

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

UDINE

a cura dell'Ufficio Provinciale di UDINE

Maria Deganutti (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **UDINE** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Udine**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti 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

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	4
4	Mercato del comune di Udine	19
5	Note metodologiche	26

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio provinciale di Udine, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della Provincia di Udine.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della Regione Friuli Venezia Giulia con approfondimenti sulla Provincia di Udine ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Nella Regione Friuli Venezia Giulia, nelle Province di Gorizia (25 Comuni) e Trieste (6 Comuni) ed in alcuni Comuni della Provincia di Udine (13¹ Comuni su 136 totali) vige l'istituto del Libro Fondiario (Sistema Tavolare). I dati relativi al numero di transazioni normalizzate (NTN) di questi Comuni sono disponibili solo dal I semestre 2009; pertanto non è stato possibile elaborare i dati storici provinciali e regionali per detti indici.

Per quanto riguarda le quotazioni medie si evidenzia che, contrariamente a quanto attiene ai dati della Provincia di Udine, relativamente alle Province di Gorizia e Trieste sono disponibili solo dal 2008, per cui per le predette Province e, conseguentemente, per l'intera Regione anche in questo caso non è stato possibile elaborare la serie storica.

¹ Aiello del Friuli, Aquileia, Campolongo al Torre-Tapogliano, Cervignano del Friuli, Chiopris Viscone, Fiumicello, Malborghetto-Valbruna, Ruda, San Vito al Torre, Tarvisio, Terzo d'Aquileia, Villa Vicentina e Visco.

2 Mercato regionale

Nel I semestre 2013 l'andamento del settore immobiliare della Regione Friuli Venezia Giulia ha registrato 4.446 transazioni normalizzate (NTN) rappresentando il 2,17% del mercato nazionale.

Di seguito, nelle Tabelle 1 e 2, sono riportati i dati maggiormente indicativi per l'analisi della situazione immobiliare residenziale regionale, quali l'NTN, le quotazioni medie e l'indice d'incremento del valore residenziale dal I semestre 2004.

A livello nazionale l'andamento immobiliare residenziale registra un calo medio del mercato del -11,8% con un decremento regionale pari al -12,6%.

La Provincia che registra il maggior numero di transazioni è Udine (1.977 NTN) a seguire Pordenone (1.050 NTN), Trieste (990 NTN)² e Gorizia (430 NTN). La Provincia di Udine registra una diminuzione del -5,9% mentre la Provincia di Pordenone segna un incremento del mercato con una variazione percentuale pari a 3,8% rispetto al 1 semestre 2012 (1.011 NTN).

Anche il mercato immobiliare riguardante i soli capoluoghi di provincia registra una diminuzione delle contrattazioni a livello regionale (-18,3%), con un totale di 1.697 transazioni normalizzate. Il maggior numero di transazioni si registra nella città di Trieste con 918 NTN, a seguire Udine (482 NTN), Pordenone (198 NTN) e Gorizia (98 NTN).

Per il territorio regionale, escludendo i capoluoghi, il numero delle transazioni normalizzate del I semestre 2013 è di 2.749 unità, registrando pertanto un calo del -8,7 % (2.906 NTN nel I semestre 2012), percentuale inferiore al corrispondente dato nazionale (-13,2%).

Il maggior numero di transazioni si registra nei comuni non capoluogo della Provincia di Udine con 1.494 NTN, a seguire Pordenone (851 NTN), Gorizia (332 NTN) e Trieste (71 NTN).

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Gorizia	430	-32,5%	0,21%	98	-34,1%	0,14%	332	-32,0%	0,24%
Pordenone	1.050	3,8%	0,51%	198	-5,2%	0,29%	851	6,2%	0,63%
Trieste	990	-26,1%	0,48%	918	-25,0%	1,34%	71	-37,9%	0,05%
Udine	1.977	-5,9%	0,97%	482	-2,8%	0,70%	1.494	-6,9%	1,10%
Friuli Venezia Giulia	4.446	-12,6%	2,17%	1.697	-18,3%	2,47%	2.749	-8,7%	2,02%
Totale Italia³	204.654	-11,8%	100%	68.623	-8,8%	100%	136.031	-13,2%	100%

² I dati relativi alle province di Gorizia e Trieste presenti in questa Nota sono da considerarsi provvisori.

³ Il dato nazionale del NTN comprende i 44 comuni del Friuli Venezia Giulia dove vige l'istituto del Libro Fondiario (Sistema Tavolare).



La quotazione media regionale si attesta a 1.258 €/m² con la quotazione più elevata nel territorio triestino (2.022 €/m²) seguita da Gorizia (1.272 €/m²), Udine (1.083 €/m²) e Pordenone (939 €/m²).

Dal confronto con le quotazioni del semestre precedente le medie dei soli Capoluoghi di Provincia riportano una generale variazione negativa percentuale, registrando un decremento dei valori da -0,1% (Gorizia) a -0,8% (Pordenone). Le quotazioni dei Comuni minori invece seguono l'andamento registrato nelle intere provincie infatti si annotano decrementi maggiori a Gorizia (-0,8% e -0,7%) e a Trieste (-0,9% e -0,7%).

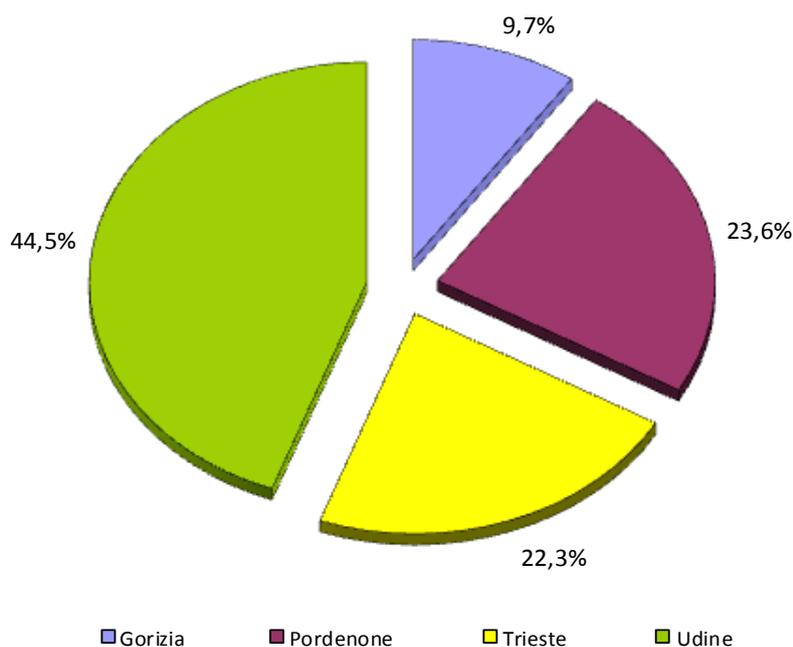
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Gorizia	1.272	-0,7%	n.d.	1.196	-0,1%	n.d.	1.297	-0,8%	n.d.
Pordenone	939	-0,4%	103,8	1.183	-0,8%	93,2	890	-0,3%	107,0
Trieste	2.022	-0,7%	n.d.	2.018	-0,7%	n.d.	2.052	-0,9%	n.d.
Udine	1.083	-0,1%	118,0	1.372	-0,2%	99,7	1.022	-0,1%	124,5
F.V.G	1.258	-0,4%	113,1	1.685	-0,5%	97,7	1.056	-0,3%	118,7

Il grafico di Figura 1 presenta la distribuzione, in percentuale, del numero di transazioni normalizzate (NTN) nei quattro ambiti provinciali. La Provincia di Udine assorbe il 44,5% (1.977 NTN) del mercato immobiliare regionale, seguita dalle provincie di Pordenone con il 23,6% (1.050 NTN), Trieste con il 22,3 % (990 NTN) e Gorizia con il 9,7% (430 NTN).

Per una migliore interpretazione dei dati va evidenziato che la Provincia di Udine è caratterizzata da una maggior vastità del territorio e un maggior numero di abitanti rispetto alle altre provincie del Friuli Venezia Giulia. Risulta, infatti, (dai dati ISTAT al 31.12.2012) che la Provincia di Udine conta 540.756 abitanti e ha una superficie di 4.905 Km², seguita da quella di Pordenone (315.791 abitanti e 2.178 Km²), di Trieste (238.123 abitanti e 212 Km²) e di Gorizia (141.651 abitanti e 466 Km²).

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per Provincia



3 Mercato provinciale

La Provincia di Udine, costituita da 136 Comuni, è stata ripartita in 9 macroaree secondo criteri di omogeneità basati su aspetti morfologici, ambientali, demografici e socio economici .

