

# Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

## FRIULI VENEZIA GIULIA



a cura della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia (Giuseppe Rovedo)

in collaborazione con

Direzione Provinciale di Trieste – Ufficio Provinciale Territorio (Federico Franceschin)
Direzione Provinciale di Gorizia – Ufficio Provinciale Territorio (Michele Vanni)
Direzione Provinciale di Pordenone – Ufficio Provinciale Territorio (Sergio Zanussi)
Direzione Provinciale di Udine – Ufficio Provinciale Territorio (Maria Deganutti)





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

data di pubblicazione: 31 maggio 2017 periodo di riferimento: anno 2016

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 alcur

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	1
Le compravendite	3
Le dimensioni	6
Le quotazioni	7
FOCUS provinciale - Gorizia	g
La provincia – Gorizia	10
II comune – Gorizia	13
FOCUS provinciale - Pordenone	14
La provincia – Pordenone	15
II comune – Pordenone	17
FOCUS provinciale - Trieste	18
La provincia – Trieste	19
Il comune – Trieste	22
FOCUS provinciale - Udine	24
La provincia – Udine	25
Il comune – Udine	28
Appendice - Macroaree provinciali	29
Considerazioni metodologiche	35



#### Il mercato immobiliare residenziale della regione

Nel 2016 il mercato immobiliare residenziale della regione Friuli Venezia Giulia ha fatto registrare 12.758 transazioni normalizzate (Tabella 1) consolidando, con un incremento che sfiora il 19% rispetto al 2015, il trend di crescita registrato nei due anni precedenti dopo tre anni consecutivi di calo (Figura 2), e migliorando sensibilmente il risultato già molto positivo (+11%) conseguito nel 2015.

La crescita ha interessato tutte e quattro le province, anche se la distribuzione dei volumi di scambio evidenzia un andamento piuttosto differenziato, con la provincia di Pordenone (+25,83%) e, soprattutto, quella di Gorizia (+38,28%) che hanno conseguito un risultato decisamente superiore alla media regionale, la provincia di Udine (+19,25%) che in termini di NTN ha fatto registrare una performance in linea con la predetta media regionale, ed una crescita molto meno accentuata registrata nella provincia di Trieste (+4,79%). La provincia di Udine (Figura 1), costituisce circa il 43% del mercato immobiliare residenziale della regione, mentre la provincia di Pordenone, a seguito del progresso segnato nel 2016, si attesta ad una quota di mercato pari al 22%, a fronte del 23% di Trieste e del 12% di Gorizia.

Rilevante, con una crescita che sfiora in tutti i casi il 40% e superiore al corrispondente dato provinciale (Tabella 2), è stato l'incremento percentuale del numero di transazioni registrato nei comuni capoluogo di provincia di Gorizia, Pordenone e Udine, mentre molto più contenuta, ed inferiore al dato relativo all'intera provincia, è stato l'incremento conseguito nel comune di Trieste (+2,33%), dove risulta comunque concentrato oltre il 90% delle compravendite registrate nella stessa provincia, e oltre la metà (54%) del totale delle transazioni avvenute nei quattro capoluoghi (Figura 1).

La mappa della distribuzione comunale del NTN (Figura 4) evidenzia che, malgrado il sensibile aumento del numero di compravendite rilevato nel 2016, i comuni caratterizzati da scambi molto contenuti – inferiori a 50 – sono pari al 77% dei 216 comuni della regione, e sono per la maggior parte concentrati nell'area montano-collinare friulana – nell'ambito della quale si distinguono solo i comuni di Tarvisio (UD), Gemona del Friuli (UD) e Tolmezzo (UD), caratterizzati da un NTN compreso tra 50 e 100 – e nel medio-basso Friuli. La mappa evidenzia, inoltre, che c'è un solo comune, Trieste, in cui si sono verificate oltre 2000 transazioni, ed un solo comune, Udine, caratterizzato da un numero di transazioni compreso tra 1000 e 2000. Seguono i comuni di Pordenone e di Lignano Sabbiadoro (UD), unici due comuni con NTN compreso tra 500 e 1000, ed i comuni di Sacile (PN), Grado (GO), Monfalcone (GO) e Gorizia, unici comuni con NTN compreso tra 200 e 500.

Molto positive, sia per tutte le province che per i relativi capoluoghi (Tabelle 1 e 2), sono anche le variazioni registrate per quanto riguarda l'indicatore "intensità del mercato immobiliare" (IMI). L'andamento del dato regionale segue l'andamento dei corrispondenti valori di NTN, e si conferma in crescita per il terzo anno consecutivo (Figura 3), dopo altrettanti anni di calo. La provincia di Trieste registra l'incremento dell'IMI più contenuto (0,09 punti percentuali), ma si conferma la più dinamica, essendo tra l'altro l'unica a superare il valore soglia del 2%, a fronte del dato regionale che si attesta all'1,77%. Tra i capoluoghi, Gorizia, pur registrando un incremento dell'IMI superiore al dato regionale, continua a presentare comunque un valore del predetto indicatore sensibilmente inferiore alla media dei capoluoghi regionali (1,24% contro 2,13%).

La mappa della distribuzione dell'IMI (Figura 5), evidenzia una maggiore dinamicità del mercato immobiliare residenziale nel comune di Clauzetto - piccolo Comune in Provincia di Pordenone, che a fronte di 22 NTN, ed in ragione di uno stock di unità immobiliari molto contenuto (circa 700) ha registrato un valore IMI pari al 3,01% - e nel comune di Monfalcone (GO) (IMI 3,00%, per effetto di un NTN pari a 452 ed uno stock di circa 15000 unità). Ad eccezione di Gorizia, la quota di abitazioni compravendute risulta compresa tra il 2% ed il 3% in tutti i capoluoghi, oltre che in altri 20 dei 216 comuni della regione, tra i quali Venzone, nella pedemontana udinese, Cervignano del Friuli, Cividale del Friuli, Latisana, Lignano Sabbiadoro e Tavagnacco, sempre in provincia di Udine, Fogliano Redipuglia, Romans d'Isonzo e Ronchi dei Legionari in provincia di Gorizia, Fontanafredda, Sacile e Roveredo in Piano, in provincia di Pordenone, Duino Aurisina in provincia di Trieste.

La superfice media per unità residenziale compravenduta in regione nel 2016, stimata sulla base dei vani catastali e del calcolo della superficie del vano medio comunale, risulta pari a circa 123 metri quadrati (Tabella 3), in crescita rispetto all'anno precedente così come il dato corrispondente riferito ai soli capoluoghi, che risulta essere pari a circa 108 metri quadrati. Gorizia evidenzia la controtendenza più marcata in termini di variazioni di superficie con una diminuzione di 5,1 metri quadrati per quanto riguarda la media riferita all'intera provincia, e di 4,0 metri quadrati per il capoluogo. Per la stessa Gorizia si osserva che la superfice media compravenduta nel capoluogo risulta più alta rispetto a quella relativa all'intera provincia, e si conferma essere nettamente la più alta tra i capoluoghi della regione.

A livello regionale la distribuzione delle compravendite per classi dimensionali (Tabelle 4 e 5) evidenzia la prevalenza delle compravendite di abitazioni di classe media (superiore a 5,5 e fino a 7 vani catastali) sia considerando le province (NTN 4314), sia considerando i soli capoluoghi (NTN 1597). A livello provinciale si distingue Trieste dove sia con riferimento al capoluogo che con riferimento all'intera provincia, continuano ad essere compravendute prevalentemente abitazioni di classe piccola (superiore a 2,5 e fino a 4 vani catastali), pur essendo un dato in diminuzione rispetto al 2015 (-7,08 % per il capoluogo e -4,93% per l'intera provincia).

In termini di variazioni rispetto al 2015 (Tabelle 6 e 7) la distribuzione delle compravendite per classi dimensionali mostra, a livello regionale, una sensibile crescita per tutte le classi, sia con riferimento alle province che con riferimento ai soli capoluoghi, ad eccezione, in quest'ultimo caso, del dato riferito alle abitazioni di taglio piccolo (-0,50%), diminuito per effetto della variazione negativa registrata a Trieste, unico capoluogo della regione che ha conseguito una variazione negativa per le abitazioni di taglio piccolo – nei termini già sopra evidenziati (-7,08%) - così come, peraltro, per quelle di taglio medio-piccolo (-3,05%), condizionando



in maniera negativa anche i corrispondenti dati provinciali (come detto -4,93% per la classe piccola, e -1,93% per quella mediopiccola). In merito alla rilevante riduzione (-67%) delle vendite di monolocali nel capoluogo di Gorizia, si sottolinea che il dato relativo alla predetta variazione risulta in quello specifico caso particolarmente volatile a causa del numero estremamente basso dei valori in questione (si evidenzia infatti che nel 2016 a Gorizia risultano essere stati compravenduti solo 4 monolocali).

