



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

FRIULI VENEZIA GIULIA

data di pubblicazione: 3 giugno 2022
periodo di riferimento: anno 2021

a cura della
Direzione Regionale Friuli – Venezia Giulia
(Francesca Tassotto, Mariacristina Cisint, Tatjana Sossi)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Trieste – Ufficio Provinciale Territorio
(Raffaele Calcina, Federico Franceschin (provincia di Trieste),
Michele Vanni (provincia di Gorizia))
Direzione provinciale di Udine - Ufficio Provinciale Territorio
(Maurizio Rabusin, Maria Deganutti (province Pordenone e Udine))

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

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.....	3
Le compravendite.....	6
Le dimensioni.....	10
Le quotazioni.....	11
FOCUS provinciale - <i>Trieste</i>	13
La provincia – <i>Trieste</i>	14
Il comune – <i>Trieste</i>	17
FOCUS provinciale - <i>Gorizia</i>	21
La provincia – <i>Gorizia</i>	23
Il comune – <i>Gorizia</i>	26
FOCUS provinciale - <i>Pordenone</i>	27
La provincia – <i>Pordenone</i>	29
Il comune – <i>Pordenone</i>	32
FOCUS provinciale - <i>Udine</i>	33
La provincia – <i>Udine</i>	35
Il comune – <i>Udine</i>	38
Indice delle Figure.....	39
Indice delle Tabelle.....	40



Il mercato immobiliare residenziale della regione

La presente pubblicazione ha per oggetto la composizione e le dinamiche del mercato immobiliare residenziale della regione Friuli – Venezia Giulia, intervenute nell'anno 2021. Per la redazione del documento sono stati utilizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare di quest'Agenzia.

La ripresa economica sollecitata in particolare dall'industria, dal risultato positivo ottenuto in seguito alla campagna di immunizzazione e dalla fiducia avvertita per le misure contenute nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), ha contribuito ad invertire il *trend* (negativo) che aveva caratterizzato l'economia regionale e il mercato immobiliare nell'anno 2020. Le statistiche nazionali evidenziano che nel corso del 2021 la regione ha ben reagito alle crisi pandemica, causata dal Covid-19, sia a livello economico sia sociale. A confermare tale situazione intervengono in particolare: l'incremento del PIL (tra i più alti a livello nazionale), l'occupazione - che ha registrato un andamento positivo, seppure lieve, nel corso del 2021 - e l'esito della classifica sulla "qualità della vita" nelle città italiane che vede tre province del Friuli-Venezia Giulia posizionarsi nella relativa *top ten* (Trieste, Pordenone e Udine). Sinteticamente, si può affermare che la congiuntura economica ha avuto importanti conseguenze anche sul mercato immobiliare regionale il quale ha palesato, nell'anno in esame, un dinamismo interessante.

Il documento si articola in due parti, di cui la prima presenta i dati regionali per ciascuna provincia e per i comuni capoluogo, mentre la seconda si suddivide in "*Focus Provinciali*" con approfondimenti relativi alle singole province. Per ogni realtà provinciale sono state costituite delle macroaree che identificano delle aggregazioni di comuni contigui con caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee al fine di consentire la più reale rappresentazione del relativo andamento del mercato immobiliare. La macroarea costituita da un unico comune è quella identificabile con il capoluogo, con l'eccezione della provincia di Trieste, la cui specificità non ne consente la relativa segmentazione.

La prima parte della pubblicazione, che analizza il mercato immobiliare residenziale a livello regionale, si suddivide in tre distinte sezioni: "*Le compravendite*", "*Le dimensioni*" e "*Le quotazioni*".

La sezione "*Le compravendite*" consente di analizzare la movimentazione del patrimonio immobiliare residenziale avvenuto nella regione nel 2021, in relazione alla numerosità degli scambi e alle variazioni intervenute rispetto all'anno precedente.

In Tabella 1 e Tabella 2 sono indicati, distinti per singola provincia e capoluogo, i principali dati afferenti al settore residenziale della regione Friuli Venezia Giulia riconducibili ai volumi delle abitazioni compravendute (NTN) e all'indicatore di intensità di mercato IMI (quota di stock di abitazioni compravendute); le rilevazioni misurano le variazioni intervenute nell'anno 2021 rispetto al precedente 2020.

I dati rilevati in Tabella 1 consentono di eseguire un esame della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare residenziale in ambito regionale. Dalla sua lettura emerge che, il totale delle transazioni normalizzate (NTN) registrate nel 2021 corrisponde al valore di 17.500 con conseguente incremento del 25,2% rispetto al dato rilevato nell'anno precedente. L'aumento del volume delle compravendite del mercato immobiliare residenziale determina un'inversione di tendenza rispetto al 2020, confermando il *trend* che era stato tracciato nell'arco temporale 2013/19 (Figura 2).

Il positivo andamento rilevato per la regione è riscontrabile anche nelle quattro realtà provinciali: spicca il dato elaborato per la provincia di Pordenone che registra un incremento del 32,6% (rispetto al -3,6% del 2020), segue quella di Udine con il 30,9% (rispetto al -5,9% del 2020), in coda le province di Gorizia e Trieste che riportano, rispettivamente, le percentuali del 14,7 e 12,7 (contro dei dati percentuali, nel 2020, del -6,6 per Gorizia e -8,1 per Trieste).

Dall'esame dei dati contenuti in Tabella 2, relativa alle transazioni normalizzate (NTN) conseguite dai singoli comuni capoluogo, emerge che anche in tali realtà geografiche si registra un aumento degli scambi rispetto al 2020, con una variazione percentuale pari al 18,8. Analizzando i dati elaborati per i singoli capoluoghi risulta che quello di Gorizia riporta un aumento delle transazioni maggiore rispetto a quello riscontrato negli altri comuni con una percentuale del 34,9; seguono i capoluoghi di Udine (24,6%), Pordenone (23%) e Trieste (13%).

La rappresentazione grafica di Figura 1 evidenzia la distribuzione delle transazioni normalizzate all'interno del territorio regionale per l'intera provincia e per i singoli comuni del capoluogo e denota come il mercato residenziale regionale sia, nel suo complesso, influenzato a livello provinciale da quello udinese (44,5%) e per i singoli capoluoghi da quello della città di Trieste (50,9%). L'esito cui si perviene riflette la medesima situazione rilevata nell'anno precedente, sebbene la distribuzione percentuale delle quote avvenga in modo differente. Si consideri che la provincia di Gorizia registra la flessione di un punto percentuale (11,3% nel 2021, 12,3% nel 2020) e il capoluogo triestino un decremento di 2,6 punti percentuali (50,9% nel 2021, a 53,5% nel 2020) che va a favore dei tre capoluoghi di regione. Appare, comunque, opportuno precisare che nel comune di Trieste si concentra oltre il 91% delle compravendite di tutto il corrispondente territorio provinciale.

Il grafico rappresentato in Figura 2 consente di apprezzare l'andamento del numero di transazioni normalizzate nel periodo tra il 2008 (base 100) e il 2021 per l'intera regione (spezzata di colore rosso), comuni capoluogo (blu) e comuni non capoluogo (verde). Dopo una fase di declino e successiva rallentata ripresa nel quinquennio 2010/14, il mercato immobiliare ha ripreso dinamicità fino all'anno 2019 nel quale ha invertito la tendenza per registrare il punto di flesso nel 2020, annualità caratterizzata dalla grave crisi pandemica da Covid-19.

Analogamente, il grafico in Figura 3 rileva l'andamento dell'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI), determinato dal rapporto tra NTN e relativo *stock* immobiliare (Tabella 1 e Tabella 2). Dopo la flessione, registrata nel 2020, si rileva che per il 2021 la curva ritorna ad essere caratterizzata da una *trend* di crescita positivo, com'era avvenuto anche nel periodo compreso tra il 2014 e il 2019. Da rilevare che il dato regionale, che si attesta al 2,39%, è inferiore a quello registrato nelle province di Pordenone (2,51%) e Trieste (2,45%). Per quanto compete ai dati elaborati per i comuni capoluogo, emerge che Pordenone ha realizzato il valore più alto affermandosi al 3,18%, a seguire Udine (3,06%), Trieste (2,56%) e, infine, Gorizia (2,19%). L'indicatore dell'IMI regionale registra, quindi, un andamento positivo che segue sostanzialmente il trend dell'indice NTN.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, e consentono, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali. In Figura 4 è immediato osservare come il comune di Trieste (colore rosso acceso) risulti quello caratterizzato dal più cospicuo numero di compravendite, cui segue quello di Udine (colore arancio). Il maggior numero dei comuni (148 rispetto ai 215 presenti nella mappa tematica) sono distribuiti nella zona collinare, pedemontana e montana (colore verde scuro) della regione riporta un valore di NTN inferiore a 50. Quantitativamente inferiori (34), invece, sono i comuni rilevati nella classe 50-100 e sono posizionati nel centro sud del Friuli Venezia Giulia. I comuni che rientrano nelle classi 100-200 (16), 200-500 (12) e 500-1.000 (2) sono distribuiti a macchia di leopardo rispetto all'intero territorio regionale.

Analogamente la Figura 5, che riporta le dinamiche di mercato (IMI), individua il solo comune di Chiopris Viscone emergente su tutti per intensità di scambi, seguito da 15 comuni (fra cui Udine e Pordenone) che si collocano nella classe compresa fra i valori del 3,0% e 5,0%. Dei 78 comuni situati all'interno della classe 2% - 3%, una parte rilevante è ubicata nella zona più a sud della regione e coinvolge ciascuna provincia. Circa la metà dei comuni del Friuli Venezia Giulia ha registrato una moderata dinamicità nel mercato immobiliare, ponendosi nell'intervallo compreso tra l'1% e il 2%; geograficamente si trovano soprattutto nella zona pedemontana. Infine, il 10% dei comuni, posizionati nella zona nord della regione, ha registrato un'esigua mobilità del mercato immobiliare (classe inferiore all'1%).

Con l'ausilio delle elaborazioni che fanno riferimento alle dimensioni delle abitazioni compravendute nel corso del 2021, riportate alla sezione "*Le dimensioni*", si rappresenta il quadro generale della preferenza che il mercato esprime nei confronti delle classi dimensionali delle abitazioni.

In Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. La superficie media per unità residenziale compravenduta in regione nel 2021 risulta pari a 122,7 metri quadrati, registrando un lieve incremento (+0,3 m²) rispetto alla quantità espressa nel precedente anno; rimane pressoché invariato l'equivalente dato riferito ai soli capoluoghi di provincia. La superficie media delle abitazioni compravendute nelle province di Trieste e Udine ha registrato un sensibile decremento rispetto all'anno precedente, attestandosi, nel 2021, rispettivamente a 101,1 metri quadrati (-1,7 m²) e 126,4 metri quadrati (-1,2 m²). Un decremento si registra anche per Trieste capoluogo che conta una superficie media di 97,4 metri quadrati (-2,2 m²) e per la città di Gorizia con una superficie media di 124,4 metri quadrati (-2,9 m²). Sebbene per Gorizia la superficie media compravenduta sia quella che ha subito una maggiore contrazione, risulta invariata la situazione registrata nello scorso anno per la quale detta superficie rimane quella più elevata rispetto a quella relativa all'intera provincia.

In Tabella 4 e Tabella 5 sono riportate le compravendite in valore assoluto in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province e i comuni capoluogo. Si mantiene evidente il contenuto numero di abitazioni oggetto di compravendita con superficie fino a 50 metri quadrati tanto per la provincia che per i singoli capoluoghi (rispettivamente pari al 7,3% e al 7,9% del totale); in egual modo si esprime il mercato dei capoluoghi per unità di superficie superiore a 145 metri quadrati. La classe dimensionale più venduta nei capoluoghi di provincia risulta quella compresa tra 50 e 85 metri quadrati, taglio che sembra essere preferito anche nelle province, ma che sconta un secondo posto rispetto al primato detenuto dal taglio di superficie grande (oltre 145 metri quadrati).

La Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. In ambito regionale nel 2021, si riscontra un sostanziale incremento di tutte le classi dimensionali; in particolare spiccano gli aumenti registrati per le province di Pordenone e Udine, rispettivamente, del 32,6% e 30,9%. Estendendo l'analisi ai capoluoghi di provincia, il comune di Gorizia realizza la maggiore percentuale (34,9%) rispetto agli altri capoluoghi; la tipologia maggiormente compravenduta riguarda la classe dimensionale inferiore a 50 metri quadrati.

L'analisi dei prezzi del settore immobiliare residenziale nel 2021 è esplicitata nella sezione "*Le quotazioni*". In Tabella 8 sono riportate le quotazioni medie e la loro variazione annua riferite sia ai capoluoghi sia al resto di ciascuna provincia. Si premette che, a differenza del biennio di confronto precedente 2020/19, in cui le quotazioni medie avevano registrato un andamento negativo, il confronto che si opera fra il 2021 e l'annualità pregressa rileva un cambio di rotta per entrambe le realtà indagate. L'unica eccezione è rappresentata dalla città di Udine e dal restante suo ambito provinciale con un decremento, rispettivamente, dello 0,1% e 0,4%. I maggiori incrementi, invece, si registrano per Trieste capoluogo (2,5%) e per il resto della provincia (1,7%). I comuni di Gorizia e Trieste confermano, rispetto all'anno 2020, quotazioni medie inferiori a quelle relative al resto della provincia, mentre la quotazione media del comune di Udine nel 2021 (1.240 €/m²) risulta ben superiore a quella registrata nel restante ambito provinciale (1.060 €/m²). Analoga rilevazione viene fatta per il comune di Pordenone la cui quotazione media (982 €/m²) supera il valore unitario del resto della provincia, che riporta la quotazione media più bassa fra quelle dei comuni non capoluogo (839 €/m²).

La rappresentazione grafica visualizzabile in Figura 6 rileva il *trend* dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, con decorrenza 2008, assunto come anno base. Dall'analisi della spezzata emerge una costante decrescita a partire dal 2014 e fino al 2020, anno in cui è stato registrato un flesso causato dalla pandemia. Per l'anno 2021, con la ripresa economica, il *trend* subisce un'inversione di tendenza.

Infine, la mappa tematica in Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale. Nel 2021, 152 comuni su 215, sono caratterizzati da valori che rientrano nel *range* più basso (0,3 - 0,6). Le quotazioni medie superiori afferiscono per la classe di valori compresi tra 2 e 5 al comune di Lignano Sabbiadoro (provincia di Udine), nell'intervallo da 1,5 a 2 si colloca quello di Duino Aurisina (provincia di Trieste), mentre Sappada (provincia di Udine), Grado e i restanti comuni della provincia di Trieste risultano inclusi nell'intervallo 1,1-1,5.

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:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
GORIZIA	1.976	14,7%	2,33%	0,30	11,3%
PORDENONE	4.217	32,6%	2,51%	0,61	24,1%
TRIESTE	3.523	12,7%	2,45%	0,27	20,1%
UDINE	7.784	30,9%	2,32%	0,54	44,5%
FRIULI VENEZIA GIULIA	17.500	25,2%	2,39%	0,48	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
GORIZIA	453	34,9%	2,19%	0,56	7,1%
PORDENONE	888	23,0%	3,18%	0,58	14,0%
TRIESTE	3.225	13,0%	2,56%	0,29	50,9%
UDINE	1.773	24,6%	3,06%	0,59	28,0%
FRIULI VENEZIA GIULIA	6.339	18,8%	2,72%	0,43	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