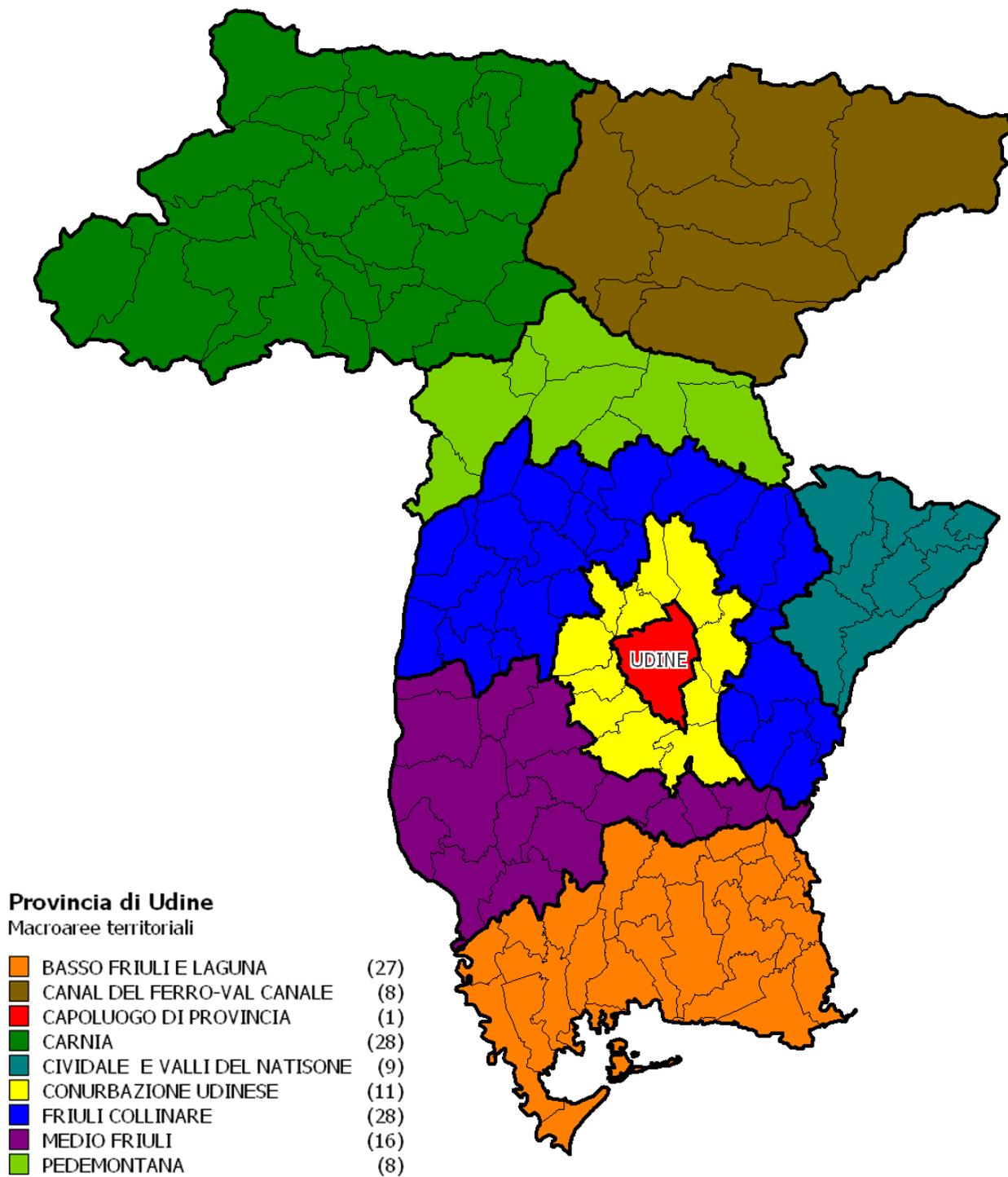
In Figura 2 è rappresentata tale suddivisione; si riportano di seguito le macroaree provinciali:

- Capoluogo di Provincia (Udine);
- Conurbazione Udinese;
- Friuli Collinare;
- Medio Friuli;
- Cividale e Valli del Natisone;
- Basso Friuli e Laguna;
- Pedemontana;
- Carnia;
- Canal del Ferro – Val Canale.

Le macroaree contengono i Comuni della Provincia secondo il seguente accorpamento:

- **Capoluogo di Provincia:** Udine;
- **Conurbazione Udinese:** Campoformido, Martignacco, Pagnacco, Pasian di Prato, Pavia di Udine, Povoletto, Pozzuolo del Friuli, Pradamano, Reana del Rojale, Remanzacco e Tavagnacco;
- **Friuli Collinare:** Artegna, Attimis, Buja, Buttrio, Cassacco, Colloredo di Monte Albano, Corno di Rosazzo, Coseano, Dignano, Faedis, Fagagna, Magnano in Riviera, Majano, 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 e Tricesimo;
- **Medio Friuli:** Basiliano, Bertiolo, Bicinicco, Camino al Tagliamento, Chiopris Viscone, Codroipo, Flaibano, Lestizza, Mereto di Tomba, Mortegliano, Rivignano, Santa Maria La Longa, Sedegliano, Talmassons, Trivignano Udinese e Varmo;
- **Cividale e Valli del Natisone:** Cividale del Friuli, Drenchia, Grimacco, Prepotto, Pulfero, San Leonardo, San Pietro al Natisone, Savogna, Stregna;
- **Basso Friuli e Laguna:** Aiello del Friuli, Aquileia, Bagnaria Arsa, Campolongo-Tapogliano, Carlino, Castions di Strada, Cervignano del Friuli, Fiumicello, Gonars, Latisana, Lignano Sabbiadoro, Marano Lagunare, Muzzana del Turgnano, Palazzolo dello Stella, Palmanova, Pocenia, Porpetto, Precenicco, Ronchis, Ruda, San Giorgio di Nogaro, San Vito al Torre, Teor, Terzo di Aquileia, Torviscosa, Villa Vicentina e Visco;
- **Pedemontana:** Bordano, Forgaria nel Friuli, Gemona del Friuli, Lusevera, Montenars, Taipana, Trasaghis e Venzona;
- **Carnia:** Amaro, Ampezzo, Arta Terme, Cavazzo Carnico, Cercivento, Comeglians, Enemonzo, Forni Avoltri, Forni di Sopra, Forni di Sotto, Lauco, Ligosullo, Ovaro, Paluzza, Paularo, Prato Carnico, Preone, Ravascletto, Raveo, Rigolato, Sauris, Socchieve, Sutrio, Tolmezzo, Treppo Carnico, Verzegnis, Villa Santina e Zuglio;
- **Canal del Ferro – Val Canale:** Chiusaforte, Dogna, Malborghetto- Valbruna, Moggio Udinese, Pontebba, Resia, Resiutta e Tarvisio.

Figura 2: Macroaree provinciali della Provincia di Udine



In questa sezione è analizzato l'intero territorio della Provincia di Udine che, con 1.977 transazioni normalizzate registrate nel I semestre 2013, rappresenta lo 0,97% dell'intero mercato nazionale e il 44,5% di quello regionale.

Rispetto all'analogo semestre dell'anno precedente (2.075 NTN) la provincia udinese registra una contrazione del -5,9%.

In Tabella 3 è annotato l'andamento del mercato immobiliare residenziale relativamente a ciascuna macroarea provinciale. Nel I semestre 2013, a livello provinciale, si registra un calo diffuso pressoché generalizzato nelle varie macroaree ad eccezione dell'incremento percentuale di NTN degli ambiti territoriali del Cividale e Valli del Natisone (+30,2%), Pedemontana (+21,1%) e Friuli Collinare (+8,7%). La maggior contrazione percentuale del mercato immobiliare si registra nella macroarea della Carnia (-23,4%) a seguire il Canal del Ferro Valcanale (-20,2%) e il Basso Friuli e Laguna (-16,3%).

Il capoluogo udinese rappresenta quasi un quarto del mercato provinciale (24,4%) con 482 transazioni normalizzate (496 NTN nel I semestre 2012).

In termine di NTN i maggiori scambi si registrano nelle macroaree del Basso Friuli e Laguna (456 NTN), Friuli Collinare (310 NTN), Conurbazione Udinese (282 NTN), Medio Friuli (154 NTN), e Carnia (106 NTN).

Il minor numero di transazioni si registrano nelle macroaree del Canal del Ferro (47 NTN), Pedemontana (65 NTN) e Cividale del Friuli e Valli del Natisone (74 NTN).

La quotazione media provinciale è di 1.083 €/m², leggermente in diminuzione (-0,1%) rispetto ai valori unitari del semestre precedente. La quotazione media più elevata si registra nella macroarea Basso Friuli e Laguna con un valore medio pari a 1.435 €/m² (influenzata dai valori relativi alla località balneare e turistica di Lignano Sabbiadoro con una quotazione residenziale media pari a 2.486 €/m²), a seguire la quotazione della città di Udine con una media di 1.372 €/m² e della Conurbazione Udinese (955 €/m²).

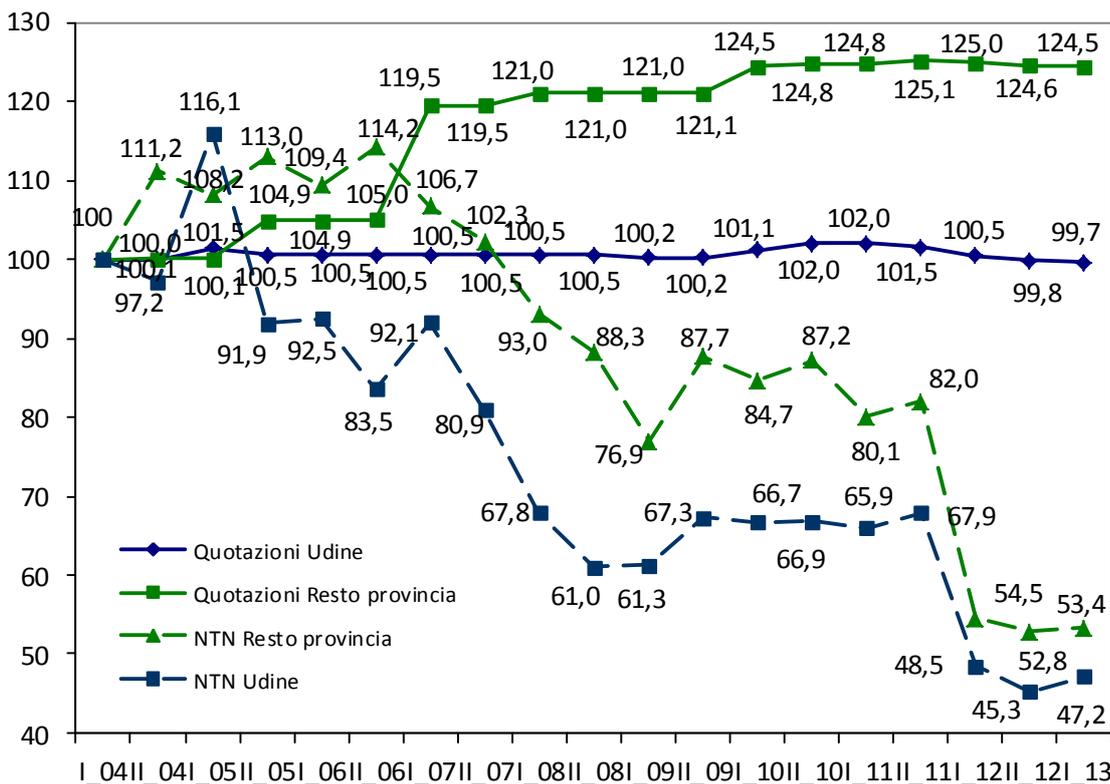
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Udine	482	-2,8%	24,40%	1.372	-0,2%	99,7
Conurbazione Udinese	282	-8,9%	14,27%	955	-0,1%	114,6
Friuli Collinare	310	8,7%	15,66%	817	0,0%	108,7
Medio Friuli	154	-1,9%	7,80%	908	-0,3%	122,5
Cividale e Valli del Natisone	74	30,2%	3,75%	859	-0,4%	116,8
Basso Friuli e Laguna	456	-16,3%	23,07%	1.435	-0,1%	147,4
Pedemontana	65	21,1%	3,28%	752	0,0%	99,6
Carnia	106	-23,4%	5,38%	800	-0,1%	112,4
Canal del Ferro Valcanale	47	-20,2%	2,37%	832	0,0%	110,7
Provincia di Udine	1.977	-5,9%	100%	1.083	-0,1%	118,0

