

StatCities 2025

GO Stats! Le misure dei territori

Gorizia, 8 e 9 maggio 2025

Turismo e città: domanda turistica e dinamiche urbane

Antonella Primi – Ufficio Statistica Comune di Trieste

In collaborazione con Servizio Pianificazione Territoriale Comune di Trieste



Comune di
Gorizia

1



Unione Statistica Comuni Italiani



TEMI DELLA PRESENTAZIONE

- ① Caratteristiche Trieste
- ② Cos'è RUPA: temi dell'Osservatorio e sua architettura
- ③ Focus su turismo, dati immobiliari e osservazioni



UFFICIO STATISTICA



TRIESTE:

- Città di medie dimensioni 198.843 abitanti all' 1 gennaio 2024
(dato Istat)
- Città portuale (forte sviluppo nell'ultimo decennio per traffico di merci)
- Città universitaria (eccellenza nel network della ricerca scientifica a livello internazionale)
- Città culturale (mostre, musei, spettacoli teatrali)
- Città attrattiva sotto il profilo del turismo (opportunità e criticità)



UFFICIO STATISTICA

I numeri raccontano l'evoluzione e il cambiamento, raccontano le difficoltà e i successi, descrivono le crisi e le possibilità di rilancio.



Unione Statistica Comuni Italiani

Necessità di rispondere alle seguenti domande:

- chi vive oggi la città, chi la vivrà domani e che caratteristiche ha tale comunità?
- quali sono le domande attivate dalle comunità presenti (residenti, studenti universitari, imprese, turisti ecc.) e quali le necessità di ciascuno, anche in ottica di politiche abitative?
- quale relazione tra domanda e offerta abitativa/servizi in città, quali carenze e conflitti presenti e quali rischi e opportunità per una città inclusiva e accessibile?



UFFICIO STATISTICA



Oggi sotto il profilo urbanistico la città si trova ad affrontare nuovi paradigmi:

Da una città dell'espansione che consuma suolo ad una città di **riqualificazione e rigenerazione urbana**.

Nasce l'Osservatorio **RUPA**

<https://rupa.comune.trieste.it>





UFFICIO STATISTICA



Cos'è RUPA



- ① L'osservatorio come strumento a supporto delle decisioni che riguardano l'ambito urbano di Trieste
- ② Aggiornamento annuale dei dati
- ③ Le attività riguardano anche momenti di confronto e condivisione per individuare assieme agli stakeholders criticità e opportunità



I temi dell'osservatorio

LA DOMANDA

Chi vive e utilizza oggi la città?
Chi attrae e chi respinge la città?

L'OFFERTA

Quale offerta residenziale per la domanda attivata?
Quali dinamiche sono in corso?

IL CONTESTO

Quali servizi sono presenti in città e come sono distribuiti?

LA COMUNITÀ STABILE
(i residenti)

STOCK RESIDENZIALE E MERCATO
IMMOBILIARE

MUOVERSI
(trasporto pubblico, etc)

LA COMUNITÀ TEMPORANEA
(gli studenti)

L'OFFERTA RESIDENZIALE PUBBLICA

RELAZIONARSI
(aree verdi, spazi culturali, etc)

I FRUITORI SALTUARI
(i turisti)

L'OFFERTA TURISTICA

VIVERE
(commercio, sport, istruzione, etc)

L'OFFERTA PER STUDENTI



Popolazione

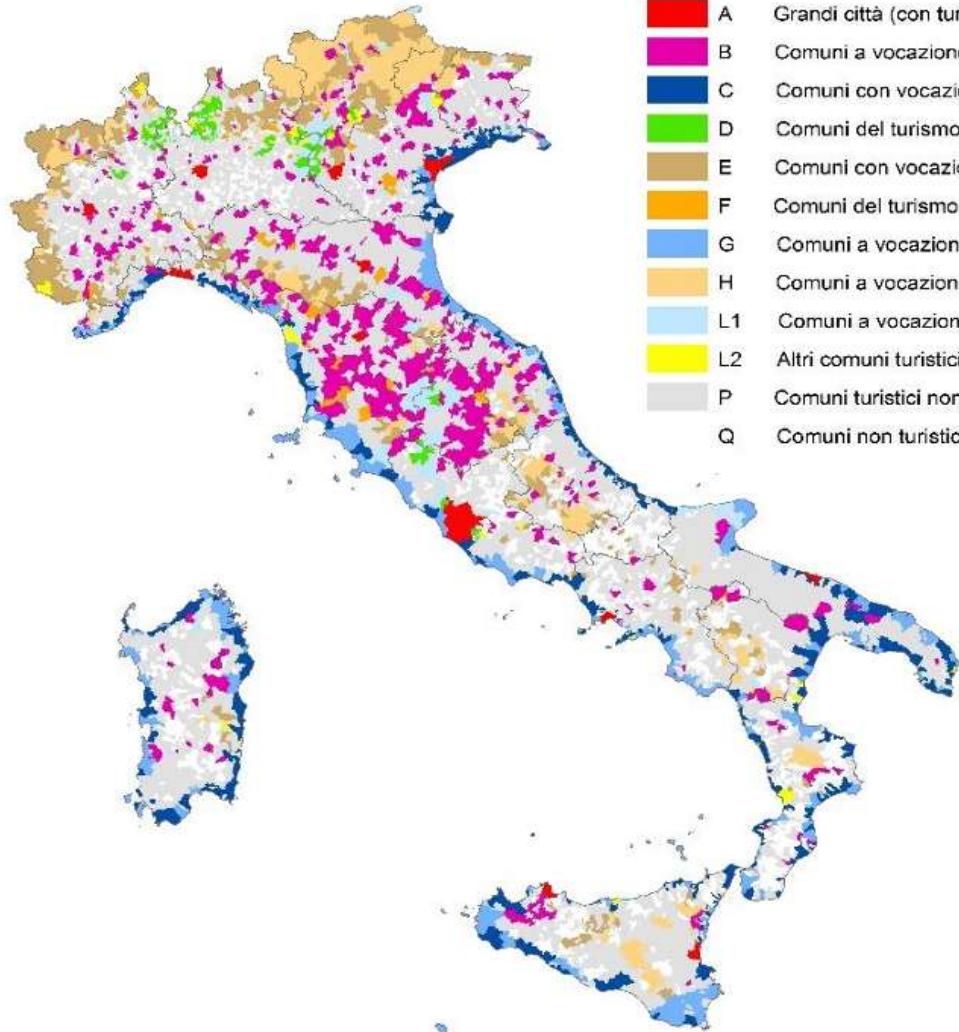
- calo popolazione delle fasce giovani
- aumento delle fasce anziane
- popolazione cambiata a seguito dei flussi migratori in entrata e in uscita sia dal Comune che dalle diverse circoscrizioni

