

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2015
Settore residenziale

VENEZIA

a cura dell'Ufficio Provinciale di VENEZIA

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2015

Provincia di **VENEZIA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio 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.....	6
4	Mercato del comune di Venezia	12
5	Note metodologiche	17

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2015 è stata realizzata dall'Ufficio 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 e in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004.

2 Mercato regionale

In questa prima sezione è fornita un'analisi del mercato immobiliare residenziale di tutte le province del Veneto riguardante il I semestre 2015, dove si sono registrate complessivamente 18.608 NTN. Dalla Tabella 1 si evince, per l'intera regione Veneto, un discreto incremento delle compravendite tra il I semestre 2015 e lo stesso periodo dell'anno precedente pari al +9,2%. Gli incrementi più significativi si segnalano nelle province di Venezia (+17,0%) e Belluno (+10,8%); tutte le altre province 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 +12,1%. Gli incrementi più significativi sono stati segnalati nei capoluoghi di Treviso (+21,7%), Padova (+19,1%) e Belluno (+17,9%); solo Rovigo registra un incremento molto contenuto con +0,1%.

Anche i dati riportati sempre in Tabella 1 riguardanti i Comuni non capoluogo di provincia portano il segno positivo nelle compravendite, del +8,3%. L'incremento più rilevante si registra nei comuni (ad esclusione del Capoluogo) della provincia di Venezia con +19,5%, mentre l'incremento più contenuto si registra per i comuni (non Capoluogo) della provincia di Padova con +0,9%.

La Tabella 2 illustra il dato relativo alle quotazioni medie, che indica con quotazione più elevata, pari a 1.956 €/m², la provincia di Venezia, seguita da Vicenza con 1.479 €/m²; la quotazione media più bassa, pari a 1.072 €/m², riguarda la provincia di Rovigo.

La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2015 e il II semestre 2014 mostra nel complesso, a livello regionale, un leggero decremento (-1,2%), con oscillazioni che vanno dal -3,6% osservato nella provincia di Treviso, al -0,2% delle province di Padova e Venezia.

Nei capoluoghi la quotazione media più elevata è quella rilevata a Venezia (2.738 €/m²), seguita da Treviso (2.088 €/m²); le quotazioni più basse si rilevano nelle città di Rovigo e Belluno (rispettivamente 1.148 €/m² e 1.059 €/m²).

La variazione percentuale delle quotazioni tra il I semestre 2015 e il II semestre 2014 mostra, anche nei capoluoghi un lieve decremento dei valori, con variazioni in diminuzione, dal -4,0% di Verona al -0,1% di Padova.

Per quanto attiene le quotazioni medie relative ai comuni delle province con esclusione dei capoluoghi, i valori maggiori si riscontrano, ancora nella provincia di Venezia (1.625 €/m²) seguita da quella di Belluno (1.502 €/m²), mentre i valori più bassi si registrano nelle province di Rovigo (1.053 €/m²) e Padova (1.175 €/m²). Le variazioni percentuali delle quotazioni, sempre nei comuni delle province non capoluogo, calcolate tra il I semestre 2015 ed il II semestre 2014, confermano il lieve decremento dei valori così come è stato rilevato nei capoluoghi, con oscillazioni che vanno dal -3,7% nei comuni della provincia di Treviso, al -0,1% di quelli della provincia di Venezia.

Tabella 1: NTN e variazioni %

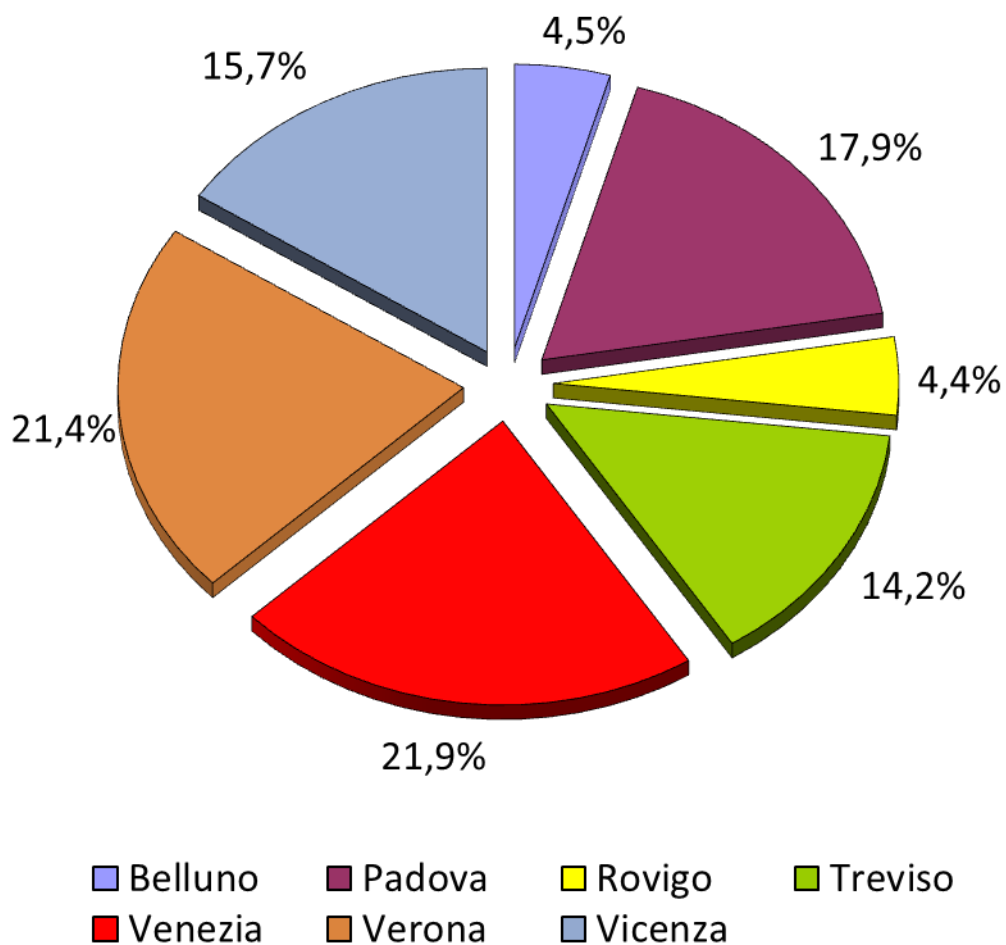
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione
Belluno	831	10,8%	4,47%	144	17,9%	0,78%	687	9,4%	3,69%
Padova	3.329	5,7%	17,89%	977	19,1%	5,25%	2.352	0,9%	12,64%
Rovigo	825	6,1%	4,43%	241	0,1%	1,29%	584	8,7%	3,14%
Treviso	2.638	6,0%	14,18%	380	21,7%	2,04%	2.258	3,8%	12,14%
Venezia	4.084	17,0%	21,95%	1.236	11,8%	6,64%	2.848	19,5%	15,30%
Verona	3.977	8,1%	21,37%	1.253	9,6%	6,73%	2.725	7,4%	14,64%
Vicenza	2.923	8,3%	15,71%	447	4,6%	2,40%	2.476	9,0%	13,30%
Veneto	18.608	9,2%	100,00%	4.678	12,1%	25,14%	13.930	8,3%	74,86%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2015 €/m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2015 €/m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2015 €/m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)
Belluno	1.447	-0,7%	128,4	1.059	-0,4%	109,3	1.502	-0,7%	130,7
Padova	1.306	-0,2%	110,7	1.687	-0,1%	110,0	1.175	-0,2%	111,1
Rovigo	1.072	-0,3%	138,5	1.148	-0,7%	120,0	1.053	-0,2%	144,8
Treviso	1.351	-3,6%	106,6	2.088	-3,2%	99,1	1.266	-3,7%	108,2
Venezia	1.956	-0,2%	110,6	2.738	-0,3%	116,6	1.625	-0,1%	106,6
Verona	1.424	-2,8%	114,5	1.840	-4,0%	107,8	1.260	-2,0%	118,7
Vicenza	1.479	-0,3%	107,9	2.012	-0,4%	123,6	1.397	-0,3%	104,9
Veneto	1.485	-1,2%	112,1	2.019	-1,4%	112,3	1.342	-1,2%	111,9

