



CAMERA DI COMMERCIO
PORDENONE-UDINE



Evoluzione del mercato immobiliare | Territorio di UDINE

Rapporto di ricerca

Udine, 15/02/2024 (2023-110CPU P01)

AGENDA



PRESENTAZIONE DELL'INDAGINE

- Obiettivi, ragioni e architettura dello studio



ANALISI FORMAT RESEARCH

- *Il mercato immobiliare*
- *Andamento economico del territorio – Valore Aggiunto*



L'OPINIONE ODIERNA SULL'IMPATTO DEL DEGRADO URBANO SUL MERCATO IMMOBILIARE

- *Indagine presso le imprese del territorio*
- *Indagine presso i cittadini della provincia di Udine*



FOCUS CITTADINI: BONUS CASA



CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE DI SINTESI



METODO & BACK UP

Premessa | Gli obiettivi dello studio.

Questo documento presenta i risultati della ricerca realizzata dalla *Camera di Commercio Pordenone-Udine* in collaborazione con *Format Research* sull'evoluzione del mercato immobiliare e sui cambiamenti intervenuti nel settore immobiliare del territorio della ex provincia di Udine.

L'obiettivo dello studio è quello di rilevare, descrivere, analizzare **l'impatto di alcune determinanti causali sull'andamento della domanda/offerta del mercato immobiliare degli ultimi cinque anni della città e del territorio della ex provincia di Udine con riferimento al volume delle transazioni e delle locazioni**. La ricerca analizza le condizioni che stanno limitando (o che hanno limitato negli ultimi anni) lo sviluppo dello scenario immobiliare e le potenzialità del territorio in ottica di rigenerazione urbana.

Per raggiungere tali obiettivi sono stati raccolti, studiati e organizzati dati desk provenienti da fonti statistiche ufficiali. L'analisi dei fenomeni di interesse è stata effettuata su fonti aggiornate al mese di novembre 2023 e al mese di gennaio 2024. Sono state realizzate inoltre due indagini di campo su un campione statisticamente rappresentativo della popolazione e su un campione statisticamente rappresentativo dell'Universo delle imprese del Comune di Udine. Le indagini sono state realizzate con il metodo delle interviste con il sistema Cati/Cawi. Le interviste sono state effettuate nel periodo: 18 settembre al 03 ottobre 2023. Numerosità campionaria: 214 imprese e 400 cittadini.

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

INDAGINE FORMAT

INDAGINE ALLE IMPRESE COMUNE DI UDINE (214 casi)

CAMPIONE RAPPRESENTATIVO

Imprese che insistono sul territorio di Udine segmentato per:

- Addetti
- Settore d'attività.

INDAGINE DESK

DETERMINANTI PRESE IN ANALISI:

- Andamento economico
- Qualità della vita
- Aspetti sociali

INDAGINE AI CITTADINI TERRITORIO DI UDINE (400 casi)

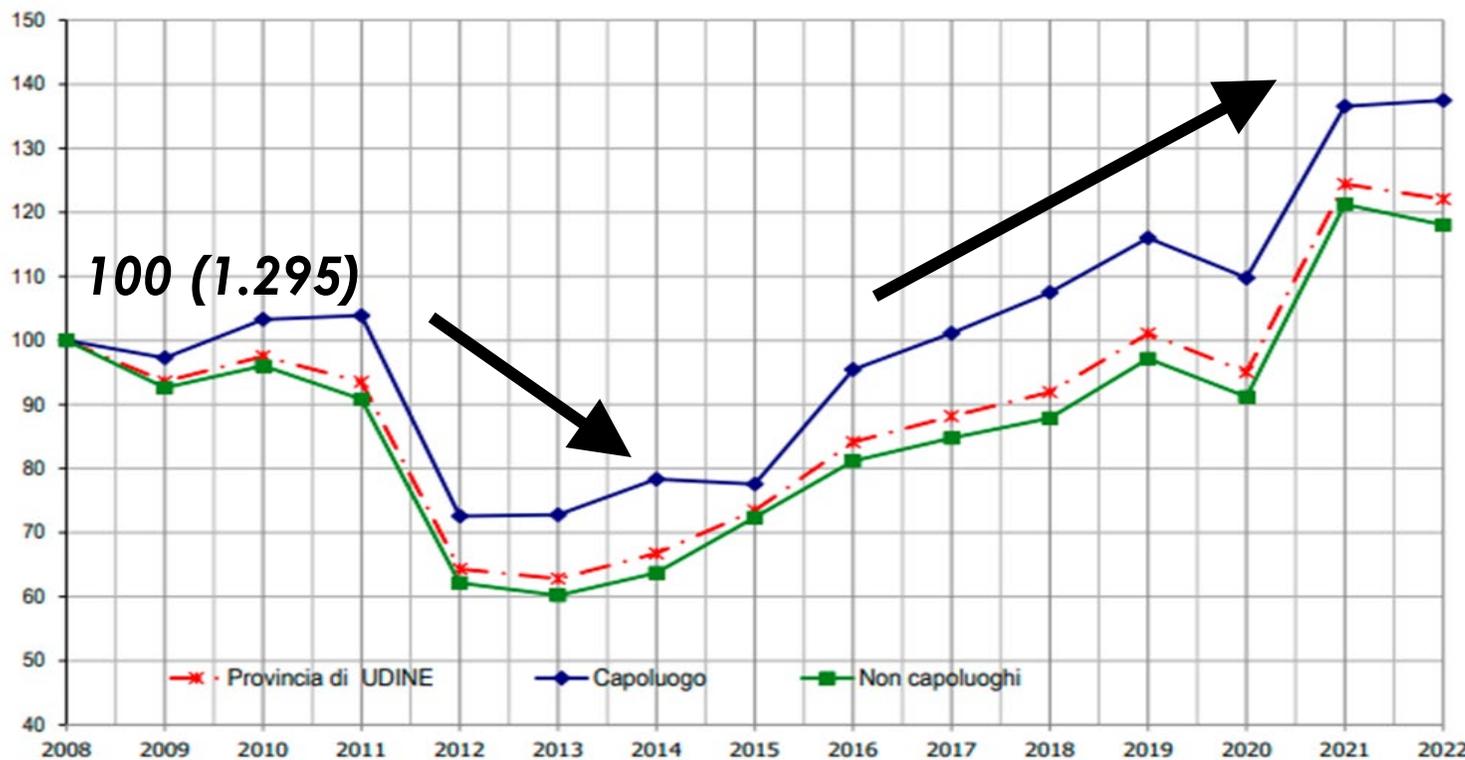
CAMPIONE RAPPRESENTATIVO

Popolazione residente sul territorio di età superiore ai 24 anni segmentato per:

- Età
- Genere

Indice NTN Immobiliare | Dopo un periodo di forte difficoltà a seguito della crisi finanziaria, le transazioni immobiliari avvenute sul territorio di Udine sono ripartite, arrivando a 138 punti base nel 2022.

PROVINCIA DI UDINE- Serie storica 2008 – 2022 Indice NTN Immobiliare – Base 2008=100



138 (1.787 transazioni immobiliari)



L'indice **NTN** definisce il numero di transazioni normalizzato, ovvero il **numero di transazioni conteggiate per quota di trasferimento di proprietà**

A partire dal 2011 (dopo la crisi) si assiste ad un tracollo del mercato immobiliare. Le transazioni immobiliari cominciano a ripartire dal 2014, arrivando oggi a 138 punti base.

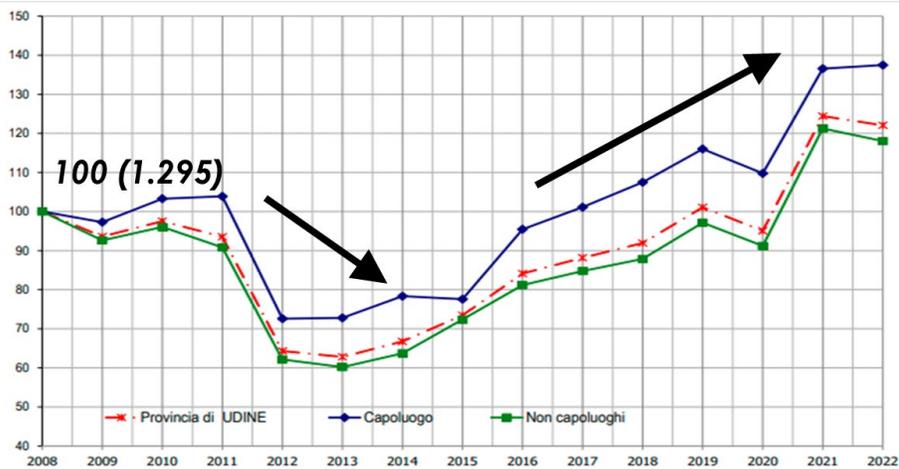
Sono riportati i valori relativi all'indice NTN di ogni anno. Valori in base 2008=100.

A valori > 100 corrisponde un incremento delle transazioni. A valori < 100 corrisponde un decremento delle transazioni.

Fonte: Elaborazioni Format Research su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Indice NTN Immobiliare | Anche a livello nazionale si assiste ad un periodo di forte difficoltà a seguito della crisi finanziaria del 2008. Le transazioni immobiliari tornano però a salire in modo costante dal 2014. (Facendo base 100 il 2008, nel 2023 Udine è a 138, l'Italia è a 120).

**PROVINCIA DI UDINE- Serie storica 2008 – 2022
Indice NTN Immobiliare – Base 2008=100**

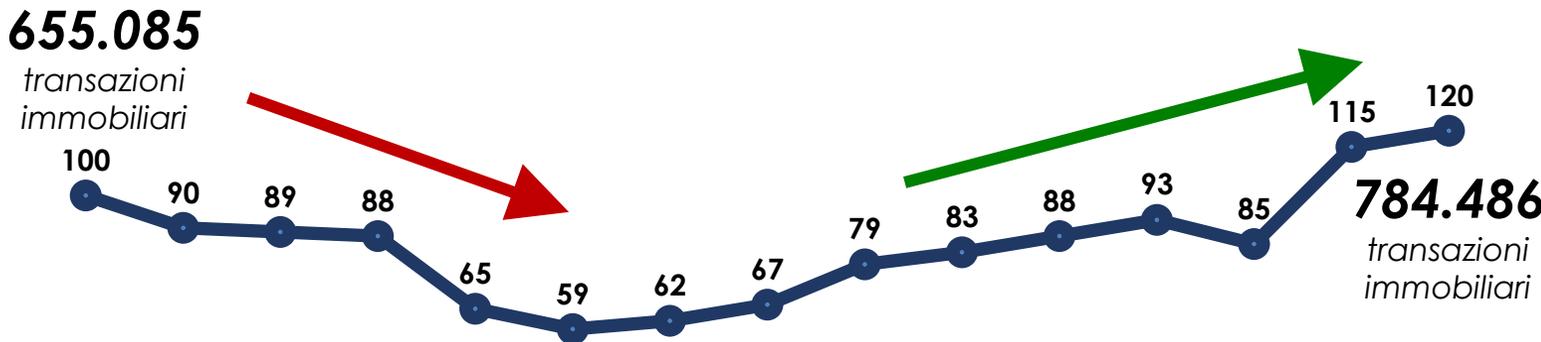


Le transazioni cominciano a ripartire dal 2014, superando i livelli del 2008 (+25%).



L'indice NTN di UDINE è superiore all'andamento generale delle transazioni del territorio nazionale

**ITALIA Serie storica 2008 – 2022
Indice NTN Immobiliare – Base 2008=100**

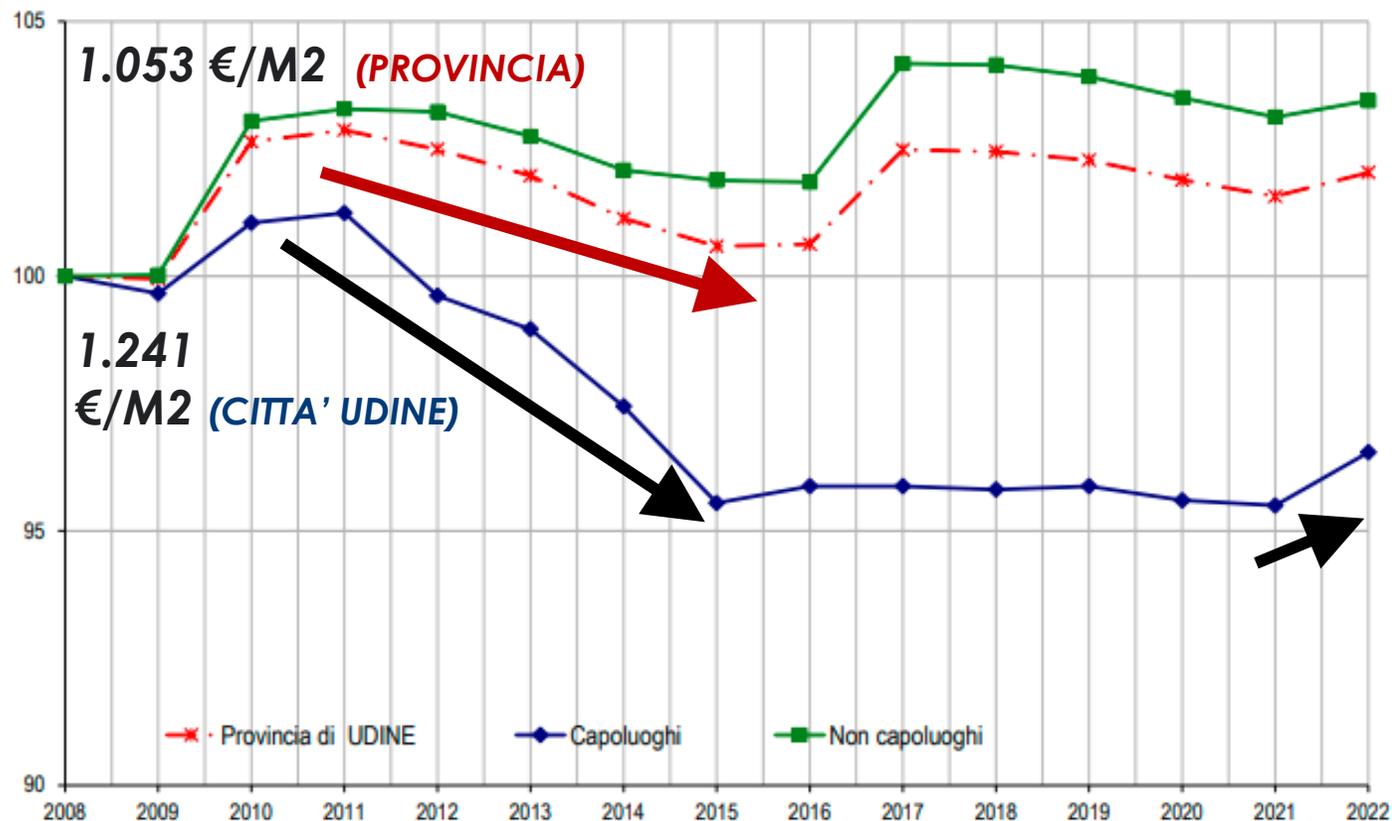


Variatione % dal 2008 al 2022 del +16%

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022

Quotazione media €/mq immobiliare | Dal 2012 si assiste ad un tracollo nella quotazione media degli immobili nel territorio di Udine. Il dato, dopo anni di stagnazione, è leggermente in ripresa nel 2022.

PROVINCIA DI UDINE- Serie storica 2008 – 2022
Quotazione media €/mq - BASE 2008=100



1.074 €/M2 (PROVINCIA)

Il calo nella quotazione immobiliare è avvenuto in modo più evidente presso la città di Udine e in misura minore nel resto della provincia.

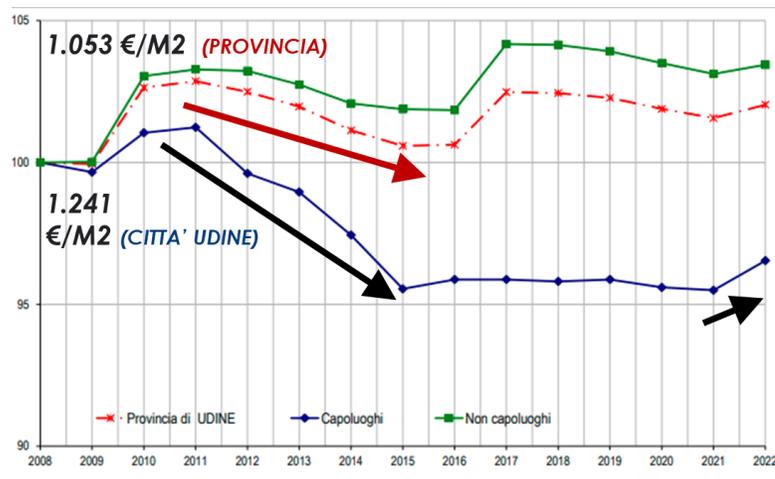
1.204 €/M2 (CITTA' UDINE)



Le quotazioni immobiliari forniscono un'indicazione media del valore di mercato degli immobili nel settore residenziale, commerciale, terziario e produttiva per ogni zona omogenea.

