

da 40 anni
*"Abitare bene
per vivere meglio"*



*Contro lo spopolamento.
Un "Modello Venezia"
per riportare le famiglie in città*

**DINAMICHE CORRELATA ALLA
RESIDENZIALITÀ A VENEZIA**

"MODELLO VENEZIA"

*Dalle dinamiche abitative
al rapporto domanda/offerta: le
opportunità di mercato e le proposte di
nuovi modelli realizzativi nella città
storica per rispondere alla nuova
domanda abitativa veneziana*

5 febbraio 2019

Dott.ssa Fiorella Angeli

**SMART
LANDI**



“VIVERE A VENEZIA: TENDENZE, DINAMICHE
E PROSPETTIVE LEGGENDO I DATI DEGLI ULTIMI DIECI ANNI”

SMART
LAND

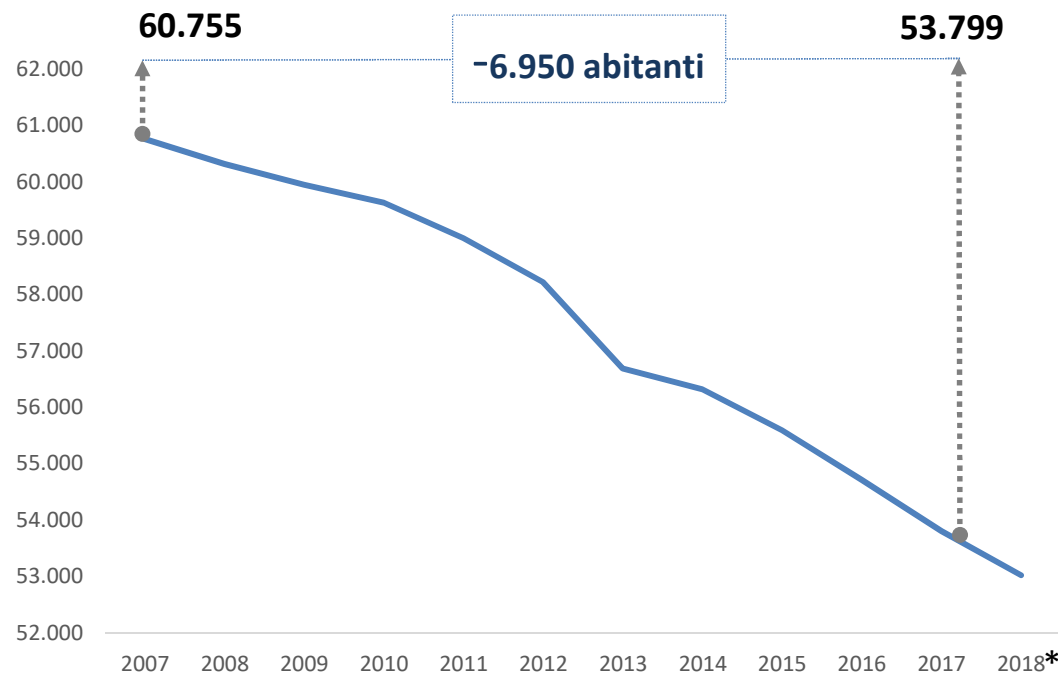
DINAMICHE DEMOGRAFICHE NELLA CITTA' STORICA

Un processo di spopolamento continuo

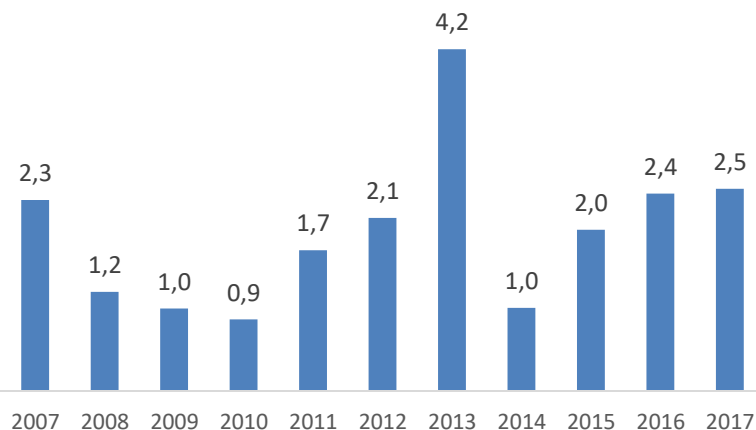
Al 31 dicembre 2017 la popolazione residente nella città storica di Venezia è pari a **53.799 abitanti**, registrando un decremento del **11% rispetto al 2007** e del 2% rispetto l'anno precedente (in valori assoluti si tratta di una perdita di **906 abitanti** in un solo anno).

Prosegue a ritmi importanti il calo degli abitanti anche per l'anno 2018 dove i dati comunali provvisori stimano un **abbassamento della popolazione sotto la soglia dei 53.020** con una perdita media di **2,21 abitanti al giorno** pari a **-782 abitanti** in un solo anno.

Andamento della popolazione negli ultimi 10 anni – Città storica di Venezia



Perdita media di abitanti al giorno per anno



Fonte:
elaborazione Smart
Land su dati Servizio
Statistica e Ricerca -
Comune di Venezia

Le variazioni della popolazione

-11% ultimi 10 anni
-2 % 2016-2017
-1,5% 2017-2018

Le ultime dinamiche

53.020 abitanti al 2018
- **2,21 abitanti** al giorno (media 2018)
- **3,04 abitanti** al giorno (dicembre 2018)

*dato provvisorio

DINAMICHE DEMOGRAFICHE NELLA CITTA' STORICA

Un processo di spopolamento continuo

Anche le famiglie residenti registrano una contrazione anche se in misura più lieve (pari al 9% ovvero -2.770 circa) con una accelerazione nel corso degli ultimi anni.

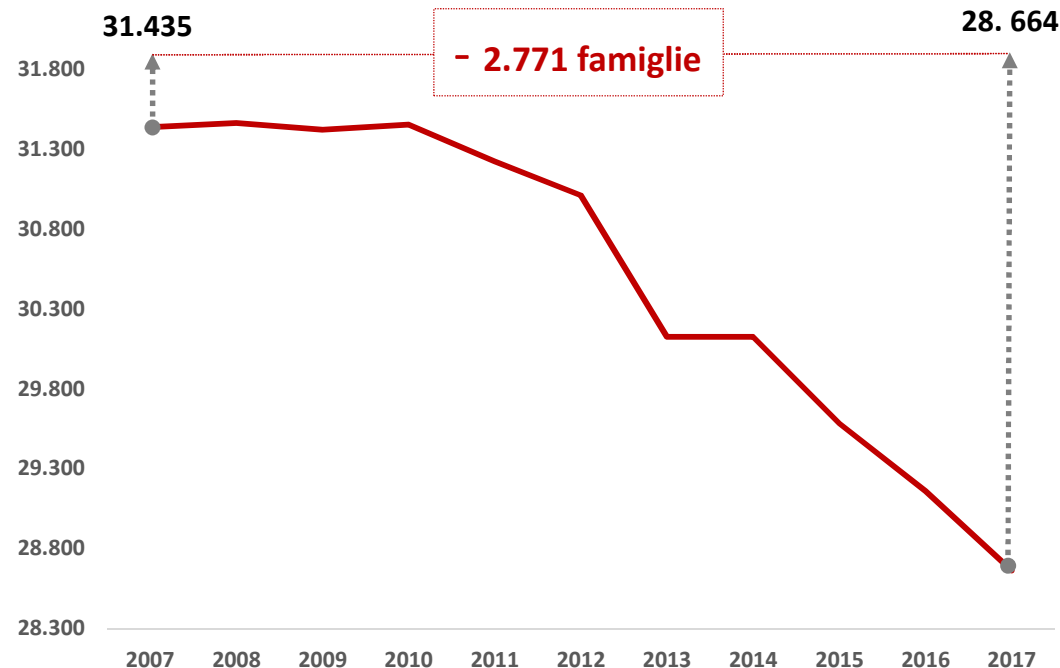
La minor contrazione del numero di famiglie è da attribuire all'aumento nel corso degli anni delle famiglie monocomponenti le quali incidono ad oggi per il 52% delle famiglie totali residenti nella città storica (il valore si attestava al 49% nel 2007) seguite dalle famiglie composte da due componenti (il 25% del totale).

La piccola dimensione del nucleo familiare, con una media di meno di due componenti per nucleo (1,9), è una caratteristica specifica della città storica.

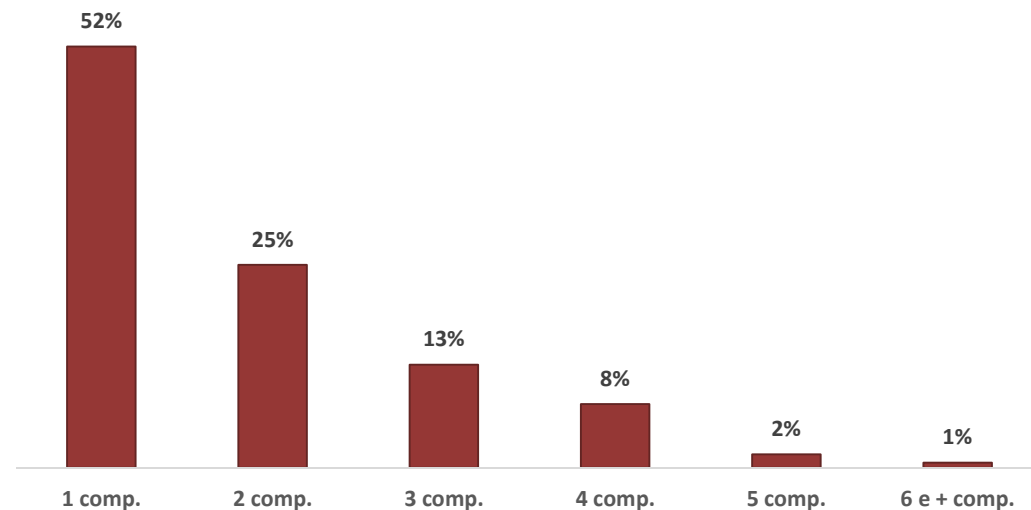
Anno 2007-2017 a confronto

Anno 2007: **+21,4** famiglie al mese
Anno 2017: **-21,1** famiglie al mese

Andamento delle famiglie nella Città storica di Venezia



Famiglie per numero di componenti (anno 2017)



