

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

VENEZIA

a cura dell'Ufficio Provinciale di VENEZIA
Pasquale Guerra (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **VENEZIA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Venezia**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	6
4	Mercato del comune di Venezia	13
5	Note metodologiche	21

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Venezia, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Venezia.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Veneto con approfondimenti sulla provincia di Venezia ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

2 Mercato regionale

In questa prima sezione è fornita un'analisi del mercato immobiliare residenziale di tutte le province del Veneto relativamente al I semestre 2013. Nella regione Veneto si sono registrate complessivamente 16.325 NTN pari all'8,04% delle compravendite a livello nazionale (203.122 NTN). Dalla Tabella 1 emerge, per l'intera regione Veneto, un calo delle compravendite tra il I semestre 2013 e lo stesso periodo dell'anno precedente pari al -12,0% leggermente superiore al calo nazionale, -11,6%. Le riduzioni più consistenti si sono rilevate nelle province di Belluno (-15,2%) e Venezia (-14,6%); mostrano cali inferiori le province di Rovigo e Verona (-11,3%) e Vicenza (-5,6%). Nella stessa Tabella 1 si registra, per i soli capoluoghi, una diminuzione complessiva del NTN del -7,0%. I capoluoghi di Belluno (-22,9%) e Treviso (-18,1%) mostrano i cali più consistenti, mentre variazioni minori si sono avute nei capoluoghi di Verona (-8,8%) e Padova (-3,0%). Venezia è l'unica città capoluogo dove si registra un leggero incremento del NTN del 0,6%¹, probabilmente, influenzato positivamente dai dati di Cavallino Tre Porti. Per quanto attiene i comuni delle province con esclusione dei capoluoghi, si registra un calo complessivo del NTN tra il I semestre 2013 e lo stesso periodo dell'anno precedente del -13,5%, anche in questo caso leggermente superiore a quello registrato nei comuni non capoluogo a livello nazionale. I cali più elevati si sono rilevati nei comuni (escluso capoluogo) della provincia di Venezia -20,1% e di Padova, -16,1%, mentre variazioni minori si sono avute nei comuni (escluso capoluogo) della provincia di Rovigo -9,5%, e Vicenza, -5,0%.

Nella Tabella 2 si rileva che la quotazione maggiore a livello provinciale è quella di Venezia (€/m² 2.081) seguita da Belluno (€/m² 1.484), mentre i valori più bassi si registrano nelle province di Vicenza (€/m² 1.103) e Rovigo (€/m² 1.086). La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2013 e il II semestre 2012 mostra, a livello di intera provincia, nel complesso una leggera diminuzione dei valori, con oscillazione che vanno da un -3,8% nella provincia di Vicenza a 0,0% nella provincia di Belluno. Per i soli capoluoghi la quotazione maggiore si rileva nella città di Venezia (€/m² 2.920) seguita da Treviso (€/m² 2.285), mentre i valori più bassi si registrano nelle città di Rovigo (€/m² 1.081) e Belluno (€/m² 1.080). La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2013 e il II semestre 2012 mostra, anche a livello di capoluoghi un leggero calo dei valori, con oscillazione che vanno da un -2,3% nella città di Vicenza a -0,1% nella città di Verona. Per quanto attiene le quotazioni relative ai comuni delle province con esclusione dei capoluoghi, i valori maggiori si rilevano, ancora nella provincia di Venezia (€/m² 1.687) seguita da quella di Belluno (€/m² 1.542), mentre i valori più bassi si registrano nelle province di Rovigo (€/m² 1.088) e Vicenza (€/m² 986). La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2013 e il II semestre 2012 mostra, nei comuni delle province con esclusione dei capoluoghi, ancora un leggero calo dei valori, con oscillazione che vanno da un -4,2% nella provincia di Vicenza alla completa stabilità nella provincia di Belluno.

¹ Il dato catastale del NTN del capoluogo di Venezia contiene valori da riferirsi al comune di Cavallino Tre Porti. Per problemi catastali, infatti, il NTN e lo stock di tale comune vengono conteggiati come appartenenti al comune di Venezia.



Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Belluno	787	-15,2%	0,39%	121	-22,9%	0,18%	666	-13,6%	0,49%
Padova	2.942	-12,7%	1,45%	844	-3,0%	1,25%	2.098	-16,1%	1,55%
Rovigo	778	-11,3%	0,38%	192	-16,3%	0,28%	585	-9,5%	0,43%
Treviso	2.355	-14,3%	1,16%	321	-18,1%	0,47%	2.035	-13,7%	1,50%
Venezia	3.477	-14,6%	1,71%	1.093	0,6%	1,62%	2.383	-20,1%	1,76%
Vicenza	2.761	-5,6%	1,36%	404	-9,2%	0,60%	2.356	-5,0%	1,74%
Verona	3.226	-11,3%	1,59%	920	-8,8%	1,36%	2.306	-12,3%	1,70%
Veneto	16.325	-12,0%	8,04%	3.895	-7,0%	5,76%	12.430	-13,5%	9,17%
Totale Italia	203.122	-11,6%	100,00%	67.606	-8,5%	100,00%	135.516	-13,1%	100,00%

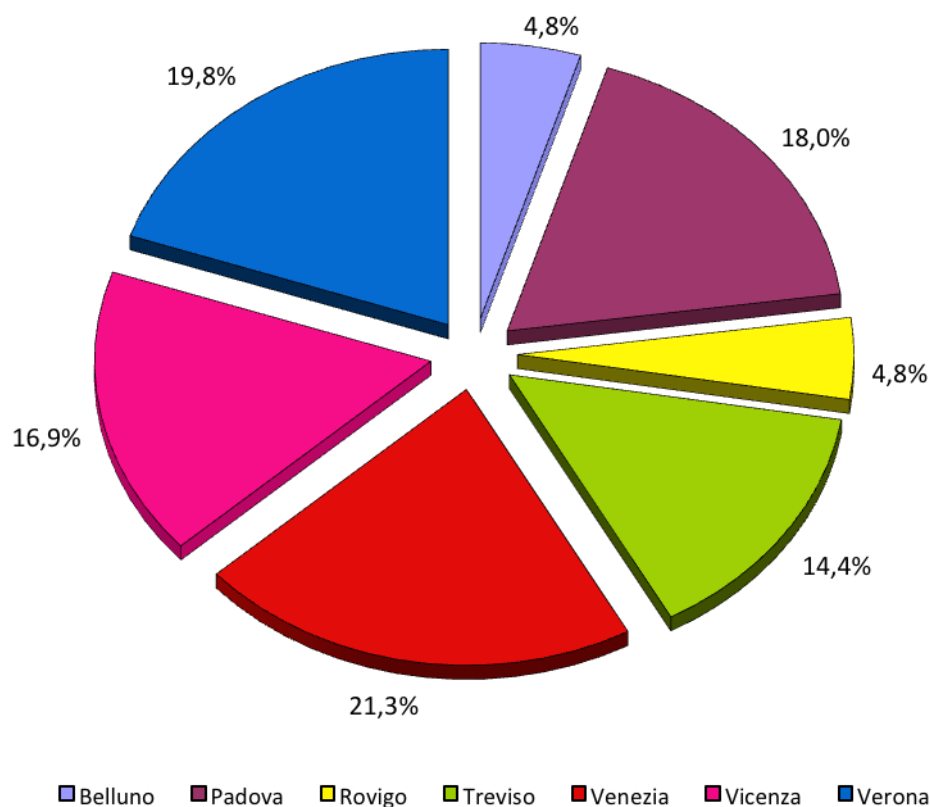
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Belluno	1.484	0,0%	130,45	1.080	-0,2%	111,41	1.542	0,0%	132,71
Padova	1.353	-0,5%	114,17	1.831	-1,3%	118,57	1.186	-0,1%	111,93
Rovigo	1.086	-0,2%	142,98	1.081	-0,2%	125,88	1.088	-0,2%	148,15
Treviso	1.381	-0,2%	111,36	2.285	-0,3%	109,68	1.276	-0,2%	111,72
Venezia	2.081	-0,3%	113,26	2.920	-0,4%	120,89	1.687	-0,2%	107,74
Vicenza	1.103	-3,8%	111,97	1.854	-2,3%	123,83	986	-4,2%	108,93
Verona	1.504	-0,1%	119,73	2.067	-0,1%	117,31	1.281	-0,1%	121,33
Veneto	1.474	-0,7%	116,08	2.163	-0,6%	118,81	1.285	-0,8%	114,85

Nella Figura 1 è riportato il grafico della distribuzione del NTN tra le province del Veneto dal quale si evince che la provincia di Venezia è la prima nella regione per numero di transazioni (21,3%), mentre quelle con il minor numero sono Belluno e Rovigo (4,8%).



