



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

VENETO

data di pubblicazione: 19 giugno 2020
periodo di riferimento: anno 2019

a cura della
Direzione Regionale Veneto (Francesco Salvatore Mazzoccoli e Massimo Gierardini)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Padova – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanna Marcato)
Ufficio Provinciale Territorio di Rovigo (Max Cason)
Direzione provinciale di Treviso – Ufficio Provinciale Territorio (Francesca Moro)
Direzione provinciale di Venezia – Ufficio Provinciale Territorio (Andrea Squicciarini)
Direzione provinciale di Verona – Ufficio Provinciale Territorio (Saverio Calia)
Direzione provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio (Eustachio Santochirico)

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

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

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni	9
Le quotazioni.....	11
FOCUS provinciale - Venezia	13
La provincia – Venezia.....	14
Il comune – Venezia	17
FOCUS provinciale - Belluno	22
La provincia – Belluno.....	23
Il comune – Belluno.....	26
FOCUS provinciale - Padova	27
La provincia – Padova	28
Il comune – Padova	31
FOCUS provinciale - Rovigo.....	32
La provincia – Rovigo	33
Il comune – Rovigo	36
FOCUS provinciale - Treviso	37
La provincia – Treviso.....	38
Il comune – Treviso.....	41
FOCUS provinciale - Verona.....	42
La provincia – Verona.....	43
Il comune – Verona	46
FOCUS provinciale - Vicenza	47
La provincia – Vicenza.....	49
Il comune – Vicenza.....	52
Indice delle Figure	53
Indice delle Tabelle	54

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Questa pubblicazione vuole fornire una concreta analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare nell'anno 2019 del settore residenziale del Veneto, attraverso l'impiego dei dati rilevati ed elaborati dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare.

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

Il territorio della regione Veneto, per l'effetto del processo di aggregazione comunale, nel 2019 è costituito da 563 comuni, suddivisi tra la città metropolitana di Venezia (44) e nelle sei province amministrative di Belluno (61), Padova (102), Rovigo (50), Treviso (94), Verona (98) e Vicenza (114), mentre i comuni che sono rilevati e che emergono dalla banca dati catastale sono 559 per l'assenza dei comuni di Colle Santa Lucia (BL), Cortina d'Ampezzo (BL), Livinallongo del Col di Lana (BL) e Pedemonte (VI) in quanto adottano il sistema tavolare.

Il settore residenziale della regione Veneto, con 2.640.241 unità immobiliari, rappresenta circa il 7,82% dello *stock* nazionale, mentre il volume delle compravendite di abitazioni, che nel 2019 è stato di 57.466 NTN, è pari al 9,67% dell'intero mercato italiano dimostrando una specifica vitalità della regione.

Infatti, il mercato immobiliare delle abitazioni, che nella regione Veneto è in continua crescita dal 2014 (Figura 2) e nel 2019 (Tabella 1) ha segnato un aumento delle transazioni del 5,4% rispetto al 2018, sebbene inferiore di quello registrato lo scorso anno (+10,0%) risulta però superiore di quella raggiunta in tutta Italia (+4,14%). Il numero di unità abitative compravendute lo scorso anno (57.466) è pari al 2,18% dello *stock* immobiliare abitativo regionale.

La città metropolitana di Venezia si conferma ancora quella più dinamica, con un IMI del 2,38%, ma anche le province di Padova (2,36%), Verona (2,33%), Treviso (2,14%) e Vicenza (2,03%) superano il valore medio nazionale che nel 2019 è stato di 1,76%.

Le province che hanno fatto registrare il maggior aumento del NTN nel 2019 sono state Vicenza con +10,8% e Treviso con +7,2%, anche se è sempre la provincia di Venezia a detenere il maggior NTN (11.912), mentre sono ancora le province di Belluno e Rovigo ad avere il mercato meno attivo della regione con, rispettivamente, 2.332 e 2.391 NTN, 1,40% e 1,80% di IMI che sono i più bassi della regione anche se entrambi in lieve incremento rispetto all'anno scorso.

Nel mercato dei soli capoluoghi (Tabella 2), che da solo rappresenta circa un quarto del mercato complessivo, sono sempre Venezia, Verona e Padova, in quest'ordine, ad avere il numero maggiore di contrattazioni movimentando, se considerate assieme, oltre il 70% di questo particolare settore del mercato immobiliare regionale. Si noti che solitamente in tutti i capoluoghi l'IMI si attesta a valori superiori di quelli dei restanti comuni (non capoluoghi) a riprova che sono le città principali a dimostrare la maggiore vivacità. Solo per Venezia capoluogo l'IMI (2,27%) è inferiore a quello dei comuni non capoluogo (2,43%) della stessa area metropolitana indicando che, sebbene il risultato sia influenzato dall'incremento del mercato della zona balneare (+6,8% del NTN), nel 2019 si è verificata una leggera preferenza per gli immobili della Cintura Veneziana rispetto a quelli del capoluogo.

Vicenza capoluogo (1.606 NTN) ha segnato l'aumento più consistente del NTN (+20,0%) e un IMI al 2,64% con un incremento di 0,44 punti rispetto al 2018. In controtendenza Rovigo (-4,9%), Venezia (-2,0%) e Verona (-0,8%) che diminuiscono la propria quota di mercato.

La Figura 1, che rappresenta la distribuzione del NTN 2019 per intera provincia e capoluogo, fa emergere in modo ancora più chiaro come siano le province di Venezia, Verona e Padova a detenere le porzioni più grandi del mercato regionale.

Il grafico di Figura 2, che riporta gli indici relativi all'andamento dei volumi di compravendita della regione dei capoluoghi di provincia e dei restanti comuni non capoluoghi a partire dall'anno 2004 (che rappresenta il valore indice), oltre a rendere evidente il periodo di recessione, iniziato nel 2007 e culminato nel 2013, mostra come il Veneto ormai da sei anni sia sulla strada della ripresa e che abbia riguadagnato circa il 35% del mercato perso dal 2004, raggiungendo livelli ormai prossimi al 2007, il primo anno di crisi del mercato immobiliare residenziale. Resta evidente come dall'anno 2009 il mercato dei capoluoghi sia stato meno depresso rispetto a quello dei comuni non capoluogo.

Lo stesso *trend* viene riprodotto dalla Figura 3 che analizza l'IMI nello stesso periodo temporale. Oltre a confermare il periodo di crescita iniziato nel 2014, evidenzia la maggiore attività del mercato nei capoluoghi, che dal 2009, risulta nettamente superiore al resto del territorio.

Nella Figura 4 è possibile visualizzare con immediatezza quali sono le zone con il maggior numero di transazioni normalizzate (le zone colorate di rosso e arancione) mentre nella Figura 5 quelle con la maggior intensità del mercato immobiliare (colorate in verde). Quest'ultima figura evidenzia come siano i territori compresi tra Padova, Treviso e Venezia, i litorali da Caorle a Sottomarina, Verona con i suoi dintorni e la riviera del Garda i luoghi con la maggior frequenza di scambi immobiliari residenziali della regione. Rispetto all'anno scorso si osserva un aumento diffuso della vitalità del mercato, e non solo negli immediati dintorni dei capoluoghi.

Per quanto riguarda le superfici, nella Tabella 3 ritroviamo le dimensioni medie delle abitazioni che sono state scambiate nell'anno 2019 e la variazione dimensionale rispetto all'anno precedente. Si rammenta che la superficie delle transazioni (STN) viene normalizzata, come per i volumi (NTN), rispetto alla quota di proprietà trasferita nella compravendita. È da notare che nel Veneto la

STN accusa una netta variazione rispetto all'anno scorso, +1,0 m² nel complesso e altrettanta nei capoluoghi. Le dimensioni medie sono aumentate ovunque, solo a Verona sono leggermente scese, nel capoluogo di 1,6 m² e di soli 0,4 m² nell'intera provincia. Si segnala l'aumento importante delle dimensioni medie del capoluogo di Belluno (+12,5 m²) indicando che le abitazioni maggiormente entrate in questo mercato nel 2019 sono state quelle di medio grande dimensione.

La Tabella 4 riporta la distribuzione del NTN per classe dimensionale per provincia mentre la Tabella 5 quella per i soli capoluoghi.

Nella Tabella 6 e nella Tabella 7 è possibile analizzare la variazione percentuale del numero di transazioni normalizzate del 2019 rispetto all'anno precedente, suddiviso per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per il solo capoluogo. Il Veneto ha di fatto distribuito l'aumento delle NTN in tutte le classi dimensionali, ad esclusione delle abitazioni di misura inferiore ai 45 m² che sono rimaste sostanzialmente stabili (-0,2%), mentre appare evidente che l'aumento della STN nel capoluogo di Belluno è stato generato dal forte calo del NTN delle abitazioni fino a 50 m² (-44,3%) e di quelle da 50 a 85 m² (-8,8%) nonché dal contemporaneo aumento delle abitazioni oltre i 145 m² (+63,2%).

Nella Tabella 8 è possibile vedere le quotazioni medie e la variazione annua distinte per capoluogo e il resto della provincia. I dati rilevati indicano, seppur contenuto, ancora un calo dei prezzi pari al -0,70% per i capoluoghi, mentre si registra un tenue aumento per le quotazioni del resto delle province (+0,1%). Gli unici valori in controtendenza sono stati registrati nelle province di Belluno e Verona (capoluoghi esclusi) dove le quotazioni hanno segnato un segno positivo, rispettivamente +0,2% e +1,8% piccoli ma significativi segnali che fanno ben sperare per il futuro del mercato immobiliare residenziale della regione.

La quotazione media del Veneto è di 1.896 €/m² per i capoluoghi e di 1.263 €/m² per gli altri comuni. Il capoluogo con il prezzo maggiore si conferma essere quello di Venezia che, con 2.583 €/m², distanzia significativamente gli altri capoluoghi, tutti con quotazioni ancora inferiori ai 2.000 €/m².

La Figura 6 mostra come le quotazioni regionali dal 2004 abbiano continuato a salire nonostante la crisi che ha investito il mercato immobiliare residenziale in questo periodo e che, solo dal 2012, abbiano registrato valori in diminuzione, tendenza che sembra arrestarsi, come dimostra il valore regionale medio (1.396 €/m²) che è lo stesso del 2018.

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

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

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 20089/19
Belluno	2.332	6,6%	4,1%	1,40%	0,09
Padova	10.790	3,6%	18,8%	2,36%	0,07
Rovigo	2.391	3,7%	4,2%	1,80%	0,06
Treviso	9.213	7,2%	16,0%	2,14%	0,14
Venezia	11.912	2,6%	20,7%	2,38%	0,05
Verona	11.497	4,9%	20,0%	2,33%	0,10
Vicenza	9.330	10,8%	16,2%	2,03%	0,19
Veneto	57.466	5,4%	100,0%	2,18%	0,10

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 20089/19
Belluno	401	5,4%	2,9%	1,78%	0,09
Padova	3.303	1,9%	23,8%	2,85%	0,04
Rovigo	578	-4,9%	4,2%	2,10%	-0,11
Treviso	1.333	8,3%	9,6%	2,99%	0,22
Venezia	3.345	-2,0%	24,1%	2,27%	-0,05
Verona	3.334	-0,8%	24,0%	2,41%	-0,03
Vicenza	1.606	20,0%	11,6%	2,64%	0,44
Veneto	13.900	2,4%	100,0%	2,49%	0,05

