



Rapporto Immobiliare 2009

schede regionali

Toscana

Le compravendite I volumi

La Toscana registra 45.135 transazioni che rappresentano circa il 6,6% dell'intero mercato residenziale nazionale. Il mercato regionale è rappresentato in maggior parte da Firenze con il 26% ed è frazionato con percentuali inferiori al 10% tra tutte le altre province.

L'intera regione mostra una flessione pari al 18,2%, valore di qualche punto percentuale superiore al calo nazionale pari al 15,1%. La flessione maggiore si registra nei comuni del resto della provincia, -19,9% mentre il calo dei capoluoghi risulta intorno al 14,8%.

Entrando nel dettaglio provinciale, la diminuzione più accentuata si registra a Prato, -26,3%, percentuale che raggiunge il 29% se si considerano i comuni non capoluogo, e si attesta al 25,3% nel capoluogo. Segue Arezzo con una variazione negativa del 23,9%, più accentuata nel capoluogo, -28,2% e del -22,1% nel resto della provincia. Particolare è la situazione di Pistoia e Siena che se da un lato mostrano una variazione negativa per l'intera provincia, -20,3% e -13,5% rispettivamente, dall'altro se si considera il solo capoluogo, evidenziano una crescita dello 0,1% e del 6,9%. Firenze, capoluogo, subisce un calo delle transazioni del 14%, molto accentuato nel resto della provincia, -21,7% e più lieve nel capoluogo, -0,8%.

Anche l'IMI, subisce un calo di 0,56 punti percentuali di cui -0,44 nei capoluoghi e -0,61 nel resto della provincia, calo che si è verificato in tutte le province. Come per il NTN è Prato a mostrare il calo più elevato con -0,91%, variazione che raggiunge il -1,08% nei comuni non capoluogo e il -0,85% nel capoluogo, il minor calo si registra, invece, a Massa Carrara, -0,38%. Conseguentemente all'aumento del NTN, la città di Siena mostra una crescita dell'IMI con una variazione positiva di 0,09 punti percentuali a fronte della diminuzione di 0,55 nel resto della provincia. Con diminuzioni percentuali simili, intorno allo 0,56 troviamo le province di Pistoia, Lucca e Grosseto.

Gli andamenti delle transazioni (indice NTN) e dell'IMI degli ultimi cinque anni sono evidenziati nei grafici di Figura 2 e Figura 3. L'indice del NTN mostra per molte province (Firenze, Grosseto, Livorno, Pistoia e Siena) un'alternanza di variazioni. Infatti, già nel 2005 rispetto al 2004 si registrava un calo del NTN poi riassorbito dalla seppur lieve crescita nel 2006 per poi rallentare o diminuire nel 2007, fino al vistoso calo del 2008. Da evidenziare Prato che subisce nei primi due anni aumenti del intorno al 10% e al 15% e poi nel 2007 e 2008 forti diminuzioni, -8% e -26%.

Gli andamenti dell'IMI mostrano per tutte le province, con l'eccezione di Lucca, un calo già dal 2007, sebbene alcuni segni negativi si erano mostrati per alcune province anche nel 2005.

Dalla mappa del NTN, che riporta la distribuzione del NTN del 2008 per ogni singolo comune, notiamo che nella regione solo Firenze presenta un numero di transazioni superiore a 2.000 unità. Il 36,2% dei comuni cade nella classe da 1-50, il 24,4% in quella immediatamente successiva, 50 - 100.

I comuni maggiori, con più di 25.000 abitanti, sono circa il 9% del totale dei comuni della regione, ma rappresentano circa il 50% del totale delle transazioni con un NTN medio di 839 unità compravendute per comune. Pur essendo circa il 47% ai comuni minori, con meno di 5.000 abitanti, si attribuisce circa il 11,7% del totale del NTN della regione. I comuni intermedi (43,5% dei comuni) rappresentano invece il 38% circa delle transazioni. La maggiore intensità del mercato, rappresentata dall'IMI, si ha nei comuni intermedi con una percentuale del 2,31, valore di poco superiore a quello dei comuni grandi, 2,3% mentre l'IMI dei comuni piccoli risulta inferiore e pari al 2,09%. Il prezzo medio al mq regionale risulta pari a 2.185 euro al mq, quello dei comuni maggiori è circa 1,1 volte il regionale, quello dei comuni minori è di circa 0,7 volte e infine quello dei comuni intermedi è molto simile al valor medio regionale.

Figura 1: Distribuzione NTN per provincia

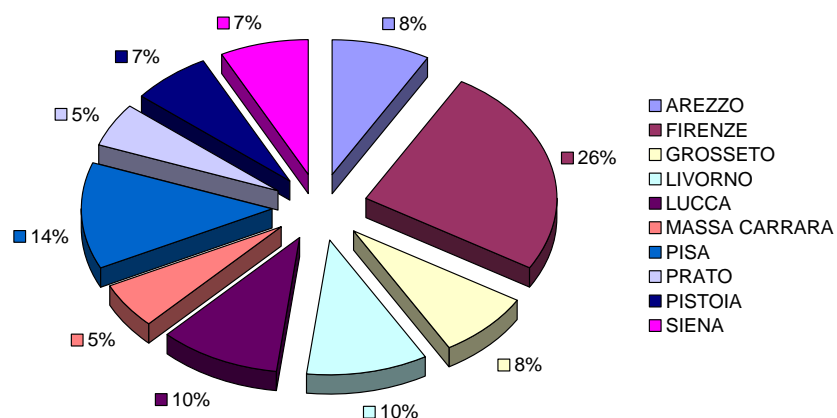
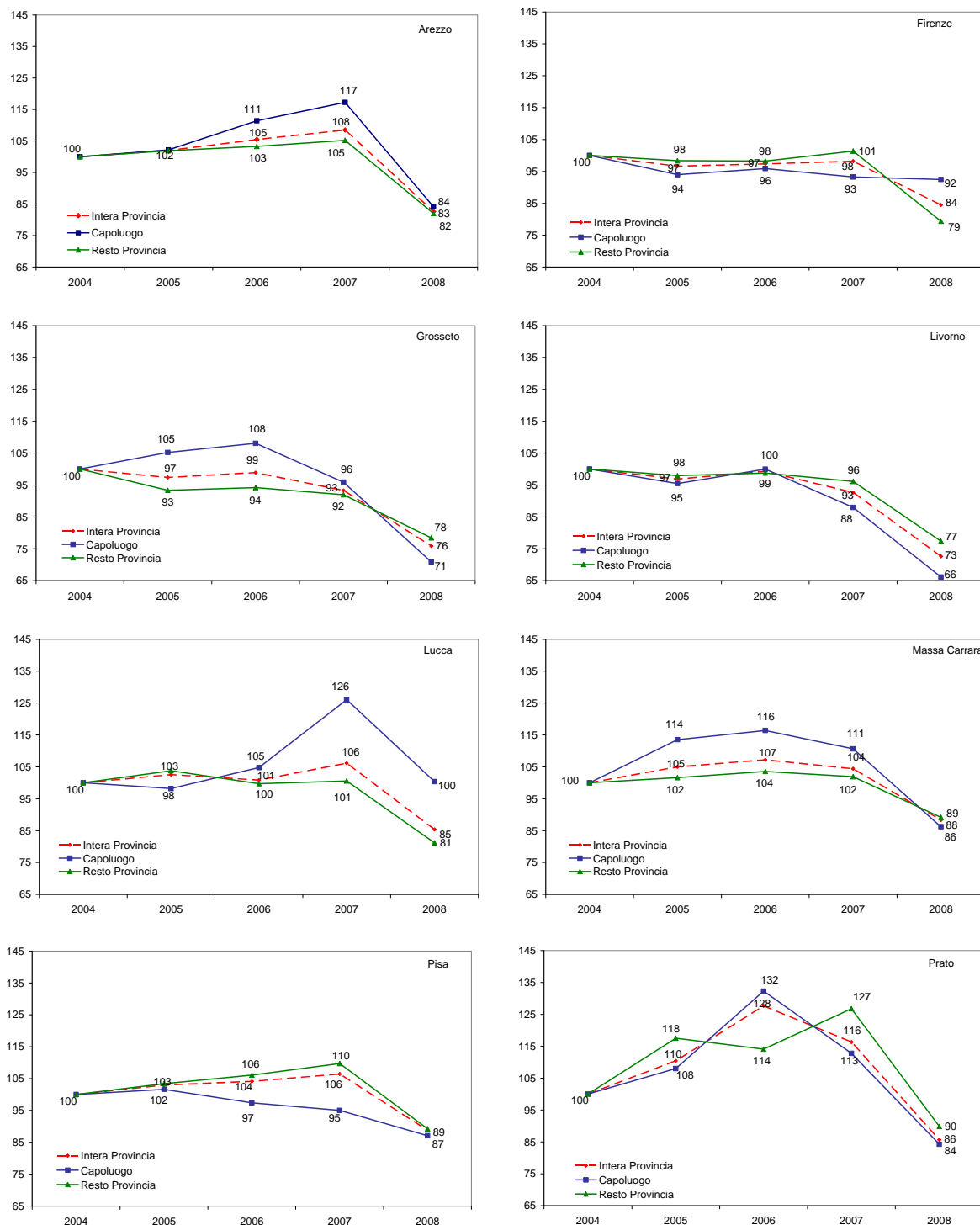


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2008	Var. % NTN 2007/2008	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
AREZZO	3.815	-23,9%	2,16%	-0,75%
FIRENZE	11.356	-14,0%	2,35%	-0,43%
GROSSETO	3.664	-18,7%	2,26%	-0,57%
LIVORNO	4.560	-21,6%	2,23%	-0,65%
LUCCA	4.732	-19,6%	2,13%	-0,56%
MASSA CARRARA	2.436	-15,4%	1,94%	-0,38%
PISA	5.758	-16,6%	2,80%	-0,63%
PRATO	2.479	-26,3%	2,36%	-0,91%
PISTOIA	2.984	-20,3%	2,00%	-0,56%
SIENA	3.351	-13,5%	2,25%	-0,42%
TOSCANA	45.135	-18,2%	2,27%	-0,56%
Capoluogo	NTN 2008	Var. % NTN 2007/2008	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
AREZZO	1.051	-28,2%	2,23%	-0,94%
FIRENZE	4.842	-0,8%	2,49%	-0,05%
GROSSETO	1.164	-26,1%	2,69%	-1,02%
LIVORNO	1.765	-24,8%	2,35%	-0,80%
LUCCA	1.218	-20,4%	2,76%	-0,78%
MASSA CARRARA	675	-22,1%	1,73%	-0,51%
PISA	1.273	-8,4%	2,41%	-0,23%
PRATO	1.816	-25,3%	2,32%	-0,85%
PISTOIA	925	0,1%	2,05%	-0,04%
SIENA	531	6,9%	1,75%	0,09%
TOSCANA	15.260	-14,8%	2,35%	-0,44%
Resto Provincia	NTN 2008	Var. % NTN 2007/2008	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
AREZZO	2.764	-22,1%	2,13%	-0,68%
FIRENZE	6.514	-21,7%	2,25%	-0,69%
GROSSETO	2.501	-14,7%	2,10%	-0,41%
LIVORNO	2.796	-19,5%	2,17%	-0,57%
LUCCA	3.513	-19,3%	1,97%	-0,51%
MASSA CARRARA	1.760	-12,5%	2,04%	-0,33%
PISA	4.485	-18,7%	2,94%	-0,77%
PRATO	663	-29,1%	2,45%	-1,08%
PISTOIA	2.059	-27,0%	1,97%	-0,79%
SIENA	2.820	-16,5%	2,37%	-0,55%
TOSCANA	29.875	-19,9%	2,24%	-0,61%

