

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016  
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 I semestre 2016  
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.....            | 5  |
| 4 | Mercato del comune di Firenze ..... | 13 |
| 5 | Note metodologiche .....            | 20 |

### 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 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;
- ◇ 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 I semestre 2016, mostrano nel loro insieme un trend positivo (24,3%) del numero di transazioni normalizzate (NTN) osservate a livello regionale, rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente; l' NTN totale toscano si attesta a quota 17.505 transazioni. Nella Tabella 1 si nota come la provincia di Pistoia segna il valore positivo più alto (37,8%), seguito da Livorno (35,6%), successivamente si trova il gruppo di inseguitori formato dalle province di Lucca, Firenze, Arezzo e Massa, in linea con la media regionale; più arretrato segue il gruppo di coda con le province di Pisa, Grosseto, Siena e Prato, con una crescita inferiore alla media toscana. La suddivisione dei dati fra Capoluoghi e non Capoluoghi vede per sette province toscane su dieci il vantaggio del numero di transazioni a favore dei Capoluoghi, con punte del 49,6% di Pisa e 44,4% di Livorno, rispetto ai Non Capoluoghi. Firenze, Lucca e Massa perdono il confronto diretto con il loro rispettivo territorio provinciale.

Tabella 1: NTN e variazioni %

| Province       | Intera Provincia |                                   |                     | Capoluoghi     |                                   |                     | Non Capoluoghi |                                   |                     |
|----------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                | NTN I sem 2016   | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Regione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Regione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Regione |
| <b>FIRENZE</b> | <b>5.262</b>     | <b>24,2%</b>                      | <b>30,06%</b>       | <b>2.447</b>   | <b>22,7%</b>                      | <b>35,32%</b>       | <b>2.814</b>   | <b>25,5%</b>                      | <b>26,61%</b>       |
| AREZZO         | 1.212            | 24,1%                             | 6,92%               | 395            | 38,2%                             | 5,70%               | 817            | 18,3%                             | 7,73%               |
| GROSSETO       | 1.226            | 18,3%                             | 7,00%               | 407            | 28,2%                             | 5,87%               | 819            | 13,9%                             | 7,75%               |
| LIVORNO        | 2.140            | 35,6%                             | 12,23%              | 898            | 44,4%                             | 12,96%              | 1.242          | 29,8%                             | 11,75%              |
| LUCCA          | 1.639            | 25,9%                             | 9,37%               | 410            | 11,4%                             | 5,91%               | 1.230          | 31,6%                             | 11,63%              |
| MASSA          | 797              | 22,9%                             | 4,55%               | 266            | 14,7%                             | 3,84%               | 530            | 27,5%                             | 5,02%               |
| PISA           | 1.984            | 19,5%                             | 11,33%              | 686            | 49,6%                             | 9,91%               | 1.297          | 8,1%                              | 12,27%              |
| PISTOIA        | 1.091            | 37,8%                             | 6,23%               | 358            | 38,0%                             | 5,17%               | 733            | 37,7%                             | 6,93%               |
| PRATO          | 996              | 16,4%                             | 5,69%               | 764            | 16,6%                             | 11,03%              | 231            | 15,9%                             | 2,19%               |
| SIENA          | 1.159            | 16,8%                             | 6,62%               | 297            | 32,5%                             | 4,29%               | 862            | 12,2%                             | 8,15%               |
| <b>Toscana</b> | <b>17.505</b>    | <b>24,3%</b>                      | <b>100,00%</b>      | <b>6.929</b>   | <b>27,9%</b>                      | <b>100,00%</b>      | <b>10.576</b>  | <b>22,1%</b>                      | <b>100,00%</b>      |

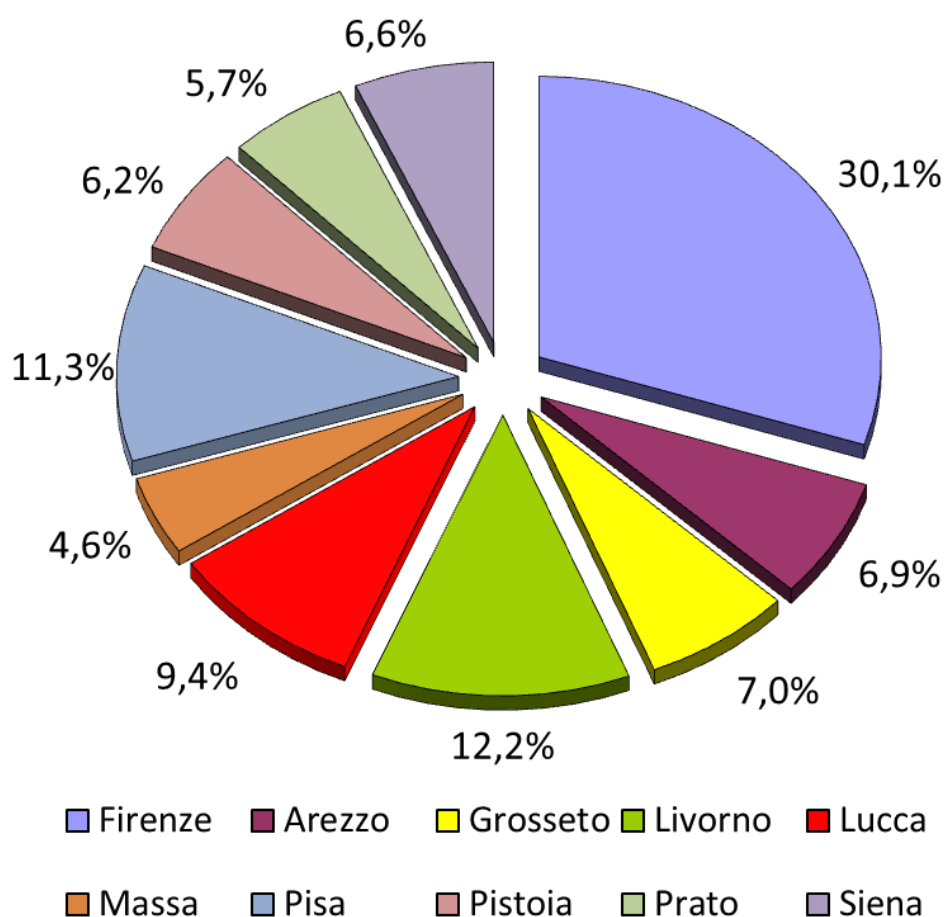
Le quotazioni medie della regione, Tabella 2, rilevate nel I semestre 2016 rispetto al II semestre 2015, rimangono in leggera flessione (-1,1%); la contrazione risulta contenuta tra i valori -0,2% e -2%, con picchi di -2% a Grosseto e Livorno. Stesso andamento a segno negativo viene osservato anche per la sezione Capoluoghi e Non Capoluoghi, con picchi più pronunciati pari a -4% per Pistoia e -2,3% per Grosseto. Da segnalare le due timide inversioni di tendenza (+0,4%) per il comune di Siena e il resto del territori di Pistoia.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

| Province       | Intera Provincia                       |   |   | Capoluoghi                             |   |   | Non Capoluoghi                         |   |   |
|----------------|--|---|---|--|---|---|--|---|---|
|                | Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) | Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) | Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) |
| FIRENZE        | 2.350                                  | -0,9%                                     | 122,0   | 2.930                                  | -0,7%                                     | 120,8   | 1.973                                  | -1,1%                                     | 123,3   |
| AREZZO         | 1.326                                  | -0,2%                                     | 110,6   | 1.488                                  | -0,4%                                     | 97,9  | 1.269                                  | -0,2%                                     | 116,9   |
| GROSSETO       | 2.420                                  | -2,0%                                     | 135,9   | 2.082                                  | -2,3%                                     | 139,1   | 2.543                                  | -1,9%                                     | 135,0   |
| LIVORNO        | 2.063                                  | -2,0%                                     | 113,2   | 1.741                                  | -2,1%                                     | 102,8   | 2.243                                  | -2,0%                                     | 118,3   |
| LUCCA          | 2.280                                  | -0,5%                                     | 150,0   | 1.960                                  | -0,3%                                     | 144,6   | 2.360                                  | -0,5%                                     | 151,2   |
| MASSA          | 1.750                                  | -0,9%                                     | 128,3   | 2.293                                  | -1,1%                                     | 122,1   | 1.508                                  | -0,7%                                     | 132,9   |
| PISA           | 1.607                                  | -1,8%                                     | 140,0   | 2.113                                  | -2,2%                                     | 135,5   | 1.437                                  | -1,6%                                     | 142,4   |
| PISTOIA        | 1.584                                  | -0,9%                                     | 114,9   | 1.516                                  | -4,0%                                     | 103,5   | 1.613                                  | 0,4%                                      | 120,2   |
| PRATO          | 2.033                                  | -0,7%                                     | 118,9   | 2.075                                  | -0,4%                                     | 116,2   | 1.917                                  | -1,8%                                     | 127,9   |
| SIENA          | 1.566                                  | -0,9%                                     | 68,4  | 2.181                                  | 0,4%                                      | 63,7  | 1.411                                  | -1,4%                                     | 70,3  |
| <b>Toscana</b> | <b>1.978</b>                           | <b>-1,1%</b>                              | <b>119,8</b>  | <b>2.224</b>                           | <b>-1,1%</b>                              | <b>114,7</b>  | <b>1.861</b>                           | <b>-1,1%</b>                              | <b>122,9</b>  |

