



Market Report

Venezia 2018

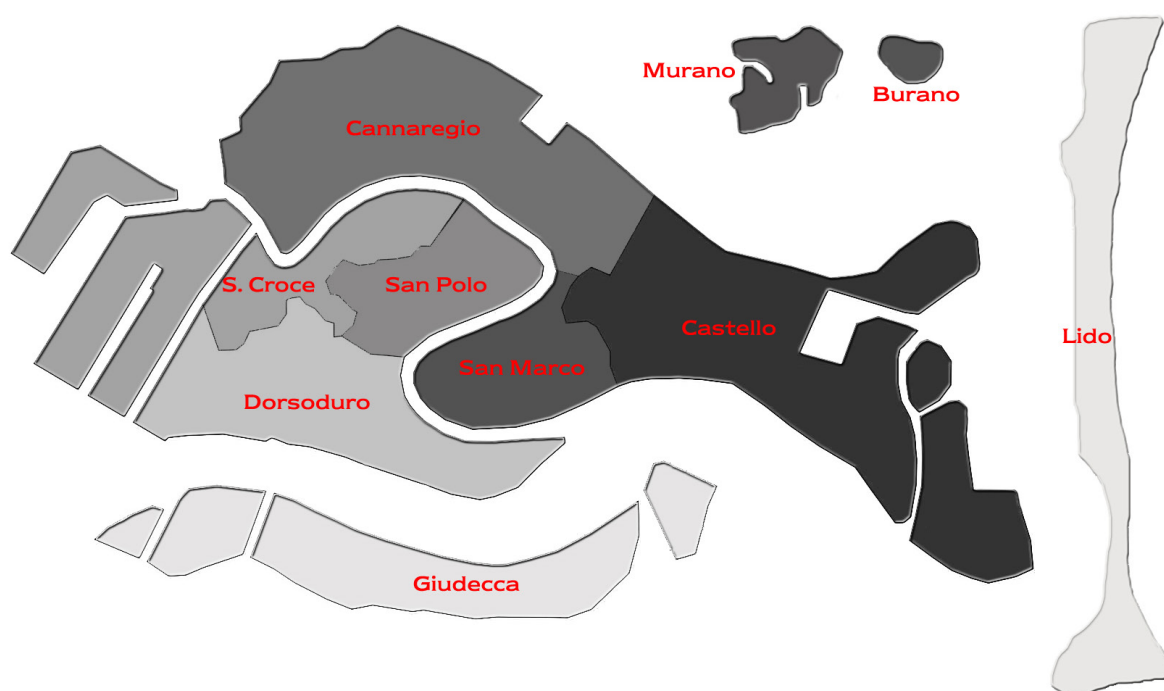


ENGEL & VÖLKERS



Indice

Il mercato immobiliare italiano nel 2017 e le previsioni per il 2018	2
Il mercato immobiliare nella città di Venezia e le previsioni per il 2018	3
I sestieri veneziani	6
Il Network Engel & Völkers Dati del 2017 e previsioni per il 2018	10
Engel & Völkers in Italia	11
Engel & Völkers nel Mondo	12



Venezia

Il mercato immobiliare italiano nel 2017 e le previsioni per il 2018

Con questa terza edizione del Market Report 2018 intendiamo istituire un'analisi puntuale che permetta di mantenere monitorate le dinamiche del mercato residenziale italiano e nello specifico per la città di Venezia, con particolare attenzione alle dinamiche attuali e alla tendenza per il futuro. Al giorno d'oggi è sempre più importante affidarsi a professionisti ed esperti del settore immobiliare che possano valutare la vostra proprietà con conoscenza elevata e dettagliata del mercato. Investire in un immobile residenziale, sia per uso privato che per pura rendita, è ancora considerata un'operazione molto affidabile. Venezia, essendo una delle città più interessanti e visitate al mondo, possiede moltissimi vantaggi dal punto di vista dell'investimento. In questo senso, l'idea di acquistare un immobile a Venezia rappresenta sempre più un'ottima strategia.

I dati resi noti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenziano come le compravendite residenziali in Italia nel 2017 sono state in totale **542.480** (vedi Tabella 1), confermando il trend in crescita con una variazione di oltre il +4,9% rispetto allo stesso periodo 2016: il mercato immobiliare italiano continua quindi a crescere a tassi positivi. È lecito ritenere, soprattutto con riferimento all'andamento dell'economia in generale e dei tassi di interesse in particolare, che le tendenze espresse nel 2017 continuino nel corso del 2018. Dovremmo quindi attenderci, nel prossimo futuro, il perdurare della crescita moderata degli scambi di abitazioni e probabilmente una condizione di stazionarietà sul versante dei prezzi. I dati evidenziano infatti un numero di transazioni in aumento per il terzo anno consecutivo. Sul fronte dei mutui, l'incremento delle erogazioni ben esemplifica – per la società bolognese di studi economici Nomisma – il cambio di orientamento e il parziale ripristino di una logica competitiva tra gli istituti usciti indenni (o meno malconci) dalla lunga fase recessiva. Nel 2017, le compravendite di abitazioni assistite da mutuo ipotecario continuano a crescere. Rispetto al 2016, le abitazioni

acquistate con l'ausilio di finanziamento ipotecario sono state poco meno di 260 mila, in rialzo del 7,8%. Sul totale delle abitazioni acquistate dalle persone fisiche, quelle favorite da mutuo, nel 2017, riguardano quasi il 50% del totale delle compravendite complessive, facendo registrare così il valore massimo dell'incidenza osservata dal 2011.

