

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

FIRENZE

a cura dell'Ufficio Provinciale di FIRENZE

Sergio Mongelli (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **FIRENZE** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Firenze**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti 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

| | | |
|---|-------------------------------------|----|
| 1 | Introduzione..... | 1 |
| 2 | Mercato regionale | 2 |
| 3 | Mercato provinciale..... | 6 |
| 4 | Mercato del comune di Firenze | 13 |
| 5 | Note metodologiche | 23 |

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Firenze, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Firenze.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Toscana con approfondimenti sulla provincia di Firenze ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Per una più efficace lettura dei dati, si è ritenuto opportuno suddividere il territorio provinciale in 7 macroaree più il capoluogo di provincia e il territorio comunale in 9 macroaree, caratterizzate al loro interno, per quanto possibile, dalla omogeneità di alcuni parametri fondamentali, quali le caratteristiche geografiche, sociali, immobiliari ed economiche.

2 Mercato regionale

In questa prima parte è analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale della Toscana nel I semestre 2013 che con 12.861 transazioni (NTN) rappresenta il 6,3% del mercato immobiliare residenziale italiano.

Nella Tabella 1 sono riportati i dati di transazioni in termini normalizzati (NTN), rispettive variazioni tendenziali e la quota percentuale del NTN rispetto al totale degli scambi realizzati a livello nazionale sia per l'intera provincia sia distinti tra capoluoghi e non capoluoghi.

La variazione del numero di transazioni normalizzate (NTN) nel I semestre 2013, rispetto al I semestre 2012, registrata nella regione è pari a -13,0%, valore poco inferiore al dato segnato a livello nazionale (-11,6%). Rispetto ai pesanti cali registrati in Toscana nel I semestre 2012 (-22,9%) e nel II semestre 2012 (-30,5%), si evidenzia un'attenuazione dei tassi di perdita tendenziali. Al dato medio nazionale e regionale non si allineano i dati per provincia: si passa, infatti, da cali ancora consistenti registrati a Pistoia (-23,6%), Arezzo (-21,3%) e Grosseto (-20,8%) al valore stabile di Massa che recupera la performance dello scorso semestre quando si era registrata una flessione molto elevata (-51,1%).

In termini di quote percentuali, come riportato in Tabella 1 e come mostrato dal grafico a torta di Figura 1, con un'incidenza del 28% degli scambi rispetto al totale regionale, il capoluogo toscano continua a mantenere la quota maggiore del mercato. La parte restante del mercato è suddivisa con quote inferiori al 12% tra tutte le restanti provincie.

Osservando i tassi di variazione percentuale del NTN, tra capoluoghi e non capoluoghi, all'interno della medesima provincia, nel I semestre 2013 si ripropone la tendenza, consolidatasi nel passato, che aveva mostrato cali più marcati nei comuni non capoluogo, con l'esclusione di Pistoia della quale si era già evidenziata nel II semestre 2012 la curiosa inversione rispetto a tale tendenza. Da segnalare, in particolare, i segnali positivi mostrati da Siena Capoluogo (+33,8%), Lucca Capoluogo (+7,6%) e Massa Capoluogo (+6,5%).

Riguardo alle quotazioni, presentate nella Tabella 2, si evidenzia rispetto al II semestre del 2012 un calo diffuso in tutti gli ambiti provinciali, con la sola eccezione della provincia di Grosseto (+3,3%). Spicca, rispetto ai decrementi più o meno contenuti rilevati nelle altre provincie, il dato di Siena che mostra quotazioni in calo del -6,0% proseguendo così la serie negativa delle perdite che ha portato le quotazioni a deprezzarsi del 19,2% nell'arco di soli quattro semestri (dal I semestre 2011 al I semestre 2013).

Considerando la scala dei valori medi provinciali della regione, la provincia di Firenze (2.627 €/m²) mantiene, nonostante la flessione, la quotazione media più elevata, seguita a poca distanza da Livorno (2.548 €/m²) e Lucca (2.509 €/m²).

La serie storica del numero indice NTN dal I semestre 2004, riportata in Figura 2, relativa al mercato toscano mostra ancora una volta un andamento simile a quello nazionale.



Tabella 1: NTN e variazioni %

| Province | Intera Provincia | | | Capoluoghi | | | Non Capoluoghi | | |
|-----------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|
| | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Italia | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Italia | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Italia |
| Firenze (FI) | 3.600 | -10,5% | 1,77% | 1.696 | -8,0% | 2,51% | 1.905 | -12,6% | 1,41% |
| Arezzo (AR) | 926 | -21,3% | 0,46% | 281 | -15,8% | 0,42% | 645 | -23,5% | 0,48% |
| Grosseto (GR) | 936 | -20,8% | 0,46% | 340 | -20,3% | 0,50% | 596 | -21,1% | 0,44% |
| Livorno (LI) | 1.437 | -12,7% | 0,71% | 618 | -9,6% | 0,91% | 819 | -14,9% | 0,60% |
| Lucca (LU) | 1.330 | -7,5% | 0,65% | 365 | 7,6% | 0,54% | 965 | -12,1% | 0,71% |
| Massa (MS) | 724 | 0,0% | 0,36% | 260 | 6,5% | 0,38% | 464 | -3,3% | 0,34% |
| Pisa (PI) | 1.543 | -17,0% | 0,76% | 407 | -13,6% | 0,60% | 1.136 | -18,1% | 0,84% |
| Prato (PO) | 671 | -7,5% | 0,33% | 480 | -6,5% | 0,71% | 191 | -10,1% | 0,14% |
| Pistoia (PT) | 770 | -23,6% | 0,38% | 217 | -27,6% | 0,32% | 554 | -21,9% | 0,41% |
| Siena (SI) | 924 | -8,5% | 0,45% | 233 | 33,8% | 0,34% | 691 | -17,3% | 0,51% |
| Totale Toscana | 12.861 | -13,0% | 6,33% | 4.897 | -8,1% | 7,24% | 7.964 | -15,8% | 5,88% |
| Totale Italia | 203.122 | -11,6% | 100% | 67.606 | -8,5% | 100% | 135.516 | -13,1% | 100% |

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

| Province | Intera Provincia | | | Capoluoghi | | | Non Capoluoghi | | |
|-----------------------|--|---|---|--|---|---|--|---|---|
| | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004) | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004) | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004) |
| Firenze (FI) | 2.627 | -1,7% | 131,6 | 3.216 | -0,6% | 131,3 | 2.243 | -2,7% | 131,8 |
| Arezzo (AR) | 1.369 | -0,5% | 109,6 | 1.531 | -0,5% | 103,0 | 1.312 | -0,4% | 112,5 |
| Grosseto (GR) | 2.153 | 3,3% | 135,6 | 1.962 | 2,9% | 137,1 | 2.222 | 3,5% | 135,2 |
| Livorno (LI) | 2.548 | -2,3% | 140,2 | 2.228 | -2,3% | 132,3 | 2.729 | -2,3% | 144,1 |
| Lucca (LU) | 2.509 | -1,4% | 164,8 | 2.247 | -1,1% | 166,3 | 2.574 | -1,4% | 164,4 |
| Massa (MS) | 1.827 | -0,8% | 131,8 | 2.454 | -0,6% | 122,4 | 1.548 | -1,0% | 139,4 |
| Pisa (PI) | 1.805 | -2,2% | 151,5 | 2.374 | -2,4% | 152,3 | 1.615 | -2,1% | 151,1 |
| Prato (PO) | 2.176 | -1,6% | 124,1 | 2.210 | -1,8% | 120,2 | 2.080 | -0,8% | 137,4 |
| Pistoia (PT) | 1.816 | -2,8% | 131,0 | 1.899 | -2,9% | 127,6 | 1.781 | -2,8% | 132,6 |
| Siena (SI) | 1.805 | -6,0% | 77,8 | 2.543 | -10,8% | 70,9 | 1.621 | -4,0% | 80,9 |
| Totale Toscana | 2.171 | -1,6% | 130,2 | 2.470 | -1,6% | 126,0 | 2.029 | -1,7% | 132,7 |

