

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

**Settore residenziale**

## VENEZIA

a cura dell'Ufficio Provinciale –Territorio della Direzione Provinciale di VENEZIA

**Marco Benvenuti Lucchetta** (referente OMI)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

Provincia di **VENEZIA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione 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](mailto: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 .....	12
5	Note metodologiche .....	17

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione 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 riguardante il I semestre 2016, dove si sono registrate complessivamente 23.205 NTN. Dalla Tabella 1 si evince, per l'intera regione Veneto, un sostanziale incremento delle compravendite tra il I semestre 2016 e lo stesso periodo dell'anno precedente pari al +24,4%. Gli incrementi più significativi si segnalano nelle province di Treviso (+32,3%) e Venezia (+27,7%), seguite da Padova, Vicenza, Verona e Rovigo, solo Belluno si attesta su valori percentuali leggermente più contenuti.

Per i soli capoluoghi, nella medesima Tabella 1, si osserva un aumento complessivo del NTN, confrontato con lo stesso periodo del 2015, del +26,7%. Gli incrementi più significativi sono stati segnalati nei capoluoghi di Treviso (+35,1%), Padova (+33,4%) e Venezia (+32,8%); solo Rovigo registra un incremento molto contenuto con +4,1%.

Anche i dati riportati sempre in Tabella 1 riguardanti Comuni non capoluogo di provincia portano il segno positivo nelle compravendite, del +23,6%. L'incremento più rilevante si registra nei comuni (ad esclusione del Capoluogo) sempre della provincia di Treviso con +31,8%, mentre l'incremento relativamente più contenuto si registra per i comuni (non Capoluogo) della provincia di Belluno con +12,2%.

La Tabella 2 illustra il dato relativo alle quotazioni medie, che indica con quotazione più elevata, pari a 1.919 €/m<sup>2</sup>, la provincia di Venezia, seguita da Vicenza con 1.453 €/m<sup>2</sup>; la quotazione media più bassa, pari a 1.070 €/m<sup>2</sup>, riguarda la provincia di Rovigo.

La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2016 e il II semestre 2015 mostra nel complesso, a livello regionale, un leggero decremento (-1,4%), con oscillazioni che vanno dal -4,3% osservato nella provincia di Belluno, al -0,1% della provincia di Rovigo.

Nei capoluoghi la quotazione media più elevata è quella rilevata a Venezia (2.667 €/m<sup>2</sup>), seguita da Treviso (2.003 €/m<sup>2</sup>); le quotazioni più basse si rilevano nelle città di Rovigo e Belluno (rispettivamente 1.137 €/m<sup>2</sup> e 1.060 €/m<sup>2</sup>).

La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2016 e il II semestre 2015 mostra, anche nei capoluoghi un lieve decremento dei valori, con variazioni quasi tutte in diminuzione, dal -1,8% di Treviso, all'invarianza (0,0%) di Rovigo. Solo Belluno è lievemente in positivo (+0,1%).

Per quanto attiene le quotazioni medie relative ai comuni delle province con esclusione dei capoluoghi, i valori maggiori si riscontrano, ancora nella provincia di Venezia (1.603 €/m<sup>2</sup>) seguita da quella di Belluno (1.445 €/m<sup>2</sup>), mentre i valori più bassi si registrano nelle province di Rovigo (1.052 €/m<sup>2</sup>) e Padova (1.169 €/m<sup>2</sup>). Le variazioni percentuali delle quotazioni, sempre nei comuni delle province non capoluogo, calcolate tra il I semestre 2016 ed il II semestre 2015, confermano il lieve decremento dei valori così come è stato rilevato nei capoluoghi, con oscillazioni che vanno dal -4,8% nei comuni della provincia di Belluno, al -0,1% di quelli della provincia di Rovigo.

Tabella 1: NTN e variazioni %

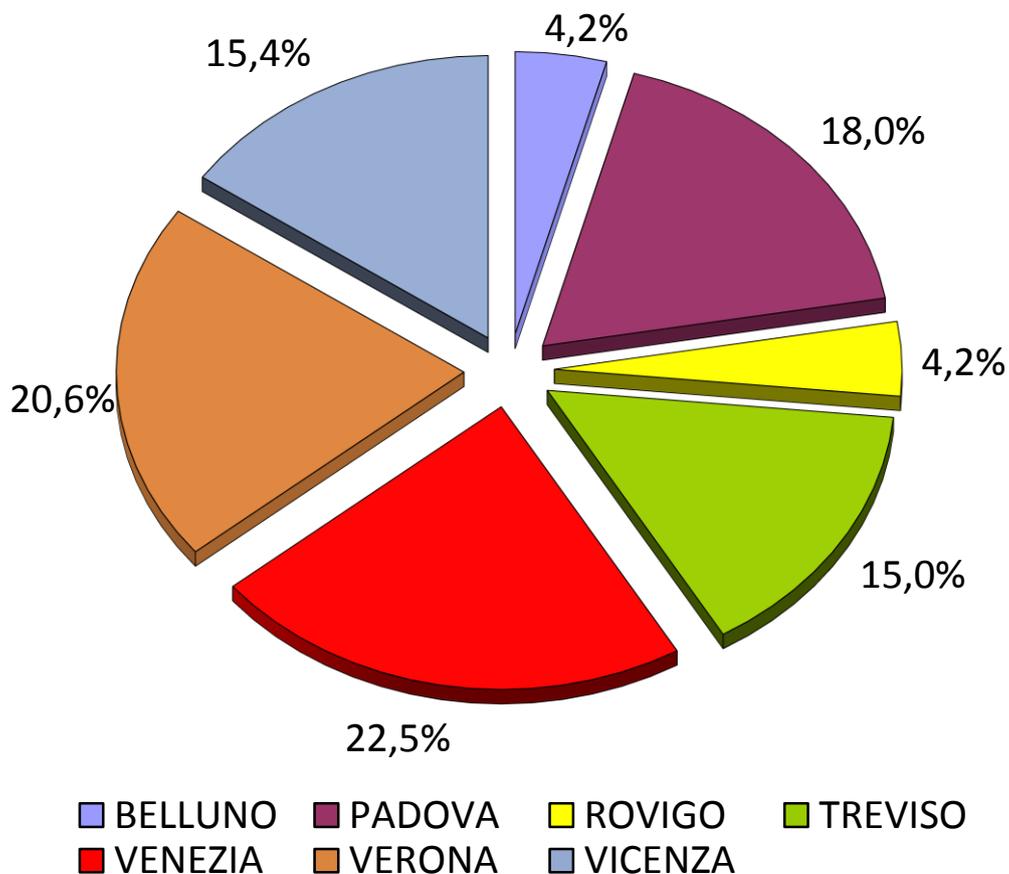
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
Belluno	984	12,4%	4,24%	164	13,7%	2,77%	820	12,2%	4,75%
Padova	4.188	25,8%	18,05%	1.303	33,4%	21,99%	2.885	22,7%	16,70%
Rovigo	983	19,2%	4,24%	251	4,1%	4,23%	733	25,4%	4,24%
Treviso	3.490	32,3%	15,04%	513	35,1%	8,66%	2.976	31,8%	17,23%
<b>Venezia</b>	<b>5.214</b>	<b>27,7%</b>	<b>22,47%</b>	<b>1.642</b>	<b>32,8%</b>	<b>27,70%</b>	<b>3.572</b>	<b>25,4%</b>	<b>20,67%</b>
Verona	4.782	20,2%	20,61%	1.503	20,0%	25,36%	3.278	20,3%	18,97%
Vicenza	3.564	21,9%	15,36%	551	23,2%	9,29%	3.013	21,7%	17,44%
<b>Veneto</b>	<b>23.205</b>	<b>24,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>5.928</b>	<b>26,7%</b>	<b>100,00%</b>	<b>17.278</b>	<b>23,6%</b>	<b>100,00%</b>