Quotazione media €/m2 immobiliare | Nel resto del paese a seguito della crisi si assiste ad un tracollo nella quotazione media degli immobili, che segna una ripresa solo negli ultimi anni.

PROVINCIA DI UDINE- Serie storica 2008 – 2022
Quotazione media €/mq - BASE 2008=100



Anche nel resto del paese, a seguito della crisi, si assiste ad un tracollo nella quotazione media degli immobili in ripresa solo nell'ultimo anno.

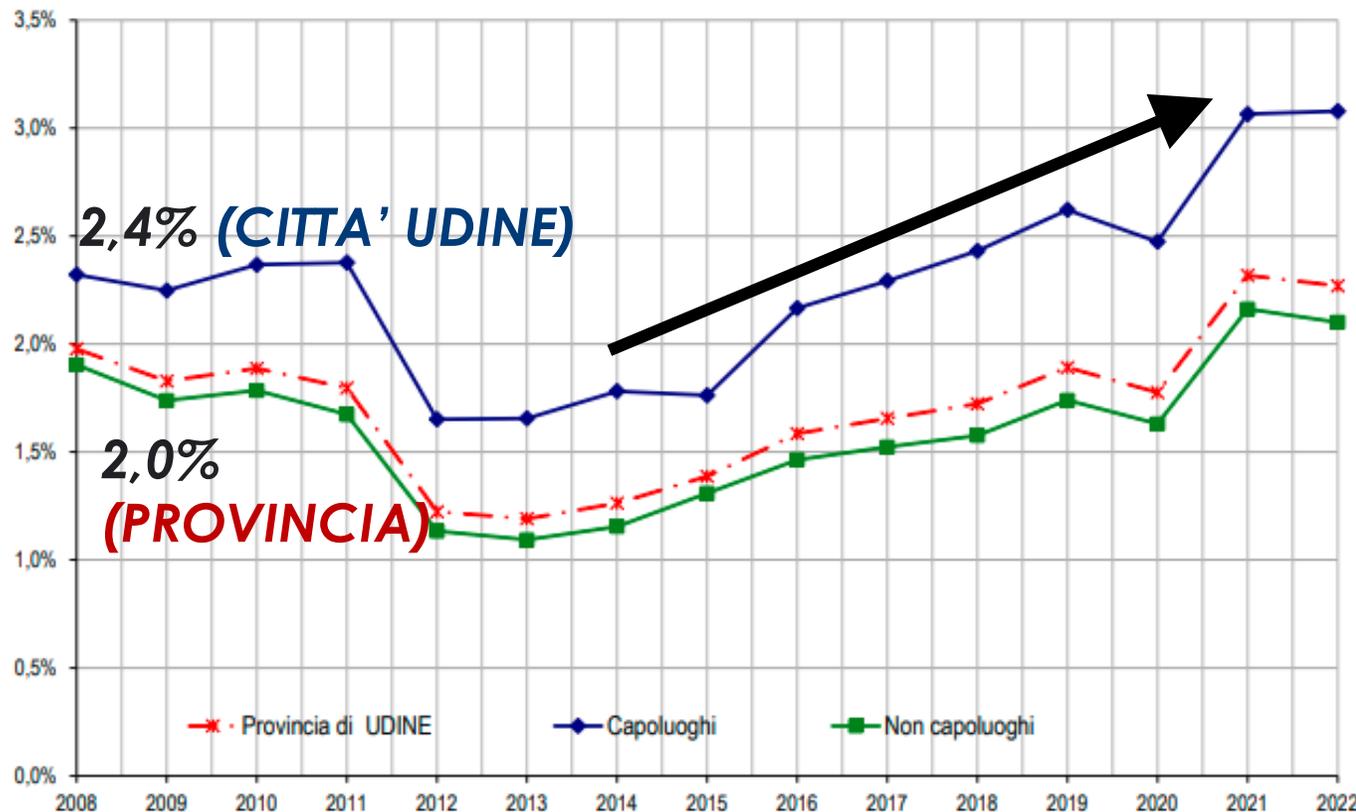
L'andamento nella quotazione media di Udine è in linea con l'andamento generale del territorio nazionale

ITALIA Serie storica 2014 – 2022
Indice NTN Immobiliare



Indice IMI immobiliare | A seguito della crisi è diminuita anche la percentuale delle unità immobiliari oggetto di compravendita. Solo negli ultimi anni l'indice è tornato su valori elevati che riportano una maggiore movimentazione del mercato.

**PROVINCIA DI UDINE- Serie storica 2008 – 2022
INDICE IMI BASE 2008=100**



3,1% (CITTA' UDINE)

2,2% (PROVINCIA)

Anche l'indice IMI ha subito una flessione dopo il 2010. Il dato poi torna a salire dopo il 2015.

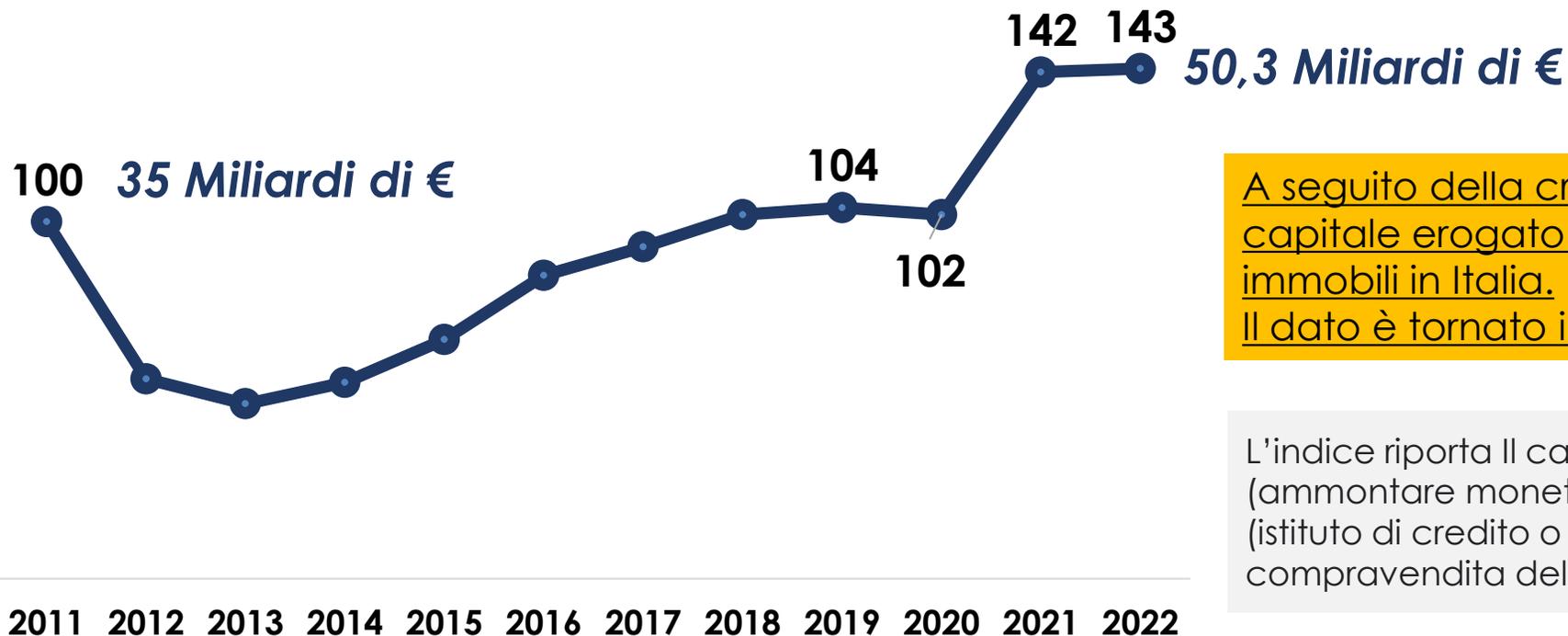


L'IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) è la quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire la movimentazione degli immobili compravenduti rispetto allo stock presente in un determinato territorio.

Mutui e prestiti | A seguito della crisi si è dimezzata la quota di capitale erogato per la compravendita di immobili in Italia. Il dato è tornato in linea solo negli ultimi anni, con 50,3 miliardi di euro erogati nel 2022.

Indice del capitale erogato per la compravendita di immobili - Serie storica 2011 – 2022
INDICE BASE 2011=100

Italia



A seguito della crisi si è dimezzata la quota di capitale erogato per la compravendita di immobili in Italia.
Il dato è tornato in linea solo negli ultimi anni

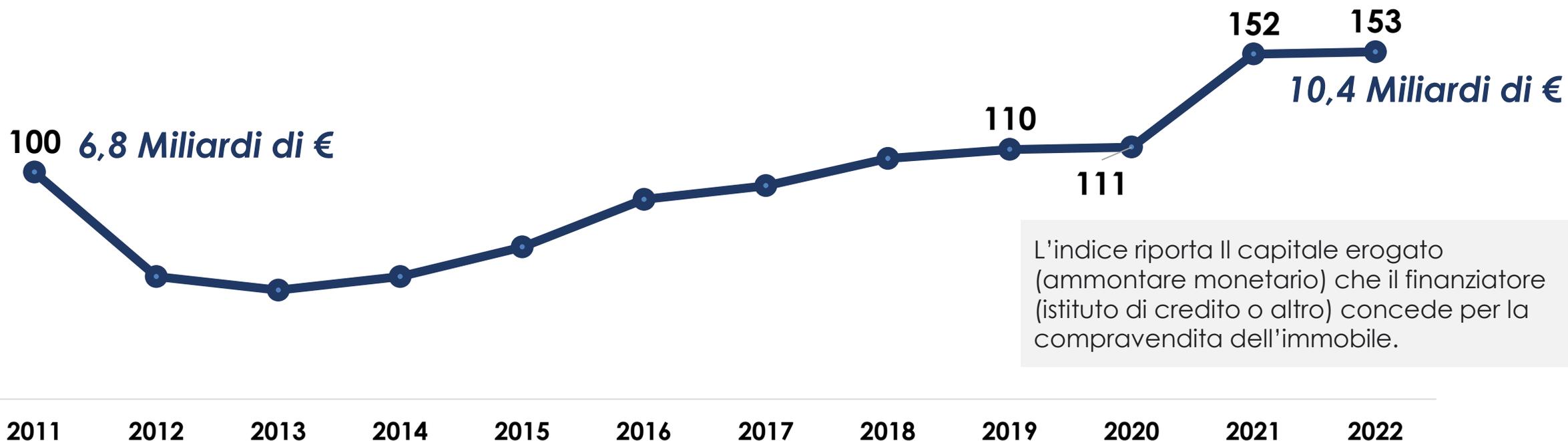
L'indice riporta il capitale erogato (ammontare monetario) che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile.

Fonte: Elaborazioni Format Research su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Mutui e prestiti | Nel nord-est a seguito della crisi la quota di capitale erogato per la compravendita di immobili si è dimezzata. Il dato negli ultimi anni è tornato a crescere fino a 153 punti.

Indice del capitale erogato per la compravendita di immobili - Serie storica 2011 – 2022
INDICE BASE 2011=100

Nord-est

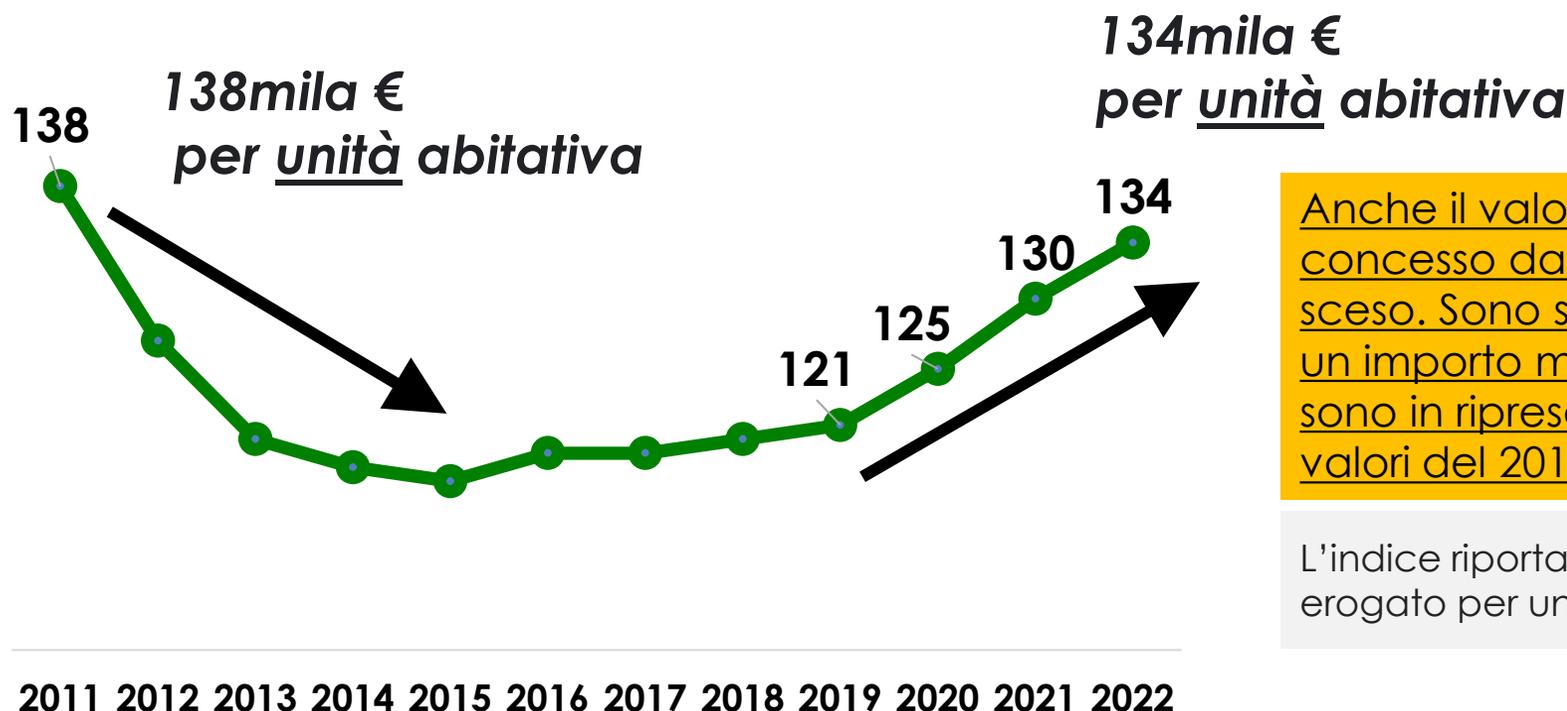


L'indice riporta il capitale erogato (ammontare monetario) che il finanziatore (istituto di credito o altro) concede per la compravendita dell'immobile.

Mutui e prestiti | Il valore medio per abitazione concesso dai finanziatori nel territorio del Nord-est a partire dal 2012 è sceso. I dati odierni tuttavia sono in ripresa, avvicinandosi ai valori pre-crisi.

NORD-EST Serie storica dal 2011 – 2022
Indice del capitale MEDIO erogato per la compravendita di immobili

Nord-est

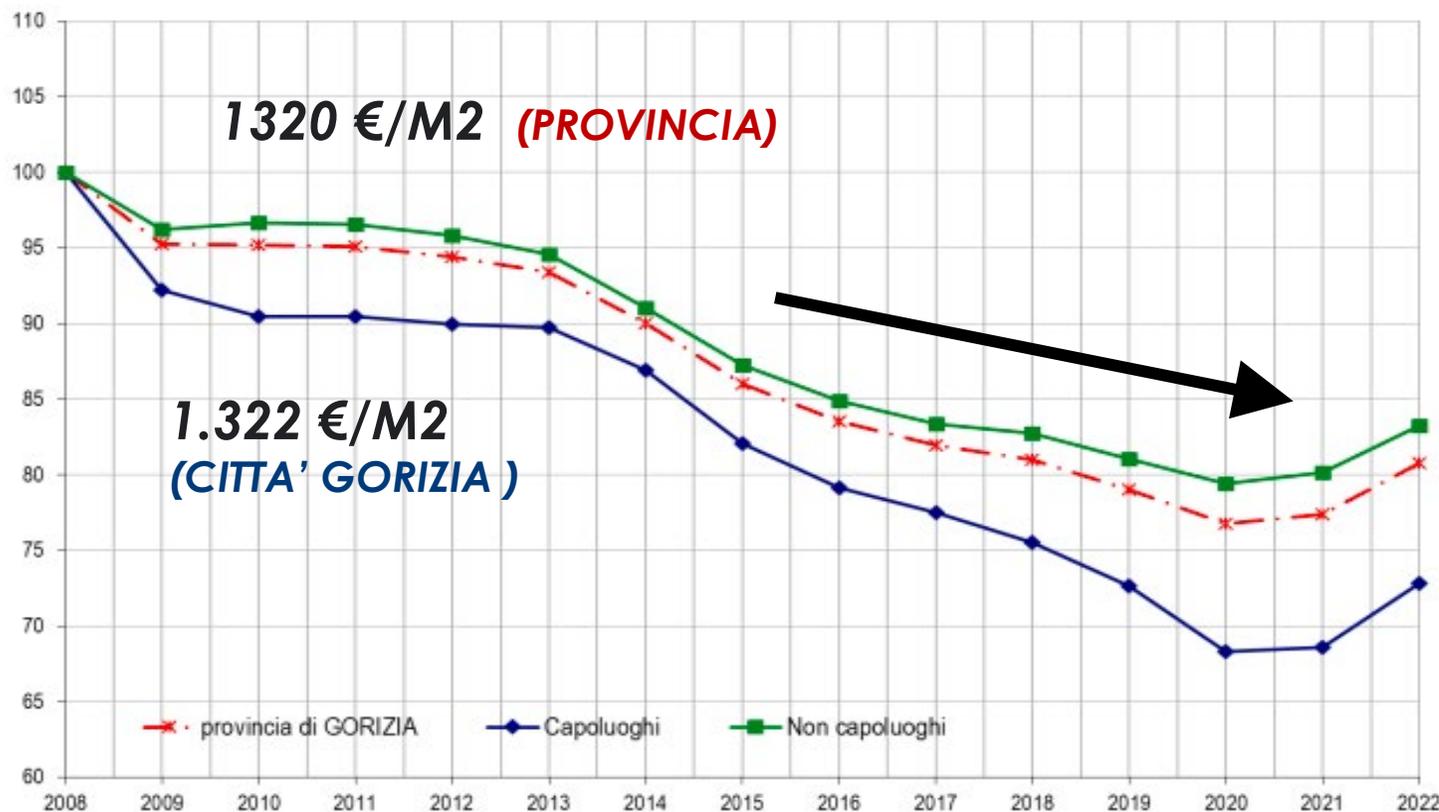


Anche il valore medio unitario per abitazione concesso dai finanziatori a partire dal 2012 è sceso. Sono stati concessi meno mutui e per un importo mediamente minore. I dati odierni sono in ripresa anche se ancora inferiori ai valori del 2011

L'indice riporta il capitale (migliaia di euro) erogato per unità abitativa

GORIZIA | Nella provincia di Gorizia a seguito della crisi si assiste ad una diminuzione della quotazione media degli immobili.

