



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

TOSCANA

data di pubblicazione: 31 maggio 2017
periodo di riferimento: anno 2016

a cura della
Direzione Regionale Toscana (Benedetto Pratesi)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Firenze (Pier Luigi Pezzullo)
Ufficio Provinciale Territorio di Arezzo (Franco Ferri)
Ufficio Provinciale Territorio di Grosseto (Christian Vincenzo Rosati)
Ufficio Provinciale Territorio di Livorno (Anna Moscato)
Ufficio Provinciale Territorio di Lucca (Massimo Marullo)
Ufficio Provinciale Territorio di Massa-Carrara (Sara Gavini)
Ufficio Provinciale Territorio di Pisa (Giovanna Poli)
Ufficio Provinciale Territorio di Pistoia (Edi Bartolozzi)
Ufficio Provinciale Territorio di Prato (Franco Guerrieri)
Ufficio Provinciale Territorio di Siena (Gino Bellini)



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

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

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

*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.....	2
Le dimensioni.....	6
Le quotazioni.....	7
FOCUS provinciale - Firenze.....	10
La provincia – Firenze.....	11
Il comune – Firenze.....	14
FOCUS provinciale - Arezzo.....	22
La provincia – Arezzo.....	23
Il comune – Arezzo.....	26
FOCUS provinciale - Grosseto.....	27
La provincia – Grosseto.....	28
Il comune – Grosseto.....	31
FOCUS provinciale - Livorno.....	32
La provincia – Livorno.....	33
Il comune – Livorno.....	36
FOCUS provinciale - Lucca.....	37
La provincia – Lucca.....	38
Il comune – Lucca.....	41
FOCUS provinciale – Massa Carrara.....	42
La provincia – Massa Carrara.....	43
Il comune – Massa.....	46
FOCUS provinciale - Pisa.....	47
La provincia – Pisa.....	48
Il comune – Pisa.....	51
FOCUS provinciale - Pistoia.....	52
La provincia – Pistoia.....	53
Il comune – Pistoia.....	56
FOCUS provinciale - Prato.....	57
La provincia – Prato.....	58
Il comune – Prato.....	61
FOCUS provinciale - Siena.....	62
La provincia – Siena.....	63
Il comune – Siena.....	66
Considerazioni metodologiche.....	67

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La presente statistica regionale ha lo scopo di illustrare la composizione e le dinamiche del mercato residenziale della regione Toscana relativamente all'anno 2016.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Toscana con approfondimenti su tutte le province.

I dati analizzati e presentati sono:

- il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e le relative variazioni rispetto ai periodi precedenti;
- le superfici medie e le classi dimensionali delle abitazioni compravendute;
- le quotazioni medie delle abitazioni e il numero indice delle quotazioni dal 2004;

Le analisi del mercato immobiliare residenziale regionale condotte sui dati del 2016 indicano un incremento significativo degli scambi, che conferma e rafforza il trend di crescita in corso dal 2013 (vedi grafici riportati nelle Figure 2 e 3).

In particolare il mercato immobiliare residenziale della regione Toscana registra, per il 2016, 35.960 transazioni normalizzate (NTN) che rappresentano il 6,7% del mercato nazionale, con un incremento del 19,99% rispetto al 2015.

Le Tabelle 1 e 2 riportano gli indicatori più significativi del panorama immobiliare per le province e i soli comuni capoluogo. In particolare per l'NTN sono elencati i valori del 2016, la variazione rispetto al 2015 e la quota per provincia. Inoltre è riportato l'IMI (intensità del mercato immobiliare) e la sua variazione rispetto al 2015.

I dati riportati in Tabella 1 mostrano il sostanziale incremento delle compravendite che, nel 2016, ha riguardato tutte le province toscane e che si è tradotto in un aumento di +5.991 NTN.

L'esame più approfondito evidenzia che il dato medio regionale è stato superato nelle province di Pistoia (+25,73%) e Livorno (+24,35%). Le province di Massa-Carrara (+16,87%) e Siena (+15,78%) invece hanno registrato un incremento minore della media. Le restanti province si attestano intorno al valore medio.

Il dato medio dei capoluoghi (+19,06%) riportato in Tabella 2 è in linea con quello della regione tuttavia in questo caso le differenze fra le realtà locali sono più marcate. In particolare Grosseto (+33,63%), Siena (+35,56%), Arezzo (+28,67%) e Livorno (+25,29%) sono risultate le città più vivaci mentre Lucca (+13,80%), Pisa (12,45%) e Massa-Carrara (+9,03% - dato minimo fra i capoluoghi) registrano incrementi sensibilmente inferiori alla media regionale. I restanti capoluoghi hanno registrato incrementi lievemente al di sotto della media regionale.

La Figura 1 mostra la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale, i grafici seguenti l'andamento del mercato, in termini di NTN e IMI, con riferimento al 2004. Le mappe riportate nelle Figure 4 e 5 mostrano rispettivamente la distribuzione NTN e IMI per l'anno 2016 nei comuni della regione.

La Tabella 3, relativa alla dimensione delle abitazioni compravendute, riporta la media regionale che si attesta a 108,1 mq in aumento di 0,6 mq rispetto al 2015. Questa differenza è ottenuta dalla media di dati provinciali che oscillano in un intervallo ampio che ha per estremo superiore il valore di Pistoia (+3,4 mq) e inferiore quello di Prato (-2,4 mq).

Il dato toscano risulta comunque superiore a quello nazionale pari a 106,8 mq.

Nei capoluoghi la superficie media risulta leggermente inferiore e pari a 105,6 mq comunque in aumento di 0,4 mq rispetto all'anno precedente. Anche in questo caso l'intervallo di variabilità è ampio rispetto al valore medio (+4,5 mq, -4,0 mq).

Nelle Tabelle 4 e 5 viene mostrato come la classe dimensionale che risulta maggiormente compravenduta è quella "media" (consistenza compresa fra 5,5 e 7 vani catastali) sia considerando i soli comuni capoluogo (33,6%) che l'intero territorio delle province (31,9%).

La classe dimensionale "media" registra anche il maggiore aumento di compravendite su base annua e supera il 19% sia sul territorio provinciale sia nei capoluoghi (vedi Tabelle 6 e 7). Il minimo incremento è invece associato ai "monolocali" (+11,01%) sul territorio provinciale e alle "abitazioni grandi" (+13,59%) nell'ambito dei capoluoghi.

Infine, dall'analisi dei dati della Tabella 8, si osserva il generalizzato calo delle quotazioni a livello regionale (-2,95% per i capoluoghi e -2,76% per il resto del territorio provinciale) con picchi negativi oltre il -4% per i capoluoghi di Livorno, Pistoia, Pisa e Siena e per il resto della provincia di Livorno e Pisa.

Il valore medio per le abitazioni in provincia è pari a 1.842 €/mq, quello delle abitazioni nei capoluoghi 2.201 €/mq.

Come mostrato dal grafico di Figura 6, il calo del 2016 conferma l'andamento negativo delle quotazioni che si registra dal 2011. La mappa riportata in Figura 7 evidenzia il differenziale delle quotazioni medie nei comuni della regione rispetto al valore medio nazionale.

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Arezzo	2.547	20,81%	7,08%	1,35%	0,23
Firenze	10.581	20,31%	29,42%	2,05%	0,34
Grosseto	2.485	17,94%	6,91%	1,44%	0,22
Livorno	4.230	24,35%	11,76%	1,96%	0,38
Lucca	3.394	20,69%	9,44%	1,43%	0,24
Massa-Carrara	1.664	16,87%	4,63%	1,26%	0,18
Pisa	4.262	17,05%	11,85%	1,92%	0,27
Pistoia	2.303	25,73%	6,40%	1,46%	0,30
Prato	2.085	17,95%	5,80%	1,87%	0,28
Siena	2.408	15,78%	6,70%	1,51%	0,20
TOSCANA	35.960	19,99%	100,00%	1,70%	0,28

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Arezzo	794	28,67%	5,72%	1,61%	0,35
Firenze	4.788	16,02%	34,50%	2,36%	0,32
Grosseto	861	33,63%	6,20%	1,87%	0,47
Livorno	1.759	25,29%	12,67%	2,28%	0,45
Lucca	855	13,80%	6,16%	1,79%	0,21
Massa-Carrara	531	9,03%	3,82%	1,31%	0,11
Pisa	1.369	12,45%	9,87%	2,46%	0,27
Pistoia	722	18,45%	5,20%	1,53%	0,24
Prato	1.541	17,30%	11,11%	1,88%	0,27
Siena	659	35,56%	4,75%	2,06%	0,54
TOSCANA	13.879	19,06%	100,00%	2,04%	0,32

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

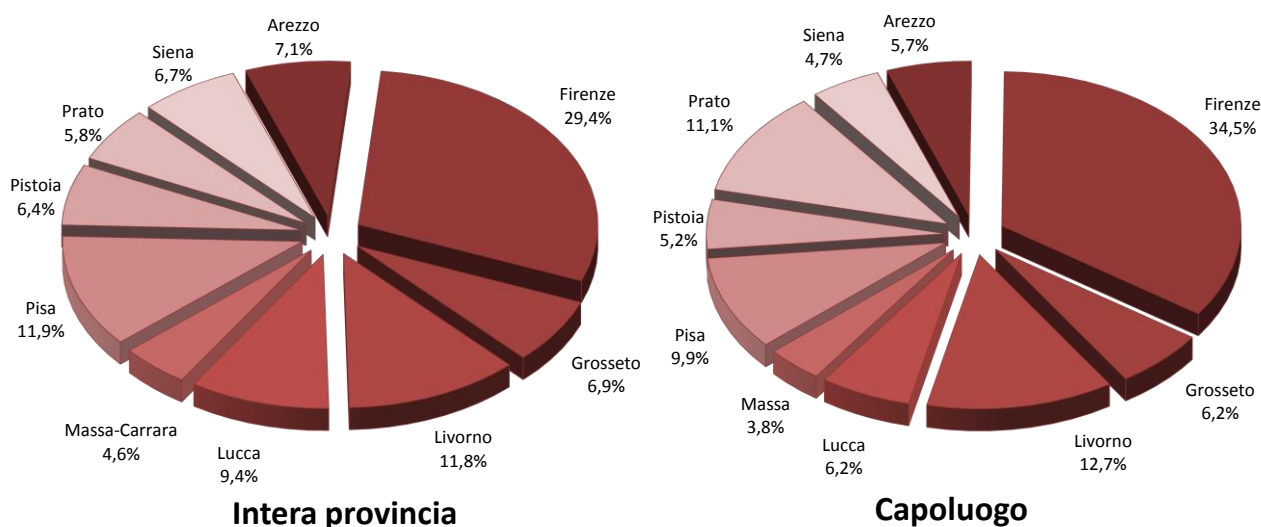


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

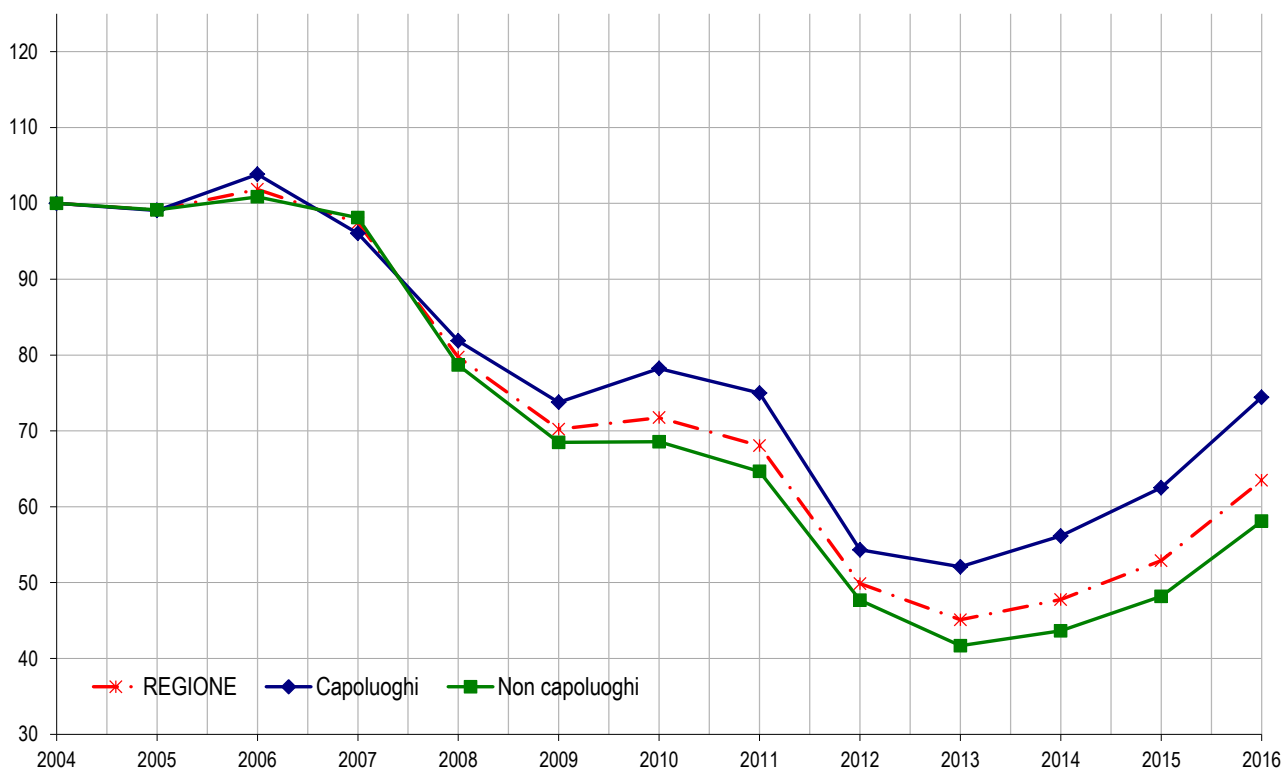


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

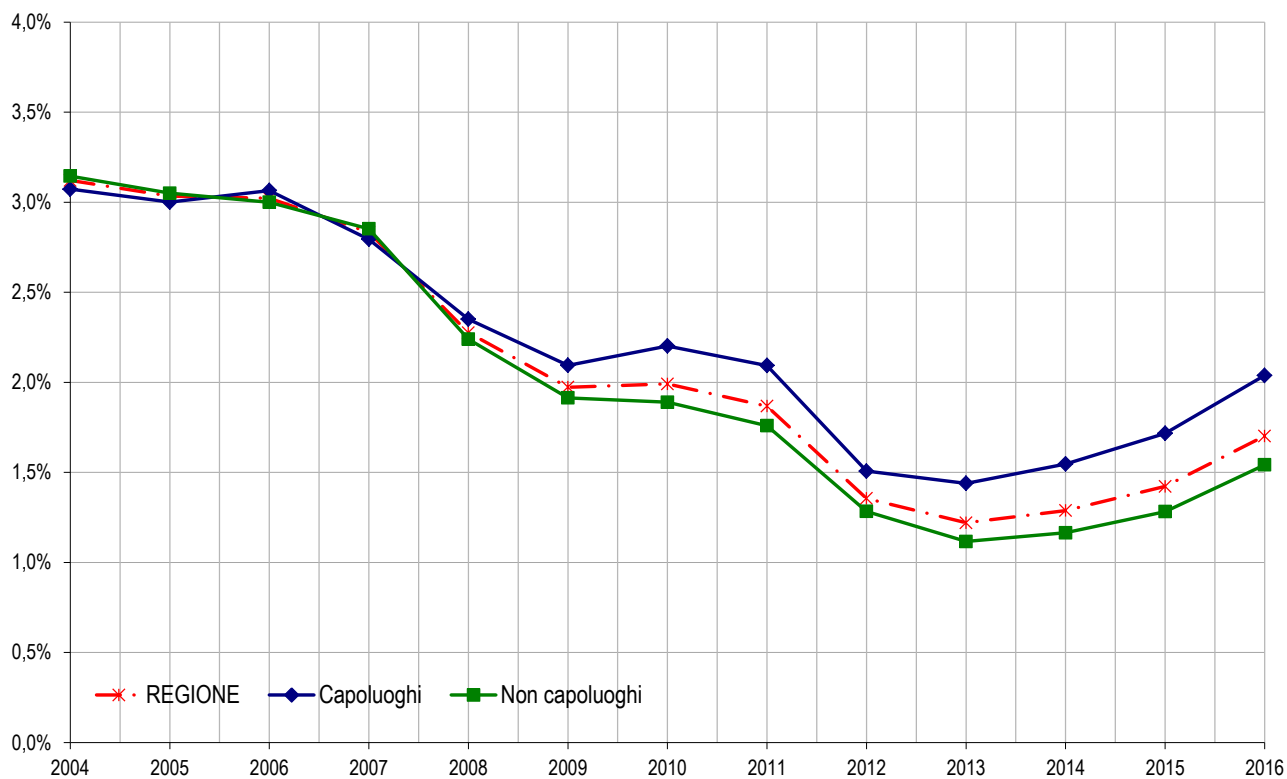


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

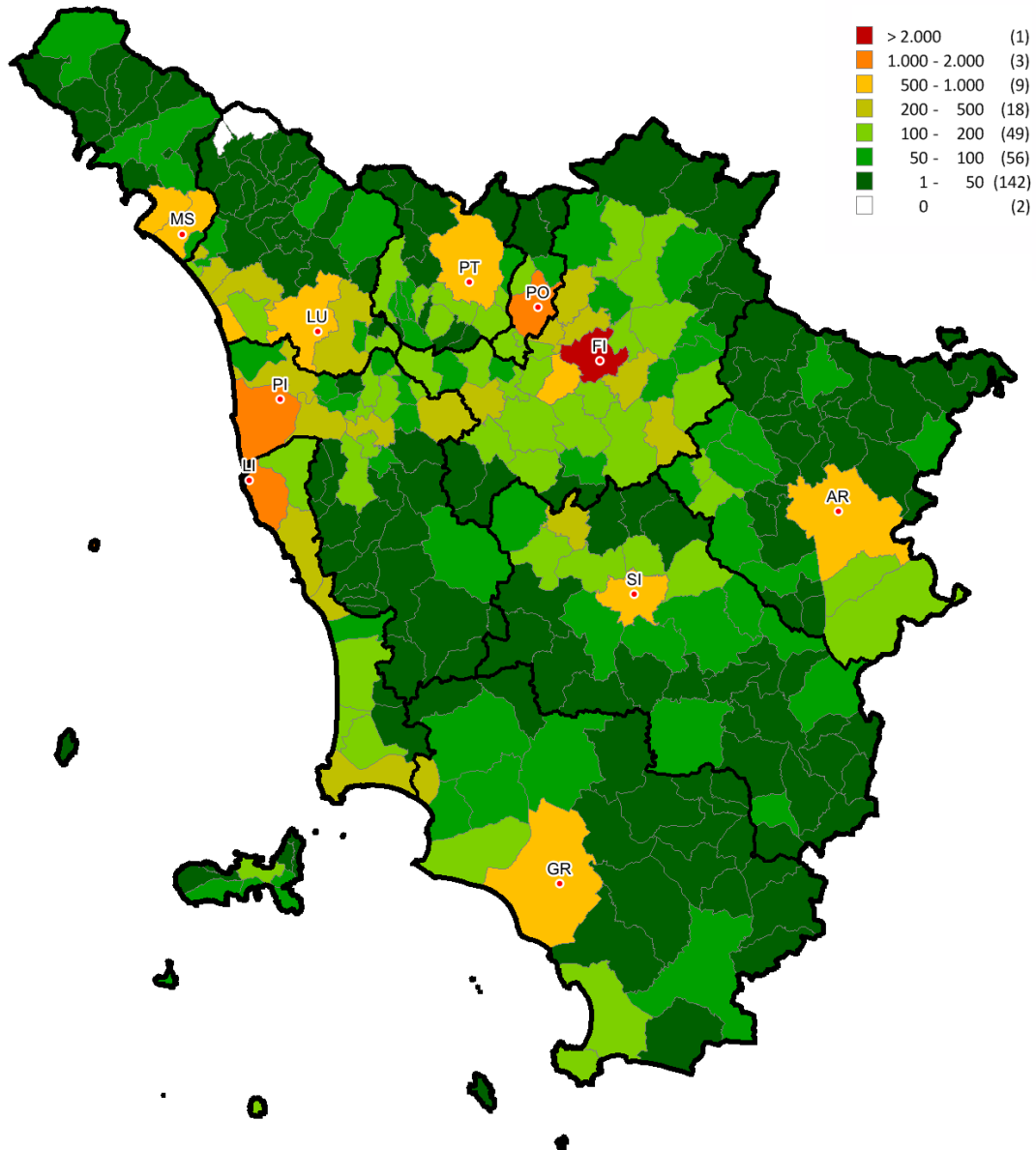
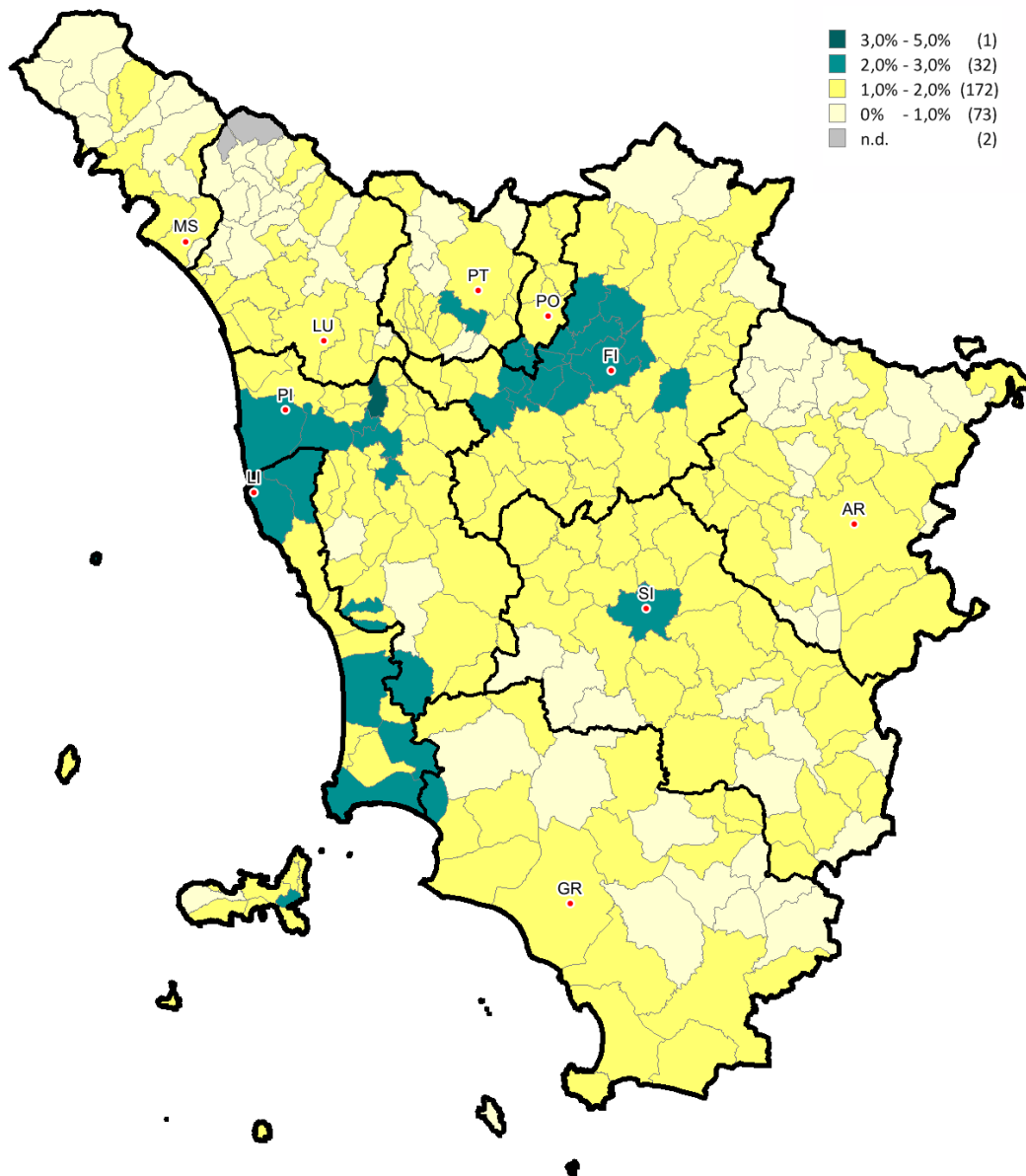


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: NTN e IMI e variazione annua per intera provincia

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16	Superficie media m ² 2016	Superficie media Differenza m ² 2015/16
Arezzo	122,1	-0,7	119,7	0,5
Firenze	104,8	0,7	101,1	0,8
Grosseto	95,9	0,1	95,6	-0,3
Livorno	93,0	1,1	101,4	1,4
Lucca	122,1	1,2	127,2	3,6
Massa-Carrara	104,5	2,0	95,8	-4,0
Pisa	109,4	0,4	101,1	-2,4
Pistoia	122,3	3,4	120,0	4,5
Prato	115,0	-2,4	112,5	-1,8
Siena	107,3	-0,7	102,1	4,4
TOSCANA	108,1	0,6	105,6	0,4

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Arezzo	120	410	442	975	481	119	2.547
Firenze	638	2.142	1.999	3.010	1.123	1.667	10.581
Grosseto	219	684	549	708	190	135	2.485
Livorno	290	958	848	1.394	333	407	4.230
Lucca	133	453	560	1.281	842	126	3.394
Massa-Carrara	139	323	342	497	154	209	1.664
Pisa	204	851	795	1.439	591	382	4.262
Pistoia	64	274	304	716	473	472	2.303
Prato	65	355	422	734	391	118	2.085
Siena	107	411	380	717	333	461	2.408
TOSCANA	1.978	6.861	6.642	11.471	4.912	4.095	35.960

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Arezzo	39	136	102	349	145	23	794
Firenze	394	1.081	978	1.335	451	550	4.788
Grosseto	75	237	188	280	66	15	861
Livorno	65	313	324	774	192	92	1.759
Lucca	28	140	137	301	229	20	855
Massa	44	135	131	167	41	13	531
Pisa	115	315	241	458	157	85	1.369
Pistoia	19	75	83	240	159	145	722
Prato	51	272	304	564	261	90	1.541
Siena	33	78	72	197	86	193	659
TOSCANA	864	2.781	2.558	4.665	1.786	1.226	13.879

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Arezzo	5,69%	20,44%	11,14%	32,54%	15,14%	-	20,81%
Firenze	16,61%	17,15%	16,05%	15,84%	13,11%	-	20,31%
Grosseto	-4,18%	15,95%	21,64%	20,94%	11,15%	-	17,94%
Livorno	4,59%	13,19%	14,58%	26,26%	14,50%	-	24,35%
Lucca	42,99%	0,27%	21,08%	27,41%	22,14%	-	20,69%
Massa-Carrara	4,07%	10,89%	3,84%	9,26%	1,76%	-	16,87%
Pisa	11,43%	16,48%	12,46%	15,90%	13,03%	-	17,05%
Pistoia	45,11%	18,80%	-1,26%	31,45%	37,63%	-	25,73%
Prato	-0,43%	18,47%	24,38%	14,76%	5,68%	-	17,95%
Siena	9,95%	3,83%	4,97%	5,61%	-0,59%	-	15,78%
TOSCANA	11,01%	14,26%	14,11%	19,63%	14,62%	-	19,99%

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
Arezzo	9,21%	26,89%	-9,50%	56,17%	16,57%	-	28,67%
Firenze	15,31%	12,47%	19,25%	14,58%	9,20%	-	16,02%
Grosseto	41,51%	28,96%	41,43%	31,46%	26,55%	-	33,63%
Livorno	-8,33%	27,85%	10,02%	32,98%	18,57%	-	25,29%
Lucca	-6,84%	-2,32%	15,22%	19,82%	22,91%	-	13,80%
Massa	48,23%	38,84%	-4,28%	-5,02%	-0,68%	-	9,03%
Pisa	35,41%	22,43%	11,06%	0,51%	-4,60%	-	12,45%
Pistoia	48,52%	15,37%	-1,05%	38,41%	52,97%	-	18,45%
Prato	-8,63%	16,41%	22,35%	16,16%	2,21%	-	17,30%
Siena	8,13%	-4,29%	6,05%	14,78%	22,15%	-	35,56%
TOSCANA	15,82%	17,14%	14,64%	19,71%	13,59%	-	19,06%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
Arezzo	1.481	-1,46%	1.266	-0,85%
Firenze	2.903	-2,25%	1.956	-2,88%
Grosseto	2.069	-3,34%	2.525	-2,92%
Livorno	1.713	-6,76%	2.219	-5,35%
Lucca	1.949	-0,93%	2.346	-1,05%
Massa-Carrara	2.289	-0,77%	1.500	-1,79%
Pisa	2.083	-4,74%	1.413	-4,07%
Pistoia	1.495	-5,81%	1.590	-1,13%
Prato	2.047	-1,98%	1.890	-3,89%
Siena	2.135	-4,18%	1.379	-3,81%
TOSCANA	2.201	-2,95%	1.842	-2,76%

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

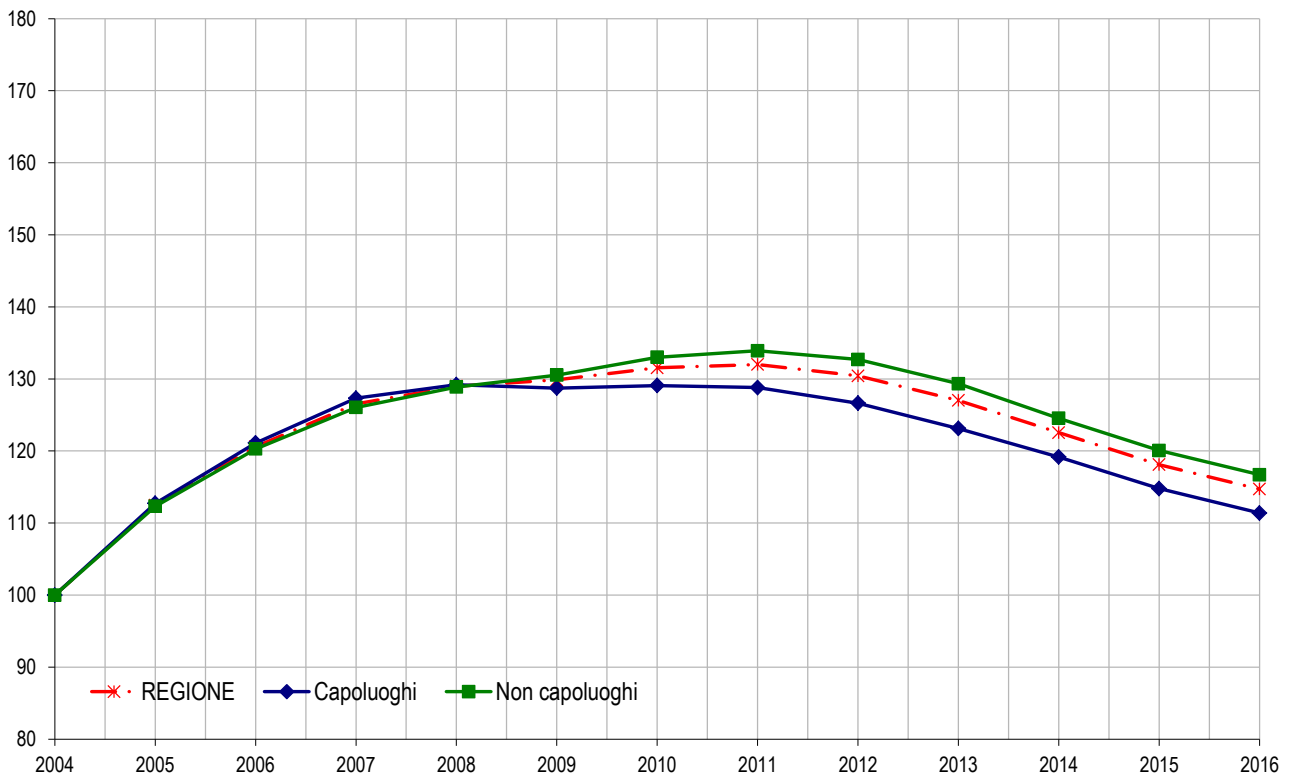
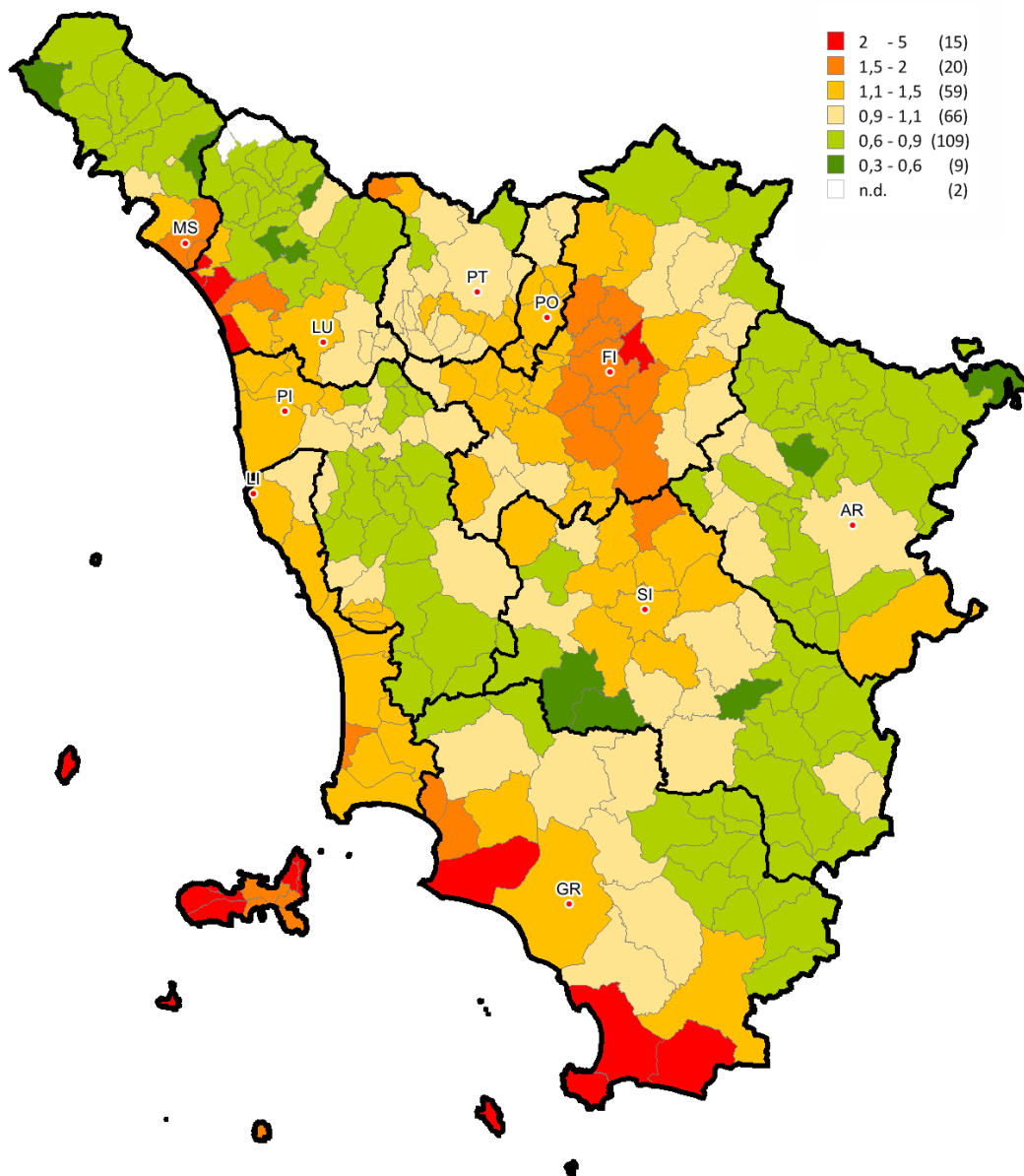


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Firenze

La provincia di Firenze è costituita da 42 comuni suddivisi in 8 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili.