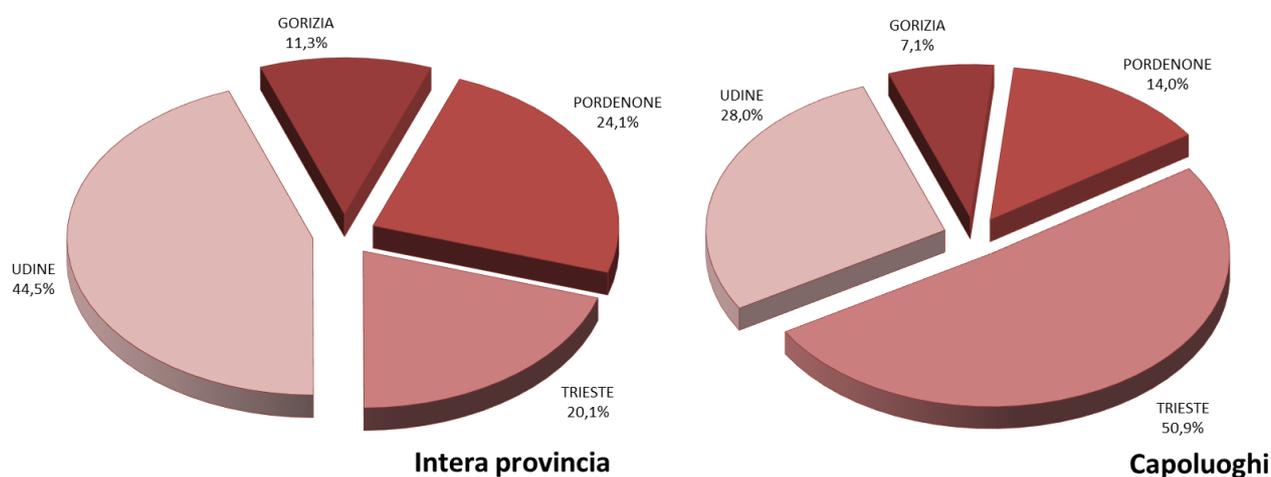


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

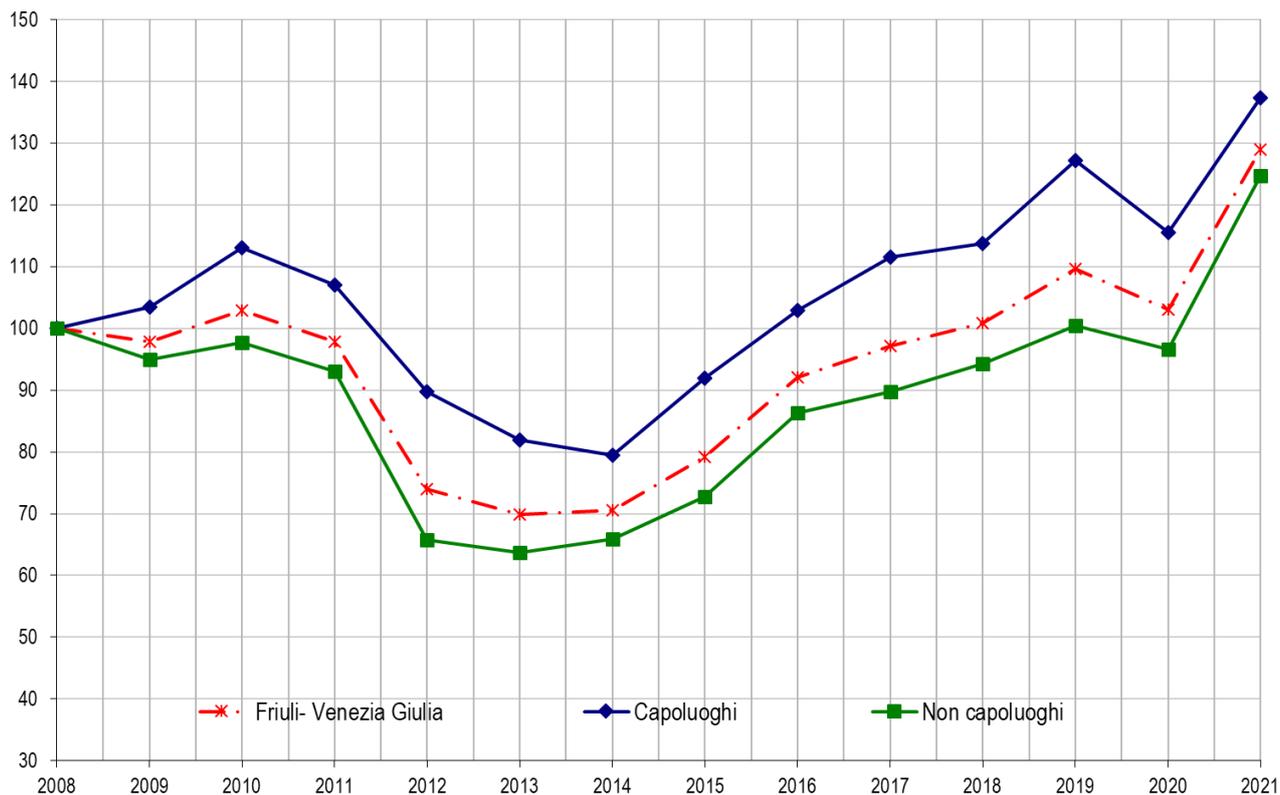


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

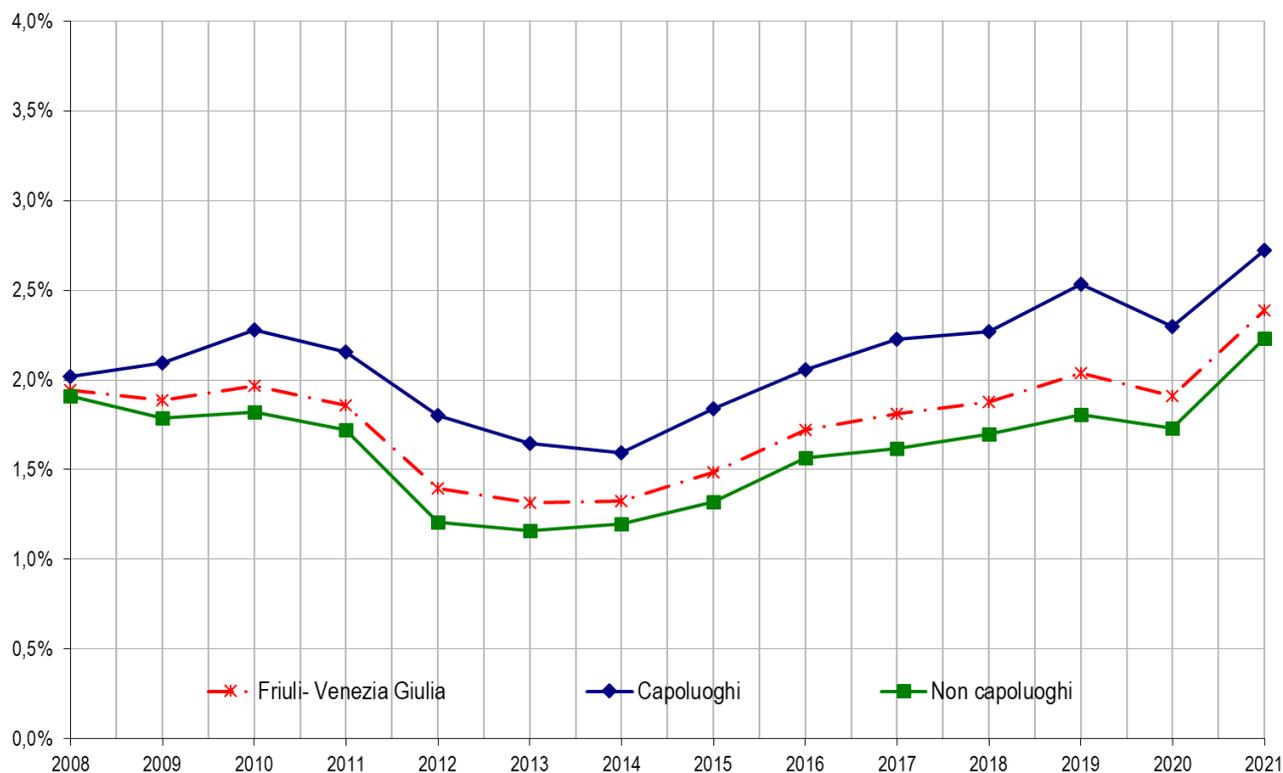


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

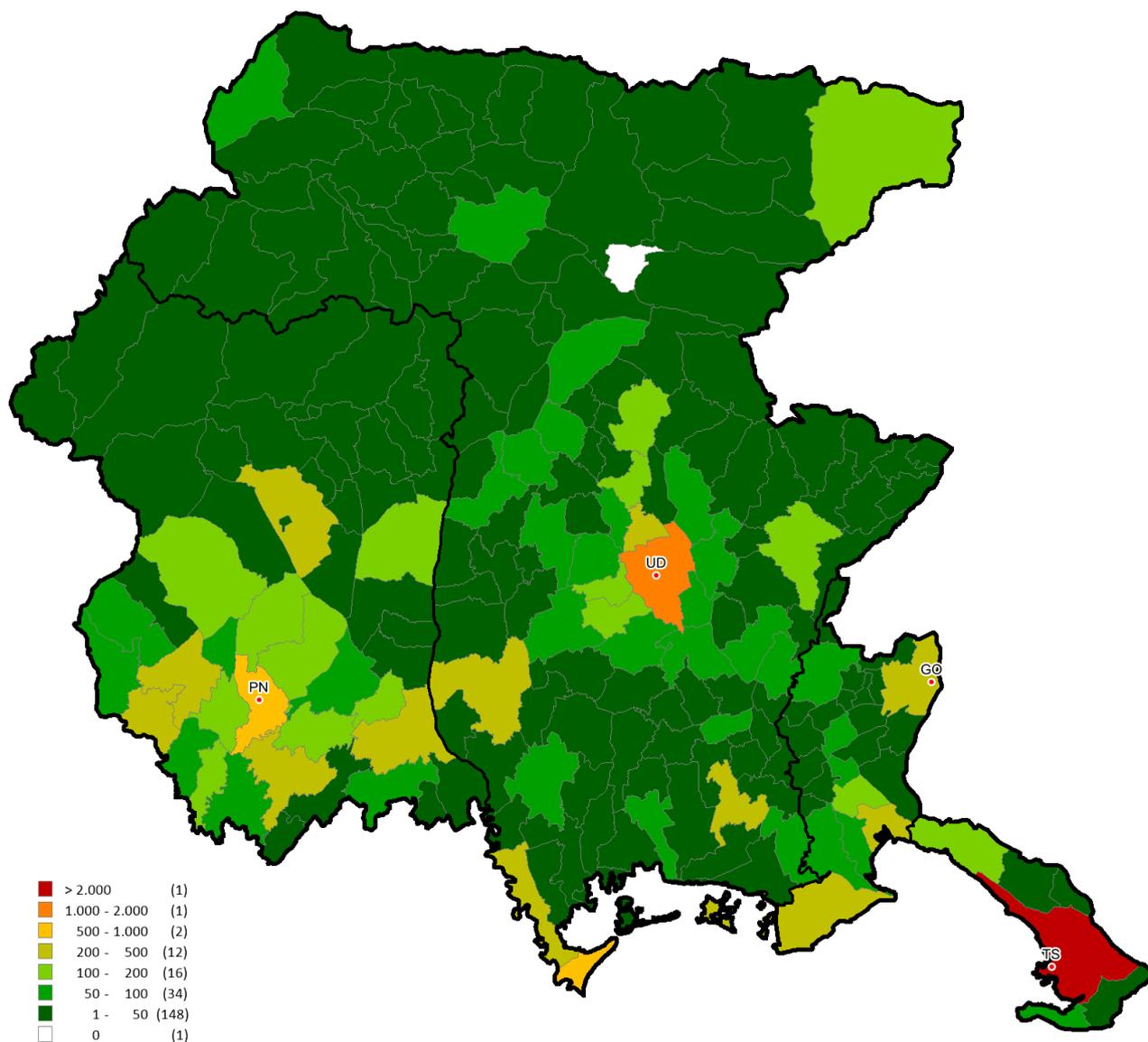
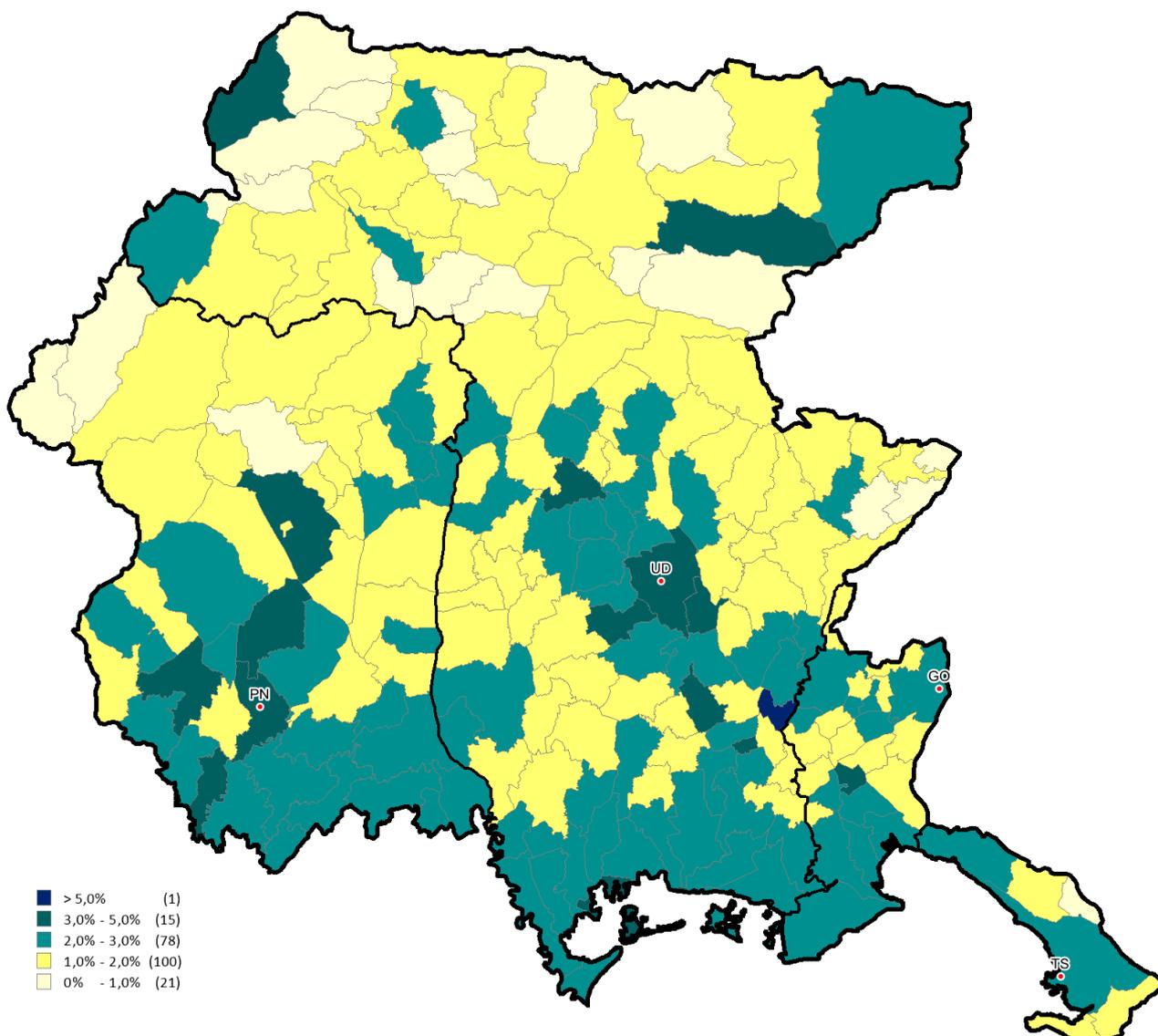


Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20
GORIZIA	121,2	0,7	124,4	-2,9
PORDENONE	134,6	1,6	117,6	5,5
TRIESTE	101,1	-1,7	97,4	-2,2
UDINE	126,4	-1,2	113,8	0,9
FRIULI VENEZIA GIULIA	122,7	0,3	106,7	0,2

Tabella 4: NTN 2021 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	119	474	440	701	241	1.976
PORDENONE	170	779	996	789	1.484	4.217
TRIESTE	345	1.197	841	863	277	3.523
UDINE	652	1.644	1.766	1.367	2.355	7.784
FRIULI VENEZIA GIULIA	1.286	4.094	4.042	3.720	4.357	17.500

Tabella 5: NTN 2021 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	23	87	102	188	52	453
PORDENONE	53	193	272	176	195	888
TRIESTE	327	1.124	789	767	219	3.225
UDINE	101	423	553	362	336	1.773
FRIULI VENEZIA GIULIA	504	1.826	1.715	1.492	802	6.339

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 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	15,0%	15,2%	14,1%	13,1%	19,9%	14,7%
PORDENONE	32,3%	30,8%	29,4%	27,5%	38,7%	32,6%
TRIESTE	38,8%	14,7%	4,1%	8,5%	19,9%	14,7%
UDINE	55,6%	23,9%	32,6%	31,5%	28,7%	30,9%
FRIULI VENEZIA GIULIA	42,9%	21,2%	22,7%	21,0%	30,8%	25,2%

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

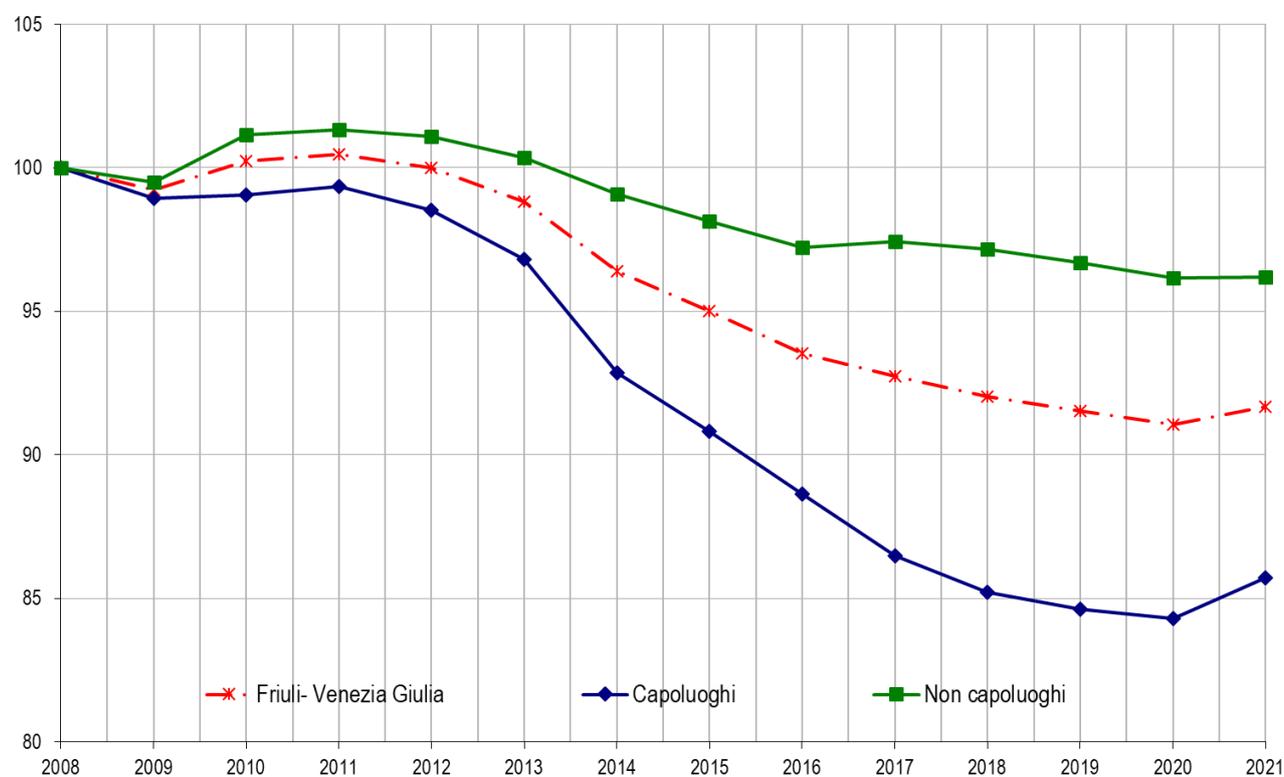
Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
GORIZIA	133,3%	29,4%	32,4%	41,2%	8,8%	34,9%
PORDENONE	20,5%	11,2%	24,3%	13,3%	48,5%	23,0%
TRIESTE	43,3%	14,1%	5,0%	7,0%	25,7%	13,0%
UDINE	27,6%	10,7%	25,6%	44,3%	23,3%	24,6%
FRIULI VENEZIA GIULIA	39,6%	13,6%	15,4%	18,9%	28,1%	18,8%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media¹ e variazione annua² per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media 2021 €/m ²	Quotazione media Var % 2021/20
GORIZIA	912	0,4%	1.095	0,9%
PORDENONE	982	0,6%	839	0,1%
TRIESTE	1.805	2,5%	1.835	1,7%
UDINE	1.240	-0,1%	1.060	-0,4%
FRIULI VENEZIA GIULIA	1.486	1,7%	1.030	0,0

