CENTRO STUDI CISL VICENZA
OTTOBRE 2025

Casa e lavoro
Quale equilibrio?
Analisi comunale

Dati elaborati dal Centro Studi CISL Vicenza
Francesco Peron & Stefano Dal Pra Caputo

CASA

ANALISI DELLE RISPOSTE.
I DATI DA CUI SIAMO PARTITI

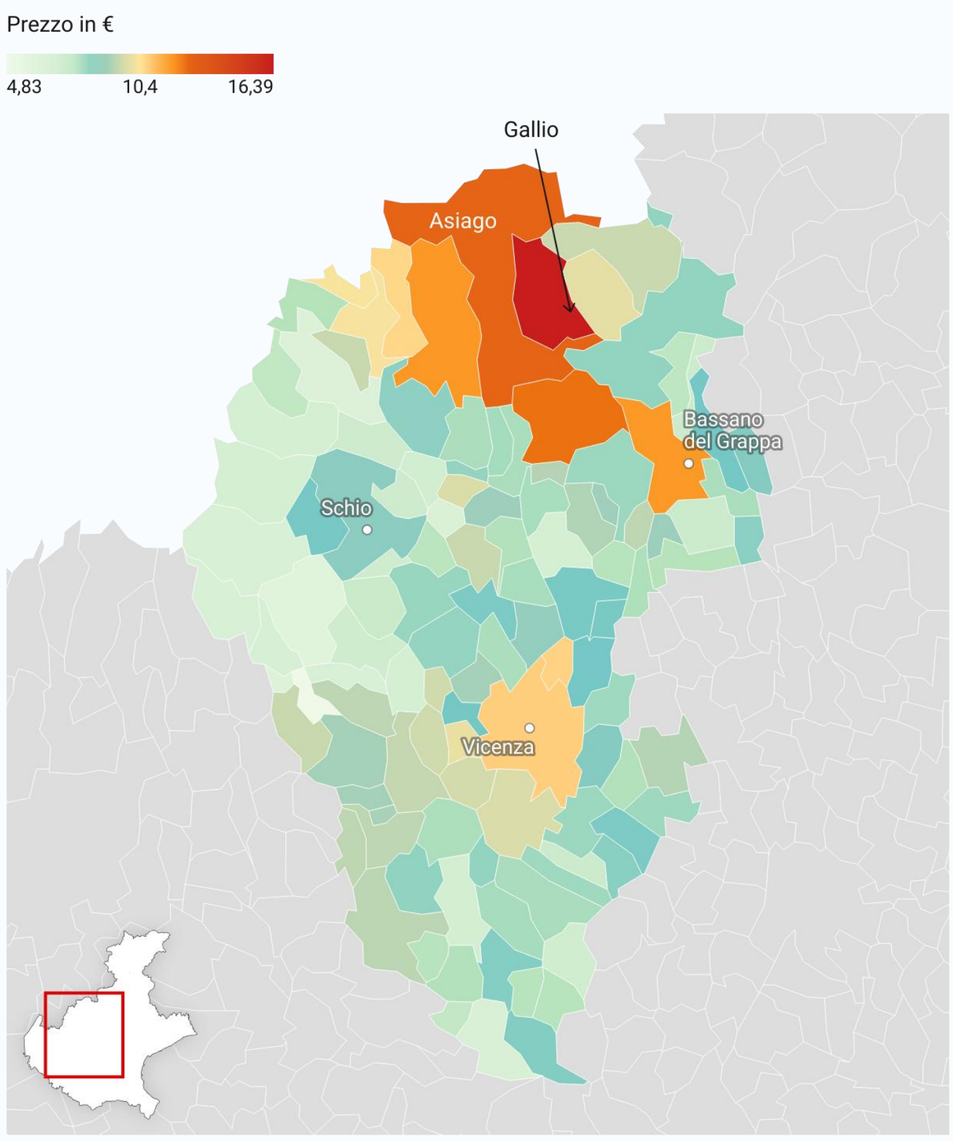
Negli ultimi anni, hai avuto difficoltà nell’acquistare una casa? Se sì, quali sono state le principali difficoltà? (max 2 risposte)	Risposte	%
Prezzo d'cquisto troppo alto	180	53,89%
Costi aggiuntivi legati all'acquisto	154	46,11%
Difficoltà ad accedere ad un mutuo	94	28,14%
Mancanza di case adeguate	68	20,36%
Altro	24	7,19%
Totale rispondenti 1.110 al questionario. 334 evidenziano problematicità	334	

