

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

UDINE

a cura dell'Ufficio Provinciale di UDINE

Maria Deganutti (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II 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.....	6
4	Mercato del comune di Udine	21
5	Note metodologiche	27

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II 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;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ 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.

Nelle varie tabelle si precisa che i dati del NTN sono stati messi a confronto con la situazione relativa all'analogo semestre dell'anno precedente (II semestre 2012) mentre i dati delle quotazioni sono messi a confronto con il I semestre 2013.

In merito al significato della terminologia utilizzata, si rimanda all'ultima sezione del presente elaborato denominata "Note metodologiche".

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

Al fine di consentire una rappresentazione sintetica dell'andamento del mercato immobiliare residenziale regionale, nelle Tabelle 1, 2 e 3 sono stati riportati gli indicatori più significativi ovvero l'NTN, le quotazioni medie, gli indici d'incremento del valore residenziale intercorsi tra il primo semestre 2004 e il periodo in esame e l'IMI (Intensità del Mercato Immobiliare).

Nel II semestre 2013 l'andamento del settore immobiliare della regione Friuli Venezia Giulia registra 4.880 transazioni normalizzate (NTN), rappresentando il 2,42% del mercato nazionale. A livello nazionale l'andamento immobiliare residenziale annota un calo medio del mercato del -6,7% con un decremento regionale pari al -3,8%.

Dall'analisi dei dati riportati in Tabella 1, si evince che nel II semestre 2013, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (II semestre 2012) in quasi tutte le provincie si evidenzia una contrazione del mercato immobiliare residenziale ad eccezione del comune di Gorizia che rileva un incremento pari a 1,2%; la provincia di Trieste conta il maggior calo (-11,7%), a seguire Pordenone (-1,4%) e Udine (-1,1%). Il maggior numero di transazioni si appunta nella provincia di Udine (1.991 NTN), a seguire Trieste (1.230 NTN), Pordenone (1.051 NTN) e Gorizia (608 NTN).

Per i capoluoghi di provincia si registra una variazione complessiva del NTN pari a -6,5%, dato peggiore rispetto alla media nazionale (-4,7%) con un totale di 1.947 transazioni normalizzate. Il maggior numero di transazioni si attesta nella città di Trieste con 1.127 NTN cui seguono Udine (470 NTN), Pordenone (224 NTN) e Gorizia (126 NTN). Emerge che, nel II semestre 2013, rispetto all'omologo periodo dell'anno precedente, vi è una contrazione più marcata del mercato immobiliare nelle città di Trieste (-12,0%) e di Gorizia (-3,2%), in controtendenza le città di Pordenone (+7,6%) e Udine (+1,4%).

Per il territorio regionale, escludendo i capoluoghi, il numero delle transazioni normalizzate del II semestre 2013 è di 2.933 unità, con un calo del 1,9% (2.990 NTN nel II semestre 2012), percentuale inferiore al corrispondente dato nazionale (-7,6%). Il maggior numero di transazioni nei comuni non capoluogo si annota nella provincia di Udine con 1.522 NTN, a seguire Pordenone (827 NTN), Gorizia (482 NTN) e Trieste (103 NTN). La maggiore contrazione del mercato si registra nel territorio triestino (-7,7%), seguita dall'ambito territoriale del pordenonese (-3,6%) e del territorio udinese (-1,8%); in controtendenza, per quanto attiene la provincia di Gorizia, si evidenzia, per i comuni non capoluogo, un incremento del mercato immobiliare (2,4%).

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II Sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II Sem 2013	Var % NTN II sem 2013/ II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II Sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia
Gorizia	608	1,2%	0,30%	126	-3,2%	0,19%	482	2,4%	0,35%
Pordenone	1.051	-1,4%	0,52%	224	7,6%	0,34%	827	-3,6%	0,61%
Trieste	1.230	-11,7%	0,61%	1.127	-12,0%	1,71%	103	-7,7%	0,08%
Udine	1.991	-1,1%	0,99%	470	1,4%	0,71%	1.522	-1,8%	1,12%
Friuli Venezia Giulia	4.880	-3,8%	2,42%	1.947	-6,5%	2,96%	2.933	-1,9%	2,15%
Totale Italia²	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%

² Il dato nazionale del NTN comprende i 44 comuni del Friuli Venezia Giulia dove vige l'Istituto del Libro Fondiario (Sistema Tavolare).

A livello provinciale la quotazione media più elevata si annota nella provincia di Trieste (1.972 €/m²) seguita da Gorizia (1.267 €/m²), Udine (1.078 €/m²) e Pordenone (935 €/m²).

Nell'ambito dei capoluoghi di provincia la maggiore quotazione media si registra nella città di Trieste (1.968 €/m²) a seguire Udine (1.368 €/m²), Gorizia (1.196 €/m²) e Pordenone (1.174 €/m²).

Per i Comuni non capoluogo le maggiori quotazioni medie si rilevano nella provincia di Trieste (2.007 €/m²) a seguire Gorizia (1.290 €/m²), Udine (1.016 €/m²) e Pordenone (887€/m²). Confrontando le quotazioni medie residenziali relative ai periodi II semestre 2013 e I semestre 2013 si rileva, in generale, un decremento dei valori su base provinciale per tutte le provincie (da -2,4% nella provincia di Trieste a -0,4% per le altre realtà territoriali).

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013(base = I sem 2004)
Gorizia	1.267	-0,4%	n.d.	1.196	0,0%	n.d.	1.290	-0,5%	n.d.
Pordenone	935	-0,4%	103,3	1.174	-0,8%	92,4	887	-0,3%	106,6
Trieste	1.972	-2,4%	n.d.	1.968	-2,4%	n.d.	2.007	-2,2%	n.d.
Udine	1.078	-0,4%	117,5	1.368	-0,3%	99,3	1.016	-0,4%	123,9

Nella Tabella 3 vengono confrontati i dati relativi all'intero anno 2013 e sono riportati, diversificati per le quattro provincie, per i soli capoluoghi e per i restanti comuni, i volumi di compravendita, le variazioni percentuali rispetto all'anno precedente e l'indice IMI (che è dato dal rapporto tra NTN e Stock).

Nell'anno 2013, a livello regionale si registrano 9.590 transazioni normalizzate con un decremento percentuale di 5,6% rispetto al 2012 (NTN 10.160), dato inferiore alla percentuale nazionale (-9,2%). Tale flessione negativa è particolarmente evidenziata per i comuni delle provincie di Trieste (-13,4) e di Gorizia (-9,4%), seguita da quella di Udine (-2,7%). In controtendenza si annota il dato positivo della provincia di Pordenone con un incremento percentuale di 1,1%.

L'IMI rappresenta l'indicatore del mercato immobiliare, che a livello regionale, per l'anno 2013 è pari a 1,34%. A livello provinciale la maggior percentuale dell'IMI si appunta nella provincia di Trieste (1,66%) seguita da Gorizia (1,34%), Pordenone (1,27%) e Udine (1,22%). Tra i capoluoghi di provincia la maggior dinamicità immobiliare è rappresentata dalla città di Trieste (1,74%), seguita dalle città di Udine (1,67%), Pordenone (1,54%) e Gorizia (1,17%). Per i comuni non capoluogo di provincia l'IMI maggiore si registra nella provincia di Gorizia (1,40%), a seguire le provincie di Pordenone (1,22%), Udine (1,13%) ed infine Trieste (1,08%); le percentuali IMI sono inferiori alle medie nazionali e regionali sopra citate.

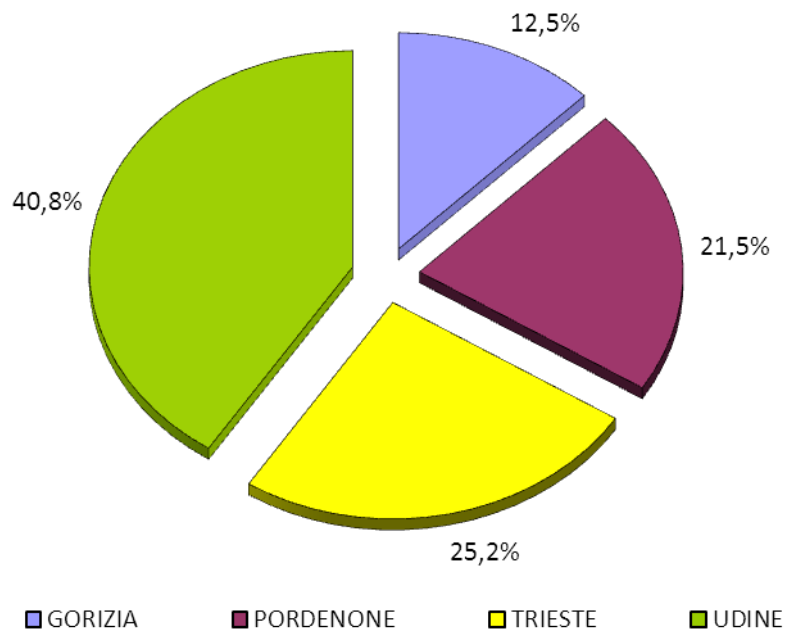
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Gorizia	1.121	-9,4%	1,34%	238	-14,7%	1,17%	883	-7,9%	1,40%
Pordenone	2.101	1,1%	1,27%	423	1,2%	1,54%	1.678	1,1%	1,22%
Trieste	2.365	-13,4%	1,66%	2.182	-12,9%	1,74%	183	-19,3%	1,08%
Udine	4.004	-2,7%	1,22%	952	-0,8%	1,67%	3.052	-3,3%	1,13%
Friuli Venezia Giulia	9.590	-5,6%	1,34%	3.795	-8,8%	1,65%	5.796	-3,4%	1,19%
Totale Italia	406.928	-9,2%	1,20%	134.542	-6,7%	1,45%	272.386	-10,5%	1,10%

Il grafico di Figura 1 rappresenta la distribuzione, in percentuale, del numero di transazioni normalizzate (NTN) nei quattro ambiti provinciali. La provincia di Udine comprende il 40,8% (1.991 NTN) del mercato immobiliare regionale, seguita dalle provincie di Trieste con il 25,2% (1.230 NTN), Pordenone con il 21,5% (1.051 NTN) e Gorizia con il 12,5% (608 NTN).

La provincia di Udine è caratterizzata da una maggior estensione territoriale e un maggior numero di abitanti rispetto alle altre provincie del Friuli Venezia Giulia. Risulta, infatti, che al 31.12.2012 (dati pubblicati nel Compendio Statistico 2013 redatto dalla regione autonoma Friuli Venezia Giulia) la provincia di Udine conta 536.622 abitanti e ha una superficie di 4.904 Km², seguita da Pordenone (312.911 abitanti e 2.178 Km²), Trieste (232.677 abitanti e 212 Km²) e Gorizia (140.650 abitanti e 466 Km²).