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Belluno	1.397	-4,3%	124,9	1.060	0,1%	109,4	1.445	-4,8%	126,8
Padova	1.296	-0,6%	109,9	1.665	-1,1%	108,5	1.169	-0,4%	110,6
Rovigo	1.070	-0,1%	138,1	1.137	0,0%	118,9	1.052	-0,1%	144,6
Treviso	1.274	-3,3%	100,5	2.003	-1,8%	95,0	1.189	-3,6%	101,6
<b>Venezia</b>	<b>1.919</b>	<b>-1,3%</b>	<b>108,8</b>	<b>2.667</b>	<b>-1,2%</b>	<b>114,3</b>	<b>1.603</b>	<b>-1,4%</b>	<b>105,3</b>
Verona	1.410	-0,3%	113,5	1.806	-0,2%	105,8	1.255	-0,3%	118,3
Vicenza	1.453	-1,2%	106,0	1.956	-1,2%	120,2	1.376	-1,2%	103,4
<b>Veneto</b>	<b>1.453</b>	<b>-1,4%</b>	<b>109,8</b>	<b>1.974</b>	<b>-0,9%</b>	<b>110,1</b>	<b>1.314</b>	<b>-1,6%</b>	<b>109,7</b>

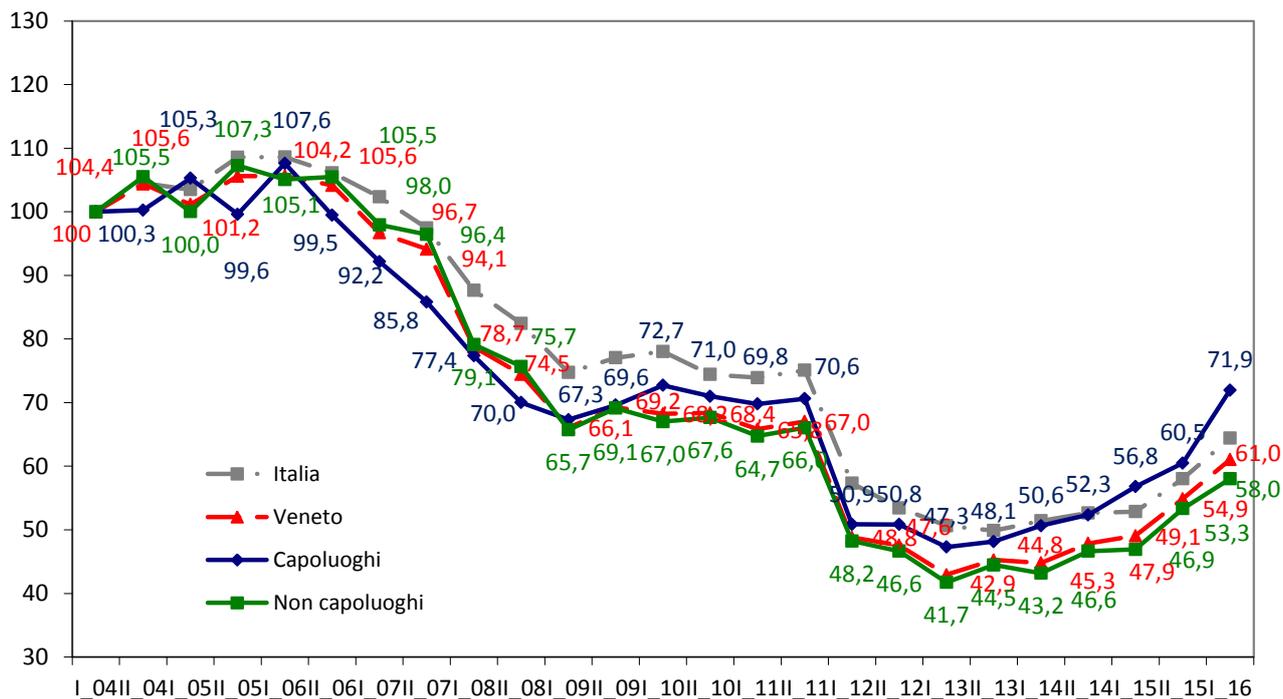


Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia



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 (22,5%), mentre quelle con il minor numero sono Rovigo e Belluno, entrambe rappresentate dal 4,2% del totale degli scambi; da notare che le province di Verona, Venezia e Padova si dividono oltre il 60% del mercato immobiliare regionale.

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



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; 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.



