

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Settore residenziale

FIRENZE

a cura dell'Ufficio Provinciale di FIRENZE

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

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	16
5	Note metodologiche	19

1 Introduzione

In seguito alle attività per la ridefinizione dei perimetri delle zone OMI e alla relativa necessità di consolidare la banca dati delle quotazioni e delle compravendite, la presente Nota Territoriale, relativa al 2° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia
Arezzo	989	-8,8%	0,46%	274	-12,8%	0,38%	715	-7,2%	0,51%
Firenze	4.114	14,6%	1,93%	1.904	15,5%	2,65%	2.210	13,9%	1,56%
Grosseto	984	8,7%	0,46%	328	2,1%	0,46%	657	12,2%	0,46%
Livorno	1.448	8,2%	0,68%	613	0,9%	0,85%	835	14,3%	0,59%
Lucca	1.333	2,7%	0,63%	349	2,7%	0,49%	984	2,7%	0,70%
Massa Carrara	643	-17,1%	0,30%	233	-17,6%	0,32%	410	-16,8%	0,29%
Pisa	1.620	14,4%	0,76%	472	17,3%	0,66%	1.149	13,3%	0,81%
Prato	765	24,7%	0,36%	556	19,9%	0,77%	209	39,5%	0,15%
Pistoia	864	4,5%	0,41%	289	16,6%	0,40%	575	-0,7%	0,41%
Siena	914	8,7%	0,43%	237	26,0%	0,33%	677	3,7%	0,48%
Toscana	13.674	7,8%	6,41%	5.254	9,1%	7,31%	8.420	6,9%	5,96%
Italia	213.209	5,6%	100%	71.886	9,4%	100%	141.323	3,8%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
Arezzo	1.350	-0,4%	112,6	1.524	-0,8%	100,2	1.289	-0,2%	118,8
Firenze	2.445	-2,0%	126,9	3.025	-1,3%	124,7	2.068	-2,5%	129,1
Grosseto	2.496	0,8%	140,1	2.171	2,3%	144,7	2.615	0,4%	138,8
Livorno	2.317	-4,3%	127,1	2.014	-4,7%	118,9	2.487	-4,1%	131,2
Lucca	2.320	-2,6%	152,3	1.985	-5,2%	146,5	2.404	-2,0%	153,6
Massa Carrara	1.839	-0,5%	130,2	2.435	0,3%	122,5	1.574	-1,0%	136,0
Pisa	1.706	-1,2%	148,7	2.266	-0,9%	145,4	1.518	-1,3%	150,4
Prato	2.075	-1,0%	121,3	2.099	-1,1%	117,6	2.008	-0,9%	134,0
Pistoia	1.632	-4,7%	118,4	1.636	-6,5%	111,7	1.631	-4,0%	121,5
Siena	1.740	-2,8%	75,5	2.577	-0,6%	73,8	1.531	-3,7%	76,3
Toscana	2.075	-2,0%	125,3	2.345	-1,7%	120,3	1.947	-2,1%	128,4

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
Arezzo	1.982	-1,4%	1,05%	586	-1,6%	1,19%	1.396	-1,4%	1,00%
Firenze	8.098	12,6%	1,58%	3.789	13,3%	1,88%	4.309	12,0%	1,39%
Grosseto	1.938	5,2%	1,13%	686	3,9%	1,49%	1.251	6,0%	1,00%
Livorno	2.966	6,9%	1,38%	1.257	2,6%	1,63%	1.709	10,3%	1,24%
Lucca	2.672	1,6%	1,13%	705	0,1%	1,49%	1.966	2,1%	1,04%
Massa Carrara	1.319	-12,1%	1,00%	432	-20,6%	1,06%	887	-7,3%	0,97%
Pisa	3.110	5,1%	1,41%	930	14,9%	1,69%	2.180	1,4%	1,32%
Prato	1.554	20,9%	1,41%	1.142	21,0%	1,40%	412	20,8%	1,42%
Pistoia	1.637	2,4%	1,04%	514	10,5%	1,10%	1.122	-0,9%	1,02%
Siena	1.783	1,0%	1,12%	431	2,3%	1,35%	1.352	0,6%	1,06%
Toscana	27.056	5,9%	1,29%	10.472	7,8%	1,55%	16.584	4,7%	1,16%
Italia	421.336	3,5%	1,24%	144.118	7,1%	1,56%	277.218	1,8%	1,12%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia

