



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

TOSCANA

data di pubblicazione: 4 giugno 2019
periodo di riferimento: anno 2018

a cura della
Direzione Regionale Toscana (Benedetto Pratesi)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale Territorio (Pier Luigi Pezzullo)
Direzione provinciale di Arezzo – Ufficio Provinciale Territorio (Franco Ferri)
Direzione provinciale di Grosseto – Ufficio Provinciale Territorio (Christian Vincenzo Rosati)
Direzione provinciale di Livorno – Ufficio Provinciale Territorio (Anna Moscato)
Direzione provinciale di Lucca – Ufficio Provinciale Territorio (Massimo Marullo)
Direzione provinciale di Massa Carrara – Ufficio Provinciale Territorio (Sara Gavini)
Direzione provinciale di Pisa – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanna Poli)
Direzione provinciale di Pistoia – Ufficio Provinciale Territorio (Edi Bartolozzi)
Direzione provinciale di Prato – Ufficio Provinciale Territorio (Franco Guerrieri)
Direzione provinciale di Siena – Ufficio Provinciale Territorio (Gino Bellini)



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Il mercato immobiliare residenziale della regione.....	1
Le compravendite.....	2
Le dimensioni.....	6
Le quotazioni.....	7
FOCUS provinciale - Firenze.....	10
La provincia – Firenze.....	11
Il comune – Firenze.....	14
FOCUS provinciale – Arezzo.....	21
La provincia – Arezzo.....	22
Il comune – Arezzo.....	25
FOCUS provinciale – Grosseto.....	26
La provincia – Grosseto.....	27
Il comune – Grosseto.....	30
FOCUS provinciale – Livorno.....	31
La provincia – Livorno.....	32
Il comune – Livorno.....	35
FOCUS provinciale – Lucca.....	36
La provincia – Lucca.....	37
Il comune – Lucca.....	40
FOCUS provinciale – Massa Carrara.....	41
La provincia – Massa Carrara.....	42
Il comune – Massa.....	45
FOCUS provinciale – Pisa.....	46
La provincia – Pisa.....	47
Il comune – Pisa.....	50
FOCUS provinciale – Pistoia.....	51
La provincia – Pistoia.....	52
Il comune – Pistoia.....	55
FOCUS provinciale – Prato.....	56
La provincia – Prato.....	57
Il comune – Prato.....	60
FOCUS provinciale – Siena.....	61
La provincia – Siena.....	62
Il comune – Siena.....	65
Indice delle Figure.....	66
Indice delle Tabelle.....	68



Il mercato immobiliare residenziale della regione

La presente statistica regionale ha lo scopo di illustrare la composizione e le dinamiche del mercato residenziale della regione Toscana relativamente all'anno 2018.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Toscana con approfondimenti su tutte le province.

I dati analizzati e presentati sono:

- il numero delle transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e le relative variazioni rispetto ai periodi precedenti;
- le superfici medie e le classi dimensionali delle abitazioni compravendute;
- le quotazioni medie delle abitazioni e il numero indice delle quotazioni dal 2004.

I risultati delle analisi del mercato immobiliare residenziale condotte sui dati del 2018 evidenziano la ripresa del trend di crescita delle transazioni in atto fin dal 2013 (vedi grafici riportati nella Figura 2 e nella Figura 3). In particolare il mercato immobiliare residenziale della regione Toscana registra, per il 2018, 40.721 transazioni normalizzate (NTN) che rappresentano il 7,1% del mercato nazionale, con un incremento del 8,0% rispetto al 2017 (la crescita delle transazioni era stata pari al 6,1% nel periodo precedente).

La Tabella 1 e la Tabella 2 riportano gli indicatori più significativi del panorama immobiliare per gli interi territori provinciali ed i soli comuni capoluogo. In particolare per l'NTN sono elencati i valori del 2018, la variazione rispetto al 2017 e la quota per provincia. Inoltre è riportato l'IMI 2018 (intensità del mercato immobiliare) e la sua variazione rispetto al 2017. I dati riportati in Tabella 1 mostrano un incremento delle compravendite che, nel 2018, ha riguardato tutte le province toscane e che si è tradotto in un aumento di +3.040 transazioni normalizzate. L'esame più approfondito evidenzia che il dato di crescita medio regionale è stato sensibilmente superato nelle province di Prato (+13,9%), Pistoia e Massa-Carrara (+12,4%). Le province di Pisa (+5,5%), Siena (+3,6) e Lucca (+3,2%) hanno invece registrato un incremento inferiore alla media. Le restanti province registrano dati di crescita intorno al valore medio. Il dato medio dei capoluoghi (+6,3%) riportato in Tabella 2 è inferiore rispetto al dato medio regionale con differenze più marcate fra le varie realtà locali. In particolare Arezzo (+17,0%), Prato (+15,6%), Grosseto (+11,2%), Pistoia (+9,8%) e Livorno (+8,4%) risultano le città più vivaci mentre Massa-Carrara (-1,6%), Siena (-1,8%) e Pisa (-2,3%, dato peggiore a livello regionale) registrano una diminuzione delle compravendite. Firenze (+3,9%) e Lucca (+4,7%) registrano incrementi inferiori al periodo precedente e alla media regionale.

La Figura 1 mostra la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale; i grafici seguenti (Figura 2 e Figura 3) l'andamento del mercato, in termini di NTN e IMI, con riferimento al 2004. Le mappe riportate nelle Figure 4 e 5 mostrano rispettivamente la distribuzione NTN e IMI per l'anno 2018 nei comuni della regione.

La Tabella 3, relativa alla dimensione delle abitazioni compravendute, riporta la media regionale che si attesta a 110,6 m² in aumento rispetto al 2017 confermando una tendenza in corso fin dal 2011. La differenza pari a +0,5 m² è ottenuta dalla media di dati provinciali che oscillano in un ampio intervallo, avente per estremo superiore il valore di Livorno e Massa-Carrara (+2,0 m²) e inferiore quello di Pistoia (-2,0 m²). Il dato medio regionale risulta comunque superiore a quello nazionale che si attesta a 105,6 m². Nei capoluoghi la superficie media risulta leggermente inferiore e pari a 106,0 m² comunque in aumento di +0,2 m² rispetto all'anno precedente. In questo caso l'intervallo di variabilità rispetto al valore medio è più ampio (da +4,6 a -3,8 m²).

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 viene mostrato come la classe dimensionale che risulta maggiormente compravenduta è quella "da 50 m² fino a 85 m²" sia considerando l'intero territorio delle province (29,5%) che quello dei soli comuni capoluogo (31,0%). La classe dimensionale che registra il maggior aumento del numero delle compravendite su base annua è invece quella "da 115 m² fino a 145 m²" sia sul territorio provinciale (+10,51%) che nei capoluoghi (+10,49%).

Infine, dall'analisi della Tabella 8, si osserva il generalizzato calo delle quotazioni a livello regionale (-1,79% per i capoluoghi e -2,99% per il resto del territorio provinciale) con picchi negativi per i capoluoghi Pistoia (-6,22%), Lucca (-5,38%) e Siena (-4,65%). Pistoia (-7,03%) e Lucca (-6,80%) si confermano le realtà che registrano la maggiore diminuzione delle quotazioni anche considerando l'ambito provinciale escluso il capoluogo.

Il valore medio per le abitazioni in provincia è pari a 1.729 €/m², quello delle abitazioni nei capoluoghi 2.092 €/m². Come mostrato dal grafico di Figura 6, il calo del 2018 conferma l'andamento negativo delle quotazioni che si registra dal 2011. La mappa in Figura 7 evidenzia il differenziale delle quotazioni medie nei comuni della regione rispetto al valore medio nazionale.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/nota+metodologica>

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Arezzo	2.807	8,7%	6,9%	1,47%	0,12
Firenze	12.039	8,6%	29,6%	2,32%	0,18
Grosseto	2.758	8,8%	6,8%	1,59%	0,13
Livorno	4.620	7,4%	11,3%	2,13%	0,14
Lucca	3.990	3,2%	9,8%	1,67%	0,05
Massa-Carrara	1.808	12,4%	4,4%	1,36%	0,15
Pisa	4.704	5,5%	11,6%	2,11%	0,10
Pistoia	2.742	12,4%	6,7%	1,73%	0,19
Prato	2.618	13,9%	6,4%	2,34%	0,28
Siena	2.635	3,6%	6,5%	1,64%	0,05
Toscana	40.721	8,0%	100,0%	1,92%	0,14

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Arezzo	870	17,0%	5,6%	1,75%	0,25
Firenze	5.366	3,9%	34,5%	2,63%	0,09
Grosseto	938	11,2%	6,0%	2,02%	0,20
Livorno	1.967	8,4%	12,7%	2,53%	0,20
Lucca	1.007	4,7%	6,5%	2,10%	0,09
Massa-Carrara	544	-1,6%	3,5%	1,34%	-0,02
Pisa	1.336	-2,3%	8,6%	2,40%	-0,06
Pistoia	886	9,8%	5,7%	1,88%	0,17
Prato	2.039	15,6%	13,1%	2,47%	0,33
Siena	593	-1,8%	3,8%	1,84%	-0,04
Toscana	15.546	6,3%	100,0%	2,27%	0,13

