



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

FRIULI VENEZIA GIULIA

data di pubblicazione: 1 giugno 2018
periodo di riferimento: anno 2017

a cura della
Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia (Giuseppe Rovedo)

in collaborazione con
Direzione Provinciale di Trieste – Ufficio Provinciale Territorio (Federico Franceschin)
Direzione Provinciale di Gorizia – Ufficio Provinciale Territorio (Michele Vanni)
Direzione Provinciale di Pordenone – Ufficio Provinciale Territorio (Sergio Zanussi)
Direzione Provinciale di Udine – Ufficio Provinciale Territorio (Maria Deganutti)



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**
periodo di riferimento: **anno 2017**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Introduzione	1
Il mercato immobiliare residenziale della regione	2
Le compravendite	4
Le dimensioni	7
Le quotazioni	8
FOCUS provinciale - Gorizia	10
La provincia – Gorizia	11
Il comune – Gorizia	14
FOCUS provinciale - Pordenone	15
La provincia – Pordenone	16
Il comune – Pordenone	18
FOCUS provinciale - Trieste	19
La provincia – Trieste	20
Il comune – Trieste	23
FOCUS provinciale - Udine	25
La provincia – Udine	26
Il comune – Udine	29
Appendice - Macroaree provinciali	30
Indice delle Figure	36
Indice delle Tabelle	37

Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute¹.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016², oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate e conseguentemente le correlate variabili concernenti in particolare le superfici e i valori.

L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche. Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2011 al 2017. Viene inoltre resa disponibile la serie storica dal 2004 al 2010 seppure da considerarsi ancora provvisoria.

Inoltre, per il Friuli Venezia Giulia, si precisa che i dati delle compravendite immobiliari sono stati elaborati secondo i nuovi criteri metodologici per i 172 comuni in regime di pubblicità immobiliare, mentre per i restanti 44 comuni, nei quali vige il catasto tavolare, i dati sono stati elaborati avvalendosi delle antecedenti procedure di estrazione.

¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

² Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*



Il mercato immobiliare residenziale della regione

Nel 2017 il mercato immobiliare residenziale della regione Friuli Venezia Giulia ha fatto registrare complessivamente 13.154 transazioni normalizzate (Tabella 1) consolidando, con un progresso che sfiora il 6% rispetto al 2016, il trend di crescita registrato nei tre anni precedenti dopo tre anni consecutivi di calo (Figura 2), seppur con un incremento sensibilmente più contenuto rispetto al corrispondente dato riferito al 2016.

I volumi di scambio sono cresciuti in tutte e quattro le province, con percentuali comprese tra l'1,6% registrato nella provincia di Gorizia, e l'8,4% della provincia di Trieste. La provincia di Udine (Figura 1) costituisce, in termini di volumi delle compravendite, circa il 42% del mercato immobiliare residenziale della regione mentre, a seguito degli incrementi registrati nel 2017, la provincia di Pordenone e di Gorizia si confermano ad una quota di mercato rispettivamente pari al 22% ed al 12%, a fronte del 24% di Trieste. Il trend di crescita (Figura 2) è stato confermato sia con riferimento al dato regionale, sia con riferimento al dato riferito ai comuni capoluogo, sia per quanto riguarda il dato complessivo dei comuni non capoluogo.

Rilevante, con un progresso che sfiora il 17% rispetto all'anno precedente e decisamente superiore al corrispondente dato provinciale (Tabella 2), è stato l'incremento percentuale del numero di transazioni registrato nel comune di Gorizia, caratterizzato comunque da valori assoluti (299) che permangono ancora piuttosto contenuti, tanto che la quota di transazioni normalizzate riconducibile al comune di Gorizia resta al di sotto del 6% del dato complessivamente registrato dai quattro capoluoghi di provincia, ed il corrispondente valore di intensità del mercato immobiliare (IMI), sensibilmente più basso del 2%, permane decisamente inferiore a quello relativo ai restanti capoluoghi di provincia. Nel comune di Trieste si è concentrato più del 91% delle compravendite rilevate nel corrispondente territorio provinciale, nonché più della metà (56,4%) del totale delle transazioni avvenute nei quattro capoluoghi (Figura 1).

Positive, sia per tutte le province che per i relativi capoluoghi (Tabella 1 e Tabella 2), sono state anche le variazioni registrate per quanto riguarda l'IMI. La provincia di Trieste, unica a superare il valore soglia del 2% a fronte del dato regionale pari all'1,82%, si è confermata essere la più dinamica, per effetto della forte incidenza del dato relativo al comune di Trieste (2,31%) su quello provinciale. Tra i capoluoghi Gorizia, pur registrando un incremento dell'IMI maggiore, continua comunque a presentare, come già evidenziato, un valore del predetto indicatore (1,45%) sensibilmente inferiore non solo a quello relativo al comune di Trieste, ma anche a quello relativo ai comuni di Pordenone e Udine (2,29% per entrambi). L'andamento nel tempo dell'indicatore IMI segue l'andamento dei corrispondenti valori di NTN, e si conferma in crescita per il quarto anno consecutivo (Figura 3), dopo tre anni di calo.

La mappa della distribuzione comunale dell'indicatore NTN (Figura 4) evidenzia che, malgrado il trend crescente registrato in questi ultimi anni, i comuni caratterizzati da un valore di NTN inferiore a 50 risultano pari al 75% dei 216 comuni della regione, e sono per la maggior parte concentrati nel medio-basso Friuli e, soprattutto, nell'area montano collinare, in cui risulta ubicato Ligosullo - unico comune della regione dove nel 2017 non sono state registrate transazioni - e nell'ambito della quale si distinguono per valori più elevati dell'indicatore NTN solo i comuni di Tarvisio, San Daniele del Friuli, Gemona del Friuli, Tarcento, e Tolmezzo in provincia di Udine. La mappa evidenzia inoltre:

Trieste, come l'unico comune della regione in cui si sono verificate oltre 2000 transazioni;

Udine, unico comune caratterizzato da un numero di transazioni compreso tra 1000 e 2000;

Pordenone e Lignano Sabbiadoro (UD), unici due comuni con NTN compreso tra 500 e 100;

Monfalcone (GO), Gorizia, Grado (GO) e Latisana (UD), con NTN compreso tra 200 e 500.

La mappa della distribuzione dell'IMI (Figura 5), evidenzia l'ubicazione dei 31 comuni caratterizzati da maggiore dinamicità del mercato immobiliare residenziale - con valori di IMI compreso tra il 2% ed il 3% - a fronte della maggioranza dei comuni della regione (circa il 55%) che hanno fatto registrare un valore di IMI compreso tra l'1% ed il 2%, e del restante 31% dei comuni caratterizzati da un valore di IMI inferiore all'1%.

La superficie media per unità residenziale compravenduta in regione nel 2017, stimata sulla base dei vani catastali e del calcolo della superficie del vano medio comunale, risulta pari a 115 metri quadrati (Tabella 3), in calo rispetto all'anno precedente, così come il corrispondente dato riferito ai soli capoluoghi, che risulta essere pari a circa 99 metri quadrati. La superficie media compravenduta è risultata inferiore all'anno precedente sia a livello provinciale che a livello dei singoli comuni capoluogo, ad eccezione del comune di Udine per il quale non è stata rilevata nessuna variazione. Trieste, sia a livello provinciale che a livello comunale, ha evidenziato la contrazione più marcata in termini di variazioni di superficie con una diminuzione, in entrambi i casi, di circa 13 metri quadrati. Gorizia si conferma l'unico caso in cui la superficie media compravenduta nel capoluogo risulta essere più elevata rispetto a quella relativa all'intera provincia.

A livello regionale la distribuzione delle compravendite per classi dimensionali (Tabella 4 e Tabella 5) evidenzia il numero molto contenuto di compravendite riguardanti abitazioni aventi superficie inferiore a 50 metri quadrati, sia con riferimento all'intera provincia che per i comuni capoluogo (pari in entrambi i casi a circa il 7% del totale), ed il numero contenuto (circa il 12%) di abitazioni compravendute con superficie superiore a 145 metri quadrati, nel caso dei comuni capoluogo. Relativamente a quest'ultima classe di superficie il numero di compravendite rilevate è risultato particolarmente contenuto nel caso di Trieste (8% del

totale per quanto riguarda l'intera provincia, e 7% per il comune), e più elevato per Pordenone (32% del totale per quanto riguarda l'intera provincia, e 18% per il comune) e per Udine (29% del totale per quanto riguarda l'intera provincia, e 20% per il comune).

In termini di variazioni rispetto al 2016 (Tabella 6 e Tabella 7) la distribuzione delle compravendite per classi dimensionali mostra, a livello regionale, una crescita per tutte le classi, sia con riferimento alle intere province che con riferimento ai soli capoluoghi, ad eccezione, in quest'ultimo caso, del dato riferito alle abitazioni aventi superficie maggiore di 145 metri quadrati (-0,50%), diminuito per effetto della variazione negativa registrata a Trieste, unico capoluogo della regione che ha conseguito una variazione negativa (-6,8%) per le compravendite di abitazioni appartenenti a detta classe di superficie. Trieste si distingue per aver fatto registrare variazioni negative, sia a livello provinciale che a livello comunale, anche per le compravendite riferite alla classe di superficie più piccola. In merito al rilevante incremento (+156,25%) delle compravendite di abitazioni con superficie inferiore di 50 metri quadrati registrata nel comune di Gorizia, si sottolinea che il dato relativo alla predetta variazione risulta nel caso specifico particolarmente volatile a causa del numero estremamente basso dei valori in questione (si evidenzia infatti che nel 2017 a Gorizia risultano essere stati compravenduti solo 10 immobili di tale classe di consistenza).

Le quotazioni medie regionali delle abitazioni (Tabella 8) nel 2017 hanno subito complessivamente una diminuzione. Negativa (-2,43) è stata la variazione registrata nei capoluoghi, mentre per il resto della provincia è stato registrato complessivamente un leggero incremento (+0,23%). Per quanto riguarda le diverse realtà provinciali, solo Udine ha registrato un dato invariato rispetto al 2016, per quanto riguarda il capoluogo, ed un incremento delle quotazioni (+2,29%) relativamente al resto della provincia. Per quanto riguarda le motivazioni alla base di detta variazione si rimanda a quanto riportato nella sezione relativa al focus provinciale. Nel caso di Gorizia e di Trieste, i comuni capoluogo presentano quotazioni medie inferiori a quelle relative al resto della provincia.

Il dato regionale conseguito complessivamente nel 2017 per quanto riguarda le quotazioni, conferma il trend dei cinque anni immediatamente precedenti (Figura 6), evidenziando che il mercato residenziale regionale in questi ultimi anni si trova in una fase caratterizzata da volumi di compravendite crescenti, e allo stesso tempo da una riduzione dei prezzi, che verosimilmente a sua volta contribuisce a sostenere il trend crescente delle transazioni. Fa eccezione l'incremento relativo alle quotazioni riferite ai comuni non capoluogo registrato nel 2017 che, come sopra evidenziato, è stato sostanzialmente determinato dal dato registrato in provincia di Udine.

La mappa che riporta il differenziale delle quotazioni medie comunali (Figura 7) evidenzia che oltre il 96% dei 216 comuni della regione, presenta quotazioni medie inferiori rispetto al valore medio nazionale. Per il 75% dei comuni il differenziale delle quotazioni assume valori decisamente inferiori al predetto valore medio: compresi nel *range* 0,3 – 0,6. Si distingue per quotazioni particolarmente elevate il comune di Lignano Sabbiadoro (UD), unico comune per cui detto indicatore assume valori compresi tra 2 e 5. Presentano quotazioni superiori al valore medio nazionale anche il comune di Grado (GO) ed i sei comuni che costituiscono la provincia di Trieste (Trieste, Duino Aurisina, Muggia, San Dorligo della Valle, Monrupino e Sgonico), per i quali l'indicatore assume valori compresi tra 1,1 e 1,5.

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Gorizia	1.583	1,6%	12,0%	1,88%	0,03
Pordenone	2.895	6,3%	22,0%	1,74%	0,10
Trieste	3.180	8,4%	24,2%	2,22%	0,17
Udine	5.496	5,1%	41,8%	1,66%	0,08
FRIULI VENEZIA GIULIA	13.154	5,7%	100,0%	1,82%	0,09

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Gorizia	299	16,9%	5,8%	1,45%	0,21
Pordenone	631	5,9%	12,3%	2,29%	0,13
Trieste	2.904	9,2%	56,4%	2,31%	0,19
Udine	1.315	5,9%	25,5%	2,29%	0,13
FRIULI VENEZIA GIULIA	5.149	8,3%	100,0%	2,23%	0,17

