

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

**Settore residenziale**

## UDINE

a cura dell'Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione provinciale di UDINE

**Maria Deganutti** (referente OMI)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Provincia di UDINE - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione 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](mailto: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.....	8
4	Mercato del Comune di Udine.....	24
5	Note metodologiche .....	27

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione 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 (13<sup>1</sup> Comuni su 135 totali) vige l'istituto del Libro Fondiario (Sistema Tavolare).

I dati relativi al numero di transazioni normalizzate (NTN) e alle quotazioni di questi Comuni sono disponibili per le Province di Gorizia e Trieste dal I semestre 2008, per i Comuni della Provincia di Udine invece le quotazioni sono registrate dal I semestre 2004, mentre il numero di transazioni normalizzate dal I semestre 2009.

Nella presente nota territoriale sono stati inseriti due grafici in cui sono state elaborate le serie storiche dei dati dei numeri indice relativi al NTN e all'IMI dal I semestre 2009 al semestre in esame per i Capoluoghi di Provincia e per i Comuni non Capoluogo.

Nelle varie tabelle si precisa che i dati relativi al NTN sono stati messi a confronto con la situazione relativa all'analogo semestre dell'anno precedente (II semestre 2014), mentre i dati delle quotazioni sono messi a confronto con il I semestre 2015.

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

---

<sup>1</sup> 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

Nella Regione Friuli Venezia Giulia, nel II semestre 2015, il volume delle abitazioni oggetto di compravendita ha subito un incremento registrando un tasso tendenziale annuo rispetto al II semestre del 2014 positivo pari al 18,0% (Tabella 1).

Durante il II semestre 2015 sono state compravendute nell'intera Regione 5.708 unità immobiliari a destinazione abitativa, di cui 2.433 in Provincia di Udine, 1.523 nella Provincia di Trieste, 1.180 nella Provincia di Pordenone e 572 nella Provincia di Gorizia.

Nel II semestre 2015, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, in tutte le Province si evidenzia un incremento del mercato immobiliare residenziale. La Provincia di Trieste conta il maggior incremento (+31,9%) a seguire Pordenone (+19,0%), Gorizia (+15,5%) e Udine (10,8%).

Analizzando le transazioni registrate nei soli capoluoghi, si evidenzia una variazione complessiva positiva del NTN pari a + 23,3% con un totale di 2.271 transazioni normalizzate.

Il maggior numero di compravendite si registra nella città di Trieste (1.442 NTN), a seguire Udine (526 NTN), Pordenone (219 NTN) e Gorizia (85 NTN).

Dal confronto con l'omologo semestre dell'anno precedente si rileva una contrazione del mercato nelle città di Gorizia (-4,4%) e di Udine (-2,2%), mentre in controtendenza sono le città di Pordenone (+6,6%) e Trieste (+42,7%). Il mercato della città di Trieste, città caratterizzata da un elevato stock immobiliare e intensità abitativa, è stata interessata da recenti interventi di ristrutturazione edilizia che hanno influenzato il mercato locale.

Per quanto attiene i Comuni delle Province, con esclusione dei capoluoghi, si registra un incremento complessivo del NTN tra il II semestre 2015 e l'omologo periodo dell'anno precedente del +14,8% con 3.437 transazioni normalizzate. L'incremento maggiore si rileva nei territori della Provincia di Pordenone (+22,2% con 961 NTN), Gorizia (+19,8% con 487 NTN), Udine (+15,1% con 1.907), mentre si rileva una contrazione del mercato nei Comuni della Provincia di Trieste (-43,6% con 81 NTN).

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
Gorizia	572	15,5%	10,02%	85	-4,4%	3,73%	487	19,8%	14,17%
Pordenone	1.180	19,0%	20,67%	219	6,6%	9,63%	961	22,2%	27,97%
Trieste	1.523	31,9%	26,69%	1.442	42,7%	63,49%	81	-43,6%	2,36%
<b>Udine</b>	<b>2.433</b>	<b>10,8%</b>	<b>42,62%</b>	<b>526</b>	<b>-2,2%</b>	<b>23,15%</b>	<b>1.907</b>	<b>15,1%</b>	<b>55,50%</b>
<b>Friuli Venezia Giulia</b>	<b>5.708</b>	<b>18,0%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.271</b>	<b>23,3%</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.437</b>	<b>14,8%</b>	<b>100,00%</b>

Nella Tabella 2 sono riportati i valori delle quotazioni dai quali si rileva che la maggiore quotazione a livello Provinciale è quella di Trieste (1.911 €/m<sup>2</sup>), a seguire Gorizia (1.155 €/m<sup>2</sup>), Udine (1.087 €/m<sup>2</sup>) e Pordenone (914 €/m<sup>2</sup>). La variazione percentuale delle quotazioni, tra il II semestre 2015 e il I semestre 2015, mostra a livello provinciale complessivamente una leggera diminuzione dei valori, con oscillazioni che vanno dal calo del 2,1% di Gorizia al -0,6% delle Province di Pordenone e Trieste. Dall'analisi delle quotazioni relative ai capoluoghi di Provincia la maggior quotazione media si rileva nella città di Trieste (1.906 €/m<sup>2</sup>), seguono Udine (1.294 €/m<sup>2</sup>), Pordenone (1.093 €/m<sup>2</sup>) e Gorizia (1.076 €/m<sup>2</sup>).

Per quanto attiene le quotazioni relative ai Comuni delle Province con esclusione dei capoluoghi, i valori maggiori si rilevano sempre nella Provincia di Trieste (1.943 €/m<sup>2</sup>), a seguire Gorizia (1.181 €/m<sup>2</sup>), mentre i valori più bassi si registrano nelle Province di Udine (1.043 €/m<sup>2</sup>) e Pordenone (879 €/m<sup>2</sup>).

La variazione percentuale delle quotazioni, tra il II semestre 2015 e il I semestre 2015, mostra nei Comuni delle Province con esclusione dei capoluoghi ancora un leggero calo dei valori per i Comuni delle Province di Gorizia (-1,9%) e Pordenone (-0,4%). Sostanzialmente invariate restano invece le quotazioni per le Province di Udine (-0,1%) e per la Provincia di Trieste (+0,1%).



Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2009)	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2009)	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2009)
Gorizia	1.155	-2,1%	88,3	1.076	-2,6%	86,2	1.181	-1,9%	89,0
Pordenone	914	-0,6%	97,8	1.093	-1,5%	90,8	879	-0,4%	99,7
Trieste	1.911	-0,6%	90,7	1.906	-0,7%	90,6	1.943	0,1%	91,4
<b>Udine</b>	<b>1.087</b>	<b>-0,1%</b>	<b>101,5</b>	<b>1.294</b>	<b>0,0%</b>	<b>95,9</b>	<b>1.043</b>	<b>-0,1%</b>	<b>103,0</b>
<b>Friuli Venezia Giulia</b>	<b>1.218</b>	<b>-0,6%</b>	<b>95,7</b>	<b>1.584</b>	<b>-0,7%</b>	<b>91,4</b>	<b>1.046</b>	<b>-0,4%</b>	<b>99,1</b>

Nella Tabella 3 vengono presi a confronto i dati relativi all'intero anno 2015. Sono state registrate, a livello regionale, 10.736 compravendite normalizzate, con un incremento del mercato immobiliare residenziale dell'11,0% rispetto all'anno 2014. Per tutte le Province si segnala un incremento del mercato residenziale, più accentuato per Trieste (+17,6% con 2.800 NTN) e Pordenone (+12,2% con 2.217 NTN), a seguire le Province di Udine (+8,5% con 4.593 NTN) e Gorizia (+3,8% con 1.126 NTN).

A livello regionale l'IMI (che rappresenta l'indicatore del mercato immobiliare dato dal rapporto tra NTN e lo stock di unità immobiliari) per l'anno 2015 è pari a 1,49%. A livello Provinciale la quota percentuale di stock scambiato più alto si rileva nella Provincia di Trieste (1,96%), seguita da Udine (1,40%) e poco più bassa per le Province di Gorizia (1,35%) e Pordenone (1,34%). Nei capoluoghi, la maggiore dinamicità si registra nella città di Trieste (IMI 2,07%) seguono Udine (IMI 1,77%) e Pordenone (IMI 1,63%) ed infine Gorizia (IMI 0,89%). Per i Comuni non Capoluogo si rileva un maggior dinamismo nei Comuni del goriziano (IMI 1,49%) a seguire Udine (IMI 1,32%) Pordenone (IMI 1,28%) e Trieste (IMI 1,15%) che registra 200 NTN con un decremento del -39,1% considerando le transazioni normalizzate registrate nell'anno precedente.

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

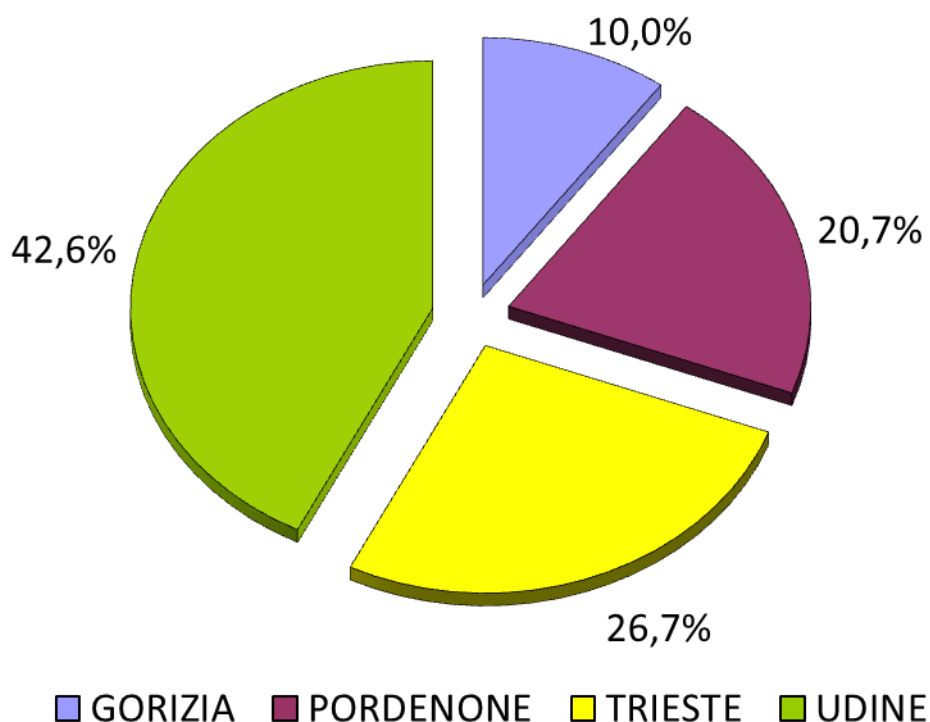
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Gorizia	1.126	3,8%	1,35%	183	-4,7%	0,89%	943	5,7%	1,49%
Pordenone	2.217	12,2%	1,34%	448	9,6%	1,63%	1.769	12,8%	1,28%
Trieste	2.800	17,6%	1,96%	2.600	26,7%	2,07%	200	-39,1%	1,15%
<b>Udine</b>	<b>4.593</b>	<b>8,5%</b>	<b>1,40%</b>	<b>1.012</b>	<b>-1,2%</b>	<b>1,77%</b>	<b>3.581</b>	<b>11,6%</b>	<b>1,32%</b>
<b>Friuli Venezia Giulia</b>	<b>10.736</b>	<b>11,0%</b>	<b>1,49%</b>	<b>4.243</b>	<b>15,4%</b>	<b>1,84%</b>	<b>6.493</b>	<b>8,3%</b>	<b>1,32%</b>



La Figura 1 identifica graficamente la distribuzione, in percentuale, del NTN nelle quattro Province; dalla stessa si evince che la Provincia di Udine rappresenta il 42,6% (2.433 NTN) del mercato immobiliare residenziale regionale, seguono le Province di Trieste con il 26,7% (1.523 NTN), Pordenone con il 20,7% (1.180 NTN) e Gorizia con il 10,0% (572 NTN).