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo

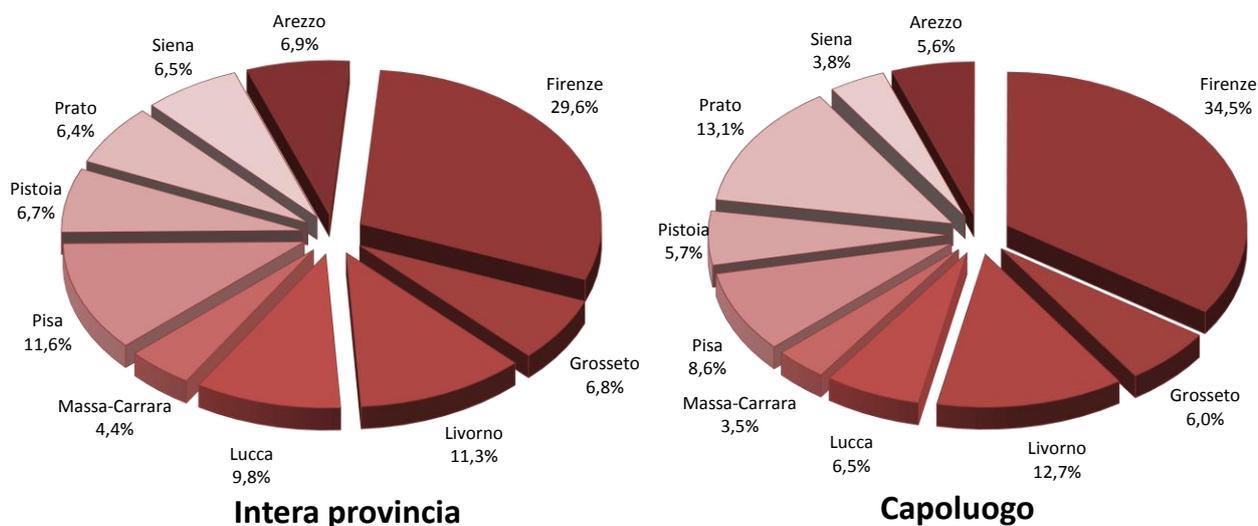


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

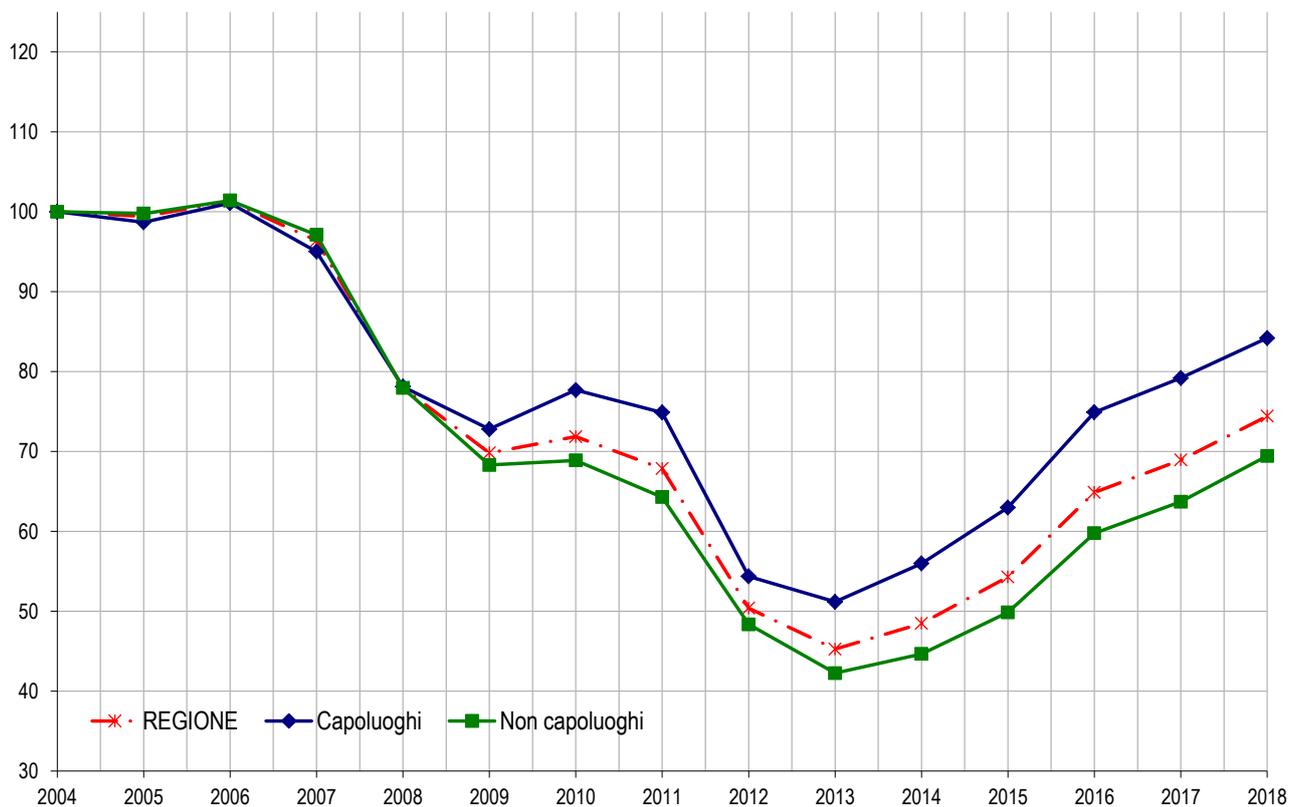


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

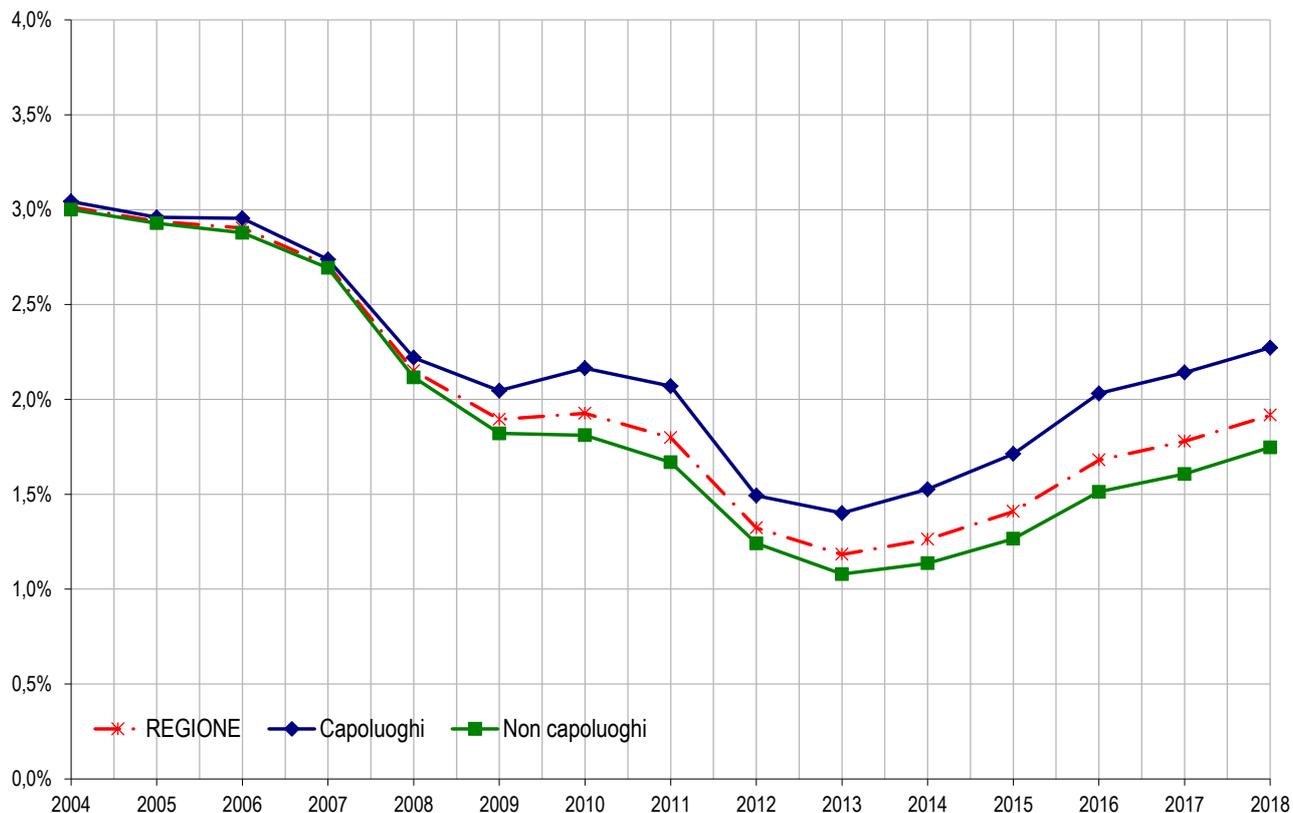


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

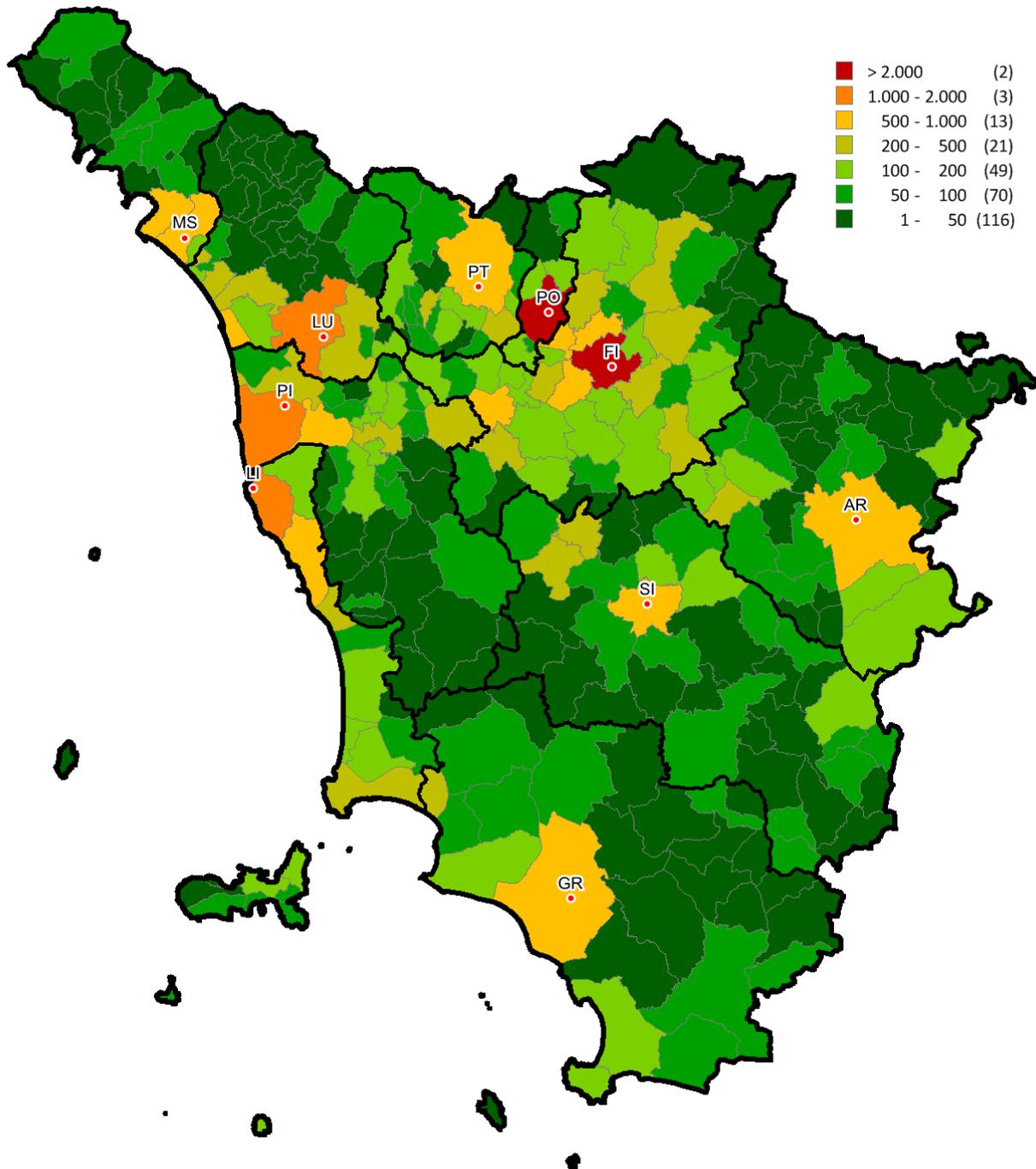
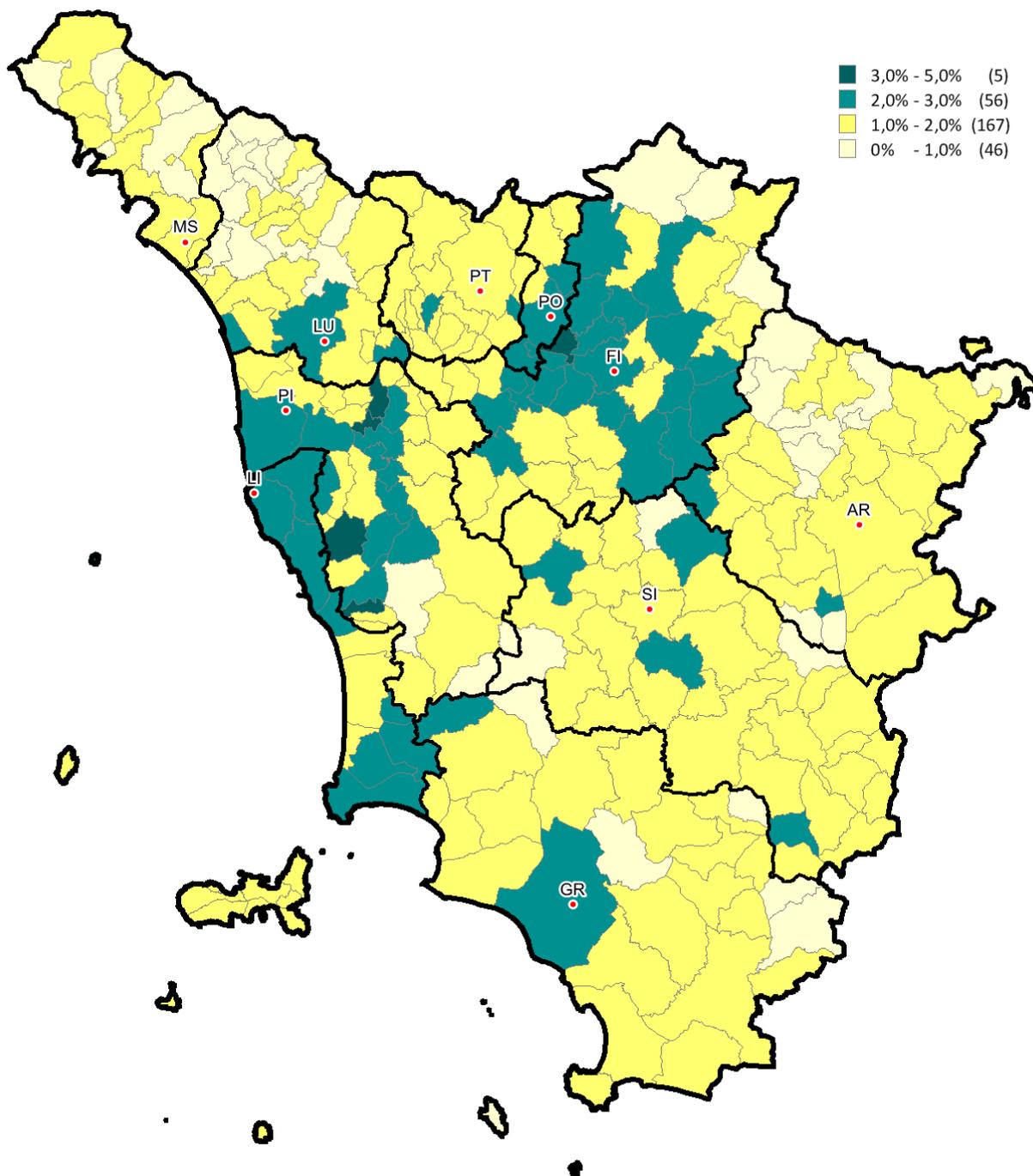


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18
Arezzo	123,1	1,3	118,5	0,2
Firenze	106,3	-0,2	98,0	-0,1
Grosseto	97,4	-1,7	96,6	-1,6
Livorno	96,6	2,0	102,6	0,8
Lucca	124,1	1,1	126,1	-3,2
Massa-Carrara	101,9	2,0	96,5	1,8
Pisa	114,5	1,1	99,0	-3,8
Pistoia	119,1	-2,0	120,7	-1,9
Prato	117,8	1,1	117,7	3,0
Siena	117,3	1,9	113,7	4,6
Toscana	110,6	0,5	106,0	0,2

Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Arezzo	139	586	838	587	656	2.807
Firenze	949	3.849	3.507	1.910	1.823	12.039
Grosseto	296	989	784	366	324	2.758
Livorno	420	1.693	1.375	638	495	4.620
Lucca	179	975	1.029	732	1.074	3.990
Massa-Carrara	159	575	551	280	242	1.808
Pisa	321	1.260	1.317	818	988	4.704
Pistoia	134	676	753	543	636	2.742
Prato	99	669	783	510	556	2.618
Siena	127	760	774	473	502	2.635
Toscana	2.825	12.032	11.709	6.858	7.297	40.721

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Arezzo	35	196	277	194	168	870
Firenze	595	1.904	1.514	735	618	5.366
Grosseto	76	342	290	132	99	938
Livorno	91	627	688	336	226	1.967
Lucca	36	258	246	200	266	1.007
Massa-Carrara	39	197	175	84	49	544
Pisa	185	400	371	199	180	1.336
Pistoia	42	196	245	199	205	886
Prato	70	512	634	401	422	2.039
Siena	27	191	158	121	95	593
Toscana	1.196	4.823	4.598	2.602	2.329	15.546

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Arezzo	19,88%	0,22%	13,18%	13,85%	5,17%	8,74%
Firenze	8,63%	10,82%	6,18%	11,03%	6,25%	8,59%
Grosseto	7,04%	12,82%	6,28%	6,19%	7,80%	8,79%
Livorno	4,67%	2,89%	7,37%	13,96%	19,32%	7,41%
Lucca	-15,25%	-1,95%	3,42%	8,73%	8,49%	3,24%
Massa-Carrara	-17,82%	13,55%	26,49%	8,37%	13,43%	12,42%
Pisa	9,13%	4,26%	1,32%	5,25%	12,14%	5,45%
Pistoia	13,59%	8,85%	20,14%	16,23%	4,78%	12,38%
Prato	0,99%	13,41%	12,24%	18,37%	15,64%	13,92%
Siena	-17,88%	9,42%	1,79%	3,29%	5,46%	3,64%
Toscana	3,15%	7,48%	7,67%	10,51%	8,85%	7,96%

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Arezzo	6,28%	1,74%	32,20%	21,67%	12,75%	17,00%
Firenze	4,47%	5,15%	0,79%	8,18%	2,13%	3,85%
Grosseto	1,01%	19,23%	11,80%	-3,83%	15,24%	11,18%
Livorno	6,65%	7,54%	7,31%	13,78%	7,48%	8,42%
Lucca	-12,17%	14,12%	-2,57%	11,86%	1,48%	4,75%
Massa-Carrara	-5,47%	-7,67%	8,56%	-8,63%	9,04%	-1,58%
Pisa	15,94%	2,72%	-10,88%	-7,20%	-3,50%	-2,28%
Pistoia	9,83%	10,66%	8,64%	24,94%	-1,15%	9,84%
Prato	-12,21%	11,43%	15,10%	22,87%	15,52%	15,62%
Siena	-37,85%	21,59%	-17,83%	8,14%	-3,14%	-1,79%
Toscana	2,55%	7,28%	4,24%	10,49%	5,98%	6,31%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
Arezzo	1.431	-1,38%	1.237	-1,05%
Firenze	2.773	-0,38%	1.857	-2,04%
Grosseto	2.004	-1,33%	2.308	-2,42%
Livorno	1.714	-0,75%	2.128	-1,27%
Lucca	1.812	-5,38%	2.121	-6,80%
Massa-Carrara	2.186	-3,22%	1.429	-2,67%
Pisa	2.006	-2,05%	1.392	-0,14%
Pistoia	1.353	-6,22%	1.432	-7,03%
Prato	1.856	-1,98%	1.674	-3,90%
Siena	1.961	-4,65%	1.293	-2,47%
Toscana	2.092	-1,79%	1.729	-2,99%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