Negli ultimi anni, hai avuto difficoltà a trovare una casa in affitto? Se sì, quali sono state le principali difficoltà? (max 2 risposte)	Risposte	%
Canone di affitto troppo alto	200	72,99%
Scarso numero di immobili disponibili	110	40,15%
Discriminazione	46	16,79%
Altro	40	14,60%
Mancanza di garanzie richieste	36	13,14%
Totale rispondenti 1.110 al questionario. 274 evidenziano problematicità	274	

CASA

ANALISI DEI DATI TERRITORIALI

Costo case affitto per mq2 - Provincia di Vicenza



Ad un primo impatto, osservando i dati sul costo delle case in affitto, emergono subito alcune aree della provincia – in particolare i comuni montani – che presentano valori al metro quadro molto alti, spesso persino superiori ai centri urbani.

Questa lettura, però, rischia di essere fuorviante se non si considerano le caratteristiche specifiche di questi territori. Nelle zone montane, infatti, i prezzi elevati non dipendono tanto da una forte domanda residenziale, quanto piuttosto dalla presenza turistica e dalla diffusione delle seconde case.

Al contrario, nei centri maggiori e nelle aree pianeggianti si sviluppa un vero mercato dell'affitto, che risponde alle esigenze di famiglie, studenti e lavoratori. Qui i valori possono essere più bassi, ma la quota di abitazioni in locazione è molto più significativa.
Per questo è importante leggere i dati caso per caso: il tema della casa non è uniforme e va compreso nella sua complessità territoriale.

15 Comuni con il costo più alto a metro quadro per la vendita di case

Comuni	Vendita(€/m²)
Asiago	2.651
Gallio	2.270
Monteviale	2.045
Roana	2.017
Creazzo	1.938
Bassano del Grappa	1.891
Cassola	1.865
Vicenza	1.827
Altavilla Vicentina	1.811
Costabissara	1.764
Montegalda	1.758
Thiene	1.733
Caldogno	1.664
Rotzo	1.639
Rossano Veneto	1.611

La classifica dei Comuni con i prezzi di vendita al metro quadro più elevati mostra due dinamiche diverse: da un lato i territori montani, dove il turismo e le seconde case spingono i valori oltre la media provinciale; dall'altro i centri urbani e periurbani, in cui è la domanda abitativa stabile a mantenere alti i prezzi.

Questi due modelli coesistono e ci ricordano che il mercato immobiliare va sempre letto nel suo contesto specifico.

15 Comuni con il costo più alto a metro quadro per l’affitto di case

Comuni	Affitto(€/m²)	Turisti (presenze)
Gallio	16,39	101.138
Asiago	12,58	310.416
Lusiana Conco	12,32	12.807
Roana	11,86	146.418
Bassano del Grappa	11,83	173.404
Vicenza	10,86	570.471
Monticello Conte Otto	10,77	2.809
Rotzo	10,7	3.144
Pedemonte	10,29	0
Valdastico	10,26	70
Creazzo	10,05	74.277
Foza	9,96	3.538
Carrè	9,79	3.161
Arcugnano	9,78	26.672
Altavilla Vicentina	9,68	74.276

Dove il turismo è forte, i prezzi degli affitti tendono a salire. Nei comuni montani come Asiago, Gallio e Roana, il mercato degli affitti non risponde a un bisogno abitativo stabile, ma è condizionato dalle seconde case e dalle presenze turistiche.

Nei centri urbani come Vicenza e Bassano, invece, i valori alti riflettono sia la funzione turistica sia la domanda residenziale.