La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree deriva dall'analisi delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio. In particolare per le macroaree Alto Mugello, Basso Mugello, Chianti e Valdarno la perimetrazione ricalca la storica identità geografica; per la macroarea Empolese Val D'Elsa rispecchia un ambito già istituzionalizzato sotto forma di aggregazione di comuni omogenei; per la Cintura Fiorentina raccoglie comuni caratterizzati dalla comune influenza subita dalla città di Firenze. Infine la macroarea Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Firenze.

La Tabella 9 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2016 e pari a 10.581, in aumento rispetto all'anno precedente del 20,31%, in linea con l'aumento registrato nella regione.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti disomogenei con picchi positivi registrati per Basso Mugello (+27,38%), Empolese Val D'Elsa (+26,74%), Piana (+26,31%) e Valdarno (+24,24%) che trainano il dato provinciale, seguiti nelle ultime posizioni da Chianti (+14,92%) e Alto Mugello che registra addirittura una diminuzione delle compravendite (-0,05%). Firenze capoluogo si attesta sul +16,02%.

Relativamente ai volumi delle compravendite Firenze rimane il mercato più consistente e rappresenta poco meno della metà del mercato della provincia, seguito da Empolese Val D'Elsa e Piana con percentuali intorno al 14%.

I grafici riportati nelle Figure 9 e 10 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento costante dal 2013, al pari di quanto osservato su base regionale, e abbiano raggiunto livelli superiori a quelli del 2011. Si consolida la performance migliore, registrata a partire dal 2008, del Capoluogo rispetto ai comuni non Capoluogo.

Come mostrato dalla Tabella 10 la quotazione media risulta pari a 2.329 €/mq in calo del -2,57% rispetto al 2015. La percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi Firenze capoluogo, che registra la diminuzione minore (-2,25%), e l'Empolese Val D'Elsa (-3,41%) che registra la maggiore.

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle di Firenze con 2.903 €/mq e della Cintura Fiorentina (2.567 €/mq) mentre quelle più basse si registrano in Alto Mugello (1.082 €/mq).

Il grafico riportato in Figura 11 mostra il numero indice delle quotazioni dei comuni capoluogo e non capoluogo, sostanzialmente in linea con l'andamento delle quotazioni rilevate per l'intera provincia toscana.

La città di Firenze è suddivisa in 34 zone OMI. Al fine di comprendere meglio l'andamento del mercato immobiliare si è provveduto a raggruppare il territorio comunale in nove macroaree urbane, intese come aggregati di zone OMI contigue con caratteristiche similari dal punto di vista storico, sociale e tipologico.

La Tabella 11 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2016 per il Comune di Firenze pari a 4.788, in aumento rispetto all'anno precedente del 16,02%, valore più basso rispetto al dato registrato nella provincia. Dall'analisi delle singole macroaree comunali si rilevano, con l'eccezione della sola flessione del -1,14% registrata nella macroarea Colline di pregio a sud, variazioni positive che vanno dal +9,38% della macroarea Colline di pregio a nord-est al +36,50% della macroarea Galluzzo - Le due Strade, dato questo condizionato dal ridotto numero di contrattazioni. L'IMI si mantiene con valori sostanzialmente in linea con il dato medio comunale (2,36%), con percentuali variabili dal 1,62% al 2,80%.

La Tabella 12 riporta le quotazioni medie e la variazione rispetto al 2015, contraddistinte ancora da segno negativo per tutte le macroaree comunali; la quotazione media risulta pari a 2.890 €/mq in calo del -2,33% rispetto al 2015. Le percentuali di diminuzione dei valori delle macroaree risultano comprese in un intervallo che ha per estremi il Centro Storico, che registra la diminuzione minore (-1,18%), e la Europa - Bellariva - Varlungo (-3,38%) che registra la maggiore.

Le mappe riportate in Figura 13, 14 e 15 mostrano rispettivamente la distribuzione NTN, IMI e il differenziale delle quotazioni, per l'anno 2016 nelle varie zone OMI a livello comunale.

Da Tabella 13 a Tabella 21 sono riportate, per ciascuna macroarea urbana, le zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Firenze con i valori di NTN, le quotazione medie delle abitazioni registrate nel 2016, le variazioni rispetto al 2015 e l'IMI 2016.

La provincia – Firenze

Figura 8: Macroaree provinciali di Firenze

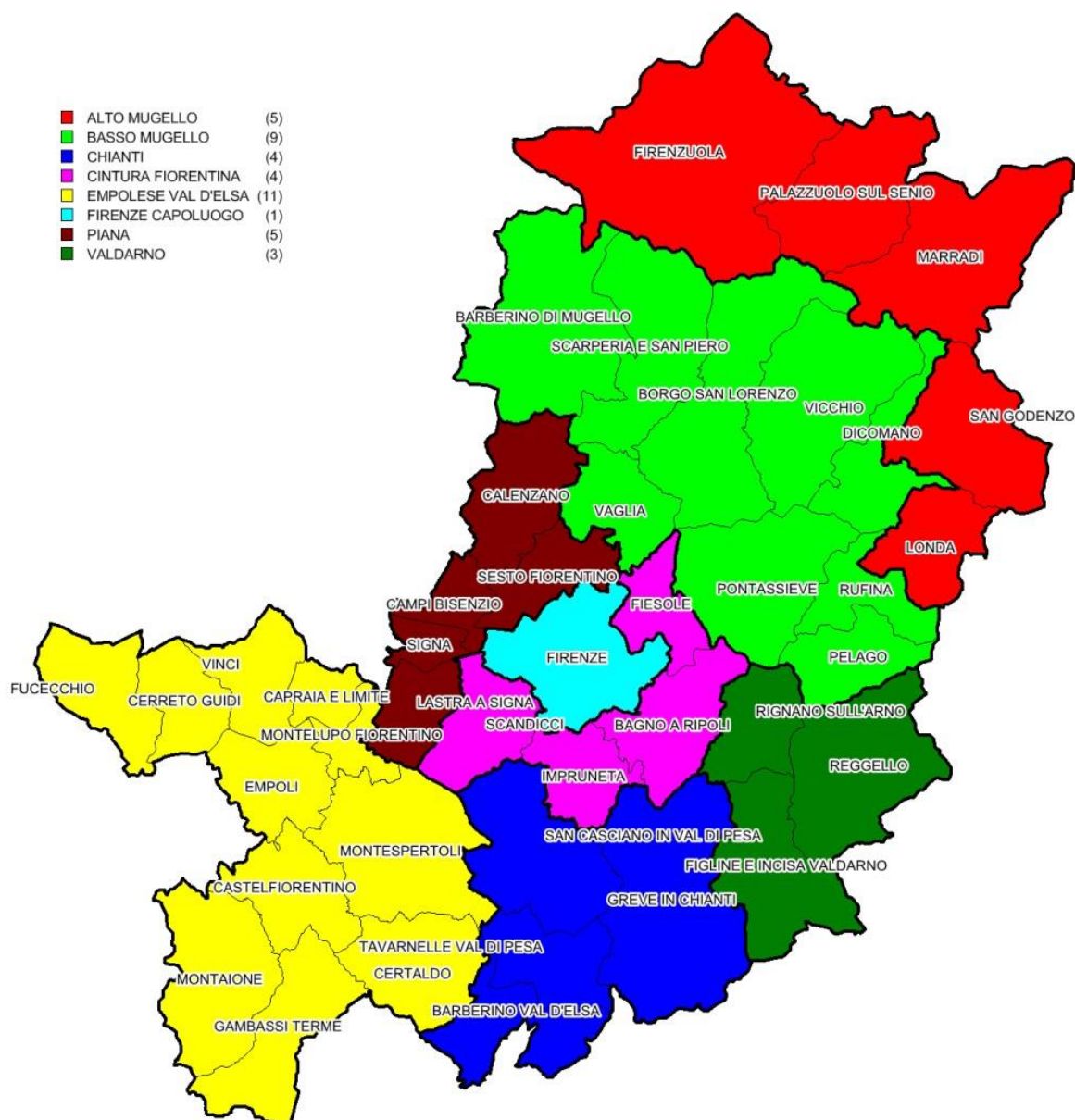


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alto Mugello	126	-0,05%	1,19%	1,08%	0,00
Basso Mugello	902	27,38%	8,52%	1,76%	0,37
Chianti	335	14,92%	3,17%	1,42%	0,18
Cintura fiorentina	996	21,33%	9,41%	2,01%	0,35
Empolese Val D'Elsa	1.485	26,74%	14,03%	1,76%	0,37
Piana	1.487	26,31%	14,05%	2,24%	0,46
Valdarno	461	24,24%	4,36%	1,81%	0,35
FIRENZE Capoluogo	4.788	16,02%	45,26%	2,36%	0,32
FIRENZE Provincia	10.581	20,31%	100,00%	2,05%	0,34

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

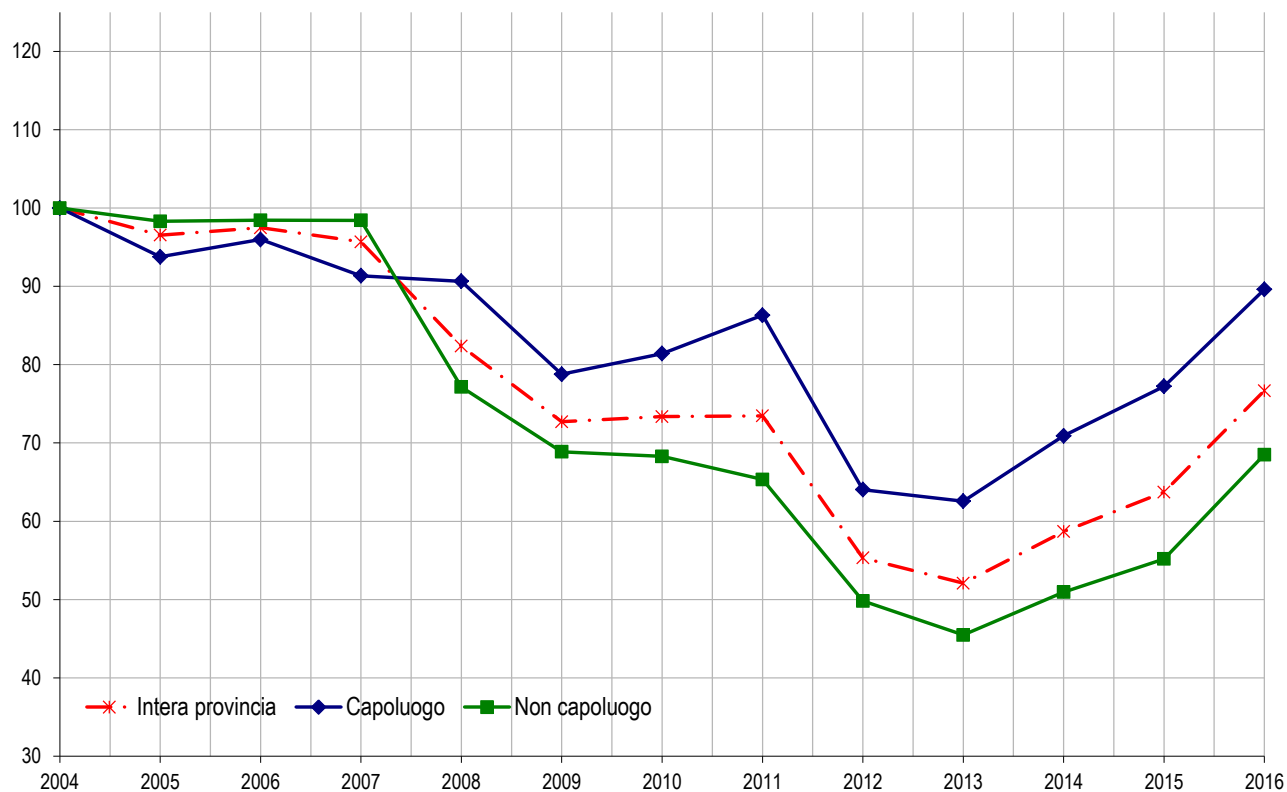


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

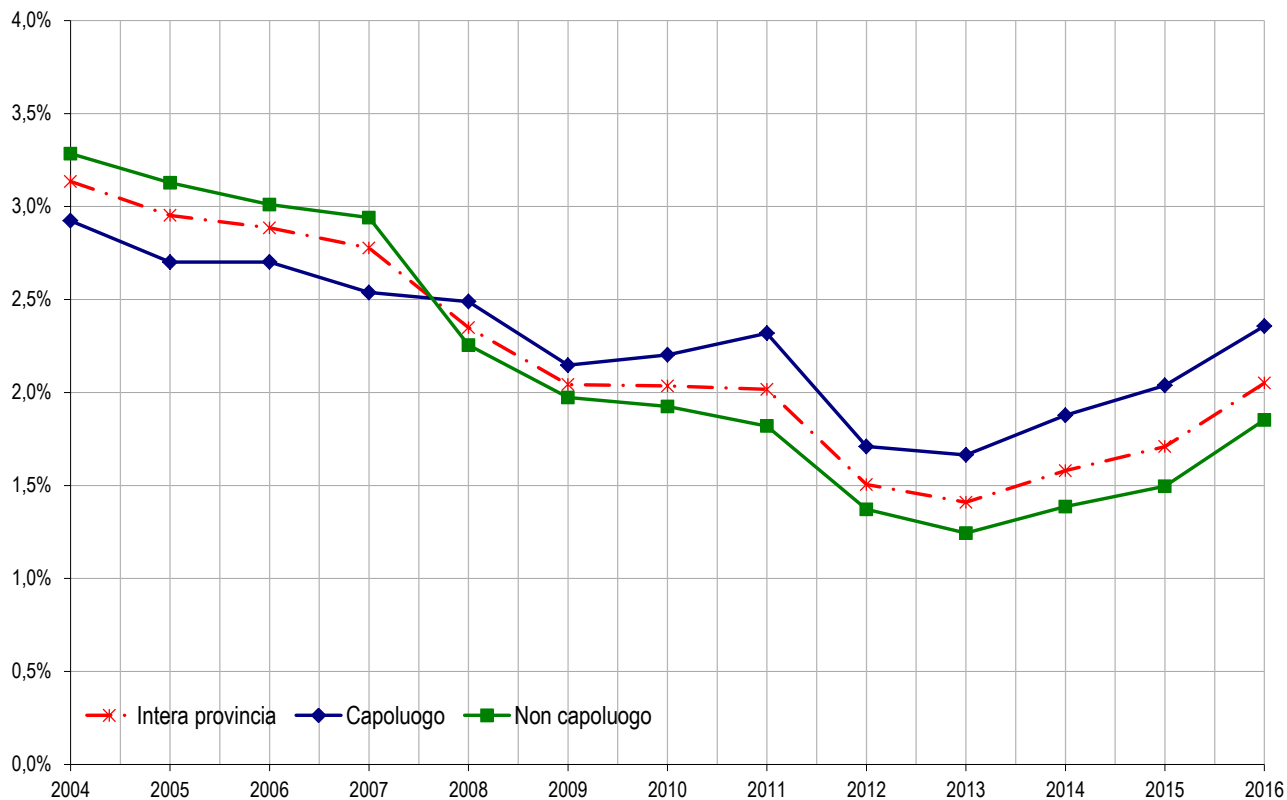
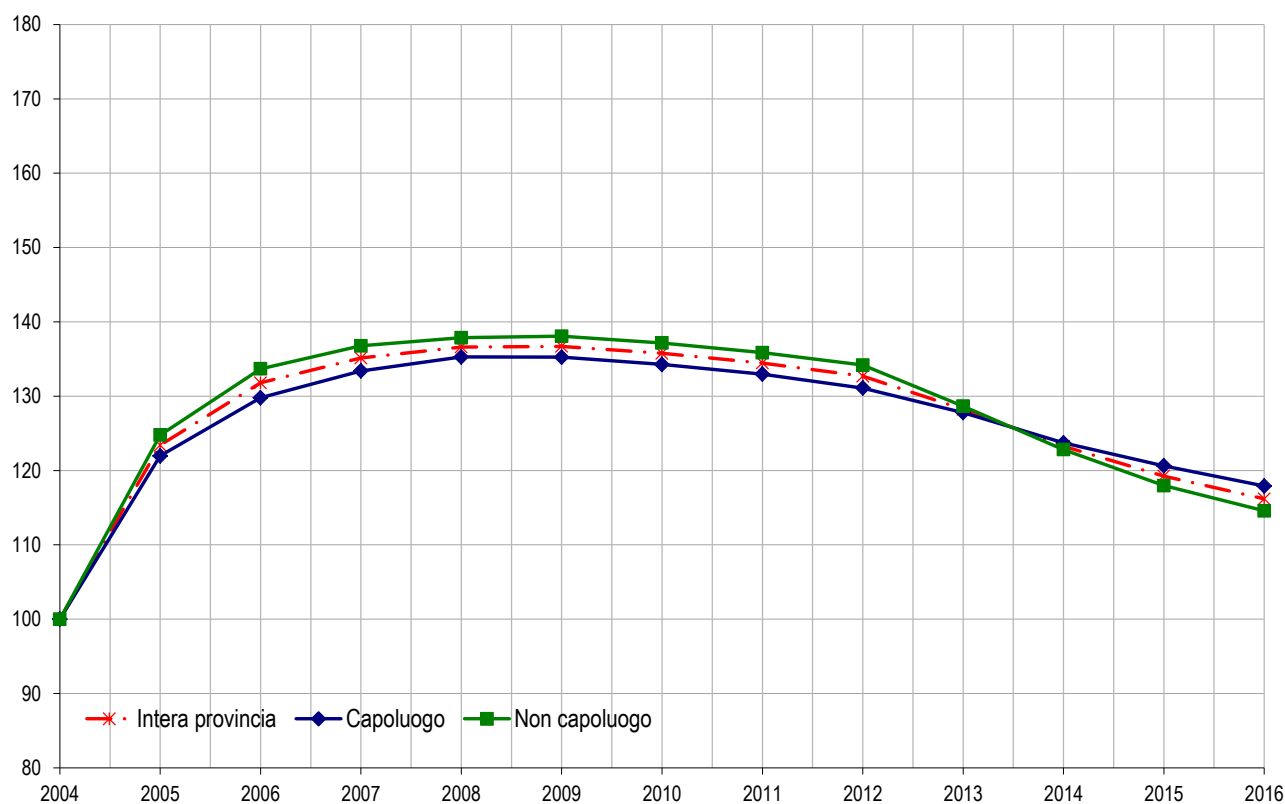


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Alto Mugello	1.082	-2,43%	99,2
Basso Mugello	1.724	-2,58%	112,7
Chianti	2.192	-2,82%	116,5
Cintura fiorentina	2.567	-3,13%	111,2
Empolese Val D'Elsa	1.716	-3,41%	116,8
Piana	2.169	-2,44%	118,3
Valdarno	1.656	-2,57%	112,3
FIRENZE Capoluogo	2.903	-2,25%	117,9
FIRENZE Provincia	2.329	-2,57%	116,2

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



Il comune – Firenze

Figura 12: Macroaree urbane di Firenze

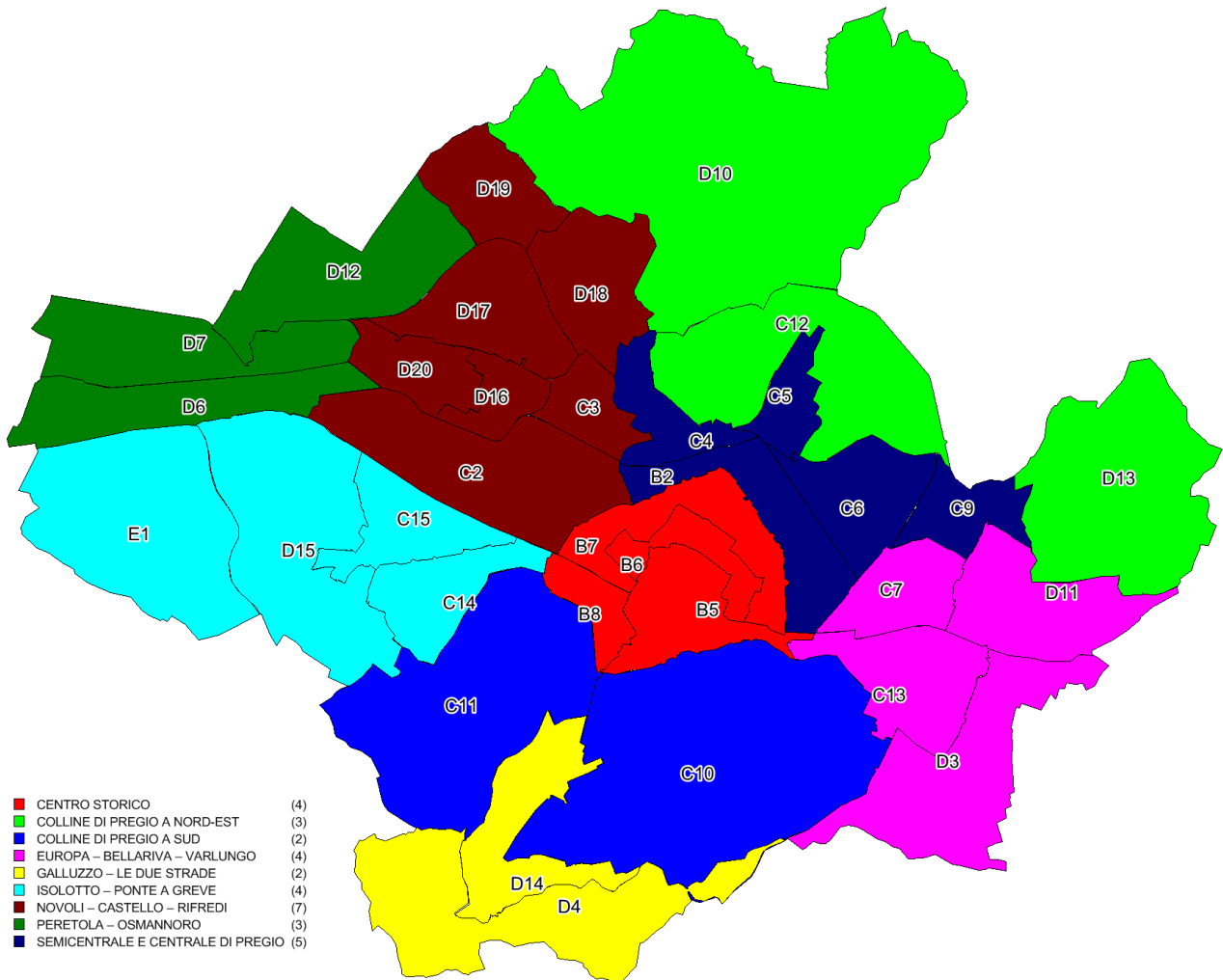


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Centro storico	936	16,97%	19,55%	2,80%	0,40
Colline di pregio a nord-est	117	9,38%	2,45%	1,99%	0,17
Colline di pregio a sud	124	-1,14%	2,59%	1,84%	-0,04
Europa – Bellariva – Varlungo	553	19,34%	11,55%	2,18%	0,34
Galluzzo – Le due Strade	75	36,50%	1,57%	1,62%	0,43
Isolotto – Ponte a Greve	580	13,71%	12,11%	1,98%	0,24
Novoli – Castello – Rifredi	1.137	14,85%	23,74%	2,53%	0,32
Peretola – Osmannoro	176	23,79%	3,68%	2,14%	0,41
Semicentrale e centrale di pregio	1.009	12,33%	21,08%	2,30%	0,25
nd	81	nd	1,69%	nd	nd
FIRENZE Comune	4.788	16,02%	100,00%	2,36%	0,32

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
Centro storico	3.429	-1,18%	1,19
Colline di pregio a nord-est	3.410	-1,45%	1,18
Colline di pregio a sud	3.999	-1,51%	1,38
Europa – Bellariva – Varlungo	2.866	-3,38%	0,99
Galluzzo – Le due Strade	2.968	-2,52%	1,03
Isolotto – Ponte a Greve	2.430	-1,89%	0,84
Novoli – Castello – Rifredi	2.496	-2,52%	0,86
Peretola – Osmannoro	2.119	-2,73%	0,73
Semicentrale e centrale di pregio	3.100	-3,03%	1,07
FIRENZE Comune	2.890	-2,33%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

