



**Rapporto Immobiliare 2009**

schede regionali

## **Veneto e Friuli Venezia Giulia**

## Le compravendite I volumi

Il settore residenziale nel 2008 per la regione **Veneto** accentua l'andamento discendente iniziato nel 2007. Le province di Venezia, Verona e Padova raccolgono ciascuna il 20% delle transazioni; con il 16% delle transazioni, segue Treviso, Vicenza (15%), staccate, con appena il 5% delle transazioni regionali, Venezia e Rovigo. Su 58.241 NTN nel 2008 risulta, infatti, che 11.871 si sono verificate a Venezia, di cui 3.362 nel solo capoluogo; seguono la provincia di Verona con 11.389 unità di compravendita, Padova con 10.968, Treviso con 9.188, Vicenza con 8.724, Rovigo con 3.173 e Belluno con 2.927. Come è possibile apprezzare dalla Figura 4 la mappa regionale presenta una maggiore concentrazione delle transazioni nei capoluoghi evidenziando un forte equilibrio tra gli stessi, nonché un lieve raggruppamento nella fascia costiera. In Tabella 1 si evidenzia il calo generalizzato delle stipule rispetto al 2007, intorno al 20% a livello regionale, con punte del -25% registrate a Vicenza. Tranne Verona e Vicenza è, comunque, il resto della provincia a registrare la diminuzione più forte rispetto ai capoluoghi. Anche l'IMI si attesta ad un -0,64% rispetto al 2007 facendo registrare una differenza massima (-0,86%) nel resto della provincia della città di Venezia.

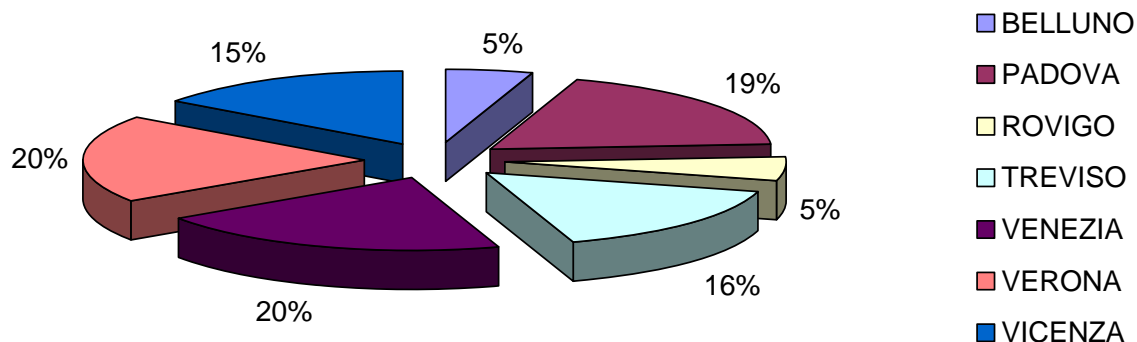
In Figura 2 si può apprezzare l'andamento dell'indice NTN dal 2004 al 2008. La tendenza a ridurre le transazioni appare iniziata, per tutte le province, dal 2004, ma mentre nelle province di Verona e Vicenza si è manifestata dopo due anni di volumi di scambio costanti, in quelle restanti appare un trend che si è manifestato dopo un periodo di relativa euforia. Nella provincia di Padova, in particolare, l'indice aveva segnato una brusca impennata delle transazioni nel 2005, soprattutto nel capoluogo. La normalizzazione delle transazioni rispetto allo stock rappresentata dall'indice IMI mostra che, nelle province in cui il volume degli scambi è stato più sostenuto (Padova, Venezia e Verona), questi si sono verificati per lo più nel resto della provincia. La tendenza a preferire piccoli centri piuttosto che le città è confermata in Tabella 2 dove i comuni della regione con meno di 25.000 abitanti hanno raccolto più del doppio delle NTN (39.809) rispetto a quelli con più di 25.000 (18.432). Anche se i valori dello stock ridimensionano la portata del fenomeno l'IMI dei centri con popolazione compresa tra i 5.000 ed i 25.000 abitanti (2,57%) conferma che sono stati quelli che hanno visto il mercato immobiliare più vivace rispetto ai capoluoghi (2,25%) ed ai centri meno popolati (2,01%) come si può verificare dalla Figura 4.

Per quel che riguarda il **Friuli** le elaborazioni indicano un andamento simile a quello del Veneto nella localizzazione delle transazioni che risultano più sostenute in provincia che nei capoluoghi; il capoluogo di Pordenone sembra avere, tuttavia, un'inversione di tendenza rispetto al suo hinterland con una riduzione più lieve degli scambi.

A livello regionale il calo delle transazioni è stato del 17% con un calo maggiore a Pordenone (-19%) che ad Udine (-16%). Delle 9.259,26 compravendite normalizzate in Friuli nel 2008, 3.244 si sono verificate a Pordenone, di cui 662 nel solo capoluogo; mentre in provincia di Udine su circa 6.015 stipule normalizzate ben 4.698 si sono verificate nel capoluogo. Come era prevedibile le zone di maggiore attività, oltre alle città, sono state quelle costiere come è possibile verificare dalla Figura 4. A riprova della maggior attività di scambio che ha contraddistinto Pordenone si riscontra il più alto valore di IMI (2,48%) sia nel capoluogo contro il 2,35% di Udine, sia in provincia (1,98) contro (1,82%).

La prevalenza degli scambi nei capoluoghi è confermata anche dall'analisi dell'IMI (indicatore dell'intensità del mercato) per classi demografiche con il valore più elevato nei centri più popolati (2,39%) rispetto sia ai centri di media dimensione (2,16%) sia, soprattutto, ai centri più piccoli (1,43%).

Figura 1: n° Distribuzione NTN per provincia



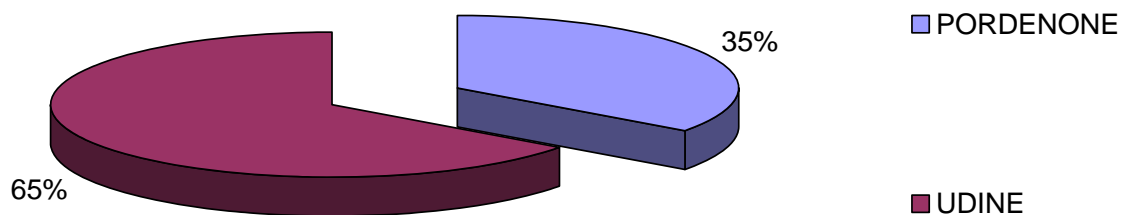
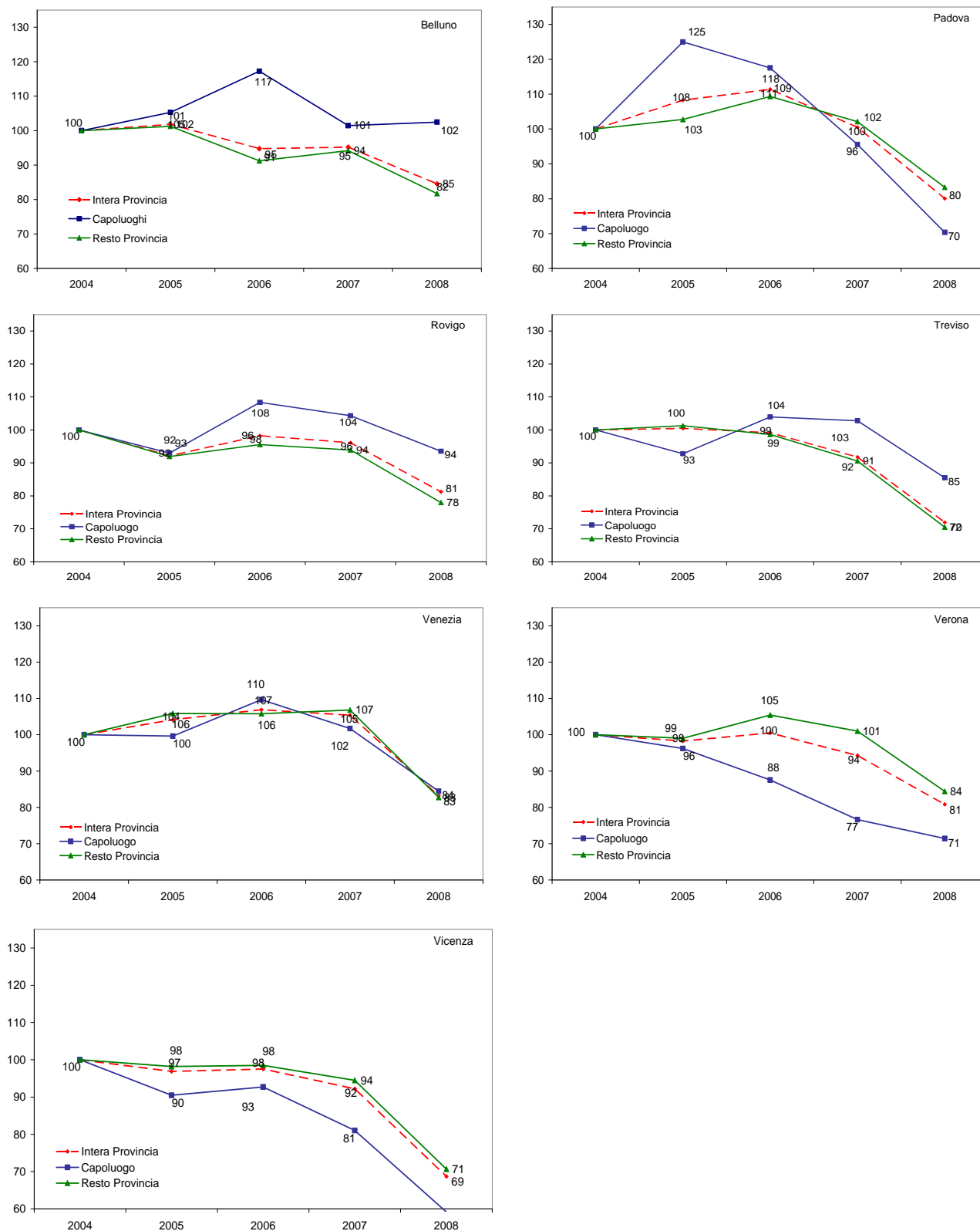


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2008	var. % NTN 2007/08	IMI 2008	Diff. IMI 2007/08
BELLUNO	2.927	-11,2%	1,69%	-0,24%
PADOVA	10.968	-20,3%	2,61%	-0,74%
ROVIGO	3.173	-15,5%	2,52%	-0,52%
TREVISO	9.188	-21,6%	2,29%	-0,69%
<b>VENEZIA</b>	<b>11.871</b>	<b>-21,0%</b>	<b>2,53%</b>	<b>-0,73%</b>
VERONA	11.390	-14,3%	2,53%	-0,49%
VICENZA	8.724	-25,5%	2,03%	-0,75%
<b>VENETO</b>	<b>58.241</b>	<b>-19,7%</b>	<b>2,36%</b>	<b>-0,64%</b>
PORDENONE	3.244	-18,9%	2,06%	-0,53%
UDINE	6.016	-16,3%	1,92%	-0,41%
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>9.259</b>	<b>-17,2%</b>	<b>1,96%</b>	<b>-0,45%</b>
Capoluogo	NTN 2008	var. % NTN 2007/08	IMI 2008	Diff. IMI 2007/08
BELLUNO	483	1,0%	2,21%	0,00%
PADOVA	2408	-26,4%	2,12%	-0,78%
ROVIGO	772	-10,3%	2,97%	-0,42%
TREVISO	1065	-16,8%	2,52%	-0,55%
<b>VENEZIA</b>	<b>3362</b>	<b>-17,0%</b>	<b>2,20%</b>	<b>-0,47%</b>
VERONA	2778	-6,8%	2,10%	-0,17%
VICENZA	1273	-27,0%	2,14%	-0,82%
<b>VENETO</b>	<b>12142</b>	<b>-17,2%</b>	<b>2,21%</b>	<b>-0,49%</b>
PORDENONE	662	-3,7%	2,48%	-0,13%
UDINE	1318	-25,5%	2,35%	-0,83%
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>1980</b>	<b>-19,4%</b>	<b>2,39%</b>	<b>-0,60%</b>
Resto Provincia	NTN 2008	var. % NTN 2007/08	IMI 2008	Diff. IMI 2007/08
BELLUNO	2.444	-13,2%	1,61%	-0,28%
PADOVA	8.559	-18,4%	2,78%	-0,73%
ROVIGO	2.401	-17,0%	2,41%	-0,54%
TREVISO	8.123	-22,2%	2,26%	-0,71%
<b>VENEZIA</b>	<b>8.509</b>	<b>-22,5%</b>	<b>2,69%</b>	<b>-0,86%</b>
VERONA	8.612	-16,5%	2,71%	-0,70%
VICENZA	7.451	-25,3%	2,02%	-0,74%
<b>VENETO</b>	<b>46.099</b>	<b>-20,4%</b>	<b>2,40%</b>	<b>-0,70%</b>
PORDENONE	2.582	-22,1%	1,98%	-0,61%
UDINE	4.698	-13,2%	1,82%	-0,32%
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>7.279</b>	<b>-16,6%</b>	<b>1,87%</b>	<b>-0,42%</b>