FONTE: IMMOBILIARE.IT E REGIONE VENETO

Quante case in affitto sul totale? Per Comune – Top 15

Comuni	% case in affitto sul totale case
Bassano del Grappa	22,17%
Vicenza	21,55%
Thiene	18,90%
Lonigo	18,37%
Arzignano	16,22%
Grumolo delle Abbadesse	16,03%
Cassola	16,02%
Altavilla Vicentina	15,71%
Schio	15,04%
San Pietro Mussolino	14,95%
Torri di Quartesolo	14,67%
Montecchio Maggiore	14,63%
Romano d'Ezzelino	14,30%
Castelgomberto	14,11%
Zermeghedo	13,78%

Nelle città maggiormente urbanizzate è anche più alto il numero di percentuale di case in affitto sul totale.

A Bassano del Grappa e a Vicenza città la percentuale supera il 20%.

Quante case in affitto sul totale? Per Comune – Peggiore 15 Città

Comune	% affitto sul totale
Pedemonte	2,62%
Rotzo	2,22%
Lusiana Conco	1,94%
Lastebasse	1,86%
Roana	1,85%
Foza	1,13%
Gallio	0,60%
Enego	0,53%
Tonezza del Cimone	0,32%
Laghi	0,00%

Viceversa nei Paesi di montagna la quota percentuale di case in affitto diminuisce.

Laghi, che è anche il Comune più piccolo della Provincia di Vicenza, non ha case in affitto. Ma i dati sono bassi in generale in tutta la zona nord della Provincia con percentuali inferiori al 3%.