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

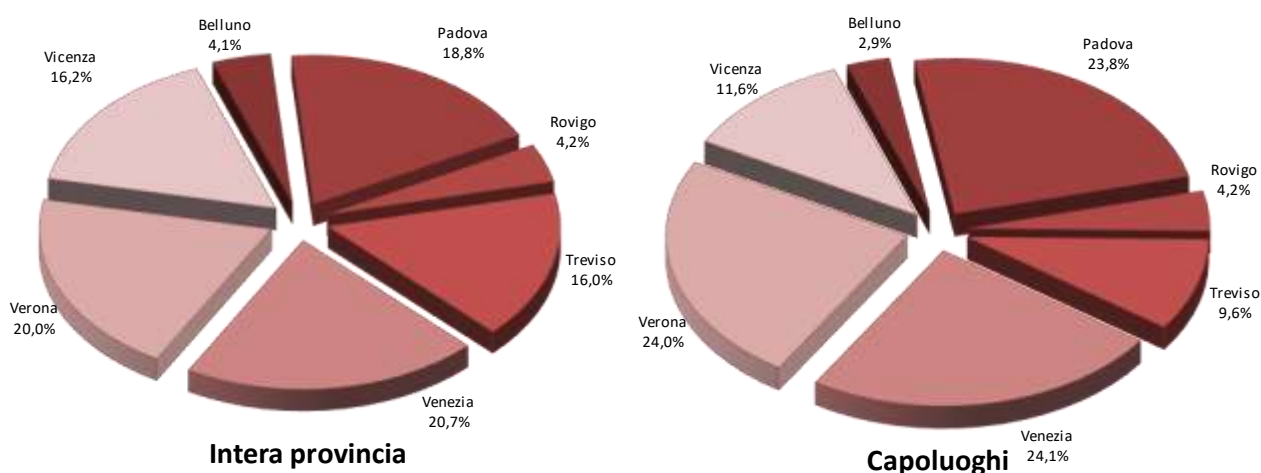


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

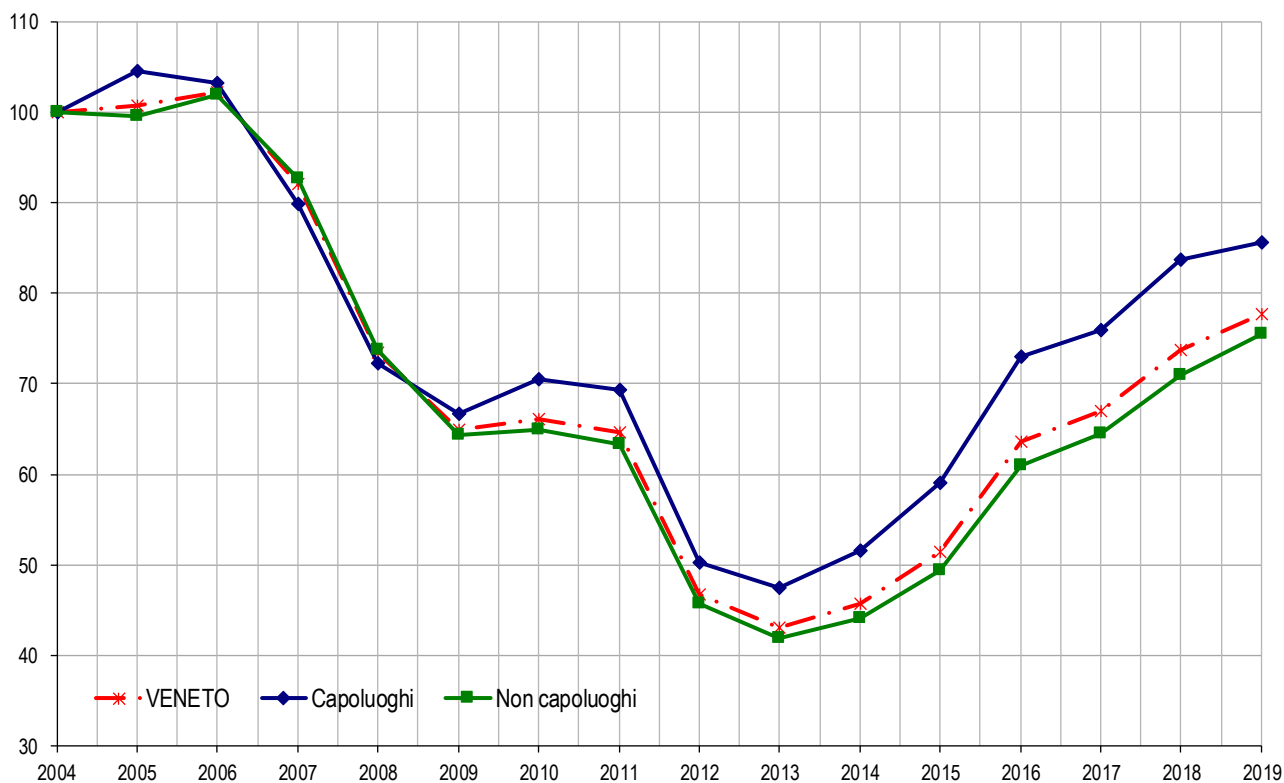


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

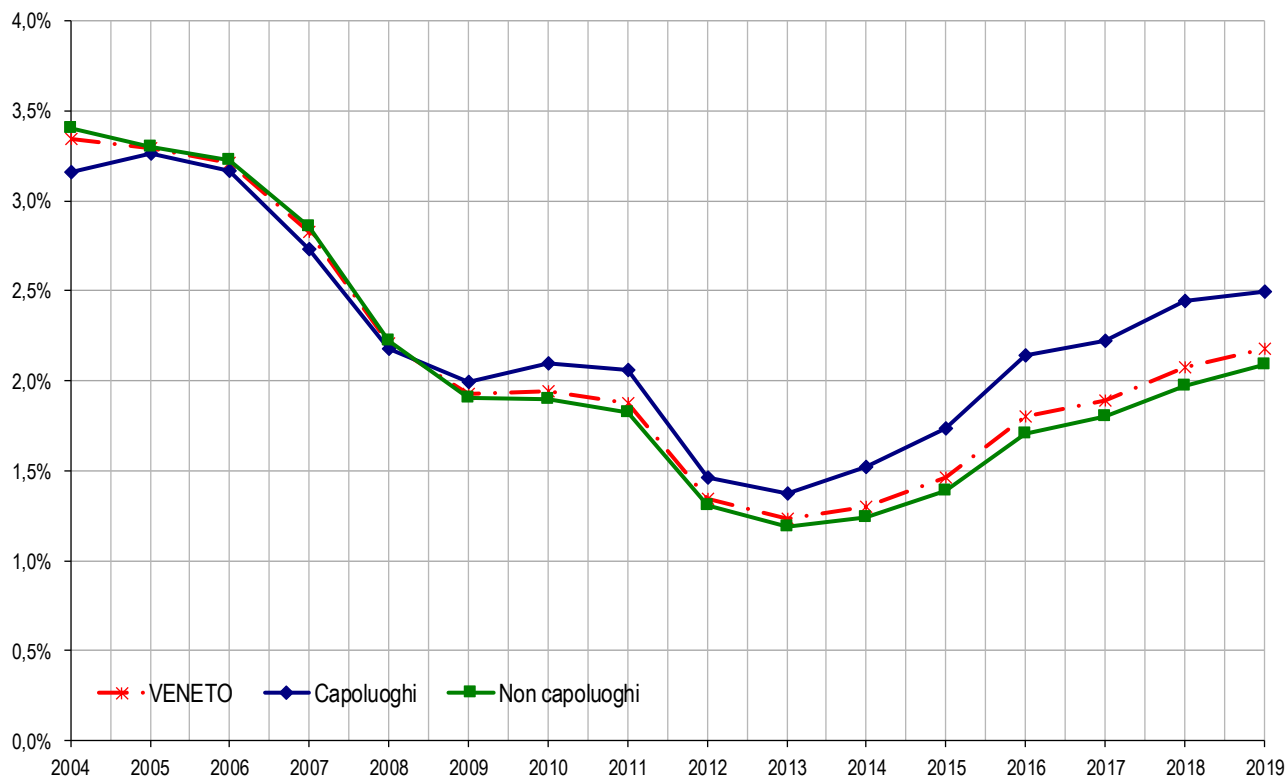


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

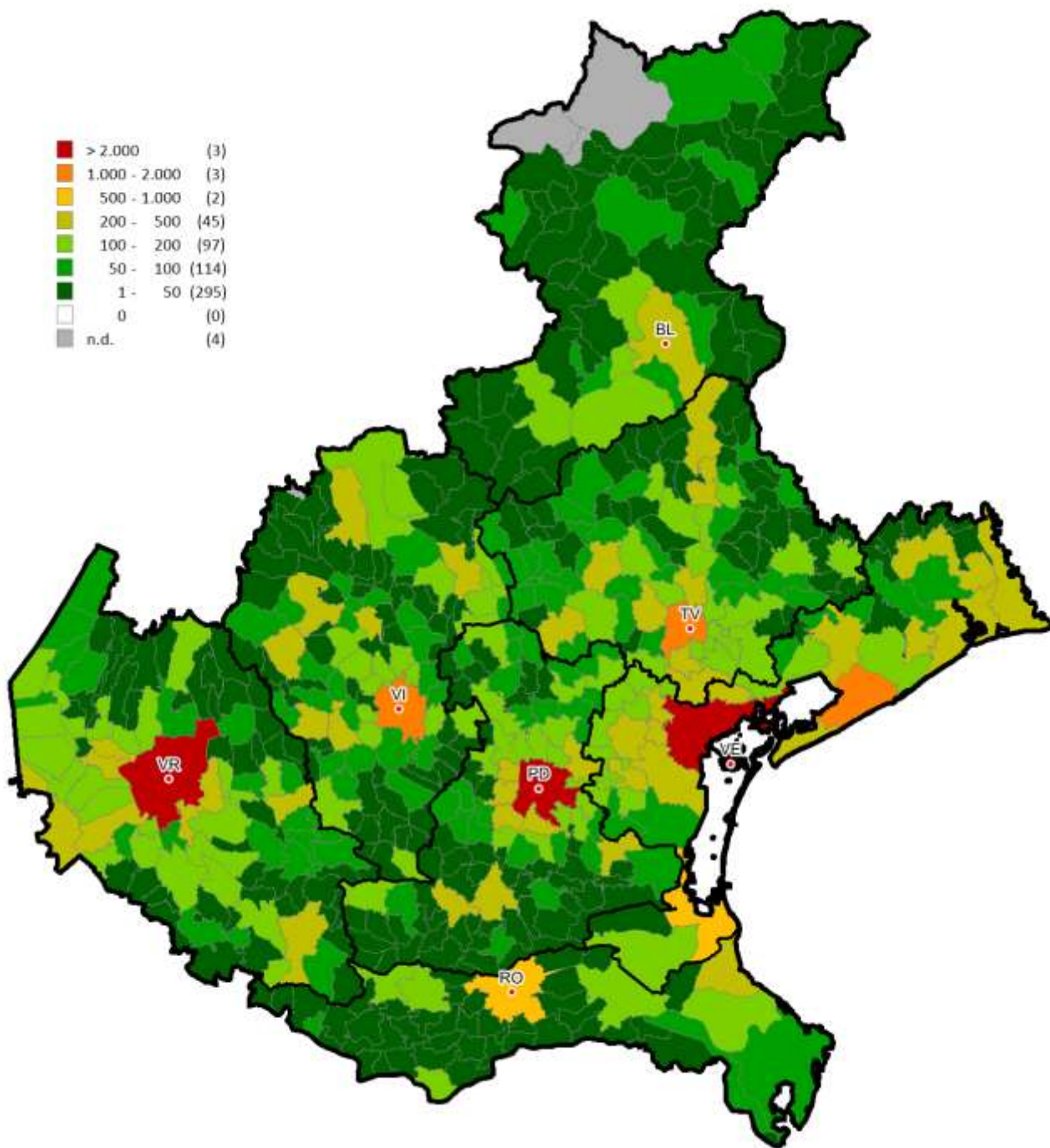
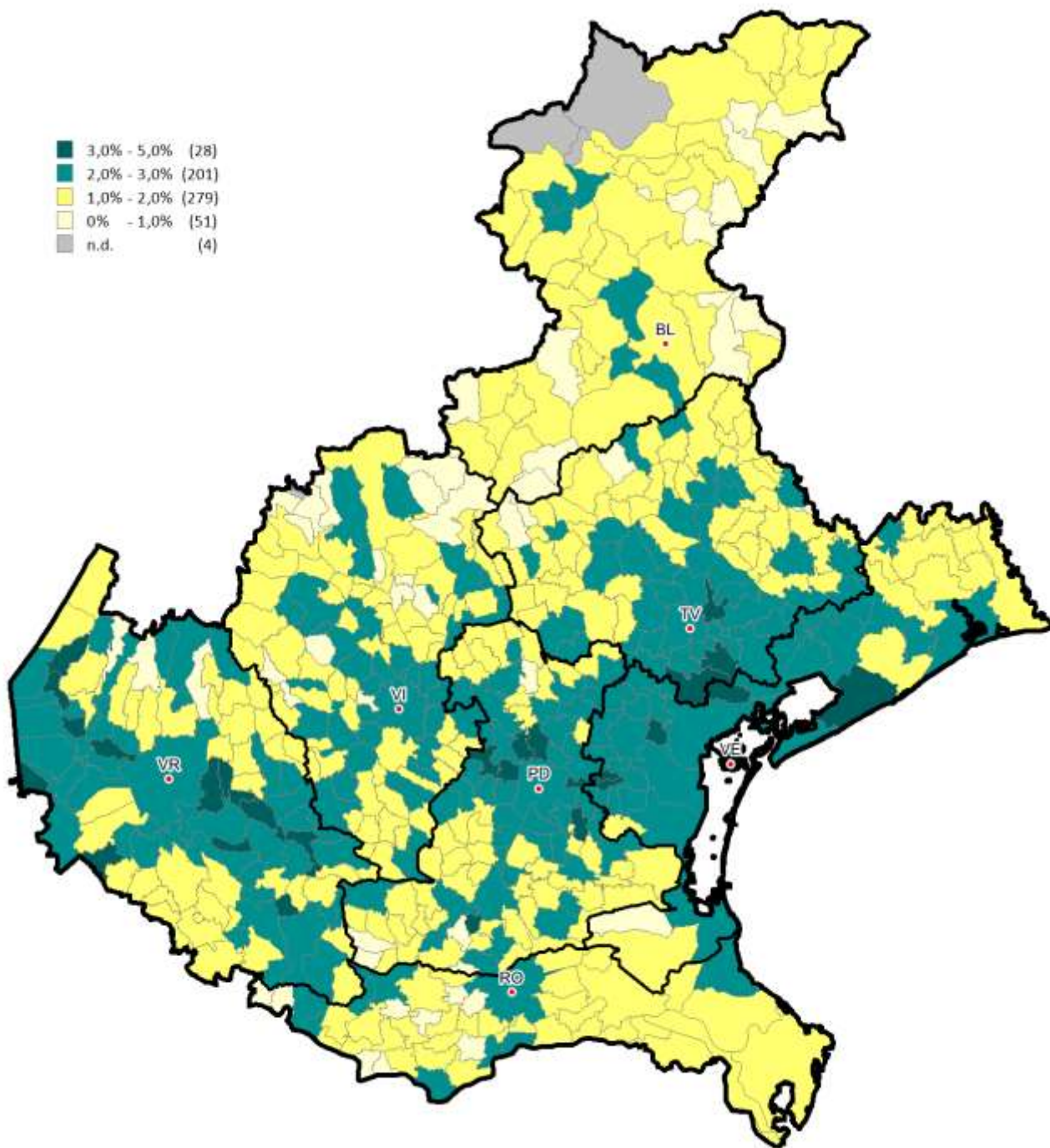


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19
Belluno	112,5	0,4	120,0	12,5
Padova	125,3	1,6	111,2	1,5
Rovigo	123,3	2,4	115,7	6,8
Treviso	126,0	1,1	118,0	0,3
Venezia	102,6	0,5	102,1	0,8
Verona	117,3	-0,4	103,7	-1,6
Vicenza	126,6	1,7	107,9	0,7
Veneto	118,7	1,0	107,9	1,0

Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Belluno	212	651	602	348	519	2.332
Padova	528	2.140	2.954	2.227	2.941	10.790
Rovigo	150	495	591	454	702	2.391
Treviso	306	2.211	2.441	1.602	2.653	9.213
Venezia	1.030	4.000	3.303	1.763	1.817	11.912
Verona	505	2.949	3.433	2.033	2.576	11.497
Vicenza	408	2.116	2.513	1.713	2.580	9.330
Veneto	3.139	14.562	15.837	10.140	13.789	57.466

Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Belluno	24	89	104	86	99	401
Padova	359	652	1.063	664	565	3.303
Rovigo	41	136	167	105	129	578
Treviso	43	300	430	275	284	1.333
Venezia	166	1.126	1.154	498	401	3.345
Verona	175	968	1.212	569	411	3.334
Vicenza	106	410	555	284	250	1.606
Veneto	913	3.681	4.685	2.481	2.139	13.900

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

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

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Belluno	-44,3%	-8,8%	5,7%	4,7%	63,2%	5,4%
Padova	-3,1%	5,0%	4,9%	0,3%	-1,8%	1,9%
Rovigo	-28,2%	-21,0%	13,6%	-11,5%	14,7%	-4,9%
Treviso	24,0%	5,8%	4,0%	10,5%	13,8%	8,3%
Venezia	-12,0%	-4,6%	-1,3%	-2,0%	9,3%	-2,0%
Verona	-0,4%	2,3%	-0,5%	-1,7%	-7,4%	-0,8%
Vicenza	8,9%	16,5%	29,2%	11,5%	22,3%	20,0%
Veneto	-5,5%	0,8%	4,4%	1,1%	6,2%	2,4%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
Belluno	1.055	-0,1%	1.077	0,2%
Padova	1.613	-0,9%	1.126	-0,2%
Rovigo	1.126	-0,2%	1.043	-0,1%
Treviso	1.981	0,0%	1.181	0,0%
Venezia	2.583	-0,5%	1.563	-0,4%
Verona	1.765	-0,8%	1.272	1,8%
Vicenza	1.661	-1,9%	1.309	-0,6%
Veneto	1.896	-0,7%	1.263	0,1%

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

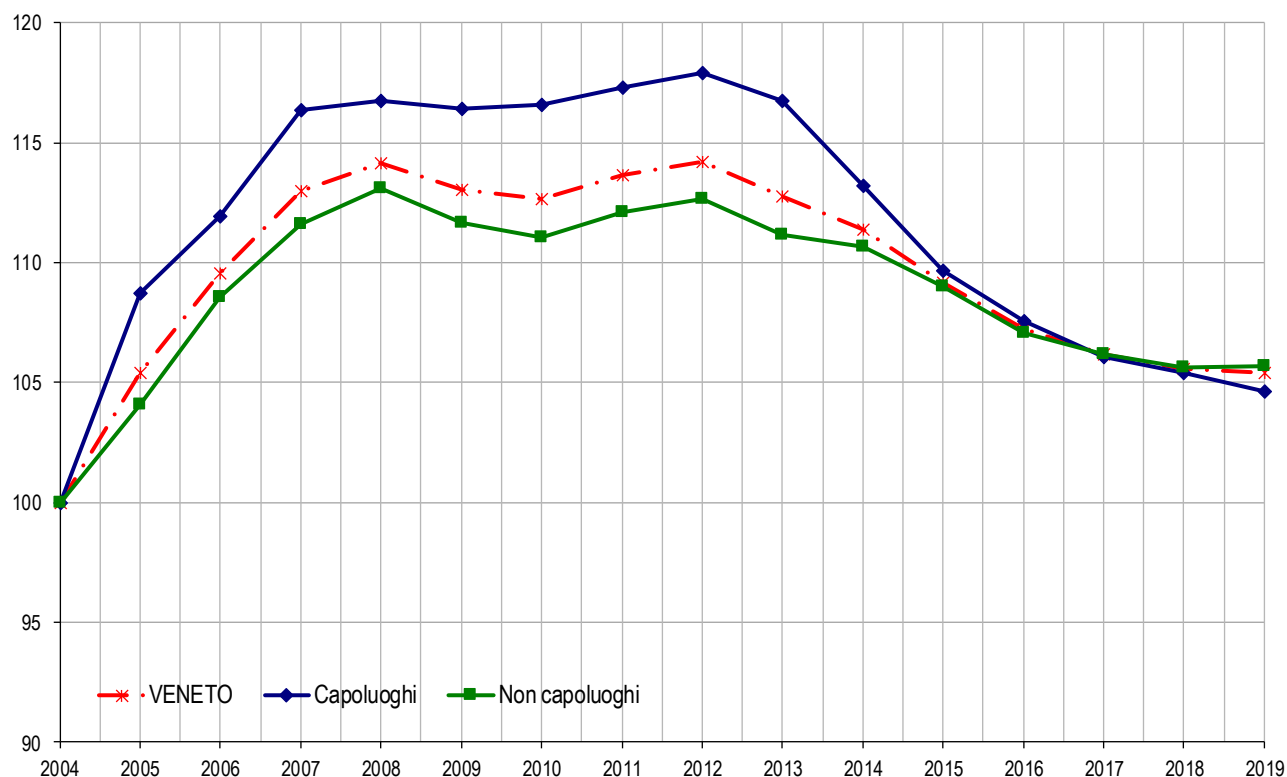
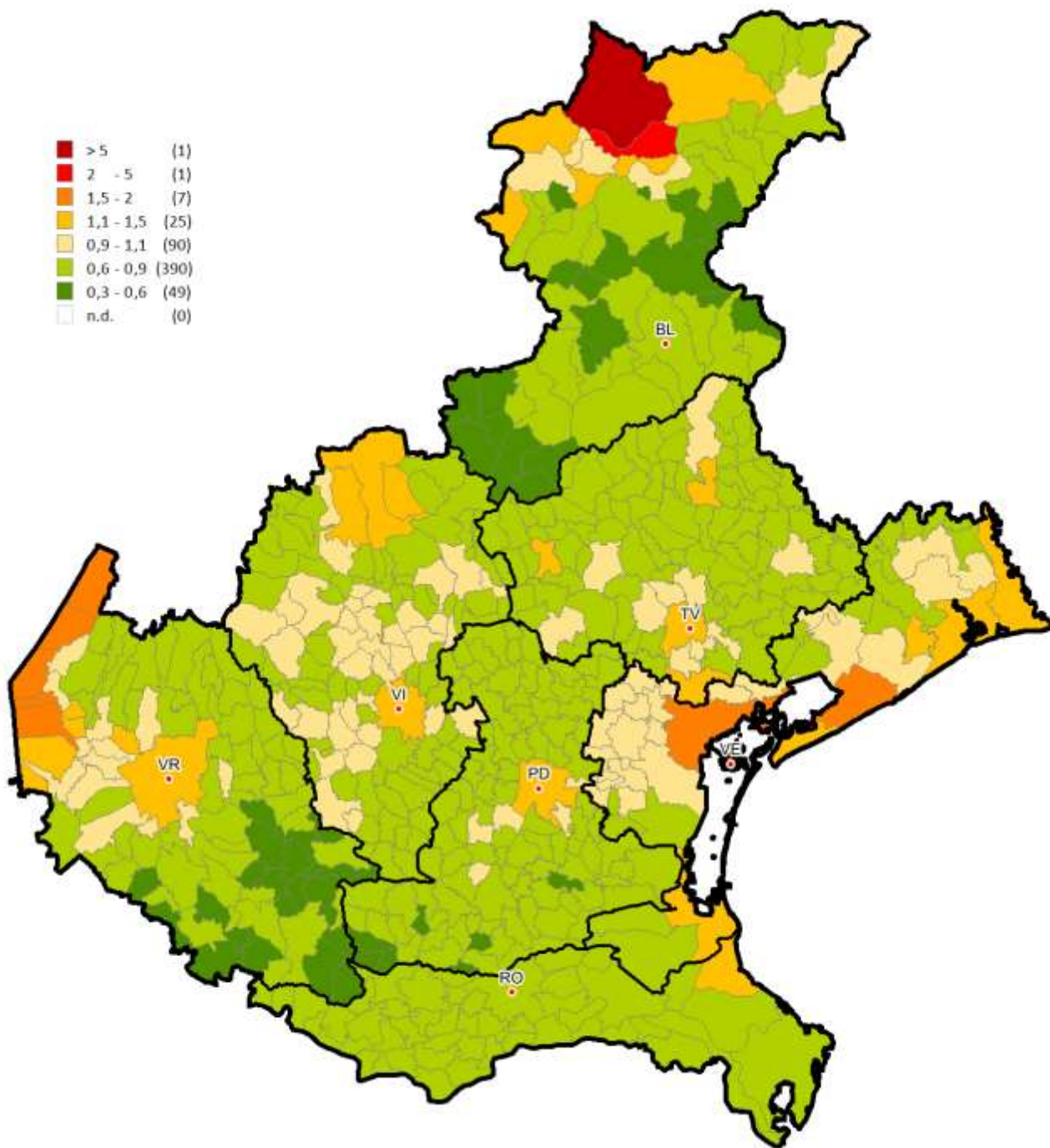


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Venezia

In questa sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Venezia, costituito da 44 comuni che, al fine di consentire una migliore lettura dell'andamento del mercato, sono stati aggregati in 5 macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 8). La formazione di queste ultime tiene conto delle affinità che uniformano i comuni appartenenti a ciascuna macroarea non solo per la loro dislocazione territoriale ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali e immobiliari ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree risultano essere quelle sottoelencate:

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

La Tabella 9 riporta i dati del NTN rilevati nel 2019 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea e le relative variazioni rispetto al 2018, la quota, in percentuale, sull'intera provincia, nonché l'IMI del 2019 e la differenza dello stesso rispetto al 2018.

Nella Figura 9 e nella Figura 10 sono rappresentati gli andamenti, a partire dal 2004, rispettivamente del NTN e dell'IMI, differenziati per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo.

Nella Tabella 10 sono riportate le quotazioni medie del 2019 per ogni macroarea provinciale e le relative variazioni rispetto al 2018. Nella Figura 11 è rappresentato l'andamento del numero indice delle quotazioni dal 2004 (epoca dalla quale iniziano le serie storiche rappresentate nel presente documento).

Il mercato provinciale mostra un modesto incremento rispetto al 2018 registrando un aumento del 2,6%. Tuttavia all'interno della provincia non tutte le macroaree mostrano la stessa tendenza degli scambi: si evidenzia, infatti, un leggero calo nelle zone Venezia Capoluogo e Veneto Orientale (rispettivamente del -2,0% e del -0,2%), mentre mostrano valori in incremento le altre macroaree provinciali, con valori che vanno dal +2,5% della Zona Sud, al +4,7% della Cintura Veneziana e al +6,8% della Zona Balneare. Venezia Capoluogo, la Cintura Veneziana e la Zona Balneare, sono le macroaree in cui si è concluso il maggior numero di compravendite (rispettivamente 3.345, 3.332 e 3.305).

Il *trend* delle quotazioni ricalca complessivamente una situazione di sostanziale calo che prosegue dal 2017; infatti, tutte le variazioni sono ancora negative. La quotazione media provinciale è di 1.863 €/m² (-0,40% rispetto al 2018) mentre la quotazione più alta si registra nel capoluogo (2.583 €/m², -0,50% rispetto al 2018).

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

La città di Venezia ha registrato, nel 2019, un totale di 3.345 NTN pari a circa il 28,1% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale in calo, rispetto al 2018 pari a -2,0%.

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 (2.331 NTN; 69,7% circa del NTN dell'intero comune) seguita dal Centro Storico e Giudecca (699 NTN; 20,9% del NTN dell'intero comune).

La quotazione media comunale è pari a 2.587 €/m² e presenta valore massimo nella macroarea Centro Storico e Giudecca con 4.341 €/m² e minimo nella Terraferma, 1.637 €/m².

Le Tabelle 13, 14, 15 e 16 rappresentano le zone OMI delle quattro macroaree in cui è stato diviso il territorio comunale: Centro Storico e Giudecca (Tabella 13), Lido (Tabella 14), Isole Minori (Tabella 15) e Terraferma (Tabella 16) e riportano i dati di NTN rilevati nel 2019 a livello comunale e le relative variazioni percentuali rispetto al 2018; l'IMI del 2019 e le Quotazioni medie con le rispettive variazioni percentuali rispetto al 2018.

Dalla lettura dei dati emerge che le zone OMI del comune di Venezia che hanno espresso, in valore, il maggior numero di transazioni (NTN) sono nella macroarea Terraferma: Mestre Centro (E23), Mestre Semicentrale (E19) e Chirignago Periferia (E25), mentre, le zone che hanno registrato le quotazioni medie più alte sono quelle della macroarea Centro Storico e Giudecca, in particolare le zone di San Marco (B24) e San Polo (B16).

La provincia – Venezia

Figura 8: Macroaree provinciali di Venezia

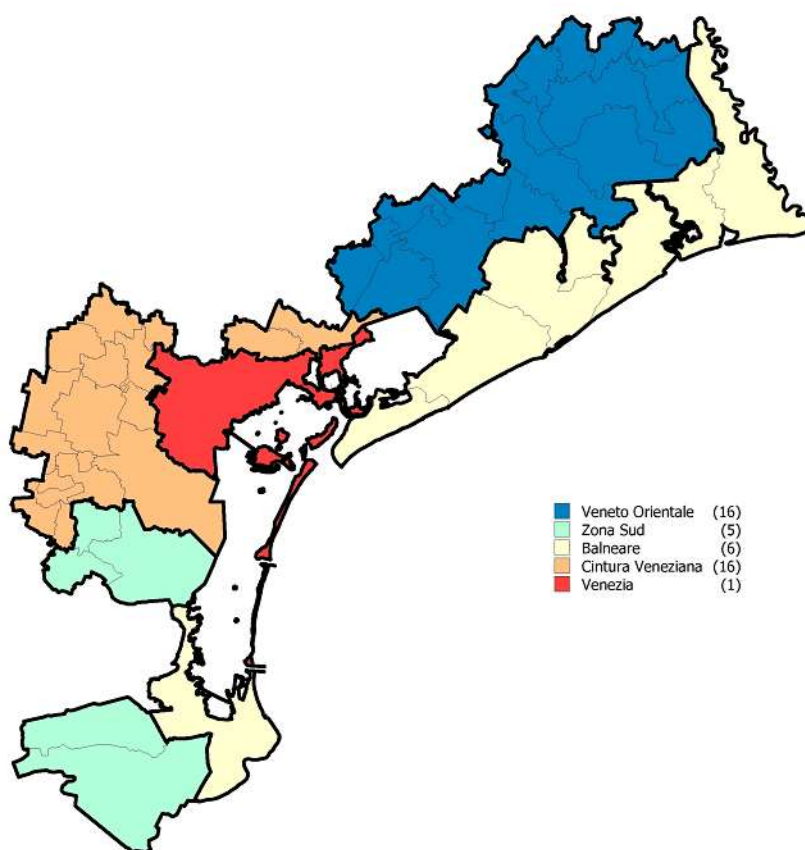


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
CINTURA VENEZIANA	3.332	4,7%	28,0%	2,65%	0,11
VENETO ORIENTALE	1.535	-0,2%	12,9%	2,11%	-0,01
ZONA BALNEARE	3.305	6,8%	27,7%	2,50%	0,14
ZONA SUD	395	2,5%	3,3%	1,74%	0,04
VENEZIA CAPOLUOGO	3.345	-2,0%	28,1%	2,27%	-0,05
PROVINCIA DI VENEZIA	11.912	2,6%	100,0%	2,38%	0,05