Figura 2: n° indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



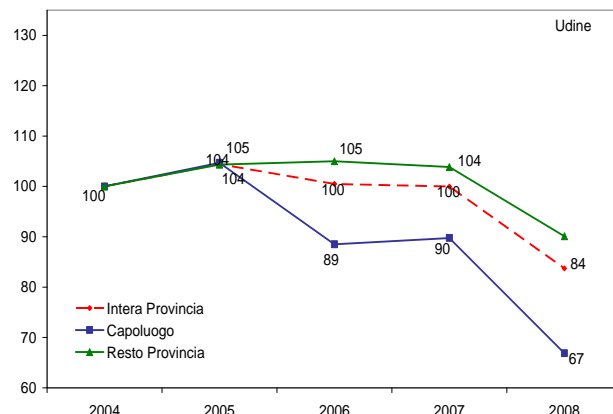
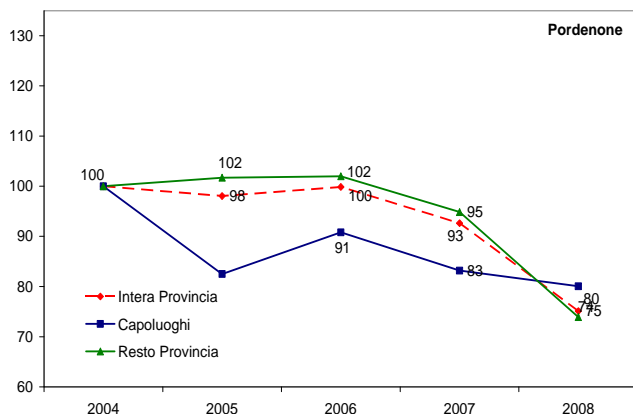
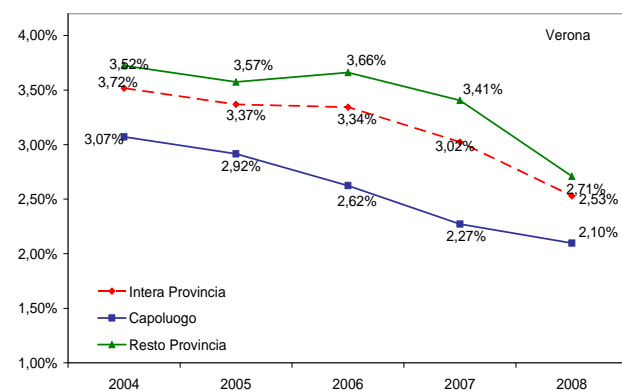
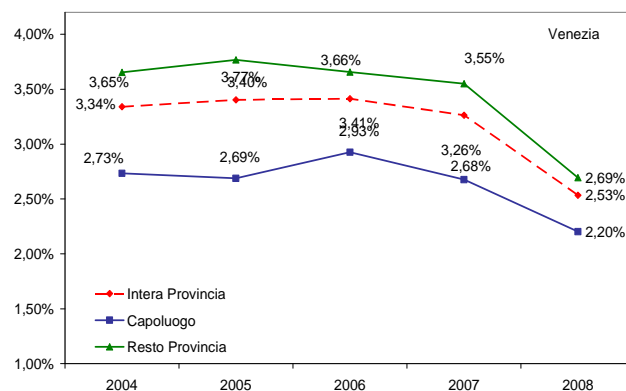
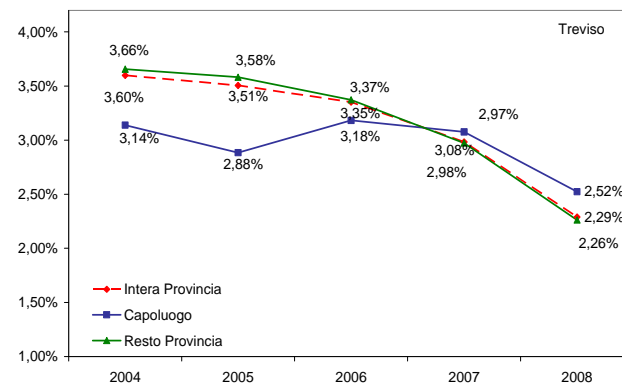
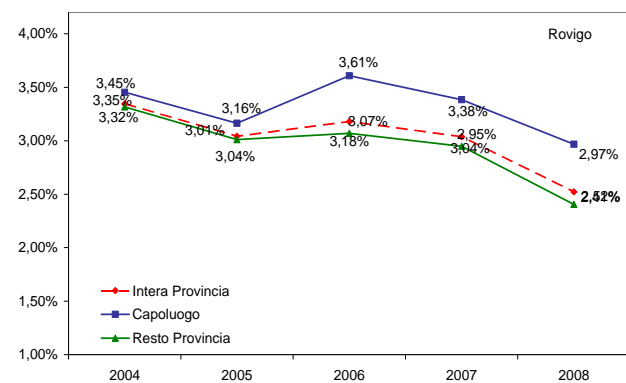
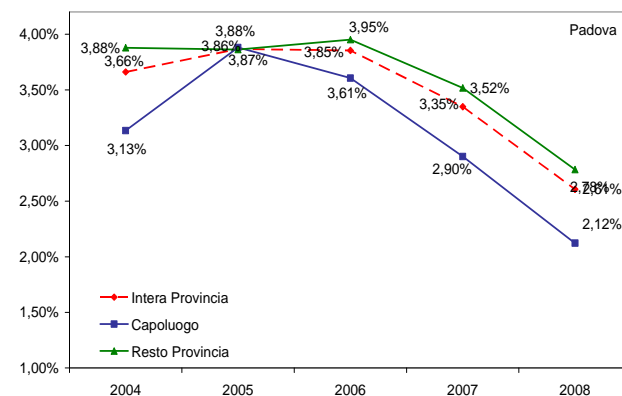
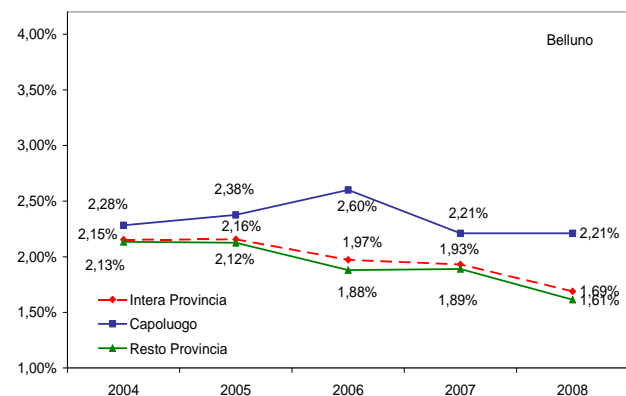


Figura 3: n° indice IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



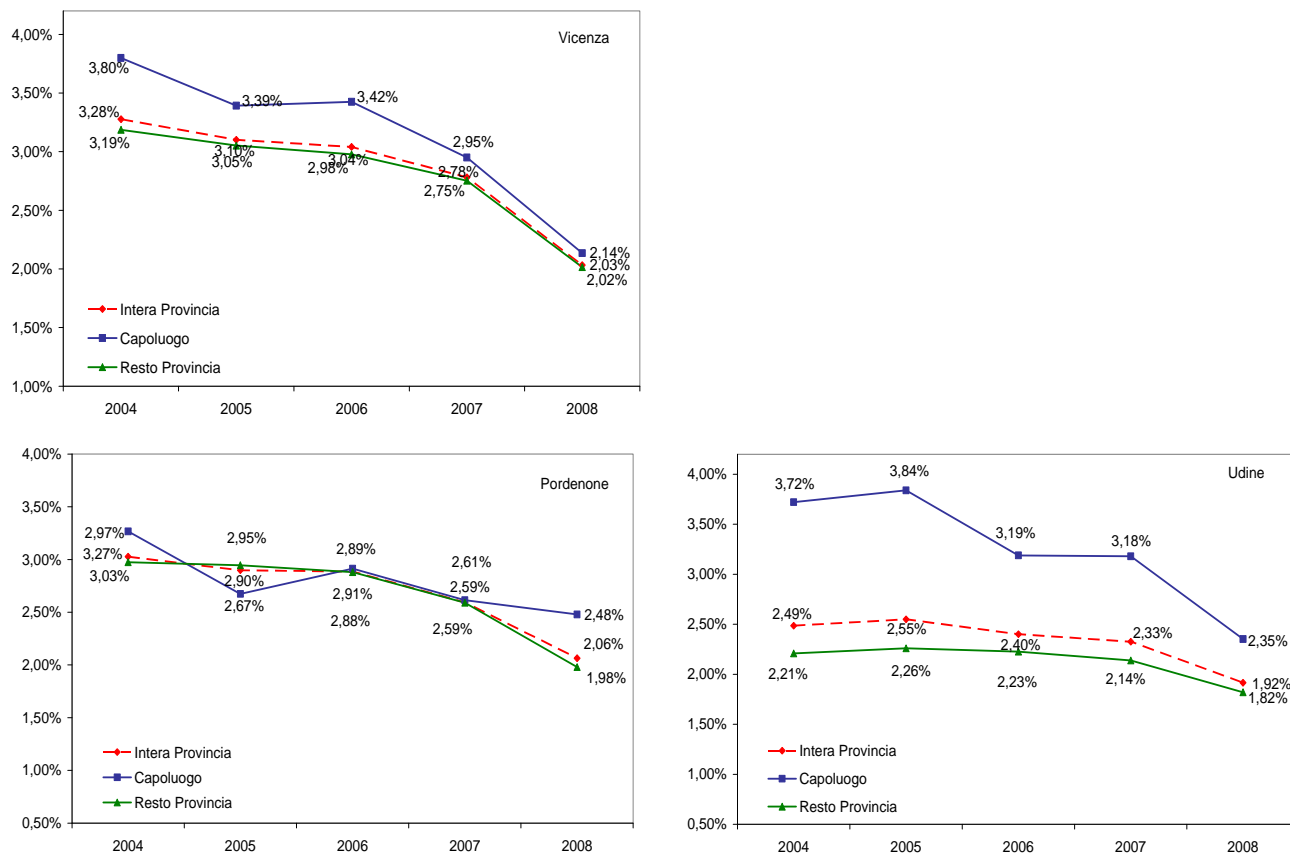


Figura 4: Mappa comunale NTN 2008 Veneto e Friuli

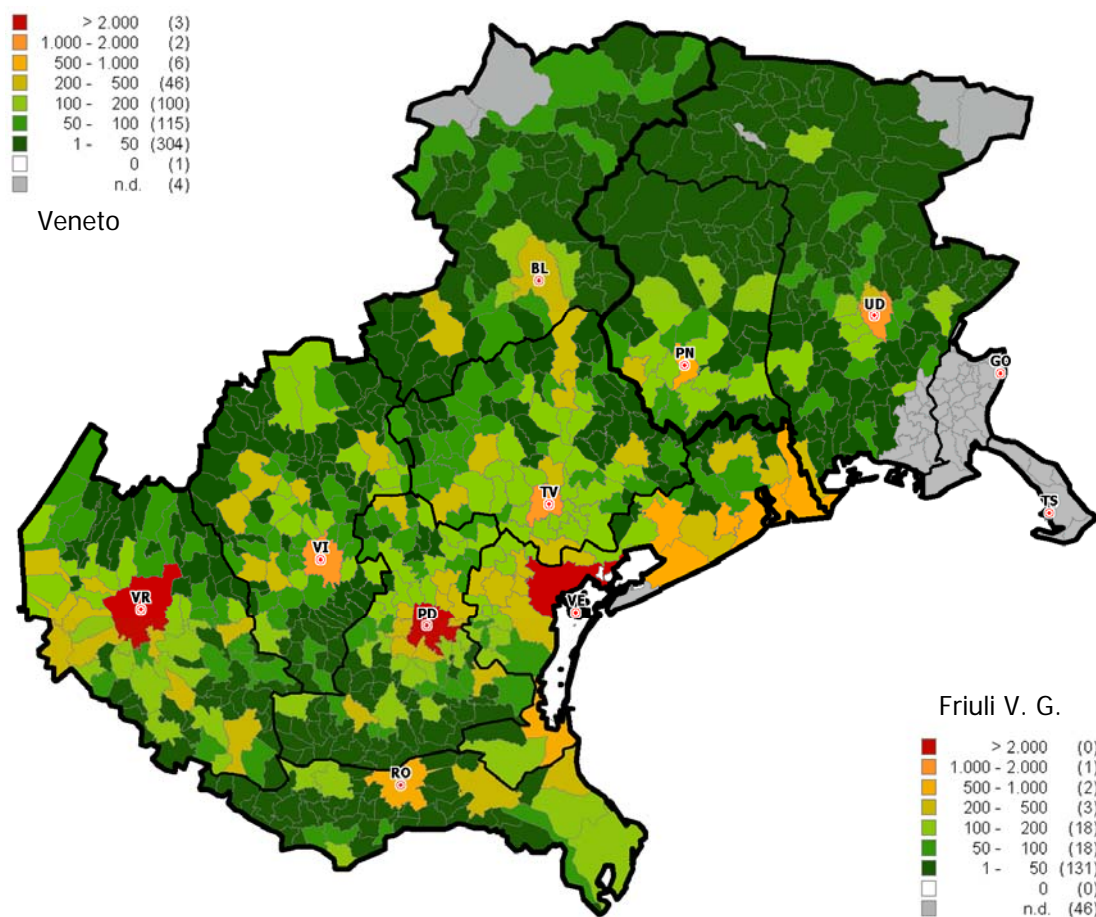
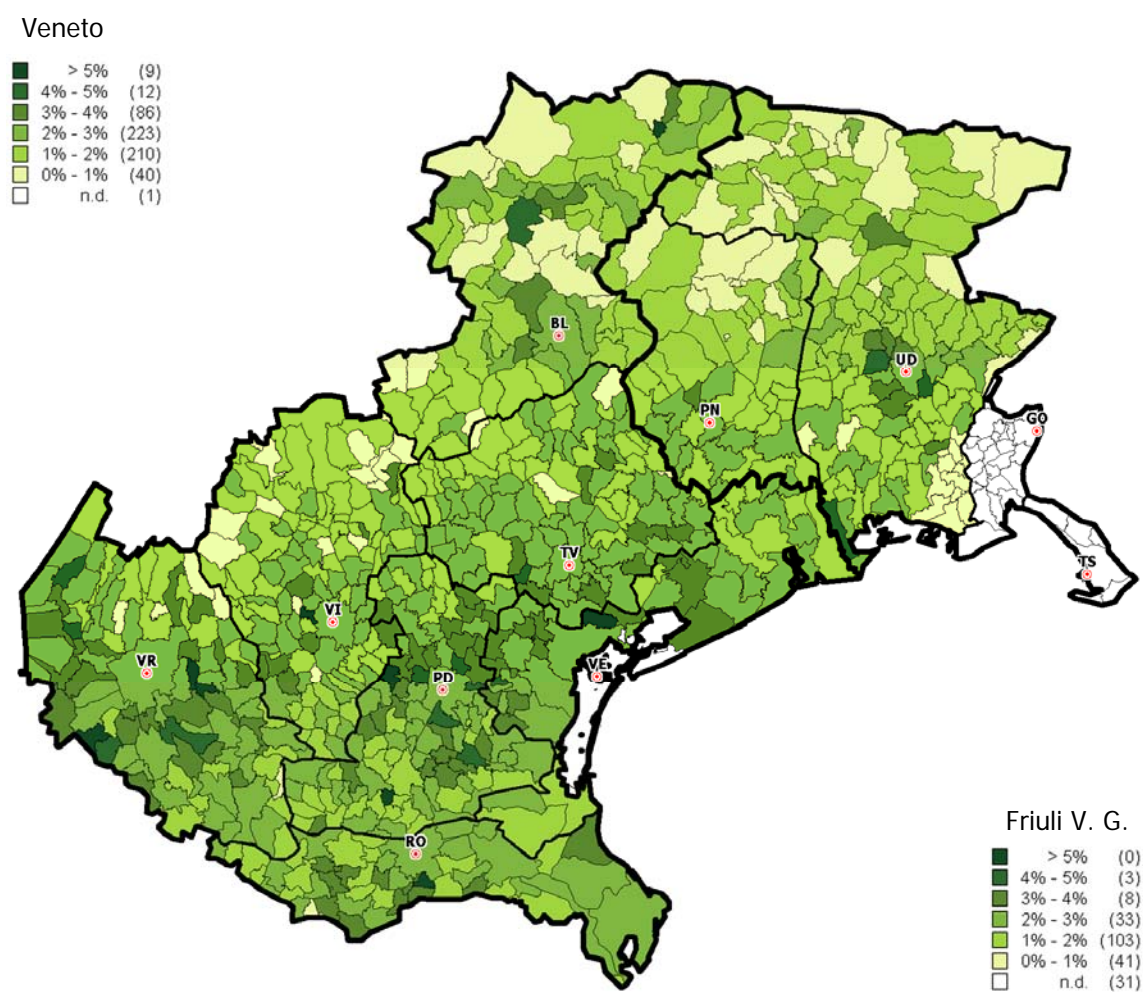




Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2008	NTN medio 2008	IMI medio 2008	valore medio € mq
<= 5.000	318	54	9.594	30	2,01%	975,00
5.000 - 25.000	238	41	30.215	127	2,57%	1225,00
> 25.000	24	4	18.432	768	2,25%	1630,00
<b>VENETO</b>	<b>584</b>	<b>100</b>	<b>58.241</b>	<b>100</b>	<b>2,36%</b>	<b>1105,00</b>
<= 5.000	139	74	2166	16	1,43%	721,18
5.000 - 25.000	47	25	5114	109	2,16%	934,67
> 25.000	2	1	1980	990	2,39%	1262,43
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>188</b>	<b>100</b>	<b>9259</b>	<b>49</b>	<b>1,96%</b>	<b>780,31</b>

Figura 5: Mappa comunale IMI 2008 Veneto e Friuli V. G.



## Le compravendite Le superfici e le dimensioni

La superficie abitativa complessivamente compravenduta in **Veneto** è stato nel 2008 di 5.899.159,01 mq pari ad una media di 101,3mq per unità, 343.940 mq sono stati venduti a Venezia con un taglio medio di 102,3 mq., le case più grandi sono state vendute nella città di Treviso con una media di 130 mq per alloggio. Rispetto l'anno precedente si è, però, registrato un forte calo delle superfici complessive, ovviamente collegato alla diminuzione delle compravendite, che a livello regionale è risultato del 19,6%, con un massimo nella provincia di Vicenza dove il decremento complessivo è stato del 24,4% anche se, a livello di singolo immobile, la superficie media è, invece, leggermente incrementata.

Il dettaglio delle tipologie compravendute nel 2008, riportato in Tabella 4, mostra tuttavia che i tagli più venduti sono quelli delle abitazioni medie e piccole con una prevalenza nelle città, ed in tutta la regione, dei tagli medi; nel resto delle province prevalgono, seppur di poco, i tagli piccoli. Le nuove costruzioni (9% del totale delle transazioni) sono state vendute quasi tutte (9 su 10) nel resto della provincia.

In **Friuli** nel 2008 è stato compravenduto una superficie abitativa totale di 1.117.570,15 mq pari ad una media di 120,7 mq per alloggio; di questi ben 575.632,17 mq sono stati venduti nell'hinterland udinese con un taglio medio di 122,5 mq.; le case più grandi sono state vendute nel resto della città di Pordenone con una media di 128mq per alloggio. Rispetto l'anno precedente si è registrato, anche in Friuli, un forte calo delle superfici complessive che a livello regionale è risultato del 17,2%, con un massimo nella città di Udine dove il decremento complessivo è stato del 24,7% anche se, a livello di singolo immobile, la superficie media è risultata essere superiore di 2,58 mq.

Il dettaglio delle tipologie compravendute nel 2008, riportato in Tabella 48, mostra che i tagli più venduti sono quelli delle abitazioni medie in tutta la regione.

**Tabella 3. Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia**

Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
BELLUNO	306.708	104,8	-11,0%	0,2
<b>PADOVA</b>	<b>1.264.930</b>	<b>115,3</b>	<b>-19,4%</b>	<b>1,3</b>
ROVIGO	358.275	112,9	-16,2%	-1,0
TREVISO	930.681	101,3	-19,9%	2,1
VENEZIA	1.134.069	95,5	-22,1%	-1,3
VERONA	1.009.613	88,6	-15,1%	-0,9
VICENZA	894.884	102,6	-24,5%	1,4
<b>VENETO</b>	<b>5.899.159</b>	<b>101,3</b>	<b>-19,6%</b>	<b>0,2</b>
PORDENONE	403.070	124,3	-18,6%	0,4
UDINE	714.501	118,8	-16,4%	-0,2
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>1.117.570</b>	<b>120,7</b>	<b>-17,2%</b>	<b>0,0</b>
Capoluogo	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
BELLUNO	53.600	111,0	-1,9%	-3,3
PADOVA	245.777	102,1	-26,9%	-0,7
ROVIGO	86.746	112,3	-9,8%	0,6
TREVISO	138.502	130,0	-16,8%	0,0
<b>VENEZIA</b>	<b>343.940</b>	<b>102,3</b>	<b>-18,1%</b>	<b>-1,5</b>
VERONA	274.138	98,7	-7,9%	-1,2
VICENZA	133.300	104,7	-24,4%	3,5
<b>VENETO</b>	<b>1.276.002</b>	<b>105,1</b>	<b>-17,6%</b>	<b>-0,5</b>
PORDENONE	72.269	109,2	1,3%	5,5
UDINE	138.868	105,4	-24,7%	1,2
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>141.033</b>	<b>106,6</b>	<b>-44,8%</b>	<b>2,6</b>

