



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## VENETO

data di pubblicazione: 1 giugno 2018  
periodo di riferimento: anno 2017

a cura della  
**Direzione Regionale Veneto** (Massimo Gierardini)

in collaborazione con  
**Direzione provinciale di Belluno – Ufficio Provinciale Territorio** (Gaetano Catacchio)  
**Direzione provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio** (Giovanna Marcato)  
**Direzione provinciale di Rovigo – Ufficio Provinciale Territorio** (Max Cason)  
**Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale Territorio** (Alessandro Menegazzo)  
**Direzione provinciale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio** (Marco Benvenuti Lucchetta)  
**Direzione provinciale di Verona – Ufficio Provinciale Territorio** (Saverio Calia)  
**Direzione provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio** (Eustachio Santochirico)



**OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

**Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare**  
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**  
periodo di riferimento: **anno 2017**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.  
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

---

Introduzione .....	3
Il mercato immobiliare residenziale della regione .....	4
Le compravendite .....	6
Le dimensioni .....	10
Le quotazioni .....	12
FOCUS provinciale - Venezia .....	14
La provincia – Venezia .....	15
Il comune – Venezia .....	18
FOCUS provinciale - Belluno .....	25
La provincia – Belluno .....	26
Il comune – Belluno .....	29
FOCUS provinciale - Padova .....	30
La provincia – Padova .....	31
Il comune – Padova .....	34
FOCUS provinciale - Rovigo .....	35
La provincia – Rovigo .....	36
Il comune – Rovigo .....	39
FOCUS provinciale - Treviso .....	40
La provincia – Treviso .....	41
Il comune – Treviso .....	44
FOCUS provinciale - Verona .....	45
La provincia – Verona .....	46
Il comune – Verona .....	50
FOCUS provinciale - Vicenza .....	51
La provincia – Vicenza .....	52
Il comune – Vicenza .....	55
Indice delle Figure .....	56
Indice delle Tabelle .....	57

## Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute<sup>1</sup>.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016<sup>2</sup>, oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate e conseguentemente le correlate variabili concernenti in particolare le superfici e i valori.

L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche. Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2011 al 2017. Viene inoltre resa disponibile la serie storica dal 2004 al 2010 seppure da considerarsi ancora provvisoria.

---

<sup>1</sup> Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

<sup>2</sup> Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*



## Il mercato immobiliare residenziale della regione

Prima di procedere nell'analisi del mercato immobiliare residenziale del Veneto, è opportuno evidenziare alcune sostanziali modifiche introdotte da quest'anno nelle procedure di estrazione dei dati.

La principale novità è rappresentata dalle diverse procedure di selezione, incrocio e classificazione dei beni oggetto di scambio. Finora venivano prese in considerazione esclusivamente le note di trascrizione presentate dai notai ai reparti dei servizi di pubblicità immobiliare mentre oggi, grazie all'evoluzione del sistema informativo, è stato possibile integrare nell'elaborazione le informazioni delle banche dati catastale e del registro.

Questa metodologia ha consentito l'individuazione della superficie delle unità abitative compravendute, che adesso è espressa in metri quadrati, superando la vecchia definizione in vani che risultava essere poco precisa e comparabile.

Anche il conteggio del numero di transazioni normalizzate (NTN) risulta più accurato beneficiando della scelta di privilegiare la classificazione riportata in catasto. In precedenza veniva semplicemente conteggiato il numero di unità compravendute (sempre in termini di NTN) riferibili alle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 considerando che, seppure non tutte rappresentino cantine, box e posti auto associabili a pertinenze delle abitazioni, la quota prevalente di esse lo fosse. Mediante l'utilizzo dell'identificazione catastale dell'immobile, potendo effettuare una selezione sulla base della superficie espressa in m<sup>2</sup>, è notevolmente aumentata l'efficacia nell'individuazione di quegli oggetti definibili quali pertinenze delle abitazioni.

E' stato possibile rielaborare i dati secondo la nuova metodologia fin dal primo trimestre 2011 e dal confronto dei livelli assoluti delle due serie, si è notato che l'andamento è pressoché identico mentre la differenza in termini quantitativi è stato, per l'intero periodo, inferiore al 3% significando che, dal punto di vista strutturale, il cambio dei criteri non incide su quanto descritto nei precedenti rapporti.

Per uniformità, i livelli del NTN relativi ai periodi precedenti il 2011 sono stati ricostruiti applicando sulle vecchie serie, a ritroso, i tassi di variazione tendenziali.

Fatta questa doverosa premessa, passiamo all'analisi dei dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della regione Veneto, costituito da 575 Comuni aggregati nelle 7 province amministrative di Venezia (44), Belluno (64), Padova (104), Rovigo (50), Treviso (95), Verona (98) e Vicenza (120).

Il mercato immobiliare delle abitazioni nella regione Veneto nel 2017 (Tabella 1) ha segnato un aumento delle transazioni del 5,2% rispetto al 2016, un aumento più contenuto rispetto a quello dello scorso anno (+23,6%), ma che conferma la ripresa del mercato residenziale iniziata nel 2014. Il numero di unità abitative compravendute sono state 49.509 pari all'1,89% dello stock immobiliare abitativo regionale.

La provincia di Venezia si conferma anche nel 2017 come la più dinamica, con un IMI del 2,14%, ma anche Padova e Verona arrivano a superare il due per cento. Queste due province hanno fatto registrare il maggior aumento del NTN rispettivamente con +8,0% e +7,8% anche se è sempre la provincia di Venezia a detenere il record del NTN (10.599), mentre è ancora la provincia di Belluno ad avere il mercato meno attivo della regione con il NTN (1.979) e l'IMI (1,17%) più bassi.

Nel mercato dei soli capoluoghi (Tabella 2), che rappresenta circa un quarto del mercato complessivo, sono sempre Venezia, Verona e Padova, in quest'ordine, ad avere il numero maggiore di contrattazioni muovendo assieme più del 70% del mercato regionale; comunque in tutti i capoluoghi l'IMI si attesta a valori superiori a quelli dei restanti comuni (non capoluoghi) a testimonianza che sono ancora le principali città a detenere la maggiore vivacità.

Belluno (340 NTN), nonostante si confermi essere il capoluogo con il mercato più lento, ha avuto un aumento del NTN del 7,9% segnando un IMI dell'1,51% con un differenziale, rispetto all'anno 2016 incrementato di 0,11 punti, in controtendenza rispetto al resto della provincia che addirittura arretra di 0,02 punti percentuali rispetto allo scorso anno, unica realtà negativa del Veneto.

La Figura 1, con la distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo, fa emergere in modo chiaro come siano le province di Venezia, Verona e Padova a muovere le quote più consistenti del mercato regionale.

Il grafico di Figura 2, che riporta gli indici relativi all'andamento dei volumi di compravendita della regione dei capoluoghi di provincia e dei restanti comuni non capoluoghi a partire dall'anno 2004, rende evidente il periodo di recessione iniziato nel 2007 culminato nel 2013, e che attualmente il mercato immobiliare residenziale del Veneto sta percorrendo una fase di ripresa, seppur in rallentamento rispetto alla precedente rilevazione, riportandosi ai livelli del 2010 e mostrando una maggior capacità di ripresa da parte dei capoluoghi.

Lo stesso trend viene riprodotto dalla Figura 3 che analizza l'IMI nello stesso periodo, confermando che il mercato nei capoluoghi, dal 2009, è più attivo rispetto a quello del resto del territorio.

Nella Figura 4 e nella Figura 5 è possibile visualizzare con immediatezza rispettivamente, quali sono i territori con il maggior numero di transazioni normalizzate (NTN) e quelli con la maggior intensità del mercato immobiliare (IMI). Quest'ultima figura evidenzia come siano i territori dell'area metropolitana compresa tra Padova, Treviso e Venezia, i litorali di Jesolo e Sottomarina, gli intorni di Verona e del Garda i luoghi con la maggior frequenza di scambi immobiliari residenziali della regione.

Per quanto riguarda le superfici, nella Tabella 3 ritroviamo le dimensioni medie delle abitazioni che sono state scambiate nell'anno 2017 e la variazione dimensionale rispetto all'anno precedente. Da quest'anno compare la nuova definizione di superficie della transazioni normalizzata (STN) perché, come per i volumi (NTN), anche la superficie viene normalizzata rispetto alla quota di proprietà trasferita nella compravendita. E' da notare che nel Veneto la STN non ha subito variazioni di rilievo e solo nei capoluoghi di Belluno e Rovigo emerge che le abitazioni entrate nel mercato del 2017 sono state quelle di minor dimensione facendo diminuire la STN rispettivamente di 8,1 e 9,4 m<sup>2</sup>.

La Tabella 4 riporta la distribuzione del NTN per classe dimensionale per provincia mentre la Tabella 5 quella per i soli capoluoghi.

Nella Tabella 6 e nella Tabella 7 è possibile analizzare la variazione percentuale del numero di transazioni normalizzate del 2017 rispetto all'anno precedente, suddiviso per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per il solo capoluogo. Appare evidente che il calo della STN nel capoluogo di Belluno è stata causata dal forte aumento del NTN delle abitazioni fino a 50 m<sup>2</sup> (+108,15%) e di quelle da 50 a 85 m<sup>2</sup> (+21,76%) e dal contemporaneo calo delle abitazioni da 115 a 145 m<sup>2</sup> (-15,88%). Per il capoluogo di Rovigo artefici della diminuzione sono stati l'aumento del NTN delle abitazioni fino a 50 m<sup>2</sup> (+35,25%) e di quelle da 50 a 85 m<sup>2</sup> (+21,67%) unito alla diminuzione sia delle abitazioni da 85 a 115 m<sup>2</sup> (-9,19%) che di quelle oltre i 145 m<sup>2</sup> (-17,83%).

La Tabella 8, che riporta le quotazioni medie e la variazione annua distinte per capoluogo e il resto della provincia, fa segnare ancora, seppur contenuto, un calo dei prezzi rispettivamente del -1,40% e -0,80% su base regionale. La quotazione media del Veneto è di 1.921 €/m<sup>2</sup> per i capoluoghi e 1.271 €/m<sup>2</sup> per gli altri comuni. Il capoluogo con la quotazione maggiore è quello di Venezia che, con 2.604 €/m<sup>2</sup>, distanzia nettamente gli altri capoluoghi tutti con quotazione inferiore ai 2.000 €/m<sup>2</sup>.

## Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Belluno	1.979	0,1%	4,0%	1,17%	0,00
Padova	9.244	8,0%	18,7%	2,04%	0,14
Rovigo	2.122	4,7%	4,3%	1,60%	0,07
Treviso	7.714	7,6%	15,6%	1,80%	0,12
Venezia	10.599	1,2%	21,4%	2,14%	0,02
Verona	10.379	7,8%	21,0%	2,13%	0,14
Vicenza	7.472	3,7%	15,1%	1,64%	0,05
<b>Veneto</b>	<b>49.509</b>	<b>5,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,89%</b>	<b>0,09</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Belluno	340	7,9%	2,8%	1,51%	0,11
Padova	2.764	5,2%	22,4%	2,39%	0,11
Rovigo	555	1,1%	4,5%	2,03%	0,01
Treviso	1.060	1,9%	8,6%	2,39%	0,04
Venezia	3.238	0,8%	26,3%	2,21%	0,01
Verona	3.192	8,0%	25,9%	2,33%	0,16
Vicenza	1.163	1,9%	9,4%	1,92%	0,03
<b>Veneto</b>	<b>12.312</b>	<b>4,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,22%</b>	<b>0,08</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo

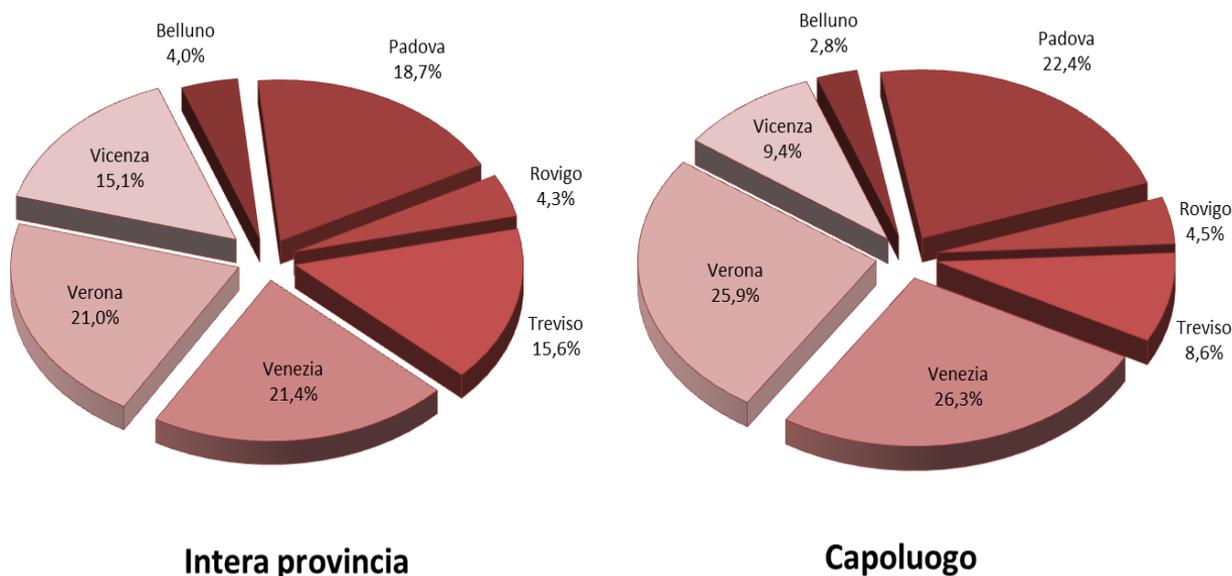


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

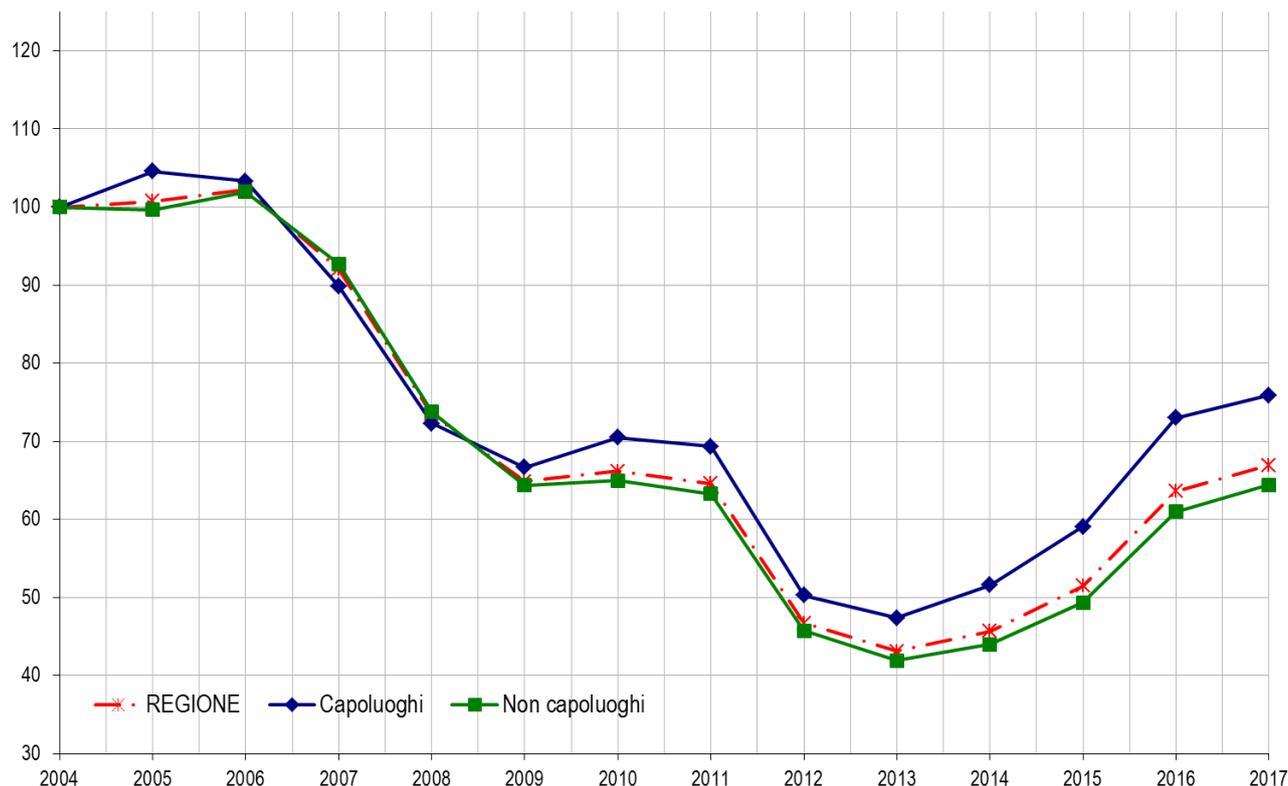


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

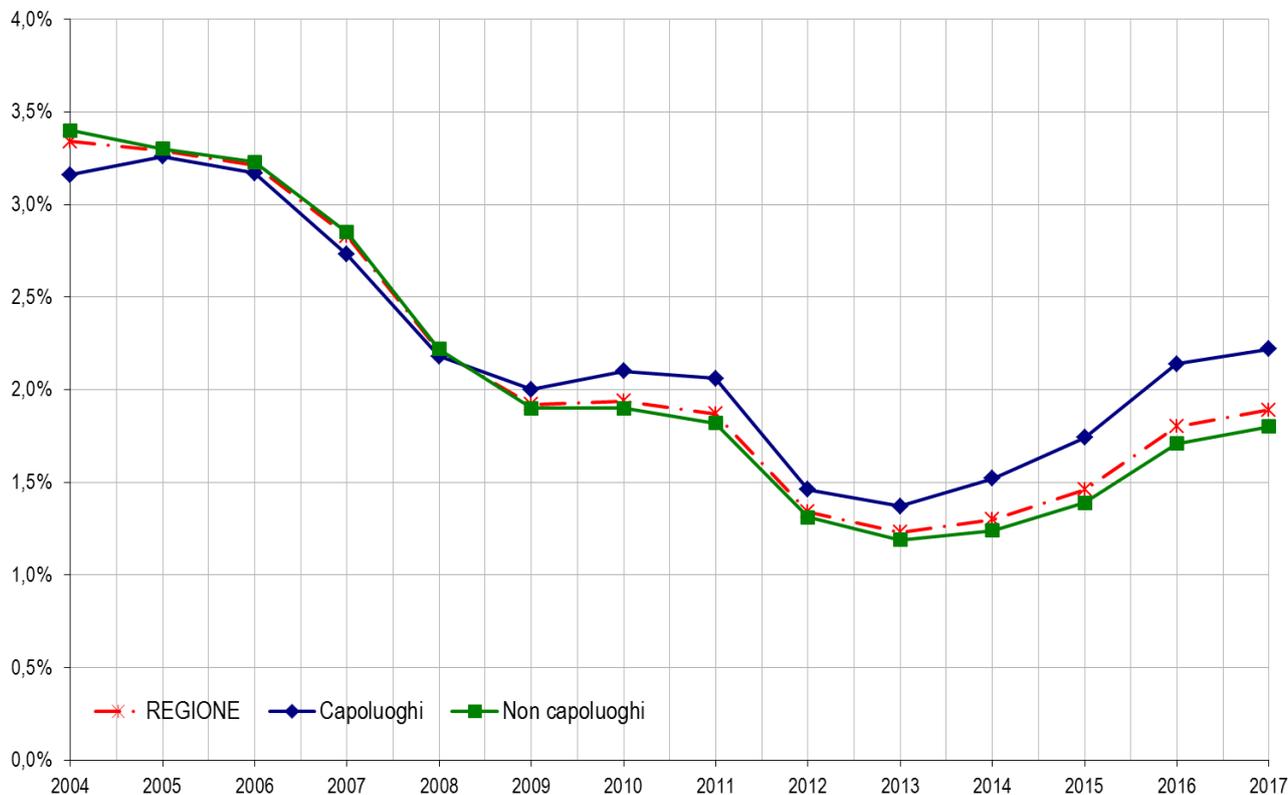


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

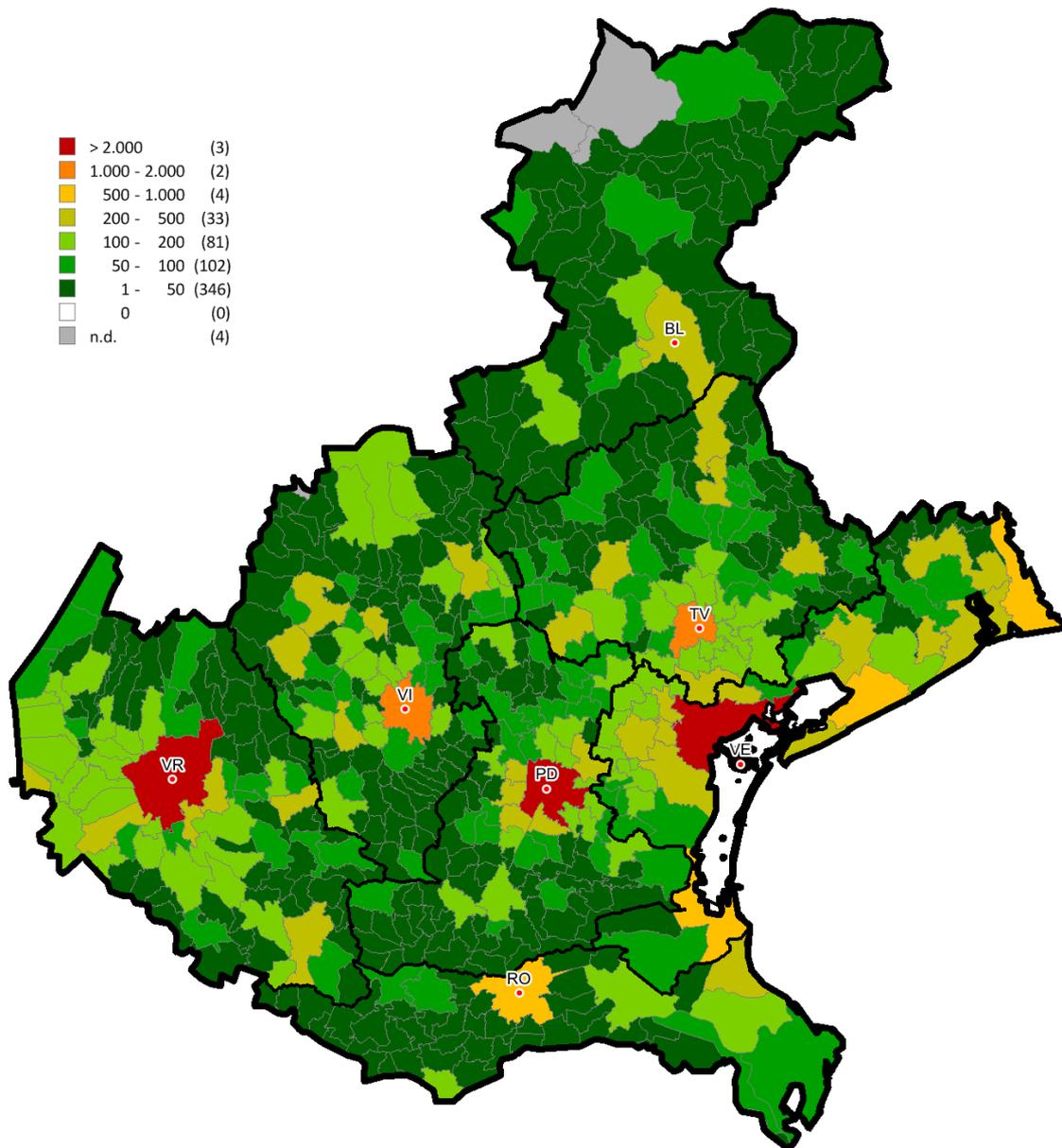
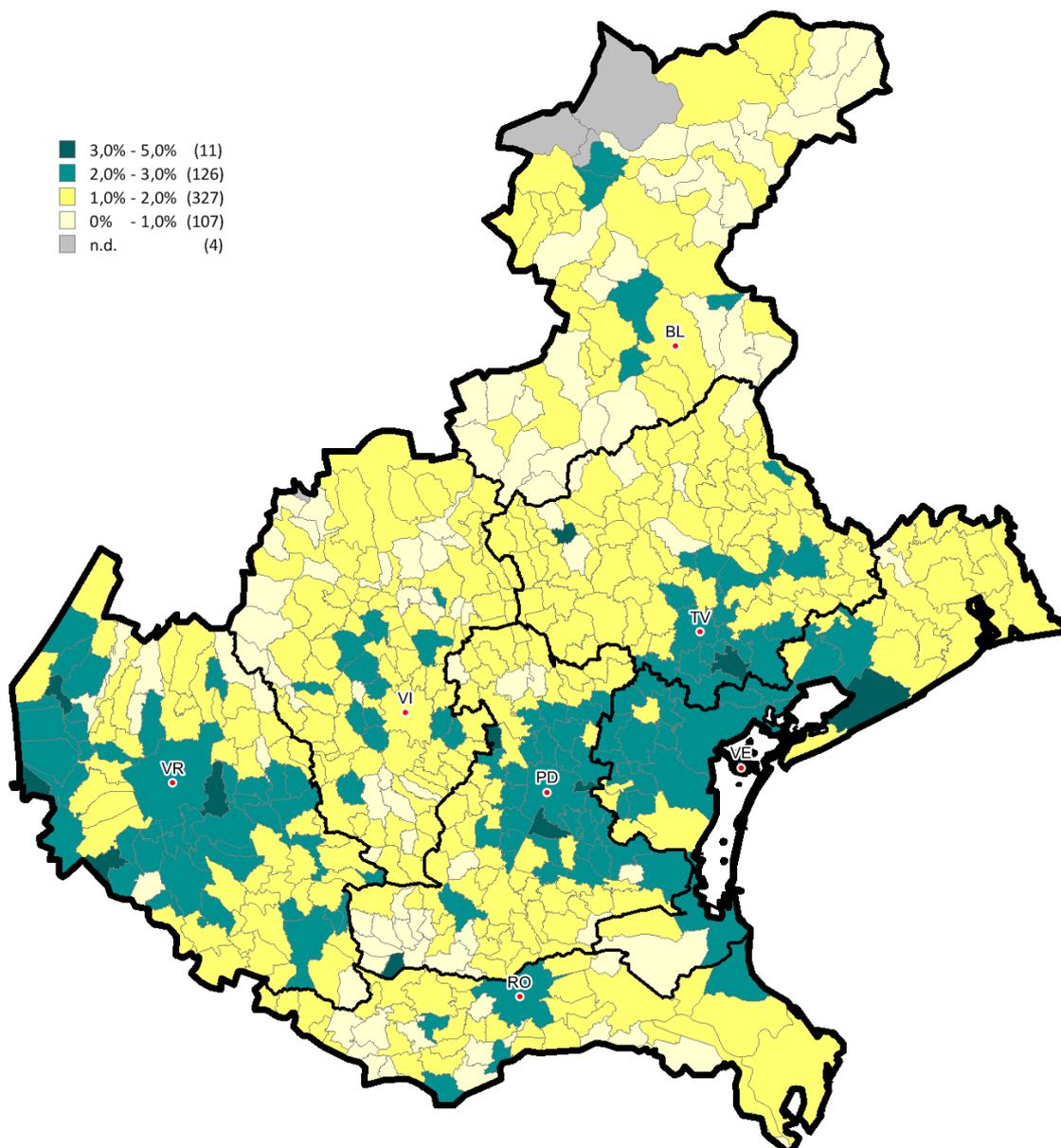


