



agenzia del  
Territorio

# NOTA TERRITORIALE

Venezia

---

Anno 2006

a cura dell'Ufficio Provinciale di Venezia

Pasquale Guerra (referente OMI)

Davide Varponi (collaboratore)

in collaborazione con la Direzione Centrale

Osservatorio Mercato Immobiliare

data di pubblicazione: giugno 2007

## Inquadramento Regionale

In questa prima sezione si analizza il *comportamento* del mercato immobiliare residenziale delle province del Veneto nell'anno 2006 e la variazione riscontrata rispetto al 2005.

Si riportano di seguito alcune tabelle del **NTN** (Numero di transazioni normalizzate) che rappresenta il numero di transazioni, rispetto alla quota di proprietà compravenduta avvenute in un determinato periodo di tempo e dell'**IMI** (indice di mobilità immobiliare), cioè del rapporto tra l'NTN e il patrimonio immobiliare (*stock*), relativamente all'intera provincia (capoluogo + comuni) e al solo capoluogo<sup>1</sup>.

Nella penultima colonna, è riportata la quotazione media a livello provinciale mentre nell'ultima colonna è riportato il numero indice semestrale delle quotazioni per provincia calcolato secondo i dati O.M.I.<sup>2</sup>, intercorso dal primo semestre 2005 (base 100= I semestre 2005) al secondo semestre 2006.

Tabella 1: dati relativi all'intera provincia

Provincia	NTN 2006	var.% NTN 2005- 2006	IMI 2006	differenza IMI 2006-2005	Quotazioni medie II 2006	n. indice quotazioni II sem. 2006 I sem. 2005 =100
Belluno <sup>3</sup>	3.280	-6,92%	1,97%	-0,18%	1.087	108,53
Padova	15.258	2,85%	3,85%	-0,01%	1.031	100,97
Rovigo	3.838	6,65%	3,18%	0,14%	870	131,70
Treviso	12.659	-1,32%	3,35%	-0,15%	1.026	100,00
Venezia	15.249	2,66%	3,41%	0,01%	1.600	112,49
Verona	14.163	0,65%	3,34%	-0,03%	1.195	106,58
Vicenza	12.385	2,27%	3,04%	-0,06%	877	103,75
<b>Totale VENETO</b>	<b>76.619</b>	<b>1,37%</b>	<b>3,29%</b>	<b>-0,04%</b>	<b>1.098</b>	<b>106,20</b>

Tabella 2: dati relativi ai soli capoluoghi di provincia

Capoluogo di provincia	NTN 2006	var.% NTN 2005- 2006	IMI 2006	differenza IMI 2006-2005	Quotazioni medie <sup>4</sup> II 2006	n. indice quotazioni II sem. 2006 I sem. 2005 =100
Belluno	552	11,34%	2,60%	0,22%	1.132	99,48
Padova	4.023	-5,96%	3,61%	-0,27%	1.563	103,80
Rovigo	895	16,53%	3,61%	0,44%	1.035	106,15
Treviso	1.295	12,02%	3,18%	0,30%	2.084	100,00
Venezia	3.944	12,10%	2,80%	0,28%	3.315	103,48
Verona	3.405	-9,03%	2,62%	-0,29%	1.670	104,35
Vicenza	1.995	2,45%	3,42%	0,03%	1.909	104,98
<b>Totale VENETO</b>	<b>16.109</b>	<b>1,27%</b>	<b>3,05%</b>	<b>-0,007</b>		

Nella prima tabella emerge subito che la provincia di Rovigo (+6,65%) è quella dove si è registrato il maggior aumento del NTN mentre, nella provincia di Belluno (-6,92%) si è riscontrato la maggiore diminuzione in percentuale del numero di transazioni.

La differenza dell'IMI tra il 2006 e il 2005 ha registrato un incremento nelle sole province di Rovigo e Venezia mentre, tutte le altre province hanno avuto un decremento.

Nella seconda tabella si rileva che quasi tutti i capoluoghi veneti hanno avuto nell'ultimo anno un incremento nel numero delle transazioni ed in particolare Rovigo (+16,53%) mentre, Verona e Padova hanno avuto un decremento rispettivamente del -9,03% e -5,96%; detto dato risulta confermato anche nella differenza dell'IMI fra il 2006 ed il 2005.

E' da notare che le città di Verona e Padova, che risultano essere i capoluoghi con il più alto numero di abitanti della Regione, hanno registrato un calo del NTN in linea con la tendenza riscontrata in altre grandi città italiane dove l'aumentare del decentramento residenziale verso i comuni limitrofi è legato sia a motivi economici che alla migliore qualità di vita.

<sup>1</sup> la variazione del NTN è espressa come incremento o decremento in forma percentuale del 2006 sul 2005; la variazione dell'IMI è espressa come punti di incremento o decremento dal 2006 al 2005.

<sup>2</sup> dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) redatto a cura dell'Agenzia del Territorio per ogni comune.

<sup>3</sup> nella provincia di Belluno non sono calcolati i comuni di Cortina D'Ampezzo, Livinallongo e Colle Santa Lucia.