Previsioni per il 2018

Nel primo trimestre del 2018 il mercato immobiliare italiano risulta ancora in crescita, con un +4,3% delle compravendite. A dirlo le statistiche relative alle compravendite immobiliari del periodo gennaio-marzo 2018, elaborate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nel primo trimestre di quest'anno le abitazioni compravendute sono state 127.000, circa 5mila in più rispetto allo stesso periodo del 2017. *Nel 2018 si prevede infatti un aumento fino a quota 566.057, cifra che secondo le previsioni dovrebbe continuare a crescere fino ad arrivare a circa 600.000 compravendite nel 2019.* Le previsioni del mercato immobiliare del 2018 seguono questa scia e anzi, molti credono che quest'anno sia quello della svolta, con un aumento ancora più sostanziale del volume delle compravendite. A determinare questa crescita saranno tre fattori: un aumento della richiesta di abitazioni di taglio medio nelle grandi città; la riduzione dei margini di sconto sui prezzi; la diminuzione dei tempi di vendita.

Numero Transazioni Residenziali



Numero Transazioni Residenziali in Italia
Fonte: Dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

1. Numero Compravendite in Italia 2017 e previsioni 2018

NTN*	II trim 2017	III trim 2017	IV trim 2017	Anno 2017	Previsioni 2018
Residenziale	145.527	122.373	152.608	542.480	566.057
Var %	II trim 2016/17	III trim 2016/17	IV trim 2016/17	Anno 2016/17	Previsioni 2017/18
Residenziale	+3,7%	+1,4%	+6,3%	+4,9%	+4,3%

Tabella 1 - NTN trimestrale e variazione % annua del mercato immobiliare Italiano
Fonte: OMI- Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate
*NTN: Numero di Transazioni Normalizzate

Il mercato immobiliare nella città di Venezia

e le previsioni per il 2018

La città di Venezia

Venezia è considerata da sempre una delle più belle città del mondo ed è una delle più apprezzate grazie ai suoi tesori artistici ed alla sua posizione strategica nel nord-est italiano. Il corpo principale della città è diviso in 118 isole, mentre il resto della Provincia si trova sulla terraferma adiacente. L'isola principale, Venezia, è collegata alla terraferma tramite un ponte ed una linea ferroviaria. L'isola ne costituisce il centro storico con la celebre Piazza San Marco ed è attraversata da numerosi canali. Gli insediamenti lagunari, dai quali poi in tempi antichi è nata la città di Venezia, sono stati costruiti su milioni di pali di legno inseriti nel terreno fino a raggiungere lo strato di *caranto* (strato compatto di argilla e sabbia). Gli stessi edifici sono costruiti da laterizi in argilla, i quali, più che appoggiare sul terreno, si può dire che vi galleggino. Il più importante fattore economico a Venezia è senza dubbio il turismo.

Circa 10 milioni di persone visitano la città lagunare ogni anno: nel 2015, Venezia è la terza città in Italia per presenze di turisti nelle strutture ricettive, con una cifra di 10,182 milioni, superata solo da Roma (con 24,8 milioni di presenze) e Milano (11,741 milioni). (Fonte: Coses - dati 2015).



15° censimento della popolazione e delle abitazioni 2011

Fonte: Elaborazioni Comune di Venezia - Servizio Statistica e Ricerca su dati Istat



Mappa Venezia delle Zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Le zone più richieste

Le zone più ricercate a Venezia si trovano nel centro storico: le locations più esclusive sono lungo il Canal Grande, il canale più importante che costituisce la principale via d'acqua per attraversare la città. Gli appartamenti che affacciano sul Canal Grande, con viste sull'acqua e sui famosi edifici storici, sono valutati con i prezzi al metro quadro più elevati. Appartamenti restaurati con finiture di pregio e vista sul celebre Ponte di Rialto possono infatti avere prezzi medi intorno ai 12.000 euro al metro quadro, con punte fino a 20.000. Anche le proprietà limitrofe alla famosa Piazza San Marco, che si trova alla fine del Canal Grande sulla sponda meridionale di Venezia, possiedono alcuni dei prezzi al metro quadro più alti della città. Caratteristiche premiate dal mercato sono la presenza di terrazze, vicinanza ad edifici storici e vista su monumenti e sulla Laguna. In generale, le zone più richieste per la compravendita di immobili residenziali sono San Marco e San Polo, così come l'artistico sestiere di Dorsoduro.

Abitazioni per stato di occupazione a Venezia

	Abitazioni occupate da almeno una persona residente	Abitazioni occupate da persone non residenti	Altri tipi di abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Totale abitazioni
San Marco-Castello-Sant'Elena-Cannaregio	16.837	59	34	4.464	21.394
Dorsoduro-San Polo-S.Croce-Giudecca	11.360	47	29	3.911	15.347
Lido-Malamocco-Alberoni	7.799	3	21	953	8.776
Pellestrina-San Pietro in Volta	1.520	0	13	121	1.654
Murano-Sant'Erasmo	2.285	0	2	110	2.397
Burano-Mazzorbo-Torcello	1.356	1	2	11	1.370

Fonte: Elaborazioni Comune di Venezia - Servizio Statistica e Ricerca su dati Istat - 2011

Lo sviluppo del mercato immobiliare

Venezia è caratterizzata da un mercato in costante crescita grazie soprattutto ad una clientela internazionale e ad investitori italiani, che la scelgono per garantirsi una rendita economica: è la prima città d'Italia per gli investimenti immobiliari (36% - Fonte Nomisma). I dati resi noti dall'OMI evidenziano come le compravendite nel Comune di Venezia (Isola e Terraferma) nel 2017 sono state in totale **3.238**, mantenendo un livello pressochè stabile rispetto al 2016 per quanto riguarda il totale (come evidenziato dalle Tabelle 3 e 4). L'analisi dei dati evidenzia come il maggior numero di compravendite sono avvenute nella macroarea Terraferma (Mestre e limitrofi), seguite da Venezia Città e Giudecca, mentre vi è stato un leggero calo nelle compravendite al Lido di Venezia e nelle Isole minori. In generale, è evidente l'incremento del numero di transazioni nella maggior parte delle aree Centro Storico rispetto al 2016, in linea generale (+9,1%, vedi Tabella 3) ma anche per ogni singola area, in particolare per le zone della Giudecca, Santa Croce e Cannaregio Nord (vedi Tabella 4).