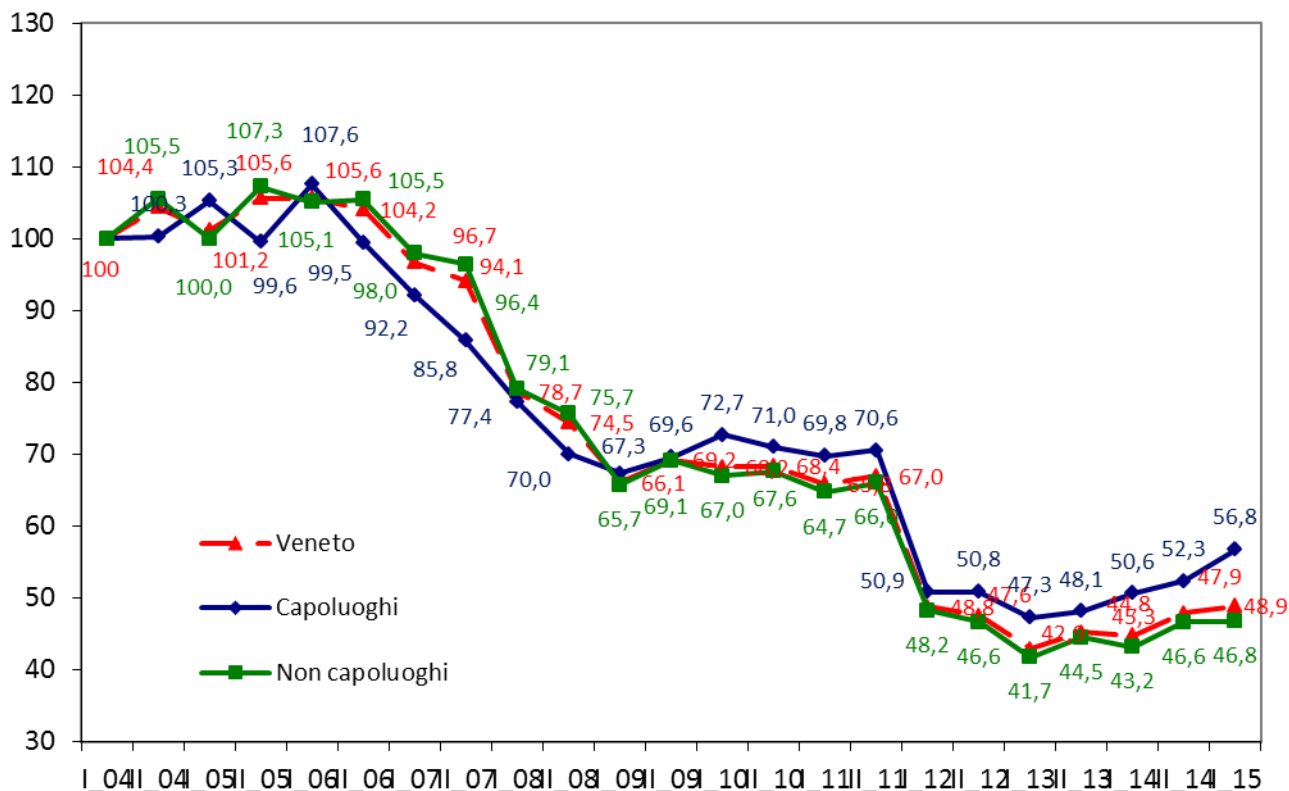


Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2015 per provincia



Nella Figura 1 è riportato il grafico della distribuzione del NTN tra le province del Veneto, dal quale si evince che la provincia di Venezia è la prima nella regione per numero di transazioni (21,9%), mentre quelle con il minor numero sono Belluno e Rovigo (4,5% e 4,4%).

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



Nella Figura 2 è rappresentato l'indice del NTN dal I semestre 2004 che evidenzia l'andamento delle compravendite a livello regionale distinto negli ambiti territoriali dei comuni capoluogo e non capoluogo posti a confronto con la situazione regionale; il grafico mostra il maggior numero di compravendite, per i comuni non capoluogo, nel II semestre 2005, mentre per i comuni capoluogo nel I semestre 2006; i cali più consistenti si sono rilevati, per i comuni capoluogo e per i comuni non capoluogo nel I semestre 2013.