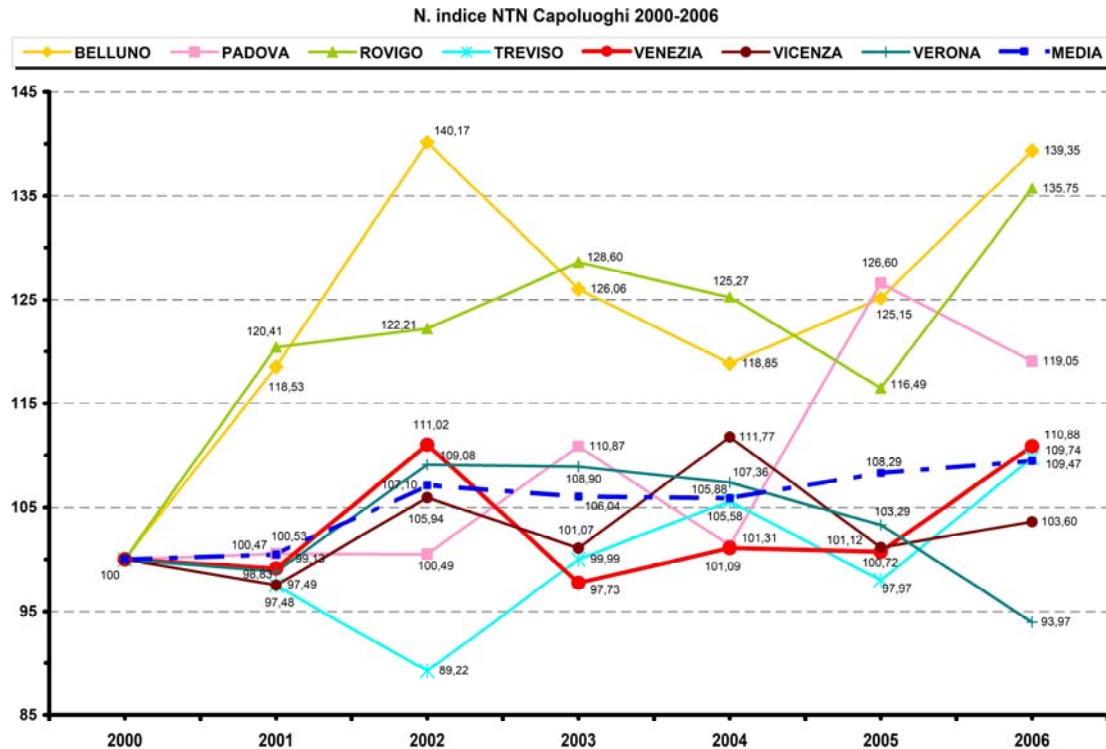
<sup>4</sup> Solo per Venezia è stata effettuata la media pesata utilizzando lo stock immobiliare delle singole zone OMI, in luogo della media aritmetica semplice dei valori medi delle diverse zone OMI. Anche il valore medio della provincia di Venezia è stato ricavato utilizzando per Venezia il valore pesato. Per il numero indice della colonna seguente si sono adoperati i valori non pesati. Per non comparare dati non omogenei, si è ritenuto opportuno non inserire i valori totali medi relativi ai sette capoluoghi.

Si riportano di seguito i grafici degli indici NTN e IMI relativi ai soli capoluoghi.

Il grafico di figura 1 misura l'indice NTN a partire dall'anno 2000 (base valore 100).

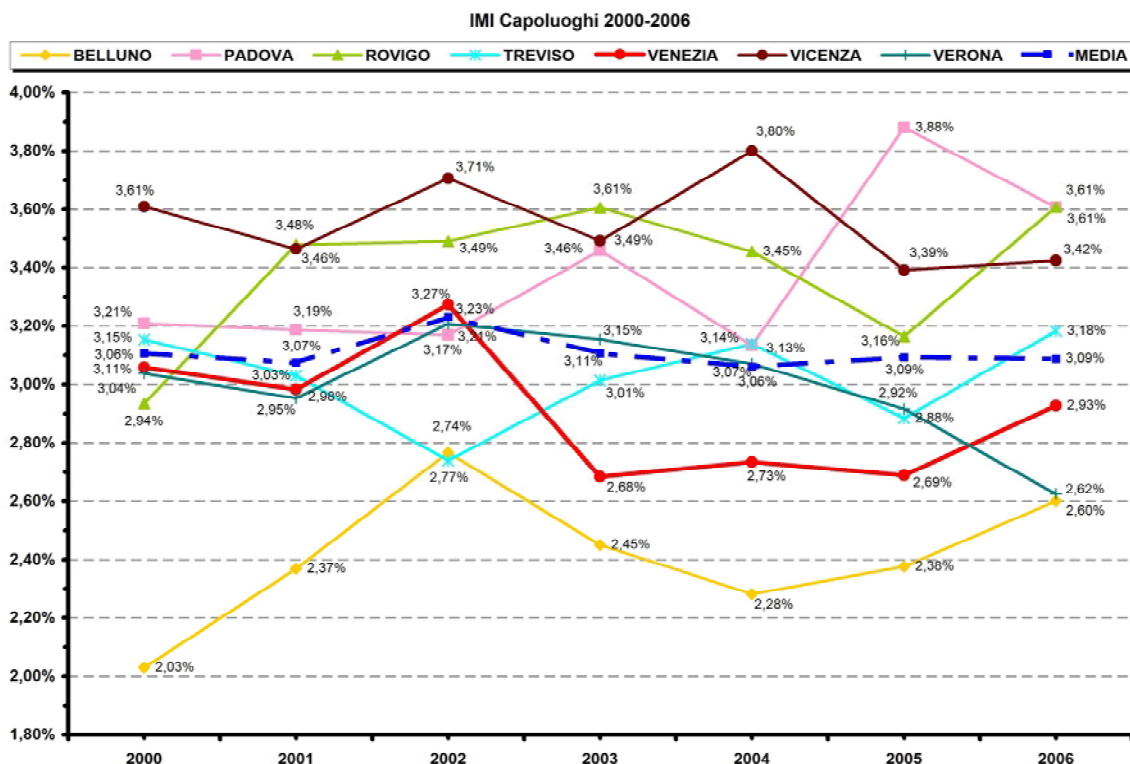
E' da notare che tra i capoluoghi, Venezia, Verona, Vicenza e Treviso ed in parte Padova (fino all'anno 2004), presentano, seppur con andamenti diversi, un indice molto simile tra loro, mentre, Rovigo, Belluno ed in parte Padova (dal 2004 e 2006) si è riscontrato un indice molto superiore alla media.