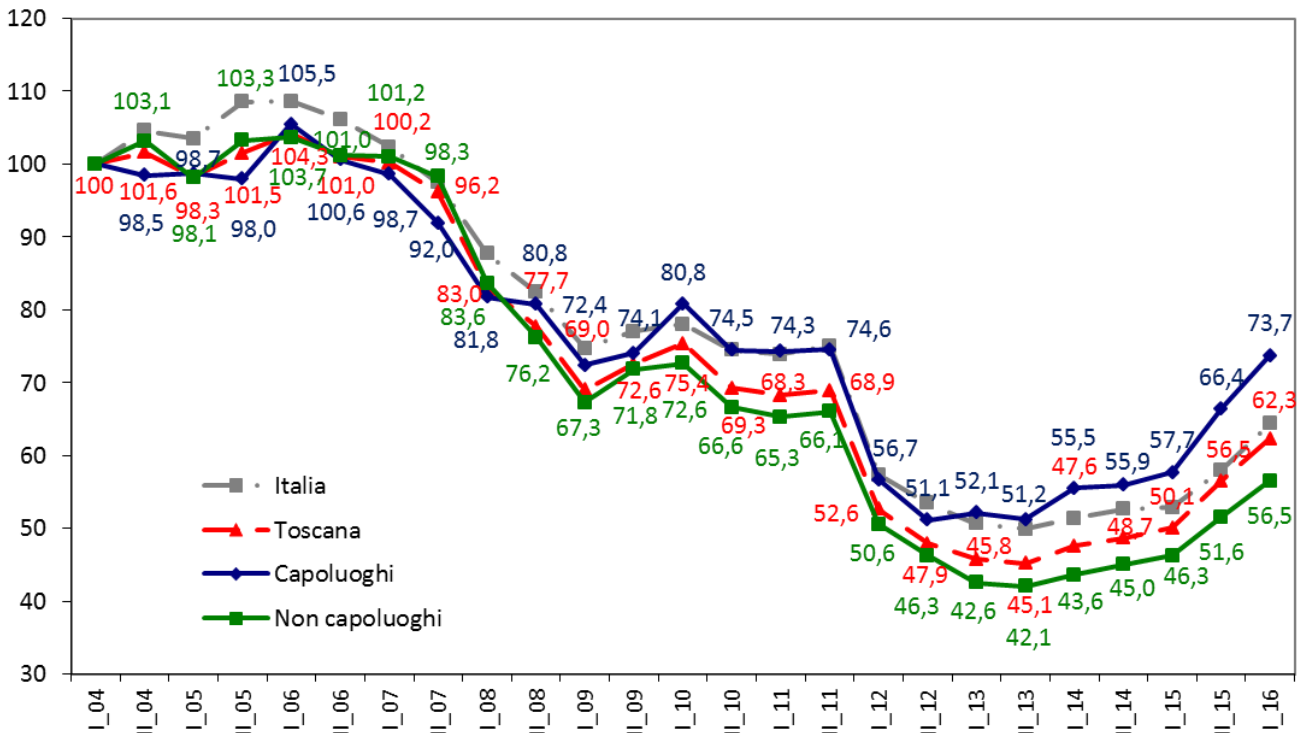
In termini di quote percentuali, come mostrato dal grafico a torta di Figura 1, con un'incidenza del 30,1% degli scambi rispetto al totale regionale, la provincia fiorentina incrementa di due punti percentuali la *leadership*, mantenendo la fetta maggiore del mercato immobiliare toscano; la parte restante è suddivisa, con quote variabili fra il 4,6% di Massa e il 12,2% di Livorno.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia



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 tutto sommato simile a quello nazionale per quanto riguarda l'intera regione, su livelli, però, ancora inferiori rispetto ai dati registrati nell'anno 2004, mentre continua a crescere il divario fra i Capoluoghi e Non Capoluoghi.

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

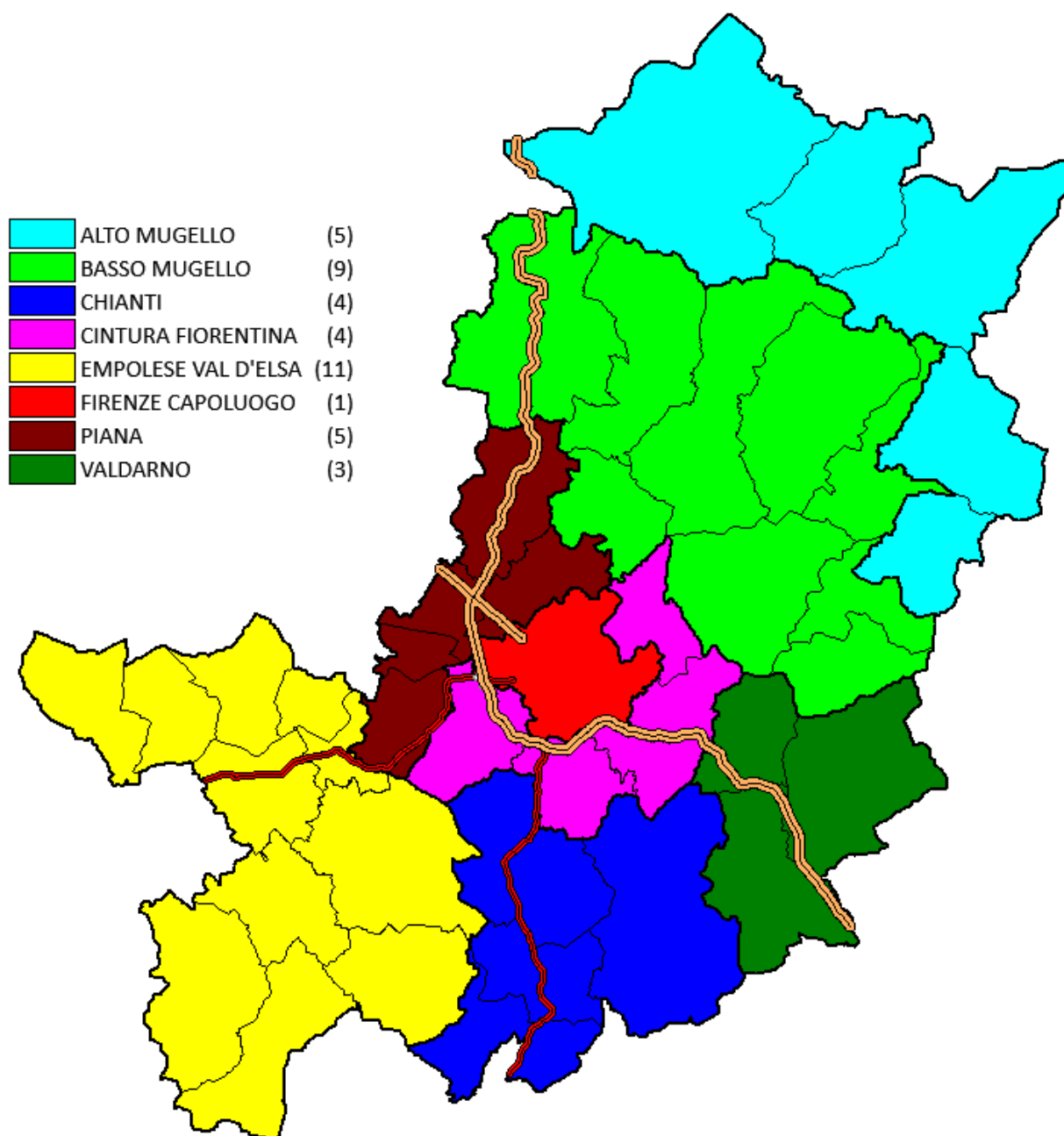




### Mercato provinciale

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 3: Macroaree provinciali Firenze



Il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia fiorentina (Tabella 3) per il I semestre 2016, pari a 5.262 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +24,2% rispetto alle transazioni del I semestre 2015, in linea con la percentuale media toscana. Dall'esame delle singole macroaree si nota che i dati, se pur tutti positivi denotano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del +11,8% della macroarea Chianti ad un massimo del +36,0 registrato nel Valdarno. Analogamente all'osservazione fatta precedentemente per la regione Toscana, per quanto concerne la



diminuzione percentuale delle quotazioni, si registra un ribasso per la provincia fiorentina del -0,9%; tra le varie macroaree il calo è compreso in una forchetta che va da -0,3% a -1,2%.