Il grafico di Figura 3 riporta l'andamento, dal I semestre 2004 al I semestre 2013, dell'indice semestrale del NTN e delle quotazioni medie relative alla città di Udine e dei restanti Comuni che compongono la Provincia (per i 13 Comuni tavolari sono state registrate le sole quotazioni poiché non sono disponibili i dati del NTN dal 2004 al 2008 e quindi non è possibile la costruzione delle serie storica)⁴.

Nel I semestre 2013 si riscontra che l'indice NTN è in leggera ascesa sia per il capoluogo sia per i restanti comuni della Provincia se paragonato con il semestre precedente (+1,9 e +0,6). Il trend delle quotazioni medie del capoluogo e dei restanti comuni registra un indice in lieve flessione (-0,1).

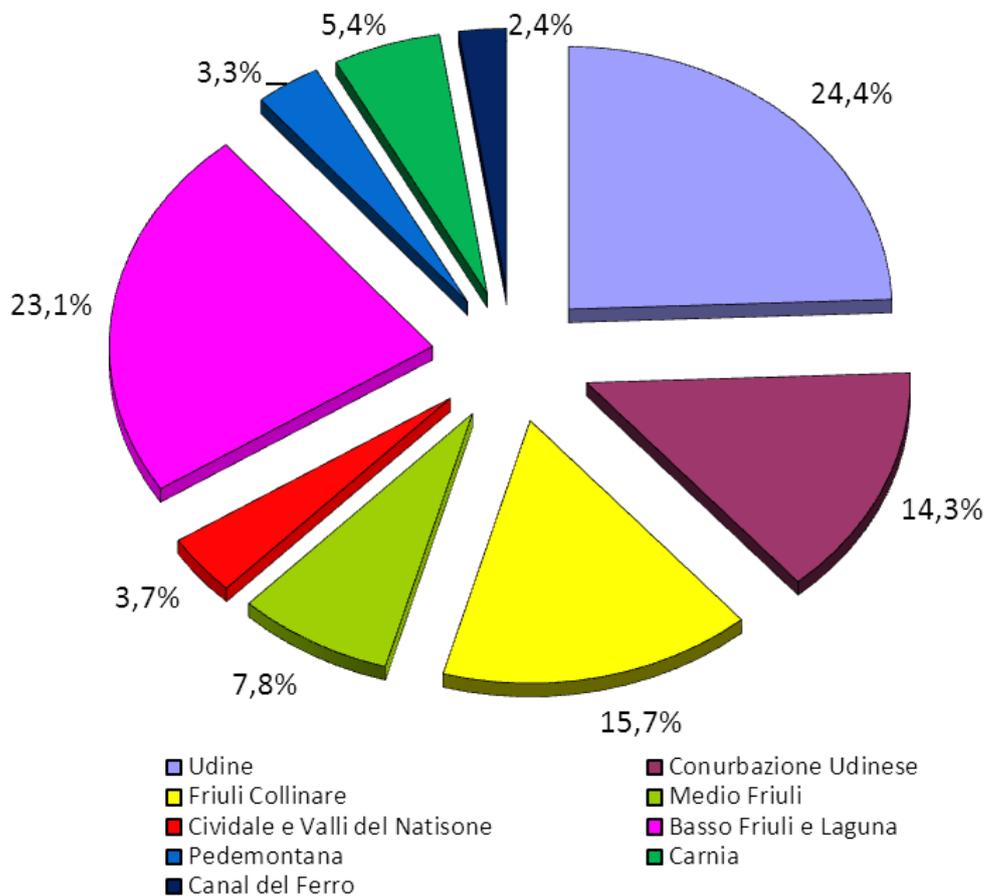
Figura 3: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto Provincia



⁴ Si precisa che la serie storica dell'indice delle quotazioni è ricostruita sulla base dello stock disponibile al 31 dicembre 2012.

Il 24,4% del mercato provinciale (Figura 4) è rappresentato dal capoluogo, a seguire Basso Friuli e Laguna (23,1%), Friuli Collinare (15,7%) e Conurbazione Udinese (14,3%). Le restanti macroaree registrano una minore percentuale di transazioni, variabile dal 2,4% (Canal del Ferro) al 7,8% (Medio Friuli).

Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



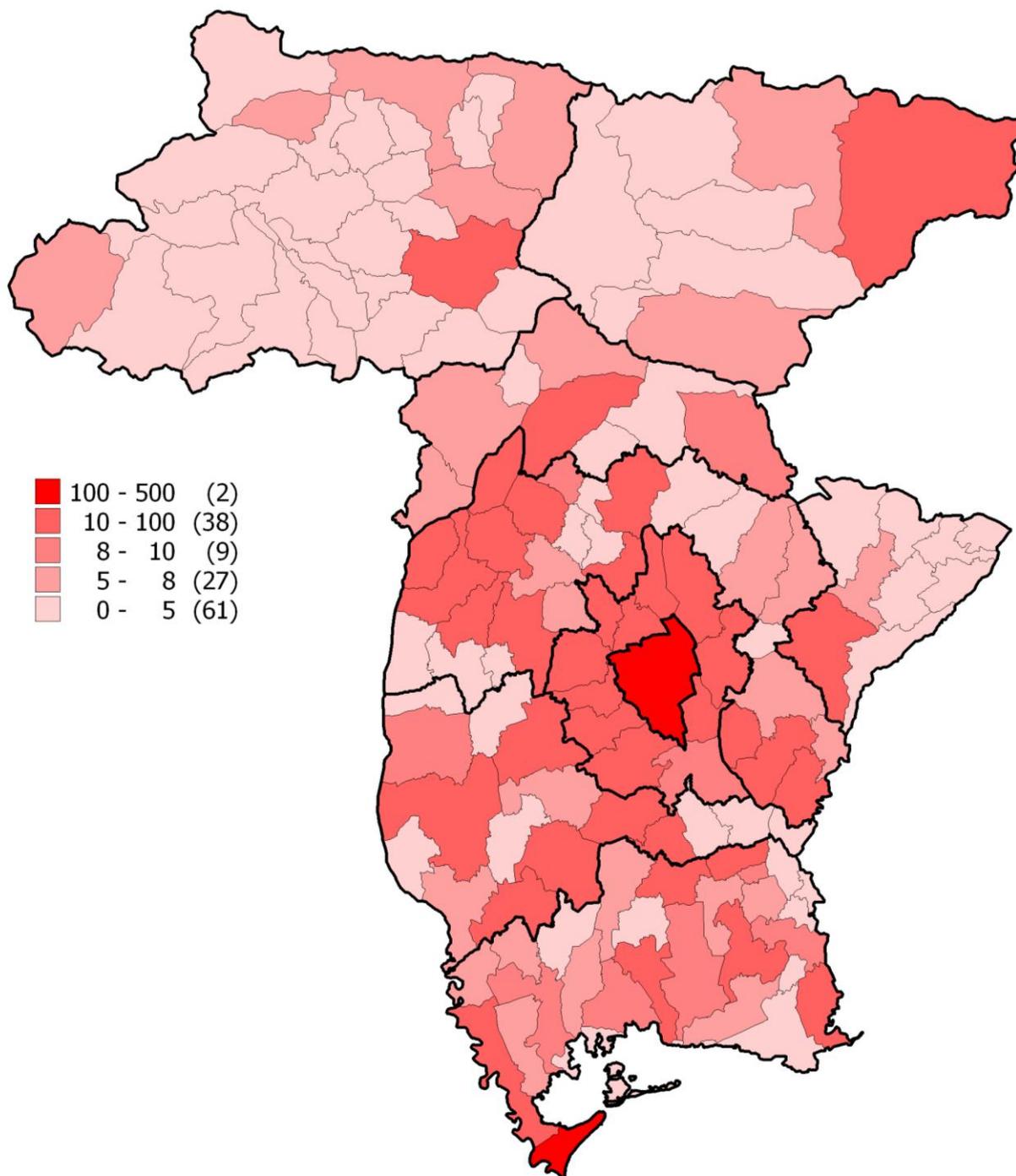
Le mappe tematiche che seguono riportano, per ogni comune della Provincia di Udine e con diversi livelli cromatici, i dati relativi alla distribuzione dei volumi di compravendita ovvero del NTN (Figura 5) e la rappresentazione dei differenziali delle quotazioni medie provinciali (Figura 6).

