

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

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 I semestre 2016
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

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.....	5
4	Mercato del Comune di Udine.....	18
5	Note metodologiche	22

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016, 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;
- ◇ 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 (14¹ 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.

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 (I semestre 2015), mentre i dati delle quotazioni sono messi a confronto con il II semestre 2015.

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

¹ Aiello del Friuli, Aquileia, Campolongo -Tapogliano, Cervignano del Friuli, Chiopris Viscone, Fiumicello, Malborghetto-Valbruna, Ruda, San Vito al Torre, Tarvisio, Terzo d'Aquileia, Villa Vicentina, Visco e parte del Comune di Pontebba (sezioni censuarie di Pontebba Nova e Laglesie San Leopoldo)

2 Mercato regionale

Il mercato residenziale del Friuli Venezia Giulia detiene la quota del 2,3% di NTN del mercato Nazionale (260.776 NTN). Nel I semestre 2016 (Tabella 1) nell'intera Regione si rileva un incremento generale del mercato immobiliare, pari a 17,8% rispetto all'analogo semestre del 2015 con 5.924 NTN, del quale 2.530 NTN in Provincia di Udine, 1.328 NTN nella Provincia di Trieste, 1.291 NTN nella Provincia di Pordenone e 774 NTN nella Provincia di Gorizia; quest'ultima conta il maggior incremento del mercato immobiliare residenziale (+39,5%), a seguire Pordenone (+24,6%), Udine (+17,1%) e Trieste (+4,0%).

Nei Capoluoghi si evidenzia una variazione percentuale complessiva positiva del 13,7% con 2.242 transazioni normalizzate così ripartite: 1.225 nella città di Trieste, 579 a Udine, 311 a Pordenone e 128 a Gorizia. L'aumento del mercato immobiliare è stato particolarmente significativo nelle città di Pordenone (+35,5%) e di Gorizia (+30,0%), a seguire Udine (+19,0%) e Trieste (+5,8%).

Dall'analisi delle variazioni percentuali del NTN con riferimento ai Comuni non Capoluogo si rileva un incremento complessivo del 20,5% con 3.681 transazioni normalizzate e incrementi percentuali del mercato, nelle varie provincie, che variano positivamente dal 41,6% (nella provincia di Gorizia) al 16,6% (nella provincia di Udine). Si rileva invece una flessione del mercato nei Comuni non Capoluogo della Provincia di Trieste con una variazione pari a 12,6%.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
Gorizia	774	39,5%	13,06%	128	30,0%	5,72%	645	41,6%	17,53%
Pordenone	1.291	24,6%	21,80%	311	35,5%	13,86%	981	21,5%	26,64%
Trieste	1.328	4,0%	22,42%	1.225	5,8%	54,61%	104	-12,6%	2,82%
Udine	2.530	17,1%	42,72%	579	19,0%	25,81%	1.952	16,6%	53,02%
Friuli Venezia Giulia	5.924	17,8%	100,00%	2.242	13,7%	100,00%	3.681	20,5%	100,00%

Dalla Tabella 2, dove sono riportate le quotazioni medie e relative variazioni percentuali, si desume che la quotazione regionale media rilevata nel I semestre 2016 è di 1.212 €/m², in lieve calo rispetto alla quotazione media del II semestre 2015 (-0,5%) con oscillazioni che vanno dallo -0,6% nella Provincia di Trieste al -1,5% nella Provincia di Gorizia, mentre per la Provincia di Udine si registra un incremento delle quotazioni dello 0,1%.

La maggior quotazione si rileva nella provincia di Trieste (1.900 €/m²), a seguire Gorizia (1.138 €/m²), Udine (1.087€/m²) e Pordenone (904 €/m²).

Dall'analisi dei Capoluoghi, Trieste con 1.895 €/m², è la città con la quotazione media più elevata, a seguire Udine (1.298 €/m²), Pordenone (1.086 €/m²) e Gorizia (1.055 €/m²). Rispetto al II semestre 2015 si registra, una flessione delle quotazioni in linea con il dato generale Regionale (-0,5%) con contrazioni che variano dallo -0,6% della città di Trieste al -1,9% della città di Gorizia. Nella città di Udine si registra un incremento delle quotazioni pari al 0,3%.

Nei Comuni delle varie Provincie, con esclusione dei Capoluoghi, si registra a livello Regionale una quotazione media rilevata di 1.041 €/m² ed una variazione percentuale dello -0,5% (rapportata al II semestre 2015); le maggiori flessioni si annotano nelle provincie di Gorizia e Pordenone (-1,3%), di Trieste (-0,5%). Rimangono invece invariate le quotazioni per la Provincia di Udine.



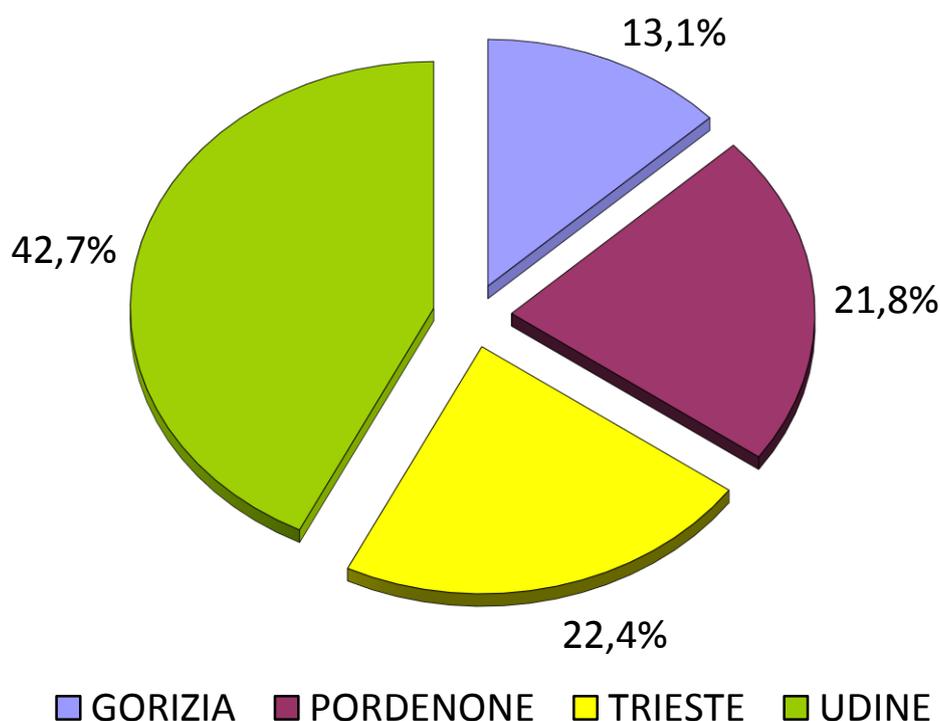
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2009)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2009)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2009)
Gorizia	1.138	-1,5%	87,0	1.055	-1,9%	84,5	1.165	-1,3%	87,8
Pordenone	904	-1,1%	96,7	1.086	-0,7%	90,2	868	-1,3%	98,5
Trieste	1.900	-0,6%	90,2	1.895	-0,6%	90,1	1.934	-0,5%	90,9
Udine	1.087	0,1%	101,5	1.298	0,3%	96,1	1.043	0,0%	103,1
Friuli Venezia Giulia	1.212	-0,5%	95,2	1.576	-0,5%	90,9	1.041	-0,5%	98,6

Dalla Figura 1, che identifica graficamente la distribuzione, in percentuale, del NTN nei quattro ambiti Provinciali, si evince che Udine rappresenta il 42,7% (2.530 NTN) del mercato immobiliare residenziale regionale (5.924 NTN), a seguire le Province di Trieste con il 22,4% (1.328 NTN), Pordenone con il 21,8% (1.291 NTN) e Gorizia con il 13,1% (774 NTN).

Si specifica che il territorio più esteso e più popolato delle quattro province che costituiscono la Regione Friuli Venezia Giulia è rappresentato dalla realtà provinciale di Udine, infatti al 31 dicembre 2015 la Provincia di Udine contava 533.282 abitanti con una superficie di 4.905 km², mentre le Province di Pordenone, Trieste e Gorizia contavano rispettivamente una popolazione pari a 312.794, 234.874 e 140.268 abitanti e un'estensione pari a 2.178, 212 e 466 km².

