

VENEZIA

Tavola 1

**Concessioni edilizie rilasciate per fabbricati residenziali e terziari
nel periodo 2000-2009 in provincia di Venezia**

	Periodo 2000-2003		Periodo 2004-2007		Periodo 2008-2009	
	Nel complesso	In media annua	Nel complesso	In media annua	Nel complesso	In media annua
Residenziale						
Numero fabbricati concessi	3.859	965	4.312	1.078	1.205	603
Superficie totale concessa (mq)	2.369.664	592.416	2.987.629	746.907	757.287	378.644
Dimensione media fabbricati concessi (mq)	614	-	693	-	628	-
	Periodo 2000-2002		Periodo 2003-2007		Periodo 2008-2009	
	Nel complesso	In media annua	Nel complesso	In media annua	Nel complesso	In media annua
Non residenziale⁽¹⁾						
Numero fabbricati concessi	516	172	669	134	230	77
Superficie totale concessa (mq)	1.079.375	359.792	1.476.507	295.301	556.269	185.423
Dimensione media fabbricati concessi (mq)	2.092	-	2.207	-	2.419	-

⁽¹⁾ Uffici, negozi e laboratori, capannoni industriali.

Fonte: stime Nomisma su dati Istat

Tavola 2

**Numero di compravendite di immobili ad uso residenziale e terziario
nel periodo 2000-2011 in provincia di Venezia: alcuni dati di sintesi**

Indicatori	Residenziale	Non residenziale ⁽¹⁾
Numero di compravendite nel 2011⁽²⁾	10.253	1.197
Numero medio annuo di compravendite nel corso degli anni 2000	12.958	1.471
di cui:		
nel periodo 2000-2004	13.434	1.665
nel periodo 2005-2007	15.046	1.567
nel periodo 2008-2011	10.798	1.156
Numero massimo di compravendite nel corso degli anni 2000	15.249 (nel 2006)	2.182 (nel 2002)
Numero minimo di compravendite nel corso degli anni 2000	10.253 (nel 2011)	1.045 (nel 2009)
Turnover medio dello stock nel periodo 2000-2011 (numero compravendite ogni 100 unità immobiliari esistenti)	3,0	2,7
di cui:		
nel 2011 ⁽²⁾	2,1	2,0

⁽¹⁾ Uffici, negozi e laboratori, capannoni industriali.

⁽²⁾ Previsioni.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio

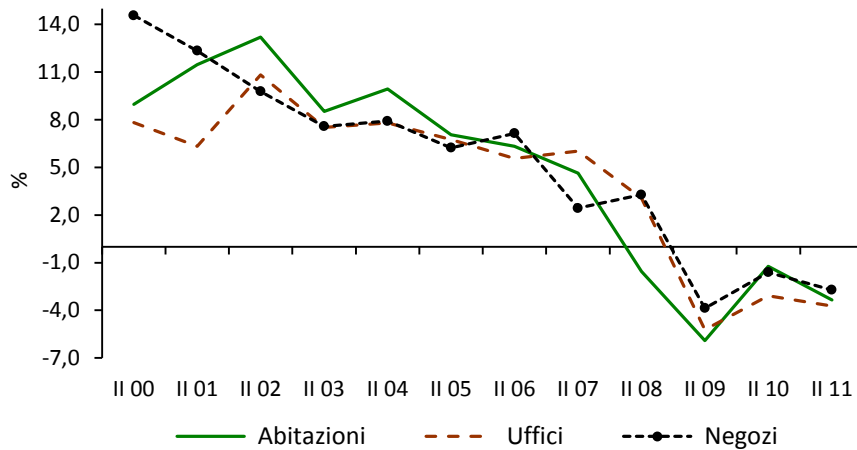
Il mercato immobiliare di Venezia e provincia, così come quello nazionale, nel secondo trimestre 2011 presenta ancora una forte contrazione delle compravendite. In particolare, è il settore residenziale a mostrare le flessioni più significative in termini di numero di compravendite che, nel 2011, dovrebbero raggiungere il minimo storico dall'inizio degli anni Duemila. Anche gli ultimi dati disponibili sulle concessioni edilizie rilasciate, soprattutto nel settore residenziale, evidenziano le criticità del mercato immobiliare: nel periodo pre-crisi (2004-2008) sono state in media annua quasi il 45% in più rispetto a quelle riferite agli anni 2008-2009, così come quelle per il settore non residenziale diminuite negli anni 2008-2009 del 42% in media annua.

