

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014

Settore residenziale

VENEZIA

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Provincia di **VENEZIA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSEVATORIO
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.....	4
4	Note metodologiche	8

1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.

2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione
Belluno	720	-8,1%	0,35%	122	1,0%	0,17%	598	-9,8%	0,44%
Padova	3.151	7,1%	1,52%	820	-2,9%	1,13%	2.330	11,1%	1,73%
Rovigo	778	0,0%	0,37%	240	25,0%	0,33%	538	-8,2%	0,40%
Treviso	2.488	5,6%	1,20%	312	-2,6%	0,43%	2.176	7,0%	1,61%
Venezia	3.489	0,4%	1,68%	1.106	1,1%	1,52%	2.383	0,0%	1,77%
Verona	3.677	14,0%	1,77%	1.143	24,3%	1,58%	2.534	9,9%	1,88%
Vicenza	2.697	-2,3%	1,30%	428	5,7%	0,59%	2.269	-3,7%	1,68%
Veneto	17.001	4,1%	8,19%	4.172	7,1%	5,75%	12.828	3,2%	9,51%
Italia	207.499	1,2%	100%	72.540	4,6%	100%	134.959	-0,5%	100%

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

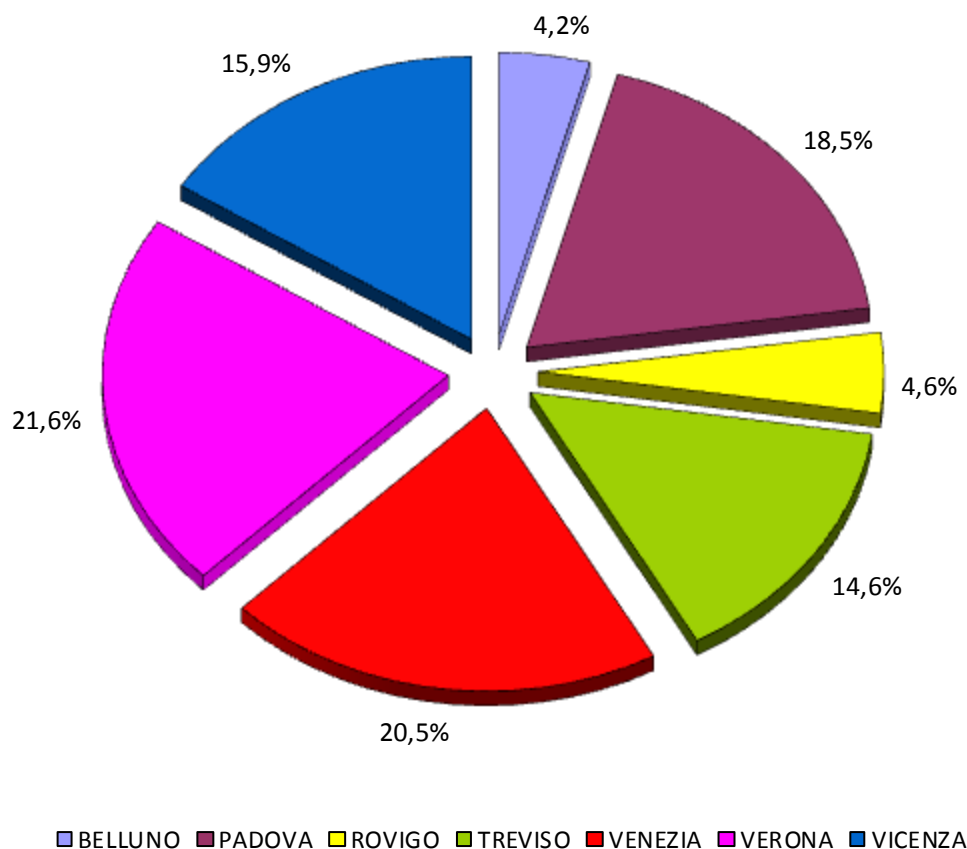
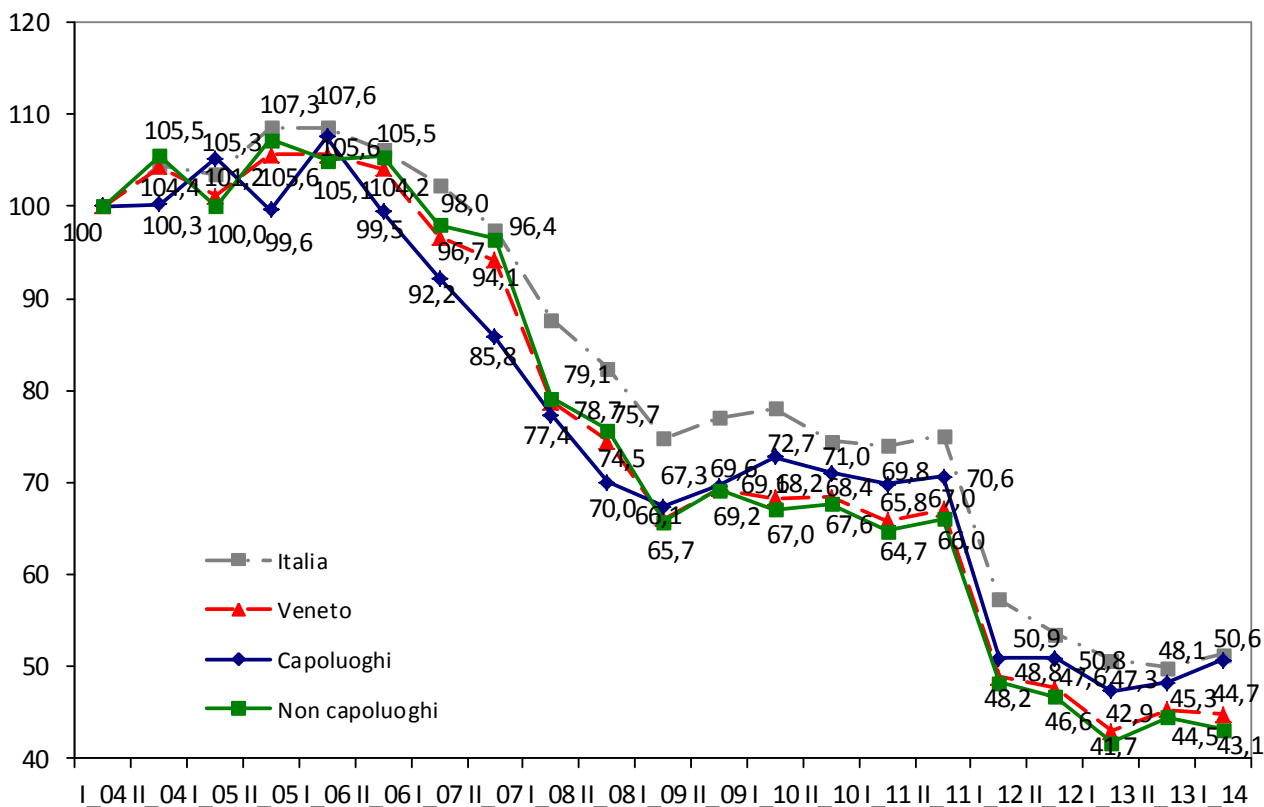


