



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

VENETO

data di pubblicazione: 4 giugno 2019
periodo di riferimento: anno 2018

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 (Francesca Moro)
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 Santoichirico)



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

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

*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

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	9
Le quotazioni.....	11
FOCUS provinciale - Venezia.....	13
La provincia – Venezia.....	14
Il comune – Venezia.....	17
FOCUS provinciale - Belluno.....	23
La provincia – Belluno.....	24
Il comune – Belluno.....	27
FOCUS provinciale - Padova.....	28
La provincia – Padova.....	29
Il comune – Padova.....	32
FOCUS provinciale - Rovigo.....	33
La provincia – Rovigo.....	34
Il comune – Rovigo.....	37
FOCUS provinciale - Treviso.....	38
La provincia – Treviso.....	39
Il comune – Treviso.....	42
FOCUS provinciale - Verona.....	43
La provincia – Verona.....	44
Il comune – Verona.....	48
FOCUS provinciale - Vicenza.....	49
La provincia – Vicenza.....	51
Il comune – Vicenza.....	54
Indice delle Figure.....	55
Indice delle Tabelle.....	57

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Questa pubblicazione vuole fornire una concreta analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare nell'anno 2018 del settore residenziale del Veneto, attraverso l'impiego dei dati rilevati ed elaborati dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare.

Dapprima sono presentati e rappresentati i dati regionali, con vari livelli di aggregazione poi, a seguire, sono presenti 7 focus provinciali, con approfondimenti per ogni provincia e i comuni capoluogo.

Il territorio della regione Veneto, per l'effetto del processo di aggregazione comunale, nell'anno appena trascorso è costituito da 571 comuni (erano 575 nel 2017), suddivisi nelle sette province amministrative di Venezia (44), Belluno (63), Padova (102), Rovigo (50), Treviso (95), Verona (98) e Vicenza (119).

Il settore residenziale della regione Veneto, con 2.630.546 unità immobiliari, rappresenta circa l'8% dello *stock* nazionale, mentre il volume delle compravendite di abitazioni, che nel 2018 è stato di 54.477 NTN, è pari al 10% dell'intero mercato italiano dimostrando una specifica vitalità della regione.

Infatti, il mercato immobiliare delle abitazioni, che nella regione Veneto è in continua crescita dal 2014 e nel 2018 (Tabella 1) ha segnato un aumento delle transazioni del 10,0% rispetto al 2017, con una crescita quasi doppia di quella registrata lo scorso anno (+5,3%) e sensibilmente maggiore di quella raggiunta in tutta Italia (+6,5%). Il numero di unità abitative compravendute lo scorso anno (54.477) è pari al 2,07% dello *stock* immobiliare abitativo regionale.

La provincia di Venezia si conferma ancora quella più dinamica, con un IMI del 2,33%, ma anche Padova (2,29%), Verona (2,23%), Treviso (2,00%) e Vicenza (1,84%) superano il valore medio nazionale che nel 2018 è di 1,69%.

Le province che hanno fatto registrare il maggior aumento del NTN nel 2018 sono Vicenza, con +12,6%, e Padova, con +12,5%, anche se è sempre la provincia di Venezia a detenere il maggior NTN (11.607), mentre è ancora la provincia di Belluno ad avere il mercato meno attivo della regione con il NTN (2.185) e l'IMI (1,31%) più bassi, anche se entrambi i valori sono in aumento rispetto all'anno scorso.

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 movimentando, se considerate assieme, quasi 3/4 del mercato regionale. Si noti che solitamente in tutti i capoluoghi l'IMI si attesta a valori superiori di quelli dei restanti comuni (non capoluoghi) a riprova che sono le città principali a dimostrare la maggiore vivacità. Solo per Venezia capoluogo l'IMI (2,32%) è praticamente pari a quello dei comuni non capoluogo (2,33%) indicando che nel 2018 è l'intera provincia ad essere interessata dallo stesso grado di dinamismo.

Belluno (381 NTN), nonostante si confermi essere il capoluogo con il mercato più lento, ha avuto un aumento del NTN dell'11,7% e un IMI dell'1,69% con un differenziale, rispetto all'anno 2017 incrementato di 0,18 punti, appena sotto la media regionale (0,22) e migliore di Venezia (0,11) e Verona (0,11).

La Figura 1, che rappresenta la distribuzione del NTN 2018 per intera provincia e capoluogo, fa emergere in modo ancora più chiaro come siano le province di Venezia, Verona e Padova a detenere le porzioni più grandi 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, oltre a rendere evidente il periodo di recessione, iniziato nel 2007 e culminato nel 2013, mostra come il Veneto stia percorrendo una fase di ripresa che dura ormai da un quinquennio e che ha fatto riguadagnare, almeno per i capoluoghi, circa il 36% del mercato perso dal 2004, raggiungendo un livello ormai prossimo al primo anno di crisi del mercato immobiliare residenziale.

Lo stesso *trend* viene riprodotto dalla Figura 3 che analizza l'IMI nello stesso periodo temporale. Oltre a confermare il periodo di crescita iniziato nel 2014, evidenzia come il mercato nei capoluoghi, fin dal 2009, sia più attivo rispetto al resto del territorio.

Nella Figura 4 è possibile visualizzare con immediatezza quali sono le zone con il maggior numero di transazioni normalizzate (NTN) mentre nella Figura 5 quelle 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 da Caorle a Sottomarina, Verona e i suoi intorno e la riviera del Garda i luoghi con la maggior frequenza di scambi immobiliari residenziali della regione. Rispetto all'anno scorso si osserva che anche la provincia di Vicenza risulta caratterizzata da una maggiore vitalità, e non solo nel capoluogo.

Per quanto riguarda le superfici, nella Tabella 3 ritroviamo le dimensioni medie delle abitazioni che sono state scambiate nell'anno 2018 e la variazione dimensionale rispetto all'anno precedente. Si rammenta che la superficie delle transazioni (STN) viene normalizzata, come per i volumi (NTN), rispetto alla quota di proprietà trasferita nella compravendita. È da notare che nel Veneto la STN non ha subito variazioni di rilievo rispetto all'anno scorso (+0,01 m² nel complesso e -0,66 m² nei capoluoghi). Solo a Vicenza le dimensioni medie sono scese di 2,60 m² e nel capoluogo addirittura di 6,92 m² significando che le abitazioni entrate in questo mercato del 2018 sono state maggiormente (circa il 60% a livello provinciale e ben il 91% del capoluogo) quelle di dimensione inferiore ai 115 m².

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 2018 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 Vicenza è stato causato dal forte aumento del NTN delle abitazioni fino a 50 m² (+34,30%) e di quelle da 50 a 85 m² (+38,10%) nonché dal contemporaneo calo delle abitazioni oltre i 145 m² (-7,50%). Queste stesse variazioni hanno spinto nella stessa direzione i dati provinciali ma in misura minore perché mediati dagli scambi dei comuni non capoluogo.

Nella Tabella 8 è possibile vedere le quotazioni medie e la variazione annua distinte per capoluogo e il resto della provincia. I dati rilevati indicano ancora, seppur contenuto, un calo dei prezzi del -0,50% per entrambe le classificazioni su base regionale. In due province (Belluno e Verona) le quotazioni hanno tenuto o addirittura hanno segnato un minimo segno positivo, piccoli ma significativi segnali che fanno ben sperare per il futuro del mercato immobiliare residenziale della regione.

La quotazione media del Veneto è di 1.912 €/m² per i capoluoghi e di 1.262 €/m² per gli altri comuni. Il capoluogo con il prezzo maggiore si conferma essere quello di Venezia che, con 2.597 €/m², distanzia significativamente gli altri capoluoghi, tutti con quotazioni ancora inferiori ai 2.000 €/m².

La Figura 6 mostra come le quotazioni regionali dal 2004 abbiano continuato a salire nonostante la crisi che ha investito il mercato immobiliare residenziale in questo periodo e che, solo dal 2012, abbiano registrato valori in diminuzione, tendenza che si sta attenuando come dimostrano gli ultimi dati.

Nella Figura 7 è possibile distinguere chiaramente le zone con i valori immobiliari più elevati del Veneto, che sono la Valle del Boite (BL), influenzata dalla presenza di Cortina d'Ampezzo, Venezia (non solo il centro storico), la zona balneare di Jesolo (VE) e il litorale del lago di Garda (VR).

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/nota+metodologica>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Belluno	2.185	11,6%	4,0%	1,31%	0,13
Padova	10.406	12,5%	19,1%	2,29%	0,25
Rovigo	2.307	8,7%	4,2%	1,74%	0,14
Treviso	8.592	11,3%	15,8%	2,00%	0,20
Venezia	11.607	9,4%	21,3%	2,33%	0,19
Verona	10.959	5,5%	20,1%	2,23%	0,11
Vicenza	8.420	12,6%	15,5%	1,84%	0,20
Veneto	54.477	10,0%	100,0%	2,07%	0,18

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Belluno	381	11,7%	2,8%	1,69%	0,18
Padova	3.242	17,2%	23,9%	2,80%	0,41
Rovigo	607	9,4%	4,5%	2,21%	0,19
Treviso	1.230	16,1%	9,1%	2,77%	0,38
Venezia	3.410	5,2%	25,1%	2,32%	0,11
Verona	3.359	5,2%	24,8%	2,44%	0,11
Vicenza	1.338	15,1%	9,9%	2,21%	0,29
Veneto	13.568	10,1%	100,0%	2,44%	0,22

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo

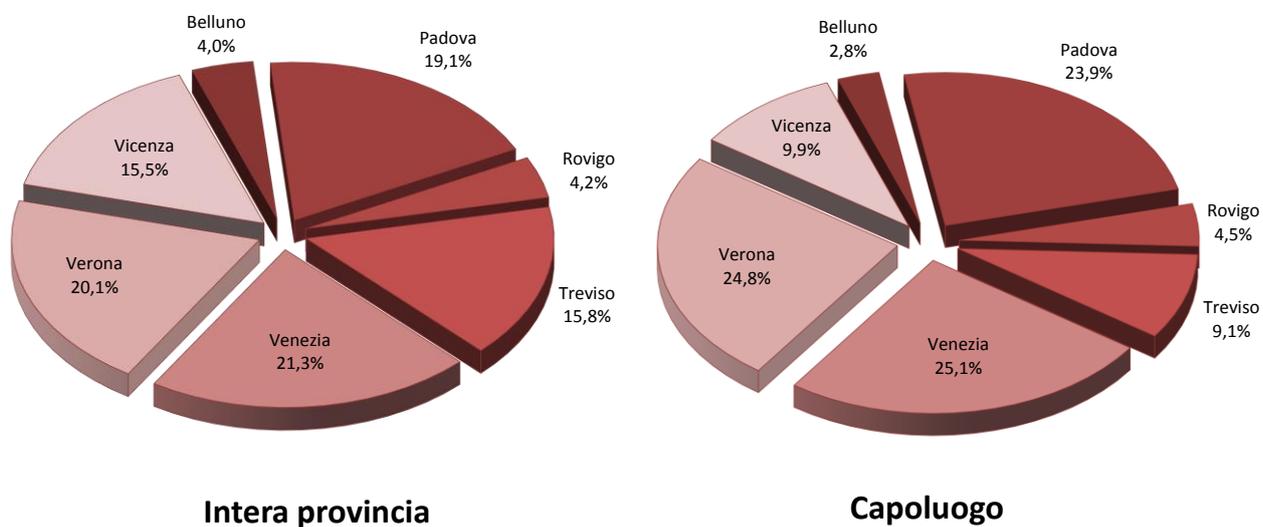


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

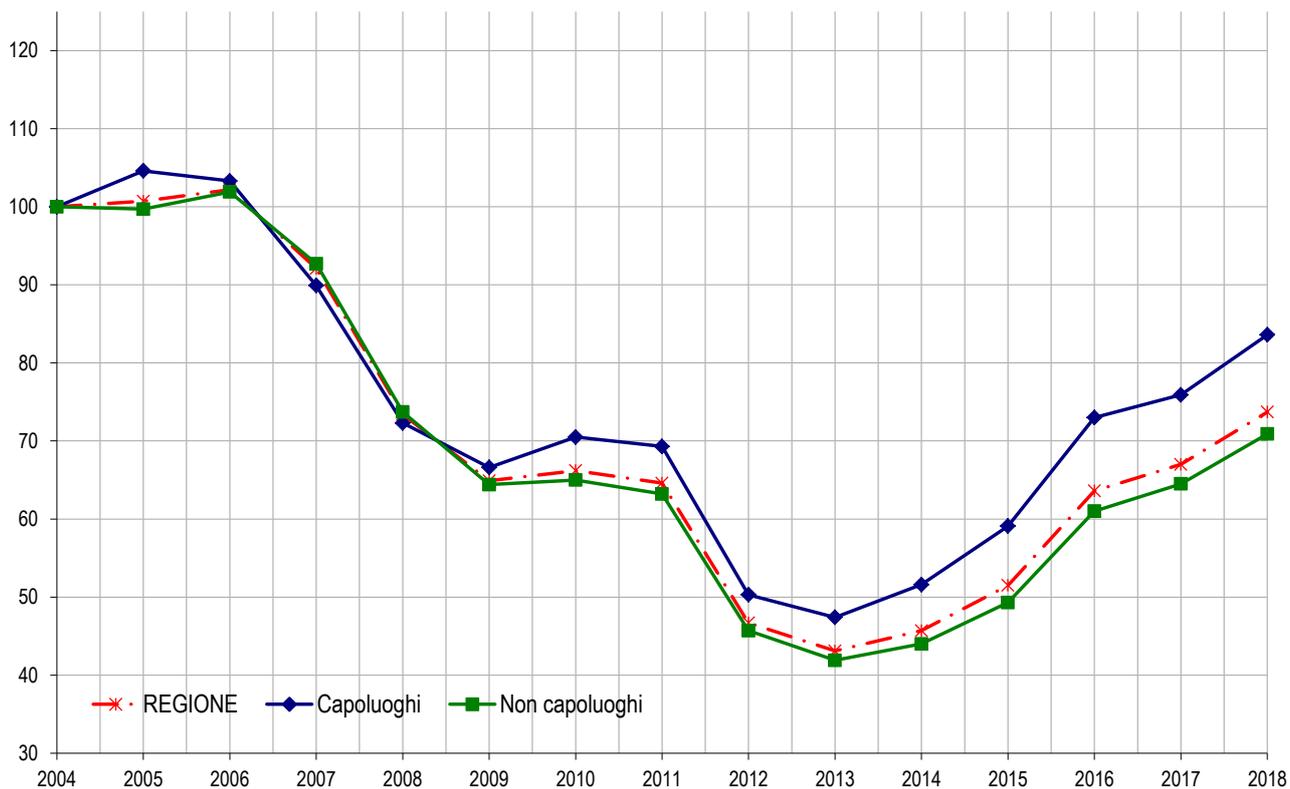


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

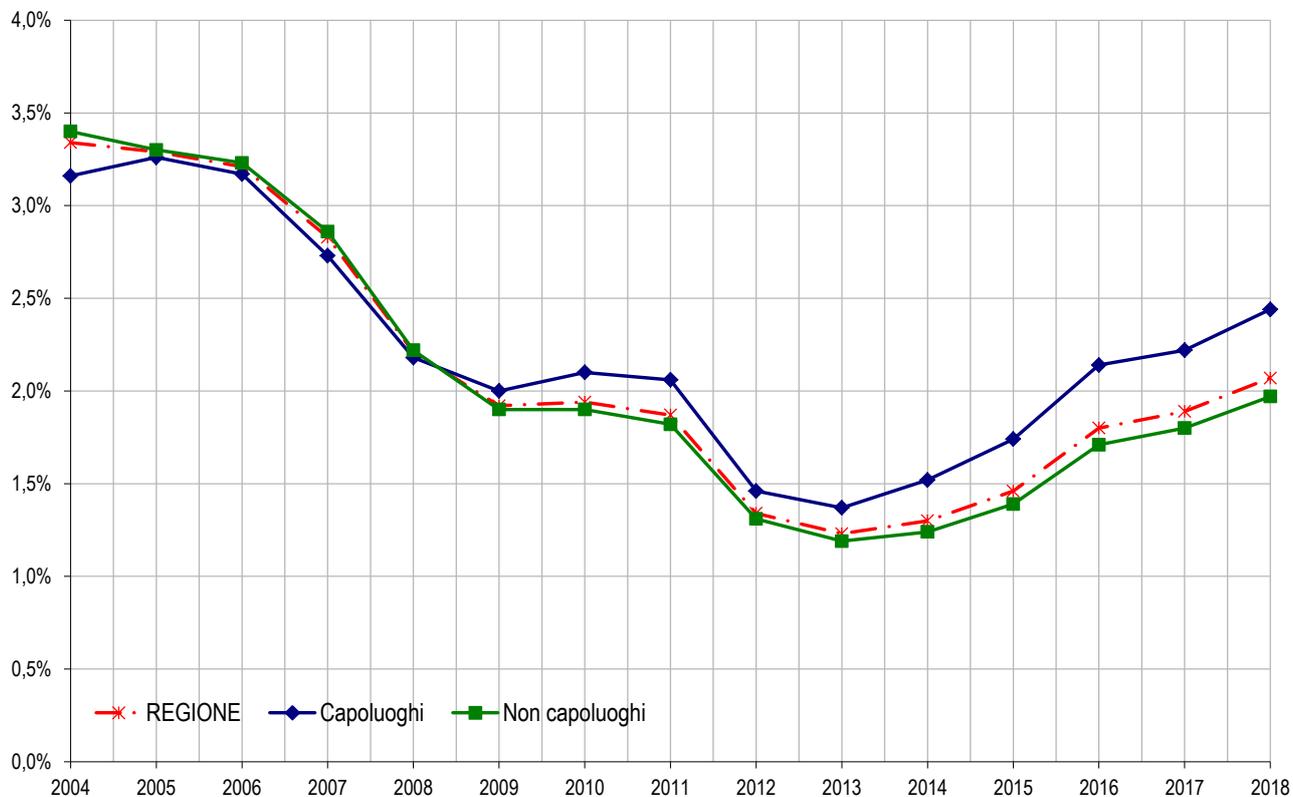


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

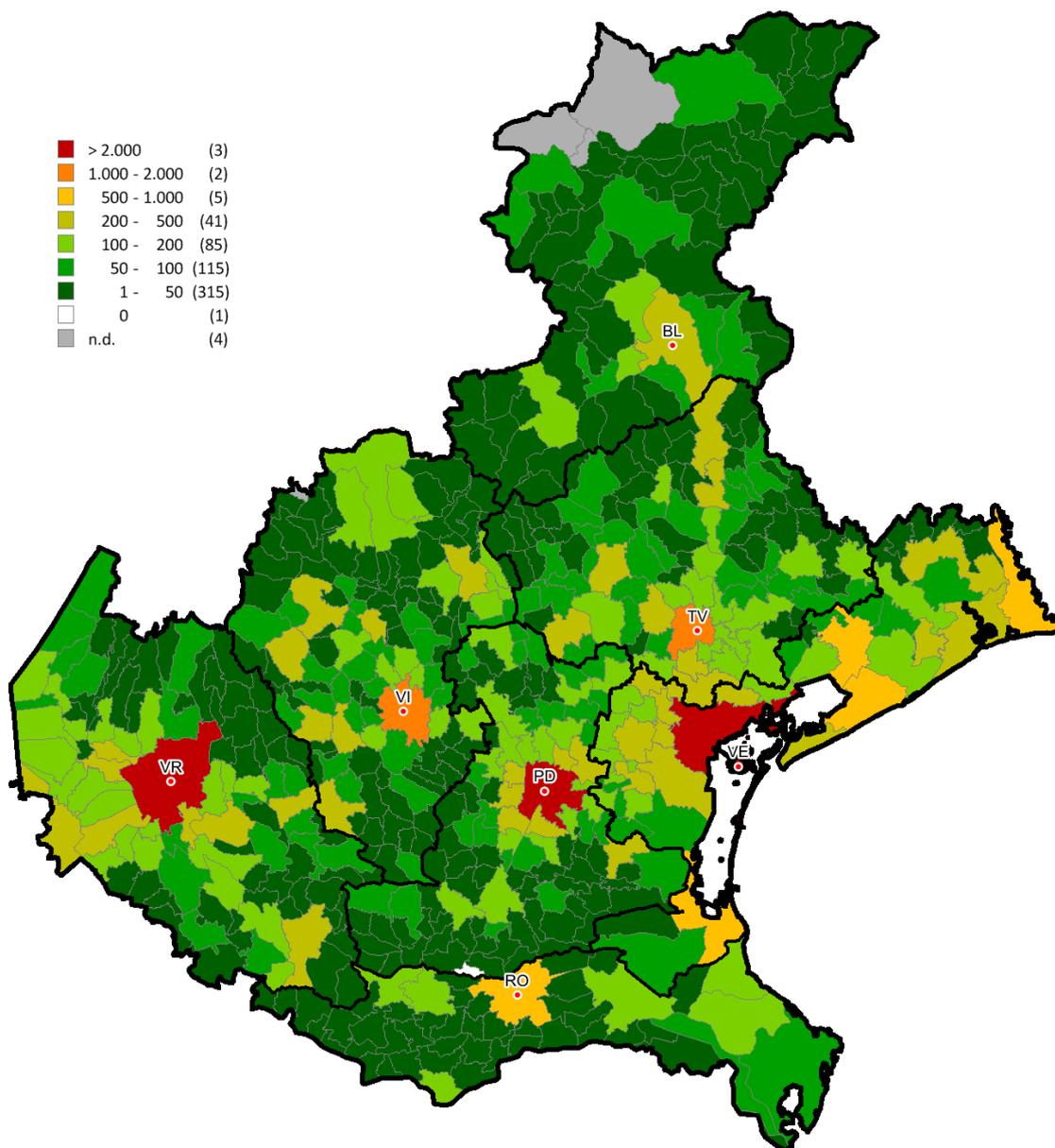
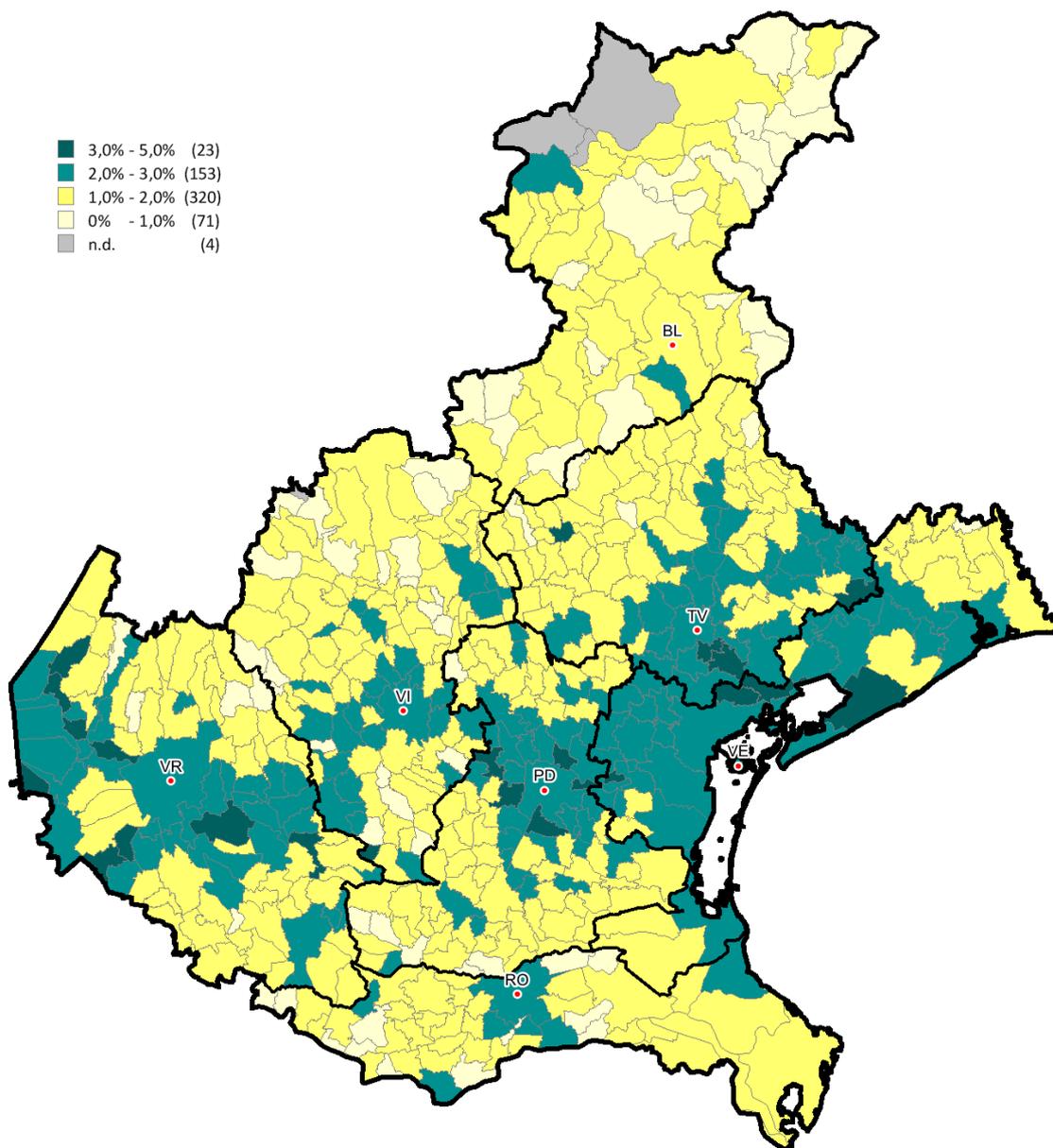


