

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

VENEZIA

a cura dell'Ufficio Provinciale di VENEZIA

Pasquale Guerra (referente OMI)

Marco Benvenuti Lucchetta (collaboratore)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II 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..... | 7 |
| 4 | Mercato del comune di Venezia | 16 |
| 5 | Note metodologiche | 25 |

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II 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 e 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;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ 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 riguardante il II semestre 2013 ed un consuntivo riguardante tutto il 2013 relativamente al dato IMI ed al NTN.

Nella regione Veneto si sono registrate nel II semestre 2013 complessivamente 17.215 NTN, che costituiscono l'8,5% circa delle compravendite nazionali (201.895 NTN). Dalla Tabella 1 si evince, per l'intera regione Veneto, un modesto calo delle compravendite tra il II semestre 2013 e lo stesso periodo dell'anno precedente pari al -4,8% dato, quest'ultimo, leggermente inferiore al calo nazionale, -6,7%. I decrementi più significativi si segnalano nelle provincie di Belluno (-12,6%) e Treviso (-11,3%); seguono a breve distanza le provincie di Padova (-10,6%) e Rovigo (-10,5%); Verona invece è l'unica provincia che porta il segno positivo nel confronto con gli omologhi periodi dell'anno precedente nelle diverse aggregazioni territoriali tra capoluogo e comuni non capoluogo e nell'ambito dell'intera provincia registra un +6,9%.

Per i soli capoluoghi nella medesima Tabella 1 si osserva una perdita complessiva del NTN confrontata con lo stesso periodo del 2012 del -5,3% di poco superiore a quella che indica il dato a livello nazionale, che si attesta in -4,7%. Le perdite più significative sono state segnalate nei capoluoghi di Rovigo (-20,8%) e Padova (-18,7%) seguita a breve distanza da Vicenza (-14%); solo Verona porta il segno positivo con +13,3%.

I dati riportati sempre in Tabella 1 riguardanti i Comuni non capoluogo di provincia indicano una flessione delle compravendite del -4,7% di poco inferiore a quella registrata a livello nazionale -7,6%. I cali più rilevanti si registrano nei comuni (ad esclusione del Capoluogo) della provincia di Belluno, -13,3% e Treviso -11,9%; Verona segna +4,5%.

La Tabella 2 illustra il dato relativo alle quotazioni medie, il quale indica Venezia con 2.073€/m² come provincia con la quotazione più elevata seguita da Verona con 1.501 €/m² mentre sono quelle di Rovigo e Padova a registrare le quotazioni medie più basse rispettivamente con 1.082 €/m² e 1.346 €/m².

La variazione percentuale delle quotazioni tra il II semestre 2013 e il I semestre 2013 mostra nel complesso, a livello di intera provincia una sostanziale tenuta dei valori, con oscillazioni minime che vanno dal -0,4 % osservato nelle provincie di Padova e Rovigo al +0,1% nelle provincie di Verona e Belluno.

Nei capoluoghi la quotazione media più elevata è quella rilevata a Venezia (2.909€/m²) seguita da Treviso (2.279€/m²), le quotazioni più basse si rilevano nelle città di Rovigo e Belluno (entrambe 1.078€/m²).

La variazione percentuale delle quotazioni tra il II semestre 2013 e il I semestre 2013 mostra, anche a livello di capoluoghi una sostanziale tenuta dei valori, con variazioni seppur in diminuzione, inferiori all' 1% quindi poco significative.

Per quanto attiene le quotazioni medie relative ai comuni delle provincie con esclusione dei capoluoghi, i valori maggiori si riscontrano, ancora nella provincia di Venezia (1.682 €/m²) seguita da quella di Belluno (1.544 €/m²), mentre i valori più bassi si registrano nelle provincie di Rovigo (1.084 €/m²) e Padova (1.182 €/m²). Le variazioni percentuali delle quotazioni, sempre nei comuni delle provincie non capoluogo, calcolate tra il I semestre 2013 ed il II semestre 2013 confermano una sostanziale tenuta dei valori così come è stato rilevato nei capoluoghi, con oscillazioni minime e tutte inferiori all'1% indipendentemente dal segno.

Nella Tabella 3 è riportato, con la medesima ripartizione effettuata nella precedenti tabelle che contemplavano l'intera provincia, capoluoghi e non capoluoghi, il dato NTN riguardante tutto il 2013, la relativa variazione rispetto al 2012 e l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) che viene rilevato con cadenza annuale.

Nella Figura 1 è riportato il grafico della distribuzione del NTN tra le provincie del Veneto dal quale si evince che la provincia di Verona è la prima nella regione per numero di transazioni (21,9%), mentre quella con il minor numero è Rovigo che rappresenta il 4,4% del totale degli scambi; da notare che le provincie di Verona, Venezia e Padova si dividono oltre il 60% del mercato immobiliare regionale.



Tabella 1: NTN e variazioni %

| Province | Intera Provincia | | | Capoluoghi | | | Non Capoluoghi | | |
|----------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|
| | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Italia | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Italia | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Italia |
| Belluno | 837 | -12,6% | 0,41% | 127 | -8,9% | 0,19% | 710 | -13,3% | 0,52% |
| Padova | 2.992 | -10,6% | 1,48% | 773 | -18,7% | 1,18% | 2.219 | -7,4% | 1,63% |
| Rovigo | 755 | -10,5% | 0,37% | 182 | -20,8% | 0,28% | 574 | -6,6% | 0,42% |
| Treviso | 2.446 | -11,3% | 1,21% | 315 | -7,2% | 0,48% | 2.131 | -11,9% | 1,57% |
| Venezia | 3.613 | -3,1% | 1,79% | 1.090 | -1,9% | 1,66% | 2.523 | -3,6% | 1,85% |
| Vicenza | 2.801 | -4,0% | 1,39% | 405 | -14,0% | 0,62% | 2.396 | -2,1% | 1,76% |
| Verona | 3.770 | 6,9% | 1,87% | 1.076 | 13,3% | 1,64% | 2.695 | 4,5% | 1,98% |
| Veneto | 17.215 | -4,8% | 8,53% | 3.967 | -5,3% | 6,04% | 13.248 | -4,7% | 9,73% |
| Totale Italia | 201.895 | -6,7% | 100% | 65.728 | -4,7% | 100% | 136.167 | -7,6% | 100% |

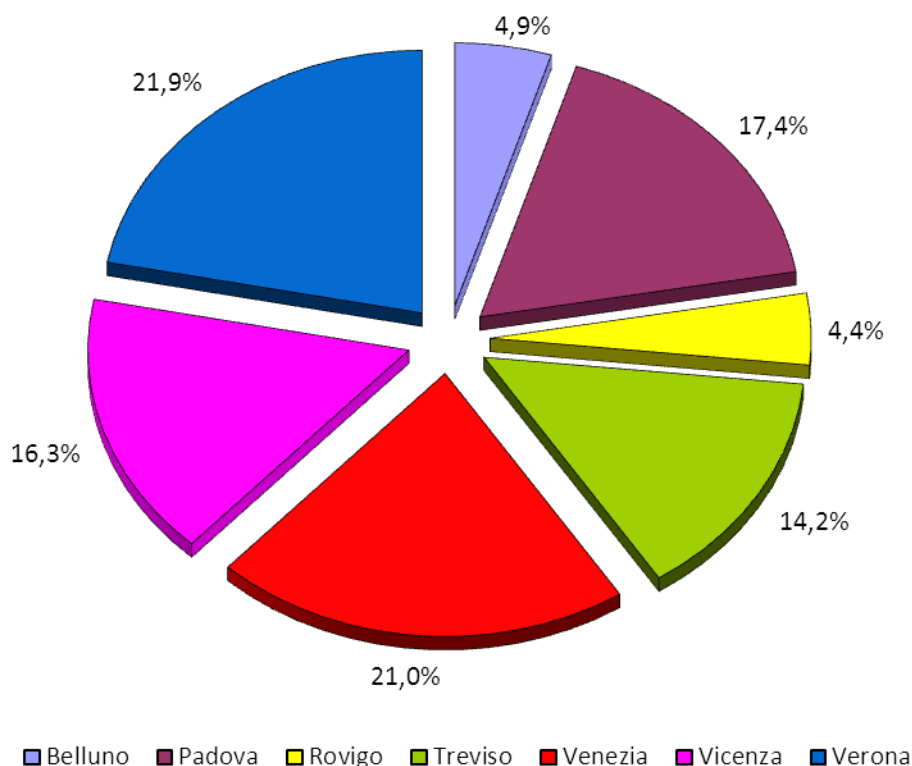
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

| Province | Intera Provincia | | | Capoluoghi | | | Non Capoluoghi | | |
|----------------|---|---|--|---|---|--|---|---|--|
| | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004) | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004) | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004) |
| Belluno | 1.485 | 0,1% | 130,5 | 1.078 | -0,2% | 111,1 | 1.544 | 0,1% | 132,9 |
| Padova | 1.346 | -0,4% | 113,7 | 1.819 | -0,6% | 117,8 | 1.182 | -0,3% | 111,6 |
| Rovigo | 1.082 | -0,4% | 142,5 | 1.078 | -0,3% | 125,5 | 1.084 | -0,4% | 147,6 |
| Treviso | 1.380 | -0,1% | 111,3 | 2.279 | -0,3% | 109,4 | 1.275 | 0,0% | 111,7 |
| Venezia | 2.073 | -0,2% | 113,0 | 2.909 | -0,4% | 120,4 | 1.682 | -0,1% | 107,6 |
| Vicenza | 1.373 | 0,1% | 110,1 | 2.016 | 0,0% | 123,8 | 1.274 | 0,1% | 107,2 |
| Verona | 1.501 | -0,2% | 119,5 | 2.063 | -0,2% | 117,1 | 1.279 | -0,1% | 121,2 |
| Veneto | 1.518 | -0,2% | 115,4 | 2.174 | -0,3% | 118,5 | 1.338 | -0,1% | 114,1 |

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

| Province | Intera Provincia | | | Capoluoghi | | | Non Capoluoghi | | |
|----------------------|------------------|-----------------------|--------------|----------------|-----------------------|--------------|----------------|-----------------------|--------------|
| | NTN 2013 | Var % NTN 2013 / 2012 | IMI 2013 | NTN 2013 | Var % NTN 2013 / 2012 | IMI 2013 | NTN 2013 | Var % NTN 2013 / 2012 | IMI 2013 |
| Belluno | 1.625 | -13,8% | 0,91% | 249 | -16,3% | 1,11% | 1.377 | -13,4% | 0,88% |
| Padova | 5.935 | -11,7% | 1,33% | 1.618 | -11,1% | 1,41% | 4.317 | -11,9% | 1,30% |
| Rovigo | 1.533 | -10,9% | 1,16% | 374 | -18,5% | 1,38% | 1.159 | -8,1% | 1,10% |
| Treviso | 4.801 | -12,8% | 1,13% | 635 | -13,0% | 1,44% | 4.166 | -12,8% | 1,10% |
| Venezia | 7.089 | -9,1% | 1,45% | 2.183 | -0,7% | 1,40% | 4.906 | -12,4% | 1,47% |
| Vicenza | 5.563 | -4,8% | 1,24% | 809 | -11,6% | 1,34% | 4.754 | -3,5% | 1,22% |
| Verona | 6.996 | -2,4% | 1,46% | 1.996 | 1,9% | 1,47% | 5.000 | -4,0% | 1,45% |
| Veneto | 33.543 | -8,5% | 1,29% | 7.863 | -6,2% | 1,40% | 25.679 | -9,1% | 1,26% |
| Totale Italia | 406.928 | -9,2% | 1,20% | 134.542 | -6,7% | 1,45% | 272.386 | -10,5% | 1,10% |

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



I grafici polari nelle figure che seguono consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province della Regione Veneto per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).