VENEZIA CITTÀ

NOTA CONGIUNTURALE SUL MERCATO IMMOBILIARE A OTTOBRE 2011¹

Figura 1

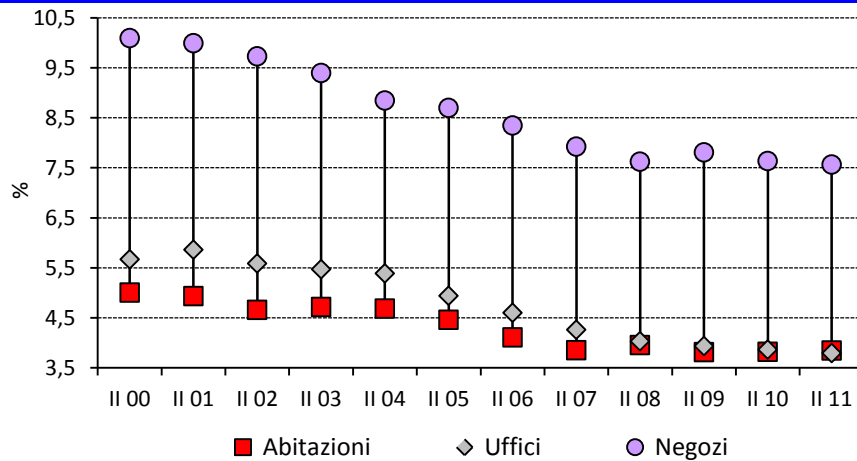
Venezia città – Evoluzione dei prezzi medi correnti di abitazioni usate, uffici e negozi (variazioni % annuali)



Fonte: Nomisma

Figura 2

Venezia città – Rendimenti medi lordi annui di abitazioni usate, uffici e negozi (valori %)



Fonte: Nomisma

La fase congiunturale del mercato immobiliare veneziano continua ad essere, nel complesso, negativa e caratterizzata da flessioni, sia dei livelli di attività che dei valori, in alcuni casi anche piuttosto rilevanti.

¹ Per un maggiore dettaglio sui dati si rimanda all'Appendice statistica.

Continua ad essere tendenzialmente in calo la domanda, mentre l'offerta, non supportata da una ripresa delle transazioni, ritenute al contrario ancora in diminuzione, tende a stabilizzarsi. Tuttavia è possibile riscontrare delle peculiarità dei singoli comparti, con andamenti differenti per compravendita e locazione.

Sia per il segmento residenziale che per quello commerciale si assiste, infatti, ad un peggioramento dei principali indicatori legati all'acquisto di unità immobiliari, il cui andamento è sicuramente fortemente influenzato dalla difficile situazione economica generale e dalla ulteriore stretta effettuata dagli istituti finanziari sulla possibilità di accesso al credito per famiglie ed imprese. Pur essendo ancora poco dinamico sul fronte dei contratti, il relativo comparto della locazione è invece caratterizzato da una stabilizzazione della domanda che, anche grazie alle novità introdotte sul regime dei contratti, ha iniziato a stimolare le motivazioni dell'offerta.

Si mantiene, invece, ancora difficile la situazione del mercato direzionale, per il quale la domanda è ritenuta in netto calo, così come le quantità scambiate, sia in compravendita sia in locazione.

È evidente per tutte le tipologie di mercato la contrazione dei valori immobiliari, complessivamente più accentuata rispetto al semestre precedente ed estesa a tutte le localizzazioni cittadine.

