



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

FRIULI VENEZIA GIULIA

a cura della

Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia (Francesca Tassotto, Tatjana Sossi, Stefano Palumbo)

in collaborazione con

Federico Franceschin per la **Direzione Provinciale di Trieste – Ufficio Provinciale Territorio**
Michele Vanni per la **Direzione Provinciale di Gorizia – Ufficio Provinciale Territorio**
Maria Deganutti per le **Direzioni Provinciali di Pordenone e Udine – Ufficio Provinciale Territorio**

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della **Direzione Centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare**



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**

periodo di riferimento: **anno 2019**

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.....	4
Le dimensioni	8
Le quotazioni	9
FOCUS provinciale - Trieste	11
La provincia – Trieste.....	12
Il comune – Trieste.....	15
FOCUS provinciale - Gorizia.....	17
La provincia – Gorizia	18
Il comune – Gorizia	21
FOCUS provinciale - Pordenone	22
La provincia – Pordenone.....	23
Il comune – Pordenone.....	26
FOCUS provinciale - Udine.....	27
La provincia – Udine	28
Il comune – Udine	31
Appendice - Macroaree provinciali	32
Indice delle Figure	38
Indice delle Tabelle	39

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La presente statistica regionale ha lo scopo di illustrare la composizione e le dinamiche del mercato immobiliare residenziale della regione Friuli Venezia Giulia con riferimento all'anno 2019. L'indagine è stata condotta mediante l'esame dei principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di quest'Agenzia.

I dati analizzati e presentati sono relativi a:

- numero delle transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI);
- superfici medie e classi dimensionali delle abitazioni compravendute;
- quotazioni medie delle abitazioni e numero indice delle quotazioni dal 2008;

e le relative variazioni rispetto ai periodi precedenti.

L'acquisizione delle informazioni è riferita sia alla realtà regionale sia alle quattro province appartenenti e alle relative città capoluogo, per le quali si sono effettuati i dovuti approfondimenti contenuti nei singoli "Focus Provinciali".

In linea generale, per ogni singola realtà provinciale sono state costituite delle macroaree che identificano delle aggregazioni di comuni contigui che presentano 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. Fa eccezione la provincia di Trieste la cui specificità non ne consente la relativa suddivisione.

Il puntuale riferimento ai succitati dati viene esplicitato alle tre distinte sezioni "Le compravendite", "Le dimensioni" e "Le quotazioni".

Alla sezione "Le compravendite" è monitorato l'andamento del settore immobiliare residenziale della Regione Friuli Venezia Giulia nell'anno 2019 per quanto attiene alla movimentazione del patrimonio immobiliare con l'individuazione delle relative variazioni rispetto al precedente anno 2018. Nello specifico in Tabella 1 sono riportati gli indicatori più significativi per ciascuna provincia e rappresentata la percentuale di transazioni NTN rispetto al totale regionale. In Tabella 2, invece, sono resi gli stessi indicatori con riferimento ai soli comuni capoluoghi di ogni provincia. La rappresentazione grafica riportata in Figura 1 visualizza la percentuale d'incidenza di ciascuna provincia sul totale regionale in termini di movimentazione del mercato immobiliare; vengono, infatti, diagrammate le distribuzioni delle transazioni all'interno del territorio regionale per l'intera provincia e per i singoli comuni capoluogo.

I dati rilevati dall'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Servizi Estimati e Osservatorio Mercato Immobiliare attestano che nel corso del 2019 vi è stato un sostanziale incremento del volume di compravendite nel mercato immobiliare residenziale regionale. Con un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 14.866 (Tabella 1), il 2019 si caratterizza per una variazione positiva, in aumento, di 8,6 punti percentuali, superiore a quella rilevata nell'anno 2018 (+3,6%), confermando per il sesto anno consecutivo il *trend* di crescita (Figura 2).

L'esame di dettaglio evidenzia che, in linea con il dato regionale, in ciascuna delle quattro province del Friuli Venezia Giulia il volume delle compravendite ha registrato una variazione positiva. In particolare, si evidenziamo i seguenti dati: la provincia di Gorizia registra un incremento del 12,3% (rispetto al +3,7% del 2018), la provincia di Trieste conta una crescita degli scambi che si attesta al +6,7% (rispetto al +0,2% del 2018), mentre per la provincia di Udine la variazione è pari al +9,7% (rispetto al +0,2% del 2018). Rimane pressoché stabile la variazione percentuale del NTN per la provincia di Pordenone (+6,6%, 2019 rispetto al +6,2%, 2018). La distribuzione del numero di transazioni normalizzate in ambito provinciale (Figura 1) conferma sostanzialmente i dati già rilevati per il 2018. La provincia di Udine raggiunge il 42,5% del volume complessivo di compravendite, segue la provincia di Trieste con il 22,9% e la provincia di Pordenone con il 22,2%, mentre la provincia di Gorizia conta una quota del 12,4%.

Il *trend* di crescita del numero di transazioni normalizzate (Figura 2), già osservato in relazione al dato regionale, è confermato dai dati complessivi relativi sia ai comuni capoluogo che ai comuni non capoluogo. In particolare, con riferimento ai comuni capoluogo (Tabella 2), per il 2019 si rileva un deciso aumento dei volumi delle compravendite (5.873 NTN), con una variazione positiva dell'11,8% rispetto al +1,7% dell'anno precedente; a tale incremento concorre in modo significativo il capoluogo di Gorizia. Consistenti anche gli aumenti relativi al comune di Pordenone (+18,8%) e quello di Trieste (+9,8%), mentre il comune di Udine, sebbene con una variazione positiva del 6,6%, risulta essere l'unico capoluogo che non ha fatto registrare un risultato migliore del corrispondente dato provinciale.

La distribuzione del numero di transazioni normalizzate con riferimento ai quattro capoluoghi (Figura 1) si caratterizza nel 2019 per un lieve decremento delle quote relative a Udine e Trieste a vantaggio delle quote di Gorizia e Pordenone. Rispetto alla distribuzione osservata a livello provinciale, si evidenzia il dato del comune di Trieste, che con la quota del 54,1% supera la metà delle transazioni rilevate nei quattro capoluoghi, anche in considerazione del fatto che nel comune di Trieste si concentra oltre il 93% delle compravendite di tutto il corrispondente territorio provinciale.

La ripresa del mercato immobiliare residenziale per i comuni non capoluogo viene registrata a far data dall'anno 2014 (anno di massimo calo per i capoluoghi) al pari dell'andamento regionale, mentre i comuni capoluogo hanno ripreso il *trend* positivo dall'anno 2015.

Informazioni utili vengono fornite anche dall'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI), ricavato dal rapporto tra NTN e relativo *stock* immobiliare (Tabella 1 e Tabella 2). Per l'anno 2019 si riscontra una crescita dell'IMI in tutte le province e i relativi capoluoghi. Il dato regionale del 2,04% è superato dalla provincia di Trieste, con un valore del 2,37%, e dalla provincia di Gorizia con un dato pari al 2,18%. Fra i capoluoghi si segnala Pordenone, con un valore IMI del 2,79%, mentre Gorizia registra la maggiore crescita rispetto

all'anno precedente (+0,58 punti), pur continuando a presentare un valore del predetto indicatore (2,03%) inferiore agli altri comuni. Per il quinto anno consecutivo l'indicatore IMI per l'intera regione si conferma in crescita (Figura 3), con un *trend* che segue sostanzialmente l'andamento dei corrispondenti valori di NTN.

La Figura 4 illustra la distribuzione nei comuni della regione dell'indicatore NTN. Risulta evidente che le transazioni sono concentrate in aree ristrette, mentre la maggior parte dei comuni presenta valori di NTN piuttosto bassi. Più del 96% dei 215 comuni della regione è caratterizzato da un valore di NTN inferiore a 200; infatti, degli stessi, circa il 73% ha registrato un valore inferiore a 50 NTN. Si tratta di comuni situati per la maggior parte nel medio-basso Friuli e, soprattutto, nell'area collinare, nell'ambito della quale si distinguono per valori superiori a 50 NTN solo i comuni di Tarcento (109 NTN), Gemona del Friuli (67 NTN), Buja (60 NTN), Majano (54 NTN) e San Daniele del Friuli (75 NTN); per la montagna i comuni interessati risultano essere quelli di Tarvisio (101 NTN) e Tolmezzo (100 NTN). La mappa evidenzia, inoltre, che:

- Trieste, con 3.175 NTN, si attesta come unico comune della regione con oltre 2.000 transazioni;
- Udine, con 1.507 NTN, rappresenta l'unico comune con un numero di transazioni compreso tra 1.000 e 2.000;
- Pordenone (771 NTN) e Lignano Sabbiadoro (664 NTN), sono i soli due comuni con NTN compreso tra 500 e 1.000;
- Monfalcone (455 NTN), Gorizia (421 NTN), Grado (269 NTN) e Sacile (217 NTN), rappresentano i comuni che contano un NTN compreso tra 200 e 500.

Nella Figura 5 si può valutare la distribuzione dell'IMI nei comuni della regione. I comuni caratterizzati da maggiore dinamicità del mercato immobiliare residenziale risultano essere Monfalcone (IMI 3,01%) e Moraro (IMI 3,29%), che si posizionano nell'intervallo IMI 3% - 5%, altri 44 comuni contano valori di IMI compresi tra il 2% ed il 3%; mentre per la maggior parte dei comuni della regione (quasi il 54%) si registra un valore di IMI compreso tra l'1% ed il 2%, a seguire, per circa il 25% dei comuni, il valore di IMI risulta inferiore all'1%.

Per quanto attiene alla dimensione media delle abitazioni compravendute nel corso dell'anno 2019 - riprodotta alla sezione "*Le dimensioni*" - e rappresentata dal parametro NTN che restituisce la somma delle superfici delle u.i.u. compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita, la stessa risulta superiore e con segno positivo rispetto all'anno 2018 per tutti i comuni, eccezione fatta per il Comune di Trieste dove il dato rimane, con segno negativo, praticamente invariato.

A tal riguardo, esaminando la Tabella 3 è possibile osservare che la superficie media per unità residenziale compravenduta in regione nel 2019, stimata sulla base dei vani catastali e del calcolo della superficie del vano medio comunale, risulta pari a 119,6 metri quadrati. Rispetto all'anno precedente vi è un leggero aumento (+1,4 m²), mentre è in lieve calo (-0,5 m²) il corrispondente dato riferito ai soli capoluoghi di provincia, che risulta essere pari a 106,4 metri quadrati. La superficie media compravenduta a livello delle singole province è risultata aumentata con l'eccezione di Trieste (-1,6 m²) e fra i singoli comuni capoluogo solo Gorizia registra un aumento (+2,9 m²), mentre il comune di Pordenone conferma anche per l'annualità in esame l'assenza di variazioni. Trieste, sia a livello provinciale che a livello comunale, presenta valori di superficie media compravenduta più bassi (rispettivamente pari a circa 101 m² e 99 m²). Si evidenzia il caso particolare di Gorizia, dove la superficie media compravenduta nel capoluogo risulta essere più elevata rispetto a quella relativa all'intera provincia.

La Tabella 4 e la Tabella 5 analizzano il mercato con riferimento alle classi dimensionali relative alle compravendite della regione, rispettivamente per intera provincia e per capoluogo. Il primo dato che risulta evidente riguarda il numero contenuto di abitazioni oggetto di compravendita con superficie fino a 50 metri quadrati, con riferimento sia alle province che ai capoluoghi (pari rispettivamente al 7,2% e al 7,5% del totale). Risulta piuttosto contenuto anche il numero complessivo di abitazioni con superficie superiore a 145 metri quadrati compravendute nei comuni capoluogo (11,5% del totale). Quest'ultimo valore risulta particolarmente esiguo nel caso di Trieste (6,5% del totale per quanto riguarda l'intera provincia, 5,9% per il comune capoluogo). Per la stessa classe di superficie, invece, il numero di abitazioni oggetto di compravendita è risultato particolarmente elevato per la provincia di Pordenone (33,1%) e per Udine (29,3% del totale per quanto riguarda l'intera provincia, e 20,0% per il comune capoluogo).

La Tabella 6 e la Tabella 7 evidenziano la variazione percentuale del numero di transazioni normalizzate per classi dimensionali, con riferimento alle abitazioni per intera provincia e alle abitazioni per capoluogo. Nel 2019 a livello regionale si riscontra una sostanziale crescita che caratterizza tutte le classi dimensionali, con l'eccezione dei dati complessivi riferiti alle abitazioni aventi superficie tra 115 m² e 145 m², in notevole flessione sia per le province che per i capoluoghi.

Alla sezione "*Le quotazioni*" sono analizzati i prezzi registrati dal settore immobiliare residenziale nel periodo di riferimento del presente documento distinguendo, in Tabella 8, rispettivamente il dato per "*Capoluogo*" e quello per "*Resto della provincia*".

Complessivamente nel 2019 la quotazione media ha subito una variazione negativa, solo per il comune di Udine si rileva una variazione in positivo dello 0,1%, mentre la quotazione media di "*Pordenone - resto della provincia*" è rimasta invariata. La variazione negativa più consistente (-3,9%) è stata registrata per il comune di Gorizia e per i relativi comuni del resto della sua provincia (-2,0%). I comuni capoluogo hanno confermato quotazioni medie inferiori a quelle relative al resto della provincia.

Il *trend* delle quotazioni si conferma negativo per l'ottavo anno consecutivo (Figura 6). Il mercato residenziale regionale registra negli ultimi anni un numero di compravendite crescenti e, allo stesso tempo, una riduzione dei prezzi, che a sua volta sembra influire positivamente sulle transazioni.

Il differenziale delle quotazioni medie comunali viene illustrato alla mappa tematica di Figura 7. Per oltre il 95% dei 215 comuni della regione si riscontrano quotazioni medie inferiori rispetto al valore medio nazionale e per circa il 69% dei comuni il differenziale delle

quotazioni è caratterizzato da valori notevolmente inferiori al valore medio nazionale, compresi nell'intervallo 0,3 – 0,6. Anche l'anno 2019 si distingue per quotazioni particolarmente elevate Lignano Sabbiadoro (UD), unico comune per il quale l'indicatore assume valori compresi tra 2 e 5. Quotazioni superiori al valore medio nazionale (intervallo 1,1 - 1,5) si rilevano anche per i comuni di Grado (GO) e tutti i comuni della provincia di Trieste.