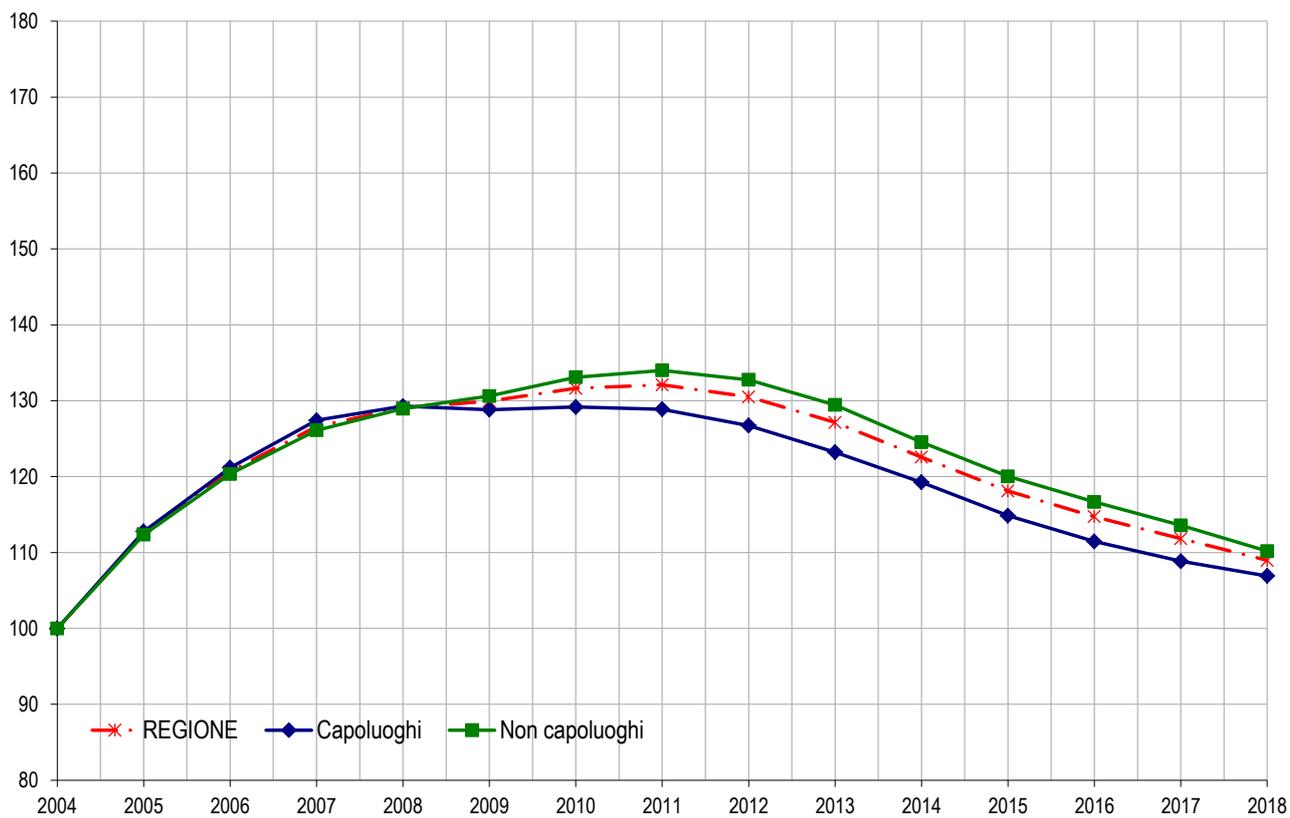
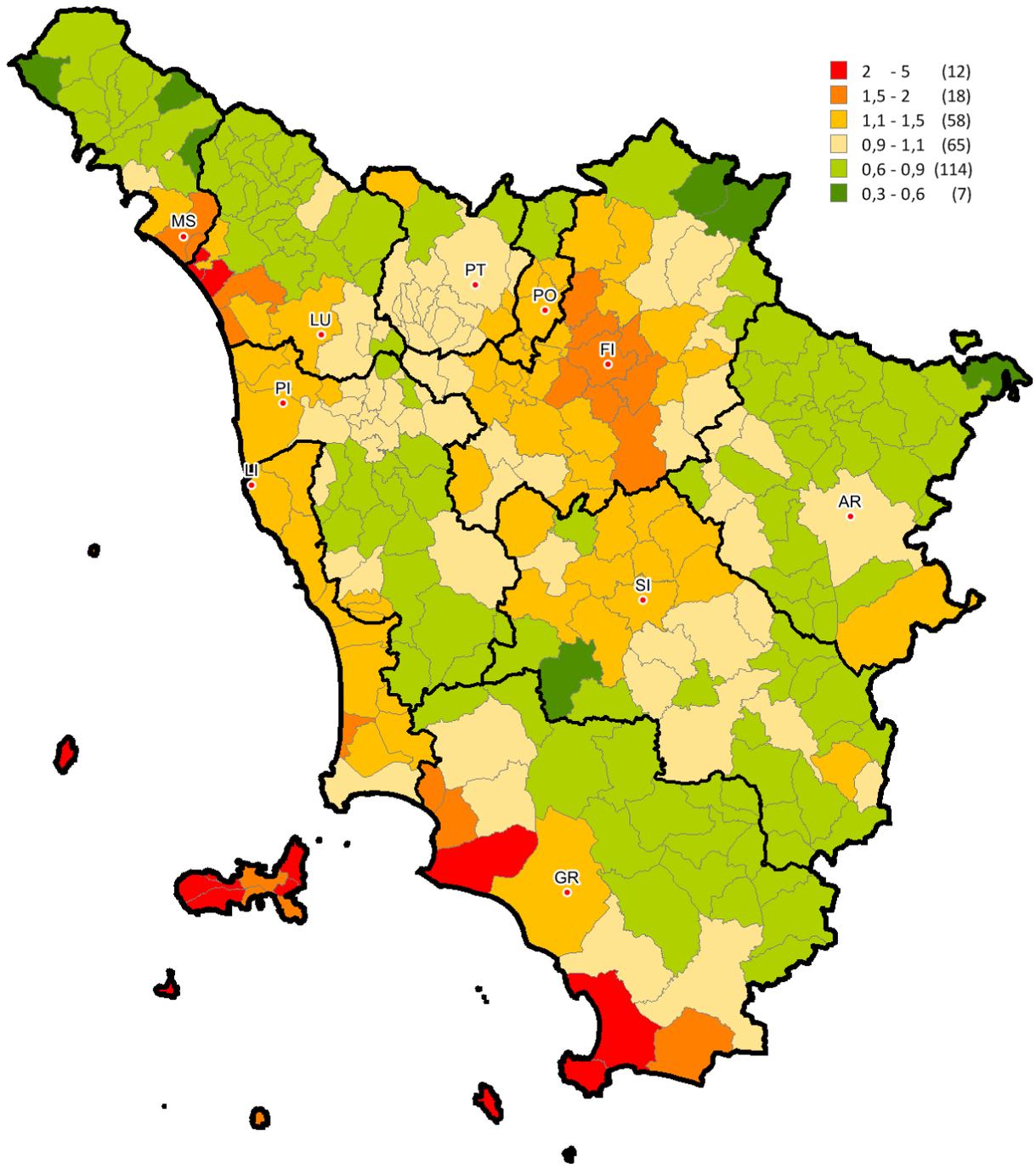


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Firenze

La provincia di Firenze è costituita da 42 comuni suddivisi in 8 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili. La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree deriva dall'analisi delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio. In particolare per le macroaree Alto Mugello, Basso Mugello, Chianti e Valdarno la perimetrazione ricalca la storica identità geografica; la macroarea Empolese Val D'Elsa rispecchia un ambito già istituzionalizzato sotto forma di aggregazione di comuni omogenei; la Cintura Fiorentina raccoglie comuni caratterizzati dalla comune influenza subita dalla città di Firenze. Infine la macroarea Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Firenze.

La Tabella 9 riporta il numero delle transazioni normalizzate (NTN), suddivise per macroaree provinciali, registrato nel 2018, pari a 12.039, in aumento rispetto all'anno precedente del +8,6%, leggermente superiore rispetto al dato registrato su base regionale (+8,0%).

L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti disomogenei rispetto alla media provinciale, che oscillano tra il picco positivo registrato per la Piana (+22,4%) e il negativo per il Chianti (-3,1%). Firenze capoluogo si attesta sul +3,9%.

Relativamente ai volumi delle compravendite, Firenze si conferma il mercato più consistente e rappresenta quasi la metà del totale delle compravendite della provincia, seguito da Piana ed Empolese Val D'Elsa con percentuali intorno al 14%.

I grafici riportati nelle Figure 9 e 10 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento costante dal 2013. In particolare il numero indice NTN del Capoluogo è tornato sui livelli del 2004, mentre i comuni non Capoluogo hanno recuperato fino ai livelli del 2008.

Come mostrato dalla Tabella 10 la quotazione media risulta pari a 2.217 €/m² in calo del 1,2% rispetto al 2017. Le variazioni che più si discostano dal valore medio provinciale sono quelle dell'Alto Mugello, che registra la diminuzione maggiore (-5,9%), del Basso Mugello (-3,5%) e del Chianti (-3,0%); le variazioni delle altre macroaree, invece, si attestano intorno al dato medio. Firenze capoluogo registra la diminuzione più contenuta pari allo 0,4%.

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle di Firenze Capoluogo con 2.773 €/m² seguite da Cintura Fiorentina (2.428 €/m²) mentre quelle più basse si registrano in Alto Mugello (970 €/m²).

Il grafico riportato in Figura 11 mostra il numero indice delle quotazioni per il comune Capoluogo e per quelli non Capoluogo, che evidenzia un andamento sostanzialmente in linea con quello delle quotazioni rilevate per l'intero territorio provinciale.

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 similari dal punto di vista storico, sociale e tipologico.

La Tabella 11 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2018 per il Comune di Firenze pari a 5.366, in aumento rispetto all'anno precedente del 3,9%. Dall'analisi delle singole macroaree comunali emerge uno scenario, in parte inatteso. Il Centro Storico fiorentino rappresenta, di fatto, un mercato immobiliare sempre più indipendente che si differenzia dal resto della provincia. Infatti, fa registrare una diminuzione del NTN pari al 10,6%, rappresentando comunque il 16,8% della quota di NTN comunale. D'altro canto il "grosso" del mercato immobiliare fiorentino è, ad oggi, rappresentato dalla macroarea di Novoli-Castello-Rifredi con il 27,7% di quota NTN comunale; questa inoltre fa registrare il maggior incremento di compravendite +17,7% e rappresenta il mercato più dinamico del capoluogo con un indice IMI pari al 3,29%. L'indice IMI delle singole macroaree si mantiene con valori sostanzialmente in linea con il dato medio comunale (2,63%), con percentuali variabili dal 2,11% al 3,29%.

La Tabella 12 riporta le quotazioni medie e la variazione rispetto al 2017; la quotazione media risulta pari a 2.743 €/m² in calo dello 0,19% rispetto al 2017. Le percentuali di diminuzione dei valori delle macroaree risultano comprese in un intervallo che ha per estremi il Centro Storico, che registra un +0,84% e la macroarea Colline di pregio a Nord-Est con -1,49%.

Le mappe riportate in Figura 13, 14 e 15 mostrano rispettivamente la distribuzione NTN, IMI e il differenziale delle quotazioni, per l'anno 2018 nelle varie zone OMI del comune.

Da Tabella 13 a Tabella 21 sono riportate, per ciascuna macroarea urbana, le zone OMI che la compongono, con i rispettivi valori di NTN, le quotazioni medie registrate nel 2018, le relative variazioni rispetto al 2017 e l'IMI 2018.

La provincia – Firenze

Figura 8: Macroaree provinciali di Firenze

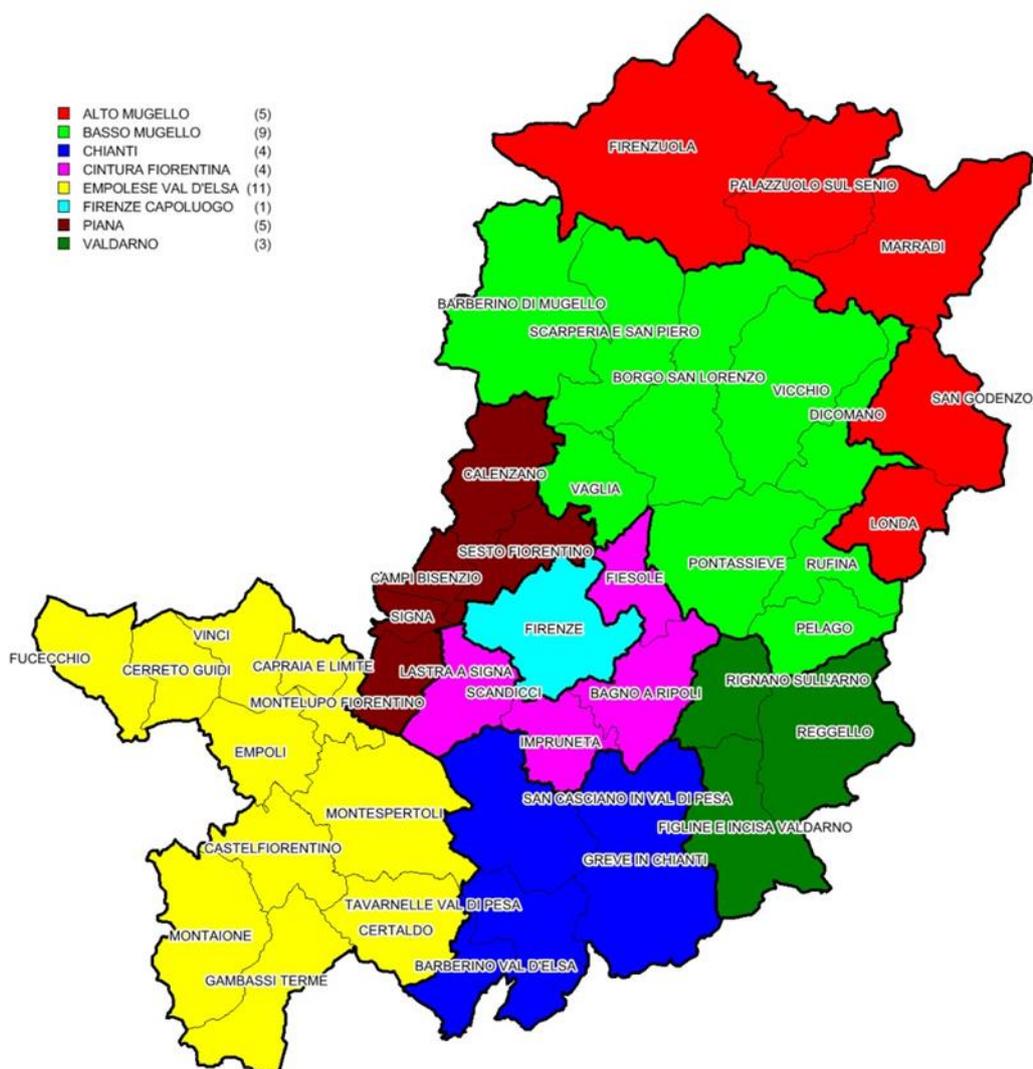


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Alto Mugello	131	13,4%	1,1%	1,11%	0,13
Basso Mugello	1.058	12,5%	8,8%	2,05%	0,22
Chianti	389	-3,1%	3,2%	1,63%	-0,06
Cintura Fiorentina	1.065	3,0%	8,8%	2,13%	0,06
Empolese Val D'elsa	1.732	12,8%	14,4%	2,03%	0,22
Piana	1.754	22,4%	14,6%	2,61%	0,47
Valdarno	544	18,5%	4,5%	2,12%	0,33
FIRENZE Capoluogo	5.366	3,9%	44,6%	2,63%	0,09
FIRENZE Provincia	12.039	8,6%	100,0%	2,32%	0,18