La Provincia di Udine rappresenta il territorio più esteso e più popolato rispetto alle altre tre Province che costituiscono la Regione Friuli Venezia Giulia, infatti al 31 maggio 2015 la Provincia di Udine contava 534.591 abitanti con una superficie di 4.905 km<sup>2</sup>, mentre le Province di Pordenone, Trieste e Gorizia contano rispettivamente una popolazione pari a 313.216, 235.539 e 140.577 abitanti ed un'estensione pari a 2.178, 212 e 466 km<sup>2</sup>.

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per Provincia





I grafici polari 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'esame di tali valori evidenzia come la dinamica di mercato risulti più accentuata, nell'ambito di riferimento dei Capoluoghi per la città di Trieste e tra i Comuni non Capoluogo, della Provincia di Gorizia.

Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi

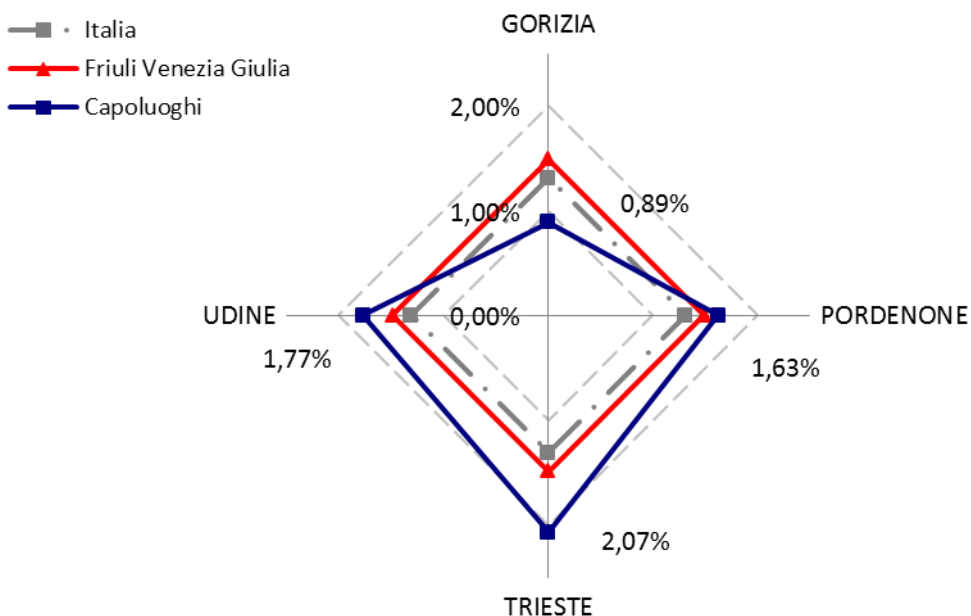
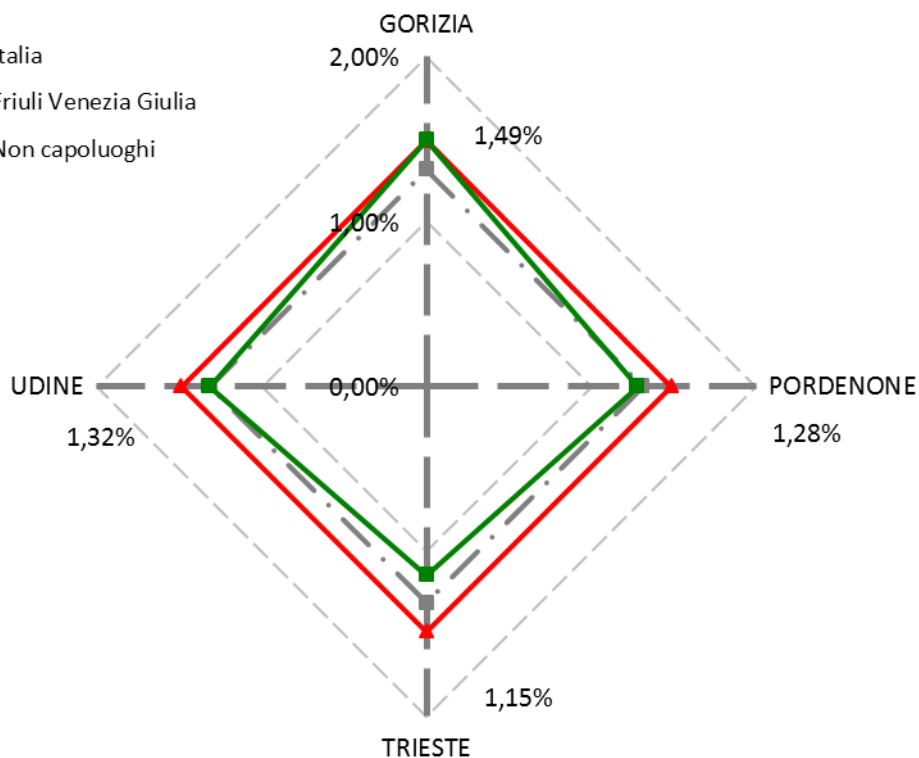


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi

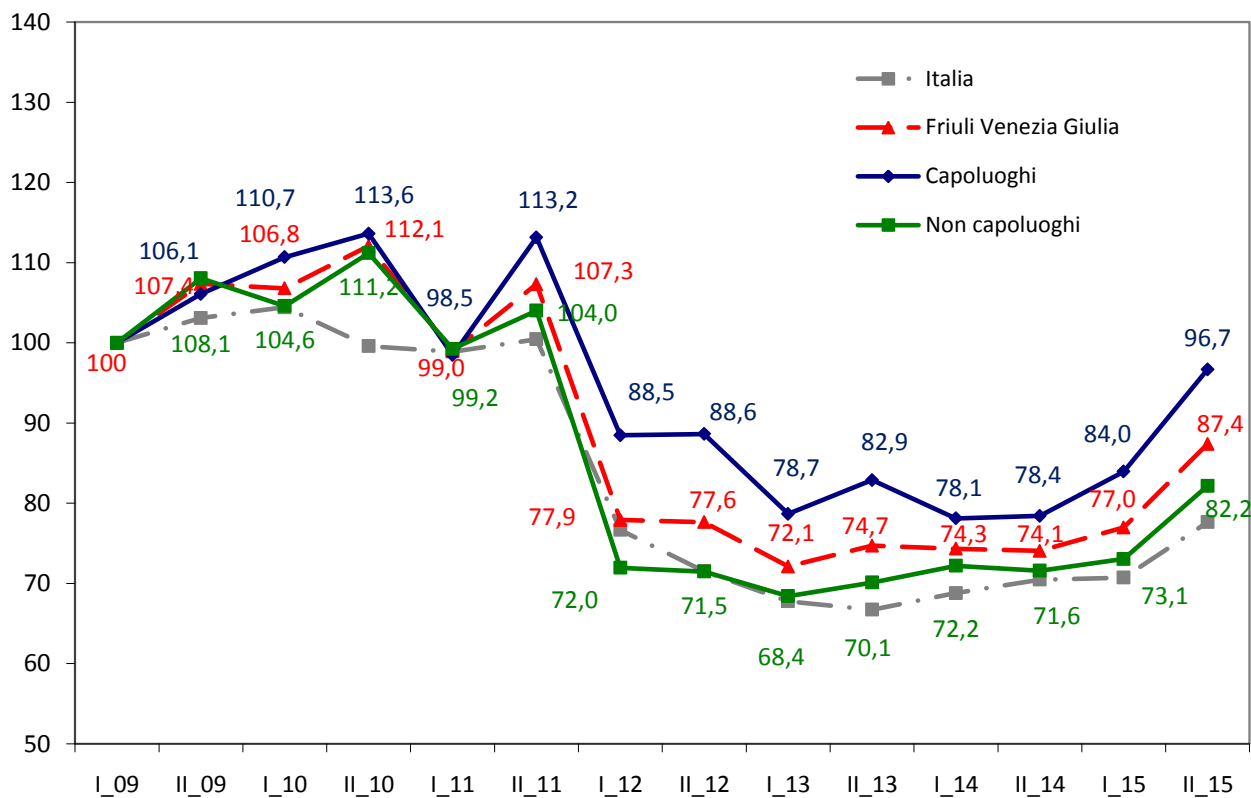


Nella Figura 4 è rappresentato l'indice del NTN dal I semestre 2009 che evidenzia l'andamento delle compravendite a livello regionale distinto negli ambiti territoriali dei Comuni Capoluogo e non Capoluoghi posti a confronto con la situazione regionale e nazionale.