FOCUS FAMIGLIE

La netta predominanza delle famiglie monocomponenti

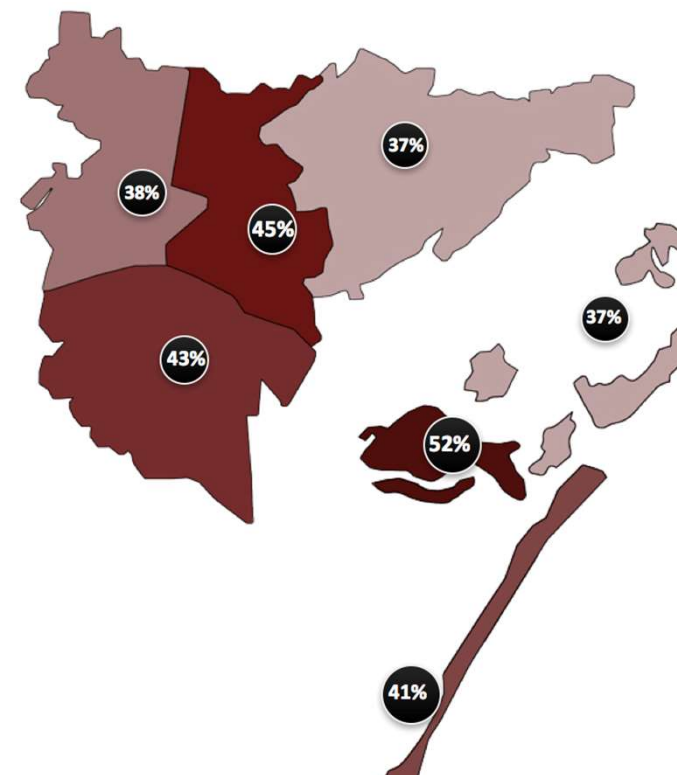
La città storica di Venezia registra l'incidenza più alta delle famiglie monocomponenti tra i diversi ambiti del comune veneziano.

Tutti gli altri ambiti rilevano infatti valori inferiori di almeno 7 punti percentuali ed in alcuni casi (come nel caso delle isole minori, Favaro Veneto e Chirignago Zelarino) di oltre 15 punti.

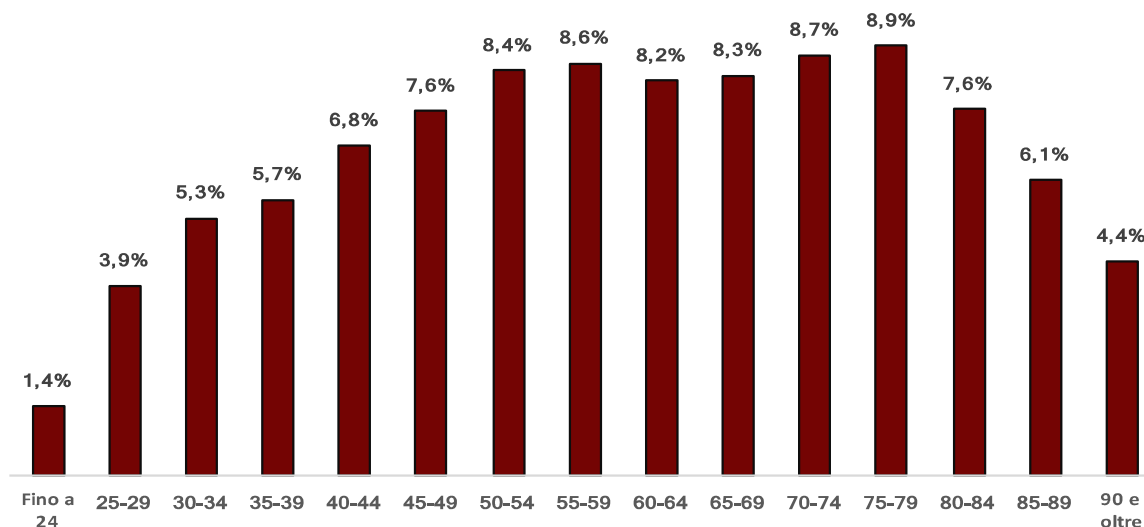
E' importante sottolineare che non si tratta solo di anziani soli; infatti, se si analizza la distribuzione delle 15.177 famiglie monocomponenti per classi di età al 2017, si rileva un'equa distribuzione, anche se con una predominanza nella fascia d'età compresa tra i 50 e gli 80 anni.

Il rapporto con la fascia d'età risulta ancora più eclatante se lo si analizza anche in funzione della popolazione appartenente a ciascuna classe.

Incidenza delle famiglie monocomponenti sul totale delle famiglie di ciascun ambito comunale - Anno 2016



Distribuzione delle famiglie monocomponenti per fasce d'età valori percentuali



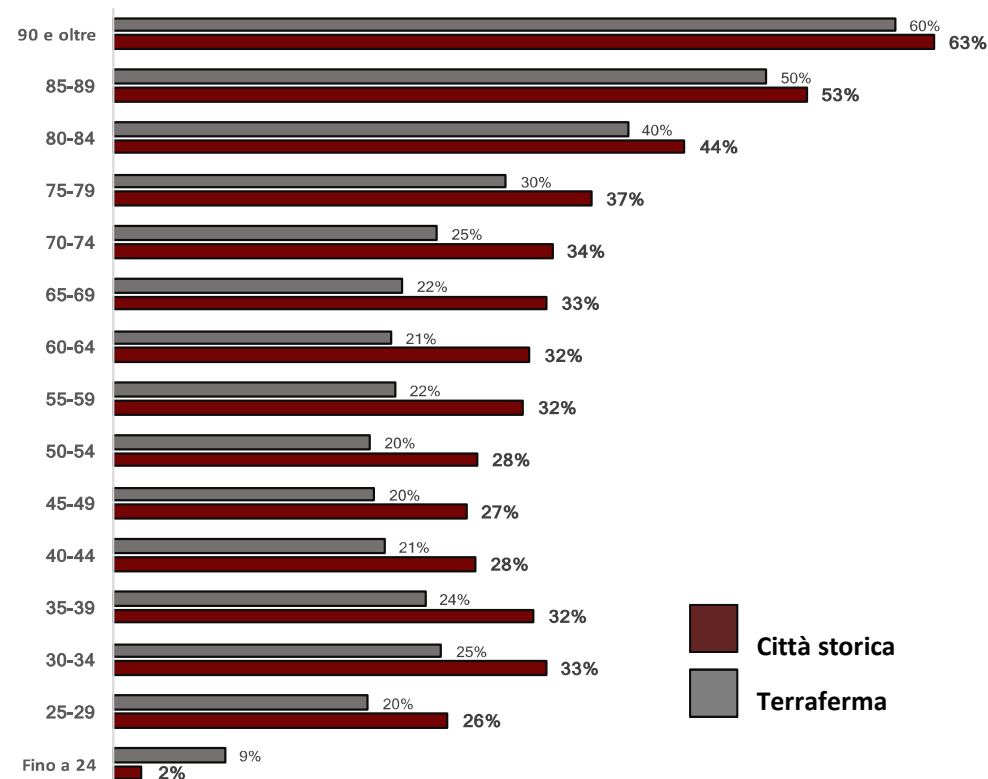
Tutte le fasce d'età (ad esclusione della fascia fino ai 24 anni) rilevano un'incidenza della popolazione appartenente a famiglia monocomponente nettamente superiore rispetto quanto rilevato per la terraferma.

Anche nella popolazione in fascia d'età fertile l'incidenza delle famiglie monocomponenti sul totale della popolazione della medesima fascia risulta elevata, superiore al 30% ovvero un residente su tre in età fertile vive solo (tale valore si attesta al 20% per cento sulla terraferma).

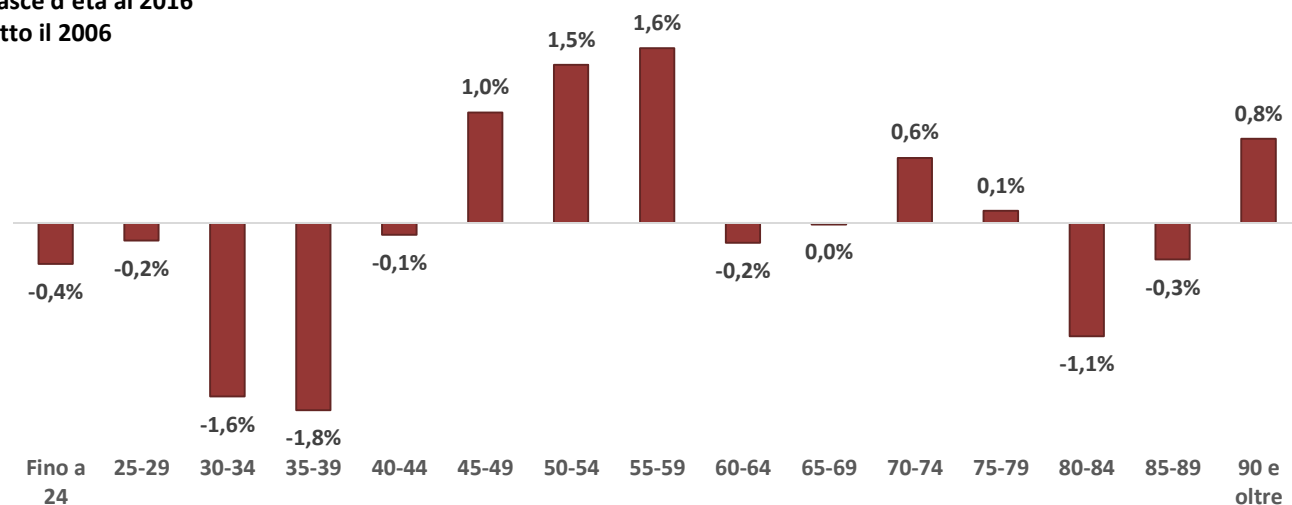
La variazione in aumento del numero di famiglie monocomponenti di 2 punti percentuali dal 2007 al 2017 riguarda soprattutto le famiglie il cui componente ha un'età compresa tra i 45 e i 60 anni. Perdono al contrario peso le famiglie monocomponenti con età inferiore ai 45 anni.