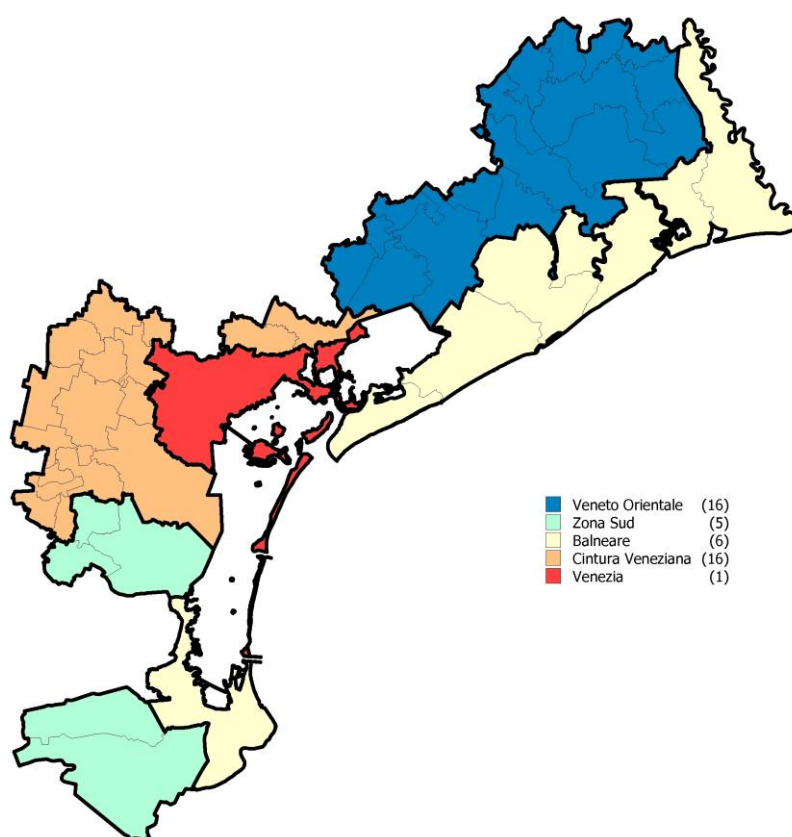
3 Mercato provinciale

In questa seconda sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Venezia, costituito da 44 Comuni che, al fine di consentire una migliore lettura dell'andamento del mercato, sono stati aggregati in 5 macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 3). La formazione di queste ultime tiene conto delle affinità che uniscono i Comuni appartenenti a ciascuna macroarea non solo per la loro dislocazione territoriale ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree risultano essere quelle sottoelencate:

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

Figura 3: Macroaree provinciali Venezia



La Tabella 3 riporta i dati del NTN rilevati nel I semestre 2015 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea e le relative variazioni rispetto allo stesso periodo del 2014, le quotazioni e relative variazioni riferite al II semestre 2014, 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%; all'interno della provincia solo la Zona Sud porta il segno negativo con -6,3%, mentre tutte le altre zone mostrano una leggera inversione di tendenza con incrementi dal +13,8% della Cintura Veneziana al +25,3% del Veneto Orientale. Venezia e la Cintura Veneziana sono quelle in cui si concludono il maggior numero di compravendite (1.236 e 1.105).

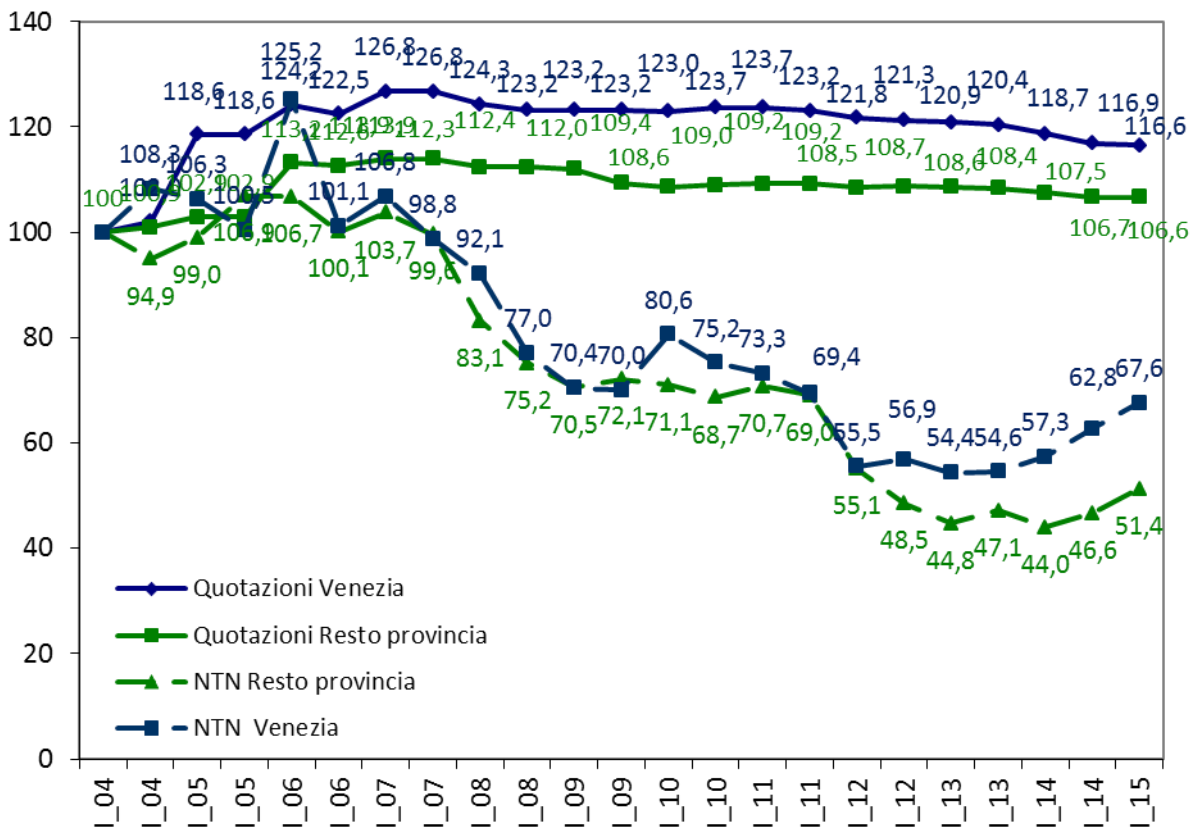
Il *trend* delle quotazioni ricalca complessivamente una situazione di "contenuta decrescita"; anche se alcune variazioni sono negative (Capoluogo e Zona Balneare) infatti, sono altresì contenute da risultare

ancora poco significative. La quotazione media provinciale è di 1.956 €/m² (-0,2% rispetto al II semestre 2014) mentre la quotazione più alta si registra nel Capoluogo (2.738 €/m², -0,3% rispetto al II semestre 2014).

