



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## FRIULI VENEZIA GIULIA

data di pubblicazione: 4 giugno 2019  
periodo di riferimento: anno 2018

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: **4 giugno 2019**

periodo di riferimento: **anno 2018**

*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

---

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	1
Le compravendite.....	3
Le dimensioni.....	6
Le quotazioni.....	7
FOCUS provinciale - Gorizia.....	9
La provincia – Gorizia.....	10
Il comune – Gorizia.....	13
FOCUS provinciale - Pordenone.....	14
La provincia – Pordenone.....	15
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



## Il mercato immobiliare residenziale della regione

Nel 2018 il mercato immobiliare residenziale della regione Friuli Venezia Giulia ha fatto registrare complessivamente un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 13.660 (Tabella 1) consolidando, con un progresso del 3,6% rispetto al 2017, il *trend* di crescita registrato nei quattro anni precedenti dopo tre anni consecutivi di calo (Figura 2), seppur con un incremento più contenuto rispetto al corrispondente dato riferito al 2017 (+5,7%).

I volumi di scambio sono cresciuti in tutte e quattro le province, con percentuali comprese tra lo 0,2% registrato nella provincia di Trieste, ed il 6,2% della provincia di Pordenone. La provincia di Udine (Figura 1) supera, in termini di volumi delle compravendite, il 42% del mercato immobiliare residenziale della regione, mentre al secondo posto si conferma, malgrado l'incremento di transazioni molto contenuto fatto registrare nell'esercizio in esame, la provincia di Trieste, con oltre il 23% delle compravendite regionali, seguita dalla provincia di Pordenone che raggiunge il 22,5% e dalla provincia di Gorizia che conferma la quota di mercato del 12% già fatta registrare nel 2017. Il *trend* di crescita (Figura 2) si è confermato sia con riferimento al dato regionale, sia con riferimento al dato relativo ai comuni capoluogo, sia per quanto riguarda il dato complessivo dei comuni non capoluogo.

Il comune di Udine (Tabella 2) si è distinto tra i comuni capoluogo per il maggiore incremento di compravendite registrato rispetto all'anno precedente (+6,2%), nonché per essere l'unico capoluogo che ha fatto registrare un risultato migliore del corrispondente dato provinciale. A seguire il comune di Pordenone (+2,5%) e quello di Gorizia, per il quale è stato rilevato solo un incremento marginale delle transazioni (+0,4%). Negativo, con un arretramento di mezzo punto percentuale, è stato invece il risultato conseguito dal comune di Trieste, a fronte di un risultato leggermente positivo (+0,2%) rilevato nell'intera provincia.

Nel comune di Trieste, malgrado la leggera flessione registrata nel 2018, resta concentrato quasi il 91% delle compravendite rilevate nel corrispondente territorio provinciale, nonché più della metà (55,2%) del totale delle transazioni rilevate nei quattro capoluoghi. La quota di transazioni normalizzate riconducibile al comune di Gorizia resta invece al di sotto del 6% del dato complessivamente registrato dai quattro capoluoghi di provincia (Figura 1).

Nel 2018 l'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI), calcolato come rapporto tra NTN e relativo *stock* immobiliare, è risultato (Tabella 1 e Tabella 2) stabile rispetto all'anno precedente per la provincia di Trieste e per il comune di Gorizia, ed in crescita sia per tutte le altre province che per i relativi capoluoghi, eccezion fatta per il comune di Trieste, che ha fatto registrare una leggera flessione (-0,01 punti). La provincia di Trieste, unica a superare il valore soglia del 2% a fronte del dato regionale pari all'1,87%, si è confermata essere la più dinamica, per effetto della forte incidenza del dato relativo al comune di Trieste (2,30%) su quello provinciale. Tra i capoluoghi, Udine ha conseguito il migliore risultato sia in termini di valore IMI (2,43%) che di crescita rispetto all'anno precedente (+0,14 punti), mentre Gorizia continua a presentare un valore del predetto indicatore (1,45%) sensibilmente inferiore non solo a quello relativo ai comuni di Udine e di Trieste, ma anche a quello di Pordenone (2,35%). L'andamento nel tempo dell'indicatore IMI segue sostanzialmente l'andamento dei corrispondenti valori di NTN e, per quanto riguarda il dato regionale, si conferma in crescita per il quarto anno consecutivo (Figura 3).

La mappa della distribuzione comunale dell'indicatore NTN (Figura 4) evidenzia che, malgrado il *trend* crescente di compravendite registrato in questi ultimi anni, più del 96% dei 215 comuni della regione è caratterizzato da un valore di NTN inferiore a 200, e circa il 74% dei predetti 215 comuni ha fatto registrare un valore inferiore a 50 NTN, per la maggior parte concentrati nel medio-basso Friuli e, soprattutto, nell'area montano collinare, nell'ambito della quale si distinguono per valori superiori a 50 NTN solo i comuni di Tarcento (88 NTN), San Daniele del Friuli (68 NTN), Tolmezzo (63 NTN), Gemona del Friuli (62 NTN) e Sappada (56 NTN). La mappa evidenzia inoltre:

- Trieste, con 2.891 NTN, come l'unico comune della regione in cui si sono verificate oltre 2000 transazioni;
- Udine, con 1.396 NTN, come l'unico comune caratterizzato da un numero di transazioni compreso tra 1000 e 2000;
- Pordenone (648 NTN) e Lignano Sabbiadoro (604 NTN), unici due comuni con NTN compreso tra 500 e 1000;
- Monfalcone (401 NTN), Gorizia (301 NTN), Grado (273 NTN) e Sacile (246 NTN), con NTN compreso tra 200 e 500.

La mappa della distribuzione dell'IMI dei comuni della regione (Figura 5), evidenzia che Marano Lagunare (IMI 4,41%) risulta l'unico comune posizionato nel *range* IMI 3% - 5%, nonché l'ubicazione degli altri 37 comuni caratterizzati da maggiore dinamicità del mercato immobiliare residenziale – con valori di IMI compresi tra il 2% ed il 3% – a fronte della maggioranza dei comuni della regione (circa il 53%) che hanno fatto registrare un valore di IMI compreso tra l'1% ed il 2%, e del restante 29% dei comuni caratterizzati da un valore di IMI inferiore all'1%.

La superficie media per unità residenziale compravenduta in regione nel 2018, stimata sulla base dei vani catastali e del calcolo della superficie del vano medio comunale, risulta pari a circa 118 metri quadrati (Tabella 3), leggermente in calo rispetto all'anno precedente, così come il corrispondente dato riferito ai soli capoluoghi di provincia, che risulta essere pari a circa 107 metri quadrati. La superficie media compravenduta è risultata inferiore rispetto all'anno precedente sia a livello delle singole province che a livello dei singoli comuni capoluogo, ad eccezione del comune di Udine (+4,0 m<sup>2</sup>) e del comune di Pordenone in relazione al quale non è stata rilevata nessuna variazione. Trieste, sia a livello provinciale che a livello comunale, si è caratterizzata per i valori di superficie media compravenduta più bassi (rispettivamente pari a circa 103 m<sup>2</sup> e 100 m<sup>2</sup>). Gorizia si è invece confermata come 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 rispettivamente a circa il 7% e l'8% del totale), nonché il numero contenuto (circa il 12%) di abitazioni con superficie superiore a 145 metri quadrati compravendute 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 (7% del totale per quanto riguarda l'intera provincia, e 6% per il comune capoluogo), ed invece particolarmente elevato per la provincia di Pordenone (32%) e per Udine (28% del totale per quanto riguarda l'intera provincia, e 21% per il comune capoluogo).

In termini di variazioni rispetto al 2017 (Tabella 6 e Tabella 7) la distribuzione delle compravendite per classi dimensionali mostra a livello regionale - sia con riferimento alle intere province che con riferimento ai soli capoluoghi - una crescita per tutte le classi, ad eccezione del dato riferito alle abitazioni aventi superficie intermedia (tra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup>), che ha fatto registrare complessivamente una flessione sia per le province che per i capoluoghi.

Le quotazioni medie regionali delle abitazioni (Tabella 8) nel 2018 hanno fatto registrare, sia complessivamente che nell'ambito delle diverse realtà provinciali, una lieve correzione al ribasso, sia con riferimento ai comuni capoluogo che nel resto della provincia; unica eccezione il dato relativo a "Udine - resto della provincia", rimasto invariato rispetto al 2017. Nel caso di Gorizia e di Trieste, i comuni capoluogo hanno confermato quotazioni medie inferiori a quelle relative al resto della provincia.

Il dato regionale conseguito complessivamente nel 2018 per quanto riguarda le quotazioni, conferma il *trend* dei sei anni immediatamente precedenti (Figura 6), evidenziando che il mercato residenziale regionale in questi ultimi anni si trova in una fase caratterizzata da un numero di compravendite crescenti e, allo stesso tempo, da una riduzione dei prezzi; circostanza che verosimilmente contribuisce a sua volta a sostenere il *trend* crescente delle transazioni.

La mappa che riporta il differenziale delle quotazioni medie comunali (Figura 7) evidenzia che oltre il 95% dei 215 comuni della regione, presenta quotazioni medie inferiori rispetto al valore medio nazionale. Per il 70% dei comuni il differenziale delle quotazioni assume valori decisamente inferiori al predetto valore medio, ossia valori 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) e cinque dei sei comuni che costituiscono la provincia di Trieste (Trieste, Duino Aurisina, Muggia, San Dorligo della Valle e Monrupino), per i quali l'indicatore assume valori compresi tra 1,1 e 1,5.

---

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

## Le compravendite

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

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
GORIZIA	1.642	3,7%	12,0%	1,95%	0,07
PORDENONE	3.079	6,2%	22,5%	1,84%	0,10
TRIESTE	3.186	0,2%	23,3%	2,22%	0,00
UDINE	5.754	4,2%	42,1%	1,72%	0,07
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>	<b>13.660</b>	<b>3,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,87%</b>	<b>0,06</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
GORIZIA	301	0,4%	5,7%	1,45%	0,00
PORDENONE	648	2,5%	12,4%	2,35%	0,05
TRIESTE	2.891	-0,5%	55,2%	2,30%	-0,01
UDINE	1.396	6,2%	26,7%	2,43%	0,14
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>	<b>5.236</b>	<b>1,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,26%</b>	<b>0,03</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo

