OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

VENETO

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

a cura della
Direzione Regionale Veneto (Massimo Gierardini)

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

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

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

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 1
Le compravendite 2
Le dimensioni 6
Le quotazioni 8
FOCUS provinciale - Venezia 10
La provincia – Venezia 11
Il comune – Venezia 14
FOCUS provinciale - Belluno 19
La provincia – Belluno 20
Il comune – Belluno 23
FOCUS provinciale - Padova 24
La provincia – Padova 25
Il comune – Padova 28
FOCUS provinciale - Rovigo 29
La provincia – Rovigo 30
Il comune – Rovigo 33
FOCUS provinciale - Treviso 34
La provincia – Treviso 35
Il comune – Treviso 38
FOCUS provinciale - Verona 39
La provincia – Verona 40
Il comune – Verona 44
FOCUS provinciale - Vicenza 45
La provincia – Vicenza 46
Il comune – Vicenza 49
Considerazioni metodologiche 50

Il mercato immobiliare residenziale della regione

In questa pubblicazione vengono analizzati i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della regione Veneto, costituito da 576 Comuni aggregati nelle 7 province amministrative di Venezia (44), Belluno (64), Padova (104), Rovigo (50), Treviso (95), Verona (98) e Vicenza (121).

Nel 2016 il mercato immobiliare delle abitazioni nella regione Veneto (Tabella 1) ha fatto registrare un aumento complessivo delle transazioni del 22,96% rispetto all'anno precedente, consolidando il *trend* positivo iniziato nel 2014. Le unità abitative compravendute, in termini assoluti, sono state di 48.602 NTN pari all'1,85% dello *stock* immobiliare abitativo regionale.

La provincia più dinamica si conferma quella di Venezia con un IMI del 2,18%. La stessa Provincia conta anche il maggior numero di NTN (10.782), mentre è la provincia di Belluno ad avere il mercato meno attivo della regione con un IMI dell'1,17%.

La provincia che registra il maggior aumento delle transazioni è quella di Treviso con un +31,06% rispetto all'anno precedente, mentre è la provincia di Rovigo a detenere il minor numero di transazioni con 2.063 NTN che costituiscono una quota di appena il 4.24% dell'intero mercato annuale della regione.

Per quanto riguarda il mercato riferito ai soli Capoluoghi (Tabella 2), escludendo quindi i restanti Comuni, sono Venezia, Verona e Padova nell'ordine, a detenere i mercati più vivaci, rispettivamente con 3.243, 3.006 e 2.638 NTN che da soli rappresentano circa il 75% di questo tipo di mercato regionale, circostanza che risulta evidente nella rappresentazione grafica di Figura 1.

Belluno (327 NTN) si conferma anche essere il capoluogo con il mercato più lento a riprendere quota, registrando nel 2016 un IMI dell'1,46% con un differenziale, rispetto all'anno 2015, incrementato di appena 0,05 punti.

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, mette in evidenza come il mercato immobiliare residenziale del Veneto abbia attraversato una fase di forte recessione, iniziata nel 2007 e culminata nel 2013, e che ora si trovi in una fase di lenta ripresa: il mercato immobiliare residenziale del Veneto ha perso infatti, rispetto ai volumi registrati nell'anno 2006, circa il 40% delle compravendite.

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

La Tabella 3 riporta le dimensioni medie delle abitazioni che sono state scambiate nell'anno 2016 e la variazione dimensionale rispetto all'anno precedente. E' da notare che nel Veneto le abitazioni entrate nel mercato del 2016 sono state quasi ovunque più grandi e che nelle province di Verona e Rovigo l'aumento della metratura è stato particolarmente marcato, con un picco di +6,8 mq nel capoluogo di Rovigo.

Le distribuzioni delle NTN per classe dimensionale sono riportate in Tabella 4 per l'intera provincia, in Tabella 5 per i Capoluoghi, mentre la Tabella 6 e la Tabella 7 riportano rispettivamente le variazioni percentuali rispetto all'anno 2015 per l'intera Provincia e per i Capoluoghi. L'aumento delle transazioni appare equamente distribuito, non evidenziando una particolare tipologia di abitazione privilegiata dal mercato. Unica notazione di rilievo sono le contrazioni del mercato per i monolocali nella provincia di Rovigo e nel capoluogo di Belluno, nonché delle abitazioni piccole nel capoluogo di Rovigo e di quelle medie nel capoluogo di Belluno, in netta controtendenza rispetto al resto del mercato regionale.

La Tabella 8 riporta le quotazioni medie e la variazione annua distinte per Capoluogo e resto Provincia, facendo emergere un generalizzato calo dei prezzi rispettivamente del -2,10% e -1,81% su base regionale. L'unica eccezione è la provincia di Belluno, escluso il Capoluogo, che non fa registrare variazioni. La quotazione media del Veneto è di 1.956 €/m^2 per i Capoluoghi e 1.316 €/m^2 per gli altri Comuni.

Le mappe di Figura 4 e Figura 5 rendono chiaramente visibile che i mercati immobiliari del Veneto più attivi sono quelli nell'intorno dei capoluoghi di Venezia, Verona e Padova e i territori a vocazione spiccatamente turistica del litorale adriatico e del Garda.

Il grafico di Figura 6 rappresenta l'evoluzione delle quotazioni dal 2004 al 2016, mostrando una linea sostanzialmente stabile dal 2007 al 2013, seguita da un triennio di flessione dei prezzi che riportano indietro le quotazioni di almeno un decennio.

Infine, la mappa del differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 di Figura 7, calcolato rispetto alla quotazione media nazionale evidenzia come nel Veneto siano le zone nell'intorno di Cortina d'Ampezzo, Venezia e del Lago di Garda a detenere i prezzi immobiliari più elevati.

Le compravendite

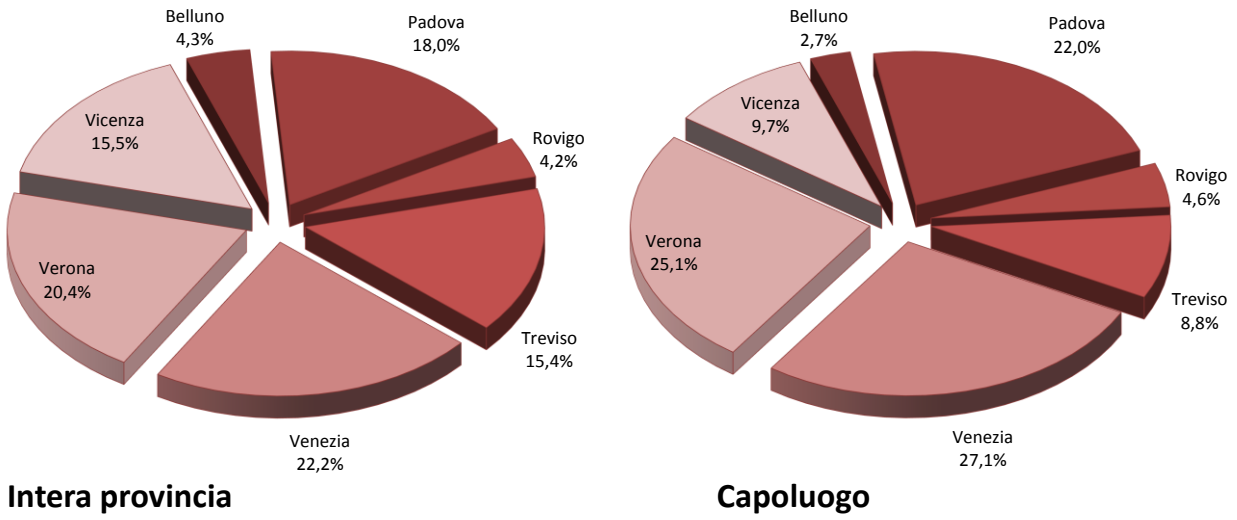
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Belluno	2.096	9,60%	4,31%	1,17%	0,10
Padova	8.740	21,28%	17,98%	1,94%	0,33
Rovigo	2.063	15,32%	4,24%	1,56%	0,21
Treviso	7.471	31,06%	15,37%	1,75%	0,41
Venezia	10.782	27,12%	22,19%	2,18%	0,46
Verona	9.894	20,27%	20,36%	2,04%	0,34
Vicenza	7.555	21,67%	15,55%	1,66%	0,29
Veneto	**48.602**	**22,96%**	**100,00%**	**1,85%**	**0,34**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Belluno	327	3,57%	2,73%	1,46%	0,05
Padova	2.638	25,68%	22,02%	2,29%	0,47
Rovigo	554	15,28%	4,63%	2,03%	0,27
Treviso	1.050	34,36%	8,77%	2,37%	0,60
Venezia	3.243	24,43%	27,08%	2,21%	0,43
Verona	3.006	23,94%	25,09%	2,20%	0,42
Vicenza	1.159	21,56%	9,68%	1,92%	0,34
Veneto	**11.978**	**23,96%**	**100,00%**	**2,17%**	**0,42**

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo



Intera provincia **Capoluogo**

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

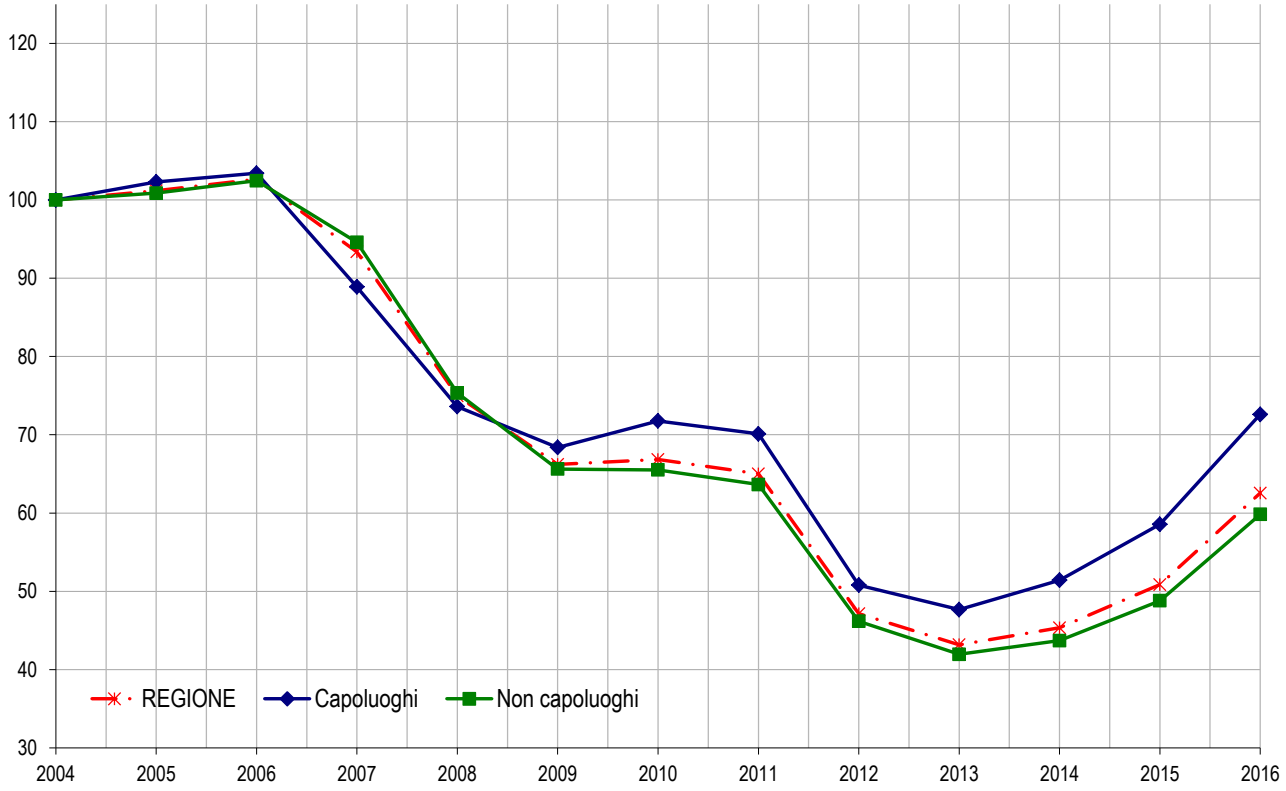


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

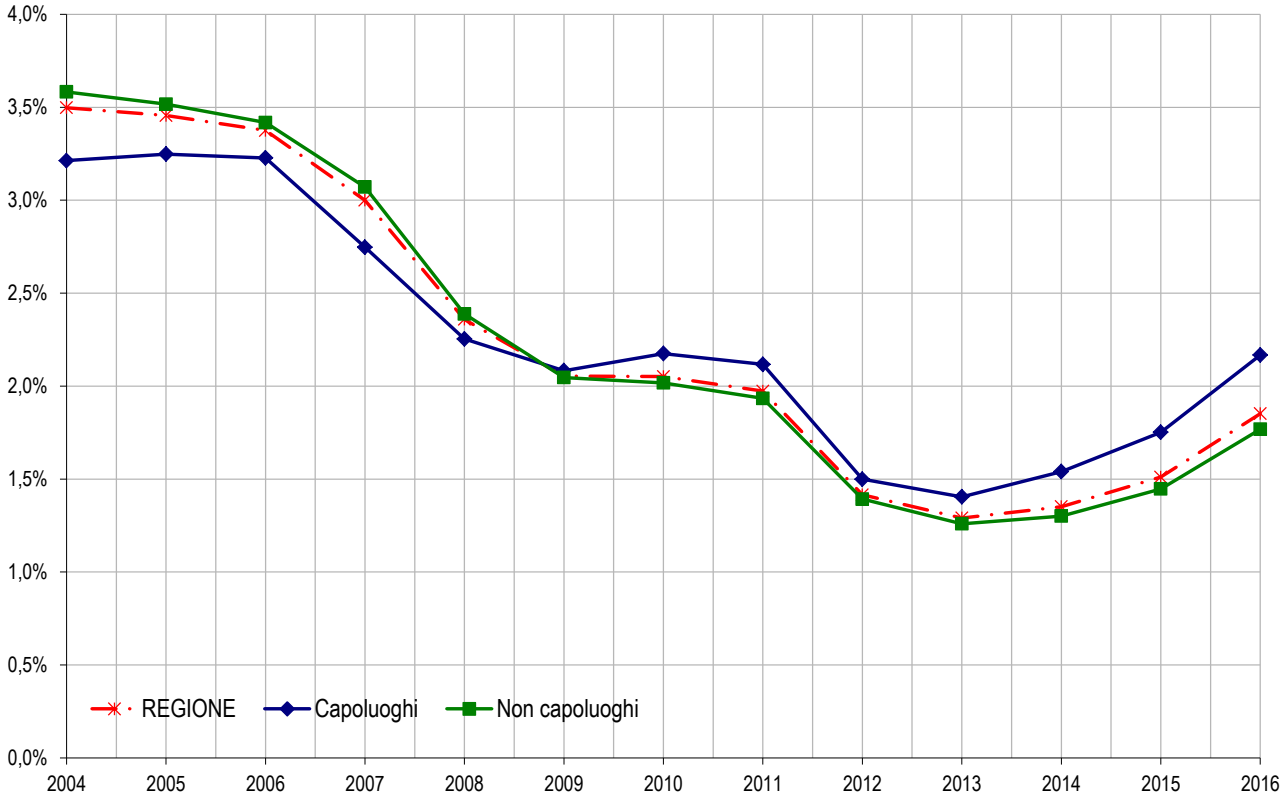


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

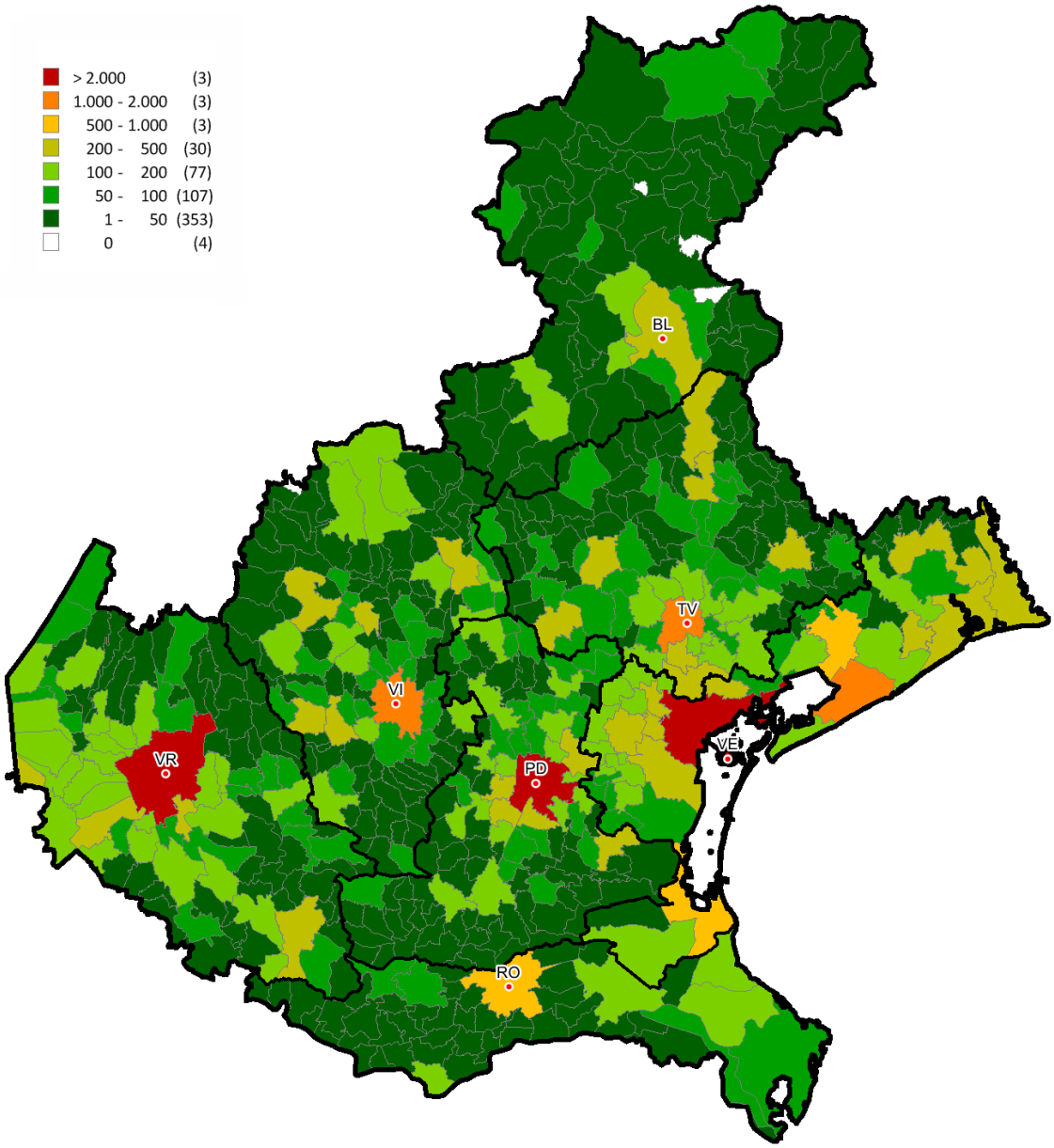
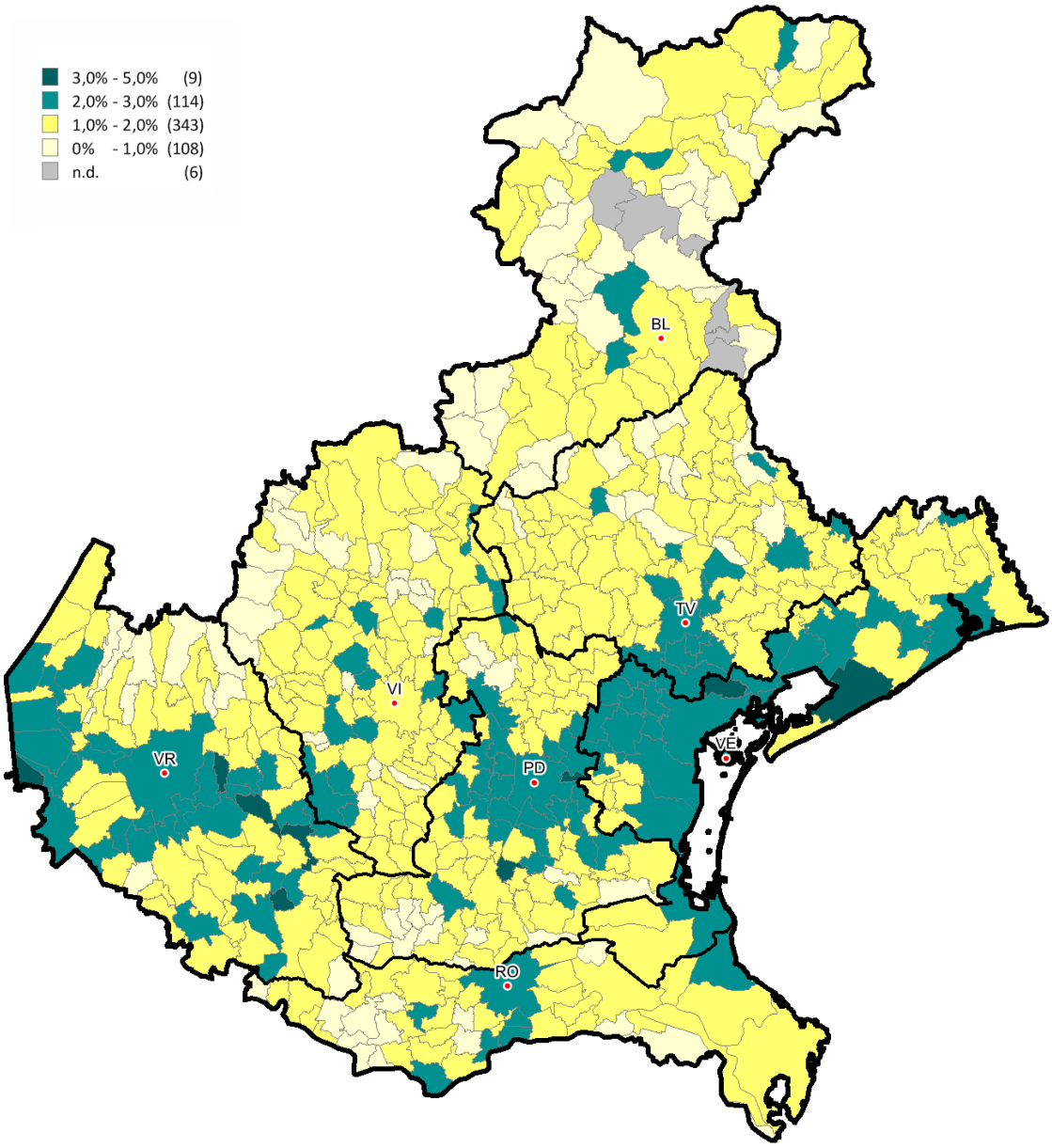