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali Venezia

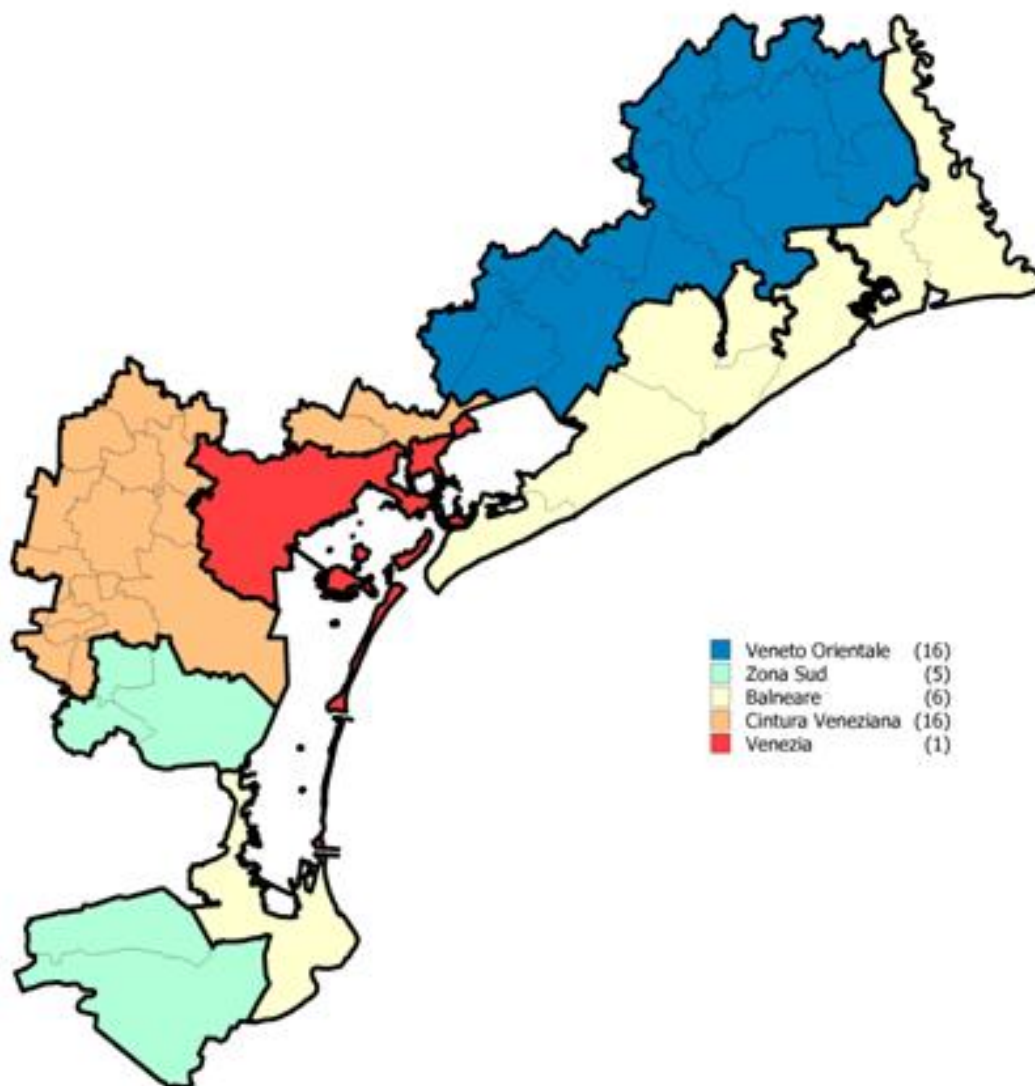


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Cintura Veneziana	970	3,0%	27,81%
Veneto Orientale	409	-4,1%	11,72%
Venezia Capoluogo	1.106	1,1%	31,69%
Zona Balneare	860	-1,3%	24,64%
Zona Sud	144	0,6%	4,14%
Venezia	3.489	0,4%	100,00%