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



I grafici polari nelle figure 2 e 3 che seguono, consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province del Friuli Venezia Giulia per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).

L'intensità maggiore per i capoluoghi si annota nella città di Trieste (1,74%) a seguire Udine (1,67%), Pordenone (1,54%) e Gorizia (1,17%).

Per il restante territorio regionale l'intensità maggiore si rileva per i comuni della provincia di Gorizia (1,40%) e Pordenone (1,22%), invece per i comuni di Udine (1,13%) e di Trieste (1,08%) le percentuali IMI sono inferiori alle medie nazionali e regionali.

Figura 2: IMI 2013 – capoluoghi

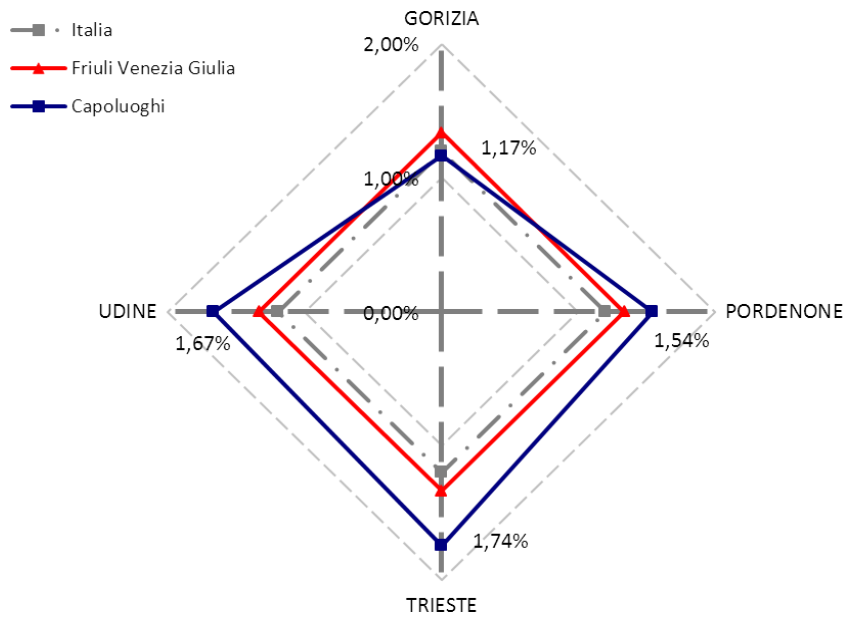
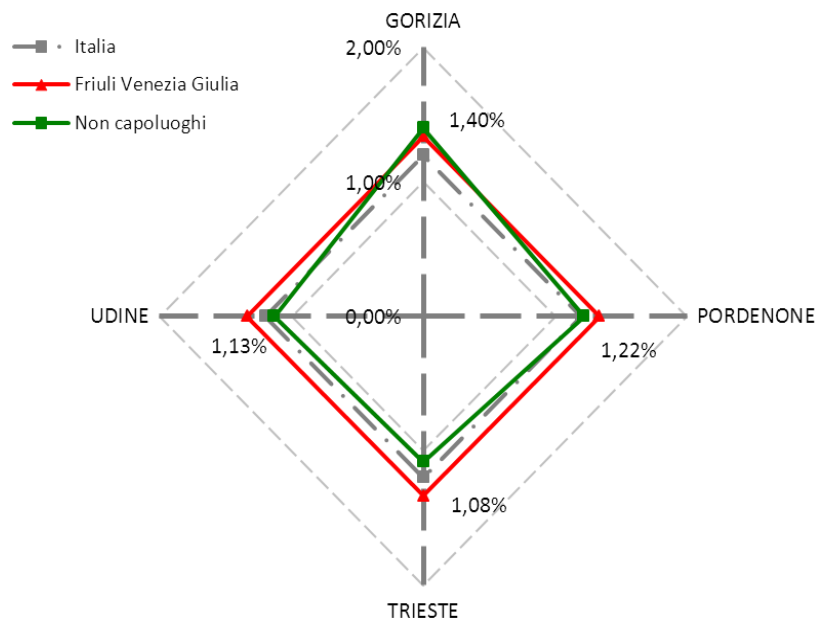


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi





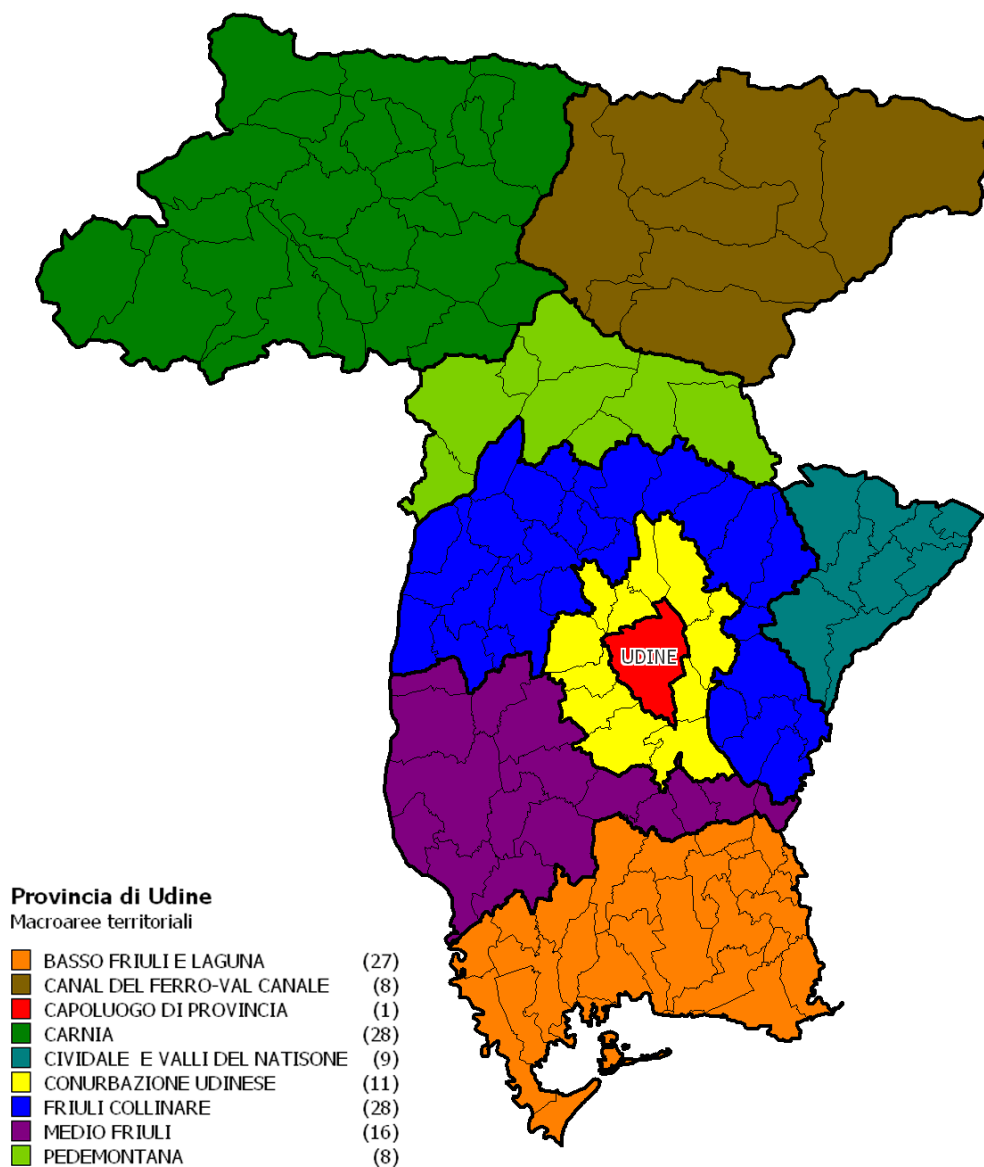
3 Mercato provinciale

La provincia di Udine, costituita da 136 comuni, è stata ripartita in nove macroaree secondo criteri di omogeneità basati su aspetti morfologici, ambientali, demografici e socio economici e la Figura 4 rappresenta graficamente tale suddivisione.

Le macroaree provinciali sono denominate come segue:

- 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.

Figura 4: Macroaree provinciali della provincia di Udine



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 Venzone;
- **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.

Nella presente sezione è analizzato l'intero territorio della provincia di Udine che, con 1.991 transazioni normalizzate registrate nel II semestre 2013 e con un decremento del mercato immobiliare pari a 1,1% (se confrontato con l'omologo semestre dell'anno precedente) rappresenta il 0,99% dell'intero mercato nazionale e il 40,8% di quello regionale.

Nella Tabella 4 vengono registrati i dati relativi all'andamento del mercato immobiliare residenziale relativamente a ciascuna macroarea provinciale.

Dall'analisi di ogni macroarea si può constatare un incremento percentuale di NTN nelle macroaree provinciali del Medio Friuli (8,9%), Friuli Collinare (7,7%), Conurbazione Udinese (6,5%) e della città di Udine (1,4%); si riscontrano invece in controtendenza le macroaree del Canal del Ferro-Valcanale (-19,7%) della Carnia (-13,6%), di Cividale e Valli del Natisone (-10,2%), del Basso Friuli e Laguna (-8,2%) e della Pedemontana (-1,3%).

La città di Udine rappresenta quasi un quarto del mercato provinciale (23,62%) con 470 transazioni normalizzate (463 NTN nel II semestre 2012). In termine di NTN, i maggiori scambi si registrano nelle macroaree del Basso Friuli e Laguna (463 NTN), Friuli Collinare (303 NTN), Conurbazione Udinese (273 NTN), Medio Friuli (186 NTN), Carnia (115 NTN). Il minor numero di transazioni si contano invece nelle macroaree della Pedemontana (62 NTN), Cividale e Valli del Natisone (60 NTN) e Canal del Ferro – Val Canale (59 NTN).

La quotazione media provinciale è di 1.078 €/m², leggermente in calo (-0,4%) rispetto ai valori unitari del semestre precedente. La quotazione media più elevata si annota nella macroarea Basso Friuli e Laguna con un valore medio pari a 1.426 €/m², dato condizionato 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 1.368 €/m² e della Conurbazione Udinese 899 €/m².