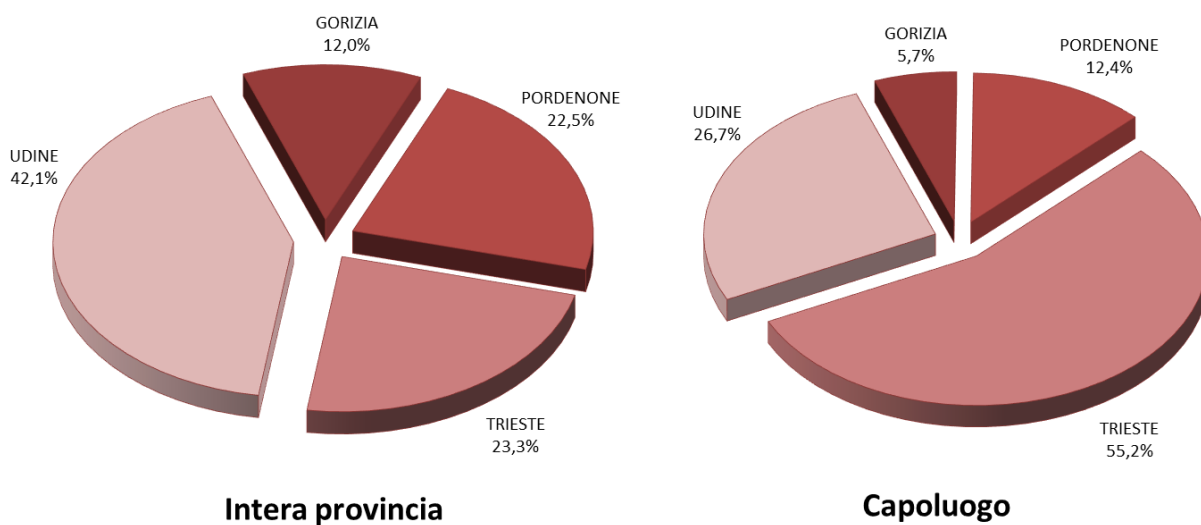


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

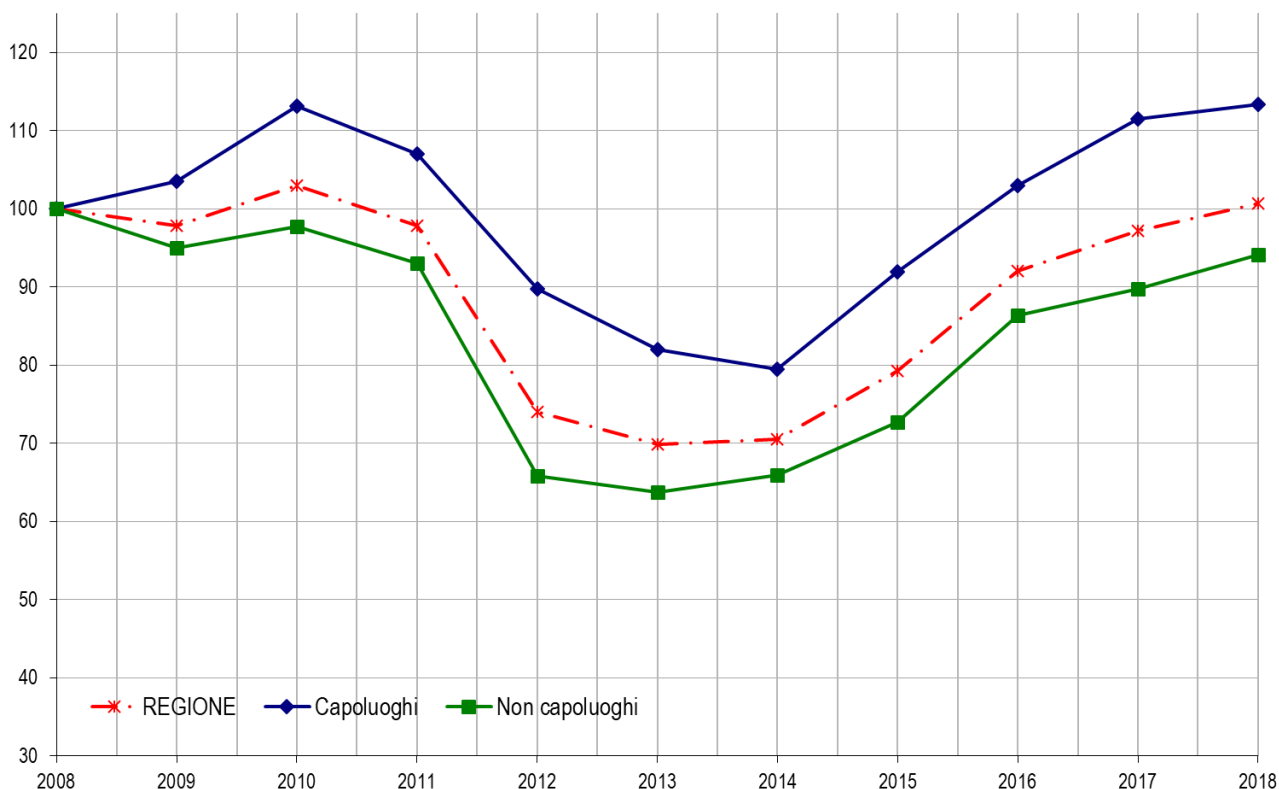


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

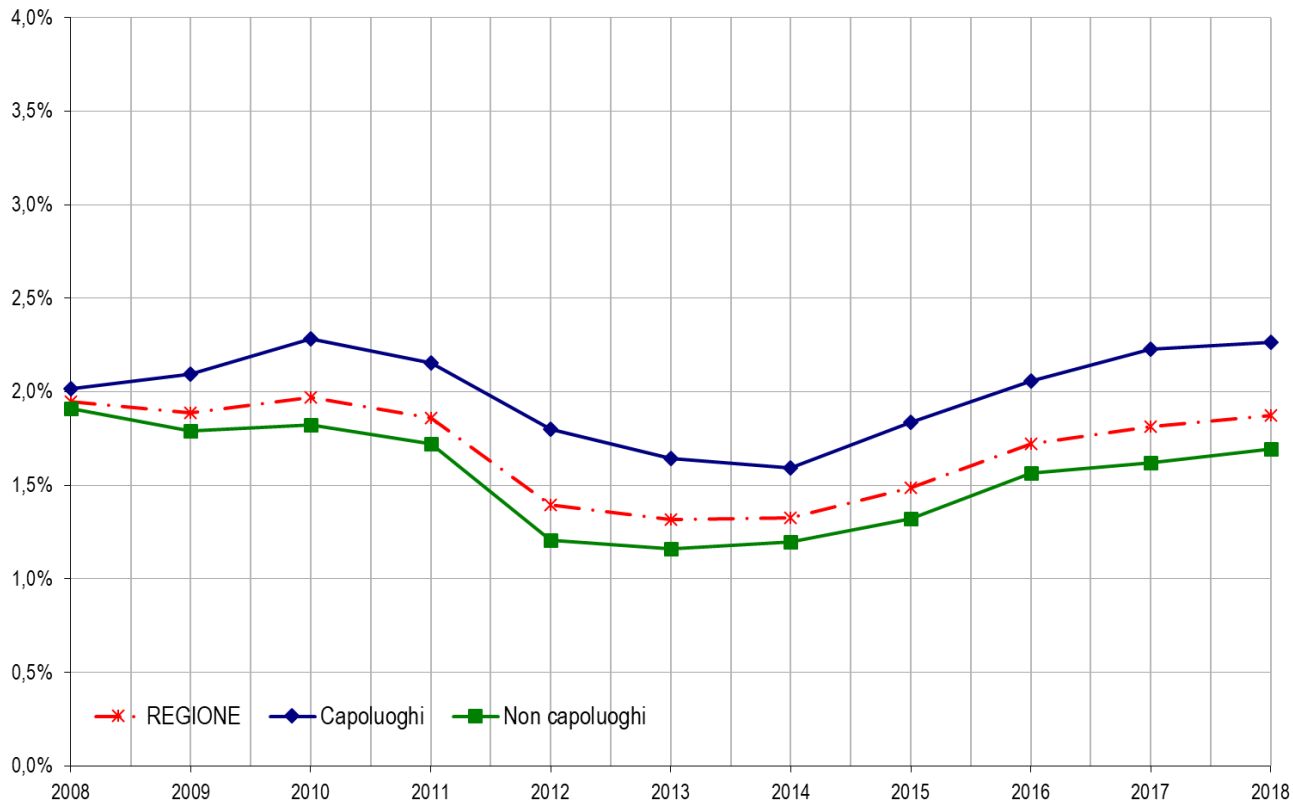


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

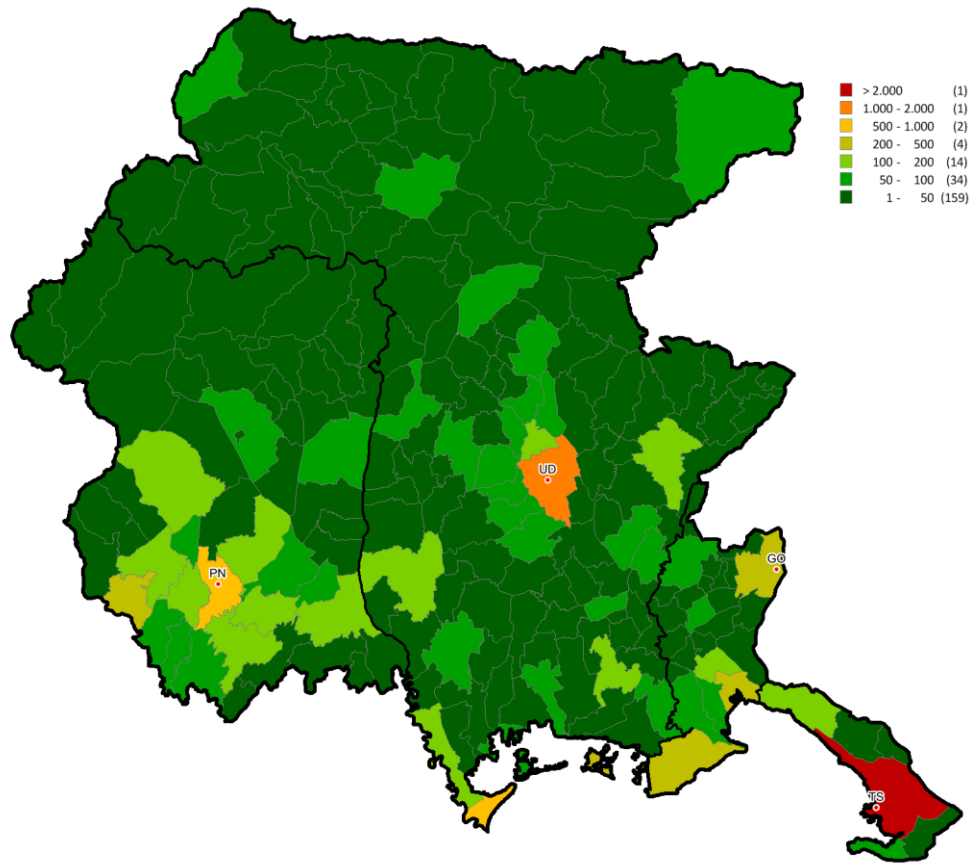
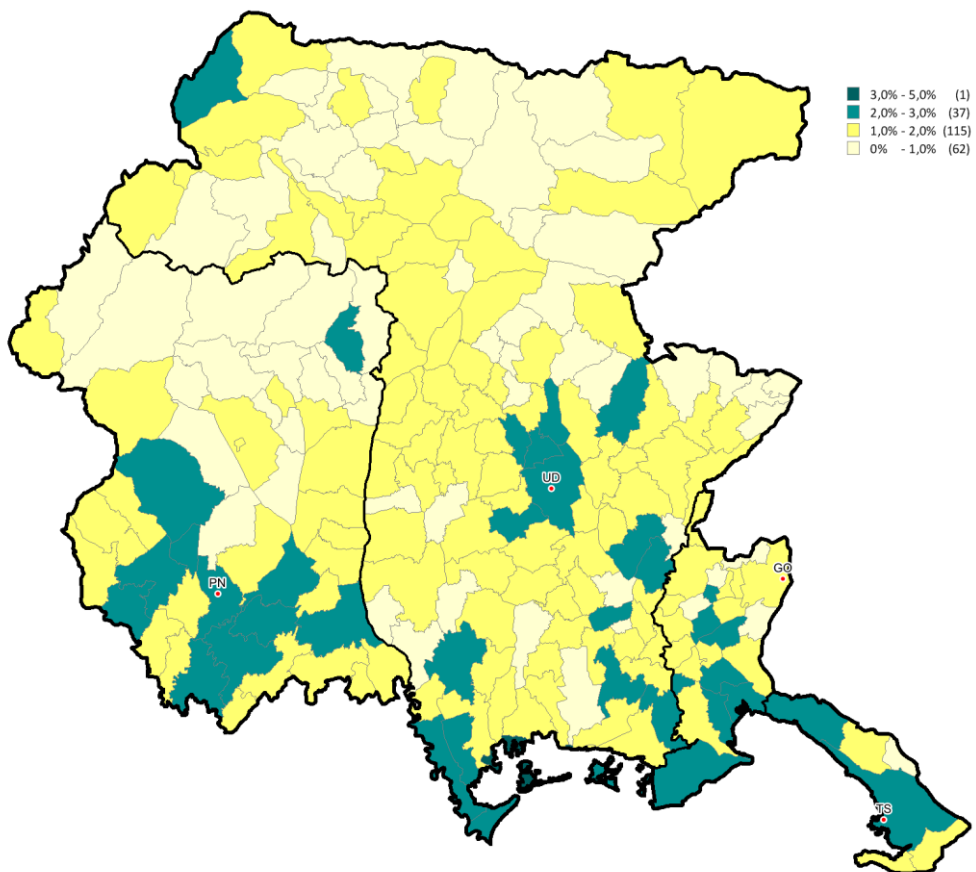


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione





## Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media	STN media	STN media	STN media
	m <sup>2</sup>	Differenza m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Differenza m <sup>2</sup>
	2018	2017/18	2018	2017/18
GORIZIA	118,1	-1,2	124,4	-2,7
PORDENONE	129,6	-1,9	110,8	0,0
TRIESTE	102,8	-1,9	100,0	-2,3
UDINE	120,4	-2,3	116,5	4,0
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>	<b>118,1</b>	<b>-1,8</b>	<b>107,1</b>	<b>-0,3</b>

Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
GORIZIA	99	401	362	598	182	1.642
PORDENONE	111	628	765	589	987	3.079
TRIESTE	293	956	812	898	227	3.186
UDINE	463	1.363	1.298	1.020	1.611	5.754
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>	<b>966</b>	<b>3.347</b>	<b>3.236</b>	<b>3.104</b>	<b>3.008</b>	<b>13.660</b>

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
GORIZIA	13	53	72	128	35	301
PORDENONE	42	157	192	146	110	648
TRIESTE	272	887	766	787	180	2.891
UDINE	76	349	386	291	294	1.396
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>	<b>403</b>	<b>1.446</b>	<b>1.416</b>	<b>1.352</b>	<b>619</b>	<b>5.236</b>

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
GORIZIA	7,03%	6,04%	0,71%	-0,44%	19,69%	3,74%
PORDENONE	9,24%	11,45%	1,48%	8,12%	5,37%	6,19%
TRIESTE	19,01%	1,64%	-3,28%	-1,11%	-7,73%	0,18%
UDINE	4,97%	12,57%	0,96%	2,75%	1,14%	4,20%
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>	<b>9,60%</b>	<b>8,25%</b>	<b>-0,05%</b>	<b>1,93%</b>	<b>2,71%</b>	<b>3,61%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
GORIZIA	27,12%	-14,59%	6,39%	1,88%	2,65%	0,44%
PORDENONE	-11,90%	-6,16%	5,16%	20,12%	-1,96%	2,49%
TRIESTE	14,82%	2,00%	-2,42%	-4,38%	-5,59%	-0,45%
UDINE	-4,03%	15,90%	-11,00%	20,27%	13,82%	6,22%
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>	<b>7,76%</b>	<b>3,28%</b>	<b>-3,61%</b>	<b>3,04%</b>	<b>3,99%</b>	<b>1,66%</b>

## Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media: Variazione %: 2017/18	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media: Variazione %: 2017/18
GORIZIA	1.004	-2,5%	1.131	-0,7%
PORDENONE	989	-3,8%	841	-0,3%
TRIESTE	1.771	-1,5%	1.818	-1,4%
UDINE	1.298	-0,1%	1.070	0,0%
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>	<b>1.491</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1.040</b>	<b>-0,3%</b>

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

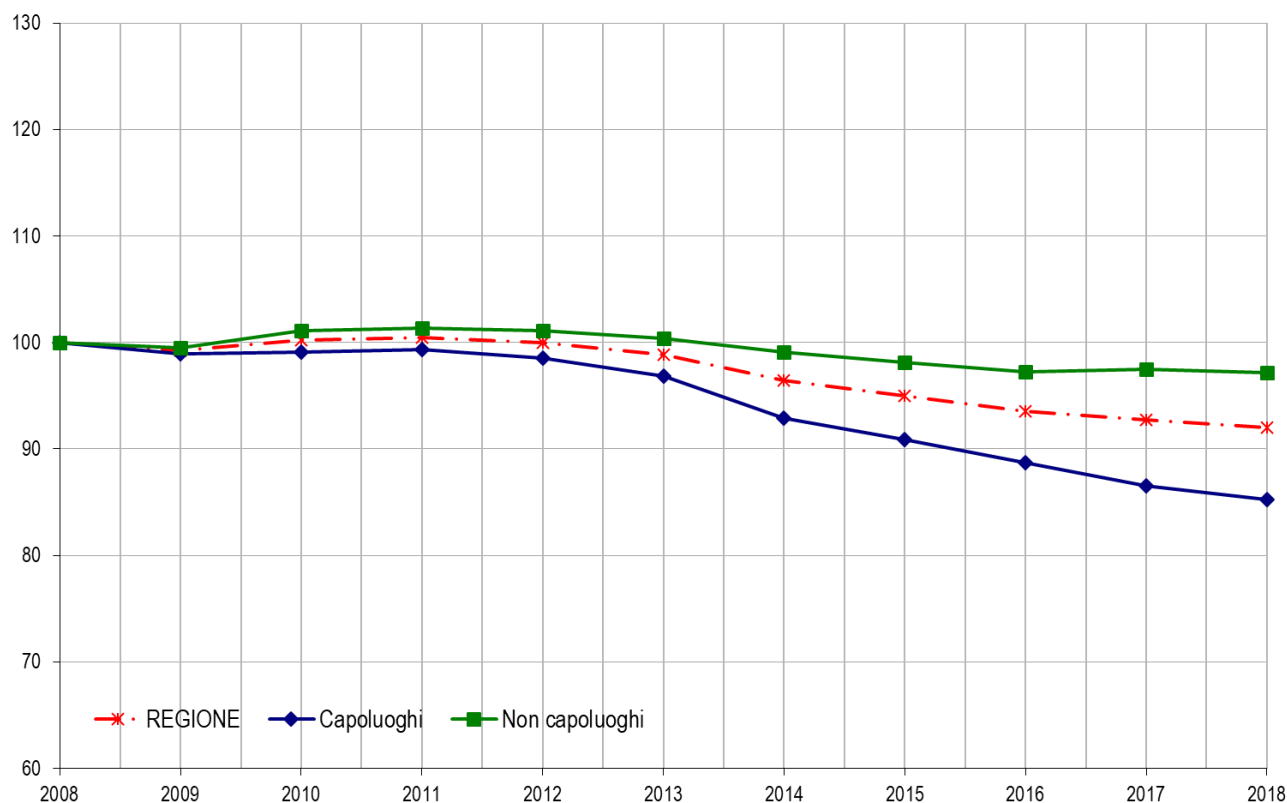
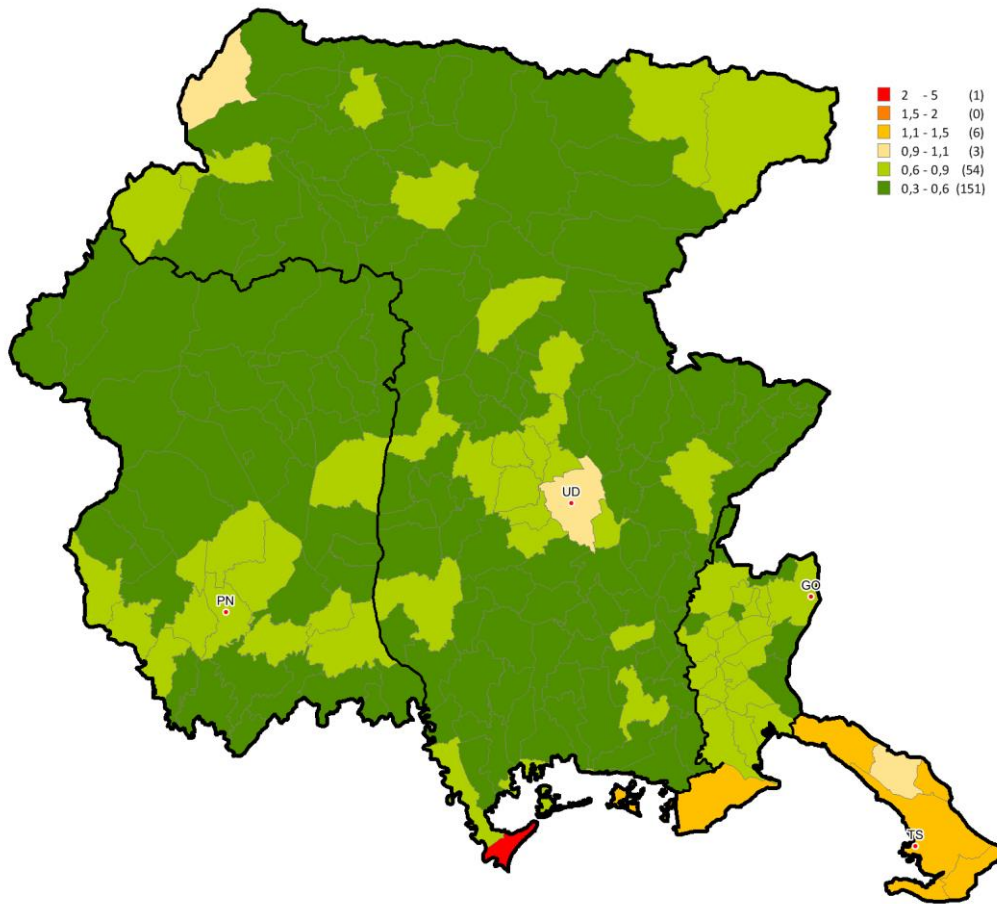