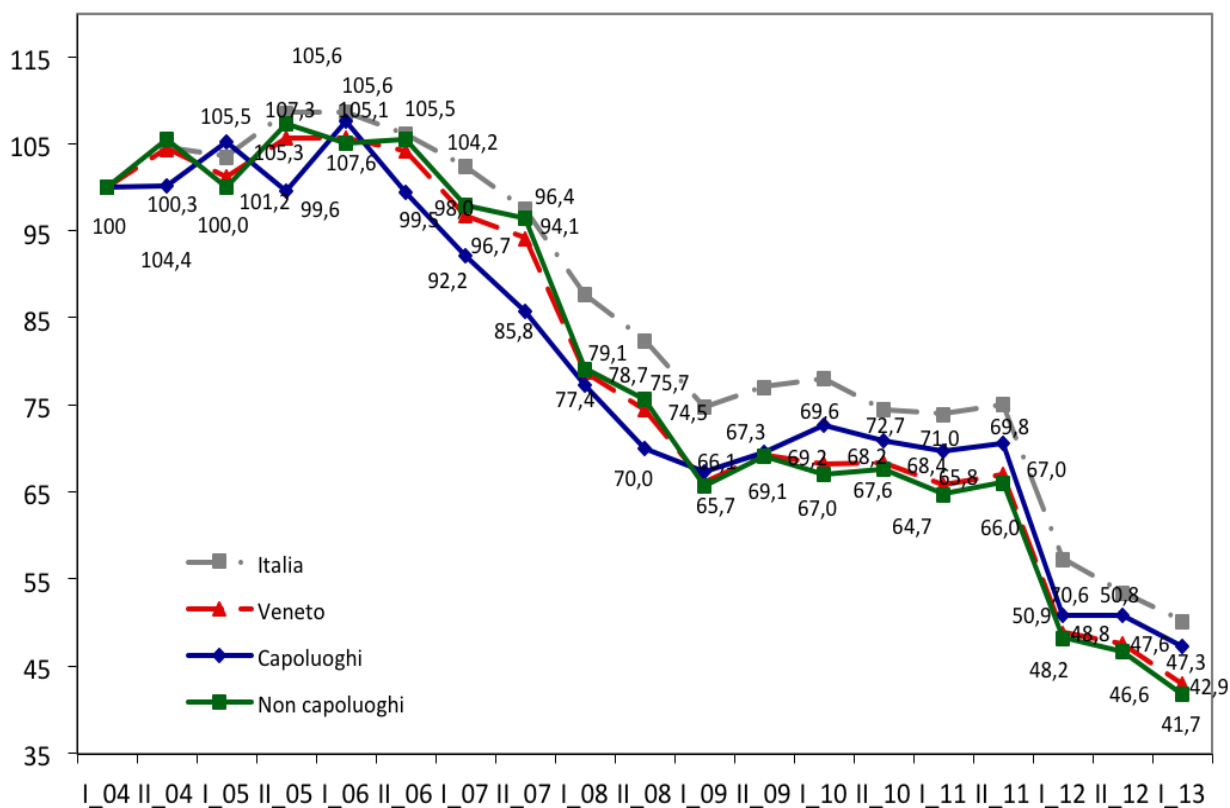
Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia



Nella Figura 2 è rappresentato l'indice del NTN dal I semestre 2004 che evidenzia l'andamento delle compravendite a livello regionale distinto negli ambiti territoriali dei comuni capoluogo e non capoluogo posti a confronto con la situazione regionale e nazionale; il grafico mostra il maggior numero di compravendite, per i comuni non capoluogo, nel II semestre 2005, mentre per i comuni capoluogo nel I semestre 2006; i cali più consistenti si sono rilevati, per i comuni capoluogo e per i comuni non capoluogo nel I semestre 2013.



Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



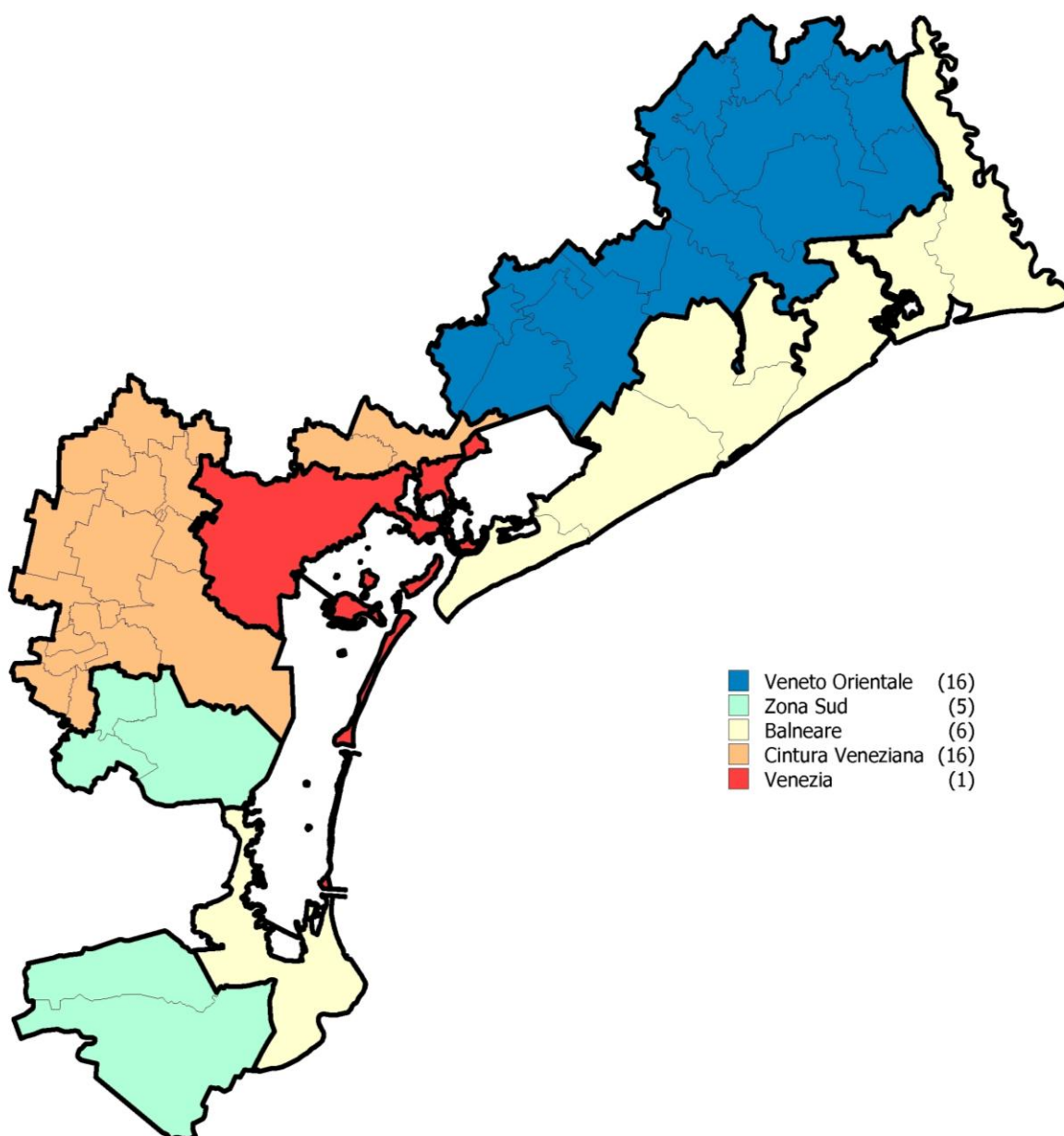


3 Mercato provinciale

In questa seconda parte viene analizzato il mercato immobiliare residenziale della provincia di Venezia, costituita da 44 Comuni suddivisi in 5 macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 3). Le macroaree, utilizzate già nelle precedenti Note Territoriali, sono:

- Venezia (comune capoluogo);
- Cintura Veneziana (comuni di prima e seconda fascia del capoluogo);
- Zona Balneare (fascia costiera esclusa la città di Venezia);
- Veneto Orientale;
- Zona Sud.

Figura 3: Macroaree provinciali Venezia



La Tabella 3 riporta i dati del NTN rilevati nel I semestre 2013, suddivisi per singola macroarea, e la loro variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno 2012. Si nota a livello provinciale, come già detto in precedenza, un calo complessivo del NTN (-14,6%) con valori che oscillano da -22,1% nella macroarea Veneto Orientale ed un -2,0% nella macroarea denominata Venezia. Unica macroarea con valore positivo è quella denominata Zona Sud con una variazione pari 1,2%. Per quanto attiene la quotazione media, che a livello provinciale è pari a 2.081 €/m², si va dai €/m² 2.920 di Venezia ai €/m² 1.245 della Zona Sud;

sostanzialmente stabili le variazioni medie tra le quotazioni del I semestre 2013 e il II semestre 2012 (-0,3%).