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

Incidenza famiglie monocomponenti per fasce d'età sul totale della popolazione per fascia di età – confronto città storica e terraferma



Variazione dell'incidenza della distribuzione delle famiglie monocomponenti per fasce d'età al 2016 rispetto il 2006



CARATTERISTICHE DELLE POPOLAZIONE

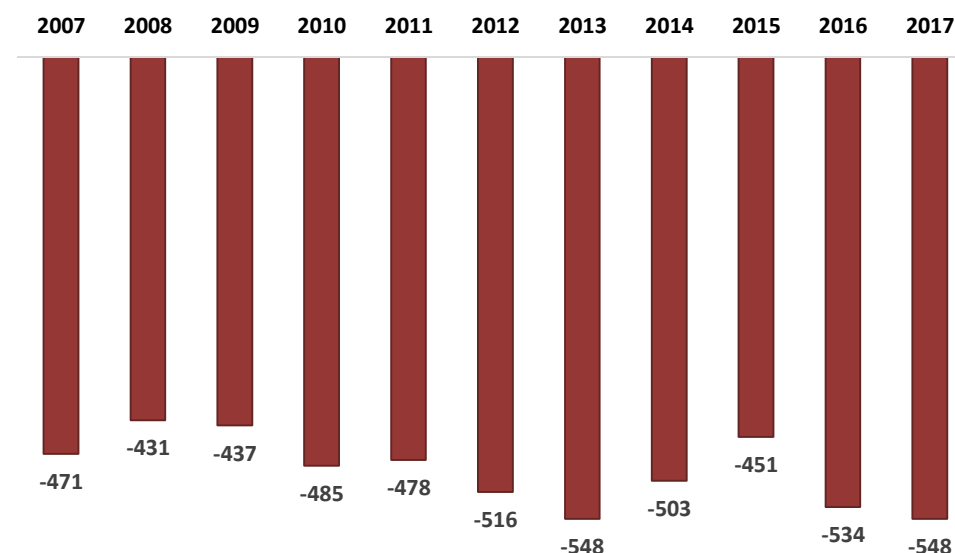
Popolazione anziana e conseguenze sulle dinamiche demografiche

L'elevata incidenza delle famiglie monocomponenti accompagnata ad un indice di vecchiaia elevato, pari a 294 contro i 218 della terraferma, spiega il valore costantemente negativo del saldo naturale.

Negli ultimi 10 anni a fronte 4.221 nati sono decedute 9.523 persone portando di conseguenza una perdita di oltre 5.400 residenti.

Analizzando l'ultimo anno disponibile, si rileva una nascita ogni tre decessi (291 contro gli 839), rapporto che era pari a 2 nel 2007 (440 contro i 911).

Saldo naturale della città storica di Venezia negli ultimi 10 anni

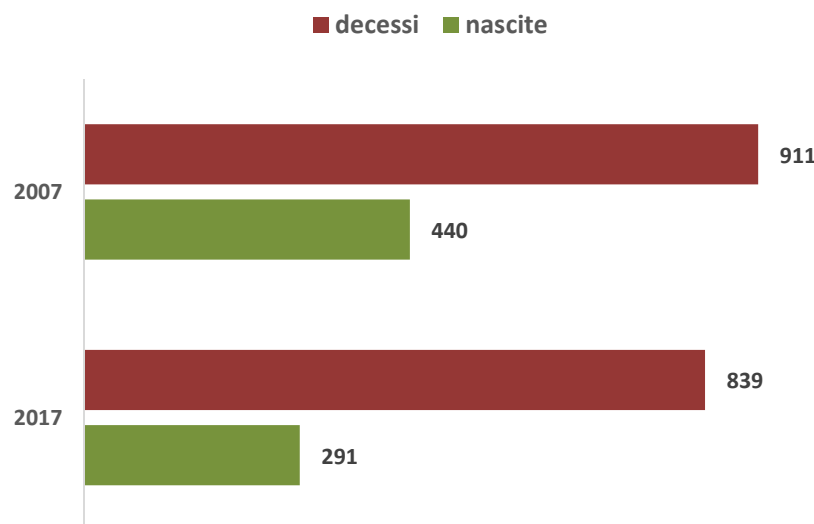


Alcuni indicatori

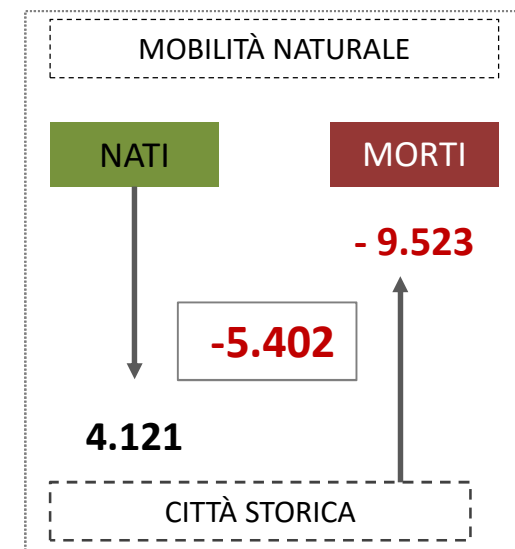
Indicatori	2007	2017
Indice di vecchiaia	276	294
Indice di dipendenza strutturale	65	71
Indice di dipendenza anziani	48	53
Età media	49	50
% pop. 0-14	10%	11%
% pop. Over 65	29%	31%

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

Incidenza nati-morti (confronto anno 2007 con anno 2017)



Saldo naturale cumulado degli ultimi 10 anni



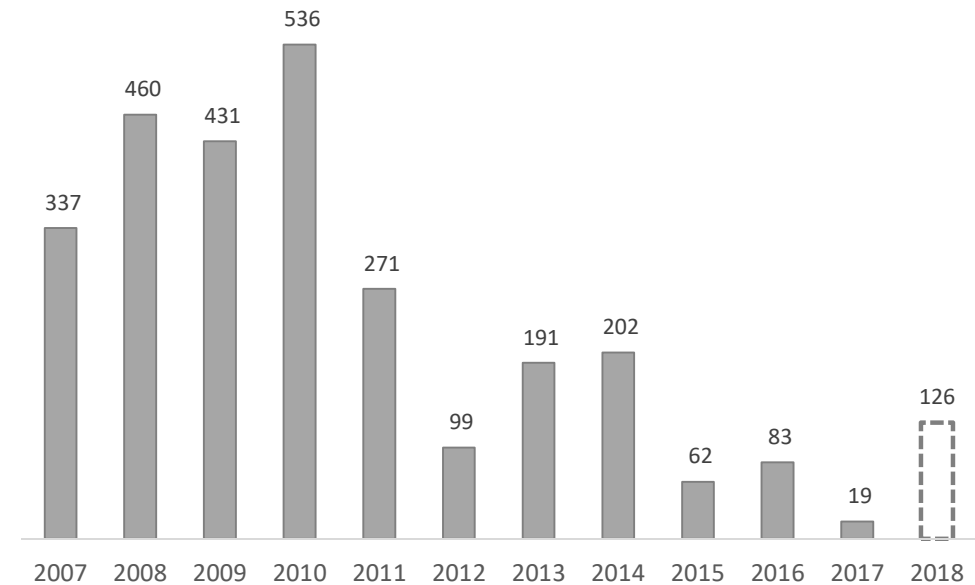
CORRELAZIONI CON LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE

L'apparente ininfluenza del saldo migratorio sul processo di spopolamento

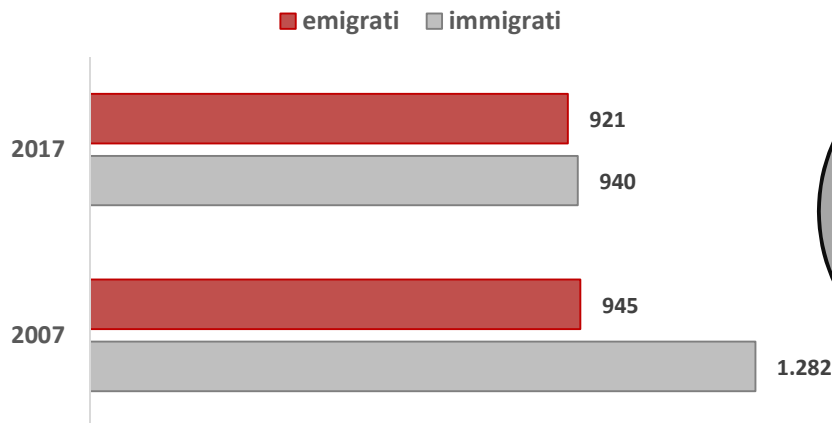
Dal punto di vista delle dinamiche migratorie le performance risultano decisamente migliori; nell'anno 2017 si registra un saldo positivo di 19 unità. Negli ultimi 10 anni, a livello di città storica, i valori sono risultati costantemente positivi portando un incremento di popolazione correlato alle dinamiche migratorie di oltre **2.629 abitanti**.

Seppur il saldo risulta costantemente positivo è possibile rilevare una **decrescita della performance negli ultimi anni accentuata a partire dal 2015** con una ripresa nell'ultimo anno secondo i dati provvisori comunali.

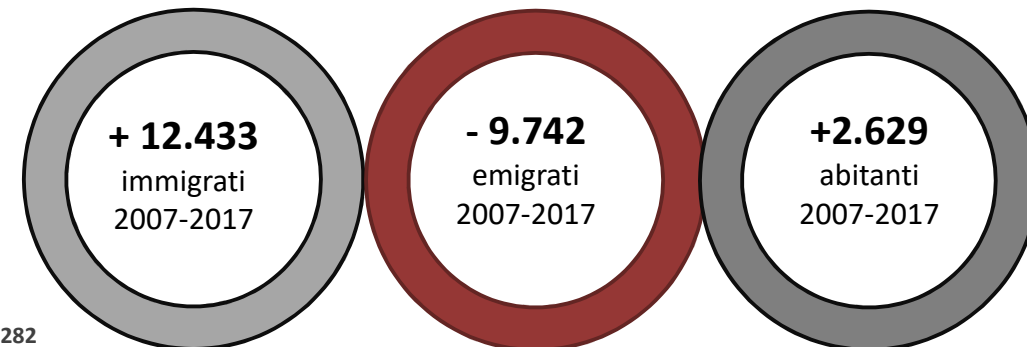
Saldo migratorio 2007-2017 città storica di Venezia



