

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Settore residenziale

VENEZIA

a cura dell'Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione provinciale di VENEZIA

Marco Benvenuti Lucchetta (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015
Provincia di VENEZIA - Settore residenziale

a cura dell' **Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione provinciale di VENEZIA**
con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	7
4	Mercato del comune di Venezia	16
5	Note metodologiche	22

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione provinciale di VENEZIA, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Venezia.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Veneto con approfondimenti sulla provincia di Venezia ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

2 Mercato regionale

In questa prima sezione è fornita un'analisi del mercato immobiliare residenziale di tutte le province del Veneto riguardante il II semestre 2015, dove si sono registrate complessivamente 20.873 NTN. Dalla Tabella 1 si evince, per l'intera regione Veneto, un sostanziale incremento delle compravendite tra il II semestre 2015 e lo stesso periodo dell'anno precedente pari al +14,7%. Gli incrementi più significativi si segnalano nelle provincie di Belluno (+24,6%) e Rovigo (+22,5%), seguite da Padova, Venezia e Treviso, mentre le rimanenti provincie si attestano su valori percentuali più contenuti.

Per i soli capoluoghi, nella medesima Tabella 1, si osserva un aumento complessivo del NTN, confrontato con lo stesso periodo del 2014, del +15,6%. Gli incrementi più significativi sono stati segnalati nei capoluoghi di Belluno (+32,2%), Rovigo (+28,4%) e Treviso (+26,3%); solo Verona registra un incremento molto contenuto con +2,8%.

Anche i dati riportati sempre in Tabella 1 riguardanti i Comuni non capoluogo di provincia portano il segno positivo nelle compravendite, del +14,4%. L'incremento più rilevante si registra nei comuni (ad esclusione del Capoluogo) sempre della provincia di Belluno con +23,2%, mentre l'incremento più contenuto si registra per i comuni (non Capoluogo) della provincia di Vicenza con +7,2%.

La Tabella 2 illustra il dato relativo alle quotazioni medie, che indica con quotazione più elevata, pari a 1.952 €/m², la provincia di Venezia, seguita da Vicenza con 1.474 €/m²; la quotazione media più bassa, pari a 1.070 €/m², riguarda la provincia di Rovigo.

La variazione percentuale delle quotazioni tra il II semestre 2015 e il I semestre 2015 mostra nel complesso, a livello regionale, un leggero decremento (-0,5%), con oscillazioni che vanno dal -2,5% osservato nella provincia di Treviso, al +0,3% della provincia di Belluno.

Nei capoluoghi la quotazione media più elevata è quella rilevata a Venezia (2.716 €/m²), seguita da Treviso (2.040 €/m²); le quotazioni più basse si rilevano nelle città di Rovigo e Belluno (rispettivamente 1.138 €/m² e 1.059 €/m²).

La variazione percentuale delle quotazioni tra il II semestre 2015 e il I semestre 2015 mostra, anche nei capoluoghi un lieve decremento dei valori, con variazioni in diminuzione, dal -2,3% di Treviso, all'invarianza (0,0%) di Belluno.

Per quanto attiene le quotazioni medie relative ai comuni delle provincie con esclusione dei capoluoghi, i valori maggiori si riscontrano, ancora nella provincia di Venezia (1.630 €/m²) seguita da quella di Belluno (1.518 €/m²), mentre i valori più bassi si registrano nelle provincie di Rovigo (1.053 €/m²) e Padova (1.174 €/m²). Le variazioni percentuali delle quotazioni, sempre nei comuni delle provincie non capoluogo, calcolate tra il II semestre 2015 ed il I semestre 2015, confermano il lieve decremento dei valori così come è stato rilevato nei capoluoghi, con oscillazioni che vanno dal -2,6% nei comuni della provincia di Treviso, al +0,3% di quelli delle provincie di Belluno e Venezia.

Nella Tabella 3 è riportato, con la medesima ripartizione effettuata nelle precedenti tabelle che contemplavano l'intera provincia, capoluoghi e non capoluoghi, il dato NTN riguardante tutto il 2015, la relativa variazione rispetto al 2014 e l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) che viene rilevato con cadenza annuale.

Nella Figura 1 è riportato il grafico della distribuzione del NTN tra le provincie del Veneto dal quale si evince che la provincia di Venezia è la prima nella regione per numero di transazioni (21,1%), mentre quella con il minor numero è Rovigo che rappresenta il 4,6% del totale degli scambi; da notare che le provincie di Verona, Venezia e Padova si dividono oltre il 60% del mercato immobiliare regionale.



Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
Belluno	1.037	24,6%	4,97%	171	32,2%	3,43%	866	23,2%	5,45%
Padova	3.878	19,3%	18,58%	1.122	21,5%	22,51%	2.756	18,4%	17,35%
Rovigo	964	22,5%	4,62%	240	28,4%	4,82%	724	20,7%	4,56%
Treviso	3.063	15,4%	14,67%	402	26,3%	8,07%	2.661	14,0%	16,75%
Venezia	4.399	17,8%	21,07%	1.370	19,3%	27,49%	3.028	17,1%	19,06%
Verona	4.248	9,3%	20,35%	1.173	2,8%	23,54%	3.076	11,9%	19,36%
Vicenza	3.285	7,4%	15,74%	506	8,6%	10,15%	2.779	7,2%	17,49%
Veneto	20.873	14,7%	100,00%	4.984	15,6%	100,00%	15.889	14,4%	100,00%

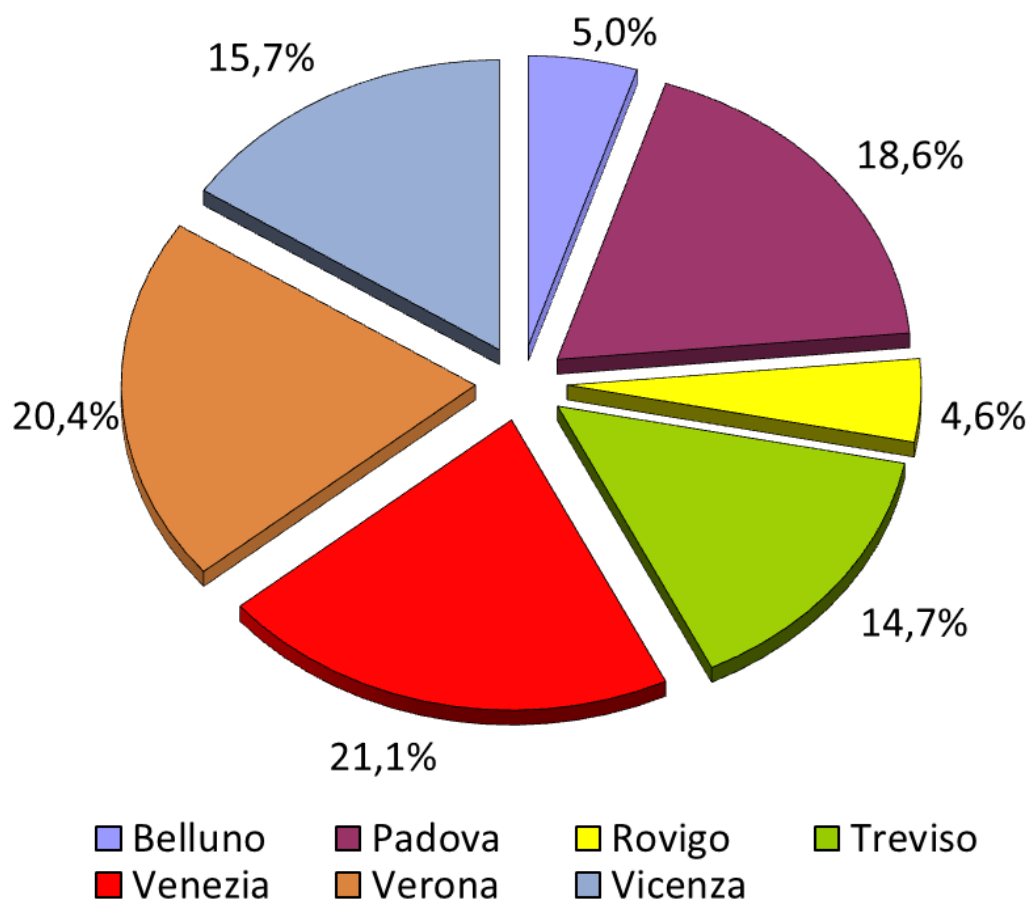
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Belluno	1.461	0,3%	130,5	1.059	0,0%	109,3	1.518	0,3%	133,1
Padova	1.304	-0,1%	110,6	1.683	-0,3%	109,7	1.174	-0,1%	111,0
Rovigo	1.070	-0,2%	138,2	1.138	-0,9%	118,9	1.053	0,0%	144,7
Treviso	1.317	-2,5%	103,9	2.040	-2,3%	96,8	1.233	-2,6%	105,4
Venezia	1.952	0,1%	110,7	2.716	-0,1%	116,4	1.630	0,3%	107,0
Verona	1.414	-0,7%	113,8	1.810	-1,6%	106,0	1.259	-0,1%	118,6
Vicenza	1.474	-0,3%	107,6	1.980	-1,6%	121,7	1.397	0,0%	104,9
Veneto	1.477	-0,5%	111,6	1.997	-0,8%	111,4	1.338	-0,4%	111,6

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Belluno	1.912	20,9%	1,07%	316	25,2%	1,41%	1.597	20,0%	1,02%
Padova	7.207	12,6%	1,60%	2.099	20,4%	1,82%	5.108	9,7%	1,53%
Rovigo	1.789	14,3%	1,35%	481	12,5%	1,77%	1.308	15,0%	1,25%
Treviso	5.701	10,9%	1,34%	782	24,1%	1,77%	4.919	9,1%	1,29%
Venezia	8.482	17,4%	1,72%	2.607	15,6%	1,78%	5.876	18,3%	1,70%
Verona	8.227	8,7%	1,70%	2.425	6,2%	1,78%	5.801	9,8%	1,67%
Vicenza	6.209	7,8%	1,37%	954	6,7%	1,58%	5.256	8,0%	1,34%
Veneto	39.527	12,2%	1,51%	9.663	13,9%	1,75%	29.865	11,6%	1,45%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia



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

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

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

Nella Figura 4 è rappresentato l'indice del NTN dal I semestre 2004 che evidenzia l'andamento delle compravendite a livello regionale distinto negli ambiti territoriali dei comuni capoluogo e non capoluoghi posti a confronto con la situazione regionale e nazionale; il grafico mostra il maggior numero di compravendite, per i comuni non capoluogo, nel II semestre 2005, mentre per i comuni capoluogo nel I semestre 2006; i cali più consistenti si sono rilevati, per i comuni capoluogo e per i comuni non capoluogo nel I semestre 2013.