Figura 2: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



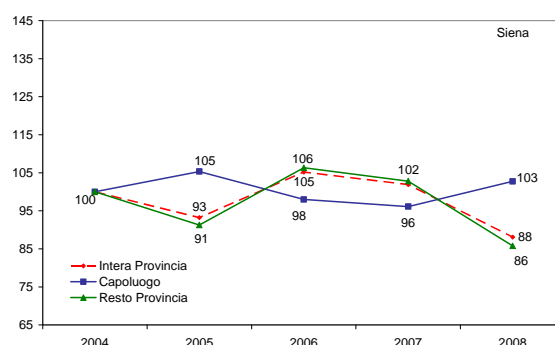
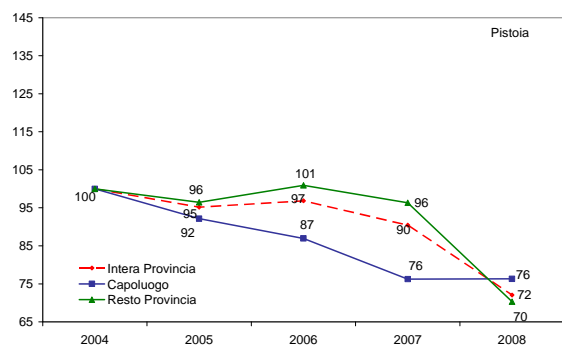
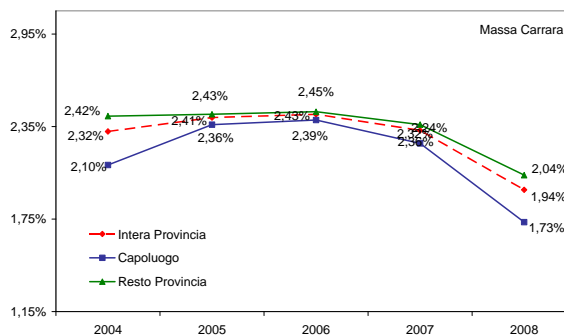
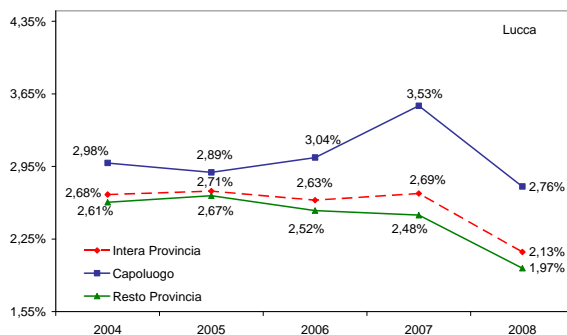
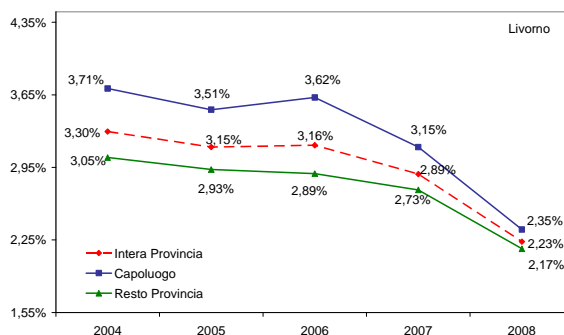
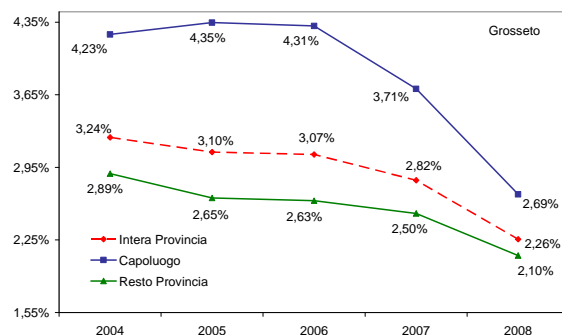
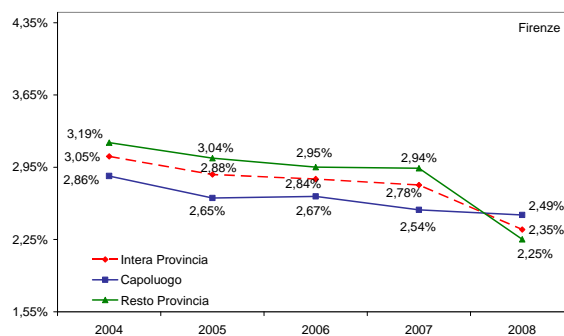
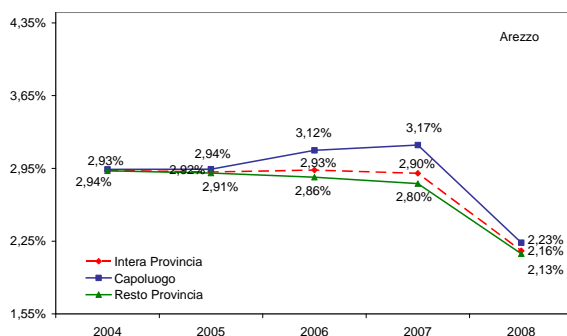


Figura 3: Andamento dell' IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia



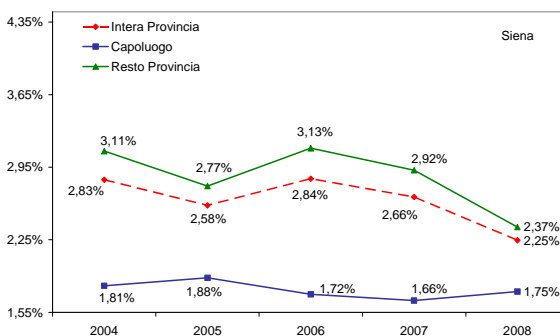
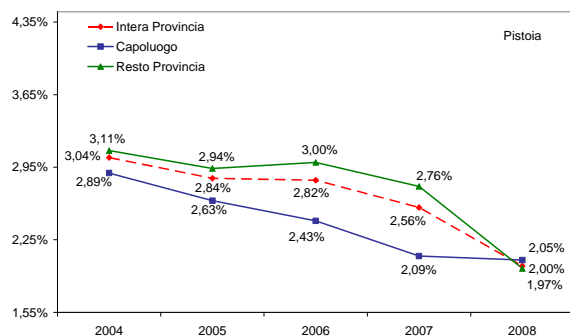
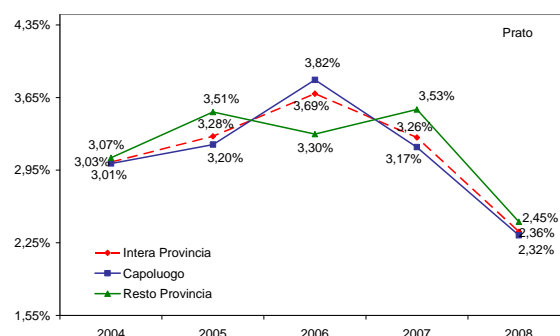
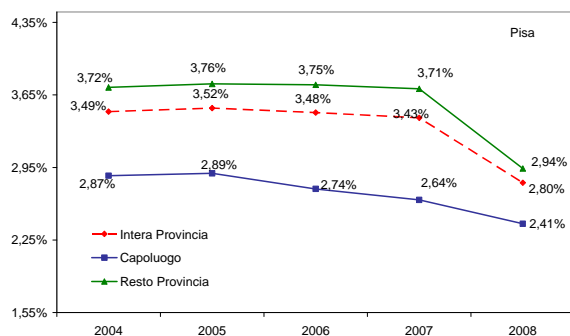


Figura 4: Mappa comunale del NTN 2008

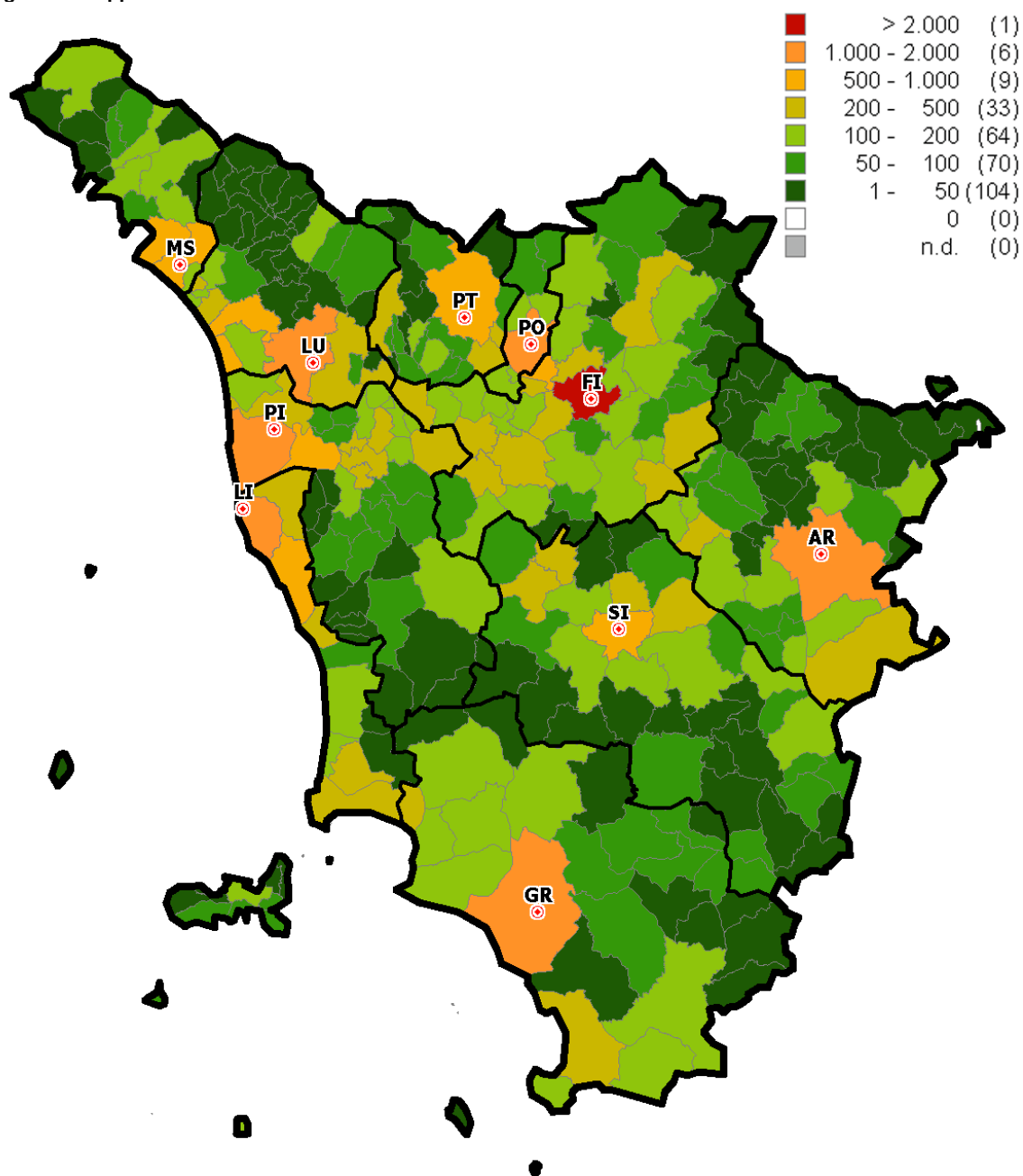
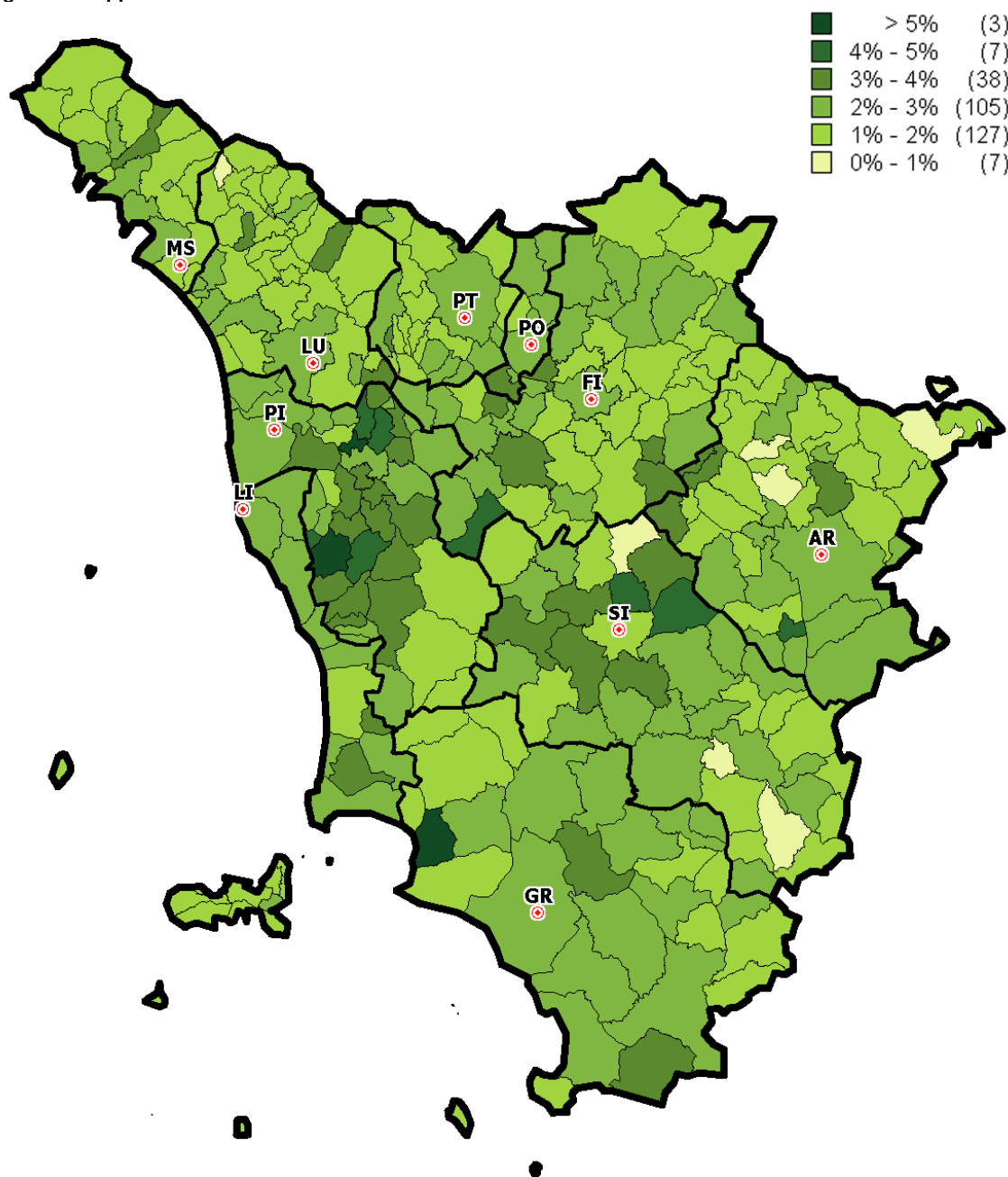