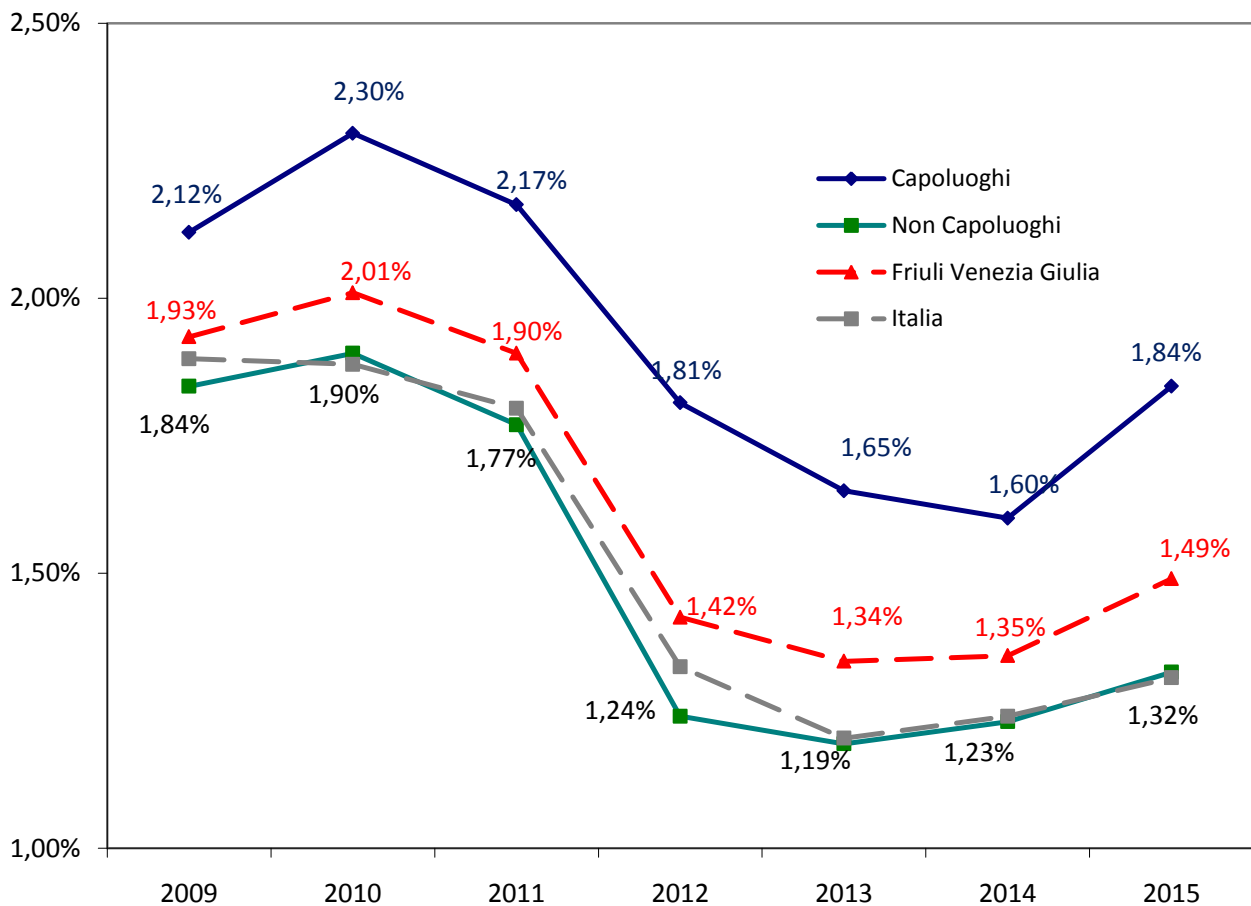
Dal grafico si evince che il maggior numero di compravendite, per i Comuni non Capoluogo e per i Comuni Capoluogo, sono state registrate nel II semestre 2010 (numero indice 111,2 e 113,6); mentre le contrazioni del mercato più consistenti si rilevano, per i Comuni Capoluogo nel I semestre 2014 (numero indice 78,1) e per i Comuni non Capoluogo nel I semestre 2013 (numero indice 68,4).

Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2009 - capoluoghi e non capoluoghi



L'IMI, che rappresenta il rapporto tra il NTN e lo stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduta in un determinato periodo. La Figura 5 riporta l'IMI annuale dal 2009 ed evidenzia l'andamento dello stesso a livello regionale distinto negli ambiti territoriali dei Comuni Capoluogo e non Capoluoghi posti a confronto con la situazione regionale e nazionale. Dal grafico si desume che la maggiore intensità del mercato si riscontra, sia per i Capoluoghi che per i Comuni non Capoluogo nell'anno 2010 (IMI 2,30% e 1,90%), mentre il minor IMI per i Comuni Capoluogo si annota nell'anno 2014 (IMI 1,60%) e per i Comuni non Capoluogo nell'anno 2013 (IMI 1,19%).

Figura 5: IMI 2009-2015 - capoluoghi e non capoluoghi



### 3 Mercato Provinciale

La Provincia di Udine, costituita da 135 Comuni, è stata ripartita in nove macroaree secondo criteri di omogeneità basati su aspetti morfologici, ambientali, demografici e socio economici e la Figura 6 rappresentata graficamente tale suddivisione.

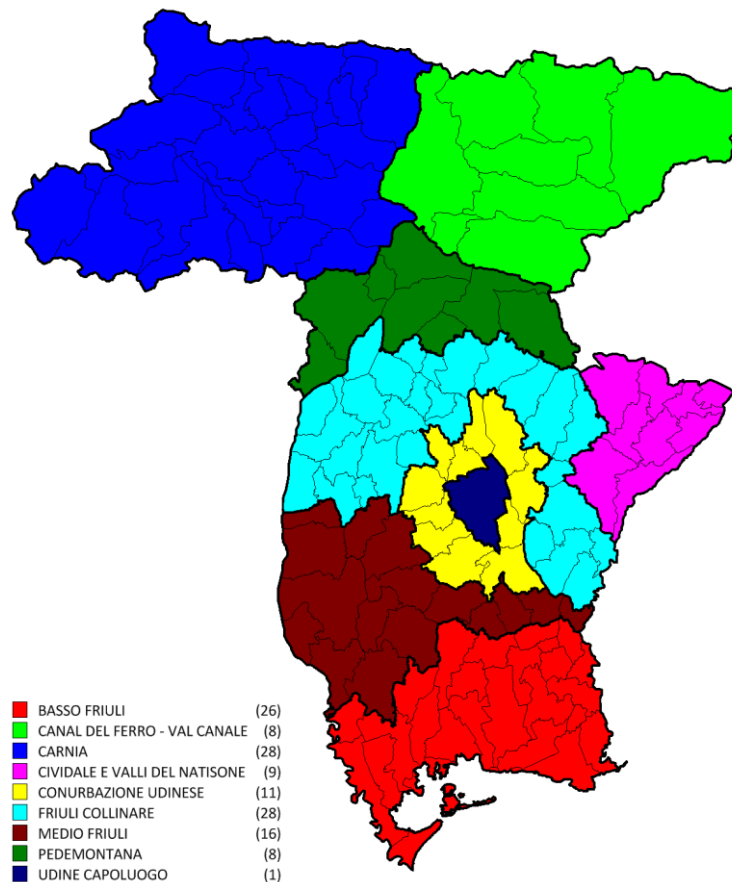
Le macroaree Provinciali sono denominate come segue:

- 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.

Le macroaree Provinciali sono costituite dai seguenti Comuni:

- **Capoluogo di Provincia:** Udine;
- **Conurbazione Udinese:** Campofornido, 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, Bertolò, Bicinico, Camino al Tagliamento, Chiopris Viscone, Codroipo, Flaibano, Lestizza, Mereto di Tomba, Mortegliano, Rivignano-Teor, 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, Pordenone, Porpetto, Precenico, Ronchis, Ruda, San Giorgio di Nogaro, San Vito al Torre, 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.

Figura 6: Macroaree Provinciali Udine



La Tabella 4 riporta le informazioni riferite al numero di transazioni normalizzate e alle quotazioni medie delle abitazioni residenziali rilevate in ciascuna macroarea Provinciale.

Nella Provincia di Udine, nel II semestre 2015, sono state registrate 2.433 transazioni normalizzate con un incremento del mercato residenziale del 10,8% rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente.

Le macroaree che registrano un incremento percentuale del mercato immobiliare residenziale sono identificate dai Comuni che costituiscono il territorio denominato Conurbazione Udinese (+21,7%), Friuli Collinare (+18,0%), Basso Friuli (+16,3%), Medio Friuli (+12,3%), Carnia (+10,7%), Pedemontana (+10,4%) e Cividale e Valli del Natisone (+7,7%).

Sono in controtendenza la macroarea del Canal del Ferro - Val Canale, che registra una contrazione percentuale del mercato del -15,0% (con 46 transazioni normalizzate) e la città di Udine, con 526 NTN, che rappresenta il 21,61% del mercato Provinciale e che registra un decremento percentuale del -2,2%.

In termine di NTN i maggiori scambi si registrano nelle macroaree del Basso Friuli e Laguna (609 NTN) e nella città di Udine (526 NTN), seguono Friuli Collinare (422 NTN), Conurbazione Udinese (329 NTN), Medio Friuli (230 NTN) e Carnia (139 NTN).

Il minor numero di transazioni si registrano nelle seguenti macroaree: Canal del Ferro Valcanale (46 NTN), Cividale e Valli del Natisone (65 NTN), Pedemontana (67 NTN).

La quotazione media Provinciale è di 1.087 €/m<sup>2</sup>, in leggera flessione rispetto ai valori unitari del semestre precedente (-0,1%). La quotazione media più elevata si annota nella macroarea Basso Friuli e Laguna con un valore medio di 1.549 €/m<sup>2</sup> (influenzata dai valori relativi alla località balneare e turistica di Lignano Sabbiadoro con una quotazione residenziale media pari a 2.814 €/m<sup>2</sup>) seguita dalla quotazione media della città di Udine di 1.294 €/m<sup>2</sup> e della Conurbazione Udinese di 950 €/m<sup>2</sup>.

La minor quotazione media di macroarea si registra nella Pedemontana con un valore di 744 €/m<sup>2</sup>.

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

Macroaree Provinciali	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
BASSO FRIULI	609	16,3%	25,03%	1.549	-0,2%	150,2
CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	46	-15,0%	1,90%	908	0,0%	110,3
CARNIA	139	10,7%	5,73%	789	-0,1%	109,5
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	65	7,7%	2,65%	854	0,0%	112,9
CONURBAZIONE UDINESE	329	21,7%	13,52%	950	0,1%	113,5
FRIULI COLLINARE	422	18,0%	17,36%	794	-0,1%	105,6
MEDIO FRIULI	230	12,3%	9,44%	867	-0,4%	132,4
PEDEMONTANA	67	10,4%	2,75%	744	-0,1%	97,5
UDINE CAPOLUOGO	526	-2,2%	21,61%	1.294	0,0%	96,1
<b>Provincia</b>	<b>2.433</b>	<b>10,8%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.087</b>	<b>-0,1%</b>	<b>117,9</b>

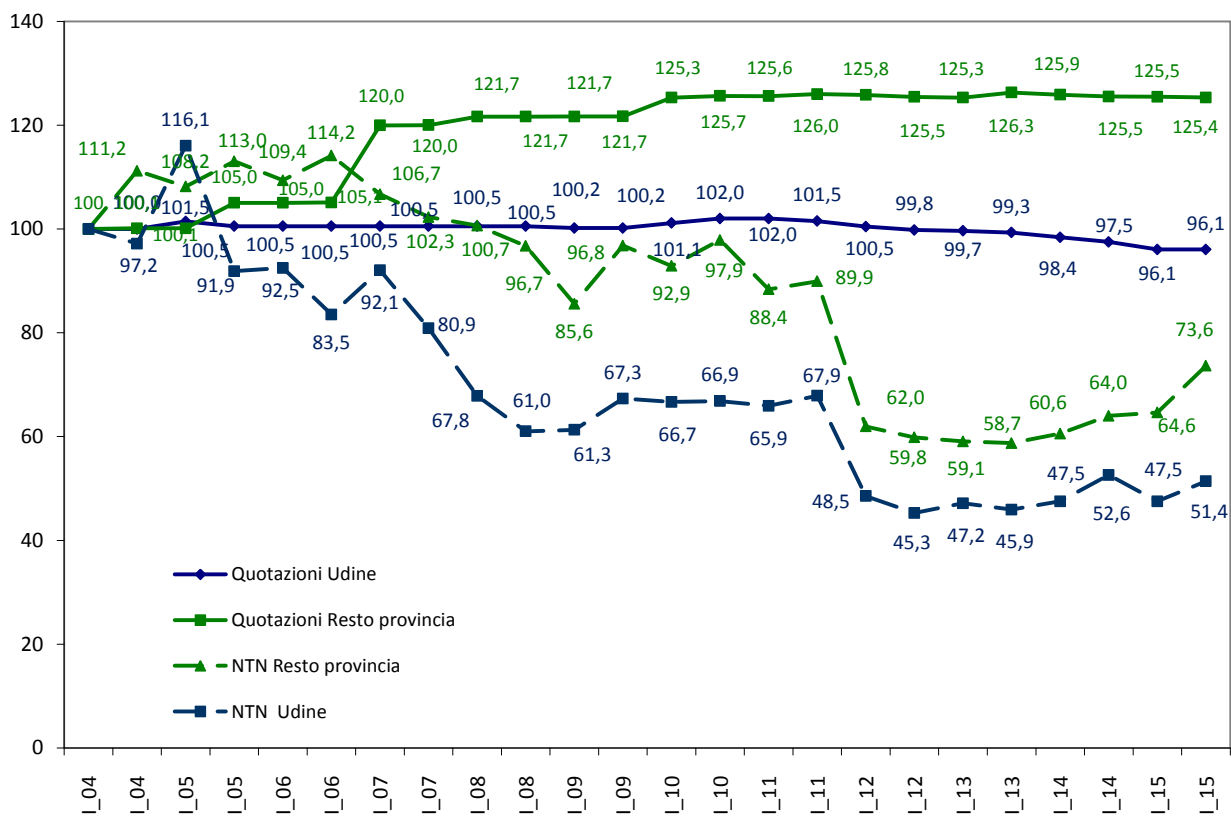
Nella Tabella 5 vengono riportati i dati relativi alle variazioni annuali del numero delle transazioni per ogni macroarea del 2015 rispetto al 2014 ed il relativo valore dell'IMI. Si può constatare che ad eccezione dei decrementi del NTN osservati nella macroarea Canal del Ferro - Val Canale (-22,5%), nella città di Udine (-1,2%) e nella macroarea Cividale e Valli del Natisone (-0,1%), le restanti aree hanno registrato incrementi compresi tra il 2,7 % (Pedemontana) e 16,2% (Conurbazione Udinese).