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



## Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m <sup>2</sup> 2017	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2016/17	STN media m <sup>2</sup> 2017	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2016/17
Belluno	110,1	0,3	109,8	-8,1
Padova	123,7	0,2	112,1	1,6
Rovigo	117,7	-3,6	109,4	-9,4
Treviso	124,8	1,1	114,7	-1,9
Venezia	102,0	0,6	101,8	0,5
Verona	117,2	-0,5	104,1	-1,2
Vicenza	127,4	0,4	114,1	1,9
<b>Veneto</b>	<b>117,6</b>	<b>0,3</b>	<b>107,5</b>	<b>-0,4</b>

Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Belluno	183	568	501	299	428	1.979
Padova	433	1.910	2.615	1.821	2.466	9.244
Rovigo	171	470	521	434	526	2.122
Treviso	228	1.864	2.160	1.278	2.184	7.714
Venezia	963	3.633	2.926	1.503	1.575	10.599
Verona	519	2.674	3.048	1.807	2.331	10.379
Vicenza	320	1.659	1.886	1.423	2.184	7.472
<b>Veneto</b>	<b>2.816</b>	<b>12.778</b>	<b>13.656</b>	<b>8.565</b>	<b>11.694</b>	<b>49.509</b>

Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Belluno	28	89	93	56	74	340
Padova	270	537	911	530	516	2.764
Rovigo	50	145	144	104	113	555
Treviso	31	251	358	208	211	1.060
Venezia	158	1.087	1.139	497	357	3.238
Verona	178	941	1.147	518	408	3.192
Vicenza	72	255	362	252	221	1.163
<b>Veneto</b>	<b>788</b>	<b>3.305</b>	<b>4.153</b>	<b>2.164</b>	<b>1.902</b>	<b>12.312</b>

Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Belluno	-1,67%	2,85%	-3,32%	-11,99%	12,21%	0,10%
Padova	7,02%	10,46%	10,48%	3,58%	7,07%	8,00%
Rovigo	25,99%	10,10%	2,36%	9,81%	-6,00%	4,70%
Treviso	5,72%	10,02%	7,68%	-1,09%	11,29%	7,60%
Venezia	0,40%	1,34%	0,64%	-1,11%	4,85%	1,20%
Verona	14,53%	10,15%	8,90%	3,44%	5,76%	7,80%
Vicenza	-3,11%	4,54%	-0,57%	10,49%	3,85%	3,70%
<b>Veneto</b>	<b>4,93%</b>	<b>6,47%</b>	<b>5,03%</b>	<b>2,70%</b>	<b>6,15%</b>	<b>5,20%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Belluno	108,15%	21,76%	-1,10%	-15,88%	8,54%	7,90%
Padova	0,13%	-0,93%	9,57%	3,20%	9,58%	5,20%
Rovigo	35,25%	21,67%	-9,19%	6,10%	-17,83%	1,10%
Treviso	-27,94%	6,98%	17,79%	-15,94%	0,47%	1,90%
Venezia	-11,09%	-1,60%	3,97%	5,55%	-1,42%	0,80%
Verona	4,37%	14,43%	11,22%	-3,93%	3,86%	8,00%
Vicenza	-14,67%	8,26%	-3,38%	-0,34%	14,46%	1,90%
<b>Veneto</b>	<b>-1,12%</b>	<b>5,54%</b>	<b>6,80%</b>	<b>-1,07%</b>	<b>3,57%</b>	<b>4,00%</b>

## Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
Belluno	1.056	-0,10%	1.084	0,00%
Padova	1.641	-1,10%	1.154	-0,80%
Rovigo	1.131	-0,50%	1.047	-0,30%
Treviso	1.981	-0,70%	1.183	-0,30%
Venezia	2.604	-1,50%	1.579	-1,00%
Verona	1.776	-1,40%	1.240	-0,80%
Vicenza	1.759	-2,80%	1.342	-1,40%
<b>Veneto</b>	<b>1.921</b>	<b>-1,40%</b>	<b>1.271</b>	<b>-0,80%</b>

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

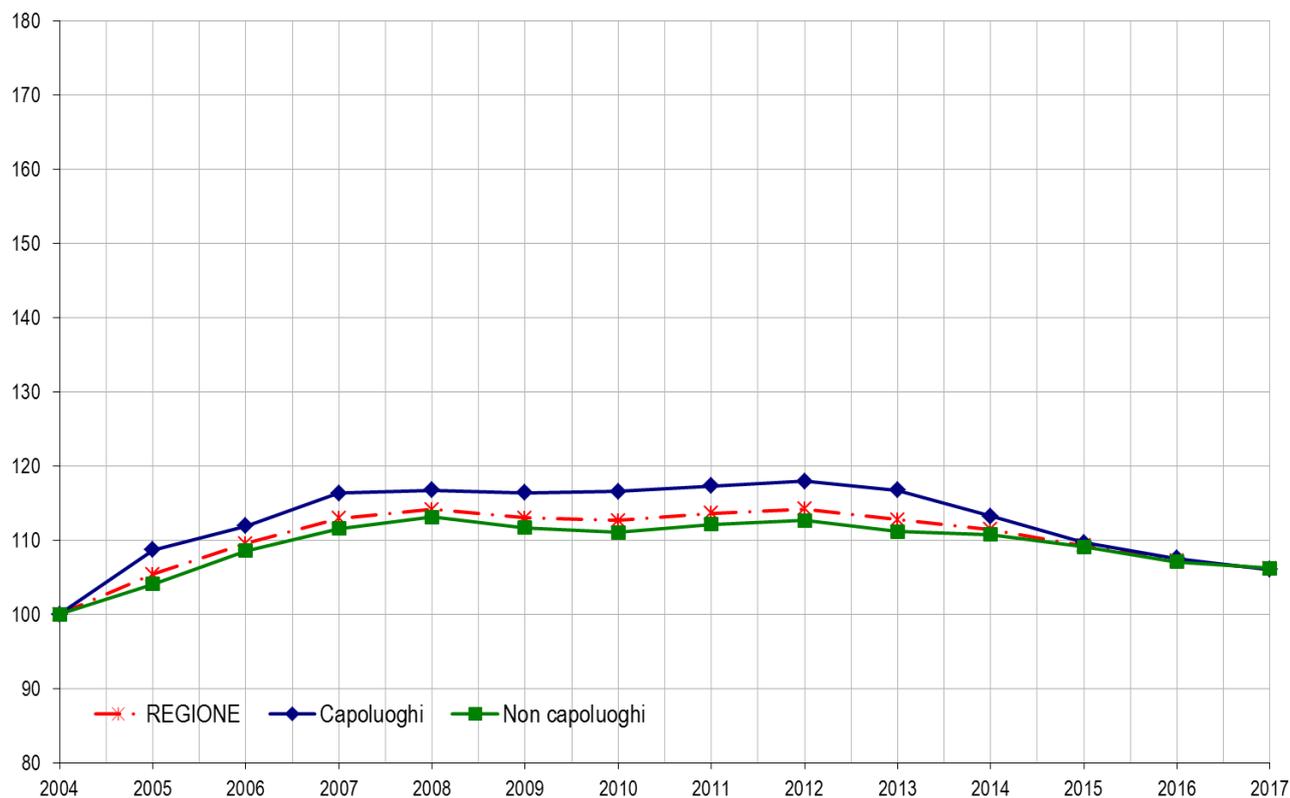
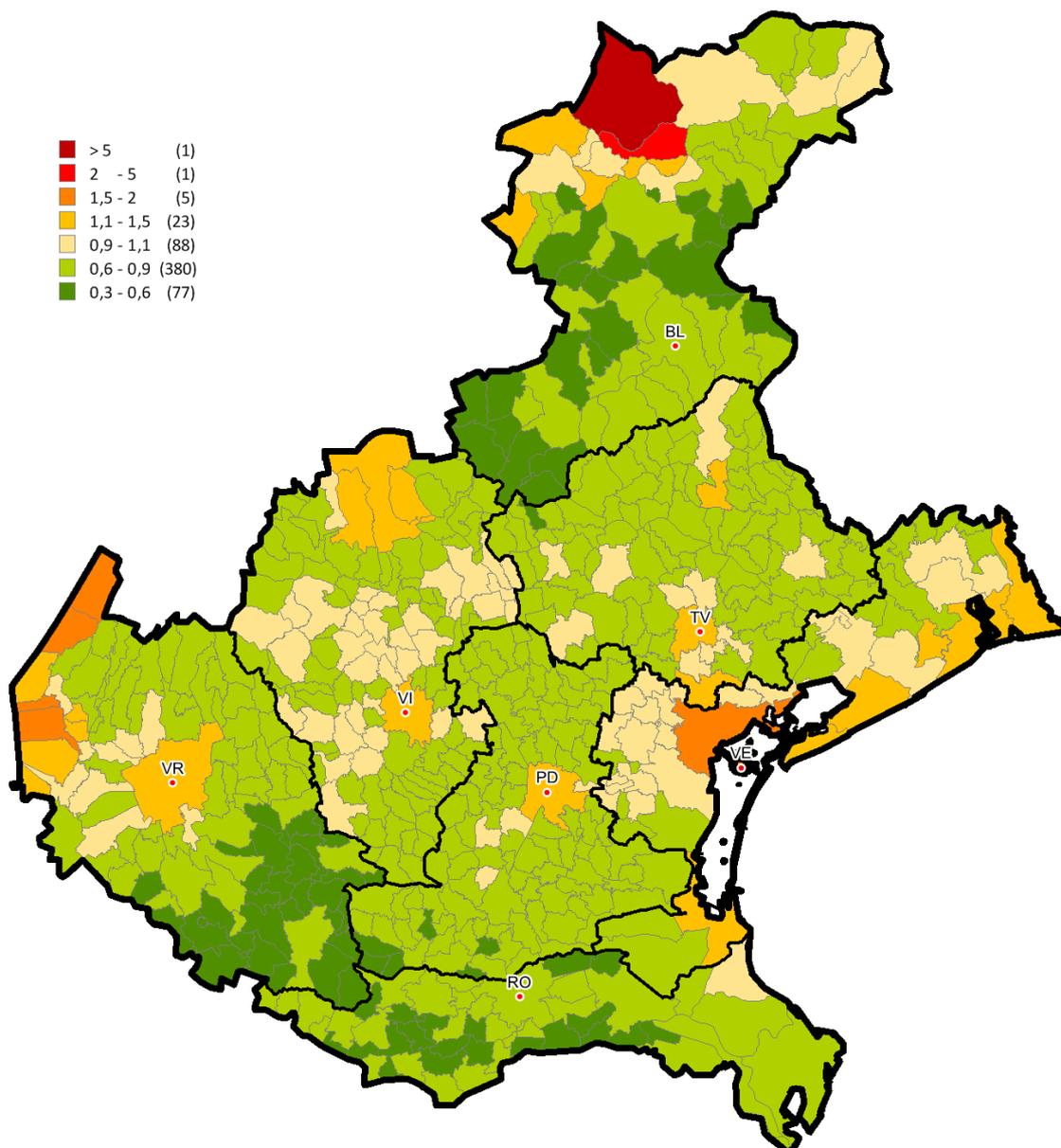


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



## FOCUS provinciale - Venezia

In questa 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 8). 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).

La Tabella 9 riporta i dati del NTN rilevati nel 2017 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea e le relative variazioni rispetto al 2016, la quota, in percentuale, sull'intera provincia, nonché l'IMI del 2017 e la differenza dello stesso rispetto al 2016. Nella Figura 9 e nella Figura 10 sono rappresentati gli andamenti, a partire dal 2004, rispettivamente del NTN e dell'IMI, differenziati per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo. Nella Tabella 10 sono riportate le quotazioni medie del 2017 per ogni macroarea provinciale e le relative variazioni rispetto al 2016, nonché il numero indice rispetto alla quotazione media del 2004 (epoca dalla quale iniziano le serie storiche rappresentate nel presente documento).

Il mercato provinciale mostra un leggero incremento rispetto al 2016 registrando un aumento medio del 1,2%; anche all'interno della provincia quasi tutte le zone mostrano tale lieve incremento degli scambi, con valori che vanno dal +0,6% della Zona Sud al +2,0% della Cintura Veneziana e della Zona Balneare. In controtendenza solo il Veneto Orientale con -0,9% di scambi. Venezia capoluogo e la Cintura Veneziana sono quelle in cui si è concluso il maggior numero di compravendite (3.238 e 2.850 rispettivamente).

La *trend* delle quotazioni ricalca complessivamente una situazione di sostanziale calo; infatti, tutte le variazioni sono negative. La quotazione media provinciale è di 1.882 €/m<sup>2</sup> (-1,21% rispetto al 2016) mentre la quotazione più alta si registra nel capoluogo (2.604 €/m<sup>2</sup>, -1,49% rispetto al 2016).

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 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 2017, un totale di 3.238 NTN pari a circa il 30,6% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto al 2016 pari al 0,8%.

Dalla Tabella 11, che riporta i dati delle macroaree urbane che compongono l'intero territorio comunale, si evince che il maggior numero di compravendite è avvenuto nella macroarea Terraferma (2.097 NTN, 64,8% circa del NTN dell'intero comune) seguita dal Centro Storico e Giudecca (780 NTN, 24,1% del NTN dell'intero comune). La quotazione media comunale è pari a 2.618 €/m<sup>2</sup> e presenta valore massimo nella macroarea Centro Storico e Giudecca con 4.385 €/m<sup>2</sup> e minimo nella Terraferma, 1.677 €/m<sup>2</sup>.

Le mappe riportate nelle pagine 20, 21 e 22 rappresentano le zone OMI del territorio comunale e, con diverso grado cromatico, rispettivamente la distribuzione del 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), Mestre Semicentrale (E19) e Chirignago Periferia (E25) nella macroarea urbana Terraferma (Figura 13).

La mappa dei differenziali delle quotazioni medie di zona, calcolati rispetto alla quotazione media comunale, riportata in Figura 15, 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).

## La provincia – Venezia

Figura 8: Macroaree provinciali di Venezia

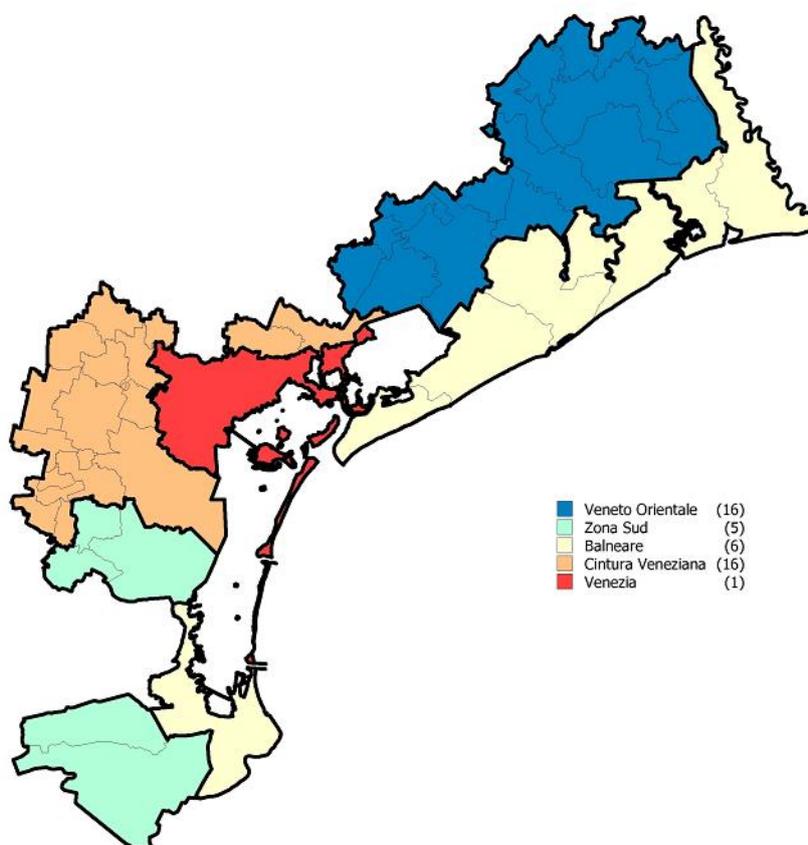


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Cintura Veneziana	2.850	2,0%	26,9%	2,29%	0,03
Veneto Orientale	1.327	-0,9%	12,5%	1,84%	-0,02
Zona Balneare	2.825	2,0%	26,6%	2,17%	0,03
Zona Sud	360	0,6%	3,4%	1,59%	0,01
<b>Venezia Capoluogo</b>	<b>3.238</b>	<b>0,8%</b>	<b>30,6%</b>	<b>2,21%</b>	<b>0,01</b>
<b>Venezia</b>	<b>10.599</b>	<b>1,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,14%</b>	<b>0,02</b>