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16
Belluno	113,3	-0,8	121,2	3,9
Padova	123,4	0,4	108,6	-1,8
Rovigo	124,4	2,9	121,5	6,8
Treviso	116,7	0,4	108,1	0,5
Venezia	101,5	-0,1	106,6	0,5
Verona	113,0	2,0	107,8	4,0
Vicenza	117,1	3,1	110,0	0,7
Veneto	**114,0**	**1,0**	**108,9**	**1,2**

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Belluno	181	488	384	640	303	100	2.096
Padova	371	1.559	1.455	3.356	1.581	418	8.740
Rovigo	107	356	353	798	369	79	2.063
Treviso	182	1.456	1.340	2.553	1.514	426	7.471
Venezia	658	3.066	2.261	3.065	1.077	656	10.782
Verona	466	2.026	2.094	3.376	1.465	467	9.894
Vicenza	352	1.391	1.242	2.526	1.480	565	7.555
Veneto	**2.317**	**10.342**	**9.129**	**16.313**	**7.790**	**2.712**	**48.602**

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Belluno	17	68	55	123	51	14	327
Padova	199	437	482	1.077	407	36	2.638
Rovigo	30	100	102	218	94	10	554
Treviso	41	162	195	449	185	18	1.050
Venezia	155	764	831	1.093	281	120	3.243
Verona	163	610	705	1.153	293	83	3.006
Vicenza	92	167	202	502	165	31	1.159
Veneto	**696**	**2.308**	**2.573**	**4.614**	**1.475**	**312**	**11.978**

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Belluno	12,46%	15,46%	6,52%	13,82%	17,07%	-	9,60%
Padova	29,43%	18,91%	20,77%	21,93%	24,71%	-	21,28%
Rovigo	-2,25%	4,45%	1,66%	27,29%	33,00%	-	15,32%
Treviso	24,03%	29,30%	39,21%	28,05%	30,04%	-	31,06%
Venezia	28,73%	24,85%	26,18%	22,68%	32,02%	-	27,12%
Verona	33,35%	13,49%	15,57%	24,16%	25,09%	-	20,27%
Vicenza	17,62%	21,41%	13,64%	18,21%	39,48%	-	21,67%
Veneto	**24,32%**	**20,43%**	**20,57%**	**22,76%**	**29,47%**	**-**	**22,96%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Belluno	-25,71%	16,18%	6,47%	-5,45%	60,21%	-	3,57%
Padova	23,18%	26,29%	38,42%	25,54%	17,11%	-	25,68%
Rovigo	10,76%	-3,29%	4,84%	21,48%	54,28%	-	15,28%
Treviso	44,82%	29,00%	23,19%	42,16%	34,42%	-	34,36%
Venezia	43,16%	17,24%	18,37%	29,76%	21,47%	-	24,43%
Verona	22,17%	21,16%	22,85%	20,94%	29,11%	-	23,94%
Vicenza	20,78%	2,64%	29,28%	26,38%	18,73%	-	21,56%
Veneto	**25,03%**	**18,28%**	**23,20%**	**25,54%**	**25,60%**	**-**	**23,96%**

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
Belluno	1.058	-0,17%	1.522	0,02%
Padova	1.658	-1,58%	1.164	-0,88%
Rovigo	1.137	-0,52%	1.050	-0,30%
Treviso	1.996	-3,32%	1.188	-4,95%
Venezia	2.660	-1,81%	1.595	-1,70%
Verona	1.801	-1,33%	1.249	-0,86%
Vicenza	1.840	-5,40%	1.370	-1,72%
Veneto	**1.956**	**-2,10%**	**1.316**	**-1,81%**

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

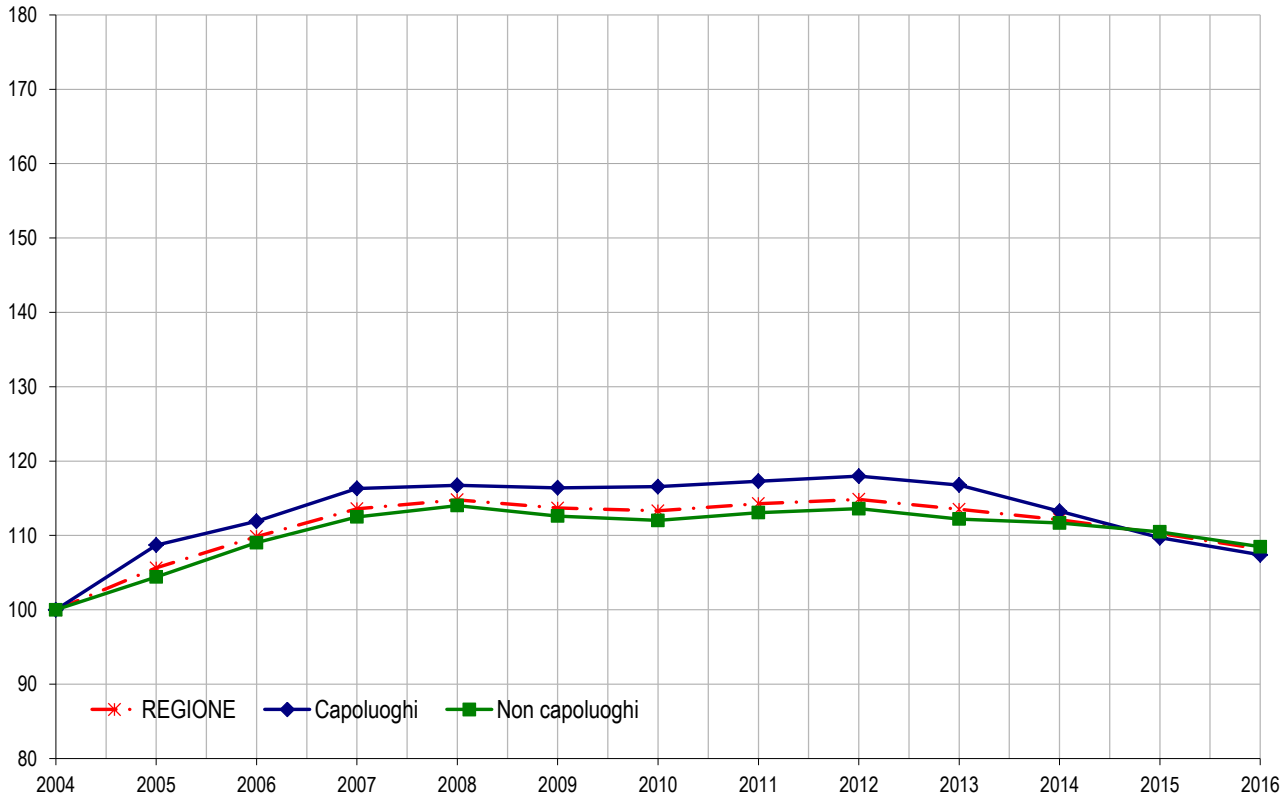
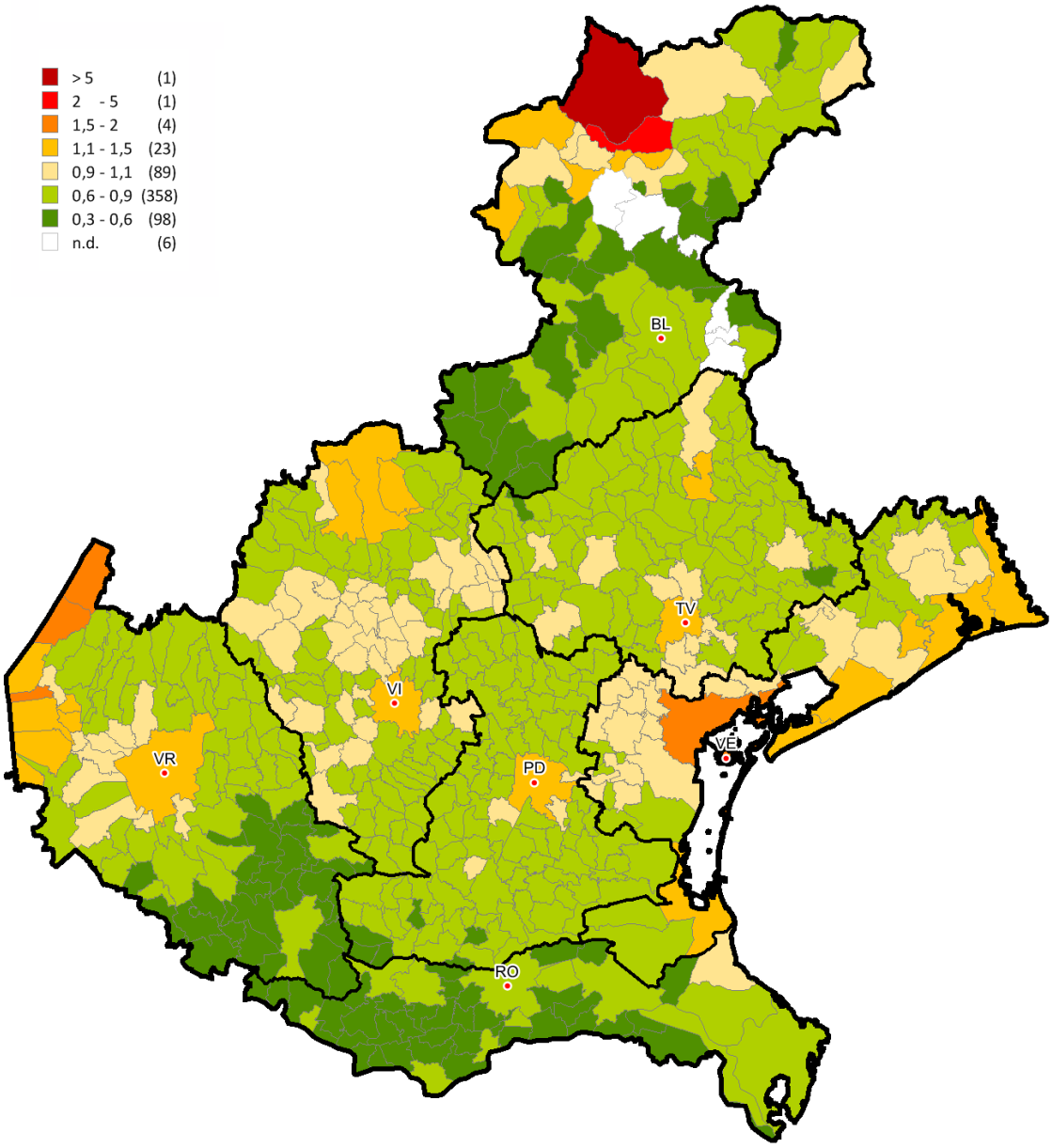


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



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 similari (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 2016 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea e le relative variazioni rispetto al 2015, la quota, in percentuale, sull'intera provincia, nonché l'IMI del 2016 e la differenza dello stesso rispetto al 2015. Nella Figura 9 e nella Figura 10 sono rappresentati gli andamenti, a partire dal 2004, rispettivamente delle 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 2016 per ogni macroarea provinciale e le relative variazioni rispetto al 2015, 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 incremento rispetto al 2015 registrando un aumento del 27,12%; all'interno della provincia tutte le zone mostrano un sostanziale incremento degli scambi, con valori che vanno dal +23,99% della Zona Sud, al +29,08% del Veneto Orientale. Venezia e la Cintura Veneziana sono quelle in cui si è concluso il maggior numero di compravendite (3.243 e 2.927 rispettivamente).

Il *trend* delle quotazioni ricalca complessivamente una situazione di sostanziale calo; infatti, tutte le variazioni sono negative. La quotazione media provinciale è di 1.911 €/m² (-1,74% rispetto al 2015) mentre la quotazione più alta si registra nel Capoluogo (2.660 €/m², -1,74% rispetto al 2015).

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 2016, un totale di 3.243 NTN pari a circa il 30,08% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto al 2015 pari al 24,43%.

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 (2.086 NTN, 64,31% circa del NTN dell'intero comune) seguita dal Centro Storico e Giudecca (715 NTN, 22,06% del NTN dell'intero comune). La quotazione media comunale è pari a 2.655 €/m² e presenta valore massimo nella macroarea Centro Storico e Giudecca con 4.433 €/m² e minimo nella Terraferma, 1.715 €/m².

Le mappe riportate nelle figure 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 delle 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

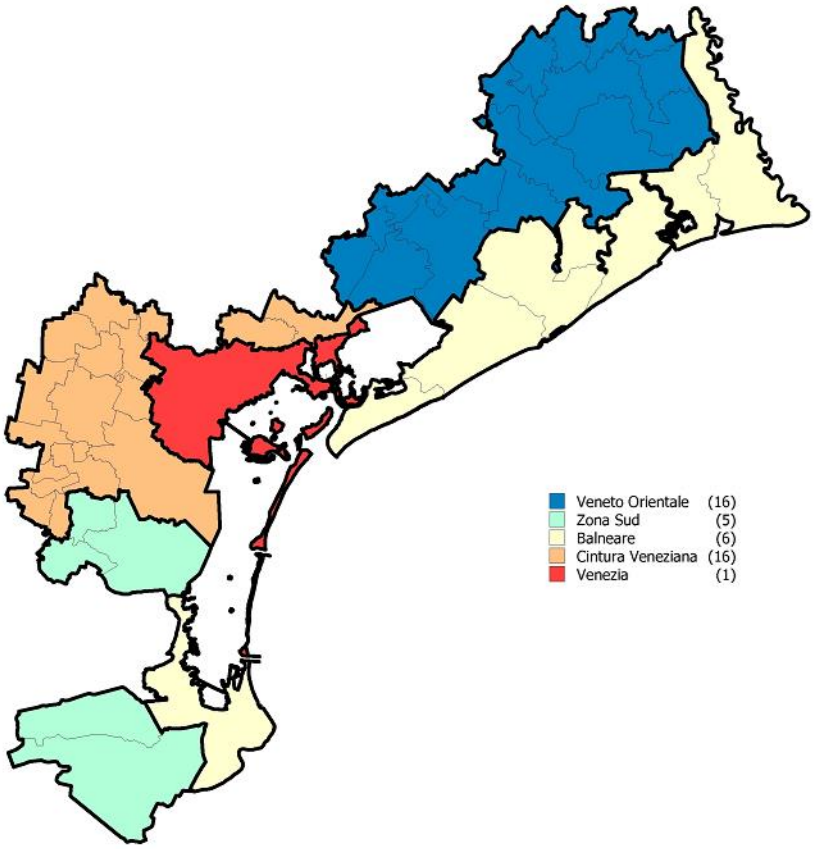


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Cintura Veneziana	2.927	28,24%	27,14%	2,37%	0,51
Veneto Orientale	1.407	29,08%	13,05%	1,96%	0,43
Zona Balneare	2.833	28,59%	26,27%	2,19%	0,48
Zona Sud	373	23,99%	3,46%	1,66%	0,32
Venezia Capoluogo	**3.243**	**24,43%**	**30,08%**	**2,21%**	**0,43**
Venezia	**10.782**	**27,12%**	**100,00%**	**2,18%**	**0,46**