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

Macroaree Provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
BASSO FRIULI	1.188	14,5%	1,55%
CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	101	-22,5%	0,82%
CARNIA	267	11,2%	0,84%
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	110	-0,1%	1,01%
CONURBAZIONE UDINESE	635	16,2%	1,67%
FRIULI COLLINARE	767	14,4%	1,33%
MEDIO FRIULI	398	9,8%	1,25%
PEDEMONTANA	116	2,7%	0,94%
UDINE CAPOLUOGO	1.012	-1,2%	1,77%
<b>Provincia</b>	<b>4.593</b>	<b>8,5%</b>	<b>1,40%</b>

Il grafico di Figura 7 rappresenta l'andamento, dal I semestre 2004 al II semestre 2015, dell'indice semestrale del NTN e delle quotazioni medie relative alla città di Udine e dei restanti Comuni che compongono la Provincia. Con riferimento al II semestre 2015 si evince che l'indice NTN è in crescita sia nella città di Udine sia nei restanti Comuni della Provincia, registrando un incremento dell'andamento del mercato con un indice NTN pari a 51,4 (per Udine) e di 73,6 (per i restanti Comuni). Il trend delle quotazioni rimane invariato per quanto riguarda la città di Udine, mentre risulta in leggera flessione (-0,1 punti percentuali rispetto al semestre precedente) per il restante territorio Provinciale.

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – Capoluogo e resto Provincia

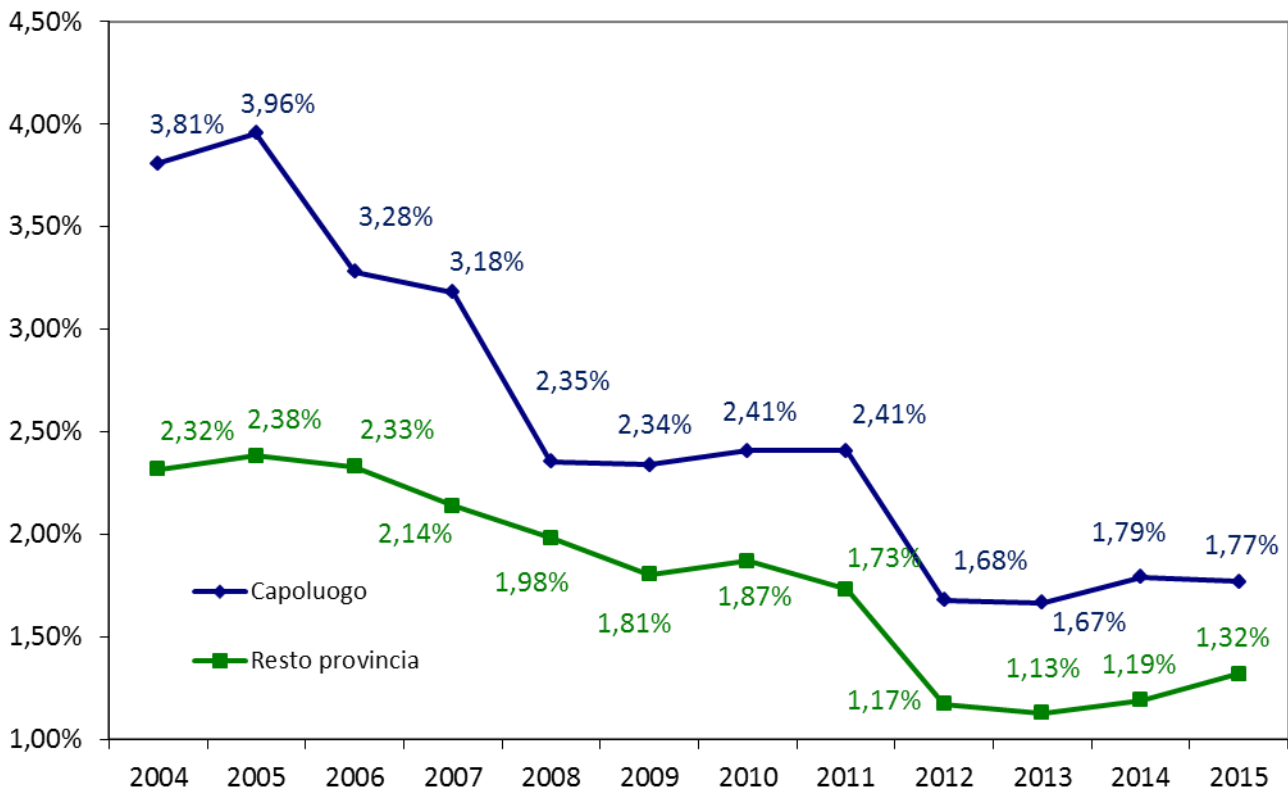


Il grafico della Figura 8 rappresenta l'andamento degli indici IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) dal 2004 al 2015 per il Capoluogo di Udine e per il restante territorio Provinciale.

La maggior dinamicità del mercato immobiliare è stata registrata nell'anno 2005 sia per il Capoluogo che per il restante territorio Provinciale. Dal 2005 il mercato ha subito una costante flessione sia per il Comune di Udine che per il resto del territorio Provinciale, eccezion fatta per il II semestre 2010, periodo in cui si registra un leggero miglioramento. Per l'anno in esame, per i segmenti territoriali oggetto di analisi, si registrano dati in crescita per i Comuni che costituiscono il resto della Provincia (con un incremento percentuale del +0,13% rispetto all'anno 2014) e in calo per il Capoluogo di Provincia (-0,02% rispetto al 2014).



Figura 8: IMI 2004-2015 - Capoluogo e resto Provincia



Nella Figura 9 è possibile apprezzare graficamente la distribuzione percentuale del NTN, relativamente al II semestre 2015, nelle macroaree Provinciali precedentemente descritte.

E' possibile constatare come il Capoluogo (21,6%) e la macroarea Bassa Friulana e Laguna (25,0%) rappresentano il 46,6% dell'intero mercato Provinciale a seguire Friuli Collinare (17,3%), Conurbazione Udinese (13,5%), Medio Friuli (9,5), Carnia (5,7%). Le macro aree che registrano il minor range di numero di transazioni, con una quota inferiore al 3%, sono Canal del Ferro – Val Canale (1,9%), Cividale e Valli del Natisone (2,7%) e la Pedemontana (2,8%).

Nell'anno 2015 l'IMI dell'intera Provincia è pari a 1,40%. I mercati più vivaci della Provincia si riscontrano nella città di Udine (1,77%), seguita dalla Conurbazione Udinese (1,67%), Basso Friuli (1,55%), Friuli Collinare (1,33%), Medio Friuli (1,25%), Cividale e Valli del Natisone (1,01%). Gli IMI inferiori si registrano nelle macroaree del Canal del Ferro Valcanale (0,82%), Carnia (0,84%) e Pedemontana (0,94%).



Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree Provinciali

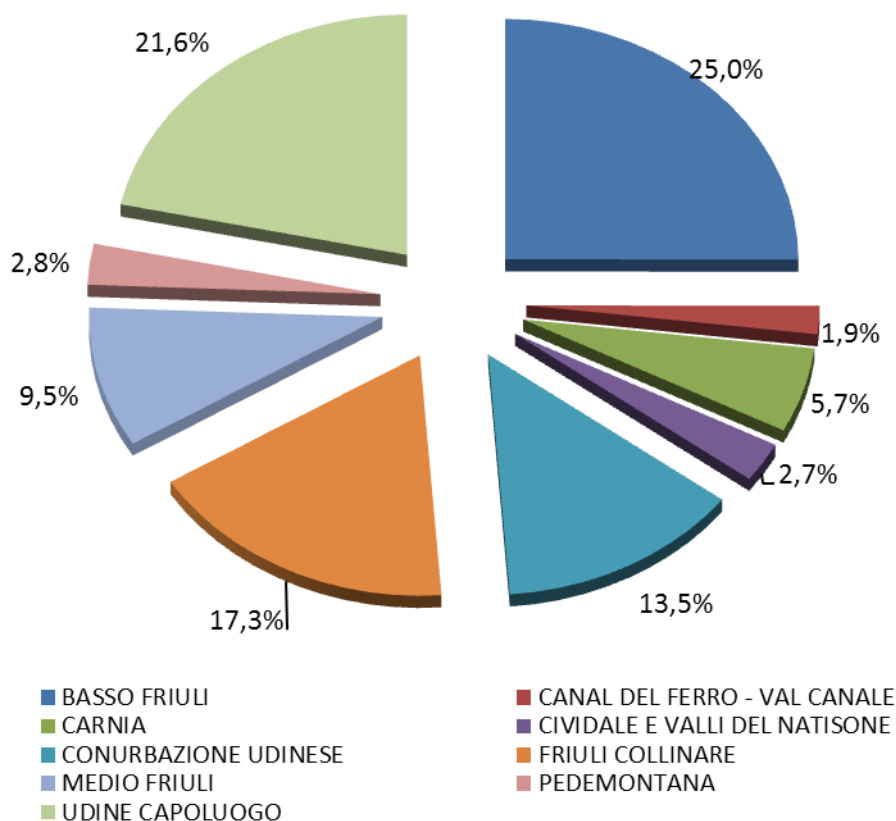
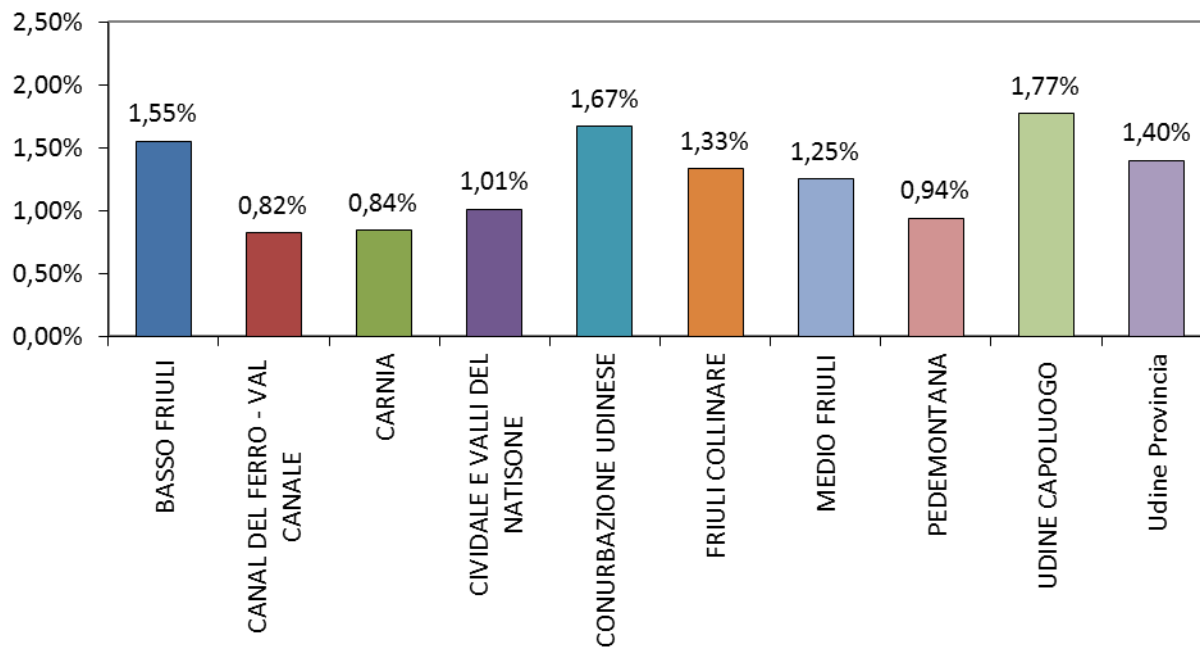