Nel grafico di Figura 2 è riportato il confronto tra l'IMI nazionale, regionale e dei soli capoluoghi di provincia dal quale si evince che tutte le città del Veneto, fatta eccezione per Belluno, hanno un'IMI maggiore di quello medio regionale e nazionale.

Nel grafico di Figura 3 è invece riportato il confronto tra l'IMI nazionale, regionale e dei comuni delle varie province con esclusione del capoluogo dal quale si evince che sole le province di Venezia, Verona e Padova hanno un'IMI maggiore di quello medio regionale e nazionale.

Nella Figura 4 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 capoluoghi 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 II semestre 2012.

La Figura 5 riporta l'andamento annuale dell'IMI che mostra che la minore intensità del mercato si riscontra, sia per i capoluoghi sia per i comuni non capoluogo nel 2013

Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi

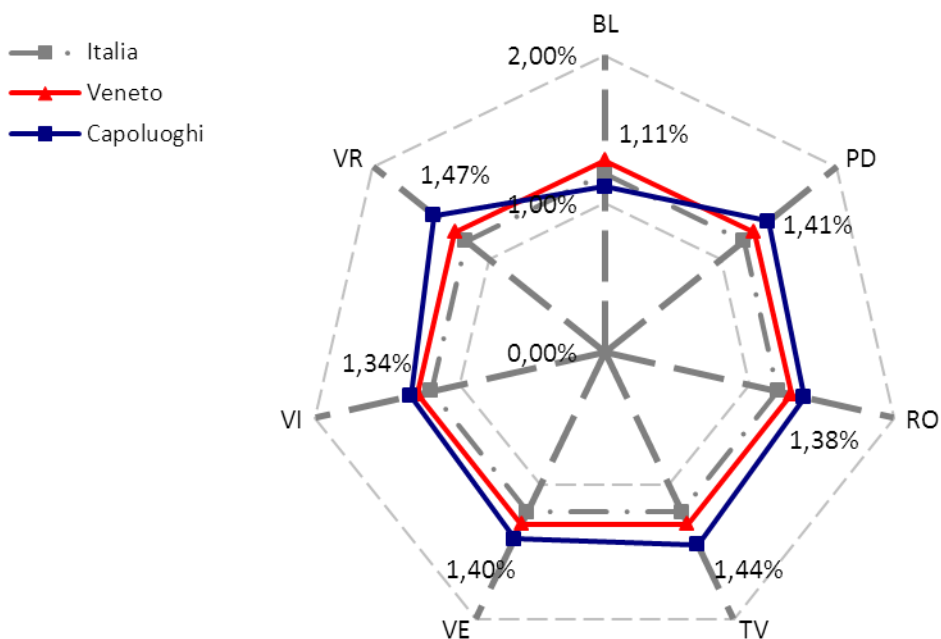


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi

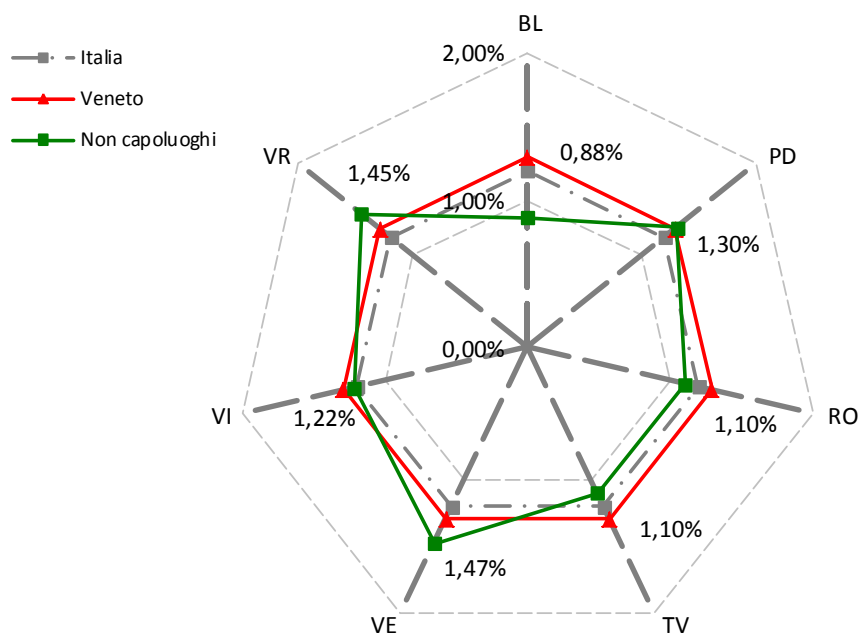


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

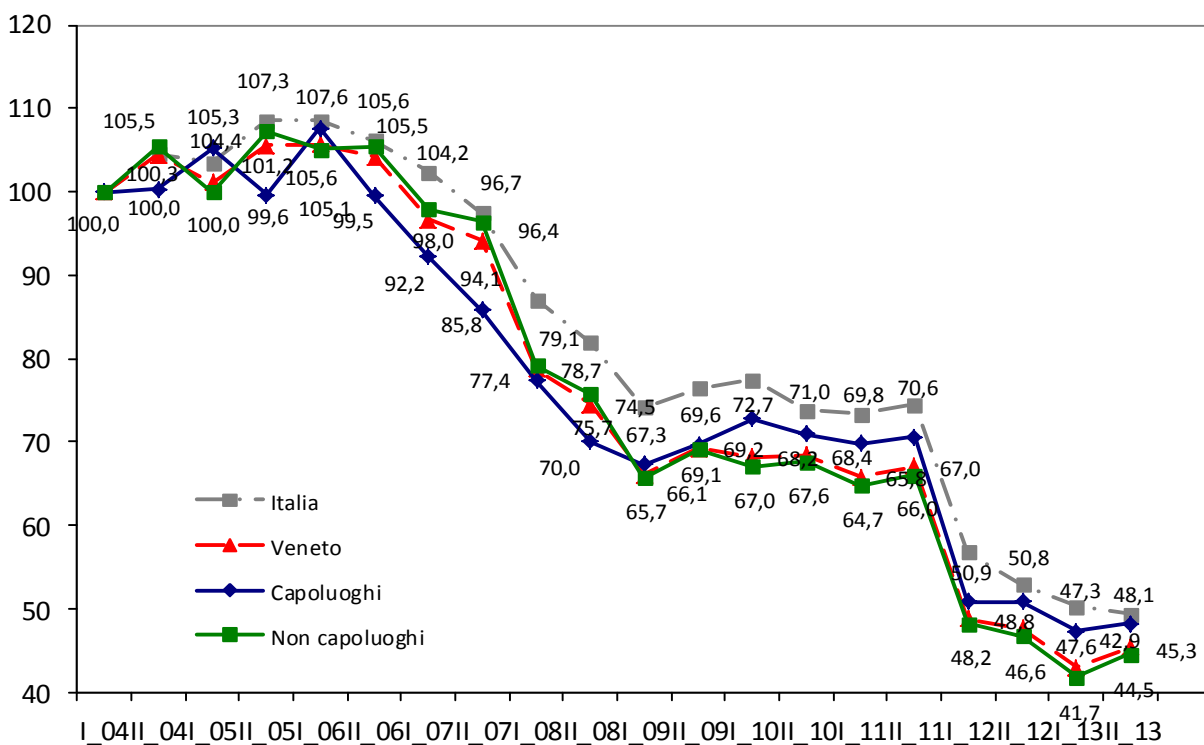
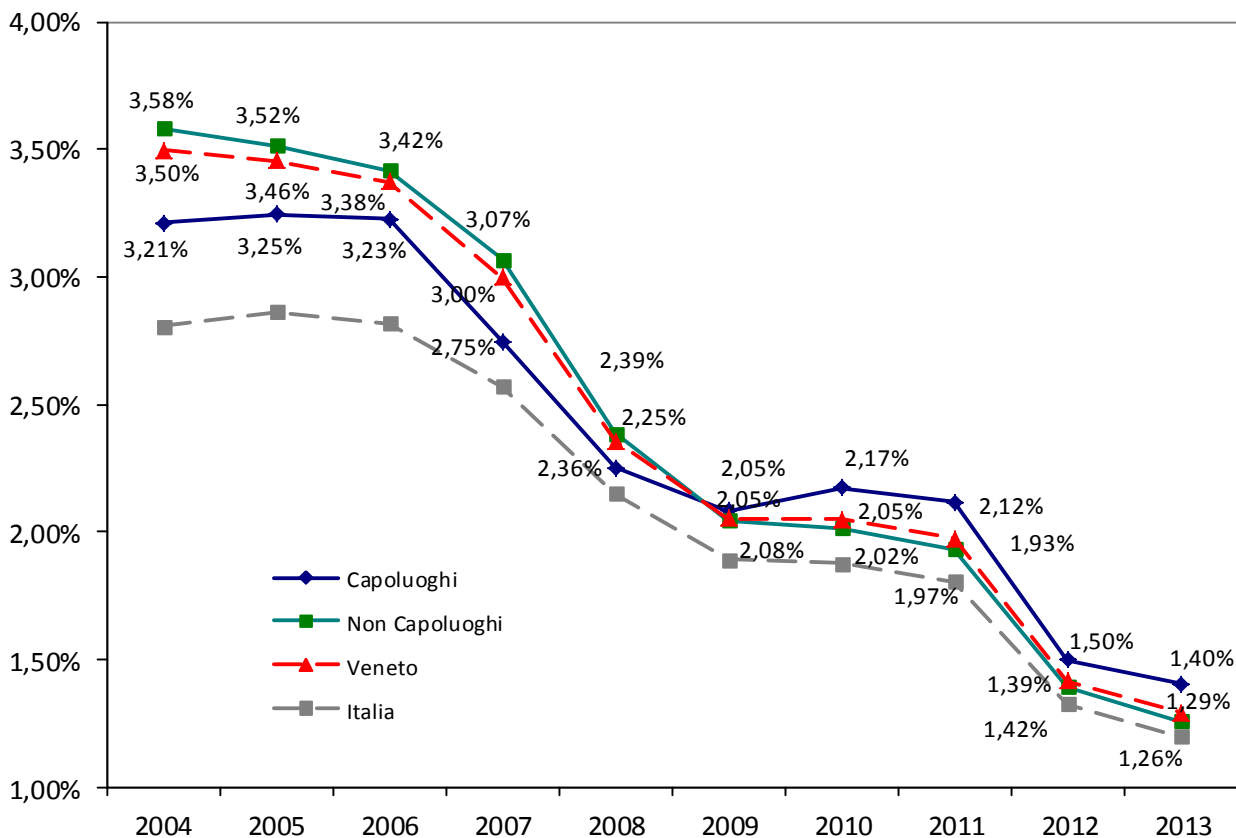


Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi



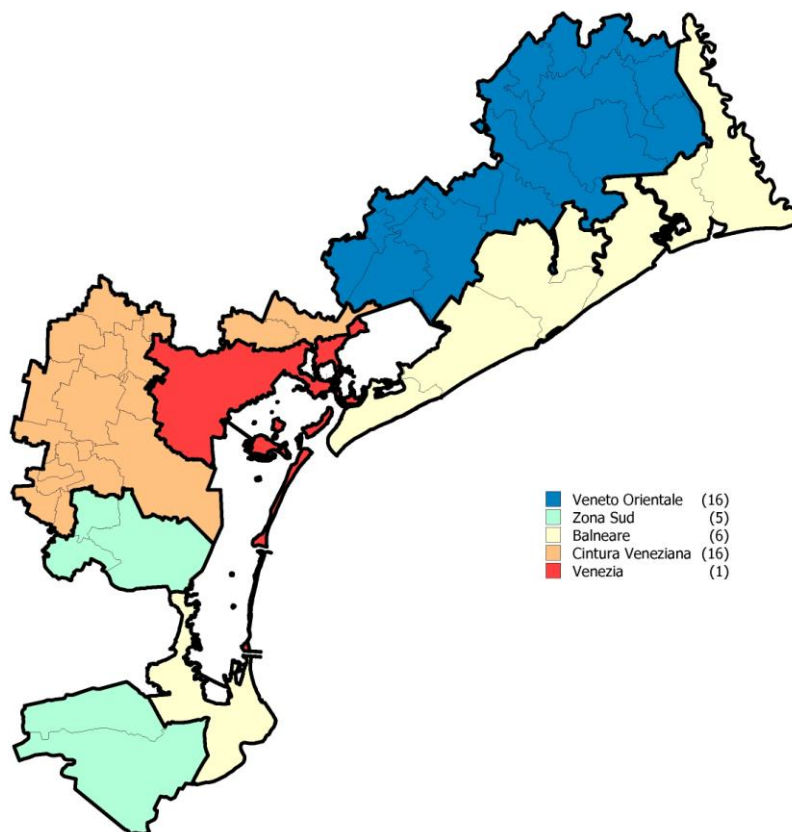
3 Mercato provinciale

In questa seconda sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Venezia, costituito da 44 Comuni, i quali al fine di consentire una migliore lettura dell'andamento del mercato, sono stati aggregati in 5 macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 6). La formazione di queste ultime tiene conto delle affinità che uniscono i Comuni appartenenti a ciascuna macroarea non solo per la loro dislocazione territoriale ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree risultano essere quelle sottoelencate:

- 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 6: Macroaree provinciali di Venezia



La Tabella 4 riporta i dati del NTN rilevati nel II semestre 2013 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea e le relative variazioni rispetto allo stesso periodo del 2012, le quotazioni e relative variazioni riferite al I semestre 2013,(queste ultime riportano il dato riguardante l'andamento del secondo semestre 2013 sul primo) nonché il numero indice rispetto alla quotazione media al I semestre 2004 (epoca dalla quale iniziano le serie storiche rappresentate nel presente documento).

Il mercato provinciale mostra ancora un calo rispetto allo stesso periodo del 2012 registrando la perdita di un ulteriore -3,1%; all'interno della provincia sono ancora il Capoluogo, la Cintura Veneziana e il Veneto Orientale a portare il segno negativo rispettivamente con -3,9%, -8,4% e -4,2%, mentre la Zona Balneare e la Zona Sud mostrano una leggera inversione di tendenza con un +4,1% e +1,2% rispettivamente. Tuttavia Venezia e la Cintura Veneziana sono quelle in cui si concludono il maggior numero di compravendite (998 e 1.026).

Il trend delle quotazioni ricalca complessivamente una situazione di “stasi” che si protrae da lungo tempo, le variazioni anche se non tutte negative, sono così contenute da risultare poco significative facendo però presagire cali più rilevanti nei prossimi semestri. La quotazione media provinciale è di 2.055 €/m² (-0,2% rispetto al I semestre 2013) mentre la quotazione più alta si registra nel Capoluogo (2.909 €/m², -0,4% rispetto al I semestre 2013).

La Tabella 5 illustra i dati riguardanti il NTN ancora per le macroaree provinciali ma riferiti all'intero anno 2013, restituendo le relative variazioni e l'IMI (la cui rilevazione è per l'appunto annuale). Nella provincia la variazione negli scambi ha segnato un -9,08% mentre il dato IMI con 1,61 individua nella Cintura Veneziana la regione con maggior dinamismo nella quale gli scambi avvengono con maggiore intensità, seguita dalla Zona Balneare con 1,51; l'IMI minore (1,23) si è verificato per la macroarea Veneto Orientale.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

| Macroaree provinciali | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004) |
|-----------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| Cintura Veneziana | 1.026 | -8,4% | 28,39% | 1.475 | 0,0% | 105,3 |
| Veneto Orientale | 449 | -4,2% | 12,43% | 1.398 | -0,3% | 111,2 |
| Venezia ¹ | 998 | -3,9% | 27,63% | 2.909 | -0,4% | 120,4 |
| Zona Balneare | 966 | 4,1% | 26,73% | 2.143 | -0,1% | 110,3 |
| Zona Sud | 174 | 1,2% | 4,81% | 1.244 | -0,1% | 105,9 |
| Provincia di Venezia | 3.613 | -3,1% | 100% | 2.055 | -0,2% | 113,3 |

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

| Macroaree provinciali | NTN 2013 | Var % NTN 2013 / 2012 | IMI 2013 |
|------------------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| Cintura Veneziana | 1.968 | -13,38% | 1,61% |
| Veneto Orientale | 876 | -13,82% | 1,23% |
| Venezia | 1.992 | -3,00% | 1,37% |
| Zona Balneare | 1.935 | -9,61% | 1,51% |
| Zona Sud | 317 | 1,20% | 1,43% |
| Totale Provincia di Venezia | 7.089 | -9,08% | 1,45% |

¹ Da questa tabella e per il seguito del documento, i valori del NTN e 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.

Il grafico di Figura 7 rappresenta attraverso la serie *storica temporale* l'andamento dell'indice delle quotazioni e delle compravendite aggregati per capoluogo e resto della provincia dal I semestre 2004 permettendo il confronto tra quotazioni medie e compravendite. Nel confronto tra semestri omologhi l'indice del NTN mostra in generale un trend discendente iniziato, in maniera consistente dal II semestre 2007 sia nella città sia nei comuni del resto della provincia; dal 2009 segue una fase di rallentamento per poi segnare dal 2012 una nuova contrazione del NTN. Da notare che, rispetto all'intero periodo considerato (2004-2012), Venezia ed il resto della provincia raggiungono il minimo delle transazioni nel I semestre 2013. Nell'ambito delle quotazioni si riscontra da sempre una certa *stabilità*, sia nel Capoluogo che nel resto della provincia; le variazioni in diminuzione sono minime e tali da poter affermare la loro *tenuta* nonostante il particolare momento congiunturale ed i segni di *sofferenza* che investono anche il mercato nel Capoluogo. Nella Figura 8 è rappresentato l'andamento dell'indice IMI (serie storica) aggregato per Capoluogo e resto della Provincia dall'anno 2004. Il grafico mostra la pesante flessione, dopo i picchi registrati tra il 2004 ed il 2006, segue un andamento pressoché stabile dal 2009 al 2011 per poi riprendere bruscamente a scendere dal 2011 passando dal 2,22% al 1,48% nel Capoluogo per il 2013 e dal 1,97% all'1,37% nei comuni appartenenti al resto della provincia.

La Figura 9 attraverso un diagramma a torta rappresenta la distribuzione del NTN nelle varie macroaree provinciali, dal quale si evince una distribuzione priva di sensibili cambiamenti rispetto a quanto illustrato nei semestri precedenti, con la macroarea Cintura Veneziana che è prima per numero di transazioni (28,4%) seguita da Venezia (27,6%) e dalla Zona Balneare (26,7%); le macroaree provinciali con il minor numero di NTN sono quella del Veneto Orientale (12,4%) e della Zona Sud (4,8%).

Il grafico a barre di Figura 10 rappresentante l'IMI per macroarea provinciale dal quale si evince come sia la macroarea Cintura Veneziana con un indice pari al 1,61% a rappresentare come accennato in precedenza, la regione nella quale il mercato presenta una maggior vivacità negli scambi, seguita dalla Zona Balneare con un indice pari al 1,51%; entrambe le regioni si attestano con valori al di sopra della media provinciale (1,45%), mentre al di sotto si attestano le macroaree Zona Sud (1,43%), Venezia Capoluogo (1,37%) e Veneto Orientale (1,23%).

Le Figure 11, 12 e 13 rappresentano sotto forma di mappe tematiche l'intero territorio provinciale ed esprimono, con diverso grado cromatico, rispettivamente la distribuzione del NTN, i differenziali di quotazioni rispetto alla media provinciale e l'IMI per ciascun comune della provincia.