Nella Figura 5 si evidenzia la concentrazione del mercato immobiliare nel capoluogo (482 NTN) e nel Comune di Lignano Sabbiadoro in cui si registrano 190 NTN, seguono nell'ordine Tavagnacco (83 NTN), Cividale del Friuli (59 NTN), Latisana (55 NTN), Codroipo (52 NTN), Tricesimo (41 NTN), Gemona del Friuli (30 NTN), Tolmezzo (29 NTN) e Tarvisio (27 NTN).

Per il periodo in esame non sono state registrate transazioni immobiliari nei comuni di Camino al Tagliamento, Chiopris Viscone, Grimacco, Prepetto, Stregna, Aquileia, Campolongo-Tapogliano, Villa Vicentina, Preone, Raveo, Socchieve, Moggio Udinese e Resiutta.

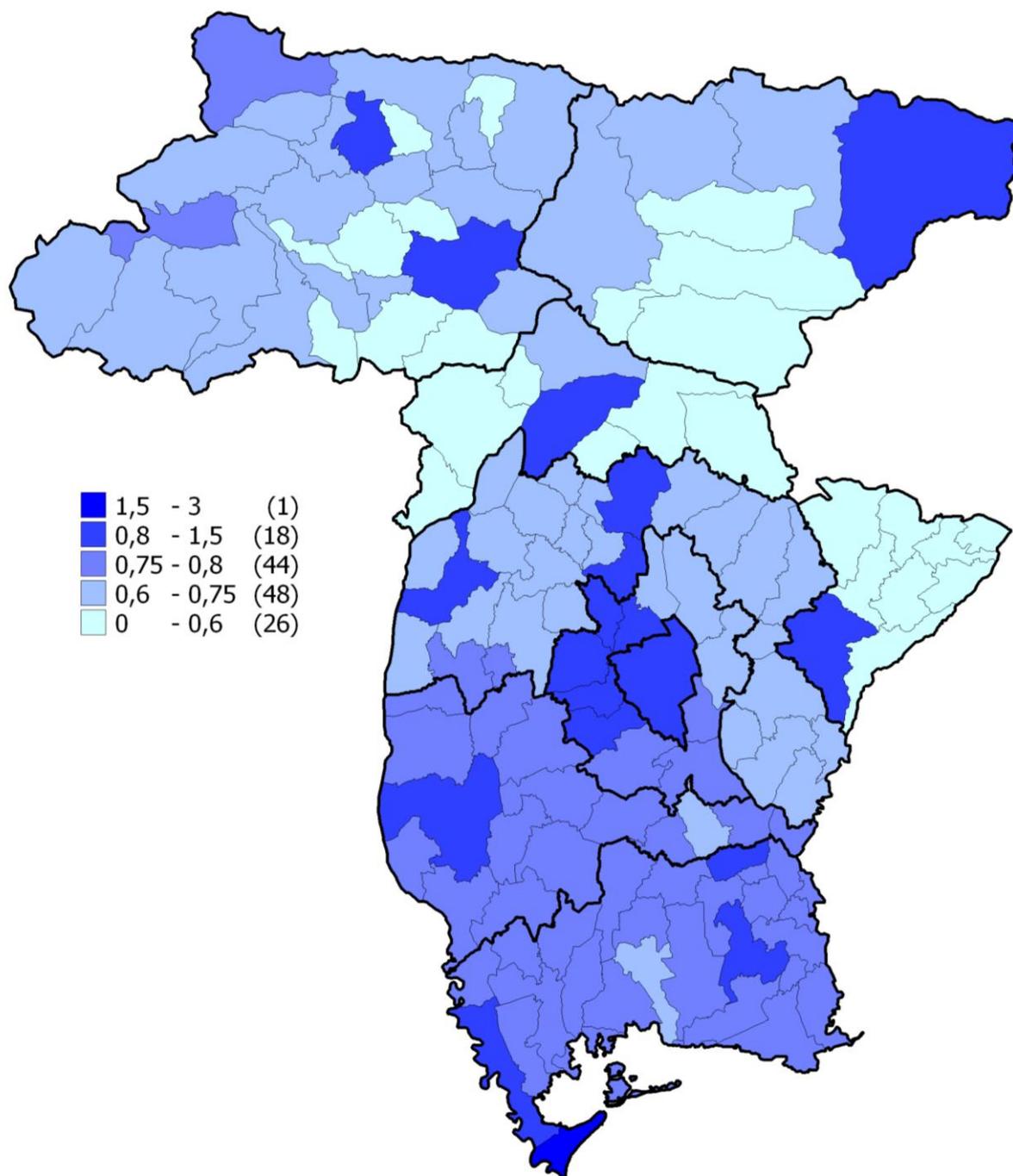
La maggior parte dei Comuni (61) hanno registrato meno di 5 compravendite normalizzate, 27 comuni hanno annotato un numero di NTN compreso tra 5 e 8 , 9 Comuni registrano transazioni comprese tra gli 8 e 10, 38 Comuni presentano un NTN compreso tra 10 e 100 ed infine si evince che solo i Comuni di Udine e Lignano Sabbiadoro registrano un NTN maggiore di 100.

Figura 5: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013



Nella mappa cromatica di Figura 6 si evidenzia che la quotazione media provinciale più elevata si registra nel comune turistico di Lignano Sabbiadoro (2.486 €/m²), seguono la città di Udine (1.372 €/m²), Tavagnacco (1.198 €/m²), Pasian di Prato (1.158 €/m²), Codroipo (1.123 €/m²), Cividale del Friuli (1.088 €/m²), Latisana (1.075 €/m²), Tolmezzo (1.067€/m²), Tarvisio (1.064 €/m²) e Tricesimo (1.049 €/m²).

Figura 6: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nelle successive Tabelle (dalla numero 4 alla numero 11) sono riportate le informazioni, confrontate con il rispettivo dato aggregato, relative alle singole macroaree e ai comuni che le compongono. Per ciascuna macroarea provinciale e per ogni singolo comune sono riportati i valori di NTN, quotazioni e relative variazioni di percentuale.

Nella macroarea *Conurbazione Udinese* (Tabella 4) si registrano 282 transazioni normalizzate e una riduzione del mercato immobiliare dell'8,9% punti percentuali rispetto all'analogo semestre dell'anno precedente e una quotazione media pari a 955 €/m². Il Comune più dinamico è Tavagnacco che registra 83 NTN anche se annota un calo delle vendite (-8,7%) in linea con la percentuale di variazione relativa alla media della macroarea stessa. In generale si annota una contrazione delle vendite, più accentuata per i Comuni di Campoformido (-45,2%) e Pavia di Udine (-41,5%) mentre in contro tendenza sono i Comuni di Remanzacco (+54,15) e Pradamano (+49,1%).

Le maggiori quotazioni medie si registrano nei Comuni di Tavagnacco (1.198 €/m²) e di Pasian di Prato (1.158 €/m²).

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Conurbazione Udinese

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Campoformido	24	-45,2%	1,19%	987	0,0%	0,91
Martignacco	24	-13,6%	1,23%	889	-0,2%	0,82
Pagnacco	22	10,2%	1,12%	981	0,0%	0,91
Pasian di Prato	37	1,5%	1,86%	1.158	-0,4%	1,07
Pavia di Udine	8	-41,5%	0,40%	815	0,0%	0,75
Povoletto	11	-8,5%	0,53%	746	0,0%	0,69
Pozzuolo del Friuli	22	-20,4%	1,11%	815	0,0%	0,75
Pradamano	13	49,1%	0,64%	846	0,0%	0,78
Reana del Rojale	14	0,9%	0,71%	744	0,0%	0,69
Remanzacco	25	54,1%	1,27%	739	0,0%	0,68
Tavagnacco	83	-8,7%	4,21%	1.198	-0,2%	1,11
Conurbazione Udinese	282	-8,9%	14,27%	955	-0,1%	0,88

Nella macroarea *Friuli Collinare* (Tabella 5) si registrano maggiori compravendite nei Comuni di Tricesimo (41 NTN) e San Daniele del Friuli (40 NTN) con un incremento percentuale del mercato del 41,4% e 43,2%. L'intera macroarea annota 310 NTN con un incremento percentuale di 8,7 punti percentuali rispetto al I semestre 2012 (285 NTN). I Comuni di Tricesimo e Tarcento registrano le maggiori quotazioni medie (1.049 €/m² e 1.007 €/m²).

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Friuli Collinare

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Artegna	9	-1,8%	0,47%	746	0,0%	0,69
Attimis	4	250,0%	0,18%	711	0,0%	0,66
Buja	10	-37,5%	0,51%	805	0,0%	0,74
Buttrio	13	66,7%	0,63%	780	0,0%	0,72
Cassacco	5	-60,0%	0,23%	773	0,0%	0,71
Colloredo di Monte Albano	8	39,4%	0,38%	774	0,0%	0,71
Corno di Rosazzo	5	-67,1%	0,25%	776	0,0%	0,72
Coseano	3	20,0%	0,15%	837	0,0%	0,77
Dignano	4	-42,4%	0,20%	746	0,0%	0,69
Faedis	6	-25,0%	0,30%	727	0,0%	0,67
Fagagna	22	6,6%	1,09%	805	0,0%	0,74
Magnano in Riviera	4	-11,1%	0,20%	746	0,0%	0,69
Majano	16	-25,0%	0,81%	761	0,0%	0,70
Manzano	19	8,4%	0,96%	801	0,0%	0,74
Moimacco	1	-50,0%	0,05%	746	0,0%	0,69
Moruzzo	7	55,6%	0,35%	746	0,0%	0,69
Nimis	5	60,7%	0,23%	736	0,0%	0,68
Osoppo	10	329,2%	0,51%	746	0,0%	0,69
Premariacco	5	-16,7%	0,25%	746	0,0%	0,69
Ragogna	11	222,8%	0,54%	733	0,0%	0,68
Rive D'Arcano	10	72,2%	0,52%	746	0,0%	0,69
San Daniele del Friuli	40	43,2%	2,04%	888	0,0%	0,82
S. Giovanni al Natisone	10	-54,4%	0,52%	738	0,0%	0,68
San Vito di Fagagna	2	-66,7%	0,10%	837	0,0%	0,77
Tarcento	32	42,6%	1,62%	1.007	0,0%	0,93
Torreano	7	225,0%	0,33%	728	0,0%	0,67
Treppo Grande	3	200,0%	0,15%	746	0,0%	0,69
Tricesimo	41	41,4%	2,07%	1.049	-0,3%	0,97
Friuli Collinare	310	8,7%	15,66%	817	0,0%	0,75

Per la macroarea *Medio Friuli* (Tabella 6) il trend del mercato immobiliare è negativo (-1,9%) con 154 NTN rispetto al I semestre 2012 (157 NTN). Il Comune che registra la maggior dinamicità e quotazione della macroarea è Codroipo (52 NTN e quotazione media 1.123 €/m²).