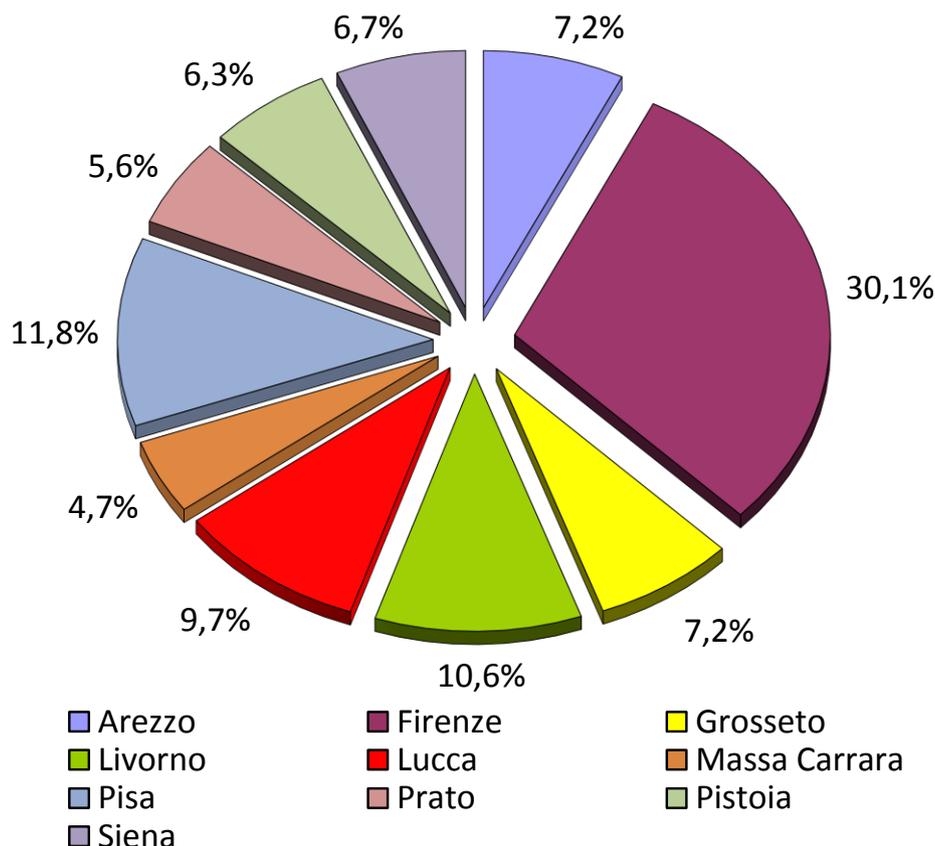




Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi

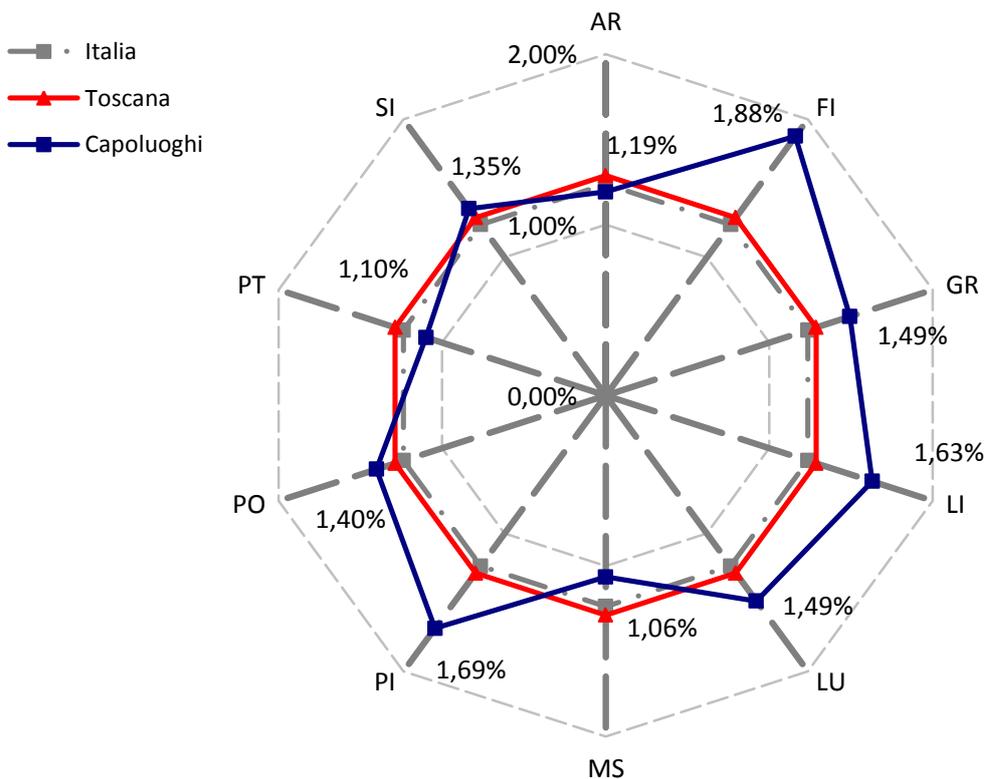


Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi

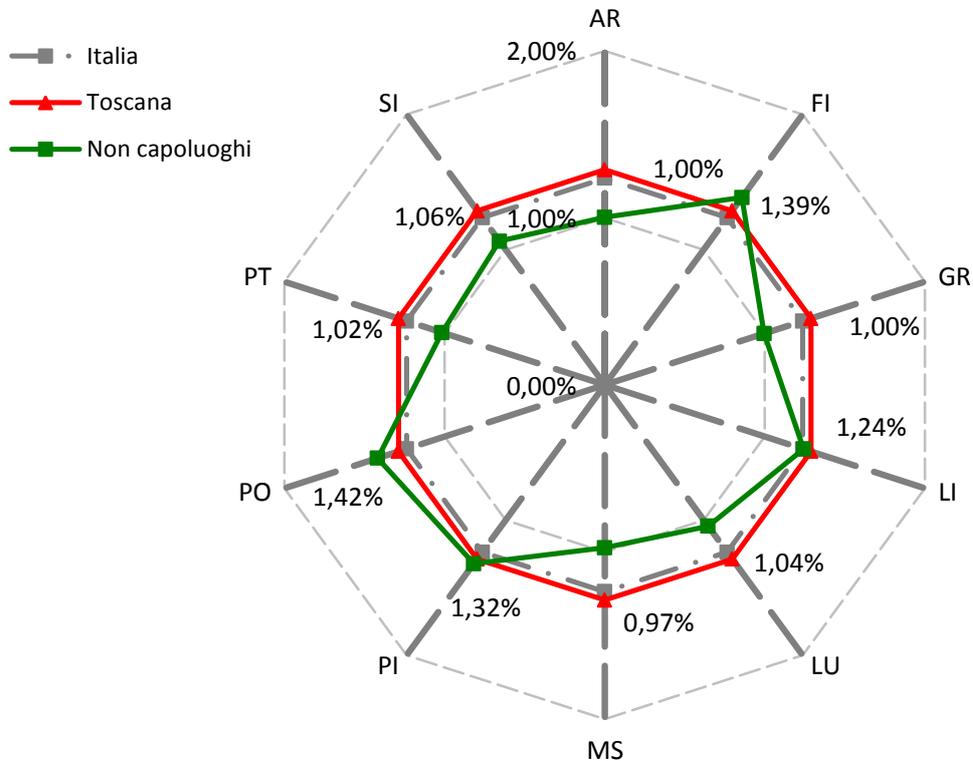


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

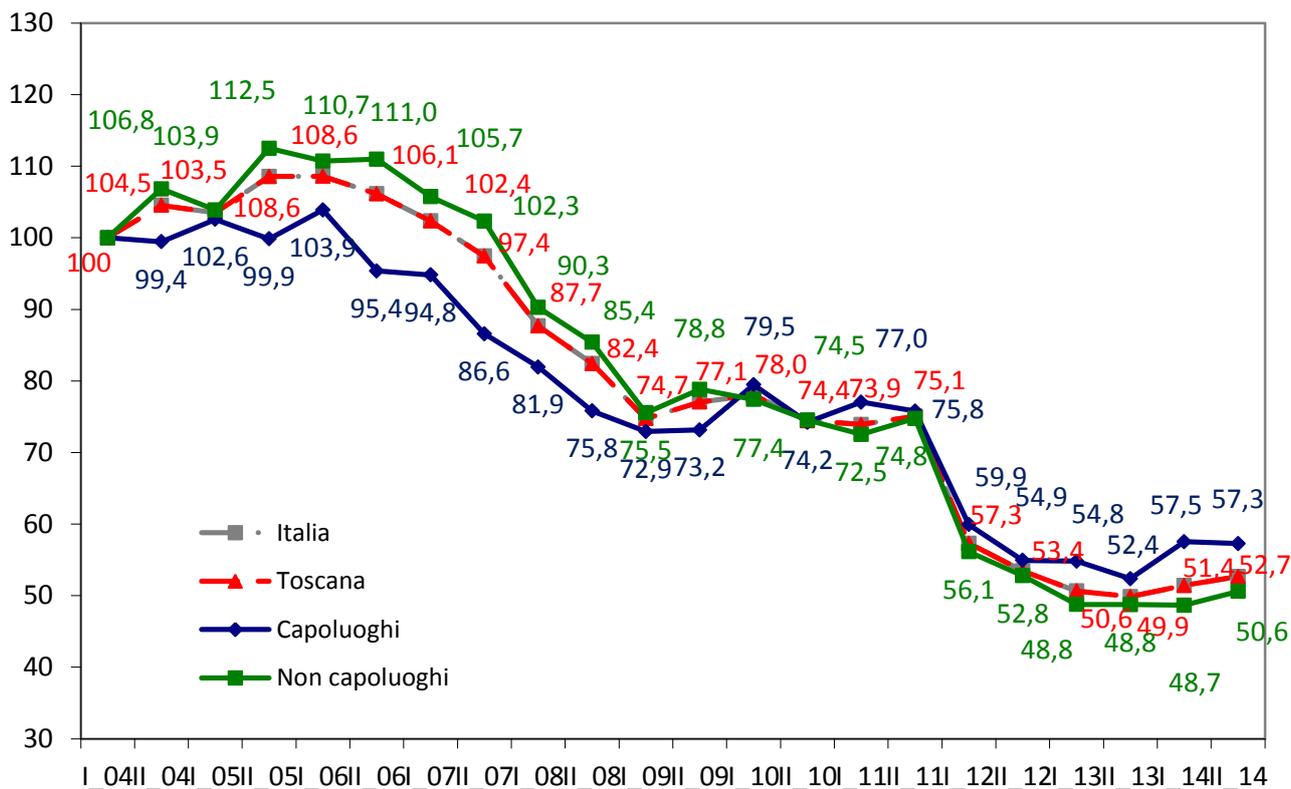
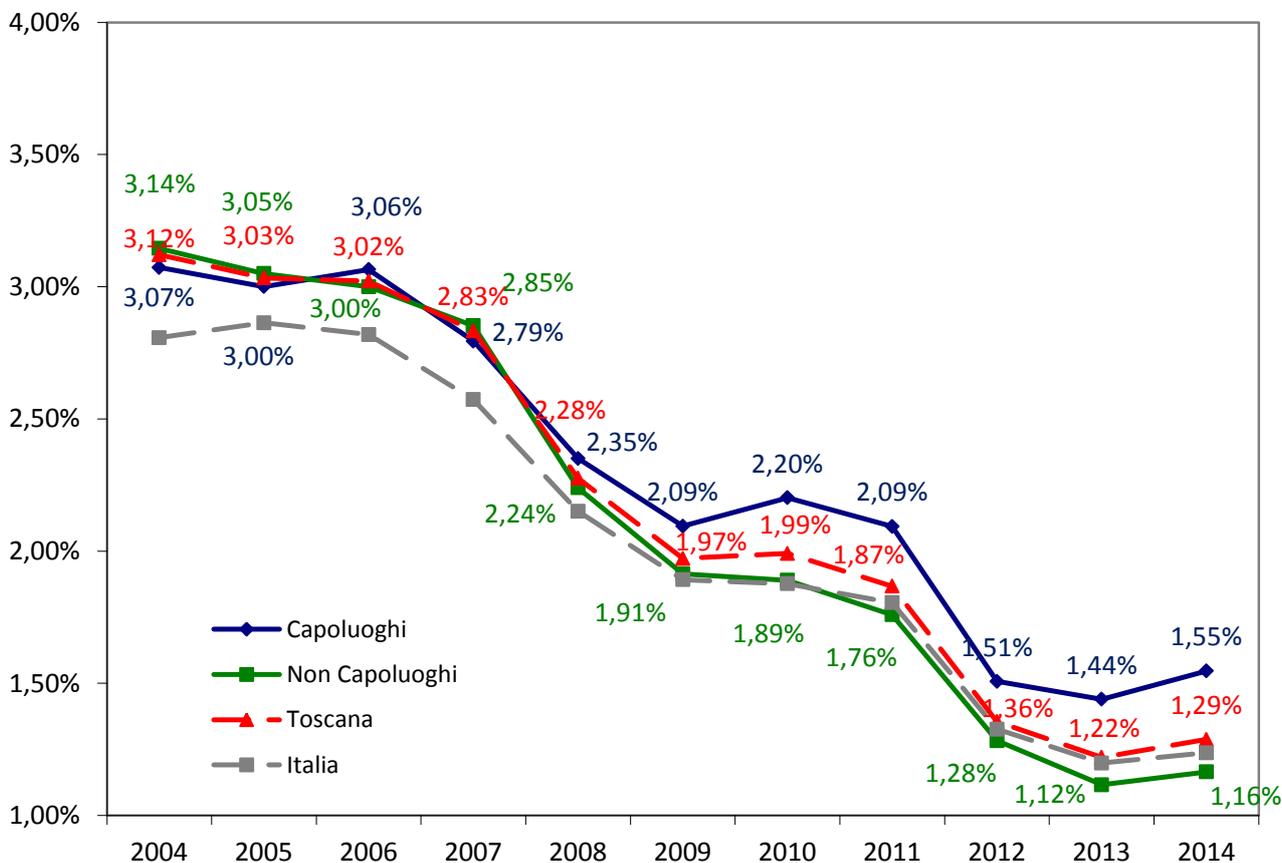


Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 6: Macroaree provinciali Firenze

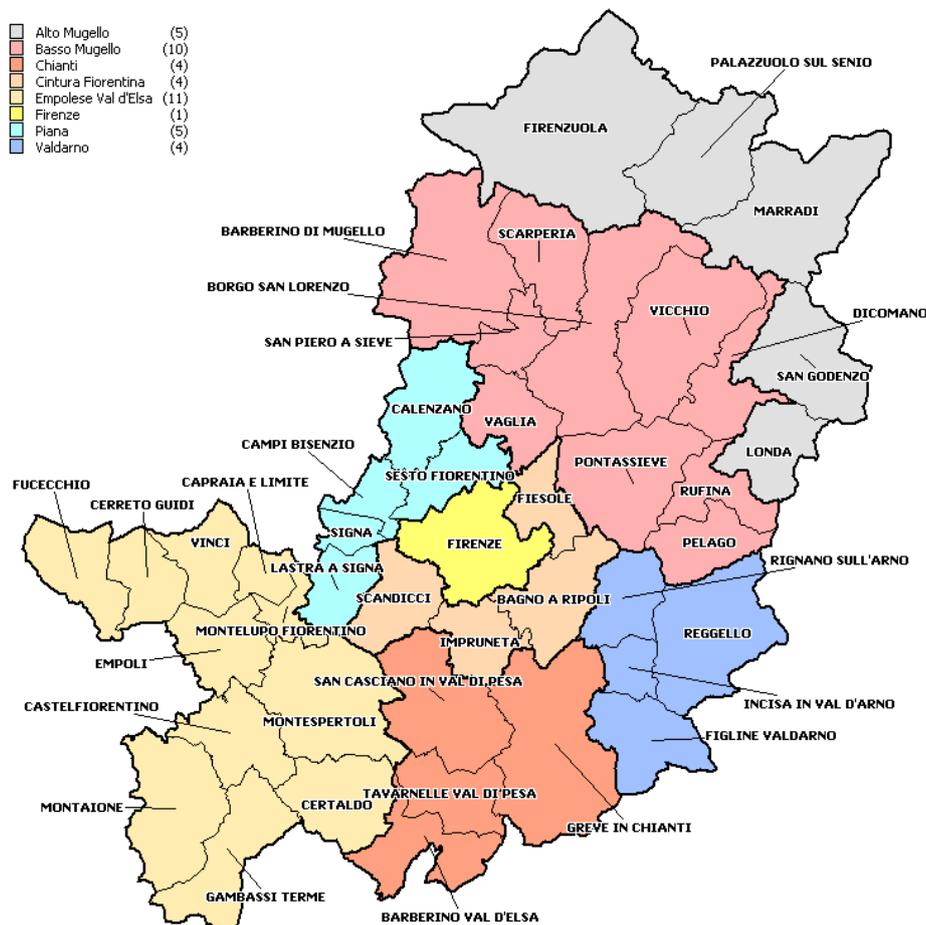


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
ALTO MUGELLO	44	3,3%	1,07%	1.176	-3,6%	109,4
BASSO MUGELLO	348	25,7%	8,45%	1.807	-3,8%	135,0
CHIANTI	148	31,7%	3,59%	2.300	-3,0%	124,0
CINTURA FIORENTINA	380	15,9%	9,25%	2.728	-2,3%	119,9
EMPOLESE VAL D'ELSA	553	6,8%	13,44%	1.837	-2,2%	126,5
FIRENZE CAPOLUOGO	1.904	15,5%	46,28%	3.025	-1,3%	124,7
PIANA	541	11,8%	13,15%	2.278	-2,4%	126,3
VALDARNO	197	9,8%	4,78%	1.720	-1,5%	215,7
Firenze Provincia	4.114	14,6%	100,00%	2.445	-2,0%	126,9



Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
ALTO MUGELLO	92	11,5%	0,79%
BASSO MUGELLO	678	27,2%	1,33%
CHIANTI	262	12,4%	1,12%
CINTURA FIORENTINA	731	17,6%	1,48%
EMPOLESE VAL D'ELSA	1.098	7,7%	1,31%
FIRENZE CAPOLUOGO	3.789	13,3%	1,88%
PIANA	1.055	7,1%	1,60%
VALDARNO	393	6,2%	1,55%
Firenze Provincia	8.098	12,6%	1,58%

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

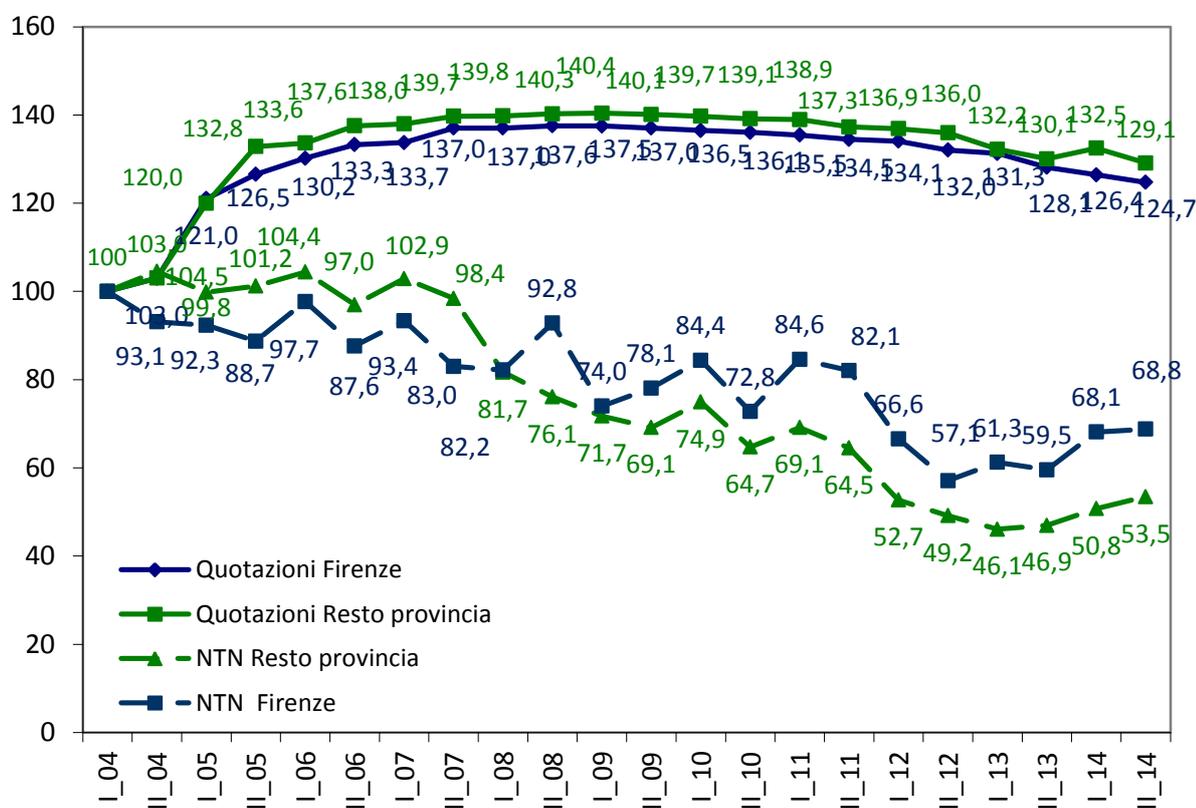




Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia

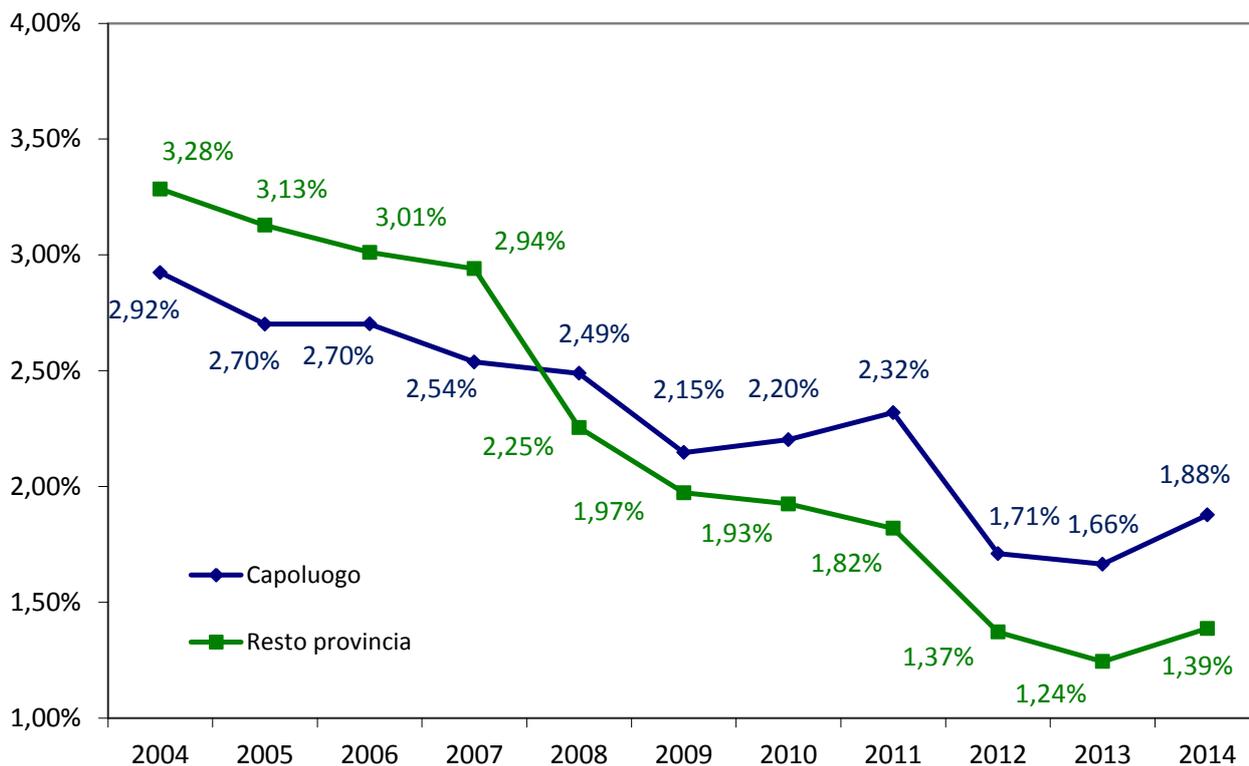


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali

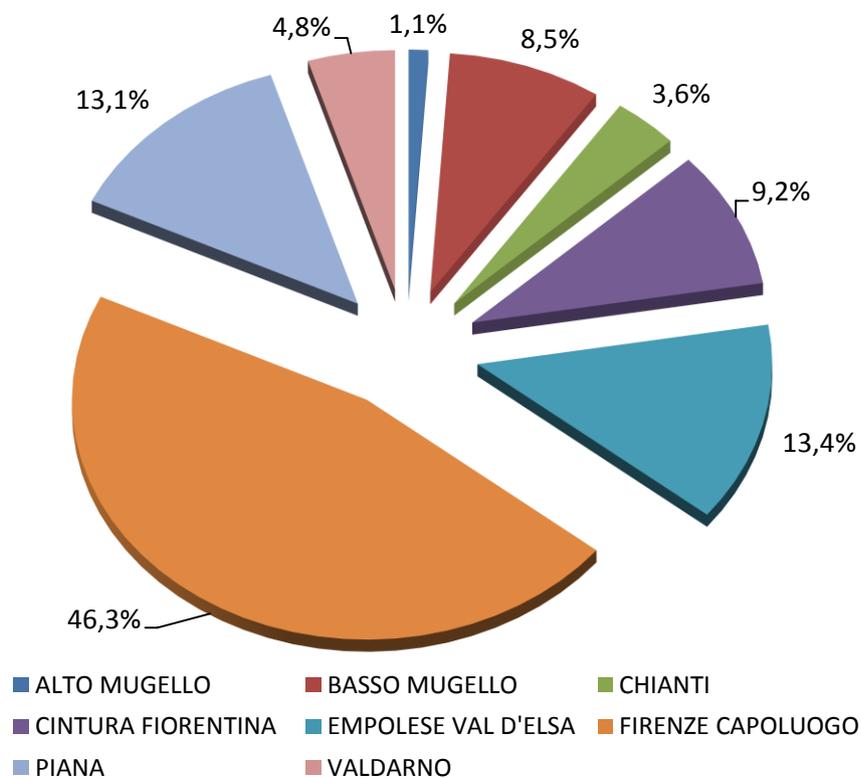




Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali

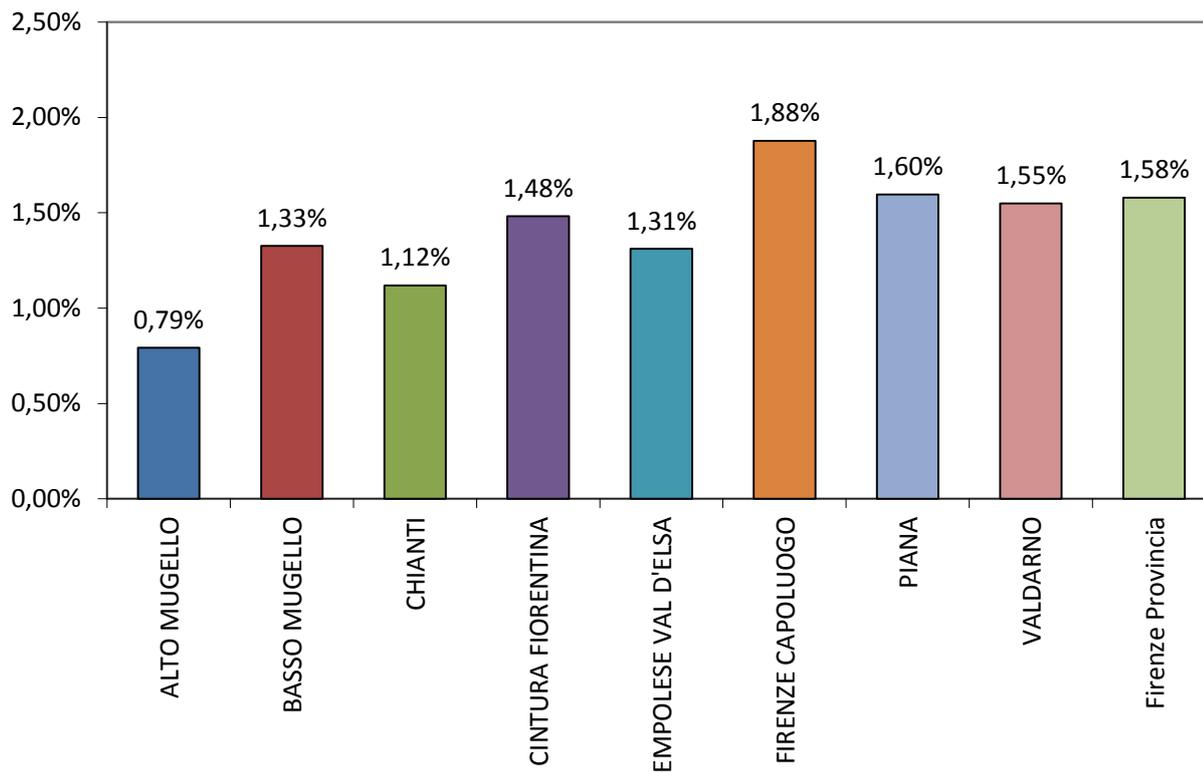


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2014

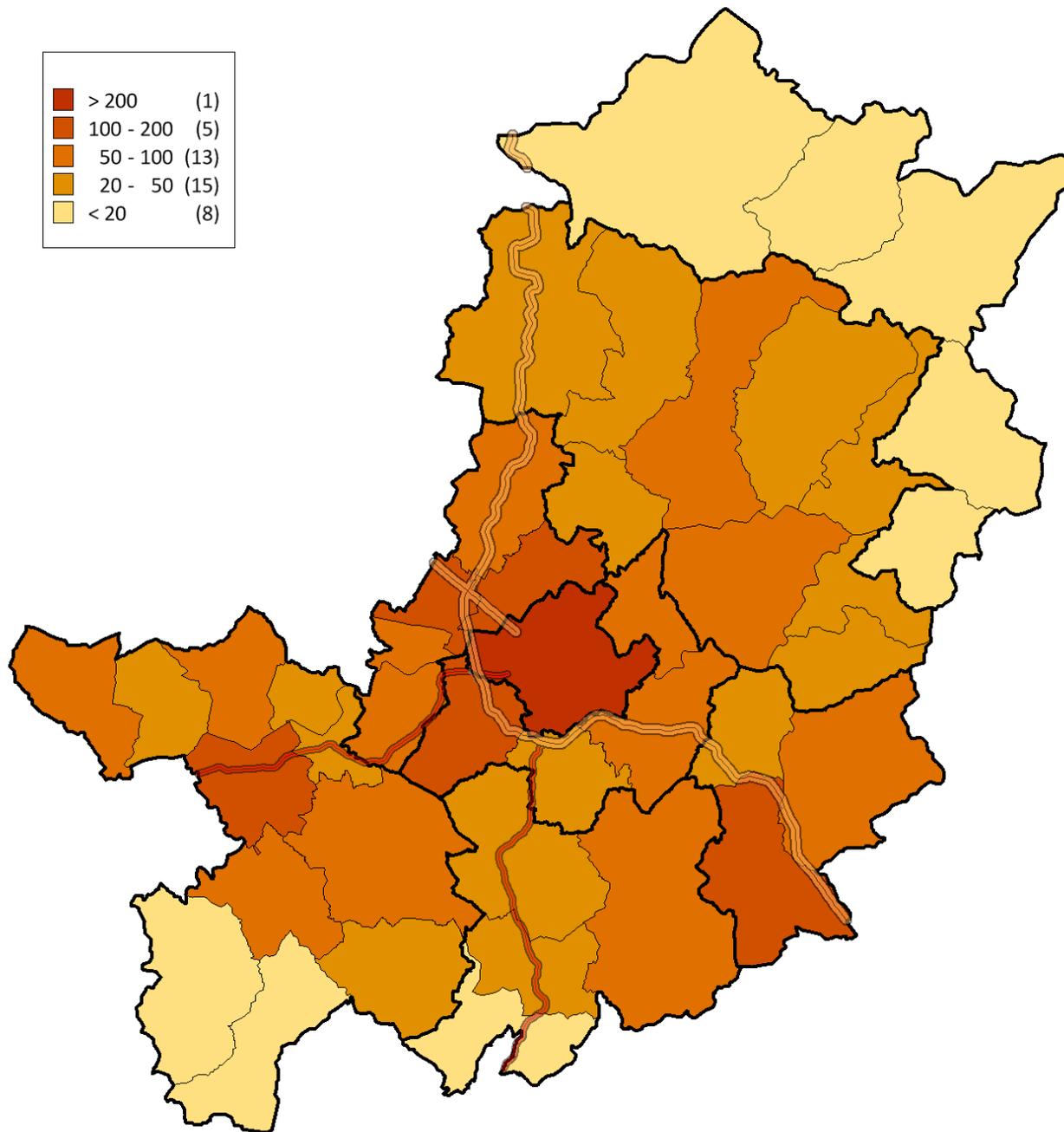


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