Le quotazioni medie regionali delle abitazioni (Tabella 8) nel 2016 hanno subito una diminuzione sia nei capoluoghi (-2,38%) che per il resto della provincia (-0,95%). L'unico dato in controtendenza è quello riferito a Udine capoluogo, leggermente positivo (+0,34%). Il risultato conseguito nel 2016 conferma il trend dei quattro anni immediatamente precedenti (Figura 6), rimarcando il fatto che il mercato residenziale regionale in questi ultimi tre anni si trova in una fase caratterizzata da volumi di compravendite crescenti, e allo stesso tempo da una riduzione dei prezzi, che a sua volta contribuisce a sostenere il trend crescente delle transazioni. Nel caso di Gorizia e - a seguito della diminuzione più marcata registrata nel 2016 per le quotazioni del comune capoluogo rispetto a quelle riferite al resto della provincia - nel caso di Trieste, i comuni capoluogo presentano quotazioni medie inferiori a quelle relative al resto della provincia.

La mappa che riporta il differenziale delle quotazioni medie comunali (Figura 7) evidenzia che oltre il 95% dei 216 comuni della regione, presentano quotazioni medie inferiori rispetto al valore medio nazionale. Si distinguono i comuni di Lignano Sabbiadoro (UD) e di Duino Aurisina (TS) in relazione ai quali detto indicatore assume valori compresi tra 1,5 e 2, nonché i restanti cinque comuni della provincia di Trieste (Trieste, Muggia, San Dorligo della Valle, Monrupino e Sgonico), ed il comune di Grado (GO), per i quali l'indicatore assume valori compresi tra 1,1 e 1,5.



### Le compravendite

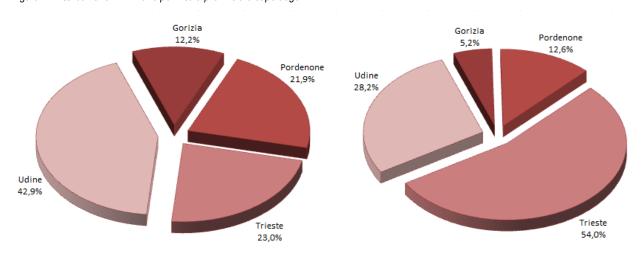
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Gorizia	1.558	38,28%	12,21%	1,86%	0,51
Pordenone	2.789	25,83%	21,86%	1,68%	0,34
Trieste	2.934	4,79%	23,00%	2,05%	0,09
Udine	5.477	19,25%	42,93%	1,66%	0,27
FRIULI VENEZIA GIULIA	12.758	18,83%	100,00%	1,77%	0,28

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Gorizia	256	39,57%	5,19%	1,24%	0,35
Pordenone	622	38,89%	12,62%	2,26%	0,63
Trieste	2.661	2,33%	53,99%	2,12%	0,05
Udine	1.389	37,27%	28,19%	2,42%	0,66
FRIULI VENEZIA GIULIA	4.928	16,13%	100,00%	2,13%	0,30

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo



Intera provincia

Capoluogo



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

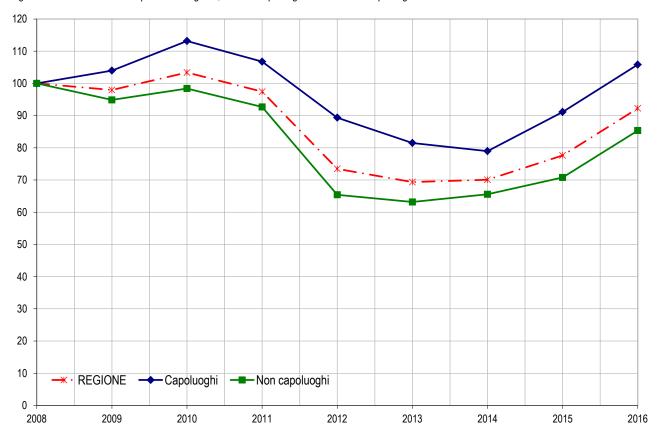


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

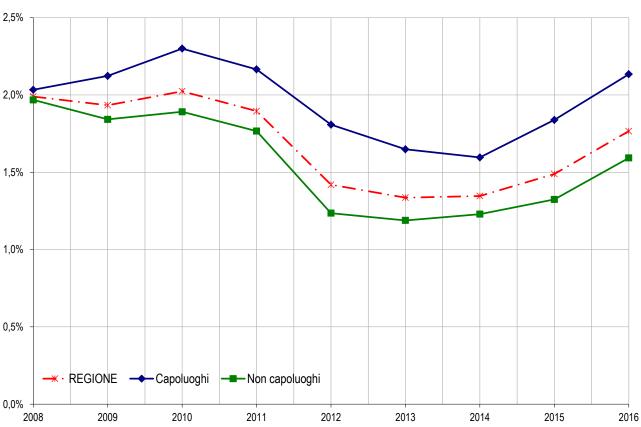




Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

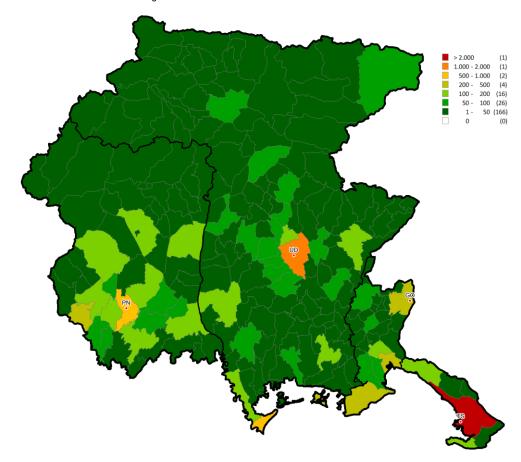
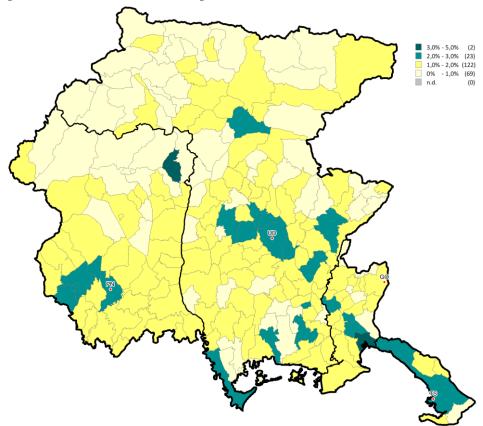


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione





#### Le dimensioni

Tabella 3: Superficie media e variazione annua per intera provincia e per capoluogo

	Intera provi	ncia	Capoluogo		
	Superficie media m <sup>2</sup> 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16	
Gorizia	114,6	-5,1	126,2	-4,0	
Pordenone	136,7	-0,6	114,0	-1,2	
Trieste	103,9	1,4	100,8	0,6	
Udine	128,2	1,8	114,9	-0,6	
FRIULI VENEZIA GIULIA	122,8	1,1	107,8	1,0	

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Gorizia	81	413	342	564	157	-	1.558
Pordenone	78	393	407	1.075	721	116	2.789
Trieste	272	906	687	805	263	-	2.934
Udine	269	930	851	1.870	1.207	351	5.477
FRIULI VENEZIA GIULIA	700	2.642	2.286	4.314	2.349	467	12.758

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Gorizia	4	43	64	112	33	-	256
Pordenone	25	109	106	266	82	34	622
Trieste	248	840	645	723	204	-	2.661
Udine	59	216	224	497	214	181	1.389
FRIULI VENEZIA GIULIA	336	1.207	1.039	1.597	533	215	4.928

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Gorizia	-4,91%	54,96%	50,87%	38,54%	11,82%	-	38,28%
Pordenone	20,10%	22,21%	31,67%	22,43%	25,45%	-	25,83%
Trieste	36,16%	-4,93%	-1,93%	7,29%	34,40%	-	4,79%
Udine	6,81%	6,93%	19,05%	12,04%	20,38%	-	19,25%
FRIULI VENEZIA GIULIA	16,32%	9,59%	17,22%	16,46%	22,71%	-	18,83%