ARCHITETTURA DELL' OSSERVATORIO

Analisi del contesto

mappatura georeferenziata dei servizi offerti in città, loro densità

Mercato immobiliare



CATEGORIA TURISTICA PREVALENTE

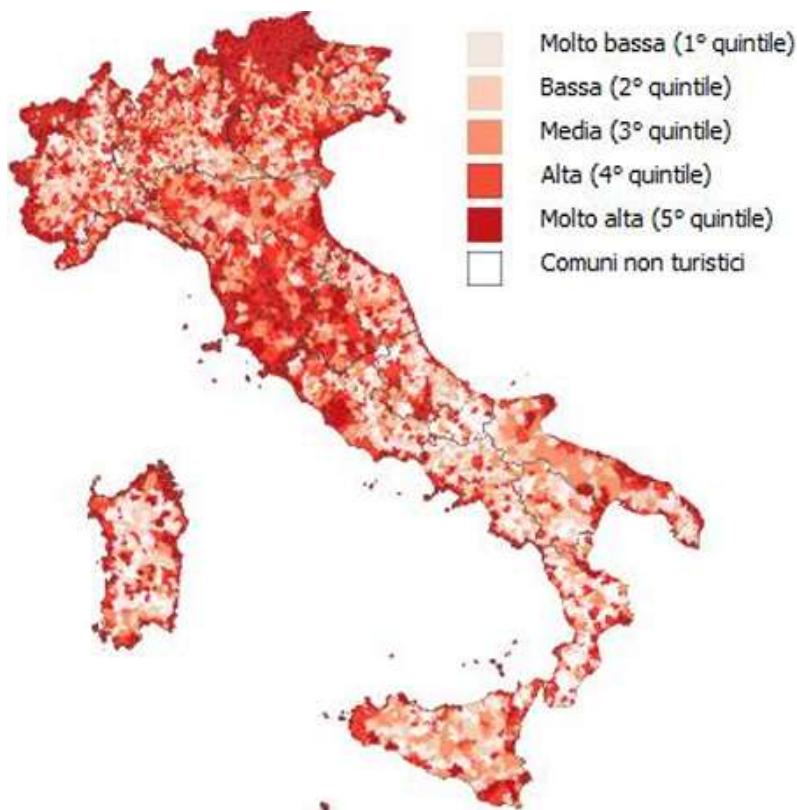
- A Grandi città (con turismo multidimensionale)
- B Comuni a vocazione culturale, storica, artistica e paesaggistica
- C Comuni con vocazione marittima
- D Comuni del turismo lacuale
- E Comuni con vocazione montana
- F Comuni del turismo termale
- G Comuni a vocazione marittima e con vocazione culturale, storica, artistica e paesaggistica
- H Comuni a vocazione montana e con vocazione culturale, storica, artistica e paesaggistica
- L1 Comuni a vocazione culturale, storica, artistica e paesaggistica e altre vocazioni
- L2 Altri comuni turistici con due o più vocazioni
- P Comuni turistici non appartenenti ad una categoria specifica
- Q Comuni non turistici



UFFICIO STATISTICA



Comuni per classi dell'indice sintetico di densità turistica – Anno 2019 (valori assoluti)





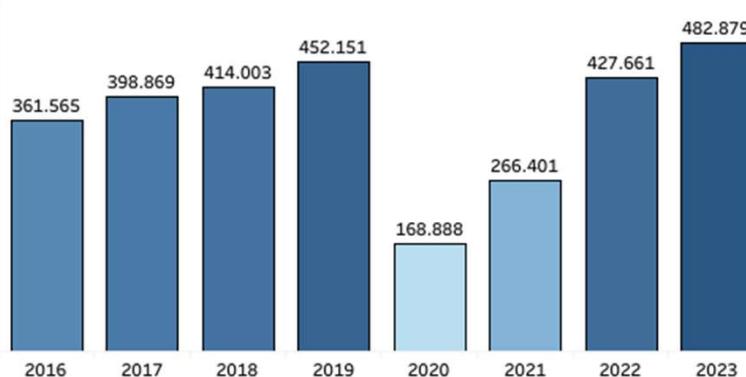
Arrivi e presenze per tipologia e variazione nel tempo

Dati comune di Trieste e confronto con dati regionali e nazionali

Andamento degli arrivi e delle presenze e della permanenza media per zona territoriale (città di Trieste, Regione Friuli Venezia Giulia e Italia)

Zona
Trieste

Indicatore
Arrivi



Variazione % degli arrivi e delle presenze rispetto 2022, 2019 e 2016 per ambito territoriale

Indicatore Arrivi

Zona	Su Anno Precedente	Su 2019	Su 2016
Trieste	12,9%	6,8%	33,6%
Regione FVG	11,9%	9,8%	25,4%
Italia	12,8%	1,7%	14,3%

Peso delle presenze e arrivi turistici di stranieri sul totale delle presenze e degli arrivi
Dati in serie storica e per zona territoriale

Indicatore
Arrivi

Zona	2016	2019	2022	2023
Trieste	46,3%	47,6%	54,7%	55,6%
Regione FVG	51,6%	52,9%	54,8%	56,1%
Italia	48,5%	49,5%	46,5%	50,8%