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo

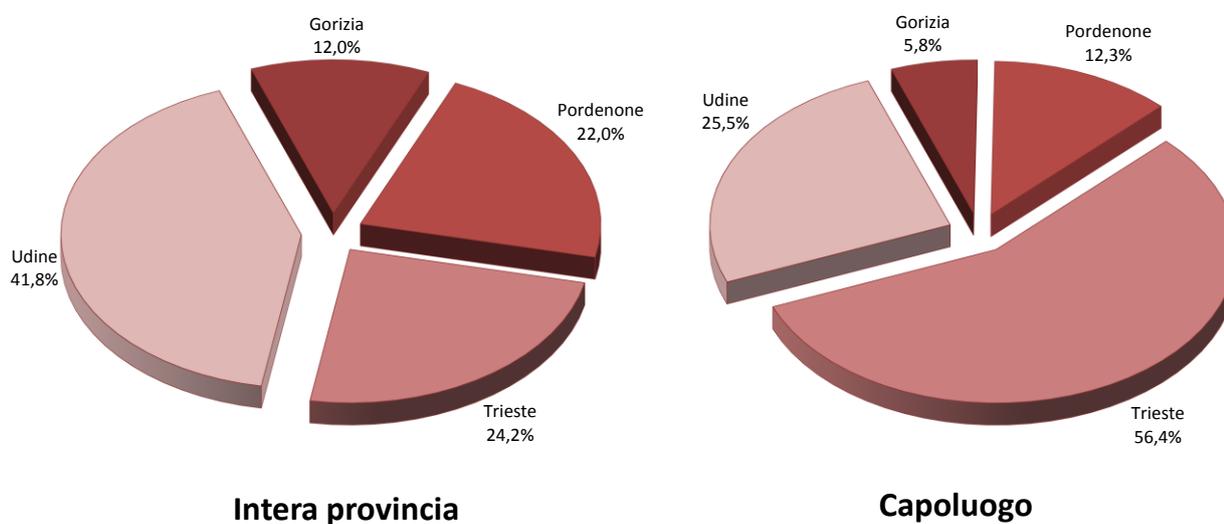


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

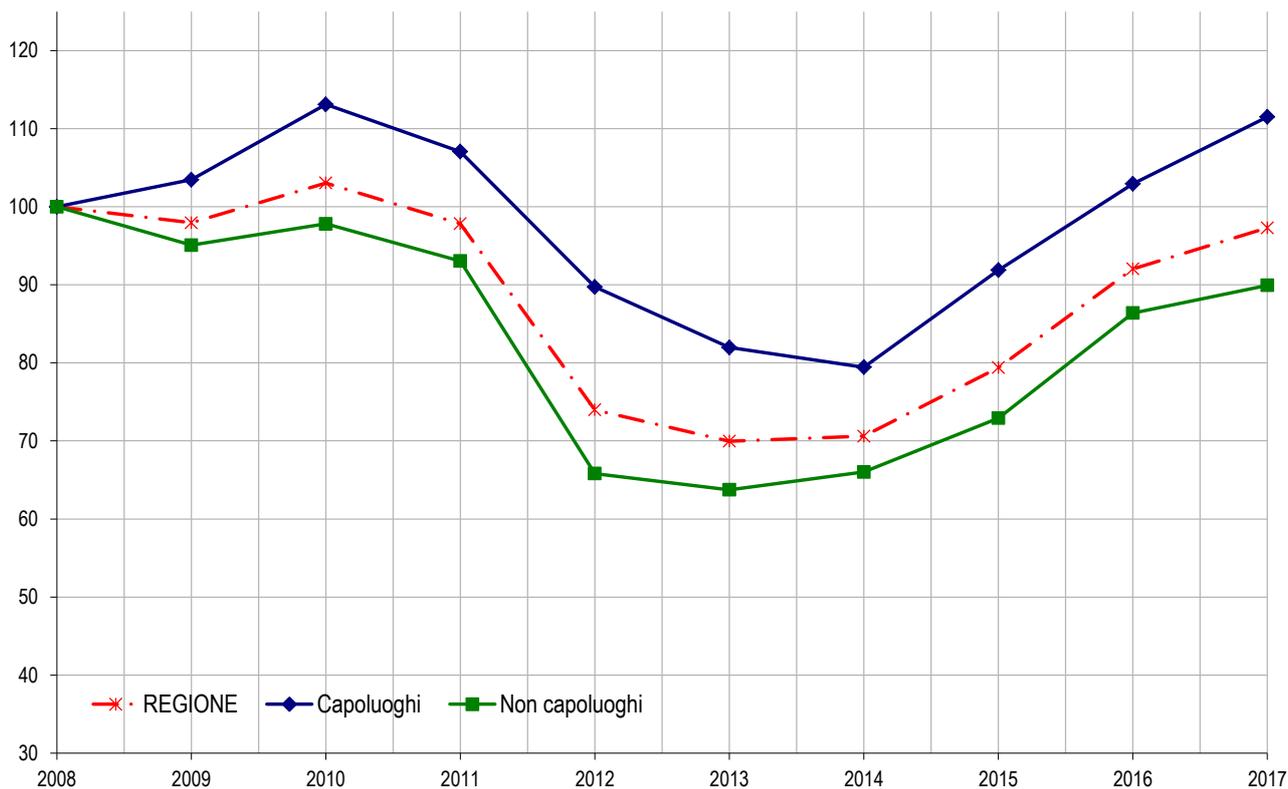


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

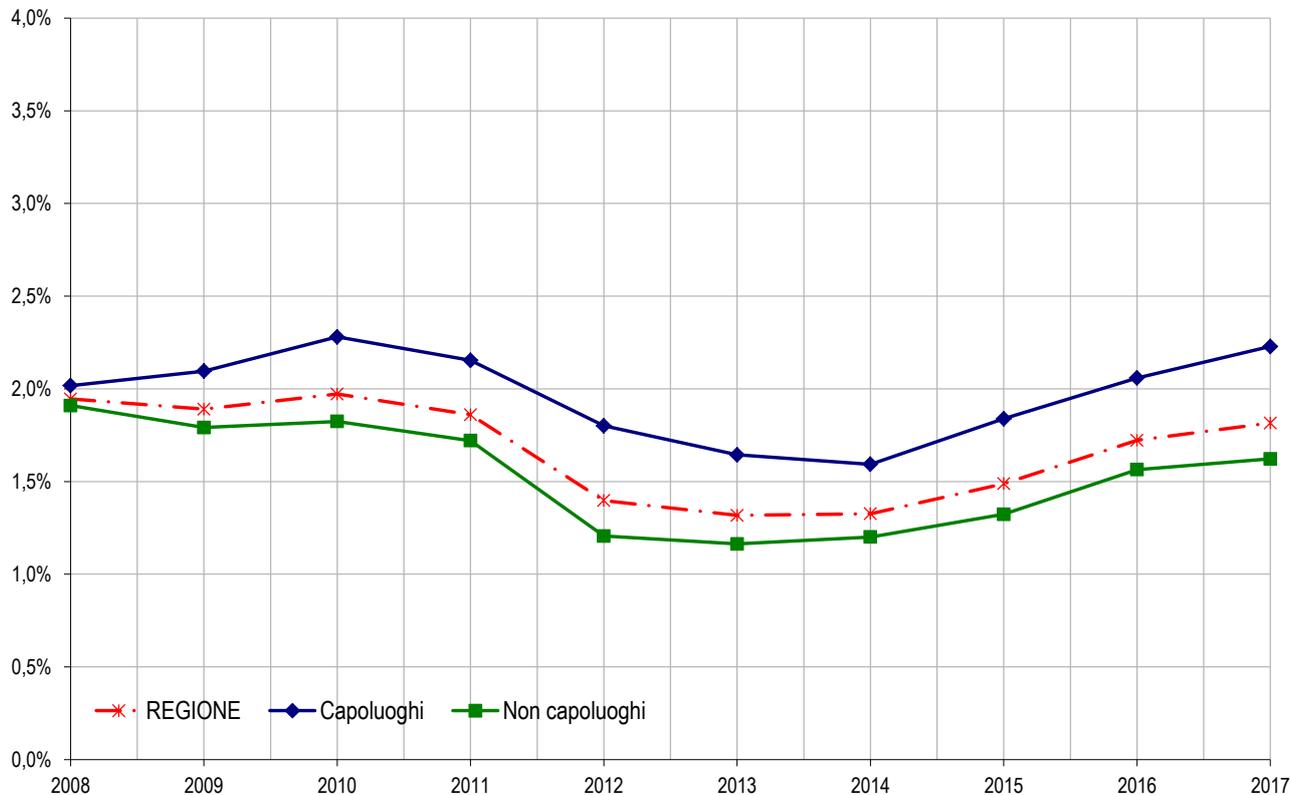


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

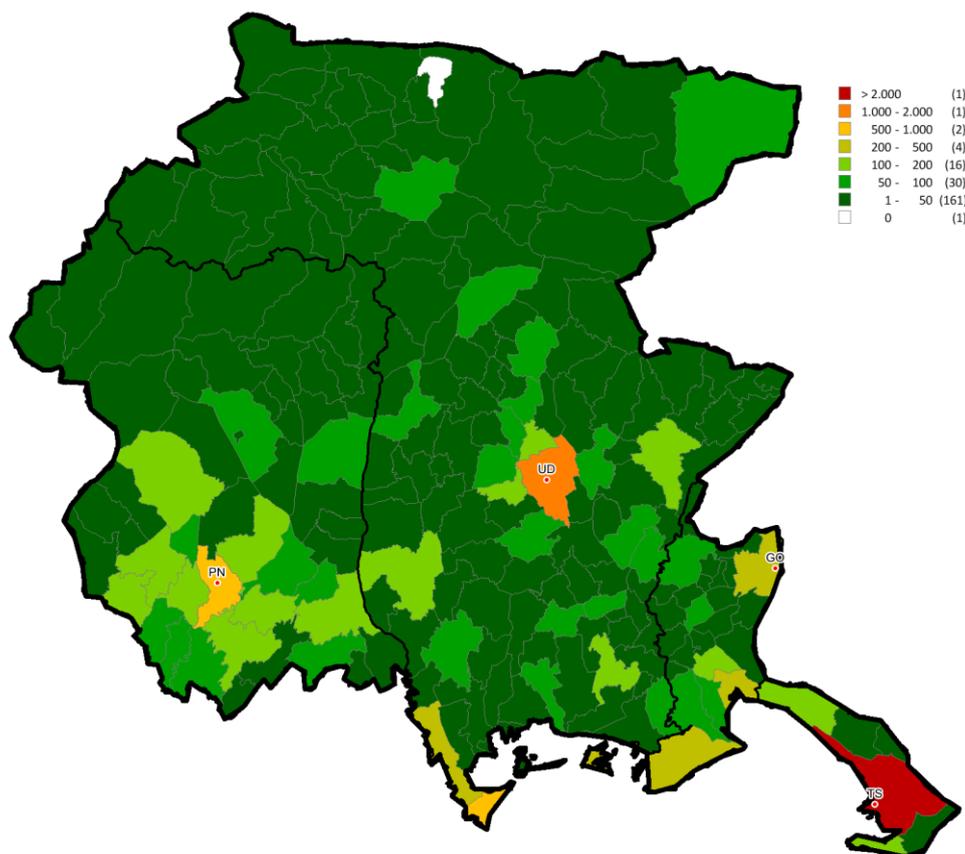
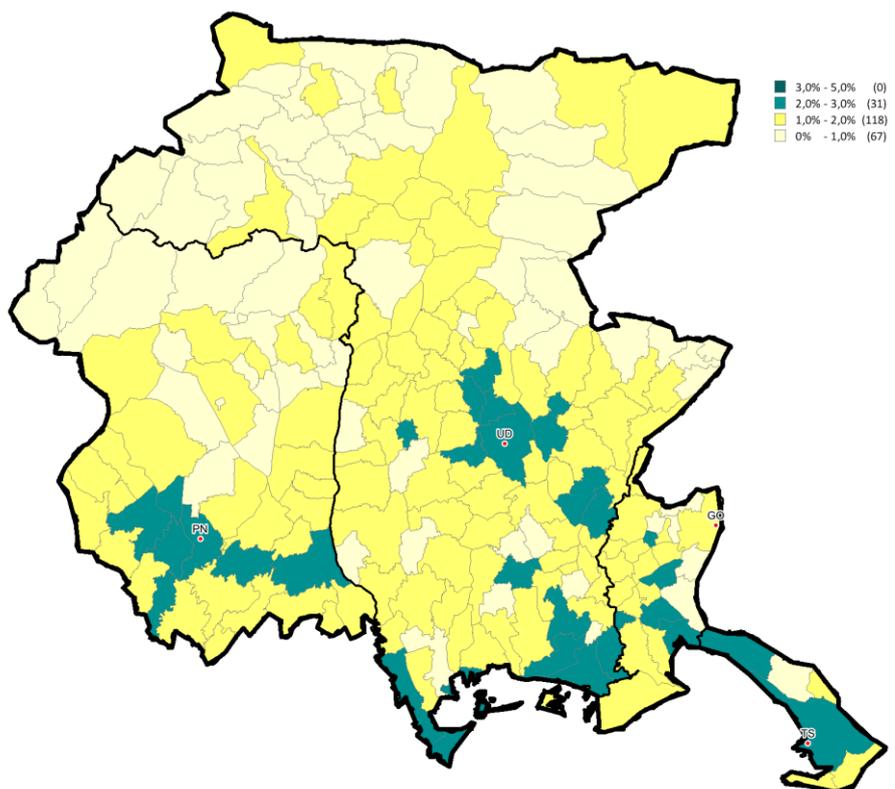


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17
Gorizia	107,2	-7,4	116,1	-10,1
Pordenone	131,5	-1,8	110,7	-2,5
Trieste	91,1	-12,8	88,4	-12,5
Udine	122,5	-1,9	112,5	0,0
FRIULI VENEZIA GIULIA	115,0	-5,2	98,9	-7,9

Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Gorizia	93	378	359	601	152	1.583
Pordenone	101	562	753	543	936	2.895
Trieste	246	940	839	908	247	3.180
Udine	434	1.200	1.280	991	1.591	5.496
FRIULI VENEZIA GIULIA	874	3.080	3.231	3.043	2.925	13.154

Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Gorizia	10	62	68	125	34	299
Pordenone	48	167	183	121	112	631
Trieste	237	870	785	823	190	2.904
Udine	79	301	434	242	259	1.315
FRIULI VENEZIA GIULIA	374	1.400	1.469	1.311	595	5.149

Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Gorizia	14,39%	-8,48%	5,09%	6,47%	-3,30%	1,63%
Pordenone	5,86%	13,56%	10,06%	1,77%	2,30%	6,32%
Trieste	-9,52%	3,71%	22,25%	12,75%	-6,40%	8,39%
Udine	16,90%	7,76%	0,67%	3,11%	5,32%	5,12%
FRIULI VENEZIA GIULIA	6,59%	5,20%	8,29%	6,23%	2,79%	5,72%

Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Gorizia	156,25%	44,20%	5,58%	12,24%	2,26%	16,90%
Pordenone	38,64%	18,41%	-2,90%	-3,66%	5,33%	5,87%
Trieste	-4,58%	3,53%	21,67%	13,81%	-6,80%	9,17%
Udine	6,65%	0,73%	8,18%	13,80%	1,74%	5,94%
FRIULI VENEZIA GIULIA	3,64%	5,81%	13,14%	11,79%	-0,50%	8,33%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
Gorizia	1.030	-2,1%	1.139	-1,8%
Pordenone	1.028	-4,1%	844	-2,4%
Trieste	1.798	-3,0%	1.845	-3,4%
Udine	1.299	0,0%	1.066	2,3%
FRIULI VENEZIA GIULIA	1.514	-2,4%	1.041	0,2%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

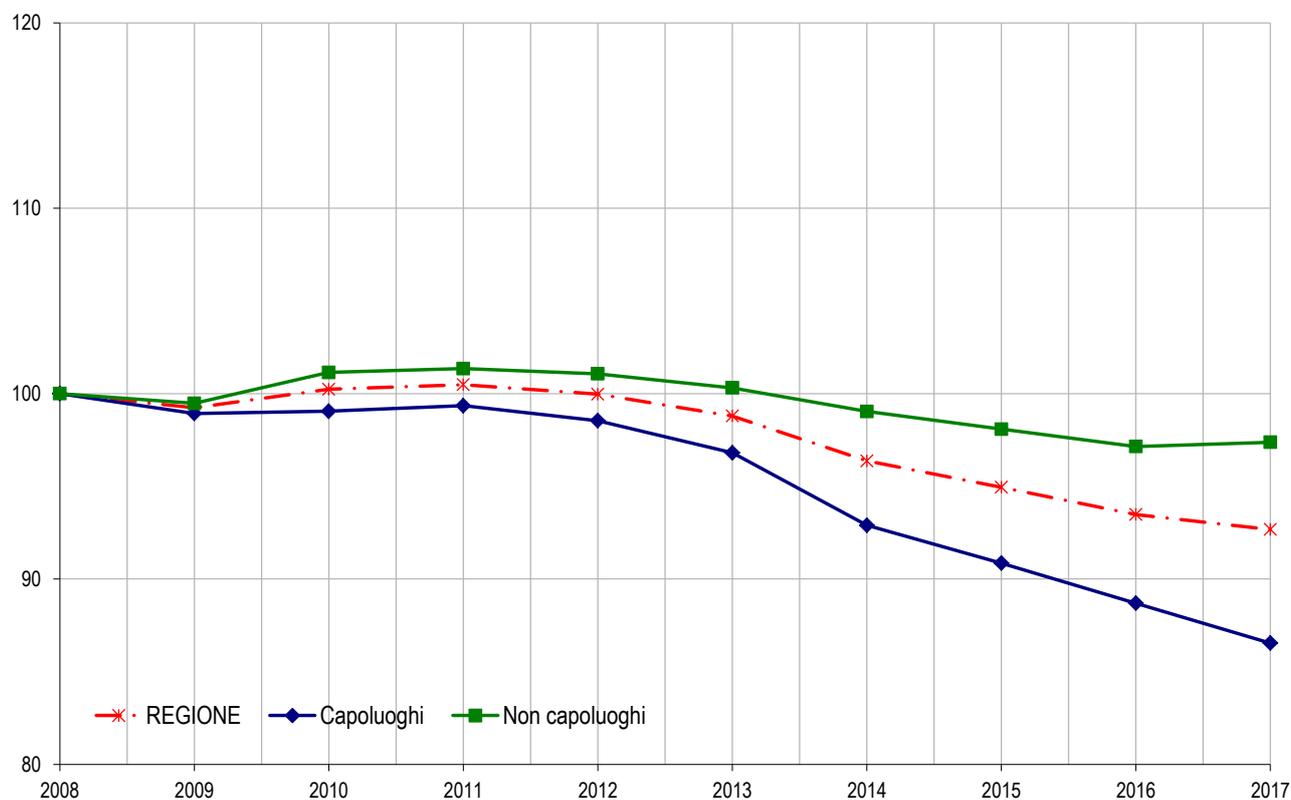
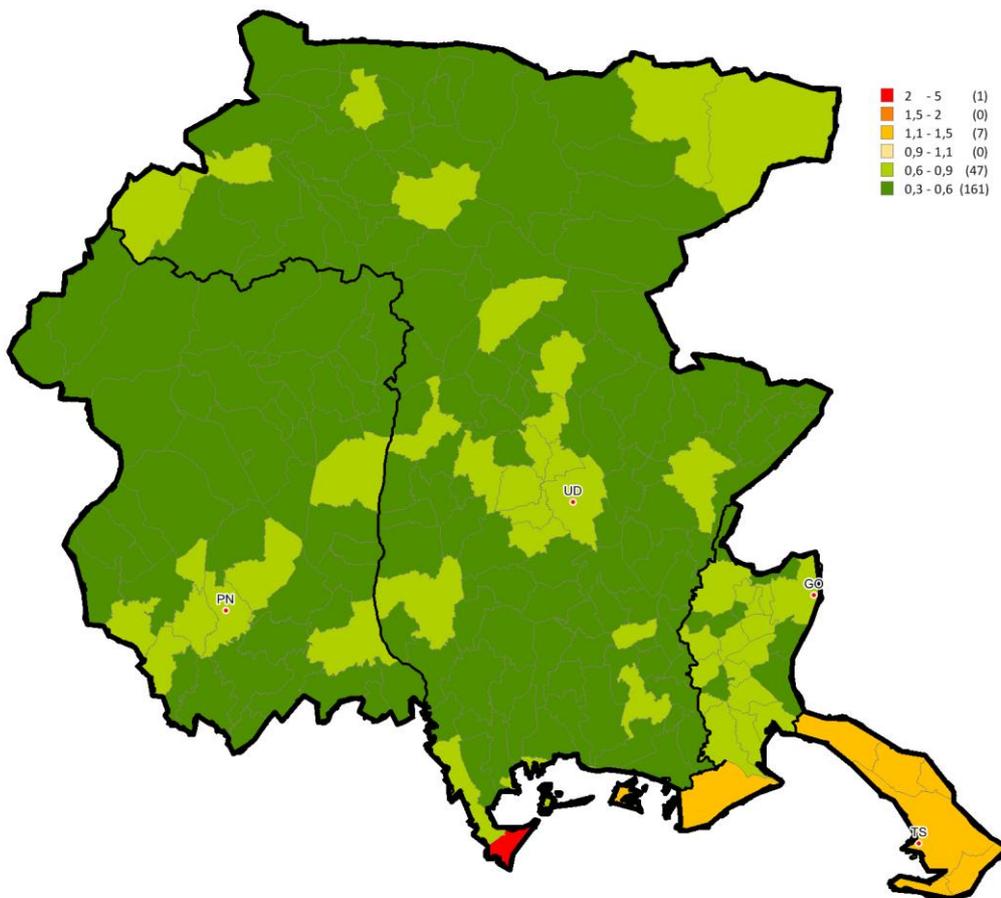