PROVINCIA DI GORIZIA - Serie storica dal 2008 – 2022 Quotazione media €/mq - BASE 2008=100



Anche in questo caso il calo nella quotazione immobiliare è avvenuto in modo più evidente presso la città di GORIZIA e in misura minore nel resto della provincia.

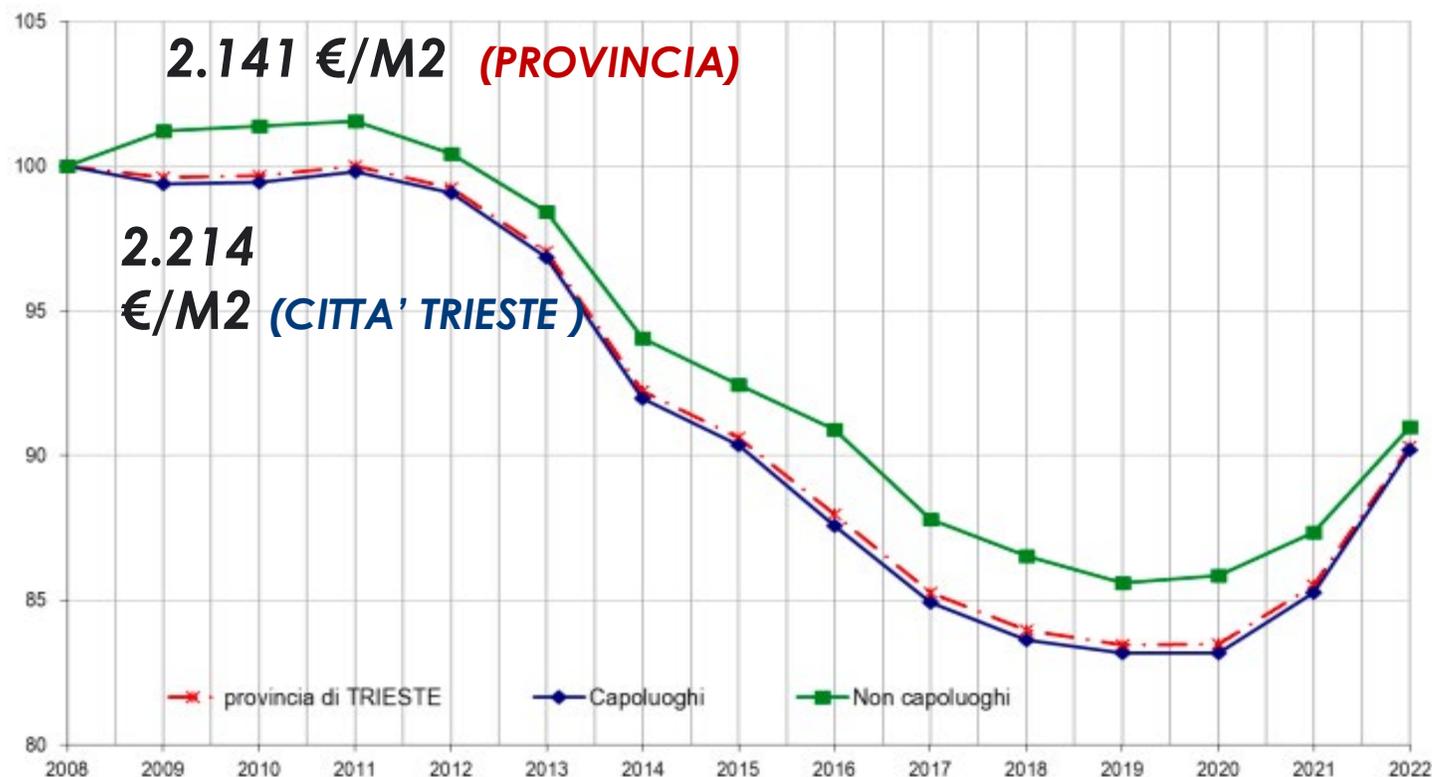
1.090 €/M2 (PROVINCIA)

969 €/M2 (CITTA' GORIZIA)

TRIESTE | Registrano un andamento decrescente anche le quotazioni immobiliari sul territorio di Trieste. Dal 2008 si sono persi 15 punti base sia nell'intera provincia che con riferimento al solo capoluogo.

PROVINCIA DI TRIESTE - Serie storica dal 2008 – 2022
Quotazione media €/mq - BASE 2008=100

Presso il territorio di Trieste si registra un calo nella quotazione immobiliare negli ultimi anni di oltre 200 €/mq.



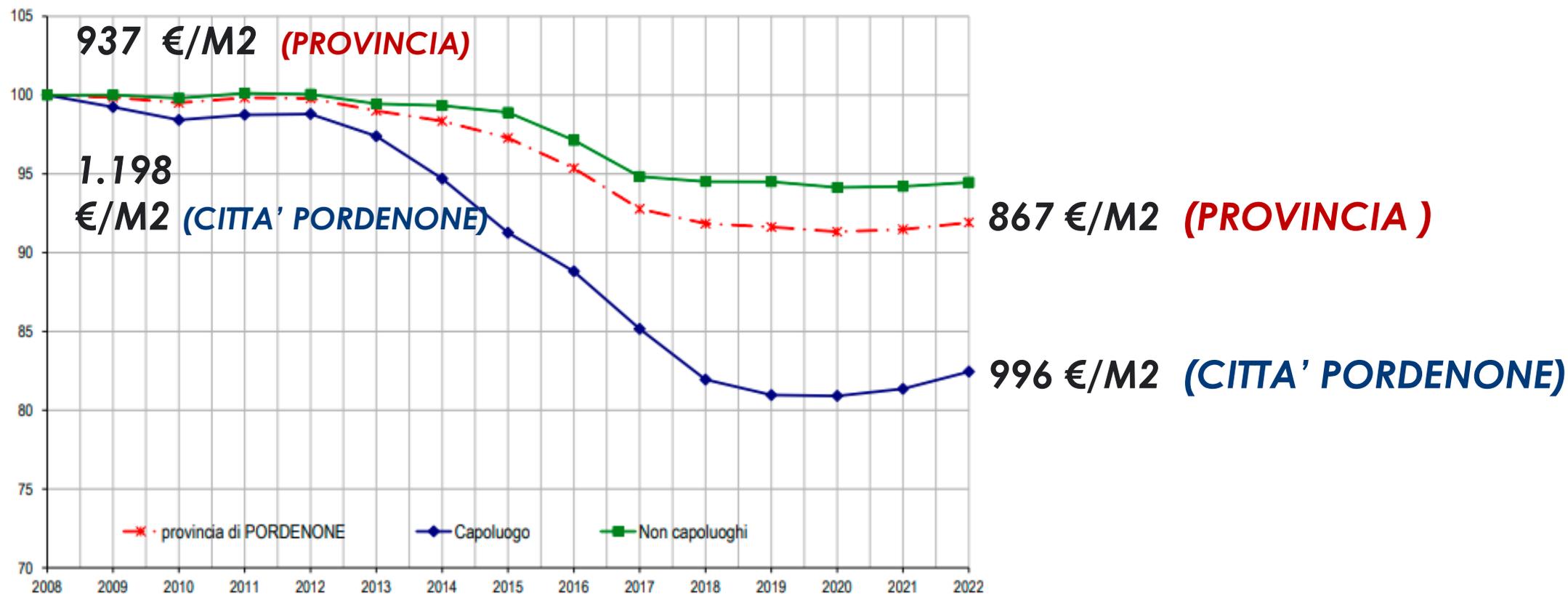
1.910 €/M2 (PROVINCIA)
1.910 €/M2 (CITTA' TRIESTE)

Fonte: Elaborazioni Format Research su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI),

PORDENONE | Il territorio della provincia di Pordenone registra un calo delle quotazioni immobiliari. Tale calo si presenta in modo ancora più accentuato per il Comune di Pordenone.

PROVINCIA DI PORDENONE - Serie storica dal 2008 – 2022
Quotazione media €/mq - BASE 2008=100

Presso il territorio di Pordenone si registra un calo sostanziale.



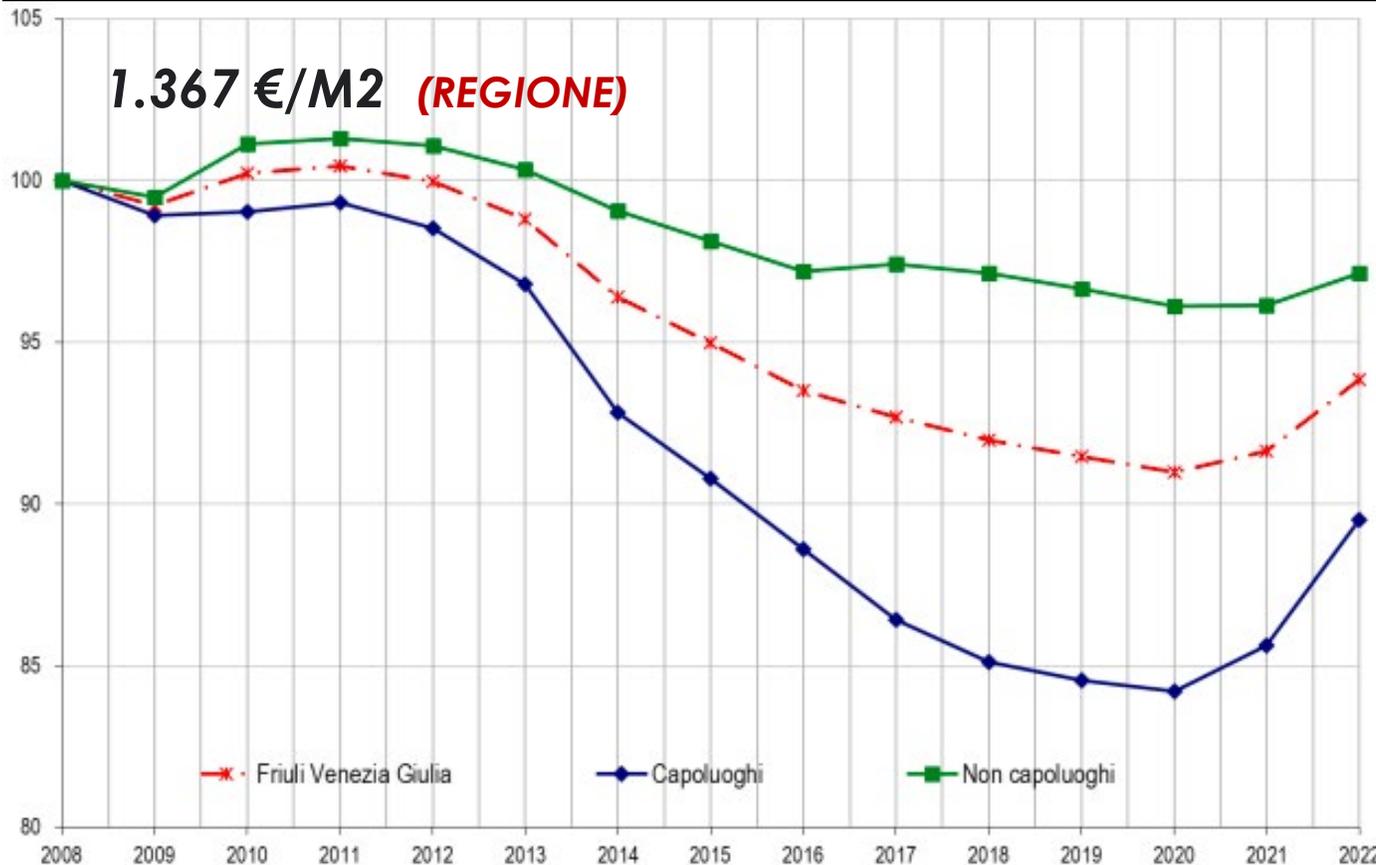
Fonte: Elaborazioni Format Research su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

FRIULI VENEZIA GIULIA | Andamento in Serie Storica della Quotazione media €/mq della regione Friuli-Venezia Giulia.

REGIONE FVG - Serie storica dal 2008 – 2022
Quotazione media €/mq - BASE 2008=100



**REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA**



1.348 €/M2 (REGIONE)

Fonte: Elaborazioni Format Research su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI),

Quadro sinottico | Riepilogo dell'andamento dei prezzi degli immobili nella regione del Friuli-Venezia Giulia.

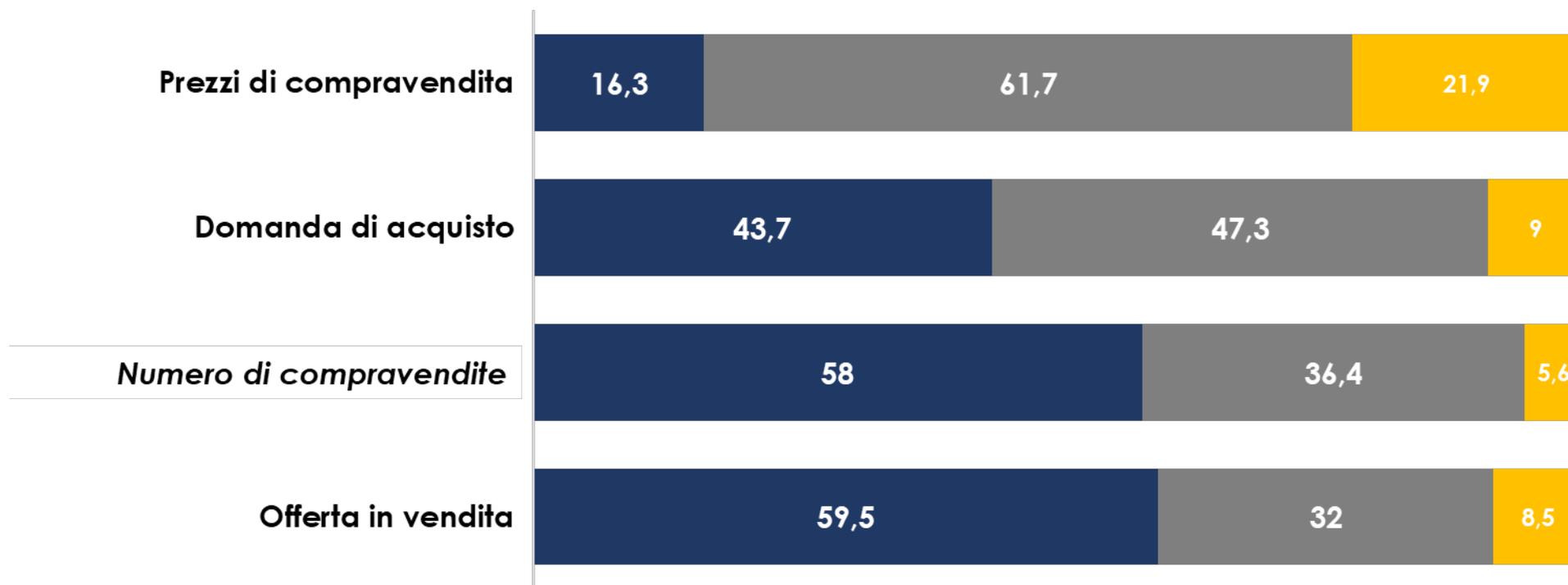
| | MERCATO IMMOBILIARE 2008 | MERCATO IMMOBILIARE 2022 | VARIAZIONE % |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| <u>Udine</u> | 1.241 €/MQ | 1.204 €/MQ | <u>-2,9%</u> ↓ |
| <u>Trieste</u> | 2.241 €/MQ | 1.910 €/MQ | <u>-10,7%</u> ↓ |
| <u>Pordenone</u> | 1.198 €/MQ | 996 €/MQ | <u>-16,8%</u> ↓ |
| <u>Gorizia</u> | 1.322 €/MQ | 969 €/MQ | <u>-26,7%</u> ↓ |
| <u>Regione FVG</u> | 1.367 €/MQ | 1.348 €/MQ | <u>-1,3%</u> ↓ |

Fonte: Elaborazioni Format Research su dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Tendenze del mercato immobiliare | Il sentiment degli operatori del settore immobiliare sul numero di compravendite e l'offerta di vendita è in forte diminuzione sul territorio nazionale. I prezzi vengono valutati come tendenzialmente invariati.