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione Isem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)
Cintura Veneziana	1.105	13,8%	27,05%	1.456	0,0%	104,3
Veneto Orientale	512	25,3%	12,54%	1.398	0,0%	111,3
Venezia Capoluogo	1.236	17,9% ¹	30,27%	2.738	-0,3%	116,6
Zona Balneare	1.095	19,5%	26,82%	1.979	-0,1%	106,6
Zona Sud	135	-6,3%	3,31%	1.246	0,0%	106,1
Provincia di Venezia	4.084	17,0%	100,00%	1.956	-0,2%	110,6

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



¹ Da questa tabella e per il seguito del documento, la variazione del NTN differisce da quella riportata in Tabella 1 in quanto sono stati estratti il NTN e lo stock del comune di Cavallino – Treporti. Per problemi catastali, infatti, fino allo scorso semestre il NTN e lo stock di tale comune erano conteggiati come appartenenti al comune di Venezia. Eccezionalmente, in occasione della pubblicazione della Nota Territoriale, si attribuiva il reale NTN e stock del comune di Cavallino – Treporti e del comune di Venezia.

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2015 per macroaree provinciali

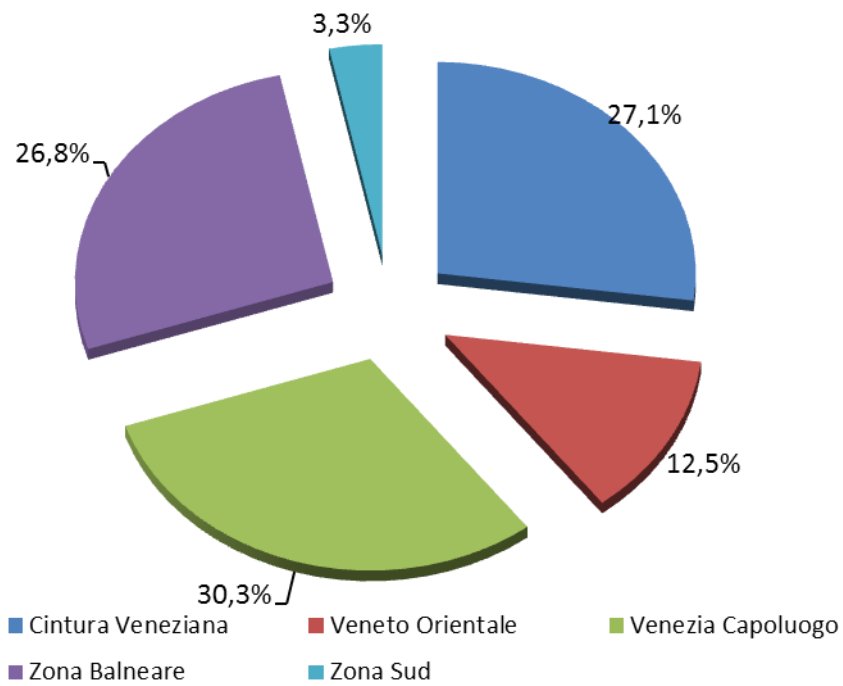


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2015

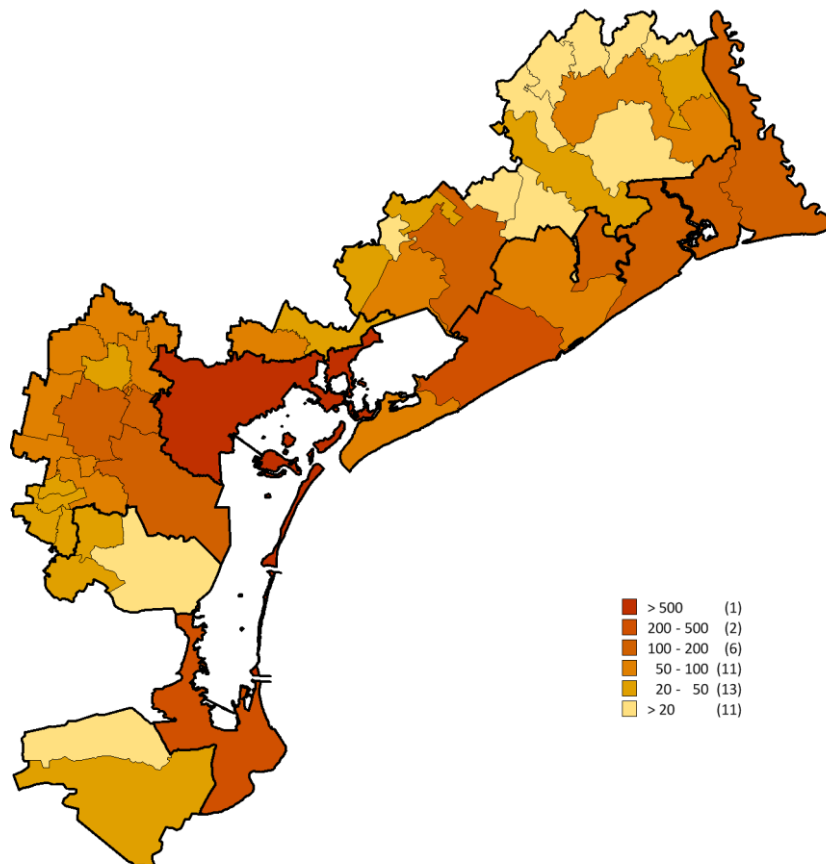
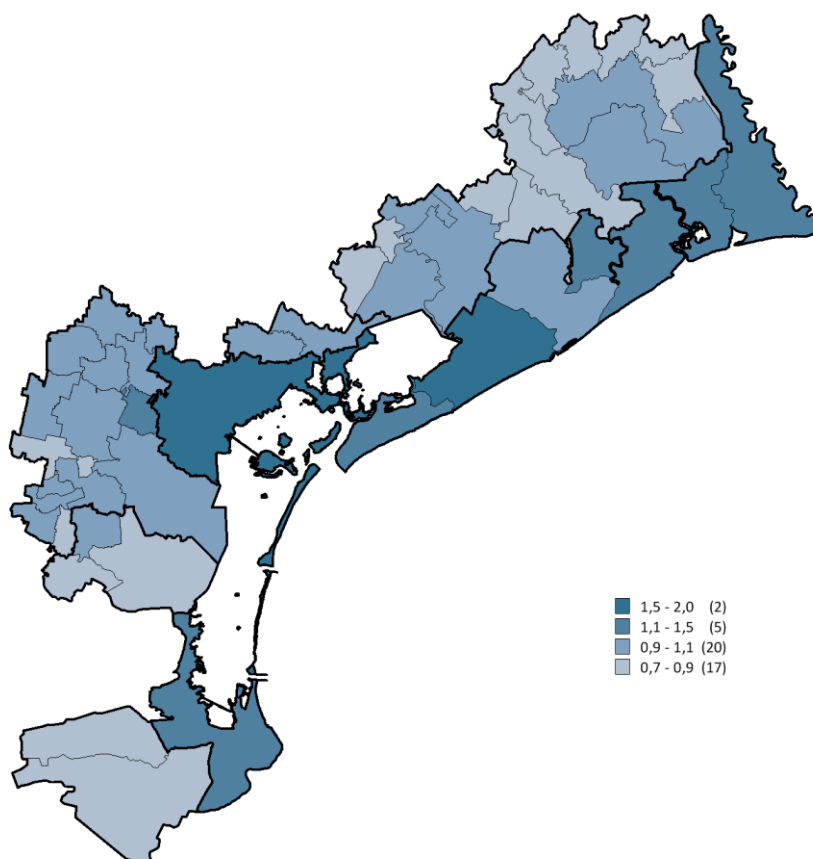


