



Agenzia del
Territorio



Rapporto Immobiliare 2010
Settore Residenziale

schede regionali

Toscana

a cura dell'ufficio

Statistiche e studi sul mercato immobiliare

Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
e Servizi Estimativi
dc_omise@agenziaterritorio.it

Caterina Andreussi
Area Osservatorio Mercato Immobiliare
(responsabile)

Maurizio Festa
Statistiche e studi sul mercato immobiliare
(responsabile)

Gennaro Chirola
Erika Ghirardo
Emilio Saporito
Alessandra Storniolo
Alessandro Tinelli
Gregorio Venditti
(collaboratori)

Indice

Le compravendite	2
I volumi	2
Le dimensioni	9
Le pertinenze	14
Le quotazioni.....	15
Il fatturato	18
I mutui ipotecari	20
I volumi	20
Il capitale e il tasso.....	26
Fonti e criteri metodologici	29
Indice delle figure.....	32
Indice delle tabelle.....	32

Le compravendite

I volumi

In questo capitolo si riporta l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 della regione Toscana. Si fornisce una panoramica sui volumi compravenduti, sull'entità delle superfici scambiate, sulla distribuzione delle compravendite per classe di popolazione dei singoli comuni e ancora sulla dimensione delle abitazioni oggetto di transazione. Si fornisce, inoltre, informazione sull'entità delle transazioni inerenti le pertinenze (che comprendono box e magazzini). A conclusione del capitolo si riporta l'analisi delle quotazioni e una stima del valore del volume di scambio delle abitazioni.

Il settore residenziale nel 2009 per la regione continua a registrare un andamento discendente dei volumi di abitazioni scambiate iniziato nel 2008, già nel 2007 nei comuni capoluogo (Figura 1).

La Toscana registra 39.755 transazioni che rappresentano circa il 6,5% dell'intero mercato residenziale nazionale. Come mostrato in Figura 2, circa un quarto del mercato regionale è rappresentato dal capoluogo di regione, segue Pisa con il 13%, Livorno con l'11%, percentuali non superiori al 10% riguardano invece tutte le altre province.

L'intera regione mostra una flessione pari al -11,9%, valore di un punto percentuale superiore al calo nazionale pari al -10,9%. La flessione maggiore si registra nei comuni del resto della provincia, -12,9%, mentre il calo dei capoluoghi risulta intorno al -9,9% (Tabella 1).

Tutte le province mostrano segni negativi con le diminuzioni più accentuate per Prato e Lucca, -17% circa, con cali maggiori, per entrambe, nei capoluoghi -19% circa. Flessioni abbastanza accentuate anche per Arezzo, -14,8%, Pistoia, -13,9%, Pisa, -13,4% e Firenze e Massa Carrara, intorno al -12%. Cali lievemente minori per Siena, -8,5%, Lucca, -6,8% e Grosseto, -4,7%. Ad eccezione di Firenze, Lucca, Prato e Pistoia che registrano i cali maggiori nel capoluogo, per tutte le altre province le flessioni più elevate si registrano nei comuni del resto della provincia. Se si considerano i soli comuni non capoluogo la diminuzione maggiore si registra nella provincia di Lucca, -16,7%.

La dinamica del mercato, misurata con l'IMI, subisce un calo di -0,3 punti percentuali, diminuzione che si è verificata in tutte le province. Tra le province è Prato a mostrare la differenza maggiore, -0,44, mentre tra i capoluoghi è Lucca, -0,56 e tra i comuni del resto della provincia è Pisa, -0,53. Il minor calo della dinamicità si è avuto a Grosseto intera provincia, -0,14 punti percentuali, variazione interamente dovuta al calo dell'IMI nei comuni del resto della provincia, -0,29. Se si considera, infatti, il solo capoluogo di Grosseto si registra un segno positivo, +0,28 punti rispetto all'IMI 2008. Siena capoluogo mostra una stabilità dell'IMI a fronte di un calo del resto della provincia pari a -0,29 punti.

I grafici degli indici a base fissa 2004 riportano gli andamenti del NTN (Figura 3) e dell'IMI (Figura 4) degli ultimi sei anni. Considerando la dinamica delle transazioni, tutte le province mostrano diminuzioni dal 2008. La flessione è evidente già dal 2007, ad eccezione delle province di Arezzo, Firenze, Lucca e Pisa che in quell'anno mostrano ancora segni di crescita. Tra i capoluoghi nel calo generale si distinguono le variazioni positive di Grosseto e Siena.

Le serie dell'IMI mostrano flessioni generali dal 2007, fa eccezione la provincia di Lucca e i comuni del resto della provincia di Prato che nello stesso anno mostrano segni positivi.

Dalla mappa di Figura 5, che riporta la distribuzione comunale del NTN 2009, si nota che nella regione la sola provincia di Firenze presenta un numero di transazioni superiore a 2.000 unità. Il 40,8% dei comuni cade nella classe da 1 a 50, il 25,1% in quella immediatamente successiva, da 50 a 100.

La mappa dell'IMI (Figura 6) mostra che il 56% dei comuni ha un valore compreso tra 1% e 2% (161 comuni) e solo l'8% ha un valore superiore al 3%. Il cromatismo evidenzia, inoltre, che generalmente i comuni con la maggiore dinamicità di mercato sono diversi dal capoluogo di provincia.

I comuni maggiori, con più di 25.000 abitanti, sono circa il 9% del totale dei comuni della regione, ma rappresentano, circa, il 52% del totale delle transazioni con un NTN medio di 763 unità compravendute per comune (Tabella 2). Pur essendo circa il 47%, ai comuni minori, con meno di 5.000 abitanti, si attribuisce circa il 10,7% del totale del NTN della regione con circa 31 transazioni medie. I comuni intermedi (44% dei comuni) rappresentano invece il 37,5% circa delle transazioni con NTN medio pari a 119. La maggiore dinamicità del mercato, rappresentata dall'IMI, si ha nei comuni grandi con un valore di circa il 2%, valore di poco superiore a quello dei comuni intermedi, mentre l'IMI dei comuni piccoli risulta pari a 1,65%. Il prezzo medio regionale per unità di superficie risulta pari a 2.200 €/mq, quello dei comuni maggiori è circa 2.500 €/mq.

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi

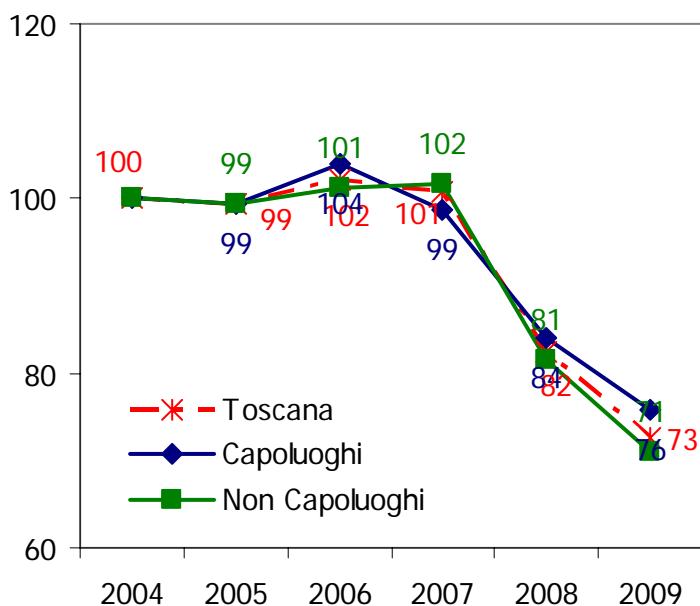


Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

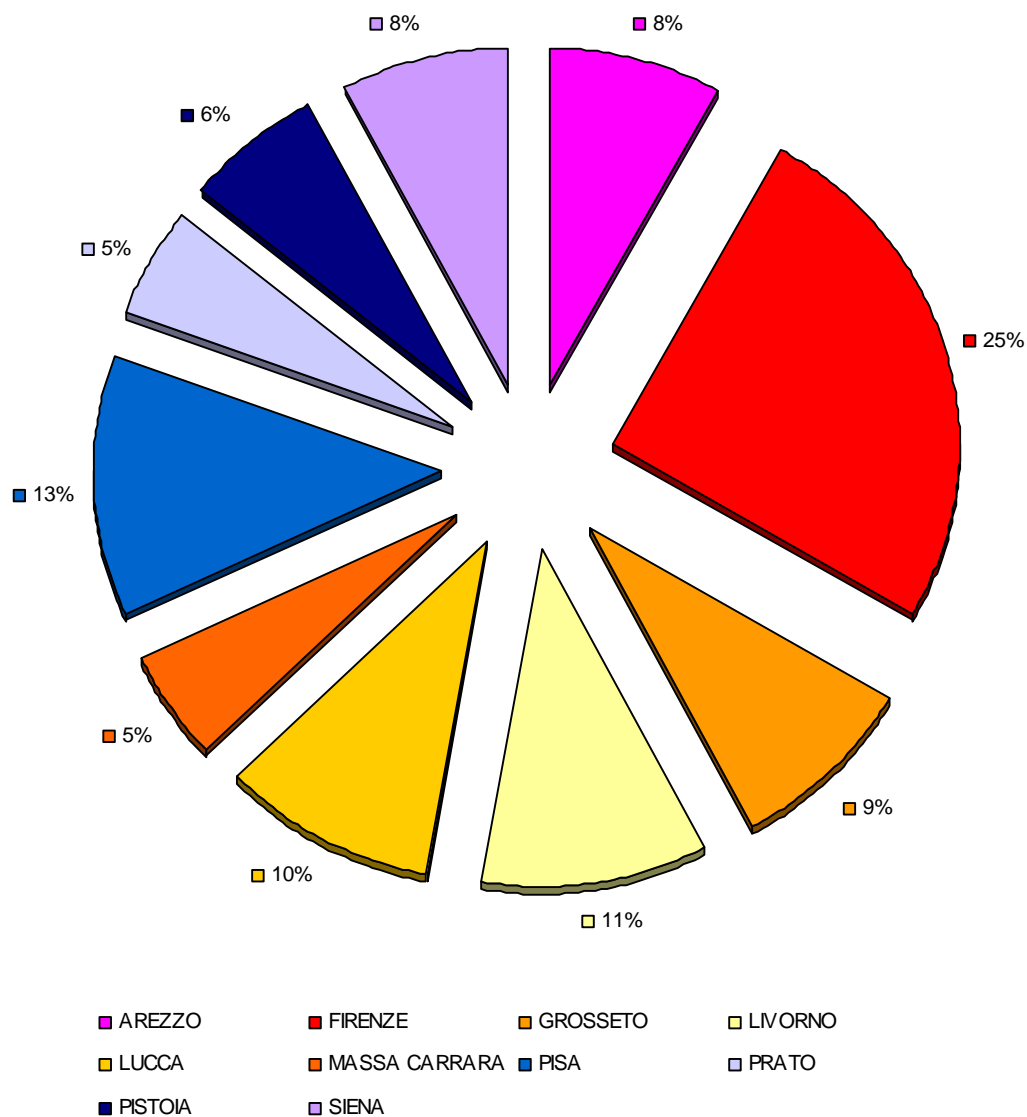
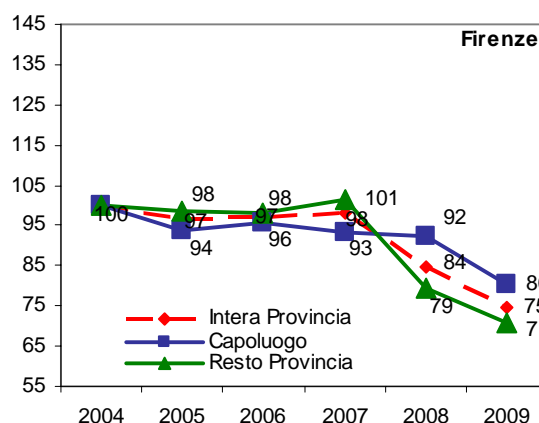
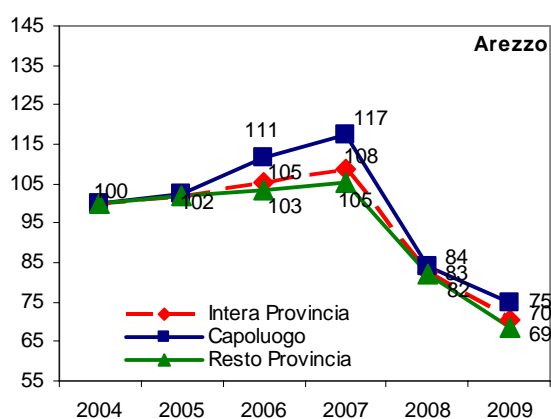


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	Var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
AREZZO	3.249	-14,8%	1,80%	-0,35
FIRENZE	10.027	-11,7%	2,04%	-0,31
GROSSETO	3.491	-4,7%	2,12%	-0,14
LIVORNO	4.249	-6,8%	2,04%	-0,19
LUCCA	3.917	-17,2%	1,73%	-0,39
MASSA CARRARA	2.146	-11,9%	1,69%	-0,25
PISA	4.989	-13,4%	2,39%	-0,42
PRATO	2.051	-17,3%	1,92%	-0,44
PISTOIA	2.568	-13,9%	1,69%	-0,30
SIENA	3.067	-8,5%	2,02%	-0,22
TOSCANA	39.755	-11,9%	1,97%	-0,30
Capoluogo	NTN 2009	Var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
AREZZO	936	-11,0%	1,96%	-0,27
FIRENZE	4.206	-13,1%	2,14%	-0,34
GROSSETO	1.304	12,0%	2,97%	0,28
LIVORNO	1.673	-5,2%	2,20%	-0,15
LUCCA	992	-18,6%	2,20%	-0,56
MASSA CARRARA	624	-7,6%	1,59%	-0,14
PISA	1.238	-2,8%	2,32%	-0,09
PRATO	1.477	-18,7%	1,87%	-0,46
PISTOIA	755	-18,3%	1,66%	-0,40
SIENA	543	2,3%	1,78%	0,03
TOSCANA	13.748	-9,9%	2,09%	-0,26
Resto Provincia	NTN 2009	Var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
AREZZO	2.314	-16,3%	1,75%	-0,38
FIRENZE	5.821	-10,6%	1,97%	-0,28
GROSSETO	2.187	-12,5%	1,81%	-0,29
LIVORNO	2.576	-7,9%	1,95%	-0,22
LUCCA	2.926	-16,7%	1,62%	-0,35
MASSA CARRARA	1.521	-13,6%	1,74%	-0,30
PISA	3.752	-16,4%	2,41%	-0,53
PRATO	574	-13,4%	2,07%	-0,38
PISTOIA	1.813	-12,0%	1,71%	-0,26
SIENA	2.524	-10,5%	2,08%	-0,29
TOSCANA	26.007	-12,9%	1,91%	-0,33