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

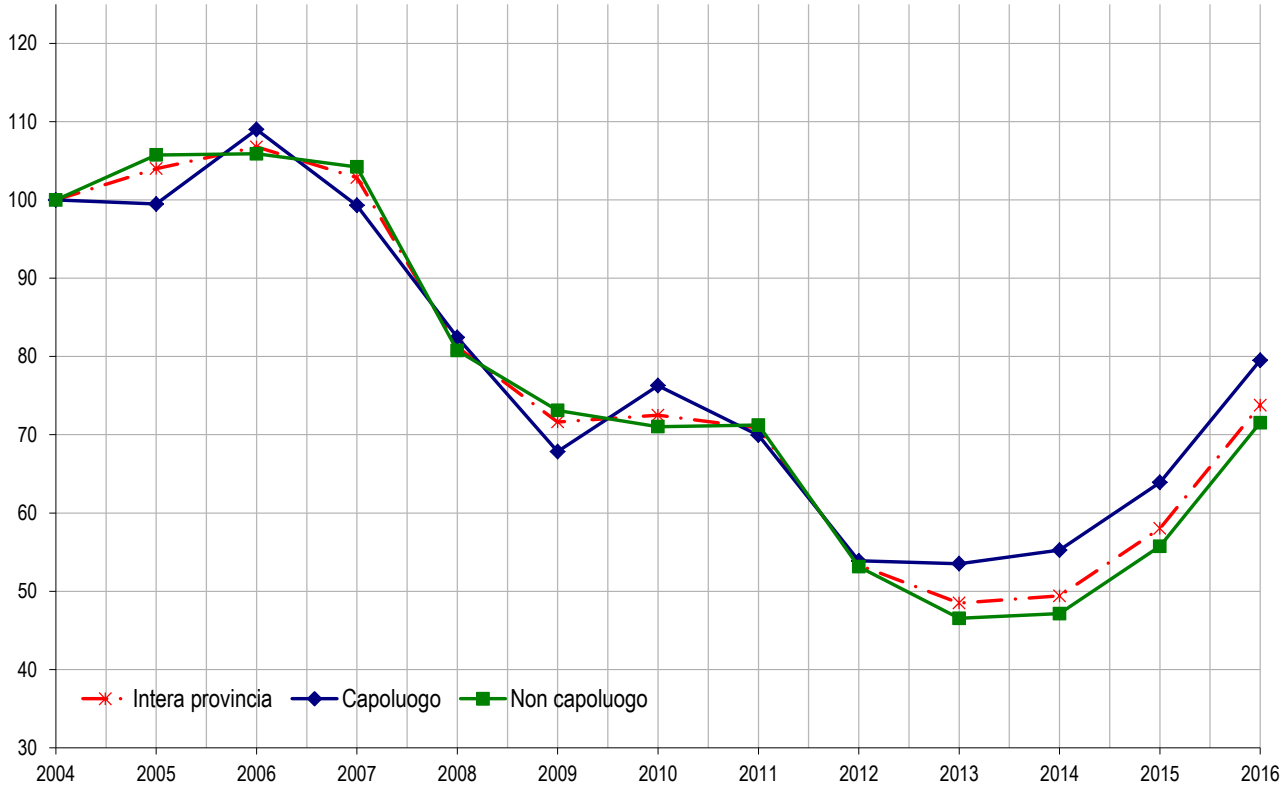


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

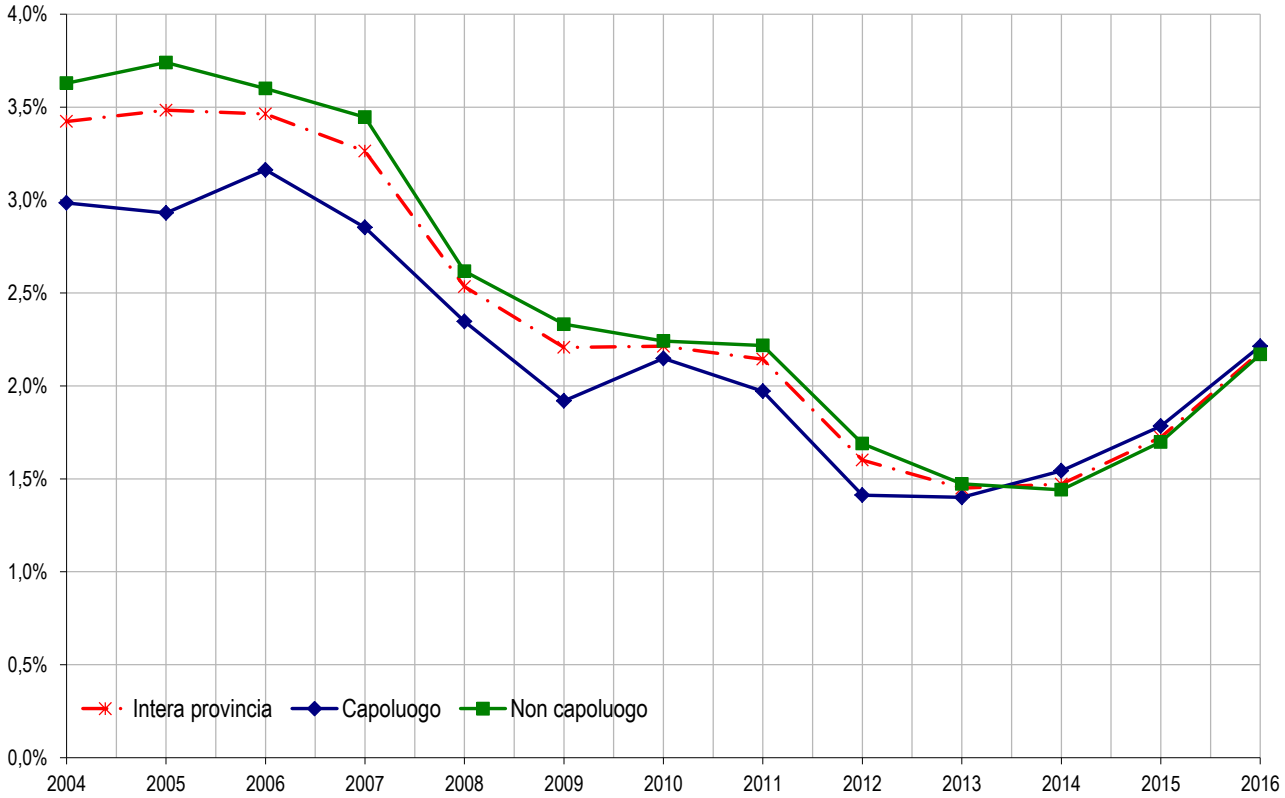
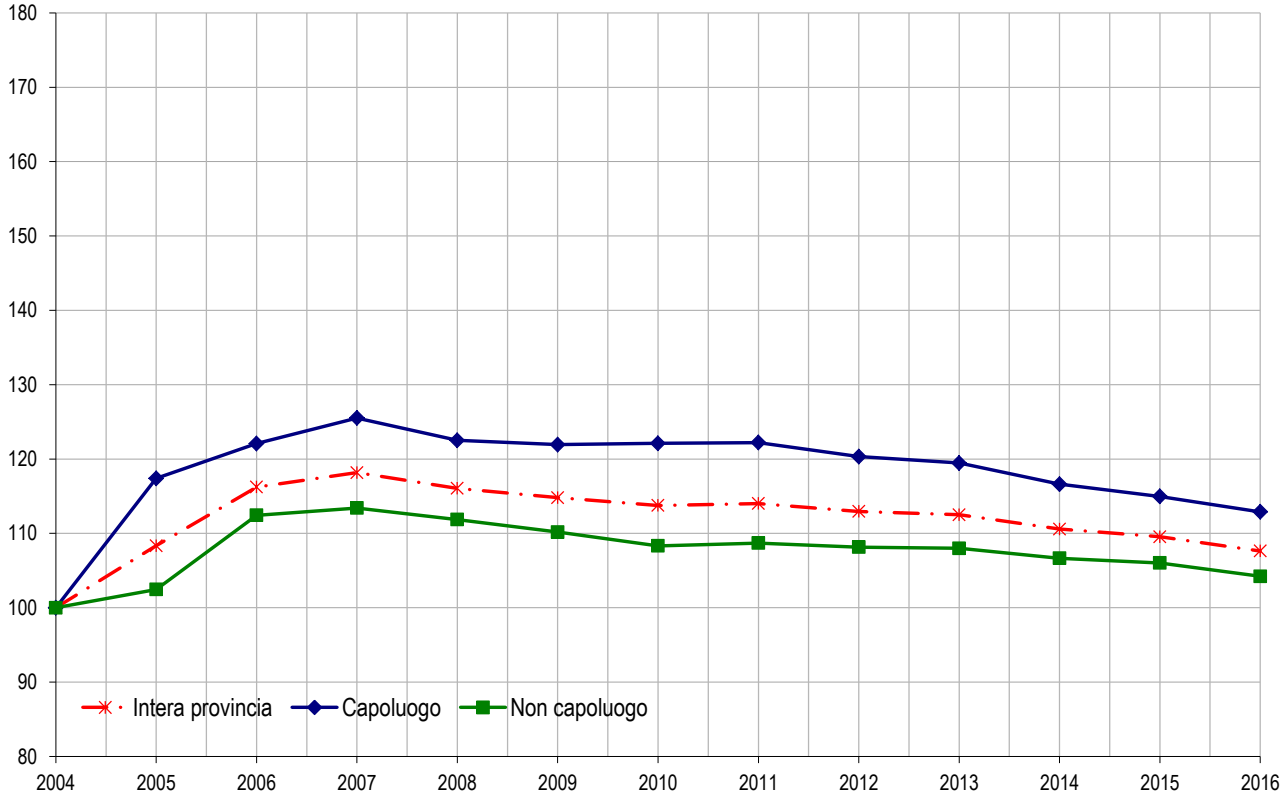


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Cintura Veneziana	1.422	-1,96%	101,4
Veneto Orientale	1.357	-2,75%	107,5
Zona Balneare	1.958	-1,04%	105,2
Zona Sud	1.218	-2,23%	102,7
Venezia Capoluogo	**2.660**	**-1,81%**	**112,9**
Venezia	**1.911**	**-1,74%**	**107,6**

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



Il comune – Venezia

Figura 12: Macroaree urbane di Venezia

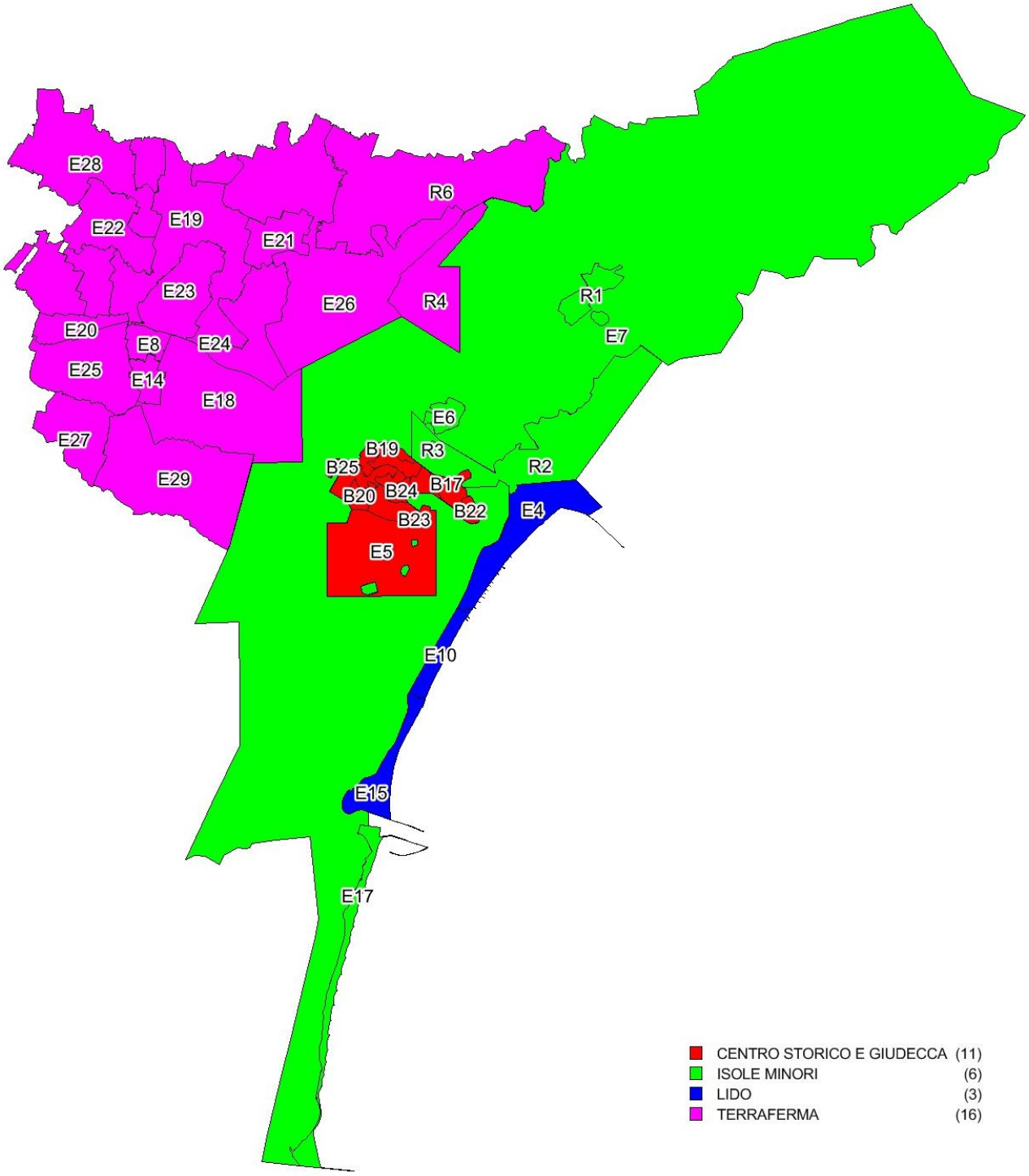


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per Comune	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Centro Storico e Giudecca	715	22,78%	22,06%	1,73%	0,32
Lido	234	15,65%	7,20%	2,19%	0,29
Isole Minori	107	15,08%	3,29%	1,68%	0,22
Terraferma	2.086	19,89%	64,31%	2,38%	0,39
nd	102	-1076,61%	3,14%	23,91%	26,07
VENEZIA	**3.243**	**24,43%**	**100,00%**	**2,21%**	**0,43**

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

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico e Giudecca	4.433	-2,13%	1,67
Lido	3.456	-1,56%	1,30
Isole Minori	2.710	0,00%	1,02
Terraferma	1.715	-4,45%	0,65
nd	-	nd	nd
VENEZIA	**2.655**	**-2,90%**	**1,00**

Figura 13: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

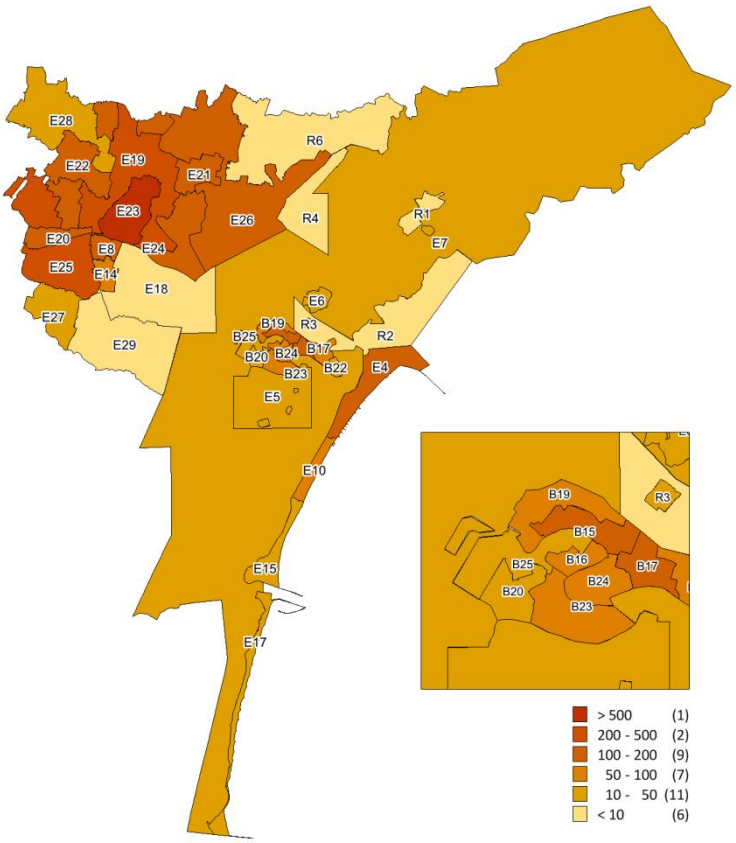


Figura 14: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

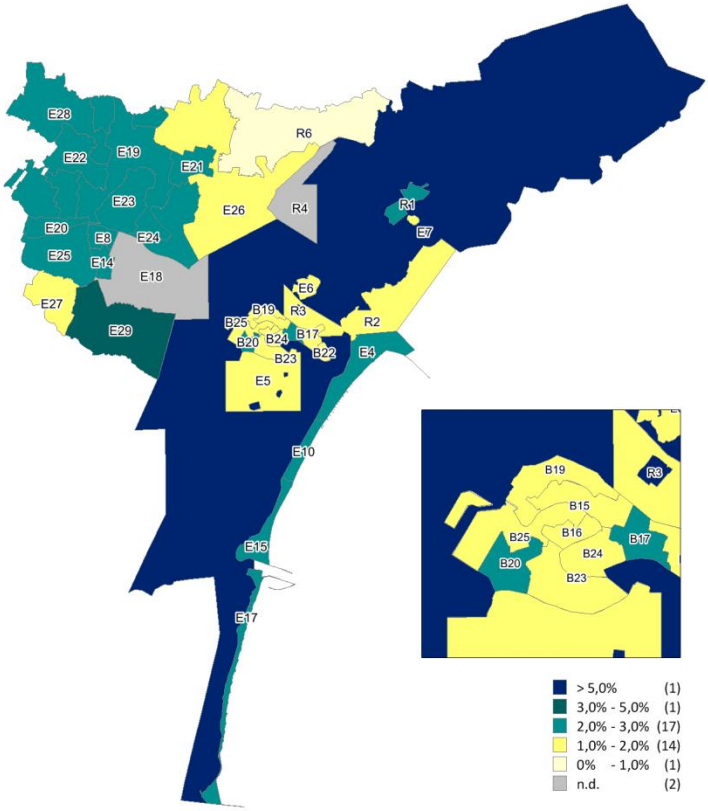


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

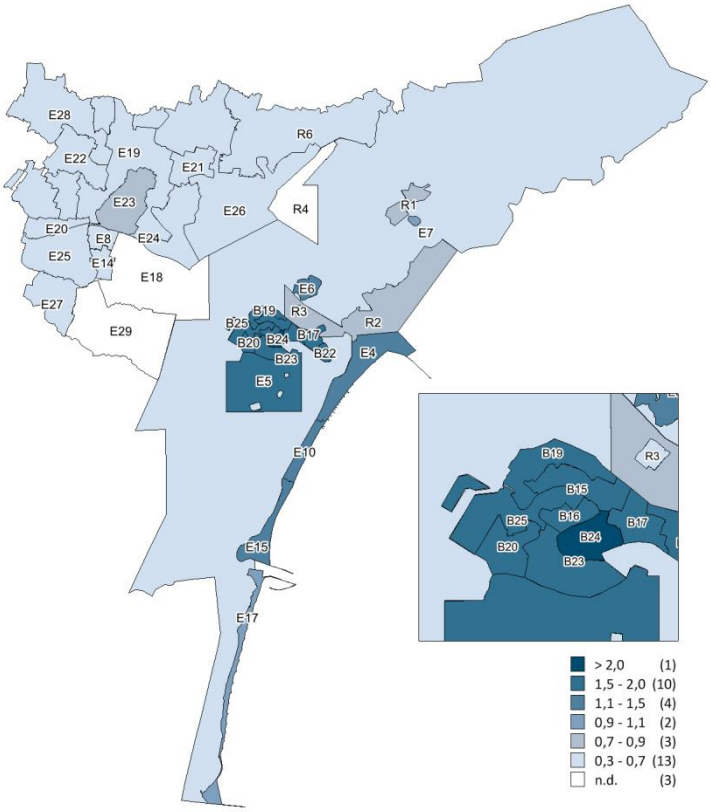


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B15	Cannaregio Sud	106	17,35%	1,78%	4.008	-0,2%
B16	San Polo	54	10,09%	1,45%	4.975	-1,0%
B17	Castello Ovest	120	23,07%	2,22%	4.525	-0,5%
B19	Cannaregio Nord	92	14,09%	1,80%	4.100	-1,8%
B20	Dorsoduro Ovest	42	53,82%	2,04%	4.600	-0,5%
B21	Castello Est	66	34,39%	1,99%	4.175	0,0%
B22	Sant'Elena	21	37,16%	1,98%	4.000	0,0%
B23	Dorsoduro Est	53	70,65%	1,72%	4.775	-10,7%
B24	San Marco	76	47,67%	1,81%	5.475	-0,9%
B25	Santa Croce	47	-6,09%	1,24%	4.117	-0,4%
E5	Giudecca	38	-5,94%	1,04%	4.025	-7,2%
CENTRO STORICO E GIUDECCA		**715**	**22,78%**	**1,73%**	**4.433**	**-2,1%**

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Lido

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
E10	Lido Terre Perse	62	-3,78%	2,29%	3.150	-1,0%
E15	Lido Malamocco Alberoni	29	58,77%	2,26%	3.000	-3,2%
E4	Lido Centro	143	19,62%	2,14%	3.665	-1,5%
LIDO		**234**	**15,65%**	**2,19%**	**3.456**	**-1,6%**

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
E17	Pellestrina	39	42,93%	2,08%	2.700	0,0%
E6	Murano	27	-5,69%	1,15%	2.950	0,0%
E7	Burano	18	-45,00%	1,19%	2.600	0,0%
R1	Mazzorbo e Torcello	4	33,33%	2,22%	2.150	0,0%
R2	Sant'Erasmo e Vignole	7	319,16%	1,67%	2.150	0,0%
R3	Laguna	12	-	29,27%	1.450	0,0%
ISOLE MINORI		**107**	**15,08%**	**1,68%**	**2.710**	**0,0%**

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Terraferma

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
E14	Marghera	60	48,05%	2,88%	1.470	-2,6%
E18	Porto Marghera	-	-	-	nd	nd
E19	Mestre Semicentrale	394	26,33%	2,28%	1.700	-2,9%
E20	Chirignago Centrale	102	23,40%	2,26%	1.617	-3,0%
E21	Favaro Centro	118	3,34%	2,45%	1.700	0,0%
E22	Zelarino Centro	114	33,08%	2,47%	1.421	-7,1%
E23	Mestre Centro	692	22,66%	2,45%	1.970	-3,0%
E24	Mestre Periferia	100	-5,03%	2,65%	1.667	-7,0%
E25	Chirignago Periferia	206	48,71%	2,52%	1.517	-6,4%
E26	Favaro Periferia	128	-24,09%	1,93%	1.533	-14,8%
E27	Malcontenta	18	34,17%	1,79%	1.517	-6,2%
E28	Zelarino Periferia	45	30,96%	2,15%	1.700	-5,6%
E29	Malcontenta Zona Industriale	8	700,00%	3,45%	nd	nd
E8	Marghera Centro	100	40,42%	2,50%	1.525	-3,8%
R4	Aeroporto Tessera	-	-	-	nd	nd
R6	Zona Rurale	1	-76,96%	0,37%	1.450	0,0%
TERRAFERMA		**2.086**	**19,89%**	**2,38%**	**1.715**	**-4,4%**

FOCUS provinciale - Belluno

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

Le macroaree risultano quelle sottoelencate:

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

La Tabella 17 e la Tabella 18 illustrano il dato provinciale riguardante rispettivamente il NTN e le quotazioni relative al 2016. Il mercato provinciale registra complessivamente 2.096 NTN pari ad un incremento del +9,60% rispetto all'anno 2015 anche se non tutte le macroaree portano il segno positivo (vedasi Basso Agordino, Longaronese e Valle del Boite), mentre gli incrementi più significativi si registrano nelle macroaree Alpago – Ponte nelle Alpi (+ 41,82%) e Comelico – Sappada (+ 35,18%). Per contro si confermano Belluno, Val Belluna e Feltrina le macroaree con maggior dinamismo e nelle quali avviene il maggior numero di scambi (rispettivamente con 327, 314 e 394 NTN); insieme rappresentano quasi il 50% 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 Longaronese (-1,63%) e positivo nella macroarea Comelico – Sappada (+ 1,18%) e comunque sempre contenute. La quotazione media provinciale è di 1.464,00 €/m^2, mentre la quotazione più alta che si registra, pari a 6.532,00 €/m^2, 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 non Capoluogo e l'IMI con la medesima ripartizione territoriale. Nel primo grafico, superato il crollo del 2012, si osserva una ripresa solo dal 2015, anticipata nel 2014 dal Capoluogo. Nella rappresentazione dell'IMI si osserva un analogo andamento in ripresa, che si registra nel 2015 e nel 2016, che coinvolge in misura analoga Provincia, Capoluogo e non Capoluogo.

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

Nella Tabella 19 viene analizzato il dato relativo a NTN, IMI e quotazioni per zona OMI. Da tale tabella si evince che la città di Belluno ha registrato, nell'anno 2016, un totale di 327 NTN pari al 15,60% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale con una variazione percentuale, rispetto all'anno 2015, pari al 3,57%. In particolare, il maggior numero di compravendite è rilevabile nella zona OMI B1 (142 NTN pari al 43,55% del NTN dell'intero territorio comunale) seguita dalle Zone OMI C1, C3 e B2 (totale 103 NTN, pari al 31,38% 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 rispetto all'anno precedente in diminuzione (zona B1, B2, C2, E1) e con l'unica eccezione della zona E3 (+0,9%); in particolare la quotazione media comunale è pari a 1.101,00 €/m^2 e presenta il valore massimo nella zona OMI B2 con 1.425,00 €/m^2 e minimo nelle zone periferiche D1 e D2 con 955,00 €/m^2 e nella zone rurale R1 con 947,00 €/m^2.

.