Peso delle presenze e degli arrivi turistici in strutture extra alberghiere sul totale degli arrivi e delle presenze. Dati in serie storica e per zona territoriale

Indicatore Arrivi

Zona	2016	2019	2022	2023
Trieste	22,7%	31,6%	33,6%	35,9%
Regione FVG	31,7%	33,5%	34,0%	34,7%
Italia	22,8%	25,6%	28,6%	29,9%

Fonte: elaborazione su dati Istat

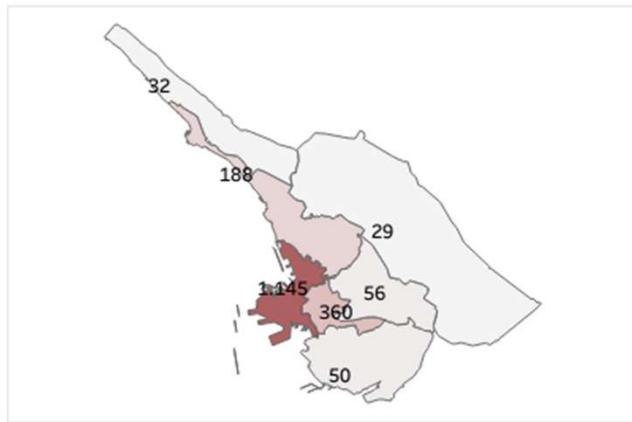


Unione Statistica Comuni Italiani



Strutture extra-alberghiere presenti in città e dinamiche dell'offerta

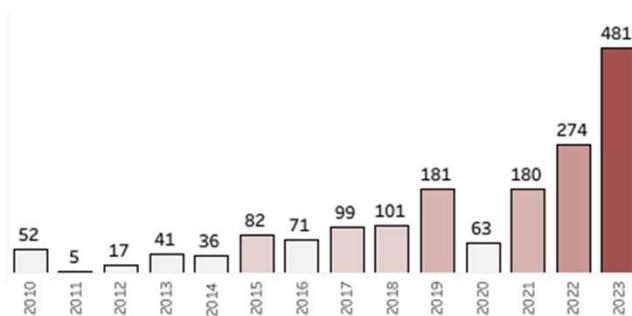
Strutture extra-alberghiere per circoscrizione e peso su famiglie residenti



Numero di strutture ricettive extra-alberghiere attivate per anno per tipologia di struttura

Scegli la tipologia di struttura

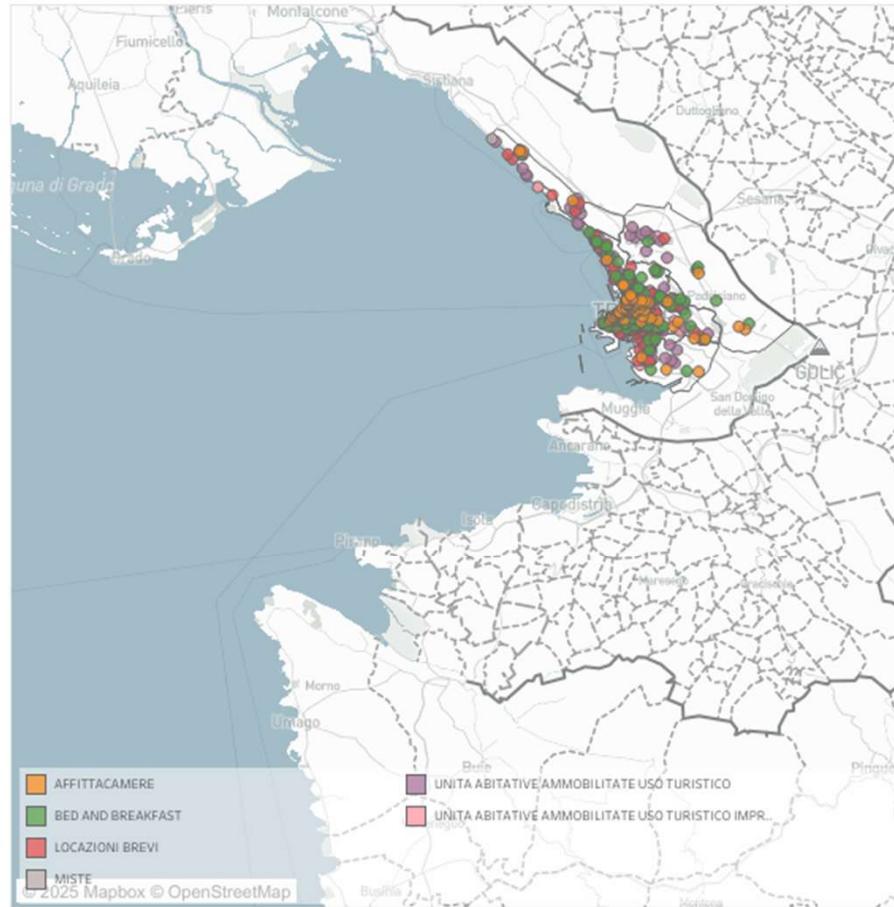
Tutti



Mappatura dell'offerta ricettiva extra-alberghiera presente in città

Scegli la tipologia di struttura

Tutti

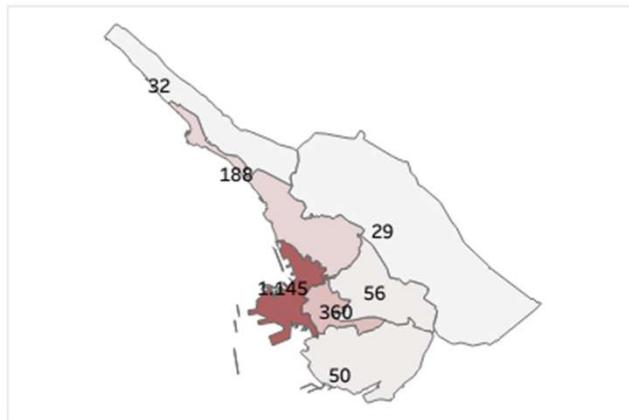


Fonte: elaborazione Smart Land su dati comune di Trieste



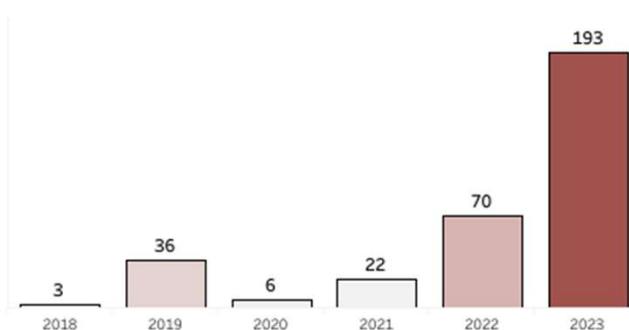
Strutture extra-alberghiere presenti in città e dinamiche dell'offerta

