

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Settore residenziale

UDINE

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Provincia di **UDINE** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSEVVATORIO
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	Note metodologiche	11

1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.

2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione
Gorizia	399	-22,2%	0,19%	74	-33,7%	0,10%	325	-18,9%	0,24%
Pordenone	985	-6,2%	0,47%	204	2,7%	0,28%	781	-8,3%	0,58%
Trieste	1.007	-11,3%	0,49%	881	-16,5%	1,21%	126	58,1%	0,09%
Udine	1.928	-4,2%	0,93%	486	0,8%	0,67%	1.442	-5,7%	1,07%
Friuli Venezia Giulia	4.320	-8,3%	2,08%	1.645	-11,0%	2,27%	2.675	-6,6%	1,98%
Italia	207.499	1,2%	100%	72.540	4,6%	100%	134.959	-0,5%	100%

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

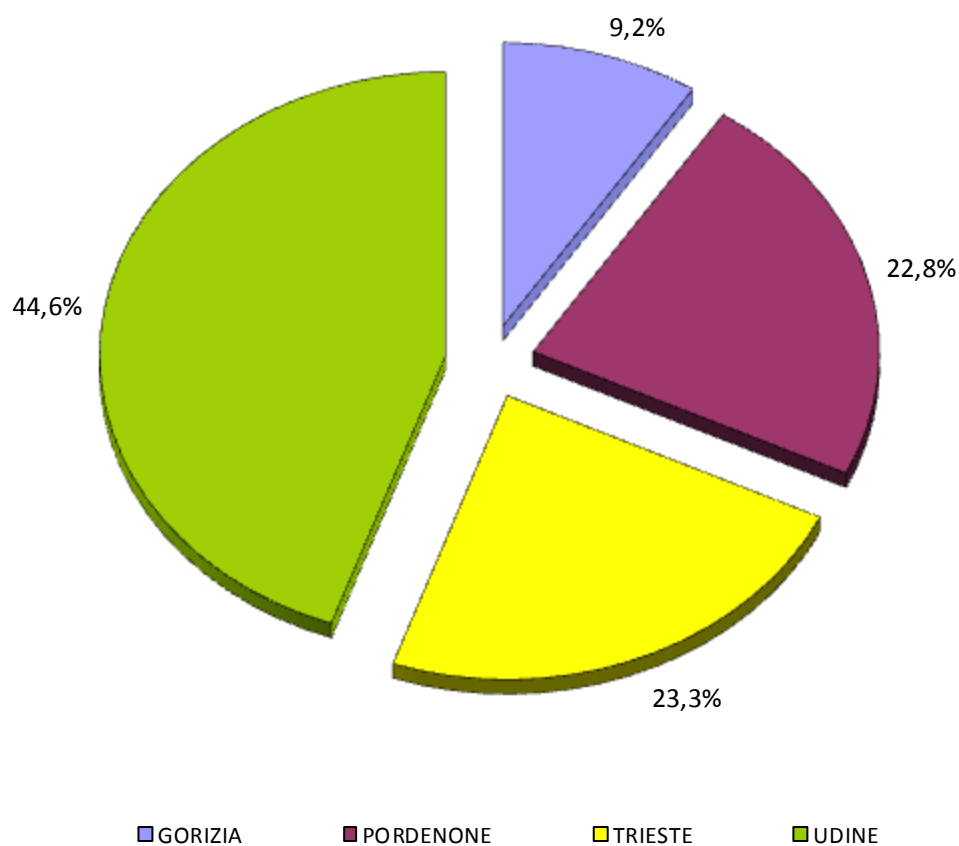
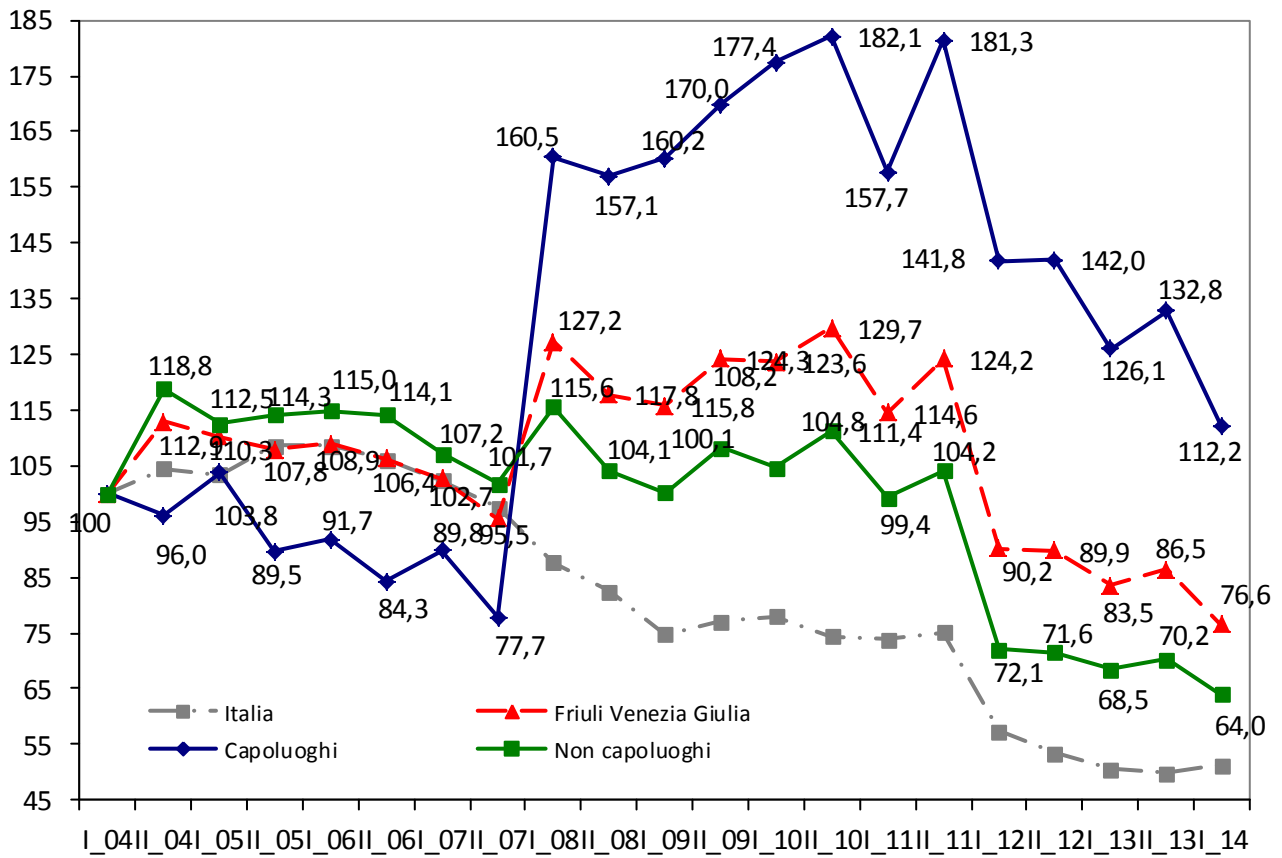