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



## 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.

Nella Tabella 9 sono riportati i risultati relativi al Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) ed all'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) del settore immobiliare residenziale, registrati nel 2018 a livello provinciale così come in ognuna delle quattro macroaree provinciali, confrontati con quelli del 2017. I dati evidenziano che nell'intera Provincia di Gorizia sono state rilevate 1.642 transazioni normalizzate con un incremento del 3,7% rispetto all'anno precedente, e confermano la tendenza all'aumento iniziata nell'anno 2015. Come rilevato nel 2017, anche nel 2018 il maggior numero di transazioni (801 NTN) è stato registrato nella macroarea Sinistra Isonzo dove risulta concentrato quasi la metà delle transazioni rilevate nell'intera provincia, mentre la restante quota è ripartita, con percentuali che vanno dal 16,3% al 18,3%, tra le macroaree della Destra Isonzo (268 NTN), Grado (273 NTN) ed il comune capoluogo (301 NTN).

Nel 2018 il volume delle compravendite è cresciuto rispetto all'anno precedente, sia con riferimento all'intero territorio provinciale che - seppur in maniera differenziata - in ciascuna delle quattro macroaree. Marginali sono stati gli incrementi rilevati nel Capoluogo (+0,4%) e nella Destra Isonzo (+0,7%), mentre nelle altre due macroaree provinciali gli incrementi riscontrati sono risultati essere pari al 2,5%, nella Sinistra Isonzo, e superiori al 15% in quella di Grado.

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'1,95%, in lieve aumento (+0,07 punti) rispetto all'anno precedente. La macroarea provinciale meno dinamica è stata ancora una volta il comune capoluogo (IMI 1,45%, invariato). Sostanzialmente stabile risulta anche il dato rilevato nella Destra Isonzo (IMI 1,64%, +0,01 punti), mentre maggiori incrementi sono stati rilevati nella Sinistra Isonzo (IMI 2,31%, +0,05 punti) e soprattutto nella macroarea di Grado (IMI 2,16%, +0,28 punti).

In Figura 9 è rappresentato l'andamento negli anni del numero di transazioni normalizzate rapportato al dato relativo al 2008, che evidenzia la conferma, anche nel 2018, il *trend* di crescita - sia del dato riferito alla provincia sia di quello riferito al capoluogo - iniziato rispettivamente nel 2015 e nel 2016. Per i restanti comuni della provincia, l'indice riprende l'andamento crescente iniziato nel 2014, che aveva fatto registrare una leggera flessione nell'anno 2017.

Così come rappresentato in Figura 10, l'andamento dei valori dell'IMI registrati per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale provinciale ricalca, nel predetto periodo 2008-2018, l'andamento dell'indicatore NTN.

Nella Tabella 10 si osserva, anche per il 2018, una diminuzione rispetto all'anno precedente (-1,1%) della quotazione media provinciale che si attesta a 1.100 €/m<sup>2</sup>. Il valore massimo - pari a 1.868 €/m<sup>2</sup> - si osserva nella macroarea di Grado, mentre il valore minimo è stato rilevato nella macroarea della Destra Isonzo con 923 €/m<sup>2</sup>. In leggera flessione, o stabili, risultano anche le quotazioni medie delle altre macroaree provinciali, circostanza che conferma, come evidenziato dalla Figura 11 il *trend* negativo osservato negli ultimi anni per l'intera provincia e per tutti i comuni, capoluogo e non, del territorio provinciale.

Gorizia, capoluogo della provincia che con 301 NTN rappresenta poco più del 18% dell'intero mercato provinciale residenziale, è suddivisa in 7 zone OMI (Tabella 11). Il maggior numero di transazioni tra quelle in cui è stata possibile l'associazione con la corrispondente zona OMI<sup>1</sup>, è stato rilevato nella zona semicentrale "C1" (77 NTN), a seguire la zona centrale della città "B1" (48 NTN) e le zone periferiche "D1" (25 NTN) e "D2" (23 NTN). I valori riscontrati per quanto riguarda l'IMI variano dall'1,10% (per la zona B2) all'1,77% (per la zona D2), a fronte del corrispondente valore provinciale pari all'1,45%. In alcuni casi (zona B2 e zona D2) è stata rilevata una variazione percentuale ragguardevole (rispettivamente -42,9% e +109,1%), del numero di transazioni rispetto all'anno precedente; circostanza essenzialmente riconducibile al fatto che il numero di transazioni in questione è estremamente contenuto (pari rispettivamente a 17 NTN e 23 NTN).

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

<sup>1</sup> Per 111 delle 301 transazioni complessive, indicate in tabella sotto la voce "nd", tale associazione non è stata possibile

## La provincia – Gorizia

Figura 8: Macroaree provinciali di Gorizia

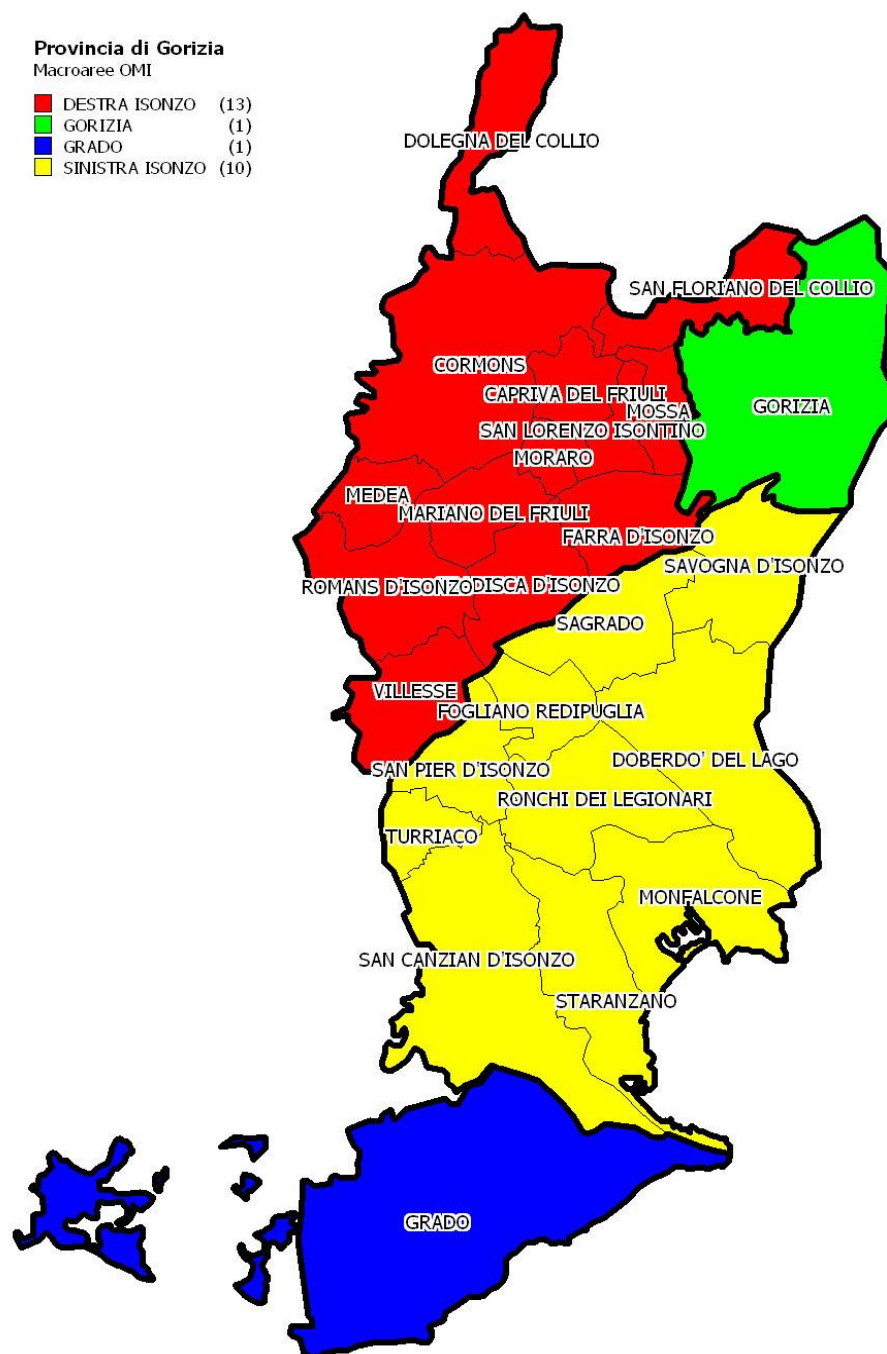


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Gorizia

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN: per provincia:	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Destra Isonzo	268	0,7%	16,3%	1,64%	0,01
Grado	273	15,4%	16,6%	2,16%	0,28
Sinistra Isonzo	801	2,5%	48,8%	2,31%	0,05
GORIZIA CAPOLUOGO	301	0,4%	18,3%	1,45%	0,00
GORIZIA PROVINCIA	1.642	3,7%	100,0%	1,95%	0,07