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia

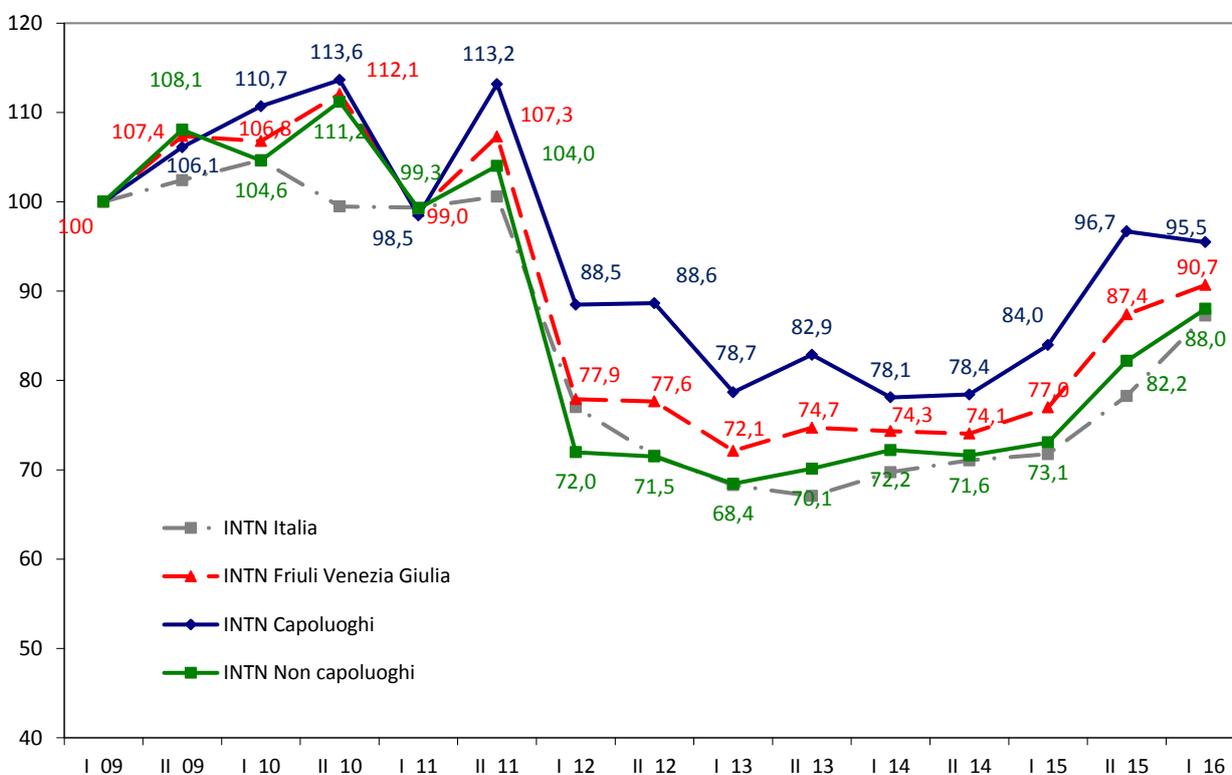


Attraverso il numero indice delle compravendite delle abitazioni è stata riportata in Figura 2 la serie storica dei volumi oggetto di scambio dal 2009 (1 semestre 2009 = 100) al I semestre 2016 relativamente ai vari ambiti territoriali, Nazionale, Regionale, Capoluoghi e Comuni non Capoluogo.

L'andamento dell'indice NTN, registra un picco generale delle compravendite nel II semestre 2010 (numero indice 112,1 a livello Regionale, 113,6 per i Capoluoghi e 111,2 per i Comuni non Capoluogo), seguito da una flessione del mercato che si è protratta, a livello Regionale e per i Comuni non Capoluogo, fino al I semestre 2013 (numero indice 72,1 e 68,4) e per i Comuni Capoluogo fino al I semestre 2014 (numero indice 78,1).

Nel I semestre 2016 si riscontra che l'indice NTN, se paragonato al semestre precedente (II semestre 2015), è in crescita a livello Regionale (+3,3) e per i Comuni non Capoluogo (+5,8) mentre lo stesso registra un calo per i comuni capoluogo (-1,2).

Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2009 - 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 nella Figura 3 è rappresentata graficamente tale suddivisione.

Le macroaree Provinciali sono denominate come segue:

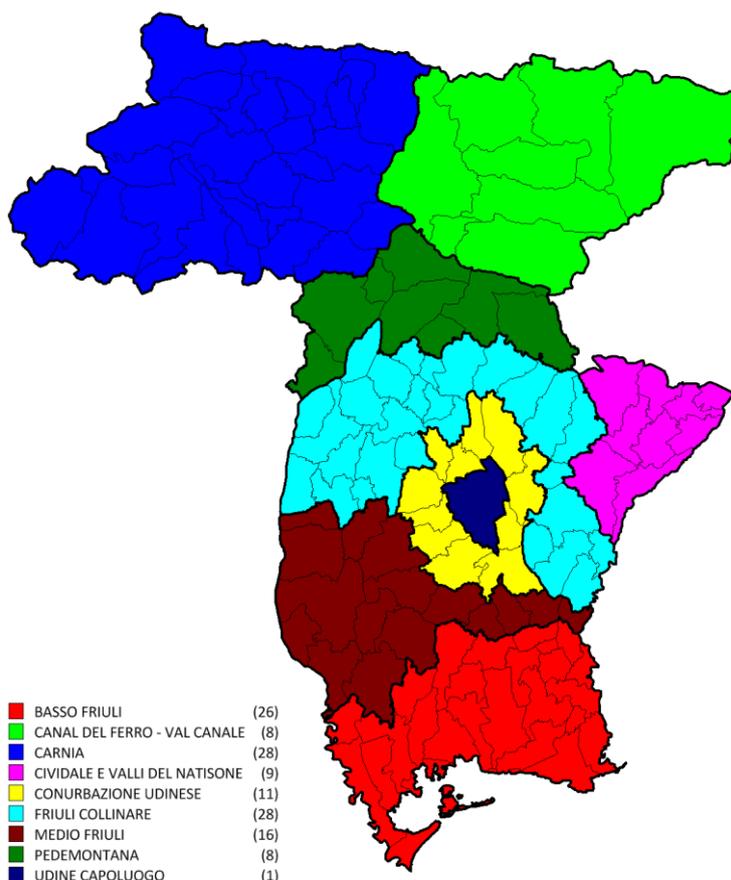
- Capoluogo di Provincia (Udine);
- Conurbazione Udinese;
- Friuli Collinare;
- Medio Friuli;
- Cividale e Valli del Natisone;
- Basso Friuli e Laguna;
- Pedemontana;
- Carnia;
- Canal del Ferro – Val Canale.

Le macroaree Provinciali sono costituite dai seguenti Comuni:

- **Capoluogo di Provincia:** Udine;
- **Conurbazione Udinese:** 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, 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 Venzona;
- **Carnia:** Amaro, Ampezzo, Arta Terme, Cavazzo Carnico, Cercivento, Comeglians, Enemonzo, Forni Avoltri, Forni di Sopra, Forni di Sotto, Lauco, Ligosullo, Ovaro, Paluzza, Paularo, Prato Carnico, Preone, Ravascletto, Raveo, Rigolato, Sauris, Socchieve, Sutrio, Tolmezzo, Treppo Carnico, Verzegnis, Villa Santina e Zuglio;
- **Canal del Ferro – Val Canale:** Chiusaforte, Dogna, Malborghetto-Valbruna, Moggio Udinese, Pontebba, Resia, Resiutta e Tarvisio.



Figura 3: Macroaree provinciali di Udine



Nella Tabella 3 sono riportate le informazioni aggregate relative al numero di transazioni normalizzate e alle quotazioni medie del settore residenziale che sono state registrate in ognuna delle nove macroaree Provinciali.

Nella Provincia di Udine, nel I semestre 2016, sono state rilevate 2.530 transazioni normalizzate con un incremento del mercato immobiliare residenziale del 17,1 % rispetto all'analogo semestre dell'anno precedente (I semestre 2015). Il dato è quasi in linea con l'andamento percentuale del NTN Regionale (17,8%).

Il maggior numero di scambi si registra nella macroarea del Basso Friuli e Laguna (671 NTN) e nella città di Udine (579 NTN), a seguire Friuli Collinare (395 NTN), Conurbazione Udinese (331 NTN), Medio Friuli (235 NTN), Carnia (124 NTN), Pedemontana (80 NTN), Cividale e Valli del Natisone (68 NTN) e Canal del Ferro (49 NTN).

Dall'analisi di ciascuna unione territoriale si rileva un incremento percentuale di NTN, se rapportato all'omologo semestre dell'anno precedente (Pedemontana: +63,2%, Cividale e Valli del Natisone: 50,3%, Medio Friuli: 39,7%, Udine città: 19,0%, Basso Friuli: 15,9%, Friuli Collinare: 14,5%, Conurbazione Udinese 8,3%).