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

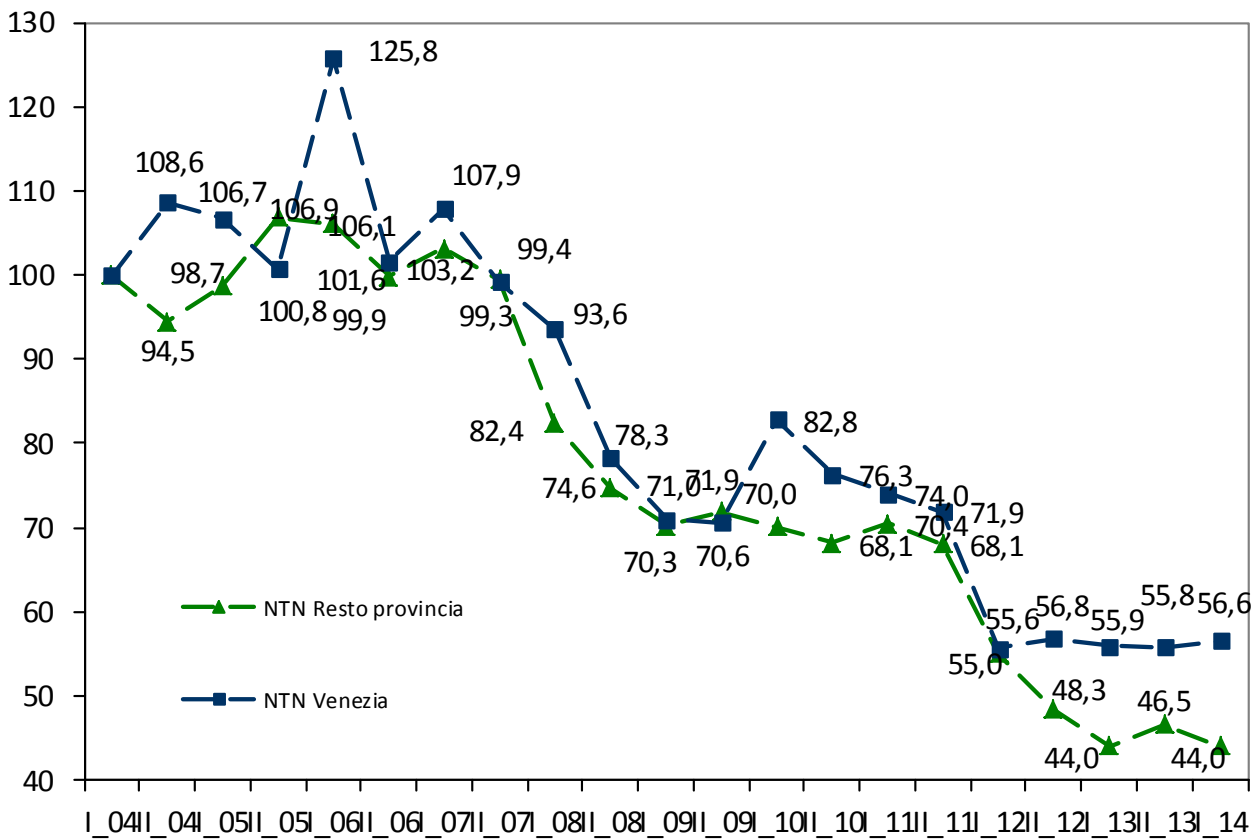


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

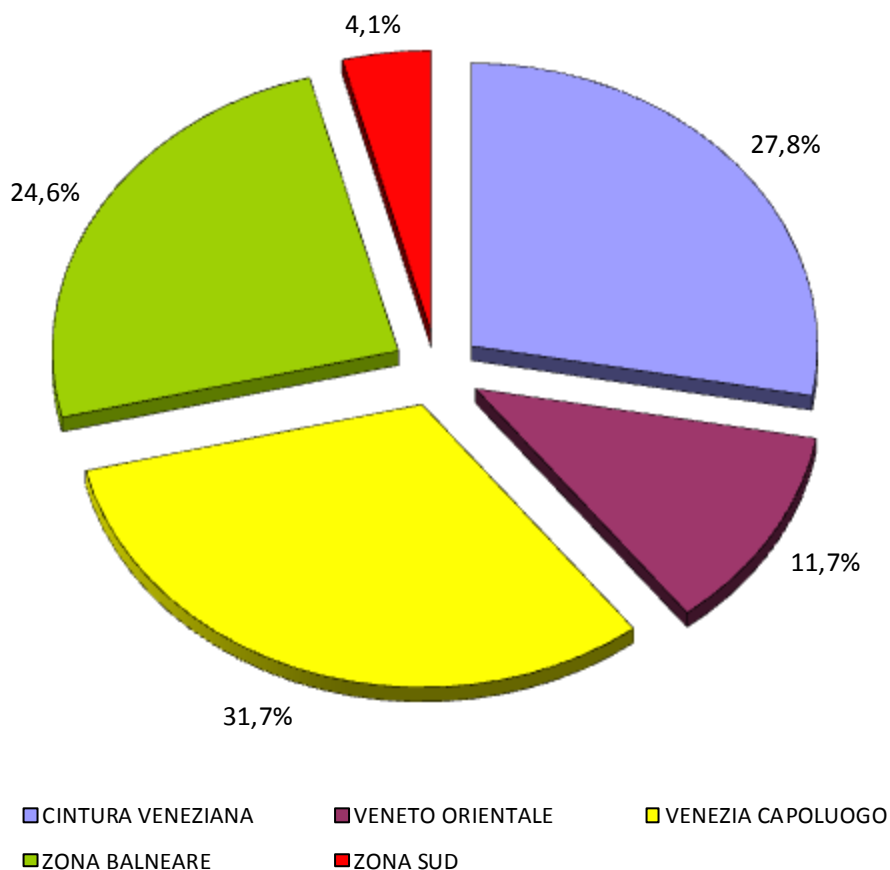


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

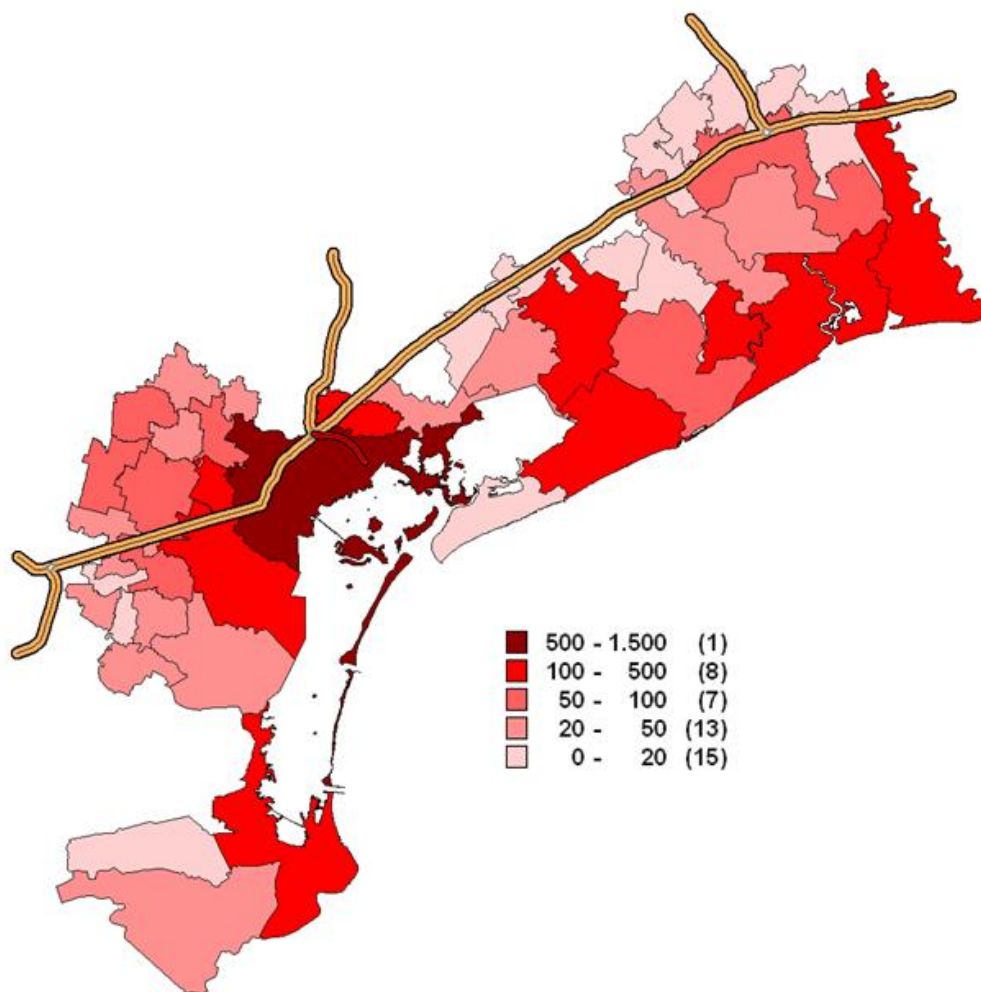


Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Cintura Veneziana

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Dolo	63	50,6%	1,79%
Fiesso d'Artico	35	-27,5%	0,99%
Fossò	17	-41,0%	0,49%
Marcon	106	4,9%	3,04%
Martellago	76	-14,1%	2,17%
Mira	132	3,9%	3,80%
Mirano	82	-7,5%	2,35%
Noale	64	70,4%	1,83%
Pianiga	39	1,6%	1,13%
Quarto d'Altino	49	113,0%	1,40%
Salzano	36	-15,5%	1,03%
Santa Maria di Sala	63	27,7%	1,82%
Scorzè	42	-9,2%	1,19%
Spinea	127	0,0%	3,64%
Stra	16	-3,1%	0,44%
Vigonovo	24	-37,3%	0,68%
Cintura Veneziana	970	3,0%	27,81%

Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Veneto Orientale

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Annone Veneto	5	-63,5%	0,15%
Ceggia	12	-6,2%	0,34%
Cinto Caomaggiore	3	-15,3%	0,10%
Concordia Sagittaria	29	48,9%	0,83%