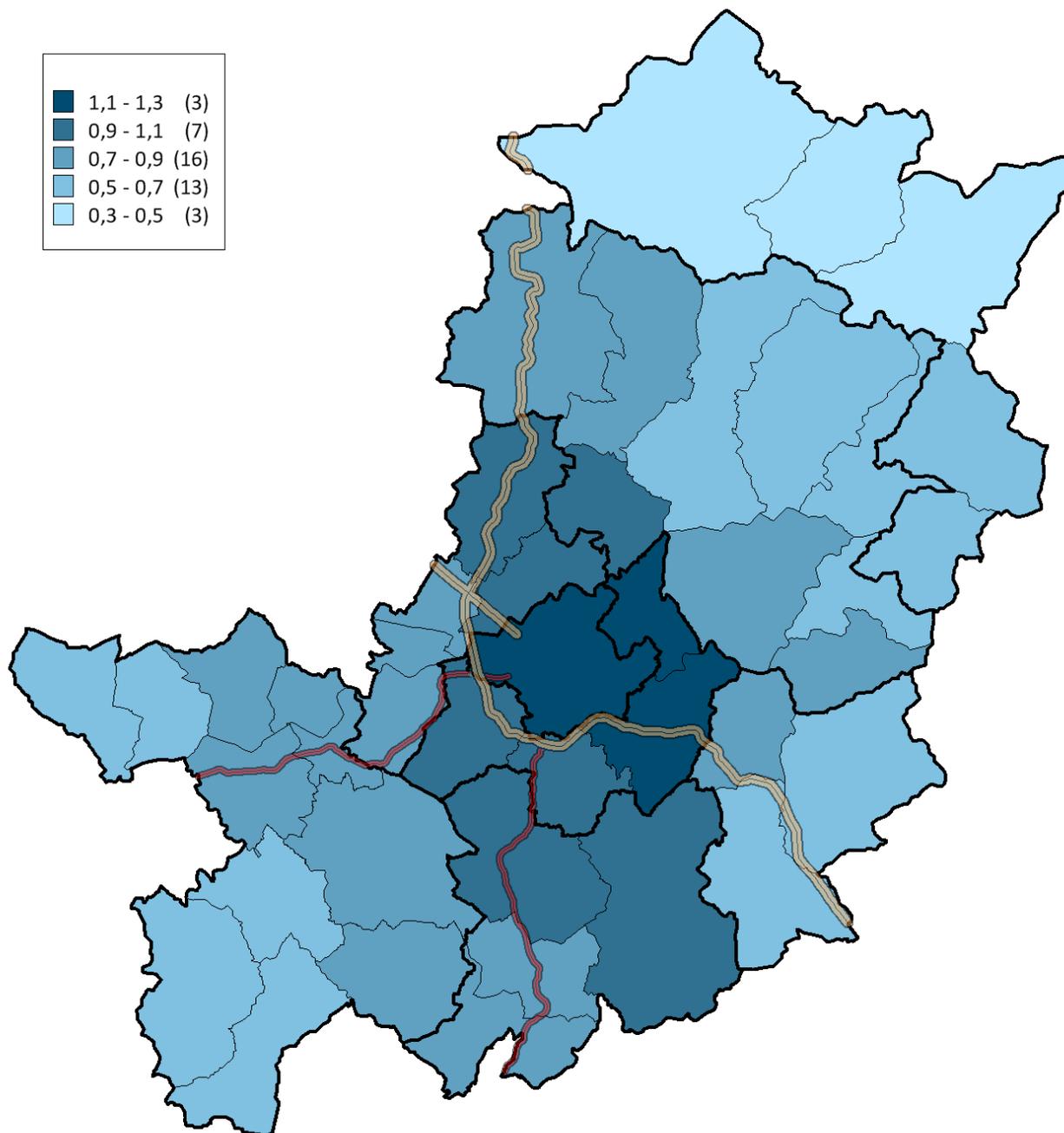




Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2014

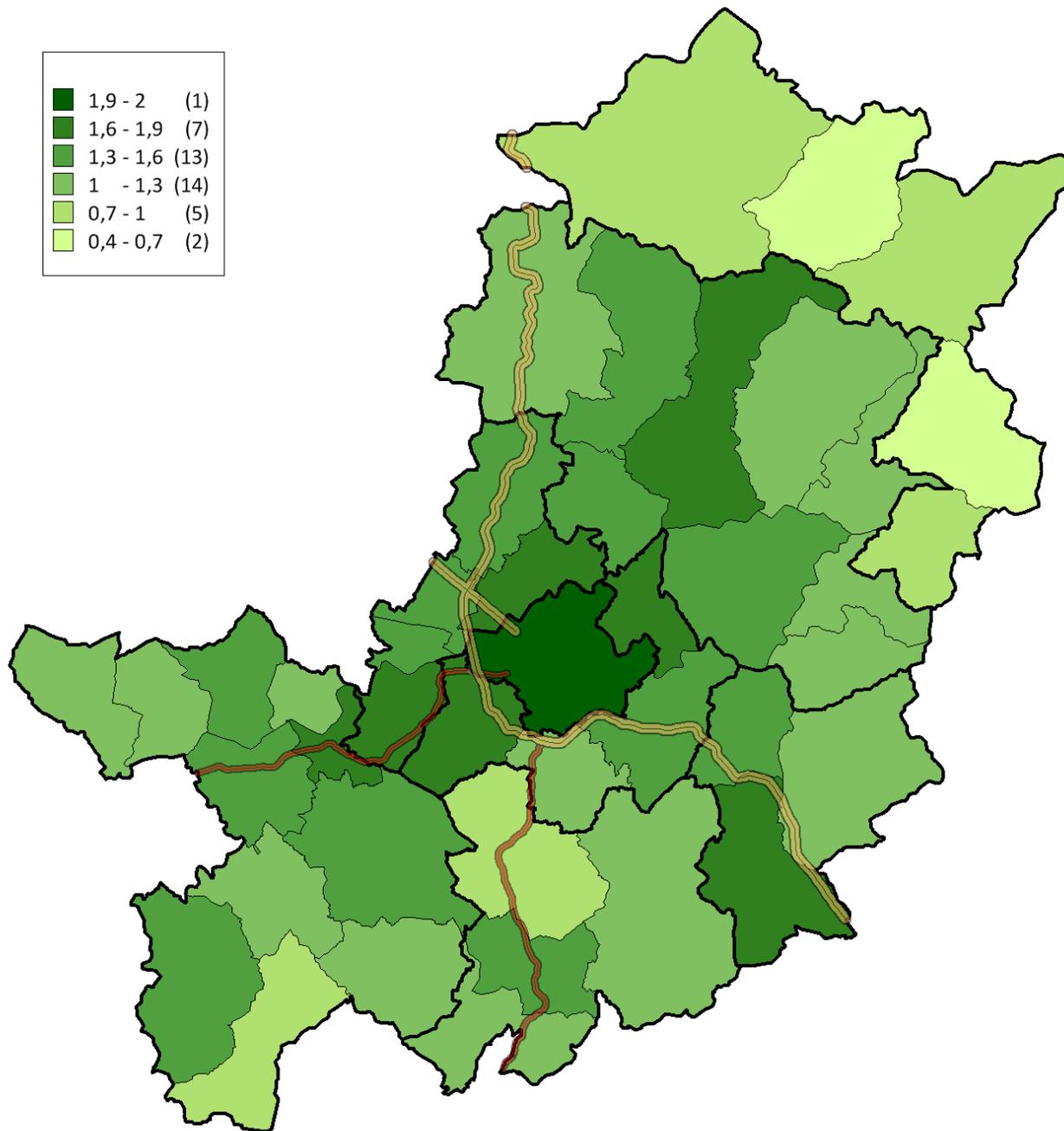


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Mugello

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
FIRENZUOLA	18	-5,2%	0,43%	0,82%	1.160	-2,5%	0,47
LONDA	5	6,7%	0,12%	0,80%	1.533	-2,0%	0,63
MARRADI	16	60,0%	0,39%	0,99%	1.038	-6,3%	0,42
PALAZZUOLO SUL SENIO	2	-38,5%	0,05%	0,58%	963	-4,8%	0,39
SAN GODENZO	3	-44,5%	0,08%	0,45%	1.371	-3,6%	0,56
ALTO MUGELLO	44	3,3%	1,07%	0,79%	1.176	-3,6%	0,48

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Mugello

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BARBERINO DI MUGELLO	37	11,7%	0,91%	1,13%	1.708	-7,0%	0,70
BORGO SAN LORENZO	69	25,0%	1,67%	1,63%	1.668	-4,0%	0,68
DICOMANO	20	-3,1%	0,49%	1,20%	1.588	-4,0%	0,65
PELAGO	23	15,1%	0,57%	1,03%	1.921	-2,1%	0,79