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali Udine

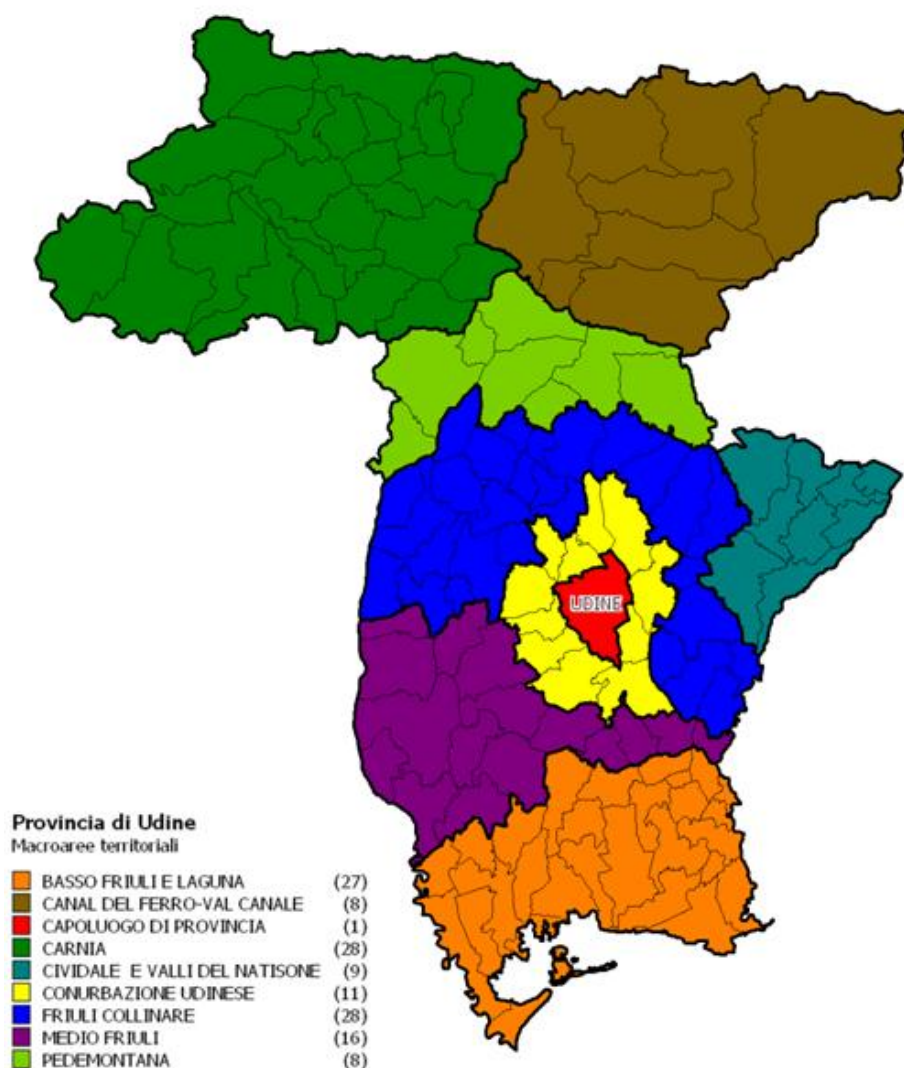


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
BASSO FRIULI	423	-13,7%	21,93%
CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	44	-8,3%	2,28%
CARNIA	115	7,6%	5,94%
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	50	-32,9%	2,58%
CONURBAZIONE UDINESE	276	-2,3%	14,30%
FRIULI COLLINARE	313	1,0%	16,22%
MEDIO FRIULI	171	10,6%	8,85%
PEDEMONTANA	52	-21,1%	2,70%
UDINE CAPOLUOGO	486	0,8%	25,21%
UDINE	1.928	-4,2%	100,00%