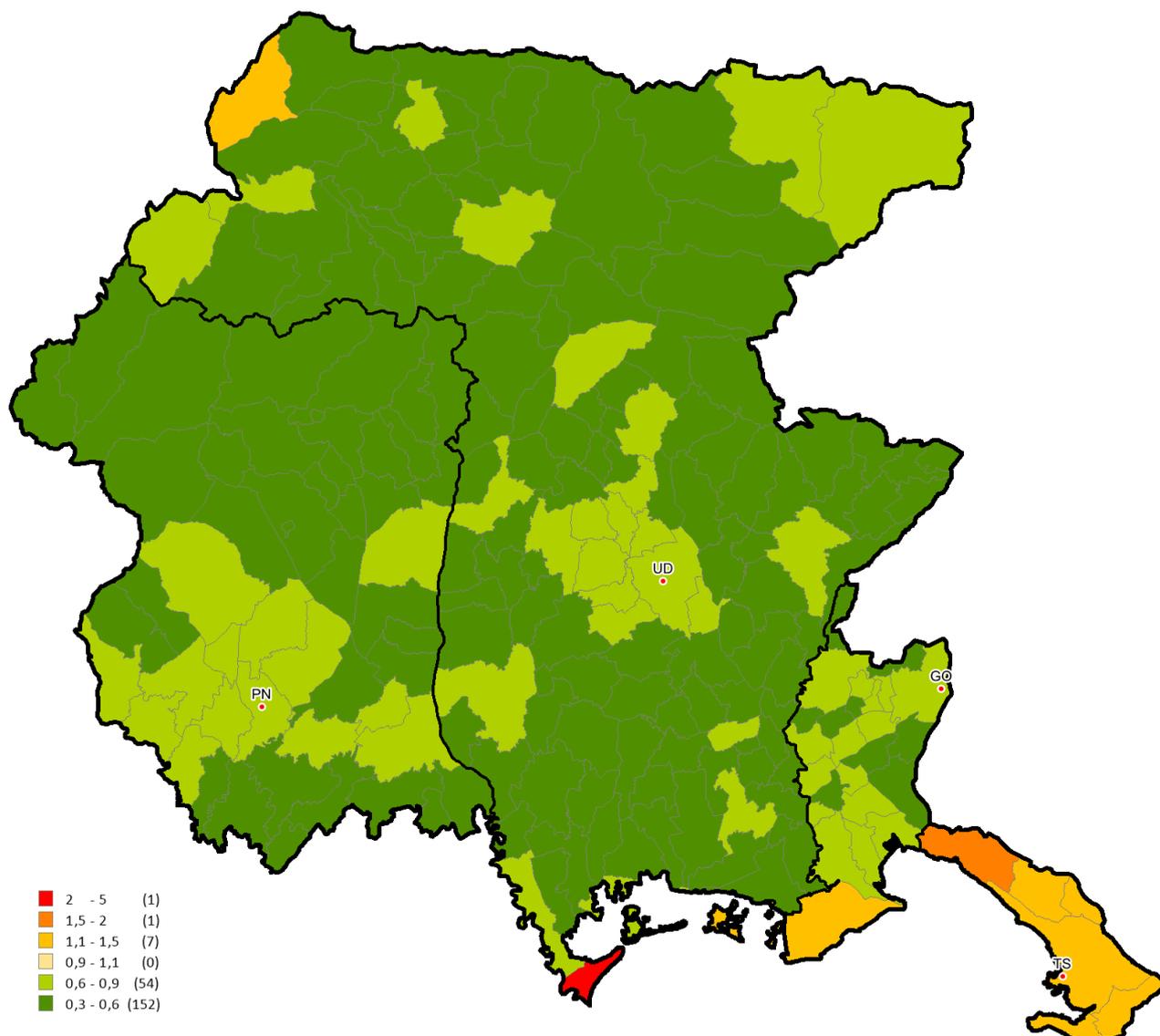
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



¹ 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

² Può accadere che la quotazione dell'anno precedente, rispetto alla quale è stata calcolata la variazione percentuale annua, possa essere diversa da quella pubblicata nel report dello scorso anno. Ciò accade quando viene ricostruita la serie storica delle quotazioni medie comunali a seguito di modifiche eseguite, nel corso dell'ultimo anno, nella zonizzazione o nelle tipologie edilizie quotate di uno o più comuni. Piccole differenze sono, inoltre, dovute all'aggiornamento del peso utilizzato ogni anno nel calcolo del valore medio pesato di un'aggregazione sovra comunale. Il peso, infatti, è rappresentato dallo stock delle abitazioni censite negli archivi catastali al 31 dicembre dell'anno di riferimento dell'ultima quotazione (il 2021 nel presente report)

Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Trieste

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Trieste, che essendo costituita da soli 6 comuni, non è suddivisa in macroaree. Pertanto, ai fini dell'analisi del mercato immobiliare, considerate le caratteristiche orografiche, il tessuto urbano degli abitati e le peculiarità del territorio, sono esaminate le dinamiche dei dati relativi ai singoli comuni (Figura 8).

La provincia di Trieste, che si estende su una superficie di 212,51 km², è caratterizzata da una particolare conformazione geografica e orografica. Nel litorale sono ubicati gli insediamenti turistici di Trieste, Muggia e Duino-Aurisina che risultano essere i più abitati e contraddistinti da una maggiore concentrazione di immobili residenziali. All'interno del territorio provinciale, un'area industriale è situata nei comuni di Trieste, San Dorligo della Valle e Muggia, mentre negli altri comuni sono presenti zone commerciali/artigianali di limitate dimensioni.

In Tabella 9 sono riportate le informazioni con riferimento alla numerosità delle transazioni normalizzate (NTN) e all'intensità del mercato immobiliare (IMI) avvenute nella provincia esaminata. Dall'analisi si rileva che gli indicatori per l'annualità 2021 assumono valori positivi; nello specifico, per quanto riguarda all'indice NTN, si registra un incremento del 12,7% rispetto al 2020, con un NTN pari a 3.523. Per quanto compete all'indicatore IMI, emerge che lo stesso ha subito un aumento del 2,45%, registrando, di conseguenza, una differenza pari allo 0,27. In questo frangente appare opportuno commentare la percentuale negativa del NTN (26,6) registrata dal comune di Monrupino – un piccolo comune carsico dove, storicamente, le transazioni sono di entità inferiore alla decina – per il quale anche lo scostamento di una sola transazione determina una forte incidenza percentuale sia positiva che negativa. Da rilevare, inoltre, la dinamicità degli scambi che contraddistingue i comuni di Trieste, Duino-Aurisina e Muggia, con NTN 2021, rispettivamente, pari a 3.225, 137 e 93.

Nel grafico di Figura 9, che sintetizza e riassume l'andamento della numerosità delle NTN dal 2008 relativamente all'intera provincia, alla città di Trieste, capoluogo e ai restanti comuni, si osserva che, dopo l'interruzione dello scorso anno del *trend* positivo iniziato nell'anno 2015 nella città capoluogo e, parallelamente, dell'intera provincia, ha ripreso vigore la crescita degli scambi. Nei comuni non capoluogo, dove si registra un andamento in controtendenza rispetto al capoluogo e in un contesto condizionato dall'esiguità delle transazioni, si registra un ulteriore aumento di scambi rispetto all'anno precedente.

Anche l'andamento storico dell'IMI, con decorrenza 2008 (Figura 10), rileva un'importante correlazione esistente tra i dati relativi al capoluogo e i corrispondenti dati provinciali, con maggiore volatilità dei dati riferiti ai comuni non capoluogo. Ciò deriva, come già evidenziato, dall'elevata incidenza dei dati riferiti al capoluogo rispetto alle variabili osservate per l'intero territorio provinciale e dal fatto che, per quanto riguarda il resto della provincia, i numeri degli scambi sono contenuti. Questo presupposto spiega, pertanto, il divario esistente tra l'andamento dell'indice del resto del territorio provinciale rispetto a quello del capoluogo. Relativamente ai dati del comune e della provincia di Trieste, dopo una diminuzione registrata nel 2020, l'indicatore presenta nuovamente una tendenza positiva, seguendo sostanzialmente l'andamento dell'indice NTN.

In Tabella 10 è illustrata la quotazione media e la relativa variazione annua per singolo comune. Nell'anno in esame il maggiore incremento, in termini percentuali, si registra nel capoluogo (1.805 €/m²) e nei comuni di Muggia (1.751 €/m²) con il 2,5, Sgonico (1.571 €/m²) con il 2,4, Monrupino (1.679 €/m²) con l'1,5, in coda Duino Aurisina (2.129 €/m²) e San Dorligo della Valle (1.646 €/m²) rispettivamente con l'1,1 e lo 0,8. La quotazione media maggiore rilevata per il comune di Duino Aurisina trova plausibile giustificazione nella peculiarità di un mercato immobiliare residenziale di nuova costruzione nella zona denominata "Porto Piccolo".

Dall'analisi del grafico in Figura 11, relativo all'andamento delle quotazioni medie nel periodo incluso tra il 2008 e il 2021, si può osservare che le stesse hanno subito una flessione nel periodo 2012/2019; successivamente, la curva subisce una variazione di tendenza, posizionandosi su un *trend* positivo, a dimostrazione che dal 2020 i prezzi medi registrati nel territorio hanno registrato un aumento.

La provincia – Trieste

Figura 8: Comuni della provincia di Trieste



Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per comune - Trieste

Comune	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20
DUINO-AURISINA	137	3,1%	2,55%	0,07
MONRUPINO	4	-26,6%	0,91%	-0,34
MUGGIA	93	8,9%	1,22%	0,10
SAN DORLIGO DELLA VALLE	44	25,6%	1,40%	0,28
SGONICO	20	53,8%	1,82%	0,63
TRIESTE	3.225	13,0%	2,56%	0,29
PROVINCIA DI TRIESTE	3.523	12,7%	2,45%	0,27

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

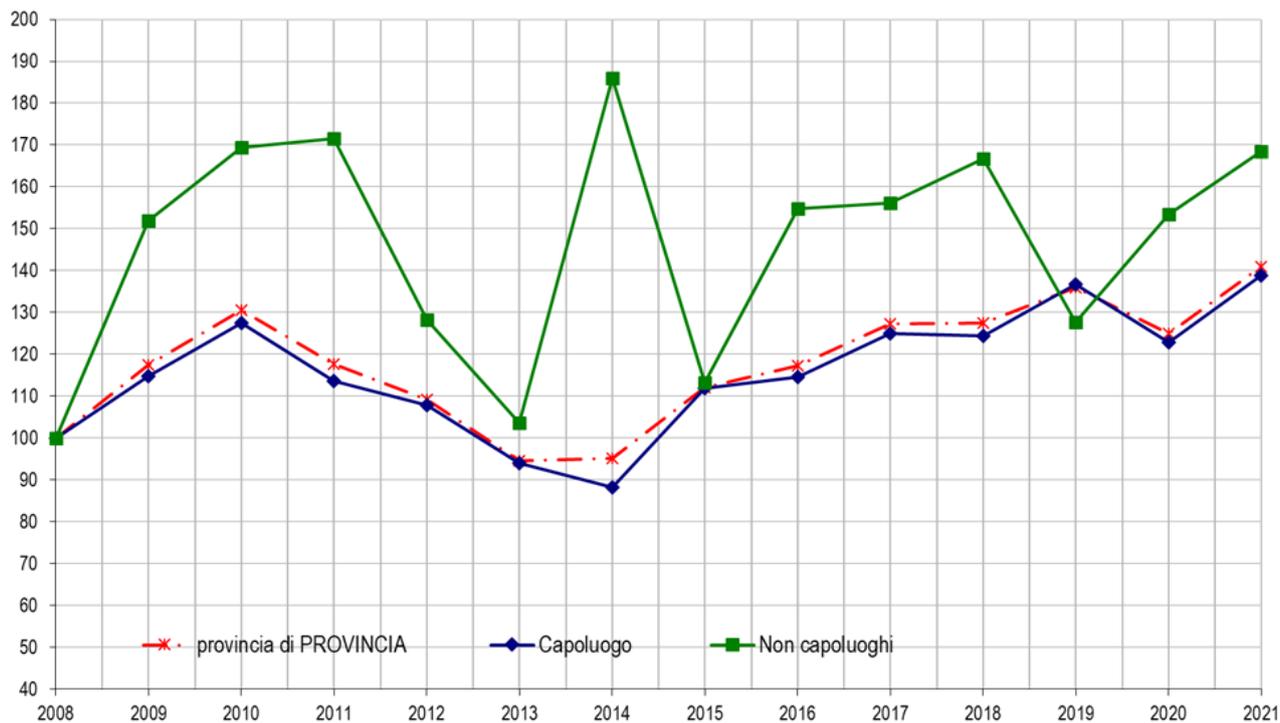


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Trieste

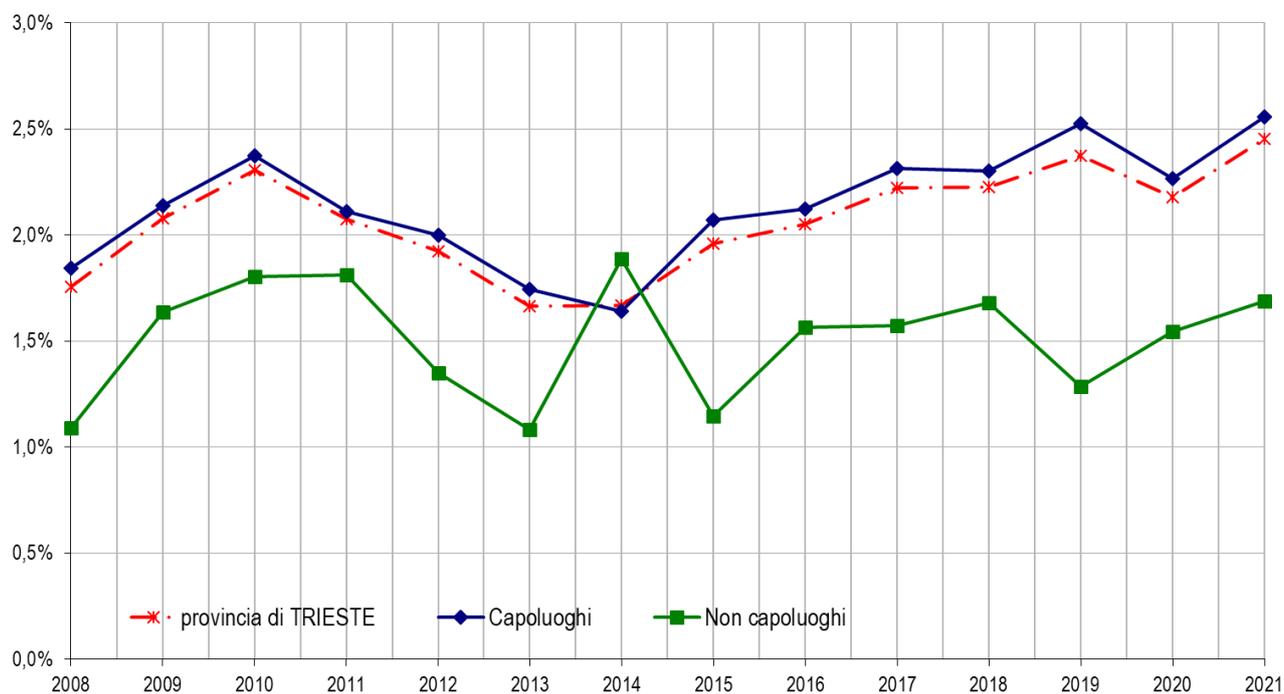
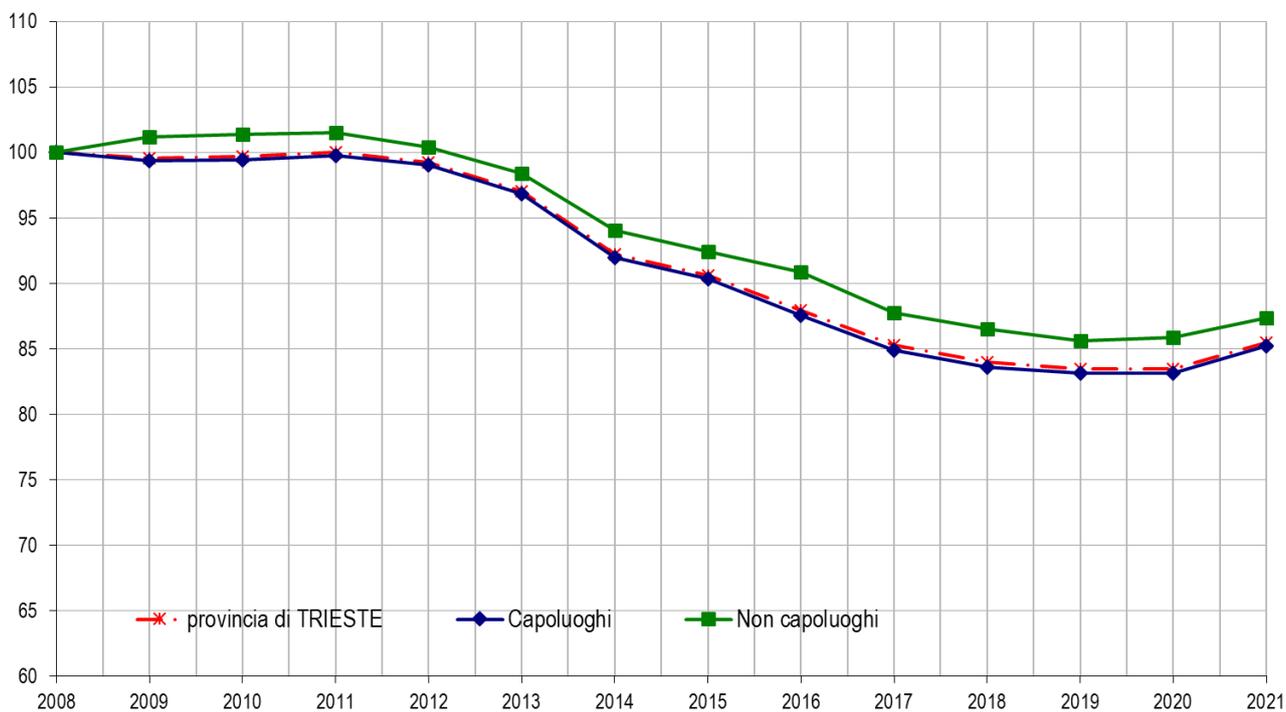


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua³ per comune - Trieste

Comune	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
DUINO-AURISINA	2.129	1,1%
MONRUPINO	1.679	1,5%
MUGGIA	1.751	2,5%
SAN DORLIGO DELLA VALLE	1.646	0,8%
SGONICO	1.571	2,4%
TRIESTE	1.805	2,5%
PROVINCIA DI TRIESTE	1.809	2,4%

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



³ Vedasi nota 1 e 2

Il comune – Trieste

A differenza dei dati osservati nelle annualità precedenti, dove sono stati registrati costanti decrementi, la disamina dettagliata dei dati relativi al mercato immobiliare residenziale delle 11 zone OMI del comune di Trieste, riportati in Tabella 11, evidenzia la crescita pressoché generalizzata delle transazioni e delle quotazioni: una *performance* che determina una decisa inversione di tendenza rispetto agli indici negativi emersi nell'anno precedente.