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

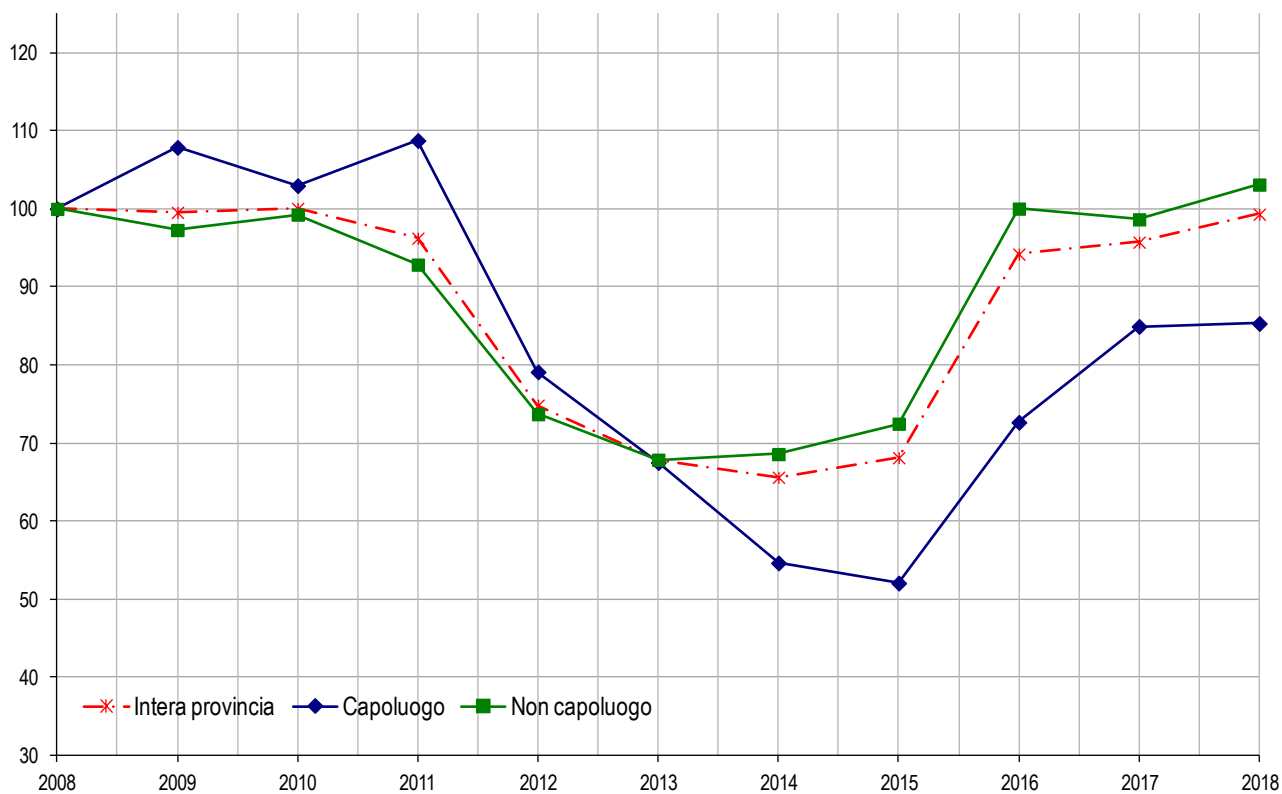


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia

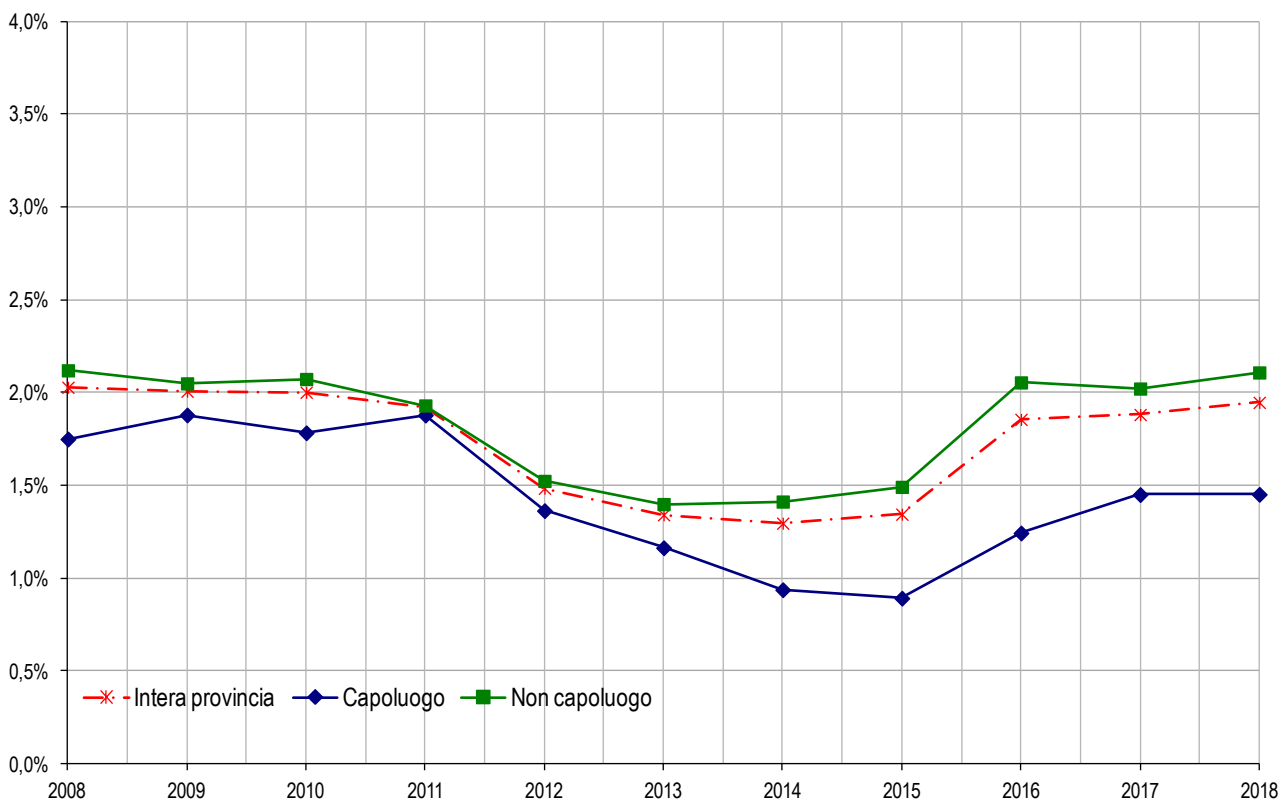
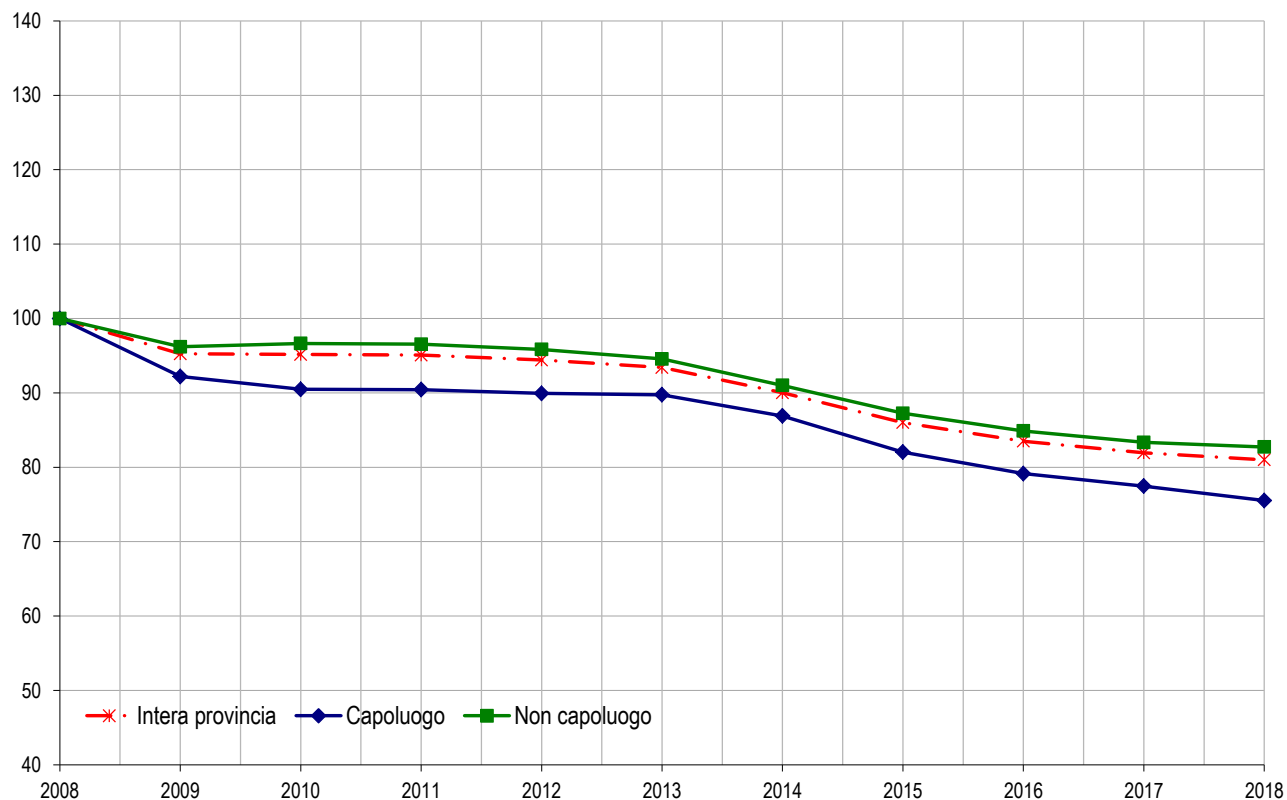


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Gorizia

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
	€/m <sup>2</sup> 2018	Variazione % 2017/18	
Destra Isonzo	923	0,0%	85,1
Grado	1.868	-1,7%	87,5
Sinistra Isonzo	960	-0,4%	78,7
<b>GORIZIA CAPOLUOGO</b>	<b>1.004</b>	<b>-2,5%</b>	<b>75,5</b>
<b>GORIZIA PROVINCIA</b>	<b>1.100</b>	<b>-1,1%</b>	<b>81,0</b>

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 2018:	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018:	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Corso Italia, Via Duca D'Aosta, Via Alviano, Via Brass, Via del San Gabriele, Via Giustiniani	48	0,8%	1,69%	1.113	-4,4%
B2	Piazza della Vittoria, Piazza Municipio, Corso Verdi, Via Roma, Via Ventiquattro Maggio, Via Rastello, Castello	17	-42,9%	1,10%	1.197	-6,3%
C1	Via Montesanto, Viale Venti Settembre, Lungo Isonzo Argentina, Via Trieste, Via Garzarolli, Quartiere Sant'Anna	77	1,1%	1,27%	1.038	-1,4%
D1	Frazione Sant'Anna, Via del San Michele, Via Terza Armata	25	1,7%	1,45%	946	-2,2%
D2	Frazioni Lucinico, Piedimonte del Calvario, Piuma, Salcano e Mochetta	23	109,1%	1,77%	928	-0,9%
R1	Zona Agricola Regione Agraria 1 Collio e Monte Calvario	0	-	-	-	-
R2	Zona Agricola Regione Agraria 1 Pianura	0	-	-	-	-
nd	-	111	-	-	-	-
<b>GORIZIA COMUNE</b>		<b>301</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,45%</b>	<b>1.047</b>	<b>-2,8%</b>



## 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 nella Figura 12.

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

Nel 2018 in provincia di Pordenone il mercato immobiliare residenziale ha fatto registrare 3.079 transazioni normalizzate (NTN), con un incremento rispetto al 2017 del 6,2% (Tabella 12). Il numero di abitazioni compravendute è aumentato in cinque delle sei macroaree provinciali con una punta massima (+22,6%) rilevata nella Zona del Mobile – circostanza che pare confermare indirettamente una certa ripresa del comparto industriale mobiliario – ed una punta minima (-4,1%) nella macroarea della Hinterland di Pordenone. Il valore maggiore di NTN (648), corrispondente al 21,0% 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 2,35%, a fronte del corrispondente valore provinciale pari all'1,84%. La macroarea provinciale meno dinamica, con un IMI uguale allo 0,89% si è confermata essere quella Collinare Montana. Rispetto al 2017 l'IMI è aumentato in cinque delle sei macroaree provinciali, con l'incremento maggiore (+0,42 punti) registrato nella Zona del Mobile.

Per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo, l'andamento del numero di transazioni immobiliari normalizzate 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 quattro anni, dopo tre anni di stagnazione, e dopo la crisi iniziata nel 2005, con i valori degli indicatori che hanno raggiunto i livelli ante crisi.

A fronte di un consolidato aumento delle transazioni registrato in buona parte delle macroaree provinciali, si osserva (Tabella 13) ancora una lieve ma generalizzata diminuzione delle quotazioni rispetto all'anno 2017, con un calo medio del 1,0% per l'intera provincia, una flessione massima negativa pari a -3,8%, per il Comune di Pordenone, seguita dalla Zona della "Bassa Pianura e del Sanvitese" con -0,8%. Si conferma così la tendenza al ribasso dei prezzi osservata negli ultimi anni (Figura 15) per l'intera provincia, per il capoluogo e per i comuni non capoluogo.

Anche nel corso del 2018, la grande quantità di immobili residenziali disponibili sul mercato, la diminuzione generalizzata dei prezzi, e gli incentivi statali alle ristrutturazioni, hanno orientato la grande maggioranza degli acquirenti verso il mercato dell'usato, a discapito degli immobili nuovi che presentano sempre 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 (338 NTN), a seguire la zona semicentrale C1 (140 NTN), e la zona centrale della città B3 (91 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 maggior parte delle zone OMI, con un tasso di crescita significativo per la zona "D2 – Quartiere di Vallenoncello" (+15,1%) dove è stato compravenduto il 2,16% dello stock. Dati negativi sono stati invece rilevati per le zone centrali "B1 - Centro Storico" e "B3 - Centro Città" (rispettivamente solo 9 e 91 NTN) con una variazione nel numero di transazioni rispettivamente pari a -23,7% e -21,5%. Complessivamente il territorio comunale di Pordenone ha comunque registrato un dato positivo, con un incremento del numero delle compravendite pari al 2,7% rispetto al 2017. I dati di dettaglio delle singole zone OMI sono illustrati nella predetta Tabella 14.

Anche per le diverse zone OMI del capoluogo si osserva una generalizzata correzione al ribasso delle quotazioni, con un risultato medio, riferito all'intero territorio comunale, pari a -4,3%.

## La provincia – Pordenone

Figura 12: Macroaree provinciali di Pordenone

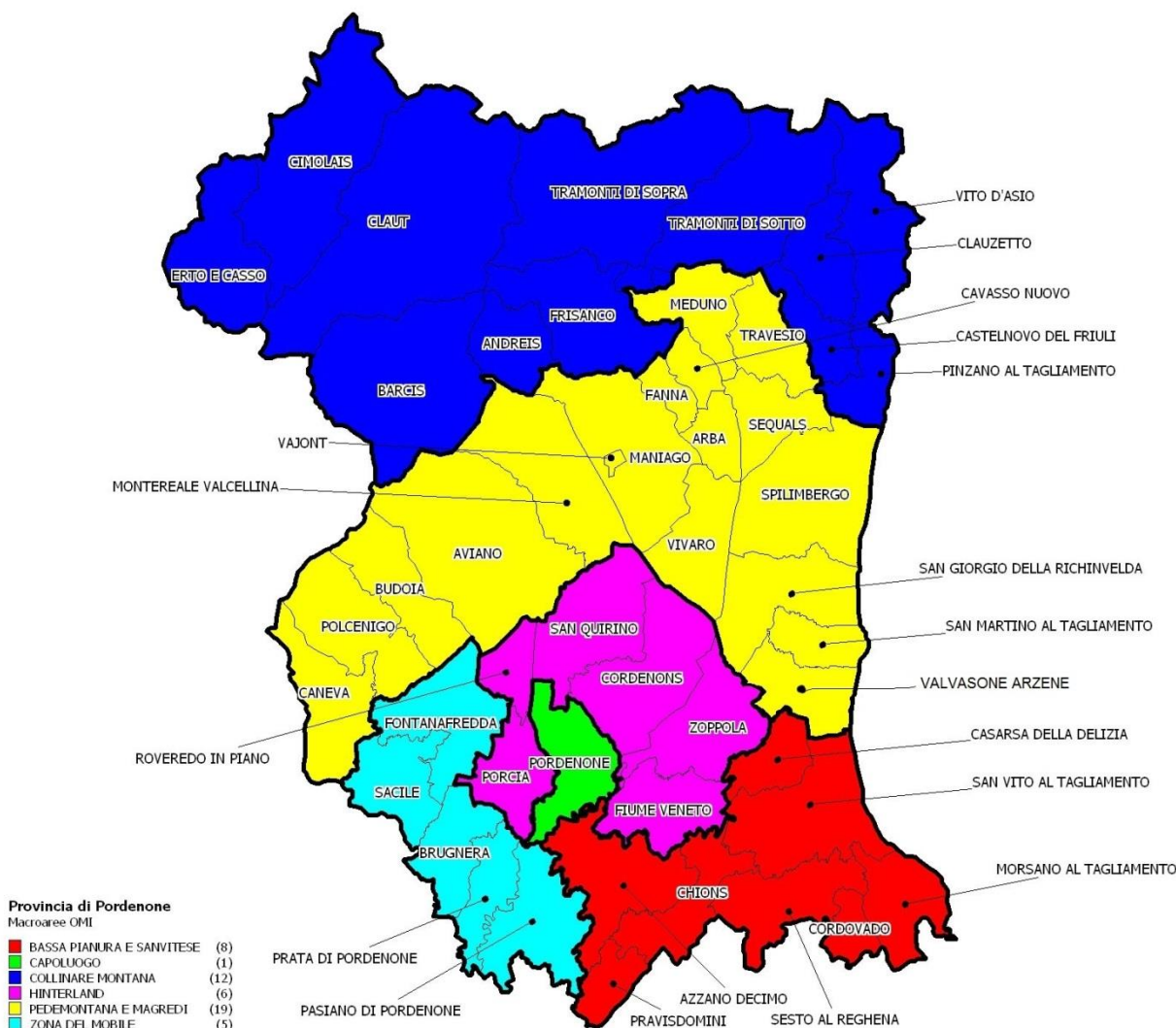


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Pordenone

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
BASSA PIANURA E SANVITESE	523	2,3%	17,0%	1,84%	0,04
COLLINARE MONTANA	77	6,2%	2,5%	0,89%	0,05
HINTERLAND	588	-4,1%	19,1%	1,92%	-0,09
PEDEMONTANA E MAGREDI	617	10,2%	20,0%	1,39%	0,13
ZONA DEL MOBILE	626	22,6%	20,3%	2,29%	0,42
<b>Pordenone Comune</b>	<b>648</b>	<b>2,5%</b>	<b>21,0%</b>	<b>2,35%</b>	<b>0,05</b>
<b>Pordenone Provincia</b>	<b>3.079</b>	<b>6,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,84%</b>	<b>0,10</b>