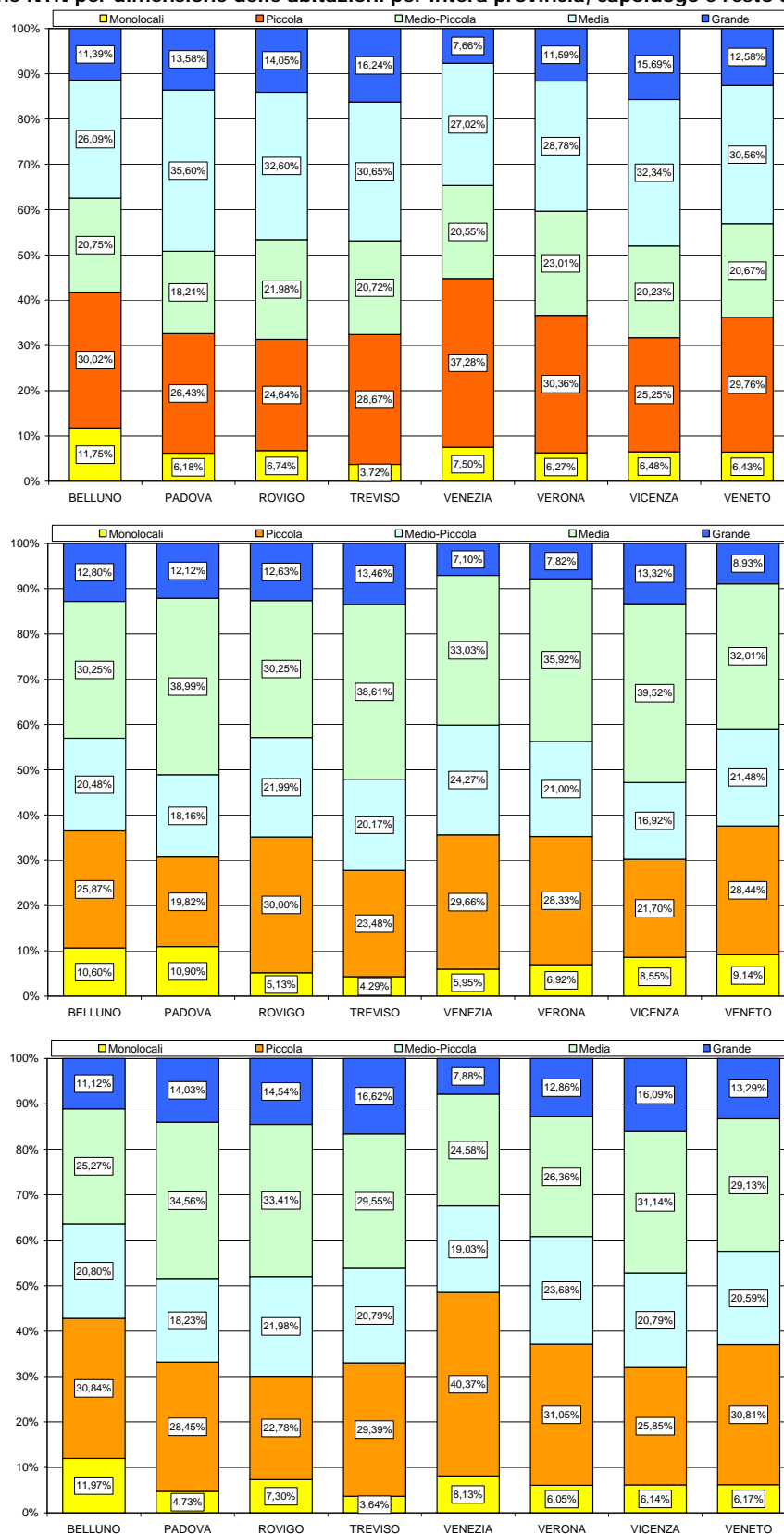


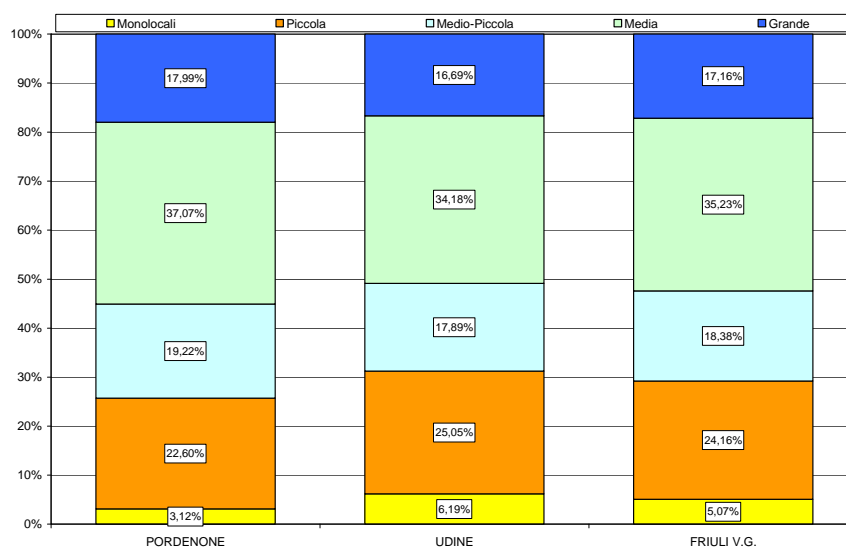
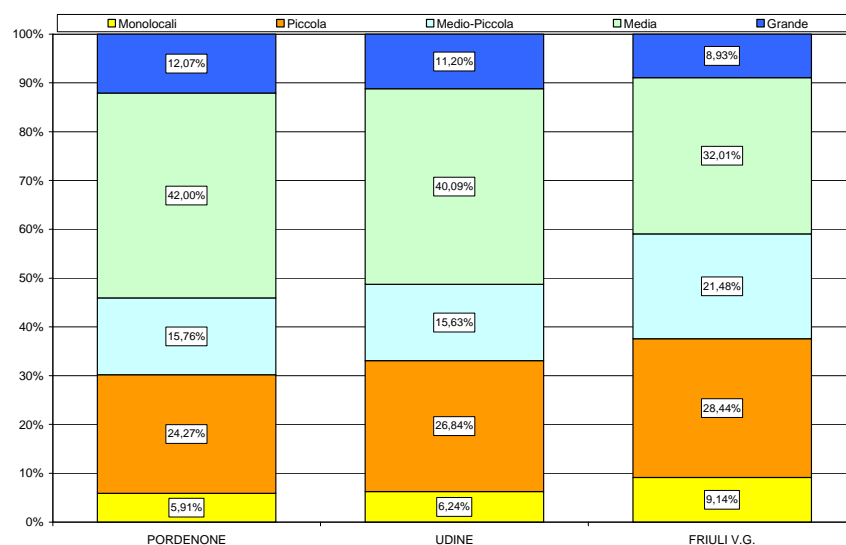
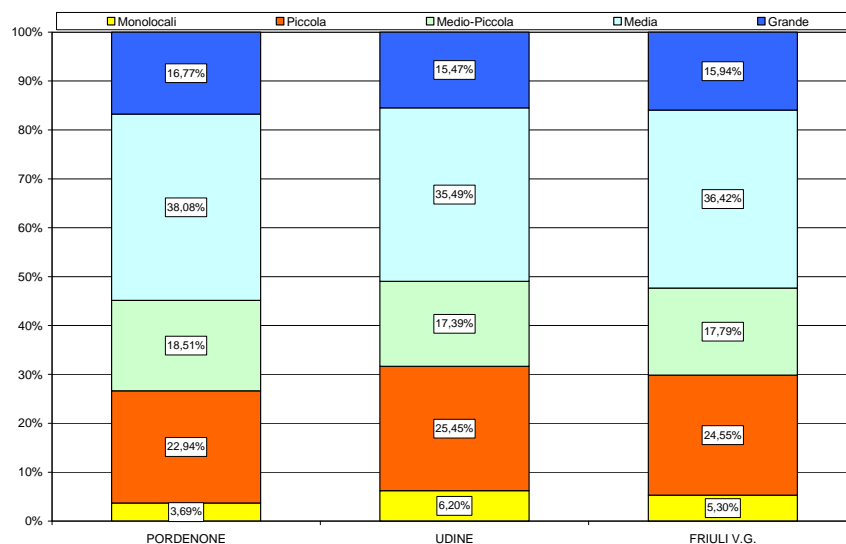
Resto Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
BELLUNO	253.108	103,6	-12,7%	0,6
<b>PADOVA</b>	<b>1.019.153</b>	<b>119,1</b>	<b>-17,3%</b>	<b>1,6</b>
ROVIGO	271.529	113,1	-18,1%	-1,5
TREVISO	792.179	97,5	-20,5%	2,1
VENEZIA	790.129	92,9	-23,7%	-1,5
VERONA	735.475	85,4	-17,5%	-1,1
VICENZA	761.584	102,2	-24,5%	1,0
<b>VENETO</b>	<b>4.623.157</b>	<b>100,3</b>	<b>-20,1%</b>	<b>0,3</b>
PORDENONE	330.800	128,1	-22,0%	0,1
UDINE	575.632	122,5	-14,1%	-1,2
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>1.382.589</b>	<b>124,5</b>	<b>26,4%</b>	<b>-0,9</b>

Tabella 4: NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
BELLUNO	301	770	532	669	292	362	2927
PADOVA	608	2600	1792	3502	1336	1130	10968
ROVIGO	196	716	639	948	408	266	3173
TREVISO	311	2392	1729	2558	1355	844	9188
<b>VENEZIA</b>	<b>838</b>	<b>4167</b>	<b>2296</b>	<b>3020</b>	<b>856</b>	<b>693</b>	<b>11871</b>
VERONA	654	3167	2400	3002	1209	957	11390
VICENZA	492	1916	1536	2455	1191	1134	8724
<b>VENETO</b>	<b>3400</b>	<b>15729</b>	<b>10924</b>	<b>16154</b>	<b>6648</b>	<b>5386</b>	<b>58241</b>
PORDENONE	115	714	576	1186	522	130	3244
UDINE	344	1413	966	1971	859	458	6012
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>459</b>	<b>2128</b>	<b>1542</b>	<b>3157</b>	<b>1381</b>	<b>588</b>	<b>9256</b>
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
BELLUNO	45	109	87	128	54	60	483
PADOVA	252	458	420	901	280	99	2408
ROVIGO	38	224	164	226	94	25	772
TREVISO	44	238	205	392	137	50	1065
VENEZIA	192	957	783	1066	229	136	3362
VERONA	183	748	554	948	207	139	2778
VICENZA	94	237	185	432	146	179	1273
<b>VENETO</b>	<b>847</b>	<b>2972</b>	<b>2398</b>	<b>4093</b>	<b>1146</b>	<b>686</b>	<b>12142</b>
PORDENONE	38	155	101	269	77	22	662
UDINE	77	330	192	493	138	87	1318
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>115</b>	<b>486</b>	<b>293</b>	<b>762</b>	<b>215</b>	<b>109</b>	<b>1980</b>
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
BELLUNO	256	661	446	541	238	301	2444
PADOVA	356	2142	1372	2601	1056	1032	8559
ROVIGO	158	492	475	722	314	241	2401
TREVISO	267	2154	1524	2166	1218	794	8123
<b>VENEZIA</b>	<b>646</b>	<b>3210</b>	<b>1513</b>	<b>1955</b>	<b>627</b>	<b>558</b>	<b>8509</b>
VERONA	472	2419	1846	2054	1002	819	8612
VICENZA	399	1679	1350	2023	1045	956	7451
<b>VENETO</b>	<b>2553</b>	<b>12757</b>	<b>8526</b>	<b>12061</b>	<b>5501</b>	<b>4700</b>	<b>46099</b>
PORDENONE	77	559	475	917	445	108	2582
UDINE	268	1083	774	1478	721	371	4695
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>345</b>	<b>1642</b>	<b>1249</b>	<b>2395</b>	<b>1166</b>	<b>479</b>	<b>7276</b>

Figura 6: distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia





## Le compravendite Le pertinenze

Il **Veneto** registra un totale di transazioni relative alle pertinenze (box e magazzini) registrate nel 2008 di 56.857 unità compravendute di cui 10.906 unità a Venezia, 11.752,41 a Vicenza, 10.907 a Padova, 9.795 a Treviso, 9.080 a Verona, 2.282 a Rovigo, 2.135 a Belluno; l'IMI rilevato è stato del 11,70% a Padova, del 3,20% a Vicenza, intorno al 2,70 a Treviso e Venezia del 1,80% a Belluno e dello 0,60% a Rovigo.

Rispetto al 2007 si registra una variazione negativa sia a livello regionale (-18%) sia a livello di singole province con una punta al ribasso oltre che per Verona (-25,4%) di Padova, Treviso e Venezia (-18% ca).

In Figura 7 è rappresentato l'indice delle transazioni delle pertinenze dal 2004 al 2008 relativo a tutte le province. La serie storica regionale mostra in modo sintetico quella che è stata la tendenza generale di tutte le province con un ribasso significativo rispetto al 2007.

Il **Friuli** registra un totale di transazioni relative alle pertinenze (box e magazzini) registrate nel 2008 di 8.350 unità compravendute di cui 5.082 unità ad Udine e 3.268 a Pordenone; l'IMI rilevato è intorno al 2,30 per entrambe le province.

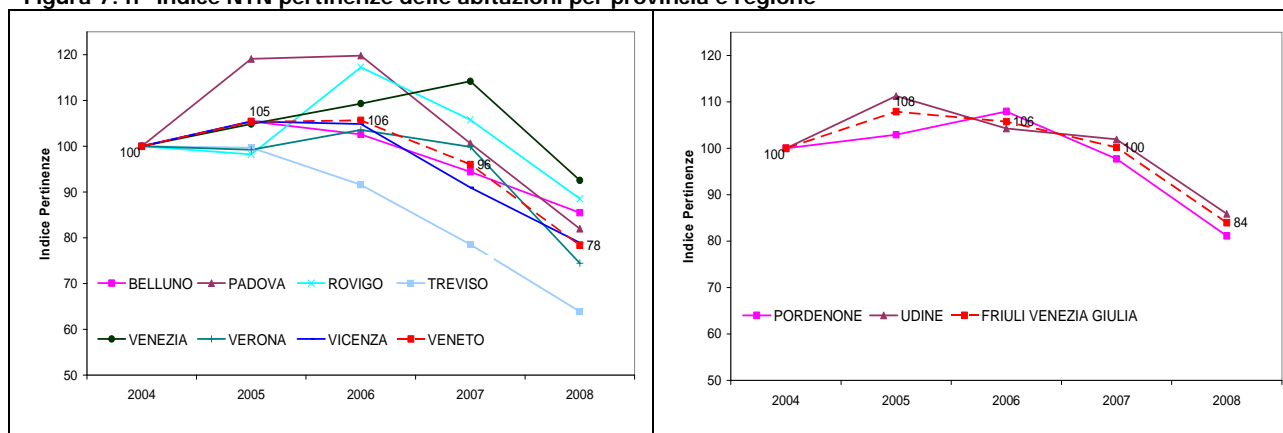
Rispetto al 2007 si registra entrambe hanno visto una riduzione significativa delle transazioni delle pertinenze con un punto percentuale in meno di Udine (-15,72) rispetto a Pordenone (-16,96).

La Figura 7 mostra l'andamento assai omogeneo che hanno avuto le due piazze durante gli ultimi 5 anni.

**Tabella 5: NTN e IMI pertinenze**

Provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008
BELLUNO	2.135	-9,5%	1,83%
PADOVA	10.907	-18,5%	11,70%
ROVIGO	2.282	-16,3%	0,60%
TREVISO	9.795	-18,7%	2,68%
VENEZIA	10.906	-18,9%	2,72%
VERONA	9.080	-25,5%	2,22%
VICENZA	11.752	-13,2%	3,22%
VENETO	<b>56.857</b>	<b>-18,4%</b>	<b>2,67%</b>
PORDENONE	3.268	-17,0%	2,34%
UDINE	5.082	-15,7%	2,30%
FRIULI V. G.	<b>8.350</b>	<b>-16,2%</b>	<b>2,31%</b>

**Figura 7: n° indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione**



## Le compravendite

### Le quotazioni

Il numero indice dei prezzi dal 2004 al 2008 mostra, nel **Veneto**, una situazione molto articolata (Figura 8). Le province che hanno mostrato una crescita delle quotazioni di mercato delle abitazioni sostenuta negli ultimi anni (Belluno, Rovigo, Venezia e Verona) subiscono tutte, tranne Belluno, un lieve calo esteso sia ai capoluoghi che alla provincia.

Le restanti province, invece continuano a veder crescere il valore di scambio degli immobili seppure in modo meno euforico. Nelle province di Rovigo e Verona ed in particolare per Belluno, i prezzi realizzati dal resto della provincia superano in media quelli dei capoluogo.

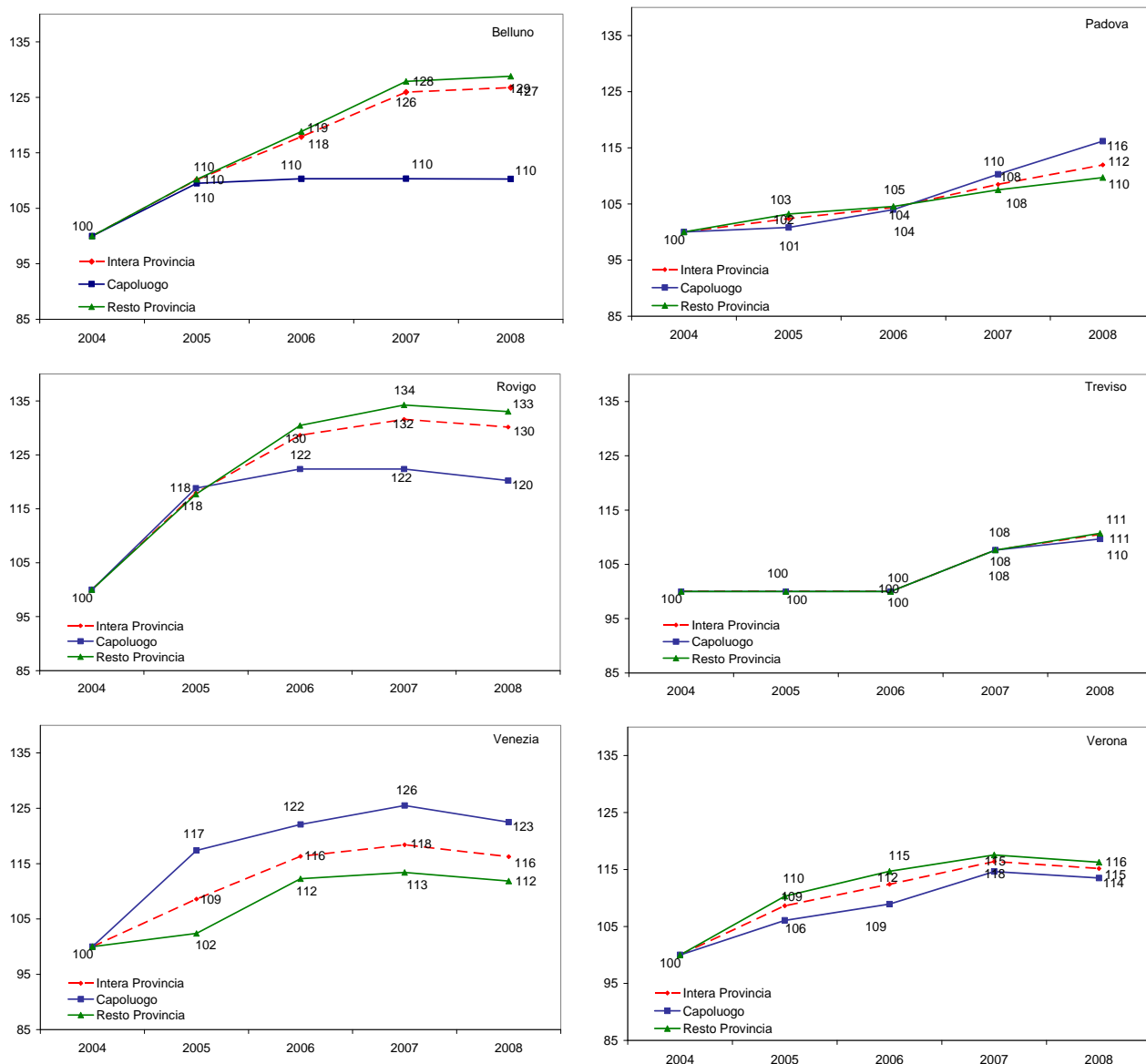
In

Figura 9 si rileva come, per le province suddette, i differenziali delle quotazioni medie di alcuni comuni risultano superiori rispetto alla media nazionale. Si evidenzia come tali valori si riscontrino in corrispondenza del capoluogo o delle fasce costiere, marittime e lacuali, o delle località sciistiche.