Nel grafico della Figura 4 sono rappresentati gli andamenti degli indici delle quotazioni e delle compravendite, aggregati per capoluogo e resto della provincia dal I semestre 2004. Esaminando il grafico si rileva in generale il trend discendente delle NTN iniziato, in maniera consistente, dal II semestre 2007 che coincide anche con la stasi dei prezzi sia nel capoluogo che nei comuni della provincia; da notare che, rispetto all'intero periodo considerato (I semestre 2004 – I semestre 2013), Venezia ed il resto della sua provincia raggiungono il minimo delle transazioni nel I semestre 2013.

Nella Figura 5 è riportato il grafico con la distribuzione del NTN nelle macroaree provinciali dal quale si evince che Venezia è la prima per numero di transazioni (28,6%) seguita dalla Zona Balneare (27,9%) e dalla Cintura Veneziana (27,1%); le macroaree provinciali con il minor numero di NTN sono quella del Veneto Orientale (12,3%) e della Zona Sud (4,1%).

Nelle Figura 6 e Figura 7 sono rappresentate rispettivamente, a livello comunale, le distribuzioni del NTN e dei differenziali delle quotazioni medie rispetto alla quotazione media provinciale.

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Cintura Veneziana	943	-18,2%	27,12%	1.482	0,1%	105,4
Veneto Orientale	427	-22,1%	12,28%	1.408	0,0%	111,5
Venezia	995	-2,0%	28,62%	2.920	-0,4%	120,9
Zona Balneare	969	-20,1%	27,87%	2.142	-0,5%	110,5
Zona Sud	144	1,2%	4,14%	1.245	0,0%	106,0
Provincia di Venezia	3.477	-14,6%	100,00%	2.081	-0,3%	113,8