L'elevata domanda da parte degli acquirenti internazionali assicura quindi una costante stabilità nella crescita del mercato immobiliare veneziano. I clienti internazionali che decidono di comprare casa a Venezia costituiscono circa il 70% delle vendite. Quest'anno, clienti francofoni -Francia, Belgio, Lussemburgo- (25%), tedeschi (20%) e austriaci (15%) costituiscono il gruppo più nutrito di compratori, superando gli inglesi (12%). Altrettanto sostenuta è la rappresentanza di compratori svizzeri (10%) e americani (5%). Con una percentuale che si attesta attorno al 75%, il mercato è caratterizzato da clienti che acquistano seconde case da destinare ad investimenti, garantendosi un'ottima rendita economica derivante spesso da affitto turistico (8-10% lordo).

Nel 2017, i prezzi degli immobili residenziali hanno visto una concreta stabilizzazione rispetto al 2016. Solo un quarto degli acquirenti decide di acquistare un immobile residenziale a Venezia per uso privato. La domanda di immobili residenziali, che resta forte ed elevata, porterà inevitabilmente ad un incremento dei prezzi nei mesi a venire, anche se con una forbice più limitata rispetto al passaggio 2016-2017. Tale domanda è sostenuta da diversi fattori, tra i quali una politica di tassi di interesse al ribasso in Europa e lo sviluppo dell'economia italiana. Allo stesso tempo, l'offerta di proprietà di lusso in location top resterà limitata. Ciò significa che nell'immediato futuro si prevede un costante ma contenuto aumento dei prezzi.

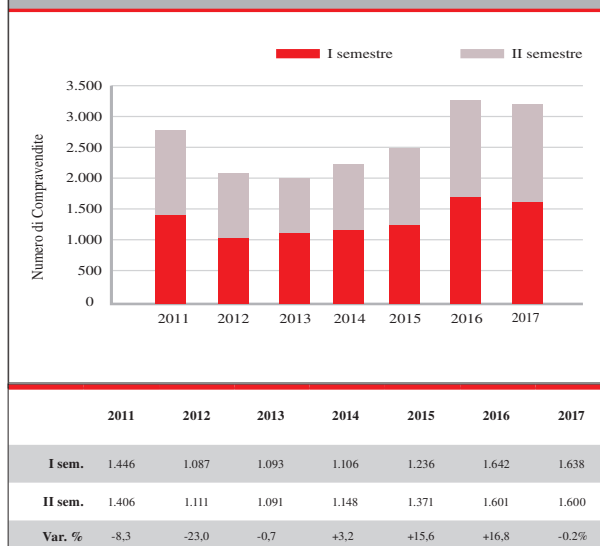
3. Transazioni nelle Macroaree urbane

Macroaree urbane	Anno 2016	Anno 2017	Var % NTN 2016/2017
C. Storico e Giudecca	715	780	+9,1%
Lido di Venezia	234	222	-5,1%
Isole Minori	107	106	-0,9%
Terraferma (Mestre e dint.)	2.086	2.097	0,5%
n.d.	102	33	-
Venezia Comune	3.243	3.238	-0,2%

4. Numero di compravendite per microzone

Zone	Anno 2016	Anno 2017	Var % 2016/2017
Cannaregio sud	106	109	+ 2,8%
San Polo	54	47	-13%
Castello ovest	120	121	+ 0,8%
Cannaregio Nord	92	115	+ 25%
Dorsoduro Ovest	42	45	+ 7,1%
Castello est	66	72	+ 9,1%
Sant'Elena	21	25	+ 19%
Dorsoduro est	53	47	-11,3%
San Marco	76	76	0%
Santa Croce	47	66	+40,4%
Giudecca	38	58	+52,6%
Totale	715	780	+ 9,1%

5. Evoluzione delle compravendite Venezia Comune



Fonte Tabelle 3-4-5: Note Territoriali OMI - Agenzia delle Entrate - Note Territoriali 2011 - 2017

6. Tempi medi di vendita Venezia città

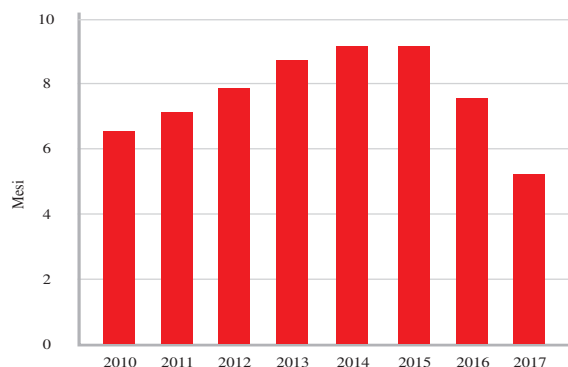


Tabella 6: Venezia città: Tempi medi di vendita
Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare, Giugno 2018 - Nomisma

7. Trend a Venezia città dal 2018

	Domanda	Offerta	Prezzi	Compravendite
Aumento	30%	25%	25%	30%
Diminuzione	20%	25%	25%	30%
Stabile	50%	50%	50%	40%

Tabella 7: Indicazioni sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi
Fonte: elaborazione su dati Fiaip, Gabetti, Nomisma, Reag, Re/Max