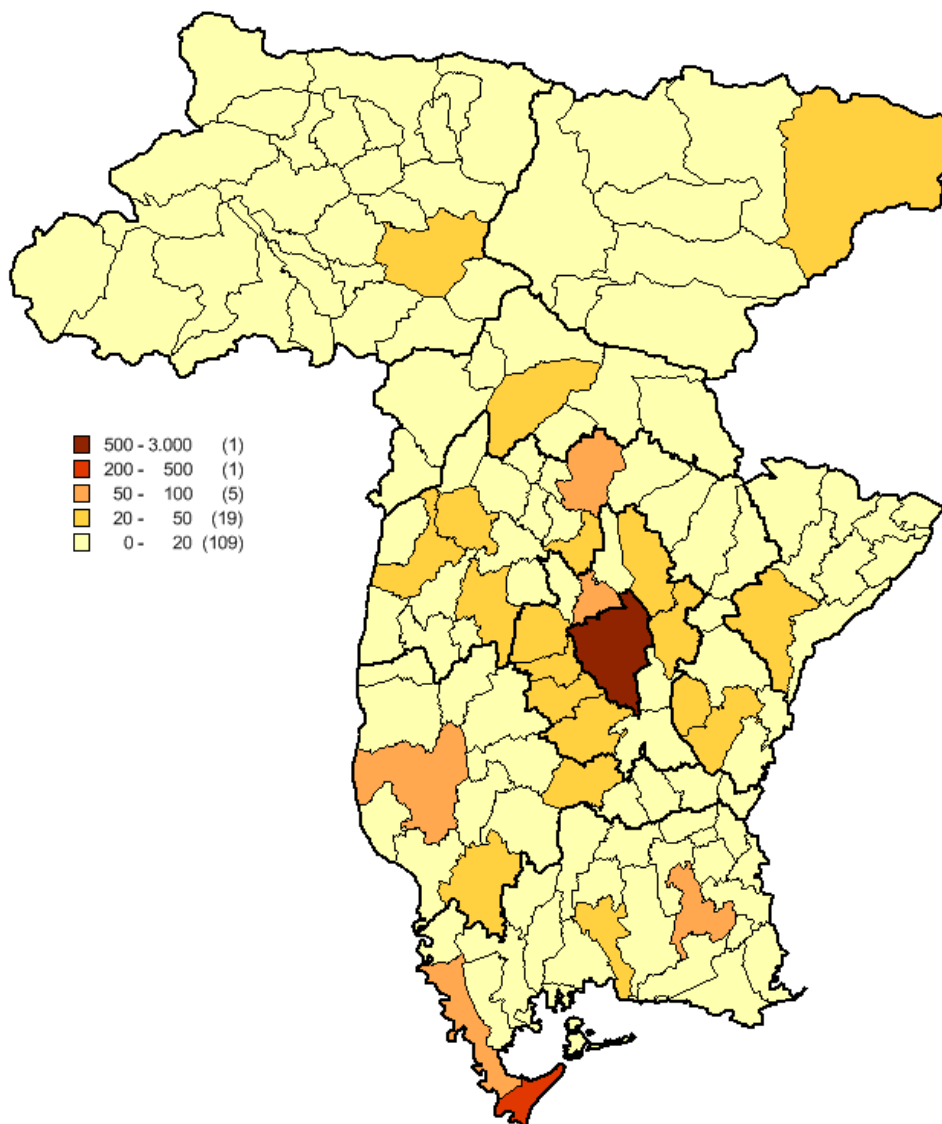
Figura 10: IMI 2015 per macroaree Provinciali





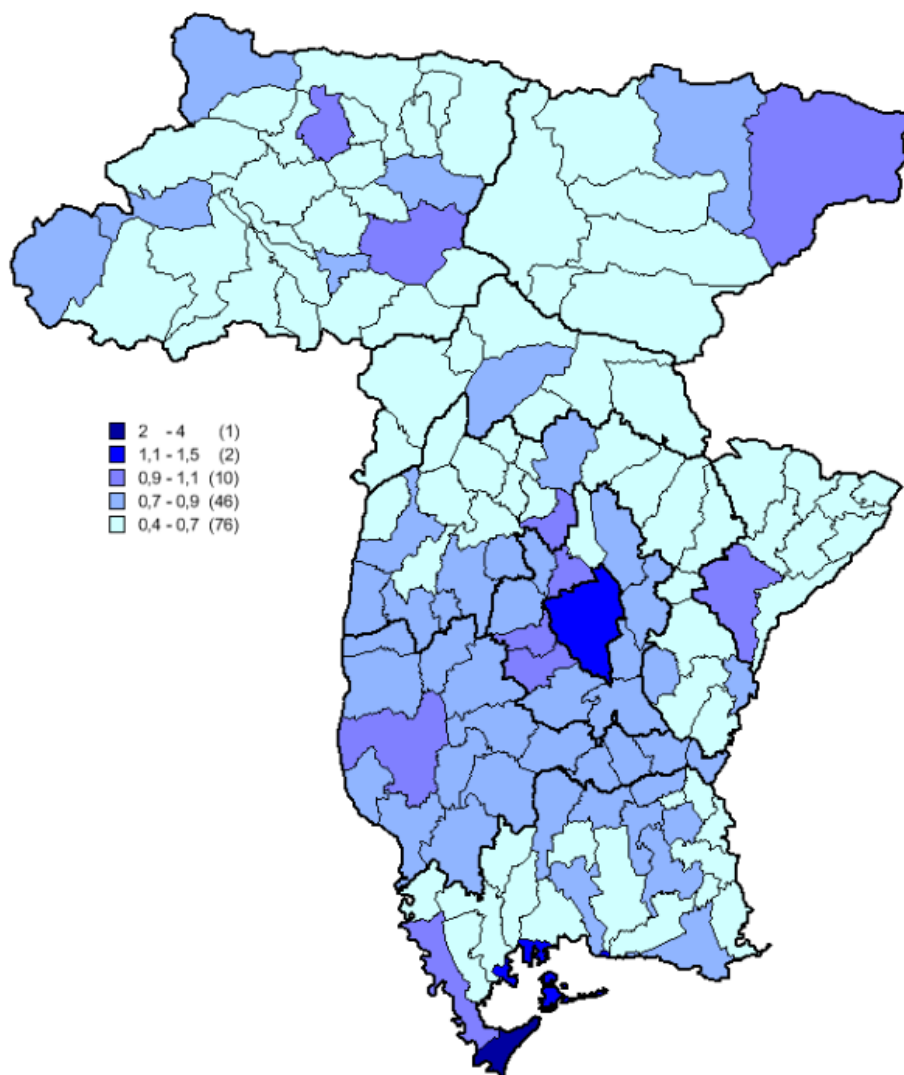
Nella Figura 11 si rilevano, mediante cromatismi diversi, i valori del NTN nel II semestre 2015 per tutti i 135 Comuni della Provincia di Udine. La maggior parte dei Comuni (109) hanno registrato meno di 20 NTN, 19 Comuni hanno un NTN compreso tra 20 e 50, 5 Comuni presentano NTN compresi tra 50 e 100, il Comune di Lignano Sabbiadoro registra 206 NTN (ovvero dati compresi tra 200 e 500 NTN) ed infine la città di Udine con un NTN di 526 unità.

