

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

**Settore residenziale**

## FIRENZE

a cura dell'Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione provinciale di FIRENZE

**Pier Luigi Pezzullo** (referente OMI)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Provincia di **FIRENZE** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale-Territorio della Direzione 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](mailto: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.....	8
4	Mercato del comune di Firenze .....	18
5	Note metodologiche .....	25

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale-Territorio della Direzione 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;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

## 2 Mercato regionale

Le analisi del mercato immobiliare residenziale toscano, eseguite per il II semestre 2015, mostrano nel loro insieme un trend positivo (16,2%) del numero di transazioni (NTN) osservate a livello regionale, rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente; il mercato toscano con 15.889 transazioni rappresenta il 3,49% del mercato immobiliare italiano. Nella Tabella 1 si nota come la provincia di Livorno segna il valore positivo più alto (25,9%), seguito da Pisa (22,3%) e Massa; più arretrato Grosseto (8,7%), con una crescita inferiore alla media toscana. E' importante notare che la suddivisione dei dati fra Capoluoghi e non Capoluoghi abbia declinazioni nettamente diverse a livello provinciale: infatti, se l'andamento medio regionale dà in leggero vantaggio con il 18,8% i Capoluoghi rispetto al resto del territorio (14,6%), la realtà, invece, dimostra che la metà delle province toscane, di fatto, non rispetti tale tendenza. Fanno eccezione, appunto, in maniera più evidente alcune province, quali Grosseto resto del territorio con un +13,2% rispetto ad un -0,2% del Capoluogo (unico segno negativo nell'ambito regionale), Massa resto del territorio con un +27,1% rispetto al +9,1% del Capoluogo e Siena resto del territorio con un +22,1% rispetto al +10,5% del Capoluogo; altro caso singolare è quello del comune di Pisa, che si attesta al 60,8% di variazione (segno positivo più alto registrato nell'ambito regionale) contro il 6,5% del resto del territorio.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
FIRENZE	4.556	10,8%	28,67%	2.132	12,0%	34,17%	2.424	9,7%	25,12%
AREZZO	1.132	14,4%	7,12%	332	21,1%	5,32%	800	11,9%	8,29%
GROSSETO	1.070	8,7%	6,74%	327	-0,2%	5,24%	743	13,2%	7,70%
LIVORNO	1.823	25,9%	11,47%	782	27,6%	12,54%	1.041	24,6%	10,79%
LUCCA	1.510	13,3%	9,50%	384	10,1%	6,15%	1.126	14,4%	11,67%
MASSA	776	20,6%	4,88%	255	9,1%	4,08%	521	27,1%	5,40%
PISA	1.982	22,3%	12,47%	759	60,8%	12,16%	1.223	6,5%	12,68%
PISTOIA	1.040	20,4%	6,54%	349	21,0%	5,60%	690	20,1%	7,15%
PRATO	913	19,4%	5,74%	658	18,4%	10,55%	254	21,8%	2,64%
SIENA	1.088	19,1%	6,85%	262	10,5%	4,20%	826	22,1%	8,56%
<b>Toscana</b>	<b>15.889</b>	<b>16,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.240</b>	<b>18,8%</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.649</b>	<b>14,6%</b>	<b>100,00%</b>

Le quotazioni medie, Tabella 2, rilevate nel II semestre 2015 rimangono in leggera flessione (-1,5%) nella regione rispetto al II semestre 2014. La contrazione risulta contenuta tra i valori -0,2% e -1,6%, con picchi di -1,9% a Pisa e -5,1% a Livorno. Stesso andamento viene osservato anche per i comuni Capoluogo ed il resto della provincia, con l'eccezione di Siena Capoluogo che fa segnare un -4,9%. Da segnalare una isolata timida inversione di tendenza (+0,9%) per il comune di Massa.



Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
FIRENZE	2.371	-1,6%	123,1	2.951	-1,2%	121,7	1.994	-2,0%	124,6
AREZZO	1.330	-1,0%	110,9	1.494	-1,1%	98,3	1.272	-0,9%	117,1
GROSSETO	2.469	-0,6%	138,7	2.130	-0,9%	142,3	2.592	-0,5%	137,6
LIVORNO	2.106	-5,1%	115,5	1.779	-6,1%	105,1	2.289	-4,6%	120,7
LUCCA	2.291	-0,2%	150,7	1.965	-0,1%	145,0	2.373	-0,2%	152,0
MASSA	1.765	-0,2%	129,4	2.317	0,9%	123,4	1.519	-1,0%	133,9
PISA	1.636	-1,9%	142,6	2.160	-2,4%	138,6	1.461	-1,6%	144,7
PISTOIA	1.598	-0,4%	115,9	1.579	-1,0%	107,8	1.606	-0,2%	119,7
PRATO	2.048	-0,6%	119,8	2.083	-0,5%	116,7	1.951	-0,9%	130,2
SIENA	1.579	-1,5%	69,0	2.172	-4,9%	63,4	1.431	-0,2%	71,3
<b>Toscana</b>	<b>2.000</b>	<b>-1,5%</b>	<b>121,1</b>	<b>2.249</b>	<b>-1,6%</b>	<b>116,0</b>	<b>1.881</b>	<b>-1,4%</b>	<b>124,2</b>

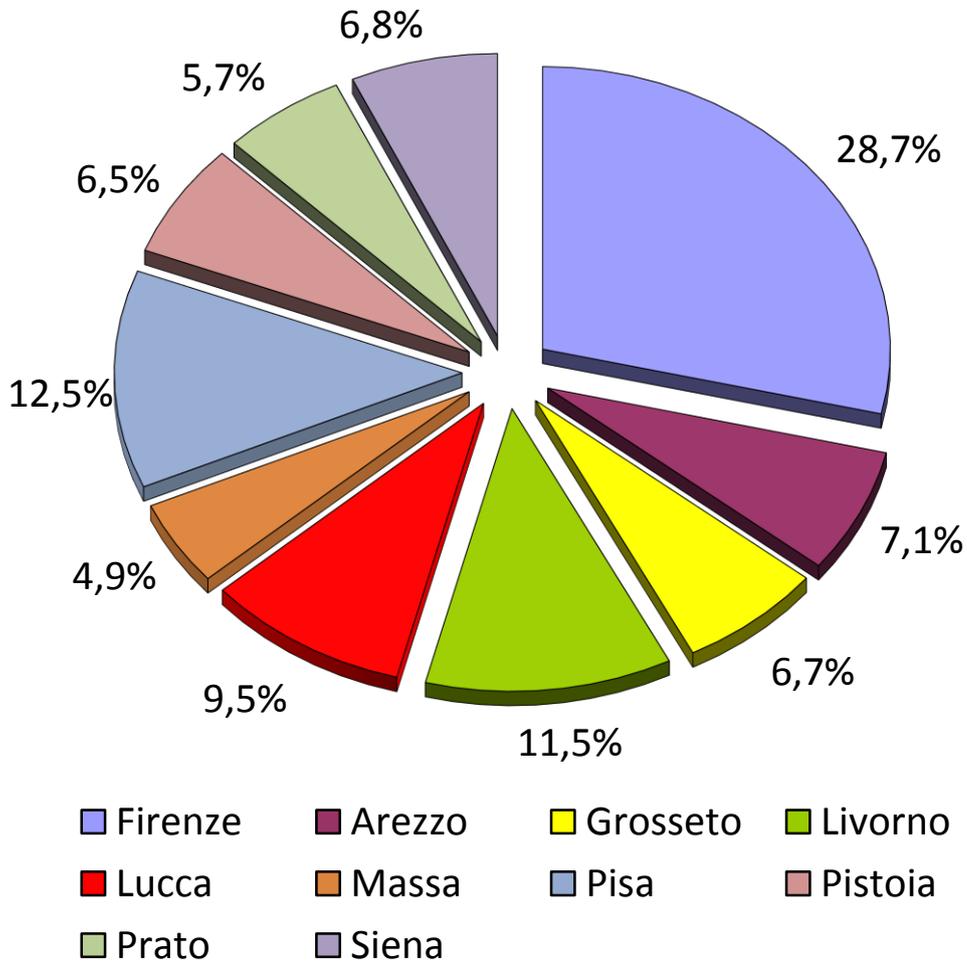
Le considerazioni sviluppate per il semestre possono estendersi all'intero anno 2015, come risulta dalla Tabella 3, almeno in termini di crescita del NTN. Il dato medio regionale per l'intera provincia segna un +10,8% rispetto al 2014, con una tendenza al rialzo che si riscontra per tutti gli ambiti provinciali, ad eccezione del solo dato del comune di Grosseto con un -6,1%. Diversa è la lettura fornita dall'IMI (intensità del mercato immobiliare) rispetto al NTN: il dato IMI medio della Toscana per l'intera provincia (1,42%) è inferiore al dato nazionale (1,51%). Per sei province su dieci, l'Intensità del Mercato Immobiliare si dimostra più debole della media, passando da un minimo di 1,08% a Massa ad un massimo di 1,71% a Firenze. A livello di comuni capoluogo Pisa si attesta il mercato più attivo con 2,20%, seguito da Firenze (2,04%) e Livorno (1,82%); nelle ultime posizioni tra i capoluoghi troviamo Massa (1,20%) ed Arezzo (1,25%). Generalmente più in sofferenza è la distribuzione dell'IMI che appare a livello di non capoluoghi in quanto le province più dinamiche sono Prato (1,56%), Firenze (1,50%) e Pisa (1,46%), con Massa ed Arezzo che chiudono la classifica (rispettivamente 1,03% e 1,07%).

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
FIRENZE	8.794	8,6%	1,71%	4.127	8,9%	2,04%	4.667	8,3%	1,50%
AREZZO	2.108	6,4%	1,12%	617	5,4%	1,25%	1.491	6,8%	1,07%
GROSSETO	2.107	8,8%	1,23%	644	-6,1%	1,40%	1.463	16,9%	1,16%
LIVORNO	3.402	14,7%	1,58%	1.404	11,7%	1,82%	1.998	16,9%	1,45%
LUCCA	2.812	5,3%	1,19%	751	6,5%	1,58%	2.061	4,8%	1,09%
MASSA	1.424	8,0%	1,08%	487	12,8%	1,20%	937	5,7%	1,03%
PISA	3.641	17,1%	1,65%	1.218	31,0%	2,20%	2.424	11,2%	1,46%
PISTOIA	1.831	11,9%	1,16%	609	18,4%	1,30%	1.222	8,9%	1,10%
PRATO	1.768	13,8%	1,59%	1.314	15,1%	1,61%	454	10,2%	1,56%
SIENA	2.080	16,7%	1,30%	486	12,7%	1,52%	1.594	17,9%	1,25%
<b>Toscana</b>	<b>29.969</b>	<b>10,8%</b>	<b>1,42%</b>	<b>11.658</b>	<b>11,3%</b>	<b>1,72%</b>	<b>18.311</b>	<b>10,4%</b>	<b>1,28%</b>

In termini di quote percentuali, come mostrato dal grafico a torta di Figura 1, con un'incidenza del 28,7% 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 variabili fra il 4,9% di Massa e il 12,5% di Pisa.