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Gorizia	-66,67%	36,60%	115,71%	38,23%	13,02%	-	39,57%
Pordenone	9,06%	31,11%	31,58%	54,24%	1,91%	-	38,89%
Trieste	32,80%	-7,08%	-3,05%	6,81%	22,52%	-	2,33%
Udine	77,92%	10,60%	27,15%	16,46%	32,48%	-	37,27%
FRIULI VENEZIA GIULIA	31,78%	-0,50%	9,17%	17,73%	21,74%	-	16,13%



#### Le quotazioni

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

	Capoluo	go	Resto provincia		
	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	
Gorizia	1.052	-3,52%	1.160	-2,71%	
Pordenone	1.072	-2,69%	865	-1,79%	
Trieste	1.854	-3,08%	1.910	-1,66%	
Udine	1.299	0,34%	1.043	-0,04%	
FRIULI VENEZIA GIULIA	1.552	-2,38%	1.039	-0,95%	

**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

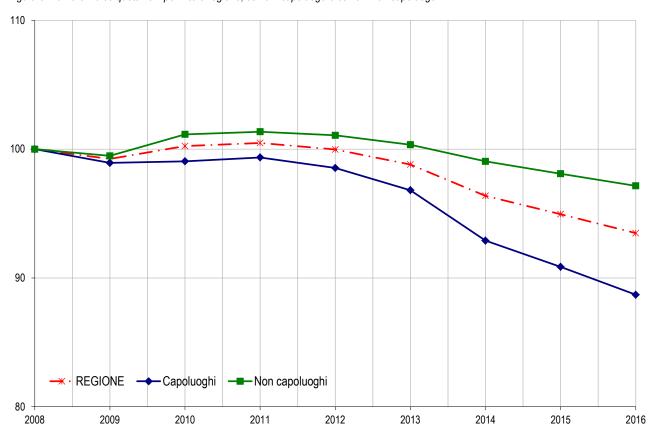
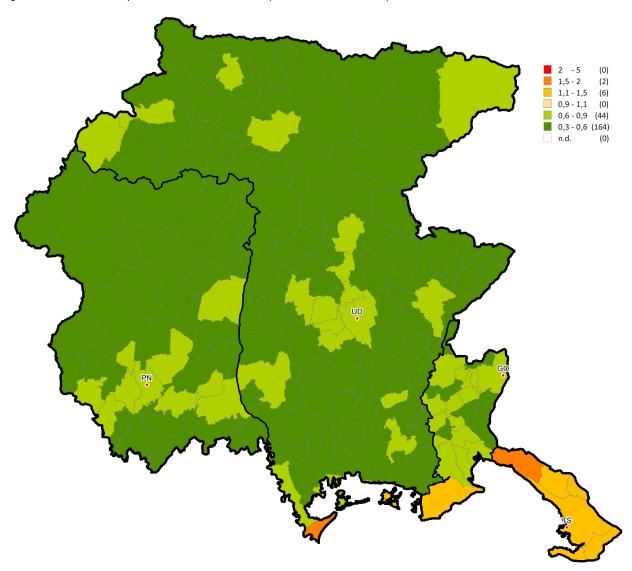




Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)





#### **FOCUS** provinciale - Gorizia

La Provincia di Gorizia, così come rappresentata nella Figura 8, è stata suddivisa in 4 macroaree denominate Destra Isonzo, Grado, Sinistra Isonzo e Gorizia Capoluogo. L'elenco dei comuni appartenenti alle diverse macroaree è riportato nella tabella in appendice.

I dati relativi al Numero di Transazioni di unità immobiliari Normalizzate (NTN) ed all'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), del settore residenziale, registrati nel 2016 a livello provinciale ed in ognuna delle quattro macroaree provinciali (Tabella 9), evidenziano che nell'intera provincia di Gorizia sono state rilevate 1.558 transazioni normalizzate con un incremento del 38,28% rispetto all'anno precedente. Il maggior numero di scambi (810 NTN), si registra nella macroarea Sinistra Isonzo dove risulta concentrato il 52% delle transazioni registrate nell'intera Provincia. La restante quota è praticamente ripartita in parti uguali, approssimativamente pari al 16%, tra le altre 3 macroaree, essendo state osservate 256 transazioni nel capoluogo, 246 nella Destra Isonzo, e 245 a Grado. L'elevato NTN della Sinistra Isonzo rispetto al resto della provincia deriva dall'inclusione nella predetta macroarea del territorio monfalconese, caratterizzato dalla presenza di importanti siti industriali e artigianali, del porto, e di tutto quanto a ciò collegato (si segnala in particolare il movimento delle maestranze, provenienti soprattutto da paesi stranieri, le ricongiunzioni familiari, ecc.).

La citata crescita degli scambi della provincia di Goriza ha riguardato, in maniera differenziata, tutte le macroaree: si osserva infatti un incremento molto accentuato (+57,24%) nella Sinistra Isonzo, in linea con l'andamento provinciale (+39,57%) nel capoluogo, molto positivo ancorchè inferiore al risultato conseguito a livello provinciale (+25,53%) nella Destra Isonzo, e positivo, seppur in misura molto più contenuta (+5,84%), nella macroarea di Grado che, in ragione della sua prevalente vocazione turistica, sconta probabilmente la minore performance del mercato immobiliare relativo alle "seconde case".

Per quanto riguarda l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) - ovvero il rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari - che per l'intera provincia nel 2016 è risultato pari all'1,86%, si rileva un generalizzato incremento rispetto al 2015 compreso tra 0,10 punti percentuali, nella macroarea di Grado, e 0,85 punti percentuali, nella macroarea Sinistra Isonzo - in cui è stato compravenduto un numero di unità immobiliari pari al 2,35% dello stock - a fronte di un incremento provinciale pari a 0,51 punti percentuali.

L'andamento del numero di transazioni normalizzate rapportato al dato relativo al 2008 (Figura 9), evidenzia nel 2016, in conformità con l'andamento provinciale, una decisa crescita dell'indice NTN sia nel capoluogo, dove il predetto indice risultava decrescente dal 2011, sia nei restanti Comuni, dove si conferma il trend crescente iniziato nel 2014.

La crescita del mercato immobiliare residenziale è evidenziata, in termini di maggiore dinamicità, anche dall'andamento dell'IMI nel predetto periodo 2008-2016 (Figura 10).

Nel 2016, a fronte della crescita registrata in termini di NTN ed IMI, si osserva (Tabella 10) una diminuzione rispetto all'anno precedente (-2,9%) della quotazione media provinciale che si attesta intorno ai 1.100 €/m². Il valore massimo si osserva nella macroarea di Grado con circa 1.900 €/m², mentre il minimo si rileva nella macroarea della Destra Isonzo poco sopra i 900 €/m². La flessione delle quotazioni medie ha interessato tutte le macroaree, con valori percentuali che variano dal -1,6% della Destra Isonzo al -3,9% di Grado che registra la diminuzione maggiore in provincia, confermando il trend negativo (Figura 11) osservato negli ultimi anni, per l'intera provincia, per il capoluogo, e per i comuni non capoluogo

La città di Gorizia, capoluogo della provincia che con 256 NTN rappresenta nel 2016 il 16 % circa dell'intero mercato provinciale residenziale, è suddivisa in 7 zone OMI (Tabella 11). Il maggior numero di scambi si rileva nella zona semicentrale "C1" (65 NTN), a seguire le zone centrali della città "B1" (40 NTN) e "B2" (18 NTN), e le zone periferiche. Dal raffronto del numero di transazioni di ogni singola zona OMI con quello relativo all'anno precedente, si osserva una crescita generalizzata con incrementi percentuali molto differenziati che vanno dal 106,25% della zona "D2", al 10,46% della zona "C1". Per contro si rileva una generalizzata flessione delle quotazioni medie osservate in tutte le zone OMI del capoluogo.