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18
Belluno	112,2	1,55	107,5	-2,09
Padova	110,1	0,27	109,7	-2,40
Rovigo	120,9	3,14	108,9	-0,52
Treviso	124,8	0,05	117,6	2,95
Venezia	102,1	0,09	101,3	-0,50
Verona	117,6	0,46	105,3	1,19
Vicenza	124,9	-2,60	107,2	-6,92
Veneto	117,7	0,01	106,9	-0,66

Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Belluno	216	569	574	355	471	2.185
Padova	527	2.089	2.882	2.090	2.819	10.406
Rovigo	176	552	554	426	599	2.307
Treviso	284	2.052	2.383	1.482	2.391	8.592
Venezia	1.027	3.937	3.242	1.677	1.723	11.607
Verona	507	2.800	3.275	1.859	2.520	10.959
Vicenza	406	1.935	2.209	1.526	2.343	8.420
Veneto	3.143	13.934	15.119	9.415	12.866	54.477

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Belluno	42	97	99	82	61	381
Padova	370	621	1.013	663	575	3.242
Rovigo	57	172	147	119	113	607
Treviso	35	284	414	249	249	1.230
Venezia	189	1.180	1.168	507	366	3.410
Verona	175	947	1.218	578	442	3.359
Vicenza	97	352	429	255	205	1.338
Veneto	966	3.653	4.488	2.451	2.010	13.568

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Belluno	23,1%	1,7%	15,7%	19,0%	10,1%	11,6%
Padova	21,6%	9,3%	10,1%	14,7%	14,3%	12,5%
Rovigo	3,1%	17,5%	6,4%	-2,0%	13,8%	8,7%
Treviso	24,4%	10,0%	10,3%	15,9%	9,5%	11,3%
Venezia	6,7%	8,2%	10,7%	11,6%	9,4%	9,4%
Verona	-2,4%	4,6%	7,4%	2,8%	8,1%	5,5%
Vicenza	27,0%	16,7%	17,2%	7,2%	7,1%	12,6%
Veneto	11,9%	9,0%	10,7%	9,9%	10,0%	10,0%

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Belluno	50,8%	7,9%	6,5%	47,0%	-18,3%	11,7%
Padova	37,3%	15,7%	11,0%	25,1%	11,3%	17,2%
Rovigo	13,6%	18,9%	1,9%	14,4%	0,3%	9,4%
Treviso	10,6%	12,8%	15,7%	19,5%	18,0%	16,1%
Venezia	19,7%	8,2%	2,6%	2,0%	2,1%	5,2%
Verona	-1,4%	0,6%	6,1%	11,5%	8,2%	5,2%
Vicenza	34,3%	38,1%	18,7%	1,3%	-7,5%	15,1%
Veneto	22,6%	10,4%	8,0%	13,3%	5,7%	10,1%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
Belluno	1.056	0,00%	1.076	0,10%
Padova	1.628	-0,80%	1.128	-2,20%
Rovigo	1.129	-0,20%	1.043	-0,40%
Treviso	1.981	0,00%	1.182	-0,10%
Venezia	2.597	-0,60%	1.568	-0,50%
Verona	1.779	0,20%	1.249	0,70%
Vicenza	1.716	-1,30%	1.323	-1,00%
Veneto	1.912	-0,50%	1.262	-0,50%

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

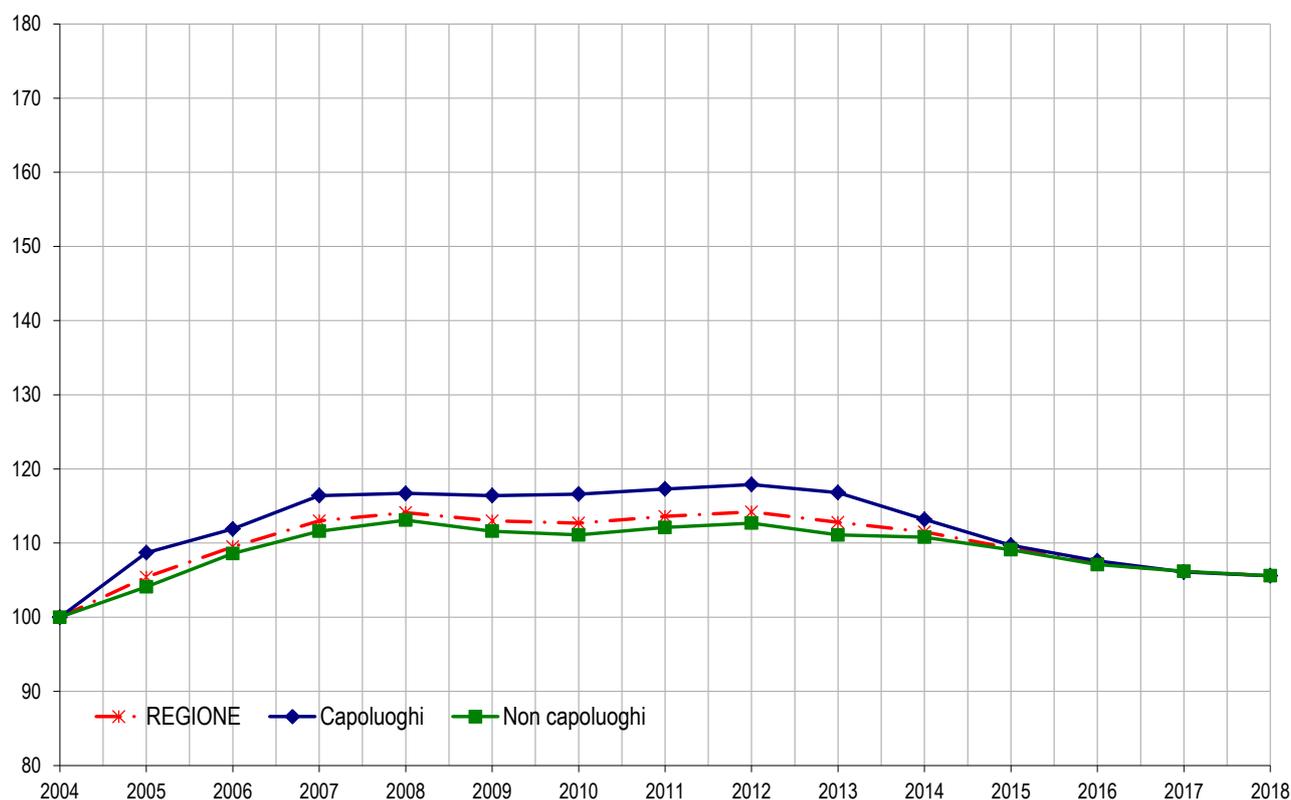
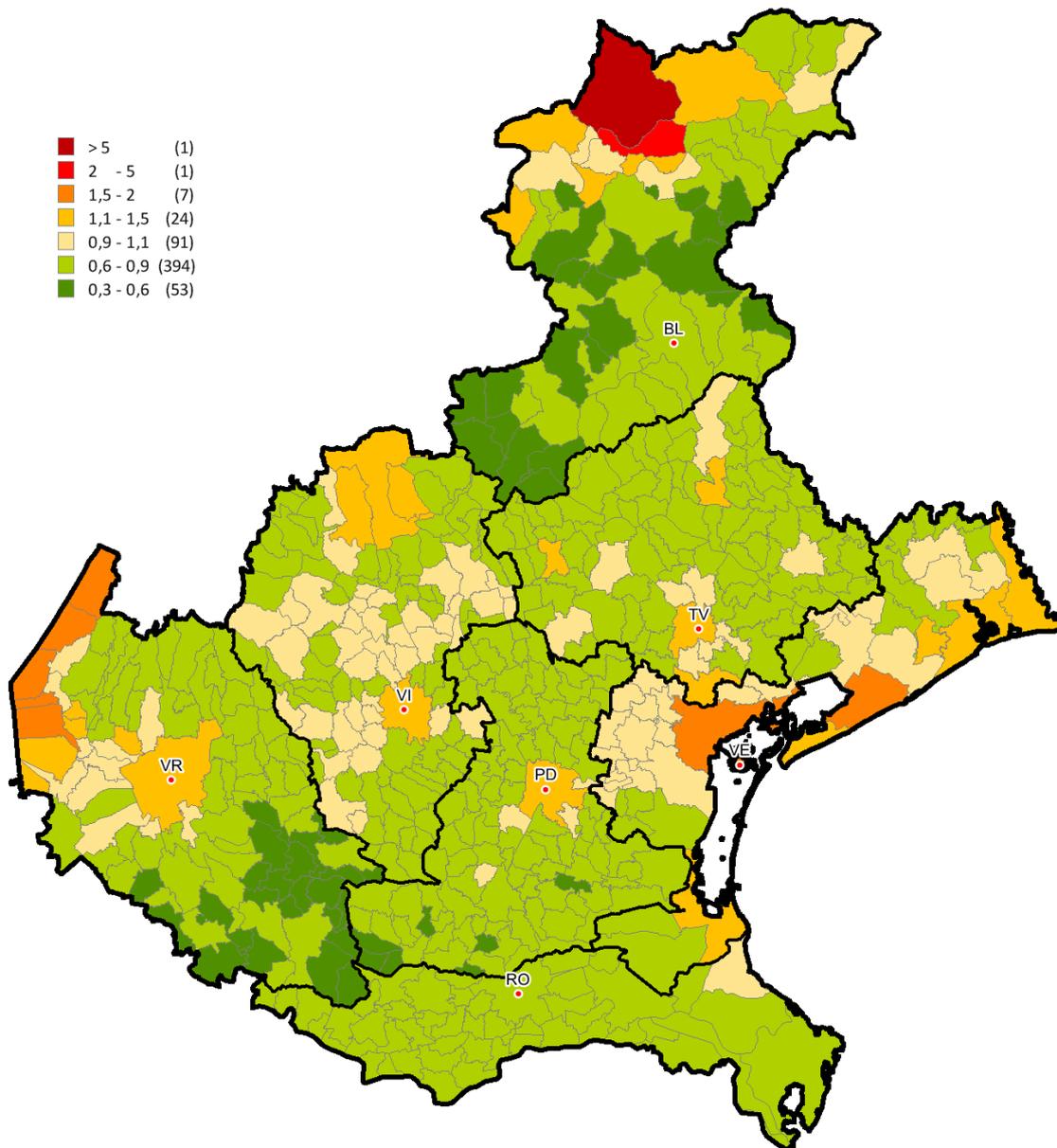


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



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 2018 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea e le relative variazioni rispetto al 2017, la quota, in percentuale, sull'intera provincia, nonché l'IMI del 2018 e la differenza dello stesso rispetto al 2017. 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 2018 per ogni macroarea provinciale e le relative variazioni rispetto al 2017, 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 netto incremento rispetto al 2017 registrando un aumento medio del 9,4%; anche all'interno della provincia tutte le zone mostrano tale tendenza degli scambi, con valori che vanno dal +5,2% del capoluogo, al +11,5% della Cintura Veneziana e al +15,9% del Veneto Orientale. Venezia capoluogo e la Cintura Veneziana sono quelle in cui si è concluso il maggior numero di compravendite (3.410 e 3.179 rispettivamente).

La *trend* delle quotazioni ricalca complessivamente una situazione di sostanziale calo; infatti, tutte le variazioni sono ancora negative. La quotazione media provinciale è di 1.872 €/m² (-0,56% rispetto al 2017) mentre la quotazione più alta si registra nel capoluogo (2.597 €/m², -0,64% rispetto al 2017).

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 2018, un totale di 3.410 NTN pari a circa il 29,4% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto al 2017 pari al +5,2%.

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 (2.300 NTN, 67,4% circa del NTN dell'intero comune) seguita dal Centro Storico e Giudecca (755 NTN, 22,2% del NTN dell'intero comune). La quotazione media comunale è pari a 2.593 €/m² e presenta valore massimo nella macroarea Centro Storico e Giudecca con 4.351 €/m² e minimo nella Terraferma, 1.649 €/m².

Le mappe riportate in Figura 13, Figura 14 e Figura 15 rappresentano le zone OMI del territorio comunale e, con diverso grado cromatico, rispettivamente la distribuzione di 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

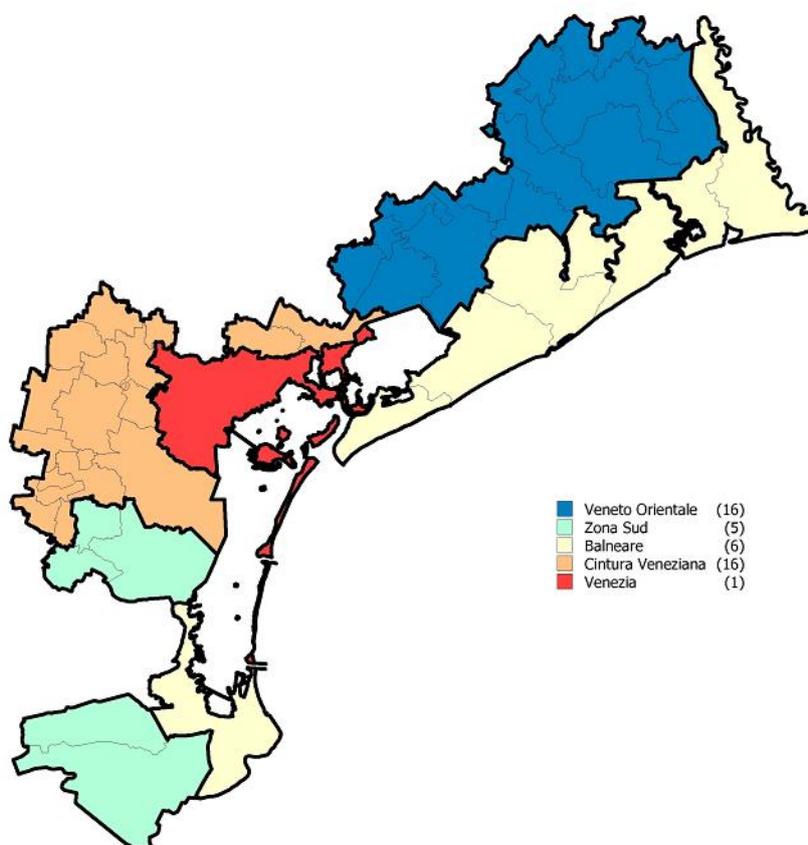


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Cintura Veneziana	3.179	11,5%	27,4%	2,54%	0,25
Veneto Orientale	1.538	15,9%	13,3%	2,12%	0,28
Zona Balneare	3.095	9,4%	26,7%	2,36%	0,19
Zona Sud	386	7,2%	3,3%	1,70%	0,11
Venezia Capoluogo	3.410	5,2%	29,4%	2,32%	0,11
Venezia	11.607	9,4%	100,0%	2,33%	0,19