Figura 1: numero indice relativo al NTN dei capoluoghi di provincia del Veneto negli ultimi sei anni



Dal grafico di figura 2 si nota che ben quattro capoluoghi (Belluno, Padova, Treviso e Rovigo) su 7 hanno avuto un indice IMI positivo rispetto all'anno 2000 mentre vi è stato un leggero decremento su Venezia e Vicenza ed un diminuzione più consistente su Verona; si evidenzia che il dato relativo alla città di Venezia è comprensivo dei valori (NTN e Stock) del comune di Cavallino Treponti.

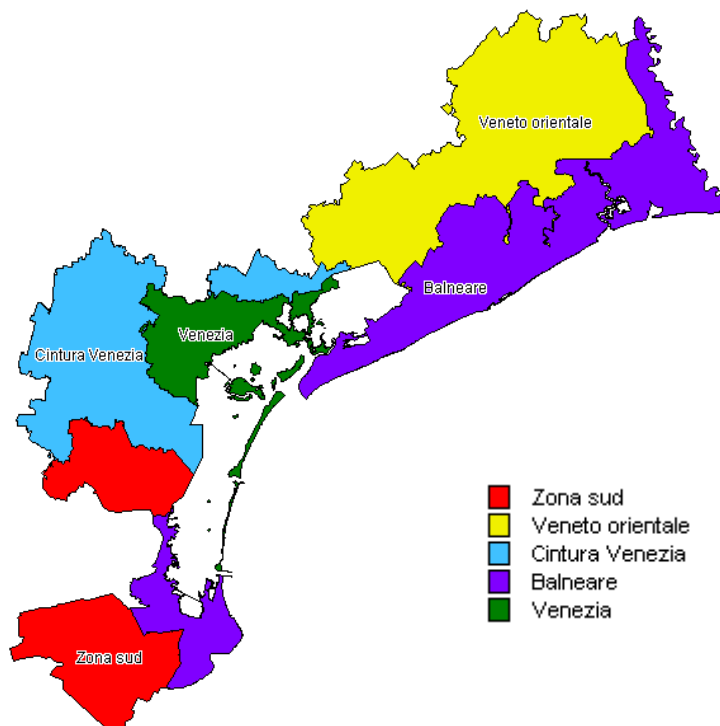
Figura 2: numero indice relativo all'IMI dei capoluoghi di provincia del Veneto negli ultimi sei anni



## Inquadramento Provinciale

L'intero territorio della Provincia di Venezia è stato suddiviso in 4 macroaree più il capoluogo: Balneare, Cintura Veneziana, Veneto Orientale, Venezia e Zona Sud (vedi figura 3).

Figura 3: macroaree provincia di Venezia



Nella tabella 3 si esplicita per singola macroarea il resoconto dell'andamento di NTN e IMI per l'anno 2006 e le variazioni rispetto al 2005.

Tabella 3: sintesi NTN ed IMI per Macroarea 2006 e relative variazioni rispetto al 2005 + valore medio II sem. 2006 e numero indice quotazioni al II semestre 2006 (I semestre 2005 = 100)

Macroaree	NTN 2006	var.% NTN 2005-2006	IMI 2006	differenza IMI 2006-05	quotazioni medie II 2006	n. indice quotazioni II sem. 2006 I sem. 2005=100
Balneare	3.918,41	-1,53%	3,42%	-0,27%	1.993	110,65
Cintura Veneziana	4.312,52	-5,10%	4,21%	-0,53%	1579	110,84
Veneto Orientale	2.296,69	5,62%	3,27%	-0,10%	1431	117,94
Venezia	3.943,85	12,10%	2,80%	0,28%	3.315	103,48
Zona Sud	778,42	7,30%	3,92%	-0,10%	1398	113,44
<b>Totale Provincia</b>	<b>15.249,89</b>	<b>3,68%</b>	<b>3,52%</b>	<b>-0,72%</b>	<b>1.600</b>	<b>112,49</b>

Le mappe identificate nelle figure 4 e 5 evidenziano con differente grado cromatico rispettivamente i valori del NTN e dell'IMI nell'anno 2006 per i tutti i comuni che compongono la Provincia di Venezia.

Si rileva subito che la città di Venezia e Jesolo hanno fatto rilevare nel 2006 il maggior numero di transazioni e, mentre per la città di Venezia l'aumento è legato alla dimensione stessa della città (oltre 250.000 abitanti), il comune di Jesolo ha avuto un notevole incremento dovuto alla costruzione di nuovi insediamenti residenziali ed al rafforzamento del suo ruolo di città balneare tra le più importanti d'Italia.

Il minimo provinciale del NTN si rinviene nel 2006 nel comune di Guaro con meno di 22 transazioni normalizzate.