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

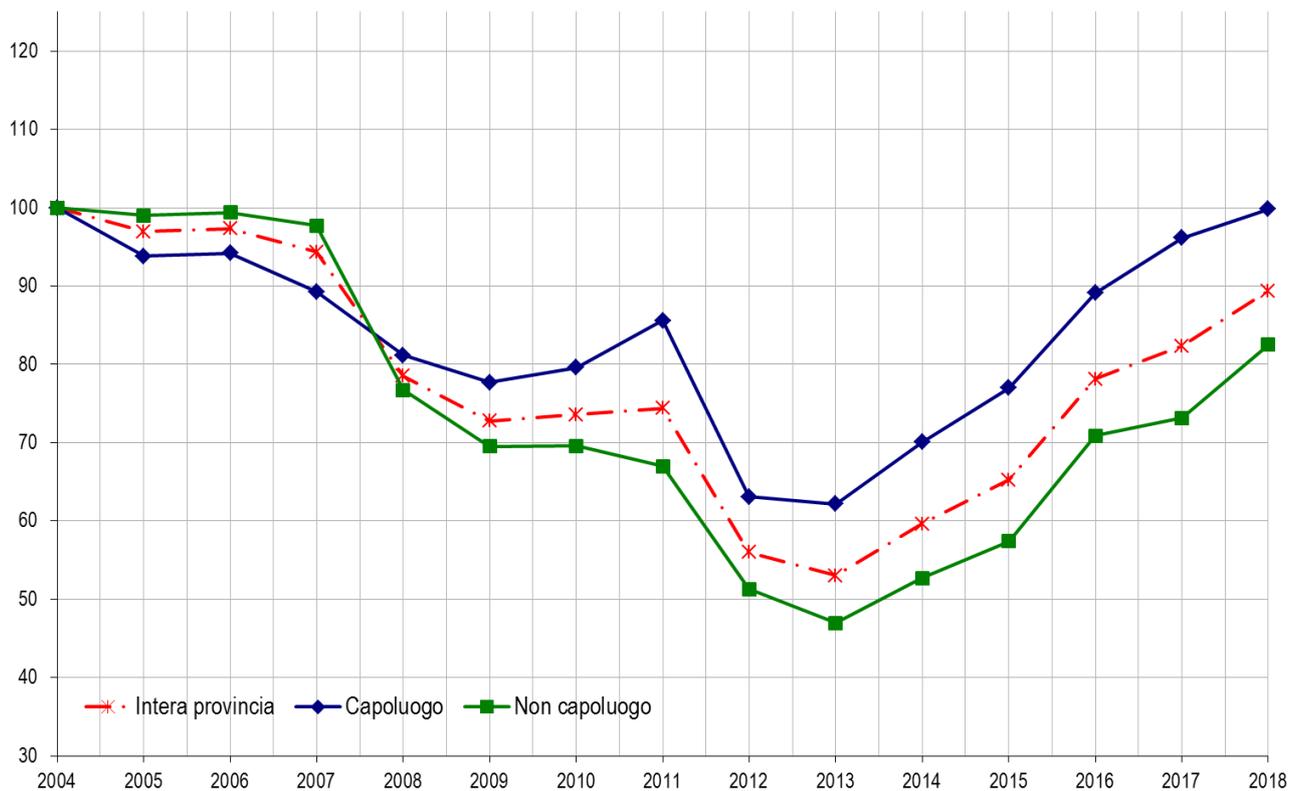


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

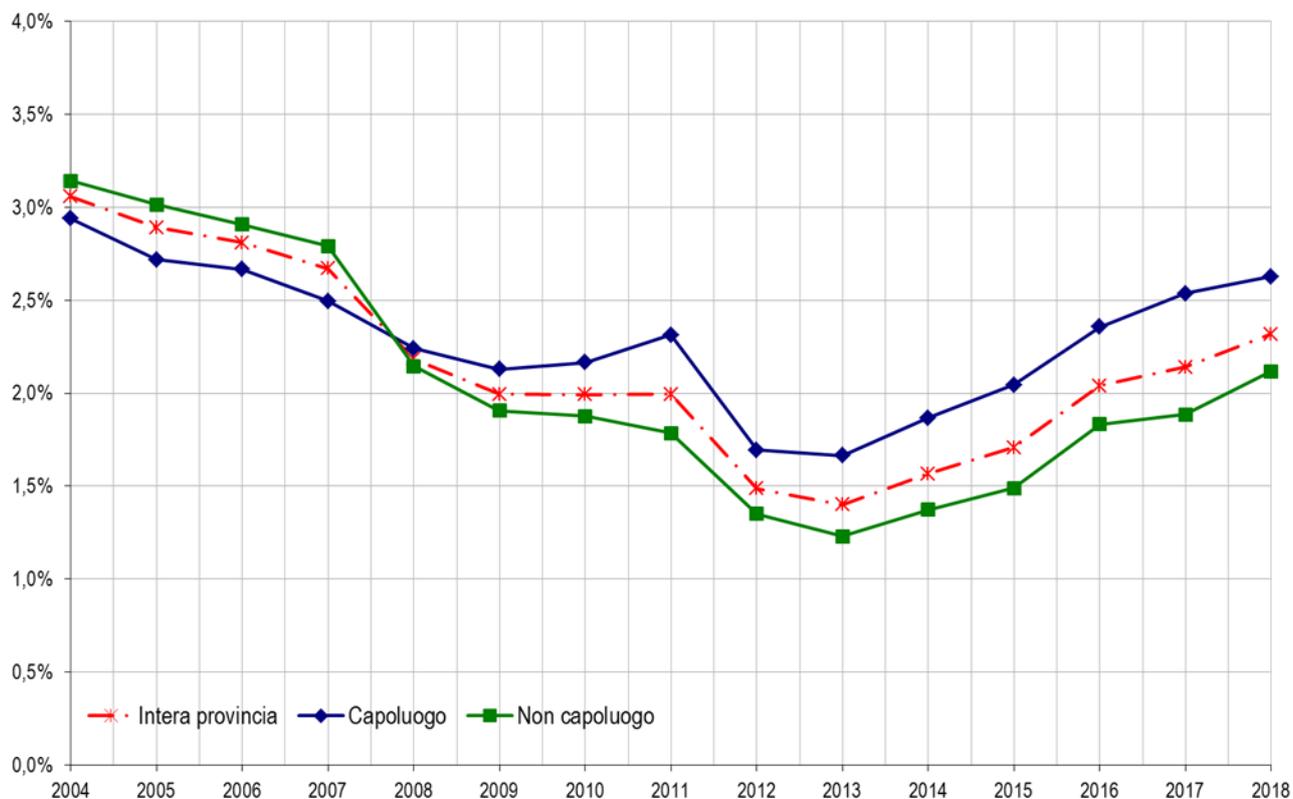


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Alto Mugello	970	-5,9%	90,4
Basso Mugello	1.616	-3,5%	105,8
Chianti	2.059	-3,0%	109,4
Cintura Fiorentina	2.428	-1,9%	105,8
Empolese Val D'elsa	1.633	-1,6%	112,8
Piana	2.097	-1,1%	115,7
Valdarno	1.565	-1,9%	106,1
FIRENZE Capoluogo	2.773	-0,4%	113,8
FIRENZE Provincia	2.217	-1,2%	111,7

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

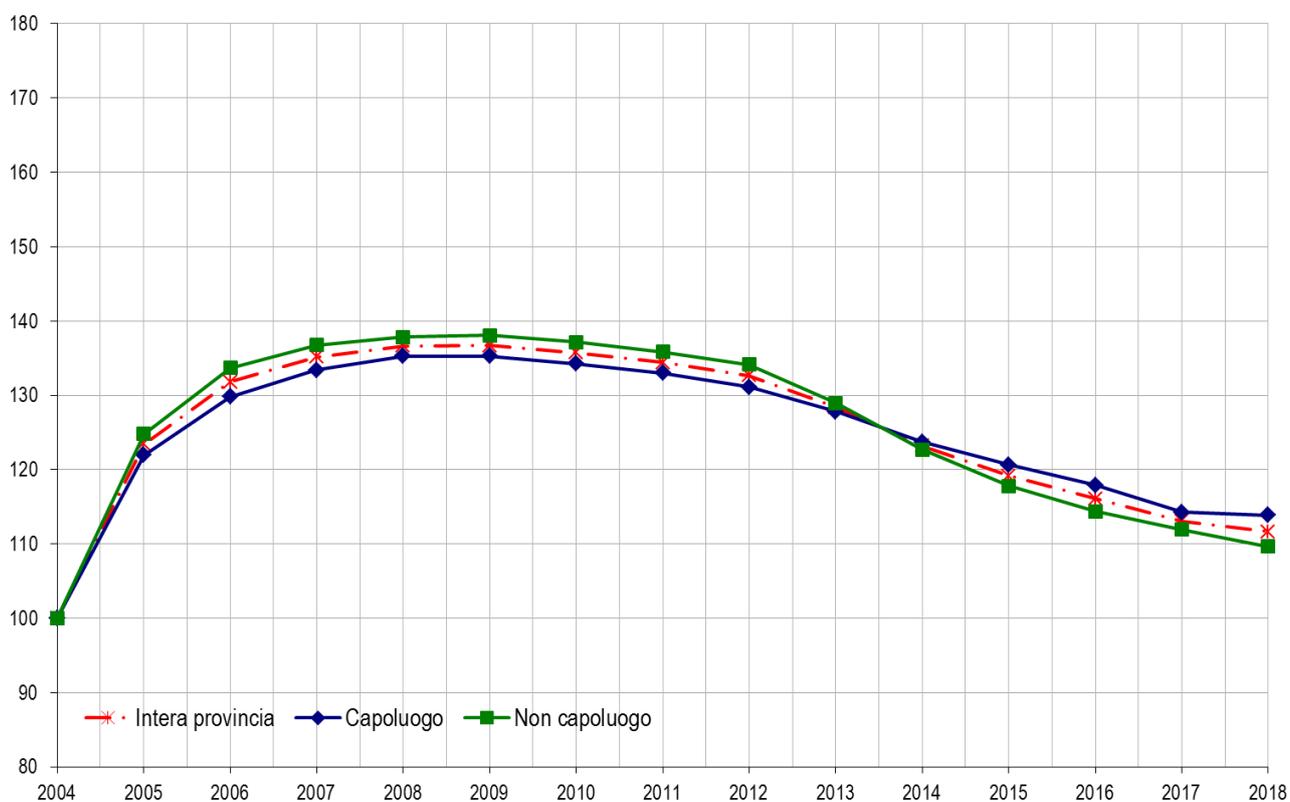


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree Urbane	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per comune	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Centro Storico	902	-10,6%	16,8%	2,68%	-0,33
Colline di Pregio a Nord-Est	126	7,8%	2,3%	2,11%	0,14
Colline di Pregio a Sud	179	0,6%	3,3%	2,63%	0,00
Europa – Bellariva – Varlungo	617	7,8%	11,5%	2,42%	0,17
Galluzzo – Le Due Strade	105	-8,9%	2,0%	2,25%	-0,22
Isolotto – Ponte a Greve	691	5,6%	12,9%	2,36%	0,12
Novoli – Castello – Rifredi	1.489	17,7%	27,7%	3,29%	0,49
Peretola – Osmannoro	180	5,8%	3,4%	2,18%	0,11
Semicentrale e Centrale di Pregio	1.066	-1,3%	19,9%	2,42%	-0,04
nd	11	57,7%	0,2%	1,64%	0,61
FIRENZE Comune	5.366	3,9%	100,0%	2,63%	0,09

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
Centro Storico	3.452	0,84%	1,26
Colline di pregio a Nord-Est	3.211	-1,49%	1,17
Colline di pregio a Sud	3.913	-0,34%	1,43
Europa – Bellariva – Varlungo	2.601	-0,61%	0,95
Galluzzo – Le due Strade	2.803	-1,46%	1,02
Isolotto – Ponte a Greve	2.346	0,01%	0,86
Novoli – Castello – Rifredi	2.275	-0,48%	0,83
Peretola – Osmannoro	2.049	-0,07%	0,75
Semicentrale e Centrale di pregio	2.908	-0,43%	1,06
FIRENZE Comune	2.743	-0,19%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