#### La provincia - Gorizia

Figura 8: Macroaree provinciali di Gorizia

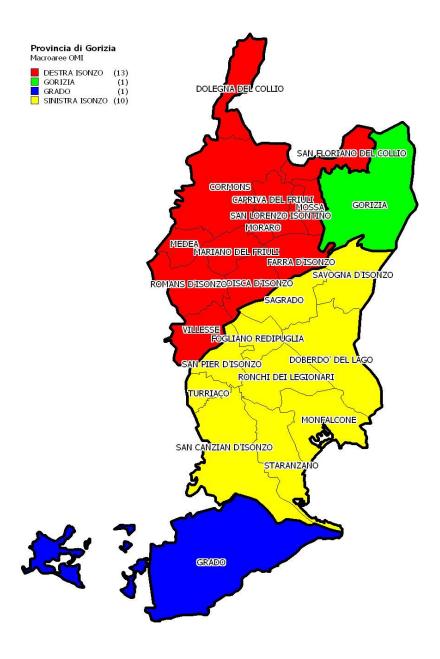


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
DESTRA ISONZO	246	25,53%	15,82%	1,52%	0,31
GRADO	245	5,84%	15,73%	1,95%	0,10
SINISTRA ISONZO	810	57,24%	52,01%	2,35%	0,85
GORIZIA Comune	256	39,57%	16,43%	1,24%	0,35
GORIZIA Provincia	1.558	38,28%	100,00%	1,86%	0,51



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

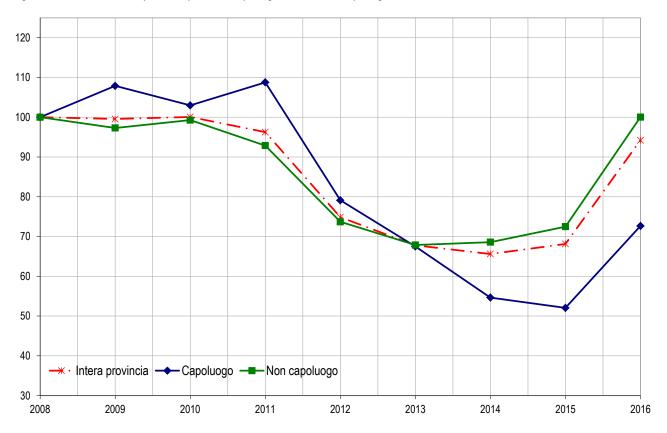


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

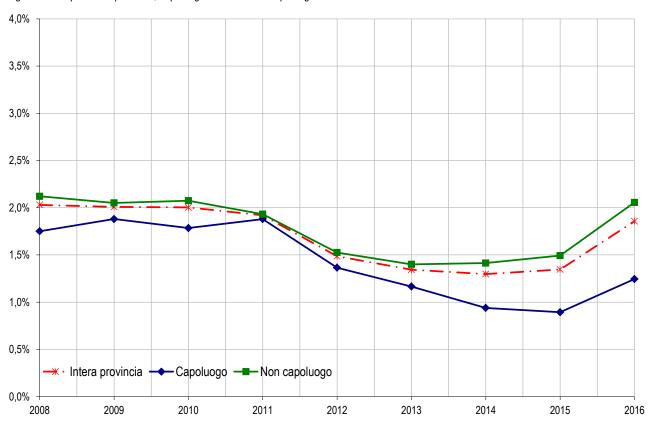
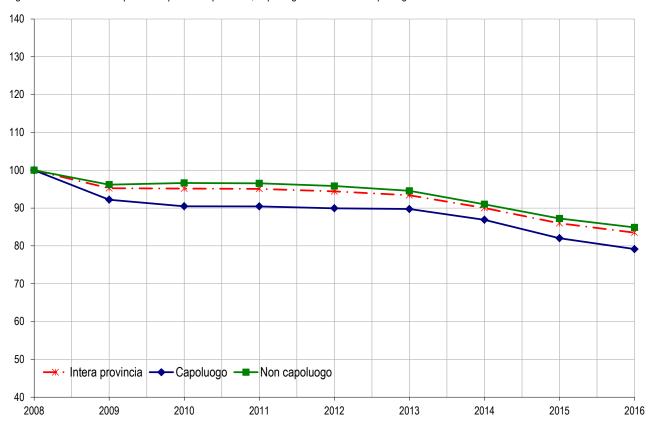




Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
DESTRA ISONZO	926	-1,63%	85,4
GRADO	1.918	-3,94%	89,8
SINISTRA ISONZO	994	-2,31%	81,5
GORIZIA Comune	1.052	-3,52%	79,1
GORIZIA Provincia	1.133	-2,90%	83,5

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





#### II comune - Gorizia

Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Corso Italia, Via Duca D`Aosta Via Alviano Via Brass Via Del San Gabriele Via Giustiniani	40	44,64%	1,38%	1.218	-0,6%
B2	Piazza Della Vittoria Piazza Municipio Corso Verdi Via Roma Via Ventiquattro Maggio Via Rastello Castello	18	71,43%	1,16%	1.345	-1,3%
C1	Via Montesanto Viale Venti Settembre Lungo Isonzo Argentina Via Trieste Via Garzarolli Quartiere Sant'Anna	65	10,46%	1,05%	1.102	-2,6%
D1	Frazione Sant`Andrea Via Del San Michele Via Terza Armata Vertoiba	16	11,99%	0,95%	1.004	-3,2%
D2	Frazioni Lucinico, Piedimonte Del Calvario, Piuma, Salcano E Mochetta	17	106,25%	1,12%	923	-6,0%
R1	Zona Agricola Regione Agraria 1 Collio E Monte Calvario	0	-	-	923	-6,0%
R2	Zona Agricola Regione Agraria 1 Pianura	0	-	-	923	-6,0%
	Nd	101	-	-	-	_
	GORIZIA Comune	256	39,57%	1,24%	1.119	-2,4%



#### **FOCUS** provinciale - Pordenone

I 50 comuni della provincia di Pordenone (Figura 12) sono stati aggregati, in base a parametri territoriali omogenei (caratteristiche orografiche, sistemi di comunicazione stradale e ferroviario, tessuto urbano degli abitati, economia dei territori, condizioni economiche, ecc.) in sei macroaree provinciali. L'elenco dei comuni appartenenti alle diverse macroaree è riportato in appendice.

Nel 2016 in provincia di Pordenone il mercato immobiliare residenziale, registrando 2.789 transazioni normalizzate, è cresciuto rispetto al 2015 del 25,8% (Tabella 12). Il numero di abitazioni compravendute è aumentato in tutte e sei le macroaree con una punta massima del 40,82% rilevata nella Zona del Mobile - circostanza che confermerebbe indirettamente una certa ripresa del locale comparto industriale – ed una punta minima pari all'8,9% nella macroarea Bassa Pianura e Sanvitese. Il NTN maggiore (622), corrispondente al 22,31% del mercato residenziale provinciale, si registra nel comune di Pordenone che si caratterizza per essere anche la macroarea più dinamica, con un valore dell'indicatore intensità del mercato immobiliare (IMI) pari al 2,26%, a fronte del valore provinciale pari all'1,68%. La macroarea provinciale meno dinamica, con un IMI uguale allo 0,96%, è risultata essere quella Collinare Montana. Rispetto al 2015 l'IMI è aumentato in tutte le sei macroaree con incrementi maggiori registrati nel comune di Pordenone.

L'andamento per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo del numero di transazioni immobiliari rapportato al dato riferito al 2008 (numero indice NTN), nonché quello dell'IMI, a partire dal 2008 (Figure 13 e 14), evidenzia la ripresa del mercato immobiliare residenziale degli ultimi due anni, dopo altrettanti anni di stagnazione, e dopo la crisi iniziata nel 2005, con i valori degli indicatori che si avvicinano a quelli ante crisi.

A fronte del consistente aumento delle transazioni registrato in tutte le macroaree provinciali, si osserva (Tabella 13) ancora una generalizzata diminuzione delle quotazioni rispetto all'anno 2015, con un calo medio dell'1,97% per l'intera provincia, una variazione massima (-2,79%) per la macroarea della Bassa Pianura e il Sanvitese, seguita dal capoluogo (-2,69%). Si conferma così il trend negativo osservato negli ultimi anni (Figura 15) per l'intera provincia, per il capoluogo, e per i comuni non capoluogo.

La grande quantità di immobili residenziali disponibili sul mercato, la diminuzione generalizzata dei prezzi, e gli incentivi statali alle ristrutturazioni, orientano la grande maggioranza degli acquirenti verso il mercato dell'usato, a discapito degli immobili nuovi che presentano ancora una rilevante quota di invenduto.

Il capoluogo di Pordenone è stato suddiviso in 8 zone OMI, elencate nella Tabella 14.Il maggior numero di compravendite residenziali è stato registrato nella zona D1 dei quartieri conurbati (331 NTN), a seguire la zona semicentrale C1 (112 NTN), e la zona centrale della città B3 (107 NTN). Considerato che nella zona B2 centro direzionale Galvani non ci sono unità immobiliari residenziali, si può affermare che la ripresa del mercato immobiliare residenziale ha riguardato tutte le zone OMI, con tassi di crescita rilevanti in particolare per la zona "B3 - Centro XX Settembre – Marconi" (+54,41%), dove è stato compravenduto il 3% dello stock (IMI 3,00%). Anche per le diverse zone OMI del capoluogo si osserva una generalizzata correzione al ribasso delle quotazioni.