Immigrati ed emigrati confronto anno 2007-2017



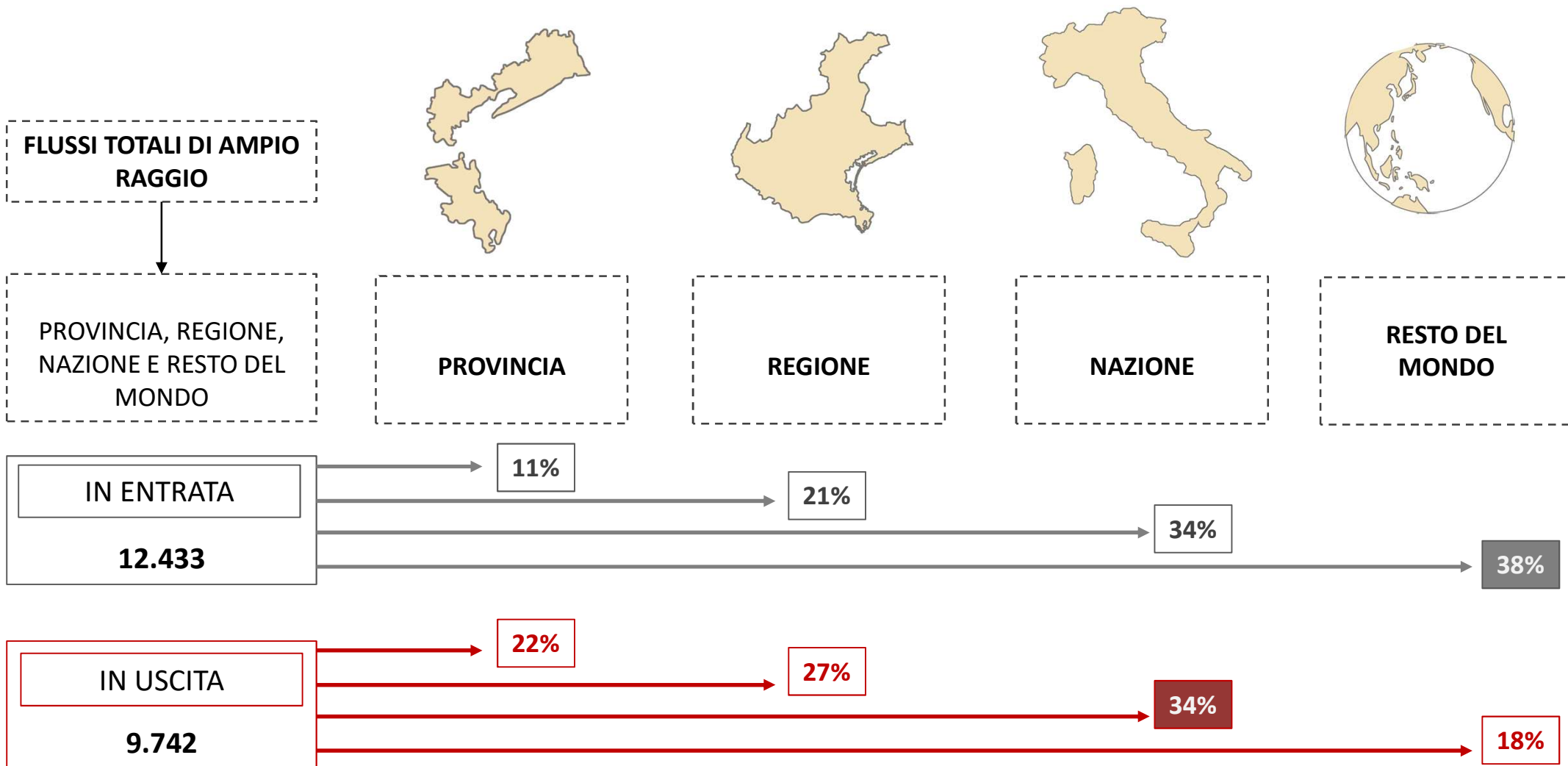
Dinamiche correlate al saldo migratorio nel periodo 2007-2017 nella città storica di Venezia



Fonte:
elaborazione Smart
Land su dati Servizio
Statistica e Ricerca -
Comune di Venezia

I FLUSSI ALL'INTERNO DEL COMUNE VENEZIANO

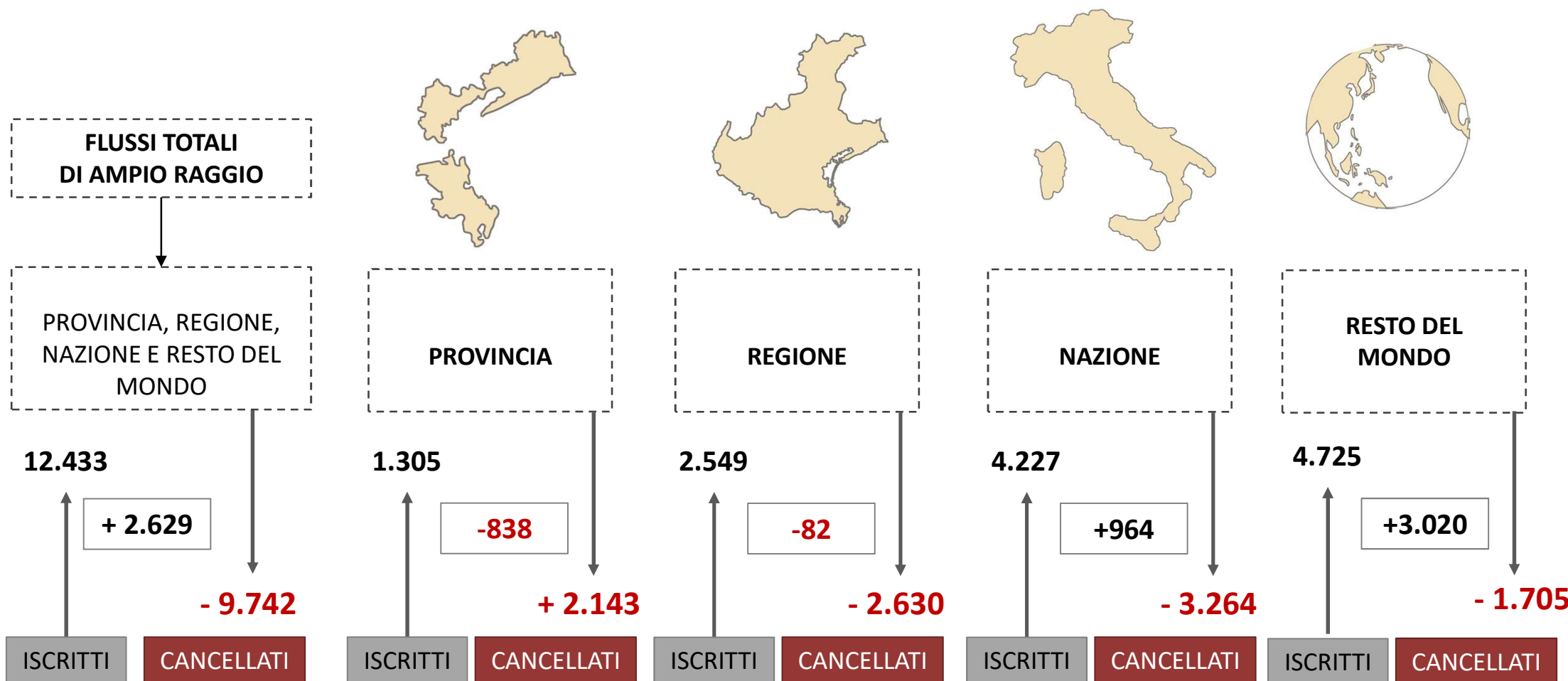
Movimenti da e verso la città storica: una stima delle dinamiche negli ultimi 10 anni *



Fonte:
elaborazione Smart
Land su dati Servizio
Statistica e Ricerca -
Comune di Venezia

I FLUSSI DI AMPIO RAGGIO

Gli ambiti attratti dalla città storica



Fonte:

elaborazione Smart
Land su dati Servizio
Statistica e Ricerca -
Comune di Venezia

La città storica attrae nello specifico popolazione straniera e popolazione italiana esterna all'ambito regionale Veneto. Per questi due comparti infatti la città ha registrato un saldo positivo di oltre 4.000 abitanti bilanciati dal saldo negativo di 900 abitanti rilevato tra città storica e ambito provinciale-regionale.

CORRELAZIONE CON LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE

L'incapacità attrattiva sui flussi locali

Se il saldo migratorio relativo ai flussi di ampio raggio esterni al contesto comunale risulta positivo dimostrando quindi la capacità attrattiva della città, i flussi locali da e verso la città storica agli altri ambiti comunali rilevano valori fortemente negativi portando negli ultimi 10 anni ad una perdita di oltre 5.300 residenti (valore stimato).

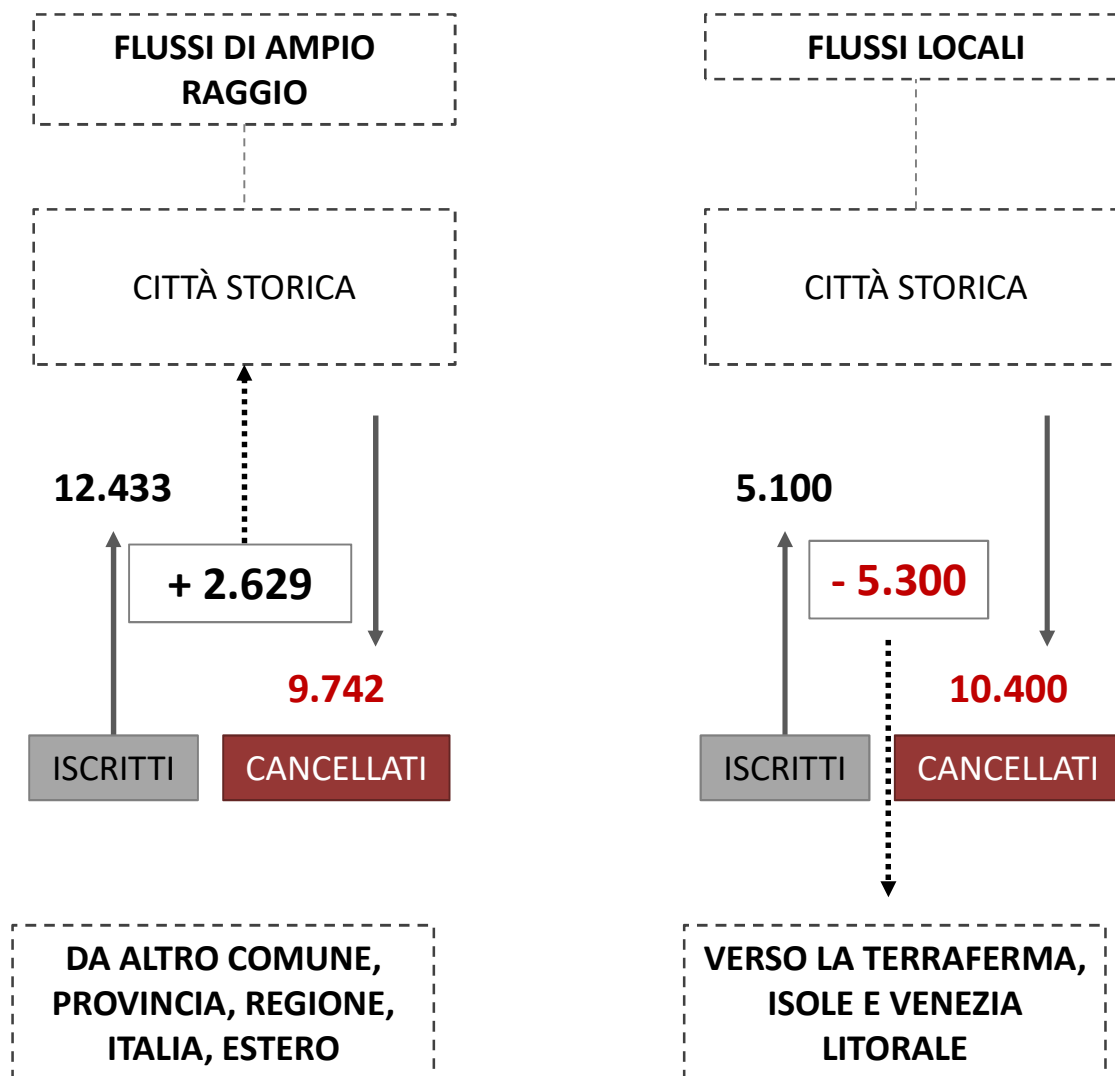
Si stima che a fronte di un cittadino veneziano che sposta la propria residenza dal comune alla città storica, 2 cittadini si trasferiscono dalla città storica ad altro ambito comunale.