Strutture extra-alberghiere per circoscrizione e peso su famiglie residenti



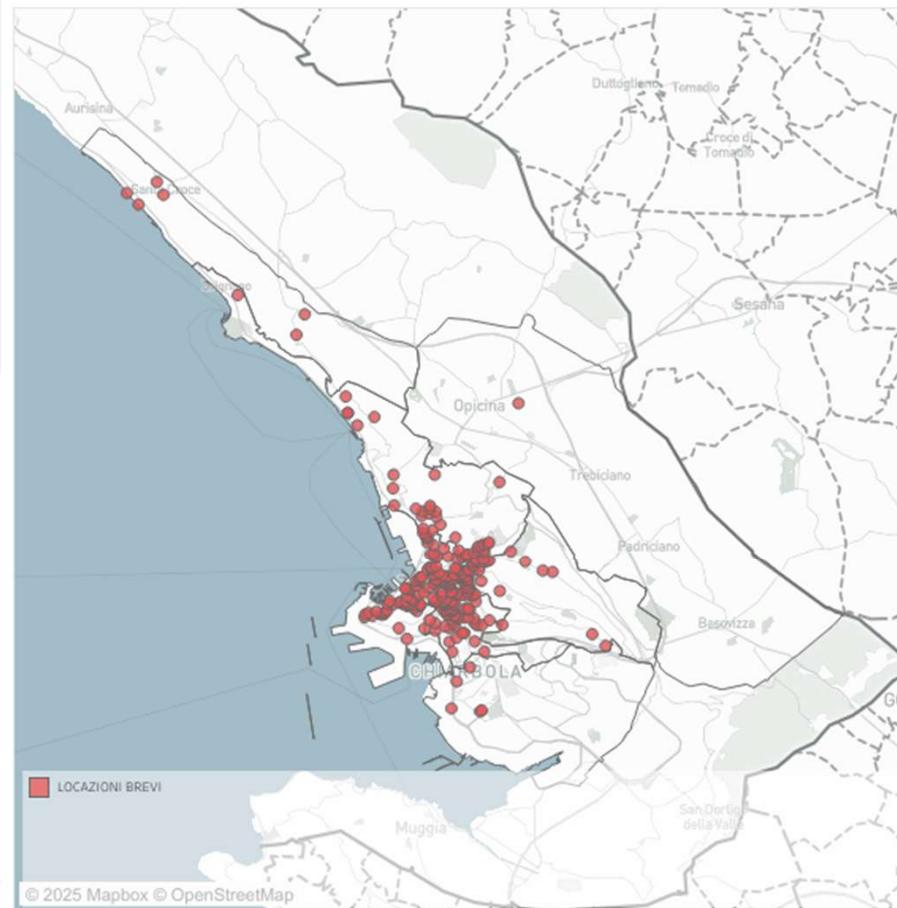
Numero di strutture ricettive extra-alberghiere attivate per anno per tipologia di struttura

Scegli la tipologia di struttura
LOCAZIONI BREVI



Mappatura dell'offerta ricettiva extra-alberghiera presente in città

Scegli la tipologia di struttura
LOCAZIONI BREVI

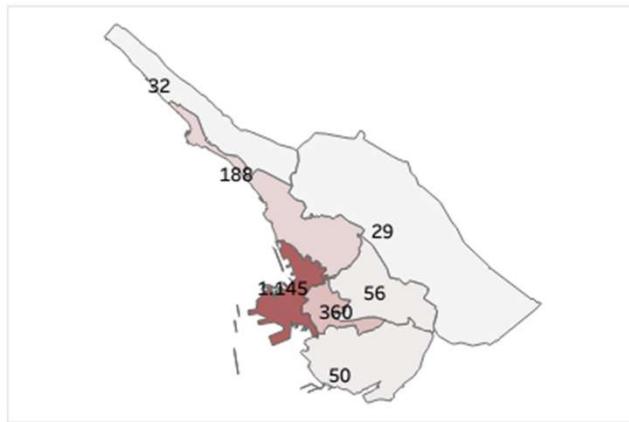


Fonte: elaborazione Smart Land su dati comune di Trieste



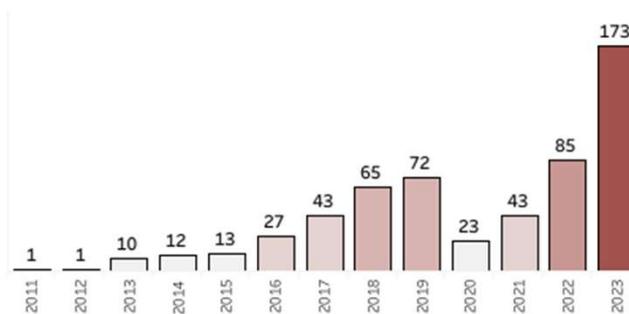
Strutture extra-alberghiere presenti in città e dinamiche dell'offerta