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia

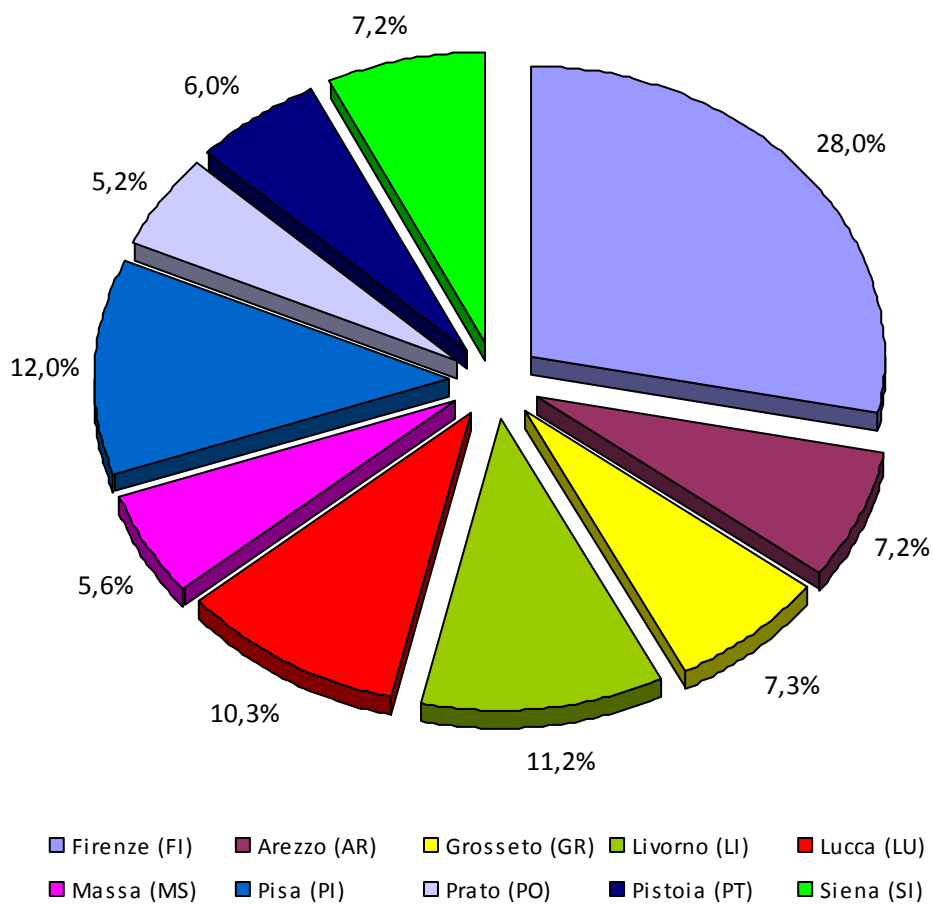
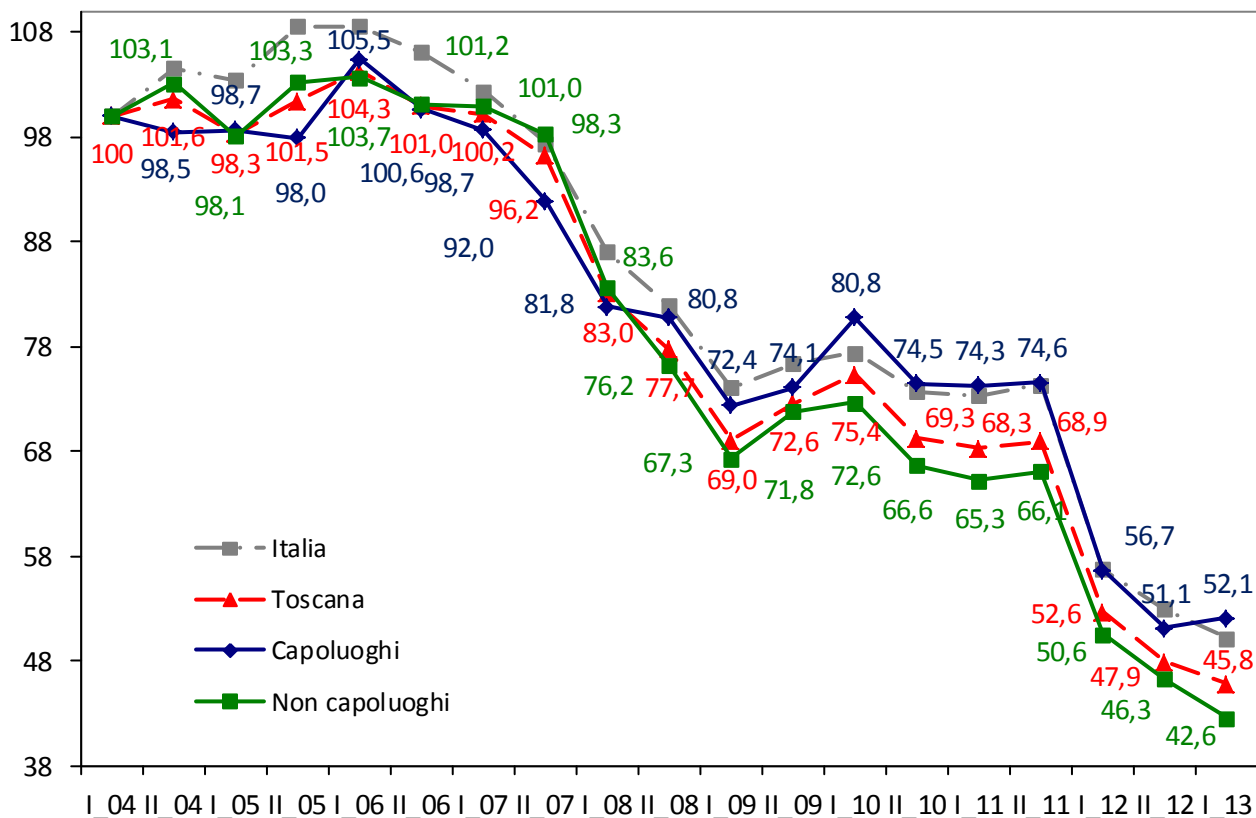


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

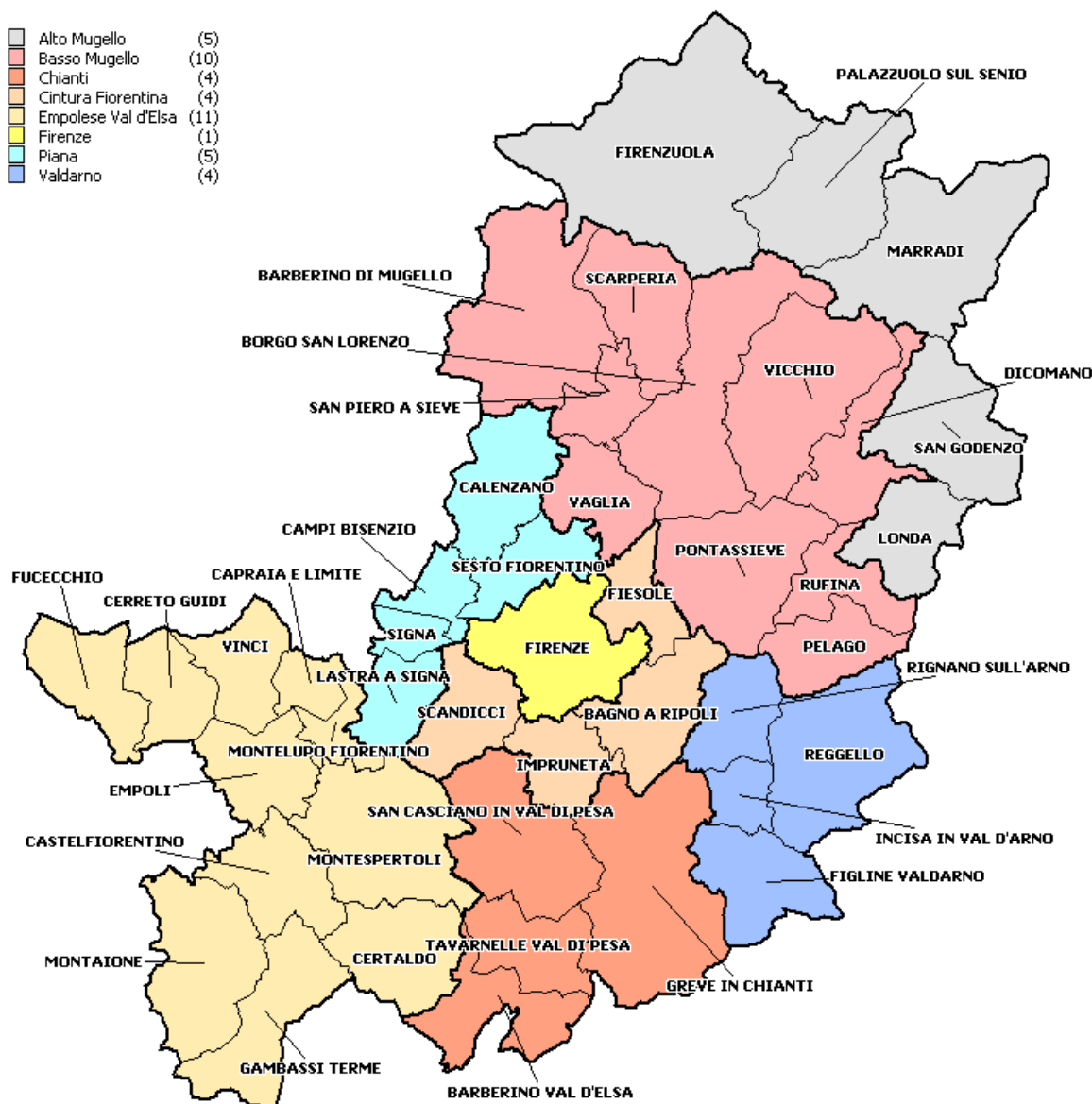




3 Mercato provinciale

La provincia di Firenze, costituita da 44 comuni, è stata ripartita in 7 macroaree più il capoluogo. In alcuni casi tale perimetrazione rispecchia ambiti già istituzionalizzati sotto forma di consorzio di comuni omogenei (Consorzio Empolese Val D'Elsa), in altri riprende una storica identità geografica (Mugello, Chianti e Valdarno), in altri ancora raccoglie comuni fra loro apparentemente disomogenei (Cintura Fiorentina) eppure caratterizzati dalla comune influenza subita dalla città di Firenze.

Figura 3: Macroaree provinciali Firenze



Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia pari a 3.600 ha fatto registrare una variazione tendenziale semestrale del -10,5%, rappresentando il numero di transazioni minimo dal I semestre 2004.

A livello di macroarea, spiccano in negativo le performance del Basso Mugello (-19,3%), del Chianti (-15,9%) e del Valdarno (-15,0%). In generale, i dati per macroarea risultano piuttosto simili, compresi in una forchetta che va dal -8% registrato a Firenze al -19,3% rilevato nella macroarea del Basso Mugello. Poco

significativo appare il dato dell'Alto Mugello (-1,7%), per il numero assai modesto di transazioni che caratterizza il suddetto ambito.

E' interessante osservare quanto sia cambiata negli anni la quota percentuale degli scambi riferibili a Firenze rispetto al resto della provincia. Il peso delle compravendite del capoluogo del semestre, 47,10%, risulta infatti il più elevato dal 2004. Negli anni più recenti (II semestre 2009 – II semestre 2012) tale quota era rimasta stabilmente sopra il 43%, pur con qualche oscillazione. Nei periodi di maggiore espansione del mercato (2004-2008), tuttavia, la quota % di Firenze si era attestata sotto il 40%, con una punta negativa nel II semestre 2007 pari al 36,10%. Tutto ciò dimostrerebbe quanto sia variato negli anni l'orientamento della domanda di abitazioni tra capoluogo e resto della provincia: negli anni del boom immobiliare, con la città di Firenze caratterizzata da elevati valori immobiliari, inaccessibili ad ampie fasce della popolazione, il mercato si è indirizzato verso i comuni della provincia caratterizzato da quotazioni mediamente più contenute. Negli anni più recenti, il calo delle quotazioni del capoluogo toscano ha innescato un rientro di parte della domanda abitativa verso il mercato fiorentino, rendendo ancora più acuto il fenomeno dello stock abitativo invenduto nei comuni della provincia.

Le quotazioni per macroarea registrano un calo in quasi tutti gli ambiti territoriali, con tassi di calo compresi tra due e tre punti percentuali. Spicca in negativo la flessione rilevata nella macroarea del Basso Mugello che segna un calo del -5,1%. Il deprezzamento più modesto è quello di Firenze pari a -0,6%.

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle di Firenze (3.216 €/m²) e della Cintura Fiorentina (2.970 €/m²). Per contro le quotazioni più basse si registrano nell'Alto Mugello (1.305 €/m²).