La provincia – Belluno

Figura 16: Macroaree provinciali di Belluno

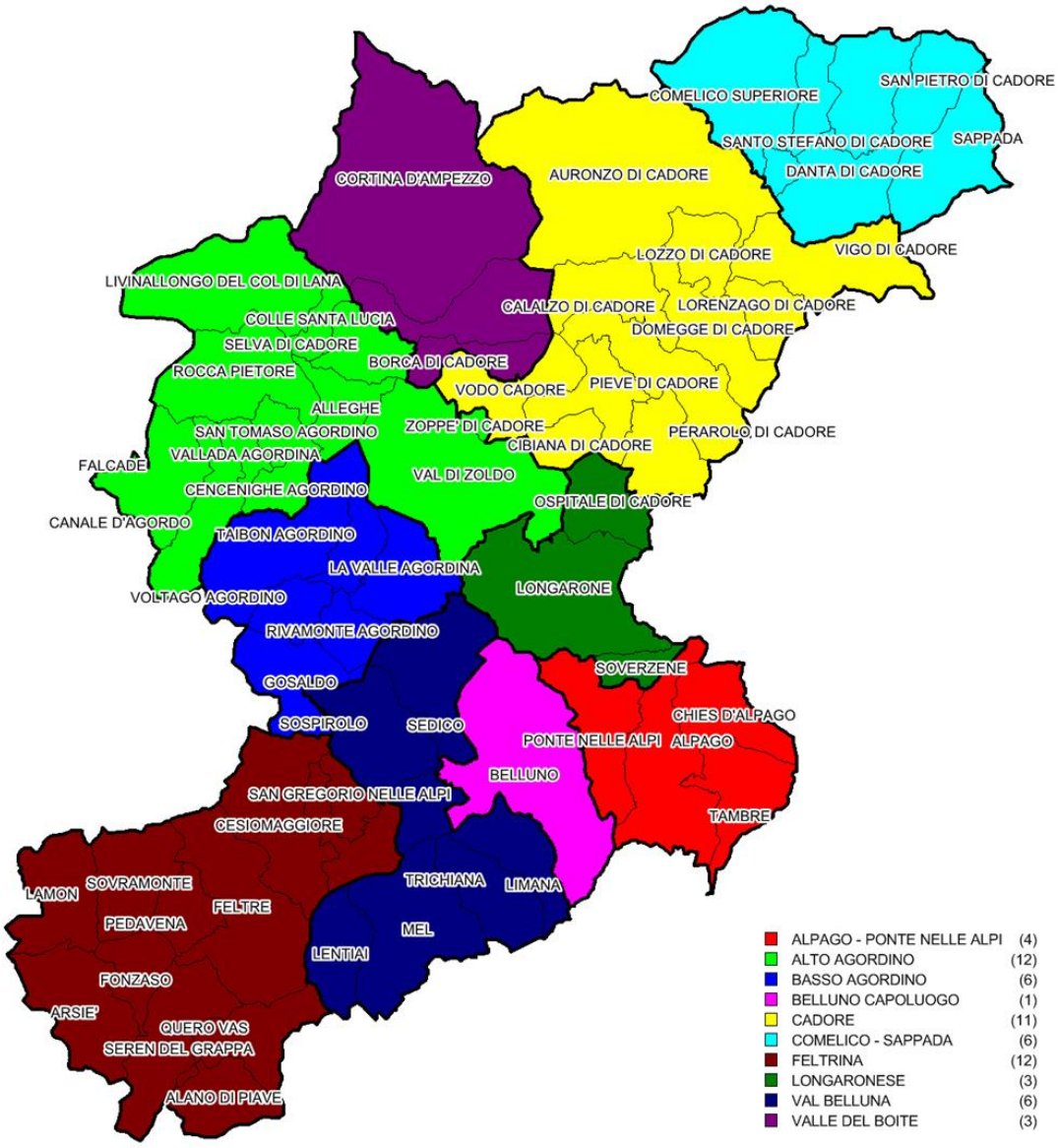


Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alpago - Ponte nelle Alpi	165	41,82%	7,86%	1,18%	0,35
Alto Agordino	262	19,49%	12,49%	1,17%	0,03
Basso Agordino	93	-13,82%	4,44%	1,02%	-0,16
Cadore	231	21,38%	11,02%	1,03%	0,18
Comelico - Sappada	165	35,18%	7,88%	1,40%	0,36
Feltrina	394	4,63%	18,79%	1,00%	0,04
Longaronese	38	-31,32%	1,83%	0,96%	0,18
Val Belluna	314	26,47%	15,00%	1,55%	0,32
Valle del Boite	107	-33,40%	5,09%	0,77%	-0,40
Belluno Capoluogo	**327**	**3,57%**	**15,60%**	**1,46%**	**0,05**
Belluno	**2.096**	**9,60%**	**100,00%**	**1,17%**	**0,10**

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

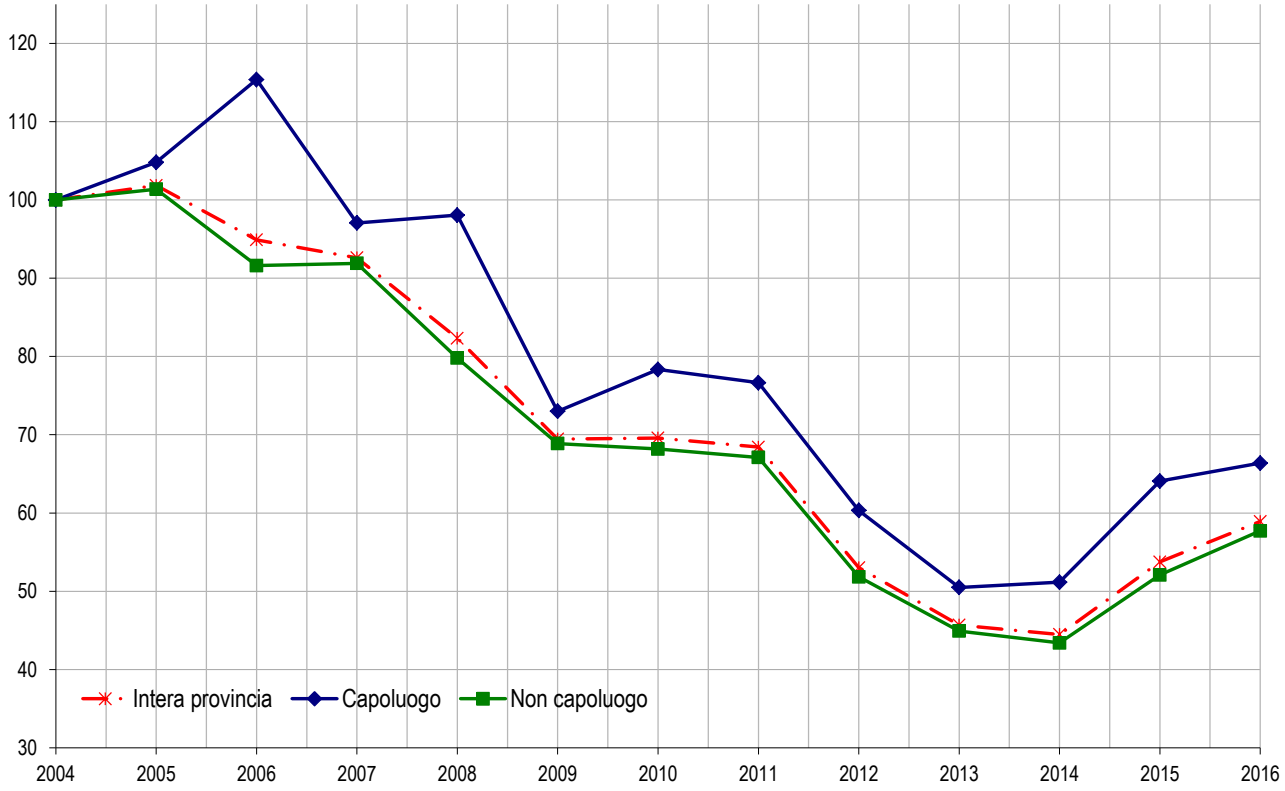


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

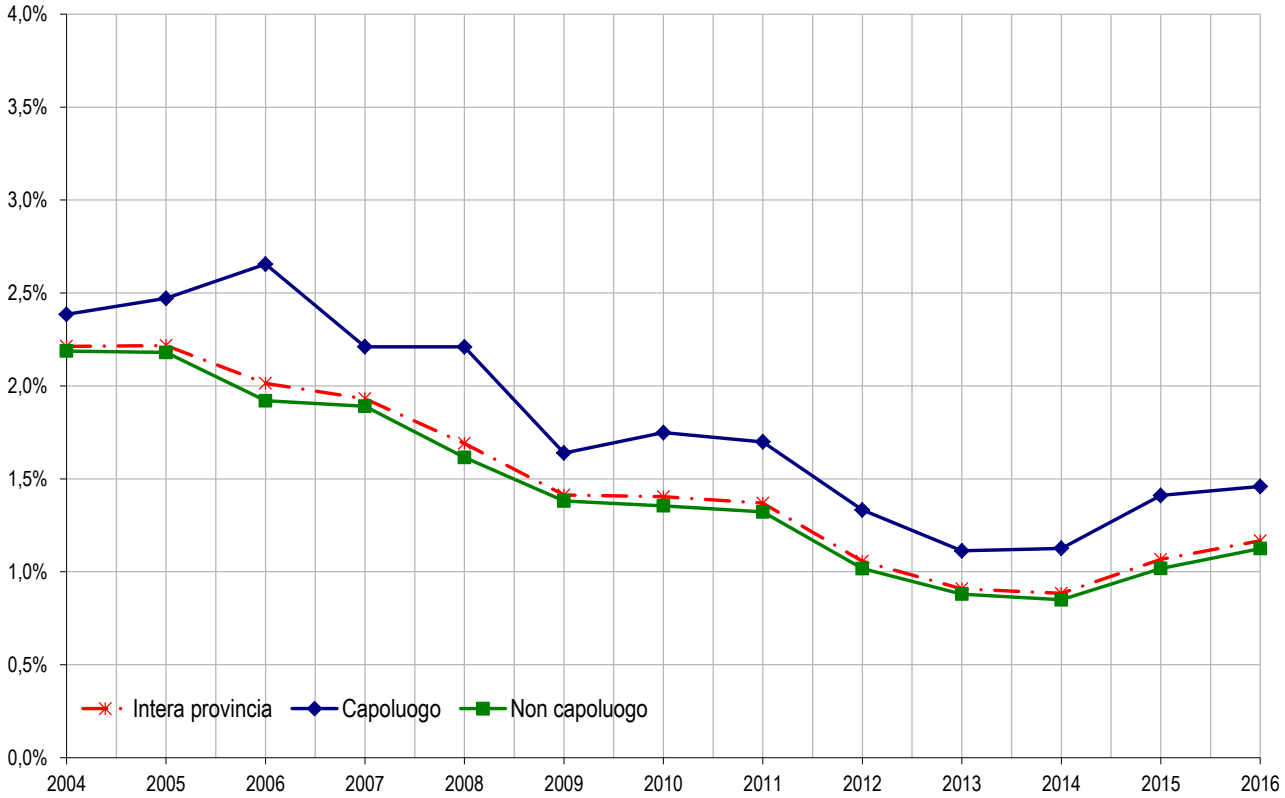
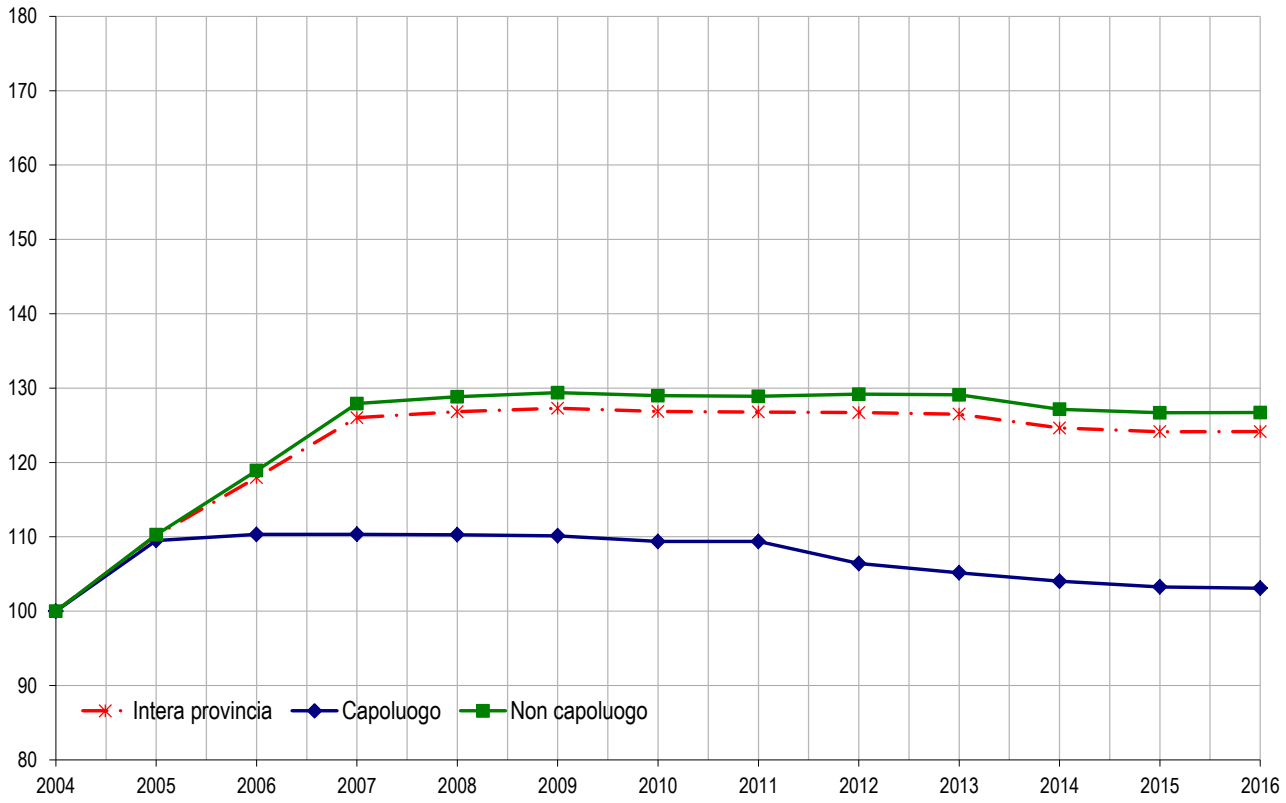


Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Alpago - Ponte Nelle Alpi	914	0,72%	115,8
Alto Agordino	1.343	-0,28%	132,6
Basso Agordino	938	-0,03%	113,8
Cadore	1.210	0,01%	118,3
Comelico - Sappada	1.229	1,18%	122,8
Feltrina	846	0,01%	105,2
Longaronese	764	-1,63%	110,2
Valbelluna	953	0,04%	110,9
Valle del Boite	6.532	-0,09%	148,4
Belluno Capoluogo	**1.058**	**-0,17%**	**103,1**
Belluno	**1.464**	**0,00%**	**124,1**

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 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Via Feltre, S.Gervasio, V.le Europa, Mussoi, Cavarzano, Nogare, Baldenich, Stazione F.S.	142	-4,70%	1,74%	1.075	-1,1%
B2	Via Piave, San Biagio, La Cerva, Piazzale Marconi, Piazza Martiri	26	46,74%	1,21%	1.425	-0,9%
C1	Mier, Bersaglio, Anconetta, Castion, Ponte della Vittoria	41	-13,98%	1,60%	1.075	0,0%
C2	Salce, Giamosa, Chiesurazza	8	-36,09%	1,14%	1.044	-0,6%
C3	Cusighe, La Rossa, Fiammoi, Sargnano, Sala, Safforze	36	34,96%	1,72%	1.058	0,0%
D1	Periferica Ovest, Col Del Vin, Caberloi, San Fermo, Roccolo	1	-75,00%	0,24%	955	0,0%
D2	Periferica Restante Territorio	8	233,33%	1,53%	955	0,0%
E1	Frazioni Visome, Castoi, Cirvoi, Faverga, Rivamaor, Caleipo	22	30,61%	1,09%	1.098	-0,2%
E2	Zona Turistica Nevegal	17	25,98%	1,47%	1.042	0,0%
E3	Frazioni Orzes, Antole, Sois, Bes, Tisoi, Bolzano, Sopracroda	19	-3,83%	0,99%	1.123	0,9%
nd	nd	1	-	-	nd	nd
R1	Rurale	6	-2,61%	0,88%	947	0,0%
BELLUNO		**327**	**3,57%**	**1,46%**	**1.101**	**-0,5%**

FOCUS provinciale - Padova

In questa sezione vengono analizzati i dati riguardanti il mercato immobiliare dell'intero territorio della provincia di Padova. A questo scopo l'intero territorio comunale, costituito da 104 Comuni, è stato ripartito in 7 macroaree al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste macroaree, rappresentate in Figura 20, 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 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 relativi al 2016. Per quanto riguarda le compravendite si registra un *trend* in aumento; con 8.740 NTN la provincia segna un rialzo pari al +21,28% rispetto all'anno precedente; si distingue il Capoluogo con 2.638 NTN ed un +25,68% rispetto all'anno precedente, seguito dalla Cintura Urbana con 2.465 NTN ed un +13,56% sempre riferito all'anno precedente. In tutte le macroaree vengono registrati valori con segno positivo, quindi con una ripresa nell'ambito degli scambi. Le quotazioni invece registrano un calo (seppure contenuto) rispetto all'anno 2015 in tutte le macroaree; il picco negativo è espresso dal Capoluogo con una variazione del -1,58% rispetto all'anno passato ed una quotazione media pari a €/m^2 1.658, seguito dalla Cintura Urbana con variazione del -1,50% e quotazione media di €/m^2 1.234. Entrambi i decrementi risultano superiori alla media provinciale (- 1,11%, con quotazione pari ad €/m^2 1.291).

La Figura 21 e la Figura 22 illustrano rispettivamente, attraverso rappresentazioni grafiche, il numero indice NTN per intera Provincia, Capoluogo e Non Capoluogo e l'IMI con la medesima ripartizione territoriale. Nel primo grafico, superato il picco negativo del 2013, si osserva una ripresa dal 2014, leggermente più marcata nel Capoluogo. Nella rappresentazione dell'IMI si osserva un analogo andamento in ripresa, che si registra dal 2013 fino ad oggi, che coinvolge in misura analoga Provincia, Capoluogo e Non Capoluogo.

Il dato comunale è rappresentato dettagliatamente in 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 ad NTN, IMI e quotazioni; si evince che, ad eccezione del Capoluogo, sono quelle territorialmente più estese ad avere il maggior numero di transazioni. Per effettuare una corretta lettura del dato riguardante le variazioni percentuali del NTN, occorre tener conto del fatto che queste possono risultare elevate, in aumento o in diminuzione, a fronte di variazioni esigue in termini assoluti. Le quotazioni invece scendono in quasi tutte le zone OMI con punte maggiori nelle zone cittadine di maggiore degrado, come la C3 e la D7. E' utile sottolineare che le Zone OMI C4 e la E2 sono caratterizzate rispettivamente dalla presenza di uno *stock* immobiliare appartenente in prevalenza al segmento di mercato terziario (uffici) e produttivo (capannoni), pertanto in dette zone le residenze non vengono valorizzate, di conseguenza i dati che le riguardano devono essere correttamente interpretati.