Database analisi casa per ogni Comune

Comuni	Vendita(€/m²)	Affitto(€/m²)	Affitto annuo medio metro quadro	Affitto annuo medio 40metri quadri	Affitto annuo medio 50metri quadri	Anni necessari per ripagare il prezzo di acquisto con gli affitti	Reddito medio lordo	Reddito medio netto	Rapporto affitto rispetto a reddito lordo 4	Rapporto affitto rispetto a reddito lordo 5	Rapporto affitto rispetto a reddito netto 4	Rapporto affitto rispetto a reddito netto 5	Costi bollette, wifi (in media) annu	Incidenza spesa casa	Affitto 50 metri + spese casa (incide	Turisti (presenze)	% affitto sul totale	Pop. 20
Gallio	2.270	16,39	196,68	7.867 €	9.834 €	11,54	21.617,05 €	16.039,85 €	36,39%	45,49%	49,05%	61,31%	1.800 €	11,22%	72,53%	101.138	0,60%	
Lusiana Conco	813	12,32	147,84	5.914 €	7.392 €	5,50	21.574,16 €	16.008,03 €	27,41%	34,26%	36,94%	46,18%	1.800 €	11,24%	57,42%	12.807	1,94%	
Pedemonte	341	10,29	123,48	4.939 €	6.174 €	2,76	19.545,58 €	14.502,82 €	25,27%	31,59%	34,06%	42,57%	1.800 €	12,41%	54,98%	0	2,62%	
Foza	694	9,96	119,52	4.781 €	5.976 €	5,81	19.279,37 €	14.305,29 €	24,80%	31,00%	33,42%	41,77%	1.800 €	12,58%	54,36%	3.538	1,13%	
Asiago	2.651	12,58	150,96	6.038 €	7.548 €	17,56	24.027,56 €	17.828,45 €	25,13%	31,41%	33,87%	42,34%	1.800 €	10,10%	52,43%	310.416	4,28%	
Valdastico	370	10,26	123,12	4.925 €	6.156 €	3,01	20.614,58 €	15.296,01 €	23,89%	29,86%	32,20%	40,25%	1.800 €	11,77%	52,01%	70	3,24%	
Roana	2.017	11,86	142,32	5.693 €	7.116 €	14,17	23.709,67 €	17.592,57 €	24,01%	30,01%	32,36%	40,45%	1.800 €	10,23%	50,68%	146.418	1,85%	
Enego	886	9,52	114,24	4.570 €	5.712 €	7,76	20.189,38 €	14.980,52 €	22,63%	28,29%	30,50%	38,13%	1.800 €	12,02%	50,15%	5.174	0,53%	
Rotzo	1.639	10,7	128,4	5.136 €	6.420 €	12,76	22.753,77 €	16.883,30 €	22,57%	28,22%	30,42%	38,03%	1.800 €	10,66%	48,69%	3.144	2,22%	
Tonezza del Cimone	1.060	9,48	113,76	4.550 €	5.688 €	9,32	21.667,47 €	16.077,26 €	21,00%	26,25%	28,30%	35,38%	1.800 €	11,20%	46,58%	29.822	0,32%	
Salcedo	390	9,2	110,4	4.416 €	5.520 €	3,53	22.473,54 €	16.675,36 €	19,65%	24,56%	26,48%	33,10%	1.800 €	10,79%	43,90%	0	4,84%	
Nove	1.295	9,35	112,2	4.488 €	5.610 €	11,54	22.860,20 €	16.962,27 €	19,63%	24,54%	26,46%	33,07%	1.800 €	10,61%	43,69%	0	9,96%	
Lastebasse	804	7,81	93,72	3.749 €	4.686 €	8,58	20.246,47 €	15.022,88 €	18,52%	23,14%	24,95%	31,19%	1.800 €	11,98%	43,17%	0	1,86%	
Valbrenta	552	8,3	99,6	3.984 €	4.980 €	5,54	21.976,48 €	16.306,55 €	18,13%	22,66%	24,43%	30,54%	1.800 €	11,04%	41,58%	6.389	4,46%	
Monticello Conte Otto	1.563	10,77	129,24	5.170 €	6.462 €	12,09	26.928,63 €	19.981,04 €	19,20%	24,00%	25,87%	32,34%	1.800 €	9,01%	41,35%	2.809	10,79%	
Bassano del Grappa	1.891	11,83	141,96	5.678 €	7.098 €	13,32	29.052,25 €	21.556,77 €	19,55%	24,43%	26,34%	32,93%	1.800 €	8,35%	41,28%	173.404	22,17%	
Chiampo	1.357	9,48	113,76	4.550 €	5.688 €	11,93	24.847,80 €	18.437,07 €	18,31%	22,89%	24,68%	30,85%	1.800 €	9,76%	40,61%	17.625	12,81%	
Sossano	1.005	8,51	102,12	4.085 €	5.106 €	9,84	22.955,08 €	17.032,67 €	17,79%	22,24%	23,98%	29,98%	1.800 €	10,57%	40,55%	0	8,35%	
Cartigliano	853	8,99	107,88	4.315 €	5.394 €	7,91	23.936,24 €	17.760,69 €	18,03%	22,53%	24,30%	30,37%	1.800 €	10,13%	40,51%	0	9,90%	
Colceresa	1.208	9,16	109,92	4.397 €	5.496 €	10,99	24.307,94 €	18.036,49 €	18,09%	22,61%	24,38%	30,47%	1.800 €	9,98%	40,45%	10.094	7,12%	
Laghi	716	7,68	92,16	3.686 €	4.608 €	7,77	21.404,08 €	15.881,83 €	17,22%	21,53%	23,21%	29,01%	1.800 €	11,33%	40,35%	303	0,00%	
Montebello Vicentino	1.207	9,33	111,96	4.478 €	5.598 €	10,78	25.190,64 €	18.691,45 €	17,78%	22,22%	23,96%	29,95%	1.800 €	9,63%	39,58%	15.701	12,77%	
Asigliano Veneto	827	7,64	91,68	3.667 €	4.584 €	9,02	21.793,24 €	16.170,58 €	16,83%	21,03%	22,68%	28,35%	1.800 €	11,13%	39,48%	0	4,37%	
Carrè	1.025	9,79	117,48	4.699 €	5.874 €	8,72	26.287,10 €	19.505,03 €	17,88%	22,35%	24,09%	30,12%	1.800 €	9,23%	39,34%	3.161	8,17%	
Montecchio Maggiore	1.424	9,42	113,04	4.522 €	5.652 €	12,60	25.585,95 €	18.984,77 €	17,67%	22,09%	23,82%	29,77%	1.800 €	9,48%	39,25%	144.384	14,63%	
Vicenza	1.827	10,86	130,32	5.213 €	6.516 €	14,02	28.597,58 €	21.219,41 €	18,23%	22,79%	24,57%	30,71%	1.800 €	8,48%	39,19%	570.471	21,55%	
Posina	547	6,92	83,04	3.322 €	4.152 €	6,59	20.572,82 €	15.265,03 €	16,15%	20,18%	21,76%	27,20%	1.800 €	11,79%	38,99%	2.592	3,11%	
Zovencedo	1.096	8,3	99,6	3.984 €	4.980 €	11,00	23.581,09 €	17.497,17 €	16,89%	21,12%	22,77%	28,46%	1.800 €	10,29%	38,75%	834	5,54%	
Lonigo	1.389	9,29	111,48	4.459 €	5.574 €	12,46	25.659,49 €	19.039,34 €	17,38%	21,72%	23,42%	29,28%	1.800 €	9,45%	38,73%	29.036	18,37%	
Gambellara	1.034	9,35	112,2	4.488 €	5.610 €	9,22	25.860,60 €	19.188,57 €	17,35%	21,69%	23,39%	29,24%	1.800 €	9,38%	38,62%	0	10,86%	
Camisano Vicentino	1.592	9,18	110,16	4.406 €	5.508 €	14,45	25.586,55 €	18.985,22 €	17,22%	21,53%	23,21%	29,01%	1.800 €	9,48%	38,49%	0	9,89%	
Barbarano Mossano	839	7,99	95,88	3.835 €	4.794 €	8,75	23.087,26 €	17.130,75 €	16,61%	20,76%	22,39%	27,98%	1.800 €	10,51%	38,49%	0	11,05%	