Il confronto tra le serie storiche dei numeri indice delle quotazioni e del NTN riportate nella Figura 4 permette due considerazioni. Un primo aspetto riguarda il fatto che la continua erosione delle quotazioni avvenuta negli anni più recenti (tra 2008 e il 2011), sia in provincia sia nel capoluogo abbia portato ad un livello delle quotazioni che mostra una differenza più marcata rispetto ai picchi di valore registrati negli anni 2007-2008. La seconda considerazione discende dalla comparazione delle curve dell'andamento del NTN e delle quotazioni per il capoluogo e per il resto della provincia che evidenzia come il mercato fiorentino sia in una fase di lieve calo delle quotazioni a fronte di un rallentamento del calo del NTN, mentre il resto della provincia mostri un calo delle quotazioni più accentuato in parallelo con un trend di decrescita costante delle transazioni.

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

| Macroaree provinciali | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004) |
|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|---|
| Firenze | 1.696 | -8,0% | 47,10% | 3.216 | -0,6% | 131,3 |
| Alto Mugello | 40 | -1,7% | 1,11% | 1.305 | -2,9% | 119,3 |
| Basso Mugello | 256 | -19,3% | 7,11% | 2.011 | -5,1% | 131,2 |
| Chianti | 121 | -15,9% | 3,37% | 2.504 | -2,5% | 134,2 |
| Cintura Fiorentina | 293 | -11,1% | 8,15% | 2.970 | -2,2% | 128,6 |
| Empolese Val d'Elsa | 502 | -10,0% | 13,93% | 1.944 | -2,5% | 134,2 |
| Piana | 501 | -11,2% | 13,92% | 2.463 | -2,4% | 134,3 |
| Valdarno | 191 | -15,0% | 5,31% | 1.892 | -1,2% | 128,2 |
| Provincia di Firenze | 3.600 | -10,5% | 100,00% | 2.627 | -1,7% | 131,6 |

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

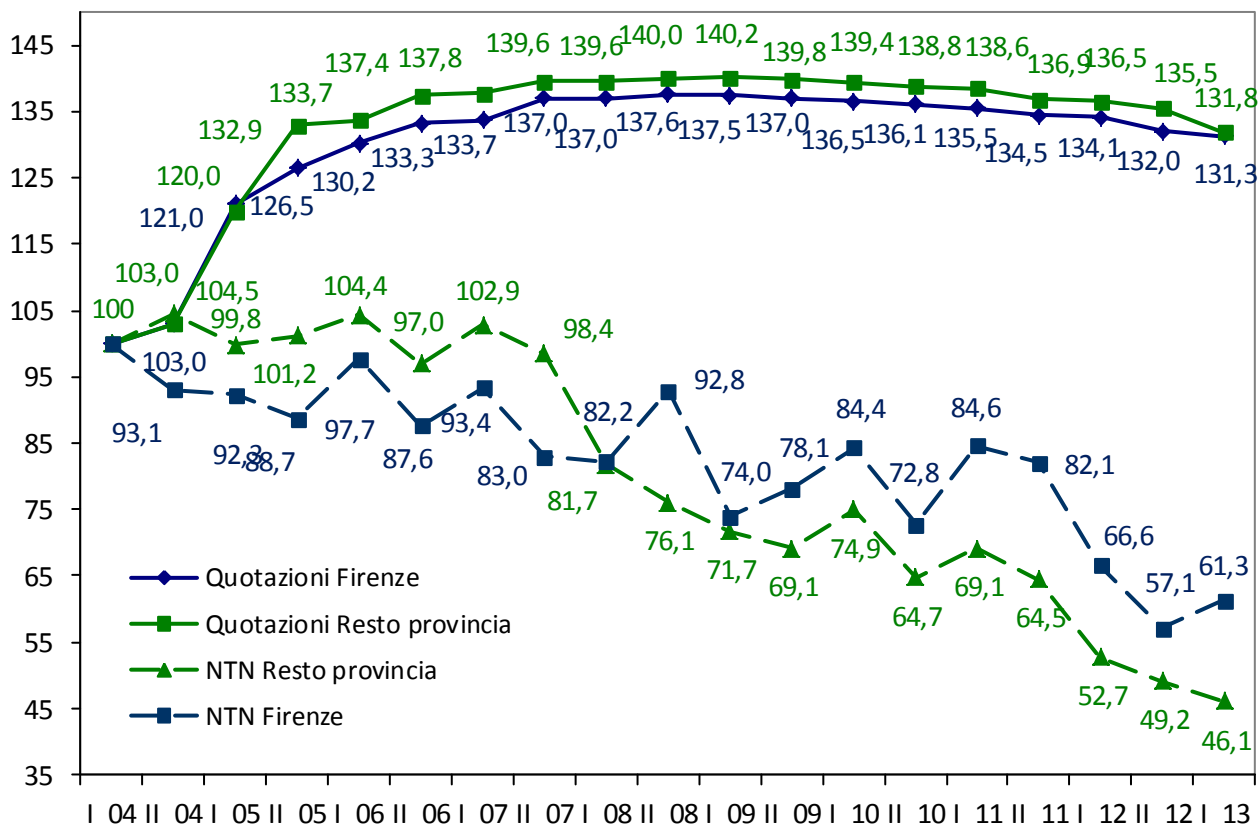
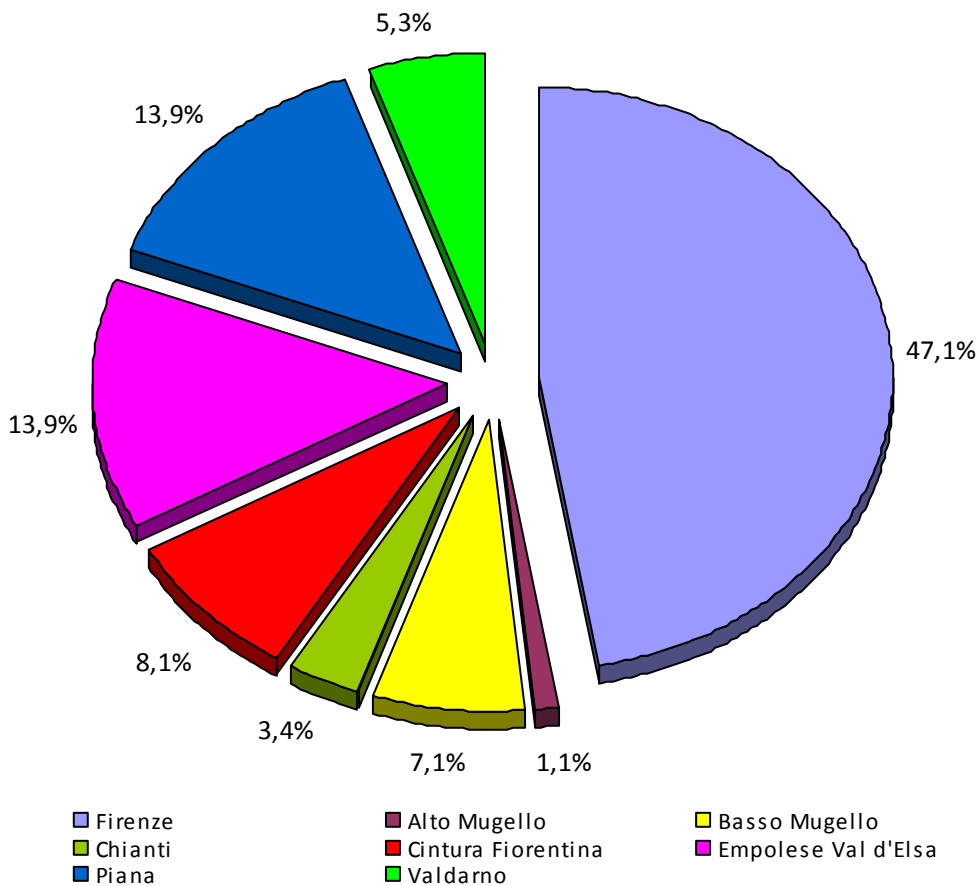


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



La mappa della distribuzione del NTN comunale per l'intera provincia, mostrata in Figura 6, evidenzia come il maggior numero di transazioni si concentri nella città di Firenze (1.696) seguita dai popolosi comuni della Piana di Campi Bisenzio (185), Sesto Fiorentino (166) e dai comuni di Scandicci (168) e Empoli (147).

Nella Figura 7, la mappa dei differenziali delle quotazioni rispetto alla quotazione media provinciale evidenzia con la colorazione più scura (quotazioni più elevate) la città di Firenze e due comuni della Cintura Fiorentina molto vicini al capoluogo toscano (Fiesole con 3.405 €/m² e Bagno a Ripoli con 3.245 €/m²), caratterizzati da un territorio collinare di grande panoramicità e dalla predominanza di abitazioni tipiche fiorentine, aspetti che risultano molto apprezzati sul mercato immobiliare di livello medio-alto. Le quotazioni medie più basse si registrano nei comuni dell'Alto Mugello di Marradi (1.181 €/m²) e Palazzuolo sul Senio (1.113 €/m²).

Da Tabella 4 a Tabella 10 sono riportate per ciascuna macroarea, nel dettaglio dei comuni, i valori di NTN e quotazione medie delle abitazioni registrati nel I semestre 2013, le rispettive variazioni di periodo, l'incidenza percentuale degli scambi sul totale della provincia e il differenziale della quotazione media comunale rispetto alla quotazione media provinciale.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