Strutture extra-alberghiere per circoscrizione e peso su famiglie residenti



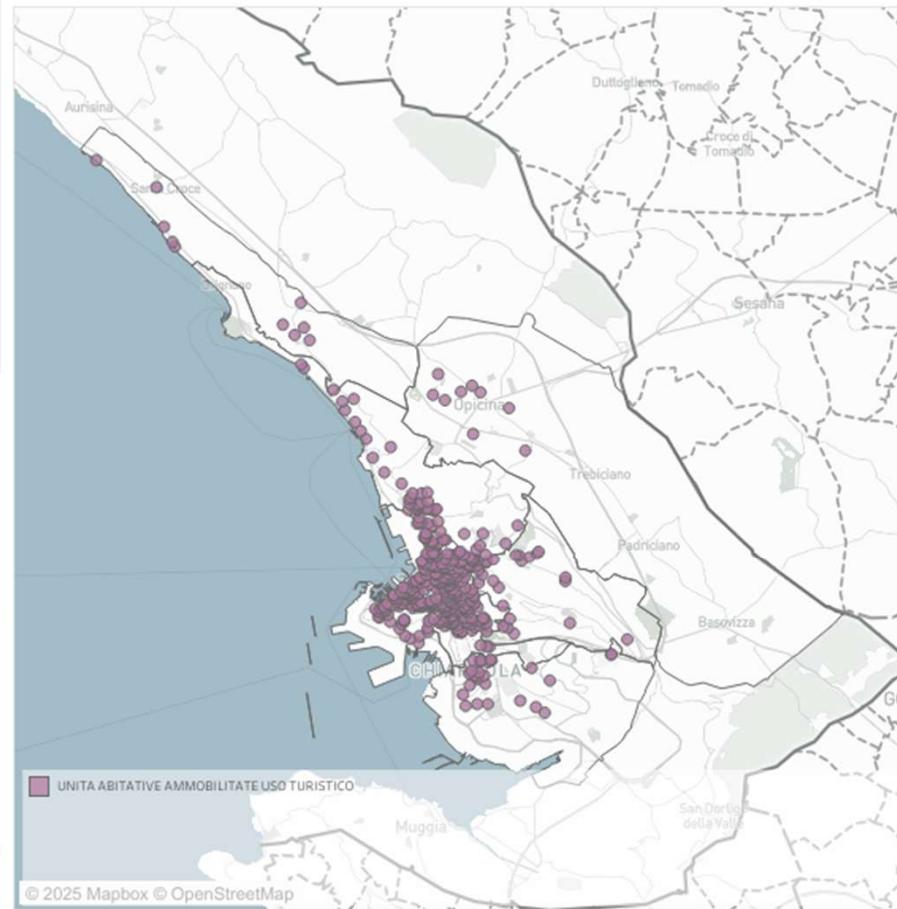
Numero di strutture ricettive extra-alberghiere attivate per anno per tipologia di struttura