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 2019	NTN Variazione % 2019/18	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2019/18
GORIZIA	1.844	12,3%	12,4%	2,18%	0,24
PORDENONE	3.300	6,6%	22,2%	1,97%	0,12
TRIESTE	3.400	6,7%	22,9%	2,37%	0,15
UDINE	6.322	9,7%	42,5%	1,89%	0,16
FRIULI VENEZIA GIULIA	14.866	8,6%	100,0%	2,04%	0,16

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2019/18	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2019/18
GORIZIA	421	39,9%	7,2%	2,03%	0,58
PORDENONE	771	18,8%	13,1%	2,79%	0,44
TRIESTE	3.175	9,8%	54,1%	2,52%	0,22
UDINE	1.507	6,6%	25,7%	2,62%	0,16
FRIULI VENEZIA GIULIA	5.873	11,8%	100,0%	2,54%	0,27

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

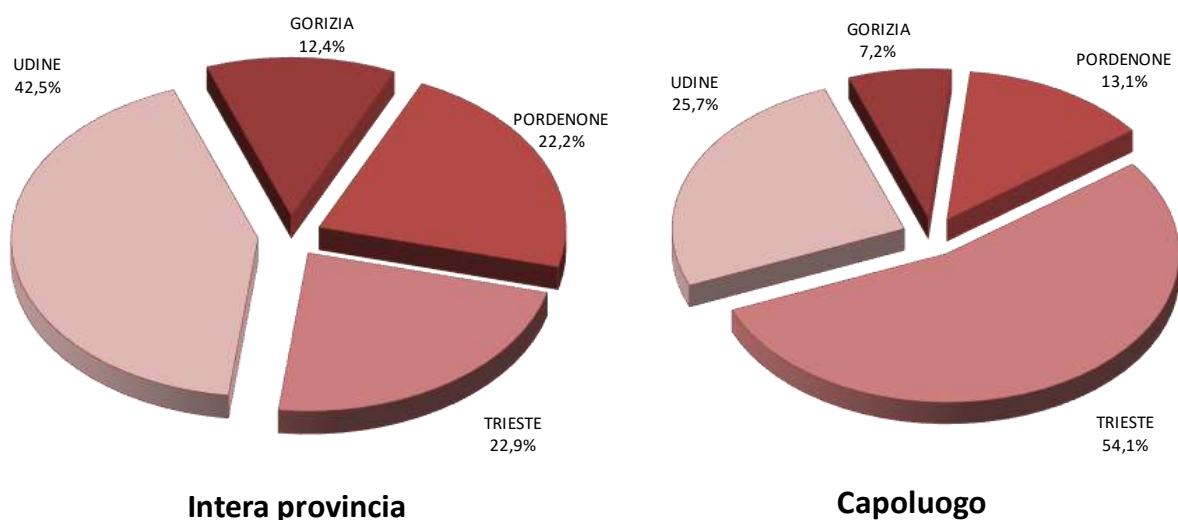


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

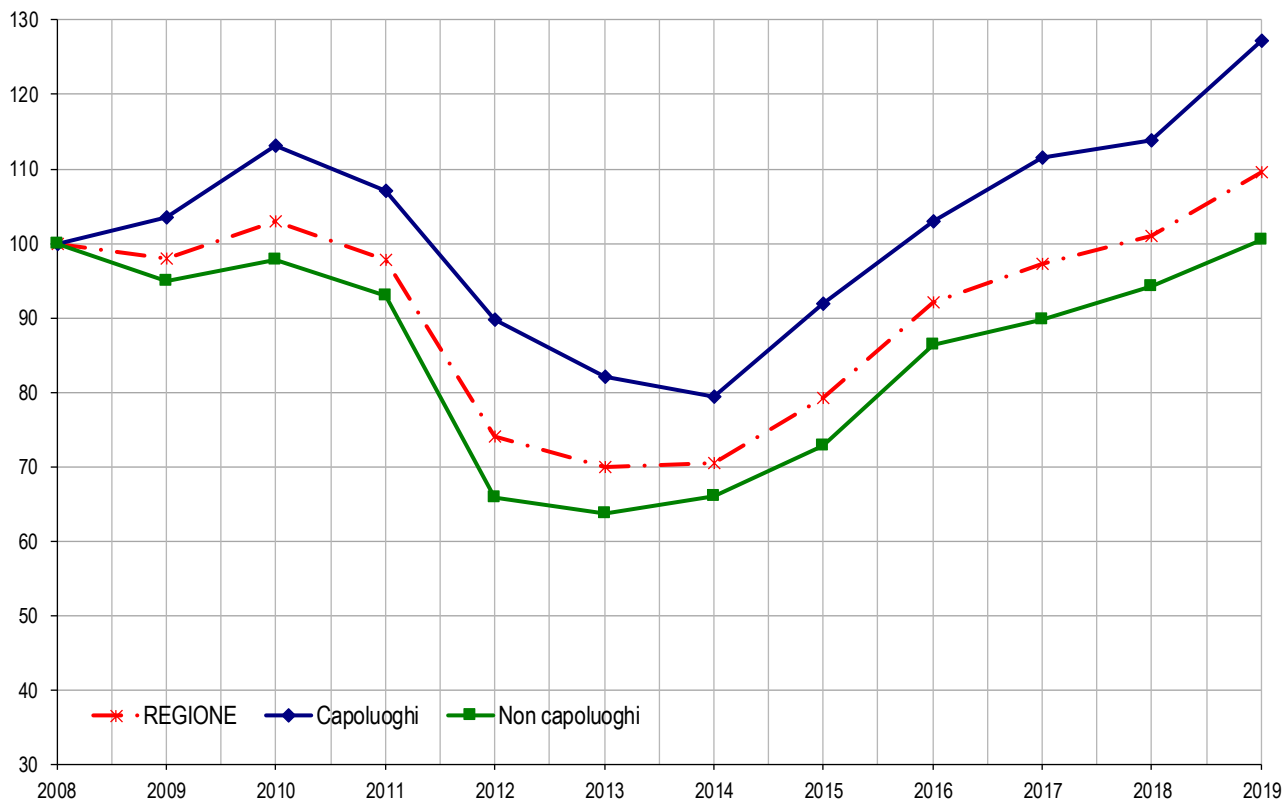


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

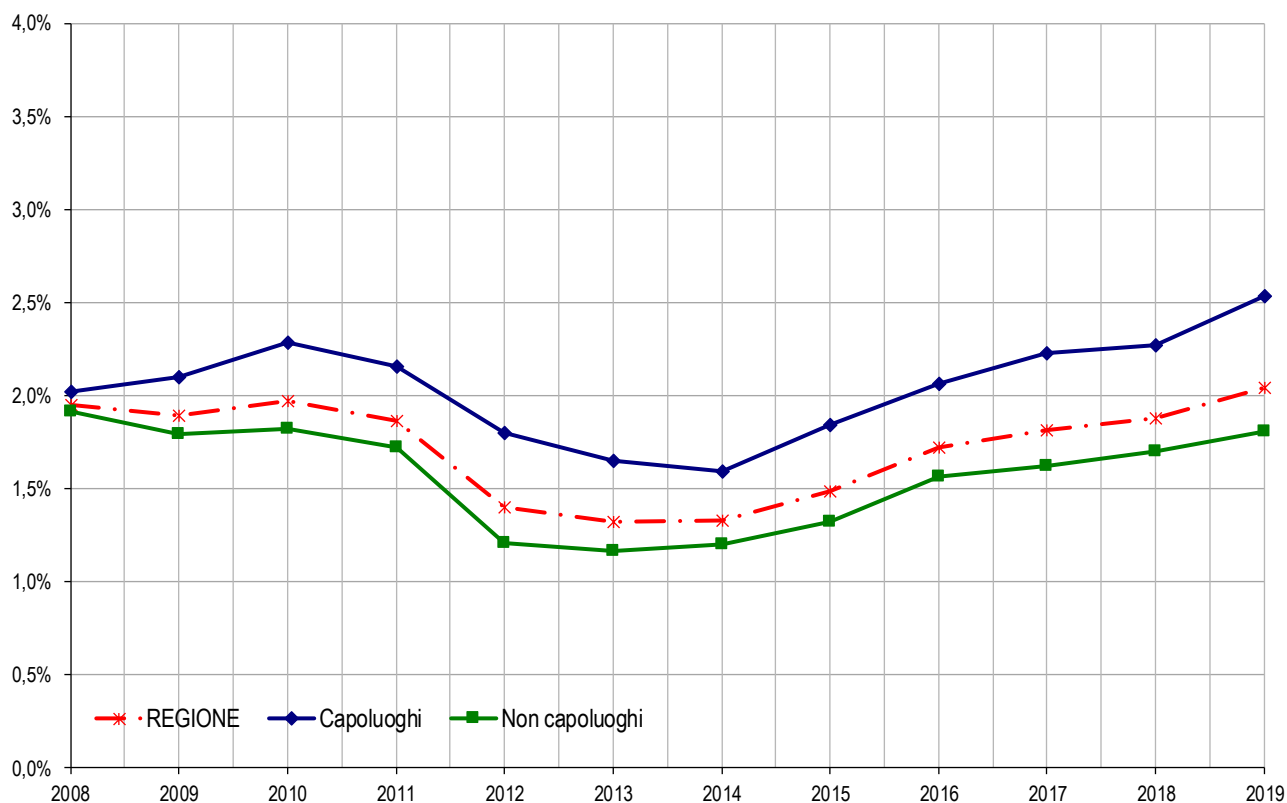


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

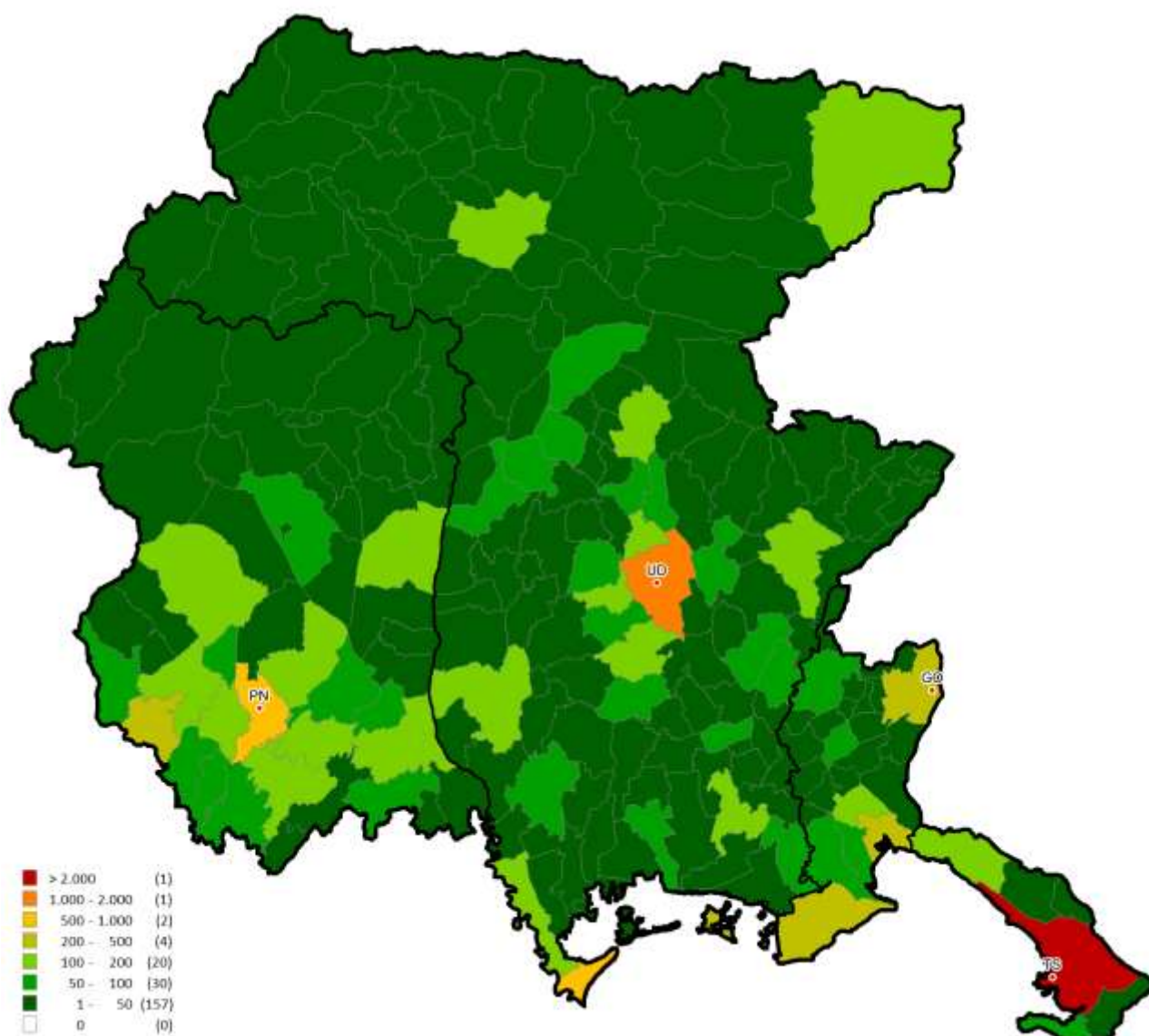
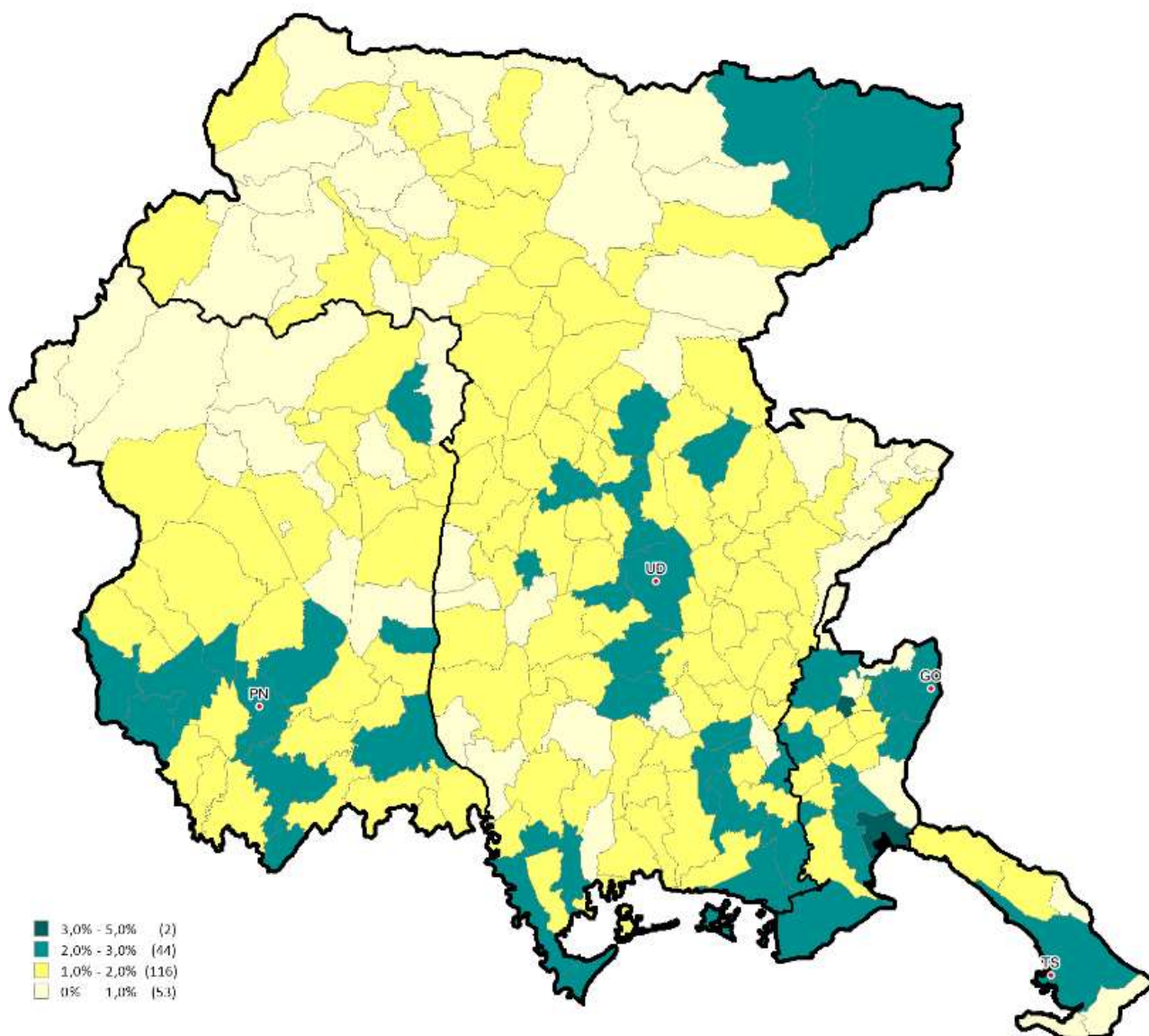


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2019/18	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2019/18
GORIZIA	120,3	2,2	127,3	2,9
PORDENONE	131,5	2,0	110,8	0,0
TRIESTE	101,2	-1,6	98,9	-1,2
UDINE	123,1	2,4	114,2	-2,3
FRIULI VENEZIA GIULIA	119,6	1,4	106,4	-0,7

Tabella 4: NTN 2019 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	115	430	388	703	207	1.844
PORDENONE	131	628	847	604	1.091	3.300
TRIESTE	290	1.171	902	816	222	3.400
UDINE	533	1.357	1.447	1.135	1.850	6.322
FRIULI VENEZIA GIULIA	1.070	3.587	3.583	3.257	3.370	14.866