Quanto incidono i costi di affitto e bollette sul totale del reddito da lavoro?

Comuni	Rapporto affitto rispetto a reddito netto 40 metri	Rapporto affitto rispetto a reddito netto 50 metri	Incidenza costi bollette wifi ecc. (calcolato in 1.800€ annui)	Affitto 50 metri + spese casa (incidenza)
Gallio	49,05%	61,31%	11,22%	72,53%
Lusiana Conco	36,94%	46,18%	11,24%	57,42%
Pedemonte	34,06%	42,57%	12,41%	54,98%
Foza	33,42%	41,77%	12,58%	54,36%
Asiago	33,87%	42,34%	10,10%	52,43%
Valdastico	32,20%	40,25%	11,77%	52,01%
Roana	32,36%	40,45%	10,23%	50,68%
Enego	30,50%	38,13%	12,02%	50,15%
Rotzo	30,42%	38,03%	10,66%	48,69%
Tonezza del Cimone	28,30%	35,38%	11,20%	46,58%
Salcedo	26,48%	33,10%	10,79%	43,90%
Nove	26,46%	33,07%	10,61%	43,69%
Lastebasse	24,95%	31,19%	11,98%	43,17%
Valbrenta	24,43%	30,54%	11,04%	41,58%
Monticello Conte Otto	25,87%	32,34%	9,01%	41,35%
Bassano del Grappa	26,34%	32,93%	8,35%	41,28%
Chiampo	24,68%	30,85%	9,76%	40,61%
Sossano	23,98%	29,98%	10,57%	40,55%
Cartigliano	24,30%	30,37%	10,13%	40,51%
Colceresa	24,38%	30,47%	9,98%	40,45%
Laghi	23,21%	29,01%	11,33%	40,35%
Montebello Vicentino	23,96%	29,95%	9,63%	39,58%
Asigliano Veneto	22,68%	28,35%	11,13%	39,48%
Carrè	24,09%	30,12%	9,23%	39,34%
Montecchio Maggiore	23,82%	29,77%	9,48%	39,25%
Vicenza	24,57%	30,71%	8,48%	39,19%