PONTASSIEVE	76	52,6%	1,86%	1,44%	2.013	-5,9%	0,82
RUFINA	22	9,6%	0,53%	1,19%	1.671	-4,4%	0,68
SCARPERIA E SAN PIERO	47	22,9%	1,13%	1,43%	1.741	nd	0,71
VAGLIA	28	94,3%	0,67%	1,41%	2.469	-2,8%	1,01
VICCHIO	25	2,0%	0,61%	1,03%	1.575	-0,8%	0,64
BASSO MUGELLO	348	25,7%	8,45%	1,33%	1.807	-3,8%	0,74

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Chianti

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BARBERINO VAL D ELSA	13	18,2%	0,32%	1,14%	1.790	-1,6%	0,73
GREVE IN CHIANTI	55	59,2%	1,34%	1,09%	2.506	-4,3%	1,02
SAN CASCIANO VAL PESA	43	36,3%	1,03%	0,94%	2.325	-3,1%	0,95
TAVARNELLE VAL DI PESA	37	4,8%	0,90%	1,52%	2.183	-0,5%	0,89
CHIANTI	148	31,7%	3,59%	1,12%	2.300	-3,0%	0,90

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Fiorentina

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BAGNO A RIPOLI	86	3,4%	2,08%	1,35%	3.071	-1,3%	1,26
FIESOLE	70	41,3%	1,71%	1,61%	3.105	-3,3%	1,27