La contrazione della popolazione risulta di conseguenza correlata oltre che alle dinamiche naturali ai flussi migratori locali che vedono sempre più movimenti in uscita dalla città storica verso gli altri contesti comunali.

Fonte:

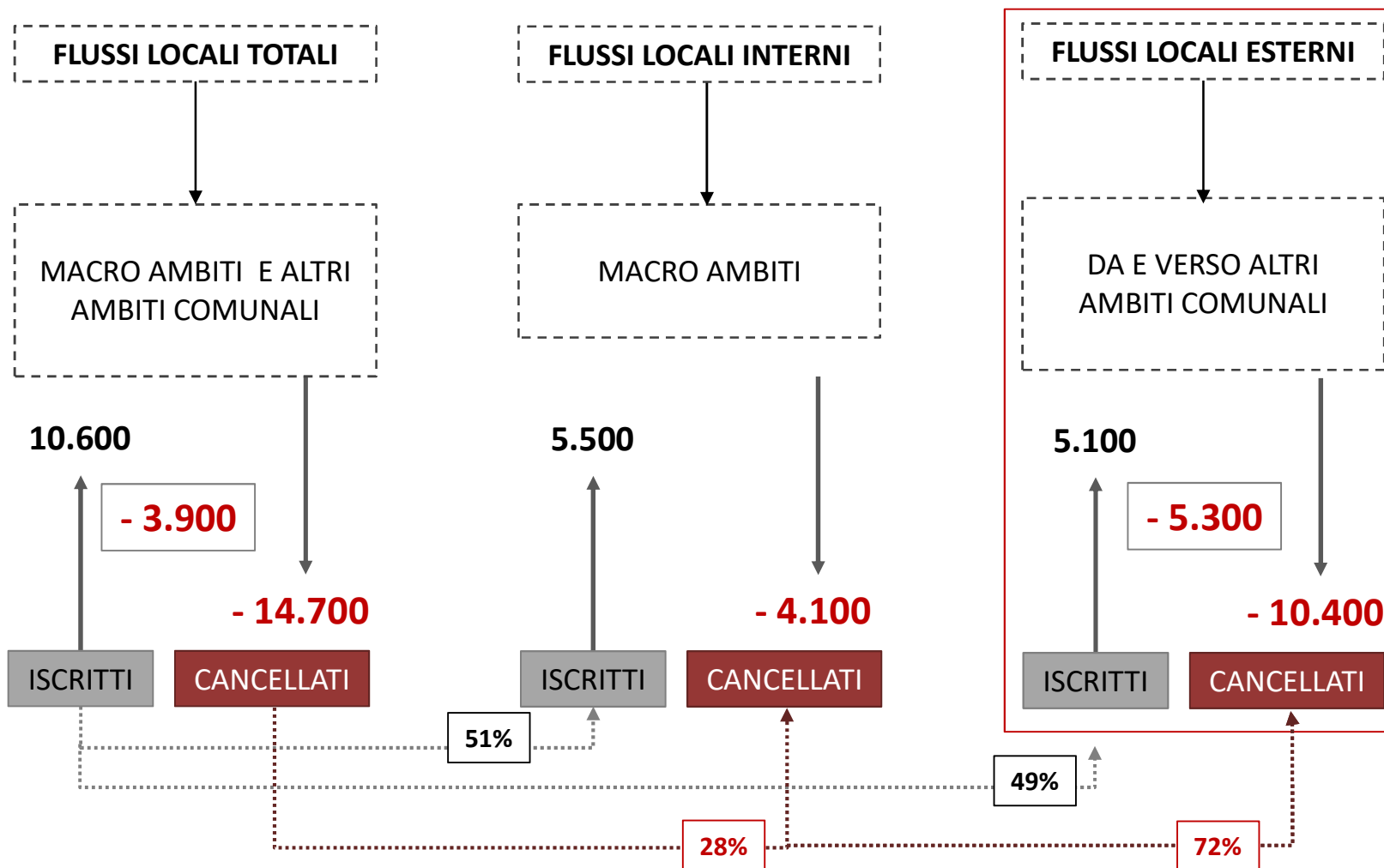
elaborazione Smart
Land su dati Servizio
Statistica e Ricerca -
Comune di Venezia

Saldo cumulato dei flussi locali e di ampio raggio da e verso la città storica di Venezia



I FLUSSI ALL'INTERNO DEL COMUNE VENEZIANO

Movimenti da e verso la città storica: una stima delle dinamiche negli ultimi 10 anni *



Fonte:
elaborazione Smart
Land su dati Servizio
Statistica e Ricerca -
Comune di Venezia

I FLUSSI ALL'INTERNO DEL COMUNE VENEZIANO

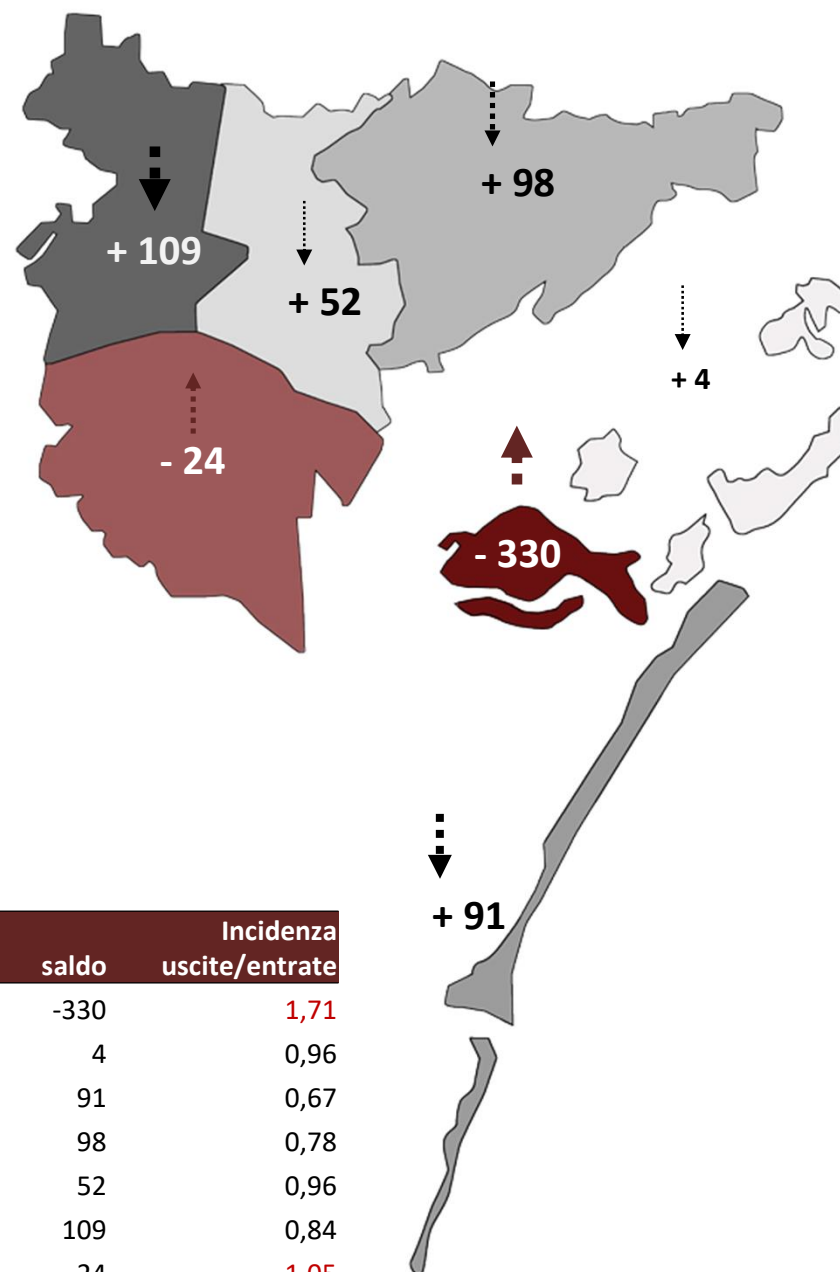
Entrate ed uscite nelle municipalità di Venezia: focus al 2015

Mappa dei saldi dei flussi interni al comune per ciascuna municipalità all'anno 2015

All'interno del Comune Veneziano, nel 2015 si rilevano **3.679 spostamenti da un ambito territoriale all'altro**.

Il bilancio peggiore si registra nella città storica di Venezia con un saldo negativo di ben 330 abitanti, seguito dalla municipalità di Marghera con un saldo di -24 abitanti.

Tutte le altre municipalità registrano valori positivi con un numero di ingressi superiori ai cancellati; Chirignago e Zelarino rilevano il valore migliore seguito dalla municipalità di Favaro Veneto e Venezia Litorale.