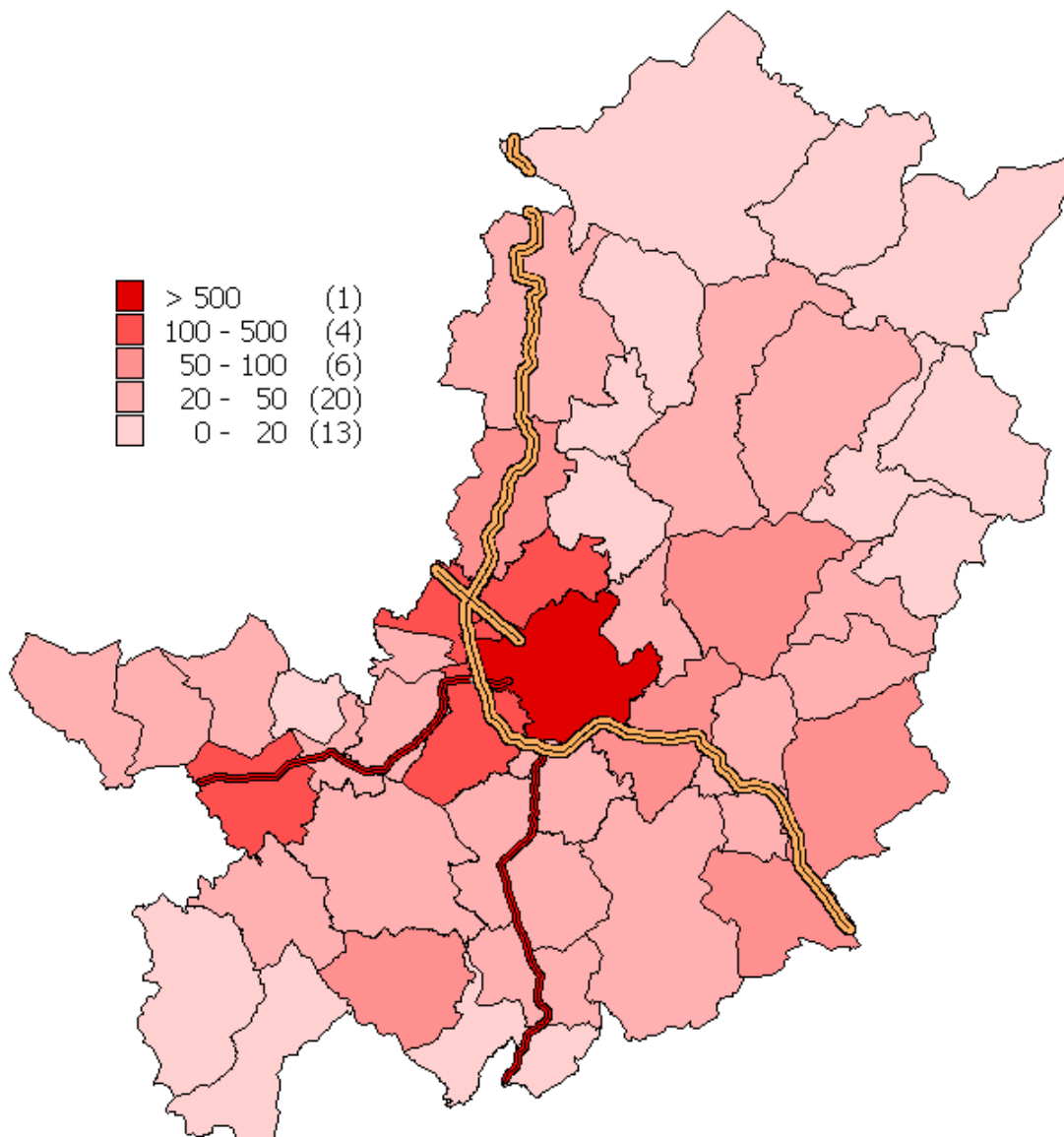




Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

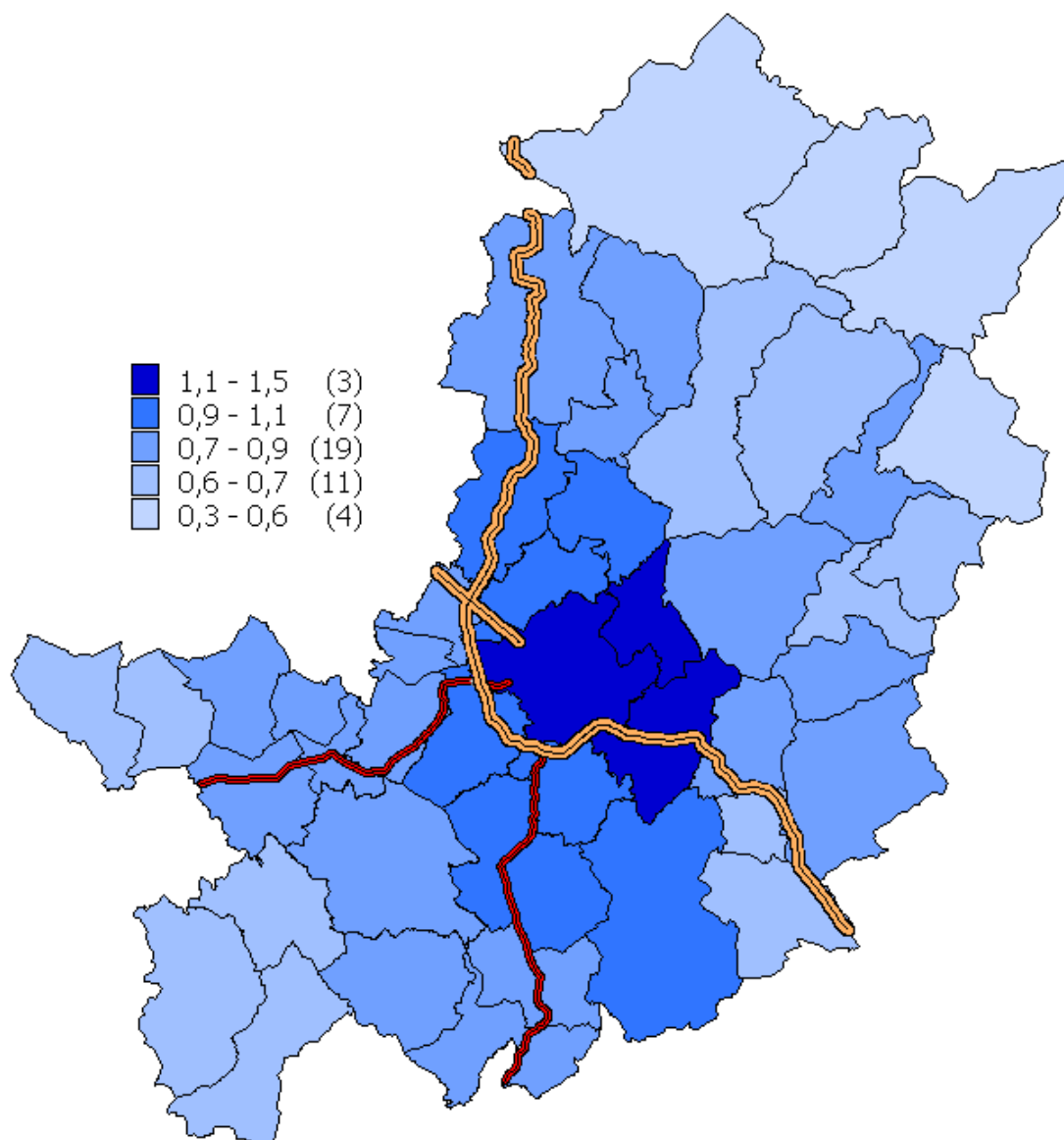


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Mugello

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|----------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| Firenzuola | 15 | -25,4% | 0,41% | 1.264 | -6,1% | 0,48 |
| Londa | 7 | -3,6% | 0,19% | 1.713 | 0,0% | 0,65 |
| Marradi | 10 | -5,5% | 0,28% | 1.181 | 0,0% | 0,45 |
| Palazzuolo sul Senio | 6 | 157,5% | 0,17% | 1.113 | -2,2% | 0,42 |
| San Godenzo | 3 | 150,0% | 0,07% | 1.494 | -0,4% | 0,57 |
| Alto Mugello | 40 | -1,7% | 1,11% | 1.305 | -2,9% | 0,50 |

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Mugello

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|----------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| Barberino di Mugello | 25 | -30,9% | 0,69% | 2.021 | -7,8% | 0,77 |
| Borgo San Lorenzo | 39 | -44,3% | 1,08% | 1.833 | -5,2% | 0,70 |
| Dicomano | 10 | -42,4% | 0,29% | 1.860 | 0,0% | 0,71 |
| Pelago | 28 | 16,6% | 0,78% | 1.996 | -3,5% | 0,76 |
| Pontassieve | 55 | -15,6% | 1,54% | 2.335 | -5,1% | 0,89 |
| Rufina | 21 | -8,3% | 0,59% | 1.830 | -9,9% | 0,70 |
| San Piero a Sieve | 17 | -23,6% | 0,46% | 1.870 | -4,1% | 0,71 |
| Scarperia | 19 | -3,4% | 0,53% | 1.885 | -4,4% | 0,72 |
| Vaglia | 20 | -8,1% | 0,54% | 2.706 | -3,0% | 1,03 |
| Vicchio | 22 | 19,7% | 0,62% | 1.638 | -5,1% | 0,62 |
| Barberino di Mugello | 25 | -30,9% | 0,69% | 2.021 | -7,8% | 0,77 |
| Basso Mugello | 256 | -19,3% | 7,11% | 2.011 | -5,1% | 0,77 |

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Chianti

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| Barberino Val D Elsa | 10 | -40,9% | 0,28% | 1.989 | -0,3% | 0,76 |
| Greve in Chianti | 44 | -8,2% | 1,23% | 2.744 | -4,2% | 1,04 |
| San Casciano Val di Pesa | 43 | -13,9% | 1,19% | 2.567 | -1,0% | 0,98 |
| Tavarnelle Val di Pesa | 24 | -17,5% | 0,67% | 2.244 | -3,2% | 0,85 |
| Chianti | 121 | -15,9% | 3,37% | 2.504 | -2,5% | 0,95 |

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Fiorentina

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|---------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| Bagno a Ripoli | 63 | -18,8% | 1,75% | 3.245 | -0,7% | 1,24 |
| Scandicci | 168 | -3,2% | 4,66% | 2.755 | -2,2% | 1,05 |
| Fiesole | 40 | 18,4% | 1,12% | 3.405 | -1,4% | 1,30 |
| Impruneta | 23 | -50,5% | 0,63% | 2.756 | -5,7% | 1,05 |
| Cintura Fiorentina | 293 | -11,1% | 8,15% | 2.970 | -2,2% | 1,13 |

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Empolese Valdelsa

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| Capraia e Limite | 19 | -40,6% | 0,51% | 2.150 | -2,6% | 0,82 |
| Castelfiorentino | 45 | -1,2% | 1,24% | 1.748 | -0,3% | 0,67 |
| Cerreto Guidi | 38 | 3,2% | 1,05% | 1.780 | -2,6% | 0,68 |
| Certaldo | 62 | 50,0% | 1,71% | 2.017 | -0,8% | 0,77 |
| Empoli | 147 | -8,4% | 4,09% | 2.045 | -1,5% | 0,78 |
| Fucecchio | 49 | -21,1% | 1,35% | 1.641 | -6,6% | 0,62 |
| Gambassi Terme | 10 | -61,6% | 0,27% | 1.713 | -7,4% | 0,65 |
| Montaione | 8 | -58,1% | 0,21% | 1.688 | -2,2% | 0,64 |
| Montelupo Fiorentino | 49 | 16,0% | 1,37% | 2.206 | -4,6% | 0,84 |
| Montespertoli | 41 | -2,9% | 1,13% | 2.229 | -2,2% | 0,85 |
| Vinci | 36 | -32,3% | 1,00% | 1.913 | -1,6% | 0,73 |
| Empolese Valdelsa | 502 | -10,0% | 13,93% | 1.944 | -2,5% | 0,74 |