Figura 4: NTN 2006 nei comuni della provincia di Venezia

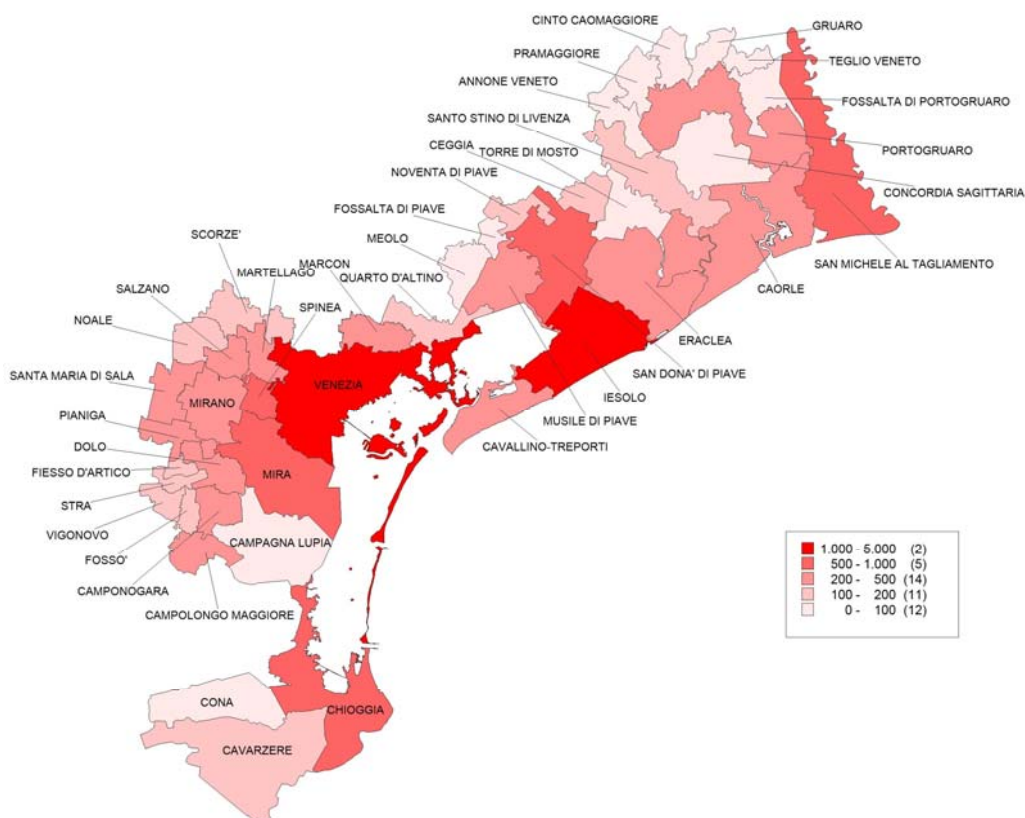
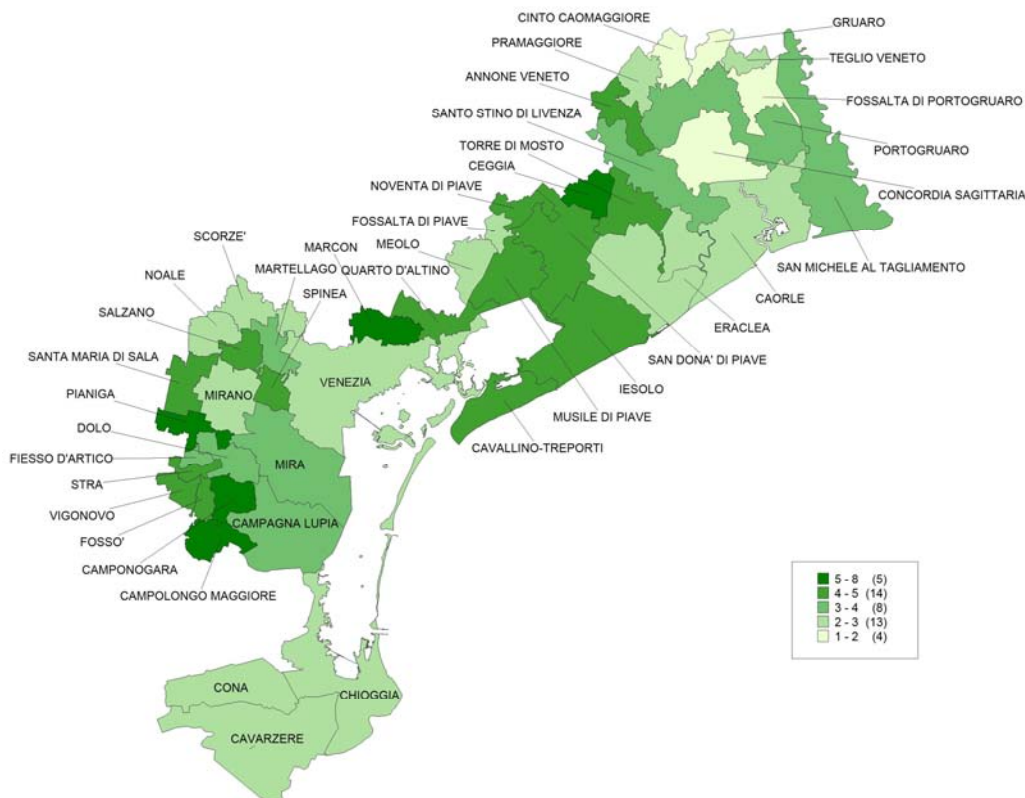


Figura 5: IMI 2006 nei comuni della provincia di Venezia



Per quanto riguarda il differenziale quotazioni rispetto al valore minimo riportato nella figura 6, c'è da rilevare che la maggior parte dei comuni (33) rientrano nella classe 1-1,25 mentre solamente quattro comuni costieri tra cui Venezia superano il rapporto di 1,5.