Le elevate percentuali di variazione nelle macroaree Pedemontana e Cividale e Valli del Natisone sono condizionate dal limitato numero di transazioni, per la maggior parte delle macroaree inferiori o uguali alle 80 unità normalizzate. In controtendenza, invece, risultano i dati delle macroaree montane Canal del Ferro - Val Canale (-11,8%) e Carnia (-2,8%). A fronte di una quotazione media provinciale di 1.087 €/m², in leggero incremento rispetto al semestre precedente (+0,1%), il massimo delle quotazioni medie del I semestre 2016 si registra nella macroarea del Basso Friuli con 1.549 €/m², mentre il minimo si rileva nella macroarea della Pedemontana con 744 €/m².

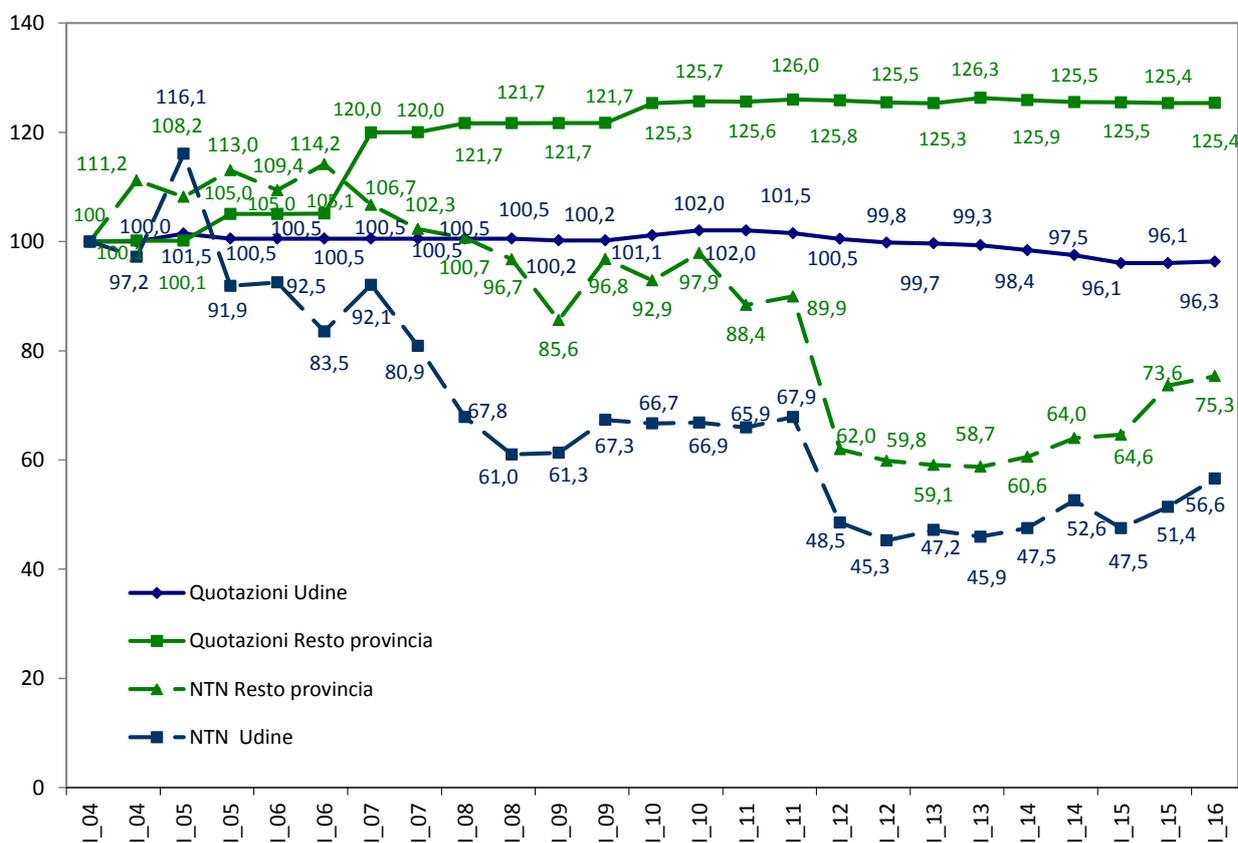
In generale si registra una stabilità delle quotazioni nelle varie macroaree ad eccezione della città di Udine e della macroarea limitrofa denominata Conurbazione Udinese in cui si rilevano dei lievi aumenti percentuali delle quotazioni (+0,3% e +0,1%).

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
BASSO FRIULI	671	15,9%	26,51%	1.549	0,0%	150,2
CANAL DEL FERRO-VAL CANALE	49	-11,8%	1,92%	908	0,0%	110,3
CARNIA	124	-2,8%	4,91%	789	0,0%	109,5
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	68	50,3%	2,67%	854	0,0%	112,9
CONURBAZIONE UDINESE	331	8,3%	13,09%	951	0,1%	113,6
FRIULI COLLINARE	395	14,5%	15,60%	794	0,0%	105,6
MEDIO FRIULI	235	39,7%	9,28%	867	0,0%	132,4
PEDEMONTANA	80	63,2%	3,15%	744	0,0%	97,5
UDINE CAPOLUOGO	579	19,0%	22,87%	1.298	0,3%	96,3
PROVINCIA DI UDINE	2.530	17,1%	100,00%	1.087	0,1%	118,0

Nel grafico di Figura 4, è possibile osservare l'andamento, dal I semestre 2004 al I semestre 2016, dell'indice semestrale del NTN e delle quotazioni relativamente alla città di Udine e ai Comuni che costituiscono la Provincia stessa. Nel I semestre 2016 si evince che l'indice NTN è in crescita sia nel Capoluogo di Provincia (+5,2%) sia nei restanti Comuni (+1,7%). Dall'analisi del trend delle quotazioni si può constatare che, nel semestre in questione, non si registrano variazioni per i comuni che costituiscono il resto del territorio Provinciale, mentre per la città di Udine si rileva una leggera ascesa dei valori del mercato residenziale (+0,2 punti percentuali rispetto al semestre precedente).

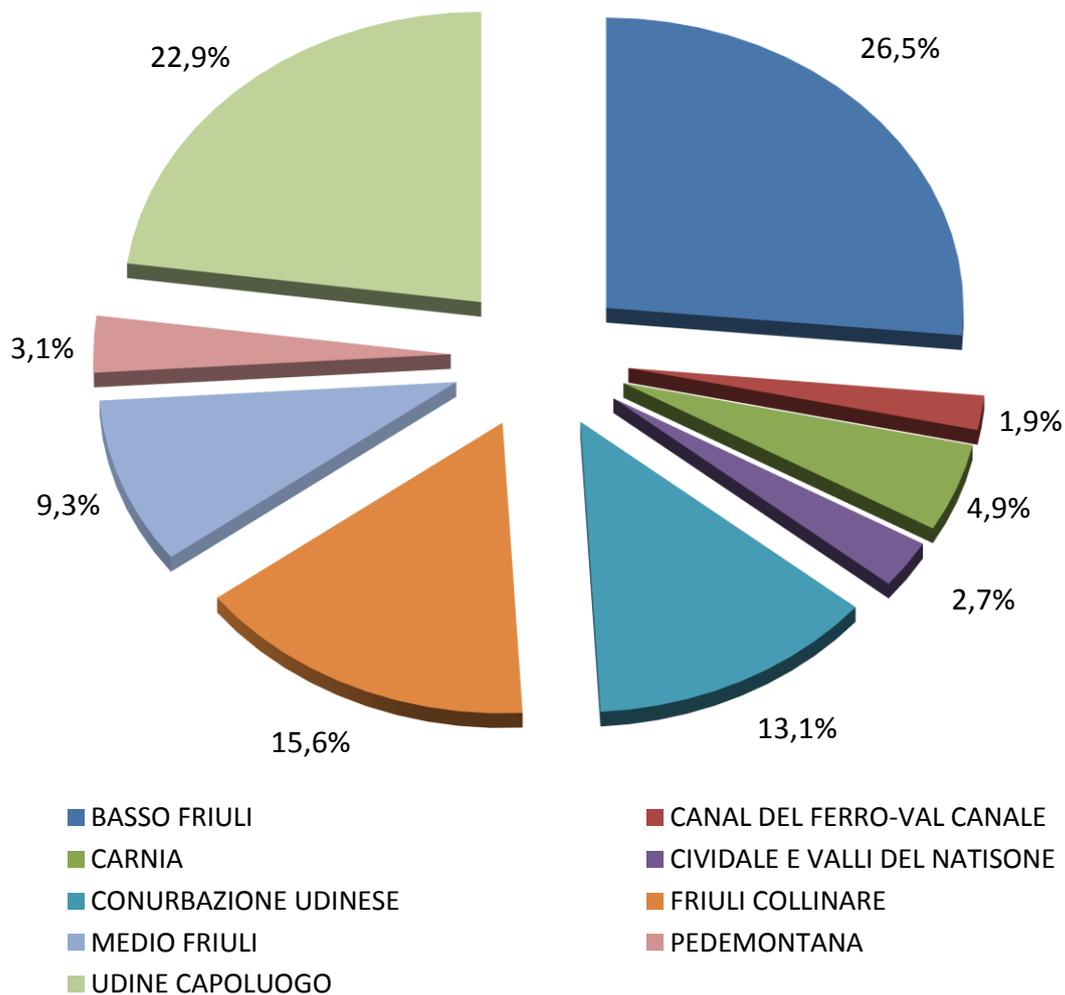
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



La Figura 5 identifica, con riferimento al I semestre 2016, la distribuzione percentuale del numero delle transazioni normalizzate (NTN) nelle macroaree provinciali.