In questa fase fortemente negativa del ciclo immobiliare, sono anche comuni a tutti i comparti analizzati da un lato l'allungamento dei tempi medi di scambio e dall'altro l'assestamento del divario percentuale medio sui livelli precedentemente raggiunti, entrambi sintomo di un'offerta che si è resa indisponibile a svalutare ulteriormente il proprio immobile.

Per quanto riguarda la remuneratività degli investimenti immobiliari, rimangono pressoché immutati ormai da alcuni anni i rendimenti potenziali lordi da locazione, mentre si ridimensionano significativamente i *total return* annui, che per abitazioni ed uffici sono ormai prossimi allo zero.

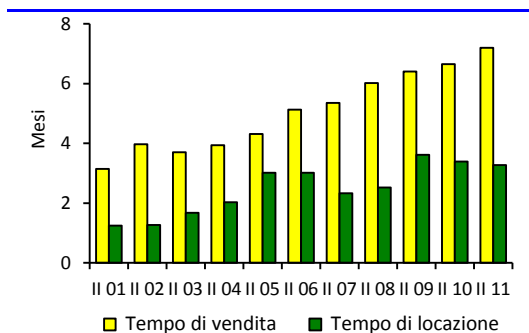
Le previsioni per la seconda parte dell'anno concordano nel non considerare esaurita la fase di debolezza tuttora in atto, anche se non sono attese ulteriori significative contrazioni dei livelli di attività e dei valori di scambio.

L'unico settore che a Venezia, almeno per il momento, sembra esente dalla crisi immobiliare è quello delle residenze e dei *resort* di lusso, rispetto al quale sono numerosi i progetti di riconversione e riqualificazione, soprattutto nella zona del Lido. Oltre, infatti, agli interventi già in corso, come il restauro dell'Hotel Hungaria e la riconversione del Des Bains, sono previsti progetti per il recupero del Grand Hotel Excelsior, per la creazione di una Darsena in grado di ospitare fino a 1.000 posti barca, per il rinnovamento delle spiagge e dei locali del lungomare e per la trasformazione del Forte Malamocco in una bio oasi residenziale.

Mercato delle abitazioni

Figura 3

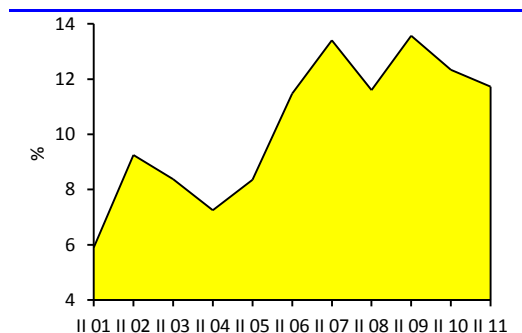
Venezia città – Abitazioni usate – Tempi medi di vendita e di locazione
(in mesi; II semestre di ogni anno)



Fonte: Nomisma

Figura 4

Venezia città – Abitazioni usate – Sconto medio praticato sul prezzo
(in %; II semestre di ogni anno)



Fonte: Nomisma

Tavola 3

Venezia città – Abitazioni – Principali indicatori di mercato (ottobre 2011)

ABITAZIONI NUOVE						
Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)	
Zone di pregio	6.948	-2,2	-3,7	-	-	
Centro	5.964	-2,6	-3,1	-	-	
Semicentro	4.544	-2,5	-3,2	-	-	
Periferia	3.707	-2,5	-3,6	-	-	
Media ponderata	4.447	-2,5	-3,4	6,8 ^(*)	9,1 ^(*)	
ABITAZIONI USATE						
Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Rendimenti da locazione (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Zone di pregio	5.542	-3,2	-3,7	4,0	7,3	11,6
Centro	4.582	-3,0	-3,8	4,0	7,2	11,5
Semicentro	3.729	-2,3	-3,9	3,9	7,2	11,9
Periferia	3.044	-2,3	-2,7	3,7	7,3	11,9
Media ponderata	3.598	-2,5	-3,3	3,8	7,2 ^(*)	11,7 ^(*)

(*) Media semplice.