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Da Tabella 4 a Tabella 8 sono riportati nel dettaglio, a livello di ogni singolo comune, per macroarea provinciale di appartenenza, il NTN nel I semestre 2015 e la relativa variazione rispetto allo stesso semestre del 2014, la quotazione comunale e la variazione rispetto al II semestre 2014.

Nella macroarea “Cintura Veneziana” (Tabella 4) si registrano 1.105 compravendite, il 13,8% in più rispetto al I semestre 2014. I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono Mira (158) e Spinea (158), mentre i comuni con il NTN più basso sono Stra (22) e Fossò (21). La percentuale di NTN registrate nella macroarea copre il 27,05% 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 1.456 €/m².

Il maggior aumento percentuale, a livello provinciale, si è verificato nella macroarea “Veneto Orientale”, dove si registrano 512 compravendite, in aumento del 25,3% (Tabella 5). I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono San Donà di Piave (167) e Portogruaro (83), mentre i comuni con il NTN più basso sono Teglio Veneto (7) e Pramaggiore (5). Le quotazioni hanno confermato una sostanziale stabilità in tutta la macroarea con una quotazione media intorno a 1.398 €/m² ed un leggero decremento solo per Musile di Piave (-0,4%).

La macroarea “Zona Balneare”, con 1.095 NTN, segna un incremento del 19,5% rispetto al I semestre 2014 (Tabella 7). I comuni che hanno registrato il più alto numero di compravendite sono Jesolo (381) e Chioggia (234), mentre i comuni con il NTN più basso sono Eraclea (55) e Cavallino-Treporti (95). La Zona Balneare è la terza macroarea, a livello provinciale, per numero di transazioni con una quota del 26,82% circa. La quotazione media risulta di 1.979 €/m² e rispetto al II semestre 2014, risultano in lieve decremento: Cavallino Treporti (-0,7%), Caorle (-0,4%) e San Michele al Tagliamento (-0,2%).

Con 135 NTN la macroarea “Zona Sud” rappresenta circa il 3% delle compravendite ed è quella che risulta in lieve controtendenza al complessivo incremento provinciale con -6,3% delle transazioni (Tabella 8). Le quotazioni mostrano una sostanziale stabilità, con quotazione media a 1.246 €/m².

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
DOLO	83	32,6%	2,03%	1.545	0,0%	0,79
FIESSO D`ARTICO	38	10,3%	0,93%	1.313	0,0%	0,67
FOSSO`	21	21,7%	0,51%	1.244	0,0%	0,64
MARCON	85	-19,5%	2,09%	1.478	0,0%	0,76
MARTELLAGO	83	9,2%	2,03%	1.504	0,0%	0,77
MIRA	158	19,2%	3,87%	1.388	-0,1%	0,71
MIRANO	117	42,0%	2,86%	1.529	0,0%	0,78
NOALE	63	-0,4%	1,55%	1.495	0,0%	0,76
PIANIGA	50	25,4%	1,21%	1.305	0,0%	0,67
QUARTO D`ALTINO	29	-41,2%	0,71%	1.379	0,0%	0,70
SALZANO	43	18,8%	1,05%	1.445	0,0%	0,74
SANTA MARIA DI SALA	63	-0,6%	1,54%	1.391	0,0%	0,71
SCORZE`	56	34,9%	1,38%	1.503	0,0%	0,77
SPINEA	158	24,4%	3,87%	1.619	-0,2%	0,83
STRA	22	43,0%	0,54%	1.369	0,0%	0,70
VIGONOVO	36	50,7%	0,88%	1.333	0,0%	0,68
Cintura Veneziana	1.105	13,8%	27,05%	1.456	0,0%	0,74

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
ANNONE VENETO	6	15,9%	0,14%	1.290	0,0%	0,66
CEGGIA	18	51,0%	0,44%	1.290	0,0%	0,66
CINTO CAOMAGGIORE	11	224,5%	0,27%	1.280	0,0%	0,65
CONCORDIA SAGITTARIA	17	-41,4%	0,42%	1.338	0,0%	0,68
FOSSALTA DI PIAVE	14	16,7%	0,34%	1.308	0,0%	0,67
FOSSALTA DI PORTOGRUARO	24	182,4%	0,59%	1.281	0,0%	0,65
GRUARO	8	-31,9%	0,20%	1.288	0,0%	0,66
MEOLO	26	53,9%	0,64%	1.283	0,0%	0,66
MUSILE DI PIAVE	57	108,2%	1,40%	1.322	-0,4%	0,68
NOVENTA DI PIAVE	23	42,6%	0,57%	1.375	0,0%	0,70
PORTOGRUARO	83	0,9%	2,04%	1.479	0,0%	0,76
PRAMAGGIORE	5	-28,6%	0,12%	1.288	0,0%	0,66
SAN DONA` DI PIAVE	167	33,3%	4,09%	1.539	0,0%	0,79
SANTO STINO DI LIVENZA	27	-15,4%	0,67%	1.269	0,0%	0,65
TEGLIO VENETO	7	16,7%	0,17%	1.280	0,0%	0,65
TORRE DI MOSTO	18	35,3%	0,44%	1.295	0,0%	0,66
Veneto Orientale	512	25,3%	12,54%	1.398	0,0%	0,71