Scegli la tipologia di struttura
UNITA ABITATIVE AMMOBILITATE USO TURISTICO

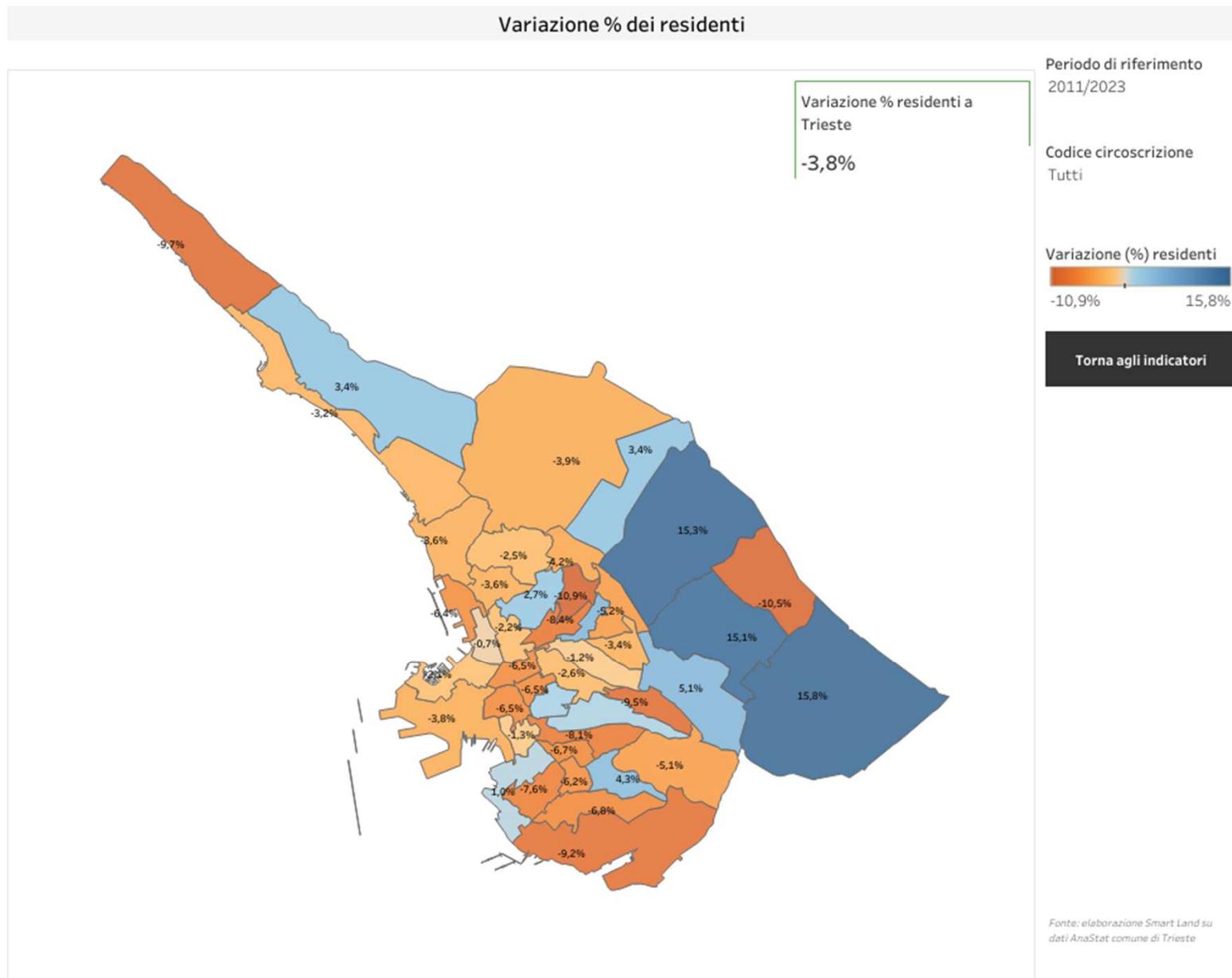


Mappatura dell'offerta ricettiva extra-alberghiera presente in città

Scegli la tipologia di struttura
UNITA ABITATIVE AMMOBILITATE USO TURISTICO



Fonte: elaborazione Smart Land su dati comune di Trieste





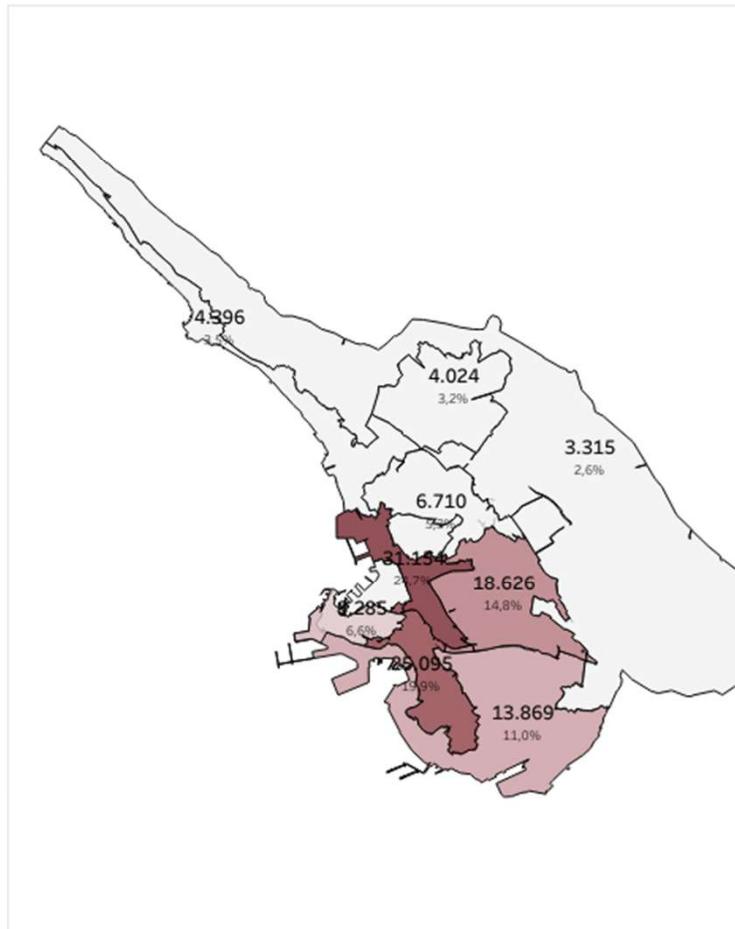
Numero di unità immobiliari residenziali per categoria catastale (escluso A10), valore di rendita, vani e superfici medie e variazione nel tempo

Dati comune di Trieste e zone OMI

Stock residenziale a Trieste: unità immobiliari residenziali al 2023 (U.I.U escluso A10), variazione delle unità immobiliari residenziali al 2022 e al 2011 (variazione % e assoluta) superficie media, vani medi

Categ..	Denominazio..	Nº U.I.U.	Variazio ne Assol uta Su 2 011	Variazio ne anno precede nte	Variazio ne assol uta su a nno ..	Variazio ne su 20 11	Superfici e media	Vani Medi
A1	signorile	803	-112	-2,0%	-16	-12,2%	224	9
A2	civile	30.490	2.437	0,9%	272	8,7%	122	6
A3	economico	70.395	1.231	0,2%	118	1,8%	85	5
A4	popolare	17.633	-1.632	-0,7%	-119	-8,5%	67	4
A5	ultrapopolare	1.959	-1.296	-3,1%	-62	-39,8%	47	2
A6	rurale	90	-54	-5,3%	-5	-37,5%	102	5
A7	villini	4.909	868	1,4%	66	21,5%	194	8
A8	ville	219	-26	-0,5%	-1	-10,6%	430	15
A9	Castelli, pala..	1	-1	0,0%	0	-50,0%	771	19
TRIE..	TOTALE	126.499	1.415	0,2%	253	1,1%	97	5

Stock residenziale: unità immobiliari residenziali per zona OMI (valore assoluto e distribuzione) al 2023



Fonte: elaborazione Smart Land su dati Agenzia delle Entrate "Osservatorio del mercato immobiliare"



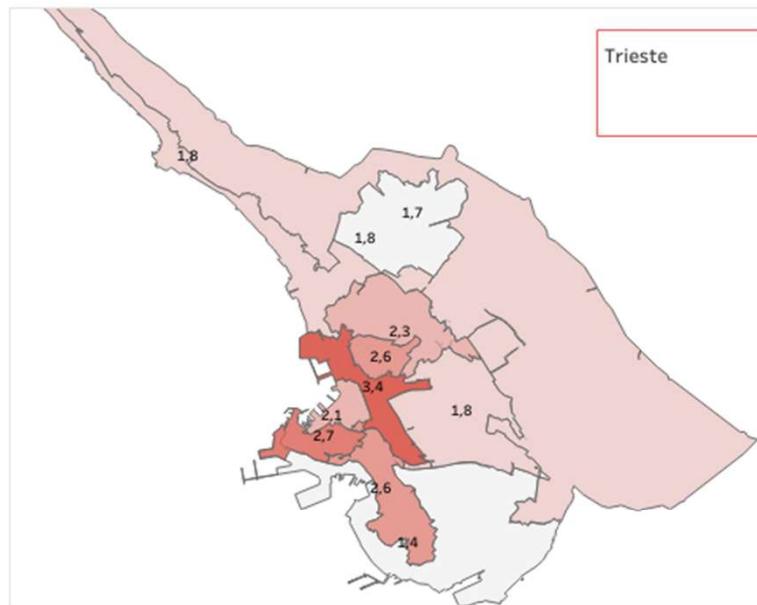
Numero delle transazioni (NTN), quotazioni, IMI (indice di intensità del mercato delle compravendite)
Dati comune di Trieste e zone OMI