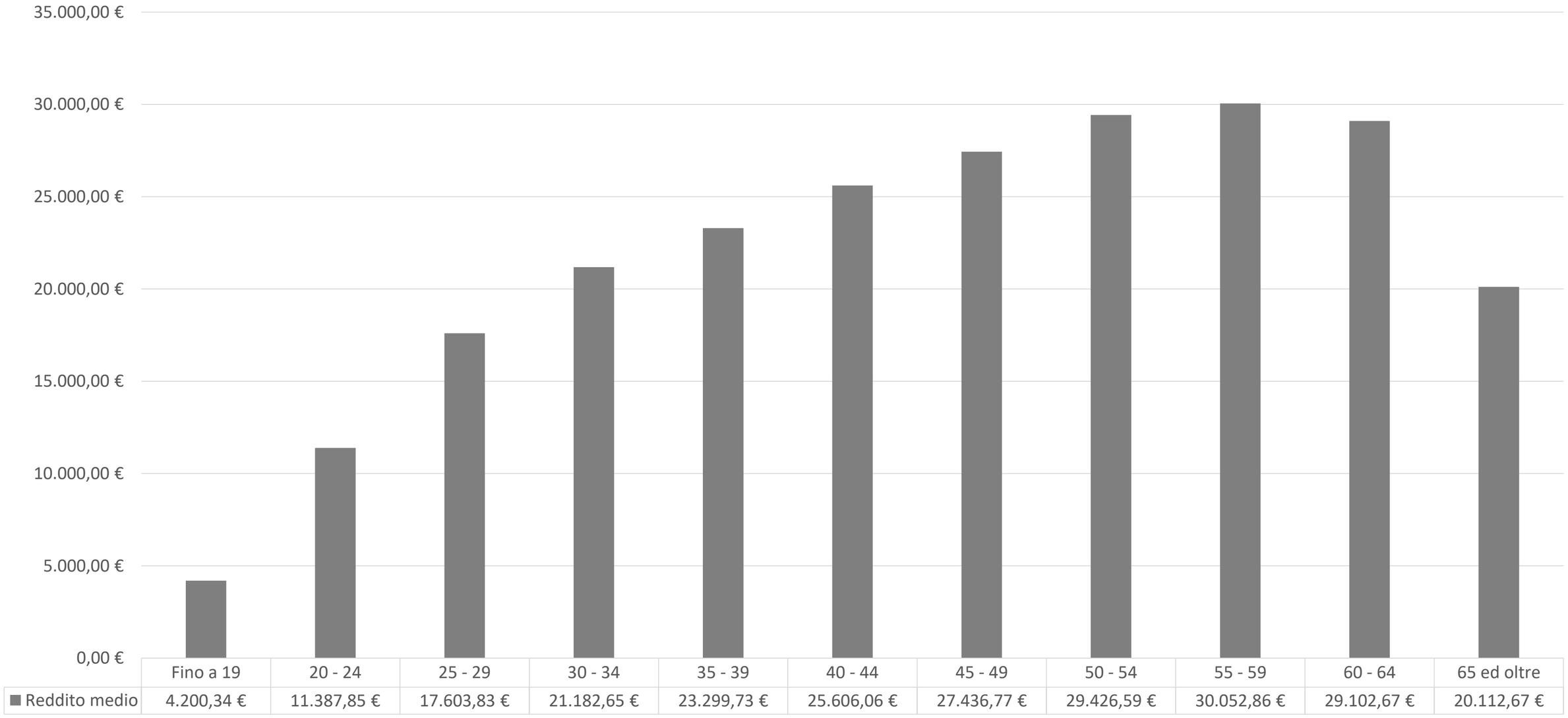
FONTI: INCROCIO DI DATI TRA ISTAT, REGIONE VENETO, IMMOBILIARE

Se prendiamo come riferimento un’abitazione di 50 metri quadrati e sommiamo alle spese di affitto quelle annuali per utenze e connessione internet, il peso complessivo sul reddito medio diventa significativo.