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Venezia Capoluogo

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Venezia Capoluogo	1.236	11,8%	30,27%	2.738	-0,3%	1,40

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
CAORLE	159	31,4%	3,89%	2.007	-0,4%	1,03
CAVALLINO - TREPORTI	95	65,3%	2,33%	2.014	-0,7%	1,03
JESOLO	381	24,5%	9,33%	2.256	0,1%	1,15
CHIOGGIA	234	4,0%	5,73%	1.921	0,0%	0,98
ERACLEA	55	-10,7%	1,36%	1.496	0,0%	0,76
S MICHELE TAGLIAMENTO	171	17,9%	4,18%	1.857	-0,2%	0,95
Zona Balneare	1.095	19,5%	26,82%	1.979	-0,1%	1,01

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Sud

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
CAMPAGNA LUPIA	14	-56,8%	0,34%	1.230	0,0%	0,63
CAMPOLONGO MAGGIORE	37	1,9%	0,91%	1.267	0,0%	0,65
CAMPONOGARA	41	11,6%	1,01%	1.325	0,0%	0,68
CAVARZERE	36	4,5%	0,88%	1.198	0,0%	0,61
CONA	7	68,8%	0,17%	1.150	0,0%	0,59
Zona Sud	135	-6,3%	3,31%	1.246	0,0%	0,64



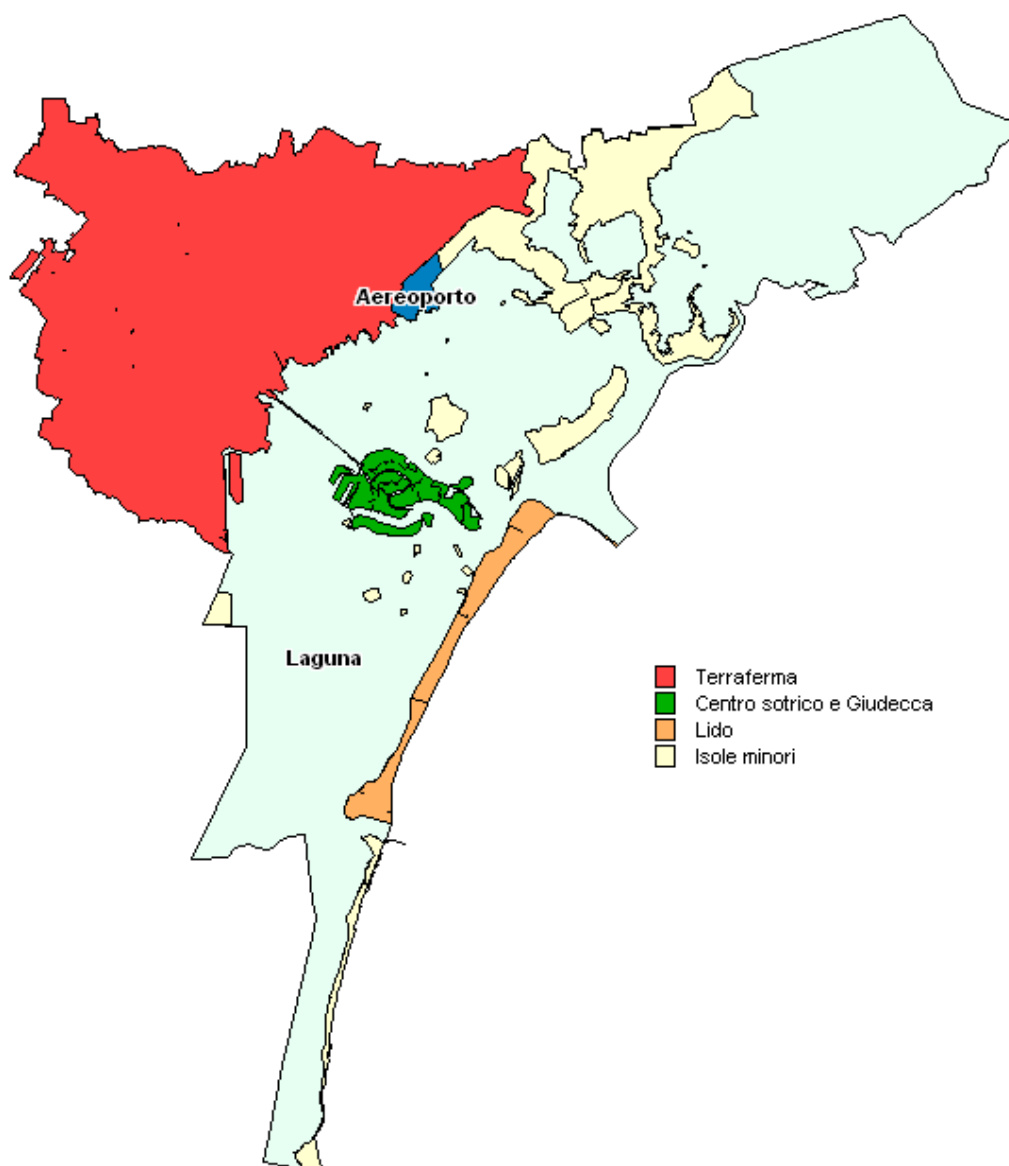
4 Mercato del comune di Venezia

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 nella figura sottostante, sono costituite dalle seguenti zone OMI:

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

La città di Venezia ha registrato, nel I semestre 2015, un totale di 1.236 NTN pari a circa il 30% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto allo stesso periodo dell'anno 2014 pari al 11,8%.





Nella Tabella 9, 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 (845 NTN, 68,36% circa del NTN dell'intero comune) seguita dal Centro Storico e Giudecca (244 NTN, 19,74% del NTN dell'intero comune). La quotazione media comunale è pari a 2.935 €/m² e presenta valore massimo nella macroarea Centro Storico e Giudecca con 4.618 €/m² e minimo nella Terraferma, 1.696 €/m².

Le mappe riportate nelle figure Figura 8 e Figura 9 rappresentano le zone OMI del territorio comunale e, con diverso grado cromatico, rispettivamente la distribuzione delle NTN e i differenziali di quotazioni rispetto alla media comunale.