Figura 6: differenziali quotazioni II semestre 2006 rispetto al valore minimo provinciale (Cavarzere)

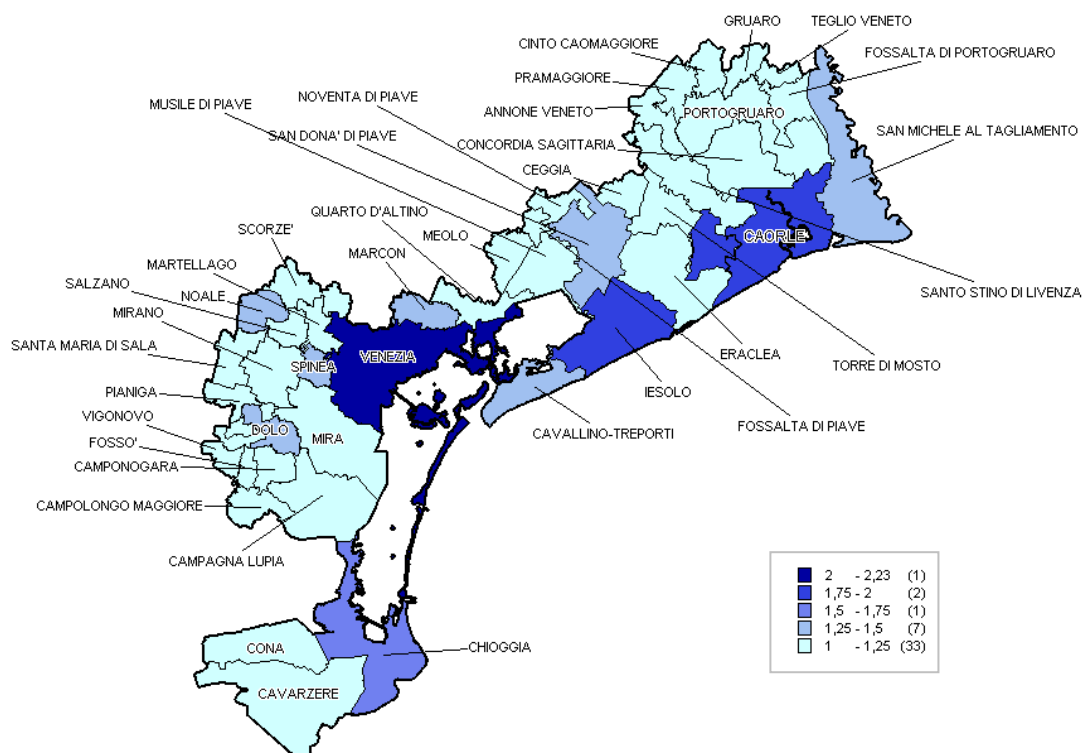


Tabella 4: NTN ed IMI comunale 2006 e relative variazioni rispetto al 2005 + differenziale dei valori di riferimento comunali del II semestre 2006 rispetto al valore minimo provinciale (Cavarzere) e n° indice rispetto al I 2005 per macroarea di appartenenza

### Macroarea Balneare

comune	NTN 2006	var. % NTN 2005-2006	IMI 2006	differenza IMI 2006-2005	Differenziale quotazioni II 2006	n. indice quotazioni II sem. 2006 I sem. 2005=100
Caorle	467,91	-23,74%	2,52%	-0,88%	1,80	108,80
Chioggia	712,03	-3,83%	2,64%	-0,15%	1,66	100,42
Eraclea	214,42	-23,71%	2,71%	-0,94%	1,11	128,91
Jesolo	1153,40	1,96%	4,30%	-0,10%	1,85	104,02
San Michele al Tagliamento	947,32	59,00%	3,41%	1,21%	1,37	107,14
Cavallino Treporti	423,33	-18,87%	4,94%	-0,75%	1,36	130,28
<b>Totale macroarea</b>	<b>3.918,41</b>	<b>-1,53%</b>	<b>3,42%</b>	<b>-0,27%</b>	<b>1,52</b>	<b>110,65</b>

### Macroarea Cintura veneziana

comune	NTN 2006	var. % NTN 2005-2006	IMI 2006	differenza IMI 2006-2005	Differenziale quotazioni II 2006	n. indice quotazioni II sem. 2006 I sem. 2005=100
Dolo	222,47	-4,10%	3,33%	-0,25%	1,28	106,85
Fiesso d'Artico	124,25	12,57%	4,00%	0,25%	1,11	107,36
Fossò	113,42	-19,32%	4,34%	-1,42%	1,11	123,93
Marcon	364,33	-6,08%	6,01%	-1,18%	1,47	138,97
Martellago	329,92	2,60%	3,90%	-0,11%	1,23	110,63
Mira	570,74	-5,36%	3,35%	-0,30%	1,23	115,45
Mirano	256,92	-25,22%	2,22%	-0,84%	1,23	115,47
Noale	199,57	-24,07%	2,97%	-1,09%	1,31	101,91
Pianiga	345,43	-6,64%	7,19%	-1,46%	1,11	113,09
Quarto d'Altino	154,98	-0,98%	4,43%	-0,38%	1,12	107,75
Salzano	233,68	25,89%	4,45%	0,67%	1,24	100,00
Santa Maria di Sala	325,17	0,31%	4,91%	-0,38%	1,08	100,00
Scorzè	199,38	-20,34%	2,60%	-0,74%	1,19	100,00
Spinea	561,05	4,00%	4,98%	-0,10%	1,37	100,70
Stra	137,66	-0,94%	4,28%	-0,20%	1,12	113,51
Vigonovo	173,55	-13,84%	4,43%	-0,89%	1,11	117,89
<b>Totale macroarea</b>	<b>4.312,52</b>	<b>-5,10%</b>	<b>4,21%</b>	<b>-0,53%</b>	<b>1,21</b>	<b>110,84</b>