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

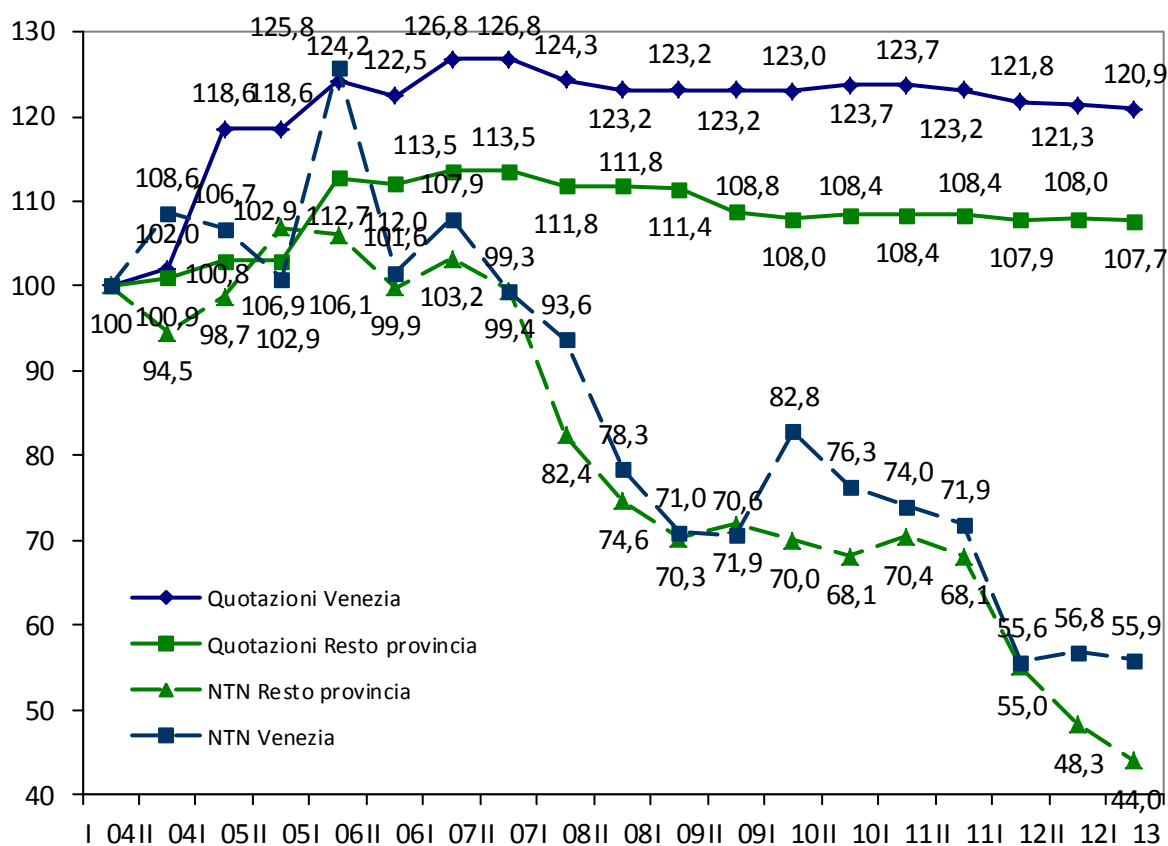




Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali

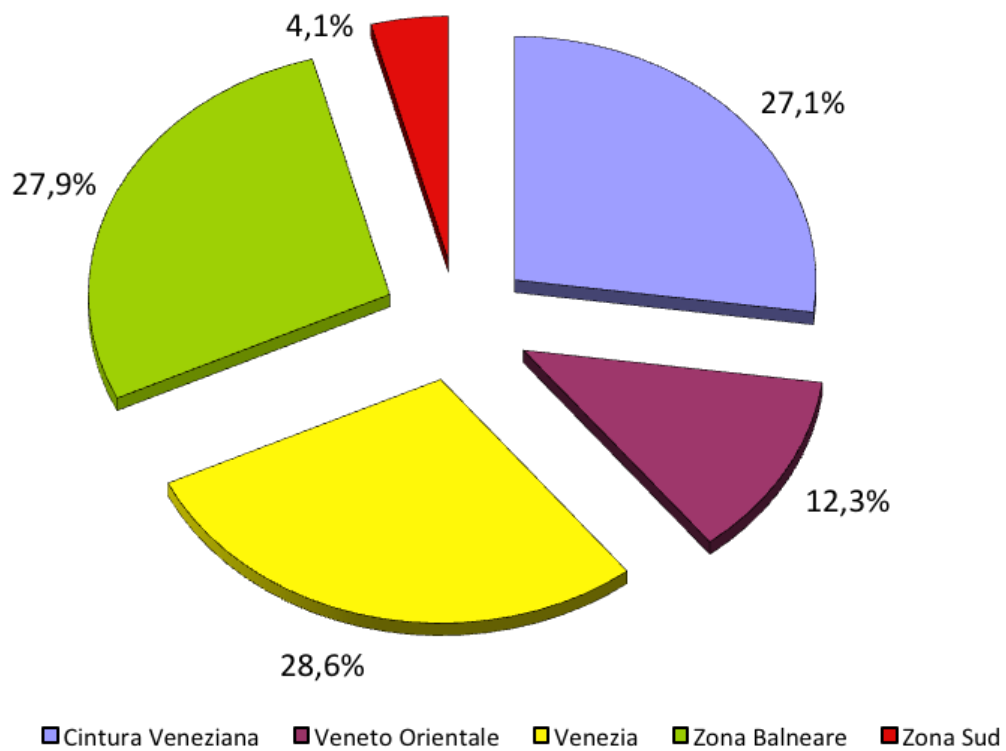


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

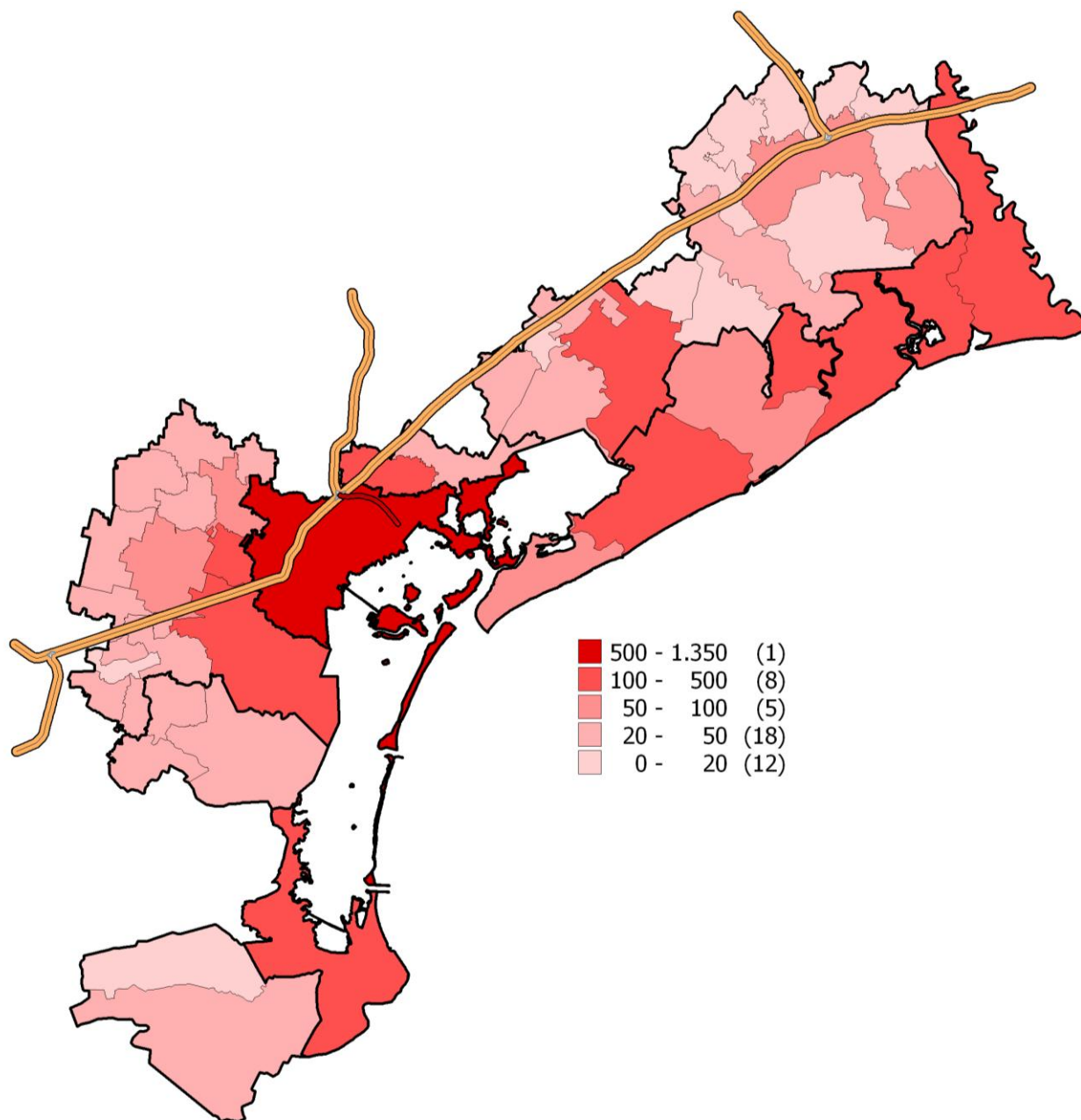
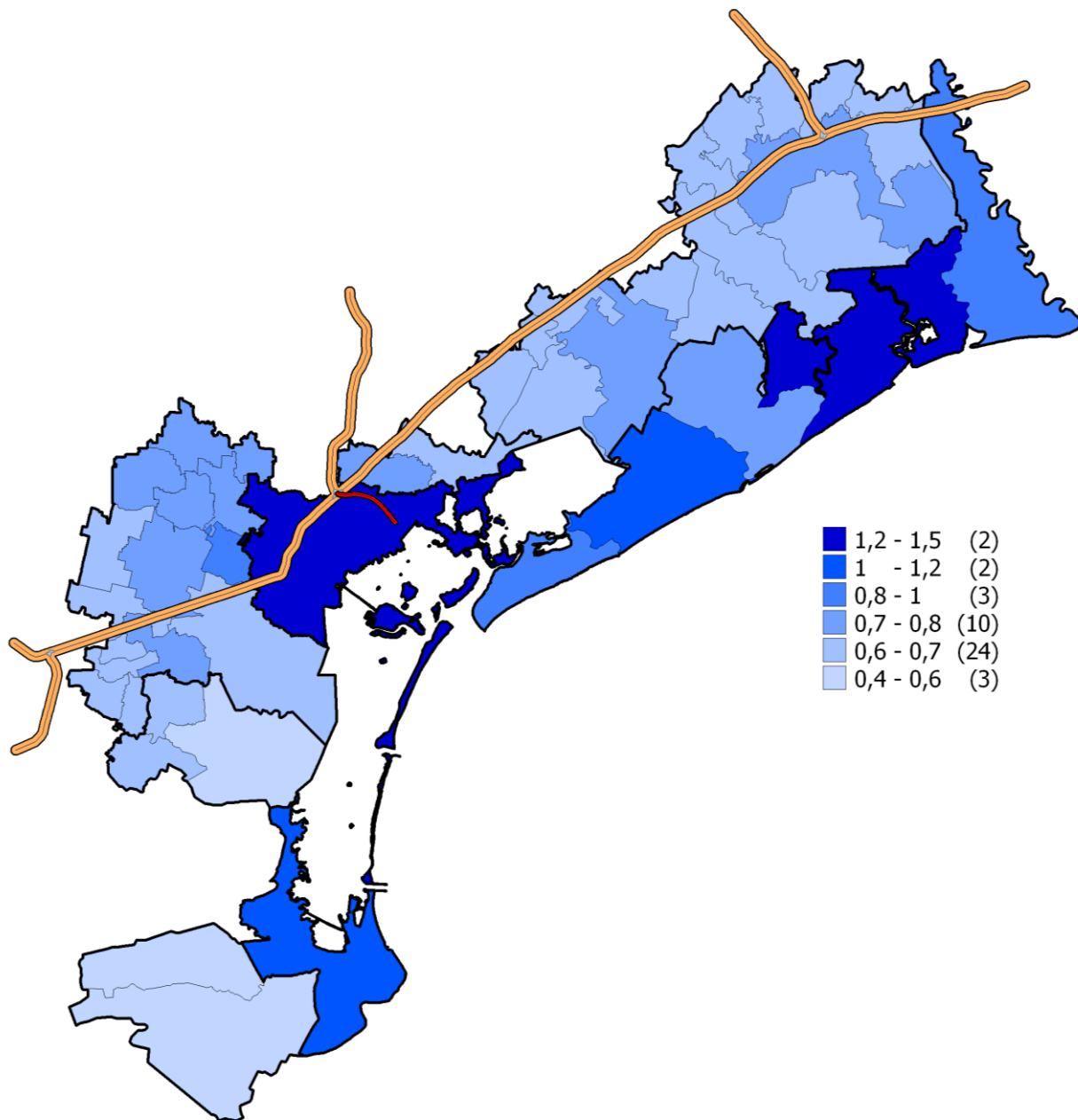


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Dalla Tabella 4 alla Tabella 7 sono riportati nel dettaglio, a livello di ogni singolo comune, per macroaree provinciale di appartenenza, il NTN nel I semestre 2013 e la relativa variazione, la quotazione comunale e la variazione rispetto al II semestre 2012.

Nella macroarea "Cintura Veneziana" (Tabella 4) si registrano 943 compravendite, il 18,2% in meno rispetto al I semestre 2012. I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono Mira (128) e Spinea (127), mentre i comuni con il NTN più basso sono Stra (16) e Quarto D'Altino (23). La percentuale di NTN registrate nella macroarea copre il 27,11% dell'intera quota provinciale ed è la terza macroarea per numero di transazioni. Le quotazioni hanno confermato sostanzialmente una stabilità in tutta la macroarea con una quotazione media che si attesta su 1.482 €/m².

Nella macroarea "Veneto Orientale" (Tabella 5) si registrano 427 compravendite, il 22,1% in meno rispetto al I semestre 2012 ed è quella dove si è registrato il maggior calo di compravendite rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I comuni con il più alto numero di compravendite sono San Donà di Piave (135) e Portogruaro (80), mentre i comuni con il NTN più basso sono Teglio Veneto (3) e Cinto Caomaggiore

(4). La percentuale di NTN nella macroarea copre il 12,27% dell'intera quota. Le quotazioni hanno confermato una stabilità in tutta la macroarea con una quotazione media che si attesta su 1.325 €/m².

Nella macroarea "Zona Balneare" (Tabella 6) si registrano 969 compravendite, il 20,1% in meno rispetto al I semestre 2012. I comuni con il più alto numero di compravendite sono Jesolo (294) e Chioggia (246), mentre i comuni con il NTN più basso sono Eraclea (58) e Cavallino-Treporti (99). La percentuale di NTN registrate nella macroarea copre il 27,87% dell'intera quota provinciale ed è la seconda macroarea, a livello provinciale, per numero di transazioni. Le quotazioni hanno confermato complessivamente un leggero calo con una quotazione media che si attesta su 2.152 €/m².

Nella macroarea "Zona Sud" (Tabella 7) si registrano 144 compravendite, con un leggero aumento dell'1,2% in più rispetto al I semestre 2012 risultando l'unica macroarea provinciale con un aumento del NTN rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono Camponogara (49) e Campolongo Maggiore (30), mentre il comune con il NTN più basso è Cona (7). La percentuale di NTN registrate nella macroarea copre il 4,14% dell'intera quota provinciale ed è la macroarea con il minor numero di transazioni a livello provinciale. Le quotazioni hanno confermato una stabilità in tutta la macroarea con una quotazione media che si attesta su 1.245 €/m².