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° di comuni	% di comuni	NTN 2008	NTN medio 2008	IMI medio 2008	Valore medio € mq
< = 5.000	135	47%	5.296	39	2,09%	1.544,75
5.000 - 25.000	125	44%	17.182	137	2,31%	1.979,00
> 25.000	27	9%	22.657	839	2,30%	2.505,57
TOSCANA	287	100%	45.135	157	2,27%	2.185,46

Figura 5: Mappa comunale dell'IMI 2008



Le compravendite

Le superfici e le dimensioni

La superficie totale compravenduta in Toscana è di circa 4 milioni di mq, 8% circa del totale nazionale. L'intera regione mostra un calo del 18,9% (rispetto ad una variazione nazionale del 14,2%) più accentuato per i comuni non capoluogo, -20,4%. A Firenze, capoluogo di regione, è compravenduta il 25% della superficie totale regionale pari circa a 1,3 milioni di mq e rispettando la distribuzione del NTN seguono Pisa con circa il 13% e Lucca con il 12%.

In termini di variazioni provinciali l'analisi evidenzia tra capoluoghi e resto provincia una situazione abbastanza concorde. Il calo si registra, infatti, sia nei capoluoghi che nel resto della provincia seppure con entità differenti. Fa eccezione la provincia di Siena che, a fronte della diminuzione complessiva provinciale del 14,3% e del 17% dei comuni non capoluogo, evidenzia un aumento del 4,3% nel capoluogo, conseguente all'incremento del NTN. Il calo maggiore del volume di superficie compravenduta si osserva a Prato, -29%, seguono Arezzo, Pistoia, Livorno e

Grosseto con circa -21%. Con una diminuzione intorno al 14%, calo minore, ci sono Firenze e Siena. Situazione simile per i capoluoghi, mentre se si considera il resto della provincia a Firenze si osserva un calo elevato con una percentuale inferiore solo a Prato e Pistoia.

La superficie media di un'abitazione compravenduta nel 2008 per la regione Toscana risulta di circa 102 mq, valore che scende a 98 mq nei capoluoghi e sale a 103 mq nel resto della provincia. La distribuzione provinciale non mostra sostanziali differenze ad eccezione di Livorno che presenta una superficie media alquanto inferiore al livello medio regionale e pari ad 86 mq.

L'analisi della distribuzione del NTN per tipologia abitativa mostra una preferenza per la tipologia media che riguarda il 26% delle transazioni. Tuttavia percentuali abbastanza elevate si possono osservare anche per la tipologia piccola e medio – piccola con il 23,4% e il 18,3% rispettivamente. La tipologia grande coinvolge il 10,4% delle transazioni e, infine, i monolocali il 6,6%. A seguire quest'ordine, anche se con valori percentuali leggermente diversi, sono le province di Pisa, Prato, Pistoia e Siena. A Firenze, Grosseto e Livorno è invece la tipologia piccola ad essere preferita, seguita dalla media e dalla medio – piccola. Interessante risulta anche la percentuale elevata, 17% circa, della tipologia grande a Lucca.

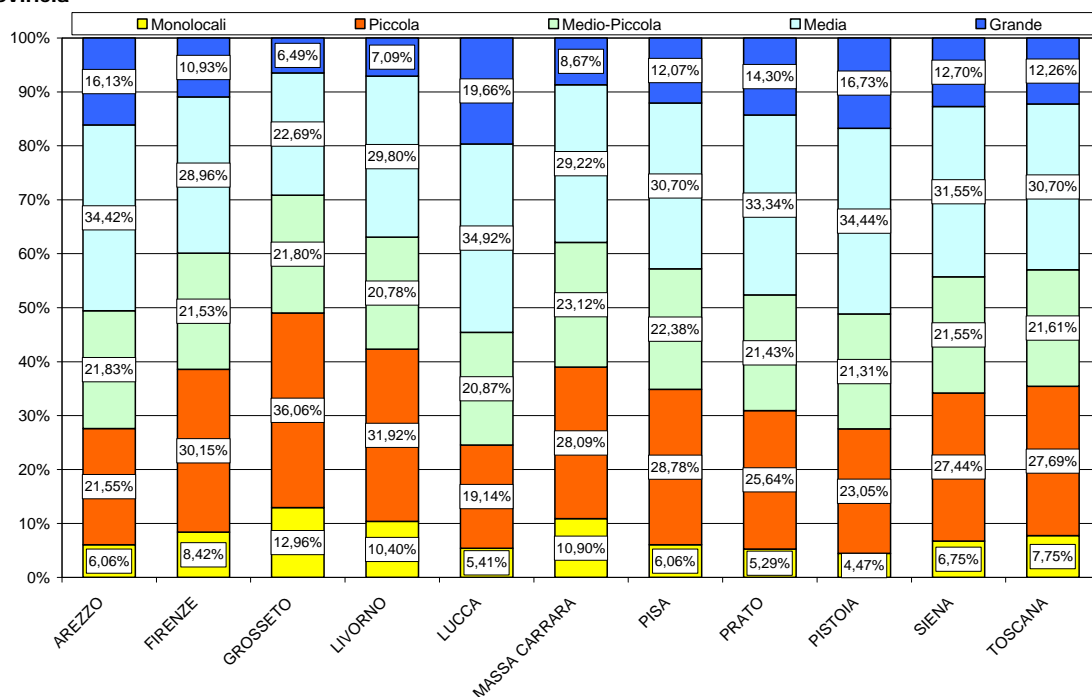
Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia

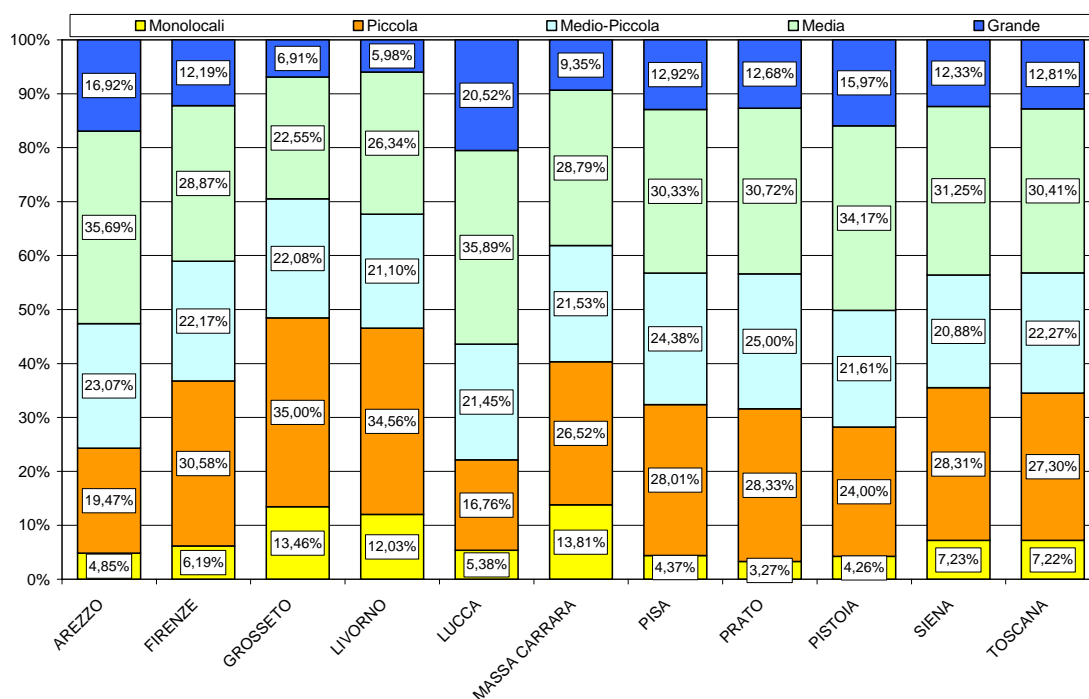
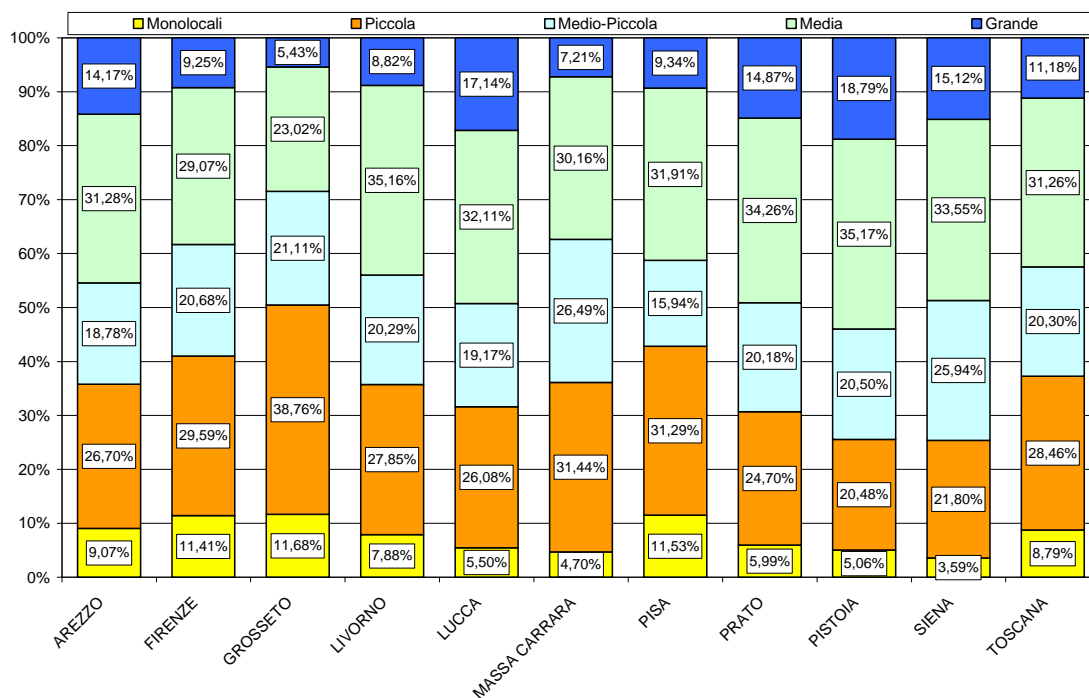
Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	Var % 2007/08	Differenza superficie media 2007/08
AREZZO	449.142	114,0	-21,4%	-3,7
FIRENZE	1.132.978	100,8	-14,9%	1,0
GROSSETO	330.881	92,2	-20,3%	1,9
LIVORNO	397.806	86,4	-20,9%	-0,8
LUCCA	536.894	113,6	-19,6%	0,1
MASSA CARRARA	235.316	98,6	-17,1%	2,0
PISA	597.664	106,2	-18,5%	2,4
PRATO	260.685	109,3	-29,1%	4,1
PISTOIA	327.430	111,0	-21,2%	1,2
SIENA	337.688	101,7	-14,3%	0,9
TOSCANA	4.606.485	102,1	-18,9%	0,9
Capoluogo	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	Var % 2007/08	Differenza superficie media 2007/08
AREZZO	112.519	107,1	-25,2%	4,4
FIRENZE	464.314	95,9	-2,4%	-1,6
GROSSETO	101.130	86,9	-27,7%	-1,9
LIVORNO	162.439	92,1	-24,4%	0,5
LUCCA	137.347	112,7	-20,3%	0,2
MASSA CARRARA	65.543	97,0	-22,9%	-1,1
PISA	119.666	94,0	-11,7%	-3,5
PRATO	189.864	104,6	-27,0%	-2,5
PISTOIA	100.585	108,8	-2,0%	-2,3
SIENA	51.531	97,0	4,3%	-2,4
TOSCANA	1.504.936	98,6	-15,7%	-1,1
Resto Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	Var % 2007/08	Differenza superficie media 2007/08
AREZZO	336.624	121,8	-20,1%	3,1
FIRENZE	668.664	102,6	-21,8%	-0,1
GROSSETO	229.751	91,9	-16,6%	-2,1
LIVORNO	235.368	84,2	-18,3%	1,2
LUCCA	399.547	113,7	-19,4%	-0,2
MASSA CARRARA	169.774	96,4	-14,7%	-2,4
PISA	477.998	106,6	-20,0%	-1,8
PRATO	70.821	106,8	-34,2%	-8,3
PISTOIA	226.846	110,2	-27,5%	-0,7
SIENA	286.157	101,5	-17,0%	-0,5
TOSCANA	3.101.549	103,8	-20,4%	-0,7

Tabella 4: NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AREZZO	205	729	738	1.164	545	433	3.815
FIRENZE	770	2.756	1.968	2.647	1.000	2.215	11.356
GROSSETO	385	1.073	649	675	193	690	3.664
LIVORNO	445	1.366	889	1.276	303	280	4.560
LUCCA	226	800	872	1.459	821	554	4.732
MASSA CARRARA	222	573	471	596	177	397	2.436
PISA	312	1.481	1.152	1.580	621	613	5.758
PRATO	116	563	470	732	314	284	2.479
PISTOIA	100	515	476	769	374	750	2.984
SIENA	174	710	557	816	329	766	3.351
TOSCANA	2.956	10.564	8.243	11.713	4.677	6.983	45.135
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AREZZO	88	260	183	304	138	78	1.051
FIRENZE	446	1.156	808	1.136	361	935	4.842
GROSSETO	98	326	178	194	46	323	1.164
LIVORNO	132	468	341	590	148	86	1.765
LUCCA	59	278	205	343	183	151	1.218
MASSA CARRARA	31	205	173	197	47	24	675
PISA	140	380	194	388	114	58	1.273
PRATO	97	401	328	557	242	191	1.816
PISTOIA	30	123	123	210	112	326	925
SIENA	12	75	89	115	52	187	531
TOSCANA	1.134	3.672	2.619	4.034	1.443	2.359	15.260
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AREZZO	117	469	556	860	408	355	2.764
FIRENZE	324	1.600	1.160	1.511	638	1.280	6.514
GROSSETO	287	747	471	481	147	368	2.501
LIVORNO	313	899	549	685	155	195	2.796
LUCCA	167	521	667	1.116	638	403	3.513
MASSA CARRARA	192	368	299	399	130	373	1.760
PISA	172	1.101	958	1.192	508	555	4.485
PRATO	19	162	143	175	72	93	663
PISTOIA	70	392	353	559	261	423	2.059
SIENA	162	635	468	701	277	578	2.820
TOSCANA	1.822	6.893	5.623	7.679	3.234	4.624	29.875

Figura 6: Distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia





Le compravendite Le pertinenze

Le transazioni aventi per oggetto le pertinenze ammontano per la Toscana a 32.375 nel 2008 circa il 6% del totale nazionale, con una variazione negativa del 15,5% sul 2007.

La distribuzione provinciale conferma l'importanza di Firenze che rappresenta da sola il 26% delle compravendite di questo mercato. Segue Pisa con circa l'11%, mentre percentuali inferiori al 10% si osservano nelle restanti province.

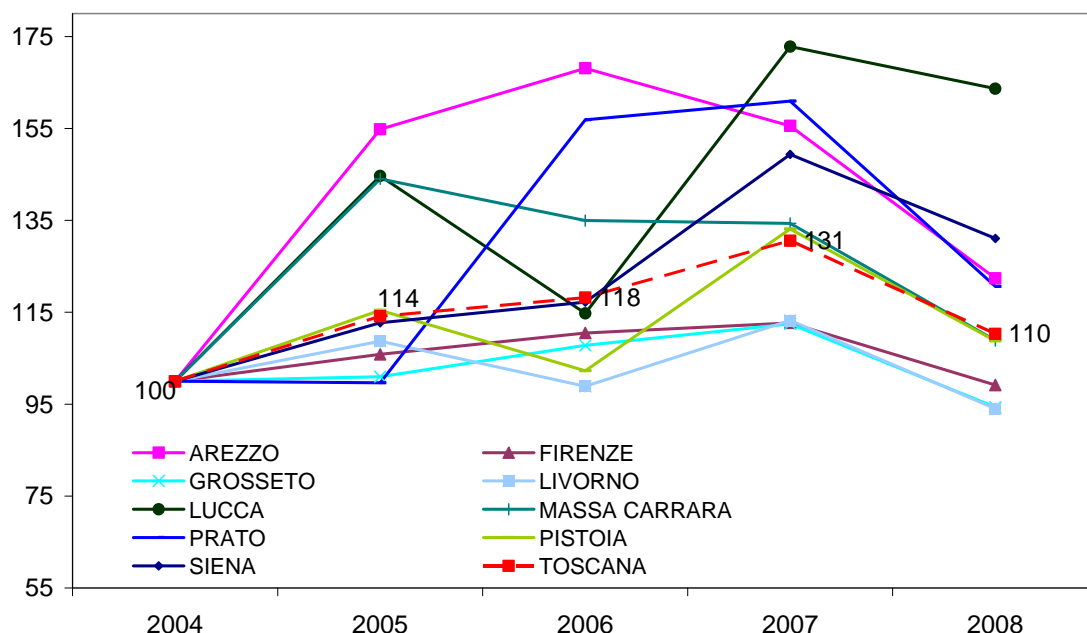
Per quanto concerne le variazioni si osservano tutti segni in diminuzione, con valori elevati a Prato, -25,1% e Arezzo, -21,3%. Elevate anche le flessioni di Massa Carrara e Pistoia, intorno al -19%. Più contenute il calo a Firenze, -12% e a Lucca, -5,3%. E' infatti quest'ultima provincia ad

avere il valore IMI più elevato, 2,96%, seguita da Pisa, 2,73%. Massa Carrara ha invece il valore di IMI più basso pari al 2,31%.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2008	Var % NTN 2007/08	IMI 2008
AREZZO	2.999	-21,3%	2,37%
FIRENZE	8.318	-12,0%	2,72%
GROSSETO	2.699	-16,1%	2,51%
LIVORNO	3.076	-17,0%	2,69%
LUCCA	2.687	-5,3%	2,96%
MASSA CARRARA	1.235	-19,0%	2,31%
PISA	3.705	-16,5%	2,73%
PRATO	2.178	-25,1%	2,60%
PISTOIA	2.286	-18,3%	2,51%
SIENA	3.191	-12,2%	2,62%
TOSCANA	32.375	-15,5%	2,63%