In In Figura 14, che rappresenta i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, si osservano differenziali più elevati per le zone "B2" e "D3", mentre le zone "C2" e "D1" sono quelle con differenziale tra 0,9 – 1,1.

Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e la quotazione media, rilevati nelle singole zone OMI, con le relative variazioni annue.

Dalla sua consultazione si rileva, per l'anno 2021 con riferimento all'anno precedente, in termini di NTN, un aumento, in taluni casi anche significativo, eccezione fatta per la zona "C1", adiacente al centro urbano, e per la "D1" che presentano valori negativi rispettivamente di 15, 2 e 2,7 punti percentuali.

Il maggior numero di transazioni NTN si conta nella zona "B1" con un valore pari a 720, a seguire le zone "C2" e "C4" che riportano rispettivamente un numero pari a 440 e 387.

La zona che presenta una variazione percentuale di NTN maggiore è quella identificata dall'area carsica comunale "R1" per la quale si registra un aumento pari al 74,1% (73 NTN) rispetto al 2020, anno in cui era stato rilevato un decremento del 23,9% (42 NTN). Tale variazione potrebbe essere interpretata come un desiderio di migliorare la propria condizione abitativa in seguito all'esperienza vissuta durante la pandemia.

Tutte le zone OMI registrano variazioni percentuali dell'indice IMI positive.

In termini di quotazioni medie la quasi totalità delle zone OMI annotano saldi positivi rispetto ai valori del 2020 (+3,7% a livello comunale) e la quotazione media pesata del capoluogo nel 2021 si attesta a 1.675 €/m². Come di consueto, la quotazione media più elevata si registra nella zona litoranea "D3" (2.185 €/m²), sebbene nell'anno in esame si registri un calo dello 0,8% rispetto all'annualità passata.

La quotazione media più contenuta, invece, è rilevata nella zona "C2" (1.342 €/m²).

Una visione complessiva delle diverse concentrazioni di NTN del capoluogo è possibile osservando le differenti gradazioni di colore della mappa in Figura 12, mentre la mappa in Figura 13 illustra la dinamicità del mercato, in termini di IMI, in ciascuna zona OMI.

In Figura 14, che rappresenta i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, si osservano differenziali più elevati per le zone "B2" e "D3", mentre le zone "C2" e "D1" sono quelle con differenziale tra 0,9 – 1,1.

Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media per zone OMI - Trieste

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO URBANO	720	11,2%	3,33%	1.759	7,0%
B2	CENTRO STORICO	157	50,4%	2,69%	2.097	4,7%
C1	SAN VITO	139	-15,2%	2,58%	1.906	5,4%
C2	SAN GIACOMO CHIARBOLA SERVOLA MONTE SAN PANTALEONE	440	1,0%	2,16%	1.342	3,5%
C3	COLOGNA ROIANO PARTE GRETTA	131	5,1%	2,60%	1.709	2,8%
C4	CHIADINO GUARDIELLA SAN GIOVANNI ROZZOL	387	9,9%	2,26%	1.725	2,0%
C5	SCORCOLA	83	17,6%	2,53%	1.963	2,1%
D1	PERIFERIA SUD S.M.M. SUPERIORE S.M.M. INFERIORE ZONA INDUSTRIALE ALTURA BORGIO SAN SERGIO	196	-2,7%	1,49%	1.488	3,0%
D2	OPICINA	110	22,3%	3,32%	1.606	-0,4%
D3	PARTE GRETTA BARCOLA COSTIERA	80	4,7%	2,20%	2.185	-0,8%
R1	REGIONE AGRARIA 19 I BORGHI DELL'ALTIPIANO	73	74,1%	2,16%	1.715	1,8%
	ND ⁴	709	29,8%	-	-	-
	TRIESTE	3.225	13,0%	2,56%	1.675	3,7%

⁴ Transazioni per le quali non è stata possibile l'associazione con la corrispondente zona OMI

Figura 12: Distribuzione NTN 2020 nelle zone OMI

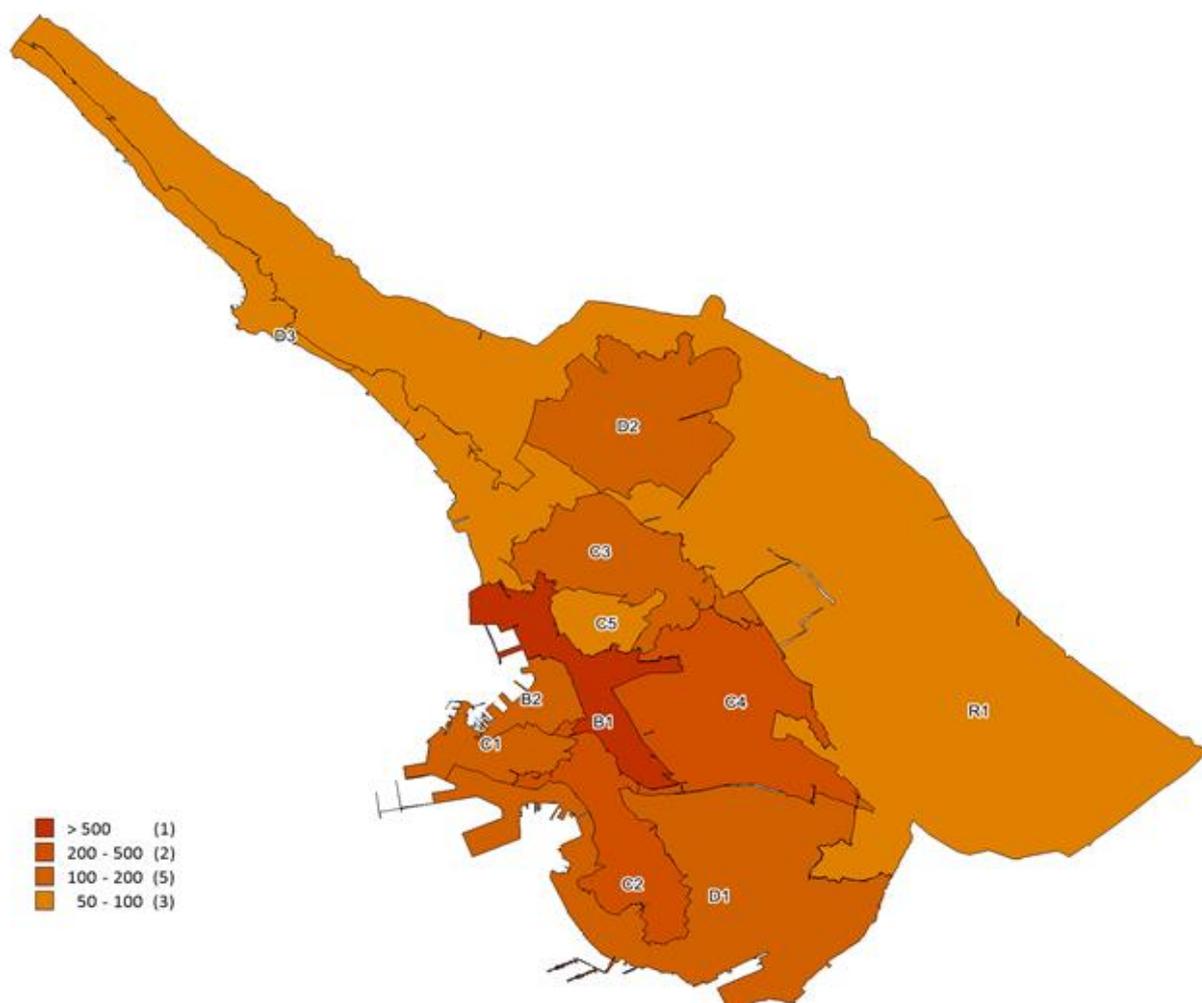


Figura 13: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI

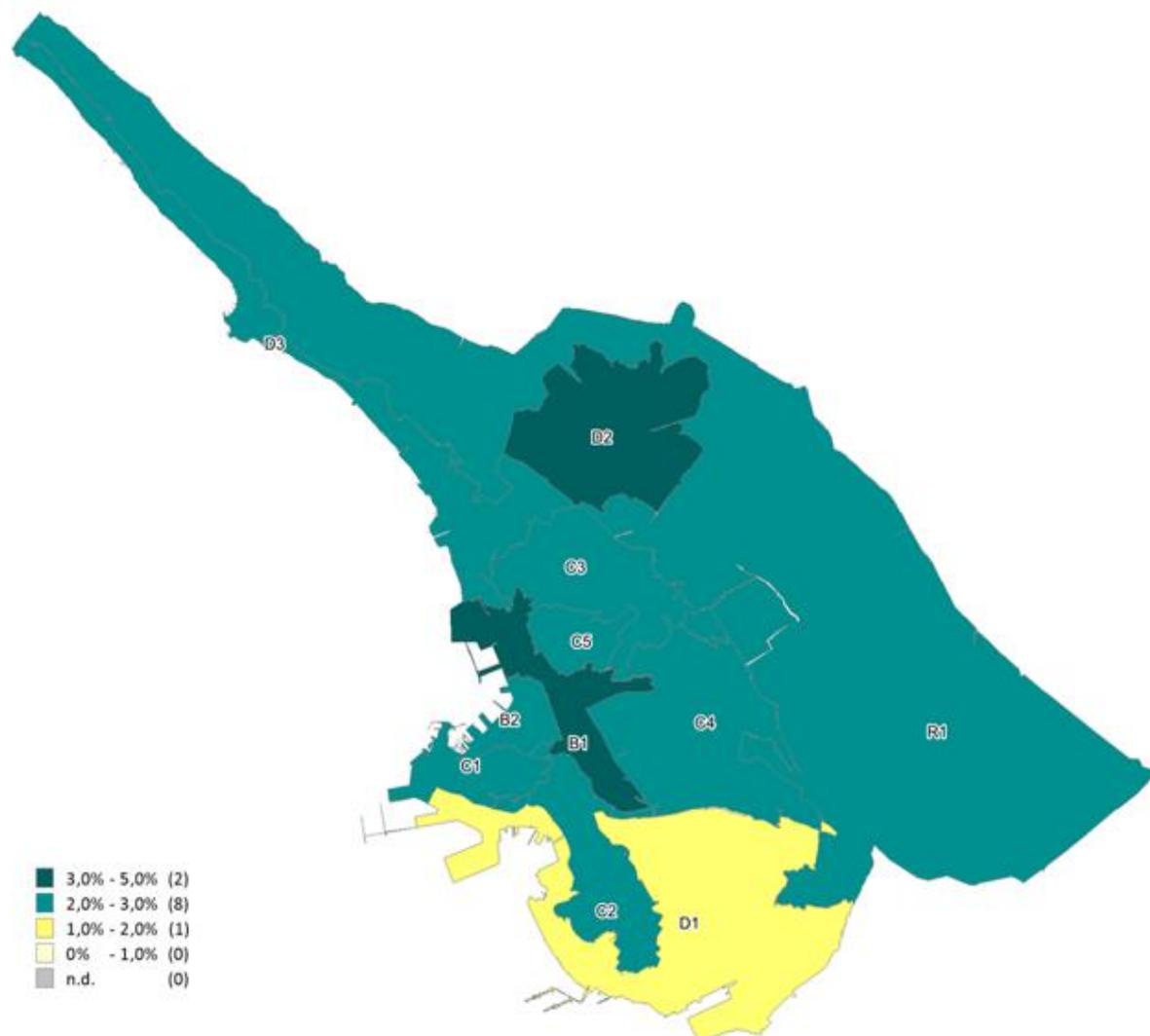
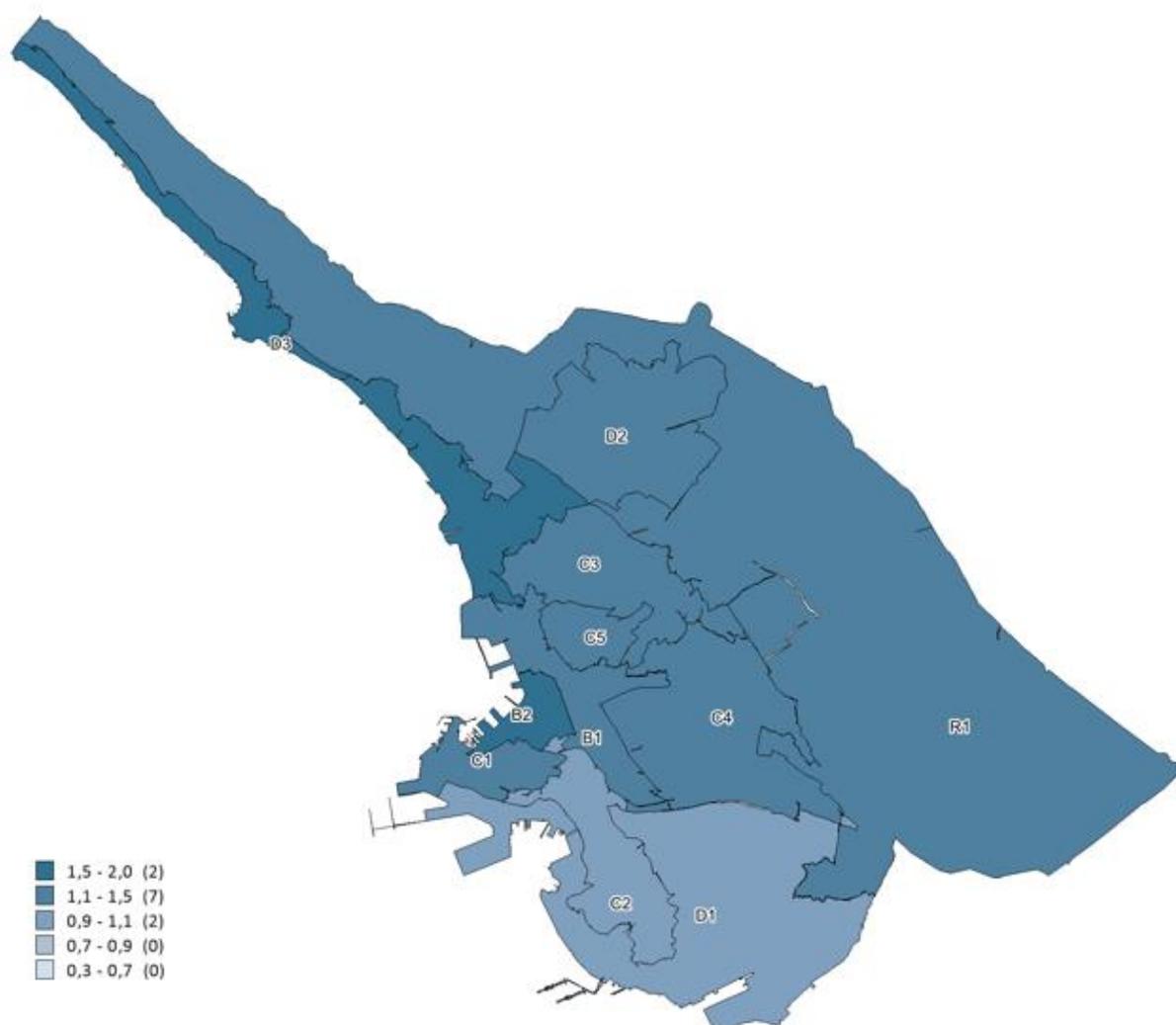


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - Gorizia

In questo paragrafo viene illustrata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Gorizia suddivisa in 4 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 15).

Il territorio provinciale è suddiviso in 25 comuni e si estende per una superficie di 467,14 km².

La provincia di Gorizia è caratterizzata dallo sviluppo eterogeneo del territorio che include zone costiere, pianeggianti e collinari con piccoli centri urbani con preponderanti attività agricole e produttive.

Lo sviluppo costiero del territorio è caratterizzato da insediamenti urbani a carattere prevalentemente turistico, in particolare nel litorale del comune di Grado. Nella Destra Isonzo prevale l'attività artigianale, mentre nella Sinistra Isonzo quella industriale/cantieristica. Il resto della provincia è costituito da piccoli centri urbani con aree destinate alla coltura e con un patrimonio edilizio eterogeneo, che difficilmente consente di definire ambiti di analisi netti del mercato immobiliare.

Complessivamente la provincia di Gorizia, nell'anno 2021, ha registrato 1.976 transazioni normalizzate (NTN), con l'incremento pari a 14,7%, rispetto all'anno precedente. Il valore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) è pari a 2,33%, con una differenza IMI provinciale dello 0,30.

Tutte le quattro macroaree registrano degli incrementi del mercato immobiliare residenziale (Tabella 12), facendo notare una progressiva ripresa degli scambi commerciali, rispetto al 2020. In particolare, nella Destra Isonzo (307 NTN e IMI 1,87), nella Sinistra Isonzo (925 NTN e IMI 2,65%), nella macroarea Grado (291 NTN e IMI 2,29%), nonché per Gorizia capoluogo (453 NTN e IMI 2,19%) si notano incrementi percentuali rispettivamente di 12,7, 5,8, 21,6 e 34,9 punti. Le maggiori compravendite sono state realizzate nella macroarea Sinistra Isonzo, territorio più esteso rispetto alle altre tre aggregazioni e nel quale ricadono i comuni di Monfalcone e Ronchi dei Legionari, con uno *stock* immobiliare consistente.

Si analizzano di seguito le macroaree, tralasciando quella del capoluogo trattata in apposito paragrafo.

Nella macroarea Destra Isonzo, composta da 13 comuni e che rappresenta il 15,5% della quota NTN provinciale si sono rilevate 307 NTN con un incremento del 12,7% rispetto al 2020, con ripresa del *trend* positivo che si era interrotto nell'ultima annualità. L'indice IMI è pari a 1,87%, con variazione positiva dello 0,21% rispetto al 2020. I comuni di Dolegna del Collio e San Floriano del Collio contano le maggiori variazioni di NTN (250% e 317%) rispetto alle altre realtà della macroarea. In controtendenza, si osservano i comuni di Turriaco (-25,4%), Villesse (-16,1%), cui seguono Mariano del Friuli, Gradisca d'Isonzo e Sagrado che riportano un decremento delle transazioni immobiliari residenziali, rispetto all'anno precedente, superiore al 10%.