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

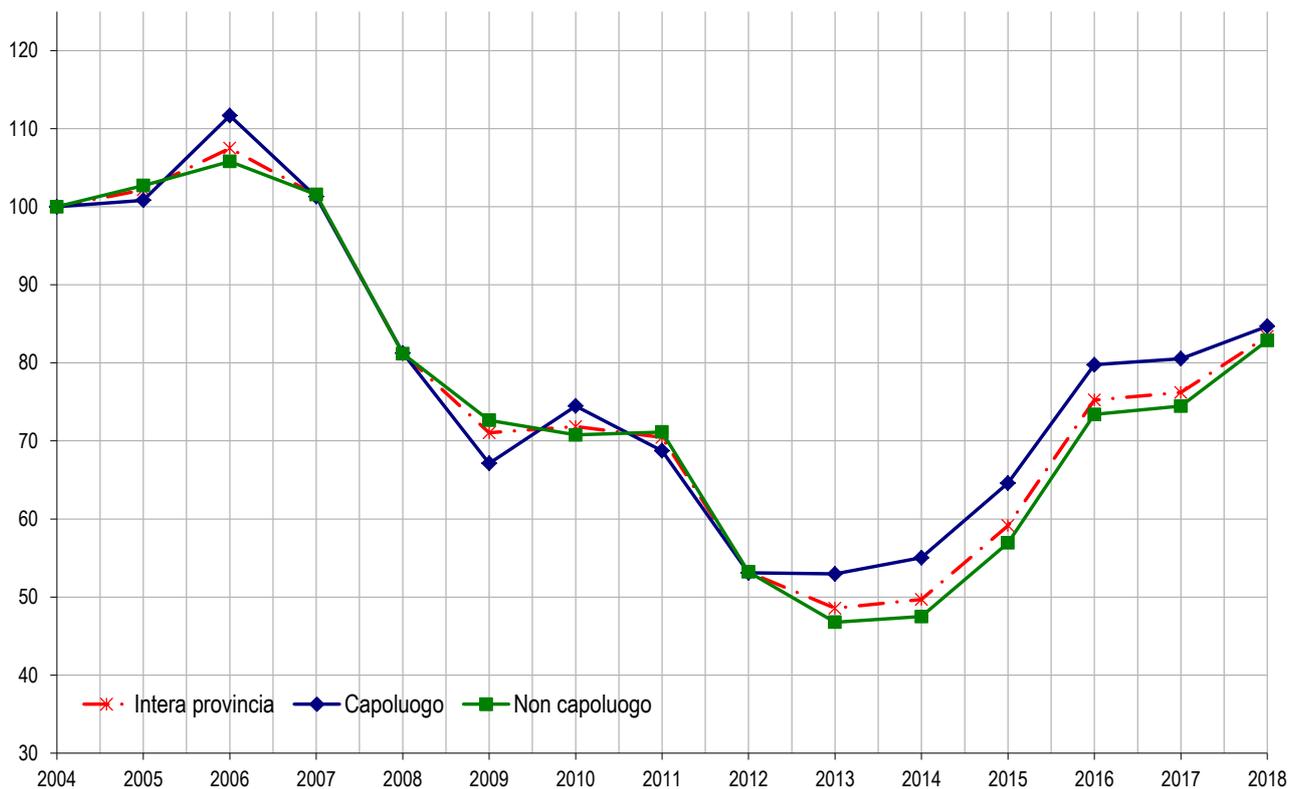


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

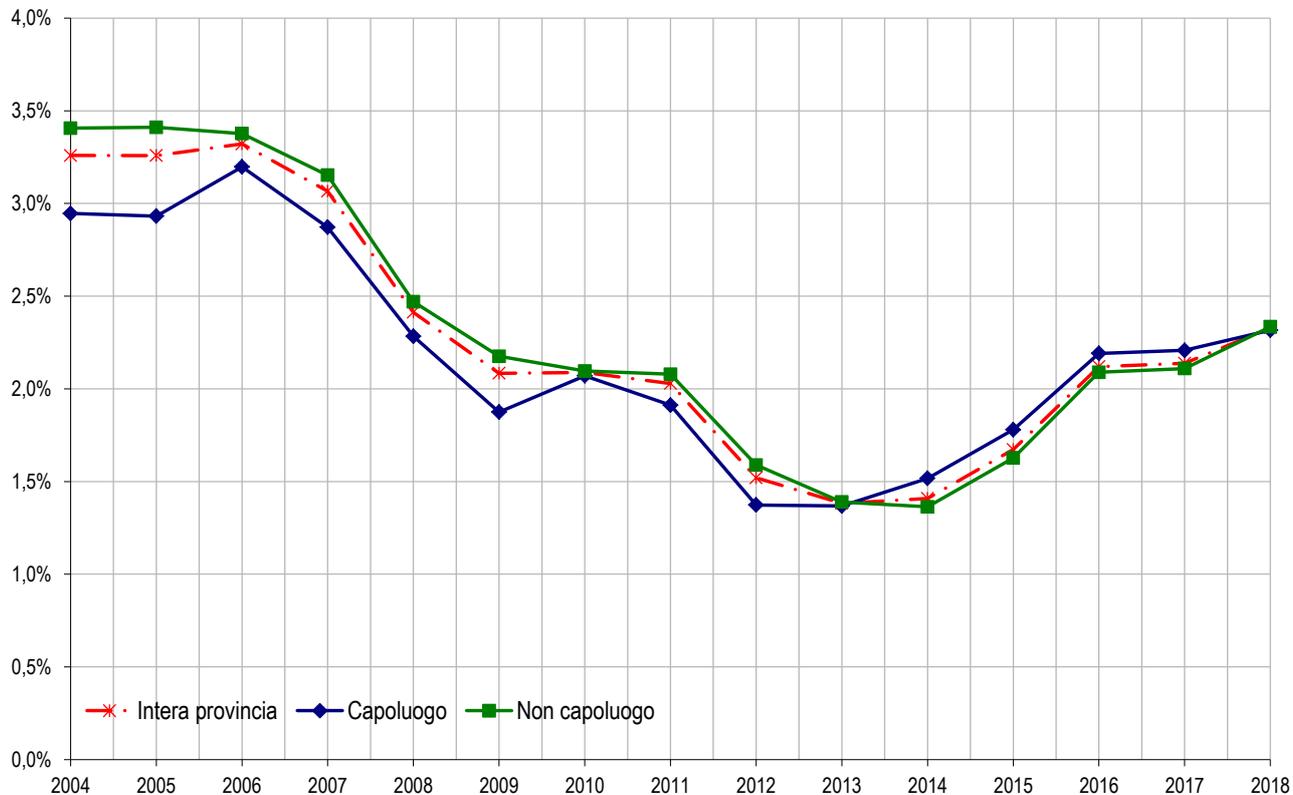
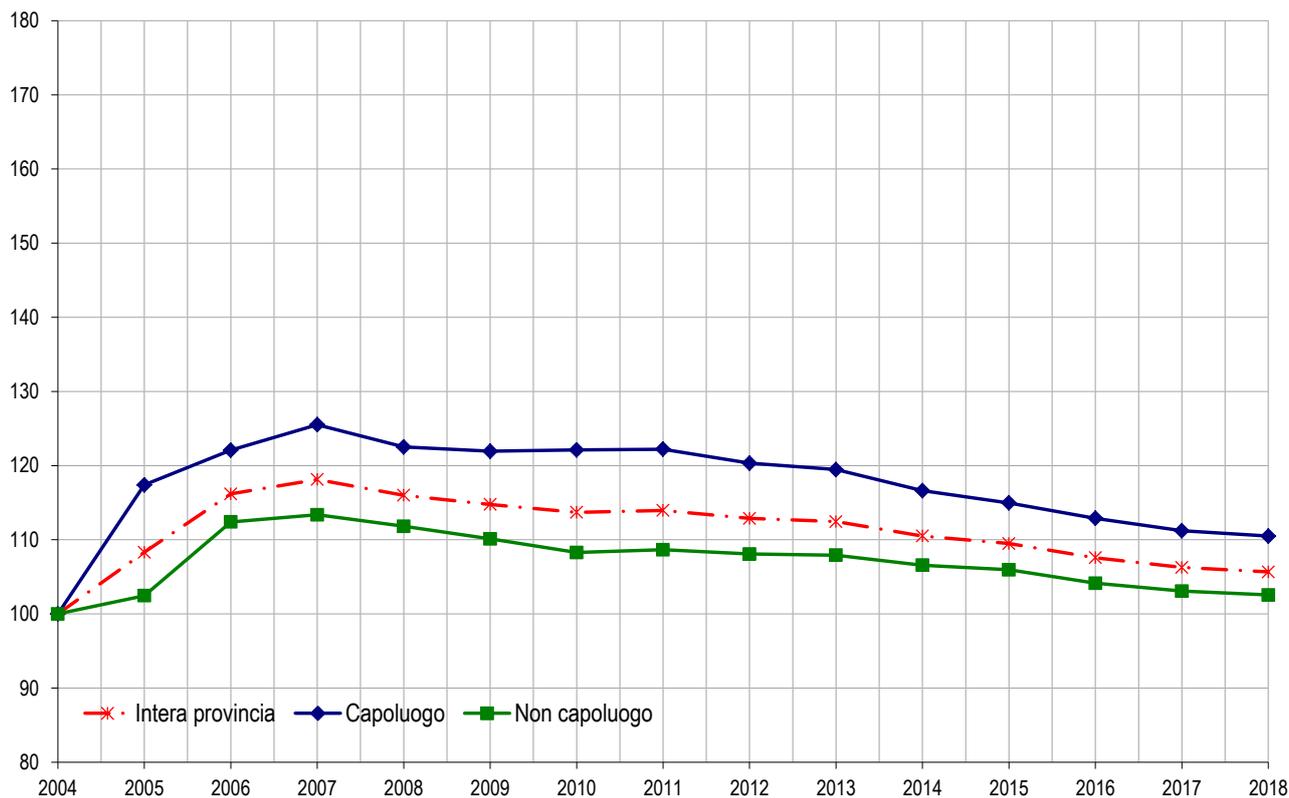


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Cintura Veneziana	1.408	-0,50%	100,5
Veneto Orientale	1.331	-0,39%	105,4
Zona Balneare	1.914	-0,60%	103,0
Zona Sud	1.201	-0,24%	102,3
Venezia Capoluogo	2.597	-0,64%	110,5
Venezia	1.872	-0,56%	105,7

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



Il comune – Venezia

Figura 12: Macroaree urbane di Venezia

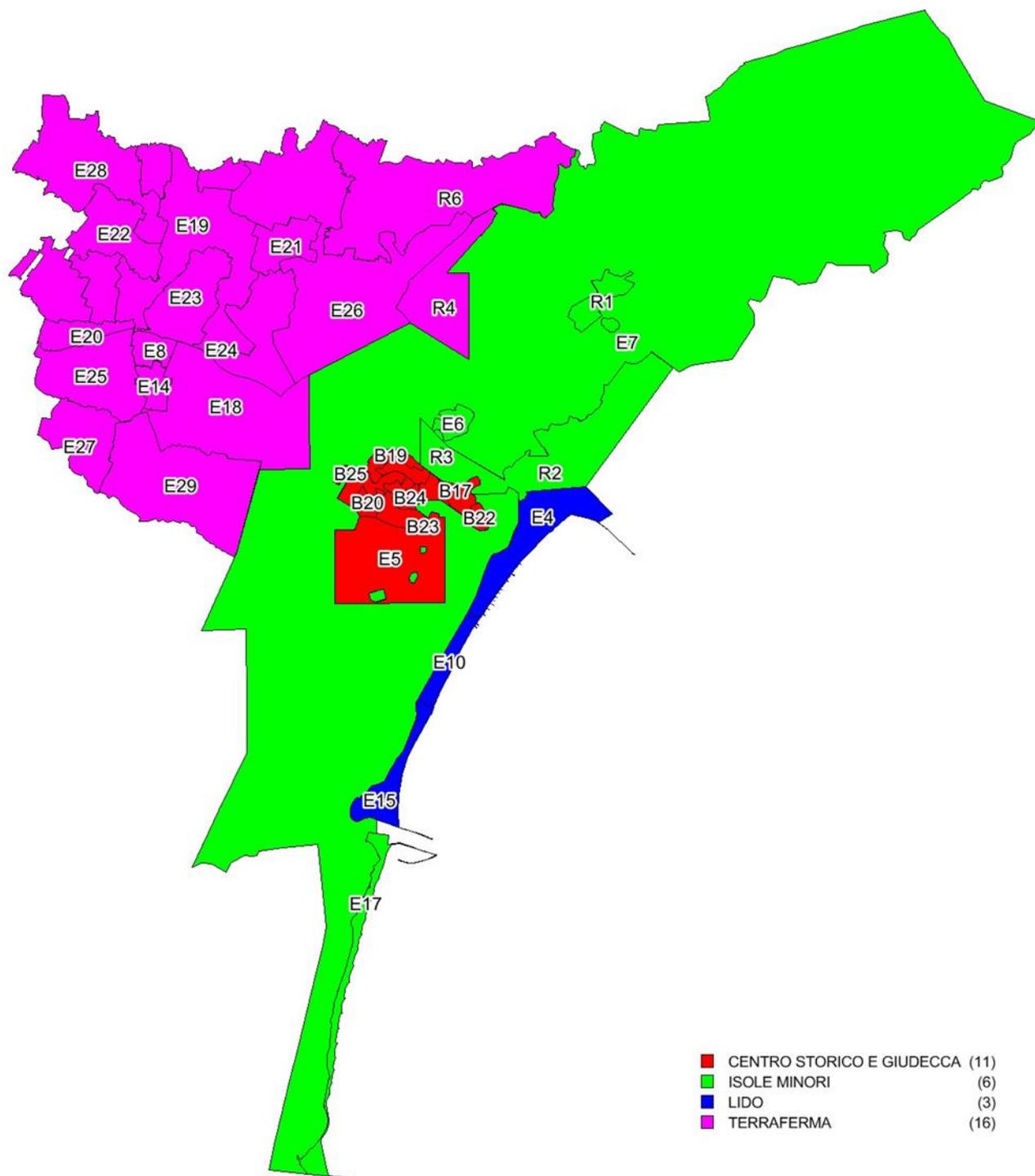


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree Urbane	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per comune	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Centro Storico e Giudecca	755	-4,4%	22,2%	1,81%	-0,09
Lido	226	1,6%	6,6%	2,11%	0,03
Isole Minori	104	-2,2%	3,0%	1,63%	-0,04
Terraferma	2.300	9,6%	67,4%	2,61%	0,23
n.d.	26	0,0%	0,7%	7,68%	0,18
VENEZIA	3.410	5,2%	100,0%	2,32%	0,11

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

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico e Giudecca	4.351	-0,76%	1,68
Lido	3.432	-0,15%	1,32
Isole Minori	2.701	-0,14%	1,04
Terraferma	1.649	-1,67%	0,64
VENEZIA	2.593	-1,02%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

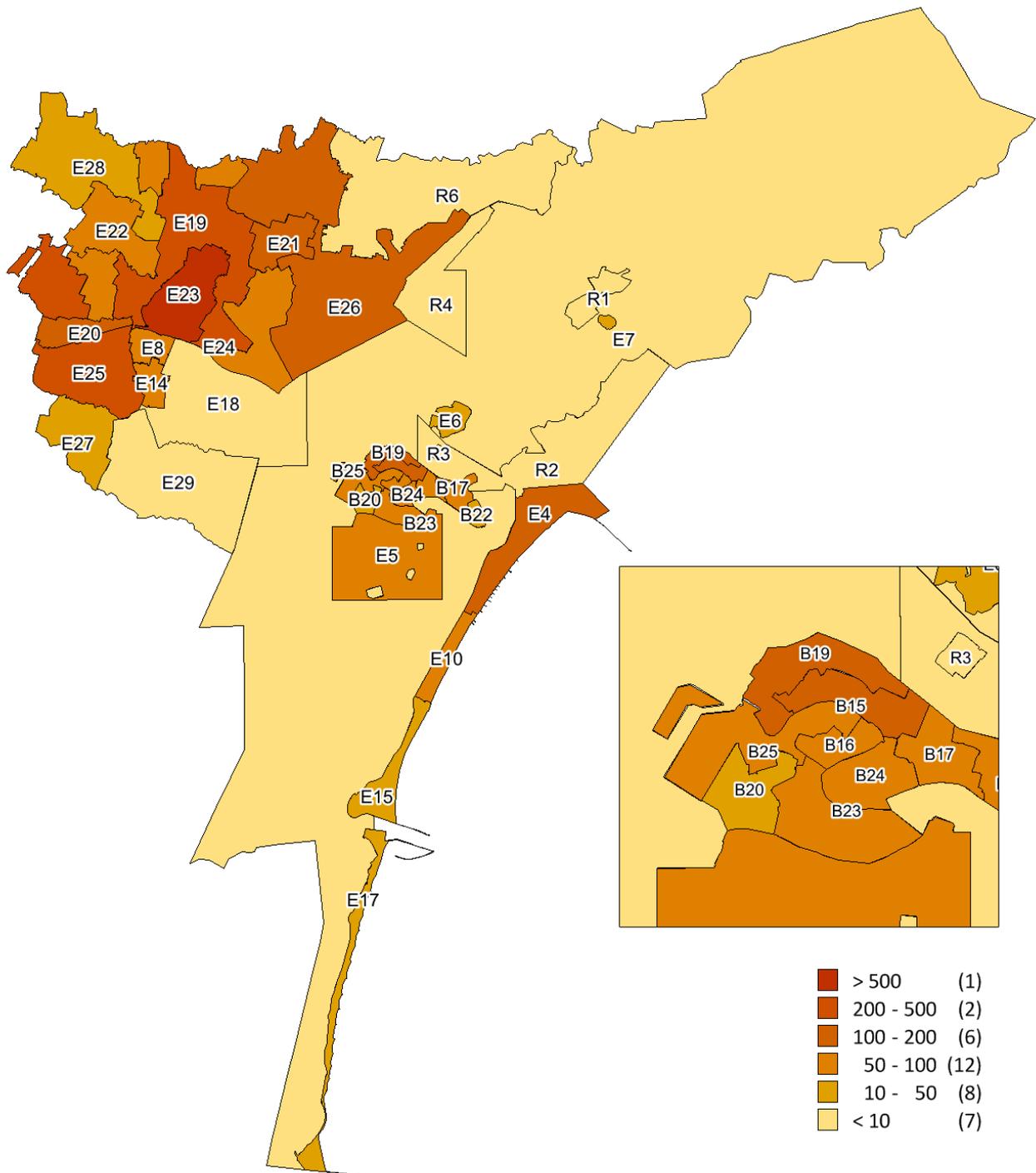


Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

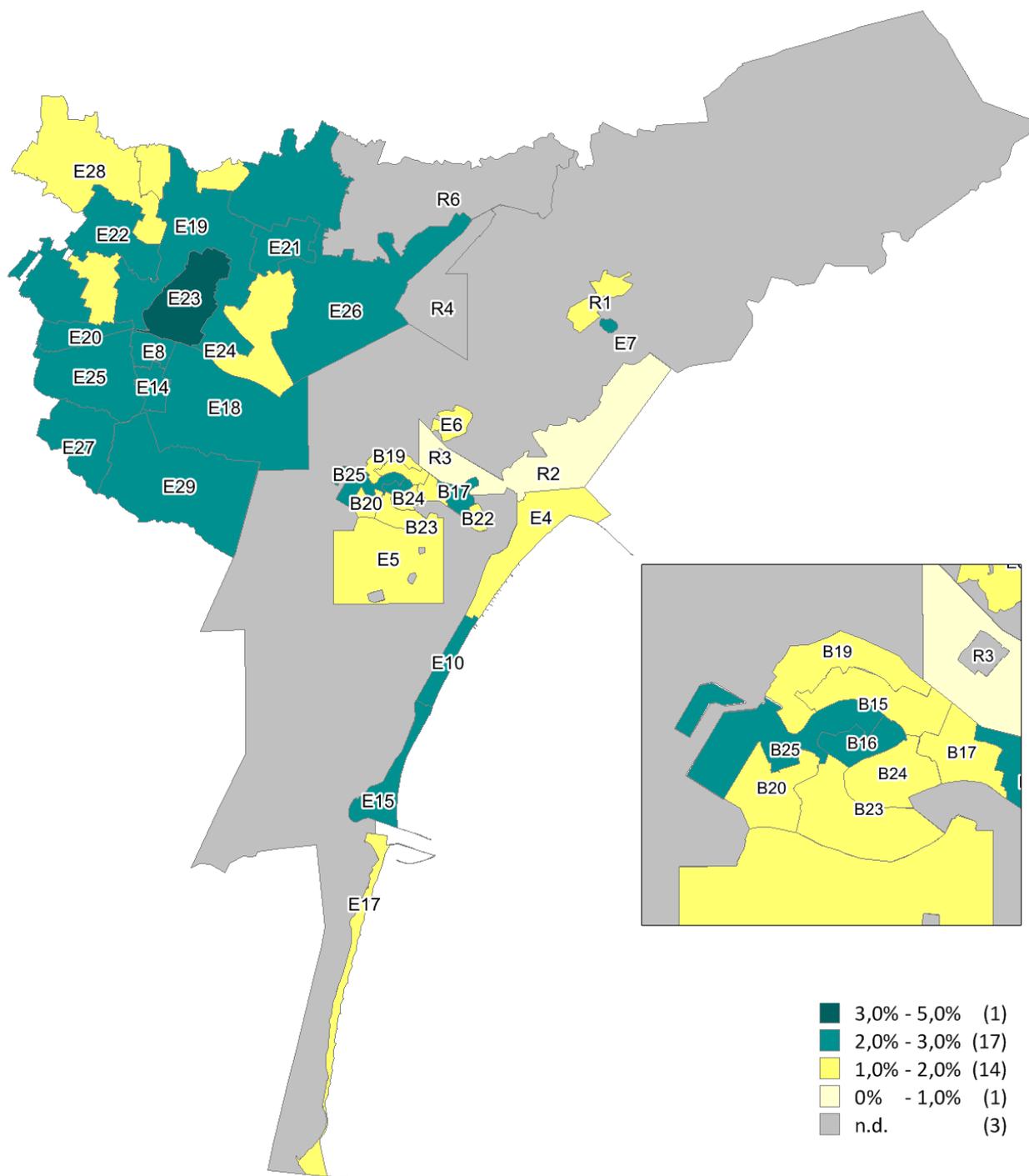


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI

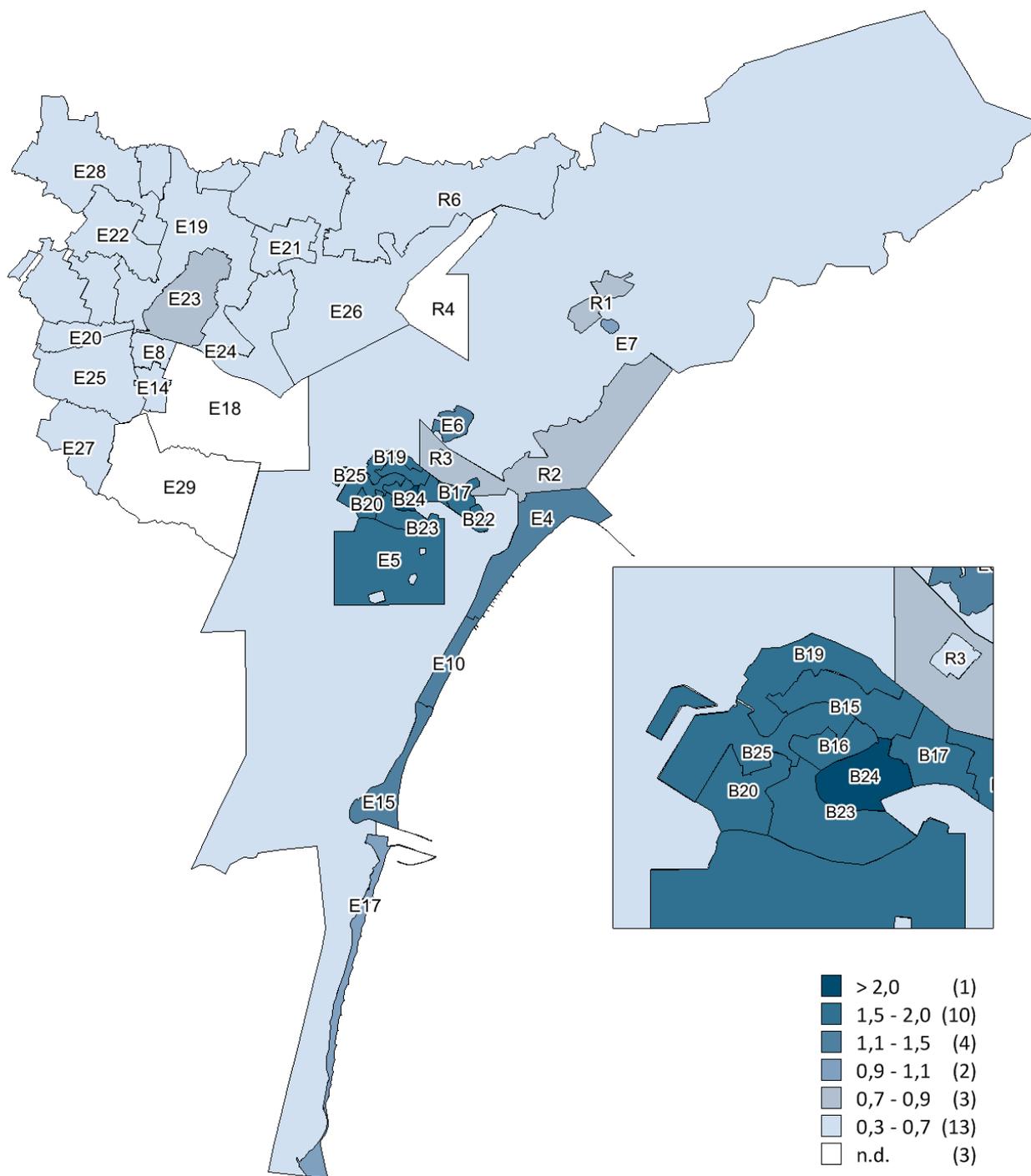


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B15	Cannaregio Sud	109	-0,4%	1,82%	4.000	0,0%
B16	San Polo	75	53,5%	2,01%	4.888	-0,8%
B17	Castello Ovest	98	-18,6%	1,81%	4.513	-0,3%
B19	Cannaregio Nord	102	-10,9%	1,97%	4.050	0,0%
B20	Dorsoduro Ovest	23	-48,8%	1,12%	4.375	-1,4%
B21	Castello Est	72	-0,7%	2,12%	3.933	-5,8%
B22	Sant'Elena	18	-29,1%	1,63%	4.000	0,0%
B23	Dorsoduro Est	59	6,8%	1,89%	4.688	-0,3%
B24	San Marco	67	-11,4%	1,58%	5.300	-0,5%
B25	Santa Croce	77	16,9%	2,03%	4.025	-0,6%
E5	Giudecca	55	-4,0%	1,48%	4.000	0,0%
CENTRO STORICO E GIUDECCA		755	-4,4%	1,81%	4.351	-0,8%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Lido

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E10	Lido Terre Perse	73	23,3%	2,69%	3.092	-0,3%
E15	Lido Malamocco Alberoni	31	-22,7%	2,38%	3.000	0,0%
E4	Lido Centro	122	-1,0%	1,82%	3.655	-0,1%
LIDO		226	1,6%	2,11%	3.432	-0,2%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E17	Pellestrina	29	1,3%	1,51%	2.675	-0,5%
E6	Murano	35	7,3%	1,50%	2.950	0,0%
E7	Burano	33	-8,8%	2,25%	2.600	0,0%
R1	Mazzorbo e Torcello	3	-48,0%	1,76%	2.150	0,0%
R2	Sant'Erasmo e Vignole	4	40,0%	0,83%	2.150	0,0%
R3	Laguna	0	n.d.	n.d.	1.450	0,0%
ISOLE MINORI		104	-2,2%	1,63%	2.701	-0,1%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Terraferma

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E14	Marghera	54	-9,1%	2,60%	1.350	-2,2%
E18	Porto Marghera	1	n.d.	2,33%	n.d.	n.d.
E19	Mestre Semicentrale	432	8,8%	2,49%	1.648	-0,8%
E20	Chirignago Centro	132	39,0%	2,92%	1.517	-2,2%
E21	Favaro Centro	141	12,1%	2,48%	1.666	-2,0%
E22	Zelarino Centro	94	-22,1%	2,02%	1.375	-0,6%
E23	Mestre Centro	868	22,4%	3,07%	1.885	-2,3%
E24	Mestre Periferia	67	-29,5%	1,75%	1.538	-4,0%
E25	Chirignago Periferia	210	13,0%	2,55%	1.517	0,0%
E26	Favaro Periferia	145	38,7%	2,48%	1.517	0,0%
E27	Malcontenta	22	-18,8%	2,28%	1.483	-1,1%
E28	Zelarino Periferia	38	-29,3%	1,79%	1.600	-3,0%
E29	Malcontenta Zona Industriale	6	20,0%	2,62%	n.d.	n.d.
E8	Marghera Centro	90	-22,8%	2,24%	1.355	-2,9%
R4	Aeroporto Tessera	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
R6	Zona Rurale	0	n.d.	n.d.	1.450	0,0%
TERRAFERMA		2.300	9,6%	2,61%	1.649	-1,7%

FOCUS provinciale - Belluno

In questa sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Belluno, costituito da 63 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
- 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 2018. Il mercato provinciale risulta sostanzialmente stabile registrando complessivamente 2.185 NTN pari ad un incremento del +11,6% rispetto all'anno 2017, quasi tutte le macroaree portano il segno positivo ad eccezione della macroarea Longaroesa (-0,3%), l'incremento più significativo si registra nella macroarea Basso Agordino (+40,8%). Belluno, Val Belluna, Feltrina e Alto Agordino sono le macroaree con maggior dinamismo e nelle quali avviene il maggior numero di scambi (rispettivamente con 381, 309, 466 e 316 NTN); insieme rappresentano il 67,3% del volume di scambi dell'intera provincia. Inoltre le variazioni delle quotazioni sono pressoché stabili in tutte le macroaree con il picco negativo nella macroarea Valle del Boite (-0,2%) e positivo nella macroarea Comelico (+0,6%) e comunque sempre contenute. La quotazione media provinciale è di 1.073 €/m², mentre la quotazione più alta che si registra, pari a 2.659 €/m², 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 per poi riprendere nel 2018.