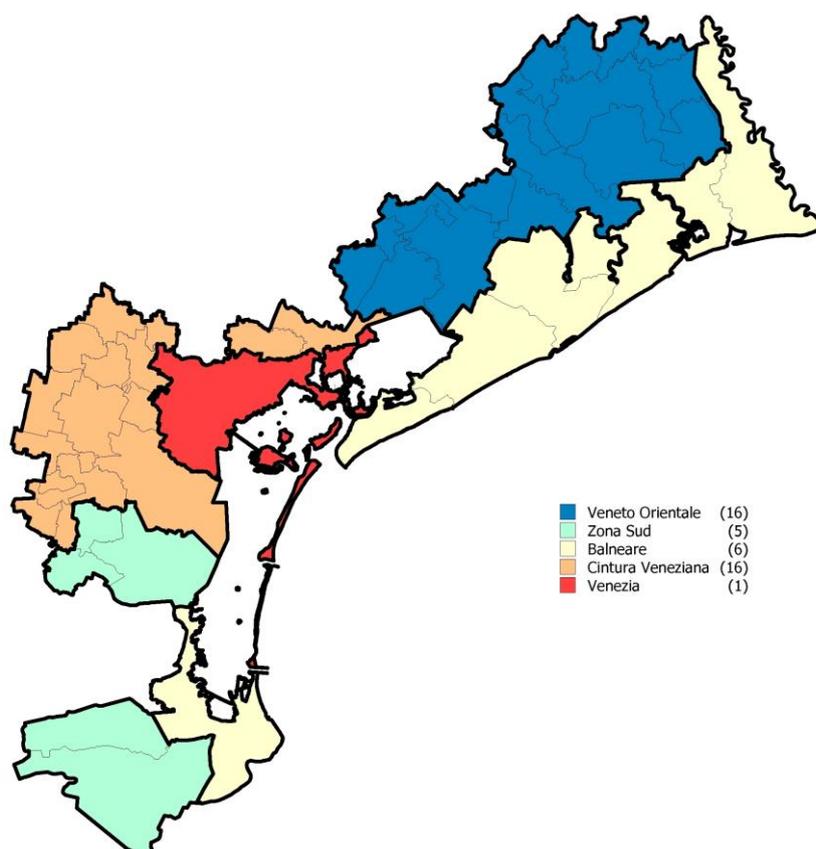
### 3 Mercato provinciale

In questa seconda sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Venezia, costituito da 44 Comuni che, al fine di consentire una migliore lettura dell'andamento del mercato, sono stati aggregati in 5 macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 3). La formazione di queste ultime tiene conto delle affinità che uniformano 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:

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

Figura 3: Macroaree provinciali Venezia



La Tabella 3 riporta i dati del NTN rilevati nel I semestre 2016 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea e le relative variazioni rispetto allo stesso periodo del 2015, le quotazioni e relative variazioni rispetto al II semestre 2015, 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 un incremento rispetto allo stesso periodo del 2015 registrando un aumento del 27,7%; all'interno della provincia tutte le zone mostrano un sostanziale incremento degli scambi, con valori che vanno dal +19,4% della Cintura Veneziana al +33,2% del Veneto Orientale. Venezia e la Zona Balneare sono quelle in cui si concludono il maggior numero di compravendite (1.642 e 1.409).

Il trend delle quotazioni ricalca complessivamente una situazione di “negatività”; infatti, tutte le variazioni sono negative, anche se piuttosto contenute. La quotazione media provinciale è di 1.919 €/m<sup>2</sup> (-1,3% rispetto al II semestre 2015) mentre la quotazione più alta si registra nel Capoluogo (2.667 €/m<sup>2</sup>, -1,2% rispetto al II semestre 2015).

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Cintura Veneziana	1.319	19,4%	25,30%	1.422	-1,8%	102,2
Veneto Orientale	682	33,2%	13,08%	1.357	-2,5%	108,1
Venezia Capoluogo	1.642	32,8%	31,49%	2.667	-1,2%	114,3
Zona Balneare	1.409	28,6%	27,02%	1.979	-0,5%	106,5
Zona Sud	162	19,6%	3,10%	1.218	-2,2%	103,7
<b>Provincia di Venezia</b>	<b>5.214</b>	<b>27,7%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.919</b>	<b>-1,3%</b>	<b>108,8</b>