La macroarea Grado, con 291 NTN e una quota NTN su base provinciale del 14,7%, conferma la ripresa del mercato immobiliare rispetto all'anno precedente, rappresentando la migliore quantità verificata negli ultimi sei anni: la variazione dell'indice NTN ha registrato un trend positivo attestandosi con una percentuale del 21,6. L'intensità del mercato immobiliare registra l'indice 2,29% con variazione positiva pari a 0,41.

La macroarea Sinistra Isonzo, suddivisa in 10 comuni, risulta essere la più dinamica (925 NTN, IMI 2,65%) delle macroaree provinciali e incide sulla quota NTN su base provinciale nella misura del 46,8%. Nello specifico si nota che i comuni di Fogliano Redipuglia e San Canzian d'Isonzo hanno conseguito le maggiori variazioni NTN con i valori rispettivamente del 44,5% e 77,6%; si segnala che il Comune di Fogliano Redipuglia ha registrato il maggior indice IMI della relativa macroarea (3,18%), risultando superiore anche alla media provinciale.

Infine, Gorizia capoluogo, con un'estensione espressa in quota NTN su base provinciale pari al 22,9%, rileva la maggiore dinamicità della variazione dell'indice NTN con il valore del 34,9%. Per il maggior dettaglio si rinvia al paragrafo dedicato al Comune di Gorizia.

In Figura 16 si osserva l'andamento dell'indice NTN, con decorrenza dal 2008, relativamente all'intera provincia, al comune di Gorizia e ai comuni non capoluogo. Si evince che nel 2021, sull'intero territorio provinciale, è ripreso il *trend* di crescita che ha caratterizzato tutte le tre realtà negli ultimi anni: le tre spezzate presentano un punto di minimo in corrispondenza del 2020 legato alla pandemia da Covid-19, la spezzata che afferisce ai comuni non capoluogo presenta una contrazione anche nel 2017.

Nel grafico di Figura 17 è rappresentato, con base comparata al dato dell'anno 2008, l'andamento dei valori dell'IMI. Le spezzate della provincia di Gorizia e del capoluogo evidenziano un *trend* positivo a partire dal 2015 e fino al 2021, ad esclusione dell'anno 2020 dove si rileva un punto di flesso, collegabile alla situazione pandemica che ha caratterizzato, in particolare, quella annualità. Lievemente diverso risulta, invece, l'andamento della curva che rappresenta l'IMI dei comuni non capoluogo, che su un *trend* positivo compreso nell'analogo periodo, registra due punti di minimo, in corrispondenza alle annualità 2017 e 2020.

Dall'analisi della spezzata emerge che il *trend* ricalca quello delle transazioni normalizzate, rappresentato nella citata Figura 16.

Dalla consultazione di Tabella 13, che illustra le quotazioni medie e relative variazioni per ciascuna macroarea provinciale, si evince per l'anno 2021 un lieve aumento delle quotazioni in tutte le macroaree, con un valore medio su base provinciale che si attesta a 1.050 €/m² (variazione percentuale pari a +0,8 rispetto all'anno precedente). La quotazione media più alta permane nella realtà gradese, dove si osserva il valore di 1.735 €/m² (+0,4% rispetto al 2020), mentre la quotazione più bassa resta quella della Destra Isonzo con un valore pari a 891 €/m² (+0,1% rispetto all'anno precedente). L'aumento della quotazione media ha riguardato anche le restanti due

macroaree provinciali, quella della Sinistra Isonzo (959 €/m² con la variazione percentuale maggiore del +1,6%) e in maniera meno consistente quella di Gorizia Capoluogo (+0,4% con 912 €/m²).

Dall'osservazione del grafico rappresentato in Figura 18, relativo all'andamento delle quotazioni dall'anno 2008, emerge che il *trend* dell'indice delle quotazioni ha subito un'inversione di tendenza, seppur lieve, rispetto al periodo iniziato nel 2012 e protrattosi fino al 2020.

La provincia – Gorizia

Figura 15: Macroaree provinciali di Gorizia

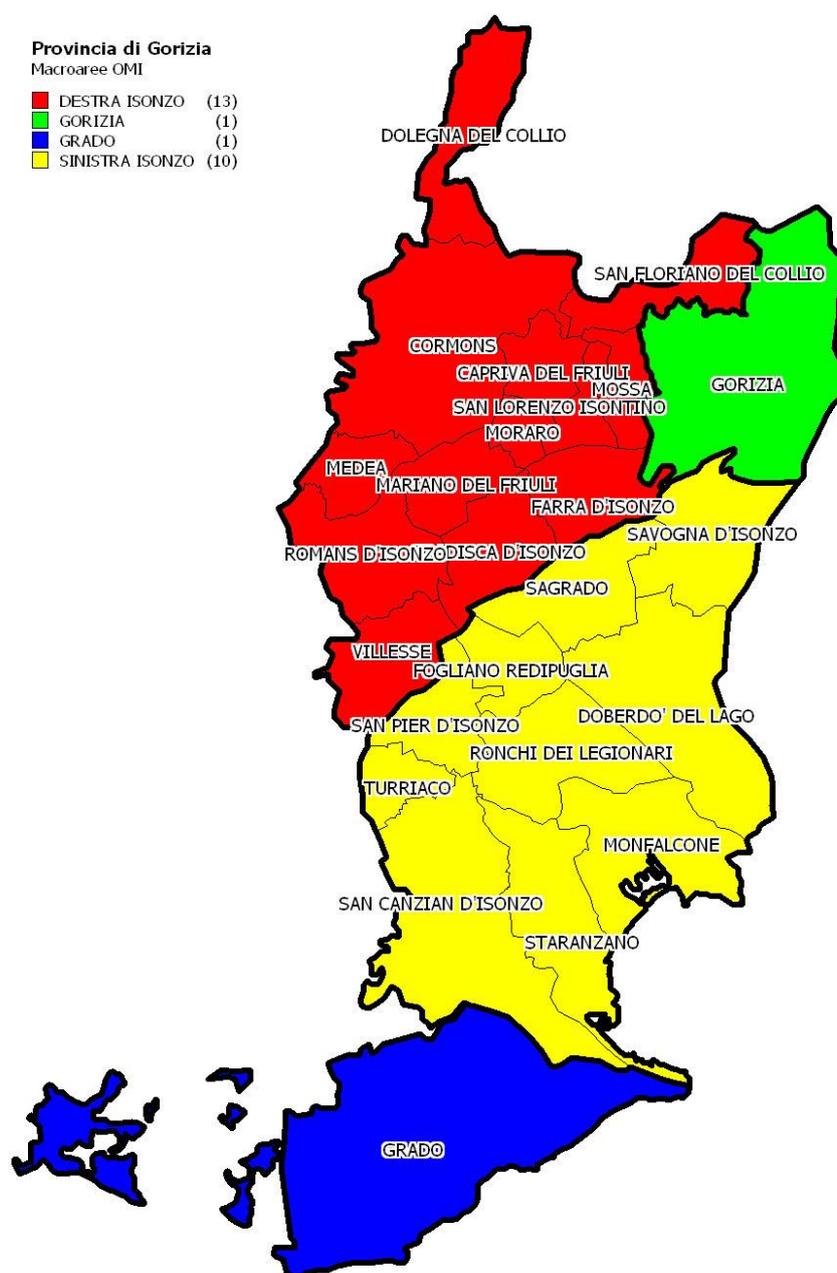


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Gorizia

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
DESTRA ISONZO	307	12,7%	1,87%	0,21	15,5%
GRADO	291	21,6%	2,29%	0,41	14,7%
SINISTRA ISONZO	925	5,8%	2,65%	0,13	46,8%
GORIZIA CAPOLUOGO	453	34,9%	2,19%	0,56	22,9%
PROVINCIA DI GORIZIA	1.976	14,7%	2,33%	0,30	100,0%

Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia

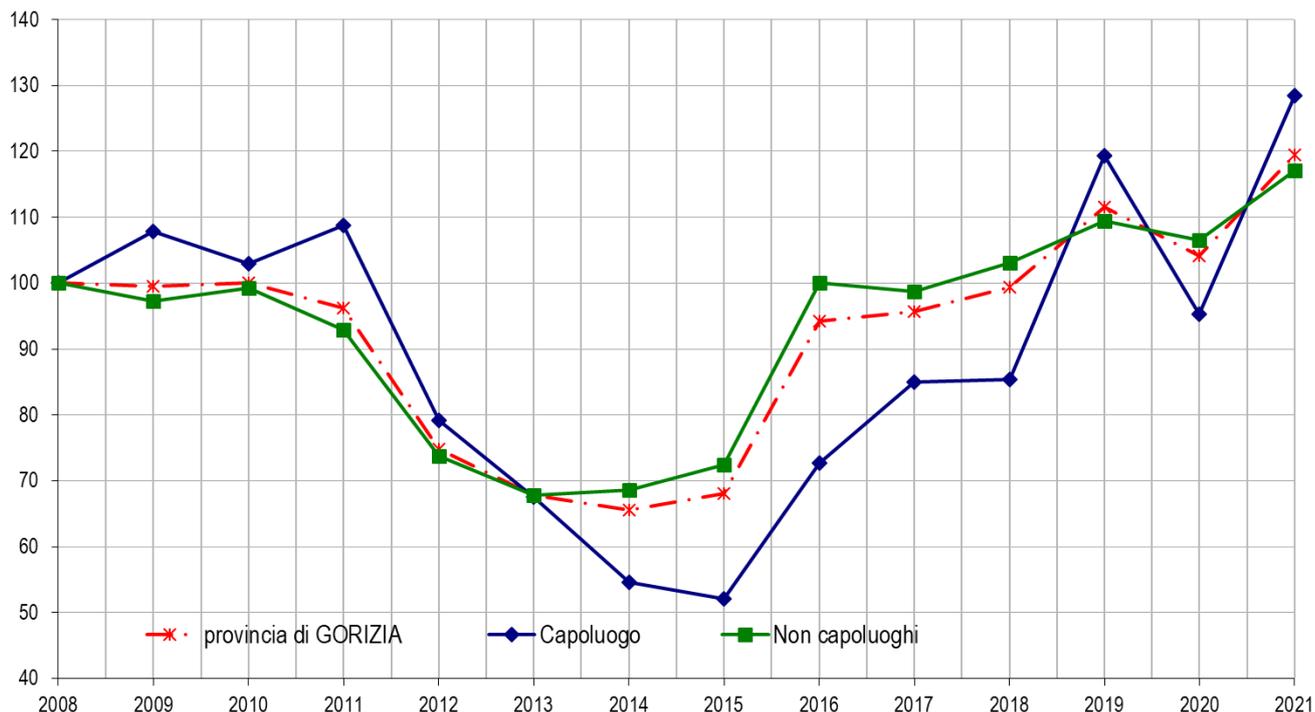


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia

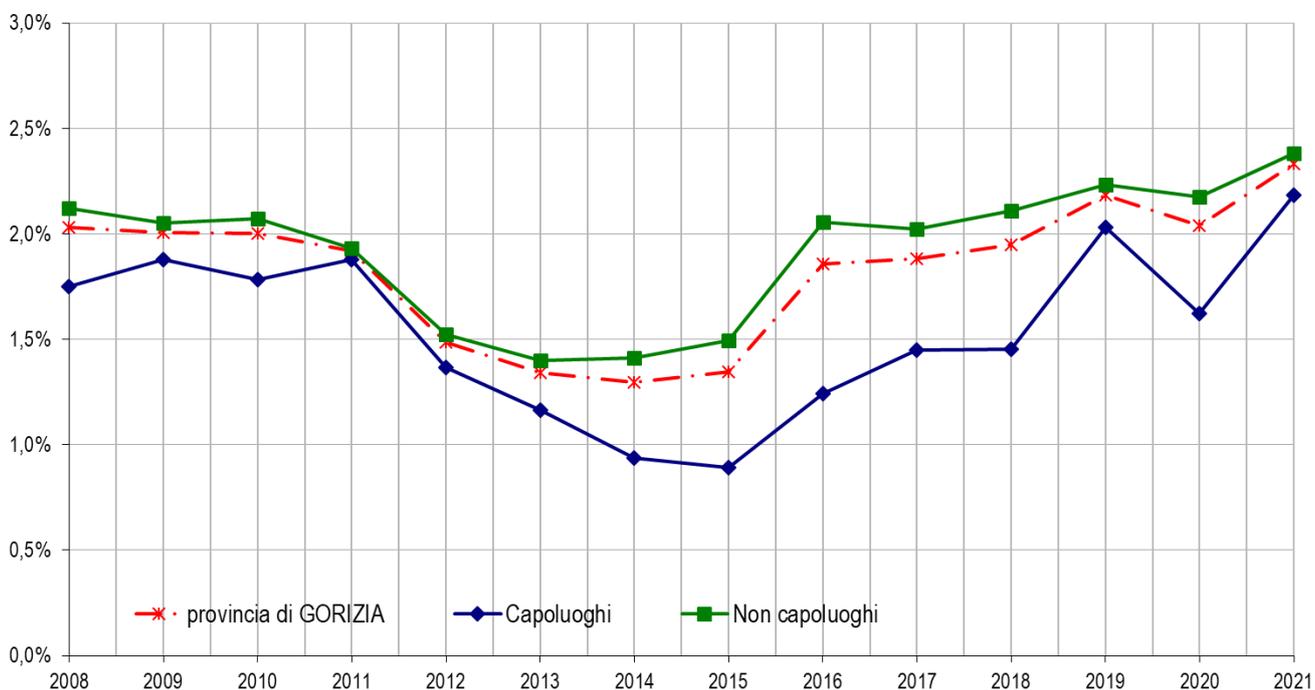
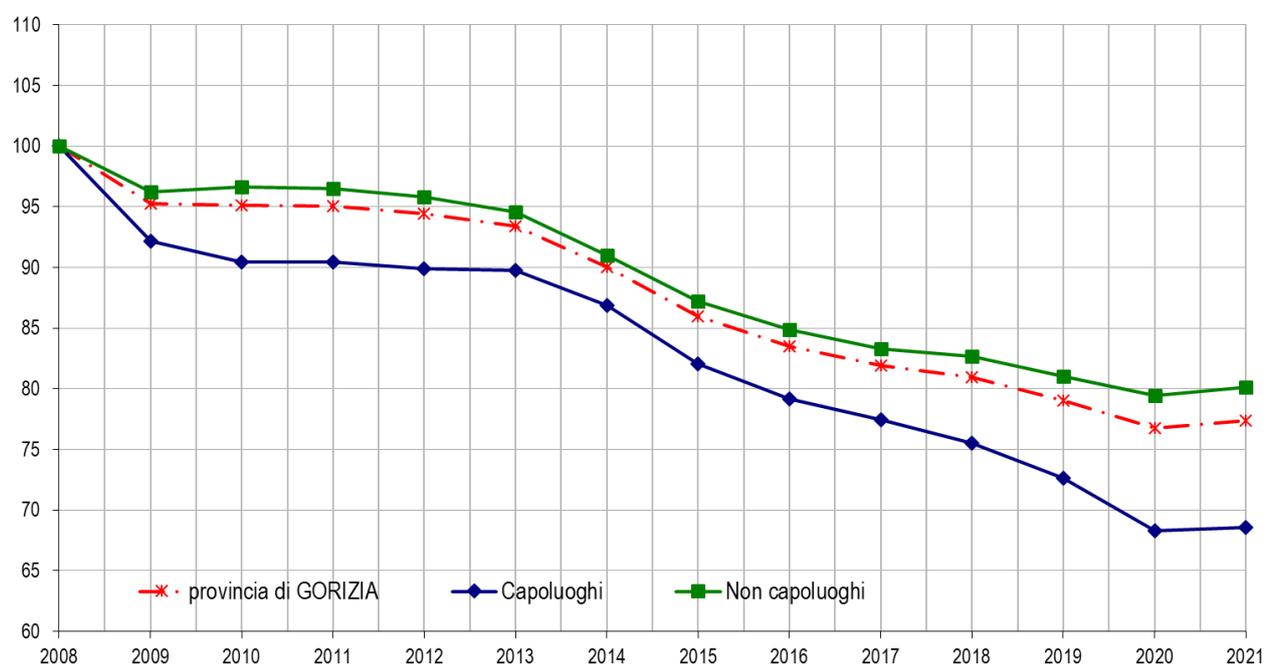


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua⁵ per macroarea provinciale - Gorizia

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
DESTRA ISONZO	891	0,1%
GRADO	1.735	0,4%
SINISTRA ISONZO	959	1,6%
GORIZIA CAPOLUOGO	912	0,4%
PROVINCIA DI GORIZIA	1.050	0,8%

Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia



⁵ Vedasi nota 1 e 2

Il comune – Gorizia

L'osservazione del mercato immobiliare del comune di Gorizia, nonostante le limitate quantità di transazioni, presenta alcuni dati positivi con indicatori che evidenziano una ripresa rispetto alle annualità precedenti.

La città di Gorizia conta 7 zone OMI, di cui due zone centrali ("B1" e "B2"), una semicentrale ("C1"), due periferiche ("D1" e "D2") e due zone rurali ("R1" e "R2"), suddivise per caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

In Tabella 14 è riportato l'NTN, IMI e variazione annua del comune capoluogo di Gorizia. Dalla sua analisi, si osserva che, nel corso del 2021, il mercato immobiliare è caratterizzato da una maggiore dinamicità rispetto al 2020: la percentuale dell'indice NTN, infatti, registra un incremento di quasi 35 punti percentuali con 453 NTN e indice IMI del 2,19%.

La zona OMI che riporta maggiori volumi di compravendita, seppure con numeri più contenuti rispetto agli altri capoluoghi di provincia della regione Friuli Venezia Giulia, è la "C1" con un numero pari a 114 e una variazione percentuale rispetto all'anno precedente del 37,7. La percentuale più elevata di variazione dell'NTN riporta un dato del 91,6% con 40 transazioni normalizzate nella zona "B2"; zona per la quale il dato si contrappone all'ulteriore discesa del valore della quotazione media con 930 €/m² che continua a declinare costantemente nelle ultime annualità osservate.

La zona periferica "D1" registra una contrazione sia per variazione di NTN (29) sia di quotazione media (864 €/m²), confrontata con i dati dell'anno 2020, rispettivamente con valori negativi del 10,9% e 8,6%.