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Venezia

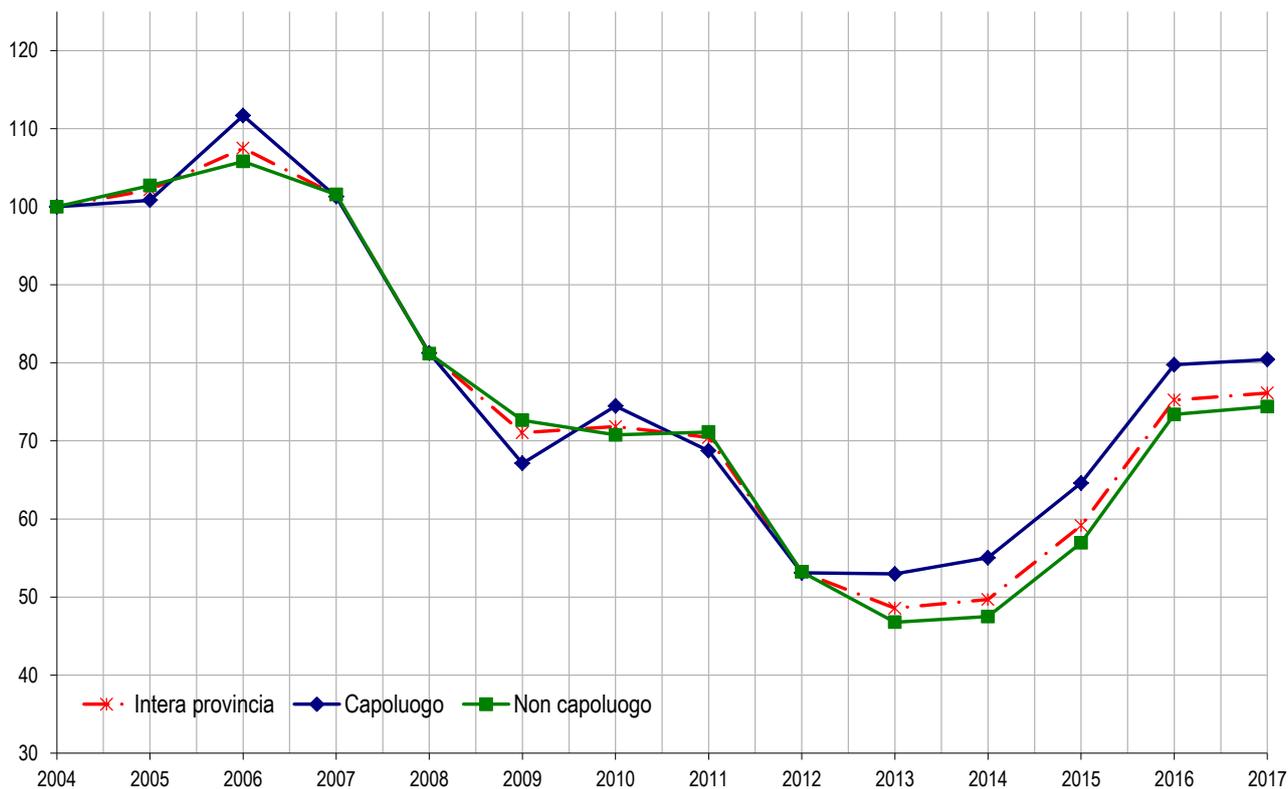


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Venezia

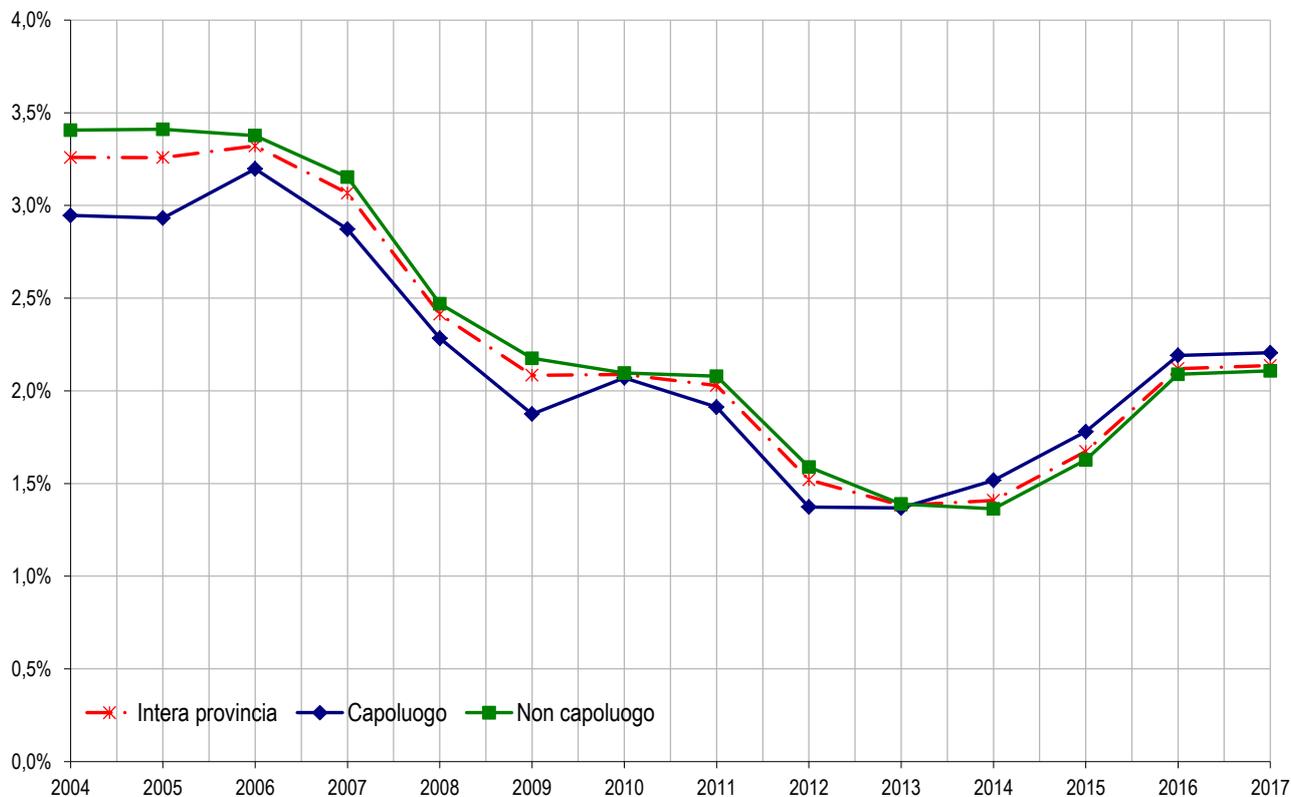
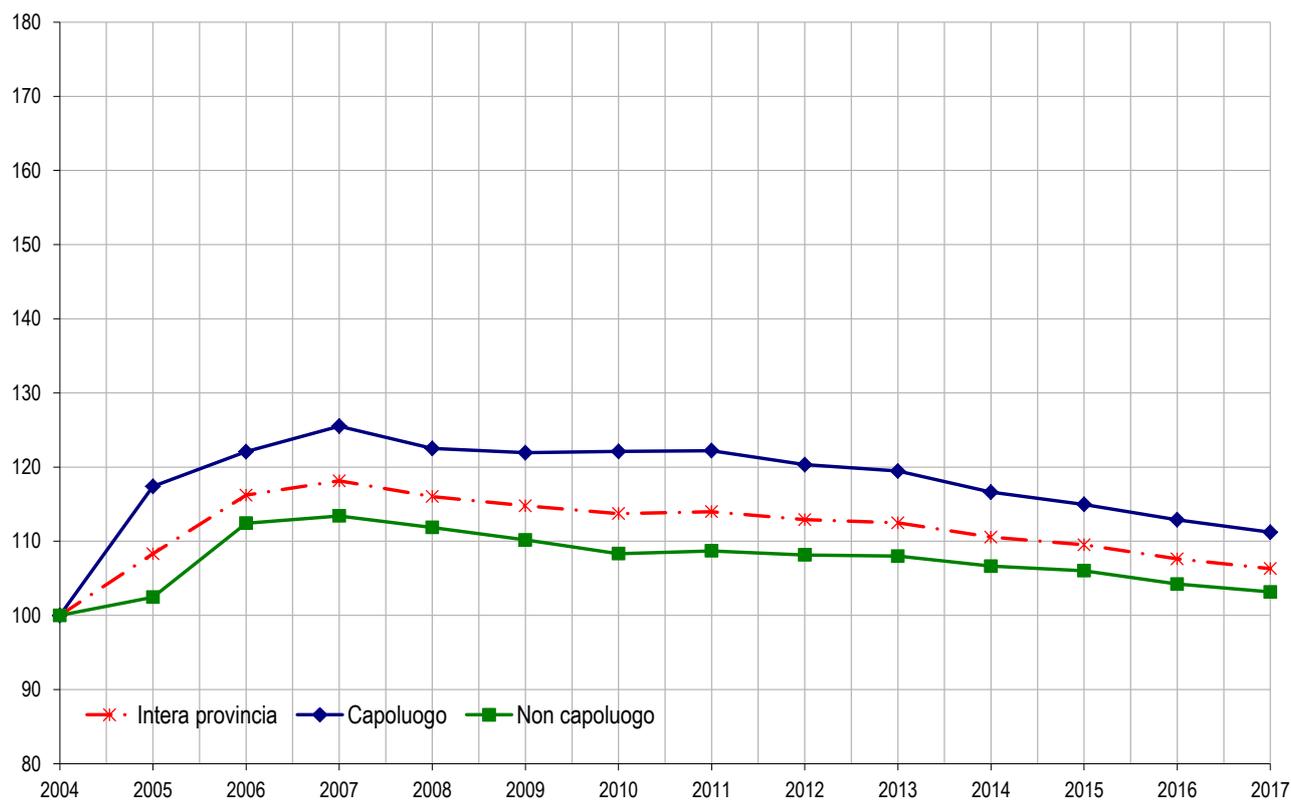


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Cintura Veneziana	1.415	-0,46%	101,0
Veneto Orientale	1.336	-1,54%	105,8
Zona Balneare	1.932	-1,31%	103,8
Zona Sud	1.218	-0,05%	102,7
<b>Venezia Capoluogo</b>	<b>2.604</b>	<b>-1,50%</b>	<b>111,2</b>
<b>Venezia</b>	<b>1.882</b>	<b>-1,21%</b>	<b>106,3</b>

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Venezia



## Il comune – Venezia

Figura 12: Macroaree urbane di Venezia

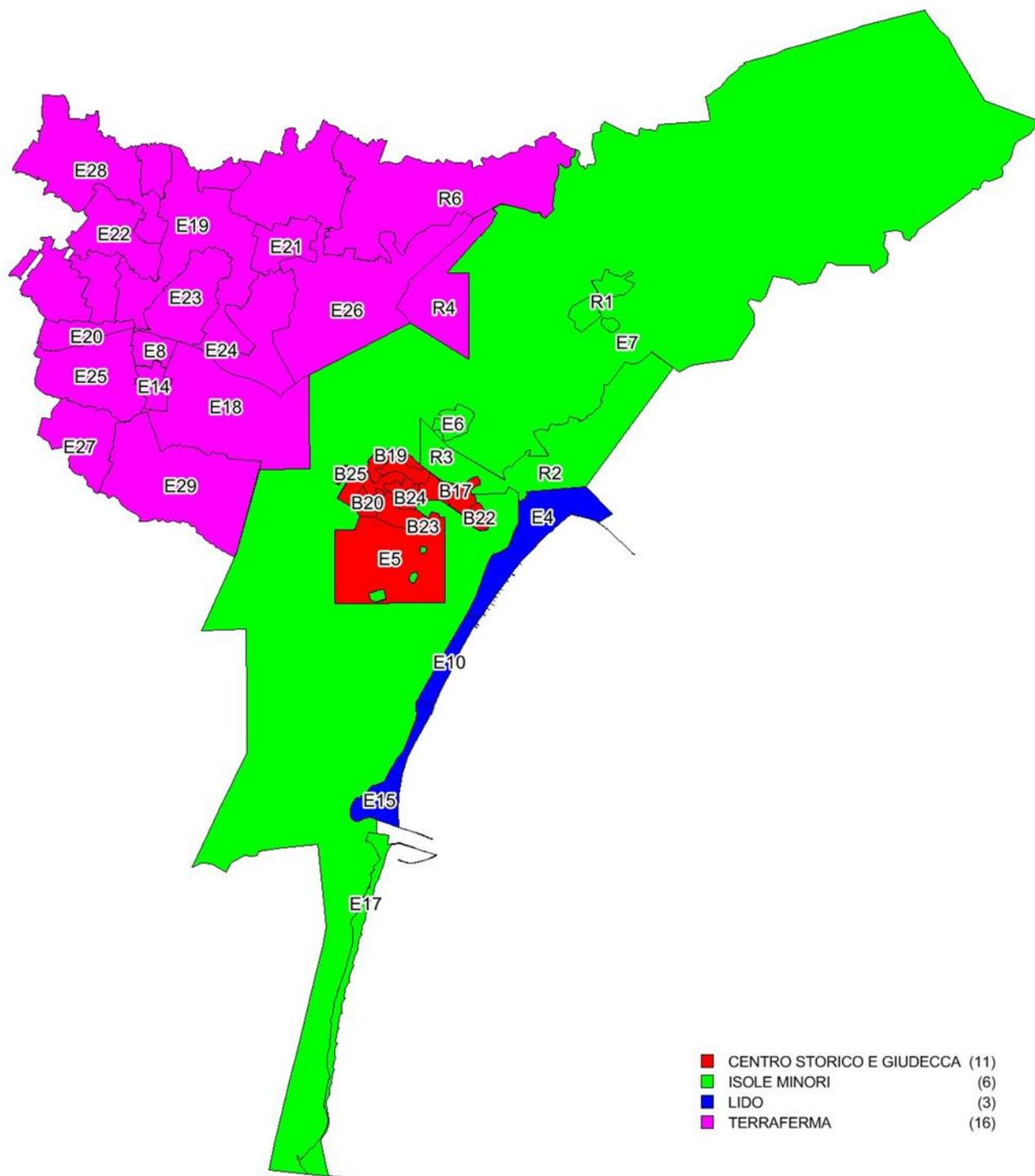


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana - Venezia

Macroaree Urbane	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per comune	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Centro Storico e Giudecca	780	3,7%	24,1%	1,88%	0,06
Lido	222	-4,9%	6,9%	2,08%	-0,11
Isole Minori	106	4,2%	3,3%	1,67%	0,07
Terraferma	2.097	1,7%	64,8%	2,38%	0,03
nd	33	-	1,0%	-	-
<b>Venezia</b>	<b>3.238</b>	<b>0,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,21%</b>	<b>0,01</b>

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana - Venezia

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Differenziale quotazioni 2017 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico e Giudecca	4.385	-0,80%	1,68
Lido	3.439	-0,12%	1,31
Isole Minori	2.705	-0,14%	1,03
Terraferma	1.677	-2,10%	0,64
nd	-	-	-
<b>Venezia</b>	<b>2.618</b>	<b>-1,21%</b>	<b>1,00</b>

Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Venezia

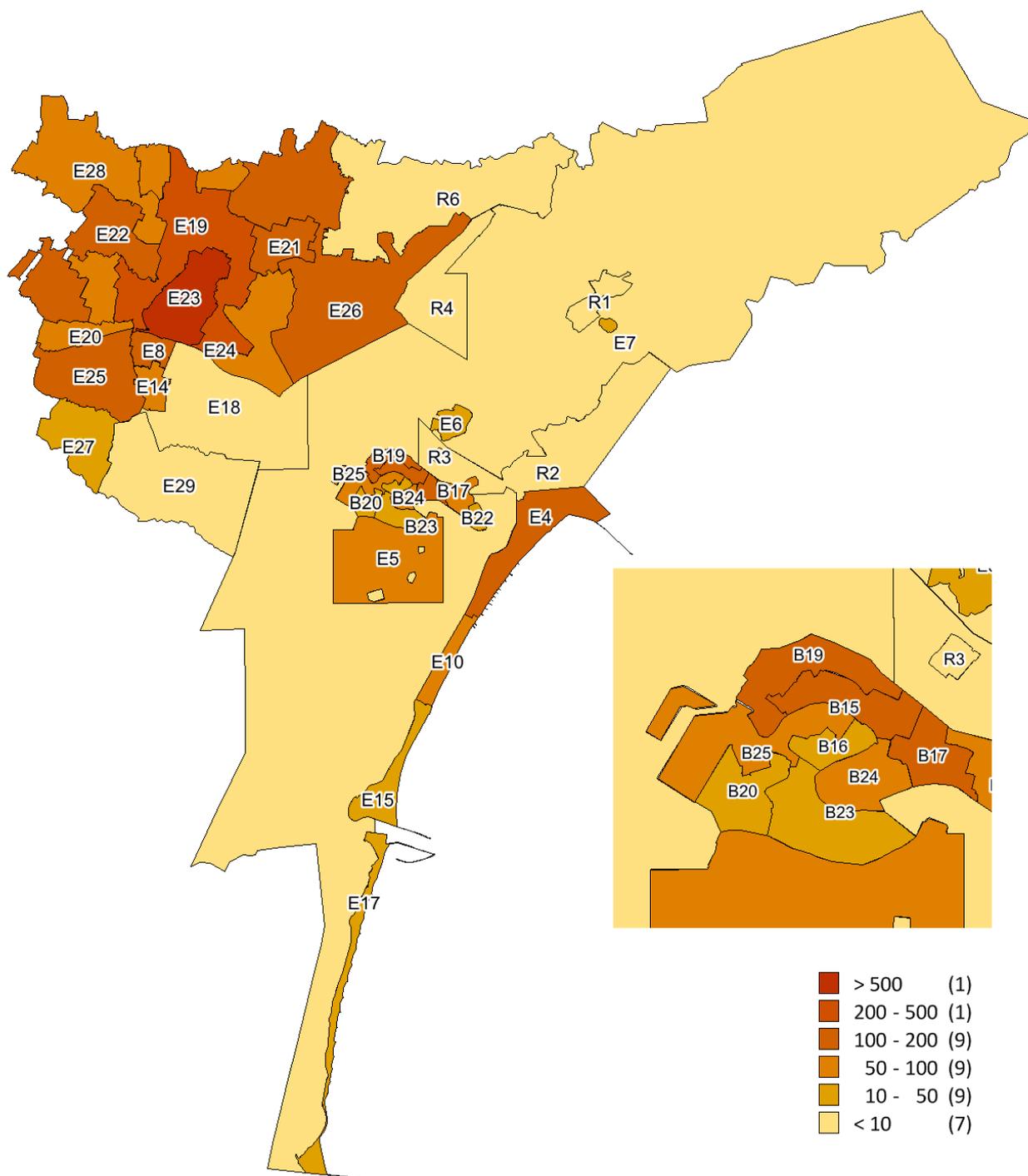


Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Venezia

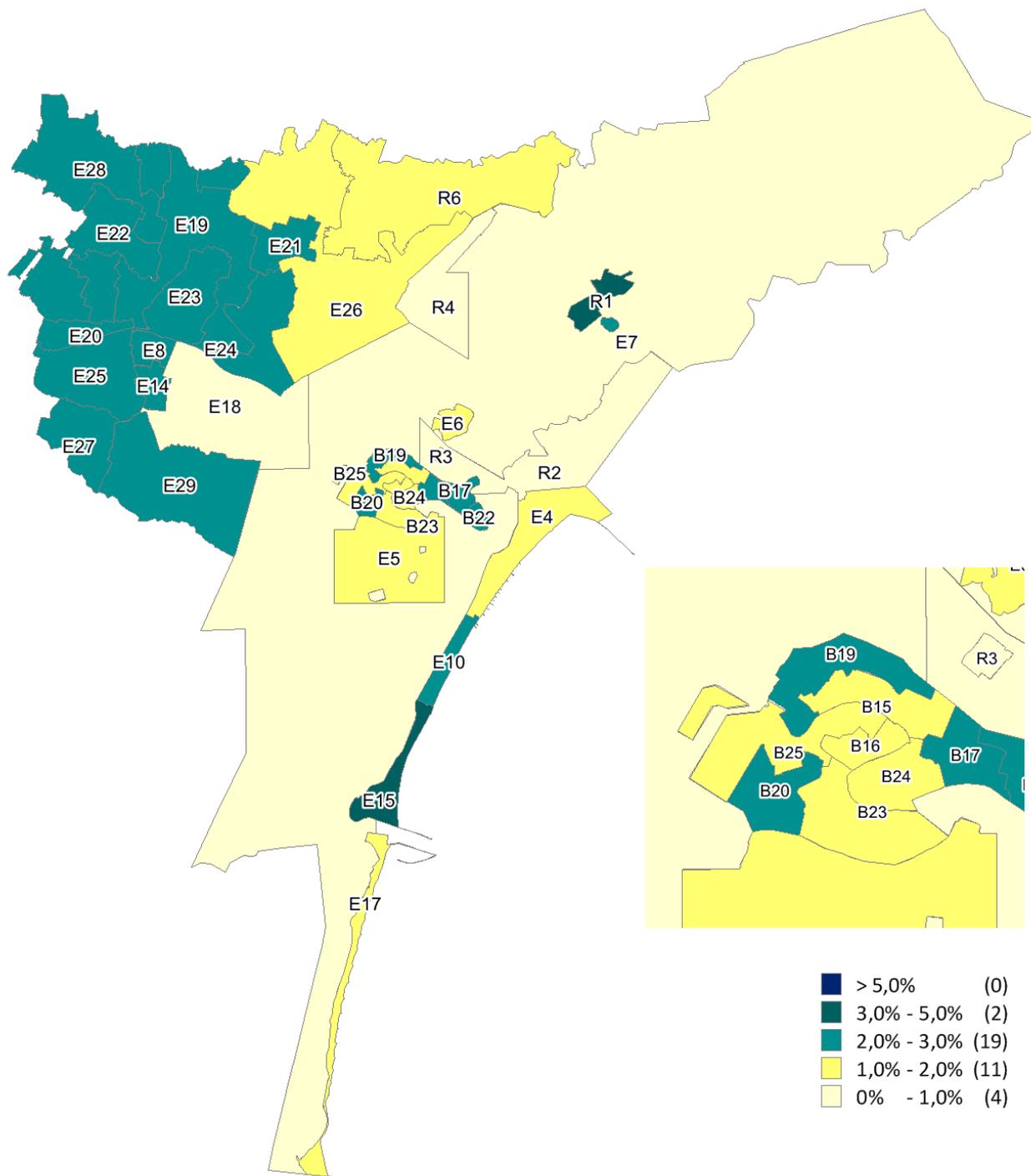


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Venezia

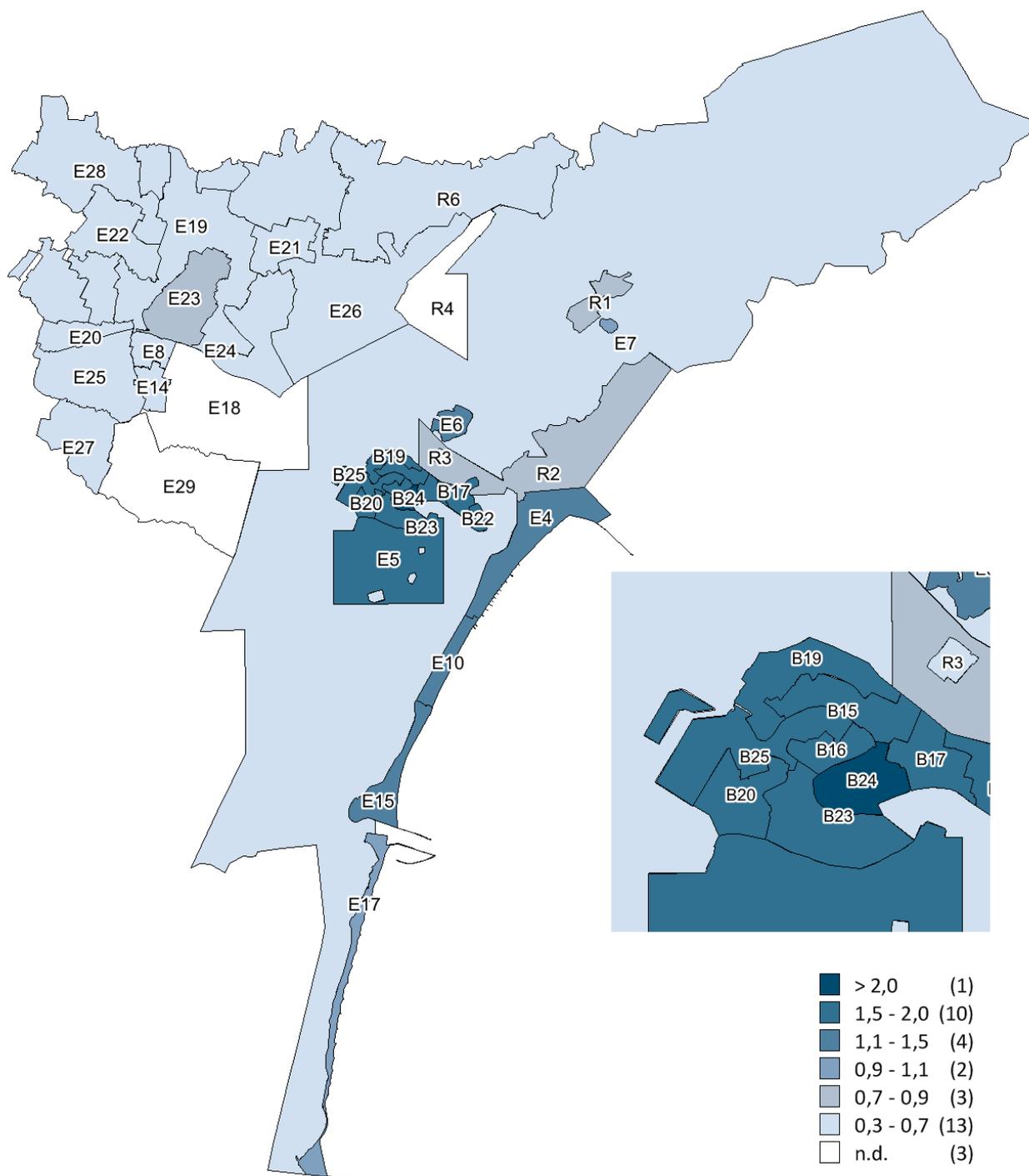


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B15	Cannaregio Sud	109	-5,3%	1,83%	4.000	0,0%
B16	San Polo	47	-17,8%	1,26%	4.925	-0,5%
B17	Castello Ovest	121	-2,5%	2,23%	4.525	0,0%
B19	Cannaregio Nord	115	15,9%	2,21%	4.050	-0,6%
B20	Dorsoduro Ovest	45	5,4%	2,20%	4.438	-3,0%
B21	Castello Est	72	6,1%	2,14%	4.175	0,0%
B22	Sant'Elena	25	16,8%	2,31%	4.000	0,0%
B23	Dorsoduro Est	47	-16,7%	1,51%	4.700	-1,1%
B24	San Marco	76	-6,9%	1,79%	5.325	-2,3%
B25	Santa Croce	66	34,1%	1,73%	4.050	-1,2%
E5	Giudecca	58	50,9%	1,60%	4.000	-0,6%
	<b>Centro Storico e Giudecca</b>	<b>780</b>	<b>3,7%</b>	<b>1,88%</b>	<b>4.385</b>	<b>-0,8%</b>