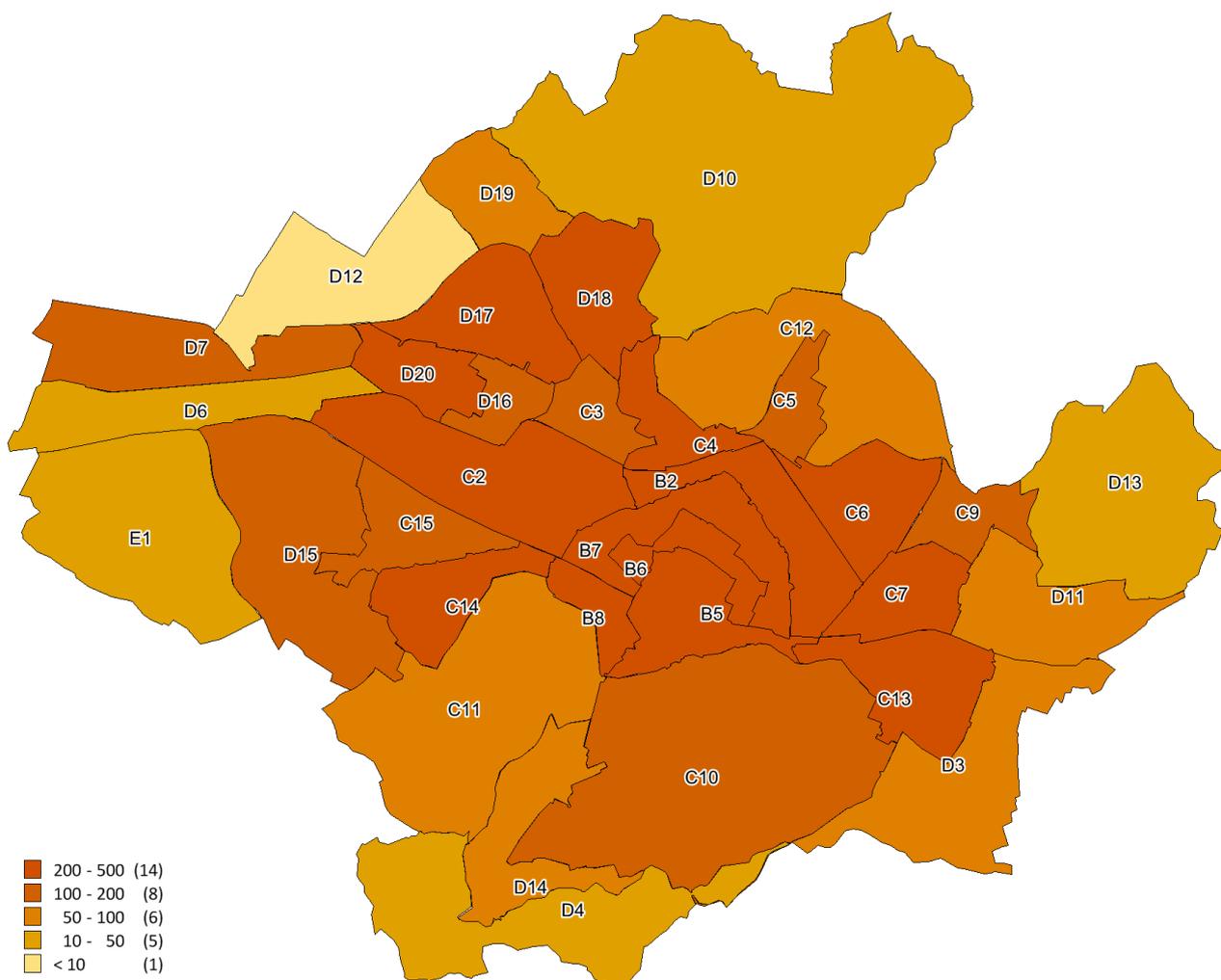


Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

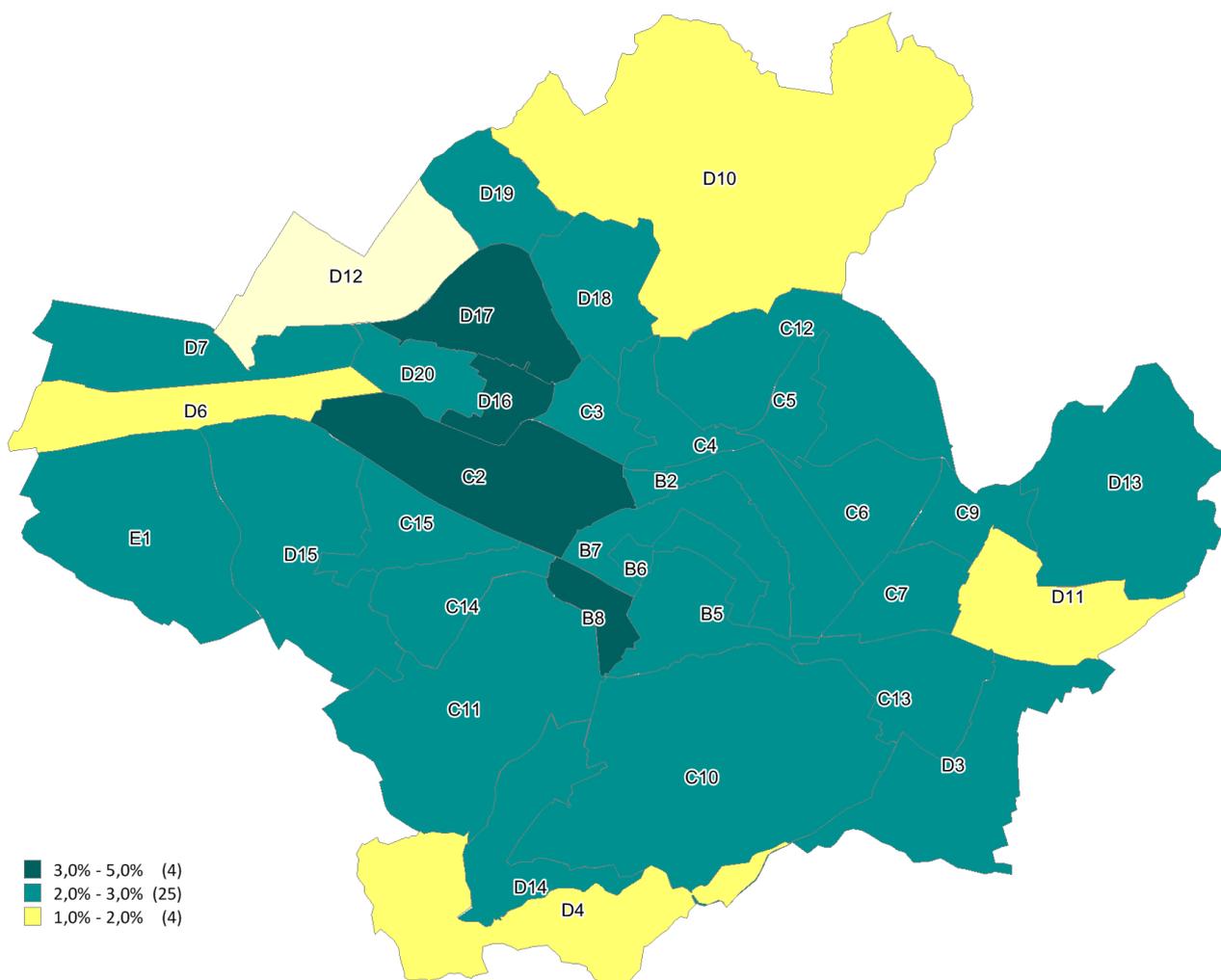


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI

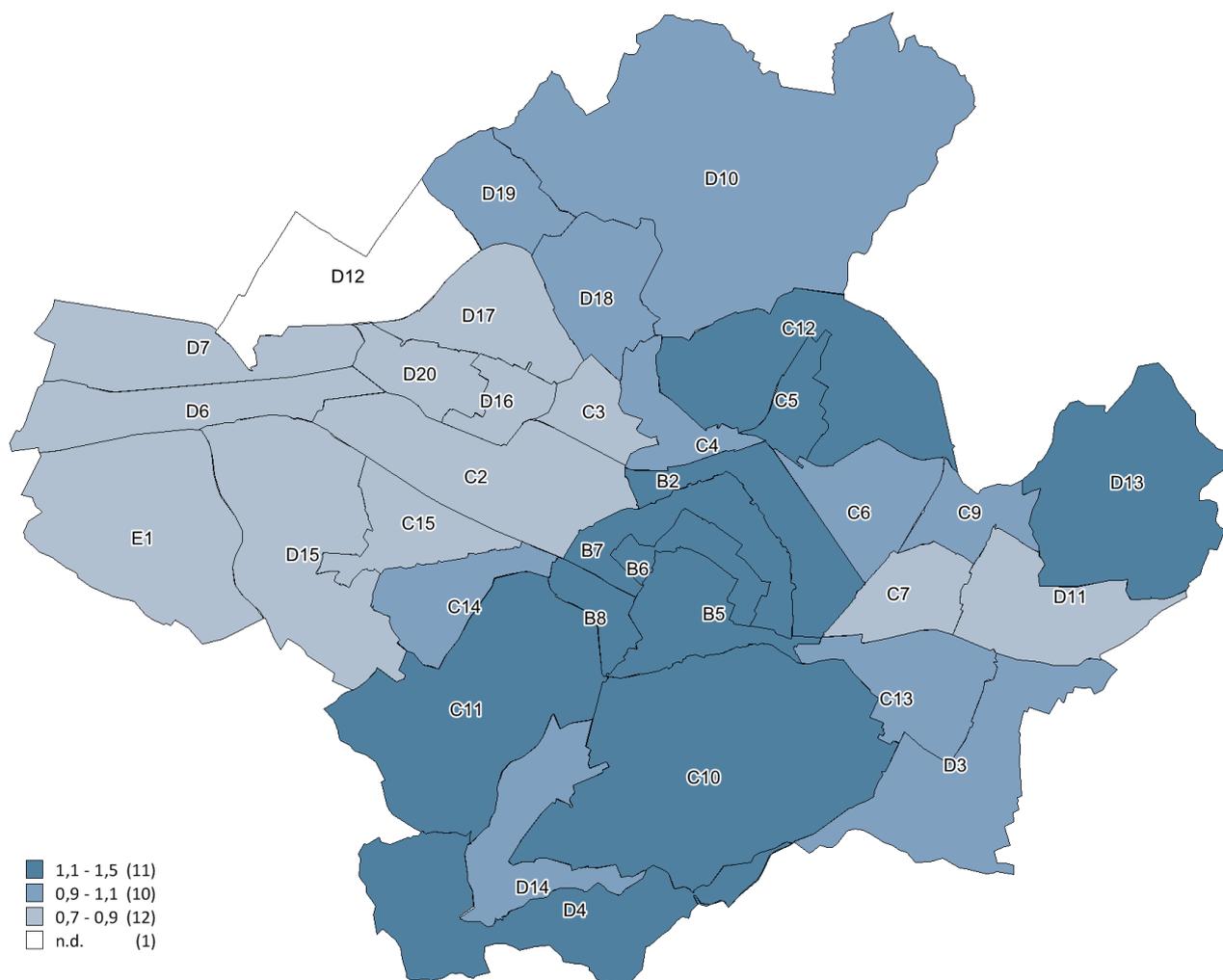


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B5	SIGNORIA – DUOMO – PITTI - SAN NICCOLO'	255	-15,8%	2,29%	3.775	1,3%
B6	STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT'AMBROGIO	223	-18,9%	2,65%	3.200	0,0%
B7	VIALI - LUNGARNO VESPUCCI - LUNGARNO DELLA ZECCA VECCHIA	215	-6,8%	2,72%	3.325	-0,4%
B8	SAN FREDIANO - PORTA ROMANA	208	4,6%	3,35%	3.375	2,5%
	Centro Storico	902	-10,6%	2,68%	3.452	0,8%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Nord-Est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C12	LA PIETRA – CAMERATA	67	38,7%	2,33%	3.333	-1,6%
D10	CAREGGI - CERCINA – TRESPIANO	34	-27,7%	1,70%	2.892	-2,3%
D13	SETTIGNANO	24	17,0%	2,30%	3.483	0,0%
	Colline di pregio a Nord-Est	126	7,8%	2,11%	3.211	-1,5%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C10	BOBOLINO - POGGIO IMPERIALE - PIAN DEI GIULLARI	101	-16,6%	2,64%	4.000	-1,5%
C11	MARIGNOLLE - MONTE OLIVETO - LE CAMPORA	78	37,3%	2,61%	3.800	1,3%
	Colline di pregio a Sud	179	0,6%	2,63%	3.913	-0,3%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Europa – Bellariva – Varlungo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C13	PIAZZA FERRUCCI - RICORBOLI - BANDINO - VIALE EUROPA - ANCONELLA	249	6,8%	2,40%	2.800	-0,3%
C7	MADONNONE - SAN SALVI - BELLARIVA	232	20,7%	2,87%	2.463	-1,0%
D11	VARLUNGO - ROVEZZANO	70	-15,3%	1,68%	2.331	-1,3%
D3	NAVE A ROVEZZANO - PONTE A EMA	66	2,7%	2,29%	2.658	0,2%
	Europa – Bellariva – Varlungo	617	7,8%	2,42%	2.601	-0,6%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Galluzzo – Le Due Strade

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D14	GALLUZZO - LE DUE STRADE - SAN GAGGIO	90	-12,0%	2,33%	2.721	-1,8%
D4	CASCINE DEL RICCIO - CERTOSA	15	15,4%	1,89%	3.200	0,0%
	Galluzzo – Le Due Strade	105	-8,9%	2,25%	2.803	-1,5%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Isolotto – Ponte A Greve

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C14	PIGNONE – LEGNAIA – SOFFIANO - MONTICELLI	268	8,4%	2,75%	2.633	-0,5%
C15	ISOLOTTO	182	-4,7%	2,36%	2.194	0,0%
D15	ARGINGROSSO - SAN BARTOLO A CINTOIA - PONTE A GREVE	197	13,7%	2,03%	2.188	0,6%
E1	PONTE A GREVE - UGNANO MANTIGNANO	44	3,2%	2,06%	2.300	0,2%
	Isolotto – Ponte A Greve	691	5,6%	2,36%	2.346	0,0%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Novoli – Castello – Rifredi

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C2	SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE - CASCINE	399	7,8%	3,41%	2.219	-0,3%
C3	DALMAZIA - ROMITO	169	4,6%	2,86%	2.288	-0,5%
D16	SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI	146	52,7%	3,88%	2.294	-4,4%
D17	CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA - NUOVO PIGNONE - MERCAFIR	213	91,4%	4,72%	2.138	-1,4%
D18	MORGAGNI - LE PANCHE	261	26,5%	2,98%	2.567	0,5%
D19	CASTELLO - IL SODO	52	-40,7%	2,79%	2.563	-0,5%
D20	NOVOLI - CARRAIA	248	7,3%	2,83%	2.050	0,6%
	Novoli – Castello – Rifredi	1.489	17,7%	3,29%	2.275	-0,5%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Peretola – Osmannoro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D12	CUPOLINA - OSMANNORO	2	100,0%	0,90%	0	nd
D6	LE PIAGGE	36	0,0%	1,36%	2.075	0,2%
D7	PERETOLA – BROZZI – QUARACCHI - SAN DONNINO	142	6,7%	2,64%	2.121	-0,2%
	Peretola – Osmannoro	180	5,8%	2,18%	2.049	-0,1%

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale e Centrale di Pregio

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B2	LUNGARNO DONATELLO – BECCARIA - LIBERTA	296	-11,6%	2,35%	3.208	0,7%
C4	POGGETTO – STATUTO - PONTE ROSSO	264	2,7%	2,44%	2.500	-2,0%
C5	LE CURE	117	3,2%	2,14%	3.050	-0,3%
C6	CAMPO DI MARTE	239	-2,0%	2,47%	2.858	-0,6%
C9	COVERCIANO	151	14,3%	2,70%	2.967	-0,4%
	Semicentrale e Centrale di Pregio	1.066	-1,3%	2,42%	2.908	-0,4%

FOCUS provinciale – Arezzo

Nel 2018 la provincia di Arezzo era costituita, dopo le fusioni avvenute tra il 2014 e il 2018, da 36 comuni suddivisi in 9 macroaree in funzione delle diverse caratteristiche territoriali e socio-economiche.

I comuni delle vallate, ad eccezione di quelli del Casentino per i quali è stata costituita un'unica macroarea, sono stati aggregati tra loro in funzione dell'ubicazione di monte o di valle (Valtiberina Montana e Valtiberina Valle – Valdarno Pratomagno e Valdarno Valle). I comuni delle macroaree Valdichiana est e Valdichiana ovest sono stati raggruppati per omogeneità di caratteristiche economiche, agricole e turistiche. I comuni posti a nord del capoluogo provinciale sono stati invece aggregati tra loro per costituire la macroarea Anello Nord-Ovest Arezzo. Infine è stata costituita la macroarea Capoluogo identificata dal comune di Arezzo.

La Tabella 22 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2018 e pari a 2.807, in aumento rispetto all'anno precedente del 8,7%, con un incremento, in termini assoluti, di +968 transazioni normalizzate rispetto al minimo di 1.839 dell'anno 2013.

Le variazioni percentuali sono alquanto disomogenee rispetto alla media provinciale. La macroarea Anello nord ovest Arezzo ha fatto registrare l'incremento maggiore e pari al 33,9%, rappresentando però solo il 5,8% del mercato provinciale. Aumenti superiori alla media sono stati rilevati nel Capoluogo (+17,0%) e nella macroarea Valdichiana Est (+14%). Invece si segnalano decrementi rispetto all'anno precedente nelle macroaree Valdarno Pratomagno (-5,3%) e Valtiberina Valle (-2,8%) che rappresentano la prima il 5,3% e la seconda il 5,8% delle quote di NTN dell'intera provincia.

Relativamente ai volumi delle compravendite Arezzo Capoluogo si consolida nel rappresentare circa il 30% del mercato provinciale, seguito dalla macroarea Valdarno Valle che invece ne rappresenta circa il 25%.

I grafici riportati nella Figure 17 e nella Figura 18 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI nell'intera provincia e nell'insieme dei comuni escluso il Capoluogo, siano in aumento dal 2013 e abbiano raggiunto livelli simili a quelli del 2011. Nel Capoluogo, dopo la flessione del 2017, il numero delle compravendite ha ripreso a crescere.

Come mostrato dalla Tabella 23 la quotazione media risulta pari a 1.287 €/m² in calo del 1,15% rispetto al 2017. In valore assoluto le quotazioni medie più alte sono quelle della macroarea Valdichiana Est con € 1.507 €/m², seguita dal capoluogo provinciale con un valore di 1.431 €/m²; quelle più basse si registrano nella Valtiberina montana (905 €/m²).

Per quanto concerne il comune di Arezzo, suddiviso in 18 zone OMI, dalla Tabella 24 emerge, anche per il 2018, che la zona C2 è quella con maggiori volumi di compravendite (136), con un incremento delle NTN pari al 28,2%. Relativamente alle zone centrali e semicentrali con maggiori scambi (zone B1, C2, C3, C6) l'IMI risulta superiore rispetto alla media comunale che si attesta al 1,75%. Infine la quotazione media più elevata è stata registrata nella zona OMI C6 individuata dalla zona semicentrale a est del centro storico (1.700 €/m²) di poco superiore a quelle delle zone B1 (1.693 €/m²) centro storico, e C51 (1.667 €/m²) che rappresenta una zona del tessuto cittadino realizzata negli anni '70/'80 del secolo scorso. Le quotazioni medie sono in decremento in quasi tutte le zone OMI con percentuali significativamente più alte rispetto alla media nelle zone B1 e C51.

La provincia – Arezzo

Figura 16: Macroaree provinciali di Arezzo

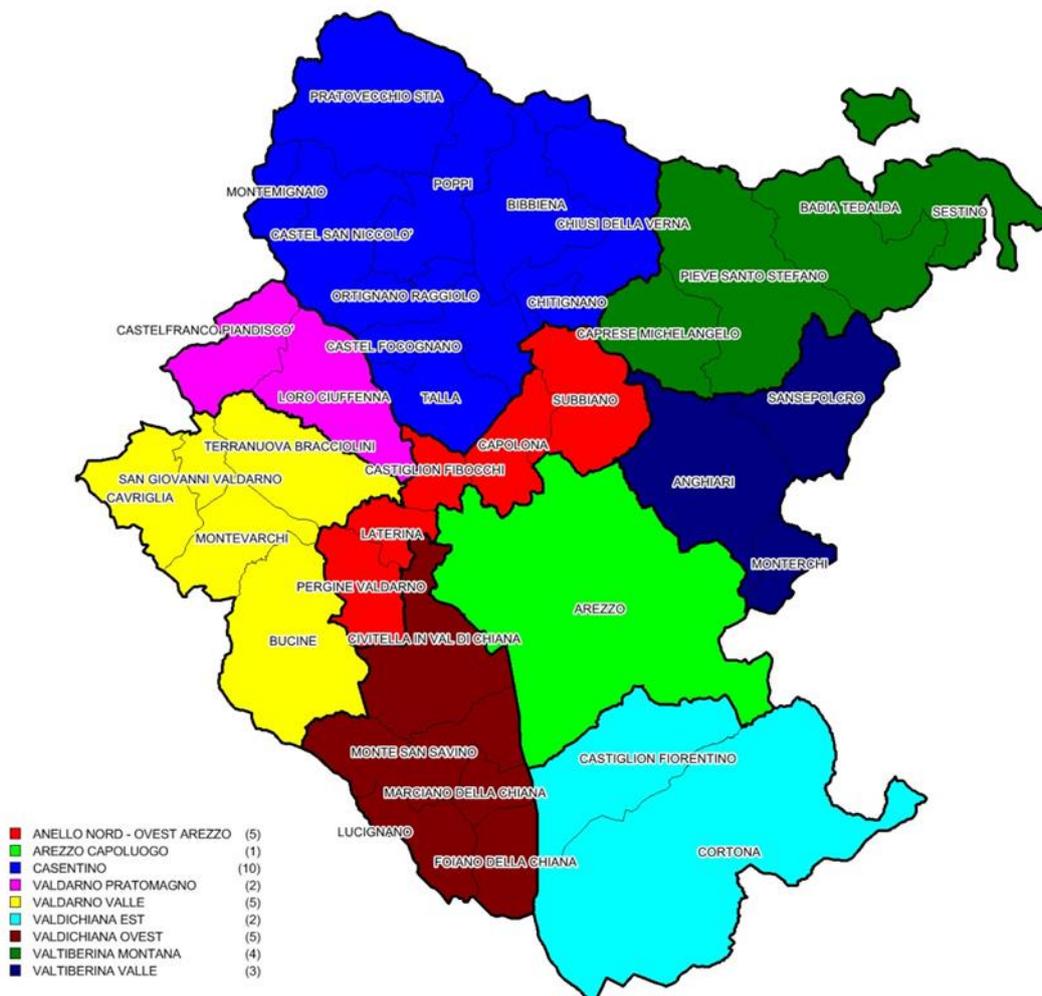


Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Anello Nord - Ovest Arezzo	162	33,9%	5,8%	1,50%	0,38
Casentino	223	4,0%	7,9%	0,84%	0,03
Valdarno Pratomagno	148	-5,3%	5,3%	1,63%	-0,10
Valdarno valle	689	4,2%	24,6%	1,85%	0,07
Valdichiana Est	267	14,0%	9,5%	1,29%	0,16
Valdichiana Ovest	229	0,5%	8,2%	1,27%	0,00
Valtiberina montana	57	1,0%	2,0%	0,98%	0,01
Valtiberina valle	162	-2,8%	5,8%	1,27%	-0,04
AREZZO Capoluogo	870	17,0%	31,0%	1,75%	0,25
AREZZO Provincia	2.807	8,7%	100,0%	1,47%	0,12