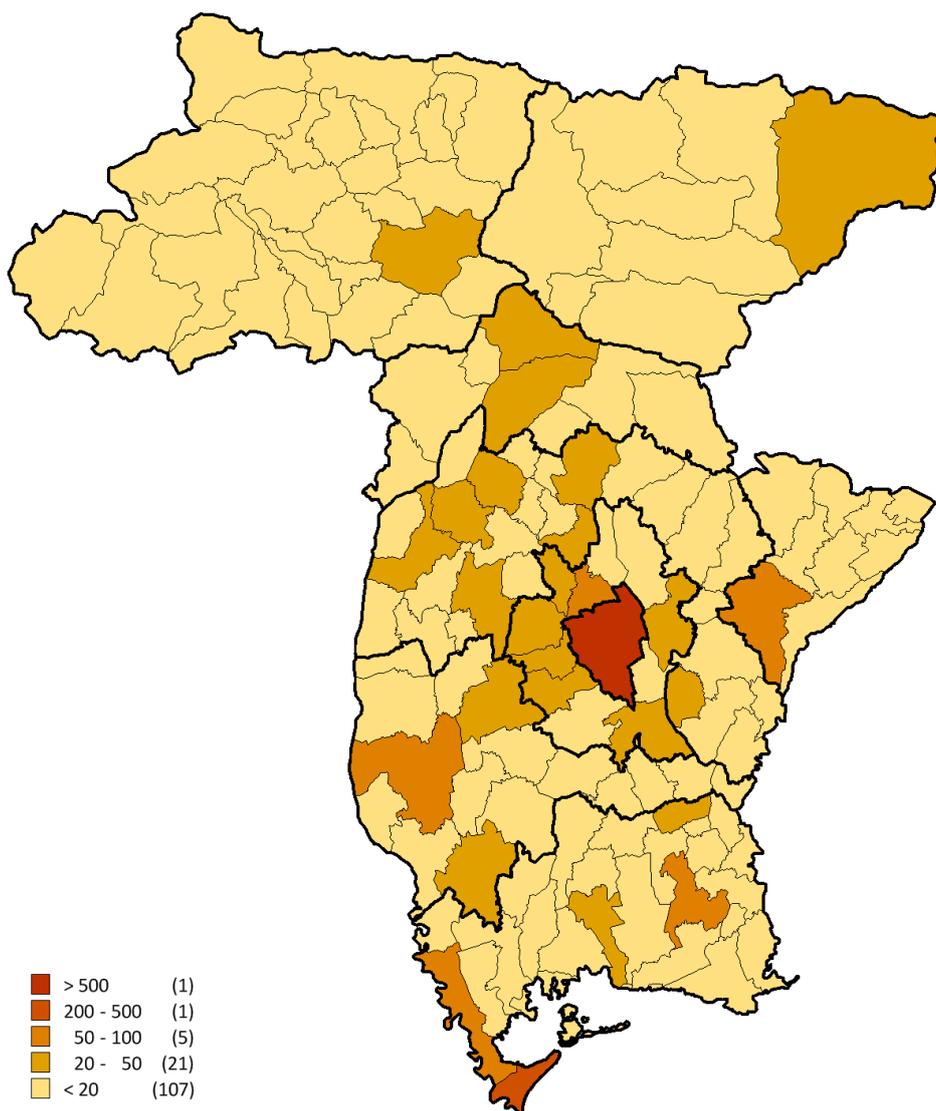
Dal grafico si evince che il 26,5% del mercato provinciale è rappresentato dai comuni che costituiscono la macroarea denominata Basso Friuli (671 NTN), a seguire la città di Udine con il 22,9% (579 NTN), Friuli Collinare con il 15,6% (395 NTN), Conurbazione Udinese con il 13,1% (331 NTN), Medio Friuli con il 9,3% (235 NTN), Carnia con il 4,9% (124 NTN), Pedemontana con il 3,1% (80 NTN), Cividale e Valli del Natisone con il 2,7% (68 NTN) ed infine Canal del Ferro Valcanale con l' 1,9% (49 NTN).

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



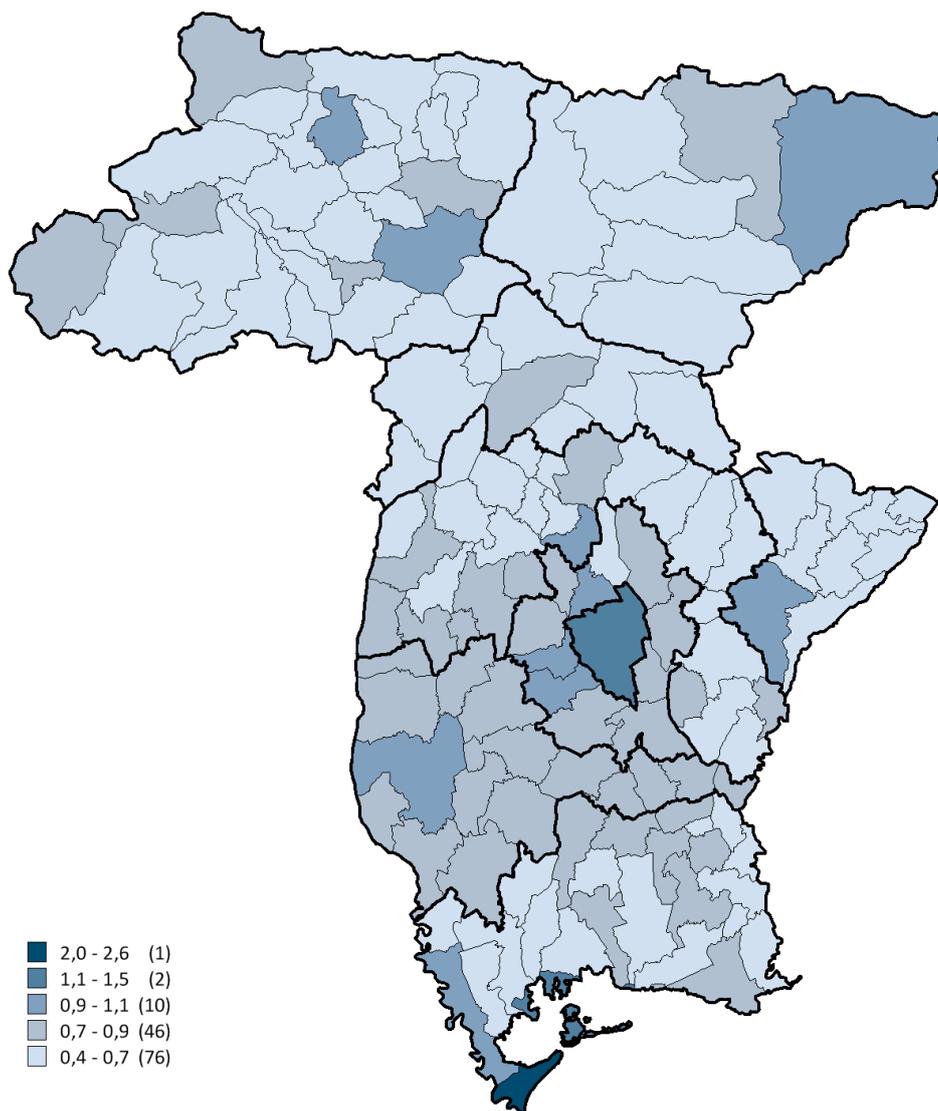
Nella Figura 6 si rilevano, mediante cromatismi diversi, i valori del NTN nel I semestre 2016 per tutti i 135 Comuni della Provincia di Udine. La maggior parte dei Comuni (107) hanno registrato un numero inferiore a 20 NTN, 21 Comuni hanno un NTN compreso tra 20 e 50, 5 Comuni presentano NTN compresi tra 50 e 100, il Comune di Lignano Sabbiadoro registra 285 NTN (ovvero dati compresi tra 200 e 500 NTN) ed infine la città di Udine con un NTN di 579 unità.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016



La mappa cromatica di Figura 7 illustra la quotazione media Provinciale. Il valore più elevato è stato registrato nel Comune balneare turistico di Lignano Sabbiadoro (2.814 €/m²), a seguire Udine (1.298 €/m²), Marano Lagunare (1.240 €/m²), Latisana e Tavagnacco (1.193 €/m²) e Tarvisio (1.186 €/m²).

Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nelle Tabelle dalla 4 alla 11, sono riportate dettagliatamente le informazioni, confrontate con i rispettivi dati aggregati, relative alle singole macroaree e ai comuni che le identificano.

Per ciascun ambito territoriale e per ogni singola realtà comunale sono riportati i valori di NTN, le quotazioni e le relative variazioni di percentuale.

La Macroarea *Basso Friuli* (Tabella 4) che costituisce il 26,51% del mercato provinciale, registra nel semestre in esame 671 NTN e un incremento di 15,9 punti percentuali rispetto all'analogo semestre dell'anno precedente con una quotazione media di macroarea di 1.549 €/m².

Il maggior numero di transazioni si registrano nel Comune di Lignano Sabbiadoro (285 NTN), centro balneare e d'interesse turistico, a seguire Latisana (89 NTN), Cervignano del Friuli (79 NTN) e San Giorgio di Nogaro (47 NTN). Rapportando i dati del NTN con l'omologo semestre dell'anno precedente si rilevano, per questi Comuni, incrementi percentuali pari a +11,0% per Lignano Sabbiadoro, +44,8% per Cervignano del Friuli, +41,2% per San Giorgio di Nogaro e +31,5% per Latisana.

I restanti Comuni registrano transazioni inferiori o uguali alle 22 unità normalizzate.

Le maggiori quotazioni si annotano nel Comune di Lignano Sabbiadoro (2.814 €/m²) e Marano Lagunare (1.240 €/m²).

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea *Basso Friuli*

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
AIELLO DEL FRIULI	11	633,3%	0,43%	785	0,0%	0,72
AQUILEIA	11	-10,5%	0,45%	823	0,0%	0,76
BAGNARIA ARSA	9	-25,0%	0,36%	785	0,0%	0,72
CAMPOLONGO TAPOGLIANO	3	150,0%	0,10%	728	0,0%	0,67
CARLINO	4	-53,3%	0,14%	718	0,0%	0,66
CASTIONS DI STRADA	8	18,5%	0,32%	785	0,0%	0,72
CERVIGNANO DEL FRIULI	79	44,8%	3,12%	906	0,0%	0,83
FIUMICELLO	18	-31,9%	0,72%	741	0,0%	0,68
GONARS	9	-52,4%	0,34%	775	0,0%	0,71
LATISANA	89	31,5%	3,53%	1.193	0,0%	1,10
LIGNANO SABBIAADORO	285	11,0%	11,25%	2.814	0,0%	2,59
MARANO LAGUNARE	5	-56,6%	0,18%	1.240	0,0%	1,14
MUZZANA DEL TURGNANO	6	200,0%	0,24%	720	0,0%	0,66
PALAZZOLO DELLO STELLA	4	-33,8%	0,16%	723	0,0%	0,66
PALMANOVA	22	10,0%	0,87%	925	0,0%	0,85
POCENIA	14	500,0%	0,53%	720	0,0%	0,66
PORPETTO	3	150,0%	0,10%	718	0,0%	0,66
PRECENICCO	1	-83,4%	0,05%	756	0,0%	0,70
RONCHIS	8	300,0%	0,32%	720	0,0%	0,66
RUDA	5	-48,1%	0,18%	718	0,0%	0,66
SAN GIORGIO DI NOGARO	47	41,2%	1,87%	804	0,0%	0,74
SAN VITO AL TORRE	3	20,0%	0,12%	718	0,0%	0,66
TERZO DI AQUILEIA	10	72,7%	0,38%	741	0,0%	0,68
TORVISCOSA	9	-2,8%	0,35%	718	0,0%	0,66
VILLA VICENTINA	4	100,0%	0,16%	741	0,0%	0,68
VISCO	5	433,0%	0,21%	718	0,0%	0,66
BASSO FRIULI	671	15,9%	26,51%	1.549	0,0%	1,43

La macroarea montana *Canal del Ferro – Val Canale* (Tabella 5) è caratterizzata da realtà territoriali di modeste dimensioni demografiche e limitata appetibilità economica.

Nel I semestre 2016 si registrano, per le medesime, 49 NTN con una significativa contrazione del numero di scambi (-11,8% rispetto al semestre omologo dell'anno precedente in cui erano annotate 53 NTN), mentre rimangono invariate le quotazioni.

La quotazione media di macroarea è pari a 908 €/m² ed il Comune di Tarvisio registra la maggior quotazione pari a 1.186 €/m².

Il maggior numero di compravendite si registra nel Comune turistico di Tarvisio con 23 NTN che presenta comunque una flessione del mercato immobiliare residenziale del -34,4% (nel I semestre 2015 erano state annotate 35 NTN), a seguire Moggio Udinese con 11 NTN ed un incremento percentuale del mercato del +255,7 e Chiusaforte con 6 NTN con una variazione percentuale positiva del 91,6%. Le elevate percentuali citate sono condizionate dal numero limitato di transazioni, infatti per entrambe i Comuni, nel I semestre 2015, erano state registrate solo 3 NTN.

La realtà immobiliare del mercato nelle altre identità territoriali comunali è poco dinamica con valori del NTN inferiori o uguali a 4 unità e quindi le elevate percentuali relative alle variazioni del NTN sono condizionate dal limitato numero delle compravendite avvenute nei vari semestri.

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea *Canal del Ferro - Valcanale*

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CHIUSAFORTE	6	91,6%	0,22%	679	0,0%	0,62
DOGNA	2	-38,5%	0,08%	582	0,0%	0,54
MALBORGHETTO-VALBRUNA	4	60,0%	0,16%	871	0,0%	0,80
MOGGIO UDINESE	11	255,7%	0,42%	753	0,0%	0,69
PONTEBBA	1	-64,0%	0,06%	753	0,0%	0,69
RESIA	1	-74,1%	0,05%	586	0,0%	0,54
RESIUTTA	1	nd	0,04%	586	0,0%	0,54
TARVISIO	23	-34,4%	0,90%	1.186	0,0%	1,09
CANAL DEL FERRO-VAL CANALE	49	-11,8%	1,92%	908	0,0%	0,84

La macroarea denominata *Carnia*, che rappresenta il 4,92% del mercato provinciale, registra un totale di 124 NTN con un decremento percentuale del mercato immobiliare pari a 2,8% e annota una quotazione media di macroarea pari a 789 €/m². Nel comune di Tolmezzo si registrano 28 NTN con una flessione negativa del mercato di 14,5 punti percentuali e una quotazione media comunale pari a 1.036 €/m².

I restanti comuni registrano transazioni uguali ed inferiori alle 8 unità normalizzate.

Dal raffronto del mercato immobiliare nei comuni turistici montani (Sauris, Forni di Sopra, Forni Avoltri e Ravascletto), relativamente ai periodi in esame (I semestre 2016 - I semestre 2015), si evidenzia una generale contrazione delle compravendite; più accentuate nel Comune di Sauris che annota una flessione del -100,0% (0 NTN nel I semestre 2016 e 5 NTN nel I semestre 2015), a seguire Forni di Sopra con -46,4% (7 NTN nel I semestre 2016 e 13 NTN nel I semestre 2015) e Forni Avoltri con -33,3% (2 NTN nel I semestre 2016 e 3 NTN nel I semestre 2015). L'unico dato positivo si rileva nel Comune turistico di Ravascletto con 5 transazioni normalizzate, un incremento del mercato pari a 12,5 punti percentuali (4 NTN nel I semestre 2015) e quotazione pari a 1.061 €/m², la maggiore della macroarea.