Le serie storiche dei prezzi mostrano in **Friuli** una situazione assai simile per i capoluoghi presso i quali si rilevano prezzi inferiori che nel resto della provincia con quelli di Pordenone in lieve ma costante diminuzione dal 2005.

Buona invece la prestazione valutaria degli immobili della provincia di Udine che continuano a salire mentre nel capoluogo i prezzi rimangono fermi alle quotazioni del 2006. Anche in questo caso, come si nota nella serie sezionale della mappa, a trainare le prestazioni sono i prezzi realizzati presso le località di vacanza.

Figura 8: n° indice dei prezzi 2004-2008 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia





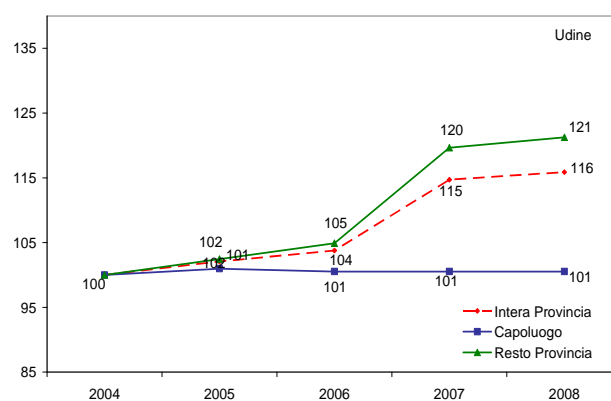
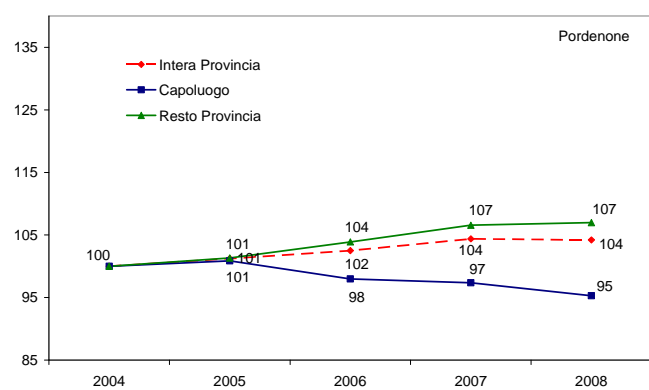
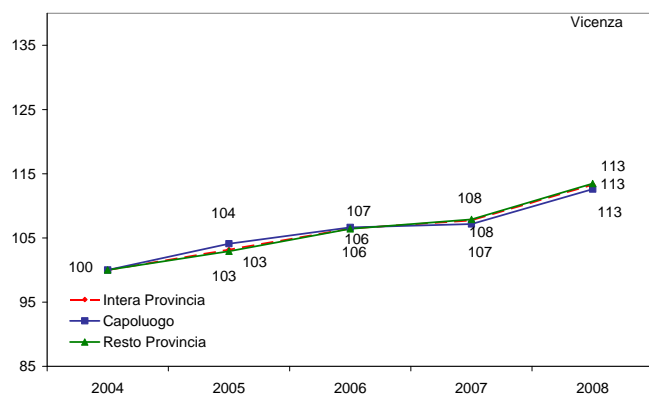
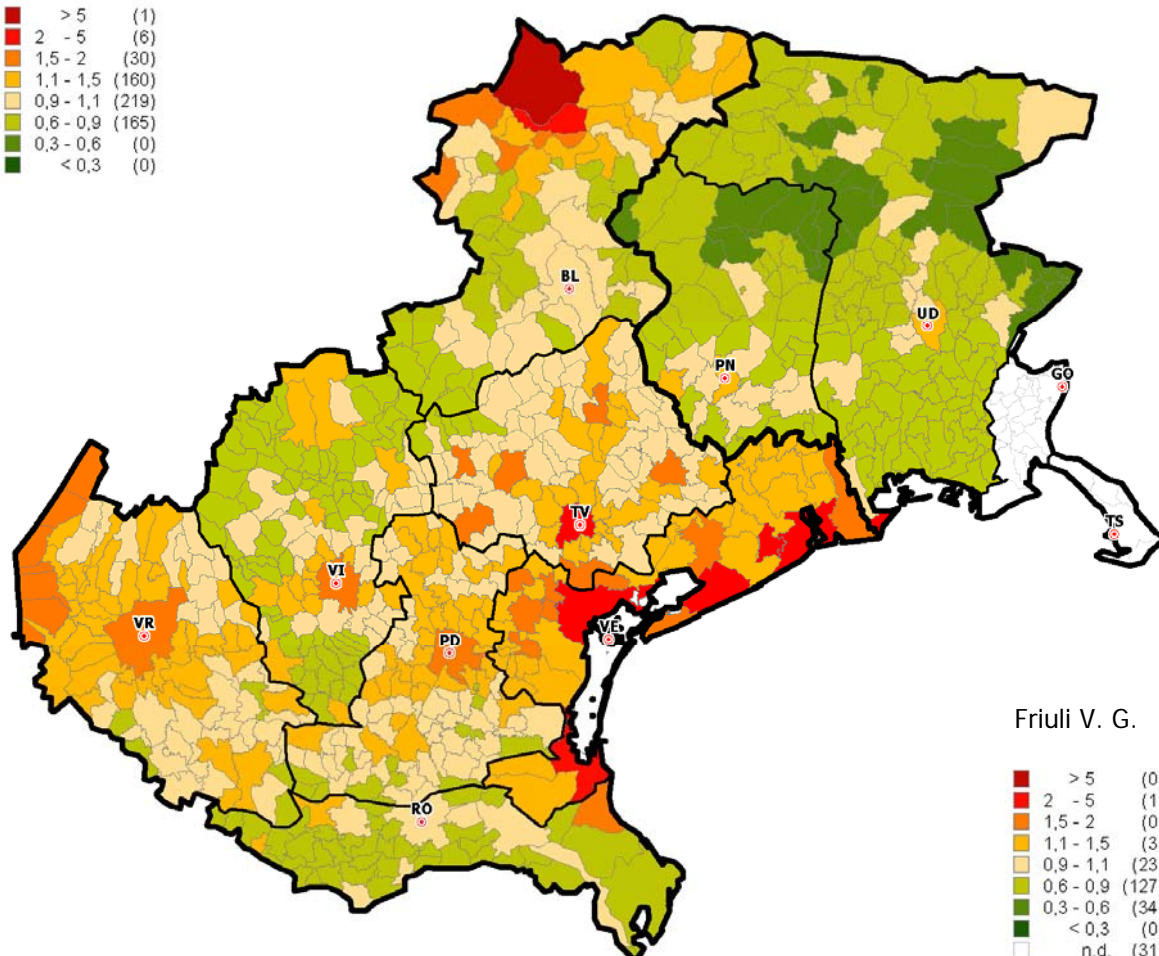
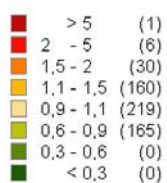
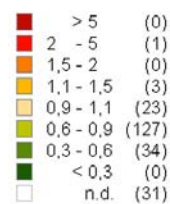


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale

Veneto



Friuli V. G.



## Le compravendite Il fatturato

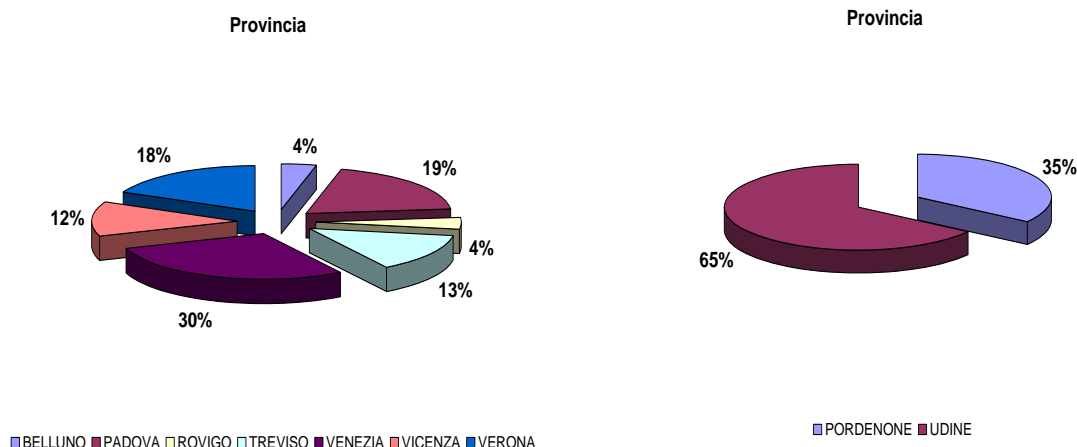
La stima del fatturato del Veneto relativo al 2008, derivante dalle compravendite delle abitazioni e calcolato tenendo conto delle quotazioni medie comunali e delle superfici medie compravendute delle province, risulta a livello regionale di 8,3 mld di euro composti di 2,5 relativi ai soli capoluoghi e 5,8 mld relativi al resto della provincia. E' la provincia di Venezia a detenere il primato della quota di fatturato più alta (30%), seguita da Padova, Verona, Treviso, Vicenza, Rovigo e Belluno. Rispetto al 2007, in accordo con la diminuzione delle compravendite, si evidenzia un calo a livello regionale di circa il 18,8%, con picchi a Venezia (-22,5%) e a Verona (-20,5%). I prezzi medi esposti in Tabella 7 rappresentano che la stima del prezzo medio a livello regionale rimane sostanzialmente invariato, mentre si cominciano ad intravedere lievi diminuzioni (-2% ca.) nel capoluogo di Venezia di Rovigo.

La stima del fatturato del Friuli relativo al 2008 risulta a livello regionale di 1,1 mld di euro composti di 0.3 mld relativi ai capoluoghi e 0,8 mld relativi al resto della provincia. E' la provincia di Udine a detenere il primato della quota di fatturato più alta (65 %) su Pordenone (35%). Rispetto al 2007, in accordo con la diminuzione delle compravendite, si evidenzia un calo a livello regionale di circa il 16,6%, con picchi nel capoluogo di Udine (-24,7%) e nella provincia di Pordenone (-22,6%). I prezzi medi delle abitazioni esposti in Tabella 7 mostrano leggeri aumenti, pur rilevando andamenti leggermente differenti nel segno e nella quantità tra le varie province con Verona che vede un incremento del prezzo medio dell'alloggio piuttosto sostenuto (7.458) e Venezia in controtendenza che vede la diminuzione più elevata (-3.709).