Figura 7: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione



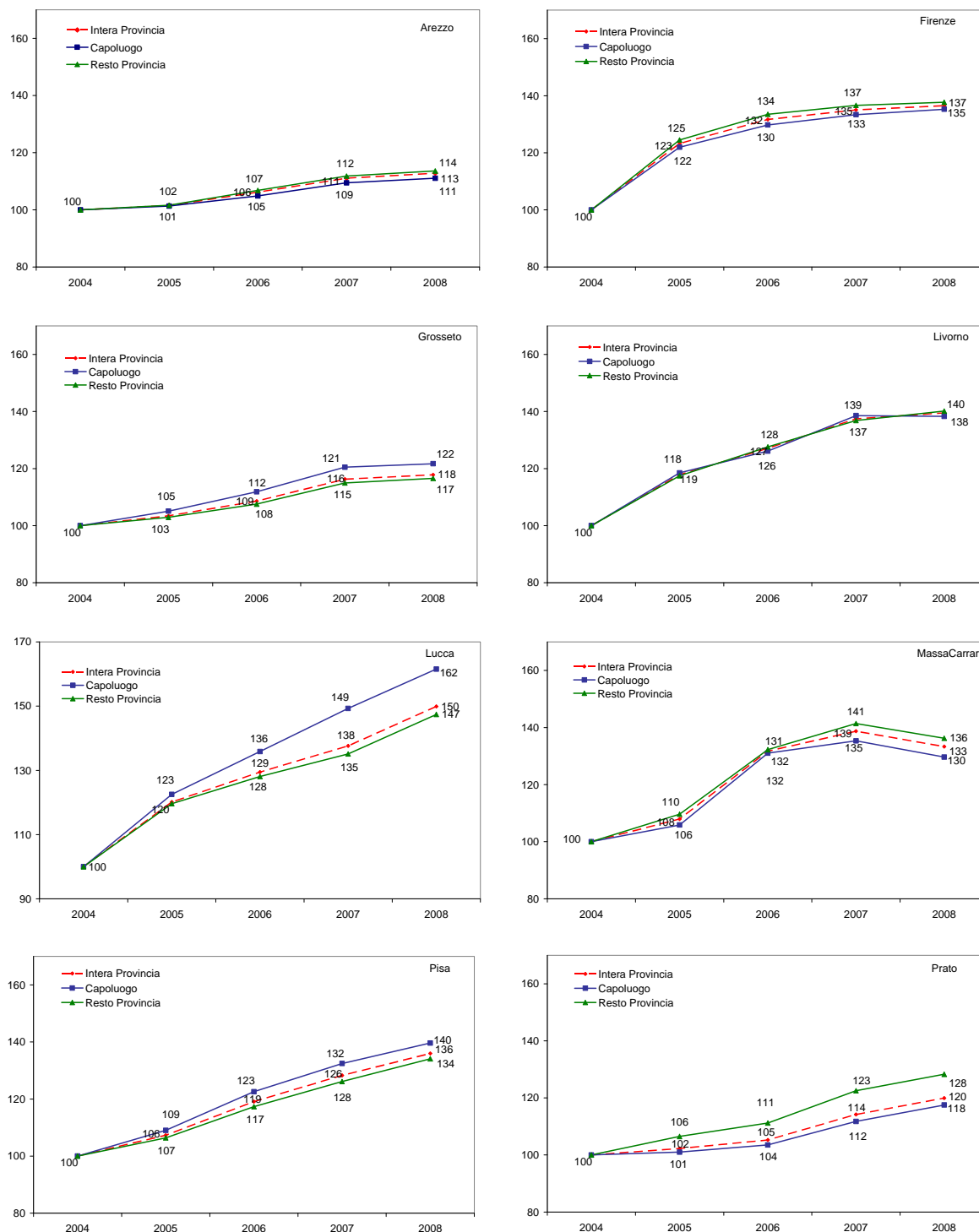
Le compravendite Le quotazioni

Relativamente all'andamento dei prezzi nel 2008 la regione Toscana registra una variazione positiva del 2% circa, variazione più accentuata nel resto della provincia pari al 2,3% e inferiore nei capoluoghi, 1,43%. Tra le province l'aumento più elevato si è avuto a Lucca, 8,9%, crescita elevata anche a Pisa, 6%, Prato, 5% e a Pistoia, 3,4%. Variazioni positive più contenute, tra 1% e 1,6% si registrano per le province di Arezzo, Firenze, Grosseto e Livorno, anche se per quest'ultima nel capoluogo si osserva una lieve diminuzione, -0,19%. Una diminuzione si registra, invece, per Siena, -5,8%, di cui -6,2% nel capoluogo e -5,6% nel resto della provincia e per Massa Carrara, -3,9% di cui -4,2% nel capoluogo e -3,6% nel resto della provincia.

Gli andamenti delle quotazioni dal 2004 sono riportati nella serie dei numeri indice a base fissa 2004, che mostrano in generale trend crescenti anche se con tassi rallentati. Fanno eccezione le province sopra menzionate per le quali la variazione negativa dell'ultimo anno evidenzia

l'inversione di tendenza rispetto al passato. Situazione particolare è quella di Siena che fatta eccezione per l'unica variazione positiva del 2006 ha sempre mostrato diminuzioni. In Figura 9 si riporta la mappa dei differenziali delle quotazioni comunali dei comuni della regione Toscana rispetto alla quotazione media nazionale. E' evidente un livello abbastanza elevato delle quotazioni, infatti, il 23% dei comuni si colloca nella classe da 2 a 5 volte il valor medio nazionale. Si tratta in particolare di comuni della provincia di Firenze, Livorno e Siena. Nell'ultima classe, con una quotazione superiore a cinque volte la media nazionale troviamo il solo comune di Forte dei Marmi.

Figura 8: Numero indice dei prezzi 2004 - 2008 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



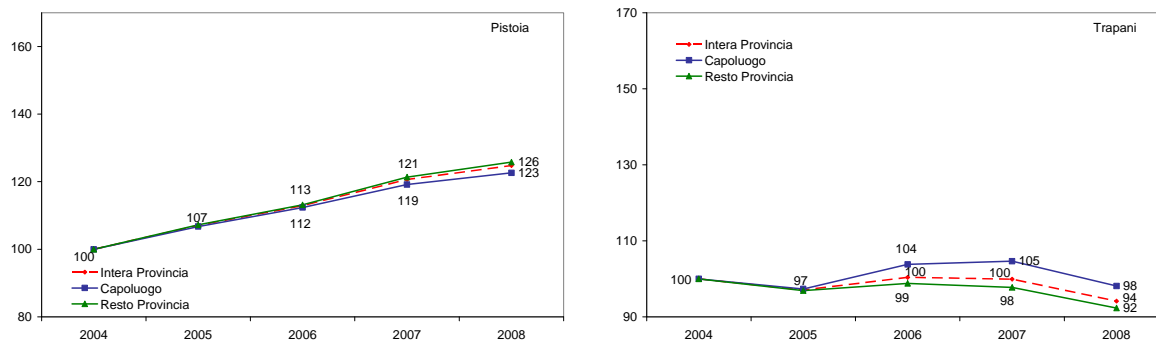
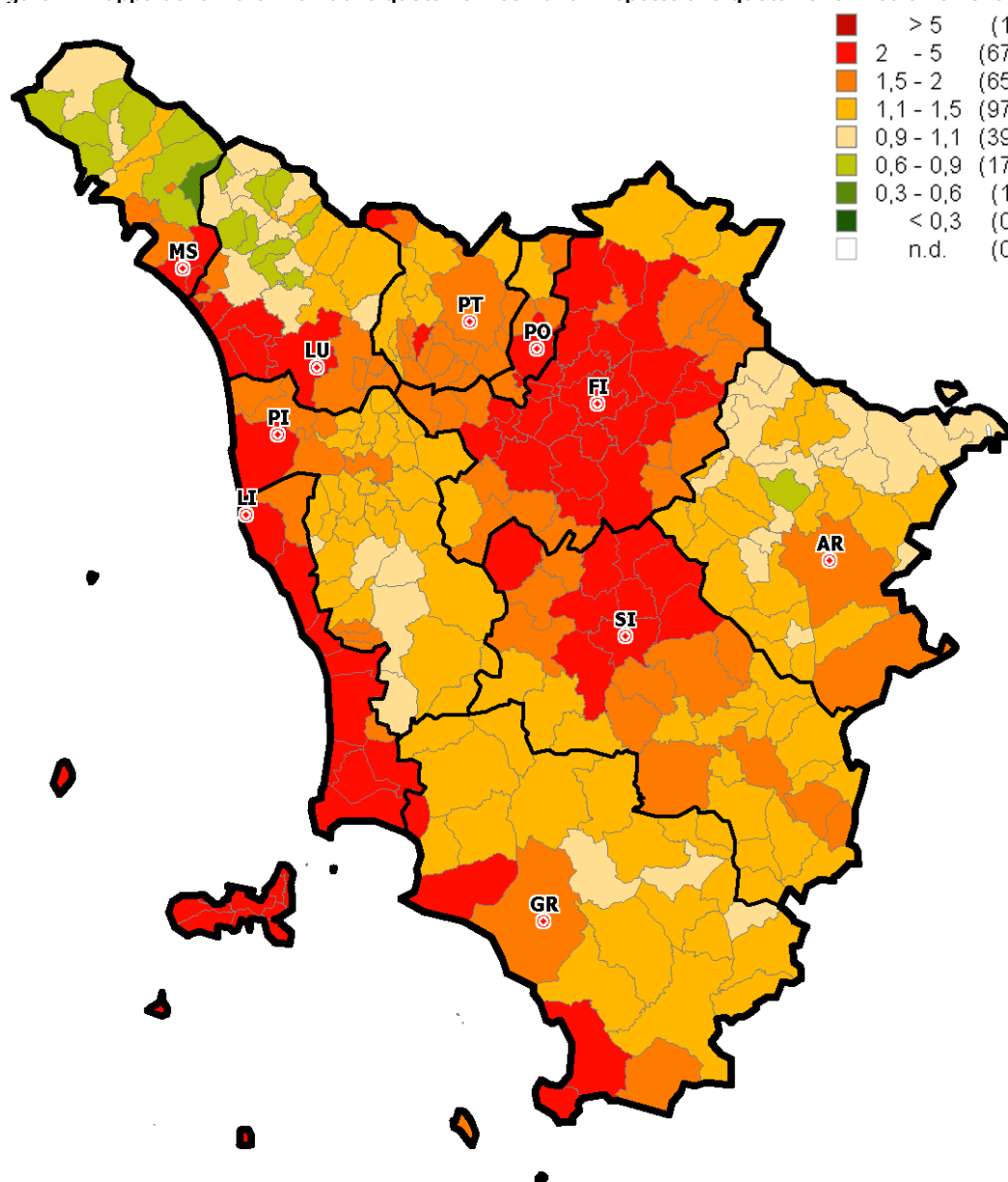


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite Il fatturato

Utilizzando le superfici delle abitazioni compravendute e le quotazioni medie comunali si è ottenuta una stima di larga massima del valore del fatturato per ogni provincia. Il fatturato dell'intera regione ammonta a circa 9,88 miliardi (8,8% dell'intero fatturato nazionale) ammontare che colloca la regione tra le prime quattro per entità del valore del volume di scambio. Il 61% circa del totale regionale è attribuibile ai comuni del resto della provincia. Rispetto al 2007 si registra per l'intera regione una diminuzione del 15,9%, variazione negativa che sale al 18,2% nel resto della provincia ed è pari all'11,9% nei capoluoghi. La distribuzione percentuale tra le province conferma l'importanza del capoluogo, Firenze, che detiene da solo una quota del 31,7% dell'intero fatturato regionale, valore che sale al 40,8% se si considera il solo capoluogo.

L'analisi delle variazioni rispetto al 2007 mostra la maggiore flessione a Prato, -25,6% a cui seguono con valori intorno al 20% Arezzo, Grosseto, Livorno e Massa Carrara. Firenze e Lucca sono le province con minor calo, 11,9%.

Dalla stima del fatturato possiamo ottenere il prezzo medio di un'abitazione media. Per la regione Toscana otteniamo un valore di circa 218 mila euro che sale a 250 mila euro nei capoluoghi.

Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2008 (x 1000)	Var. % fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x 1000)	Var. % fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x 1000)	Var. % fatturato 2007/08
AREZZO	618.204	-20,2%	179.063	-24,0%	439.142	-18,6%
FIRENZE	3.128.183	-11,9%	1.561.857	-1,1%	1.566.326	-20,6%
GROSSETO	561.421	-20,1%	167.408	-26,9%	394.014	-16,8%
LIVORNO	1.015.173	-19,7%	393.700	-24,5%	621.473	-16,2%
LUCCA	1.318.365	-11,9%	319.469	-13,7%	998.896	-11,3%
MASSA CARRARA	423.245	-20,9%	165.938	-26,2%	257.307	-17,0%
PISA	962.520	-12,8%	268.296	-6,9%	694.225	-14,9%
PRATO	539.729	-25,6%	401.175	-23,3%	138.554	-31,6%
PISTOIA	583.315	-18,3%	187.165	0,8%	396.150	-25,0%
SIENA	727.038	-17,0%	181.343	-2,2%	545.695	-20,9%
TOSCANA	9.877.194	-15,9%	3.825.414	-11,9%	6.051.780	-18,2%

Figura 10: Distribuzione del fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

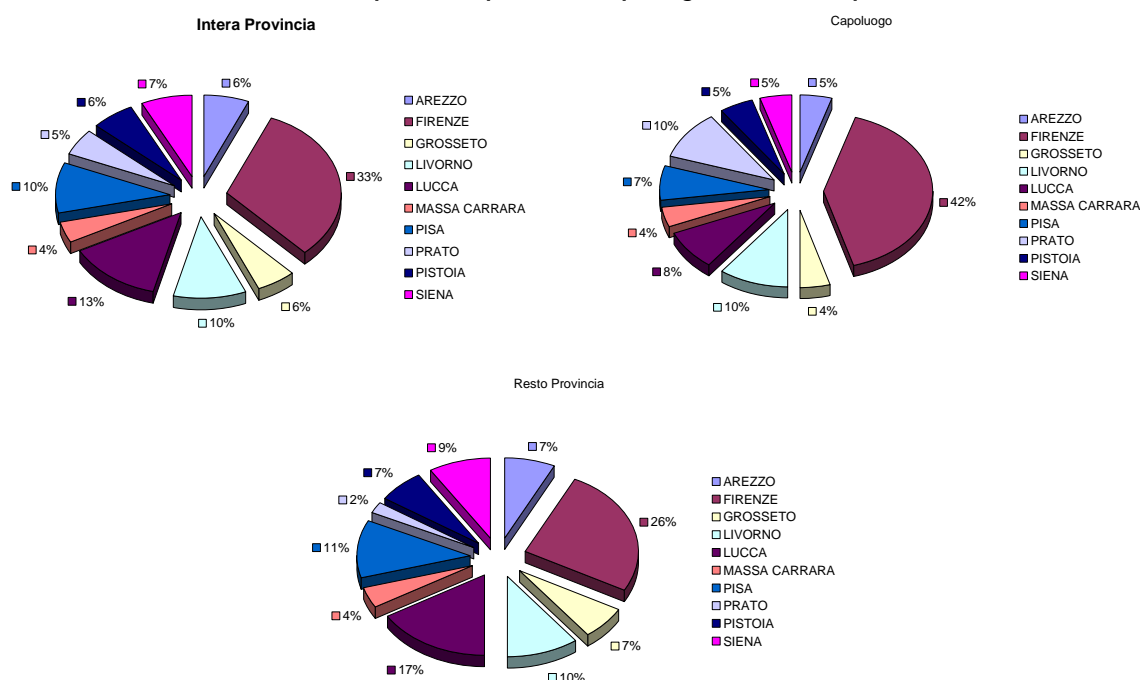


Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/08	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/08	Prezzo medio 2008	Differenza prezzo medio 2007/08
AREZZO	162.058	7.380	170.378	9.418	158.895	6.810
FIRENZE	275.466	6.492	322.571	-813	240.453	3.398
GROSSETO	153.209	-2.670	143.876	-1.688	157.551	-3.863
LIVORNO	222.612	5.497	223.105	819	222.301	8.681
LUCCA	278.629	24.249	262.219	20.187	284.320	25.599
MASSA CARRARA	173.774	-11.988	245.700	-13.549	146.177	-7.928
PISA	167.151	7.291	210.701	3.365	154.786	6.892
PRATO	217.696	2.215	220.911	5.831	208.892	-7.629
PISTOIA	195.493	4.936	202.372	1.502	192.403	5.224
SIENA	216.936	-8.985	341.357	-31.869	193.498	-10.761
TOSCANA	218.834	6.089	250.679	8.167	202.568	4.117

I mutui ipotecari

I volumi

Questo capitolo approfondisce alcuni aspetti importanti del mercato delle transazioni assistite da mutuo ipotecario considerando il numero di compravendite effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario, l'entità del capitale erogato, il tasso medio applicato e infine la durata all'inizio del finanziamento.

La Toscana registra 17.807 compravendite assistite da mutuo (NTN ip) che rappresentano circa il 6,5% del mercato nazionale dei mutui. Firenze rappresenta il 26% del mercato regionale seguita da Pisa con il 13%, mentre percentuali inferiori sono rappresentate dalle altre province.

La regione mostra un calo del 29,4% del numero di NTN ip con una generale flessione per tutte le province e con decrementi particolarmente elevati, superiori al 30%, per Prato (-37,4%), Arezzo (-34,9%), Grosseto (-33,5%) e Lucca (-31,3%). Flessioni consistenti, intorno al 29%, si hanno anche per Livorno e Pisa. Il calo minore, seppure piuttosto elevato, si registra a Massa Carrara con una variazione del 22,2%.

Il capitale totale erogato in Toscana risulta di circa 2,5 miliardi, il 7,3% del totale nazionale, con una variazione negativa del 30,1%. Come per il NTN ip, anche per il capitale si riscontra una discesa generale di tutte le province, la diminuzione più elevata si osserva a Prato, -37,6%, seguita da Arezzo, -35,6%, Grosseto, Pistoia e Lucca intorno al -32%. Firenze mostra un calo del 27,5% e infine la diminuzione minore si ha a Siena con -23,9%.

D'altro lato i tassi di interesse hanno subito, sia a livello regionale che per tutte le province, differenze positive pari a circa lo 0,26% per l'intera regione. La differenza maggiore si ha per Pistoia con lo 0,32, mentre la variazione più lieve si ha nel capoluogo con lo 0,22%.

Per quanto riguarda la durata il valore medio della regione è pari a circa 23,4 anni, valore molto simile alla durata media nazionale che risulta pari a 23,2.

L'incidenza del numero di compravendite sul totale delle compravendite si attesta intorno al 43,6%, leggermente superiore nel capoluogo, 45% e poco inferiore nel resto della provincia, 42,2%. Tra le province, a superare il 50% è solo Prato con un'incidenza del 57,8%, segue con il 49,1% Pistoia. Firenze ha un'incidenza del 47,4% valore che scende al 42,8% nel capoluogo. L'incidenza minore si riscontra a Grosseto con una percentuale del 32,6%. In termini di variazioni si riscontrano variazioni negative della percentuale di incidenza per tutte le province.

L'andamento nel tempo, evidenziato dai grafici dei numeri indice a base fissa 2004 mostra per molte province un calo dal 2007 sia nei capoluoghi che nel resto della provincia. A livello regionale dopo un'iniziale calo nel 2005, fino al 2006 si registrano variazioni positive terminate con il calo del 2008. A seguire questo andamento è solo Firenze mentre Arezzo, Lucca e Pisa crescono fino al 2006 e poi decrescono negli anni successivi. Tra le altre province interessanti sono le situazioni di Pistoia, Livorno e Siena che hanno un'unica variazione positiva nel 2006, così come Grosseto che cresce solo nel 2007.

La distribuzione comunale del NTN ip riportata nella mappa evidenzia pochi comuni con un numero elevato di NTN ip. Con più di 1.000 NTN ip si hanno solo Firenze e Prato. Il 23% circa dei comuni ha un numero di NTN ip tra 1 e 10, il 44% tra 10 e 50, infine basse percentuali nelle restanti classi.

L'analisi della distribuzione del NTN ip per tipologia abitativa mostra, a livello regionale, una quota maggiore di NTN ip riferibili alla tipologia media, circa il 33,3% seguita dalla piccola 26,2%, dalla medio - piccola 23%, percentuali inferiori per la grande (12%) e i monolocali (5,5%). Pisa e Prato seguono l'ordine di preferenza regionale mentre le altre province presentano alcune diversità, in particolare Firenze e Grosseto mostrano la percentuale più elevata in corrispondenza della tipologia piccola.

Figura 11: Distribuzione NTN ip per provincia

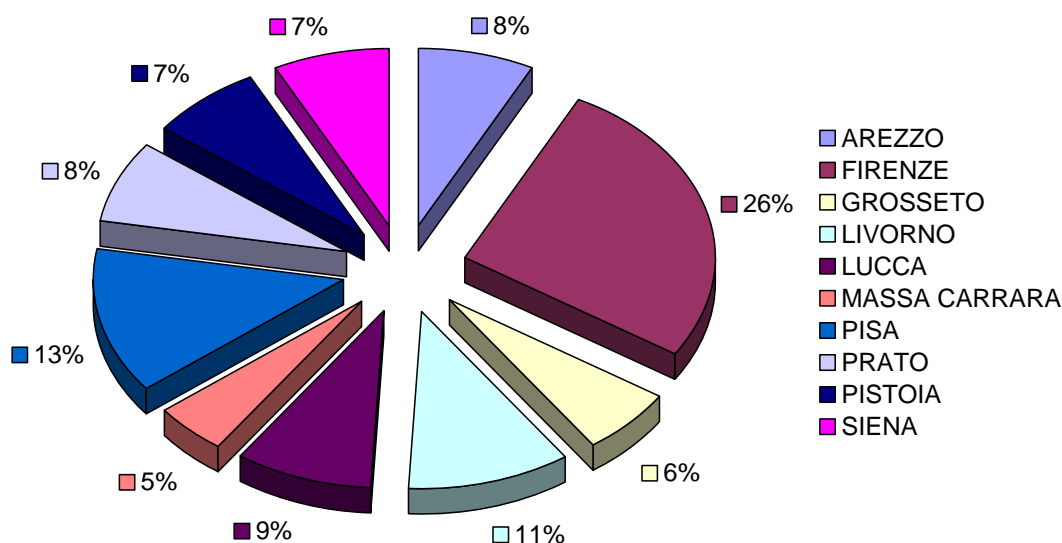


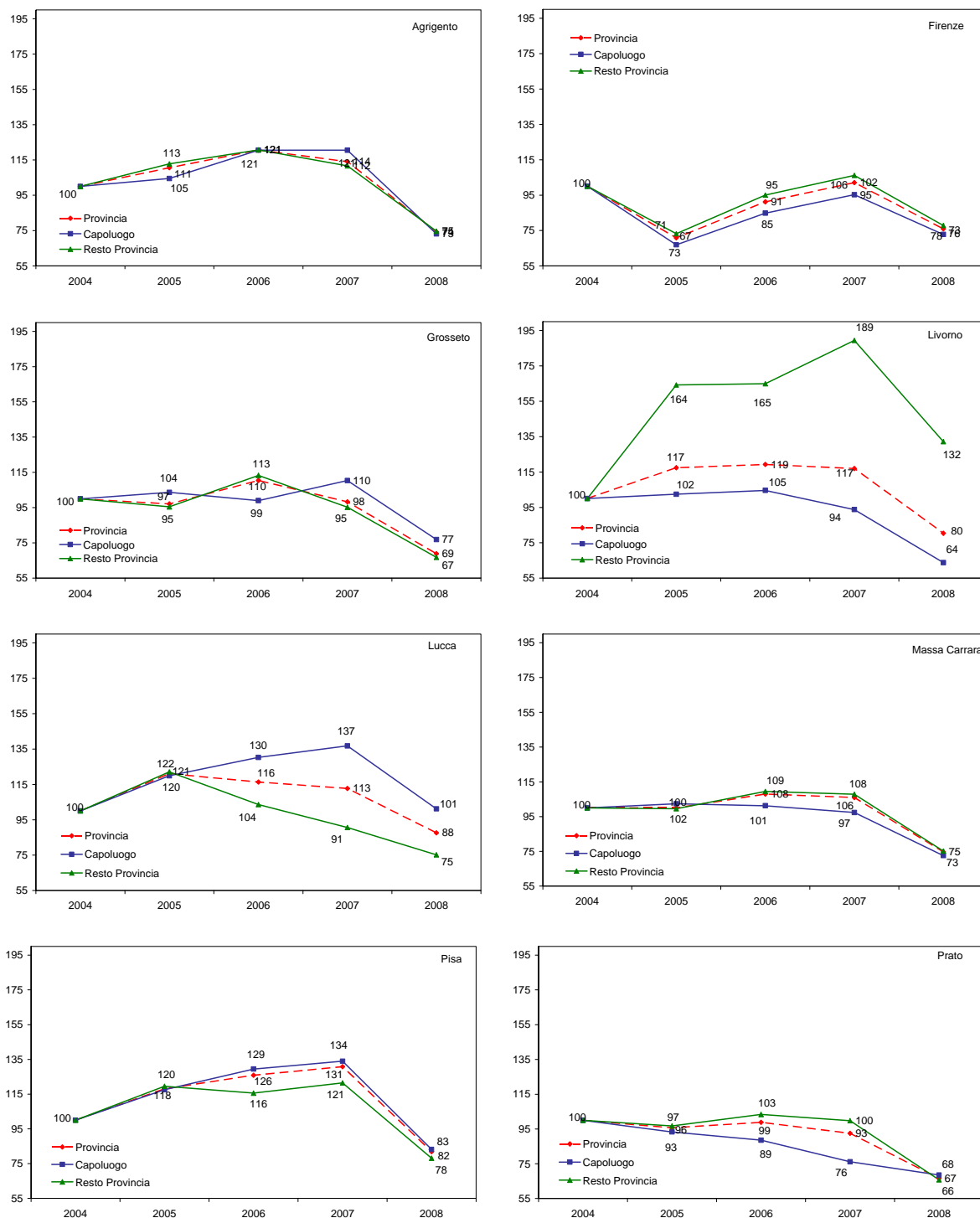
Tabella 8: NTN ip, capitale, tasso e durata per provincia