8. Sconto % praticato sul prezzo

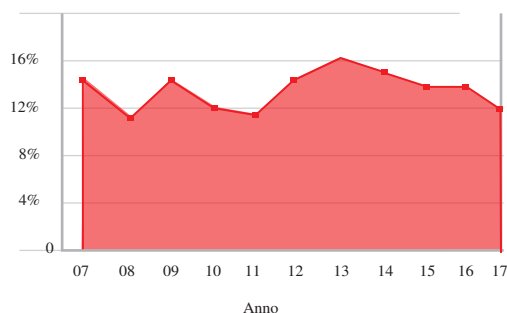


Tabella 8: Venezia città: Sconto medio praticato sul prezzo (%) - abitazioni usate
Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare, Giugno 2018 - Nomisma

Le previsioni per il 2018 nel mercato veneziano

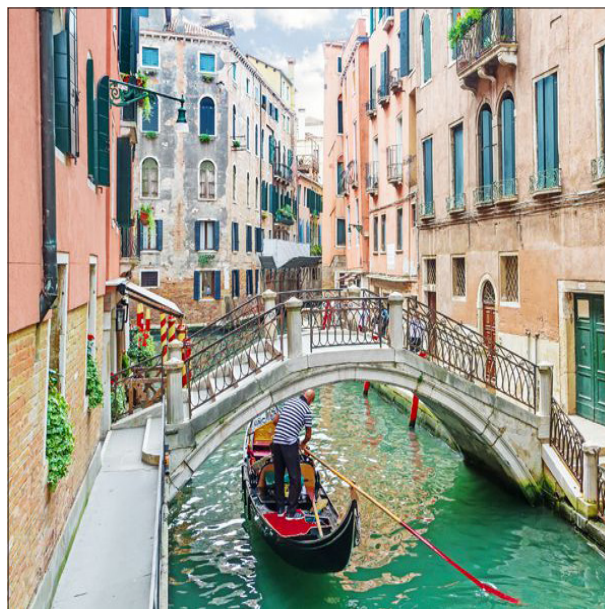
Venezia è il capoluogo italiano che ha fatto registrare il maggior incremento dei prezzi nel primo trimestre 2018 (+1,7%) secondo l'Osservatorio di Immobiliare.it.

I prezzi degli immobili residenziali a Venezia rimarranno tendenzialmente stabili ed in alcuni casi in leggero aumento, ma il capoluogo veneto conferma comunque una domanda d'acquisto residenziale forte e dinamica (Fonte: Il Sole 24 Ore).

Per vendere casa Venezia ci vogliono in media 4-6 mesi: da segnalare tuttavia che se l'immobile ha un prezzo in linea con i valori correnti, i tempi scendono a poco più di 2 mesi, a testimonianza di un mercato compravendite che ha ripreso a girare.

Il numero delle proprietà più prestigiose nelle locations più richieste è però limitato e si trova al di sotto del livello della domanda: restano infatti un mondo a parte le nicchie di "pregio", di "super-pregio" e di "pezzi unici" dai due milioni di euro in su. È un segmento fatto da una domanda internazionale che cerca l'affaccio sul Canal Grande, Accademia, San Marco, Dorsoduro a prezzi tra gli 8 e 15 mila euro al mq, dove nei primi 6 mesi del 2018 già si sono visti i primi rialzi delle quotazioni di vendita rispetto agli anni passati. È quindi prevedibile nel corso della seconda metà del 2018 un lieve incremento dei prezzi con tempi di vendita che rimarranno pressoché invariati o che addirittura diminuiranno.

Questa particolare situazione, abbinata alla tipologia di clientela, permetterà ad Engel & Völkers di incrementare ulteriormente la propria attiva presenza sul mercato immobiliare veneziano.



I Sestieri veneziani

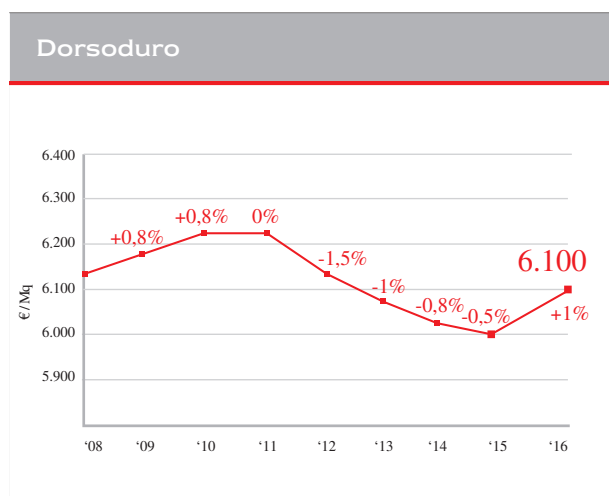
Dorsoduro



Dorsoduro è il sestiere più artistico della città ed è collegato a San Marco tramite il ponte dell'Accademia. A Dorsoduro si concentrano moltissimi musei: le Gallerie dell'Accademia, la Collezione Peggy Guggenheim, Palazzo Venier dei Leoni e il museo di arte contemporanea Punta della Dogana, Ca' Rezzonico, con il museo del Settecento veneziano e molti altri. Le chiese più importanti sono Santa Maria della Salute, S. Trovaso e S. Pantalon.