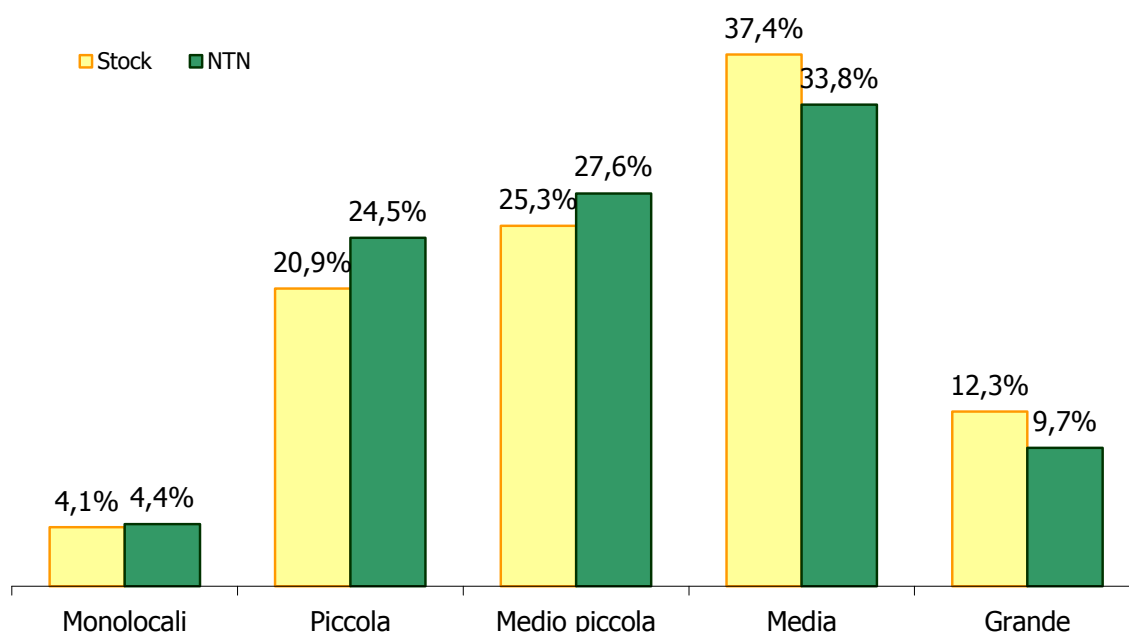
Dalla mappa della distribuzione del NTN per zona OMI, emerge che le zone del comune di Venezia che hanno espresso, in valore, il maggior numero di transazioni sono quelle di Mestre Centro (E23), Mestre Semicentrale (E19) e Favaro Periferia (E26) nella macroarea urbana Terraferma (Figura 8).

La mappa dei differenziali delle quotazioni medie di zona, calcolati rispetto alla quotazione media comunale, riportata in Figura 9, pone in risalto come le quotazioni massime si riscontrano nella macroarea Centro Storico e Giudecca e precisamente nelle zone OMI di Dorsoduro Est (B23) e San Marco (B24).

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Venezia

Macroaree urbane	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
Centro Storico e Giudecca	244	4.618	-2,4%	1,66
Lido	88	3.334	-1,7%	1,27
Isole minori	38	2.333	0,0%	0,98
Terraferma	845	1.696	-0,4%	0,66
n.d.	21	-	-	-
Venezia	1236	2.935*²	-1,4%	1,00

Figura 8: distribuzione stock e NTN per dimensione città di Venezia



² * 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 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2015