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia

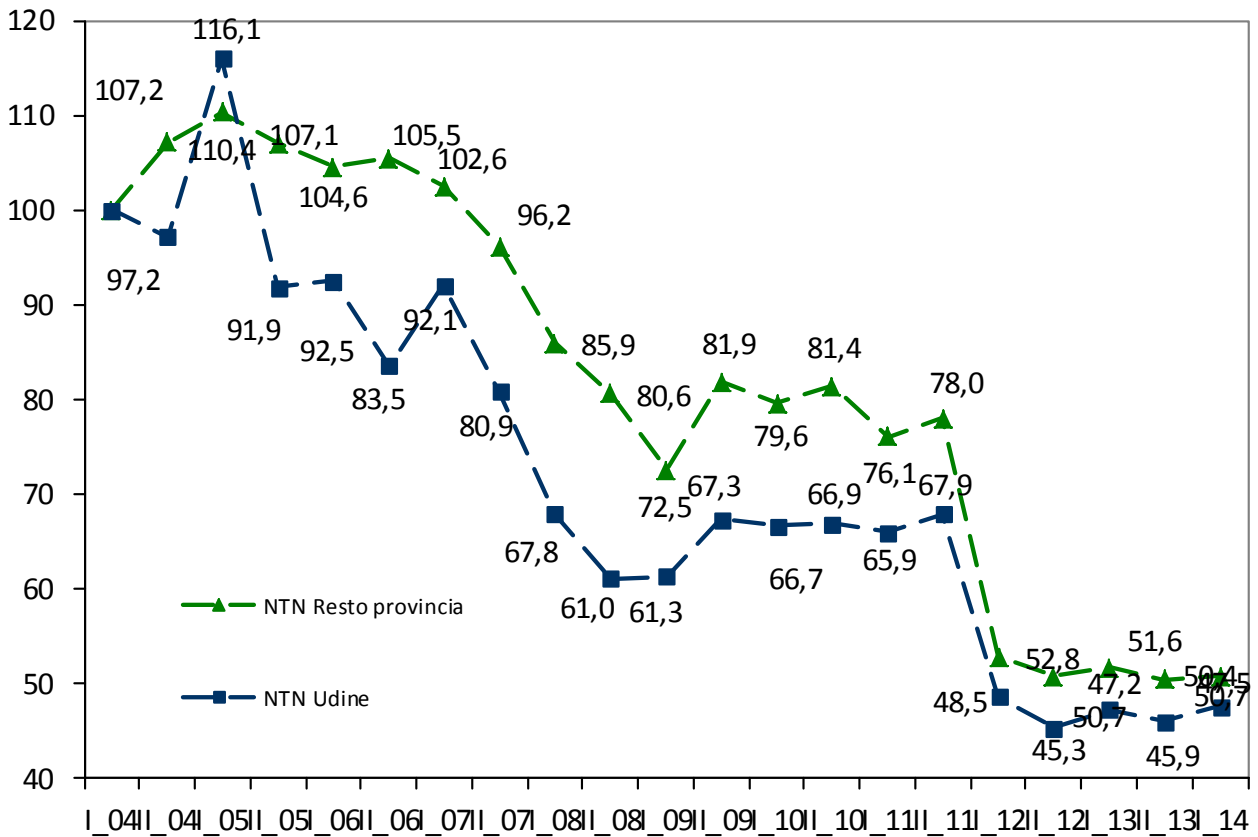


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

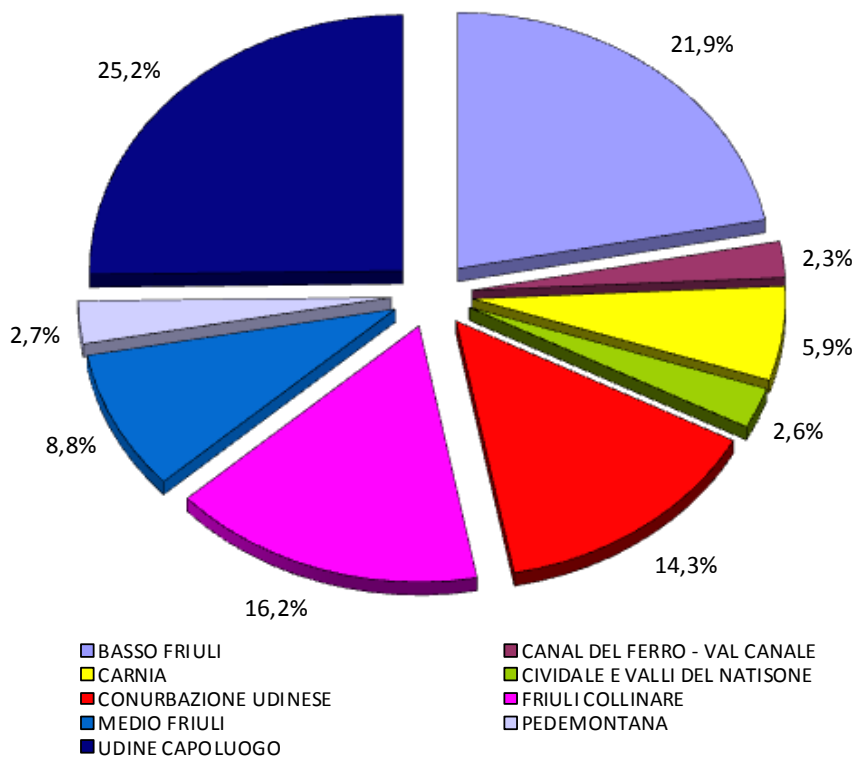




Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

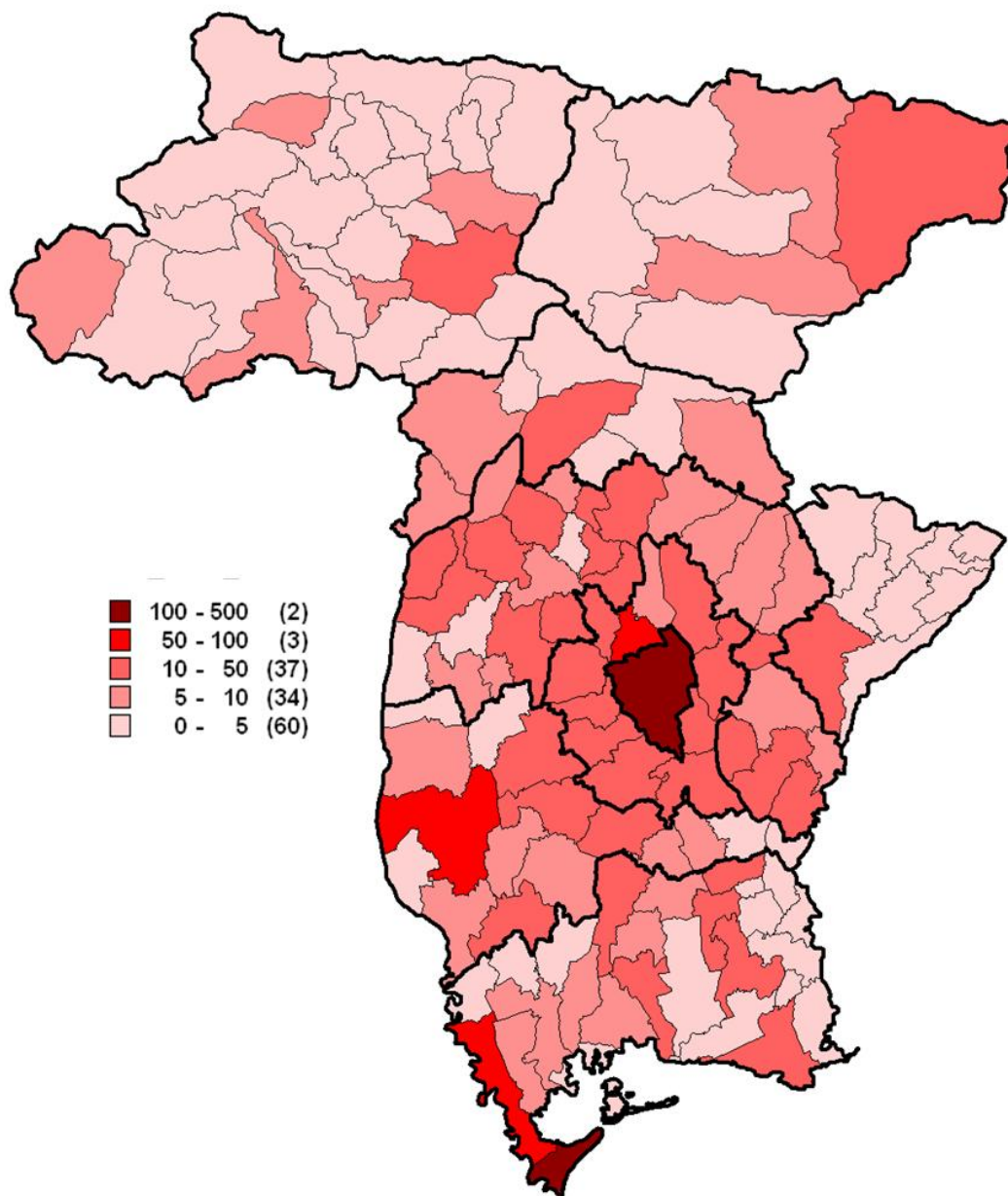


Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Basso Friuli

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Aiello Del Friuli	2	-66,7%	0,10%
Aquileia	11	-37,1%	0,57%
Bagnaria Arsa	14	95,3%	0,71%
Campolongo Tapogliano	0	0,0%	0,00%
Carlino	10	5,6%	0,49%
Castions Di Strada	12	140,0%	0,62%
Cervignano Del Friuli	42	-15,4%	2,18%
Fiumicello	0	-100,0%	0,00%
Gonars	8	-42,9%	0,41%
Latisana	54	-2,9%	2,78%
Lignano Sabbiadoro	185	-2,7%	9,61%
Marano Lagunare	3	73,6%	0,13%
Muzzana Del Turgnano	5	0,0%	0,26%
Palazzo Dello Stella	6	-25,2%	0,32%
Palmanova	13	-20,3%	0,66%
Pocenia	2	-62,5%	0,08%
Porpetto	5	66,7%	0,26%
Precenicco	9	21,4%	0,44%