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Gorizia

La Provincia di Gorizia, così come rappresentata nella Figura 8, è stata suddivisa in 4 macroaree denominate Destra Isonzo, Grado, Sinistra Isonzo e Gorizia Capoluogo. L'elenco dei comuni appartenenti alle diverse macroaree è riportato nella tabella in appendice.

I dati relativi al Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) ed all'intensità del Mercato Immobiliare (IMI), del settore residenziale, registrati nel 2017 a livello provinciale, ed in ognuna delle quattro macroaree provinciali (Tabella 9), evidenziano che nell'intera Provincia di Gorizia sono state rilevate 1.583 transazioni normalizzate, con un incremento dell'1,6% rispetto all'anno precedente. Il maggior numero di scambi (781 NTN), è stato registrato nella macroarea Sinistra Isonzo dove risulta concentrato quasi il 50,0% delle transazioni registrate nell'intera provincia, mentre la restante quota è praticamente ripartita in parti uguali, approssimativamente pari al 16%, tra le altre tre macroaree provinciali, con 299 transazioni normalizzate riscontrate nel capoluogo Gorizia, 266 NTN nella macroarea Destra Isonzo, e 236 NTN a Grado.

L'elevato valore di NTN della macroarea "Sinistra Isonzo" rispetto all'intera provincia - in linea con la rilevazione dell'anno precedente - è riferibile al movimento di maestranze e famiglie, molte delle quali provenienti da paesi stranieri, che orbitano attorno alle rilevanti realtà industriali, artigiane, e del relativo indotto, presenti nel monfalconese.

Il volume degli scambi osservati nella provincia di Gorizia è variato in maniera differenziata nelle quattro macroaree. Se da un lato si sono osservati sensibili incrementi nel Capoluogo (+16,9%) e nella Destra Isonzo (+8,0%), dall'altro si sono riscontrate diminuzioni, seppur più contenute del numero di transazioni, nelle restanti due macroaree di Grado (-3,5%) e della Sinistra Isonzo (-3,6%).

Il valore riscontrato per quanto riguarda l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) - ovvero il rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari - è risultato essere, per l'intera provincia, pari all'1,88%, sostanzialmente in linea con il 2016 (+0,03 punti). A fronte degli incrementi registrati nel Capoluogo (+0,21) e nella Destra Isonzo (+0,12), è stata riscontrata una diminuzione dell'indicatore nelle macroaree di Grado (-0,07) e della Sinistra Isonzo (-0,09), che si conferma comunque essere la macroarea più dinamica, con un numero di unità immobiliari scambiate pari al 2,26% dello stock.

L'andamento negli anni del numero di transazioni normalizzate, rapportato al dato relativo al 2008 (Figura 9), evidenzia nel 2017 una crescita per il terzo anno consecutivo - seppur estremamente ridotta (+1,6%) rispetto all'anno precedente (+38,3%) - dopo i precedenti quattro anni di arretramento. Per il secondo anno consecutivo, e dopo i quattro precedenti anni di calo, si è confermato in crescita anche il valore di NTN riscontrato nel capoluogo. In questo caso la crescita è stata più consistente (+16,9%) anche se comunque sensibilmente inferiore al corrispondente valore registrato nell'anno precedente (+39,6%). La variazione complessiva del valore di NTN riferito ai comuni non capoluogo è stata invece negativa (-1,4%), interrompendo così il trend positivo iniziato nel 2014.

L'andamento dei valori di IMI registrati nel predetto periodo 2008 - 2017 (Figura 10) per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale provinciale, il comune capoluogo, ed i comuni non capoluogo, ricalca negli ultimi anni l'andamento dell'indicatore NTN.

Rispetto all'anno precedente, nel 2017 (Tabella 10) è stata riscontrata una diminuzione (-1,89%) della quotazione media provinciale, che si è attestata poco sopra i 1.100 €/mq. Il valore massimo si conferma nella macroarea di Grado con 1.900 €/mq, mentre il minimo è stato rilevato nella macroarea della Destra Isonzo (923 €/mq). La flessione delle quotazioni medie ha interessato tutte le macroaree, con lievi correzioni al ribasso registrate nella Destra Isonzo e nel comune di Grado, e diminuzioni più apprezzabili nella Sinistra Isonzo che registra la flessione maggiore in provincia (-3,10%).

I dati relativi alle quotazioni, rilevati nel 2017, confermano il *trend* negativo osservato negli ultimi anni (Figura 11) per l'intera provincia, per il comune capoluogo, e per i comuni non capoluogo.

Gorizia, città capoluogo che con 299 NTN rappresenta il 17,0% circa dell'intero mercato provinciale residenziale, è suddivisa in 7 zone OMI (Tabella 11). Il maggior numero di transazioni (76 NTN) tra quelle per cui è stata possibile l'associazione con la corrispondente zona OMI³, è stato rilevato nella zona semicentrale "C1", a seguire le zone centrali della città "B1" (48 NTN) e "B2" (30 NTN), e le zone periferiche. Dal raffronto del numero di transazioni di ogni singola zona OMI con quello relativo all'anno precedente, si osserva in generale una crescita generalizzata con incrementi percentuali molto differenziati che vanno dal 65,3% della zona "B2", al 16,6% della zona "C1", per arrivare all'unico dato in flessione, riscontrato nella zona periferica "D2" (-33,3%).

Anche per quanto riguarda le diverse zone OMI di Gorizia è stata rilevata una generalizzata flessione delle quotazioni medie, che ha riguardato quasi tutte le zone OMI del capoluogo.

³ Si evidenzia che per 109 delle 299 transazioni complessivamente rilevate nel capoluogo, indicate in tabella sotto la voce "nd", l'associazione con la corrispondente zona OMI non è stata possibile.

La provincia – Gorizia

Figura 8: Macroaree provinciali di Gorizia

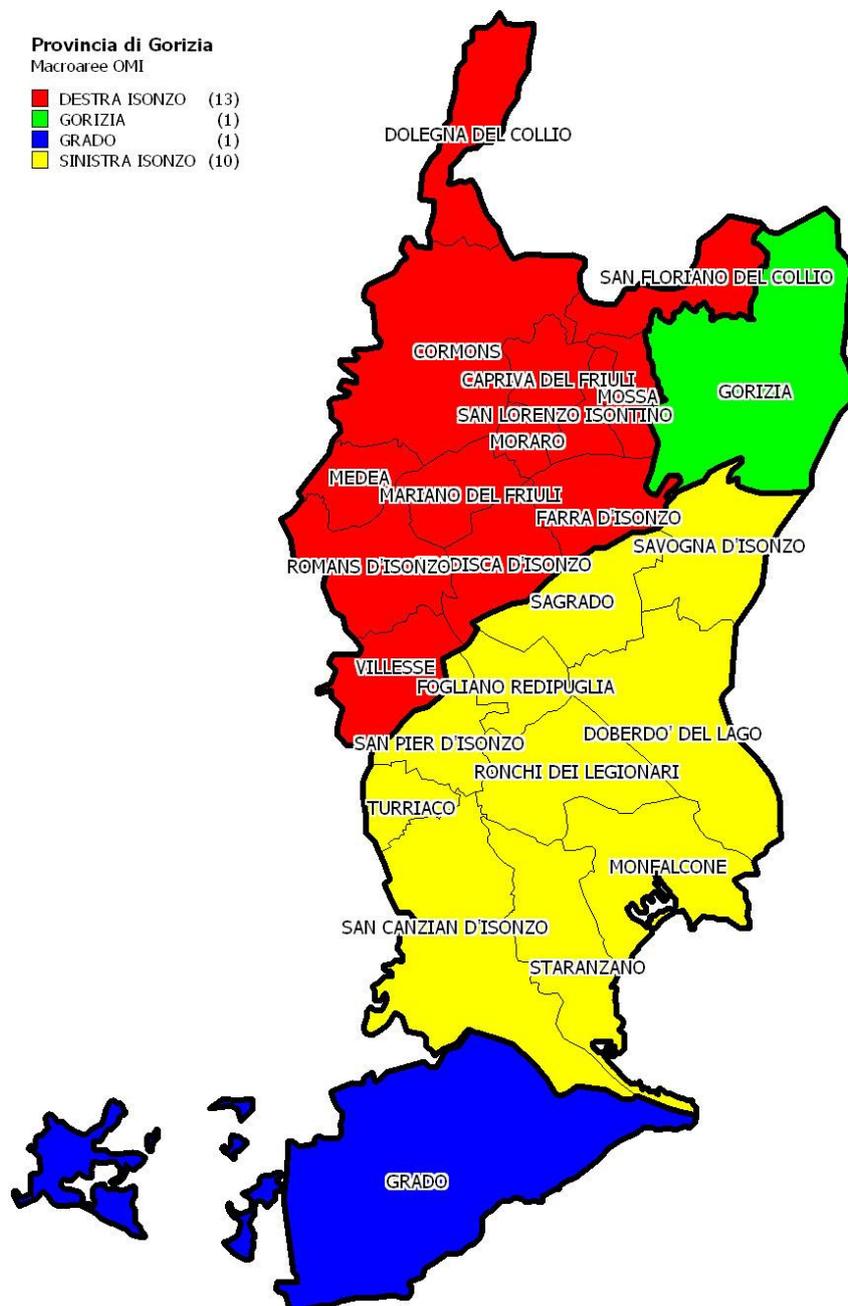


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Gorizia

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Destra Isonzo	266	8,0%	16,8%	1,63%	0,12
Grado	236	-3,5%	14,9%	1,88%	-0,07
Sinistra Isonzo	781	-3,6%	49,4%	2,26%	-0,09
GORIZIA CAPOLUOGO	299	16,9%	18,9%	1,45%	0,21
GORIZIA PROVINCIA	1.583	1,6%	100,0%	1,88%	0,03