Italia *Primo quadrimestre 2023, valori %*

In Diminuzione **Invariati** **In Aumento**

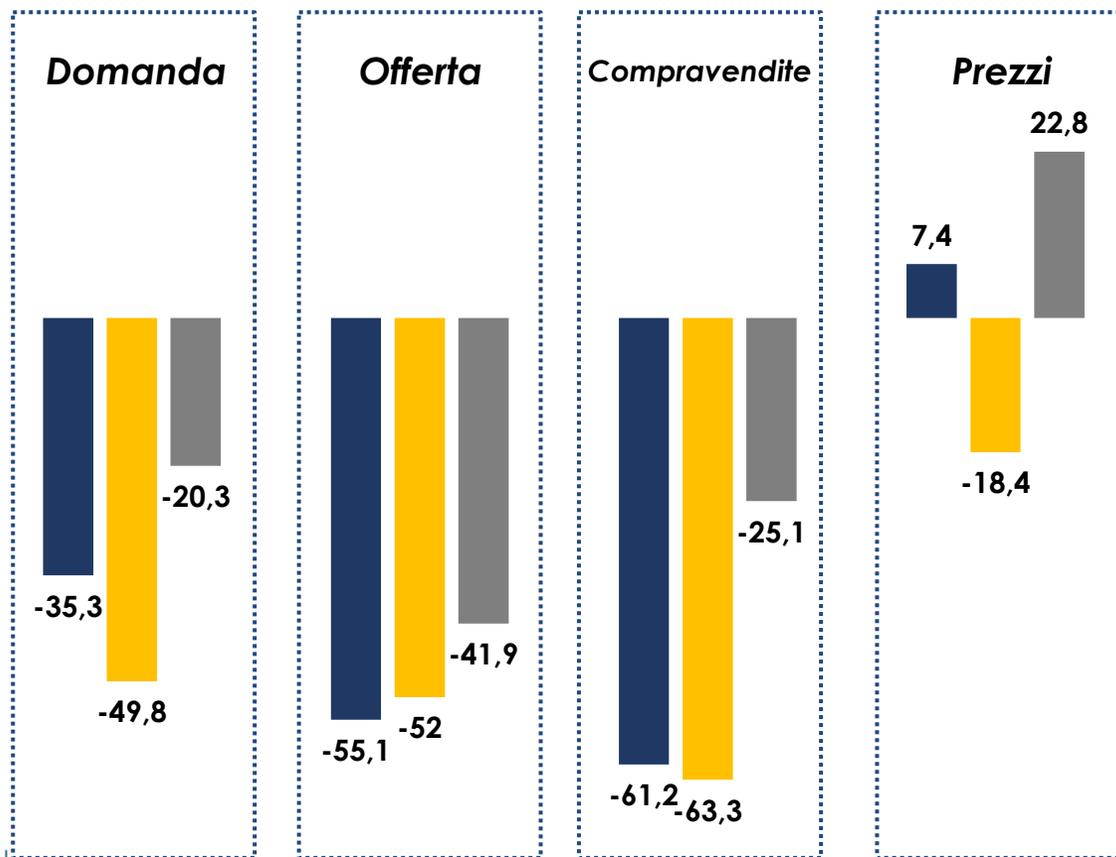


Fonte: Elaborazioni Format Research su dati Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari.

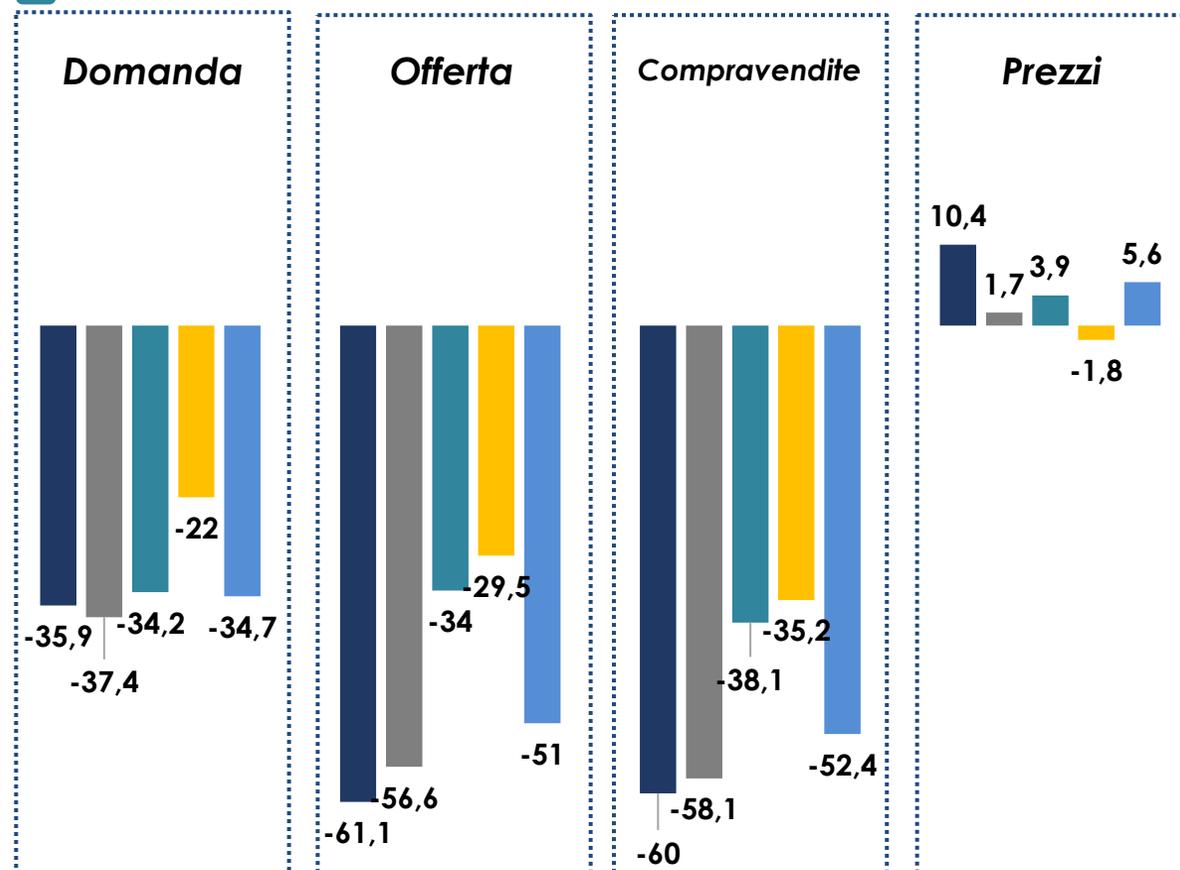
Tendenze del mercato immobiliare | Gli operatori del settore prevedono una diminuzione della domanda, dell'offerta e delle compravendite su tutto il territorio nazionale. Segnali più positivi su domanda e scambi arrivano dai territori del sud e dalle piccole città.

Italia Primo quadrimestre 2023, valori %

■ Nord ■ Centro ■ Sud e Isole



■ Grandi città (Più di 250mila abitanti) ■ Grandi Aree (Più di 400mila abitanti)
 ■ Piccole città (tra i 10 e i 50mila abitanti) ■ Italia
 ■ Medie città (Tra i 50mila e 250mila abitanti)



Fonte: Elaborazioni Format Research su dati Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari

Valore di mercato I Semestre 2023 | L'andamento del valore di mercato degli immobili residenziali (solo abitazioni civili) nel comune di Udine conferma l'andamento crescente già ipotizzato.

MERCATO IMMOBILIARE | ABITAZIONI CIVILI I Semestre 2023

| TERRITORI | VALORE DI MERCATO (€/mq) | | | VALORI LOCAZIONE (€/mq) | | |
|----------------|-----------------------------|-------|-------|----------------------------|------|-------|
| | Min. | Max. | Media | Min. | Max. | Media |
| Città di Udine | 780 | 2.200 | 1.490 | 4,2 | 8,3 | 6,25 |

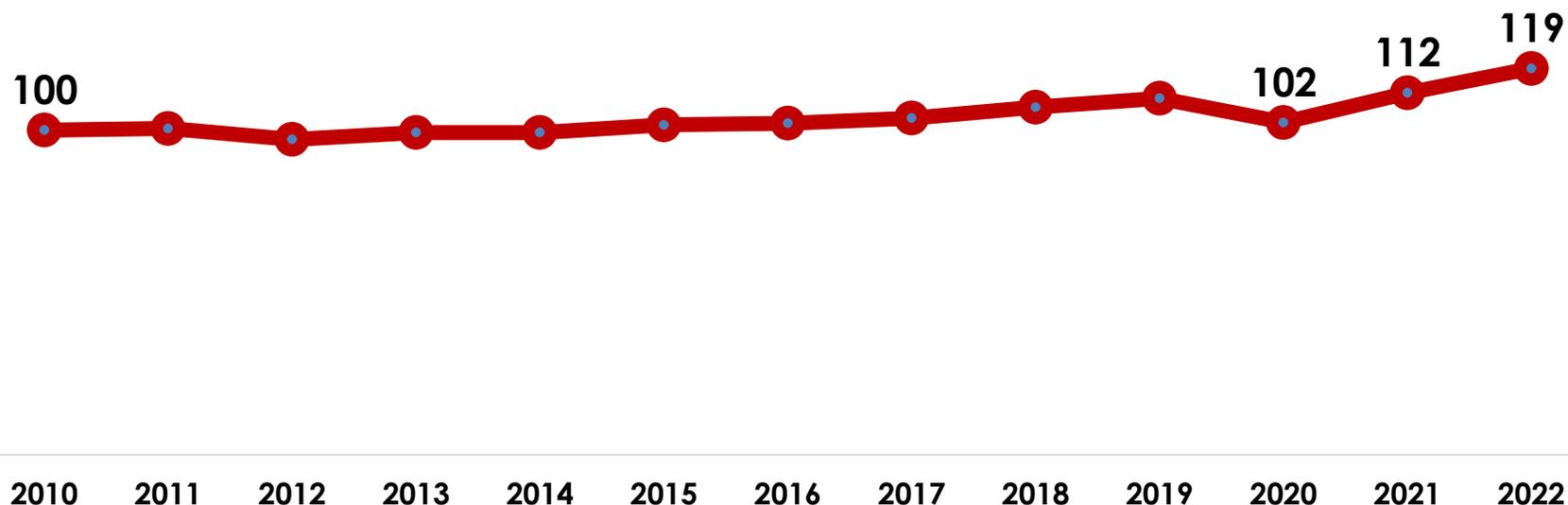


Nota di lettura.

Il dato fa riferimento alle sole abitazioni civili, ovvero ad esclusione delle abitazioni di tipo economico. Il valore di mercato è calcolato prendendo in considerazione l'intero Comune di Udine. Il valore è da intendersi come puramente indicativo della tendenza per il 2023, poiché calcolato su dati grezzi e non definitivi (il dato puntuale e pesato sarà diffuso dall'OMI solo nel 2024).

Valore aggiunto | Nell'ultimo decennio si è assistito ad un incremento del valore aggiunto prodotto dalle imprese sul territorio della provincia di Udine. Il dato è superiore al periodo pre-pandemico.

VALORE AGGIUNTO A UDINE
BASE 2010=100



UDINE

Serie storica del valore aggiunto prodotto dalle imprese che insistono sul territorio della provincia di Udine

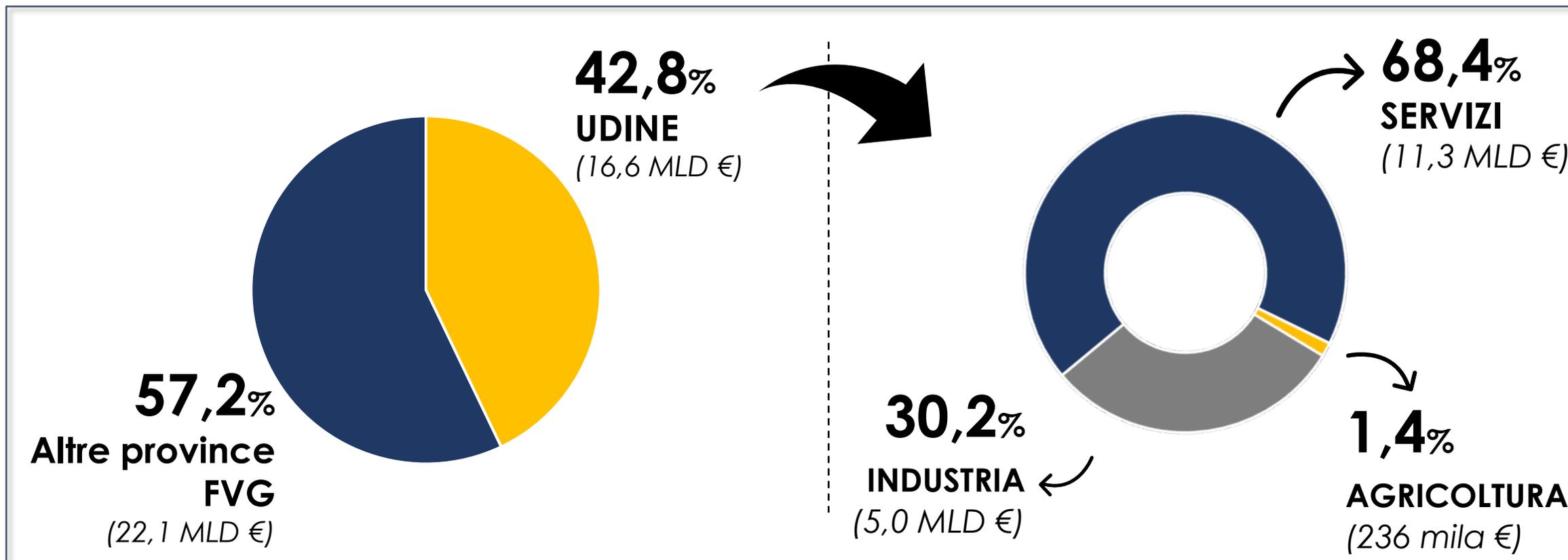


* Si tratta del valore aggiunto delle imprese di tutte le imprese nel territorio di Udine in tutti i Codici ateco.

Fonte: Elaborazioni Format Research su dati I.Stat (Datawarehouse Istat).

Valore aggiunto | Circa il 43% del valore aggiunto FVG è prodotto nel territorio della provincia di Udine. Di questo il 68% è prodotto dalle imprese dei servizi, il 30% dal comparto industria e poco più dell'1% dalle imprese agricole.

VALORE AGGIUNTO A UDINE
(16,6 mld € in tutti i settori, al netto della PA)



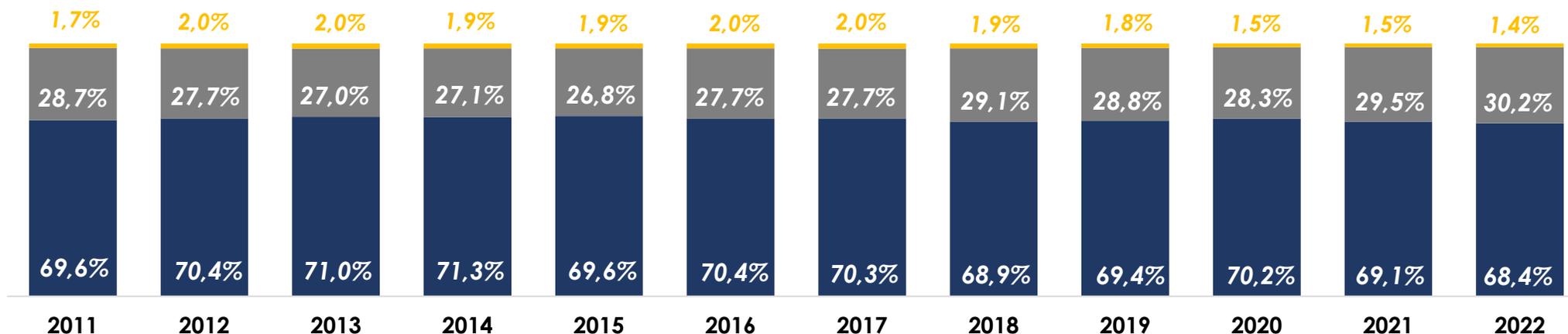
Fonte: Elaborazioni Format Research su dati I.Stat (Datawarehouse Istat).