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

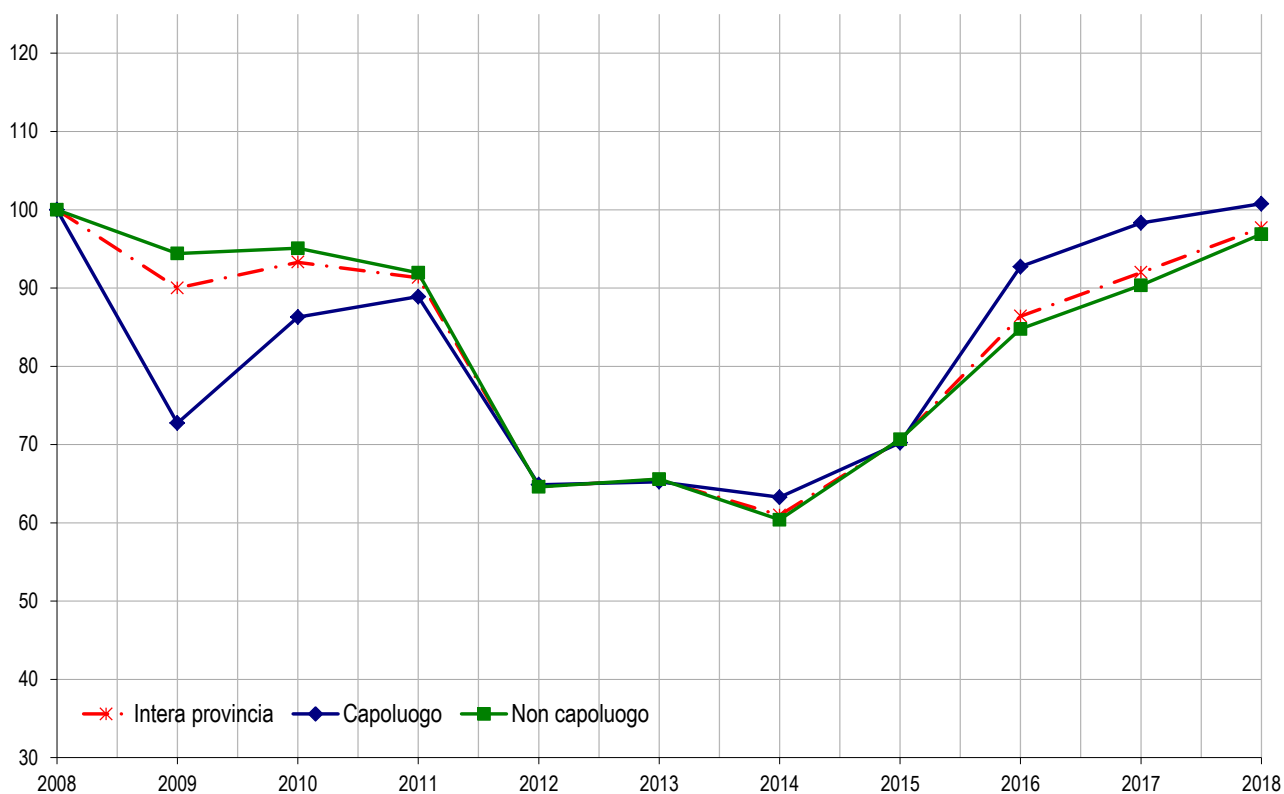


Figura 14: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone

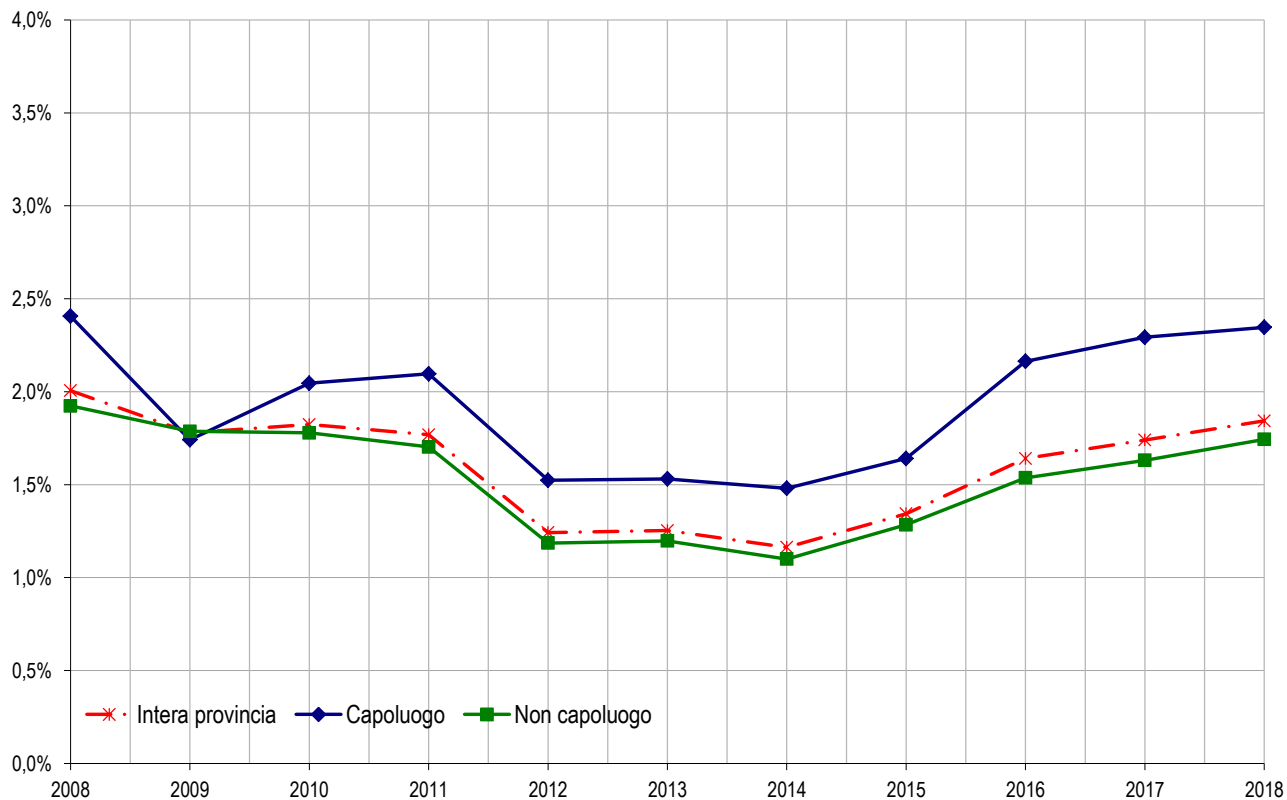
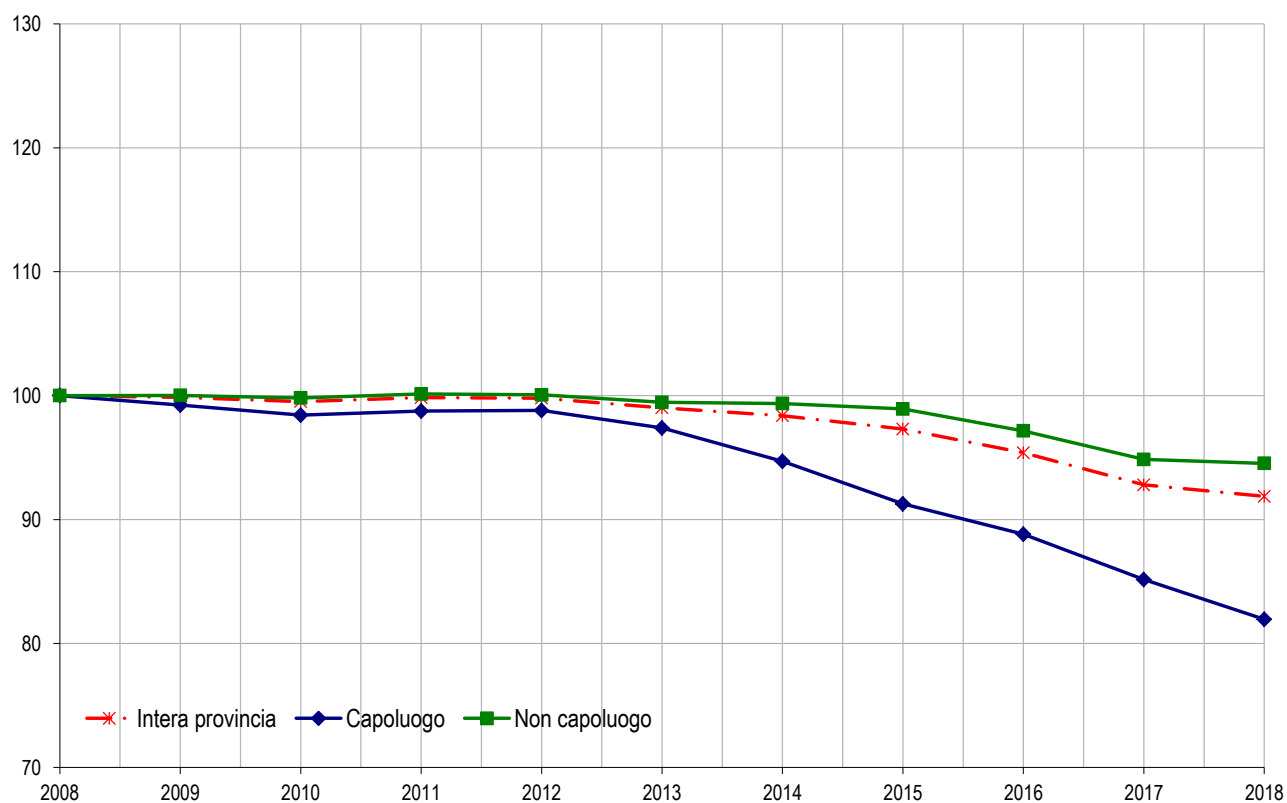


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Pordenone

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2018 (base 2008)
	€/m <sup>2</sup> 2018	Variazione % 2017/18	
BASSA PIANURA E SANVITese	829	-0,8%	90,1
COLLINARE MONTANA	587	-0,2%	109,0
HINTERLAND	898	0,0%	93,9
PEDEMONTANA E MAGREDI	777	0,0%	98,4
ZONA DEL MOBILE	975	-0,7%	92,2
<b>Pordenone Comune</b>	<b>989</b>	<b>-3,8%</b>	<b>81,9</b>
<b>Pordenone Provincia</b>	<b>866</b>	<b>-1,0%</b>	<b>91,9</b>

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 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Centro Storico	9	-23,7%	1,33%	1.613	0,8%
B2	Zona Centro: Centro Direz. Galvani	0	-	-	-	-
B3	Zona Centro: XX Settembre-Marconi	91	-21,5%	2,55%	1.171	-3,1%
C1	Zona Semicentrale	140	3,2%	2,23%	1.013	-5,1%
D1	Quartieri Conurbati	338	10,7%	2,40%	921	-4,7%
D2	Quartiere Vallenoncello	48	15,1%	2,16%	875	-4,5%
R1	Zona Nord Agricola	9	3,7%	2,39%	883	-4,1%
R2	Zona Sud Est Agricola Rivierasca	6	0,0%	1,56%	867	-3,7%
nd	ND	7	-	-	-	-
	<b>PORDENONE Comune</b>	<b>648</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,35%</b>	<b>986</b>	<b>-4,3%</b>

## FOCUS provinciale - Trieste

La provincia di Trieste è costituita da soli 6 comuni (Figura 16); pertanto, ai fini dell'analisi di mercato immobiliare, considerate le caratteristiche orografiche, il tessuto urbano degli abitati e le peculiarità del territorio, si è ritenuto di esaminare i dati relativi ai singoli comuni, evitando di procedere alla suddivisione del territorio provinciale in macroaree.

Nel 2018 (Tabella 15) in provincia di Trieste si sono verificate 3.186 transazioni normalizzate riferite ad unità immobiliari residenziali, con un incremento dello 0,2% rispetto all'anno precedente. Ben 2.891 NTN riguardano il comune capoluogo, che rappresenta da solo quasi il 91% dell'intero mercato provinciale.

Il numero di compravendite, rispetto al 2017, è diminuito nella città di Trieste (-0,5%), nel comune di Monrupino (-25,0%) e nel comune di Muggia (-19,3%), mentre è aumentato nei restanti comuni di Duino-Aurisina (+20,2%), San Dorligo della Valle (+31,6%) e Sgonico (+81,3). In questo ultimo caso, l'interpretazione dell'elevata variazione riscontrata in termini percentuali deve tenere conto, necessariamente, del numero estremamente esiguo a cui detta variazione si riferisce (relativamente a 15 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%, stabile rispetto al 2017. Le realtà che hanno evidenziato più dinamicità, sotto questo punto di vista, sono state i comuni di Sgonico (IMI 1,34 %, +0,60 punti), Duino Aurisina (IMI 2,65 %, +0,45 punti) e San Dorligo della Valle (IMI 1,46%, +0,35 punti). Per quanto riguarda il capoluogo della provincia, l'IMI ha registrato invece un leggero rallentamento (IMI 2,30%, -0,01 punti).

L'andamento storico del numero di transazioni riferito al dato del 2008 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 con riferimento all'intero territorio provinciale, nonché dal fatto che, per quanto riguarda il resto della provincia, i numeri in questione sono molto contenuti. Per il comune di Trieste, si evidenzia, in particolare, che nel 2018 entrambi gli indicatori sono in leggero calo rispetto al 2017, in controtendenza rispetto ai dati rilevati nei quattro anni precedenti.

La quotazione media della provincia di Trieste (Tabella 16) è pari a 1.776 €/m<sup>2</sup>; in diminuzione rispetto all'anno precedente di un punto e mezzo percentuale. Il calo delle quotazioni ha riguardato tutti i comuni, con variazioni negative di maggiore entità nel comune di Muggia (-2,1%) e più contenute nel comune di Duino Aurisina (-0,6%). I dati rilevati nel 2018 confermano il *trend* negativo dei prezzi osservato negli ultimi anni (Figura 19).

Il capoluogo di Trieste è stato suddiviso in 11 zone OMI riportate nella Tabella 17. Il maggior numero di transazioni (595 NTN), tra quelle per cui è stata possibile l'associazione con la corrispondente zona OMI<sup>2</sup>, è stato rilevato nella zona "B1- Centro urbano" seguita, con 469 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 3,38% a fronte del dato comunale pari a 2,30%. Tra le zone meno dinamiche si segnala la zona "R1 – Regione Agraria 19 I Borghi dell'altopiano" (IMI 1,32%), la zona "D1 - Periferia sud S.M.M. Superiore S.M.M. Inferiore Zona industriale Altura San Sergio" (IMI 1,52%), ma anche la zona "D2 - Opicina" (IMI 1,62%).

I dati riportati nella Tabella 17 sono stati rappresentati nelle mappe tematiche di cui alla Figura 20 ed alla Figura 21 che evidenziano, con una diversa gradazione/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 2018 si sono maggiormente distinte per quanto riguarda la vivacità del mercato immobiliare, ed in particolare la zona "B1 – Centro Urbano", per quanto riguarda il numero di transazioni, e la zona "C1 – San Vito", per l'intensità del mercato immobiliare.

La mappa di cui alla Figura 22, in cui sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, evidenzia con le gradazioni più scure le 2 zone con differenziali superiori, ossia la zona "C5 – Scorcola", e "D3 - Parte Gretta, Barcola, Costiera".