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia

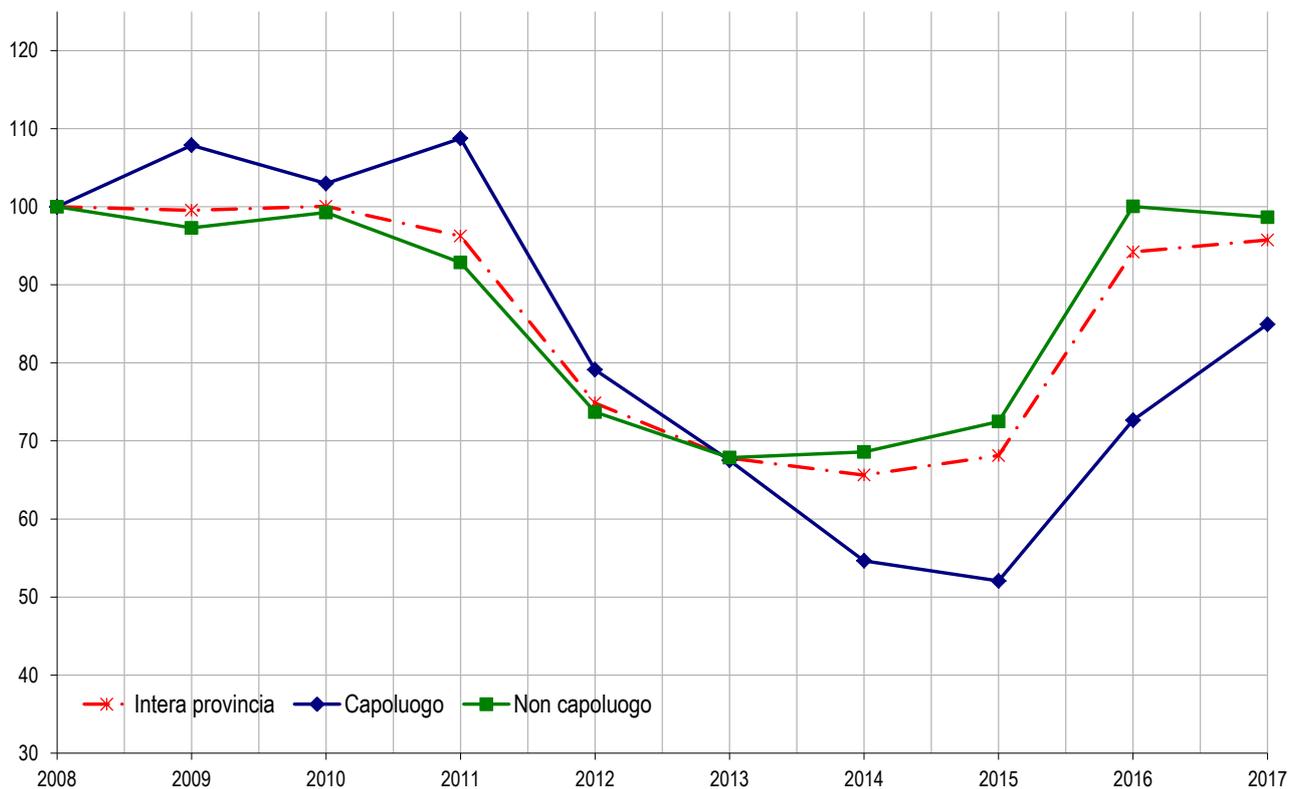


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia

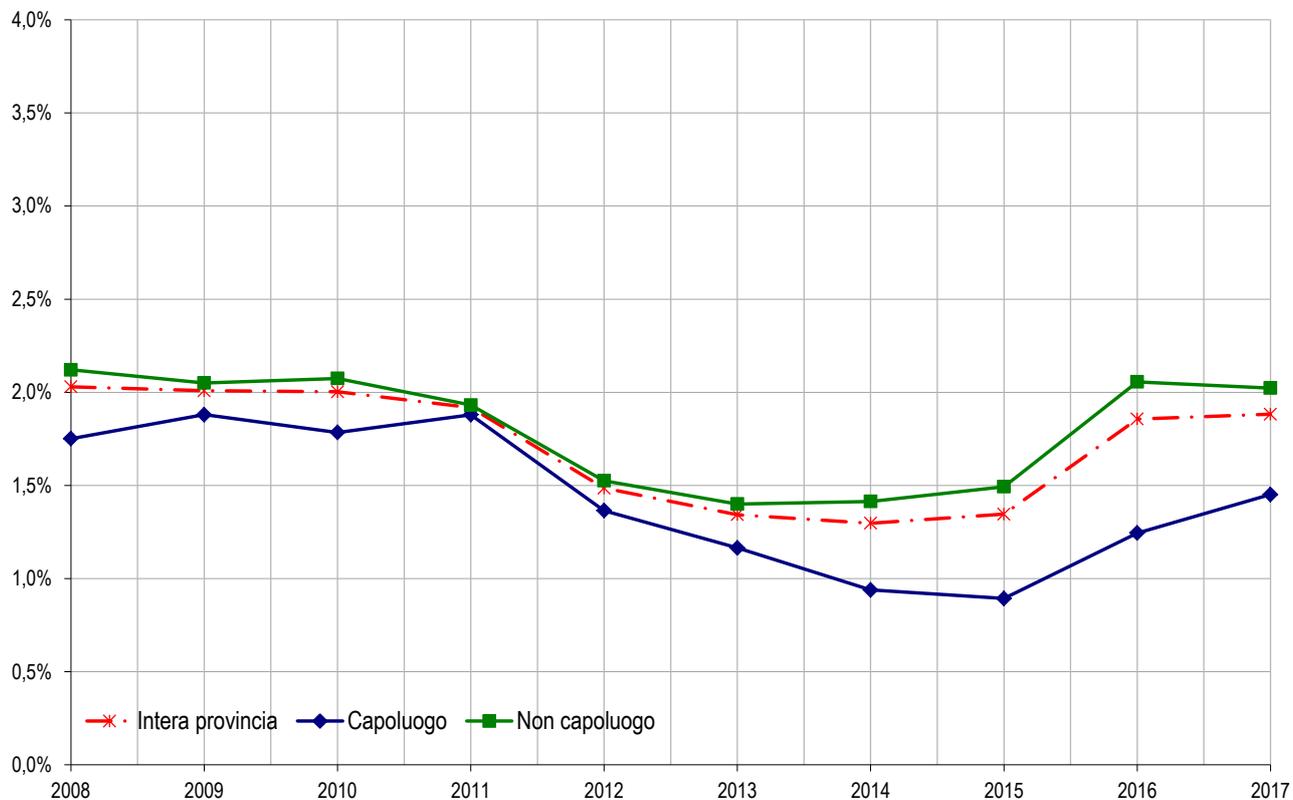
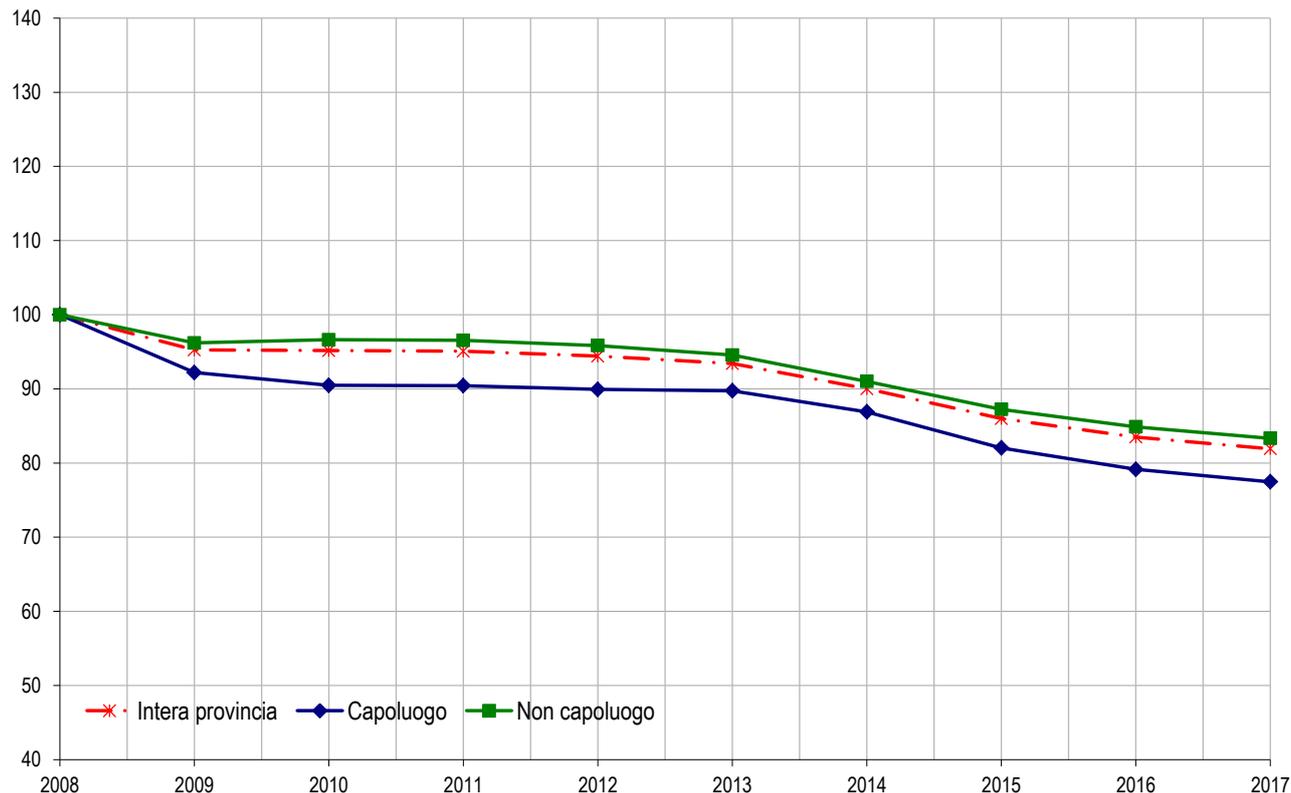


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Gorizia

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2008)
Destra Isonzo	923	-0,4%	85,1
Grado	1.901	-0,9%	89,0
Sinistra Isonzo	963	-3,1%	79,0
GORIZIA CAPOLUOGO	1.030	-2,1%	77,5
GORIZIA PROVINCIA	1.112	-1,9%	81,9

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia



Il comune – Gorizia

Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI - Gorizia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Corso italia, via Duca d'Aosta via Alviano via Brass via del San Gabriele via Giustiniani	48	21,6%	1,67%	1.164	-4,5%
B2	Piazza della Vittoria piazza Municipio corso Verdi via Roma via Ventiquattro Maggio via Rastello Castello	30	65,3%	1,92%	1.277	-5,1%
C1	Via Montesanto viale Venti Settembre lungo Isonzo Argentina via Trieste via Garzaroli quartiere Sant'Anna	76	16,6%	1,22%	1.053	-4,5%
D1	Frazione Sant'Andrea via del San Michele via Terza Armata	24	55,4%	1,47%	968	-3,7%
D2	Frazioni Lucinico, Piedimonte del Calvario, Piuma, Salcano e Mochetta	11	-33,3%	0,74%	936	1,5%
R1	Zona Agricola Regione Agraria 1 Collio e Monte Calvario	1	-	0,39%	936	1,5%
R2	Zona Agricola Regione Agraria 1 Pianura	0	-	-	936	1,5%
nd	-	109	-	-	-	-
	GORIZIA COMUNE	299	16,9%	1,45%	1.076	-3,9%

FOCUS provinciale - Pordenone

I 50 comuni della provincia di Pordenone sono stati aggregati, in base a parametri territoriali omogenei (caratteristiche orografiche, sistemi di comunicazione stradale e ferroviario, tessuto urbano degli abitati, economia dei territori, condizioni economiche prevalenti, ecc.) in sei macroaree provinciali, individuate con diverse colorazioni in Figura 12.

L'elenco dei comuni appartenenti alle diverse macroaree è riportato in appendice.

Nel 2017 in provincia di Pordenone il mercato immobiliare residenziale ha fatto registrare 2.895 transazioni normalizzate, con un incremento rispetto al 2016 del 6,3% (Tabella 12). Il numero di abitazioni compravendute è aumentato in quattro delle sei macroaree provinciali con una punta massima (+18,6%) rilevata nella Zona dell'Hinterland di Pordenone – circostanza che pare confermare indirettamente una certa propensione ad abitare nella prima periferia cittadina – ed una punta minima (-8,2%) nella macroarea della Zona Collinare e Montana. L'altra macroarea in cui, presumibilmente per i postumi della crisi dell'industria locale, è stata riscontrata una diminuzione di NTN (-5,0%) è la Zona del Mobile. Il valore maggiore di NTN (631), corrispondente al 21,8% del mercato residenziale provinciale, è stato registrato nel comune di Pordenone che si caratterizza per essere anche la macroarea più dinamica, con un valore dell'indicatore intensità del mercato immobiliare (IMI) pari al 2,29%, a fronte del valore provinciale pari all'1,74%. La macroarea provinciale meno dinamica, con un IMI uguale allo 0,84% si è confermata essere quella Collinare Montana. Rispetto al 2016 l'IMI è aumentato in quattro delle sei macroaree con incrementi maggiori registrati nella zona Bassa Pianura e Sanvitese, con un dato di crescita positivo dello 0,23 rispetto al 2016.

L'andamento per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo del numero di transazioni immobiliari rapportato al dato riferito al 2008 (numero indice NTN) nonché quello dell'IMI, a partire dal 2008 (Figura 13 e Figura 14), evidenzia la ripresa del mercato immobiliare residenziale degli ultimi tre anni, dopo altrettanti anni di stagnazione, e dopo la crisi iniziata nel 2005, con i valori degli indicatori dei trasferimenti che si avvicinano a quelli ante crisi.

A fronte di un consolidato aumento delle transazioni registrato in buona parte delle macroaree provinciali, si osserva (Tabella 13) ancora una generalizzata diminuzione delle quotazioni rispetto all'anno 2016, con un calo medio del 2,7% per l'intera provincia, una flessione massima (-4,1%) per il Comune di Pordenone, seguita dalla Zona della Bassa Pianura e del Sanvitese (-3,3%). Si conferma così il *trend* di ribasso dei prezzi osservato negli ultimi anni (Figura 15) per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo.

Anche nel corso del 2017, la grande quantità di immobili residenziali disponibili sul mercato, la diminuzione generalizzata dei prezzi, e gli incentivi statali alle ristrutturazioni, hanno orientato la maggioranza degli acquirenti verso il mercato dell'usato, a discapito degli immobili nuovi che presentano ancora una rilevante quota di invenduto.

Il capoluogo di Pordenone è stato suddiviso in 8 zone OMI elencate nella Tabella 14. Il maggior numero di compravendite residenziali è stato registrato nella zona D1 dei quartieri conurbati (305 NTN), a seguire la zona semicentrale C1 (135 NTN), e la zona centrale della città B3 (116 NTN). Considerato che nella zona B2 centro direzionale Galvani non ci sono unità immobiliari residenziali, si può affermare che la ripresa del mercato immobiliare residenziale ha riguardato la maggioranza delle zone OMI, con un tasso di crescita significativo per la zona "B3 – Centro XX Settembre – Marconi" (+27,3%) dove è stato compravenduto il 3,25% dello stock (IMI 3,25%). Complessivamente l'incremento percentuale delle vendite, nell'ambito del territorio comunale, è stato del 5,9% rispetto al 2016, con i dati di dettaglio delle singole zone OMI illustrati nella tabella stessa.

Anche per le diverse zone OMI del capoluogo si osserva una generalizzata correzione al ribasso delle quotazioni.

La provincia – Pordenone

Figura 12: Macroaree provinciali di Pordenone

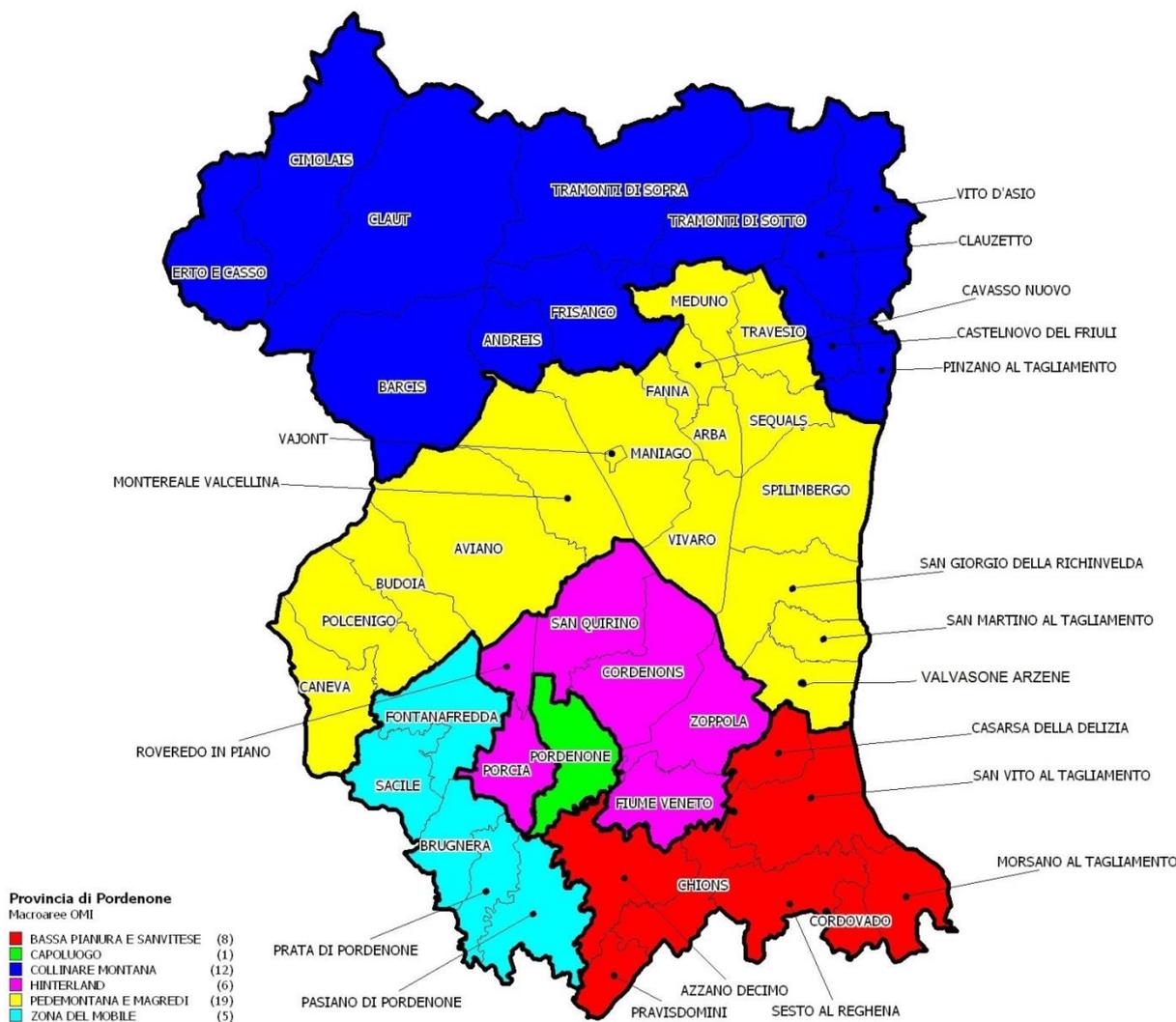


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Pordenone

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Bassa Pianura e Sanvitese	510	15,3%	17,6%	1,80%	0,23
Collinare Montana	73	-8,2%	2,5%	0,84%	-0,09
Hinterland	613	18,6%	21,2%	2,01%	0,31
Pedemontana e Magredi	559	1,2%	19,3%	1,26%	0,01
Zona del Mobile	510	-5,0%	17,6%	1,87%	-0,11
PORDENONE COMUNE	631	5,9%	21,8%	2,29%	0,13
PORDENONE PROVINCIA	2.895	6,3%	100,0%	1,74%	0,10