Valore aggiunto | Serie storica del VA prodotto dalle imprese per settore della provincia di Udine. Rimane stabile nel tempo la quota del valore aggiunto prodotto a Udine all'interno della regione.

Serie storica del valore aggiunto per settore

■ TERZIARIO ■ INDUSTRIA ■ AGRICOLTURA

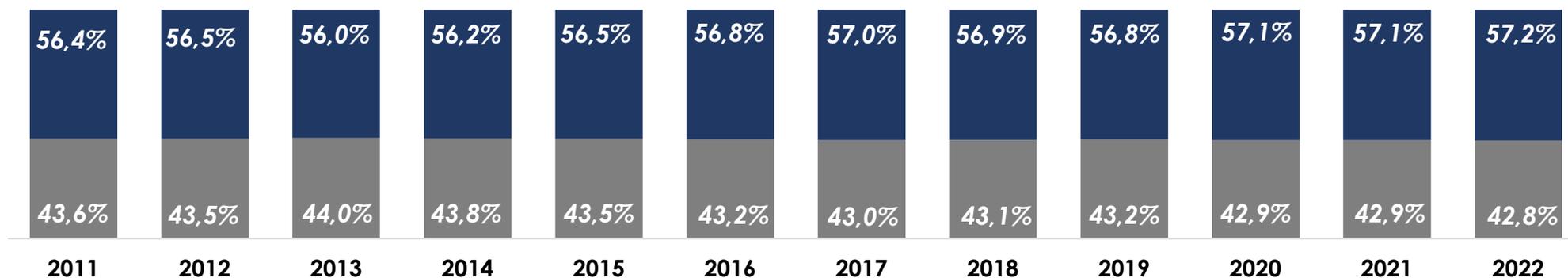
Andamento del valore aggiunto prodotto dal **TERZIARIO**



Serie storica del valore aggiunto per territorio

■ ALTRE PROVINCE DEL FVG ■ UDINE

Andamento del valore aggiunto prodotto da Udine nella regione



Fonte: Elaborazioni Format Research su dati I.Stat (Datawarehouse Istat).

Indagine ad imprese e cittadini | Indicazioni di lettura

Questa sezione del rapporto di ricerca riporta gli esiti delle indagini campionarie realizzate sulle imprese e sui cittadini del Comune di Udine.

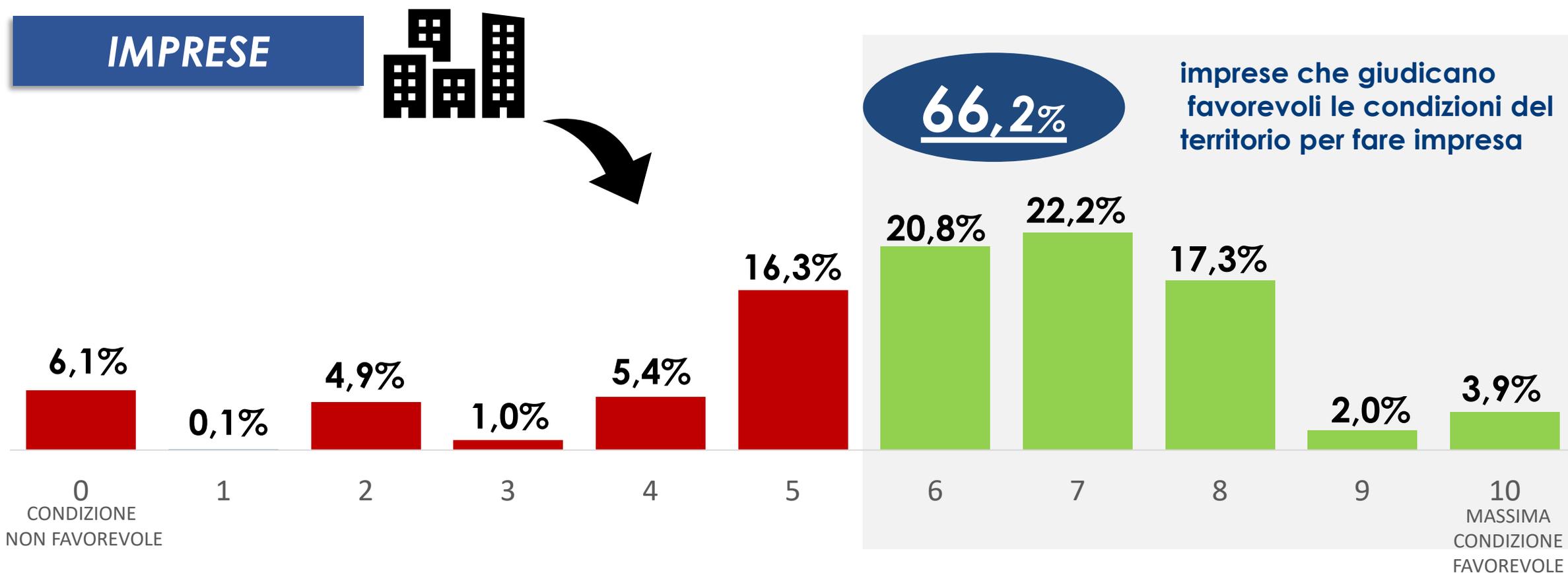
Poiché alcune delle domande relative ai fenomeni di degrado e al loro impatto erano identiche o molto simili per entrambi i gruppi di indagine, si è scelto di descrivere i risultati intercalando i risultati dell'analisi in base dei fenomeni indagati piuttosto che seguire la singola indagine punto per punto.

Nella prima parte di questa sezione si approfondisce il tema della presenza di fenomeni di degrado nei territori di indagine e il loro impatto su imprese e cittadini.

La seconda parte è invece dedicata alle azioni rigenerazione urbana e alla percezione da parte degli intervistati della loro efficacia nel ripristino del decoro urbano.

OPINIONE DELLE IMPRESE | Due terzi delle imprese giudicano favorevoli le condizioni per fare impresa nel Comune di Udine.

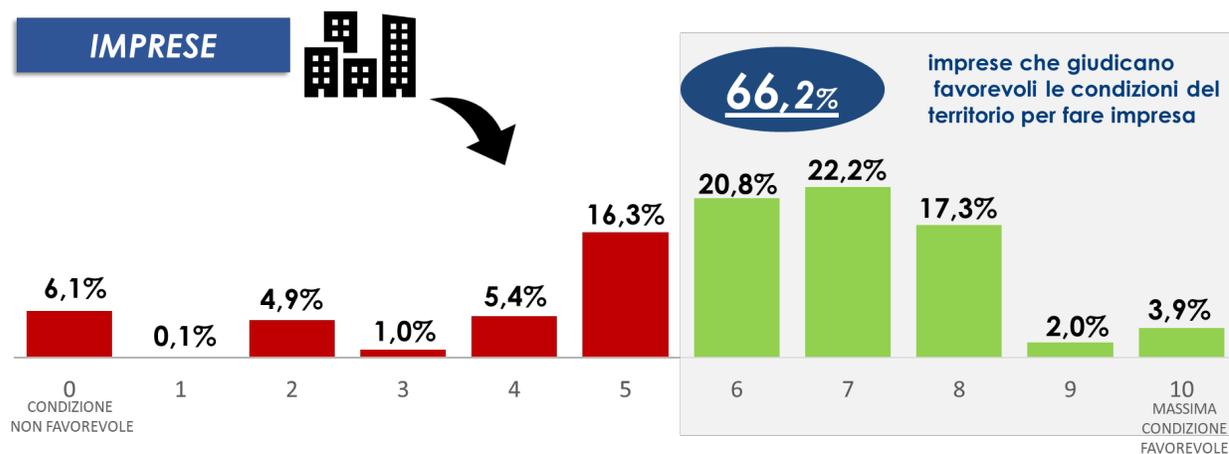
Su una scala da 0 a 10 quanto giudica siano state favorevoli "per fare impresa" le condizioni del comune in cui risiede la sua attività negli ultimi 5 anni?



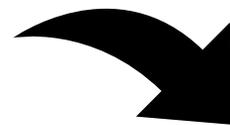
Base campione: 214 casi. I dati sono riportati all'universo.

Condizioni «per fare impresa» | In dettaglio, si osserva che le condizioni per fare impresa sono giudicate maggiormente favorevoli dalle imprese che operano fuori dal centro città rispetto a quelle del centro (+3%).

Su una scala da 0 a 10 quanto giudica siano state favorevoli “per fare impresa” le condizioni del comune in cui risiede la sua attività negli ultimi 5 anni?



GIUDIZIO SULLE CONDIZIONI PER FARE IMPRESA



| | AREA | |
|------------------|---------------|-------------------------|
| | CENTRO CITTA' | FUORI DAL CENTRO CITTA' |
| VOTO 0-5 | 35,3 % | 32,3 % |
| VOTO 6-10 | 64,7 % | 67,7 % |

Base campione: 214 casi. I dati sono riportati all'universo.

Presenza di fenomeni di degrado | I fenomeni di degrado percepiti con maggiore intensità dalle imprese sono il dissesto della viabilità e delle piste ciclabili (44,8%) e la necessità di disinfestare le aree pubbliche (32,2%).

Secondo la sua esperienza personale, come valuta la presenza dei seguenti fenomeni nel territorio in cui risiede la sua impresa?

Quali?

Imprese che rilevano il fenomeno

| | |
|---------------------------------------------------------|--------|
| Dissesto della viabilità e delle piste ciclabili | 44,8 % |
| Necessità di disinfestare o derattizzare aree pubbliche | 32,2 % |
| Edifici abbandonati e in stato di degrado | 29,6 % |
| Sporcizia delle strade e problemi di raccolta rifiuti | 28,6 % |
| Parchi e aree verdi senza adeguata manutenzione | 23,7 % |
| Illuminazione delle strade assente o insufficiente | 21,2 % |
| Movida notturna e atti di vandalismo | 20,1 % |
| Mancanza di infrastrutture fisiche e servizi | 18,8 % |
| Accattonaggio | 18,3 % |
| Scarsa manutenzione dei monumenti e dei luoghi pubblici | 15,9 % |
| Insedimenti urbani degradati e baraccopoli | 11,9 % |
| Commercianti/Venditori abusivi | 9,2 % |



IMPRESE



Impatto di fenomeni di degrado | Secondo le imprese il degrado urbano pesa soprattutto sulla creazione di nuove attività e sulle condizioni per fare impresa nel comune di Udine. Si tratta in ogni caso di percentuali scarsamente significative.

(Solo chi ha indicato «molto» o «abbastanza» sulla presenza di almeno un fenomeno di degrado) A Suo avviso, che impatto hanno i fenomeni da lei indicati sull'andamento della Sua impresa?

IMPRESE

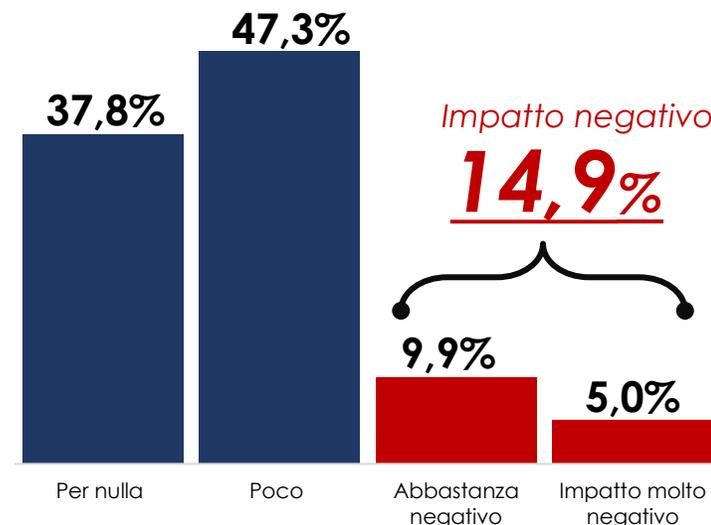
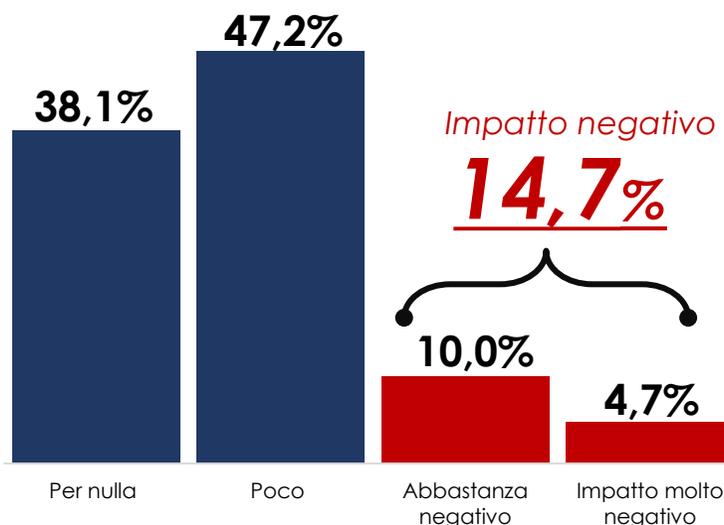
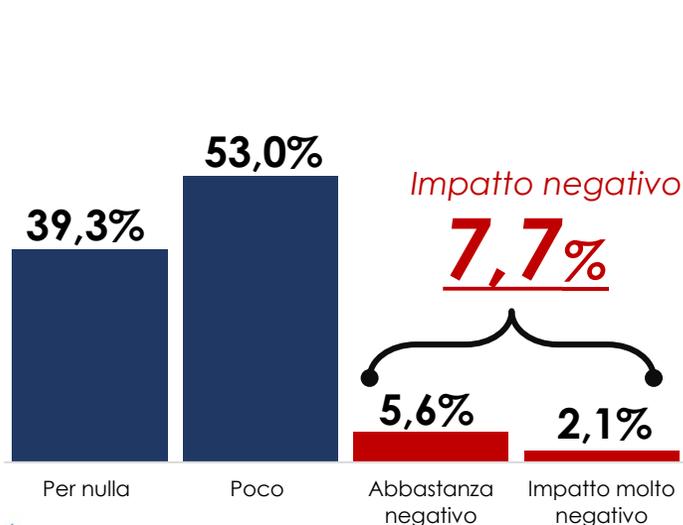
IMPATTO DEI FENOMENI DI DEGRADO SU...

| Impatto negativo | CENTRO CITA' | FUORI DAL CENTRO CITA' |
|--------------------------|--------------|------------------------|
| Andamento dell'impresa | 8,10% | 7,10% |
| Condizioni del comune | 14,70% | 14,70% |
| Creazione nuove attività | 13,90% | 15,90% |

Andamento dell'impresa

Condizioni per fare impresa del comune

Creazione nuove attività



Base campione: Solo le imprese che affermano la diffusione di fenomeni di degrado. I dati sono riportati all'universo.

Presenza di fenomeni di degrado | I cittadini della provincia segnalano al primo posto il dissesto della viabilità (38,5%), al secondo posto la sporcizia delle strade e problemi di raccolta dei rifiuti (36,8%) e al terzo la necessità di disinfestare (35,2%).

Secondo la sua esperienza personale, come valuta la presenza dei seguenti fenomeni nel territorio in cui risiede?