Fonte: Nomisma

- Non si discosta molto da quanto rilevato sei mesi fa l'andamento dei principali indicatori qualitativi relativi al segmento residenziale della compravendita. Prosegue, infatti, la contrazione della **domanda**, che si riflette inevitabilmente in un accumulo delle quantità **offerte** e genera un brusco calo delle **quantità** scambiate.
- Sul fronte della **locazione**, invece, non si assiste ad alterazioni peggiorative degli indicatori, che si fermano sui valori raggiunti sei mesi fa.

- Continua, invece, la flessione dei **prezzi**, sia per le abitazioni nuove sia per quelle usate (-2,5%) e si contraggono anche i **canoni** (-3,2%) dopo che avevano tenuto per due semestri consecutivi.
- Lo **sconto**, dopo aver raggiunto tra il 2009 e il 2010 i valori massimi per il comparto, si assesta ora all'11,7%, mostrando solo minime differenze tra zone di pregio e zone periferiche.

Tavola 4

Venezia città – Alcune caratteristiche del mercato residenziale (II semestre 2011)

Caratteristiche	Venezia città	Media 13 grandi città
Provenienza geografica della domanda di acquisto dell'abitazione (in %)		
Italiana	81,0	88,3
Comunitaria	17,5	5,6
Extracomunitaria	1,5	6,1
Tipo di utilizzo dell'abitazione acquistata (in %)		
Prima casa	27,0	47,0
Sostituzione	30,5	34,9
Seconda casa (per uso familiare o per vacanza)	23,5	5,1
Investimento	19,0	13,0
Tipologia di abitazione acquistata (in %)		
Nuova o completamente ristrutturata	33,5	24,8
Usata	66,5	75,2
Abitazioni acquistate con un mutuo		
Quota % sul totale delle compravendite	50,0	66,3
Copertura % del mutuo erogato (sul valore dell'abitazione)	58,1	66,4
Tipo di contratto stipulato da chi ha locato un'abitazione (in %)		
Libero	44,0	60,9
Transitorio	48,5	17,1
Canone concordato	7,0	21,4
Comodato d'uso	0,5	0,6

Fonte: Nomisma

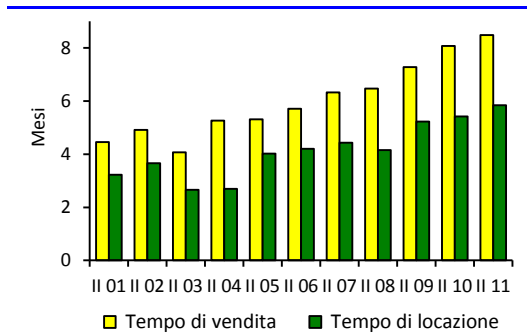
- Non si arresta, invece, l'allungamento dei **tempi** medi di **vendita** per le abitazioni usate, già in crescita progressiva dal 2004, che superano ora i 7 mesi in tutta la città, mentre si ridimensiona leggermente il valore per il nuovo (6,8 mesi). Stabili da due semestri i **tempi** medi per la **locazione** (3,3 mesi).
- Come sottolineato anche in passato, a differenza di quanto avviene negli altri mercati, a Venezia la domanda principale non è rappresentata dall'acquisto della prima casa, che qui costituisce solo il 27% a fronte del 47% registrato in media nelle altre città, ma è prevalentemente rappresentata dalla ricerca per sostituzione, il cui peso raggiunge il 30,5%. La componente residuale risulta suddivisa tra l'acquisto di seconde case (23,5% a fronte di un esiguo 5,1% della media delle 13 città) e investimenti (19% contro 13%).