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015



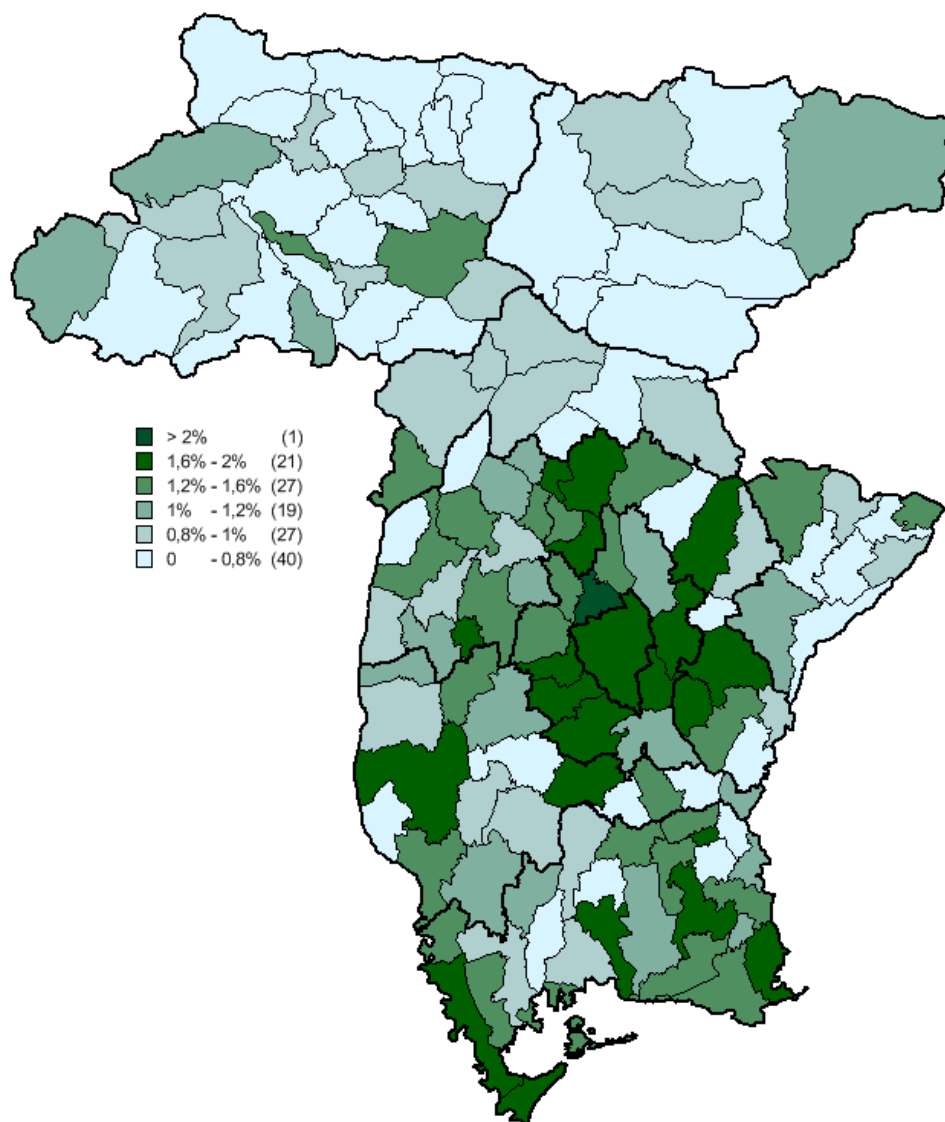
La mappa cromatica (Figura 12) mostra come la quotazione media Provinciale più elevata si è registrata nel Comune balneare turistico di Lignano Sabbiadoro (2.814 €/m<sup>2</sup>), a seguire il Capoluogo di Provincia (1.294 €/m<sup>2</sup>), Marano Lagunare (1.240 €/m<sup>2</sup>), Tavagnacco (1.193 €/m<sup>2</sup>) e Tarvisio (1.186 €/m<sup>2</sup>).

Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media Provinciale



I valori dell'IMI più elevati, come appare dalla Figura 13, sono nei Comuni di Tavagnacco (2,09%), Buttrio, Tarcento (1,97%), Latisana e Visco (1,94%).

Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015



Dalla Tabella 6 alla Tabella 13 sono riportati nel dettaglio, a livello di ogni singolo Comune, per ogni macroarea di appartenenza, gli indicatori del mercato immobiliare residenziale relativi al II semestre 2015. Le alte percentuali di variazione dell'NTN sono da rapportare al limitato numero di transazioni comunali avvenute nei periodi presi a confronto.

Nella macroarea Basso Friuli (Tabella 6), che rappresenta il 25,03% del mercato Provinciale, si registrano 609 NTN un incremento del mercato di 16,3% rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente e una quotazione media di 1.549 €/m<sup>2</sup>. Il maggior numero di transazioni si registrano nel Comune di Lignano Sabbiadoro (206 NTN), centro balneare e d'interesse turistico, a seguire Latisana (87 NTN), Cervignano del Friuli (69 NTN) e San Giorgio di Nogaro (38 NTN). Rapportando i dati del NTN con l'omologo semestre dell'anno precedente si registrano, per questi Comuni, incrementi percentuali del 4,0% per Lignano Sabbiadoro, +55,0% per Cervignano e +42,2% per San Giorgio di Nogaro. In controtendenza è invece il mercato del Comune di Latisana che registra una flessione del mercato (-2,9%). I restanti Comuni registrano transazioni inferiori alle 20 unità normalizzate. Le maggiori quotazioni si annotano nel Comune di Lignano Sabbiadoro (2.814 €/m<sup>2</sup>) e Marano Lagunare (1.240 €/m<sup>2</sup>). L'IMI della macroarea pari a 1,55% è superiore a quello Provinciale (1,40%).

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BASSO FRIULI

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di Provincia
AIELLO DEL FRIULI	5	-6,6%	0,19%	0,55%	785	0,0%	0,72
AQUILEIA	15	22,9%	0,61%	1,37%	823	0,0%	0,76
BAGNARIA ARSA	11	25,5%	0,44%	1,38%	785	0,0%	0,72
CAMPOLONGO TAPOGLIANO	6	n.s.	0,25%	1,14%	728	0,0%	0,67
CARLINO	6	-31,3%	0,23%	0,96%	718	0,0%	0,66
CASTIONS DI STRADA	11	-12,6%	0,46%	0,93%	785	0,0%	0,72
CERVIGNANO DEL FRIULI	69	55,9%	2,84%	1,74%	906	0,0%	0,83
FIUMICELLO	17	-9,9%	0,69%	1,71%	741	0,0%	0,68
GONARS	19	105,6%	0,76%	1,57%	775	0,0%	0,71
LATISANA	87	-2,9%	3,56%	1,94%	1.193	0,0%	1,10
LIGNANO SABBIAADORO	206	4,0%	8,47%	1,72%	2.814	-0,3%	2,59
MARANO LAGUNARE	10	5,3%	0,41%	1,59%	1.240	0,0%	1,14
MUZZANA DEL TURGNANO	5	-3,3%	0,21%	0,57%	720	0,0%	0,66
PALAZZOLO DELLO STELLA	9	-0,9%	0,37%	0,94%	723	0,0%	0,67
PALMANOVA	19	-32,1%	0,78%	1,37%	925	0,0%	0,85
POCENIA	12	242,9%	0,49%	1,12%	720	0,0%	0,66
PORPETTO	8	15,4%	0,31%	0,68%	718	0,0%	0,66
PRECENICCO	4	-18,4%	0,15%	1,39%	756	0,0%	0,70
RONCHIS	12	187,5%	0,47%	1,28%	720	0,0%	0,66
RUDA	12	238,0%	0,49%	1,40%	718	0,0%	0,66
SAN GIORGIO DI NOGARO	38	42,2%	1,55%	1,85%	804	0,0%	0,74
SAN VITO AL TORRE	1	-81,2%	0,04%	0,54%	718	0,0%	0,66
TERZO DI AQUILEIA	13	174,7%	0,53%	1,29%	741	0,0%	0,68
TORVISCOSA	6	112,7%	0,26%	1,02%	718	0,0%	0,66
VILLA VICENTINA	5	66,7%	0,21%	1,02%	741	0,0%	0,68
VISCO	7	250,0%	0,29%	1,94%	718	0,0%	0,66
<b>BASSO FRIULI</b>	<b>609</b>	<b>16,3%</b>	<b>25,03%</b>	<b>1,55%</b>	<b>1.549</b>	<b>-0,2%</b>	<b>1,43</b>

I Comuni ricadenti nella macroarea denominata Canal del Ferro Val Canale (Tabella 7) e Carnia (Tabella 8) sono caratterizzate da realtà montane che costituiscono entità territoriali di modeste dimensioni e limitata appetibilità economica.

Per la macroarea del Canal del Ferro – Val Canale, nel semestre in esame, si registra un calo del mercato immobiliare di 15% rispetto al II semestre 2014 con un numero di transazioni normalizzate pari a 46 NTN. Le maggiori compravendite si osservano nel Comune di Tarvisio con 24 NTN e un incremento percentuale di transazioni pari a 11,1%. I restanti Comuni registrano transazioni inferiori alle 10 unità normalizzate. Non si registrano compravendite nei Comuni di Dogna e Resiutta.

Le quotazioni comunali sono invariate registrando una quotazione media di macroarea di 908 €/m<sup>2</sup>. La maggiore quotazione si rileva nel Comune turistico montano di Tarvisio (1.186 €/m<sup>2</sup>).

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CANAL DEL FERRO - VAL CANALE

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di Provincia
CHIUSAFORTE	4	-44,0%	0,18%	0,53%	679	0,0%	0,62
DOGNA	0	-100,0%	0,00%	0,98%	582	0,0%	0,54
MALBORGHETTO-VALBRUNA	8	9,6%	0,32%	0,72%	871	0,0%	0,80
MOGGIO UDINESE	2	-64,6%	0,09%	0,37%	753	0,0%	0,69
PONTEBBA	8	50,0%	0,31%	0,81%	753	0,0%	0,69
RESIA	1	-86,4%	0,02%	0,48%	586	0,0%	0,54
RESIUTTA	0	-100,0%	0,00%	0,00%	586	0,0%	0,54
TARVISIO	24	11,1%	0,99%	1,19%	1.186	0,0%	1,09
<b>CANAL DEL FERRO - VAL CANALE</b>	<b>46</b>	<b>-15,0%</b>	<b>1,90%</b>	<b>0,82%</b>	<b>908</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,84</b>



Nella Tabella 8, relativa alla macroarea denominata Carnia, si annotano 139 compravendite normalizzate, in aumento del 10,7% rispetto al II semestre 2014. Il Comune più dinamico è Tolmezzo (43 NTN) dove si registra una quotazione media pari a 1.036 €/m<sup>2</sup>.

I restanti Comuni registrano transazioni inferiori alle 15 unità normalizzate. Non si registrano compravendite nei Comuni di Cercivento, Forni di Sotto e Ligosullo.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di Provincia
AMARO	1	0,0%	0,04%	0,93%	750	0,0%	0,69
AMPEZZO	3	-62,5%	0,12%	0,99%	701	0,0%	0,65
ARTA TERME	11	-6,6%	0,43%	0,98%	775	0,0%	0,71
CAVAZZO CARNICO	3	50,0%	0,12%	0,41%	566	0,0%	0,52
CERCIVENTO	0	-100,0%	0,00%	0,63%	566	0,0%	0,52
COMeglians	3	25,0%	0,10%	0,82%	701	0,0%	0,65
ENEMONZO	3	200,0%	0,12%	0,67%	701	0,0%	0,65
FORNI AVOLTRI	3	3,5%	0,11%	0,69%	788	0,0%	0,72
FORNI DI SOPRA	8	170,0%	0,33%	1,06%	959	0,0%	0,88
FORNI DI SOTTO	0	-90,6%	0,01%	0,16%	701	0,0%	0,65
LAUCO	2	-50,0%	0,06%	0,76%	566	0,0%	0,52
LIGOSULLO	0	n.s.	0,00%	0,00%	518	0,0%	0,48
OVARO	5	-16,7%	0,21%	0,73%	701	0,0%	0,65
PALUZZA	5	-4,4%	0,20%	0,45%	701	0,0%	0,65
PAULARO	7	122,3%	0,27%	0,48%	701	0,0%	0,65
PRATO CARNICO	7	10,0%	0,29%	1,03%	714	0,0%	0,66
PREONE	3	20,0%	0,12%	1,13%	566	0,0%	0,52
RAVASCLETTO	2	-71,4%	0,08%	0,51%	1.061	0,0%	0,98
RAVEO	3	200,0%	0,12%	1,22%	566	0,0%	0,52
RIGOLATO	5	156,5%	0,21%	0,56%	701	0,0%	0,65
SAURIS	1	-77,8%	0,04%	0,98%	932	0,0%	0,86
SOCCHIEVE	3	-38,4%	0,13%	0,67%	701	0,0%	0,65
SUTRIO	6	170,3%	0,25%	0,96%	745	0,0%	0,69
TOLMEZZO	43	66,8%	1,76%	1,30%	1.036	-0,2%	0,95
TREPPLO CARNICO	3	200,0%	0,12%	0,54%	656	0,0%	0,60
VERZEGNIS	2	-16,5%	0,07%	0,48%	566	0,0%	0,52
VILLA SANTINA	8	-41,5%	0,32%	0,84%	778	0,0%	0,72
ZUGLIO	2	0,0%	0,08%	0,79%	566	0,0%	0,52
<b>CARNIA</b>	<b>139</b>	<b>10,7%</b>	<b>5,73%</b>	<b>0,84%</b>	<b>789</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,73</b>



Nella macroarea Cividale del Friuli e Valli del Natisone (Tabella 9) si registrano 65 transazioni normalizzate in aumento del 7,7%. Il Comune di Cividale rappresenta l'unica realtà dinamica della macroarea con 45 NTN. Per i restanti Comuni il NTN è inferiore o uguale a 6. Il Comune di Cividale del Friuli registra anche la maggior quotazione media di macroarea (1.079 €/m<sup>2</sup>).

