



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

VENETO

data di pubblicazione: 3 giugno 2022
periodo di riferimento: anno 2021

a cura della
Direzione Regionale del 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 di Treviso e di Belluno (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)

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

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.....	10
FOCUS provinciale - <i>Venezia</i>	12
La provincia – <i>Venezia</i>	13
Il comune – <i>Venezia</i>	16
FOCUS provinciale - <i>Belluno</i>	23
La provincia – <i>Belluno</i>	24
Il comune – <i>Belluno</i>	27
FOCUS provinciale - <i>Padova</i>	29
Il comune <i>Padova</i>	33
FOCUS provinciale - <i>Rovigo</i>	34
La provincia – <i>Rovigo</i>	36
Il comune – <i>Rovigo</i>	39
FOCUS provinciale - <i>Treviso</i>	40
La provincia – <i>Treviso</i>	41
Il comune – <i>Treviso</i>	44
FOCUS provinciale - <i>Verona</i>	45
La provincia – <i>Verona</i>	46
Il comune – <i>Verona</i>	49
FOCUS provinciale - <i>Vicenza</i>	50
La provincia – <i>Vicenza</i>	51
Il capoluogo – <i>Vicenza</i>	55
Indice delle Figure.....	56
Indice delle Tabelle.....	57



Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Il territorio della regione Veneto 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), Livinalongo del Col di Lana (BL) e Pedemonte (VI) in quanto legati al sistema catastale tavolare.

Il settore residenziale della regione Veneto, con 2.661.178 unità immobiliari, rappresenta il 7,67% dello stock nazionale, mentre il volume delle compravendite di abitazioni, che nel 2021 è stato di 69.555 NTN, equivale al 9,29% dell'intero mercato italiano, segno di una particolare vitalità della regione.

Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

I numeri ci dicono che lo scorso anno il mercato ha ripreso vigore (Veneto +30,1% rispetto all'anno precedente), periodo evidentemente turbato dall'emergenza sanitaria del 2020 che ha probabilmente ritardato di un anno alcune scelte di natura immobiliare degli italiani.

Escluso Belluno (IMI 1,88%), tutte le province hanno dimostrato una vitalità superiore al valore medio nazionale che nel 2021 è stato del 2,16%.

Dai dati della Tabella 2 si deduce inoltre che sono state le zone al di fuori dei capoluoghi ad avere la spinta maggiore sui dati provinciali e che sono stati i capoluoghi di Treviso (3,37%) e Padova (3,18%) le città più dinamiche.

La Figura 1 evidenzia come le 5 maggiori province detengano oltre il 90% del mercato complessivo e che, riguardo ai soli capoluoghi, la porzione è ancora maggiore.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni ed appare chiaro che l'andamento, a partire dal 2013 è di crescita se si esclude il 2020 per le note ragioni. Il medesimo *trend* si riconosce anche per l'andamento dell'IMI riportato nel grafico di Figura 3.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

Spicca chiaramente come siano ancora i capoluoghi di Venezia, Padova e Verona ad essere le zone più dinamiche del mercato immobiliare residenziale nel Veneto.

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. Si nota che nel Veneto la STN c'è stata un'ulteriore variazione in aumento rispetto all'anno precedente +1,2 m² nel complesso e +1,6 m² nei soli capoluoghi. Le dimensioni medie sono aumentate quasi ovunque, solo nei capoluoghi di Padova e Treviso si registra una leggera diminuzione.

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. Non stupisce che sono le classi dimensionali che vanno dai 55 ai 115 m² a detenere la quota maggiore del mercato (insieme contano più del 50% del mercato sia nell'intera provincia che nei soli capoluoghi) anche se le abitazioni di grandi dimensioni, quelle oltre i 145 m², hanno da sole un peso di circa il 26% del mercato complessivo provinciale.

Le Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. Tutte le classi hanno ottenuto lo stesso aumento, intorno al 30%.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo.

Rispetto al 2020 le quotazioni nel Veneto sono aumentate mediamente dello 0,4% sia nei capoluoghi che nel resto della provincia. A livello provinciale si registra un apprezzabile aumento in tutta la provincia di Verona (+1,7% nel capoluogo e +3,1% nel resto del territorio) mentre sono in diminuzione le quotazioni della provincia di Rovigo (-1,6% nel capoluogo e -0,8% nel resto del territorio), in tutte le altre province le quotazioni sono sostanzialmente stabili.

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base. Il calo delle quotazioni, iniziato nel 2013, sembra essersi arrestato e, con la sola eccezione dell'anno 2020 che ha registrato un andamento negativo legato alla crisi economica derivata dalla pandemia, i prezzi degli immobili appaiono in timida ripresa.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale

Dalla lettura appare evidente che le zone con i valori immobiliari più elevati della regione Veneto sono la Valle del Boite (BL), influenzata dalla presenza di Cortina d'Ampezzo, la città metropolitana di Venezia (non solo il centro storico), e i comuni che affacciano sul lato orientale del lago di Garda (VR), in particolare il comune di Malcesine, effetto della rilevante attitudine turistica della regione.

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/guest/schede/fabbricati/terreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
BELLUNO	3.143	31,8%	1,88%	0,45	4,5%
PADOVA	13.076	33,3%	2,84%	0,70	18,8%
ROVIGO	3.057	30,1%	2,30%	0,53	4,4%
TREVISO	11.074	28,0%	2,55%	0,55	15,9%
VENEZIA	14.096	30,1%	2,79%	0,63	20,3%
VERONA	13.793	29,8%	2,77%	0,62	19,8%
VICENZA	11.317	28,6%	2,45%	0,54	16,3%
VENETO	69.555	30,1%	2,61%	0,60	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
BELLUNO	460	18,3%	2,03%	0,31	3,0%
PADOVA	3.708	30,1%	3,18%	0,73	24,5%
ROVIGO	699	26,4%	2,53%	0,53	4,6%
TREVISO	1.516	28,7%	3,37%	0,74	10,0%
VENEZIA	3.267	18,9%	2,20%	0,35	21,6%
VERONA	3.784	28,5%	2,72%	0,59	25,0%
VICENZA	1.724	17,8%	2,83%	0,42	11,4%
VENETO	15.156	25,0%	2,70%	0,53	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

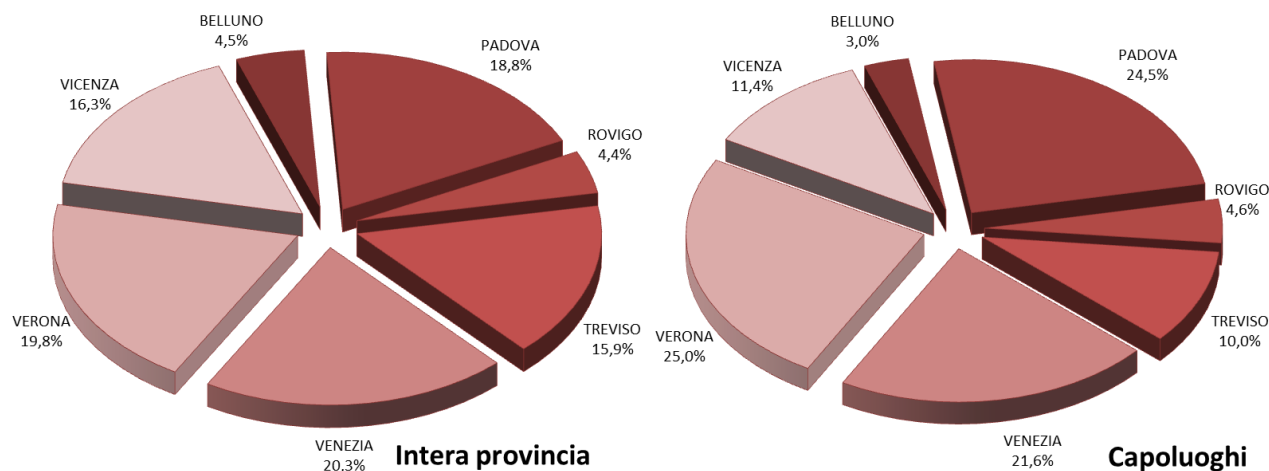


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

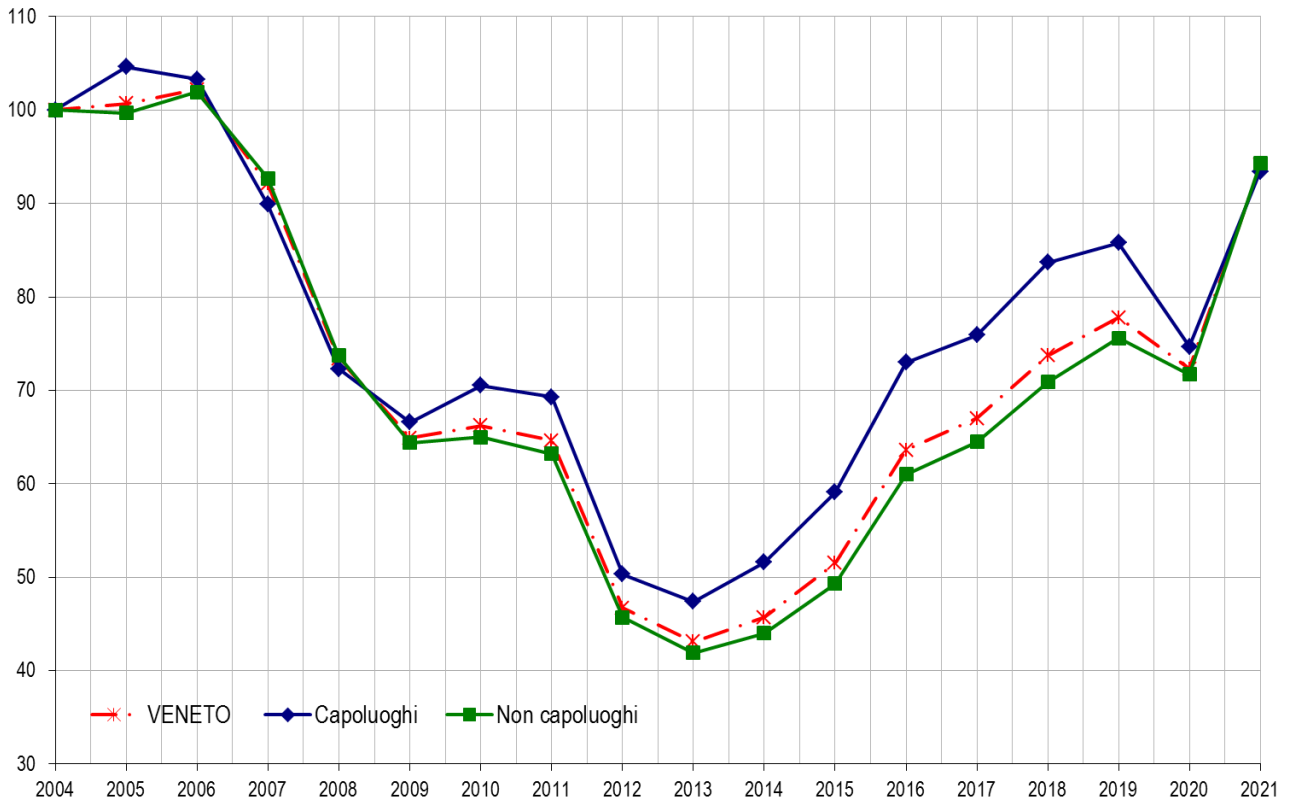


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

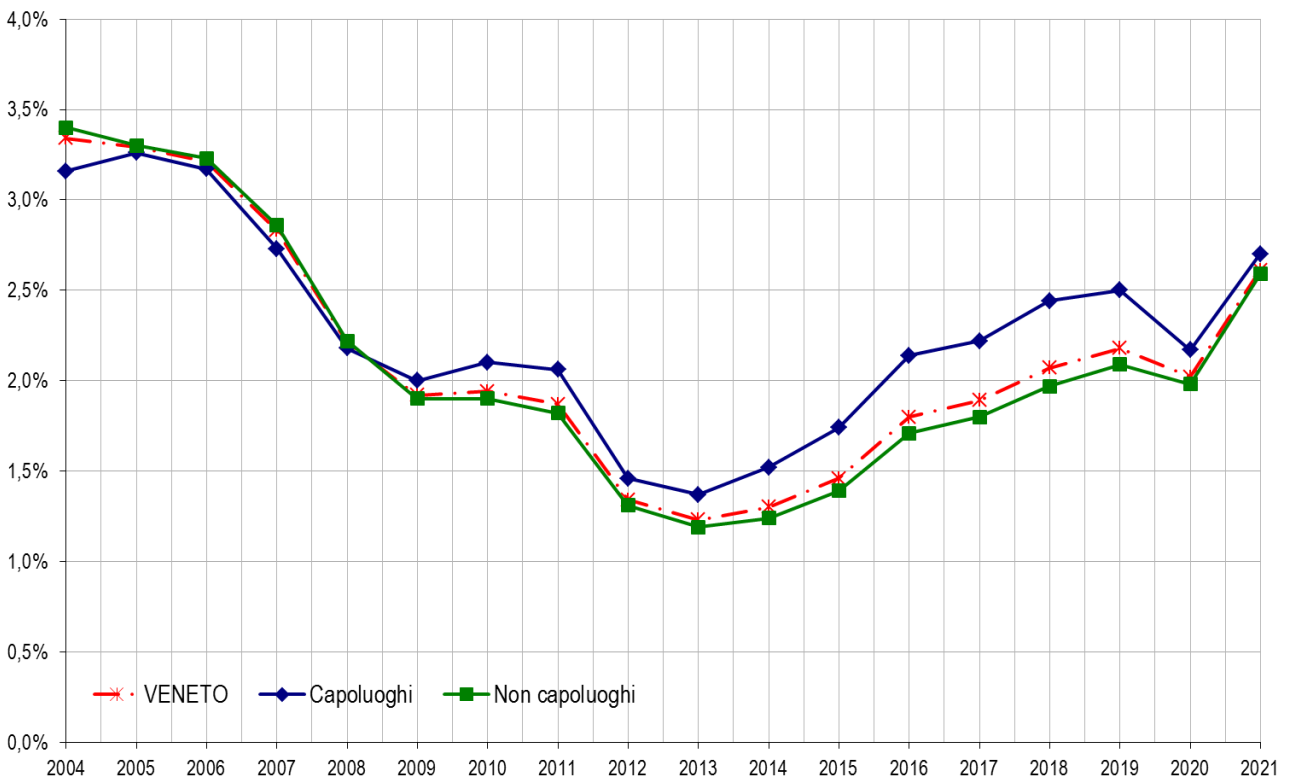


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

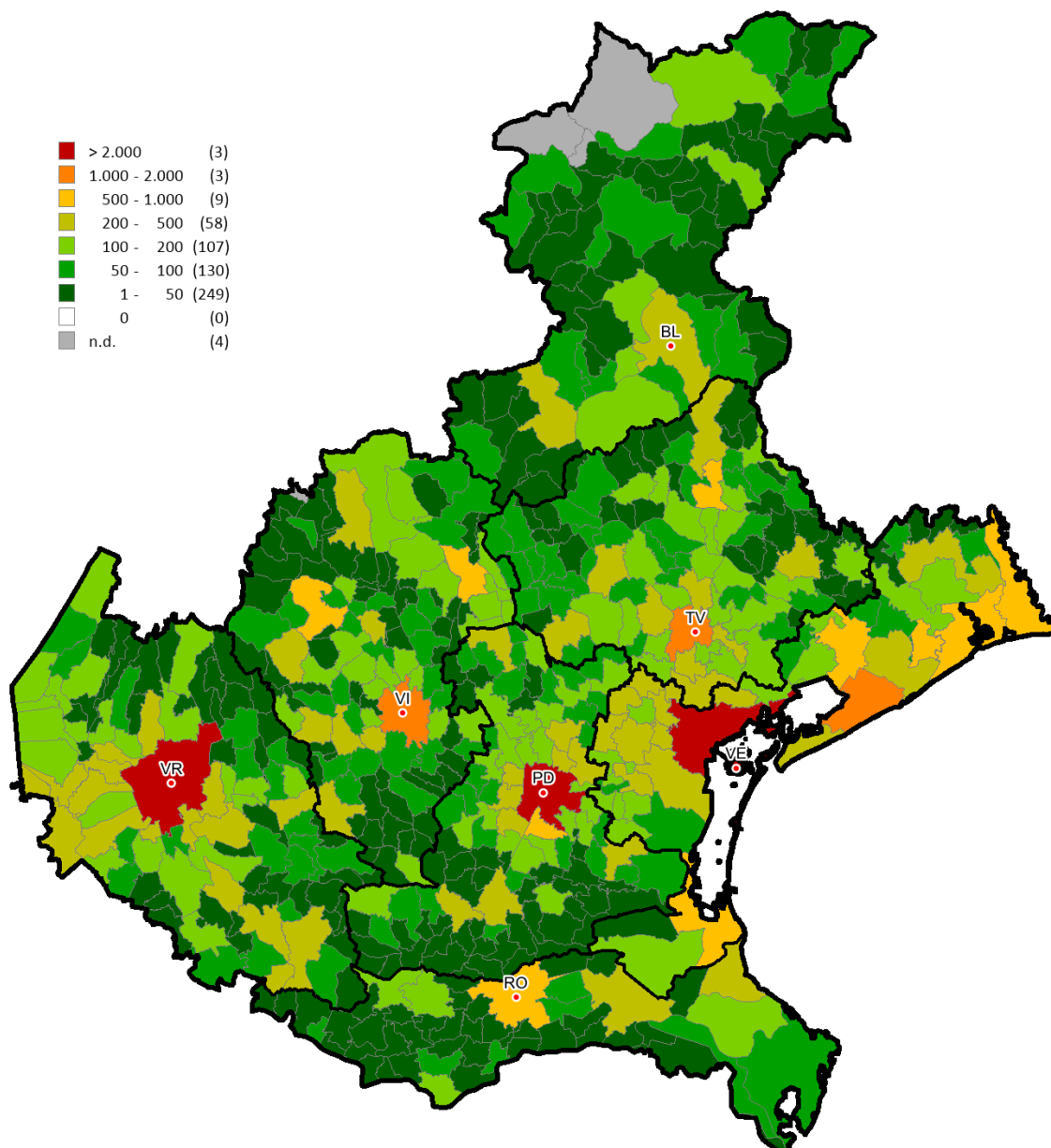
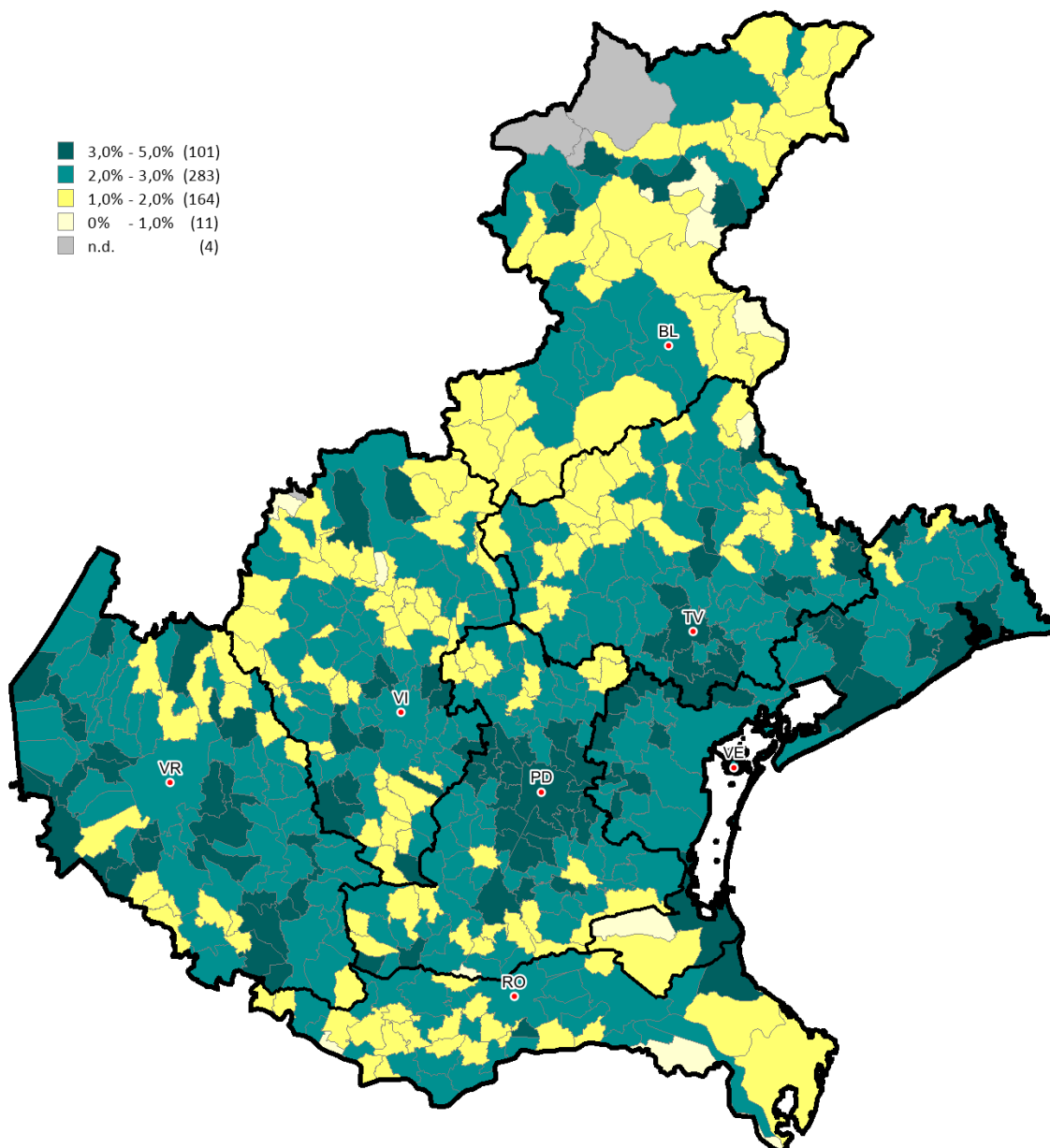


Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20
BELLUNO	111,5	0,1	118,0	1,5
PADOVA	129,3	1,0	114,2	-0,5
ROVIGO	125,9	2,8	125,9	11,3
TREVISO	129,6	1,5	121,6	-0,7
VENEZIA	103,4	0,3	104,6	1,6
VERONA	121,7	2,6	107,9	1,3
VICENZA	128,1	0,7	113,5	3,4
VENETO	121,4	1,2	111,9	1,6

Tabella 4: NTN 2021 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	308	947	719	498	671	3.143
PADOVA	541	2.542	3.386	2.714	3.893	13.076
ROVIGO	237	590	747	595	888	3.057
TREVISO	351	2.562	2.792	1.946	3.423	11.074
VENEZIA	1.380	4.834	3.549	2.002	2.330	14.096
VERONA	600	3.366	3.996	2.450	3.382	13.793
VICENZA	570	2.573	2.824	2.066	3.284	11.317
VENETO	3.988	17.413	18.013	12.271	17.871	69.555

Tabella 5: NTN 2021 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	36	112	116	93	103	460
PADOVA	338	745	1.126	762	737	3.708
ROVIGO	42	145	184	140	188	699
TREVISO	46	321	456	314	379	1.516
VENEZIA	164	1.072	1.069	535	426	3.267
VERONA	191	1.024	1.341	718	509	3.784
VICENZA	127	418	518	337	323	1.724
VENETO	943	3.838	4.810	2.898	2.667	15.156

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 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	33,2%	40,7%	21,7%	38,1%	26,8%	31,8%
PADOVA	37,8%	32,3%	28,5%	36,2%	35,8%	33,3%
ROVIGO	26,5%	16,5%	31,1%	35,7%	37,0%	30,1%
TREVISO	18,4%	25,2%	30,4%	29,8%	28,4%	28,0%
VENEZIA	41,5%	31,6%	22,7%	27,7%	35,3%	30,1%
VERONA	23,7%	29,0%	28,9%	27,5%	34,7%	29,8%
VICENZA	30,7%	28,0%	28,9%	27,4%	29,3%	28,6%
VENETO	32,7%	29,5%	27,6%	30,5%	32,5%	30,1%