#### La provincia – Pordenone

Figura 12: Macroaree provinciali di Pordenone

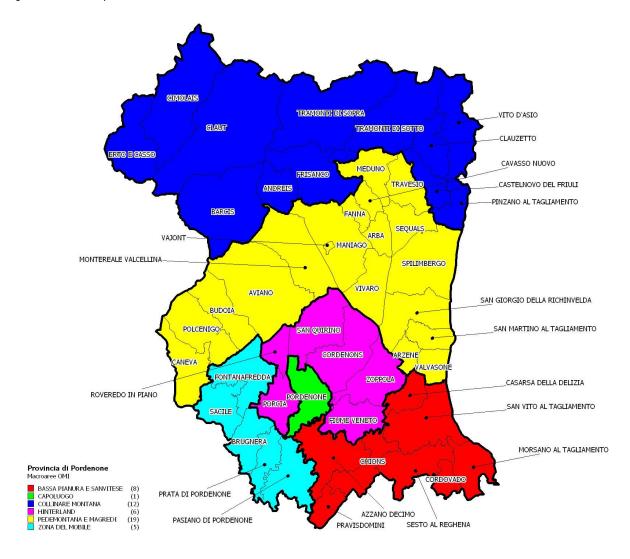


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Bassa Pianura e Sanvitese	447	8,87%	16,04%	1,59%	0,13
Collinare Montana	81	25,76%	2,91%	0,96%	0,19
Hinterland	520	22,34%	18,64%	1,72%	0,31
Pedemontana e Magredi	578	19,31%	20,71%	1,30%	0,21
Zona del Mobile	541	40,82%	19,39%	2,00%	0,57
PORDENONE Comune	622	38,89%	22,31%	2,26%	0,63
PORDENONE Provincia	2.789	25,83%	100,00%	1,68%	0,34



Figura 13: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

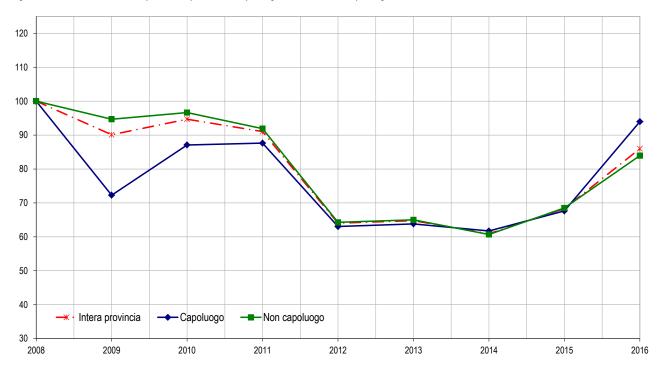


Figura 14: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

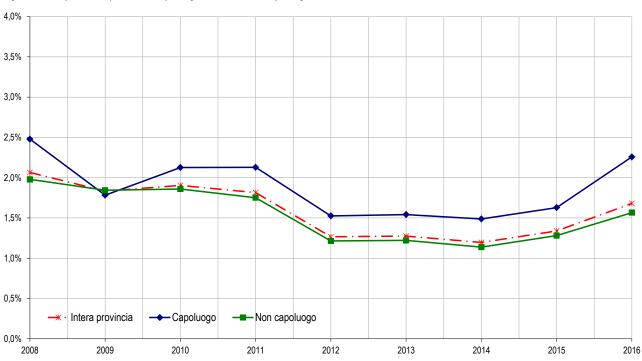
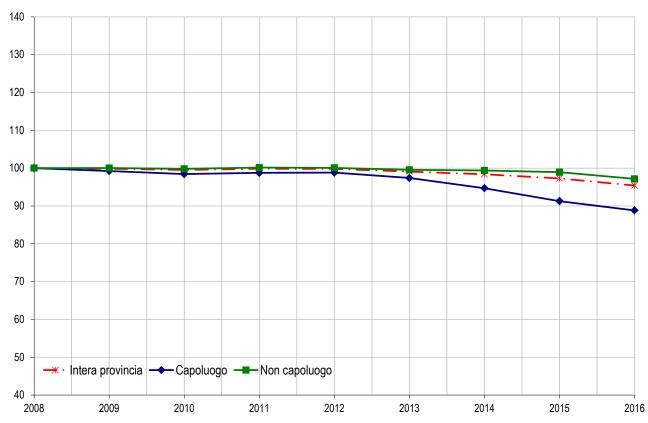




Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2008)
Area Bassa Pianura e Sanvitese	864	-2,79%	94,0
Area Collinare e Montana	594	-0,08%	110,3
Area Hinterland	915	-1,46%	95,6
Area Pedemontana e Magredi	799	-2,02%	101,1
Area Zona del Mobile	1.001	-1,21%	94,6
PORDENONE Comune	1.072	-2,69%	88,8
PORDENONE Provincia	899	-1,97%	95,4

Figura 15: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



#### II comune - Pordenone

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro Storico	12	26,32%	1,78%	1700	0,00%
B2	Zona Centro: Centro Direz. Galvani	0	-	-	-	-
В3	Zona Centro: XX Settembre-Marconi	107	54,41%	3,00%	1275	-4,97%
C1	Zona Semicentrale	112	25,90%	1,79%	1129	-2,87%
D1	Quartieri Conurbati	331	36,41%	2,36%	1025	-3,91%
D2	Quartiere Vallenoncello	47	37,59%	2,16%	938	-0,88%
R1	Zona Nord Agricola	7	48,80%	1,92%	950	-2,56%
R2	Zona Sud Est Agricola Rivierasca	3	-	0,79%	908	-1,36%
	Nd	2	-	-	-	-
	PORDENONE Comune	622	38,89%	2,26%	1.088	-3,43%



#### **FOCUS** provinciale - Trieste

La provincia di Trieste è costituita da soli 6 comuni e per tale motivo, ai fini dell'analisi del mercato immobiliare, non è stata suddivisa in macroaree ma saranno, invece, analizzati i singoli comuni (Figura 16) del territorio provinciale.

Nel 2016 (Tabella 15) nella provincia di Trieste si sono verificate 2.934 transazioni normalizzate riferite ad unità immobiliari residenziali, con un incremento del 4,8% rispetto all'anno precedente. Ben 2661 NTN riguardano il comune capoluogo, che rappresenta da solo, poco più del 91% del mercato provinciale.

La crescita rispetto al 2015 del numero di compravendite ha riguardato tutti i comuni, con variazioni più contenute (+2,3%) nella città di Trieste, e decisamente molto superiori nei restanti comuni, variazioni che tuttavia fanno riferimento a valori di NTN molto piccoli (da 7 a 115).

L'intensità del mercato immobiliare, che rappresenta la percentuale di unità immobiliari scambiate rispetto allo stock, a livello provinciale è stata pari al 2,05%, in leggera crescita rispetto al 2015. Tutte le macroaree provinciali si sono rilevate più dinamiche, con incrementi in termini di IMI compresi tra 0,05 punti percentuali(Trieste) e 1,45 punti percentuali (Monrupino).

L'andamento storico del numero di transazioni riferito al dato del 2008 (Numero indice NTN), e dell'IMI (Figure 17 e 18), evidenzia la forte correlazione esistente tra i dati relativi al capoluogo ed i corrispondenti dati provinciali, e la maggiore volatilità dei dati riferiti ai comuni non capoluogo per i motivi a cui si è già fatto cenno (grande incidenza del capoluogo per quanto riguarda le variabili osservate, valori relativamente piccoli per quanto riguarda il resto della provincia). Dopo il calo registrato per quattro anni consecutivi, negli ultimi due anni entrambi gli indicatori sono risultati in crescita, sia con riferimento al comune di Trieste che all'intera provincia, anche se nel 2016 l'aumento è stato più contenuto rispetto a quello registrato nel 2015.

La quotazione media della provincia di Trieste (Tabella 16) è pari ad € 1.861,00 €/m²; e rispetto all'anno precedente è diminuita quasi del 3%, consolidando il trend osservato negli ultimi anni (Figura 19). Il calo delle quotazioni ha riguardato quasi tutte le macroaree provinciali, con variazioni negative di maggiore entità a Trieste (-3,1%) e più contenute a Monrupino (-2,3%). L'unica eccezione è rappresentata dal Comune di Duino Aurisina, che nel 2016 ha fatto registrare una variazione positiva, anche se molto contenuta (+0,3%).