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Veneziana

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Dolo	42	-36,0%	1,19%	1.570	-0,9%	0,75
Fiesso D'Artico	48	8,4%	1,37%	1.350	0,0%	0,65
Fosso`	29	71,8%	0,84%	1.265	0,0%	0,61
Marcon	101	-5,2%	2,91%	1.558	2,5%	0,75
Martellago	88	-12,1%	2,54%	1.504	0,0%	0,72
Mira	128	-8,0%	3,67%	1.398	0,0%	0,67
Mirano	89	-43,9%	2,55%	1.546	0,0%	0,74
Noale	37	-49,4%	1,08%	1.550	0,0%	0,74
Pianiga	39	-31,9%	1,12%	1.307	0,0%	0,63
Quarto D'Altino	23	7,0%	0,66%	1.379	0,0%	0,66
Salzano	43	16,2%	1,23%	1.519	0,0%	0,73
Santa Maria Di Sala	50	-38,4%	1,43%	1.392	0,0%	0,67
Scorze`	46	-12,8%	1,32%	1.554	0,0%	0,75
Spinea	127	-9,5%	3,66%	1.667	0,0%	0,80
Stra	16	-49,4%	0,46%	1.400	0,0%	0,67
Vigonovo	38	33,4%	1,09%	1.300	0,0%	0,62
Cintura Veneziana	943	-18,2%	27,11%	1.482	0,1%	0,71

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Veneto Orientale

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Annone Veneto	14	7,7%	0,40%	1.290	0,0%	0,62
Ceggia	13	-30,9%	0,36%	1.290	0,0%	0,62
Cinto Caomaggiore	4	-11,1%	0,12%	1.280	0,0%	0,62
Concordia Sagittaria	20	2,6%	0,56%	1.338	0,0%	0,64
Fossalta Di Piave	14	-6,7%	0,40%	1.308	0,0%	0,63
Fossalta Di Portogruaro	8	-52,9%	0,23%	1.258	0,0%	0,60
Gruaro	6	-51,7%	0,17%	1.288	0,0%	0,62
Meolo	24	29,1%	0,68%	1.283	0,0%	0,62
Musile Di Piave	37	-10,8%	1,08%	1.350	-0,4%	0,65
Noventa Di Piave	20	1,1%	0,58%	1.338	0,0%	0,64
Portogruaro	80	-17,5%	2,30%	1.472	0,0%	0,71
Pramaggiore	10	-42,2%	0,27%	1.288	0,0%	0,62
San Dona` Di Piave	135	-33,3%	3,88%	1.586	0,0%	0,76
Santo Stino Di Livenza	31	9,3%	0,89%	1.260	0,0%	0,61
Teglio Veneto	3	-40,0%	0,09%	1.280	0,0%	0,62
Torre Di Mosto	9	-53,6%	0,26%	1.295	0,0%	0,62
Veneto Orientale	427	-22,1%	12,27%	1.325	0,0%	0,68

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Balneare

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Caorle	140	-23,0%	4,04%	2.688	0,0%	1,29
Cavallino - Treporti	99	37,1%	2,84%	2.029	0,4%	0,97
Jesolo	294	-28,3%	8,46%	2.290	-0,5%	1,10
Chioggia	246	4,3%	7,07%	2.190	-1,1%	1,05
Eraclea	58	-9,9%	1,67%	1.492	0,0%	0,72
S Michele Tagliamento	132	-46,8%	3,81%	1.788	-0,4%	0,86
Zona Balneare	969	-20,1%	27,87%	2.152	-0,5%	1,03

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Sud

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Campagna Lupia	29	54,1%	0,82%	1.229	0,0%	0,59
Campolongo Maggiore	30	-10,1%	0,87%	1.250	0,0%	0,60
Camponogara	49	3,2%	1,42%	1.325	0,0%	0,64
Cavarzere	29	-2,4%	0,82%	1.204	0,0%	0,58
Cona	7	-45,3%	0,20%	1.150	0,0%	0,55
Zona Sud	144	1,2%	4,14%	1.245	0,0%	0,60



4 Mercato del comune di Venezia

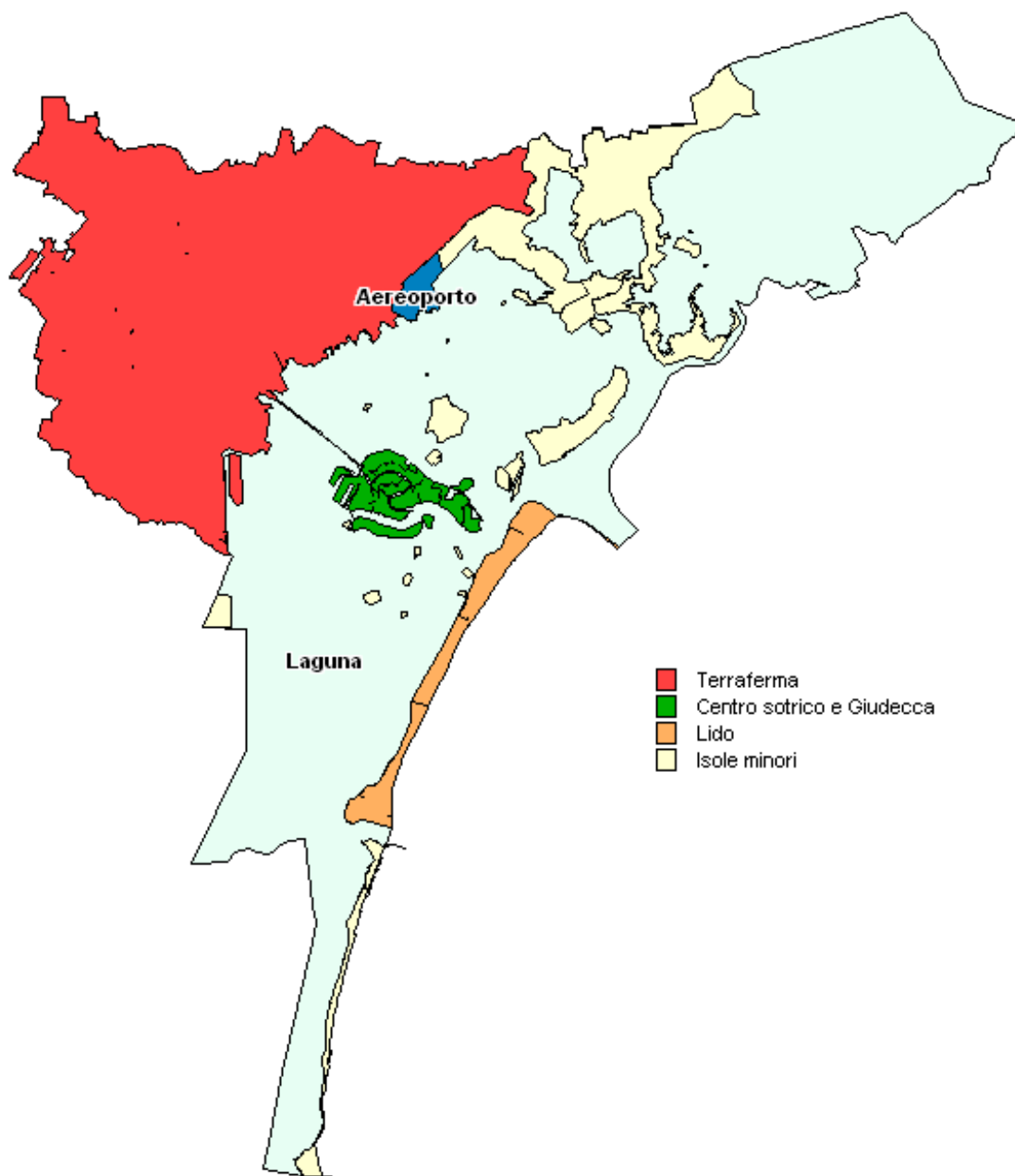
Analogamente a quanto già fatto in precedenza per l'intera provincia, dove il territorio è stato analizzato aggregando i singoli comuni in macroaree territorialmente omogenee, si è provveduto ad aggregare le 39 zone OMI che costituiscono l'intero territorio comunale di Venezia, in 4 macroaree urbane.

Le macroaree, riportate graficamente in Figura 8, sono costituite dalle seguenti zone OMI:

- Centro Storico Giudecca (zone OMI da B15 a B26 ed E5);
- Lido (zone OMI E4, E9, E10, E15 e E16);
- Isole Minori (zone OMI E6, E7, E17, R1, R2 e R3);
- Terraferma (zone OMI E8, E14, da E18 a E29 e R4).

La città di Venezia ha registrato, nel I semestre 2013, un totale di 995 NTN pari al 28,62% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto allo stesso periodo dell'anno 2012 pari al -2,0%.

Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Venezia



Nella Tabella 8, che riporta i dati delle macroaree urbane che compongono l'intero territorio comunale, si evince che il maggior numero di atti di compravendita è stato stipulato nella macroarea Terraferma con 640 NTN (64,34% delle NTN dell'intero comune) seguita dal Centro Storico e Giudecca con 260 NTN (26,11% delle NTN dell'intero comune). Le macroaree del Lido e di Venezia evidenziano un andamento positivo del NTN rispetto allo stesso periodo dell'anno 2012, rispettivamente del 28,0% ed il 6,2%, mentre le macroaree Terraferma e Isole minori rilevano un calo del 6,9% e del 10,0%. La quotazione media comunale è 2.878 €/m² con un valore massimo nella macroarea Centro Storico e Giudecca con 4.769 €/m² e un minimo nella Terraferma con 1.892 €/m².