Figura 13: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone

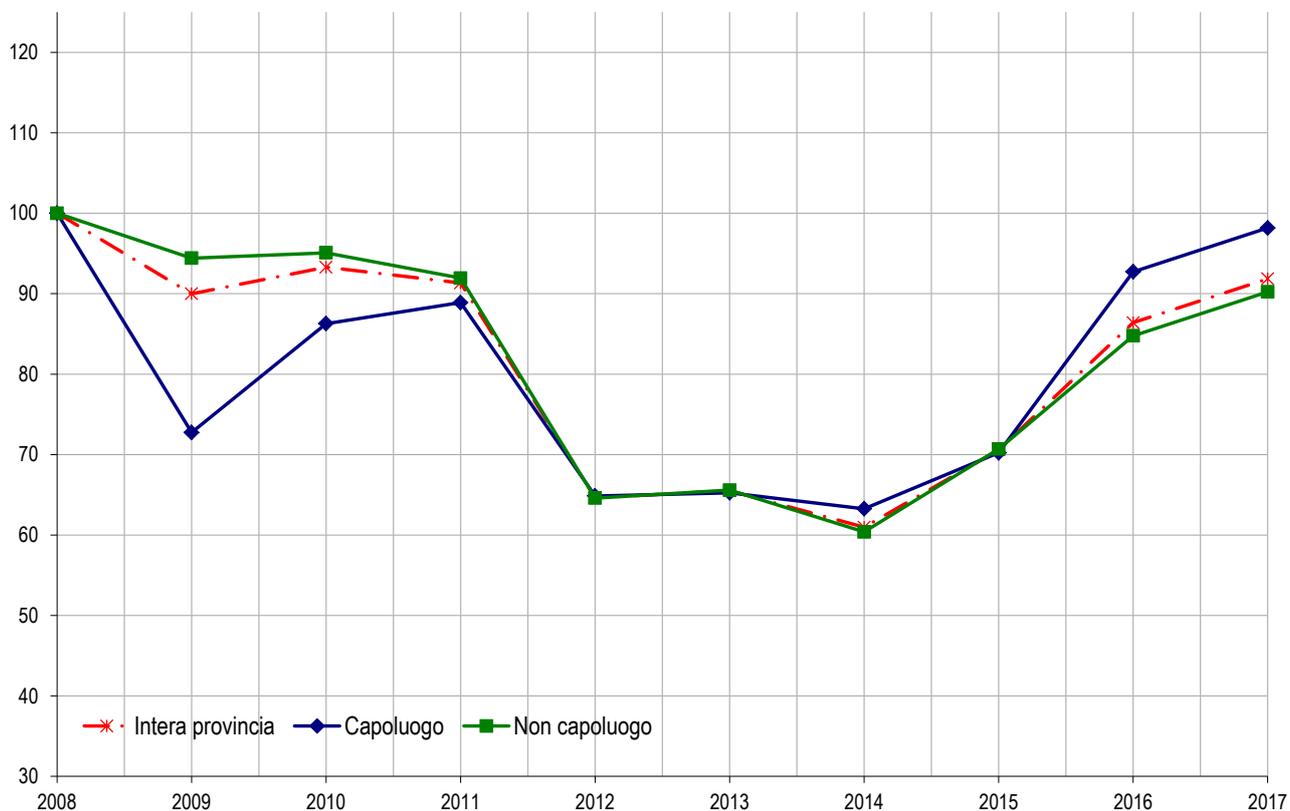


Figura 14: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone

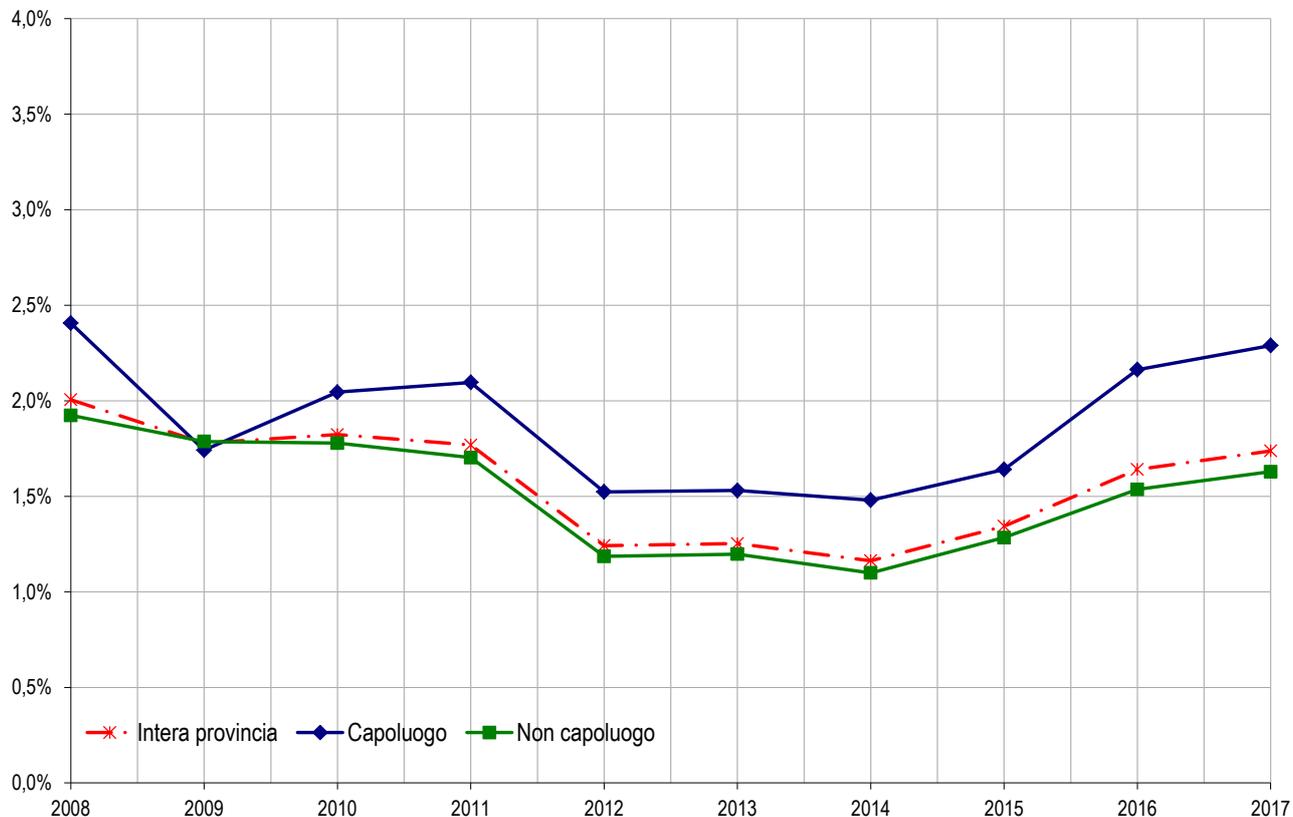
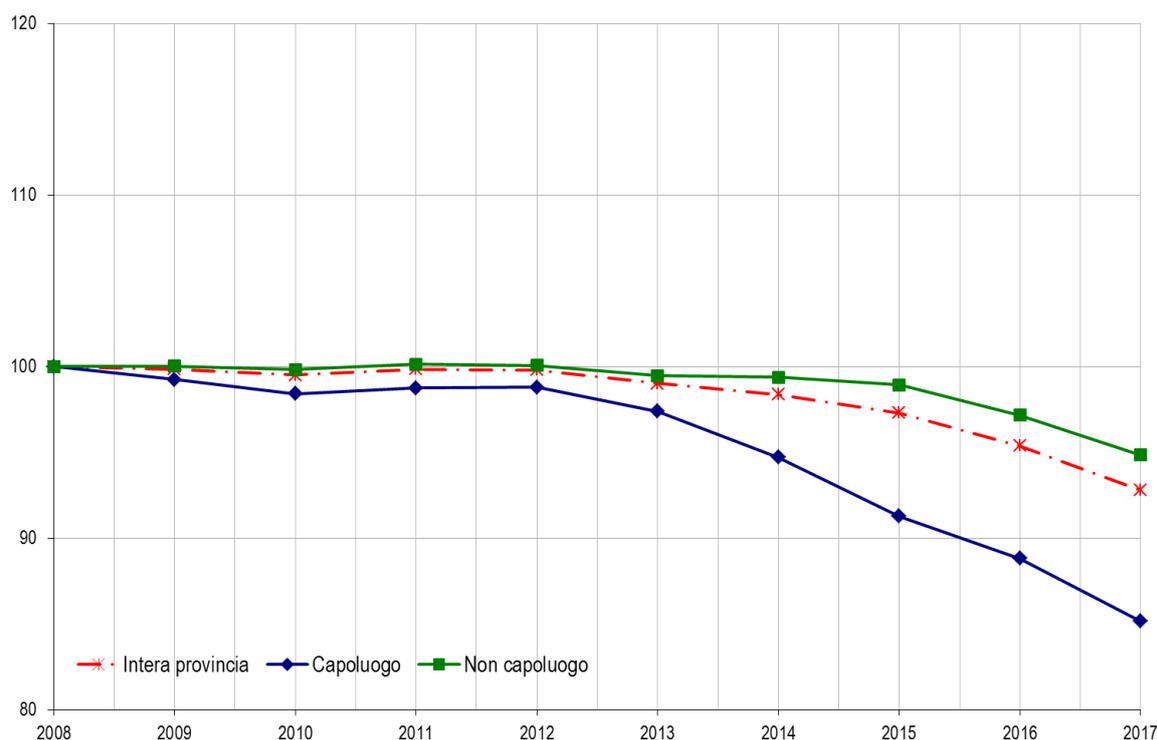


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Pordenone

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2008)
Bassa Pianura e Sanvitese	836	-3,3%	90,9
Collinare Montana	588	-1,0%	109,2
Hinterland	898	-1,8%	93,9
Pedemontana e Magredi	777	-2,7%	98,3
Zona del Mobile	982	-1,9%	92,9
PORDENONE COMUNE	1.028	-4,1%	85,2
PORDENONE PROVINCIA	874	-2,7%	92,8

Figura 15: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone



Il comune – Pordenone

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI - Pordenone

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Centro Storico	12	-1,8%	1,74%	1.600	-5,9%
B2	Zona Centro: Centro Direz. Galvani	0	-	-	-	-
B3	Zona Centro: XX Settembre-Marconi	116	27,3%	3,25%	1.208	-5,2%
C1	Zona Semicentrale	135	20,6%	2,16%	1.067	-5,5%
D1	Quartieri Conurbati	305	-5,9%	2,17%	967	-5,7%
D2	Quartiere Vallenoncello	41	-9,1%	1,88%	917	-2,2%
R1	Zona Nord Agricola	9	21,0%	2,31%	921	-3,1%
R2	Zona Sud Est Agricola Rivierasca	6	100,0%	1,57%	900	-0,9%
nd		6	-	-	-	-
	PORDENONE COMUNE	631	5,9%	2,29%	1.031	-5,3%

FOCUS provinciale - Trieste

La provincia di Trieste è costituita da soli 6 comuni (Figura 16). Ai fini dell'analisi di mercato immobiliare si è ritenuto pertanto di esaminare i dati relativi ai singoli comuni, evitando di procedere alla suddivisione del territorio provinciale in macroaree.

Nel 2017 (Tabella 15) in provincia di Trieste si sono verificate 3.180 transazioni normalizzate riferite ad unità immobiliari residenziali, con un incremento dell'8,4% rispetto all'anno precedente. 2.904 NTN riguardano il comune capoluogo, che rappresenta da solo, più del 91% dell'intero mercato provinciale.

Il numero di compravendite, rispetto al 2016, è cresciuto nella città di Trieste (+9,2%), nel comune di Duino Aurisina (+7,4%) e nel comune di San Dorligo della Valle (+27,1%), mentre è diminuito nei restanti comuni di Muggia (-3%), Monrupino (-41,2%) e Sgonico (-46,7%). In questi ultimi due casi, l'interpretazione dell'elevata variazione riscontrata in termini percentuali, deve tenere necessariamente conto dei numeri estremamente contenuti a cui dette variazioni si riferiscono (rispettivamente pari a 4 e 8 NTN).

A livello provinciale l'intensità del mercato immobiliare, che rappresenta la percentuale di unità immobiliari scambiate rispetto allo stock esistente, è stata pari al 2,22%, in crescita di 0,17 punti rispetto al 2016. Le realtà che si sono dimostrate più dinamiche sotto questo punto di vista, sono state i comuni di Trieste (IMI 2,31%, +0,19 punti), Duino Aurisina (IMI 2,20 %, +0,15 punti), Muggia (IMI 1,47%, -0,05 punti) e San Dorligo della Valle (IMI 1,11%, +0,23 punti).

L'andamento storico del numero di transazioni riferito al dato del 2008 (Numero indice NTN), e dell'IMI (Figura 17 e Figura 18), evidenzia, in particolare, la forte correlazione esistente tra i dati relativi al capoluogo ed i corrispondenti dati provinciali, e la maggiore volatilità dei dati riferiti ai comuni non capoluogo. Ciò deriva rispettivamente, come in parte già evidenziato, dall'elevata incidenza dei dati riferiti al capoluogo sulle variabili osservate, e dal fatto che i numeri in gioco sono, per quanto riguarda il resto della provincia, molto piccoli. Per quanto riguarda il comune di Trieste, si evidenzia, in particolare, che nel 2017 entrambi gli indicatori hanno registrato un'ulteriore crescita - maggiore rispetto a quella riscontrata nel 2016 - che consolida la tendenza positiva rilevata nei due anni precedenti.

La quotazione media della provincia di Trieste (Tabella 16) è pari a 1.804,00 €/m²; in diminuzione rispetto all'anno precedente di oltre tre punti percentuale. Il calo delle quotazioni ha riguardato tutti i comuni, con variazioni negative di maggiore entità nel comune di Duino Aurisina (-4,44%) e più contenute nel comune di Monrupino (-2,6%). I dati rilevati nel 2017 confermano il *trend* negativo di prezzi osservato negli ultimi anni (Figura 19).