Fossalta di Piave	12	-14,3%	0,34%
Fossalta di Portogruaro	9	6,3%	0,24%
Gruaro	12	102,6%	0,34%
Meolo	17	-28,1%	0,49%
Musile di Piave	28	-26,5%	0,79%
Noventa di Piave	16	-20,1%	0,47%
Portogruaro	82	3,1%	2,36%
Pramaggiore	7	-26,5%	0,20%
San Donà di Piave	125	-7,1%	3,59%
Santo Stino di Livenza	32	5,0%	0,93%
Teglio Veneto	6	100,0%	0,17%
Torre di Mosto	13	48,1%	0,38%
Veneto Orientale	409	-4,1%	11,72%

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Venezia Capoluogo

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Venezia Capoluogo	1.106	1,1%	31,69%

Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Zona Balneare

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Caorle	121	-13,7%	3,47%
Cavallino - Treporti	1	nd	0,01%
Jesolo	306	4,1%	8,77%
Chioggia	225	-8,4%	6,45%
Eraclea	62	6,6%	1,78%
S Michele Tagliamento	145	9,5%	4,15%
Zona Balneare	860	-1,3%	24,64%

Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Cintura Ovest

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Campagna Lupia	32	13,7%	0,93%
Campolongo Maggiore	37	21,5%	1,05%
Camponogara	37	-25,1%	1,06%
Cavarzere	34	20,7%	0,99%
Cona	4	-42,9%	0,11%
Zona Sud	144	0,6%	4,14%

4 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.

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.

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

NTN	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.
------------	---

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia.....	2
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 3: Macroaree provinciali Venezia	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia	5
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali	5
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014	6

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali	4
Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Cintura Veneziana	6
Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Veneto Orientale	7
Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Venezia Capoluogo	7
Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Zona Balneare.....	7
Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Cintura Ovest.....	7