Territori	ingressi	uscite	saldo	Incidenza uscite/entrate
città storica	467	797	-330	1,71
Isole	102	98	4	0,96
Venezia Litorale	274	183	91	0,67
Favaro Veneto	455	357	98	0,78
Mestre	1.239	1.187	52	0,96
Chirignago Zelarino	696	587	109	0,84
Marghera	446	470	-24	1,05
TOTALE	3.679	3.679	0	

Fonte:

elaborazione Smart
Land su dati Servizio
Statistica e Ricerca -
Comune di Venezia

2015

I FLUSSI ALL'INTERNO DEL COMUNE VENEZIANO

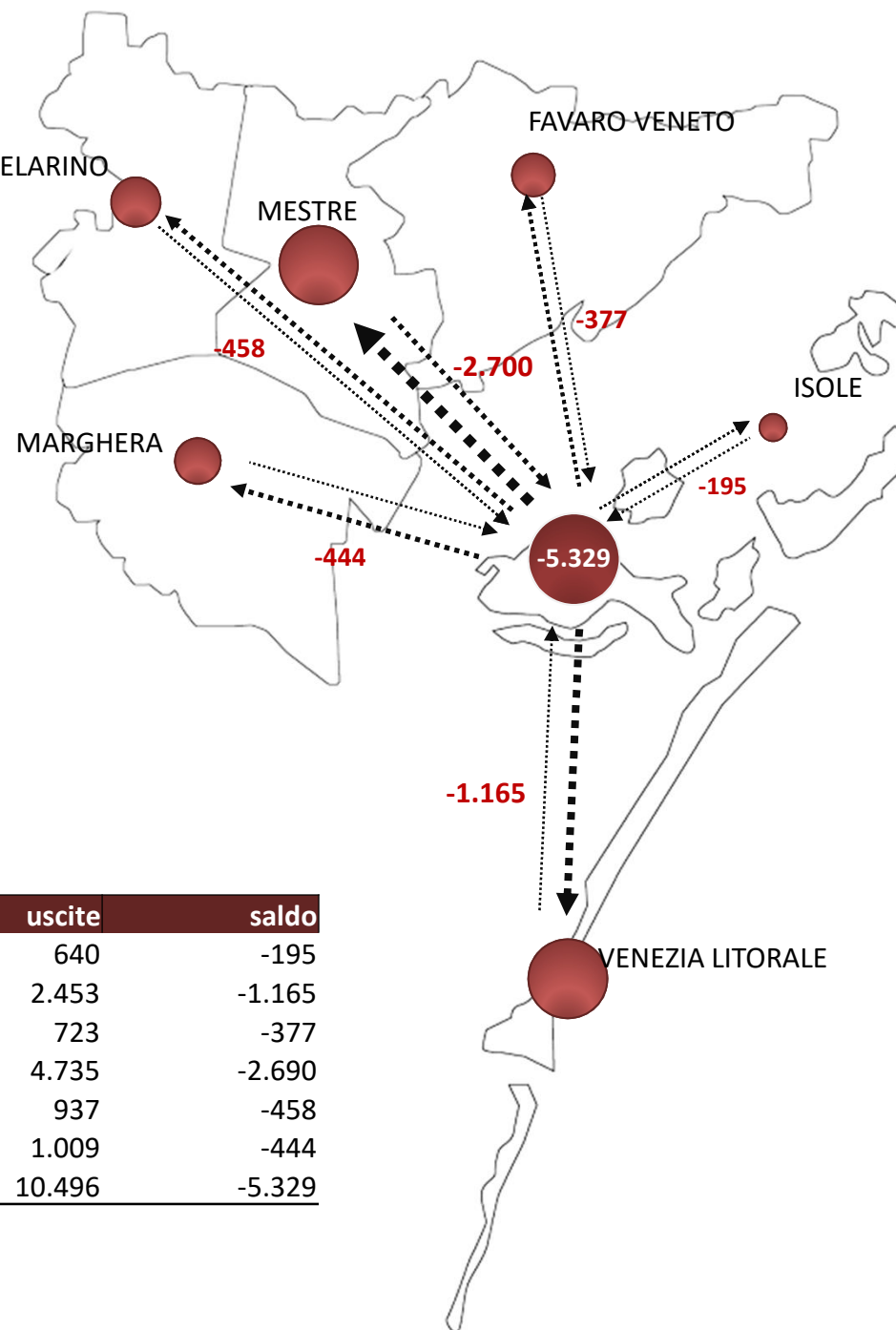
Saldi da e verso la città storica negli ultimi 10 anni

Saldo dei flussi in entrata e uscita da e verso la città storica e le altre municipalità comunali

La città storica risulta l'ambito comunale meno attrattivo per i residenti nel comune Veneziano.

In tutti i casi infatti il numero delle uscite dalla città storica verso le diverse municipalità supera il numero delle entrate.

Grazie quindi ai movimenti interni generati dalla città storica Mestre acquista 2.700 abitanti, Venezia Litorale oltre 1.165, le Isole 195, Zelarino-Chirignago 458 e Marghera 444.



Territori	ingressi	uscite	saldo
Isole	445	640	-195
Venezia Litorale	1.289	2.453	-1.165
Favaro Veneto	346	723	-377
Mestre	2.045	4.735	-2.690
Chirignago Zelarino	478	937	-458
Marghera	564	1.009	-444
Totale	5.167	10.496	-5.329

Fonte:
elaborazione Smart
Land su dati Servizio
Statistica e Ricerca -
Comune di Venezia

L'INCAPACITÀ ATTRATTIVA SUI FLUSSI LOCALI

La direzione dei flussi e le motivazioni di tali dinamiche

I luoghi prediletti per il trasferimento risultano essere l'ambito di Mestre e Venezia litorale, dove si sono registrati circa il 60% degli spostamenti.

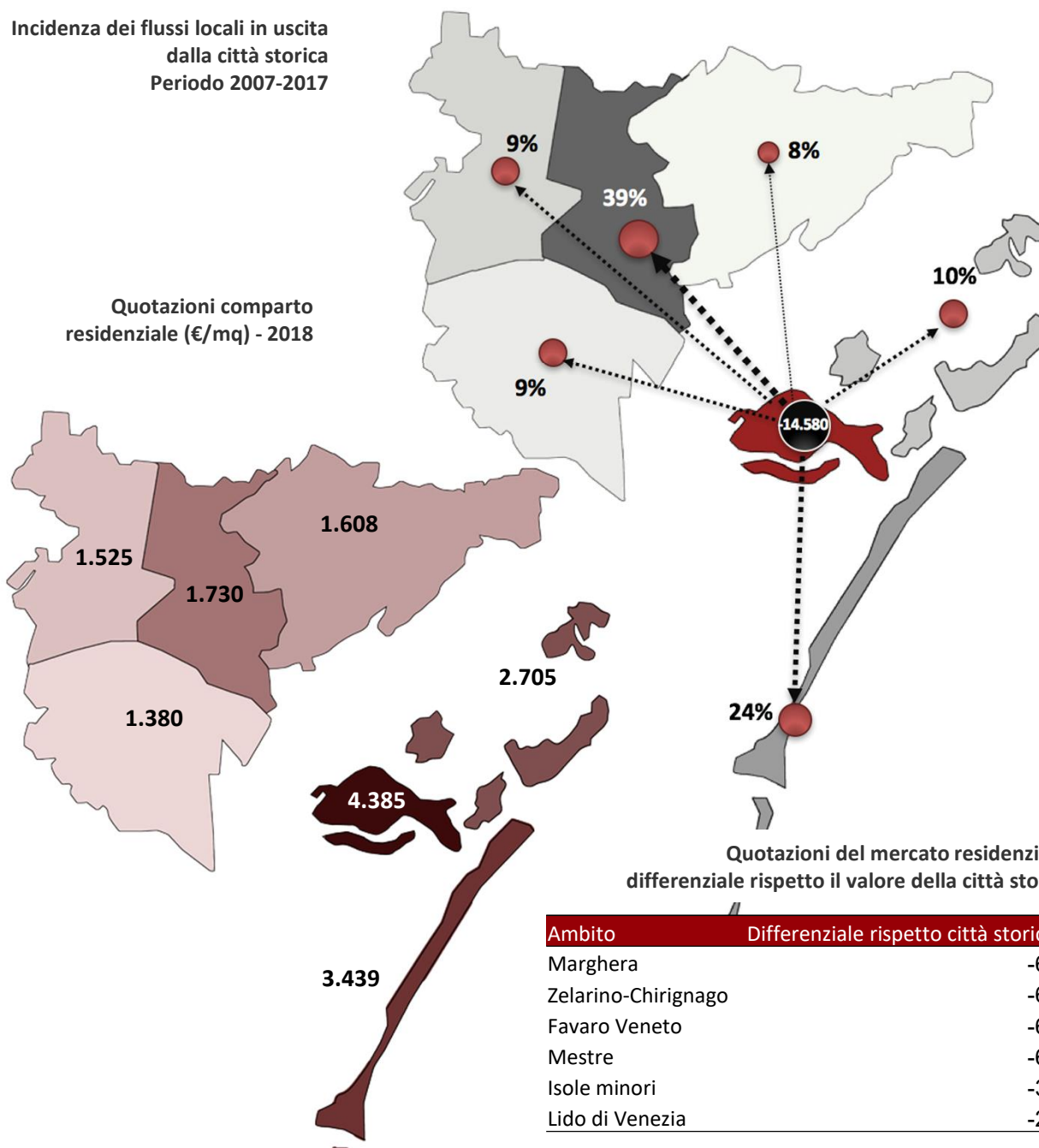
Vengono quindi scelti gli ambiti territoriali più prossimi all'isola (in termini soprattutto di accessibilità) che di vantaggio hanno i prezzi di mercato immobiliare decisamente più bassi rispetto la città storica: del 60% nell'ambito di Mestre (1.730 contro i 4.385 del centro storico) e del 22% rispetto il Lido di Venezia.

Quest'ultimo ambito nonostante il divario risulti più limitato, ha il vantaggio della prossimità e della possibilità di avvicinarsi ad un modello di vita assimilabile in parte a quello della città storica.

La possibilità di acquistare a prezzi più bassi corrisponde una miglior qualità del patrimonio abitativo (in quanto più recente e dunque senza i problemi della manutenzione dei vecchi edifici e alloggi veneziani) oltre alla possibilità di trovare un'abitazione più vicina alle proprie esigenze.