L'IMI riporta un dato del 2,19% e sebbene in aumento rispetto all'annualità passata risulta essere il più basso tra i capoluoghi regionali con una forbice che varia da un massimo per la zona "B2" pari al 2,57% a un minimo per la zona "R1" dell'1,43%.

Tutte le zone OMI registrano variazioni percentuali dell'indice IMI positive.

La quotazione media pesata del capoluogo di 926 €/m², con una variazione percentuale negativa di 1,4 punti rispetto al 2020, denota un mercato immobiliare complessivamente ancora lontano da una consistente ripresa.

In linea generale, le quotazioni medie per ciascuna zona OMI del comune si attestano al di sotto del migliaio di euro e l'andamento della loro variazioni a livello comunale si presenta abbastanza disomogeneo. Riportano una variazione percentuale positiva la zona "B1" e la zona periferica "D2", nonché la rurale "R1" rispettivamente con quotazione media di 976 €/m² (+1,0% rispetto al 2020) e 897 €/m² (+5,8% rispetto al 2020).

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Gorizia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CORSO ITALIA, VIA DUCA D'AOSTA VIA ALVIANO VIA BRASS VIA DEL SAN GABRIELE VIA GIUSTINIANI	56	13,2%	1,96%	976	1,0%
B2	PIAZZA DELLA VITTORIA PIAZZA MUNICIPIO CORSO VERDI VIA ROMA VIA VENTQUATTRO MAGGIO VIA RASTELLO CASTELLO	40	91,6%	2,57%	930	-5,6%
C1	VIA MONTESANTO VIALE VENTI SETTEMBRE LUNGO ISONZO ARGENTINA VIA TRIESTE VIA GARZAROLLI QUARTIERE SANT'ANNA	114	37,7%	1,88%	926	-1,1%
D1	FRAZIONE SANT'ANDREA VIA DEL SAN MICHELE VIA TERZA ARMATA VERTOIBA	29	-10,9%	1,68%	864	-8,6%
D2	FRAZIONI LUCINICO, PIEDIMONTE DEL CALVARIO, PIUMA, SALCANO E MOCHETTA	27	14,9%	2,08%	897	5,8%
R1	ZONA AGRICOLA REGIONE AGRARIA 1 COLLIO E MONTE CALVARIO	4	144,7%	1,43%	897	5,8%
R2	ZONA AGRICOLA REGIONE AGRARIA 1 PIANURA	0	-	-	897	5,8%
	ND ⁶	183	46,4%	-	-	-
	GORIZIA	453	34,9%	2,19%	926	-1,4%

⁶ Transazioni per le quali non è stata possibile l'associazione con la corrispondente zona OMI

FOCUS provinciale - Pordenone

Nel presente paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nell'ambito territoriale relativo alla provincia di Pordenone, costituita da 50 comuni aggregati in sei macroaree, secondo criteri di omogeneità che tengono conto delle caratteristiche morfologiche, ambientali, demografiche e socio economiche e sono rappresentate graficamente nella mappa tematica (Figura 19).

Il territorio provinciale si estende per una superficie di 2.275,12 km².

Complessivamente la provincia di Pordenone, nell'anno 2021, registra 4.217 transazioni normalizzate (NTN), con un incremento pari a 32,6% rispetto all'anno precedente. Il valore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) è pari a 2,51%, con una differenza IMI provinciale dello 0,61.

Tutte le sei aggregazioni territoriali della provincia di Pordenone registrano degli incrementi del mercato immobiliare residenziale rispetto all'anno precedente; le macroaree Collinare Montana (138 NTN e IMI 1,59%), Bassa Pianura e Sanvitese (747 NTN e IMI 2,61%), nonché Pedemontana e Magredi (899 NTN e IMI 2,01%) annotano incrementi percentuali rispettivamente di 56,9, 51,3 e 42,9 punti. A seguire le macroaree Zona del Mobile (810 NTN con un incremento del 29,0% e IMI del 2,93%), città di Pordenone (888 NTN con un incremento del 23,0% e IMI del 3,18%) e l'Hinterland (736 NTN con un incremento del 18,6% e IMI del 2,39%).

Le maggiori compravendite si registrano nelle macroaree della Pedemontana e Magredi e nel capoluogo, che rappresentano il 21,3% e 21,1% del mercato residenziale provinciale; a seguire la zona del Mobile (19,2%), la Bassa Pianura e Sanvitese (17,7%), l'Hinterland (17,4%) e la zona Collinare Montana (3,3%).

Si analizza nel seguito l'andamento riferito alle macroaree, tralasciando quello della città capoluogo che verrà trattata in apposito paragrafo.

La macroarea Bassa Pianura e Sanvitese è costituita da 8 comuni, fra cui Azzano Decimo e San Vito al Tagliamento, che registrano ciascuno 201 NTN e un incremento del mercato immobiliare rispettivamente del 39,3% (IMI 2,83%) e 42,1% (IMI 2,66%). Segue il comune di Casarsa della Delizia con 114 NTN e un incremento pari al 107,9% (IMI 2,79%).

I 12 comuni che costituiscono la macroarea Collinare Montana sono caratterizzati da una scarsa dinamicità del mercato immobiliare (NTN inferiori a 26 unità), infatti, i NTN nel 2021 non superano i 25 scambi, raggiunti solamente nel Comune di Pinzano al Tagliamento. Vale la pena evidenziare che, l'elevata variazione riscontrabile nel rapporto di scambi nel biennio 2021/2020 per i comuni di Castelnovo del Friuli (483,3%), Tramonti di Sopra (375%) e Frisanco (157,5%) è dovuta al limitatissimo numero di transazioni immobiliari residenziali registrate nell'anno precedente (due o tre) rispetto al numero rilevabile nell'anno 2021.

I comuni maggiormente dinamici della macroarea Hinterland, che è costituita da 6 realtà territoriali, sono Cordenons (193 NTN, IMI 2,24%) e Fiume Veneto (157 NTN, IMI 2,85), che registrano degli incrementi del mercato immobiliare rispettivamente pari a 8,9% e 37,1%. In controtendenza il comune di Porcia (145 NTN, IMI 1,97%) che presenta un decremento del mercato immobiliare del 7,5%. Altro decremento importante, rispetto all'anno precedente, è registrato nel comune di Roveredo in Piano (5,1%). In contro tendenza il comune di San Quirino con 101 NTN e una variazione in aumento di 182,2 punti percentuali (36 NTN nel 2020); preferenza presumibilmente legata alle esigenze imposte dal periodo di *lockdown*, valutata anche la contiguità del territorio comunale con il capoluogo.

Nella macroarea Pedemontana e Magredi, che comprende 18 comuni, si annota che i segmenti territoriali maggiormente dinamici sono Maniago (206 NTN e IMI del 3,34%, nell'anno precedente si registravano 84 NTN), Aviano (189 NTN con un incremento del 24,3% e IMI 2,3%) e Spilimbergo (120 NTN con un incremento del 35,3% e IMI del 1,88%). Anche in questo segmento territoriale si contano degli incrementi di variazione percentuale superiore al 100%; in particolare si segnalano i comuni di Sequals (162% e NTN 2021 pari a 28, NTN 2020 pari a 11), Maniago (144,4% e NTN 2021 pari a 206, NTN 2020 pari a 84), San Martino al Tagliamento (106,3% e NTN 2021 pari a 17, NTN 2020 pari a 8) - per i medesimi comuni, nel confronto relativo all'anno precedente, si contava un netto decremento degli scambi - e Polcenigo (101,3% e NTN 2021 pari a 68, NTN 2020 pari a 34).

La Zona del Mobile è costituita da 5 comuni, tra i quali i maggiormente dinamici risultano essere Sacile (277 NTN con un incremento del 17,1% e IMI del 2,7%), Fontanafredda (256 NTN con un incremento del 51,4% e IMI del 4,1%) e Prata di Pordenone (108 NTN con un incremento del 17,0% e IMI del 3,01%).

Nei grafici di Figura 20 e di Figura 21 è possibile osservare rispettivamente l'andamento dell'indice NTN e IMI, con base rapportata all'anno 2008, per la provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Dall'analisi dei dati si evince che, nell'anno in esame, il *trend* di crescita, che era stato interrotto nel 2020 (anche a causa della pandemia), ha registrato valori superiori a quelli del 2019 per tutti gli ambiti territoriali.

La quotazione media provinciale dell'anno 2021 (Tabella 16) è pari a 862 €/m² e, dal confronto con i dati del 2020, si registra un incremento dello 0,2%; dato in linea con gli incrementi delle quotazioni medie relative alle macroaree della Bassa Pianura e Sanvitese, nonché della Pedemontana e Magredi. In controtendenza i dati delle variazioni percentuali delle quotazioni medie nelle macroaree dell'Hinterland e della Zona del Mobile che registrano un decremento dello 0,1%.

La maggiore quotazione di macroarea si registra nel capoluogo (982 €/m²); a seguire le quotazioni della Zona del Mobile (964 €/m²), Hinterland (899 €/m²), Bassa Pianura e Sanvitese (825 €/m²), Pedemontana e Magredi (778 €/m²) e a seguire Collinare Montana (579 €/m²).

Nel grafico di Figura 22 si può osservare per l'anno 2021 un *trend* in leggera crescita dell'indice delle quotazioni (con base 2008) per tutti i segmenti territoriali. Si fa rilevare che, per il capoluogo, i dati attuali sono maggiori dei dati pre-pandemici (anno 2019).

La provincia – Pordenone

Figura 19: Macroaree provinciali di Pordenone

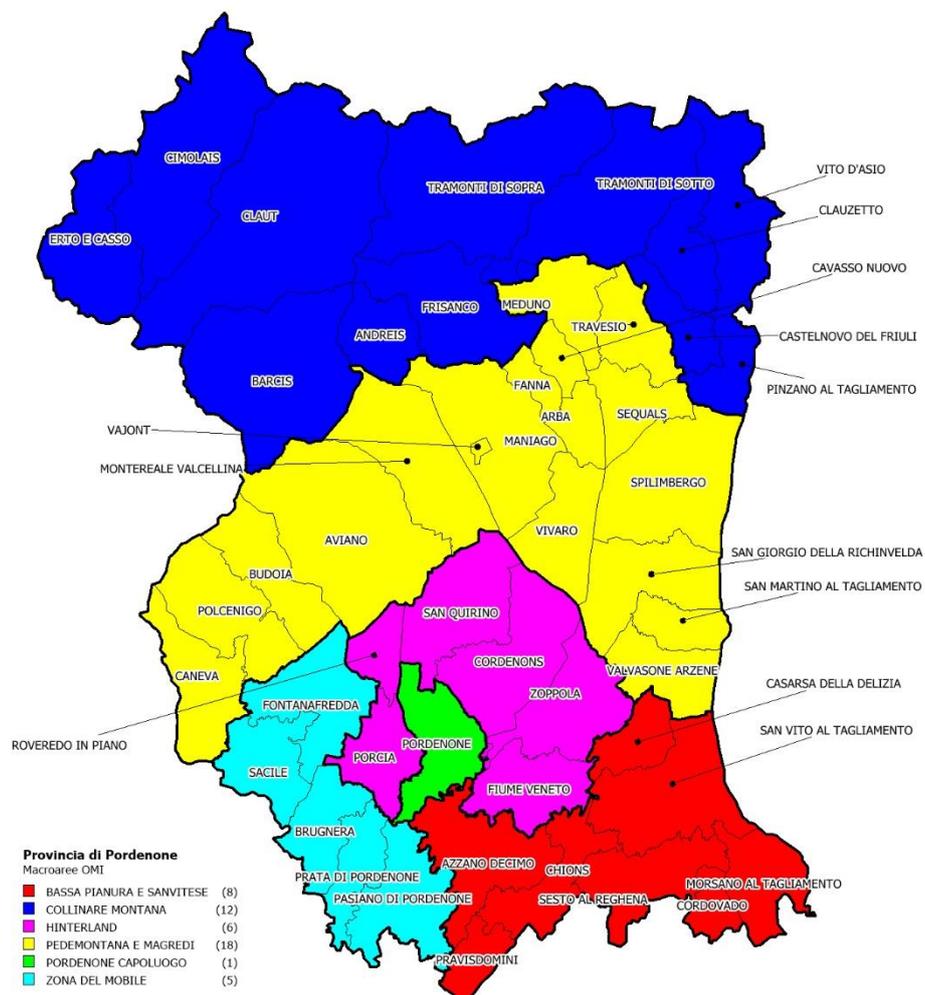


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Pordenone

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BASSA PIANURA E SANVITESE	747	51,3%	2,61%	0,88	17,7%
COLLINARE MONTANA	138	56,9%	1,59%	0,58	3,3%
HINTERLAND	736	18,6%	2,39%	0,37	17,4%
PEDEMONTANA E MAGREDI	899	42,9%	2,01%	0,60	21,3%
ZONA DEL MOBILE	810	29,0%	2,93%	0,65	19,2%
PORDENONE CAPOLUOGO	888	23,0%	3,18%	0,58	21,1%
PROVINCIA DI PORDENONE	4.217	32,6%	2,51%	0,61	100,0%

Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone

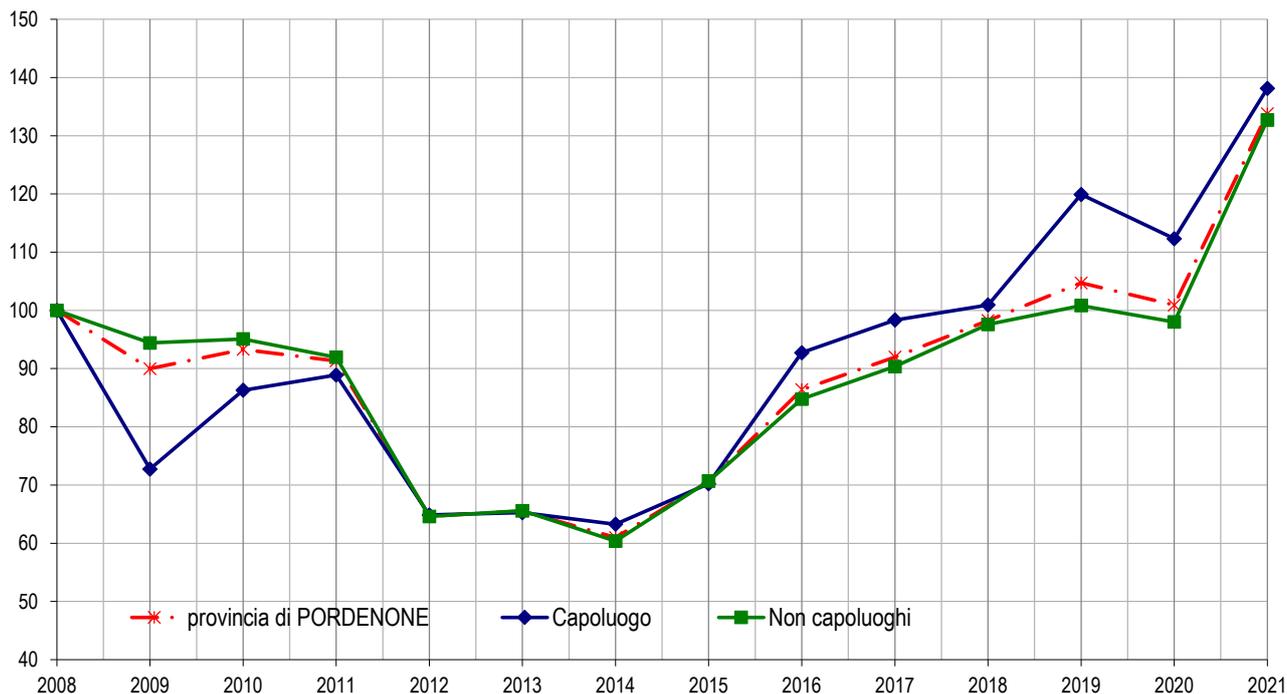


Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone

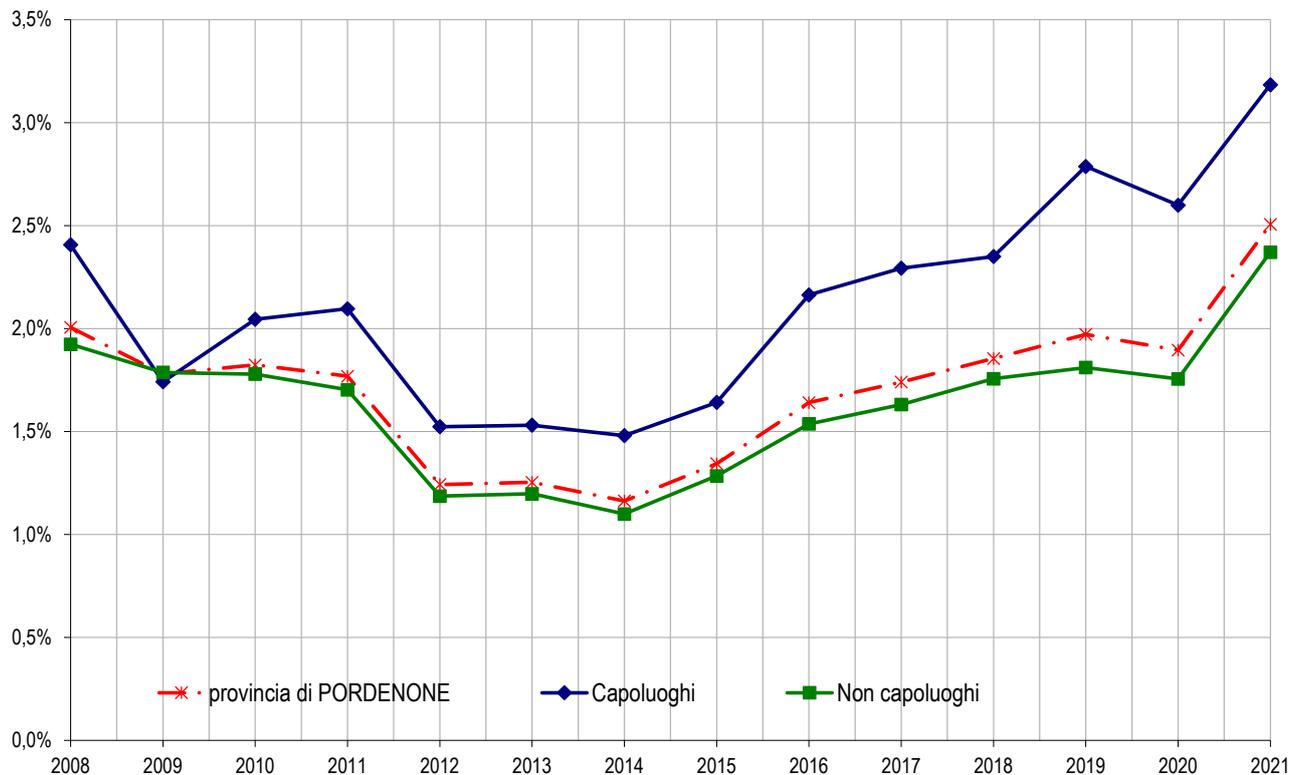
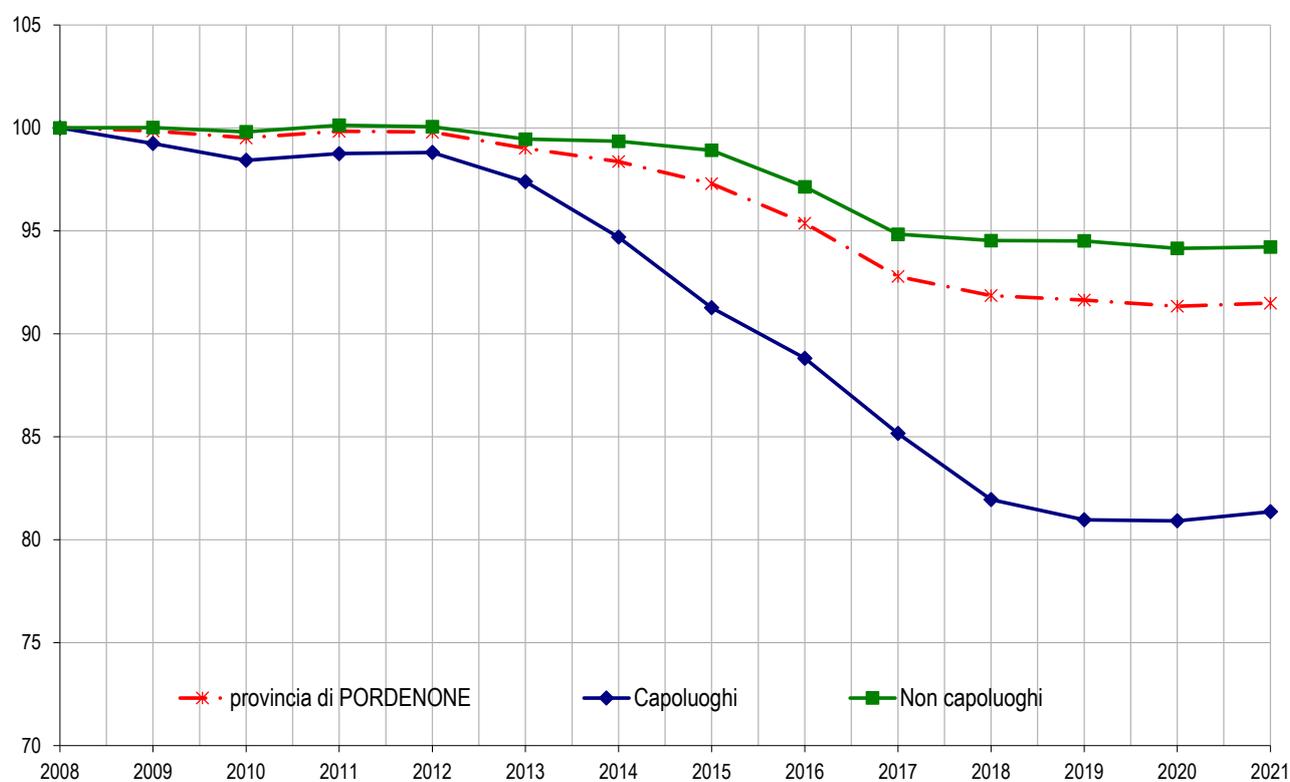


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua⁷ per macroarea provinciale - Pordenone

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BASSA PIANURA E SANVITESE	825	0,2%
COLLINARE MONTANA	579	0,0%
HINTERLAND	899	-0,1%
PEDEMONTANA E MAGREDI	778	0,2%
ZONA DEL MOBILE	964	-0,1%
PORDENONE CAPOLUOGO	982	0,6%
PROVINCIA DI PORDENONE	862	0,2%

Figura 22: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone



⁷ Vedasi nota 1 e 2

Il comune – Pordenone

La città di Pordenone è suddivisa in 8 zone OMI, di cui tre zone centrali (“B1”, “B2” e “B3”), una semicentrale (“C1”), due periferiche (“D1” e “D2”) e due zone rurali (“R1” e “R2”), che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. Si precisa che la zona “B2”, caratterizzata dalla presenza di uffici direzionali, non registra quotazioni residenziali, pertanto, non compare nella distribuzione del NTN delle singole zone OMI della città.

Per il capoluogo si rilevano 888 transazioni normalizzate (Tabella 17) e, dal confronto con i dati dell’anno precedente, si registra un incremento del mercato immobiliare pari a 23 punti percentuali e un IMI comunale del 3,20%.

Sei zone OMI della città di Pordenone registrano degli incrementi del mercato immobiliare residenziale rispetto all’anno precedente: la zona semicentrale “C1” annota un incremento del 36,5%, a seguire la zona centrale “B1” (33,3%), la centrale “B3” (22,7%) e la periferica “D1” (19,4%). Le zone Agricole “R1” e “R2” registrano degli incrementi del 45,7% e del 120,0%, da ciò si può presupporre che vi sia stata una tendenza della popolazione a prediligere l’ambiente agricolo rispetto a quello cittadino.

Va, comunque, evidenziato che, rispetto all’anno 2020, quando quasi tutte le zone OMI riportavano le variazioni di NTN negative (in alcuni casi anche oltre il 35%) e solamente tre zone OMI risultavano con variazioni positive, nell’anno in esame il solo Quartiere Vallenoncello registra un decremento del 5,6% (nel 2020 riportava un dato positivo del 16,3%). Il maggior numero di scambi si rileva nella zona periferica “D1” (423 NTN), a seguire la semicentrale “C1” (226 NTN), la centrale “B3” (140 NTN), la periferica “D2” (53 NTN), la rurale “R1” (26 NTN), la rurale “R2” (11 NTN) e, infine, il centro storico “B1” (8 NTN).

L’IMI riporta un dato comunale del 3,2%, il più alto fra i capoluoghi della Regione, con variazioni percentuali positive che si attestano da un massimo per la zona “R1” pari al 6,07% a un minimo per la zona “B1” dell’1,18%.

Le quotazioni medie di ogni singola zona OMI rimangono pressoché stabili per le zone rurali (“R1”, “R2”) e per la zona centrale “B1”, mentre per le restanti zone OMI si registrano degli incrementi, nello specifico: dell’1,2% per la zona periferica “D1” (911 €/m²), dell’1% per la periferica “D2” (883 €/m²) e dello 0,7% per le zone centrali “B3” (1.150 €/m²) e “C1” (1.003 €/m²).

La quotazione media pesata del capoluogo (976 €/m²) registra un incremento dello 0,9%.

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Pordenone

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CAPOLUOGO CENTRO STORICO: C.SI GARIBALDI, VITTORIO EMANUELE II, P.ZZE CAVOUR, DELLA MOTTA, S. MARCO	8	33,3%	1,18%	1.600	0,0%
B2	CAPOLUOGO ZONA CENTRO: P.TTA DEL PORTELLO (CENTRO DIREZIONE GALVANI)	-	-	-	-	-
B3	CAPOLUOGO ZONA CENTRO: P.LE XX SETTEMBRE, V. CAVALLOTTI, MAZZINI, V.LI DANTE, MARCONI	140	22,7%	3,88%	1.150	0,7%
C1	CAPOLUOGO ZONA SEMICENTRALE NORD, V. CIVIDALE, INTERNA, MONTEREALE, S. VALENTINO, V.LE DELLA LIBERTA'	226	36,5%	3,59%	1.003	0,7%
D1	QUARTIERI CONURBATI BORGO MEDUNA, COMINA, RORAI GRANDE, TORRE	423	19,4%	2,99%	911	1,2%
D2	QUARTIERE VALLENONCELLO	53	-5,6%	2,42%	883	1,0%
R1	ZONA NORD AGRICOLA	26	45,7%	6,07%	883	0,0%
R2	ZONA SUD-EST AGRICOLA RIVIERASCA- QUARTIERE VILLANOVA	11	120,0%	2,87%	858	0,0%
	ND ⁸	1	-66,7%	4,55%	-	-
	PORDENONE	888	23,0%	3,20%	976	0,9%

⁸ Transazioni per le quali non è stata possibile l’associazione con la corrispondente zona OMI

FOCUS provinciale - Udine

Nel presente paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nell'ambito territoriale relativo alla provincia di Udine, costituita da 134 comuni aggregati in nove macroaree, secondo criteri di omogeneità che tengono conto delle caratteristiche morfologiche, ambientali, demografiche e socio economiche e sono rappresentate graficamente nella mappa tematica (Figura 20).

Il territorio provinciale si sviluppa per un'estensione di superficie pari a 4.969,30 km² e risulta essere la più estesa e popolata delle quattro province della regione.

Nell'anno 2021 per la provincia di Udine si registrano 7.784 transazioni normalizzate (NTN), con un incremento pari al 30,9% rispetto all'anno precedente e un valore dell'intensità del mercato immobiliare (IMI) pari a 2,32%, con una differenza IMI provinciale di 0,54. Si registrano incrementi del mercato immobiliare residenziale in tutte le macroaree, con percentuali che variano dal 61,5% (Canal del Ferro - Valcanale, con 243 NTN e IMI del 1,94%) all'11,5% (Cividale e Valli del Natisone, con 188 NTN e IMI 1,69%) (Tabella 18).

I maggiori dati relativi al NTN per macroarea, riferiti all'intera provincia, si registrano nelle macroaree Basso Friuli e città di Udine, che rappresentano rispettivamente il 26,4% e 22,8% del mercato residenziale provinciale; a seguire Friuli Collinare (15,2%), Conurbazione Udinese (12,2%), Medio Friuli (8,7%), Carnia (6,5%), Canal del Ferro - Valcanale (3,1%), Pedemontana (2,5%), nonché Cividale e Valli del Natisone (2,4%).

Si analizzano di seguito le macroaree, tralasciando quella del capoluogo che verrà trattata in apposito paragrafo.

Per la macroarea Basso Friuli, che è costituita da 25 comuni, si registrano 2.056 transazioni normalizzate con un incremento del mercato immobiliare del 38,4% e un IMI del 2,64% si ritiene opportuno precisare che i comuni di Lignano Sabbiadoro (812 NTN), Latisana (232 NTN) e Cervignano del Friuli (200 NTN), con rispettivi 43,5, 30,3 e 23,4 punti percentuali, apportano i maggiori incrementi al mercato immobiliare residenziale della zona. E' opportuno segnalare pure le maggiori variazioni percentuali riscontrate nei comuni con scambi di immobili residenziali limitati, quali Pordenone (29 NTN e variazione del 262,5% nel 2021; 8 NTN e variazione del -53,5% nel 2020), Visco (15 NTN e variazione del 200% nel 2021; 5 NTN e variazione del 25% nel 2020), Aiello del Friuli (27 NTN e variazione del 165,1% nel 2021; 10 NTN e variazione del -20% nel 2020) e Ronchis (22 NTN e variazione del 100% nel 2021; 11 NTN e variazione del -15,1% nel 2020), dove anche lo scostamento di poche transazioni determina una forte differenza percentuale sia positiva che negativa.

La macroarea Canal del Ferro - Val Canale è costituita da 8 comuni, fra cui Tarvisio (realità turistica che registra 139 NTN e incremento del 67,4%, con IMI pari a 2,74%) e Chiusaforte (con 43 NTN, incremento del 80,1% e IMI del 3,17%) che riportano nella macroarea il maggior numero di scambi. Si annota la peculiarità per il comune di Moggio Udinese che nel 2020 riportava due soli scambi, mentre nell'anno in esame lo stesso dato risulta essere pari a 24 NTN, registrando un incremento di 1.466,7 punti percentuali. Caso a sé stante è rappresentato dal Comune di Resiutta che per il 2021 non ha registrato alcuna transazione rispetto al già limitato numero del 2020 (3 NTN) con un decremento del 100%.

La Carnia è rappresentata da 28 realtà comunali ed annota 508 NTN, con incremento del mercato del 37,1% e IMI dell'1,45%. È caratterizzata dalla presenza dei comuni turistico-montani, quali Sappada (89 NTN, con incremento del 72,9% e IMI del 3,25%), Forni di Sopra (46 NTN, con incremento del 19,8% e IMI del 2,25%) e Ravascletto (35 NTN, nel 2020 erano state registrati 11 NTN e IMI del 2,92%). La realtà maggiormente dinamica è la cittadina di Tolmezzo, con 96 NTN, incremento del 37,4% e IMI dell'1,63%. Si evidenziano i comuni di Arta Terme e Paluzza che registrano 24 NTN ciascuno, con la differenza che si annotano, rispettivamente, nel primo un decremento della variazione del 21,2%, nel secondo un incremento della variazione del 59,2%.

I 9 comuni che costituiscono la macroarea Cividale e Valli del Natisone, sono caratterizzati da una modesta dinamicità del mercato immobiliare (NTN inferiori a 29), ad esclusione della cittadina di Cividale del Friuli che annota 123 NTN con incremento dello 0,4% e IMI dell'1,97%. I limitati numeri delle transazioni normalizzate determinano per alcuni comuni (Grimacco, Savogna, Stregna e San Leonardo al Natisone) variazioni percentuali molto al di sopra del 100% (per i primi due citati) o variazioni negative (per gli altri due).

La macroarea Conurbazione Udinese, che è costituita da 11 comuni, registra un incremento del mercato immobiliare del 23,1%, con 953 NTN e IMI del 2,47%. Quasi tutti i comuni che costituiscono tale aggregazione territoriale sono caratterizzati da variazioni percentuali positive, ad eccezione del Comune di Remanzacco (-20,5% con 50 NTN e IMI 1,62%). I comuni maggiormente dinamici sono Tavagnacco (201 NTN, con incremento del mercato del 26,9% e IMI 2,55%), Pasian di Prato (115 NTN, con incremento del 13,4% e IMI del 2,40%) e Campofornido (112 NTN, con incremento del mercato del 51,7% e IMI del 3,08%).

I 28 comuni che costituiscono la macroarea Friuli Collinare, registrano complessivamente 1.185 transazioni normalizzate, con incremento del mercato del 28,4% e IMI del 2,04%. I comuni maggiormente dinamici sono Tarcento (132 NTN, con incremento del 25,5% e IMI del 2,57%), Tricesimo (104 NTN, con incremento del 27,2% e IMI 2,48%) e San Daniele del Friuli (96 NTN, con incremento del 5,0% e IMI del 2,1%). Le restanti realtà territoriali registrano transazioni normalizzate inferiori a 90 NTN. Il comune di Moruzzo è il solo a registrare un incremento della variazione superiore ai 100 punti percentuali (102,3%) contando 29 NTN.

La macroarea Medio Friuli è costituita da 16 comuni e registra complessivamente 679 NTN, con crescita del mercato immobiliare residenziale del 36,6% e IMI del 2,1%. I comuni maggiormente dinamici sono Codroipo (205 NTN, con incremento del 66,8% e IMI del 2,5%) e Rivignano Teor (68 NTN, con incremento del 7,8% e IMI dell'1,93%); i restanti comuni registrano transazioni normalizzate inferiori a 55 NTN. Le maggiori variazioni percentuali sono state registrate nei comuni di Chiopris Viscone (33 NTN e variazione del

312,5%; 8 NTN nel 2020), Santa Maria la Longa (41 NTN e variazione del 171,5%; 15 NTN nel 2020) e Mereto di Tomba (27 NTN e variazione del 139,3%; 11 NTN nel 2020).

La macroarea Pedemontana, che è costituita da 8 realtà territoriali, registra complessivamente 198 NTN, con aumento del mercato del 28,4% e IMI dell'1,59%. I comuni maggiormente dinamici sono: Gemona del Friuli (89 NTN, IMI 1,56%), Forgaria nel Friuli (31 NTN, IMI 2,20%) e Venzone (25 NTN, IMI 1,75%), che registrano degli incrementi rispettivamente pari a 16,8%, 64,6% e 38,6%.

Nei grafici di Figura 24 e di Figura 25 è possibile osservare rispettivamente l'andamento dell'indice NTN e IMI, con base rapportata all'anno 2008, per la provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Dall'analisi dei dati si evince che, nell'anno in esame, il *trend* di crescita, che era stato interrotto nel 2020 (anche a causa della pandemia), ha ripreso l'andamento positivo, per tutti gli ambiti territoriali, registrando valori superiori ai dati dell'anno 2019.

La quotazione media provinciale dell'anno 2021 (Tabella 19) è pari a 1.091 €/m² e, dal confronto con i dati del 2020, registra un decremento dello 0,3%. In particolare, si evidenziano le variazioni percentuali delle quotazioni medie "a ribasso" nelle macroaree Basso Friuli (-0,8%), Pedemontana (-0,5%), Carnia, Friuli Collinare e Udine capoluogo (tutte con -0,1%). In controtendenza l'incremento della quotazione media nella macroarea del Medio Friuli (+0,1%), mentre rimangono stabili le quotazioni nelle macroaree del Canal del Ferro - Valcanale, Cividale e Valli del Natisone e Conurbazione Udinese.

Le maggiori quotazioni medie si rilevano nella macroarea Basso Friuli (pari a 1.594 €/m², dato influenzato dal particolare mercato della città turistica/balneare di Lignano Sabbiadoro), città di Udine (1.240 €/m²) e macroarea Conurbazione Udinese (951 €/m²). Le restanti quotazioni medie sono comprese tra i valori unitari di 910 €/m² (Canal del Ferro - Valcanale) e di 735 €/m² (Pedemontana).

Nel grafico della Figura 23 si può osservare, per l'anno 2021, il trend in leggera flessione dell'indice delle quotazioni (con base 2008) per tutti i segmenti territoriali.