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

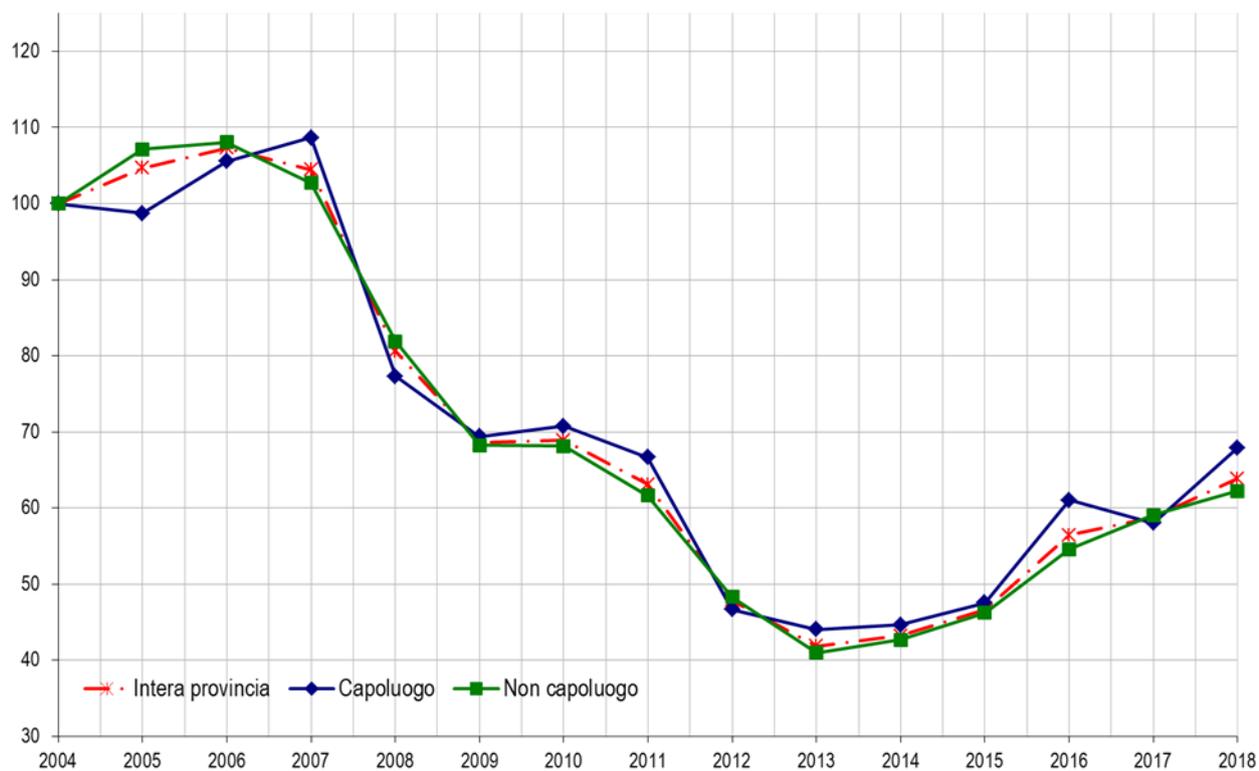


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

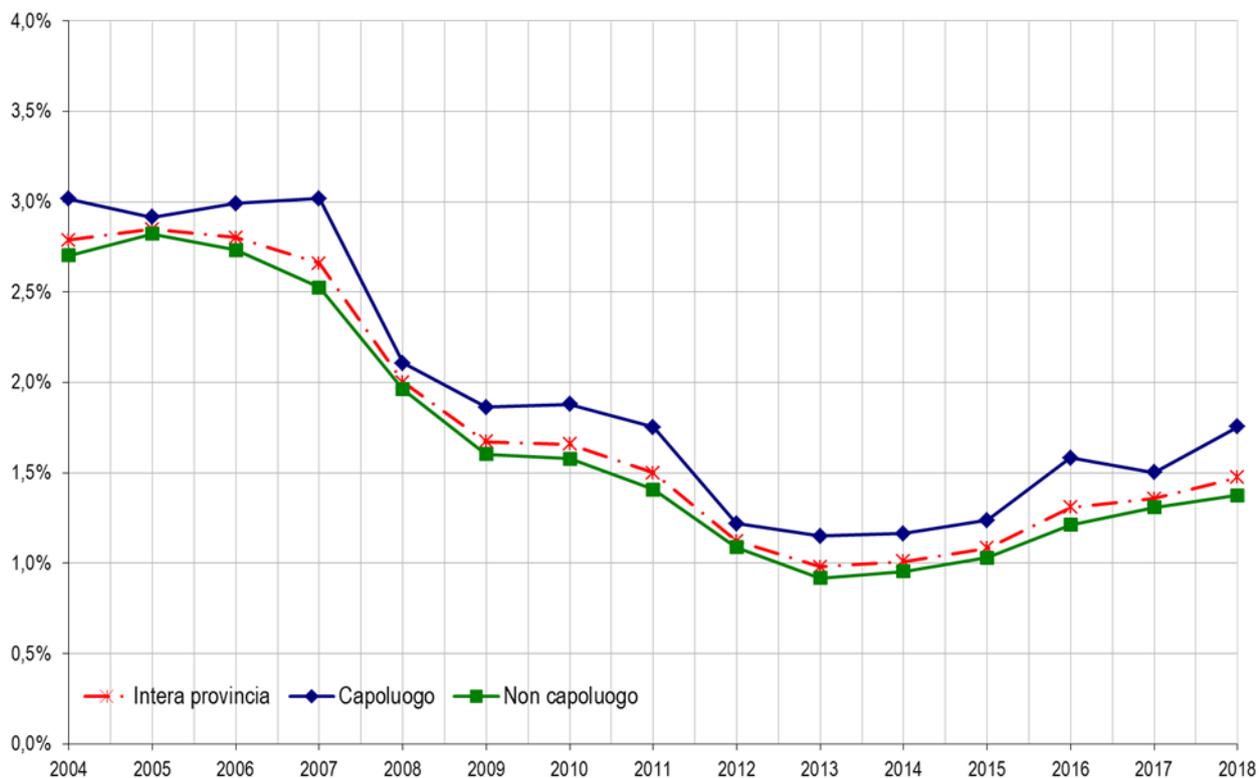
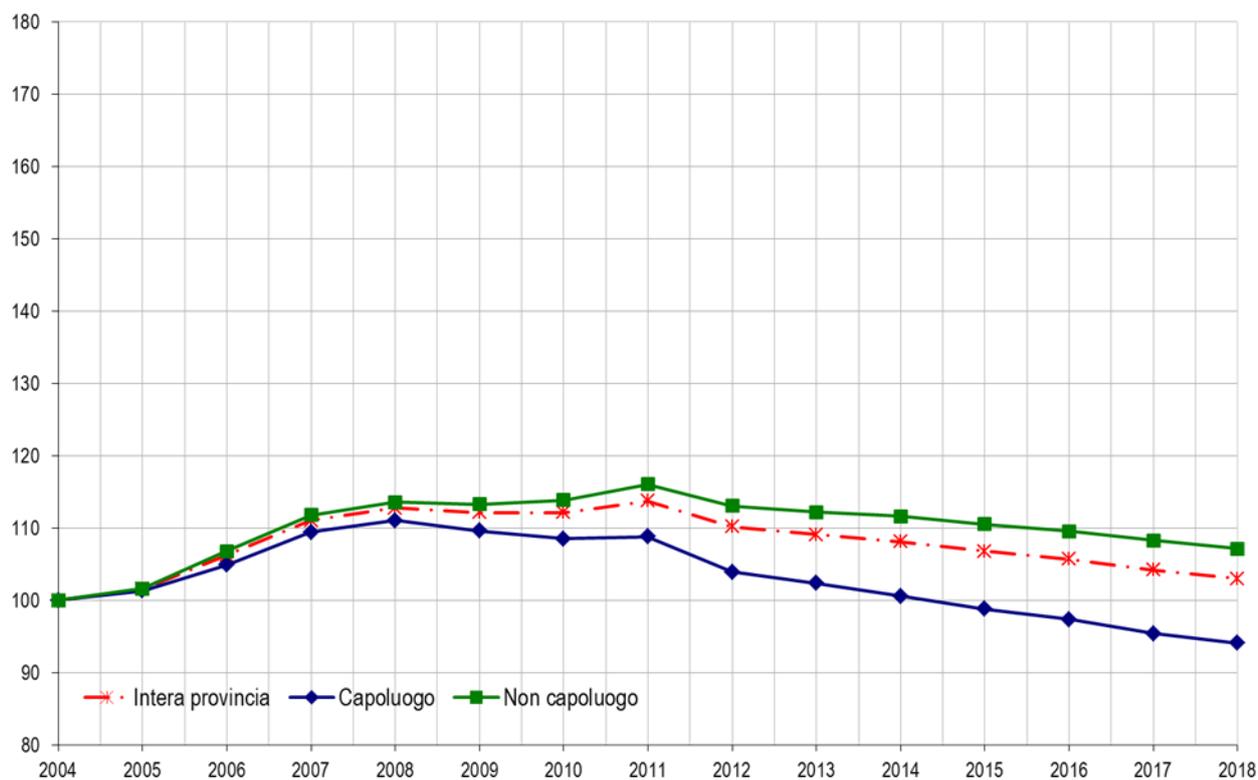


Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Anello Nord - Ovest Arezzo	1.127	-0,44%	105,9
Casentino	1.055	-1,72%	101,2
Valdarno Pratomagno	1.376	-0,84%	136,5
Valdarno valle	1.303	-0,60%	103,0
Valdichiana Est	1.507	-1,06%	114,8
Valdichiana Ovest	1.202	-1,42%	106,6
Valtiberina montana	905	-1,00%	105,0
Valtiberina valle	1.176	-1,40%	101,5
AREZZO Capoluogo	1.431	-1,38%	94,1
AREZZO Provincia	1.287	-1,15%	103,0

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Arezzo

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO TUTTA LA PARTE INTERNA ALLE MURA	95	36,8%	2,06%	1.693	-3,6%
C1	VIALE SANTA MARGHERITA FINO AL RACCORDO, VIA TARLATI, ZONA EX INCENERITORE, VILLAGGIO ORIENTE	20	9,2%	1,45%	1.497	-0,6%
C2	ZONA FRA FERROVIA E RACC., SAIONE, VIA VENETO, VIA ARNO, BELVEDERE, VIA COLOMBO, SAN DONATO, VIA D. BORRO	136	28,2%	2,11%	1.567	-0,8%
C3	VIALE PIERO DELLA FRANCESCA, ZONA BALDACCIO, VIA PERENNIO E ORCIOLAIA FINO AL RACCORDO, VIA CHIMERA	63	30,0%	2,08%	1.572	-0,6%
C51	ZONA GIOTTO, ZONA VIGILI DEL FUOCO, VIALE MECENATE, VIALE MICHELANGELO, VIA RAFFAELLO SANZIO	69	21,4%	1,95%	1.667	-1,5%
C6	ZONA TRIBUNALE, CAPPUCINI, VIA FRANCESCO REDI, MARCHIONNA, VIA TRENTO E TRIESTE	80	36,3%	2,51%	1.700	0,0%
D2	FASCIA PERIF. DALL'EX LEBOLE, VIA FIORENTINA OLTRE RACCORDO FINO A SAN LEO, CENTRO COMM.LE SETTEPONTI, CECILIANO	51	20,9%	1,67%	1.243	0,1%
D3	ZONA PRATACCI, VIA NEWTON, VIA EINSTEIN, VIA GALVANI, VIA DON L. STURZO, VIA MARTIRI DI CIVITELLA, VIA CALAMANDREI E ZONA CARBONAI	14	86,7%	4,26%	1.178	-0,5%
D5	FASCIA PERIFERICA DA BAGNORO, SACCIONE, MONASTERO, SANTA FIRMINA, GAVILLE, AGAZZI, VIGNALE E MOLIN BIANCO	21	-54,2%	0,91%	1.323	-0,8%
D6	FASCIA PERIFERICA DALLA CATONA, SAN FABIANO, COGNAIA, STAGGIANO, LA PACE, SAN FIRENZE, STOPPE D'ARCA	25	47,1%	1,65%	1.611	-0,5%
D63	PRATANTICO, INDICATORE, PONTE A CHIANI, POGGIOLA, SAN GIULIANO, RUSCELLO E BATTIFOLLE	52	9,6%	1,62%	1.359	-0,4%
D65	OLMO, RIPA D'OLMO E ZONA PRODUTTIVA DI SAN ZENO	20	150,0%	1,94%	1.200	0,0%
D66	VIA ROMANA, V.LE DANTE, TORTAIA, MERIDIANA, PESCAIOLA DA RACC. A MAESTA' DI GIANNINO, P.ZZA ANDROMEDA	67	-16,2%	1,41%	1.500	-0,4%
D67	ZONA STADIO, MAGNANINA, SANTA MARIA DELLE GRAZIE, VIA DELLA ROBBIA, VIA DONATELLO	12	-23,3%	1,46%	1.608	0,0%
E8	ABITATI DI POLICIANO E RIGUTINO	23	72,5%	1,74%	1.187	0,0%
E9	ABITATI DI GIOVI, BORGO A GIOVI, PONTE ALLA CHIASSA, FASCIA LUNGO LA S.P. DELLA LIBBIA FINO A CHIASSA SUPERIORE, TREGOZZANO	25	-9,3%	1,72%	1.188	-0,1%
R4	TUTTA LA PARTE DI ALTA COLLINA E MONTAGNA POSTA AD EST DELLA CITTA', PALAZZO DEL PERO COMPRESO E ZONA MONTANA DI LIGNANO, POTI	3	-43,8%	0,24%	1.058	-0,4%
R6	TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORD, A EST E A SUD DELLA CITTA' QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA	84	17,5%	1,31%	1.162	-0,4%
nd	nd	10	103,4%	127,13%	0	nd
	AREZZO	870	17,0%	1,75%	1.447	-0,8%

FOCUS provinciale – Grosseto

La provincia di Grosseto è costituita da 28 comuni suddivisi in 7 macroaree aventi caratteristiche territoriali diverse tra loro, in quanto il territorio provinciale comprende zone costiere, collinari e montane. L'aggregazione dei comuni in macroaree ha preso spunto dall'analisi strutturale dell'economia grossetana scaturita dall'attività di osservazione e monitoraggio dell'economia locale svolta dall'Osservatorio Economico Provinciale realizzato dalla Camera di Commercio di Grosseto in collaborazione con l'Istituto Guglielmo Tagliacarne di Roma.

La perimetrazione delle macroaree Litorale Nord e Costa d'Argento ripercorre la costa tirrenica, la macroarea Area Grossetana racchiude i comuni limitrofi al capoluogo caratterizzati dalla comune influenza subita dalla città di Grosseto, le macroaree Colline Metallifere e Colline dell'Albegna e del Fiora ed Amiata rispecchiano ambiti già istituzionalizzati sotto forma di aggregazione di comuni omogenei. Infine la macroarea Grosseto Capoluogo è stata identificata con il perimetro dell'intero comune di Grosseto.

La Tabella 25 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2018 e pari a 2.758, in aumento rispetto all'anno precedente del 8,8%, superiore al dato registrato su base regionale.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti con valori positivi per la quasi totalità del territorio provinciale: Grosseto capoluogo (+11,2%), Costa d'Argento (+14,2%), Area Grossetana (+11,7%), Colline dell'Albegna e del Fiora (+13,0%), Amiata (+17,0%) e Colline Metallifere (+19,6%). Diminuzioni delle compravendite sono state rilevate solo nella macroarea Litorale Nord (-3,20%). Il dato NTN di Grosseto Capoluogo è risultato in aumento dopo la lieve diminuzione del 1,90%, registrata nel 2017.

Relativamente ai volumi delle compravendite Grosseto rimane il mercato più consistente e rappresenta un terzo del mercato della provincia, seguito da Litorale Nord e Costa d'Argento.

I grafici riportati nelle Figure 21 e 22 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI nell'intera provincia e nell'insieme dei comuni, escluso il Capoluogo, siano in aumento costante dal 2013 ed abbiano raggiunto livelli prossimi a quelli del 2011. Nel Capoluogo, dopo la flessione registrata nel 2017 il numero delle transazioni è tornato a crescere.

Come mostrato dalla Tabella 26 la quotazione media provinciale risulta pari a 2.226 €/m² in calo del 2,16% rispetto al 2017. La percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi Litorale Nord, che registra la diminuzione maggiore (-4,63%) e l'Area Grossetana che registra invece un buon incremento (+6,62%).

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle di Costa d'Argento con 3.761 €/m² e Litorale Nord (2.865 €/m²) mentre quelle più basse si registrano nella macroarea Amiata (1.025 €/m²).