## Macroarea Veneto orientale

comune	NTN 2006	var. % NTN 2005-2006	IMI 2006	differenza IMI 2006-2005	Differenziale quotazioni II 2006	n. indice quotazioni II sem. 2006 I sem. 2005=100
Annone Veneto	75,44	87,99%	4,64%	2,01%	1,06	111,20
Ceggia	150,17	34,46%	5,95%	1,16%	1,14	124,17
Cinto Caomaggiore	24,33	-36,74%	1,77%	-1,13%	1,02	117,03
Concordia Sagittaria	86,50	-31,71%	1,99%	-0,97%	1,14	127,08
Fossalta di Piave	54,88	-11,55%	2,85%	-0,49%	1,12	115,79
Fossalta di Portogruaro	49,21	-18,77%	1,96%	-0,54%	1,05	118,71
Gruaro	21,50	-38,87%	1,76%	-1,19%	1,03	114,89
Meolo	69,32	-6,45%	2,62%	-0,35%	1,10	108,86
Musile di Piave	221,34	26,24%	4,89%	0,80%	1,14	126,26
Noventa di Piave	115,11	11,67%	4,18%	0,34%	1,05	110,00
Portogruaro	361,91	4,57%	3,09%	0,04%	1,17	109,69
Pramaggiore	56,00	-24,46%	2,87%	-1,09%	1,02	122,99
San Donà di Piave	745,50	-5,83%	4,29%	-0,48%	1,29	104,54
Santo Stino di Livenza	166,00	3,37%	3,08%	-0,03%	1,02	127,62
Teglio Veneto	23,78	-43,08%	2,35%	-2,00%	1,05	119,65
Torre di Mosto	75,70	139,03%	4,10%	2,29%	1,08	128,64
<b>Totale macroarea</b>	<b>2.296,69</b>	<b>5,62%</b>	<b>3,27%</b>	<b>-0,10%</b>	<b>1,09</b>	<b>117,94</b>

## Macroarea Zona Sud

comune	NTN 2006	var. % NTN 2005-2006	NTN 2005/06	differenza IMI 2006-2005	Differenziale quotazioni II 2006	n. indice quotazioni II sem. 2006 I sem. 2005=100
Campagna Lupia	90,78	-36,28%	3,27%	-2,11%	1,07	117,72
Campolongo Maggiore	201,18	47,83%	5,24%	1,42%	1,10	110,19
Camponogara	260,94	33,17%	5,38%	1,02%	1,09	125,44
Cavarzere	187,02	18,40%	2,79%	0,38%	1	106,22
Cona	38,50	-26,62%	2,90%	-1,21%	1,08	107,62
<b>Totale macroarea</b>	<b>778,42</b>	<b>7,30%</b>	<b>3,92%</b>	<b>-0,10%</b>	<b>1,07</b>	<b>113,44</b>

Dall'analisi della tabella 4 emerge quanto segue:

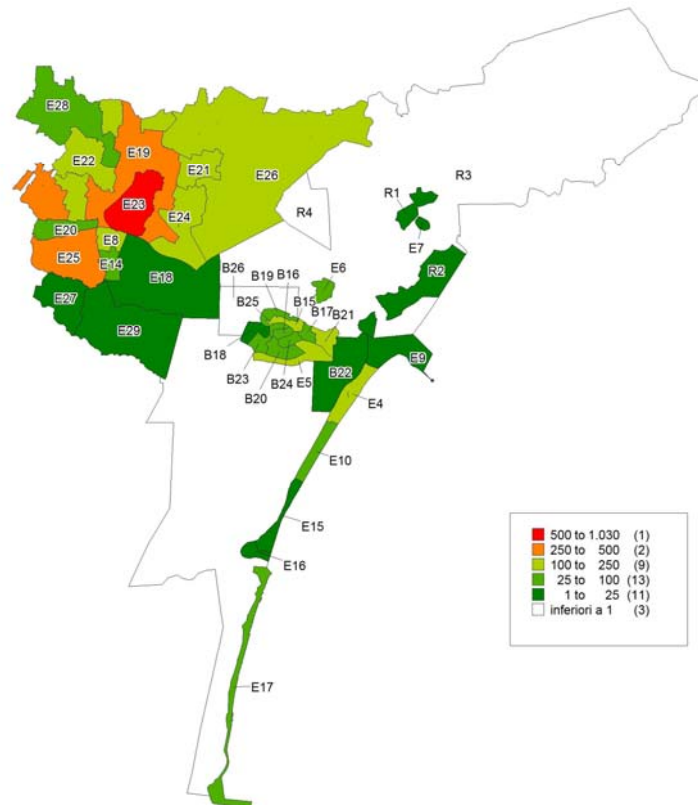
- nella macroarea Balneare gli unici comuni con una variazione NTN positiva sono Jesolo e San Michele al Tagliamento e principalmente quest'ultimo ha avuto un incremento nelle NTN superiore al 50% molto probabilmente legato al fatto che i prezzi di mercato risultano essere inferiori alle altre località balneari ad esclusione di Eraclea, centro turistico balneare caratterizzato da un turismo principalmente locale; per quanto riguarda l'IMI l'unico comune nella macroarea Balneare con differenza positiva tra l'anno 2006 e il 2005 è proprio San Michele al Tagliamento;
- nella macroarea Cintura veneziana si può notare un netto calo nel numero di NTN per i comuni di Mirano, Noale, Scorzè e Fossò ed un consistente aumento a Salzano e Fiesso d'Artico; per quanto riguarda la differenza dell'IMI tra l'anno 2006 e il 2005, proprio Salzano e Fiesso d'Artico sono gli unici due comuni con differenza positiva;
- nella macroarea Veneto orientale emerge un netto calo nel numero di NTN per i comuni di Teglio Veneto, Gruaro, Cinto Caomaggiore, Concordia Sagittaria, Pramaggiore e Fossalta di Portogruaro ed un consistente aumento a Torre di Mosto, Annone Veneto, Ceggia e Musile di Piave;
- nella macroarea Zona Sud emerge un netto calo del NTN a Campagna Lupia e Cona ed un notevole incremento in tutti gli altri comuni.