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea *Carnia*

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
AMARO	5	25,0%	0,20%	750	0,0%	0,69
AMPEZZO	5	-23,9%	0,21%	701	0,0%	0,65
ARTA TERME	5	-39,4%	0,21%	775	0,0%	0,71
CAVAZZO CARNICO	5	nd	0,18%	566	0,0%	0,52
CERCIVENTO	1	-72,8%	0,04%	566	0,0%	0,52
COMEGLIANS	0	-100,0%	0,00%	701	0,0%	0,65
ENEMONZO	3	8,3%	0,13%	701	0,0%	0,65
FORNI AVOLTRI	2	-33,3%	0,08%	788	0,0%	0,72
FORNI DI SOPRA	7	-46,4%	0,28%	959	0,0%	0,88
FORNI DI SOTTO	4	278,0%	0,15%	701	0,0%	0,65
LAUCO	2	-60,0%	0,08%	566	0,0%	0,52
LIGOSULLO	1	nd	0,02%	518	0,0%	0,48
OVARO	3	-64,6%	0,11%	701	0,0%	0,65
PALUZZA	5	33,4%	0,18%	701	0,0%	0,65
PAULARO	6	146,4%	0,24%	701	0,0%	0,65
PRATO CARNICO	4	-0,9%	0,17%	714	0,0%	0,66
PREONE	2	300,0%	0,08%	566	0,0%	0,52
RAVASCLETTO	5	12,5%	0,18%	1.061	0,0%	0,98
RAVEO	2	100,0%	0,08%	566	0,0%	0,52
RIGOLATO	4	nd	0,14%	701	0,0%	0,65
SAURIS	0	-100,0%	0,00%	932	0,0%	0,86
SOCCHIEVE	6	137,2%	0,23%	701	0,0%	0,65
SUTRIO	8	100,0%	0,32%	745	0,0%	0,69
TOLMEZZO	28	-14,5%	1,11%	1.036	0,0%	0,95
TREPPO CARNICO	2	557,6%	0,09%	656	0,0%	0,60
VERZEGNIS	3	37,5%	0,11%	566	0,0%	0,52
VILLA SANTINA	6	83,3%	0,22%	778	0,0%	0,72
ZUGLIO	3	25,0%	0,10%	566	0,0%	0,52
CARNIA	124	-2,8%	4,92%	789	0,0%	0,73

Nella macroarea *Cividale del Friuli e Valli del Natisone*, i cui dati sono riportati nella Tabella 7, si rileva una ripresa del mercato immobiliare con 68 transazioni normalizzate e un incremento percentuale del 50,3% con una quotazione media pari a 854 €/m². La maggior parte delle transazioni si registrano nella cittadina di Cividale del Friuli (55 NTN), mentre i restanti comuni sono caratterizzati da un modesto numero di transazioni ed NTN inferiori o uguali a 4. La macroarea rappresenta il 2,67% del mercato provinciale.

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

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CIVIDALE DEL FRIULI	55	117,8%	2,17%	1.079	0,0%	0,99
DRENCHIA	3	107,0%	0,11%	505	0,0%	0,46
GRIMACCO	1	0,0%	0,04%	503	0,0%	0,46
PREPOTTO	1	-45,4%	0,04%	565	0,0%	0,52
PULFERO	3	-45,5%	0,12%	526	0,0%	0,48
SAN LEONARDO	0	-100,0%	0,00%	534	0,0%	0,49
SAN PIETRO AL NATISONE	4	-31,4%	0,16%	669	0,0%	0,62
SAVOGNA	0	-100,0%	0,00%	505	0,0%	0,46
STREGNA	1	-24,8%	0,04%	505	0,0%	0,46
CIVIDALE VALLI DEL NATISONE	68	50,3%	2,67%	854	0,0%	0,79

La macroarea *Conurbazione Udinese* rappresenta il 13,09 % del mercato provinciale e registra, nel semestre in esame, 331 transazioni normalizzate con un incremento di 8,3 punti percentuali rispetto all'omologo semestre dell'anno precedente con una quotazione media di macroarea pari a 951 €/m².

Il maggior numero di compravendite si registra nel Comune di Tavagnacco (87 NTN) a seguire Martignacco (37 NTN), Piasian di Prato (34 NTN), Pagnacco (30 NTN) e Remanzacco (29 NTN).

Per questi Comuni, dal raffronto dei dati del NTN con l'omologo semestre dell'anno precedente si rileva, per queste realtà urbane, incrementi percentuali del 92,4% per Pagnacco (15 NTN nel I semestre 2015), 87,7% per Martignacco (20 NTN nel I semestre 2015) e 27,2% per Tavagnacco (69 NTN nel I semestre 2015).

Sono in controtendenza invece i dati relativi al mercato immobiliare residenziale nei Comuni di Piasian di Prato (-20,2% con 43 NTN nel I semestre 2015) e Remanzacco (- 2,3% con 30 NTN nel I semestre 2015).

La maggior quotazione si registra nel Comune di Tavagnacco (1.193 €/m²), seguita dal Comune di Piasian di Prato (1.126 €/m²).

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea *Conurbazione Udinese*

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CAMPOFORMIDO	21	-36,6%	0,84%	1.029	0,0%	0,95
MARTIGNACCO	37	87,7%	1,45%	923	0,8%	0,85
PAGNACCO	30	92,4%	1,17%	868	0,0%	0,80
PASIAN DI PRATO	34	-20,2%	1,35%	1.126	0,0%	1,04
PAVIA DI UDINE	25	29,5%	0,97%	800	0,0%	0,74
POVOLETTO	20	104,5%	0,78%	764	0,0%	0,70
POZZUOLO DEL FRIULI	19	-36,7%	0,74%	796	0,0%	0,73
PRADAMANO	15	-12,4%	0,59%	863	0,0%	0,79
REANA DEL ROIALE	16	-26,2%	0,61%	746	0,0%	0,69
REMANZACCO	29	-2,3%	1,15%	768	0,0%	0,71
TAVAGNACCO	87	27,2%	3,45%	1.193	0,0%	1,10
CONURBAZIONE UDINESE	331	8,3%	13,09%	951	0,1%	0,87

La macroarea *Friuli Collinare* (Tabella 9) costituisce il 15,61% del mercato provinciale, annota 395 transazioni normalizzate con un incremento del mercato immobiliare di 14,5 punti percentuali e una quotazione media del segmento territoriale pari a 794 €/m².

I comuni più dinamici sono Tarcento (48 NTN), Tricesimo (39 NTN), Fagagna (37 NTN) e San Daniele del Friuli (36 NTN). Dal raffronto con i dati NTN relativi al semestre omologo dell'anno precedente si può constatare che per quasi tutti i Comuni sopra citati si registrano incrementi percentuali del mercato immobiliare pari a 62,0% per Fagagna (23 NTN nel I semestre 2015), 29,1% per San Daniele del Friuli (28 NTN nel I semestre 2015) e 13,5% per Tarcento (42 NTN nel I semestre 2015). In contro tendenza invece, risulta essere il Comune di Tricesimo che registra una flessione negativa del mercato di 7,1 punti percentuali con 42 NTN nel I semestre 2015.

Le variazioni percentuali elevate che si registrano nei restanti comuni sono condizionate dal limitato numero di compravendite. Le maggiori quotazioni si annotano nei Comuni di Tricesimo (1.013 €/m²) e Fagagna (961 €/m²).

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea *Friuli Collinare*

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ARTEGNA	13	100,0%	0,51%	706	0,0%	0,65
ATTIMIS	7	116,7%	0,26%	711	0,0%	0,65
BUJA	26	32,2%	1,02%	711	0,0%	0,65
BUTTRIO	20	9,8%	0,79%	770	0,0%	0,71
CASSACCO	6	-46,2%	0,24%	709	0,0%	0,65
COLLOREDO MONTE ALBANO	1	-81,8%	0,04%	738	0,0%	0,68
CORNO DI ROSAZZO	8	-5,9%	0,32%	769	0,0%	0,71
COSEANO	7	7,7%	0,28%	768	0,0%	0,71
DIGNANO	5	-20,6%	0,18%	772	0,0%	0,71
FAEDIS	3	-81,4%	0,11%	738	0,0%	0,68
FAGAGNA	37	62,0%	1,48%	961	0,0%	0,88
MAGNANO IN RIVIERA	7	-55,6%	0,27%	706	0,0%	0,65
MAJANO	23	25,6%	0,90%	738	0,0%	0,68
MANZANO	15	3,1%	0,61%	753	0,0%	0,69
MOIMACCO	3	69,0%	0,13%	753	0,0%	0,69
MORUZZO	12	500,0%	0,47%	848	0,0%	0,78
NIMIS	7	-43,5%	0,26%	720	0,0%	0,66
OSOPPO	11	150,1%	0,43%	711	0,0%	0,65
PREMARIACCO	12	-7,4%	0,47%	755	0,0%	0,69
RAGOGNA	9	118,3%	0,36%	738	0,0%	0,68
RIVE D'ARCANO	9	200,0%	0,36%	738	0,0%	0,68
SAN DANIELE DEL FRIULI	36	29,1%	1,41%	870	0,0%	0,80
S GIOVANNI AL NATISONE	14	33,3%	0,54%	753	0,0%	0,69
SAN VITO DI FAGAGNA	5	70,9%	0,20%	768	0,0%	0,71
TARCENTO	48	13,5%	1,88%	891	0,0%	0,82
TORREANO	4	-29,2%	0,17%	649	0,0%	0,60
TREPPA GRANDE	10	179,4%	0,39%	709	0,0%	0,65
TRICESIMO	39	-7,1%	1,54%	1.013	0,0%	0,93
FRIULI COLLINARE	395	14,5%	15,61%	794	0,0%	0,73

La macroarea *Medio Friuli* (Tabella 10) costituisce il 9,28 % del mercato provinciale e annota 235 transazioni normalizzate con un incremento del mercato immobiliare del 39,7 punti percentuali con una quotazione media del segmento territoriale pari a 867 €/m².