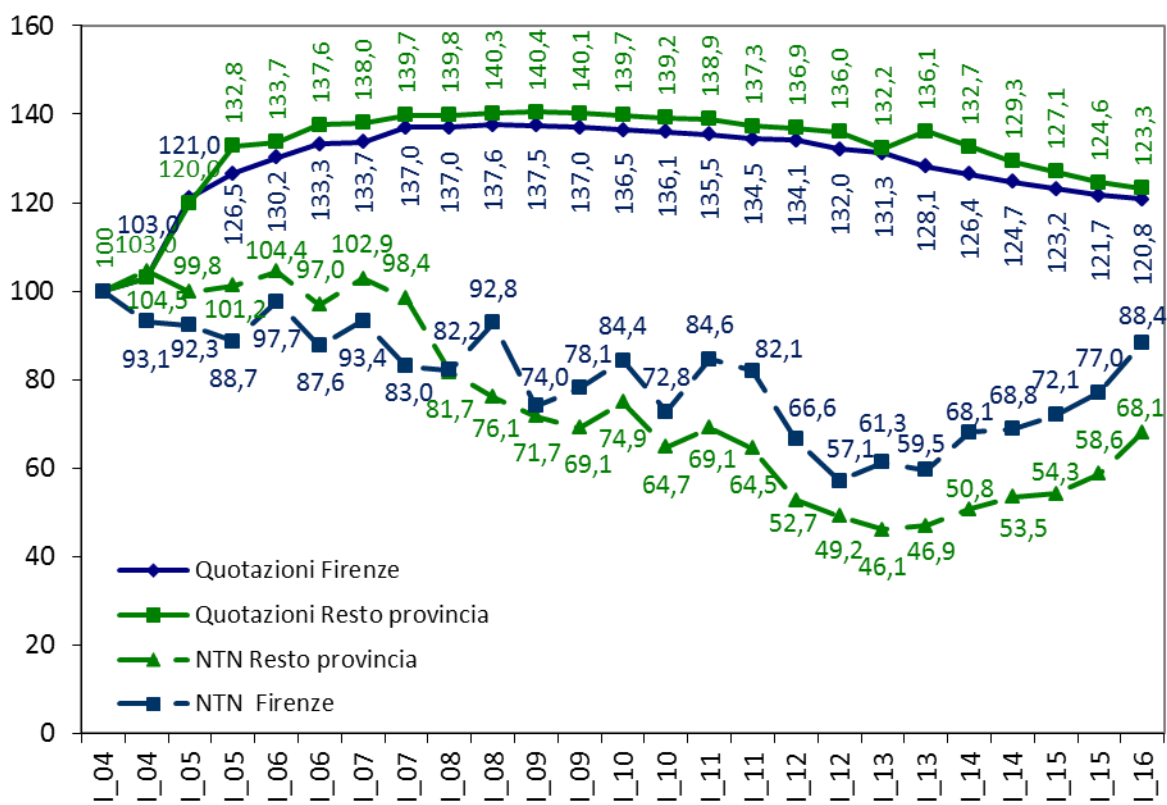
In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle di Firenze con 2.930 €/m<sup>2</sup> e della Cintura Fiorentina con 2.588 €/m<sup>2</sup>, per contro le quotazioni più basse si registrano nell'Alto Mugello con 1.086 €/m<sup>2</sup>.

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

| Macroaree provinciali | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) |
|-----------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|---|
| Firenze               | 2.447          | 22,7%                            | 46,51%                | 2.930                                   | -0,7%                                     | 120,8   |
| Alto Mugello          | 66             | 11,9%                            | 1,26%                 | 1.086                                   | -0,3%                                     | 101,1   |
| Basso Mugello         | 418            | 22,4%                            | 7,95%                 | 1.741                                   | -1,0%                                     | 130,1   |
| Chianti               | 157            | 11,8%                            | 2,98%                 | 2.216                                   | -0,7%                                     | 119,5   |
| Cintura Fiorentina    | 516            | 34,1%                            | 9,80%                 | 2.588                                   | -1,2%                                     | 113,8   |
| Empolese Val d'Elsa   | 740            | 31,4%                            | 14,07%                | 1.733                                   | -1,2%                                     | 119,8   |
| Piana                 | 684            | 17,5%                            | 13,00%                | 2.182                                   | -1,2%                                     | 120,8   |
| Valdarno              | 233            | 36,0%                            | 4,42%                 | 1.671                                   | -0,5%                                     | 209,3   |
| <b>Provincia</b>      | <b>5.262</b>   | <b>24,2%</b>                     | <b>100,00%</b>        | <b>2.350</b>                            | <b>-0,9%</b>                              | <b>122,0</b>  |

L'osservazione delle serie storiche dei numeri indice delle quotazioni e del NTN riportate nella Figura 4 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 più o meno pari a quelli del 2011.

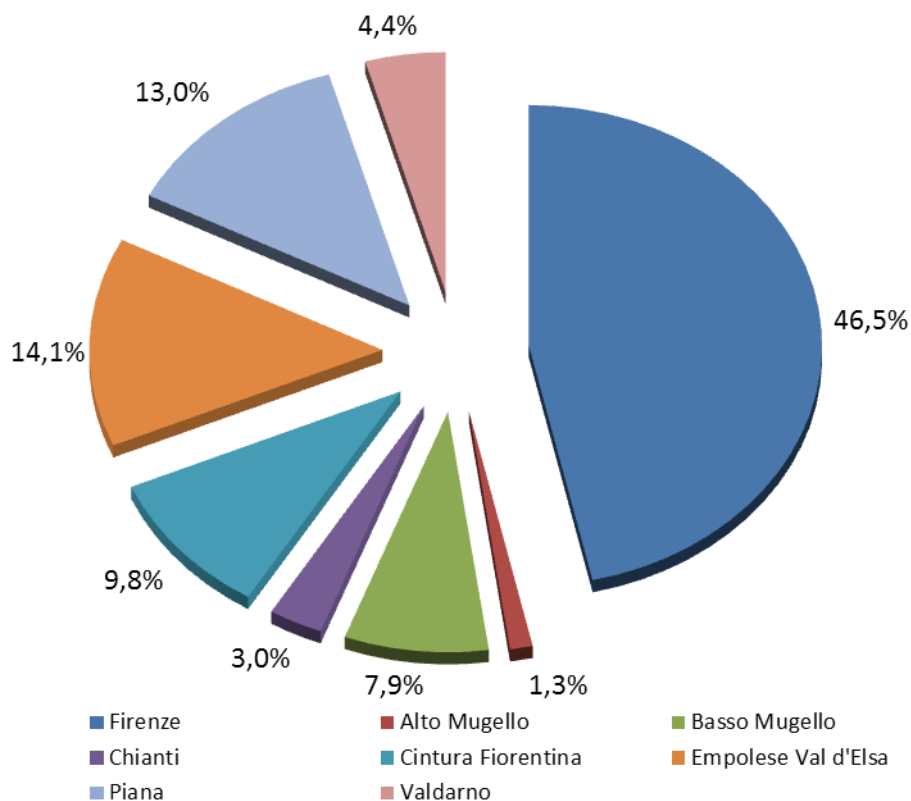
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia





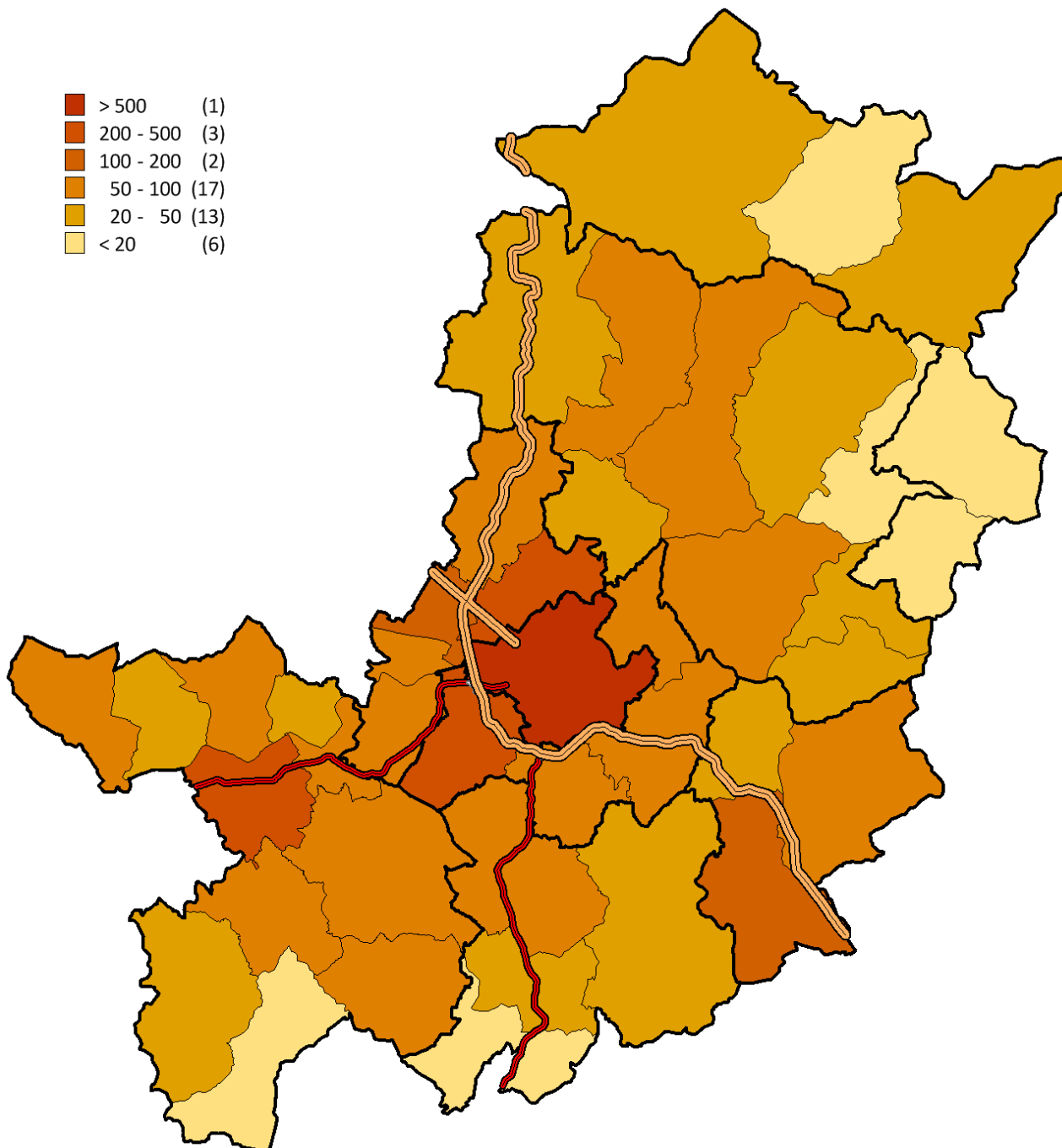
Il grafico a torta di Figura 5 evidenzia come Firenze resti il mercato più consistente, con poco meno della metà delle transazioni rispetto al resto delle macroaree, seguita dalle macroaree Empolese – Val d'Elsa e Piana con il 14,1% e il 13%, dalla Cintura Fiorentina con il 9,8%; seguono Basso Mugello, Valdarno, Chianti con percentuali via via decrescenti e in chiusura Alto Mugello con un modesto 1,3%. Si segnala un sensibile guadagno in termini percentuali della macroarea Valdarno a scapito del Basso Mugello e Firenze, in raffronto con i dati registrati nel I semestre 2015.

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



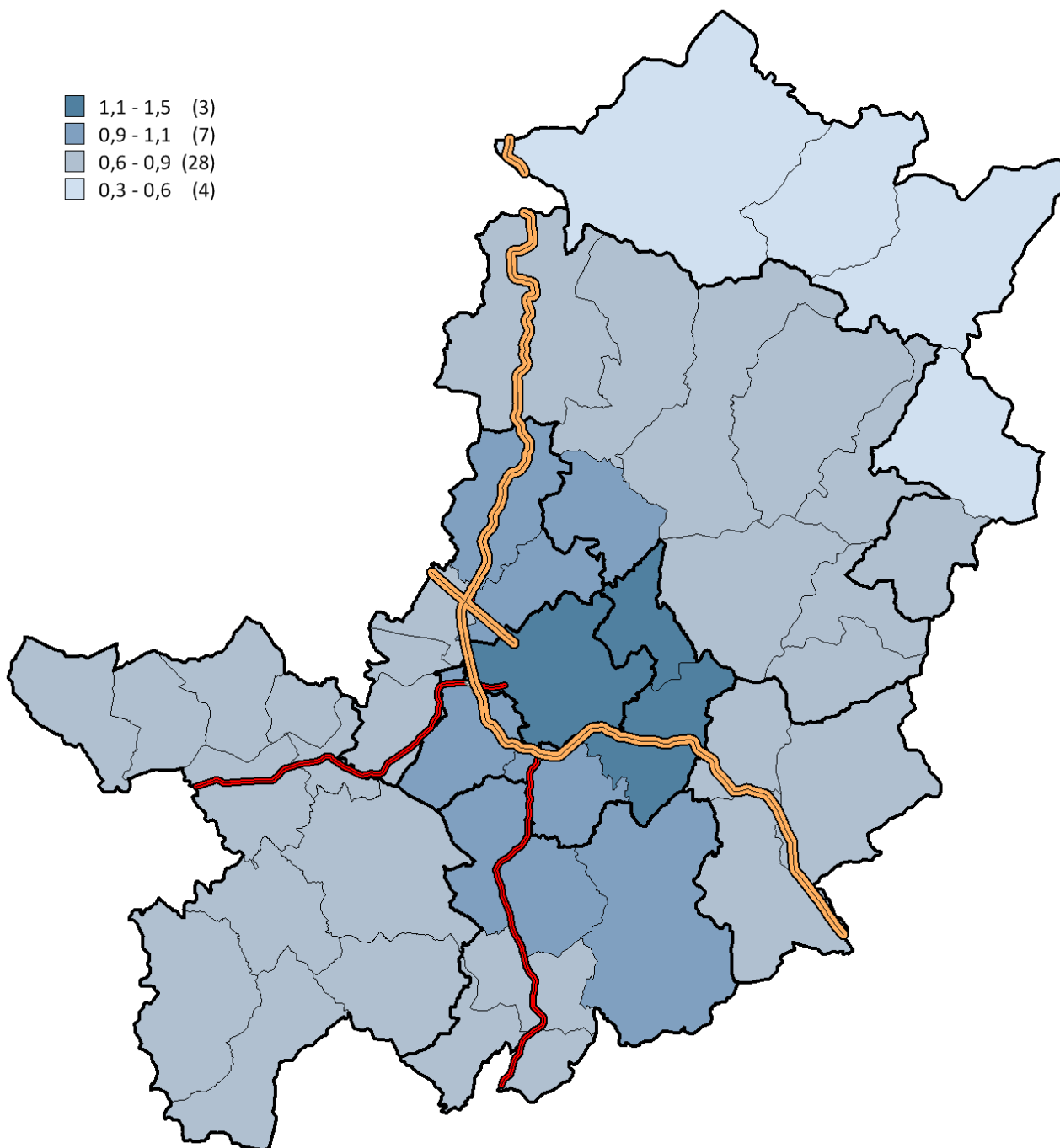
La mappa della distribuzione del NTN comunale per l'intera provincia, riportata in Figura 6, mostra in con la colorazione più scura, come il maggior numero di transazioni si concentri nella città di Firenze, seguita dai comuni di Scandicci, Sesto Fiorentino, Empoli e Campi Bisenzio.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016



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 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 si trovano due ambiti a nord (Sesto Fiorentino, Calenzano e Vaglia) e a sud (Scandicci, Impruneta, San Casciano e Greve in Chianti) di Firenze dove le quotazioni si avvicinano alla media della provincia. Le quotazioni medie più basse si registrano nei comuni del Mugello.