La Tabella 27 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN, registrato nel 2018 nelle zone OMI del capoluogo. Trascurando le zone dove il numero di NTN è poco significativo, si registrano aumenti rilevanti rispetto all'anno precedente nelle zone D14 "Cittadella, Sugherella, Regioni, Borgo, Villaggio Curiel" (+23,7%), D15 "Verde Maremma, Vignaccio, Pizzetti, Oliveto, Casalone" (24,9%) ed E12 "Braccagni e zone circostanti" (+26,7%); meno rilevanti gli incrementi nelle zone B1 "Grosseto centro storico" (+9,0%); D13 "Crespi, Alberino, Sterpeto" (+11,1%); D12 "Barbanella, Tiro a segno, Stadio, Gorarella" (+5,2%) e C1 "Abitato Circostante le mura Medicee" (+4,2%). Il numero delle transazioni risulta invece in diminuzione nella zona E3 "Marina di Grosseto, Principina a Mare e zone circostanti" (-5,4%) e nella zona R3 "Zona Rurale Costiera e Piccoli Centri Abitati" (-7,3%).

Nella stessa tabella sono riportate anche le quotazioni medie del 2018 e le relative variazioni rispetto al 2017. Le quotazioni sono diminuite mediamente del 2,2% sul territorio comunale in linea con quanto avvenuto in tutte le zone dove si è registrato un numero di compravendite significativo.

La quotazione massima è quella della zona E3 "Marina di Grosseto, Principina a Mare e zone circostanti" (3075 €/m²). La minima è stata registrata nella zona R5 "Rurale collinare e piccoli centri" (1.000 €/m²).

La provincia – Grosseto

Figura 20: Macroaree provinciali di Grosseto



Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Amiata	232	17,0%	8,4%	1,18%	0,17
Area grossetana	112	11,7%	4,1%	1,07%	0,11
Colline dell'Albegna e del Fiora	231	13,0%	8,4%	1,22%	0,14
Colline metallifere	134	19,6%	4,8%	1,51%	0,24
Costa d'Argento	455	14,2%	16,5%	1,51%	0,18
Litorale Nord	657	-3,2%	23,8%	1,71%	-0,06
GROSSETO Capoluogo	938	11,2%	34,0%	2,02%	0,20
GROSSETO Provincia	2.758	8,8%	100,0%	1,59%	0,13

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

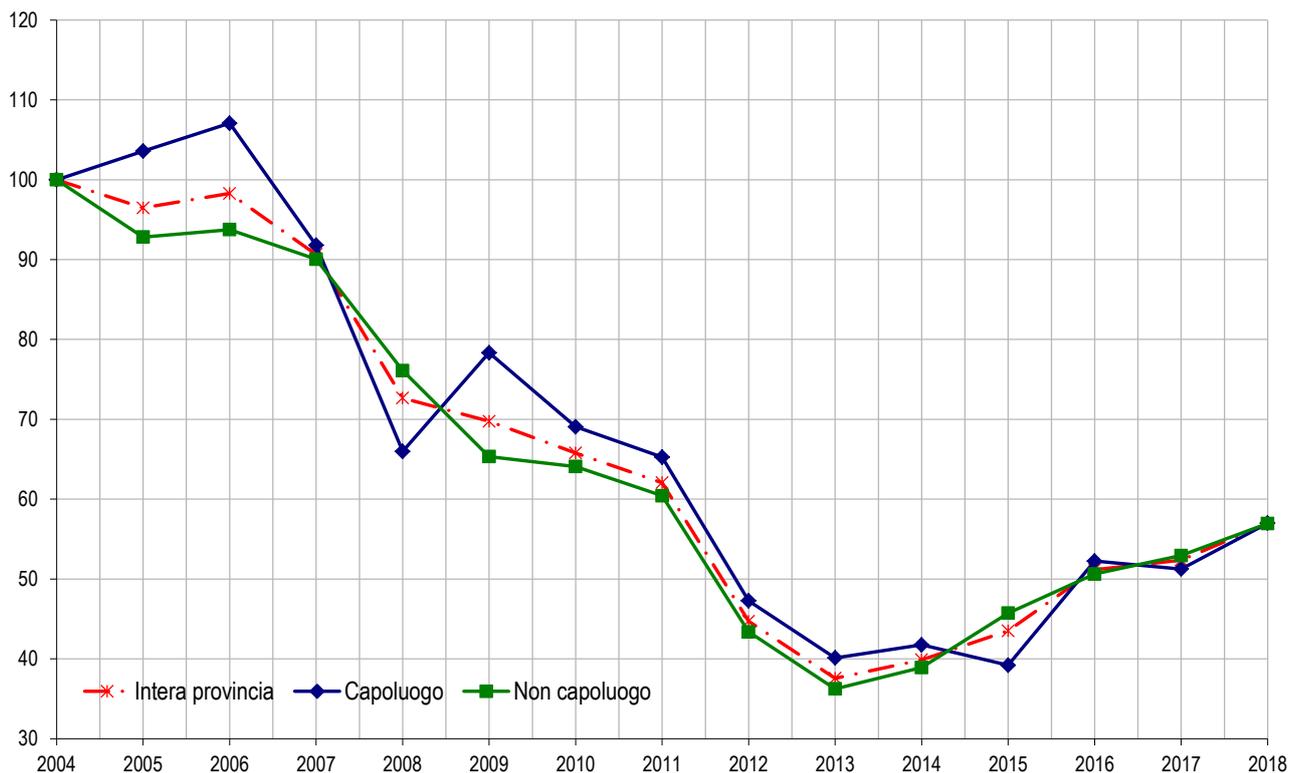


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

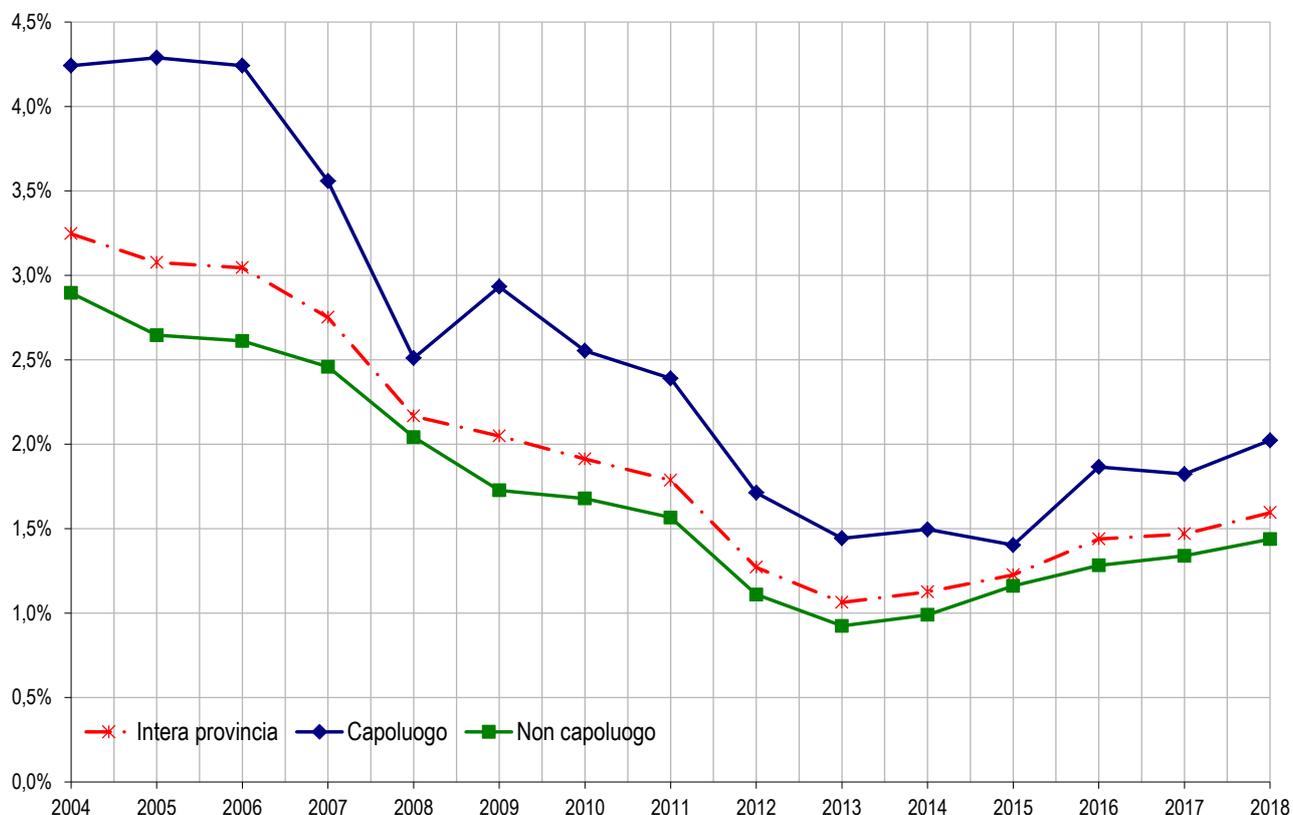
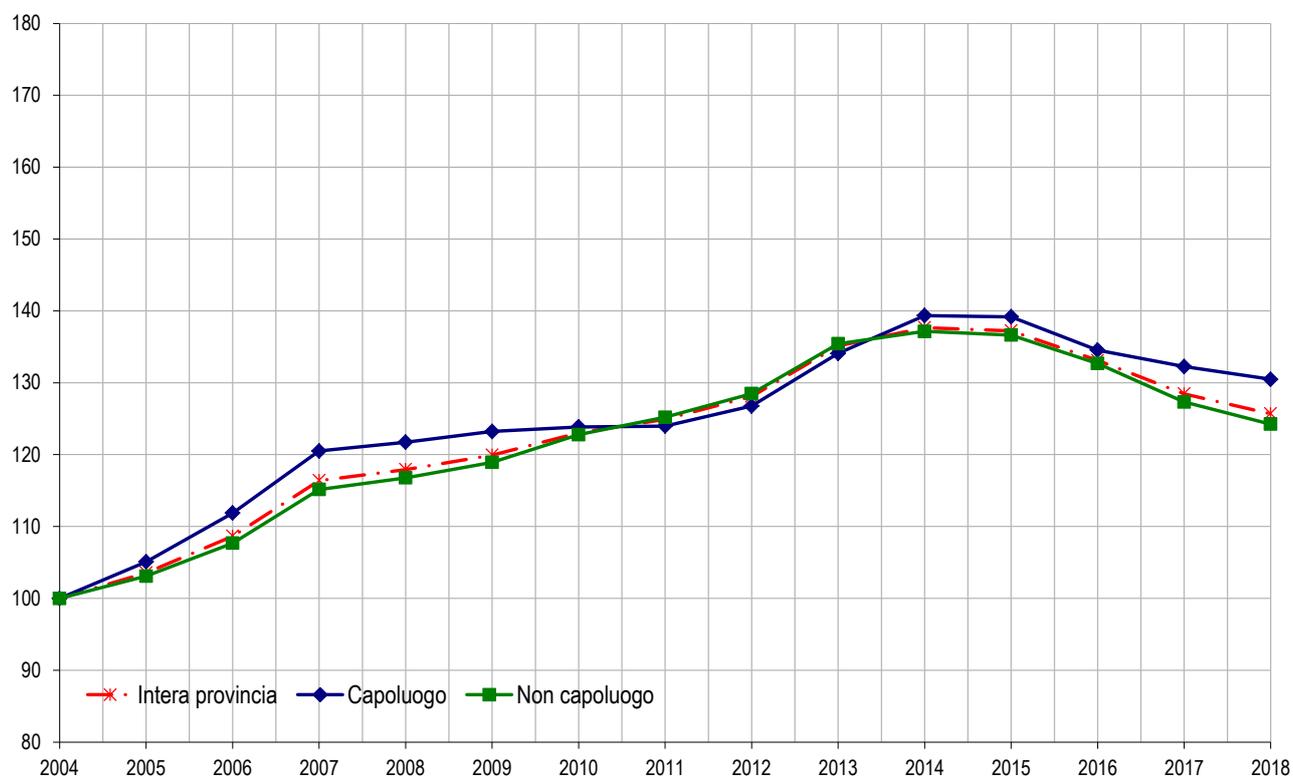


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Amiata	1.025	-2,93%	95,7
Area grossetana	1.221	6,62%	110,5
Colline dell'Albegna e del Fiora	1.274	-1,00%	108,3
Colline metallifere	1.289	-4,35%	111,6
Costa d'Argento	3.761	-1,17%	136,5
Litorale Nord	2.865	-4,63%	126,8
GROSSETO Capoluogo	2.004	-1,33%	130,5
GROSSETO Provincia	2.226	-2,16%	125,7

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Grosseto

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	GROSSETO CENTRO STORICO	23	9,0%	2,18%	2.079	-4,6%
C1	ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE	141	4,2%	2,26%	1.833	-3,1%
D12	BARBANELLA TIRO A SEGNO STADIO GORARELLA	169	5,2%	2,05%	1.842	-1,3%
D13	CRESPI ALBERINO STERPETO	21	11,1%	1,13%	1.888	0,4%
D14	CITTADELLA SUGHERELLA REGIONI BORGHI VILLAGGIO CURIEL	253	23,7%	2,43%	2.053	-5,7%
D15	VERDE MAREMMA VIGNACCIO PIZZETTI OLIVETO CASALONE	82	24,9%	2,65%	2.090	-3,5%
E11	BATIGNANO E ZONE CIRCOSTANTI	7	-27,5%	2,04%	1.588	0,0%
E12	BRACCAGNI E ZONE CIRCOSTANTI	19	26,7%	2,99%	1.900	5,6%
E18	CASALECCI STIACCIOLE ISTIA SAN MARTINO	11	-45,0%	0,95%	1.950	1,3%
E2	ZONA ARTIGIANALE VIA AURELIA NORD	3	125,6%	1,63%	0	nd
E3	MARINA DI GROSSETO PRINCIPINA A MARE E ZONE CIRCOSTANTI	113	-5,4%	1,63%	3.075	-1,2%
E5	RISPESCIA E ZONE CIRCOSTANTI	4	300,0%	1,11%	2.069	0,3%
E7	ROSELLE E ZONE CIRCOSTANTI	21	131,4%	2,43%	1.658	0,5%
R3	ZONA RURALE COSTIERA E PICCOLI CENTRI ABITATI	34	-7,3%	1,19%	2.269	-1,1%
R4	ZONA RURALE INTERNA E PICCOLI CENTRI ABITATI	28	55,8%	1,41%	1.925	4,8%
R5	ZONA RURALE COLLINARE E PICCOLI CENTRI ABITATI	2	100,0%	4,17%	1.000	0,0%
nd	nd	6	20,0%	27,27%	0	nd
	GROSSETO	938	11,2%	2,02%	2.119	-2,2%

FOCUS provinciale – Livorno

La provincia di Livorno, costituita da 19 comuni (a far data dal 1° gennaio 2018 i comuni di Rio Marina e Rio Elba si sono fusi nel comune di Rio), è stata ripartita in 4 macroaree più il capoluogo. In alcuni casi tale perimetrazione rispecchia ambiti già istituzionalizzati sotto forma di consorzio di comuni omogenei (Consorzio della Val di Cornia), in altri riprende una storica identità sociale, infrastrutturale, economica, immobiliare e soprattutto geografica, trattandosi di comuni contigui tra loro ad eccezione delle isole.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) per la provincia livornese (Tabella 28) per l'anno 2018, pari a 4.620 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale del +7,4% rispetto alle transazioni dell'anno 2017, di poco inferiore al tasso di crescita regionale. L'esame delle singole macroaree evidenzia un andamento non omogeneo con variazioni comprese tra un minimo, del +1,7% della macroarea Zona Costiera e ad un massimo del +13,6% registrato nelle Isole.

Relativamente ai volumi delle compravendite Livorno rappresenta poco più del 42% del mercato provinciale, mentre le restanti quattro zone evidenziano una percentuale di compravendite grossomodo omogenea.

I grafici riportati nelle Figure 25 e 26 mostrano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento dal 2013 al pari di quanto osservato su base regionale e siano ritornati ai valori del 2011.

Per quanto concerne la variazione percentuale delle quotazioni, riportata in Tabella 29, si registra un ribasso per la provincia di Livorno del 1,11%. Tale ribasso si riscontra su tutte le macroaree ad eccezione delle Isole dove le quotazioni si sono mantenute costanti. La massima diminuzione è stata registrata nella Val di Cornia (-4,42%) mentre la macroarea Livorno capoluogo ha fatto registrare una lieve diminuzione (-0,75%).

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle delle Isole con 2.887 €/m², per contro le quotazioni più basse si registrano nel capoluogo con 1.714 €/m² e nella Val di Cornia con 1.590 €/m².

L'osservazione delle serie storiche dei numeri indice delle quotazioni riportate in Figura 27 mostra, in corrispondenza con l'incremento del NTN sopra evidenziato, il calo delle quotazioni che prosegue, in questo caso fin dal 2011.