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Medio Friuli

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Basiliano	10	-50,0%	0,51%	837	0,0%	0,77
Bertiolo	3	-68,8%	0,15%	837	0,0%	0,77
Bicinico	21	740,0%	1,06%	837	0,0%	0,77
Camino al Tagliamento	0	n.d. ⁵	0,00%	837	0,0%	0,77
Chiopris Viscone	0	-100,0%	0,00%	818	0,0%	0,75
Codroipo	52	15,1%	2,63%	1.123	-0,9%	1,04
Flaibano	1	17,0%	0,06%	837	0,0%	0,77
Lestizza	7	18,2%	0,36%	837	0,0%	0,77
Mereto di Tomba	2	-79,3%	0,10%	837	0,0%	0,77
Mortegliano	13	-9,3%	0,64%	837	0,0%	0,77
Rivignano	15	16,3%	0,75%	837	0,0%	0,77
Santa Maria La Longa	4	-42,6%	0,19%	787	0,0%	0,73
Sedegliano	10	6,7%	0,49%	837	0,0%	0,77
Talmassons	11	37,5%	0,56%	837	0,0%	0,77
Trivignano Udinese	1	-86,8%	0,05%	837	0,0%	0,77
Varmo	5	21,1%	0,25%	818	0,0%	0,75
Medio Friuli	154	-1,9%	7,80%	908	-0,3%	0,84

⁵ L'indicazione n.d. corrisponde alla definizione "non definibile" in quanto la variazione percentuale dell'NTN non è determinabile in assenza di transazioni nel primo semestre 2012.

Nella macroarea *Cividale del Friuli e Valli del Natisone* (Tabella 7) si registrano 74 transazioni normalizzate e un incremento del mercato immobiliare del 30,2% (nel I semestre 2012 erano state monitorate 57 NTN). Il Comune di Cividale rappresenta l'unica realtà dinamica della macroarea con 59 transazioni rispetto alle limitate compravendite dei restanti comuni che annotano NTN inferiori o uguali alle 6 unità normalizzate.

Il Comune di Cividale del Friuli registra la maggior quotazione media di macroarea (1.088 €/m²).

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cividale e Valli del Natisone

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Cividale del Friuli	59	54,1%	2,99%	1.088	-0,5%	1,00
Drenchia	1	n.d.	0,06%	536	0,0%	0,50
Grimacco	0	-100,0%	0,00%	536	0,0%	0,50
Prepotto	0	-100,0%	0,00%	536	0,0%	0,50
Pulfero	4	300,0%	0,20%	536	0,0%	0,50
San Leonardo	3	-40,0%	0,15%	536	0,0%	0,50
San Pietro al Natisone	6	-19,0%	0,29%	638	0,0%	0,59
Savogna	1	n.d.	0,05%	536	0,0%	0,50
Stregna	0	n.d.	0,00%	536	0,0%	0,50
Cividale e Valli del Natisone	74	30,2%	3,75%	859	-0,4%	0,79

Nella macroarea *Basso Friuli e Laguna* (Tabella 8) i dati evidenziano in generale un trend negativo (-16,3%) con 456 transazioni normalizzate. Le maggiori perdite sono concentrate nei comuni Cervignano del Friuli (-41,0% con 40 NTN), Latisana (-15,0% con 55 NTN), San Giorgio di Nogaro (-8,6% con 30 NTN) e Palmanova (-22,0% e 16 NTN).

Invariato risulta il mercato immobiliare del Comune balneare di Lignano Sabbiadoro con 190 NTN. Per i restanti Comuni le variazioni percentuali sono poco indicative in considerazione del numero ristretto di transazioni.

Le quotazioni comunali sono invariate ad eccezione del Comune di Latisana che annota una flessione di quotazione pari a -1,1% rispetto al semestre precedente (1.075 €/m²).

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Friuli e Laguna

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Aiello del Friuli	6	-54,2%	0,28%	837	0,0%	0,77
Aquileia	0	-100,0%	0,00%	837	0,0%	0,77
Bagnaria Arsa	7	-26,9%	0,35%	837	0,0%	0,77
Campolongo Tapogliano	0	n.d.	0,00%	837	0,0%	0,77
Carlino	9	100,0%	0,46%	837	0,0%	0,77
Castions di Strada	5	-52,4%	0,25%	837	0,0%	0,77
Cervignano del Friuli	40	-41,0%	2,02%	896	0,0%	0,83
Fiumicello	10	-66,9%	0,51%	837	0,0%	0,77
Gonars	14	2,4%	0,71%	821	0,0%	0,76
Latisana	55	-15,0%	2,79%	1.075	-1,1%	0,99
Lignano Sabbiadoro	190	0,0%	9,63%	2.486	0,0%	2,30
Marano Lagunare	1	-68,0%	0,07%	818	0,0%	0,76
Muzzana del Turgnano	5	0,0%	0,25%	837	0,0%	0,77
Palazzolo dello Stella	8	175,0%	0,42%	837	0,0%	0,77
Palmanova	16	-22,0%	0,81%	870	0,0%	0,80
Pocenia	4	-0,2%	0,20%	837	0,0%	0,77
Porpetto	3	9,1%	0,15%	837	0,0%	0,77
Prencenicco	7	0,0%	0,35%	813	0,0%	0,75
Ronchis	7	68,8%	0,34%	837	0,0%	0,77
Ruda	8	-35,4%	0,41%	837	0,0%	0,77
San Giorgio di Nogaro	30	-8,6%	1,53%	804	0,0%	0,74
San Vito al Torre	1	0,0%	0,05%	829	0,0%	0,77
Teor	6	21,8%	0,31%	837	0,0%	0,77
Terzo di Aquileia	5	-73,9%	0,25%	837	0,0%	0,77
Torviscosa	9	194,3%	0,45%	837	0,0%	0,77
Villa Vicentina	0	-100,0%	0,00%	837	0,0%	0,77
Visco	10	192,3%	0,48%	837	0,0%	0,77
Basso Friuli e Laguna	456	-16,3%	23,07%	1.435	-0,1%	1,33

Il mercato immobiliare residenziale della macroarea *Pedemontana* (Tabella 9) è caratterizzata da 65 transazioni normalizzate con una variazione delle NTN positiva del +21,1% rispetto al I semestre 2012 (54 NTN).

Le maggiori compravendite si annotano nel Comune di Gemona del Friuli (30 NTN) con un incremento percentuale del 32,6%. E' possibile constatare che i restanti Comuni registrano transazioni uguali e inferiori alle 8 unità normalizzate.

Le quotazioni medie comunali sono invariate rispetto a semestre precedente. Il Comune di Gemona del Friuli registra la maggior quotazione media di macroarea (925 €/m²).

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pedemontana

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bordano	3	20,0%	0,15%	580	0,0%	0,54
Forgaria nel Friuli	7	-18,8%	0,33%	573	0,0%	0,53
Gemona del Friuli	30	32,6%	1,54%	925	0,0%	0,85
Lusevera	3	-14,3%	0,15%	580	0,0%	0,54
Montenars	2	-66,7%	0,10%	580	0,0%	0,54
Taipana	8	700,0%	0,40%	573	0,0%	0,53
Trasaghis	7	67,9%	0,35%	580	0,0%	0,54
Venzone	5	-9,1%	0,25%	709	0,0%	0,66
Pedemontana	65	21,1%	3,28%	752	0,0%	0,69

I Comuni che costituiscono le macraree denominate *Carnia* (Tabella 10) e *Canal del Ferro Val Canale* (Tabella 11) sono caratterizzate da realtà montane di modeste dimensioni e limitata appetibilità economica influenzata dalla conformazione geografica e dalla difficoltà reale lavorativa.

Nel semestre in esame si registra un calo del mercato immobiliare del -23,4% punti percentuali rispetto al semestre 2012 e un numero di transazioni normalizzate pari a 106 NTN (139 NTN nel I semestre 2012). Le maggior compravendite sono annotate nel comune di Tolmezzo con 29 NTN e una variazione negativa percentuale di transazioni pari a -23,0% in linea con l'analoga percentuale totale di macroarea.

I restanti Comuni registrano transazioni uguali ed inferiori alle 7 unità normalizzate.

Le quotazioni comunali sono pressoché invariate ad eccezione del Comune di Tolmezzo che registra una flessione di quotazione pari a -0,2% rispetto al semestre precedente (1.067€/m²).