Figura 3: Indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



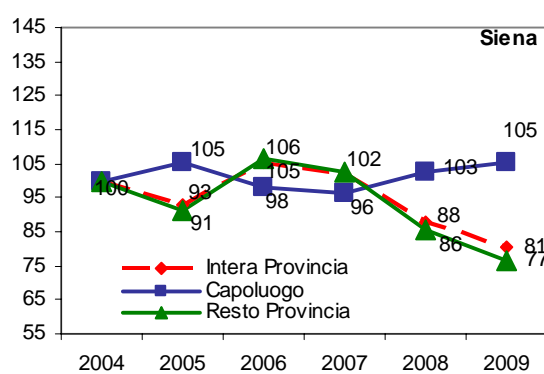
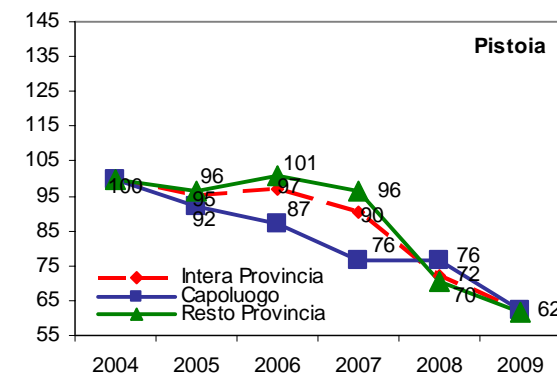
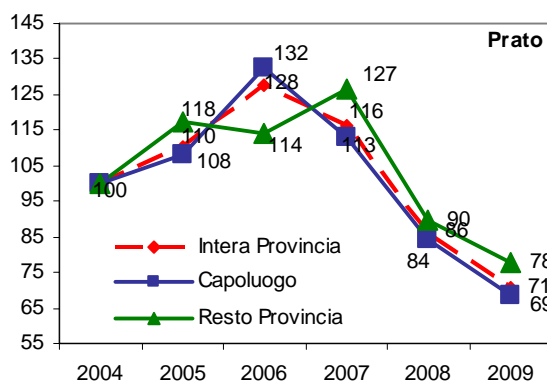
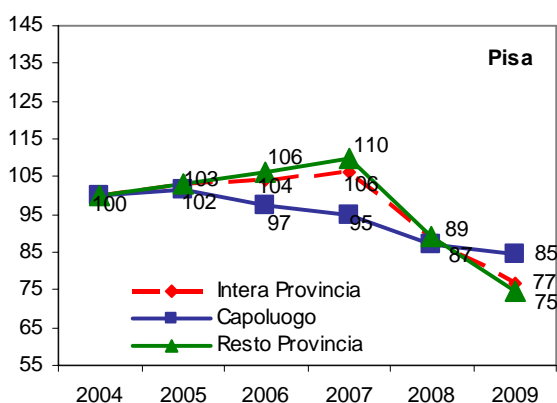
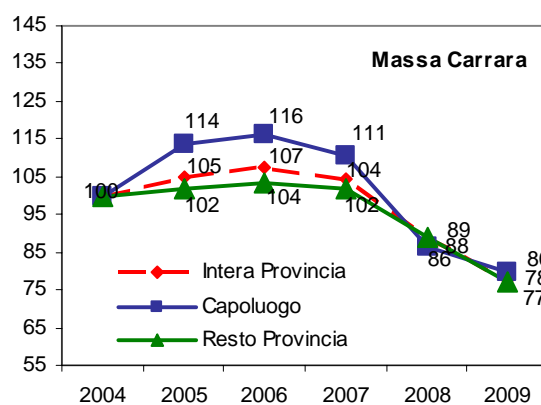
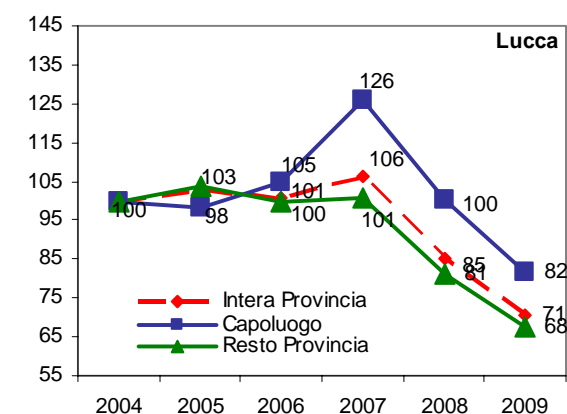
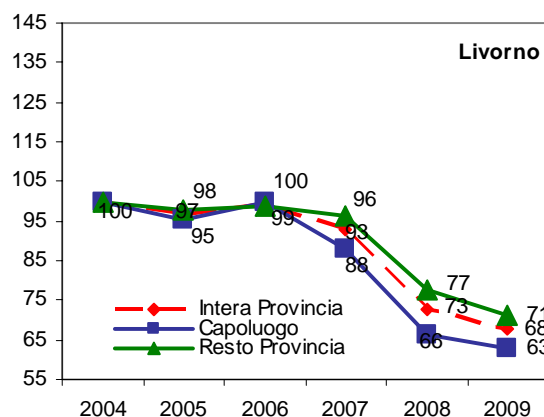
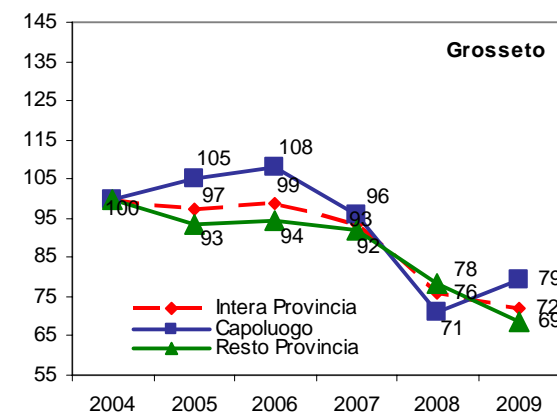
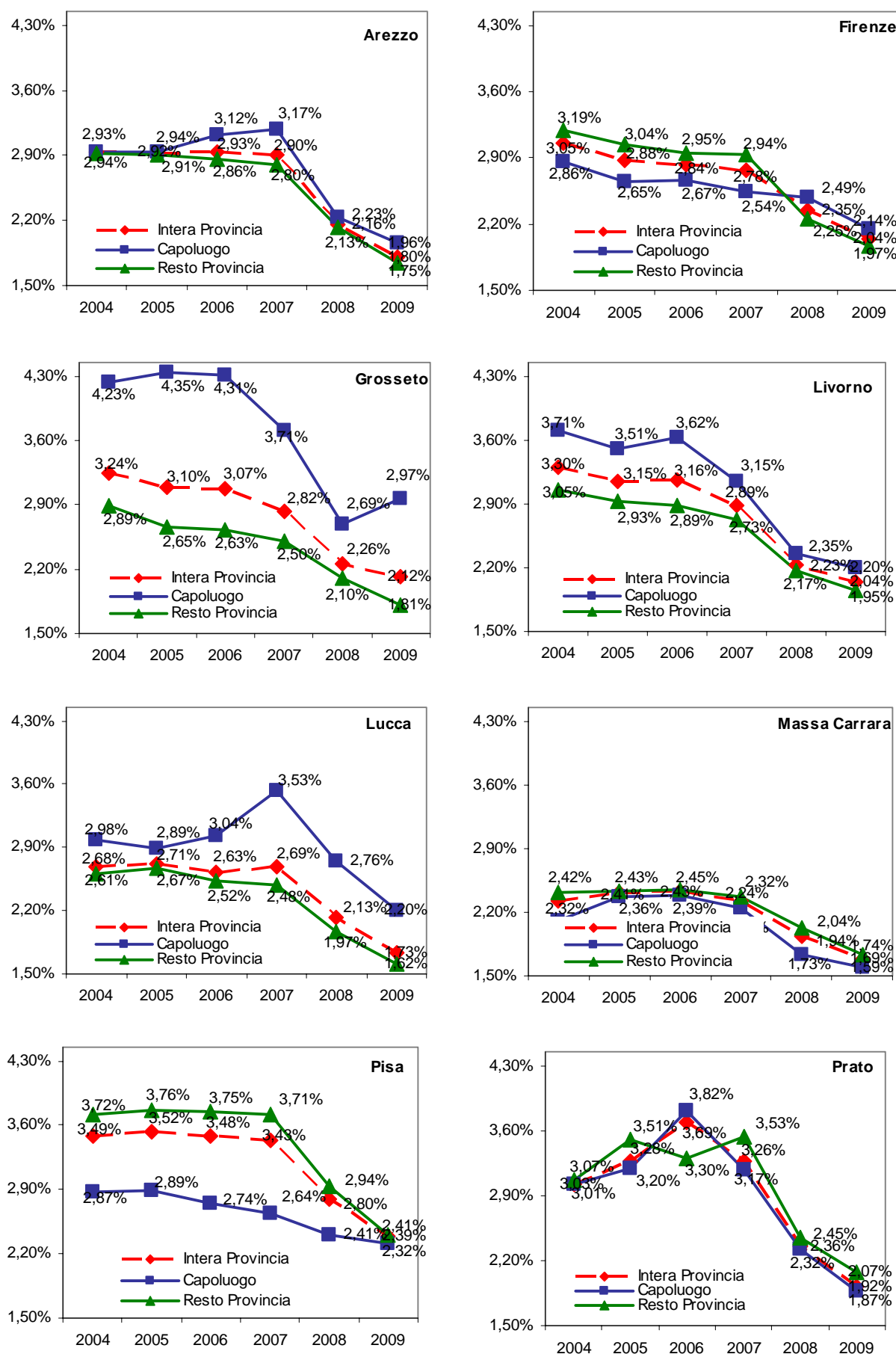


Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia



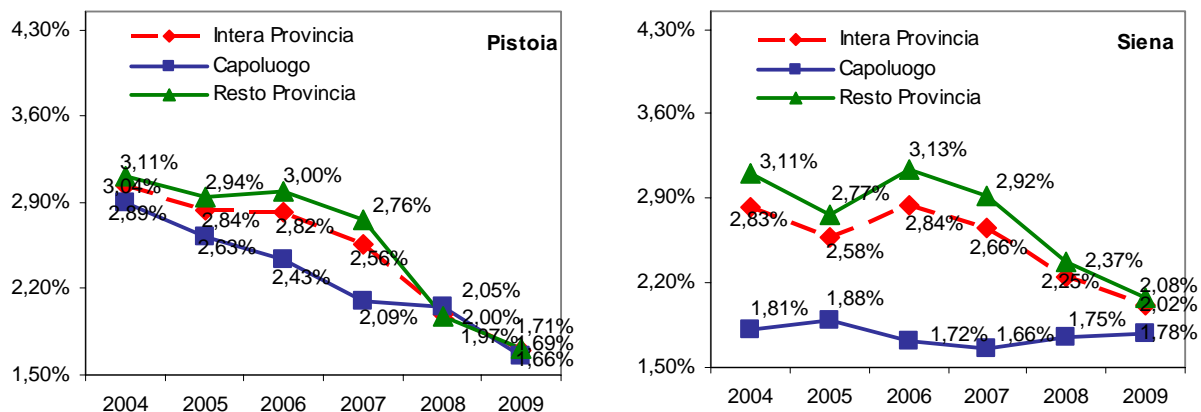


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

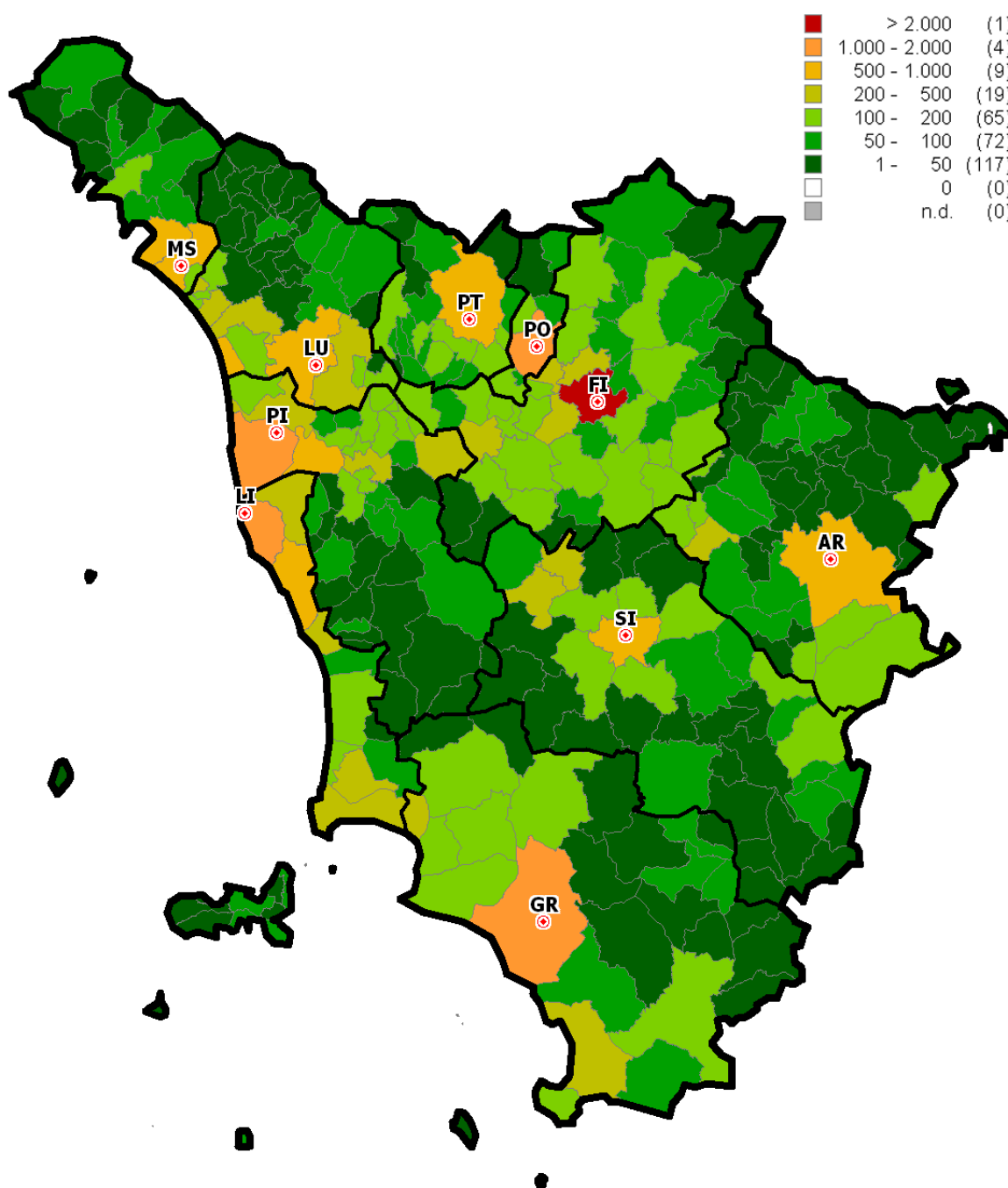


Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

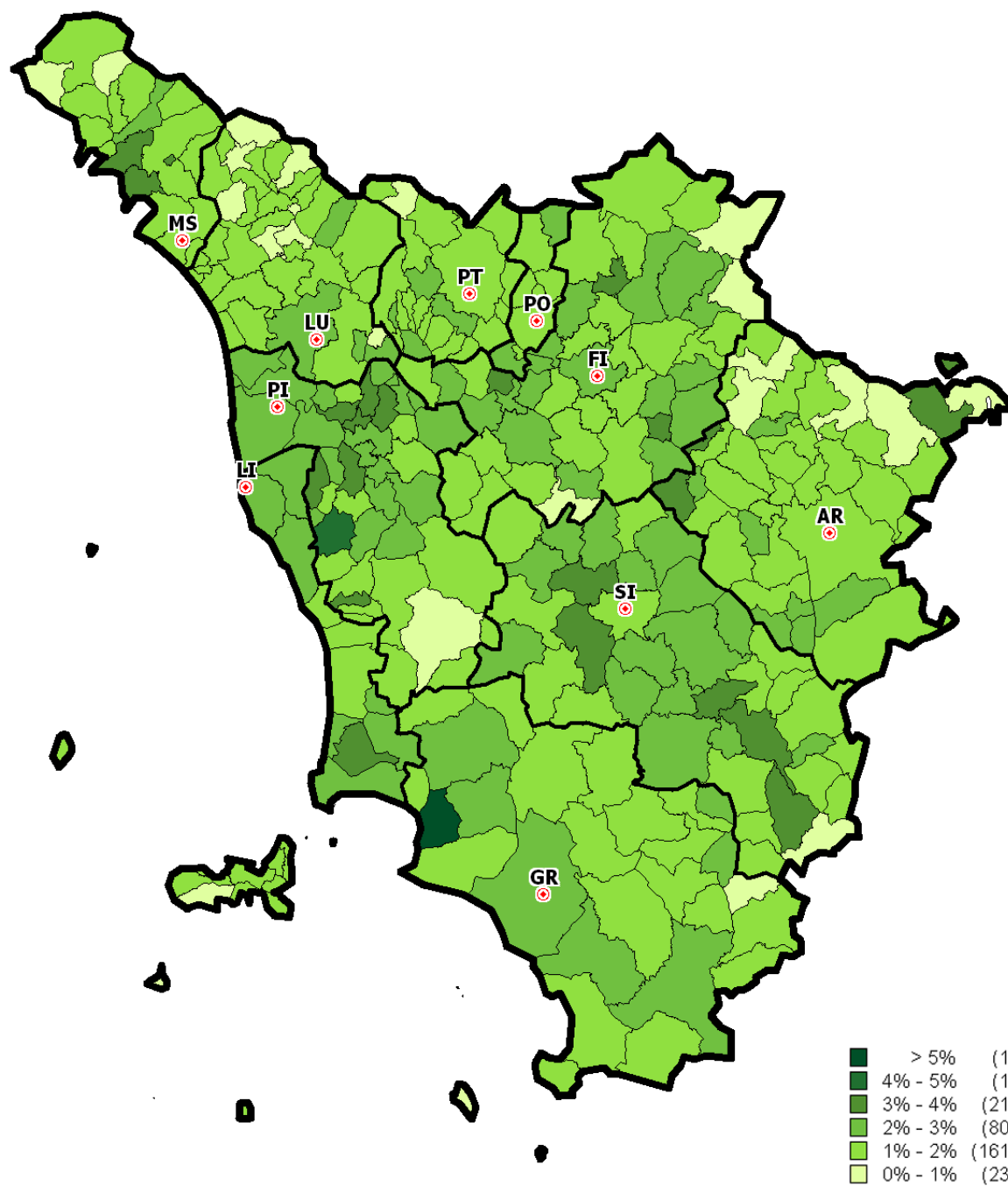


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° di comuni	% di comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	Valore medio €/mq
< = 5.000	135	47%	4.247	31	1,65%	1.572
5.000 - 25.000	125	44%	14.911	119	1,96%	2.001
> 25.000	27	9%	20.596	763	2,06%	2.509
TOSCANA	287	100%	39.755	139	1,97%	2.200

Le compravendite

Le dimensioni

La superficie totale compravenduta nella regione Toscana è di circa 4 milioni di metri quadrati, 6% circa del totale nazionale. L'intera regione mostra un calo del -12,7%, valore leggermente superiore a quello nazionale del -11,8%, più accentuato per i comuni non capoluogo, -13,3% a fronte di -11,3% dei soli capoluoghi. A Firenze, capoluogo di regione, è compravenduta il 25% della superficie totale regionale pari circa a 990 mila mq, seguono Pisa con circa il 13% (515 mila mq) e Lucca 11% (438 mila mq).

In termini di variazioni provinciali (Tabella 3) l'analisi evidenzia tra capoluoghi e resto provincia una situazione abbastanza concorde. Il calo nel 2009 si registra, infatti, sia nei capoluoghi che nel resto della provincia seppure di entità differenti. Fa eccezione la provincia di Grosseto che, a fronte della diminuzione complessiva del -5,3% e del -12,2% dei comuni non capoluogo, evidenzia un aumento del 10,3% nel capoluogo. Il calo maggiore del volume di superficie compravenduta si osserva a Lucca, -18,3%, seguono Arezzo, Prato, Pistoia con circa -15%. Con una diminuzione intorno al -14% troviamo Pisa, segue Firenze con il -12,5%.

Come riportato nella stessa Tabella 3, nel 2009 la superficie media di un'abitazione compravenduta in Toscana risulta di circa 101 mq, valore che scende a 97 mq nei capoluoghi e sale a 103 mq nel resto della provincia. Tra le province l'abitazione con superficie media minore si ha a Livorno, intera provincia con 87 mq, e resto della provincia con 83,4 mq, mentre tra i capoluoghi a Grosseto con 85,5 mq. L'abitazione media compravenduta più grande si ha ad Arezzo provincia con 117,5 mq, nel capoluogo con 110,9 mq e nel resto provincia con 120,2 mq. Rispetto al 2008 l'abitazione media della Toscana scende di circa 1 mq.

L'analisi della distribuzione del NTN per dimensione delle abitazioni (Figura 7), escludendo la tipologia per la quale non è stato possibile stabilire una classe di superficie, mostra una preferenza per la tipologia media che riguarda il 31% delle transazioni. Tuttavia percentuali abbastanza elevate si possono osservare anche per le tipologie piccola e medio-piccola con il 27,3% e il 22% rispettivamente. La tipologia grande coinvolge l'11,8% delle transazioni ed infine i monolocali l'8,1%. 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 la preferita, seguita dalla media e dalla medio-piccola. Interessanti sono anche le elevate percentuali di transazioni di abitazioni grandi nelle province di Lucca, 19,1%, Prato e Pistoia, intorno al 17% e Arezzo, 16%.

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

Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
AREZZO	381.814	117,5	-15,0%	-0,3
FIRENZE	990.008	98,7	-12,5%	-0,9
GROSSETO	313.569	89,8	-5,3%	-0,5
LIVORNO	369.726	87,0	-7,1%	-0,2
LUCCA	438.691	112,0	-18,3%	-1,4
MASSA CARRARA	209.218	97,5	-11,2%	0,8
PISA	515.603	103,3	-13,8%	-0,5
PRATO	221.641	108,1	-15,0%	2,9
PISTOIA	279.269	108,7	-14,7%	-1,0
SIENA	302.768	98,7	-10,3%	-1,9
TOSCANA	4.022.307	101,2	-12,7%	-0,9
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
AREZZO	103.743	110,9	-7,8%	3,8
FIRENZE	395.325	94,0	-14,8%	-1,8
GROSSETO	111.465	85,5	10,3%	-1,3
LIVORNO	154.790	92,5	-4,7%	0,5
LUCCA	108.688	109,6	-20,9%	-3,1
MASSA CARRARA	59.505	95,3	-9,2%	-1,7
PISA	112.687	91,0	-5,8%	-2,9
PRATO	157.808	106,8	-16,9%	2,3
PISTOIA	80.822	107,0	-19,7%	-1,8
SIENA	50.522	93,0	-2,2%	-4,2
TOSCANA	1.335.356	97,1	-11,3%	-1,5
Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
AREZZO	278.070	120,2	-17,4%	-1,7
FIRENZE	594.683	102,2	-10,9%	-0,3
GROSSETO	202.104	92,4	-12,2%	0,4
LIVORNO	214.937	83,4	-8,7%	-0,8
LUCCA	330.003	112,8	-17,4%	-0,9
MASSA CARRARA	149.712	98,4	-11,9%	1,8
PISA	402.916	107,4	-15,7%	0,8
PRATO	63.833	111,2	-9,9%	4,4
PISTOIA	198.447	109,5	-12,5%	-0,7
SIENA	252.246	100,0	-11,7%	-1,4
TOSCANA	2.686.950	103,3	-13,3%	-0,5

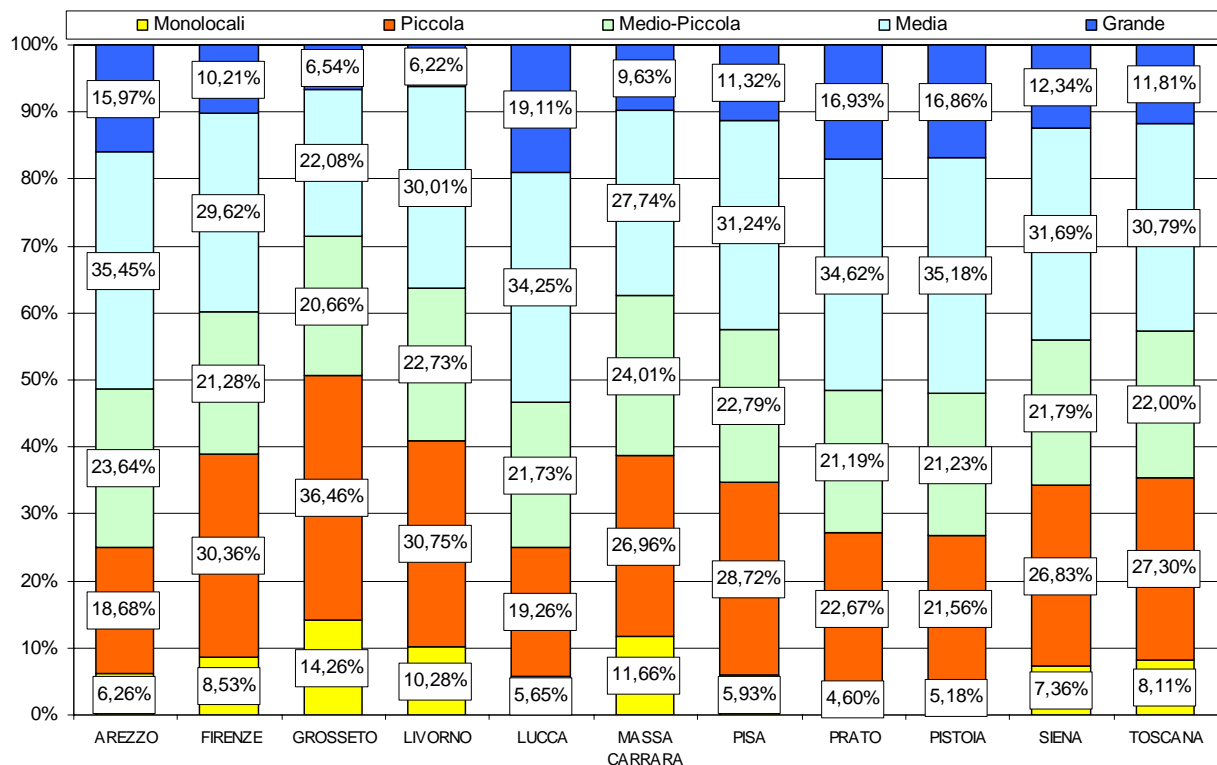
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AREZZO	179	533	675	1.012	456	395	3.249
FIRENZE	750	2.668	1.871	2.603	897	1.238	10.027
GROSSETO	441	1.128	639	683	202	397	3.491
LIVORNO	411	1.229	909	1.200	249	252	4.249
LUCCA	204	697	786	1.240	692	299	3.917
MASSA CARRARA	218	504	449	519	180	276	2.146
PISA	266	1.289	1.023	1.403	508	500	4.989
PRATO	85	420	392	641	313	200	2.051
PISTOIA	102	423	417	691	331	605	2.568
SIENA	191	696	565	822	320	473	3.067
TOSCANA	2.847	9.588	7.726	10.812	4.148	4.634	39.755
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AREZZO	63	186	186	296	132	73	936
FIRENZE	502	1.220	732	1.028	348	376	4.206
GROSSETO	167	429	214	268	53	172	1.304
LIVORNO	123	423	333	588	133	73	1.673
LUCCA	56	235	207	277	136	82	992
MASSA CARRARA	41	152	178	173	39	42	624
PISA	141	350	219	331	91	106	1.238
PRATO	72	304	268	477	221	134	1.477
PISTOIA	21	94	109	205	78	248	755
SIENA	33	87	105	150	48	121	543
TOSCANA	1.218	3.481	2.550	3.794	1.279	1.426	13.748
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AREZZO	115	348	489	716	324	322	2.314
FIRENZE	248	1.448	1.138	1.575	549	862	5.821
GROSSETO	274	699	426	415	149	224	2.187
LIVORNO	288	806	576	612	115	179	2.576
LUCCA	149	462	579	963	556	217	2.926
MASSA CARRARA	177	352	271	346	141	234	1.521
PISA	125	940	805	1.071	417	394	3.752
PRATO	13	115	124	164	92	65	574
PISTOIA	81	329	308	485	253	357	1.813
SIENA	158	609	461	672	272	352	2.524
TOSCANA	1.629	6.107	5.176	7.019	2.869	3.207	26.007