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

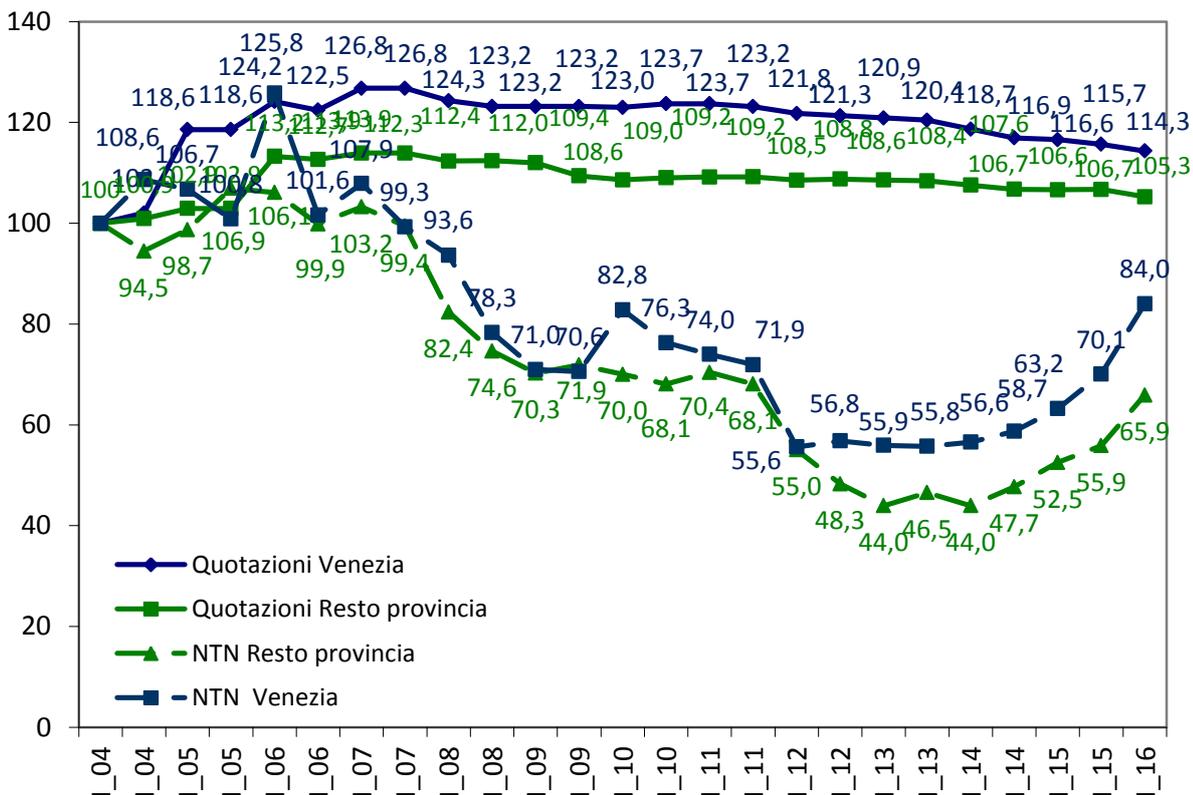




Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali

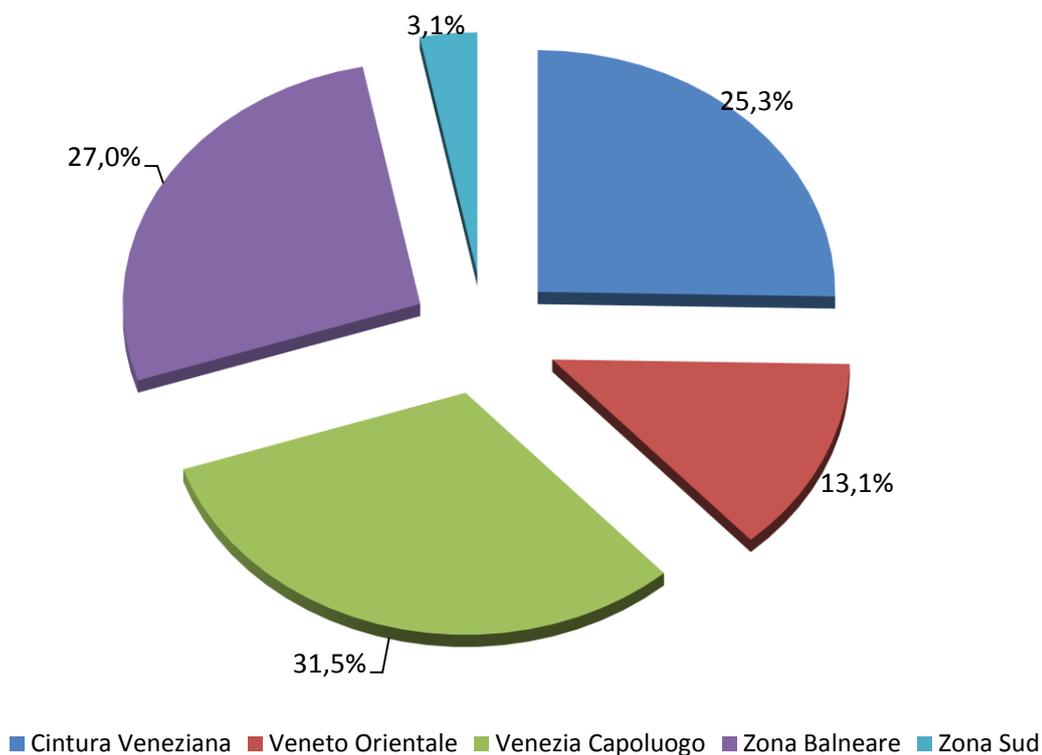


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

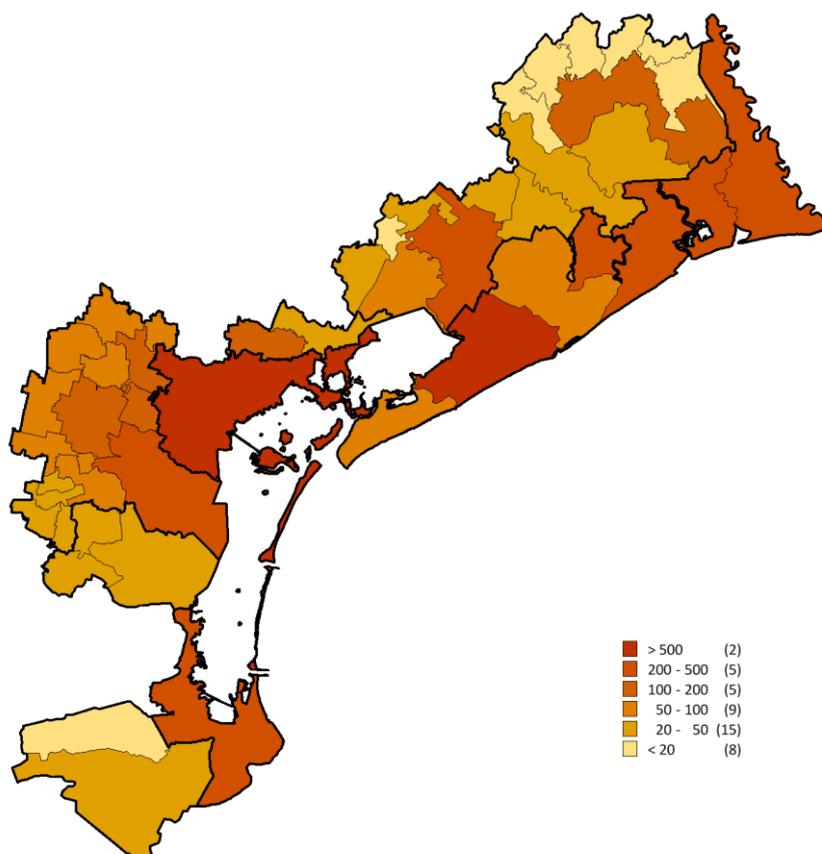
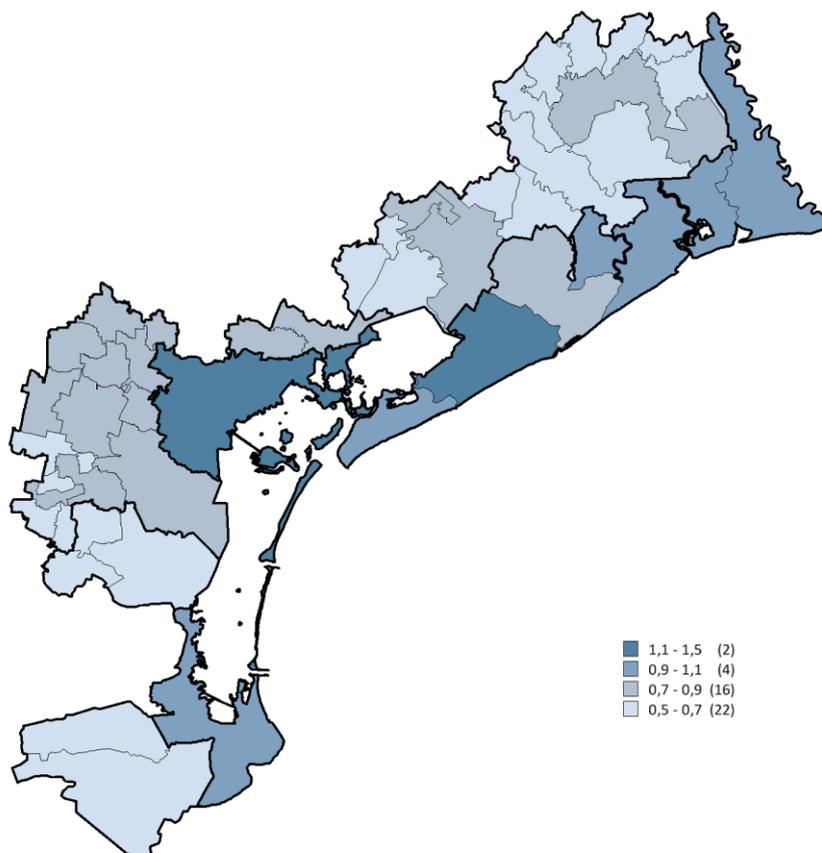