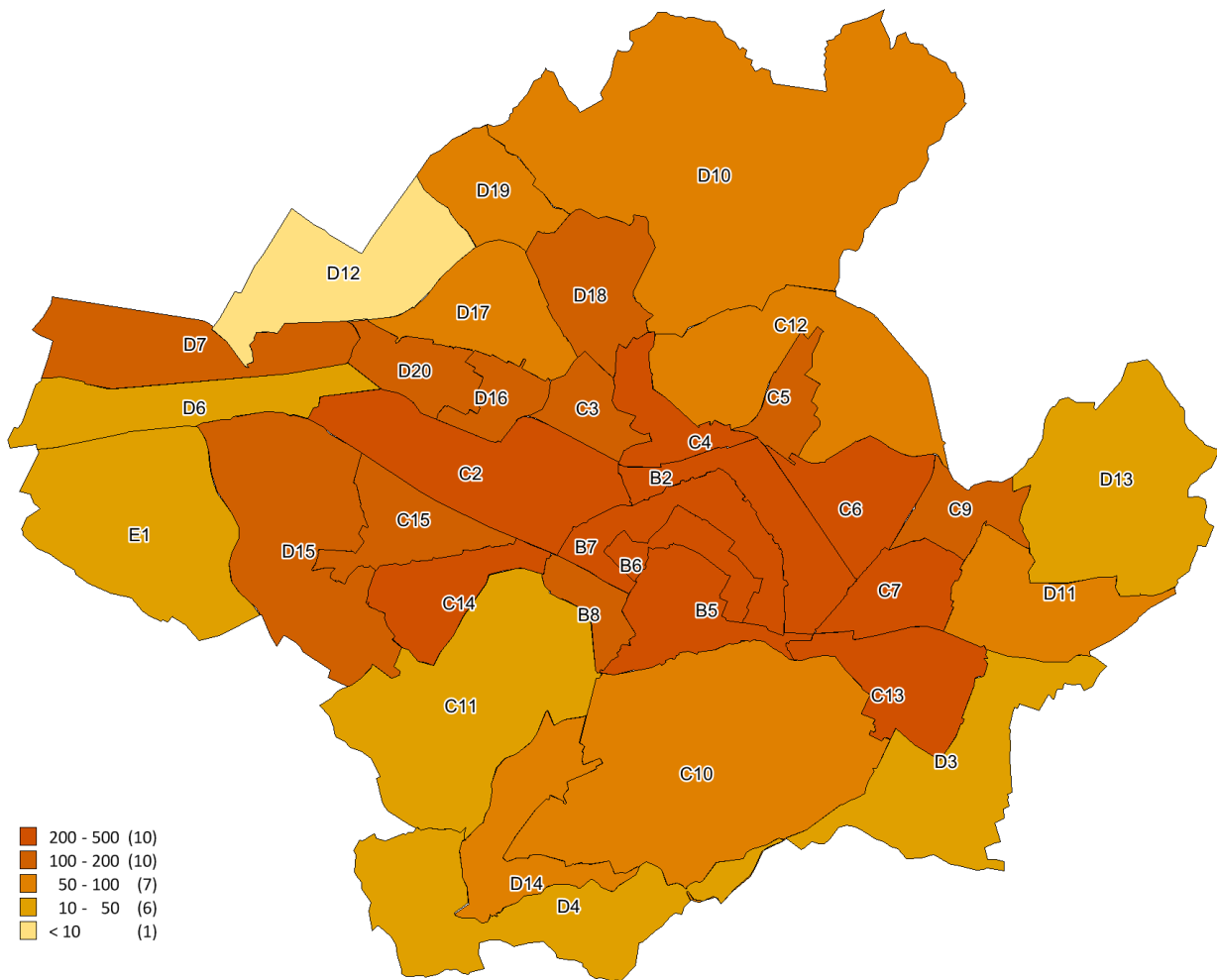


Figura 14: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

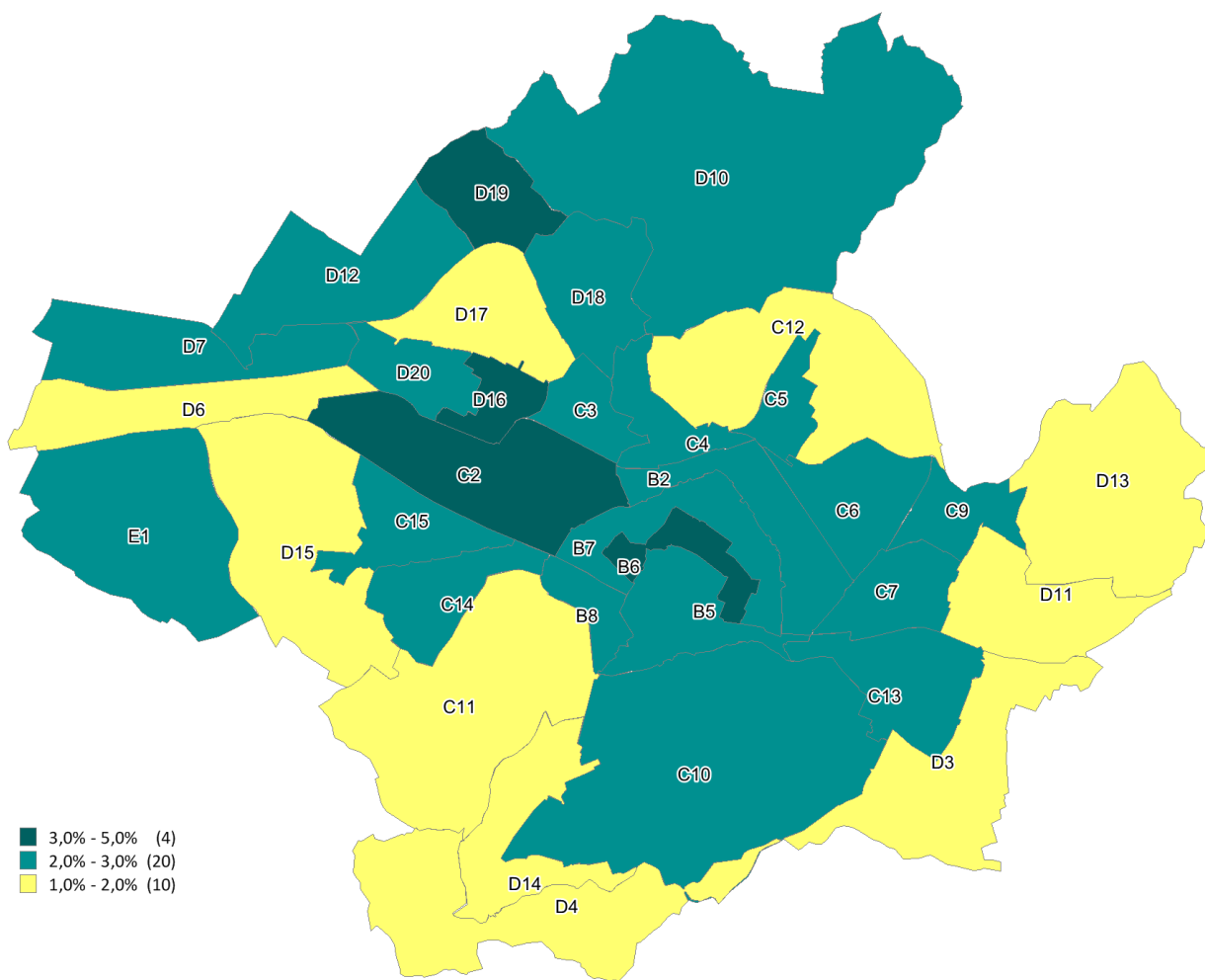


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

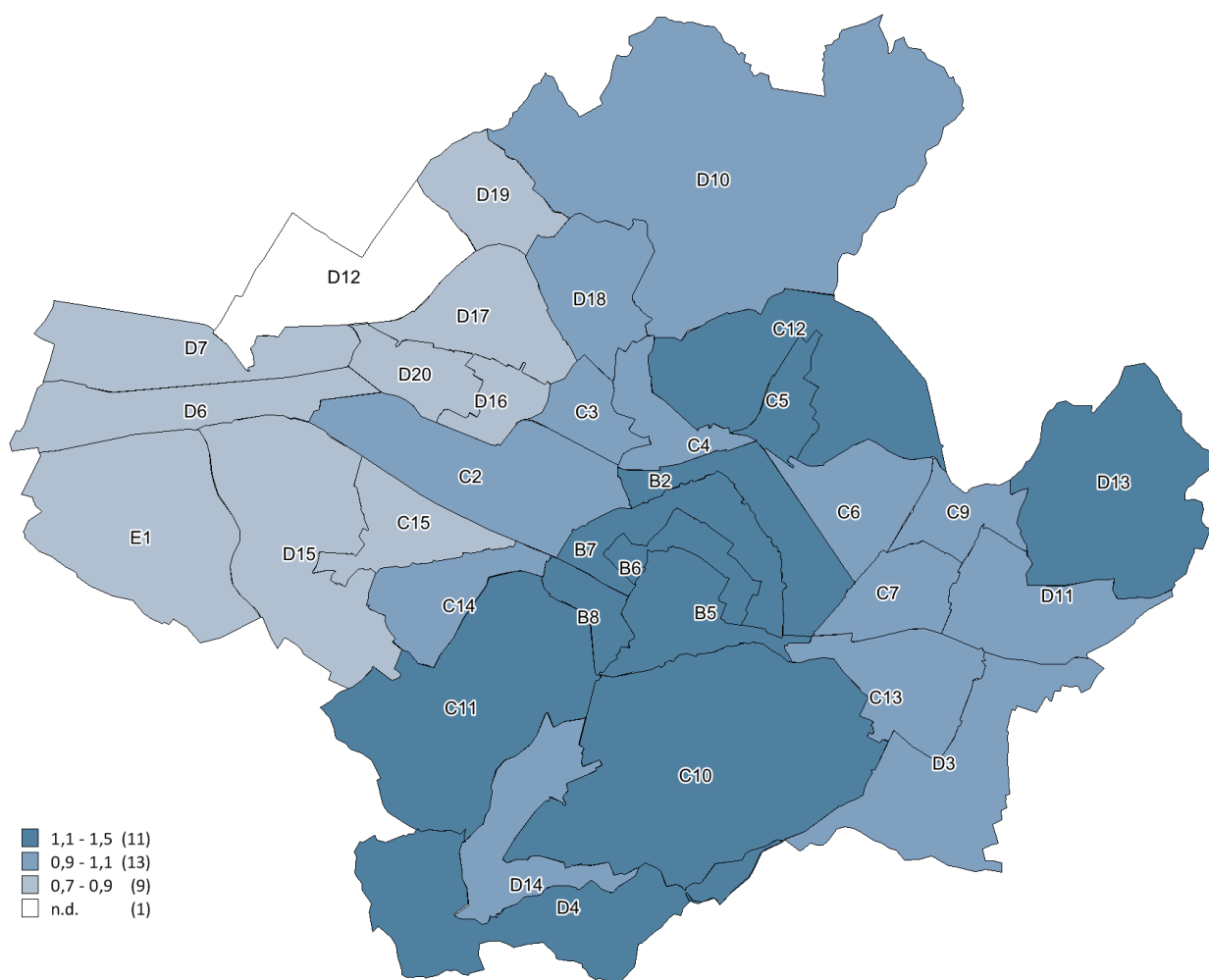


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B5	SIGNORIA - DUOMO - PITTI - SAN NICCOLO'	296	10,07%	2,68%	3.725	-1,0%
B6	STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT'AMBROGIO	260	34,95%	3,09%	3.213	-0,8%
B7	VIALI - LUNGARNO VESPUCCI - LUNGARNO DELLA ZECCA VECCHIA	216	19,03%	2,76%	3.375	-2,2%
B8	SAN FREDIANO - PORTA ROMANA	165	4,41%	2,67%	3.263	-0,8%
	Centro Storico	936	16,97%	2,80%	3.429	-1,2%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a nord-est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C12	LA PIETRA - CAMERATA	50	-16,16%	1,77%	3.608	-1,1%
D10	CAREGGI - CERCINA - TRESPIANO	51	52,51%	2,53%	3.067	-2,1%
D13	SETTIGNANO	16	16,07%	1,53%	3.525	-1,2%
	Colline di pregio a nord-est	117	9,38%	1,99%	3.410	-1,4%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C10	BOBOLINO - POGGIO IMPERIALE - PIAN DEI GIULLARI	90	38,00%	2,36%	4.138	-1,8%
C11	MARIGNOLLE - MONTE OLIVETO - LE CAMPORA	35	-43,11%	1,17%	3.819	-1,1%
	Colline di pregio a sud	124	-1,14%	1,84%	3.999	-1,5%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Europa – Bellariva – Varlungo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C13	PIAZZA FERRUCCI - RICORBOLI - BANDINO - VIALE EUROPA - ANCONELLA	217	12,52%	2,10%	2.896	-3,2%
C7	MADONNONE - SAN SALVI - BELLARIVA	224	38,00%	2,77%	2.942	-4,6%
D11	VARLUNGO - ROVEZZANO	64	1,87%	1,54%	2.704	-2,0%
D3	NAVE A ROVEZZANO - PONTE A EMA	48	5,87%	1,67%	2.775	-2,3%
	Europa – Bellariva – Varlungo	553	19,34%	2,18%	2.866	-3,4%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Galluzzo – Le due Strade

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D14	GALLUZZO - LE DUE STRADE - SAN GAGGIO	61	42,56%	1,58%	2.904	-2,9%
D4	CASCINE DEL RICCIO - CERTOSA	14	15,57%	1,80%	3.275	-0,8%
	Galluzzo – Le due Strade	75	36,50%	1,62%	2.968	-2,5%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Isolotto – Ponte a Greve

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C14	PIGNONE - LEGNAIA - SOFFIANO - MONTICELLI	218	20,29%	2,24%	2.750	-2,1%
C15	ISOLOTTO	155	11,28%	2,02%	2.306	-2,4%
D15	ARGINGROSSO - SAN BARTOLO A CINTOIA - PONTE A GREVE	160	13,71%	1,66%	2.206	-0,8%
E1	MANTIGNANO - UGNANO	46	-3,98%	2,17%	2.429	-3,5%
	Isolotto – Ponte a Greve	580	13,71%	1,98%	2.430	-1,9%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Novoli – Castello – Rifredi

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C2	SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE - CASCINE	358	22,34%	3,10%	2.613	-4,1%
C3	DALMAZIA - ROMITO	127	-0,04%	2,16%	2.721	-2,0%
D16	SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI	116	5,54%	3,12%	2.538	-0,5%
D17	CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA - NUOVO PIGNONE - MERCAFIR	83	2,91%	1,84%	2.275	-2,2%
D18	MORGAGNI - LE PANCHE	183	1,94%	2,10%	2.629	-1,7%
D19	CASTELLO - IL SODO	77	130,87%	4,11%	2.575	-1,3%
D20	NOVOLI - CARRAIA	192	15,81%	2,21%	2.138	-2,8%
	Novoli – Castello – Rifredi	1.137	14,85%	2,53%	2.496	-2,5%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Peretola – Osmannoro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D12	CUPOLINA - OSMANNORO	7	225,00%	2,90%	nd	nd
D6	LE PIAGGE	33	30,08%	1,26%	2.125	-2,7%
D7	PERETOLA - BROZZI - QUARACCHI - SAN DONNINO	136	18,89%	2,54%	2.204	-2,8%
	Peretola – Osmannoro	176	23,79%	2,14%	2.119	-2,7%

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale e Centrale di pregio

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B2	LUNGARNO - DONATELLO - BECCARIA - LIBERTA	315	17,04%	2,52%	3.242	-3,0%
C4	POGGETTO - STATUTO - PONTE ROSSO	242	12,31%	2,25%	2.958	-3,3%
C5	LE CURE	118	5,66%	2,18%	3.213	-3,1%
C6	CAMPO DI MARTE	215	18,54%	2,23%	2.992	-2,7%
C9	COVERCIANO	119	-1,23%	2,14%	3.133	-3,1%
	Semicentrale e Centrale di pregio	1.009	12,33%	2,30%	3.100	-3,0%

FOCUS provinciale - Arezzo

La provincia di Arezzo è attualmente costituita, dopo le fusioni avvenute nel 2014, da 37 comuni suddivisi in funzione delle diverse caratteristiche sia territoriali che socio-economiche, in 9 macroaree.

I comuni delle vallate, ad eccezione di quelli del Casentino per i quali è stata costituita un'unica macroarea, sono stati aggregati tra loro in funzione dell'ubicazione di monte o di valle (Valtiberina Montana e Valtiberina Valle – Valdarno Pratomagno e Valdarno Valle). I comuni delle macroaree Valdichiana est e Valdichiana ovest sono stati raggruppati per omogeneità di caratteristiche economiche, agricole e turistiche. I comuni posti a nord del capoluogo provinciale sono stati invece aggregati tra loro per costituire la macroarea Anello nord-ovest Arezzo. Infine è stata costituita la macroarea Capoluogo identificata dal comune di Arezzo.

La Tabella 22 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2016 e pari a 2.547, in aumento rispetto all'anno precedente del 20,81%, con un incremento, in termini assoluti, di +565 transazioni normalizzate rispetto al minimo storico di 1.982 dell'anno 2014.

Le percentuali di incremento sono in linea con la media provinciale nelle macroaree più significative in termini di NTN, mentre solo le macroaree della Valtiberina fanno registrare flessioni (-20,54% Montana e -14,89% Valle). I dati negativi sono tuttavia scarsamente rilevanti dal punto di vista statistico dato il numero limitato di transazioni (6,53% dell'intera provincia).

Relativamente ai volumi delle compravendite Arezzo rappresenta ormai da tempo circa un terzo del mercato provinciale, seguito dalla macroarea Valdarno Valle che invece ne rappresenta circa il 25%.

I grafici riportati nelle Figure 17 e 18 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento costante dal 2014 e abbiano raggiunto livelli superiori a quelli del 2012.

Come mostrato dalla Tabella 23 la quotazione media risulta pari a 1.322 €/mq in calo del -1,03% rispetto al 2015. Diminuzioni superiori a quella media si segnalano nel capoluogo (-1,46%), nelle macroaree Valdarno Valle (-1,57%) e Valtiberina Valle (-1,68%), mentre nelle macroaree prettamente montane, alla luce dei valori di mercato alquanto esigui, i decrementi non sono significativi.

In valore assoluto le quotazioni medie più alte sono quelle della macroarea Valdichiana Est con 1.533 €/mq, seguita dal capoluogo provinciale con un valore di 1.481 €/mq; quelle più basse si registrano nella Valtiberina Montana (923 €/mq).

Per quanto concerne il comune di Arezzo, suddiviso in 18 zone OMI, dalla tabella 24 si evidenzia che le zone B1 e C2 sono quelle con maggiori volumi di compravendite (rispettivamente 89 e 101), con un incremento delle NTN in linea con la media comunale, mentre quelle con un IMI che si attesta su circa il 2,50%, ben superiore alla media comunale del 1,61%, sono la C1, la C6 e la E9. In quasi tutte le zone periferiche si registra una flessione percentuale nelle transazioni con un'ampia variabilità, dato però non significativo in alcuni casi considerato il ridotto numero delle transazioni stesse. Infine la quotazione media più elevata è stata registrata nella zona OMI B1 individuata dal centro storico (1.790 €/mq) di poco superiore a quelle della zona C51 (1.767 €/mq) e C6 (1.728 €/mq) che rappresentano due zone del tessuto cittadino realizzate negli anni '70/'80 del secolo scorso. Le quotazioni medie sono in decremento in tutte le zone OMI con percentuali più alte rispetto alla media nelle zone C51 e C2.

La provincia – Arezzo

Figura 16: Macroaree provinciali di Arezzo

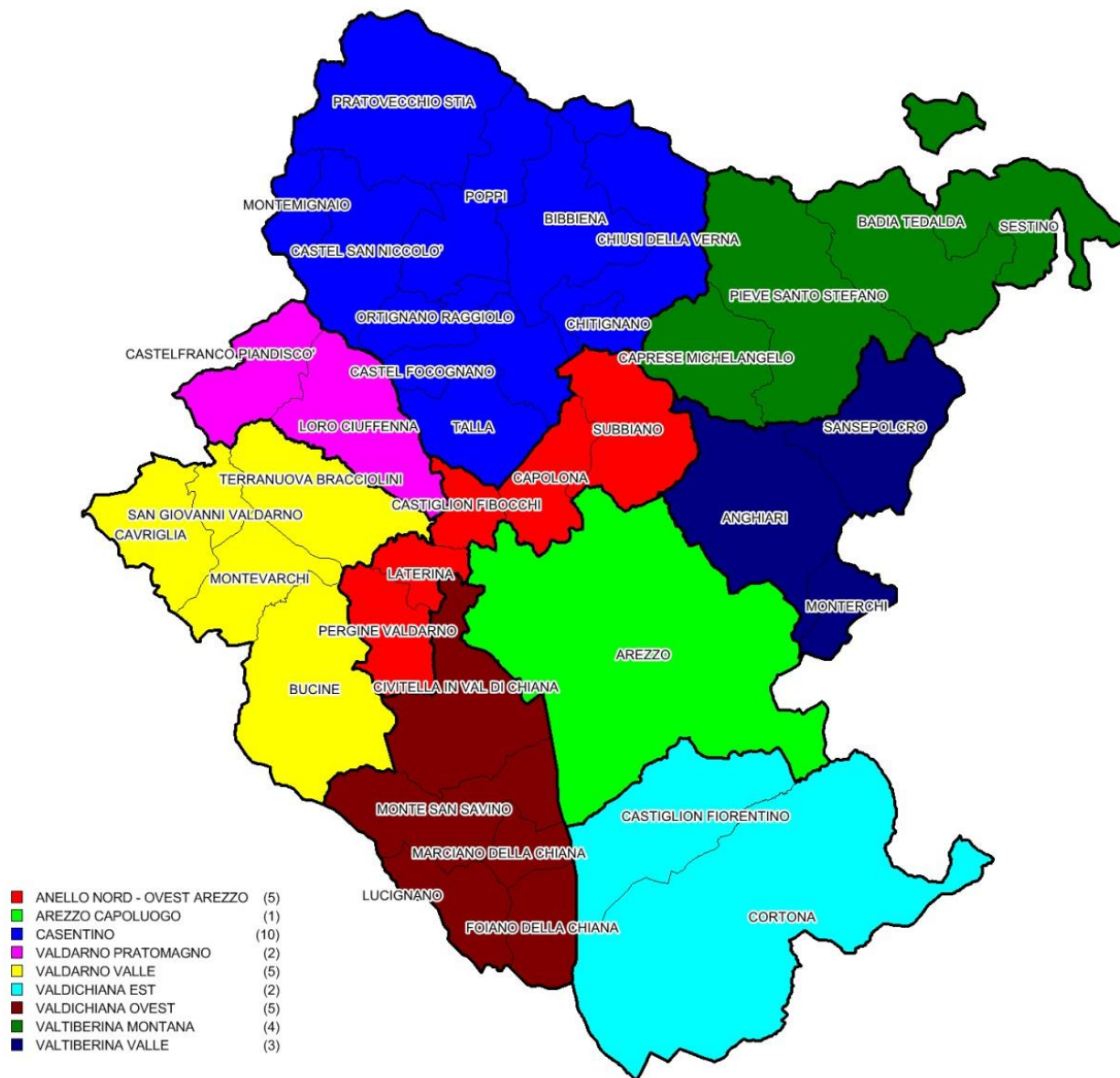


Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Anello nord-ovest	126	36,38%	4,93%	1,17%	0,31
Casentino	237	25,01%	9,29%	0,90%	0,18
Valdarno Pratomagno	156	43,52%	6,13%	1,73%	0,52
Valdarno valle	619	20,56%	24,30%	1,67%	0,28
Valdichiana est	268	21,93%	10,51%	1,30%	0,23
Valdichiana ovest	182	6,81%	7,13%	1,02%	0,06
Valtiberina montana	31	-20,54%	1,23%	0,54%	-0,14
Valtiberina valle	135	-14,89%	5,30%	1,07%	-0,19
AREZZO Capoluogo	794	28,67%	31,18%	1,61%	0,35
AREZZO Provincia	2.547	20,81%	100,00%	1,35%	0,23

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

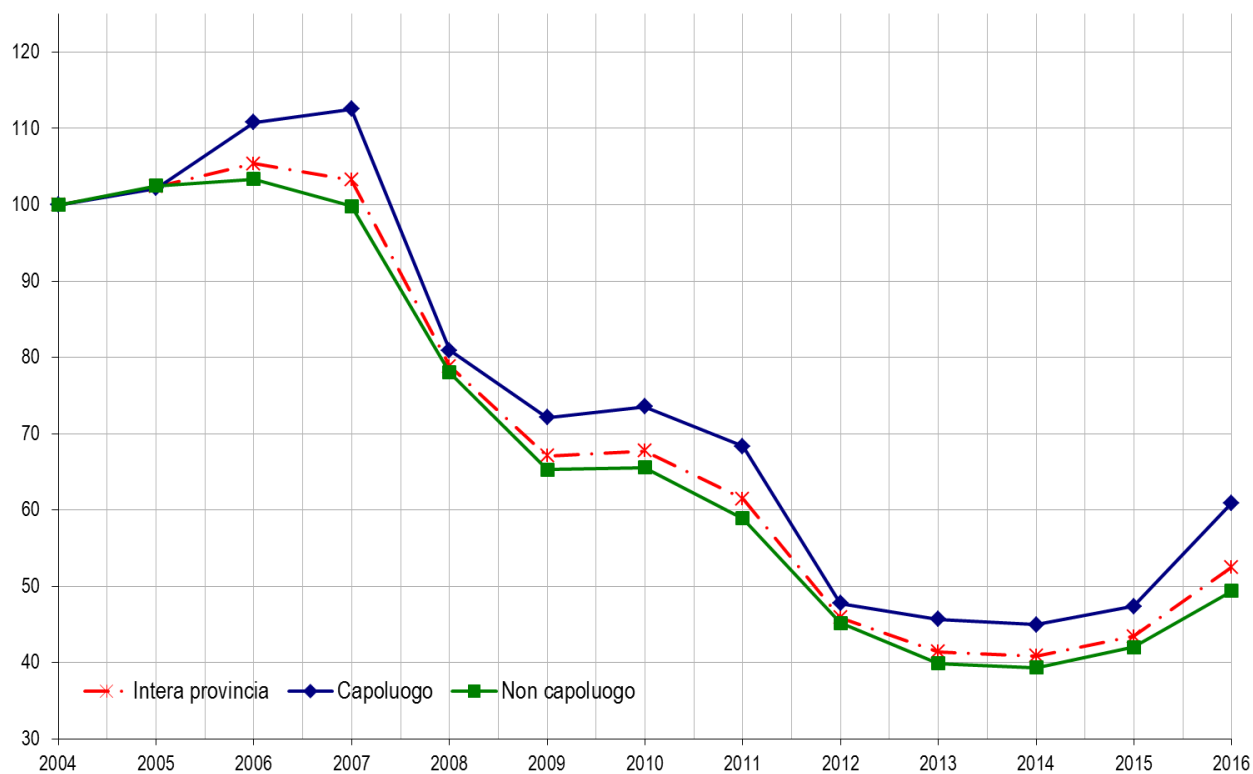


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

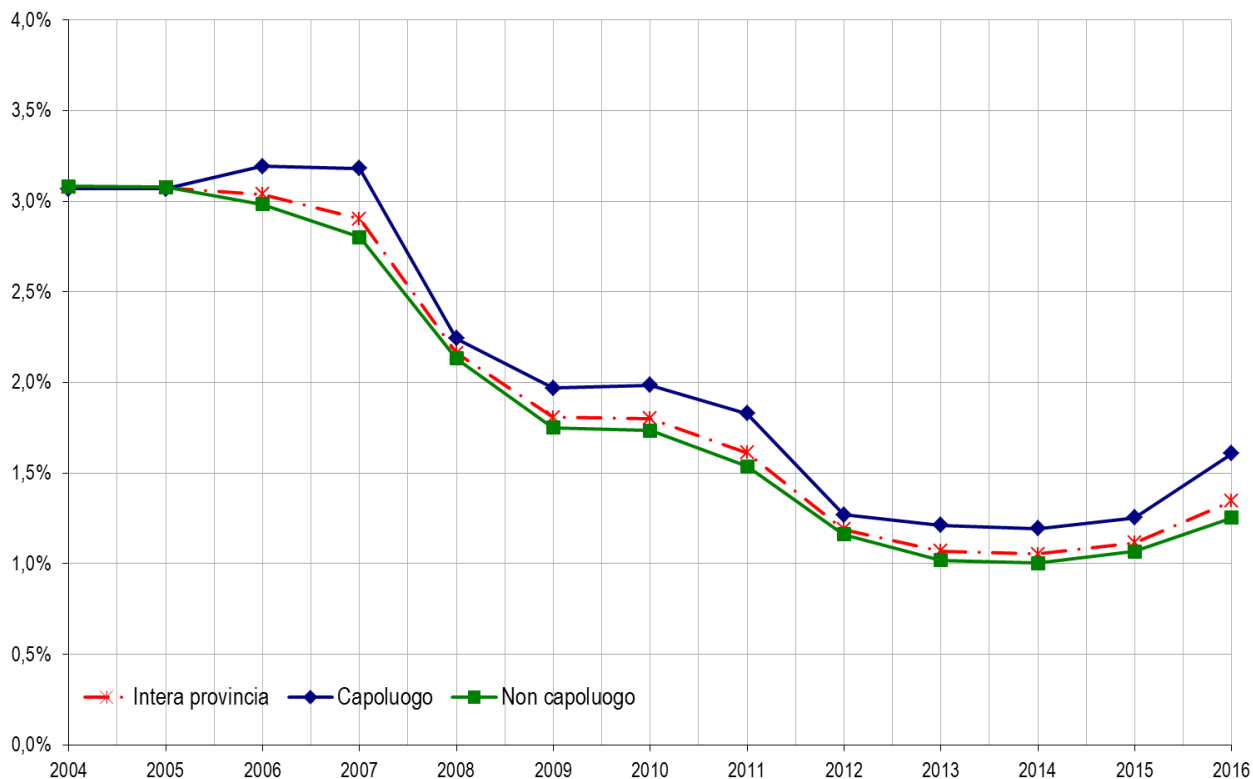
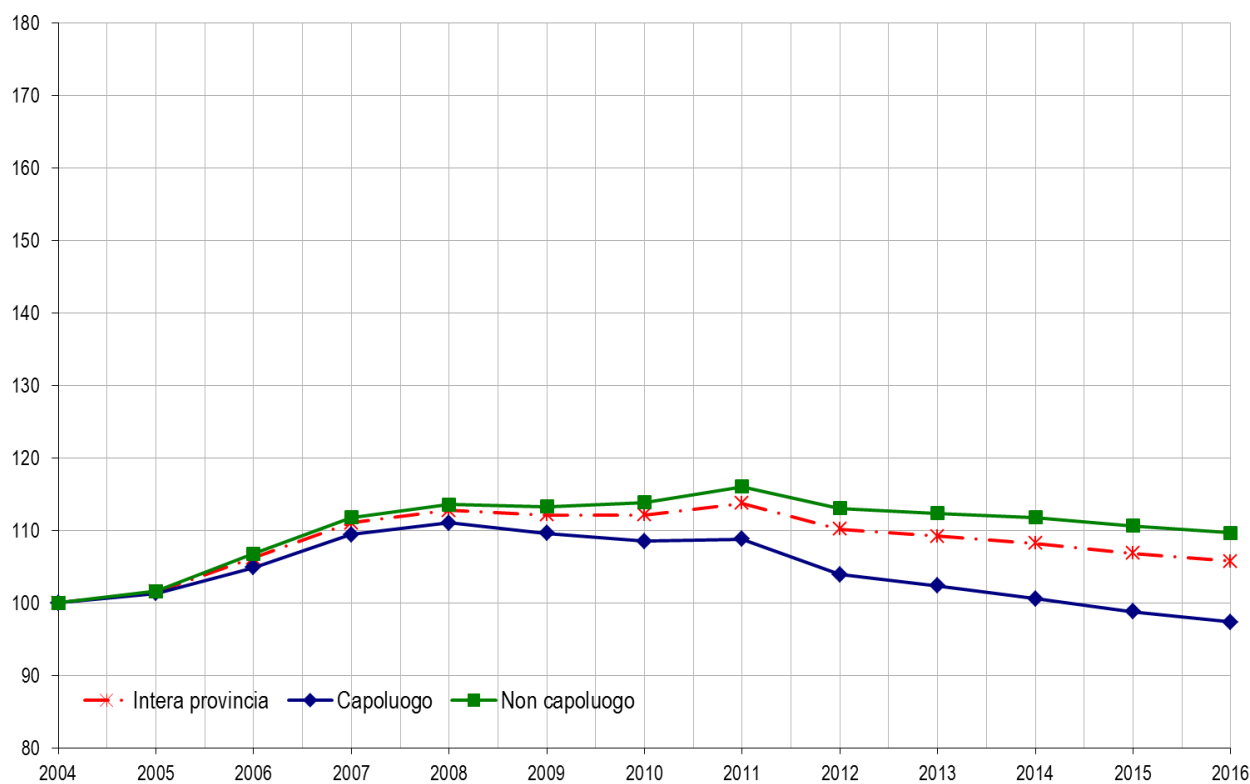


Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Anello nord-ovest	1.143	-0,71%	107,4
Casentino	1.094	-0,17%	104,9
Valdarno Pratomagno	1.382	-0,39%	137,2
Valdarno valle	1.330	-1,57%	105,1
Valdichiana est	1.533	-0,04%	116,9
Valdichiana ovest	1.239	-1,20%	109,9
Valtiberina montana	923	-0,04%	107,1
Valtiberina valle	1.222	-1,68%	105,4
AREZZO Capoluogo	1.481	-1,46%	97,4
AREZZO Provincia	1.322	-1,03%	105,8

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Arezzo

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO	89	30,21%	1,93%	1.790	-1,6%
C1	VIALE SANTA MARGHERITA, VIA TARLATI, VILLAGGIO ORIENTE	33	37,35%	2,49%	1.531	-1,2%
C2	ZONA SAIONE, VIA VENETO, VIA ARNO, BELVEDERE, VIA COLOMBO, SAN DONATO, VIA DAL BORRO	101	27,80%	1,57%	1.621	-2,1%
C3	VIALE PIERO DELLA FRANCESCA, ZONA BALDACCIO, VIA PERENNIO E ORCIOLAIA, VIA CHIMERA	70	62,35%	2,30%	1.628	-1,1%
C51	ZONA GIOTTO, VIALE MECENATE, VIALE MICHELANGELO, VIA RAFFAELLO SANZIO	67	5,29%	1,88%	1.767	-2,5%
C6	ZONA TRIBUNALE, CAPPUCINI, VIA FRANCESCO REDI, MARCHIONNA, VIA TRENTO E TRIESTE	80	13,45%	2,51%	1.728	-1,1%
D2	VIA FIORENTINA, CENTRO COMMERCIALE SETTEPONTI, CECILIANO	33	-4,94%	1,07%	1.275	-1,9%
D3	ZONA PRATACCI, VIA NEWTON, VIA EINSTEIN, VIA GALVANI, VIA DON L. STURZO, VIA MARTIRI DI CIVITELLA, VIA CALAMANDREI E ZONA CARBONAIA	3	-15,63%	0,83%	1.238	-2,0%
D5	BAGNORO, SACCIONE, MONASTERO, SANTA FIRMINA, GAVILLE, AGAZZI, VIGNALE E MOLIN BIANCO	23	-24,38%	1,03%	1.388	-2,3%
D6	CATONA, SAN FABIANO, COGNAIA, STAGGIANO, LA PACE, SAN FIRENZE, STOPPE D'ARCA	15	-23,50%	1,01%	1.656	-1,5%
D63	PRATANTICO, INDICATORE, PONTE A CHIANI, POGGIOLA, SAN GIULIANO, RUSCELLO E BATTIFOLLE	52	130,28%	1,63%	1.413	-0,4%
D65	OLMO, RIPA D'OLMO E ZONA PRODUTTIVA DI SAN ZENO	5	-45,19%	0,44%	1.258	-1,6%
D66	VIA ROMANA, VIALE DANTE, TORTAIA, MERIDIANA, PESCAIOLA DAL RACCORDO A MAESTA' DI GIANNINO, PIAZZA ANDROMEDA	70	76,46%	1,47%	1.538	-1,2%
D67	ZONA STADIO, MAGNANINA, SANTA MARIA DELLE GRAZIE, VIA DELLA ROBBIA, VIA DONATELLO	8	-39,26%	1,03%	1.650	-2,2%
E8	POLICIANO E RIGUTINO	7	-38,43%	0,53%	1.228	-1,3%
E9	GIOVI, BORGO A GIOVI, PONTE ALLA CHIASSA, FASCIA LUNGO LA S.P. LIBBIA FINO A CHIASSA SUPERIORE, TREGOZZANO	36	178,23%	2,47%	1.237	-1,3%
R4	TUTTA LA PARTE DI ALTA COLLINA E MONTAGNA POSTA AD EST DELLA CITTA', PALAZZO DEL PERO COMPRESO E ZONA MONTANA DI LIGNANO, POTI	12	60,29%	0,99%	1.087	0,0%
R6	TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORD, A EST E A SUD DELLA CITTA' QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA	75	32,82%	1,19%	1.167	0,0%
nd	nd	16	83,08%	nd	nd	nd
	AREZZO	794	28,67%	1,61%	1.497	-1,4%

FOCUS provinciale - Grosseto

La provincia di Grosseto è costituita da 28 comuni suddivisi in 7 macroaree aventi caratteristiche territoriali diverse tra loro, in quanto il territorio provinciale comprende zone costiere, collinari e montane.