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia



I grafici polari nelle figure che seguono consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province della Toscana per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).



Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi

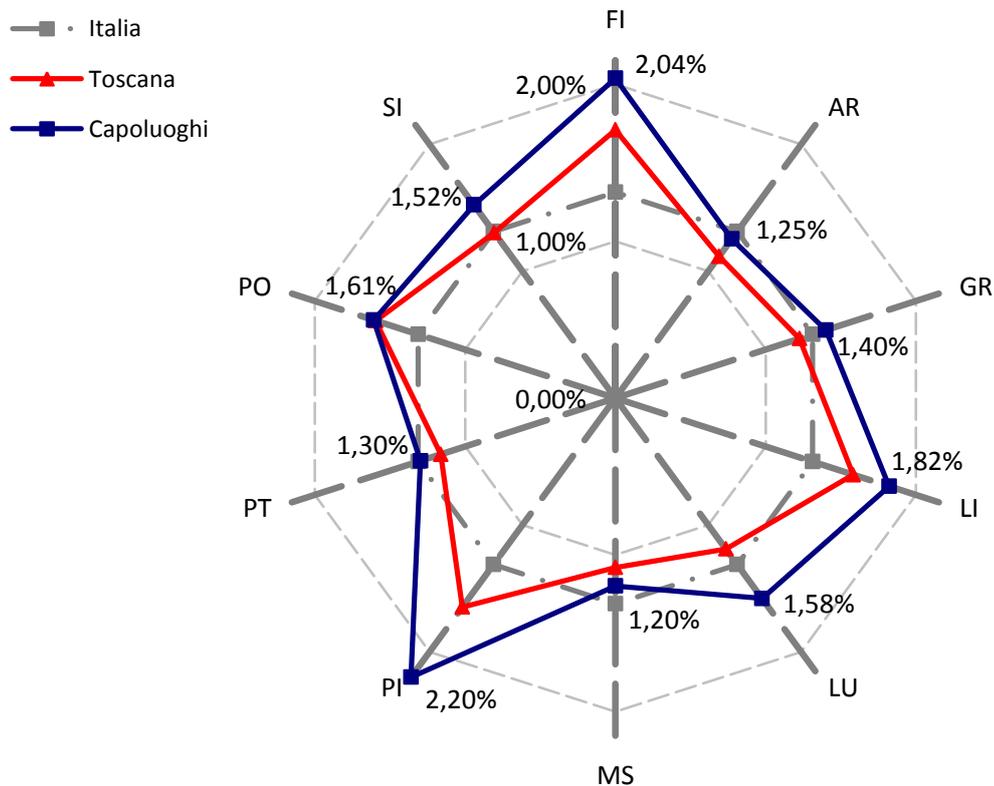
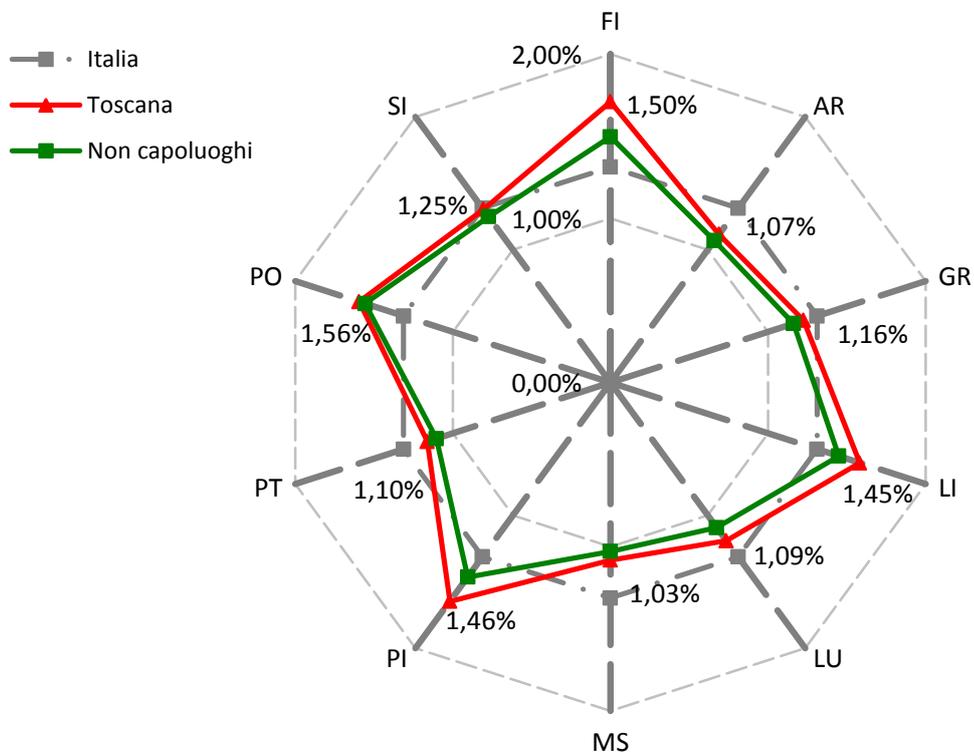
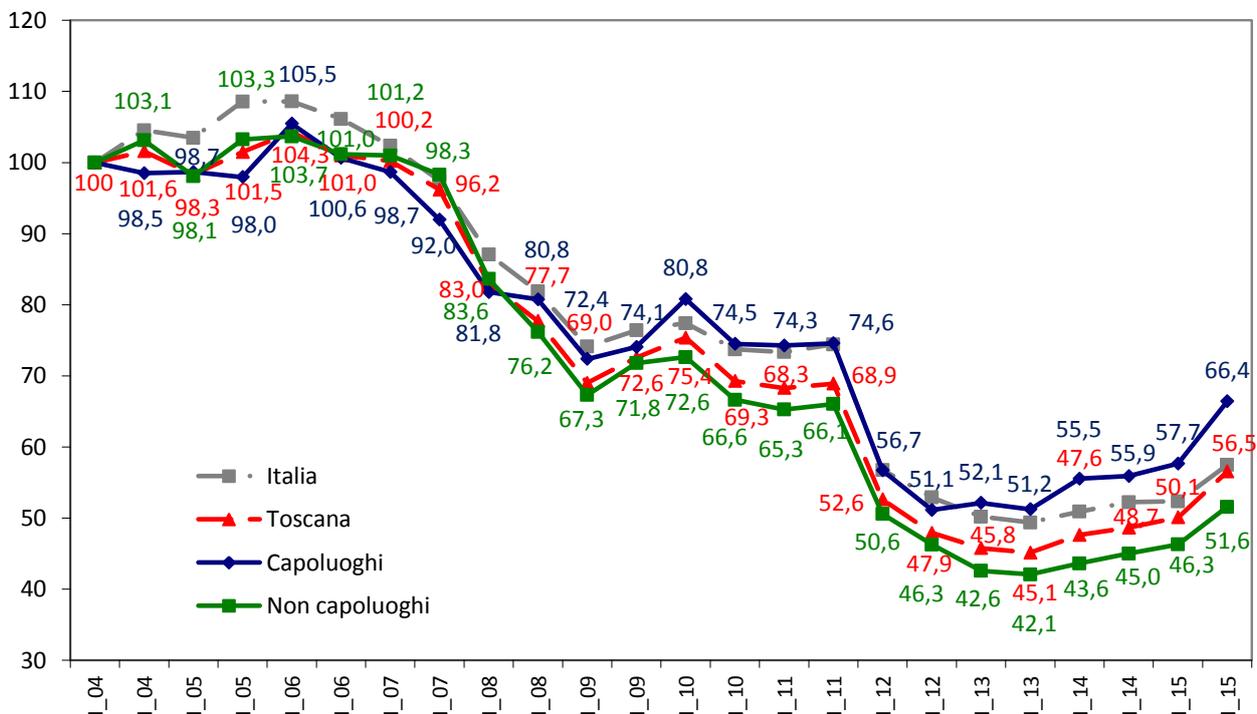


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi



La serie storica del numero indice NTN dal I semestre 2004, riportata in Figura 4, relativa al mercato toscano, mostra ancora una volta un andamento tutto sommato simile a quello nazionale.