Tabella 5: NTN 2019 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	14	80	88	183	55	421
PORDENONE	56	177	254	150	133	771
TRIESTE	273	1.125	847	744	186	3.175
UDINE	95	353	456	300	302	1.507
FRIULI VENEZIA GIULIA	438	1.735	1.646	1.378	677	5.873

Tabella 6: Variazione % NTN 2019/18 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	15,9%	7,4%	7,2%	17,5%	14,0%	12,3%
PORDENONE	28,1%	33,7%	80,8%	-51,4%	42,0%	6,6%
TRIESTE	-1,1%	22,6%	11,1%	-9,2%	-2,5%	6,7%
UDINE	47,0%	23,0%	64,5%	-44,2%	45,6%	9,7%
FRIULI VENEZIA GIULIA	24,7%	22,4%	42,1%	-31,7%	37,6%	8,6%

Tabella 7: Variazione % NTN 2019/18 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	7,4%	51,1%	22,8%	43,3%	58,1%	39,9%
PORDENONE	109,3%	42,1%	154,9%	-52,5%	66,5%	18,8%
TRIESTE	0,3%	26,8%	10,7%	-5,5%	3,7%	9,8%
UDINE	43,1%	40,6%	133,0%	-49,6%	10,9%	6,6%
FRIULI VENEZIA GIULIA	15,8%	31,9%	45,3%	-24,6%	19,4%	11,8%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2019/18	2019	2019/18
GORIZIA	965	-3,9%	1.108	-2,0%
PORDENONE	978	-1,2%	841	0,0%
TRIESTE	1.761	-0,5%	1.798	-1,1%
UDINE	1.299	0,1%	1.798	-1,1%
FRIULI VENEZIA GIULIA	1.482	-0,7%	1.035	-0,5%

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

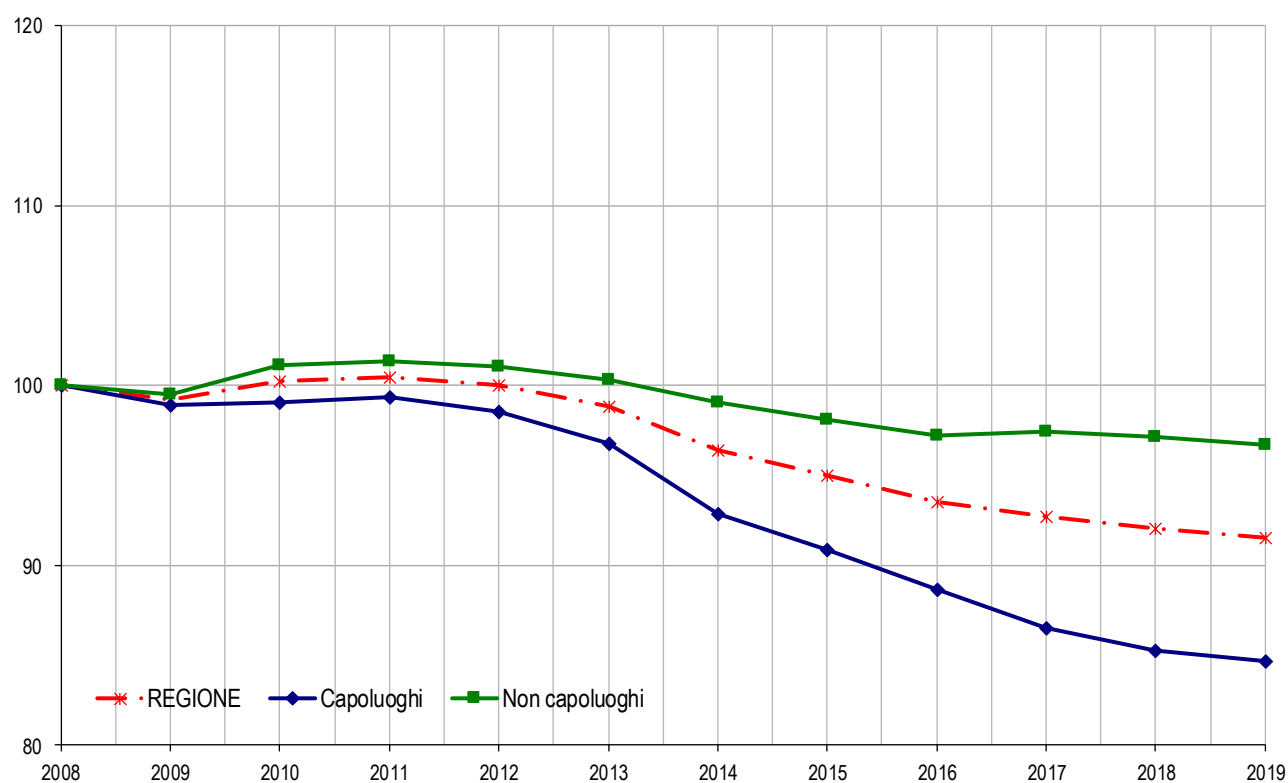
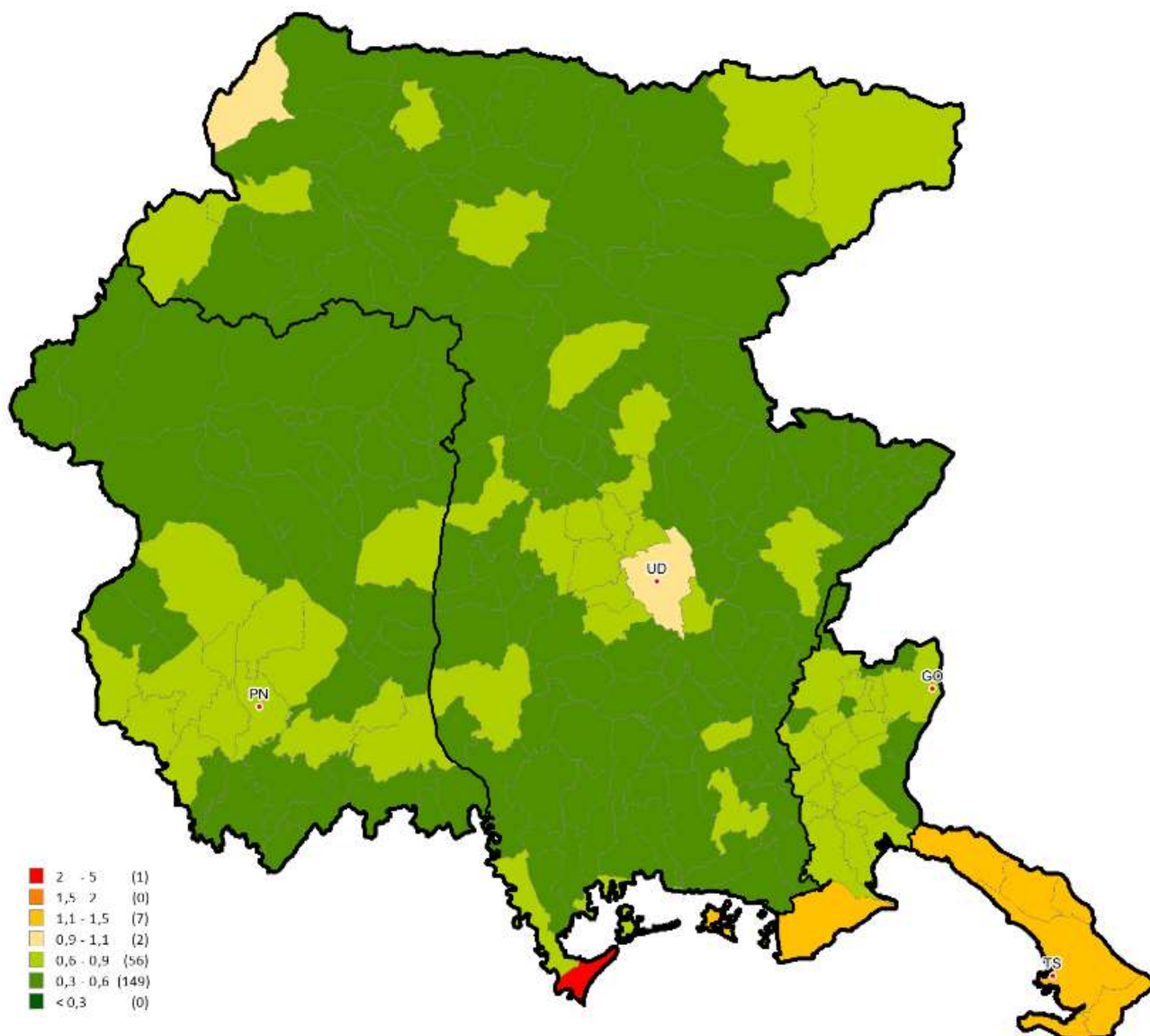


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Trieste

La provincia di Trieste è costituita da soli 6 comuni (Figura 8); 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, non procedendo alla suddivisione del territorio provinciale in macroaree.

Nel 2019 (Tabella 9) in provincia di Trieste si sono verificate 3.400 transazioni normalizzate riferite ad unità immobiliari residenziali, con un incremento registrato pari al 6,7% rispetto all'anno precedente. Il comune capoluogo, che rappresenta, da solo, circa il 93,4% dell'intero mercato provinciale, conta ben 3.175 NTN.

Il numero di compravendite, rispetto al 2018, è aumentato nella città di Trieste (+9,8%) e nel comune di Sgonico (+3,4%), mentre è diminuito nei restanti comuni di Duino-Aurisina (-25,8%), San Dorligo della Valle (-38,0%), Muggia (-17,2%) e Monrupino (-11,0%).

A livello provinciale l'intensità del mercato immobiliare, che rappresenta la percentuale di unità immobiliari scambiate rispetto allo *stock* esistente, è stata pari al 2,37%, sostanzialmente stabile rispetto al 2018. In questo ambito solamente per il comune di Trieste si è rilevata una maggiore dinamicità (IMI 2,52%), i restanti comuni hanno, invece, mostrato un'intensità del mercato immobiliare inferiore al valore medio della provincia.

L'andamento storico del numero di transazioni riferito al dato del 2008 e dell'IMI (Figura 9 e Figura 10), evidenzia, in particolare, la forte correlazione esistente tra i dati relativi al capoluogo ed i corrispondenti dati provinciali, con maggiore volatilità dei dati riferiti ai comuni non capoluogo. Ciò deriva, come in parte già evidenziato, dall'elevata incidenza dei dati riferiti al capoluogo sulle variabili osservate con riferimento all'intero territorio provinciale e 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 2019 entrambi gli indicatori sono nuovamente in aumento rispetto al 2018, riprendendo il trend rilevato nel triennio 2015-2017.

La quotazione media della provincia di Trieste (Tabella 10) è pari a 1.765 €/m²; in diminuzione rispetto all'anno precedente dello 0,6%. La flessione delle quotazioni ha riguardato tutti i comuni, con variazioni negative di maggiore consistenza nel comune di San Dorligo della Valle (-1,9%) e più contenute nel comune di Trieste (-0,5%). I dati rilevati nel 2019 confermano il *trend* negativo dei prezzi osservato negli ultimi anni (Figura 11).

Il capoluogo di Trieste è suddiviso in 11 zone OMI riportate nella Tabella 11. Il maggior numero di transazioni (695 NTN), tra quelle per cui è stata possibile l'associazione con la corrispondente zona OMI¹, è stato rilevato nella zona "B1 - Centro urbano" seguita, con 532 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 4,25% a fronte del dato comunale pari a 2,52%. Tra le zone meno dinamiche si segnala la zona "D1 - Periferia sud S.M.M. Superiore S.M.M. Inferiore Zona industriale Altura San Sergio" (IMI 1,46%), e la zona "R1 - Regione Agraria 19 I Borghi dell'altopiano" (IMI 1,65%).

¹ Si evidenzia che per 591 delle 3175 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 8: Macroaree provinciali di Trieste



Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Trieste

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2019/18	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2019/18
DUINO-AURISINA	105	-25,8%	3,1%	1,97%	-0,68
MONRUPINO	3	-11,0%	0,1%	0,67%	-0,08
MUGGIA	75	-17,2%	2,2%	0,98%	-0,20
SAN DORLIGO DELLA VALLE	28	-38,0%	0,8%	0,90%	-0,55
SGONICO	15	3,4%	0,4%	1,39%	0,05
TRIESTE	3.175	9,8%	93,4%	2,52%	0,22
TRIESTE PROVINCIA	3.400	6,7%	100,0%	2,37%	0,15