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

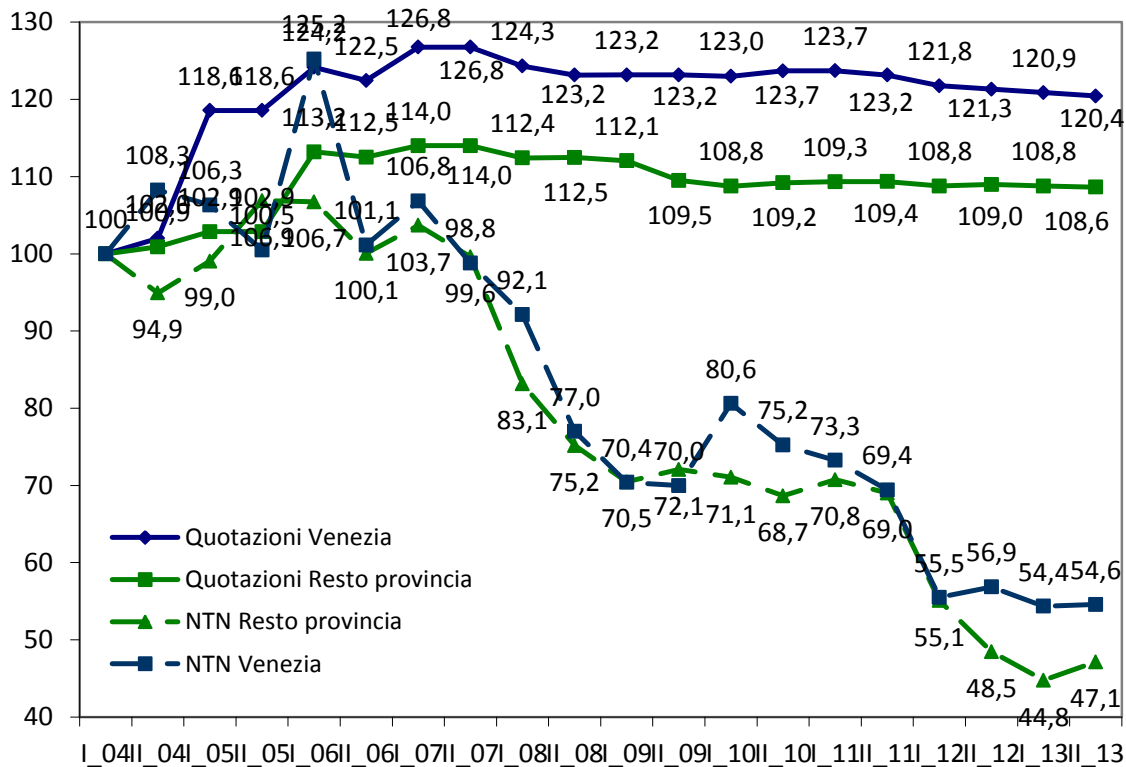


Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

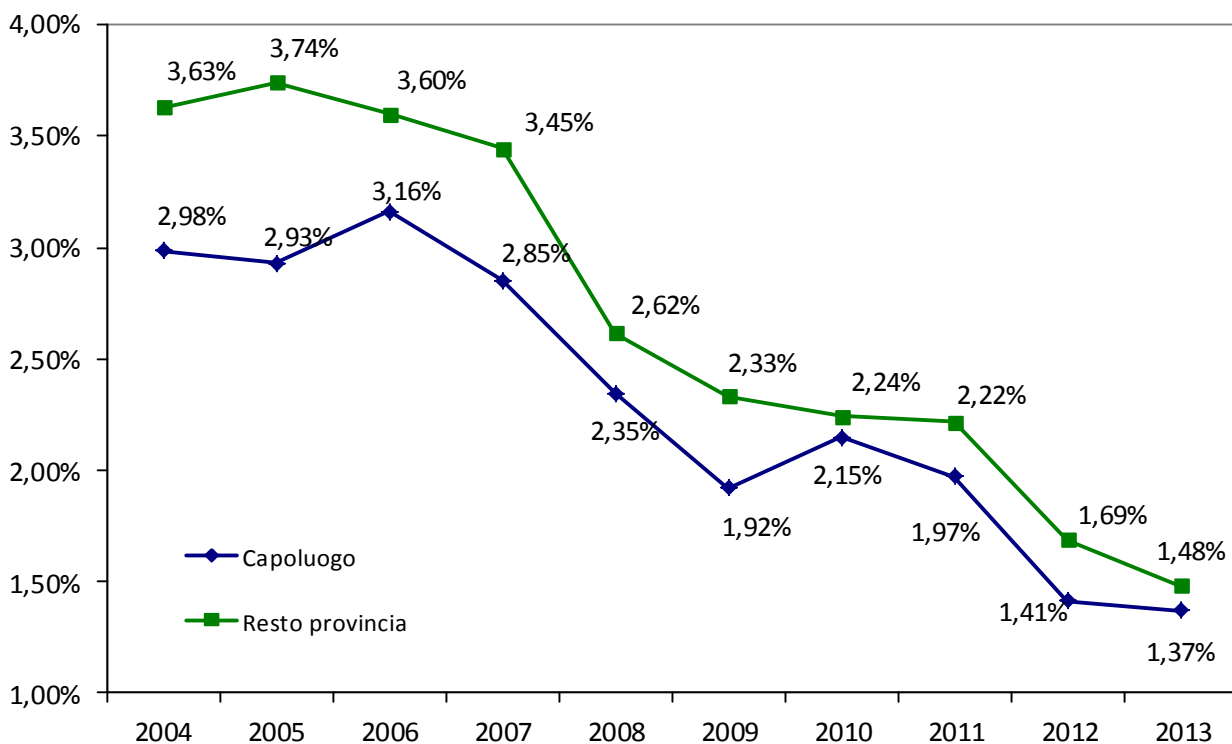


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

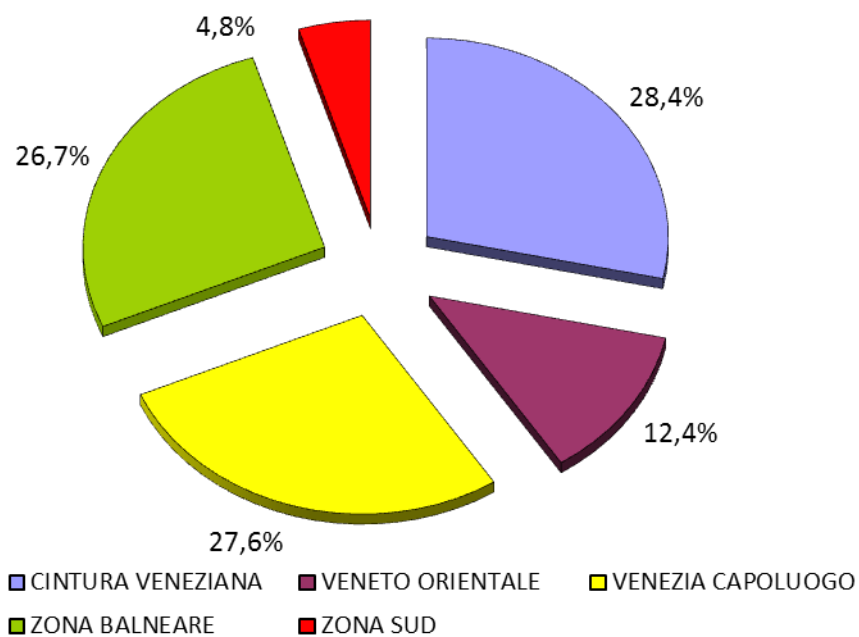


Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali

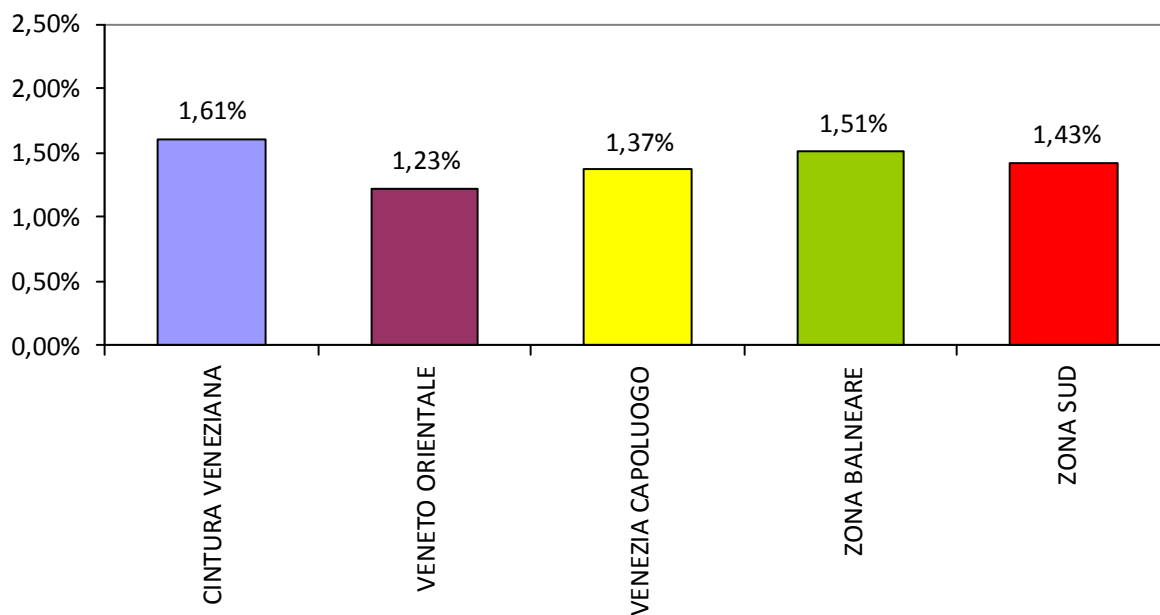




Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

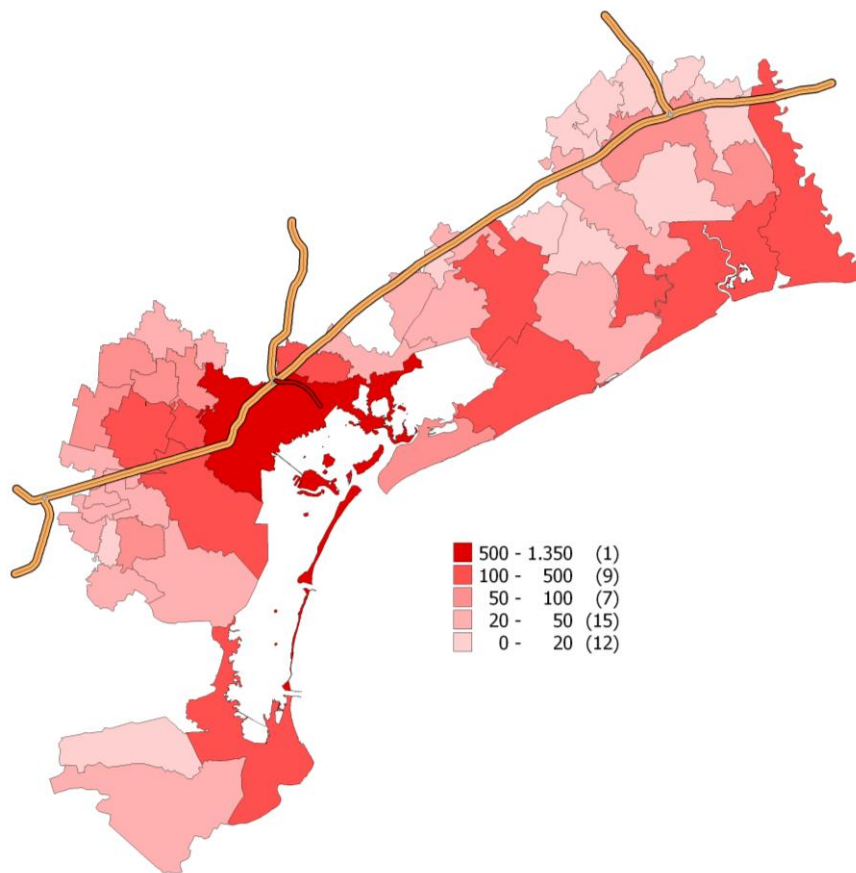


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

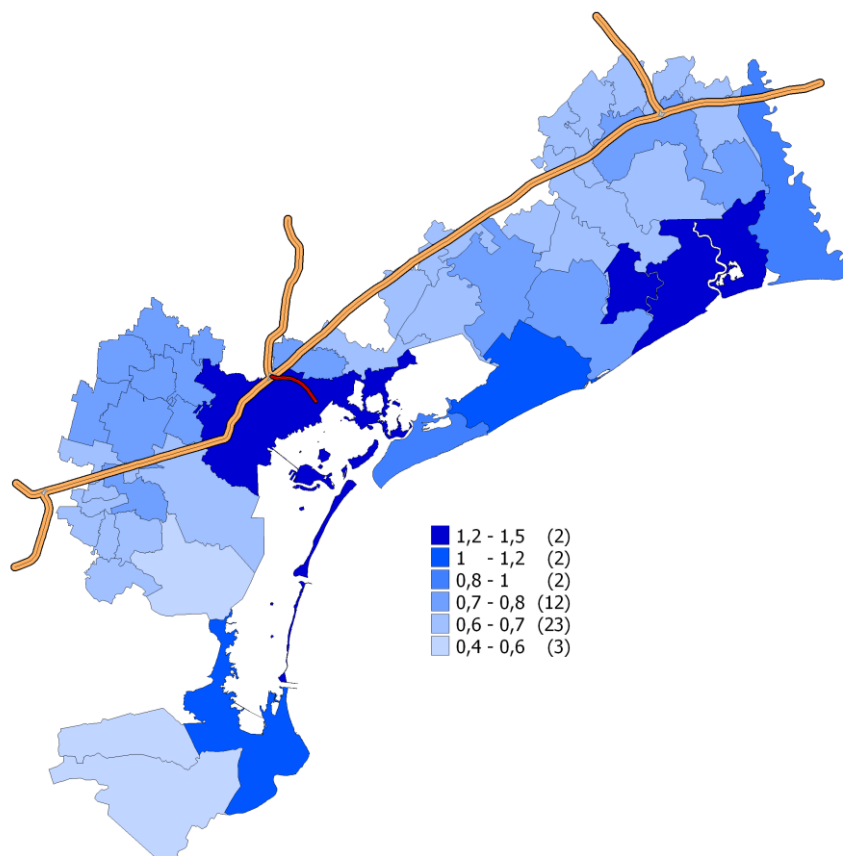
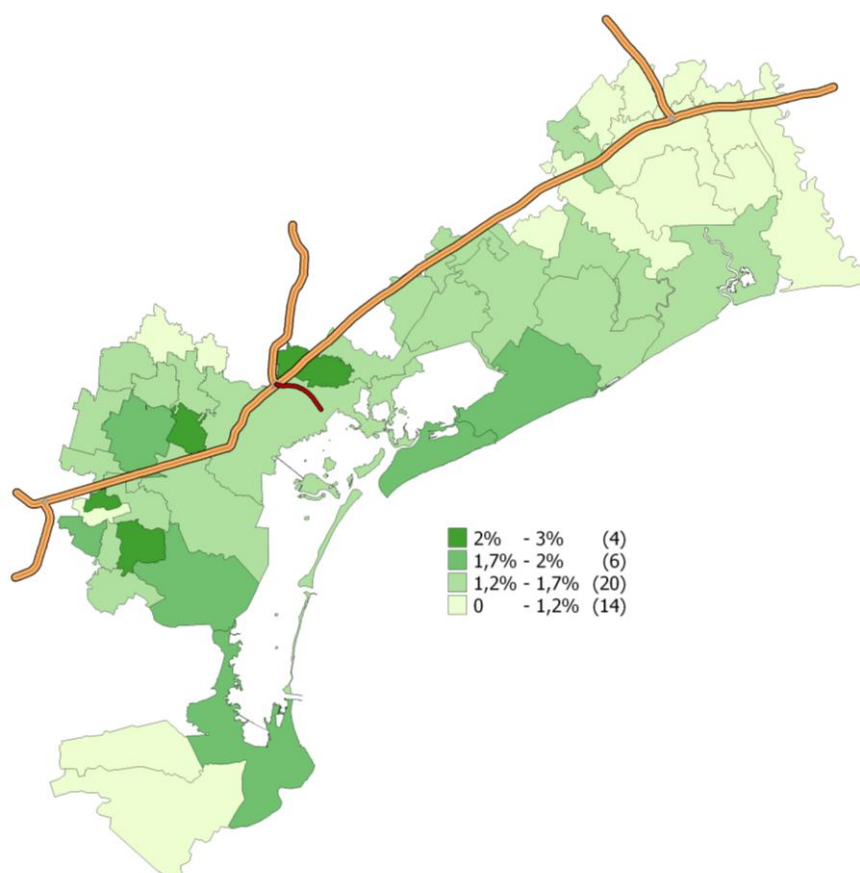




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013



Da Tabella 6 a Tabella 9 sono riportati nel dettaglio, a livello di ogni singolo comune, per macroarea provinciale di appartenenza, il NTN nel II semestre 2013 e la relativa variazione, l'IMI dell'anno 2013, la quotazione comunale e la variazione rispetto al I semestre 2013.