Il territorio comunale di Belluno è stato ripartito in 10 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 2018, un totale di 381 NTN pari al 17,4% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale con una variazione percentuale, rispetto all'anno 2017, pari al 11,7%. In particolare, il maggior numero di compravendite è rilevabile nella zona OMI B1 (150 NTN pari al 39,35% del NTN dell'intero territorio comunale) seguita dalle Zone OMI B2, C1 e C3, (totale 123 NTN, pari al 32,19% 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 diminuzione rispetto all'anno precedente. La quotazione media comunale è pari a 1.102 €/m² e presenta il valore massimo nella zona OMI B2 con 1.394 €/m² e minimo nelle zone periferiche D1 e D2 con 955 €/m².

La provincia – Belluno

Figura 16: Macroaree provinciali di Belluno

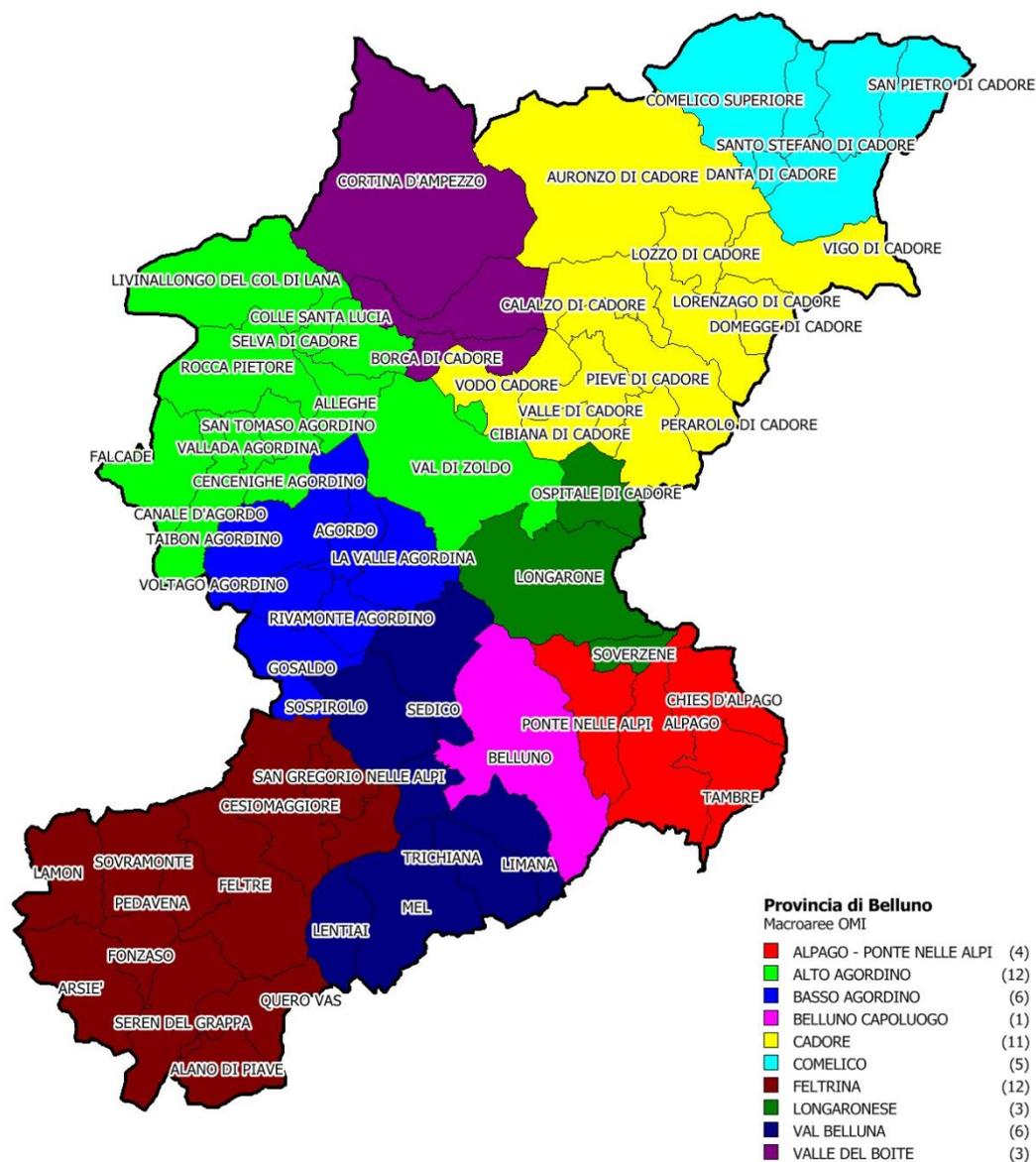


Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Alpago - Ponte nelle Alpi	153	29,2%	7,0%	1,09%	0,25
Alto Agordino	316	10,6%	14,5%	1,56%	0,15
Basso Agordino	142	40,8%	6,5%	1,54%	0,44
Cadore	214	9,5%	9,8%	0,96%	0,08
Comelico	92	2,6%	4,2%	1,00%	0,02
Feltrina	466	7,6%	21,3%	1,17%	0,08
Longaronese	43	-0,3%	2,0%	1,09%	0,00
Val Belluna	309	6,5%	14,1%	1,52%	0,09
Valle del Boite	70	15,7%	3,2%	1,39%	0,19
Belluno Capoluogo	381	11,7%	17,4%	1,69%	0,18
Belluno	2.185	11,6%	100,0%	1,31%	0,13

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

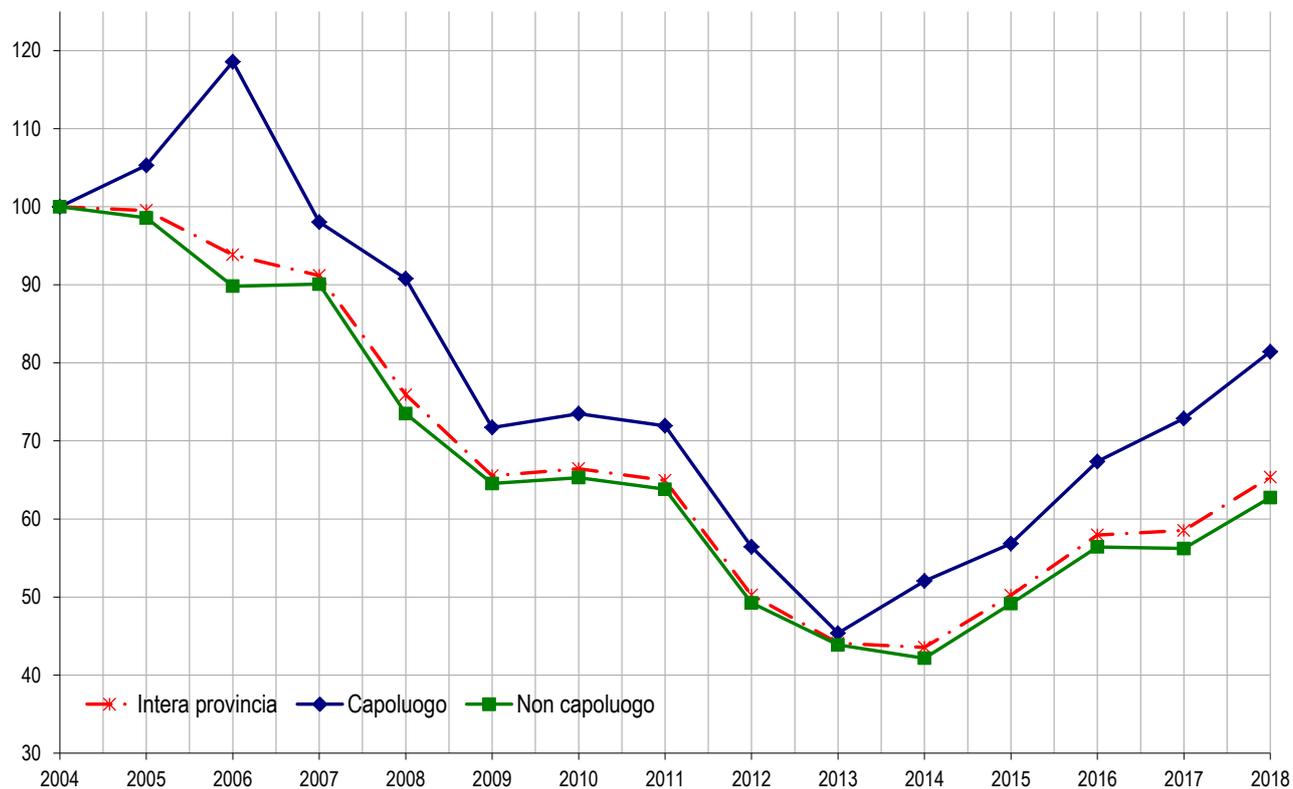


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

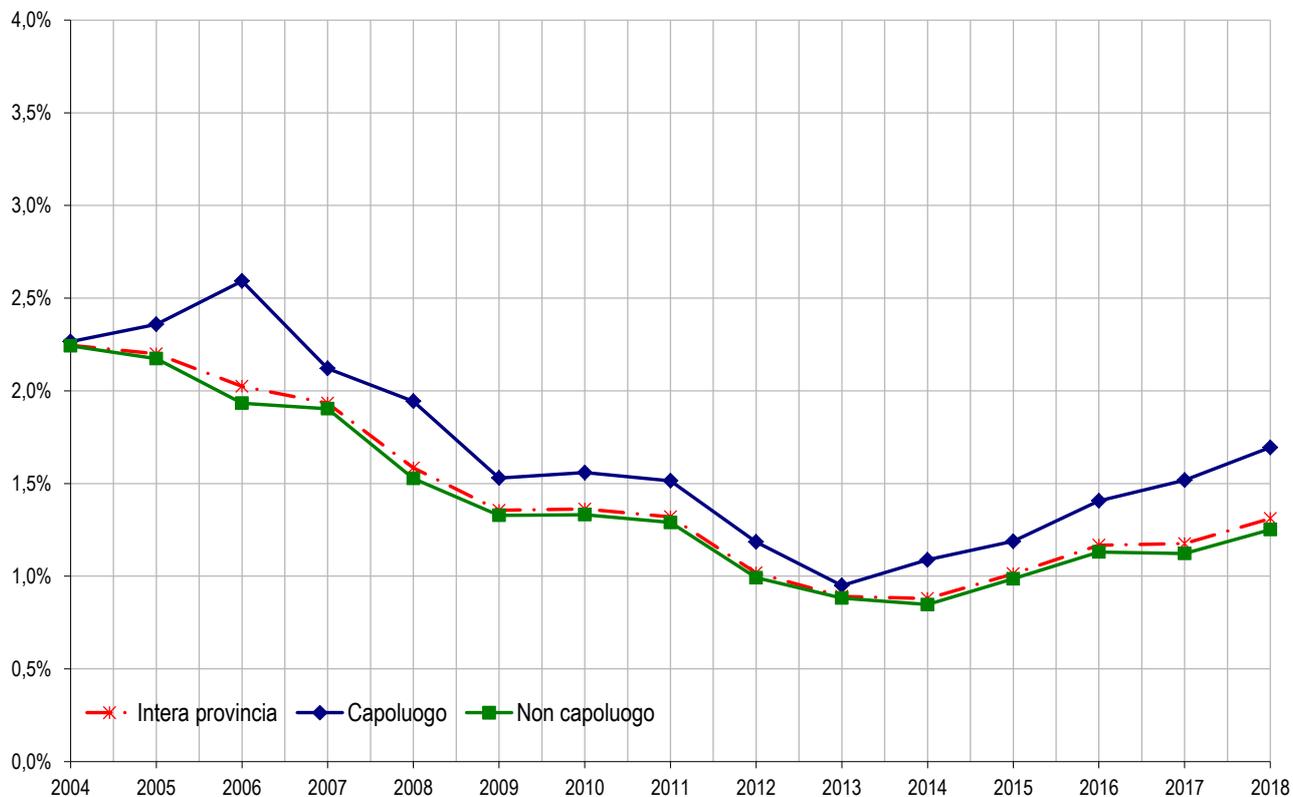
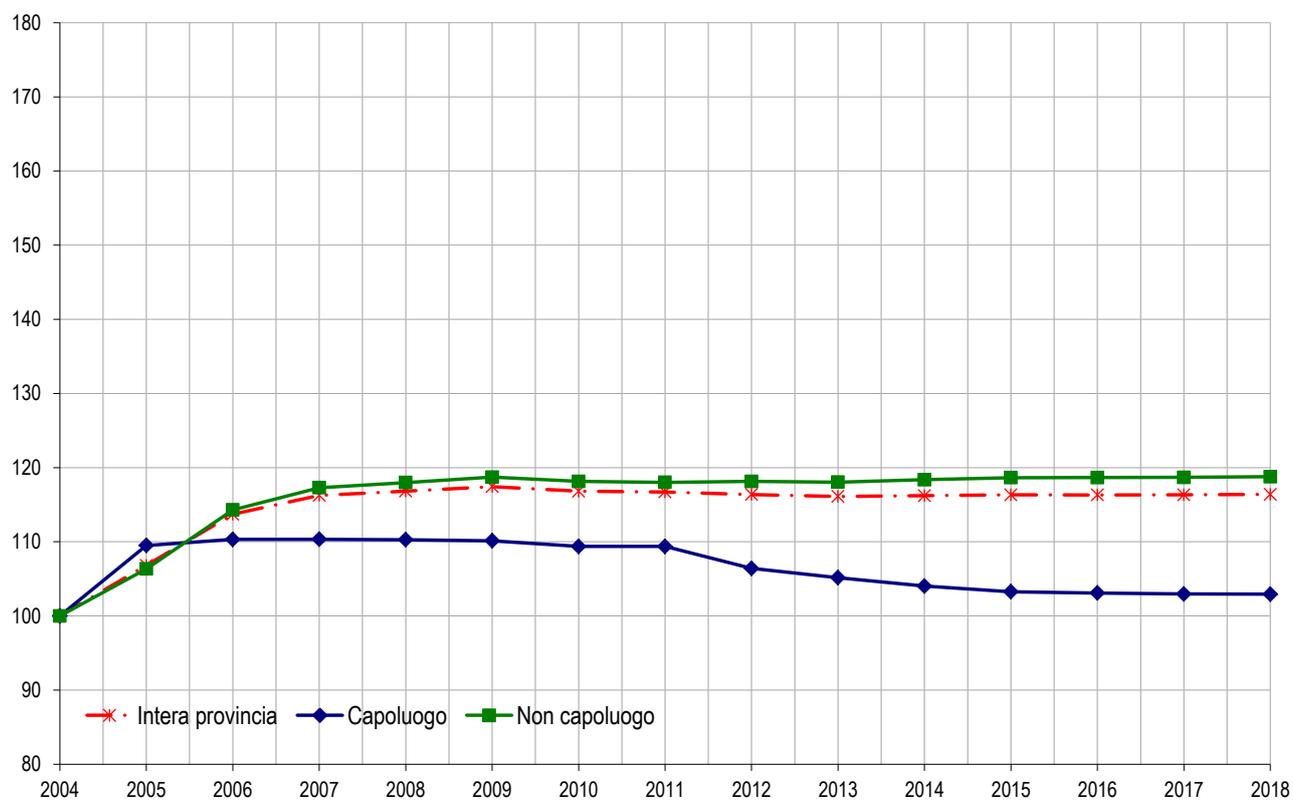


Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Alpago - Ponte nelle Alpi	917	0,3%	115,2
Alto Agordino	1.312	0,0%	133,6
Basso Agordino	939	0,0%	113,9
Cadore	1.210	0,0%	118,3
Comelico	1.144	0,6%	124,4
Feltrina	845	0,0%	105,3
Longaronese	762	0,1%	110,0
Val Belluna	957	0,1%	111,3
Valle del Boite	2.659	-0,2%	157,9
Belluno Capoluogo	1.056	0,0%	102,9
Belluno	1.073	0,1%	116,4

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



Il comune – Belluno

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Via Feltre, S.Gervasio, V.le Europa, Mussoi, Cavarzano, Nogare, Baldenich, Stazione F.S.	150	-3,2%	1,83%	1.088	0,0%
B2	Via Piave, San Biagio, La Cerva, Piazzale Marconi, Piazza Martiri	39	6,0%	1,85%	1.394	-1,3%
C1	Mier, Bersaglio, Anconetta, Castion, Ponte della Vittoria	48	24,9%	1,86%	1.083	0,0%
C2	Salce, Giamosa, Chiesurazza	10	17,6%	1,45%	1.038	0,0%
C3	Cusighe, La Rossa, Fiammoi, Sargnano, Sala, Safforze	35	64,4%	1,68%	1.067	0,0%
D1	Periferica Ovest, Col Del Vin, Caberloj, San Fermo, Roccolo	8	166,7%	1,91%	955	0,0%
D2	Periferica Restante Territorio	7	179,0%	1,28%	955	0,0%
E1	Frazioni Visome, Castoi, Cirvoi, Faverga, Rivamaor, Caleipo	28	87,3%	1,35%	1.088	-0,2%
E2	Zona Turistica Nevegal	16	-30,2%	1,35%	1.042	0,0%
E3	Frazioni Orzes, Antole, Sois, Bes, Tisoj, Bolzano, Sopracroda	28	-8,7%	1,44%	1.113	-0,2%
R1	Rurale	11	54,4%	1,46%	947	0,0%
n.d.	n.d.	2	300,0%	66,67%	n.d.	n.d.
BELLUNO		381	11,7%	1,69%	1.102	-0,2%

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 102 comuni (recentemente sono stati fusi i comuni di Megliadino San Fidenzio Saletto e Santa Margherita d'Adige in Borgo Veneto), 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 2018 è inoltre rappresentato il dato IMI (intensità del mercato immobiliare) ed il suo differenziale rispetto all'anno precedente. Le compravendite registrano un *trend* in aumento del +12,5% rispetto allo scorso anno con 10.406 NTN, in aumento tutte le macroaree dove si contraddistingue la Regione Nord Occidentale con +22,5% seguita dal capoluogo con un +17,2%. Le quotazioni medie, rispetto al 2017, continuano a registrare ribassi in tutte le macroaree. Il picco negativo è stato rilevato nella Bassa Padovana con -2,99% con una quotazione media pari a 1.026 €/m², appena dietro i Colli Euganei con -2,98% con una quotazione media pari a 1.165 €/m². Entrambi i decrementi risultano superiori alla media provinciale che è di -1,76% con quotazione pari a 1.255 €/m².