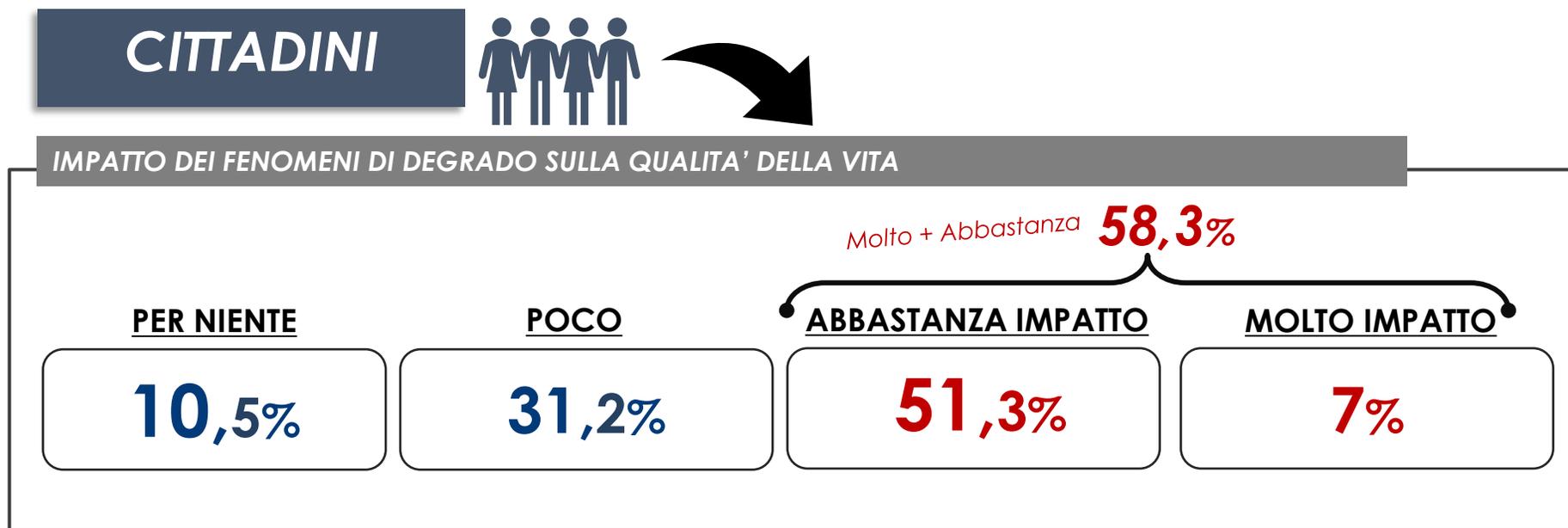
CITTADINI



| <i>Quali?</i> | <i>Molto + Abbastanza presenti</i> |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Dissesto della viabilità e delle piste ciclabili | 38,5 % |
| Sporcizia delle strade e problemi di raccolta rifiuti | 36,8 % |
| Necessità di disinfestare o derattizzare aree pubbliche | 35,2 % |
| Edifici abbandonati e in stato di degrado | 33,2 % |
| Illuminazione delle strade assente o insufficiente | 32,1 % |
| Parchi e aree verdi senza adeguata manutenzione | 31,2 % |
| Insedimenti urbani degradati e baraccopoli | 30,3 % |
| Accattonaggio | 30,0 % |
| Commercianti/Venditori abusivi | 29,2 % |
| Mancanza di infrastrutture fisiche e servizi | 28,8 % |
| Scarsa manutenzione dei monumenti e dei luoghi pubblici | 28,5 % |
| Movida notturna e atti di vandalismo | 27,8 % |

Impatto di fenomeni di degrado | I fenomeni di degrado vengono considerati abbastanza o molto impattanti sulla qualità della vita da parte del 58% dei cittadini che hanno rilevato fenomeni di degrado, che in genere però sono poco più di un terzo del totale.

(Solo chi ha indicato «molto» o «abbastanza» sulla presenza di almeno un fenomeno di degrado) A Suo avviso, che impatto hanno i fenomeni da lei indicati sulla qualità della vita e la vivibilità del territorio?



Nota di lettura.

Il dato sull'impatto dei fenomeni di degrado è da intendersi come capacità di influenzare la qualità della vita delle persone, non si tratta di un giudizio su quanto questi fenomeni impattino realmente sulla vita degli intervistati.

Base campione: Solo coloro che affermano la diffusione di fenomeni di degrado . **I dati sono riportati all'universo.**

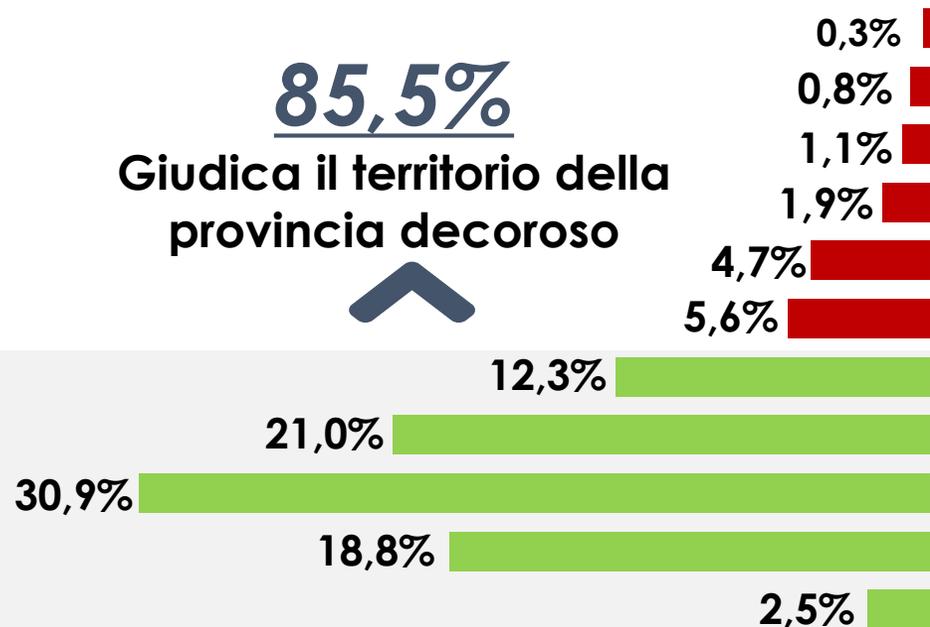
Decoro e degrado urbano | Complessivamente, nonostante alcune problematiche segnalate da cittadini ed imprese, entrambi i gruppi ritengono per oltre l'85% che il territorio e il Comune di Udine siano decorosi.

Complessivamente, come giudicherebbe il territorio della città in cui risiede / risiede la Sua impresa dal punto di vista del decoro o (al contrario) del degrado urbano?

CITTADINI

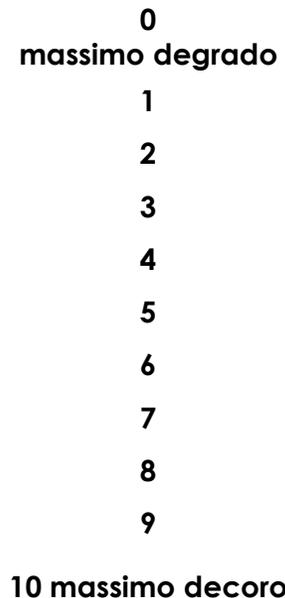
85,5%

Giudica il territorio della provincia decoroso



Base campione: 400 casi. I dati sono riportati all'universo.

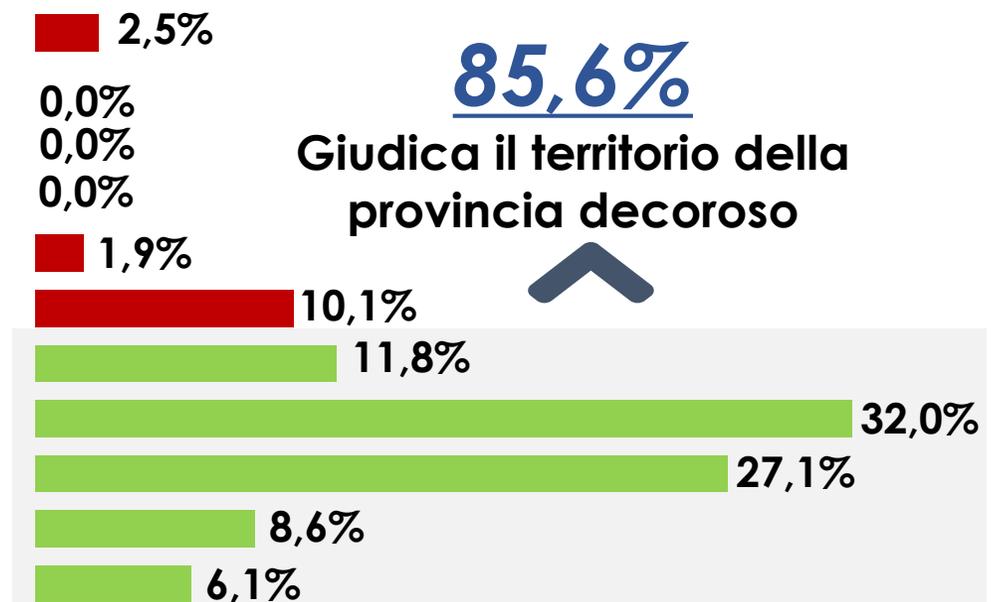
DEGRADO E DECORO URBANO



IMPRESE

85,6%

Giudica il territorio della provincia decoroso



Base campione: 214 casi. I dati sono riportati all'universo.

Impatto del degrado | Appena il 14% dei cittadini ha sentito parlare di persone che hanno dovuto cambiare casa a causa del degrado urbano; Il 24,8% invece ha sentito parlare di chi, a causa del degrado urbano, non è riuscito a vendere,/affittare degli immobili.

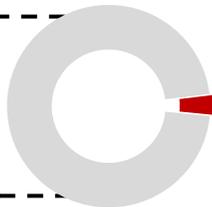
Più nel dettaglio, nel corso degli ultimi 5 anni, nel territorio di Udine, lei ha sentito parlare o è venuto a conoscenza di situazioni come quelle che le descriviamo di seguito?

CITTADINI

PERSONE CHE HANNO DOVUTO CAMBIARE CASA PER VIA DEL DEGRADO URBANO

NON NE HO SENTITO PARLARE

95,4%



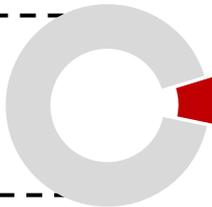
SI, NE HO SENTITO PARLARE

4,6%

PERSONE CHE NON RIESCONO A VENDERE / AFFITTARE PER VIA DEL DEGRADO URBANO

NON NE HO SENTITO PARLARE

93,2%



SI, NE HO SENTITO PARLARE

6,8%

Impatto del degrado | Appena il 22% delle imprese ha sentito parlare di casi di imprenditori e commercianti che hanno dovuto cessare le proprie attività, il 25,7% di casi in cui le attività si sono trasferite a causa di fenomeni collegati al degrado urbano.

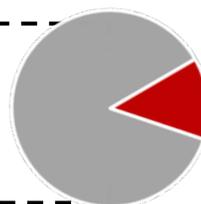
Più nel dettaglio, nel corso degli ultimi 5 anni, nella territorio di Udine, lei ha sentito parlare di situazioni come quelle che le descriviamo di seguito?

IMPRESE

IMPRENDITORI O COMMERCianti CHE HANNO DOVUTO CESSARE LE PROPRIE ATTIVITÀ PER VIA DEL DEGRADO URBANO

NON NE HO SENTITO PARLARE

87,8%



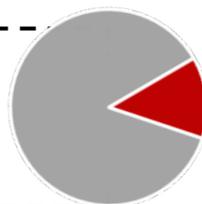
SI, NE HO SENTITO PARLARE

12,2%

IMPRENDITORI O COMMERCianti A CHE HANNO DOVUTO TRASFERIRE LE PROPRIE ATTIVITÀ IN UNA ZONA PIÙ DECOROSA

NON NE HO SENTITO PARLARE

87,0%

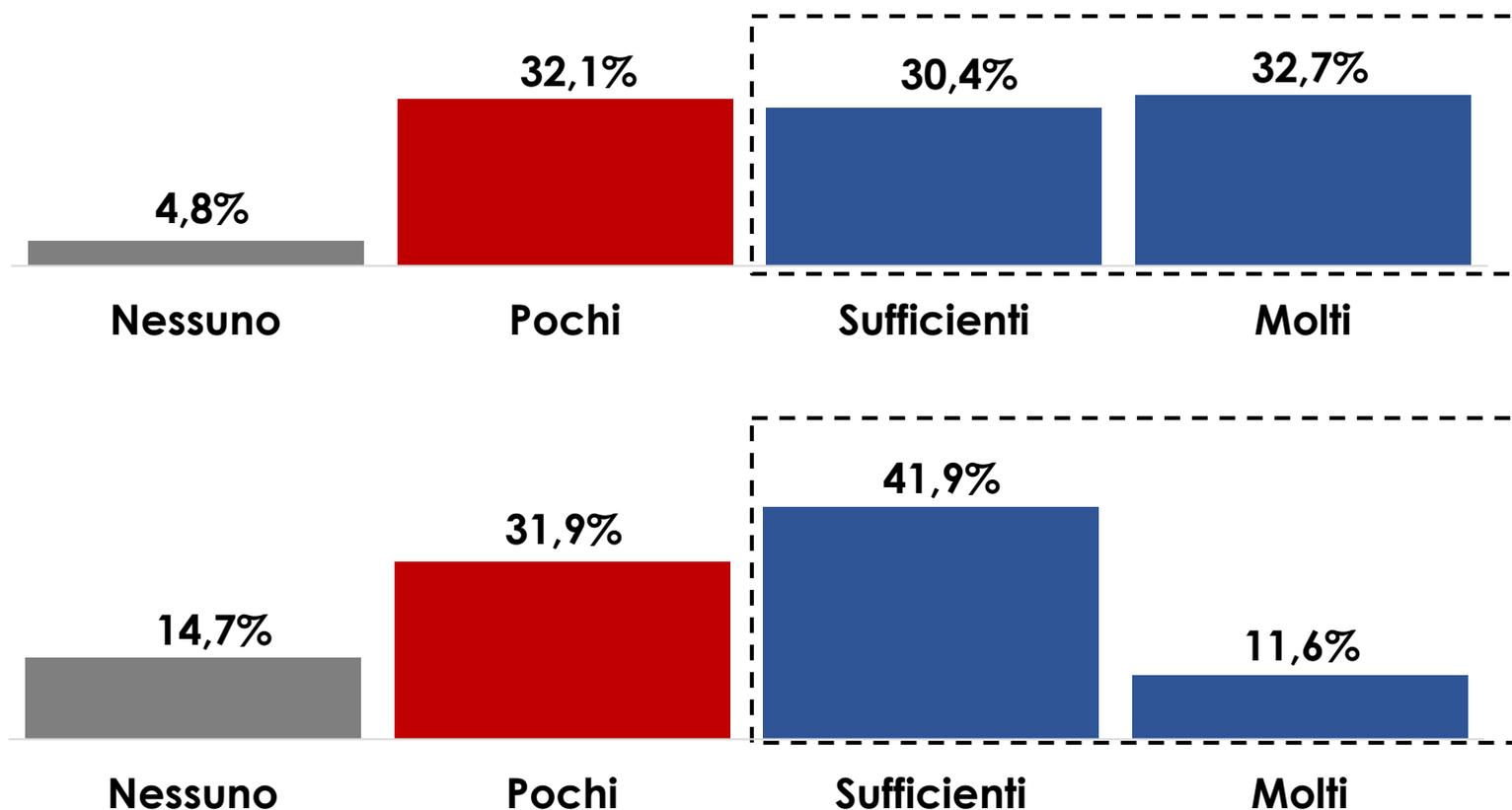


SI, NE HO SENTITO PARLARE

13,0%

Rigenerazione urbana | Oltre la metà delle imprese ritiene che nel territorio siano diffusi gli esempi di rigenerazione urbana, tra i cittadini questa percentuale sale al 63% circa.

Quanto ritiene che nel territorio dove opera la sua impresa / dove vive siano diffusi esempi di rigenerazione urbana negli ultimi 5 anni?



CITTADINI

63,1%

CITTADINI che ritengono diffusa la rigenerazione urbana nel territorio

Base campione: 400 casi. I dati sono riportati all'universo.

IMPRESE

53,5%

IMPRESE che ritengono diffusa la rigenerazione urbana nel territorio

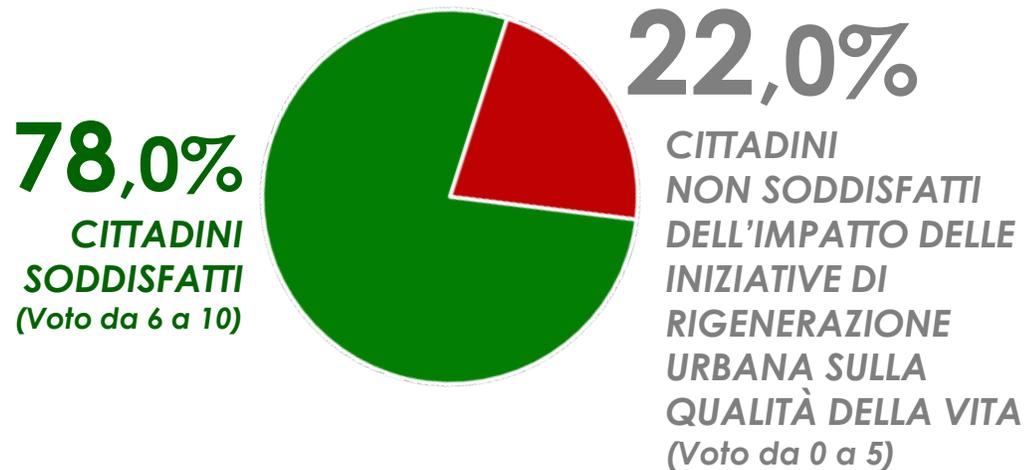
Base campione: 214 casi. I dati sono riportati all'universo.

Efficacia della rigenerazione urbana | La stragrande maggioranza delle imprese e dei cittadini si dichiara soddisfatta delle azioni di rigenerazione urbana diffuse nel proprio territorio.