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Udine	470	1,4%	23,62%	1.368	-0,3%	99,3
Conurbazione Udinese	273	6,5%	13,71%	899	-0,3%	114,2
Friuli Collinare	303	7,7%	15,22%	816	-0,1%	108,6
Medio Friuli	186	8,9%	9,34%	893	-1,6%	120,4
Cividale e Valli del Natisone	60	-10,2%	3,01%	859	0,0%	116,8
Basso Friuli e Laguna	463	-8,2%	23,25%	1.426	-0,6%	146,5
Pedemontana	62	-1,3%	3,11%	751	0,0%	99,6
Carnia	115	-13,6%	5,78%	803	0,3%	112,7
Canal del Ferro -Val Canale	59	-19,7%	2,96%	832	0,0%	110,7
Provincia di Udine	1.991	-1,1%	100,00%	1.078	-0,4%	117,5

Nella Tabella 5 sono riportati i dati relativi all'IMI e alle variazioni del numero delle transazioni per ogni macroarea riferiti agli anni 2012 e 2013.

L'intensità del Mercato Immobiliare provinciale nell'anno 2013 è del 1,22% con 4.004 transazioni annuali normalizzate.

Si registrano incrementi annuali del NTN per le macroaree della Pedemontana (9,9%), Cividale e Valli del Natisone (8,3%), Friuli Collinare (8,2%) e Medio Friuli (3,7%), i restanti ambiti territoriali annotano invece flessioni comprese tra i -19,1% (Canal del Ferro - Valcanale) e -0,8% (Udine).

L'IMI più elevato si rileva nella città di Udine (1,67%) cui seguono la Conurbazione Udinese (1,47%), Cividale e Valli del Natisone (1,25%), Basso Friuli e Laguna (1,23%), Friuli Collinare (1,07%), Pedemontana (1,03%), Canal del Ferro Valcanale (0,88%) e Carnia (0,70%).

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Udine	952	-0,8%	1,67%
Conurbazione Udinese	555	-2,0%	1,47%
Friuli Collinare	613	8,2%	1,07%
Medio Friuli	340	3,7%	1,11%
Cividale e Valli del Natisone	134	8,3%	1,25%
Basso Friuli e Laguna	952	-9,2%	1,23%
Pedemontana	128	9,9%	1,03%
Carnia	222	-18,6%	0,70%
Canal del Ferro -Val Canale	107	-19,1%	0,88%
Provincia di Udine	4.004	-2,7%	1,22%

Il grafico di Figura 5 riporta l'andamento, dal I semestre 2004 al II semestre 2013, dell'indice semestrale del NTN e delle quotazioni medie relative alla città di Udine e dei restanti comuni che compongono la provincia.

Si precisa che 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.

Nel periodo in riferimento si riscontra che l'indice NTN, se paragonato con l'omologo semestre dell'anno precedente, è in leggera diminuzione per i restanti comuni della provincia (-0,7%), mentre è positivo per il capoluogo (+0,6%).

Il trend delle quotazioni medie, se paragonato al I semestre 2013, registra un indice in flessione per entrambi gli ambiti territoriali in analisi (-0,6 per il resto provincia e -0,4 per la città di Udine).

L'IMI indica la quota in percentuale di stock compravenduta in un determinato periodo ed è dato dal rapporto tra NTN e lo stock di unità immobiliari. Il grafico della Figura 6 rappresenta l'andamento degli indici IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) dal I semestre 2004 al II semestre 2013 per il capoluogo di Udine e per il restante territorio provinciale.

Nel 2005 la dinamicità del mercato immobiliare sia del capoluogo (3,96%) che del restante territorio provinciale (2,61%) è stata notevole, negli anni successivi si è registrata una flessione fatta eccezione per il II semestre 2010 in cui si annota un leggero miglioramento.

Relativamente all'anno in questione (2013) per i segmenti territoriali oggetto di analisi si riconferma il valore registrato nel 2012 per la città di Udine (1,67%) mentre si conta una diminuzione del 0,02% per il restante territorio provinciale (1,11%). Nella Figura 7 si apprezza la distribuzione percentuale del NTN nelle nove macroaree provinciali. Si evidenzia che il 23,6% del mercato provinciale è rappresentato dalla città di Udine, a seguire Basso Friuli e Laguna con il 23,2%, Friuli Collinare con il 15,2% e Conurbazione Udinese con il 13,7%. Nelle rimanenti macroaree si annotano minori percentuali, relativamente al numero di transazioni, variabili dal 3,0% (Canal del Ferro - Val Canale) al 9,3% (Medio Friuli).

Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

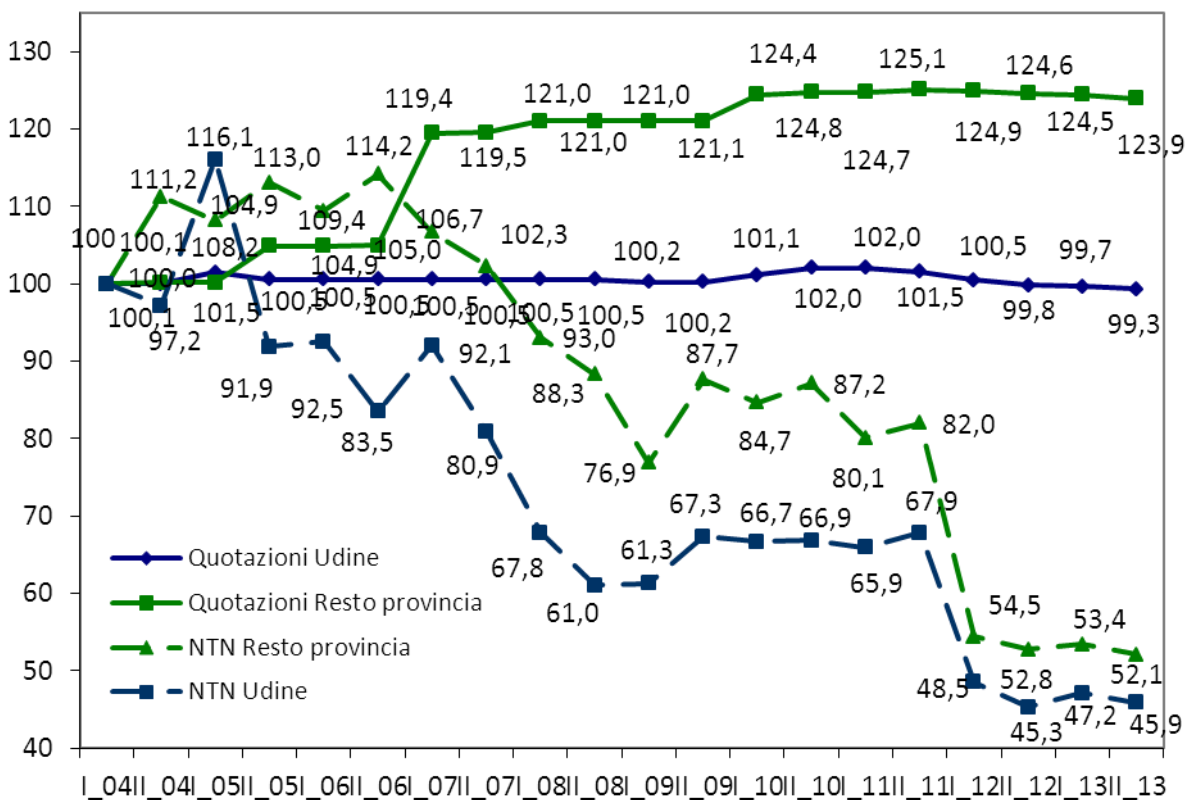


Figura 6: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

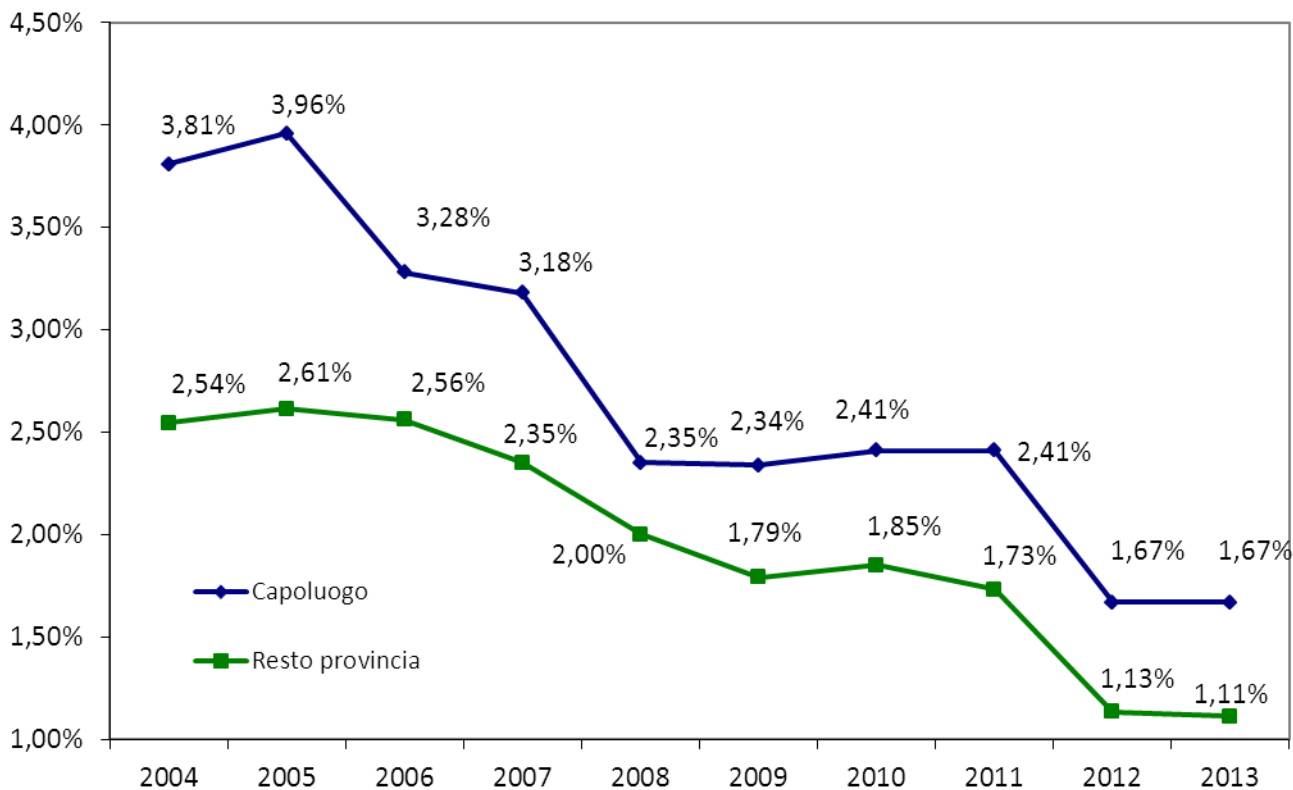
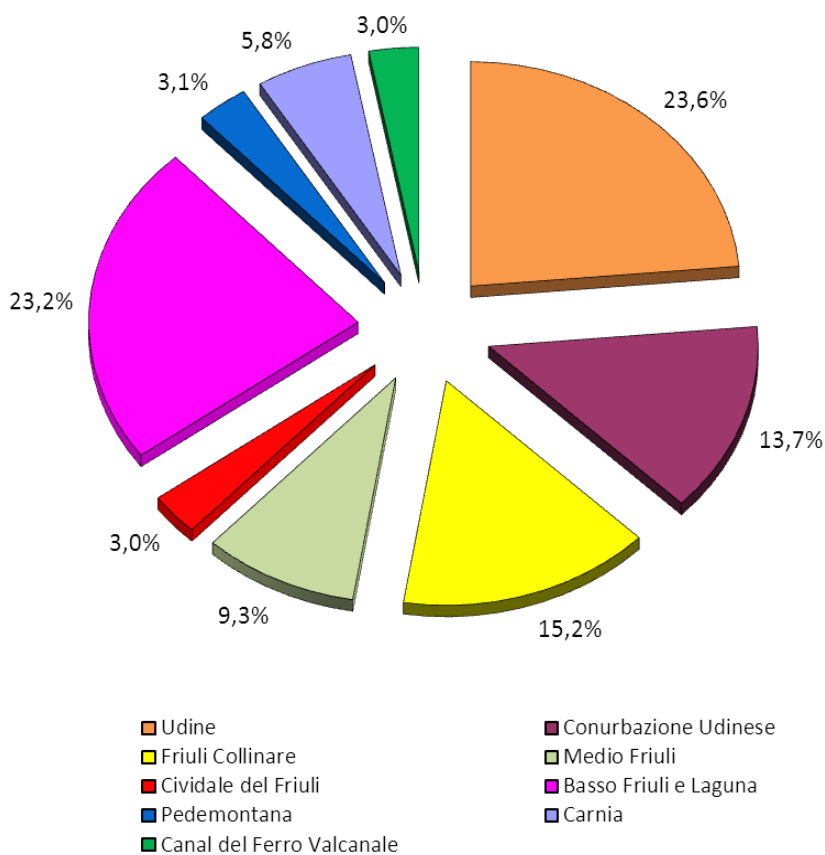
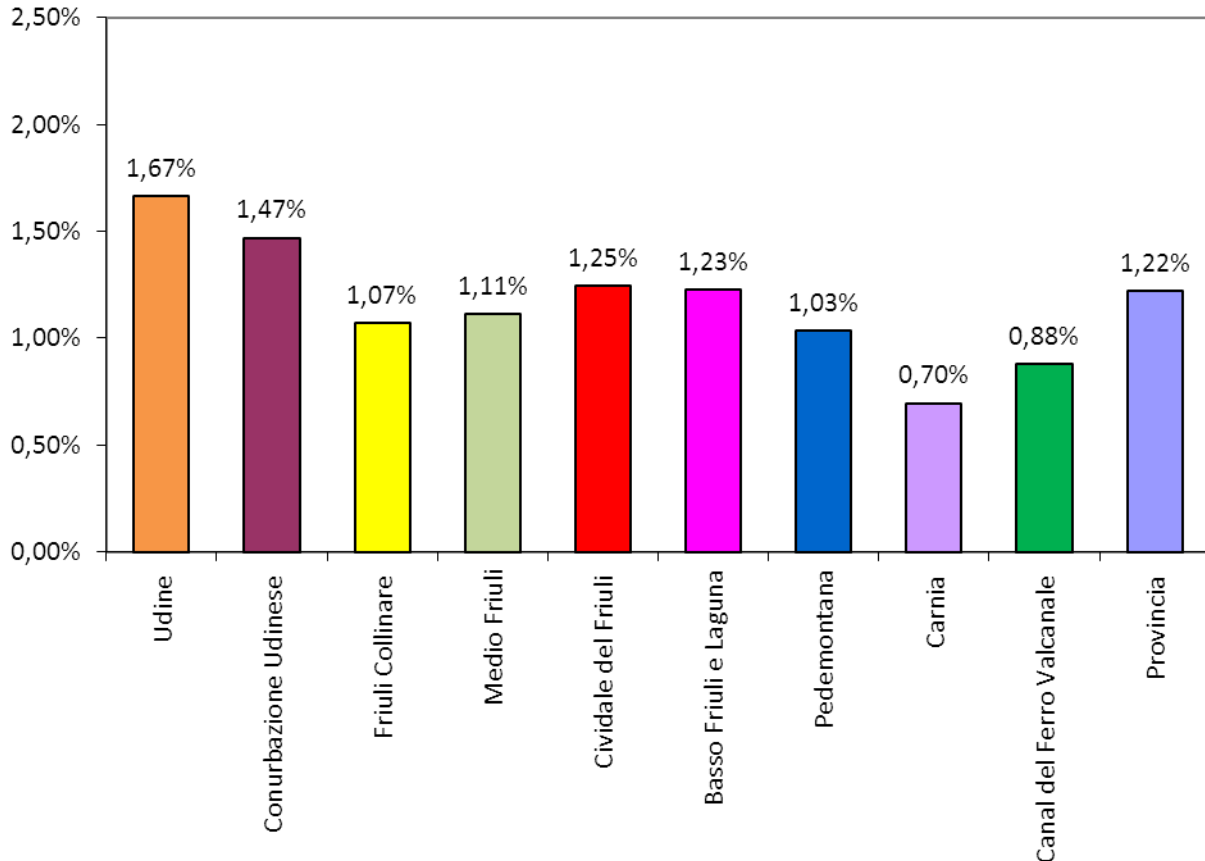


Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali



Nella Figura 8 è riportato, in grafico, l'IMI per ogni singola macroarea provinciale. Nel 2013 l'IMI dell'intera provincia è di 1,22% (nel 2012 era del 1,26%). La macroarea della città di Udine è la prima per intensità del mercato immobiliare (1,67%), seguita dalla Conurbazione Udinese (1,47%), Cividale e Valli del Natisone (1,25%) e dal Basso Friuli e Laguna (1,23%); l'IMI minore si registra nelle macroaree della Carnia (0,70%), della Pedemontana (1,03%) e del Friuli Collinare (1,07%).

Figura 8: IMI 2013 per macroaree provinciali



Nelle Figure 9, 10 e 11 che seguono, sono riportate con differente grado cromatico, i valori del NTN, dei differenziali delle quotazioni e dell'IMI del II semestre 2013 per i 136 comuni della provincia di Udine .

La Figura 9 identifica la distribuzione dell'NTN nel territorio provinciale. Le maggiori transazioni sono concentrate nelle realtà comunali di Udine con 470 NTN (pari al 23,62% delle compravendite normalizzate totali), di Lignano Sabbiadoro con 165 NTN, Codroipo con 75 NTN, Latisana con 63 NTN e Tavagnacco con 62 NTN.

La maggior parte dei comuni (56) ha registrato meno di 5 compravendite normalizzate, 27 comuni registrano transazioni comprese tra 5 e 8 compravendite normalizzate, 14 comuni presentano un NTN compreso tra 8 e 10 e 38 comuni annotano un numero di NTN compreso tra 10 e 100.

Nel capoluogo di provincia e nella città balneare di Lignano Sabbiadoro si annatano NTN compresi tra 100 e 500.

Nella mappa cromatica di Figura 10 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 (1.368 €/m²), Tavagnacco (1.194 €/m²), Pasian di Prato (1.158 €/m²), Codroipo (1.118 €/m²), Cividale del Friuli (1.088 €/m²), Latisana (1.069 €/m²), Tolmezzo (1.067€/m²), Tarvisio (1.064 €/m²) e Tricesimo (1.049 €/m²).

I valori dell'IMI più elevati, come appare dalla Figura 11, sono nei comuni di Visco (IMI 3,03%), Biciniccio (IMI 2,63%), Pagnacco (IMI 2,15%), Taipana (IMI 2,07%), Tavagnacco (IMI 1,89%) e Tricesimo (IMI 1,85%).