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

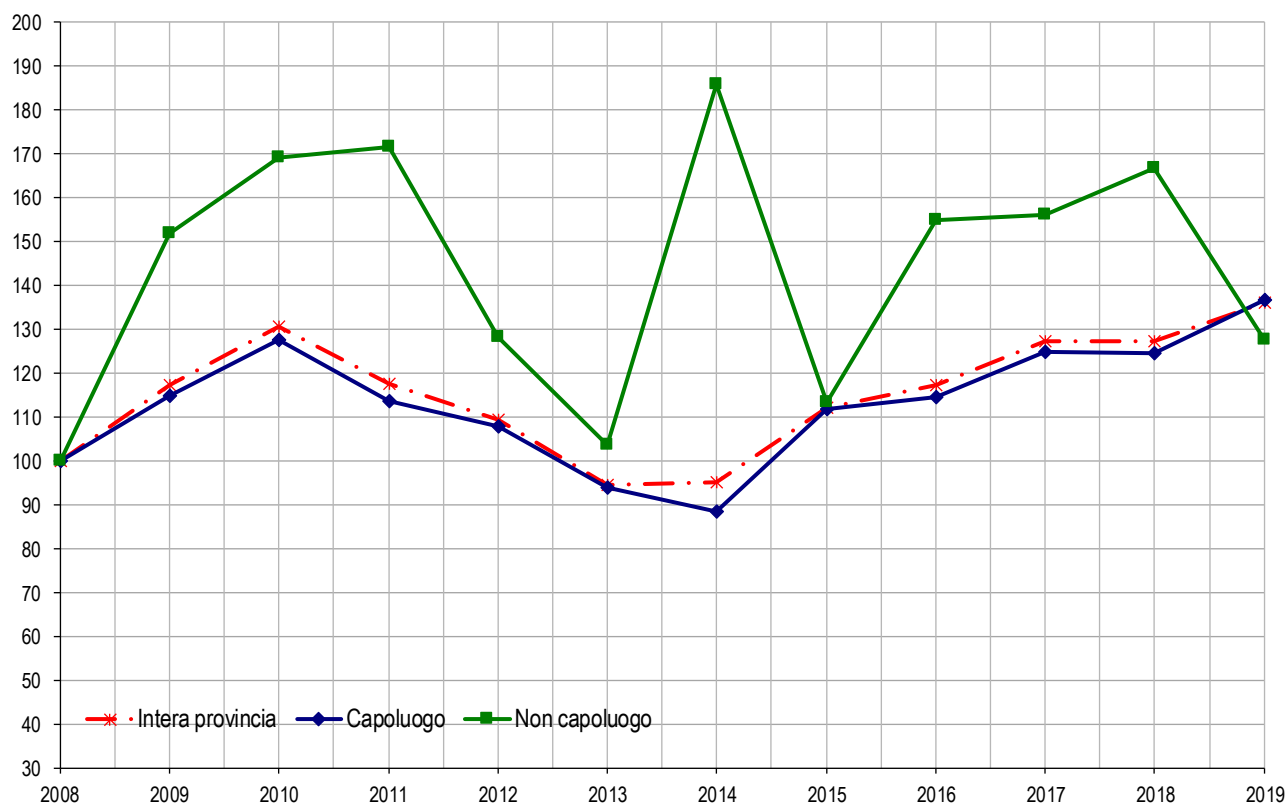


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Trieste

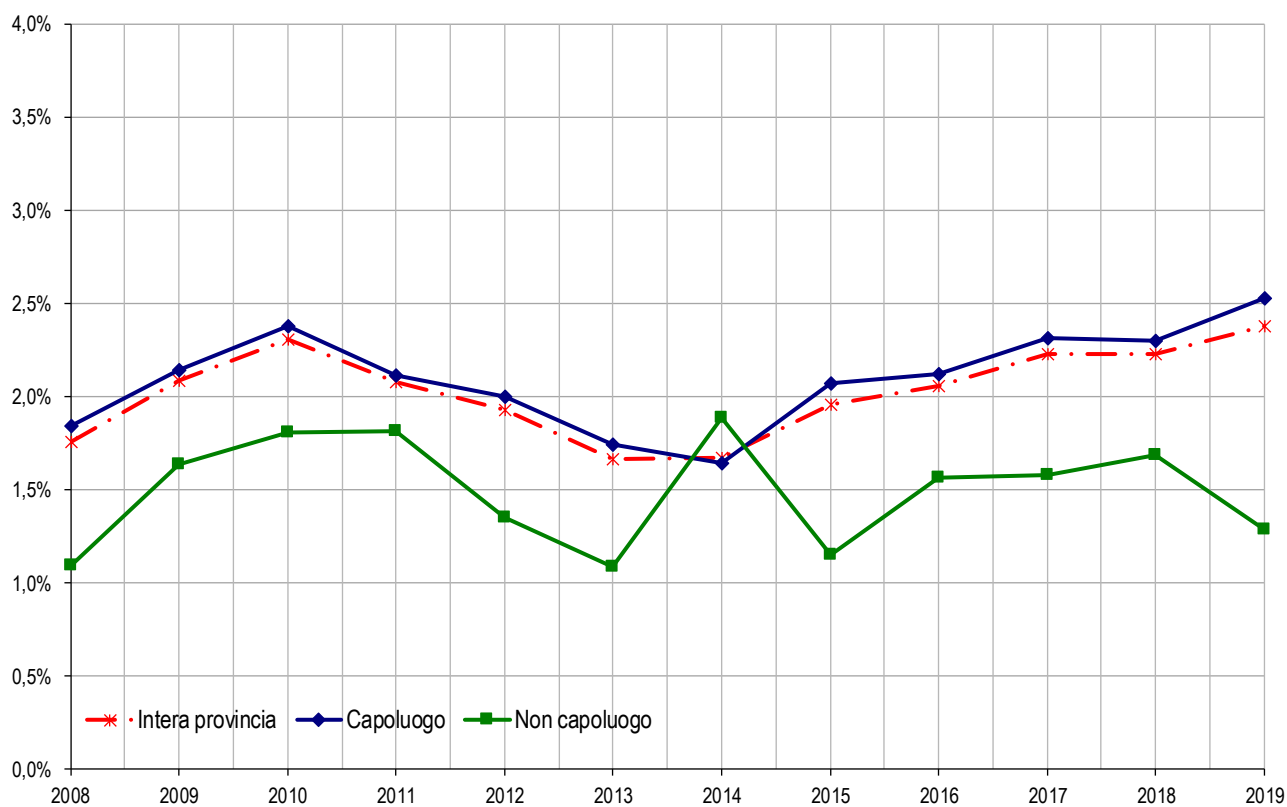
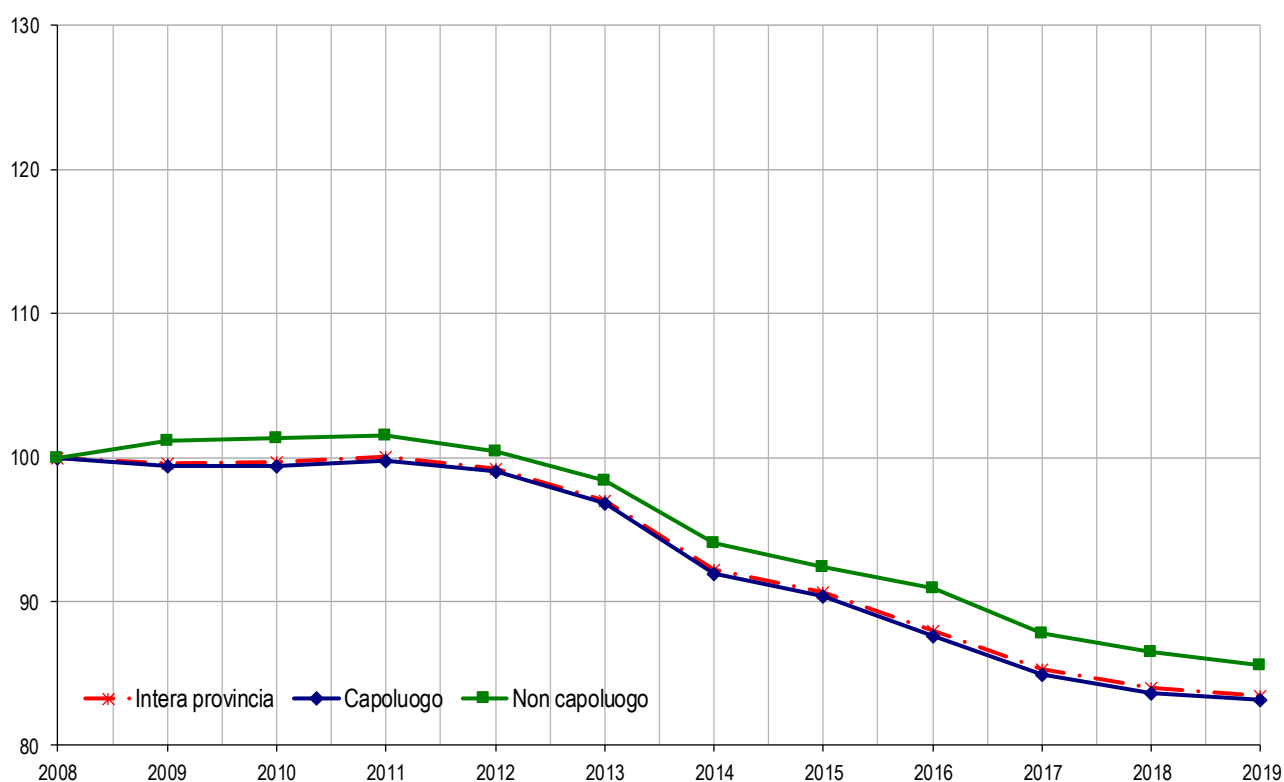


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Trieste

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2019/18
DUINO-AURISINA	2.093	-0,6%
MONRUPINO	1.665	-1,5%
MUGGIA	1.694	-1,1%
SAN DORLIGO DELLA VALLE	1.649	-1,9%
SGONICO	1.544	-1,5%
TRIESTE	1.761	-0,5%
TRIESTE PROVINCIA	1.765	-0,6%

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



Il comune – Trieste

Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2019/18	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2019/18
B1	CENTRO URBANO	695	16,7%	3,22%	1.622	0,4%
B2	CENTRO STORICO	128	22,9%	2,19%	1.975	3,4%
C1	SAN VITO	230	25,7%	4,25%	1.775	2,5%
C2	SAN GIACOMO CHIARBOLA SERVOLA MONTE SAN PANTALEONE	532	13,4%	2,60%	1.292	-0,3%
C3	COLOGNA ROIANO PARTE GRETTA	138	22,0%	2,74%	1.694	0,2%
C4	CHIADINO GUARDIELLA SAN GIOVANNI ROZZOL	359	10,7%	2,10%	1.728	0,7%
C5	SCORCOLA	84	6,3%	2,57%	1.940	-3,3%
D1	PERIFERIA SUD S.M.M. SUPERIORE S.M.M. INFERIORE ZONA INDUSTRIALE ALTURA SAN SERGIO	191	-4,1%	1,46%	1.444	-1,5%
D2	OPICINA	72	34,5%	2,18%	1.653	-2,8%
D3	PARTE GRETTA BARCOLA COSTIERA	102	18,2%	2,79%	2.167	-0,3%
R1	REGIONE AGRARIA 19 I BORGHI DELL'ALTIPIANO	55	25,3%	1,65%	1.690	-3,0%
nd	nd	591	-	-	-	-
	TRIESTE	3.175	9,8%	2,52%	1.616	0,1%

Figura 12: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

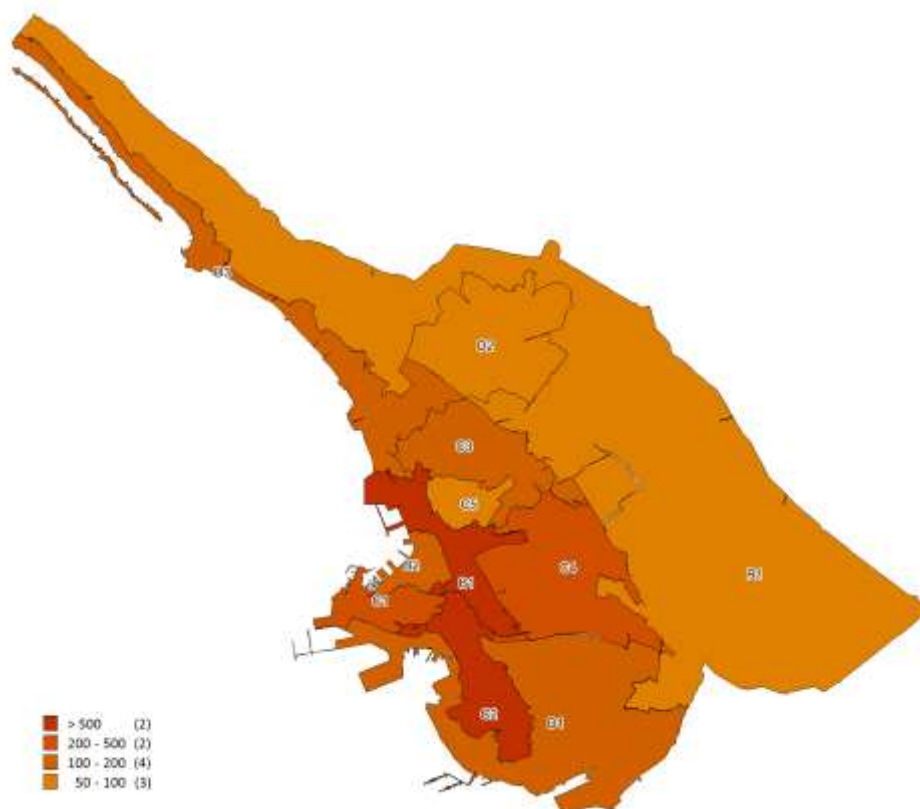


Figura 13: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

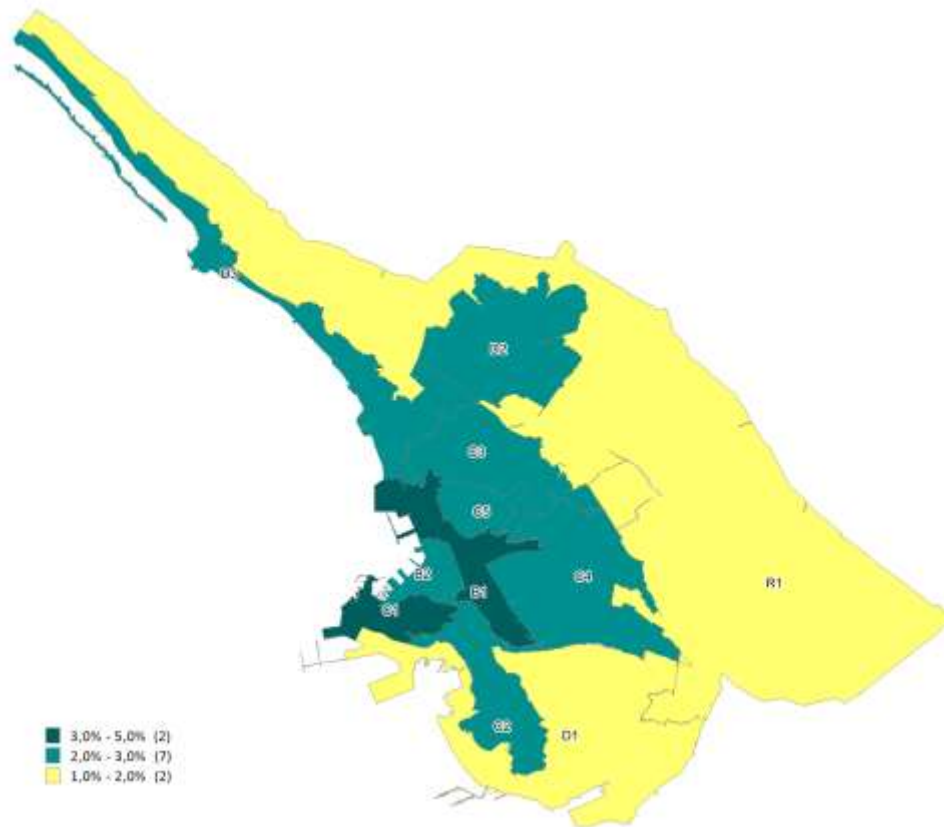
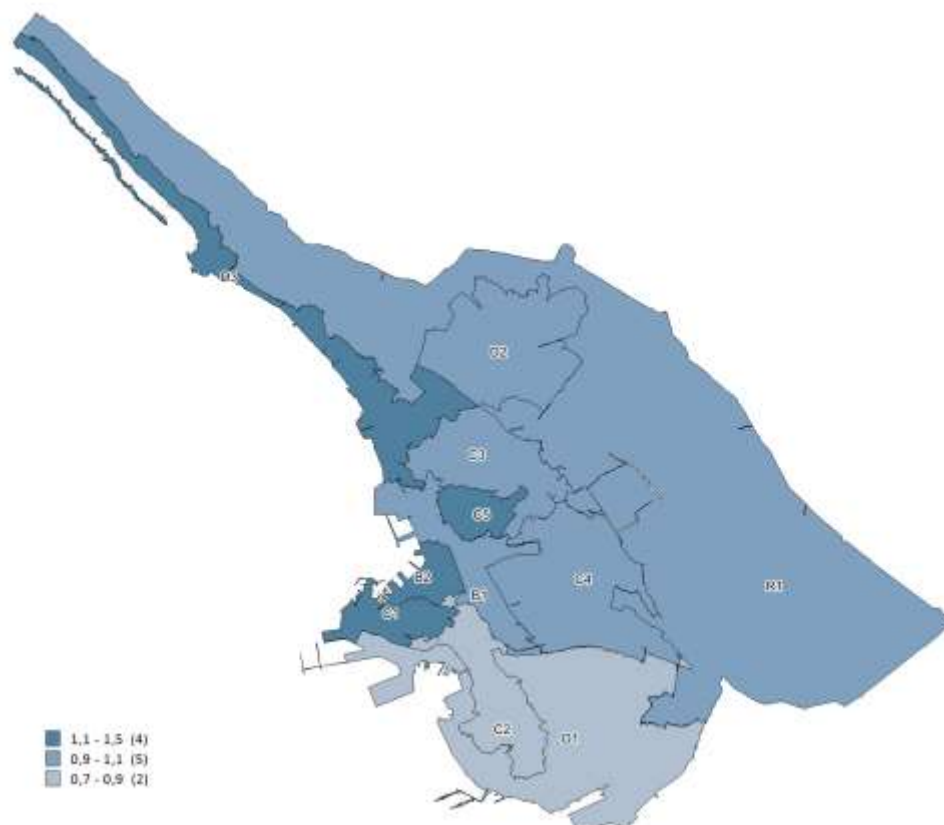


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - Gorizia

La provincia di Gorizia è suddivisa in 4 macroaree denominate Destra Isonzo, Grado, Sinistra Isonzo e Gorizia Capoluogo (Figura 15), il cui elenco dei comuni appartenenti è riportato nella tabella in appendice.

Nella Tabella 12 vengono restituiti i risultati relativi al Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) ed all'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) del settore immobiliare residenziale, registrati nel 2019 a livello provinciale e in ciascuna delle quattro macroaree provinciali, confrontati con quelli del precedente anno. I dati evidenziano che l'intera provincia di Gorizia ha registrato 1.844 NTN, con un incremento positivo del 12,3% rispetto alle transazioni del 2018, confermando la tendenza all'aumento iniziata nell'anno 2015. Nel 2019, come già rilevato nel 2018, il maggior numero di transazioni (875 NTN) è stato registrato nella macroarea Sinistra Isonzo dove risulta concentrato un numero di transazioni pari a poco meno della metà (47,5%) di quelle rilevate nell'intera provincia; la restante quota è ripartita, con percentuali variabili dal 14,6%, nella macroarea di Grado (269 NTN), al 22,8% per il comune capoluogo (421 NTN) con il 15,1% della Destra Isonzo (279 NTN).