- La presenza di una quota importante di acquisti per investimento fa sì che in città la quota di domanda proveniente da paesi comunitari sia qui più alta che altrove (17,5% contro 5,6% negli altri mercati monitorati), così come è invece più modesta la quota di provenienza extracomunitaria (1,5% contro 6,1%).
- La mancanza di liquidità che sta caratterizzando il Paese negli ultimi mesi si è ripercossa in un aumento evidente della quota di chi ricorre ad un mutuo per l'acquisto di un'abitazione, qui storicamente piuttosto contenuta, che raggiunge ora il 50% degli acquirenti.
- Anche per quanto riguarda la locazione, la primaria vocazione turistica della città e la peculiarità di attrarre persone da ogni parte del mondo lungo tutto l'arco dell'anno fanno sì che il principale tipo di contratto stipulato sia quello transitorio (48,5%), seguito da quello libero (44,0%) e da quote molto basse rispetto alla media dei contratti a canone concordato (7,0% contro 21,4%).
- Riguardo alle **aspettative** per i mesi a venire, gli operatori ritengono che non vi siano ancora i presupposti per un'effettiva ripartenza del mercato e si aspettano, quindi, una stasi del segmento sui livelli attuali e non escludono un ulteriore ridimensionamento dei prezzi.

Mercato degli uffici

Figura 5

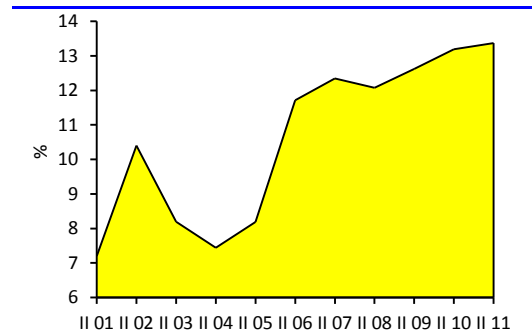
Venezia città – Uffici – Tempi medi
di vendita e di locazione
(in mesi; II semestre di ogni anno)



Fonte: Nomisma

Figura 6

Venezia città – Uffici – Sconto medio
praticato sul prezzo
(in %; II semestre di ogni anno)



Fonte: Nomisma

- Non si arresta, in questa seconda parte dell'anno, la difficoltà del mercato direzionale veneziano che mostra andamenti anche peggiori rispetto a quanto osservato per il segmento residenziale.
- L'ulteriore netto calo della **domanda**, a fronte di una progressiva stabilizzazione dell'**offerta**, ha determinato un significativo allungamento dei **tempi** medi di **vendita**, che, nel corso del semestre, hanno raggiunto la soglia record degli 8,5 mesi. Le difficoltà del settore si palesano, infatti, nella progressiva e costante dilatazione dei tempi a cui si è assistito in questi anni,

che sia per la vendita sia per la locazione (5,8 mesi) rappresentano i tempi più elevati che siano stati mai raggiunti in città.

Tavola 5

Venezia città – Uffici – Principali indicatori di mercato (ottobre 2011)

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Rendimenti da locazione (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Centro	6.126	-3,7	-5,3	3,8	8,2	13,1
Semicentro	4.931	-3,7	-4,9	3,9	8,4	13,1
Periferia terziaria	4.070	-1,3	-3,6	3,8	8,4	13,3
Periferia	3.249	-2,5	-3,0	3,8	8,9	14,1
<i>Media ponderata</i>	<i>3.884</i>	<i>-2,5</i>	<i>-3,7</i>	<i>3,8</i>	<i>8,5^(*)</i>	<i>13,4^(*)</i>

(*) Media semplice.