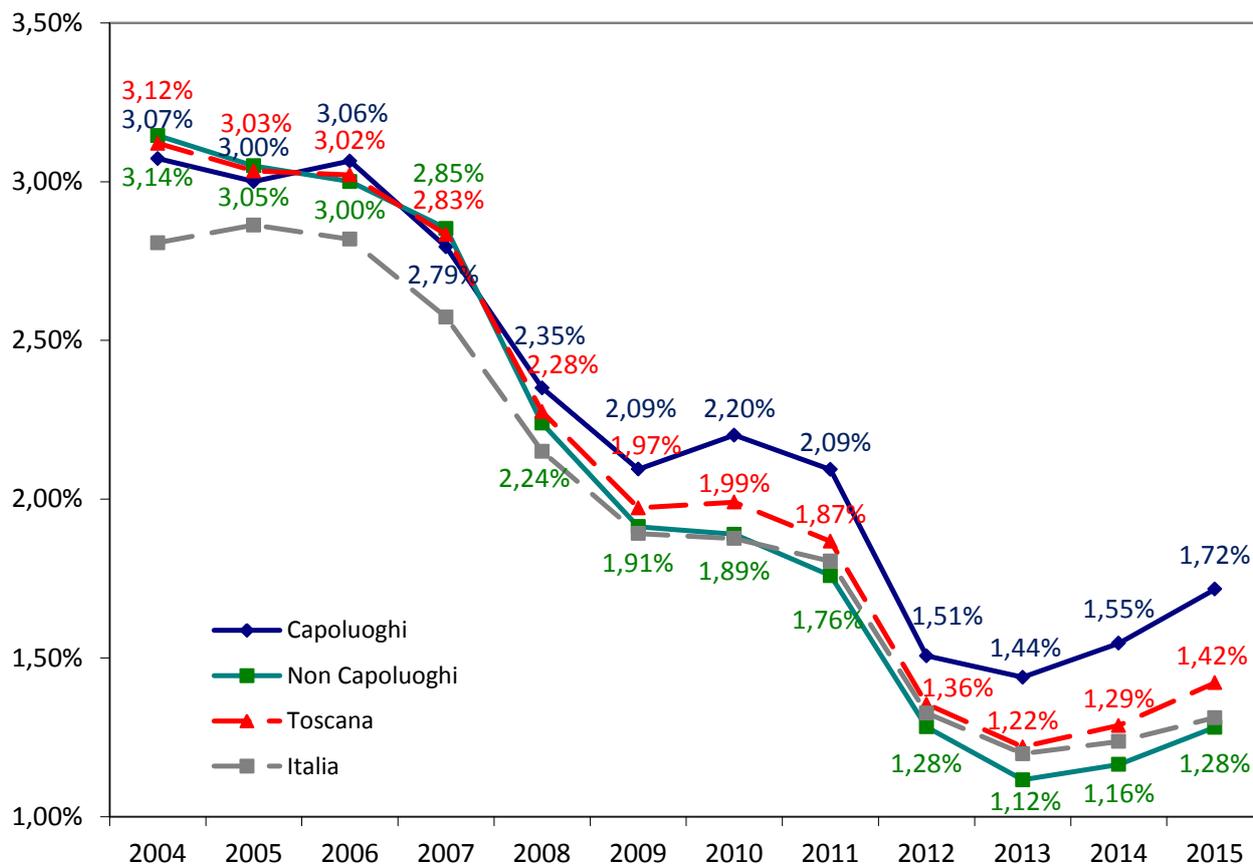
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



I valori medi regionali dell'IMI nel 2015, come mostrano con evidenza le serie storiche dell'IMI dal 2004, riportate nella Figura 5, danno continuità al trend positivo, dopo che nel 2013 si era registrato il picco minimo, con successiva inversione di tendenza. Tali valori danno, inoltre, una netta percezione di quanto sia ancora poco attivo il mercato immobiliare rispetto ai livelli raggiunti negli anni 2004-2006, in cui tale indice superava con continuità la soglia del 3%. La linea di tendenza dei capoluoghi toscani in questi ultimi anni, invece, si stacca in maniera evidente dalle altre, segno del maggiore dinamismo sia rispetto al resto del territorio, sia rispetto all'indice medio nazionale.



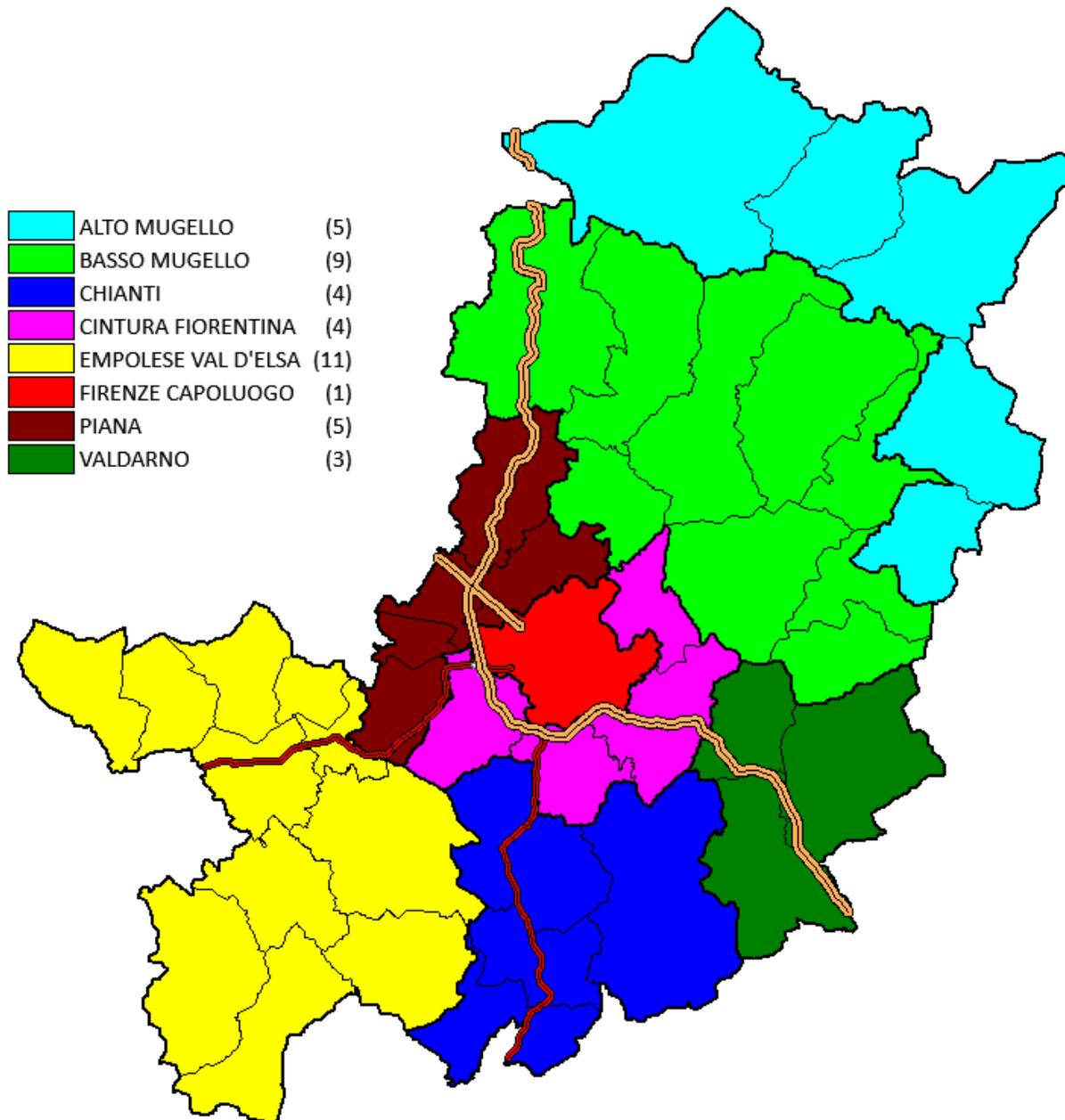
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi



### 3 Mercato provinciale

La provincia di Firenze, costituita da 42 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 6: Macroaree provinciali Firenze



Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia fiorentina (Tabella 4) per il II semestre 2015, pari a 4.556 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +10,8% rispetto alle transazioni del II semestre 2014, con punte record del +51,7% per la macroarea Alto Mugello, seguita da Cintura Fiorentina (+14,7%), Firenze (+12,0%) e Piana (+10,1%), a fronte dei dati timidamente positivi di Valdarno (+1,8%) e Chianti (+2,3%). Analogamente all'osservazione fatta precedentemente per la regione Toscana, per quanto concerne la diminuzione percentuale delle quotazioni, si registra un ribasso medio dell'1,6%; tra le varie

macroaree il calo è compreso in una forchetta che va da -1,2%, registrato nella Piana e a Firenze, a -3,3% nella macroarea del dell'Alto Mugello.

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle di Firenze con 2.951 €/m<sup>2</sup> e della Cintura Fiorentina con 2.619 €/m<sup>2</sup>, per contro le quotazioni più basse si registrano nell'Alto Mugello con 1.090 €/m<sup>2</sup>, come ormai da tradizione.

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Firenze	2.132	12,0%	46,80%	2.951	-1,2%	121,7
Alto Mugello	67	51,7%	1,46%	1.090	-3,3%	101,4
Basso Mugello	366	5,3%	8,03%	1.758	-1,3%	131,4
Chianti	151	2,3%	3,31%	2.232	-2,1%	120,4
Cintura Fiorentina	437	14,7%	9,58%	2.619	-2,3%	115,1
Empolese Val d'Elsa	608	10,0%	13,35%	1.753	-2,5%	121,2
Piana	595	10,1%	13,07%	2.209	-1,2%	122,3
Valdarno	200	1,8%	4,39%	1.680	-2,4%	210,4
<b>Provincia</b>	<b>4.556</b>	<b>10,8%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.371</b>	<b>-1,6%</b>	<b>123,1</b>

I dati dell'IMI in Tabella 5, indicativi della vivacità del mercato residenziale, pur in presenza di un aumento del numero di transazioni NTN, segnano per tutte le macroaree valori molto contenuti e lontani rispetto a quelli del 2004.

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Firenze	4.127	8,9%	2,04%
Alto Mugello	126	36,9%	1,08%
Basso Mugello	708	4,5%	1,38%
Chianti	291	11,1%	1,24%
Cintura Fiorentina	821	12,3%	1,66%
Empolese Val d'Elsa	1.172	6,7%	1,39%
Piana	1.177	11,6%	1,77%
Valdarno	371	-5,6%	1,46%
<b>Provincia</b>	<b>8.794</b>	<b>8,6%</b>	<b>1,71%</b>

L'osservazione delle serie storiche dei numeri indice delle quotazioni e del NTN riportate nella Figura 7 mostra due fenomeni: il calo costante delle quotazioni, che continua anche nel semestre in esame, come risulta evidente dalla leggera ma costante pendenza delle relative curve; di contro, una sostanziale risalita del numero di transazioni (NTN), su livelli, però, ancora bassi rispetto ai dati registrati nell'anno 2004.

L'osservazione delle serie storiche dei numeri indice dell'IMI, riportate nella Figura 8, mostra in generale valori ancora lontani rispetto ai dati registrati nell'anno 2004, in seconda analisi la migliore dinamicità del mercato immobiliare del comune di Firenze rispetto al resto del territorio.