Le mappe riportate nella Figura 9 e nella Figura 10 rappresentano le zone OMI del territorio comunale e, con diverso grado cromatico, rispettivamente la distribuzione delle NTN e i differenziali di quotazioni rispetto alla media comunale.

Dalla mappa della distribuzione del NTN per zona OMI Figura 9, emerge che le zone del comune di Venezia che hanno espresso, in valore, il maggior numero di transazioni sono quelle di Mestre Centro (E23) e Mestre Semicentrale (E19) nella macroarea urbana Terraferma.

La mappa dei differenziali delle quotazioni medie di zona, calcolati rispetto alla quotazione media comunale, riportata in Figura 10, pone in risalto come le quotazioni massime si riscontrano nella macroarea Centro Storico e Giudecca e precisamente nelle zone OMI di Dorsoduro Est (B23) e San Marco (B24).

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Venezia

Macroaree urbane	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
Centro Storico e Giudecca	260	6,2%	26,11%	4.769	-3,0%	1,66
Lido	65	28,0%	6,56%	3622	-0,5%	1,26
Isole minori	24	-10,0%	2,44%	2.709	0,0%	0,94
Terraferma	640	-6,9%	64,34%	1.892	-1,6%	0,66
n.d.	5	-	0,50%	-	-	-
Venezia	995²	-2,0%	100,00%	2.878³	-2,1%	1,00

² Da questa tabella e per il seguito del documento i valori del NTN, la conseguente variazione differiscono da quelli riportati in Tabella 1 in quanto sono state estratti il NTN e lo stock del comune di Cavallino-Treporti. Per problemi catastali, infatti, il NTN e lo stock di tale comune vengono conteggiati come appartenenti al comune di Venezia. Eccezionalmente, in occasione della pubblicazione della Nota Territoriale si riesce ad attribuire il reale NTN e stock del comune di Cavallino-Treporti e del comune di Venezia.

³ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).



Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013

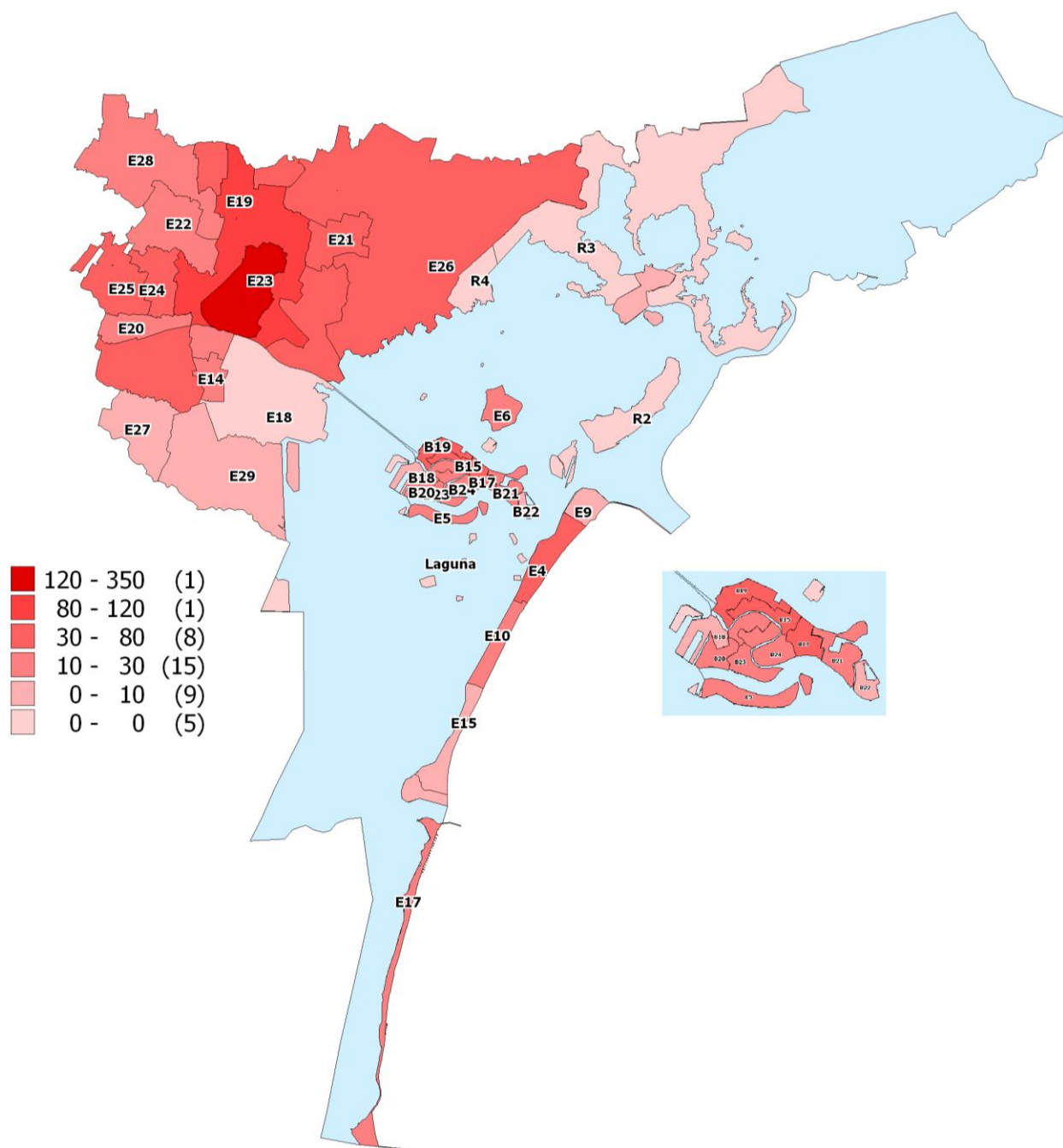
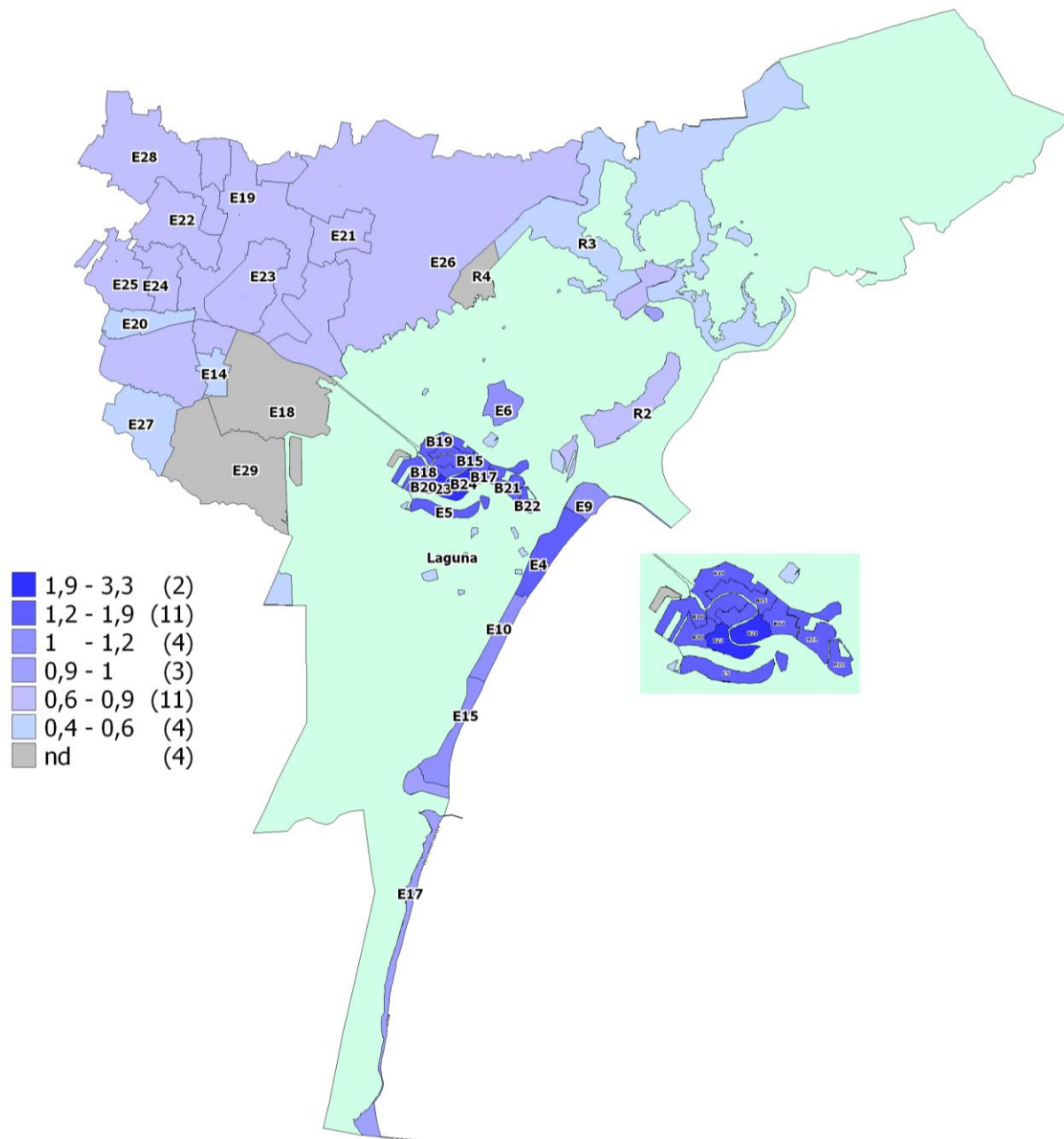