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Carnia

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Amaro	1	-80,7%	0,03%	749	0,0%	0,69
Ampezzo	4	33,3%	0,20%	749	0,0%	0,69
Arta Terme	5	-28,6%	0,25%	791	0,0%	0,73
Cavazzo Carnico	3	20,0%	0,15%	573	0,0%	0,53
Cercivento	1	-66,7%	0,05%	580	0,0%	0,54
Comeglians	1	-83,1%	0,06%	749	0,0%	0,69
Enemonzo	5	348,6%	0,24%	735	0,0%	0,68
Forni Avoltri	2	-49,3%	0,10%	839	0,0%	0,77
Forni di Sopra	7	-36,1%	0,33%	797	0,0%	0,74
Forni di Sotto	2	0,0%	0,10%	749	0,0%	0,69
Lauco	2	0,0%	0,10%	580	0,0%	0,54
Ligosullo	2	n.d.	0,10%	580	0,0%	0,54
Ovaro	5	-43,0%	0,24%	735	0,0%	0,68
Paluzza	6	175,0%	0,28%	749	0,0%	0,69
Paularo	6	94,8%	0,30%	749	0,0%	0,69
Prato Carnico	4	-38,3%	0,18%	710	0,0%	0,66
Preone	0	-100,0%	0,00%	580	0,0%	0,54
Ravaschetto	4	-47,3%	0,23%	990	0,0%	0,91
Raveo	0	-100,0%	0,00%	573	0,0%	0,53
Rigolato	5	7,1%	0,25%	749	0,0%	0,69
Sauris	2	-60,0%	0,10%	859	0,0%	0,79
Socchieve	0	-92,7%	0,02%	749	0,0%	0,69
Sutrio	1	-68,5%	0,05%	749	0,0%	0,69
Tolmezzo	29	-23,0%	1,46%	1.067	-0,2%	0,99
Treppo Carnico	2	-52,9%	0,10%	740	0,0%	0,68
Verzegnis	2	-43,8%	0,10%	580	0,0%	0,54
Villa Santina	3	86,3%	0,15%	749	0,0%	0,69
Zuglio	4	300,0%	0,20%	580	0,0%	0,54
Carnia	106	-23,4%	5,38%	800	-0,1%	0,74

Anche nella macroarea montana del *Canal del Ferro - Valcanale* (Tabella 11) si registra un calo del mercato immobiliare rappresentato da 20,2 punti percentuali con 47 transazioni normalizzate e la quotazione media di 832 €/m².

Tarvisio, comune turistico invernale, registra 27 NTN (più della metà delle transazioni della macroarea) con una flessione del mercato immobiliare di 19 punti percentuali rispetto all'analogo semestre dell'anno precedente.

Poco significative sono le transazioni per i restanti comuni che registrano transazioni uguali ed inferiori a 7 unità normalizzate.

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Canal del Ferro - Valcanale

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Chiusaforte	3	-27,8%	0,16%	584	0,0%	0,54
Dogna	4	33,3%	0,20%	591	0,0%	0,55
Malborghetto - Valbruna	7	575,0%	0,34%	749	0,0%	0,69
Moggio Udinese	0	-100,0%	0,00%	735	0,0%	0,68
Pontebba	1	-85,3%	0,06%	749	0,0%	0,69
Resia	5	25,0%	0,25%	580	0,0%	0,54
Resiutta	0	-100,0%	0,00%	580	0,0%	0,54
Tarvisio	27	-19,0%	1,34%	1.064	0,0%	0,98
Canal del Ferro	47	-20,2%	2,37%	832	0,0%	0,77



4 Mercato del comune di Udine

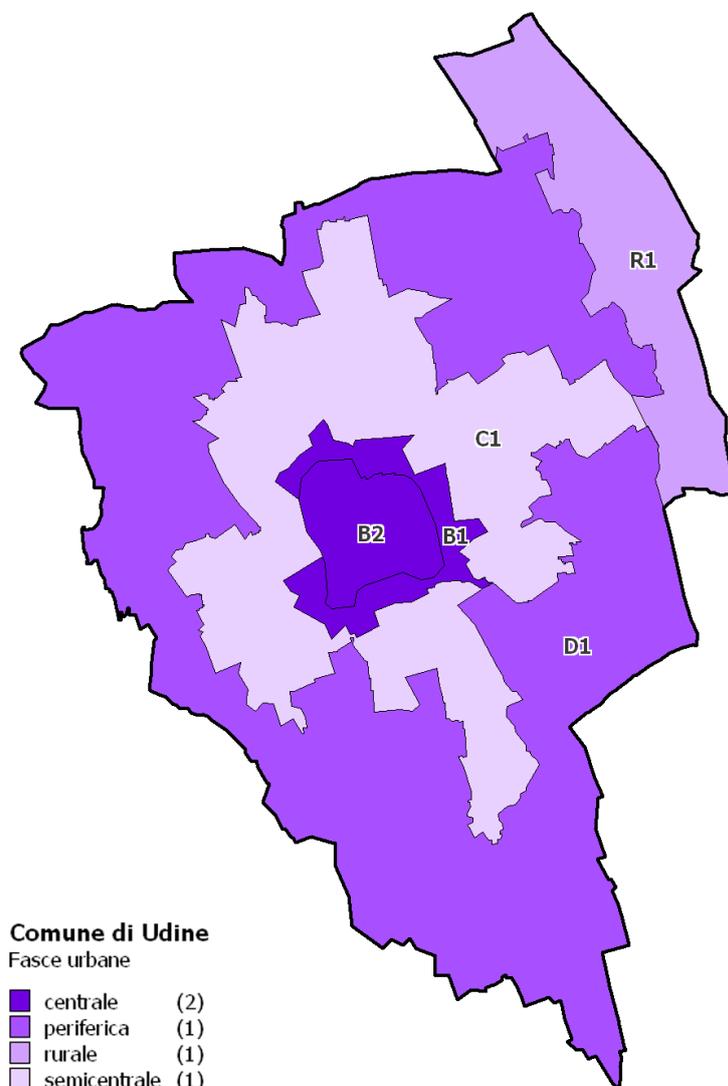
La città di Udine è suddivisa in cinque zone omogenee (zone OMI - Figura 7) inclusa anche la zona rurale R1 per la quale non sono rilevate le quotazioni dei fabbricati.

Il Comune di Udine ha circa 98.780 abitanti e assorbe una quota del mercato delle compravendite immobiliari residenziali pari a circa il 24% del mercato provinciale (NTN 1.977).

Le zone OMI urbane sono:

- B1 – Fascia centrale: Viale Europa Unita, Viale XXIII Marzo, Viale Trieste, Viale Caccia, Viale Ledra, Viale Duodo, Viale delle Ferriere;
- B2 – Fascia centrale: Via Gorghi, Piazza I Maggio, Viale della Vittoria, Via Antonini, Via Cosattini, Via del Gelso;
- C1 – Fascia semicentrale: Viale Tricesimo, Via del Tiglio, Via Cividale, Via Baldasseria, Via San Osvaldo, Viale Venezia, Viale Leonardo da Vinci, Via Colugna;
- D1 – Fascia periferica: Restante territorio comunale

Figura 7: Mappa delle macroaree urbane di Udine



La Tabella 12 mostra, con riferimento alle cinque zone OMI, la dinamicità del mercato immobiliare residenziale della città di Udine e registra le variazioni percentuali relative al numero di transazioni normalizzate (rispetto al I semestre 2012) e le variazioni delle quotazioni (rispetto al semestre precedente). Nel primo semestre 2013 la città di Udine ha registrato 482 transazioni normalizzate con un decremento del mercato immobiliare di 2,8 punti percentuali rispetto all'analogo semestre precedente. La quotazione media è pari a 1.288 €/m².

Nell'intera Provincia si registra uno stock residenziale complessivo pari a 326.473 unità immobiliari di cui 57.132 sono presenti nel Comune di Udine.

Per la zona centrale B2 registra un incremento del mercato immobiliare (+11,2%) è negativo invece per la zona periferica D1 (- 24,3 %), la zona semicentrale C1 (-7,8%) e centrale B1 (-2,9% quasi in linea con il calo percentuale immobiliare della città).

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana di Udine

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	Centrale	42	-2,9%	8,76%	1.375	-1,8%	1,07
B2	Centrale	84	11,2%	17,32%	1.675	-0,7%	1,30
C1	Semicentrale	209	-7,8%	43,24%	1.243	-1,3%	0,97
D1	Periferica	111	-24,3%	22,91%	1.072	0,0%	0,83
R1	Rurale	0	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
N.D. ⁶		38	n.d.	7,77%	n.d.	n.d.	n.d.
Udine		482	-2,8%	100%	1.288⁷	-0,1%	1,00

⁶ NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione nelle zone OMI del Comune

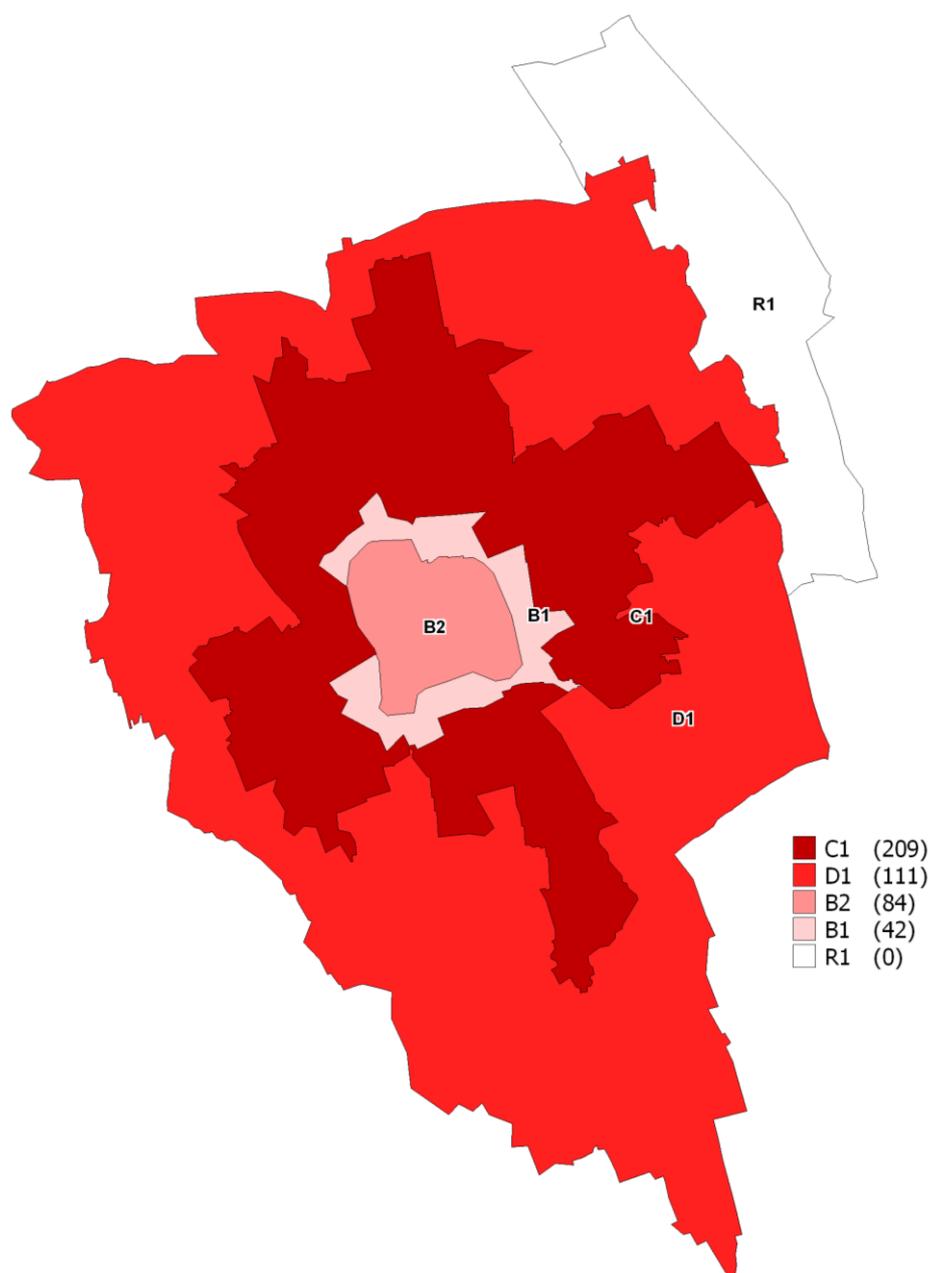
⁷ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2 in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in zona, rapportata allo stock totale.