La provincia – Padova

Figura 20: Macroaree provinciali di Padova

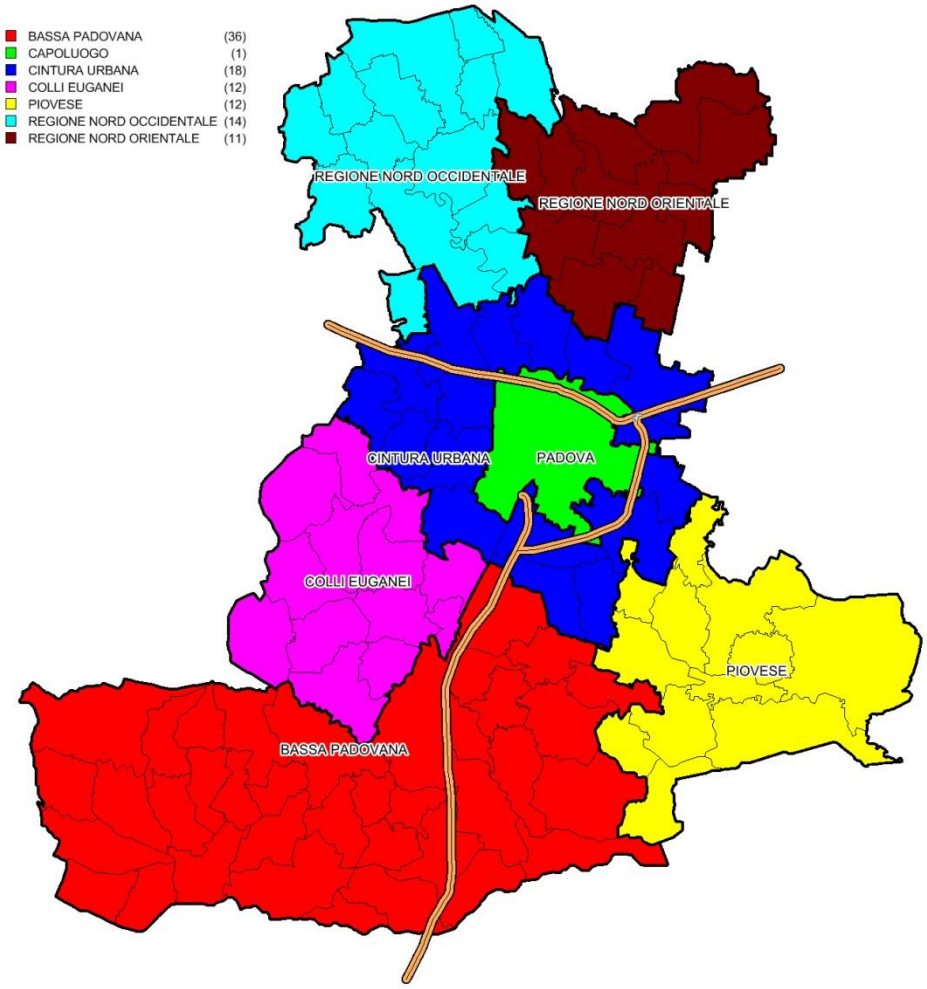


Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Bassa Padovana	1.131	28,22%	12,94%	1,50%	0,33
Cintura Urbana	2.465	13,56%	28,21%	2,32%	0,26
Colli Euganei	515	23,27%	5,89%	1,75%	0,32
Piovese	563	25,13%	6,44%	1,75%	0,34
Regione Nord Occidentale	733	22,59%	8,38%	1,48%	0,27
Regione Nord Orientale	696	17,95%	7,96%	1,61%	0,24
Padova Capoluogo	**2.638**	**25,68%**	**30,18%**	**2,29%**	**0,47**
Padova Provincia	**8.740**	**21,28%**	**100,00%**	**1,94%**	**0,33**

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

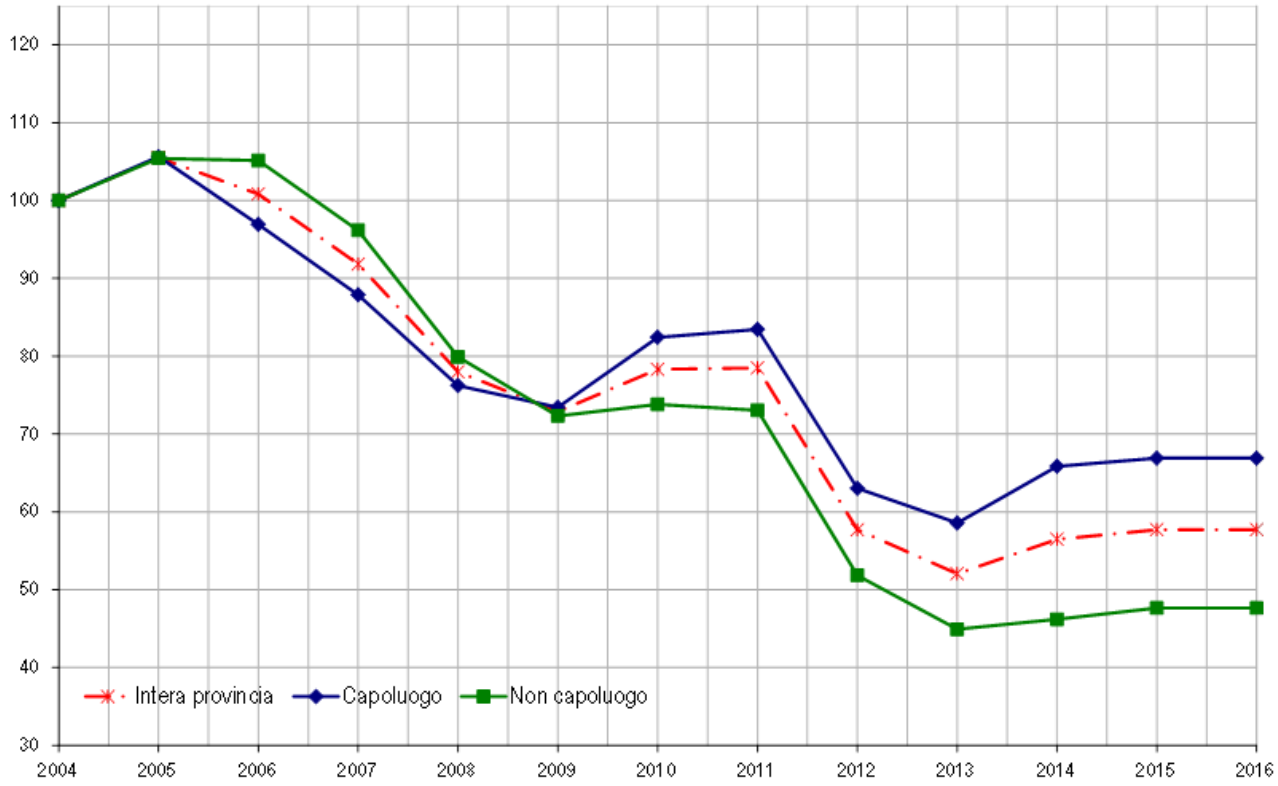


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

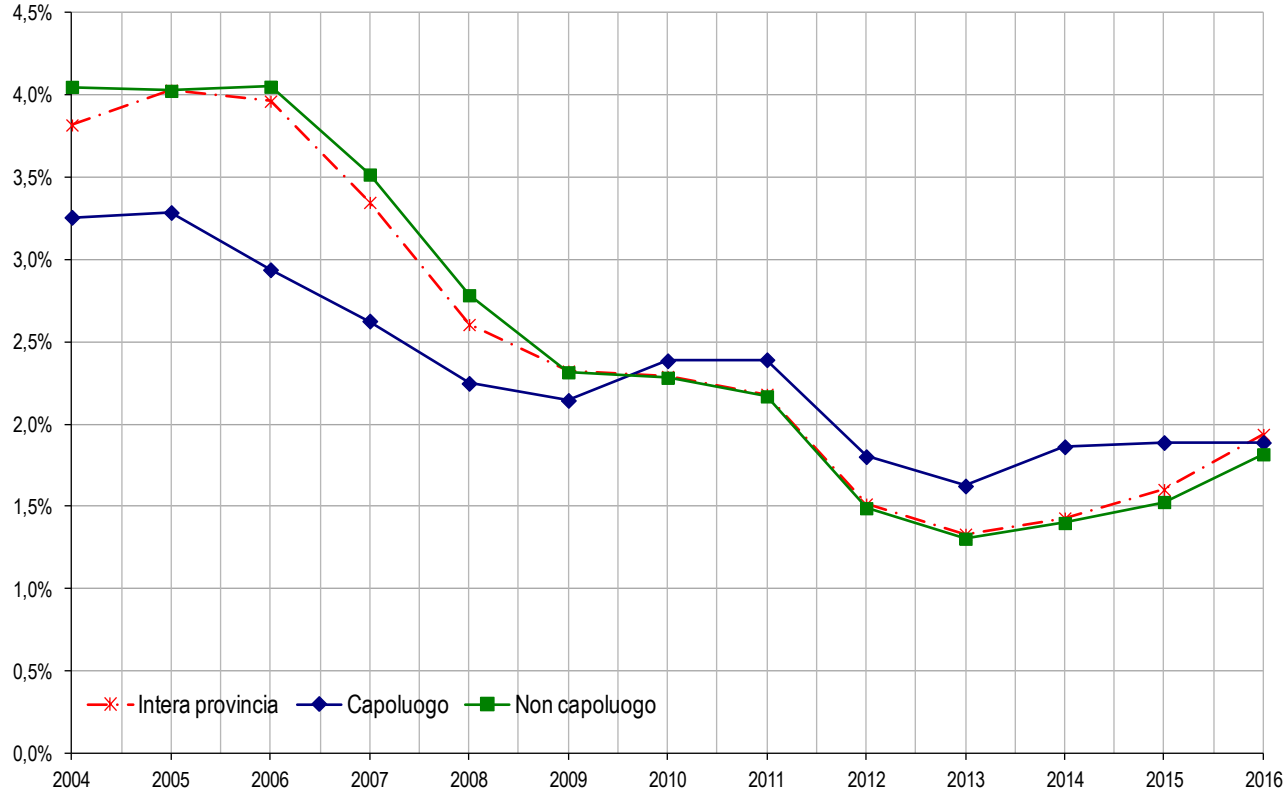
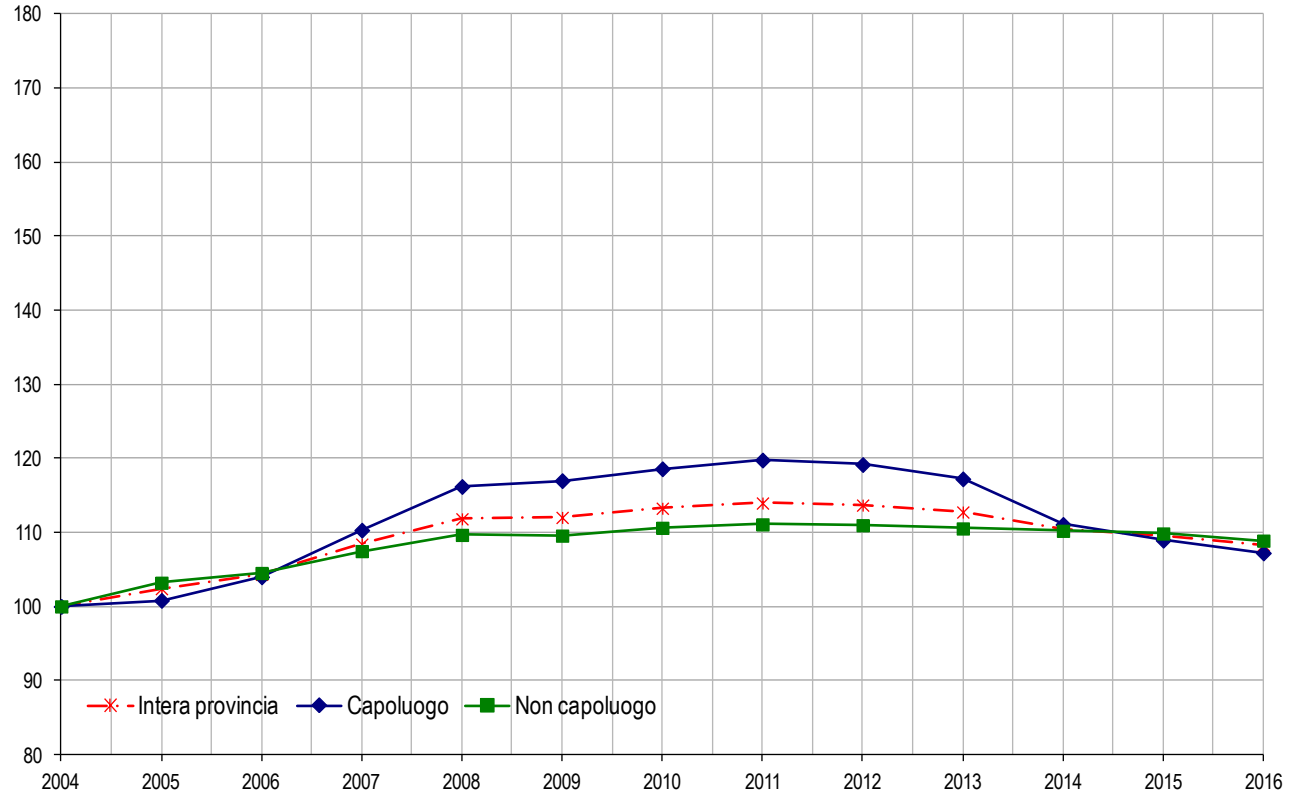


Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Bassa Padovana	1.061	-0,75%	108,5
Cintura Urbana	1.234	-1,50%	109,7
Colli Euganei	1.210	-0,07%	111,3
Piovese	1.114	-0,49%	108,9
Regione Nord Occidentale	1.180	-0,52%	106,7
Regione Nord Orientale	1.161	-0,73%	108,4
Padova Capoluogo	**1.658**	**-1,58%**	**107,2**
Padova Provincia	**1.291**	**-1,11%**	**108,3**

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 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Zona Entro Riviere Via XX Settembre	89	10,6%	1,73%	3.200	-1,7%
B2	Carmine, Savonarola, Riviere Ext., Porta San Giovanni, Citta Giardino, Santa Giustina, Santo, Santa Sofia	316	35,8%	2,47%	2.725	-1,4%
C1	Portello	88	79,0%	2,91%	2.146	-1,2%
C2	Stazione, Scrovegni, C.so del Popolo, Fiera, Cittadella	31	80,7%	1,84%	1.642	-2,0%
C3	Borgomagno, Prima Arcella, Pescarotto	211	17,2%	2,33%	1.223	-6,7%
C4	Zona Direzionale Padova Uno	14	125,0%	1,85%	nd	nd
C5	Madonna Pellegrina, S.Rita, Nazareth, Sant`Osvaldo	308	27,4%	2,42%	1.981	-0,2%
C6	Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe	204	20,1%	2,07%	1.806	-0,9%
D1	Chiesa Nuova, Brusegana	183	56,0%	2,35%	1.409	-1,7%
D2	Paltana, Voltabrusegana, Mandria	98	59,6%	2,49%	1.459	-1,1%
D3	Bassanello, Guizza, Voltabarozzo	283	27,1%	2,54%	1.428	0,2%
D4	Ponte di Brenta, San Lazzaro	56	43,4%	2,10%	1.319	-2,3%
D5	S.Ignazio, Monta` , Altichiero	108	34,7%	2,29%	1.422	-1,3%
D6	Torre, Pontevigodarzere, Sacro Cuore	133	-0,2%	2,11%	1.403	-2,0%
D7	Arcella Nord, Mortise	299	23,0%	2,19%	1.309	-5,0%
D8	S.Gregorio, Terranegra, Forcellini Est	105	58,5%	2,59%	1.909	-0,8%
E1	Camin	42	64,9%	2,34%	1.366	0,2%
E2	Zona Industriale, ZIP	14	-8,3%	1,99%	nd	nd
E3	Salboro	6	-67,6%	0,88%	1.347	-1,4%
nd	nd	15	-72,2%	128,75%	nd	nd
R1	Zona Rurale comprende quartiere Ponterotto	18	-20,9%	1,20%	1.369	0,0%
R2	Zona Rurale	5	75,0%	0,97%	nd	nd
R3	Zona Rurale	11	-38,4%	1,56%	nd	nd
	PADOVA	**2.638**	**25,7%**	**2,29%**	**30.463**	**-1,5%**

FOCUS provinciale - Rovigo

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

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

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

La Tabella 23 e la Tabella 24 illustrano i dati provinciali del NTN e i dati delle quotazioni relativi all'anno 2016. Per quanto riguarda le compravendite si registra un aumento, con 2.063 NTN in tutta la Provincia, che rappresenta un rialzo del +15,32% rispetto al 2015. Tra le macroaree rappresentate si distingue particolarmente il Capoluogo con 554 NTN corrispondenti ad un +15,28% rispetto all'anno precedente. Tutte le macroaree hanno registrato valori con segno positivo, presentando una ripresa nella numerosità degli scambi. Contrariamente i valori delle quotazioni registrano un calo, contenuto, rispetto all'anno precedente sulla quasi totalità delle macroaree, fanno eccezione solo le macroaree Adria-Villadose e Medio Polesine che registrano un leggero rialzo. La quotazione media per la Provincia di Rovigo è di 1.068 €/m^2 (-0,35% rispetto al 2015) mentre la quotazione più alta si registra nella macroarea di Rosolina 1.562 €/m^2 (-0,97% rispetto al 2015) che comprende anche la zona turistica di Rosolina Mare e l'Isola di Albarella, quest'ultima interessata da un mercato di tipo esclusivo.

I grafici di Figura 25, Figura 26 e Figura 27 illustrano rispettivamente: il numero indice NTN, l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) e il numero indice delle quotazioni suddivisi per l'intera provincia, il capoluogo e tutta la provincia senza il capoluogo. Nei primi due grafici è evidente la ripresa a partire dall'anno 2014 in tutte le casistiche territoriali rappresentate, ad eccezione dei Comuni non Capoluogo, dove la tendenza si inverte l'anno successivo; 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.

Nel 2016 la città di Rovigo ha registrato un totale di 554 NTN con una variazione percentuale rispetto al 2015 del 15,28%. 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 (324 NTN). Segue il dato della Zona R1 (63 NTN) che conferma la tipologia rurale del territorio con sviluppo di modesti insediamenti abitativi nel territorio in corrispondenza delle Frazioni più distanti dalla sede comunale. Segue la zona OMI B1 (45 NTN) corrispondente al Centro Storico rappresentato dalla Via principale Corso del Popolo e dalle Piazze. Seguono le zone di tipo D costituite da costruzioni nelle più recenti lottizzazioni delle Frazioni più vicine alla città di Rovigo. La quotazione media comunale è di 1.159 €/m^2 con valori che vanno da un minimo medio di 975 €/m^2 della zona OMI E5 "Zona commerciale produttiva" ad un massimo medio di 1.406 €/m^2 della zona OMI B1 "Centro storico, Sede Municipale".

La provincia – Rovigo

Figura 24: Macroaree provinciali di Rovigo

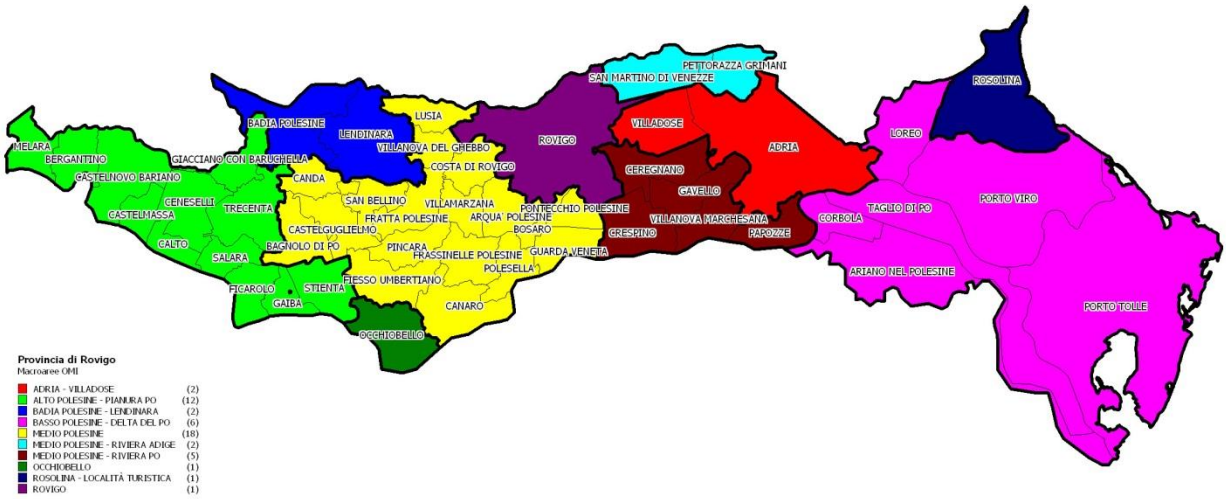


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Adria - Villadose	203	8,39%	9,86%	1,56%	0,12
Alto Polesine - Pianura Po	144	20,44%	6,96%	1,01%	0,17
Badia Polesine - Lendinara	162	14,17%	7,86%	1,45%	0,18
Basso Polesine - Delta Del Po	285	17,55%	13,84%	1,24%	0,18
Medio Polesine	271	17,26%	13,12%	1,36%	0,20
Medio Polesine - Riviera Adige	31	84,00%	1,52%	1,19%	0,54
Medio Polesine - Riviera Po	72	17,28%	3,48%	1,29%	0,19
Occhiobello	144	0,89%	6,98%	2,37%	0,01
Rosolina - Località Turistica	196	19,25%	9,52%	2,03%	0,32
Rovigo capoluogo	**554**	**15,28%**	**26,86%**	**2,03%**	**0,27**
Rovigo	**2.063**	**15,32%**	**100,00%**	**1,56%**	**0,21**