<sup>2</sup> Si evidenzia che per 642 delle 2.891 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 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
SAN DORLIGO DELLA VALLE	45	31,6%	1,4%	1,46%	0,35
DUINO-AURISINA	142	20,2%	4,5%	2,65%	0,45
MONRUPINO	3	-25,0%	0,1%	0,75%	-0,25
MUGGIA	90	-19,3%	2,8%	1,19%	-0,28
SGONICO	15	81,3%	0,5%	1,34%	0,60
TRIESTE	2.891	-0,5%	90,8%	2,30%	-0,01
<b>TRIESTE PROVINCIA</b>	<b>3.186</b>	<b>0,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,22%</b>	<b>0,00</b>

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

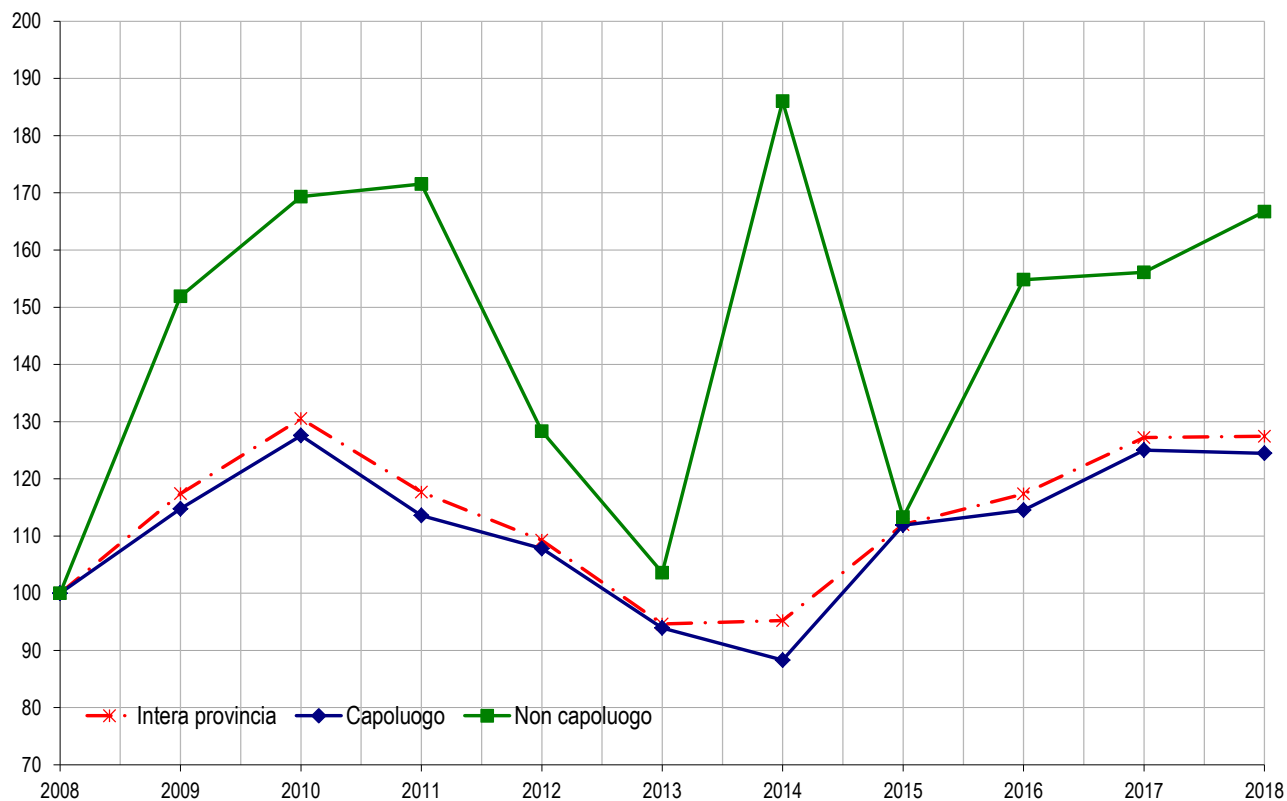


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Trieste

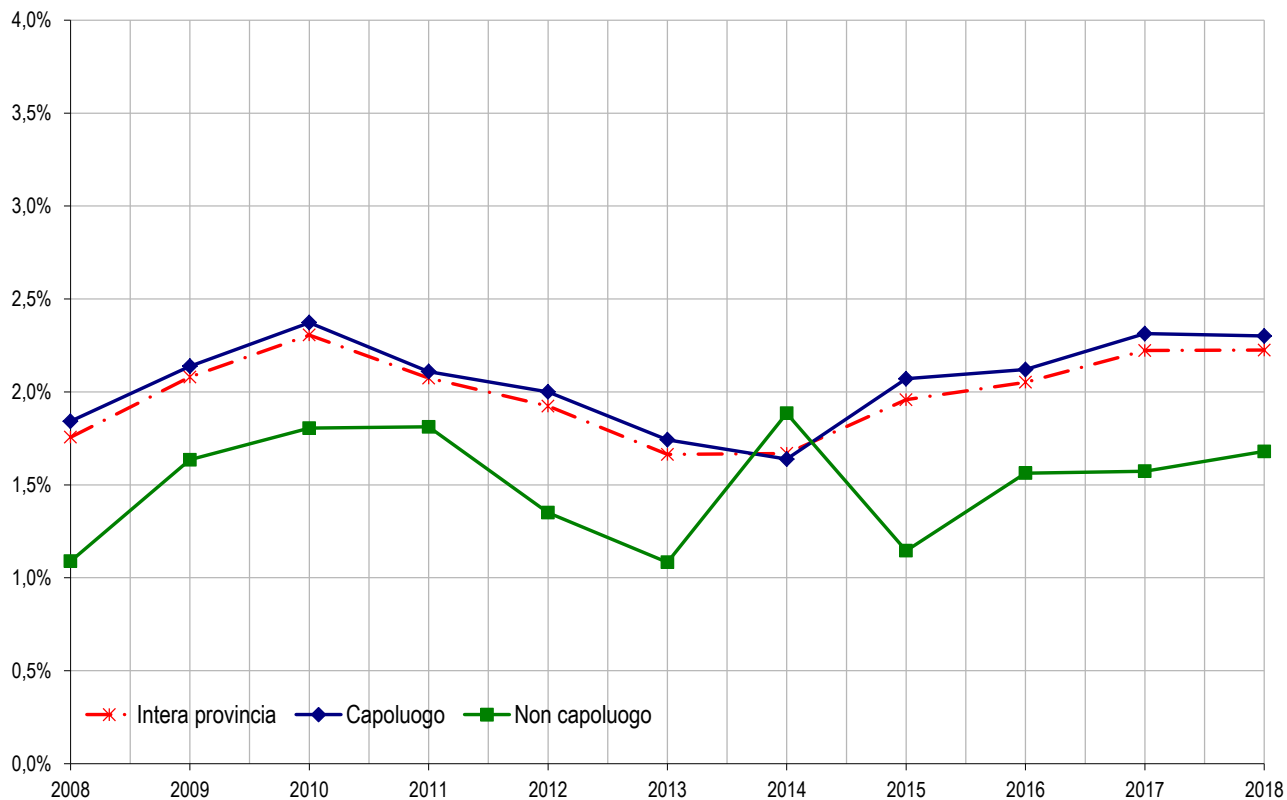
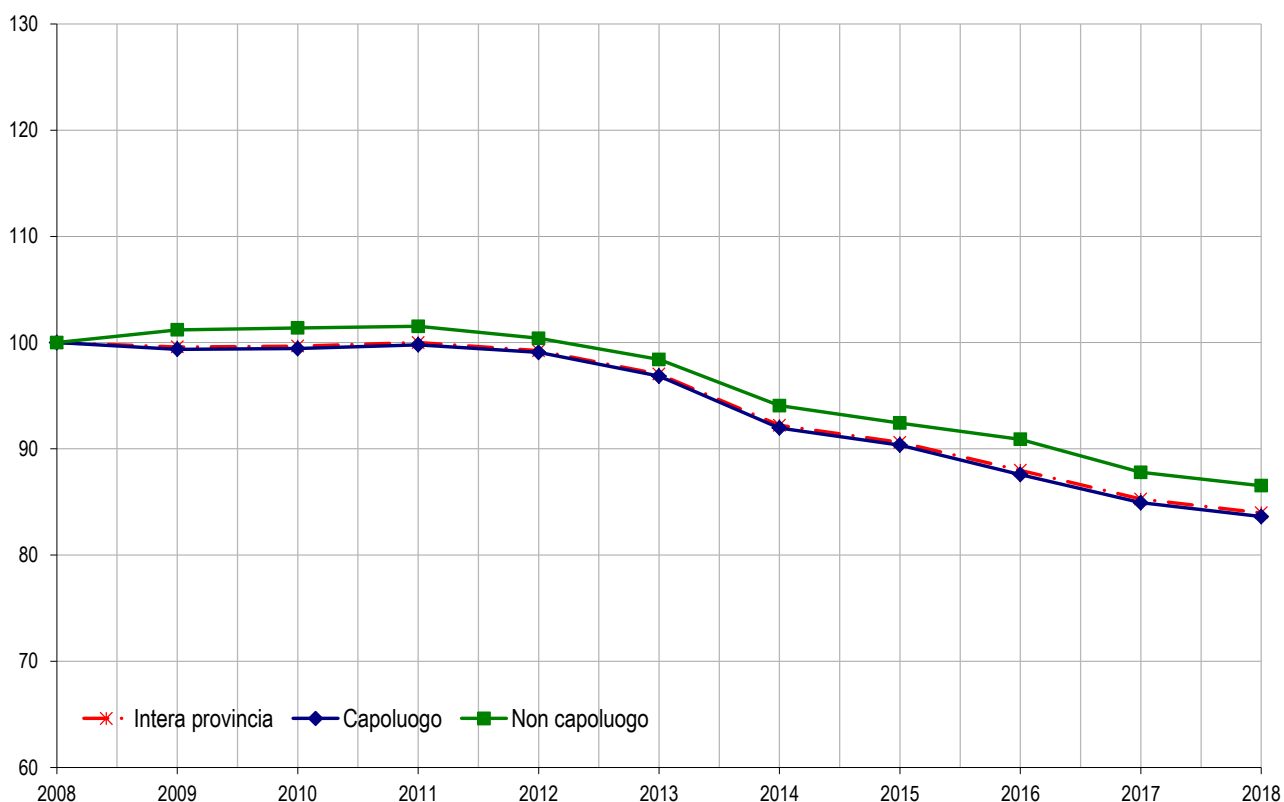




Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Trieste

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
SAN DORLIGO DELLA VALLE	1.682	-1,4%	87,3
DUINO-AURISINA	2.105	-0,6%	85,7
MONRUPINO	1.690	-1,6%	90,8
MUGGIA	1.714	-2,1%	85,9
SGONICO	1.567	-2,0%	93,6
TRIESTE Capoluogo	1.771	-1,5%	83,6
<b>TRIESTE PROVINCIA</b>	<b>1.776</b>	<b>-1,5%</b>	<b>84,0</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18		2018	€/m <sup>2</sup> 2018
B1	CENTRO URBANO	595	6,3%	2,76%	1.616	1,0%
B2	CENTRO STORICO	104	-33,4%	1,78%	1.909	3,2%
C1	SAN VITO	183	13,0%	3,38%	1.731	-1,9%
C2	SAN GIACOMO CHIARBOLA SERVOLA MONTE SAN PANTALEONE	469	1,9%	2,30%	1.296	-0,6%
C3	COLOGNA ROIANO PARTE GRETTA	113	-14,0%	2,25%	1.691	-2,7%
C4	CHIADINO GUARDIELLA SAN GIOVANNI ROZZOL	324	-6,2%	1,89%	1.716	-3,0%
C5	SCORCOLA	79	-14,8%	2,41%	2.006	-2,2%
D1	PERIFERIA SUD S.M.M. SUPERIORE S.M.M. INFERIORE ZONA INDUSTRIALE ALTURA SAN SERGIO	199	-5,5%	1,52%	1.466	-3,1%
D2	OPICINA	53	0,1%	1,62%	1.700	-2,9%
D3	PARTE GRETTA BARCOLA COSTIERA	86	12,5%	2,36%	2.173	-2,0%
R1	REGIONE AGRARIA 19 I BORGHI DELL'ALTIPIANO	44	-35,8%	1,32%	1.743	-1,6%
ND		642	-	-	-	-
	<b>TRIESTE COMUNE</b>	<b>2.891</b>	<b>-0,5%</b>	<b>2,3%</b>	<b>1.615</b>	<b>-1,2%</b>