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 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	24,6%	12,4%	25,1%	19,3%	15,2%	18,3%
PADOVA	38,3%	38,7%	20,6%	31,2%	32,9%	30,1%
ROVIGO	-6,6%	2,9%	15,4%	60,9%	56,3%	26,4%
TREVISO	19,5%	16,8%	34,6%	40,1%	25,6%	28,7%
VENEZIA	28,4%	14,8%	15,7%	30,8%	21,2%	18,9%
VERONA	12,8%	26,8%	30,8%	40,2%	18,8%	28,5%
VICENZA	-7,8%	15,2%	19,8%	16,8%	33,7%	17,8%
VENETO	19,3%	21,6%	23,1%	33,0%	27,6%	25,0%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BELLUNO	1.042	-0,8%	1.077	0,0%
PADOVA	1.597	-0,2%	1.125	0,0%
ROVIGO	1.103	-1,6%	1.034	-0,8%
TREVISO	2.022	1,1%	1.179	-0,1%
VENEZIA	2.385	0,2%	1.407	0,4%
VERONA	1.776	1,7%	1.310	3,1%
VICENZA	1.572	-0,8%	1.236	-0,8%
VENETO	1.835	0,4%	1.228	0,4%

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

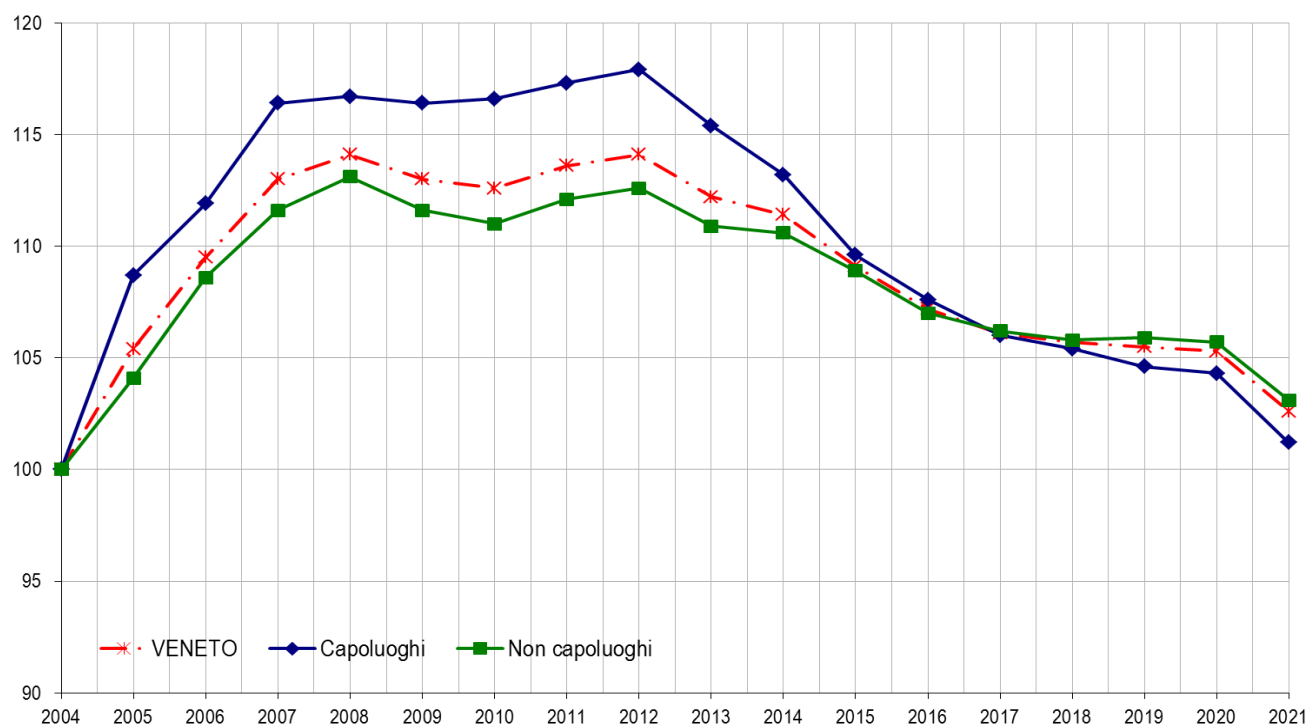
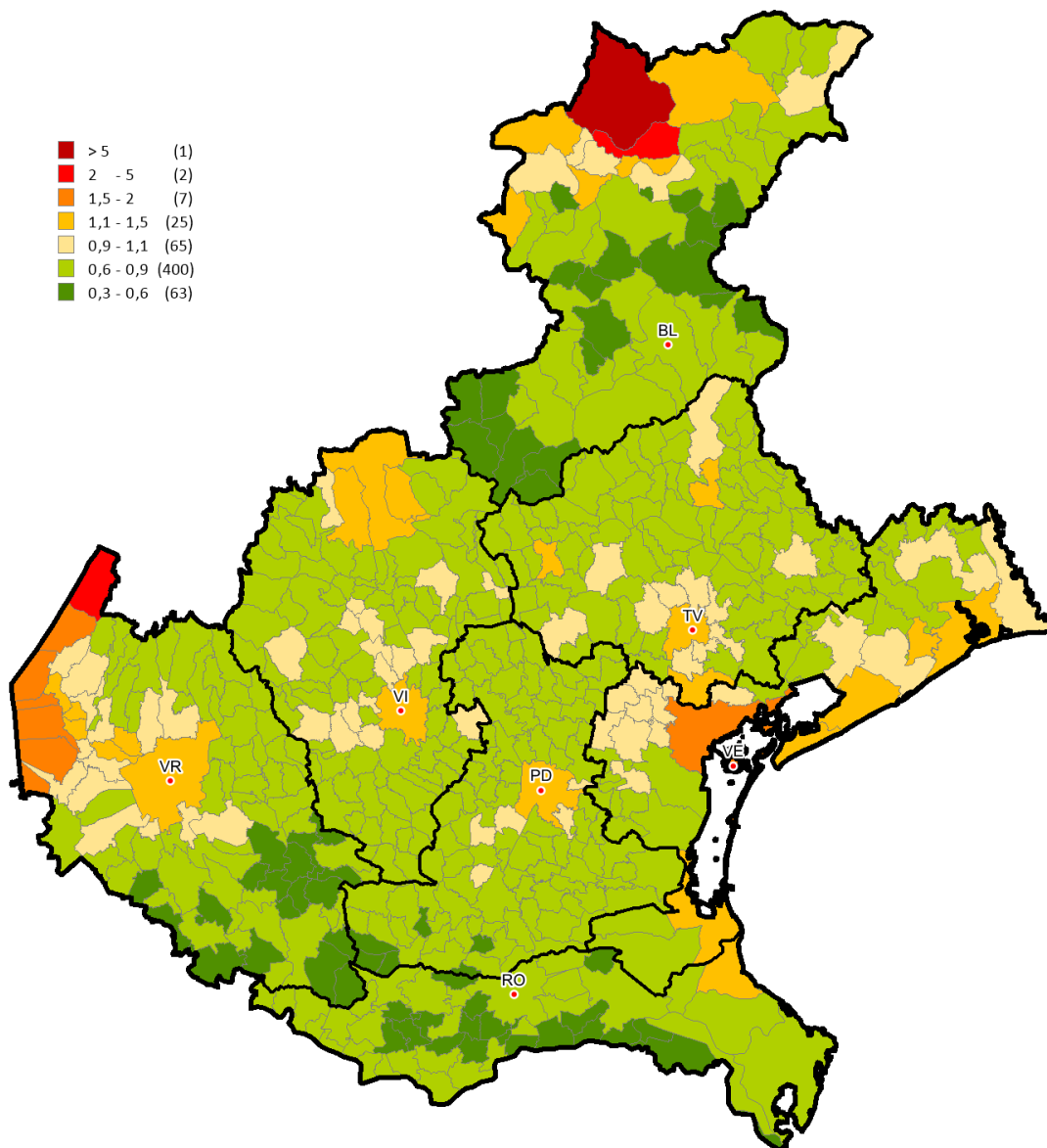


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Venezia

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Venezia, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

Le macroaree risultano essere quelle sottoelencate:

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

In Tabella 9 vengono riportati i dati del NTN rilevati nel 2021 a livello provinciale, ripartiti per singola macroarea e le relative variazioni rispetto al 2020; la quota, in percentuale, sull'intera provincia; nonché l'IMI del 2021 e la differenza dello stesso rispetto al 2020.

In Figura 9 ed in Figura 10 sono rappresentate le serie storiche, a partire dal 2004, rispettivamente del NTN e dell'IMI, differenziati per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo.

In Tabella 10 sono riportate le quotazioni medie del 2021 per ogni macroarea provinciale e le relative variazioni rispetto al 2020.

In Figura 11 è rappresentata la serie storica del numero indice delle quotazioni medie dal 2004 (epoca dalla quale iniziano le serie storiche rappresentate nel presente documento), anch'esso differenziato per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo.

Il mercato provinciale mostra un netto incremento delle NTN rispetto al 2020 registrando un aumento del 30,1%. Peraltro, all'interno della provincia, tutte le macroaree mostrano la stessa tendenza degli scambi: si evidenzia, infatti, un aumento nelle zone Zona Balneare, Zona Sud e Veneto Orientale (rispettivamente del 42,8%, del 34,7% e del 32,5%), e un aumento meno marcato nelle zone Cintura Veneziana e Venezia Capoluogo (rispettivamente del 24,7% e 18,9%). La Zona Balneare, la Cintura Veneziana e Venezia Capoluogo sono comunque le macroaree in cui si è concluso il maggior numero di compravendite (rispettivamente 4.683, 3.735 e 3.267).

Il *trend* delle quotazioni evidenzia complessivamente un lieve incremento. La quotazione media provinciale è di 1.694 €/m² (+0,3% rispetto al 2020) mentre la quotazione media più alta si registra nel capoluogo (2.385 €/m², +0,2% rispetto al 2020).

La provincia – Venezia

Figura 8: Macroaree provinciali di Venezia

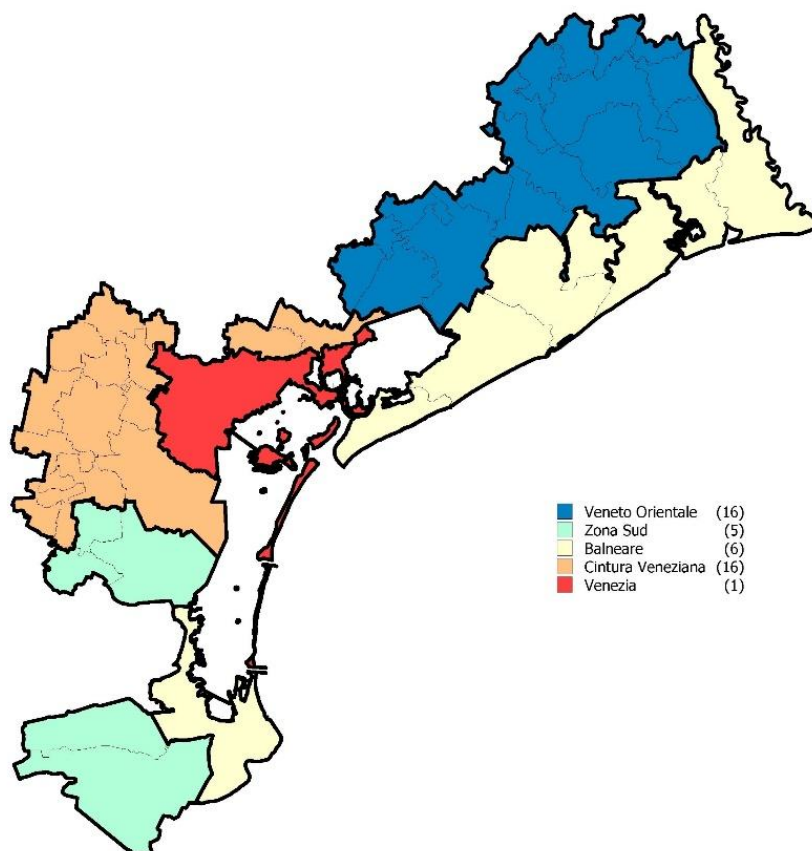


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CINTURA VENEZIANA	3.735	24,7%	2,9%	0,57	26,5%
VENETO ORIENTALE	1.901	32,5%	2,6%	0,63	13,5%
VENEZIA CAPOLUOGO	3.267	18,9%	2,2%	0,35	23,2%
ZONA BALNEARE	4.683	42,8%	3,5%	1,03	33,2%
ZONA SUD	511	34,7%	2,2%	0,57	3,6%
PROVINCIA DI VENEZIA	14.096	30,1%	2,8%	0,63	100,0%

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

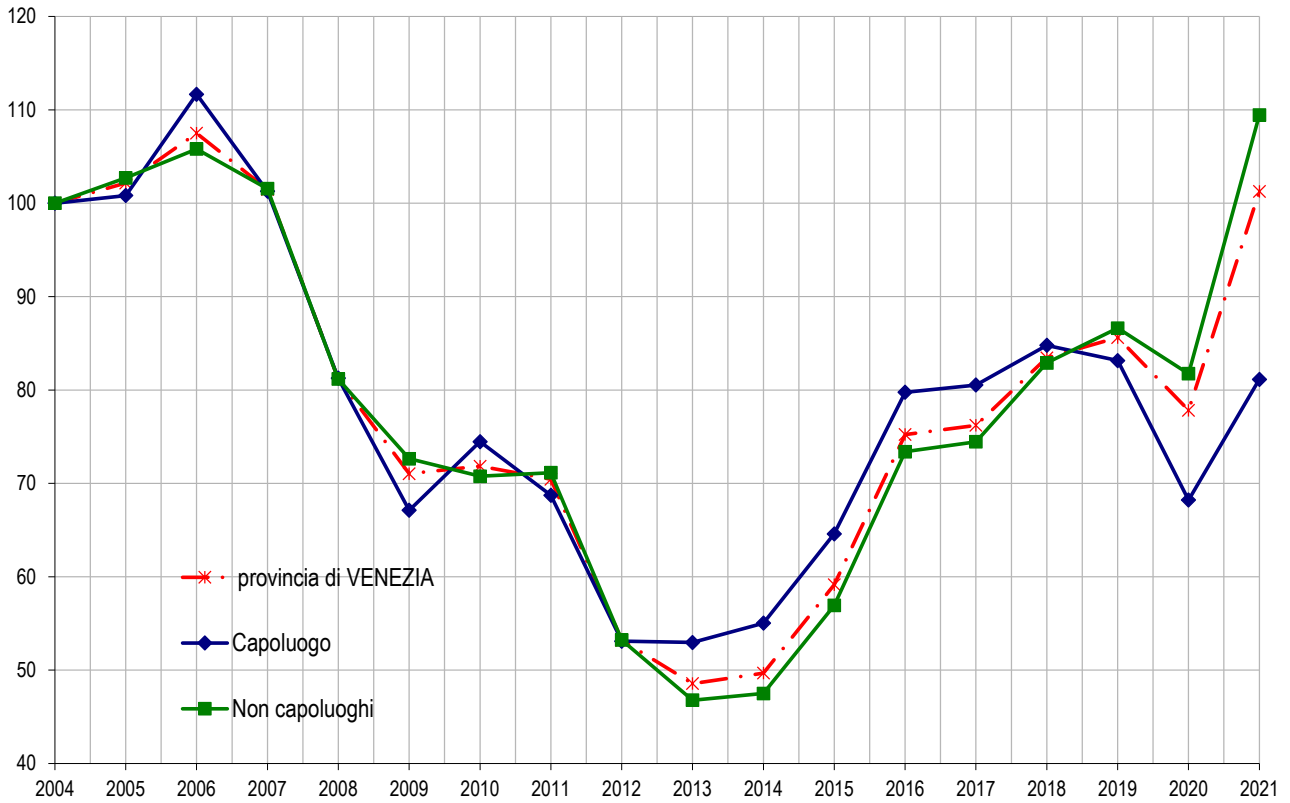


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

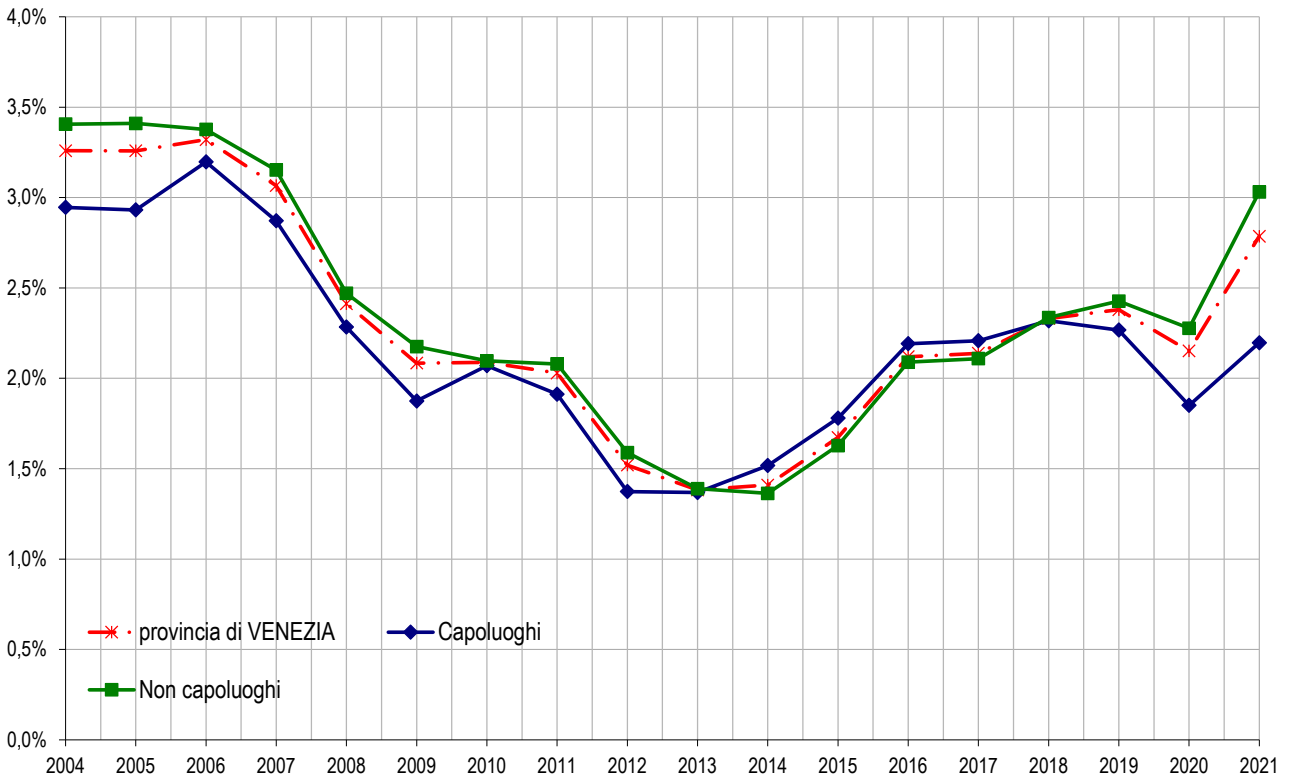
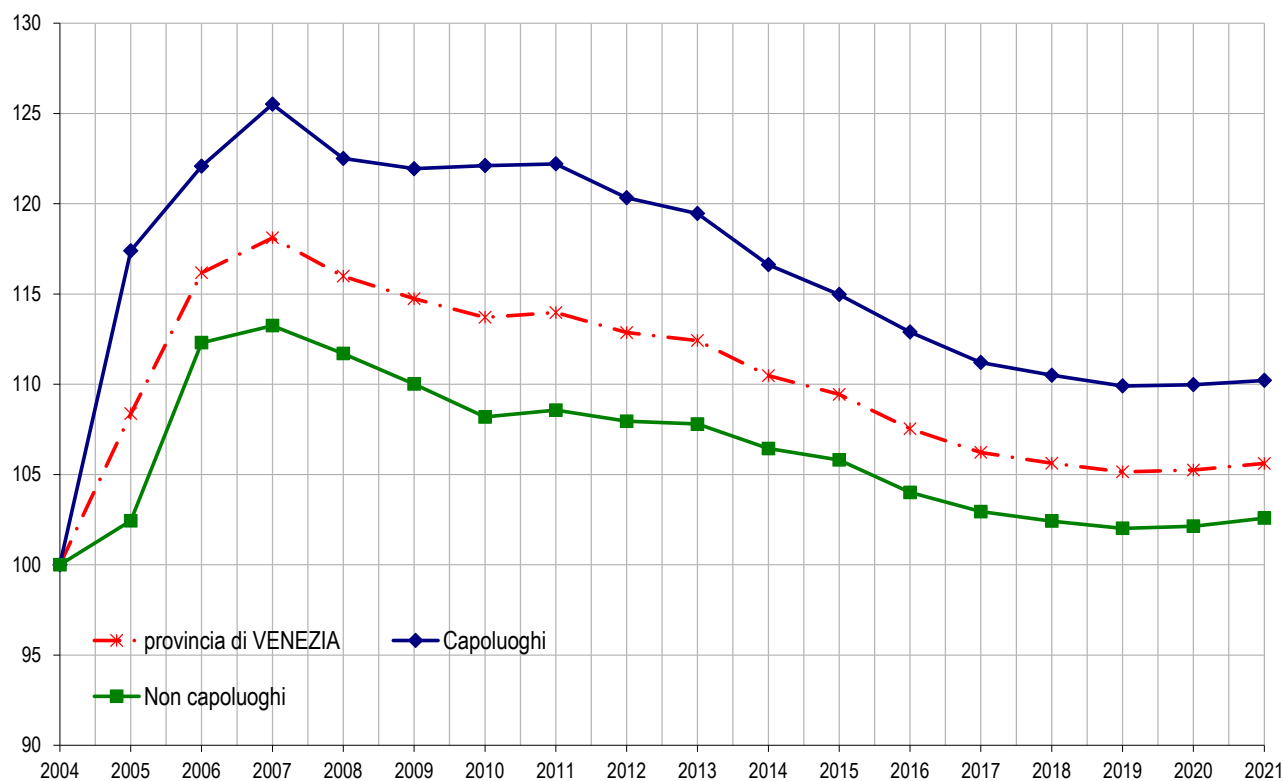


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CINTURA VENEZIANA	1.270	0,4%
VENETO ORIENTALE	1.203	0,4%
VENEZIA CAPOLUOGO	2.385	0,2%
ZONA BALNEARE	1.704	0,5%
ZONA SUD	1.072	0,2%
PROVINCIA DI VENEZIA	1.694	0,3%

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



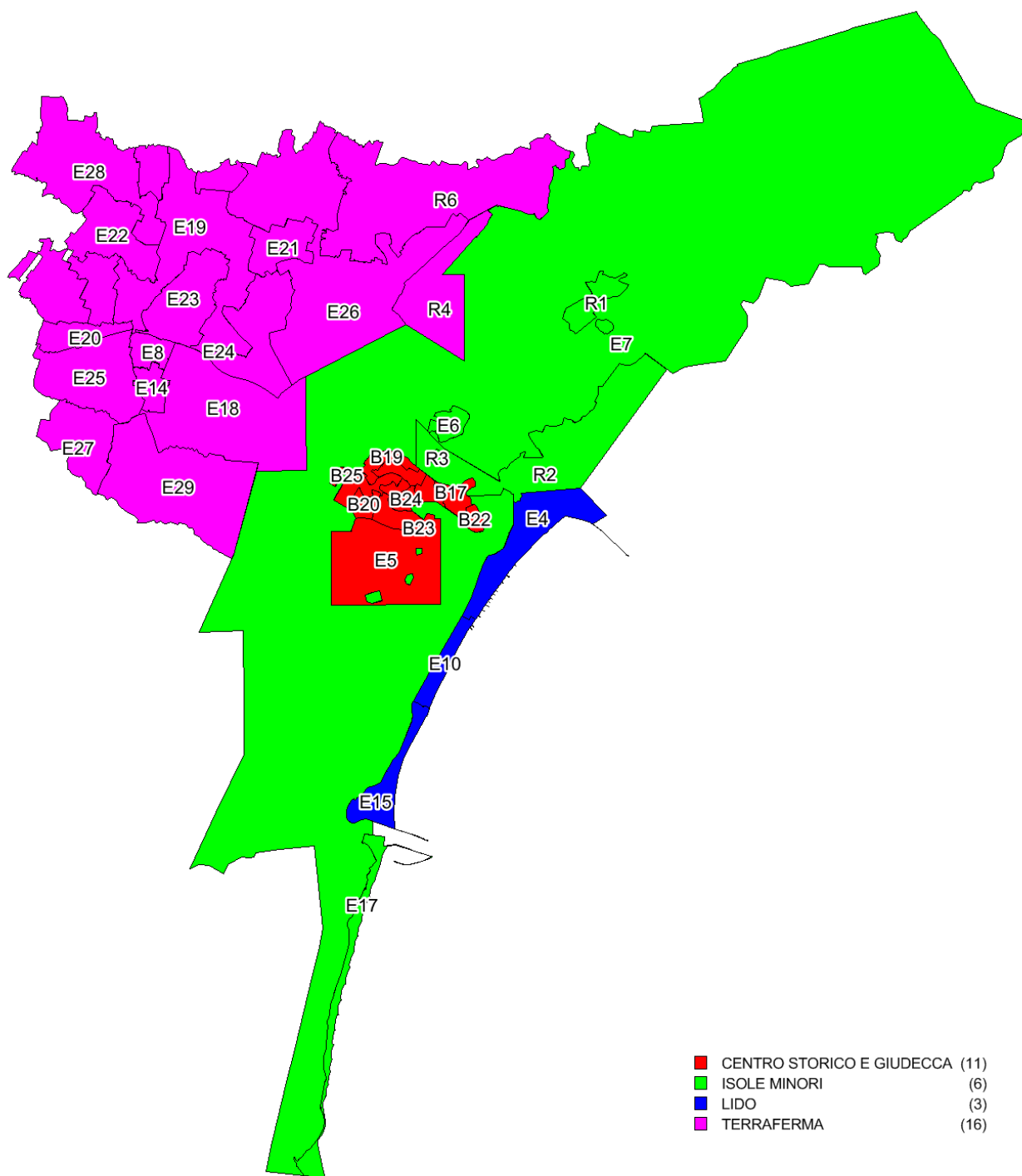
Il comune – Venezia

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 4 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

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).