Tabella 6: fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2008 (x1000)	var.% Fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x1000)	var.% Fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x1000)	var.% Fatturato 2007/08
BELLUNO	336.921	-8,7%	60.650	-2,0%	276.270	-10,0%
PADOVA	1.606.160	-17,2%	425.781	-23,0%	1.180.378	-14,9%
ROVIGO	364.913	-17,3%	88.213	-11,4%	276.700	-19,0%
TREVISIO	1.129.792	-19,3%	147.560	-30,8%	982.232	-17,2%
VENEZIA	2.401.512	-22,5%	1.057.717	-20,1%	1.343.794	-24,2%
VERONA	1.026.947	-20,5%	233.906	-20,6%	793.041	-20,4%
VICENZA	1.509.821	-14,8%	544.578	-8,9%	965.242	-17,8%
<b>VENETO</b>	<b>8.376.069</b>	<b>-18,8%</b>	<b>2.558.407</b>	<b>-18,6%</b>	<b>5.817.661</b>	<b>-18,8%</b>
PORDENONE	388.997	-18,6%	87.436	-0,8%	301.561	-22,6%
UDINE	727.711	-15,4%	182.611	-24,7%	545.099	-11,8%
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>1.116.709</b>	<b>-16,6%</b>	<b>270.048</b>	<b>-18,3%</b>	<b>846.661</b>	<b>-16,0%</b>

Figura 10: distribuzione fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



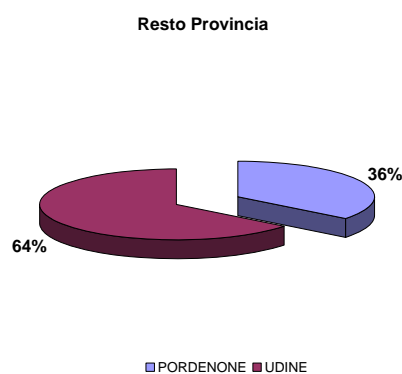
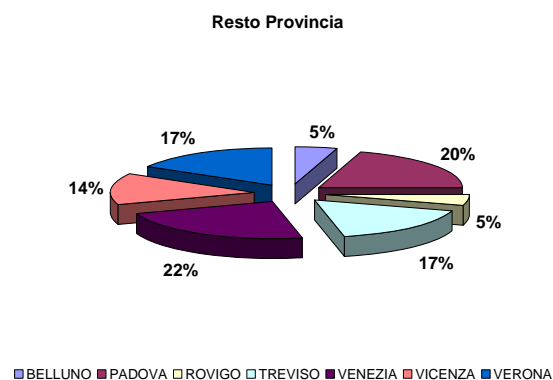
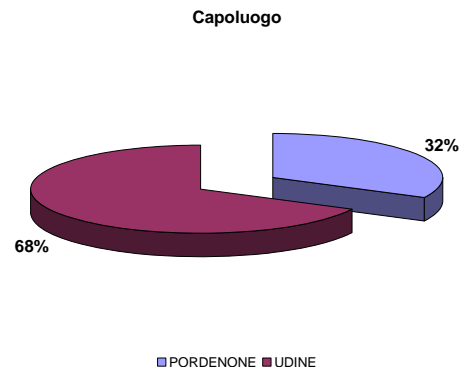
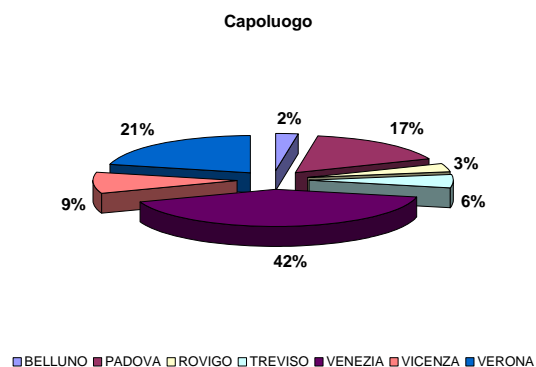


Tabella 7: prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio	Differenza 2007/08	Prezzo medio	Differenza 2007/08	Prezzo medio	Differenza 2007/08
BELLUNO	115.127	3.168	125.620	-3.807	113.054	4.059
PADOVA	146.443	5.492	176.787	7.809	137.905	5.690
ROVIGO	115.001	-2.570	114.226	-1.417	115.250	-2.895
TREVISIO	122.958	3.485	138.502	-28.029	120.919	7.223
VENEZIA	202.300	-3.709	314.605	-12.276	157.926	-3.511
VERONA	117.713	7.458	183.777	14.761	106.429	6.448
VICENZA	132.561	-728	196.025	-4.377	112.087	-1.789
<b>VENETO</b>	<b>143.818</b>	<b>1.740</b>	<b>210.710</b>	<b>-3.632</b>	<b>126.200</b>	<b>2.426</b>
PORDENONE	119.926	471	132.053	3.903	116.815	-834
UDINE	120.971	1.151	138.560	1.526	116.036	1.840
<b>FRIULI V.G.</b>	<b>120.605</b>	<b>916</b>	<b>136.384</b>	<b>1.838</b>	<b>116.312</b>	<b>806</b>

## I mutui ipotecari I volumi

Le compravendite di abitazioni assistite da mutuo ipotecario nella regione **Veneto** nel 2008, rappresentato in Figura 11, risultano distribuite in modo analogo a quello delle compravendite complessive con la provincia di Padova prevalente con il 21% sul totale a seguire Venezia (20%) Vicenza e Treviso (18%) Verona (14%), Rovigo (6%) Belluno (3%). Le ipoteche accese nel 2008 sono state 25.259 di cui 5.199 nella sola provincia di Padova. Rispetto al 2007 si è registrato, in accordo con la diminuzione delle compravendite, un calo di quelle assistite da ipoteca del -30,82% con una punta di -39,42% nella provincia di Verona. Il capitale erogato è stato a livello regionale di 3,1 mld di euro di cui 0,6 mld erogati nella provincia di Padova. Anche per il capitale si registra una diminuzione del -31,52% a livello regionale e del -48,10% per la provincia di Vicenza. Il tasso medio del 2008 risulta per la regione di 5,38%, e va da un minimo di 5,01% della provincia di Belluno ad un massimo del 5,51% della provincia di Rovigo. Rispetto al 2007 i tassi registrano un aumento (+0,23 punti percentuali a livello regionale) generalizzato tranne che per Belluno dove risulta più contenuto (+0,01). La durata media dei mutui ipotecari a livello regionale è di 22,7 anni, media che si conferma per quasi tutte le province tranne che per la provincia di Belluno che rileva 21,6 anni.

L'incidenza delle compravendite assistite da mutuo rispetto al totale è di circa il 43,4% a livello regionale, ed è più elevata (53%) per la provincia di Vicenza, seguita da quella di Treviso (49%) mentre il minimo si riscontra a Belluno (28,7%). Rispetto al 2007 si registra una diminuzione di incidenza elevata, pari a -7,1 punti percentuali in media, con un massimo di -13,3 per Verona ed un minimo di 2,7% per Vicenza. L'indice NTN IP dal 2004 al 2008 registra un andamento leggermente diverso fra le diverse province. Tutte confermano il calo di transazioni dal 2007 al 2008, con un picco particolarmente accentuato per i capoluoghi di Verona e Vicenza con una diminuzione, rispettivamente, del 29% e 26%.

Nella Tabella 10 è rappresentata la distribuzione del NTN IP in base alla dimensione delle abitazioni. Il ricorso al credito è stato più consistente per le abitazioni medie e piccole, a seguire le medio-piccole e le grandi. Per la città di Venezia il ricorso al credito è invece in maggioranza relativo alle abitazioni di taglio piccolo.

Nella regione **Friuli** nel 2008 si nota, come rappresentato in Figura 11, che la provincia di Udine è prevalente con il 60% di tali compravendite su un totale di 4.274.

Rispetto al 2007 si è registrato, in accordo con la diminuzione delle compravendite, un calo di quelle assistite da ipoteca del -24,6%. Il capitale erogato è stato a livello regionale di 0,47 mld di euro di cui 0,28 mld erogati nella provincia di Udine. Anche per il capitale si registra una diminuzione del -25,1% a livello regionale e del -25,5% per la provincia di Udine. Il tasso medio del 2008 risulta per la regione del 5,52%.

L'incidenza di compravendite assistite da mutuo rispetto al totale è di circa il 46,2% a livello regionale, superiore (52%) per la provincia di Udine, ed inferiore (43%) per la provincia di Pordenone. Rispetto al 2007 si registra una diminuzione di incidenza più contenuta rispetto a quella del Veneto (-4,5 punti percentuali). L'indice NTN IP dal 2004 al 2008 registra un andamento abbastanza costante fra le due province ed entrambe confermano il calo di transazioni dal 2007 al 2008. Nella Tabella 10 sia apprezza come il ricorso al credito è stato più consistente per le abitazioni medie in tutte due le province.

Figura 11: Distribuzione NTN IP per provincia

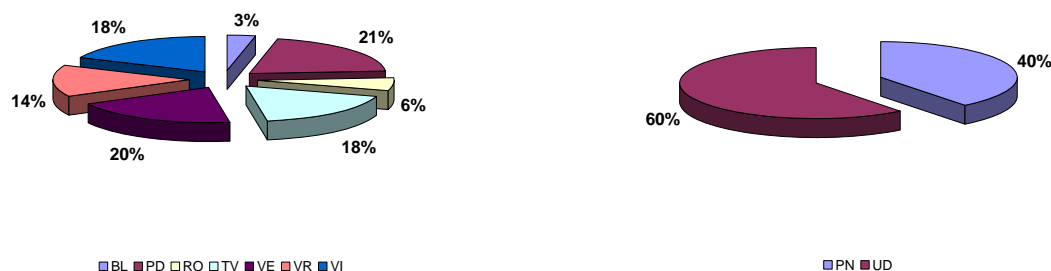


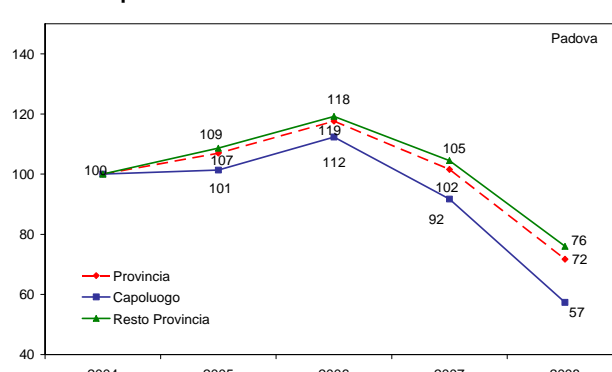
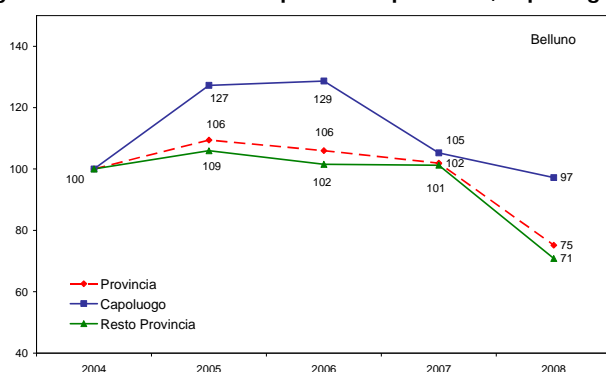
Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia

Provincia	NTN IP 2008	var.% NTN IP 2007/08	CAPITALE 2008 (x1000)	var.% CAPITALE 2007/08	TASSO 2008	Differenza TASSO 2007/2008	DURATA (in anni) 2008
BELLUNO	840	-26,2%	89.801	-26,6%	5,01%	0,02%	21,6
PADOVA	5.199	-29,4%	652.877.	-30,4%	5,34%	0,21%	22,8
ROVIGO	1.448	-26,6%	150.356	-26,9%	5,51%	0,21%	22,6
TREVISO	4.487	-29,4%	553.361	-29,7%	5,38%	0,23%	22,7
VENEZIA	5.010	-30,8%	642.020	-31,0%	5,45%	0,20%	22,9
VERONA	3.653	-39,4%	608.602	-18,6%	5,43%	0,29%	23,0
VICENZA	4.622	-29,1%	444.714	-48,1%	5,28%	0,30%	22,4
<b>VENETO</b>	<b>25.259</b>	<b>-31,0%</b>	<b>3.141.734</b>	<b>-31,5%</b>	<b>5,38%</b>	<b>0,23%</b>	<b>22,7</b>
PORDENONE	1.690	-24,5%	189.927	-24,6%	5,62%	0,26%	23,2
UDINE	2.584	-24,7%	280.146	-25,5%	5,47%	0,29%	22,8
<b>FRIULI</b>	<b>4.274</b>	<b>-24,6%</b>	<b>470.074</b>	<b>-25,1%</b>	<b>5,52%</b>	<b>0,27%</b>	<b>22,9</b>

Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08
BELLUNO	28,7%	-5,9%	36,9%	-3,5%	27,1%	-6,5%
PADOVA	47,4%	-6,1%	39,7%	-7,0%	49,6%	-6,0%
ROVIGO	45,6%	-6,9%	46,3%	-5,7%	45,4%	-7,3%
TREVISO	48,8%	-5,4%	44,3%	-2,2%	49,4%	-5,8%
VENEZIA	42,2%	-6,0%	39,2%	-9,3%	43,4%	-4,7%
VERONA	32,1%	-13,3%	17,4%	-28,9%	36,8%	-8,3%
VICENZA	53,0%	-2,7%	80,2%	26,2%	48,3%	-7,6%
<b>VENETO</b>	<b>43,4%</b>	<b>-7,1%</b>	<b>39,4%</b>	<b>-8,6%</b>	<b>44,4%</b>	<b>-6,7%</b>
PORDENONE	52,1%	-3,9%	49,3%	-2,8%	52,8%	-4,0%
UDINE	43,0%	-4,8%	43,2%	-5,0%	42,9%	-4,8%
<b>FRIULI</b>	<b>46,2%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>45,2%</b>	<b>-4,0%</b>	<b>46,4%</b>	<b>-4,7%</b>