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Da Tabella 4 a Tabella 7 sono riportati nel dettaglio, a livello di ogni singolo comune, per macroarea provinciale di appartenenza, il NTN nel I semestre 2016 e la relativa variazione rispetto allo stesso semestre del 2015, la quotazione comunale e la variazione rispetto al II semestre 2015.

Nella macroarea “Cintura Veneziana” (Tabella 4) si registrano 1.319 compravendite, il 19,4% in più rispetto al I semestre 2015. I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono Mira (212) e Spinea (155), mentre i comuni con il NTN più basso sono Fossò (25) e Strà (26). La percentuale di NTN registrate nella macroarea copre il 25,3% dell’intera quota provinciale ed è la terza macroarea, a livello provinciale, per numero di transazioni, dopo il Capoluogo e la Zona Balneare. Le quotazioni hanno confermato sostanzialmente una certa stabilità in gran parte della macroarea con una quotazione media che si attesta a 1.422 €/m<sup>2</sup>.

Il maggior aumento percentuale, a livello provinciale, si è verificato nella macroarea “Veneto Orientale”, dove si registrano 682 compravendite, in aumento del 33,2% (Tabella 5). I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono San Donà di Piave (255) e Portogruaro (113), mentre i comuni con il NTN più basso sono Gruaro (7) e Cinto Caomaggiore (9). Le quotazioni hanno confermato una sostanziale negatività in gran parte della macroarea con una quotazione media intorno a 1.357 €/m<sup>2</sup> ed una stabilità solo per Ceggia, Concordia Sagittaria, Noventa di Piave e Portogruaro.

La macroarea “Zona Balneare”, con 1.409 NTN, segna un incremento del 28,6% rispetto al I semestre 2015 (Tabella 6). I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono Jesolo (508) e Chioggia (316), mentre i comuni con il NTN più basso sono Cavallino-Treporti (81) e Eraclea (84). La Zona Balneare è la seconda macroarea, a livello provinciale, per numero di transazioni con una quota del 27,02% circa. La quotazione media risulta di 1.979 €/m<sup>2</sup> e rispetto al II semestre 2015 risultano tutti i comuni della macroarea in lieve decremento, tranne Cavallino Treporti (0,0%), che non registra variazioni.

Con 162 NTN la macroarea “Zona Sud” rappresenta circa il 3,1% delle compravendite ed anch’essa è in tendenza positiva come il resto della provincia con +19,6% delle transazioni (Tabella 7). Anche in tale zona le quotazioni mostrano un lieve calo, con quotazione media a 1.218 €/m<sup>2</sup>, -2,2% rispetto alla quotazione media del II semestre 2015.

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

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
DOLO	59	-28,3%	1,14%	1.489	-3,7%	0,78
FIESSO D'ARTICO	47	21,9%	0,89%	1.313	0,0%	0,68
FOSSO'	25	20,2%	0,48%	1.219	-2,0%	0,64
MARCON	112	31,5%	2,15%	1.478	0,0%	0,77
MARTELLAGO	119	44,2%	2,29%	1.494	-0,7%	0,78
MIRA	212	34,0%	4,06%	1.357	-2,3%	0,71
MIRANO	136	16,8%	2,61%	1.491	-1,8%	0,78
NOALE	84	32,9%	1,62%	1.486	-0,6%	0,77
PIANIGA	59	19,9%	1,14%	1.293	0,0%	0,67
QUARTO D'ALTINO	36	25,1%	0,69%	1.375	0,0%	0,72
SALZANO	51	18,7%	0,97%	1.420	-1,7%	0,74
SANTA MARIA DI SALA	86	36,7%	1,65%	1.354	-0,6%	0,71
SCORZE'	73	29,3%	1,39%	1.447	-1,5%	0,75
SPINEA	155	-1,9%	2,98%	1.507	-5,7%	0,79
STRA	26	18,4%	0,50%	1.366	0,0%	0,71
VIGONOVO	38	4,7%	0,72%	1.333	0,0%	0,69
<b>CINTURA VENEZIANA</b>	<b>1.319</b>	<b>19,4%</b>	<b>25,30%</b>	<b>1.422</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,74</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ANNONE VENETO	14	136,5%	0,27%	1.190	-7,8%	0,62
CEGGIA	32	75,9%	0,61%	1.290	0,0%	0,67
CINTO CAOMAGGIORE	9	-14,9%	0,18%	1.190	-7,0%	0,62
CONCORDIA SAGITTARIA	27	57,2%	0,51%	1.338	0,0%	0,70
FOSSALTA DI PIAVE	19	36,9%	0,37%	1.250	-4,5%	0,65
FOSSALTA DI PORTOGRUARO	14	-40,3%	0,28%	1.200	-6,3%	0,63
GRUARO	7	-10,4%	0,14%	1.200	-5,9%	0,63
MEOLO	26	-0,6%	0,50%	1.200	-6,2%	0,63
MUSILE DI PIAVE	53	-7,8%	1,01%	1.289	-2,5%	0,67
NOVENTA DI PIAVE	21	-9,4%	0,40%	1.375	0,0%	0,72
PORTOGRUARO	113	36,4%	2,18%	1.479	0,0%	0,77
PRAMAGGIORE	13	160,0%	0,25%	1.200	-6,3%	0,63
SAN DONA' DI PIAVE	255	52,7%	4,90%	1.486	-2,6%	0,77
SANTO STINO DI LIVENZA	37	36,8%	0,72%	1.244	-2,0%	0,65
TEGLIO VENETO	11	57,1%	0,21%	1.180	-7,1%	0,61
TORRE DI MOSTO	30	66,3%	0,58%	1.200	-7,0%	0,63
<b>VENETO ORIENTALE</b>	<b>682</b>	<b>33,2%</b>	<b>13,08%</b>	<b>1.357</b>	<b>-2,5%</b>	<b>0,71</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CAORLE	208	31,0%	3,99%	1.964	-1,4%	1,02
CAVALLINO - TREPORTI	81	-14,5%	1,56%	2.014	0,0%	1,05
JESOLO	508	33,2%	9,74%	2.235	-0,3%	1,16
CHIOGGIA	316	34,8%	6,05%	1.982	-0,3%	1,03
ERACLEA	84	52,4%	1,62%	1.471	-1,7%	0,77
S MICHELE TAGLIAMENTO	212	24,0%	4,06%	1.854	-0,2%	0,97
<b>ZONA BALNEARE</b>	<b>1.409</b>	<b>28,6%</b>	<b>27,02%</b>	<b>1.979</b>	<b>-0,5%</b>	<b>1,03</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CAMPAGNA LUPIA	33	137,1%	0,64%	1.200	-2,4%	0,63
CAMPOLONGO MAGGIORE	38	0,9%	0,72%	1.247	-1,5%	0,65
CAMPONOGARA	42	1,1%	0,80%	1.325	0,0%	0,69
CAVARZERE	43	20,3%	0,83%	1.157	-3,1%	0,60
CONA	6	-11,0%	0,12%	1.050	-8,7%	0,55
<b>ZONA SUD</b>	<b>162</b>	<b>19,6%</b>	<b>3,10%</b>	<b>1.218</b>	<b>-2,2%</b>	<b>0,63</b>