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



Da Tabella 4 a Tabella 11 sono riportati, per ciascuna macroarea provinciale e nel dettaglio per i vari comuni appartenenti, i relativi valori di NTN, quotazione medie delle abitazioni registrati nel I semestre 2016, le rispettive variazioni di periodo considerato, l'incidenza percentuale degli scambi sul totale della provincia e il differenziale della quotazione media comunale rispetto alla quotazione media provinciale.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Firenze Capoluogo

| Comune                   | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|--------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|--|--|
| <b>FIRENZE CAPOLUOGO</b> | <b>2.447</b>   | <b>22,7%</b>                     | <b>46,51%</b>         | <b>2.930</b>                            | <b>-0,7%</b>                             | <b>1,25</b>  |

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

| Comune               | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|----------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| FIRENZUOLA           | 23             | -18,7%                           | 0,44%                 | 1.020                                   | 0,0%                                      | 0,43   |
| LONDA                | 14             | 23,6%                            | 0,26%                 | 1.517                                   | 1,1%                                      | 0,65   |
| MARRADI              | 20             | 112,1%                           | 0,38%                 | 963                                     | -1,9%                                     | 0,41   |
| PALAZZUOLO SUL SENIO | 4              | -29,5%                           | 0,08%                 | 938                                     | 0,0%                                      | 0,40   |
| SAN GODENZO          | 5              | 25,0%                            | 0,10%                 | 1.317                                   | -0,6%                                     | 0,56   |
| <b>ALTO MUGELLO</b>  | <b>66</b>      | <b>11,9%</b>                     | <b>1,26%</b>          | <b>1.086</b>                            | <b>-0,3%</b>                              | <b>0,46</b>  |

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

| Comune                | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|-----------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| BARBERINO DI MUGELLO  | 44             | 31,0%                            | 0,83%                 | 1.644                                   | -0,4%                                     | 0,70   |
| BORGO SAN LORENZO     | 87             | -9,6%                            | 1,65%                 | 1.575                                   | 0,1%                                      | 0,67   |
| DICOMANO              | 20             | 13,3%                            | 0,38%                 | 1.513                                   | -0,8%                                     | 0,64   |
| PELAGO                | 43             | 96,5%                            | 0,82%                 | 1.843                                   | -1,5%                                     | 0,78   |
| PONTASSIEVE           | 92             | 12,3%                            | 1,75%                 | 1.938                                   | -1,1%                                     | 0,82   |
| RUFINA                | 26             | 17,5%                            | 0,50%                 | 1.554                                   | -3,1%                                     | 0,66   |
| VAGLIA                | 25             | 71,3%                            | 0,48%                 | 2.388                                   | -1,5%                                     | 1,02   |
| VICCHIO               | 24             | 28,9%                            | 0,45%                 | 1.581                                   | -0,4%                                     | 0,67   |
| SCARPERIA E SAN PIERO | 57             | 61,6%                            | 1,09%                 | 1.732                                   | -1,0%                                     | 0,74   |
| <b>BASSO MUGELLO</b>  | <b>418</b>     | <b>22,4%</b>                     | <b>7,95%</b>          | <b>1.741</b>                            | <b>-1,0%</b>                              | <b>0,74</b>  |

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

| Comune                 | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| BARBERINO VAL D ELSA   | 19             | 96,6%                            | 0,37%                 | 1.750                                   | 0,0%                                      | 0,74   |
| GREVE IN CHIANTI       | 48             | -10,4%                           | 0,91%                 | 2.406                                   | -1,1%                                     | 1,02   |
| SAN CASCIANO VAL PESA  | 65             | 33,3%                            | 1,24%                 | 2.239                                   | -0,6%                                     | 0,95   |
| TAVARNELLE VAL DI PESA | 25             | -13,0%                           | 0,47%                 | 2.108                                   | -0,4%                                     | 0,90   |
| <b>CHIANTI</b>         | <b>157</b>     | <b>11,8%</b>                     | <b>2,98%</b>          | <b>2.216</b>                            | <b>-0,7%</b>                              | <b>0,94</b>  |

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cintura Fiorentina

| Comune                    | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|---------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| BAGNO A RIPOLI            | 100            | 6,8%                             | 1,89%                 | 2.888                                   | -0,9%                                     | 1,23   |
| SCANDICCI                 | 259            | 25,1%                            | 4,93%                 | 2.378                                   | -1,6%                                     | 1,01   |
| FIESOLE                   | 98             | 148,1%                           | 1,86%                 | 3.034                                   | -0,5%                                     | 1,29   |
| IMPRUNETA                 | 59             | 31,7%                            | 1,11%                 | 2.317                                   | -1,3%                                     | 0,99   |
| <b>CINTURA FIORENTINA</b> | <b>516</b>     | <b>34,1%</b>                     | <b>9,80%</b>          | <b>2.588</b>                            | <b>-1,2%</b>                              | <b>1,10</b>  |

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Empolese Val d'Elsa

| Comune                     | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|----------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| CAPRAIA E LIMITE           | 34             | 44,6%                            | 0,65%                 | 1.875                                   | 0,0%                                      | 0,80   |
| CASTELFIORENTINO           | 64             | 5,8%                             | 1,22%                 | 1.470                                   | -1,7%                                     | 0,63   |
| CERRETO GUIDI              | 29             | -1,4%                            | 0,55%                 | 1.663                                   | 0,0%                                      | 0,71   |
| CERTALDO                   | 57             | 18,7%                            | 1,07%                 | 1.629                                   | -2,0%                                     | 0,69   |
| EMPOLI                     | 232            | 48,6%                            | 4,42%                 | 1.802                                   | -1,3%                                     | 0,77   |
| FUCECCHIO                  | 76             | 18,6%                            | 1,45%                 | 1.550                                   | -0,5%                                     | 0,66   |
| GAMBASSI TERME             | 16             | -12,5%                           | 0,29%                 | 1.570                                   | 0,0%                                      | 0,67   |
| MONTAIONE                  | 29             | 20,8%                            | 0,54%                 | 1.781                                   | 1,4%                                      | 0,76   |
| MONTELUPO FIORENTINO       | 84             | 35,9%                            | 1,60%                 | 2.000                                   | -2,4%                                     | 0,85   |
| MONTESPERTOLI              | 60             | 27,2%                            | 1,14%                 | 2.029                                   | -1,0%                                     | 0,86   |
| VINCI                      | 60             | 91,9%                            | 1,14%                 | 1.709                                   | -2,0%                                     | 0,73   |
| <b>EMPOLESE VAL D'ELSA</b> | <b>740</b>     | <b>31,4%</b>                     | <b>14,07%</b>         | <b>1.733</b>                            | <b>-1,2%</b>                              | <b>0,74</b>  |

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

| Comune           | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| CALENZANO        | 74             | 2,8%                             | 1,41%                 | 2.263                                   | -0,8%                                     | 0,96   |
| CAMPI BISENZIO   | 195            | 10,8%                            | 3,70%                 | 1.984                                   | -1,0%                                     | 0,84   |
| LASTRA A SIGNA   | 93             | 32,2%                            | 1,77%                 | 2.056                                   | -2,6%                                     | 0,87   |
| SESTO FIORENTINO | 245            | 34,1%                            | 4,66%                 | 2.442                                   | -1,0%                                     | 1,04   |
| SIGNA            | 77             | -5,1%                            | 1,46%                 | 1.986                                   | -1,6%                                     | 0,85   |
| <b>PIANA</b>     | <b>684</b>     | <b>17,5%</b>                     | <b>13,00%</b>         | <b>2.182</b>                            | <b>-1,2%</b>                              | <b>0,93</b>  |

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

| Comune                    | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup> | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|---------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|--|
| REGGELLO                  | 65             | 14,0%                            | 1,23%                 | 1.600                                   | -2,6%                                     | 0,68   |
| RIGNANO SULL ARNO         | 44             | 21,9%                            | 0,84%                 | 1.975                                   | -0,8%                                     | 0,84   |
| FIGLINE E INCISA VALDARNO | 124            | 58,5%                            | 2,36%                 | 1.614                                   | 1,3%                                      | 0,69   |
| <b>VALDARNO</b>           | <b>233</b>     | <b>36,0%</b>                     | <b>4,42%</b>          | <b>1.671</b>                            | <b>-0,5%</b>                              | <b>0,71</b>  |



### 3 Mercato del comune di Firenze

Nella tabella sotto riportata (Tabella 12) 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 +22,6%, in linea con la media dei capoluoghi italiani (+22,8%).