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Lido

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E10	Lido Terre Perse	59	-4,4%	2,18%	3.100	-0,5%
E15	Lido Malamocco Alberoni	40	45,5%	3,13%	3.000	0,0%
E4	Lido Centro	123	-14,7%	1,84%	3.660	0,0%
	<b>Lido</b>	<b>222</b>	<b>-4,9%</b>	<b>2,08%</b>	<b>3.439</b>	<b>-0,1%</b>

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Isole Minori

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E17	Pellestrina	28	-23,8%	1,50%	2.688	-0,5%
E6	Murano	33	21,4%	1,40%	2.950	0,0%
E7	Burano	36	106,3%	2,46%	2.600	0,0%
R1	Mazzorbo E Torcello	6	50,0%	3,37%	2.150	0,0%
R2	Sant'Erasmo E Vignole	3	-50,0%	0,60%	2.150	0,0%
R3	Laguna	0	nd	0,00%	1.450	0,0%
	<b>Isole Minori</b>	<b>106</b>	<b>4,2%</b>	<b>1,67%</b>	<b>2.705</b>	<b>-0,1%</b>

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Terraferma

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E14	Marghera	59	-1,8%	2,83%	1.380	-6,1%
E18	Porto Marghera	0	nd	0,00%	nd	nd
E19	Mestre Semicentrale	397	2,2%	2,29%	1.660	-1,8%
E20	Chirignago Centro	95	-6,5%	2,09%	1.550	-3,1%
E21	Favaro Centro	118	0,6%	2,09%	1.700	0,0%
E22	Zelarino Centro	120	6,7%	2,61%	1.383	-1,8%
E23	Mestre Centro	709	3,1%	2,51%	1.930	-2,0%
E24	Mestre Periferia	94	-1,4%	2,49%	1.602	-3,9%
E25	Chirignago Periferia	186	-8,5%	2,26%	1.517	0,0%
E26	Favaro Periferia	112	-11,0%	1,93%	1.517	-1,1%
E27	Malcontenta	28	66,0%	2,80%	1.500	-1,1%
E28	Zelarino Periferia	53	19,8%	2,54%	1.650	-2,9%
E29	Malcontenta Zona Industriale	5	-28,6%	2,16%	nd	nd
E8	Marghera Centro	116	16,4%	2,91%	1.395	-8,5%
R4	Aeroporto Tessera	0	nd	0,00%	nd	nd
R6	Zona Rurale	4	312,0%	1,55%	1.450	0,0%
	<b>Terraferma</b>	<b>2.097</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,38%</b>	<b>1.677</b>	<b>-2,1%</b>

## FOCUS provinciale - Belluno

In questa sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Belluno, costituito da 64 Comuni, aggregati in 10 macroaree al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste macroaree rappresentate in Figura 16 tiene conto delle affinità che uniscono i Comuni appartenenti a ciascuna di esse, non solo per la loro dislocazione territoriale ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari, ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree risultano quelle sottoelencate:

- Belluno
- Alpago - Ponte nelle Alpi
- Alto Agordino
- Basso Agordino
- Cadore
- Comelico - Sappada
- Feltrina
- Longaronese
- Val Belluna
- Valle del Boite

La Tabella 17 e la Tabella 18 illustrano il dato provinciale riguardante rispettivamente il NTN e le quotazioni relative al 2017. Il mercato provinciale risulta sostanzialmente stabile registrando complessivamente 1.979 NTN pari ad un incremento del +0,1% rispetto all'anno 2016 anche se non tutte le macroaree portano il segno positivo (vedasi Alpago – Ponte nelle Alpi, Cadore, Comelico – Sappada, Val Belluna e Valle del Boite), mentre l'incremento più significativo si registra nella macroarea Longaronese (+ 50,1%). Si confermano Belluno, Val Belluna e Feltrina le macroaree con maggior dinamismo e nelle quali avviene il maggior numero di scambi (rispettivamente con 340, 290 e 433 NTN); insieme rappresentano poco più del 50% del volume di scambi dell'intera provincia. Inoltre le variazioni delle quotazioni sono pressoché stabili in tutte le macroaree con il picco negativo nelle macroaree Longaronese (-0,3%) e Valle del Boite (-0,6%) e positivo nella macroarea Val Belluna (+ 0,3%) e comunque sempre contenute. La quotazione media provinciale è di 1.080,00 €/m<sup>2</sup>, mentre la quotazione più alta che si registra, pari a 2.663,00 €/m<sup>2</sup>, è nella macroarea Valle del Boite.

La Figura 17 e la Figura 18 illustrano rispettivamente, attraverso rappresentazioni grafiche, il numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo e l'IMI con la medesima ripartizione territoriale. Negli stessi grafici è evidente la ripresa a partire dall'anno 2015 in tutte le casistiche territoriali rappresentate, fanno eccezione i comuni non capoluogo, dove la tendenza si inverte nel 2017 con un picco negativo.

Il territorio comunale di Belluno è stato ripartito in 11 zone OMI.

Nella Tabella 19 viene analizzato il dato relativo al NTN, l'IMI e quotazioni per zona OMI. Da tale tabella si evince che la città di Belluno ha registrato, nell'anno 2017, un totale di 340 NTN pari al 17,2% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale con una variazione percentuale, rispetto all'anno 2016, pari al 7,9%. In particolare, il maggior numero di compravendite sono rilevabili nella zona OMI B1 (142 NTN pari al 45,55% del NTN dell'intero territorio comunale) seguita dalle Zone OMI C1, E3 e B2 (totale 106 NTN, pari al 30,97% del NTN dell'intero comune). Si evidenzia che, per effettuare una corretta lettura del dato riguardante le variazioni percentuali del NTN, occorre tener conto che queste variazioni possono risultare elevate, sia in aumento che in diminuzione, a fronte di esigue differenze in termini assoluti. Le quotazioni sono stabili in tutte le zone OMI con piccoli scostamenti percentuali in aumento e diminuzione rispetto all'anno precedente. La quotazione media comunale è pari a 1.104,00 €/m<sup>2</sup> e presenta il valore massimo nella zona OMI B2 con 1.413,00 €/m<sup>2</sup> e minimo nelle zone periferiche D1 e D2 con 955,00 €/m<sup>2</sup>.

## La provincia – Belluno

Figura 16: Macroaree provinciali di Belluno



Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Alpago - Ponte nelle Alpi	118	-21,9%	6,0%	0,85%	-0,24
Alto Agordino	285	10,6%	14,4%	1,41%	0,13
Basso Agordino	101	13,8%	5,1%	1,10%	0,13
Cadore	195	-12,2%	9,9%	0,87%	-0,12
Comelico - Sappada	113	-26,1%	5,7%	0,96%	-0,34
Feltrina	433	13,2%	21,9%	1,09%	0,12
Longaronese	44	50,1%	2,2%	1,09%	0,36
Val Belluna	290	-3,3%	14,6%	1,43%	-0,05
Valle del Boite	59	-23,4%	3,0%	1,18%	-0,36
<b>Belluno Capoluogo</b>	<b>340</b>	<b>7,9%</b>	<b>17,2%</b>	<b>1,51%</b>	<b>0,11</b>
<b>Belluno</b>	<b>1.979</b>	<b>0,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,17%</b>	<b>0,00</b>

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Belluno

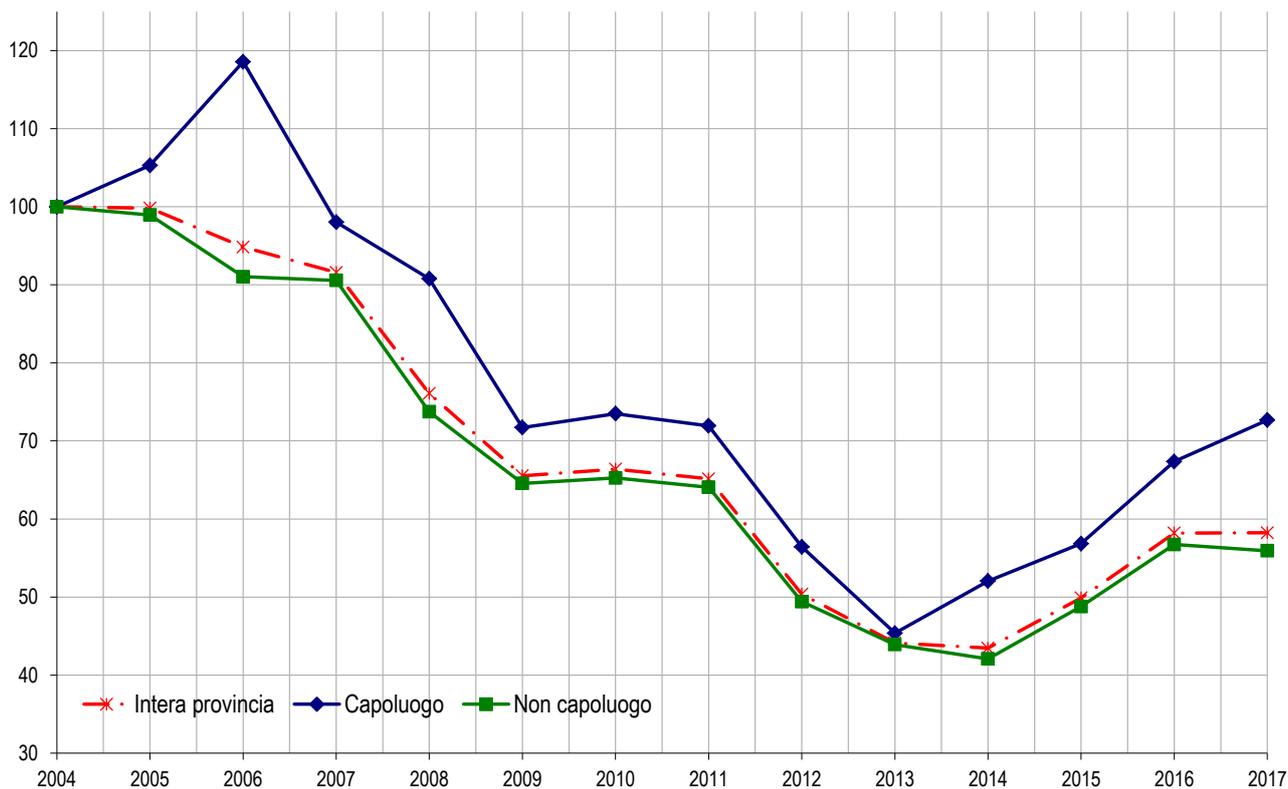


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Belluno

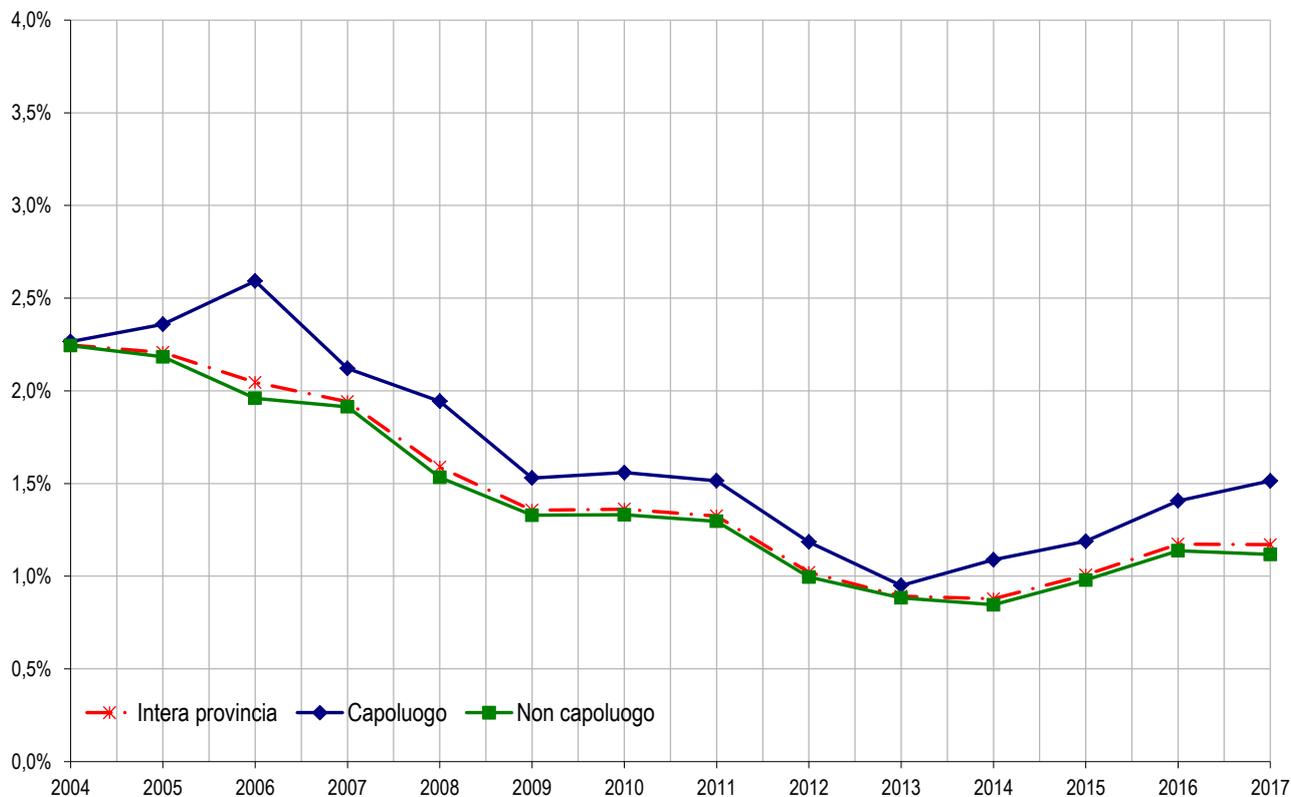
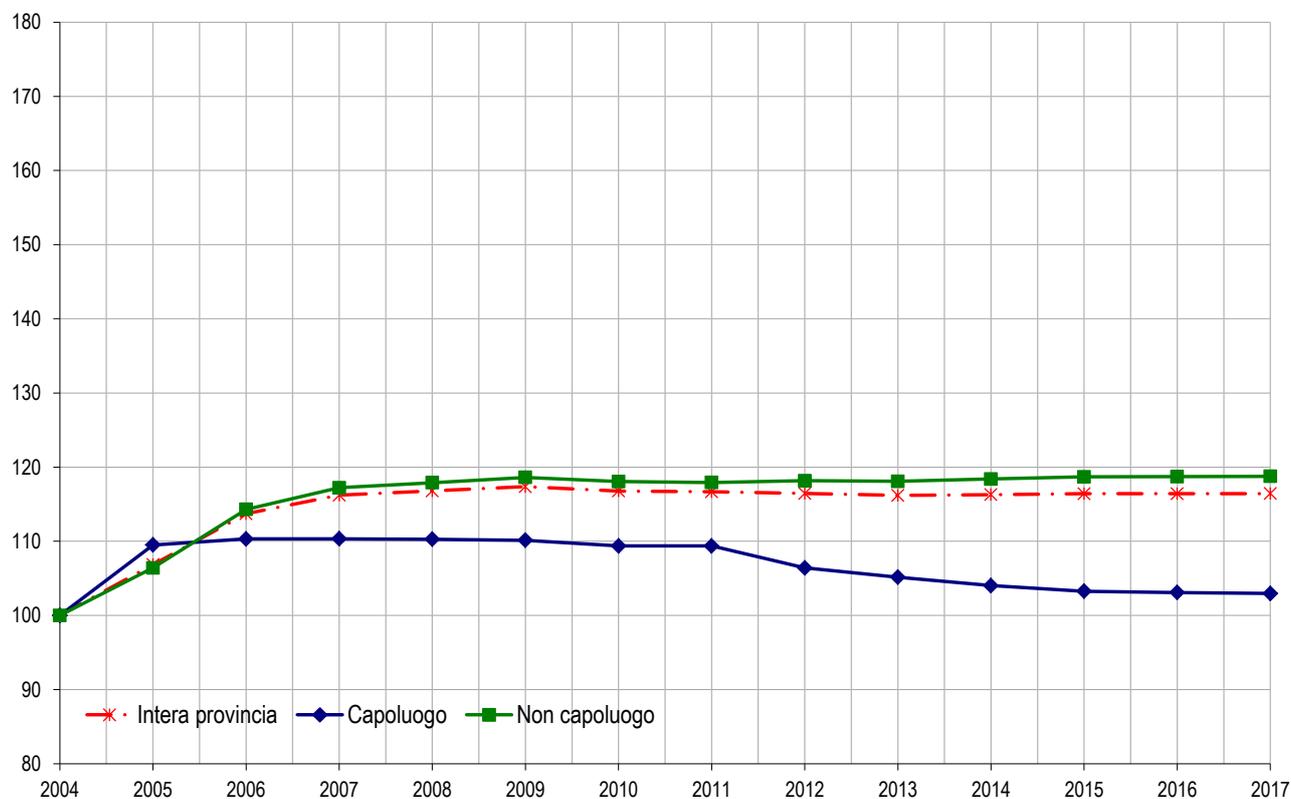


Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Alpago - Ponte nelle Alpi	914	0,0%	114,86
Alto Agordino	1.312	0,2%	133,57
Basso Agordino	939	0,1%	113,91
Cadore	1.210	0,0%	118,34
Comelico - Sappada	1.230	0,1%	122,91
Feltrina	846	0,0%	105,26
Longaronese	762	-0,3%	109,93
Val Belluna	956	0,3%	111,20
Valle del Boite	2.663	-0,6%	158,10
<b>Belluno Capoluogo</b>	<b>1.056</b>	<b>-0,1%</b>	<b>102,97</b>
<b>Belluno</b>	<b>1.080</b>	<b>0,0%</b>	<b>116,44</b>

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Belluno



## Il comune – Belluno

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Belluno

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Via Feltre, S.Gervasio, V.le Europa, Mussoi, Cavarzano, Nogare, Baldenich, Stazione F.S.	155	9,6%	1,89%	1.088	1,2%
B2	Via Piave, San Biagio, La Cerva, Piazzale Marconi, Piazza Martiri	36	44,9%	1,71%	1.413	-0,9%
C1	Mier, Bersaglio, Anconetta, Castion, Ponte della Vittoria	39	5,5%	1,49%	1.083	0,8%
C2	Salce, Giamosa, Chiesurazza	9	21,4%	1,23%	1.038	-0,6%
C3	Cusighe, La Rossa, Fiammoi, Sargnano, Sala, Safforze	21	-38,5%	1,02%	1.067	0,8%
D1	Periferica Ovest, Col Del Vin, Caberloj, San Fermo, Roccolo	3	200,0%	0,72%	955	0,0%
D2	Periferica Restante Territorio	2	-68,9%	0,46%	955	0,0%
E1	Frazioni Visome, Castoi, Cirvoi, Faverga, Rivamaor, Caleipo	15	-28,5%	0,72%	1.090	-0,7%
E2	Zona Turistica Nevegal	22	31,8%	1,93%	1.042	0,0%
E3	Frazioni Orzes, Antole, Sois, Bes, Tisoi, Bolzano, Sopracroda	31	68,7%	1,58%	1.115	-0,7%
R1	Rurale	7	31,1%	0,96%	947	0,0%
nd		1	-	-	-	-
	<b>BELLUNO</b>	<b>340</b>	<b>7,9%</b>	<b>1,51%</b>	<b>1.104</b>	<b>0,3%</b>

## FOCUS provinciale - Padova

In questa sezione vengono analizzati i dati riguardanti il mercato immobiliare dell'intero territorio della provincia di Padova. A questo scopo l'intero territorio comunale, costituito da 104 Comuni, è stato ripartito in 7 macroaree al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste macroaree, rappresentata in Figura 20, tiene conto delle affinità che uniscono i comuni appartenenti a ciascuna di esse, non solo per la loro dislocazione ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari, ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree sono:

- Capoluogo
- Bassa Padovana
- Cintura Urbana
- Colli Euganei
- Piovese
- Regione Nord Occidentale
- Regione Nord Orientale

La Tabella 20 e la Tabella 21 illustrano il dato provinciale riguardante rispettivamente il NTN e le quotazioni relative al 2017 è inoltre rappresentato il dato IMI che rappresenta la cosiddetta intensità del mercato immobiliare indicando in percentuale la quota di *stock* compravenduto nel corso dell'anno 2017 confrontato con il 2016. Le compravendite registrano un *trend* in aumento + 8,0% rispetto allo scorso anno con 9.244 NTN, aumento seppur modesto segnalato in tutte le macroaree dove si contraddistingue la Regione Nord Orientale con + 17,4% seguita dalla Cintura Urbana con un +11,5%. Continuano a registrare un calo anche se modesto, le quotazioni rispetto al 2016 in tutte le macroaree dove il picco negativo è stato rilevato nella Cintura Urbana con -1,49% ed una quotazione media pari a 1.214 €/m<sup>2</sup> seguito dal Capoluogo con -1,05% ed una quotazione media pari a 1.641 €/m<sup>2</sup>. Entrambi i decrementi risultano superiori alla media provinciale (-0,91% con quotazione pari a 1.278 €/m<sup>2</sup>).

Le tre figure di pagine 32 e 33 illustrano rispettivamente, attraverso rappresentazioni grafiche, il numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e non capoluogo, l'IMI ed quello riguardante le quotazioni, tutte con la medesima ripartizione territoriale. Nel primo grafico (Figura 21), superato il picco negativo del 2013, si osserva una ripresa, più marcata dal 2014 nel territorio del capoluogo riscontrabile anche se in modo meno marcato anche nelle altre ripartizioni territoriali. Nella rappresentazione dell'IMI (Figura 22) si osserva un analogo andamento in ripresa, che si registra dal 2013 fino ad oggi, che coinvolge nella stessa misura provincia, capoluogo e non capoluogo. Il grafico riguardante le quotazioni (Figura 23) dopo aver toccato i maggiori picchi in salita negli anni 2011 e 2012 segna una brusca discesa nel 2014 per poi proseguire gradualmente con lo stesso andamento, in modo contenuto su tutto il territorio provinciale.

Il dato comunale è rappresentato dettagliatamente dalla Tabella 22. Sulle 22 zone OMI nelle quali è stato ripartito il territorio del comune di Padova sono state effettuate le analisi che riguardano le dinamiche del segmento di mercato residenziale con riferimento al NTN, IMI e quotazioni. Sono i quartieri più popolati a registrare il maggior numero di compravendite, il maggior picco viene registrato nella Zona Arcella (D7) con 343 NTN seguita a brevissima distanza dai quartieri Madonna Pellegrina, S. Rita, Nazareth e Sant'Osvaldo identificati nella zona OMI C5, con 301 NTN e da quelli appartenenti alla zona centrale B2 Carmine, Savonarola, Porta San Giovanni ecc. con 279 NTN. Per effettuare una corretta lettura del dato riguardante le variazioni percentuali del NTN, occorre tener conto del fatto che queste possono risultare elevate, in aumento o in diminuzione, a fronte di variazioni esigue in termini assoluti. E' utile sottolineare che le Zone OMI C4 e la E2 sono caratterizzate rispettivamente dalla presenza di uno *stock* immobiliare appartenente in prevalenza al segmento di mercato terziario (uffici) e produttivo (capannoni), pertanto in dette zone le residenze non vengono valorizzate, di conseguenza i dati che le riguardano devono essere correttamente interpretati. Le quotazioni invece scendono in quasi tutte le zone OMI con punte maggiori nelle zone cittadine di maggiore degrado.