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

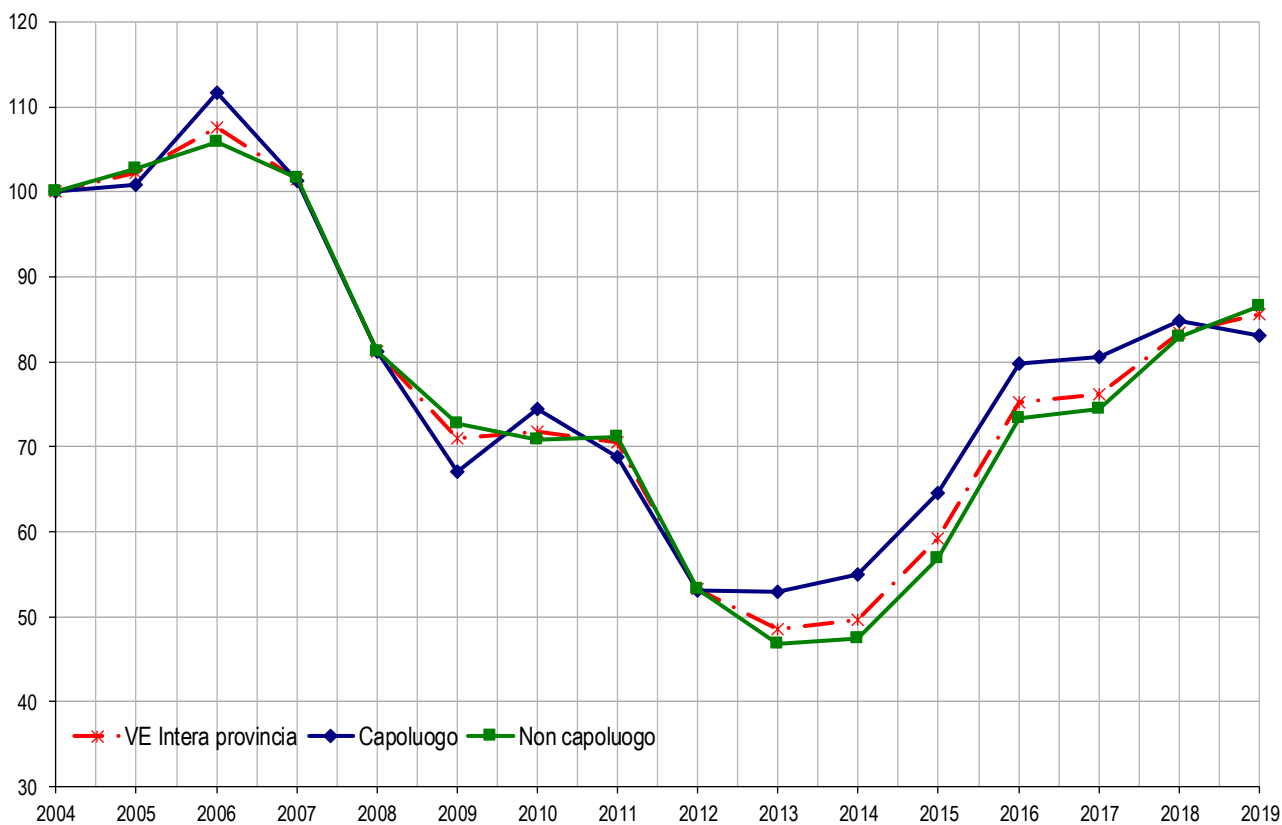


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

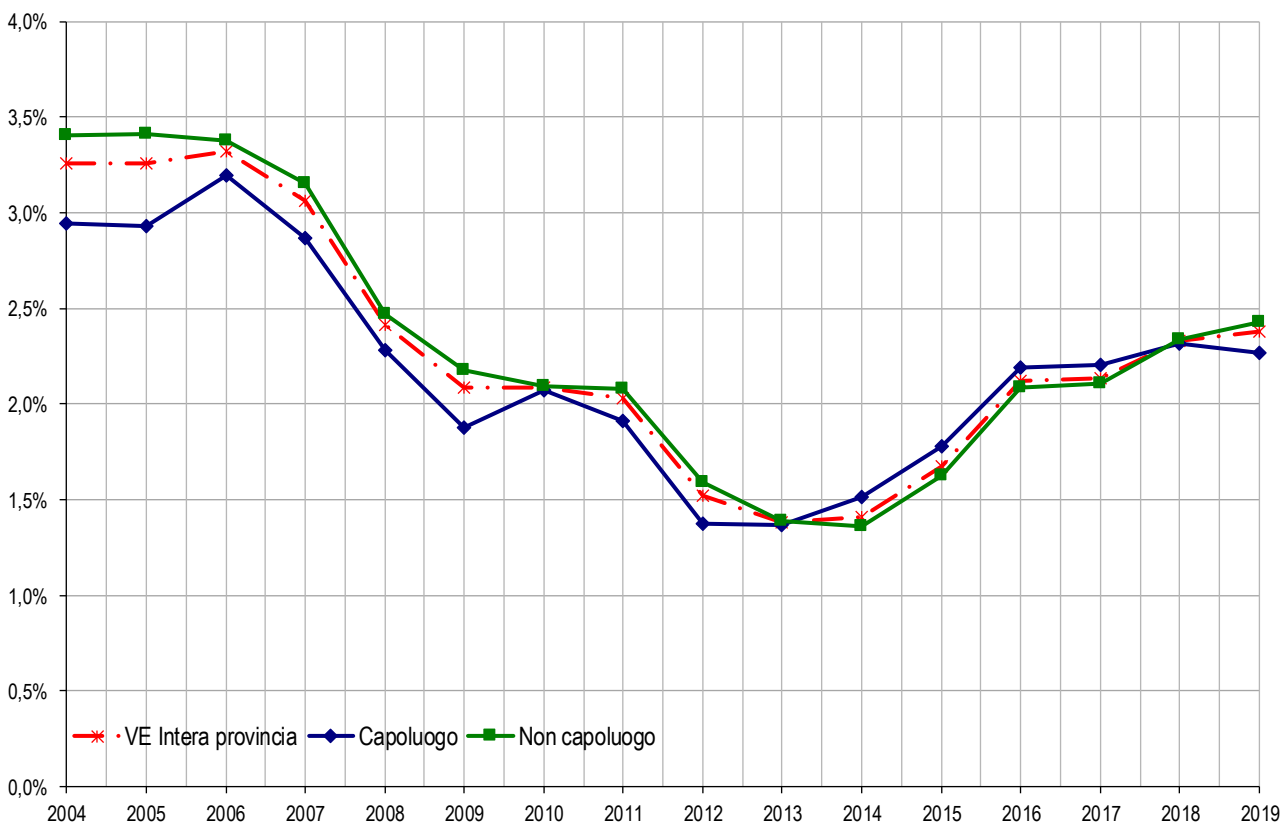
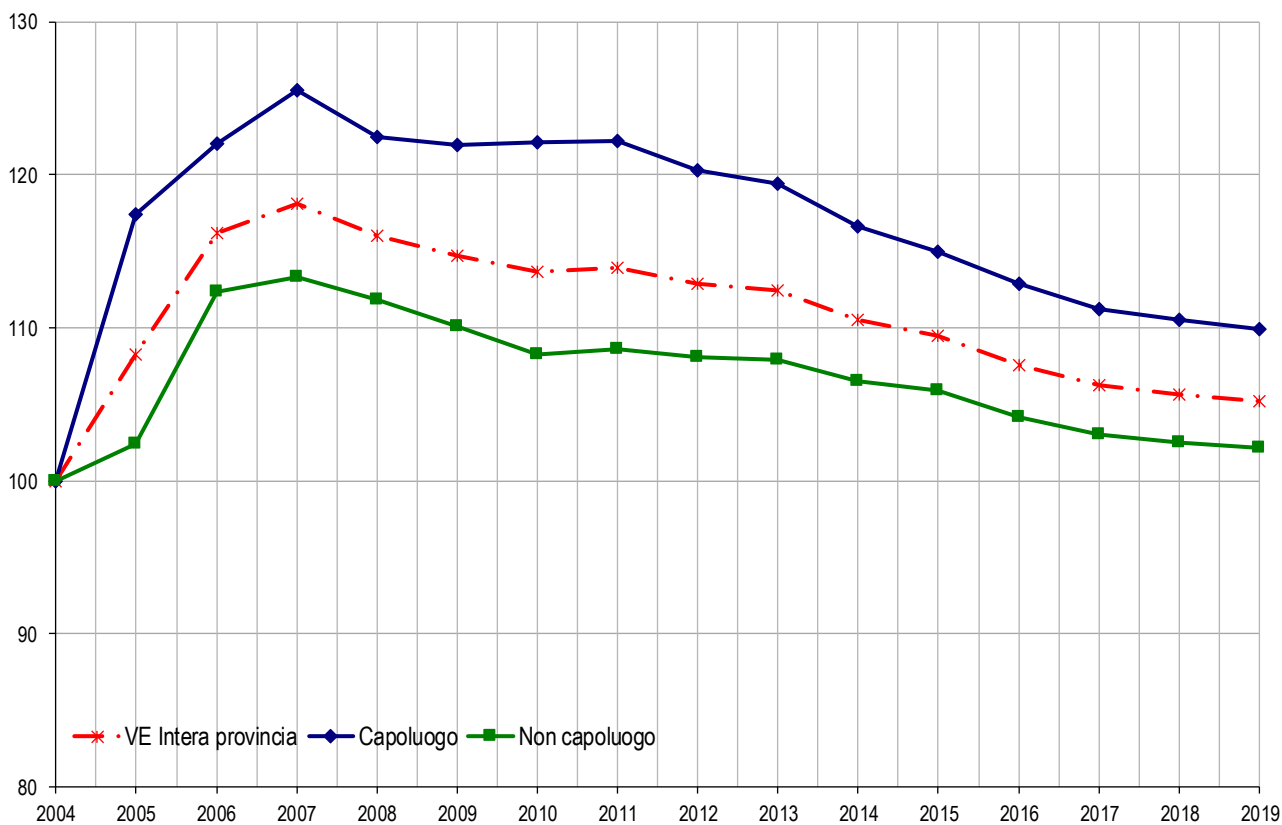


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
CINTURA VENEZIANA	1.406	-0,1%
VENETO ORIENTALE	1.327	-0,3%
ZONA BALNEARE	1.904	-0,6%
ZONA SUD	1.192	-0,8%
VENEZIA CAPOLUOGO	2.583	-0,5%
PROVINCIA DI VENEZIA	1.863	-0,4%

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



Il comune – Venezia

Figura 12: Macroaree urbane di Venezia

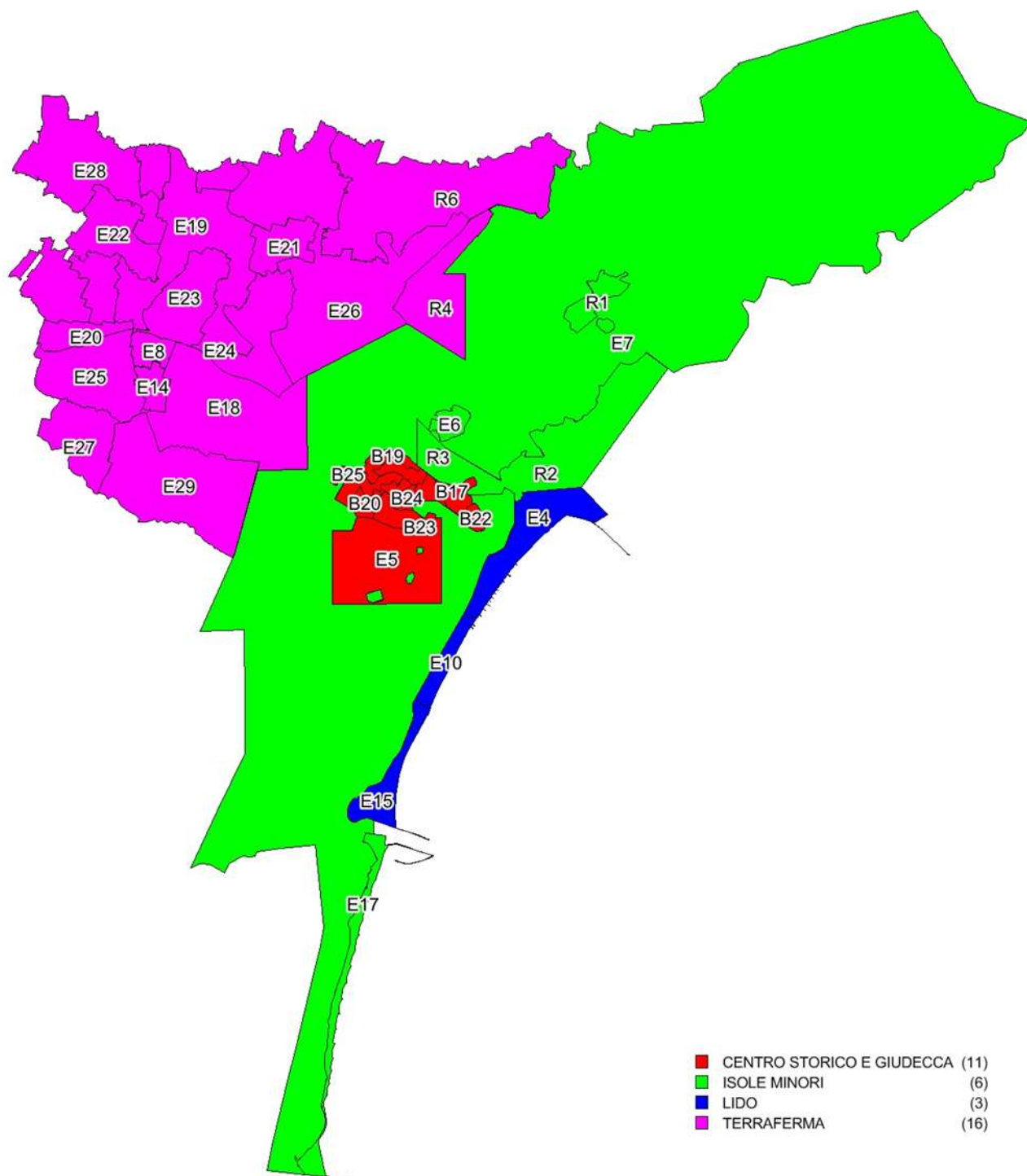


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza 2018/19
CENTRO STORICO E GIUDECCA	699	-7,6%	20,9%	1,66%	-0,16
ISOLE MINORI	106	2,7%	3,2%	1,66%	0,03
LIDO	198	-12,4%	5,9%	1,84%	-0,27
TERRAFERMA	2.331	1,3%	69,7%	2,64%	0,03
ND	10	-	0,3%	-	-
VENEZIA	3.345	-2,0%	100,0%	2,27%	-0,05

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2019
CENTRO STORICO E GIUDECCA	4.341	-0,2%
ISOLE MINORI	2.700	0,0%
LIDO	3.427	-0,2%
TERRAFERMA	1.637	-0,7%
VENEZIA	2.587	-0,4%

Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

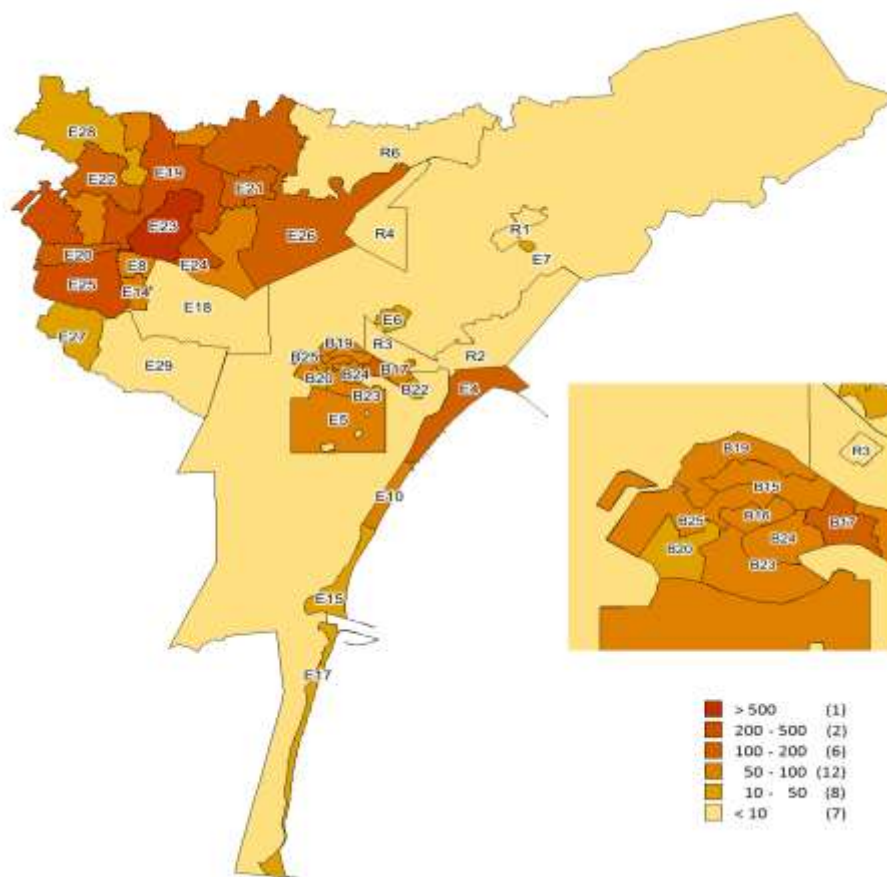


Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

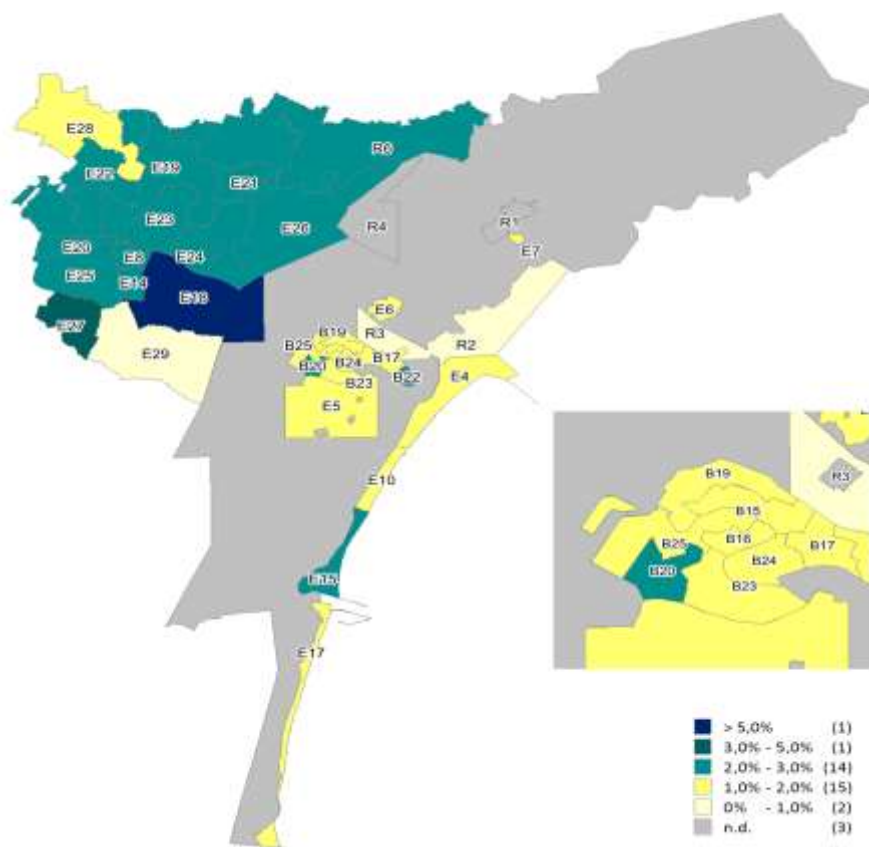


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI

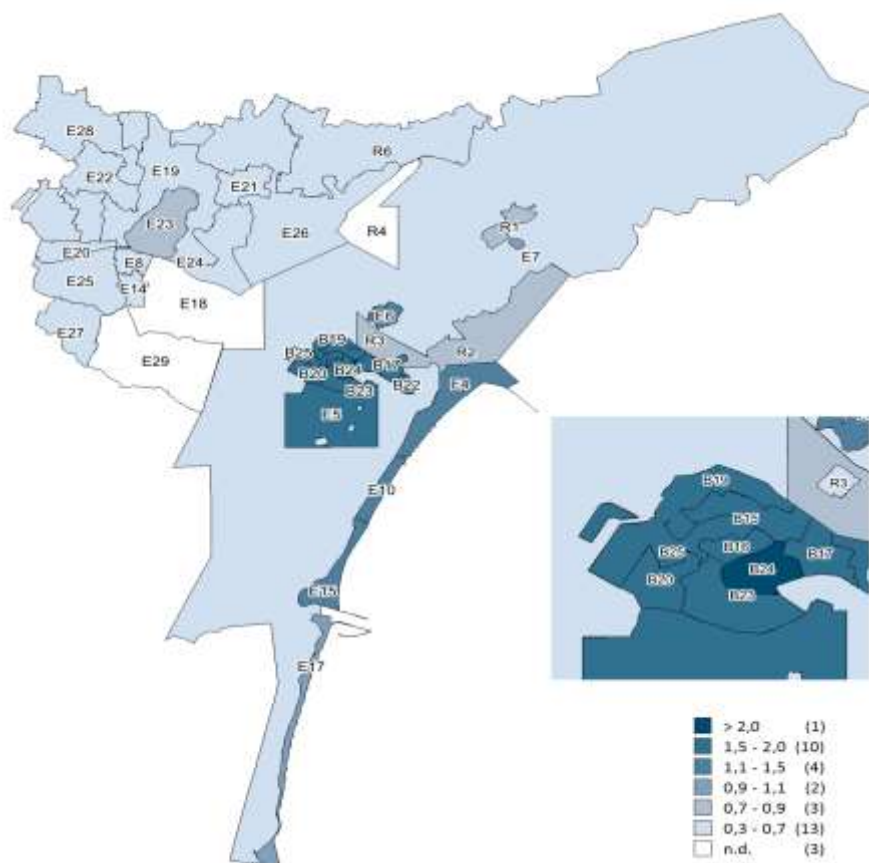


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/2019
B15	Cannaregio Sud	95	-13,1%	1,59%	4.000	0,0%
B16	San Polo	51	-31,8%	1,37%	4.875	-0,3%
B17	Castello Ovest	105	6,4%	1,92%	4.500	-0,3%
B19	Cannaregio Nord	96	-6,4%	1,85%	4.050	0,0%
B20	Dorsoduro Ovest	46	100,6%	2,24%	4.275	-2,3%
B21	Castello Est	53	-26,1%	1,52%	3.933	0,0%
B22	Sant'Elena	27	54,9%	2,53%	4.000	0,0%
B23	Dorsoduro Est	50	-15,4%	1,48%	4.675	-0,3%
B24	San Marco	71	5,0%	1,68%	5.300	0,0%
B25	Santa Croce	50	-36,0%	1,29%	4.000	-0,6%
E5	Giudecca	56	0,8%	1,47%	4.000	0,0%
CENTRO STORICO E GIUDECCA		699	-7,6%	1,66%	4.341	-0,2%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Lido

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/2019
E10	Lido Terre Perse	51	-30,0%	1,88%	3.083	-0,3%
E15	Lido Malamocco Alberoni	28	-8,6%	2,15%	3.000	0,0%
E4	Lido Centro	118	-2,9%	1,76%	3.650	-0,1%
LIDO		198	-12,4%	1,84%	3.427	-0,2%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/2019
E17	Pellestrina	36	26,6%	1,87%	2.675	0,0%
E6	Murano	41	16,5%	1,75%	2.950	0,0%
E7	Burano	25	-24,0%	1,71%	2.600	0,0%
R1	Mazzorbo e Torcello	0	nd	nd	2.150	0,0%
R2	Sant'Erasmo e Vignole	4	14,3%	0,95%	2.150	0,0%
R3	Laguna	0	nd	nd	1.450	0,0%
ISOLE MINORI		106	2,7%	1,66%	2.700	0,0%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Terraferma

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/2019
E14	Marghera	54	-0,8%	2,57%	1.320	-2,2%
E18	Porto Marghera	3	200,0%	7,14%	nd	nd
E19	Mestre Semicentrale	467	8,1%	2,69%	1.640	-0,5%
E20	Chirignago Centro	131	-0,8%	2,89%	1.517	0,0%
E21	Favaro Centro	147	4,0%	2,58%	1.650	-0,9%
E22	Zelarino Centro	123	31,5%	2,65%	1.375	0,0%
E23	Mestre Centro	802	-7,6%	2,83%	1.875	-0,5%
E24	Mestre Periferia	83	19,5%	2,17%	1.538	0,0%
E25	Chirignago Periferia	213	1,3%	2,58%	1.508	-0,5%
E26	Favaro Periferia	132	-8,9%	2,26%	1.517	0,0%
E27	Malcontenta	30	33,5%	3,04%	1.483	0,0%
E28	Zelarino Periferia	42	12,0%	1,94%	1.600	0,0%
E29	Malcontenta Zona Industriale	2	-66,7%	0,87%	nd	nd
E8	Marghera Centro	98	8,6%	2,44%	1.255	-7,4%
R4	Aeroporto Tessera	0	nd	nd	nd	nd
R6	Zona Rurale	6	nd	2,11%	1.450	0,0%
TERRAFERMA		2.331	1,3%	2,64%	1.637	-0,7%

FOCUS provinciale - Belluno

In questa sezione si analizzano i dati riguardanti il mercato immobiliare residenziale dell'intero territorio della provincia di Belluno, costituito da 61 comuni, aggregati in 10 macroaree al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste macroaree rappresentate in Figura 16 tiene conto delle affinità che uniscono i comuni appartenenti a ciascuna di esse, non solo per la loro dislocazione territoriale ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali e immobiliari, ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree risultano quelle sottoelencate:

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

La Tabella 17 e la Tabella 18 illustrano il dato provinciale riguardante rispettivamente il NTN e le quotazioni relative al 2019. Il mercato provinciale risulta sostanzialmente stabile registrando complessivamente 2.332 NTN pari ad un incremento del +6,6% rispetto all'anno 2018. Quasi tutte le macroaree portano il segno positivo, ad eccezione delle 3 macroaree di Alpago-Ponte nelle Alpi (-4,3%), Basso Agordino (-11,3%) e Valle del Boite (-3,1%). L'incremento più significativo si registra nella macroarea Comelico-Sappada (+48,2%). Belluno, Val Belluna, Feltrina e Alto Agordino sono le macroaree con maggior dinamismo e nelle quali avviene il maggior numero di scambi (rispettivamente con 401, 343, 500 e 318 NTN); insieme rappresentano il 66,9% del volume di scambi dell'intera provincia. Inoltre le variazioni delle quotazioni sono pressoché stabili in tutte le macroaree con un leggero decremento negativo nella macroarea Alpago-Ponte nelle Alpi (-0,1%) e nella macroarea di Belluno (-0,1%) e positivo nella macroarea Comelico-Sappada (+0,4%) e nella macroarea Val Belluna (+1,1%). La quotazione media provinciale è di 1.074 €/m², mentre la quotazione più alta che si registra, pari a 2.659 €/m², è nella macroarea Valle del Boite.