Figura 20: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

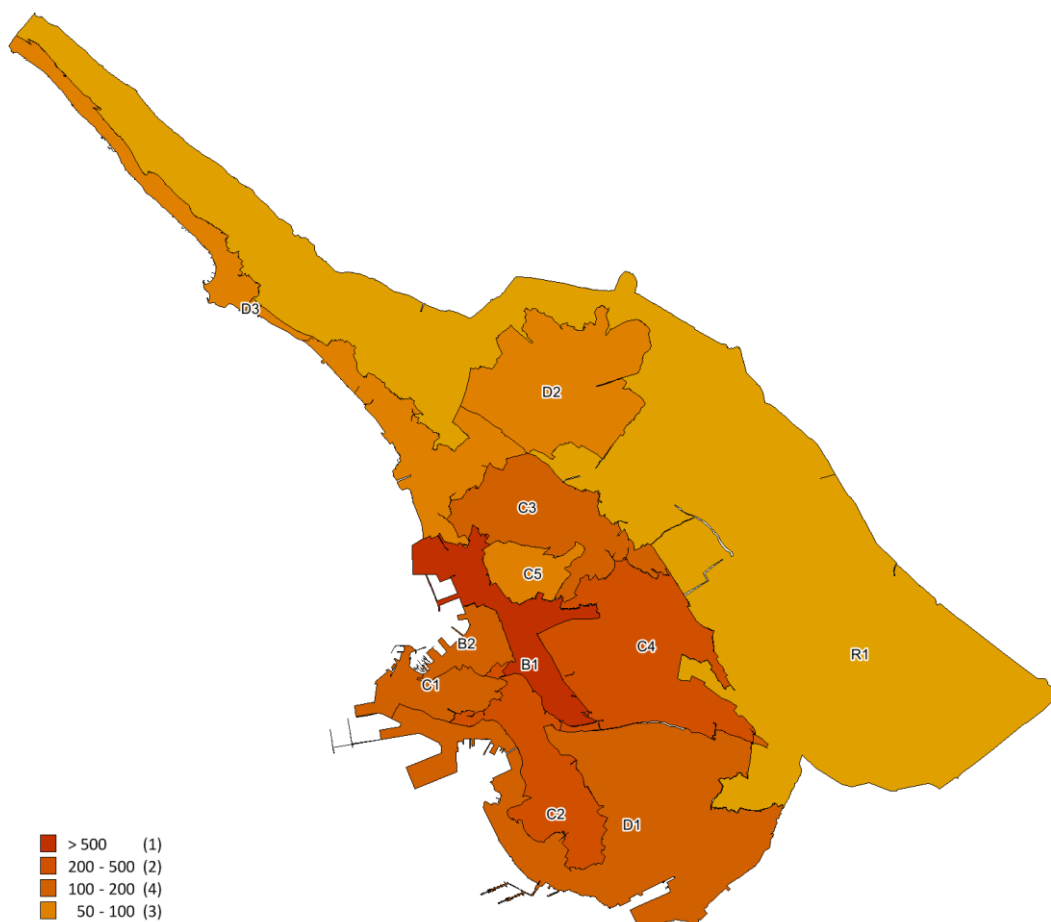


Figura 21: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

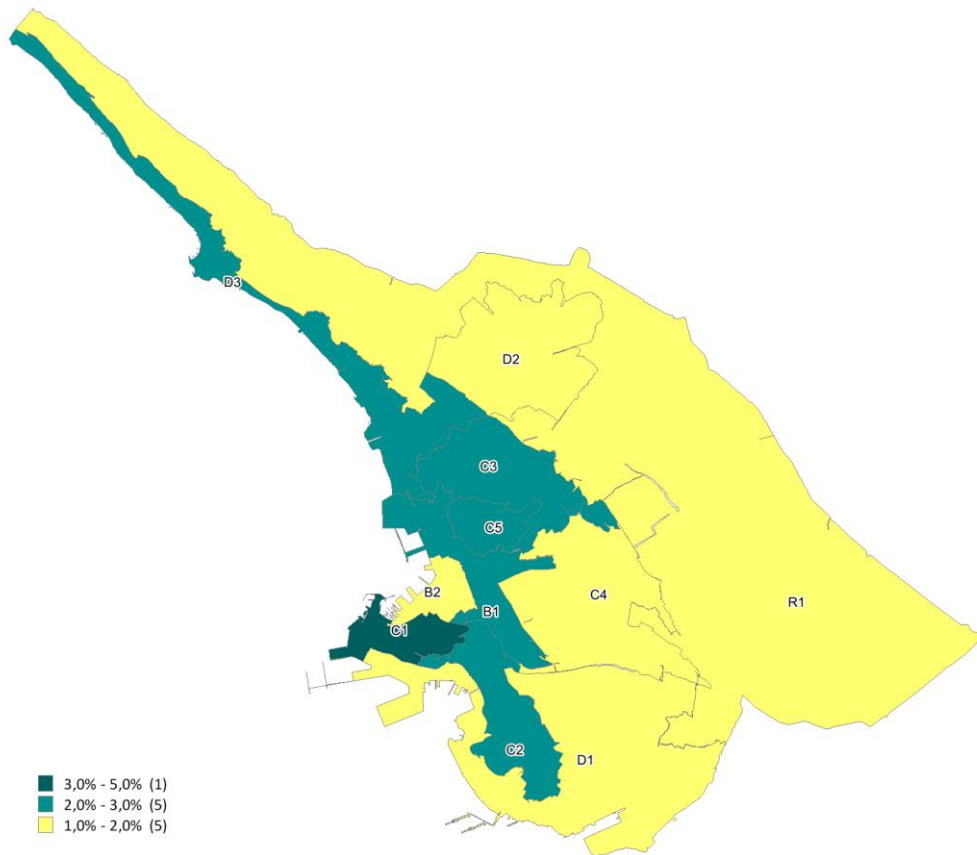
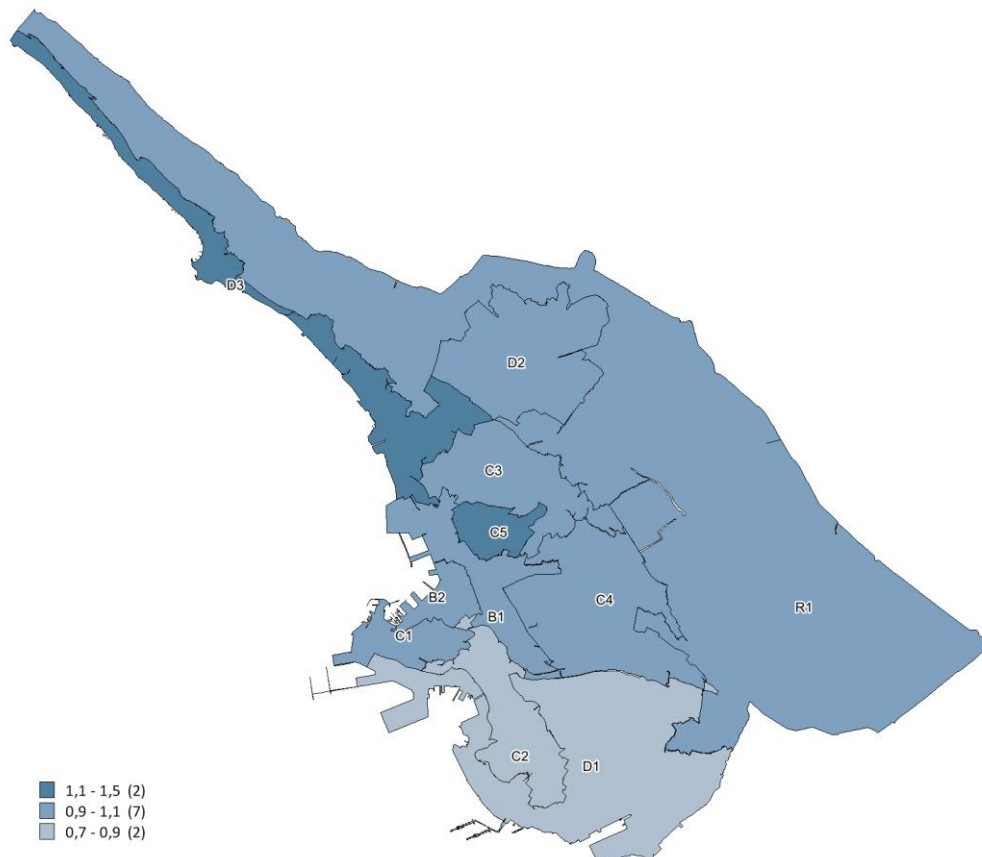


Figura 22: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI



## FOCUS provinciale - Udine

La Provincia di Udine nel 2018 è stata oggetto di variazioni territoriali sulla base di specifici provvedimenti normativi. Nel dettaglio, con Legge Regionale n. 47/2017, è stato disposto l'accorpamento dei comuni amministrativi di Treppo Carnico e Ligosullo nel nuovo comune di Treppo Ligosullo, con Legge Regionale n. 48/2017 è stato disposto l'accorpamento dei comuni amministrativi di Fiumicello e Villa Vicentina nel nuovo comune di Fiumicello Villa Vicentina ed infine, con Legge 5 dicembre 2017 n. 182, è stato aggregato, alla provincia di Udine, il comune di Sappada che, precedentemente all'emanazione della predetta norma, faceva parte della provincia di Belluno, nella Regione Veneto.

La provincia, nell'anno in esame, risulta pertanto costituita da 134 comuni, aggregati, secondo criteri di omogeneità che tengono conto delle caratteristiche morfologiche, ambientali, demografiche, socio economiche, ecc., in nove macroaree rappresentate graficamente nella mappa tematica riportata in Figura 23. In appendice è riportato l'elenco dei comuni appartenenti alle diverse macroaree.

Nel 2018 il mercato immobiliare residenziale della provincia di Udine ha registrato 5.754 transazioni normalizzate (NTN) con un incremento rispetto all'anno precedente pari a +4,2% (Tabella 18). Il numero delle unità residenziali compravendute è risultato in crescita nelle seguenti macroaree: Carnia (+23,4%, 363 NTN), Medio Friuli (+10,5%, 475 NTN), Udine capoluogo (+6,2%, 1.396 NTN), Basso Friuli (+5,3%, 1.544 NTN) nonché nelle macroaree "Conurbazione Udinese" (+1,7%, 708 NTN) e "Cividale e Valli del Natisone" (+0,6%, 158 NTN).

Si evidenzia che l'incremento del mercato residenziale rilevato nella macroarea "Carnia" è fortemente influenzato dall'aggregazione territoriale del comune di Sappada nell'ambito del quale, nell'anno 2018, sono state registrate 56 NTN.

E' stata rilevata una flessione del mercato immobiliare residenziale nelle macroaree denominate Canal del Ferro-Val Canale (-10,3%, 121 NTN), Pedemontana (-9,4%, 135 NTN), Friuli Collinare (-3,0%, 855 NTN).

La macro area Basso Friuli ha fatto registrare il maggiore numero di transazioni normalizzate: 1.544 (ben 604 delle quali nel solo comune turistico/balneare di Lignano Sabbiadoro) corrispondente al 26,8% del mercato residenziale provinciale e ad un valore dell'indicatore d'intensità del mercato immobiliare (IMI) pari a 1,99%, a fronte del valore provinciale pari a 1,72%. A seguire la città di Udine con 1.396 NTN e IMI pari a 2,43%. La macro area meno dinamica della provincia di Udine è risultata essere l'aggregazione montana denominata "Canal del Ferro-Val Canale" con un valore IMI pari a 0,98%, in ribasso rispetto all'anno precedente di 0,11 punti.

Anche nell'anno 2018 si conferma la tendenza alla crescita del mercato residenziale per tutti i segmenti territoriali presi in considerazione, come reso evidente dalla Figura 24 e dalla Figura 25 che rappresentano rispettivamente l'andamento dei valori di NTN, rapportati ai corrispondenti valori registrati nell'anno 2008, nonché l'andamento dei valori di IMI.

Le quotazioni medie si confermano sostanzialmente stabili, sia complessivamente che nell'ambito delle diverse macroaree provinciali, (Tabella 19), con il Basso Friuli che si conferma essere la macroarea provinciale caratterizzata dalla quotazione media maggiore (1.629 €/m<sup>2</sup>); circostanza ancora una volta riconducibile al comune turistico/balneare di Lignano Sabbiadoro, che fa parte della predetta aggregazione territoriale.

Per quanto riguarda il comune capoluogo si evidenzia (Tabella 20) che le zone OMI più dinamiche sono risultate essere la "B2 - centrale" (IMI 3,10%) e la zona "B1 - centrale" (IMI 3,07%), a seguire le zone "C1 - semicentrale" e "D1 - periferica a Nord del Capoluogo" (IMI 2,24% per entrambe), ed infine la zona "D2 - periferica a Sud del Capoluogo" (IMI 1,91%).

Confrontando il numero di compravendite registrato nel 2018 rispetto all'anno precedente, si osserva un generalizzato incremento del NTN, con percentuali variabili dal 20,9% registrato nella zona OMI "B1 - centrale", fino ad arrivare al 2,0% nella zona OMI "C1 - semicentrale". Unica eccezione è rappresentata dalla zona omogenea denominata "D2 - periferica a Sud del capoluogo" in cui è stata registrata una flessione del numero di compravendite pari a -15,4 %. Il maggior numero di transazioni è stato riscontrato nella zona OMI "C1 - semicentrale" (468 NTN), a seguire la zona "B2 - centrale" (309 NTN), la zona "D1 - periferica a Nord del capoluogo" (211 NTN), la zona D2 - periferica a Sud del capoluogo (203 NTN) e la zona "B1 - centrale" (202 NTN).

La quotazione media del capoluogo (1.295 €/m<sup>2</sup>) è rimasta pressoché invariata rispetto all'anno precedente, così come sostanzialmente avvenuto per tutte le zone OMI in cui è stato suddiviso il territorio comunale.

## La provincia – Udine

Figura 23: Macroaree provinciali di Udine

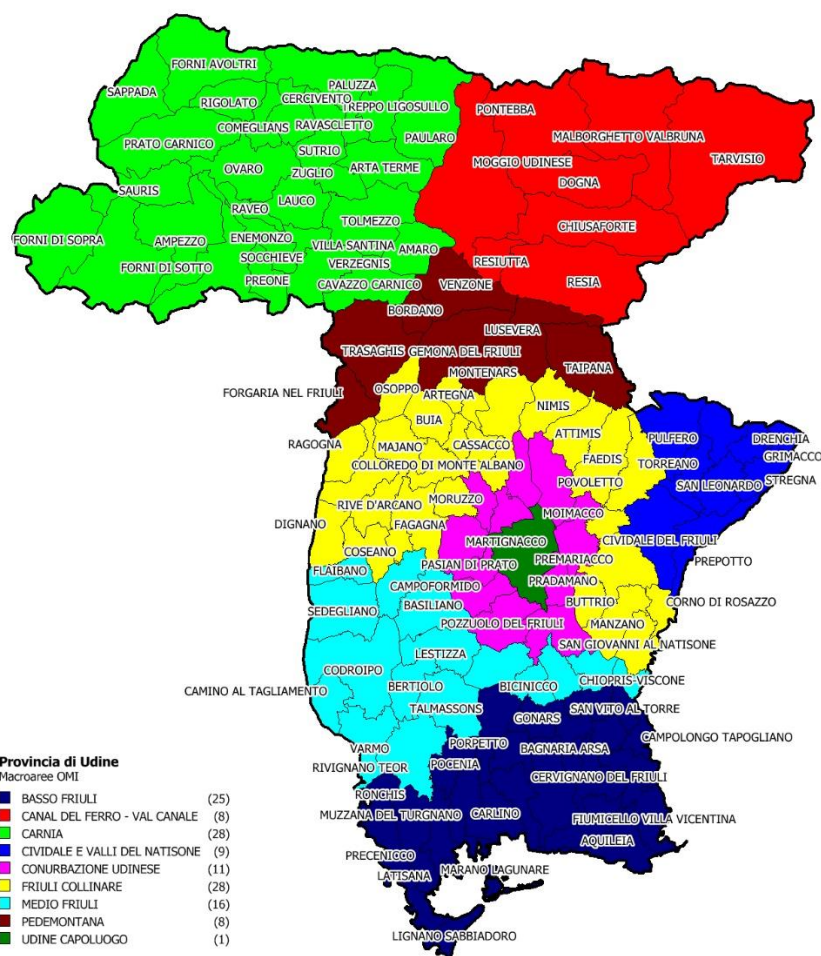


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Basso Friuli	1.544	5,3%	26,8%	1,99%	0,10
Canal del Ferro-Val Canale	121	-10,3%	2,1%	0,98%	-0,11
Carnia	363	23,4%	6,3%	1,04%	0,19
Cividale e Valli del Natisone	158	0,6%	2,7%	1,43%	0,00
Conurbazione Udinese	708	1,7%	12,3%	1,84%	0,03
Friuli Collinare	855	-3,0%	14,9%	1,48%	-0,05
Medio Friuli	475	10,5%	8,3%	1,48%	0,14
Pedemontana	135	-9,4%	2,3%	1,08%	-0,11
UDINE COMUNE	<b>1.396</b>	<b>6,2%</b>	<b>24,3%</b>	<b>2,43%</b>	<b>0,14</b>
UDINE PROVINCIA	<b>5.754</b>	<b>4,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,72%</b>	<b>0,07</b>