La città di Trieste è stata suddivisa in 11 zone OMI. La zona in cui nel 2016 è avvenuto il maggior numero di transazioni - pari a 540 delle 2661 complessive - è la zona "B1- Centro urbano" (Tabella 17) seguita, con 419 NTN, dalla zona C2 che comprende i rioni di San Giacomo, Chiarbola, Servola e la zona del Monte San Pantaleone. La zona OMI più dinamica è risultata essere la "C1 – San Vito" caratterizzata da un valore IMI pari a 3,35% a fronte del dato comunale pari a 2,12%. Tra le zone meno dinamiche si segnala la zona "D1 - Periferia sud, S.M.M. Superiore, S.M.M. Inferiore, Zona industriale, Altura, San Sergio" (IMI 1,29%), ma anche la zona "C4 – Chiadino, Guardiella, San Giovanni, Rozzol" (IMI 1,64%), e la zona "D3 - Parte Gretta, Barcola, Costiera" (IMI 1,76%).

I dati della Tabella 15 sono illustrati nelle mappe tematiche di cui alle Figure 20 e 21, che rappresentano la distribuzione di NTN ed IMI tra le diverse zone OMI del territorio comunale, evidenziando la maggiore vivacità del mercato immobiliare residenziale registrata nelle zone centrali rispetto alle zone periferiche e costiere.

In Figura 22 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove risaltano le gradazioni più scure delle 4 zone con differenziali superiori fino a 1,5 volte la media comunale, ossia la zona "B2 – Centro storico", "C5 – Scorcola", "D2 – Opicina", e "D3 - Parte Gretta, Barcola, Costiera".



### La provincia – Trieste

Figura 16: Macroaree provinciali di Trieste



Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
DUINO AURISINA	110	10,5%	3,7%	2,06%	0,20
MONRUPINO	7	580,0%	0,2%	1,70%	1,45
MUGGIA	115	65,5%	3,9%	1,51%	0,60
SAN DORLIGO DELLA VALLE	27	26,5%	0,9%	0,87%	0,18
SGONICO	15	66,7%	0,5%	1,39%	0,55
TRIESTE Comune	2.661	2,3%	90,7%	2,12%	0,05
TRIESTE Provincia	2.934	4,8%	100,0%	2,05%	0,09



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

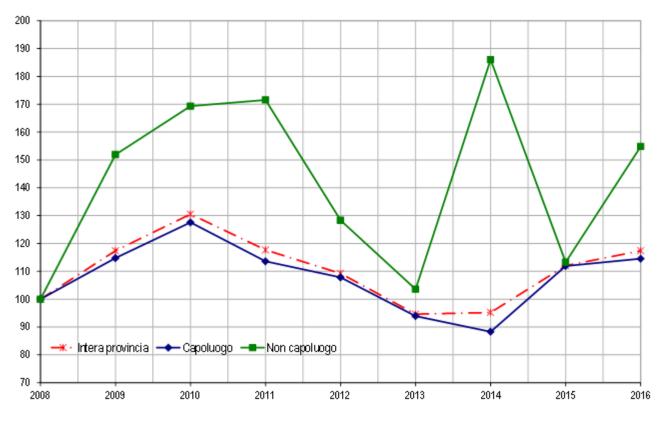


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

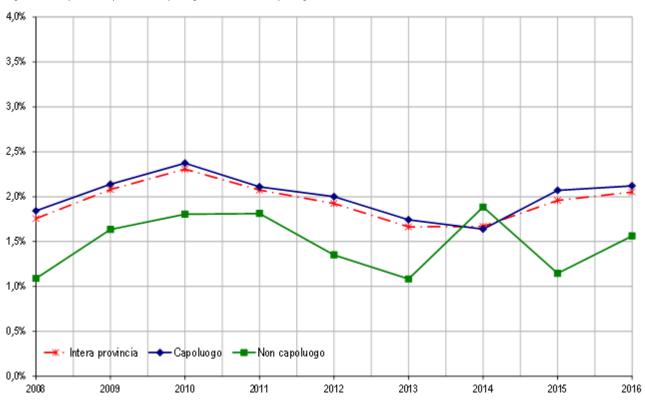
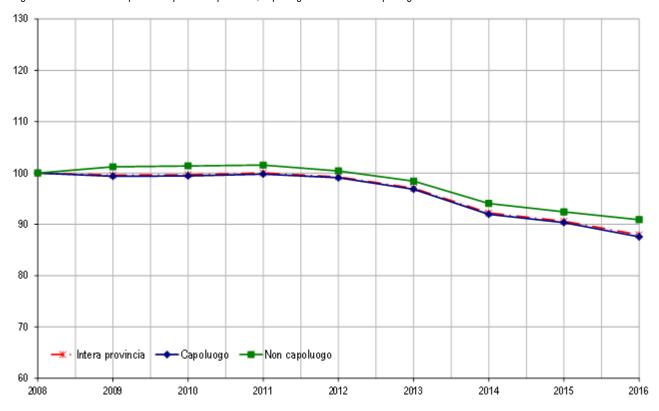




Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
DUINO AURISINA	2.217	0,3%	90,2
MONRUPINO	1.763	-2,3%	94,7
MUGGIA	1.801	-2,8%	90,3
SAN DORLIGO DELLA VALLE	1.755	-2,6%	91,1
SGONICO	1.650	-2,9%	98,6
TRIESTE Comune	1.854	-3,1%	87,6
TRIESTE Provincia	1.861	-2,9%	88,0

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





#### Il comune - Trieste

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	Centro urbano	540	2%	2,52%	1.638	-2,8%
B2	Centro storico	115	-18%	1,99%	1.881	-5,5%
C1	San Vito	180	-6%	3,35%	1.747	-2,1%
C2	San Giacomo Chiarbola Servola Monte San Pantaleone	419	19%	2,06%	1.388	-5,9%
C3	Cologna Roiano Parte Gretta	109	50%	2,09%	1.778	-2,2%
C4	Chiadino Guardiella San Giovanni Rozzol	280	-19%	1,64%	1.850	-3,3%
C5	Scorcola	87	61%	2,66%	2.081	-2,1%
D1	Periferia sud S.M.M. Superiore S.M.M. Inferiore Zona industriale Altura San Sergio	169	27%	1,29%	1.619	-5,0%
D2	Opicina	73	-46%	2,25%	1.869	-1,5%
D3	Parte Gretta Barcola Costiera	64	-37%	1,76%	2.260	-2,1%
R1	Regione agraria 19 I borghi dell`altipiano	62	26%	1,88%	1.853	-3,9%
	Nd	562	-	-	-	-
	TRIESTE Comune	2.661	2,3%	2,12%	1.699	-3,7%

Figura 20: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

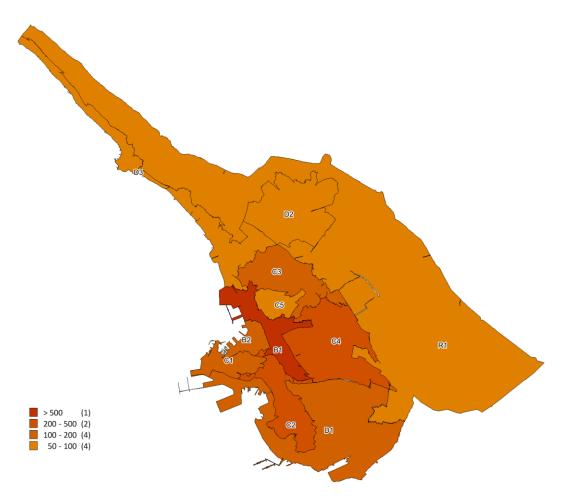




Figura 21: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

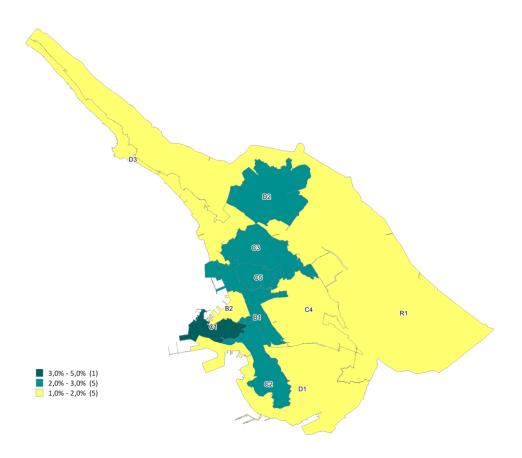
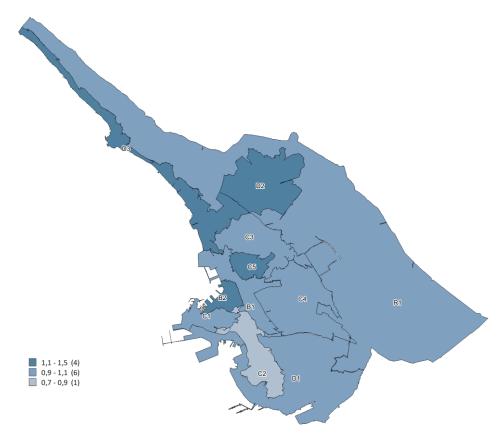


Figura 22: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI





#### **FOCUS** provinciale - Udine

La provincia di Udine è stata suddivisa in 9 macroaree provinciali (Figura 23). L'elenco dei comuni appartenenti alle diverse macroaree è riportato in appendice.