Provincia	NTN ip 2008	Var. % NTN ip 2007/08	Capitale 2008 (x 1.000)	Var. % capitale 2007/08	Tasso 2008 2007/08	Differenza tasso 2007/08	Durata (anni) 2008
AREZZO	1.344	-34,9%	160.791,42	-35,6%	5,66%	0,24%	23,3
FIRENZE	4.752	-25,6%	723.402,53	-27,5%	5,63%	0,22%	23,1
GROSSETO	1.082	-33,5%	147.149,20	-32,6%	5,47%	0,28%	23,4
LIVORNO	1.897	-29,9%	265.818,55	-28,2%	5,74%	0,27%	24,1
LUCCA	1.554	-31,3%	260.217,32	-31,7%	5,72%	0,30%	23,3
MASSA CARRARA	852	-22,2%	112.566,99	-23,6%	5,60%	0,29%	22,7
PISA	2.349	-29,5%	297.632,89	-30,6%	5,62%	0,30%	23,4
PRATO	1.338	-37,4%	204.232,46	-37,6%	5,90%	0,24%	23,4
PISTOIA	1.318	-28,0%	170.624,91	-32,4%	5,67%	0,32%	22,9
SIENA	1.322	-24,9%	190.156,78	-23,9%	5,44%	0,25%	23,9
TOSCANA	17.807	-29,4%	2.532.593,04	-30,1%	5,65%	0,26%	23,4

Tabella 9: Quota NTN ip su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	NTN ip/NTN 2008	Differenza 2007/08	NTN ip/NTN 2008	Differenza 2007/08	NTN ip/NTN 2008	Differenza 2007/08
AREZZO	38,6%	-6,4%	36,6%	-5,6%	39,4%	-6,8%
FIRENZE	47,4%	-6,0%	42,8%	-6,7%	48,1%	-6,7%
GROSSETO	32,6%	-6,8%	40,7%	-2,4%	9,3%	-3,8%
LIVORNO	43,9%	-6,6%	54,2%	-8,5%	37,0%	-4,9%
LUCCA	36,5%	-6,5%	43,6%	-3,2%	34,1%	-7,6%
MASSA CARRARA	38,5%	-2,8%	35,2%	-2,7%	39,8%	-2,9%
PISA	45,0%	-7,5%	33,3%	-8,3%	48,6%	-6,8%
PRATO	57,8%	-9,2%	59,1%	-9,3%	54,3%	-8,9%
PISTOIA	49,1%	-4,2%	50,7%	-5,4%	48,4%	-4,1%
SIENA	43,8%	-6,0%	42,6%	-8,5%	44,1%	-5,6%
TOSCANA	43,6%	-6,4%	45,0%	-6,7%	42,2%	-6,1%

Figura 12: Numero indice NTN ip per intera provincia, capoluogo e resto provincia



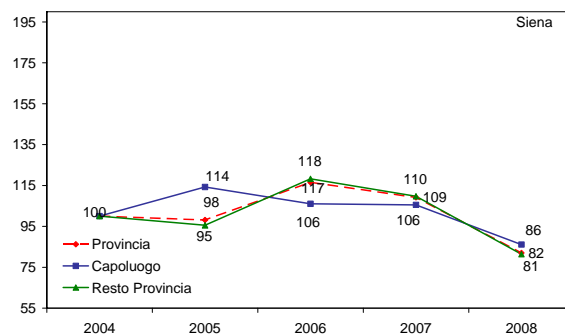
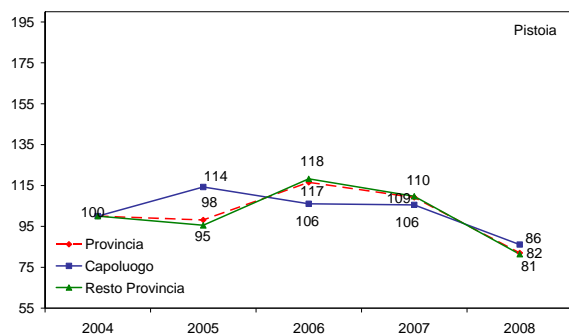


Figura 13: Mappa comunale NTN ip 2008

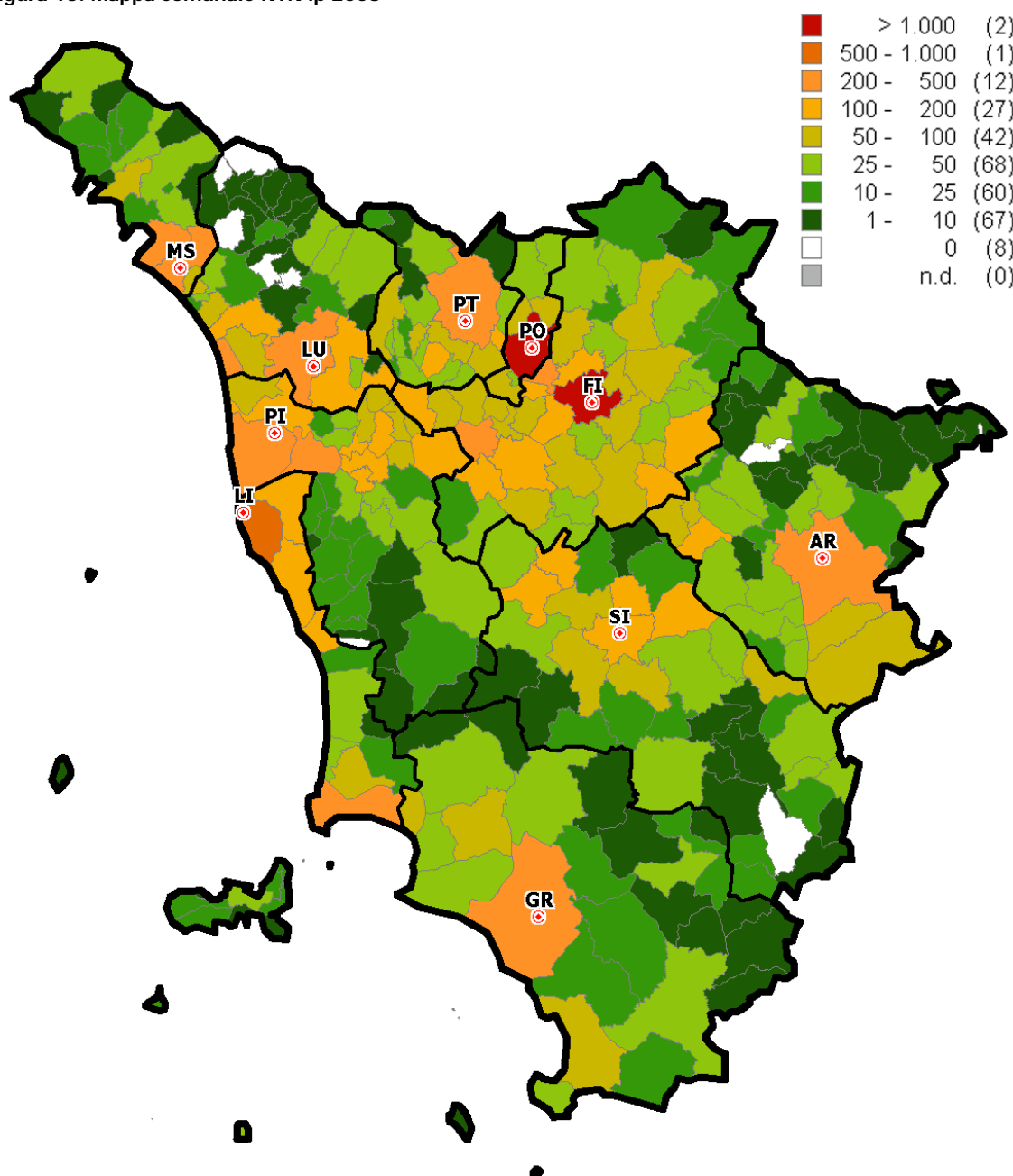
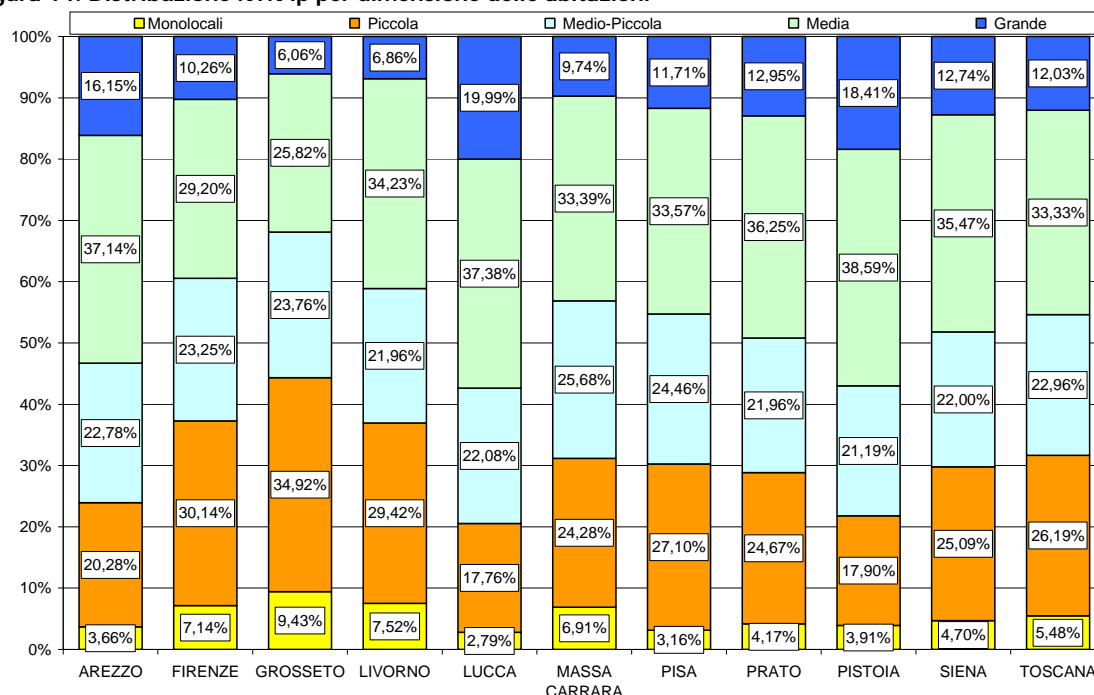


Tabella 10: NTN ip per per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AREZZO	46	253	284	463	201	97	1.344
FIRENZE	291	1.229	948	1.191	419	674	4.752
GROSSETO	86	320	218	237	56	165	1.082
LIVORNO	138	541	404	629	126	59	1.897
LUCCA	40	252	313	530	284	136	1.554
MASSA CARRARA	52	181	192	249	73	105	852
PISA	70	597	539	739	258	146	2.349
PRATO	51	302	269	444	158	114	1.338
PISTOIA	39	179	211	385	184	320	1.318
SIENA	48	256	225	362	130	301	1.322
TOSCANA	860	4.110	3.602	5.229	1.888	2.117	17.807

Figura 14: Distribuzione NTN ip per dimensione delle abitazioni



I mutui ipotecari Il capitale e il tasso

Il capitale medio erogato per unità abitativa per la Toscana risulta pari a 142.229 euro nel 2008. L'importo unitario più elevato si riscontra a Lucca con 167.416 euro, seguono Firenze e Prato con un valore unitario intorno ai 152 mila euro, l'incidenza minore si ha ad Arezzo con circa 119 mila euro. Se consideriamo i soli capoluoghi è, invece, Siena ad avere l'incidenza più elevata con 169.266 euro, seguita da Firenze con 167.567. L'incidenza nei comuni del resto della provincia, invece, rispecchia molto quella dell'intera provincia.