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

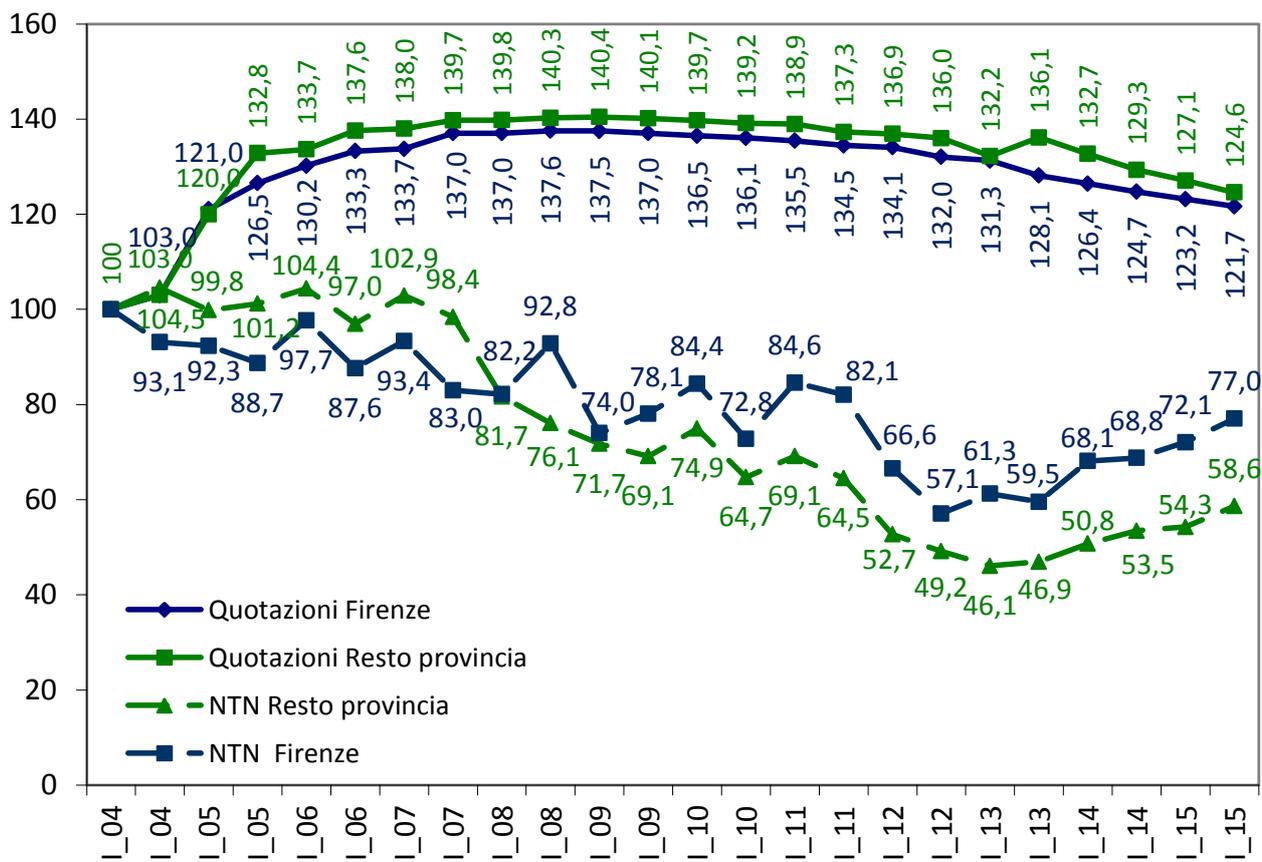
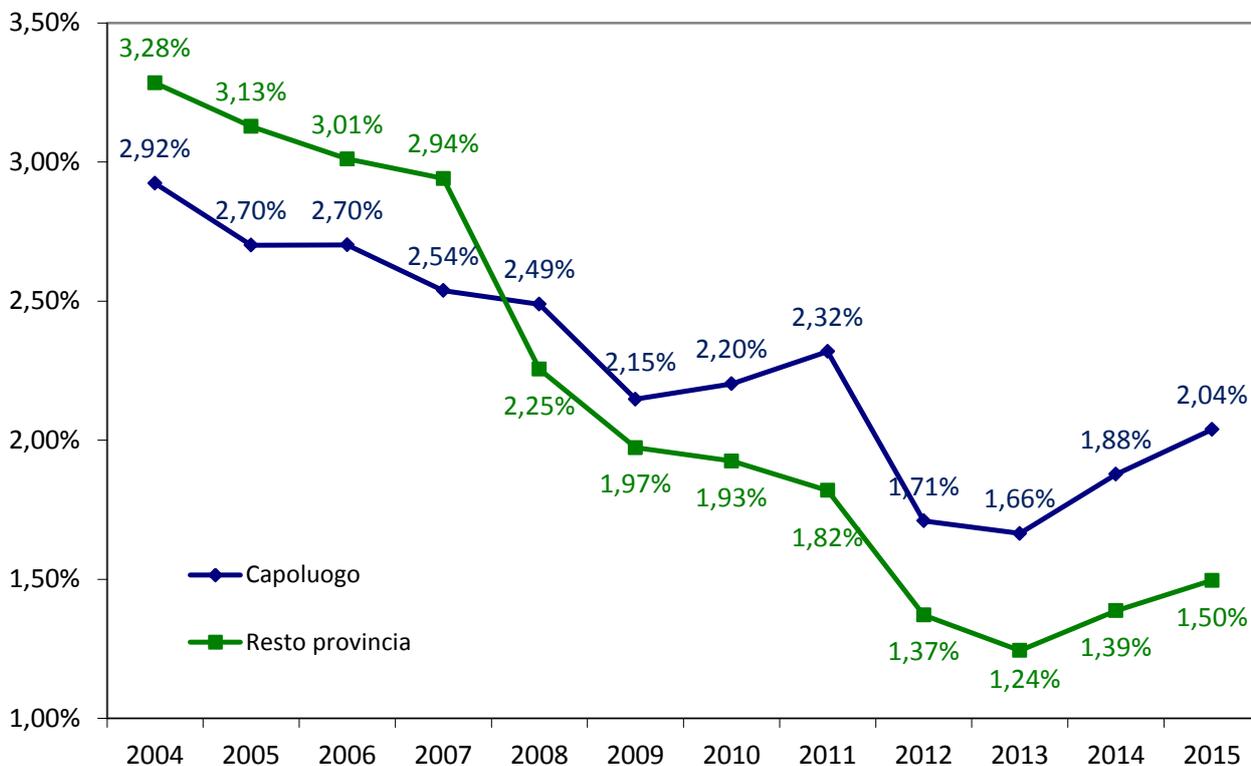


Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia



Il grafico a torta di Figura 9 evidenzia come Firenze resti il mercato più consistente, con circa la metà delle transazioni rispetto al resto delle macroaree, seguita a pari merito da Area Empolese – Val d’Elsa e Piana con circa il 13%, Cintura fiorentina con il 9,6% e Basso Mugello con l’8,0%.

Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali

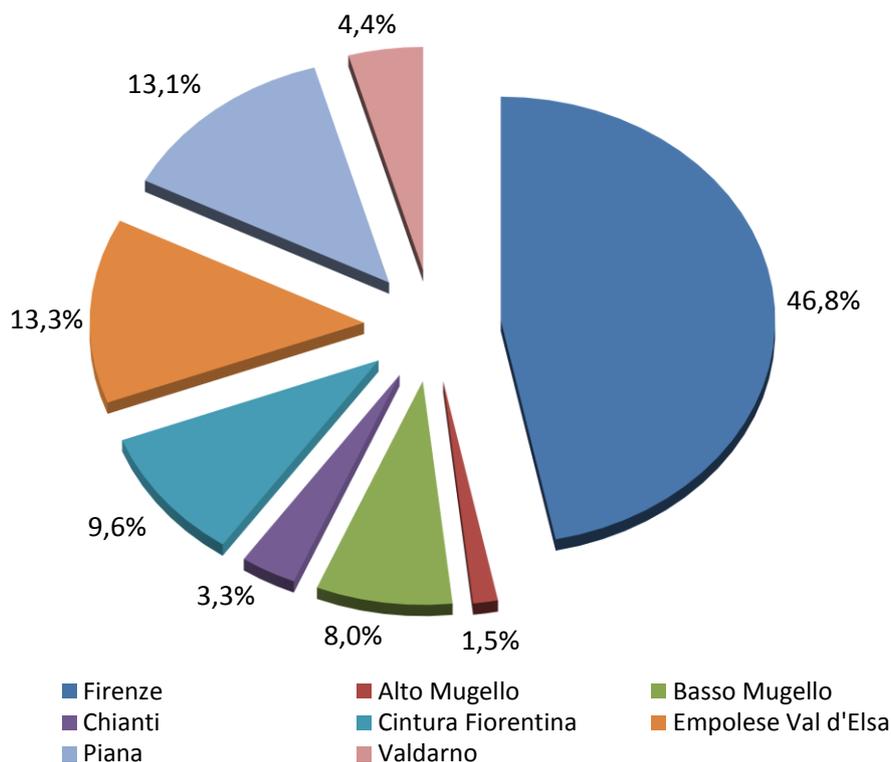
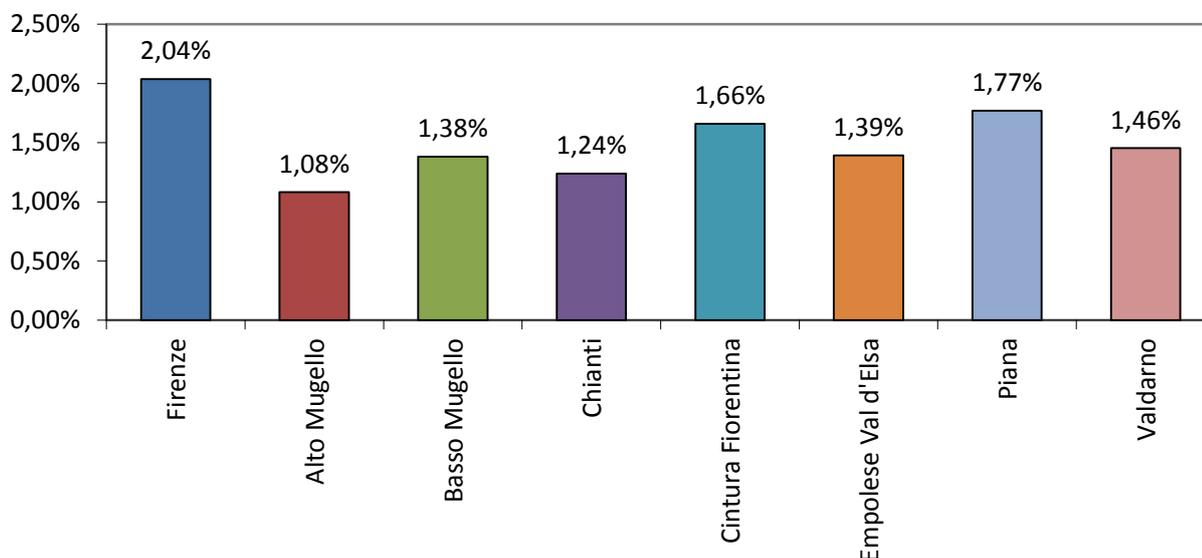


Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali



La mappa della distribuzione del NTN comunale per l'intera provincia, riportata in Figura 11, mostra come il maggior numero di transazioni si concentri nella città di Firenze, seguita dai comuni della Piana di Sesto Fiorentino e di Campi Bisenzio e dai comuni di Scandicci ed Empoli.