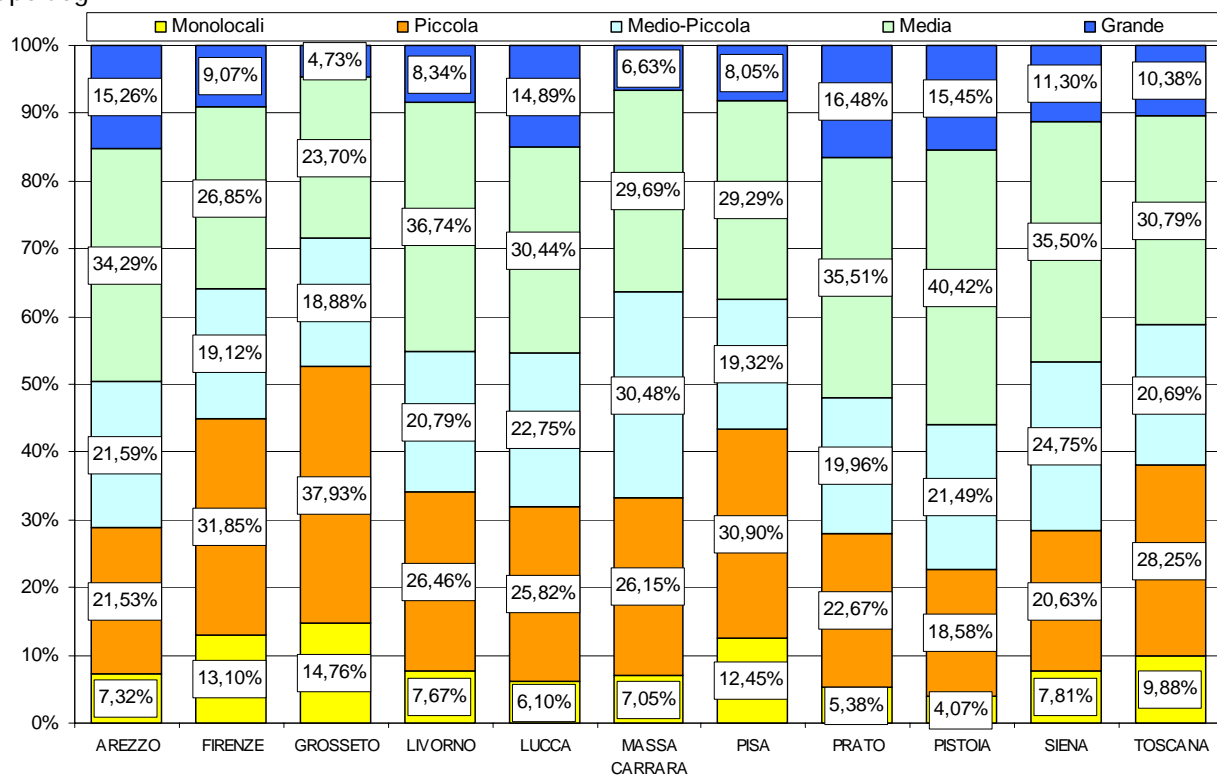
nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie

Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

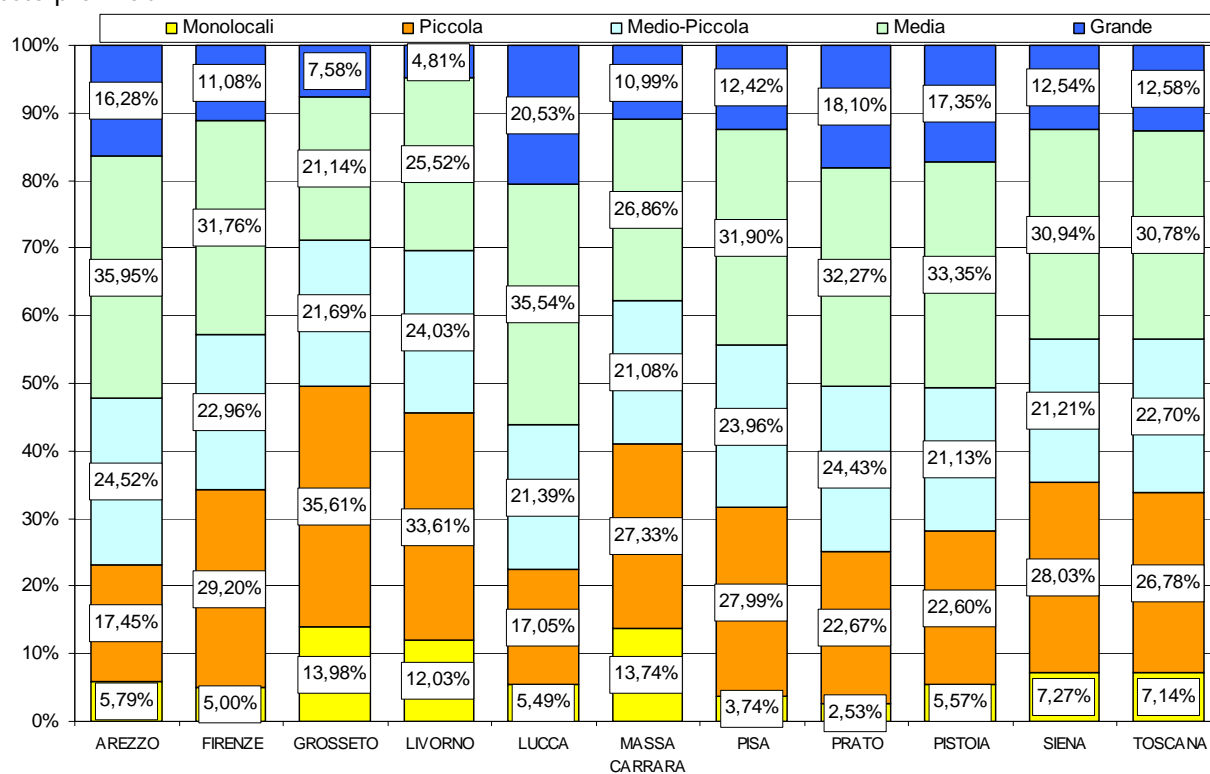
Provincia



Capoluoghi



Resto provincia



*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

Le compravendite

Le pertinenze

Le transazioni aventi per oggetto le pertinenze (in maggioranza box e magazzini) ammontano per la Toscana a 28.806, circa il 6% del totale nazionale, con una variazione negativa del -11% nel 2009 rispetto al 2008.

La distribuzione provinciale conferma l'importanza di Firenze che rappresenta da sola il 25% delle compravendite di questo mercato, segue Pisa con circa il 12%, mentre percentuali inferiori al 10% si osservano nelle restanti province.

Per quanto concerne le variazioni dalla Tabella 5 si osservano tutti segni in diminuzione, con la flessione più elevata a Lucca, -20,3% seguono i cali di Prato, -16,8% e Firenze, -13,2%, intorno al -10,5% le flessioni a Siena, Pistoia e Livorno.

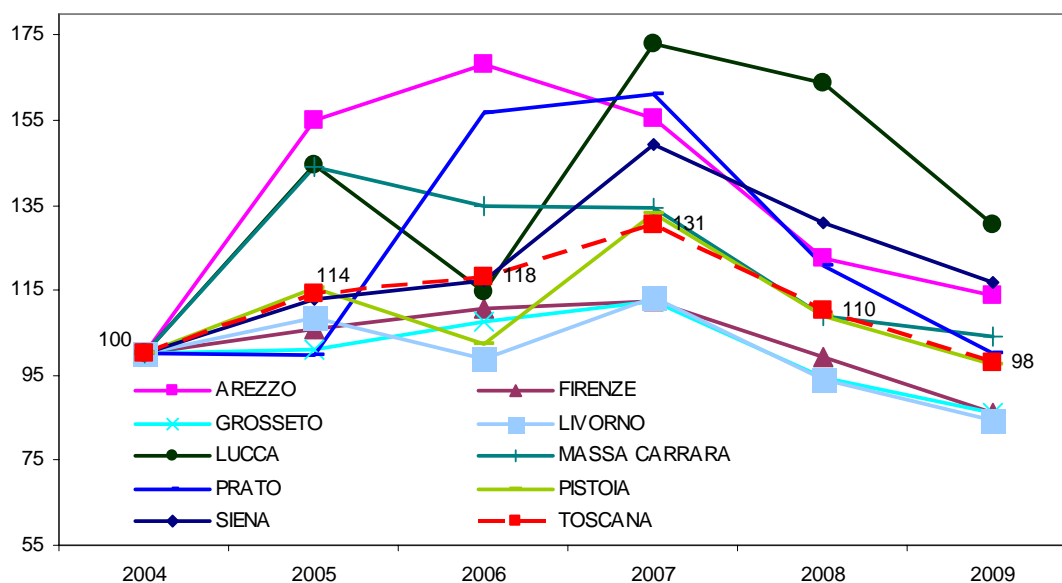
Per quanto riguarda l'IMI i valori sono intorno tra il 2% e il 2,2% con una punta elevata per Pisa con il 2,54%.

L'andamento dal 2004, evidenziato nelle serie degli indici a base fissa 2004 di Figura 8, mostra come la flessione sia iniziata per tutte le province dal 2008 e, come visto, sia ancora in atto seppure a tassi di decrescita in molti casi rallentati.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009
AREZZO	2.787	-7,1%	2,10%
FIRENZE	7.218	-13,2%	2,29%
GROSSETO	2.461	-8,8%	2,22%
LIVORNO	2.764	-10,2%	2,33%
LUCCA	2.141	-20,3%	2,25%
MASSA CARRARA	1.183	-4,2%	2,07%
PISA	3.542	-4,4%	2,54%
PRATO	1.812	-16,8%	2,10%
PISTOIA	2.050	-10,3%	2,18%
SIENA	2.847	-10,8%	2,25%
TOSCANA	28.806	-11,0%	2,26%

Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione

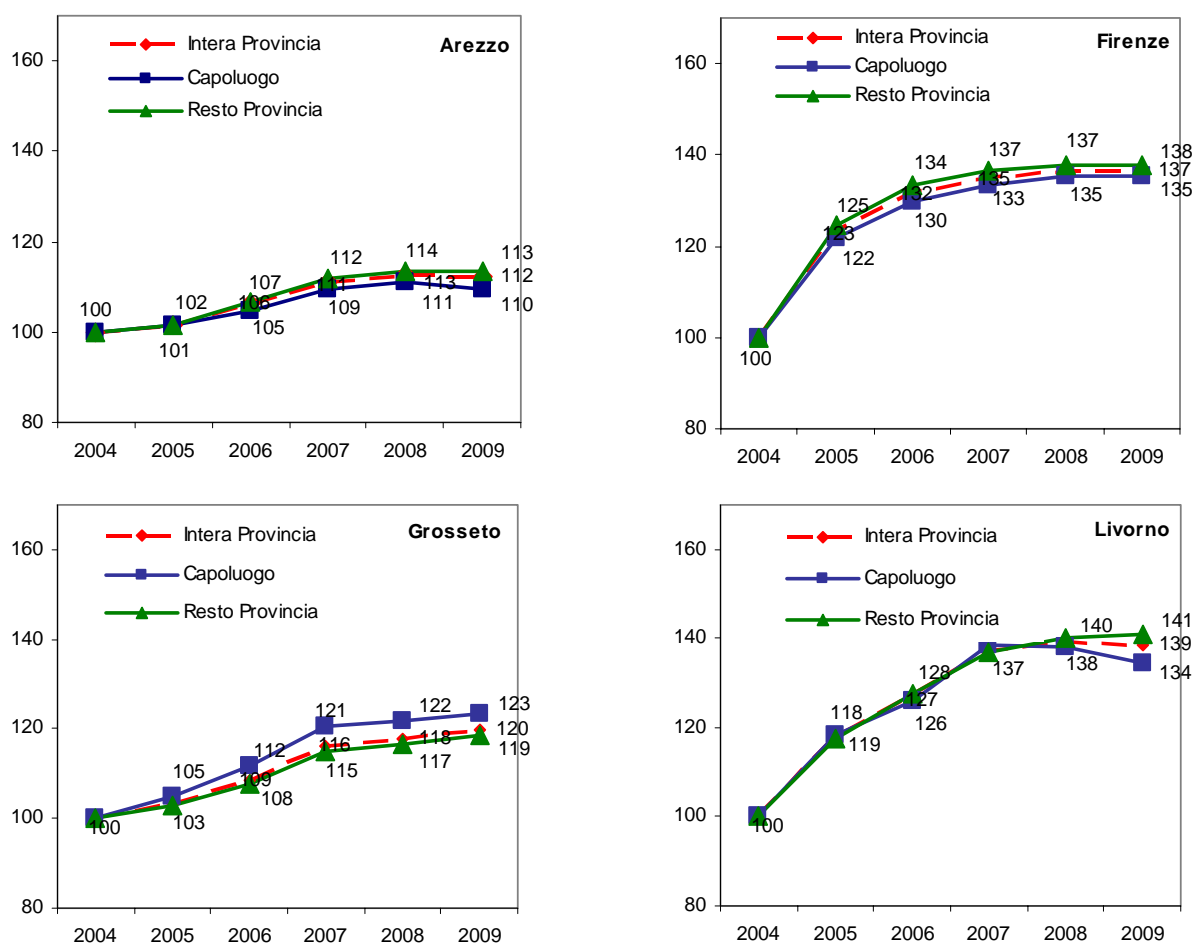


Le compravendite

Le quotazioni

Gli andamenti delle quotazioni medie delle abitazioni, mostrati nei grafici degli indici a base fissa 2004 di Figura 9, evidenziano nel 2009 le prime flessioni. Il calo maggiore si è registrato a Massa Carrara soprattutto nel capoluogo. Scendono anche le quotazioni di Livorno e Arezzo mentre valori in aumento si registrano a Lucca trascinati soprattutto dai comuni del resto della provincia. Si notano, in generale, trend crescenti anche se con tassi rallentati fino al 2008 e flessioni, con le eccezioni dette, dal 2009. Situazione particolare è quella di Siena che, fatta eccezione per l'unica variazione positiva del 2006, ha sempre mostrato diminuzioni. In Figura 10 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 24% dei comuni si colloca nella classe da 2 a 5 volte il valor medio nazionale, il 34% nella classe da 1,1 a 2 volte. Si tratta in particolare di comuni della provincia di Firenze, Livorno e Siena. Nell'ultima classe, con una quotazione superiore cinque volte la media nazionale troviamo il solo comune di Forte dei Marmi.