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Servizio Statistica e Ricerca - Comune di Venezia e OMI, note territoriali Venezia

Incidenza dei flussi locali in uscita dalla città storica
Periodo 2007-2017



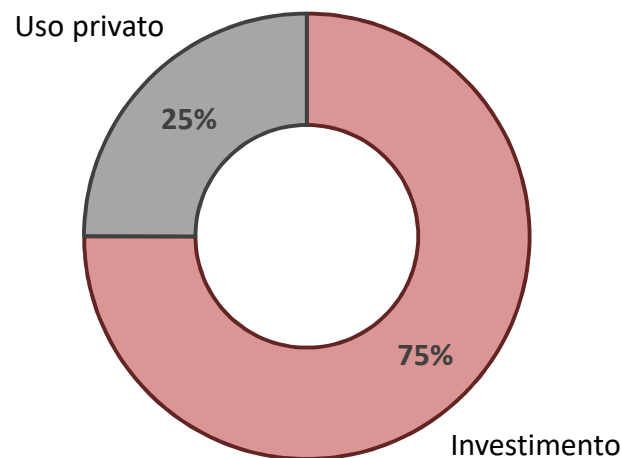
LE DINAMICHE POSITIVE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Una città funzionale al turista e agli interessi degli investitori

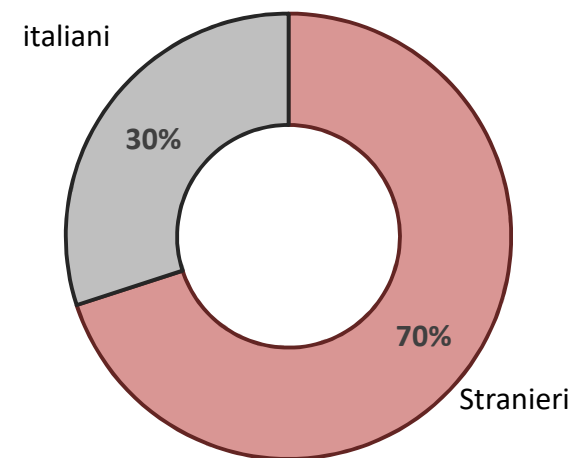
È quindi evidente che la perdita di attrattività della città storica è da attribuire in parte alla scarsa accessibilità alla casa e all'offerta residenziale che spesso si discosta dalle esigenze odierne delle famiglie: prezzi vantaggiosi, qualità edilizia (efficienza energetica ecc) e dimensioni rapportate alle nuove caratteristiche delle famiglie (considerando che la media dei componenti per famiglia nella città storica è inferiore a 2).

L'ambito della città storica e con esso il suo patrimonio abitativo diventa così sempre più funzionale al turista e agli interessi di investitori che decidono di acquistare nell'isola. Infatti, oltre il 75% delle compravendite immobiliari a Venezia città storica sono correlate a motivi di investimento e del totale delle compravendite il 70% viene effettuato da stranieri. La ripresa del mercato rilevata nella città storica negli ultimi anni è quindi da correlare a motivi che esulano dall'acquisto a fini privati per prima casa. Tale fenomeno è stato spinto anche dall'abbassamento dei prezzi, che risultano vantaggiosi per gli investitori grazie all'elevata rendita, prezzi comunque ancora troppo elevati per i privati.

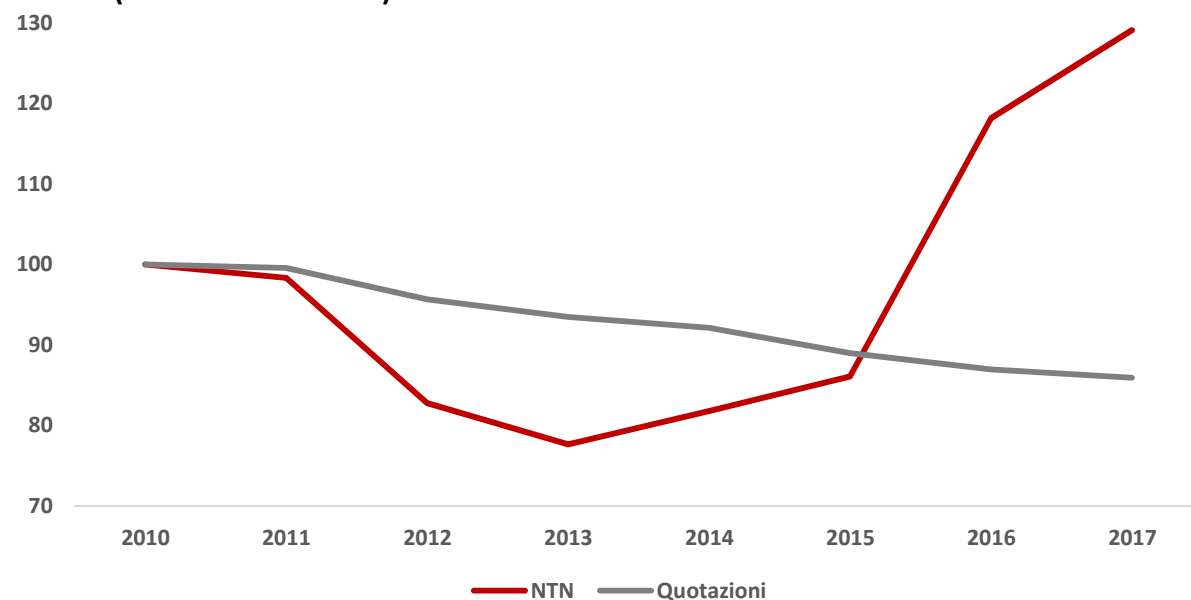
Motivi dell'acquisto di immobili residenziali nella città storica



Provenienza degli acquirenti di immobili residenziali nella città storica



Andamento delle quotazioni e del numero di transazioni normalizzate (NTN) nella città storica (base dati 2010=100)



UNA QUANTIFICAZIONE DEL FENOMENO AIRBNB

La perdita del 16% del patrimonio residenziale privato

Questa dinamica si è associata alla proliferazione di abitazioni adibite al mercato turistico privato, le quali oggi incidono il 16% sul totale del patrimonio abitativo, con oltre 6.000 alloggi messi a disposizione su Airbnb, dei quali l'82% consistenti in intere abitazioni.

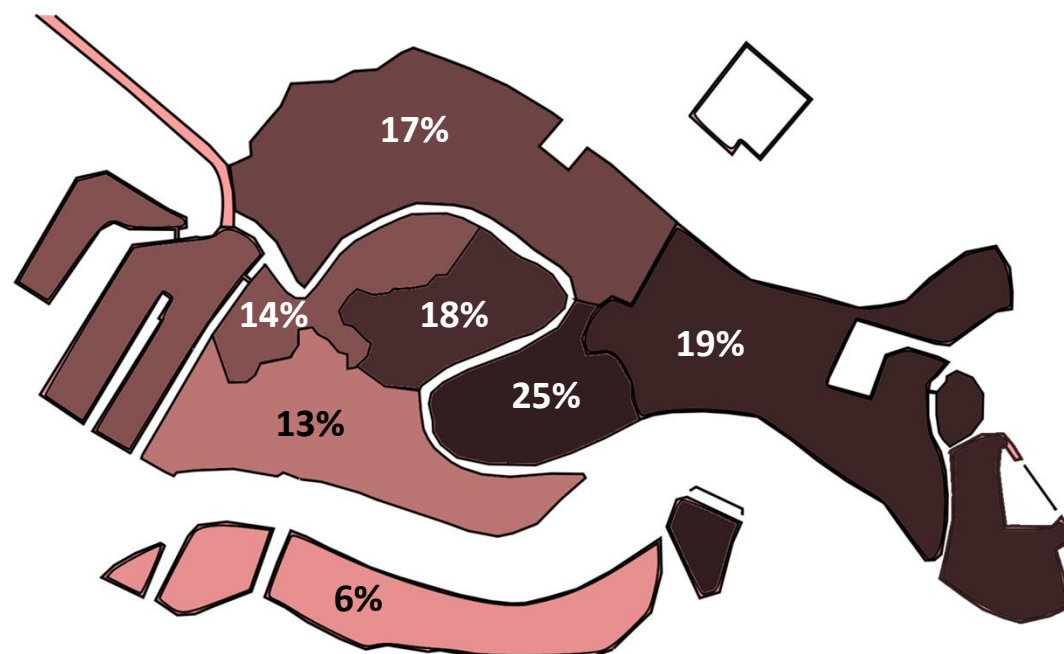
E' un fenomeno che ha avuto una crescita esponenziale, con un incremento del 50% in un solo anno, e che il Comune ha cercato di frenare con recenti provvedimenti normativi



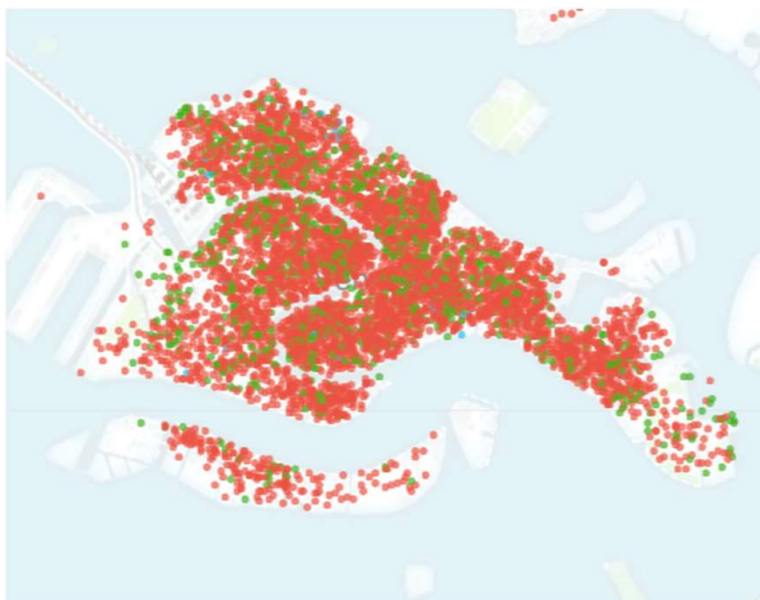
Numero di abitazioni adibite al turismo nella città storica

Città Storica	n. stanze
Stanza Condivisa	53
Stanza privata	1.034
Intera casa/appartamento	4.949
Tot.	6.036

Incidenza delle abitazioni adibite a Air BNB nel quartiere sul totale delle abitazioni del quartiere



Distribuzione delle abitazioni adibite ad AirBNB nella città storica



Fonte: elaborazione Smart Land su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia e su dati Insideairbnb

COME INVERTIRE IL FENOMENO IN ATTO

Investire sulla residenzialità nella città storica: il modello da seguire

Riattivare le condizioni di residenzialità nella città storica risulta un obiettivo urgente e necessario per limitare il fenomeno e le conseguenze che esso sta generando sul tessuto sociale dell'isola.

La mancata attivazione di una politica urgente sulla residenzialità porterà inevitabilmente all'aggravamento del circolo vizioso in cui la città è entrata ormai da anni, riassunto nello schema seguente:



Intervenire a favore della residenzialità significa offrire soluzioni abitative competitive rispetto le opportunità presenti negli altri contesti comunali, sia dal punto di vista economico che qualitativo oltre che offrire soluzioni e servizi funzionali a svolgere in maniera ottimale le attività della vita quotidiana che risultano in alcuni casi più complesse in un contesto come quello del centro storico.