Ai fini di una corretta individuazione dei dati illustrati in Tabella 22 si riporta la ripartizione delle zone OMI all'interno delle fasce:

- Centrale: zone OMI B1,B2;
- Semicentrale: zone OMI da C1 a C6;
- Periferica: zone OMI da D1 a D8;
- Suburbana: zone OMI da E1 a E3;
- Extraurbana: zone OMI da R1 a R3

## La provincia – Padova

Figura 20: Macroaree provinciali di Padova

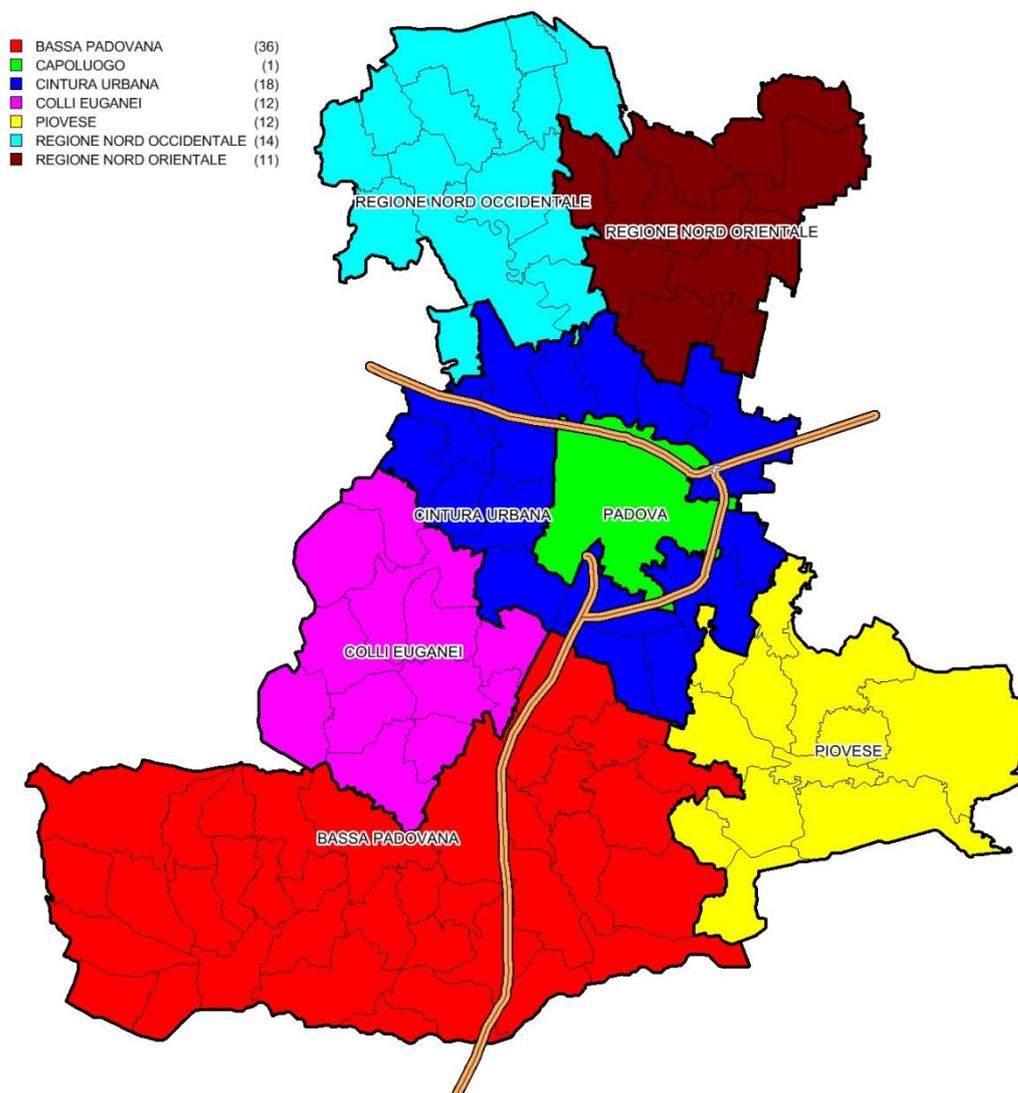


Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Bassa Padovana	1.151	3,3%	12,5%	1,53%	0,04
Cintura Urbana	2.701	11,5%	29,2%	2,52%	0,25
Colli Euganei	527	8,9%	5,7%	1,78%	0,14
Piovese	573	5,4%	6,2%	1,77%	0,08
Regione Nord Occidentale	729	5,9%	7,9%	1,47%	0,08
Regione Nord Orientale	798	17,4%	8,6%	1,84%	0,26
<b>Padova Capoluogo</b>	<b>2.764</b>	<b>5,2%</b>	<b>29,9%</b>	<b>2,39%</b>	<b>0,11</b>
<b>Padova</b>	<b>9.244</b>	<b>8,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,04%</b>	<b>0,14</b>

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Padova

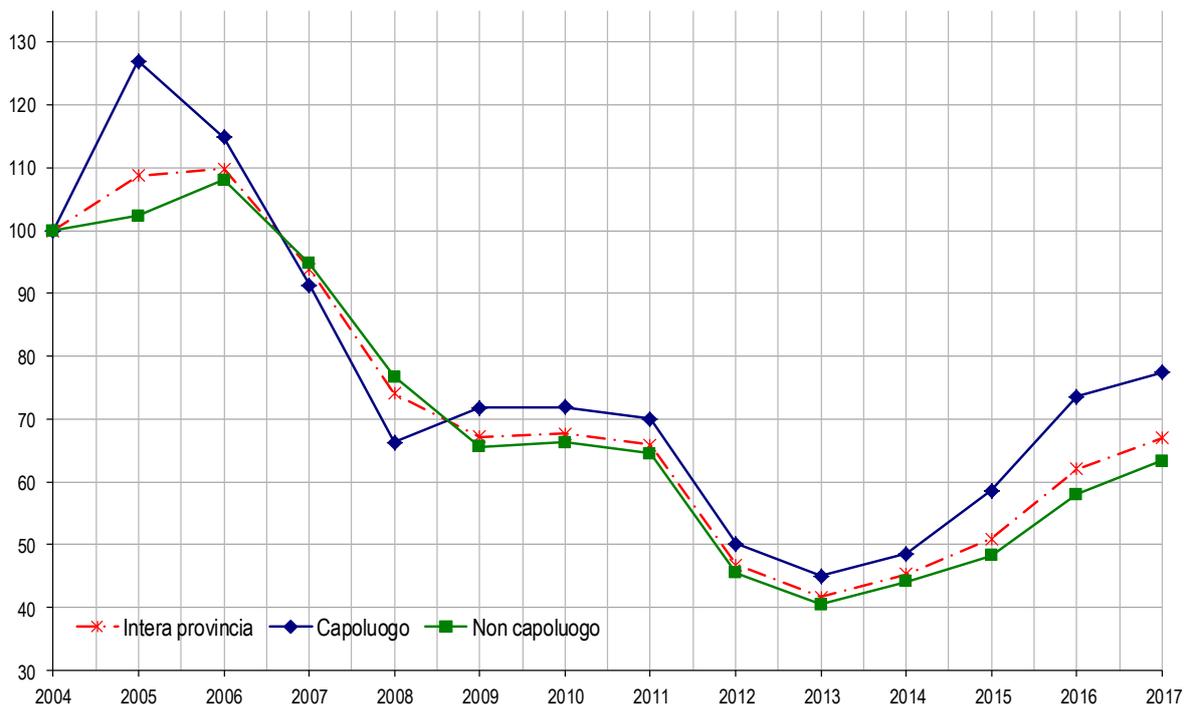


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Padova

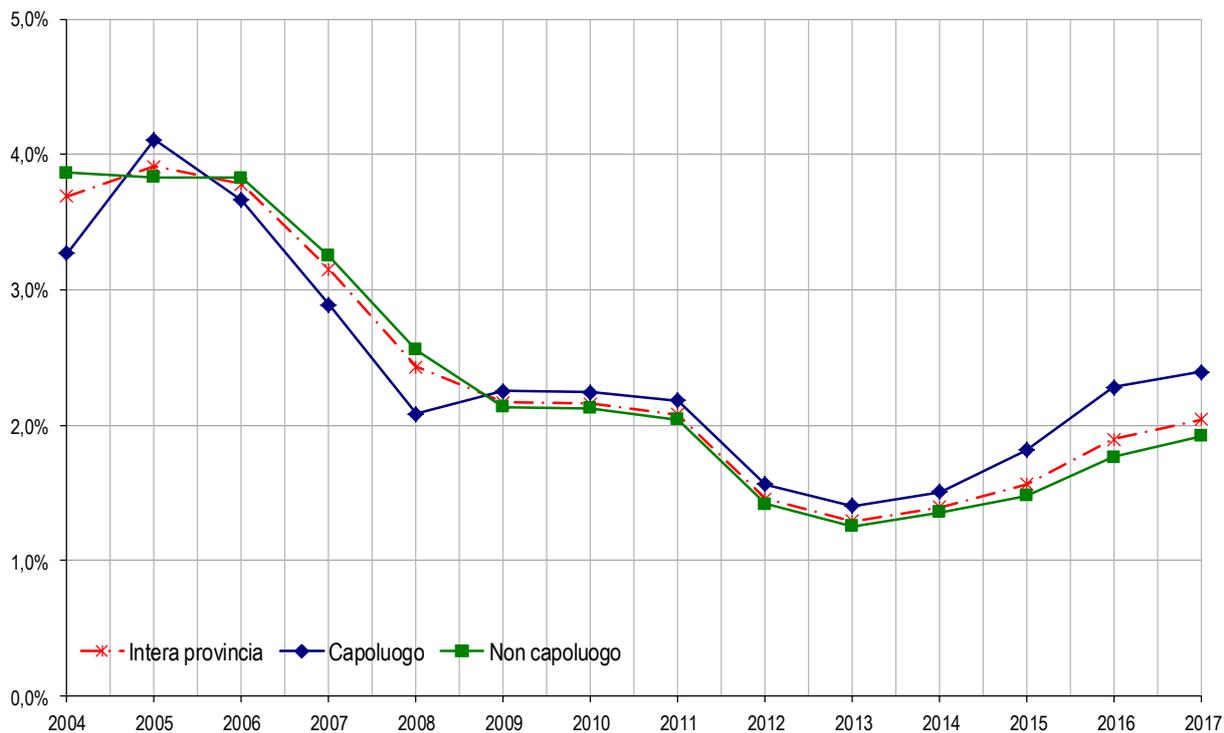
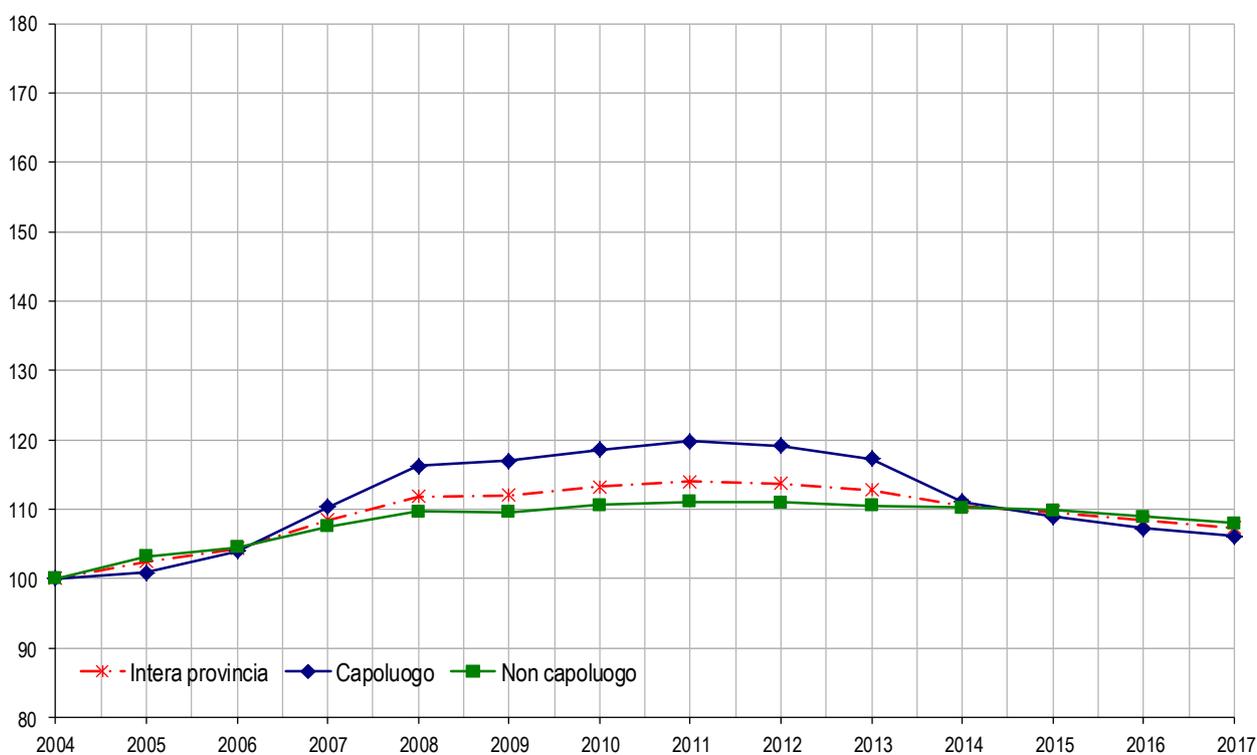


Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Bassa Padovana	1.057	-0,39%	108,1
Cintura Urbana	1.214	-1,49%	108,0
Colli Euganei	1.201	-0,70%	110,5
Piovese	1.106	-0,74%	108,1
Regione Nord Occidentale	1.176	-0,34%	106,3
Regione Nord Orientale	1.154	-0,60%	107,7
<b>Padova Capoluogo</b>	<b>1.641</b>	<b>-1,10%</b>	<b>106,1</b>
<b>Padova</b>	<b>1.278</b>	<b>-0,91%</b>	<b>107,3</b>

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Padova



## Il comune – Padova

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Padova

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Zona Entro Riviera Via XX Settembre	124	39,9%	2,41%	3.175	-0,8%
B2	Carmine, Savonarola, Riviera Ext., Porta San Giovanni, Citta Giardino, Santa Giustina, Santo, Santa Sofia	279	-12,8%	2,18%	2.713	-0,5%
C1	Portello	75	-16,7%	2,45%	2.121	-1,2%
C2	Stazione, Scrovegni, C.So del Popolo, Fiera, Cittadella	31	-1,6%	1,79%	1.592	-3,0%
C3	Borgomagno, Prima Arcella, Pescarotto	224	6,4%	2,48%	1.196	-2,2%
C4	Zona Direzionale Padovauno	24	74,5%	3,23%	0	nd
C5	Madonna Pellegrina, S.Rita, Nazareth, Sant'Osvaldo	301	-2,0%	2,36%	1.959	-1,1%
C6	Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe	213	3,9%	2,16%	1.794	-0,7%
D1	Chiesanuova, Brusegana	219	18,9%	2,81%	1.400	-0,7%
D2	Paltana, Voltabrusegana, Mandria	92	-6,8%	2,31%	1.450	-0,6%
D3	Bassanello, Guizza, Voltabarozzo	249	-12,2%	2,23%	1.425	-0,2%
D4	Ponte Di Brenta, San Lazzaro	75	35,5%	2,78%	1.313	-0,5%
D5	S. Ignazio, Monta`, Altichiero	117	9,7%	2,48%	1.409	-0,9%
D6	Torre, Pontevigodarzere, Sacro Cuore	127	-4,0%	2,01%	1.394	-0,7%
D7	Arcella Nord, Mortise	349	16,7%	2,56%	1.291	-1,4%
D8	S. Gregorio, Terranegra, Forcellini Est	113	7,7%	2,79%	1.856	-2,8%
E1	Camin	47	13,7%	2,58%	1.347	-1,4%
E2	Zona Industriale, Zip	21	71,8%	2,94%	nd	nd
E3	Salboro	12	100,0%	1,76%	1.338	-0,7%
R1	Zona Rurale Comprende Quartiere Ponterotto	24	21,1%	1,53%	1.369	0,0%
R2	Zona Rurale	8	55,6%	1,47%	0	nd
R3	Zona Rurale	16	52,2%	2,36%	0	nd
nd		27	-	-	-	-
	<b>PADOVA</b>	<b>2.764</b>	<b>5,2%</b>	<b>2,39%</b>	<b>1.697</b>	<b>-1,0%</b>

## FOCUS provinciale - Rovigo

In questa sezione vengono analizzati i dati del mercato immobiliare riguardanti l'intero territorio della provincia di Rovigo. Per una migliore lettura ed analisi dei contenuti il territorio provinciale, formato da 50 Comuni, è stato suddiviso in 10 macroaree. Ciascuna macroarea è un'aggregazione di Comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche ed immobiliari omogenee.

Le macroaree della provincia di Rovigo, rappresentate nella Figura 24, sono:

- Rovigo Capoluogo
- Adria - Villadose
- Alto Polesine – Pianura Po
- Badia Polesine - Lendinara
- Basso Polesine – Delta del Po
- Medio Polesine
- Medio Polesine – Riviera Adige
- Medio Polesine – Riviera Po
- Occhiobello
- Rosolina – Località turistica

La Tabella 23 e la Tabella 24 illustrano i dati provinciali del NTN e i dati delle quotazioni relativi all'anno 2017. Per quanto riguarda le compravendite si registra un aumento, con 2.122 NTN, in tutta la provincia che rappresenta un rialzo del +4,70% rispetto al 2016. Tra le macroaree rappresentate si distingue particolarmente il Capoluogo con 555 NTN corrispondente ad un +1,1% rispetto all'anno precedente. La maggior parte delle macroaree ha registrato valori del "NTN Variazione % 2016/17" con segno positivo rappresentando una ripresa nella numerosità degli scambi, ad esclusione delle macroaree Adria – Villadose, Medio Polesine e Medio Polesine – Riviera Po. Contrariamente i valori delle quotazioni registrano un calo, contenuto, rispetto all'anno precedente sulla quasi totalità delle macroaree, fa eccezione solo la macroarea Basso Polesine – Delta del Po che registra un leggero rialzo. La quotazione media per la provincia di Rovigo è di 1.064 €/m<sup>2</sup> (-0,36% rispetto al 2016) mentre la quotazione più alta si registra nel comune di Rosolina 1.547 €/m<sup>2</sup> (-0,93% rispetto al 2016) che comprende anche la zona turistica di Rosolina Mare e l'isola di Albarella, quest'ultima interessata da un mercato di tipo esclusivo.

I grafici di Figura 25, Figura 26 e Figura 27 illustrano rispettivamente: il numero indice NTN, l'intensità del mercato immobiliare (IMI) e il numero indice delle quotazioni suddivisi per l'intera provincia, il capoluogo e tutta la provincia senza il capoluogo. Nei primi due grafici è evidente la ripresa a partire dall'anno 2013 in tutte le casistiche territoriali rappresentate: provincia, capoluogo e non capoluogo; nel terzo grafico, invece, si evidenzia un leggero calo a partire dall'anno 2012 ancora una volta in tutto il territorio.

I dati del capoluogo provinciale vengono specificati nella Tabella 25 dove sono elencati il NTN, l'IMI e la quotazione media di ciascuna zona OMI. Il comune di Rovigo è suddiviso in 8 Zone OMI aggregate in 5 macroaree urbane di seguito riportate:

- Centrale: zona OMI B1 "Centro storico, Sede Municipale";
- Semicentrale: zona OMI C1 "Centro cittadino e quartieri";
- Periferica: zone OMI D2 "Periferia e frazioni", D3 "Frazioni Sarzano" e D5 "Zona produttiva commerciale, frazioni";
- Suburbana: zone OMI E1 "Frazione Grignano Polesine" e E5 "Zona commerciale produttiva";
- Extraurbana: zona OMI R1 "Zona rurale, frazioni, località, borgate".

Nel 2016 la città di Rovigo ha registrato un totale di 555 NTN con una variazione percentuale rispetto al 2016 del 1,1%. Il maggior numero delle compravendite è stato registrato nella zona OMI C1 "Centro cittadino e quartieri" che rappresenta la città, escluso il centro storico, ed i suoi quartieri con edificazioni recenti (333 NTN). Segue il dato della Zona R1 (55 NTN) che conferma la tipologia rurale del territorio con sviluppo di modesti insediamenti abitativi nel territorio in corrispondenza delle Frazioni più distanti dalla sede comunale. Segue la zona OMI E1 (38 NTN) corrispondente alla Frazione Grignano Polesine. Seguono le zone di tipo D costituite da costruzioni nelle più recenti lottizzazioni delle Frazioni più vicine alla città di Rovigo. La quotazione media comunale è di 1.154 €/m<sup>2</sup> con valori che vanno da un minimo medio di 950 €/m<sup>2</sup> della zona OMI E5 "Zona commerciale produttiva" ad un massimo medio di 1.381 €/m<sup>2</sup> della zona OMI B1 "Centro storico, Sede Municipale".