La Figura 17 e la Figura 18 illustrano rispettivamente, attraverso rappresentazioni grafiche, il numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo e l'IMI con la medesima ripartizione territoriale. Negli stessi grafici è evidente la ripresa a partire dall'anno 2014 in tutte le casistiche territoriali rappresentate: fanno eccezione i comuni non capoluogo, dove la tendenza si stabilizza nel 2016 per poi riprendere nel 2017.

Il territorio comunale di Belluno è stato ripartito in 11 zone OMI aggregate in 5 macroaree urbane (fasce):

- Centrale: zone OMI B1, B2;
- Semicentrale: zone OMI C1, C2 e C3;
- Periferica: zone OMI D1 e D2;
- Suburbana: zone OMI E1, E2 e E3
- Rurale: zona OMI R1.

Nella Tabella 19 viene analizzato il dato relativo al NTN, l'IMI e quotazioni per zona OMI. Da tale tabella si evince che la città di Belluno ha registrato, nell'anno 2019, un totale di 401 NTN con una variazione percentuale, rispetto all'anno 2018, pari al 5,4%. In particolare, il maggior numero di compravendite è rilevabile nella zona OMI B1 (169 NTN) seguita dalle Zone OMI B2 (41 NTN), C3 e E3 (38 NTN). 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 alquanto stabili in tutte le zone OMI, registrando gli scostamenti percentuali più elevati, rispetto all'anno precedente, in aumento del +1,6% per la zona OMI C3 e in diminuzione del -1,1% per la zona OMI E1. La quotazione media comunale è pari a 1.101 €/m² e presenta il valore massimo nella zona OMI B2 con 1.388 €/m² e minimo nella zona rurale R1 con 947 €/m².

La provincia – Belluno

Figura 16: Macroaree provinciali di Belluno



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

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
ALPAGO - PONTE NELLE ALPI	146	-4,3%	6,3%	1,05%	-0,05
ALTO AGORDINO	318	0,5%	13,6%	1,56%	0,01
BASSO AGORDINO	126	-11,3%	5,4%	1,37%	-0,18
CADORE	248	15,7%	10,6%	1,11%	0,15
COMELICO - SAPPADA	136	48,2%	5,8%	1,48%	0,48
FELTRINA	500	7,1%	21,4%	1,25%	0,08
LONGARONESE	45	4,3%	1,9%	1,14%	0,04
VAL BELLUNA	343	11,2%	14,7%	1,69%	0,17
VALLE DEL BOITE	67	-3,1%	2,9%	1,34%	-0,04
BELLUNO CAPOLUOGO	401	5,4%	17,2%	1,78%	0,09
PROVINCIA DI BELLUNO	2.332	6,6%	100,0%	1,40%	0,09

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

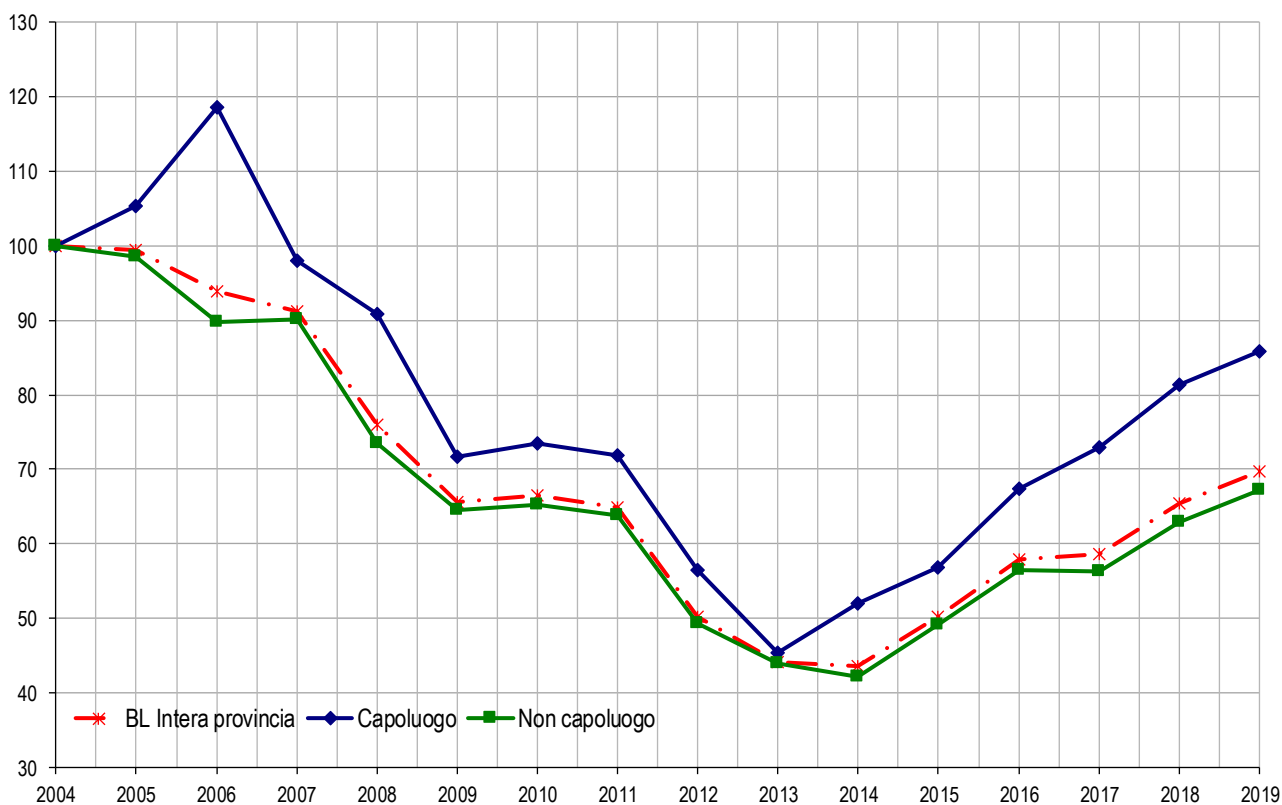


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

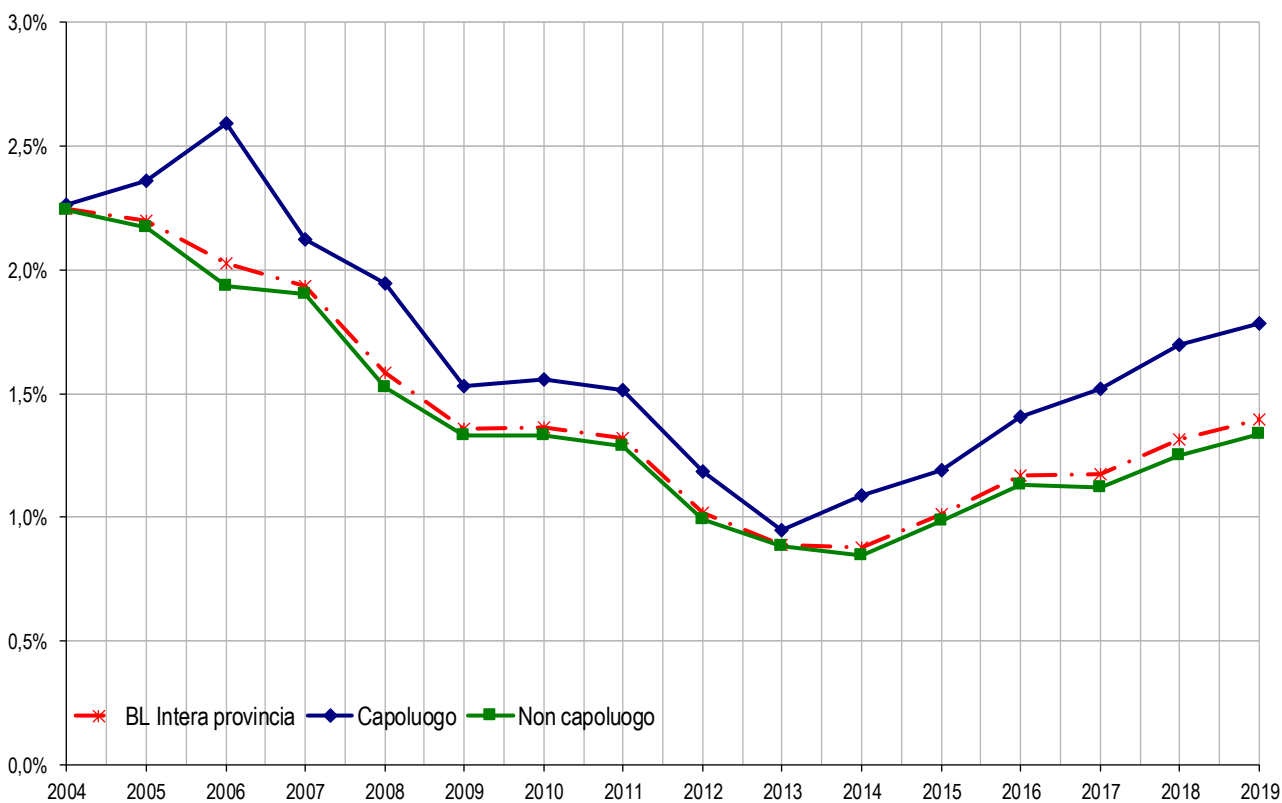
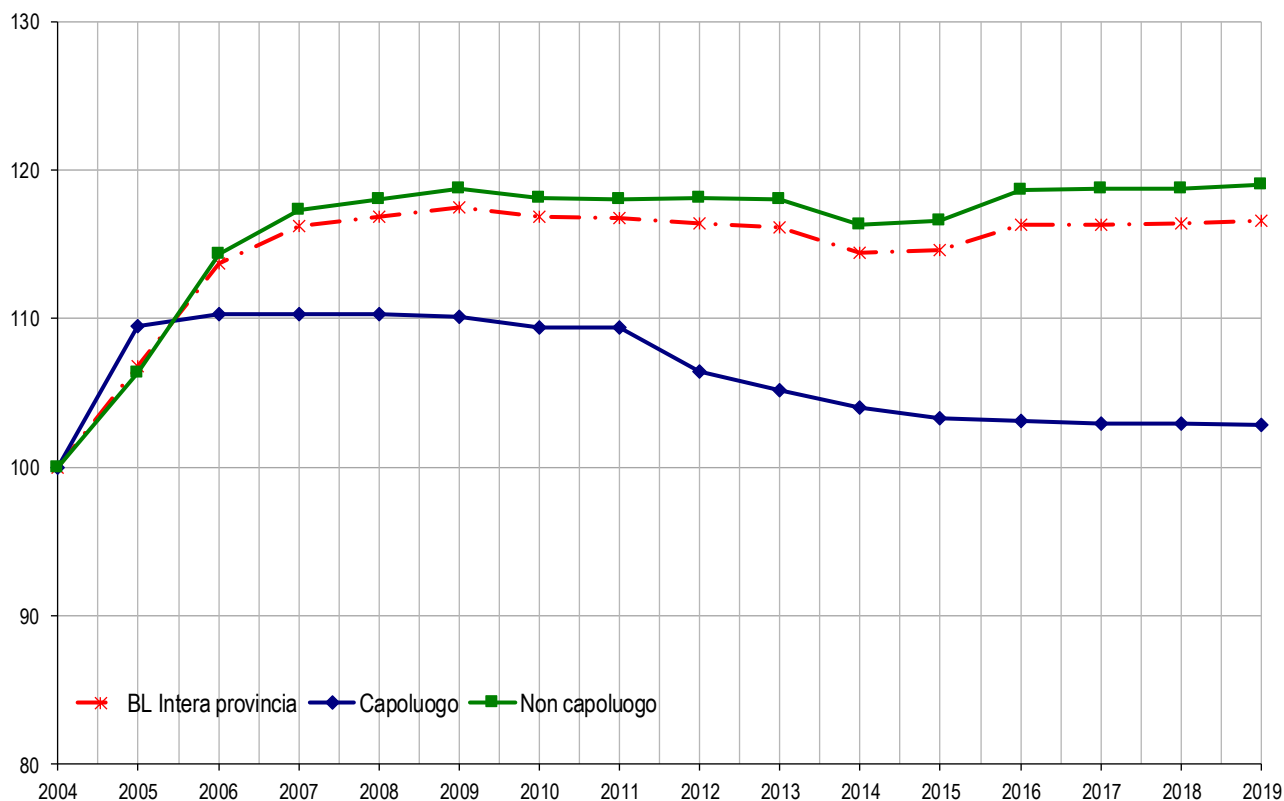


Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ALPAGO - PONTE NELLE ALPI	916	-0,1%
ALTO AGORDINO	1.313	0,0%
BASSO AGORDINO	940	0,1%
CADORE	1.210	0,0%
COMELICO - SAPPADA	1.149	0,4%
FELTRINA	845	0,0%
LONGARONESE	762	0,0%
VAL BELLUNA	965	1,1%
VALLE DEL BOITE	2.659	0,0%
BELLUNO CAPOLUOGO	1.055	-0,1%
PROVINCIA DI BELLUNO	1.074	0,1%

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 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	V. FELTRE - S. GERVASIO - V.LE EUROPA - MUSSOI - CAVARZANO - NOGARE - BALDENICH - STAZIONE F.S.	169	12,5%	2,06%	1.088	0,0%
B2	CENTRALE: VIA PIAVE, SAN BIAGIO, LA CERVA, PIAZZALE MARCONI, PIAZZA MARTIRI	41	2,8%	1,89%	1.388	-0,4%
C1	MIER - BERSAGLIO - ANCONETTA - CASTION - PONTE DELLA VITTORIA	37	-22,0%	1,45%	1.075	-0,8%
C2	SALCE - GIAMOSA - CHIESURAZZA	12	20,0%	1,76%	1.038	0,0%
C3	CUSIGHE - LA ROSSA - FIAMMOI - SARGNANO - SALA - SAFFORZE	38	8,1%	1,82%	1.083	1,6%
D1	PERIFERICA OVEST - COL DEL VIN, CABERLOI, SAN FERMO, ROCCOLO	5	-37,5%	1,18%	955	0,0%
D2	PERIFERICA - RESTANTE TERRITORIO	5	-30,8%	0,89%	955	0,0%
E1	FRAZIONI - VISOME, CASTOI, CIRVOI, FAVERGA, RIVAMAOR, CALEIPO	24	-13,2%	1,17%	1.075	-1,1%
E2	ZONA TURISTICA NEVEGAL	22	38,6%	1,87%	1.042	0,0%
E3	FRAZIONI - ORZES, ANTOLE, SOIS, BES, TISOI, BOLZANO, SOPRACRODA	38	36,3%	1,95%	1.109	-0,3%
R1	RURALE	11	-1,4%	1,4%	947	0,0%
nd	nd	1	-	-	-	-
	BELLUNO	401	5,4%	1,78%	1.101	-0,1%

FOCUS provinciale - Padova

In questa sezione vengono analizzati i dati riguardanti il mercato immobiliare dell'intero territorio della provincia di Padova. A questo scopo l'intero territorio comunale, costituito da 102 comuni è stato ripartito in 7 macroaree al fine di consentire una migliore lettura ed analisi dei contenuti. La formazione di queste macroaree, rappresentata in Figura 20 tiene conto delle affinità che uniscono i comuni appartenenti a ciascuna di esse, non solo per la loro dislocazione ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali ed immobiliari, ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree sono:

- Capoluogo
- Bassa Padovana
- Cintura Urbana
- Colli Euganei
- Piovese
- Regione Nord Occidentale
- Regione Nord Orientale

La Tabella 20 e la Tabella 21 illustrano il dato provinciale riguardante rispettivamente il NTN e le quotazioni relative al 2019; è inoltre rappresentato il dato IMI (intensità del mercato immobiliare) ed il suo differenziale rispetto all'anno precedente. Le compravendite registrano un *trend* in aumento, seppur contenuto, nella misura del +3,6% (passando da un +21,28% osservato nel 2016 fino a +12,5% nel 2018) rispetto allo scorso anno con 10.790 NTN (a fronte di 8.740 NTN nel 2016 e 10.406 NTN nel 2018). Aumenti piuttosto contenuti si registrano anche nelle macroaree provinciali che per la prima volta mostrano variazioni con segno negativo anche se lieve, -2,6% Colli Euganei, -3,8% Piovese, -1,0% Regione Nord Occidentale; contenuti anche gli aumenti su Capoluogo +1,9% (rispetto al +25,68% nel 2016 e al +17,2% nel 2018) e intera Provincia +3,6% (+21,28% rilevato nel 2016 e +12,5% nel 2018). Le quotazioni medie, rispetto al 2018, continuano a registrare ribassi in tutte le macroaree. Il picco negativo è stato rilevato nel Capoluogo con -0,9% con una quotazione media pari a 1.613 €/m². La quotazione media provinciale si attesta su 1.250 €/m² segnando un decremento pari al -0,4%

I grafici rappresentati rispettivamente in Figura 21, mostrano il numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e non capoluogo, in Figura 22 l'IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo ed in Figura 23 il Numero indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Nel primo grafico (Figura 21), superato il picco negativo del 2013, si osserva una ripresa, più marcata nel territorio del capoluogo, riscontrabile, anche se in modo meno evidente, anche nell'intera provincia e nei comuni non capoluogo. La rappresentazione dell'IMI (Figura 22) ricalca lo stesso *trend* in ripresa registrato nel NTN dal 2013 fino ad oggi, coinvolgendo nella stessa misura provincia, capoluogo e non capoluogo. Il grafico riguardante le quotazioni (Figura 23), dopo aver toccato i maggiori picchi in salita negli anni 2011 e 2012, segna una brusca discesa nel 2014 per poi proseguire gradualmente con lo stesso andamento, in modo contenuto, su tutto il territorio provinciale dove per il 2019 i comuni non capoluogo sembrano avere una maggiore tenuta.

Il dato comunale è rappresentato dettagliatamente nella Tabella 22. Sulle 22 zone OMI nelle quali è stato ripartito il territorio del comune di Padova sono state effettuate le analisi che riguardano le dinamiche del segmento di mercato residenziale con riferimento al NTN, IMI e quotazioni. E' la zona semicentrale C5 (Madonna Pellegrina, S. Rita, Nazareth e Sant'Osvaldo) nei pressi dell'Ospedale Civile a registrare il maggior numero di compravendite con 419 NTN, seguono i quartieri più popolati come Zona Arcella (D7) con 354 NTN e D3 (Bassanello, Guizza, Voltabarozzo) con 315 NTN. Per effettuare una corretta lettura del dato riguardante le variazioni percentuali del NTN, occorre tener conto del fatto che queste possono risultare elevate, in aumento o in diminuzione, anche a fronte di variazioni esigue in termini assoluti. La quotazione media comunale si attesta in 1.669 €/m² dove si sono registrate 3.303 NTN mentre è il Centro Storico che spunta le quotazioni medie più alte rispettivamente con 3.142 €/m² e 2.706 €/m² nelle zone OMI B1 e B2. È utile ricordare che le Zone OMI C4 ed E2 sono caratterizzate rispettivamente dalla presenza di uno *stock* immobiliare appartenente in prevalenza al segmento di mercato terziario (uffici) e produttivo (capannoni), pertanto in dette zone la quotazione media non viene valorizzata ed anche gli altri dati che le riguardano devono essere correttamente interpretati. Le quotazioni scendono in quasi tutte le zone OMI con punte maggiori nelle zone cittadine di maggiore degrado.