Nella macroarea "Cintura Veneziana" (Tabella 6) si registrano 1.026 compravendite, il 8,4% in meno rispetto al II semestre 2012. I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono Mirano (141) e Spinea (141), mentre i comuni con il NTN più basso sono Stra (22) e Fossò (17). La percentuale di NTN registrate nella macroarea copre il 28,39% dell'intera quota provinciale ed è la prima macroarea, a livello provinciale, per numero di transazioni e quella dove si è registrato il maggior calo di compravendite rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Le quotazioni hanno confermato sostanzialmente una stabilità in tutta la macroarea con una quotazione media che si attesta a 1.475 €/m².

Nella macroarea "Veneto Orientale" si registrano 449 compravendite, in calo del -4,2% (Tabella 7). I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono San Donà di Piave (150) e Portogruaro (60), mentre i comuni con il NTN più basso sono Teglio Veneto (8) e Gruaro (6). Le quotazioni hanno confermato una sostanziale stabilità in tutta la macroarea con una quotazione media intorno a 1.398 €/m² ed un leggero decremento solo per Musile di Piave (-1,3%) e Portogruaro (-0,8%).

In contro tendenza la macroarea "Zona Balneare" che con 966 NTN segna un leggero incremento del 4,1% rispetto al II semestre 2012 (Tabella 8). I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono Jesolo (319) e Chioggia (252), mentre i comuni con il NTN più basso sono Eraclea (49) e Cavallino-Treporti (92). La Zona Balneare è la terza macroarea, a livello provinciale, per numero di transazioni con una quota del 26,73% circa. La quotazione media risulta di 2.143 €/m² e rispetto al I semestre 2013 è da notare il leggero decremento di Jesolo, -0,8% e l'aumento del 0,4% a San Michele al Tagliamento, mentre il valore delle abitazioni risulta sostanzialmente invariato negli altri comuni.



Con 174 NTN la macroarea “Zona Sud” rappresenta circa il 5% delle compravendite ed è quella che, con la Zona Balneare, risulta in lieve controtendenza al complessivo calo provinciale con +1,2% delle transazioni (Tabella 9). Le quotazioni mostrano una lievissima inflessione del -0,1% con quotazione media a 1.244 €/m².

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Veneziana

| Comune | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Provincia | IMI 2013 | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------|---|---|---|
| Dolo | 49 | -27,7% | 1,35% | 1,21% | 1.570 | 0,0% | 0,76 |
| Fiesso D'Artico | 35 | -32,9% | 0,98% | 2,15% | 1.350 | 0,0% | 0,66 |
| Fossò | 17 | -57,9% | 0,48% | 1,54% | 1.265 | 0,0% | 0,62 |
| Marcon | 105 | -5,0% | 2,91% | 2,69% | 1.517 | -2,7% | 0,74 |
| Martellago | 62 | 0,2% | 1,71% | 1,61% | 1.504 | 0,0% | 0,73 |
| Mira | 111 | -24,3% | 3,06% | 1,30% | 1.398 | 0,0% | 0,68 |
| Mirano | 141 | 16,5% | 3,90% | 1,75% | 1.546 | 0,0% | 0,75 |
| Noale | 73 | 25,4% | 2,03% | 1,49% | 1.550 | 0,0% | 0,75 |
| Pianiga | 37 | -33,5% | 1,02% | 1,35% | 1.307 | 0,0% | 0,64 |
| Quarto D'Altino | 37 | 8,0% | 1,03% | 1,52% | 1.379 | 0,0% | 0,67 |
| Salzano | 56 | 36,2% | 1,55% | 1,70% | 1.494 | -1,6% | 0,73 |
| Santa Maria di Sala | 54 | -28,4% | 1,50% | 1,38% | 1.442 | 3,6% | 0,70 |
| Scorzè | 38 | -29,7% | 1,06% | 1,02% | 1.518 | 0,0% | 0,74 |
| Spinea | 141 | 0,2% | 3,89% | 2,11% | 1.629 | 0,0% | 0,79 |
| Strà | 22 | -2,0% | 0,60% | 1,06% | 1.400 | 0,0% | 0,68 |
| Vigonovo | 48 | 28,5% | 1,34% | 1,91% | 1.300 | 0,0% | 0,63 |
| Cintura Veneziana | 1.026 | -8,4% | 28,39% | 1,61% | 1.475 | 0,0% | 0,72 |

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Veneto Orientale

| Comune | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Provincia | IMI 2013 | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|-------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------|---|---|---|
| Annone Veneto | 13 | 212,5% | 0,35% | 1,39% | 1.290 | 0,0% | 0,63 |
| Ceggia | 11 | 6,7% | 0,30% | 0,85% | 1.290 | 0,0% | 0,63 |
| Cinto Caomaggiore | 10 | 37,6% | 0,27% | 0,90% | 1.280 | 0,0% | 0,62 |
| Concordia Sagittaria | 20 | -9,6% | 0,54% | 0,82% | 1.338 | 0,0% | 0,65 |
| Fossalta di Piave | 11 | 36,9% | 0,29% | 1,22% | 1.308 | 0,0% | 0,64 |
| Fossalta di Portogruaro | 18 | 3,4% | 0,50% | 0,93% | 1.258 | 0,0% | 0,61 |
| Gruaro | 6 | 5,8% | 0,17% | 0,85% | 1.288 | 0,0% | 0,63 |
| Meolo | 23 | -27,6% | 0,64% | 1,61% | 1.283 | 0,0% | 0,62 |
| Musile di Piave | 30 | -0,4% | 0,82% | 1,33% | 1.332 | -1,3% | 0,65 |
| Noventa di Piave | 24 | -23,0% | 0,67% | 1,42% | 1.338 | 0,0% | 0,65 |
| Portogruaro | 60 | -16,8% | 1,67% | 1,10% | 1.459 | -0,8% | 0,71 |
| Pramaggiore | 12 | -21,9% | 0,34% | 1,02% | 1.288 | 0,0% | 0,63 |
| San Donà di Piave | 150 | -12,5% | 4,14% | 1,49% | 1.563 | 0,0% | 0,76 |
| Santo Stino di Livenza | 36 | 50,0% | 1,00% | 1,14% | 1.260 | 0,0% | 0,61 |
| Teglio Veneto | 8 | 0,0% | 0,22% | 0,98% | 1.280 | 0,0% | 0,62 |
| Torre di Mosto | 19 | 71,3% | 0,52% | 1,35% | 1.295 | 0,0% | 0,63 |
| Veneto Orientale | 449 | -4,2% | 12,43% | 1,23% | 1.398 | -0,3% | 0,68 |

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni% - macroarea Zona Balneare

| Comune | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Provincia | IMI 2013 | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------|---|---|---|
| Caorle | 112 | -6,0% | 3,09% | 1,22% | 2.688 | 0,0% | 1,31 |
| Cavallino-Treporti | 92 | 27,4% | 2,54% | 1,84% | 2.029 | 0,0% | 0,99 |
| Jesolo | 319 | 12,7% | 8,82% | 2,00% | 2.271 | -0,8% | 1,11 |
| Chioggia | 252 | 0,0% | 6,96% | 1,74% | 2.190 | 0,0% | 1,07 |
| Eraclea | 49 | -22,7% | 1,36% | 1,23% | 1.492 | 0,0% | 0,73 |
| S Michele Tagliamento | 143 | 2,6% | 3,95% | 0,95% | 1.811 | 0,4% | 0,88 |
| ZONA BALNEARE | 966 | 4,1% | 26,73% | 1,51% | 2.143 | -0,1% | 1,04 |

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Sud

| Comune | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN Provincia | IMI 2013 | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|---------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------|---|---|---|
| Campagna Lupia | 31 | -3,3% | 0,85% | 1,88% | 1.229 | 0,0% | 0,60 |
| Campolongo Maggiore | 28 | -16,3% | 0,78% | 1,28% | 1.250 | 0,0% | 0,61 |
| Camponogara | 69 | 10,3% | 1,90% | 2,06% | 1.325 | 0,0% | 0,64 |
| Cavarzere | 39 | 15,8% | 1,07% | 0,92% | 1.201 | -0,2% | 0,58 |
| Cona | 8 | -28,7% | 0,21% | 0,98% | 1.150 | 0,0% | 0,56 |
| Zona Sud | 174 | 1,2% | 4,81% | 1,43% | 1.244 | -0,1% | 0,61 |