Ronchis	4	-40,7%	0,21%
Ruda	3	-62,9%	0,16%
San Giorgio Di Nogaro	24	-21,5%	1,23%
San Vito Al Torre	4	nd	0,22%
Teor	3	-42,9%	0,18%
Terzo Di Aquileia	0	-100,0%	0,00%
Torviscosa	2	-77,3%	0,10%
Villa Vicentina	2	-33,3%	0,10%
Visco	2	-78,9%	0,10%
Basso Friuli	423	-13,7%	21,93%

Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Canal Del Ferro - Val Canale

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Chiusaforte	6	84,6%	0,31%
Dogna	2	-50,0%	0,10%
Malborghetto-Valbruna	7	3,7%	0,36%
Moggio Udinese	4	0,0%	0,19%
Pontebba	3	166,4%	0,17%
Resia	1	-73,4%	0,07%
Resiutta	0	0,0%	0,00%
Tarvisio	21	-25,6%	1,07%
Canal Del Ferro - Val Canale	44	-8,3%	2,28%

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Carnia

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Amaro	3	nd	0,16%
Ampezzo	3	-25,0%	0,16%
Arta Terme	7	43,4%	0,37%
Cavazzo Carnico	3	0,0%	0,16%
Cercivento	1	-48,0%	0,03%
Comeglians	0	-100,0%	0,00%
Enemonzo	4	-16,7%	0,21%