IMPRUNETA	42	12,7%	1,02%	1,08%	2.467	-3,1%	1,01
SCANDICCI	183	15,1%	4,44%	1,65%	2.511	-2,2%	1,03
CINTURA FIORENTINA	380	15,9%	9,25%	1,48%	2.728	-2,3%	1,12

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Empolese Val d'Elsa

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CAPRAIA E LIMITE	20	-39,1%	0,49%	1,12%	1.917	-3,3%	0,78
CASTELFIORENTINO	56	31,0%	1,36%	1,23%	1.600	-3,4%	0,65
CERRETO GUIDI	34	72,0%	0,82%	1,21%	1.694	-2,5%	0,69
CERTALDO	41	-28,9%	0,99%	1,22%	1.864	-2,2%	0,76
EMPOLI	145	3,1%	3,53%	1,37%	1.913	-2,5%	0,78
FUCECCHIO	65	24,4%	1,58%	1,22%	1.642	-1,7%	0,67
GAMBASSI TERME	17	-11,0%	0,42%	0,87%	1.650	-1,8%	0,67
MONTAIONE	18	-53,9%	0,44%	1,44%	1.625	-0,4%	0,66
MONTELUPO FIORENTINO	47	7,4%	1,14%	1,63%	2.067	-2,9%	0,85
MONTEPERTOLI	58	48,0%	1,41%	1,35%	2.179	-0,5%	0,89
VINCI	53	66,6%	1,28%	1,42%	1.806	-1,7%	0,74
EMPOLESE VAL D'ELSA	553	6,8%	13,44%	1,31%	1.837	-2,2%	0,75