Figura 9: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

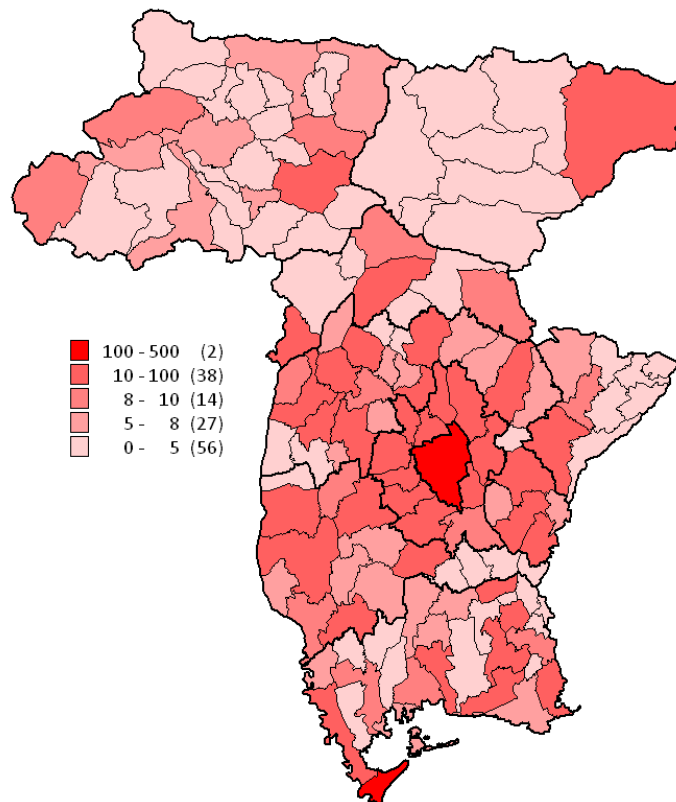


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

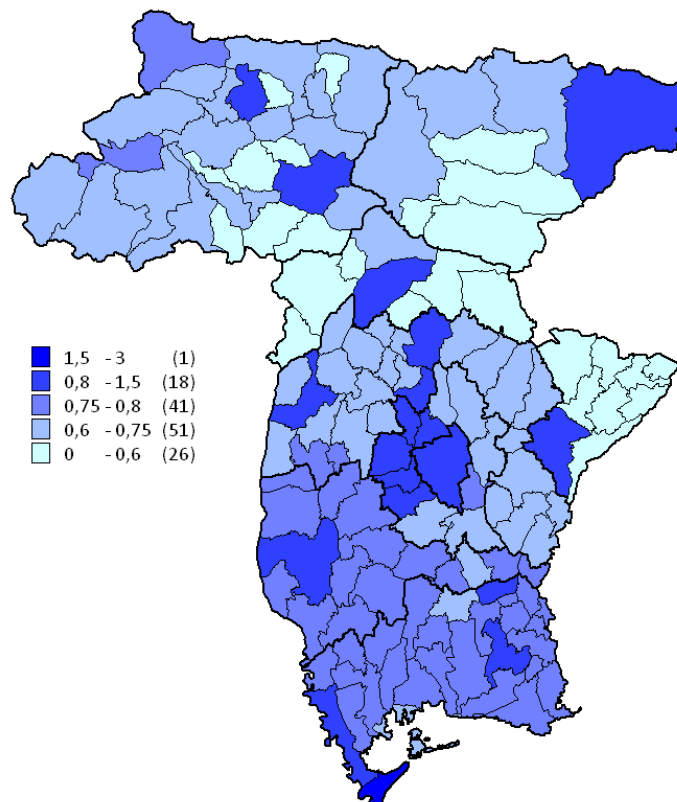
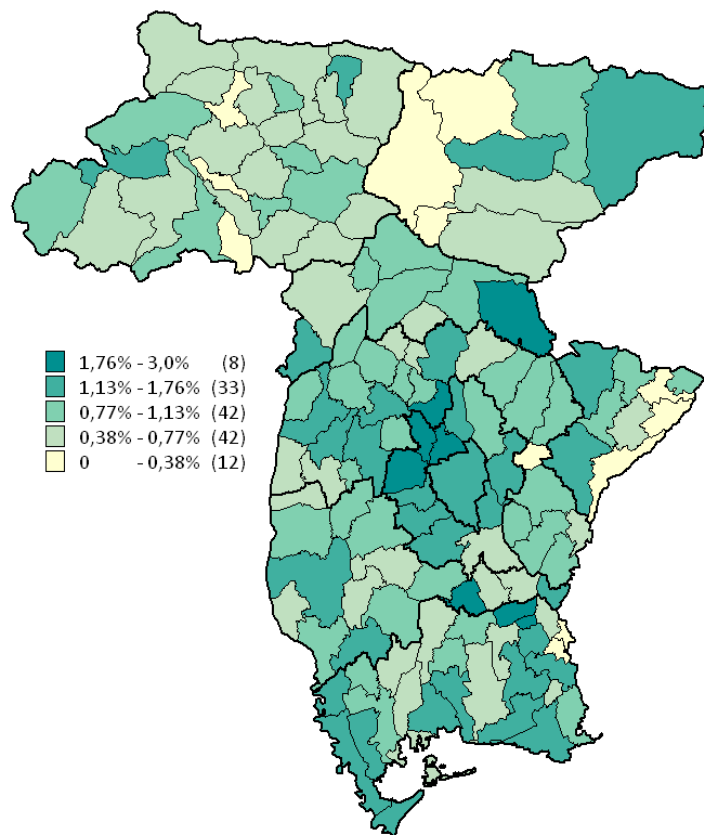




Figura 11: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013



Nelle Tabelle a seguire (dalla 6 alla 13) sono riportate nel dettaglio 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.

La Macroarea *Conurbazione Udinese* (Tabella 6) rappresenta il 13,73% del mercato provinciale contando 273 transazioni normalizzate con un incremento di 6,5 punti percentuali rispetto all'analogo semestre dell'anno precedente e una quotazione media di macroarea pari a 952 €/m². I comuni con maggiori compravendite sono Tavagnacco e Martignacco (62 e 35 NTN) seppur registrino un decremento delle transazioni (-14,1% e -7,5%); a seguire il comune di Pagnacco con 30 compravendite normalizzate ed un incremento del mercato di 22,4 punti percentuali. La maggiore quotazione si registra nel comune di Tavagnacco (1.194 €/m²) seguita dal comune di Pasion di Prato (1.158 €/m²).

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Conurbazione Udinese

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Campoformido	26	26,2%	1,30%	1,40%	987	0,0%	0,92
Martignacco	35	-7,5%	1,76%	1,76%	889	0,0%	0,83
Pagnacco	30	22,4%	1,51%	2,15%	981	0,0%	0,91
Pasion di Prato	25	-15,8%	1,25%	1,31%	1.158	0,0%	1,07
Pavia di Udine	10	58,3%	0,48%	0,64%	799	-2,0%	0,74
Povoletto	11	0,6%	0,56%	0,80%	746	0,0%	0,69
Pozzuolo del Friuli	29	74,3%	1,46%	1,50%	806	-1,2%	0,75
Pradamano	12	-0,6%	0,62%	1,47%	843	-0,4%	0,78
Reana del Rojale	17	59,3%	0,85%	1,22%	744	0,0%	0,69
Remanzacco	17	8,2%	0,83%	1,39%	739	0,0%	0,69
Tavagnacco	62	-14,1%	3,11%	1,89%	1.194	-0,3%	1,11
Conurbazione Udinese	273	6,5%	13,73%	1,47%	952	-0,3%	0,88

La macroarea *Friuli Collinare* (Tabella 7) rappresenta il 15,24% del mercato provinciale e registra 303 transazioni normalizzate con un incremento del mercato di 7,7 punti percentuali e una quotazione media di macroarea pari a 816 €/m². Le maggiori compravendite si registrano nei comuni di Tricesimo (35 NTN), Tarcento (33 NTN), San Daniele del Friuli (28 NTN) e Buja (23 NTN). Tali dati, se rapportati con il medesimo periodo dell'anno 2012, segnalano un incremento del mercato registrando variazioni comprese tra 20,2% e 28,7% (ad eccezione del mercato stabile del comune di San Daniele del Friuli). Le maggiori quotazioni si annotano nei comuni di Tricesimo (1.049 €/m²) e Tarcento (1.004 €/m²).

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Friuli Collinare

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Artegna	1	-66,7%	0,05%	0,66%	746	0,0%	0,69
Attimis	7	176,4%	0,35%	0,86%	711	0,0%	0,66
Buja	23	23,5%	1,13%	0,92%	805	0,0%	0,75
Buttrio	7	10,4%	0,35%	1,00%	780	0,0%	0,72
Cassacco	7	19,9%	0,35%	0,77%	773	0,0%	0,72
Colloredo di Monte Albano	9	78,4%	0,45%	1,44%	774	0,0%	0,72
Corno di Rosazzo	6	71,4%	0,30%	0,73%	776	0,0%	0,72
Coseano	2	-33,3%	0,10%	0,44%	815	-2,6%	0,76
Dignano	4	-33,3%	0,20%	0,62%	746	0,0%	0,69
Faedis	12	140,0%	0,60%	1,04%	727	0,0%	0,67
Fagagna	18	-16,7%	0,88%	1,20%	805	0,0%	0,75
Magnano in Riviera	1	-81,8%	0,05%	0,43%	746	0,0%	0,69
Majano	15	13,8%	0,74%	0,98%	761	0,0%	0,71
Manzano	13	9,2%	0,66%	0,95%	801	0,0%	0,74
Moimacco	1	-85,4%	0,05%	0,25%	746	0,0%	0,69
Moruzzo	5	-16,7%	0,25%	1,02%	746	0,0%	0,69
Nimis	6	-25,0%	0,30%	0,67%	736	0,0%	0,68
Osoppo	7	-12,7%	0,34%	1,10%	746	0,0%	0,69
Premariacco	12	33,3%	0,60%	0,89%	746	0,0%	0,69
Ragogna	9	-21,2%	0,44%	1,12%	733	0,0%	0,68
Rive D'Arcano	11	69,2%	0,55%	1,61%	746	0,0%	0,69
San Daniele del Friuli	28	0,0%	1,39%	1,52%	888	0,0%	0,82
S. Giovanni al Natisone	15	8,0%	0,73%	0,83%	738	0,0%	0,68
San Vito di Fagagna	6	-17,7%	0,31%	0,92%	815	-2,6%	0,76
Tarcento	33	28,7%	1,65%	1,27%	1.004	-0,3%	0,93
Torreano	6	-5,2%	0,30%	0,96%	728	0,0%	0,67
Treppo Grande	7	-2,2%	0,36%	1,06%	746	0,0%	0,69
Tricesimo	35	20,2%	1,76%	1,85%	1.049	0,0%	0,97
Friuli Collinare	303	7,7%	15,24%	1,07%	816	-0,1%	0,76

Nella macroarea *Medio Friuli* (Tabella 8) si registrano 186 transazioni normalizzate e un incremento pari a 8,9 punti percentuali rispetto al II semestre 2012. La quotazione media di macroarea è pari a 893 €/m² con la maggior quotazione registrata nel comune di Codroipo (1.118 €/m²) che rappresenta anche il comune con maggior dinamicità immobiliare (75 NTN).

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Medio Friuli

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Basiliano	13	8,7%	0,63%	0,82%	815	-2,6%	0,76
Bertiolo	5	25,0%	0,25%	0,61%	815	-2,6%	0,76
Bicinicco	2	-25,1%	0,10%	2,63%	815	-2,6%	0,76
Camino al Tagliamento	5	-16,7%	0,25%	0,60%	815	-2,6%	0,76
Chiopris Viscone	4	317,0%	0,21%	1,25%	818	0,0%	0,76
Codroipo	75	5,6%	3,78%	1,60%	1.118	-0,4%	1,04
Flaibano	2	-76,5%	0,10%	0,49%	815	-2,6%	0,76
Lestizza	5	-33,3%	0,25%	0,64%	815	-2,6%	0,76
Mereto di Tomba	9	94,4%	0,44%	0,79%	815	-2,6%	0,76
Mortegliano	16	-9,0%	0,79%	1,08%	820	-2,0%	0,76
Rivignano	18	29,7%	0,92%	1,36%	820	-2,0%	0,76
Santa Maria La Longa	3	-59,1%	0,15%	0,63%	779	-1,0%	0,72
Sedegliano	11	109,7%	0,55%	1,02%	815	-2,6%	0,76
Talmassons	6	20,0%	0,30%	0,79%	815	-2,6%	0,76
Trivignano Udinese	4	227,9%	0,20%	0,62%	815	-2,6%	0,76
Varmo	8	133,4%	0,41%	0,90%	818	0,0%	0,76
Medio Friuli	186	8,9%	9,33%	1,11%	893	-1,6%	0,83

Nella Macroarea *Cividale - Valli del Natisone* (Tabella 9) si rilevano 60 transazioni normalizzate con un decremento percentuale del 10,2% e una quotazione media pari a 859 €/m². Nel solo comune di Cividale del Friuli sono concentrate la maggior parte delle transazioni (40 NTN) in quanto i restanti comuni che costituiscono la macroarea sono rappresentati da modeste realtà urbane che annotano NTN inferiori o uguali alle 9 unità normalizzate. Il comune di Cividale del Friuli, che registra la maggior quotazione media di macroarea (1.088 €/m²), nel semestre in questione, annota una riduzione del mercato immobiliare del 19,4% rispetto all'analogo semestre dell'anno precedente. Il comune di Stregna non conta alcuna transazione.