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

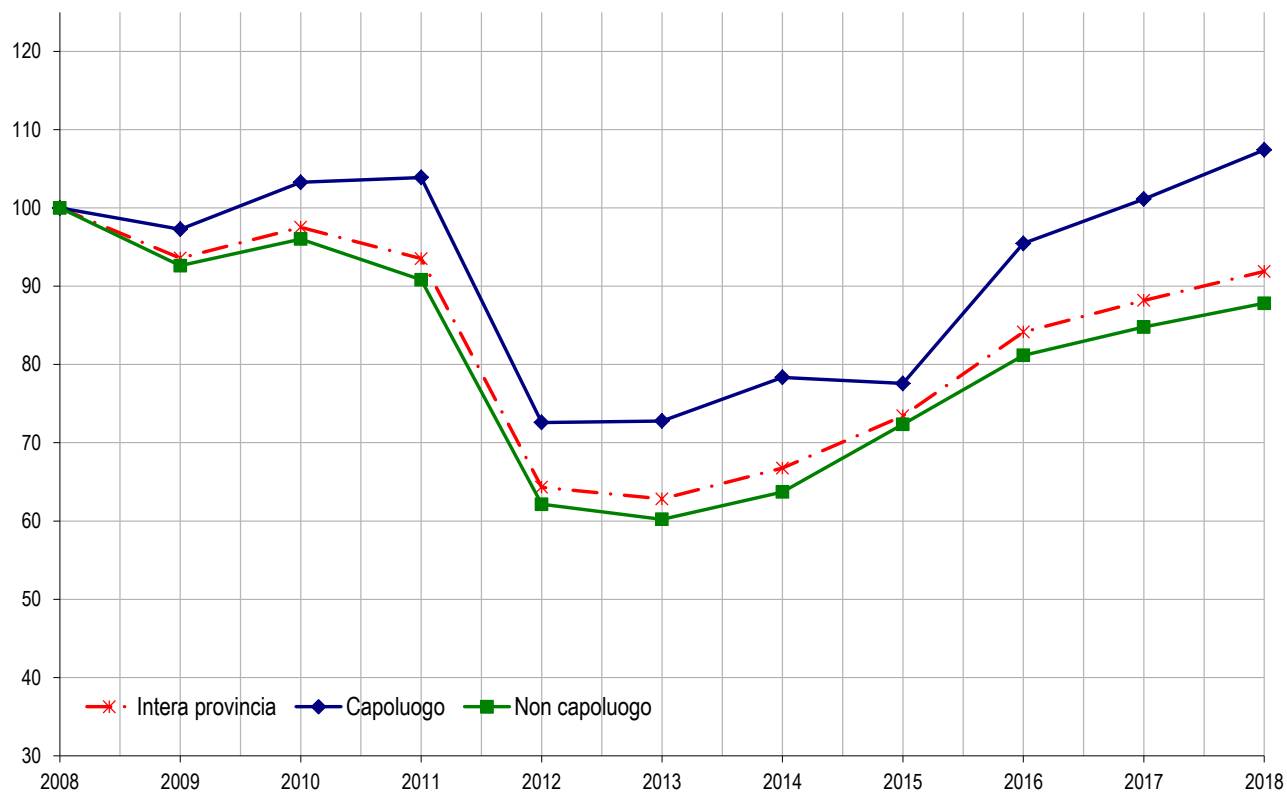


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

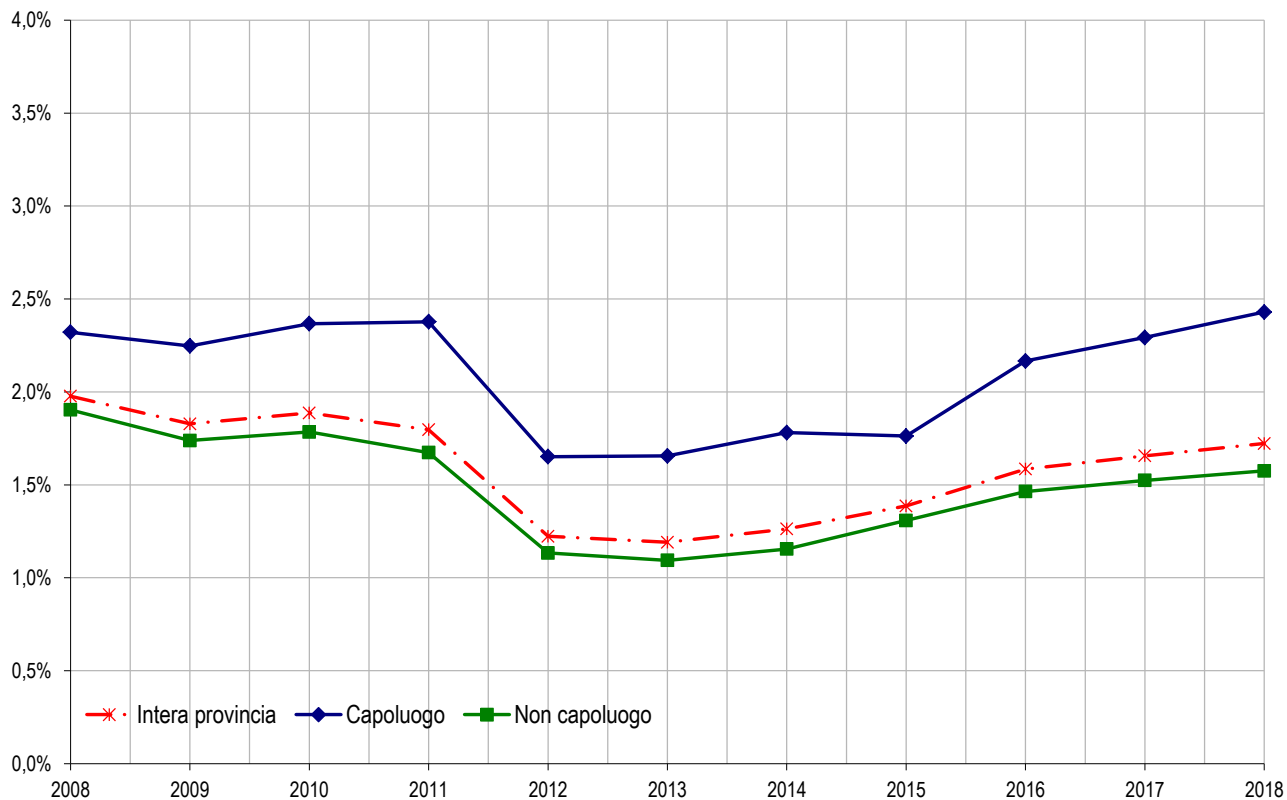
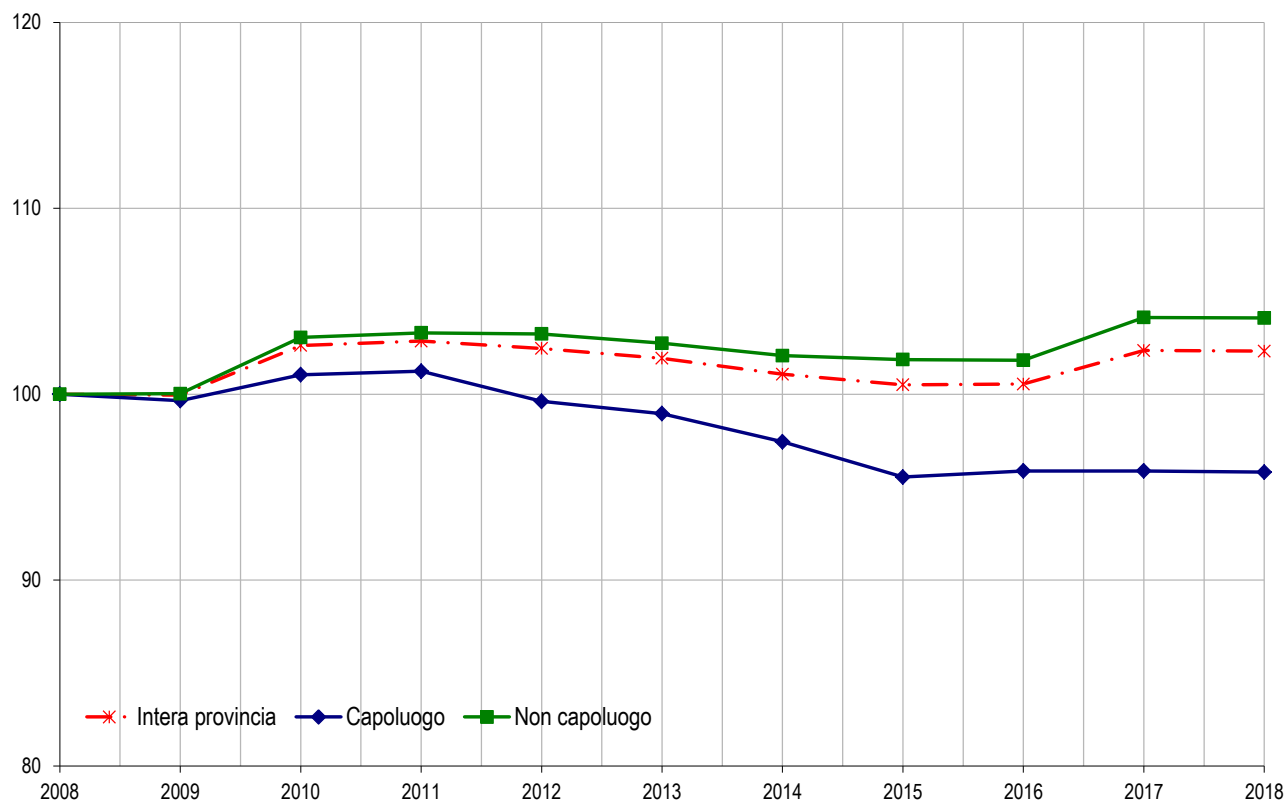


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Basso Friuli	1.629	-0,1%	111,9
Canal del Ferro-Val Canale	908	0,0%	99,7
Carnia	847	0,0%	98,5
Cividale e Valli del Natisone	853	0,0%	97,3
Conurbazione Udinese	952	0,0%	101,0
Friuli Collinare	795	0,0%	98,1
Medio Friuli	869	0,1%	99,6
Pedemontana	742	-0,2%	96,0
UDINE COMUNE	<b>1.298</b>	<b>-0,1%</b>	<b>95,8</b>
UDINE PROVINCIA	<b>1.109</b>	<b>0,0%</b>	<b>102,3</b>

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



## Il comune – Udine

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
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	202	20,9%	3,07%	1.542	0,0%
B2	V. Gorgi, P.zza I Maggio, V.le Della Vittoria, V. Antonini, V. Cosattini, V. Del Gelso	309	19,0%	3,10%	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	468	2,0%	2,24%	1.235	0,0%
D1	Periferica a Nord del Capoluogo	211	13,0%	2,24%	1.105	-0,4%
D2	Periferica a Sud del Capoluogo	203	-15,4%	1,91%	1.017	0,0%
R1	Rurale	0	-	-	-	-
nd	nd	3	-	-	-	-
	<b>UDINE COMUNE</b>	<b>1.396</b>	<b>6,2%</b>	<b>2,43%</b>	<b>1.295</b>	<b>-0,1%</b>



## Appendice - Macroaree provinciali

Nelle tabelle che seguono si riporta l'indicazione di appartenenza dei comuni alla macroarea provinciale.

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

PROVINCIA	MACROAREE PROVINCIALI	COMUNE
PORDENONE	BASSA PIANURA E SANVITESE	AZZANO DECIMO
PORDENONE	BASSA PIANURA E SANVITESE	CASARSA DELLA DELIZIA
PORDENONE	BASSA PIANURA E SANVITESE	CHIONS
PORDENONE	BASSA PIANURA E SANVITESE	CORDOVADO
PORDENONE	BASSA PIANURA E SANVITESE	MORSANO AL TAGLIAMENTO
PORDENONE	BASSA PIANURA E SANVITESE	PRAVISDOMINI
PORDENONE	BASSA PIANURA E SANVITESE	SAN VITO AL TAGLIAMENTO
PORDENONE	BASSA PIANURA E SANVITESE	SESTO AL REGHENA

PROVINCIA	MACROAREE PROVINCIALI	COMUNE
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	ANDREIS
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	BARCIS
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	CASTELNOVO DEL FRIULI
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	CIMOLAIS
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	CLAUT
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	CLAUZETTO
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	ERTO E CASSO
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	FRISANCO
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	PINZANO AL TAGLIAMENTO
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	TRAMONTI DI SOPRA
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	TRAMONTI DI SOTTO
PORDENONE	COLLINARE MONTANA	VITO D'ASIO
PORDENONE	HINTERLAND	CORDENONS
PORDENONE	HINTERLAND	FIUME VENETO
PORDENONE	HINTERLAND	PORCIA
PORDENONE	HINTERLAND	ROVEREDO IN PIANO
PORDENONE	HINTERLAND	SAN QUIRINO
PORDENONE	HINTERLAND	ZOPPOLA
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	ARBA
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	AVIANO
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	BUDOIA
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	CANEVA
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	CAVASSO NUOVO
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	FANNA
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	MANIAGO
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	MEDUNO
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	MONTEREALE VALCELLINA
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	POLCENIGO
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	SAN GIORGIO DELLA RICHINVELDA
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	SEQUALS
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	SPLIMBERGO
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	TRAVESIO
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	VAJONT
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	VALVASONE ARZENE
PORDENONE	PEDEMONTANA E MAGREDI	VIVARO
PORDENONE	PORDENONE CAPOLUOGO	PORDENONE
PORDENONE	ZONA DEL MOBILE	BRUGNERA
PORDENONE	ZONA DEL MOBILE	FONTANAFREDDA
PORDENONE	ZONA DEL MOBILE	PASIANO DI PORDENONE
PORDENONE	ZONA DEL MOBILE	PRATA DI PORDENONE
PORDENONE	ZONA DEL MOBILE	SACILE

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

PROVINCIA	MACROAREE PROVINCIALI	COMUNE
UDINE	CARNIA	AMARO
UDINE	CARNIA	AMPEZZO
UDINE	CARNIA	ARTA TERME
UDINE	CARNIA	CAVAZZO CARNICO
UDINE	CARNIA	CERCIVENTO
UDINE	CARNIA	COMEGLIANS
UDINE	CARNIA	ENEMONZO
UDINE	CARNIA	FORNI AVOLTRI
UDINE	CARNIA	FORNI DI SOPRA
UDINE	CARNIA	FORNI DI SOTTO
UDINE	CARNIA	LAUCO
UDINE	CARNIA	OVARO
UDINE	CARNIA	PALUZZA
UDINE	CARNIA	PAULARO
UDINE	CARNIA	PRATO CARNICO
UDINE	CARNIA	PREONE
UDINE	CARNIA	RAVASCLETTO
UDINE	CARNIA	RAVEO
UDINE	CARNIA	RIGOLATO
UDINE	CARNIA	SAPPADA
UDINE	CARNIA	SAURIS
UDINE	CARNIA	SOCCHIEVE
UDINE	CARNIA	SUTRIO
UDINE	CARNIA	TOLMEZZO
UDINE	CARNIA	TREPPA LIGOSULLO
UDINE	CARNIA	VERZEGNIS
UDINE	CARNIA	VILLA SANTINA
UDINE	CARNIA	ZUGLIO
UDINE	CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	CIVIDALE DEL FRIULI
UDINE	CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	DRENCHIA
UDINE	CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	GRIMACCO
UDINE	CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	PREPOTTO
UDINE	CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	PULFERO
UDINE	CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	SAN LEONARDO
UDINE	CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	SAN PIETRO AL NATISONE
UDINE	CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	SAVOGNA
UDINE	CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	STREGNA

PROVINCIA	MACROAREE PROVINCIALI	COMUNE
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	CAMPOFORMIDO
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	MARTIGNACCO
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	PAGNACCO
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	PASIAN DI PRATO
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	PAVIA DI UDINE
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	POVOLETTO
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	POZZUOLO DEL FRIULI
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	PRADAMANO
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	REANA DEL ROIALE
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	REMANZACCO
UDINE	CONURBAZIONE UDINESE	TAVAGNACCO
UDINE	FRIULI COLLINARE	ARTEGNA
UDINE	FRIULI COLLINARE	ATTIMIS
UDINE	FRIULI COLLINARE	BUJA
UDINE	FRIULI COLLINARE	BUTTRIO
UDINE	FRIULI COLLINARE	CASSACCO
UDINE	FRIULI COLLINARE	COLLOREDO MONTE ALBANO
UDINE	FRIULI COLLINARE	CORNO DI ROSAZZO
UDINE	FRIULI COLLINARE	COSEANO
UDINE	FRIULI COLLINARE	DIGNANO
UDINE	FRIULI COLLINARE	FAEDIS
UDINE	FRIULI COLLINARE	FAGAGNA
UDINE	FRIULI COLLINARE	MAGNANO IN RIVIERA
UDINE	FRIULI COLLINARE	MAJANO
UDINE	FRIULI COLLINARE	MANZANO
UDINE	FRIULI COLLINARE	MOIMACCO
UDINE	FRIULI COLLINARE	MORUZZO
UDINE	FRIULI COLLINARE	NIMIS
UDINE	FRIULI COLLINARE	OSOPPO
UDINE	FRIULI COLLINARE	PREMARIACCO
UDINE	FRIULI COLLINARE	RAGOGNA
UDINE	FRIULI COLLINARE	RIVE D'ARCANO
UDINE	FRIULI COLLINARE	S GIOVANNI AL NATISONE
UDINE	FRIULI COLLINARE	SAN DANIELE DEL FRIULI
UDINE	FRIULI COLLINARE	SAN VITO DI FAGAGNA
UDINE	FRIULI COLLINARE	TARCENTO
UDINE	FRIULI COLLINARE	TORREANO
UDINE	FRIULI COLLINARE	TREPPA GRANDE
UDINE	FRIULI COLLINARE	TRICESIMO

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

## Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo .....	3
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	4
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	4
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione .....	5
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione .....	5
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	7
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1) .....	8
Figura 8: Macroaree provinciali di Gorizia .....	10
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia .....	11
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia .....	11
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia .....	12
Figura 12: Macroaree provinciali di Pordenone .....	15
Figura 13: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone .....	16
Figura 14: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone .....	16
Figura 15: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone .....	17
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 2018 nelle zone OMI .....	23
Figura 21: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI .....	24
Figura 22: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI .....	24
Figura 23: Macroaree provinciali di Udine .....	26
Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	27
Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	27
Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	28

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	3
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo .....	3
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo .....	6
Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	6
Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	6
Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	6
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia .....	7
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Gorizia .....	10
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Gorizia .....	12
Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI - Gorizia.....	13
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Pordenone.....	15
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Pordenone .....	17
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 .....	23
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	28
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI .....	29