Figura 9: Indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



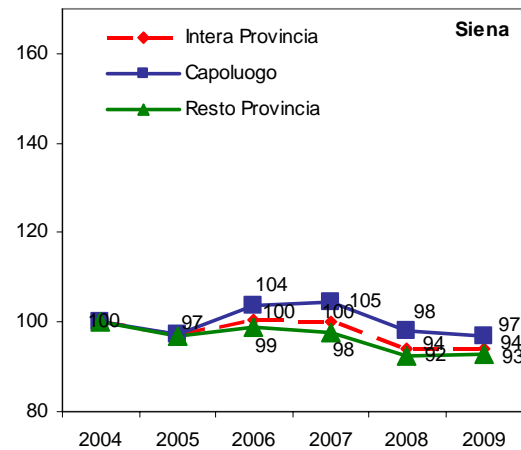
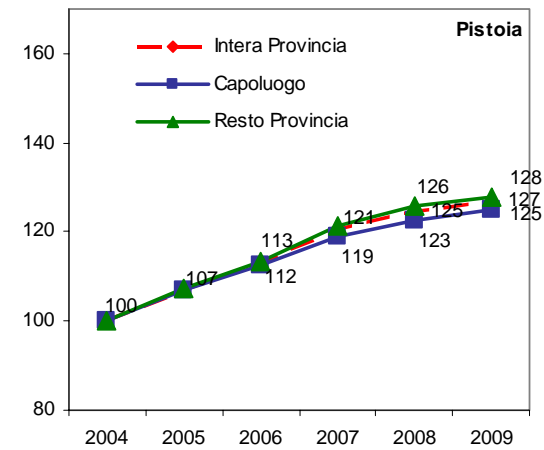
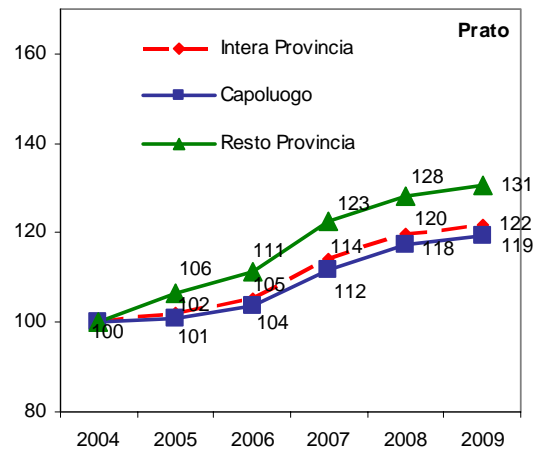
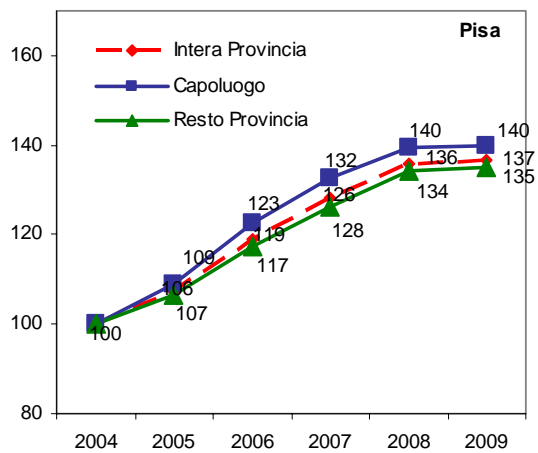
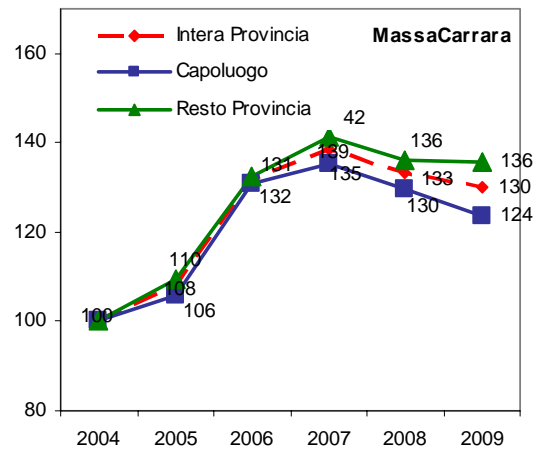
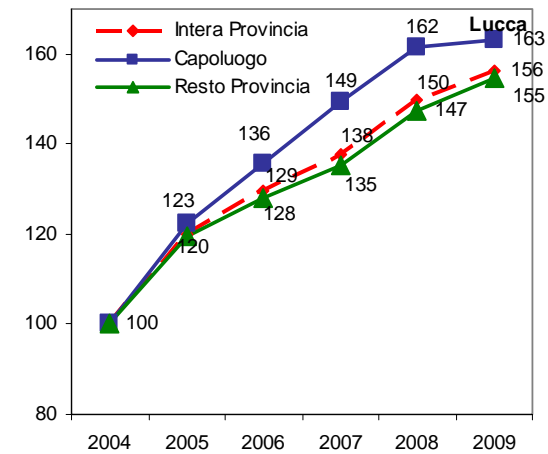
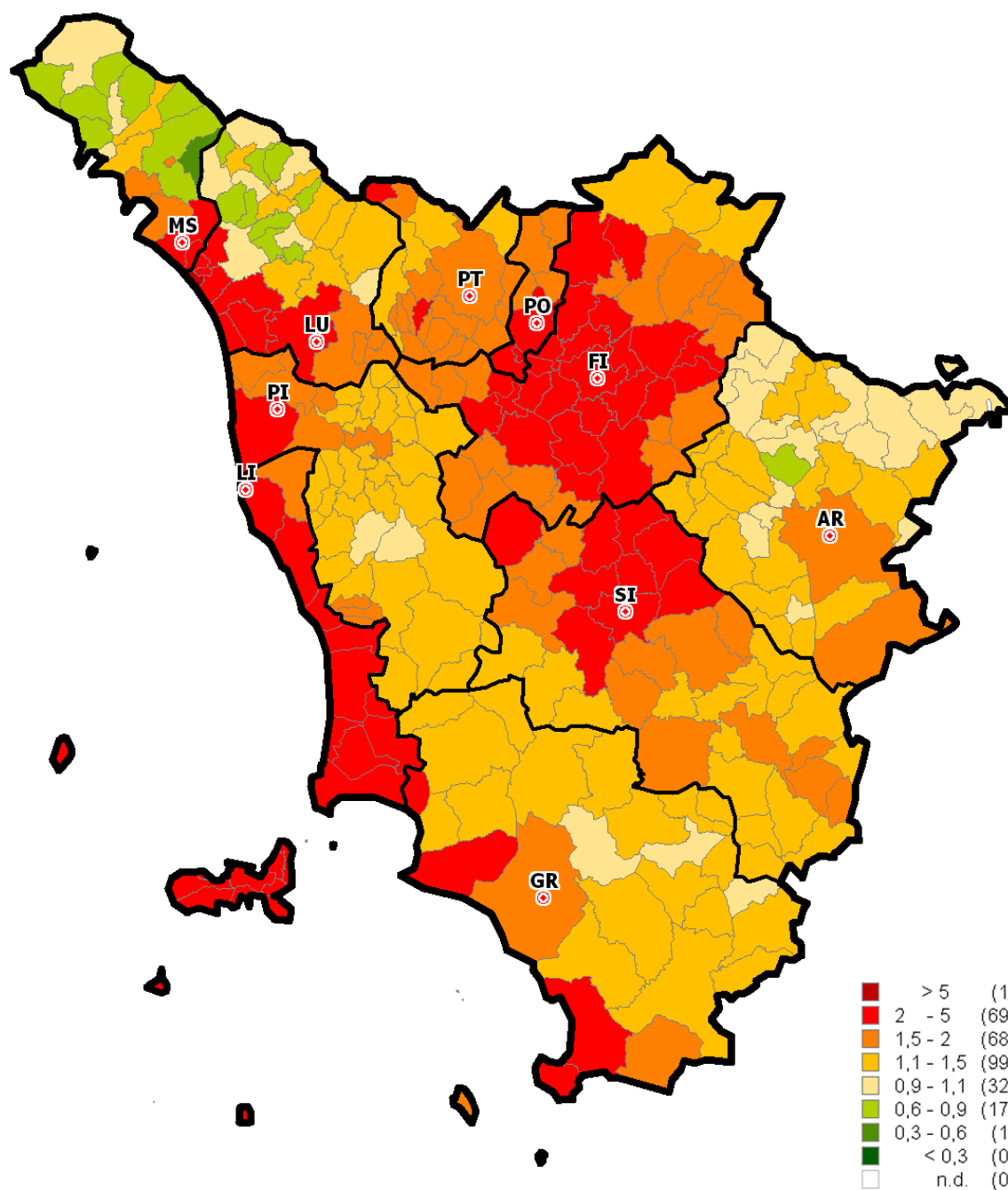


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite

Il fatturato

L'uso congiunto delle superfici¹ delle abitazioni compravendute e delle quotazioni medie comunali permette una stima del valore di scambio per ogni provincia. Il fatturato dell'intera regione ammonta a circa 8,7 miliardi, quasi il 9% dell'intero fatturato nazionale. Il 39% circa del totale regionale è attribuibile ai soli capoluoghi. Rispetto al 2008 si registra per l'intera regione una diminuzione del -12%, calo pari al -12,1% nei capoluoghi e al -11,9% nel resto della provincia.

La distribuzione percentuale tra le province, come evidenziata nei grafici a torta di Figura 11, conferma l'importanza della provincia di Firenze che detiene da sola una quota del 31,4% dell'intero fatturato regionale, valore che sale al 39,4% se si considera la città rispetto agli altri capoluoghi.

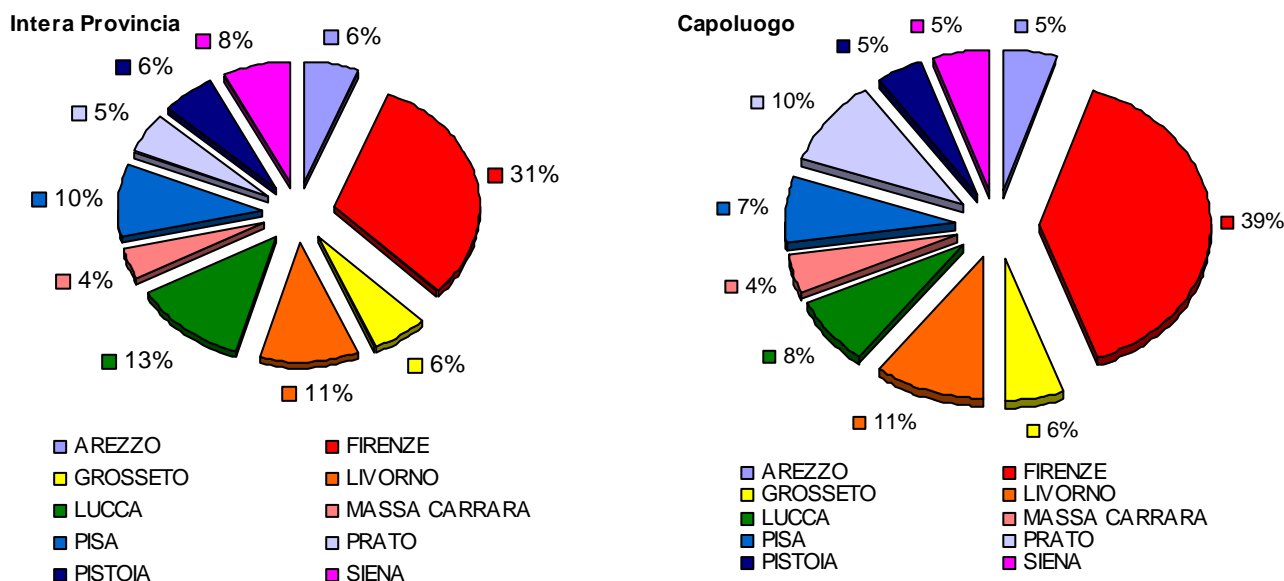
L'analisi delle variazioni rispetto al 2008 (Tabella 6) mostra le maggiori flessioni a Lucca, -15,8% e ad Arezzo, -15,1% alle quali seguono con valori intorno al -13% quelle di Prato e Pistoia; Firenze, Massa Carrara e Pisa mostrano cali intorno al -12%. La flessione minore si registra a Grosseto, -2,5%.

La stima del valore di scambio permette di calcolare il prezzo medio di un'abitazione media che per la regione Toscana risulta di circa 218 mila euro, valore che sale a 250 mila euro nei capoluoghi (Tabella 8) ed è pari a circa 205 mila euro nei comuni del resto della provincia. Tra le province il valore medio di un'abitazione è più elevato a Lucca, 283 mila euro, Firenze, 272 mila euro, mentre le abitazioni più economiche risultano in provincia di Grosseto, 156 mila euro. Se consideriamo i soli capoluoghi il valore di un'abitazione compravenduta è più elevato a Siena, 323 mila euro e Firenze, 316 mila euro. I capoluoghi più "economici" sono invece Arezzo e Grosseto.

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

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09
AREZZO	528.518	-15,1%	165.920	-9,0%	362.599	-17,7%
FIRENZE	2.732.816	-12,5%	1.329.470	-14,8%	1.403.347	-10,3%
GROSSETO	547.444	-2,5%	186.788	11,7%	360.656	-8,6%
LIVORNO	928.949	-8,5%	364.352	-7,5%	564.597	-9,2%
LUCCA	1.109.648	-15,8%	255.609	-20,0%	854.039	-14,4%
MASSA CARRARA	377.512	-12,5%	149.519	-13,6%	227.993	-11,8%
PISA	848.271	-11,9%	252.731	-5,8%	595.541	-14,2%
PRATO	467.166	-13,7%	340.063	-15,6%	127.103	-8,2%
PISTOIA	506.133	-13,3%	153.237	-18,1%	352.896	-11,0%
SIENA	659.815	-9,3%	175.582	-3,4%	484.232	-11,3%
TOSCANA	8.706.273	-12,0%	3.373.271	-12,1%	5.333.002	-11,9%

Figura 11: Distribuzione del fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



¹ Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.