Tabella 12: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

| Principali Capoluoghi        | NTN I sem 2016 | Var % NTN<br>I sem 2016 /<br>I sem 2015 | Quota % NTN<br>principali capoluoghi |
|------------------------------|----------------|---|--------------------------------------|
| BOLOGNA                      | 2.809          | 27,0%                                   | 3,1%                                 |
| FIRENZE                      | 2.447          | 22,7%                                   | 2,7%                                 |
| GENOVA                       | 3.290          | 27,7%                                   | 3,7%                                 |
| MILANO                       | 10.954         | 28,1%                                   | 12,2%                                |
| NAPOLI                       | 3.435          | 24,2%                                   | 3,8%                                 |
| PALERMO                      | 2.416          | 9,0%                                    | 2,7%                                 |
| ROMA                         | 14.814         | 12,4%                                   | 16,5%                                |
| TORINO                       | 6.253          | 29,9%                                   | 7,0%                                 |
| <b>Principali capoluoghi</b> | <b>46.418</b>  | <b>21,2%</b>                            | <b>51,6%</b>                         |
| <b>Italia capoluoghi</b>     | <b>91.264</b>  | <b>22,8%</b>                            | <b>100,0%</b>                        |

La città di Firenze è suddivisa in 34 zone OMI. Al fine di comprendere meglio l'andamento del mercato immobiliare si è provveduto a raggruppare il territorio comunale in nove macroaree urbane, intese come aggregati di zone OMI contigue con caratteristiche simili dal punto di vista storico, sociale e tipologico.

Relativamente al numero delle transazioni normalizzate (NTN) delle macroaree comunali riportate in Tabella 13, si rilevano, con l'eccezione della sola flessione del -2,6% registrata nella macroarea Colline di pregio a Nord-Est, variazioni positive che vanno dal +7,9% della macroarea Isolotto – Ponte a Greve al clamoroso +95,2% della macroarea Galluzzo – Le due Strade, dato inficiato dal ridotto numero di contrattazioni. Nel complesso gli scostamenti hanno determinato, per l'intero comune di Firenze, un incremento del 22,7%.

Per ciò che concerne l'aspetto economico si continuano a registrare lievi flessioni comprese tra il -0,3% ed il -1,4%; tali scostamenti hanno determinato un calo complessivo delle quotazioni, per l'intero territorio comunale, del -0,8%.



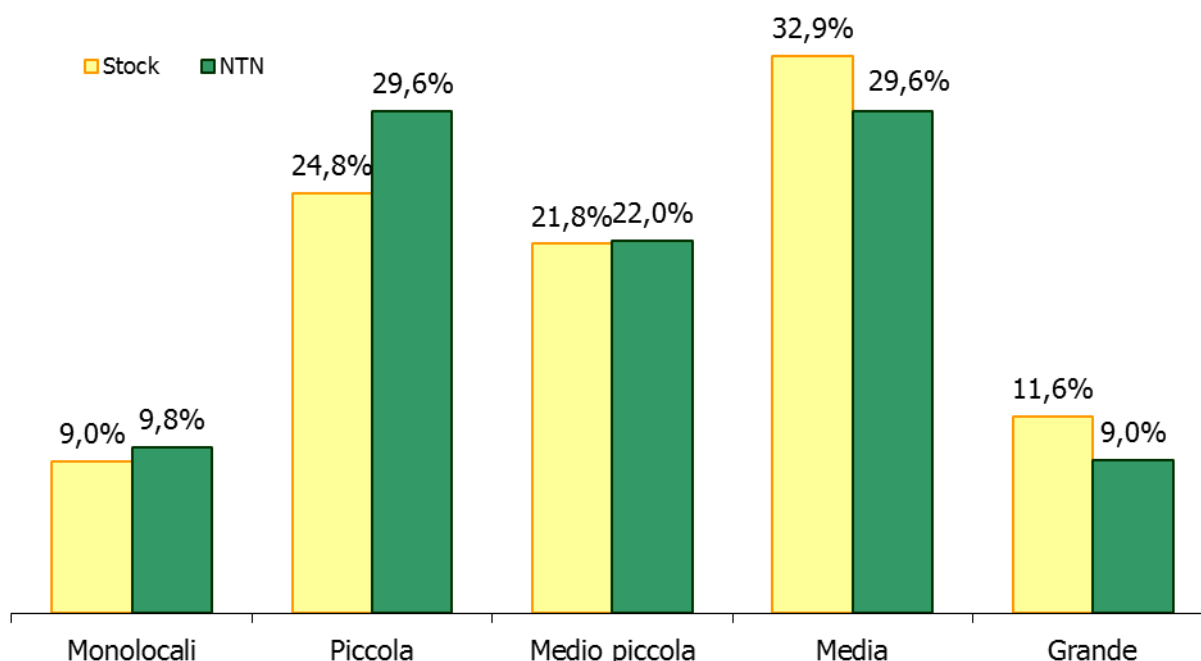
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Firenze

| Macroaree urbane                  | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| Centro Storico                    | 491            | 29,4%                             | 20,05%             | 3.432                      | -0,3%                                     | 1,18   |
| Colline di pregio a Nord-Est      | 55             | -2,6%                             | 2,24%              | 3.433                      | -0,3%                                     | 1,18   |
| Colline di pregio a Sud           | 72             | 27,0%                             | 2,94%              | 4.007                      | -1,0%                                     | 1,37   |
| Europa – Bellariva – Varlungo     | 273            | 19,6%                             | 11,15%             | 2.909                      | -1,0%                                     | 1,00   |
| Galluzzo – Le due Strade          | 41             | 95,2%                             | 1,65%              | 2.996                      | -1,4%                                     | 1,03   |
| Isolotto – Ponte a Greve          | 281            | 7,9%                              | 11,49%             | 2.453                      | -0,3%                                     | 0,84   |
| Novoli – Castello – Rifredi       | 584            | 25,9%                             | 23,88%             | 2.522                      | -1,1%                                     | 0,87   |
| Peretola – Osmannoro              | 86             | 38,2%                             | 3,51%              | 2.167                      | -0,5%                                     | 0,74   |
| Semicentrale e centrale di pregio | 519            | 16,1%                             | 21,21%             | 3.132                      | -1,1%                                     | 1,07   |
| nd                                | 45             | -                                 | 1,85%              | -                          | -   | -  |
| <b>Firenze</b>                    | <b>2447</b>    | <b>22,7%</b>                      | <b>100,00%</b>     | <b>2.915</b>               | <b>-0,8%</b>                              | <b>1,00</b>  |

Nel grafico a barre (Figura 8) è rappresentata, la distribuzione delle compravendite del comune, nel semestre, per classi dimensionali delle abitazioni, con riferimento all'NTN, messo a confronto 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 movimenta in maniera sensibilmente più pronunciata i tagli più piccoli, manifestando un salto percentuale (più accentuato) per la dimensione di classe piccola (24,8% di Stock rispetto a 29,6% di NTN); si ha l'inversione di tendenza invece per le dimensioni di tagli media e grande, rispettivamente con un salto differenziale del 3,3 e 2,6 punti percentuali a favore della Stock. In altre parole gli immobili di dimensioni più grandi vengono movimentati con minore frequenza rispetto al panorama immobiliare.