Indicatori di mercato: valori assoluti

Scegli l'indicatore
IMI (%)

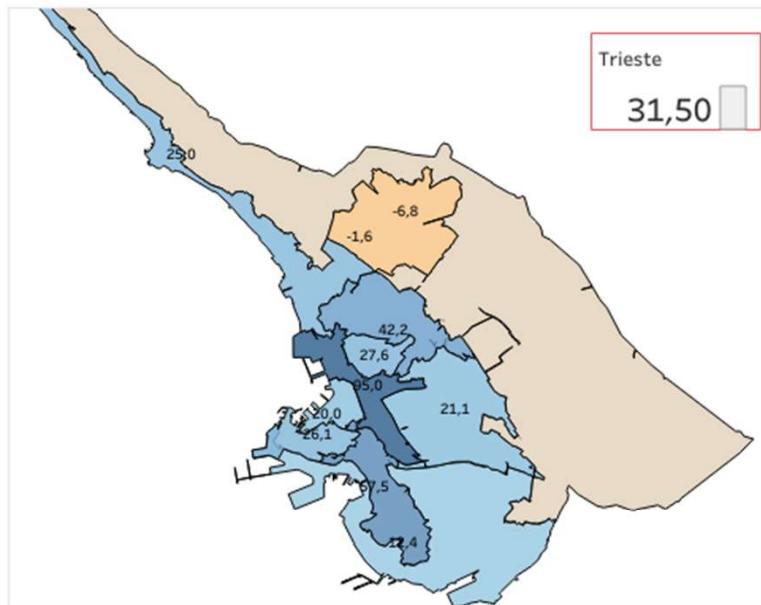
Scegli l'anno
2023



Indicatori di mercato: variazioni

Scegli l'indicatore
NTN (var. %)

Scegli il periodo
2023/2016



Fonte: elaborazione Smart Land su dati Agenzia delle Entrate "Osservatorio del mercato immobiliare"

Altri indicatori di riferimento
(fonte Nomisma)

Indicatore	I 2016	I 2023	I 2024	Var. (%) ultimo anno
Tempi medi di compravendita (mesi) - abitazioni nuove	8,0	3,5	3,5	3,5
Tempi medi di compravendita (mesi) - abitazioni usate	7,5	3,0	3,0	3,0
Divario tra prezzi medi di vendita e prezzi effettivi (%) - abitazioni nuove	9,0	3,5	6,0	6,0
Divario tra prezzi medi di vendita e prezzi effettivi (%) - abitazioni usate	16,0	7,0	8,0	8,0
Prezzi medi di vendita (euro/mq) - abitazioni nuove	1.855,0	1.966,0	2.019,0	2,7
Prezzi medi di vendita (euro/mq) - abitazioni usate	1.275,0	1.315,0	1.357,0	3,2





Alloggi pubblici e famiglie coinvolte

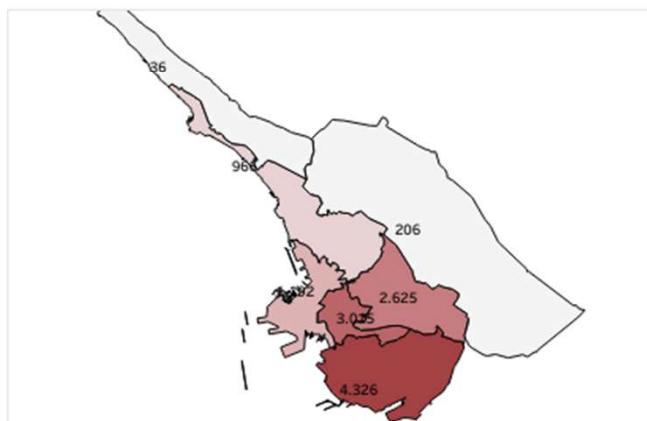
Dati di base del patrimonio pubblico Ater nel comune di Trieste al 2023

Numero alloggi Ater	12.430,0
% alloggi pubblici sullo stock residenziale	9,8
Numero alloggi pubblici ogni 100 famiglie	11,7
% famiglie in affitto in alloggi pubblici sul tot. delle..	40,0
% famiglie che vive in un alloggio pubblico	9,3
Alloggi Ater non utilizzati	2.358,0
Domande non soddisfatte	2.631,0
% di famiglie che vertono in situazione di forte disa..	2,5