Il mercato immobiliare

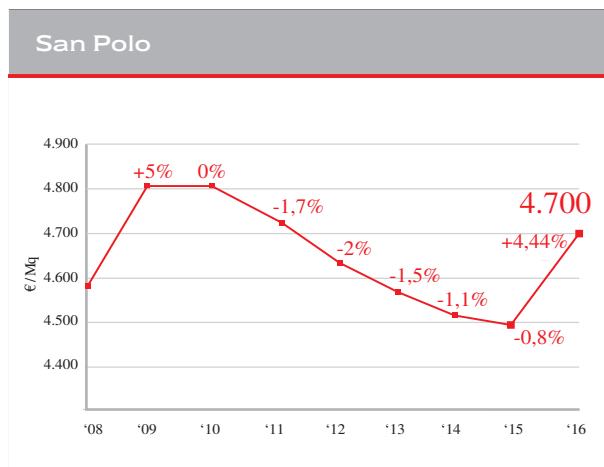
La zona di Dorsoduro è una delle aree veneziane più richieste in termini di compravendite immobiliari, con domanda costante nel tempo soprattutto nella fascia medio-alta. Considerata una zona tranquilla ed artistica, viene apprezzata soprattutto per la soleggiata Fondamenta delle Zattere, i musei ed i meravigliosi Palazzi che offrono una vista mozzafiato sul Canale della Giudecca, ma anche per la posizione strategica, comoda ai mezzi di trasporto ed al centro città. **I prezzi variano da ca. 5.600 a 7.100€/mq, fino ad arrivare anche a 13.000€/mq per proprietà esclusive sul Canal Grande. I tempi di vendita si attestano tra 3 e 5 mesi.**



Fonte: dati OMI- Agenzia delle Entrate - Dati Interni

Domanda	Offerta	Tempi di vendita	€/mq
+	-	3-5 mesi	6.100

San Polo



Fonte: dati OMI- Agenzia delle Entrate - Dati Interni

Domanda	Offerta	Tempi di vendita	€/mq
+	-	5-6 mesi	4.700

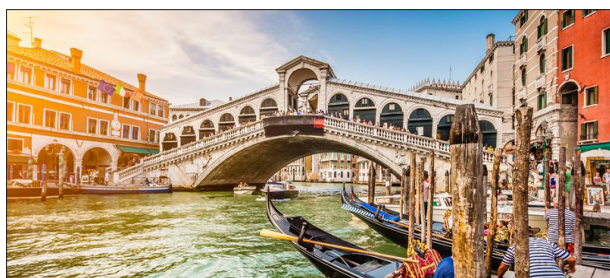
Il sestiere prende il nome da Campo San Polo, il più grande di Venezia dopo Piazza San Marco. E' il più ricco di botteghe artigiane e piccole osterie veneziane: qui si trova la celebre zona di Rialto, con il suo Ponte, il tipico mercato del pesce e la Chiesa di San Giacomo di Rialto, tradizionalmente considerata la più antica di Venezia. Di grande rilievo architettonico sono anche la Basilica di Santa Maria Gloriosa dei Frari e la Chiesa di San Rocco. Sono presenti anche due Scuole Grandi, la Scuola Grande di San Rocco, tuttora aperta, e la Scuola Grande di San Giovanni Evangelista.

Il mercato immobiliare

L'area di San Polo, pur essendo la meno estesa, è una delle più interessanti a livello immobiliare. Viene richiesta soprattutto per la posizione centralissima da cui è facile raggiungere tutto il resto della città e la terraferma. A San Polo troviamo alcuni dei Palazzi più prestigiosi ed esclusivi sul Canal Grande. **I prezzi variano da ca. 4.200 a 5.700€/mq, fino ad arrivare anche a 9.500€/mq per proprietà esclusive sul Canal Grande. I tempi di vendita variano tra i 5 e i 6 mesi.**



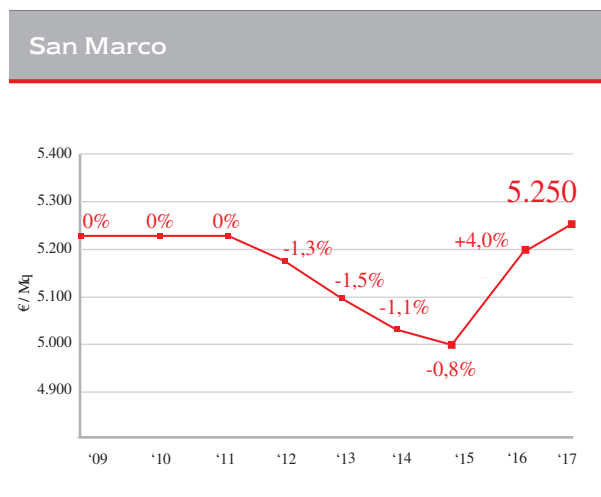
San Marco



Il sestiere di San Marco, originariamente chiamato *Rivoalto* da cui anche il nome Rialto, è il nucleo originario della città. Il cuore del sestiere è costituito dalla Piazza San Marco, che per quasi un millennio fu il centro politico e giudiziario della Repubblica di Venezia. Sulla piazza si affacciano il Palazzo Ducale e la Basilica di San Marco e la Torre dell'Orologio. Altri luoghi di interesse sono il Teatro La Fenice, la chiesa di San Moisè che sorge alla fine della Calle Larga XXII Marzo, la rinomata via dello shopping con alcune delle boutiques più esclusive di Venezia, e il celebre Palazzo Grassi.

Il mercato immobiliare

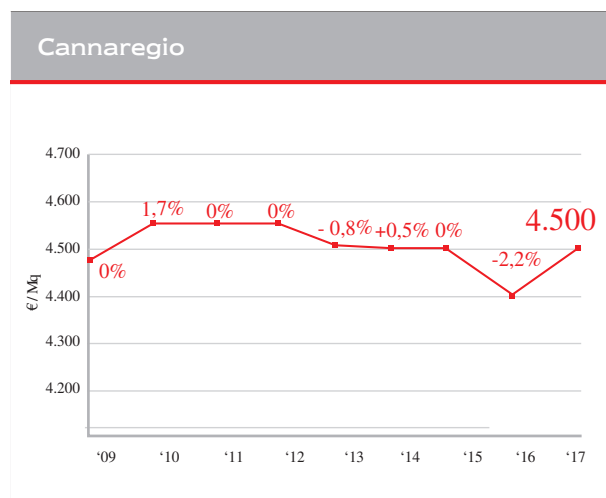
San Marco costituisce senza dubbio il cuore della città di Venezia. La zona è una delle più turistiche e per questo viene richiesta soprattutto per investimenti immobiliari, di piccole e grandi dimensioni. Offre alcune delle proprietà più esclusive e prestigiose con vista su Piazza San Marco e sul campanile, sul Canal Grande e sul Canale della Giudecca. **I prezzi variano da ca. 4.700 a 6.200€/mq, fino ad arrivare anche a 10.500€/mq per proprietà esclusive affacciate sul Canal Grande. I tempi di vendita possono variare tra i 3 e i 5 mesi.**