Ai fini di una corretta individuazione dei dati illustrati in Tabella 22 si riporta la ripartizione delle zone OMI all'interno delle fasce:

- Centrale: zone OMI B1, B2;
- Semicentrale: zone OMI da C1 a C6;
- Periferica: zone OMI da D1 a D8;
- Suburbana: zone OMI da E1 a E3;
- Extraurbana: zone OMI da R1 a R3

La provincia – Padova

Figura 20: Macroaree provinciali di Padova

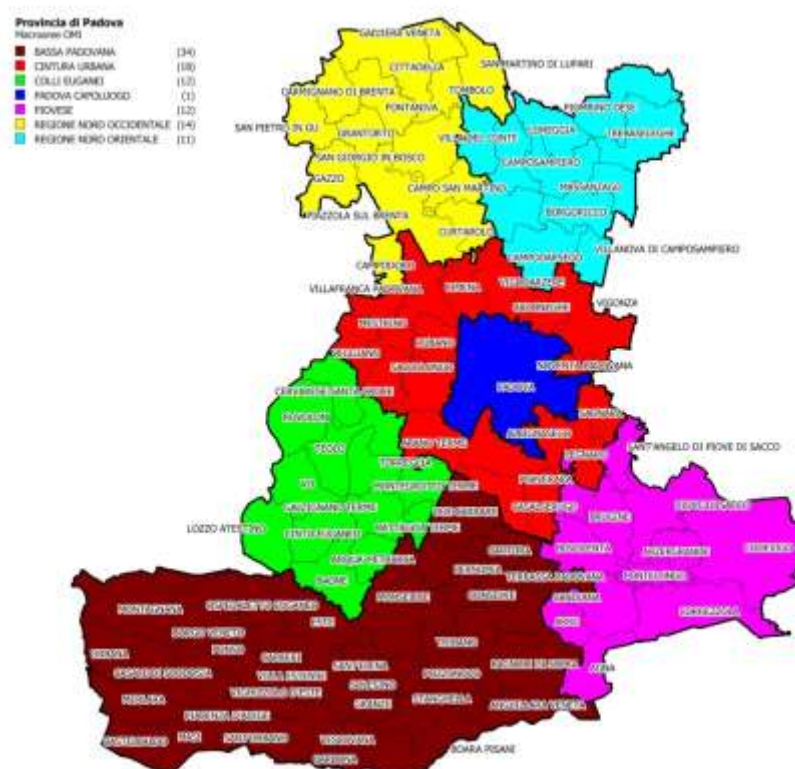


Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
BASSA PADOVANA	1.436	18,1%	13,3%	1,90%	0,29
CINTURA URBANA	3.062	3,8%	28,4%	2,83%	0,09
COLLI EUGANEI	571	-2,6%	5,3%	1,91%	-0,06
PIOVESE	629	-3,8%	5,8%	1,93%	-0,08
REGIONE NORD OCCIDENTALE	885	-1,0%	8,2%	1,77%	-0,02
REGIONE NORD ORIENTALE	903	4,2%	8,4%	2,06%	0,07
PADOVA CAPOLUOGO	3.303	1,9%	30,6%	2,85%	0,04
PROVINCIA DI PADOVA	10.790	3,6%	100,0%	2,36%	0,07

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

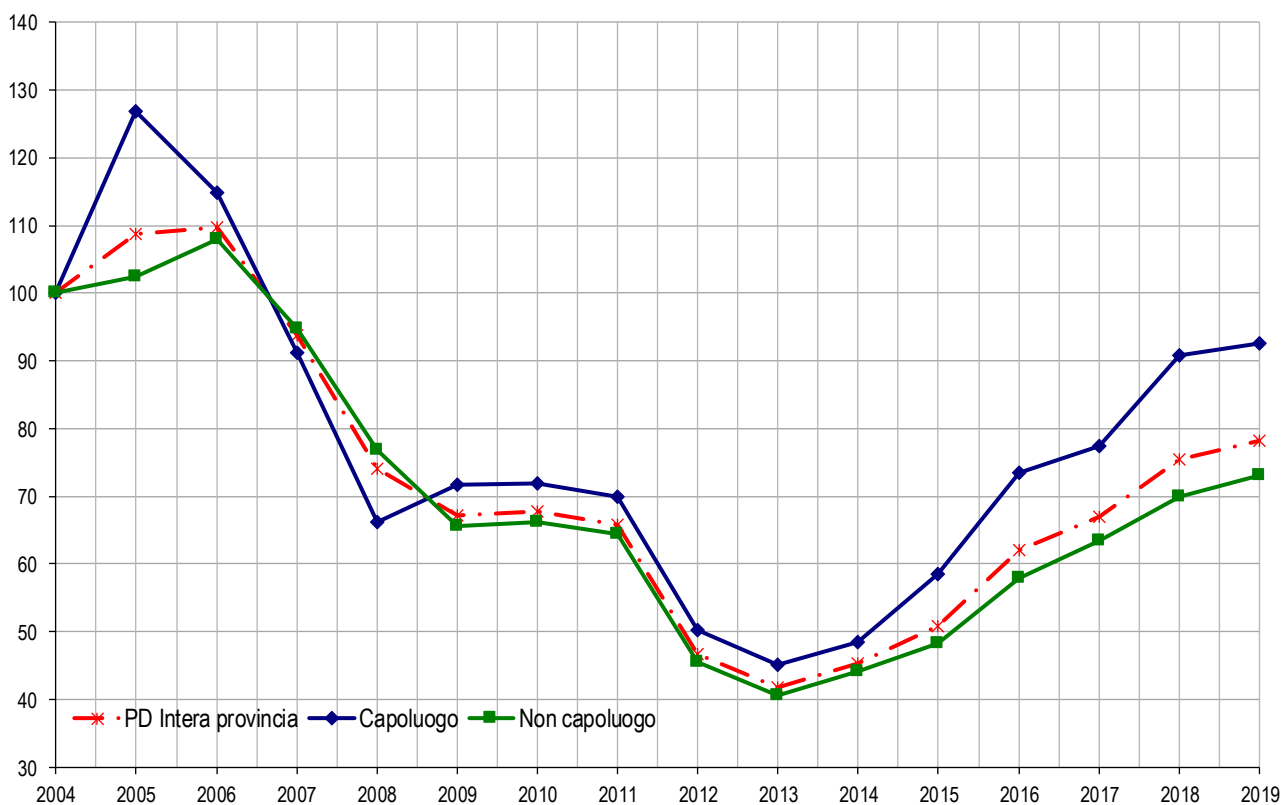


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

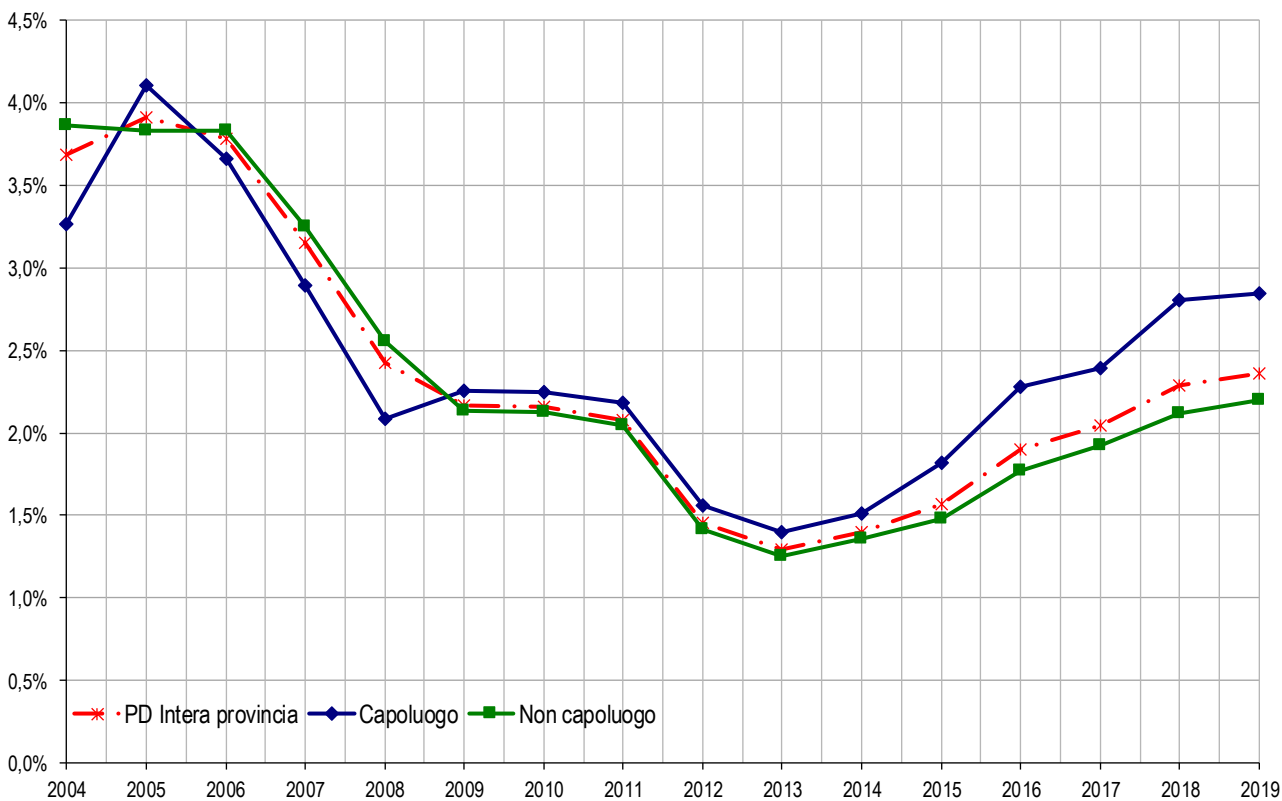
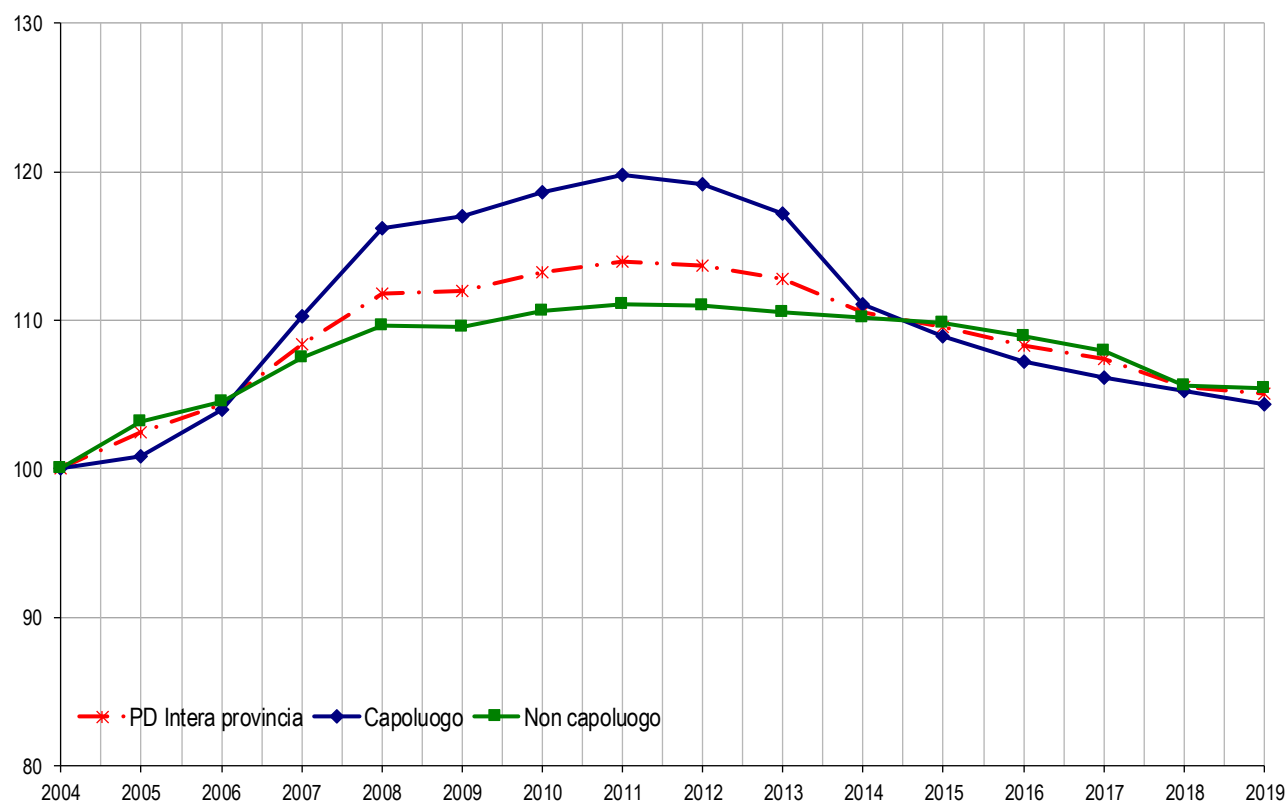


Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
BASSA PADOVANA	1.023	-0,3%
CINTURA URBANA	1.199	-0,2%
COLLI EUGANEI	1.165	-0,1%
PIOVESE	1.070	-0,2%
REGIONE NORD OCCIDENTALE	1.140	0,0%
REGIONE NORD ORIENTALE	1.122	0,0%
PADOVA CAPOLUOGO	1.613	-0,9%
PROVINCIA DI PADOVA	1.250	-0,4%

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 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	ZONA ENTRO RIVIERE-VIA XX SETTEMBRE	114	-1,7%	2,20%	3.142	-0,5%
B2	CARMINE, SAVONAROLA, RIVIERE EXT., PORTA SAN GIOVANNI, CITTA GIARDINO, SANTA GIUSTINA, SANTO, SANTA SOFIA	279	-11,8%	2,17%	2.706	0,0%
C1	PORTELLO	71	6,3%	2,35%	1.979	-5,2%
C2	STAZIONE, SCROVEGNI, C.SO DEL POPOLO, FIERA, CITTADELLA	68	8,3%	3,91%	1.575	-0,5%
C3	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	305	15,0%	3,39%	1.153	-2,9%
C4	ZONA DIREZIONALE PADOVAUNO	69	-28,6%	10,00%	0	0,0%
C5	MADONNA PELLEGRINA, S.RITA, NAZARETH, SANT'OSVALDO	419	16,9%	3,25%	1.903	-1,3%
C6	PALESTRO, SACRA FAMIGLIA, SAN GIUSEPPE	308	29,9%	3,13%	1.744	-1,2%
D1	CHIESANUOVA, BRUSEGANA	260	12,5%	3,33%	1.400	0,0%
D2	PALTANA, VOLTABRUSEGANA, MANDRIA	96	-3,3%	2,39%	1.438	-0,2%
D3	BASSANELLO, GUIZZA, VOLTABAROZZO	315	-13,3%	2,79%	1.425	0,0%
D4	PONTE DI BRENTA, SAN LAZZARO	64	-36,0%	2,37%	1.306	-0,5%
D5	S. IGNAZIO, MONTA', ALTICHIERO	114	-17,5%	2,39%	1.400	-0,4%
D6	TORRE, PONTEVIGODARZERE, SACRO CUORE	200	30,9%	3,12%	1.369	-0,9%
D7	ARCELLA NORD, MORTISE	354	-5,6%	2,59%	1.259	-0,7%
D8	S. GREGORIO, TERRANEGRA, FORCELLINI EST	136	15,1%	3,32%	1.803	-0,7%
E1	CAMIN	41	6,5%	2,22%	1.328	-0,7%
E2	ZONA INDUSTRIALE, ZIP	17	26,0%	2,43%	0	0,0%
E3	SALBORO	11	-43,8%	1,62%	1.319	-0,9%
R1	ZONA RURALE COMPRENDE QUARTIERE PONTEROTTO	26	-36,3%	1,67%	1.369	0,0%
R2	ZONA RURALE	5	-37,0%	0,9%	0	0,0%
R3	ZONA RURALE	12	-28,9%	1,71%	0	0,0%
nd	nd	19	-	-	-	-
	PADOVA	3.303	1,9%	2,85%	1.669	-0,8%

FOCUS provinciale - Rovigo

In questa sezione vengono analizzati i dati del mercato immobiliare riguardanti il territorio della provincia di Rovigo. Per una migliore lettura ed analisi dei contenuti i 50 comuni della provincia sono stati raggruppati in 10 macroaree. Ciascuna macroarea è un'aggregazione di uno o più comuni contigui con caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche ed immobiliari omogenee.

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

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

La Tabella 23, la Tabella 24 e la Tabella 25 illustrano i dati provinciali delle compravendite e delle quotazioni relativi all'anno 2019. Per quanto riguarda le compravendite si registra un aumento a livello provinciale, con 2.391 NTN, che rappresenta un incremento pari al +3,70% rispetto al 2018. Tra le macroaree rappresentate si distingue il capoluogo con 578 NTN segnando però una diminuzione rispetto all'anno precedente del -4,9%. La maggior parte delle macroaree ha registrato valori del "NTN Variazione % 2018/19" positivi, rappresentando una ripresa nella numerosità degli scambi, ad esclusione delle macroaree Adria – Villadose, Medio Polesine e Medio Polesine – Riviera Po oltre alla già citata Rovigo Capoluogo. Quasi stazionari i valori della "Quotazione media" rispetto all'anno precedente sulla totalità delle macroaree, anche se in lieve ribasso, ad eccezione della macroarea Rosolina – Località Turistica che registra un leggero rialzo. La quotazione media per l'intera provincia di Rovigo è di 1.060 €/m² (-0,1% rispetto al 2018); la macroarea Rovigo Capoluogo con i quartieri e le Frazioni rappresenta una quotazione di 1.126 €/m² (-0,2% rispetto al 2018) e come negli anni precedenti la "Quotazione media" più alta si registra nella macroarea Rosolina – Località Turistica, comprensiva quindi del territorio di Rosolina Mare e dell'Isola di Albarella, con 1.548 €/m² (+0,8% rispetto al 2018).

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 buona ripresa a partire dall'anno 2013 di tutte le categorie territoriali rappresentate, cioè provincia, capoluogo e non capoluogo; una lieve inversione di tendenza con diminuzione in entrambi i grafici si registra nell'anno 2019, rispetto al precedente 2018, per il solo capoluogo. Nel terzo grafico, invece, si evidenzia un leggero calo delle quotazioni a partire dall'anno 2012 in tutto il territorio.

I dati del capoluogo provinciale vengono specificati nella Tabella 25 dove sono elencati il NTN, l'IMI e la quotazione media di ciascuna zona OMI. Il comune di Rovigo è suddiviso in 8 Zone OMI aggregate in 5 macroaree urbane di seguito riportate:

- Centrale: zona OMI B1 "Centro storico, Sede Municipale";
- Semicentrale: zona OMI C1 "Centro cittadino e quartieri";
- Periferica: zone OMI D2 "Periferia e Frazioni", D3 "Frazioni Sarzano" e D5 "Zona produttiva commerciale, Frazioni";
- Suburbana: zone OMI E1 "Frazione Grignano Polesine" e E5 "Zona commerciale produttiva";
- Extraurbana: zona OMI R1 "Zona rurale, Frazioni, Località, Borgate".

Nel 2019 la città di Rovigo ha registrato un totale di 578 NTN con una variazione in diminuzione rispetto al 2018 del -4,9%. Il maggior numero delle compravendite è stato registrato nella zona OMI C1 "Centro cittadino e quartieri" che rappresenta la città con i suoi quartieri, escluso il centro storico, con edificazioni di varie epoche e vari stati manutentivi (366 NTN). Segue il dato della Zona R1 "Zona rurale, frazioni, località, borgate" (67 NTN) che conferma nel territorio rurale, piuttosto esteso, l'interesse per le abitazioni in corrispondenza delle Frazioni più distanti dalla sede comunale. Segue la zona OMI B1 (35 NTN) corrispondente al Centro Storico individuato con Corso del Popolo e le Piazze principali. Seguono le zone di tipo D ed E costituite da costruzioni nelle recenti lottizzazioni delle Frazioni più vicine alla città di Rovigo. La quotazione media comunale è di 1.153 €/m² con valori che vanno da un minimo medio di 950 €/m² della zona OMI E5 "Zona commerciale produttiva" ad un massimo medio di 1.387 €/m² della zona OMI B1 "Centro storico, Sede Municipale".

La provincia – Rovigo

Figura 24: Macroaree provinciali di Rovigo



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

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
ADRIA - VILLADOSE	207	-4,3%	8,7%	1,58%	-0,07
ALTO POLESINE - PIANURA PO	213	16,3%	8,9%	1,51%	0,21
BADIA POLESINE - LENDINARA	219	5,6%	9,2%	1,96%	0,10
BASSO POLESINE - DELTA DEL PO	351	5,8%	14,7%	1,52%	0,08
MEDIO POLESINE	295	-4,2%	12,4%	1,49%	-0,07
MEDIO POLESINE - RIVIERA ADIGE	45	102,8%	1,9%	1,71%	0,86
MEDIO POLESINE - RIVIERA PO	83	-2,4%	3,5%	1,49%	-0,03
OCCHIOBELLO	170	12,0%	7,1%	2,77%	0,29
ROSOLINA - LOCALITÀ TURISTICA	230	18,7%	9,6%	2,35%	0,35
ROVIGO CAPOLUOGO	578	-4,9%	24,2%	2,10%	-0,11
PROVINCIA DI ROVIGO	2.391	3,7%	100,0%	1,80%	0,06