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



Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi

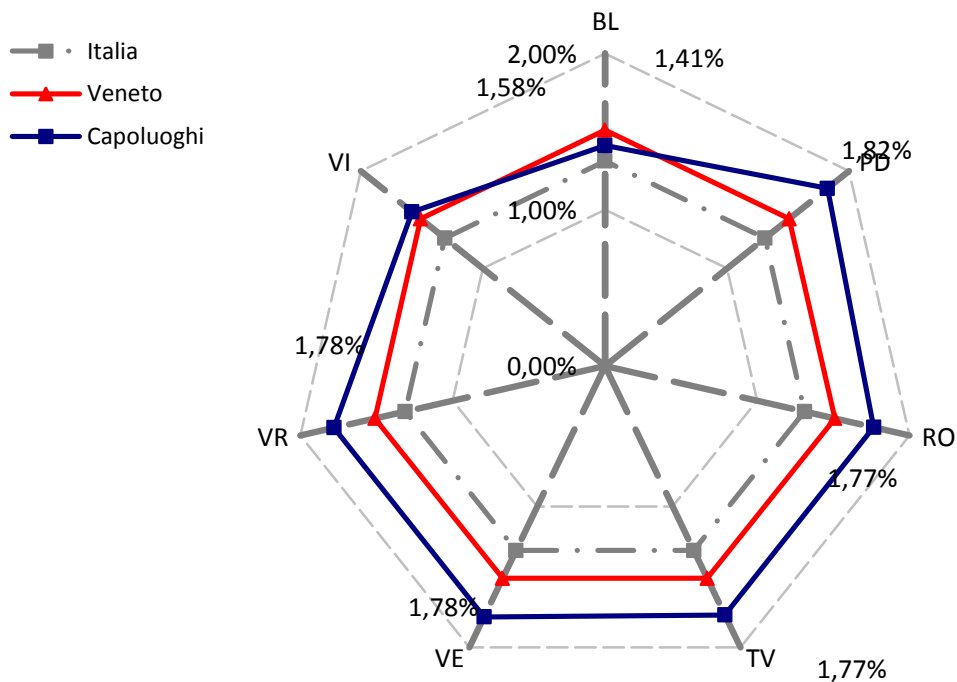


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi

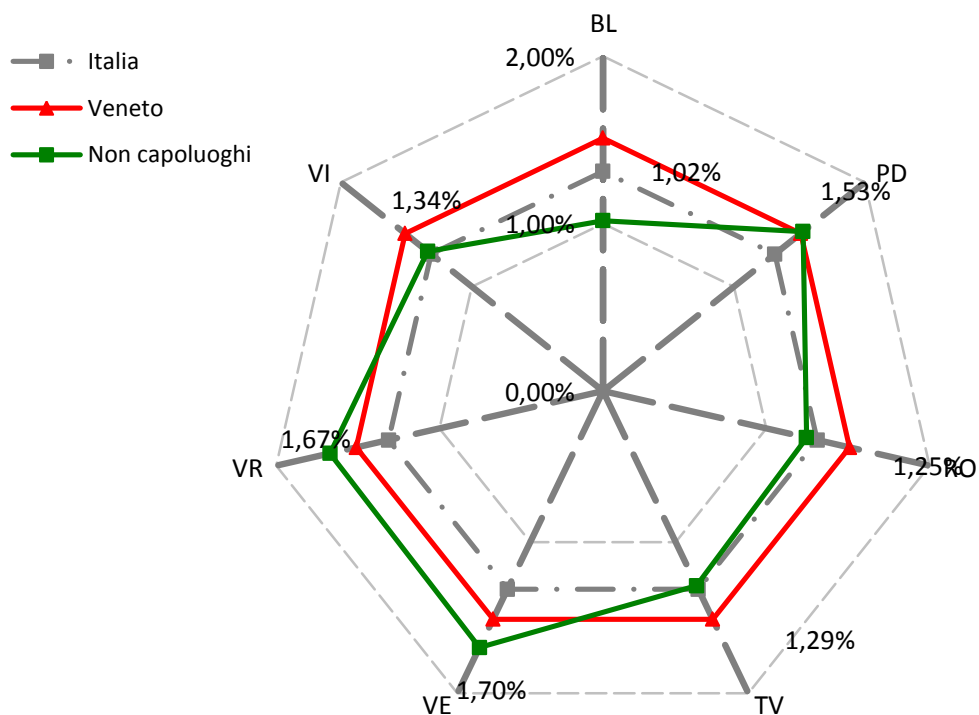


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

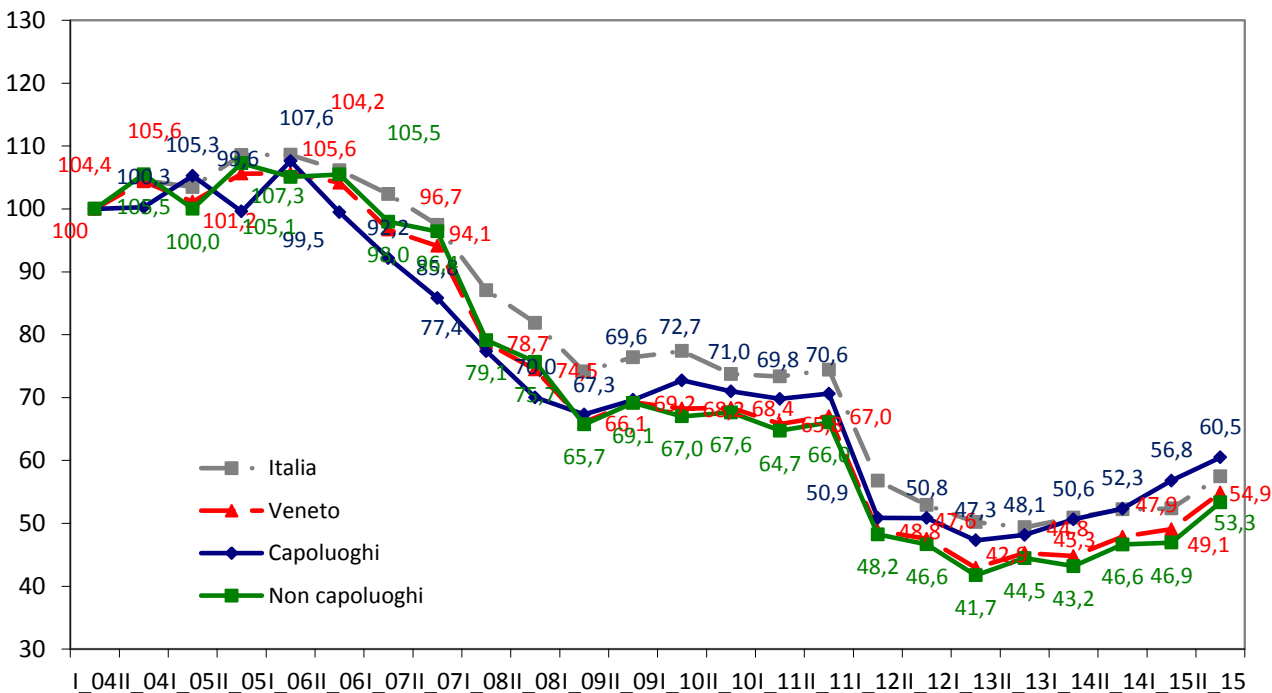
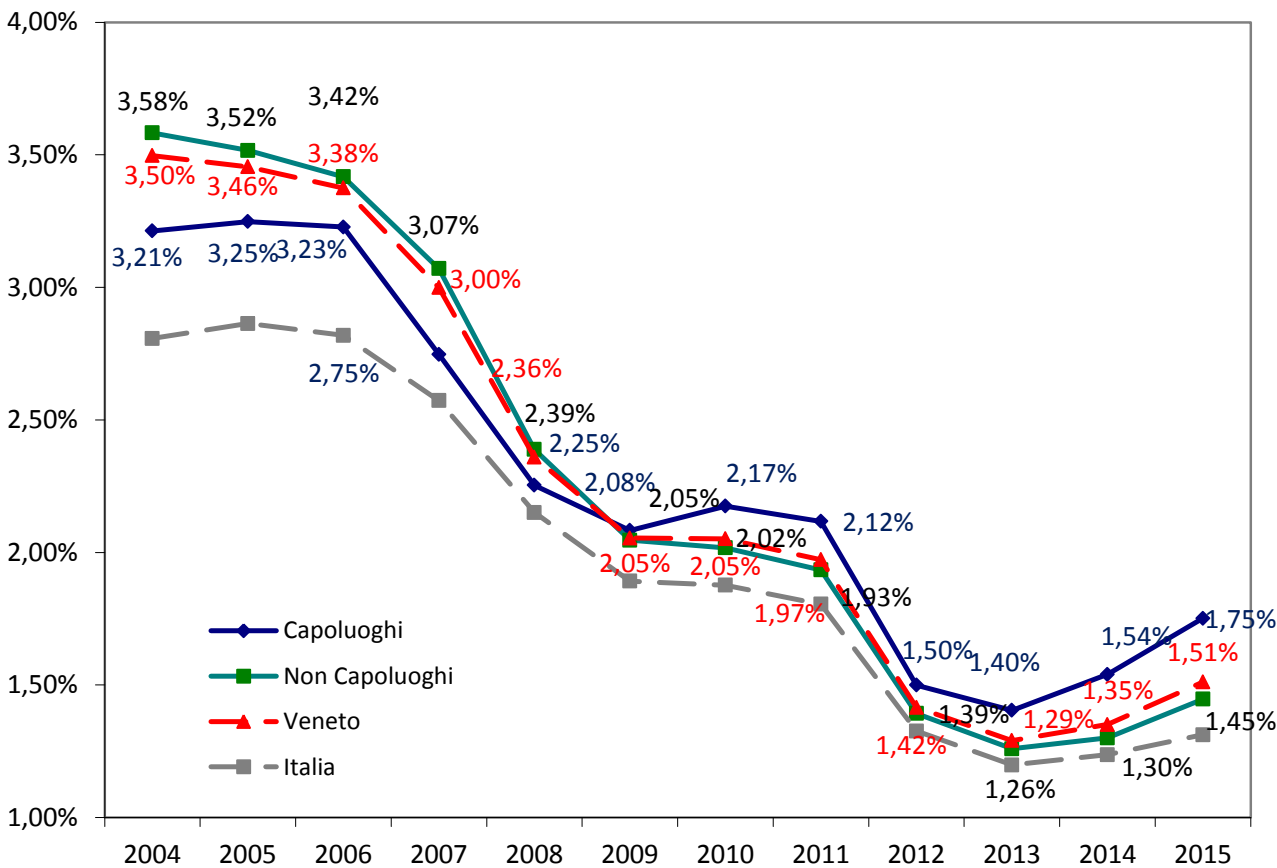


Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi





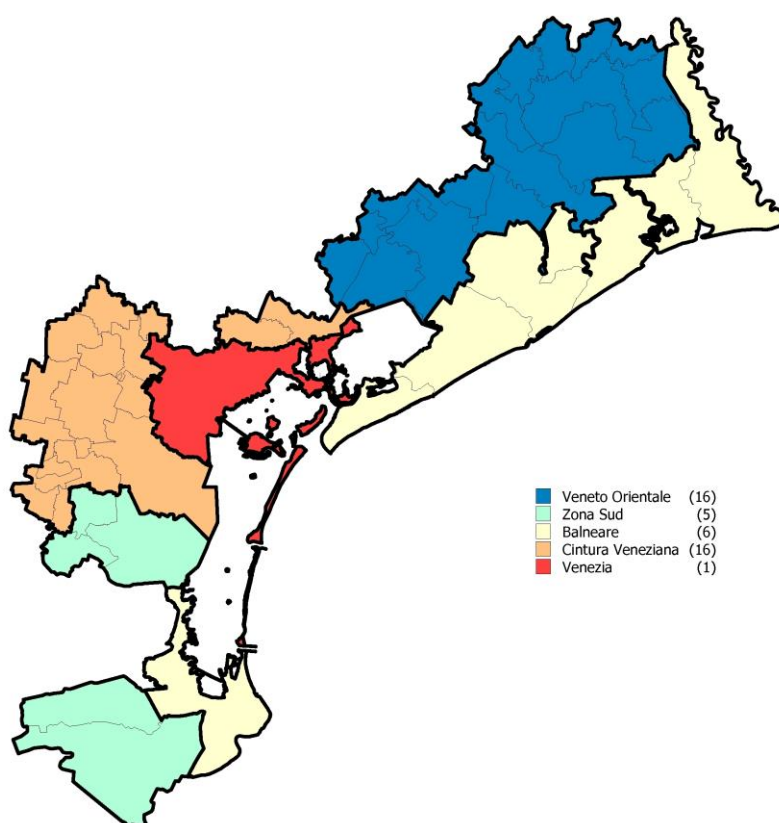
3 Mercato provinciale

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

Le macroaree risultano essere quelle sottoelencate:

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

Figura 6: Macroaree provinciali Venezia



La Tabella 4 riporta i dati del NTN rilevati nel II semestre 2015 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea e le relative variazioni rispetto allo stesso periodo del 2014, le quotazioni e relative variazioni rispetto al I semestre 2015, nonché il numero indice rispetto alla quotazione media al I semestre 2004 (epoca dalla quale iniziano le serie storiche rappresentate nel presente documento).

Il mercato provinciale mostra un incremento rispetto allo stesso periodo del 2014 registrando un aumento del 17,8%; all'interno della provincia tutte le zone mostrano un sostanziale incremento degli scambi, con valori che vanno dal +11,7% della Cintura Veneziana al +22,9% della Zona Balneare. Venezia e la Cintura Veneziana sono quelle in cui si concludono il maggior numero di compravendite (1.370 e 1.178).

Il *trend* delle quotazioni ricalca complessivamente una situazione di "stazionarietà"; infatti, anche se alcune variazioni sono negative (Capoluogo, Zona Sud e Veneto Orientale), sono altresì contenute da risultare ancora poco significative. La quotazione media provinciale è di 1.952 €/m² (+0,1% rispetto al I semestre

2015) mentre la quotazione più alta si registra nel Capoluogo (2.716 €/m², -0,1% rispetto al I semestre 2015).

La Tabella 5 illustra i dati riguardanti il NTN ancora per le macroaree provinciali ma riferiti all'intero anno 2015, restituendo le relative variazioni e l'IMI (la cui rilevazione è per l'appunto annuale). Nella provincia la variazione negli scambi ha segnato un +17,4% mentre il dato IMI con 1,86 individua nella Cintura Veneziana la regione con maggior dinamismo nella quale gli scambi avvengono con maggiore intensità, seguita da Venezia Capoluogo con 1,78; l'IMI minore (1,34) si è verificato per la macroarea Zona Sud.

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Cintura Veneziana	1.178	11,7%	26,77%	1.451	0,0%	104,3
Veneto Orientale	578	19,6%	13,14%	1.393	-0,3%	110,9
Venezia Capoluogo	1.370	19,3%	31,15%	2.716	-0,1%	116,4
Zona Balneare	1.107	22,9%	25,18%	1.998	0,9%	107,6
Zona Sud	165	13,0%	3,76%	1.245	-0,1%	106,1
Provincia di Venezia	4.399	17,8%	100,00%	1.952	0,1%	110,7

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Cintura Veneziana	2.282	12,7%	1,86%
Veneto Orientale	1.090	22,2%	1,52%
Venezia Capoluogo	2.607	15,6%	1,78%
Zona Balneare	2.203	25,1%	1,71%
Zona Sud	301	3,4%	1,34%
Provincia di Venezia	8.482	17,4%	1,72%

Il grafico di Figura 7 rappresenta attraverso la serie *storica temporale* l'andamento dell'indice delle quotazioni e delle compravendite aggregati per capoluogo e resto della provincia dal I semestre 2004 permettendo il confronto tra quotazioni medie e compravendite. Nel confronto tra semestri omologhi l'indice del NTN mostra in generale un trend discendente iniziato, in maniera consistente dal II semestre 2007 sia nella città sia nei comuni del resto della provincia; dal 2009 segue una fase di rallentamento per poi segnare dal 2012 una nuova contrazione del NTN. Da notare che, rispetto all'intero periodo considerato (2004-2015), Venezia ed il resto della provincia raggiungono il minimo delle transazioni nel I semestre 2013. Nell'ambito delle quotazioni si riscontra da sempre una certa *stabilità*, sia nel Capoluogo che nel resto della provincia; le variazioni in diminuzione sono minime e tali da poter affermare la loro *tenuta*.

Nella Figura 8 è rappresentato l'andamento dell'indice IMI (serie storica) aggregato per Capoluogo e resto della Provincia dall'anno 2004. Il grafico mostra la pesante flessione, dopo i picchi registrati tra il 2004 ed il 2006, segue un andamento pressoché stabile dal 2009 al 2011 per poi riprendere bruscamente a scendere dal 2011 passando dal 1,97% al 1,40% nel Capoluogo per il 2013 e dal 2,22% al 1,44% nei comuni appartenenti al resto della provincia per il 2014, con un aumento nel 2015, rispettivamente al 1,78 e 1,70 per Capoluogo e resto della Provincia.

La Figura 9 attraverso un diagramma a torta rappresenta la distribuzione del NTN nelle varie macroaree provinciali, dal quale si evince una distribuzione priva di sensibili cambiamenti rispetto a quanto illustrato nei semestri precedenti, con la macroarea Venezia Capoluogo che è prima per numero di transazioni (31,2%) seguita dalla Cintura Veneziana (26,8%) e dalla Zona Balneare (25,2%); le macroaree provinciali con il minor numero di NTN sono quelle del Veneto Orientale (13,1%) e della Zona Sud (3,8%).

Il grafico a barre di Figura 10 rappresentante l'IMI per macroarea provinciale dal quale si evince come sia la macroarea Cintura Veneziana con un indice pari al 1,86% a rappresentare la regione nella quale il mercato presenta una maggior vivacità negli scambi, seguita da Venezia Capoluogo con un indice pari al 1,78%; entrambe le regioni si attestano con valori al di sopra della media provinciale (1,72%), mentre al di sotto si attestano le macroaree Zona Balneare (1,71%), Veneto Orientale (1,52%) e Zona Sud (1,34%).