4 Mercato del comune di Venezia

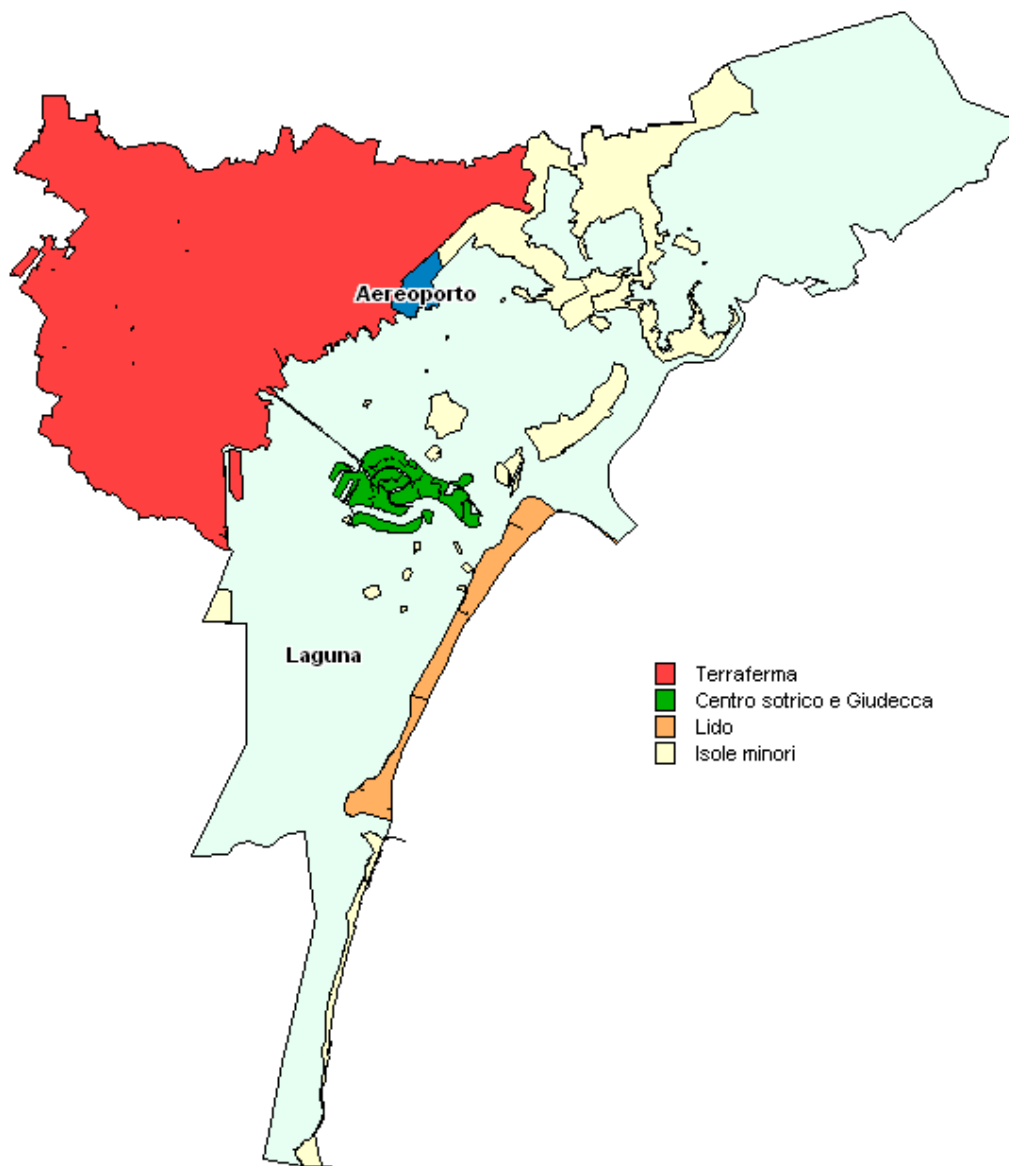
Analogamente a quanto già fatto in precedenza per l'intera provincia, dove il territorio è stato analizzato aggregando i singoli comuni in macroaree territorialmente omogenee, si è provveduto ad aggregare le 39 zone OMI che costituiscono l'intero territorio comunale di Venezia, in 4 macroaree urbane.

Le macroaree, riportate graficamente in Figura 14, 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 II semestre 2013, un totale di 998 NTN pari a circa il 28% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto allo stesso periodo dell'anno 2012 pari al -3,9%, risultando tra le macroaree con decremento delle compravendite, quella col calo minore.

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Venezia



Nella Tabella 10, che riporta i dati delle macroaree urbane che compongono l'intero territorio comunale, si evince che il maggior numero di compravendite sono avvenute nella macroarea Terraferma (657 NTN, 65,78% circa del NTN dell'intero comune) seguita dal Centro Storico e Giudecca (237 NTN, 23,73% del NTN dell'intero comune). Quasi tutte le macroaree evidenziano un andamento negativo del NTN rispetto allo stesso periodo dell'anno 2012, tranne il Lido (+18,8%) e le Isole Minori (+13,1%). La quotazione media comunale è pari a 2.867 €/m² e presenta valore massimo nella macroarea Centro Storico e Giudecca con 4.749 €/m² e minimo nella Terraferma, 1.892 €/m².

Le mappe riportate nelle figure Figura 15, Figura 16 e Figura 17 rappresentano le zone OMI del territorio comunale e, con diverso grado cromatico, rispettivamente la distribuzione delle NTN, l'IMI e i differenziali di quotazioni rispetto alla media comunale.

Dalla mappa della distribuzione del NTN per zona OMI, 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 (Figura 15).

La mappa della distribuzione dell'IMI per zona OMI, Figura 16, mostra che le più dinamiche sono risultate le zone Porto Marghera (E18) e Favaro Centro (E21).

La mappa dei differenziali delle quotazioni medie di zona, calcolati rispetto alla quotazione media comunale, riportata in Figura 17, 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 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Venezia

| Macroaree urbane | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN comune | IMI 2013 | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale |
|---------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|---|---|---|
| Centro Storico e Giudecca | 237 | -14,7% | 23,73% | 1,19% | 4.749 | -0,4% | 1,66 |
| Lido | 69 | 18,8% | 6,94% | 1,28% | 3.565 | -1,5% | 1,24 |
| Isole minori | 33 | 13,1% | 3,34% | 0,92% | 2.710 | 0,0% | 0,95 |
| Terraferma | 657 | -2,2% | 65,78% | 1,49% | 1.892 | 0,0% | 0,66 |
| nd | 2 | - | 0,20% | - | - | - | - |
| Venezia | 998 | -4,0% | 100% | 1,37% | 2.867² | -0,3% | 1,00 |