Resto Provincia

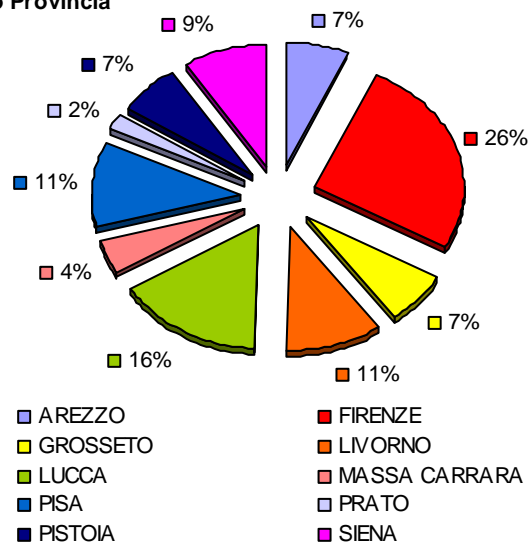


Tabella 7: Prezzo medio (€) delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio2008/09
AREZZO	162.647	-608	177.316	3.822	156.715	-2.647
FIRENZE	272.545	-2.635	316.111	-6.327	241.069	1.017
GROSSETO	156.830	3.548	143.283	-479	164.905	7.194
LIVORNO	218.624	-4.106	217.789	-5.379	219.166	-3.287
LUCCA	283.261	4.833	257.707	-4.501	291.924	7.872
MASSA CARRARA	175.932	-1.295	239.487	-16.737	149.852	2.934
PISA	170.021	2.892	204.195	-6.504	158.746	3.987
PRATO	227.758	9.435	230.244	8.408	221.365	12.658
PISTOIA	197.091	1.496	202.880	462	194.679	2.149
SIENA	215.138	-1.960	323.100	-19.051	191.889	-1.653
TOSCANA	218.999	-98	245.371	-6.083	205.059	2.490

I mutui ipotecari

I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite di abitazioni, effettuate da persone fisiche, con mutuo assistito da ipoteca per l'anno 2009 nella regione Toscana. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sul capitale erogato, sul tasso applicato e sulla durata richiesta. Si forniscono, inoltre, informazioni sui volumi di compravendite con mutuo e sul corrispondente capitale erogato per tipologia dimensionale delle abitazioni.

La Toscana registra nel 2009 16.809 compravendite assistite da mutuo (NTN IP) che rappresentano circa il 6,9% del mercato nazionale dei mutui con un calo complessivo, rispetto al 2008, pari a -5,6%, -3,4% nei capoluoghi e -6,7% nei comuni del resto della provincia. La sola provincia di Firenze rappresenta il 27% del mercato regionale seguita, con percentuale più bassa, da Pisa con l'11%, percentuali inferiori sono rappresentate dalle altre province (Figura 12).

L'analisi delle variazioni provinciali (Tabella 8) mostra una generale flessione nel 2009 per tutte le province con un calo sostenuto per Prato (-18,1%). Cali di minore entità si registrano per le province di Pistoia, -11%, Lucca, -8,2% e Massa Carrara -7,1%, flessioni più lievi per le altre province. Unica eccezione, la provincia di Grosseto che registra una variazione positiva, 1,7%. Va evidenziata la differenza tra le variazioni dei capoluoghi e dei comuni del resto della provincia. A fronte del calo complessivo, se si considerano i soli capoluoghi si registrano aumenti del NTN IP, in particolare l'aumento maggiore si ha ad Arezzo e Grosseto, +9% circa, e ancora aumenti a Siena, +5%, Pisa e Firenze, +3% e infine più lieve l'aumento di Livorno, +0,5%. In calo gli altri capoluoghi, con valori sostenuti a Prato, -22,5%, Lucca, -17,2% e Pistoia, -12,1%, infine lieve il calo a Massa Carrara, -0,7%. I comuni del resto della provincia mostrano tutti delle flessioni rispetto al 2008.

Il capitale totale erogato in Toscana risulta di circa 2,4 miliardi, il 7,6% del totale nazionale, con una variazione negativa del 6,1%. Anche per il capitale si riscontra una discesa in quasi tutte le province con la diminuzione più elevata a Prato, -23,3%, seguita da Pistoia, -10,8%, Massa Carrara, -8%, intorno al -5% Livorno, Firenze Lucca e Siena, infine la diminuzione minore si ha a Pisa con -3%. In controtendenza Arezzo e Grosseto mostrano lievi aumenti dell'1,8% e del +0,5% rispettivamente.

I tassi di interesse iniziali hanno subito, sia a livello regionale che per tutte le province, cali sostenuti pari a circa -2 punti percentuali per l'intera regione. La differenza maggiore si ha per Livorno, -2,3 punti percentuali, mentre la variazione più lieve si ha a Siena, -1,9 punti percentuali.

Per quanto riguarda la durata al primo anno di costituzione del mutuo, il valore medio della regione è pari a circa 23,3 anni, valore poco superiore alla durata media nazionale che risulta pari a 22,9 anni. Tra le province la durata maggiore si osserva a Siena, 24,3, mentre quella inferiore a Prato, 22,8.

L'incidenza del numero sul totale delle compravendite (Tabella 9) si attesta intorno al 45%, leggermente superiore nei capoluoghi, 45,7% e poco inferiore nel resto della province, 44,9%. Tra le province, a superare il 50% è solo Prato con un'incidenza del 56,8%, segue Pistoia con il 48,9%. Firenze ha un'incidenza del 48% valore che scende al 43,2% nel capoluogo. L'incidenza minore si riscontra a Grosseto con una percentuale del 34,6%. In termini di variazioni si riscontrano valori positivi della percentuale di incidenza per tutte le province ad eccezione di Prato e Pistoia.

L'andamento nel tempo del NTN IP, evidenziato dai grafici degli indici a base fissa 2004 di Figura 13, mostra per molte province un calo dal 2007 sia nei capoluoghi che nel resto della provincia. Il calo si è accentuato nel 2008 e, fatta eccezione per alcune inversioni di tendenza registrate soprattutto in alcuni capoluoghi, è proseguito, seppure a tassi decrescenti, nel 2009.

A livello regionale dopo un'iniziale diminuzione nel 2005, fino al 2006 si registrano variazioni positive, il 2008 ha visto, invece, un forte calo e infine un'ulteriore discesa si è avuta nel 2009. 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 di Figura 14 evidenzia pochi comuni con un numero elevato di transazioni assistite da mutuo. Solo la provincia di Firenze presenta più di 1.000 NTN IP, il 31,5% circa dei comuni ha un numero di NTN IP tra 1 e 10, il 34,2% tra 10 e 50, infine basse percentuali nelle restanti classi.

L'analisi della distribuzione del NTN IP per dimensione delle abitazioni (Figura 15) mostra, a livello regionale, una quota maggiore di transazioni assistite da mutuo riferibili alla tipologia media, circa il 34%, seguita dalla piccola 25,7%, dalla medio-piccola 23%, percentuali inferiori per la grande (11,8%) e per i monolocali (5,5%). Firenze e Pisa seguono l'ordine di preferenza regionale, mentre le altre province presentano alcune diversità, in particolare Grosseto mostra la percentuale più elevata in corrispondenza della tipologia piccola.

Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia

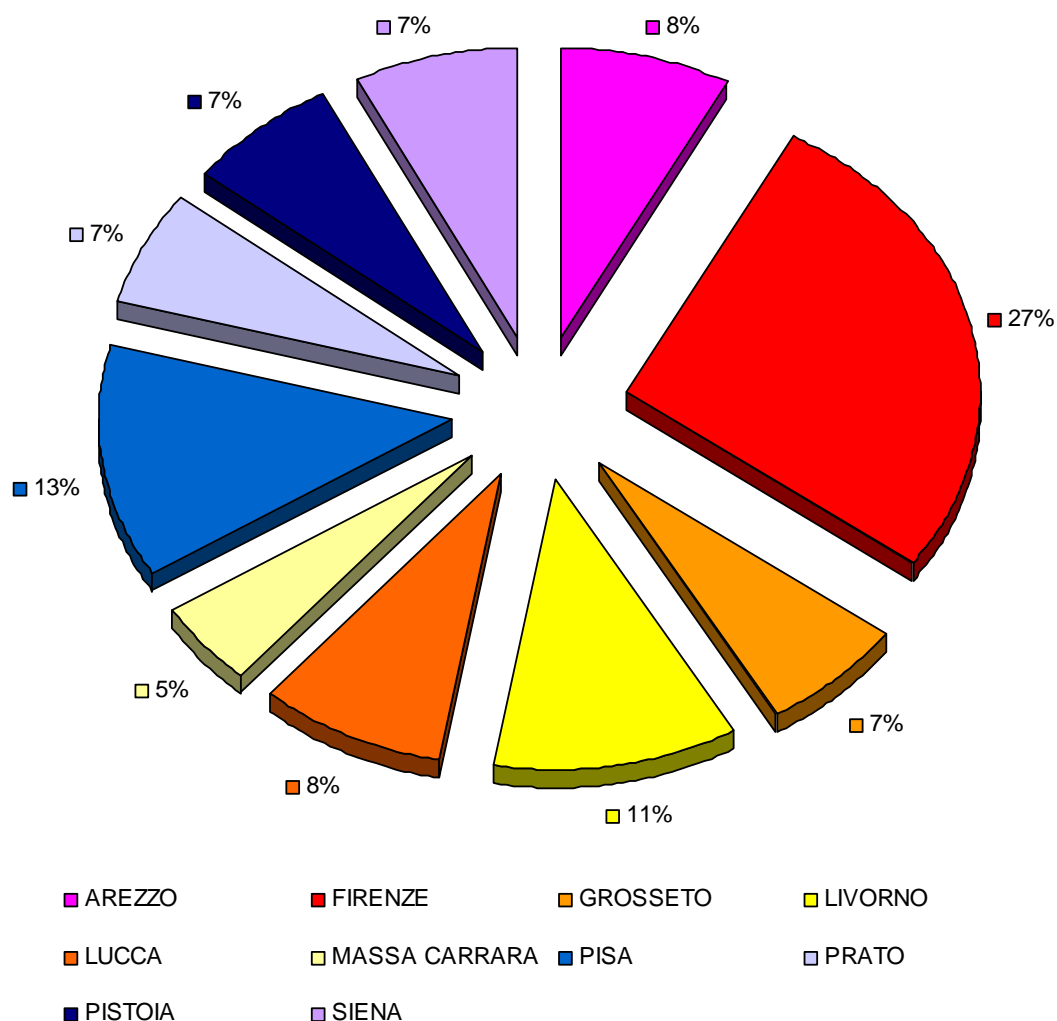


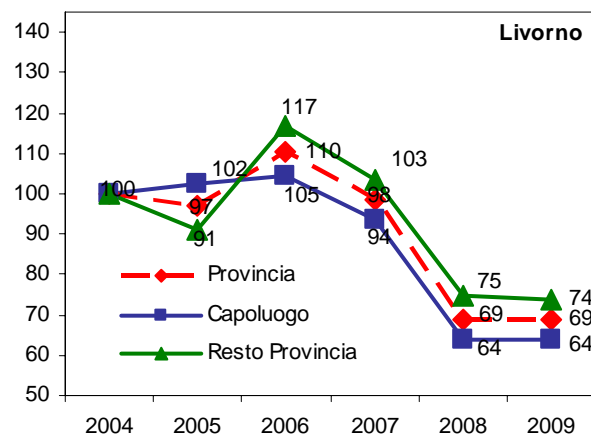
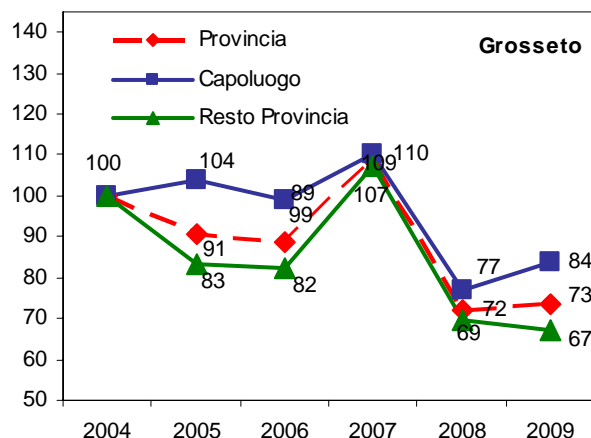
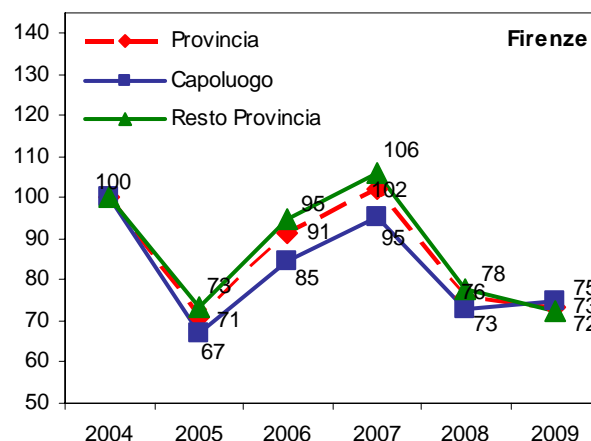
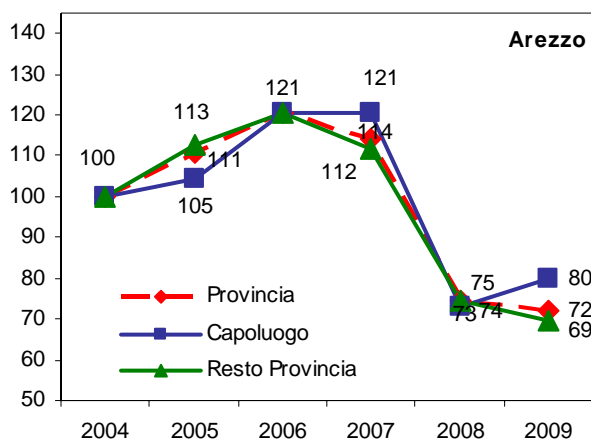
Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia

Provincia	NTN IP 2009	Var. % NTN IP 2008/09	Capitale 2009 (x 1.000)	Var. % capitale 2008/09	Tasso 2009	Differenza tasso 2008/09	Durata (anni) 2009
AREZZO	1.308	-2,7%	163.737,12	1,8%	3,44%	-2,22%	23,4
FIRENZE	4.584	-3,5%	687.901,75	-4,9%	3,64%	-1,99%	23,2
GROSSETO	1.100	1,7%	147.824,37	0,5%	3,45%	-2,02%	23,2
LIVORNO	1.889	-0,4%	250.337,09	-5,8%	3,43%	-2,31%	24,0
LUCCA	1.428	-8,2%	248.062,90	-4,7%	3,54%	-2,18%	23,2
MASSA CARRARA	791	-7,1%	103.544,09	-8,0%	3,52%	-2,08%	23,4
PISA	2.191	-6,7%	288.814,95	-3,0%	3,56%	-2,06%	23,1
PRATO	1.095	-18,1%	156.611,99	-23,3%	3,83%	-2,07%	22,8
PISTOIA	1.174	-10,9%	152.116,69	-10,8%	3,56%	-2,11%	23,0
SIENA	1.250	-5,4%	179.852,20	-5,4%	3,53%	-1,91%	24,3
TOSCANA	16.810	-5,6%	2.378.803,14	-6,1%	3,56%	-2,08%	23,3