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013



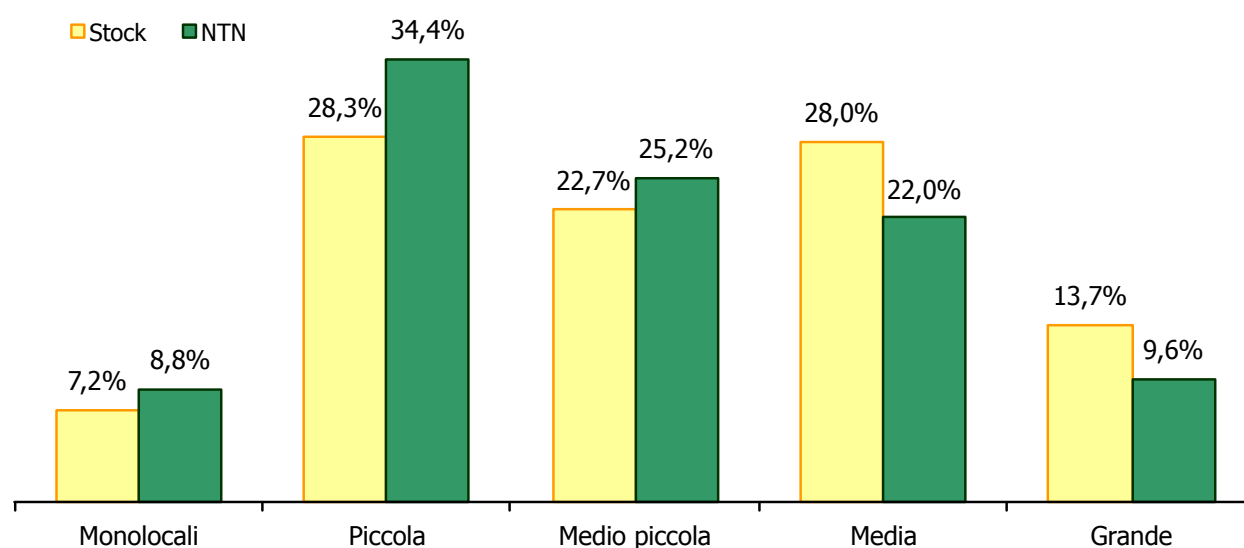
La macroarea “Centro Storico e Giudecca” (Tabella 9) rappresenta il 26,12% del NTN dell’intero comune ed è caratterizzata da un numero maggiore di compravendite nella zona OMI di “Cannaregio Sud” (39), a seguire “Castello Ovest” (37) e “Cannaregio Nord” (32). Tutte le zone OMI, ad esclusione di San Marco (-13,2%), Giudecca (-5,7%) e Sant’Elena (-0,2%) presentano variazioni di NTN positive tra il I semestre 2013 e il I semestre 2012. Le variazioni positive maggiori si sono riscontrate nelle zone OMI di San Polo (34,4%) e Santa Croce Est ed Ovest (23,6%). La quotazione media di macroarea è di 4.769 €/m² con un valore massimo nelle zone OMI di Dorsoduro Est (5.900 €/m²) e San Marco (5.750/m²).

L’analisi per classe dimensionale riportata in Figura 11 mostra che, nel centro storico e nell’isola della Giudecca, il mercato si è orientato maggiormente verso i tagli piccoli che costituiscono il 28,3% dello stock residenziale e raccolgono quasi il 34,4% del mercato. Si evidenzia, inoltre che oltre al taglio piccolo la richiesta è maggiore rispetto allo stock anche nei tagli i dei monolocali e medio piccola.

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico e Giudecca

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B15	Cannaregio Sud	39	0,5%	3,89%	4.625	0,0%	1,61
B16	San Polo	22	34,4%	2,21%	5.075	-7,7%	1,76
B17	Castello Ovest	37	12,4%	3,68%	4.600	-1,1%	1,60
B18	Santa Croce Ovest	3	23,6%	0,31%	5.000	0,0%	1,74
B19	Cannaregio Nord	32	0,5%	3,18%	4.325	-7,0%	1,50
B20	Dorsoduro Ovest	13	9,7%	1,29%	4.625	0,0%	1,61
B21	Castello Est	16	12,4%	1,58%	4.250	0,0%	1,48
B22	Sant’Elena	6	-0,2%	0,60%	4.000	0,0%	1,39
B23	Dorsoduro Est	19	9,8%	1,93%	5.900	-1,7%	2,05
B24	San Marco	27	-13,2%	2,74%	5.750	0,0%	2,00
B25	Santa Croce Est	28	23,6%	2,79%	4.217	-13,5%	1,47
B26	Tronchetto	0	0,0%	0,00%	0	0,0%	0,00
E5	Giudecca	19	-5,7%	1,91%	4.650	0,0%	1,62
Centro Storico e Giudecca		260	6,2%	26,12%	4.769	-3,0%	1,66

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico e Giudecca





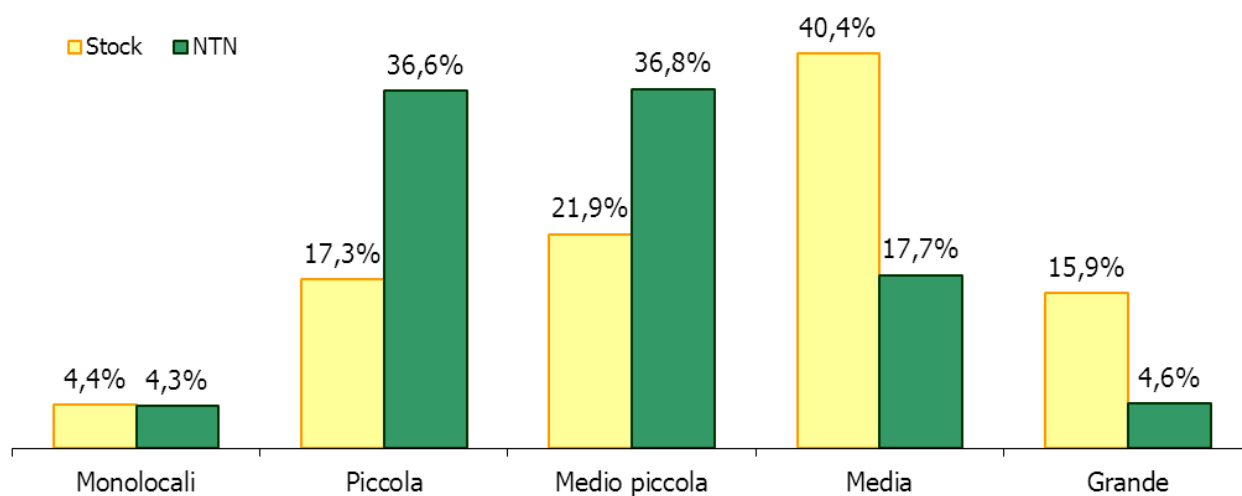
La macroarea "Lido" (Tabella 9) rappresenta il 6,57% del NTN del comune ed è caratterizzata da un numero maggiore di compravendite nella zona OMI di Lido Centro (34), a seguire Lido Terre Perse (26) e Lido Malamocco (4). Tutte le zone OMI, ad esclusione di Lido Malamocco (-56,3%) presentano variazioni di NTN positive tra il I semestre 2013 e il I semestre 2012. Le variazioni significative positive maggiori si sono riscontrate nelle zone OMI di Lido Terre Perse (46,2%) e Lido Centro (33,8%). La quotazione media di macroarea è di 3.622 €/m² con un valore massimo nelle zone OMI di Lido Centro (3.820 €/m²) e Lido Terre Perse (3.400 €/m²).

L'analisi per classe dimensionale (Figura 12) mostra che, nella macroarea del Lido, il mercato si è orientato maggiormente verso i tagli medio piccola e piccola.