Fonte: dati OMI- Agenzia delle Entrate - Dati Interni

Domanda	Offerta	Tempi di vendita	€/mq
=	+	3-5 mesi	5.250

Cannaregio



Fonte: dati OMI- Agenzia delle Entrate - Dati Interni

Domanda	Offerta	Tempi di vendita	€/mq
=	=	3-5 mesi	4.500

Il sestiere di Cannaregio è il più popolato della città e occupa quasi per intero tutta la parte della città a nord del Canal Grande. La via acqua principale è il Canale di Cannaregio, unico canale interno del centro storico, oltre al Canal Grande, ad essere attraversato dai vaporetti. Proprio in questo sestiere si trova il Ghetto di Venezia raggiungibile da un "sotopòrtego" posto ai piedi del Ponte delle Guglie. L'arteria principale dell'intero sestiere è l'ampio percorso stradale che porta dalla stazione di Santa Lucia a Rialto, noto come Strada Nova.

Il mercato immobiliare

Cannaregio racchiude forse il maggior numero di tipologie immobiliari differenti. Nel sestiere infatti si possono trovare alcuni dei Piani Nobili più prestigiosi ma anche graziosi pied-a-terre con viste sull'acqua o sulla Laguna. La zona dei Santi Apostoli viene apprezzata soprattutto per la centralità e tranquillità. **I prezzi variano da ca. 3.900 a 4.900€/mq, fino ad arrivare anche a 9.000€/mq per immobili affacciati sul Canal Grande. I tempi medi di vendita risultano essere tra i 3 e i 5 mesi.**



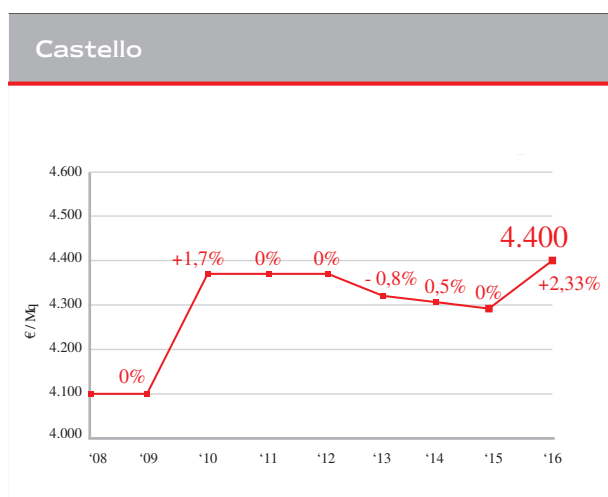
Castello



Il sestiere di Castello è il più esteso della città ed è collegato al sestiere di San Marco e a quello di Cannaregio. Il nome del sestiere deriva da una fortificazione presente nel primo medioevo sull'Isola di Olivolo, oggi isola di San Pietro di Castello. Di grandissima importanza per la storia della città sono la Chiesa di San Zaccaria, la basilica dei Santi Giovanni e Paolo, la Biennale di Venezia circondata dai verdi Giardini, e il celebre Arsenale di Venezia, centro strategico della sua potenza e importantissima fabbrica di navi.

Il mercato immobiliare

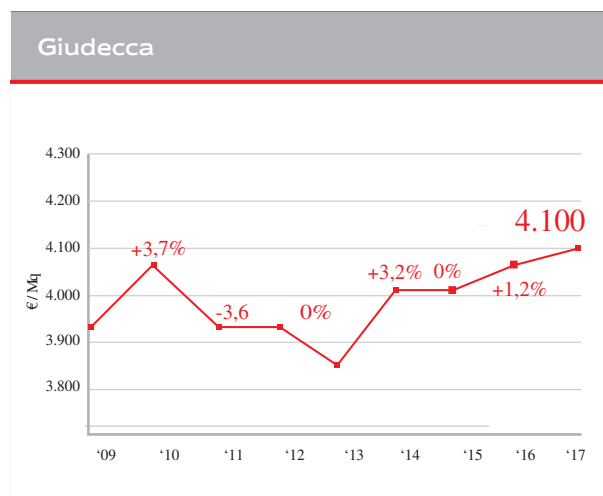
Il sestiere si articola in diverse aree di interesse con caratteristiche differenti. La zona attorno al romantico viale Garibaldi, in particolare, viene apprezzata per la vicinanza alla Biennale, per gli spazi verdi e per la tranquillità. Le proprietà situate sulla "Riva dei Sette Martiri" possiedono i prezzi più elevati, dati dall'impareggiabile vista aperta sul Canale della Giudecca. **I prezzi di Castello variano da ca. 3.900 a 5.400€/mq. I tempi medi di vendita si attestano attorno ai 5/6 mesi.**



Fonte: dati OMI - Agenzia delle Entrate - Dati Interni

Domanda	Offerta	Tempi di vendita	€/mq
+	+	5-6 mesi	4.400

Giudecca



Fonte: dati OMI - Agenzia delle Entrate - Dati Interni

Domanda	Offerta	Tempi di vendita	€/mq
=	+	6 mesi	4.100

La Giudecca è un'isola posta a sud del centro storico di Venezia. Si affaccia sull'omonimo canale della Giudecca, di fronte al sestiere di Dorsoduro. Su questa isola venne eretta la celebre chiesa del Redentore su progetto del Palladio, e poco distante sorge inoltre la chiesa delle Zitelle che, oltre alle funzioni religiose, ospita anche un centro congressi tra i più moderni della città. Sull'estremità occidentale dell'isola sorge il neogotico Molino Stucky, costruito nel 1895 dal conte Giovanni Stucky, mentre sulla sponda est troviamo il celebre Hotel Cipriani.