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

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	NTN IP/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN IP/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN IP/NTN 2009	Differenza 2008/09
AREZZO	43,3%	4,7%	44,1%	7,5%	43,0%	3,6%
FIRENZE	48,0%	0,6%	43,2%	0,4%	51,4%	1,1%
GROSSETO	34,6%	2,0%	37,4%	-3,3%	32,8%	3,9%
LIVORNO	46,3%	2,4%	57,6%	3,5%	38,7%	1,7%
LUCCA	39,3%	2,8%	42,6%	-1,0%	38,2%	4,1%
MASSA CARRARA	39,8%	1,3%	38,4%	3,2%	40,4%	0,6%
PISA	47,4%	2,4%	36,7%	3,5%	50,9%	2,3%
PRATO	56,8%	-1,1%	56,7%	-2,4%	56,9%	2,6%
PISTOIA	48,9%	-0,2%	51,5%	0,8%	47,8%	-0,5%
SIENA	44,5%	0,7%	45,0%	2,4%	44,4%	0,4%
TOSCANA	45,2%	1,6%	45,7%	0,6%	44,9%	2,0%

Figura 13: Indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia



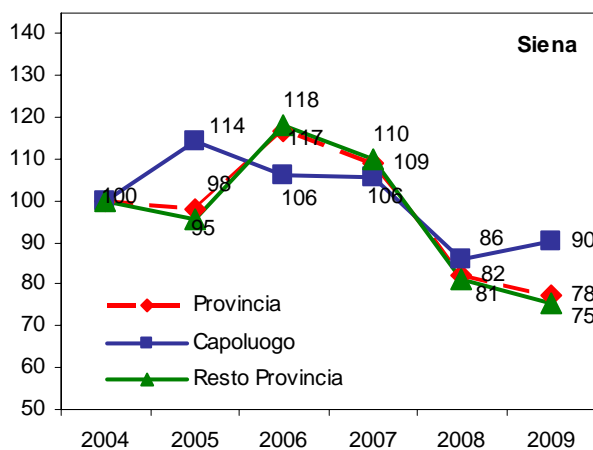
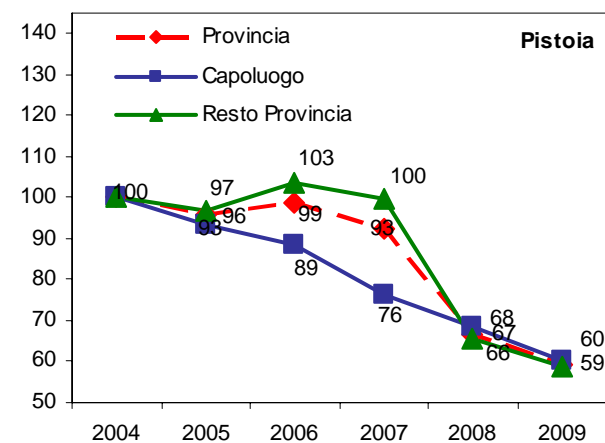
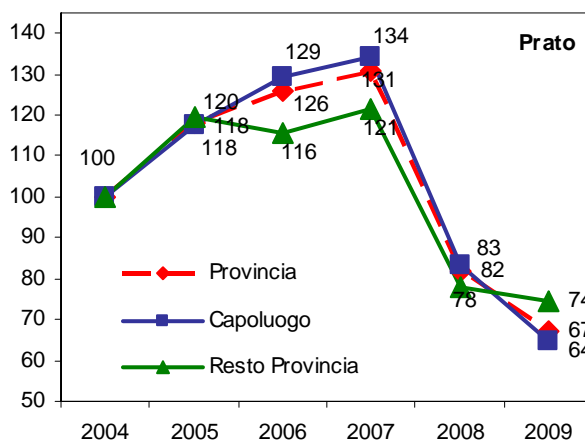
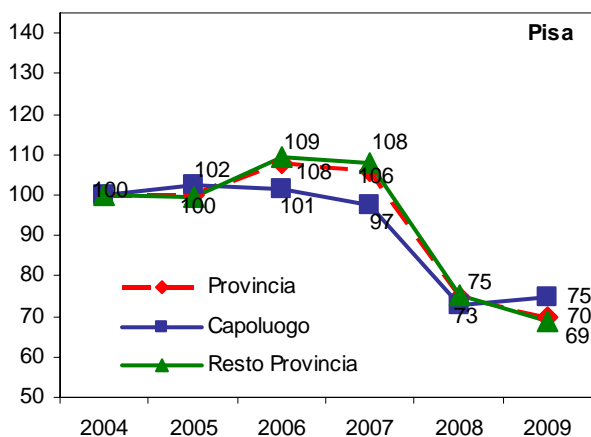
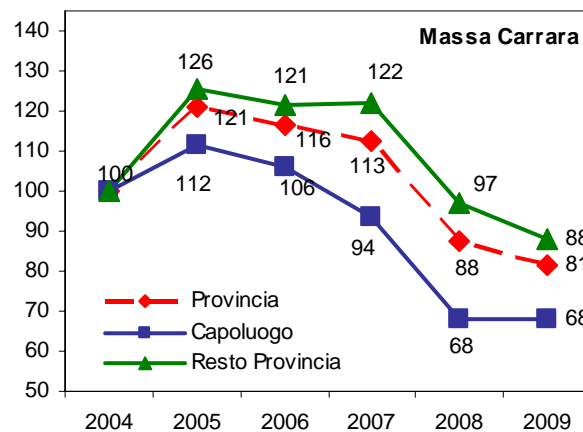
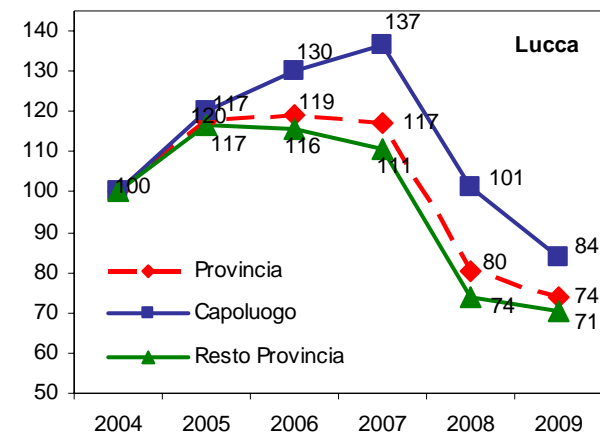


Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009

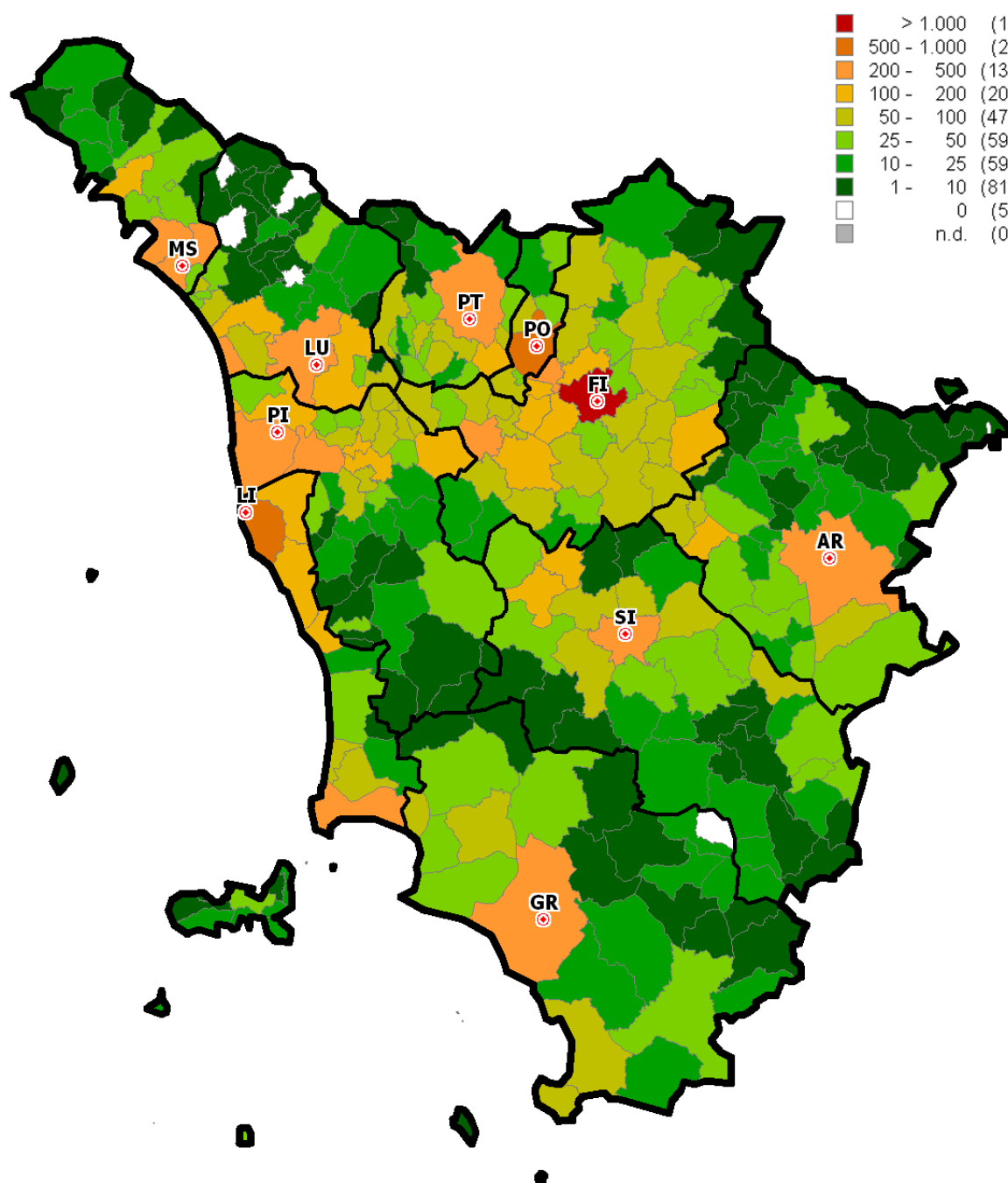
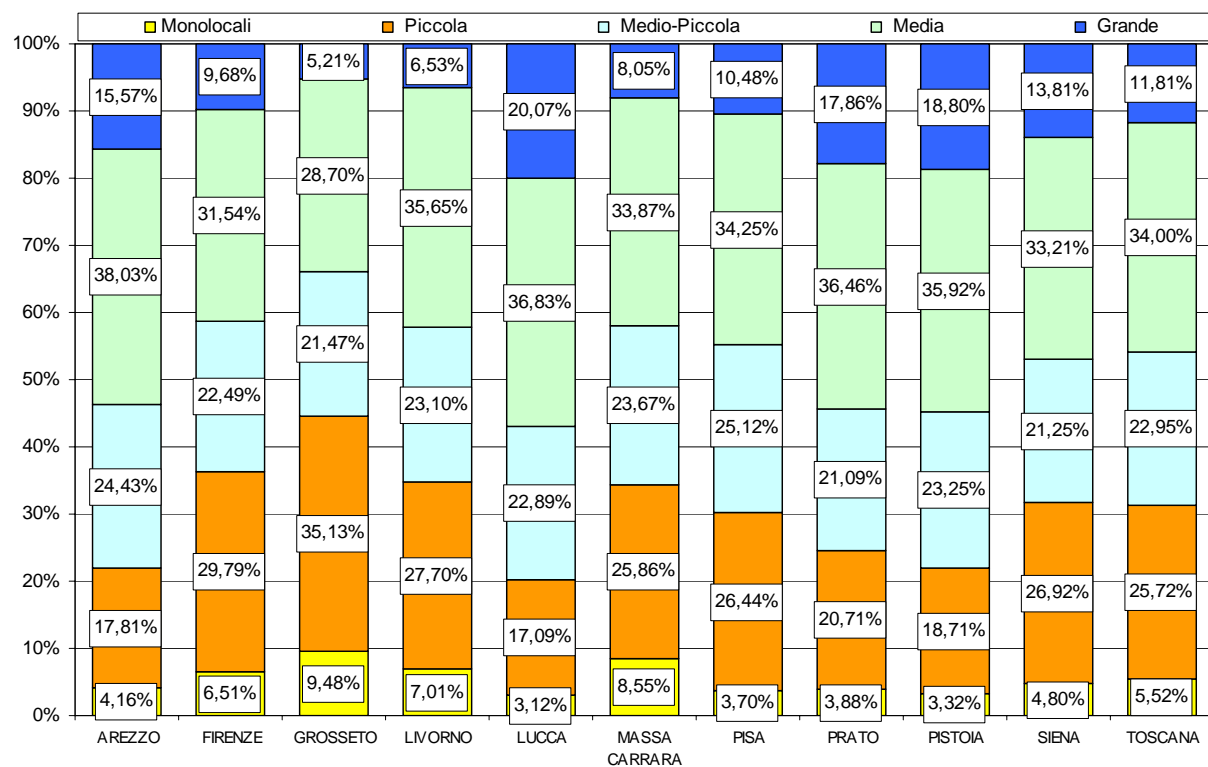


Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AREZZO	51	217	298	463	190	90	1.308
FIRENZE	268	1.226	926	1.298	398	468	4.584
GROSSETO	98	362	221	296	54	70	1.100
LIVORNO	128	506	422	651	119	62	1.889
LUCCA	43	233	312	502	274	65	1.428
MASSA CARRARA	62	188	172	246	58	66	791
PISA	75	537	511	696	213	158	2.191
PRATO	40	214	217	376	184	64	1.095
PISTOIA	30	169	210	325	170	269	1.174
SIENA	53	299	236	368	153	141	1.250
TOSCANA	847	3.950	3.524	5.221	1.813	1.454	16.810

nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie

Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni



*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

I mutui ipotecari

Il capitale e il tasso

Il rapporto del capitale complessivo erogato sul totale delle transazioni ci fornisce il capitale medio unitario riferibile alla singola provincia. Come riportato in Tabella 11 il capitale unitario erogato in Toscana risulta pari a 141.515 euro. L'importo unitario più elevato si riscontra a Lucca con quasi 174 mila euro, seguono Firenze, 150 mila euro e Siena, quasi 144 mila euro, il valore unitario minore si ha ad Arezzo con circa 125 mila euro. Se consideriamo i soli capoluoghi è, invece, Siena ad avere il capitale medio unitario erogato più elevato con 173 mila euro, seguita da Firenze con 159 mila euro circa.