## Inquadramento comunale

Come si può rilevare dalla figura 7 relativa al NTN delle diverse zone OMI del comune di Venezia, il maggior numero di transazioni si rinviene in terraferma e precisamente nella zona centrale di Mestre (E23) seguita da Mestre Semicentrale (E19) e Chirignago Periferia (E25).

Per quanto riguarda il centro storico vi è un aumento del NTN in quasi tutti i sestieri ad esclusione di Santa Croce; in lieve diminuzione il sestiere di San Marco ed il netto calo a Sant'Elena.

Figura 7: NTN 2006 nelle zone OMI del comune di Venezia



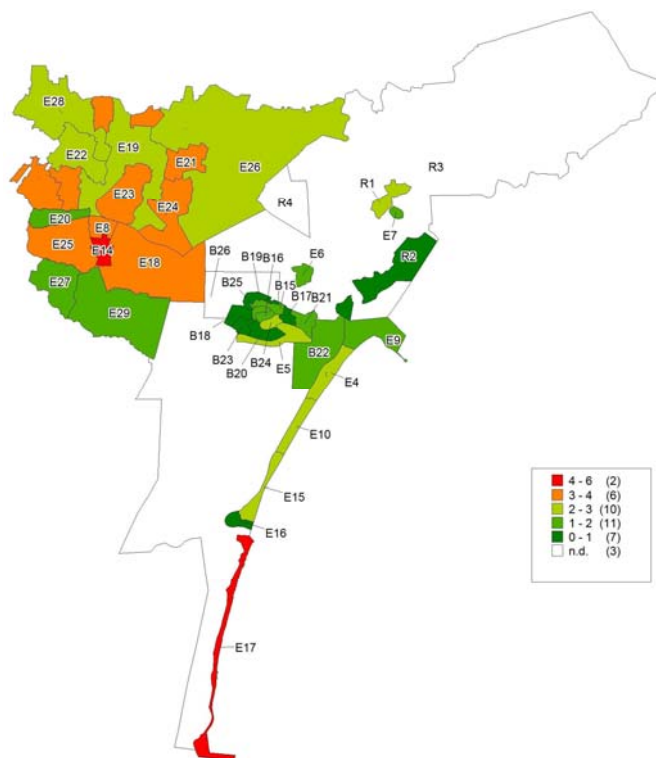
Come si può rilevare dalla figura 8 relativa all'IMI delle diverse zone OMI del comune di Venezia, la maggiore vivacità del mercato immobiliare si è avuta nella terraferma e precisamente a Marghera (E14) seguita da Marghera Centro (E8), Mestre Centro (E23), Mestre Periferia (E24), Favaro Centro (E21) e Chirignago Periferia (E25).

Per quanto riguarda il centro storico la maggiore vivacità del mercato immobiliare si è avuta nel sestiere di San Marco (B24), nell'isola della Giudecca (E5) e in buona parte dell'isola del Lido.

Si segnala inoltre il valore elevato di IMI riscontrato nell'isola di Pellestrina riconducibile alla scarsità dello stock.