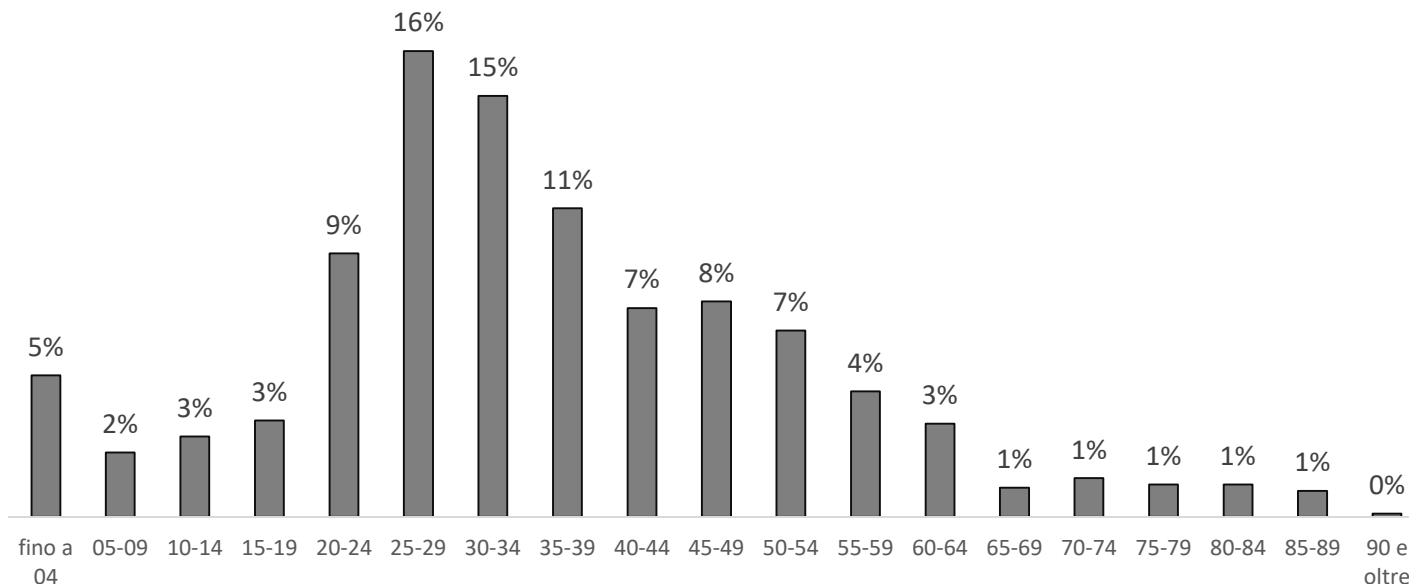
LA CAPACITÀ ATTRATTIVA DELLA CITTÀ DA PARTE DEI GIOVANI

Le condizioni per innescarla

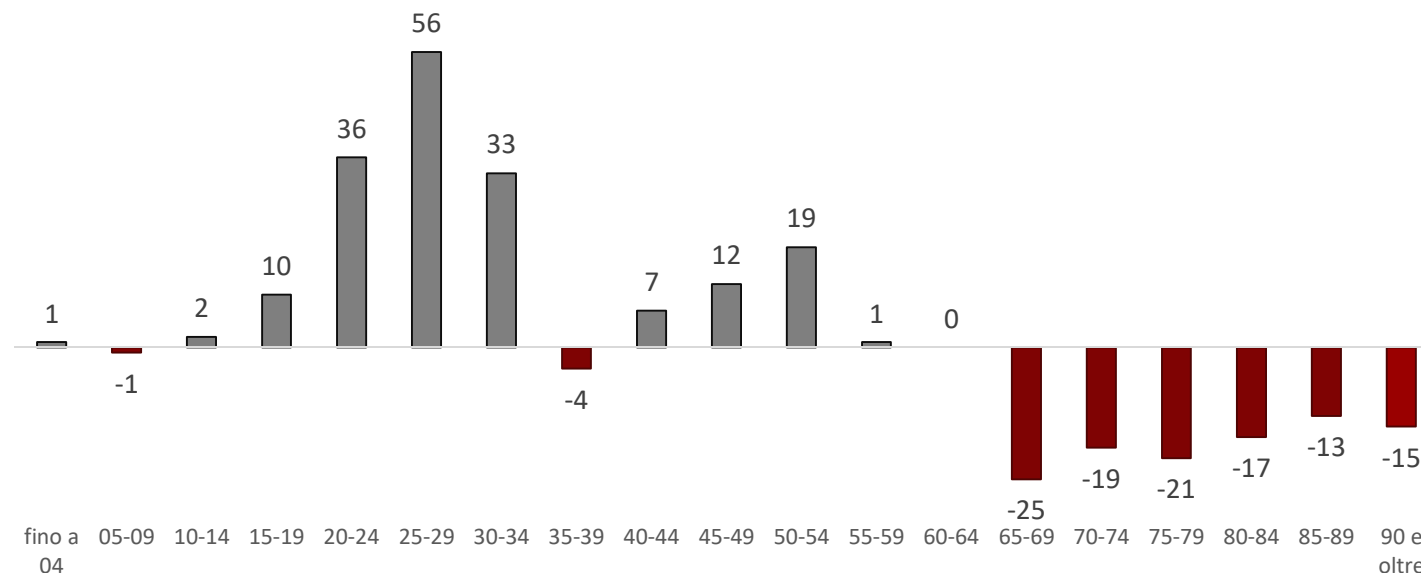
E' da sottolineare che la domanda di residenzialità nella città storica è presente come già dimostrato dai numeri sui flussi migratori di ampio raggio che risultano positivi nel corso degli anni; in particolare analizzando il saldo migratorio per fascia d'età di un anno campione, è possibile constatare che la positività del dato è dovuta alla capacità di attrarre in città in particolare popolazione di età compresa tra i 20 e i 35 anni, proprio la fascia sul quale la città deve investire per favorire una ripresa delle dinamiche demografiche. Creare le condizioni per far sì che tale popolazione permanga sull'isola anche negli anni a seguire e non per un periodo limitato legato esclusivamente a motivi di studio e di primo lavoro oltre che far sì che gli attuali cittadini continuino a scegliere tale ambito per la propria residenza risulta la strategia vincente per limitare il processo di declino sociale che l'isola sta vivendo.

Fonte: elaborazione Smart Land su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

Incidenza dei flussi di persone in entrata nella città storica per fasce d'età



Popolazione iscritta e cancellata per fasce d'età (saldo anno campione 2015)

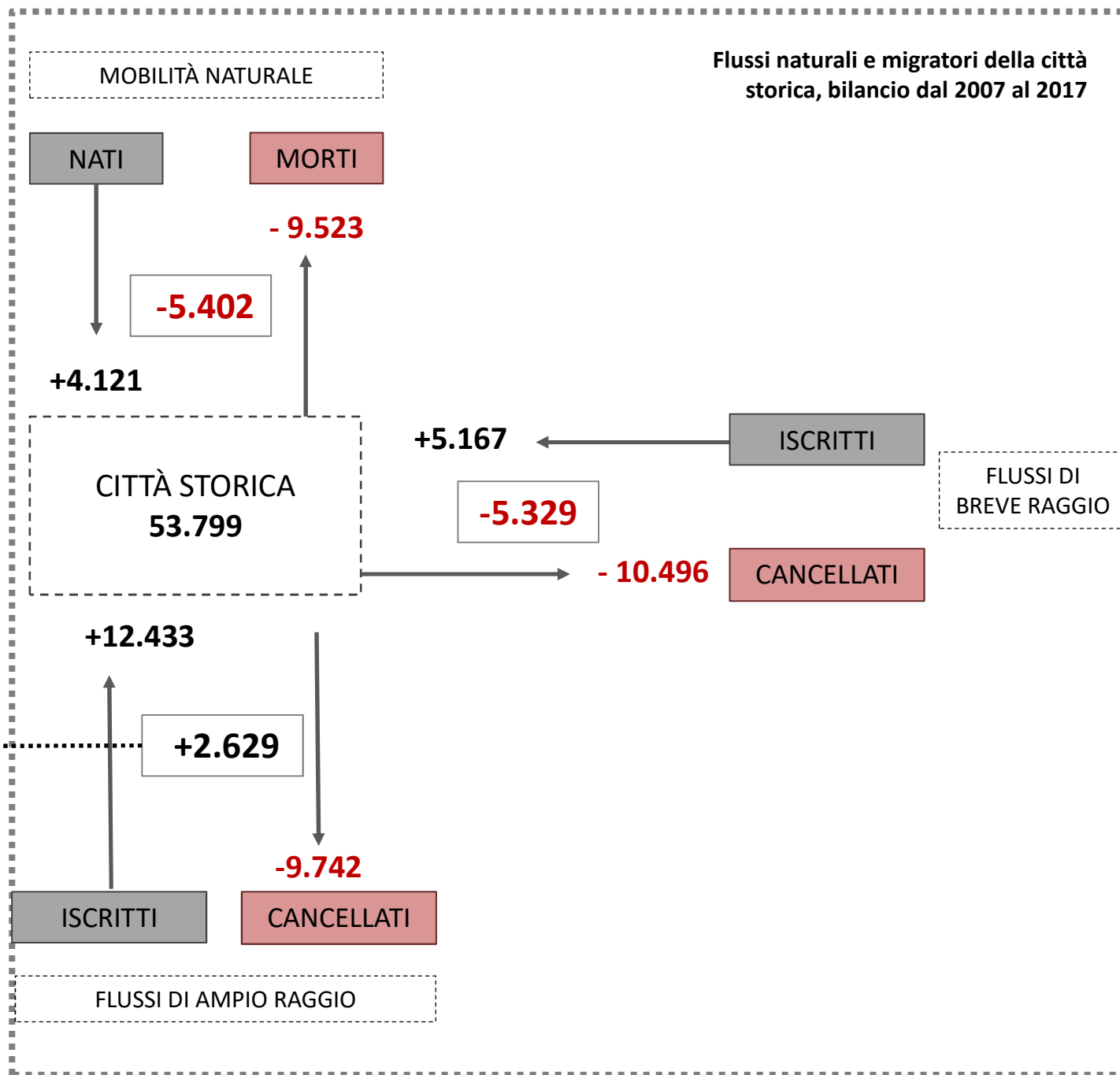


DINAMICHE DEMOGRAFICHE DEGLI ULTIMI 10 ANNI

I flussi da e per la città storica

LA CITTA' STORICA

Flussi naturali e migratori della città storica, bilancio dal 2007 al 2017



Fonte:
elaborazione Smart
Land su dati Servizio
Statistica e Ricerca
- Comune di Venezia