I Comuni più dinamici sono Codroipo (76 NTN), Basiliano (26 NTN) e Rivignano Teor (25 NTN).

Per questi Comuni, dal raffronto con i dati NTN, relativi al semestre omologo dell'anno precedente, si registrano incrementi percentuali del mercato immobiliare pari a 143,7% per i Comuni di Basiliano, 56,6% per Rivignano Teor e 24,6% per Codroipo.

I restanti Comuni registrano transazioni uguali ed inferiori alle 15 unità normalizzate e le elevate percentuali che si annotano sono condizionate dal limitato numero delle compravendite.

Le maggiori quotazioni si rilevano nei Comuni di Codroipo (1.056 €/m²) e Rivignano Teor (834 €/m²).

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea *Medio Friuli*

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BASILIANO	26	143,7%	1,03%	798	0,0%	0,73
BERTIOLO	7	75,0%	0,28%	788	0,0%	0,72
BICINICCO	3	-33,3%	0,11%	798	0,0%	0,73
CAMINO AL TAGLIAMENTO	4	100,0%	0,16%	788	0,0%	0,72
CHIOPRIS VISCONI	1	nd	0,04%	824	0,0%	0,76
CODROIPO	76	24,6%	2,99%	1.056	0,0%	0,97
FLAIBANO	4	300,0%	0,16%	790	0,0%	0,73
LESTIZZA	15	591,2%	0,59%	798	0,0%	0,73
MERETO DI TOMBA	12	-4,2%	0,45%	798	0,0%	0,73
MORTEGLIANO	11	-53,7%	0,43%	830	0,0%	0,76
RIVIGNANO TEOR	25	56,6%	1,01%	834	0,0%	0,77
SANTA MARIA LA LONGA	13	85,7%	0,51%	798	0,0%	0,73
SEDEGLIANO	10	102,2%	0,40%	790	0,0%	0,73
TALMASSONS	15	104,4%	0,61%	790	0,0%	0,73
TRIVIGNANO UDINESE	5	150,0%	0,20%	788	0,0%	0,72
VARMO	8	-20,0%	0,32%	796	0,0%	0,73
MEDIO FRIULI	235	39,7%	9,28%	867	0,0%	0,80

La macroarea *Pedemontana* (Tabella 11) costituisce il 3,15% del mercato provinciale e annota 80 transazioni normalizzate con un incremento del mercato immobiliare del 63,2 punti percentuali (49 NTN nel I semestre 2015). La quotazione media del segmento territoriale è pari a 744 €/m².

I comuni più dinamici sono Gemona del Friuli (40 NTN) dove si registra un incremento percentuale del mercato del 85,4% rispetto al I semestre 2015 (22 NTN), a seguire la realtà urbana di Venzone (20 NTN) con un incremento percentuale del 566,7% (3 NTN nel I semestre 2015). Non si registrano transazioni nel Comune di Montenars, mentre per i restanti comuni si annotano transazioni uguali ed inferiori alle 5 unità normalizzate pertanto le elevate percentuali rilevate sono influenzate dal limitato numero delle compravendite.

La maggior quotazione comunale si registra nel Comune di Gemona del Friuli (865 €/m²).

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

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BORDANO	1	22,0%	0,05%	629	0,0%	0,58
FORGARIA NEL FRIULI	5	-57,8%	0,20%	619	0,0%	0,57
GEMONA DEL FRIULI	40	85,4%	1,59%	865	0,0%	0,80
LUSEVERA	5	400,0%	0,20%	619	0,0%	0,57
MONTENARS	0	-100,0%	0,00%	619	0,0%	0,57
TAIPANA	4	300,0%	0,16%	619	0,0%	0,57
TRASAGHIS	4	-43,7%	0,16%	609	0,0%	0,56
VENZONE	20	566,7%	0,79%	731	0,0%	0,67
PEDEMONTANA	80	63,2%	3,15%	744	0,0%	0,68

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 è stata rilevata la quotazione dei fabbricati.

Il Comune di Udine costituisce una quota del mercato delle compravendite immobiliari residenziali pari a circa il 22,9% del mercato Provinciale (NTN 2.530).

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

La Tabella 12 riporta i dati relativi al numero di transazioni normalizzate, la quotazione media e il differenziale in ciascuna zona OMI. Nella città di Udine sono state rilevate, per il semestre in riferimento, 579 transazioni normalizzate; dal confronto con i dati dell'omologo semestre dell'anno precedente si registra un incremento del mercato immobiliare pari a +19,0 punti percentuali (486 NTN nel I semestre 2015).

Il maggior numero di scambi si rileva nella zona semicentrale "C1" (201 NTN), a seguire la zona centrale "B2" centro della città (110 NTN), la zona periferica a Sud del Capoluogo "D2" (108 NTN), la zona periferica a Nord del Capoluogo "D1" (95 NTN) e la zona centrale "B1" (64 NTN). Dal raffronto dei dati del NTN di ogni singola zona OMI, con quelli relativi al semestre omologo dell'anno precedente, si registra una generale ripresa del mercato immobiliare; più accentuata nelle zone "D1", con incrementi percentuali pari a 29,5 (73 NTN nel I semestre 2015), a seguire la zona "B1" con 29,2% (49 NTN nel I semestre 2015), la zona "B2" con 14,3% (97 NTN nel I semestre 2015) e la zona "C1" con 12,2% (179 NTN nel I semestre 2015).

L'andamento delle quotazioni in generale è pressoché invariato, ad eccezione della quotazione media della zona periferica a Nord del Capoluogo "D1" che registra una variazione positiva percentuale pari a 1,5.

La quotazione media comunale è di 1.295 €/m².

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B1	Centrale	64	29,2%	11,04%	1.542	0,0%	1,19
B2	Centrale	110	14,3%	19,07%	1.738	0,0%	1,34
C1	Semicentrale	201	12,2%	34,79%	1.235	0,0%	0,95
D1	Periferica a Nord del Capoluogo	95	29,5%	16,42%	1.113	1,5%	0,86
D2	Periferica a Sud del Capoluogo	108	23,7%	18,68%	1.008	0,0%	0,78
R1	Rurale	0	n.q	0,00%	n.d	n.d.	n.d.
ND ²		0	n.q	0,00%	n.d	n.d	n.d
Udine		579	19,0%	100,00%	1.295³	0,2%	1,00

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

³ 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

Da un'analisi generale della localizzazione dei singoli beni immobiliari residenziali compravenduti, all'interno di ogni zona omogenea, è possibile constatare l'appetibilità particolare di determinate aree urbane.

Nella zona centrale "B2" sono stati maggiormente compravenduti beni nella fascia a Sud/Est del centro storico; per la zona centrale "B1" il mercato immobiliare è stato più marcato nella fascia a Ovest.

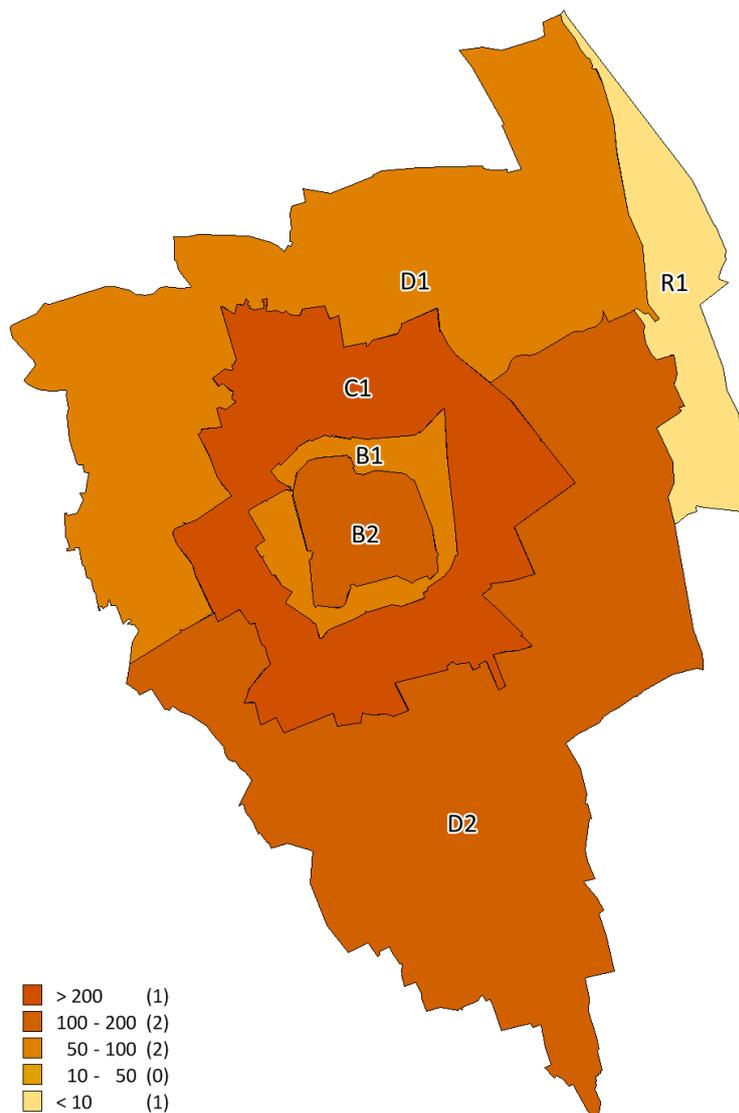
Il mercato della zona semicentrale "C1" risulta uniformemente distribuito nelle varie aree urbane, sebbene a Nord si concentrino le maggiori transazioni.