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

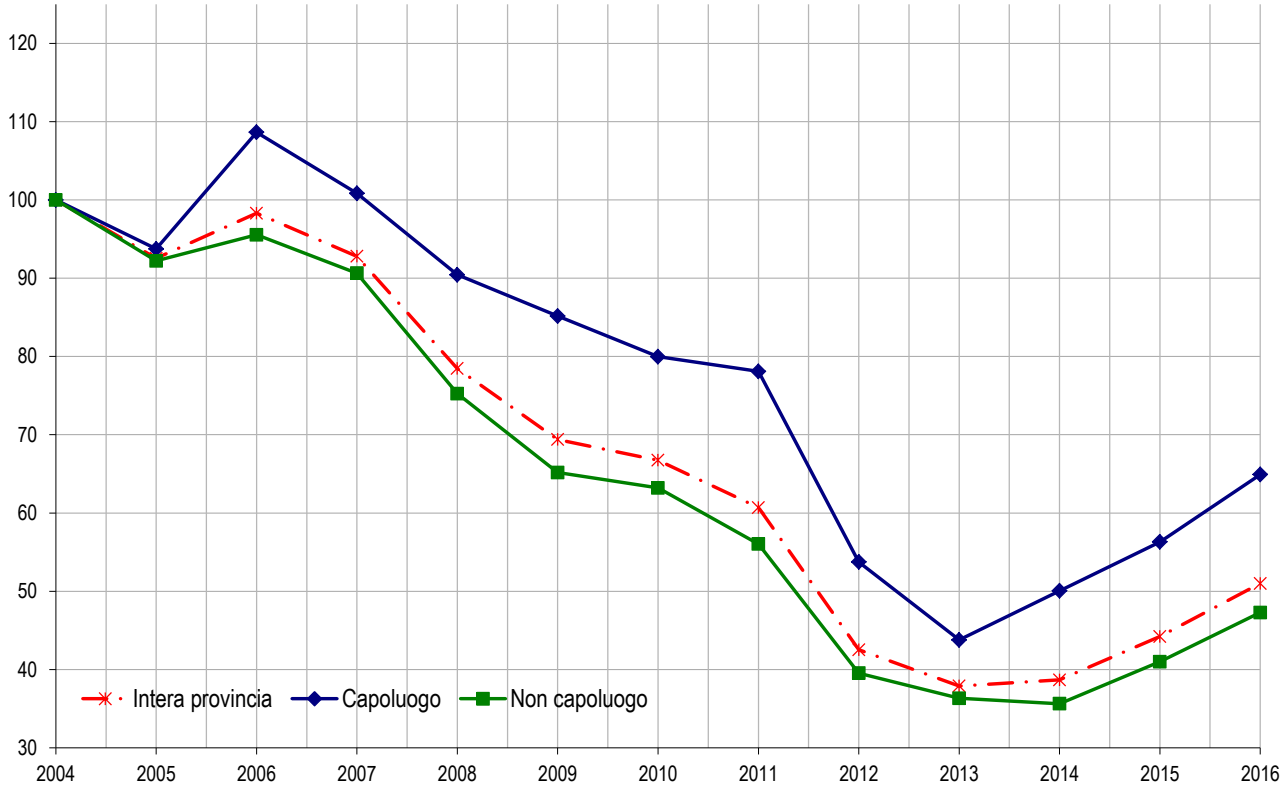


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

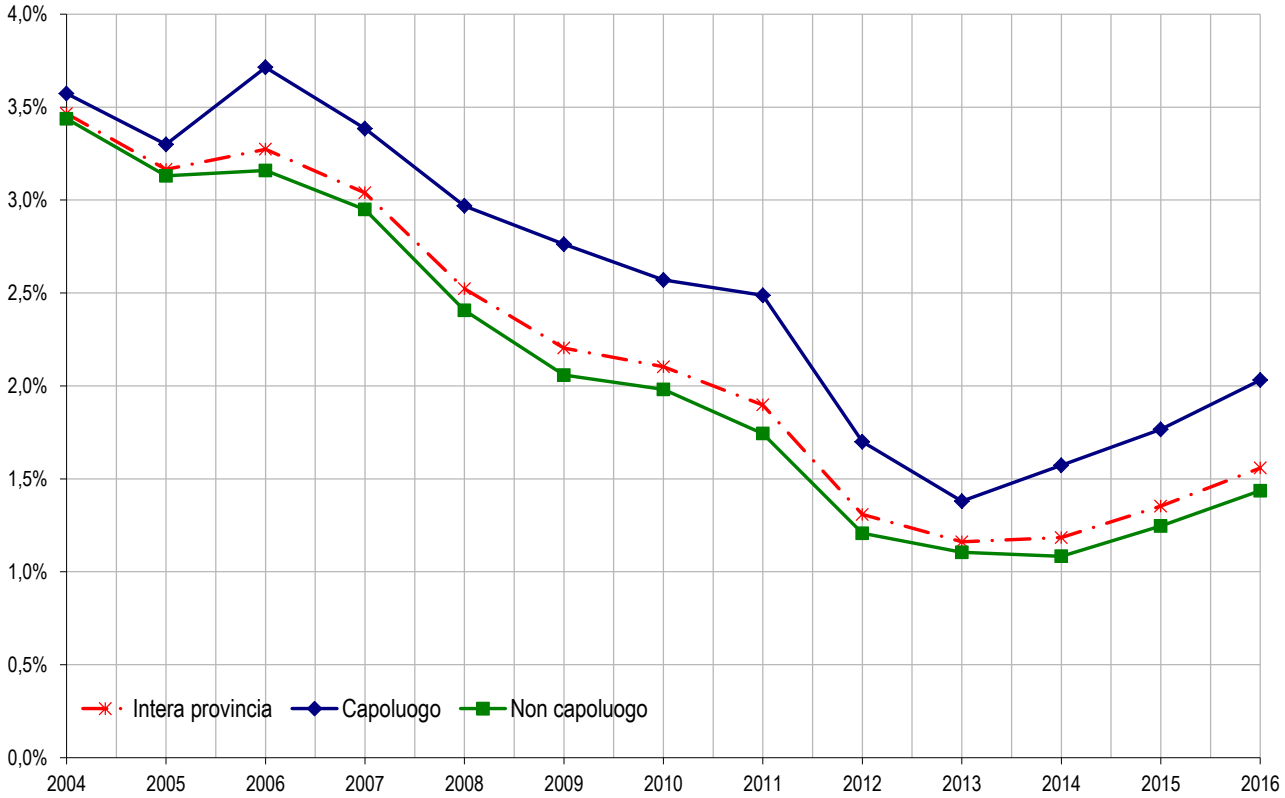
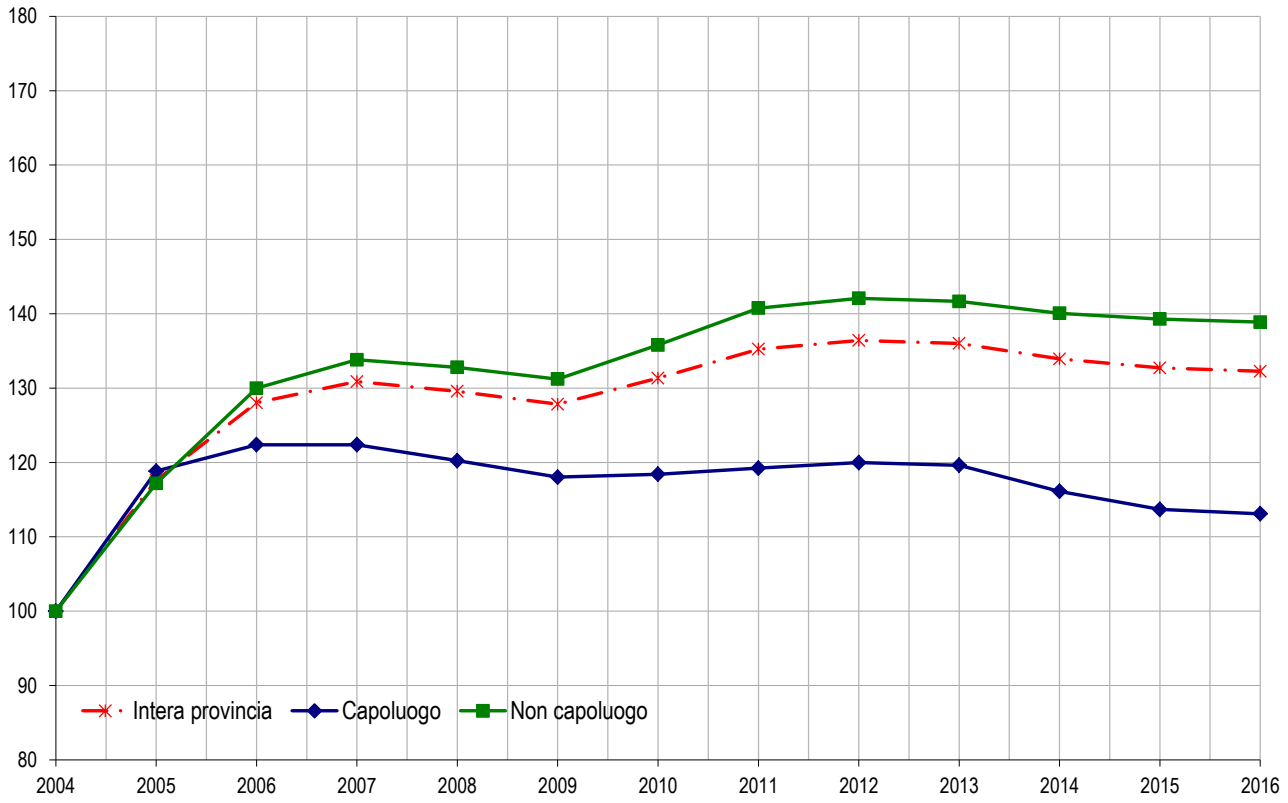


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Adria - Villadose	1.134	0,34%	129,7
Alto Polesine - Pianura Po	903	-0,22%	155,6
Badia Polesine - Lendinara	1.110	-1,38%	128,7
Basso Polesine - Delta Del Po	1.036	-0,04%	138,1
Medio Polesine	889	0,28%	153,3
Medio Polesine - Riviera Adige	851	0,00%	154,6
Medio Polesine - Riviera Po	859	0,00%	153,6
Occhiobello	1.140	-1,00%	122,2
Rosolina - Località Turistica	1.562	-0,97%	133,4
Rovigo Capoluogo	**1.137**	**-0,52%**	**113,1**
Rovigo	**1.068**	**-0,35%**	**132,3**

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 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro Storico, Sede Municipale	45	39,96%	2,25%	1.406	0,4%
C1	Centro Cittadino e Quartieri	324	11,86%	2,24%	1.188	-1,1%
D2	Periferia e Frazioni	32	-17,60%	1,41%	1.100	1,0%
D3	Frazioni Sarzano	19	17,50%	2,31%	1.094	-0,1%
D5	Zona Produttiva Commerciale, Frazioni	39	15,54%	1,92%	1.075	-0,7%
E1	Frazione Grignano Polesine	18	-33,16%	1,30%	1.059	-1,6%
E5	Zona Commerciale Produttiva	0	-100,00%	0,00%	975	-2,5%
nd	nd	15	-	-	nd	nd
R1	Zona Rurale, Frazioni, Localita`, Borgate	63	55,77%	1,49%	1.063	-1,3%
ROVIGO		**554**	**15,28%**	**2,03%**	**1.159**	**-0,8%**

FOCUS provinciale - Treviso

In questa sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Treviso, costituito da 95 Comuni che, al fine di garantire una migliore lettura dell'andamento del mercato, sono stati aggregati in 8 macroaree con caratteristiche territoriali similari (Figura 28). La formazione di queste ultime tiene conto delle affinità che uniformano i comuni appartenenti a ciascuna macroarea non solo per la loro dislocazione territoriale ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree sono:

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

La Tabella 26 riporta i dati del NTN rilevati nel 2016 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea, e le relative variazioni rispetto allo stesso periodo del 2015, registrando un incremento provinciale del 31,06%; 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 (2.339 NTN).

La Tabella 27 riporta i dati delle quotazioni medie all'interno della provincia rilevati nel 2016, ripartiti per singola macroarea, e le relative variazioni rispetto allo stesso periodo del 2015, segnalando una situazione di ribasso di prezzi; infatti, tutte le variazioni percentuali sono negative. La quotazione media provinciale è di 1.272 €/m^2 (-4,69% rispetto al 2015) mentre la quotazione più alta si registra nel Capoluogo (1.996 €/m^2, -3,32% rispetto al 2015). Tale variazione negativa è rappresentata graficamente nella Figura 31.

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

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

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

Le zone OMI vengono di seguito riportate:

- Centrale tra le mura e la ferrovia, Viale Repubblica, Viale B. Marche, Monterumici, 24 maggio: zona OMI B3;
- Centrale pregiata delimitata dalle mura cinquecentesche: zona OMI B4;
- Semicentrale tra la centrale e la tangenziale, ferr. TV VE, fiume Storga, V.le Repubblica, Via Mandruzzato, S. Bona: zona OMI C2;
- Zona periferica tra la zona semicentrale, Via Castagnole, Via Castellana, Via Noalese e strada San Pelaio: zona OMI D2;
- Zona Rurale, Case sparse: zona OMI R1.

Nella Tabella 28, che riporta i dati di ciascuna zona OMI, la città di Treviso ha registrato, nel 2016, un totale di 1.050 NTN, pari a circa il 14,06% (vedi Tabella 26) del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto al 2015, pari al 34,36%. 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" (321 NTN) seguita dalla D2 "zona periferica tra la zona semicentrale, Via Castagnole, Via Castellana, Via Noalese e strada San Pelaio" (233 NTN) e dalla B3 "centrale tra le mura e la ferrovia, Viale Repubblica, Viale B. Marche, Monterumici, 24 maggio" (227 NTN). La quotazione media comunale è pari a 1.922 €/m^2 e presenta un valore massimo nella zona OMI B4 con 2.958 €/m^2 e un minimo nella zona OMI R1, 1.450 €/m^2.

La provincia – Treviso

Figura 28: Macroaree provinciali di Treviso

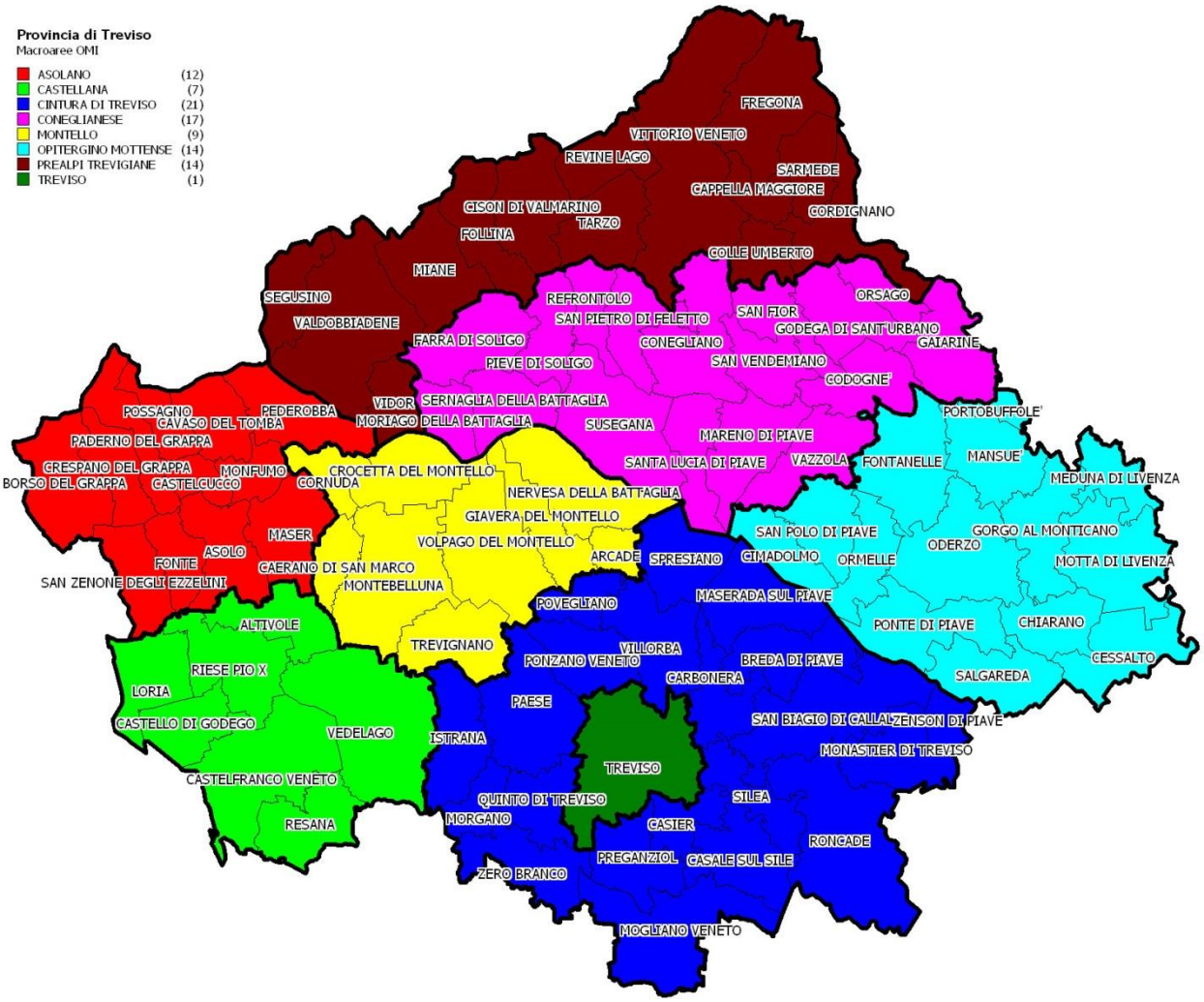


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Asolano	351	41,14%	4,70%	1,28%	0,37
Castellana	645	22,44%	8,63%	1,56%	0,28
Cintura di Treviso	2.399	40,50%	32,11%	2,11%	0,60
Coneglianese	1.110	26,10%	14,85%	1,54%	0,32
Montello	642	16,16%	8,60%	1,55%	0,21
Opitergino Mottense	619	17,61%	8,29%	1,61%	0,24
Prealpi Trevigiane	655	37,37%	8,76%	1,36%	0,37
Treviso Capoluogo	**1.050**	**34,36%**	**14,06%**	**2,37%**	**0,60**
Treviso	**7.471**	**31,06%**	**100,00%**	**1,75%**	**0,41**