Nella Figura 12, 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 e Bagno a Ripoli, 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. Successivamente troviamo due ambiti a nord (Sesto Fiorentino, Calenzano e Vaglia) e a sud (Scandicci, Impruneta, San Casciano e Greve in Chianti) di Firenze dove abbiamo quotazioni nella media. Le quotazioni medie più basse si registrano nei comuni del Mugello.

La mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015 (Figura 13) evidenzia i comuni dove il mercato immobiliare è più attivo (verde più scuro).

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015

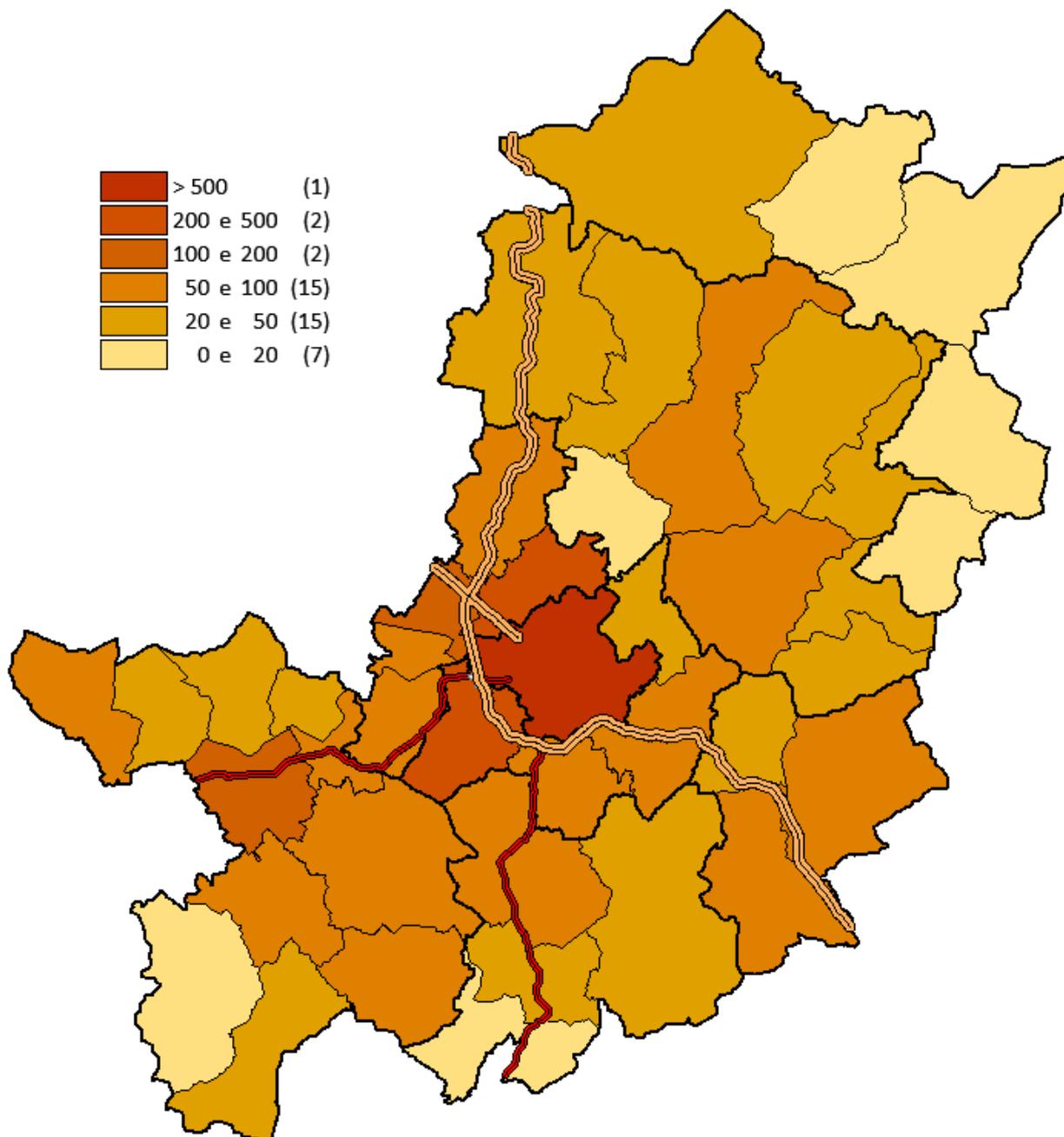


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

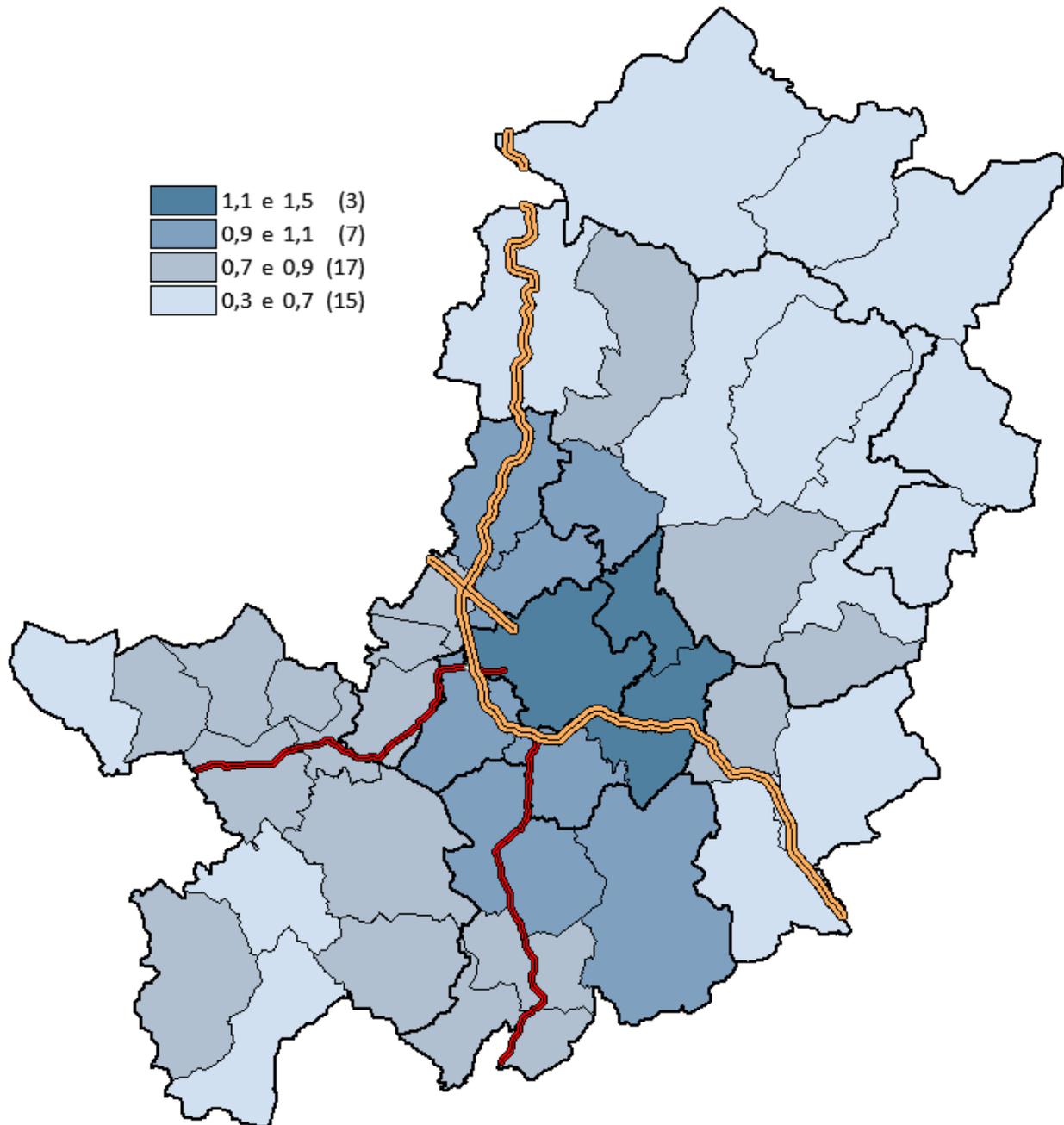
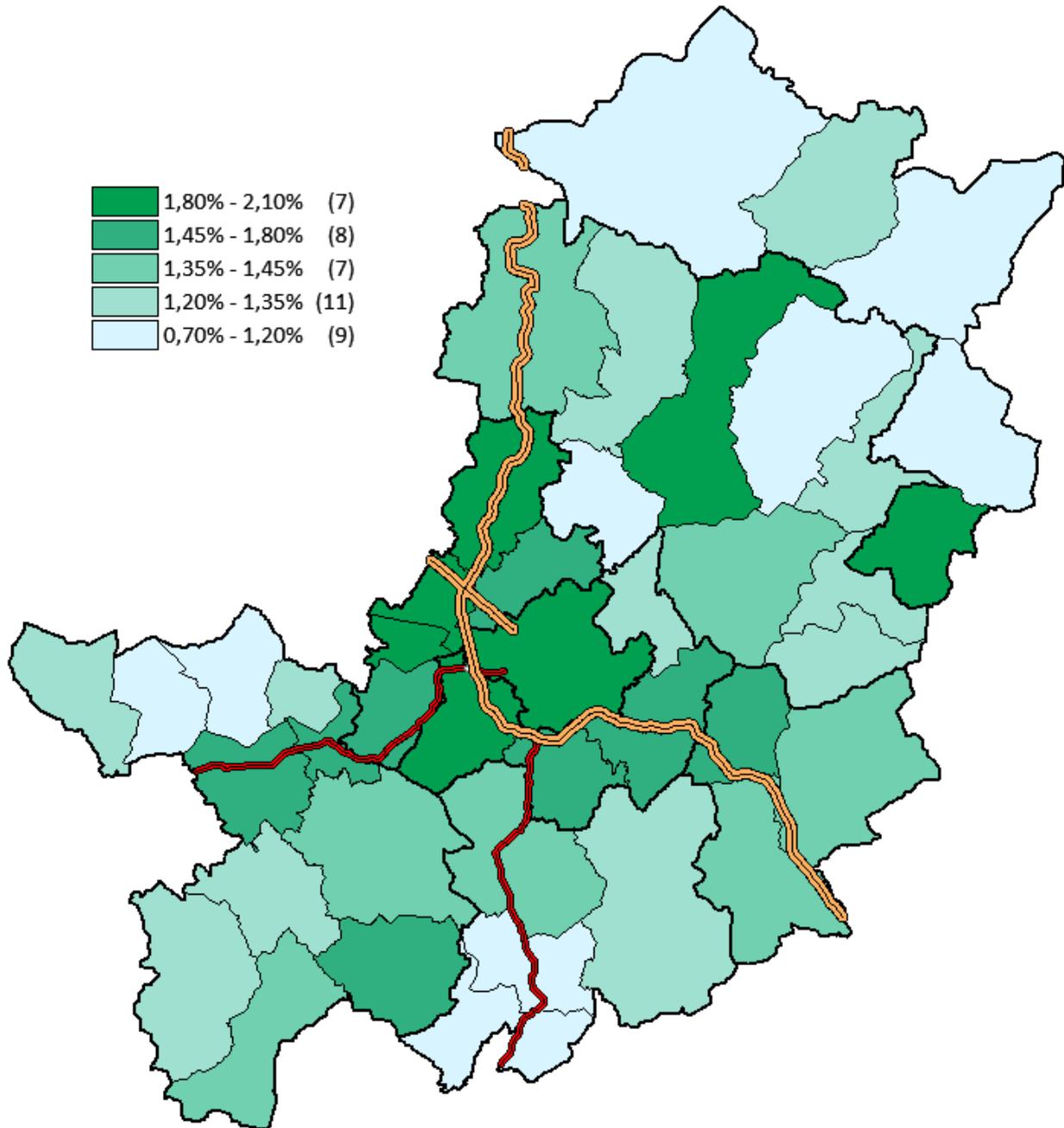