La provincia – Udine

Figura 23: Macroaree provinciali di Udine

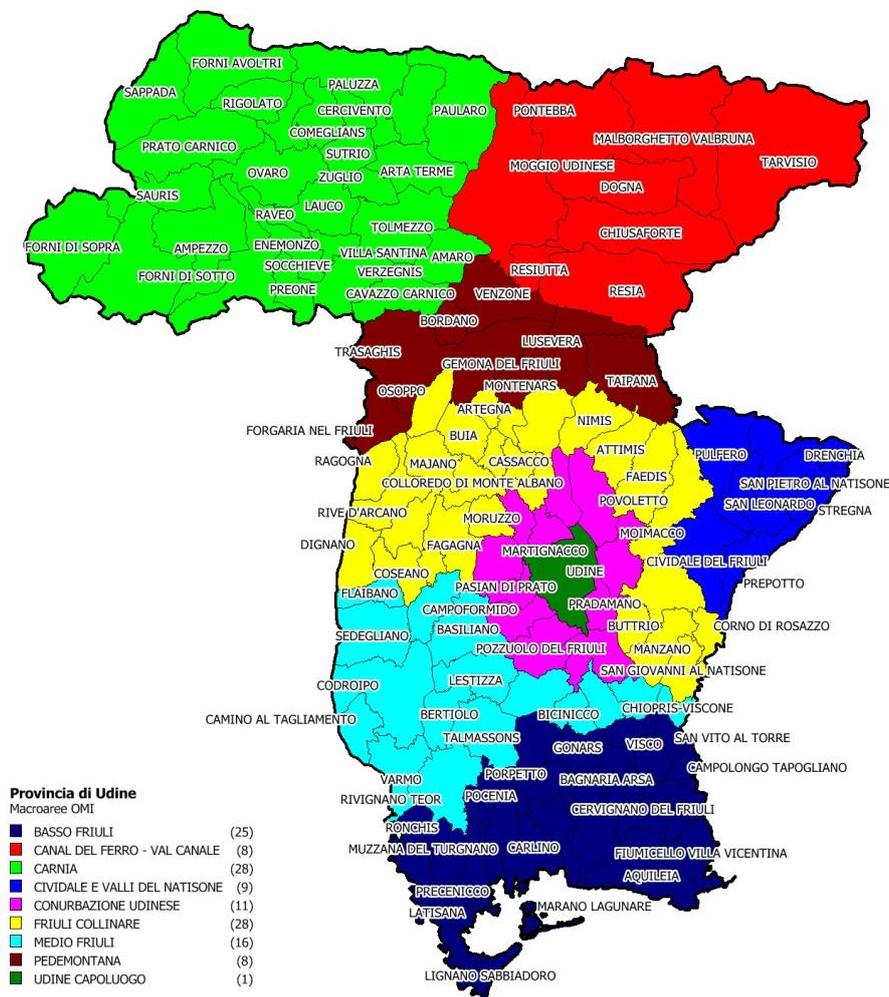


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Udine

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BASSO FRIULI	2.056	38,4%	2,64%	0,73	26,4%
CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	243	61,5%	1,94%	0,73	3,1%
CARNIA	508	37,1%	1,45%	0,39	6,5%
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	188	11,5%	1,69%	0,17	2,4%
CONURBAZIONE UDINESE	953	23,1%	2,47%	0,46	12,2%
FRIULI COLLINARE	1.185	28,4%	2,04%	0,45	15,2%
MEDIO FRIULI	679	36,6%	2,10%	0,56	8,7%
PEDEMONTANA	198	28,4%	1,59%	0,35	2,5%
UDINE CAPOLUOGO	1.773	24,6%	3,10%	0,59	22,8%
PROVINCIA DI UDINE	7.784	30,9%	2,32%	0,54	100,0%

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

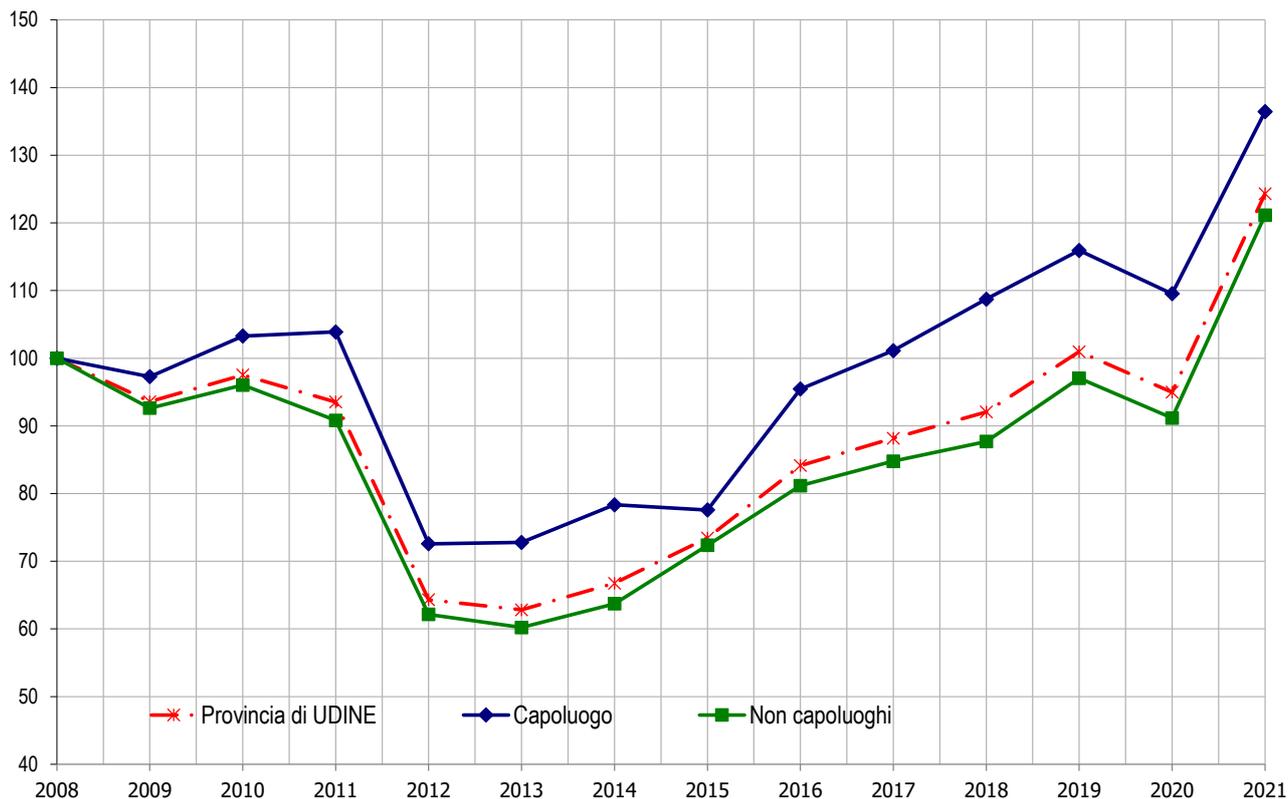


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine

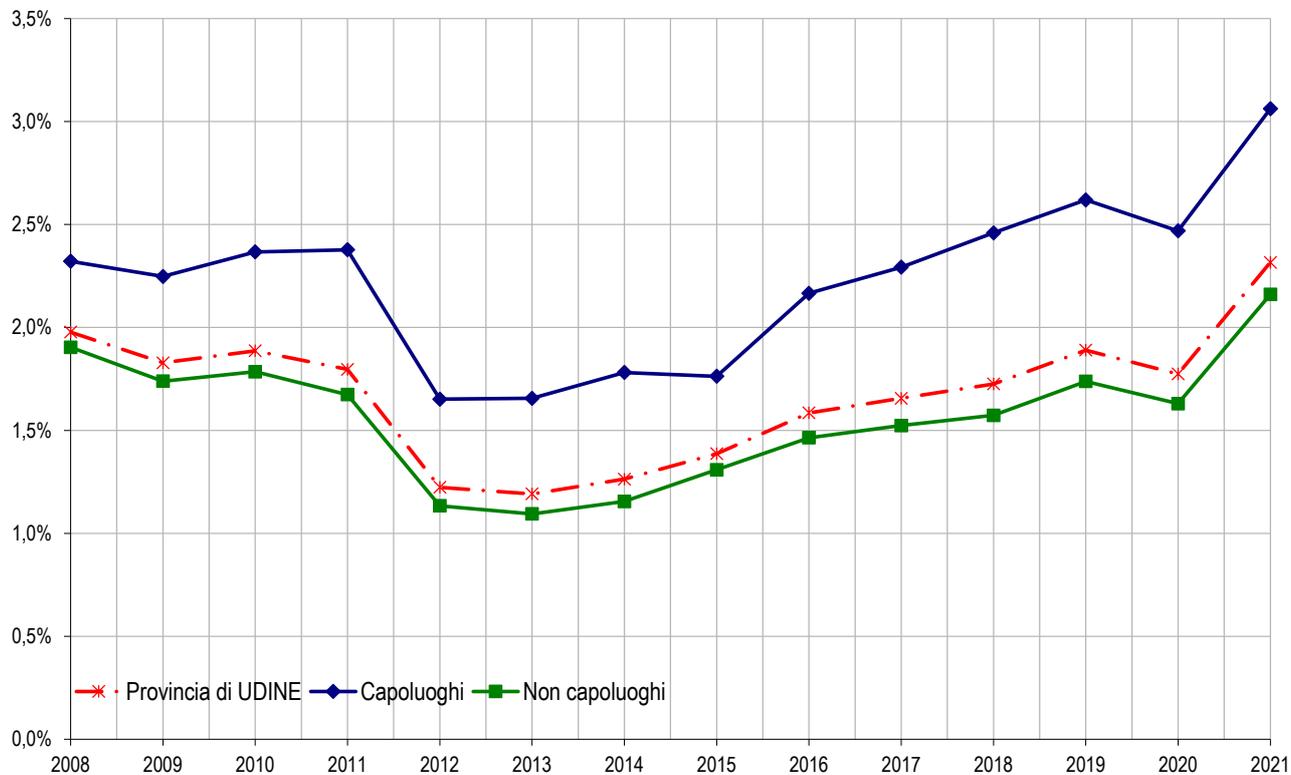
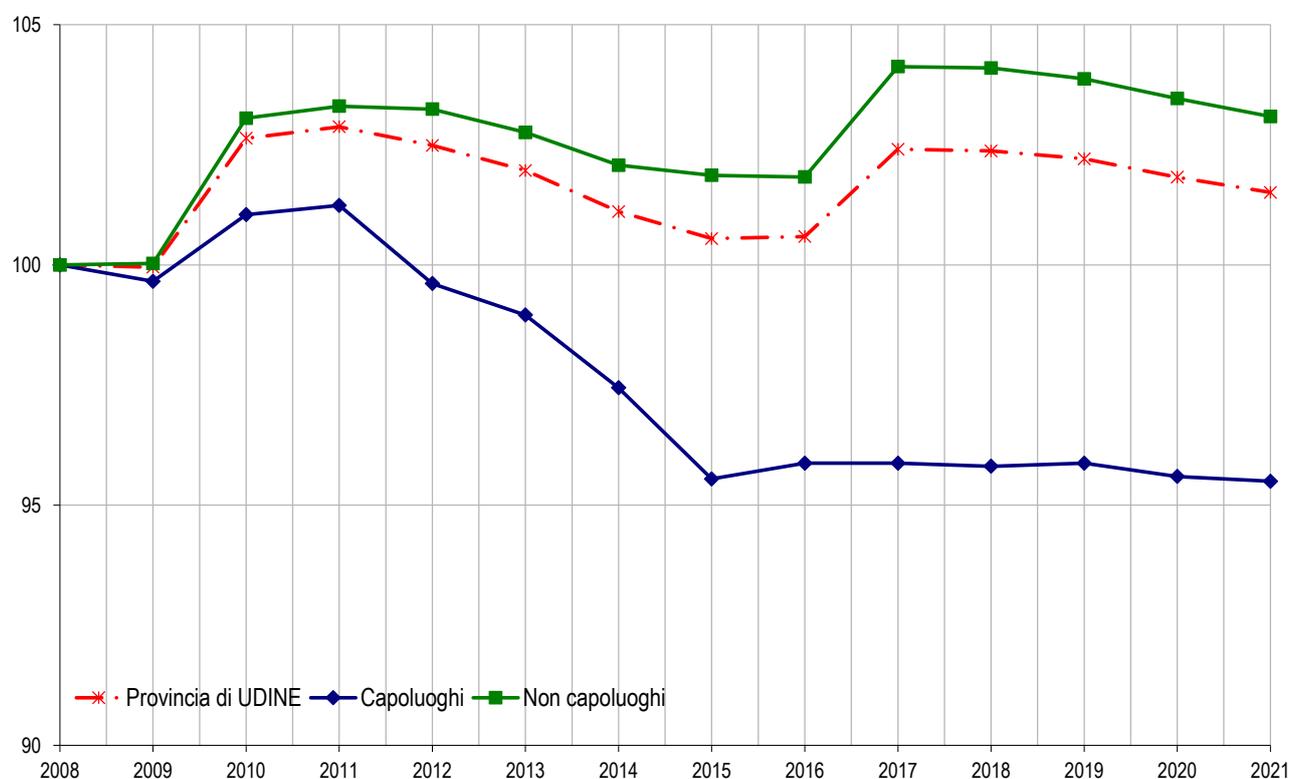


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua⁹ per macroarea provinciale - Udine

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BASSO FRIULI	1.594	-0,8%
CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	910	0,0%
CARNIA	846	-0,1%
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	854	0,0%
CONURBAZIONE UDINESE	951	0,0%
FRIULI COLLINARE	795	-0,1%
MEDIO FRIULI	870	0,1%
PEDEMONTANA	735	-0,5%
UDINE CAPOLUOGO	1.240	-0,1%
PROVINCIA DI UDINE	1.091	-0,3%

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



⁹ Vedasi nota 1 e 2

Il comune – Udine

Nel primo semestre 2021, per la città di Udine, è stata definita, tramite individuazione cartografica e quotazione immobiliare, una nuova zona centrale “B3” denominata “Zona Stazione”, che deriva da una porzione della zona centrale “B1”. Per tale zona, non sono disponibili i dati di confronto, in quanto è una realtà territoriale inesistente nell’anno 2020.

Alla luce della nuova suddivisione del territorio comunale, dall’anno 2021, il capoluogo è suddiviso in 7 zone OMI e precisamente in tre zone centrali (“B1”, “B2” e “B3”), una semicentrale (“C1”), due periferiche (“D1” e “D2”) e una zona rurale (“R1”).

Come già descritto nell’analisi delle macroaree provinciali, Udine città registra 1.773 NTN, con un incremento del mercato immobiliare residenziale, rispetto all’anno precedente, del 24,4% e IMI del 3,08% (Tabella 20).

La zona semicentrale “C1” con 621 NTN è quella maggiormente dinamica, a seguire la zona centrale “B2” (348 NTN), la periferica a sud “D2” (321 NTN), la periferica a nord “D1” (299 NTN), la centrale “B1” (169 NTN) e la nuova zona “B3” (13 NTN).

Rapportando i dati NTN dell’anno 2021 con i dati del 2020, si registra un incremento del mercato in quasi tutte le zone OMI.

Le maggiori variazioni percentuali si contano nelle zone periferiche “D1” (55,4% e IMI 3,16%), “D2” (46,8% e IMI 3,01%), a seguire la zona semicentrale “C1” (25,3% e IMI 2,96%) e la zona centrale “B2” (12,3% e IMI 3,48). In controtendenza la zona “B1”, con un decremento del 9,1% e un IMI del 3,31% (anche in considerazione dei dati ora afferenti alla nuova zona “B3”).

Tutte le zone OMI registrano variazioni percentuali dell’indice IMI positive.

La quotazione media pesata del capoluogo (1.275 €/m²), se confrontata con il dato dell’anno precedente, registra un incremento dell’1,6%. In particolare si registra un incremento nella zona periferica “D2” (0,2%, 1.013 €/m²), una lieve flessione delle quotazioni nelle zone semicentrale “C1” e periferica “D1” (entrambe dello 0,3%, rispettivamente 1.235 €/m² e 1.089 €/m²), mentre rimangono pressoché stabili le quotazioni medie nelle zone centrali “B1” e “B2” (rispettivamente 1.542 €/m² e 1.738 €/m²).

La quotazione media della città differisce da quella presente all’interno degli approfondimenti delle macroaree provinciali (vedasi nota 1): per queste ultime, infatti, la quotazione media è calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale della provincia, mentre, nell’analisi nel dettaglio delle zone OMI del comune capoluogo, la quotazione media comunale è la media pesata delle quotazioni di zona, ponderata con lo stock abitativo di ogni zona rispetto allo stock comunale. Quanto espresso giustifica la variazione percentuale di segno opposto riportata in Tabella 19 e quella della successiva Tabella 20.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
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	169	-9,1%	3,31%	1.542	0,0%
B2	V.GORGHI, P.ZZA I MAGGIO, V.LE DELLA VITTORIA, V.ANTONINI, V.COSATTINI, V.DEL GELSO	348	12,3%	3,48%	1.738	0,0%
B3	ZONA STAZIONE - P.LE G.B.CELLA, V.LE EUROPA UNITA, V. BUTTRIO, V.G.LEOPARDI, V.LE G.TULLIO	13	-	0,88%	868	-
C1	V.LETRICESIMO, V.DEL TIGLIO, V.CIVIDALE, V.BALDASSERIA, V.S.OSVALDO, V.LE VENEZIA, V.LE L.DA VINCI, V.COLUGNA	621	25,3%	2,96%	1.235	-0,3%
D1	ZONA PERIFERICA A NORD DEL CAPOLUOGO	299	55,4%	3,16%	1.089	-0,3%
D2	ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO	321	46,8%	3,01%	1.013	0,2%
R1	RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE	0	-	-	-	-
	ND ¹⁰	3	-87,5%	-	-	-
	UDINE	1.773	24,4%	3,08%	1.275	1,6%

¹⁰ Transazioni per le quali non è stato possibile l’associazione con la corrispondente zona OMI

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo	6
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione	8
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione	9
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)	12
Figura 8: Comuni della provincia di Trieste	14
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Trieste	15
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Trieste	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Trieste	16
Figura 12: Distribuzione NTN 2020 nelle zone OMI	18
Figura 13: Distribuzione IMI 2020 nelle zone OMI	19
Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2020 nelle zone OMI	20
Figura 15: Macroaree provinciali di Gorizia	23
Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia	24
Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia.....	24
Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Gorizia.....	25
Figura 19: Macroaree provinciali di Pordenone	29
Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone.....	30
Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone	30
Figura 22: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Pordenone.....	31
Figura 23: Macroaree provinciali di Udine	35
Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine.....	36
Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine.....	36
Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine.....	37

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	6
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	6
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	10
Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	10
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	11
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per comune - Trieste.....	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per comune - Trieste	16
Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media per zone OMI - Trieste	17
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Gorizia	23
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Gorizia	25
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Gorizia	26
Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Pordenone.....	29
Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Pordenone	31
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Pordenone	32
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Udine	35
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Udine	37
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI - Udine	38