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

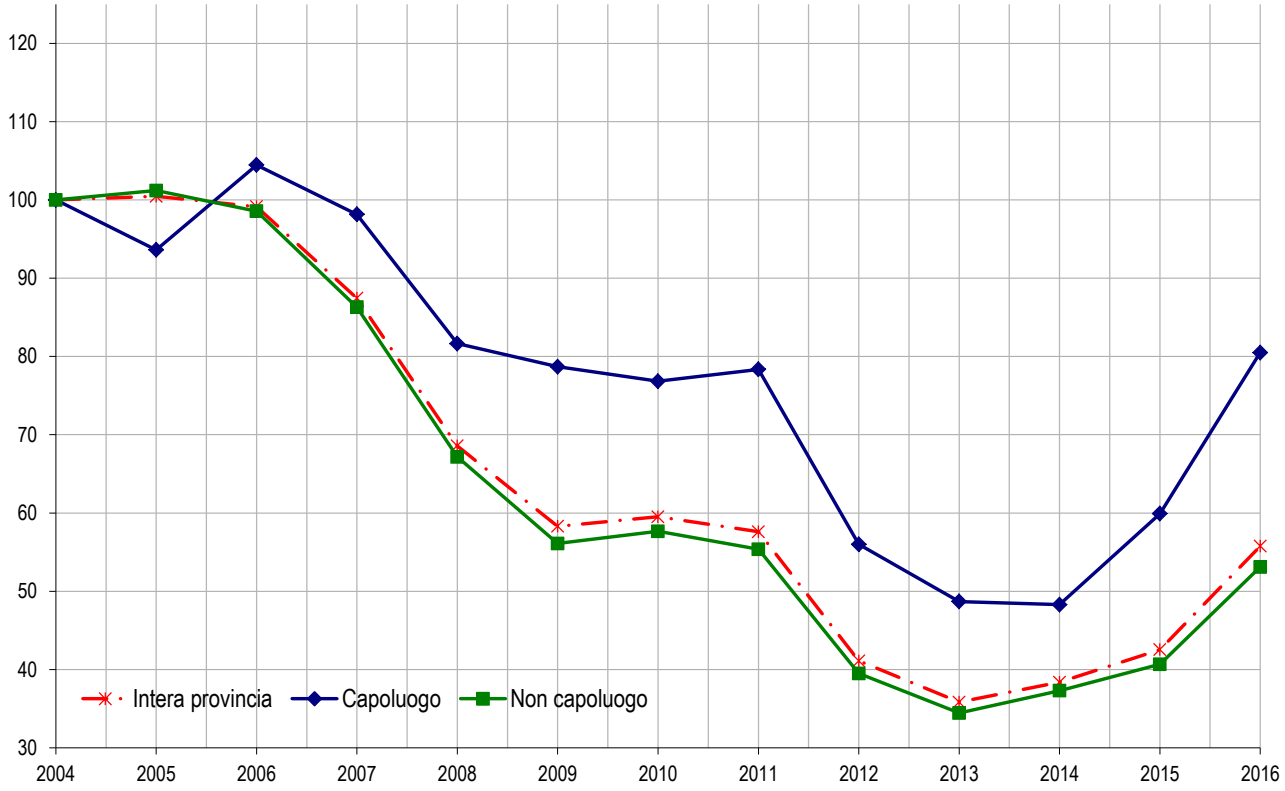


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

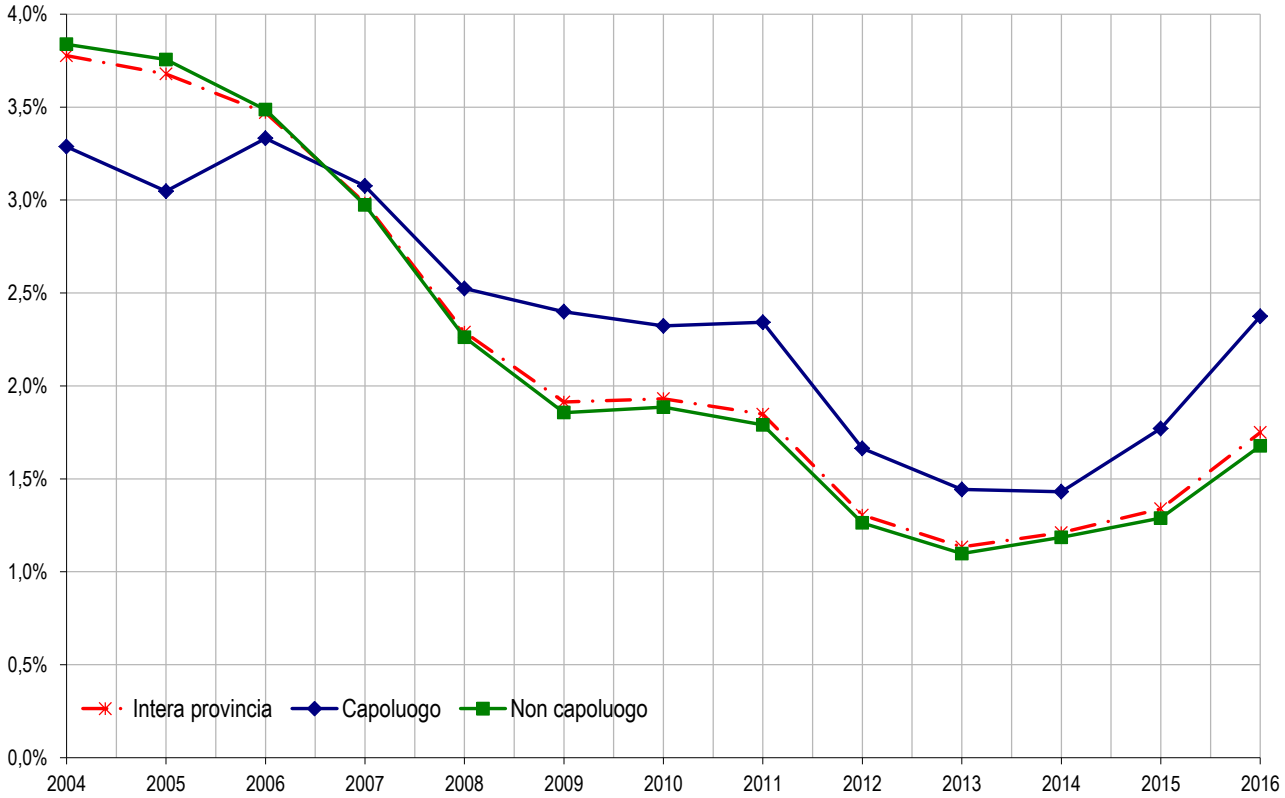
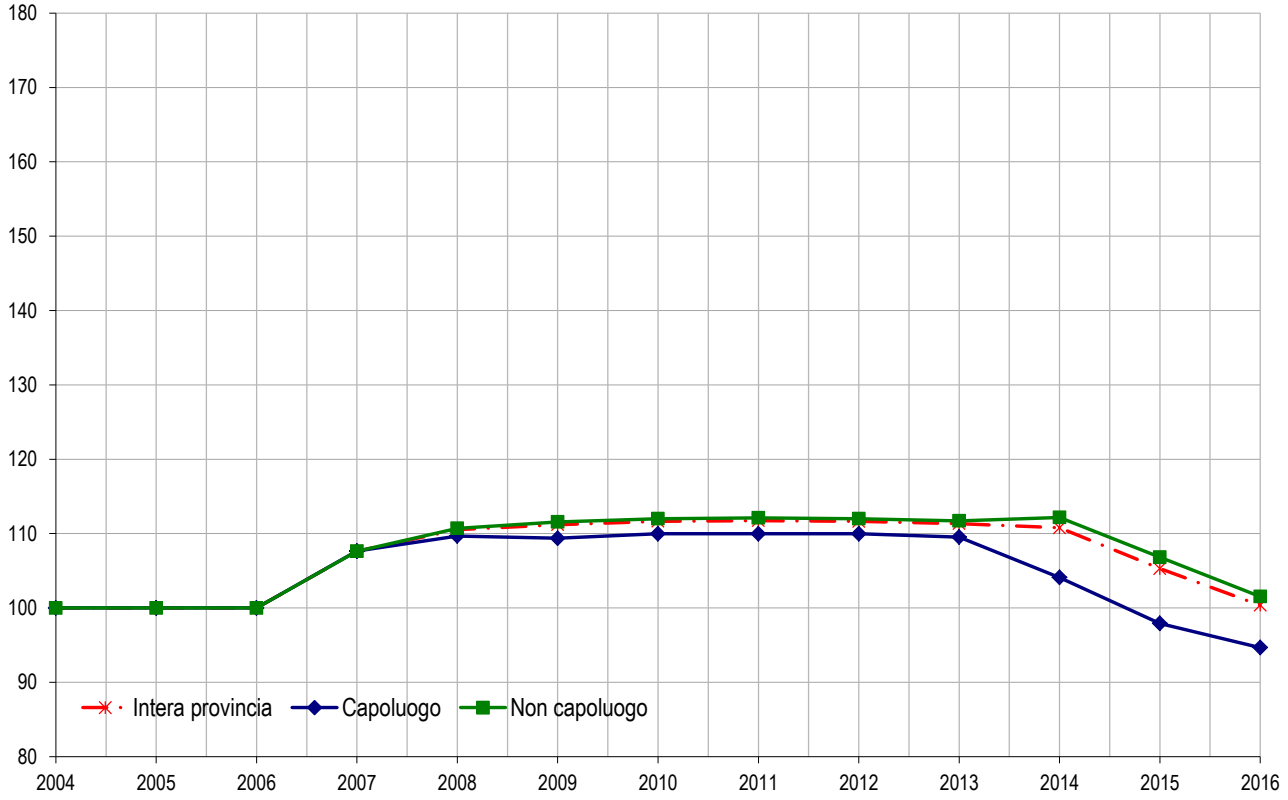


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Asolano	1.058	-5,00%	101,3
Castellana	1.225	-4,94%	102,6
Cintura di Treviso	1.246	-4,64%	104,3
Coneglianese	1.223	-5,25%	98,1
Montello	1.190	-5,16%	99,6
Opitergino Mottense	1.129	-4,51%	100,7
Prealpi Trevigiane	1.086	-5,44%	102,0
Treviso Capoluogo	**1.996**	**-3,32%**	**94,7**
Treviso	**1.272**	**-4,69%**	**100,4**

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 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B3	Centrale tra le Mura e la Ferrovia, Viale Repubblica, Viale B.Marche, Monterumici, 24 Maggio	227	41,52%	2,80%	2.235	-3,0%
B4	Centrale Pregiata delimitata dalle Mura Cinquecentesche	153	67,87%	2,79%	2.958	-3,7%
C2	Semicentrale tra la Centrale e la Tangenziale, Ferr. TV VE, Fiume Storga, V.le Repubblica, Via Mandruzzato, S.Bona	321	25,26%	2,22%	1.868	-3,2%
D2	Zona Periferica Tra La Zona Semicentrale, Via Castagnole, Via Castellana, Via Noalese e Strada San Pelaio	233	20,92%	2,09%	1.468	-3,1%
nd	nd	19	-	-	nd	nd
R1	Zona Rurale, Case Sparse	98	21,46%	1,99%	1.450	-3,3%
TREVISO		**1.050**	**34,36%**	**2,37%**	**1.922**	**-3,3%**

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 Comunale, 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

Dall'analisi statistica dei dati storici provinciali osservati nel periodo 2015/2016, illustrati nella Tabella 29, relativi al solo settore residenziale, in quanto maggiormente rappresentativo rispetto allo stock immobiliare presente sul mercato, emerge un incremento del numero delle transazioni normalizzate (NTN) pari al 20,27%.

La numerosità delle transazioni nel 2016 risulta maggiormente concentrata nel Capoluogo con 3.006 NTN ed un +23,94%, nel Basso Veronese con 1.995 NTN ed un +24,23% (dato questo influenzato dall'alto numero dei comuni presenti nella macroarea), e a scalare, nella Cintura del Capoluogo con 1.216 NTN ed un +24,33%.

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 INTN = 100). Osservando l'andamento di ciascun anno è evidente una forte contrazione del mercato in atto dal 2006 interrotte 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, con contenute variazioni nel 2013. Nel 2014 il mercato mostra un ritrovato dinamismo, risalendo nel 2016 fino a 67,7 punti. Rispetto al 2006 (INTN 100,6), anno nel quale è stato registrato il valore massimo del periodo considerato, la distanza si riduce a circa il 33%.

Per quanto concerne le quotazioni espresse in valori medi per la tipologia residenziale, illustrati nella Tabella 30, risultano più elevate quelle rilevate nella macroarea del Lago e, a seguire, nelle macroaree del Capoluogo e della Valpolicella.

A livello Provinciale la variazione percentuale delle quotazioni registrate nel periodo 2015/2016 è stata del -1,03%, dove il calo più marcato è stato rilevato nella macroarea Villafranca -2,20%, a seguire il Capoluogo con -1,33% e la macroarea di Valpolicella con -1,22%.

Nelle restanti macroaree l'andamento al ribasso dei prezzi è stato più contenuto ad eccezione delle macroaree Baldo Valdadige, Interno Lago, Lessinia e Lessinia Orientale dove le quotazioni sono rimaste invariate.

Il dato Comunale è rappresentato dalla Tabella 31. Sulle 19 zone OMI nelle quali è stato ripartito il territorio del Comune di Verona, sono state effettuate le analisi che riguardano le dinamiche del segmento di mercato residenziale. Le zone OMI vengono di seguito sinteticamente riportate aggregate:

- 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 2016 ha fatto registrare un generale calo dei valori nell'ordine del -1,3%, rispetto al 2015. Detto calo ha interessato prevalentemente i valori della fascia centrale "B", a seguire le fasce semicentrale "C" e periferica "D", dove l'andamento al ribasso dei prezzi è stato più contenuto, ed infine la fascia suburbana "E", dove le quotazioni sono rimaste sostanzialmente invariate.

Il grafico in Figura 35 mostra, per ogni semestre dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni. Fino al 2007 i prezzi proseguono al rialzo, tra il 2008 ed il 2009 si registra un calo, 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 2016, quando il tasso di variazione dei prezzi delle abitazioni segna un calo del 5% rispetto al 2014.

La provincia – Verona

Figura 32: Macroaree provinciali di Verona

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

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Baldo Valdadige	32	-9,02%	0,32%	1,03%	-0,11
Basso Veronese	1.995	24,23%	20,16%	1,93%	0,37
Comuni Della Cintura	1.216	24,33%	12,29%	2,15%	0,41
Est Veronese	885	11,03%	8,94%	2,05%	0,19
Interno Lago	516	-3,17%	5,21%	2,13%	-0,08
Lago	872	18,48%	8,81%	2,32%	0,34
Lessinia	169	42,00%	1,71%	1,27%	0,37
Lessinia Orientale	146	39,64%	1,47%	1,22%	0,34
Valpolicella	413	13,99%	4,17%	1,67%	0,20
Villafranca	646	21,37%	6,53%	2,07%	0,35
Verona Capoluogo	**3.006**	**23,94%**	**30,38%**	**2,20%**	**0,42**
Verona	**9.894**	**20,27%**	**100,00%**	**2,04%**	**0,34**

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

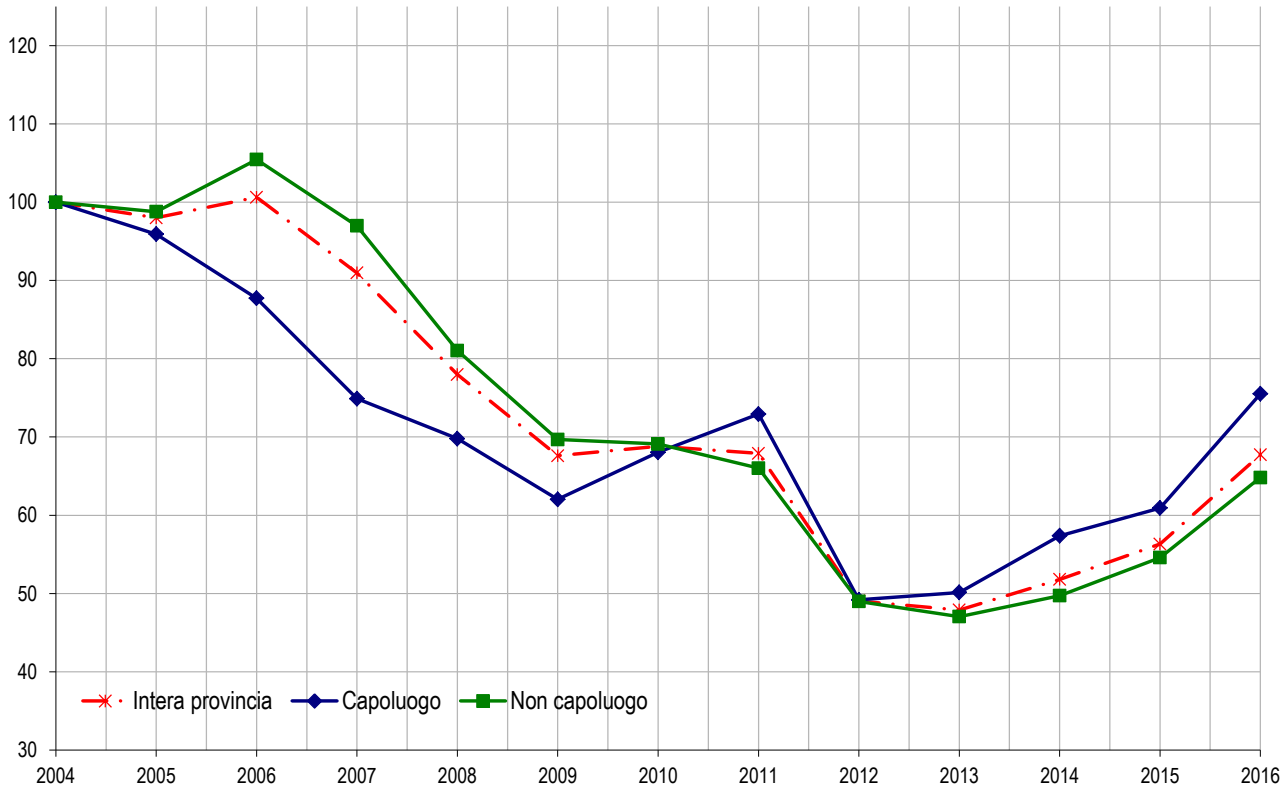


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

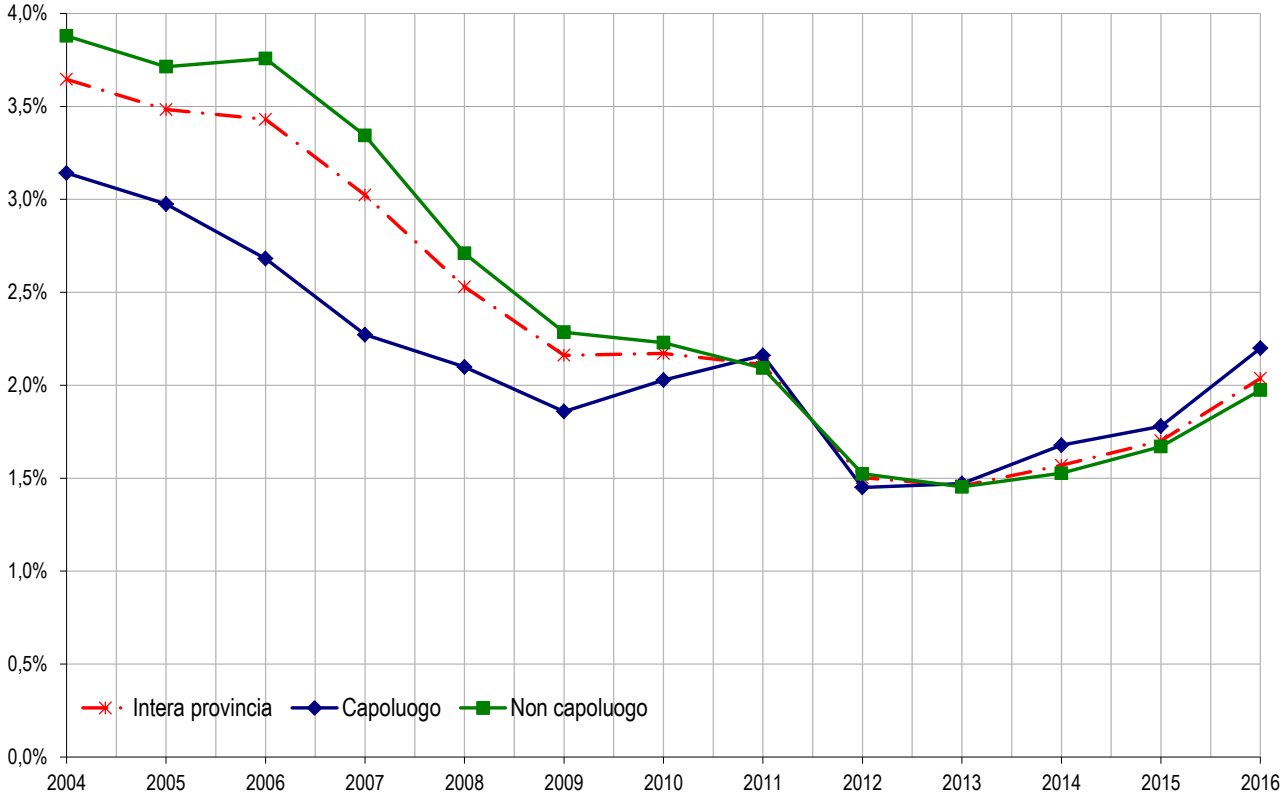
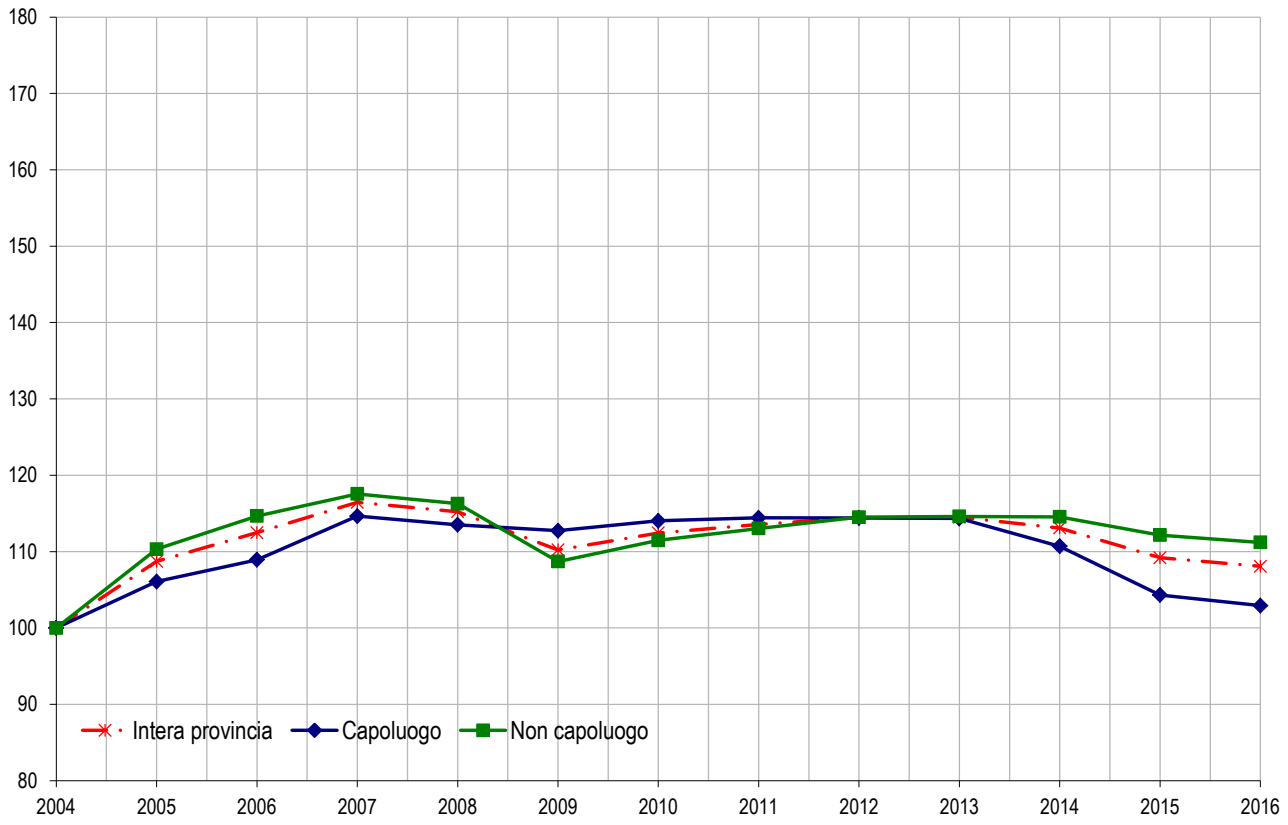


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Baldo Valdadige	1.016	0,00%	106,2
Basso Veronese	921	-0,95%	98,9
Comuni Della Cintura	1.366	-0,92%	113,1
Est Veronese	1.117	-0,79%	105,3
Interno Lago	1.337	0,00%	120,8
Lago	2.161	-0,57%	128,7
Lessinia	1.055	0,00%	108,8
Lessinia Orientale	995	0,00%	102,9
Valpolicella	1.407	-1,22%	122,8
Villafranca	1.216	-2,20%	104,9
Verona Capoluogo	**1.801**	**-1,33%**	**102,9**
Verona	**1.404**	**-1,03%**	**108,1**

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 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B2	Centro Storico, S.Stefano, S.Maria Rocca Maggiore, Lungadige Porta Vittoria	206	14,03%	2,04%	3.383	-3,2%
B5	B.Go Trento, Pindemonte, Valdonega	243	8,16%	2,50%	2.404	-0,5%
B6	Veronetta	127	68,09%	2,94%	1.500	-5,5%
B7	S.Zeno, Porta Palio, Valverde, Cittadella, Porta Nuova (Dentro Mura)	140	1,69%	2,11%	2.125	-1,9%
C1	Ponte Crencano, Quinzano, Avesa, Parona, Prima Collina a Nord della Città	155	11,55%	1,93%	2.000	-0,4%
C2	B.go Venezia, Biondella	300	44,56%	2,62%	1.692	-1,9%
C3	B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, P.ta Nuova (Fuori Mura)	286	32,15%	2,34%	1.692	-0,5%
D2	S.Croce, B.go Trieste, Porto S.Pancrazio, S.Michele, Molini	299	25,23%	2,14%	1.475	-0,6%
D3	Chievo, Saval, B.go Nuovo, B.go Milano e S.Massimo	296	27,78%	2,03%	1.442	-1,7%
D4	Golosine, S.Lucia	256	5,25%	2,26%	1.388	-0,3%
D5	Galtarossa, Basso Acquar, Parco Ferroviario, Fiera, Z.A.I. e suoi ampliamenti, Quadrante Europa	38	160,10%	2,57%	1.150	0,0%
D8	B.go Roma, Tomba, Tombetta, Cristo Lavoratore, Primo Maggio, Palazzina	269	28,04%	2,25%	1.392	0,0%
E1	Poiano, Quinto, Montorio, Valpantena e Val Squaranto	161	65,44%	2,12%	1.675	0,0%
E2	Bassona e comparti edificati limitrofi	29	50,00%	2,17%	1.575	0,0%
E3	Sacra Famiglia, Ca` di David	90	17,09%	2,16%	1.306	-0,5%
nd	nd	45	-	-	nd	nd
R1	Territorio Rurale ad Est, a scarsa densita edilizia	10	58,48%	2,20%	nd	nd
R2	Territorio Rurale ad Ovest, a scarsa densità edilizia	3	-71,35%	0,38%	nd	nd
R3	Territorio Collinare a Nord, a scarsa densità edilizia	28	57,14%	1,63%	nd	nd
R4	Territorio Rurale A Sud, a scarsa densità edilizia	26	6,21%	1,51%	nd	nd
VERONA		**3.006**	**23,94%**	**2,20%**	**1.725**	**-1,3%**

FOCUS provinciale - Vicenza

La provincia di Vicenza comprende 121 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 che le compongono:

- Capoluogo (1);
- Aeroporto (3);
- Alto Vicentino (10)
- Altopiano di Asiago (6);
- Bassano del Grappa (8);
- Basso Vicentino (19);
- Costo (12);
- Laverda (9);
- Pianura Est (8);
- Pianura Ovest (8);
- Pianura Sud-Ovest (5);
- Val di Chiampo (7);
- Valdagno (8);
- Valli del Pasubio (11);
- Valsugana (6).