I grafici rappresentati rispettivamente in Figura 21, Figura 22 e Figura 23 mostrano il numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e non capoluogo, l'IMI e 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 nel territorio del capoluogo, riscontrabile, anche se in modo meno evidente, anche nell'intera provincia e nei comuni non capoluogo. La rappresentazione dell'IMI (Figura 22) ricalca lo stesso *trend* in ripresa registrato nel NTN dal 2013 fino ad oggi, coinvolgendo 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 nella 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. Come registrato nell'anno passato, sono i quartieri più popolati a registrare il maggior numero di compravendite. Il maggior valore viene registrato ancora nella Zona Arcella (D7) con 371 NTN seguita a brevissima distanza dai quartieri Bassanello, Guizza, Voltabarozzo, identificati nella zona OMI D3, con 364 NTN e da quelli appartenenti alla zona semicentrale C5 Madonna Pellegrina, S. Rita, Nazareth e Sant'Osvaldo con 359 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, anche a fronte di variazioni esigue in termini assoluti. La quotazione media comunale si attesta in 1.683 €/m² dove si sono registrate 3.242 NTN ed è il Centro Storico che spunta le quotazioni media più alte rispettivamente con 3.158 €/m² e 2.706 €/m² nelle zone OMI B1 e B2. E' utile ricordare che le Zone OMI C4 ed 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 la quotazione media non viene valorizzata ed anche gli altri dati che le riguardano devono essere correttamente interpretati. Le quotazioni 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

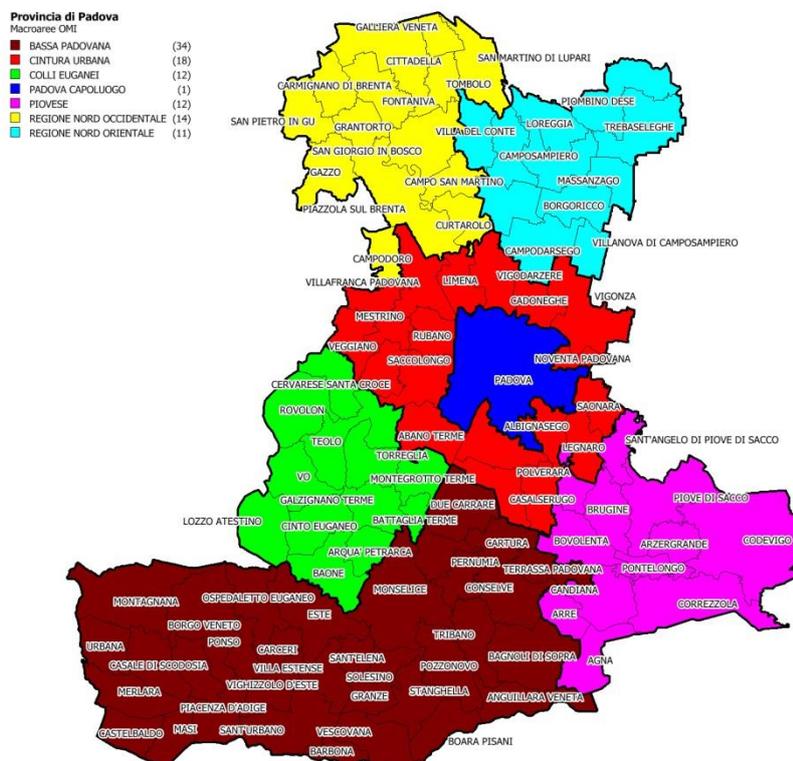


Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Bassa Padovana	1.216	5,2%	11,7%	1,61%	0,08
Cintura Urbana	2.950	9,2%	28,4%	2,74%	0,22
Colli Euganei	585	10,5%	5,6%	1,97%	0,18
Piovese	654	14,0%	6,3%	2,01%	0,24
Regione Nord Occidentale	893	22,5%	8,6%	1,79%	0,32
Regione Nord Orientale	866	8,5%	8,3%	1,98%	0,14
Padova Capoluogo	3.242	17,2%	31,2%	2,80%	0,41
Padova	10.406	12,5%	100,0%	2,29%	0,25

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

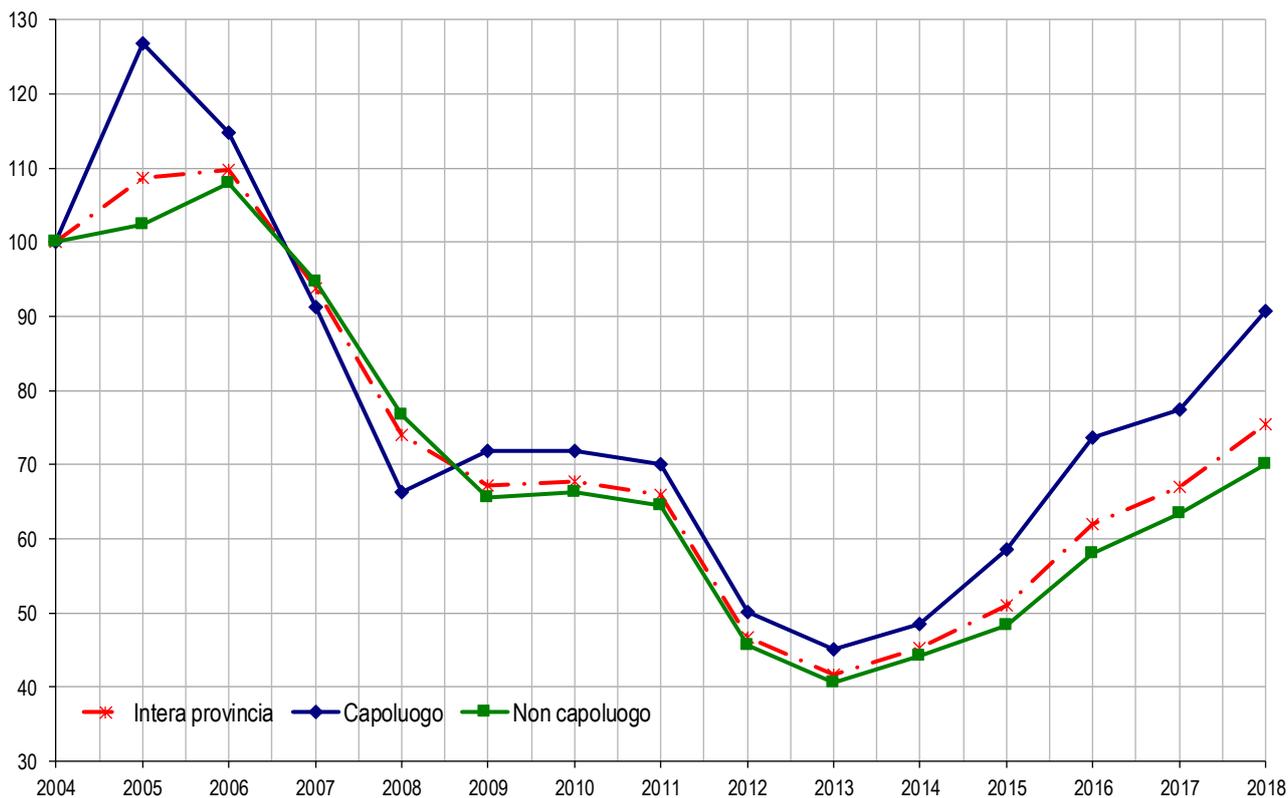


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

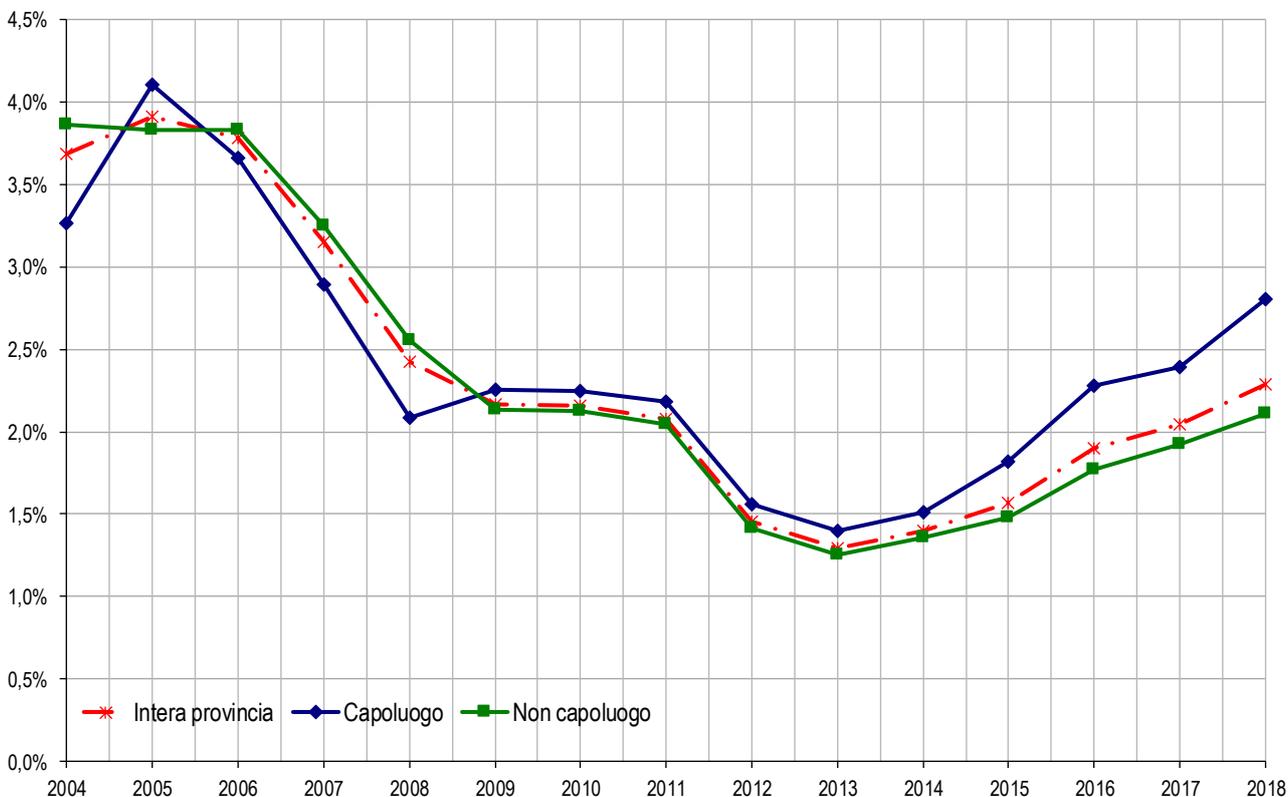
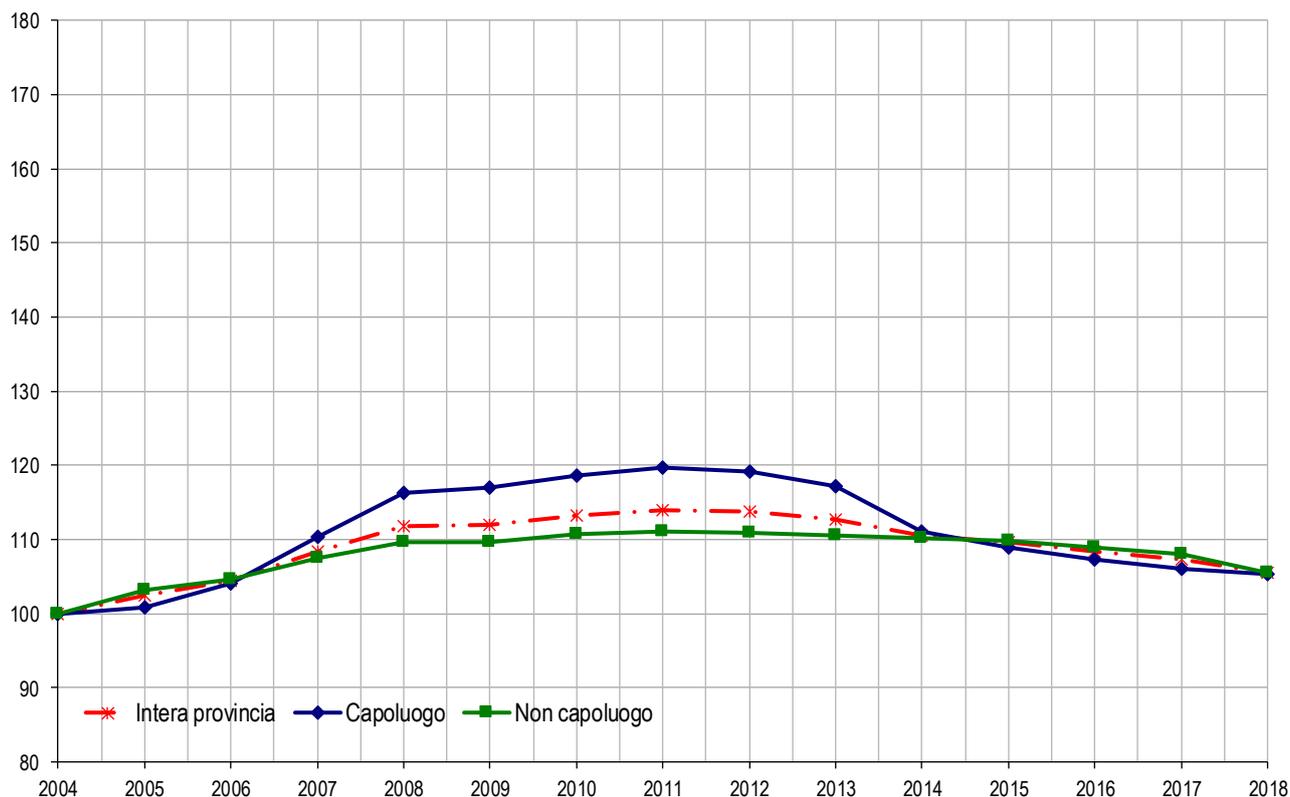


Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Bassa Padovana	1.026	-2,99%	104,8
Cintura Urbana	1.202	-1,04%	106,9
Colli Euganei	1.165	-2,98%	107,2
Piovese	1.072	-2,65%	105,2
Regione Nord Occidentale	1.140	-2,72%	103,4
Regione Nord Orientale	1.122	-2,72%	104,8
Padova Capoluogo	1.628	-0,78%	105,3
Padova	1.255	-1,76%	105,5

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



Il comune – Padova

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Zona Entro Riviere Via XX Settembre	116	-6,9%	2,24%	3.158	-0,5%
B2	Carmine, Savonarola, Riviere Ext. Porta San Giovanni, Citta Giardino, Santa Giustina, Santo, Santa Sofia	316	13,2%	2,47%	2.706	-0,2%
C1	Portello	67	-10,1%	2,21%	2.088	-1,6%
C2	Stazione, Scrovegni, C.So del Popolo, Fiera, Cittadella	63	105,4%	3,66%	1.583	-0,5%
C3	Borgomagno, Prima Arcella, Pescarotto	265	17,5%	2,93%	1.188	-0,7%
C4	Zona Direzionale Padovauno	96	307,5%	13,15%	n.d.	n.d.
C5	Madonna Pellegrina, S.Rita, Nazareth, Sant'Osvaldo	359	14,4%	2,79%	1.928	-1,6%
C6	Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe	237	11,6%	2,41%	1.766	-1,6%
D1	Chiesanuova, Brusegana	230	4,8%	2,94%	1.400	0,0%
D2	Paltana, Voltabrusegana, Mandria	98	7,0%	2,47%	1.441	-0,6%
D3	Bassanello, Guizza, Voltabarozzo	364	46,4%	3,23%	1.425	0,0%
D4	Ponte Di Brenta, San Lazzaro	101	34,3%	3,70%	1.313	0,0%
D5	S. Ignazio, Monta`, Altichiero	138	15,7%	2,92%	1.406	-0,2%
D6	Torre, Pontevigodarzere, Sacro Cuore	153	19,6%	2,41%	1.381	-0,9%
D7	Arcella Nord, Mortise	371	6,3%	2,72%	1.269	-1,7%
D8	S. Gregorio, Terranegra, Forcellini Est	119	4,5%	2,90%	1.816	-2,2%
E1	Camin	38	-19,2%	2,09%	1.338	-0,7%
E2	Zona Industriale, Zip	14	-34,9%	1,93%	n.d.	n.d.
E3	Salboro	20	63,2%	2,88%	1.331	-0,5%
R1	Zona Rurale Comprende Quartiere Ponterotto	41	72,3%	2,63%	1.369	0,0%
R2	Zona Rurale	8	2,0%	1,50%	n.d.	n.d.
R3	Zona Rurale	17	-14,0%	2,40%	n.d.	n.d.
n.d.	n.d.	16	95,8%	142,36%	n.d.	n.d.
PADOVA		3.242	17,2%	2,80%	1.683	-0,8%

FOCUS provinciale - Rovigo

In questa sezione vengono analizzati i dati del mercato immobiliare riguardanti il territorio della provincia di Rovigo. Per una migliore lettura ed analisi dei contenuti i 50 comuni della provincia sono stati raggruppati 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, la Tabella 24 e la Tabella 25 illustrano i dati provinciali del NTN e i dati delle quotazioni relativi all'anno 2018. Per quanto riguarda le compravendite si registra un aumento in tutta la provincia, con 2.307 NTN, che rappresenta un rialzo del +8,70% rispetto al 2017. Tra le macroaree rappresentate si distingue particolarmente il capoluogo con 607 NTN corrispondente ad un +9,4% rispetto all'anno precedente. La maggior parte delle macroaree ha registrato valori del "NTN Variazione % 2017/18" positivi, rappresentando una ripresa nella numerosità degli scambi, ad esclusione delle macroaree Medio Polesine – Riviera Adige, Occhiobello e Rosolina – Località Turistica. In lieve diminuzione i valori della "Quotazione media" rispetto all'anno precedente sulla totalità delle macroaree ad eccezione della macroarea Adria - Villadose che registra un leggero rialzo. La quotazione media per l'intera provincia di Rovigo è di 1.061 €/m² (-0,34% rispetto al 2018); la "Quotazione media" più alta si registra nella macroarea Rosolina – Località Turistica con 1.536 €/m² (-0,71% rispetto al 2018) che oltre alla zona del paese, presenta le zone turistiche di Rosolina Mare e dell'Isola di Albarella, interessate da un mercato prevalentemente turistico e 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 2018 la città di Rovigo ha registrato un totale di 607 NTN con una variazione percentuale rispetto al 2017 del +9,4%. 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 (374 NTN). Segue il dato della Zona R1 (60 NTN) che conferma nel territorio rurale, piuttosto esteso, l'interesse per le abitazioni in corrispondenza delle Frazioni più distanti dalla sede comunale. Segue la zona OMI C1 (46 NTN) corrispondente al Centro Storico dove il mercato offre, in particolar modo, appartamenti distribuiti lungo Corso del Popolo e le Piazze principali. Seguono le zone di tipo D ed E costituite da costruzioni nelle recenti lottizzazioni delle Frazioni più vicine alla città di Rovigo. La quotazione media comunale è di 1.155 €/m² con valori che vanno da un minimo medio di 950 €/m² della zona OMI E5 "Zona commerciale produttiva" ad un massimo medio di 1.387 €/m² della zona OMI B1 "Centro storico, Sede Municipale".

La provincia – Rovigo

Figura 24: Macroaree provinciali di Rovigo

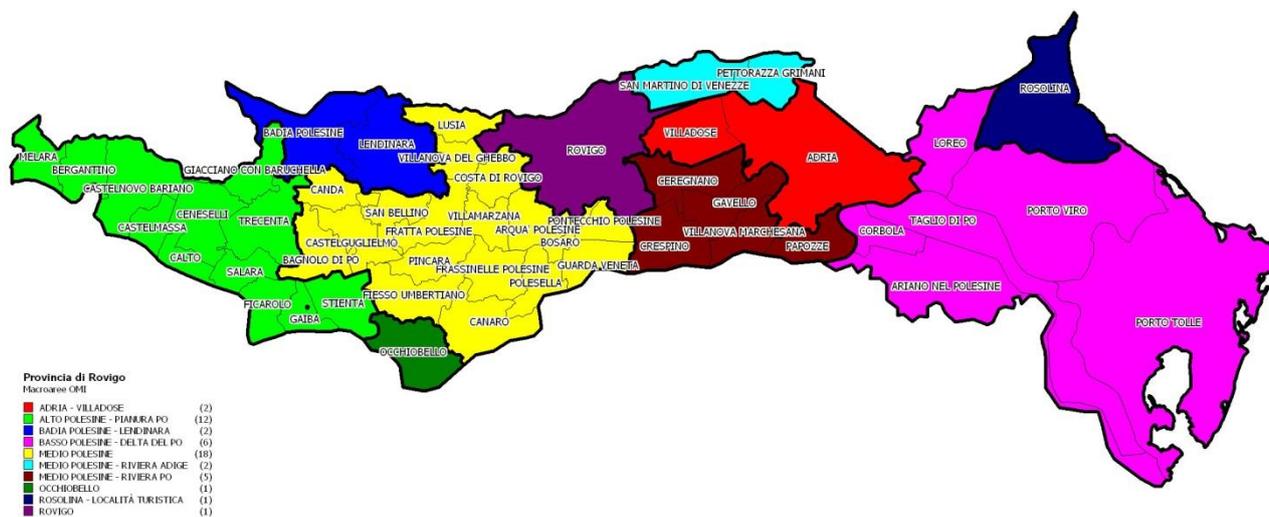


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Adria - Villadose	216	18,4%	9,4%	1,66%	0,26
Alto Polesine - Pianura Po	184	16,8%	8,0%	1,29%	0,19
Badia Polesine - Lendinara	208	12,6%	9,0%	1,86%	0,21
Basso Polesine - Delta del Po	331	2,4%	14,4%	1,44%	0,03
Medio Polesine	308	17,4%	13,4%	1,56%	0,23
Medio Polesine - Riviera Adige	22	-35,8%	1,0%	0,85%	-0,48
Medio Polesine - Riviera Po	85	34,0%	3,7%	1,52%	0,39
Occhiobello	152	-1,2%	6,6%	2,48%	-0,04
Rosolina - Località Turistica	194	-5,4%	8,4%	2,00%	-0,11
Rovigo Capoluogo	607	9,4%	26,3%	2,21%	0,19
Rovigo	2.307	8,7%	100,0%	1,74%	0,14