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Lido

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / I sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E4	Lido Centro	34	33,8%	3,38%	3.820	-0,8%	1,33
E9	Lido San Nicolo'	1	100,0%	0,10%	3.200	0,0%	1,11
E10	Lido Terre Perse	26	46,2%	2,63%	3.400	0,0%	1,18
E15	Lido Malamocco	4	-56,3%	0,35%	3.100	0,0%	1,08
E16	Lido Alberoni	1	100,0%	0,10%	2.750	0,0%	0,96
Lido		65	28,0%	6,57%	3.622	-0,5%	1,26

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Lido



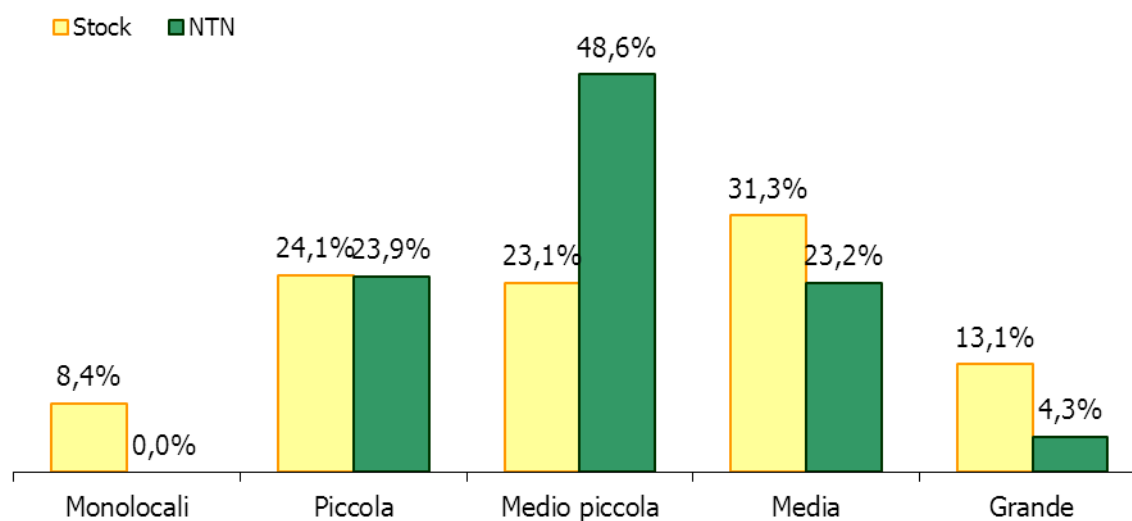
La macroarea "Isole Minori" (Tabella 10) rappresenta il 2,44% del NTN del comune ed è caratterizzata da un numero maggiore di compravendite nella zona OMI di Pellestrina (11) e Murano (10). La quotazione media di macroarea è di 2.709 €/m² con un valore massimo nella zona OMI Murano (2.950 €/m²) e Pellestrina (2.700 €/m²) e un minimo nella zona OMI Laguna con €/m² 1.450.

L'analisi per classe dimensionale (Figura 13) mostra che, nella macroarea Isole Minori, il mercato si è orientato maggiormente verso la classe dimensionale medio piccola che è quella dove la richiesta è maggiore rispetto allo stock immobiliare.

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isole minori

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E6	Murano	10	-21,9%	1,01%	2.950	0,0%	1,03
E7	Burano	2	-66,7%	0,20%	2.600	0,0%	0,90
E17	Pellestrina	11	81,8%	1,14%	2.700	0,0%	0,94
R1	Mazzorbo e Torcello	1	0,0%	0,10%	2.150	0,0%	0,75
R2	Sant'Erasmus e Vignole	0	-100,0%	0,00%	2.150	0,0%	0,75
R3	Laguna	0	0,0%	0,00%	1.450	0,0%	0,50
Isole Minori		24	-10,0%	2,44%	2.709	0,0%	0,94

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Isole minori



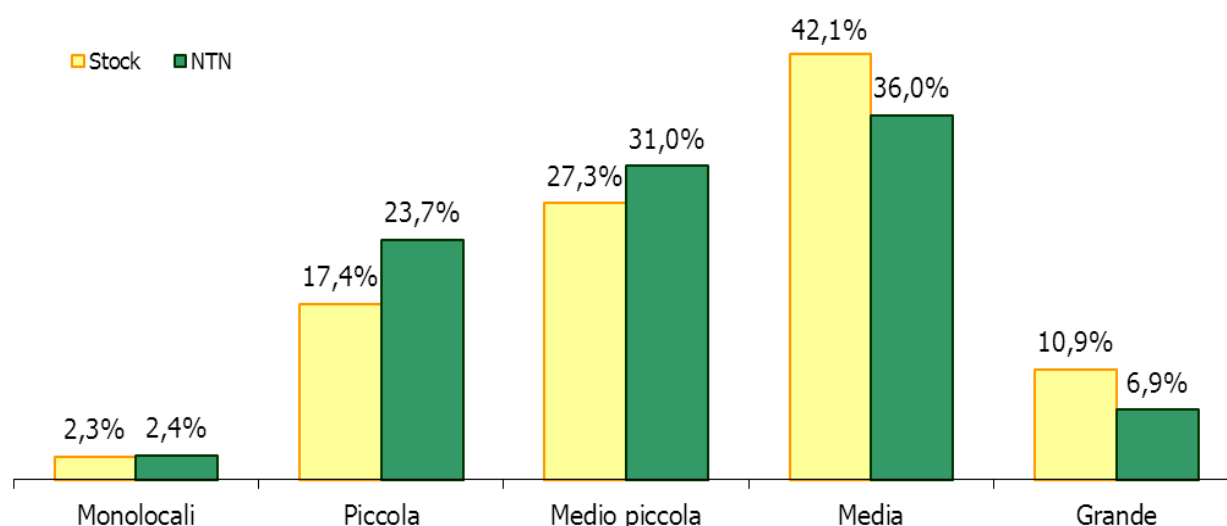
La macroarea "Terraferma" (Tabella 12) rappresenta il 64,37% del NTN del comune ed è caratterizzata da un numero maggiore di compravendite nella zona OMI di Mestre Centro (206) e, a seguire Mestre Semicentrale (111) e Chirignago Periferia (79). Le variazioni positive significative di NTN tra il I semestre 2013 e il I semestre 2012 si sono rilevate nelle zone OMI di Chirignago Periferia (32,8%) e Favaro Centro (28,3%), mentre le variazioni negative significative maggiori si sono riscontrate nelle zone OMI di Favaro Periferia (-27,2%) e Mestre Semicentrale (-25,1%). La quotazione media di macroarea è di 1.892 €/m² con un valore massimo nella zona OMI Mestre Centro (2.060 €/m²) e Mestre Semicentrale (1.913 €/m²) e un minimo nella zona OMI di Malcontenta con €/m² 1.617.

L'analisi per classe dimensionale (Figura 14) mostra che, nella macroarea Terraferma, il mercato si è orientato maggiormente verso il taglio medio. I tagli dove la richiesta è maggiore rispetto allo stock immobiliare sono quelli piccoli e medio piccolo.

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Terraferma

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E8	Marghera Centro	25	-8,5%	2,50%	1.763	-8,0%	0,61
E14	Marghera	13	-43,5%	1,31%	1.638	0,0%	0,57
E18	Porto Marghera	0	0,0%	0,00%	n.d.	n.d.	n.d.
E19	Mestre Semicentrale	111	-25,1%	11,16%	1.913	-0,7%	0,66
E20	Chirignago Centro	27	11,0%	2,75%	1.667	-7,4%	0,58
E21	Favaro Centro	64	28,3%	6,40%	1.808	0,0%	0,63
E22	Zelarino Centro	24	-18,1%	2,40%	1.850	0,0%	0,64
E23	Mestre Centro	206	-9,5%	20,70%	2.060	-1,9%	0,72
E24	Mestre Periferia	32	20,6%	3,20%	1.792	-2,7%	0,62
E25	Chirignago Periferia	79	32,8%	7,89%	1.775	0,0%	0,62
E26	Favaro Periferia	39	-27,2%	3,90%	1.800	0,0%	0,63
E27	Malcontenta	5	440,0%	0,54%	1.617	0,0%	0,56
E28	Zelarino Periferia	12	-16,8%	1,16%	1.800	0,0%	0,63
E29	Malcontenta Zona Industriale	4	0,0%	0,40%	n.d.	n.d.	n.d.
R4	Aeroporto Tessera	0	0,0%	0,00%	n.d.	n.d.	n.d.
Terraferma		640	-6,9%	64,37%	1.892	-1,6%	0,66

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Terraferma



5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

<p>NTN</p>	<p>Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia	4
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 3: Macroaree provinciali Venezia	6
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali	8
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013	9
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Venezia	13
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	15
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013	16
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico e Giudecca.....	17
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Lido.....	18
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Isole minori	19
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Terraferma	20

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	7
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Veneziana	11
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Veneto Orientale.....	12
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Balneare	12
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Sud	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Venezia	14
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico e Giudecca	17
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Lido	18
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isole minori	19
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Terraferma.....	20