Figura 12: n° indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia





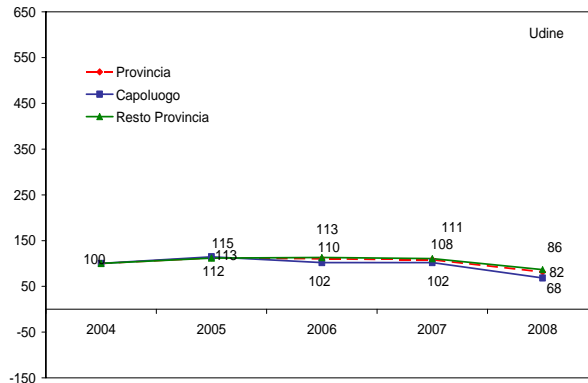
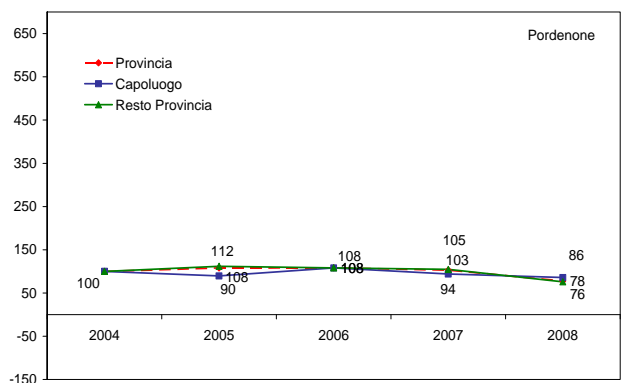
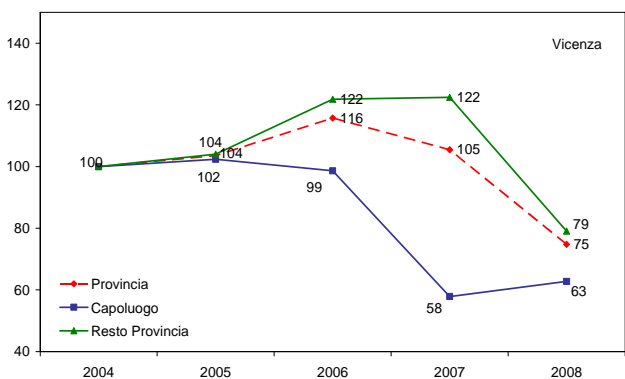
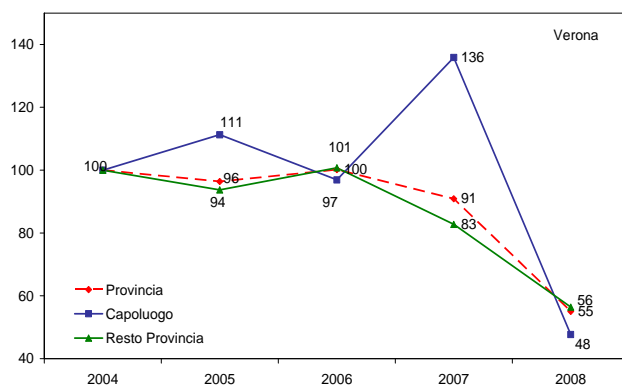
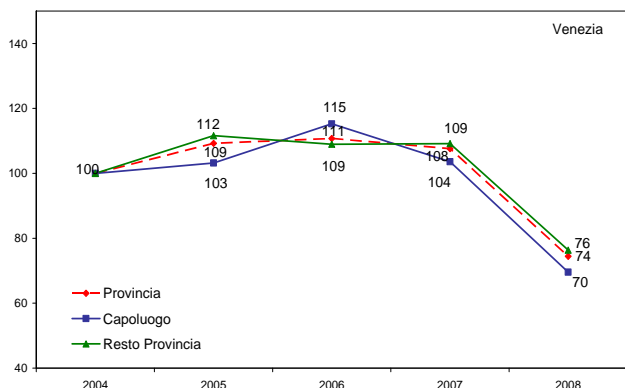
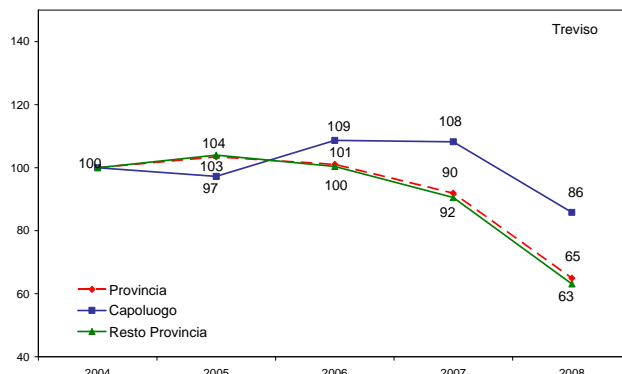
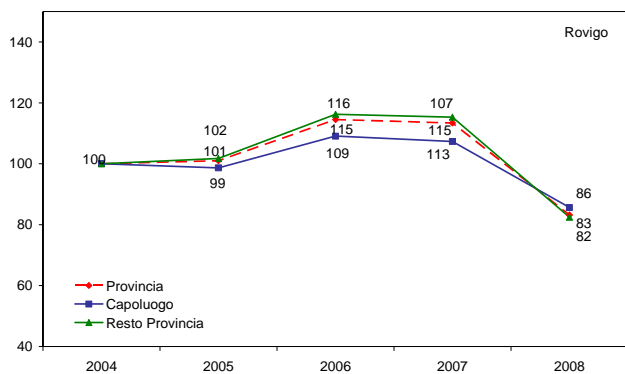
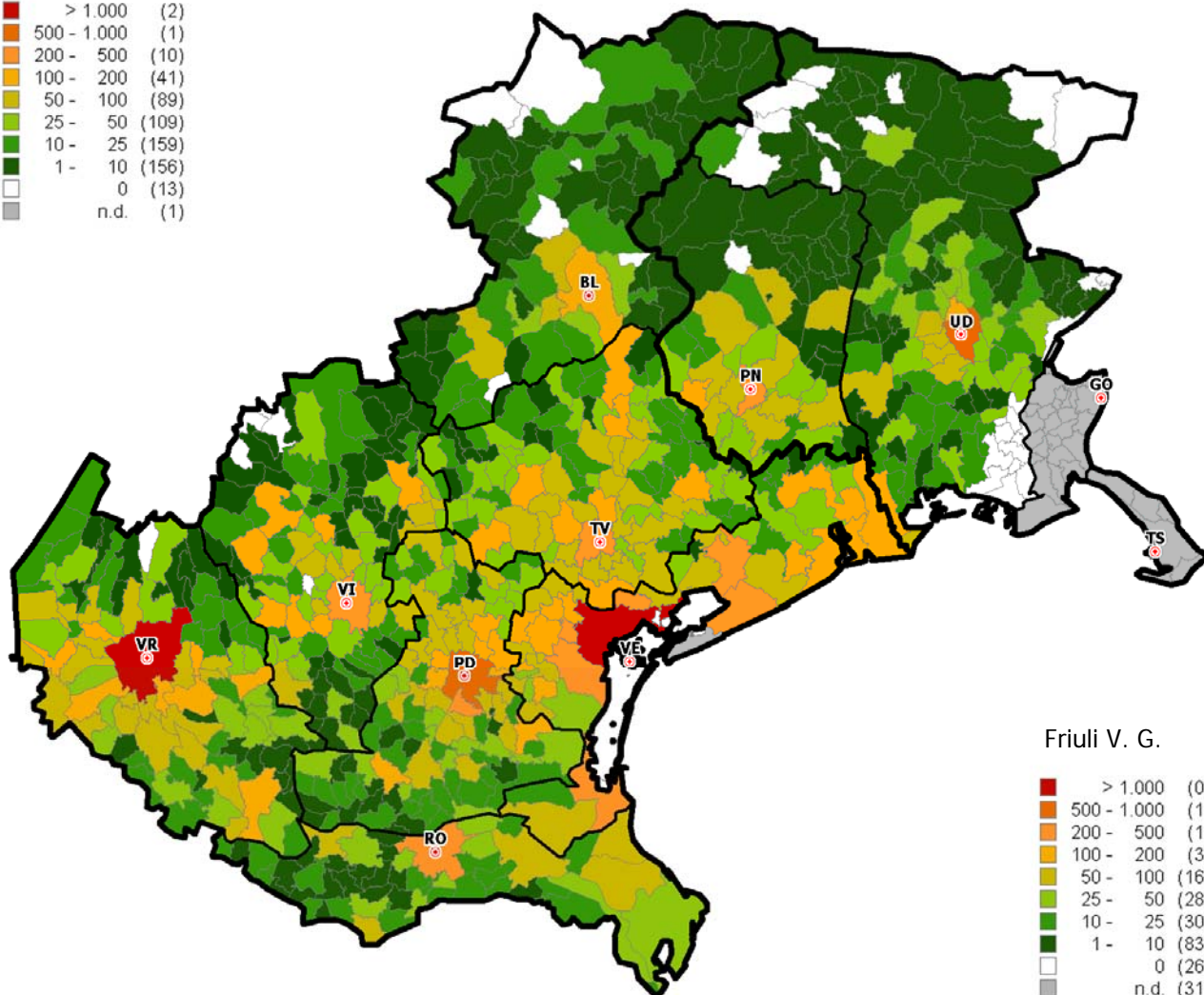
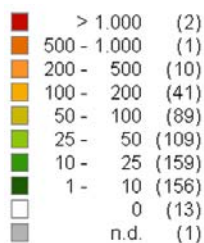


Figura 13: Mappa comunale NTN IP 2008 Veneto

Veneto



Friuli V. G.

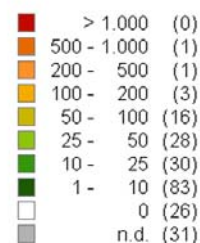
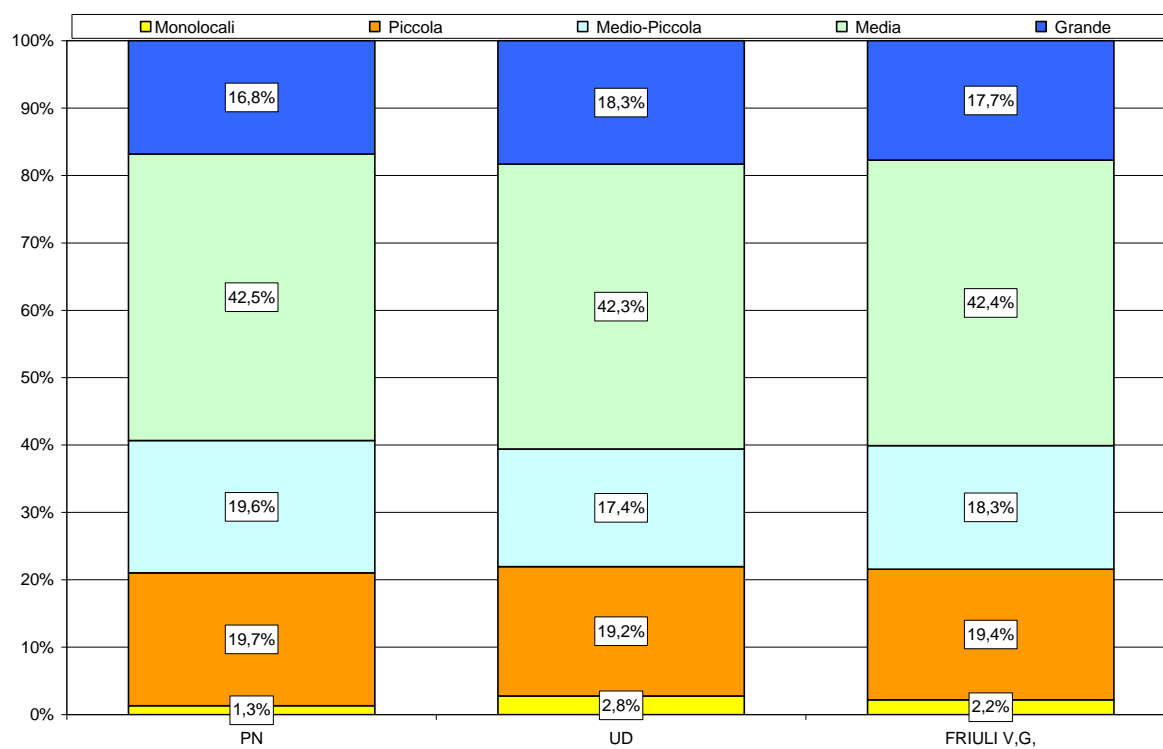
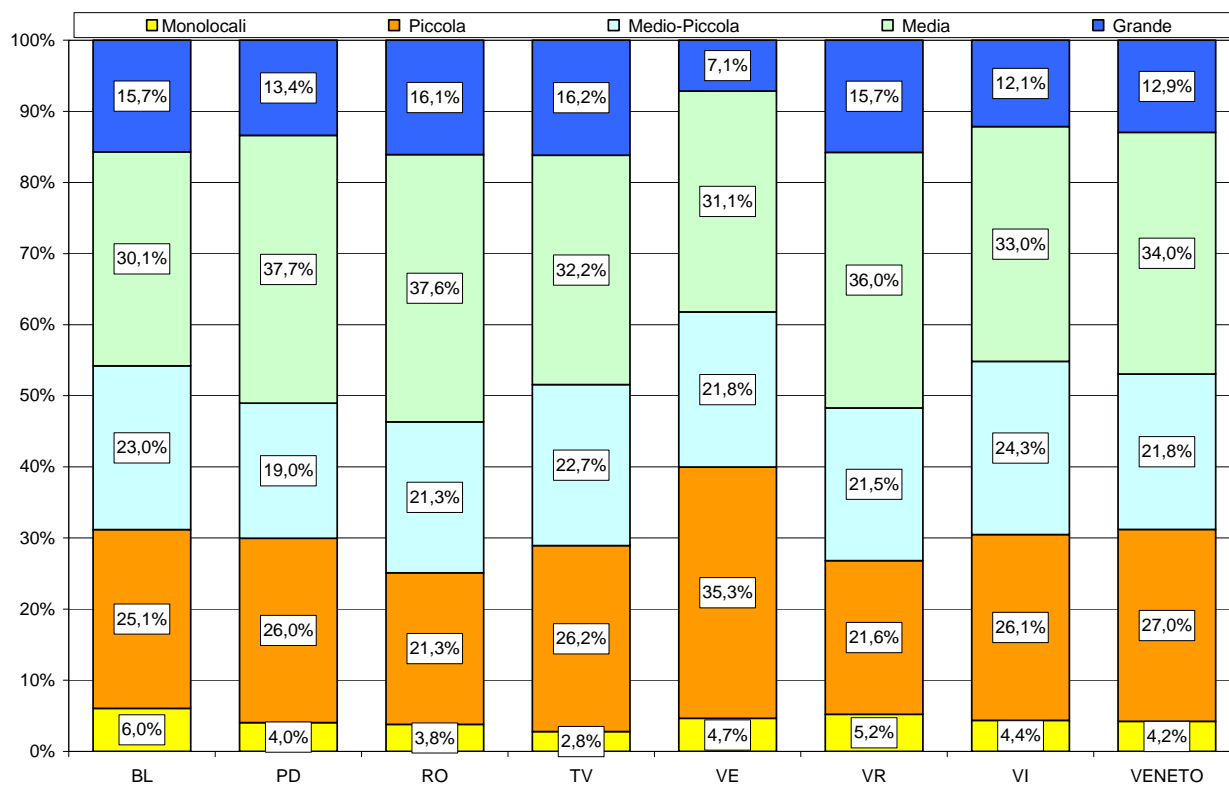