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015



Da Tabella 6 a Tabella 13 sono riportati, per ciascuna macroarea provinciale e nel dettaglio per i vari comuni appartenenti, i relativi valori di NTN, IMI, quotazione medie delle abitazioni registrati nel II semestre 2015, 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.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Firenze Capoluogo

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
<b>FIRENZE CAPOLUOGO</b>	<b>2.132</b>	<b>12,0%</b>	<b>46,80%</b>	<b>2,04%</b>	<b>2.951</b>	<b>-1,2%</b>	<b>1,24</b>

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
FIRENZUOLA	21	15,4%	0,45%	0,97%	1.020	-5,6%	0,43
LONDA	15	219,4%	0,34%	2,05%	1.500	-2,2%	0,63
MARRADI	13	-21,9%	0,27%	0,79%	981	-1,9%	0,41
PALAZZUOLO SUL SENIO	9	365,0%	0,20%	1,28%	938	0,0%	0,40
SAN GODENZO	9	170,3%	0,20%	1,00%	1.325	-2,2%	0,56
<b>ALTO MUGELLO</b>	<b>67</b>	<b>51,7%</b>	<b>1,46%</b>	<b>1,08%</b>	<b>1.090</b>	<b>-3,3%</b>	<b>0,46</b>

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BARBERINO DI MUGELLO	49	31,9%	1,08%	1,38%	1.650	-3,2%	0,70
BORGO SAN LORENZO	87	26,1%	1,90%	1,92%	1.574	-3,6%	0,66
DICOMANO	20	-0,8%	0,44%	1,21%	1.525	-3,2%	0,64
PELAGO	33	42,9%	0,73%	1,23%	1.871	-0,8%	0,79
PONTASSIEVE	65	-14,6%	1,43%	1,44%	1.958	-0,6%	0,83
RUFINA	29	30,0%	0,63%	1,29%	1.604	-1,5%	0,68
VAGLIA	13	-54,9%	0,27%	0,91%	2.425	-1,8%	1,02
VICCHIO	27	8,3%	0,60%	0,97%	1.588	2,4%	0,67
SCARPERIA E SAN PIERO	43	-7,5%	0,95%	1,27%	1.750	0,8%	0,74
<b>BASSO MUGELLO</b>	<b>366</b>	<b>5,3%</b>	<b>8,03%</b>	<b>1,38%</b>	<b>1.758</b>	<b>-1,3%</b>	<b>0,74</b>

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BARBERINO VAL D ELSA	16	23,1%	0,35%	0,98%	1.750	0,6%	0,74
GREVE IN CHIANTI	45	-18,7%	0,98%	1,24%	2.433	-2,7%	1,03
SAN CASCIANO VAL PESA	69	63,2%	1,52%	1,37%	2.253	-2,4%	0,95
TAVARNELLE VAL DI PESA	21	-43,8%	0,46%	1,13%	2.117	-1,6%	0,89
<b>CHIANTI</b>	<b>151</b>	<b>2,3%</b>	<b>3,31%</b>	<b>1,24%</b>	<b>2.232</b>	<b>-2,1%</b>	<b>0,94</b>

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Fiorentina

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BAGNO A RIPOLI	95	10,5%	2,08%	1,54%	2.913	-2,4%	1,23
SCANDICCI	228	24,8%	5,00%	1,91%	2.417	-2,6%	1,02
FIESOLE	48	-31,0%	1,06%	1,24%	3.048	-0,8%	1,29
IMPRUNETA	66	56,1%	1,44%	1,49%	2.347	-3,1%	0,99
<b>CINTURA FIORENTINA</b>	<b>437</b>	<b>14,7%</b>	<b>9,58%</b>	<b>1,66%</b>	<b>2.619</b>	<b>-2,3%</b>	<b>1,10</b>

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Empolese Val d'Elsa

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CAPRAIA E LIMITE	23	15,4%	0,51%	1,33%	1.875	-1,3%	0,79
CASTELFIORENTINO	55	-1,3%	1,21%	1,34%	1.495	-2,9%	0,63
CERRETO GUIDI	29	-15,4%	0,63%	1,19%	1.663	-1,1%	0,70
CERTALDO	73	79,1%	1,59%	1,46%	1.663	-6,3%	0,70
EMPOLI	181	24,7%	3,97%	1,53%	1.825	-3,4%	0,77
FUCECCHIO	60	-8,5%	1,31%	1,20%	1.558	-3,6%	0,66
GAMBASSI TERME	24	41,2%	0,54%	1,42%	1.570	0,7%	0,66
MONTAIONE	16	-11,0%	0,35%	1,34%	1.756	1,8%	0,74
MONTELUPO FIORENTINO	51	8,3%	1,11%	1,78%	2.050	-0,4%	0,86
MONTESPERTOLI	57	-0,6%	1,26%	1,45%	2.050	-1,7%	0,86
VINCI	40	-24,4%	0,87%	1,01%	1.744	-0,7%	0,74
<b>EMPOLESE VAL D'ELSA</b>	<b>608</b>	<b>10,0%</b>	<b>13,35%</b>	<b>1,39%</b>	<b>1.753</b>	<b>-2,5%</b>	<b>0,74</b>

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CALENZANO	81	35,6%	1,79%	1,87%	2.281	-0,6%	0,96
CAMPI BISENZIO	172	16,3%	3,77%	1,83%	2.004	-1,6%	0,85
LASTRA A SIGNA	75	-5,9%	1,65%	1,62%	2.110	-1,7%	0,89
SESTO FIORENTINO	203	11,4%	4,46%	1,73%	2.466	-0,7%	1,04
SIGNA	64	-9,7%	1,41%	1,83%	2.018	-2,2%	0,85
<b>PIANA</b>	<b>595</b>	<b>10,1%</b>	<b>13,07%</b>	<b>1,77%</b>	<b>2.209</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,93</b>

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valdarno

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
REGGELLO	73	31,2%	1,60%	1,36%	1.643	-1,7%	0,69
RIGNANO SULL ARNO	40	46,0%	0,88%	1,74%	1.990	-2,9%	0,84
FIGLINE E INCISA VALDARNO	87	-23,3%	1,91%	1,43%	1.593	-2,6%	0,67
<b>VALDARNO</b>	<b>200</b>	<b>1,8%</b>	<b>4,39%</b>	<b>1,46%</b>	<b>1.680</b>	<b>-2,4%</b>	<b>0,71</b>

## 4 Mercato del comune di Firenze

Nella tabella sotto riportata (Tabella 14) è inquadrato il comune di Firenze, fra le 8 maggiori città italiane. Il capoluogo toscano rappresenta il 2,7% della quota di NTN sul totale delle transazioni osservate nei capoluoghi italiani. Nel confronto con le altre principali città, Firenze mantiene la quota di NTN evidentemente più bassa registrata del lotto. In termini di variazione la crescita tendenziale percentuale è stata del +12,0%, in linea con quanto registrato nelle altre città osservate, ad eccezione di Milano (+21,2%), Bologna (+6,7%) e Roma (+4,6%).

Tabella 14: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2015
Bologna	2.289	6,7%	2,8%	2,01%
<b>Firenze</b>	<b>2.132</b>	<b>12,0%</b>	<b>2,7%</b>	<b>2,04%</b>
Genova	2.821	10,4%	3,5%	1,65%
Milano	9.481	21,2%	11,8%	2,27%
Napoli	2.966	11,2%	3,7%	1,31%
Palermo	2.175	12,2%	2,7%	1,36%
Roma	14.180	4,6%	17,6%	1,93%
Torino	4.947	12,3%	6,1%	1,95%
<b>Principali Capoluoghi</b>	<b>40.991</b>	<b>10,8%</b>	<b>51,0%</b>	<b>1,88%</b>

I dati relativi al NTN, come già detto, positivi a livello comunale, mostrano, una volta scesi nel dettaglio, un quadro variegato a livello di macroarea urbana (Tabella 15). Osservando, in particolare, le tre macroaree più ampie del comune, si segnala la crescita della macroarea “Novoli-Castello-Rifredi” che con 525 NTN incrementa di +28,4% gli scambi, i quali rappresentano il 24,64% della quota comunale, seguita da “Semicentrale e centrale di pregio” che con 452 NTN incrementa di +18,5% gli scambi, pari al 21,18% di quota comunale. Sostanzialmente stabili con +2,7% appaiono le transazioni della terza macroarea “forte” del comune, “Centro Storico”, che rappresenta il 19,75% della quota comunale. Variazioni negative, rispetto al II semestre dell’anno 2014 si riscontrano nelle macroaree “Europa – Bellariva - Varlungo”, con un -9,7% (235 NTN), e “Isolotto - Ponte a Greve”, con un più contenuto -1,2% (249 NTN).