Nelle zone periferiche "D1" (periferica a Nord del Capoluogo) e "D2" (periferica a Sud del Capoluogo) il numero maggiore di transazioni è concentrato nelle aree a Ovest del Capoluogo.

Nella Figura 8 è rappresentata la mappa della distribuzione del NTN che evidenzia in arancio scuro le zone OMI del Comune di Udine che in valore assoluto hanno espresso il maggior numero di transazioni.

Due zone omogenee hanno registrato un NTN compreso tra 50 e 100 ("B1" e "D1") ulteriori due presentano NTN compresi tra 100 e 200 ("D2" e "B2") e la zona semicentrale "C1" registra 201 NTN (ovvero dati maggiori alle 200 unità).

Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016

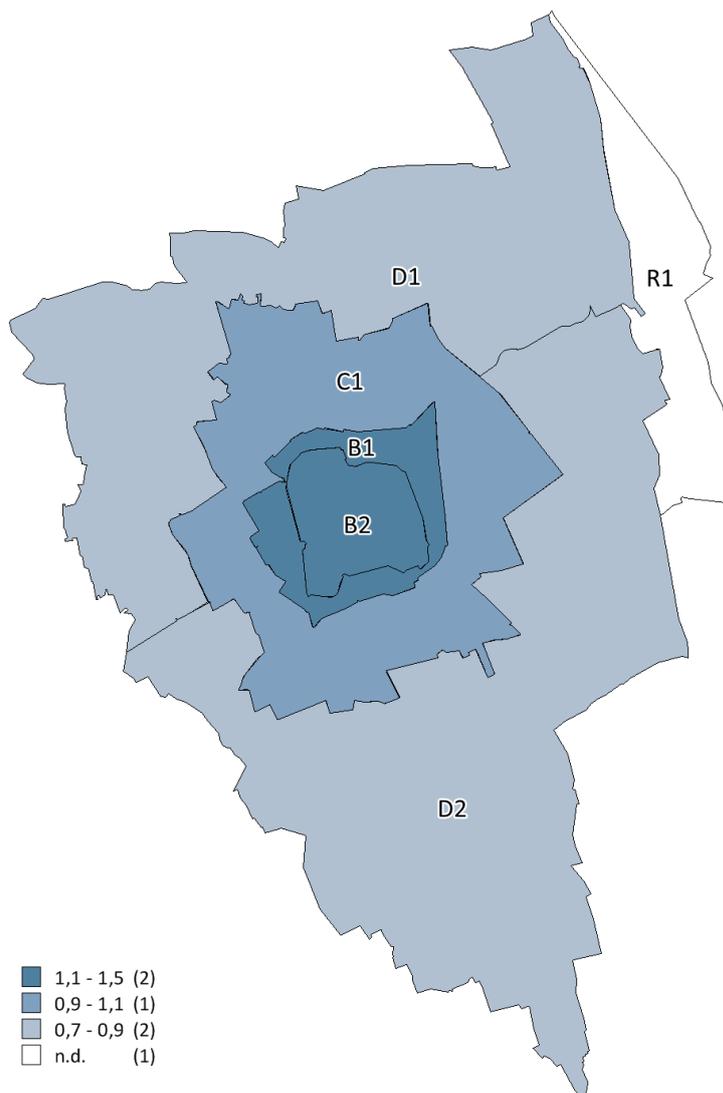




La mappa di Figura 9 mostra i differenziali delle quotazioni nelle zone OMI all'interno del territorio comunale attraverso intervalli di colori.

Nella città di Udine, di tipo monocentrico, le maggiori quotazioni si registrano nel centro della città e gradualmente diminuiscono verso le zone periferiche. La zona "B2" ha una quotazione media pari a 1.738 €/m², a seguire la zona "B1" con 1.542 €/mq², semicentrale "C1" con 1.235 €/m², "D1" e "D2" con 1.113 €/m² e 1.008 €/m².

Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016

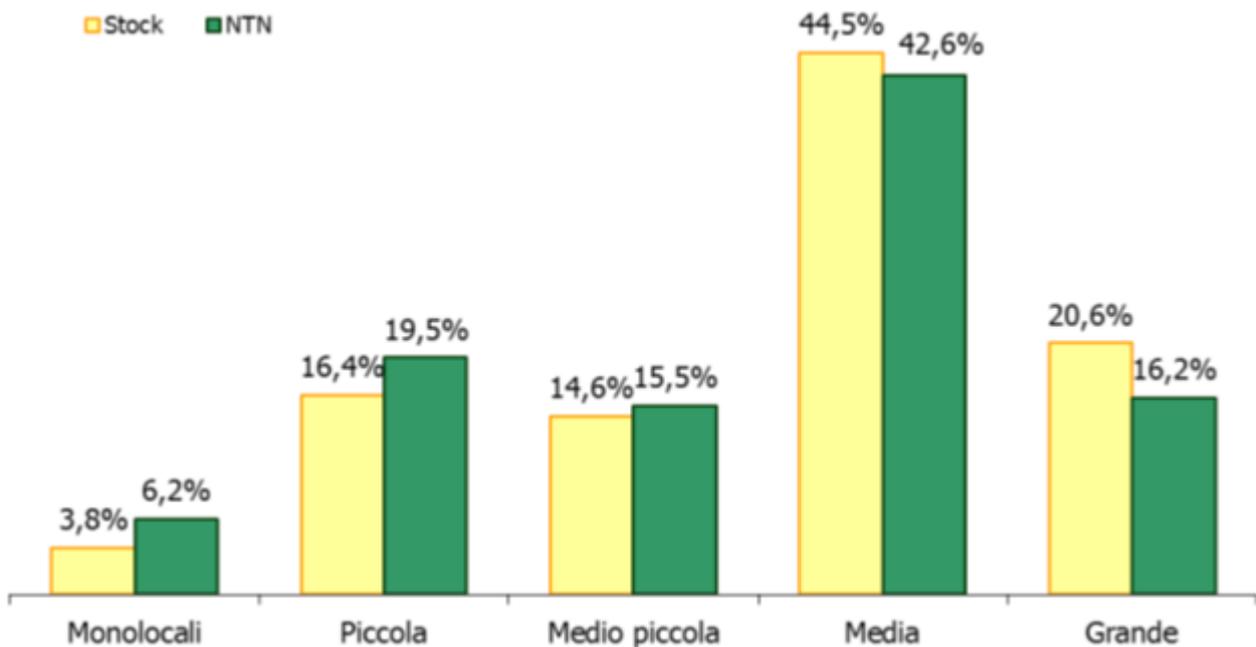


Nel grafico a barre di Figura 10 sono riportati i valori percentuali per la città di Udine relativi alla comparazione tra NTN e lo stock di ogni classe dimensionale.

Si può rilevare che per le unità immobiliari residenziali definite come “monolocali” (unità abitative fino a 2,5 vani catastali), di “piccola” dimensione (da 3 e fino a 4 vani catastali) e di “medio piccola” grandezza (da 4,5 e fino a 5 vani catastali) il rapporto del compravenduto è superiore a quello dello stock presente nell’ambito urbano.

La tipologia maggiormente presente nelle varie zone OMI (44,5% dello stock comunale) è rappresentata dalle unità abitative definite di “medie” dimensioni (da 5,5 e fino a 7 vani) che risultano le più appetibili dal punto di vista commerciale in quanto annotano il 42,6% del NTN comunale e corrispondono a circa 240 NTN, a seguire il mercato delle classi dimensionali “piccole” con il 19,5% del NTN (110 NTN), “grande” (maggiore di 7 vani catastali) con il 16,2% (91 NTN), “medio piccole” 15,5% (87 NTN) e dei “monolocali” 6,2% (35 NTN). Si precisa che per 16 NTN non sono state identificate le relative classi dimensionali.

Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



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.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</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>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 I semestre 2016 per provincia	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2009 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali di Udine.....	6
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali	8
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016	9
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	19
Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016	20
Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune.....	21

Indice delle tabelle

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