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

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

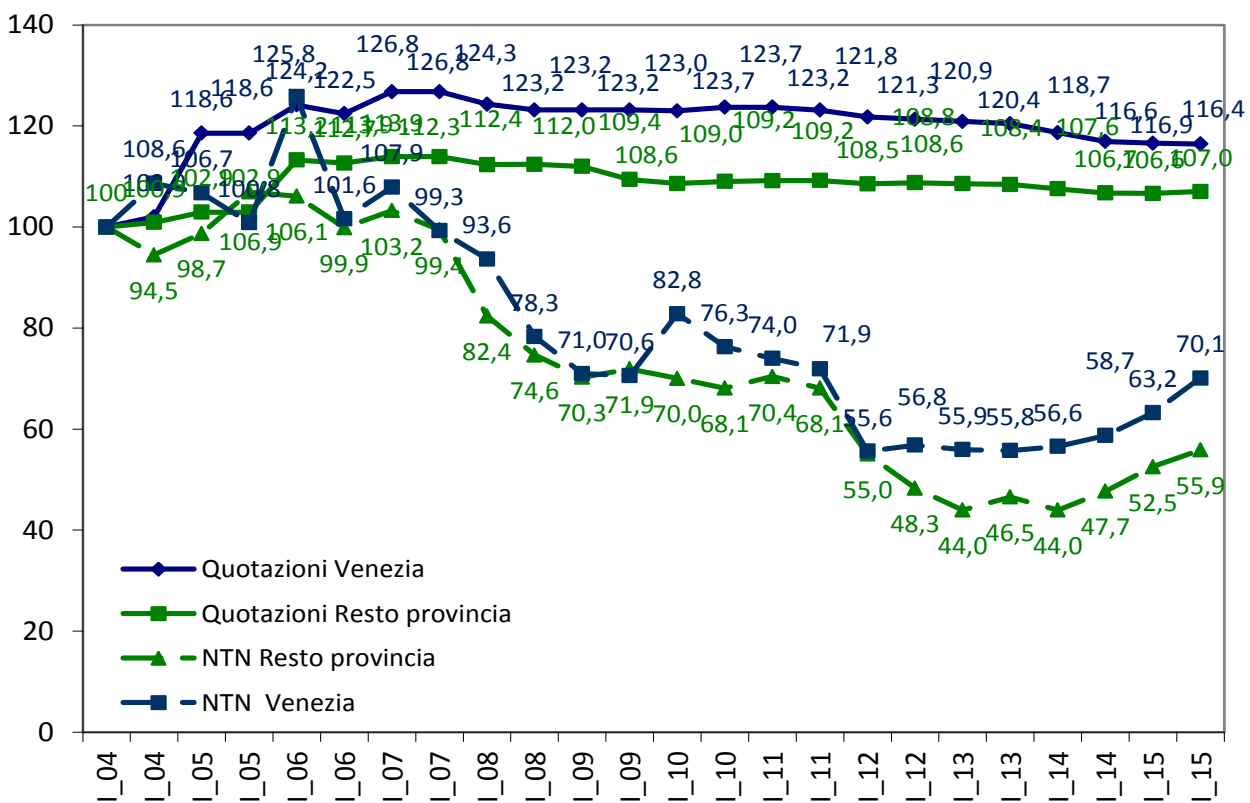


Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia

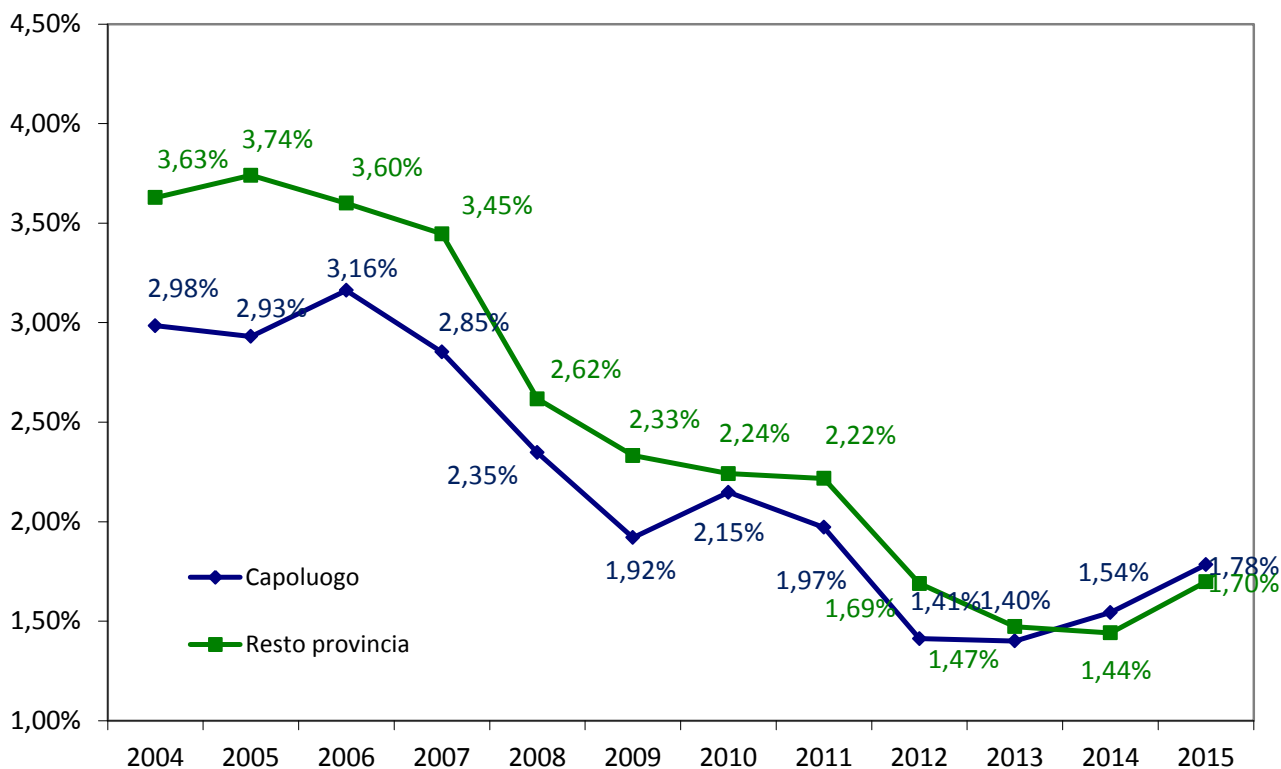


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali

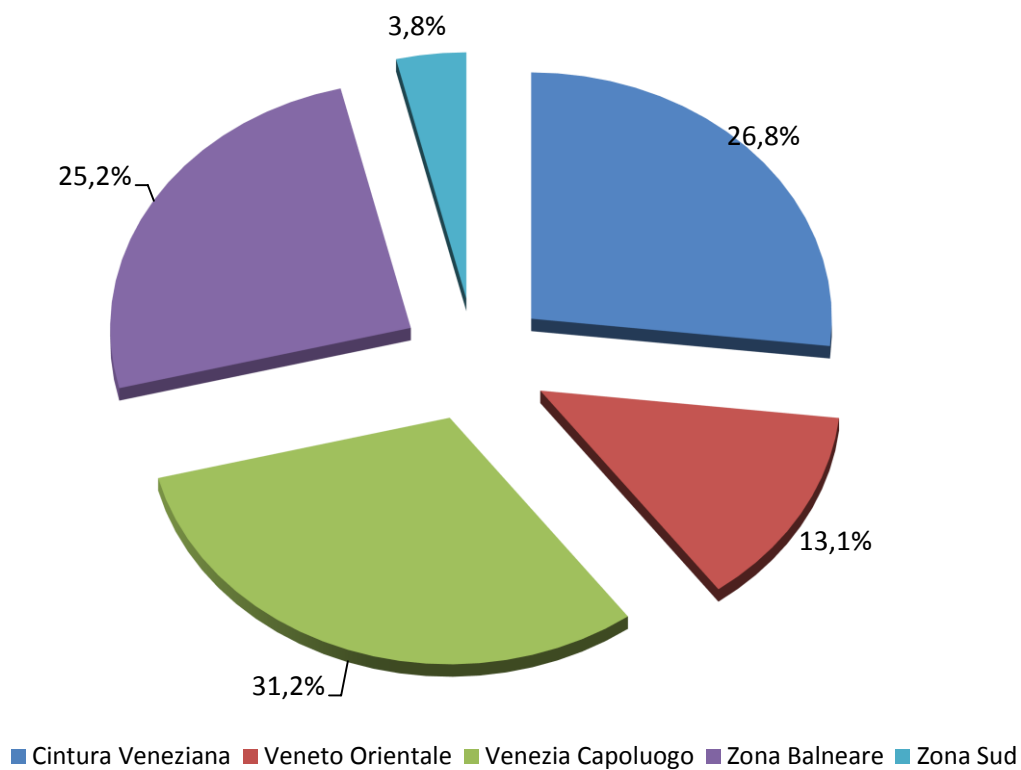


Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali

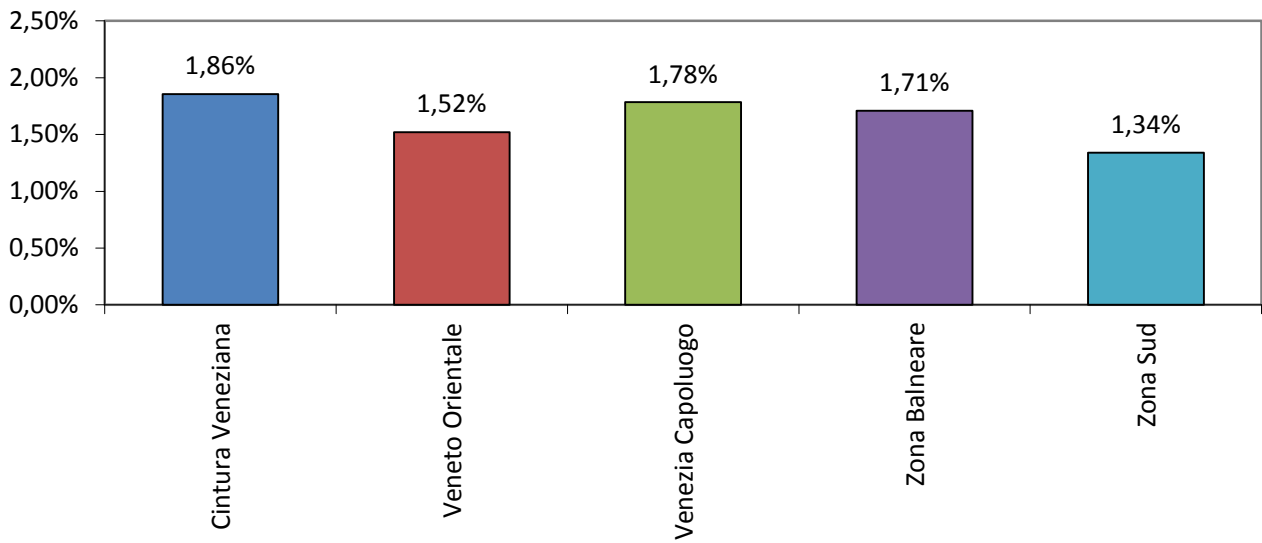


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015

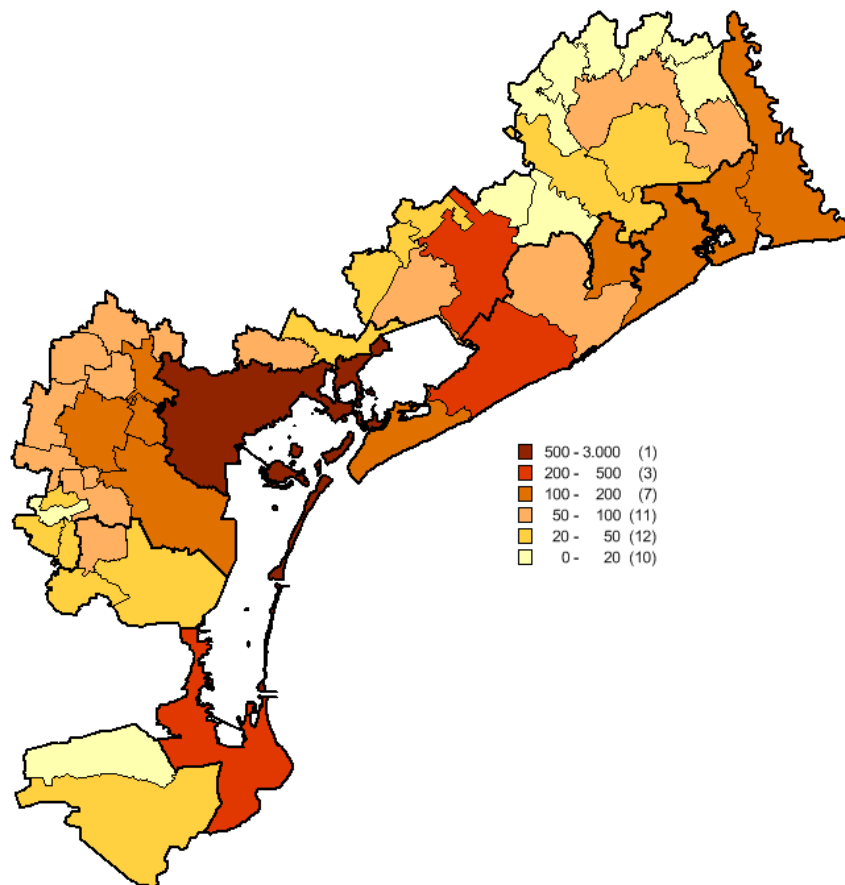


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

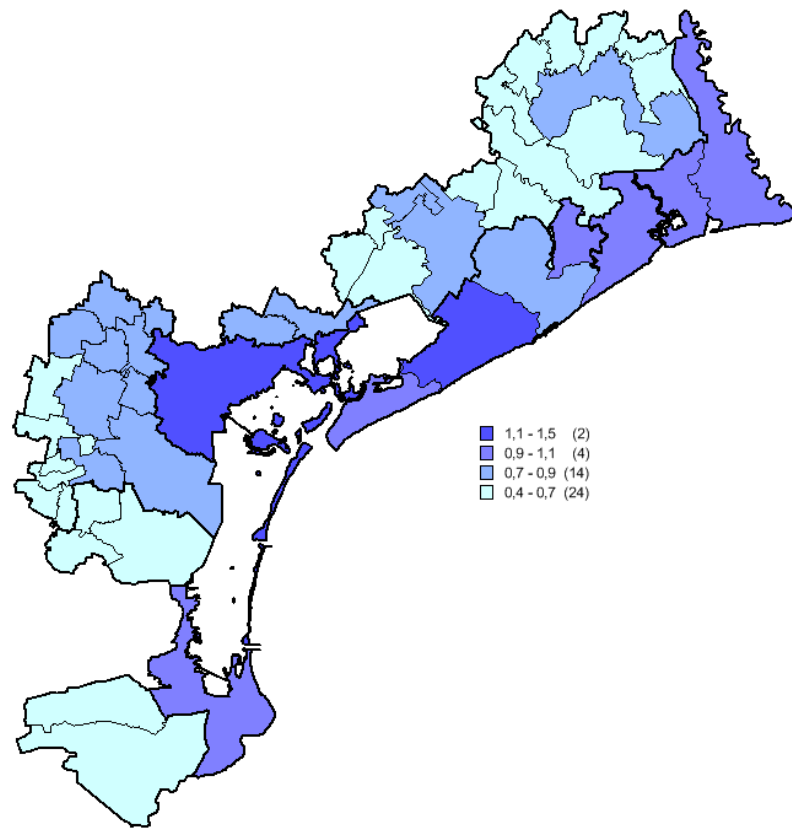
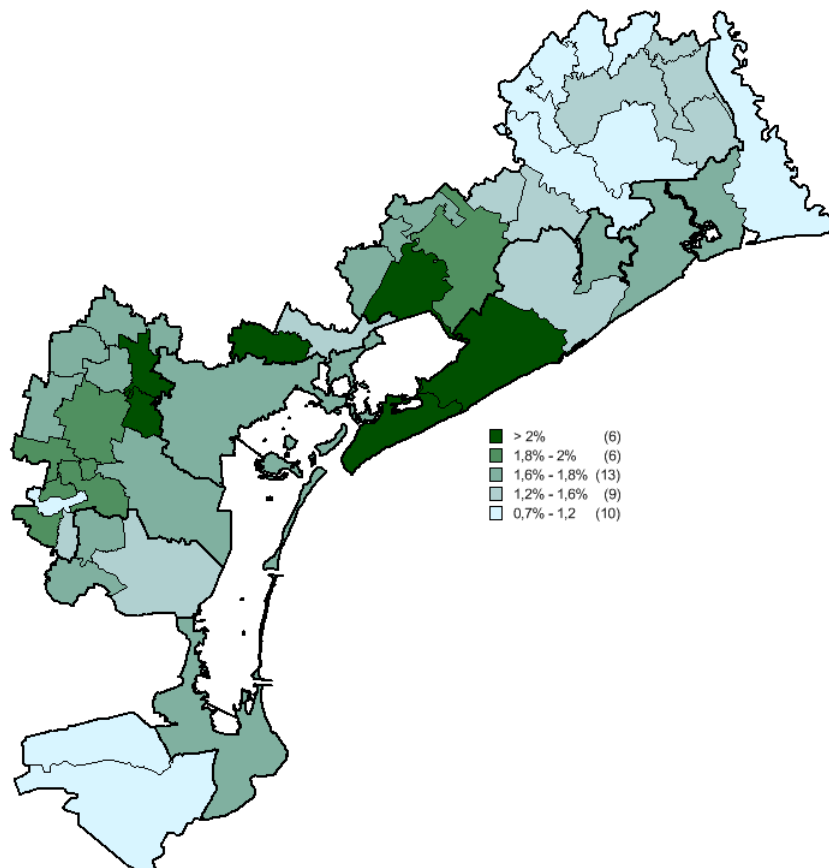


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015



Da Tabella 6 a Tabella 10 sono riportati nel dettaglio, a livello di ogni singolo comune, per macroarea provinciale di appartenenza, il NTN nel II semestre 2015 e la relativa variazione rispetto allo stesso semestre del 2014, la quotazione comunale e la variazione rispetto al I semestre 2015.

Nella macroarea “Cintura Veneziana” (Tabella 6) si registrano 1.178 compravendite, il 11,7% in più rispetto al II semestre 2014. I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono Mira (150) e Spinea (135), mentre i comuni con il NTN più basso sono Stra (18) e Fossò (26). La percentuale di NTN registrate nella macroarea copre il 26,77% dell’intera quota provinciale ed è la seconda macroarea, a livello provinciale, per numero di transazioni, dopo il Capoluogo. Le quotazioni hanno confermato sostanzialmente una stabilità in tutta la macroarea con una quotazione media che si attesta a 1.451 €/m².

Nella macroarea “Veneto Orientale” (Tabella 7), si registrano 578 compravendite, in aumento del 19,6% . I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono San Donà di Piave (209) e Portogruaro (88), mentre i comuni con il NTN più basso sono Cinto Caomaggiore (6) e Gruaro (4). Anche qui, le quotazioni hanno confermato una sostanziale stabilità in tutta la macroarea con una quotazione media intorno a 1.393 €/m² con leggeri decrementi dal -1,0% di Gruaro al -0,3% di Meolo.