## La provincia – Rovigo

Figura 24: Macroaree provinciali di Rovigo



Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Adria - Villadose	183	-8,9%	8,6%	1,40%	-0,14
Alto Polesine - Pianura Po	157	9,4%	7,4%	1,11%	0,10
Badia Polesine - Lendinara	184	20,9%	8,7%	1,65%	0,29
Basso Polesine - Delta Del Po	324	18,4%	15,3%	1,41%	0,22
Medio Polesine	263	-1,8%	12,4%	1,32%	-0,03
Medio Polesine - Riviera Adige	35	10,9%	1,6%	1,32%	0,13
Medio Polesine - Riviera Po	63	-12,0%	3,0%	1,13%	-0,16
Occhiobello	154	7,7%	7,3%	2,52%	0,17
Rosolina - Località Turistica	205	5,7%	9,6%	2,11%	0,11
<b>Rovigo Capoluogo</b>	<b>555</b>	<b>1,1%</b>	<b>26,2%</b>	<b>2,03%</b>	<b>0,01</b>
<b>Rovigo</b>	<b>2.122</b>	<b>4,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,60%</b>	<b>0,07</b>

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rovigo

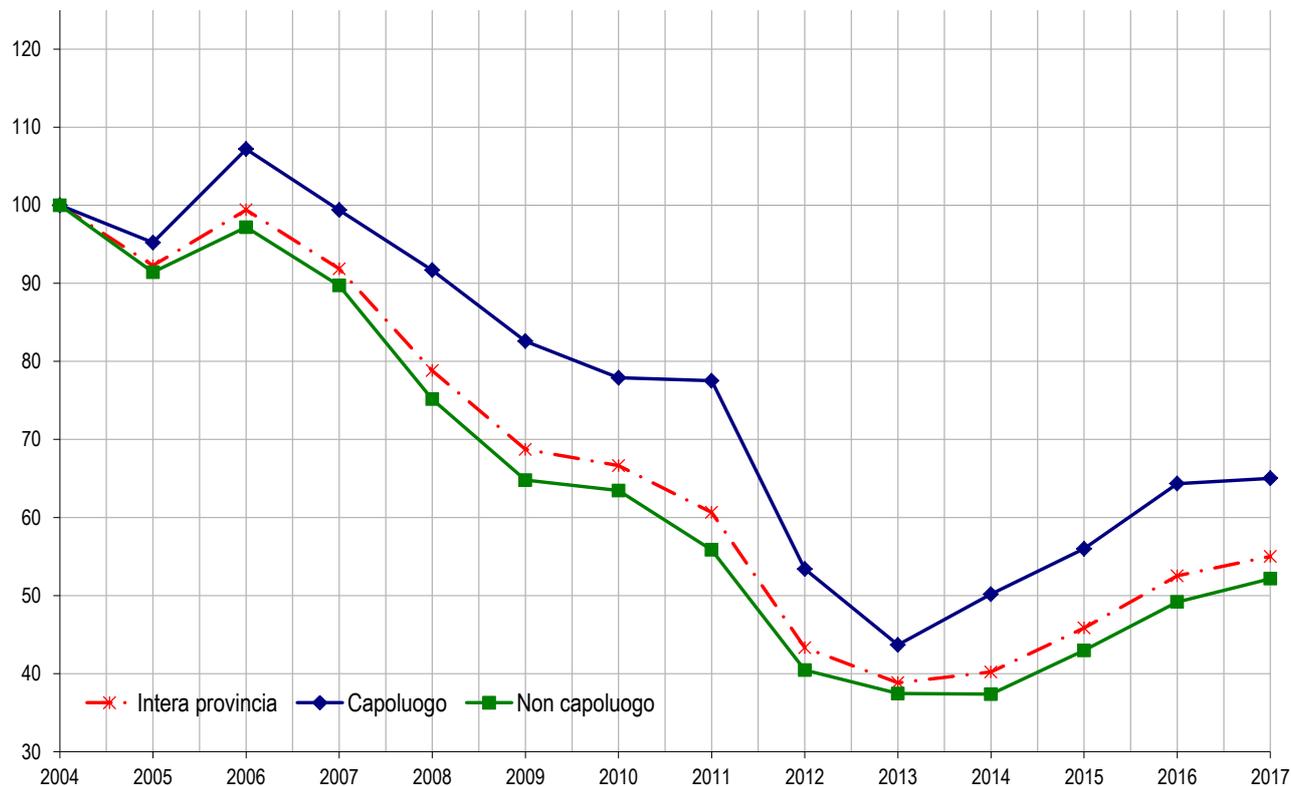


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rovigo

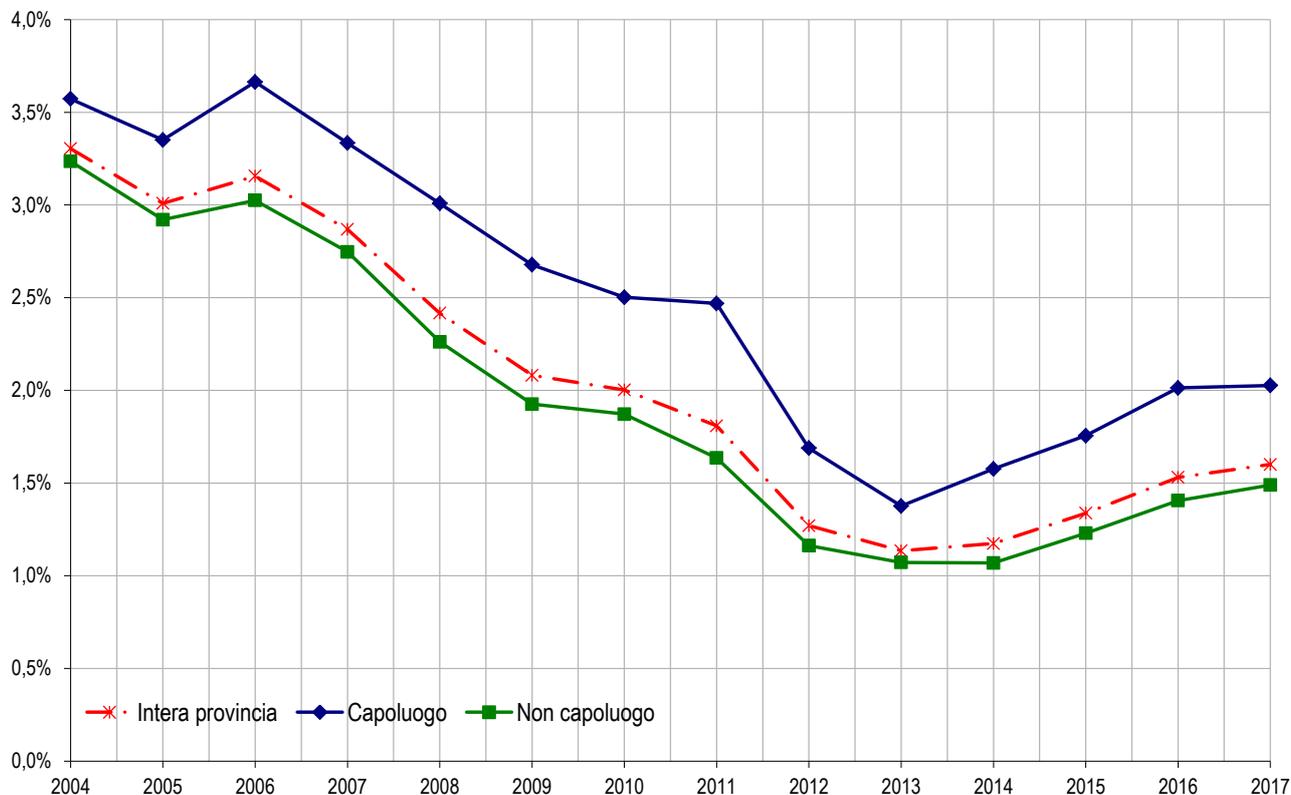
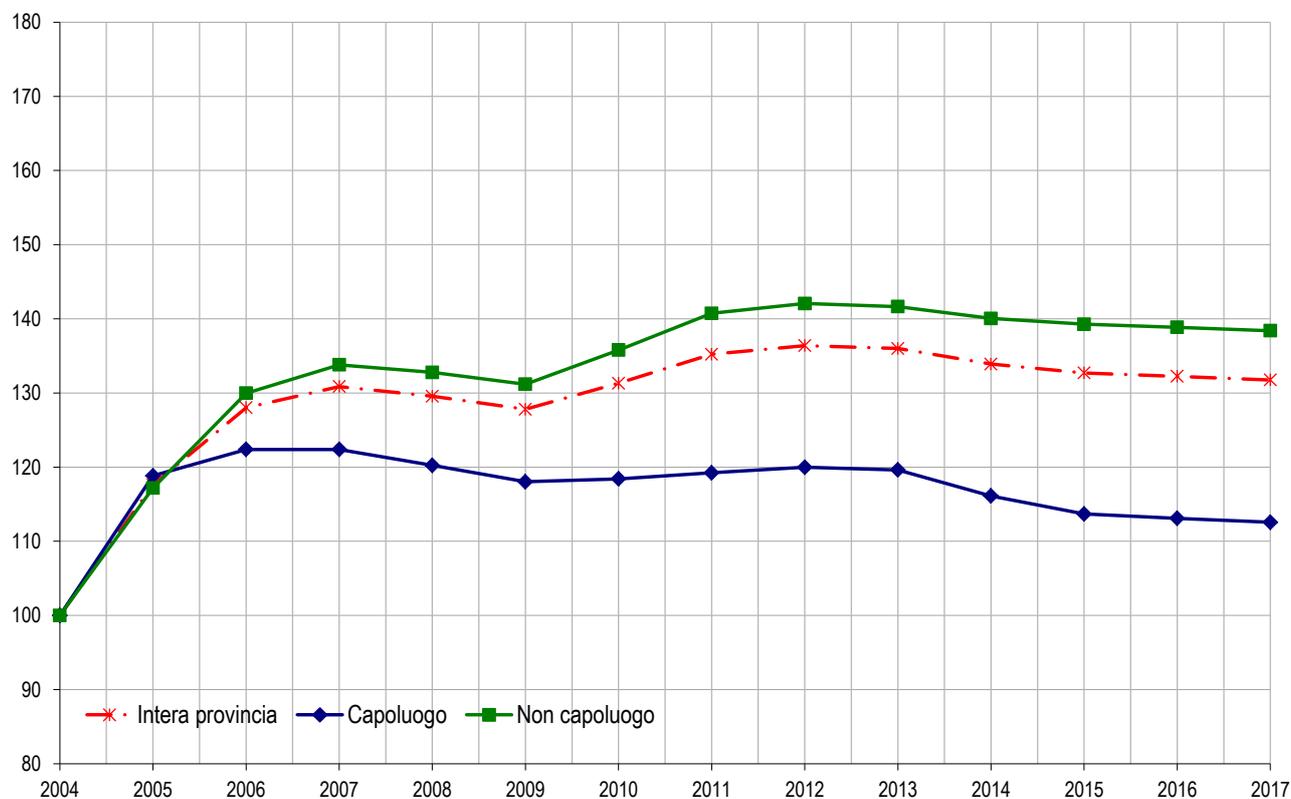


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Adria - Villadose	1.133	-0,08%	129,6
Alto Polesine - Pianura Po	899	-0,41%	154,9
Badia Polesine - Lendinara	1.097	-1,10%	127,3
Basso Polesine - Delta Del Po	1.038	0,24%	138,4
Medio Polesine	888	-0,15%	153,0
Medio Polesine - Riviera Adige	851	0,00%	154,6
Medio Polesine - Riviera Po	859	0,00%	153,6
Occhiobello	1.131	-0,80%	121,3
Rosolina - Località Turistica	1.547	-0,93%	132,2
<b>Rovigo Capoluogo</b>	<b>1.131</b>	<b>-0,50%</b>	<b>112,6</b>
<b>Rovigo</b>	<b>1.064</b>	<b>-0,36%</b>	<b>131,8</b>

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rovigo



## Il comune – Rovigo

Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rovigo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Centro Storico, Sede Municipale	33	-30,1%	1,64%	1.381	-1,8%
C1	Centro Cittadino e Quartieri	333	3,9%	2,29%	1.185	-0,2%
D2	Periferia e Frazioni	34	5,8%	1,49%	1.078	-2,0%
D3	Frazioni Sarzano	10	-42,5%	1,18%	1.094	0,0%
D5	Zona Produttiva Commerciale, Frazioni	35	-10,8%	1,71%	1.072	-0,3%
E1	Frazione Grignano Polesine	38	117,1%	2,80%	1.084	2,4%
E5	Zona Commerciale Produttiva	2	nd	3,33%	950	-2,6%
R1	Zona Rurale, Frazioni, Località, Borgate	55	-14,7%	1,29%	1.056	-0,6%
nd		16	-	-	-	-
	<b>ROVIGO</b>	<b>555</b>	<b>1,1%</b>	<b>2,03%</b>	<b>1.154</b>	<b>-0,4%</b>

## FOCUS provinciale - Treviso

In questa sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Treviso, costituito da 95 Comuni che, al fine di garantire una migliore lettura dell'andamento del mercato, sono stati aggregati in 8 macroaree con caratteristiche territoriali similari (Figura 28). 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 sono:

- Treviso Capoluogo
- Asolano
- Castellana
- Cintura di Treviso
- Coneglianese
- Montello
- Opitergino Mottense
- Prealpi Trevigiane

La Tabella 26 riporta i dati del NTN rilevati nel 2017 a livello provinciale e, ripartiti per singola macroarea, le relative variazioni rispetto allo stesso periodo del 2016, registrando un incremento provinciale del 7,6%; tale aumento si riscontra all'interno di tutte le macroaree della provincia a conferma di una ripresa nell'ambito degli scambi. Dalla tabella si evince che la zona in cui si conclude il maggior numero di compravendite è la macroarea della Cintura di Treviso (2.451 NTN).

La Tabella 27 riporta i dati delle quotazioni medie all'interno della provincia rilevati nel 2017, ripartiti per singola macroarea, e le relative variazioni rispetto allo stesso periodo del 2016, segnalando una situazione di ribasso di prezzi; infatti, tutte le variazioni percentuali sono negative. La quotazione media provinciale è di 1.265 €/m<sup>2</sup> (-0,40% rispetto al 2016) mentre la quotazione più alta si registra nel Capoluogo (1.981 €/m<sup>2</sup>, -0,73% rispetto al 2016). Tale variazione negativa è rappresentata graficamente nella Figura 31.

La Figura 29 e la Figura 30 illustrano rispettivamente, attraverso rappresentazioni grafiche, il numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e non capoluogo e l'IMI con la medesima ripartizione territoriale. Nel primo grafico, superato il picco negativo del 2013, si osserva una ripresa dal 2014, ad eccezione del capoluogo, che torna a salire soltanto dal 2015. Nella rappresentazione dell'IMI si osserva un analogo andamento in ripresa, che si registra dal 2013 fino ad oggi, sempre con il ritardo di un anno del capoluogo.

Analogamente a quanto già fatto in precedenza per l'intera provincia, si è provveduto ad analizzare le zone OMI che costituiscono il territorio comunale di Treviso.

Il dato Comunale è rappresentato nella Tabella 28. Sulle zone OMI nelle quali è stato ripartito il territorio del comune di Treviso, sono state effettuate le analisi che riguardano le dinamiche del segmento di mercato residenziale.

Le zone OMI vengono di seguito riportate:

- Centrale tra le mura e la ferrovia, Viale Repubblica, Viale B. Marche, Monterumici, 24 maggio: zona OMI B3;
- Centrale pregiata delimitata dalle mura cinquecentesche: zona OMI B4;
- Semicentrale tra la centrale e la tangenziale, ferr. TV VE, fiume Storga, V.le Repubblica, Via Mandruzzato, S. Bona: zona OMI C2;
- Zona periferica tra la zona semicentrale, Via Castagnole, Via Castellana, Via Noalese e strada San Pelaio: zona OMI D2.

La città di Treviso ha registrato, nel 2017, un totale di 1.060 NTN pari a circa il 13,7% (vedi Tabella 26) del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto al 2016 pari al 1,9%. Si evince inoltre, che il maggior numero di compravendite è avvenuto nella zona OMI C2 "semicentrale tra la centrale e la tangenziale, ferr. TV VE, fiume Storga, V.le Repubblica, Via Mandruzzato, S. Bona" (371 NTN) seguita dalla B3 "centrale tra le mura e la ferrovia, Viale Repubblica, Viale B. Marche, Monterumici, 24 maggio" (258 NTN) e dalla D2 "zona periferica tra la zona semicentrale, Via Castagnole, Via Castellana, Via Noalese e strada San Pelaio" (205 NTN). La quotazione media comunale è pari a 1.910 €/m<sup>2</sup> e presenta un valore massimo nella zona OMI B4 con 2.920 €/m<sup>2</sup> e un minimo nella zona OMI R1, 1.450 €/m<sup>2</sup>.

## La provincia – Treviso

Figura 28: Macroaree provinciali di Treviso

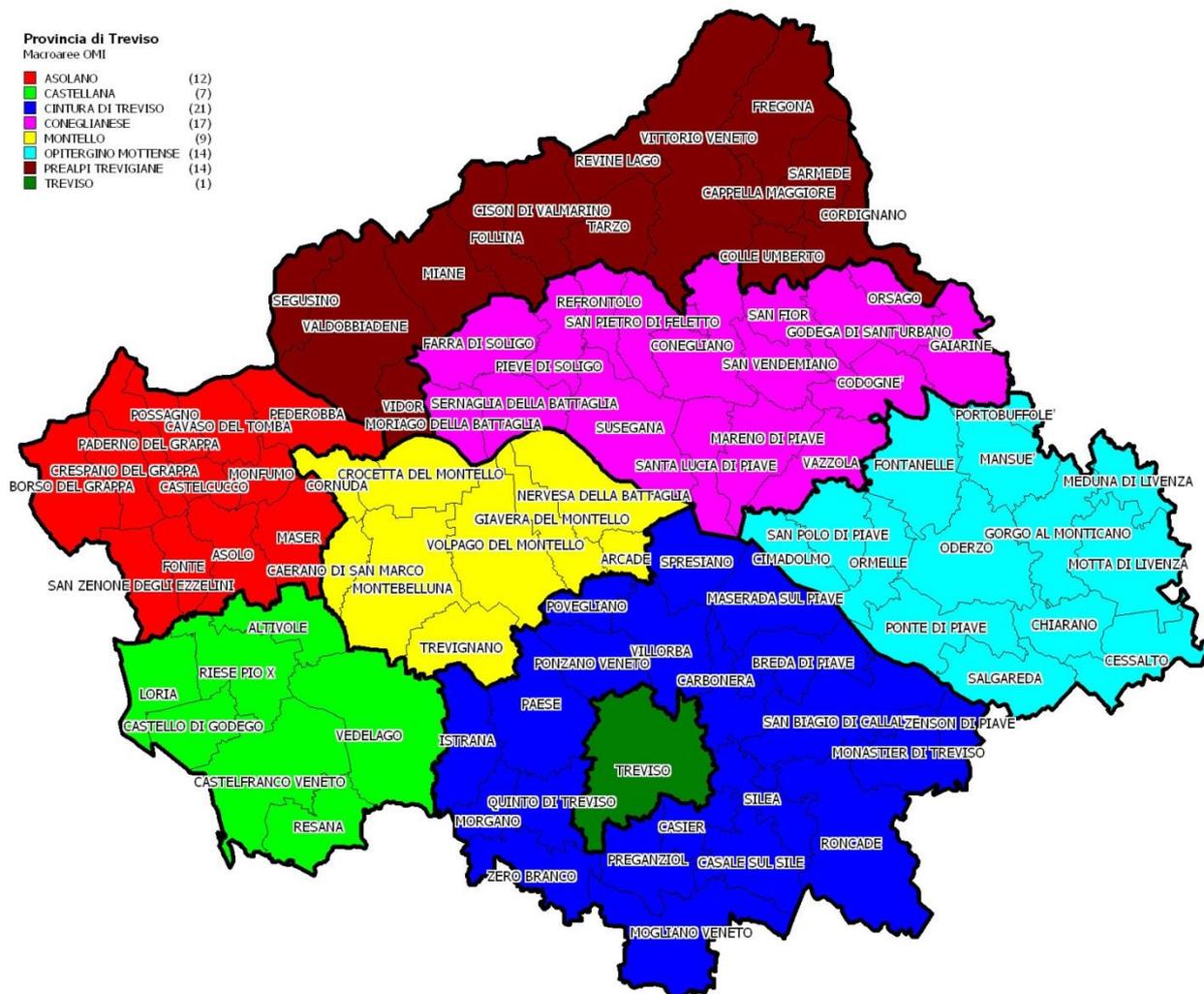


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Asolano	391	19,1%	5,1%	1,42%	0,22
Castellana	701	16,3%	9,1%	1,68%	0,23
Cintura di Treviso	2.451	7,3%	31,8%	2,14%	0,14
Coneglianese	1.113	3,2%	14,4%	1,54%	0,05
Montello	661	8,1%	8,6%	1,59%	0,11
Opitergino Mottense	686	14,5%	8,9%	1,78%	0,22
Prealpi Trevigiane	651	3,8%	8,4%	1,35%	0,04
<b>Treviso Capoluogo</b>	<b>1.060</b>	<b>1,9%</b>	<b>13,7%</b>	<b>2,39%</b>	<b>0,04</b>
<b>Treviso</b>	<b>7.714</b>	<b>7,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,80%</b>	<b>0,12</b>