Figura 12: Macroaree urbane di Venezia



La città di Venezia ha registrato, nel 2021, un totale di 3.267 NTN pari a circa il 23,2% del totale delle transazioni rilevate sull'intero territorio provinciale, con una variazione percentuale, rispetto al 2020 pari a +18,9%.

In Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane. Da essa si evince che il maggior numero di compravendite è avvenuto nella macroarea Terraferma (2.248 NTN; 68,8% del NTN dell'intero comune) seguita dal Centro Storico e Giudecca (681 NTN; 20,9% del NTN dell'intero comune).

In Tabella 12 sono riportate le quotazioni medie delle macroaree comunali. La quotazione media comunale è pari a 2.533 €/m² e presenta valore massimo nella macroarea Centro Storico e Giudecca con 4.325 €/m² e minimo nella Terraferma, 1.569 €/m².

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo. Da tale mappa emerge che le zone del comune di Venezia che hanno espresso, in valore, il maggior numero di transazioni sono quelle di Mestre Centro (E23), Mestre Semicentrale (E19) e Chirignago Periferia (E25) nella macroarea urbana Terraferma.

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo.

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone. Tale mappa pone in risalto come le quotazioni massime si riscontrano nella macroarea Centro Storico e Giudecca e precisamente nelle zone OMI di San Marco (B24) e San Polo (B16).

Le Tabella 13, Tabella 14, Tabella 15 e Tabella 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 2021 a livello comunale e le relative variazioni percentuali rispetto al 2020; l'IMI del 2021 e le Quotazioni medie con le rispettive variazioni percentuali rispetto al 2020.

Dalla lettura dei dati si evince nuovamente 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), (rispettivamente pari a 744, 428 e 203), 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), (rispettivamente pari a 5.300 €/m² e 4.850 €/m²).

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

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CENTRO STORICO E GIUDECCA	681	36,3%	1,6%	0,43	20,9%
TERRAFERMA	2.248	13,3%	2,5%	0,30	68,8%
ISOLE MINORI	106	59,8%	1,6%	0,61	3,2%
LIDO	222	20,3%	2,1%	0,35	6,8%
ND	10	-11,4%	28,7%	-3,68	0,3%
VENEZIA	3.267	18,9%	2,2%	0,35	100,0%

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CENTRO STORICO E GIUDECCA	4.325	0,0%
TERRAFERMA	1.569	1,1%
ISOLE MINORI	2.702	0,0%
LIDO	3.354	0,4%
VENEZIA	2.533	0,2%

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

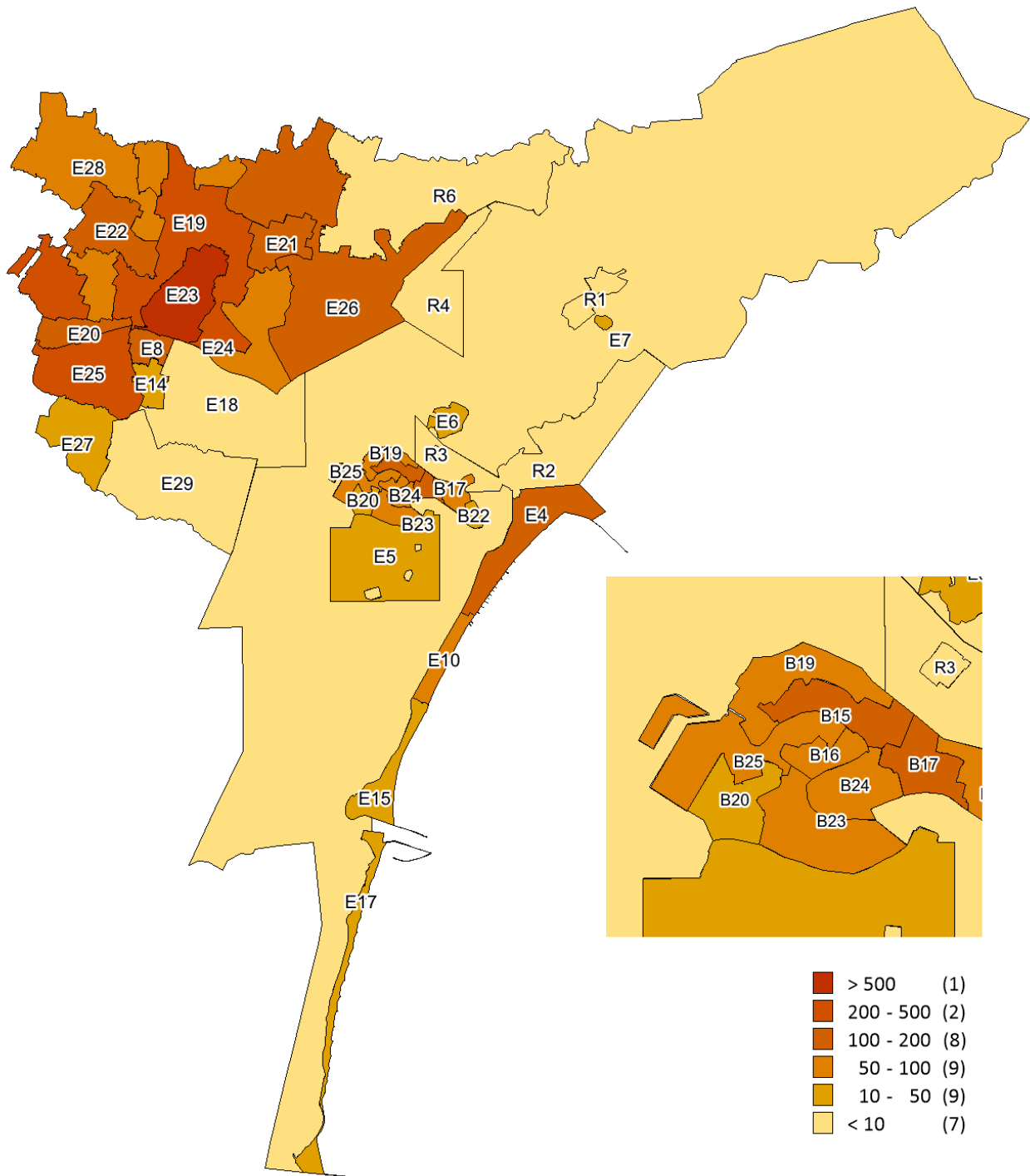


Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

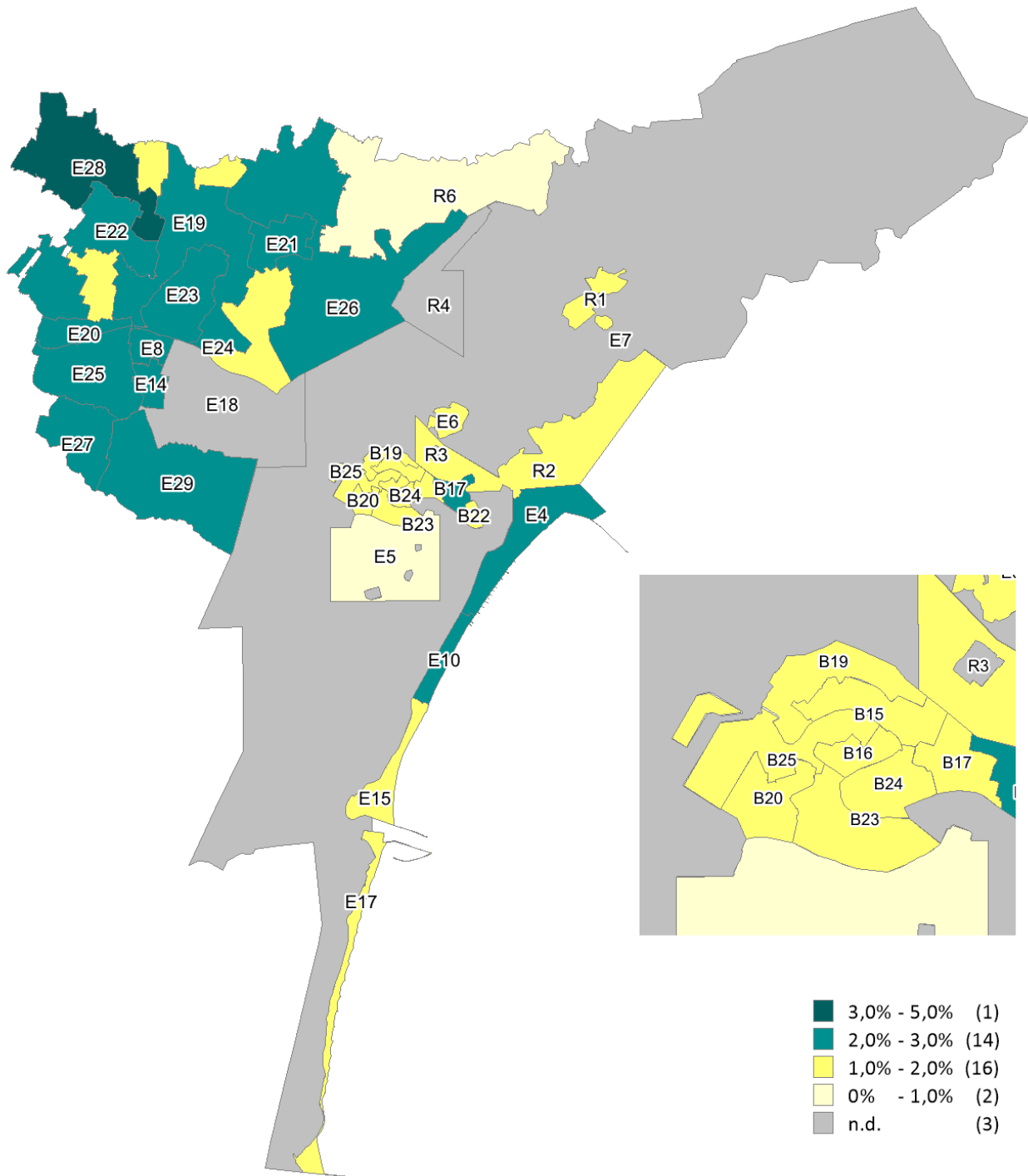


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

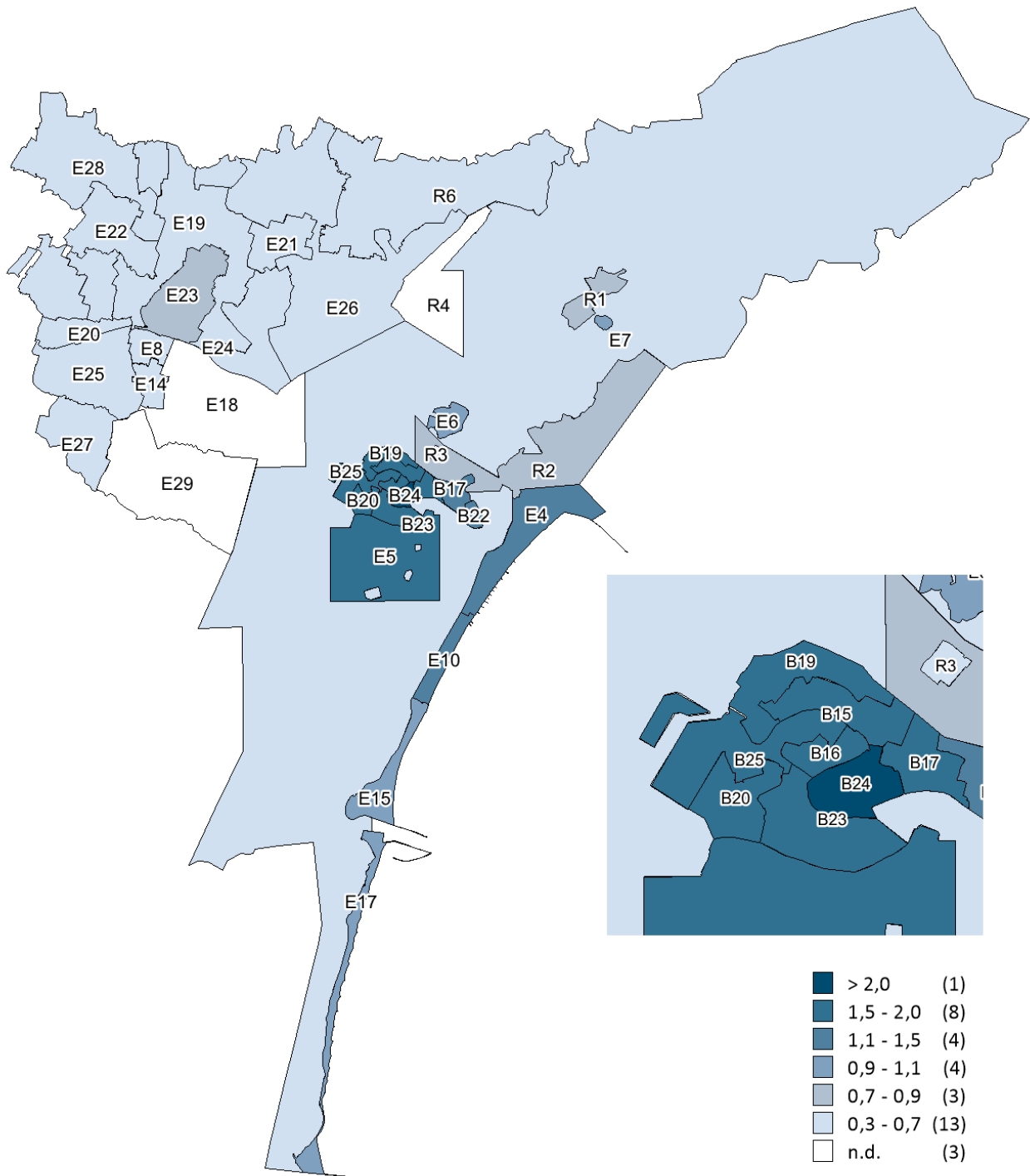


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B15	CANNAREGIO SUD	119	45,7%	1,98%	3.983	0,0%
B16	SAN POLO	50	25,9%	1,34%	4.850	-0,3%
B17	CASTELLO OVEST	106	77,9%	1,95%	4.500	0,0%
B19	CANNAREGIO NORD	76	35,1%	1,46%	4.050	0,0%
B20	DORSODURO OVEST	22	4,9%	1,04%	4.275	0,0%
B21	CASTELLO EST	76	55,0%	2,17%	3.788	-0,7%
B22	SANT'ELENA	20	24,7%	1,83%	4.000	0,0%
B23	DORSODURO EST	60	79,1%	1,77%	4.675	0,0%
B24	SAN MARCO	56	0,9%	1,31%	5.300	0,2%
B25	SANTA CROCE	63	34,5%	1,63%	4.000	0,0%
E5	GIUDECCA	35	-16,7%	0,92%	4.000	0,0%
CENTRO STORICO E GIUDECCA		681	36,3%	1,61%	4.325	0,0%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Lido

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E10	LIDO TERRE PERSE	63	16,4%	2,31%	2.988	0,8%
E15	LIDO MALAMOCCO ALBERONI	17	-58,4%	1,30%	3.000	0,0%
E4	LIDO CENTRO	142	59,2%	2,11%	3.571	0,4%
LIDO		222	20,3%	2,06%	3.354	0,4%

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E17	PELLESTRINA	37	50,1%	1,93%	2.675	0,0%
E6	MURANO	35	106,9%	1,45%	2.950	0,0%
E7	BURANO	25	33,1%	1,67%	2.600	0,0%
R1	MAZZORBO E TORCELLO	3	50,0%	1,69%	2.150	0,0%
R2	SANT'ERASMO E VIGNOLE	6	500,0%	1,42%	2.150	0,0%
R3	LAGUNA	0	nd	nd	1.450	0,0%
ISOLE MINORI		106	59,8%	1,64%	2.702	0,0%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Terraferma

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E14	MARGHERA	45	0,0%	2,11%	1.217	0,5%
E18	PORTO MARGHERA	0	nd	nd	nd	nd
E19	MESTRE SEMICENTRALE	428	3,7%	2,46%	1.525	1,4%
E20	CHIRIGNAGO CENTRO	128	56,7%	2,81%	1.447	-1,9%
E21	FAVARO CENTRO	161	15,0%	2,80%	1.583	0,0%
E22	ZELARINO CENTRO	128	-6,2%	2,73%	1.383	0,6%
E23	MESTRE CENTRO	744	8,6%	2,61%	1.804	1,4%
E24	MESTRE PERIFERIA	83	30,1%	1,99%	1.450	1,2%
E25	CHIRIGNAGO PERIFERIA	203	19,3%	2,46%	1.463	1,3%
E26	FAVARO PERIFERIA	124	28,7%	2,12%	1.519	3,8%
E27	MALCONTENTA	28	132,7%	2,83%	1.483	0,0%
E28	ZELARINO PERIFERIA	71	47,3%	3,23%	1.600	0,0%
E29	MALCONTENTA ZONA INDUSTRIALE	6	-40,3%	2,49%	nd	nd
E8	MARGHERA CENTRO	101	22,1%	2,53%	1.150	0,1%
R4	AEROPORTO TESSERA	0	nd	nd	nd	nd
R6	ZONA RURALE	1	-72,0%	0,32%	1.450	0,0%
TERRAFERMA		2.248	13,3%	2,53%	1.569	1,1%

FOCUS provinciale - *Belluno*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Belluno, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16).

In Tabella 17 sono riportati i dati delle NTN, dell'IMI e la variazione annua distinte per macroarea provinciale.

Il maggior numero di transazioni normalizzate è avvenuto nella macroarea della Feltrina, seguita dalle macroaree dell'Alto Agordino e di Belluno capoluogo. L'incremento maggiore rispetto all'anno precedente si è verificato nella macroarea dell'Alto Agordino, seguita dalla Feltrina e Cadore. L'IMI maggiore si è registrata nell'Alto Agordino, seguito dalla Valbelluna e Belluno Capoluogo.

In Figura 17 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

L'indice delle NTN nel Capoluogo e degli altri Comuni è aumentato notevolmente rispetto al 2020, eguagliando quello del 2007.

In Figura 18 troviamo la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. La quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita è aumentata rispetto all'anno precedente sia per il Capoluogo sia per gli altri Comuni, raggiungendo quasi la percentuale del 2007.

In Tabella 18 ci sono le quotazioni medie e la variazione annua distinte per macroarea provinciale. La quotazione media è in lieve decremento, registrando il calo più significativo nel Capoluogo.

In Figura 19 è riprodotta la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Negli ultimi 5 anni l'indice della quotazione media è stato piuttosto stabile nei Comuni non Capoluogo, mentre per il Capoluogo si è abbassato negli ultimi 4 anni.

La provincia – Belluno

Figura 16: Macroaree provinciali di Belluno

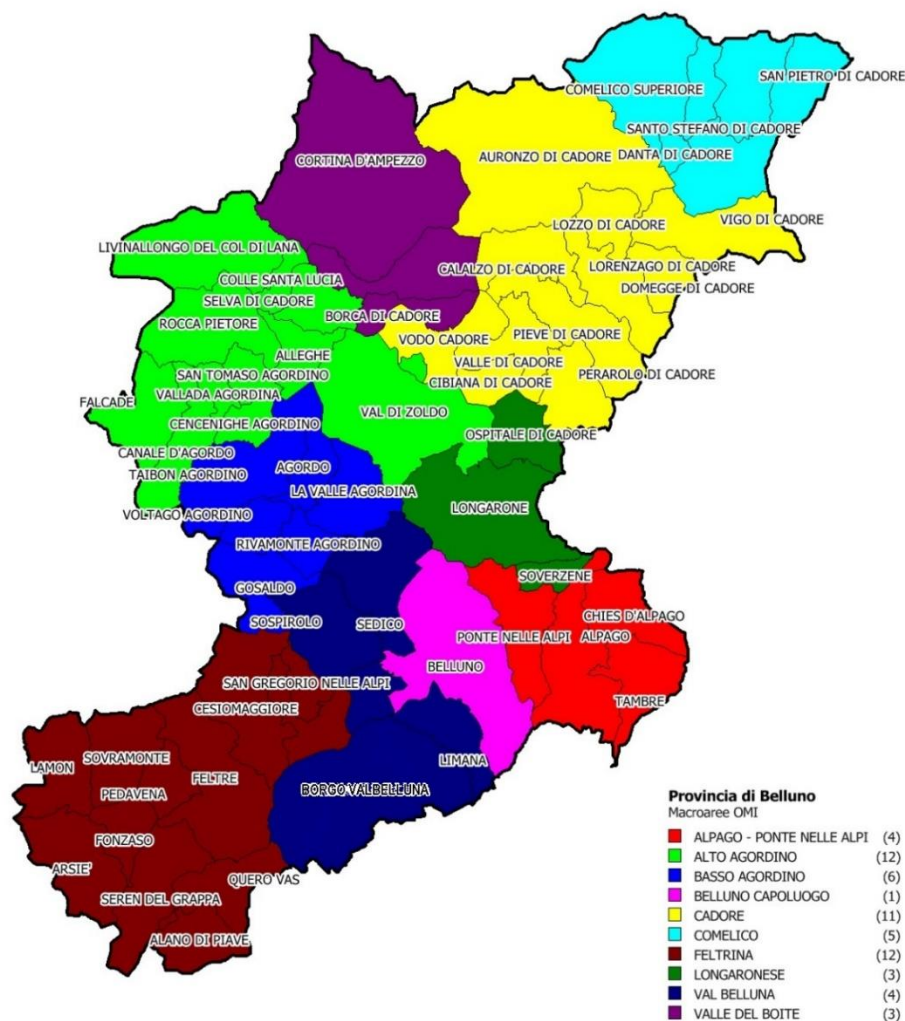


Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALPAGO - PONTE NELLE ALPI	194	10,6%	1,4%	0,13	6,2%
ALTO AGORDINO	477	58,2%	2,3%	0,86	15,2%
BASSO AGORDINO	171	29,6%	1,8%	0,42	5,4%
BELLUNO CAPOLUOGO	460	18,3%	2,0%	0,31	14,6%
CADORE	411	48,2%	1,8%	0,60	13,1%
COMELICO	154	38,7%	1,7%	0,46	4,9%
FELTRINA	722	50,0%	1,8%	0,60	23,0%
LONGARONESE	49	12,6%	1,2%	0,14	1,6%
VAL BELLUNA	418	7,8%	2,0%	0,14	13,3%
VALLE DEL BOITE	88	0,9%	1,8%	0,02	2,8%
PROVINCIA DI BELLUNO	3.143	31,8%	1,9%	0,45	100,0%