La macroarea “Zona Balneare”, con 1.107 NTN, segna un incremento del 22,9% rispetto al II semestre 2014 (Tabella 9). I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono Jesolo (346) e Chioggia (236), mentre i comuni con il NTN più basso sono Eraclea (56) e Cavallino-Treporti (120). La Zona Balneare è la terza macroarea, a livello provinciale, per numero di transazioni con una quota del 25,18% circa, ma è quella che ha registrato il maggior incremento. La quotazione media risulta di 1.998 €/m² e rispetto al I semestre 2015, risulta in lieve incremento (+0,9%), solo Caorle (-0,7%) e Jesolo (-0,6%) risultano in controtendenza.

Con 165 NTN la macroarea “Zona Sud” (Tabella 10) rappresenta circa il 3,76% delle compravendite provinciali. Le quotazioni mostrano una sostanziale stabilità, con quotazione media a 1.245 €/m².

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
DOLO	59	10,3%	1,34%	1,89%	1.545	0,0%	0,79
FIESSO D'ARTICO	38	5,0%	0,87%	1,97%	1.313	0,0%	0,67
FOSSO'	26	120,0%	0,59%	1,53%	1.244	0,0%	0,64
MARCON	97	12,9%	2,21%	2,36%	1.478	0,0%	0,76
MARTELLAGO	119	54,9%	2,71%	2,15%	1.504	0,0%	0,77
MIRA	150	7,6%	3,41%	1,68%	1.388	0,0%	0,71
MIRANO	131	-10,3%	2,99%	1,86%	1.529	0,0%	0,78
NOALE	67	5,7%	1,53%	1,75%	1.495	0,0%	0,77
PIANIGA	61	58,2%	1,39%	1,97%	1.293	-0,9%	0,66
QUARTO D'ALTINO	27	72,6%	0,61%	1,40%	1.375	-0,3%	0,70
SALZANO	52	14,2%	1,19%	1,62%	1.445	0,0%	0,74
SANTA MARIA DI SALA	67	6,8%	1,52%	1,71%	1.363	0,0%	0,70
SCORZE'	81	56,0%	1,84%	1,65%	1.469	0,0%	0,75
SPINEA	135	-20,5%	3,07%	2,30%	1.619	0,0%	0,83
STRA	18	-27,6%	0,40%	1,12%	1.366	-0,2%	0,70
VIGONOVO	48	54,3%	1,10%	1,86%	1.333	0,0%	0,68
CINTURA VENEZIANA	1.178	11,7%	26,77%	1,86%	1.451	0,0%	0,74

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ANNONE VENETO	9	-2,0%	0,21%	0,79%	1.290	0,0%	0,66
CEGGIA	20	40,5%	0,45%	1,35%	1.290	0,0%	0,66
CINTO CAOMAGGIORE	6	-23,3%	0,13%	1,08%	1.280	0,0%	0,66
CONCORDIA SAGITTARIA	28	9,9%	0,64%	0,94%	1.338	0,0%	0,69
FOSSALTA DI PIAVE	21	78,3%	0,47%	1,71%	1.308	0,0%	0,67
FOSSALTA DI PORTOGRUARO	16	-29,4%	0,37%	1,44%	1.281	0,0%	0,66
GRUARO	4	-55,1%	0,09%	0,86%	1.275	-1,0%	0,65
MEOLO	21	-6,8%	0,47%	1,60%	1.279	-0,3%	0,66
MUSILE DI PIAVE	51	3,8%	1,16%	2,13%	1.322	0,0%	0,68
NOVENTA DI PIAVE	31	37,3%	0,70%	1,71%	1.375	0,0%	0,70
PORTOGRUARO	88	59,8%	1,99%	1,34%	1.479	0,0%	0,76
PRAMAGGIORE	10	-28,6%	0,23%	0,70%	1.281	-0,5%	0,66
SAN DONA' DI PIAVE	209	29,6%	4,76%	1,95%	1.525	-0,9%	0,78
SANTO STINO DI LIVENZA	42	70,4%	0,96%	1,19%	1.269	0,0%	0,65
TEGLIO VENETO	9	240,0%	0,19%	1,37%	1.270	-0,8%	0,65
TORRE DI MOSTO	15	-55,4%	0,33%	1,56%	1.290	-0,4%	0,66
VENETO ORIENTALE	578	19,6%	13,14%	1,52%	1.393	-0,3%	0,71

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Venezia Capoluogo

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
VENEZIA	1.370	19,3%	31,15%	1,78%	2.716	-0,1%	1,39
VENEZIA CAPOLUOGO	1.370	19,3%	31,15%	1,78%	2.716	-0,1%	1,39

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CAORLE	183	59,6%	4,16%	1,65%	1.993	-0,7%	1,02
CAVALLINO - TREPORTI	120	174,8%	2,72%	2,06%	2.014	0,0%	1,03
JESOLO	346	7,8%	7,86%	2,34%	2.242	-0,6%	1,15
CHIOGGIA	236	-9,4%	5,37%	1,63%	2.028	5,6%	1,04
ERACLEA	56	0,6%	1,28%	1,27%	1.496	0,0%	0,77
S MICHELE TAGLIAMENTO	166	58,5%	3,78%	1,16%	1.857	0,0%	0,95
ZONA BALNEARE	1.107	22,9%	25,18%	1,71%	1.998	0,9%	1,02

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Sud

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CAMPAGNA LUPIA	30	74,9%	0,68%	1,37%	1.230	0,0%	0,63
CAMPOLONGO MAGGIORE	45	41,6%	1,01%	1,76%	1.267	0,0%	0,65
CAMPONOGARA	52	20,7%	1,17%	1,61%	1.325	0,0%	0,68
CAVARZERE	33	-34,4%	0,74%	0,93%	1.195	-0,3%	0,61
CONA	7	26,8%	0,16%	0,92%	1.150	0,0%	0,59
ZONA SUD	165	13,0%	3,76%	1,34%	1.245	-0,1%	0,64

4 Mercato del comune di Venezia

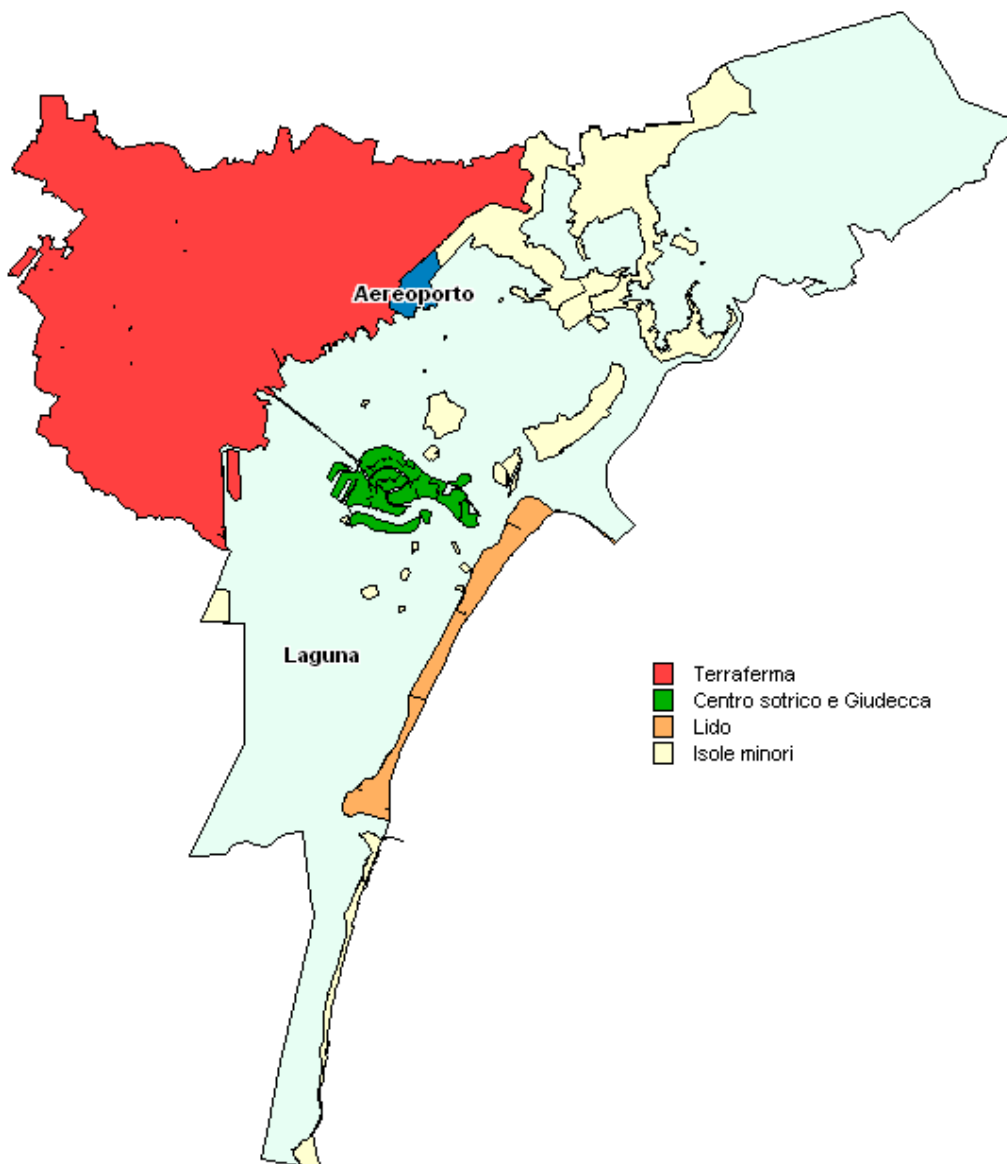
Analogamente a quanto già fatto in precedenza per l'intera provincia, dove il territorio è stato analizzato aggregando i singoli comuni in macroaree territorialmente omogenee, si è provveduto ad aggregare le 36 zone OMI che costituiscono l'intero territorio comunale di Venezia, in 4 macroaree urbane.