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CIVIDALI E VALLI DEL NATISONE

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di Provincia
CIVIDALE DEL FRIULI	45	8,2%	1,86%	1,15%	1.079	0,0%	0,99
DRENCHIA	2	67,0%	0,07%	1,39%	505	0,0%	0,46
GRIMACCO	1	0,0%	0,04%	0,58%	503	0,0%	0,46
PREPOTTO	2	60,0%	0,08%	0,72%	565	0,0%	0,52
PULFERO	6	191,0%	0,24%	1,38%	526	0,0%	0,48
SAN LEONARDO	3	10,6%	0,10%	0,60%	534	0,0%	0,49
SAN PIETRO AL NATISONE	2	-83,3%	0,06%	0,57%	669	0,0%	0,62
SAVOGNA	3	391,1%	0,11%	0,88%	505	0,0%	0,46
STREGNA	2	100,0%	0,08%	0,87%	505	0,0%	0,46
<b>CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE</b>	<b>65</b>	<b>7,7%</b>	<b>2,65%</b>	<b>1,01%</b>	<b>854</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,79</b>

Nella macroarea Conurbazione Udinese si osservano 329 transazioni normalizzate che rappresentano il 13,5% del mercato Provinciale (Tabella 10). Si registra un incremento del 21,7% rispetto all'analogo semestre dell'anno precedente e una quotazione media pari a €/m<sup>2</sup> 950. In quasi tutti i Comuni costituenti la macroarea si rilevano degli incrementi del mercato ad eccezione dei Comuni di Pradamano (-49,2%), Pavia di Udine (-37,9%) e Pagnacco (-11,5%). Il Comune che registra più transazioni normalizzate è Tavagnacco (93 NTN). I restanti Comuni sono caratterizzati da un NTN uguale o inferiore a 40. Le maggiori quotazioni medie si registrano nei Comuni di Tavagnacco (1.193 €/m<sup>2</sup>) e di Pasiàn di Prato (1.126 €/m<sup>2</sup>).

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CONURBAZIONE UDINESE

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di Provincia
CAMPOFORMIDO	28	103,5%	1,15%	1,73%	1.029	0,0%	0,95
MARTIGNACCO	34	57,3%	1,39%	1,57%	915	0,0%	0,84
PAGNACCO	15	-11,5%	0,60%	1,22%	868	0,0%	0,80
PASIAN DI PRATO	40	9,5%	1,63%	1,74%	1.126	0,3%	1,04
PAVIA DI UDINE	10	-37,9%	0,40%	1,03%	800	0,0%	0,74
POVOLETTO	21	46,2%	0,84%	1,11%	764	0,0%	0,70
POZZUOLO DEL FRIULI	34	0,5%	1,40%	1,86%	796	0,0%	0,73
PRADAMANO	15	-49,2%	0,62%	1,85%	863	0,0%	0,79
REANA DEL ROIALE	13	23,8%	0,53%	1,33%	746	0,0%	0,69
REMANZACCO	28	29,2%	1,15%	1,91%	768	0,0%	0,71
TAVAGNACCO	93	62,1%	3,80%	2,09%	1.193	0,0%	1,10
<b>CONURBAZIONE UDINESE</b>	<b>329</b>	<b>21,7%</b>	<b>13,52%</b>	<b>1,67%</b>	<b>950</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,87</b>

Nella macroarea Friuli Collinare (Tabella 11) si annotano 422 NTN con un incremento percentuale del 18,0% rispetto all'analogo semestre dell'anno precedente. I Comuni con il maggior numero di compravendite sono Tarcento (59 NTN) e Tricesimo (36 NTN). Per i restanti Comuni si rileva un NTN uguale ed inferiore a 33. Il Comune di Tricesimo registra la quotazione più elevata della macroarea, 1.013 €/m<sup>2</sup>. La macroarea rappresenta il 17,36% del mercato Provinciale. Le quotazioni medie comunali sono pressoché invariate, se rapportate al I semestre 2015, ad eccezione della quotazione del Comune di Tarcento che ha subito una flessione dello 0,6%.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di Provincia
ARTEGNA	11	7,6%	0,44%	1,11%	706	0,0%	0,65
ATTIMIS	2	-75,0%	0,08%	0,41%	711	0,0%	0,65
BUJA	20	12,4%	0,81%	1,10%	711	0,0%	0,65
BUTTRIO	21	26,8%	0,84%	1,97%	770	0,0%	0,71
CASSACCO	12	60,0%	0,49%	1,55%	709	0,0%	0,65
COLLOREDO MONTE ALBANO	5	60,8%	0,21%	0,91%	738	0,0%	0,68
CORNO DI ROSAZZO	4	-42,9%	0,16%	0,83%	769	0,0%	0,71
COSEANO	7	133,3%	0,29%	1,20%	768	0,0%	0,71
DIGNANO	6	-15,4%	0,23%	0,86%	772	0,0%	0,71
FAEDIS	14	4,3%	0,58%	1,63%	738	0,0%	0,68
FAGAGNA	24	19,6%	0,99%	1,45%	961	0,0%	0,88
MAGNANO IN RIVIERA	5	-47,5%	0,22%	1,76%	706	0,0%	0,65
MAJANO	32	71,3%	1,31%	1,58%	738	0,0%	0,68
MANZANO	29	42,6%	1,19%	1,30%	753	0,0%	0,69
MOIMACCO	4	0,0%	0,16%	0,76%	753	0,0%	0,69
MORUZZO	10	66,9%	0,42%	1,01%	848	0,0%	0,78
NIMIS	10	-25,0%	0,41%	1,36%	720	0,0%	0,66
OSOPPO	6	0,0%	0,25%	0,68%	711	0,0%	0,65
PREMARIACCO	18	20,9%	0,75%	1,61%	755	0,0%	0,69
RAGOGNA	6	-63,7%	0,25%	0,60%	738	0,0%	0,68
RIVE D'ARCANO	10	400,0%	0,41%	0,98%	738	0,0%	0,68
SAN DANIELE DEL FRIULI	33	-3,5%	1,34%	1,34%	870	0,0%	0,80
S GIOVANNI AL NATISONE	13	-23,0%	0,54%	0,78%	753	0,0%	0,69
SAN VITO DI FAGAGNA	12	380,0%	0,49%	1,68%	768	0,0%	0,71
TARCENTO	59	47,5%	2,42%	1,97%	891	-0,6%	0,82
TORREANO	5	-28,6%	0,21%	0,84%	649	0,0%	0,60
TREPPA GRANDE	10	0,0%	0,41%	1,41%	709	0,0%	0,65
TRICESIMO	36	56,6%	1,46%	1,88%	1.013	0,0%	0,93
<b>FRIULI COLLINARE</b>	<b>422</b>	<b>18,0%</b>	<b>17,36%</b>	<b>1,33%</b>	<b>794</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,73</b>

Per la macroarea Medio Friuli (Tabella 12), che rappresenta quasi il 10% del mercato Provinciale, il trend del mercato immobiliare è positivo (+12,3%) con 230 NTN rispetto al II semestre 2014.

La maggior dinamicità si registra per il Comune di Codroipo (76 NTN), a seguire Rivignano-Teor (24 NTN), Mortegliano (23 NTN) e Basiliano (19 NTN). Nei restanti Comuni le transazioni sono inferiori alle 13 unità normalizzate. Si registra una quotazione media di macroarea di 867 €/m<sup>2</sup>, mentre la città con la maggiore quotazione è Codroipo (1.056 €/m<sup>2</sup>).

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di Provincia
BASILIANO	19	68,1%	0,79%	1,09%	798	0,0%	0,73
BERTIOLO	7	-24,7%	0,30%	0,85%	788	0,0%	0,73
BICINICCO	3	-54,4%	0,12%	0,79%	798	0,0%	0,73
CAMINO AL TAGLIAMENTO	2	-33,3%	0,08%	0,48%	788	0,0%	0,73
CHIOPRIS VISCONTE	4	300,0%	0,16%	1,20%	824	0,0%	0,76
CODROIPO	76	8,7%	3,13%	1,71%	1.056	-1,2%	0,97
FLAIBANO	6	50,0%	0,25%	1,07%	790	0,0%	0,73
LESTIZZA	10	2,0%	0,42%	0,66%	798	0,0%	0,73
MERETO DI TOMBA	8	0,0%	0,33%	1,46%	798	0,0%	0,73
MORTEGLIANO	23	-10,4%	0,95%	1,77%	830	0,0%	0,76
RIVIGNANO TEOR	24	46,9%	0,97%	1,14%	834	0,0%	0,77
SANTA MARIA LA LONGA	9	50,0%	0,37%	1,42%	798	0,0%	0,73
SEDEGLIANO	12	28,6%	0,49%	0,83%	790	0,0%	0,73
TALMASSONS	13	44,4%	0,53%	0,95%	790	0,0%	0,73
TRIVIGNANO UDINESE	2	0,0%	0,08%	0,49%	788	0,0%	0,73
VARMO	11	-12,0%	0,45%	1,44%	796	0,0%	0,73
<b>MEDIO FRIULI</b>	<b>230</b>	<b>12,3%</b>	<b>9,44%</b>	<b>1,25%</b>	<b>867</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,80</b>

La macroarea Pedemontana (Tabella 13) dove si rileva una modesta quota del NTN Provinciale (2,75%), annota 67 transazioni con una variazione percentuale dell'NTN positiva del +10,4% rispetto al II semestre 2014. Il maggior numero delle compravendite si registra nel Comune di Gemona del Friuli (34 NTN) dove si rileva anche un incremento percentuale del 13,5% rispetto al II semestre 2014. I restanti Comuni registrano transazioni inferiori alle 10 unità normalizzate. Le quotazioni medie comunali non presentano variazioni, rispetto al semestre precedente, ad eccezione del Comune di Gemona del Friuli che presenta una variazione pari a -0,2% con una quotazione media di 865 €/m<sup>2</sup>. La quotazione media della macroarea è pari a 744 €/m<sup>2</sup>.