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

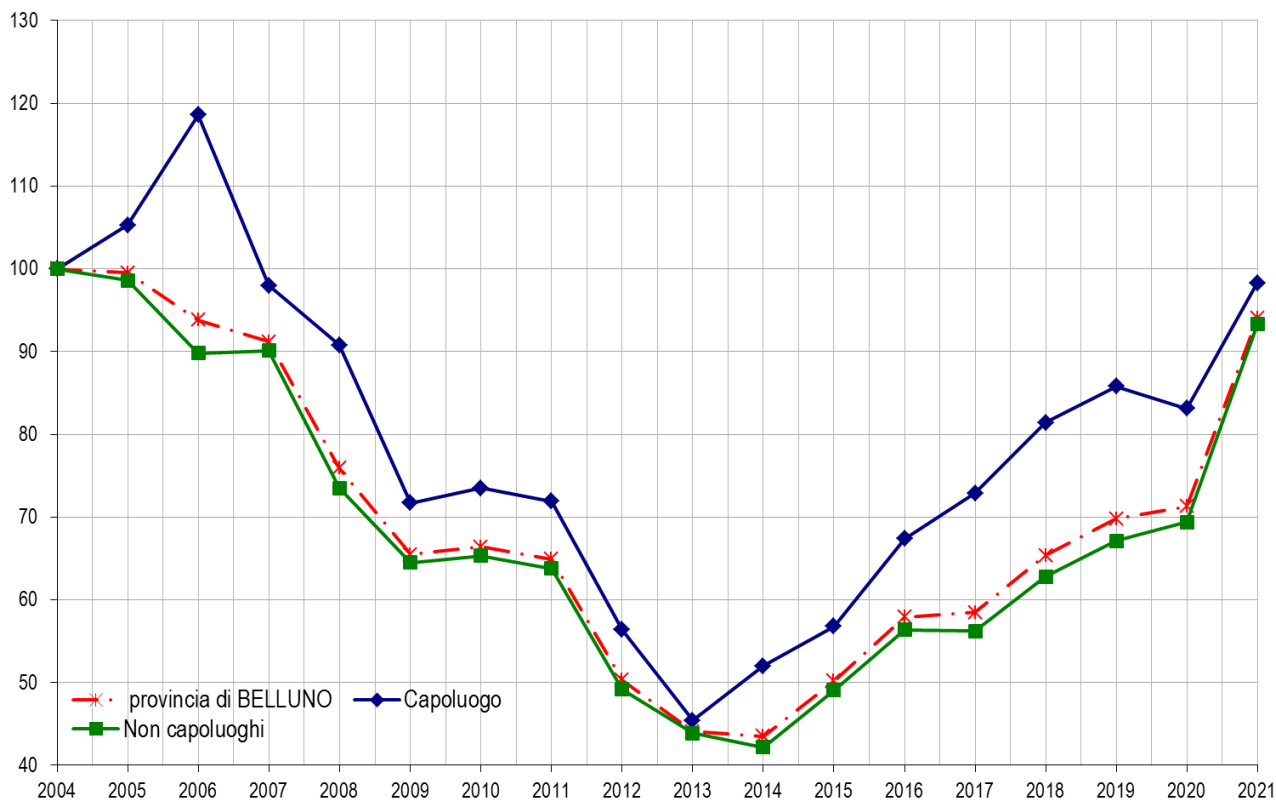


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

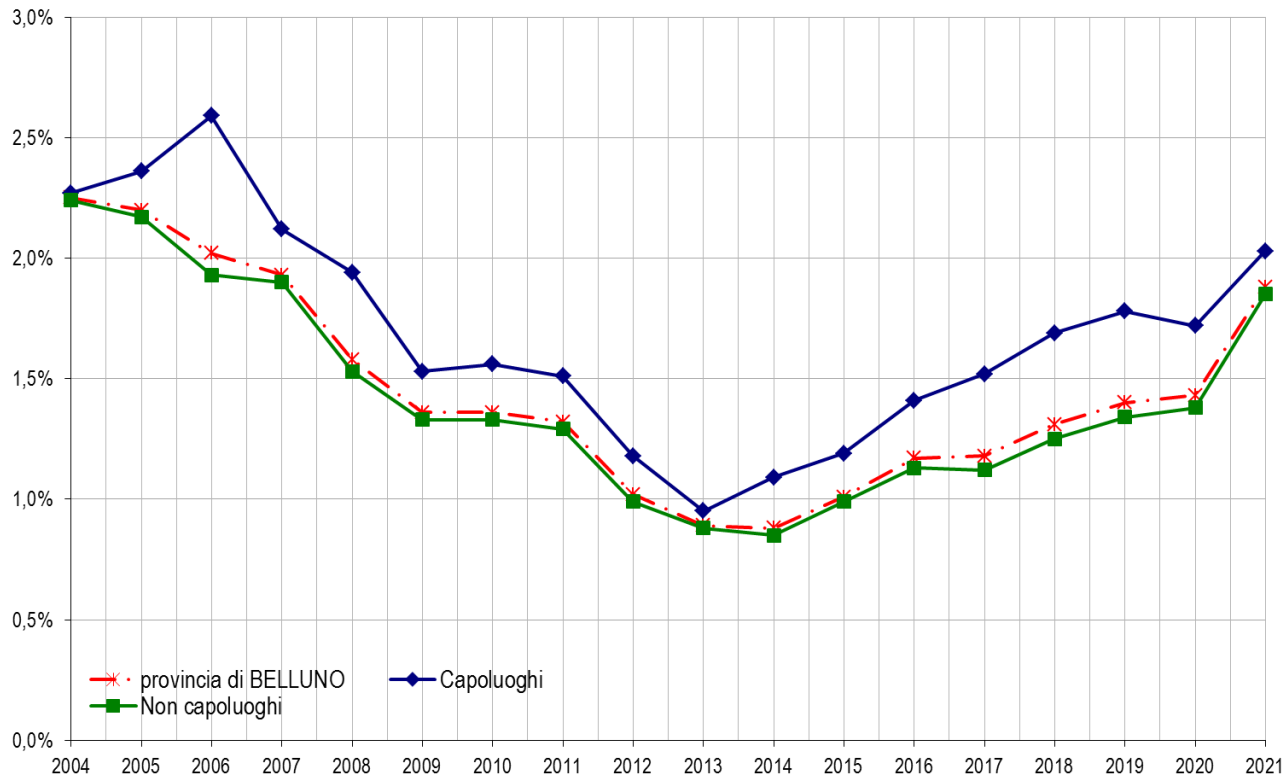
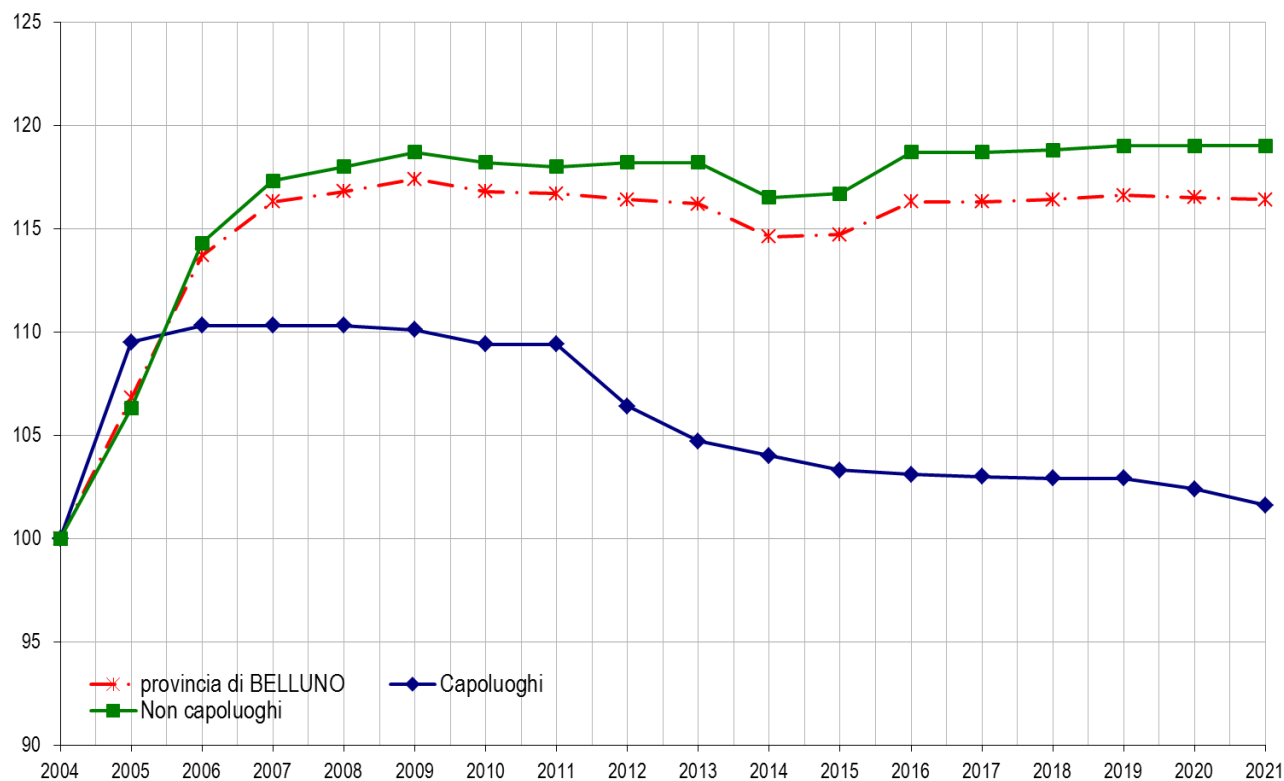


Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALPAGO - PONTE NELLE ALPI	914	-0,1%
ALTO AGORDINO	1.315	0,1%
BASSO AGORDINO	941	0,0%
BELLUNO CAPOLUOGO	1.042	-0,8%
CADORE	1.211	0,0%
COMELICO	1.149	0,0%
FELTRINA	846	0,0%
LONGARONESE	762	0,0%
VAL BELLUNA	966	-0,1%
VALLE DEL BOITE	2.639	-0,3%
PROVINCIA DI BELLUNO	1.073	-0,1%

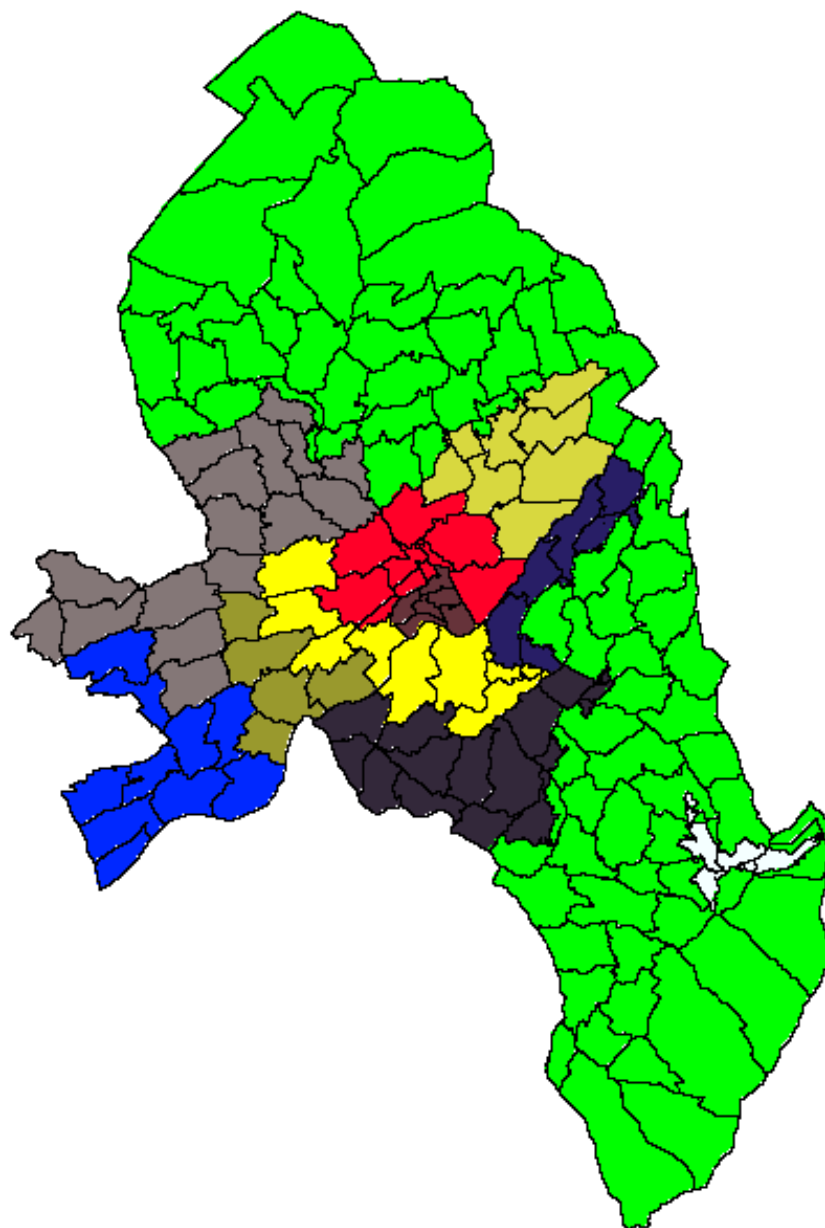
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Belluno

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 11 zone OMI di diversa ampiezza (Figura 20).

Figura 20: Zone OMI di Belluno



- **B1** V. FELTRE - S. GERVASIO - V.LE EUROPA - MUSSOI - CAVARZANO - NOGARE - BALDENICH - STAZIONE F.S.
- **B2** CENTRALE: VIA PIAVE, SAN BIAGIO, LA CERVA, PIAZZALE MARCONI, PIAZZA MARTIRI
- **C1** MIER - BERSAGLIO - ANCONETTA - CASTION - PONTE DELLA VITTORIA
- **C2** SALCE - GIAMOSA - CHIESURAZZA
- **C3** CUSIGHE - LA ROSSA - FIAMMOI - SARGNANO - SALA - SAFFORZE
- **D1** PERIFERICA OVEST - COL DEL VIN, CABERLOI, SAN FERMO, ROCCOLO
- **D2** PERIFERICA - RESTANTE TERRITORIO
- **E1** FRAZIONI - VISOME, CASTOI, CIRVOI, FAVERGA, RIVAMAOR, CALEIPO
- **E2** ZONA TURISTICA NEVEGAL
- **E3** FRAZIONI - ORZES, ANTOLE, SOIS, BES, TISOI, BOLZANO, SOPRACRODA
- **R1** RURALE

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	V. FELTRE - S. GERVASIO - V.LE EUROPA - MUSSOI - CAVARZANO - NOGARE - BALDENICH - STAZIONE F.S.	151	1,7%	1,85%	1.088	-0,6%
B2	CENTRALE: VIA PIAVE, SAN BIAGIO, LA CERVA, PIAZZALE MARCONI, PIAZZA MARTIRI	46	22,8%	2,12%	1.206	-7,7%
C1	MIER - BERSAGLIO - ANCONETTA - CASTION - PONTE DELLA VITTORIA	58	44,0%	2,26%	1.067	0,8%
C2	SALCE - GIAMOSA - CHIESURAZZA	12	-18,8%	1,69%	1.038	0,0%
C3	CUSIGHE - LA ROSSA - FIAMMOI - SARGNANO - SALA - SAFFORZE	47	100,0%	2,23%	1.083	0,4%
D1	PERIFERICA OVEST - COL DEL VIN, CABERLOI, SAN FERMO, ROCCOLO	7	-25,6%	1,58%	955	0,0%
D2	PERIFERICA - RESTANTE TERRITORIO	7	-27,8%	1,27%	955	0,0%
E1	FRAZIONI - VISOME, CASTOI, CIRVOI, FAVERGA, RIVAMAOR, CALEIPO	32	-3,6%	1,54%	1.100	-1,1%
E2	ZONA TURISTICA NEVEGAL	52	74,4%	4,50%	1.042	0,0%
E3	FRAZIONI - ORZES, ANTOLE, SOIS, BES, TISOI, BOLZANO, SOPRACRODA	32	12,0%	1,67%	1.100	-1,7%
R1	RURALE	17	13,3%	2,28%	938	-0,4%
BELLUNO		460	18,3%	2,04%	1.084	-1,2%

FOCUS provinciale - Padova

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Padova, che comprende 102 Comuni ripartiti in 7 macroaree, costituenti aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 21).

Le macroaree sono:

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

In Tabella 20 vengono rappresentati per macroarea e variazione annua il NTN e IMI (quest'ultimo rappresenta l'intensità del mercato immobiliare – data dal rapporto percentuale tra NTN e *stock* di unità immobiliari ed indica la quota di *stock* compravenduto in un determinato periodo). Il dato NTN mostra una decisa ripresa, dopo il lungo periodo di pandemia in tutte le macroaree provinciali rispetto al 2020, registrando un picco del +55,5% nella regione dei Colli Euganei, seguito dalla Bassa Padovana con un +40,8% e dalla Cintura Urbana con +33,5%. Tutte le altre macroaree si attestano sotto la media provinciale del +33,3%. Anche l'indice IMI è in rialzo in tutte le macroaree, mentre quelle dove si concentra la maggior quota di NTN sono la Cintura Urbana ed il Capoluogo pressoché a pari merito con +28,5 la prima e +28,4 la seconda.

In Figura 22 dove è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, è evidente la ripresa sia per l'intera provincia che per il Capoluogo ed i Comuni non capoluogo dopo il pesante calo segnato nel 2020.

La Figura 23 il grafico riporta la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo che ricalca la situazione rilevata per le NTN di Figura 22.

La Tabella 21, nella quale troviamo la quotazione media e la relativa variazione annua per macroarea provinciale, indica come anche per quest'anno, a fronte di un significativo aumento del NTN, non corrisponde una ripresa delle quotazioni che mostrano un andamento stagnante con tendenza al ribasso, di così poco conto, da poter essere considerata poco significativa. La quotazione media più alta si registra nel capoluogo €/m² 1.597, mentre la quotazione media provinciale si attesta sui €/m² 1.245.

La Figura 24, rappresentante il grafico della serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, replica il contenuto della tabella 10, dove è evidente che è il Capoluogo a scontare più pesantemente gli effetti della pandemia; analogo andamento si registra sull'intera Provincia, mentre prendono le distanze le quotazioni nei Comuni non Capoluogo che segnalano dal 2018 un *trend* stabile.

La Tabella 22 riporta il dato Comunale per le 22 Zone OMI in cui è stato ripartito il territorio del capoluogo. Confrontando il dato NTN 2021/2020 si evince una significativa ripresa nell'ambito delle compravendite su quasi tutte le zone OMI ad eccezione della E1 -Camin e della E2- Zona Industriale, quest'ultima caratterizzata da edifici con tipologia di tipo produttivo nella quale non viene valorizzato il segmento di mercato residenziale per la pochezza del suo *stock* immobiliare. Per questo motivo, nella lettura del dato riferito alle variazioni percentuali del NTN, è necessario tener conto che in alcune zone caratterizzate da uno *stock* immobiliare non residenziale (terziario-uffici e/o produttivo) e per le quali non viene valorizzata la relativa quotazione media, anche a fronte di minime variazioni del NTN in termini assoluti, corrispondono variazioni percentuali molto alte sia in aumento che in diminuzione. Quanto detto trova conferma ad esempio nella Zona OMI C4 Padova UNO (+202,5%); pertanto è necessario tenere in debito conto questo aspetto al fine di una corretta lettura del dato conseguentemente riportato. La zona che presenta maggior dinamismo è la C5 Madonna Pellegrina, S. Rita ecc. con 455 compravendite (zona ubicata nei pressi dell'Ospedale Civile) seguita a poca distanza dalla D7 – Arcella Nord, Mortise ecc. con 430 compravendite; seguono la zona B2 del centro Storico (365 NTN) e a poca distanza le Zone OMI D3, C3 e C6 rispettivamente con 358, 311 e 310 compravendite. Complessivamente il Capoluogo registra un +30,1%, del NTN con 3.708 compravendite rispetto all'anno 2020 (2.850 NTN) e così pure l'IMI che passa da 2,46% dell'anno precedente ad un +3,19%. Il *trend* in salita del NTN non è seguito dalle quotazioni medie che invece indicano un mercato in *stagnazione* con lievi e poco significativi cali pressoché in tutte le Zone OMI; reggono invece le quotazioni nelle zone centrali B1 e B2 che spuntano i valori più alti rispettivamente con €/m² 3.142 la B1 e €/m² 2.706 la B2. La quotazione media nel capoluogo si attesta su €/m² 1.656 in calo dello 0,2% rispetto l'anno precedente.

La provincia di Padova

Figura 21: Macroaree provinciali di Padova

Provincia di Padova

Macroaree OMI

- BASSA PADOVANA (34)
- CINTURA URBANA (18)
- COLLI EUGANEI (12)
- PADOVA CAPOLUOGO (1)
- PIOVESE (12)
- REGIONE NORD OCCIDENTALE (14)
- REGIONE NORD ORIENTALE (11)

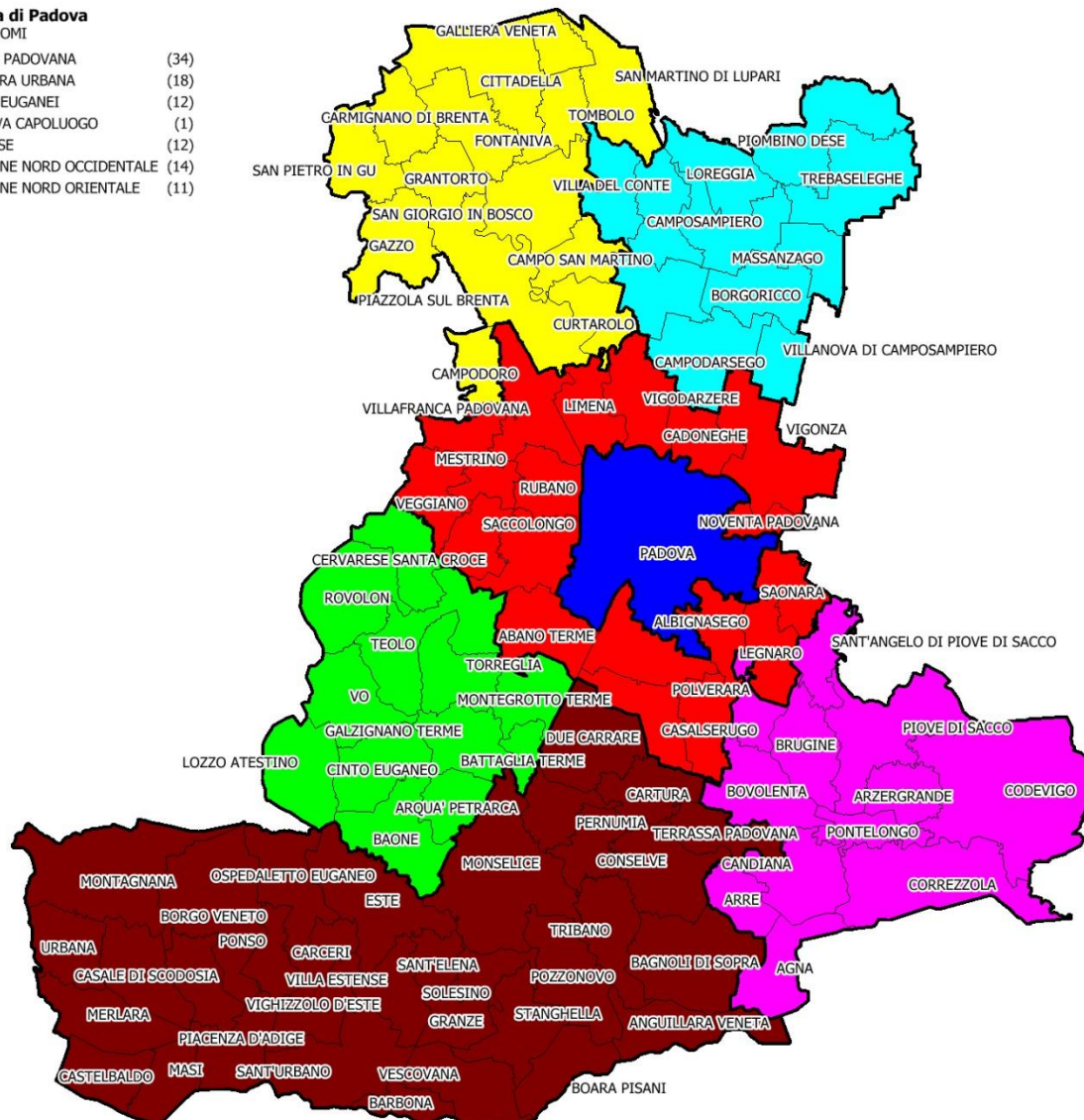


Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/2020	Quota NTN per macorarea
BASSA PADOVANA	1.855	40,8%	2,4%	0,71	14,2%
CINTURA URBANA	3.725	33,5%	3,4%	0,83	28,5%
COLLI EUGANEI	768	55,5%	2,6%	0,90	5,9%
PIOVESE	796	24,7%	2,4%	0,47	6,1%
REGIONE NORD OCCIDENTALE	1.149	28,1%	2,3%	0,49	8,8%
REGIONE NORD ORIENTALE	1.076	30,5%	2,4%	0,55	8,2%
PADOVA CAPOLUOGO	3.708	30,1%	3,2%	0,73	28,4%
PROVINCIA DI PADOVA	13.076	33,3%	2,8%	0,70	100,0%

Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

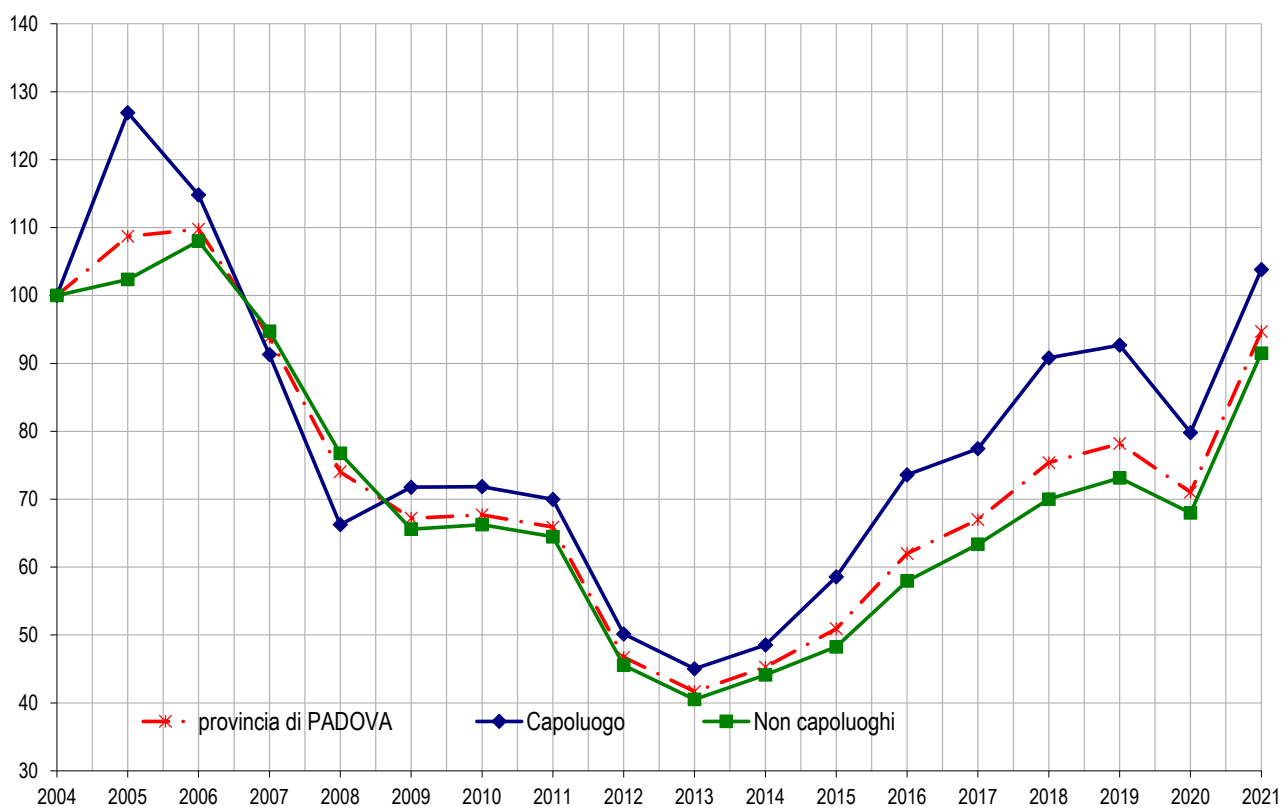


Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

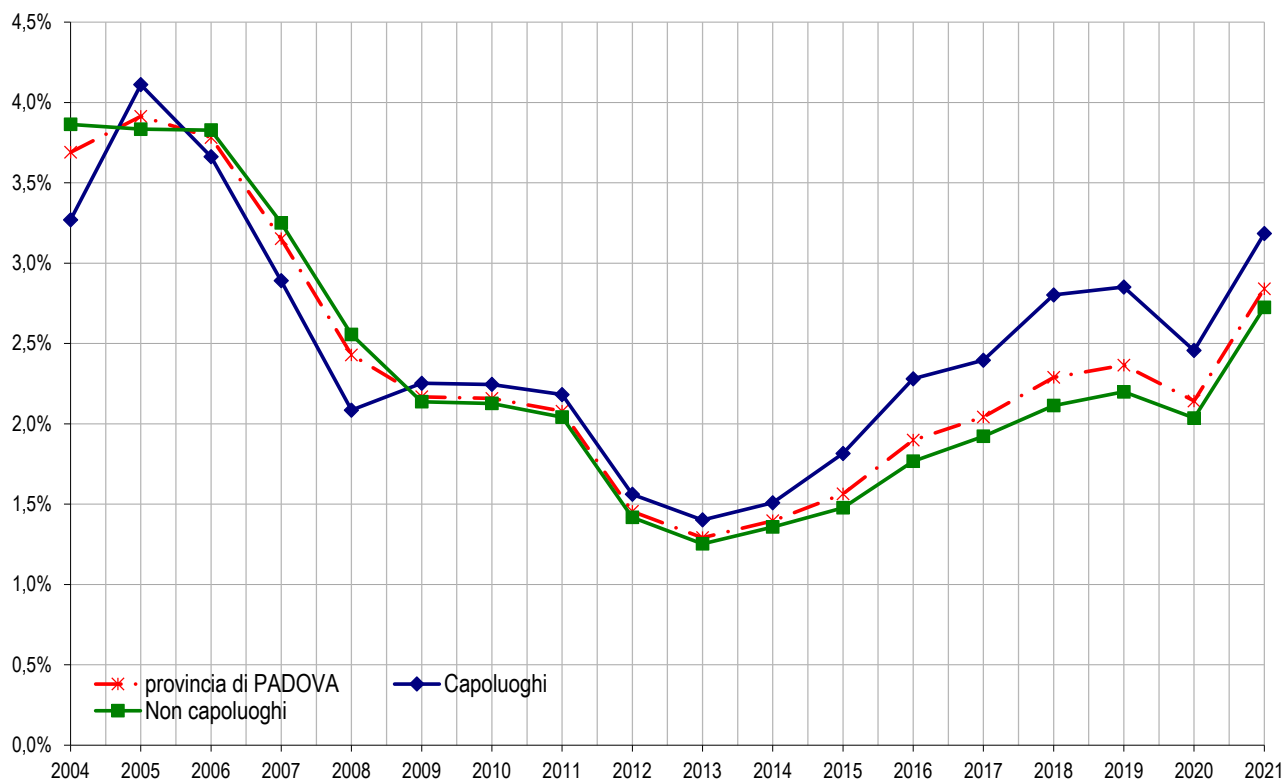
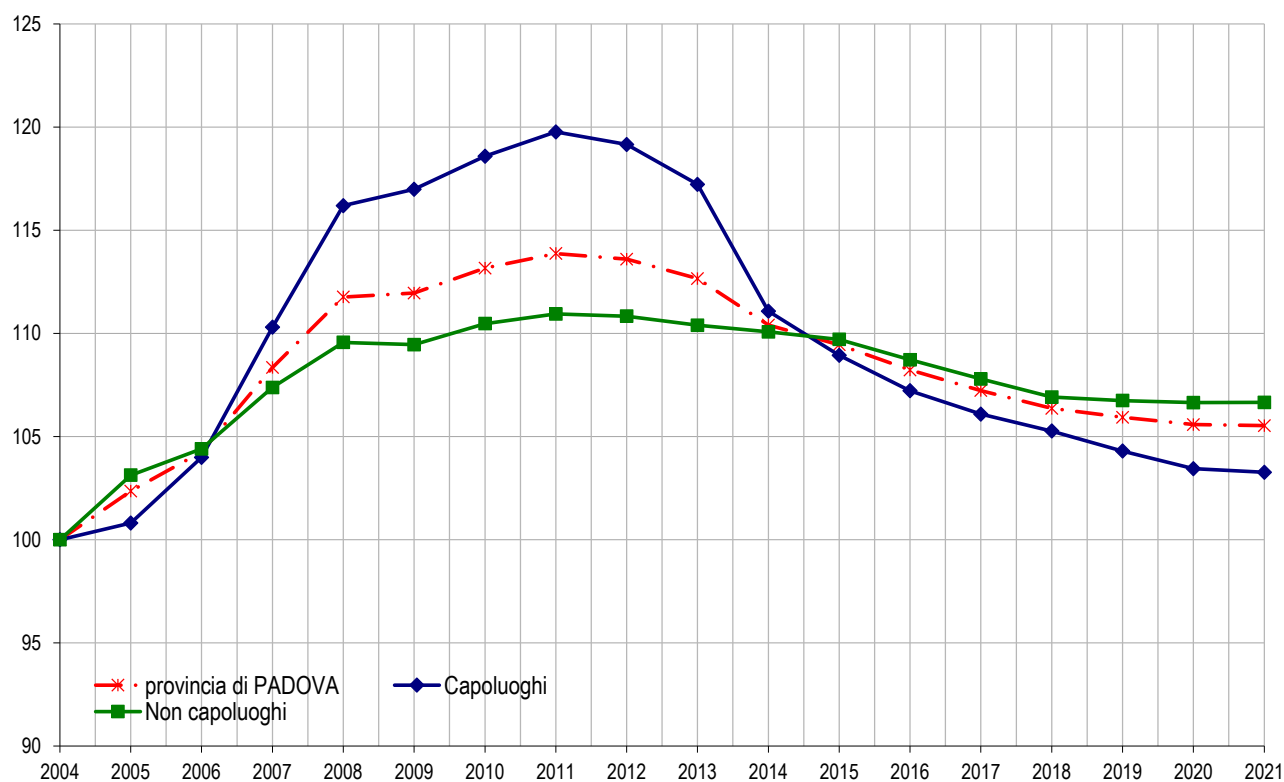


Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
BASSA PADOVANA	1.019	-0,2%
CINTURA URBANA	1.198	0,1%
COLLI EUGANEI	1.163	0,0%
PADOVA CAPOLUOGO	1.597	-0,2%
PIOVESE	1.070	-0,1%
REGIONE NORD OCCIDENTALE	1.142	0,2%
REGIONE NORD ORIENTALE	1.122	0,0%
PROVINCIA DI PADOVA	1.245	0,0%

Figura 24: 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 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	ZONA ENTRO RIVIERE-VIA XX SETTEMBRE	150	79,4%	2,87%	3.142	0,0%
B2	CARMINE, SAVONAROLA, RIVIERE EXT., PORTA SAN GIOVANNI, CITTA GIARDINO, SANTA GIUSTINA, SANTO, SANTA SOFIA	365	55,5%	2,84%	2.706	0,0%
C1	PORTELLO	86	15,1%	2,84%	1.967	0,4%
C2	STAZIONE, SCROVEGNI, C.SO DEL POPOLO, FIERA, CITTADELLA	69	67,9%	3,96%	1.575	0,0%
C3	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	311	41,4%	3,44%	1.130	-0,2%
C4	ZONA DIREZIONALE PADOVAUNO	6	202,5%	1,32%	nd	nd
C5	MADONNA PELLEGRINA, S.RITA, NAZARETH, SANT'OSVALDO	455	48,0%	3,53%	1.875	-0,8%
C6	PALESTRO, SACRA FAMIGLIA, SAN GIUSEPPE	310	23,7%	3,13%	1.703	-0,4%
D1	CHIESANUOVA, BRUSEGANA	299	34,8%	3,83%	1.400	0,0%
D2	PALTANA, VOLTABRUSEGANA, MANDRIA	132	20,7%	3,30%	1.425	-0,4%
D3	BASSANELLO, GUIZZA, VOLTABAROZZO	358	7,9%	3,15%	1.422	-0,2%
D4	PONTE DI BRENTA, SAN LAZZARO	111	116,6%	4,05%	1.300	0,0%
D5	S. IGNAZIO, MONTA', ALTICHIERO	145	21,1%	3,05%	1.381	-0,2%
D6	TORRE, PONTEVIGODARZERE, SACRO CUORE	189	11,8%	2,94%	1.334	-0,5%
D7	ARCELLA NORD, MORTISE	430	26,7%	3,15%	1.231	-0,3%
D8	S. GREGORIO, TERRANEGRA, FORCELLINI EST	153	-0,1%	3,72%	1.778	0,0%
E1	CAMIN	37	-9,9%	2,01%	1.294	-0,2%
E2	ZONA INDUSTRIALE, ZIP	21	-6,8%	2,91%	nd	nd
E3	SALBORO	17	17,9%	2,42%	1.309	-0,2%
R1	ZONA RURALE COMPRENDE QUARTIERE PONTEROTTO	38	76,0%	2,44%	1.369	0,0%
R2	ZONA RURALE	11	0,0%	1,87%	nd	nd
R3	ZONA RURALE	16	63,0%	2,35%	nd	nd
nd	nd	2	-91,3%	4,00%	nd	nd
PADOVA		3.708	30,1%	3,19%	1.656	-0,2%

FOCUS provinciale - Rovigo

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Rovigo costituita da 50 comuni, suddivisa in 10 macroaree costituenti aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 25).

Le macroaree provinciali 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

In Tabella 23, i dati del NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale, relativi all'anno 2021, vengono confrontati con l'anno 2020. Per quanto riguarda il NTN si rileva l'aumento in tutte le macroaree provinciali con percentuali che vanno dal +6,2% della macroarea Medio Polesine a +71,0% del Medio Polesine – Riviera Po. Nel Capoluogo Rovigo il NTN si attesta a +26,4%, mentre il valore medio di tutta la Provincia di Rovigo spunta un +30,1%. Nella medesima tabella vengono esposti l'IMI e la differenza IMI del 2021 rispetto al 2020, che mostrano segno positivo in tutte le macroaree. Infine nell'ultima colonna viene riportata la quota di NTN 2021 distinta per macroarea, ed è Rovigo Capoluogo con il 22,9% a detenere la quota maggiore.

In Figura 26 è rappresentata graficamente la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Gli indici mostrano un incremento significativo del NTN per l'anno 2021 rispetto al 2020 in tutte le aggregazioni, avvicinandosi ai valori indice registrati nel biennio 2010 - 2011 per il solo capoluogo.

In Figura 27 troviamo la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Anche in questo grafico, come per il precedente, si rileva un aumento dell'indice con un riallineamento in tutto il territorio provinciale, che si avvicina al dato riscontrato per il capoluogo nel biennio 2010 - 2011.

In Tabella 24 sono riportate le quotazioni medie e le variazioni annue per macroarea provinciale. Si osserva una generale stagnazione delle quotazioni su tutte le macroaree, dato che non deve essere inteso come un'assenza di variazioni ma riferito a cambiamenti poco significativi. Le variazioni percentuali registrate sono in maggioranza negative, con valori massimi concentrati nelle macroaree Medio Polesine (-2,6%) e Medio Polesine – riviera Po (-2,5%); le uniche macroaree con variazione in aumento sono Rosolina – località turistica (+1,3%) e Badia Polesine – Lendinara (+0,1%). La quotazione media provinciale è di €/m² 1.048; la minima si registra nella macroarea Medio Polesine – riviera Po con €/m² 836 mentre la macroarea Rosolina – località turistica, con €/m² 1.569, spunta la quotazione più alta; nel capoluogo Rovigo la quotazione è di €/m² 1.103.

In Figura 28 vi è la rappresentazione della serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Anche per l'anno 2021, come evidenziato nelle statistiche prodotte negli ultimi anni, si riscontra un leggero calo delle quotazioni a partire dall'anno 2012 in tutte le aggregazioni territoriali, Provincia, Capoluogo e Comuni non Capoluogo.

Il territorio comunale di Rovigo è stato articolato in 8 zone OMI di diversa ampiezza. Le zone OMI rappresentano porzioni di territorio con caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. Ai fini di una corretta individuazione dei dati si riporta la ripartizione delle zone OMI all'interno delle fasce:

- 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: Zone OMI R1 "Zona rurale, Frazioni, Località, Borgate".

In Tabella 25 viene illustrato il dato comunale per ciascuna delle Zone OMI in cui è stato suddiviso il territorio del capoluogo. Nello specifico sono stati analizzati: il NTN 2021, le variazioni percentuali del NTN 2021 rispetto al 2020, l'IMI 2021, la quotazione media per l'anno 2021 e la sua variazione percentuale rispetto al 2020. Nel 2021 la città di Rovigo ha registrato 699 NTN con una variazione in aumento pari al +26,4% rispetto all'anno 2020. Il numero maggiore di NTN, 429, è stato registrato nella zona OMI C1 "Centro cittadino e quartieri" che comprende parte della città con i suoi quartieri, con un incremento percentuale del + 27,5%. La maggiore variazione percentuale di NTN, rispetto al precedente anno 2020, si è invece registrata in zona OMI D2 "Periferia e Frazioni" con un risultato di + 51,6% a fronte di un NTN pari a 49. Per una corretta lettura del dato riguardante le variazioni del NTN è utile ricordare che a fronte di variazioni anche minime, in termini assoluti, di NTN le corrispondenti variazioni percentuali possono risultare molto elevate, sia in aumento che in diminuzione. Il dato inferiore (1 NTN) si registra nella zona OMI E5 con vocazione di tipo commerciale – produttiva, dove i dati rilevati si riferiscono al mercato residenziale; un dato significativo (78 NTN) è rappresentato dall'ampia zona

OMI R1 che comprende, oltre ad una fascia di territorio di tipo rurale, frazioni collocate entro una decina di chilometri circa dal centro storico di Rovigo facilmente raggiungibili in termini di tempo e di percorrenza. Le variazioni percentuali della quotazione media, rispetto al precedente semestre, sono tendenzialmente in diminuzione. La quotazione media del territorio comunale è di €/m² 1.128; il valore maggiore spetta alla zona OMI B1 "Centro storico, Sede municipale" con €/m² 1.318 mentre il valore da ritenersi più rappresentativo è quello della zona OMI C1 "Centro cittadino e quartieri" che con €/m² 1.158 esprime una porzione di territorio molto estesa per edificazione e con maggiore dinamicità del mercato immobiliare.

La provincia – Rovigo

Figura 25: Macroaree provinciali di Rovigo

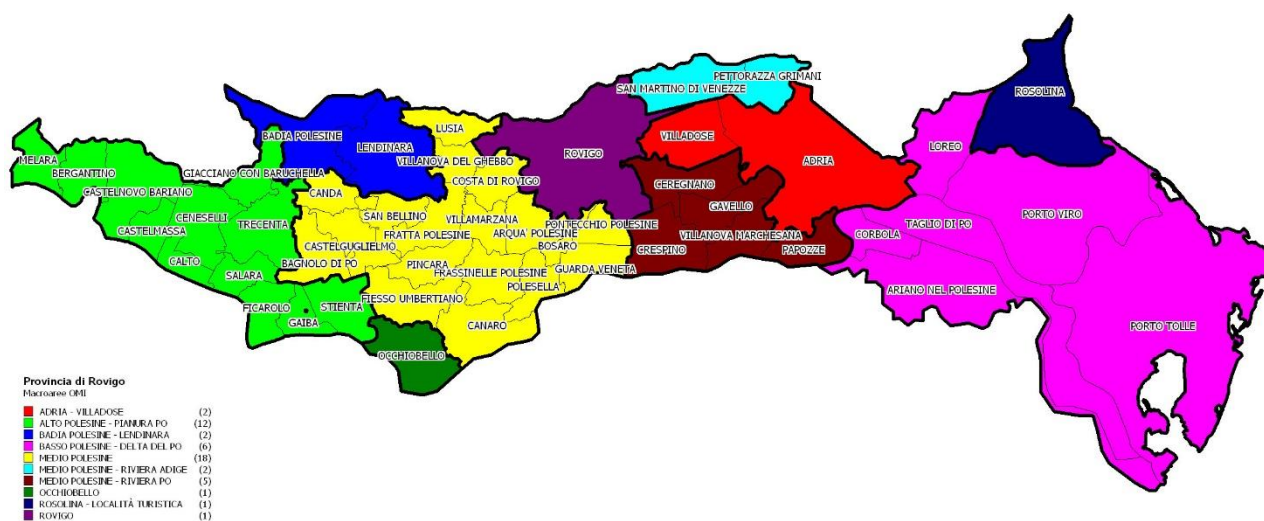


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ADRIA - VILLADOSE	286	34,0%	2,2%	0,55	9,3%
ALTO POLESINE - PIANURA PO	274	52,1%	1,9%	0,67	9,0%
BADIA POLESINE - LENDINARA	272	24,2%	2,4%	0,47	8,9%
BASSO POLESINE - DELTA DEL PO	408	21,3%	1,8%	0,31	13,3%
MEDIO POLESINE	397	6,2%	2,0%	0,12	13,0%
MEDIO POLESINE - RIVIERA ADIGE	50	65,5%	1,9%	0,75	1,6%
MEDIO POLESINE - RIVIERA PO	126	71,0%	2,3%	0,94	4,1%
OCCHIOBELLO	180	22,6%	2,9%	0,55	5,9%
ROSOLINA - LOCALITÀ TURISTICA	365	63,3%	3,7%	1,45	11,9%
ROVIGO CAPOLUOGO	699	26,4%	2,5%	0,53	22,9%
PROVINCIA DI ROVIGO	3.057	30,1%	2,3%	0,53	100,0%

Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

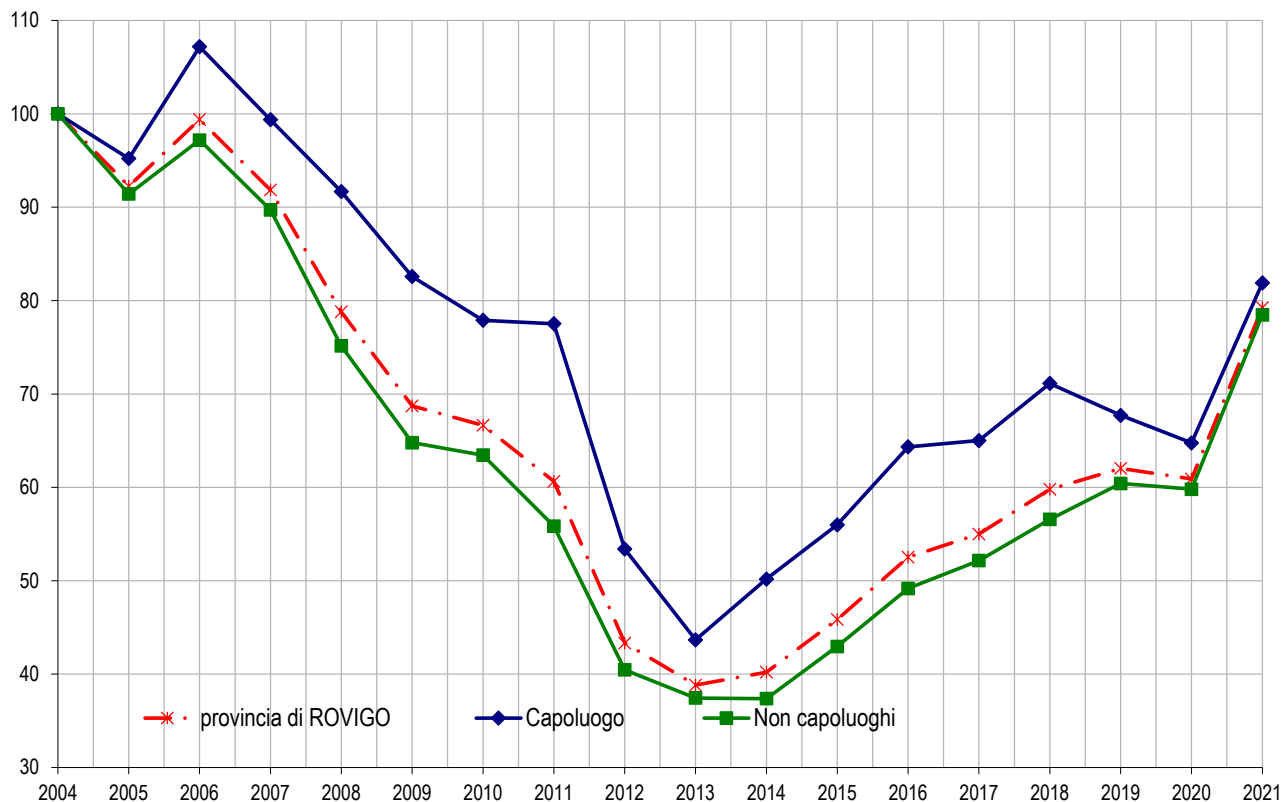


Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

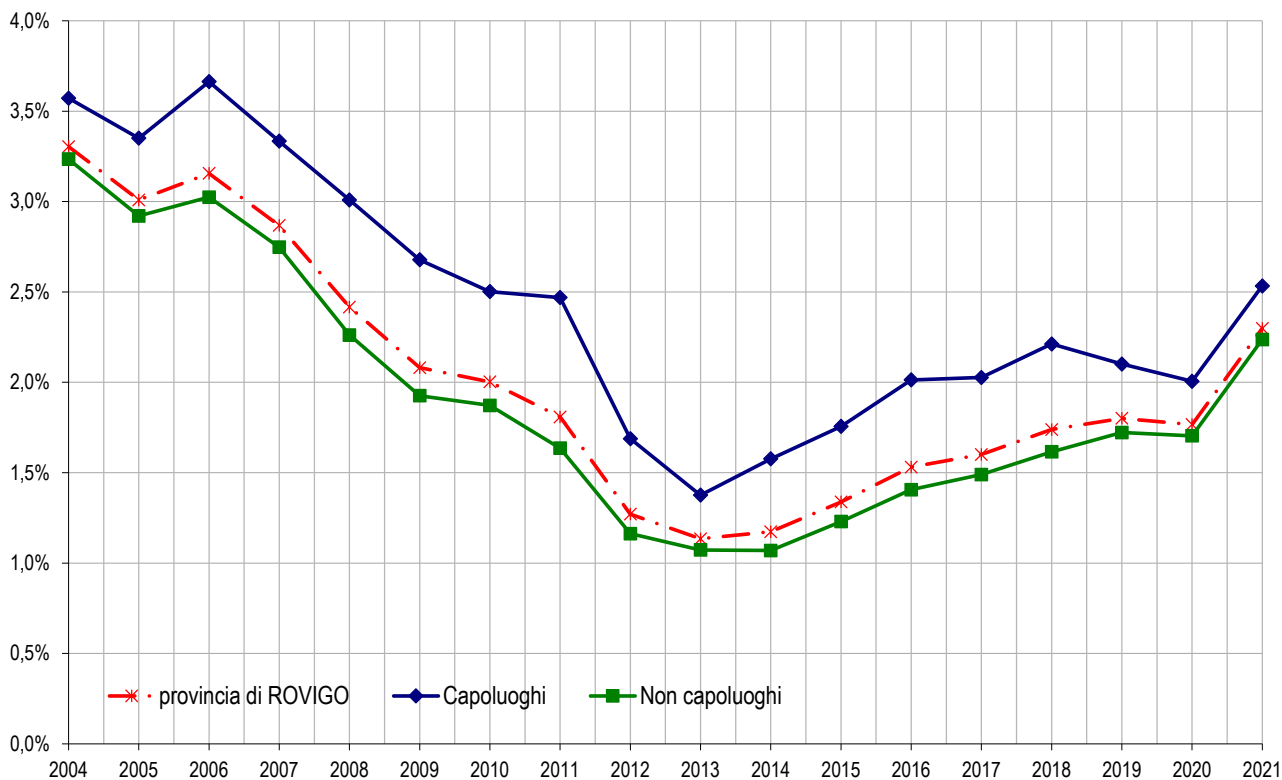
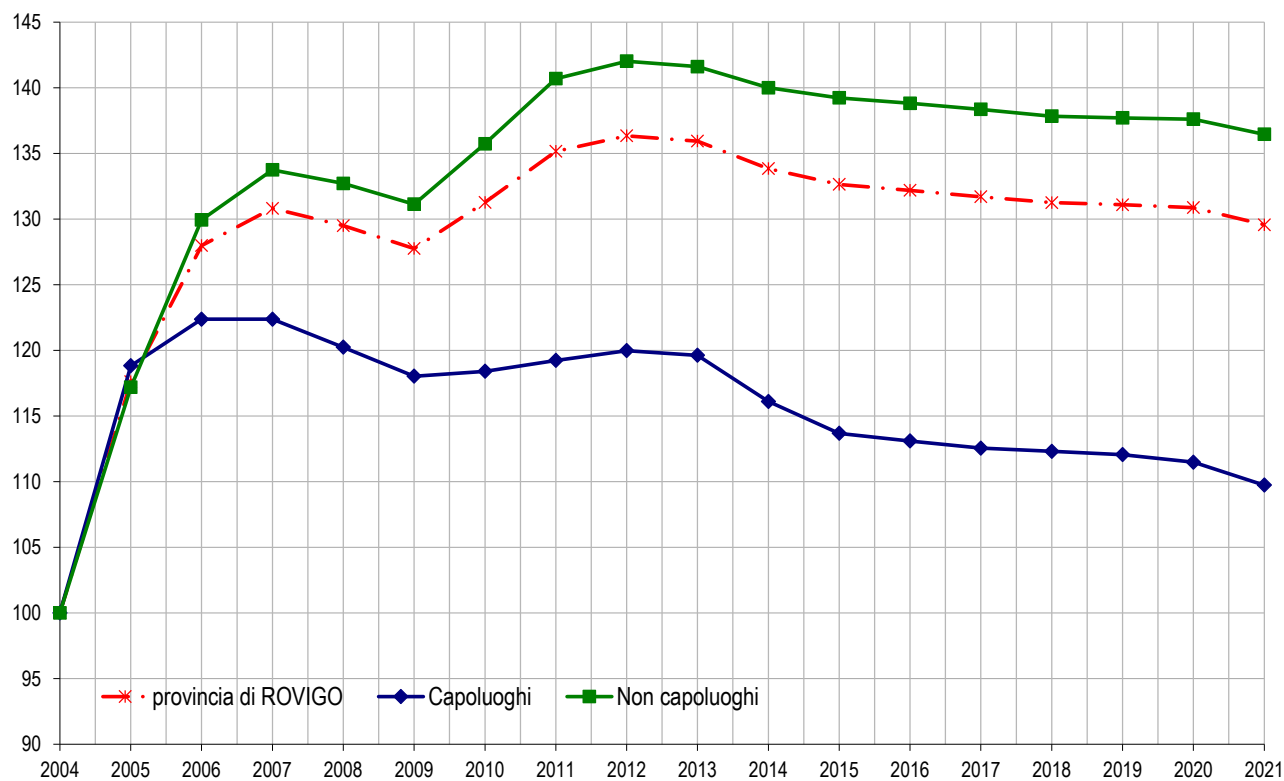


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ADRIA - VILLADOSE	1.104	-1,8%
ALTO POLESINE - PIANURA PO	898	0,0%
BADIA POLESINE - LENDINARA	1.070	0,1%
BASSO POLESINE - DELTA DEL PO	1.030	-0,7%
MEDIO POLESINE	863	-2,6%
MEDIO POLESINE - RIVIERA ADIGE	837	-1,6%
MEDIO POLESINE - RIVIERA PO	836	-2,5%
OCCHIOBELLO	1.107	-1,1%
ROSOLINA - LOCALITÀ TURISTICA	1.569	1,3%
ROVIGO CAPOLUOGO	1.103	-1,6%
PROVINCIA DI ROVIGO	1.048	-1,0%

Figura 28: 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 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO, SEDE MUNICIPALE	55	35,4%	2,70%	1.318	-2,8%
C1	CENTRO CITTADINO E QUARTIERI	429	27,5%	2,94%	1.158	-1,9%
D2	PERIFERIA E FRAZIONI	49	51,6%	2,16%	1.050	-2,0%
D3	FRAZIONI - SARZANO	14	1,3%	1,71%	1.063	-2,0%
D5	ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE, FRAZIONI	46	45,8%	2,28%	1.056	0,3%
E1	FRAZIONE - GRIGNANO POLESINE	28	12,2%	2,03%	1.050	-2,3%
E5	ZONA COMMERCIALE - PRODUTTIVA	1	nd	1,64%	950	0,0%
R1	ZONA RURALE, FRAZIONI, LOCALITA', BORGATE	78	21,9%	1,81%	1.050	0,0%
ROVIGO		699	26,4%	2,54%	1.128	-1,6%

FOCUS provinciale - Treviso

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Treviso, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 29).

In Tabella 26 sono riportati i dati del NTN, dell'IMI e della variazione annua distinti per macroarea provinciale

Il maggior numero di transazioni normalizzate è avvenuto nella Cintura di Treviso, seguita dalle macroaree del Coneglianese e di Treviso capoluogo. L'incremento maggiore rispetto all'anno precedente si è verificato nella macroarea del Coneglianese, seguita dall'Opitergino Mottense e dalle Prealpi trevigiane. L'IMI maggiore si è registrata nel capoluogo, Treviso, seguito dai Comuni limitrofi appartenenti alla macroarea della Cintura di Treviso.

In Figura 30 viene rappresentata graficamente la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Le NTN nel Capoluogo sono aumentate rispetto al 2020, registrando l'indice più alto fin dal 2004. Anche gli altri Comuni l'indice si è alzato nettamente rispetto all'anno precedente, eguagliando quello del 2007.

In Figura 31 troviamo la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. La quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita è aumentata rispetto all'anno precedente sia per il Capoluogo sia per gli altri Comuni. In particolare per il Capoluogo si è raggiunta nuovamente la percentuale del 2004.

In Tabella 27 ci sono le quotazioni medie e le variazioni annue distinte per macroarea provinciale. La quotazione media si è leggermente alzata, registrando l'aumento più significativo nel Capoluogo ed il decremento più alto nella macroarea della Castellana.

In Figura 32 il grafico riporta la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Negli ultimi 5 anni l'indice della quotazione media è stato piuttosto stabile nei Comuni non Capoluogo, mentre per il Capoluogo si è alzato negli ultimi 3 anni.

La provincia – Treviso

Figura 29: Macroaree provinciali di Treviso

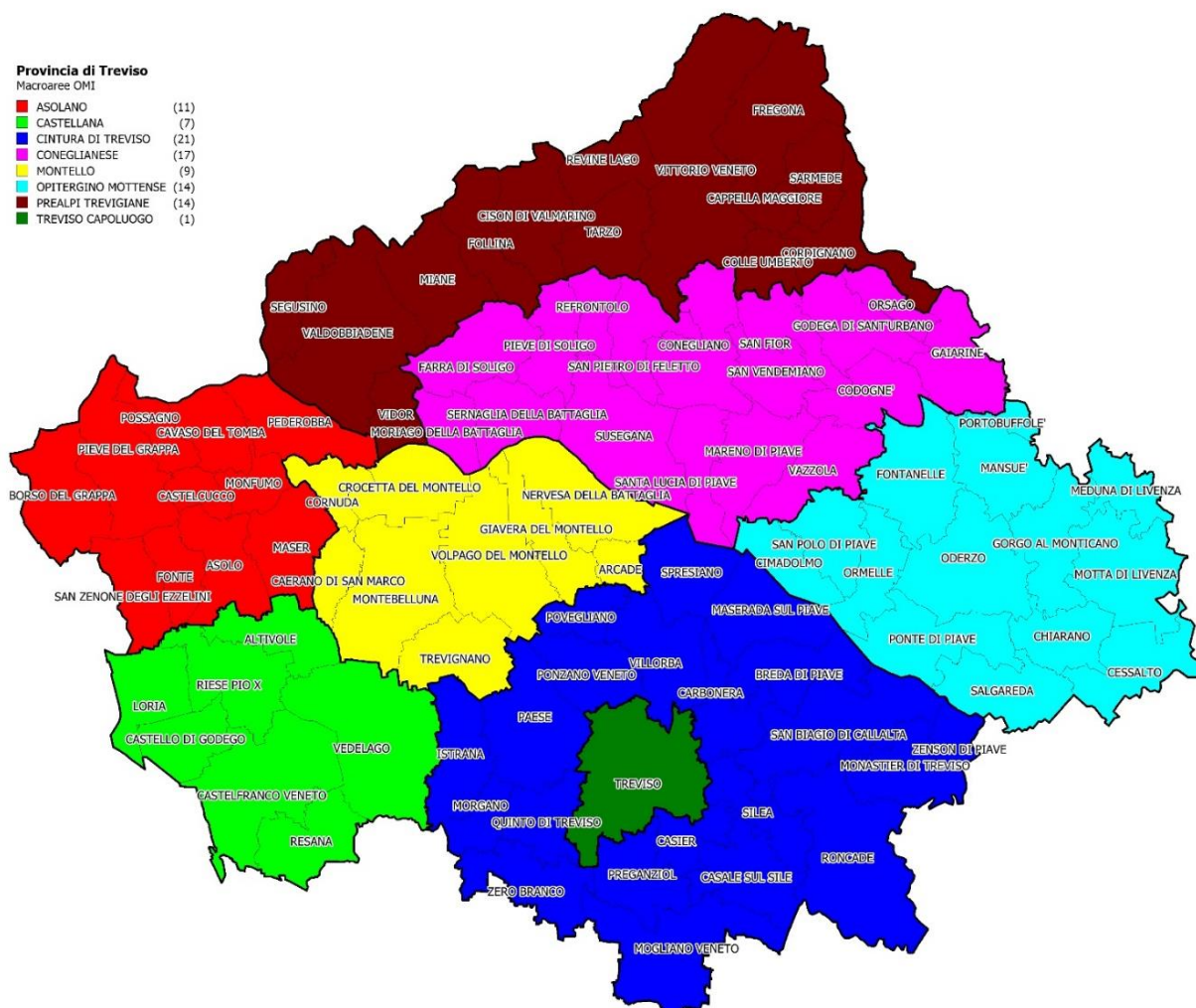


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ASOLANO	571	34,0%	2,0%	0,51	5,2%
CASTELLANA	973	16,8%	2,3%	0,32	8,8%
CINTURA DI TREVISO	3.438	25,7%	3,0%	0,59	31,0%
CONEGLIANESE	1.728	36,9%	2,4%	0,63	15,6%
MONTELLO	912	16,7%	2,2%	0,30	8,2%
OPITERGINO MOTTENSE	961	35,8%	2,5%	0,64	8,7%
PREALPI TREVIGIANE	976	34,4%	2,0%	0,51	8,8%
TREVISO CAPOLUOGO	1.516	28,7%	3,4%	0,74	13,7%
PROVINCIA DI TREVISO	11.074	28,0%	2,5%	0,55	100,0%

Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

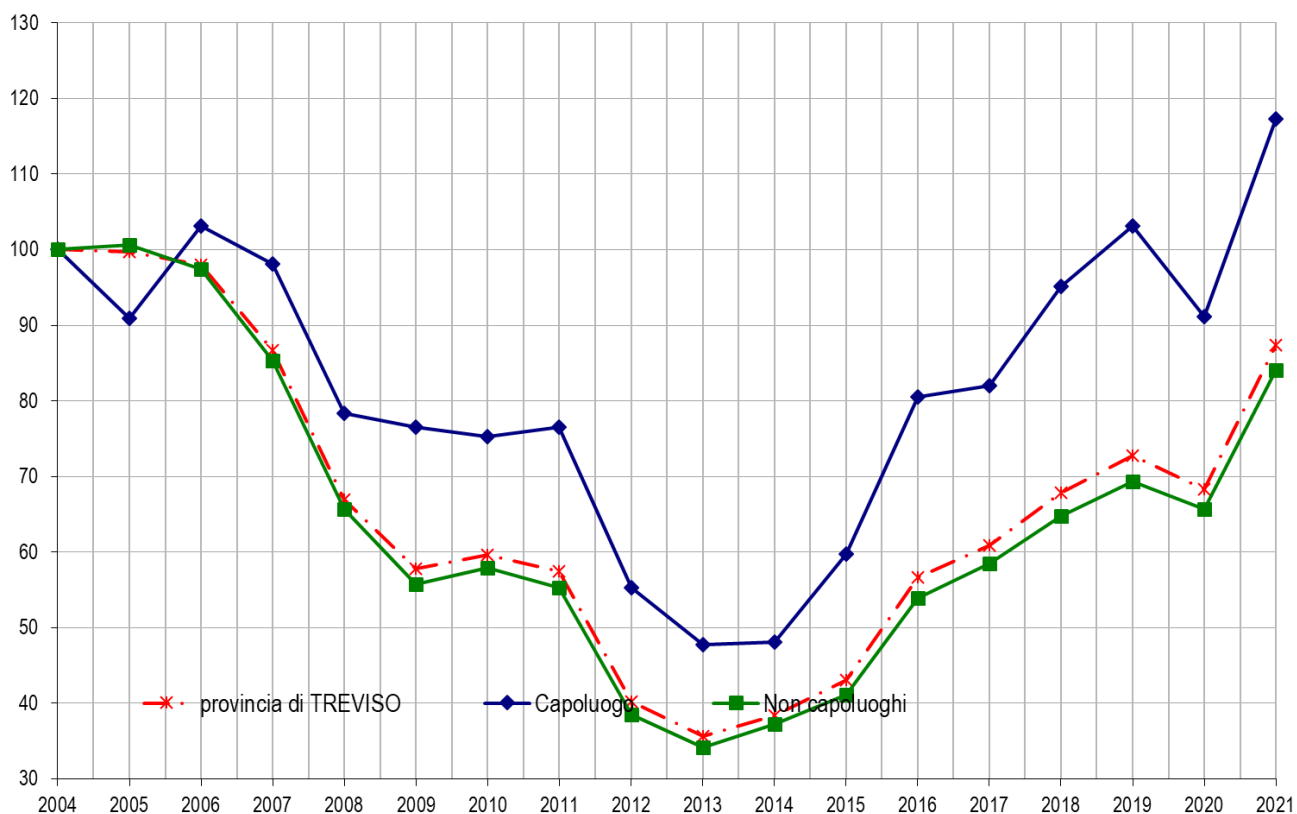


Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

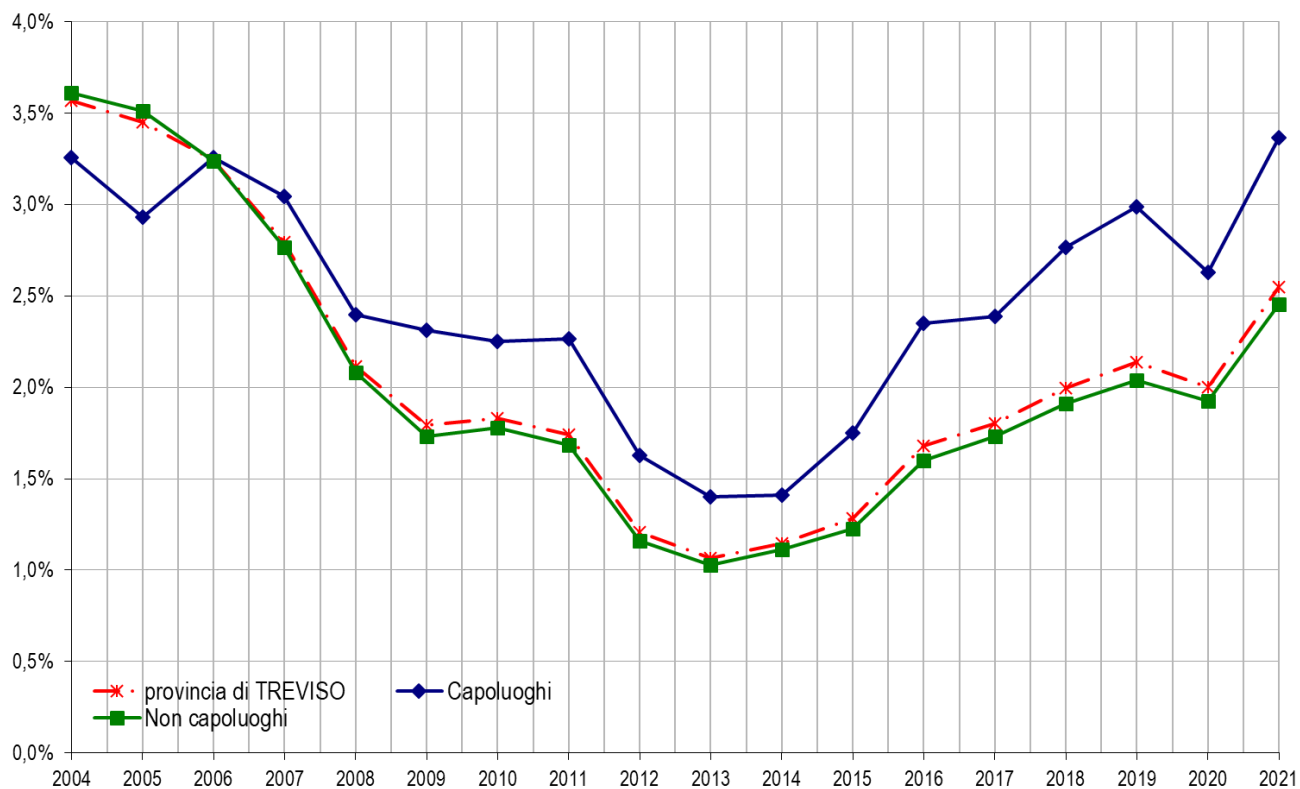
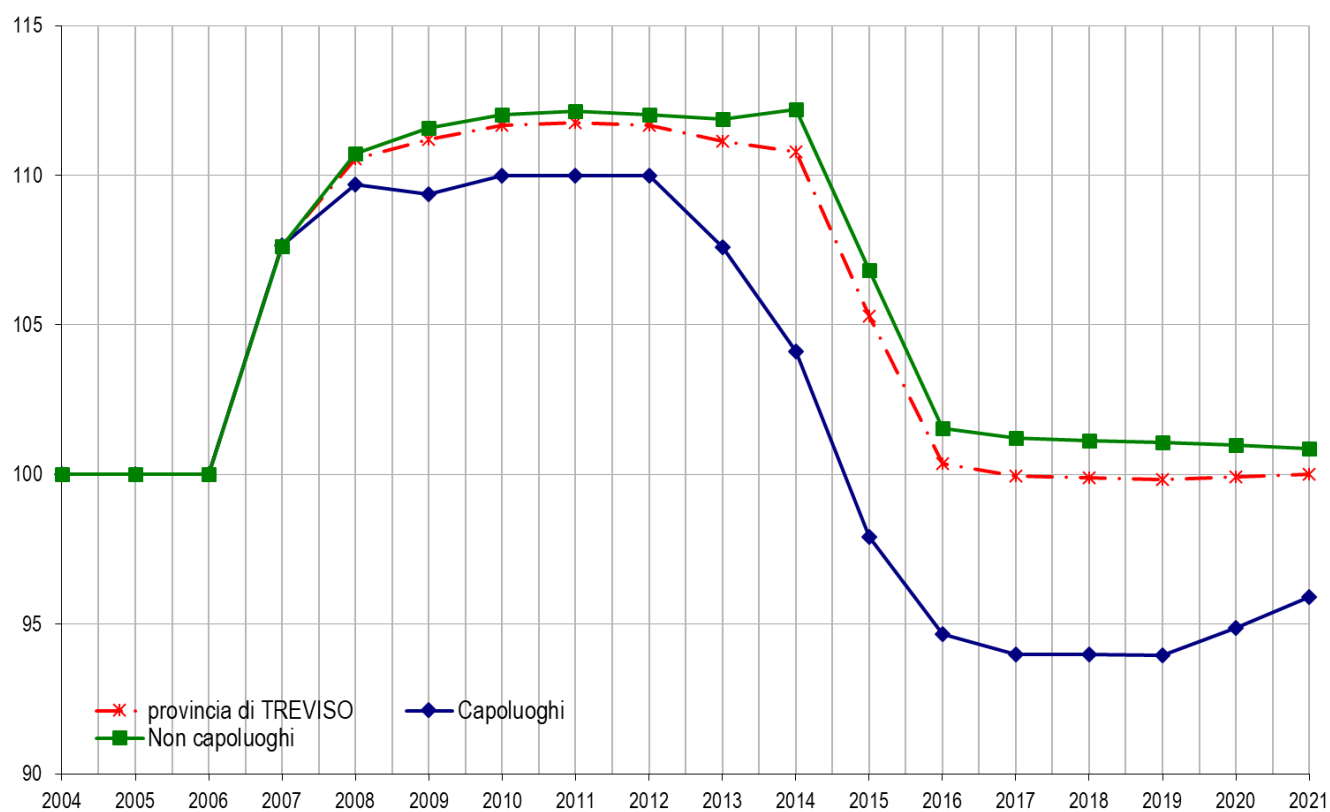


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ASOLANO	1.059	0,0%
CASTELLANA	1.196	-0,8%
CINTURA DI TREVISO	1.242	0,1%
CONEGLIANESE	1.211	-0,1%
MONTELLO	1.180	-0,2%
OPITERGINO MOTTENSE	1.129	0,0%
PREALPI TREVIGIANE	1.073	-0,2%
TREVISO CAPOLUOGO	2.022	1,1%
PROVINCIA DI TREVISO	1.266	0,1%

Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Treviso

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 5 zone OMI di diversa ampiezza (Figura 33).