In diversi Comuni montani questa incidenza supera il 50%, anche a causa della pressione del turismo, con conseguenti difficoltà nell’attrarre alcune figure professionali, in particolare quelle sanitarie.

La situazione non riguarda solo le aree montane: a Bassano del Grappa il costo complessivo supera il 41%, a Montecchio Maggiore si attesta intorno al 39% e a Vicenza raggiunge valori simili.

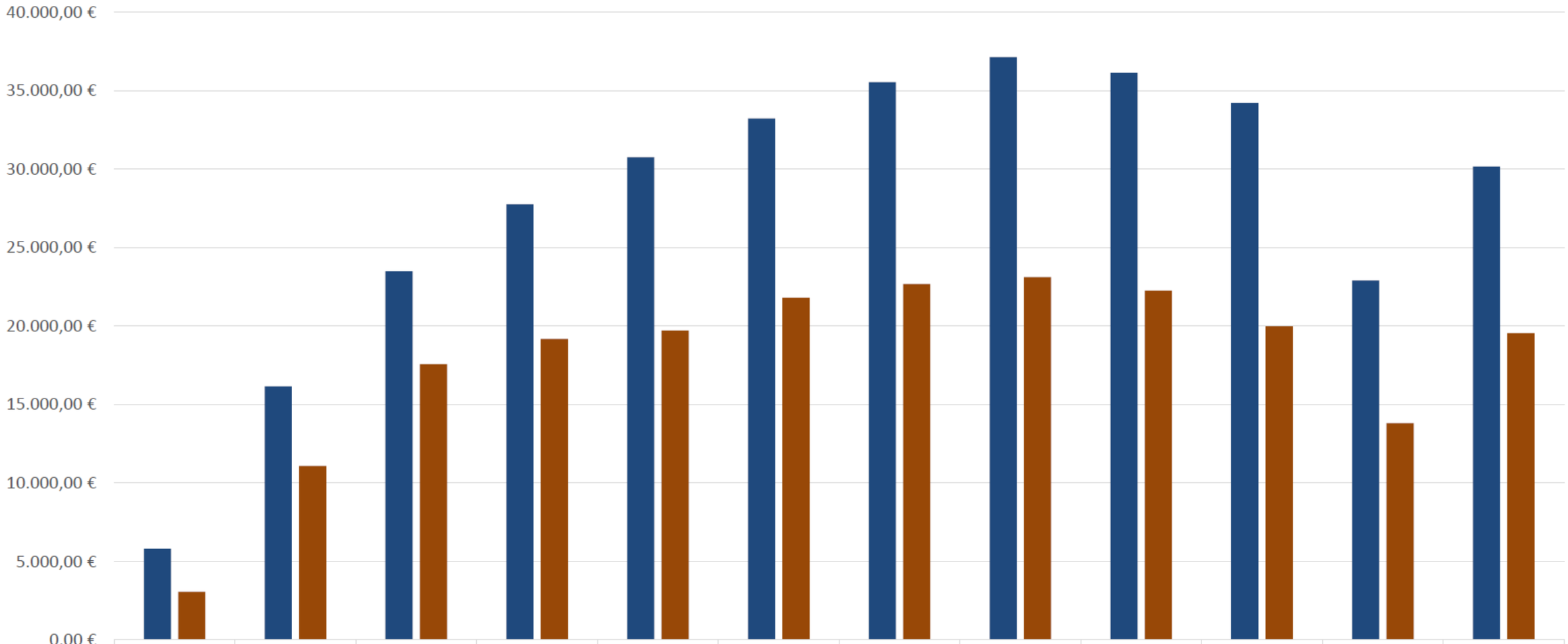
Reddito medio da lavoro dipendente in Provincia di Vicenza – Anno 2023 – Per classe d’età



	Fino a 19	20 - 24	25 - 29	30 - 34	35 - 39	40 - 44	45 - 49	50 - 54	55 - 59	60 - 64	65 ed oltre
Reddito medio	4.200,34 €	11.387,85 €	17.603,83 €	21.182,65 €	23.299,73 €	25.606,06 €	27.436,77 €	29.426,59 €	30.052,86 €	29.102,67 €	20.112,67 €