Le quotazioni si mantengono in generale ancora in lieve diminuzione con una forbice variabile da un -1,9% per la macroarea “Europa – Bellariva - Varlungo” a 0,0% per la macroarea “Peretola – Osmannoro”.

Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Firenze

Macroaree urbane	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
Centro Storico	421	2,7%	19,75%	3.444	-1,5%	1,17
Colline di pregio a Nord-Est	51	28,3%	2,39%	3.444	-1,0%	1,17
Colline di pregio a Sud	69	8,6%	3,23%	4.047	-0,6%	1,38
Europa – Bellariva – Varlungo	235	-9,7%	11,04%	2.937	-1,9%	1,00
Galluzzo – Le due Strade	34	54,1%	1,61%	3.037	-0,5%	1,03
Isolotto – Ponte a Greve	249	-1,2%	11,68%	2.461	-1,2%	0,84
Novoli – Castello – Rifredi	525	28,4%	24,64%	2.550	-0,8%	0,87
Peretola – Osmannoro	80	26,7%	3,75%	2.178	0,0%	0,74
Semicentrale e centrale di pregio	452	18,5%	21,18%	3.168	-1,8%	1,08
nd	16	-	0,74%	-	-	-
<b>Firenze</b>	<b>2.132</b>	<b>12,0%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.939*<sup>1</sup></b>	<b>-1,3%</b>	<b>1,00</b>

Come mostra cromaticamente la mappa nella Figura 14, si notano in colore più scuro le zone OMI con più alto numero di transazioni.

La mappa dei differenziali (Figura 15) mostra una fascia con quotazioni più elevate che si dispiega 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.

<sup>1</sup> \* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, 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).



Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015

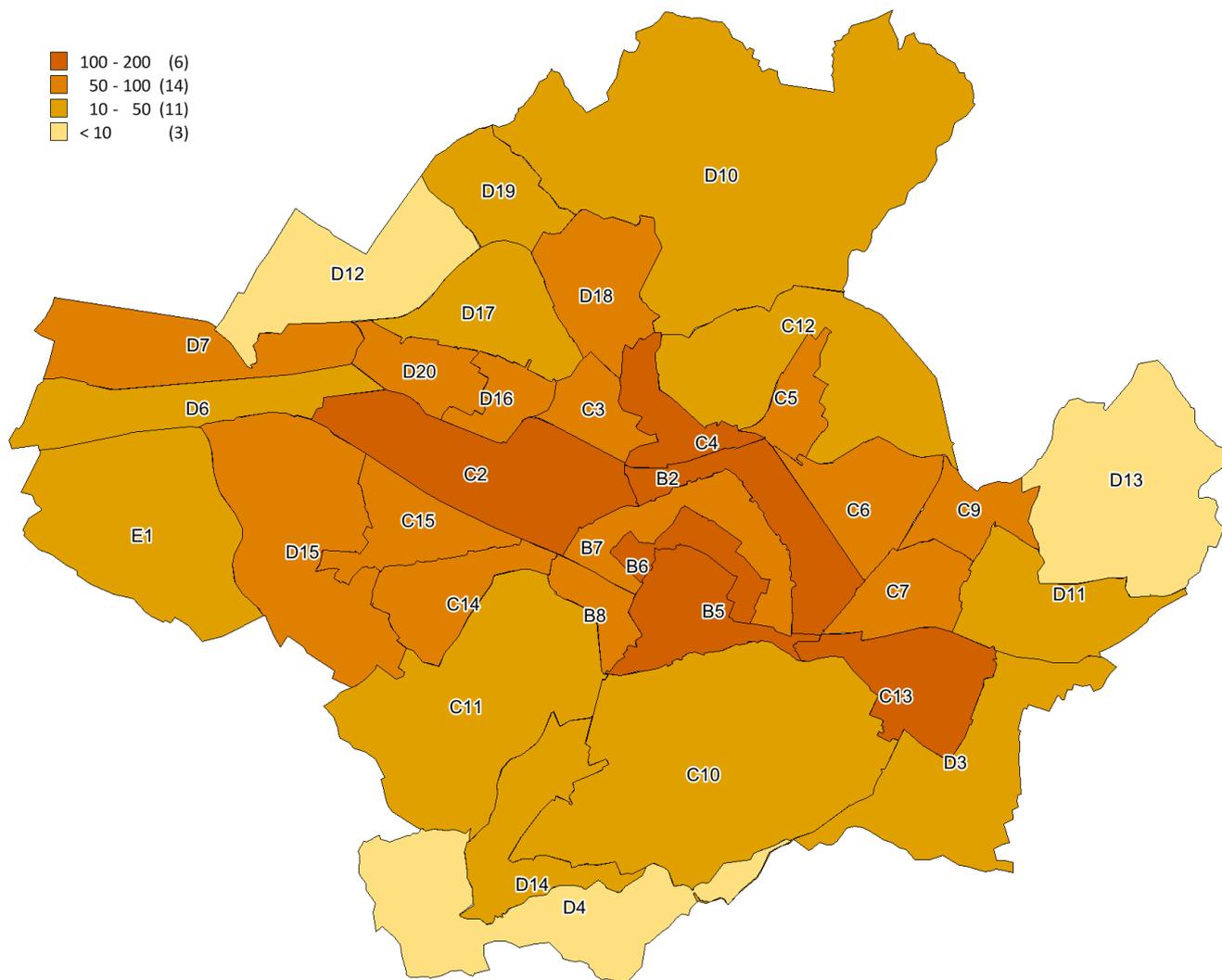
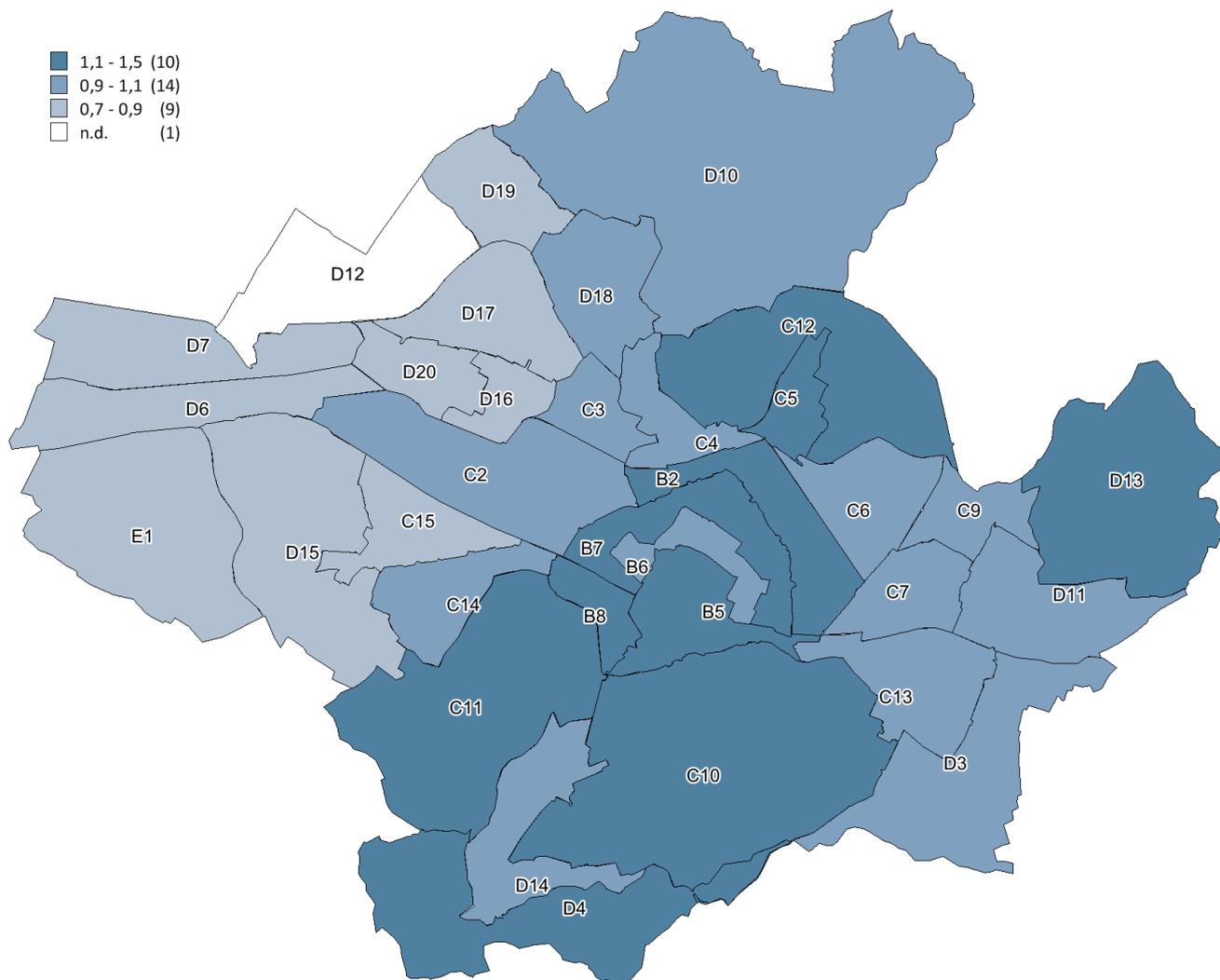




Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015



Da Tabella 16 a Tabella 24 sono riportate, per ciascuna macroarea urbana, nel dettaglio le zone appartenenti, con i relativi valori di NTN, quotazione medie delle abitazioni registrati nel II semestre 2015, le rispettive variazioni di periodo, l'incidenza percentuale degli scambi sul totale del comune e il differenziale della quotazione media di zona rispetto alla quotazione media comunale.

Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
B5	SIGNORIA - DUOMO - PITTI - SAN NICCOLO'	146	-3,5%	6,85%	3.750	-0,7%	1,28
B6	STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT'AMBROGIO	111	10,4%	5,19%	3.225	-0,8%	1,10
B7	VIALI - LUNGARNO VESPUCCI - LUNGARNO DELLA ZECCA VECCHIA	86	7,7%	4,05%	3.400	-2,9%	1,16
B8	SAN FREDIANO - PORTA ROMANA	78	-0,2%	3,66%	3.250	-2,3%	1,11
<b>Centro Storico</b>		<b>421</b>	<b>2,7%</b>	<b>19,75%</b>	<b>3.444</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1,17</b>

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Colline di pregio a Nord-Est

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	"Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015"	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
C12	LA PIETRA - CAMERATA	32	22,3%	1,51%	3.633	-0,9%	1,24
D10	CAREGGI - CERCINA - TRESPIANO	13	52,3%	0,63%	3.117	-1,1%	1,06
D13	SETTIGNANO	6	17,0%	0,26%	3.550	-0,9%	1,21
<b>Colline di pregio a Nord-Est</b>		<b>51</b>	<b>28,3%</b>	<b>2,39%</b>	<b>3.444</b>	<b>-1,0%</b>	<b>1,17</b>

Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Colline di pregio a Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
C10	BOBOLINO - POGGIO IMPERIALE - PIAN DEI GIULLARI	38	3,9%	1,80%	4.200	-0,6%	1,43
C11	MARIGNOLLE - MONTE OLIVETO - LE CAMPORA	31	15,1%	1,43%	3.850	-0,6%	1,31
<b>Colline di pregio a Sud</b>		<b>69</b>	<b>8,6%</b>	<b>3,23%</b>	<b>4.047</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1,38</b>

Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Europa – Bellariva – Varlungo

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
C13	PIAZZA FERRUCCI - RICORBOLI – BANDINO - VIALE EUROPA - ANCONELLA	105	-8,7%	4,90%	2.950	-2,7%	1,00
C7	MADONNONE - SAN SALVI - BELLARIVA	79	-16,7%	3,69%	3.067	-1,1%	1,04
D11	VARLUNGO - ROVEZZANO	25	-16,1%	1,17%	2.733	-1,8%	0,93
D3	NAVE A ROVEZZANO - PONTE A EMA	27	23,7%	1,27%	2.817	-1,7%	0,96
<b>Europa – Bellariva – Varlungo</b>		<b>235</b>	<b>-9,7%</b>	<b>11,04%</b>	<b>2.937</b>	<b>-1,9%</b>	<b>1,00</b>

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Galluzzo – Le due Strade

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
D14	GALLUZZO - LE DUE STRADE - SAN GAGGIO	25	37,0%	1,19%	2.983	-0,6%	1,02
D4	CASCINE DEL RICCIO - CERTOSA	9	140,6%	0,41%	3.300	0,0%	1,12
<b>Galluzzo – Le due Strade</b>		<b>34</b>	<b>54,1%</b>	<b>1,61%</b>	<b>3.037</b>	<b>-0,5%</b>	<b>1,03</b>

Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isolotto – Ponte a Greve

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
C14	PIGNONE - LEGNAIA - SOFFIANO - MONTICELLI	86	-5,4%	4,01%	2.800	-0,6%	0,95



C15	ISOLOTTO	70	18,8%	3,27%	2.350	-1,1%	0,80
D15	ARGINGROSSO - SAN BARTOLO A CINTOIA – PONTE A GREVE	74	-12,5%	3,45%	2.200	-2,2%	0,75
E1	MANTIGNANO - UGNANO	20	8,1%	0,94%	2.500	-1,3%	0,85
<b>Isolotto – Ponte a Greve</b>		<b>249</b>	<b>-1,2%</b>	<b>11,68%</b>	<b>2.461</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,84</b>

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Novoli – Castello – Rifredi

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
C2	SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE - CASCINE	158	40,9%	7,39%	2.717	-0,6%	0,92
C3	DALMAZIA - ROMITO	68	9,4%	3,18%	2.750	-1,8%	0,94
D16	SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI	66	27,0%	3,08%	2.550	0,0%	0,87
D17	CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA – NUOVO PIGNONE - MERCAFIR	44	47,8%	2,08%	2.325	0,0%	0,79
D18	MORGAGNI - LE PANCHE	88	10,6%	4,13%	2.650	-1,9%	0,90
D19	CASTELLO - IL SODO	21	86,4%	0,96%	2.600	-0,6%	0,88
D20	NOVOLI - CARRAIA	82	28,8%	3,82%	2.200	0,0%	0,75
<b>Novoli – Castello – Rifredi</b>		<b>525</b>	<b>28,4%</b>	<b>24,64%</b>	<b>2.550</b>	<b>-0,8%</b>	<b>0,87</b>

Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Peretola – Osmannoro

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/ m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media comunale
D12	CUPOLINA - OSMANNORO	2	-50,0%	0,09%	nd	nd	nd
D6	LE PIAGGE	10	33,3%	0,47%	2.183	0,0%	0,74
D7	PERETOLA - BROZZI - QUARACCHI - SAN DONNINO	68	31,7%	3,19%	2.267	0,0%	0,77
<b>Peretola – Osmannoro</b>		<b>80</b>	<b>26,7%</b>	<b>3,75%</b>	<b>2.178</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,74</b>

Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale e Centrale di pregio

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Comune	Quotazione II sem 2015 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B2	LUNGARNO - DONATELLO - BECCARIA - LIBERTA	143	16,1%	6,69%	3.333	-0,5%	1,13
C4	POGGETTO - STATUTO - PONTE ROSSO	104	11,0%	4,89%	3.017	-2,7%	1,03
C5	LE CURE	54	4,2%	2,51%	3.250	-3,9%	1,11
C6	CAMPO DI MARTE	93	44,9%	4,36%	3.050	-1,6%	1,04
C9	COVERCIANO	58	19,0%	2,73%	3.217	-1,0%	1,09
<b>Semicentrale e Centrale di pregio</b>		<b>452</b>	<b>18,5%</b>	<b>21,18%</b>	<b>3.168</b>	<b>-1,8%</b>	<b>1,08</b>

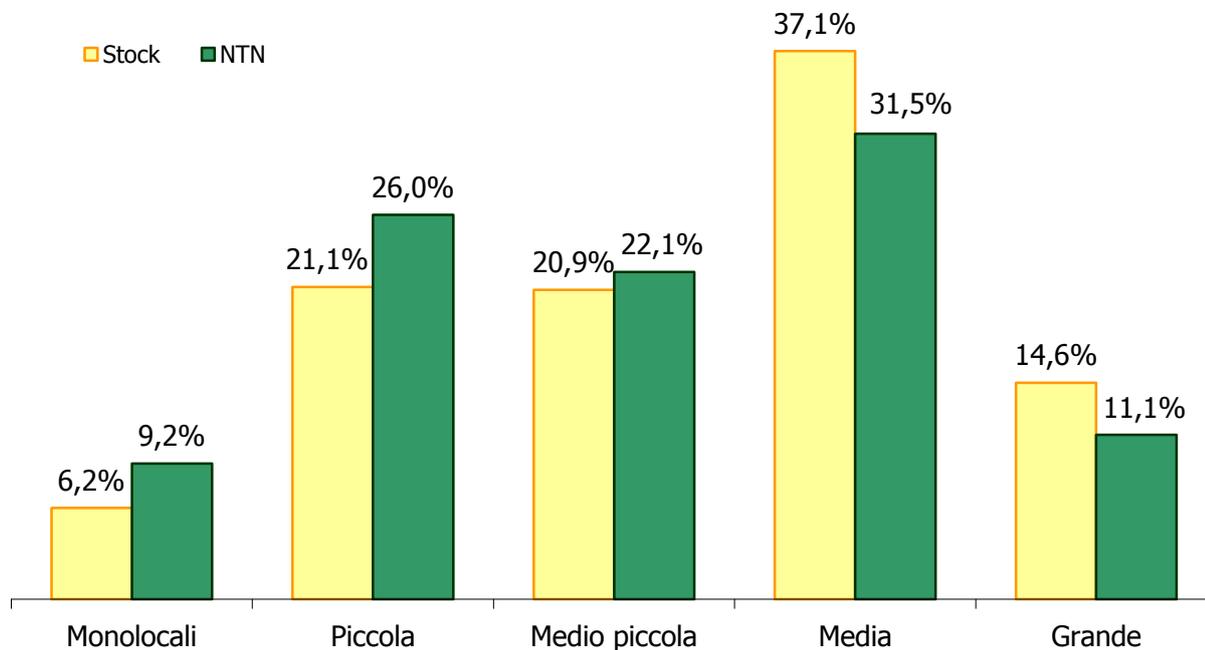
Nel grafico a barre (Figura 16) è rappresentata, la distribuzione delle compravendite del semestre per classi di dimensione delle abitazioni, con riferimento all'NTN, confrontata con la distribuzione per classi dimensionali dello Stock.

Come negli altri semestri, si conferma che, pur in presenza di una diversa distribuzione del numero di transazioni spalmate per le varie classi dimensionali che compongono il patrimonio abitativo, il mercato



immobiliare movimentata in maniera sensibilmente più pronunciata i tagli più piccoli, manifestando un salto di inversione percentuale (più accentuato) per la dimensione di classe media (37,1% di Stock rispetto a 31,5% NTN).

Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali



## 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)
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	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

<b>NTN</b>	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.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></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><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></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><b>ZONA OMI</b></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 2015 per provincia .....	4
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi .....	5
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi .....	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi .....	7
Figura 6: Macroaree provinciali Firenze .....	8
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	10
Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia .....	10
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali .....	11
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali.....	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015.....	12
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	13
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2015 .....	14
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015.....	20
Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015 .....	21
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali .....	24

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	3
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo .....	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	9
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	9
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Firenze Capoluogo .....	15
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Mugello .....	15
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Basso Mugello.....	15
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Chianti.....	16
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Fiorentina.....	16
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Empolese Val d’Elsa .....	16
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana .....	17
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valdarno .....	17
Tabella 14: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	18
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Firenze .....	19
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico.....	21
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Colline di pregio a Nord-Est .....	22
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Colline di pregio a Sud .....	22
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Europa – Bellariva – Varlungo.....	22
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Galluzzo – Le due Strade.....	22
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isolotto – Ponte a Greve.....	22
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Novoli – Castello – Rifredi.....	23
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Peretola – Osmannoro.....	23
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale e Centrale di pregio .....	23