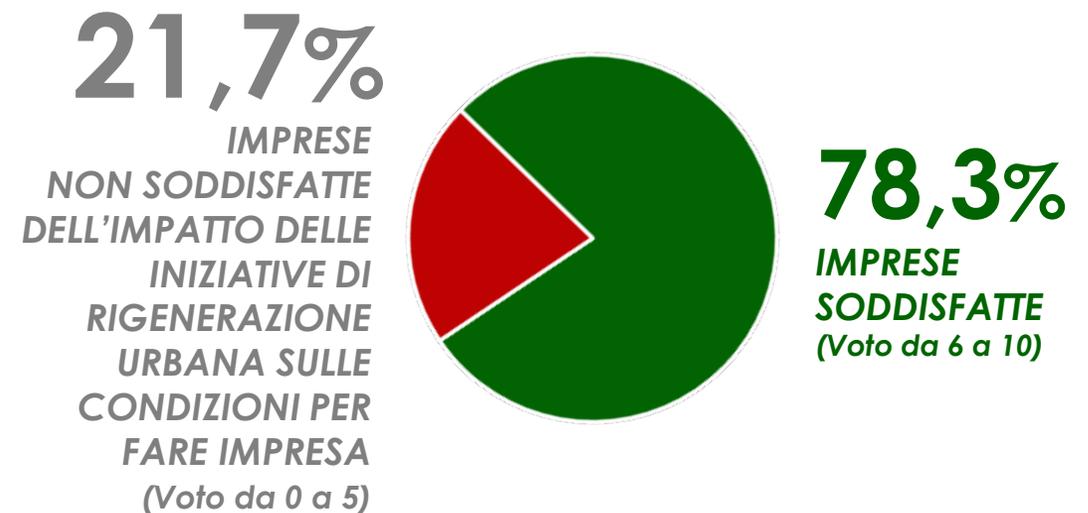
Quanto ritiene siano stati efficaci le iniziative di rigenerazione urbana sulla vivibilità e qualità della vita del territorio in cui risiede/nel creare un ambiente favorevole al “fare imprese” nel territorio dove opera?

EFFICACIA DELLE INIZIATIVE DI RIGENERAZIONE

CITTADINI



IMPRESE



Base campione: 380 casi. Solo coloro che hanno indicato la presenza di esempi di rigenerazione urbana.

Base campione: 214 casi. Solo coloro che hanno indicato la presenza di esempi di rigenerazione urbana. I dati sono riportati all'universo.

Interventi di rigenerazione urbana | Il 42% delle aziende ritiene prioritario riqualificare le aree degradate per creare nuove strutture e servizi, il 36,2% creare iniziative nei quartieri periferici, il 34,1% migliorare la viabilità.

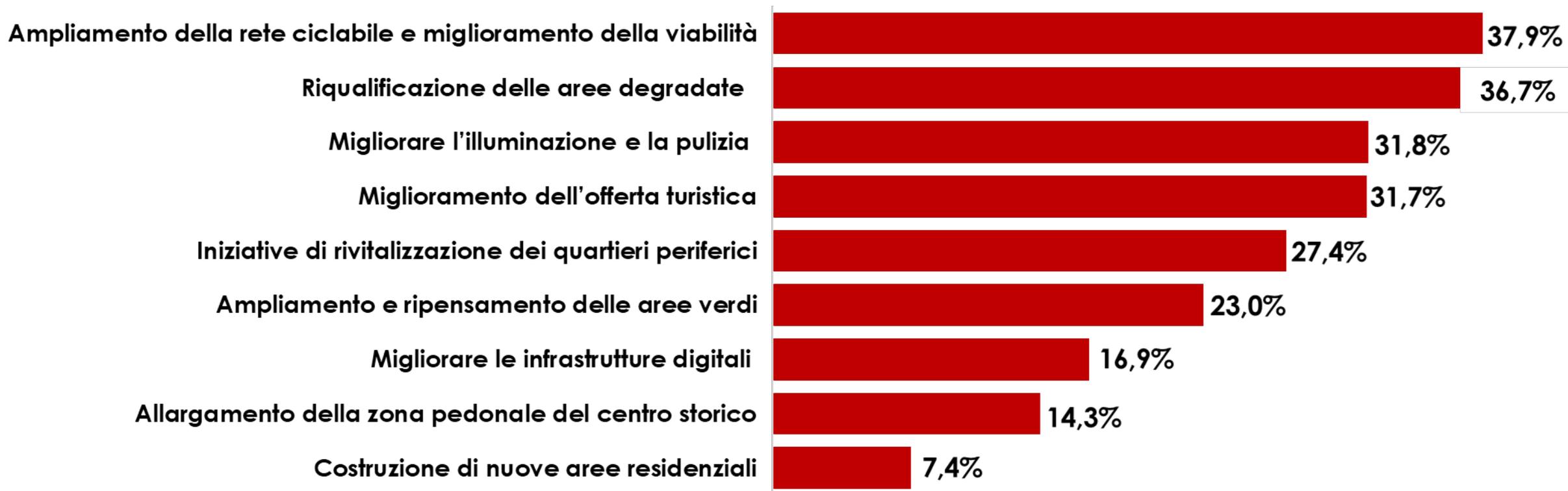
Quali tra questi progetti di rigenerazione ritiene prioritari e più efficaci al fine di migliorare le condizioni imprenditoriali del territorio dove opera la sua impresa?



Base campione: 214 casi. La somma delle percentuali è maggiore di 100 perché erano possibili più risposte. I dati sono riportati all'universo.

Interventi di rigenerazione urbana | Tra i cittadini le priorità di intervento sono il miglioramento della viabilità e delle piste ciclabili (37,9%) e la riqualificazione delle aree degradate (37,7%).

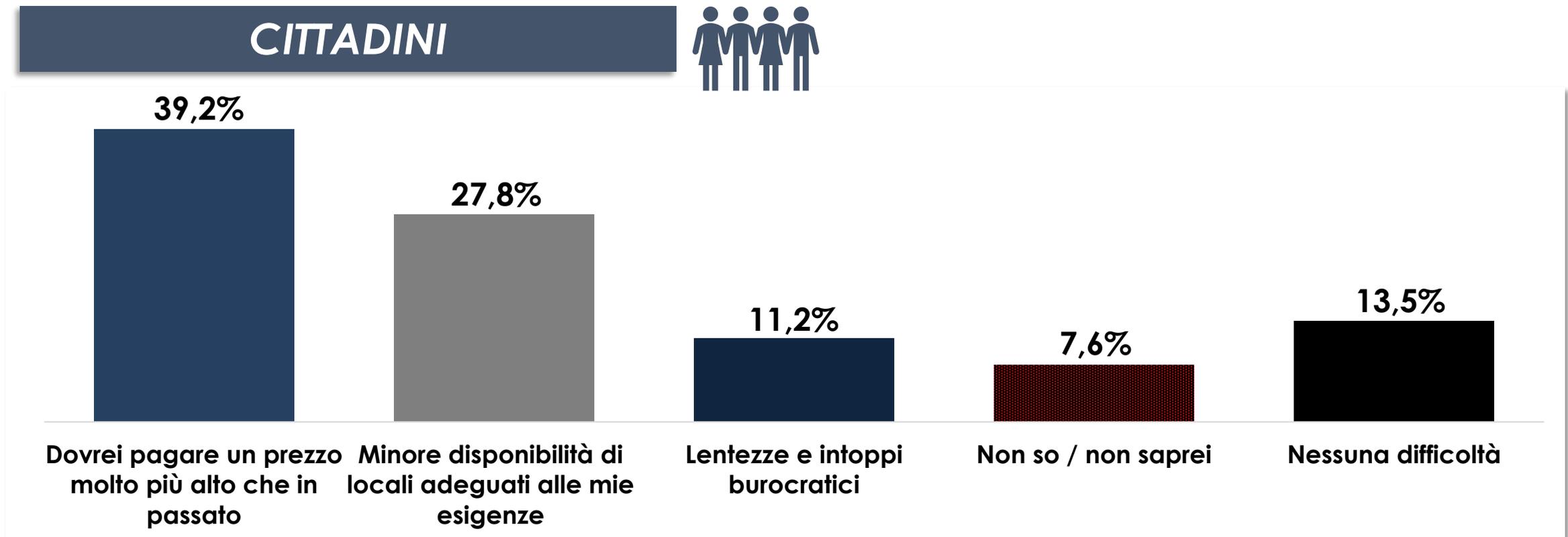
Quali tra questi progetti di rigenerazione ritiene prioritari e più efficaci al fine di migliorare le condizioni imprenditoriali del territorio dove opera la sua impresa?



Base campione: 400 casi. La somma delle percentuali è maggiore di 100 perché erano possibili più risposte. I dati sono riportati all'universo.

Difficoltà per una nuova casa | Il 39% dei cittadini pensa che se volesse cambiare casa dovrebbe pagare un prezzo molto più alto che in passato, il 27,8% ritiene che non troverebbe locali adeguati alle sue esigenze.

Se dovesse oggi cambiare immobile/dotarsi di un nuova casa nella zona dove risiede quali difficoltà pensa che incontrerebbe?



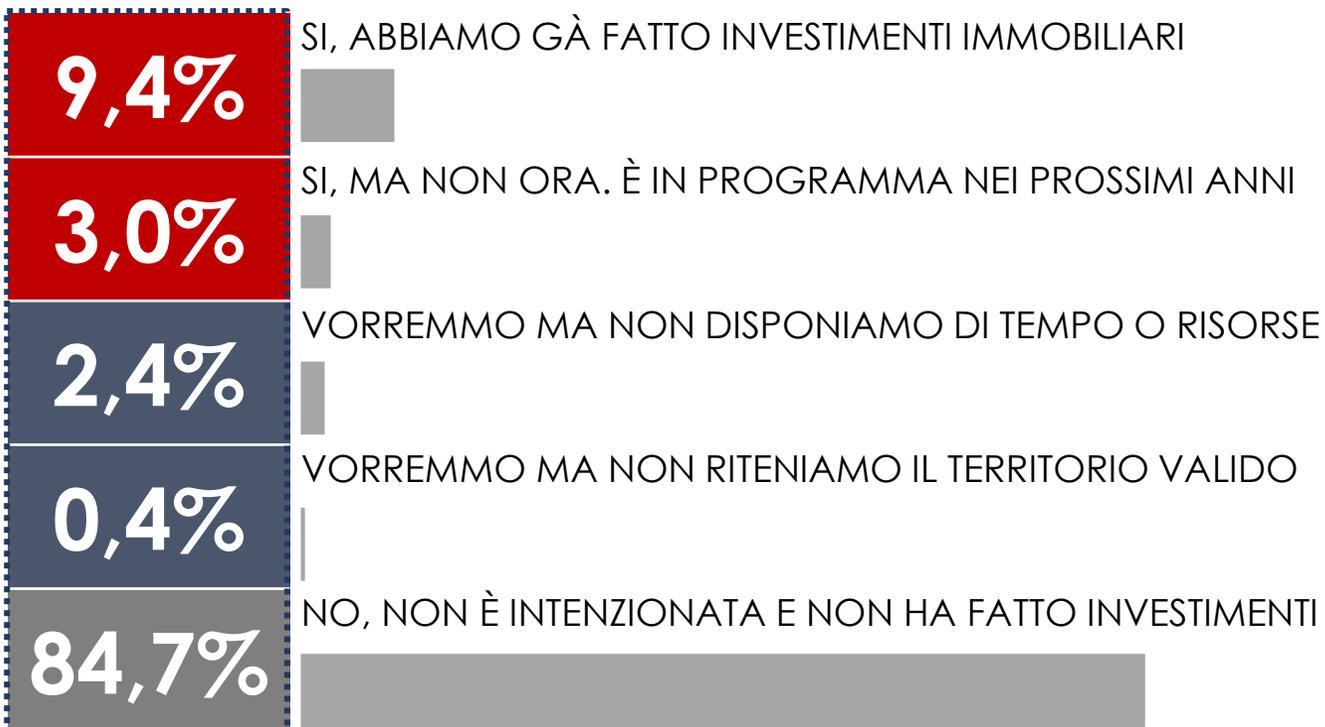
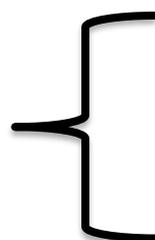
Base campione: 400 casi. I dati sono riportati all'universo.

Investimenti immobiliari | Solo il 12,4% delle imprese ha effettuato o effettuerà nei prossimi anni investimenti immobiliari nel Comune di Udine.

La sua impresa ha intenzione di investire/ ha già investito nell'acquisto/costruzione/affitto di nuovi immobili nell'ultimi 2 anni (cambio sede, ampliamento attività etc.)?

IMPRESE

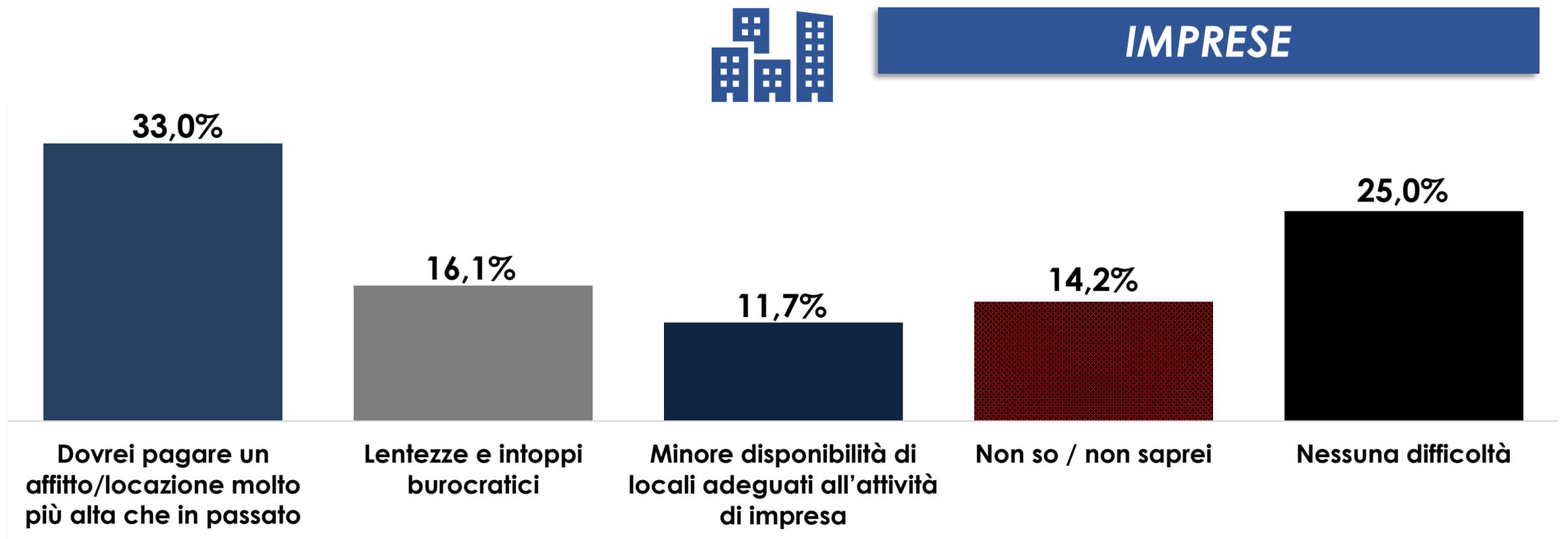
12,4%
Ha effettuato o
effettuerà
investimenti
immobiliari su
Udine



Base campione: 214 casi. I dati sono riportati all'universo.

Difficoltà per un nuovo locale | Il 33% delle imprese dichiara che se volesse cambiare trovare un nuovo locale dovrebbe pagare un prezzo molto più alto che in passato, il 16,1% ritiene che avrebbe problemi burocratici.

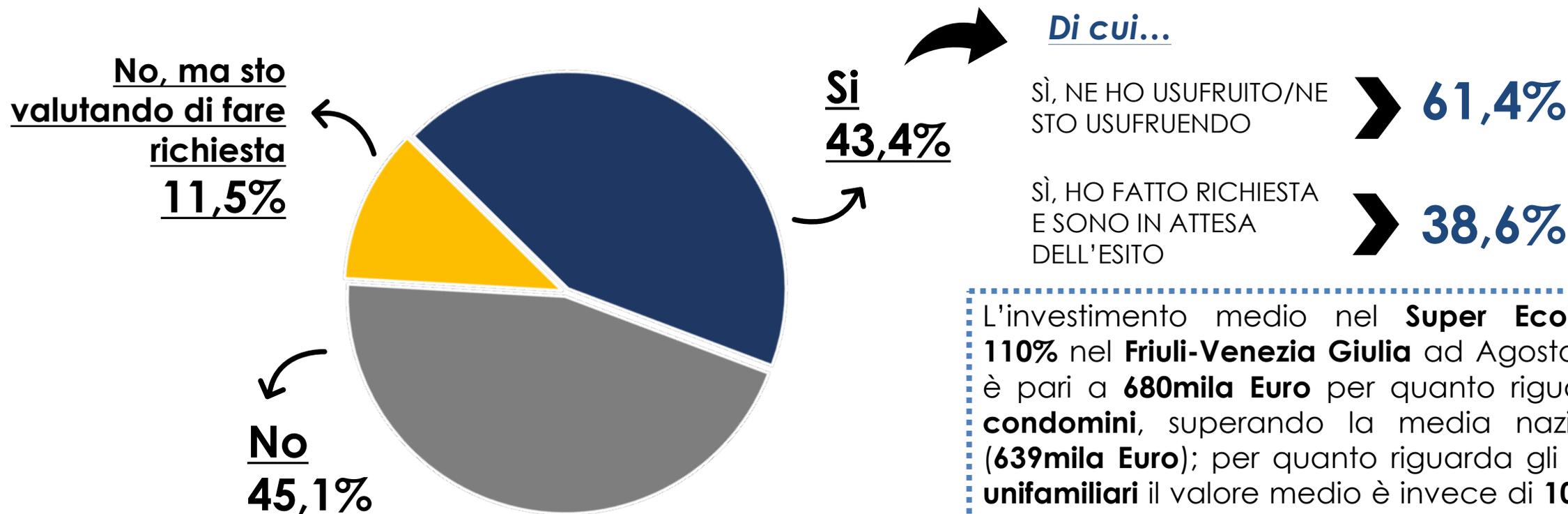
Se dovesse oggi cambiare immobile/dotarsi di un nuovo locale commerciale nella zona dove insiste la sua impresa quali difficoltà pensa che incontrerebbe?