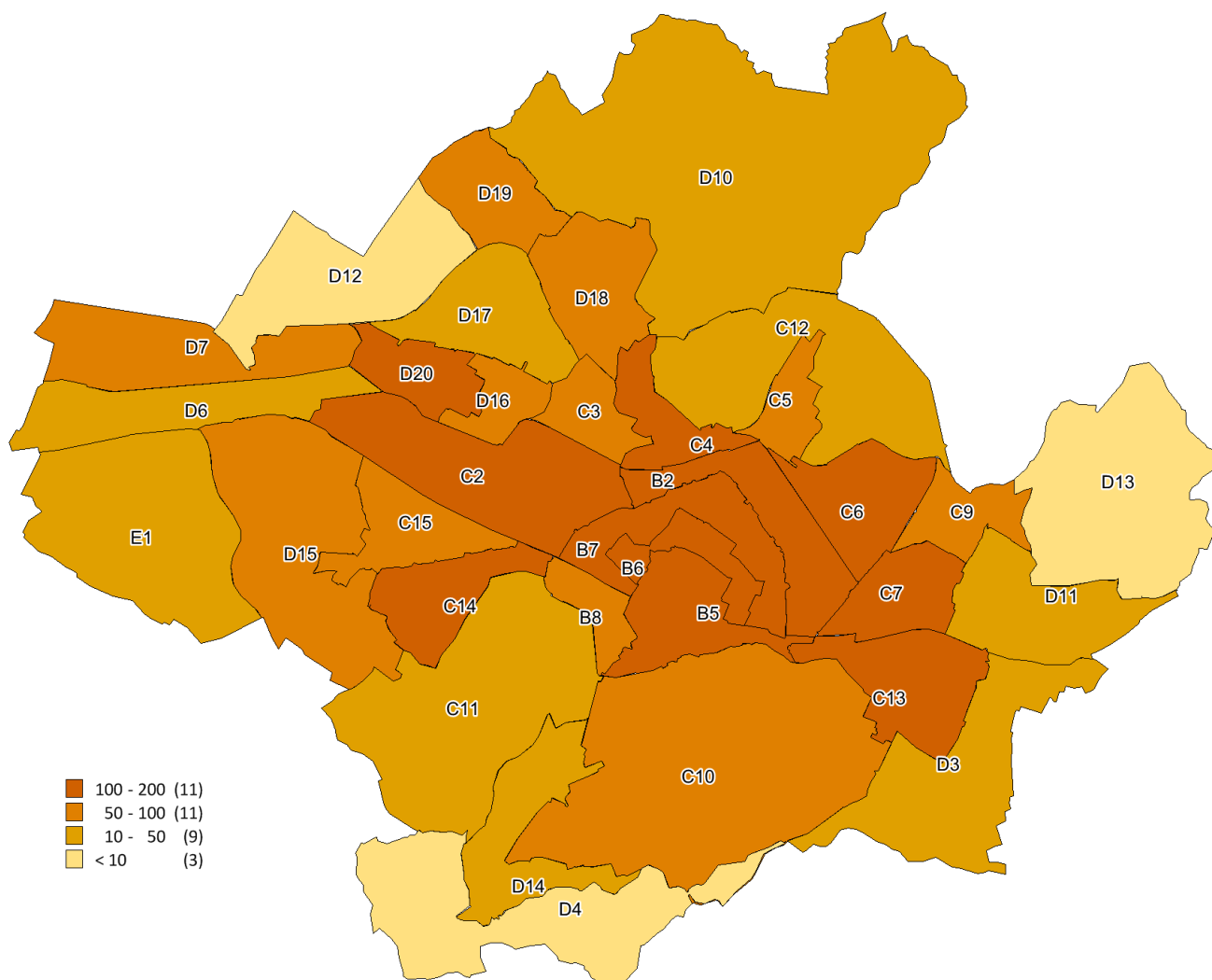
Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune





Come mostra cromaticamente la mappa nella Figura 9, si notano in colore più scuro le zone OMI con più alto numero di transazioni.

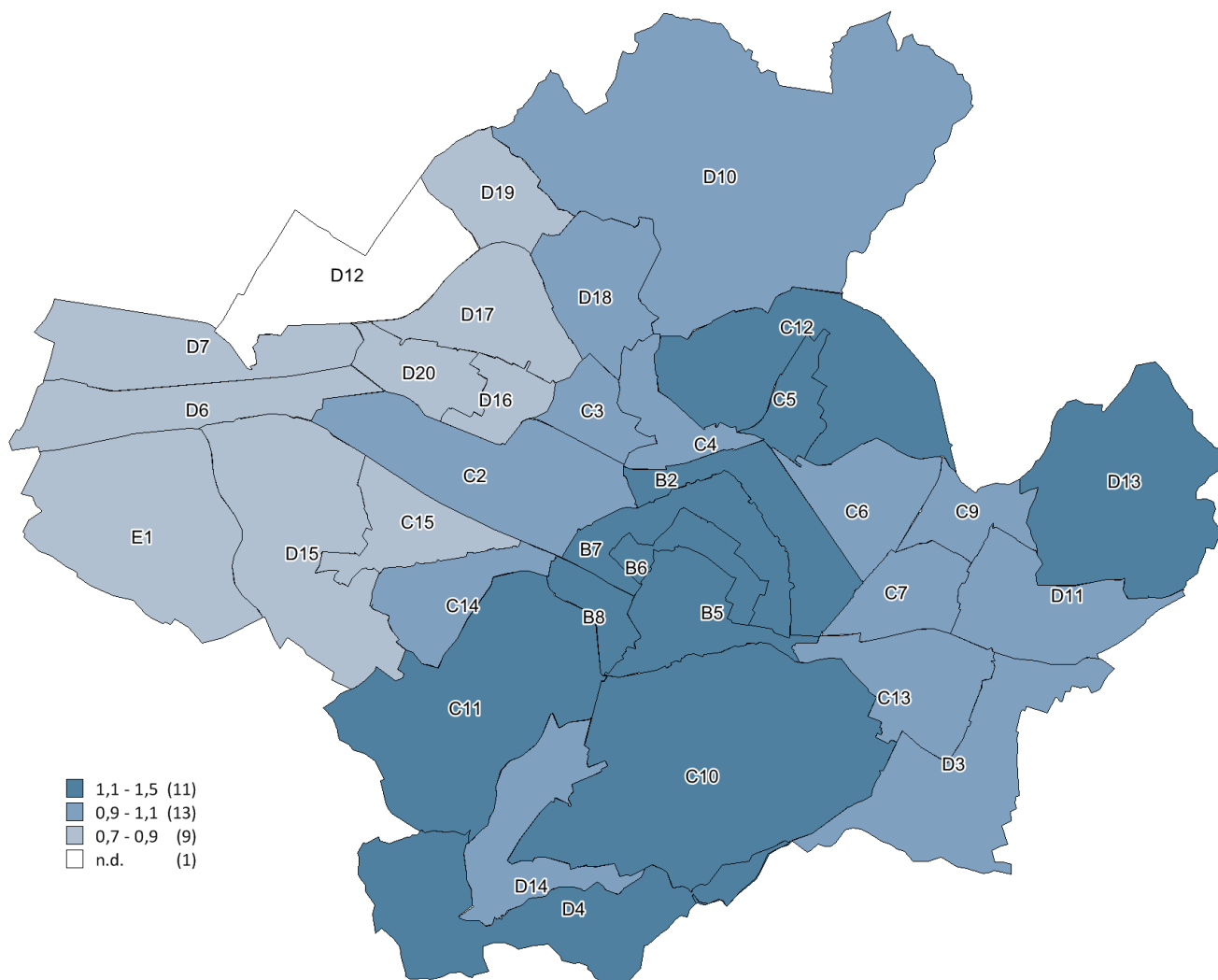
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016





La mappa dei differenziali (Figura 10) 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.

Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016





Da Tabella 14 a Tabella 22 sono riportate, per ciascuna macroarea urbana, nel dettaglio le zone appartenenti, con i relativi valori di NTN, quotazione medie delle abitazioni registrati nel I semestre 2016, le rispettive variazioni di periodo considerato, l'incidenza percentuale degli scambi sul totale del comune e il differenziale della quotazione media di zona rispetto alla quotazione media comunale.