Figura 33: Zone OMI di Treviso

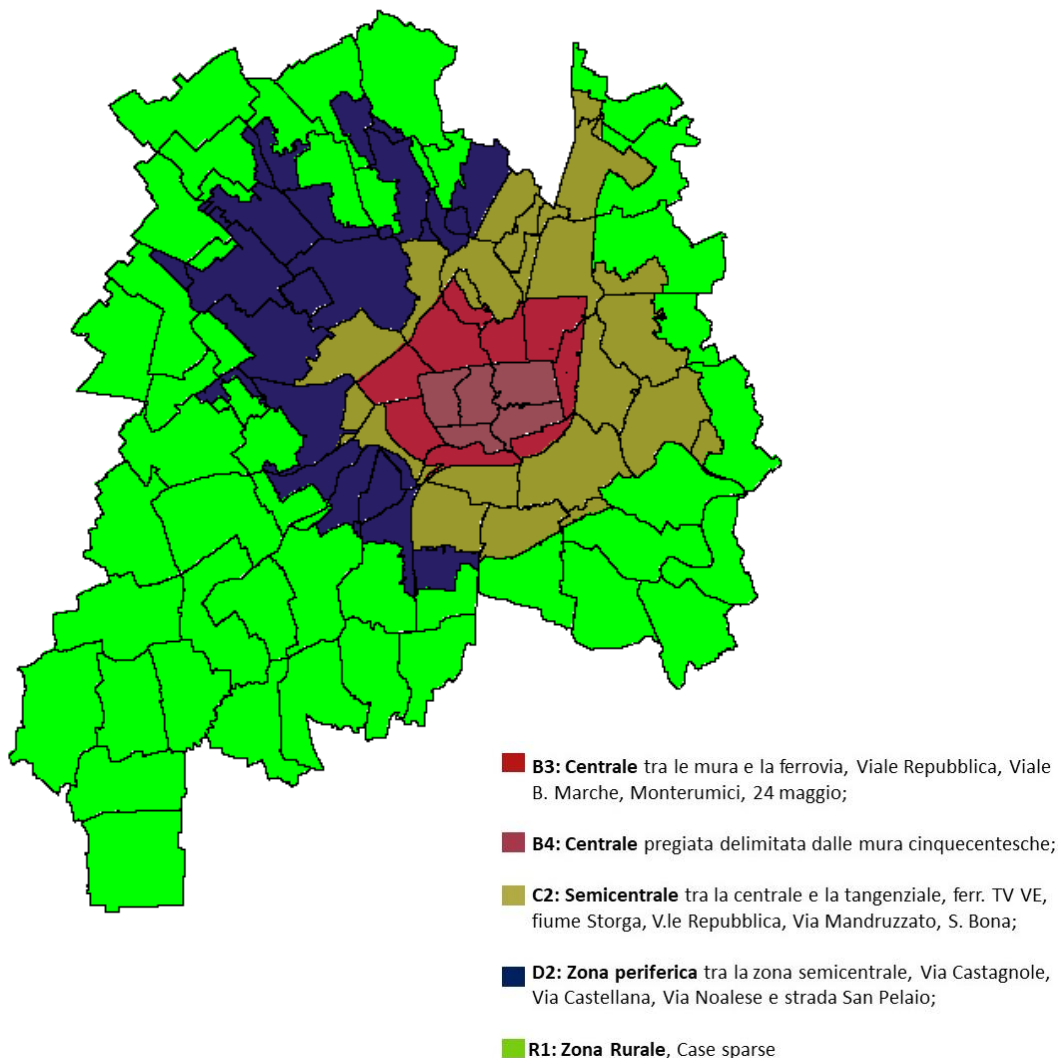


Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B3	CENTRALE TRA LE MURA E LA FERROVIA, VIALE REPUBBLICA, VIALE B.MARCHE, MONTERUMICI, 24 MAGGIO	314	33,9%	3,83%	2.215	0,0%
B4	CENTRALE PREGIATA DELIMITATA DALLE MURA CINQUECENTESCHE	182	9,3%	3,25%	3.133	3,6%
C2	SEMICENTRALE TRA LA CENTRALE E LA TANGENZIALE, FERR. TV-VE, FIUME STORGA, V.LE REPUBBLICA, VIA MANDRUZZATO, S.BONA	569	40,7%	3,91%	1.855	0,0%
D2	ZONA PERIFERICA TRA LA ZONA SEMICENTRALE, VIA CASTAGNOLE, VIA CASTELLANA, VIA NOALESE E STRADA SAN PELAIO	312	29,0%	2,77%	1.460	0,0%
R1	ZONA RURALE, CASE SPARSE	130	19,9%	2,59%	1.445	-0,2%
TREVISO		1.516	28,7%	3,38%	1.936	0,7%

FOCUS provinciale - Verona

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Verona, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 34).

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 2020/2021, evidenzia un aumento complessivo del NTN pari al 29,8%, ritorno con segno positivo dopo un solo anno di andamento negativo. La macroarea Baldo Valdadige ha fatto registrare il dato migliore con 60,9% (84 NTN), a seguire la Valpolicella con 56,6% (614 NTN), Lessinia Orientale 56% (274 NTN), Interno Lago 43% (812 NTN), Lessinia 36,1% (315 NTN), Est Veronese 30,5% (1.316 NTN). A scalare le restanti macroaree fino alla macroarea Villafranca con 15,2% (830 NTN).

Nella Figura 35 è rappresentato il grafico che 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 fino al 2019. Nel 2020 c'è stato un calo nelle compravendite che ha portato l'indice del NTN fino a circa 74 punti, e nel 2021 le compravendite sono tornate a crescere con l'indice del NTN che tocca i 97 punti, dato mai raggiunto dal 2006.

Nella Figura 36 è rappresentato il grafico che indica l'intensità del mercato immobiliare (IMI) a partire dal 2004. Osservando l'andamento di ciascun anno è evidente anche per l'IMI una forte contrazione del mercato fino al 2009, interrotto da un lieve aumento nel 2010 e 2011, per riscendere nel 2012. Come accaduto per le NTN, l'IMI torna a crescere nel 2013 fino al 2019. Dal 2020 un nuovo calo di circa 0,2 punti percentuale, per tornare a crescere nel 2021 con un aumento di circa lo 0,6%, dato raggiunto solo nel 2007.

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 2.465 €/m² (+6,3%) e, a seguire, le macroaree del capoluogo con 1.776 €/m² (+1,7%) e Interno Lago con 1.530 €/m² (+8%). A livello provinciale la variazione percentuale delle quotazioni registrate nel periodo 2020/2021 è stata +2,6%, dove l'aumento più rilevante è stato registrato nella macroarea Interno Lago con +8%, a seguire il Lago +6,3%, i Comuni della Cintura +5,8%, il Capoluogo +1,7%, la Valpolicella +1,3%, a seguire con incrementi minimi il Basso Veronese +0,6%, l'Est Veronese e la Lessinia Orientale +0,5%. Le macroaree che hanno fatto registrare una diminuzione dei prezzi sono stati la Lessinia (-2,2%) e Villafranca (-0,7%). Nelle macroaree Baldo Valdadige le quotazioni sono rimaste invariate.

Nella Figura 37 è rappresentato il grafico che mostra gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni a partire dal 2004. Nel 2020 si registra una diminuzione dei prezzi sull'intera provincia di Verona nell'ordine dello 0,5%, tendenza per il capoluogo già registrata nel 2019 e confermata nel 2020, mentre per quanto riguarda l'intera provincia e non capoluogo, tale flessione è iniziata nel 2020. Nel 2021 l'indice dei prezzi delle abitazioni tornano a crescere nella provincia di Verona del 2,6%.

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. Per quanto riguarda le quotazioni medie all'interno della macroarea Capoluogo, il 2021 ha fatto registrare un lieve rialzo dei prezzi rispetto al 2020. Detto aumento ha interessato quasi tutte le fasce OMI del Capoluogo, fatta eccezione della fascia semicentrale "C" dove è stata registrata una lieve flessione dei prezzi nelle Zone C2 e C3. Le zone non indagate assumono valore 0,0% nelle rispettive caselle per la voce "variazione percentuale della quotazione media".

La provincia – Verona

Figura 34: Macroaree provinciali di Verona

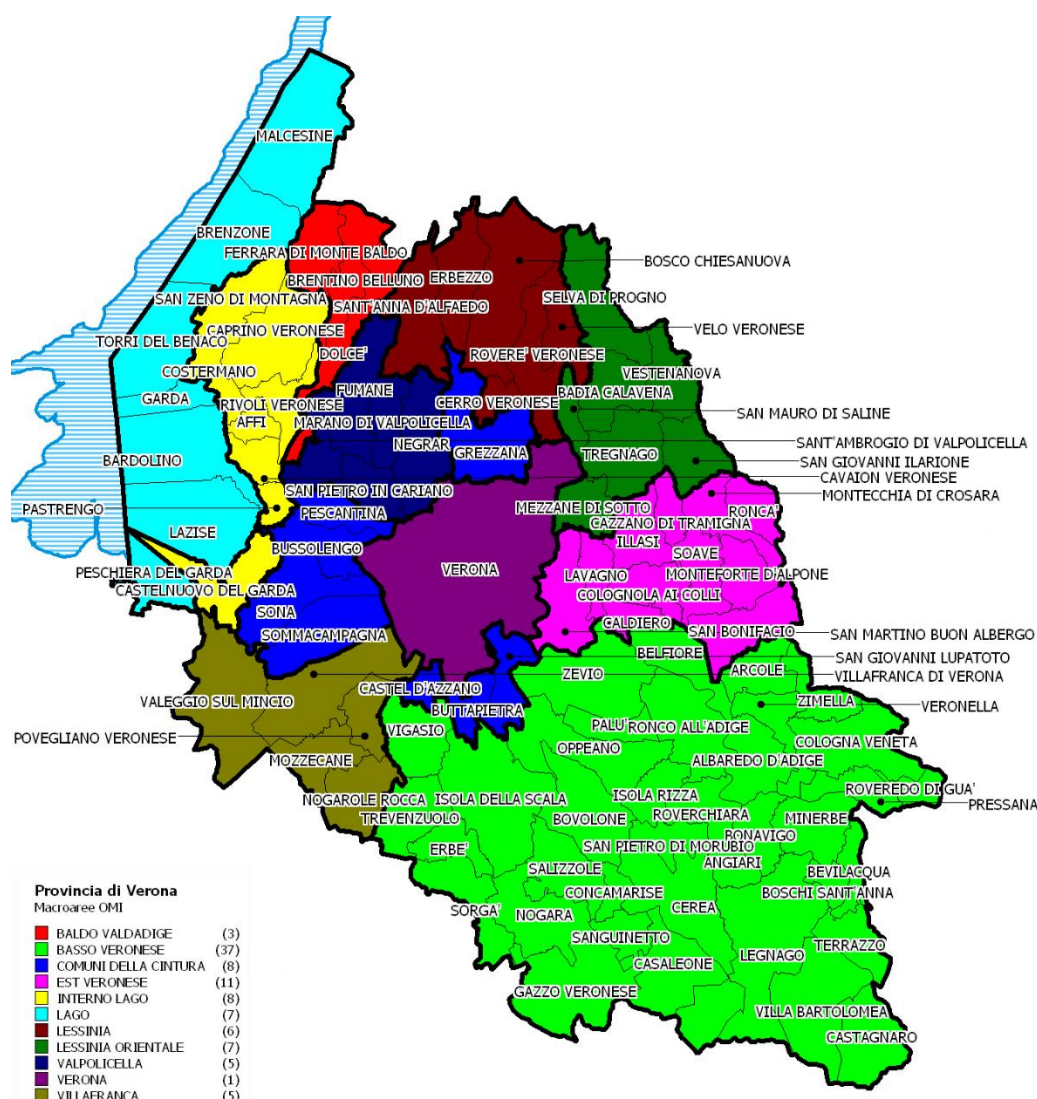


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BALDO VALDADIGE	84	60,9%	2,7%	1,01	0,6%
BASSO VERONESE	2.929	24,2%	2,8%	0,53	21,2%
COMUNI DELLA CINTURA	1.714	28,2%	2,9%	0,63	12,4%
EST VERONESE	1.316	30,5%	3,0%	0,68	9,5%
INTERNO LAGO	812	43,0%	3,2%	0,95	5,9%
LAGO	1.122	33,9%	2,8%	0,70	8,1%
LESSINIA	315	36,1%	2,3%	0,60	2,3%
LESSINIA ORIENTALE	274	56,0%	2,2%	0,79	2,0%
VALPOLICELLA	614	56,6%	2,4%	0,87	4,5%
VERONA CAPOLUOGO	3.784	28,5%	2,7%	0,59	27,4%
VILLAFRANCA	830	15,2%	2,6%	0,32	6,0%
PROVINCIA DI VERONA	13.793	29,8%	2,8%	0,62	100,0%

Figura 35: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

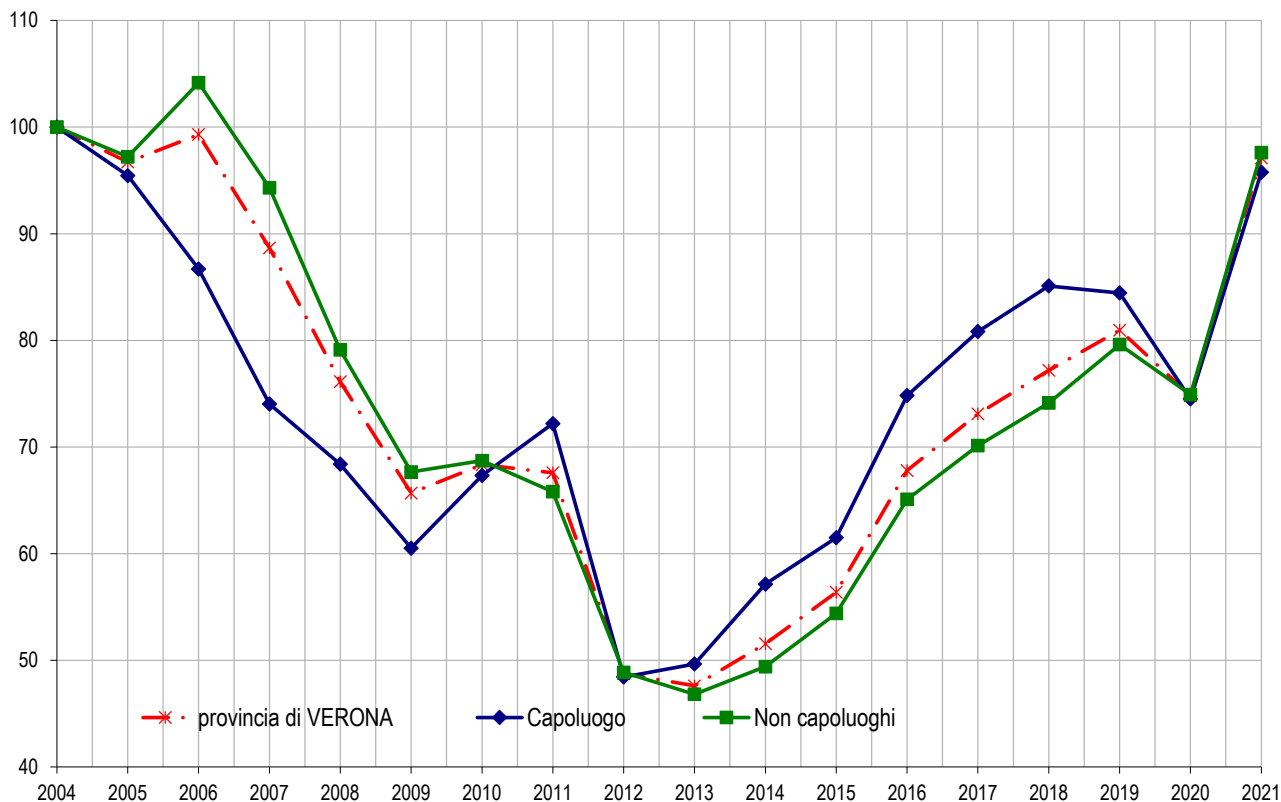


Figura 36: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

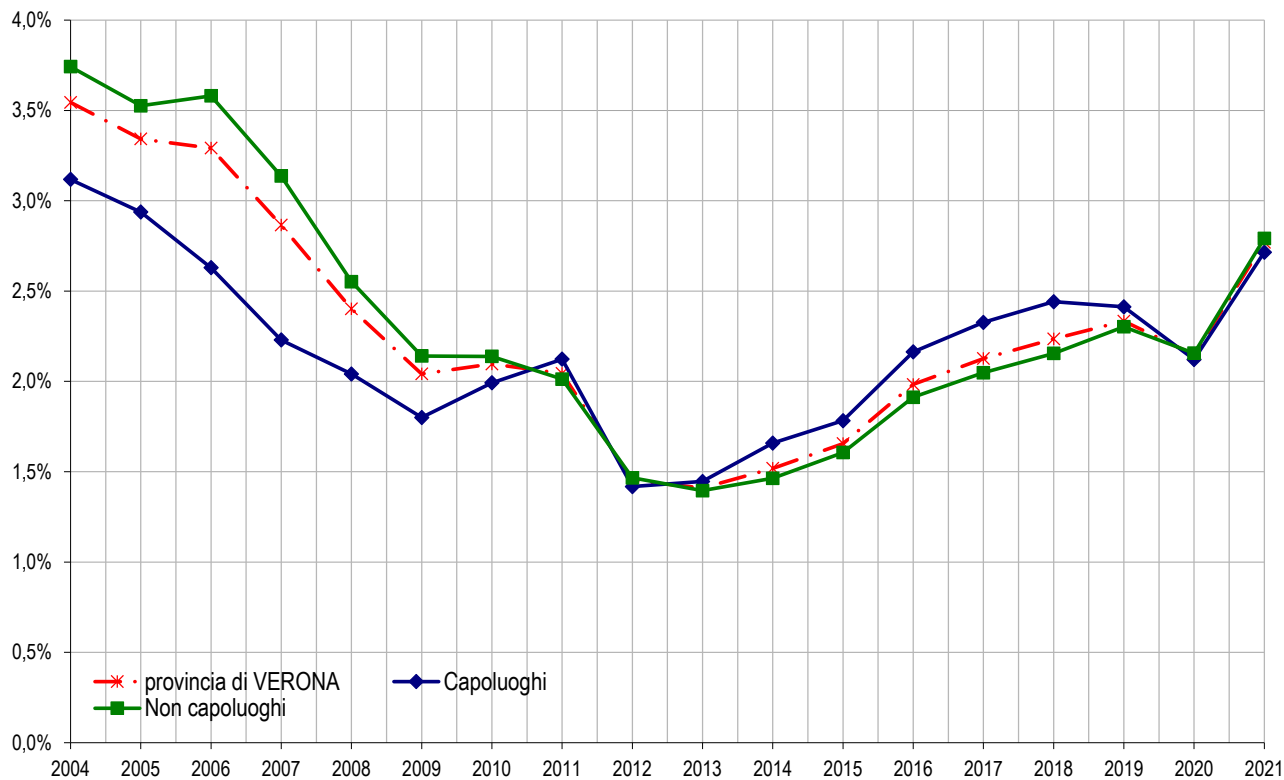
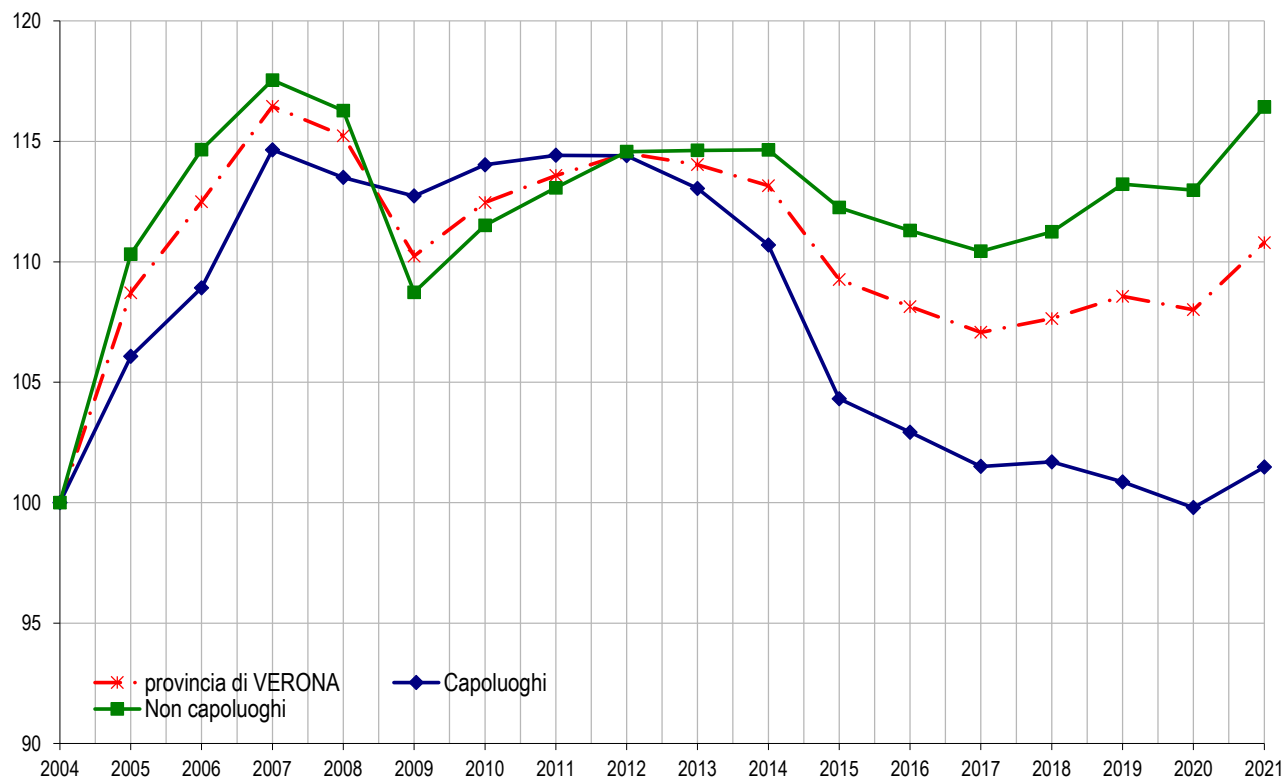


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BALDO VALDADIGE	1.016	0,0%
BASSO VERONESE	943	0,6%
COMUNI DELLA CINTURA	1.418	5,8%
EST VERONESE	1.096	0,5%
INTERNO LAGO	1.530	8,0%
LAGO	2.465	6,3%
LESSINIA	889	-2,2%
LESSINIA ORIENTALE	1.003	0,5%
VALPOLICELLA	1.431	1,3%
VERONA CAPOLUOGO	1.776	1,7%
VILLAFRANCA	1.249	-0,7%
PROVINCIA DI VERONA	1.440	2,6%

Figura 37: 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 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B2	CENTRO STORICO, S.STEFANO, S.MARIA ROCCA MAGGIORE, LUNGADIGE PORTA VITTORIA	186	25,0%	1,81%	3.583	0,6%
B5	B.GO TRENTO, PINDEMONTE, VALDONEGA	230	23,1%	2,29%	2.346	2,0%
B6	VERONETTA	153	70,4%	3,49%	1.625	13,0%
B7	S.ZENO, PORTA PALIO, VALVERDE, CITTADELLA, PORTA NUOVA (DENTRO MURA)	139	-1,1%	2,08%	2.200	2,9%
C1	PONTE CRENCANO, QUINZANO, AVESA, PARONA, PRIMA COLLINA A NORD DELLA CITTA'	192	7,6%	2,28%	1.875	2,7%
C2	B.GO VENEZIA, BIONDELLA	324	2,9%	2,82%	1.558	-1,1%
C3	B.GO MILANO, NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, P.TA NUOVA (FUORI MURA)	420	33,3%	3,39%	1.450	-0,1%
D2	S.CROCE, B.GO TRIESTE, PORTO S.PANCAZIO, S.MICHELE, MOLINI	376	31,6%	2,62%	1.417	0,4%
D3	CHIEVO, SAVAL, B.GO NUOVO, B.GO MILANO E S.MASSIMO	383	26,5%	2,57%	1.371	0,3%
D4	GOLOSINE, S.LUCIA	316	16,7%	2,75%	1.317	0,8%
D5	GALTAROSSA, BASSO ACQUAR, PARCO FERROVIARIO, FIERA, Z.A.I. E SUOI AMPLIAMENTI, QUADRANTE EUROPA	27	-7,4%	1,78%	1.150	0,0%
D8	B.GO ROMA, TOMBA, TOMBETTA, CRISTO LAVORATORE, PRIMO MAGGIO, PALAZZINA	563	91,7%	4,53%	1.408	1,8%
E1	POIANO, QUINTO, MONTORIO, VALPANTENA E VAL SQUARANTO	199	70,5%	2,58%	1.638	1,6%
E2	BASSONA E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI	39	108,7%	2,91%	1.575	0,0%
E3	SACRA FAMIGLIA, CA' DI DAVID	122	8,0%	2,87%	1.425	3,6%
R1	TERRITORIO RURALE AD EST, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	10	-9,5%	1,95%	nd	nd
R2	TERRITORIO RURALE AD OVEST, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	15	-9,4%	2,02%	nd	nd
R3	TERRITORIO COLLINARE A NORD, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	32	32,6%	1,82%	nd	nd
R4	TERRITORIO RURALE A SUD, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	47	13,0%	2,59%	nd	nd
nd	nd	12	-75,3%	0,50%	nd	nd
VERONA		3.784	28,5%	2,73%	1.684	1,4%

FOCUS provinciale - Vicenza

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vicenza, suddivisa in macroaree, costituite da aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 38).