Le macroaree, riportate graficamente in Figura 14, sono costituite dalle seguenti zone OMI:

- Centro Storico e 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 II semestre 2015, un totale di 1.370 NTN pari a circa il 31,15% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto allo stesso periodo dell'anno 2014 pari al 19,3%.

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Venezia



In Tabella 11 è riportato il confronto di NTN e la relativa variazione percentuale rispetto al II semestre 2014, per i principali capoluoghi italiani.

Dalla Tabella 12, che riporta i dati delle macroaree urbane che compongono l'intero territorio comunale, si evince che il maggior numero di compravendite sono avvenute nella macroarea Terraferma (831 NTN, 60,66% circa del NTN dell'intero comune) seguita dal Centro Storico e Giudecca (275 NTN, 20,08% del NTN



dell'intero comune). Quasi tutte le macroaree evidenziano un andamento positivo del NTN rispetto allo stesso periodo dell'anno 2014, tranne il Centro Storico e Giudecca (-7,4%). La quotazione media pesata comunale è pari a 2.709 €/m² e presenta valore massimo nella macroarea Centro Storico e Giudecca con 4.457 €/m² e minimo nella Terraferma, 1.666 €/m².

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

Dalla mappa della distribuzione del NTN per zona OMI, emerge che le zone del comune di Venezia che hanno espresso, in valore, il maggior numero di transazioni sono quelle di Mestre Centro (E23) e Mestre Semicentrale (E19) nella macroarea urbana Terraferma (Figura 16).

La mappa dei differenziali delle quotazioni medie di zona, calcolati rispetto alla quotazione media comunale, riportata in Figura 17, pone in risalto come le quotazioni massime si riscontrano nella macroarea Centro Storico e Giudecca e precisamente nelle zone OMI di San Marco (B24) e San Polo (B16).

Tabella 11: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2015
Bologna	2.289	6,7%	2,8%	2,01%
Firenze	2.132	12,0%	2,7%	2,04%
Genova	2.821	10,4%	3,5%	1,65%
Milano	9.481	21,2%	11,8%	2,27%
Napoli	2.966	11,2%	3,7%	1,31%
Palermo	2.175	12,2%	2,7%	1,36%
Roma	14.180	4,6%	17,6%	1,93%
Torino	4.947	12,3%	6,1%	1,95%
Principali Capoluoghi	40.991	10,8%	51,0%	1,88%
Italia Capoluoghi	80.445	11,9%	100,0%	1,67%

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Venezia

Macroaree urbane	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
Centro Storico e Giudecca	275	-7,4%	20,08%	0,67%	4.457	-3,5%	1,65
Lido	101	18,4%	7,35%	0,95%	3.334	0,0%	1,30
Isole Minori	46	27,3%	3,34%	0,73%	2.333	0,0%	1,00
Terraferma	831	23,9%	60,66%	0,96%	1.666	-1,8%	0,66
n.d.	117	99,4%	8,57%	-	-	-	-
VENEZIA	1.370	19,3%	100,00%	0,94%	2.709*¹	-2,3%	1,00

¹ * La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Figura 15: distribuzione stock e NTN per dimensione città di Venezia

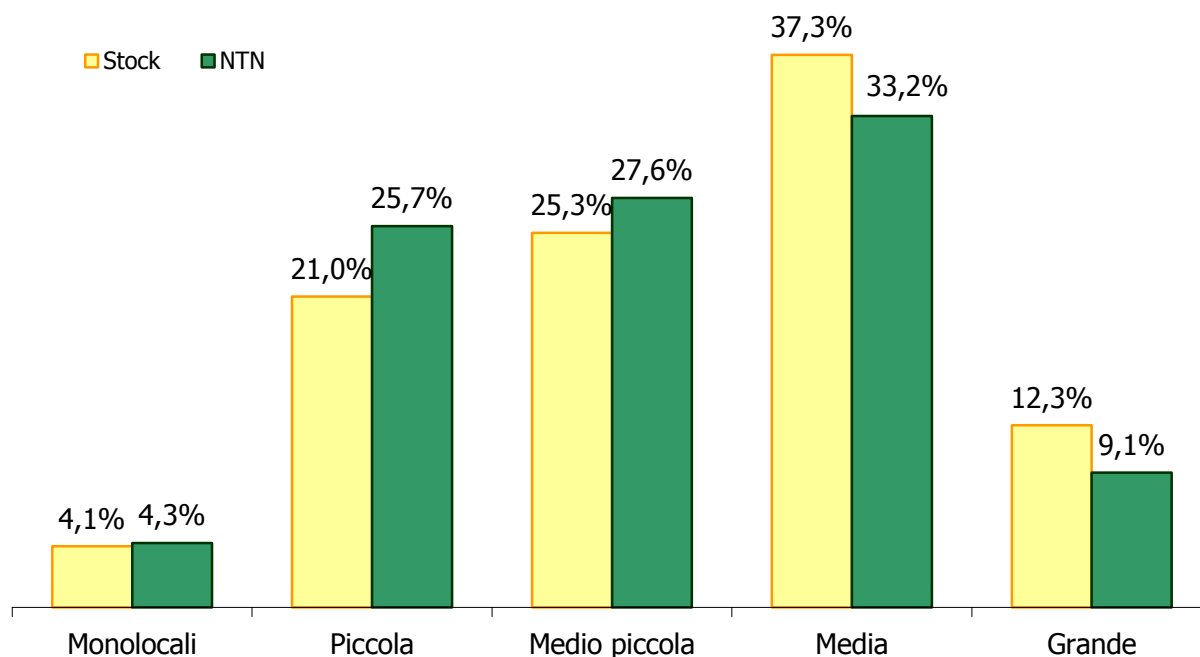


Figura 16: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015

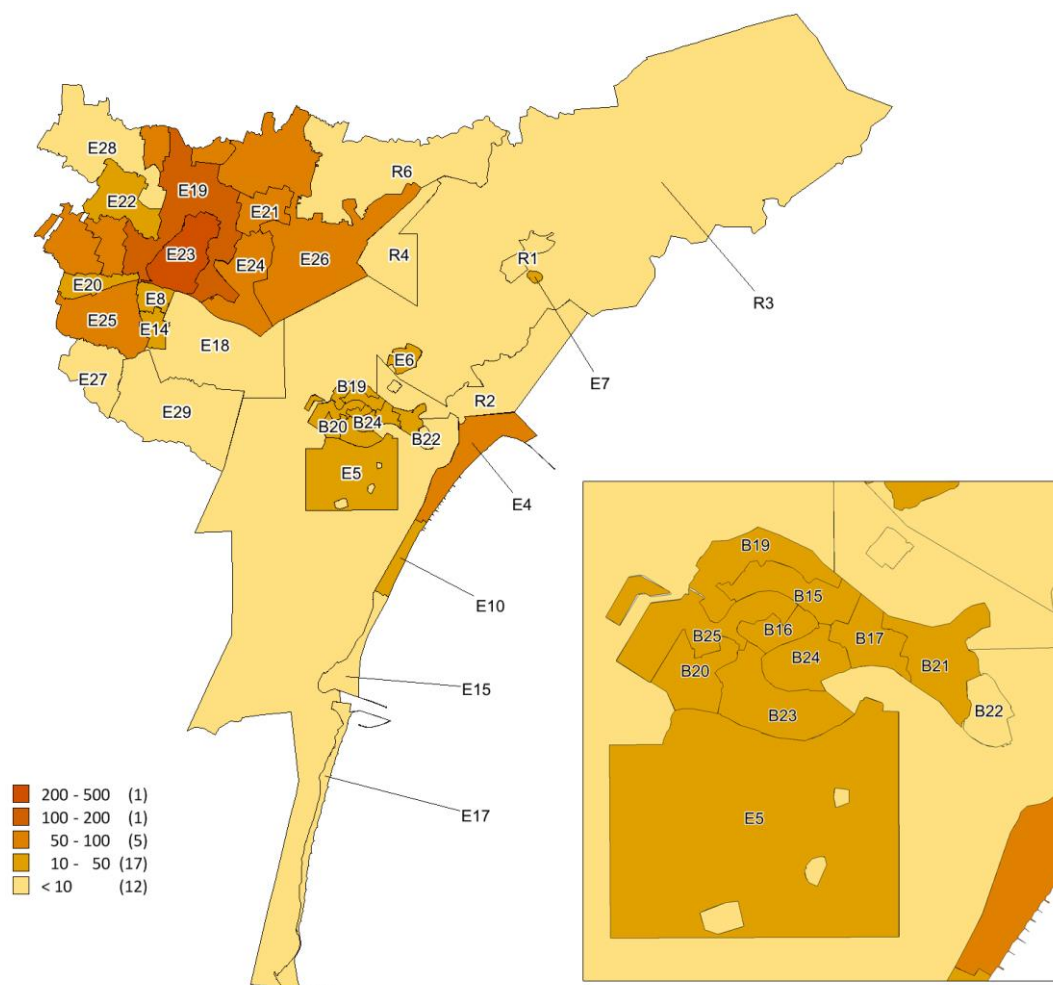
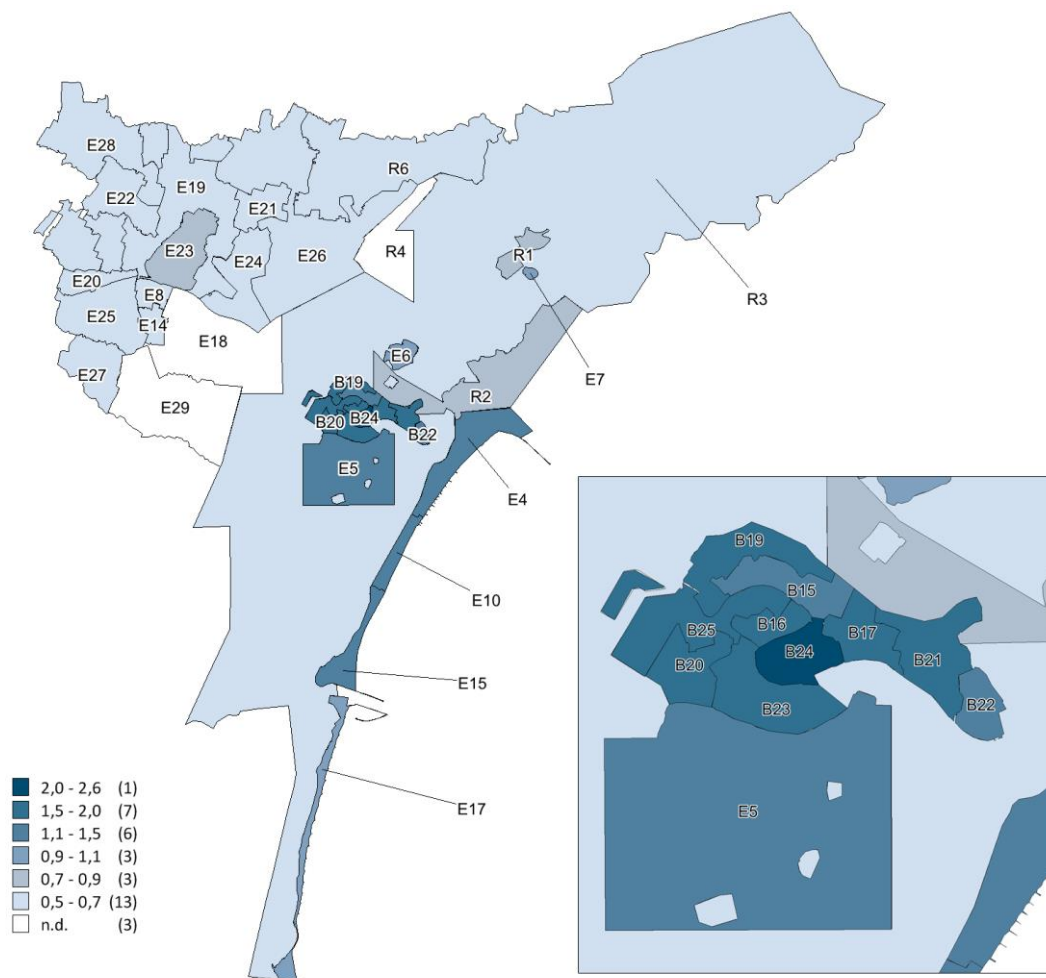




Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015



La macroarea "Centro Storico e Giudecca" (Tabella 13) rappresenta il 20,08% del NTN dell'intero comune ed è caratterizzata da un numero maggiore di compravendite nella zona OMI di "Cannaregio Sud" (47), seguita da "Cannaregio Nord" (44) e "Castello Ovest" (38). Le maggiori variazioni positive del NTN riscontrate tra il II semestre 2015 e il II semestre 2014 si sono rilevate nelle zone OMI di San Polo e Sant'Elena (+55,3% e +44,4% rispettivamente). Le maggiori variazioni negative si sono avute nelle zone OMI di Santa Croce (-49,2%), Dorsoduro Est (-44,8%) e San Marco (-42,1%). La quotazione media pesata di macroarea è 4.458 €/m² con un valore massimo nella zona OMI San Marco (5.500 €/m²) e San Polo (5.025 €/m²) e un minimo nella zona OMI di Sant'Elena con 4.000 €/m².

Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico e Giudecca

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
B15	CANNAREGIO SUD	47	-4,0%	3,41%	4.017	0,0%	1,48
B16	SAN POLO	27	55,3%	1,95%	5.025	0,0%	1,86
B17	CASTELLO OVEST	38	4,3%	2,76%	4.550	0,0%	1,68
B19	CANNAREGIO NORD	44	21,3%	3,23%	4.175	0,0%	1,54
B20	DORSODURO OVEST	17	24,4%	1,25%	4.625	0,0%	1,71
B21	CASTELLO EST	22	-13,1%	1,61%	4.175	0,0%	1,54
B22	SANT'ELENA	7	44,4%	0,47%	4.000	0,0%	1,48
B23	DORSODURO EST	13	-44,8%	0,91%	4.800	-18,6%	2,18
B24	SAN MARCO	25	-42,1%	1,83%	5.500	-0,9%	2,05
B25	SANTA CROCE	16	-49,2%	1,20%	4.133	0,0%	1,53
E5	GIUDECCA	20	19,0%	1,47%	4.025	-13,4%	1,72
Centro Storico e Giudecca		275	-7,4%	20,08%	4.458	-3,1%	1,65

La macroarea "Lido" (Tabella 14) rappresenta il 7,35% del NTN del comune ed è caratterizzata da un numero maggiore di compravendite nella zona OMI di Lido Centro (55). In tutte le zone si rileva un incremento del NTN. La quotazione media pesata di macroarea è di 3.511 €/m² e assume valore massimo nella zona OMI Lido Centro (3.720 €/m²) e minimo nella zona OMI di Lido Malamocco Alberoni (3.100 €/m²).

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
E10	LIDO TERRE PERSE	37	22,9%	2,69%	3.183	0,0%	1,18
E15	LIDO MALAMOCCO ALBERONI	9	21,4%	0,62%	3.100	0,0%	1,14
E4	LIDO CENTRO	55	15,1%	4,04%	3.720	0,0%	1,37
Lido		101	18,4%	7,35%	3.511	0,0%	1,30

La macroarea "Isole Minori" (Tabella 15) rappresenta il 3,34 del NTN e mostra un incremento del 27,3%. La quotazione media pesata di macroarea è risultata 2.709 €/m² con un valore massimo nella zona OMI Murano (2.950 €/m²) e Pellestrina (2.700 €/m²) e valore minimo nella zona OMI Laguna (1.450 €/m²).

Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isole Minori

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
E17	PELESTRINA	9	-30,4%	0,69%	2.700	0,0%	1,00
E6	MURANO	13	0,2%	0,94%	2.950	0,0%	1,09
E7	BURANO	21	355,6%	1,50%	2.600	0,0%	0,96
R1	MAZZORBO E TORCELLO	3	-	0,22%	2.150	0,0%	0,79
R2	SANT`ERASMO E VIGNOLE	0	-100,0%	0,00%	2.150	0,0%	0,79
R3	LAGUNA	0	-100,0%	0,00%	1.450	0,0%	0,54
Isole Minori		46	27,3%	3,34%	2.709	0,0%	1,00

Con 831 transazioni realizzate nel II semestre 2015 la "Terraferma" rappresenta quasi i 2/3 del totale degli scambi comunali (Tabella 16). Le zone OMI con il maggior numero di compravendite sono Mestre Centro (251), Mestre Semicentrale (140) e Mestre Periferia (80). Le maggiori variazioni positive del NTN rispetto al II semestre 2014 si rilevano nelle zone OMI di Porto Marghera (+300,0%), Mestre Periferia (+164,2%), e Chirignago Centro (+63,9%). La quotazione media pesata di macroarea è 1.776 €/m² con un valore massimo nella zona OMI Mestre Centro (2.010 €/m²) e Favaro Periferia e Zelarino Periferia (1.800 €/m² entrambe) e minimo nella zona OMI di Zelarino Centro con 1.433 €/m².

Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Terraferma

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
E14	MARGHERA	23	47,5%	1,64%	1.510	0,0%	0,56
E18	PORTO MARGHERA	4	300,0%	0,29%	nq	nd	nd
E19	MESTRE SEMICENTRALE	140	10,9%	10,23%	1.750	0,0%	0,65
E20	CHIRIGNAGO CENTRO	47	63,9%	3,46%	1.667	0,0%	0,62
E21	FAVARO CENTRO	69	36,5%	5,04%	1.700	0,0%	0,63
E22	ZELARINO CENTRO	34	5,3%	2,46%	1.433	-11,8%	0,53
E23	MESTRE CENTRO	251	8,3%	18,30%	2.010	-2,0%	0,74
E24	MESTRE PERIFERIA	80	164,2%	5,80%	1.792	0,0%	0,66
E25	CHIRIGNAGO PERIFERIA	75	52,2%	5,50%	1.542	-9,3%	0,57
E26	FAVARO PERIFERIA	56	40,6%	4,09%	1.800	0,0%	0,66
E27	MALCONTENTA	5	-55,7%	0,38%	1.617	0,0%	0,60
E28	ZELARINO PERIFERIA	10	-47,5%	0,73%	1.800	0,0%	0,66
E29	MALCONTENTA ZONA INDUSTRIALE	0	-100,0%	0,00%	nq	nd	nd
E8	MARGHERA CENTRO	37	24,4%	2,66%	1.585	0,0%	0,59
R4	AEROPORTO TESSERA	0	-	0,00%	nq	nd	nd
R6	ZONA RURALE	1	-	0,07%	1.450	0,0%	0,54
Terraferma		831	23,9%	60,66%	1.776	-2,1%	0,66

5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia	4
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 6: Macroaree provinciali Venezia	7
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	9
Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia	10
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali	10
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali.....	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015.....	11
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2015	12
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Venezia	16
Figura 15: distribuzione stock e NTN per dimensione città di Venezia	18
Figura 16: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015.....	18
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015	19

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	8
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	8
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Veneziana.....	13
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Veneto Orientale	14
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Venezia Capoluogo	15
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Balneare	15
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Sud	15
Tabella 11: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	17
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Venezia	17
Tabella 13: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico e Giudecca	20
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Lido.....	20
Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isole Minori	21
Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Terraferma	21