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

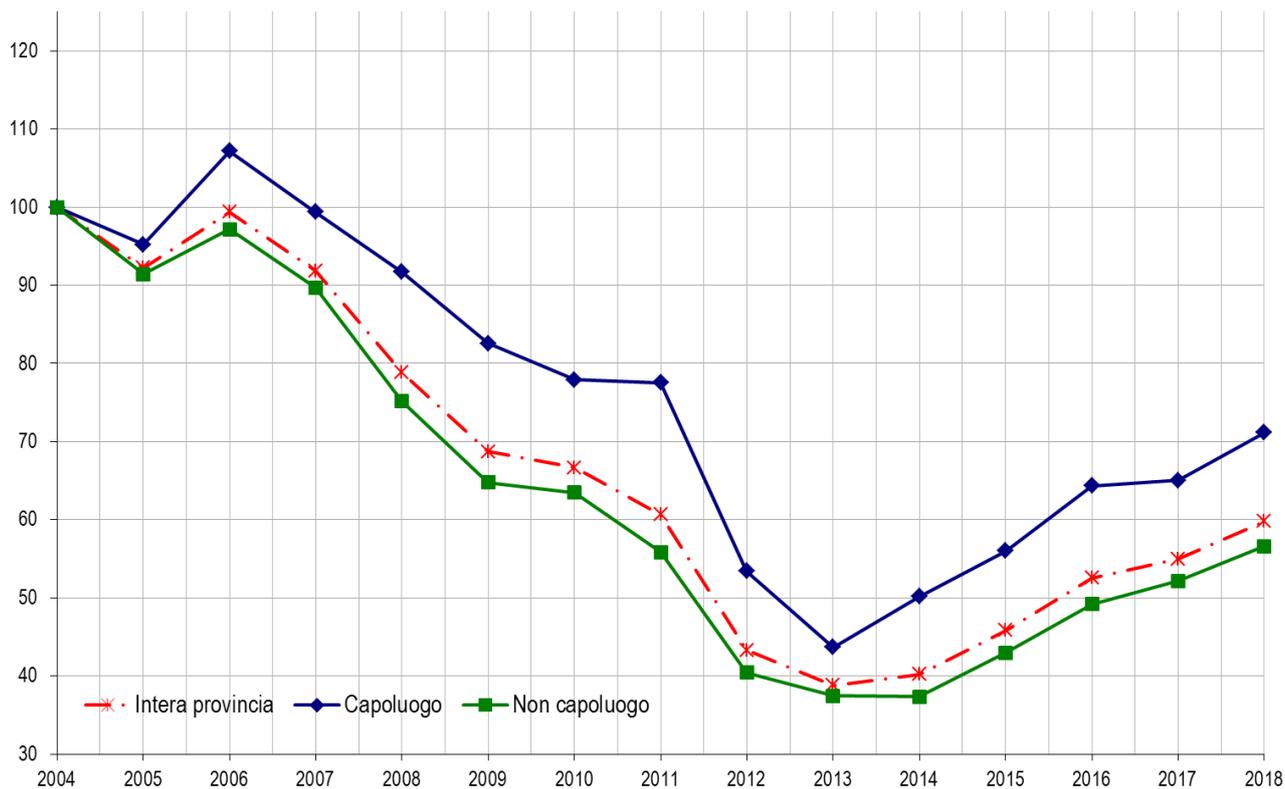


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

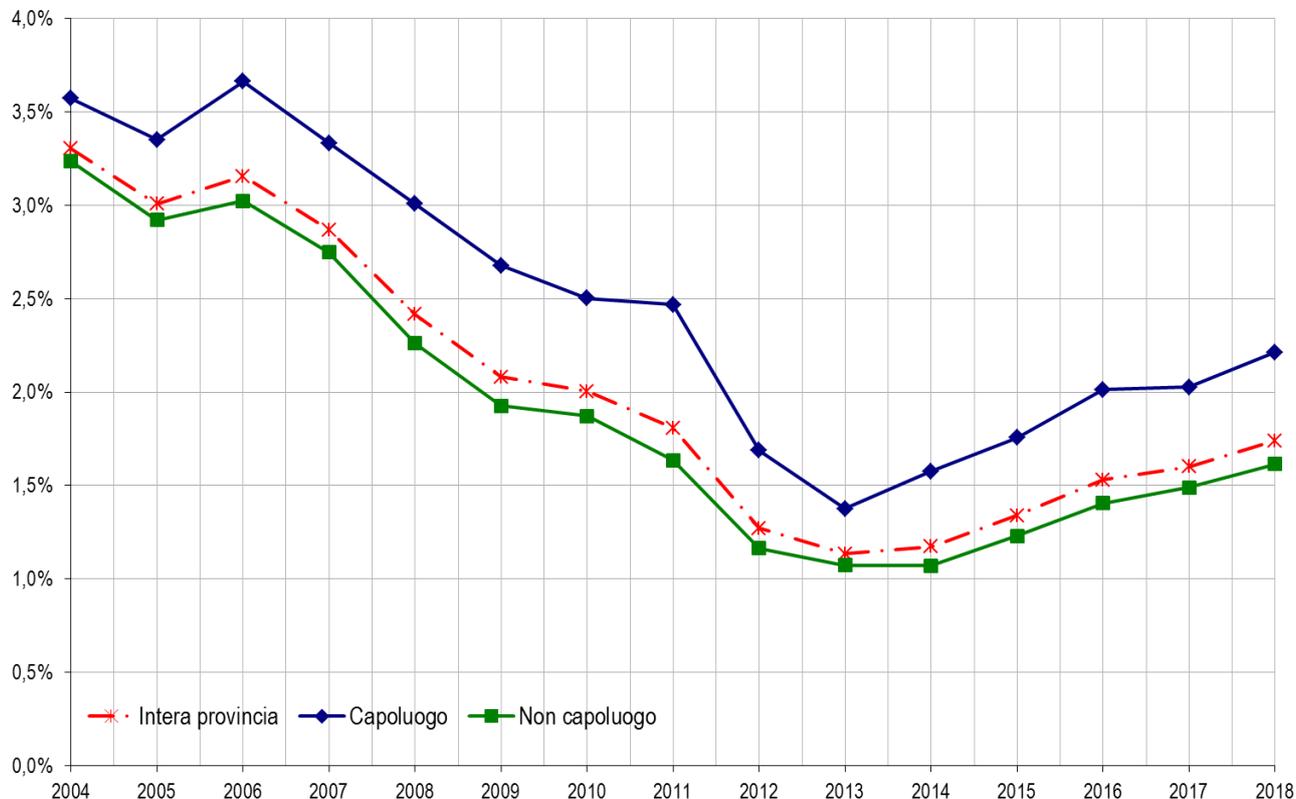
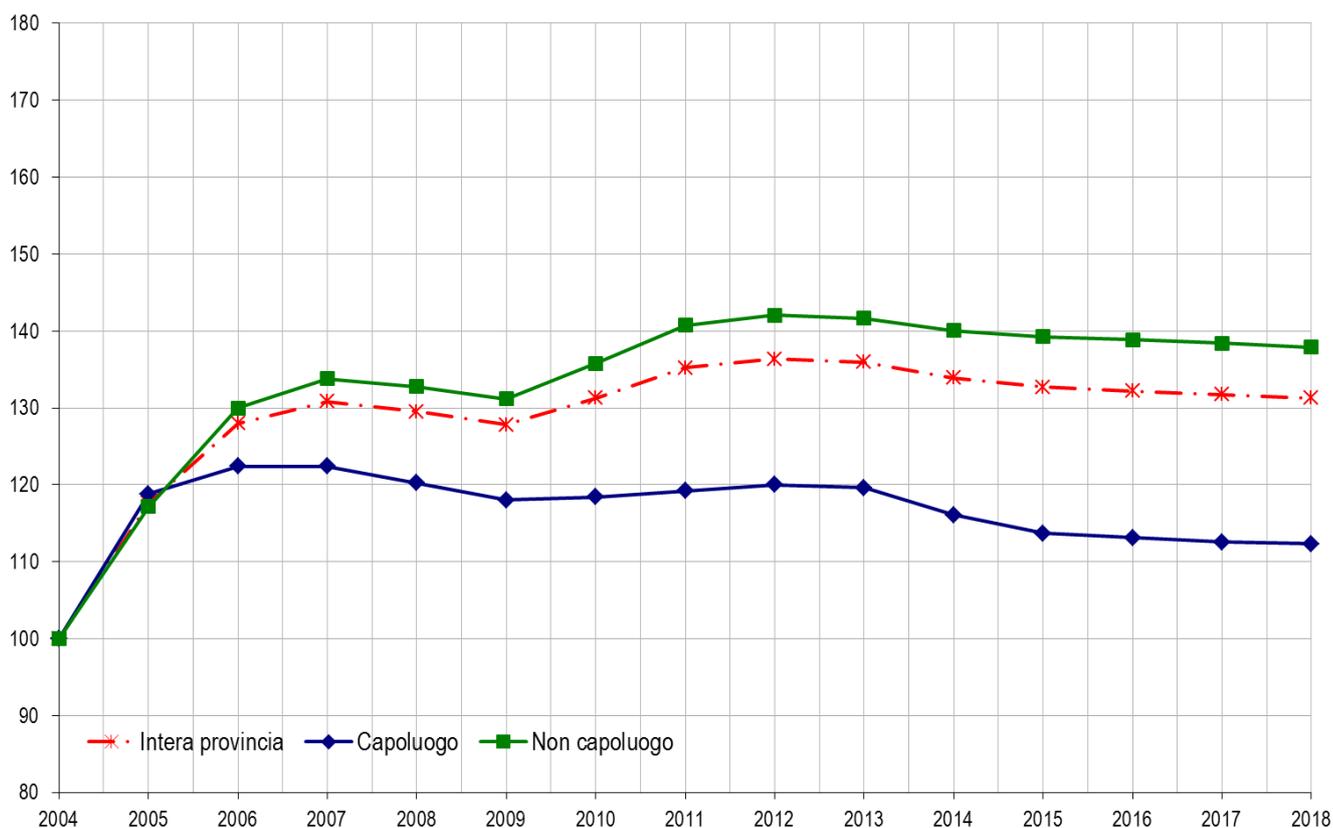


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Adria - Villadose	1.135	0,14%	129,8
Alto Polesine - Pianura Po	897	-0,19%	154,6
Badia Polesine - Lendinara	1.080	-1,57%	125,3
Basso Polesine - Delta del Po	1.037	-0,13%	138,2
Medio Polesine	886	-0,23%	152,7
Medio Polesine - Riviera Adige	850	-0,15%	154,4
Medio Polesine - Riviera Po	858	-0,14%	153,4
Occhiobello	1.127	-0,37%	120,8
Rosolina - Località Turistica	1.536	-0,71%	131,3
Rovigo Capoluogo	1.129	-0,22%	112,3
Rovigo	1.061	-0,34%	131,3

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



Il comune – Rovigo

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Centro Storico, Sede Municipale	46	38,1%	2,26%	1.387	0,5%
C1	Centro Cittadino e Quartieri	374	12,2%	2,57%	1.190	0,4%
D2	Periferia e Frazioni	33	-1,1%	1,48%	1.066	-1,2%
D3	Frazioni Sarzano	14	43,1%	1,69%	1.084	-0,9%
D5	Zona Produttiva Commerciale, Frazioni	43	25,2%	2,14%	1.072	0,0%
E1	Frazione Grignano Polesine	19	-49,3%	1,43%	1.081	-0,3%
E5	Zona Commerciale Produttiva	0	-100,0%	0,00%	950	0,0%
R1	Zona Rurale, Frazioni, Località, Borgate	60	9,2%	1,41%	1.050	-0,6%
n.d.	n.d.	18	12,5%	21,43%	n.d.	n.d.
ROVIGO		607	9,4%	2,21%	1.155	0,1%

FOCUS provinciale - Treviso

La provincia di Treviso è costituita da 95 comuni, i quali, al fine di garantire una migliore lettura dell'andamento del mercato, sono stati aggregati in 8 macroaree con caratteristiche territoriali simili (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 (numero di transazioni normalizzate) rilevati nel 2018 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea, e le relative variazioni rispetto al 2017, registrando un incremento provinciale del 11,3%; tale aumento si riscontra all'interno di tutte le macroaree della provincia, a conferma di una ripresa generalizzata 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 (2.736 NTN).

La Tabella 27 riporta i dati delle quotazioni medie all'interno della provincia rilevati nel 2018, ripartiti per singola macroarea, e le relative variazioni rispetto al 2017, segnalando una situazione di generale ribasso dei prezzi: infatti, la maggior parte delle variazioni percentuali sono negative. La quotazione media provinciale è di 1.264 €/m² (-0,08% rispetto al 2017) e la quotazione più alta si registra nel capoluogo (1.981 €/m², invariata rispetto al 2017).

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.

Le zone OMI nelle quali è stato ripartito il territorio del comune di Treviso 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;
- Zona Rurale, Case sparse: zona OMI R1.

Per ciascuna delle zone OMI, sono state effettuate le analisi che riguardano le dinamiche del segmento di mercato residenziale. Nella Tabella 28, che riporta i dati di ciascuna zona OMI, la città di Treviso ha registrato, nel 2018, un totale di 1.230 NTN, pari a circa il 14,3% (vedi Tabella 26) del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto al 2017, pari a +16,1%. 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" (418 NTN) seguita dalla B3 "centrale tra le mura e la ferrovia, Viale Repubblica, Viale B. Marche, Monterumici, 24 maggio" (304 NTN), dalla D2 "zona periferica tra la zona semicentrale, Via Castagnole, Via Castellana, Via Noalese e strada San Pelaio" (255 NTN), dalla B4 "centrale pregiata delimitata dalle mura cinquecentesche" (141 NTN) e dalla R1 "case sparse" (99 NTN). La quotazione media comunale è pari a 1.912 €/m² e presenta un valore massimo nella zona OMI B4 con 2.910 €/m² e un minimo nella zona OMI R1, 1.450 €/m².

La provincia – Treviso

Figura 28: Macroaree provinciali di Treviso

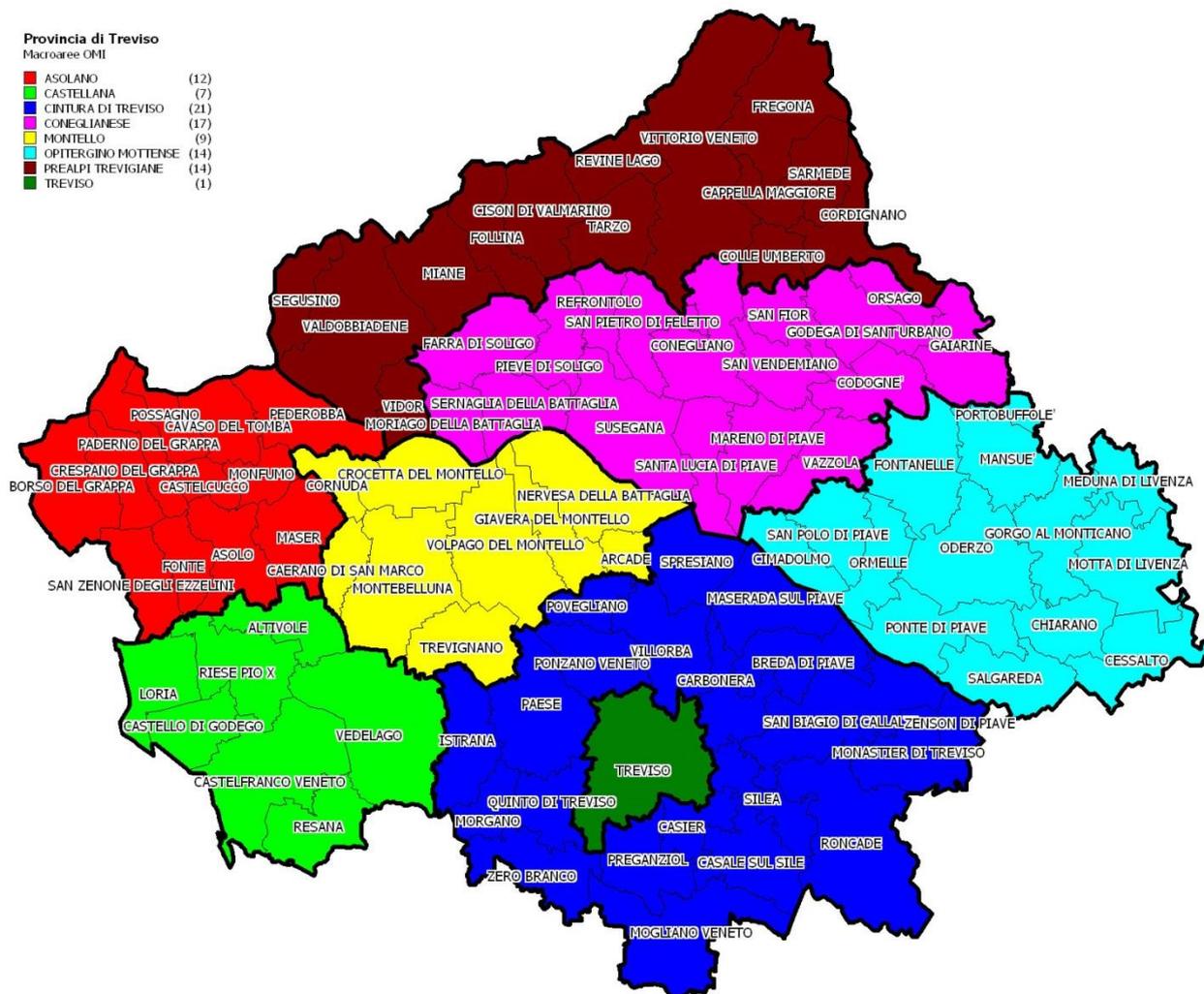


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Asolano	404	3,2%	4,7%	1,45%	0,04
Castellana	698	-0,3%	8,1%	1,67%	-0,01
Cintura di Treviso	2.736	11,5%	31,8%	2,38%	0,24
Coneglianese	1.291	16,0%	15,0%	1,78%	0,24
Montello	752	13,8%	8,8%	1,80%	0,21
Opitergino Mottense	785	14,4%	9,1%	2,03%	0,25
Prealpi Trevigiane	696	6,9%	8,1%	1,44%	0,09
Treviso Capoluogo	1.230	16,1%	14,3%	2,77%	0,38
Treviso	8.592	11,3%	100,0%	2,00%	0,20

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

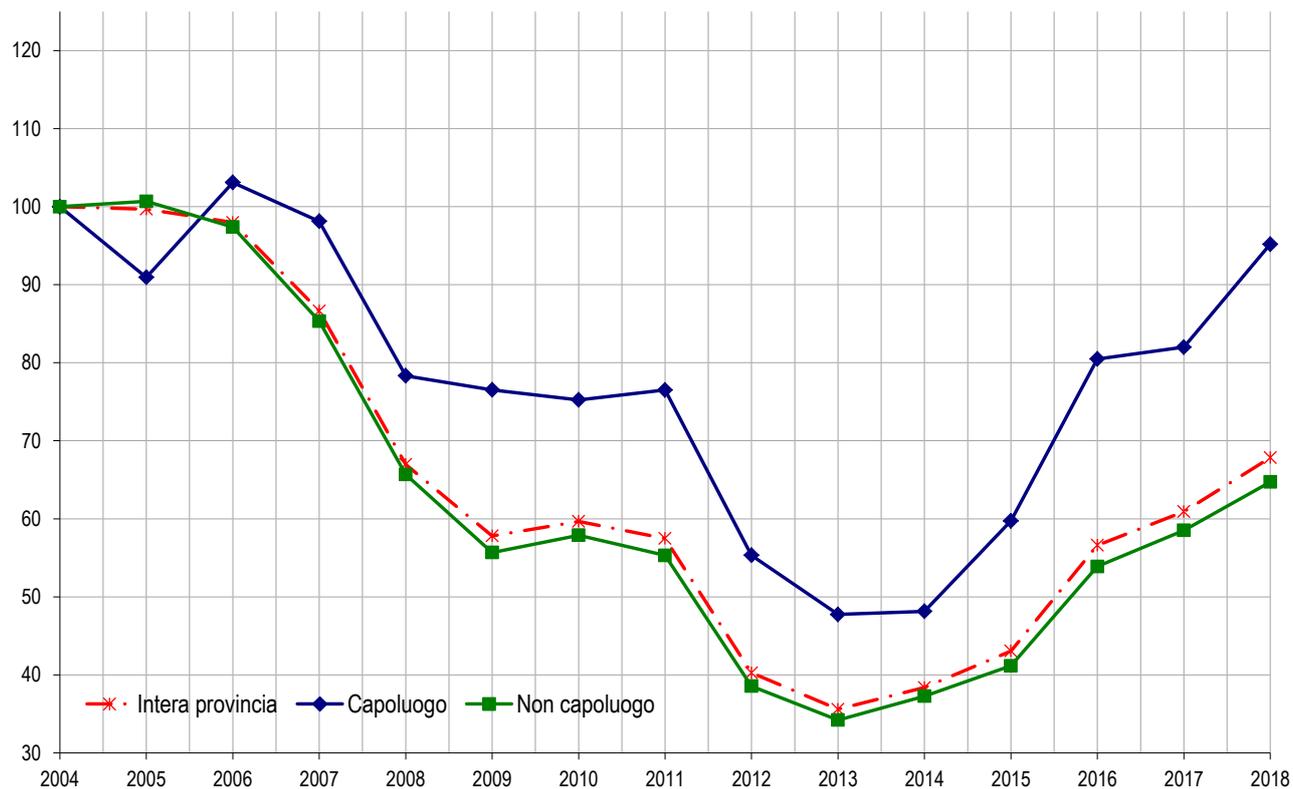


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

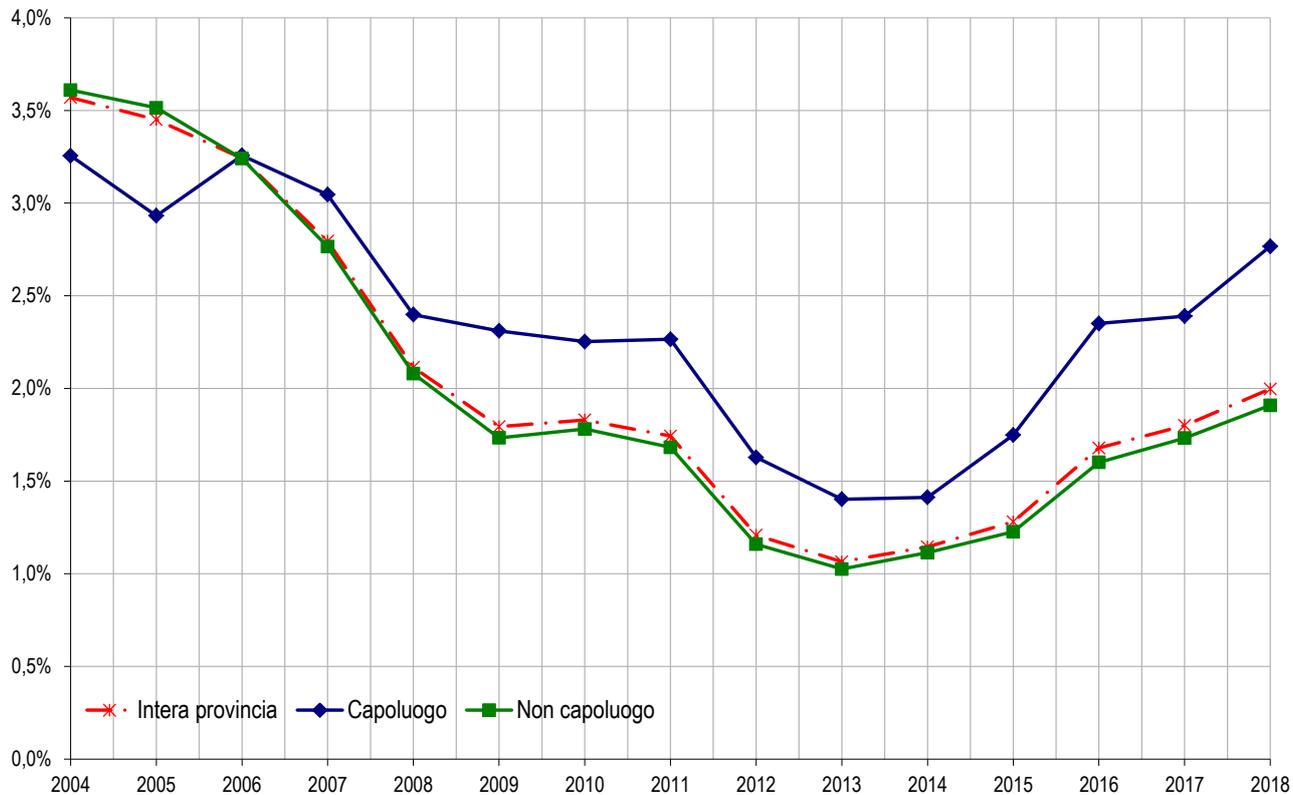
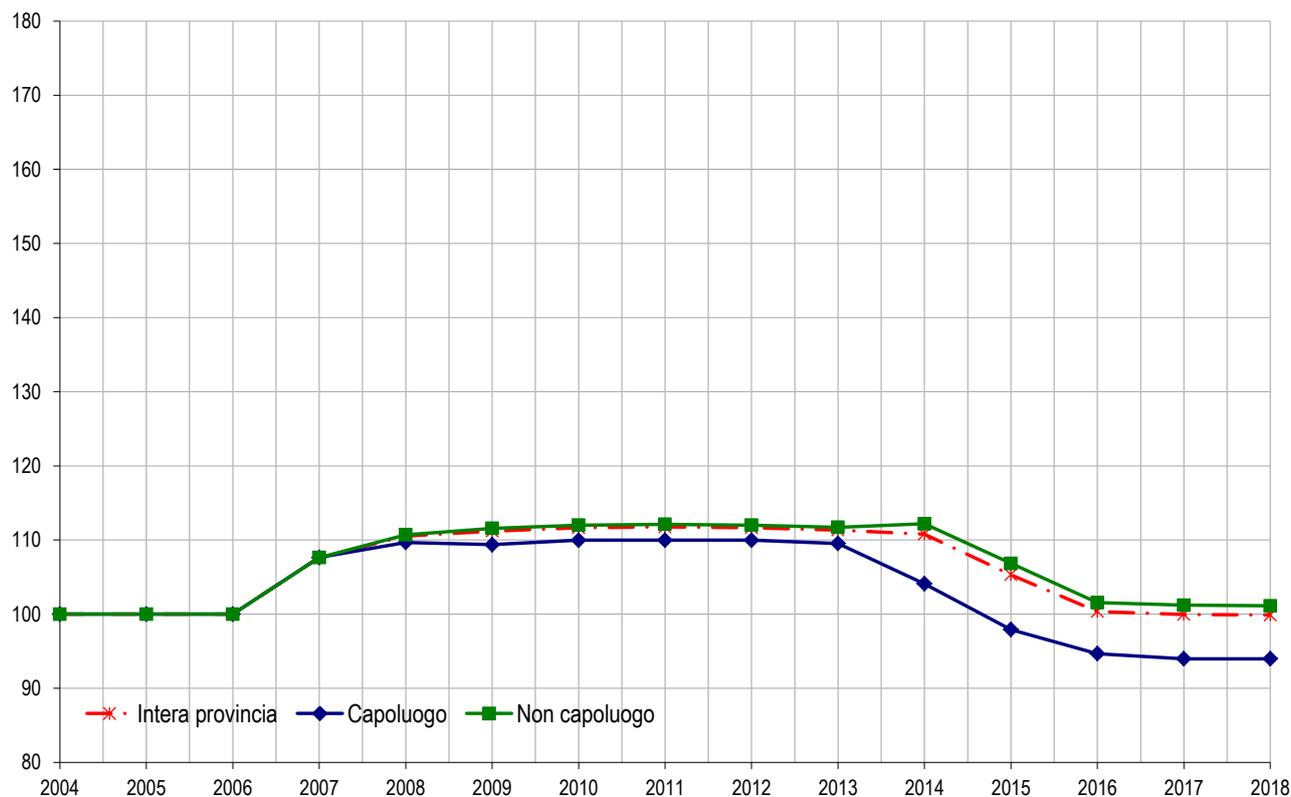