Le mappe cromatiche di Figura 8 e di Figura 9 identificano, per ogni zona OMI, la distribuzione delle transazioni normalizzate e i differenziali delle quotazioni rispetto al valore medio comunale pesato sullo stock.

La maggior dinamicità immobiliare si annota nella zona semicentrale C1 (209 NTN), a seguire la zona periferica D1 (111 NTN), le zone centrali B2 (84 NTN) e B1 (42 NTN).

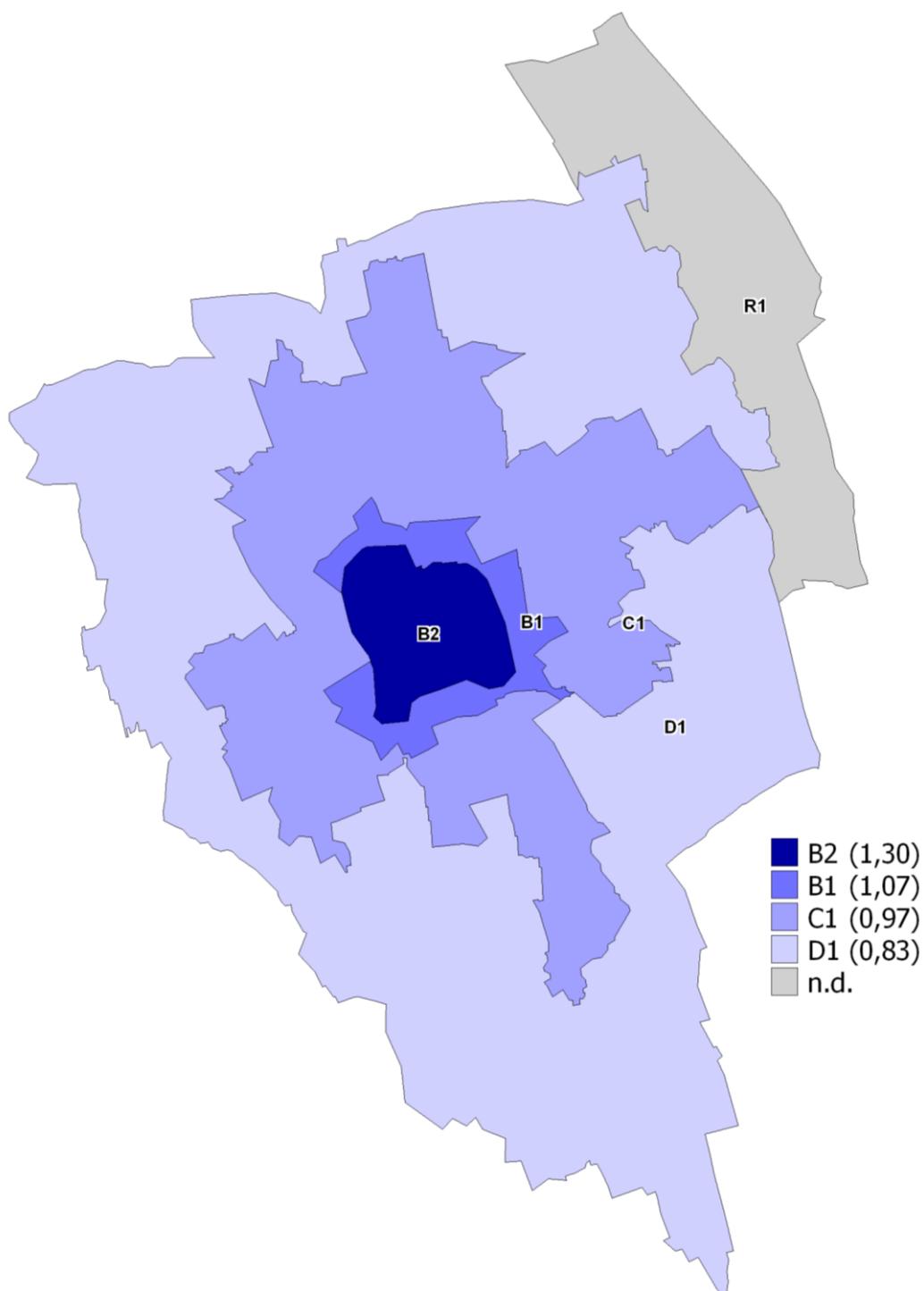
Le zone semicentrali e periferiche quindi sono le più appetibili rispetto alle zone centrali della città e, considerando quest'ultime, il mercato immobiliare residenziale predilige la prima zona centrale B2.

Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013



La maggiore quotazione si rileva nel centro storico della città ovvero nella zona omogenea B2 (1.675 €/m²) e gradualmente le stesse diminuiscono verso le varie zone; centrale B1 (1.375 €/m²), semicentrale C1 (1.243 €/m²) e periferica D1 (1.072 €/m²).

Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013



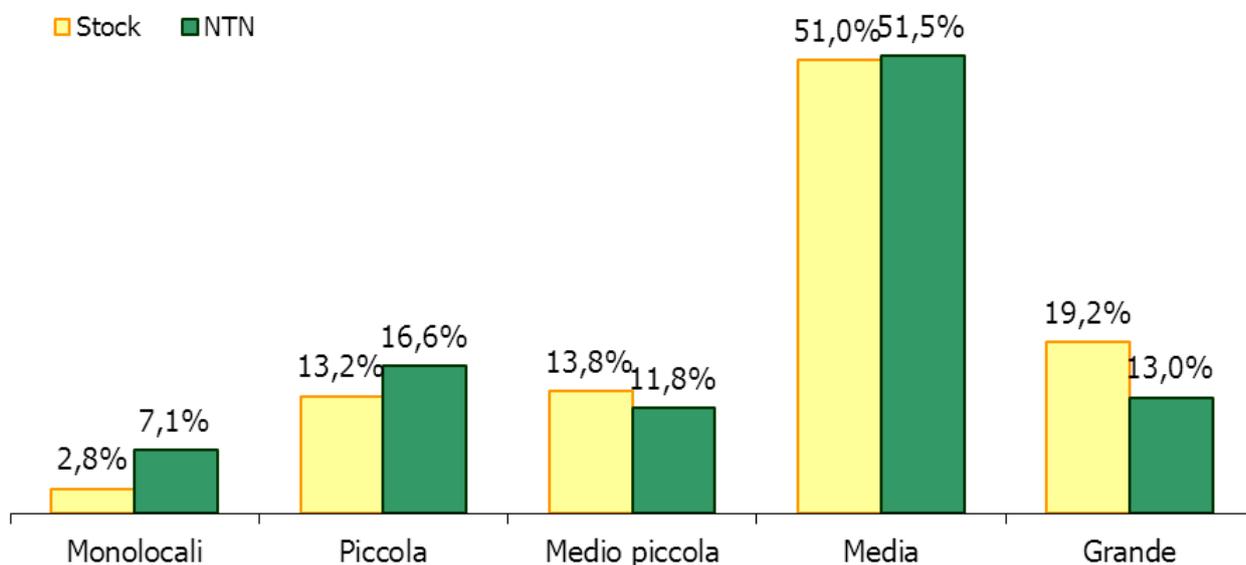


Nel I semestre 2013 l'analisi comparata della distribuzione dello stock immobiliare residenziale e del relativo NTN per classi dimensionali mostra come in tutte le zone omogenee sono stati maggiormente compravenduti immobili abitativi di dimensione "media" (da 5,5 a 7 vani catastali) che assorbono una significativa percentuale delle transazioni e che le stesse sono anche presenti in numero maggiore nelle varie zone OMI. Non è presente il grafico relativo alla zona omogenea R1 in quanto non è stata registrata alcuna transazione.

Nella zona omogenea centrale B1 (Figura 10) si registrano le maggiori compravendite oltre che per la tipologia "media" (51,5% NTN) anche per la tipologia "piccola" (16,6% NTN) a seguire le classi dimensionali "grande" (13,0% NTN), "medio piccola" (11,8% NTN) e i monolocali (7,1% NTN)

Le compravendite di unità residenziali di taglio "piccolo" e dei "monolocali" sono maggiori della quota di stock presente (13,2% per la classe dimensionale piccola e 2,8% per i monolocali), mentre le relative percentuali sono quasi in linea per le abitazioni di taglio "medio" (51,5% NTN e 51,0 Stock).