La Tabella 32 elenca il numero delle transazioni normalizzate (NTN) del 2021 registrate in tutte le macroarea della provincia di Vicenza, valutando lo scarto percentuale tra le NTN verificatesi nell'intervallo 2021/20, l'intensità del mercato immobiliare (IMI, quale quota percentuale dello *stock* immobiliare compravenduto in un determinato periodo, in un determinato territorio) e la variazione annua (differenza IMI 2021/20) per macroarea provinciale. La Tabella riporta, inoltre, la quota percentuale di NTN per macroarea rispetto al dato complessivo relativo al 2021.

La Figura 39 rappresenta il diagramma della serie storica del numero indice delle NTN (quale rapporto tra la quota di NTN del semestre in esame rispetto al I semestre 2004 [inizio periodo di riferimento] moltiplicata per 100) per intera provincia, per capoluogo e per comuni non capoluogo.

In Figura 40 è riportato l'andamento della serie storica dell'IMI per intera provincia, per capoluogo e per comuni non capoluogo.

La Tabella 33 elenca per ogni macroarea le quotazioni medie unitarie (€/m²) registrate nel 2021, costituite dal valore medio pesato sullo *stock* di unità immobiliari presenti nella macroarea; la Tabella indica, inoltre, la variazione percentuale della quotazione media rispetto all'anno precedente. Nel 2021 risulta più marcata la flessione dei prezzi medi rilevati.

La Figura 41 rappresenta l'andamento del "numero indice delle quotazioni" a partire dal 2004, dell'intera provincia, del capoluogo e del resto dei comuni; la contrazione dei prezzi rilevati flette l'andamento del diagramma, attestando la quota ad un livello inferiore a quella di inizio periodo (2004).

La Tabella 34 fornisce il dettaglio delle NTN, dell'IMI e delle quotazioni medie (€/m²) definite per le singole zone OMI del Capoluogo. Positivi i dati relativi alle NTN e allo scarto percentuale con il 2020; negativi i dati della variazione percentuale di ciascuna zona rispetto al periodo riferimento precedente.

Dopo la marcata flessione del numero delle transazioni del 2020 (-8,8%), Vicenza registra un consistente incremento delle NTN (+17,8%), con dati positivi estesi a tutte le zone OMI del comune, variabili a seconda della specifica rappresentatività del mercato di ciascuna zona, per le quali si conferma il generale andamento negativo delle quotazioni medie.

Nel 2021 lo *stock* residenziale (intero patrimonio edilizio) della provincia di Vicenza consisteva in 462.159 unità immobiliari, con un incremento dello 0,37% circa, +1.730 unità rispetto alle 460.429 del 2020; l'incremento annuo registrato risulta notevolmente inferiore all'incremento medio di 3.508 unità relativo al periodo 2004-2020. Per quanto riguarda Vicenza, nel 2021 il patrimonio edilizio residenziale contava 60.986 unità immobiliari, 120 in più delle 60.866 unità del 2020, con un incremento di poco inferiore allo 0,2%.

La superficie totale normalizzata media (STN) del totale delle unità immobiliari oggetto di transazione dell'intera provincia, è risultata pari a 128,1 m², con un incremento dello 0,5% rispetto a quella registrata nel 2020; nel 2021 la STN delle unità oggetto di transazione nel capoluogo è risultata pari a 113,5 m², con un +3,1% rispetto al 2020, in cui era risultata pari a 110,1 m².

Nel 2021, le quotazioni dell'intera provincia hanno subito, rispetto al 2020, una flessione media del -4,3%; per Vicenza la quotazione media del tipo edilizio residenziale è pari a 1.572 €/m², con un -5,3% rispetto al dato del 2020 in cui risultava pari a 1.661 €/m².

La provincia – Vicenza

Figura 38: Macroaree provinciali di Vicenza

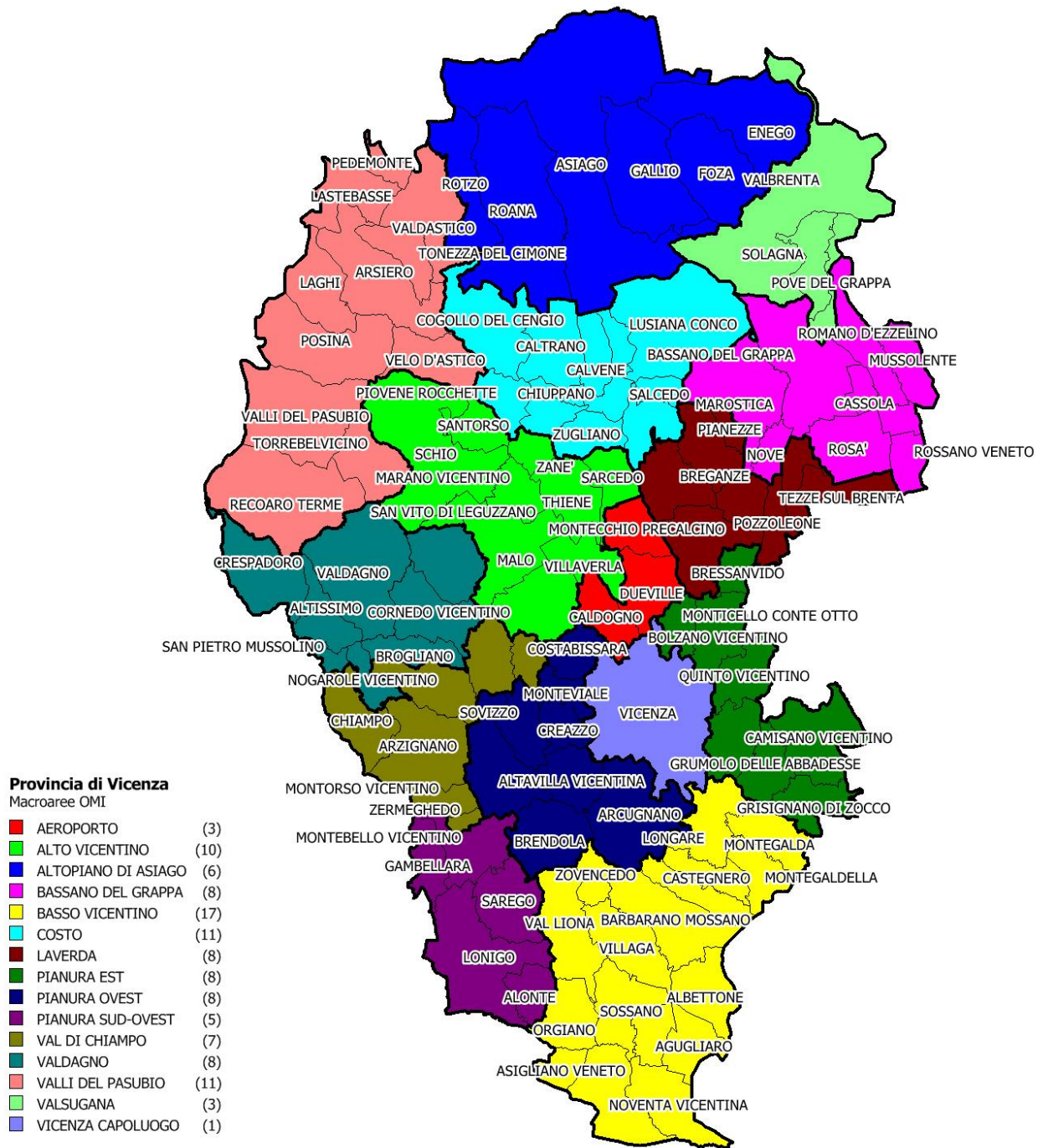


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Differenza IMI 2021/20	IMI 2021	Quota NTN per macroarea
AEROPORTO	366	65,8%	2,6%	1,01	3,2%
ALTO VICENTINO	1.548	24,7%	2,5%	0,48	13,7%
ALTOPIANO DI ASIAGO	751	51,0%	2,6%	0,89	6,6%
BASSANO DEL GRAPPA	1.456	29,8%	2,5%	0,56	12,9%
BASSO VICENTINO	641	27,3%	2,3%	0,49	5,7%
COSTO	493	32,0%	1,9%	0,47	4,4%
LAVERDA	412	26,1%	1,9%	0,39	3,6%
PIANURA EST	708	28,1%	2,7%	0,58	6,3%
PIANURA OVEST	1.101	17,6%	2,9%	0,42	9,7%
PIANURA SUD-OVEST	446	39,8%	2,8%	0,78	3,9%
VAL DI CHIAMPO	618	32,4%	2,2%	0,54	5,5%
VALDAGNO	552	27,3%	2,0%	0,42	4,9%
VALLI DEL PASUBIO	348	43,4%	1,8%	0,55	3,1%
VALSUGANA	154	52,4%	2,0%	0,68	1,4%
VICENZA CAPOLUOGO	1.724	17,8%	2,8%	0,42	15,2%
PROVINCIA DI VICENZA	11.317	28,6%	2,4%	0,54	100,0%

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

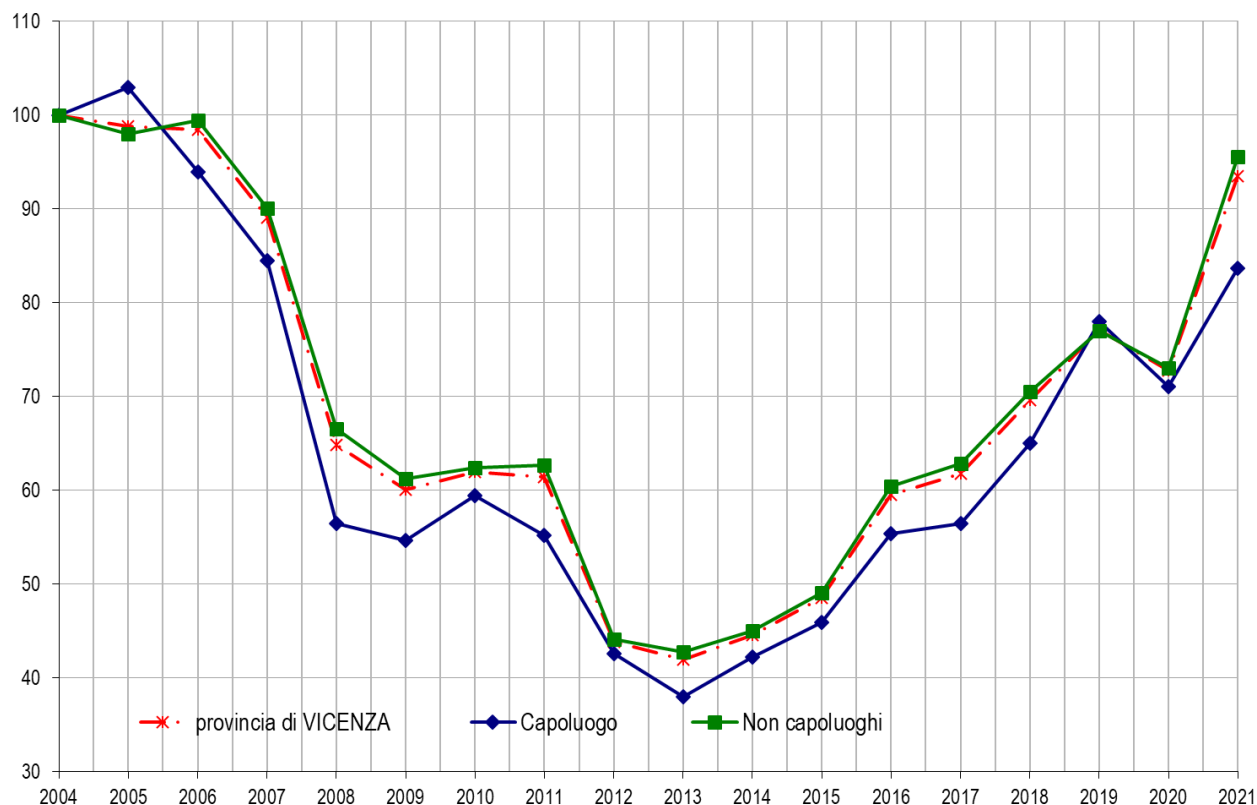


Figura 40: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

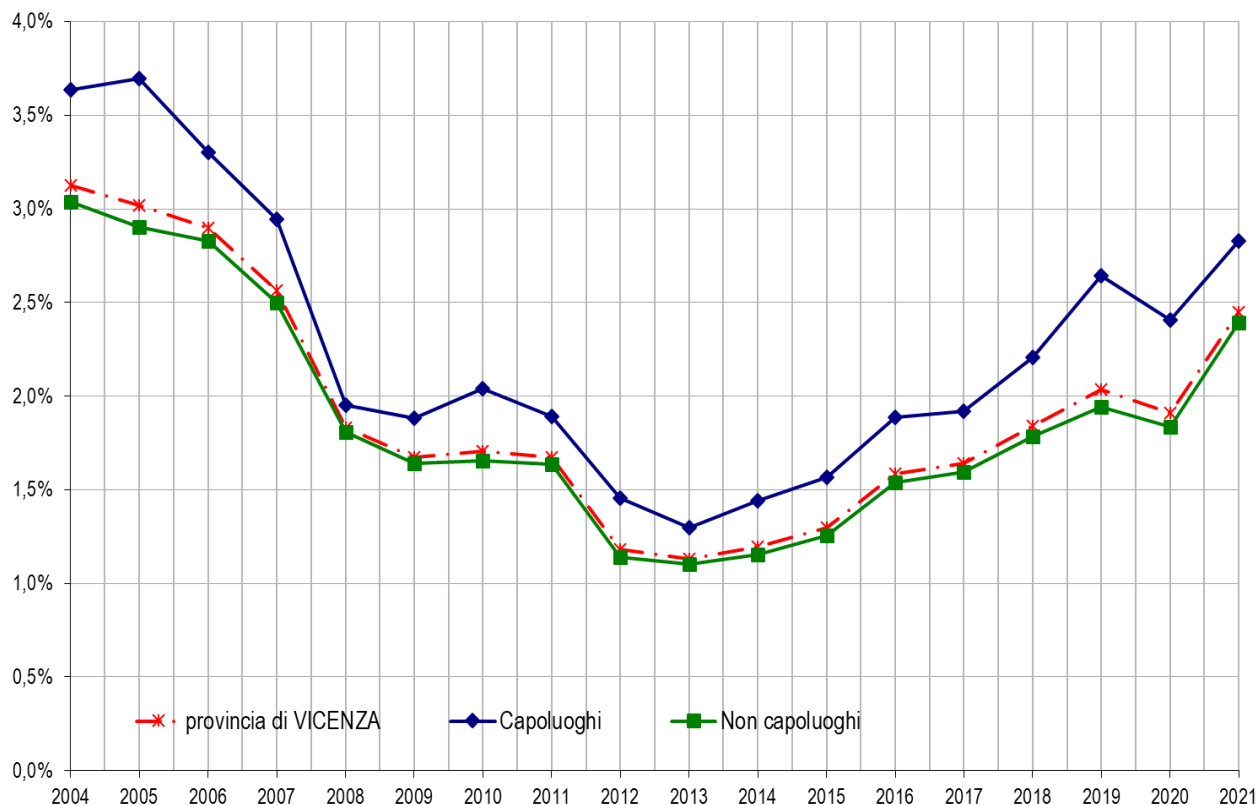
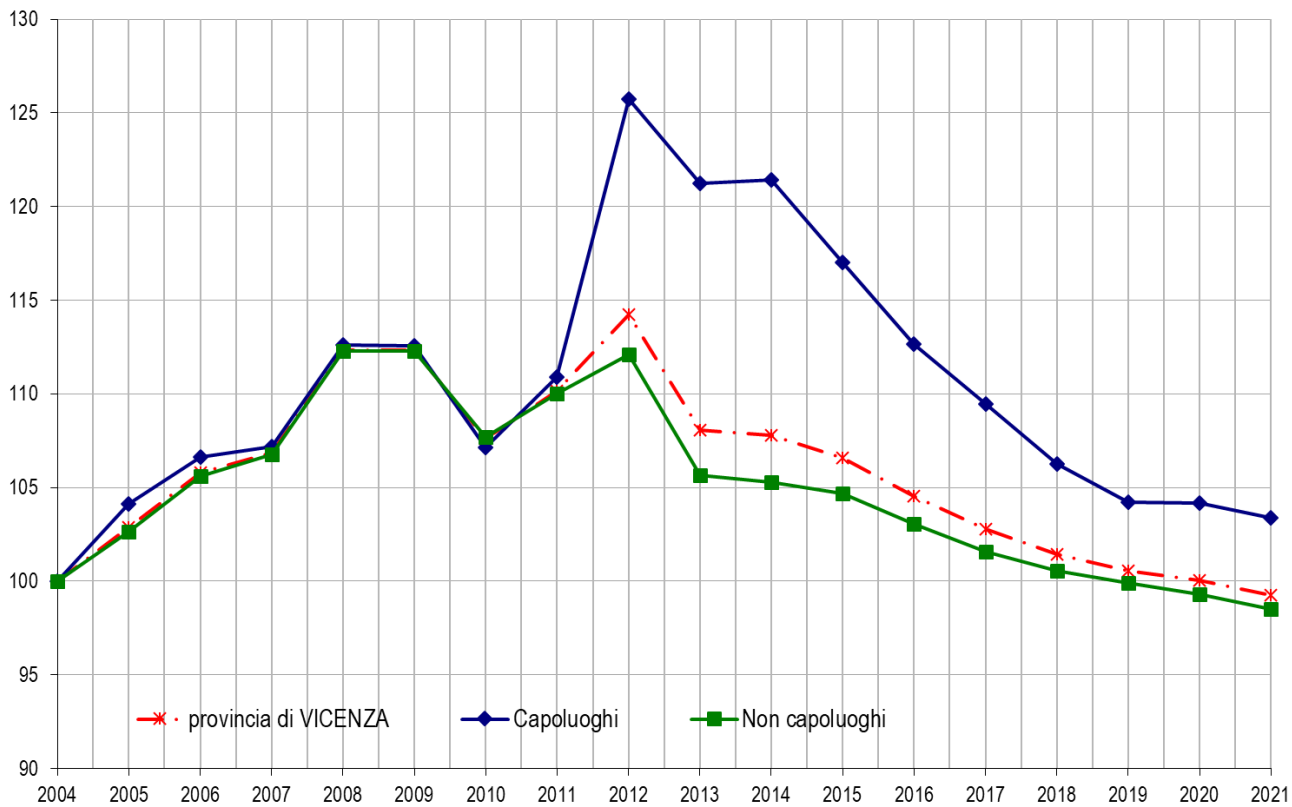


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
AEROPORTO	1.269	-1,0%
ALTO VICENTINO	1.258	-1,1%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.540	0,2%
BASSANO DEL GRAPPA	1.234	-0,1%
BASSO VICENTINO	1.077	0,7%
COSTO	1.134	-3,6%
LAVERDA	1.212	-1,3%
PIANURA EST	1.219	-0,7%
PIANURA OVEST	1.281	-0,2%
PIANURA SUD-OVEST	1.198	0,2%
VAL DI CHIAMPO	1.238	-1,2%
VALDAGNO	1.228	-1,0%
VALLI DEL PASUBIO	1.150	-0,2%
VALSUGANA ⁽¹⁾	1.017	-5,0%
VICENZA CAPOLUOGO	1.572	-0,8%
PROVINCIA DI VICENZA	1.280	-0,8%

(1) La flessione della quotazione media della macroarea "Valsugana" rispetto al periodo precedente, è dovuta all'integrazione della Banca Dati delle Quotazioni OMI mediante la valorizzazione dello stato immobiliare "Normale" della tipologia edilizia "abitazioni civili" del comune di Valbrenta, per le quattro zone centrali esistenti ("B1", "B2", "B3", "B4"). Identica notazione per la macroarea Costo, dove la BDQ è stata integrata con lo stato immobiliare "Normale" della tipologia edilizia "abitazioni di tipo economico".

Figura 41: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il capoluogo – Vicenza

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – comune di Vicenza

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media ⁽²⁾ €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	NUCLEO CENTRALE STORICO	111	85,1%	2,85%	1.565	-15,2% ⁽³⁾
B2	RESIDENZIALE ECCENTRICA, CONTORNO NORD DEL CENTRO STORICO	134	14,6%	2,93%	1.888	-5,5% ⁽⁴⁾
C1	AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE	549	8,5%	3,16%	1.556	-1,0%
C2	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO: MONTE BERICO	12	9,1%	4,07%	2.125	0,0%
D1	SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD)	55	12,5%	2,25%	1.325	1,9%
D2	SVILUPPO EDILIZIO URBANO DI POLEGGE, LAGHETTO, SAVIABONA, ANCONETTA, OSPEDALETTO, S. PIOX, CA' BALBI, SETTECA'	442	21,0%	2,94%	1.525	-2,9%
D3	AREA RESIDENZIALE DA GOGNA, POMARI, S.S. PASUBIO, AREA NORD VIALE	297	18,9%	2,71%	1.313	-10,5% ⁽⁵⁾
D4	ZONA INDUSTRIALE SUD-OVEST	12	6,1%	2,32%	1.550	-0,4%
R1	TERRITORIO AGRICOLO A NORD (TRA S.S. DEL PASUBIO E S.S. POSTUMIA)	22	25,6%	2,22%	1.300	-1,0%
R2	TERRITORIO AGRICOLO A OVEST	13	26,3%	1,95%	1.275	0,0%
R3	TERRITORIO AGRICOLO SUD (TRA RIVIERA BERICA E S. AGOSTINO)	14	63,6%	1,88%	1.563	-1,8%
R4	TERRITORIO AGRICOLO A EST	14	10,5%	1,42%	1.488	-0,4%
R5	TERRITORIO AGRICOLO A SUD-EST	51	118,6%	3,70%	1.300	-1,0%
VICENZA		1.724	17,8%	2,83%	1.509	-4,5%

⁽²⁾ Le quotazioni medie indicate in colonna, rappresentano il valore medio tra le quotazioni medie $[(V \text{ min} + V \text{ max}) / 2]$ di tutti stati immobiliari (Scadente, Normale, Ottimo) di tutte le tipologie edilizie (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, abitazioni in ville e villini) valorizzate nella BDQ OMI per ciascuna delle zone OMI di Vicenza nei due semestri del 2021.

⁽³⁾ La marcata flessione del -15,2% di tale quotazione media di zona (1.565 €/m²) rispetto al dato omologo del 2020 (1.846 €/m², cfr. "Focus anno 2020"), si spiega nell'incremento apportato alla varietà dei dati immobiliari della BDQ OMI, integrati con le quotazioni delle "abitazioni di tipo economico", tipologia edilizia caratterizzata da valori di mercato mediamente inferiori a quelli delle abitazioni civili, già presenti nella BDQ. Nel caso specifico, nel 1° semestre 2021 la zona OMI "B1" è stata arricchita con l'inserimento delle quotazioni della tipologia edilizia "abitazioni di tipo economico" in stato immobiliare "Normale"; nel 2° semestre 2021 la stessa zona OMI è stata completata con le quotazioni degli stati immobiliari "Ottimo" e "Scadente" della stessa tipologia edilizia.

⁽⁴⁾ Per la zona OMI "B2" di Vicenza, valgono le medesime considerazioni riportate per la zona OMI "B1"; in particolare, nel 2° semestre 2021 la zona OMI "B2" è stata arricchita con l'inserimento delle quotazioni della tipologia edilizia "abitazioni di tipo economico" in stato immobiliare "Ottimo" e "Normale".

⁽⁵⁾ Per la zona OMI "D3" di Vicenza, valgono le medesime considerazioni riportate per la zona OMI "B1"; in particolare, a partire dal 1° semestre 2021 la zona OMI "D3" è stata arricchita con l'inserimento delle quotazioni della tipologia edilizia "abitazioni di tipo economico" in stato immobiliare "Normale".

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 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 2021 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)	11
Figura 8: Macroaree provinciali di Venezia	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 12: Macroaree urbane di Venezia	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Belluno	24
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 20: Zone OMI di Belluno	27
Figura 21: Macroaree provinciali di Padova	30
Figura 22: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 23: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 24: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 25: Macroaree provinciali di Rovigo	36
Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 29: Macroaree provinciali di Treviso	41
Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	42
Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 33: Zone OMI di Treviso	44
Figura 34: Macroaree provinciali di Verona	46
Figura 35: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 36: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	47
Figura 37: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 38: Macroaree provinciali di Vicenza	51
Figura 39: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	52
Figura 40: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53

Figura 41: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	54
--	----

Indice delle Tabele

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 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	17
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico e Giudecca	21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Lido	21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Isole Minori.....	21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Terraferma	22
Tabella 17: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media zone OMI.....	28
Tabella 20: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	30
Tabella 21: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	32
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Padova.....	33
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	38
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Rovigo.....	39
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	41
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	43
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media zone OMI.....	44
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	46
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	48
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verona	49
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	52
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	53
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – comune di Vicenza.....	55