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Asolano	1.058	0,00%	101,3
Castellana	1.215	-0,10%	101,8
Cintura di Treviso	1.237	-0,15%	103,9
Coneglianese	1.217	-0,09%	97,6
Montello	1.187	-0,04%	99,4
Opitergino Mottense	1.128	-0,09%	100,6
Prealpi Trevigiane	1.076	-0,03%	101,1
Treviso Capoluogo	1.981	0,00%	94,0
Treviso	1.264	-0,08%	99,9

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



Il comune – Treviso

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Treviso

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B3	Centrale tra le mura e la ferrovia, Viale Repubblica, Viale B. Marche, Monterumici, 24 maggio	304	17,3%	3,71%	2.220	0,5%
B4	Centrale pregiata delimitata dalle mura cinquecentesche	141	19,8%	2,55%	2.910	-0,3%
C2	Semicentrale tra la centrale e la tangenziale, ferr. TV VE, fiume Storga, V.le Repubblica, Via Mandruzzato, S. Bona	418	12,7%	2,89%	1.860	0,0%
D2	Zona periferica tra la zona semicentrale, Via Castagnole, Via Castellana, Via Noalese e strada San Pelaio	255	22,6%	2,27%	1.465	0,0%
R1	Zona Rurale, Case sparse	99	0,7%	1,99%	1.450	0,0%
n.d.		14	125,0%	13,11%	n.d.	n.d.
TREVISO		1.230	16,1%	2,77%	1.912	0,0%

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

La Tabella 29 illustra il numero di transazioni normalizzate (NTN) e in quota percentuale, l'intensità del mercato immobiliare (IMI), relativamente al settore residenziale, in quanto maggiormente rappresentativo rispetto allo stock immobiliare presente sul mercato. L'analisi statistica dei dati storici provinciali osservati nel periodo 2017/2018, evidenzia un incremento del NTN pari al 5,5%, che conferma il *trend* di crescita nel numero delle transazioni normalizzate. In controtendenza all'andamento positivo della provincia c'è la macroarea Lago, con un -2,3% (926 NTN). La numerosità delle transazioni nel 2018 risulta maggiormente concentrata nel capoluogo con 3.359 NTN ed una variazione del +5,2% rispetto al 2017. Nel resto delle macroaree, il Basso Veronese ha fatto registrare 2.070 NTN pari ad un +5,7% (dato questo influenzato dall'alto numero dei comuni presenti nella macroarea), e a scalare fino al Baldo Valdadige presente con il dato minimo di 54 NTN, ed un +23,8% (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 2018 fino a 77,2 punti. Rispetto al 2006 (Indice NTN 99,3), anno nel quale è stato registrato il valore massimo nel periodo considerato, la distanza si riduce a circa il 22%.

In termini di quotazioni, espresse in valori medi per la tipologia residenziale, illustrati nella Tabella 30, si conferma il primato della macroarea del Lago con una quotazione pari a 2.226 €/m² e, a seguire, le macroaree del capoluogo con 1.779 €/m² e della Valpolicella con 1.391 €/m². A livello provinciale la variazione percentuale delle quotazioni registrate nel periodo 2017/2018 è stata del +0,5%, dove l'aumento più marcato è stato rilevato nella macroarea Lago +2,9%, a seguire Interno Lago +2,0%, la Valpolicella +0,8%, Villafranca +0,3%, il capoluogo +0,2% e la macroarea Comuni della Cintura +0,1%.

Nelle macroaree Basso Veronese ed Est Veronese è stato registrato un lieve calo dei prezzi, mentre nelle restanti macroaree quali Baldo Valdadige, Lessinia e Lessinia Orientale le quotazioni sono rimaste 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, rispetto al 2014, registra un calo del 9% nella macroarea capoluogo e del 6% nell'intera provincia, attestandosi sui prezzi del 2004. Il 2018 ha fatto registrare un modesto rialzo dei prezzi nell'ordine del +0,5% sull'intera provincia, con un +0,2% nel capoluogo e +0,8% nel resto della provincia.

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 con riferimento al NTN, all'IMI e alle quotazioni medie. 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 2018 ha fatto registrare un lieve aumento dei prezzi nell'ordine del +0,2%, rispetto al 2017.

La provincia – Verona

Figura 32: Macroaree provinciali di Verona

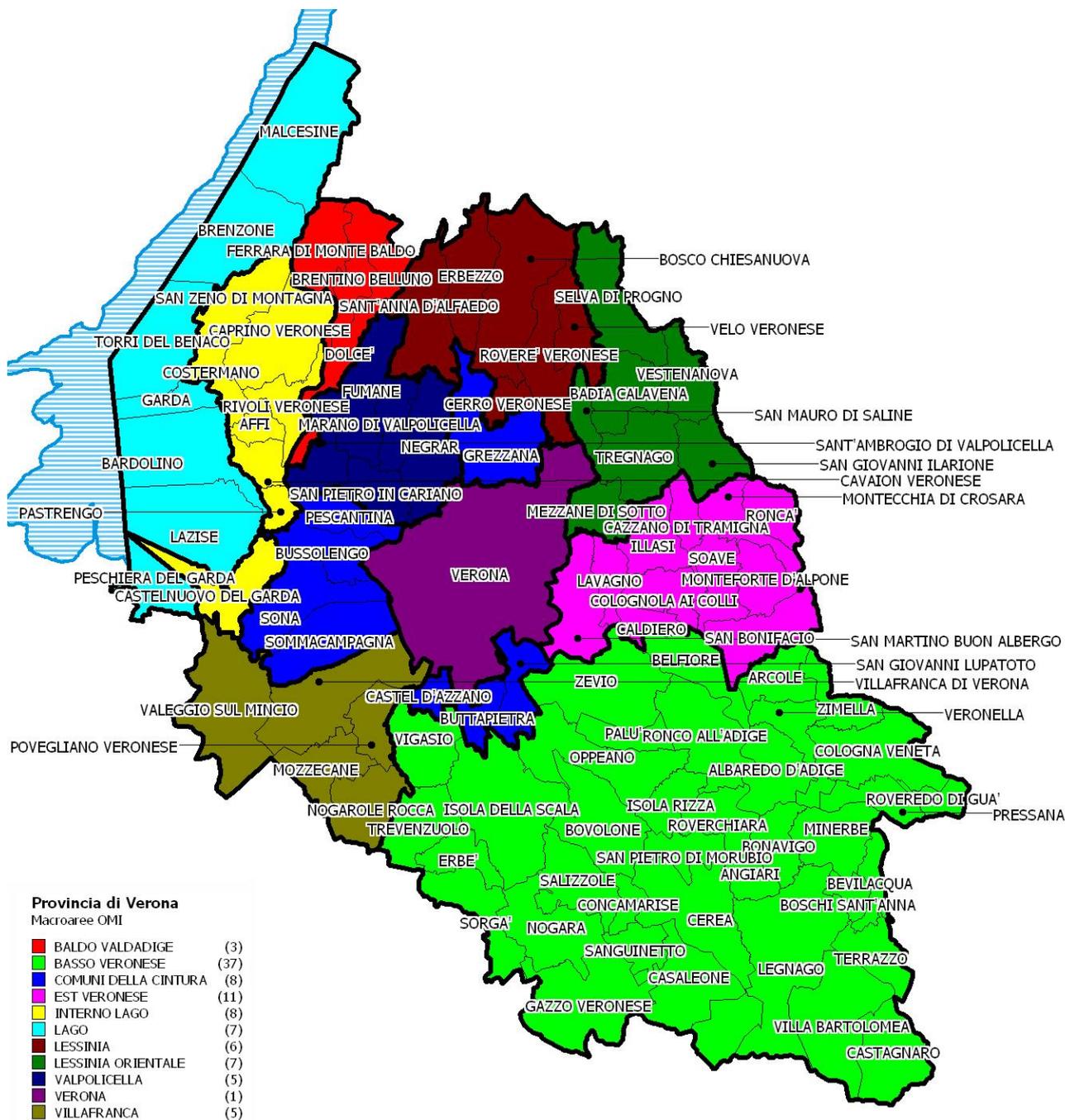


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Baldo Valdadige	54	23,8%	0,5%	1,71%	0,33
Basso Veronese	2.070	5,7%	18,9%	2,00%	0,10
Comuni della Cintura	1.285	12,0%	11,7%	2,25%	0,23
Est Veronese	1.012	3,2%	9,2%	2,32%	0,06
Interno Lago	655	3,7%	6,0%	2,67%	0,07
Lago	926	-2,3%	8,4%	2,42%	-0,08
Lessinia	192	9,1%	1,7%	1,41%	0,11
Lessinia Orientale	149	8,7%	1,4%	1,22%	0,09
Valpolicella	480	3,3%	4,4%	1,93%	0,05
Villafranca	777	10,5%	7,1%	2,46%	0,22
Verona Capoluogo	3.359	5,2%	30,7%	2,44%	0,11
Verona	10.959	5,5%	100,0%	2,23%	0,11

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

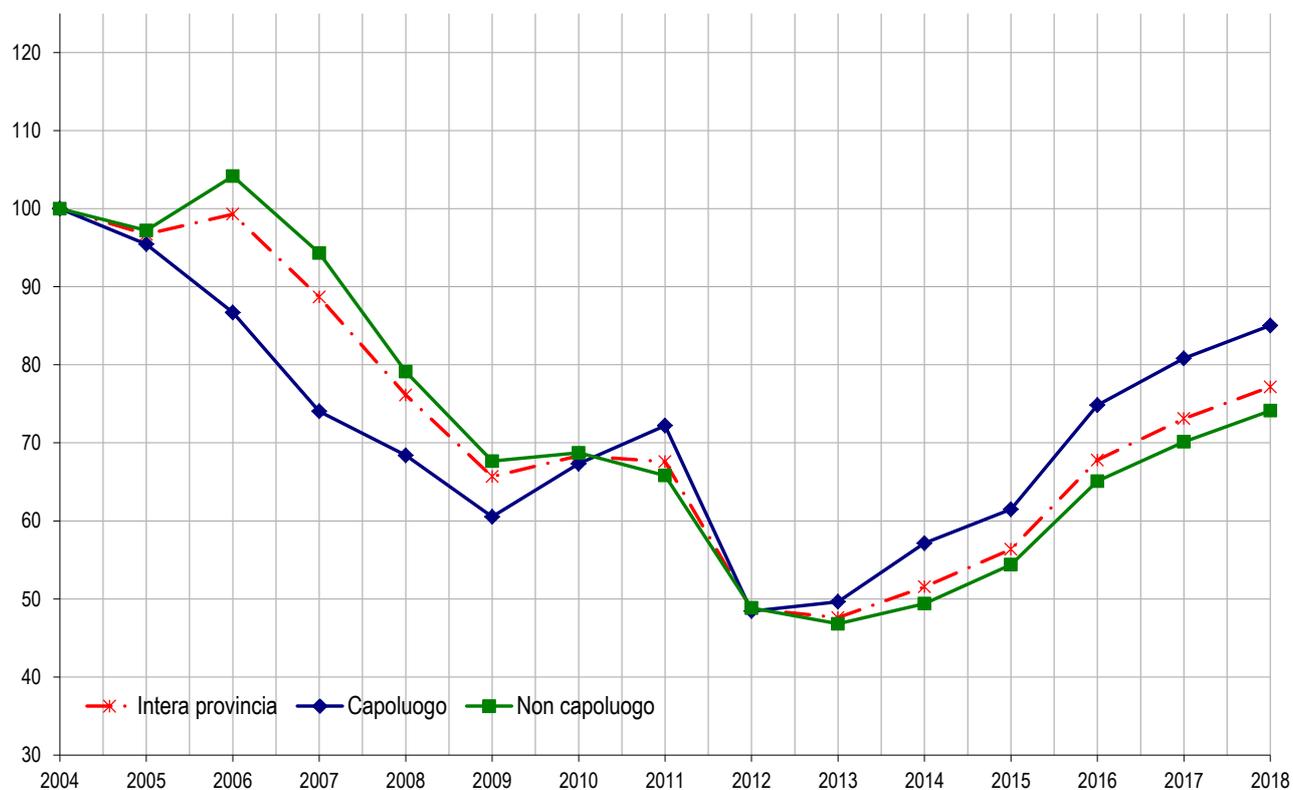


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

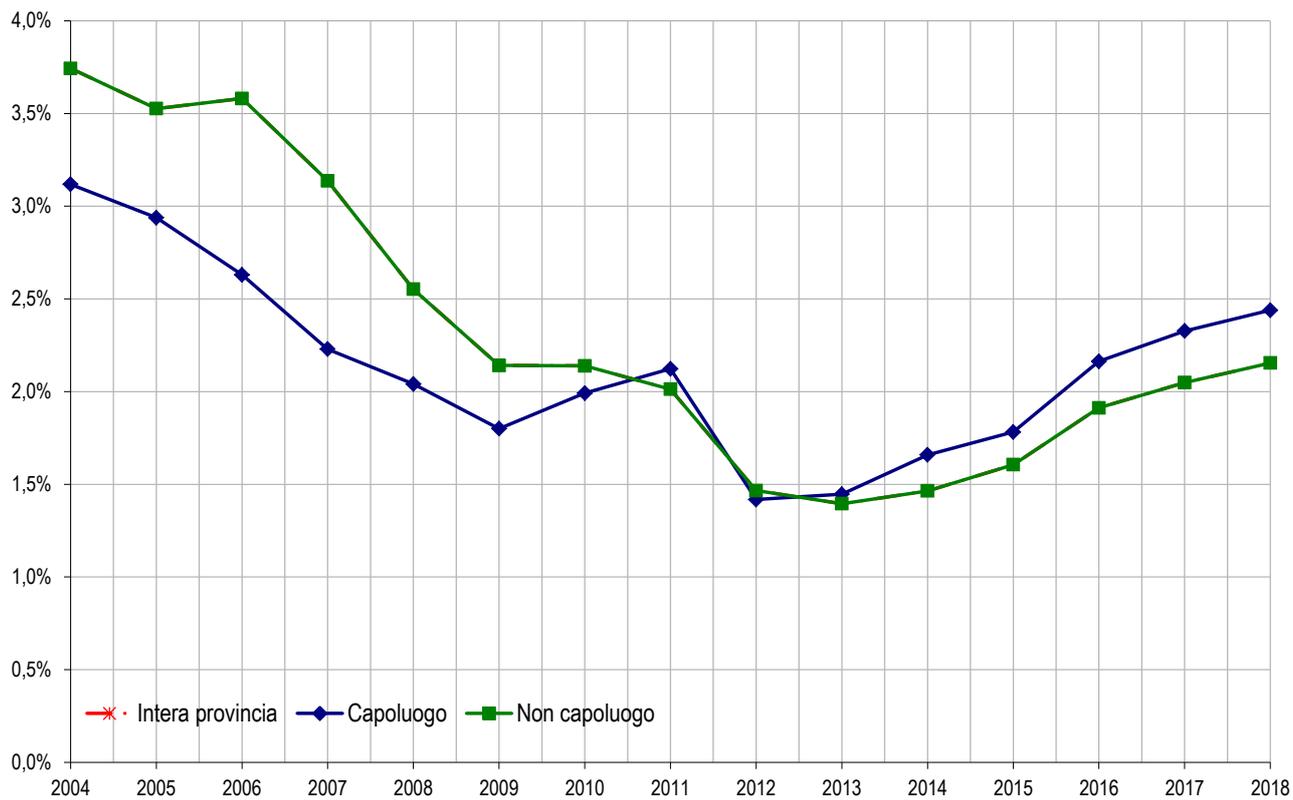
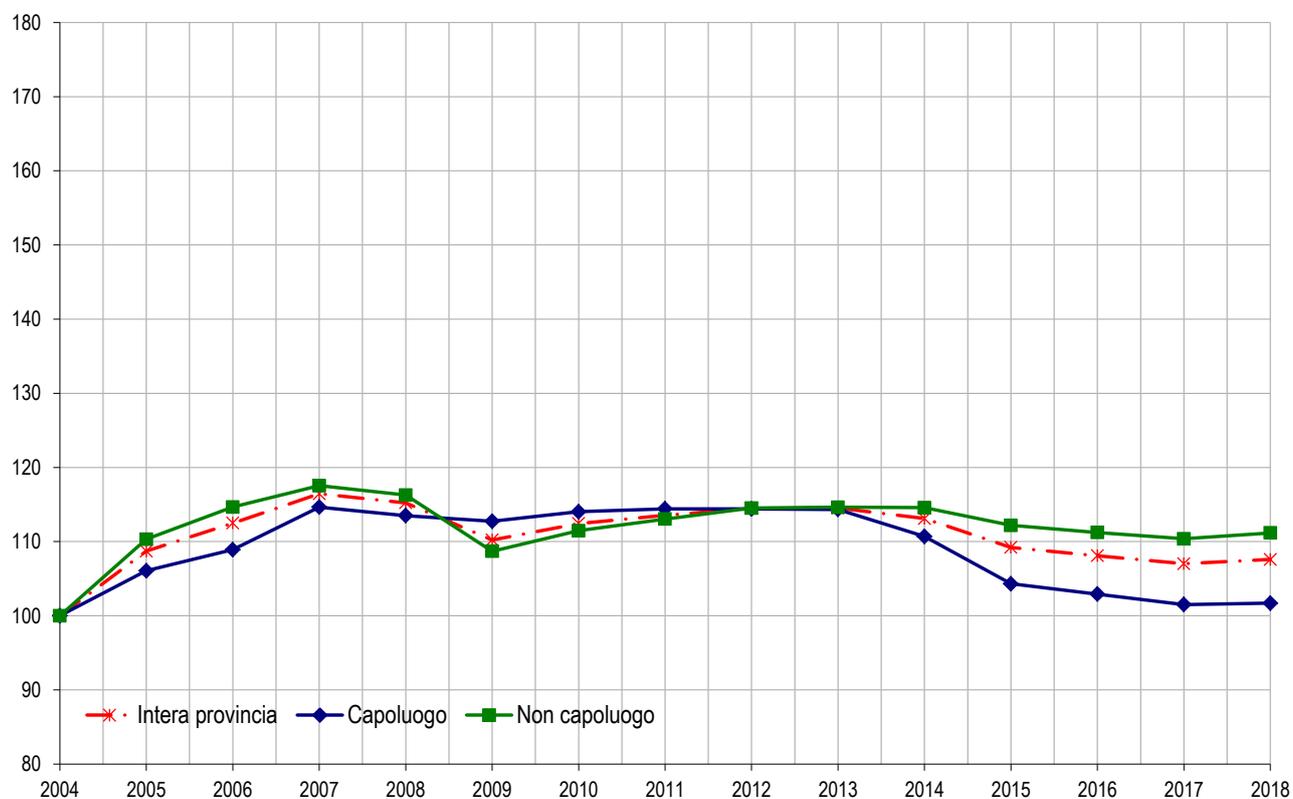


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Baldo Valdadige	1.016	0,0%	106,2
Basso Veronese	923	-0,1%	99,1
Comuni della Cintura	1.317	0,1%	109,0
Est Veronese	1.104	-0,8%	104,1
Interno Lago	1.365	2,0%	123,2
Lago	2.226	2,9%	132,6
Lessinia	1.054	0,0%	108,8
Lessinia Orientale	994	0,0%	102,9
Valpolicella	1.391	0,8%	121,6
Villafranca	1.224	0,3%	105,5
Verona Capoluogo	1.779	0,2%	101,7
Verona	1.398	0,5%	107,6

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



Il comune – Verona

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B2	Centro Storico, S.Stefano, S.Maria Rocca Maggiore, Lungadige Porta Vittoria	198	-7,6%	1,93%	3.354	-0,1%
B5	B.Go Trento, Pindemonte, Valdonega	225	-7,0%	2,29%	2.375	0,4%
B6	Veronetta	153	55,5%	3,49%	1.425	1,8%
B7	S.Zeno, Porta Palio, Valverde, Cittadella, Porta Nuova (Dentro Mura)	143	-12,6%	2,15%	2.100	0,0%
C1	Ponte Crencano, Quinzano, Avesa, Parona, Prima Collina a Nord della Città	164	-0,5%	2,01%	1.933	-0,4%
C2	B.go Venezia, Biondella	318	13,2%	2,78%	1.667	0,5%
C3	B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, P.ta Nuova (Fuori Mura)	363	13,1%	2,95%	1.617	-0,5%
D2	S.Croce, B.go Trieste, Porto S.Pancrazio, S.Michele, Molini	308	-6,5%	2,18%	1.458	0,0%
D3	Chievo, Saval, B.go Nuovo, B.go Milano e S.Massimo	344	6,2%	2,33%	1.442	0,0%
D4	Golosine, S.Lucia	357	24,4%	3,11%	1.383	0,0%
D5	Galtarossa, Basso Acquar, Parco Ferroviario, Fiera, Z.A.I. e suoi ampliamenti, Quadrante Europa	42	-4,6%	2,77%	1.150	0,0%
D8	B.go Roma, Tomba, Tombetta, Cristo Lavoratore, Primo Maggio, Palazzina	301	0,8%	2,45%	1.400	1,3%
E1	Poiano, Quinto, Montorio, Valpantena e Val Squaranto	134	-11,3%	1,75%	1.675	0,0%
E2	Bassona e comparti edificati limitrofi	38	44,3%	2,85%	1.575	0,0%
E3	Sacra Famiglia, Ca` di David	144	36,4%	3,40%	1.355	1,3%
R1	Territorio Rurale ad Est, a scarsa densità edilizia	15	141,7%	3,05%	n.d.	n.d.
R2	Territorio Rurale ad Ovest, a scarsa densità edilizia	10	66,7%	1,40%	n.d.	n.d.
R3	Territorio Collinare a Nord, a scarsa densità edilizia	35	60,5%	1,98%	n.d.	n.d.
R4	Territorio Rurale A Sud, a scarsa densità edilizia	24	-17,8%	1,33%	n.d.	n.d.
n.d.	n.d.	45	-44,1%	1,69%	n.d.	n.d.
VERONA		3.359	5,2%	2,44%	1.703	0,2%

FOCUS provinciale - Vicenza

La provincia di Vicenza comprende 119 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; la Macroarea “Basso Vicentino” risulta composta da 17 comuni, uno in meno rispetto al 2017, in seguito alla fusione dei comuni di Barbarano Vicentino e Mossano nel comune di Barbarano Mossano:

- Aeroporto (3);
- Alto Vicentino (10)
- Altopiano di Asiago (6);
- Bassano del Grappa (8);
- Basso Vicentino (17);
- 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);
- Capoluogo (1);

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

La Tabella 32 riporta il dettaglio del NTN (numero di transazioni normalizzate) verificatesi in ciascuna macroarea nel 2018, lo scarto percentuale con l'anno precedente, la quota percentuale di 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 2018, lo scarto percentuale IMI con l'anno precedente.