L'aggregazione dei comuni in macroaree ha preso spunto dall'analisi strutturale dell'economia grossetana scaturita dall'attività di osservazione e monitoraggio dell'economia locale svolta dall'Osservatorio Economico Provinciale realizzato dalla Camera di Commercio di Grosseto in collaborazione con l'Istituto Guglielmo Tagliacarne di Roma.

La perimetrazione delle macroaree Litorale nord e Costa d'Argento ripercorre la costa tirrenica, la macroarea Area Grossetana racchiude i comuni limitrofi al capoluogo caratterizzati dalla comune influenza subita dalla città di Grosseto, le macroaree Colline Metallifere e Colline dell'Albegna e del Fiora ed Amiata rispecchiano ambiti già istituzionalizzati sotto forma di aggregazione di comuni omogenei. Infine la macroarea Grosseto capoluogo è stata identificata con il perimetro dell'intero comune di Grosseto.

La Tabella 25 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2016 e pari a 2.485, in aumento rispetto all'anno precedente del 17,94% ma lievemente al di sotto dell'aumento registrato nella regione.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti disomogenei con valori positivi registrati per l'Area Grossetana (+1,91%), Colline dell'Albegna e del Fiora (+7,64%), Costa d'Argento (+12,79%), con picchi particolarmente elevati nella macroarea Litorale nord (+23,40%). Diminuzioni delle compravendite sono state rilevate nelle macroaree Amiata (-6,15%) e Colline Metallifere (-11,67%). Grosseto capoluogo si attesta sul +33,63%, che risulta il picco più elevato dell'intera provincia.

Relativamente ai volumi delle compravendite Grosseto rimane il mercato più consistente e rappresenta poco più di un terzo del mercato della provincia, seguito da Litorale nord e Costa d'Argento.

I grafici riportati nelle Figure 21 e 22 evidenziano come i valori dell'intera provincia e dell'insieme dei comuni escluso il capoluogo, siano in aumento costante dal 2013 ed abbiano raggiunto livelli superiori a quelli del 2012. Nel capoluogo, invece, i valori indice di NTN e IMI nell'anno 2015 hanno avuto una leggera flessione rispetto all'anno precedente, mentre risultano in netta ripresa nel 2016.

Come mostrato dalla Tabella 26 la quotazione media risulta pari a 2.403 €/mq in calo del -3,02% rispetto al 2015. La percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi il Litorale nord, che registra la diminuzione minore (-1,88%) e l'Amiata (-5,53%) che registra la maggiore. Grosseto capoluogo si attesta invece sul -3,34% in linea con la media provinciale.

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle di Costa d'Argento con 4.009 €/mq e Litorale nord (3.156 €/mq) mentre quelle più basse si registrano nella macroarea Amiata (1.152 €/mq).

La Tabella 27 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN, registrato nel 2016 nelle 16 zone OMI del capoluogo, in aumento rispetto all'anno precedente in tutte le zone ad esclusione delle zone E2 "Area Artigianale Via Aurelia Nord" (-18,18%) ed E5 "Rispeccia e zone circostanti" (-60,0%). Invece in alcune zone come la E11 "Batignano e zone circostanti", E12 "Braccagni e zone circostanti", E18 "Casalecci, Stiacciole, Istia, san Martino", R3 ed R4 "Zone Rurali" gli aumenti registrati sono molto elevati ma caratterizzati da un numero NTN relativamente limitato. Nella tabella sono riportate inoltre le quotazioni medie del 2016 e le "Quotazioni medie Variazione percentuale 2015/2016", dall'analisi delle quali emerge che di fronte ad un aumento del numero delle transazioni NTN, le quotazioni sono diminuite mediamente in tutte le zone del comune del -4,5%. Rappresenta un'eccezione non statisticamente rilevante la zona E11 "Batignano e zone circostanti" dove il valore è risultato in aumento del 5,5%.

La provincia – Grosseto

Figura 20: Macroaree provinciali di Grosseto



Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Amiata	173	-6,15%	6,95%	0,88%	-0,06
Area Grossetana	95	1,91%	3,82%	0,91%	0,02
Colline dell'Albegna e del Fiora	194	7,64%	7,79%	1,02%	0,07
Colline metallifere	96	-11,67%	3,87%	1,09%	-0,15
Costa d'Argento	426	12,79%	17,14%	1,41%	0,16
Litorale nord	641	23,40%	25,80%	1,67%	0,31
GROSSETO Capoluogo	861	33,63%	34,64%	1,87%	0,47
GROSSETO Provincia	2.485	17,94%	100,01%	1,44%	0,22

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

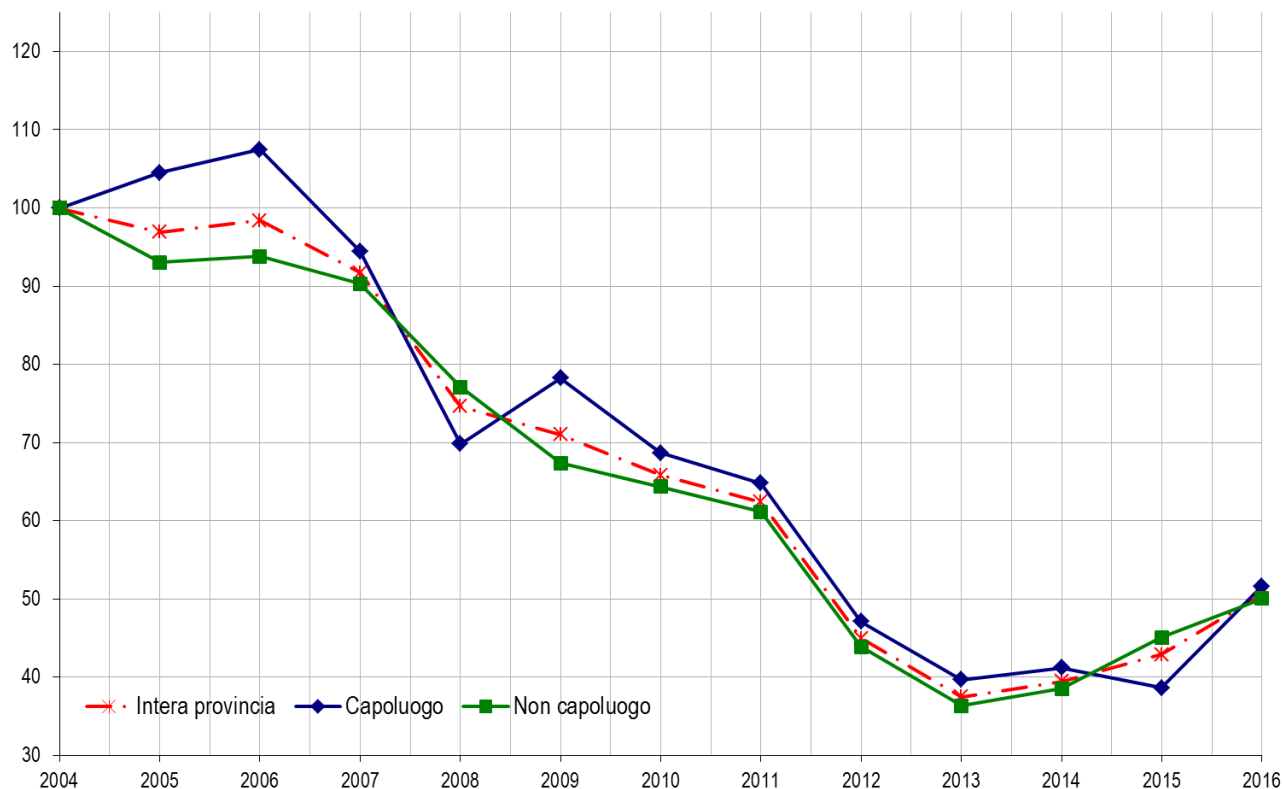


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

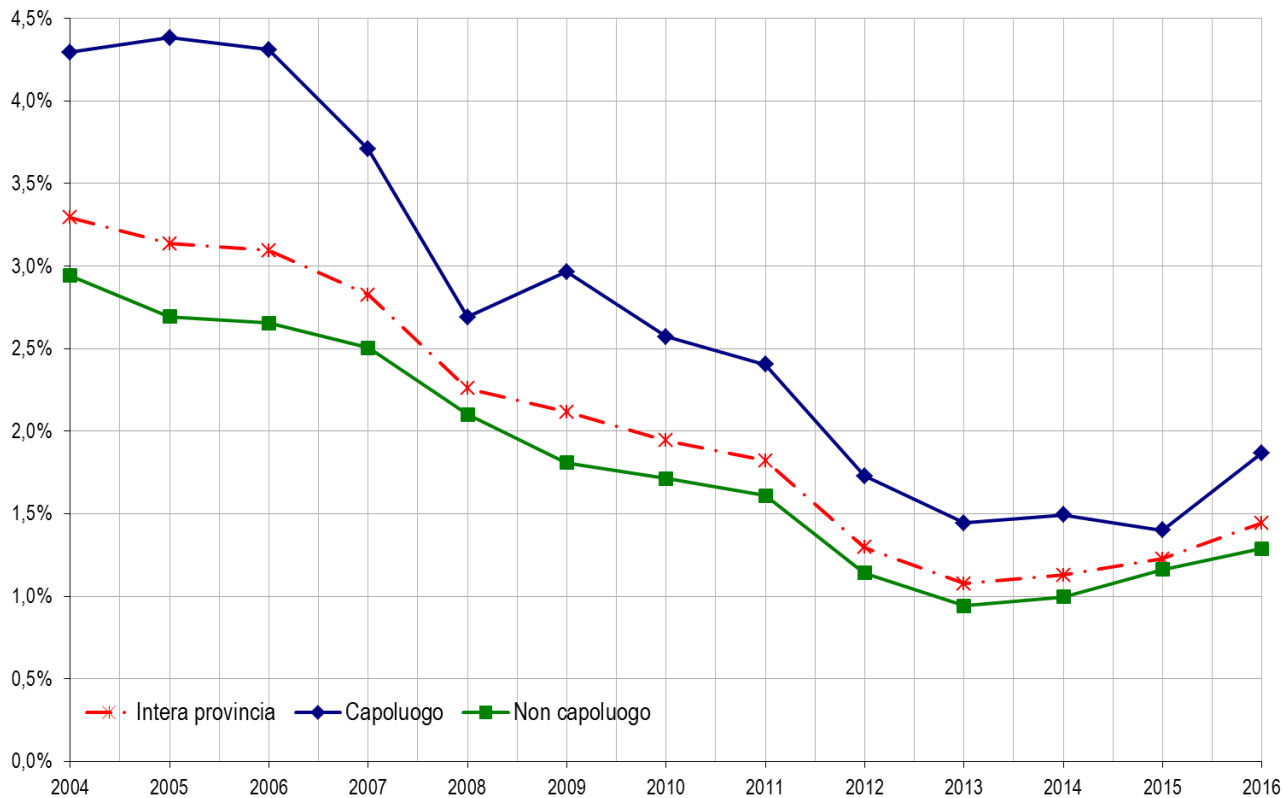
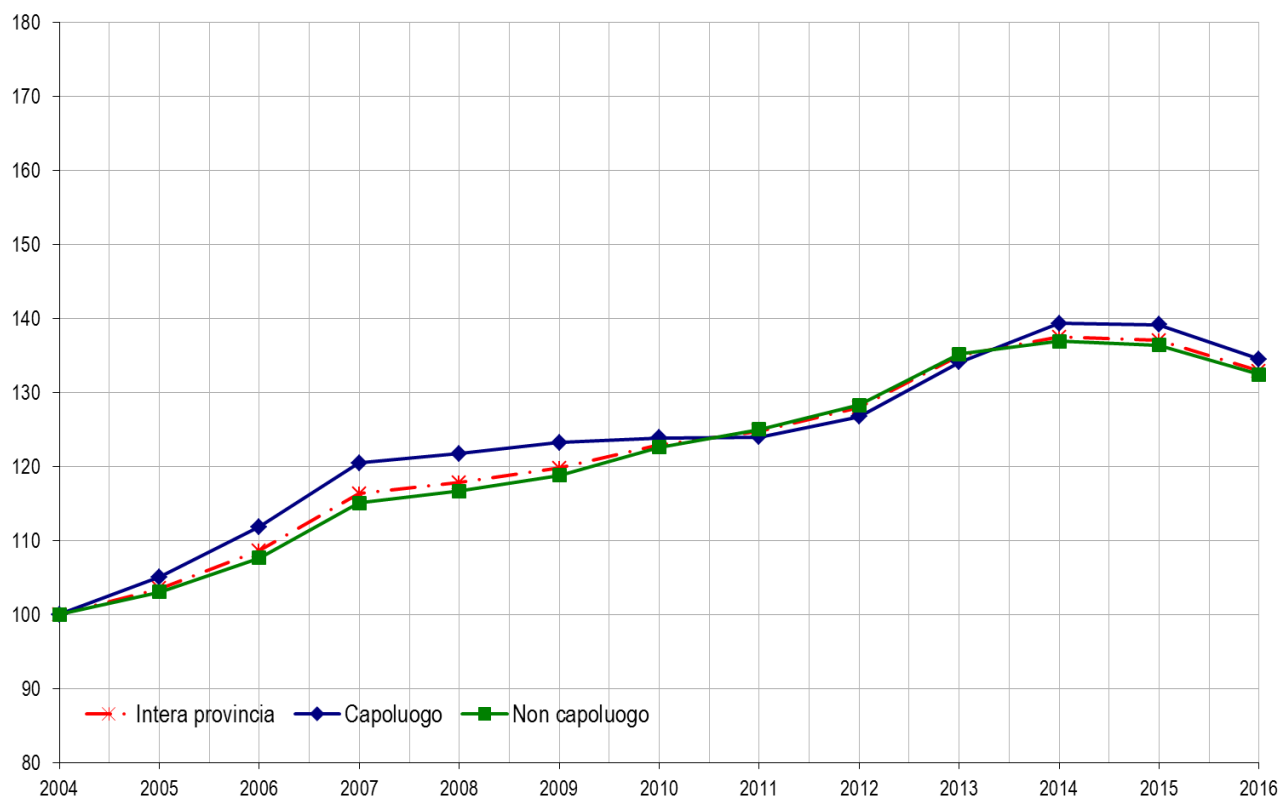


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Amiata	1.152	-5,53%	100,6
Area Grossetana	1.344	-5,11%	113,5
Colline dell'Albegna e del Fiora	1.443	-4,70%	118,0
Colline metallifere	1.490	-3,35%	126,2
Costa d'Argento	4.009	-2,73%	142,1
Litorale nord	3.156	-1,88%	138,4
GROSSETO Capoluogo	2.069	-3,34%	134,5
GROSSETO Provincia	2.403	-3,02%	132,9

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Grosseto

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	GROSSETO CENTRO STORICO	35	38,00%	3,32%	2.088	-2,1%
C1	ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE	132	17,31%	2,12%	1.988	-7,0%
D12	BARBANELLA TIRO A SEGNO STADIO GORARELLA	168	34,23%	2,04%	1.950	-7,5%
D13	CRESPI ALBERINO STERPETO	23	32,86%	1,24%	1.908	-1,7%
D14	CITTADELLA SUGHERELLA REGIONI BORGHI VILLAGGIO CURIEL	184	16,07%	1,80%	2.259	-3,5%
D15	VERDE MAREMMA VIGNACCIO PIZZETTI OLIVETO CASALONE	67	19,28%	2,17%	2.238	-0,8%
E2	ZONA ARTIGIANALE VIA AURELIA NORD	9	-18,18%	5,00%	nd	nd
E3	MARINA DI GROSSETO PRINCIPINA A MARE E ZONE CIRCOSTANTI	113	35,79%	1,64%	3.200	-3,0%
E5	RISPESCIA E ZONE CIRCOSTANTI	2	-60,00%	0,56%	2.094	-1,8%
E7	ROSELLE E ZONE CIRCOSTANTI	16	19,23%	1,82%	1.629	-3,2%
E11	BATIGNANO E ZONE CIRCOSTANTI	6	500,00%	1,69%	1.563	5,5%
E12	BRACCAGNI E ZONE CIRCOSTANTI	11	427,50%	1,66%	1.800	-8,0%
E18	CASALECCI STIACCIOLE ISTIA SAN MARTINO	22	83,33%	1,91%	1.944	-1,9%
R3	ZONA RURALE COSTIERA E PICCOLI CENTRI ABITATI	57	321,63%	1,96%	2.338	-7,0%
R4	ZONA RURALE INTERNA E PICCOLI CENTRI ABITATI	16	72,22%	0,77%	1.856	-6,0%
R5	ZONA RURALE COLLINARE E PICCOLI CENTRI ABITATI	0	0,00%	0,00%	1.000	0,0%
nd	nd	2	nd	7,18%	nd	nd
	GROSSETO	861	33,63%	1,87%	2.233	-4,5%

FOCUS provinciale - Livorno

La provincia di Livorno, costituita da 20 comuni, è stata ripartita in 4 macroaree più il capoluogo. In alcuni casi tale perimetrazione rispecchia ambiti già istituzionalizzati sotto forma di consorzio di comuni omogenei (Consorzio della Val di Cornia), in altri riprende una storica identità sociale, infrastrutturale, economica, immobiliare e soprattutto geografica, trattandosi di comuni contigui tra loro ad eccezione delle isole.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) per la provincia livornese (Tabella 28) per l'anno 2016, pari a 4.230 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale del +24,35% rispetto alle transazioni dell'anno 2015, al di sopra del tasso di crescita della regione. L'esame delle singole macroaree evidenzia un andamento non omogeneo con variazioni comprese tra un minimo del +16,54% della macroarea Zona Costiera ad un massimo del +29,11% registrato nella Val di Cornia.

Relativamente ai volumi delle compravendite Livorno rappresenta poco più del 40% del mercato provinciale mentre le restanti quattro zone evidenziano una percentuale di compravendite grossomodo omogenea.

I grafici riportati nelle Figure 25 e 26 mostrano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento costante dal 2013 al pari di quanto osservato su base regionale.

Per quanto concerne la variazione percentuale delle quotazioni, si registra un ribasso per la provincia di Livorno del -5,78%; tra le varie macroaree il calo è compreso in una forbice che va da -1,01% a -7,60%.

L'osservazione delle serie storiche del NTN e dei numeri indice delle quotazioni mostra una evidente sostanziale risalita del numero delle transazioni (NTN) e al tempo stesso il calo costante delle quotazioni che prosegue dal 2011.

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle delle Isole con 2.954 €/mq per contro le quotazioni più basse si registrano nel capoluogo con 1.713 €/mq e della Val di Cornia con 1.753 €/mq.

La città di Livorno è suddivisa in 17 zone OMI. Per quanto attiene le transazioni normalizzate dell'anno 2016, il solo comune di Livorno ha registrato 1.759 NTN con un incremento pari al 25,29% rispetto all'anno precedente. È da sottolineare la zona OMI E5 Gorgona Isola che presenta una singolarità in quanto caratterizzata da scarsa presenza di edificato residenziale, è per gran parte del suo territorio sede carceraria (nell'anno in esame l'NTN è pari a 0). Anche altre zone periferiche con ridotto numero di contrattazioni fanno sì che le variazioni percentuali dell'NTN siano poco indicative, se considerate singolarmente.

Per quanto riguarda le quotazioni si continuano a registrare flessioni nelle zone OMI comprese tra il -5,88% ed il -7,94%; tali scostamenti hanno determinato un calo complessivo, per l'intero territorio comunale, del -6,84%. La quotazione massima si registra nella zona OMI C6 ed è pari 2.167 €/mq, quella minima 1.288 €/mq nella zona D1 mentre la quotazione media del capoluogo è pari a 1.730 €/mq.

La provincia – Livorno

Figura 24: Macroaree provinciali di Livorno

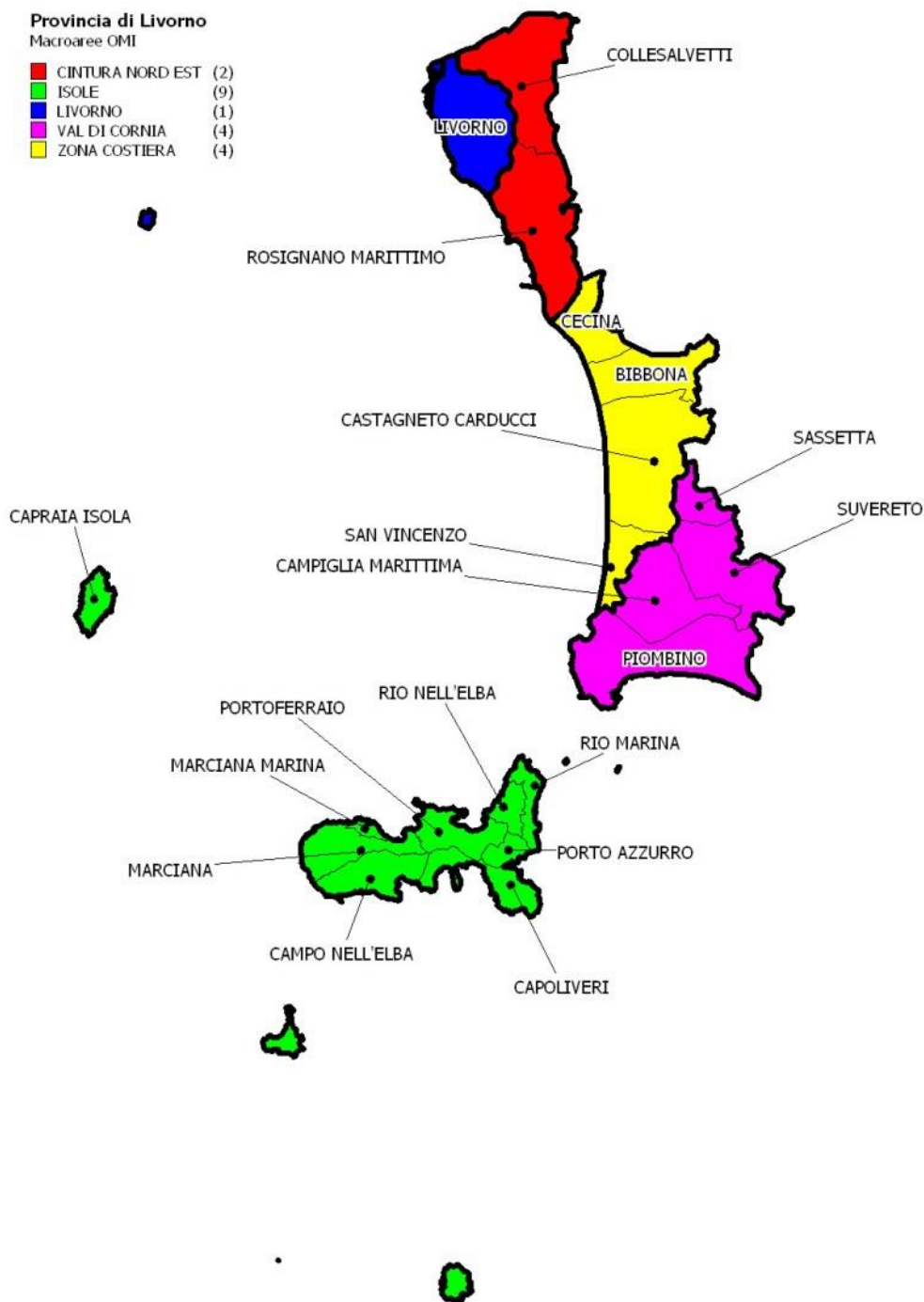


Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Cintura nord-est	596	26,47%	14,08%	1,76%	0,37
Isole	477	24,46%	11,29%	1,38%	0,27
Val di Cornia	675	29,11%	15,97%	2,19%	0,49
Zona costiera	723	16,54%	17,09%	1,87%	0,26
LIVORNO Capoluogo	1.759	25,29%	41,58%	2,28%	0,45
LIVORNO Provincia	4.230	24,35%	100,00%	1,96%	0,38

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

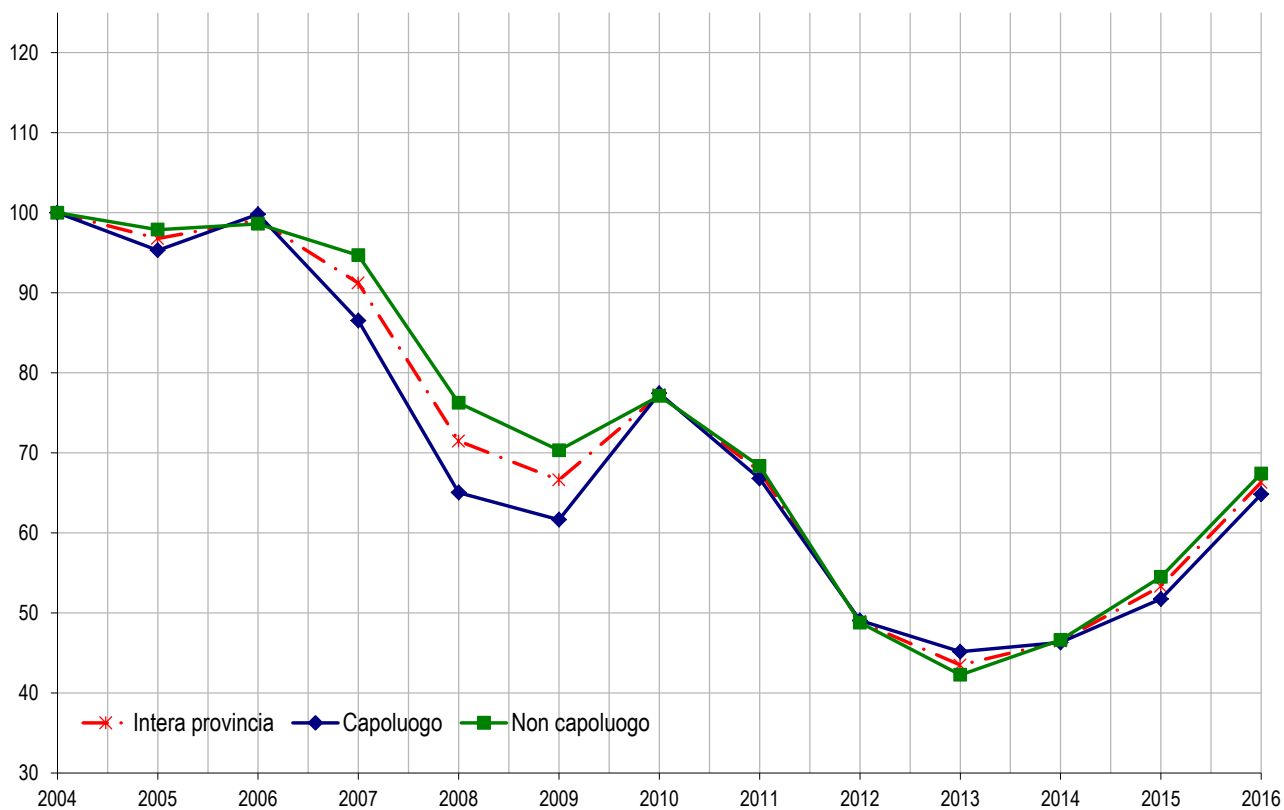


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

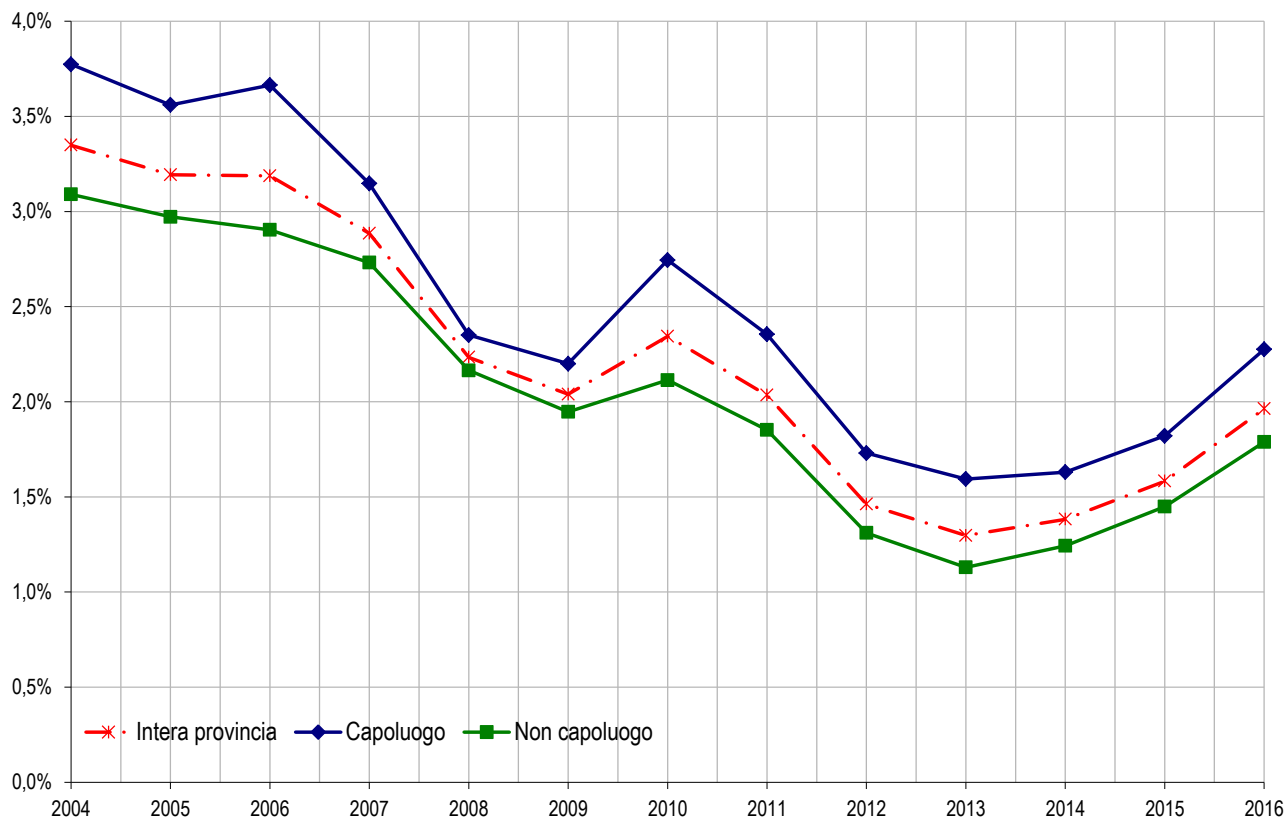
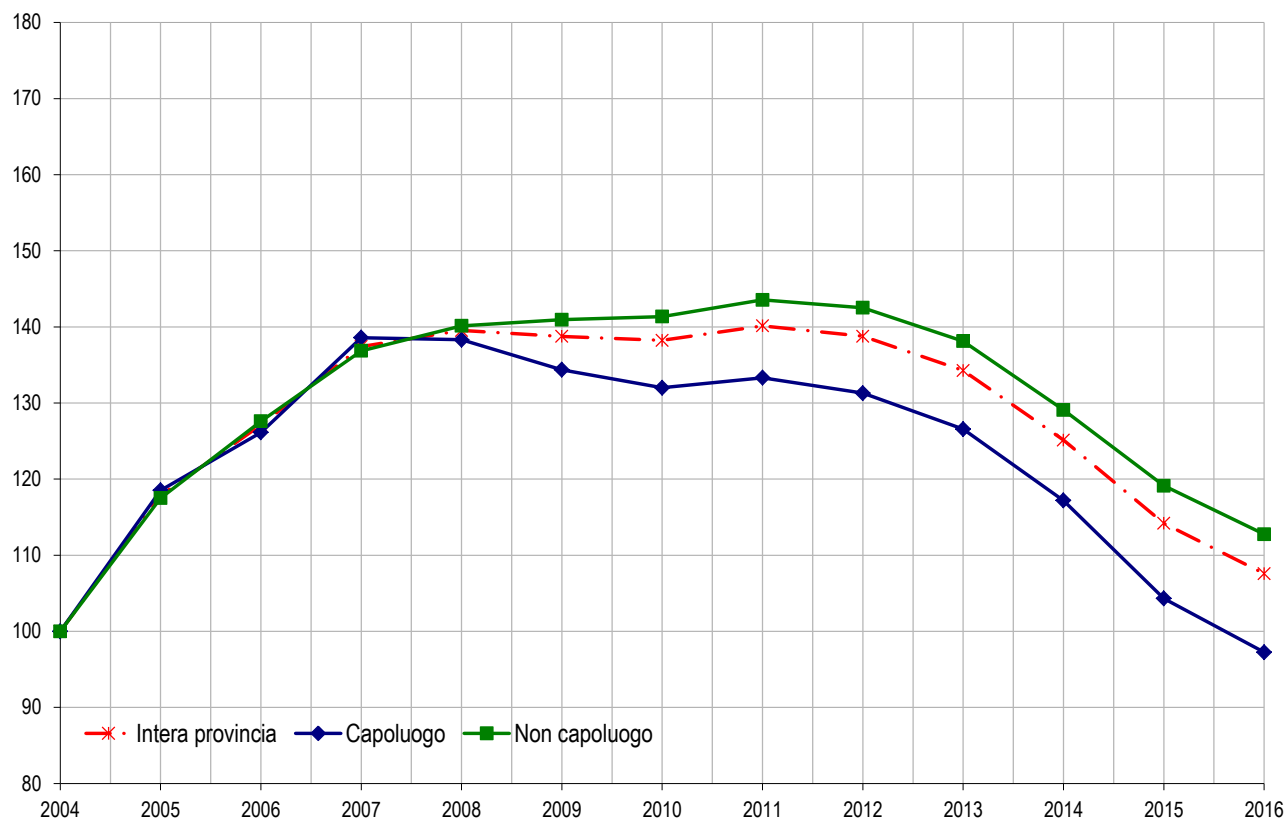