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PEDEMONTANA

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di Provincia
BORDANO	3	-38,6%	0,14%	0,86%	629	0,0%	0,58
FORGARIA NEL FRIULI	6	47,8%	0,25%	1,31%	619	0,0%	0,57
GEMONA DEL FRIULI	34	13,5%	1,40%	0,99%	865	-0,2%	0,80
LUSEVERA	2	-41,9%	0,08%	0,43%	619	0,0%	0,57
MONTENARS	1	-75,0%	0,04%	0,73%	619	0,0%	0,57
TAIPANA	6	84,6%	0,25%	0,85%	619	0,0%	0,57
TRASAGHIS	6	100,0%	0,25%	0,88%	609	0,0%	0,56
VENZONE	9	14,4%	0,35%	0,81%	731	0,0%	0,67
<b>PEDEMONTANA</b>	<b>67</b>	<b>10,4%</b>	<b>2,75%</b>	<b>0,94%</b>	<b>744</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,68</b>

## 4 Mercato del Comune di Udine

La città di Udine è suddivisa in sei zone omogenee inclusa anche la zona rurale R1 per la quale non sono rilevate le quotazioni dei fabbricati.

Il Comune di Udine assorbe una quota del mercato delle compravendite immobiliari residenziali pari a circa il 21,61% del mercato Provinciale (NTN 2.433).

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 a nord del Capoluogo :
- D2 – Fascia periferica a sud del Capoluogo

Come precedentemente rilevato, nella città di Udine sono state registrate, per il II semestre 2015, 526 transazioni che, se confrontate con l'omologo semestre dell'anno precedente registrano un decremento del mercato immobiliare pari a -2,2 punti percentuali.

La periferia registra incrementi del mercato immobiliare residenziale (+0,5% in zona D1 e +22,2% in zona D2), mentre per le restanti zone OMI si rilevano delle flessioni. Il maggior numero di transazioni si registra nella zona omogenea semicentrale C1 con 195 NTN ma con una variazione percentuale del -6,9%, rispetto al II semestre 2014, seguita dalla zona periferica D2 con 97 NTN, la zona centrale B2 con 96 NTN (-2,8%), la zona periferica D1 con 71 NTN, la zona centrale B1 con 62 NTN (-17,8%). La quotazione media comunale è di €/m<sup>2</sup> 1.292, valore invariato rispetto al I semestre 2015.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
B1	Centrale	62	-17,8%	11,70%	1542	0,0%
B2	Centrale	96	-2,8%	18,29%	1738	0,0%
C1	Semicentrale	195	-6,9%	37,12%	1235	0,0%
D1	Periferica a Nord del Capoluogo	71	0,5%	13,58%	1097	0,0%
D2	Periferica a Sud del Capoluogo	97	22,2%	18,46%	1008	0,0%
R1	Rurale	0	n.d.	0,00%	n.d.	n.d.
ND <sup>2</sup>		5	12,8%	0,86%	n.d.	n.d.
<b>Udine</b>		<b>526</b>	<b>-2,2%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.292<sup>3</sup></b>	<b>0,0%</b>

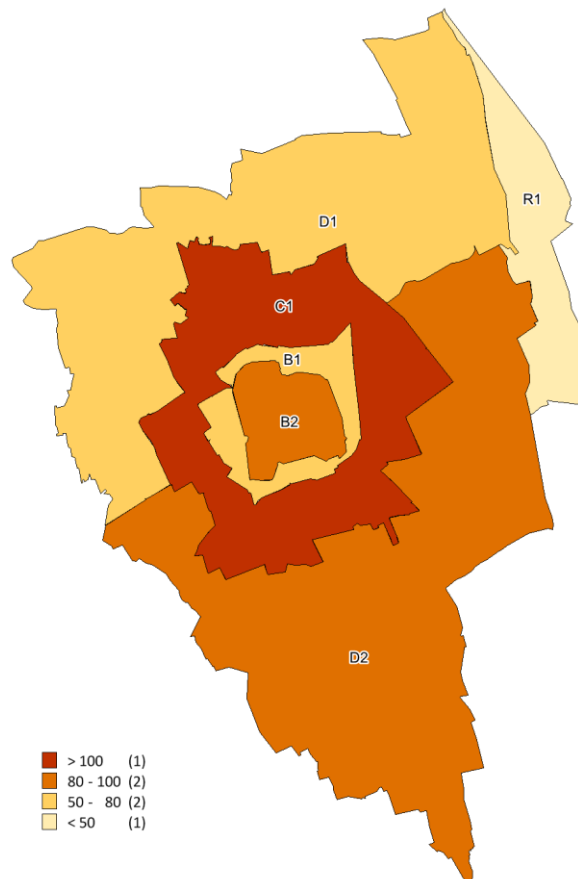
<sup>2</sup> NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione nelle zone OMI del Comune.

<sup>3</sup> La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2 in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportata allo stock totale

Le mappe cromatiche di Figura 14 e di Figura 15 identificano, per ogni zona OMI, la distribuzione delle transazioni normalizzate e i differenziali delle quotazioni rispetto al valore medio comunale pesato sullo stock.

La zona semicentrale e quelle periferiche sono quindi le più appetibili rispetto alle zone centrali della città mentre nell'ambito di queste ultime, il mercato immobiliare residenziale predilige la prima zona centrale B2. La zona C1 registra transazioni maggiori alle 100 unità, a seguire le zone D2 e B2 con NTN compreso tra 80 e 100 unità e le zone D1 e B1 con transazioni comprese fra le 50 e le 80 NTN.

Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015

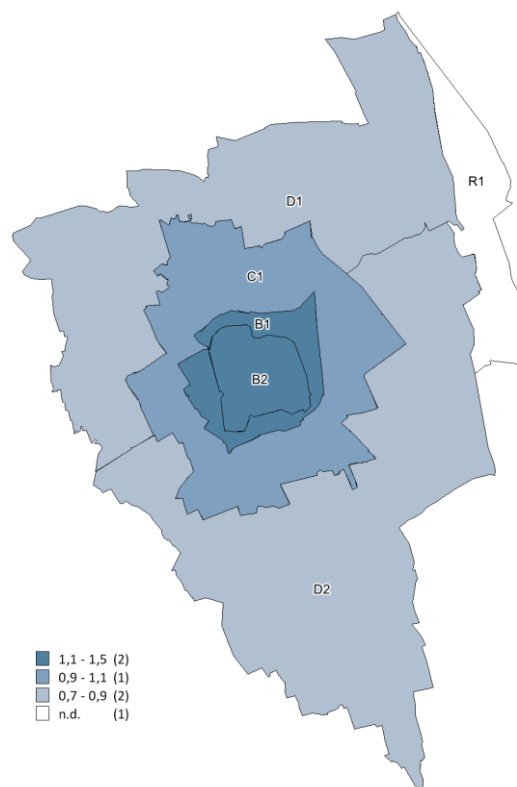


Le maggiori quotazioni si rilevano nel centro della città e gradualmente diminuiscono verso la periferia.

Nella zona omogenea B2 si registra una quotazioni di 1.738 €/m<sup>2</sup>, a seguire la zona B1 con 1.542 €/m<sup>2</sup>, la zona semicentrale C1 con 1.235 €/m<sup>2</sup> e le fasce periferiche D1 con 1.097 €/m<sup>2</sup> e D2 con 1.008 €/m<sup>2</sup>.

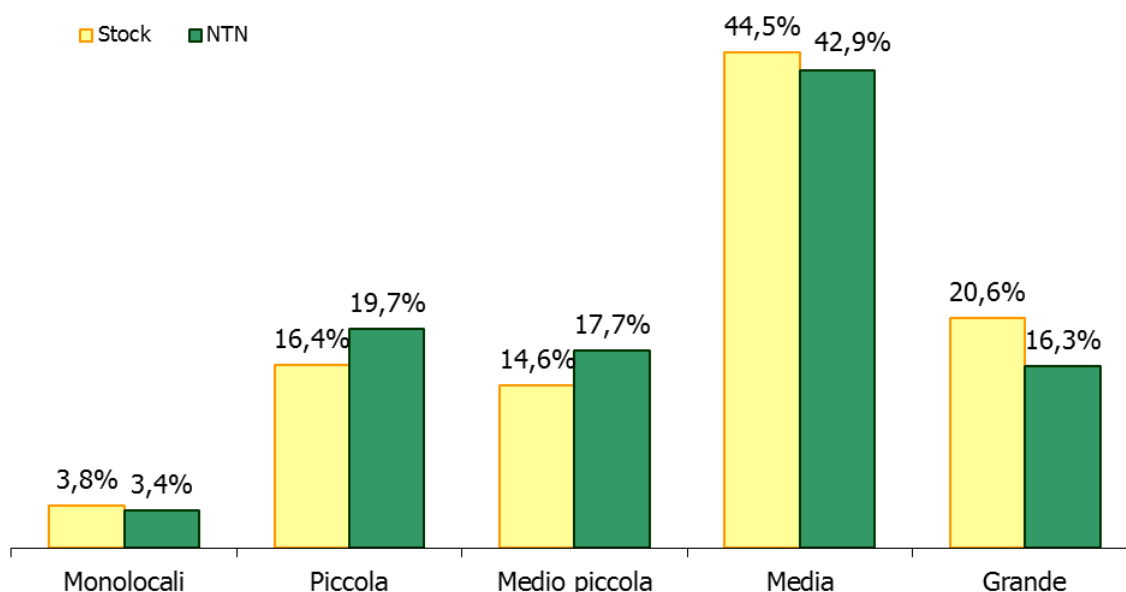


Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015



Nel grafico a barre di Figura 16 sono riportati i valori percentuali per la città di Udine relativi alla comparazione tra NTN e lo stock di ogni classe dimensionale. Il 42,9% del NTN comunale individua le compravendite di unità residenziali di medie dimensioni (da 5,5, e fino a 7 vani) che interessano la tipologia maggiormente presente nelle varie zone OMI (44,5% dello stock comunale). Il 19,7% del NTN identifica le transazioni delle classi dimensionali piccole (da 3 e fino a 4 vani catastali), il 17,7% del NTN registra le compravendite relative alle classi dimensionali medio piccole ( da 4,5 e fino a 5 vani catastali), il 16,3% le transazioni delle unità abitative definite grandi (maggiori di 7 vani catastali), mentre le compravendite dei monolocali (fino a 2,5 vani catastali) si rileva una percentuale pari a 3,4 del NTN comunale.

Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – città di Udine



## 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)
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	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.

### Glossario

<b>NTN</b>	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.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></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 <sup>2</sup>q 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><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></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><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></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><b>ZONA OMI</b></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 2015 per Provincia .....	4
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi .....	5
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi .....	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2009 - capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Figura 5: IMI 2009-2015 - capoluoghi e non capoluoghi .....	7
Figura 6: Macroaree Provinciali Udine .....	9
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – Capoluogo e resto Provincia .....	11
Figura 8: IMI 2004-2015 - Capoluogo e resto Provincia.....	12
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree Provinciali .....	13
Figura 10: IMI 2015 per macroaree Provinciali.....	13
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015.....	14
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media Provinciale .....	15
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2015 .....	16
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015.....	25
Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015 .....	26
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali – città di Udine .....	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 .....	10
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree Provinciali .....	10
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BASSO FRIULI.....	17
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CANAL DEL FERRO - VAL CANALE.....	18
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CARNIA .....	19
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CIVIDALI E VALLI DEL NATISONE .....	20
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CONURBAZIONE UDINESE.....	20
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea FRIULI COLLINARE .....	21
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MEDIO FRIULI .....	22
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PEDEMONTANA .....	23
Tabella 14: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana di Udine.....	24