Base campione: 214 casi. I dati sono riportati all'universo.

Bonus Casa | Oltre il 43% dei cittadini ha fatto richiesta per uno dei Bonus Casa e un quinto di coloro che non ha presentato richiesta sta attualmente valutando di farlo.

Lei ha usufruito o ha fatto richiesta per un Bonus Casa (es. 110%, 90%, 50%, bonus acquisto green) per la sua abitazione o condominio?



L'investimento medio nel **Super Ecobonus 110%** nel **Friuli-Venezia Giulia** ad Agosto 2023 è pari a **680mila Euro** per quanto riguarda i **condomini**, superando la media nazionale (**639mila Euro**); per quanto riguarda gli **Edifici unifamiliari** il valore medio è invece di **109mila Euro**, inferiore al valore medio nazionale (**117mila Euro**).
(Fonte: ENEA)

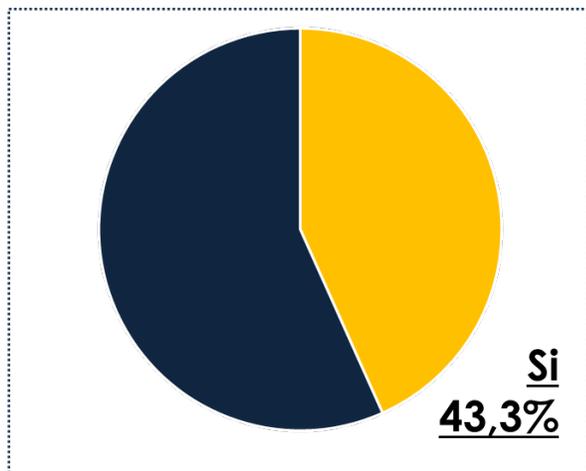
Base campione: 400 casi. I dati sono riportati all'universo.

Bonus Casa | L'80% dei cittadini usufruisce o ha fatto richiesta per uno dei Superbonus 110-90-50% e il 27% per un Bonus acquisto case green.

Di quale tipologia di Bonus ha usufruito / Per quale tipologia di Bonus ha fatto richiesta / pensa di fare richiesta?

Per memo

Il **43,3%** dei cittadini ha usufruito o ha fatto richiesta per un Bonus Casa (es. 110%, 90%, 50%, bonus acquisto green) per la sua abitazione o condominio



Superbonus 110%, 90%,
50%

80%

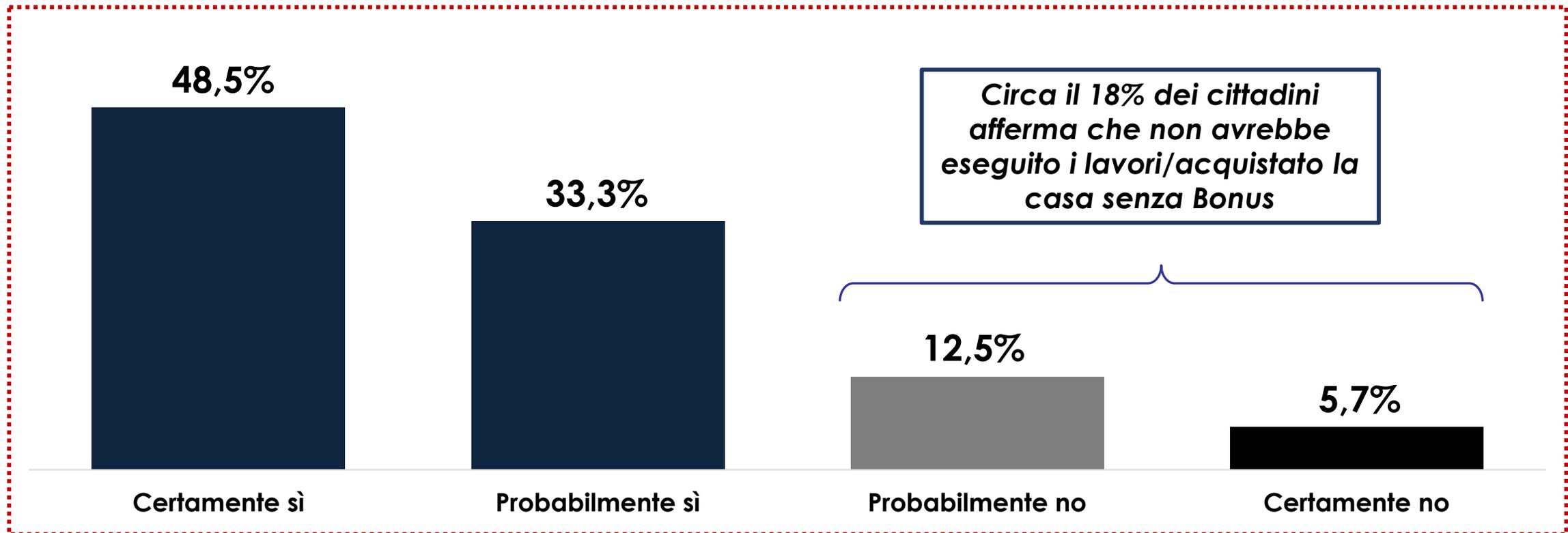


Bonus per acquisto di
case green

27,1%

Bonus Casa | I Superbonus Casa hanno consentito al 18% circa dei cittadini di realizzare dei lavori che non avrebbero eseguito senza agevolazioni. La maggioranza avrebbe comunque eseguito i lavori anche in assenza dei Superbonus.

Avrebbe comunque eseguito i lavori/acquistato la casa, se non avesse potuto usufruire del Bonus? / Eseguirà comunque i lavori/acquisterà comunque la casa senza il Bonus?



Base campione: 101 casi. Solo chi ha usufruito di un Bonus. I dati sono riportati all'universo.

Bonus Casa | Quasi due terzi di chi avrebbe eseguito i lavori in assenza dei Bonus afferma che si trattava di lavori necessari; quasi tutti quelli che avrebbero rinunciato affermano che non sarebbero stati in possesso delle risorse economiche adeguate.

Per quale motivo avrebbe comunque eseguito i lavori o acquistato una casa green?

Il **64,6%** dei cittadini che avrebbero effettuato comunque i lavori indipendentemente dal Bonus lo ha fatto poiché **«Si tratta di lavori necessari»**.

Il **14,4%** di essi invece **aveva già in programma di effettuare i lavori**.

In merito al Bonus casa Green indipendentemente da quest'ultimo il **21%** dei cittadini **avevano già deciso di fare questo tipo di acquisto**.

Per quale motivo non avrebbe eseguito i lavori o acquistato una casa green?

L'**89,4%** dei cittadini che non avrebbero effettuato comunque i lavori, indipendentemente dal Bonus, ha motivato la risposta affermando di **non essere in possesso delle risorse economiche necessarie**.

Il **10,6** non ritiene prioritari i lavori di **efficientamento/ristrutturazione**.

Base campione: 81 casi. I dati sono riportati all'universo.

Base campione: 20 casi. I dati sono riportati all'universo.

Considerazioni conclusive di sintesi |

Mercato immobiliare. Dopo una fase di declino a seguito della crisi finanziaria del 2008 avviene una lenta ripresa a partire dal 2014, il mercato immobiliare di Udine ha infine ripreso dinamicità fino all'anno 2019, anno nel quale sono riprese le transazioni immobiliari ed è aumentata l'intensità del mercato come il capitale erogato per la compravendita di immobili. La crisi pandemica causata dal Covid-19 nel 2020, ha fatto segnare una lieve flessione nel trend di crescita. Il mercato tuttavia ha ripreso prontamente la crescita nel biennio successivo registrando valori ad addirittura superiori a quelli del 2019. Le quotazioni medie per immobile registrano un andamento negativo fino al 2015 per poi crescere lentamente fino al 2022, quando si è rilevato un picco superiore. I valori restano comunque al di sotto di quelli del decennio scorso.

Conti Economici. Nell'ultimo decennio si è assistito ad un incremento del valore aggiunto prodotto dalle imprese della provincia di Udine che contribuiscono per il 42,8% del valore aggiunto regionale. Il 68,4% del valore aggiunto è prodotto dalle imprese dei servizi, il 30,2% dal comparto industria e solo il 1,4% dalle imprese agricole. E' sostanzialmente stabile la quota del valore aggiunto prodotto a Udine all'interno della regione. Anche la quota di PIL prodotta nel territorio della provincia di Udine è in aumento. Dopo la flessione dovuta alla pandemia il territorio ha reagito portandosi a 120 punti base (base 2010=100).

L'opinione dei cittadini e imprese su decoro urbano e riqualificazione. Relativamente al decoro urbano la situazione è abbastanza positiva nell'opinione di imprese e cittadini. Il 66% delle imprese giudica favorevoli le condizioni del territorio relativamente allo sviluppo delle attività imprenditoriali. La presenza di fenomeni di degrado urbano, rilevata soltanto da poco più di un terzo dei cittadini, ha per il 58,3% di questi un impatto negativo sulla qualità della vita dell'area in cui risiedono, mentre per le imprese influisce sulla creazione di nuove attività e sulle condizioni per fare impresa nel Comune. Complessivamente, l'85,5% dei cittadini e l'85,6% delle imprese giudica il territorio della provincia decoroso. Quasi il 63% dei cittadini ritiene diffusa la rigenerazione urbana nel territorio, contro il 53,5% delle imprese. Solo il 22% dei cittadini e delle imprese non è soddisfatto delle iniziative di rigenerazione urbana. Per entrambi l'insoddisfazione deriva dal fatto che anche dopo gli interventi di rigenerazione la situazione non sia migliorata. Imprese e cittadini sono tendenzialmente concordi sugli interventi di rigenerazione urbana da realizzare: riqualificazione delle aree degradate, ampliamento della rete ciclabile e il miglioramento della viabilità, potenziamento dell'illuminazione pubblica. Le imprese inoltre chiedono iniziative di rivitalizzazione dei quartieri periferici e delle zone popolari.

Metodo – Imprese | Scheda tecnica della indagine alle imprese

COMMITTENTE

Camera di Commercio Pordenone-Udine

AUTORE

Format Research Srl (www.formatresearch.com)

OBIETTIVI DEL LAVORO

L'obiettivo dello studio è stato quello di rilevare, descrivere, analizzare l'impatto di alcune determinanti causali sull'andamento della domanda/offerta del mercato immobiliare degli ultimi cinque anni della città di Udine con riferimento al volume delle transazioni e delle locazioni.

DISEGNO DEL CAMPIONE

Campione statisticamente rappresentativo delle imprese che insistono nel territorio della città di Udine.

NUMEROSITA' CAMPIONARIA

N. 214 casi (214 interviste a buon fine). Anagrafiche «non reperibili»: 864; «rifiuti»: 28 «Sostituzioni»: 892. Intervallo di confidenza 95% (Errore $\pm 4\%$). Fonte delle anagrafiche delle imprese: Registro delle imprese.

METODO DI CONTATTO

Interviste telefoniche somministrate con il Sistema Cati / Cawi (*Computer assisted web/ telephone interview*).

TECNICA DI RILEVAZIONE

Questionario strutturato.

PERIODO DI EFFETTUAZIONE DELLE INTERVISTE

Dal 18 settembre al 03 ottobre 2023.

CODICE DEONTOLOGICO

La rilevazione è stata realizzata nel rispetto del Codice deontologico dei ricercatori europei Esomar, del Codice deontologico Assirm (Associazione istituti di ricerca e sondaggi di opinione italiani), e della «Legge sulla Privacy» (articolo 13 del d.lgs. 196 del 2003 e Regolamento UE n. 679/2016 art. 13-14).

DIRETTORE DELLA RICERCA

Dott.ssa Gaia Petrucci

Dott.ssa Maria francesca Atzeni

Metodo - Cittadini | Scheda tecnica dell'indagine ai cittadini

COMMITTENTE

Camera di Commercio Pordenone-Udine

AUTORE

Format Research Srl (www.formatresearch.com)

OBIETTIVI DEL LAVORO

L'obiettivo dello studio è quello di rilevare, descrivere, analizzare l'impatto di alcune determinanti causali sull'andamento della domanda/offerta del mercato immobiliare degli ultimi cinque anni della città di Udine con riferimento al volume delle transazioni e delle locazioni.

DISEGNO DEL CAMPIONE

Campione statisticamente rappresentativo della popolazione della città di Udine di età superiore ai 24 anni.

NUMEROSITA' CAMPIONARIA

N. 400 casi (400 interviste a buon fine). Anagrafiche «non reperibili»: 1.200 ; «rifiuti»: 400; «Sostituzioni»: 1.600. Intervallo di confidenza 95% (Errore $\pm 4\%$). Fonte delle anagrafiche: Elenchi Telefonici.

METODO DI CONTATTO

Interviste somministrate con il Sistema Cati / Cawi (*Computer assisted web/ telephone interview*).

TECNICA DI RILEVAZIONE

Questionario strutturato.

PERIODO DI EFFETTUAZIONE DELLE INTERVISTE

Dal 18 settembre al 03 ottobre 2023.

CODICE DEONTOLOGICO

La rilevazione è stata realizzata nel rispetto del Codice deontologico dei ricercatori europei Esomar, del Codice deontologico Assirm (Associazione istituti di ricerca e sondaggi di opinione italiani), e della «Legge sulla Privacy» (articolo 13 del d.lgs. 196 del 2003 e Regolamento UE n. 679/2016 art. 13-14).

DIRETTORE DELLA RICERCA

Dott.ssa Gaia Petrucci

Dott.ssa Maria Francesca Atzeni

CAMPIONE REALIZZATO delle imprese del territorio di UDINE

CAMPIONE REALIZZATO (valori assoluti)

| | 1-9 | 10-49 | 50 e oltre | Totale |
|---------------|------------|-----------|------------|------------|
| Manifattura | 10 | 5 | 0 | 15 |
| Costruzioni | 9 | 2 | 0 | 11 |
| Commercio | 46 | 4 | 1 | 51 |
| Turismo | 9 | 1 | 0 | 10 |
| Servizi | 115 | 11 | 1 | 127 |
| Totale | 189 | 23 | 2 | 214 |

CAMPIONE REALIZZATO dei cittadini del territorio di UDINE

Campione realizzato

| | Maschi | Femmine | Totale |
|---------------|------------|------------|------------|
| 24-34 | 23 | 35 | 58 |
| 35-44 | 30 | 34 | 64 |
| 45-54 | 39 | 40 | 79 |
| 55 e oltre | 93 | 106 | 199 |
| Totale | 185 | 215 | 400 |

Metodo | Fonti utilizzate

- **Istat**, «I.Stat 2024 (Datawarehouse Istat)»
- **Infocamere**, «Datawarehouse Movimprese» (Aggiornamento a gennaio 2024)
- **Banca D'Italia**, Banca Dati «Banche e Istituzioni finanziarie per settore e territori» (Aggiornamento a Giugno 2023);
- **Istituto Nazionale Previdenza Sociale**, Osservatorio nuovi rapporti di lavoro – INPS (Aggiornamento a Giugno 2023);
- **Agenzia delle Entrate**, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in collaborazione con l'Associazione Bancaria Italiana (Maggio 2023).
- **Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile** - Dati di utilizzo del Superbonus 110% (2023)
- **Indagine sul mercato residenziale** – I quadrimestre 2023 – FIMAA
- **Il Sole 24 Ore** – Qualità della vita 2023

Questo documento è la base per una presentazione orale, senza la quale ha limitata significatività e può dare luogo a fraintendimenti.

Sono proibite riproduzioni, anche parziali, del contenuto di questo documento, senza la previa autorizzazione scritta di Format Research.

2023 © Copyright Format Research Srl



UNI EN ISO 9001:2015
CERT. N° 1049

Format Research s.r.l.
Via Ugo Balzani 77, 00162 Roma, Italia
tel. +39.06.86.32.86.81, fax +39.06.86.38.49.96
info@formatresearch.com
cf, p. iva e reg. imp. roma 04268451004
rea roma 747042, cap. soc. € 25.850,00 i.v.

www.formatresearch.com
Membro: Assim, Confcommercio, Esomar, SIS

Format Business Intelligence s.r.l.
Via Sebastiano Caboto 22/a, 33170
Pordenone, Italia
format@pec.formatbusinessintelligence.com
cf, p. iva e reg. imp. pordenone 01786200939
rea pordenone 104460, cap. soc. € 10.000,00
i.v.