Il volume delle compravendite nel 2019, con riferimento all'intero territorio provinciale, è cresciuto rispetto all'anno precedente, con un andamento differenziato in ciascuna delle quattro macroaree. Il capoluogo si è distinto tra le macroaree per l'incremento maggiore di NTN registrato rispetto all'anno precedente (+39,9%), oltre ad essere l'unica ad aver fatto registrare un risultato migliore del corrispondente dato provinciale. A seguire la macroarea della Sinistra Isonzo (+9,3%) e quella della Destra Isonzo (+4,2%). Risulta, invece, negativo, il dato relativo alla macroarea di Grado con un decremento pari a 1,6 punti percentuali.

Nel 2019 l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), calcolato come rapporto percentuale tra NTN e *stock* di unità immobiliari, è risultato essere, per l'intera provincia, pari al 2,18%, in crescita (+0,24 punti) rispetto all'anno precedente. Sostanzialmente stabile risulta il dato rilevato nella Destra Isonzo (IMI 1,71%, +0,07 punti); incrementi sono stati rilevati nella Sinistra Isonzo (IMI 2,52%, +0,21 punti) e nella macroarea del capoluogo (IMI 2,03%, +0,58 punti). La macroarea di Grado ha fatto registrare una leggera flessione (IMI 2,12%, -0,04 punti).

In Figura 16 è rappresentato l'andamento negli anni del numero di transazioni normalizzate rapportato al dato relativo al 2008, che conferma, anche per l'anno in esame, il *trend* in crescita relativamente - sia al dato dell'intera provincia sia a quello del capoluogo - iniziato rispettivamente negli anni 2015 e 2016. Per i restanti comuni della provincia, l'indice mantiene l'andamento crescente, ma con un dato complessivo che torna ad essere, come per l'anno 2012, inferiore a quello del comune capoluogo.

L'andamento dei valori dell'IMI registrati, per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale provinciale, ricalca nel periodo 2008-2019 l'andamento crescente dell'indicatore NTN (Figura 17).

Nella Tabella 13 si osserva, anche per il 2019, una diminuzione rispetto all'anno precedente (-2,4%) della quotazione media provinciale che si attesta a 1.073 €/m². Il valore massimo pari a 1.802 €/m² si osserva nella macroarea di Grado, mentre il valore minimo è stato rilevato nella macroarea della Destra Isonzo con 906 €/m². In flessione risultano le quotazioni medie di tutte le macroaree provinciali, circostanza che conferma il *trend* negativo già osservato negli ultimi anni (Figura 18).

Il comune di Gorizia, capoluogo della provincia che con 421 NTN rappresenta poco meno del 23% dell'intero mercato provinciale residenziale, è suddiviso in 7 zone OMI (Tabella 14). Il maggior numero di transazioni tra quelle in cui è stata possibile l'associazione con la corrispondente zona OMI², è stato rilevato nella zona semicentrale "C1" (106 NTN), a seguire le zone centrali della città "B1" (66 NTN) e "B2" (45 NTN) e, a chiudere, le zone periferiche "D2" (32 NTN) e "D1" (22 NTN). Per l'anno 2019 risulta rilevata 1 NTN in zona extraurbana "R1". I valori riscontrati, per quanto riguarda l'IMI, variano dallo 0,39% (per la zona "R1") al 2,91% (per la zona "B2"), a fronte del corrispondente valore provinciale pari al 2,03%.

Una generalizzata flessione delle quotazioni medie ha riguardato tutte le zone OMI del comune di Gorizia.

² Per 150 delle 421 transazioni normalizzate complessive, indicate in tabella sotto la voce "nd", tale associazione non è stata possibile

La provincia – Gorizia

Figura 15: Macroaree provinciali di Gorizia

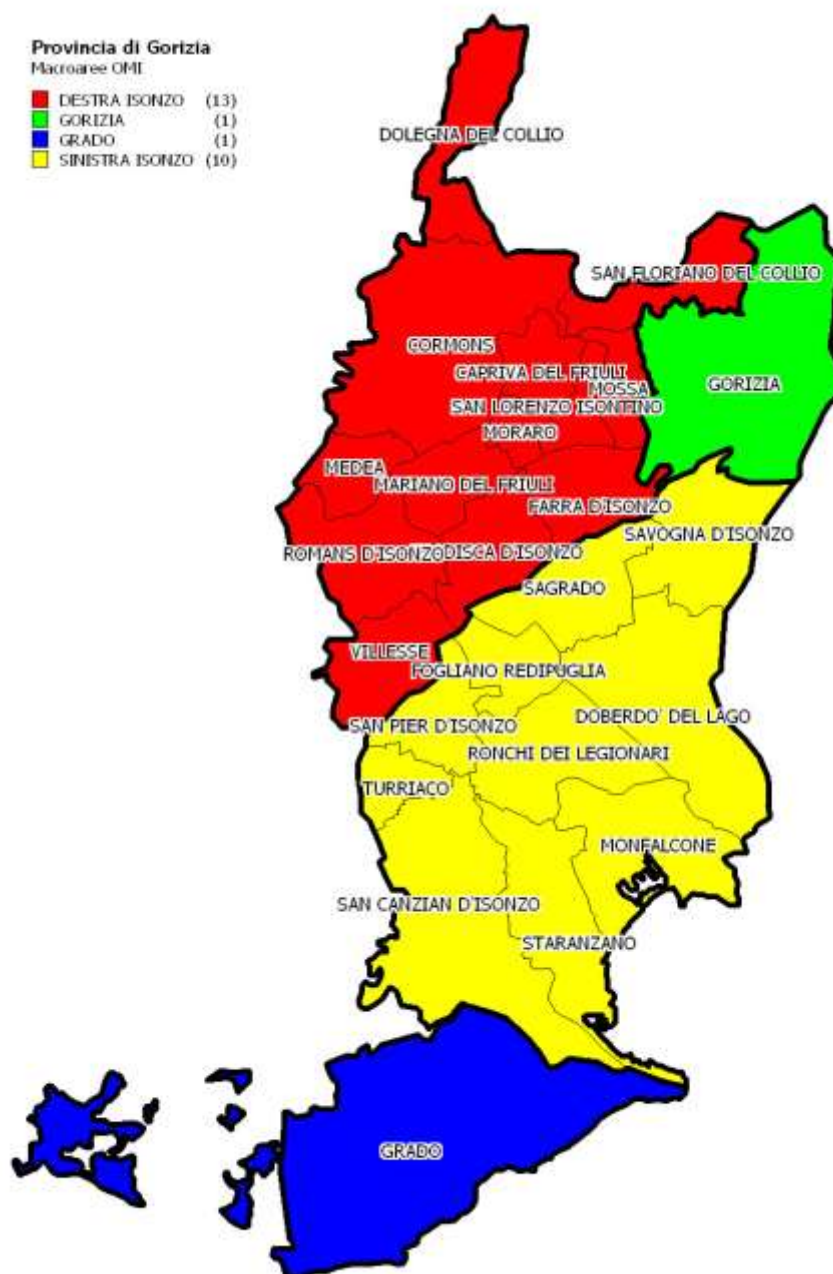


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Gorizia

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2019/18	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2019/18
DESTRA ISONZO	279	4,2%	15,1%	1,71%	0,07
GRADO	269	-1,6%	14,6%	2,12%	-0,04
SINISTRA ISONZO	875	9,3%	47,5%	2,52%	0,21
GORIZIA CAPOLUOGO	421	39,9%	22,8%	2,03%	0,58
GORIZIA PROVINCIA	1.844	12,3%	100,0%	2,18%	0,24

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

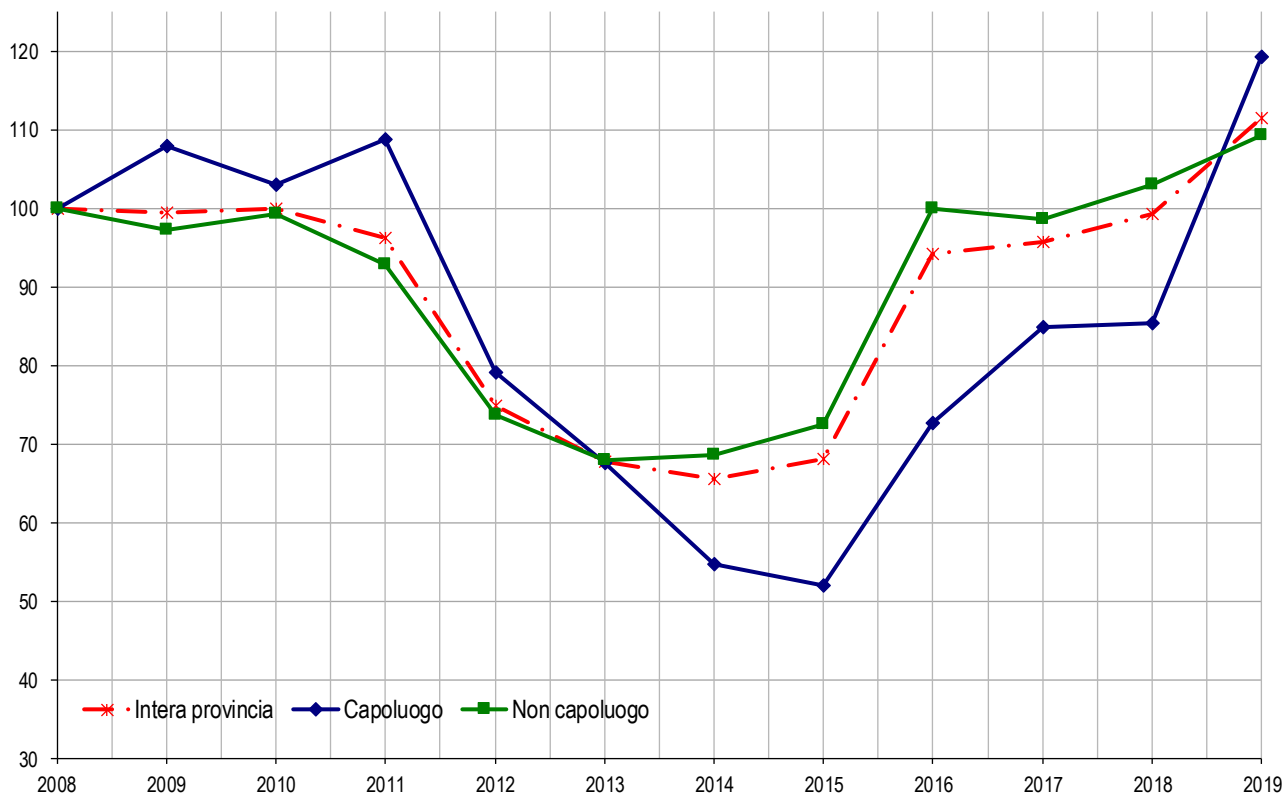


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Gorizia

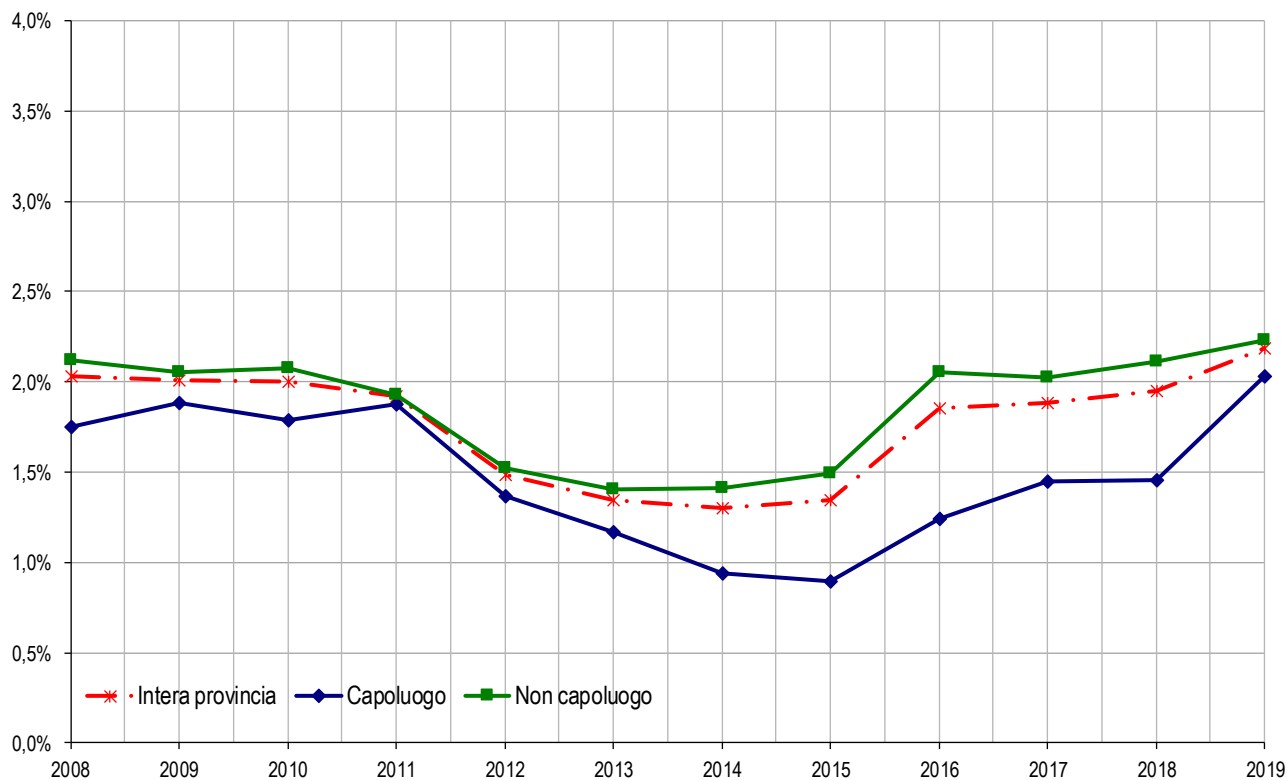
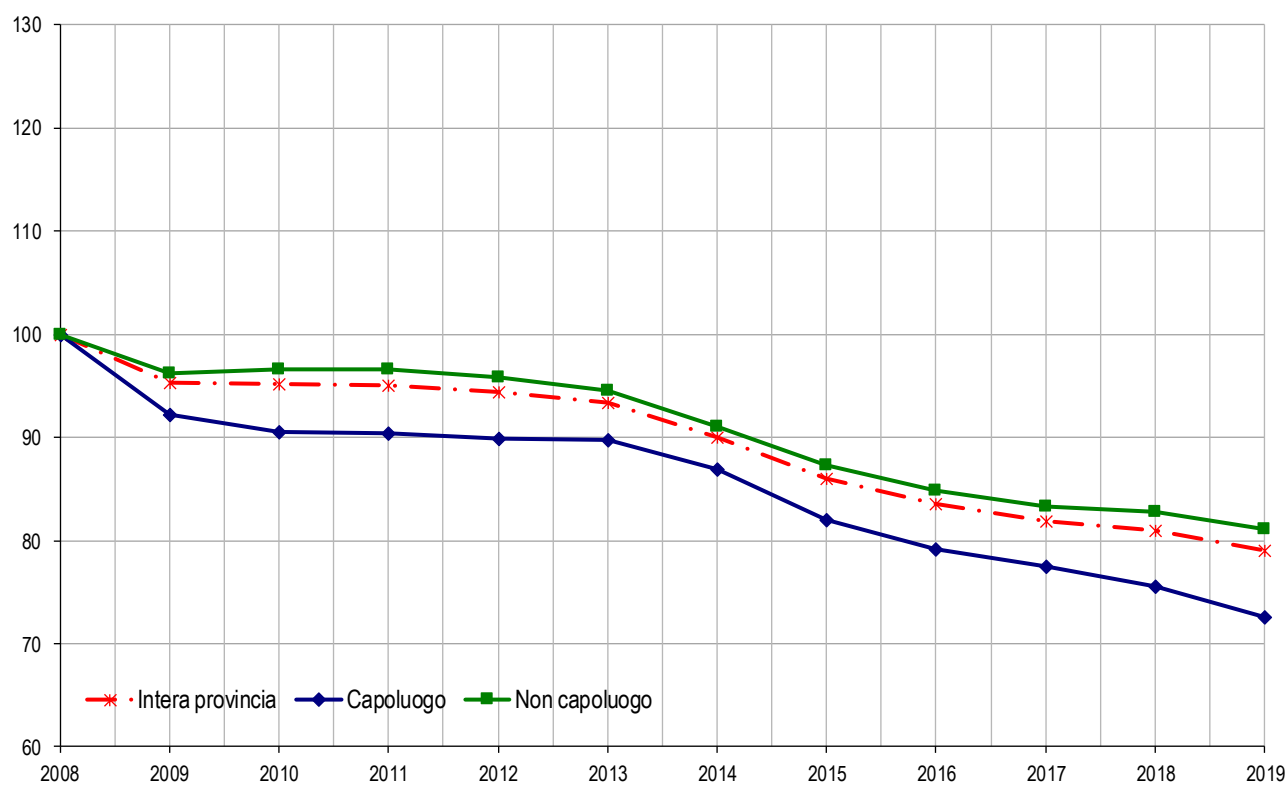