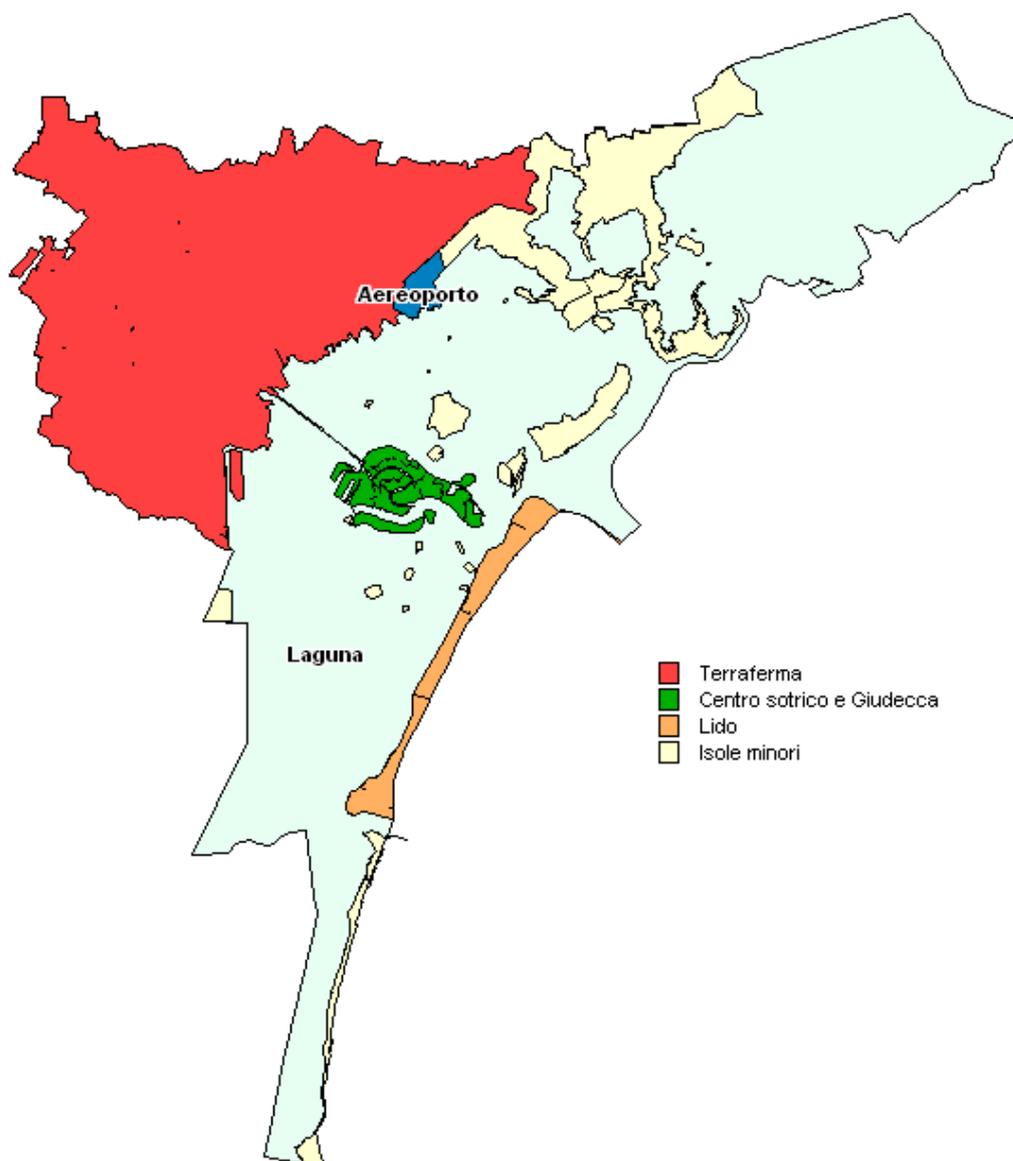
## 4 Mercato del comune di Venezia

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 36 zone OMI che costituiscono l'intero territorio comunale di Venezia, in 4 macroaree urbane.

Le macroaree, riportate graficamente nella figura sottostante, sono costituite dalle seguenti zone OMI:

- Centro Storico Giudecca (zone OMI da B15 a B25 ed E5);
- Lido (zone OMI E4, E10 e E15);
- Isole Minori (zone OMI E6, E7, E17, R1, R2 e R3);
- Terraferma (zone OMI E8, E14, da E18 a E29, R4 e R6).

La città di Venezia ha registrato, nel I semestre 2016, un totale di 1.642 NTN pari a circa il 31,49% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto allo stesso periodo dell'anno 2015 pari al 32,8%.