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CALENZANO	60	-8,0%	1,46%	1,39%	2.367	-2,6%	0,97
CAMPI BISENZIO	148	4,4%	3,59%	1,52%	2.100	-1,4%	0,86
LASTRA A SIGNA	80	57,6%	1,94%	1,87%	2.175	-3,0%	0,89
SESTO FIORENTINO	182	7,5%	4,43%	1,66%	2.505	-2,8%	1,02
SIGNA	71	24,6%	1,73%	1,51%	2.091	-2,1%	0,86
PIANA	541	11,8%	13,15%	1,60%	2.278	-2,4%	0,93

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valdarno

Comune	NTN II sem 2014	Var %NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media di provincia
FIGLINE E INCISA VALDARNO	114	31,7%	2,76%	1,82%	1.603	nd	0,66
REGGELLO	55	-9,9%	1,35%	1,28%	1.679	-3,1%	0,69
RIGNANO SULL ARNO	28	-12,1%	0,67%	1,40%	2.120	-1,6%	0,87
VALDARNO	197	9,8%	4,78%	1,55%	1.720	-1,5%	0,70

4 Mercato del comune di Firenze

Tabella 13: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2014
BOLOGNA	2.145	18,3%	3,0%	1,94%
FIRENZE	1.904	15,5%	2,6%	1,88%
GENOVA	2.555	12,2%	3,6%	1,63%
MILANO	7.821	4,8%	10,9%	2,00%
NAPOLI	2.667	13,1%	3,7%	1,23%
PALERMO	1.939	4,8%	2,7%	1,21%
ROMA	13.562	16,1%	18,9%	1,92%
TORINO	4.405	9,4%	6,1%	1,81%
Principali capoluoghi	36.997	11,7%	51,5%	1,77%
Italia capoluoghi	71.886	9,4%	100,0%	1,56%

Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Firenze

Macroaree urbane	Quotazione II sem 2014 €/ m ²	Differenziale quotazione II sem 2014 rispetto alla media comunale
Centro Storico	3.559	1,18
Colline di pregio a Nord-Est	3.497	1,15
Colline di pregio a Sud	4.083	1,35
Europa – Bellariva – Varlungo	3.028	1,00
Galluzzo – Le due Strade	3.079	1,02
Isolotto – Ponte a Greve	2.542	0,84
Novoli – Castello – Rifredi	2.618	0,86
Peretola – Osmannoro	2.306	0,76
Semicentrale e centrale di pregio	3.268	1,08
Firenze	3.028*¹	1,00

¹ *La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Tabella 14: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B5	CENTRO STORICO (SIGNORIA - DUOMO - PITTI - SAN NICCOLO)	3.850	1,27
B6	CENTRO STORICO (STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT'AMBROGIO)	3.300	1,09
B7	CENTRO STORICO (VIALI - LUNGARNO VESPUCCI - LUNGARNO DELLA ZECCA VECCHIA)	3.575	1,18
B8	CENTRO STORICO (SAN FREDIANO - PORTA ROMANA)	3.375	1,11
Centro Storico		3.559	1,18

Tabella 15: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Colline di pregio a Nord-Est

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
D10	CAREGGI - CERCINA - TRESPIANO	3.183	1,05
C12	LA PIETRA - CAMERATA	3.683	1,22
D13	SETTIGNANO	3.583	1,18
Colline di pregio a Nord-Est		3.497	1,15

Tabella 16: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Colline di pregio a Sud

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
C10	BOBOLINO - POGGIO IMPERIALE - PIAN DEI GIULLARI	4.225	1,40
C11	MARIGNOLLE - MONTE OLIVETO - LE CAMPORA	3.900	1,29
Colline di pregio a Sud		4.083	1,35

Tabella 17: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Europa – Bellariva – Varlungo

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
C7	MADONNONE - SAN SALVI - BELLARIVA	3.133	1,03
C13	PIAZZA FERRUCCI - RICORBOLI - BANDINO - VIALE EUROPA - ANCONELLA	3.083	1,02
D3	NAVE A ROVEZZANO - PONTE A EMA	2.883	0,95
D11	VARLUNGO - ROVEZZANO	2.783	0,92
Europa – Bellariva – Varlungo		3.028	1,00

Tabella 18: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Galluzzo – Le due Strade

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
D4	CASCINE DEL RICCIO - CERTOSA	3.300	1,09
D14	GALLUZZO - LE DUE STRADE - SAN GAGGIO	3.033	1,00
Galluzzo – Le due Strade		3.079	1,02

Tabella 19: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Isolotto – Ponte a Greve

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
C14	PIGNONE - LEGNAIA - SOFFIANO - MONTICELLI	2.850	0,94
C15	ISOLOTTO	2.450	0,81
D15	ARGINGROSSO - SAN BARTOLO A CINTOIA - PONTE A GREVE	2.300	0,76
E1	PONTE A GREVE - UGNANO - MANTIGNANO	2.567	0,85
Isolotto – Ponte a Greve		2.542	0,84

Tabella 20: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Novoli – Castello – Rifredi

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
C2	SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE - CASCINE	2.767	0,91
C3	DALMAZIA - ROMITO	2.833	0,94
D16	SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI	2.575	0,85
D17	CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA - NUOVO PIGNONE - MERCAFIR	2.350	0,78
D18	MORGAGNI - LE PANCHE	2.750	0,91
D19	CASTELLO - IL SODO	2.617	0,86
D20	NOVOLI - CARRAIA	2.300	0,76
Novoli – Castello – Rifredi		2.618	0,86

Tabella 21: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urban Peretola – Osmannoro

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
D6	LE PIAGGE	2.250	0,74
D7	PERETOLA - BROZZI - QUARACCHI - SAN DONNINO	2.333	0,77
D12	CUPOLINA - OSMANNORO	nd	nd
Peretola – Osmannoro		2.306	0,76

Tabella 22: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Semicentrale e centrale di pregio

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B2	LUNGARNO - DONATELLO - BECCARIA - LIBERTA	3.383	1,12
C4	POGGETTO - STATUTO - PONTE ROSSO	3.150	1,04
C5	LE CURE	3.450	1,14
C6	CAMPO DI MARTE	3.150	1,04
C9	COVERCIANO	3.267	1,08
Semicentrale e centrale di pregio		3.268	1,08

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.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di 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.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> 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 €/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. 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 II semestre 2014 per provincia	3
Figura 2: IMI 2014 - capoluoghi	4
Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6: Macroaree provinciali Firenze	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali	8
Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali.....	9
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2014.....	10
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	11
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2014	12

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	7
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Mugello	13
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Mugello.....	13
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Chianti.....	13
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Fiorentina.....	14
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Empolese Val d’Elsa	14
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana	14
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valdarno	15
Tabella 13: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	16
Tabella 14: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Centro Storico	17
Tabella 15: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Colline di pregio a Nord-Est.....	17
Tabella 16: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Colline di pregio a Sud.....	17
Tabella 17: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Europa – Bellariva – Varlungo.....	17
Tabella 18: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Galluzzo – Le due Strade	17
Tabella 19: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Isolotto – Ponte a Greve	18
Tabella 20: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Novoli – Castello – Rifredi	18
Tabella 21: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urban Peretola – Osmannoro	18
Tabella 22: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Semicentrale e centrale di pregio	18