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

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013

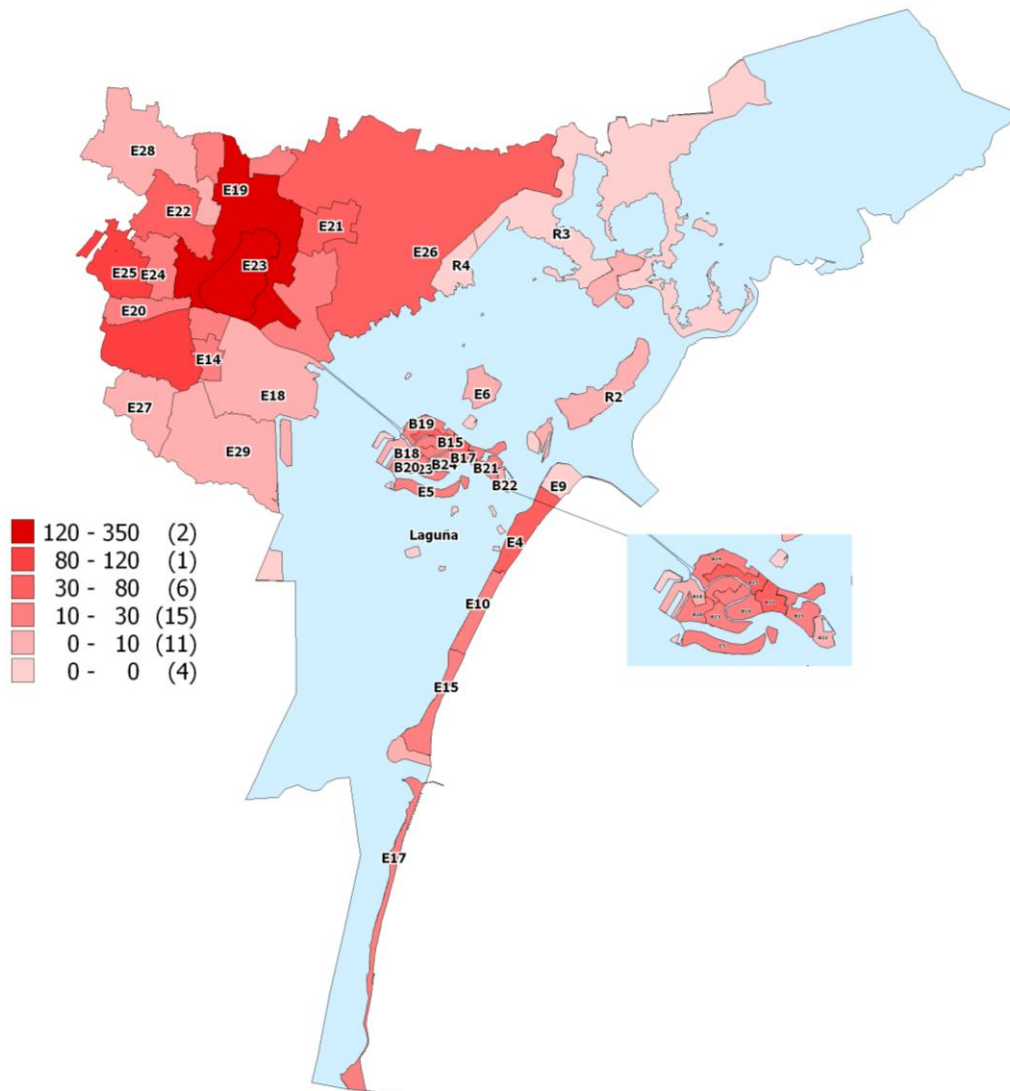


Figura 16: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013

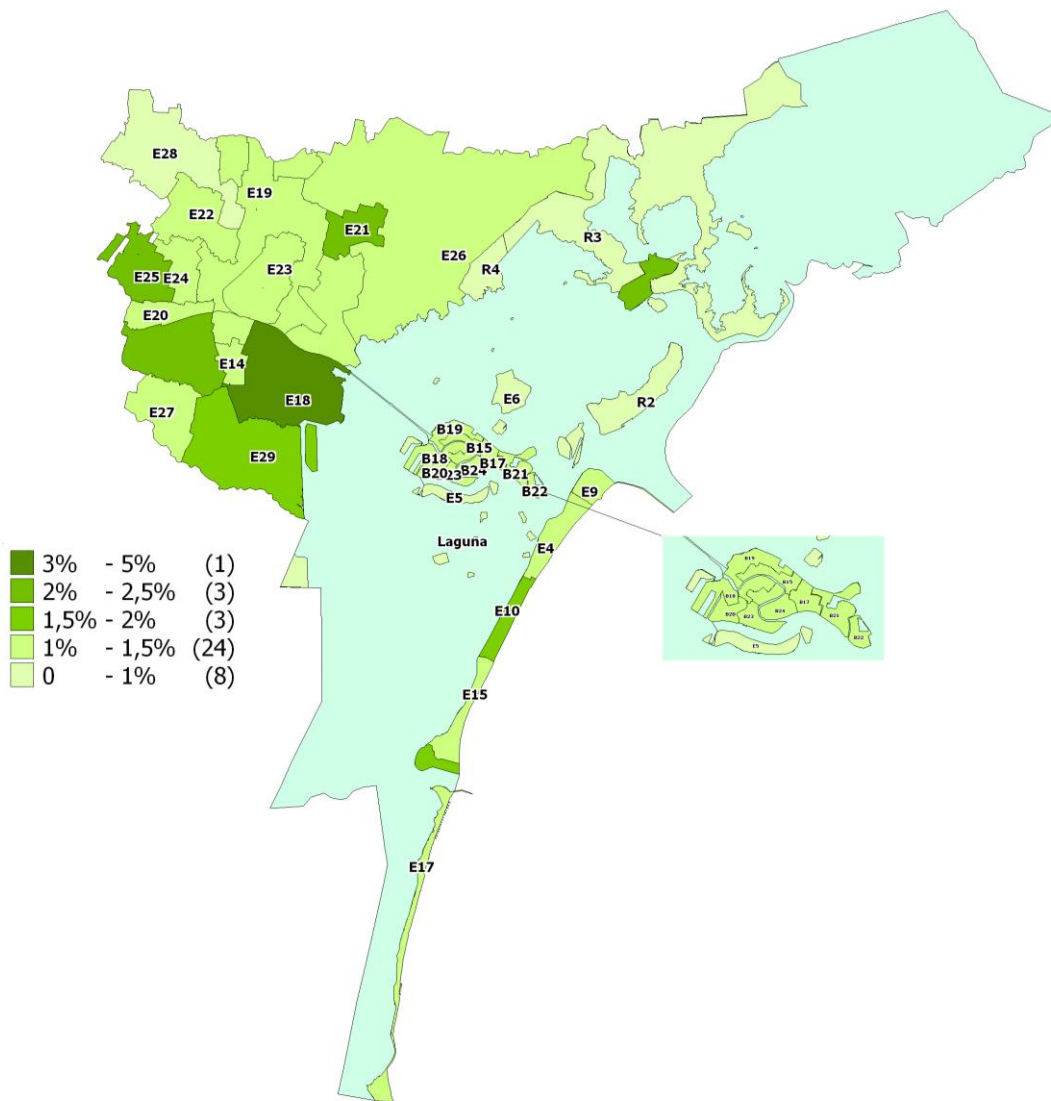
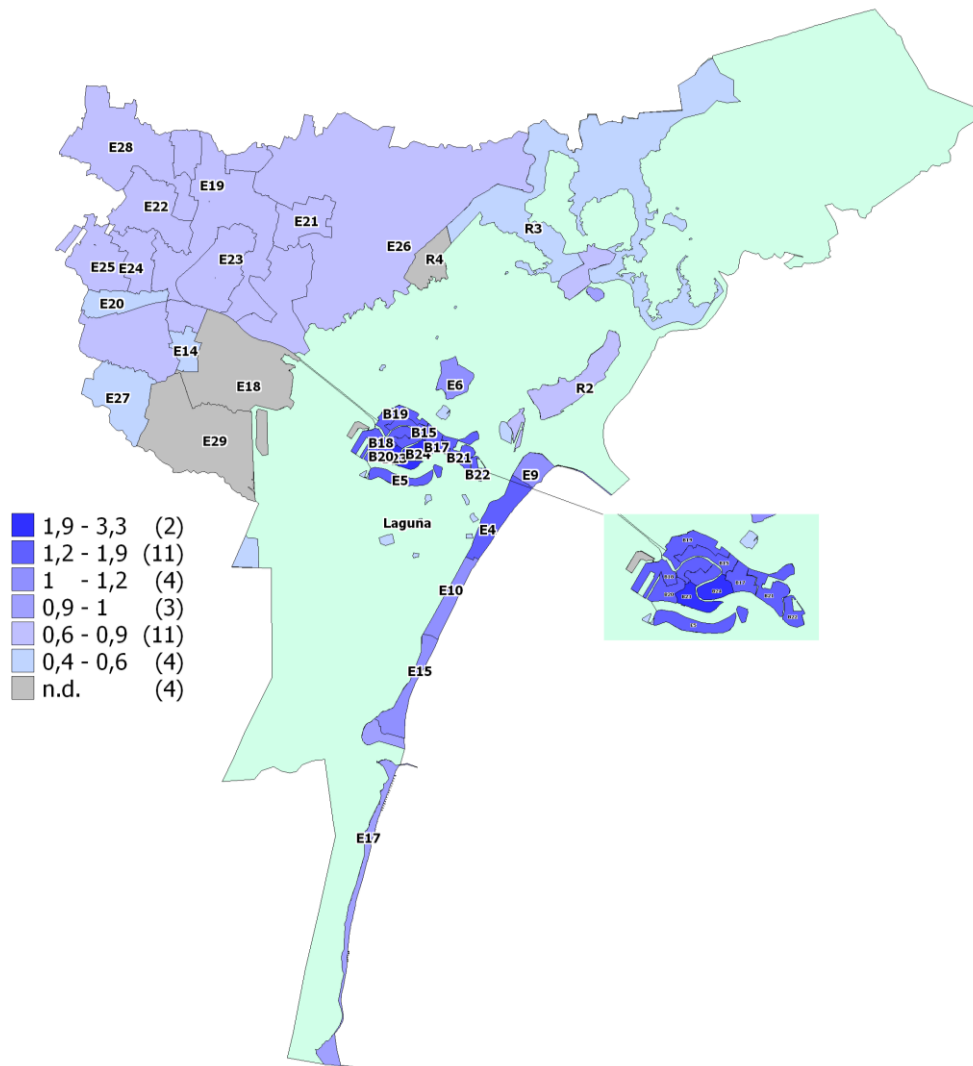


Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013





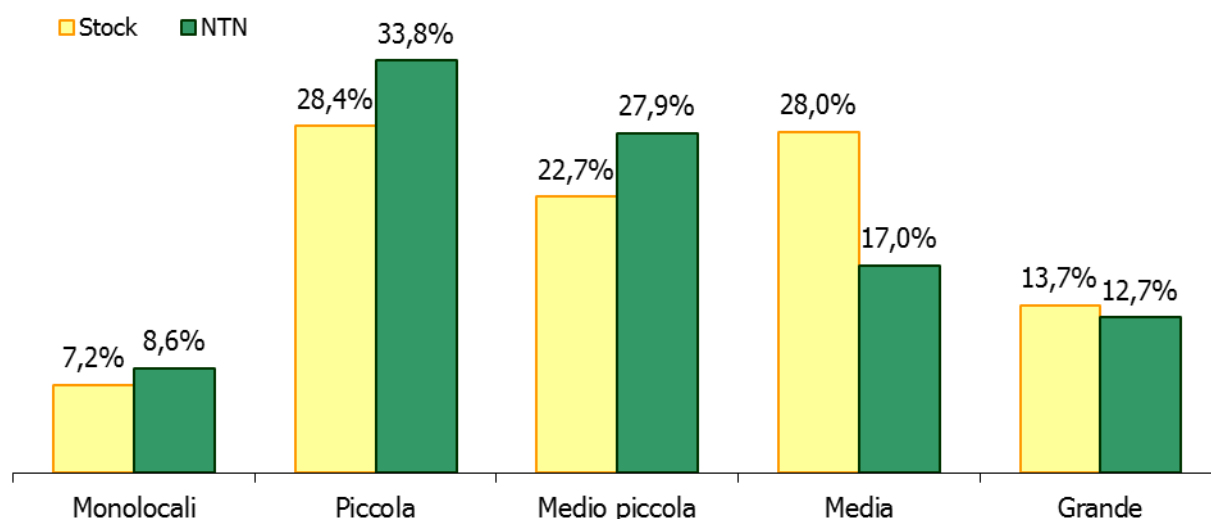
La macroarea “Centro Storico e Giudecca” (Tabella 11) rappresenta il 23,73% del NTN dell’intero comune ed è caratterizzata da un numero maggiore di compravendite nella zona OMI di “Castello Ovest” (45), seguita da “Cannaregio Sud” (32) e “Cannaregio Nord” (27). Le uniche variazioni positive del NTN riscontrate tra il II semestre 2013 e il II semestre 2012 si sono rilevate nelle zone OMI di Castello Est e Ovest (+10,9% ciascuna) e San Marco (+9,5%). Le maggiori variazioni negative si sono avute nelle zone OMI di Sant’Elena (-49,1%), Santa Croce Est e Ovest (-34,8% ciascuna) e Cannaregio Nord e Sud (-30,4% ciascuna). La quotazione media di macroarea è 4.749 €/m² con un valore massimo nella zona OMI Dorsoduro Est (5.900 €/m²) e San Marco (5.625 €/m²) e un minimo nella zona OMI di Sant’Elena con 4.000 €/m².

L’analisi per classe dimensionale (Figura 18) mostra che, nel centro storico e nell’isola della Giudecca, il mercato si è orientato maggiormente verso i tagli piccoli che pur costituendo il 28,4% dello stock residenziale raccolgono quasi il 33,8% degli scambi nel semestre.

Tabella 11: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico e Giudecca

| Zona OMI | Denominazione | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN comune | IMI 2013 | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|---|---|---|
| B15 | Cannaregio Sud | 32 | -30,4% | 3,25% | 1,18% | 4.625 | 0,0% | 1,61 |
| B16 | San Polo | 23 | -20,2% | 2,27% | 1,21% | 5.075 | -7,7% | 1,77 |
| B17 | Castello Ovest | 45 | 10,9% | 4,48% | 1,31% | 4.600 | -1,1% | 1,60 |
| B18 | Santa Croce Ovest | 1 | -34,8% | 0,15% | 1,19% | 5.000 | 0,0% | 1,74 |
| B19 | Cannaregio Nord | 27 | -30,4% | 2,66% | 1,18% | 4.275 | -8,1% | 1,49 |
| B20 | Dorsoduro Ovest | 12 | -2,7% | 1,19% | 1,14% | 4.625 | 0,0% | 1,61 |
| B21 | Castello Est | 19 | 10,9% | 1,92% | 1,31% | 4.225 | -0,6% | 1,47 |
| B22 | Sant’Elena | 5 | -49,1% | 0,50% | 1,03% | 4.000 | 0,0% | 1,39 |
| B23 | Dorsoduro Est | 18 | -2,7% | 1,78% | 1,14% | 5.900 | -1,7% | 2,06 |
| B24 | San Marco | 26 | 9,5% | 2,65% | 1,30% | 5.625 | -2,2% | 1,96 |
| B25 | Santa Croce Est | 13 | -34,8% | 1,32% | 1,19% | 4.217 | -13,5% | 1,47 |
| E5 | Giudecca | 16 | -22,5% | 1,55% | 0,94% | 4.650 | 0,0% | 1,62 |
| B26 | Tronchetto | 0 | - | 0,00% | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. |
| Centro Storico e Giudecca | | 237 | -14,7% | 23,73% | 1,19% | 4.749 | -0,4% | 1,66 |

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea Centro Storico e Giudecca





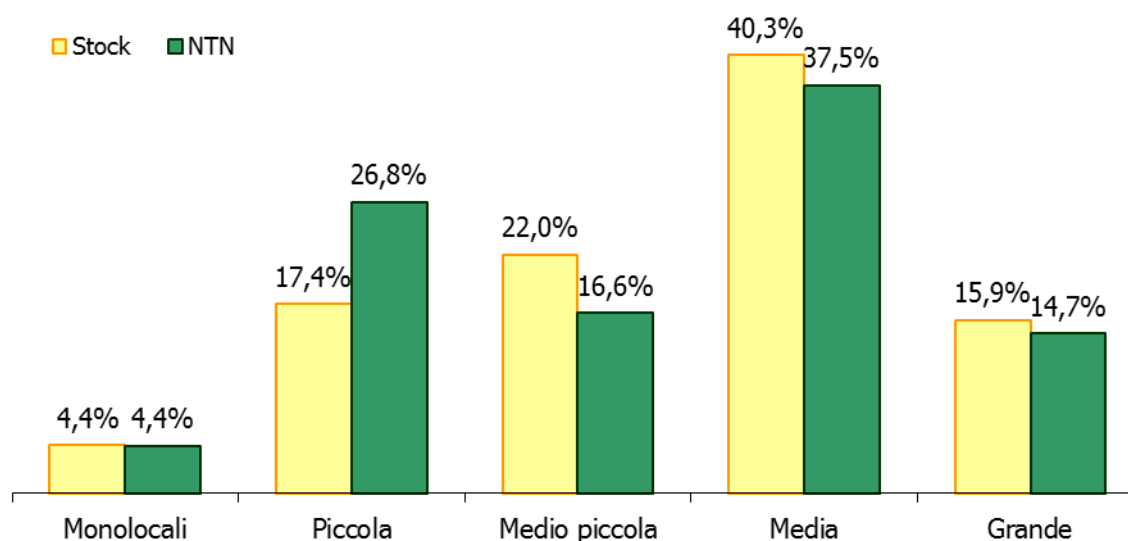
La macroarea "Lido" (Tabella 12) rappresenta il 6,94% del NTN del comune ed è caratterizzata da un numero maggiore di compravendite nelle zone OMI di Lido Centro (36), Lido Terre Perse (21) e Lido Malamocco (12). Lieve calo del NTN si rileva solo nella zona OMI di Lido Centro (-1,1%). La quotazione media di macroarea è di 3.565 €/m² e assume valore massimo nella zona OMI Lido Centro (3.730 €/m²) e Lido Terre Perse (3.400 €/m²) e minimo nella zona OMI di Lido Alberoni (2.750 €/m²).