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

La Tabella 32 riporta il dettaglio delle NTN verificatesi in ciascuna macroarea nel 2016, 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 le NTN e lo *stock* di unità immobiliari presenti nella macroarea nel 2016, lo scarto percentuale IMI con l'anno precedente.

Nella provincia di Vicenza nel 2016 si sono registrate 7.555 NTN con un incremento, rispetto al 2015, del 21,67%; la tendenza positiva del numero di transazioni è rinvenibile nella totalità delle macroaree provinciali.

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

La Tabella 33 riporta l'elenco delle quotazioni medie registrate per ciascuna macroarea quale valore medio pesato sullo *stock* di unità immobiliari presenti nella macroarea nel 2016, la variazione di tale quotazione rispetto all'anno precedente e il rapporto (numero indice quotazioni) tra i valori delle quotazioni del 2016 e il 2004, anno di riferimento base (assunto pari a 100); per quest'ultimo dato, a valori del numero indice superiori a 100 corrispondono incrementi delle quotazioni medie pesate, e viceversa.

Rispetto all'anno precedente, le quotazioni immobiliari del 2016 mostrano una diffusa contrazione, anche se contenuta, dei valori medi rilevati, con dati negativi rinvenibili nella totalità delle macroaree.

La Figura 39 rappresenta l'andamento del numero indice delle quotazioni per il capoluogo, per il complesso dei comuni non capoluogo e dell'intera provincia, a partire dal 2004.

Per il capoluogo la Tabella 34 fornisce in dettaglio i dati relativi alle NTN, all'IMI e alla quotazione media delle singole zone OMI in cui risulta suddiviso il territorio comunale, fornendo per ciascuna zona le NTN del 2016, il confronto in termini percentuali rispetto all'omologo periodo precedente, l'IMI, la quotazione media pesata sullo *stock* e la variazione percentuale registrata dalla quotazione media rispetto al 2015.

Anche per Vicenza i dati delle NTN confermano un *trend* positivo rispetto al 2015 (+22% circa), con un'incidenza differenziale particolarmente variabile tra le varie zone, fatto da porre in relazione alla specifica rappresentatività del mercato posseduta da ogni singola zona. Risulta confermato l'andamento negativo delle quotazioni.

La provincia – Vicenza

Figura 36: Macroaree provinciali di Vicenza

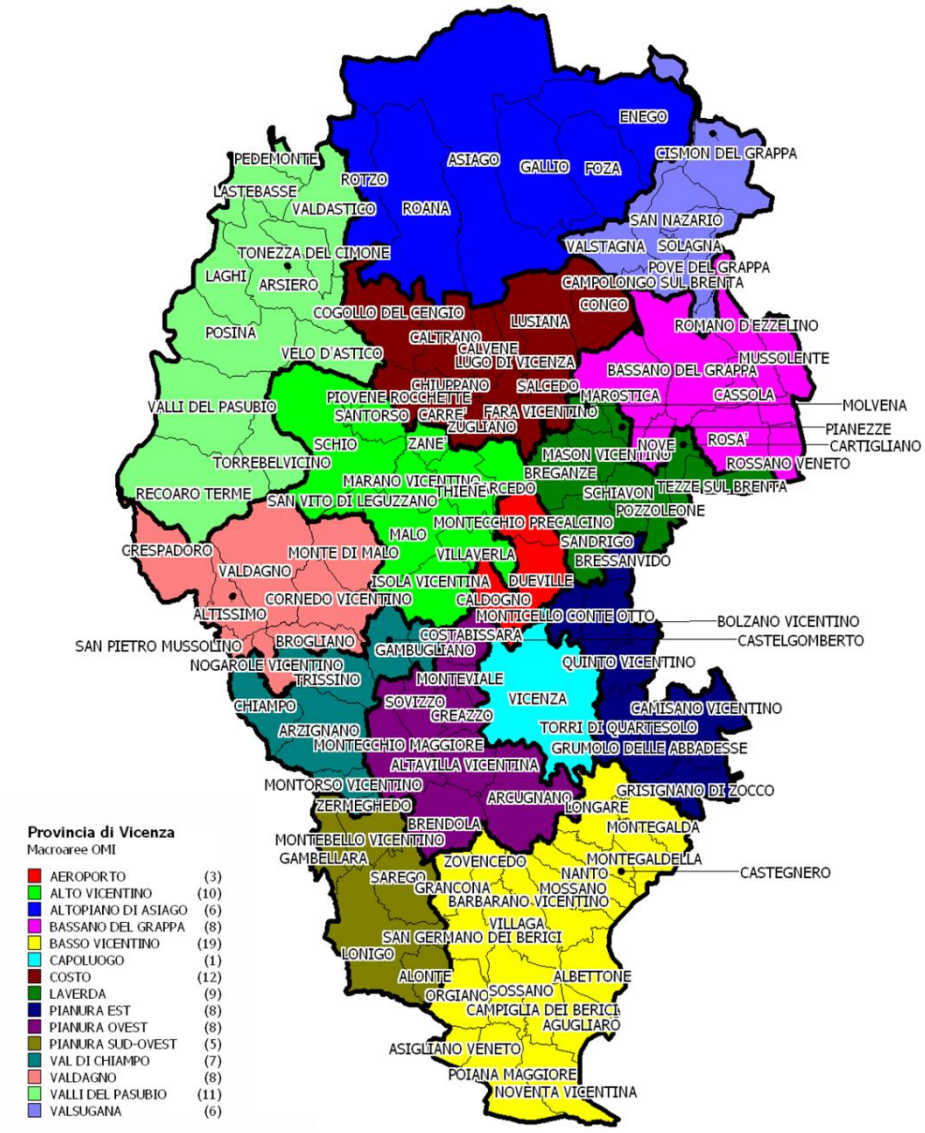


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Aeroporto	219	1,96%	2,90%	1,56%	0,03
Alto Vicentino	1.122	20,58%	14,86%	1,83%	0,31
Altopiano Di Asiago	454	32,91%	6,01%	1,62%	0,40
Bassano Del Grappa	972	28,92%	12,86%	1,69%	0,37
Basso Vicentino	407	8,29%	5,39%	1,49%	0,11
Costo	269	27,46%	3,56%	1,07%	0,23
Laverda	321	32,11%	4,25%	1,52%	0,36
Pianura Est	477	25,26%	6,32%	1,87%	0,37
Pianura Ovest	738	28,29%	9,77%	2,02%	0,44
Pianura Sud-Ovest	341	44,29%	4,51%	2,17%	0,66
Val Di Chiampo	442	4,31%	5,85%	1,63%	0,06
Valdagno	345	4,53%	4,57%	1,26%	0,05
Valli Del Pasubio	176	3,18%	2,32%	0,90%	0,03
Valsugana	112	65,30%	1,49%	1,48%	0,58
Vicenza Capoluogo	**1.159**	**21,56%**	**15,35%**	**1,92%**	**0,34**
Vicenza Provincia	**7.555**	**21,67%**	**100,00%**	**1,66%**	**0,29**

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

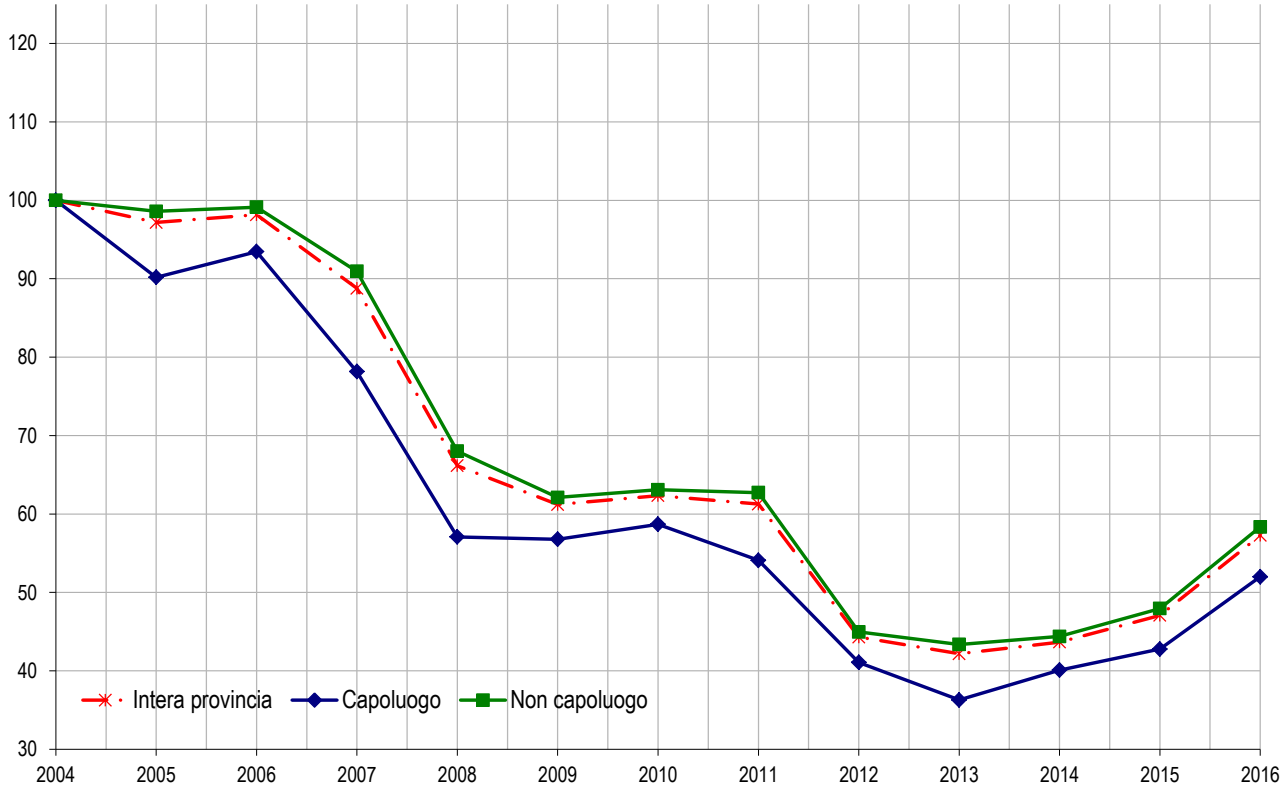


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

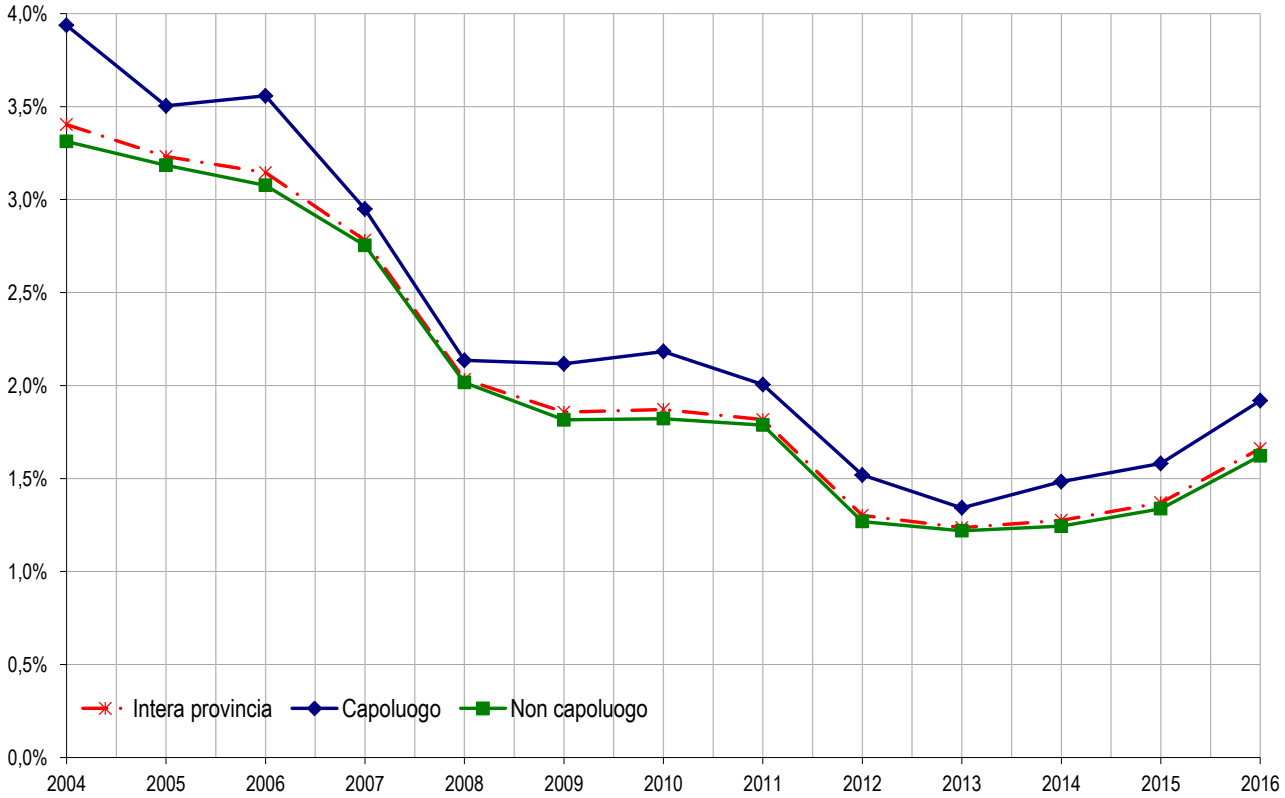
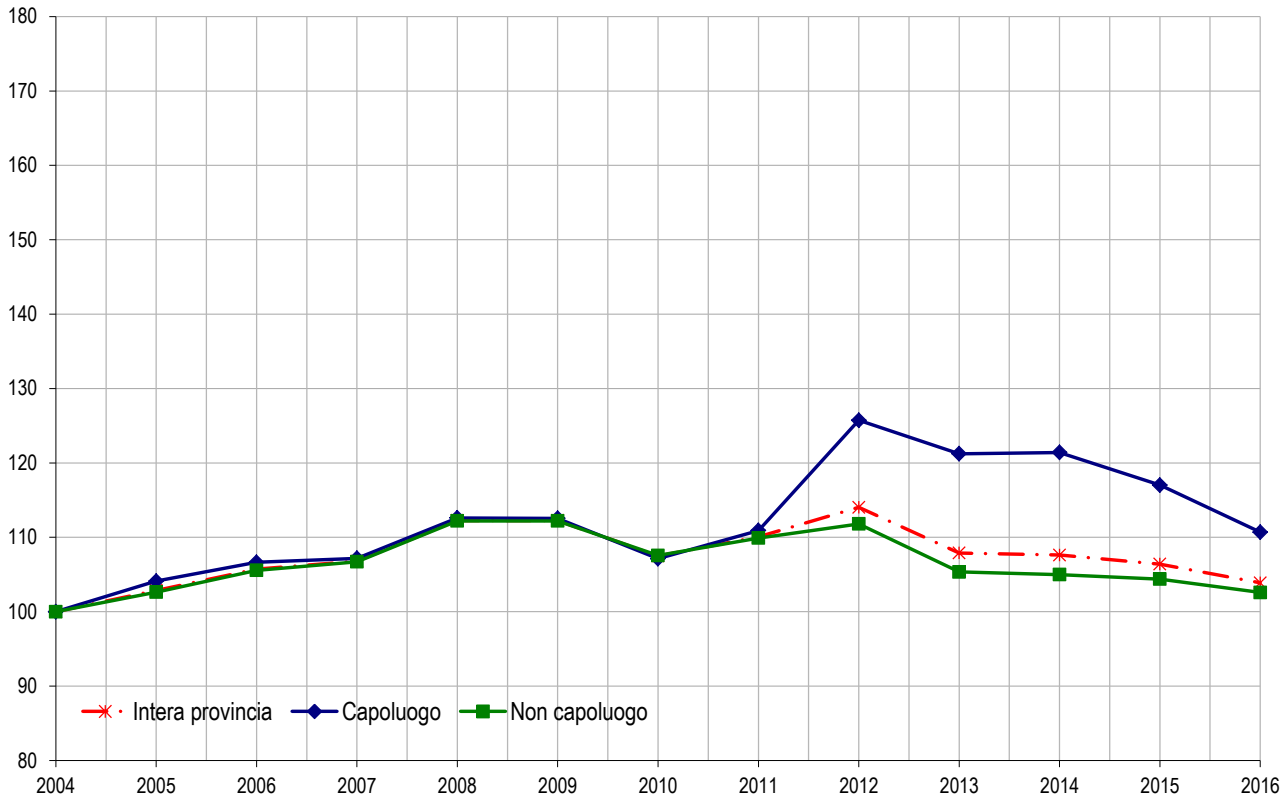


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Aeroporto	1.371	-1,35%	92,2
Alto Vicentino	1.405	-1,98%	105,6
Altopiano Di Asiago	1.788	-2,12%	119,6
Bassano Del Grappa	1.398	-1,96%	100,9
Basso Vicentino	1.216	-1,07%	90,0
Costo	1.264	-1,18%	98,7
Laverda	1.326	-1,65%	96,1
Pianura Est	1.288	-1,21%	101,6
Pianura Ovest	1.326	-1,45%	106,1
Pianura Sud-Ovest	1.325	-2,62%	96,6
Val Di Chiampo	1.365	-1,51%	108,9
Valdagno	1.373	-2,28%	112,4
Valli Del Pasubio	1.274	-1,43%	92,0
Valsugana	1.207	-0,81%	93,2
Vicenza Capoluogo	**1.840**	**-5,40%**	**110,7**
Vicenza Provincia	**1.433**	**-2,37%**	**103,9**

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 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Nucleo Centrale Storico	79	46,09%	2,10%	2.825	-4,2%
B2	Residenziale Eccentrica, Contorno Nord del Centro Storico	75	38,85%	1,66%	2.178	-5,2%
C1	Area di Espansione Residenziale Circostante Fascia Centrale	375	23,01%	2,18%	1.917	-5,3%
C2	Zona Residenziale di Pregio: Monte Berico	6	-21,43%	1,86%	2.363	0,0%
D1	Sviluppo Edilizio Lungo Asse Viario della Riviera Berica (Area Sud)	28	-24,63%	1,18%	1.688	-0,7%
D2	Sviluppo Edilizio Urbano di Polegge, Laghetto, Saviabona, Anconetta, Ospedaletto, S. Pio X, Ca` Balbi, Setteca`	301	28,05%	2,02%	1.438	-17,9%
D3	Area Residenziale Da Gogna, Pomari, S.S. Pasubio, Area Nord Viale Diaz	194	9,20%	1,78%	1.550	-4,6%
D4	Zona Industriale a Sud Ovest	8	29,66%	1,61%	1.613	-0,8%
R1	Territorio Agricolo a Nord (tra S.S. del Pasubio e S.S. Postumia)	8	-9,76%	0,81%	1.513	-5,5%
R2	Territorio Agricolo a Ovest	7	23,85%	0,96%	1.525	-4,7%
R3	Territorio Agricolo Sud (tra Riviera Berica e S. Agostino)	4	-11,11%	0,57%	2.042	-5,0%
R4	Territorio Agricolo a Est	8	-20,00%	0,85%	1.613	-2,3%
R5	Territorio Agricolo a Sud Est	30	19,28%	2,21%	1.525	-4,7%
nd	nd	38	-	-	nd	nd
VICENZA		**1.159**	**21,56%**	**1,90%**	**1.774**	**-7,7%**

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

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

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

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).

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.

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monolocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

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 un'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.
IMI	(Intensità del Mercato Immobiliare) Rapporto percentuale tra NTN e *stock* di unità immobiliari, indica la quota percentuale di *stock* compravenduto in un determinato periodo.
Stock di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
ZONA OMI	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.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE	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 €/m^2 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.
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	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.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	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.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m^2 del vano delle unità abitative.