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Treviso

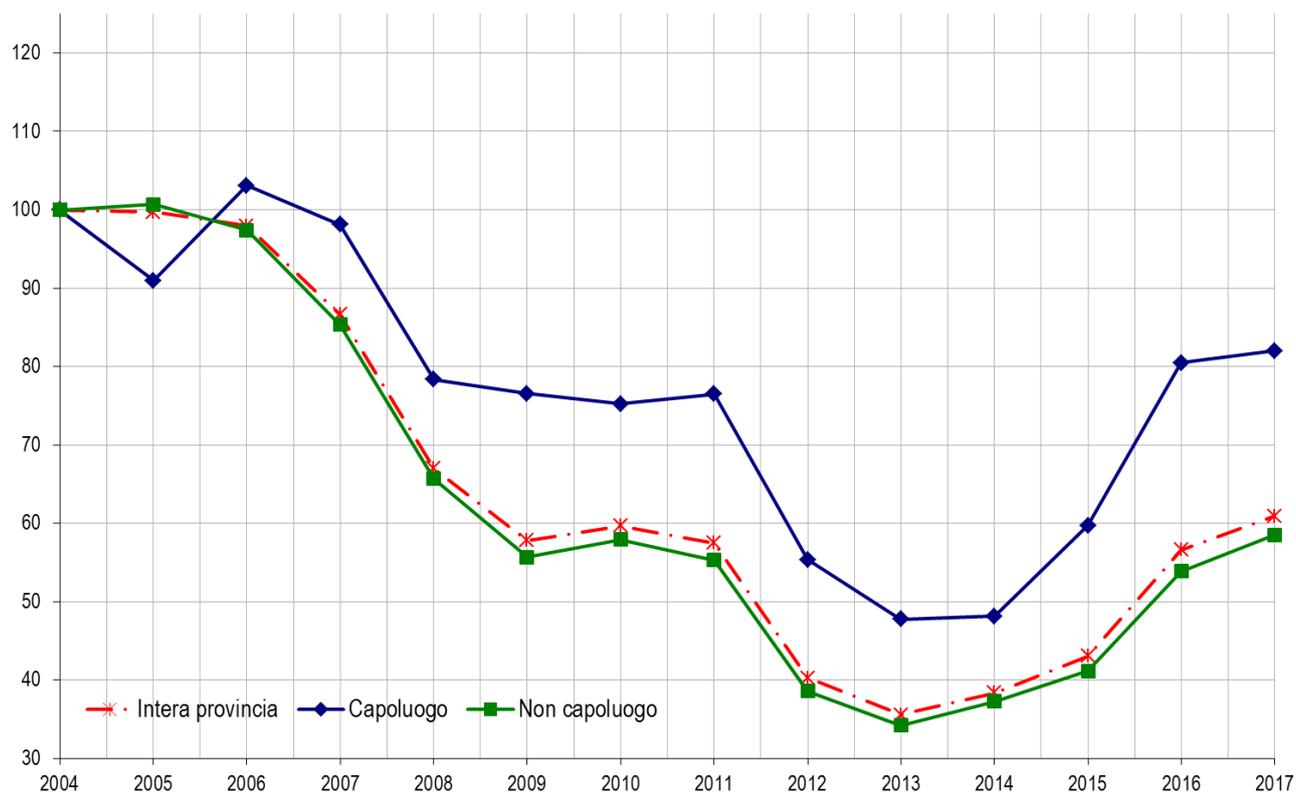


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Treviso

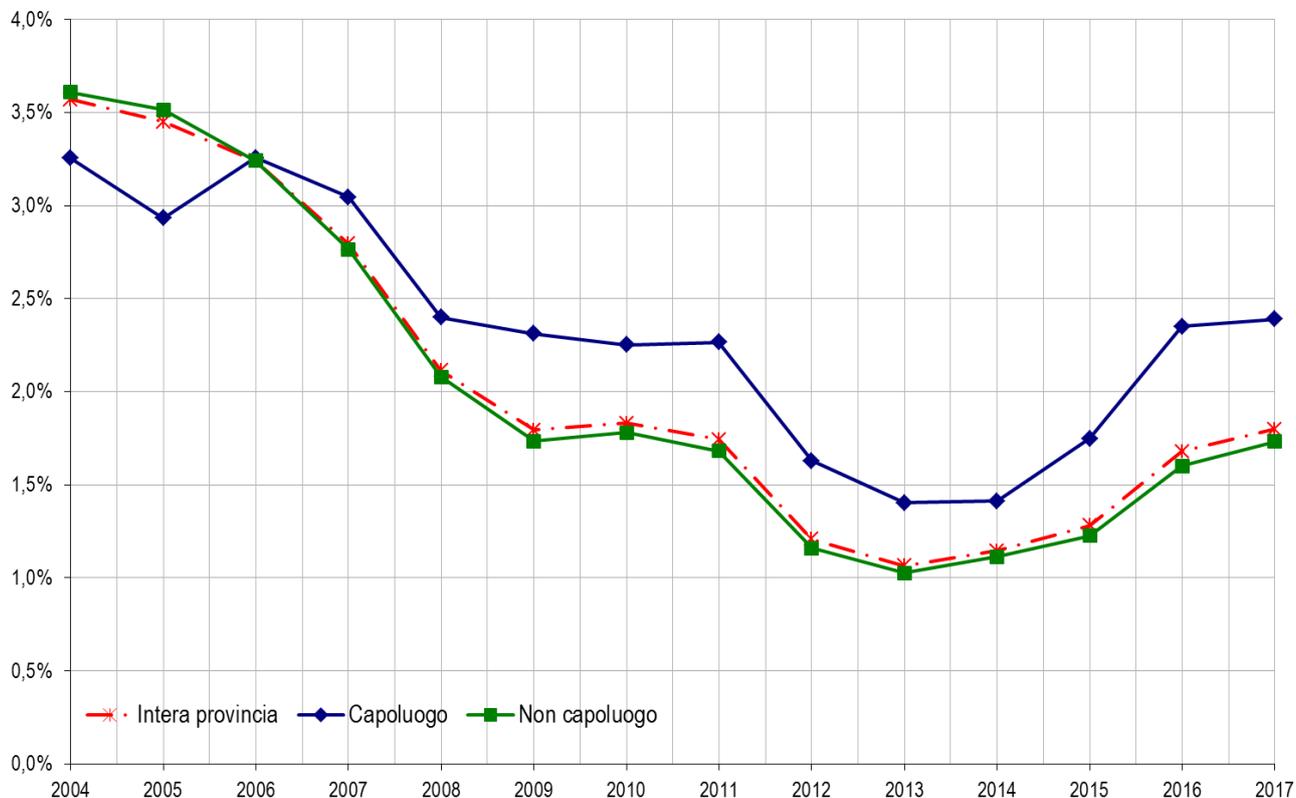
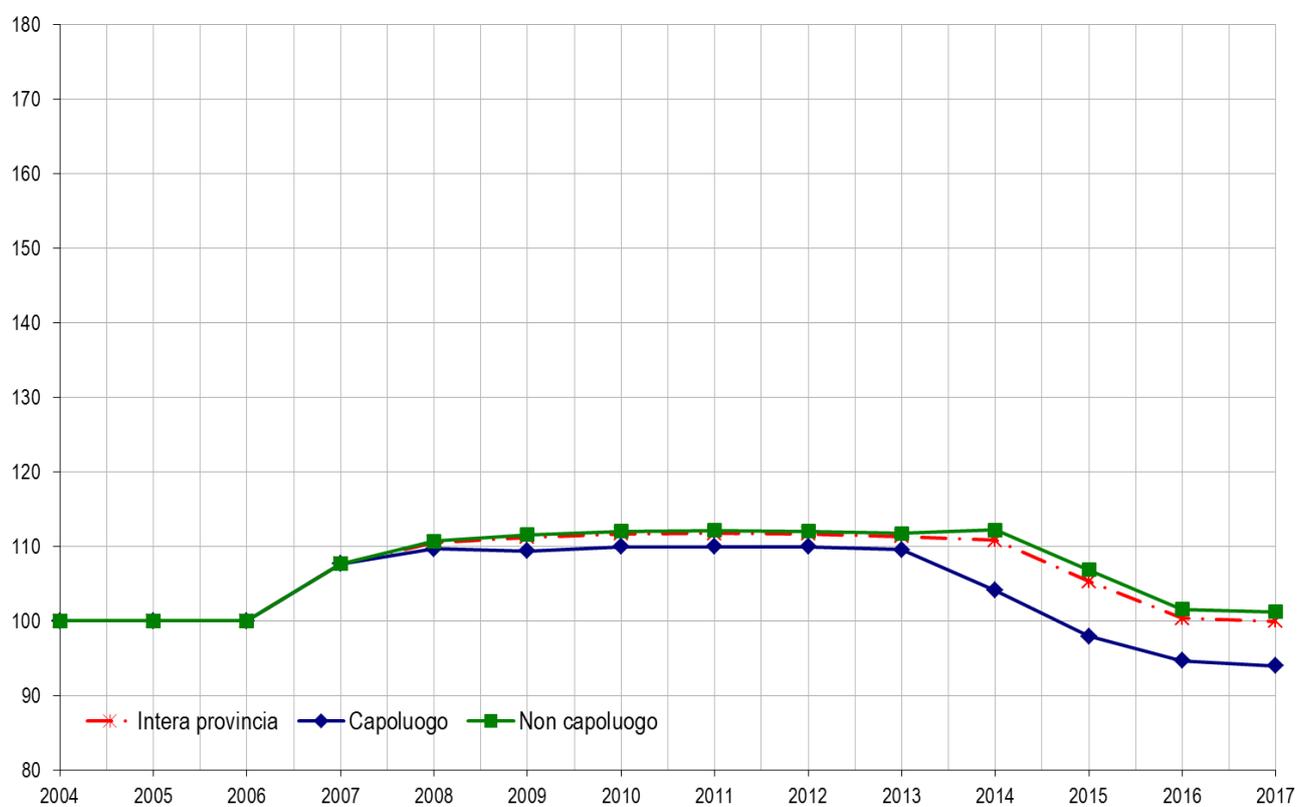


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Asolano	1.058	0,00%	101,3
Castellana	1.217	-0,71%	101,9
Cintura di Treviso	1.239	-0,24%	104,1
Coneglianese	1.218	-0,34%	97,7
Montello	1.187	-0,19%	99,4
Opitergino Mottense	1.129	0,04%	100,7
Prealpi Trevigiane	1.077	-0,85%	101,1
<b>Treviso Capoluogo</b>	<b>1.981</b>	<b>-0,70%</b>	<b>94,0</b>
<b>Treviso</b>	<b>1.265</b>	<b>-0,40%</b>	<b>100,0</b>

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Treviso



## Il comune – Treviso

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B3	Centrale tra le mura e la Ferrovia, viale Repubblica, viale B. Marche, Monterumici, 24 Maggio	258	13,4%	3,18%	2.210	-0,5%
B4	Centrale pregiata delimitata dalle mura cinquecentesche	118	-24,2%	2,14%	2.920	-1,0%
C2	Semicentrale tra la centrale e la tangenziale, ferr. TV VE, fiume Storga, v.le Repubblica, via Mandruzzato, S. Bona	371	15,6%	2,57%	1.860	0,3%
D2	Zona Periferica tra la zona semicentrale, via Castagnole, via Castellana, via Noalese e strada San Pelaio	205	-10,6%	1,83%	1.465	0,0%
R1	Zona rurale, case sparse	96	-0,9%	1,94%	1.450	0,0%
nd		12	-	-	-	-
	<b>TREVISO</b>	<b>1.060</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,39%</b>	<b>1.910</b>	<b>-0,2%</b>

## FOCUS provinciale - Verona

In questa sezione vengono analizzati i dati riguardanti il mercato immobiliare dell'intero territorio della provincia di Verona. A questo scopo l'intero territorio provinciale, costituito da 98 Comuni, è stato ripartito in 11 macroaree al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste macroaree, rappresentate in Figura 32, tiene conto di caratteristiche socio economiche, vicinanza e collegamento al capoluogo, vocazione turistica ed altro.

Le macroaree sono:

- Baldo Valdadige
- Basso Veronese
- Comuni Della Cintura
- Est Veronese
- Interno Lago
- Lago
- Lessinia
- Lessinia Orientale
- Valpolicella
- Villafranca
- Verona Capoluogo

L'analisi statistica dei dati storici provinciali osservati nel periodo 2016/2017, illustrati nella Tabella 29, evidenziano un incremento del 7,8%, confermando la *trend* di crescita nel numero delle transazioni normalizzate (NTN) seppur più contenuto rispetto al periodo 2015/2016, relativamente al solo settore residenziale, in quanto maggiormente rappresentativo rispetto allo *stock* immobiliare presente sul mercato. In controtendenza rispetto all'andamento provinciale, troviamo la Lessinia Orientale con un -2,4% (137 NTN), e la Cintura del Capoluogo, con un -1,7% (1.148 NTN). La numerosità delle transazioni nel 2017 risulta maggiormente concentrata nel Capoluogo con 3.192 NTN ed un +8,0%. Nel resto delle macroaree, spicca il Basso Veronese con 1.959 NTN pari ad un +1,9% (dato questo influenzato dall'alto numero dei comuni presenti nella macroarea), e a scalare fino al Baldo Valdadige presente con il dato minimo di 43 NTN, ed un +55,1% (dato questo influenzato sia dall'esiguo numero dei comuni presenti nella macroarea che dalle caratteristiche proprie della stessa).

Il grafico rappresentato nella Figura 33, riporta il numero indice annuale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal 2004 (periodo base Indice NTN = 100). Osservando l'andamento di ciascun anno è evidente una forte contrazione del mercato in atto dal 2006, interrotto da un lieve aumento nel 2010. Nel 2012 i numeri indice dell'Intera provincia, del capoluogo e del non capoluogo si attestano tutti intorno ai 49 punti, evidenziando contenute variazioni nel 2013. Nel 2014 il mercato mostra un ritrovato dinamismo, risalendo nel 2016 fino a 73,1 punti. Rispetto al 2006 (Indice NTN 99,3), anno nel quale è stato registrato il valore massimo del periodo considerato, la distanza si riduce a circa il 26%.

In termini di quotazioni, espresse in valori medi per la tipologia residenziale, illustrati nella Tabella 30, anche per il 2017 si conferma il primato della macroarea del Lago e, a seguire, le macroaree del Capoluogo e della Valpolicella.

A livello provinciale la variazione percentuale delle quotazioni registrate nel periodo 2016/2017 è stata del -0,99%, dove il calo più marcato è stato rilevato nella macroarea Comuni della Cintura -3,73%, a seguire la Valpolicella con -1,88%, il Capoluogo con -1,38%, e la macroarea Est Veronese con -0,41%.

Nelle macroaree Basso Veronese, Lago e Villafranca è stato registrato un lieve rialzo dei prezzi, mentre nelle restanti macroaree quali Baldo Valdadige, Interno Lago, Lessinia e Lessinia Orientale le quotazioni sono rimaste invariate.

Il dato comunale del capoluogo è rappresentato invece dalla Tabella 31, diviso in 19 zone OMI, per le quali si riportano le analisi effettuate che riguardano le dinamiche del segmento di mercato residenziale. Le zone OMI vengono di seguito riportate in modo aggregato:

- Centrale: zone OMI B2, B5, B6, B7;
- Semicentrale: zone OMI C1, C2, C3;
- Periferica: zone OMI D2, D3, D4, D5, D8;
- Suburbana: zone OMI E1, E2, E3;
- Extraurbana: zone OMI R1, R2, R3, R4.

Per quanto riguarda le quotazioni medie all'interno della macroarea Capoluogo, il 2017 ha fatto registrare un generale calo dei valori nell'ordine del -1,0%, rispetto al 2016. Come per il precedente anno, detto calo ha interessato prevalentemente i valori della fascia centrale "B" e semicentrale "C", a seguire la fascia periferica "D" dove l'andamento al ribasso dei prezzi è stato più contenuto, ed infine la fascia suburbana "E", dove le quotazioni sono rimaste sostanzialmente invariate.

Il grafico in Figura 35, mostra per ogni semestre dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni. A partire dal 2004 i prezzi proseguono al rialzo fino al 2007, per poi calare fino al 2009. Dal 2010 fino al 2014 ci si attesta su valori

stazionari. La forte contrazione delle compravendite del 2012 si riflette sui prezzi a partire dal 2014 e continua fino al 2017, quando il tasso di variazione dei prezzi delle abitazioni segna un calo del 9% rispetto al 2014, attestandosi sui prezzi del 2004.

## La provincia – Verona

Figura 32: Macroaree provinciali di Verona



Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Baldo Valdadige	43	55,1%	0,4%	1,38%	0,48
Basso Veronese	1.959	1,9%	18,9%	1,90%	0,03
Comuni della Cintura	1.148	-1,7%	11,1%	2,02%	-0,05
Est Veronese	981	14,3%	9,5%	2,26%	0,27
Interno Lago	631	24,6%	6,1%	2,59%	0,50
Lago	945	9,6%	9,1%	2,49%	0,20
Lessinia	176	9,0%	1,7%	1,30%	0,09
Lessinia Orientale	137	-2,4%	1,3%	1,12%	-0,04
Valpolicella	465	18,0%	4,5%	1,87%	0,28
Villafranca	704	10,9%	6,8%	2,24%	0,21
<b>Verona Capoluogo</b>	<b>3.192</b>	<b>8,0%</b>	<b>30,8%</b>	<b>2,33%</b>	<b>0,16</b>
<b>Verona</b>	<b>10.379</b>	<b>7,8%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,13%</b>	<b>0,14</b>

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Verona

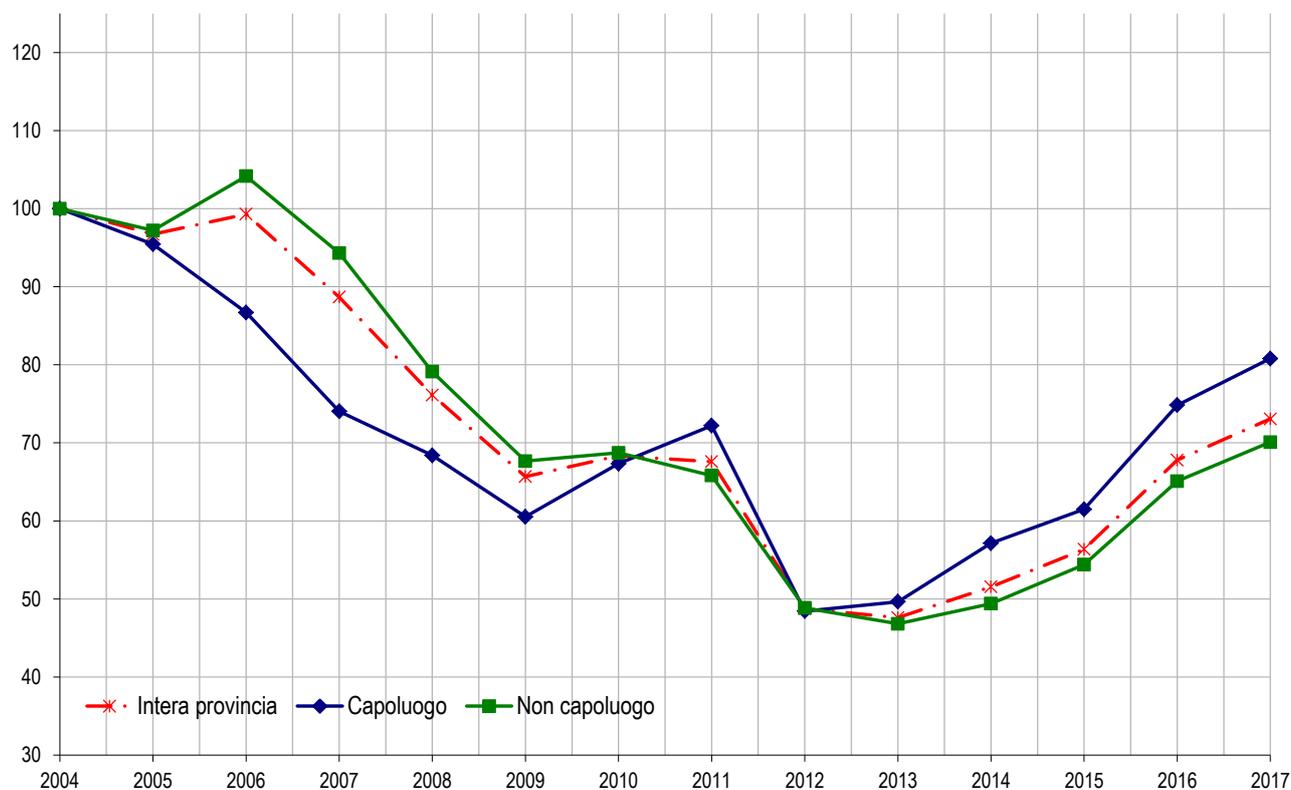


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Verona

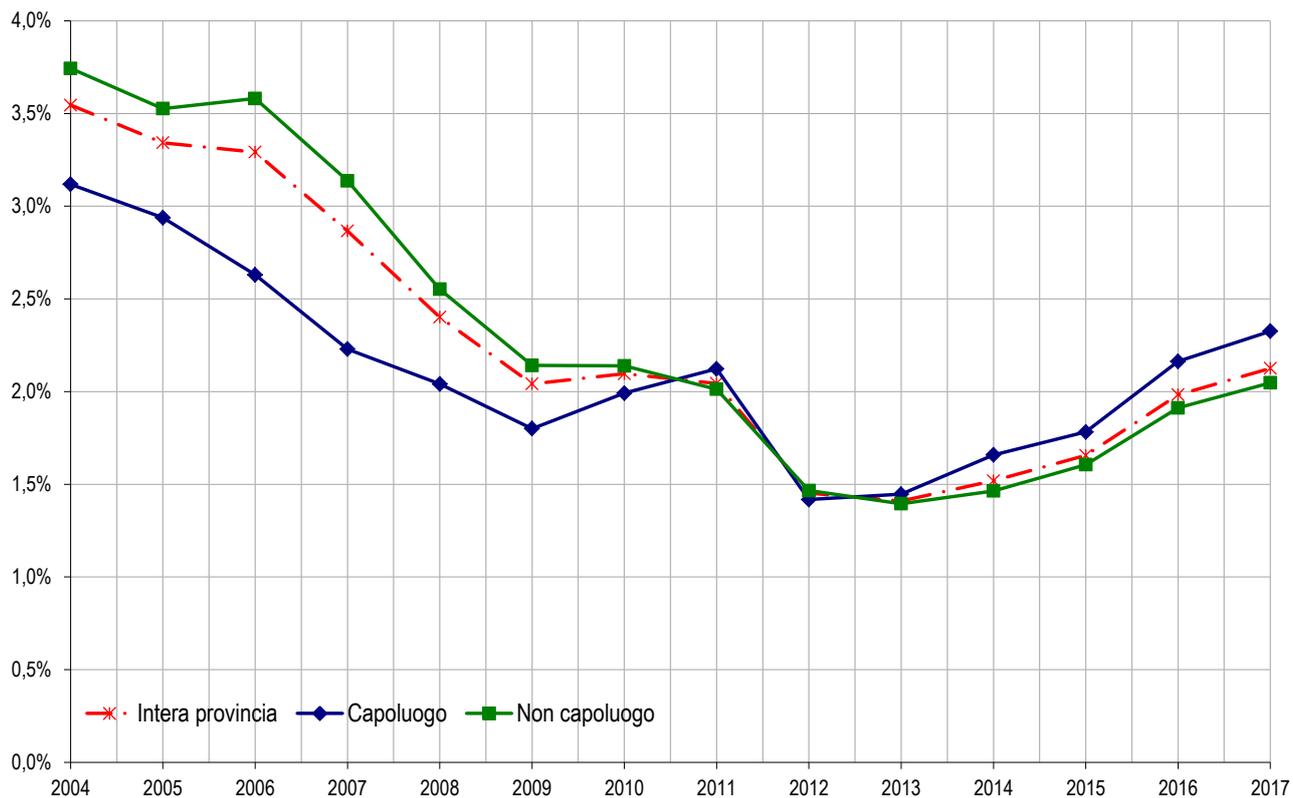
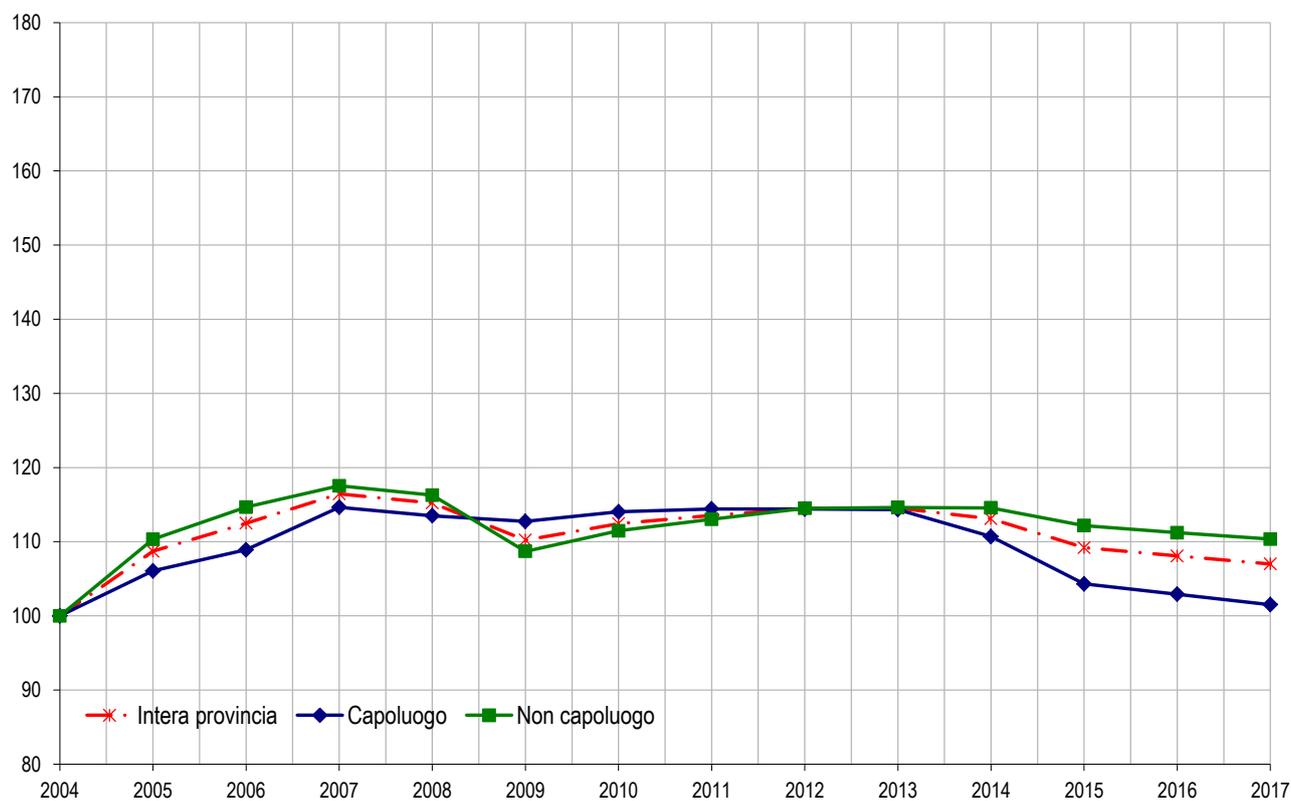


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Baldo Valdadige	1.016	0,00%	106,2
Basso Veronese	923	0,19%	99,1
Comuni della Cintura	1.315	-3,73%	108,8
Est Veronese	1.112	-0,41%	104,9
Interno Lago	1.338	0,00%	120,8
Lago	2.162	0,07%	128,8
Lessinia	1.054	0,00%	108,8
Lessinia Orientale	994	0,00%	102,9
Valpolicella	1.380	-1,88%	120,5
Villafranca	1.220	0,35%	105,2
<b>Verona Capoluogo</b>	<b>1.776</b>	<b>-1,40%</b>	<b>101,5</b>
<b>Verona</b>	<b>1.391</b>	<b>-0,99%</b>	<b>107,0</b>

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Verona



## Il comune – Verona

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verona

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B2	Centro Storico, S.Stefano, S.Maria Rocca Maggiore, Lungadige Porta Vittoria	215	4,1%	2,11%	3.358	-0,7%
B5	B.Go Trento, Pindemonte, Valdonega	242	-2,1%	2,48%	2.367	-1,0%
B6	Veronetta	98	-23,9%	2,27%	1.400	-6,7%
B7	S.Zeno, Porta Palio, Valverde, Cittadella, Porta Nuova (Dentro Mura)	164	17,7%	2,47%	2.100	-0,8%
C1	Ponte Crencano, Quinzano, Avesa, Parona, Prima Collina a Nord della Città	165	11,5%	2,05%	1.942	-2,5%
C2	B.go Venezia, Biondella	281	-6,1%	2,46%	1.658	-1,5%
C3	B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, P.ta Nuova (Fuori Mura)	319	10,6%	2,60%	1.625	-3,5%
D2	S.Croce, B.go Trieste, Porto S.Pancrazio, S.Michele, Molini	320	8,3%	2,27%	1.458	-0,6%
D3	Chievo, Saval, B.go Nuovo, B.go Milano e S.Massimo	323	9,2%	2,20%	1.442	0,6%
D4	Golosine, S.Lucia	287	11,8%	2,51%	1.383	0,0%
D5	Galtarossa, Basso Acquar, Parco Ferroviario, Fiera, Z.A.I. e suoi ampliamenti, Quadrante Europa	44	24,3%	2,92%	1.150	0,0%
D8	B.go Roma, Tomba, Tombetta, Cristo Lavoratore, Primo Maggio, Palazzina	298	11,5%	2,48%	1.382	-0,7%
E1	Poiano, Quinto, Montorio, Valpantena e Val Squaranto	151	-4,0%	1,98%	1.675	0,0%
E2	Bassona e comparti edificati limitrofi	26	6,6%	1,98%	1.575	0,0%
E3	Sacra Famiglia, Ca' di David	106	19,7%	2,52%	1.338	2,9%
R1	Territorio Rurale ad Est, a scarsa densità edilizia	6	-33,3%	1,29%	nd	nd
R2	Territorio Rurale ad Ovest, a scarsa densità edilizia	6	124,7%	0,84%	nd	nd
R3	Territorio Collinare a Nord, a scarsa densità edilizia	22	-8,5%	1,24%	nd	nd
R4	Territorio Rurale A Sud, a scarsa densità edilizia	29	80,6%	1,63%	nd	nd
nd		92	-	-	-	-
	<b>VERONA</b>	<b>3.192</b>	<b>8,0%</b>	<b>2,33%</b>	<b>1.700</b>	<b>-1,0%</b>

## FOCUS provinciale - Vicenza

La provincia di Vicenza comprende 120 comuni, raggruppati in 15 “macroaree OMI” provinciali (Figura 36) accomunate da similari caratteristiche territoriali, infrastrutturali ed edilizie; l'elenco seguente riporta i nomi delle macroaree e, tra parentesi, il numero di comuni in esse compresi:

- Capoluogo (1);
- Aeroporto (3);
- Alto Vicentino (10)
- Altopiano di Asiago (6);
- Bassano del Grappa (8);
- Basso Vicentino (18);
- Costo (12);
- Laverda (9);
- Pianura Est (8);
- Pianura Ovest (8);
- Pianura Sud-Ovest (5);
- Val di Chiampo (7);
- Valdagno (8);
- Valli del Pasubio (11);
- Valsugana (6).