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Cintura nord-est	2.000	-1,01%	106,4
Isole	2.954	-7,60%	132,4
Val di Cornia	1.753	-5,44%	102,9
Zona costiera	2.123	-5,84%	105,1
LIVORNO Capoluogo	1.713	-6,76%	97,3
LIVORNO Provincia	2.037	-5,78%	107,6

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Livorno

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	PIAZZA DEL MUNICIPIO, PIAZZA DELLA REPUBBLICA, PIAZZA CAVOUR	250	22,70%	2,45%	1.746	-6,9%
C2	RIONE GARIBALDI, BARRIERA GARIBALDI, VIA DELLE CATERATTE, TORRETTA	139	30,60%	2,24%	1.450	-7,9%
C3	VIA GALILEI, CISTERNONE, OSPEDALE, STAZIONE, COTETO	384	33,17%	2,67%	1.588	-7,0%
C4	RIONE VENEZIA	35	18,72%	2,33%	1.425	-6,9%
C5	VIA MONTEBELLO, VIA ROMA, VIA MARRADI, CORSO MAZZINI	106	8,97%	2,29%	1.838	-6,8%
C6	PIAZZA MASCAGNI, ARDENZA, QUERCIANELLA	231	27,02%	2,22%	2.167	-6,8%
C8	PIZZA DELLA VITTORIA, VIA DEL FAGIANO, VIA CALZABIGI, VIALE BOCCACCIO	228	29,82%	2,46%	1.917	-6,5%
D1	RIONI SORGENTI, COREA, SHANGAI, FIORENTINA	71	-13,55%	1,36%	1.288	-7,2%
D10	LA PADULETTA, SANTO STEFANO	0	nd	0,00%	1.425	-6,6%
D11	LIMONCINO, FORNACETTE	6	-21,05%	1,07%	1.525	-6,2%
D12	ZONA A MONTE DI ANTIGNANO, MONTENERO, CASTELLACCIO	60	38,55%	2,02%	1.946	-6,4%
D2	RIONI LECCIA, SCOPAIA, SALVIANO, LA ROSA	126	23,75%	1,87%	1.688	-6,6%
D7	ARDENZA TERRA	69	14,83%	2,25%	1.650	-6,7%
D8	PORTA A TERRA, SUGHERE, PADULA, CORBOLONE	8	60,00%	1,28%	1.525	-6,2%
D9	LOCALITA' PICCHIANTI	22	30,54%	1,76%	1.600	-5,9%
E5	GORGONA ISOLA	0	nd	0,00%	1.900	-7,9%
R6	TERRITORIO INTERNO COLLINARE	6	86,67%	2,28%	1.525	-6,2%
nd	nd	19	nd	nd	nd	nd
	LIVORNO	1.759	25,29%	2,28%	1.730	-6,8%

FOCUS provinciale - Lucca

La provincia di Lucca è costituita da 33 comuni suddivisi in 5 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili.

La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree deriva dall'analisi delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio. In particolare per le macroaree denominate Garfagnana e Media Valle la perimetrazione ricalca la storica identità geografica; per la macroarea Piana di Lucca rispecchia un ambito già istituzionalizzato sotto forma di aggregazione di comuni omogenei; per la Versilia raccoglie comuni caratterizzati dalla comune influenza subita dal litorale marino. Infine la macroarea Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Lucca.

La Tabella 31 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2016 e pari a 3.394, in aumento rispetto all'anno precedente del 20,69%, in linea con l'aumento registrato nella regione.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia un solo picco negativo registrato per la Media Valle (-15,06%), per tutte le altre si registra un aumento delle compravendite, trainate dal +31,00% dalla Versilia, seguita dalla Piana di Lucca (+28,36%), Lucca Capoluogo (+13,80%) e Garfagnana (+11,13%).

Relativamente ai volumi delle compravendite la macroarea Versilia rimane il mercato più consistente e rappresenta poco meno della metà del mercato della provincia, seguita da Lucca Capoluogo con il 25,19%, e dalle altre macroaree che registrano percentuali inferiori. Ultima per volumi di compravendite risulta la Garfagnana con una percentuale del 4,72%.

I grafici riportati nelle Figure 29 e 30 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento costante dal 2013.

Come mostrato dalla Tabella 32 la quotazione media risulta pari a 2.266 €/mq in calo del -1,27% rispetto al 2015. Tale percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea Versilia, che registra la diminuzione maggiore (-1,56%), e la Garfagnana che registra il calo minore pari a -0,26%. Lucca capoluogo si attesta invece su -0,93%.

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della Versilia con 3.105 €/mq, mentre quelle più basse si registrano nella macroarea Garfagnana con 1.068 €/mq. La Figura 31 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2016 sia in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2011.

La Tabella 33 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 12 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Lucca.

Il volume delle compravendite registra un segno positivo del 13,80% rispetto al 2015 con 855 transazioni normalizzate. L'analisi di tale dato nelle varie zone OMI evidenzia un andamento estremamente variabile dovuto, in alcuni casi, al ridotto numero di transazioni registrate. La quotazione massima si registra nella zona OMI centrale B2 ed è pari 2.938 €/mq, quella minima nelle zone rurali pari a 1.558 €/mq mentre la quotazione media del capoluogo è pari a 2.122 €/mq in calo del -1,2% rispetto al 2015.

La provincia – Lucca

Figura 28: Macroaree provinciali di Lucca

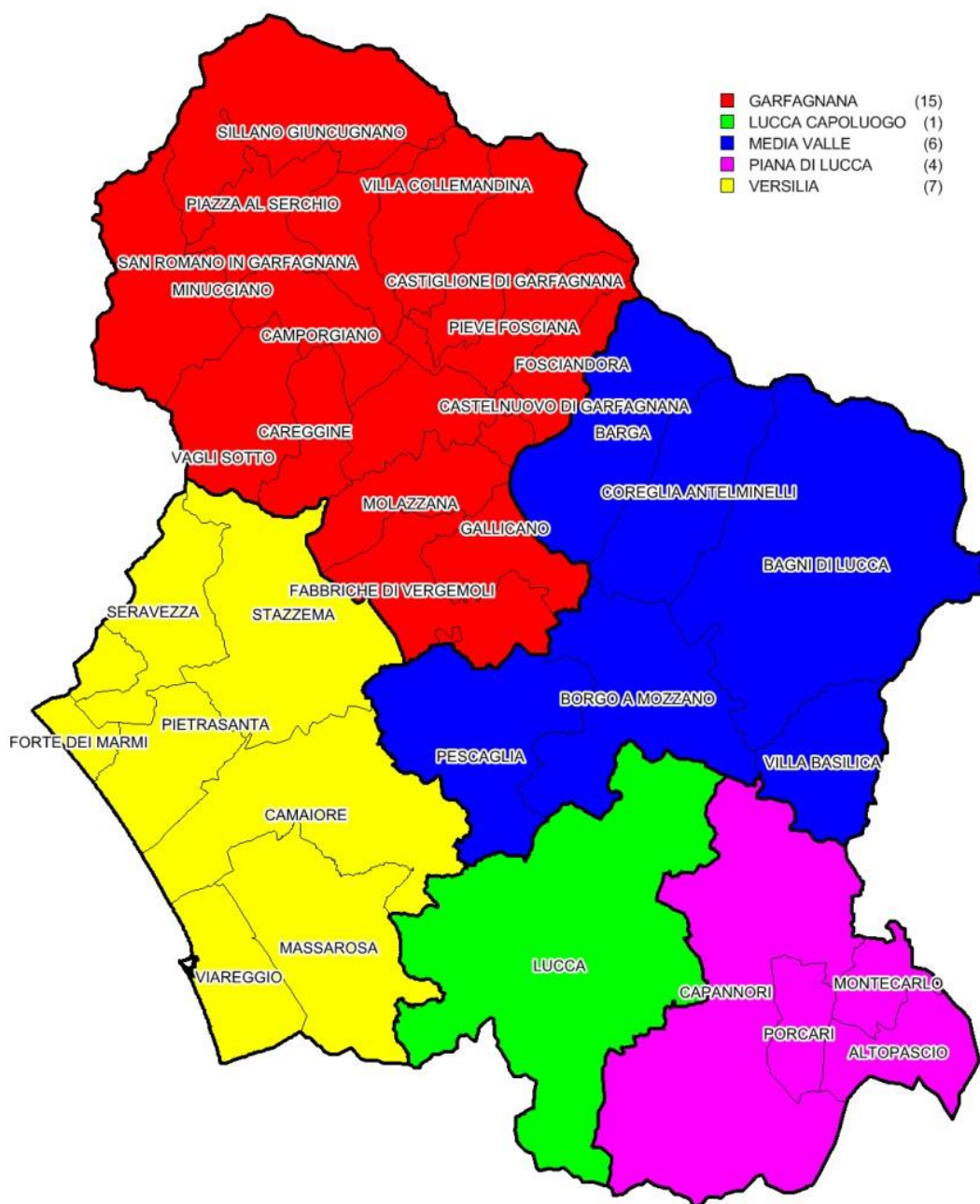


Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Garfagnana	160	11,13%	4,72%	0,75%	0,07
Media valle	223	-15,06%	6,58%	0,95%	-0,17
Piana di Lucca	533	28,36%	15,70%	1,50%	0,33
Versilia	1.622	31,00%	47,80%	1,49%	0,35
LUCCA Capoluogo	855	13,80%	25,19%	1,79%	0,21
LUCCA Provincia	3.394	20,69%	100,00%	1,43%	0,24

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

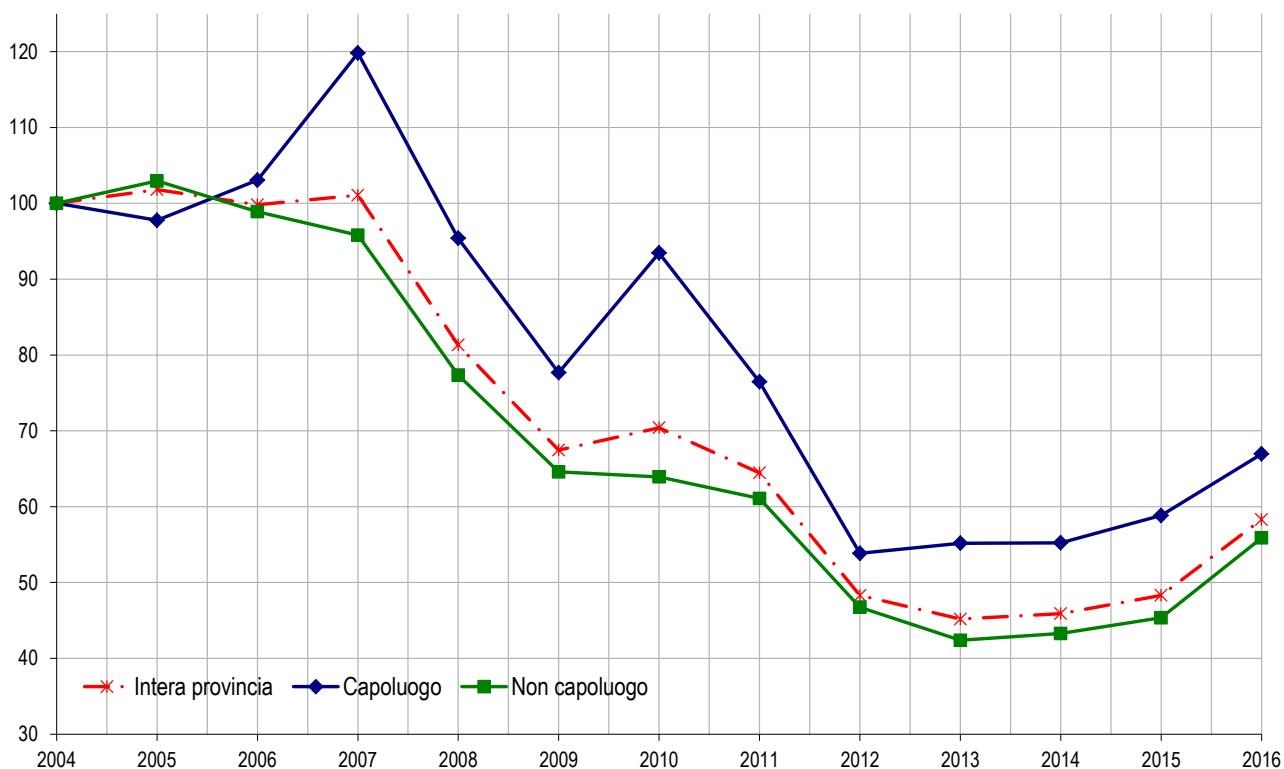


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

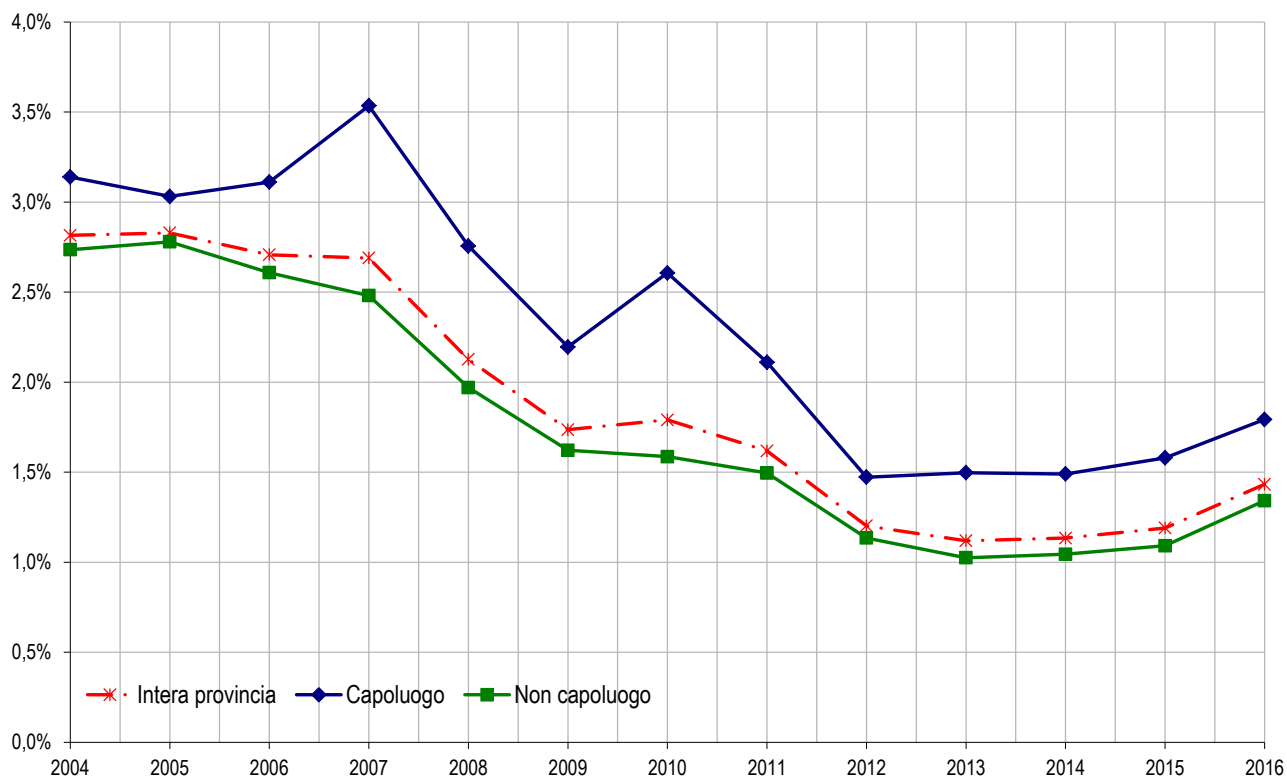
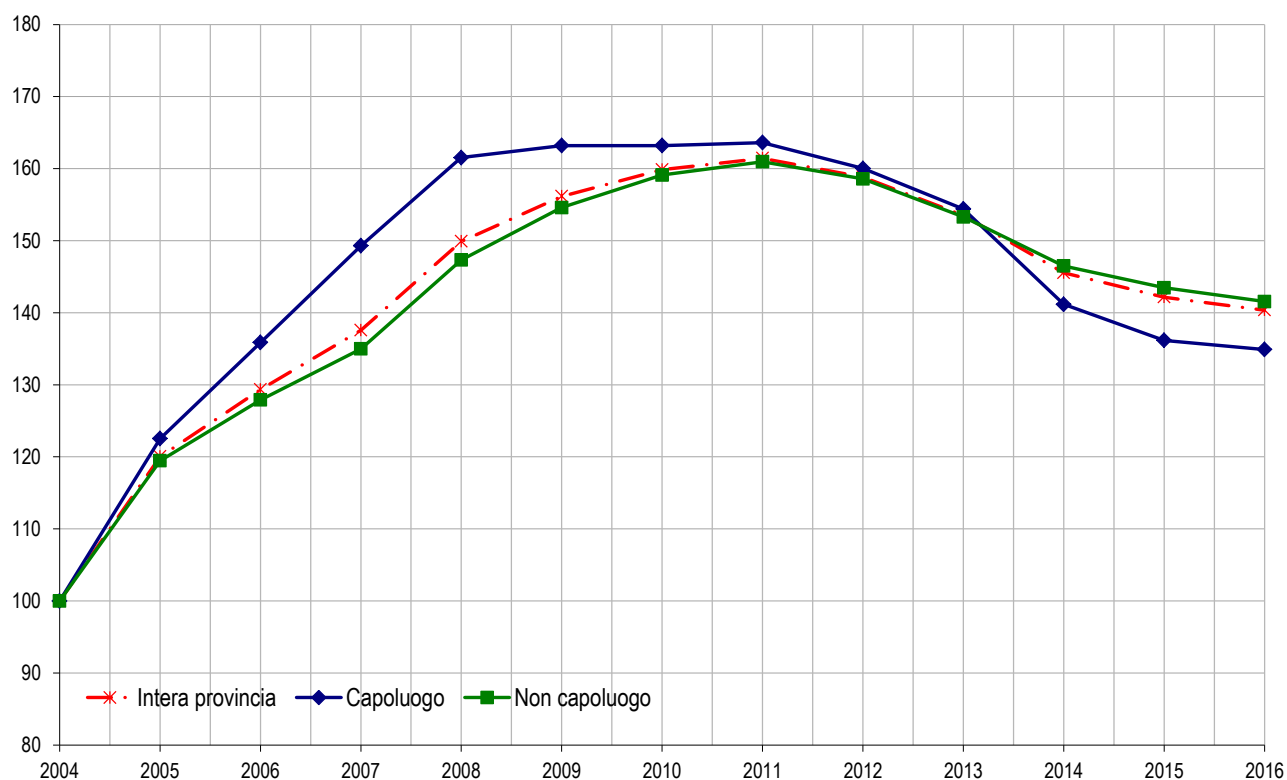


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Garfagnana	1.068	-0,26%	158,2
Media valle	1.220	-0,32%	146,4
Piana di Lucca	1.525	-0,93%	127,4
Versilia	3.105	-1,56%	142,7
LUCCA Capoluogo	1.949	-0,93%	134,9
LUCCA Provincia	2.266	-1,27%	140,4

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Lucca

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO (PARTE MENO PREGIATA)	133	31,93%	2,59%	2.731	-0,2%
B2	CENTRO,V.ROMA,V.BECCHERIA, PARTE V.S.PAOLINO, P.NAPOLEONE, P.S.GIUSTO, V.S.CROCE, P.S.MICHELE, P. ANFITEATRO, P.S.FREDIANO, V.FILLUNGO,	30	130,77%	3,19%	2.938	-3,5%
C1	BORGO GIANNOTTI, S. MARCO, ARANCIO, S. FILIPPO, S. CONCORDIO, S. ANNA	113	26,32%	1,97%	2.167	-1,7%
D1	MONTUOLO, S. ANGELO, ANTRACCOLI, TEMPAGNANO, S. VITO, SS ANNUNZIATA, S. CASSIANO, S. PIETRO A VICO, NAVE, S. MARCO PARTE	383	10,68%	1,87%	2.117	-1,6%
D2	S. ALESSIO, PIEVE S. STEFANO, S. MARTINO IN VIGNALE, MUTIGLIANO, CAPPELLA, ARSINA, MONTE S. QUIRICO, VALLE BUIA, CARIGNANO	45	5,15%	1,29%	2.075	-1,2%
D3	MUGNANO, SORBANO, GATTAIOLA, FAGNANO	13	27,81%	1,15%	2.008	-0,4%
D4	PONTE A MORIANO, AQUILEA, SALTOCCHIO, S. GEMIGNANO, SESTO M., S. STEFANO M., S. LORENZO M., S. QUIRICO M.	35	-26,84%	1,31%	1.892	-0,9%
E1	PIAGGIONE, VINCHIANA, OMBREGLIO, S. PANCRAZIO, CHIATRI, STABBIANO, VECOLI, PIAZZANO, S. MACARIO IN MONTE, PIEVE S. STEFANO	28	12,87%	1,36%	1.571	-0,8%
E2	BALBANO, NOZZANO, MAGGIANO, S. MARIA COLLE, P. S. PIETRO, S. MACARIO PIANO, CARIGNANO, S. MARIA GIUDICE, MASSA PISANA, CERASOMMA	73	4,68%	1,26%	1.800	0,0%
R1	ZONA RURALE	1	-77,78%	0,91%	1.558	0,0%
R2	ZONA RURALE	0	nd	0,00%	1.558	0,0%
R3	ZONA RURALE	0	-100,00%	0,00%	1.558	0,0%
nd	nd	1	nd	6,25%	nd	nd
	LUCCA	855	13,80%	1,79%	2.122	-1,2%

FOCUS provinciale – Massa Carrara

La provincia di Massa Carrara è costituita da 17 comuni suddivisi in 5 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili.

L'aggregazione delle macroaree è stata effettuata riunendo i comuni secondo parametri territoriali omogenei (caratteristiche orografiche, sistema di comunicazione stradale e ferroviario, caratteristiche sociali delle popolazioni, attitudine industriale, agricola, turistica, artigianale e carattere urbanistico). In particolare, per le macroaree Alta Lunigiana e Bassa Lunigiana la perimetrazione ricalca la storica identità geografica; per la macroarea sud-ovest rispecchia la posizione geografica oltre che definire un ambito di aggregazione di due comuni omogenei per caratteristiche socio-economiche; la macroarea Montignoso coincide con l'unico comune a sud del capoluogo. Infine la macroarea Massa capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Massa.

La Tabella 34 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN della provincia registrato nel 2016 e pari a 1.664, in aumento rispetto all'anno precedente del 16,87% ma inferiore al dato medio regionale.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia un incremento generale delle compravendite rispetto al 2015, tranne che nella macroarea di Montignoso dove si rileva un calo del 21,91%. Il maggior numero di transazioni è stato rilevato nella macroarea denominata "Area sud-ovest" (648 NTN). L' NTN del comune capoluogo è 531 che corrisponde al 32% del mercato locale provinciale; seguono le restanti macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni minori, ovvero "Bassa Lunigiana" (212 NTN), "Alta Lunigiana" (203 NTN) e "Montignoso" (71 NTN).

I grafici riportati nelle Figure 33 e 34 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento costante dal 2014.

Come mostrato in Tabella 35 la quotazione media risulta pari a 1.743 €/mq in calo del 1,38% rispetto al 2015. Tale percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi il comune di Montignoso, che registra la diminuzione minore (-0,47%), e la macroarea dell'Area sud-ovest che registra il maggiore calo (-2,16%). Massa capoluogo registra una lieve diminuzione (-0,77%) delle quotazioni rispetto all'anno precedente.

In valore assoluto le quotazioni medie più alte sono quelle di Massa Capoluogo con 2.289 €/mq e di Montignoso con 2.248 €/mq mentre quelle più basse si registrano nella macroarea dell'Alta Lunigiana (1.039 €/mq). La Figura 35 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2016 sia in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2011.

La Tabella 36 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 9 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Massa. L'analisi nelle singole zone OMI evidenzia andamenti disomogenei del NTN con picchi registrati nella zona D3 "Romagnano-Candia-Castagnara" (+113,06%) e R1 Zona Pedemontana e Montana (+46,09%). Questi valori sono in realtà poco significativi visto l'esiguo numero delle transazioni. Altre zone OMI registrano, invece, una diminuzione delle compravendite, come la zona E2 "Partaccia-Bondano-Ricortola" (-8,28%) e la C1 "S.Carlo-circondario del centro fino all'autostrada" (-7,37%). La variazione media comunale dell'NTN è pari a 9,03%.

La quotazione media comunale è pari a 2.355 €/mq risulta in calo del 1,3% rispetto al 2015. Quasi tutte le zone OMI registrano un calo delle quotazioni, solo nella zona B1 "Centro città" e R1 "Zona Pedemontana e montana" si evidenzia un lieve incremento, sebbene in quest'ultima sia stato registrato un limitato numero di transazioni. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI E4 "Ronchi-Poveromo" pari a 2.867 €/mq e della zona OMI E3 "Marina di Massa" pari a 2.763 €/mq, la quotazione più bassa si registra nella zona R1 "Zona Montana e Pedemontana" pari a 1.428 €/mq.