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| Calenzano | 62 | -49,8% | 1,72% | 2.500 | -2,6% | 0,95 |
| Campi Bisenzio | 185 | 4,8% | 5,15% | 2.175 | -4,5% | 0,83 |
| Lastra a Signa | 40 | -32,9% | 1,11% | 2.304 | -2,6% | 0,88 |
| Sesto Fiorentino | 166 | 4,7% | 4,61% | 2.842 | -1,0% | 1,08 |
| Signa | 48 | 3,4% | 1,33% | 2.222 | -2,4% | 0,85 |
| Piana | 501 | -11,2% | 13,92% | 2.463 | -2,4% | 0,94 |

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valdarno

| Comune | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia |
|----------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------|--|---|--|
| Figline Valdarno | 54 | -32,0% | 1,49% | 1.807 | -1,9% | 0,69 |
| Incisa in Val d'Arno | 32 | -8,1% | 0,89% | 1.791 | -0,9% | 0,68 |
| Reggello | 63 | -2,6% | 1,74% | 1.868 | 0,0% | 0,71 |
| Rignano sull'Arno | 43 | -8,7% | 1,19% | 2.180 | -2,2% | 0,83 |
| Valdarno | 191 | -15,0% | 5,31% | 1.892 | -1,2% | 0,72 |



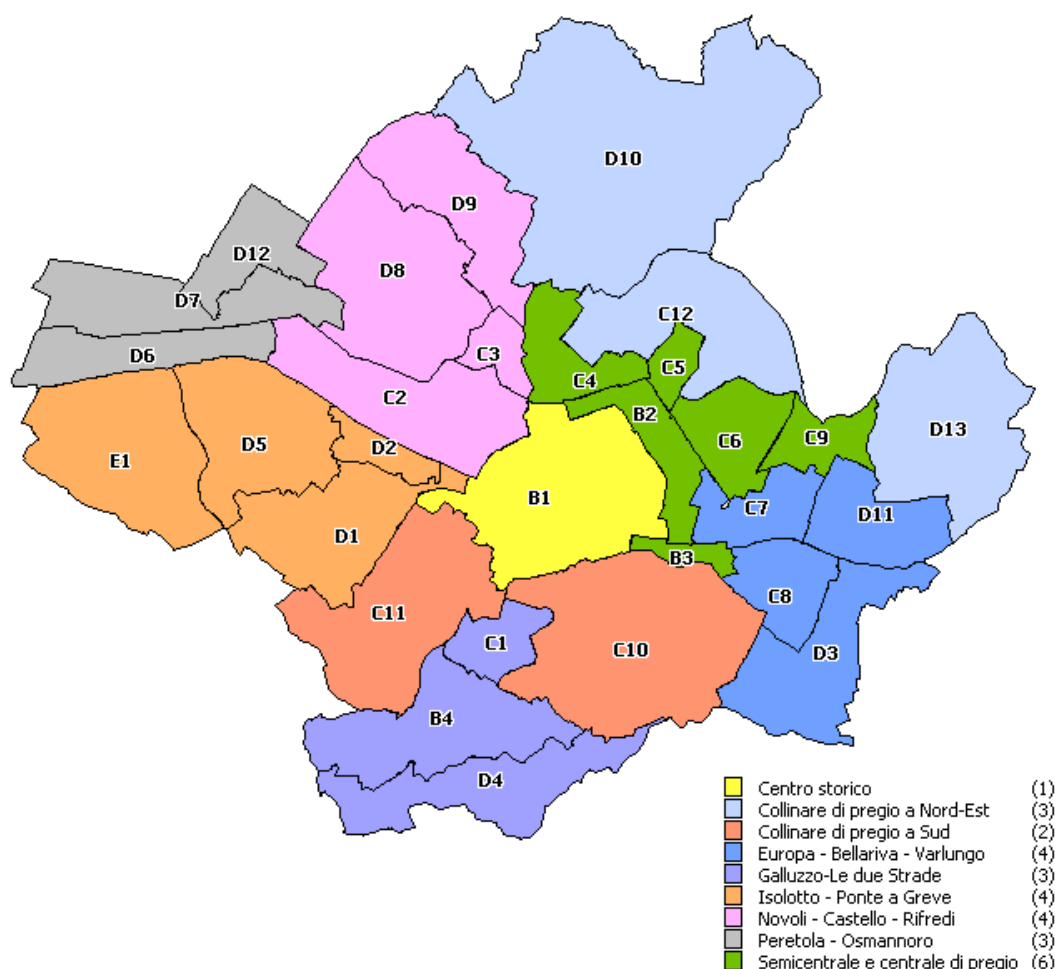
4 Mercato del comune di Firenze

Nella tabella sotto riportata (Tabella 11) è inquadrato il comune di Firenze, fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo toscano rappresenta il 2,5% della quota di NTN sul totale delle transazioni osservate nei capoluoghi italiani. Nel confronto con le altre principali città, Firenze vede crescere leggermente la propria quota di NTN in relazione ai principali capoluoghi (2,5% rispetto a 2,3% del precedente semestre). In termini di variazione il calo tendenziale percentuale del -8,0% risulta analogo, con qualche eccezione, a quanto registrato nelle altre principali città.

Tabella 11: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

| Principali Capoluoghi | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN capoluoghi |
|------------------------------|----------------|-----------------------------------|------------------------|
| Bologna | 1.832 | -3,3% | 2,7% |
| Firenze | 1.696 | -8,0% | 2,5% |
| Genova | 2.365 | -13,6% | 3,5% |
| Milano | 7.674 | -3,3% | 11,4% |
| Napoli | 3.226 | 7,9% | 4,8% |
| Palermo | 1.877 | -9,5% | 2,8% |
| Roma | 12.124 | -8,8% | 17,9% |
| Torino | 4.560 | -7,3% | 6,7% |
| Principali capoluoghi | 35.354 | -6,1% | 52,3% |
| Italia capoluoghi | 67.606 | -8,5% | 100,0% |

Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Firenze



I dati relativi al NTN, come già detto, negativi a livello comunale, mostrano un quadro variegato a livello di macroarea urbana. Osservando, in particolare, le macroaree più ampie, si segnalano le flessioni del “Centro Storico” (275 NTN), che con un tasso di calo del -22,7% peggiora la performance osservata il semestre precedente (-15,2%), e ancora la variazione negativa della macroarea “Semicentrale e centrale di pregio” che con 322 NTN perde il -20,1% degli scambi (continuando il trend negativo già rilevato nel II semestre 2012, -25,5%).

In deciso calo appaiono anche le transazioni in una delle altre tre macroaree “forti” del comune quale “Novoli-Castello-Rifredi”, con (-20,1%). Più contenuti le perdite delle macroaree “Europa - Bellariva - Varlungo” (-7,4%) e “Isolotto - Ponte a Greve” (-3,8%), quest’ultima, tuttavia, in calo per il quinto semestre consecutivo.

Più controverso appare l’andamento delle tre macroaree “pregiate” marginali di Firenze, a partire dal crollo della macroarea “Galluzzo-Le due Strade” che segna una flessione del -44,9%, continuando con la “Collinare di pregio a Sud”, -14,5%, per finire con la “Collinare di pregio a Nord-Est” che mostra una timida crescita, +4,8%. La macroarea periferica residenziale e industriale di “Peretola – Osmannoro” conclude il quadro con un calo del -13,9%.

Sotto l’aspetto delle quotazioni, svetta la macroarea “Collinare di pregio a Sud”, 4.344 €/m², nota per le panoramiche colline che guardano su Firenze e per la presenza del Piazzale Michelangelo, seguita dalla macroarea “Collinare di pregio a Nord-Est”, 3.645 €/m², e dal “Centro Storico” che con 3.525 €/m² vede arrestarsi il trend di calo osservato nei semestri precedenti.

Come mostra cromaticamente la mappa in Figura 10, le quotazioni più elevate del comune si dispiegano lungo l’asse che va da Nord-Est a Sud-Ovest e taglia la città, interessando le zone collinari, il Centro Storico e le zone semicentrali e centrali di pregio, queste ultime molto ricercate dai residenti per la buona dotazione di servizi e di urbanizzazioni. Le variazioni registrate dalle quotazioni rispetto al II semestre 2012, appaiono in calo moderato o perfino stabili rispetto il semestre precedente, con l’eccezione della zona D11 che registra una variazione negativa di -2,2%.

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Firenze

| Macroaree urbane | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| Centro Storico | 275 | -22,7% | 16,22% | 3.525 | 0,0% | 1,11 |
| Collinare di pregio a Nord-Est | 46 | 4,8% | 2,74% | 3.645 | -0,2% | 1,15 |
| Collinare di pregio a Sud | 27 | -14,5% | 1,57% | 4.344 | 0,0% | 1,37 |
| Europa - Bellariva - Varlungo | 185 | -7,4% | 10,94% | 3.205 | -1,3% | 1,02 |
| Galluzzo-Le due Strade | 23 | -44,9% | 1,37% | 3.451 | 0,0% | 1,09 |
| Isolotto - Ponte a Greve | 217 | -3,8% | 12,80% | 2.741 | -0,8% | 0,87 |
| Novoli - Castello - Rifredi | 342 | -20,3% | 20,16% | 2.786 | -0,6% | 0,88 |
| Peretola - Osmannoro | 61 | -13,9% | 3,60% | 2.468 | -1,1% | 0,79 |
| Semicentrale e centrale di pregio | 332 | -20,1% | 19,57% | 3.426 | -0,8% | 1,09 |
| ND | 187 | - | 11,04% | - | - | - |
| Firenze | 1.696 | -8,0% | 100,00% | 3.170¹ | -0,6% | 1,01 |

¹ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).



Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013

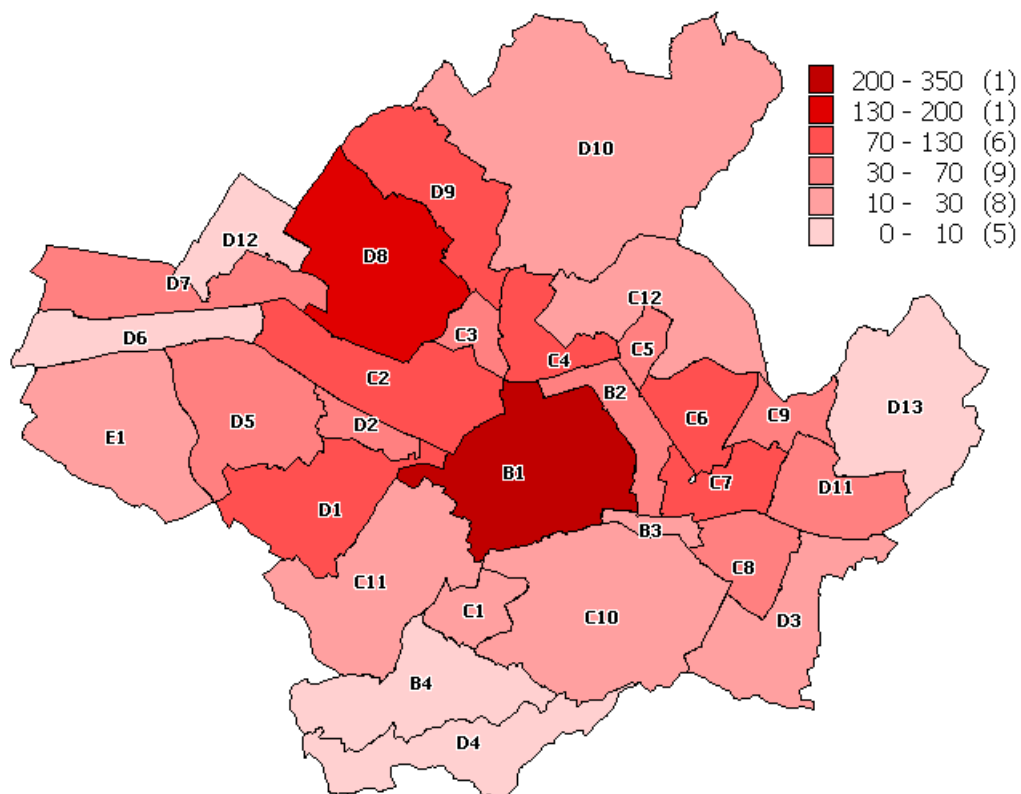
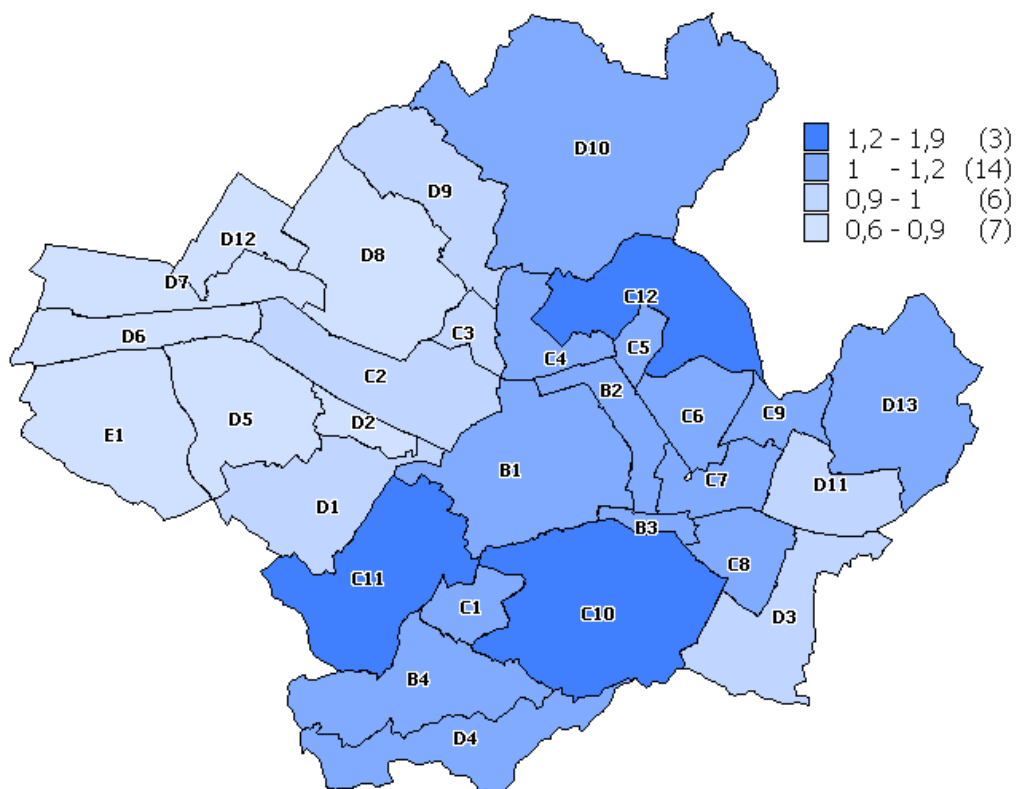


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013



Nelle tabelle che seguono (da Tabella 13 a Tabella 21) si riporta, per ciascuna macroarea nel dettaglio della zona OMI, il NTN, le quotazioni medie e le relative variazioni.

Nei grafici a barre (da Figura 11 a Figura 19) è rappresentata, per ciascuna macroarea, la distribuzione delle compravendite del semestre per classi di dimensione delle abitazioni, con riferimento al NTN, confrontata con la distribuzione per classi dimensionali dello Stock.

Come negli altri semestri, si conferma che, pur in presenza di una diversa distribuzione del patrimonio abitativo per classi dimensionali, sulle diverse macroaree, una costante ricorrente è che il mercato movimentata principalmente i tagli più piccoli. Soltanto nella macroarea “Collinare di pregio a Nord-Est”, caratterizzata dalla prevalenza di tagli medi e grandi, il mercato risulta più attivo per la classe più elevata.

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| B1 | Centro Storico | 275 | -22,7% | 16,22% | 3.525 | 0,0% | 1,11 |
| Centro Storico | | 275 | -22,7% | 16,22% | 3.525 | 0,0% | 1,11 |

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Collinare di pregio a Nord-Est

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| C12 | La Pietra Camerata | 19 | -13,6% | 1,11% | 3.817 | 0,0% | 1,20 |
| D10 | Careggi Cercina Trespiano | 25 | 113,4% | 1,44% | 3.333 | -0,5% | 1,05 |
| D13 | Settignano | 3 | -72,0% | 0,18% | 3.783 | 0,0% | 1,19 |
| Collinare di pregio a Nord-Est | | 46 | 4,8% | 2,74% | 3.645 | -0,2% | 1,15 |

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Collinare di pregio a Sud

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|----------------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| C10 | Bobolino Poggio Imperiale Pian Dei Giullari | 12 | -47,3% | 0,73% | 4.450 | 0,0% | 1,40 |
| C11 | Marignolle Monte Oliveto Le Campora | 14 | 86,0% | 0,84% | 4.050 | 0,0% | 1,28 |
| Collinare di pregio a Sud | | 27 | -14,5% | 1,57% | 4.344 | 0,0% | 1,37 |

Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Europa - Bellariva - Varlungo

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|--------------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| C7 | Madonnone San Salvi Bellariva | 73 | -16,0% | 4,29% | 3.267 | -1,5% | 1,03 |
| C8 | Bandino Viale Europa Anconella | 60 | 13,9% | 3,55% | 3.250 | -1,0% | 1,03 |
| D3 | Nave A Rovezzano Ponte A Ema | 22 | -13,2% | 1,30% | 3.133 | 0,0% | 0,99 |
| D11 | Varlungo Rovezzano | 31 | -14,1% | 1,80% | 3.017 | -2,2% | 0,95 |
| Europa - Bellariva - Varlungo | | 185 | -7,4% | 10,94% | 3.205 | -1,3% | 1,02 |

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Galluzzo-Le due Strade

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|-------------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| B4 | Galluzzo | 8 | -66,4% | 0,47% | 3.250 | 0,0% | 1,03 |
| C1 | Le Due Strade San Gaggio | 13 | 12,4% | 0,74% | 3.767 | 0,0% | 1,19 |
| D4 | Cascine Del Riccio Certosa | 3 | -62,5% | 0,16% | 3.550 | 0,0% | 1,12 |
| Galluzzo-Le due Strade | | 23 | -44,9% | 1,37% | 3.451 | 0,0% | 1,09 |

Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isolotto - Ponte a Greve

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|---------------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| D1 | Legnaia Soffiano Monticelli Pignone | 94 | -18,9% | 5,52% | 2.917 | -1,1% | 0,92 |
| D2 | Isolotto | 49 | 22,0% | 2,89% | 2.650 | 0,0% | 0,84 |
| D5 | Argingrosso San Bartolo A Cintoia | 55 | -3,8% | 3,21% | 2.525 | -1,0% | 0,80 |
| E1 | Ponte A Greve Ugnano Mantignano | 20 | 48,1% | 1,18% | 2.708 | 0,0% | 0,85 |
| Isolotto - Ponte a Greve | | 217 | -3,8% | 12,80% | 2.741 | -0,8% | 0,87 |

Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Novoli - Castello - Rifredi

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|------------------------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| C2 | San Jacopino Ponte Alle Mosse Cascine | 93 | -33,1% | 5,50% | 2.917 | -0,6% | 0,92 |
| C3 | Dalmazia Romito | 33 | -29,7% | 1,93% | 2.950 | 0,0% | 0,93 |
| D8 | Novoli Piana Di Castello | 133 | -0,5% | 7,83% | 2.525 | -1,0% | 0,80 |
| D9 | Castello Il Sodo Rifredi | 83 | -24,1% | 4,90% | 2.917 | -0,6% | 0,92 |
| Novoli - Castello - Rifredi | | 342 | -20,3% | 20,16% | 2.786 | -0,6% | 0,88 |

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Peretola - Osmannoro

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| D6 | Le Piagge | 5 | -21,6% | 0,29% | 2.400 | -0,7% | 0,76 |
| D7 | Peretola Brozzi Quaracchi San Donnino | 53 | -15,8% | 3,13% | 2.500 | -1,3% | 0,79 |
| D12 | Cupolina Osmannoro | 3 | 100,0% | 0,18% | 2.350 | 0,0% | 0,74 |
| Peretola - Osmannoro | | 61 | -13,9% | 3,60% | 2.468 | -1,1% | 0,79 |

Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale e centrale di pregio

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2013 | Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2013 €/m ² | Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012 | Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale |
|--|-------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--|---|--|
| B2 | Lungarno Donatello Beccaria Liberta | 61 | -29,3% | 3,62% | 3.533 | -0,9% | 1,11 |
| B3 | Piazza Ferrucci Ricorboli | 17 | -13,2% | 0,97% | 3.350 | 0,0% | 1,06 |
| C4 | Poggetto Statuto Ponte Rosso | 99 | -22,3% | 5,83% | 3.333 | -0,5% | 1,05 |
| C5 | Le Cure | 39 | -16,8% | 2,29% | 3.600 | -2,3% | 1,14 |
| C6 | Campo Di Marte | 71 | -24,8% | 4,18% | 3.333 | -0,5% | 1,05 |
| C9 | Coverciano | 45 | 10,1% | 2,67% | 3.467 | -1,0% | 1,09 |
| Semicentrale e centrale di pregio | | 332 | -20,1% | 19,57% | 3.426 | -0,8% | 1,09 |