I dati rappresentati nelle pagine seguenti, analizzano l'andamento del mercato immobiliare provinciale.

La Tabella 32 riporta il dettaglio del NTN verificatesi in ciascuna macroarea nel 2017, lo scarto percentuale con l'anno precedente, la quota percentuale del NTN di ogni macroarea rispetto al dato complessivo provinciale, l'IMI quale rapporto tra il NTN e lo *stock* di unità immobiliari presenti nella macroarea nel 2017, lo scarto percentuale IMI con l'anno precedente.

Nella provincia di Vicenza nel 2017 si sono registrate 7.472 NTN con un incremento, rispetto al 2016, del 3,71%; la tendenza positiva del numero di transazioni è rinvenibile in 9 macroaree provinciali su 15, mentre risulta leggermente negativa nel resto delle macroaree con una eccezione più marcata per la macroarea “Pianura Sud-Ovest” (-15,80%).

Le linee di funzione della Figura 37 e della Figura 38 completano la lettura della Tabella 32 rappresentando l'andamento del NTN e dell'IMI per l'intera provincia, per il capoluogo e per il complesso dei comuni non capoluogo a partire dal 2004.

La Tabella 33 riporta in sequenza: le quotazioni medie (€/m<sup>2</sup>) registrate per ciascuna macroarea, costituite dal valore medio pesato sullo *stock* di unità immobiliari presenti nella macroarea nel 2017; la variazione percentuale della quotazione media rispetto all'anno precedente; il rapporto (Numero indice quotazioni) tra i valori delle quotazioni del 2017 e il 2004, anno di riferimento base (assunto pari a 100), secondo il quale a valori del numero indice superiori a 100 corrispondono “incrementi” delle quotazioni medie pesate, “decrementi” per valori inferiori a 100.

Come già registrato nell'anno precedente, le quotazioni immobiliari del 2017 confermano una diffusa contrazione dei valori medi rilevati, anche se contenuta, con dati negativi rinvenibili nella totalità delle macroaree, con un'unica eccezione rappresentata dalla macroarea “Pianura Ovest” (+0,23%).

La Figura 39 rappresenta l'andamento del numero indice delle quotazioni dell'intera provincia, del capoluogo e del resto dei comuni della provincia (non capoluogo), a partire dal 2004.

Per il capoluogo la Tabella 34 fornisce in dettaglio i dati relativi al NTN, all'IMI e alla quotazione media (€/m<sup>2</sup>) delle singole zone OMI in cui risulta suddiviso il territorio comunale, fornendo per ciascuna zona OMI: il NTN del 2017, il confronto in termini percentuali rispetto all'omologo periodo precedente, l'IMI 2017, la quotazione media pesata sullo *stock* di immobili attuale, e la variazione percentuale registrata dalla quotazione media rispetto al 2016.

Anche per Vicenza i dati del NTN confermano un *trend* leggermente positivo rispetto al 2016 (+1,88% circa), con un'incidenza differenziale particolarmente variabile tra le varie zone, fatto da porre in relazione alla specifica rappresentatività del mercato posseduta da ogni singola zona OMI. Risulta confermato l'andamento negativo delle quotazioni.

## La provincia – Vicenza

Figura 36: Macroaree provinciali di Vicenza

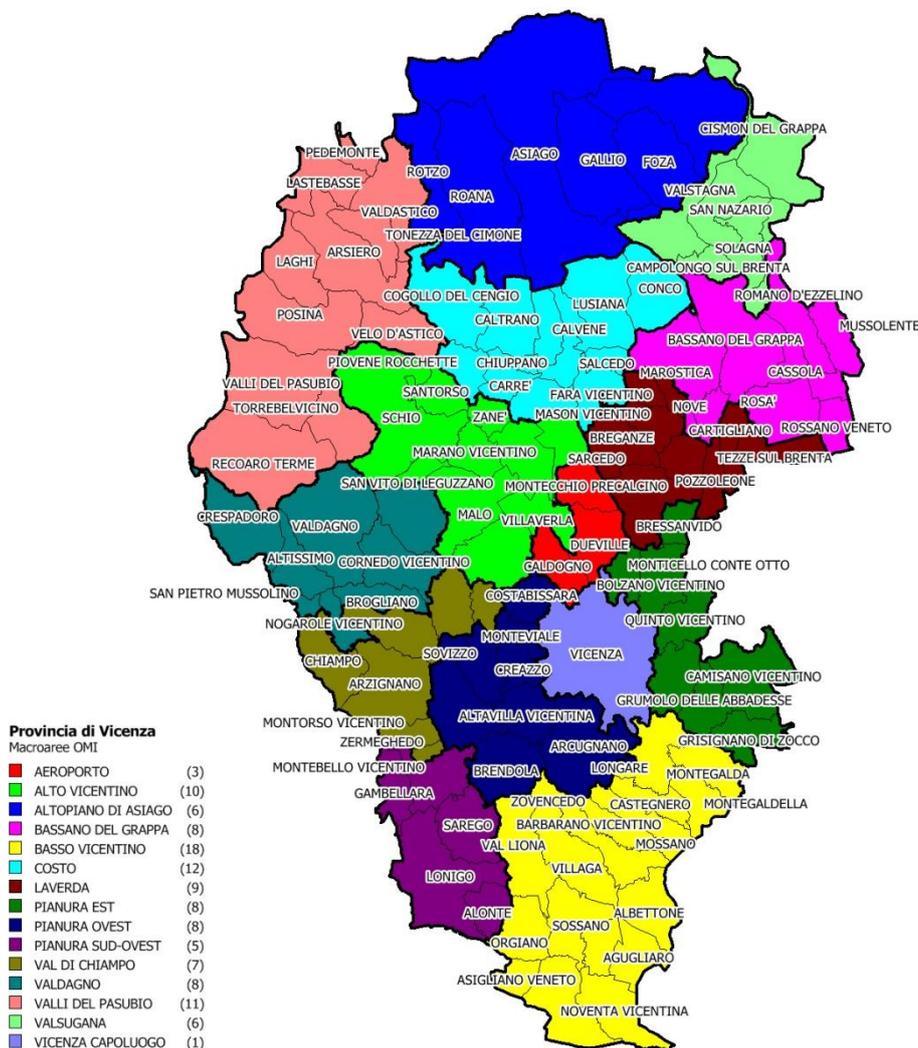


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Aeroporto	243	15,75%	3,25%	1,73%	0,23
Alto Vicentino	1.145	5,00%	15,33%	1,86%	0,08
Altopiano Di Asiago	449	1,74%	6,01%	1,59%	0,02
Bassano Del Grappa	923	-0,25%	12,35%	1,60%	-0,01
Basso Vicentino	369	-4,11%	4,94%	1,34%	-0,06
Costo	280	8,30%	3,75%	1,11%	0,08
Laverda	333	12,40%	4,45%	1,56%	0,16
Pianura Est	463	-0,34%	6,20%	1,81%	-0,02
Pianura Ovest	766	10,91%	10,25%	2,08%	0,20
Pianura Sud-Ovest	266	-15,80%	3,56%	1,69%	-0,32
Val Di Chiampo	403	-1,22%	5,39%	1,48%	-0,02
Valdagno	395	23,57%	5,28%	1,43%	0,27
Valli Del Pasubio	183	10,61%	2,45%	0,96%	0,09
Valsugana	92	-1,47%	1,24%	1,21%	-0,03
<b>Vicenza Capoluogo</b>	<b>1.163</b>	<b>1,88%</b>	<b>15,56%</b>	<b>1,92%</b>	<b>0,03</b>
<b>Vicenza</b>	<b>7.472</b>	<b>3,70%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,64%</b>	<b>0,05</b>

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Vicenza

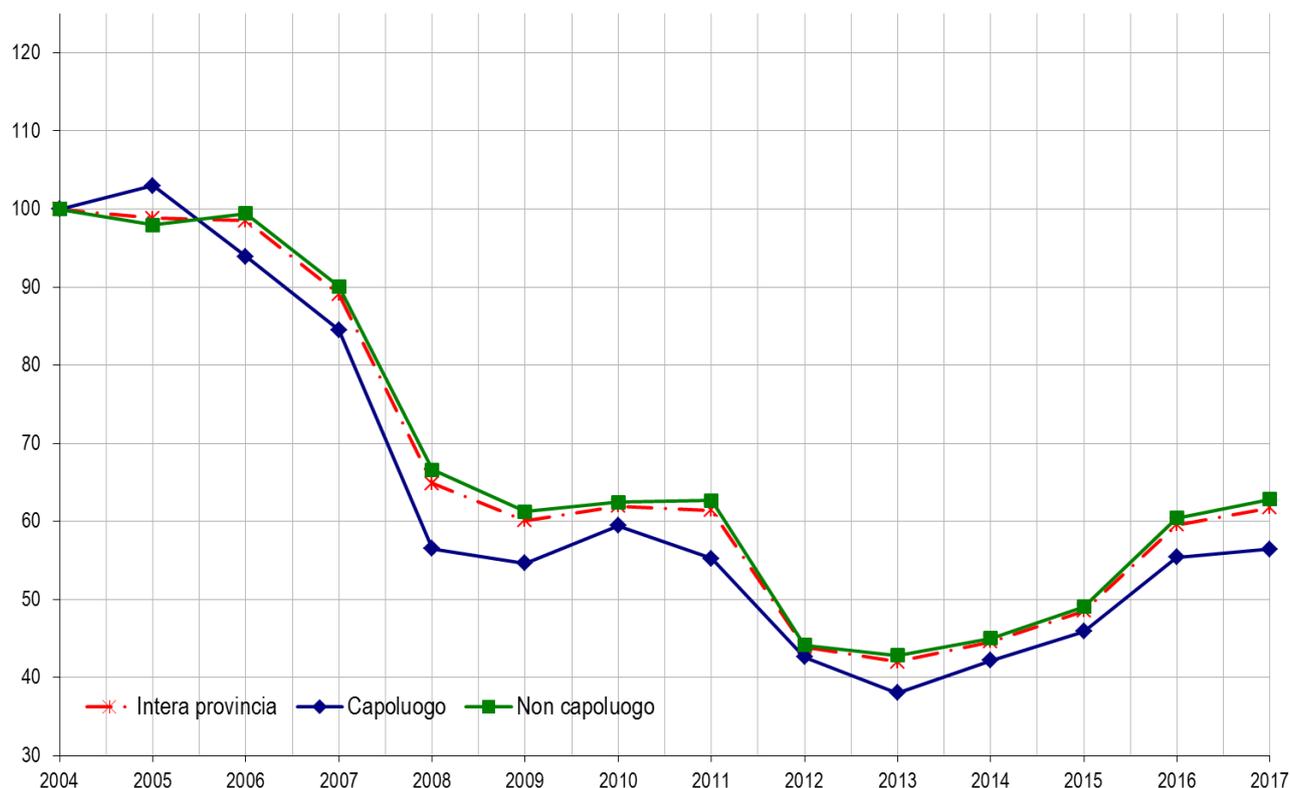


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Vicenza

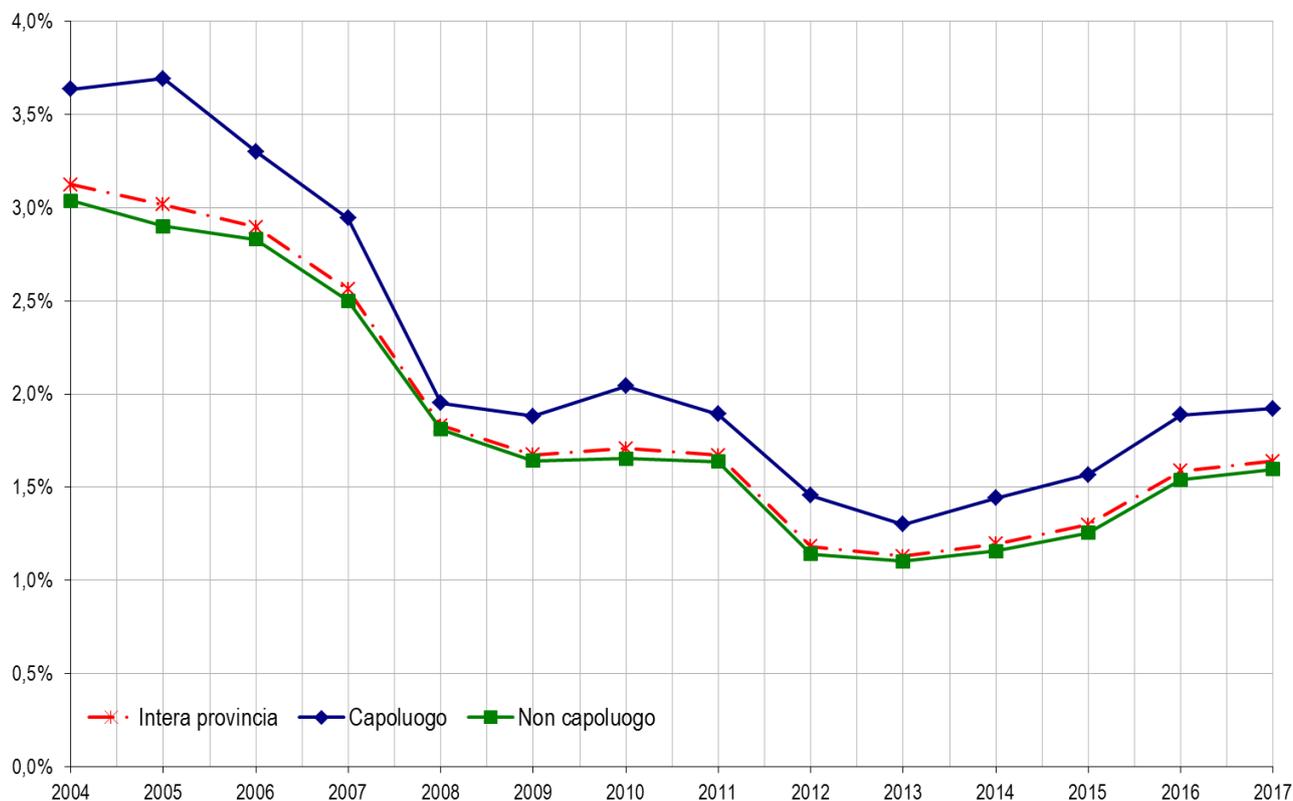
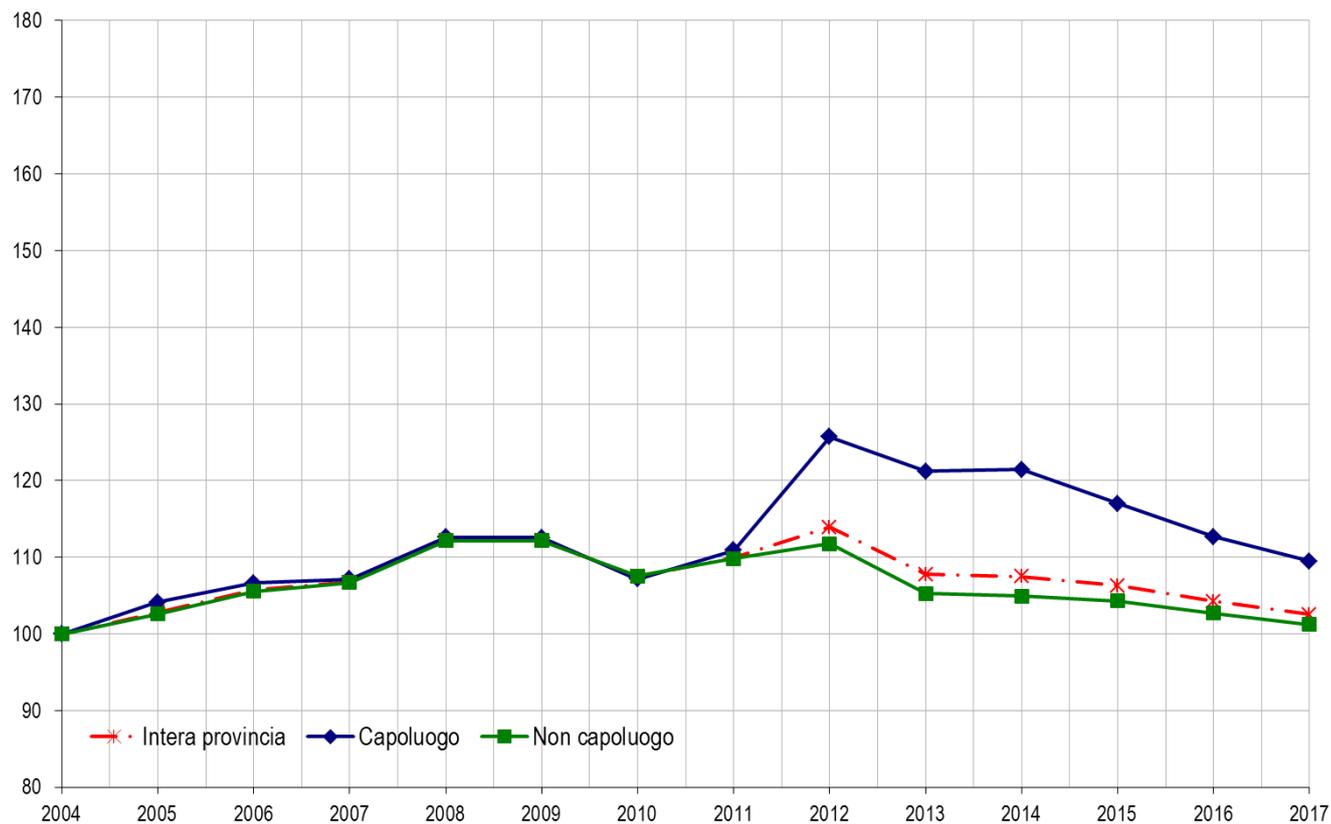


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Aeroporto	1.355	-1,13%	91,16
Alto Vicentino	1.351	-3,09%	102,11
Altopiano Di Asiago	1.754	-1,82%	117,39
Bassano Del Grappa	1.348	-0,58%	101,50
Basso Vicentino	1.214	-0,14%	89,87
Costo	1.249	-0,98%	97,65
Laverda	1.299	-1,68%	94,50
Pianura Est	1.274	-1,06%	100,58
Pianura Ovest	1.326	0,23%	106,29
Pianura Sud-Ovest	1.311	-0,73%	95,86
Val Di Chiampo	1.331	-2,08%	106,51
Valdagno	1.342	-2,22%	109,87
Valli Del Pasubio	1.245	-2,37%	89,79
Valsugana	1.192	-1,28%	91,96
<b>Vicenza Capoluogo</b>	<b>1.759</b>	<b>-2,80%</b>	<b>109,48</b>
<b>Vicenza</b>	<b>1.397</b>	<b>-1,68%</b>	<b>102,52</b>

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Vicenza



## Il comune – Vicenza

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vicenza

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Nucleo Centrale Storico	66	-23,48%	1,74%	2.763	-3,1%
B2	Residenziale Eccentrica, Contorno Nord del Centro Storico	82	7,85%	1,81%	2.119	-2,3%
C1	Area di Espansione Residenziale Circostante Fascia Centrale	373	-2,84%	2,16%	1.842	-0,9%
C2	Zona Residenziale di Pregio: Monte Berico	2	-63,64%	0,68%	2.225	-5,8%
D1	Sviluppo Edilizio Lungo Asse Viario della Riviera Berica (Area Sud)	34	20,82%	1,41%	1.625	-3,0%
D2	Sviluppo Edilizio Urbano di Polegge, Laghetto, Saviabona, Anconetta, Ospedaletto, S. Pio X, Ca' Balbi, Settecà	270	-10,91%	1,81%	1.558	-0,7%
D3	Area Residenziale Da Gogna, Pomari, S.S. Pasubio, Area Nord Viale Diaz	234	22,16%	2,16%	1.500	0,0%
D4	Zona Industriale a Sud Ovest	10	20,88%	1,94%	1.600	0,0%
R1	Territorio Agricolo a Nord (tra S.S. del Pasubio e S.S. Postumia)	17	115,12%	1,72%	1.450	-1,7%
R2	Territorio Agricolo a Ovest	4	-48,39%	0,57%	1.450	-3,3%
R3	Territorio Agricolo Sud (tra Riviera Berica e S. Agostino)	12	157,51%	1,69%	1.879	-3,6%
R4	Territorio Agricolo a Est	8	19,29%	0,87%	1.563	-2,3%
R5	Territorio Agricolo a Sud Est	31	7,08%	2,28%	1.450	-3,3%
nd		20	-	-	-	-
	<b>VICENZA</b>	<b>1.163</b>	<b>1,90%</b>	<b>1,92%</b>	<b>1.755</b>	<b>-1,3%</b>

## Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo .....	6
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	7
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	7
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione .....	8
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione .....	9
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	12
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1) .....	13
Figura 8: Macroaree provinciali di Venezia .....	15
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Venezia .....	16
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Venezia .....	16
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Venezia .....	17
Figura 12: Macroaree urbane di Venezia .....	18
Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Venezia .....	20
Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Venezia .....	21
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Venezia .....	22
Figura 16: Macroaree provinciali di Belluno .....	26
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Belluno .....	27
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Belluno .....	27
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Belluno .....	28
Figura 20: Macroaree provinciali di Padova .....	31
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Padova .....	32
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Padova .....	32
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Padova .....	33
Figura 24: Macroaree provinciali di Rovigo .....	36
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rovigo .....	37
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rovigo .....	37
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Rovigo .....	38
Figura 28: Macroaree provinciali di Treviso .....	41
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Treviso .....	42
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Treviso .....	42
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Treviso .....	43
Figura 32: Macroaree provinciali di Verona .....	46
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Verona .....	47
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Verona .....	48
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Verona .....	49
Figura 36: Macroaree provinciali di Vicenza .....	52
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Vicenza .....	53
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Vicenza .....	53
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Vicenza .....	54

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	6
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo .....	6
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo .....	10
Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	10
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	10
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	11
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia .....	12
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	15
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	17
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana - Venezia .....	19
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana - Venezia .....	19
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca .....	23
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Lido .....	23
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Isole Minori.....	23
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Terraferma .....	24
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	28
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Belluno.....	29
Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	33
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Padova.....	34
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	38
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rovigo.....	39
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	41
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	43
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico .....	44
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	47
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	49
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verona .....	50
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	52
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	54
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vicenza .....	55