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Gorizia

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variatione %
	2019	2019/18
DESTRA ISONZO	906	-1,8%
GRADO	1.802	-3,6%
SINISTRA ISONZO	949	-1,1%
GORIZIA CAPOLUOGO	965	-3,8%
GORIZIA PROVINCIA	1.073	-2,4%

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



Il comune – Gorizia

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI – Gorizia

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2019/18	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2019/18
B1	CORSO ITALIA, VIA DUCA D'AOSTA VIA ALVIANO VIA BRASS VIA DEL SAN GABRIELE VIA GIUSTINIANI	66	35,9%	2,30%	1.113	-7,1%
B2	PIAZZA DELLA VITTORIA PIAZZA MUNICIPIO CORSO VERDI VIA ROMA VIA VENTiquATTRO MAGGIO VIA RASTELLO CASTELLO	45	164,9%	2,91%	1.197	-7,1%
C1	VIA MONTESANTO VIALE VENTI SETTEMBRE LUNGO ISONZO ARGENTINA VIA TRIESTE VIA GARZAROLLI QUARTIERE SANT'ANNA	106	37,3%	1,74%	1.038	-5,8%
D1	FRAZIONE SANT'ANDREA VIA DEL SAN MICHELE VIA TERZA ARMATA VERTOIBA	22	-10,2%	1,30%	946	-5,0%
D2	FRAZIONI LUCINICO, PIEDIMONTE DEL CALVARIO, PIUMA, SALCANO E MOCHETTA	32	37,0%	2,42%	928	-0,3%
R1	ZONA AGRICOLA REGIONE AGRARIA 1 COLLIO E MONTE CALVARIO	1	-	0,39%	928	-0,3%
R2	ZONA AGRICOLA REGIONE AGRARIA 1 PIANURA	0	-	0,00%	928	-0,3%
nd	nd	150	-	-	-	-
	GORIZIA	421	39,9%	2,03%	988	-5,6%

FOCUS provinciale - Pordenone

La provincia di Pordenone è costituita da 50 comuni e, come si evince dalla Figura 12, è suddivisa in sei macroaree provinciali, in base a parametri territoriali omogenei (caratteristiche orografiche, sistemi di comunicazione stradale e ferroviaria, tessuto urbano degli abitati, economia dei territori, condizioni economiche prevalenti). Nell'appendice sono riportati i comuni aggregati nelle diverse macroaree individuate.

Nella Tabella 15 sono sintetizzati i dati relativi alla situazione del mercato immobiliare residenziale provinciale nell'anno 2019, con l'indicazione del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) e dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) per ogni macroarea. Nella stessa tabella è, inoltre, riportato il confronto con i dati dell'anno precedente.

Nel 2019 la provincia di Pordenone registra 3.300 transazioni normalizzate con un incremento del mercato del 6,6% rispetto all'anno precedente; si precisa che 771 NTN sono riferite al comune capoluogo che rappresenta, da solo, il 23,4% dell'intero mercato provinciale.

Anche nel 2019 il numero di abitazioni compravendute è aumentato in cinque delle sei macroaree provinciali, con una punta massima (+18,8%) nella città di Pordenone e a seguire la Bassa Pianura e Sanvitese (+11,7%, 587 NTN), Collinare Montana (+10,9%, 86 NTN), Pedemontana e Magredi (+9,9%, 686 NTN), Hinterland (+2,5%, 609 NTN). È in controtendenza la situazione nella macroarea denominata Zona del Mobile, che registra un decremento del mercato immobiliare residenziale pari a -10,5% (562 NTN).

La città di Pordenone si caratterizza per essere anche la macroarea più dinamica, con un valore dell'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) pari al 2,79%, a fronte del corrispondente valore provinciale pari all'1,97%. La macroarea provinciale meno dinamica, con IMI pari a 0,99%, è la Collinare Montana. Rispetto al 2018, l'IMI è aumentato in cinque delle sei macroaree provinciali, con l'incremento maggiore registrato nella città di Pordenone (+0,44 punti) ed un incremento provinciale di +0,12 punti.

Per l'anno 2019 si riconferma la crescita del mercato residenziale per tutti i segmenti territoriali presi in considerazione (provincia, capoluogo e comuni non capoluogo), com'è possibile rilevare dall'analisi della Figura 20 e della Figura 21, che rappresentano rispettivamente l'andamento dei valori di NTN e dell'IMI, rapportati ai corrispondenti valori registrati nell'anno 2008.

Nella Tabella 16 sono riportate le quotazioni medie per ogni singola macroarea e le relative variazioni rispetto all'anno precedente (anno 2018). La quotazione media provinciale è di circa 864 €/m², con un decremento del -0,2% rispetto all'anno precedente. Si rilevano modeste variazioni di quotazione nelle varie macroaree, sia in flessione (Pordenone città -1,2%, Collinare Montana -0,7%, Bassa Pianura e Sanvitese -0,3%, zona del Mobile -0,1%) sia in aumento (Hinterland +0,3% e Pedemontana e Magredi +0,1%). La maggiore quotazione media di macroarea si registra nella città di Pordenone (978 €/m²), a seguire la zona del Mobile (973 €/m²), l'Hinterland (901 €/m²), la Bassa Pianura e San Vitese (826 €/m²), la Pedemontana e Magredi (778 €/m²) e la macroarea Collinare Montana (583 €/m²).

Nella Figura 22 è riportato l'andamento, con riferimento all'anno 2008, dell'indice delle quotazioni. Il grafico evidenzia come l'andamento delle quotazioni immobiliari, anche nel corso del 2019, si mantenga pressoché costante per i comuni non capoluogo e in leggera flessione per la città di Pordenone e per l'intera provincia.

La città di Pordenone è suddivisa in otto zone OMI. Nella Tabella 17 sono riportati i valori relativi al numero di transazioni normalizzate, all'intensità del mercato immobiliare ed alle quotazioni per ogni segmento territoriale, riferiti all'anno 2019. Nella stessa tabella sono riportate le variazioni del NTN e della quotazione media rispetto all'anno precedente (2018). Il maggior numero di compravendite si rileva nella zona periferica "D1 - Quartieri Conurbati" (410 NTN), a seguire la zona semicentrale "C1" (173 NTN), la zona centrale "B3" (110 NTN), la zona periferica "D2 - Quartiere Vallenoncello" (49 NTN), la zona agricola "R1 - zona Nord agricola" (11 NTN), la zona centrale "B1- Centro Storico" (10 NTN) e la zona agricola "R2 - zona Sud Est agricola" (6 NTN). Confrontando i dati relativi al NTN del periodo oggetto di studio con i dati analoghi dell'anno precedente, si osserva un incremento generale del mercato in tutte le zone OMI della città, con la percentuale massima del +23,8% nella zona semicentrale "C1"; seguono la zona periferica "D1 - Quartieri Conurbati" (+21,2%), la zona centrale "B3" (+20,4%), la zona agricola "R1" (+12,5%), la zona centrale "B1" (+5,6%) e la zona "D2 - Quartiere Vallenoncello" (+1,9%). Si precisa che, nella zona centrale "B2 - Centro Direzionale Galvani" non sono presenti unità immobiliari residenziali.

I maggiori valori IMI si registrano nella zona OMI centrale "B3" (IMI 3,07%), a seguire la zona periferica "D1 - Quartieri Conurbati" (IMI 2,90%), la zona semicentrale "C1" (IMI 2,76%), la zona agricola "R1 - Nord agricola" (IMI 2,69%), la zona periferica "D2 - Quartiere Vallenoncello" (IMI 2,20%), la zona agricola "R2 - zona Sud Est agricola" (IMI 1,56%) e, infine, la zona centrale "B1 - Centro Storico" (IMI 1,40%).

La quotazione media per il capoluogo (970 €/m²) registra un decremento del -1,6%. Per le diverse zone OMI si osserva una generalizzata variazione al ribasso delle quotazioni (da -2,8% nella zona centrale "B3" a -0,8% nella zona centrale "B1"), ad eccezione delle quotazioni nelle zone agricole "R1 - Nord agricola" e periferica "D2 - Quartiere Vallenoncello" che rimangono invariate.

La provincia – Pordenone

Figura 19: Macroaree provinciali di Pordenone

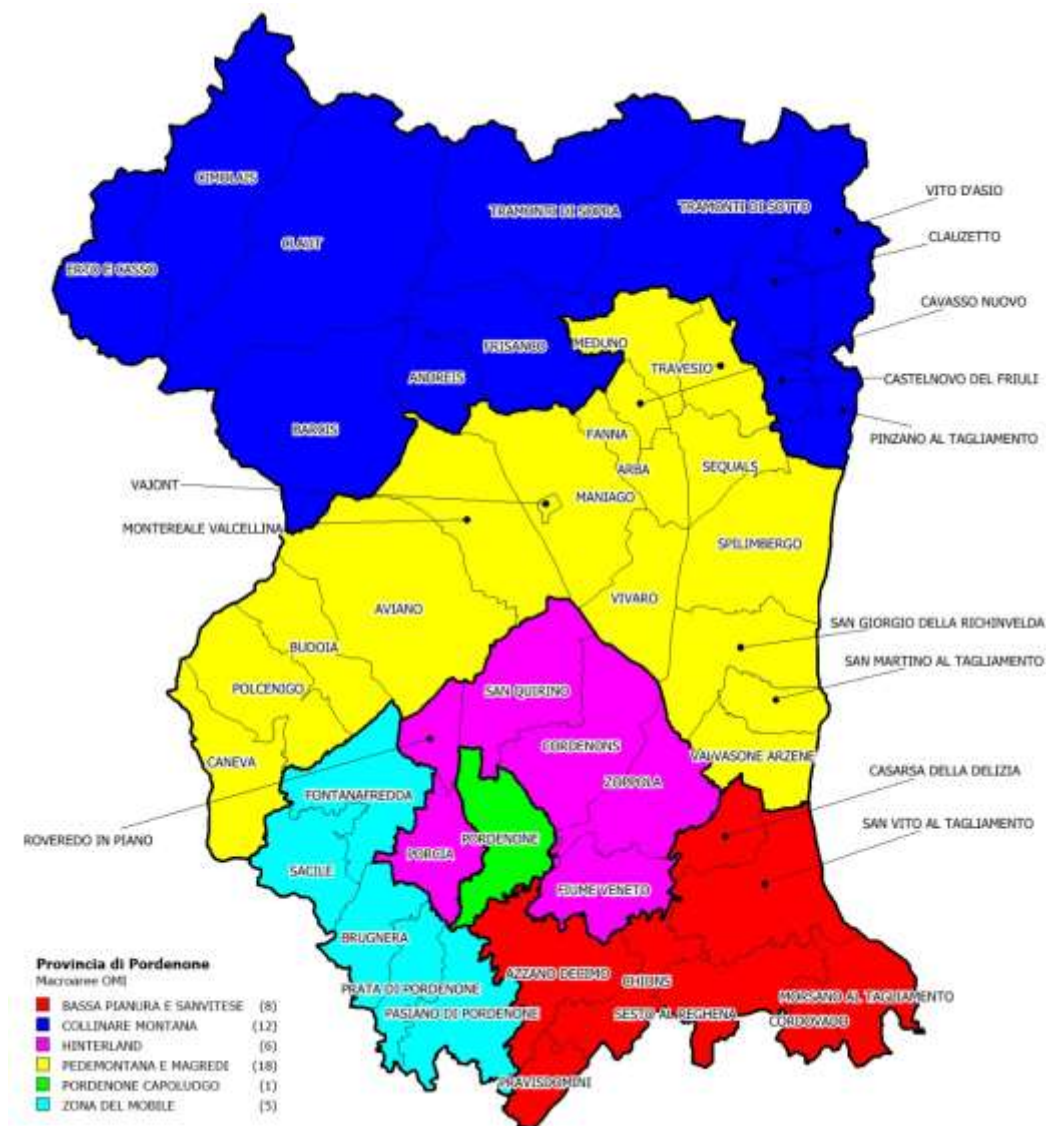


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Pordenone

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2019/18	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2019/18
BASSA PIANURA E SANVITENSE	587	11,7%	17,8%	2,07%	0,21
COLLINARE MONTANA	86	10,9%	2,6%	0,99%	0,10
HINTERLAND	609	2,5%	18,4%	1,99%	0,04
PEDEMONTANA E MAGREDI	686	9,9%	20,8%	1,54%	0,14
ZONA DEL MOBILE	562	-10,5%	17,0%	2,05%	-0,25
PORDENONE CAPOLUOGO	771	18,8%	23,4%	2,79%	0,44
PORDENONE	3.300	6,6%	100,0%	1,97%	0,12

