova serie ricostruita dal 2010)

Treviso è l'unica provincia del Veneto a far registrare quattro anni consecutivi di calo



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

155495-IT004X