Nella provincia di Vicenza nel 2018 si sono registrate 8.420 NTN con un incremento complessivo del 12,6% rispetto al 2017, delle quali 1.338 nel capoluogo con un +15,1% rispetto al 2017; la tendenza positiva del NTN registrate è rinvenibile in 14 macroaree provinciali su 15, con l'eccezione della Macroarea “Laverda” dove risulta leggermente negativa (-7,7%).

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 decorrere dal 2004.

La Tabella 33 riporta in sequenza: le quotazioni medie (€/m²) registrate per ciascuna macroarea, costituite dal valore medio pesato sullo *stock* di unità immobiliari presenti nella macroarea nel 2018; la variazione percentuale della quotazione media rispetto all'anno precedente; il rapporto (Numero indice quotazioni) tra i valori delle quotazioni del 2018 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 nel 2017, le quotazioni immobiliari del 2018 confermano una diffusa contrazione dei valori medi rilevati, anche se più contenuta rispetto al periodo precedente, con dati negativi rinvenibili nella totalità delle macroaree.

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.

La Tabella 34 fornisce in dettaglio i dati relativi al NTN, all'IMI e alla quotazione media (€/m²) delle singole zone OMI in cui risulta suddiviso il territorio comunale del capoluogo, fornendo di ognuna: il NTN del 2018, il confronto in termini percentuali rispetto all'omologo periodo precedente, l'IMI 2018, la quotazione media pesata sullo *stock* di immobili attuale, la variazione percentuale registrata dalla quotazione media rispetto al 2017.

Anche per Vicenza i dati del NTN fanno registrare un forte incremento rispetto al 2017 (+15,1%), 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 medie.

In provincia di Vicenza, nel 2018, lo *stock* immobiliare residenziale (patrimonio edilizio esistente) consisteva in 457.486 unità, con un incremento dello 0,3% (+1.427 unità) rispetto a quello del 2017; nel periodo 2004-2018 il massimo incremento annuo del patrimonio edilizio residenziale si è verificato nel 2006 con un +14.939 unità, il minimo nel 2014 con un +1.262 unità. Nel 2018 a Vicenza il patrimonio edilizio residenziale contava 60.610 unità immobiliari, 112 in più rispetto al 2017, con un incremento dello 0,19%.

La STN media (superficie totale normalizzata) del totale del NTN dell'intera provincia, risulta pari a 124,9 m² con un decremento di 2,6 m² rispetto al 2017; nel capoluogo la relativa STN è risultata pari a 107,2 m² con un -6,92 m² rispetto al 2017 (Tabella 3). La ripartizione per classi dimensionali delle abitazioni, per intera provincia e capoluogo, è esposta in Tabella 4 e Tabella 5.

Le quotazioni medie del 2018 subiscono una flessione, tanto per il capoluogo (-1,3%) quanto per il resto della provincia (-1,0%); per Vicenza la quotazione media (pesata), quale media dei valori medi di tutte le tipologie residenziali di tutte le zone OMI, risulta pari a 1.716 €/m² mentre per il resto della provincia è pari a 1.323 €/m² (Tabella 8 e Tabella 33).

La provincia – Vicenza

Figura 36: Macroaree provinciali di Vicenza

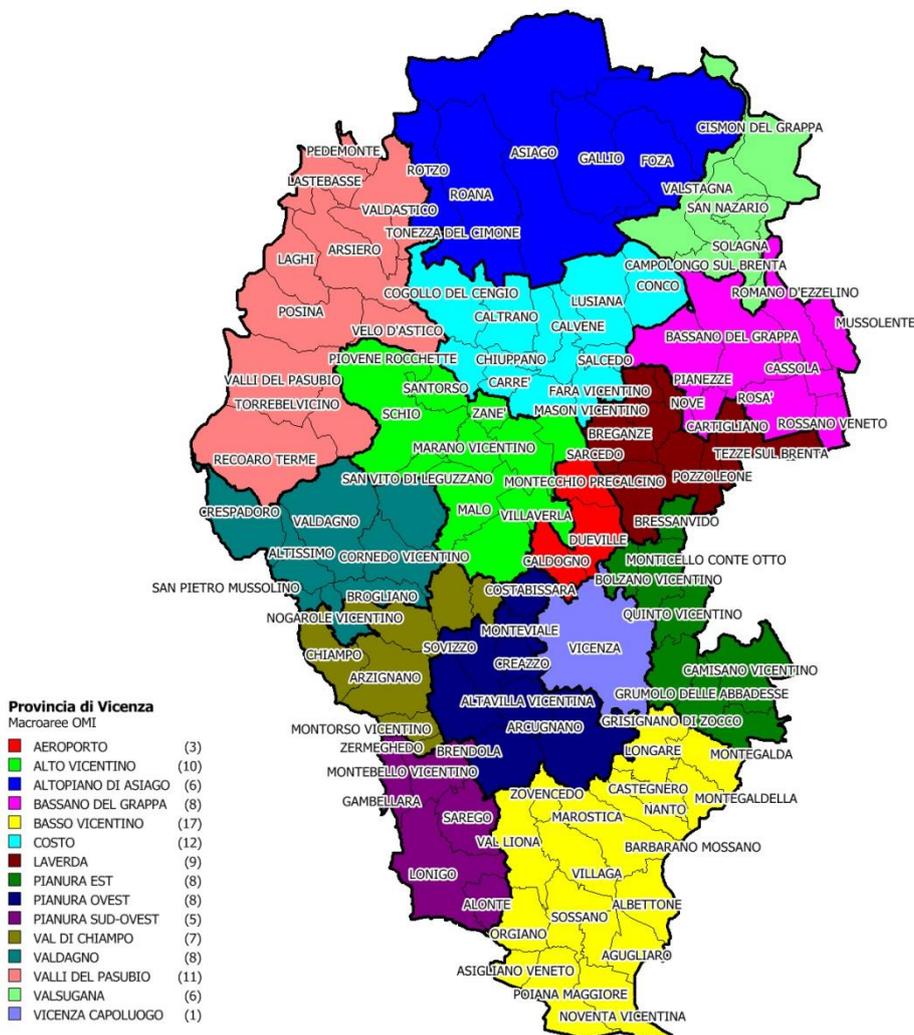


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per macroarea	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Aeroporto	282	16,2%	3,3%	2,00%	0,27
Alto Vicentino	1.175	2,6%	14,0%	1,90%	0,04
Altopiano di Asiago	471	5,1%	5,6%	1,67%	0,08
Bassano del Grappa	1.156	24,9%	13,7%	1,99%	0,39
Basso Vicentino	422	14,3%	5,0%	1,53%	0,19
Costo	289	3,1%	3,4%	1,14%	0,03
Laverda	307	-7,7%	3,6%	1,44%	-0,13
Pianura est	542	17,1%	6,4%	2,11%	0,30
Pianura ovest	840	9,6%	10,0%	2,28%	0,19
Pianura sud-ovest	360	35,1%	4,3%	2,27%	0,58
Val di Chiampo	478	18,8%	5,7%	1,75%	0,27
Valdagno	396	0,3%	4,7%	1,43%	0,00
Valli del Pasubio	265	44,8%	3,1%	1,38%	0,43
Valsugana	98	6,1%	1,2%	1,27%	0,06
Vicenza capoluogo	1.338	15,1%	15,9%	2,21%	0,29
Vicenza	8.420	12,6%	100,0%	1,84%	0,20

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

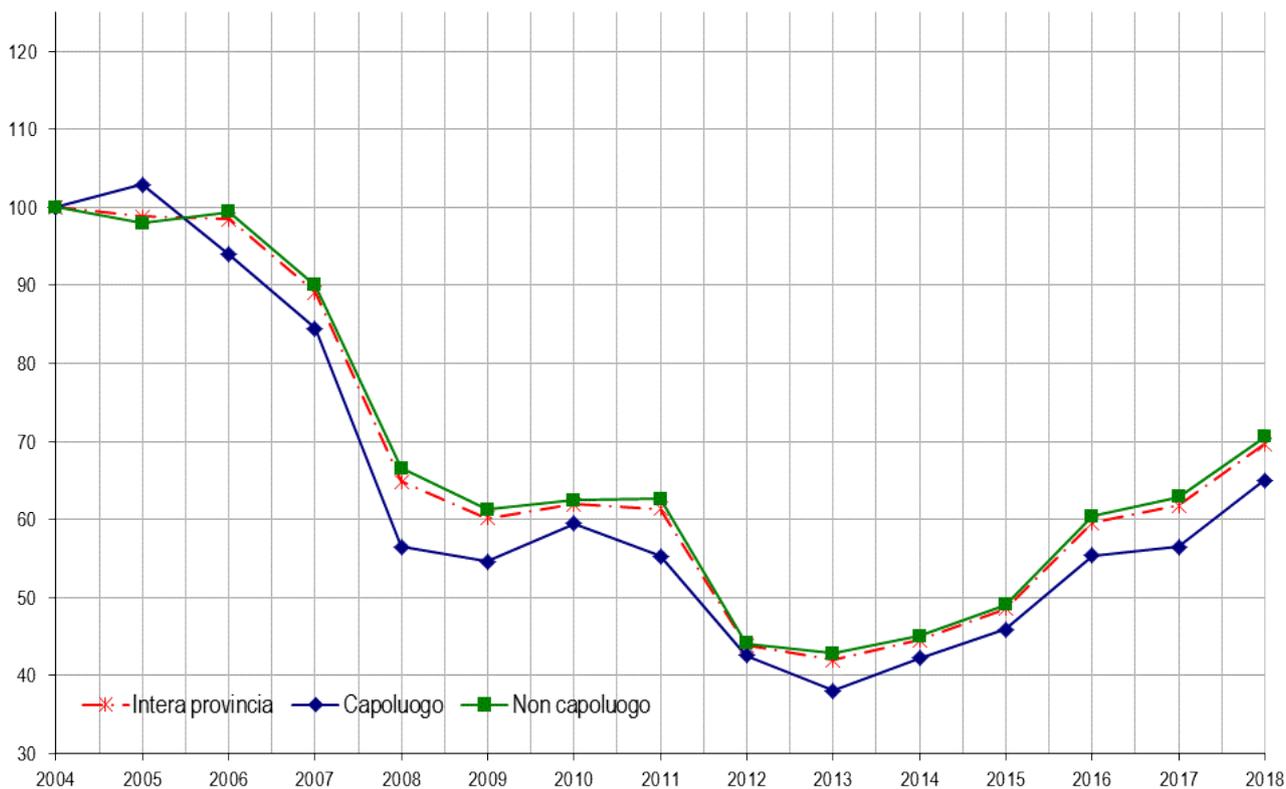


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

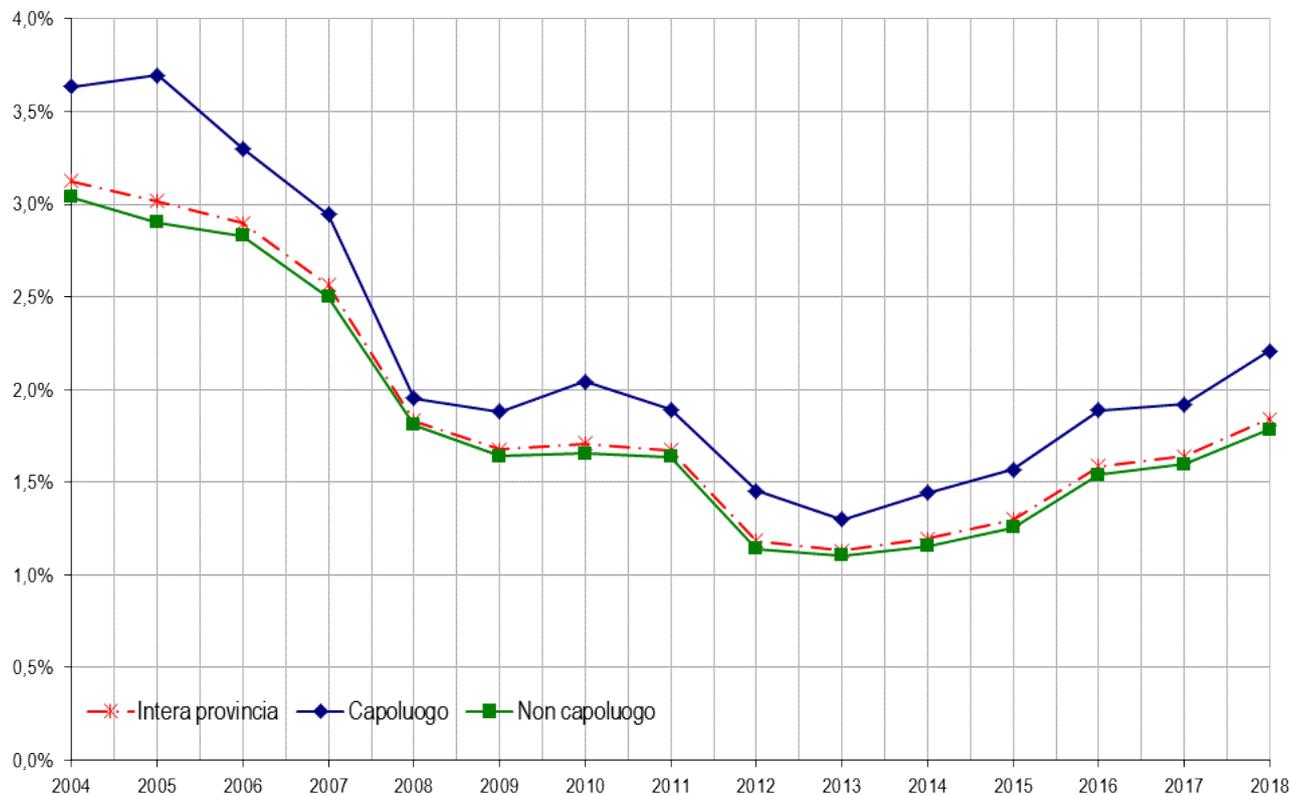
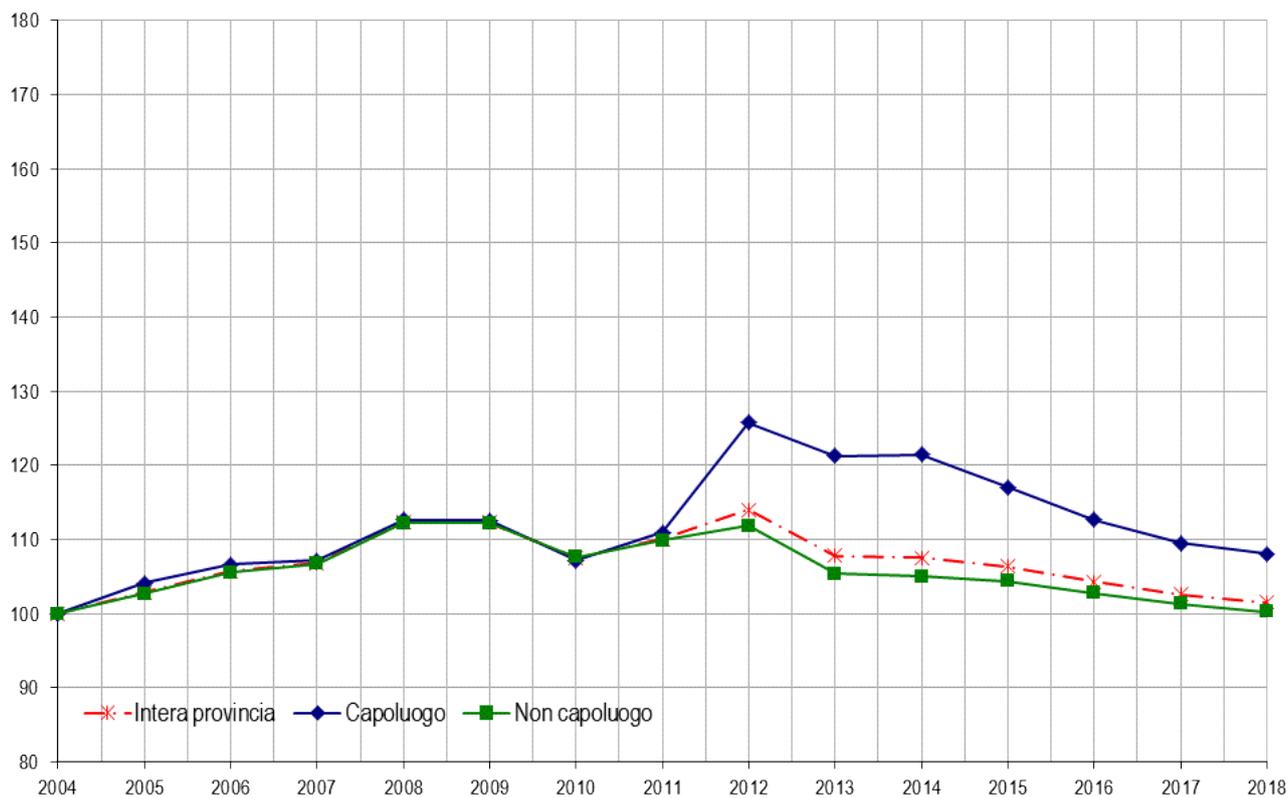


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Aeroporto	1.345	-0,8%	90,4
Alto Vicentino	1.322	-0,3%	102,1
Altopiano di Asiago	1.690	-3,3%	113,6
Bassano del Grappa	1.344	-0,4%	101,1
Basso Vicentino	1.192	-1,8%	88,3
Costo	1.243	-0,1%	97,5
Laverda	1.275	-1,3%	93,3
Pianura est	1.265	-0,5%	100,1
Pianura ovest	1.314	-0,9%	105,3
Pianura sud-ovest	1.297	-1,1%	94,9
Val di Chiampo	1.314	-1,0%	105,5
Valdagno	1.321	-1,5%	108,2
Valli del Pasubio	1.239	-0,5%	89,3
Valsugana	1.170	-0,8%	91,2
Vicenza capoluogo	1.716	-1,3%	108,0
Vicenza	1.375	-1,0%	101,5

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



Il comune – Vicenza

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Nucleo Centrale Storico	73	9,8%	1,89%	2.494	-9,7%
B2	Residenziale Eccentrica, Contorno Nord del Centro Storico	109	33,0%	2,40%	2.031	-4,1%
C1	Area di Espansione Residenziale Circostante Fascia Centrale	466	22,8%	2,69%	1.821	-1,1%
C2	Zona Residenziale di Pregio: Monte Berico	1	-50,0%	0,34%	2.125	-4,5%
D1	Sviluppo Edilizio Lungo Asse Viario della Riviera Berica (Area Sud)	26	-27,0%	1,09%	1.275	-21,5%
D2	Sviluppo Edilizio Urbano di Polegge, Laghetto, Saviabona, Anconetta, Ospedaletto, S. Pio X, Ca' Balbi, Settecà	305	12,9%	2,03%	1.550	-0,5%
D3	Area Residenziale Da Gogna, Pomari, S.S. Pasubio, Area Nord Viale Diaz	241	3,1%	2,21%	1.504	0,3%
D4	Zona Industriale a Sud Ovest	10	7,3%	2,06%	1.575	-1,6%
R1	Territorio Agricolo a Nord (tra S.S. del Pasubio e S.S. Postumia)	14	-15,2%	1,42%	1.363	-6,0%
R2	Territorio Agricolo a Ovest	10	137,5%	1,49%	1.363	-6,0%
R3	Territorio Agricolo Sud (tra Riviera Berica e S. Agostino)	9	-25,0%	1,26%	1.829	-2,7%
R4	Territorio Agricolo a Est	12	49,0%	1,32%	1.506	-3,6%
R5	Territorio Agricolo a Sud Est	33	3,6%	2,42%	1.363	-6,0%
n.d.	n.d.	30	170,5%	2,61%	n.d.	n.d.
VICENZA		1.338	15,1%	2,21%	1.703	-3,0%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)	12
Figura 8: Macroaree provinciali di Venezia	14
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	16
Figura 12: Macroaree urbane di Venezia	17
Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI	19
Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI	20
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI	21
Figura 16: Macroaree provinciali di Belluno	24
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 20: Macroaree provinciali di Padova	29
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 24: Macroaree provinciali di Rovigo	34
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 28: Macroaree provinciali di Treviso	39
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	40
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	40
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 32: Macroaree provinciali di Verona	44
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	45
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 36: Macroaree provinciali di Vicenza	51
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo53

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	9
Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia.....	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	11
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	16
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	18
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	18
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca	22
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Lido	22
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Isole Minori.....	22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Terraferma	22
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Belluno.....	27
Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Padova.....	32
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rovigo.....	37
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	39
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	41
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Treviso	42
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	45
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	47
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verona	48
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	51
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	53
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vicenza	54