Tabella 10: NTN IP per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
BELLUNO	48	199	182	238	124	49	840
PADOVA	192	1239	906	1798	638	426	5199
ROVIGO	52	292	292	516	221	75	1448
TREVISO	116	1097	951	1353	679	291	4487
VENEZIA	223	1697	1047	1492	343	207	5010
VERONA	174	721	717	1200	526	315	3653
VICENZA	192	1144	1067	1448	532	240	4622
<b>VENETO</b>	<b>997</b>	<b>6389</b>	<b>5162</b>	<b>8044</b>	<b>3063</b>	<b>1604</b>	<b>25259</b>
PORDENONE	22	324	324	701	277	42	1690
UDINE	68	469	426	1032	448	141	2584
<b>FRIULI</b>	<b>90</b>	<b>793</b>	<b>750</b>	<b>1733</b>	<b>725</b>	<b>184</b>	<b>4275</b>

Figura 14: distribuzione NTN IP per dimensione delle abitazioni per provincia



## I mutui ipotecari

### Il capitale e il tasso

La Tabella 11 mostra il capitale medio erogato per abitazione per mutuo ipotecario per le province del Veneto. La media regionale del capitale erogato delle province risulta di euro 124.379 a livello dei capoluoghi 137.888. Vicenza provincia registra un capitale medio erogato per unità di 129.450 euro (-2004 euro rispetto al 2007), come capoluogo Venezia 147.954 euro (-4535,71 euro rispetto al 2007). Rovigo è la provincia che registra un minor capitale erogato sia a livello provinciale, con 103.813 euro, che a livello capoluogo con 106.530 euro. In

Figura 15 è illustrato un rialzo generalizzato del capitale concesso per tutte le province fino al 2006, rialzo che continua fino al 2007 per Verona. Dal 2006 inizia dapprima da Venezia per poi estendersi a tutte le province la tendenza al ribasso dei mutui erogati in concomitanza alla diminuzione delle compravendite. In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. Su un totale di 3,1 mld di euro erogati per la regione Veneto, 0,6 circa sono quelli erogati per la provincia di Padova mentre risulta che in generale è stato erogato più capitale per le abitazioni medie. Il tasso medio erogato a livello regionale è del 5,4% che corrisponde all'incirca alla media di tutte le province con un minimo di 5,0% registrato a Belluno. Il capitale medio erogato per mutui per le province del **Friuli** risulta di euro 109.971, senza differenze rilevanti tra capoluoghi e non.

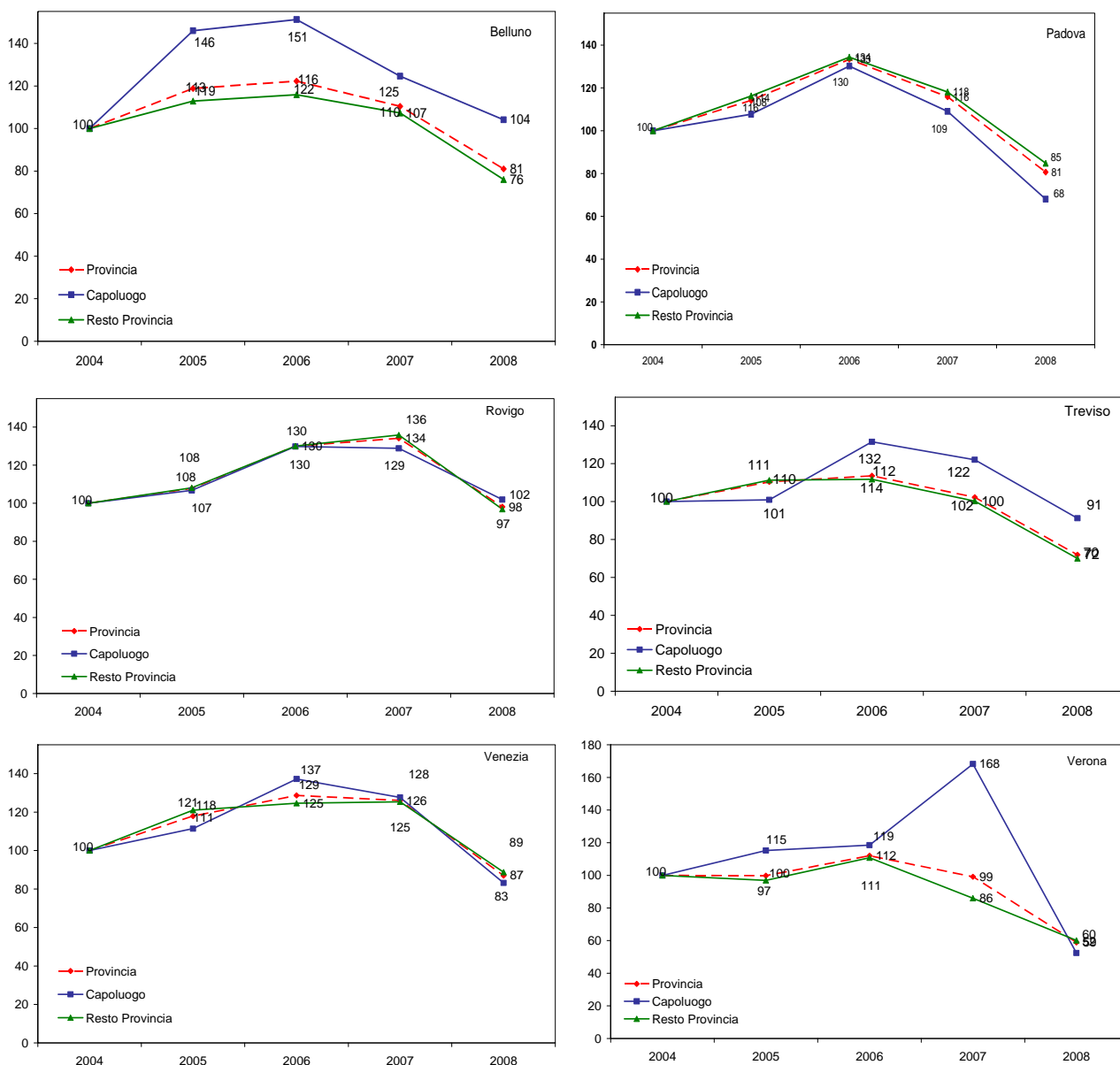
L'andamento generalizzato del capitale complessivo concesso per tutte le province risulta in crescita fino al 2006, rialzo che continua fino al 2007 per la provincia di Verona. Dal 2006 inizia, dapprima da Venezia per poi estendersi a tutte le province, la tendenza ad un graduale ribasso, che si accentua sensibilmente nel 2008.

In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. Su un totale di 0,47 mld di euro erogati per la regione Friuli, 0,28 circa sono quelli erogati per la provincia di Udine mentre risulta che in generale è stato erogato più capitale per le abitazioni medie. Il tasso medio iniziale a livello regionale è stato del 5,5% nel 2008 in leggera crescita sul 2007.

**Tabella 11: Capitale medio erogato per unità per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08
BELLUNO	106.899,40	-506,84	116.084,69	-12202,10	104.427,22	1.279,51
PADOVA	125.569,51	-1806,23	142.417,99	-405,02	121.775,67	-1.556,49
ROVIGO	103.813,44	-384,42	106.530,61	-931,35	102.922,41	-316,35
TREVISO	123.338,77	-497,29	137.116,70	-8351,35	121.718,63	119,22
VENEZIA	128.153,02	-345,15	147.954,46	-4535,71	121.086,16	1.504,11
VERONA	121.741,42	-2311,14	130.139,99	-16392,95	120.458,41	3.078,19
VICENZA	131.666,56	241,84	139.479,57	8.233,30	129.450,62	-2.004,24
<b>VENETO</b>	<b>124.379,42</b>	<b>-907,69</b>	<b>137.888,87</b>	<b>-4381,82</b>	<b>121.220,91</b>	<b>-18,41</b>
PORDENONE	112.377,87	-143,57	116.553,07	-3352,06	111.379,40	262,19
UDINE	108.397,92	-1133,30	107.044,70	-6918,93	108.779,87	711,32
<b>FRIULI</b>	<b>109.971,53</b>	<b>-740,62</b>	<b>110.509,65</b>	<b>-5212,36</b>	<b>109.829,01</b>	<b>474,66</b>

Figura 15: n° indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



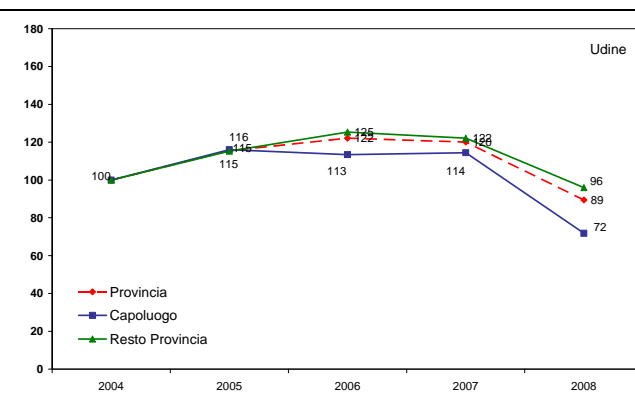
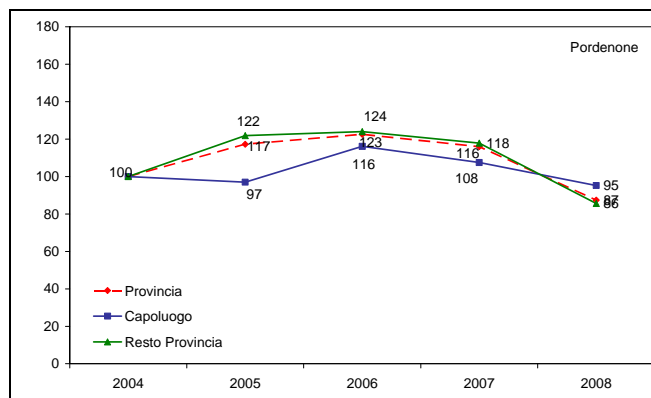
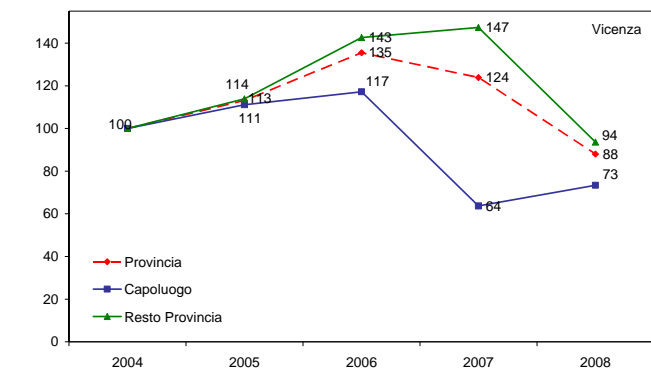


Tabella 12 Capitale erogato (x1000) per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
BELLUNO	2.694	17.035	18.235	27.981	19.263	4.592	89.801
PADOVA	15.825	128.415	108.713	233.938	115.829	50.154	652.877
ROVIGO	3.274	24.754	27.943	54.912	33.204	6.266	150.356
TREVISO	9.742	107.027	108.320	174.809	119.577	33.884	553.361
VENEZIA	21.103	191.634	131.950	210.102	63.645	23.584	642.020
VERONA	13.959	68.764	84.627	152.614	95.045	29.703	444.714
VICENZA	17.803	124.197	133.356	199.512	103.116	30.615	608.602
<b>VENETO</b>	<b>84.404</b>	<b>661.829</b>	<b>613.146</b>	<b>1.053.871</b>	<b>549.681</b>	<b>178.801</b>	<b>3.141.734</b>
PORDENONE	1.618	28.200	33.263	82.693	40.680	3.471	189.927
UDINE	4.506	40.721	44.246	112.696	62.007	15.968	280.146
<b>FRIULI</b>	<b>6.124</b>	<b>68.922</b>	<b>77.509</b>	<b>195.390</b>	<b>102.688</b>	<b>19.439</b>	<b>470.074</b>

Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



Provincia	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
BELLUNO	5,0%	4,8%	5,1%
PADOVA	5,3%	5,4%	5,3%
ROVIGO	5,5%	5,5%	5,5%
TREVISO	5,4%	5,3%	5,4%
VENEZIA	5,4%	5,6%	5,4%
VERONA	5,4%	5,4%	5,4%
VICENZA	5,3%	5,4%	5,3%
<b>VENETO</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,4%</b>
PORDENONE	5,6%	5,6%	5,6%
UDINE	5,5%	5,4%	5,5%
<b>FRIULI</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,5%</b>