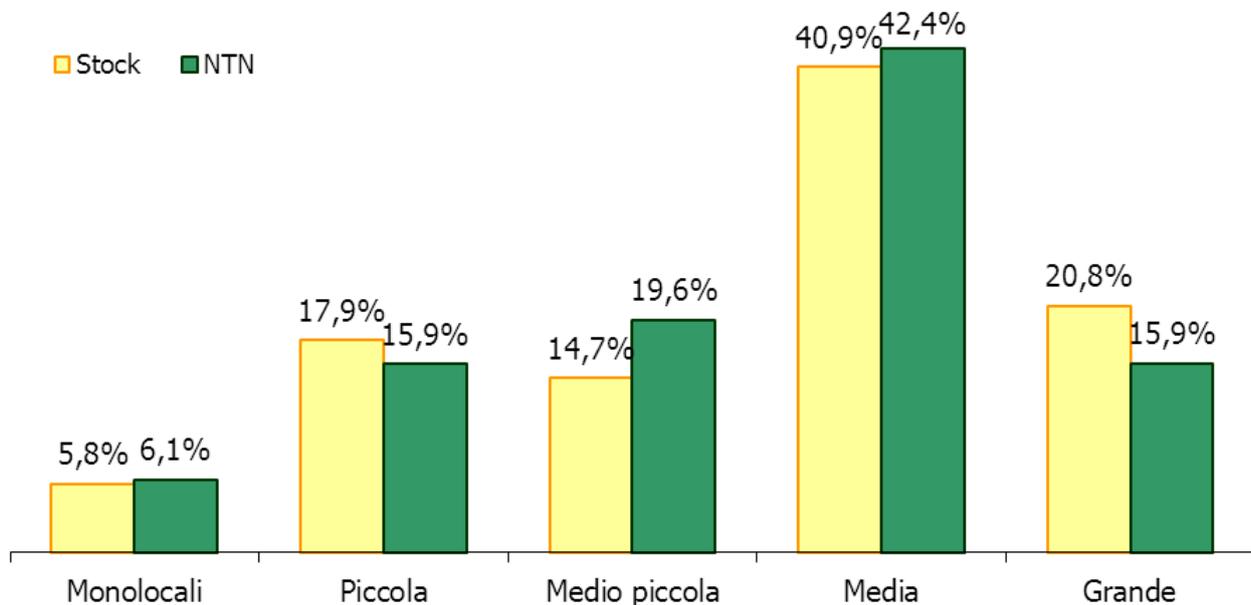
Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea B1



Nella zona omogenea B2 (Tabella 11) si registrano le maggiori compravendite oltre che per la tipologia "media" (42,4% NTN) anche per la tipologia "medio piccola" (19,6% NTN), mentre per le classi dimensionali "grande" e "piccola" si registra l'identica percentuale di transazioni del mercato immobiliare (15,9% NTN).

La percentuale delle transazioni delle classi dimensionali "media" e "medio piccola" sono maggiori alla quota di stock presente (40,9% per il taglio "medio" e 14,7% per il "medio piccolo").

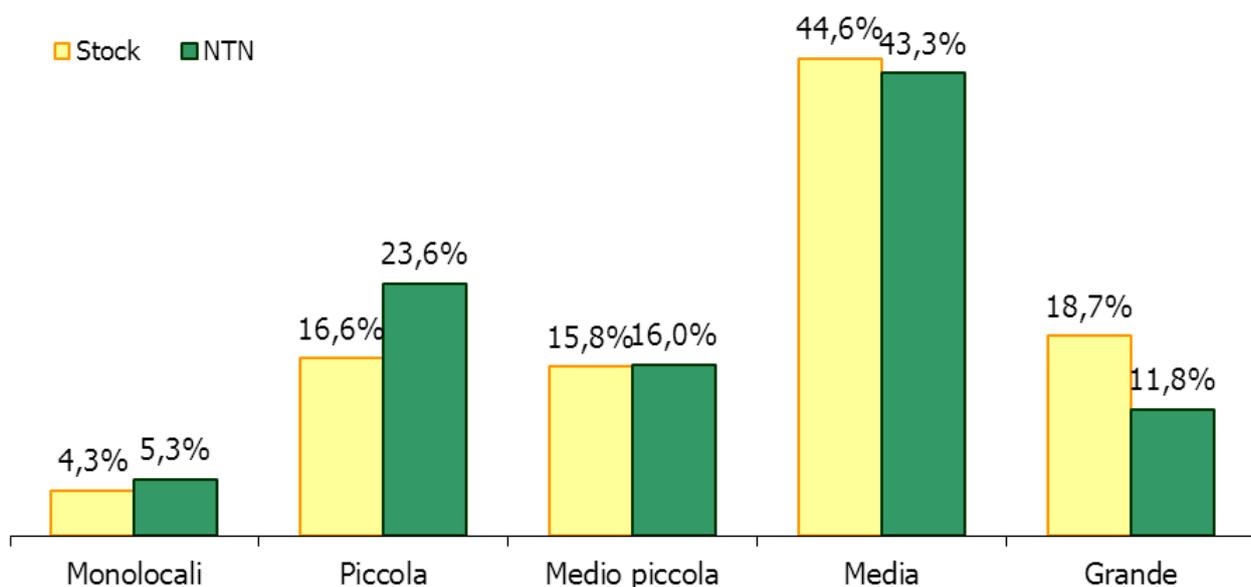
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea B2



Nella zona omogenea semicentrale C1 (Figura 12) si registrano le maggiori compravendite oltre che per la tipologia "media" (43,3% NTN) anche per la tipologia "piccola" (23,6% NTN), a seguire le classi dimensionali "medio piccola" (16,0% NTN), "grande" (11,8% NTN) e i "monocali" (5,3% NTN).

La percentuale delle transazioni delle classi dimensionali "piccola" e "medio piccola" sono maggiori alla quota di stock presente (16,6% per il taglio "piccolo" e 15,8% per il "medio piccolo").

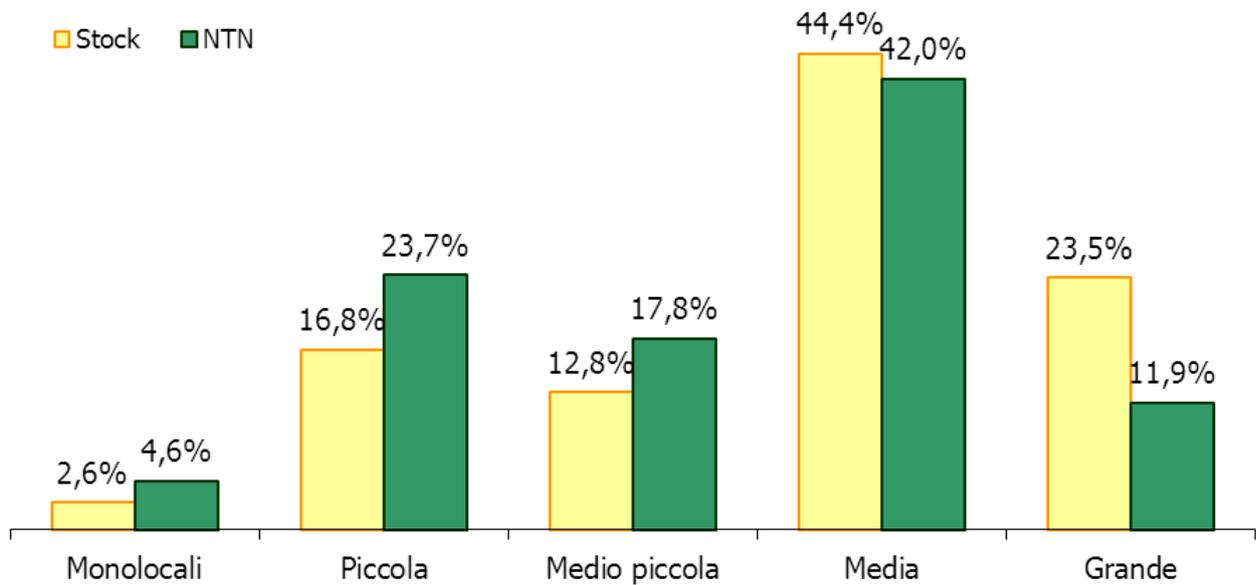
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea C1



Nella zona periferia D1 (Figura 13) si registrano le maggiori compravendite oltre che per la tipologia "media" (42,0% NTN) anche per la tipologia "piccola" (23,7% NTN) a seguire le classi dimensionali "medio piccola" (17,8% NTN), "grande" (11,9% NTN) e i monolocali (4,6% NTN)

La percentuale delle transazioni delle classi dimensionali "piccola" e "medio piccola" sono maggiori alla quota di stock presente (16,8% per il taglio "piccolo" e 12,8% per il "medio piccolo").

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea D1



5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

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

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

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).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	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 unità a destinazione residenziale

Monolocali	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

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 una 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). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)	Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..
QUOTAZIONE 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 €/m ² 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. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).
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 stock 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 stock 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.
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.

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per Provincia	3
Figura 2: Macroaree provinciali della Provincia di Udine	5
Figura 3: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto Provincia	7
Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali	8
Figura 5: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013	9
Figura 6: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 7: Mappa delle macroaree urbane di Udine	19
Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013	21
Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013	22
Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea B1	23
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea B2	24
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea C1	24
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea D1	25

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali	6
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Conurbazione Udinese	11
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Friuli Collinare	12
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Medio Friuli	13
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cividale e Valli del Natisone	14
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Friuli e Laguna	15
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pedemontana	16
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Carnia	17
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Canal del Ferro - Valcanale	18
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana di Udine	20