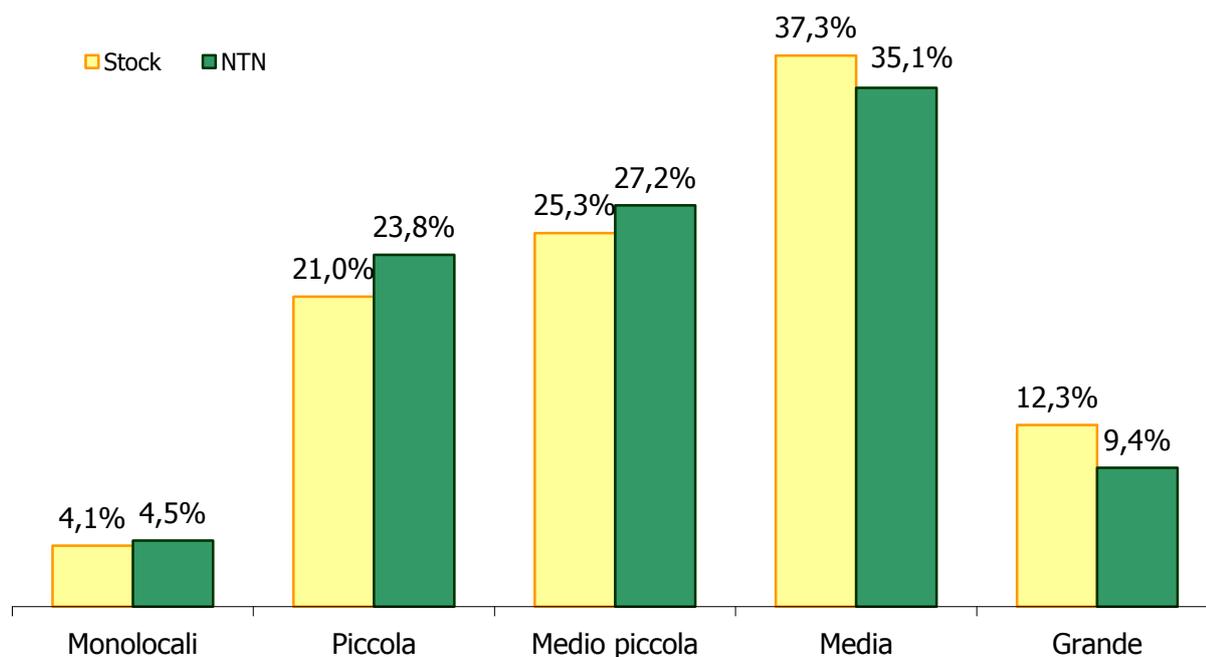


Nella Tabella 8, che riporta i dati delle macroaree urbane che compongono l'intero territorio comunale, si evince che il maggior numero di compravendite sono avvenute nella macroarea Terraferma (1.047 NTN, 63,75% circa del NTN dell'intero comune) seguita dal Centro Storico e Giudecca (379 NTN, 23,08% del NTN dell'intero comune). La quotazione media comunale è pari a 2.668 €/m<sup>2</sup> e presenta valore massimo nella macroarea Centro Storico e Giudecca con 4.446 €/m<sup>2</sup> e minimo nella Terraferma, 1.719 €/m<sup>2</sup>.

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

Macroaree urbane	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
Centro Storico e Giudecca	379	55,5%	23,08%	4.446	-0,3%	1,67
Lido	122	38,7%	7,45%	3.468	-1,2%	1,30
Isole Minori	41	7,5%	2,48%	2.709	0,0%	1,02
Terraferma	1047	23,8%	63,75%	1.719	-3,2%	0,64
n.d.	53	154,0%	3,25%	-	-	-
<b>VENEZIA</b>	<b>1642</b>	<b>32,8%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.668</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1,00</b>

Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



Le mappe riportate nelle figure Figura 9 e 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, emerge che le zone del comune di Venezia che hanno espresso, in valore, il maggior numero di transazioni sono quelle di Mestre Centro (E23), Mestre Semicentrale (E19) e Chirignago Periferia (E25) nella macroarea urbana Terraferma (Figura 9).

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 San Marco (B24) e San Polo (B16).

Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016

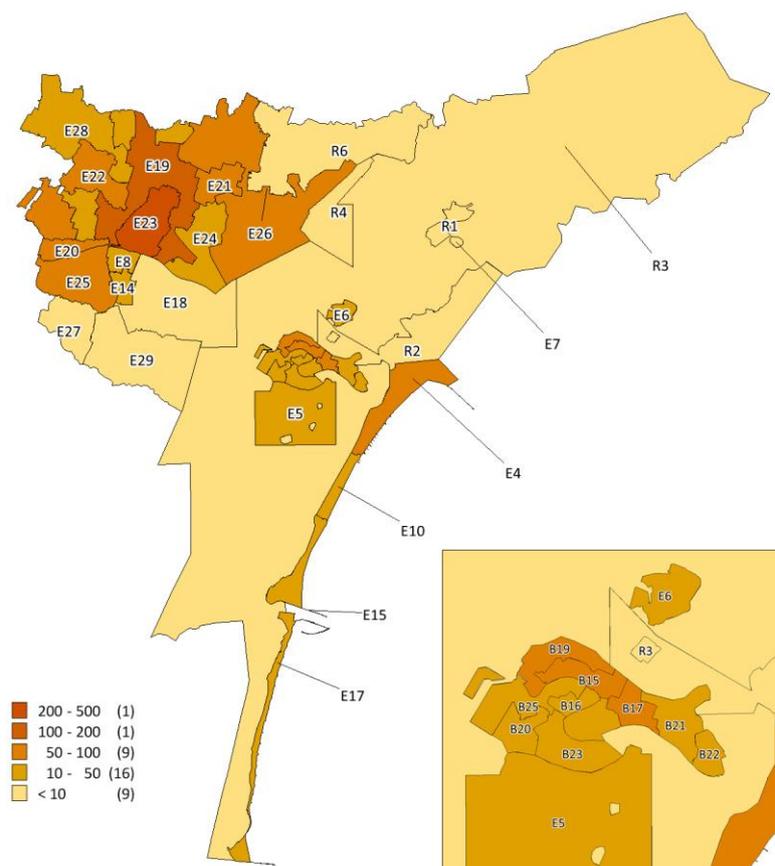


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016

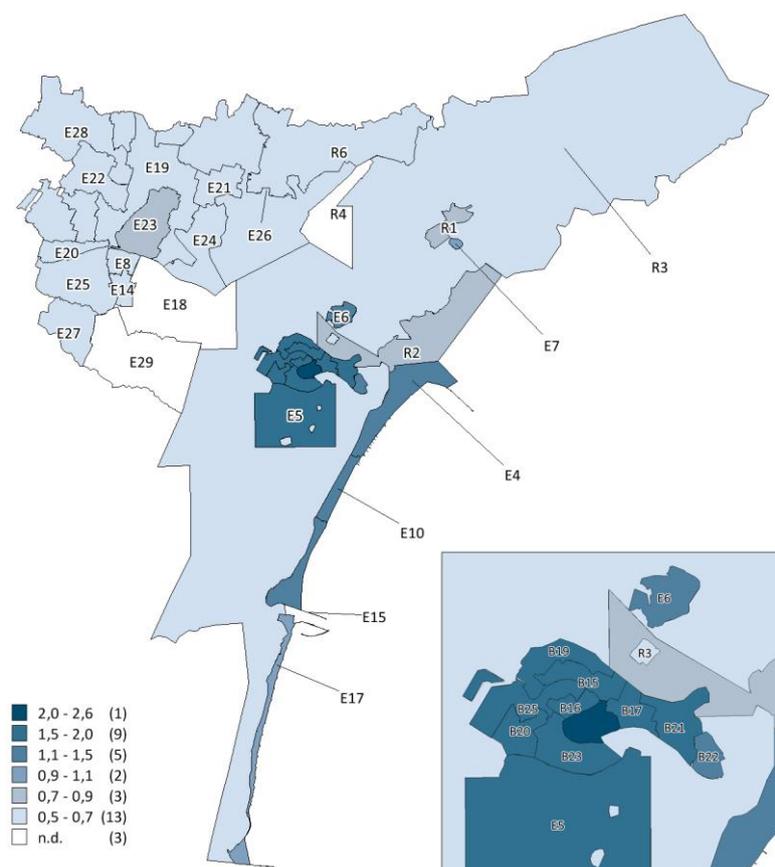


Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico e Giudecca

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B15	CANNAREGIO SUD	63	67,0%	3,83%	4017	0,0%	1,51
B16	SAN POLO	35	90,2%	2,12%	5000	-0,5%	1,87
B17	CASTELLO OVEST	60	28,1%	3,63%	4525	-0,5%	1,70
B19	CANNAREGIO NORD	52	109,0%	3,18%	4125	-1,2%	1,55
B20	DORSODURO OVEST	21	158,8%	1,26%	4625	0,0%	1,73
B21	CASTELLO EST	38	65,3%	2,30%	4175	0,0%	1,57
B22	SANT`ELENA	11	25,0%	0,69%	4000	0,0%	1,50
B23	DORSODURO EST	26	60,0%	1,61%	4800	0,0%	1,80
B24	SAN MARCO	40	118,2%	2,44%	5500	0,0%	2,06
B25	SANTA CROCE	20	-15,4%	1,24%	4133	0,0%	1,55
E5	GIUDECCA	13	-25,7%	0,79%	4025	0,0%	1,51
<b>Centro Storico e Giudecca</b>		<b>379</b>	<b>55,5%</b>	<b>23,08%</b>	<b>4446</b>	<b>-0,3%</b>	<b>1,67</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
E10	LIDO TERRE PERSE	32	22,5%	1,94%	3183	0,0%	1,19
E15	LIDO MALAMOCCO ALBERONI	15	77,5%	0,91%	3000	-3,2%	1,12
E4	LIDO CENTRO	76	40,4%	4,60%	3670	-1,3%	1,38
<b>Lido</b>		<b>122</b>	<b>38,7%</b>	<b>7,45%</b>	<b>3468</b>	<b>-1,2%</b>	<b>1,30</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
E17	PELLESTRINA	12	-9,8%	0,73%	2700	0,0%	1,01
E6	MURANO	11	-13,0%	0,68%	2950	0,0%	1,11
E7	BURANO	8	-25,0%	0,46%	2600	0,0%	0,97
R1	MAZZORBO E TORCELLO	4	-	0,24%	2150	0,0%	0,81
R2	SANT`ERASMO E VIGNOLE	6	259,3%	0,37%	2150	0,0%	0,81
R3	LAGUNA	0	-	-	1450	0,0%	0,54
<b>Isole Minori</b>		<b>41</b>	<b>7,5%</b>	<b>2,48%</b>	<b>2709</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,02</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
E14	MARGHERA	31	102,4%	1,89%	1470	-2,6%	0,55
E18	PORTO MARGHERA	0	-	0,00%	nq	nd	nd
E19	MESTRE SEMICENTRALE	190	15,2%	11,60%	1710	-2,3%	0,64
E20	CHIRIGNAGO CENTRO	53	64,7%	3,20%	1633	-2,0%	0,61
E21	FAVARO CENTRO	60	45,6%	3,68%	1700	0,0%	0,64
E22	ZELARINO CENTRO	58	24,1%	3,54%	1433	0,0%	0,54
E23	MESTRE CENTRO	385	32,8%	23,47%	1970	-2,0%	0,74
E24	MESTRE PERIFERIA	43	75,5%	2,62%	1667	-7,0%	0,62
E25	CHIRIGNAGO PERIFERIA	96	73,8%	5,85%	1517	-1,6%	0,57
E26	FAVARO PERIFERIA	59	-46,6%	3,60%	1533	-14,8%	0,57
E27	MALCONTENTA	6	-29,1%	0,35%	1517	-6,2%	0,57
E28	ZELARINO PERIFERIA	16	-23,8%	0,97%	1700	-5,6%	0,64
E29	MALCONTENTA ZONA INDUSTRIALE	5	400,0%	0,30%	nq	nd	nd
E8	MARGHERA CENTRO	43	37,7%	2,61%	1525	-3,8%	0,57
R4	AEROPORTO TESSERA	0	-	0,00%	nq	nd	nd
R6	ZONA RURALE	1	-62,5%	0,06%	1450	0,0%	0,54
<b>Terraferma</b>		<b>1047</b>	<b>23,8%</b>	<b>63,75%</b>	<b>1719</b>	<b>-3,2%</b>	<b>0,64</b>

## 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)
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	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.

### Glossario

<b>NTN</b>	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.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></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 €/mq 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><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></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><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></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><b>ZONA OMI</b></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 2016 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 2016 per macroaree provinciali .....	8
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016 .....	8
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	9
Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune .....	13
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	13
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016 .....	14

## 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 .....	10
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Veneto Orientale .....	10
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Balneare.....	11
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Sud .....	11
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Venezia.....	13
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico e Giudecca .....	15
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Lido.....	15
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isole Minori .....	15
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Terraferma .....	16