La provincia – Massa Carrara

Figura 32: Macroaree provinciali di Massa Carrara

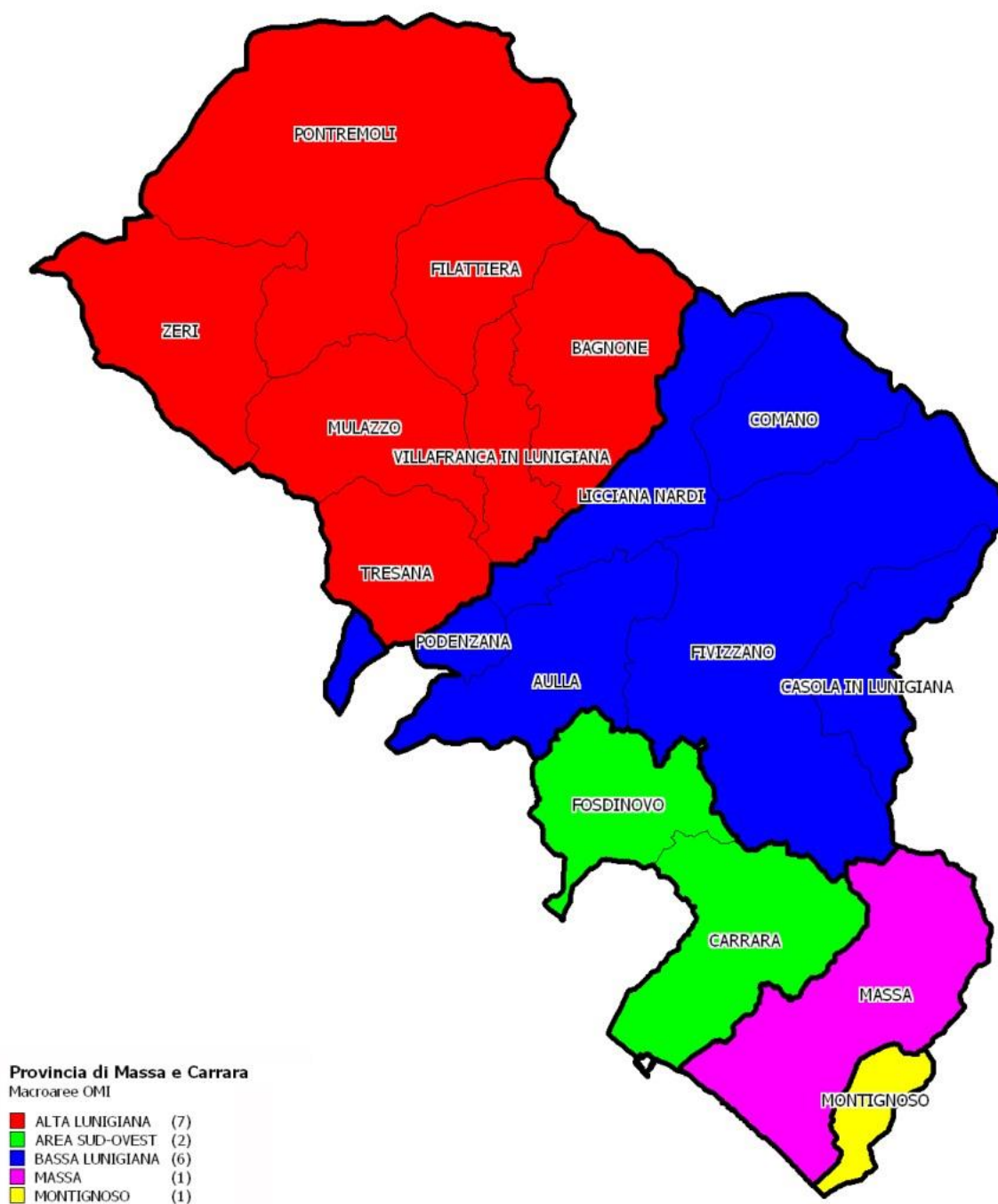


Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Alta Lunigiana	203	6,17%	12,18%	0,89%	0,05
Area sud-ovest	648	34,24%	38,92%	1,65%	0,42
Bassa Lunigiana	212	22,72%	12,73%	0,96%	0,18
Montignoso	71	-21,91%	4,27%	0,97%	-0,29
MASSA Capoluogo	531	9,03%	31,90%	1,31%	0,11
MASSA-CARRARA Provincia	1.664	16,87%	100,00%	1,26%	0,18

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

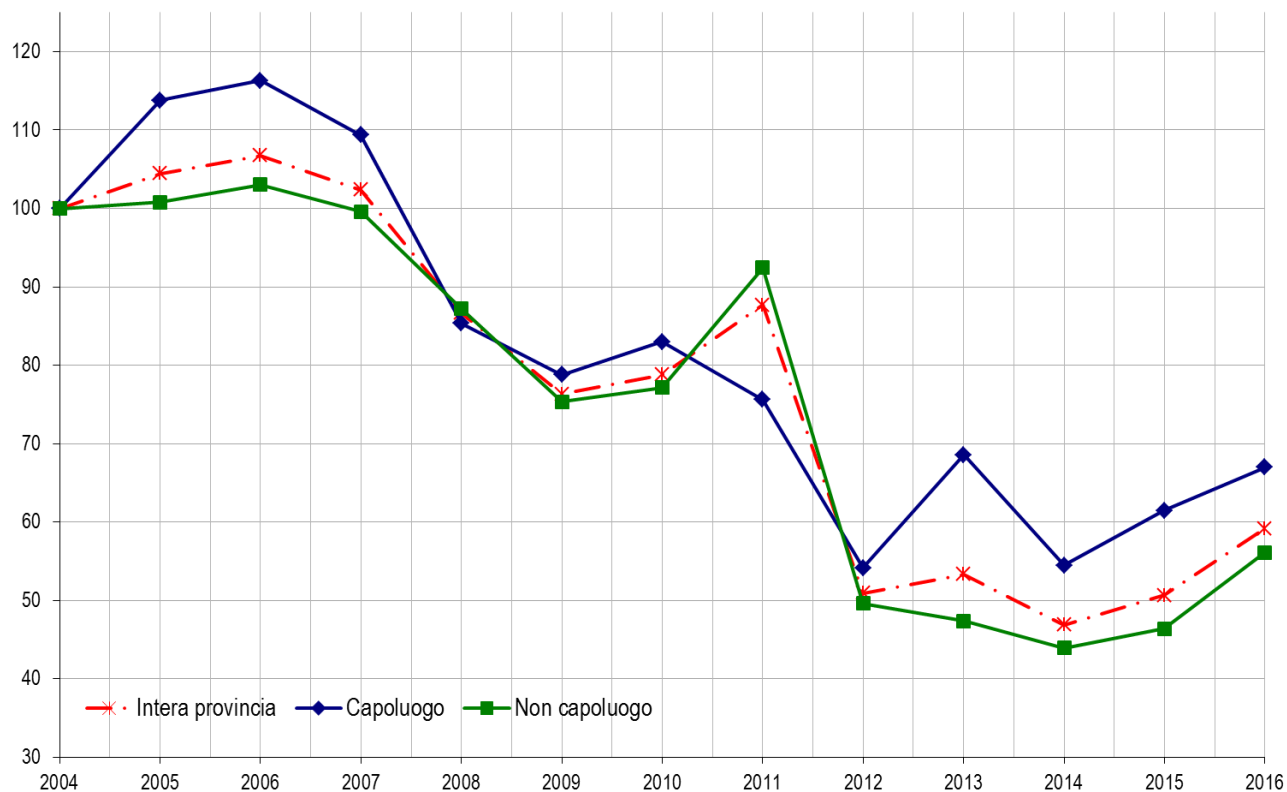


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

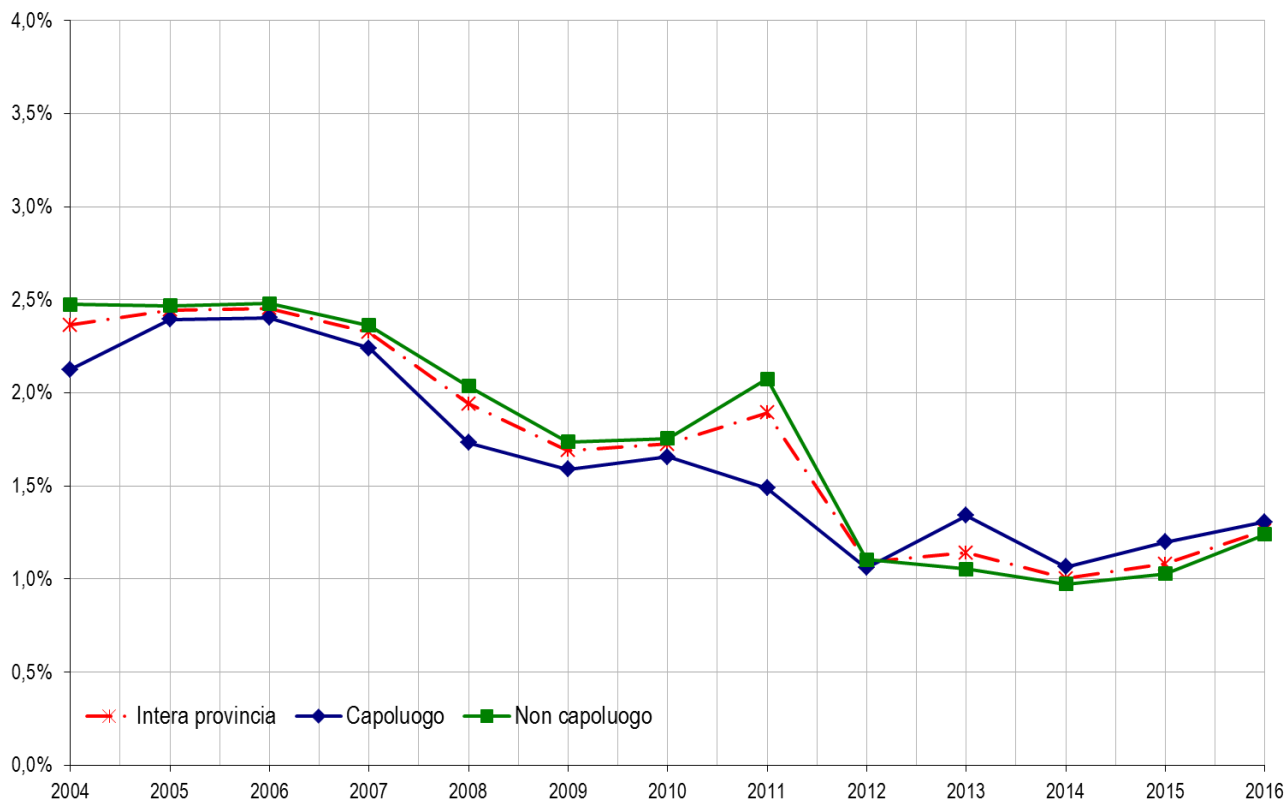
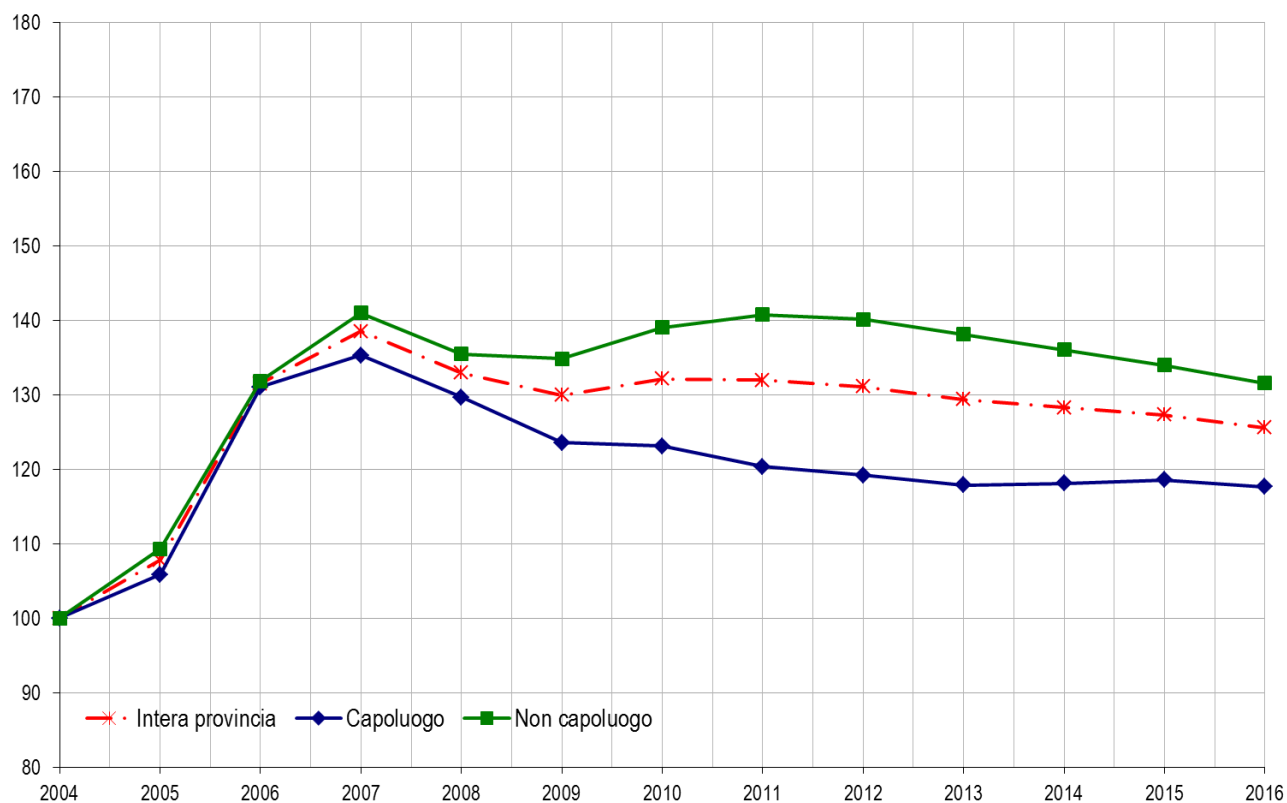


Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Alta Lunigiana	1.039	-1,20%	117,5
Area sud-ovest	1.863	-2,16%	142,2
Bassa Lunigiana	1.082	-2,14%	133,3
Montignoso	2.248	-0,47%	111,5
MASSA Capoluogo	2.289	-0,77%	117,7
MASSA-CARRARA Provincia	1.743	-1,38%	125,6

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Massa

Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO CITTA'	143	13,60%	1,70%	2.300	0,4%
C1	S. CARLO-CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL'AUTOSTRADA	104	-7,37%	1,23%	2.369	-1,3%
D1	PIANURA LATO MONTIGNOSO	29	22,73%	1,07%	2.606	-2,6%
D3	ROMAGNANO-CANDIA-CASTAGNARA	39	113,06%	1,41%	2.008	0,0%
D4	INDUSTRIALE APUANA	5	-16,37%	1,18%	1.625	-3,7%
E2	PARTACCIA-BONDANO-RICORTOLA	44	-8,28%	0,98%	2.125	-4,9%
E3	MARINA DI MASSA	133	5,56%	1,48%	2.763	-0,5%
E4	RONCHI-POVEROMO	15	17,92%	0,89%	2.867	-6,1%
R1	ZONA PEDEMONTANA E MONTANA	19	46,09%	0,67%	1.428	0,8%
nd	nd	1	nd	0,18%	nd	nd
	MASSA	531	9,03%	1,31%	2.355	-1,3%

FOCUS provinciale - Pisa

La provincia di Pisa è attualmente costituita da 37 comuni suddivisi in 7 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili.

L'aggregazione delle macroaree è stata effettuata in base alla omogeneità di alcuni parametri fondamentali, quali le caratteristiche geografiche, sociali, economiche, infrastrutturali ed immobiliari.

La macroarea Capoluogo coincide con il perimetro del comune di Pisa mentre l'Area Pisana è costituita dai comuni che circondano, senza soluzione di continuità, il capoluogo. A seguire troviamo la Valdera, insieme di comuni nella pianura del fiume Era. Il Comprensorio del cuoio è il distretto industriale conciario della Toscana che da Pisa si estende verso la provincia di Firenze. Le Colline Pisane e la Val di Cecina ovest rappresentano la parte di territorio prevalentemente collinare posizionato a ridosso della provincia di Livorno. Infine, la Val di Cecina est si estende lungo il corso del fiume Cecina nella parte meridionale della provincia di Pisa.

La Tabella 37 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2016 che risulta per l'intera provincia pari a 4.262, in aumento rispetto all'anno precedente del 17,05%, lievemente al di sotto dell'aumento registrato nella regione.

L'esame delle singole macroaree denota un andamento non omogeneo con alle estremità la Val di Cecina est (-18,74%) e il Comprensorio del cuoio (+36,61%); prevalgono le variazioni in aumento con Pisa capoluogo che, al di sotto della media provinciale, si attesta a +12,45%.

Per quanto riguarda i volumi delle compravendite Pisa rimane il mercato più consistente con il 32,13% del mercato della provincia, seguito da Valdera (27,18%) e Area Pisana (20,60%).

I grafici riportati nelle Figure 37 e 38 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento costante dal 2013, al pari di quanto osservato su base regionale; i valori del 2016 risultano però ancora al di sotto dei livelli raggiunti nel 2011, in particolare per i comuni non capoluogo.

Come mostrato dalla Tabella 38 la quotazione media risulta pari a 1.581 €/mq in calo del 4,29% rispetto al 2015. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle di Pisa con 2.083 €/mq mentre quelle più basse si registrano nella Val di Cecina est (1.249 €/mq).

La Figura 39 evidenzia come, a fronte della crescita dell'NTN sopra indicata sia stata registrata, per il 2016, una riduzione delle quotazioni in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2012.

La Tabella 39 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 15 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Pisa.

In riferimento alle transazioni normalizzate il comune di Pisa ha registrato 1.369 NTN con un incremento pari al 12,45% rispetto all'anno precedente, inferiore alla media provinciale. Fra le zone del capoluogo, la zona OMI con il maggior numero di transazioni in valore assoluto è risultata la D1. In termini percentuali si evidenziano alcune singolarità: le zone B2 (+138,95%) e D4 (-50,00%) hanno limitata estensione e ridotto numero di transazioni, per cui piccole variazioni in termini assoluti corrispondono a percentuali significative. Altra singolarità è costituita dalla zona E1 che, essendo una zona industriale ed artigianale, ha numeri estremamente piccoli per quanto riguarda il settore residenziale, a cui corrispondono percentuali elevate.

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI B2 "Lungarni" pari a 2.721 €/mq, la quotazione più bassa si registra nella zona E1 pari a 1.708 €/mq. La quotazione media risulta pari a 2.069 €/mq in calo del 4,8% rispetto al 2015. Le diminuzioni registrate in tutte le zone OMI sono allineate con il dato medio.

La provincia – Pisa

Figura 36: Macroaree provinciali di Pisa

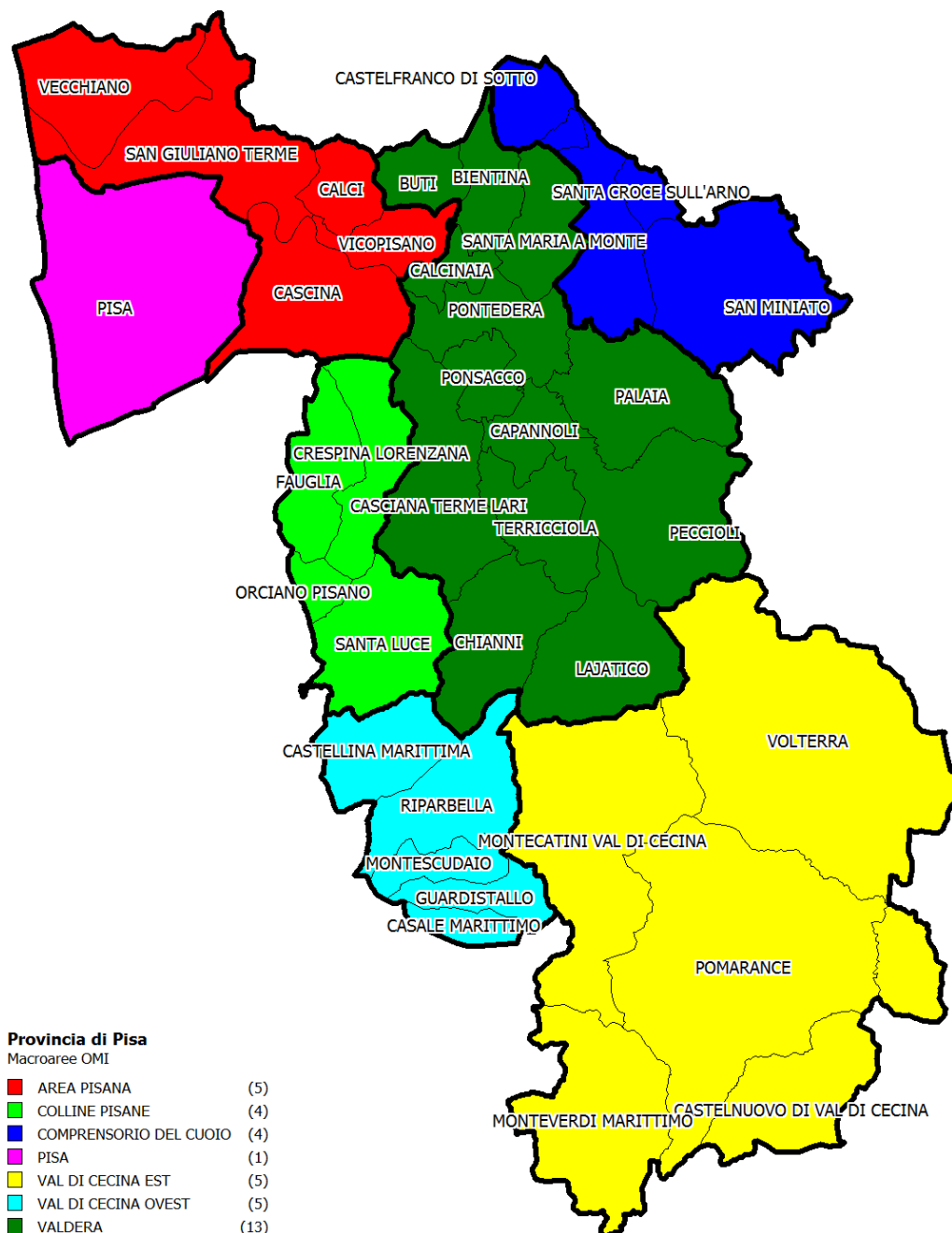


Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Area Pisana	878	23,46%	20,60%	1,83%	0,34
Colline Pisane	102	-2,47%	2,39%	1,54%	-0,05
Comprensorio del cuoio	471	36,61%	11,04%	1,52%	0,40
Val di Cecina est	187	-18,74%	4,40%	1,26%	-0,29
Val di Cecina ovest	97	28,34%	2,27%	1,49%	0,33
Valdera	1.158	20,95%	27,18%	1,95%	0,33
PISA Capoluogo	1.369	12,45%	32,13%	2,46%	0,27
PISA Provincia	4.262	17,05%	100,00%	1,92%	0,27

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

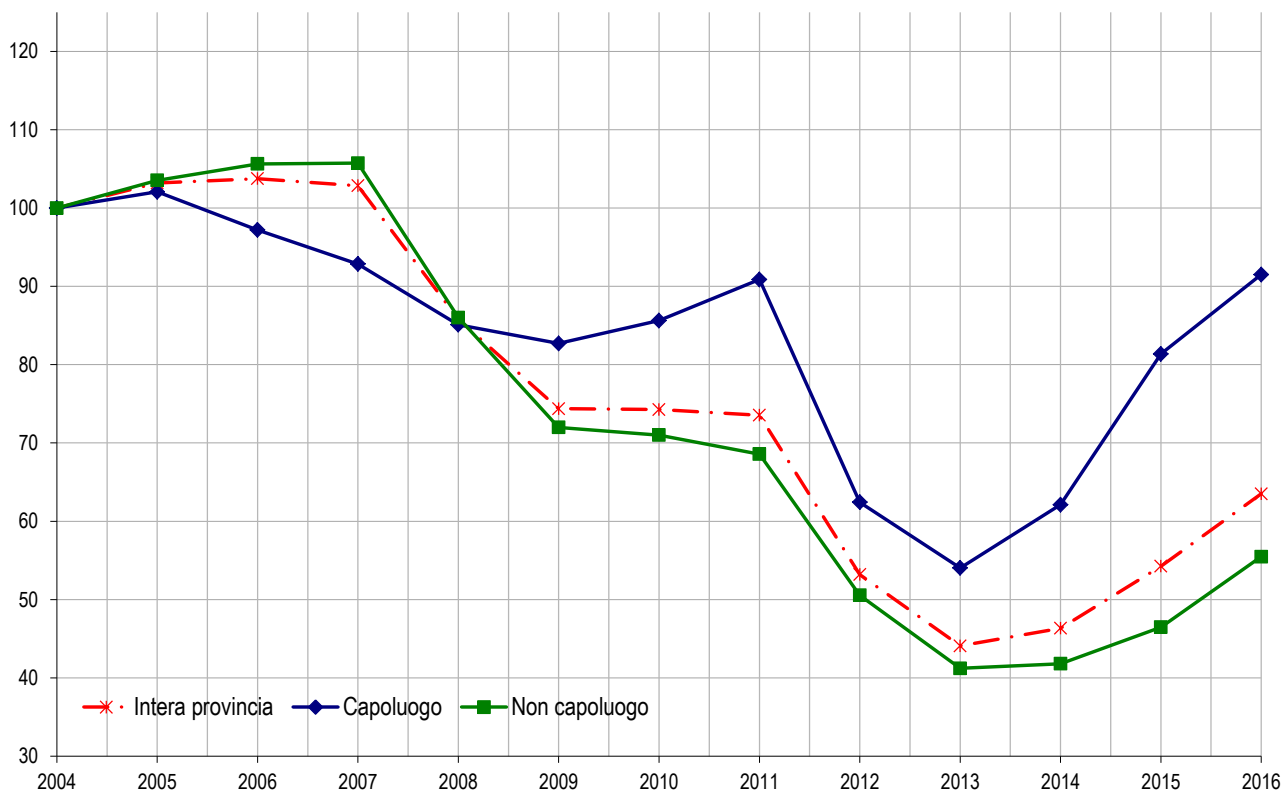


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

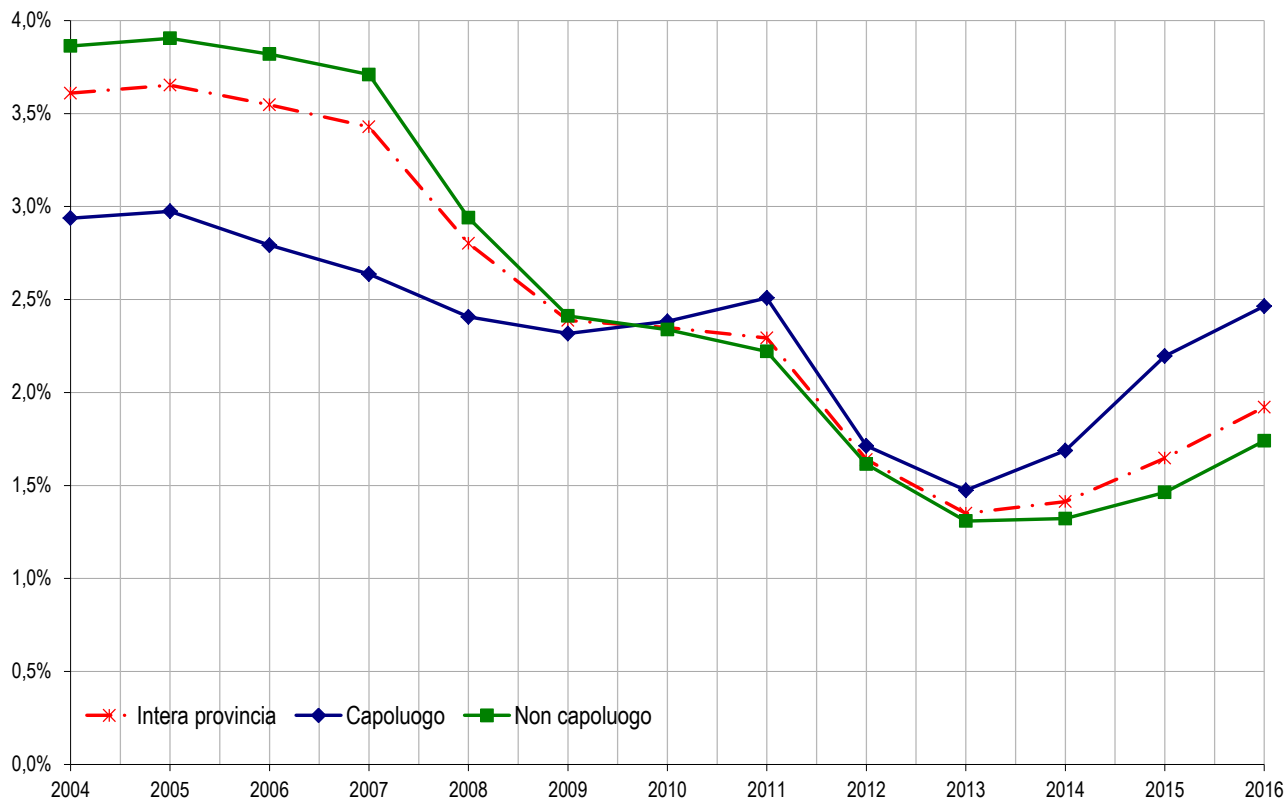
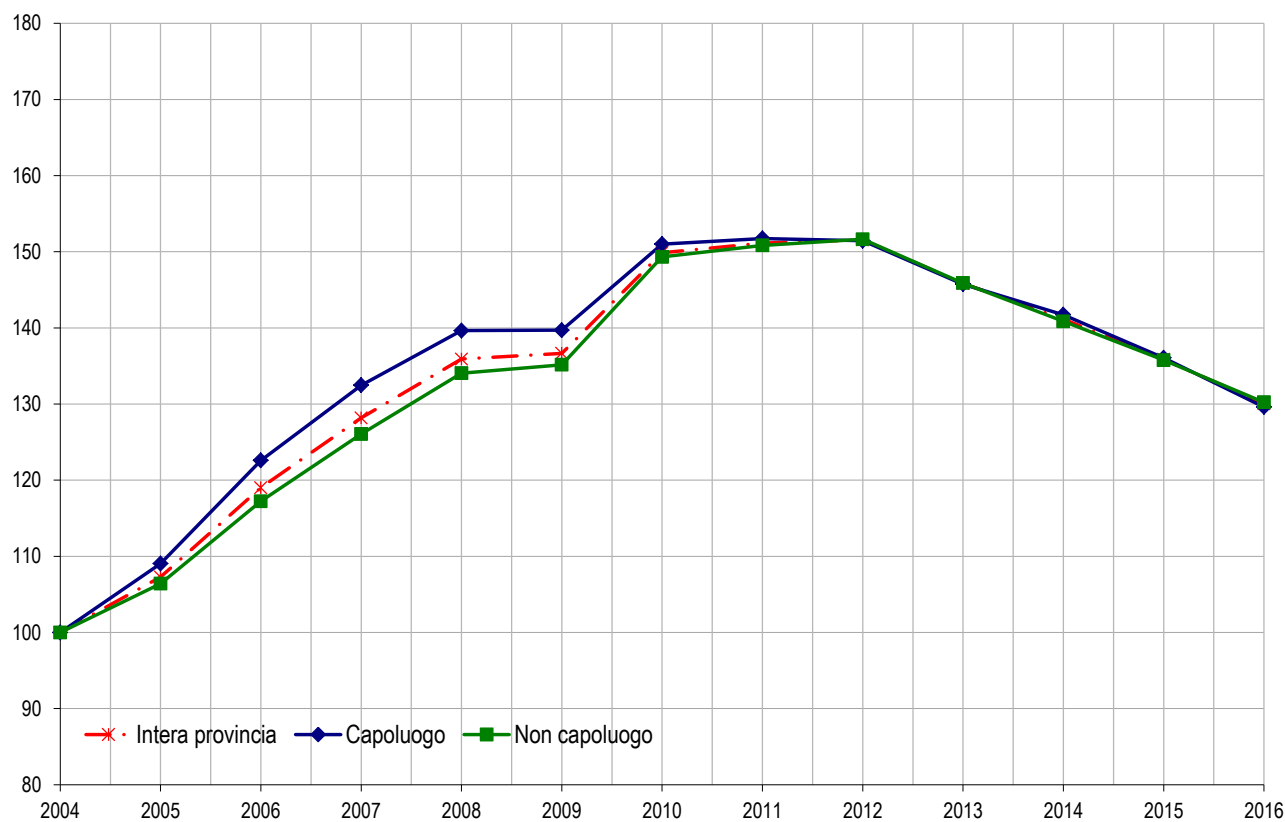


Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Area Pisana	1.587	-4,51%	134,2
Colline Pisane	1.269	-3,44%	126,1
Comprensorio del cuoio	1.371	-3,81%	128,3
Val di Cecina est	1.249	-3,55%	131,3
Val di Cecina ovest	1.582	-3,99%	136,6
Valdera	1.335	-3,99%	127,1
PISA Capoluogo	2.083	-4,74%	129,6
PISA Provincia	1.581	-4,29%	130,0

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Pisa

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO NORD QUARTIERI: S.FRANCESCO, S.TA MARIA	120	33,79%	2,54%	2.325	-4,6%
B2	LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMBACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO	29	138,95%	3,34%	2.721	-4,8%
B3	CENTRO STORICO SUD QUARTIERI: S.MARTINO, S.ANTONIO	79	11,85%	2,61%	2.317	-4,8%
C1	ZONE: CONGRESSI, DON BOSCO, PRATALE, STADIO, INGEGNERIA, PORTA NUOVA	157	-2,15%	2,04%	2.021	-4,9%
D1	ZONE: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE	231	28,56%	2,41%	1.825	-4,6%
D2	ZONE: I PASSI, GAGNO	24	74,07%	2,10%	1.825	-4,6%
D3	ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO	209	50,18%	2,69%	1.929	-4,7%
D4	ZONE: PIAGGE, S. MICHELE	84	-50,00%	11,61%	2.296	-4,8%
D5	ZONA PORTA A LUCCA	73	11,63%	2,23%	2.321	-4,8%
D6	ZONA BARBARICINA	67	24,82%	1,85%	2.083	-4,9%
E1	Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO	7	600,00%	2,12%	1.708	-4,4%
E2	FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE	180	7,84%	2,40%	2.342	-5,1%
E3	FRAZIONI: PUTIGNANO, RIGLIONE, ORATOIO	64	5,20%	2,08%	1.792	-4,7%
E4	FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO	20	3,38%	1,36%	1.792	-4,2%
R1	FRAZIONI: S.ROSSORE, COLTANO, TOMBOLO, LE RENE	9	-19,05%	1,15%	1.875	-5,1%
nd	nd	17	nd	nd	nd	nd
	PISA	1.369	12,45%	2,46%	2.069	-4,8%

FOCUS provinciale - Pistoia

La provincia di Pistoia è costituita da 22 comuni suddivisi in 6 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili.