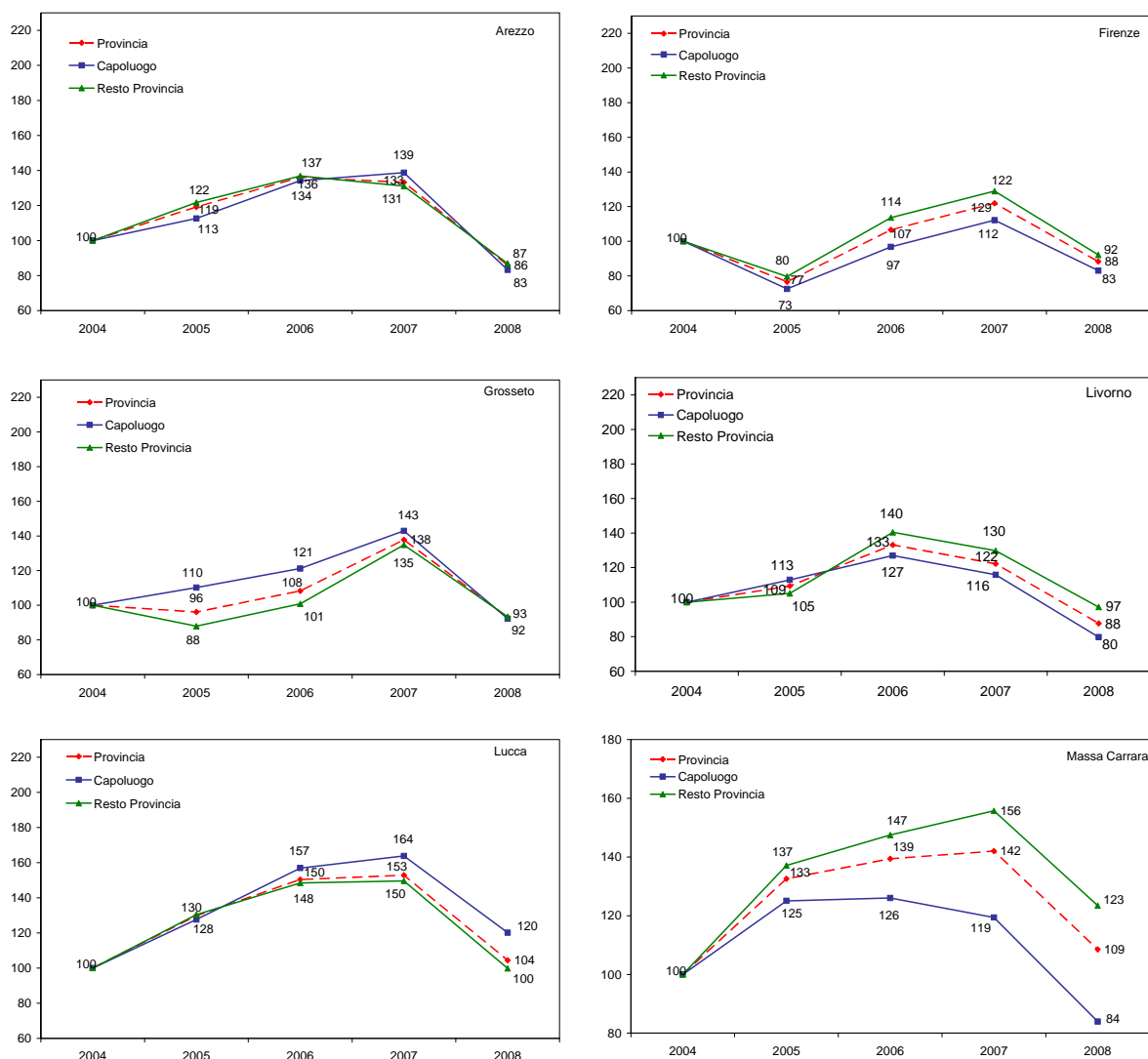
I numeri indice a base fissa 2004 evidenziano l'andamento del capitale erogato negli ultimi cinque anni. A livello regionale fino al 2007 si è avuta una crescita, mentre tra le province si notano alcune variazioni negative anche negli anni precedenti. Livorno, Pistoia, Siena e Arezzo mostrano un calo del capitale erogato già nel 2007 e in particolare Siena dopo un'iniziale crescita tra il 2004 e il 2005 dal 2006 evidenzia un trend decrescente che raggiunge il suo massimo nel 2006, -34,2%, causato da un decremento importante nei comuni del resto della provincia, -38,4% a fronte del -0,14% del capoluogo.

Anche per il capitale è la tipologia media ad assorbire la quota maggiore del totale regionale erogato, circa il 30,8%, seguono con percentuali molto simili la piccola con il 18,9% e la medio – piccola con il 18,8%. Una percentuale elevata di capitale è impiegato per la tipologia grande, 16,4% e infine con una percentuale inferiore vi sono i monolocali, 3,4%.

Tabella 11: Capitale medio erogato per unità per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	Capitale/NTNip 2008	Differenza 2007/08	Capitale/NTNip 2008	Differenza 2007/08	Capitale/NTNip 2008	Differenza 2007/08
AREZZO	119.676	-1.271	123.942	-1.322	118.158	-1.097
FIRENZE	152.226	-3.998	167.567	-5.369	143.736	-3.620
GROSSETO	136.036	1.844	125.733	-9.974	142.728	9.448
LIVORNO	140.152	3.331	140.720	1.701	139.601	5.043
LUCCA	167.416	-892	145.597	-1.258	176.892	196
MASSA CARRARA	132.147	-2.324	150.760	-5.452	125.740	-553
PISA	126.732	-2.042	135.938	-11.215	124.809	-375
PRATO	152.653	-348	155.372	-1.096	144.219	2.357
PISTOIA	129.481	-8.423	131.228	-8.291	128.677	-8.683
SIENA	143.827	1.849	169.266	3.147	139.486	1.251
TOSCANA	142.229	-1.515	149.232	-3.150	138.562	-717

Figura 15: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia



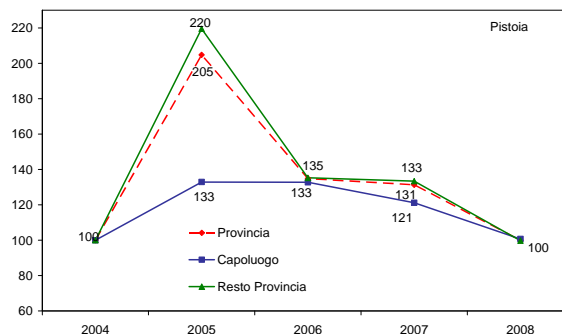
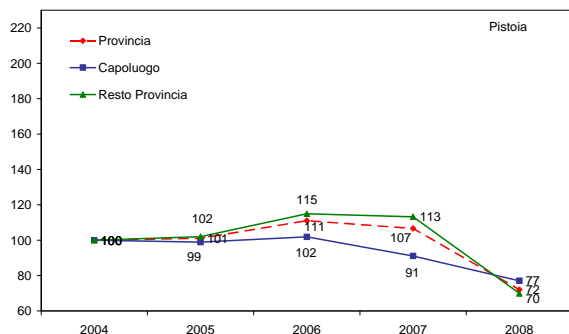
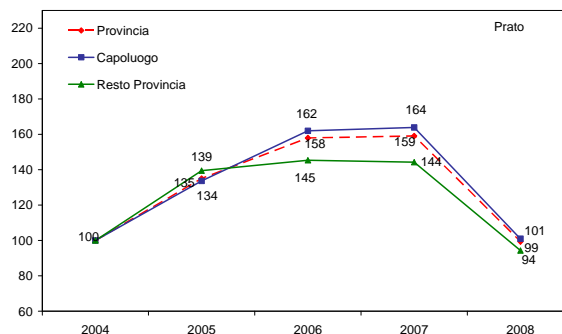
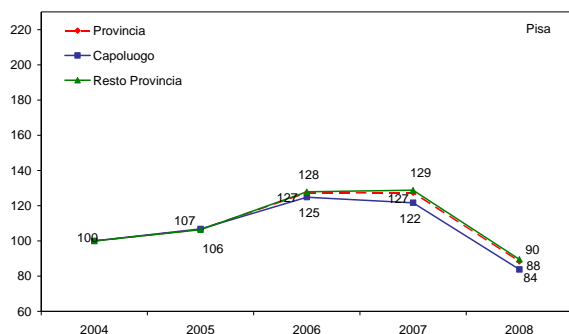


Tabella 12: Capitale erogato per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AREZZO	3.681.600	24.666.291	30.741.453	56.519.873	34.328.911	10.853.291	160.791.419
FIRENZE	30.651.222	153.868.562	140.030.137	197.777.260	102.620.207	98.455.142	723.402.530
GROSSETO	7.606.475	35.841.284	27.390.937	36.152.095	19.139.780	21.018.625	147.149.196
LIVORNO	14.102.570	64.608.091	53.278.802	92.906.929	29.685.856	11.236.300	265.818.548
LUCCA	4.079.557	29.585.220	43.785.535	84.686.318	71.908.798	26.171.888	260.217.317
MASSA CARRARA	3.766.543	20.861.135	25.374.329	35.488.964	14.314.073	12.761.940	112.566.985
PISA	5.940.001	64.064.471	62.490.045	100.560.644	47.153.627	17.424.102	297.632.891
PRATO	4.581.249	37.294.907	37.936.446	70.554.768	35.820.654	18.044.440	204.232.464
PISTOIA	2.918.517	17.182.245	26.765.600	52.206.127	31.270.173	40.282.244	170.624.906
SIENA	4.570.850	29.981.600	29.213.077	52.779.674	28.190.292	45.421.288	190.156.781
TOSCANA	81.898.584	477.953.806	477.006.362	779.632.652	414.432.371	301.669.261	2.532.593.037

Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Tasso medio		
	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
AREZZO	5,7%	5,5%	5,7%
FIRENZE	5,6%	5,6%	5,6%
GROSSETO	5,5%	5,4%	5,5%
LIVORNO	5,7%	5,7%	5,7%
LUCCA	5,6%	5,8%	5,5%
MASSA CARRARA	5,6%	5,8%	5,5%
PISA	5,6%	5,6%	5,6%
PRATO	5,9%	5,9%	5,8%
PISTOIA	5,7%	5,6%	5,7%
SIENA	5,4%	5,0%	5,5%
TOSCANA	5,6%	5,7%	5,6%