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

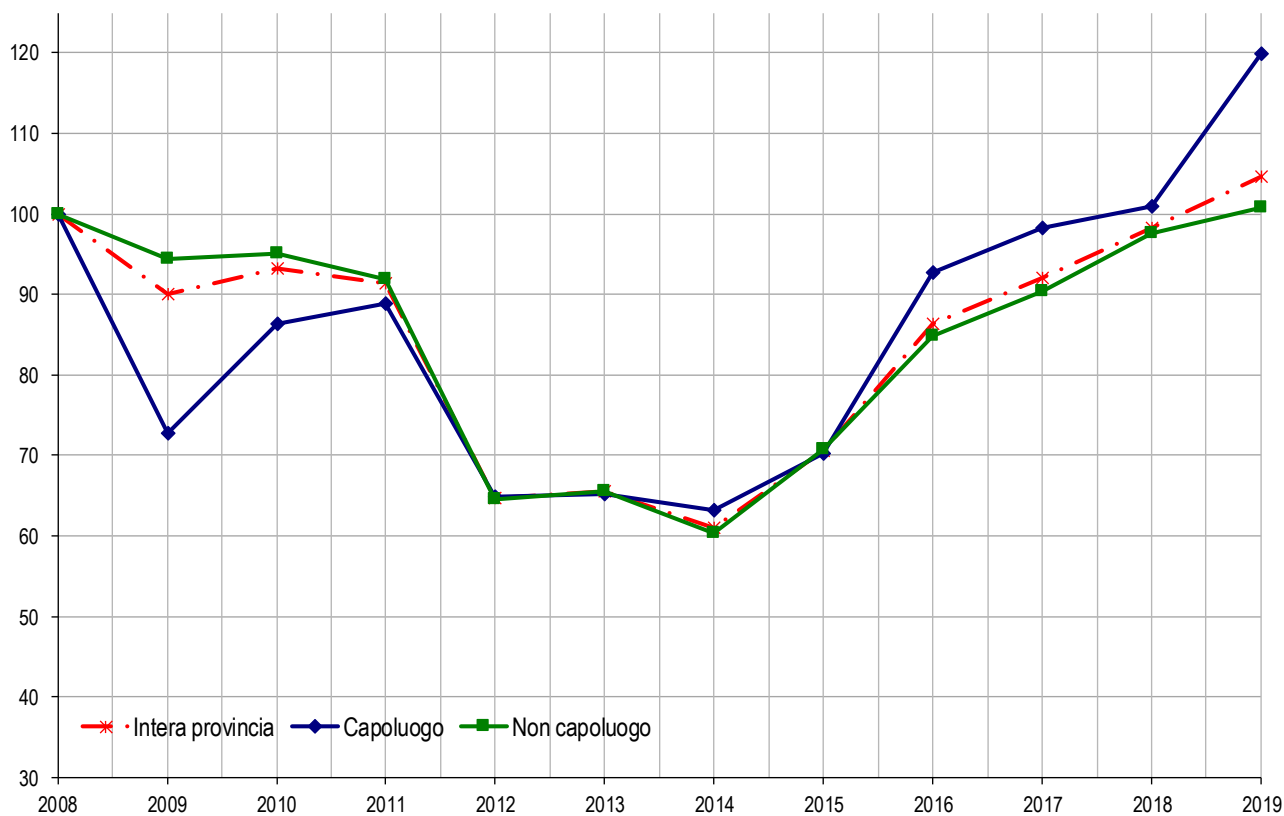


Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Pordenone

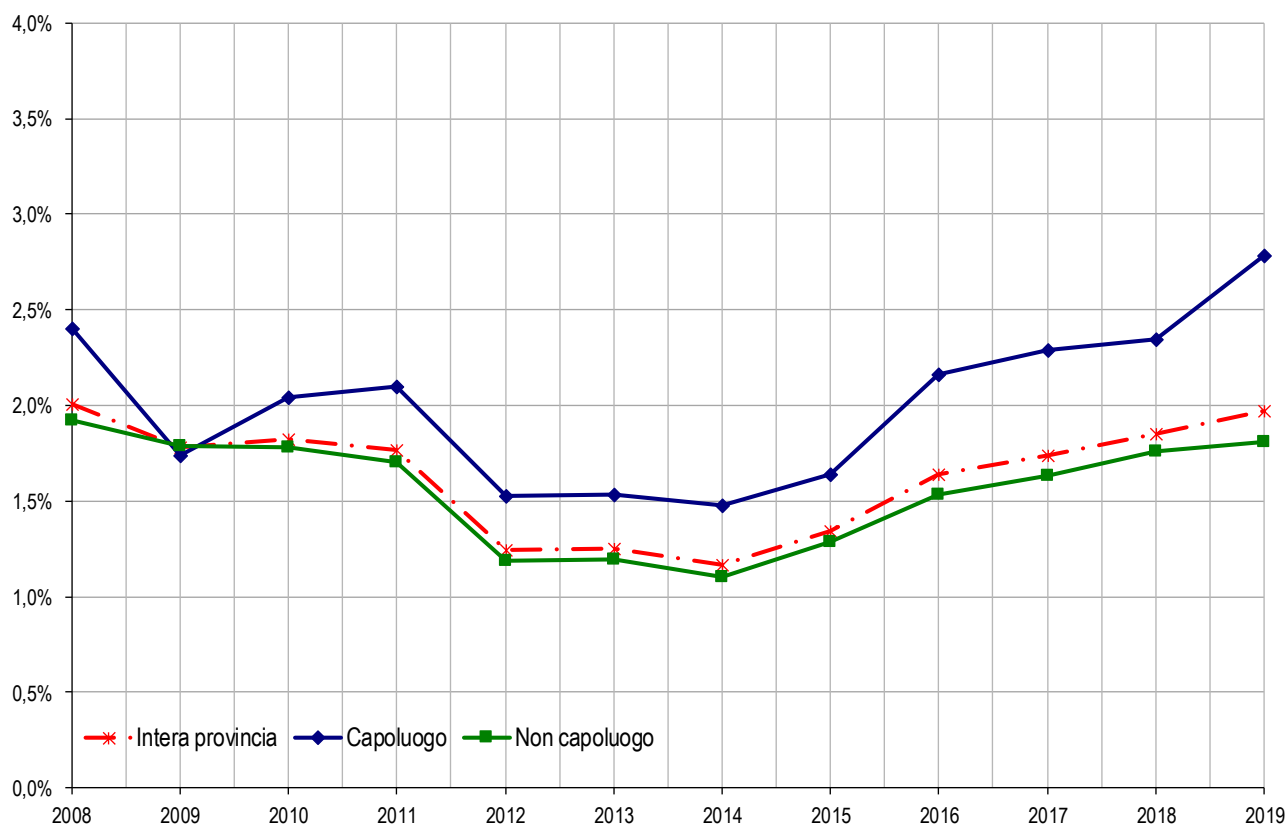
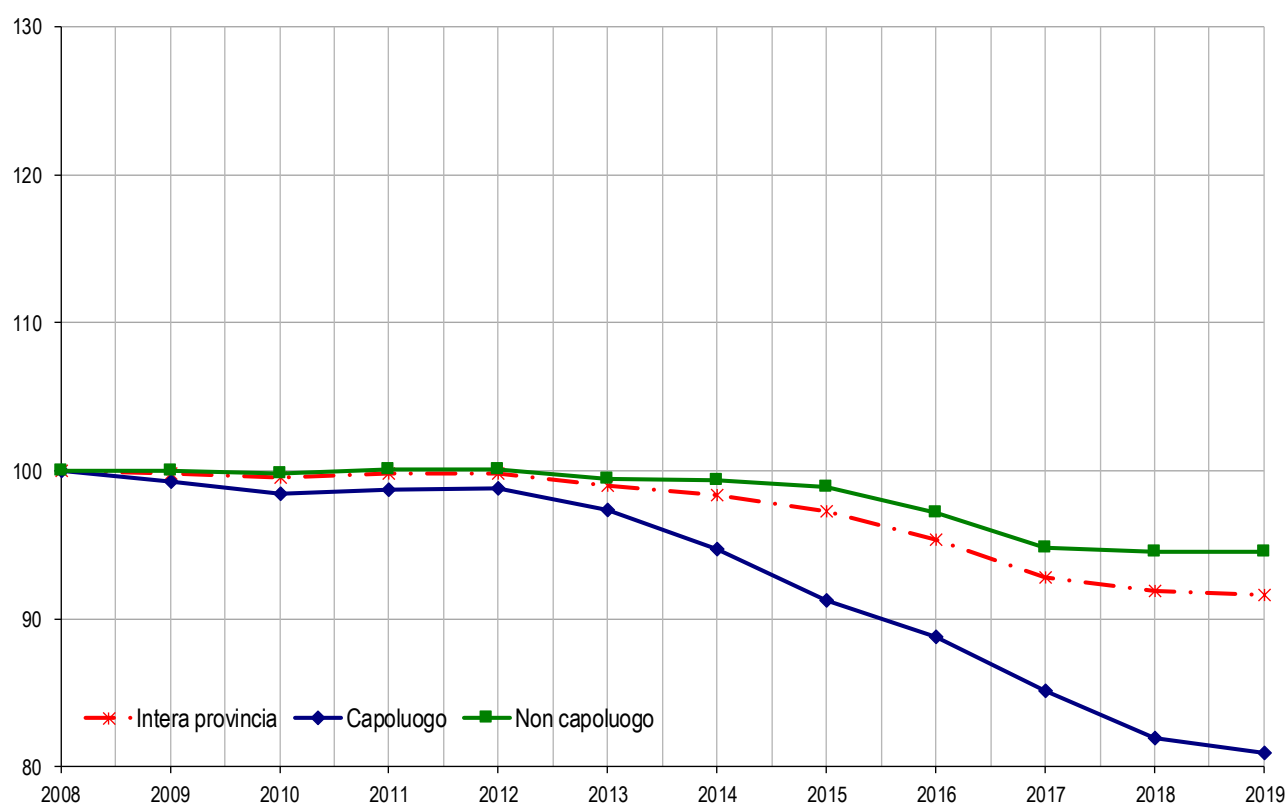


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Pordenone

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
BASSA PIANURA E SANVITese	826	-0,3%
COLLINARE MONTANA	583	-0,7%
HINTERLAND	901	0,3%
PEDEMONTANA E MAGREDI	778	0,1%
ZONA DEL MOBILE	973	-0,1%
PORDENONE CAPOLUOGO	978	-1,2%
PORDENONE PROVINCIA	864	-0,2%

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



Il comune – Pordenone

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI – Pordenone

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2019/18	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2019/18
B1	CAPOLUOGO CENTRO STORICO: C.SI GARIBALDI, VITTORIO EMANUELE II, P.ZZE CAVOUR, DELLA MOTTA, S. MARCO	10	5,6%	1,40%	1.613	-0,8%
B2	CAPOLUOGO ZONA CENTRO: P.TTA DEL PORTELLO (CENTRO DIREZIONALE GALVANI)	0	nd	nd	nd	nd
B3	CAPOLUOGO ZONA CENTRO: P.LE XX SETTEMBRE, V. CAVALLOTTI, MAZZINI, V.LI DANTE, MARCONI	110	20,4%	3,07%	1.171	-2,8%
C1	CAPOLUOGO ZONA SEMICENTRALE NORD: V. CIVIDALE, INTERNA, MONTEREALE, S. VALENTINO, V.LE DELLA LIBERTA'	173	23,8%	2,76%	1.013	-1,2%
D1	QUARTIERI CONURBATI BORGO MEDUNA, COMINA, RORAI GRANDE, TORRE	410	21,2%	2,90%	904	-1,8%
D2	QUARTIERE VALLENONCELLO	49	1,9%	2,20%	875	0,0%
R1	ZONA NORD AGRICOLA	11	12,5%	2,69%	883	0,0%
R2	ZONA SUD EST AGRICOLA RIVIERASCA_ QUARTIERE VILLANOVA	6	0,0%	1,56%	858	-1,0%
nd	Nd	4	-	-	-	-
	PORDENONE	771	19,0%	2,79%	970	-1,6%

FOCUS provinciale - Udine

La provincia di Udine è costituita da 134 comuni ed è ripartita in nove macroaree secondo criteri di omogeneità, basati su aspetti morfologici, ambientali, demografici e socio-economici. La suddivisione delle aree è rappresentata graficamente nella mappa riportata in Figura 23. Nell'appendice sono riportati i comuni aggregati nelle diverse macroaree di riferimento.

Il mercato residenziale provinciale registra 6.322 transazioni normalizzate, con un incremento percentuale rispetto all'anno precedente (2018) pari al +9,7% (Tabella 18). Il capoluogo udinese registra 1507 NTN e rappresenta il 23,8% dell'intero mercato provinciale.

Il volume delle compravendite, nelle differenti macroaree, è cresciuto in maniera differenziata. I maggiori incrementi percentuali si registrano nelle macroaree del Canal del Ferro - Val Canale (+42,8%, 174 NTN), a seguire Carnia (+27,5%, 403 NTN), Conurbazione Udinese (+15,3%, 831 NTN), Friuli Collinare (+14,5%, 990 NTN), Pedemontana (+14,4%, 155 NTN), Udine capoluogo (+6,6%), Basso Friuli (5,1%, 1.624 NTN) e Medio Friuli (+3,0, 498 NTN). In controtendenza la macroarea, denominata Cividale e Valli del Natisone, che registra un decremento del mercato immobiliare residenziale pari a -13,9% con 141 transazioni normalizzate.

La macroarea Basso Friuli registra il maggiore numero di transazioni normalizzate (nel dettaglio 1.624 NTN, di cui 664 sono relative al solo comune turistico/balneare di Lignano Sabbiadoro), corrispondente al 25,7% del mercato residenziale provinciale, con un valore dell'indicatore d'intensità del mercato immobiliare (IMI) pari a 2,10% (+0,10 punti rispetto all' IMI del 2018), a fronte del valore provinciale IMI pari a 1,89% (+0,16 punti). A seguire la città di Udine (IMI 2,62%, +0,16 punti), Friuli Collinare (IMI 1,71%, +0,21 punti), Conurbazione Udinese (IMI 2,16%, +0,28 punti), Medio Friuli (IMI 1,55%, + 0,04 punti), Carnia (IMI 1,15%, +0,25 punti) ed infine le macroaree meno dinamiche della provincia: Canal del Ferro - Val Canale (1,40% IMI, +0,42 punti), Pedemontana (IMI 1,24%, +0,15 punti) e Cividale e Valli del Natisone (IMI 1,27%, -0,21 punti).

Per l'anno 2019 si riconferma la crescita del mercato residenziale per tutti i segmenti territoriali presi in considerazione (provincia, capoluogo e comuni non capoluogo), com'è possibile rilevare dall'analisi della Figura 24 e della Figura 25, che rappresentano rispettivamente l'andamento dei valori di NTN ed IMI rapportati ai corrispondenti valori registrati nell'anno 2008.

Le quotazioni medie permangono sostanzialmente stabili per la quasi totalità delle macroaree provinciali (Tabella 19). Si registrano delle modeste variazioni, al ribasso, nelle macroaree Basso Friuli (-0,5%), Pedemontana (-0,2%) e, al rialzo, nella città di Udine (+0,1%). La quotazione media provinciale è di circa 1.108 €/m² con un decremento del -0,2% rispetto all'anno precedente. La maggior quotazione media di macroarea si registra nel Basso Friuli (1.622 €/m²), circostanza legata alla quotazione comunale della città turistico/balneare di Lignano Sabbiadoro (3.028 €/m²) che condiziona il dato medio dell'intera macroarea. Le quotazioni medie inferiori a 800 €/m² si registrano nelle macroaree del Friuli Collinare (795 €/m²) e della Pedemontana (740 €/m²).

Nella Figura 26 è riportato l'andamento, con riferimento all'anno 2008, dell'indice delle quotazioni. Il grafico evidenzia come l'andamento delle quotazioni immobiliari, nel corso del 2019, registra una leggera flessione per l'intera provincia e i comuni non capoluogo e una sostanziale stazionarietà per le quotazioni di Udine città.

La città di Udine è suddivisa in sei zone OMI. Nella Tabella 20 sono sintetizzate le dinamiche del mercato immobiliare ripartite negli ambiti territoriali in cui è suddiviso il territorio comunale. Il maggior numero di transazioni si rileva nella zona semicentrale "C1 - semicentrale" (573 NTN), a seguire la zona centrale "B2 - centrale" (311 NTN), la zona periferica "D2 - periferica a Sud del capoluogo" (215 NTN), la zona periferica "D1 - periferica a Nord del capoluogo" (203 NTN) e la zona centrale "B1 - centrale" (194 NTN). Confrontando i dati relativi al NTN del periodo oggetto di studio con i dati analoghi dell'anno precedente, si osserva un incremento del mercato immobiliare nelle zone semicentrale "C1 - semicentrale" (+22,3%), periferica "D2 - periferica a Sud del capoluogo" "D2" (+5,8%) e centrale "B2 - centrale" (+0,8%), mentre per le restanti zone OMI si registrano dei decrementi del mercato inferiori o uguali al 4% (zona periferica "D1 - periferica a Nord del capoluogo" - 4% e zona centrale "B1 - centrale" -3,9%).

Per quanto riguarda l'IMI si registrano i maggiori valori nella zona OMI "B2 - centrale" (3,12%), a seguire la zona "B1 - centrale" (IMI 2,95%), la zona "C1 - semicentrale" (IMI 2,75%), "D1 - periferica a Nord del Capoluogo" (IMI 2,15%) e la zona "D2 - periferica a Sud del Capoluogo" (IMI 2,02%).

La quotazione media per il capoluogo (1.297 €/m²) registra un incremento dello 0,1% rispetto al 2018. Permangono pressoché stabili le quotazioni medie di zona ad eccezione della quotazione della zona Semicentrale "C1 - semicentrale" che registra un incremento dello 0,3%.