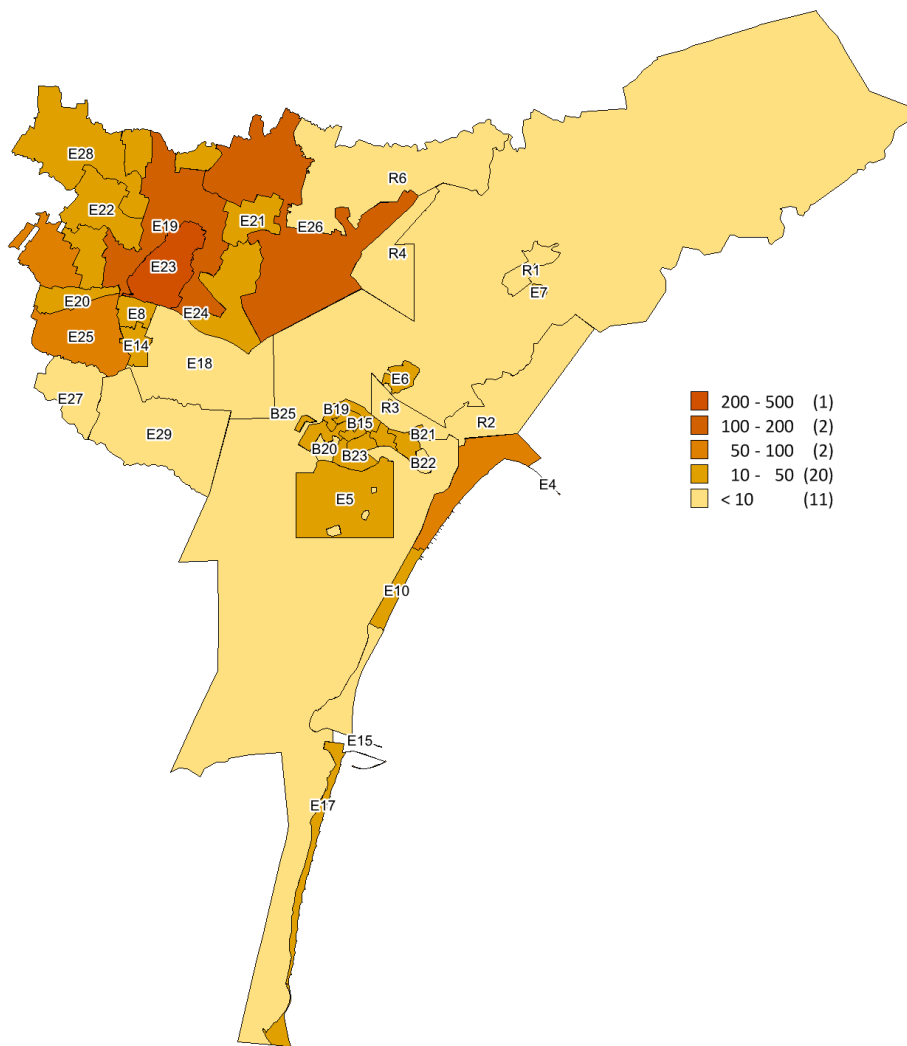




Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2015

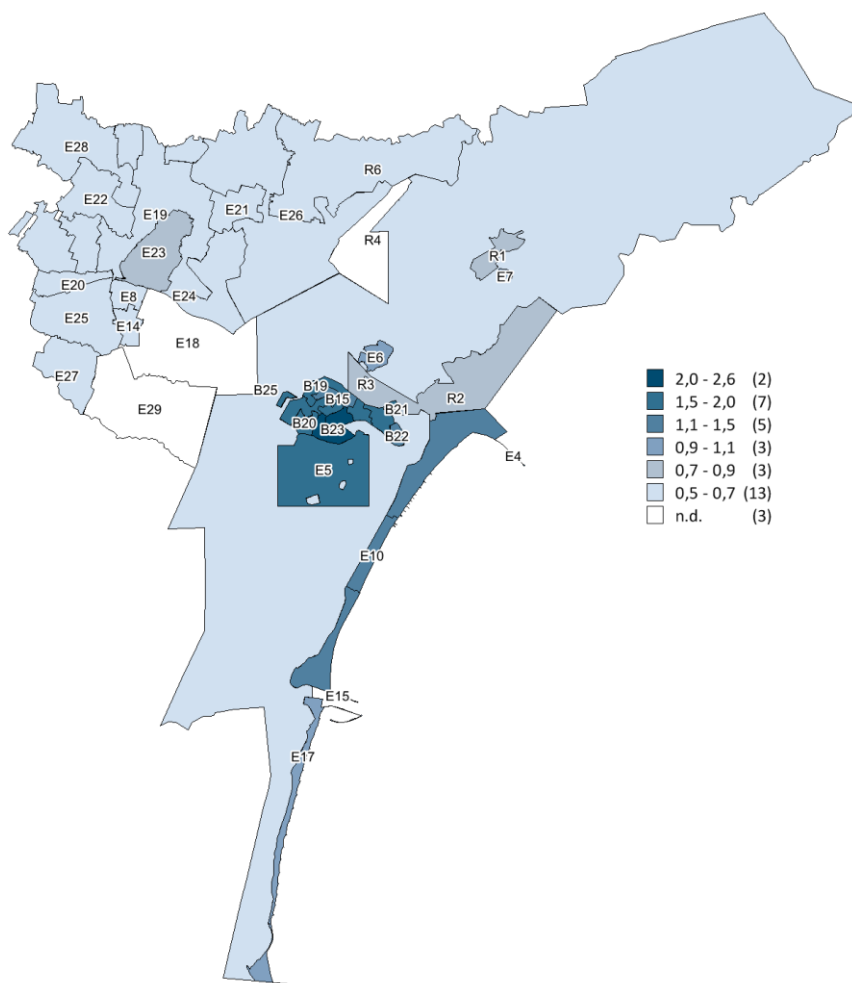


Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico e Giudecca

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
B15	CANNAREGIO SUD	38	4.017	-13,2%	1,45
B16	SAN POLO	18	5.025	-1,0%	1,82
B17	CASTELLO OVEST	47	4.550	-1,1%	1,65
B19	CANNAREGIO NORD	25	4.175	0,0%	1,51
B20	DORSODURO OVEST	8	4.625	0,0%	1,67
B21	CASTELLO EST	23	4.175	-1,2%	1,51
B22	SANT' ELENA	9	4.000	0,0%	1,45
B23	DORSODURO EST	17	5.900	0,0%	2,13
B24	SAN MARCO	18	5.550	-1,3%	2,01
B25	SANTA CROCE	24	4.133	-0,4%	1,50
E5	GIUDECCA	18	4.650	0,0%	1,68
Centro Storico e Giudecca		244	4.618	-2,4%	1,66

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
E10	LIDO TERRE PERSE	26	3.183	-6,4%	1,15
E15	LIDO MALAMOCCO ALBERONI	8	3.100	0,0%	1,12
E4	LIDO CENTRO	54	3.720	-0,3%	1,35
Lido		88	3.334	-1,7%	1,27

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
E17	PELLESTRINA	13	2.700	0,0%	0,98
E6	MURANO	13	2.950	0,0%	1,07
E7	BURANO	10	2.600	0,0%	0,94
R1	MAZZORBO E TORCELLO	0	2.150	0,0%	0,78
R2	SANT'ERASMO E VIGNOLE	2	2.150	0,0%	0,78
R3	LAGUNA	0	1.450	0,0%	0,52
Isole minori		37,82	38	0,0%	0,98

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Terraferma

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
E14	MARGHERA	15	1.510	-7,8%	0,55
E18	PORTO MARGHERA	0	nq	nd	nd
E19	MESTRE SEMICENTRALE	165	1.750	-0,6%	0,63
E20	CHIRIGNAGO CENTRO	32	1.667	0,0%	0,60
E21	FAVARO CENTRO	42	1.700	0,0%	0,62
E22	ZELARINO CENTRO	47	1.625	0,0%	0,59
E23	MESTRE CENTRO	290	2.050	0,0%	0,74
E24	MESTRE PERIFERIA	25	1.792	0,0%	0,65
E25	CHIRIGNAGO PERIFERIA	55	1.700	-1,4%	0,62
E26	FAVARO PERIFERIA	111	1.800	0,0%	0,65
E27	MALCONTENTA	8	1.617	0,0%	0,59
E28	ZELARINO PERIFERIA	21	1.800	0,0%	0,65
E29	MALCONTENTA ZONA INDUSTRIALE	1	nq	nd	nd
E8	MARGHERA CENTRO	31	1.585	0,0%	0,57
R4	AEROPORTO TESSERA	0	nq	nd	nd
R6	ZONA RURALE	3	1.450	0,0%	0,52
Terraferma		845	1.696	-0,4%	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	<p>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.</p>
QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE	<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>
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	<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>
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	<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>
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	<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>
ZONA OMI	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

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

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali	7
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Veneziana	9
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Veneto Orientale	10
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Venezia Capoluogo	11
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Balneare	11
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Sud	11
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Venezia Errore. Il segnalibro non è definito.	
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico e Giudecca	15
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Lido	16
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isole minori	16
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Terraferma	16