FONTE: INPS

Reddito medio da lavoro dipendente in Provincia di Vicenza – Anno 2023 – Per classe d’età e sesso



	Fino a 19	20 - 24	25 - 29	30 - 34	35 - 39	40 - 44	45 - 49	50 - 54	55 - 59	60 - 64	65 ed oltre	Totale
Maschi	5.805,34 €	16.157,47 €	23.481,92 €	27.762,05 €	30.757,56 €	33.228,60 €	35.538,56 €	37.135,72 €	36.139,52 €	34.211,58 €	22.904,69 €	30.162,93 €
Femmine	3.063,94 €	11.089,52 €	17.568,72 €	19.169,54 €	19.720,16 €	21.802,99 €	22.679,21 €	23.109,55 €	22.245,42 €	19.979,64 €	13.802,70 €	19.547,70 €

FONTE: INPS

Classe d’età

Il reddito cresce con l’età, raggiungendo il picco tra i **50 e i 59 anni** (circa **30.000 euro l’anno**), per poi calare dopo i 60 anni. I giovani tra i 25 e 29 anni hanno un reddito medio da lavoro dipendete di 17.603.83€, non sufficiente per l’indipendenza economica.

Genere

Il divario tra uomini e donne resta molto marcato: nel 2023 i lavoratori maschi hanno avuto un reddito medio di circa **30.000 euro**, contro i **19.500 euro** delle lavoratrici. In tutte le fasce d’età il gap rimane elevato, rendendo l’accesso alla casa un problema ancora più pesante per le donne.

In sintesi, il peso degli affitti e la scarsa possibilità di accantonare risparmi non è un problema generico, ma colpisce con forza specifiche categorie di lavoratori: chi è impiegato in settori a basso reddito, i più giovani e le donne.

Analisi macro-territoriale del tema casa

Gruppo	Vendita €/m²	Affitto €/m²	% case in affitto	Turismo	Reddito medio netto	Affitto annuo 50mq	% reddito per casa (incidenza)
Città e centri urbani	1.627 €	10,10 €	18,5%	Elevato	20.383 €	~6.058 €	**38,5%**
Cintura capoluogo	1.693 €	9,48 €	11,8%	Moderato	20.011 €	~5.688 €	**37,4%**
Turistici/montagna	1.938 €	13,29 €	2,2%	Elevato	16.867 €	~7.972 €	**58,3%**
Intermedi/poco turistici	1.242 €	8,00 €	11,5%	Scarso	19.592 €	~4.801 €	**33,6%**

Città e centri urbani

Qui il peso della casa arriva al 38,5% del reddito netto. Ma oltre all'incidenza, va sottolineato l'aumento marcato dei costi negli ultimi anni, in particolare nelle zone centrali. Il rischio è quello di uno svuotamento dei centri storici, con effetti negativi sulla vitalità urbana e sul tessuto sociale.

Comuni turistici/montani

L'equilibrio è completamente diverso: la quota di case in affitto è minima (2,2%), mentre la presenza turistica è molto elevata. Questo genera una pressione abitativa che rende difficile attrarre lavoratori e lavoratrici, soprattutto in settori strategici come la sanità e i servizi, con evidenti conseguenze sulla qualità della vita delle comunità locali.

Comuni intermedi e poco turistici

Qui l'incidenza è più contenuta (33,6%), ma il nodo principale riguarda la capacità di attrarre residenti. In particolare nel Basso Vicentino, la scarsa attrattività rischia di tradursi in calo demografico e perdita di servizi, accentuando lo squilibrio territoriale.

Cintura del capoluogo

In quest'area l'incidenza è simile a quella della città (37,4%), ma con un'offerta totale di alloggi più bassa (11,8%).

CENTRO STUDI CISL VICENZA
OTTOBRE 2025

Casa e lavoro
Quale equilibrio?
Analisi comunale

Dati elaborati dal Centro Studi CISL Vicenza
Francesco Peron & Stefano Dal Pra Caputo