La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree deriva dall'analisi delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio. La perimetrazione delle macroaree Area dell'Ombrone Pistoiese, Colline del Montalbano, Area Valdinievole e quella della Montagna Pistoiese ricalca la storica identità geografica. Costituisce macroarea distinta il comune di Sambuca Pistoiese in quanto non direttamente confinante con gli altri comuni della montagna. Infine la macroarea Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Pistoia.

La Tabella 40 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2016, pari a 2.303, in aumento rispetto all'anno precedente del 25,7%, al di sopra del dato regionale.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti disomogenei con picchi positivi registrati per l'Area Valdinievole (+33,10%) e per quella dell'Area dell'Ombrone Pistoiese (+26,75%), che trainano il dato provinciale. I valori minori sono invece stati osservati per Sambuca Pistoiese (+9,37%) e Colline del Montalbano che registra una diminuzione delle compravendite del 18,32%. Pistoia capoluogo si attesta sul +18,45%.

Relativamente ai volumi delle compravendite Pistoia capoluogo rimane uno dei mercati più consistenti (31,33%) insieme con l'Area Valdinievole (35,76%) e l'Area Ombrone Pistoiese (21,95%) mentre le altre macroaree sono caratterizzate da volumi minori con percentuali che variano dal 0,97% al 7,10%.

I grafici riportati nelle Figure 41 e 42 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento costante dal 2013, al pari di quanto osservato su base regionale.

Come mostrato dalla Tabella 41 la quotazione media risulta pari a 1.562 €/mq in calo del -2,51% rispetto al 2015. La percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi l'Area dell'Ombrone Pistoiese, che registra la diminuzione minore (-0,49%), e le Colline Montalbano (-2,81%). Pistoia capoluogo registra la diminuzione maggiore e pari al -5,81%.

In valore assoluto la quotazione più alta è quella dell'Area dell'Ombrone Pistoiese con 1.731 €/mq seguita dalla Montagna Pistoiese 1.578 €/mq, Area Valdinievole 1.547 €/mq, Colline Montalbano 1.546 €/mq e da Pistoia Capoluogo 1.495 €/mq, mentre quella più bassa si registra per la Sambuca Pistoiese 1.184 €/mq.

La Figura 43 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2016 sia in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2012.

La Tabella 42 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 12 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Pistoia.

Il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2016 per il Comune di Pistoia è pari a 722 in aumento rispetto all'anno precedente del 18,45%. L'andamento nelle varie zone OMI è disomogeneo con valori più elevati nelle zone E1, C1 e D1 e picchi negativi per E3, B2 e D2 influenzati però dal ridotto numero di transazioni registrate in queste ultime zone.

La quotazione media per Pistoia è di 1.622 €/mq con una variazione in diminuzione rispetto al 2015 di -5,2%. Nelle zone OMI del comune la quotazione più elevata si registra in zona B2 1.850 €/mq e la minima in zona E5 838 €/mq. La variazione annuale delle quotazioni medie risulta negativa in tutte le zone OMI del comune ad eccezione della zona E4 +1,1% che tuttavia è statisticamente poco significativa per il ridotto valore di NTN.

La provincia – Pistoia

Figura 40: Macroaree provinciali di Pistoia

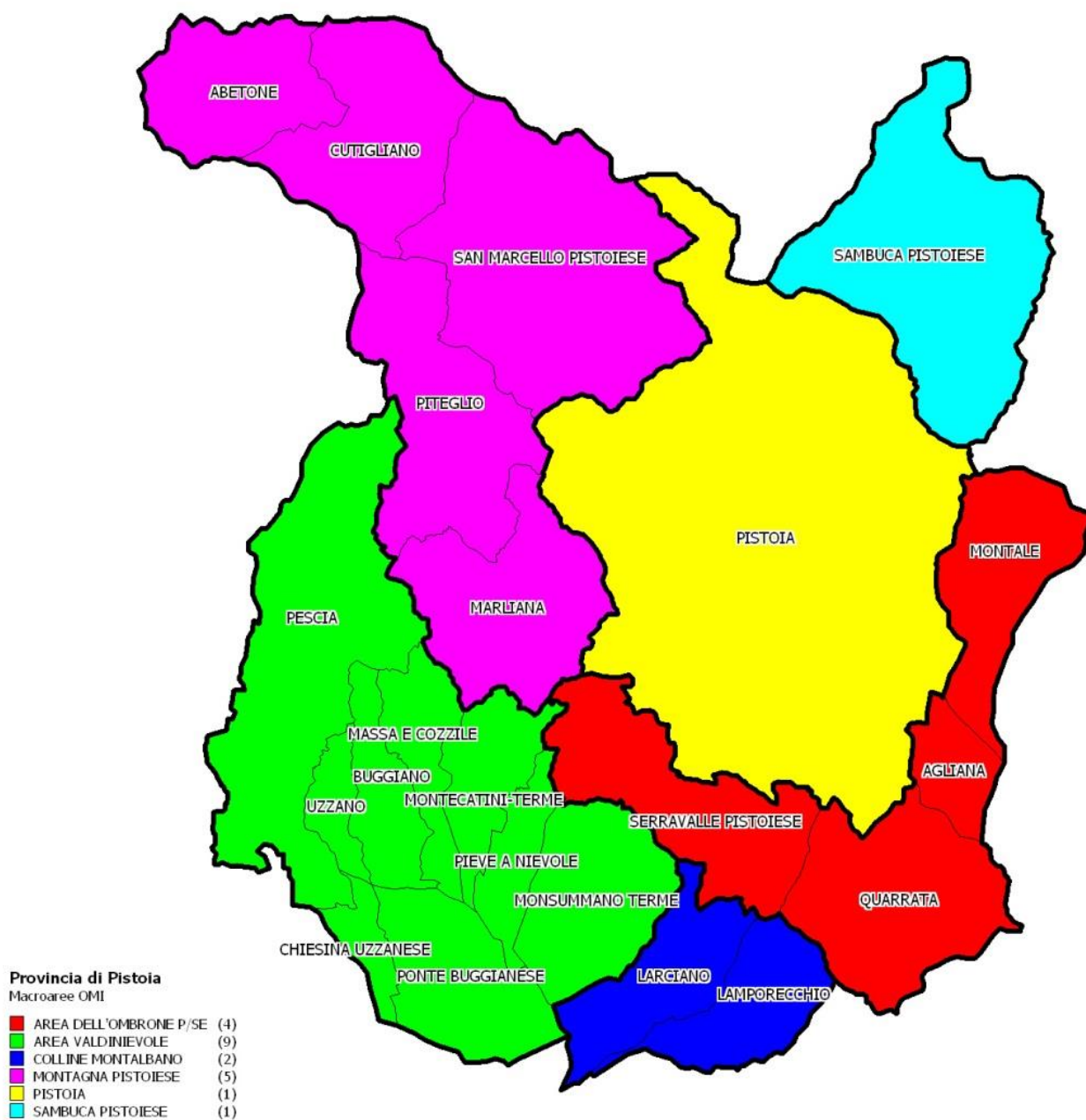


Tabella 40: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Area dell'Ombrone P/se	505	26,75%	21,95%	1,74%	0,36
Area Valdinievole	823	33,10%	35,76%	1,51%	0,37
Colline Montalbano	67	-18,32%	2,89%	0,91%	-0,21
Montagna Pistoiese	163	58,89%	7,10%	0,97%	0,36
Sambuca Pistoiese	22	9,37%	0,97%	0,74%	0,06
PISTOIA capoluogo	722	18,45%	31,33%	1,53%	0,24
PISTOIA provincia	2.303	25,73%	100,00%	1,46%	0,30

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

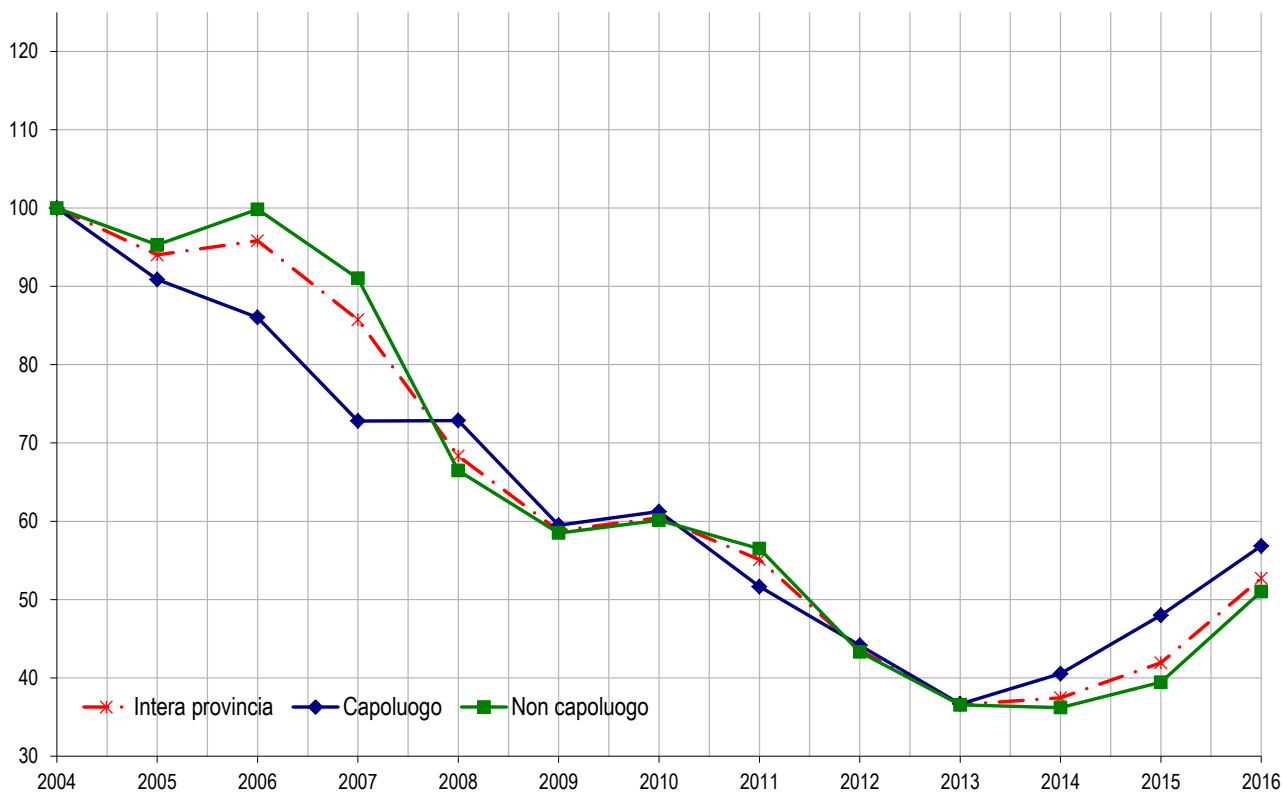


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

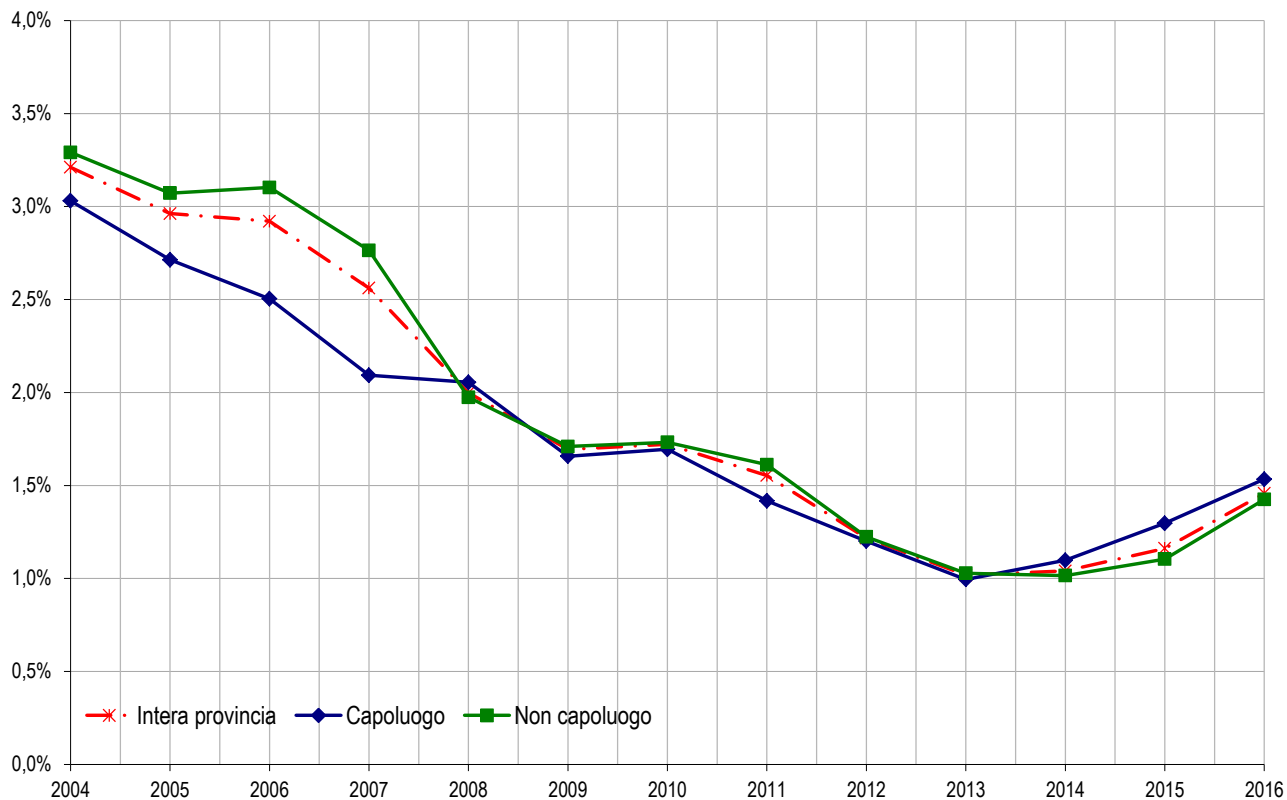
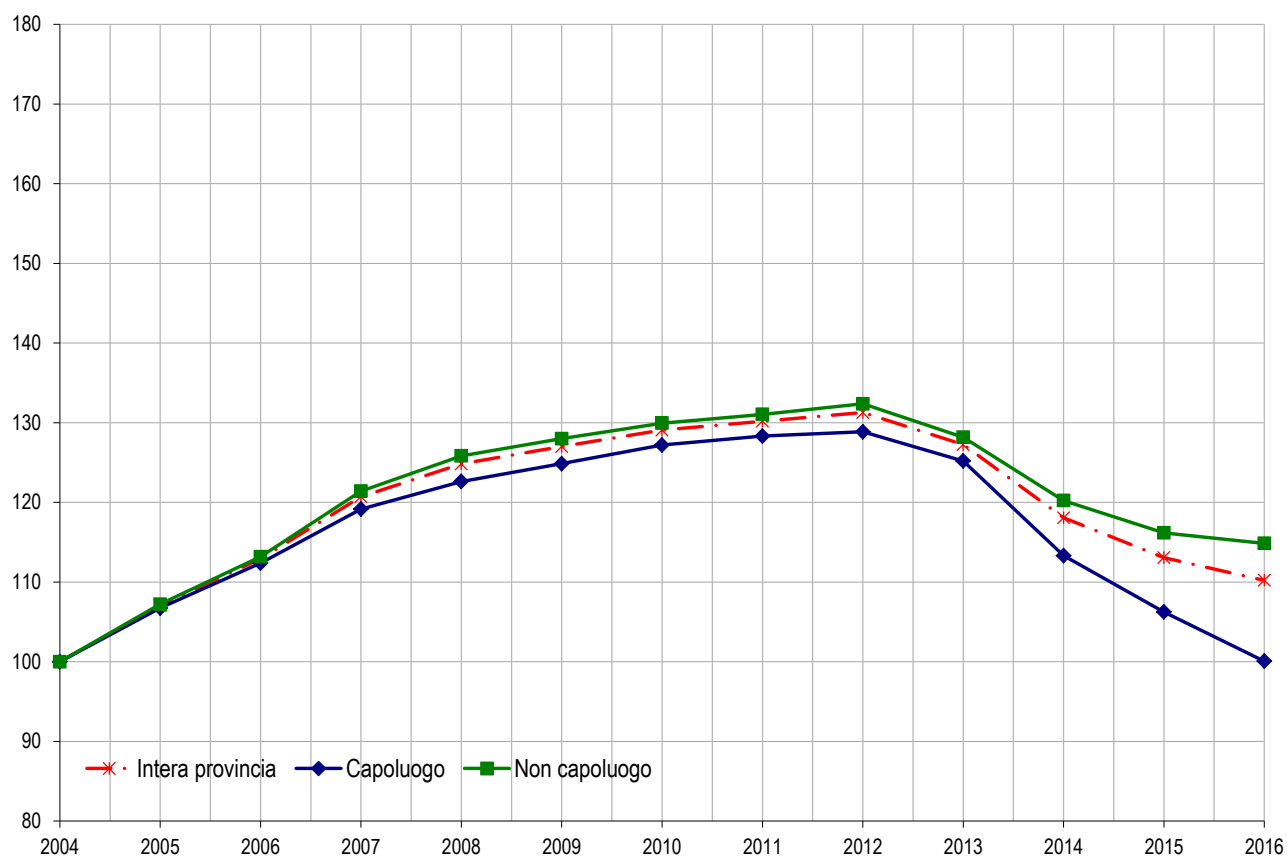


Tabella 41: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Area dell'Ombrone P/se	1.731	0,49%	112,9
Area Valdinievole	1.547	-1,28%	109,6
Colline Montalbano	1.546	-2,81%	129,8
Montagna Pistoiese	1.578	-2,79%	130,8
Sambuca Pistoiese	1.184	-2,07%	126,9
PISTOIA Capoluogo	1.495	-5,81%	100,1
PISTOIA Provincia	1.562	-2,51%	110,2

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Pistoia

Tabella 42: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO (INTERNO ALLE MURA URBANE)	60	16,53%	1,69%	1.681	-3,2%
B2	SALA - BUOZZI - CINO - CAVOUR	32	-12,73%	1,85%	1.850	-5,5%
C1	DESIDERI - STADIO - PERTINI	125	37,74%	2,10%	1.667	-9,1%
D1	ADUA - DALMAZIA- MARINO MARINI	125	4,20%	1,67%	1.779	-7,4%
D2	SANT'AGOSTINO	4	-12,00%	0,97%	1.588	-6,6%
D3	VERGINE - FAGIOLO - SPERONE	51	-3,92%	1,77%	1.675	-8,0%
E1	FRAZIONI PEDECOLLINARI E DI PIANURA	228	28,50%	1,38%	1.696	-2,2%
E2	FRAZIONI DI BASSA COLLINA	40	6,00%	0,97%	1.392	-6,7%
E3	FRAZIONI DI ALTA COLLINA	20	-23,20%	0,76%	1.167	-5,7%
E4	CIREGLIO - LE PIASTRE	7	-4,53%	1,02%	1.113	1,1%
E5	FRAZIONI MONTANE	11	178,25%	1,05%	838	-6,1%
R1	ZONA RURALE A NORD DEL TERRITORIO COMUNALE	0	nd	0,00%	nd	nd
nd		19	nd	nd	nd	nd
	PISTOIA	722	18,45%	1,53%	1.622	-5,2%

FOCUS provinciale - Prato

La provincia di Prato è costituita da 7 comuni ed è stata suddivisa in quattro macroaree provinciali, aventi caratteristiche territoriali simili.

La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree provinciali deriva da un'analisi delle caratteristiche morfologiche e socio-economiche del territorio pratese. La macroarea più vasta è quella della Val di Bisenzio, che comprende i tre comuni con caratteristiche orografiche e socio-economiche tipiche degli ambiti di media ed alta collina e ricalca la perimetrazione dell'Unione dei Comuni della Val di Bisenzio, mentre quella del Montalbano, che si sviluppa nella porzione territoriale opposta rispetto alla prima e composta da due comuni, rappresenta l'ambito territoriale tipico della collina toscana caratterizzato da maggior pregio. Le altre due macroaree sono rappresentate rispettivamente dal comune di Montemurlo, che oltre a rappresentare il comune con maggior numero di abitanti dopo quello capoluogo, evidenzia una realtà particolare sia dal punto di vista industriale che agronomico, e quella relativa al capoluogo provinciale (Prato capoluogo), identificata con il perimetro del comune di Prato che, in relazione alla particolarità della provincia, concentra dentro di sé sostanzialmente le maggiori attività produttive, commerciali e direzionali.

L'andamento del mercato immobiliare nel corso dell'anno 2016 (vedi Tabella 43) ha visto consolidare la ripresa dei volumi delle compravendite evidenziando un dato di crescita, in termini di NTN, che sfiora il 18% a livello provinciale.

Dalla Tabella 43, che riporta il numero di NTN e la variazione rispetto al 2015, emerge che i comuni della Val di Bisenzio e quelli del Montalbano hanno fatto registrare aumenti sensibili rispetto al 2015 (entrambe le macro-aree sono andate oltre il 30%).

Il comune di Prato, che in termini di stock trasferito rappresenta circa il 74% dell'intera provincia, ha fatto segnare un trend positivo, consolidando un dato che già aveva dato i suoi segnali nel corso del 2015, mentre il comune di Montemurlo rappresenta l'unico ambito con un segnale negativo (-14,35%).

I grafici identificati con le Figure 45 e 46 evidenziano come i valori indice dell'NTN e dell'IMI siano in aumento costante dal 2013, al pari di quanto osservato su base regionale, raggiungendo i livelli individuati nell'anno 2011

Come risulta dalla tabella 44, a tale sensibile aumento della dinamicità dei trasferimenti, è corrisposto un decremento delle quotazioni che hanno fatto segnare, a livello provinciale, una diminuzione di oltre due punti percentuali, con un punta massima di oltre il 6% per i comuni della Val di Bisenzio. Le quotazioni delle macroaree provinciali del Montalbano e di Montemurlo hanno avuto una variazione in linea con la media provinciale mentre Prato capoluogo una diminuzione lievemente inferiore.

In valore assoluto, la quotazione media a livello provinciale risulta pari a 2.005 €/mq; tale dato è sensibilmente influenzato dalla quotazione media del Comune di Prato 2.047 €/mq e da quella dei comuni appartenenti alla macroarea del Montalbano (2.129 €/mq). La macroarea della Val di Bisenzio invece manifesta ancora quotazioni sensibilmente inferiori alla media (1.572 €/mq).

La Figura 47 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2016 sia in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2012.

La Tabella 45 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna della 16 zone OMI nelle quali è suddiviso il comune di Prato.

Per quanto attiene il Comune Capoluogo, si rileva un incremento complessivo, in termini di NTN, di poco superiore al 17% rispetto all'anno 2015; tale incremento risulta distribuito sostanzialmente su tutte le zone a prevalente destinazione residenziale che compongono l'ambito territoriale in questione, con punte significative in aumento nella zona B1 (centro storico), nella zona C1 (zona semicentrale più pregiata) e nella zona E1 (ampia zona sub-urbana caratterizzata dalle frazioni "storiche" dell'ambito pratese, sostanzialmente ricercate per un rapporto qualità/prezzo molto conveniente).

In termini di NTN risultano invece avere andamenti negativi le zone rurali (R1 ed R4), la zona C4 (Il cantiere) che rappresenta un ambito cittadino estremamente particolare individuato da uno stock esiguo e normalmente da un numero di transazioni poco rilevante. Sempre in diminuzione risulta la zona E3 (-30,02%) che però rappresenta la zona dei Macrolotti industriali, nei quali la tipologia residenziale è residuale. Infine ancora un valore negativo fa segnare la zona OMI D4 (zona periferica sud-est) con un valore pari al -10,33%.

In termini di quotazioni, l'intero comune capoluogo ha fatto segnare un decremento pari a -1,60%, con punta massima nella zona OMI C4 (-3,70%), e minima nella zona E4 (-0,2%) in quanto rappresenta una zona OMI ancora in espansione. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI C1 pari a 2.536 €/mq, la quotazione più bassa si registra nella zona C4 pari a 1.469 €/mq. La quotazione media risulta pari a 2.014 €/mq.

La provincia – Prato

Figura 44: Macroaree provinciali di Prato

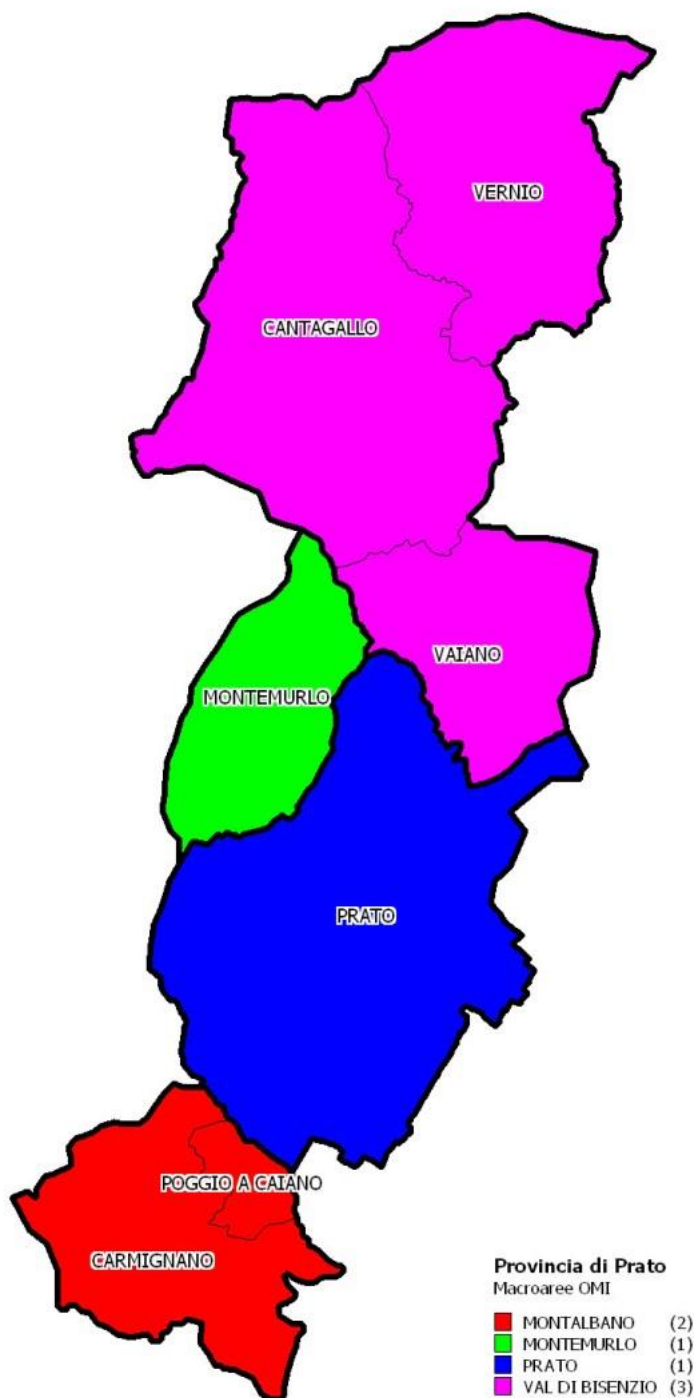


Tabella 43: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Montalbano	241	38,02%	11,56%	2,26%	0,61
Montemurlo	135	-14,35%	6,49%	1,76%	-0,30
Val di Bisenzio	168	38,18%	8,04%	1,54%	0,42
PRATO Capoluogo	1.541	17,30%	73,91%	1,88%	0,27
PRATO Provincia	2.085	17,95%	100,00%	1,87%	0,28

Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

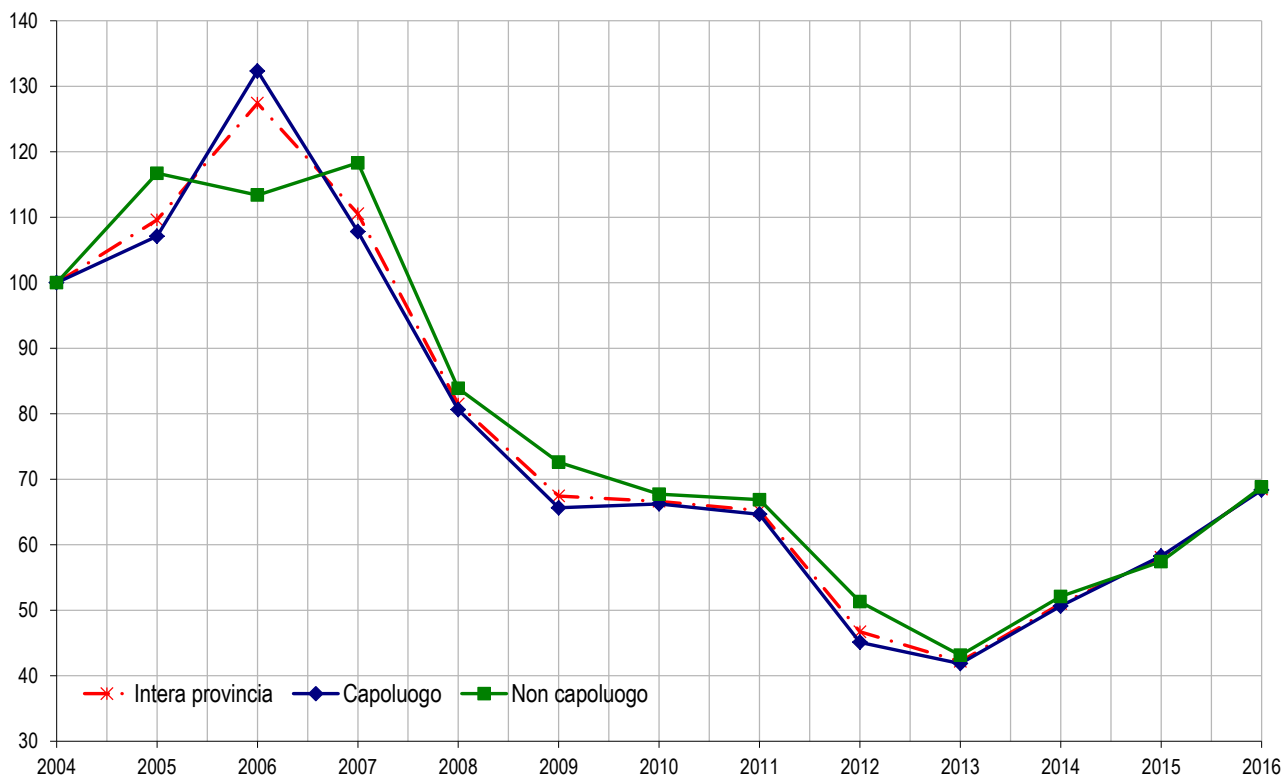


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

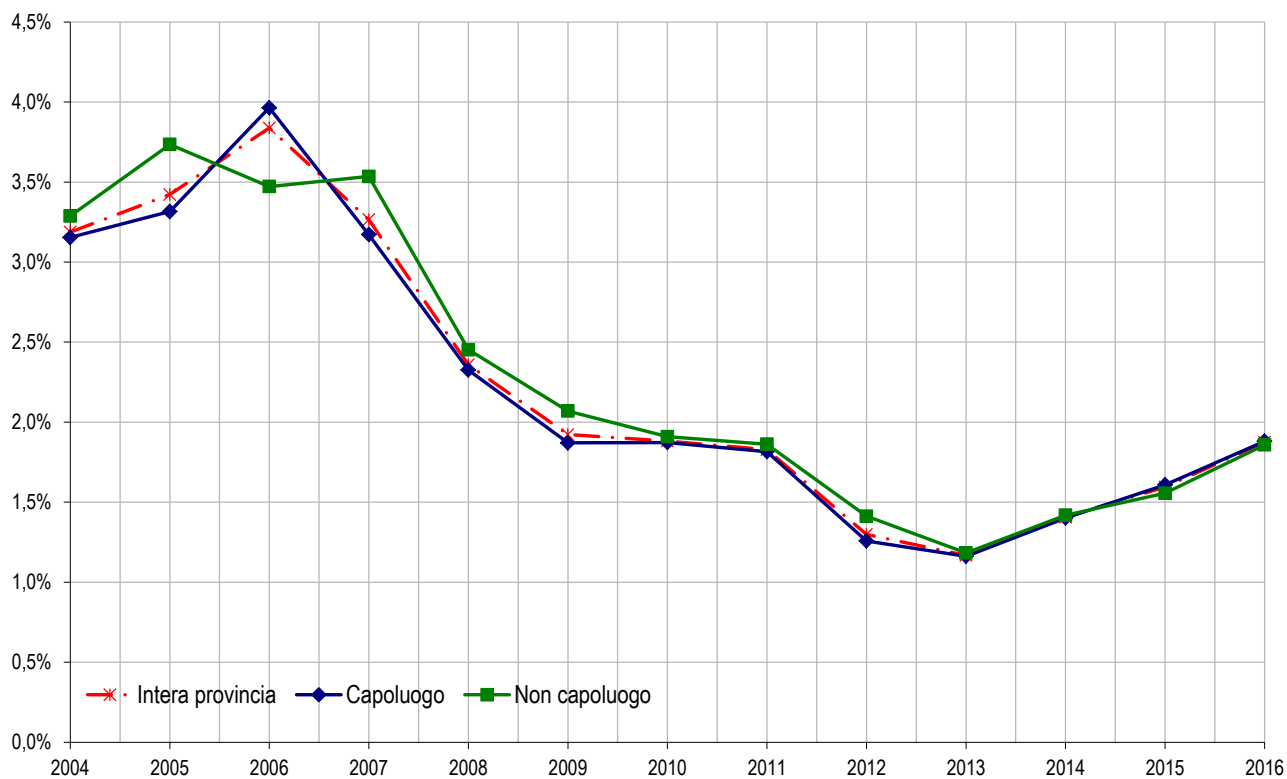
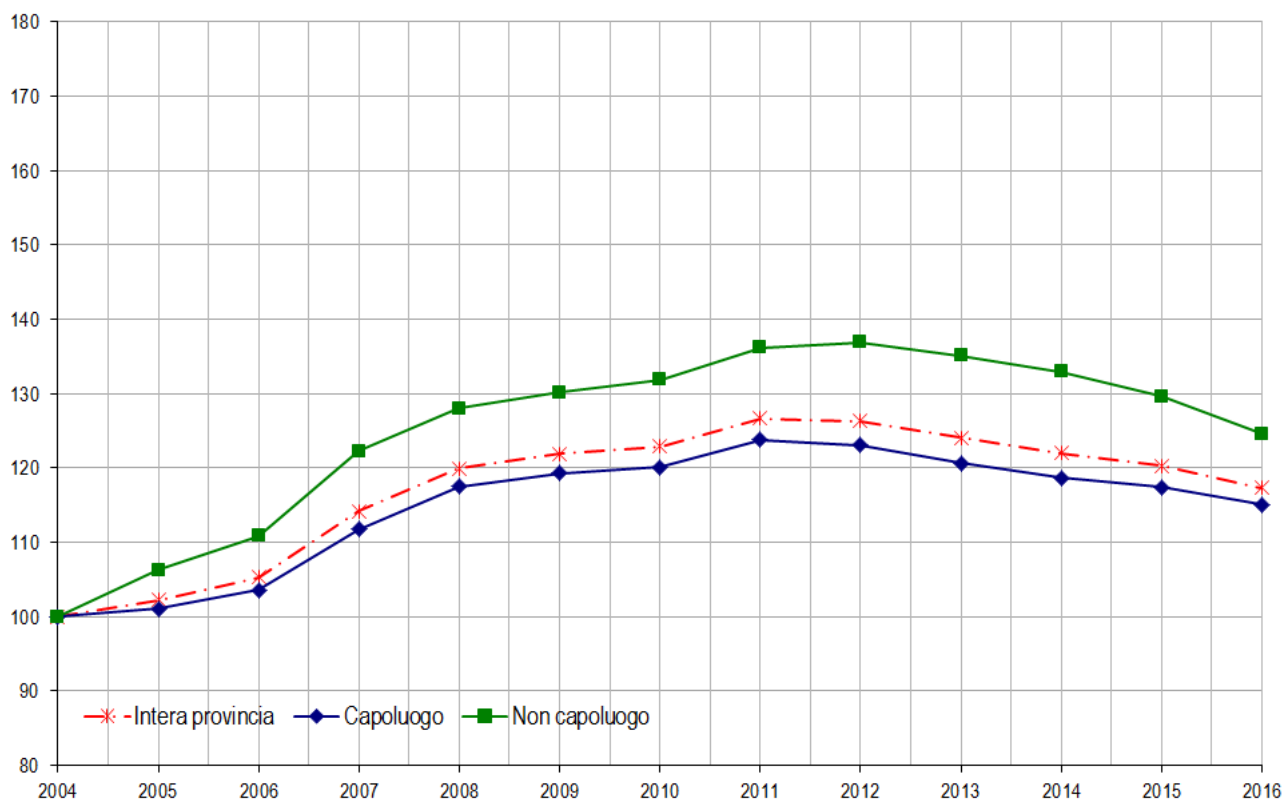


Tabella 44: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Montalbano	2.129	-2,72%	121,6
Montemurlo	2.008	-2,69%	127,2
Val di Bisenzio	1.572	-6,42%	126,3
PRATO Capoluogo	2.047	-1,98%	115,1
PRATO Provincia	2.005	-2,46%	117,3

Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Prato

Tabella 45: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	CENTRO STORICO DELIMITATO DALLA CINTA MURARIA MAGISTRALE	93	36,25%	2,20%	2.038	-2,4%
C1	PIETA' GIOLICA CASTELLINA FILETTOLE SACRA FAMIGLIA	78	45,12%	1,80%	2.536	-2,1%
C2	PIAZZA CIARDI PIAZZA MERCATO NUOVO VIALE GALILEI COIANO SANTA LUCIA (ABATONI)	99	29,01%	2,46%	1.981	-1,7%
C3	ZONA SUD EST ADIACENTE AL CENTRO STORICO MONTEGRAPPA PONZANO REPUBBLICA MEZZANA	231	23,39%	2,01%	2.075	-1,0%
C4	IL CANTIERE	4	-25,53%	1,30%	1.469	-3,7%
C6	ZONA SUD OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO: VIA ROMA PIAZZA MACELLI SOCCORSO IL PINO PORTA PISTOIESE VIA STROZZI	149	28,69%	2,51%	1.878	-2,3%
D1	ZONA PERIFERICA NORD OVEST: CHIESANUOVA CILIANI BORGONUOVO SAN PAOLO SAN GIUSTO REGGIANA	294	16,96%	1,72%	1.897	-1,8%
D2	GALCETI VILLA FIORITA FIGLINE DI PRATO LE SACCA SANTA LUCIA (ZONA COLLINARE)	78	2,26%	1,82%	2.270	-2,3%
D3	LA MACINE LA QUERCE PIZZIDIMONTE GONFIENTI INTERPORTO I LECCI	34	2,35%	1,64%	2.228	-1,4%
D4	ZONA PERIFERICA SUD EST: GRIGNANO LE BADIE VIA FIORENTINA	108	-10,33%	1,84%	1.975	-2,5%
E1	LE FRAZIONI A SUD: SAN GIORGIO A C. SANTA MARIA A C. PAPERINO TAVOLA IOLO VERGAIO CASALE LE FONTANELLE	194	40,71%	1,86%	1.994	-1,4%
E3	I MACROLOTTI PRODUTTIVI (PRIMO E SECONDO MACROLOTTO)	21	-30,02%	1,78%	1.738	-1,4%
E4	LE FRAZIONI AD OVEST: GALCIANA SAN IPPOLITO NARNALI VIACCIA MALISETI	141	0,25%	1,49%	1.981	-0,2%
R1	ZONA PIANEGGIANTE DEL CALICE LE CASCINE DI TAVOLA CASTELNUOVO COLONICA	15	-23,04%	1,45%	1.638	-2,5%
R3	ZONA COLLINARE DELLA RETAIA E DELLA CALVANA CANNETO CARTEANO	0	nd	0,00%	1.963	-4,3%
R4	MONTEFERRATO CERRETO SPAZZAVENTO	1	-50,00%	0,35%	2.050	-2,4%
nd		4	nd	nd	nd	nd
	PRATO	1.541	17,30%	1,88%	2.014	-1,6%

FOCUS provinciale - Siena

La provincia di Siena, al periodo della rilevazione, era costituita da 36 comuni suddivisi in 8 macroaree provinciali costituite raggruppando i comuni con caratteristiche territoriali omogenee. Dal 01.01.2017 tale numero si è ridotto a 35 a seguito della fusione dei comuni di Montalcino e San Giovanni D'Asso.

I Comuni sono stati aggregati in macroaree in funzione dell'analisi delle condizioni morfologiche territoriali e socio-economiche. Le macroaree provinciali sono: Siena Capoluogo che corrisponde al territorio del comune di Siena; Val d'Elsa che comprende i 5 comuni che gravitano lungo il corso del fiume Elsa caratterizzati da un buon tessuto urbano residenziale oltre ad aree industriali ed artigianali; Chianti che comprende 4 comuni specifici del comprensorio delle Colline del Chianti; Val di Merse che comprende 5 comuni principalmente a vocazione agricola dell'Alta Val di Merse; Val d'Arbia che comprende i tre comuni lungo la SS Cassia più vicini a Siena; Le Crete Senesi che comprendono 5 comuni a prevalente vocazione agricola; Monte Amiata che perimetra 5 comuni localizzati sulle pendici del Monte Amiata e la Val di Chiana che comprende il territorio di 8 comuni posti nella Val di Chiana al confine con le provincie di Arezzo, Perugia e Terni e caratterizzati da notevoli attività commerciali e produttive.

Come evidenziato nella Tabella 46, il mercato immobiliare è sostanzialmente concentrato nelle 3 macroaree provinciali: Capoluogo, Val D'Elsa e Val di Chiana, posizionate sulla direttrice SE-NO con al centro la città di Siena, aventi un NTN pari a 1.687 che corrisponde al 70,1% su base provinciale.

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Siena ha registrato, nel 2016, complessivamente un incremento pari al 15,8% del NTN rispetto all'anno precedente, minore del dato medio regionale. La variazione del Numero delle Transazioni Normalizzate non è stata omogenea per tutte le macroaree della provincia ma ha registrato notevoli differenze con valori che oscillano tra il migliore risultato +40,5% (Monte Amiata) e il peggiore -11,7% (Crete Senesi). Per il comune di Siena comunque, il Numero delle Transazioni Normalizzate è stato superiore anche a quello registrato nell'anno 2010, anno antecedente all'inizio della crisi immobiliare.

Come è evidenziato dalla Tabella 47 che mostra le quotazioni medie si registra un decremento del -3,91% del dato medio provinciale con dati variabili nell'ambito delle macroaree dal minimo del -7,96% della Val di Merse ad un massimo di +0,35% del Monte Amiata.

Il valore medio provinciale è 1.530 €/mq, la quotazione massima è quella di Siena capoluogo pari a 2.135 €/mq e quella minima 981 €/mq del Monte Amiata.

La Figura 51 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2016 sia in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2010.

Il focus sul comune di Siena viene eseguito nella Tabella 48 che riporta gli indicatori NTN e IMI per ognuna delle 27 zone OMI in cui è suddiviso il territorio del comune di Siena.

Il mercato immobiliare del Comune ha registrato un forte aumento del NTN pari al 35% (si è passati da 485 a 659 transazioni).

L'aumento delle transazioni non è uniforme per tutte le zone OMI: esistono infatti notevoli differenze dell'NTN che oscilla fra +196% e - 73%, variazioni alle volte influenzate dal ridotto numero delle transazioni registrate nelle varie zone. La stessa tabella evidenzia che il 22,8% del NTN è concentrato al Centro Storico (zone B1-B2).

La quotazione media risulta pari a 2.311 €/mq con una variazione in diminuzione rispetto al 2015 del 3,8%. Nelle zone OMI del comune la quotazione più elevata si registra in zona B2 pari a 3.350 €/mq e la minima in zona E1 1.098 €/mq. La variazione annuale delle quotazioni medie risulta negativa in tutte le zone OMI del comune ad eccezione della zona B2, +7,8% che tuttavia è statisticamente poco significativa per il ridotto valore di NTN.

La provincia – Siena

Figura 48: Macroaree provinciali di Siena

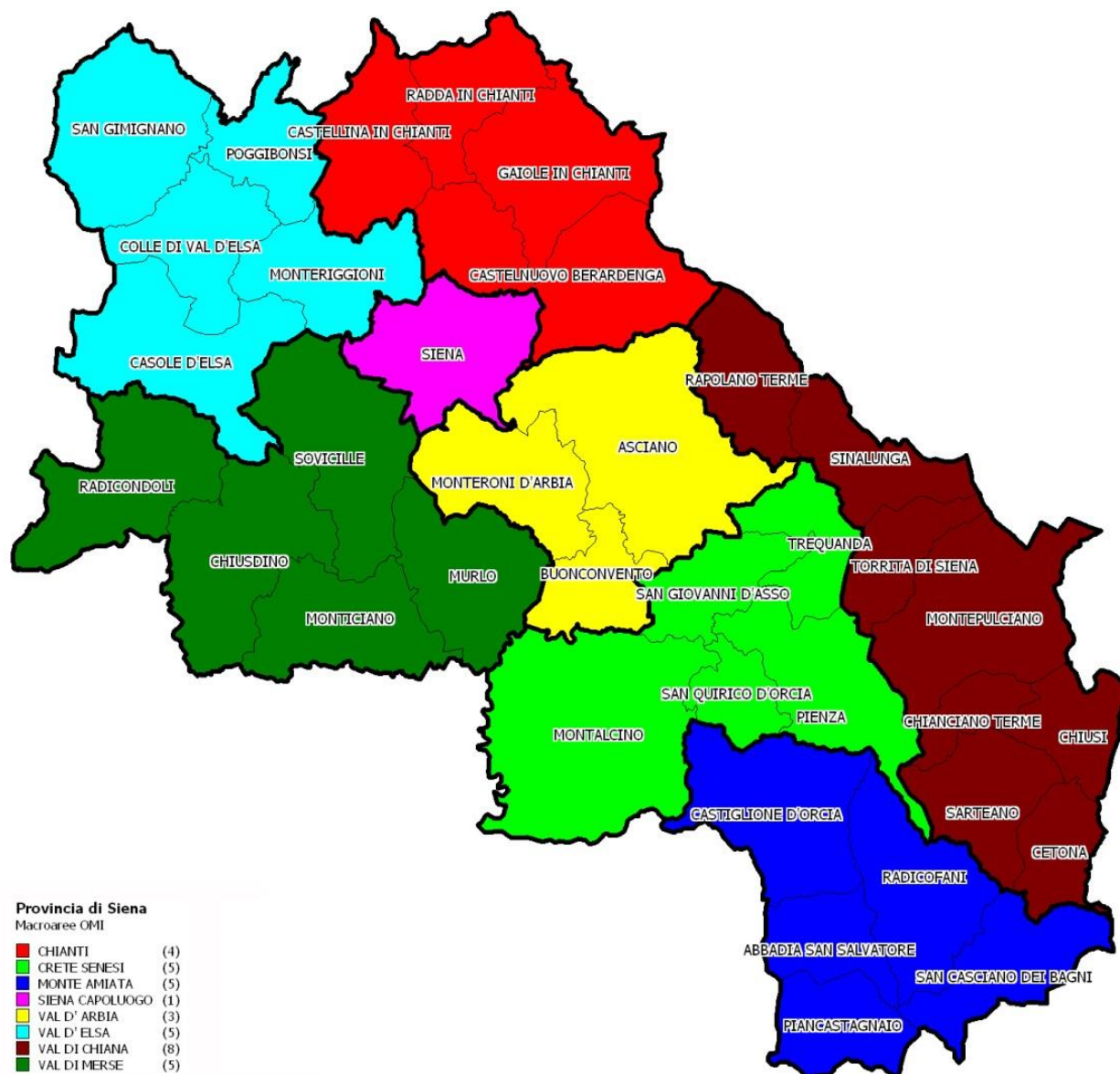


Tabella 46: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Chianti	172	19,27%	7,16%	1,53%	0,24
Crete senesi	119	-11,67%	4,92%	1,31%	-0,17
Monte Amiata	150	40,52%	6,22%	1,23%	0,36
Val D'Arbia	154	-1,80%	6,39%	1,48%	-0,03
Val D'Elsa	619	18,39%	25,68%	1,67%	0,26
Val di Chiana	409	3,43%	16,97%	1,11%	0,04
Val di Merse	128	-5,07%	5,30%	1,13%	-0,06
SIENA Capoluogo	659	35,56%	27,36%	2,06%	0,54
SIENA Provincia	2.408	15,78%	100,00%	1,51%	0,20

Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

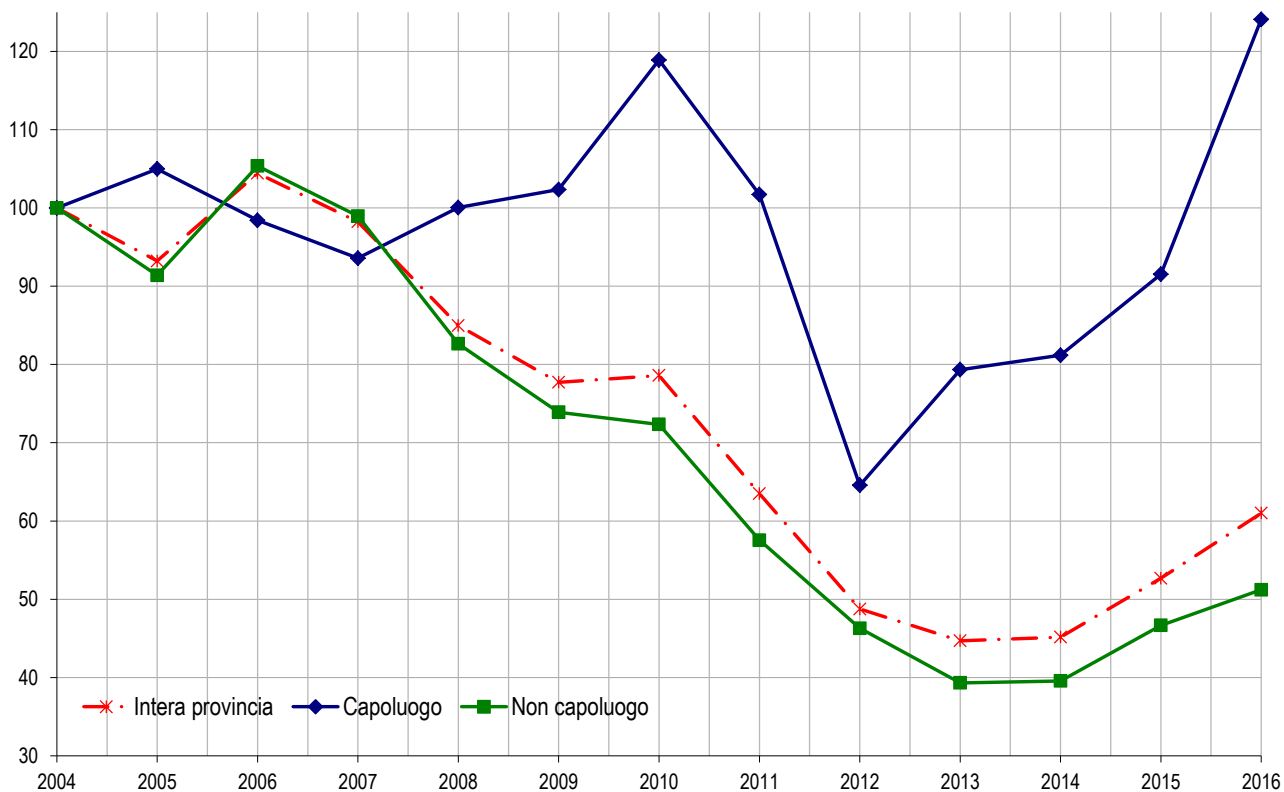


Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

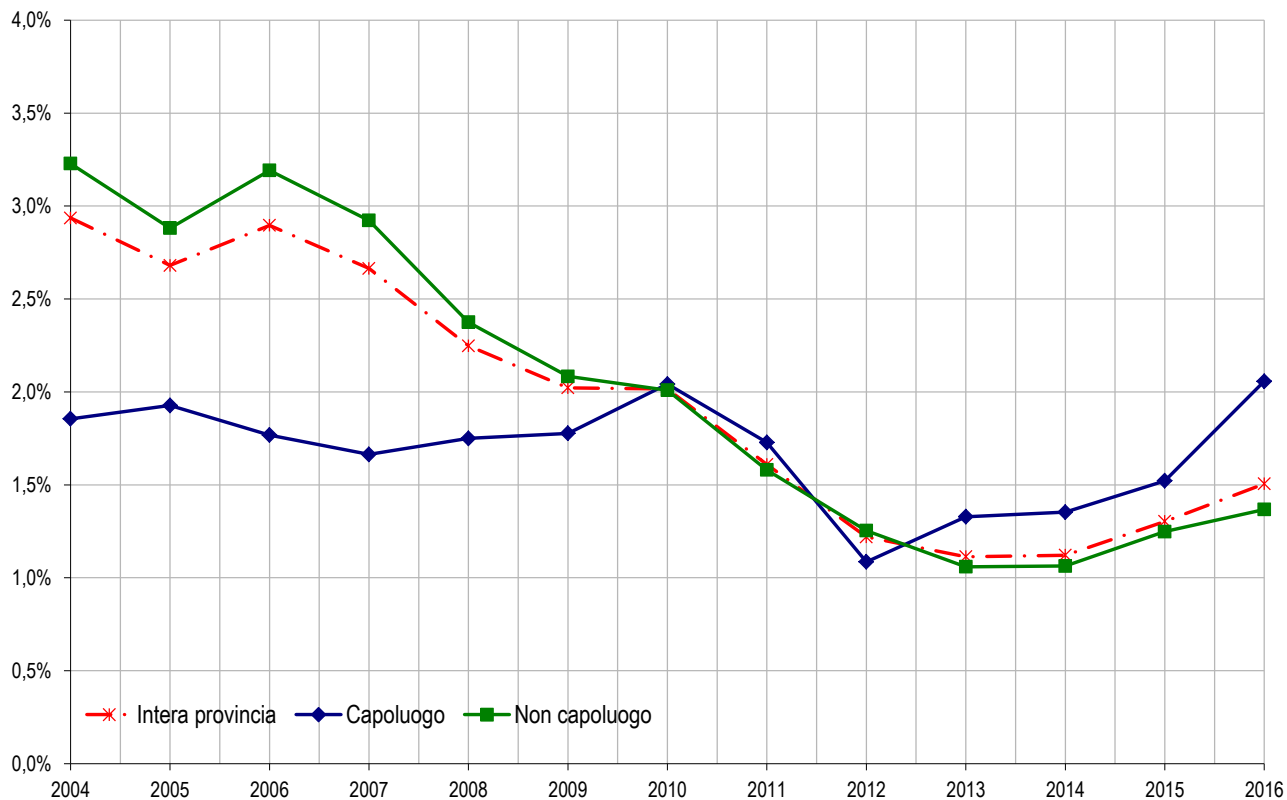
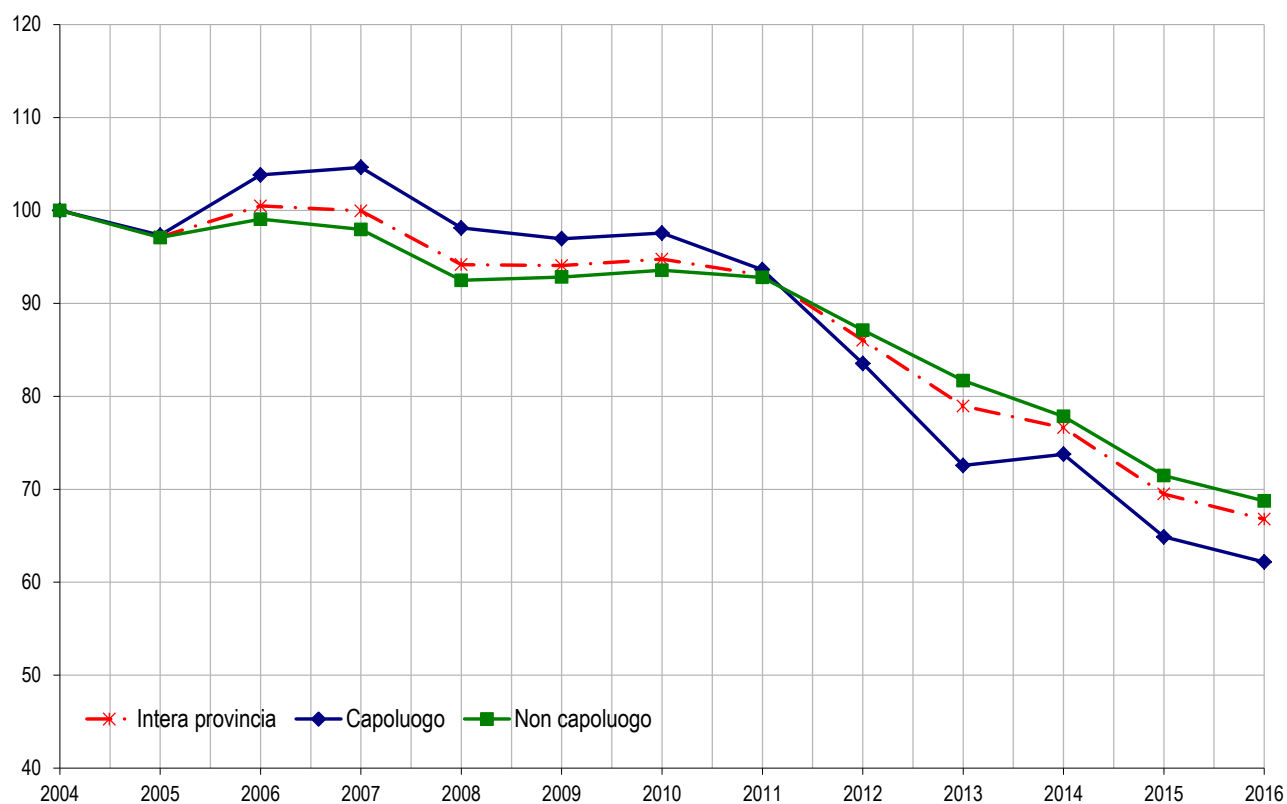


Tabella 47: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Chianti	1.881	-2,83%	76,4
Crete senesi	1.285	-4,30%	65,0
Monte Amiata	981	0,35%	66,8
Val D'Arbia	1.543	0,06%	75,9
Val D'Elsa	1.522	-5,27%	68,0
Val di Chiana	1.159	-3,00%	63,8
Val di Merse	1.471	-7,96%	74,7
SIENA Capoluogo	2.135	-4,18%	62,2
SIENA Provincia	1.530	-3,91%	66,8

Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Siena

Tabella 48: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	INTERNA ALLE MURA	122	13,99%	1,93%	3.038	-5,4%
B2	CENTRO STORICO MEDIOEVALE (EX ZONA A1)	28	8,08%	1,84%	3.350	7,8%
C1	SAN PROSPERO ALTO	4	-24,14%	1,06%	2.658	-5,9%
C2	VIALE CAVOUR	33	196,27%	2,32%	2.750	-6,3%
C3	SAN PROSPERO BASSO CAPRA D'ORO	33	31,79%	2,65%	2.038	-3,0%
D1	VICO ALTO	20	29,03%	2,56%	1.950	-6,2%
D2	ACQUA CALDA ONCINELLO	19	178,43%	1,90%	1.958	-2,7%
D3	PIETRICCIO MARCIANO E VIA MENTANA	58	22,45%	1,68%	2.025	3,2%
D4	CAPPUCCINI	7	-6,67%	1,52%	2.429	-7,6%
D5	SCACCIAPENSIERI	16	33,61%	1,70%	2.375	-5,9%
D6	NUOVO OSPEDALE E SAN MINIATO	23	133,64%	1,80%	1.863	-5,9%
D7	LA STAZIONE	6	-26,56%	1,70%	2.625	-4,8%
D8	STRADA DI PESCAIA VIA B. DI MONTLUC SARACINO	14	66,35%	2,51%	2.004	-5,9%
D9	FUORI PORTA ROMANA E PISPINI, VALLI, BUSSETO E S. EUGENIA	28	-0,14%	1,78%	1.598	-5,7%
D10	RAVACCIANO E VIALE MAZZINI	45	21,87%	2,25%	2.246	-3,6%
E1	TAVERNE D' ARBIA	20	-17,26%	1,85%	1.098	-5,7%
E2	CORONCINA	9	42,18%	1,81%	1.617	-6,1%
E4	ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI VIALE TOSELLI DUE PONTI	10	121,24%	9,62%	1.838	-6,2%
E5	DUE PONTI	7	600,00%	13,73%	1.863	-6,3%
E6	RUFFOLO	1	-72,75%	0,85%	1.663	-6,1%
E8	SANT' ANDREA	14	55,56%	1,93%	1.432	-6,1%
E9	ISOLA D' ARBIA	9	125,00%	2,00%	1.708	-5,1%
E10	CERCHIAIA	0	nd	0,00%	nd	nd
E11	COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA	10	566,67%	2,91%	2.238	-6,3%
E12	AREA PRODUTTIVA DI ISOLA D' ARBIA	1	nd	7,69%	nd	nd
E13	ZONA DEL RENACCIO PRODUTTIVA, ARTIGIANALE E COMMERCIALE	0	nd	0,00%	nd	nd
R1	RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALLE FRAZIONI RESIDENZIALI	95	38,93%	1,79%	2.238	-5,8%
nd	nd	26	220,37%	nd	nd	nd
	SIENA	659	35,56%	2,06%	2.311	-3,8%

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare, del registro e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monocalci	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.
IMI	(Intensità del Mercato Immobiliare) Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di <i>stock</i> compravenduto in un determinato periodo.
<i>Stock</i> di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m ² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni comune, rapportato allo <i>stock</i> totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni zona, rapportato allo <i>stock</i> comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m ² del vano delle unità abitative.