Il comune di Trieste è stato suddiviso in 11 zone OMI. Il maggior numero di transazioni (560 NTN) tra quelle per cui è stata possibile l'associazione con la corrispondente zona OMI⁴, è stato rilevato nella zona "B1- Centro urbano" (Tabella 17) seguita, con 460 NTN, dalla zona C2 che comprende i rioni di San Giacomo, Chiarbola, Servola e la zona del Monte San Pantaleone. La zona OMI più dinamica è risultata essere la "C1 – San Vito" caratterizzata da un valore IMI pari a 3,01% a fronte del dato comunale pari a 2,31%. Tra le zone meno dinamiche si segnala la zona "D1 - Periferia sud S.M.M. Superiore S.M.M. Inferiore Zona industriale Altura San Sergio" (IMI 1,61%), ma anche la zona "D2 - Opicina" (IMI 1,63%).

I dati riportati nella Tabella 17 sono stati rappresentati nelle mappe tematiche di cui alla Figura 20e alla Figura 21 che evidenziano, con una diversa colorazione, la distribuzione di NTN ed IMI tra le diverse zone OMI in cui risulta articolato il territorio comunale, mettendo in risalto le zone della città di Trieste che nel 2017 si sono maggiormente distinte per quanto riguarda la vivacità del mercato immobiliare.

La mappa riportata in Figura 22, in cui sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, evidenzia con le gradazioni più scure le 3 zone con differenziali superiori, fino a 1,5 volte la media comunale, ossia la zona "B2 – Centro storico", "C5 – Scorcola", e "D3 - Parte Gretta, Barcola, Costiera".

⁴ Si evidenzia che per 589 delle 2.904 transazioni complessivamente rilevate nel capoluogo, indicate in tabella sotto la voce "nd", l'associazione con la corrispondente zona OMI non è stata possibile.

La provincia – Trieste

Figura 16: Macroaree provinciali di Trieste



Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Trieste

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Duino Aurisina	118	7,4%	3,7%	2,20%	0,15
Monrupino	4	-41,2%	0,1%	1,00%	-0,70
Muggia	111	-3,0%	3,5%	1,47%	-0,05
San Dorligo della Valle	34	27,1%	1,1%	1,11%	0,23
Sgonico	8	-46,7%	0,3%	0,74%	-0,65
TRIESTE COMUNE	2.904	9,2%	91,3%	2,31%	0,19
TRIESTE PROVINCIA	3.180	8,4%	100,0%	2,22%	0,17

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Trieste

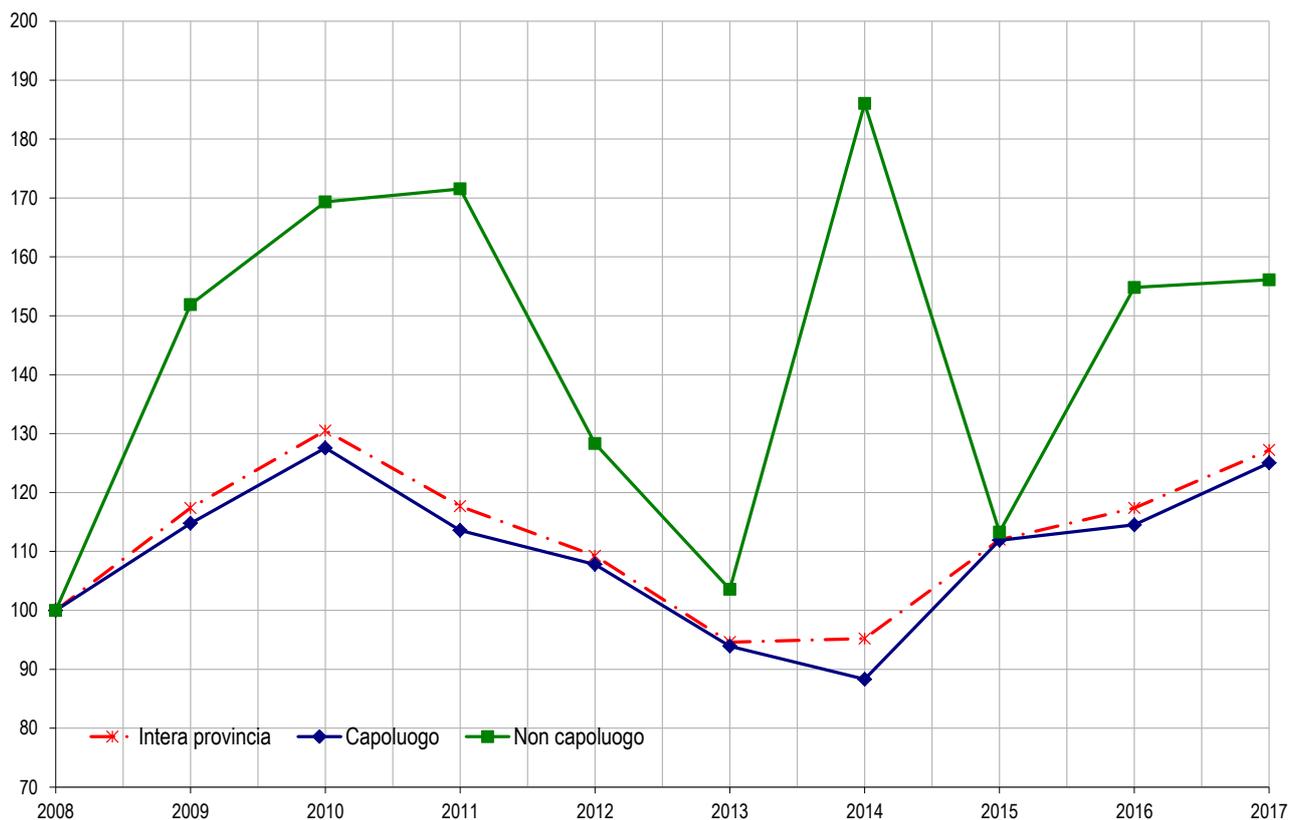


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Trieste

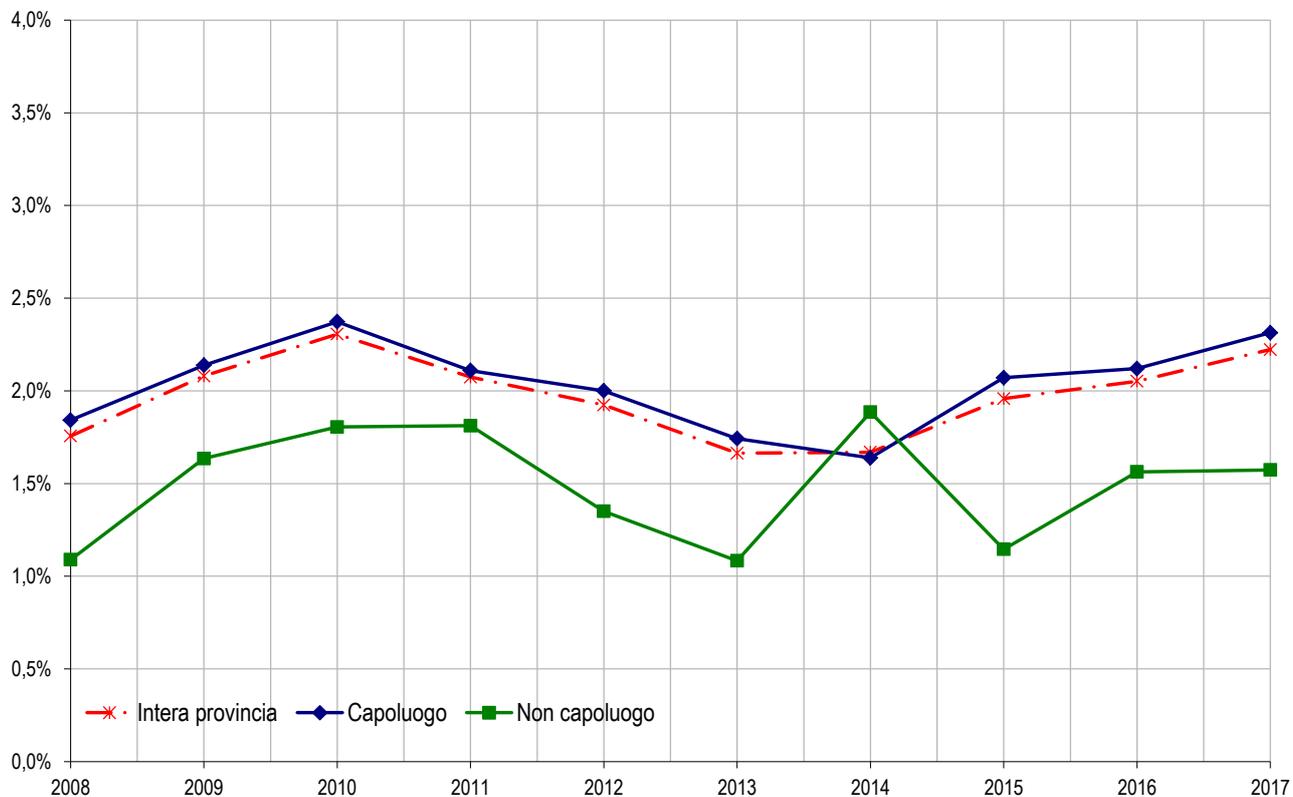
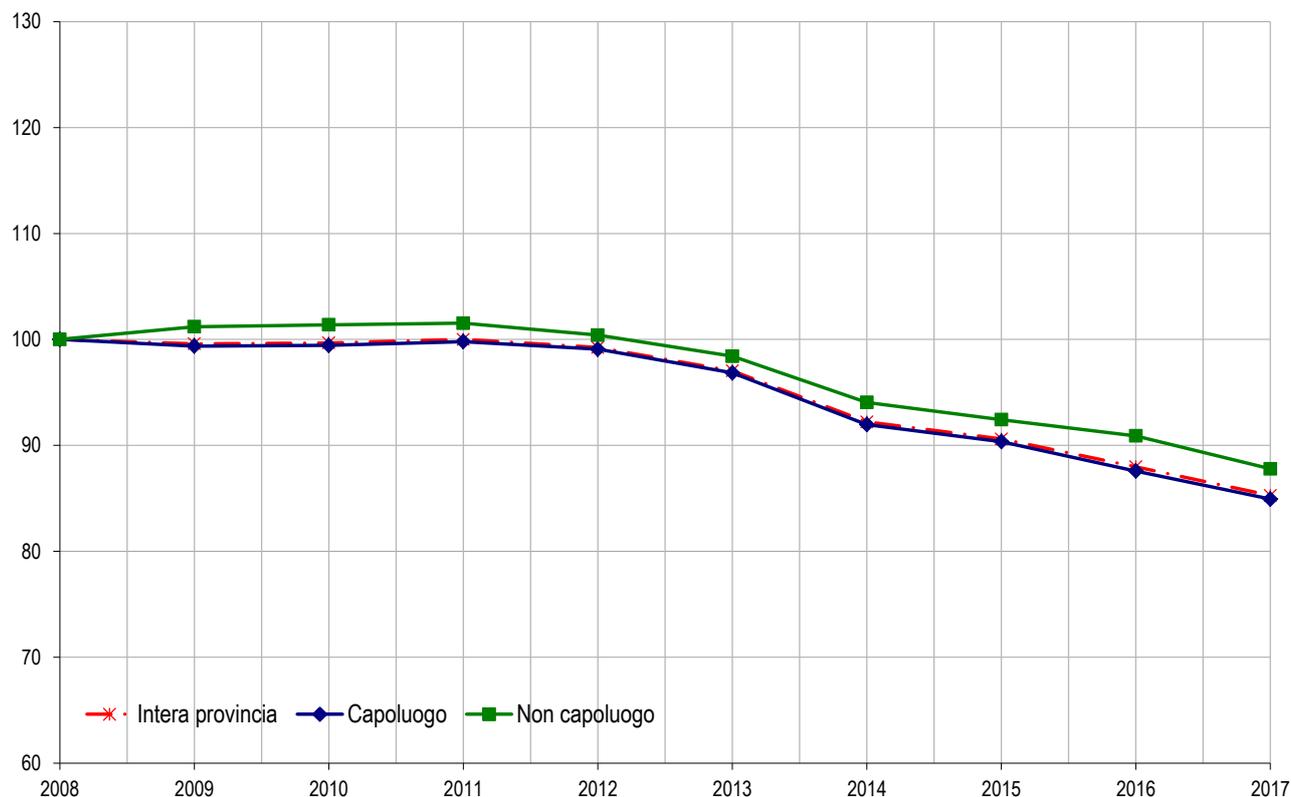


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Trieste

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2008)
Duino Aurisina	2.118	-4,44%	86,2
Monrupino	1.717	-2,60%	92,2
Muggia	1.750	-2,84%	87,7
San Dorligo della Valle	1.705	-2,85%	88,5
Sgonico	1.598	-3,16%	95,5
TRIESTE COMUNE	1.798	-3,02%	84,9
TRIESTE PROVINCIA	1.804	-3,07%	85,3

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Trieste



Il comune – Trieste

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI - Trieste

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	Centro urbano	560	3,7%	2,61%	1.600	-1,2%
B2	Centro storico	156	35,6%	2,70%	1.850	1,0%
C1	San Vito	162	-10,2%	3,01%	1.766	2,4%
C2	San Giacomo Chiarbola Servola Monte San Pantaleone	460	9,8%	2,27%	1.304	-2,8%
C3	Cologna Roiano Parte Gretta	132	20,9%	2,53%	1.738	0,4%
C4	Chiadino Guardiella San Giovanni Rozzol	345	23,1%	2,02%	1.769	-2,1%
C5	Scorcola	93	6,3%	2,83%	2.052	-0,3%
D1	Periferia sud S.M.M. Superiore S.M.M. Inferiore Zona industriale Altura San Sergio	210	24,2%	1,61%	1.513	-2,8%
D2	Opicina	53	-27,2%	1,63%	1.750	-4,1%
D3	Parte Gretta Barcola Costiera	76	19,7%	2,10%	2.217	0,0%
R1	Regione agraria I borghi dell'altipiano	68	10,3%	2,06%	1.770	-1,7%
nd		589	-	-	-	-
	TRIESTE COMUNE	2.904	9,2%	2,31%	1.635	-1,4%