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro storico

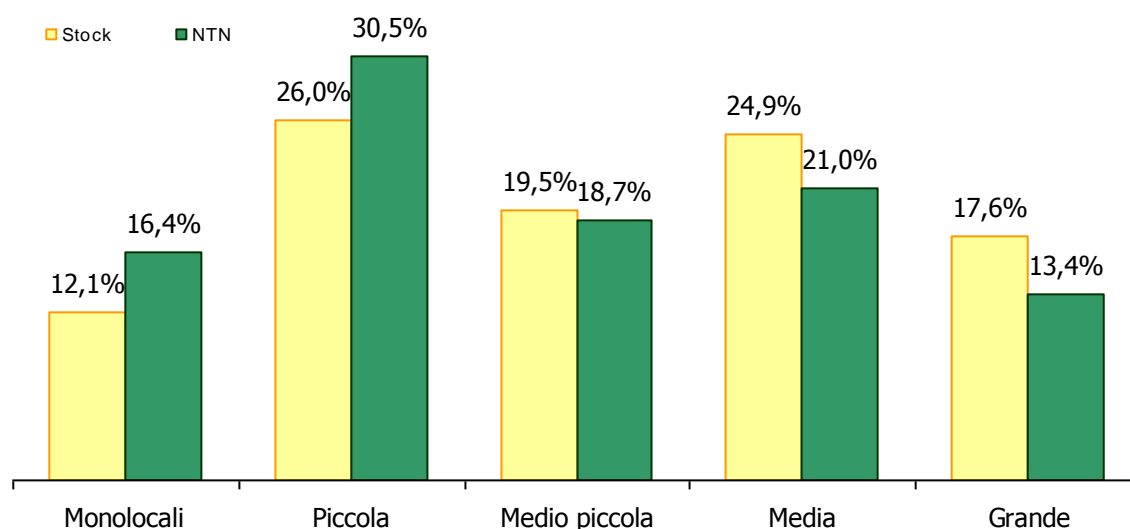


Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Collinare di pregio a Nord-Est

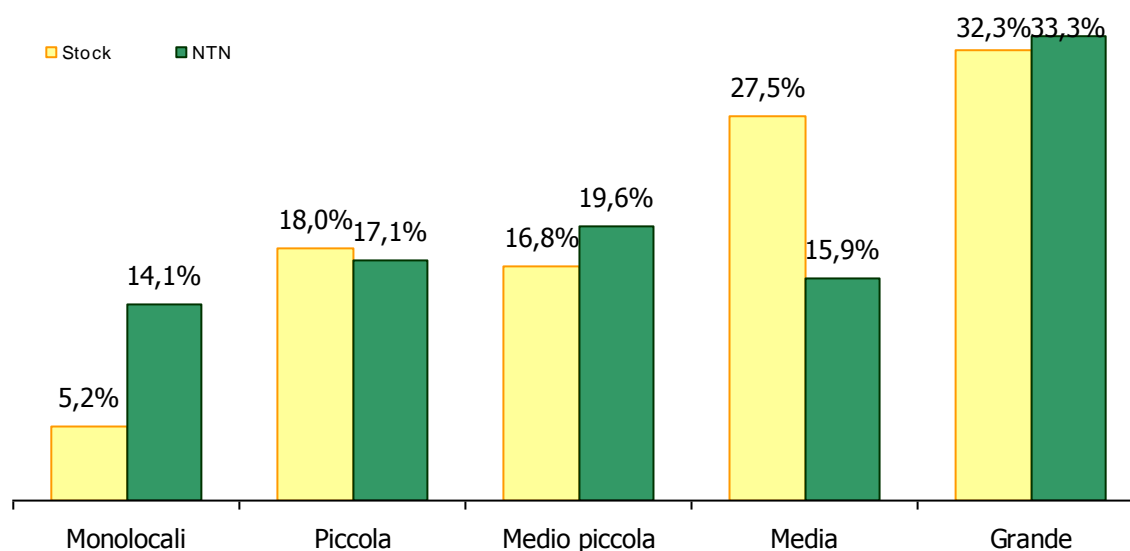


Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Collinare di pregio a Sud

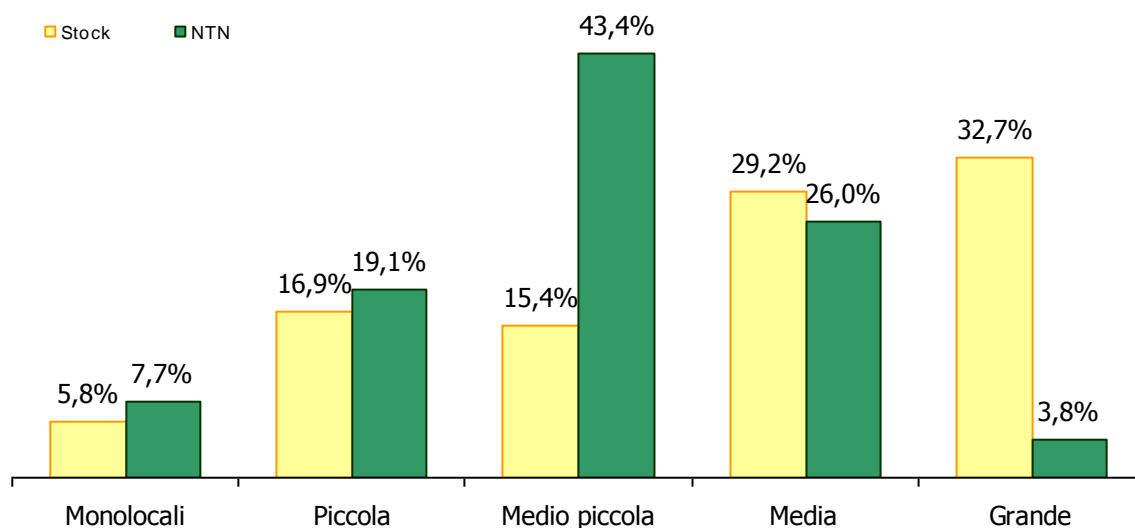


Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Europa - Bellariva - Varlungo