Gli indici a base fissa 2004 (Figura 16) evidenziano l'andamento del capitale erogato negli ultimi sei 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 2008, -34%, causato da un decremento importante nei comuni del resto della provincia, -38%, a fronte della sostanziale stabilità del capoluogo. Nel 2009 quasi tutte le province mostrano diminuzioni di capitale, la più sostenuta a Prato, -23,3%. Sono eccezioni le province di Arezzo e Grosseto sostenute quasi del tutto dagli incrementi nel capoluogo.

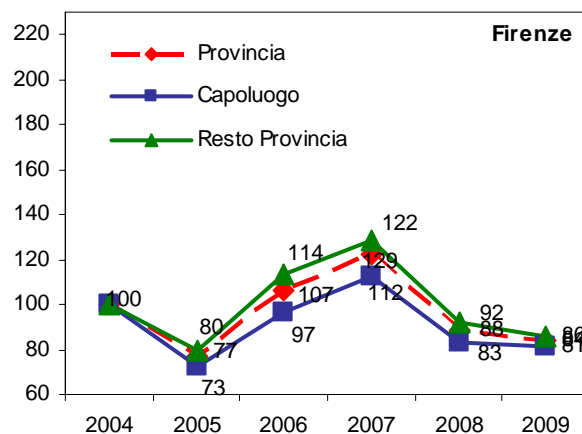
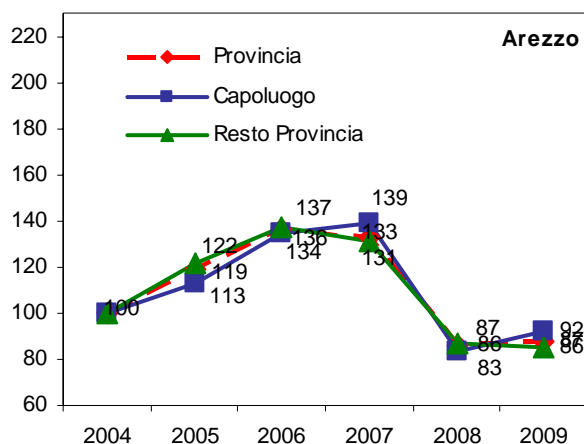
In relazione alla dimensione delle abitazioni (Tabella 12) è la tipologia media ad assorbire la maggior parte del capitale, circa il 32,7%, seguita dalle tipologie piccola e medio piccola con circa il 19% ciascuna, con il 16,6% la grande ed infine il 3,4% per i monolocali.

Il tasso iniziale medio regionale (Tabella 13) risulta, per il 2009, intorno al 3,6%. Tra le province non si riscontrano particolari differenze.

Tabella 11: Capitale unitario medio erogato (€) per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09
AREZZO	125.202	5.527	125.659	1.717	125.011	6.853
FIRENZE	150.065	-2.161	159.241	-8.327	144.425	689
GROSSETO	134.353	-1.684	127.989	2.256	139.008	-3.720
LIVORNO	132.499	-7.653	133.092	-7.628	131.913	-7.688
LUCCA	173.772	6.356	138.749	-6.848	186.922	10.030
MASSA CARRARA	130.893	-1.254	152.539	1.779	122.732	-3.008
PISA	131.830	5.099	145.908	9.971	128.506	3.696
PRATO	143.014	-9.638	143.546	-11.826	141.673	-2.546
PISTOIA	129.612	131	127.621	-3.608	130.511	1.833
SIENA	143.874	47	173.064	3.798	138.239	-1.247
TOSCANA	141.515	-714	144.336	-4.895	139.984	1.423

Figura 16: Indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia



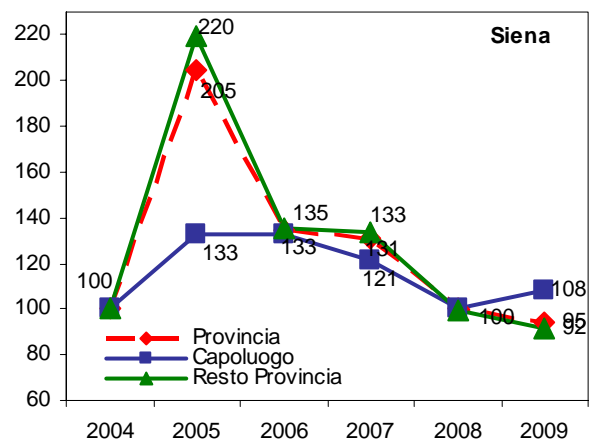
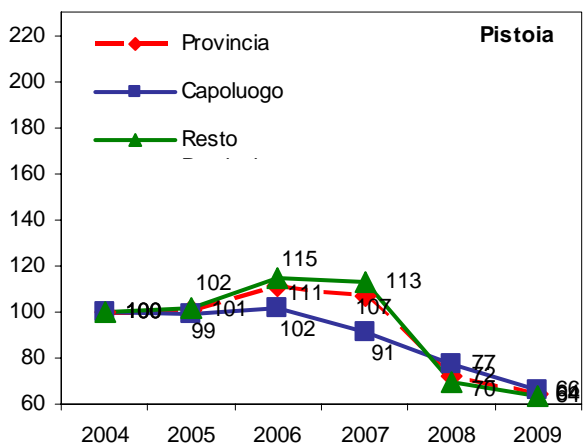
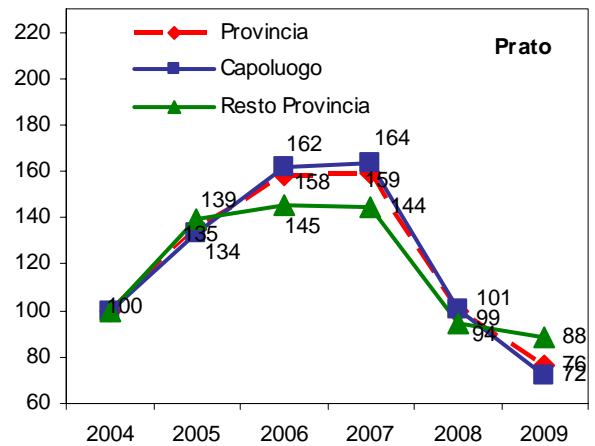
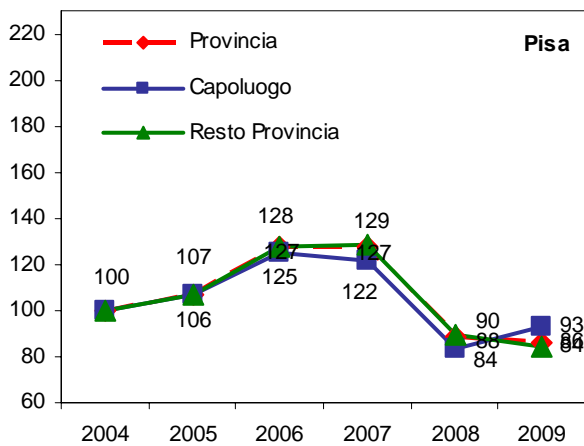
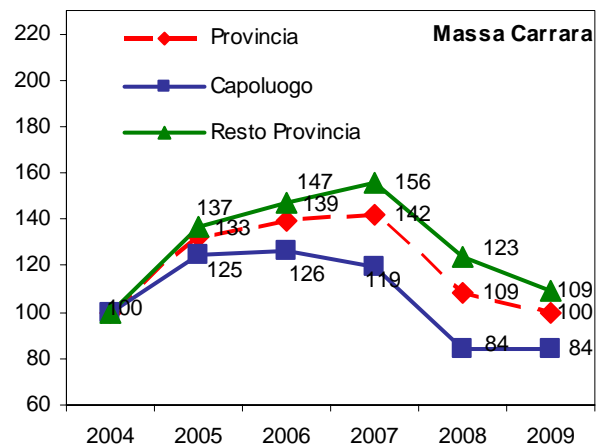
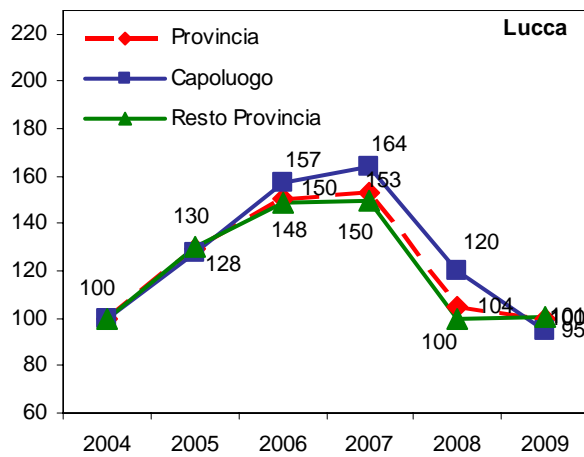
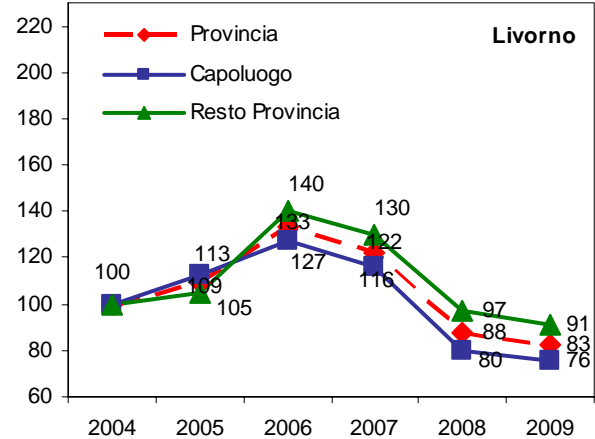
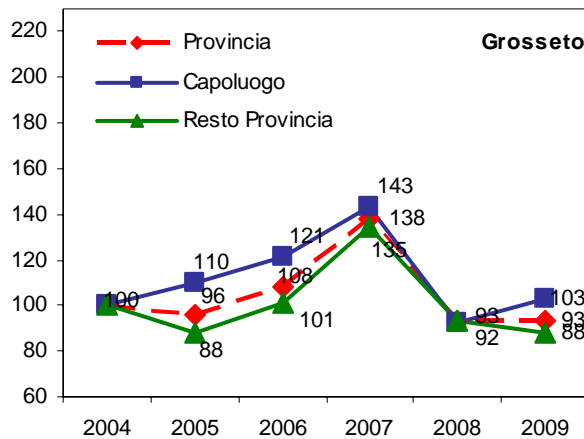


Tabella 12: Capitale erogato (x 1.000 €) per dimensione delle abitazioni nel 2009

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
AREZZO	3.492	21.135	32.442	61.655	34.135	10.878	163.737
FIRENZE	25.960	152.190	132.308	209.848	95.909	71.687	687.902
GROSSETO	9.260	41.668	29.449	43.352	14.619	9.476	147.824
LIVORNO	12.564	59.117	53.411	94.616	21.875	8.755	250.337
LUCCA	6.163	31.559	42.638	80.233	76.741	10.729	248.063
MASSA CARRARA	4.745	22.567	22.383	33.802	11.203	8.843	103.544
PISA	7.127	57.603	63.731	100.097	40.226	20.031	288.815
PRATO	3.428	24.085	27.897	54.327	37.953	8.922	156.612
PISTOIA	2.416	16.409	25.458	44.526	28.925	34.382	152.117
SIENA	4.776	36.425	31.524	55.133	33.150	18.843	179.852
TOSCANA	79.932	462.759	461.241	777.589	394.735	202.547	2.378.803

Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009

Provincia	Tasso medio		
	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
AREZZO	3,4%	3,4%	3,5%
FIRENZE	3,6%	3,7%	3,6%
GROSSETO	3,5%	3,5%	3,4%
LIVORNO	3,5%	3,8%	3,4%
LUCCA	3,5%	3,5%	3,5%
MASSA CARRARA	3,5%	3,5%	3,5%
PISA	3,6%	3,6%	3,6%
PRATO	3,8%	3,8%	3,8%
PISTOIA	3,6%	3,5%	3,6%
SIENA	3,5%	3,3%	3,6%
TOSCANA	3,6%	3,6%	3,5%

Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

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

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 ed ai mutui ipotecari. 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).

Copertura territoriale dei dati

I dati relativi ai volumi di compravendite e ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Anche se le quotazioni OMI sono disponibili nelle province anzidette, nel Rapporto, tuttavia, si fa riferimento alle sole province per le quali si dispone dei dati sulle compravendite.

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nel Rapporto.

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.
PERTINENZE	MAGAZZINI/ CANTINE	
	C/2	Magazzini e locali di deposito
	BOX / POSTI AUTO	
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

MONOLOCALI	Fino a 2,5 vani catastali
PICCOLA	Tra 2,5 e 4 vani catastali
MEDIO-PICCOLA	Tra 4 e 5,5 vani catastali
MEDIA	Tra 5,5 e 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:	n. 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 una 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).
NTN IP:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nel rapporto, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.
Capitale erogato:	capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) elargisce a supporto della compravendita dell'immobile.
Tasso (o saggio) di interesse:	misura dell'interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale), che è alla base del calcolo della remunerazione spettante al finanziatore.
Durata del mutuo:	tempo, espresso in mesi, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
Stock di unità immobiliari:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):	rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Aree geografiche:	Nord-Ovest - Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta; Nord-Est - Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; Centro - Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud - Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; Isole - Sardegna, Sicilia.

Quotazione 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 €/mq 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, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.

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 mq del vano delle unità abitative.

Differenziale valore medio:

rapporto tra il valore medio comunale e il valore medio nazionale calcolato come media pesata con lo stock di tutti i valori medi comunali.

Classi demografiche:

classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti.

Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 25.000 abitanti.

Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia	3
Figura 3: Indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	4
Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia	6
Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009	7
Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009	8
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia	12
Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione	14
Figura 9: Indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	15
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale.....	17
Figura 11: Distribuzione del fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	18
Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia	21
Figura 13: Indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia	22
Figura 14: Mappa della distribuzione comunale del NTN IP 2009	24
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni.....	25
Figura 16: Indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	26

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia	4
Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni	8
Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	10
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia	11
Tabella 5: NTN e IMI pertinenze.....	14
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	18
Tabella 7: Prezzo medio (€) delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	19
Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia	21
Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia	22
Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni.....	24
Tabella 11: Capitale unitario medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	26
Tabella 12: Capitale erogato (x 1.000 €) per dimensione delle abitazioni nel 2009	28
Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009.....	28