Figura 20: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Trieste

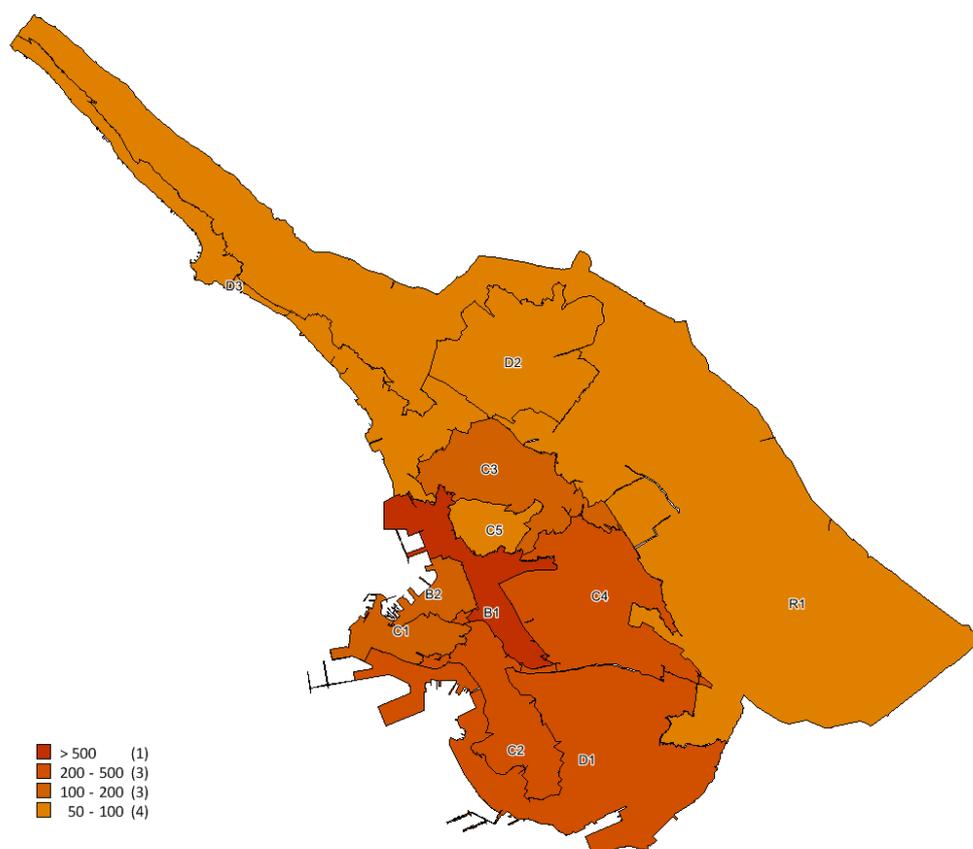


Figura 21: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Trieste

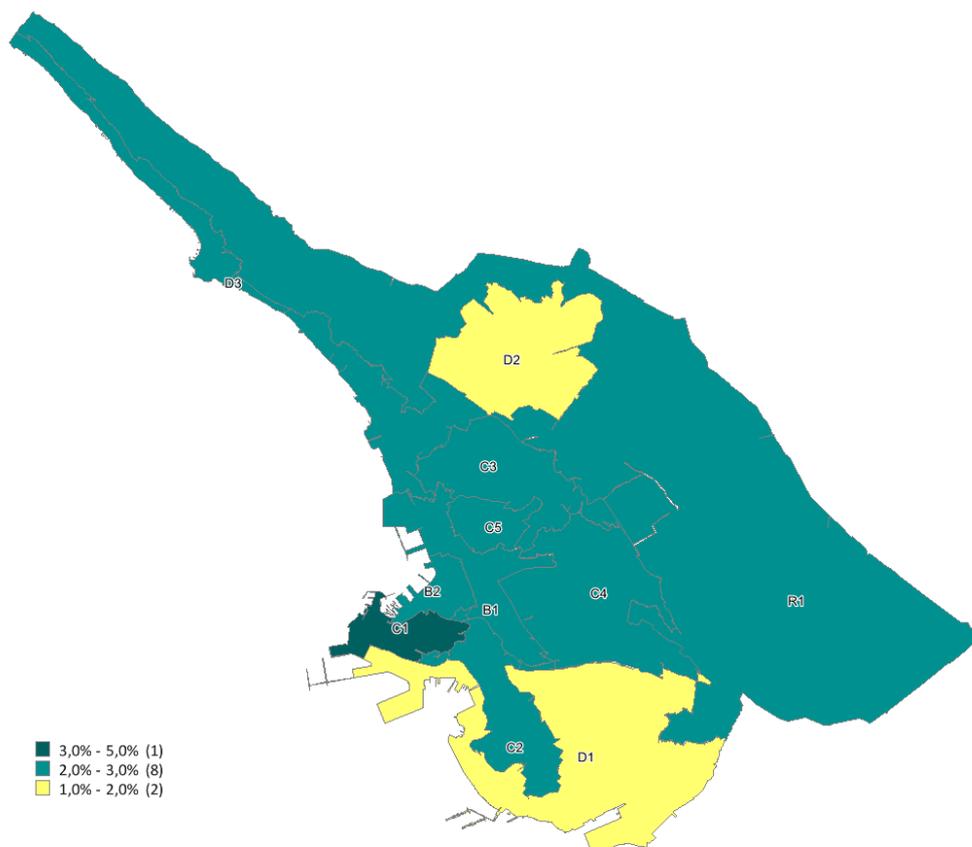
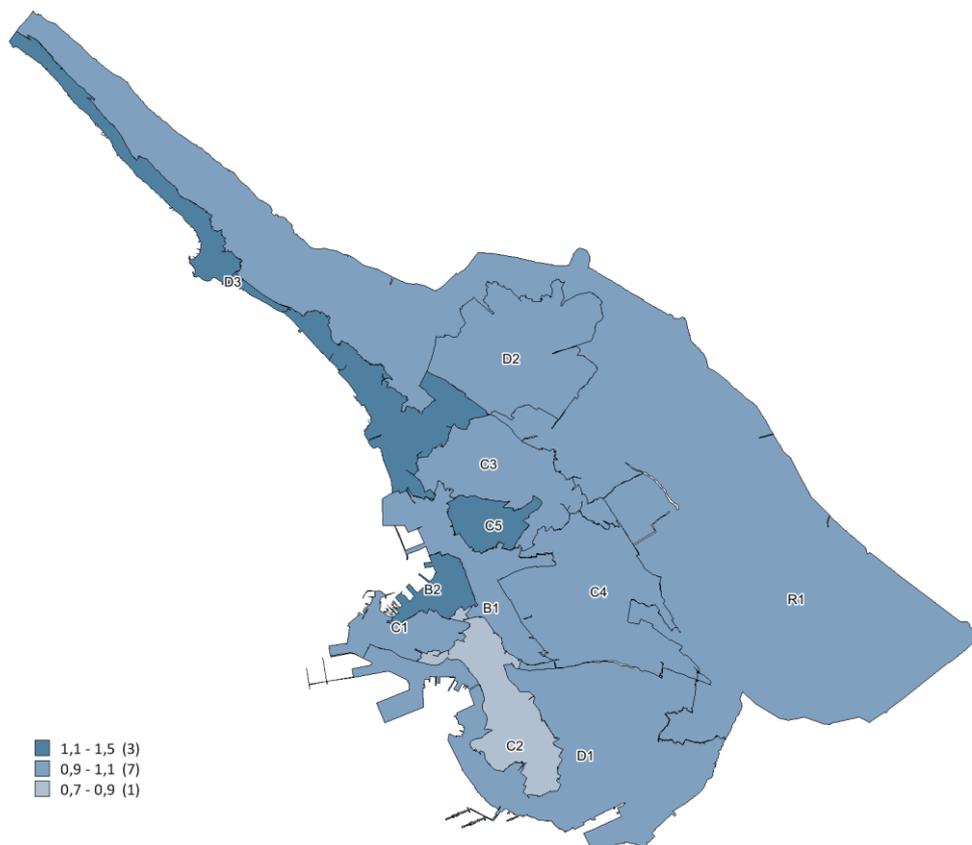


Figura 22: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Trieste



FOCUS provinciale - Udine

La Provincia di Udine è caratterizzata da territori di natura assai eterogenea che includono zone costiere, pianeggianti e di montagna. Il mercato immobiliare residenziale provinciale viene di seguito analizzato nel dettaglio, prendendo a riferimento nove macroaree geografiche, rappresentate nella mappa tematica riportata in Figura 23 e comprendenti i comuni il cui elenco è riportato in appendice.

Nel 2017 il mercato residenziale in provincia di Udine, ha fatto registrare 5.496 transazioni normalizzate con un incremento percentuale, rispetto all'anno precedente, pari a +5,1% (Tabella 18). Il numero delle abitazioni compravendute ha evidenziato una crescita nelle seguenti macroaree: Canal del Ferro - Val Canale (+23,8%, 135 NTN), Basso Friuli (+9,4%, 1.465 NTN), Friuli Collinare (+7,9%, 881 NTN), Udine capoluogo (+5,9%, 1.315 NTN) e Pedemontana (+4,6%, 149 NTN). Nelle macroaree denominate Conurbazione Udinese, Cividale e Valli del Natisone, Medio Friuli e Carnia è stato registrato un valore di NTN in flessione, con percentuali comprese tra -0,3% (Conurbazione Udinese, 696 NTN) e -4,4% (Carnia, 269 NTN).

Il maggiore numero di transazioni normalizzate (1.465), corrispondente al 26,65% del mercato residenziale provinciale, è stato rilevato nella macroarea denominata Basso Friuli, con un valore dell'indicatore d'intensità del mercato immobiliare (IMI) pari all'1,90%, a fronte del corrispondente valore provinciale pari a 1,66%; a seguire la città di Udine (1.315 NTN), con l'IMI pari a 2,29%. La realtà montana della Carnia (269 NTN), si è confermata essere la macroarea meno dinamica della provincia con un IMI uguale allo 0,84%.

La Figura 24 e Figura 25 rappresentano, con riferimento all'anno 2008, l'andamento degli indicatori NTN e dell'IMI per l'intera provincia, per la città di Udine e per i comuni non capoluogo. L'incremento registrato nell'anno 2017 per quanto riguarda i citati indicatori - ancorché più contenuto rispetto all'anno precedente - consolida il trend di crescita del mercato residenziale per tutti i segmenti territoriali presi in considerazione.

La quotazione media provinciale (Tabella 19) registrata per l'anno 2017 è di circa 1.100 €/m². Va sottolineato che il dato relativo alla variazione della quotazione relativo alla macroarea Basso Friuli risulta fortemente influenzato dalla variazione territoriale delle zone OMI effettuata nel corso dell'anno 2017 nel Comune di Lignano Sabbiadoro; circostanza che fa perdere di significato il confronto dei dati rispetto all'anno 2016, perché i valori non sono omogenei, in quanto riferiti ad aggregazioni territoriali differenti. Tale variazione influenza anche il valore medio provinciale. In generale, a prescindere dalla problematica sopra evidenziata, per tutte le macroaree provinciali, le quotazioni medie sono risultate sostanzialmente stabili, dopo un periodo di flessione evidenziato in Figura 26, che rappresenta l'andamento delle quotazioni, riferite ai corrispondenti valori del 2008, per l'intera provincia, per la città di Udine e per i comuni non capoluogo.

Il capoluogo di Udine che, come già riportato, nel corso dell'anno 2017 ha fatto registrare complessivamente 1.315 transazioni normalizzate, con una variazione percentuale rispetto al 2016 pari a +5,9%, è stato suddiviso in sei zone OMI (Tabella 20). Il maggior numero di transazioni è stato registrato nella zona "C1- semicentrale" (459 NTN), a seguire la zona "B2 - centrale" (260 NTN), la zona "D2 - periferica a Sud del capoluogo" (240 NTN), quindi la zona "D1 - periferica a Nord del capoluogo" (187 NTN) e la zona "B1 - centrale" (167 NTN). Dal confronto con l'anno precedente, si osserva un generalizzato incremento dei valori relativi all'indicatore NTN, con percentuali variabili dal 24,6%, nella zona centrale "B1 - centrale", al 2,4% nella zona Periferica "D1-periferica a Nord del capoluogo". In controtendenza i dati rilevati nella zona omogenea denominata "D2 - periferica a Sud del capoluogo" dove il valore di NTN ha fatto registrare una flessione percentuale del 17,0% rispetto al 2016.

I maggiori valori dell'indicatore IMI (2,61%) sono stati rilevati nella zona "B2- centrale", a seguire la zona "B1 - centrale" (IMI 2,56%), la zona "D2 - periferica a Sud del capoluogo" (IMI 2,26%) e la zona "C1 - semicentrale" (IMI 2,21%). La zona "D1- periferica a Nord del capoluogo", con IMI pari a 1,99%, rappresenta la zona OMI, della città di Udine, meno dinamica nell'anno in esame.

In generale nell'anno 2017 le quotazioni medie sono rimaste pressoché invariate ad eccezione della zona periferica "D1 - periferica a Nord del Capoluogo" in cui è stata registrata una lieve correzione al ribasso dei valori.

La provincia – Udine

Figura 23: Macroaree provinciali di Udine

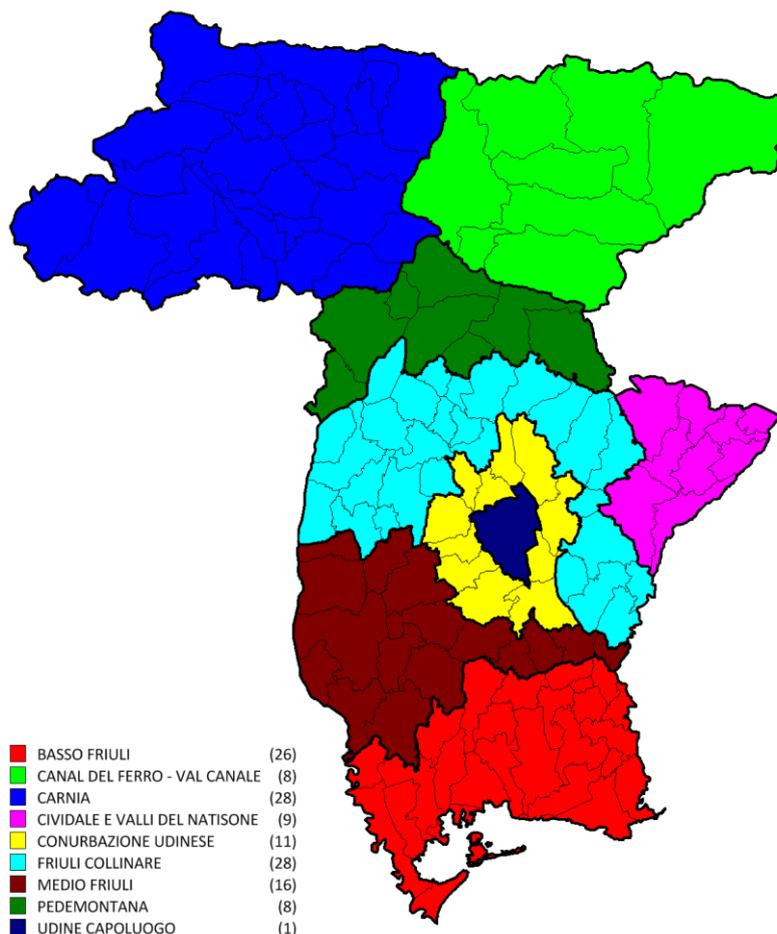


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Udine

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Basso Friuli	1.465	9,4%	26,65	1,90%	0,16
Canal del Ferro-Val Canale	135	23,8%	2,45	1,09%	0,20
Carnia	269	-4,4%	4,90	0,84%	-0,04
Cividale e Valli del Natisone	157	-1,6%	2,85	1,43%	-0,03
Conurbazione Udinese	696	-0,3%	12,67	1,82%	-0,01
Friuli Collinare	881	7,9%	16,04	1,52%	0,11
Medio Friuli	430	-2,6%	7,82	1,34%	-0,04
Pedemontana	149	4,6%	2,70	1,20%	0,05
UDINE COMUNE	1.315	5,9%	23,92	2,29%	0,13
UDINE PROVINCIA	5.496	5,1%	100,0%	1,66%	0,08

Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine

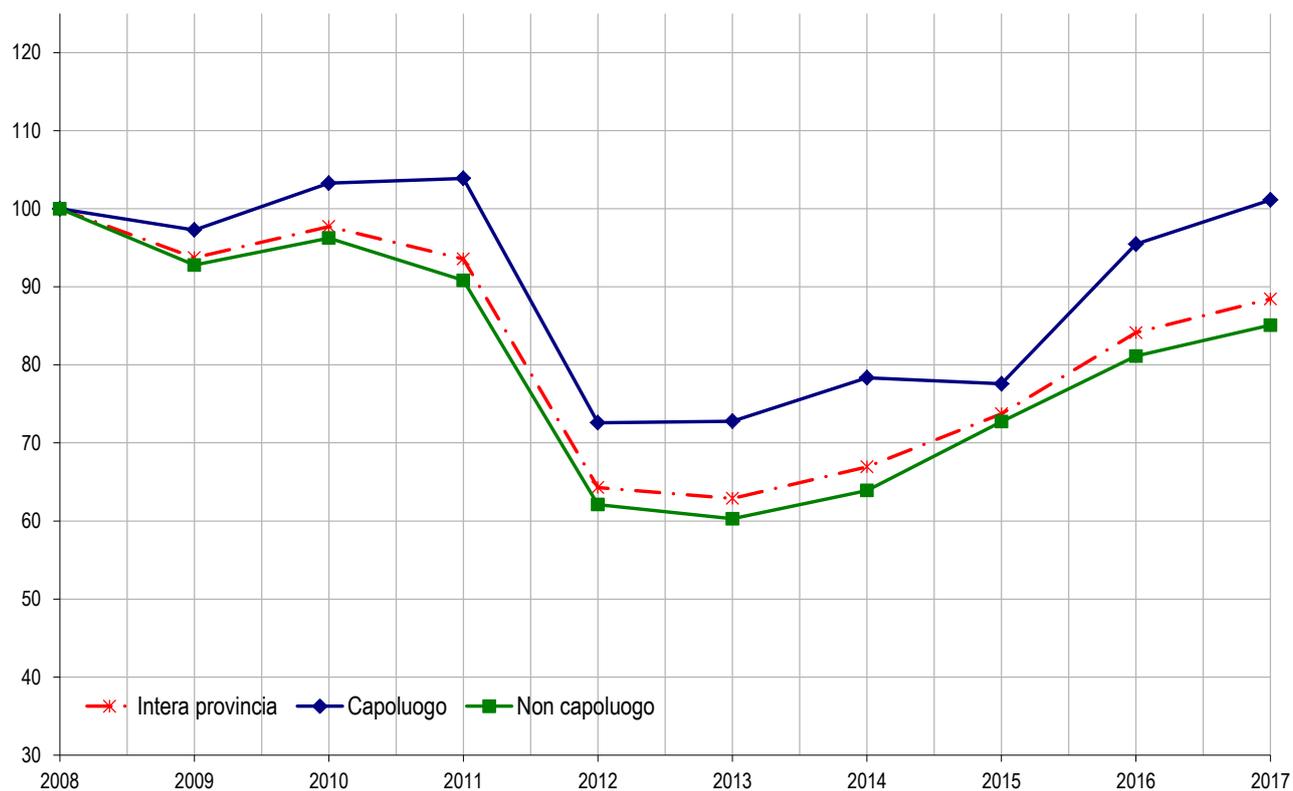


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine

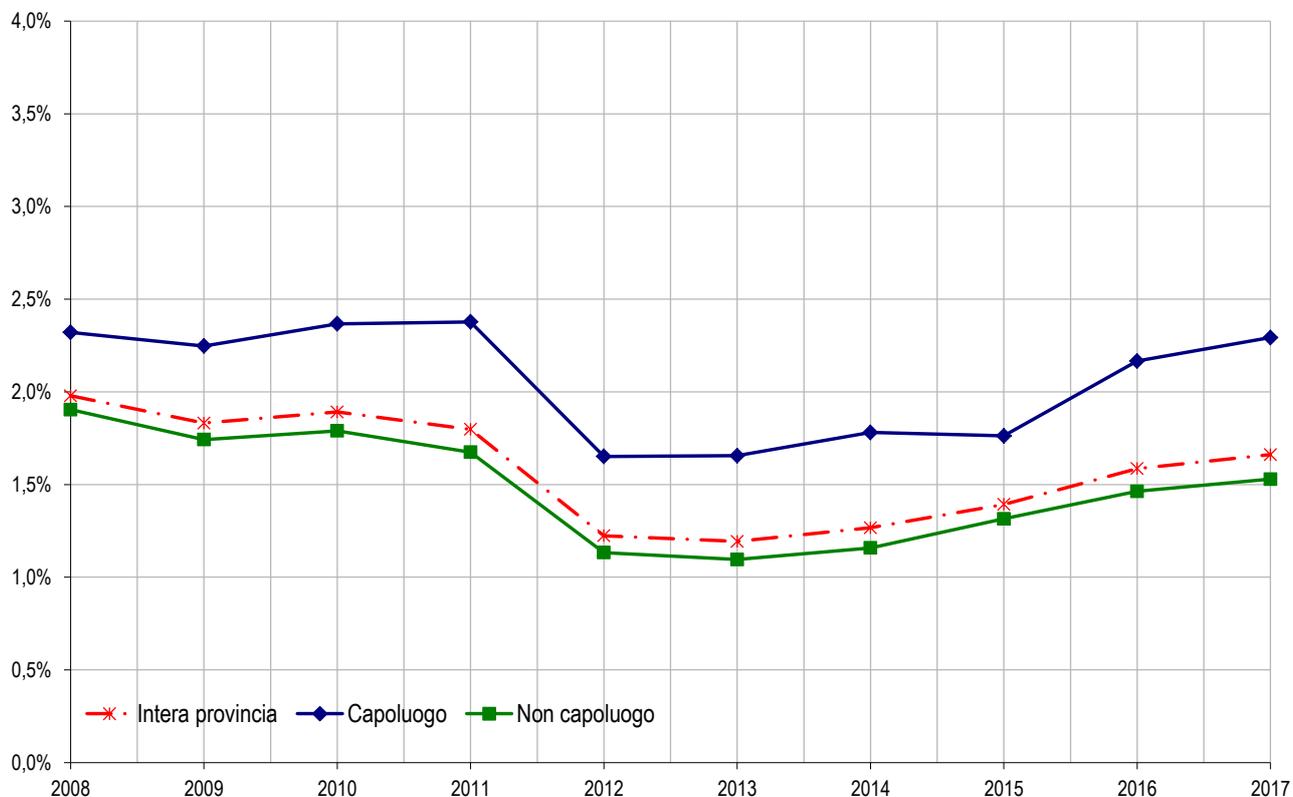
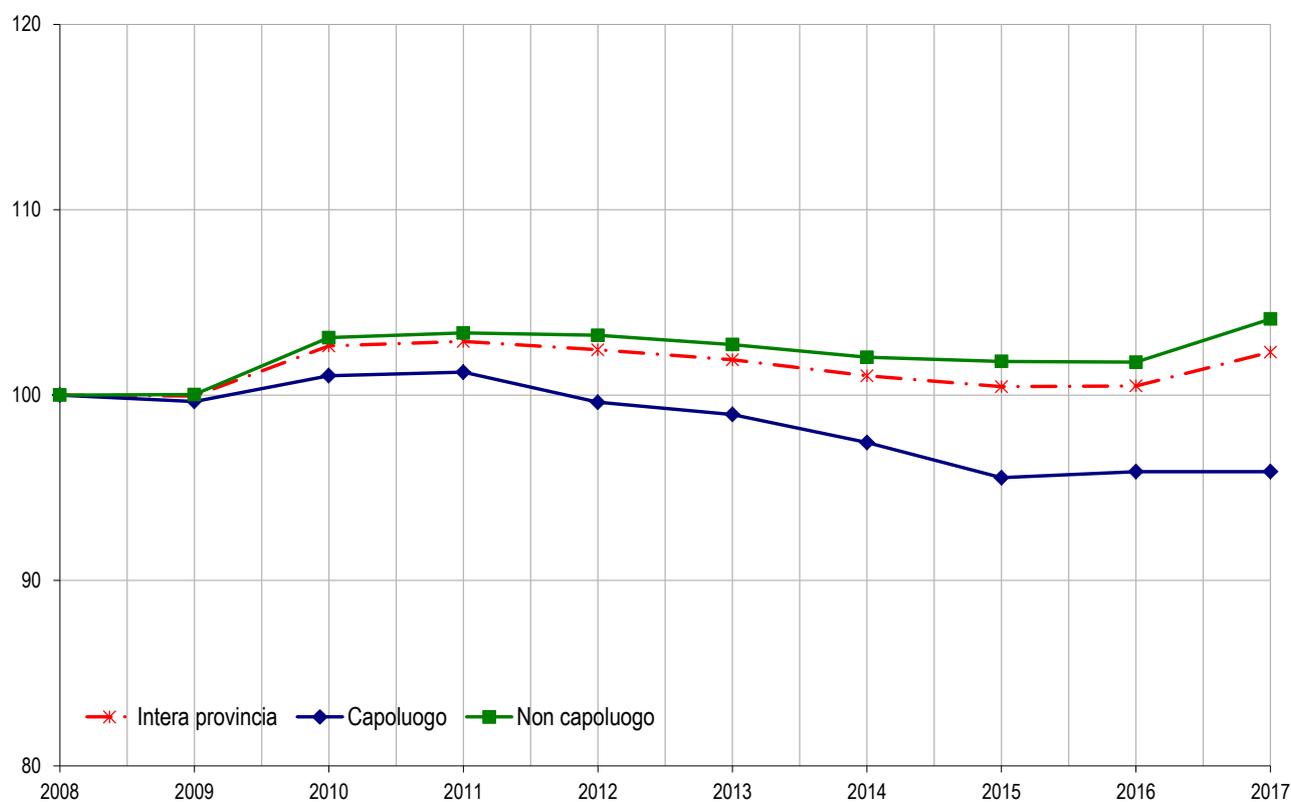


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Udine

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2008)
Basso Friuli	1.631	5,4%	112,0
Canal del Ferro-Val Canale	908	0,0%	99,7
Carnia	790	0,0%	97,4
Cividale e Valli del Natisone	853	0,0%	97,3
Conurbazione Udinese	952	0,1%	100,9
Friuli Collinare	795	0,0%	98,1
Medio Friuli	868	0,0%	99,4
Pedemontana	743	0,0%	96,1
UDINE COMUNE	1.299	0,0%	95,9
UDINE PROVINCIA	1.106	1,8%	102,3

Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine



Il comune – Udine

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI - Udine

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	V.le Europa Unita, V.le XXIII Marzo, V.le Trieste, V.le Caccia, V.le Ledra, V.le Duodo, V.le Delle Ferriere	167	24,6%	2,56%	1.542	0,0%
B2	V. Gorgi, P.zza I Maggio, V.le Della Vittoria, V. Antonini, V. Cosattini, V. Del Gelso	260	8,5%	2,61%	1.738	0,0%
C1	V.le Tricesimo, V.Del Tiglio, V. Cividale, V. Baldasseria, V. S. Osvaldo, V.le Venezia, V.le L. Da Vinci, V. Colugna	459	16,7%	2,21%	1.235	0,0%
D1	Periferica a Nord del Capoluogo	187	2,4%	1,99%	1.109	-0,4%
D2	Periferica a Sud del Capoluogo	240	-17,0%	2,26%	1.017	0,0%
R1	Rurale	0	-	-	-	-
nd		2	-	-	-	-
	UDINE COMUNE	1.315	5,9%	2,29%	1.296	-0,1%

Appendice - Macroaree provinciali

Provincia	Denominazione	Comune
GORIZIA	DESTRA ISONZO	CAPRIVA DEL FRIULI
		CORMONS
		DOLEGNA DEL COLLIO
		FARRA D'ISONZO
		GRADISCA D'ISONZO
MARIANO DEL FRIULI		
MEDEA		
MORARO		
MOSSA		
ROMANS D'ISONZO		
SAN FLORIANO DEL COLLIO		
SAN LORENZO ISONTINO		
VILLESSE		
	GORIZIA CAPOLUOGO	GORIZIA
	GRADO	GRADO
	SINISTRA ISONZO	DOBERDO' DEL LAGO
		FOGLIANO REDIPUGLIA
		MONFALCONE
		RONCHI DEI LEGIONARI
		SAGRADO D'ISONZO
		SAN CANZIAN D'ISONZO
		SAN PIER D'ISONZO
		SAVOGNA D'ISONZO
		STARANZANO
		TURRIACO

Provincia	Denominazione	Comune
PORDENONE	BASSA PIANURA E SANVITese	AZZANO DECIMO CASARSA DELLA DELIZIA CHIONS CORDOVADO MORSANO AL TAGLIAMENTO PRAVISDOMINI SAN VITO AL TAGLIAMENTO SESTO AL REGHENA
	COLLINARE MONTANA	ANDREIS BARCIS CASTELNOVO DEL FRIULI CIMOLAIS CLAUT CLAUZETTO ERTO E CASSO FRISANCO PINZANO AL TAGLIAMENTO TRAMONTI DI SOPRA TRAMONTI DI SOTTO VITO D'ASIO
	HINTERLAND	CORDENONS FIUME VENETO PORCIA ROVEREDO IN PIANO SAN QUIRINO ZOPPOLA
	PEDEMONTANA E MAGREDI	ARBA AVIANO BUDOIA CANEVA CAVASSO NUOVO FANNA MANIAGO MEDUNO MONTEREALE VALCELLINA POLCENIGO SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO SEQUALS SPILIMBERGO TRAVESIO VIVARO VAJONT VALVASONE ARZENE
	PORDENONE CAPOLUOGO	PORDENONE
	ZONA DEL MOBILE	BRUGNERA FONTANAFREDDA PASIANO DI PORDENONE PRATA DI PORDENONE SACILE

Provincia	Denominazione	Comune
UDINE	BASSO FRIULI	AIELLO DEL FRIULI AQUILEIA BAGNARIA ARSA CARLINO CASTIONS DI STRADA CERVIGNANO DEL FRIULI FIUMICELLO GONARS LATISANA LIGNANO SABBIAORO MARANO LAGUNARE MUZZANA DEL TURGNANO PALAZZOLO DELLO STELLA PALMANOVA POCENIA PORPETTO PRECENICCO RONCHIS RUDA SAN GIORGIO DI NOGARO SAN VITO AL TORRE TERZO DI AQUILEIA TORVISCOSA VILLA VICENTINA VISCO CAMPOLONGO TAPOGLIANO
	CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	CHIUSAFORTE DOGNA MALBORGHETTO-VALBRUNA MOGGIO UDINESE PONTEBBA RESIA RESIUTTA TARVISIO

Provincia	Denominazione	Comune
UDINE	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 ZUGLIO
	CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	CIVIDALE DEL FRIULI DRENCHIA GRIMACCO PREPOTTO PULFERO SAN LEONARDO SAN PIETRO AL NATISONE SAVOGNA STREGNA

Provincia	Denominazione	Comune
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	CAMPOFORMIDO MARTIGNACCO PAGNACCO PASIAN DI PRATO PAVIA DI UDINE POVOLETTO POZZUOLO DEL FRIULI PRADAMANO REANA DEL ROIALE REMANZACCO TAVAGNACCO
	FRIULI COLLINARE	ARTEGNA ATTIMIS BUJA BUTTRIO CASSACCO COLLOREDO 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 TRICESIMO

Provincia	Denominazione	Comune
UDINE	MEDIO FRIULI	BASILIANO
		BERTIOLO
		BICINICCO
CAMINO AL TAGLIAMENTO		
CHIOPRIS VISCONTE		
CODROIPO		
FLAIBANO		
LESTIZZA		
MERETO DI TOMBA		
MORTEGLIANO		
SANTA MARIA LA LONGA		
SEDEGLIANO		
TALMASSONS		
TRIVIGNANO UDINESE		
VARMO		
RIVIGNANO TEOR		
PEDEMONTANA	BORDANO	
	FORGARIA NEL FRIULI	
	GEMONA DEL FRIULI	
	LUSEVERA	
	MONTENARS	
	TAIPANA	
	TRASAGHIS	
	VENZONE	
UDINE CAPOLUOGO	UDINE	

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo	4
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	6
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	6
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	8
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)	9
Figura 8: Macroaree provinciali di Gorizia	11
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia	12
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia	12
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia	13
Figura 12: Macroaree provinciali di Pordenone	16
Figura 13: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone	17
Figura 14: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone	17
Figura 15: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone	18
Figura 16: Macroaree provinciali di Trieste	20
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Trieste	21
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Trieste	21
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Trieste	22
Figura 20: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Trieste	23
Figura 21: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Trieste	24
Figura 22: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Trieste	24
Figura 23: Macroaree provinciali di Udine	26
Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine	27
Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine	27
Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine	28

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	7
Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	7
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	7
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	8
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Gorizia	11
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Gorizia	13
Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI - Gorizia.....	14
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Pordenone.....	16
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Pordenone	18
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI - Pordenone	18
Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Trieste	20
Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Trieste.....	22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI - Trieste	23
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Udine	26
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Udine	28
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI - Udine.....	29