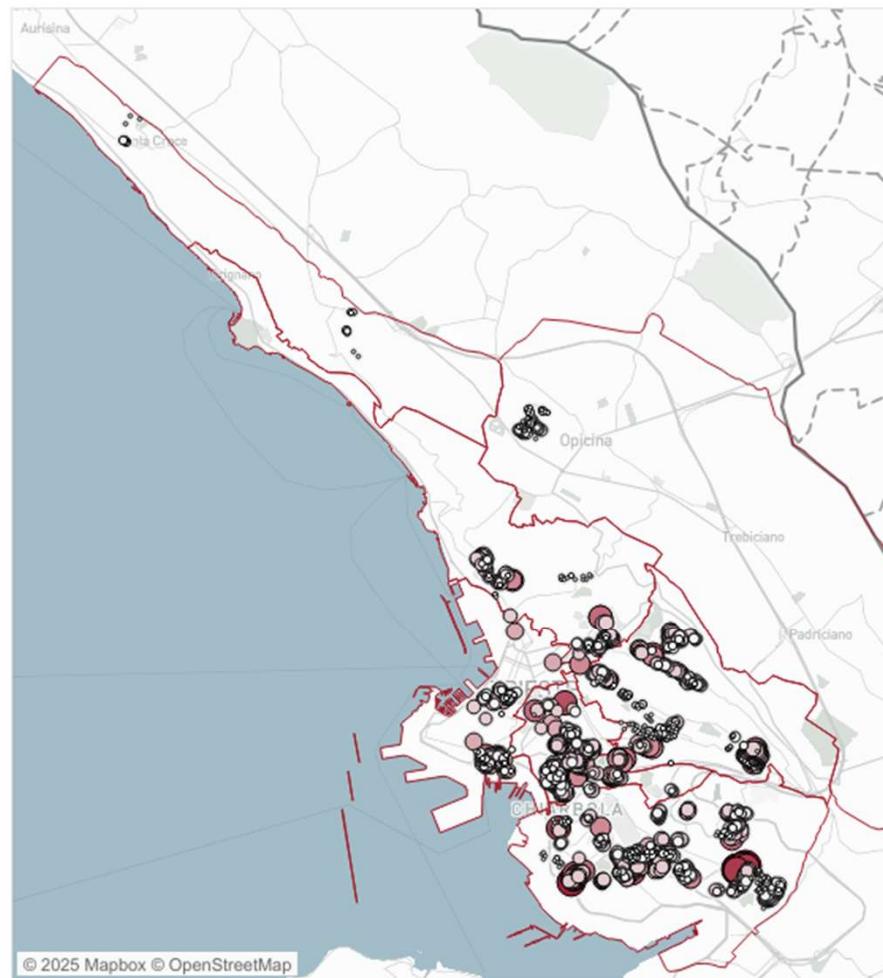
Indicatori di presenza del patrimonio pubblico residenziale nelle circoscrizioni (anno 2023)

Scegli il dato di interesse

Alloggi Ater



Distribuzione degli edifici e alloggi pubblici Ater nel territorio comunale (al 31 dicembre 2023)



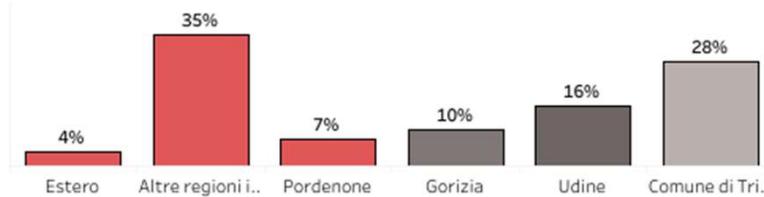


Studenti e ricercatori che gravitano in città e offerta di alloggi

Iscritti all'Università di Trieste

Studenti Corsi Di Laurea - Trieste	15.404
Studenti Corsi Post Laurea - Totale	1.660

Provenienza degli studenti iscritti ai corsi di laurea dell'Università di Trieste



Dipendenti, ricercatori e studenti centri di ricerca

Dipendenti	1.432
Ricercatori/borsisti	735
Studenti	343
Totale	2.510

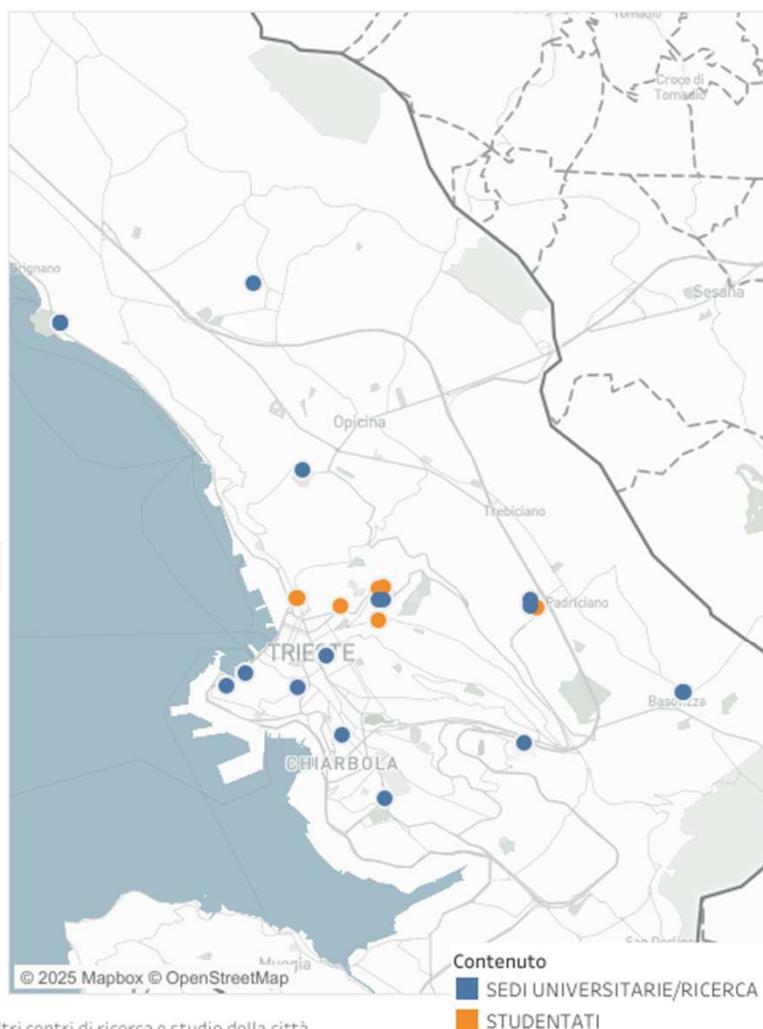
Offerta studentati: numero posti letto disponibili per ente gestore

Ente	
Ardis	513
Privato (Campus X)	360
Science Park	25

Approfondimento domande e offerta Ardis

Totale domande pervenute ad Ardis	1.126
% di copertura delle domande pervenute	42
% copertura su totale studenti fuori sede	3
Variazione % della domanda di alloggio ARDIS (2023/2024 su 2..	26

Mappatura delle sedi universitari e centri di ricerca e degli studentati presenti in città



Fonte: Ardis, Università di Trieste e altri centri di ricerca e studio della città

GRAZIE PER L'ATTENZIONE