Il mercato immobiliare

L'isola della Giudecca ha un mercato immobiliare molto dinamico. La maggior parte dei compratori, soprattutto stranieri, ne apprezzano la tranquillità e soprattutto la vista mozzafiato sul Canale della Giudecca e sul resto della città. Gli immobili all'interno dell'ex Molino Stucky inoltre vengono particolarmente richiesti per l'esclusività del complesso e per i servizi esclusivi. **I prezzi dell'area variano da ca. 3.500 a 5.000€/mq. I tempi di vendita si attestano attorno ai 6 mesi.**

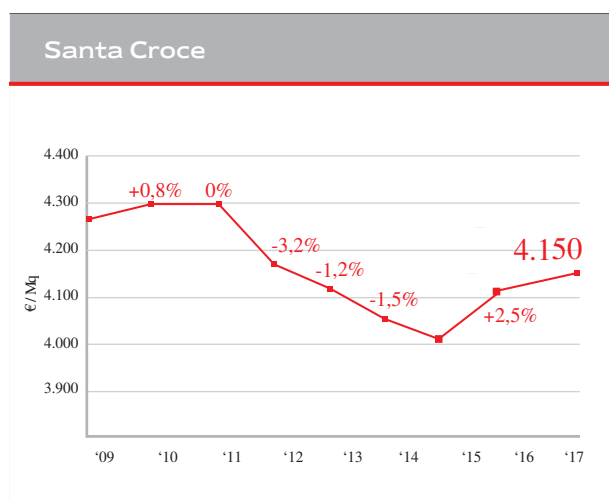


Santa Croce

Il sestiere di Santa Croce confina ad est con San Polo, a sud con Dorsoduro e a nord è delimitato dal Canal Grande. Santa Croce è il sestiere che nel corso del XX secolo più degli altri ha subito l'impatto del collegamento viario tra Venezia e la terraferma, ed è l'unico della città lagunare in cui esiste una zona dove poter circolare con degli automezzi, sia pure in modo molto limitato. Tra i Monumenti più importanti ricordiamo la Chiesa dei Tolentini, San Giacomo dall'Orio, San Stae, Ca' Pesaro, sede del Museo d'Arte Orientale e della Galleria Internazionale di Arte Moderna, ed Il Fontego dei Turchi, sede del Museo di Storia Naturale.

Il mercato immobiliare

Il sestiere di Santa Croce ingloba i principali collegamenti con la terraferma e per questo anche dal punto di vista immobiliare viene apprezzato per la sua posizione e vicinanza ai mezzi di trasporto. Nonostante l'estensione piuttosto limitata, nella zona affacciata sul Canal Grande e nelle immediate vicinanze si possono trovare proprietà di notevole pregio. **I prezzi dell'area variano da 3.600 a 4.600€/mq, fino ad arrivare anche a 8.200€/mq per le proprietà più esclusive affacciate sul Canal Grande. Le tempistiche di vendita si attestano sui 5-6 mesi.**



Fonte: dati OMI- Agenzia delle Entrate - Dati Interni

Domanda	Offerta	Tempi di vendita	€/mq
=	-	5-6 mesi	4.150



Lido, Murano e Burano



Il Lido di Venezia è una sottile isola che si allunga per circa 11 km tra la laguna di Venezia ed il mare Adriatico, collegata alla città ed alla terraferma solamente mediante traghetti, e viene apprezzata soprattutto durante la stagione estiva per le sue bellissime spiagge e i locali esclusivi in riva al mare. L'isola di Murano è un centro abitato situato a nord-est di Venezia, noto in tutto il mondo per la plurisecolare attività artigianale che produce il tipico vetro di Murano. Burano, è invece nota per le sue caratteristiche case vivacemente colorate, per la secolare lavorazione artigianale ad ago del merletto e per le tradizioni gastronomiche.

Il mercato immobiliare

Il Lido di Venezia è considerato una località di mare e possiede quindi un mercato immobiliare influenzato dalla stagionalità. Il mercato degli affitti è in forte rialzo e le seconde case sono abitate soprattutto da acquirenti provenienti da Austria e Germania. **I prezzi dell'area variano da ca. 3.000 a 4.500€/mq.**

L'isola di Murano è una località abitata soprattutto da residenti e apprezzata per la sua tranquillità: seppur in misura inferiore rispetto a Venezia centro, Murano gode comunque di un buon flusso turistico costante. **I prezzi variano da ca. 2.200 a 3.700€/mq.**

Burano, come anche le altre isole minori della Laguna (Mazzorbo, Torcello, Sant'Erasmo etc.), attira moltissimi visitatori soprattutto durante la bella stagione, il periodo ideale per ammirarne gli splendidi e sgargianti colori e i paesaggi mozzafiato sulla Laguna Nord.

I prezzi delle unità immobiliari variano da ca. 1.800€/mq a 3.300€/mq.