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

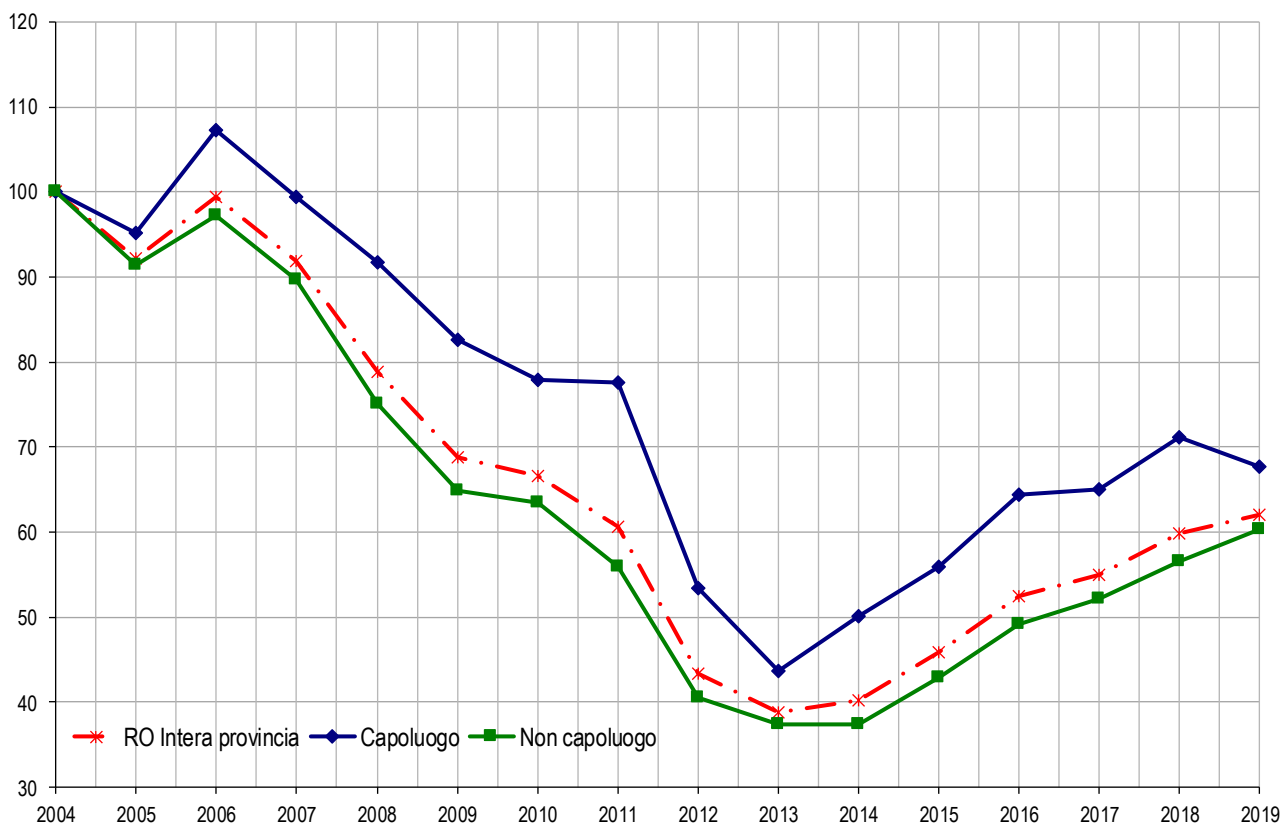


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

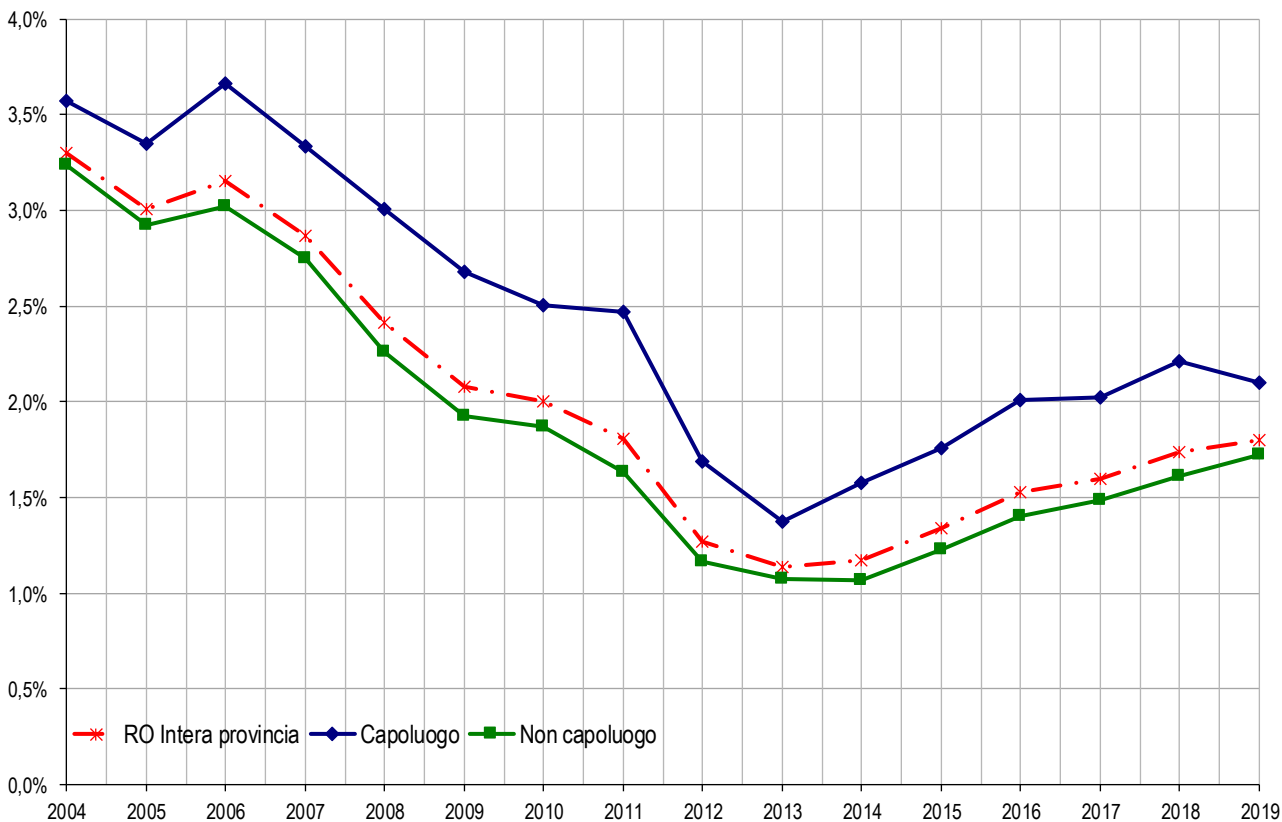
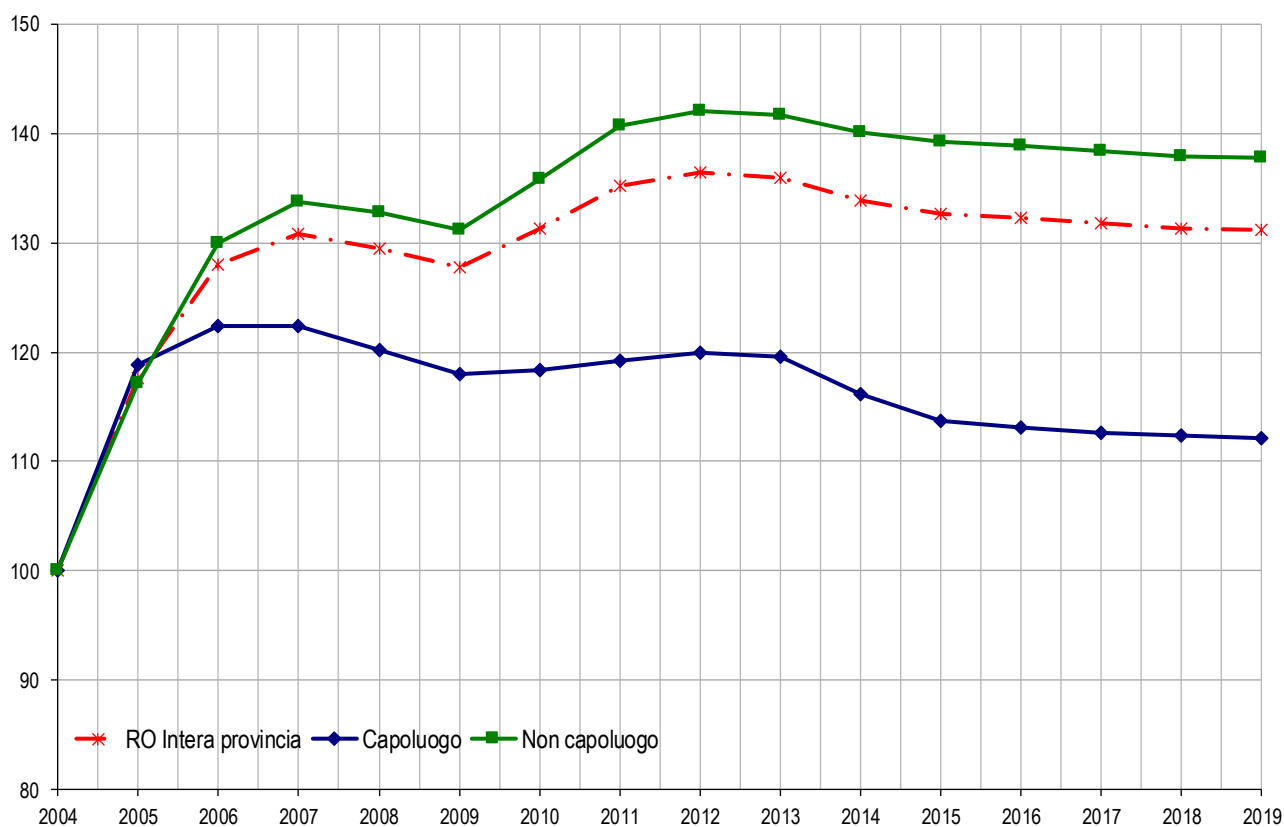


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ADRIA - VILLADOSE	1.131	-0,3%
ALTO POLESINE - PIANURA PO	898	0,0%
BADIA POLESINE - LENDINARA	1.072	-0,7%
BASSO POLESINE - DELTA DEL PO	1.036	-0,1%
MEDIO POLESINE	885	0,0%
MEDIO POLESINE - RIVIERA ADIGE	850	0,0%
MEDIO POLESINE - RIVIERA PO	858	0,0%
OCCHIOBELLO	1.118	-0,8%
ROSOLINA - LOCALITÀ TURISTICA	1.548	0,8%
ROVIGO CAPOLUOGO	1.126	-0,2%
PROVINCIA DI ROVIGO	1.060	-0,1%

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 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO, SEDE MUNICIPALE	35	-24,1%	1,70%	1.387	0,0%
C1	CENTRO CITTADINO E QUARTIERI	366	-2,0%	2,51%	1.188	-0,2%
D2	PERIFERIA E FRAZIONI	42	24,6%	1,84%	1.075	0,9%
D3	FRAZIONI - SARZANO	17	17,9%	2,00%	1.075	-0,9%
D5	ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE, FRAZIONI	27	-36,5%	1,36%	1.066	-0,6%
E1	FRAZIONE - GRIGNANO POLESINE	17	-10,9%	1,27%	1.072	-0,9%
E5	ZONA COMMERCIALE - PRODUTTIVA	2	-	3,33%	950	0,0%
R1	ZONA RURALE, FRAZIONI, LOCALITA', BORGATE	67	11,2%	1,56%	1.050	0,0%
nd	nd	5	-	-	-	-
	ROVIGO	578	-4,9%	2,10%	1.153	-0,2%

FOCUS provinciale - Treviso

La provincia di Treviso è costituita da 94 comuni, i quali, al fine di garantire una migliore lettura dell'andamento del mercato, sono stati aggregati in 8 macroaree con caratteristiche territoriali simili (Figura 28). La formazione di queste ultime tiene conto delle affinità che uniformano i comuni appartenenti a ciascuna macroarea non solo per la loro dislocazione territoriale, ma anche per le caratteristiche morfologiche, infrastrutturali e immobiliari ritenute più significative allo scopo.

Le macroaree sono:

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

La Tabella 26 riporta i dati del NTN (numero di transazioni normalizzate) rilevati nel 2019 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea, e le relative variazioni rispetto al 2018, registrando un incremento provinciale del 7,2%; tale aumento si riscontra all'interno di tutte le macroaree della provincia, a conferma di una ripresa generalizzata nell'ambito degli scambi, tranne che nella macroarea dell'Opitergino-Mottense in cui si registra un calo del -7,0%. Dalla tabella si evince che la zona in cui si conclude il maggior numero di compravendite è la macroarea della Cintura di Treviso (2.924 NTN).

La Tabella 27 riporta i dati delle quotazioni medie all'interno della provincia rilevati nel 2019, ripartiti per singola macroarea, e le relative variazioni rispetto al 2018, segnalando una situazione di generale stabilità dei prezzi: con leggere variazioni percentuali negative nelle macroaree Castellana, Cintura di Treviso e Montello (-0,1%). La quotazione media provinciale è di 1.264 €/m² (stabile rispetto al 2018) e la quotazione più alta si registra nel capoluogo (1.981 €/m², invariata rispetto al 2018).

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

Le 5 zone OMI nelle quali è stato ripartito il territorio del comune di Treviso vengono di seguito riportate:

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

Per ciascuna delle zone OMI, sono state effettuate le analisi che riguardano le dinamiche del segmento di mercato residenziale. Nella Tabella 28, che riporta i dati di ciascuna zona OMI, la città di Treviso ha registrato, nel 2019, un totale di 1.333 NTN, pari a circa il 14,5% (vedi Tabella 26) del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto al 2018, pari a +8,3%. 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" (414 NTN) seguita dalla D2 "zona periferica tra la zona semicentrale, Via Castagnole, Via Castellana, Via Noalese e strada San Pelaio" (286 NTN), dalla B3 "centrale tra le mura e la ferrovia, Viale Repubblica, Viale B. Marche, Monterumici, 24 maggio" (258 NTN), dalla B4 "centrale pregiata delimitata dalle mura cinquecentesche" (196 NTN) e dalla R1 "case sparse" (112 NTN). La quotazione media comunale è pari a 1.911 €/m² e presenta un valore massimo nella zona OMI B4 con 2.920 €/m² e un minimo nella zona OMI R1, 1.450 €/m².

La provincia – Treviso

Figura 28: Macroaree provinciali di Treviso



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

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
ASOLANO	449	11,3%	4,9%	1,61%	0,16
CASTELLANA	826	18,3%	9,0%	1,97%	0,30
CINTURA DI TREVISO	2.924	6,9%	31,7%	2,54%	0,15
CONEGLIANESE	1.395	8,0%	15,1%	1,92%	0,14
MONTELLA	808	7,4%	8,8%	1,93%	0,13
OPITERGINO MOTTENSE	731	-7,0%	7,9%	1,89%	-0,15
PREALPI TREVIGIANE	748	7,3%	8,1%	1,54%	0,10
TREVISO CAPOLUOGO	1.333	8,3%	14,5%	2,99%	0,22
PROVINCIA DI TREVISO	9.213	7,2%	100,0%	2,14%	0,14

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

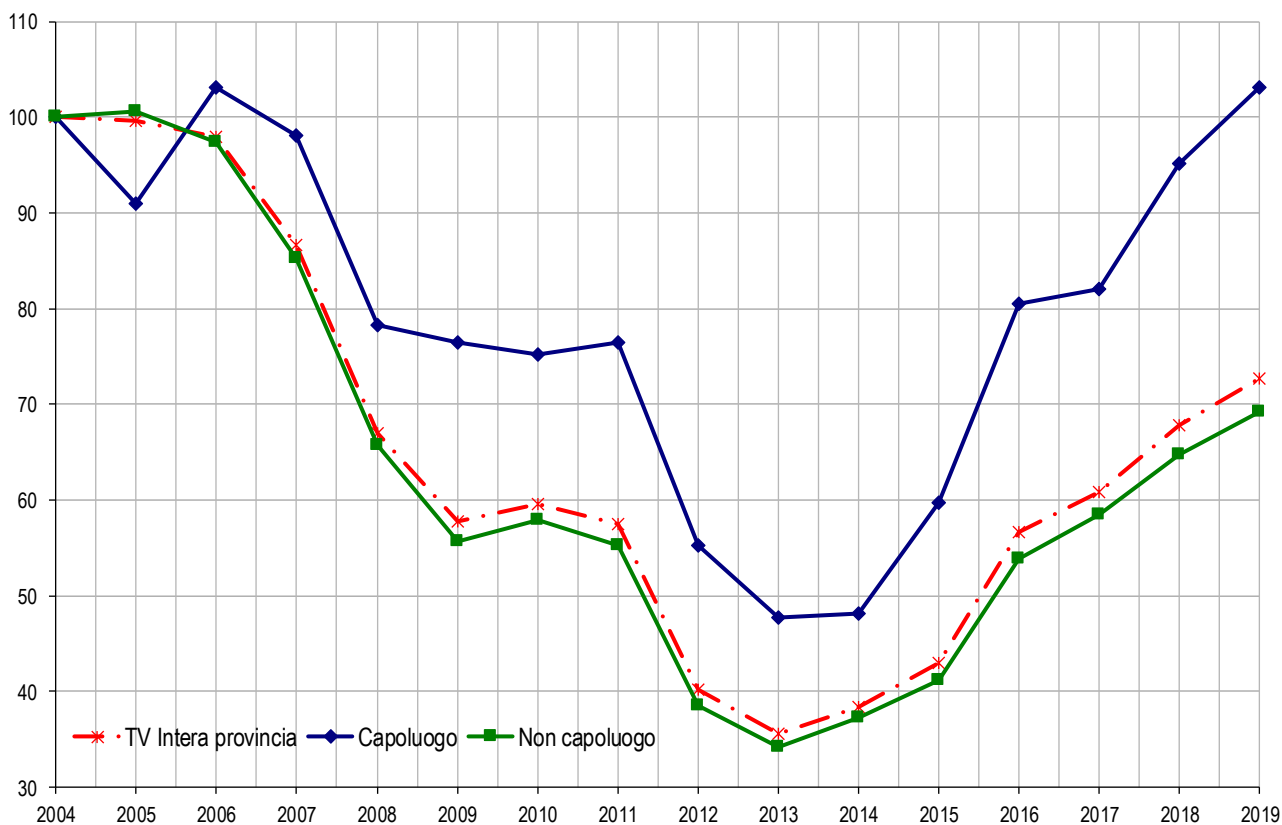


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

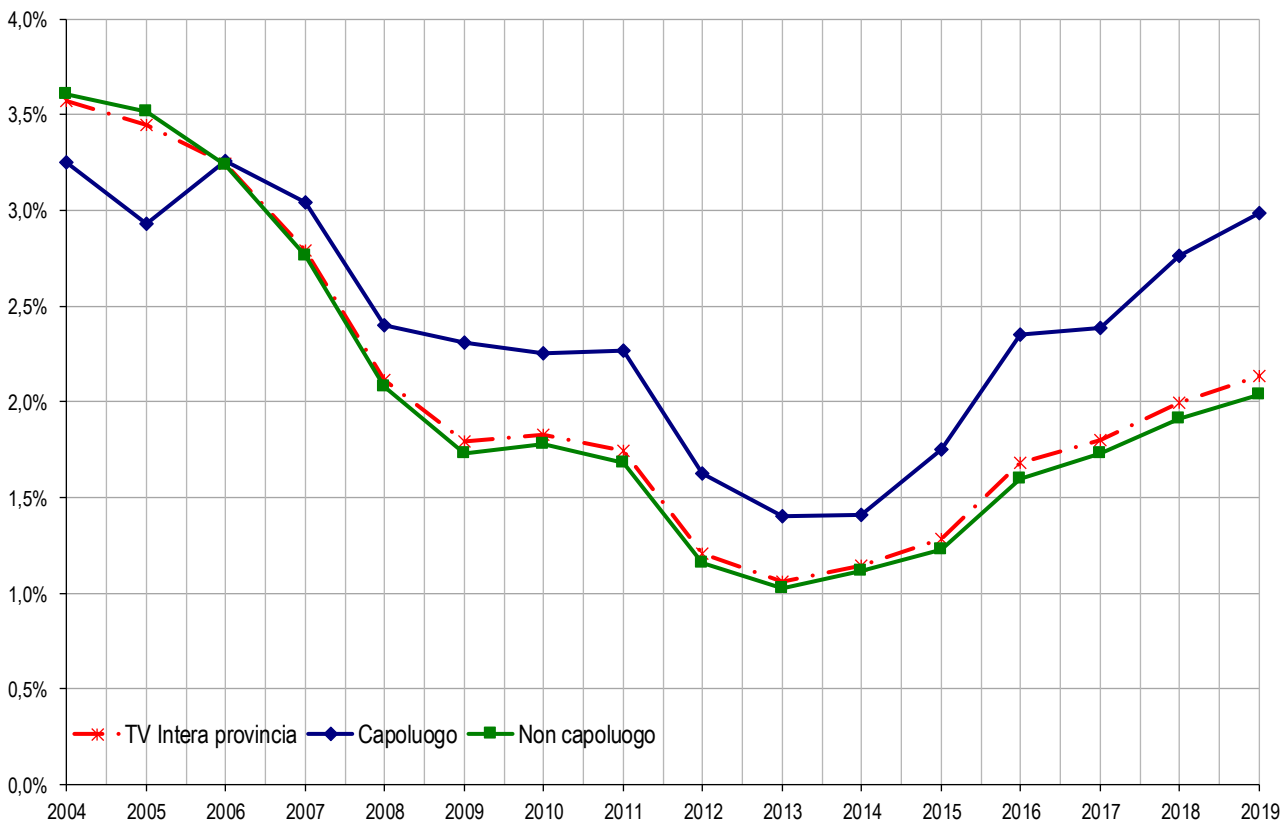
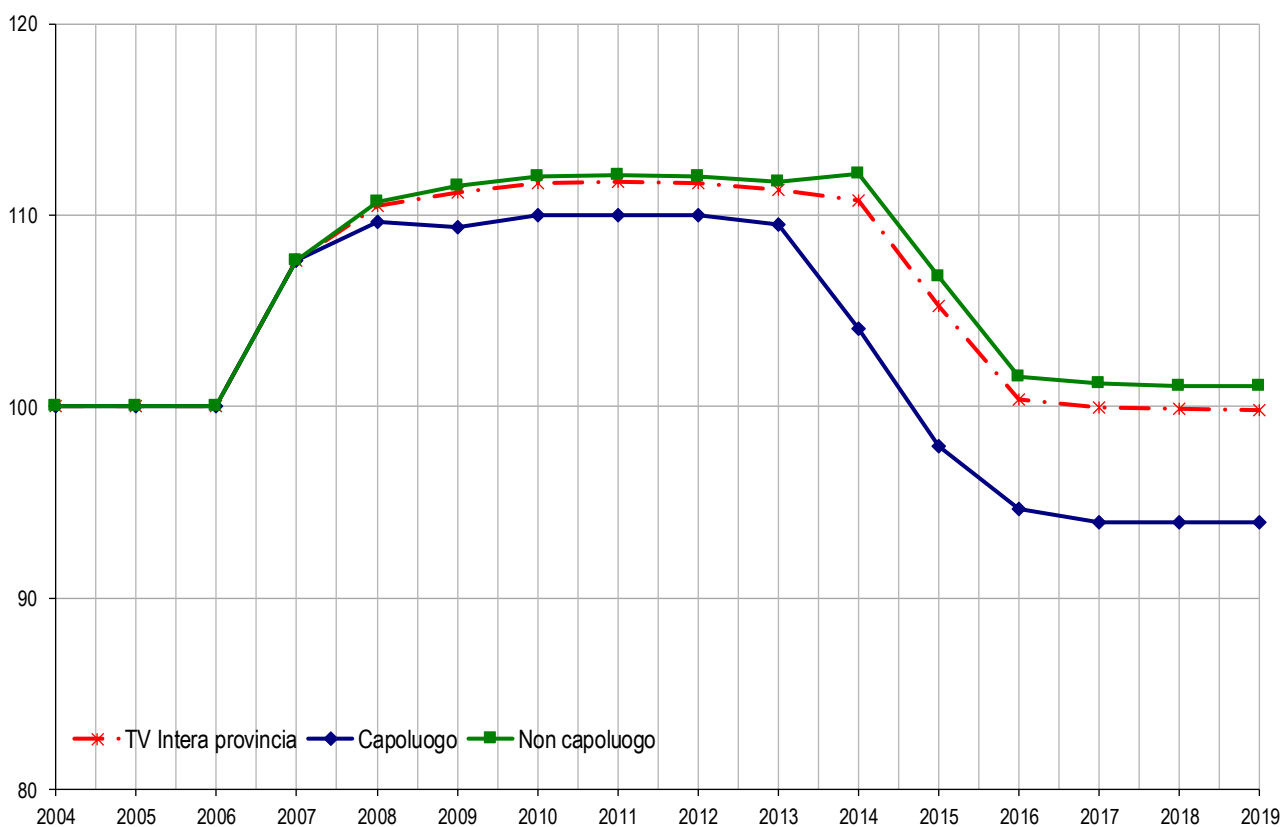


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ASOLANO	1.059	0,0%
CASTELLANA	1.214	-0,1%
CINTURA DI TREVISO	1.237	-0,1%
CONEGLIANESE	1.216	0,0%
MONTELLO	1.186	-0,1%
OPITERGINO MOTTENSE	1.127	0,0%
PREALPI TREVIGIANE	1.076	0,0%
TREVISO CAPOLUOGO	1.981	0,0%
PROVINCIA DI TREVISO	1.264	0,0%

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 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m2 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B3	CENTRALE TRA LE MURA E LA FERROVIA, VIALE REPUBBLICA, VIALE B.MARCHE, MONTERUMICI,24 MAGGIO	258	-15,6%	3,15%	2.213	-0,3%
B4	CENTRALE PREGIATA DELIMITATA DALLE MURA CINQUECENTESCHE	196	39,3%	3,52%	2.920	0,3%
C2	SEMICENTRALE TRA LA CENTRALE E LA TANGENZIALE, FERR. TV-VE, FIUME STORGA, V.LE REPUBBLICA, VIA MANDRUZZATO, S.BONA	414	-1,0%	2,86%	1.860	0,0%
D2	ZONA PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE, VIA CASTAGNOLE, VIA CASTELLANA, VIA NOALESE E STRADA SAN PELAIO	286	11,7%	2,55%	1.460	-0,3%
R1	ZONA RURALE, CASE SPARSE	112	9,7%	2,25%	1.450	0,0%
ND	ND	66	-	-	-	-
	TREVISO	1.333	8,3%	2,99%	1.911	-0,1%

FOCUS provinciale - Verona

In questa sezione vengono analizzati i dati riguardanti il mercato immobiliare dell'intero territorio della provincia di Verona. Il territorio provinciale, costituito da 98 comuni, è ripartito in 11 macroaree rappresentate in Figura 32. La formazione di queste macroaree tiene conto di caratteristiche socio economiche, vicinanza e collegamento al capoluogo, vocazione turistica ed altro.