Per quanto riguarda il mercato residenziale, nel 2016, in provincia si sono verificate 5.477 transazioni normalizzate con un incremento, rispetto all'anno 2015, del 19,2% (Tabella 18). Tale incremento caratterizza tutti i territori definiti dalle macroaree provinciali, che registrano variazioni comprese tra +9,1% (macroarea Canal del Ferro – Val Canale) e + 51,2% (macroarea Cividale e Valli del Natisone).

Nel 2016, tra le diverse macroaree, la città di Udine registra il maggior numero di scambi (1.389 NTN, + 37,3%) e rappresenta, così come la macroarea Basso Friuli (1.359 NTN, +14,4%), circa il 25% del mercato immobiliare residenziale provinciale. La macroarea per cui si osserva il minor numero di transazioni è quella denominata "Canal del Ferro – Val Canale" (111 NTN, +9,1%), che rappresenta il 2% circa del mercato provinciale.

L'indicatore Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) relativo all'intera provincia risulta pari a 1,66%. Il valore massimo (2,42%) è stato osservato nella città di Udine, il valore minimo (0,90%) nella macroarea denominata Canal del Ferro – Val Canale. Nel 2016 l'IMI è aumentato in tutte le macroaree provinciali con l'incremento maggiore registrato a Udine (+0,66 punti percentuali).

L'andamento dal 2008 al 2016 dell'indice annuale del NTN, relativo all'intera provincia, al capoluogo, ed ai comuni non capoluogo (Figura 24), evidenzia una crescita nel 2016 per tutti i segmenti territoriali presi in considerazione, circostanza che conferma il trend positivo registrato nei due anni precedenti per quanto riguarda l'intera provincia ed i comuni non capoluogo. Per quanto riguarda il capoluogo il numero di transazioni si riporta a valori superiori a quelli osservati nel 2008.

Analogo andamento riguarda la l'IMI (Figura 25).

La quotazione media provinciale (Tabella 19) rilevata nel 2016 risulta intorno ai 1.080 €/m²; la quotazione media più elevata è stata rilevata nella macroarea Basso Friuli (prossimo a 1.550 €/m²) - dato influenzato dai valori relativi alla località balneare e turistica di Lignano Sabbiadoro - seguita dalla quotazione media della città di Udine (circa 1.300 €/m²). Il confronto delle quotazioni riferite all'anno 2016 con quelle riferite all'anno precedente, mostra una sostanziale stabilità.

L'andamento delle quotazioni dal 2008 al 2016 evidenzia modeste variazioni rispetto al 2008 (Figura 26), con le quotazioni medie relative al capoluogo che si mantengono al di sotto di quelle registrate nel 2008.

Con 1.389 NTN il Comune di Udine rappresenta una quota del mercato provinciale delle compravendite immobiliari residenziali pari al 25,4%. Il maggior numero di scambi (Tabella 20) si rileva nella zona semicentrale "C1 - Semicentrale" (398 NTN), mentre il numero più basso di compravendite si registra nella zona centrale "B1 - Centrale" (135 NTN). Dal raffronto dei dati NTN di ogni singola zona OMI, con quelli relativi all'anno precedente, si osserva una crescita generalizzata, con incrementi variabili dall'82,8% nella zona "D2 - Periferica a Sud del Capoluogo", al 6,2% nella zona "C1 – Semicentrale". I maggiori valori di IMI (3,35%) si riscontrano, invece, nella zona "B2 – Centrale" che costituisce il cuore della città; a seguire (IMI 3,18%) la zona "D2 - Periferica a Sud del Capoluogo". La zona OMI che nel 2016 si è rivelata meno dinamica è quella denominata "C1 - Semicentrale" (IMI 1,91%).

Nel 2016 le quotazioni sono rimaste pressoché invariate rispetto all'anno precedente, ad eccezione delle quotazioni medie delle zone periferiche "D1" e "D2" per le quali è stato registrato un leggero incremento.



## La provincia – Udine

Figura 23: Macroaree provinciali di Udine

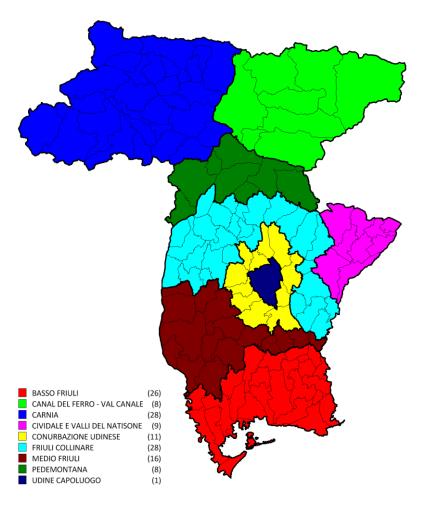


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
BASSO FRIULI	1.359	14,4%	24,82%	1,76%	0,22
CANAL DEL FERRO-VAL CANALE	111	9,1%	2,02%	0,90%	0,07
CARNIA	293	9,5%	5,35%	0,91%	0,08
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	166	51,2%	3,02%	1,52%	0,51
CONURBAZIONE UDINESE	711	12,1%	12,98%	1,86%	0,20
FRIULI COLLINARE	841	9,7%	15,36%	1,46%	0,13
MEDIO FRIULI	461	16,0%	8,43%	1,45%	0,19
PEDEMONTANA	146	26,1%	2,66%	1,18%	0,24
UDINE Comune	1.389	37,3%	25,36%	2,42%	0,66
UDINE Provincia	5.477	19,2%	100,00%	1,66%	0,27



Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

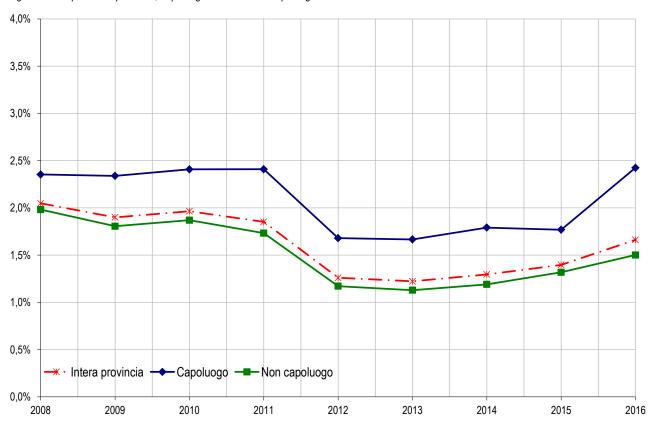
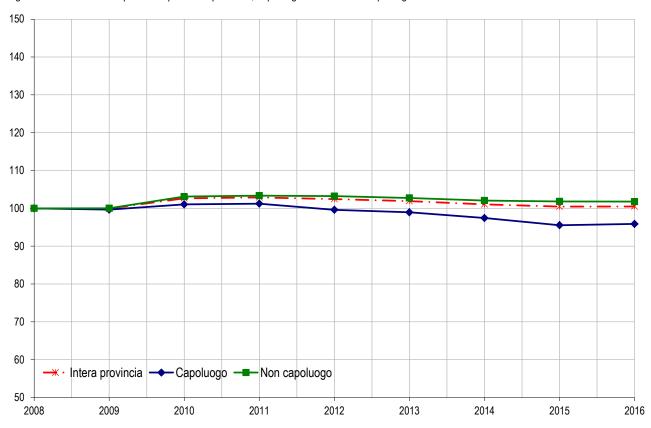




Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2008)
BASSO FRIULI	1.549	-0,1%	106,8
CANAL DEL FERRO-VALCANALE	908	0,0%	99,7
CARNIA	789	0,0%	97,4
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	854	0,0%	97,3
CONURBAZIONE UDINESE	951	0,1%	100,9
FRIULI COLLINARE	795	0,0%	98,1
MEDIO FRIULI	868	-0,2%	99,4
PEDEMONTANA	743	-0,1%	96,1
UDINE Comune	1.299	0,3%	95,9
UDINE Provincia	1.087	0,0%	100,5

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





#### II comune - Udine

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	V.le Europa Unita, V.le XXIII Marzo, V.le Trieste, V.le Caccia, V.le Ledra, V.le Duodo, V.le Delle Ferriere	135	21,6%	2,07%	1.542	0,0%
В2	V.Gorghi, P.zza I Maggio, V.le Della Vittoria, V.Antonini, V.Cosattini, V.Del Gelso	333	73,0%	3,35%	1.738	0,0%
C1	V.le Tricesimo, V.Del Tiglio, V.Cividale, V.Baldasseria, V.S.Osvaldo, V.le Venezia, V.le L. Da Vinci, V.Colugna	398	6,2%	1,91%	1.235	0,0%
D1	Periferica a Nord del Capoluogo	185	27,5%	1,96%	1.113	1,5%
D2	Periferica a Sud del Capoluogo	337	82,8%	3,18%	1.013	0,4%
R1	Rurale	-	-	-	-	-
	nd	1	-	-	-	-
	UDINE Comune	1.389	37,3%	2,42%	1.296	0,3%



## Appendice - Macroaree provinciali

Provincia	Denominazione	Comune
		CAPRIVA DEL FRIULI
		CORMONS
		DOLEGNA DEL COLLIO
		FARRA D'ISONZO
		GRADISCA D'ISONZO
		MARIANO DEL FRIULI
	DESTRA ISONZO	MEDEA
		MORARO
		MOSSA
		ROMANS D'ISONZO
		SAN FLORIANO DEL COLLIO
		SAN LORENZO ISONTINO
GORIZIA		VILLESSE
	GORIZIA CAPOLUOGO	GORIZIA
	GRADO	GRADO
		DOBERDO' DEL LAGO
		FOGLIANO REDIPUGLIA
		MONFALCONE
		RONCHI DEI LEGIONARI
	SINISTRA ISONZO	SAGRADO D'ISONZO
	ON NOTIVE CONTROL	SAN CANZIAN D'ISONZO
		SAN PIER D'ISONZO
		SAVOGNA D'ISONZO
		STARANZANO
		TURRIACO



Provincia	Denominazione	Comune
		AZZANO DECIMO
		CASARSA DELLA DELIZIA
		CHIONS
	DACCA DIANIJDA E CANIVITECE	CORDOVADO
	BASSA PIANURA E SANVITESE	MORSANO AL TAGLIAMENTO
		PRAVISDOMINI
		SAN VITO AL TAGLIAMENTO
		SESTO AL REGHENA
		ANDREIS
		BARCIS
		CASTELNOVO DEL FRIULI
		CIMOLAIS
		CLAUT
		CLAUZETTO
	COLLINARE MONTANA	ERTO E CASSO
		FRISANCO
		PINZANO AL TAGLIAMENTO
		TRAMONTI DI SOPRA
		TRAMONTI DI SOTTO
		VITO D'ASIO
		CORDENONS
		FIUME VENETO
		PORCIA
	HINTERLAND	ROVEREDO IN PIANO
		SAN QUIRINO
PORDENONE		ZOPPOLA
		ARBA
		AVIANO
		BUDOIA
		CANEVA
		CAVASSO NUOVO
		FANNA
		MANIAGO
		MEDUNO
		MONTEREALE VALCELLINA
	PEDEMONTANA E MAGREDI	POLCENIGO
		SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA
		SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO
		SEQUALS
		SPILIMBERGO
		TRAVESIO
		VIVARO
		VAJONT
		VALVASONE ARZENE
	PORDENONE CAPOLUOGO	PORDENONE
	I ONDENONE ON OLUGO	BRUGNERA
	ZONA DEL MOBILE	FONTANAFREDDA
	ZONA DEL MODILE	PASIANO DI PORDENONE
		PRATA DI PORDENONE
		SACILE



Provincia	Denominazione	Comune
		AIELLO DEL FRIULI
		AQUILEIA
		BAGNARIA ARSA
		CARLINO
		CASTIONS DI STRADA
		CERVIGNANO DEL FRIULI
		FIUMICELLO
		GONARS
		LATISANA
		LIGNANO SABBIADORO
		MARANO LAGUNARE
		MUZZANA DEL TURGNANO
		PALAZZOLO DELLO STELLA
	BASSO FRIULI	PALMANOVA
		POCENIA
		PORPETTO
LIDINE		PRECENICCO
UDINE		RONCHIS
		RUDA
		SAN GIORGIO DI NOGARO
		SAN VITO AL TORRE
		TERZO DI AQUILEIA
		TORVISCOSA
		VILLA VICENTINA
		VISCO
		CAMPOLONGO TAPOGLIANO
		CHIUSAFORTE
		DOGNA
		MALBORGHETTO-VALBRUNA
	CANAL DEL CEDDO MAL CANALE	MOGGIO UDINESE
	CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	PONTEBBA
		RESIA
		RESIUTTA
		TARVISIO



Provincia	Denominazione	Comune
		AMARO
		AMPEZZO
		ARTA TERME
		CAVAZZO CARNICO
		CERCIVENTO
		COMEGLIANS
		ENEMONZO
		FORNI AVOLTRI
		FORNI DI SOPRA
		FORNI DI SOTTO
		LAUCO
		LIGOSULLO
		OVARO
		PALUZZA
	CARNIA	PAULARO
		PRATO CARNICO
		PREONE
		RAVASCLETTO
UDINE		RAVEO
		RIGOLATO
		SAURIS
		SOCCHIEVE
		SUTRIO
		TOLMEZZO
		TREPPO CARNICO
		VERZEGNIS
		VILLA SANTINA
		ZUGLIO
		CIVIDALE DEL FRIULI
	CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	DRENCHIA
		GRIMACCO
		PREPOTTO
		PULFERO
		SAN LEONARDO
		SAN PIETRO AL NATISONE
		SAVOGNA
		STREGNA



Provincia	Denominazione	Comune
		CAMPOFORMIDO
		MARTIGNACCO
		PAGNACCO
		PASIAN DI PRATO
		PAVIA DI UDINE
	CONURBAZIONE UDINESE	POVOLETTO
		POZZUOLO DEL FRIULI
		PRADAMANO
		REANA DEL ROIALE
		REMANZACCO
		TAVAGNACCO
		ARTEGNA
		ATTIMIS
		BUJA
		BUTTRIO
		CASSACCO
		COLLOREDO MONTE ALBANO
		CORNO DI ROSAZZO
		COSEANO
UDINE		DIGNANO
		FAEDIS
		FAGAGNA
		MAGNANO IN RIVIERA
		MAJANO
	FRIULI COLLINARE	MANZANO
		MOIMACCO
		MORUZZO
		NIMIS
		OSOPPO
		PREMARIACCO
		RAGOGNA
		RIVE D'ARCANO
		SAN DANIELE DEL FRIULI
		S GIOVANNI AL NATISONE
		SAN VITO DI FAGAGNA
		TARCENTO
		TORREANO
		TREPPO GRANDE
		TRICESIMO



Provincia	Denominazione	Comune
		BASILIANO
		BERTIOLO
		BICINICCO
	MEDIO EDIULI	CAMINO AL TAGLIAMENTO
		CHIOPRIS VISCONE
		CODROIPO
	MEDIO FRIULI	FLAIBANO
		LESTIZZA
		MERETO DI TOMBA
		MORTEGLIANO
		SANTA MARIA LA LONGA
		SEDEGLIANO
UDINE		TALMASSONS
		TRIVIGNANO UDINESE
		VARMO
		RIVIGNANO TEOR
	PEDEMONTANA	BORDANO
		FORGARIA NEL FRIULI
		GEMONA DEL FRIULI
		LUSEVERA
		MONTENARS
		TAIPANA
		TRASAGHIS
		VENZONE
	UDINE CAPOLUOGO	UDINE



### Considerazioni metodologiche

#### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare, del registro e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

#### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
SETTORE RESIDENZIALE	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

#### Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monolocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.



#### Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.
IMI	(Intensità del Mercato Immobiliare) Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di <i>stock</i> compravenduto in un determinato periodo.
Stock di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo <i>stock</i> comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m² del vano delle unità abitative.