Forni Avoltri	3	47,8%	0,16%
Forni Di Sopra	6	-12,9%	0,29%
Forni Di Sotto	0	-91,5%	0,01%
Lauco	4	100,0%	0,21%
Ligosullo	2	0,0%	0,10%
Ovaro	3	-43,8%	0,14%
Paluzza	3	-45,5%	0,16%
Paularo	3	-50,0%	0,16%
Prato Carnico	2	-52,3%	0,09%
Preone	0	0,0%	0,00%
Ravaschetto	3	-25,7%	0,17%
Raveo	0	0,0%	0,02%
Rigolato	5	0,0%	0,26%
Sauris	1	-50,0%	0,05%
Socchieve	5	nd	0,26%
Sutrio	3	200,0%	0,16%
Tolmezzo	39	36,1%	2,04%
Treppo Carnico	1	-50,0%	0,05%
Verzegnis	3	50,0%	0,16%
Villa Santina	7	125,3%	0,35%
Zuglio	1	-77,5%	0,05%
Carnia	115	7,6%	5,94%

Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Cividale e Valli Del Natisone

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Cividale del Friuli	37	-37,4%	1,92%
Drenchia	0	-100,0%	0,00%
Grimacco	0	0,0%	0,00%
Prepotto	1	0,0%	0,05%
Pulfero	3	-25,0%	0,16%
San Leonardo	0	-92,7%	0,01%
San Pietro al Natisone	5	-20,6%	0,23%
Savogna	1	0,0%	0,05%
Stregna	3	0,0%	0,16%
Cividale e Valli Del Natisone	50	-32,9%	2,58%

Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Conurbazione Udinese

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Campoformido	30	27,6%	1,56%
Martignacco	24	-0,3%	1,25%
Pagnacco	15	-32,3%	0,78%
Pasian Di Prato	34	-7,3%	1,76%
Pavia Di Udine	18	130,1%	0,95%
Povoletto	14	33,3%	0,73%
Pozzuolo Del Friuli	25	14,3%	1,30%
Pradamano	21	61,8%	1,06%
Reana Del Roiale	10	-32,1%	0,49%
Remanzacco	12	-54,3%	0,60%
Tavagnacco	74	-11,6%	3,81%
Conurbazione Udinese	276	-2,3%	14,30%

Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Friuli Collinare

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Artegna	8	-19,6%	0,39%
Attimis	7	109,4%	0,38%
Buja	18	76,7%	0,92%
Buttrio	11	-12,0%	0,57%
Cassacco	10	126,0%	0,53%
Colloredo Monte Albano	9	13,3%	0,44%
Corno di Rosazzo	6	20,0%	0,31%
Coseano	7	122,7%	0,35%
Dignano	4	-4,3%	0,20%
Faedis	5	-16,7%	0,26%
Fagagna	13	-38,3%	0,69%
Magnano in Riviera	11	162,5%	0,54%
Majano	13	-19,0%	0,67%
Manzano	15	-21,2%	0,78%
Moimacco	10	nd	0,54%
Moruzzo	16	128,6%	0,83%
Nimis	6	33,3%	0,31%
Osoppo	6	-40,0%	0,31%
Premariacco	9	80,0%	0,47%
Ragogna	17	55,8%	0,87%
Rive d'Arcano	3	-71,0%	0,16%
San Daniele del Friuli	19	-53,6%	0,97%
S Giovanni al Natisone	10	-2,6%	0,52%
San Vito di Fagagna	5	150,0%	0,26%
Tarcento	40	24,7%	2,07%
Torreano	6	-7,7%	0,31%
Treppo Grande	1	-66,7%	0,05%

Tricesimo	30	-28,0%	1,53%
Friuli Collinare	313	1,0%	16,22%

Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Medio Friuli

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Basiliano	19	90,0%	0,99%
Bertiolo	7	133,3%	0,36%
Bicinico	7	-66,7%	0,36%
Camino al Tagliamento	1	0,0%	0,05%
Chiopris Viscone	1	0,0%	0,05%
Codroipo	64	23,5%	3,34%
Flaibano	2	70,9%	0,10%
Lestizza	10	41,0%	0,52%
Mereto di Tomba	3	50,0%	0,16%
Mortegliano	12	-7,8%	0,61%
Rivignano	17	14,8%	0,88%
Santa Maria la Longa	6	65,3%	0,33%
Sedegliano	7	-28,2%	0,36%
Talmassons	5	-54,5%	0,26%
Trivignano Udinese	2	140,0%	0,12%
Varmo	7	40,0%	0,36%
Medio Friuli	171	10,6%	8,85%

Tabella 10: NTN e variazioni % - macroarea Pedemontana

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Bordano	1	-66,7%	0,05%
Forgaria nel Friuli	8	18,0%	0,40%
Gemona del Friuli	26	-14,5%	1,35%
Lusevera	1	-66,7%	0,05%
Montenars	2	0,0%	0,10%
Taipana	5	-40,8%	0,28%
Trasaghis	6	-14,3%	0,31%
Venzone	3	-40,0%	0,16%
Pedemontana	52	-21,1%	2,70%

4 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.

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.

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.
------------	---

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia.....	2
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 3: Macroaree provinciali Udine	4
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia	5
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali	5
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014	6

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali	4
Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Basso Friuli.....	7
Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Canal Del Ferro - Val Canale	7
Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Carnia.....	8
Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Cividale e Valli Del Natisone	8
Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Conurbazione Udinese	9
Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Friuli Collinare.....	9
Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Medio Friuli	10
Tabella 10: NTN e variazioni % - macroarea Pedemontana	10