Le macroaree sono:

- Baldo Valdadige
- Basso Veronese
- Comuni della Cintura
- Est Veronese
- Interno Lago
- Lago
- Lessinia
- Lessinia Orientale
- Valpolicella
- Villafranca
- Verona Capoluogo

La Tabella 29 illustra il numero di transazioni normalizzate (NTN) e in quota percentuale, l'intensità del mercato immobiliare (IMI), relativamente al settore residenziale, in quanto maggiormente rappresentativo rispetto allo stock immobiliare presente sul mercato. L'analisi statistica dei dati storici provinciali osservati nel periodo 2018/2019, evidenzia un incremento del NTN pari al 4,9%, leggermente inferiore a quello registrato nel periodo 2017/2018 (+5,5%). In controtendenza all'andamento positivo della provincia sono le macroaree della Valpolicella con un -5,2% (455 NTN), il Capoluogo con -0,8% (3.334 NTN), Villafranca -0,6% (773 NTN) e Interno Lago con -0,1% (654 NTN). Nel resto delle macroaree, il Basso Veronese ha fatto registrare 2.271 NTN (+9,7%), dato questo influenzato dall'alto numero dei comuni presenti nella macroarea, i Comuni della Cintura con 1.345 NTN (+4,6%) e l'Est Veronese con 1.223 NTN (+20,6%). A scalare le restanti macroaree fino al Baldo Valdadige presente con il dato minimo di 57 NTN e un incremento di +6,5%.

Il grafico rappresentato nella Figura 33 riporta il numero indice annuale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal 2004 (periodo base Indice NTN = 100). Osservando l'andamento di ciascun anno è evidente una forte contrazione del mercato in atto dal 2006, interrotto da un lieve aumento nel 2010. Nel 2012 i numeri indice dell'intera provincia, del capoluogo e del non capoluogo si attestano tutti intorno ai 49 punti, evidenziando contenute variazioni nel 2013. Nel 2014 il mercato mostra un ritrovato dinamismo, risalendo nel 2019 fino a circa 81 punti. Rispetto al 2006 (Indice NTN 99,3), anno nel quale è stato registrato il valore massimo nel periodo considerato, la distanza si riduce a circa il 18 punti percentuale.

In termini di quotazioni, espresse in valori medi per la tipologia residenziale, illustrati nella Tabella 30, si conferma il primato della macroarea del Lago con una quotazione pari a 2.316 €/m² (+4,1%) e, a seguire, le macroaree del capoluogo con 1.765 €/m² (-0,8%) e della Valpolicella con 1.428 €/m² (+2,6%). A livello provinciale la variazione percentuale delle quotazioni registrate nel periodo 2018/2019 è stata +0,9%, dove l'aumento più marcato è stato rilevato nella macroarea Lago +4,1%, a seguire Villafranca +3,4%, la Valpolicella +2,6%, Interno Lago +2,0%, Comuni della Cintura +1,1%, Est Veronese +1,0%, Basso Veronese +0,8%, e la macroarea Lessinia Orientale +0,3%. Solo due macroaree hanno fatto registrare un calo dei prezzi e sono la macroarea Lessinia con -4,5% e il Capoluogo con -0,8%. Nelle macroarea Baldo Valdadige le quotazioni sono rimaste invariate.

Il grafico in Figura 35 mostra per ogni semestre dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni. A partire dal 2004 i prezzi proseguono al rialzo fino al 2007, per poi calare fino al 2009. Dal 2010 fino al 2014 ci si attesta su valori stazionari. La forte contrazione delle compravendite del 2012 si riflette sui prezzi a partire dal 2014 e continua fino al 2017, quando il tasso di variazione dei prezzi delle abitazioni, rispetto al 2014, registra un calo del 9% nella macroarea capoluogo e del 6% nell'intera provincia, attestandosi sui prezzi del 2004. Nel 2019 si conferma un rialzo dei prezzi sull'intera provincia di Verona e sulle macroaree non capoluogo. In controtendenza la macroarea Capoluogo che ha fatto registrare un calo dei prezzi del -0,8%.

Il dato comunale del capoluogo è rappresentato invece dalla Tabella 31, diviso in 19 zone OMI, per le quali si riportano le analisi effettuate che riguardano le dinamiche del segmento di mercato residenziale con riferimento al NTN, all'IMI e alle quotazioni medie.

Le zone OMI vengono di seguito riportate in modo aggregato:

- Centrale: zone OMI B2, B5, B6, B7;
- Semicentrale: zone OMI C1, C2, C3;
- Periferica: zone OMI D2, D3, D4, D5, D8;
- Suburbana: zone OMI E1, E2, E3;
- Extraurbana: zone OMI R1, R2, R3, R4.

Per quanto riguarda le quotazioni medie all'interno della macroarea capoluogo, il 2019 ha fatto registrare un lieve ribasso dei prezzi nell'ordine del -0,8%, rispetto al 2018. Detto calo ha interessato prevalentemente i valori della fascia semicentrale "C", mentre nelle restanti fasce l'andamento al ribasso dei prezzi è stato più contenuto.

La provincia – Verona

Figura 32: Macroaree provinciali di Verona

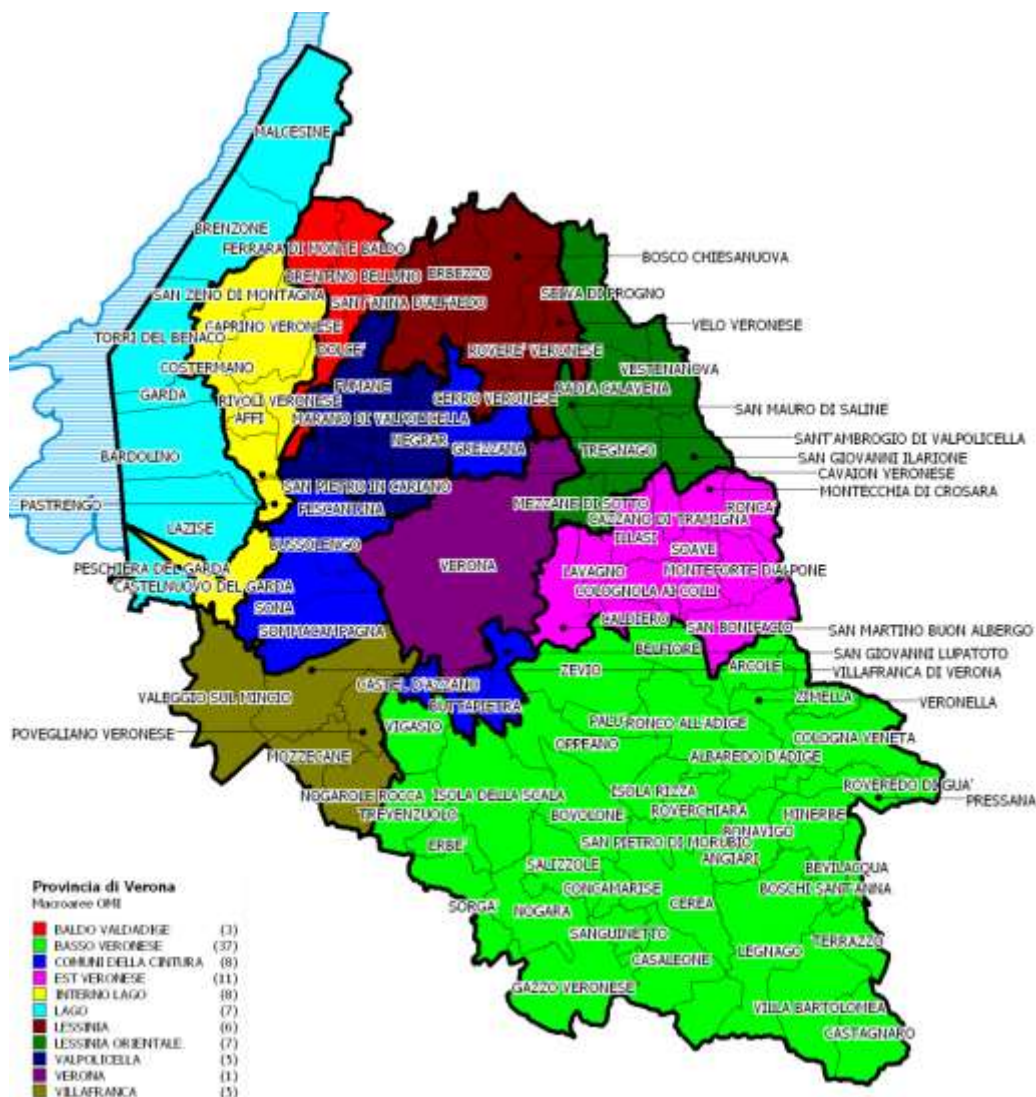


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
BALDO VALDADIGE	57	6,5%	0,5%	1,81%	0,10
BASSO VERONESE	2.271	9,7%	19,8%	2,18%	0,19
COMUNI DELLA CINTURA	1.345	4,6%	11,7%	2,34%	0,09
EST VERONESE	1.223	20,6%	10,6%	2,78%	0,46
INTERNO LAGO	654	-0,1%	5,7%	2,64%	-0,02
LAGO	943	1,9%	8,2%	2,44%	0,02
LESSINIA	237	23,5%	2,1%	1,74%	0,33
LESSINIA ORIENTALE	206	38,4%	1,8%	1,68%	0,46
VALPOLICELLA	455	-5,2%	4,0%	1,82%	-0,11
VILLAFRANCA	773	-0,6%	6,7%	2,43%	-0,03
VERONA CAPOLUOGO	3.334	-0,8%	29,0%	2,41%	-0,03
PROVINCIA DI VERONA	11.497	4,9%	100,0%	2,33%	0,10

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

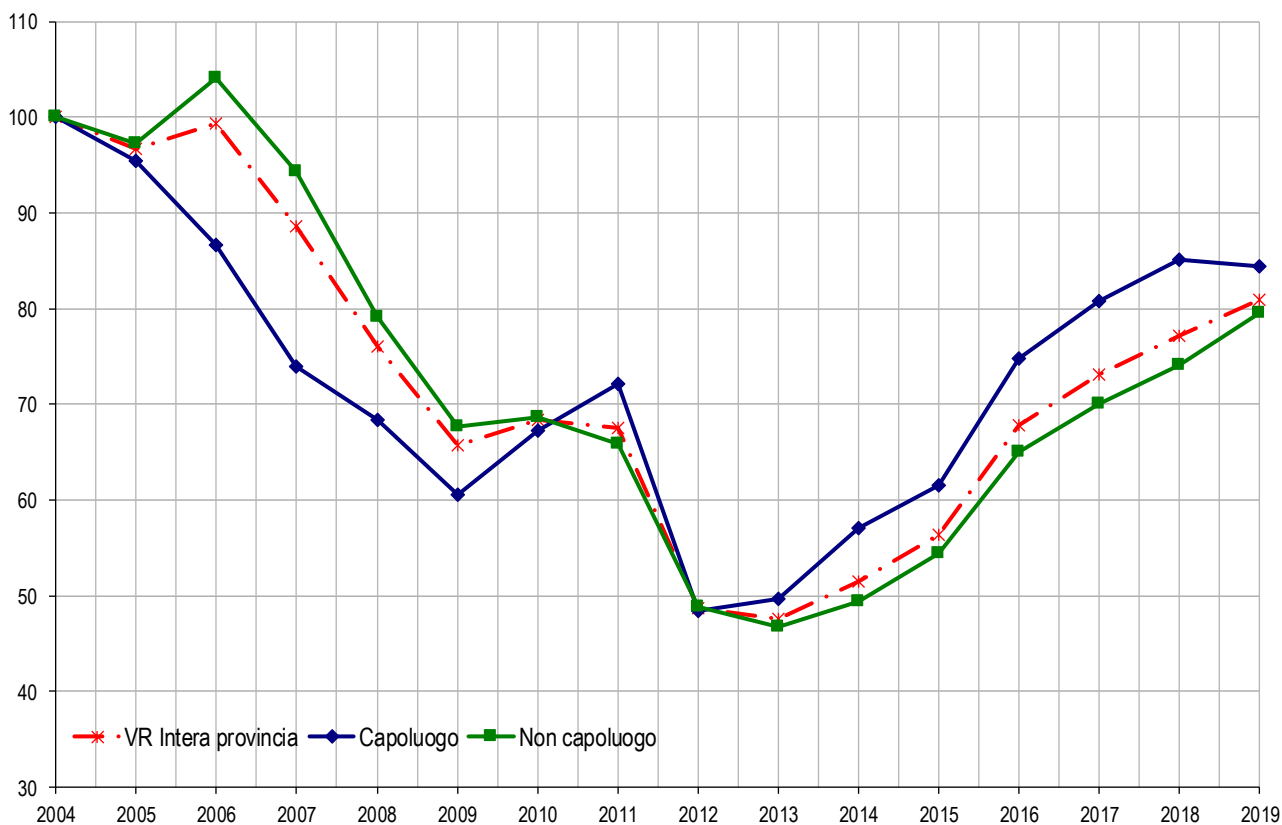


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

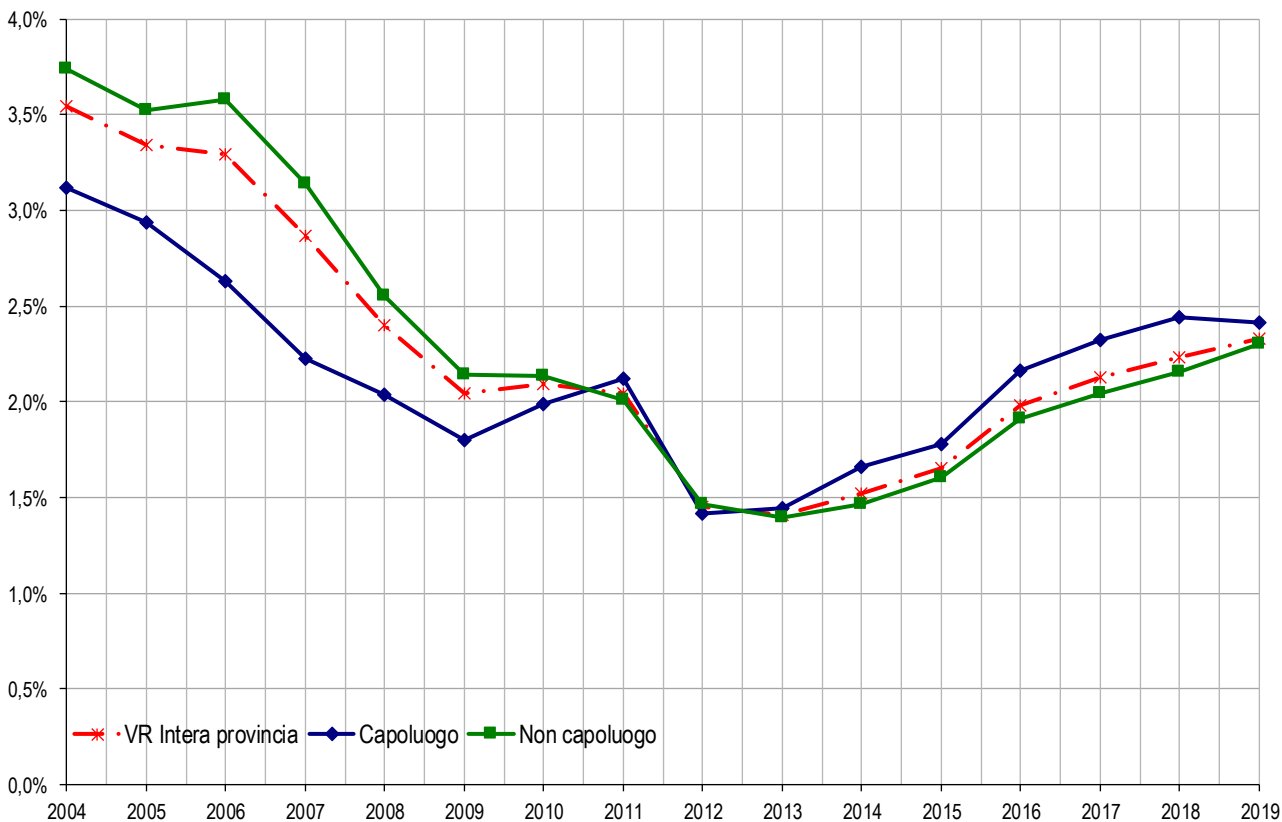
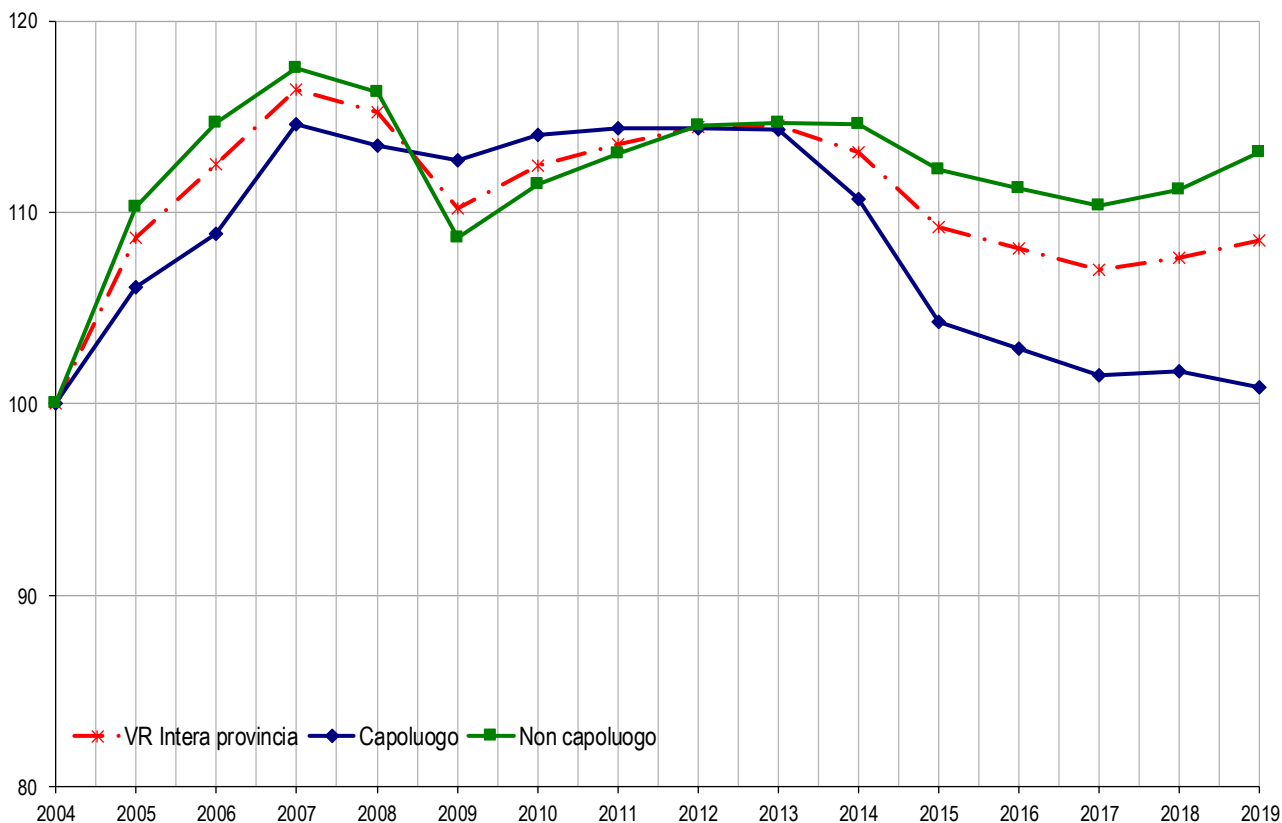


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
BALDO VALDADIGE	1.016	0,0%
BASSO VERONESE	930	0,8%
COMUNI DELLA CINTURA	1.332	1,1%
EST VERONESE	1.114	1,0%
INTERNO LAGO	1.392	2,0%
LAGO	2.316	4,1%
LESSINIA	1.006	-4,5%
LESSINIA ORIENTALE	998	0,3%
VALPOLICELLA	1.428	2,6%
VILLAFRANCA	1.265	3,4%
VERONA CAPOLUOGO	1.765	-0,8%
PROVINCIA DI VERONA	1.411	0,9%

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 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m2 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B2	CENTRO STORICO, S.STEFANO, S.MARIA ROCCA MAGGIORE, LUNGADIGE PORTA VITTORIA	185	-6,7%	1,80%	3.475	3,6%
B5	B.GO TRENTO, PINDEMONTE, VALDONEGA	248	9,9%	2,50%	2.367	-0,4%
B6	VERONETTA	126	-17,5%	2,86%	1.430	0,4%
B7	S.ZENO, PORTA PALIO, VALVERDE, CITTADELLA, PORTA NUOVA (DENTRO MURA)	167	16,7%	2,50%	2.058	-2,0%
C1	PONTE CRENCANO, QUINZANO, AVESA, PARONA, PRIMA COLLINA A NORD DELLA CITTA'	223	34,2%	2,71%	1.908	-1,3%
C2	B.GO VENEZIA, BIONDELLA	298	-6,3%	2,59%	1.625	-2,5%
C3	B.GO MILANO, NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, P.TA NUOVA (FUORI MURA)	337	-7,5%	2,74%	1.483	-8,2%
D2	S.CROCE, B.GO TRIESTE, PORTO S.PANCRAZIO, S.MICHELE, MOLINI	290	-7,8%	2,04%	1.442	-1,1%
D3	CHIEVO, SAVAL, B.GO NUOVO, B.GO MILANO E S.MASSIMO	302	-12,9%	2,03%	1.441	-0,1%
D4	GOLOSINE, S.LUCIA	370	3,8%	3,23%	1.358	-1,8%
D5	GALTAROSSA, BASSO ACQUAR, PARCO FERROVIARIO, FIERA, Z.A.I. E SUOI AMPLIAMENTI, QUADRANTE EUROPA	37	-11,8%	2,45%	1.150	0,0%
D8	B.GO ROMA, TOMBA, TOMBETTA, CRISTO LAVORATORE, PRIMO MAGGIO, PALAZZINA	324	7,7%	2,62%	1.416	1,1%
E1	POIANO, QUINTO, MONTORIO, VALPANTENA E VAL SQUARANTO	140	4,8%	1,83%	1.625	-3,0%
E2	BASSONA E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI	31	-17,7%	2,34%	1.575	0,0%
E3	SACRA FAMIGLIA, CA' DI DAVID	110	-23,4%	2,60%	1.350	-0,4%
R1	TERRITORIO RURALE AD EST, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	3	-79,3%	0,63%	-	-
R2	TERRITORIO RURALE AD OVEST, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	8	-25,0%	1,05%	-	-
R3	TERRITORIO COLLINARE A NORD, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	20	-42,5%	1,13%	-	-
R4	TERRITORIO RURALE A SUD, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	22	-5,4%	1,25%	-	-
nd	nd	92	-	-	-	-
	VERONA	3.334	-0,8%	2,41%	1.687	-0,9%

FOCUS provinciale - Vicenza

La “macroaree OMI” della provincia di Vicenza sono rappresentate in Figura 36.

Tali aggregazioni territoriali (in tutto 15), costituite dall’insieme di comuni limitrofi, sono accomunate da omogenee caratteristiche geografiche, economiche, sociali, infrastrutturali ed edilizie.