La provincia – Udine

Figura 23: Macroaree provinciali di Udine

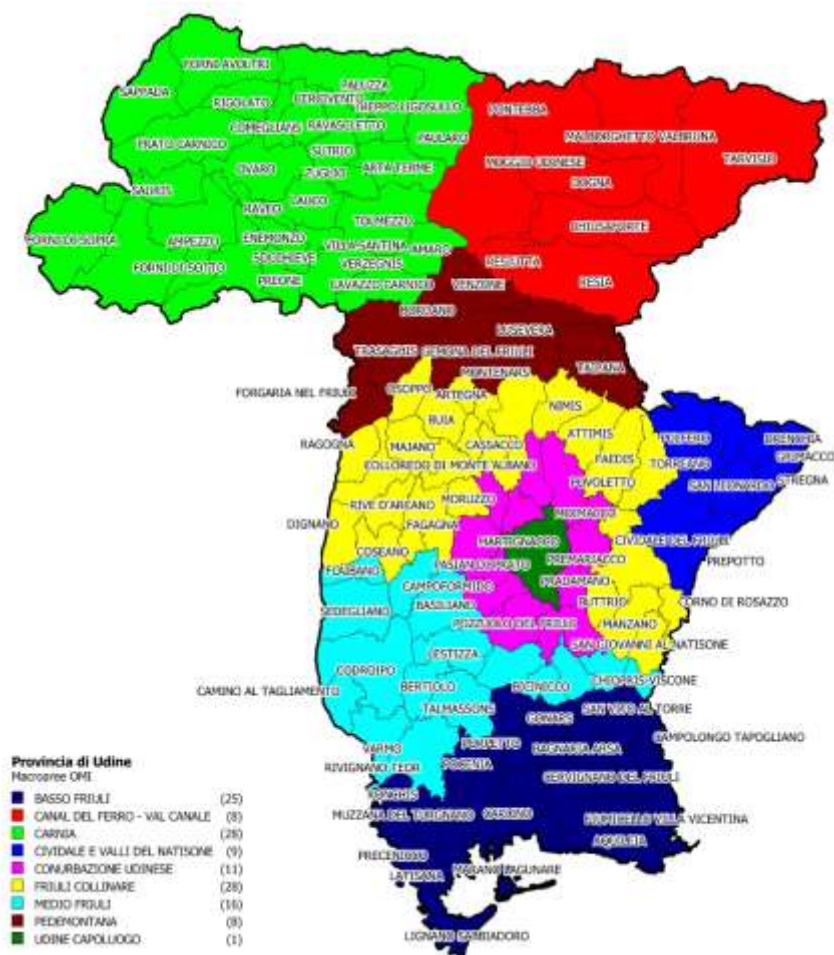


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale- Udine

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2019/18	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2019/18
BASSO FRIULI	1.624	5,1%	25,7%	2,10%	0,10
CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	174	42,8%	2,8%	1,40%	0,42
CARNIA	403	27,5%	6,4%	1,15%	0,25
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	141	-13,9%	2,2%	1,27%	-0,21
CONURBAZIONE UDINESE	831	15,3%	13,1%	2,16%	0,28
FRIULI COLLINARE	990	14,5%	15,7%	1,71%	0,21
MEDIO FRIULI	498	3,0%	7,9%	1,55%	0,04
PEDEMONTANA	155	14,4%	2,5%	1,24%	0,15
UDINE CAPOLUOGO	1.507	6,6%	23,8%	2,62%	0,16
UDINE PROVINCIA	6.322	9,7%	100,0%	1,89%	0,16

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

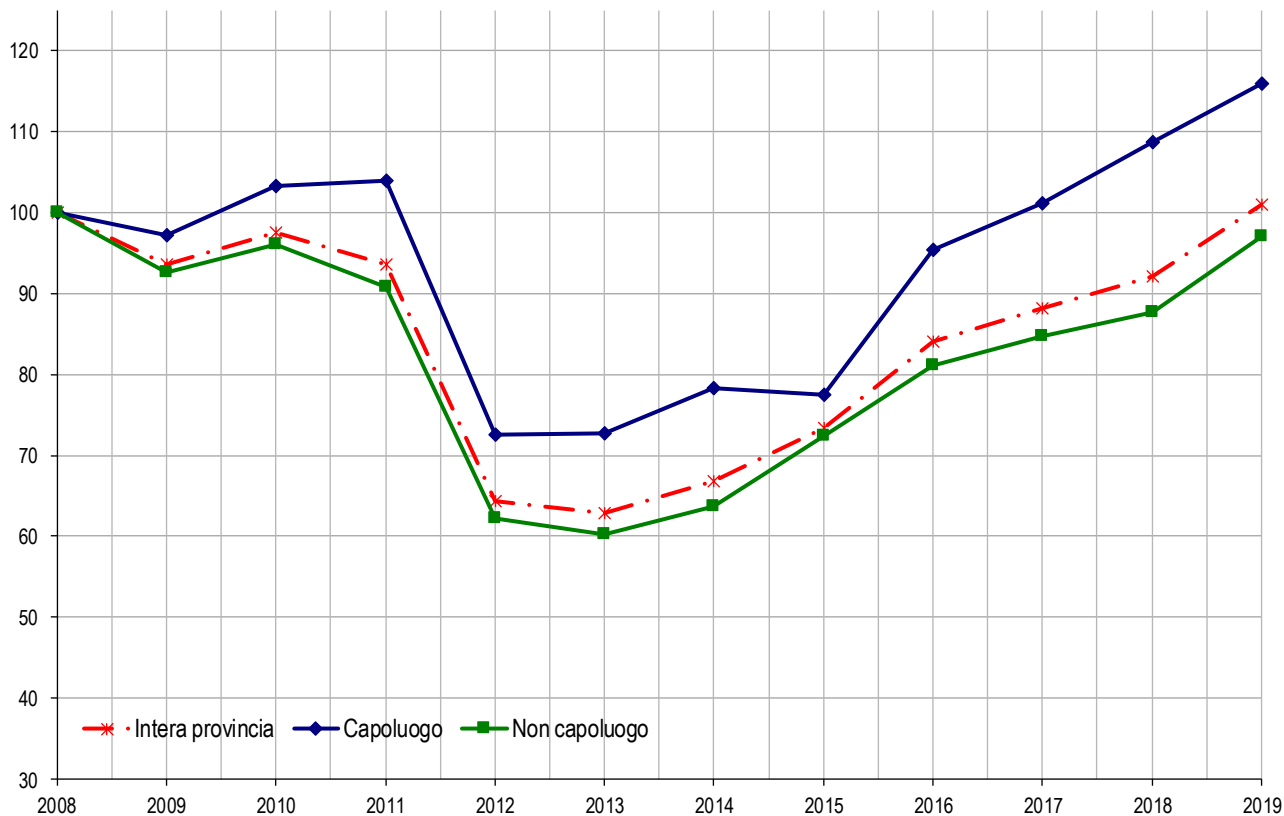


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine

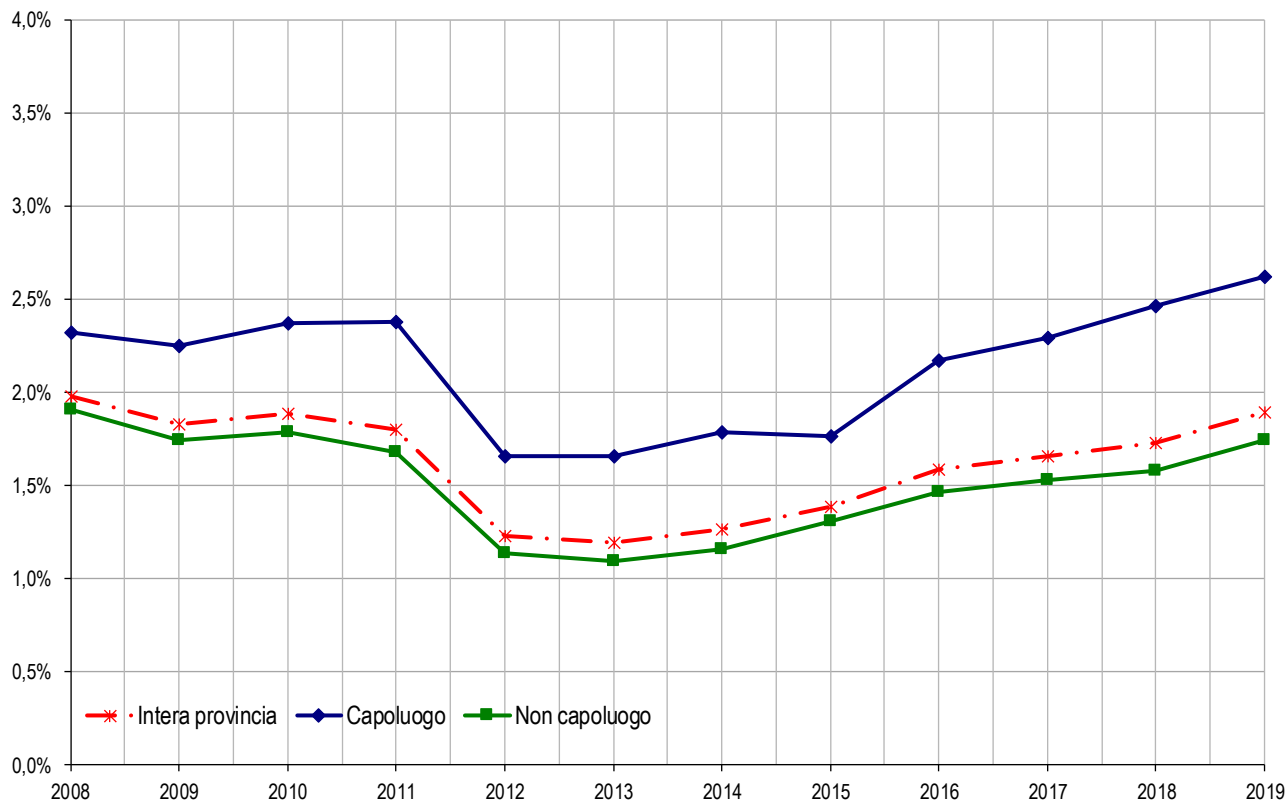
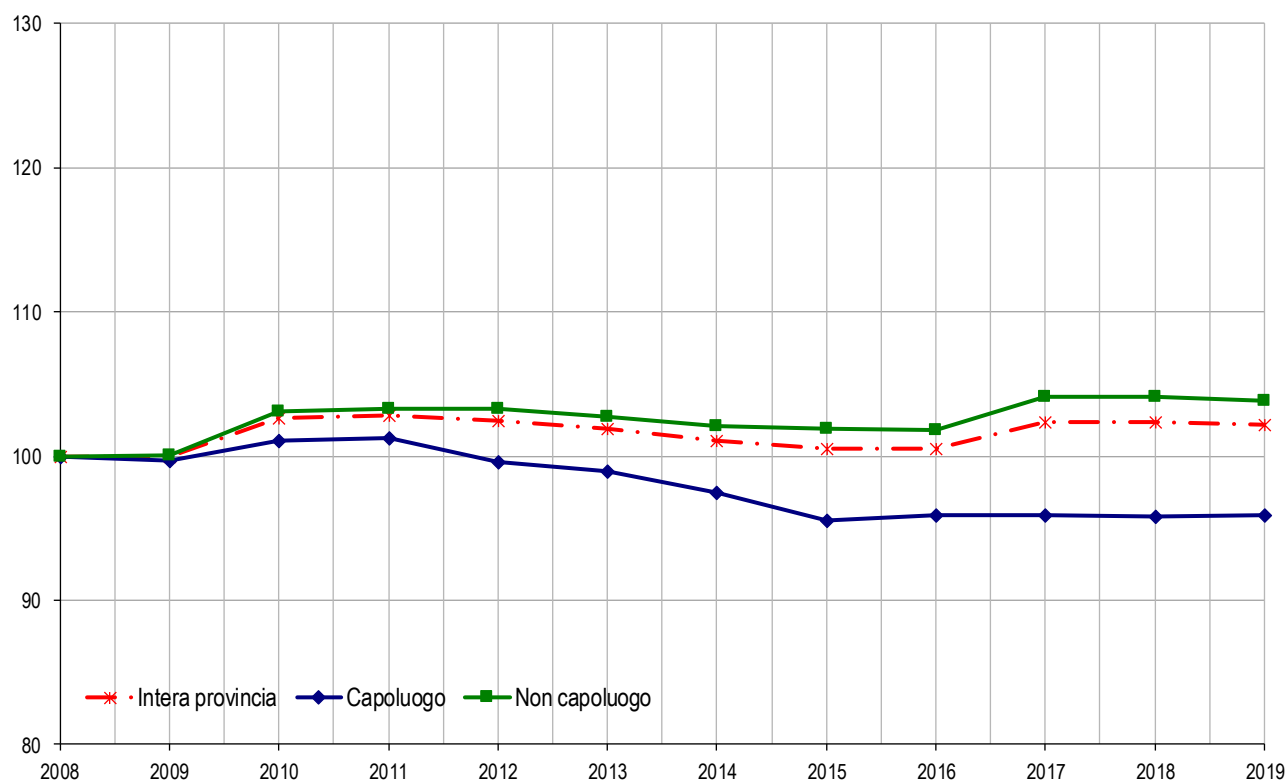


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale- Udine

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2019/18
BASSO FRIULI	1.622	-0,5%
CANAL DEL FERRO - VAL CANALE	909	0,0%
CARNIA	846	0,0%
CIVIDALE E VALLI DEL NATISONE	853	0,0%
CONURBAZIONE UDINESE	951	0,0%
FRIULI COLLINARE	795	0,0%
MEDIO FRIULI	869	0,0%
PEDEMONTANA	740	-0,2%
UDINE CAPOLUOGO	1.299	0,1%
UDINE PROVINCIA	1.108	-0,2%

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



Il comune – Udine

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

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2019/18	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2019/18
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	194	-3,9%	2,95%	1.542	0,0%
B2	V.GORGHI, P.ZZA I MAGGIO, V.LE DELLA VITTORIA, V.ANTONINI, V.COSATTINI, V.DEL GELSO	311	0,8%	3,12%	1.738	0,0%
C1	V.LETRICESIMO, V.DEL TIGLIO, V.CIVIDALE, V.BALDASSERIA, V.S.OSVALDO, V.LE VENEZIA, V.LE L.DA VINCI, V.COLUGNA	573	22,3%	2,75%	1.239	0,3%
D1	ZONA PERIFERICA A NORD DEL CAPOLUOGO	203	-4,0%	2,15%	1.105	0,0%
D2	ZONA PERIFERICA A SUD DEL CAPOLUOGO	215	5,8%	2,02%	1.017	0,0%
R1	RESTO DEL TERRITORIO COMUNALE	0	-	-	-	-
nd	nd	11	-	-	-	-
	UDINE	1.507	6,6%	2,62%	1.297	0,1%

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	SPIILIMBERGO
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 SABBIAADORO
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 VISCONTI
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 2019 per intera provincia e capoluogo	4
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	6
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	9
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)	10
Figura 8: Macroaree provinciali di Trieste	12
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Trieste	13
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Trieste	13
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Trieste	14
Figura 12: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI	15
Figura 13: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI	16
Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI	16
Figura 15: Macroaree provinciali di Gorizia	18
Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Gorizia	19
Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Gorizia	19
Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Gorizia	20
Figura 19: Macroaree provinciali di Pordenone	23
Figura 20: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Pordenone	24
Figura 21: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Pordenone	24
Figura 22: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Pordenone	25
Figura 23: Macroaree provinciali di Udine	28
Figura 24: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- Udine	29
Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Udine	29
Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- Udine	30

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	8
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	8
Tabella 6: Variazione % NTN 2019/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	8
Tabella 7: Variazione % NTN 2019/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	8
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia.....	9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Trieste	12
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Trieste.....	14
Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media per Zone OMI.....	15
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Gorizia.....	18
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Gorizia	20
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI – Gorizia	21
Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Pordenone	23
Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale – Pordenone	25
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI – Pordenone.....	26
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale- Udine.....	28
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale- Udine	30
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media per ZONE OMI- Udine	31