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cividale del Friuli e Valli del Natisone

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Cividale del Friuli	40	-19,4%	1,98%	1,63%	1.088	0,0%	1,01
Drenchia	1	-33,0%	0,03%	0,91%	536	0,0%	0,50
Grimacco	1	-66,7%	0,05%	0,29%	536	0,0%	0,50
Prepotto	1	-80,0%	0,05%	0,19%	536	0,0%	0,50
Pulfero	6	163,2%	0,28%	1,17%	536	0,0%	0,50
San Leonardo	1	-50,0%	0,05%	0,54%	536	0,0%	0,50
San Pietro al Natisone	9	325,0%	0,43%	1,11%	638	0,0%	0,59
Savogna	3	205,0%	0,15%	0,96%	536	0,0%	0,50
Stregna	0	n.s.	0,00%	0,00%	536	0,0%	0,50
Cividale e Valli del Natisone	60	-10,2%	3,02%	1,25%	859	0,0%	0,80

Nella macroarea *Basso Friuli e Laguna* (Tabella 10) si registra un trend negativo (-8,2%) con 463 transazioni normalizzate e una quotazione media pari a 1.426 €/m². Le maggiori compravendite si registrano nei comuni di Lignano Sabbiadoro (165 NTN), Latisana (63 NTN) e Cervignano del Friuli (60 NTN); tali dati se rapportati con l'omologo semestre dell'anno precedente annotano un incremento del mercato con variazioni comprese tra 4,7% e il 17,7% rispettivamente per i comuni di Latisana e Cervignano del Friuli.

Si registra invece una diminuzione delle compravendite per il comune balneare e turistico di Lignano Sabbiadoro (-7,8 punti percentuali). Le maggiori quotazioni si annotano nei comuni di Lignano Sabbiadoro (2.486 €/m²) e Latisana (1.069 €/m²). I comuni di Campolongo-Tapogliano e Torviscosa non registrano alcuna transazione.

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Friuli e Laguna

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Aiello del Friuli	11	-65,0%	0,53%	1,47%	815	-2,6%	0,76
Aquileia	6	-64,7%	0,30%	1,17%	820	-2,0%	0,76
Bagnaria Arsa	3	-57,7%	0,16%	0,62%	815	-2,6%	0,76
Campolongo Tapogliano	0	n.s.	n.s.	n.s.	837	0,0%	0,78
Carlino	10	199,7%	0,48%	1,39%	815	-2,6%	0,76
Castions di Strada	5	-53,4%	0,27%	0,54%	815	-2,6%	0,76
Cervignano del Friuli	60	17,7%	3,00%	1,54%	888	-1,0%	0,82
Fiumicello	15	9,3%	0,74%	1,02%	815	-2,6%	0,76
Gonars	5	-75,2%	0,26%	0,84%	807	-1,7%	0,75
Latisana	63	4,7%	3,14%	1,49%	1.069	-0,6%	0,99
Lignano Sabbiadoro	165	-7,8%	8,26%	1,33%	2.486	0,0%	2,31
Marano Lagunare	6	38,7%	0,31%	0,60%	797	-2,6%	0,74
Muzzana del Turgnano	3	-33,3%	0,15%	0,65%	815	-2,6%	0,76
Palazzolo dello Stella	9	20,0%	0,45%	1,06%	815	-2,6%	0,76
Palmanova	36	88,2%	1,82%	1,82%	868	-0,2%	0,81
Pocenia	3	n.s.	0,16%	0,57%	815	-2,6%	0,76
Porpetto	7	23,5%	0,35%	0,81%	815	-2,6%	0,76
Precenicco	5	12,5%	0,23%	1,39%	813	0,0%	0,75
Ronchis	6	-52,6%	0,30%	1,21%	815	-2,6%	0,76
Ruda	9	21,4%	0,43%	1,13%	815	-2,6%	0,76
San Giorgio di Nogaro	17	-27,2%	0,86%	1,23%	812	1,0%	0,75
San Vito al Torre	3	200,0%	0,15%	0,63%	829	0,0%	0,77
Teor	2	-29,1%	0,12%	0,83%	815	-2,6%	0,76
Terzo di Aquileia	10	-4,8%	0,50%	1,20%	815	-2,6%	0,76
Torviscosa	0	-100,0%	0,00%	0,59%	815	-2,6%	0,76
Villa Vicentina	2	-33,3%	0,10%	0,73%	815	-2,6%	0,76
Visco	3	200,0%	0,15%	3,03%	815	-2,6%	0,76
Basso Friuli e Laguna	463	-8,2%	23,24%	1,23%	1.426	-0,6%	1,32

Il mercato immobiliare residenziale della macroarea *Pedemontana* (Tabella 11), che rappresenta il 3,10% del mercato provinciale, è caratterizzato da 62 transazioni normalizzate con un decremento del NTN del 1,3% rispetto al II semestre 2012.

Le maggiori compravendite si annotano nel comune di Gemona del Friuli (25 NTN) con un decremento percentuale del 3,0% e nel comune di Forgaria (12 NTN) con un incremento del 36,1%; i restanti comuni registrano transazioni uguali e inferiori alle 9 unità normalizzate mentre il comune di Montenars non annota alcuna transazione.

Le quotazioni medie comunali sono invariate rispetto al semestre precedente ed il comune di Gemona del Friuli registra la maggior quotazione media di macroarea (925 €/m²).

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pedemontana

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bordano	1	-66,7%	0,05%	0,78%	580	0,0%	0,54
Forgaria nel Friuli	12	36,1%	0,62%	1,38%	573	0,0%	0,53
Gemona del Friuli	25	-3,0%	1,28%	0,99%	925	0,0%	0,86
Lusevera	3	-16,7%	0,13%	0,80%	580	0,0%	0,54
Montenars	0	-100,0%	0,00%	0,49%	580	0,0%	0,54
Taipana	8	88,2%	0,40%	2,07%	573	0,0%	0,53
Trasaghis	4	-56,7%	0,21%	0,75%	580	0,0%	0,54
Venzone	9	27,8%	0,43%	0,93%	709	0,0%	0,66
Pedemontana	62	-1,3%	3,10%	1,03%	751	0,0%	0,70

I comuni che caratterizzano la realtà montana della provincia di Udine costituiscono le macroaree denominate *Carnia* (Tabella 12) e *Canal del Ferro- Val Canale* (Tabella 13), trattasi di realtà urbane di modeste dimensioni e limitata appetibilità economica.

Nella macroarea *Carnia* si registrano 115 transazioni normalizzate con un decremento percentuale del mercato immobiliare pari a 13,6%. Le maggior compravendite sono annotate nel comune di Tolmezzo (22 NTN) e una variazione negativa di transazioni pari a 8,6%. I restanti comuni registrano transazioni uguali ed inferiori alle 9 unità normalizzate. La quotazione media di macroarea è pari a 803 €/m² ed il comune di Tolmezzo registra la maggior quotazione di macroarea (1.067 €/m²). I comuni di Ligosullo, Raveo e Zuglio non registrano alcuna transazione.

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Carnia

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Amaro	2	-66,7%	0,10%	0,49%	749	0,0%	0,69
Ampezzo	3	0,0%	0,15%	0,70%	749	0,0%	0,69
Arta Terme	8	-11,1%	0,40%	0,66%	804	1,6%	0,75
Cavazzo Carnico	1	-66,3%	0,05%	0,54%	573	0,0%	0,53
Cercivento	4	266,0%	0,18%	0,81%	580	0,0%	0,54
Comeglians	1	n.s.	0,03%	0,20%	749	0,0%	0,69
Enemonzo	2	-45,5%	0,08%	0,71%	735	0,0%	0,68
Forni Avoltri	2	-80,0%	0,10%	0,49%	848	1,0%	0,79
Forni di Sopra	9	80,0%	0,45%	0,78%	797	0,0%	0,74
Forni di Sotto	4	-55,3%	0,18%	0,71%	749	0,0%	0,69
Lauco	4	-9,9%	0,20%	0,71%	580	0,0%	0,54
Ligosullo	0	n.s.	0,00%	1,34%	580	0,0%	0,54
Ovaro	8	21,8%	0,38%	0,71%	735	0,0%	0,68
Paluzza	5	12,6%	0,27%	0,59%	749	0,0%	0,69
Paularo	5	0,0%	0,25%	0,58%	749	0,0%	0,69
Prato Carnico	8	58,4%	0,40%	1,03%	716	0,8%	0,66
Preone	1	-75,0%	0,03%	0,16%	580	0,0%	0,54
Ravaschetto	3	-47,4%	0,13%	0,60%	1.024	3,4%	0,95
Raveo	0	-100,0%	0,00%	0,00%	573	0,0%	0,53
Rigolato	1	-86,9%	0,03%	0,60%	749	0,0%	0,69
Sauris	5	199,4%	0,25%	1,17%	859	0,0%	0,80
Socchieve	7	122,3%	0,34%	0,85%	749	0,0%	0,69
Sutrio	3	-63,0%	0,15%	0,39%	749	0,0%	0,69
Tolmezzo	22	-8,6%	1,12%	0,88%	1.067	0,0%	0,99
Treppo Carnico	3	212,5%	0,13%	0,75%	731	-1,2%	0,68
Verzegnis	2	-53,8%	0,08%	0,46%	580	0,0%	0,54
Villa Santina	7	-11,6%	0,33%	0,77%	749	0,0%	0,69
Zuglio	0	n.s.	0,00%	0,79%	580	0,0%	0,54
Carnia	115	-13,6%	5,78%	0,70%	803	0,3%	0,74

Anche nella macroarea montana *Canal del Ferro – Val Canale* (Tabella 13) si registra un calo del mercato immobiliare rappresentato da 19,7 punti percentuali con 59 transazioni normalizzate e la quotazione media di 832 €/m². Il comune di Tarvisio (polo turistico invernale) registra 46 NTN con un incremento del mercato immobiliare di 5,4 punti percentuali rispetto all’analogo semestre dell’anno precedente e la quotazione media più elevata pari a 1.064 €/m².

Poco dinamiche sono le realtà degli altri comuni che compongono la macroarea Canal del Ferro - Val Canale che registrano transazioni uguali ed inferiori a 5 unità normalizzate. I comuni di Dogna e Resiutta non registrano alcuna transazione.