Nella macroarea "Lido" il mercato si è orientato maggiormente verso i tagli medi (Figura 19). Si evidenzia che al Lido i tagli dove la richiesta è maggiore rispetto allo stock sono quelli della tipologie piccola.

Tabella 12: NTN. IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Lido

| Zona OMI | Denominazione | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN comune | IMI 2013 | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale |
|-------------|------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|---|---|---|
| E4 | Lido Centro | 36 | -1,1% | 3,59% | 1,06% | 3.730 | -3,1% | 1,30 |
| E9 | Lido San Nicolo' | 0 | n.d. | 0,00% | 1,16% | 3.200 | 0,0% | 1,12 |
| E10 | Lido Terre Perse | 21 | 59,5% | 2,08% | 1,78% | 3.400 | 0,0% | 1,19 |
| E15 | Lido Malamocco | 12 | 44,4% | 1,18% | 1,35% | 3.100 | 0,0% | 1,08 |
| E16 | Lido Alberoni | 1 | 0,0% | 0,10% | 1,74% | 2.750 | 0,0% | 0,96 |
| Lido | | 69 | 18,8% | 6,94% | 1,28% | 3.565 | -1,5% | 1,24 |

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Lido



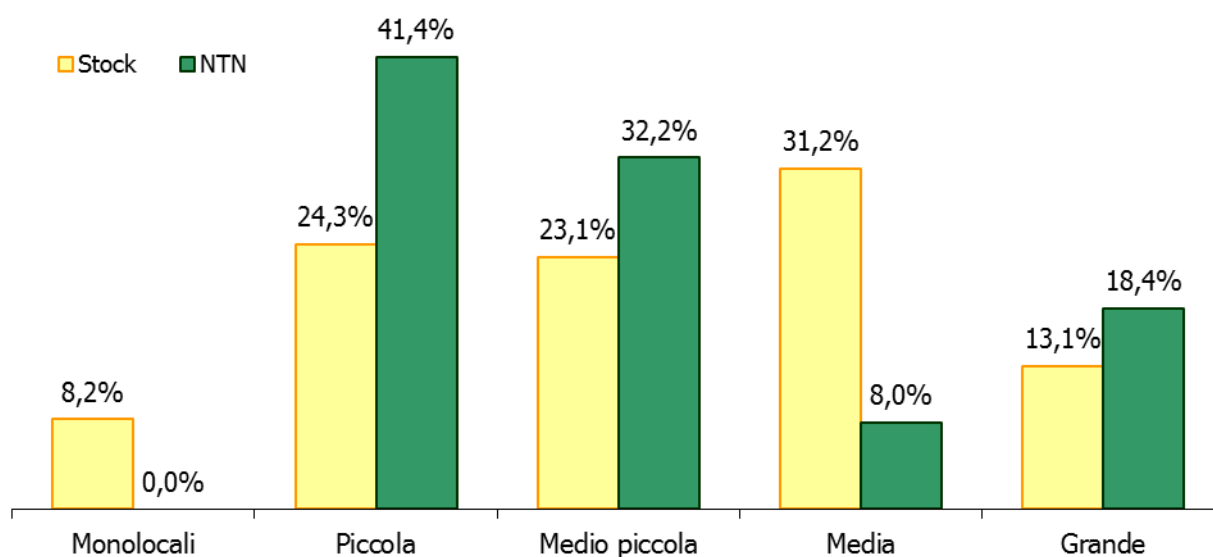
La macroarea "Isole Minori" (Tabella 13) rappresenta il 3,34 del NTN e mostra un incremento del 13,1%. La quotazione media di macroarea è risultata 2.710 €/m² con un valore massimo nella zona OMI Murano (2.950 €/m²) e Pellestrina (2.700 €/m²) e valore minimo nella zona OMI Laguna (1.450 €/m²).

L'analisi per classe dimensionale (Figura 20) mostra che, nella macroarea Isole Minori, il mercato si è orientato maggiormente verso la classe dimensionale piccola che rappresenta il 24,3% delle transazioni totali.

Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isole Minori

| Zona OMI | Denominazione | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN comune | IMI 2013 | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale |
|---------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|---|---|---|
| E6 | Murano | 8 | -41,8% | 0,80% | 0,77% | 2.950 | 0,0% | 1,03 |
| E7 | Burano | 5 | 5,3% | 0,50% | 0,47% | 2.600 | 0,0% | 0,91 |
| E17 | Pellestrina | 15 | 89,6% | 1,52% | 1,42% | 2.700 | 0,0% | 0,94 |
| R1 | Mazzorbo e Torcello | 3 | 60,0% | 0,32% | 2,37% | 2.150 | 0,0% | 0,75 |
| R2 | Sant' Erasmo e Vignole | 2 | 100,0% | 0,20% | 0,49% | 2.150 | 0,0% | 0,75 |
| R3 | Laguna | 0 | n.d. | 0,00% | 0,00% | 1.450 | 0,0% | 0,51 |
| Isole Minori | | 33 | 13,1% | 3,34% | 0,92% | 2.710 | 0,0% | 0,95 |

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Isole Minori





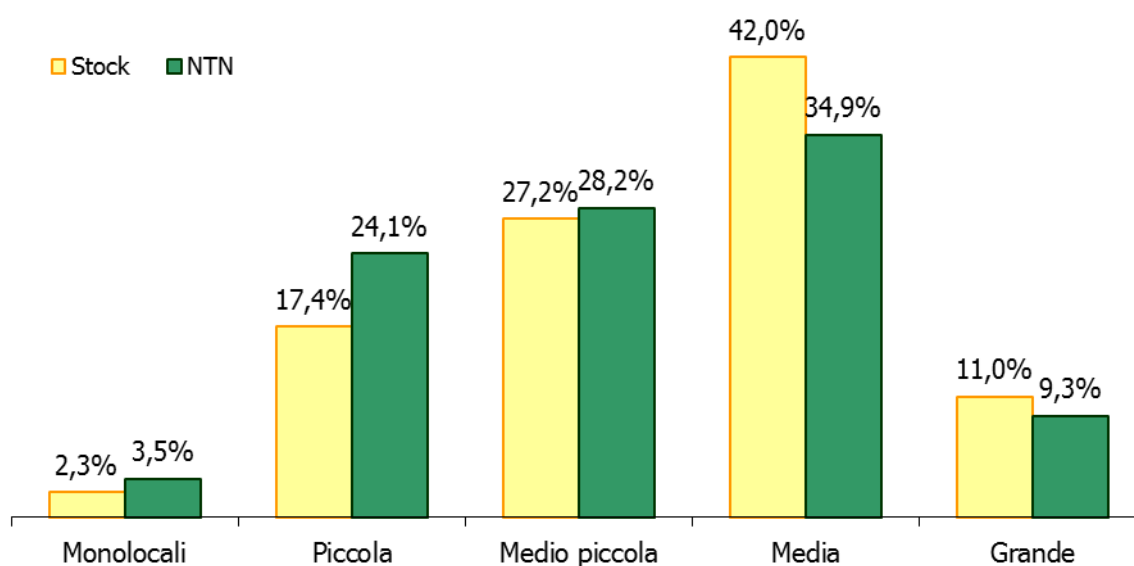
Nonostante il calo del -2,2%, con 657 transazioni realizzate nel II semestre 2013 la "Terraferma" rappresenta quasi i 2/3 del totale degli scambi comunali (Tabella 14). Le zone OMI con il maggior numero di compravendite sono Mestre Centro (202), Mestre Semicentrale (120) e Chirignago Periferia (103). Le maggiori variazioni positive del NTN rispetto al II semestre 2012 si rilevano nelle zone OMI di Malcontenta (+151,7%), Porto Marghera (+108,0%), Chirignago Periferia (+57,1%) e Zelarino Centro (+30,6%). La quotazione media di macroarea è 1.892 €/m² con un valore massimo nella zona OMI Mestre Centro (2.060 €/m²) e Mestre Semicentrale (1.913 €/m²) e minimo nella zona OMI di Malcontenta con 1.617 €/m².

L'analisi per classe dimensionale (Figura 21) mostra che, nella macroarea Terraferma, il mercato si è orientato maggiormente verso il taglio medio che è anche la tipologia più presente.

Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Terraferma

| Zona OMI | Denominazione | NTN II sem 2013 | Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012 | Quota % NTN comune | IMI 2013 | Quotazione II sem 2013 €/m ² | Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013 | Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale |
|-------------------|------------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|---|---|---|
| E8 | Marghera Centro | 19 | -28,1% | 1,90% | 1,09% | 1.763 | -8,0% | 0,61 |
| E14 | Marghera | 14 | -24,1% | 1,42% | 1,30% | 1.638 | 0,0% | 0,57 |
| E19 | Mestre Semicentrale | 120 | -27,7% | 12,06% | 1,42% | 1.913 | -0,6% | 0,67 |
| E20 | Chirignago Centro | 24 | -4,0% | 2,44% | 1,34% | 1.667 | -7,4% | 0,58 |
| E21 | Favaro Centro | 41 | 13,6% | 4,11% | 2,21% | 1.808 | 0,0% | 0,63 |
| E22 | Zelarino Centro | 35 | 30,6% | 3,46% | 1,27% | 1.850 | 0,0% | 0,65 |
| E23 | Mestre Centro | 202 | -3,4% | 20,21% | 1,44% | 2.060 | -1,9% | 0,72 |
| E24 | Mestre Periferia | 28 | -10,6% | 2,78% | 1,38% | 1.792 | -2,7% | 0,62 |
| E25 | Chirignago Periferia | 103 | 57,1% | 10,37% | 2,05% | 1.775 | 0,0% | 0,62 |
| E26 | Favaro Periferia | 51 | -4,6% | 5,15% | 1,32% | 1.800 | 0,0% | 0,63 |
| E27 | Malcontenta | 9 | 151,7% | 0,88% | 1,43% | 1.617 | 0,0% | 0,56 |
| E28 | Zelarino Periferia | 7 | 22,2% | 0,73% | 0,99% | 1.800 | 0,0% | 0,63 |
| R4 | Aeroporto Tessera | 0 | n.d. | 0,00% | 0,00% | n.d. | n.d. | n.d. |
| E18 | Porto Marghera | 2 | 108,0% | 0,21% | 3,92% | n.d. | n.d. | n.d. |
| E29 | Malcontenta Zona Industriale | 1 | -66,5% | 0,07% | 1,97% | n.d. | n.d. | n.d. |
| Terraferma | | 657 | -2,2% | 65,78% | 1,49% | 1.892 | 0,0% | 0,66 |

Figura 21: Distribuzione NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana 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 <i>stock</i> 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 II semestre 2013 per provincia | 4 |
| Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi | 5 |
| Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi | 5 |
| Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi..... | 6 |
| Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi | 6 |
| Figura 6: Macroaree provinciali di Venezia..... | 7 |
| Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia..... | 10 |
| Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia | 10 |
| Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali | 11 |
| Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali..... | 11 |
| Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013..... | 12 |
| Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale | 12 |
| Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013 | 13 |
| Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Venezia | 16 |
| Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013..... | 18 |
| Figura 16: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013 | 19 |
| Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013 | 20 |
| Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea Centro Storico e Giudecca | 21 |
| Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Lido | 22 |
| Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali macroarea urbana Isole Minori | 23 |
| Figura 21: Distribuzione NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Terraferma | 24 |

Indice delle tabelle

| | |
|---|----|
| Tabella 1: NTN e variazioni %..... | 3 |
| Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % | 3 |
| Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo | 3 |
| Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali..... | 8 |
| Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali..... | 8 |
| Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Veneziana..... | 14 |
| Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Veneto Orientale | 14 |
| Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni% - macroarea Zona Balneare..... | 15 |
| Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Sud | 15 |
| Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Venezia | 17 |
| Tabella 11: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico e Giudecca | 21 |
| Tabella 12: NTN. IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Lido..... | 22 |
| Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isole Minori | 23 |
| Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Terraferma | 24 |