L’elenco seguente riporta i nomi delle macroaree in cui risulta suddiviso il territorio della provincia di Vicenza, con il numero di comuni in esse compresi, per un totale di 113 comuni amministrativi (i comuni attualmente presenti nella banca dati censuaria risultano invece 119 in quanto non si è ancora provveduto all’aggiornamento circoscrizionale dei nuovi comuni di Colceresa, Lusiana Conco, Valbrenta):

- Aeroporto (3);
- Alto Vicentino (10)
- Altopiano di Asiago (6);
- Bassano del Grappa (8);
- Basso Vicentino (17);
- Costo (11);
- Laverda (8);
- Pianura Est (8);
- Pianura Ovest (8);
- Pianura Sud-Ovest (5);
- Val di Chiampo (7);
- Valdagno (8);
- Valli del Pasubio (10);
- Valsugana (3);
- Capoluogo (1);

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

La Tabella 32 riporta il dettaglio del numero di transazioni normalizzate (NTN) verificatesi in ciascuna macroarea nel 2019, lo scarto percentuale con l’anno precedente (2018/19), la quota percentuale di NTN di ogni macroarea rispetto al numero provinciale complessivo di unità immobiliari (*stock* 2019), l’intensità del mercato immobiliare (IMI) quale rapporto tra il NTN e *stock* di unità immobiliari compravendute, la differenza IMI con l’anno precedente.

Nella provincia di Vicenza nel 2019 si sono registrate 9.330 NTN, di cui 1.606 nel capoluogo, con un incremento complessivo del 10,8% rispetto al 2018; la tendenza è positiva nella gran parte delle 15 macroaree provinciali, con l’eccezione delle macroaree “Pianura sud-ovest” (-7,8%) e “Valsugana” (-24,4%).

I diagrammi rappresentati in Figura 37 e Figura 38 completano la lettura della Tabella 32, rappresentando l’andamento delle NTN e dell’IMI del complesso dei comuni non capoluogo, del capoluogo e dell’intera provincia, a decorrere dal 2004.

La Tabella 33 riporta in sequenza: le quotazioni medie (€/m²) registrate per ciascuna macroarea, costituite dal valore medio pesato sullo *stock* di unità immobiliari presenti nella macroarea nel 2019 e la variazione percentuale della quotazione media rispetto all’anno precedente. Nel 2019 pur confermandosi una lieve contrazione dei prezzi medi rilevati, si intravedono, a sprazzi, segnali di ripresa.

La Figura 39 rappresenta l’andamento del “numero indice delle quotazioni” dell’intera provincia, del capoluogo e del resto dei comuni capoluogo, a partire dall’anno di riferimento base del 2004 (assunto pari a 100); a valori del numero indice superiori a 100 (asse delle ordinate) corrispondono “incrementi” delle quotazioni medie pesate, “decrementi” per valori inferiori a 100.

Per il territorio comunale del capoluogo la Tabella 34 fornisce in dettaglio i dati relativi alle NTN, all’IMI e alla quotazione media (€/m²) delle singole zone OMI in cui risulta suddiviso, fornendo di ognuna: le NTN del 2019, il confronto con il periodo precedente, l’IMI 2019, la quotazione media pesata sullo *stock* immobiliare attuale, la variazione (%) della quotazione media rispetto al 2018.

Anche per Vicenza si conferma il forte incremento delle NTN rispetto al 2018 (+20,0%), con un’incidenza differenziale variabile tra le varie zone, correlata alla specifica rappresentatività del mercato posseduta da ogni singola zona OMI. Risulta confermato un lieve andamento negativo delle quotazioni medie.

Le quotazioni medie indicate nella Tabella 34 risentono dell’aggiornamento della Banca Dati OMI, avvenuta tra il 2° semestre 2018 e il 2° del 2019, mediante l’introduzione di nuove quotazioni: stato immobiliare “scadente” (S) di abitazioni di tipo civile in zona “B1”, stato “normale” (N) di abitazioni di tipo economico in zona “C1”.

In provincia di Vicenza, nel 2019, lo *stock* immobiliare residenziale (patrimonio edilizio esistente) consisteva in 458.895 unità, con un incremento dell’1,0% circa rispetto a quello del 2018; nel periodo 2004-2019 il massimo incremento annuo del patrimonio edilizio residenziale si è verificato nel 2006 con +14.939 unità, il minimo nel 2014 con +1.262 unità. Nel 2019 a Vicenza il patrimonio edilizio residenziale contava 60.718 unità immobiliari, 108 in più rispetto al 2018, con un incremento dello 0,18%.

La superficie totale normalizzata media (STN) del totale delle NTN dell'intera provincia, è risultata pari a 126,6 m² con un decremento di 1,3 m² rispetto a quella registrata nel 2018; nel capoluogo la relativa STN è risultata pari a 107,9 m² con un +0,6 m² rispetto al 2018 (Tabella 3). La ripartizione per classi dimensionali delle abitazioni, per intera provincia e capoluogo, è esposta in Tabella 3 e Tabella 5.

Le quotazioni medie del 2019 subiscono una flessione, tanto per il capoluogo (-1,9%) quanto per il resto della provincia (-0,6%); per Vicenza la quotazione media (pesata), quale media dei valori medi di tutti i tipi edilizi residenziali, di tutte le zone OMI, risulta pari a 1.661 €/m² mentre per il resto della provincia è pari a 1.309 €/m² (Tabella 8 e Tabella 33).

La provincia – Vicenza

Figura 36: Macroaree provinciali di Vicenza

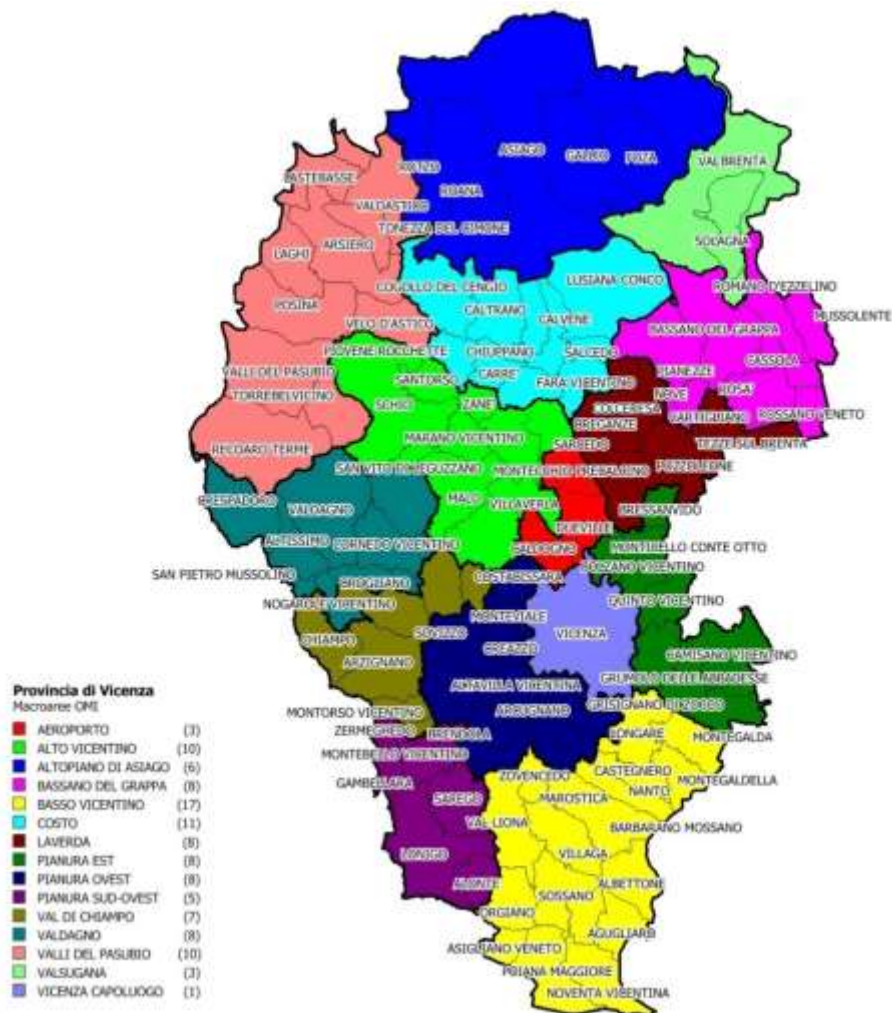


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
AEROPORTO	329	16,6%	3,5%	2,32%	0,32
ALTO VICENTINO	1.371	16,7%	14,7%	2,21%	0,31
ALTOPIANO DI ASIAGO	519	10,2%	5,6%	1,84%	0,17
BASSANO DEL GRAPPA	1.186	2,6%	12,7%	2,03%	0,04
BASSO VICENTINO	520	23,2%	5,6%	1,88%	0,35
COSTO	369	27,7%	4,0%	1,45%	0,31
LAVERDA	360	17,3%	3,9%	1,68%	0,24
PIANURA EST	577	6,4%	6,2%	2,23%	0,12
PIANURA OVEST	861	2,4%	9,2%	2,33%	0,05
PIANURA SUD-OVEST	331	-7,8%	3,6%	2,08%	-0,19
VAL DI CHIAMPO	509	6,4%	5,5%	1,86%	0,11
VALDAGNO	446	12,8%	4,8%	1,61%	0,18
VALLI DEL PASUBIO	270	1,8%	2,9%	1,41%	0,02
VALSUGANA	74	-24,4%	0,8%	0,96%	-0,31
VICENZA CAPOLUOGO	1.606	20,0%	17,2%	2,64%	0,44
PROVINCIA DI VICENZA	9.330	10,8%	100,0%	2,03%	0,19

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

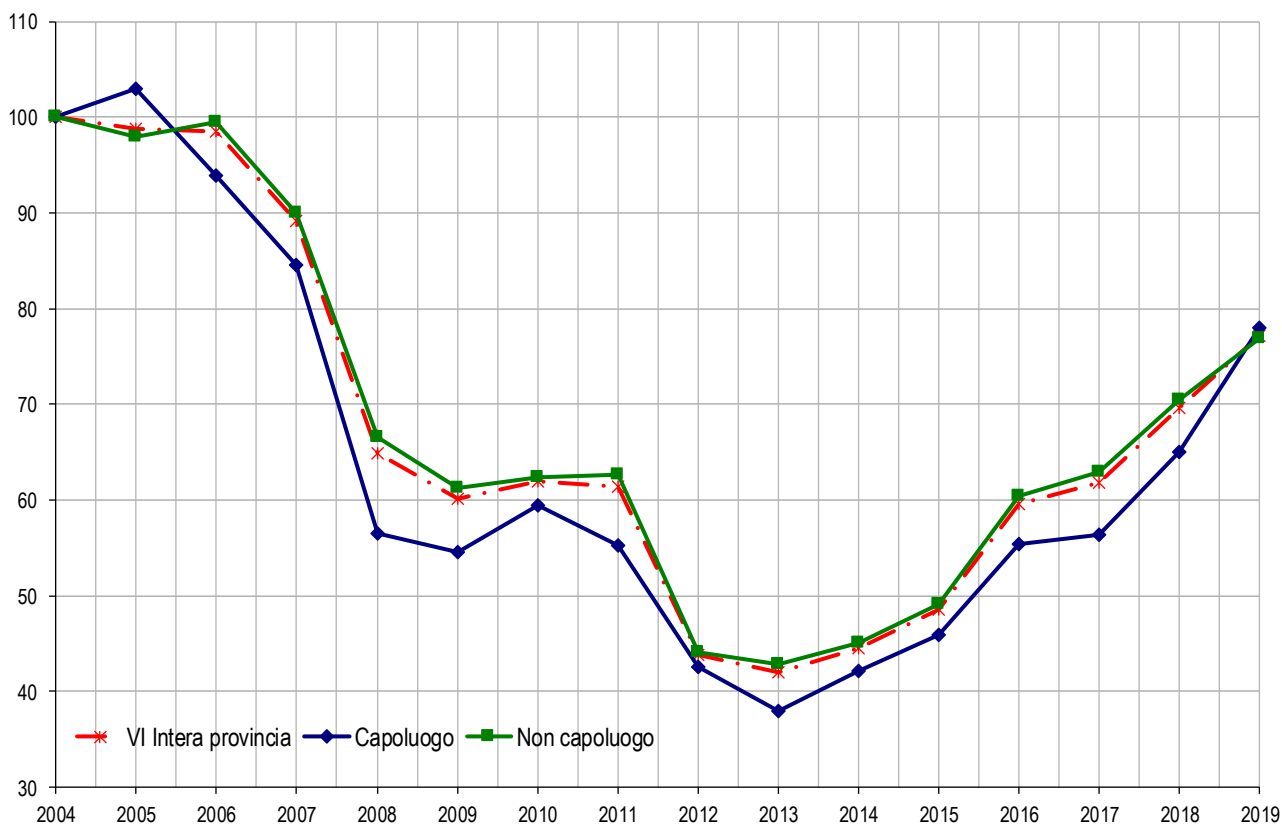


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

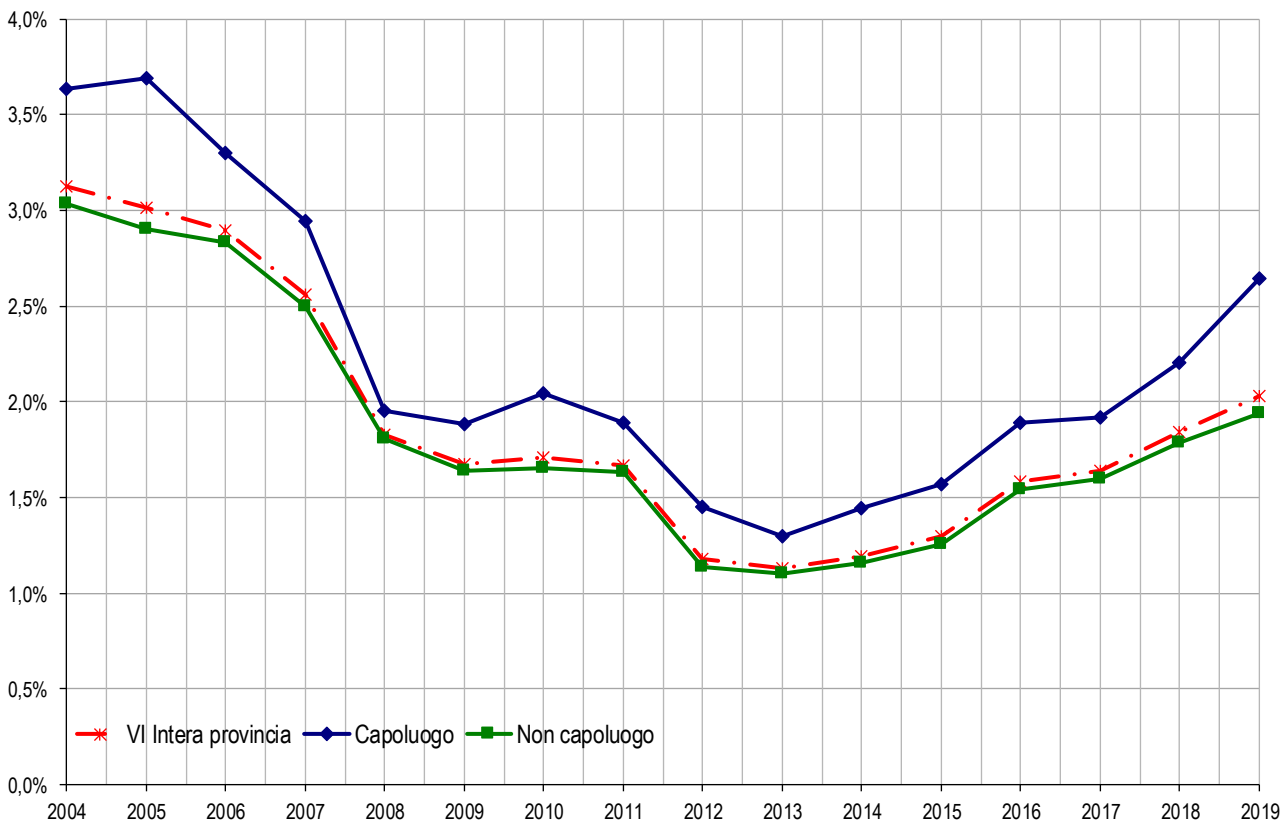
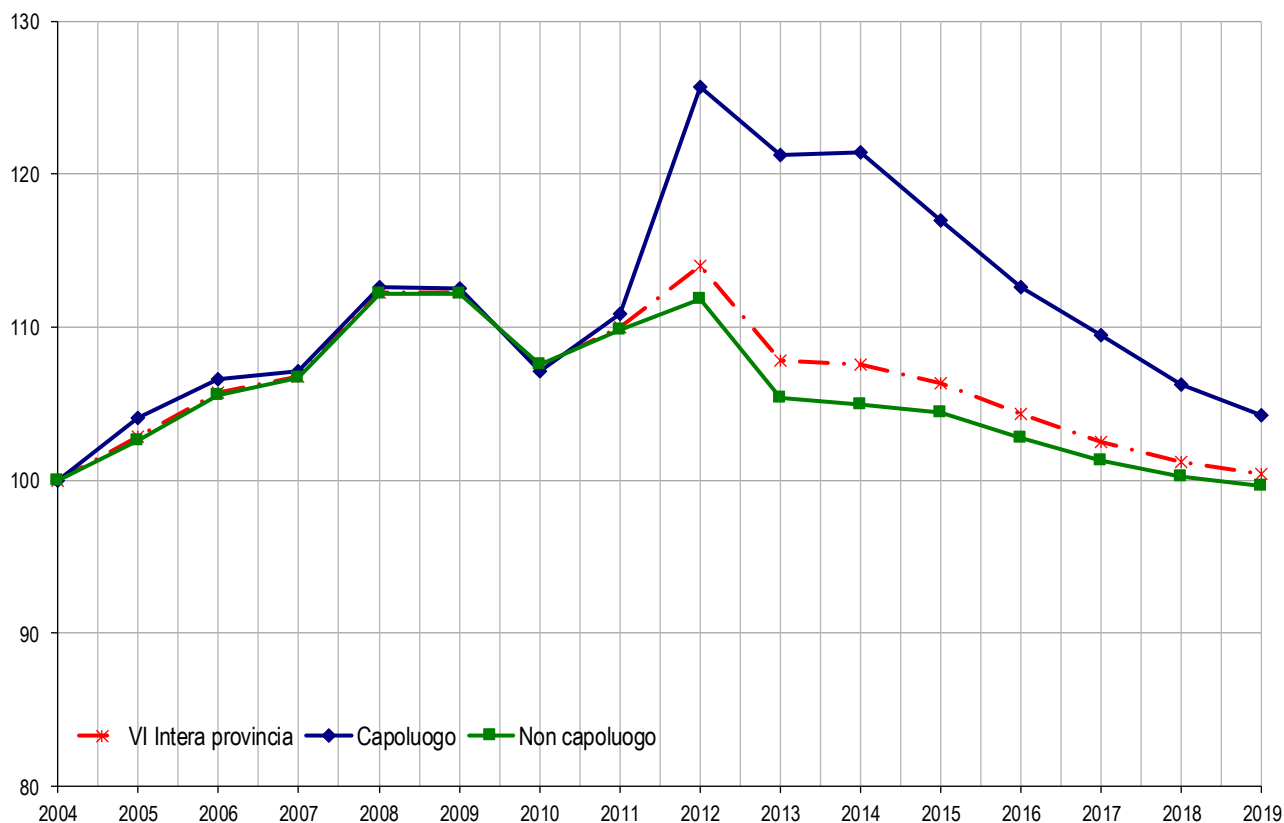


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
AEROPORTO	1.344	0,0%
ALTO VICENTINO	1.327	0,8%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.639	-3,0%
BASSANO DEL GRAPPA	1.316	0,3%
BASSO VICENTINO	1.154	-3,2%
COSTO	1.242	-0,1%
LAVERDA	1.276	0,1%
PIANURA EST	1.243	-1,7%
PIANURA OVEST	1.302	-0,9%
PIANURA SUD-OVEST	1.283	-1,1%
VAL DI CHIAMPO	1.320	0,4%
VALDAGNO	1.318	-0,3%
VALLI DEL PASUBIO	1.229	-0,8%
VALSUGANA	1.155	-1,4%
VICENZA CAPOLUOGO	1.661	-1,9%
PROVINCIA DI VICENZA	1.356	-0,8%

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 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	NUCLEO CENTRALE STORICO	100	35,7%	2,58%	2.035	11,5%
B2	RESIDENZIALE ECCENTRICA, CONTORNO NORD DEL CENTRO STORICO	110	1,5%	2,43%	2.003	-1,4%
C1	AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE	537	14,6%	3,10%	1.572	-13,7%
C2	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO: MONTE BERICO	8	690,0%	2,68%	2.125	0,0%
D1	SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD)	36	12,0%	1,49%	1.288	1,0%
D2	SVILUPPO EDILIZIO URBANO DI POLEGGE, LAGHETTO, SAVIABONA, ANCONETTA, OSPEDALETTO, S. PIO X, CA' BALBI, SETTECA'	381	23,8%	2,54%	1.550	0,0%
D3	AREA RESIDENZIALE DA GOGNA, POMARI, S.S. PASUBIO, AREA NORD VIALE DIAZ	310	25,8%	2,83%	1.483	-1,4%
D4	ZONA INDUSTRIALE SUD-OVEST	5	-51,8%	1,00%	1.569	-0,4%
R1	TERRITORIO AGRICOLO A NORD (TRA S.S. DEL PASUBIO E S.S. POSTUMIA)	20	42,9%	2,02%	1.325	-2,8%
R2	TERRITORIO AGRICOLO A OVEST	12	84,6%	1,86%	1.288	-5,5%
R3	TERRITORIO AGRICOLO SUD (TRA RIVIERA BERICA E S. AGOSTINO)	10	0,0%	1,42%	1.613	-11,8%
R4	TERRITORIO AGRICOLO A EST	18	40,7%	1,9%	1.500	-0,4%
R5	TERRITORIO AGRICOLO A SUD-EST	34	0,0%	2,47%	1.338	-1,8%
nd	nd	25	-	-	-	-
	VICENZA	1.606	20,0%	2,64%	1.591	-4,1%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)	12
Figura 8: Macroaree provinciali di Venezia	14
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	16
Figura 12: Macroaree urbane di Venezia	17
Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI	19
Figura 16: Macroaree provinciali di Belluno	23
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 20: Macroaree provinciali di Padova	28
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	29
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	29
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 24: Macroaree provinciali di Rovigo	33
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 28: Macroaree provinciali di Treviso	38
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	40
Figura 32: Macroaree provinciali di Verona	43
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	45
Figura 36: Macroaree provinciali di Vicenza	49
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	50
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	50

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 51

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	9
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia.....	11
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	16
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	18
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	18
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca	20
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Lido.....	20
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Isole Minori.....	20
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Terraferma	21
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	23
Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	25
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Belluno	26
Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	28
Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	30
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Padova	31
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	33
Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	35
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rovigo	36
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	38
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	40
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Treviso	41
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	43
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	45
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verona.....	46
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	49
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	51
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Vicenza	52