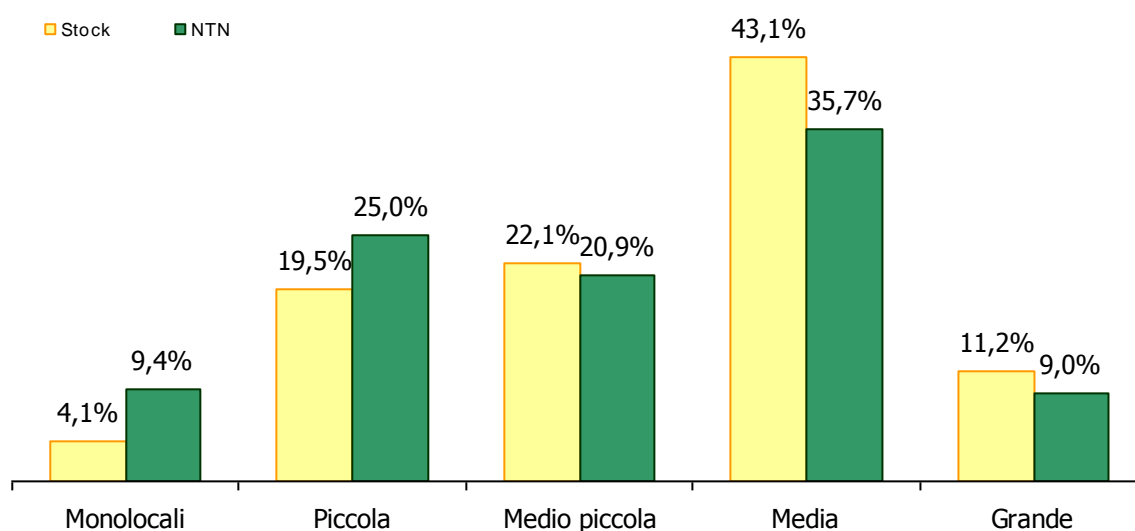


Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Galluzzo-Le due Strade

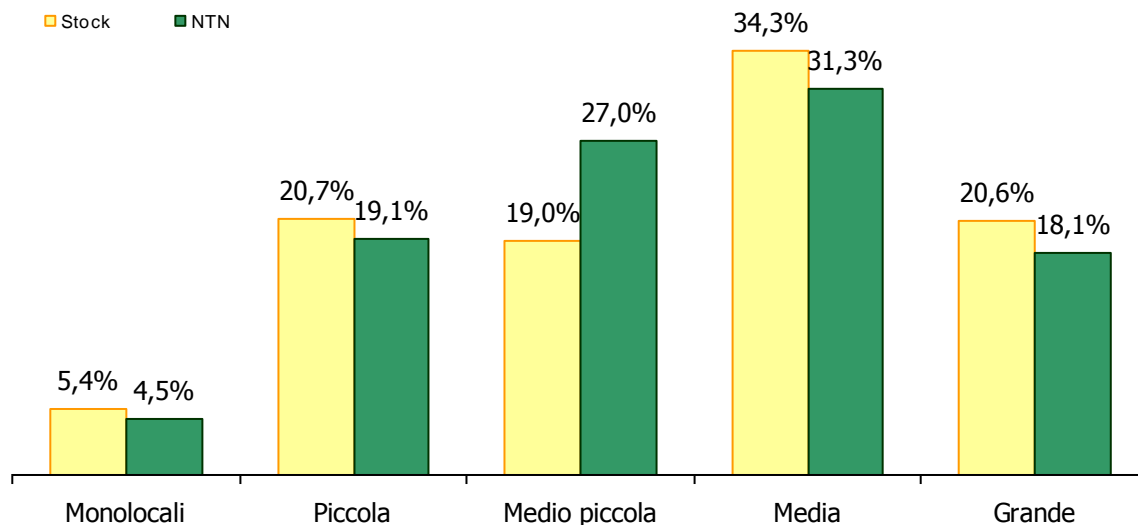


Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Isolotto - Ponte a Greve

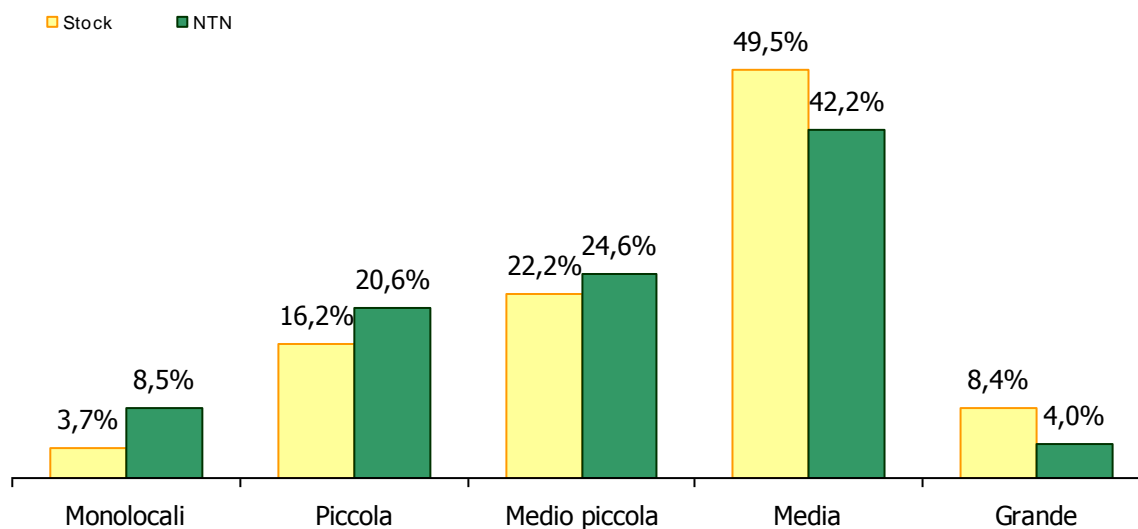


Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Novoli - Castello - Rifredi

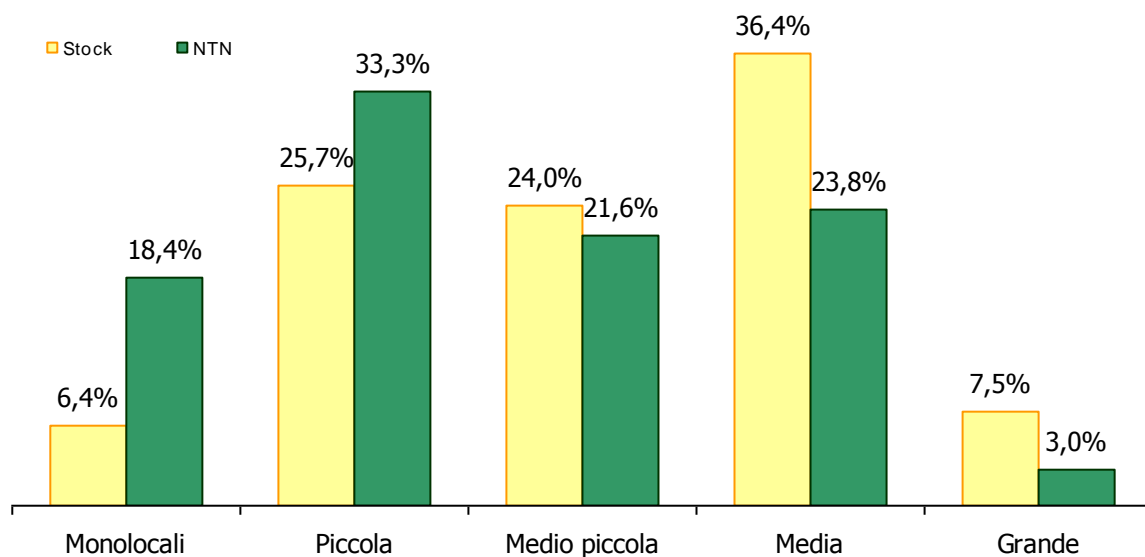


Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Peretola - Osmannoro

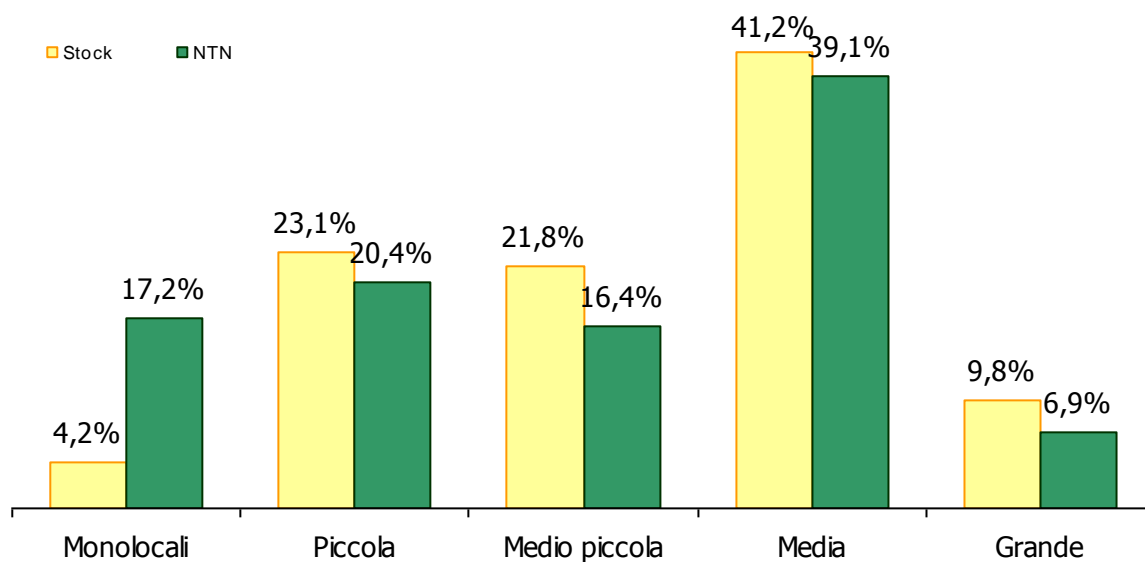
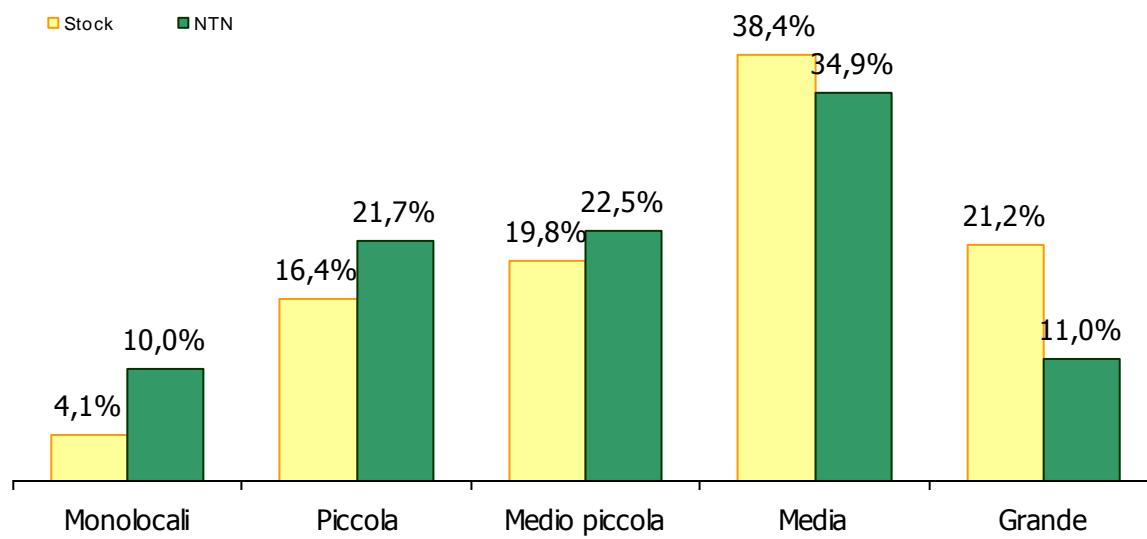




Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale e centrale di pregio



5 Note metodologiche

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 delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

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).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

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 unità a destinazione residenziale

| | |
|---------------|----------------------------------|
| Monocalci | fino a 2,5 vani catastali |
| Piccola | da 3 e fino a 4 vani catastali |
| Medio piccola | da 4,5 e fino a 5 vani catastali |
| Media | da 5,5 e fino a 7 vani catastali |
| Grande | maggiore di 7 vani catastali |

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

| | |
|---|---|
| <p>NTN</p> | <p>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 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). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p> |
| <p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p> | <p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p> |
| <p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p> | <p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p> |
| <p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p> | <p>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 €/m² 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. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p> |
| <p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p> | <p>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 stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock 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 stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p> |
| <p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p> | <p>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.</p> |
| <p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p> | <p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p> |
| <p>ZONA OMI</p> | <p>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.</p> |

Indice delle figure

| | |
|--|----|
| Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia | 4 |
| Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi..... | 5 |
| Figura 3: Macroaree provinciali Firenze | 6 |
| Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia..... | 8 |
| Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali | 8 |
| Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013 | 9 |
| Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale | 10 |
| Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Firenze | 13 |
| Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013..... | 15 |
| Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013 | 15 |
| Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro storico | 18 |
| Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Collinare di pregio a Nord-Est | 18 |
| Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Collinare di pregio a Sud | 19 |
| Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Europa - Bellariva - Varlungo | 19 |
| Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Galluzzo-Le due Strade | 20 |
| Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Isolotto - Ponte a Greve | 20 |
| Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Novoli - Castello - Rifredi | 21 |
| Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Peretola - Osmannoro..... | 21 |
| Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentrale e centrale di pregio | 22 |

Indice delle tabelle

| | |
|--|----|
| Tabella 1: NTN e variazioni %..... | 3 |
| Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % | 3 |
| Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali..... | 7 |
| Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Mugello..... | 10 |
| Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Mugello | 11 |
| Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Chianti | 11 |
| Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Fiorentina | 11 |
| Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Empolese Valdelsa | 12 |
| Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana | 12 |
| Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valdarno..... | 12 |
| Tabella 11: NTN e variazioni dei principali capoluoghi | 13 |
| Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Firenze | 14 |
| Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico..... | 16 |
| Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Collinare di pregio a Nord-Est..... | 16 |
| Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Collinare di pregio a Sud..... | 16 |
| Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Europa - Bellariva - Varlungo | 16 |
| Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Galluzzo-Le due Strade | 17 |
| Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isolotto - Ponte a Greve..... | 17 |
| Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Novoli - Castello - Rifredi | 17 |
| Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Peretola - Osmannoro | 17 |
| Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale e centrale di pregio..... | 18 |