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Canal del Ferro – Val Canale

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Chiusaforte	5	-45,1%	0,23%	0,57%	584	0,0%	0,54
Dogna	0	n.s	0,00%	1,22%	591	0,0%	0,55
Malborghetto - Valbruna	4	-11,1%	0,20%	0,78%	749	0,0%	0,69
Moggio Udinese	3	50,0%	0,15%	0,21%	735	0,0%	0,68
Pontebba	1	-57,3%	0,06%	0,18%	749	0,0%	0,69
Resia	1	-90,5%	0,05%	0,54%	580	0,0%	0,54
Resiutta	0	-100,0%	0,00%	0,00%	580	0,0%	0,54
Tarvisio	46	5,4%	2,29%	1,50%	1.064	0,0%	0,99
Canal del Ferro – Val Canale	59	-19,7%	2,98%	0,88%	832	0,0%	0,77



4 Mercato del comune di Udine

La città di Udine è suddivisa in cinque zone omogenee (zone OMI - Figura 12) 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 un quarto (23,6%) del mercato provinciale (NTN 1.991).

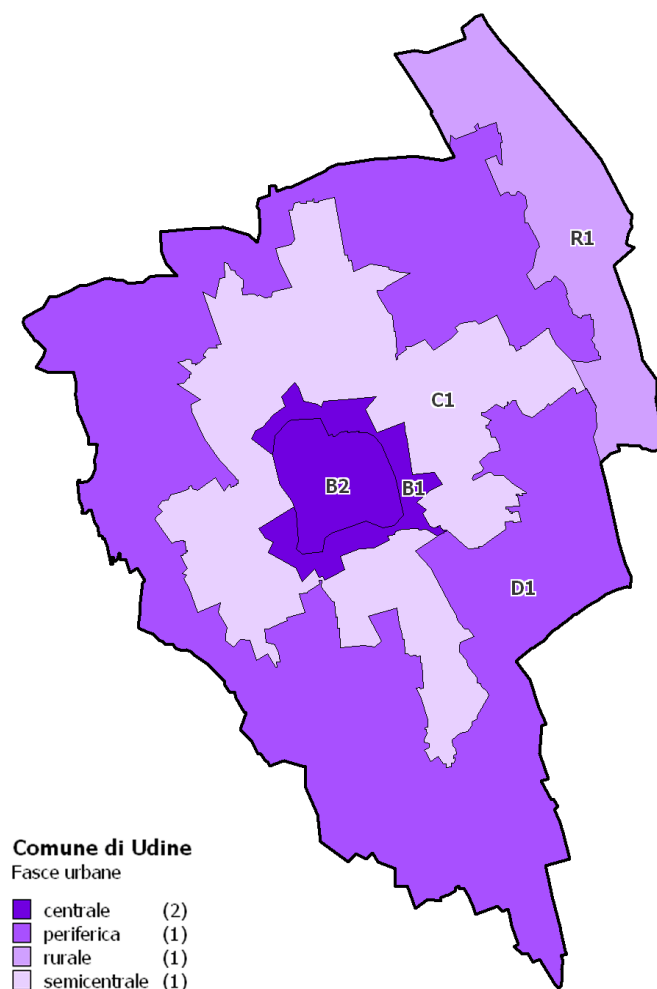
Nell'intera Provincia si registra uno stock residenziale complessivo pari a 327.533 unità immobiliari di cui 57.152 sono presenti nel comune di Udine.

Nella città di Udine il numero di transazioni registrato nel II semestre 2013 è stato di 470 unità.

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 12: Mappa delle macroaree urbane di Udine





La Figura 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 II semestre 2012) e le variazioni delle quotazioni (rispetto al I semestre 2013).

Nel II semestre 2013 la città di Udine registra 470 transazioni normalizzate con un incremento percentuale, rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente, del 1,4% ed un IMI pari a 1,67%, leggermente inferiore a quello registrato nel 2012 pari a 1,69%. La quotazione media è pari a 1.286 €/m².

La zona omogenea semicentrale C1 è caratterizzata da una maggior vivacità del mercato con 187 transazioni normalizzate, a seguire la zona periferica D1 con 113 NTN e le zone centrali B2 con 72 NTN e B1 con 56 NTN. Per la zona periferica D1 si annota una contrazione del mercato immobiliare (-8,7%), mentre in controtendenza risultano essere le altre zone OMI: centrale B2 (+21,0%), centrale B1 (+17,1%) e semicentrale C1 (+3,1%).

Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana di Udine

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	Centrale	56	17,1%	11,96%	1,78%	1.375	0,0%	1,07
B2	Centrale	72	21,0%	15,41%	1,63%	1.675	0,0%	1,30
C1	Semicentrale	187	3,1%	39,91%	1,42%	1.243	0,0%	0,97
D1	Periferica	113	-8,7%	23,97%	1,58%	1.072	0,0%	0,83
R1	Rurale	1	203,0%	0,21%	0,67%	nd	nd	nd
ND		40	-19,4%	8,55%	nd	nd	nd	nd
Udine		470	1,4%	100,00%	1,67%	1.286³	0,0%	1,0

Le mappe cromatiche di Figura 13, 14 e 15 identificano, per ogni zona OMI, la distribuzione delle transazioni normalizzate, dell'IMI e i differenziali delle quotazioni rispetto al valore medio comunale pesato sullo stock. Nelle zone OMI semicentrale e periferica (C1 e D1) si annotano transazioni normalizzate comprese tra 100 e 200, mentre nelle due zone centrali (B1 e B2) si registrano transazioni inferiori a 100.

Nella Figura 14 è rappresentata la dinamicità del mercato suddiviso per zona omogenea. Il maggior IMI si registra nelle due zone centrali B1 (1,78%) e B2 (1,63%) cui seguono la zona periferica D1 (1,58%) e la zona semicentrale C1 (1,42%).

La Figura 15 rappresenta invece la distribuzione dei differenziali delle quotazioni di zona; si evince che le massime quotazioni si registrano nella zona omogenea centrale della città (1.675 €/m²) con valori che diminuiscono gradualmente verso la periferia.

³ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella precedentemente enunciata in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Figura 13: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013

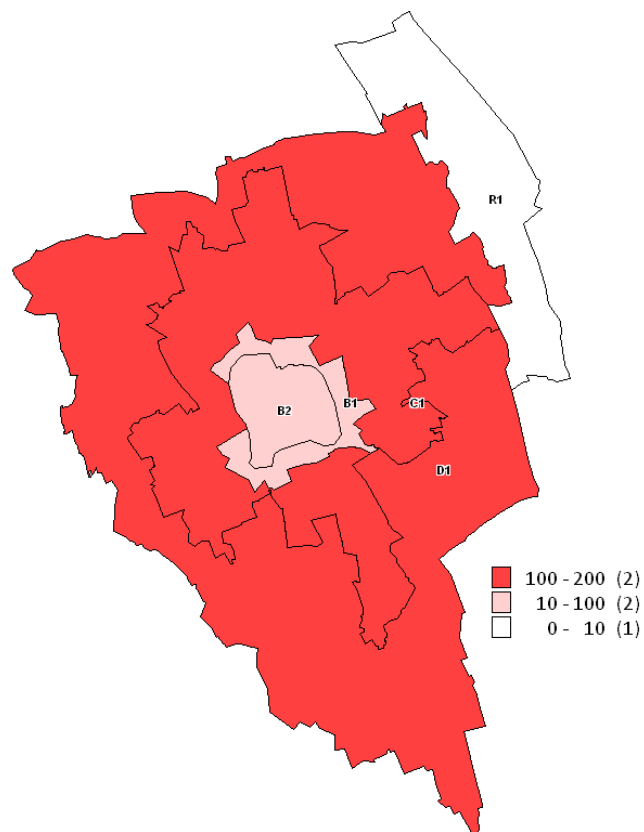


Figura 14: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013

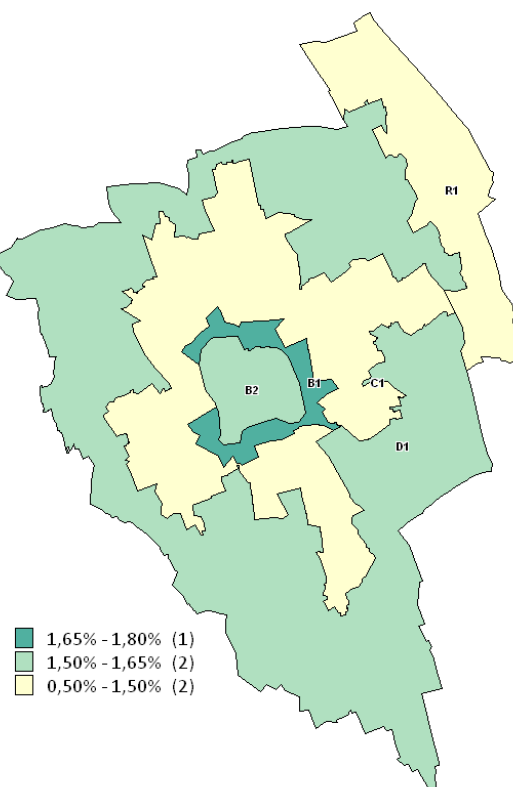
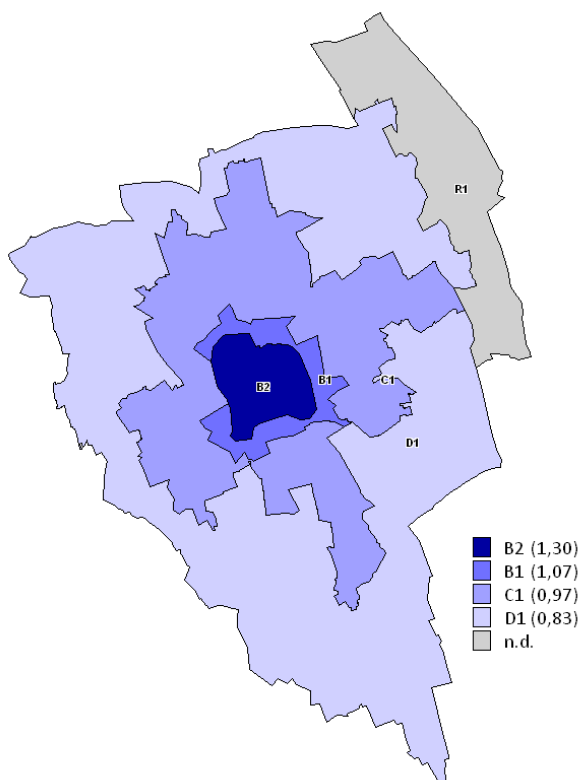




Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



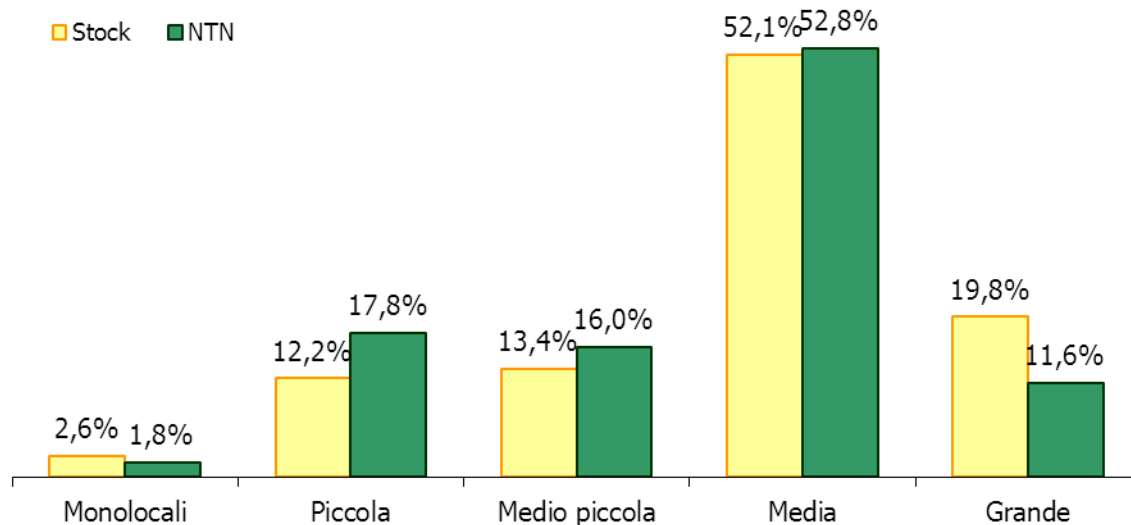
Nei grafici a barre di Figura 16, 17, 18, e 19 sono riportati i valori percentuali per ogni zona omogenea relativi alla comparazione tra NTN e lo stock di ogni classe dimensionale.

Si può constatare che in tutte le zone omogenee sono state compravendute maggiormente unità immobiliari residenziali di “medie” dimensioni (da 5,5 a 7 vani catastali) le quali rappresentano anche la tipologia maggiormente presente.

La Figura 16 rappresenta graficamente la situazione del mercato immobiliare nella zona centrale B1 in cui si registrano le maggiori compravendite oltre che per la tipologia “media” (52,8% NTN) pressoché in linea con lo stock, anche per la tipologia “piccola” (17,8% NTN) a seguire le classi dimensionali “medio piccola” (16,0% NTN) “grande” (11,6% NTN) e i “monolocali” (1,8% NTN). La percentuale delle transazioni delle classi dimensionali “piccola” e “medio piccola” sono maggiori della quota dello stock presente (12,2% per il taglio “piccolo” e 13,4% per il taglio “medio piccolo”).

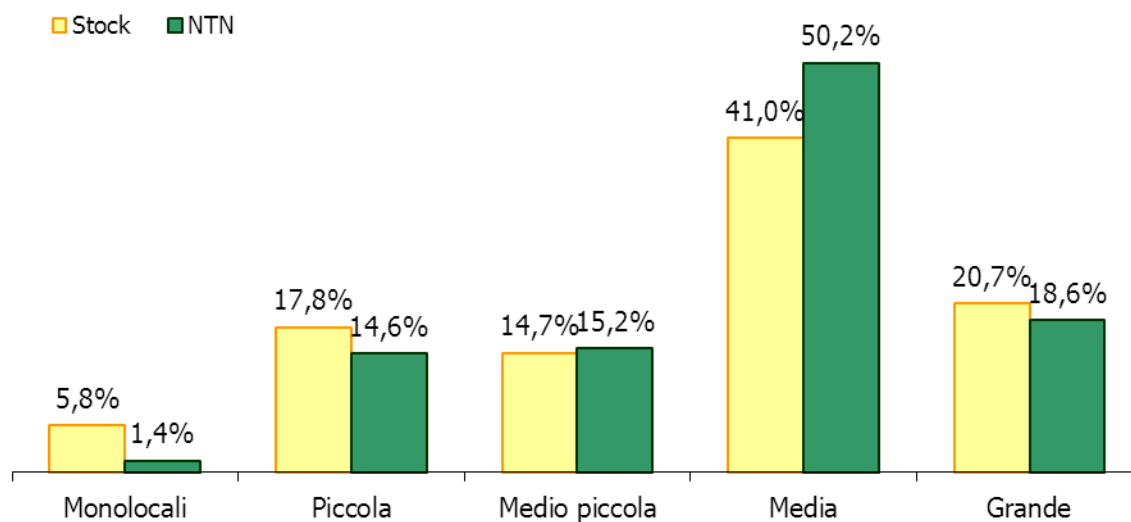


Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea B1



Anche nella zona centrale B2, cuore della città, il maggior numero di compravendite ha interessato la tipologia “media” (50,2% del NTN), a seguire la “grande” (18,6 % del NTN), il taglio “medio piccolo” (15,2% NTN) e “piccolo” (14,6% NTN).

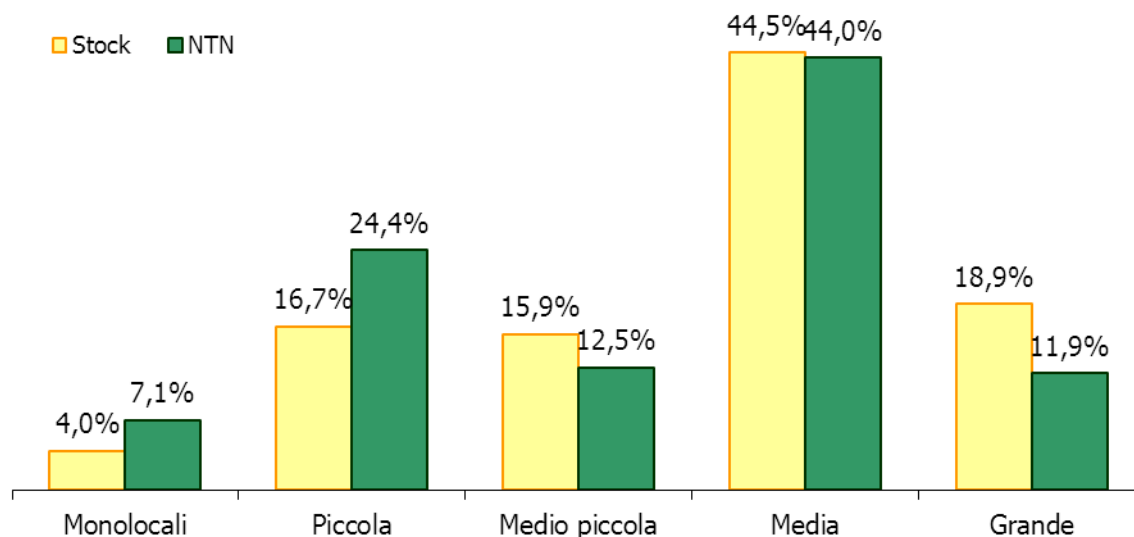
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea B2





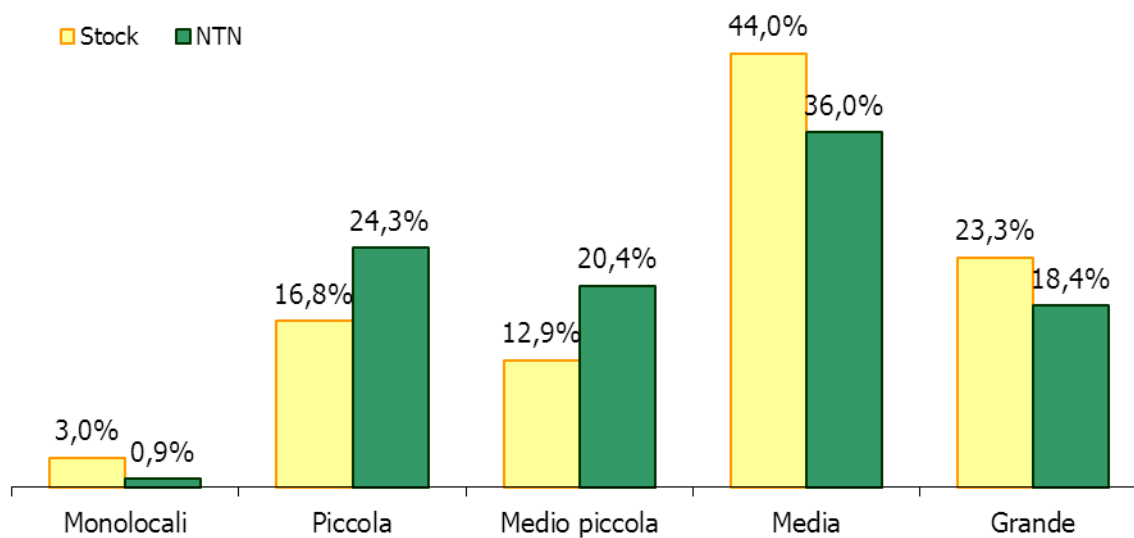
La maggiore percentuale delle compravendite nella zona semicentrale C1 è distinta dalla classe dimensionale “media” (44,0% del NTN) e “piccola” (24,4% del NTN) che rappresentano rispettivamente il 44,5% e il 16,7% dello stock di zona.

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea C1



Anche per la zona periferica D1 l’analisi per classi dimensionali mostra che il mercato si è orientato maggiormente per la tipologia “media” (36,0% del NTN) e “piccola” (24,3% del NTN).

Figura 19: 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

Monocalci	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

<p>NTN</p>	<p>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.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>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 €/mq 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).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>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.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>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.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>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.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia	4
Figura 2: IMI 2013 – capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi	5
Figura 4: Macroaree provinciali della provincia di Udine	6
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	9
Figura 6: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	10
Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	10
Figura 8: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	11
Figura 9: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013	12
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	12
Figura 11: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013	13
Figura 12: Mappa delle macroaree urbane di Udine	21
Figura 13: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	23
Figura 14: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013.....	23
Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013	24
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea B1.....	25
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea B2.....	25
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea C1.....	26
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali zona omogenea D1	26

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	8
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	8
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Conurbazione Udinese.....	14
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Friuli Collinare	15
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Medio Friuli.....	16
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cividale del Friuli e Valli del Natisone	16
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Friuli e Laguna.....	17
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Pedemontana	18
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Carnia.....	19
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Canal del Ferro – Val Canale	20
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana di Udine	22