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

| Zona OMI              | Denominazione   | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-----------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| B5                    | SIGNORIA - DUOMO - PITTI - SAN NICCOLO'                   | 150            | 22,4%                             | 6,13%              | 3.725                      | -0,7%                                    | 1,28   |
| B6                    | STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT'AMBROGIO           | 139            | 69,8%                             | 5,69%              | 3.213                      | -0,4%                                    | 1,10   |
| B7                    | VIALI - LUNGARNO VESPUCCI<br>LUNGARNO DELLA ZECCA VECCHIA | 120            | 26,0%                             | 4,89%              | 3.400                      | 0,0%                                     | 1,17   |
| B8                    | SAN FREDIANO - PORTA ROMANA                               | 82             | 2,5%                              | 3,34%              | 3.250                      | 0,0%                                     | 1,11   |
| <b>Centro Storico</b> |   | <b>491</b>     | <b>29,4%</b>                      | <b>20,05%</b>      | <b>3.432</b>               | <b>-0,3%</b>                             | <b>1,18</b>  |

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Colline di pregio a Nord-Est

| Zona OMI                            | Denominazione                 | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-------------------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| C12                                 | LA PIETRA – CAMERATA          | 24             | -14,4%                            | 0,97%              | 3.617                      | -0,5%                                    | 1,24   |
| D10                                 | CAREGGI - CERCINA – TRESPIANO | 23             | 14,2%                             | 0,93%              | 3.108                      | -0,3%                                    | 1,07   |
| D13                                 | SETTIGNANO                    | 8              | -2,9%                             | 0,34%              | 3.550                      | 0,0%                                     | 1,22   |
| <b>Colline di pregio a Nord-Est</b> |                               | <b>55</b>      | <b>-2,6%</b>                      | <b>2,24%</b>       | <b>3.433</b>               | <b>-0,3%</b>                             | <b>1,18</b>  |

Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Colline di pregio a Sud

| Zona OMI                       | Denominazione                                   | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|--------------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| C10                            | BOBOLINO - POGGIO IMPERIALE - PIAN DEI GIULLARI | 52             | 94,0%                             | 2,11%              | 4.150                      | -1,2%                                    | 1,42   |
| C11                            | MARIGNOLLE - MONTE OLIVETO - LE CAMPORA         | 21             | -32,0%                            | 0,84%              | 3.825                      | -0,6%                                    | 1,31   |
| <b>Colline di pregio a Sud</b> |   | <b>72</b>      | <b>27,0%</b>                      | <b>2,94%</b>       | <b>4.007</b>               | <b>-1,0%</b>                             | <b>1,37</b>  |

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Europa – Bellariva – Varlungo

| Zona OMI                             | Denominazione   | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|--------------------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| C13                                  | PIAZZA FERRUCCI - RICORBOLI - BANDINO –<br>VIALE EUROPA – ANCONELLA | 121            | 36,2%                             | 4,94%              | 2.925                      | -0,8%                                    | 1,00   |
| C7                                   | MADONNONE - SAN SALVI – BELLARIVA                                   | 104            | 25,2%                             | 4,27%              | 3.017                      | -1,6%                                    | 1,03   |
| D11                                  | VARLUNGO – ROVEZZANO  | 26             | -32,0%                            | 1,04%              | 2.733                      | 0,0%                                     | 0,94   |
| D3                                   | NAVE A ROVEZZANO - PONTE A EMA                                      | 22             | 19,8%                             | 0,91%              | 2.800                      | -0,6%                                    | 0,96   |
| <b>Europa – Bellariva – Varlungo</b> |   | <b>273</b>     | <b>19,6%</b>                      | <b>11,15%</b>      | <b>2.909</b>               | <b>-1,0%</b>                             | <b>1,00</b>  |



Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Galluzzo – Le due Strade

| Zona OMI                        | Denominazione                         | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|---------------------------------|---------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| D14                             | GALLUZZO - LE DUE STRADE – SAN GAGGIO | 32             | 84,1%                             | 1,30%              | 2.933                      | -1,7%                                    | 1,01   |
| D4                              | CASCINE DEL RICCIO – CERTOSA          | 9              | 150,0%                            | 0,36%              | 3.300                      | 0,0%                                     | 1,13   |
| <b>Galluzzo – Le due Strade</b> |                                       | <b>41</b>      | <b>95,2%</b>                      | <b>1,65%</b>       | <b>2.996</b>               | <b>-1,4%</b>                             | <b>1,03</b>  |

Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Isolotto – Ponte a Greve

| Zona OMI                        | Denominazione                                       | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|---------------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| C14                             | PIGNONE - LEGNAIA - SOFFIANO – MONTICELLI           | 110            | 15,3%                             | 4,51%              | 2.783                      | -0,6%                                    | 0,95   |
| C15                             | ISOLOTTO  | 80             | 14,3%                             | 3,25%              | 2.338                      | -0,5%                                    | 0,80   |
| D15                             | ARGINGROSSO - SAN BARTOLO A CINTOIA – PONTE A GREVE | 68             | 0,6%                              | 2,76%              | 2.213                      | 0,6%                                     | 0,76   |
| E1                              | MANTIGNANO – UGNANO                                 | 24             | -15,6%                            | 0,97%              | 2.450                      | -2,0%                                    | 0,84   |
| <b>Isolotto – Ponte a Greve</b> |   | <b>281</b>     | <b>7,9%</b>                       | <b>11,49%</b>      | <b>2.453</b>               | <b>-0,3%</b>                             | <b>0,84</b>  |

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Novoli – Castello – Rifredi

| Zona OMI                           | Denominazione   | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|------------------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| C2                                 | SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE - CASCINE                 | 161            | 18,9%                             | 6,57%              | 2.658                      | -2,1%                                    | 0,91   |
| C3                                 | DALMAZIA - ROMITO   | 60             | 0,6%                              | 2,44%              | 2.733                      | -0,6%                                    | 0,94   |
| D16                                | SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI                   | 69             | 53,9%                             | 2,80%              | 2.550                      | 0,0%                                     | 0,87   |
| D17                                | CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA - NUOVO PIGNONE - MERCAFIR | 45             | 23,2%                             | 1,83%              | 2.325                      | 0,0%                                     | 0,80   |
| D18                                | MORGAGNI - LE PANCHE                                      | 91             | -0,5%                             | 3,72%              | 2.650                      | 0,0%                                     | 0,91   |
| D19                                | CASTELLO - IL SODO  | 56             | 338,0%                            | 2,27%              | 2.583                      | -0,6%                                    | 0,89   |
| D20                                | NOVOLI - CARRAIA  | 104            | 23,1%                             | 4,25%              | 2.150                      | -2,3%                                    | 0,74   |
| <b>Novoli – Castello – Rifredi</b> |   | <b>584</b>     | <b>25,9%</b>                      | <b>23,88%</b>      | <b>2.522</b>               | <b>-1,1%</b>                             | <b>0,87</b>  |

Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Peretola – Osmannoro

| Zona OMI                    | Denominazione                               | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-----------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| D12                         | CUPOLINA – OSMANNORO                        | 1              | np                                | 0,04%              | nq                         | nd                                       | nd   |
| D6                          | LE PIAGGE                                   | 14             | -11,8%                            | 0,56%              | 2.183                      | 0,0%                                     | 0,75   |
| D7                          | PERETOLA - BROZZI - QUARACCHI - SAN DONNINO | 71             | 52,7%                             | 2,91%              | 2.250                      | -0,7%                                    | 0,77   |
| <b>Peretola – Osmannoro</b> |   | <b>86</b>      | <b>38,2%</b>                      | <b>3,51%</b>       | <b>2.167</b>               | <b>-0,5%</b>                             | <b>0,74</b>  |

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentrale e Centrale di pregio

| Zona OMI                                 | Denominazione                             | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|--|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| B2                                       | LUNGARNO - DONATELLO - BECCARIA - LIBERTA | 168            | 33,3%                             | 6,88%              | 3.267                      | -2,0%                                    | 1,12   |
| C4                                       | POGGETTO - STATUTO - PONTE ROSSO          | 119            | 6,4%                              | 4,86%              | 2.983                      | -1,1%                                    | 1,02   |
| C5                                       | LE CURE                                   | 51             | -12,9%                            | 2,08%              | 3.242                      | -0,3%                                    | 1,11   |
| C6                                       | CAMPO DI MARTE                            | 113            | 27,6%                             | 4,60%              | 3.033                      | -0,5%                                    | 1,04   |
| C9                                       | COVERCIANO                                | 69             | 9,8%                              | 2,80%              | 3.183                      | -1,0%                                    | 1,09   |
| <b>Semicentrale e Centrale di pregio</b> |   | <b>519</b>     | <b>16,1%</b>                      | <b>21,21%</b>      | <b>3.132</b>               | <b>-1,1%</b>                             | <b>1,07</b>  |

## 4 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>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 I semestre 2016 per provincia .....  | 3  |
| Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi .....                                | 4  |
| Figura 3: Macroaree provinciali Firenze .....  | 5  |
| Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia .....             | 6  |
| Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali .....  | 7  |
| Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016 .....   | 8  |
| Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale ..... | 9  |
| Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune .....   | 14 |
| Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016 .....                                   | 15 |
| Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016.....                            | 16 |

## Indice delle tabelle

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