Figura 8: IMI 2006 nelle zone OMI del comune di Venezia

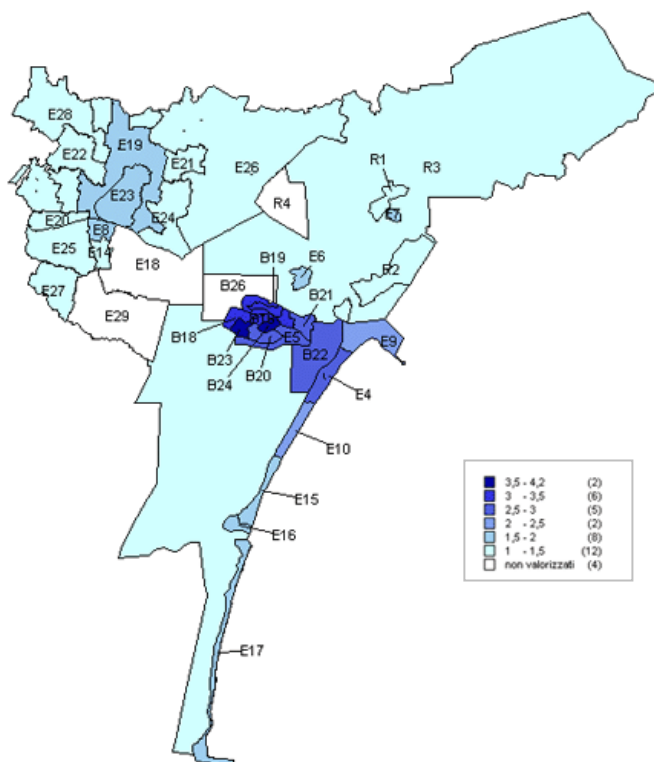


Per quanto riguarda il differenziale quotazioni rispetto al valore minimo del comune riportato in figura 9 le due zone omogenee che presentano il valore più elevato (> 3,50) sono San Marco e Dorsoduro Est.

Le altre zone omogenee con differenziale compreso tra 3 e 3,5 sono Castello Ovest, San Polo, Santa Croce Est ed Ovest, Cannaregio Nord e Sud mentre nel range successivo 2,5 – 3 rientrano le altre zone omogenee del centro storico (Castello Est, Dorsoduro Ovest, Sant’Elena), l’isola della Giudecca e la zona di Lido Centro.

Le zone omogenee della terraferma con il differenziale più alto (1,5 – 2) sono Mestre Centro, Mestre Semicentrale e Marghera Centro.

Figura 9: differenziali II 2006 nelle zone OMI del comune di Venezia



Non sono valorizzate, in considerazione della diversa destinazione (produttiva e commerciale) le zone di Tronchetto, Aeroporto di Tessera e Porto Marghera in quanto nell'OMI non risulta essere presente il valore relativo alla residenza.

Di seguito sono esposti i valori NTN con relative variazioni dal 2005 al 2006 e il differenziale quotazioni II° semestre 2006 per tutte le zone OMI di Venezia<sup>5</sup>.

Tabella 5: NTN comunale 2006 e relative variazioni rispetto al 2005 + differenziale dei valori di riferimento comunali del II semestre 2005 rispetto al valor minimo delle zone OMI di Venezia

Zona OMI <sup>6</sup>	Denominazione	NTN totale 2006	var.% NTN 2005-06	Differenziale quotazioni II 2006
B15	Cannaregio Sud	115,75	12,12%	3,26
B16	San Polo	59,04	42,82%	3,39
B17	Castello Ovest	151,83	14,96%	3,23
B18	Santa Croce Ovest	5,77	-5,72%	3,35
B19	Cannaregio Nord	94,70	12,11%	3,06
B20	Dorsoduro Ovest	34,37	14,19%	2,98
B21	Castello Est	65,07	14,96%	2,82
B22	Sant'Elena	11,95	-43,92%	2,58
B23	Dorsoduro Est	51,55	14,17%	4,10
B24	San Marco	90,17	-1,57%	4,19
B25	Santa Croce Est	51,96	-5,73%	3,35
B26	Tronchetto	0,00	n.s.	n.s.
E4	Lido Centro	136,94	-6,06%	2,56
E5	Giudecca	124,90	38,22%	2,82
E6	Murano	30,96	-31,66%	1,90
E7	Burano	20,78	-37,73%	1,68
E8	Marghera Centro	137,39	-32,65%	1,51
E9	Lido San Nicolò	1,00	n.s.	2,13
E10	Lido Terre Perse	71,04	24,76%	2,03
E14	Marghera	86,17	12,27%	1,23
E15	Lido Malamocco	24,67	-51,63%	1,77
E16	Lido Alberoni	1,00	n.s.	1,50
E17	Pellestrina	25,15	-25,13%	1,74
E18	Porto Marghera	1,00	-84,62%	n.s.
E19	Mestre Semicentrale	423,03	9,25%	1,63
E20	Chirignago Centro	89,23	23,36%	1,34
E21	Favaro Centro	169,94	52,77%	1,38
E22	Zelarino Centro	121,09	13,32%	1,39
E23	Mestre Centro	1.029,18	61,12%	1,81
E24	Mestre Periferia	160,10	33,06%	1,35
E25	Chirignago Periferia	291,66	33,21%	1,35
E26	Favaro Periferia	190,05	-45,21%	1,29
E27	Malcontenta	20,50	-31,35%	1,26
E28	Zelarino Periferia	39,30	-9,11%	1,29
E29	Malcontenta Zona Industriale	7,50	-53,13%	n.s.
R1	Mazzorbo e Torcello	3,00	100%	1,23
R2	Sant'Erasmo e Vignole	3,00	140%	1,23
R3	Laguna	3,11	-74,08%	1,00
R4	Aeroporto Tessera	0,00	n.s.	n.s.
	<b>TOTALE CITTA'</b>	<b>3.943,85</b>	<b>12.10%</b>	<b>2.14</b>

<sup>5</sup> Laddove nel 2006 in una zona OMI non ci sono state transazioni o vi sia stata una sola transazione, si è indicato il dato di variazione 2005-06 con "n.s." (non significativo)

n.b. - le zone omogenee di Tronchetto, Aeroporto di Tessera e Porto Marghera e Malcontenta zona industriale hanno una destinazione non residenziale (commerciale o produttiva) e pertanto non è stata valorizzata la relativa quotazione del settore residenziale in quanto o non sono state rilevate unità compravendute o nell'OMI non è proprio valorizzata la destinazione residenziale.