	Domanda	Offerta	Tempi di vendita	€/mq
Lido di Venezia	=	+	8-9 mesi	3.700
Murano	-	+	8-9 mesi	2.850
Burano	-	+	9-10 mesi	2.500
Isole minori (Mazzorbo, Torcello)	-	+	8-9 mesi	2.000

Il Network Engel & Völkers

Dati del 2017 e previsioni per il 2018

Il network di E&V in Italia nel 2017

Engel & Völkers ha incrementato ancora una volta il fatturato totale delle commissioni nel primo semestre del 2018, raggiungendo i 328,2 milioni di euro con un aumento del 9,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (primo semestre 2017: 300,6 milioni di euro). In Italia, la divisione residenziale in franchising ha raggiunto una crescita del 24%, passando dagli 8,7 milioni di euro in ricavi netti da commissioni della prima metà del 2017 ai 10,8 milioni di euro nel primo semestre 2018. La crescita generale dei ricavi, per l'Italia, incluse le altre divisioni aziendali presenti sul territorio, è pari al 10%. Engel & Völkers vanta un marchio specializzato nel segmento di alta gamma, che può contare su oltre 700 negozi nel mondo e sulla nuova formula dei Market Center, agenzie di grandi dimensioni che operano con oltre 200 agenti immobiliari sulla piazza. Engel & Völkers è oggi presente nelle città più importanti d'Italia (Roma, Milano, Firenze, Bologna, Venezia, Palermo, Porto Cervo, Capri) e prevede un piano di sviluppo triennale con aperture in località di villeggiatura e città d'arte, come le nuovissime Dolomiti di Brenta, Assisi, Parma, Castiglione della Pescaia, Trieste e Grado. L'obiettivo del gruppo è di intercettare buona parte della clientela estera (oltre il 20% di incremento nel 2017 rispetto al 2016) che vuole possedere una seconda casa o trasferirsi in Italia.

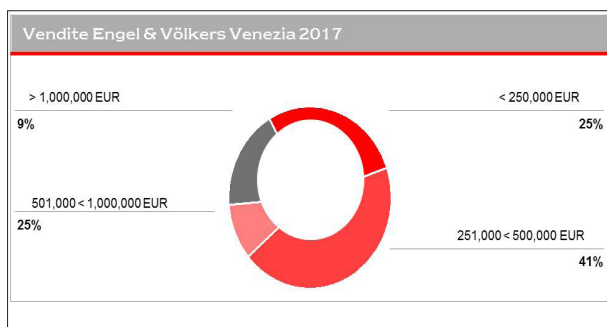


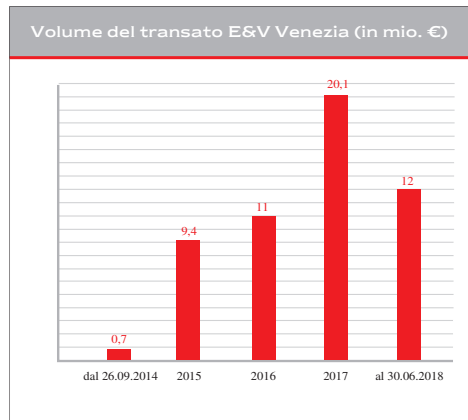
Tabella 9: Vendite E&V Venezia nel 2017
Fonte: dati interni



Il Team Engel & Völkers Venezia

Engel & Völkers nel mercato immobiliare di pregio di Venezia

L'agenzia Engel & Völkers Venezia conferma anche per il 2017 e per i primi sei mesi del 2018 un trend di forte crescita delle intermediazioni immobiliari in laguna. L'obiettivo raggiunto è significativo dal punto economico ma anche dal punto di vista delle transazioni concluse in costante aumento, grazie anche a un sensibile rafforzamento dell'organico, attuato attraverso un'accurata selezione di collaboratori dinamici, fortemente motivati e con una profonda conoscenza del territorio e del mercato immobiliare lagunare. Le aree di maggior interesse per le compravendite residenziali risultano essere il Sestiere di Cannaregio (20%), seguito a pari merito dall'artistico Sestiere di Dorsoduro (20%) e da quello residenziale di Castello (25%). Ma la città di Venezia non interessa solo agli stranieri o ai turisti (su tutti Francia, Belgio, Regno Unito, Lussemburgo, Austria, Germania), infatti l'anno passato e i primi sei mesi del 2018 hanno visto crescere l'indice di gradimento dei clienti locali che rappresentano il 20% del totale. L'analisi per fascia di prezzo mostra che il 25% delle compravendite si riferisce ad immobili sotto i 250.000 euro; il 41% immobili con prezzo compreso tra i 251.000 ed i 500.000 euro; il 25% immobili tra i 501.000 ed 1.000.000 di euro e ben il 9% delle compravendite ha riguardato immobili sopra il milione di euro (vedi Tabella 9). Questa analisi evidenzia come la maggior parte delle compravendite si colloca nella fascia media del mercato, data l'elevata domanda di proprietà a scopo investimento. Emerge poi evidente la collocazione di Engel & Völkers nella fascia alta del mercato immobiliare veneziano: *circa il 10% delle transazioni risultano essere di importo superiore ad 1.000.000 euro*. L'obiettivo fissato per il 2018 e per l'inizio del 2019 è quello di aumentare significativamente il valore intermedio continuando a selezionare professionisti da inserire nell'organico altamente qualificati con una forte conoscenza del mercato locale.



Fonte: dati interni

Engel & Völkers in Italia



Engel & Völkers nel Mondo



09-2018

Andorra
Austria
Bahrain
Belgium
Canada
Chile
Colombia
Croatia

Czech Republic
Dominican Republic
France
Germany
Greece
Hungary
Hong Kong
Ireland

Italy
Liechtenstein
Luxembourg
Malta
Mexico
Montenegro
Netherlands
Oman

Portugal
Qatar
Russia
South Africa
Spain
Sweden
Switzerland
Thailand

Turkey
UAE
UK
Uruguay
USA



ENGEL & VÖLKERS

Engel & Völkers Venezia
SHOP: Campo Santa Margherita 3002 · Venezia
OFFICE: Campo dei Frari 2999 · Venezia
Phone +39 041 267 52 22 · Facsimile +39 041 267 52 23
Venezia@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/venezia



ENGEL & VÖLKERS