Fonte: Nomisma

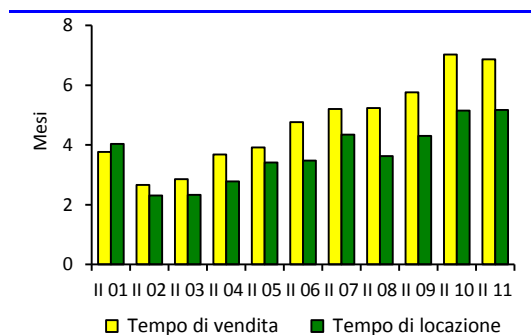
- Decise, secondo gli operatori, sono le contrazioni delle quantità scambiate, sia in vendita sia in locazione, così come, in diminuzione su base semestrale, sono stati i **prezzi**, in media del -2,5%, ed i **canoni**, che hanno mostrato una flessione media nell'ultimo semestre addirittura del -4,3%.
- La svalutazione del comparto trova conferma, oltre che nell'entità dello **sconto** praticato sul prezzo di vendita, in progressiva crescita dal 2008, anche nella variazione cumulata, ovvero la diminuzione tra il valore massimo registrato nella fase espansiva e l'ultimo dato disponibile che, per i prezzi, è del -11,6%, mentre per i canoni è addirittura del -23,3% (il picco fu nel 2004).
- Pressoché stazionari ormai da alcuni anni i **rendimenti** potenziali lordi da locazione, che si confermano sul 3,8%, dato più basso tra le 13 aree monitorate e il più esiguo mai raggiunto da questo comparto nel capoluogo veneto. Il *total return* annuo si è ulteriormente contratto ed è prossimo ad entrare in territorio negativo, così come accaduto tra il 2009 e il 2010, all'inizio della fase discendente del ciclo immobiliare.
- Le **previsioni** per il prossimo semestre non consentono di ritenere esaurita la dinamica recessiva e ci si attende un'accentuazione dei *trend* attuali, con quotazioni ancora in flessione ed ulteriori diminuzioni delle quantità scambiate, in particolare per il segmento della compravendita.

Mercato dei negozi

- Non molto dissimile da quanto evidenziato a fine 2010 anche il quadro complessivo del comparto commerciale veneziano in questo secondo semestre del 2011. Non hanno avuto seguito, infatti, i timidi segnali di ripresa che si erano registrati nella prima parte dell'anno in corso. Traspare ancora molta incertezza, sia per la compravendita sia per la locazione, che si caratterizzano, la prima, per un calo della **domanda** e, la seconda, per un accumulo di **offerta** a fronte di una sostanziale stabilità degli altri indicatori.

Figura 7

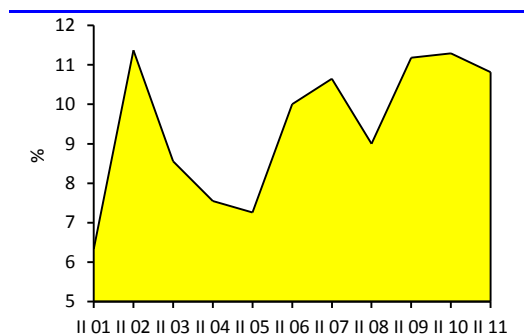
Venezia città – Negozi – Tempi medi di vendita e di locazione
(in mesi; II semestre di ogni anno)



Fonte: Nomisma

Figura 8

Venezia città – Negozi – Sconto medio praticato sul prezzo
(in %; II semestre di ogni anno)



Fonte: Nomisma

Tavola 6

Venezia città – Negozi – Principali indicatori di mercato (ottobre 2011)

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Rendimenti da locazione (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Centro	14.534	-2,8	-3,3	7,7	5,9	10,0
Semicentro	7.495	-1,7	-2,8	7,3	7,0	10,7
Periferia	3.688	-2,0	-2,1	7,6	7,7	11,8
Media ponderata	6.325	-2,1	-2,7	7,6	6,9 ^(*)	10,8 ^(*)

(*) Media semplice.

Fonte: Nomisma

- Prosegue in maniera più marcata rispetto alla precedente rilevazione la flessione semestrale dei valori, che evidenzia per i **prezzi** un -2,1%, con punte del -2,8% nelle zone centrali, e per i **canoni** una diminuzione più consistente rispetto al primo semestre e nell'ordine del -2,7%.
- Pressoché inalterate le **tempistiche** di formalizzazione degli scambi che, sebbene posizionate ancora al di sotto dei 7 mesi in media per la vendita e sui 5,2 mesi per la locazione, sono ancora collocate sui massimi livelli raggiunti in serie storica dal comparto.
- Il **divario** tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, in progressiva contrazione dal primo semestre 2010 quando aveva raggiunto il suo valore massimo, si attesta ora al 10,8%.
- Anche per questo segmento di mercato gli operatori ritengono che non vi siano ancora i presupposti per un'effettiva ripartenza del mercato e si aspettano, quindi, una stasi del segmento sui livelli attuali.