La città di Livorno è suddivisa in 17 zone OMI. Per quanto attiene le transazioni normalizzate dell'anno 2018, il solo comune di Livorno ha registrato 1.967 NTN con un incremento pari al 8,4% rispetto all'anno precedente. È da sottolineare la zona OMI E5 Gorgona Isola, che presenta una singolarità in quanto caratterizzata da scarsa presenza di edificato residenziale ed è per gran parte del suo territorio sede carceraria (nell'anno in esame l'NTN è pari a 0). Anche nelle altre zone periferiche, nelle quali sono state registrate poche contrattazioni, le variazioni percentuali dell'NTN sono poco indicative, se considerate singolarmente.

Per quanto riguarda le quotazioni si registrano lievi flessioni nelle zone OMI B1, C5, C6, C8, D1, D12 e D2 tutte comprese tra il -0,2% ed il -1,1%; mentre per le restanti zone si riscontra una stabilità delle quotazioni. La media delle quotazioni dell'intero territorio comunale segnala un decremento dello 0,5%. La quotazione massima si registra nella zona OMI C6 ed è pari a 2.158 €/m², quella minima 1.248 €/m² nella zona D1 mentre la quotazione media del capoluogo è pari a 1.735 €/mq.

La provincia – Livorno

Figura 24: Macroaree provinciali di Livorno

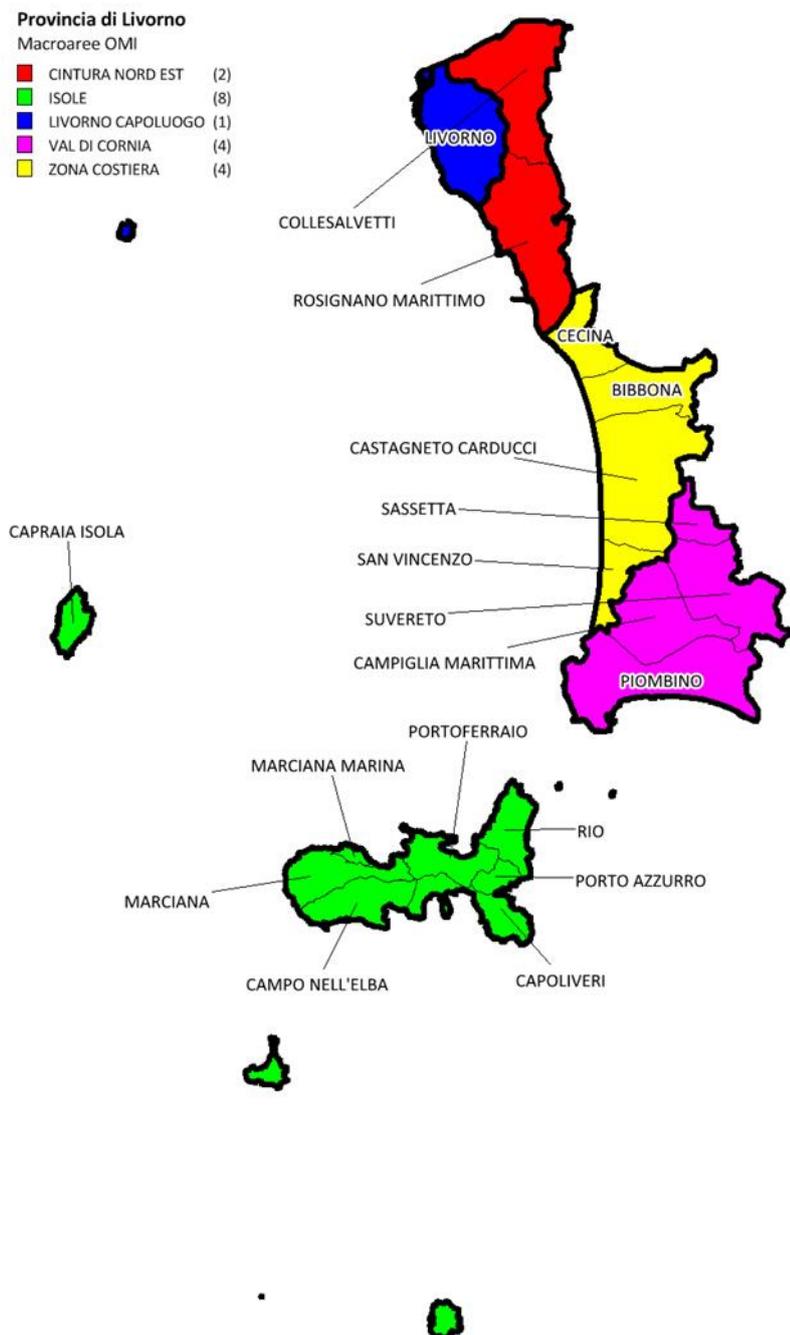


Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Cintura nord-est	714	8,7%	15,4%	2,10%	0,17
Isole	518	13,6%	11,2%	1,48%	0,17
Val di Cornia	670	5,4%	14,5%	2,16%	0,11
Zona Costiera	751	1,7%	16,3%	1,93%	0,02
LIVORNO Capoluogo	1.967	8,4%	42,6%	2,53%	0,20
LIVORNO Provincia	4.620	7,4%	100,0%	2,13%	0,14

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

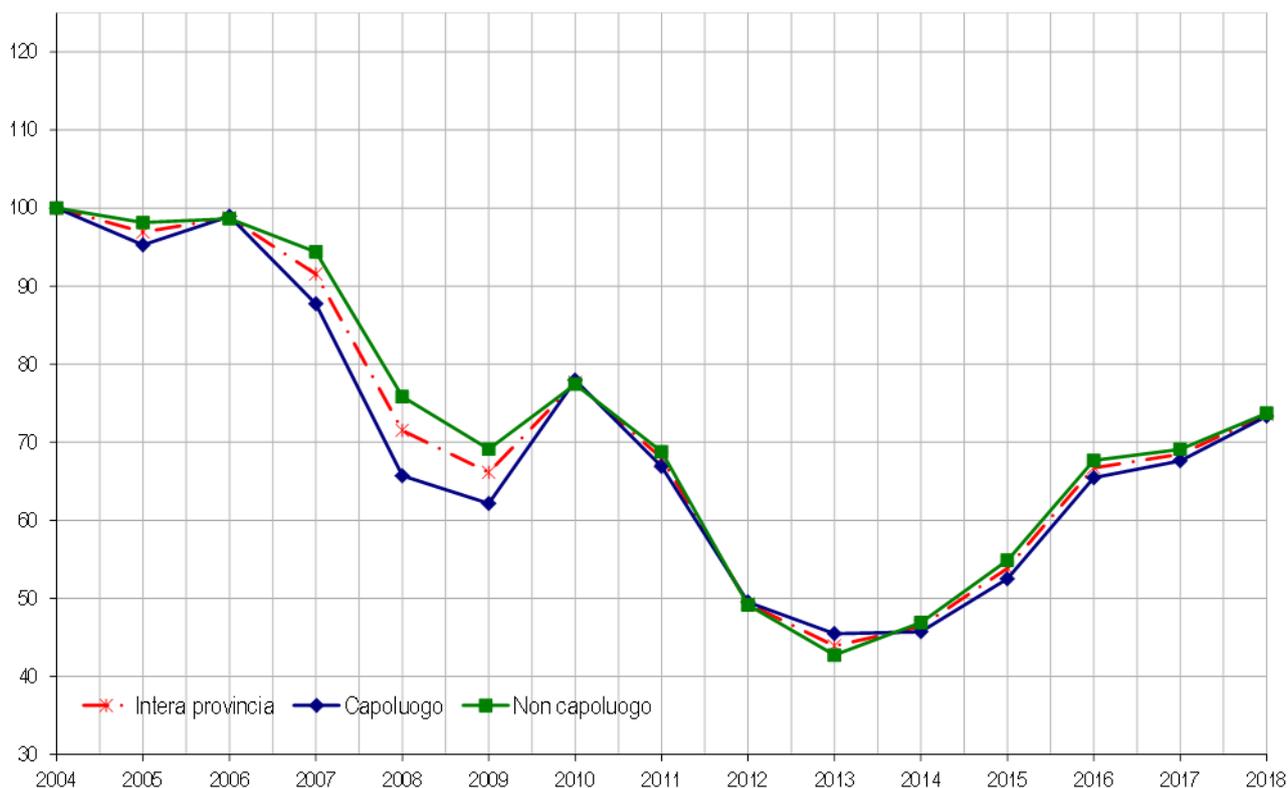


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

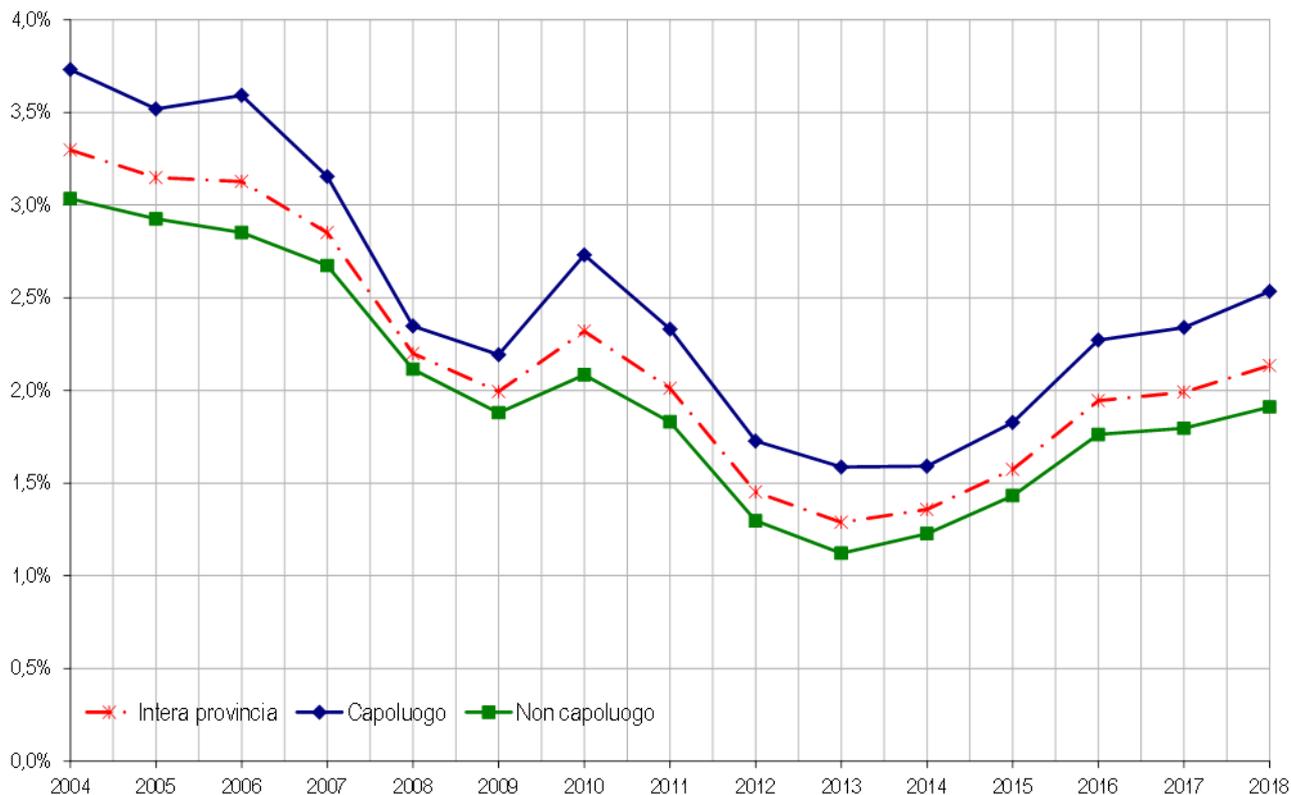
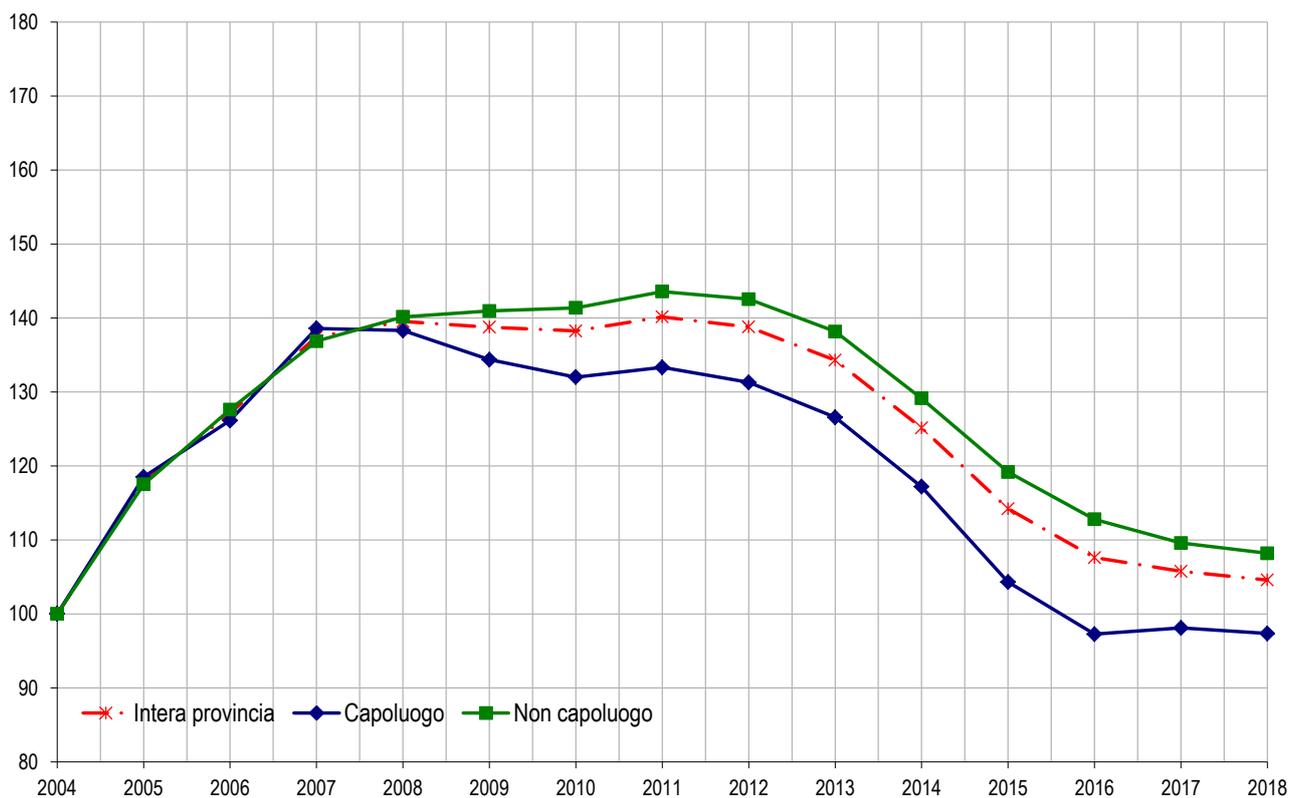


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Cintura nord-est	1.876	-2,30%	99,8
Isole	2.887	0,04%	129,7
Val di Cornia	1.590	-4,42%	93,3
Zona Costiera	2.095	-0,10%	103,7
LIVORNO Capoluogo	1.714	-0,75%	97,4
LIVORNO Provincia	1.980	-1,11%	104,6

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Livorno

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	P.ZZA DEL MUNICIPIO P.ZZA DELLA REPUBBLICA P.ZZA CAVOUR	322	37,1%	3,15%	1.742	-0,9%
C2	RIONE GARIBALDI BARRIERA GARIBALDI VIA DELLE CATERATTE TORRETTA	140	-13,7%	2,27%	1.425	0,0%
C3	VIA GALILEI CISTERNONE OSPEDALE STAZIONE COTETO	375	-1,4%	2,61%	1.613	0,0%
C4	RIONE VENEZIA	39	-26,3%	2,64%	1.438	0,0%
C5	VIA MONTEBELLO VIA ROMA VIA MARRADI CORSO MAZZINI	133	13,6%	2,85%	1.850	-0,4%
C6	P.ZZA MASCAGNI ARDENZA M. QUERCIANELLA	255	11,0%	2,45%	2.158	-1,1%
C8	PIAZZA DELLA VITTORIA IA DEL FAGIANO VIA CALZABIGI VIA BOCCACCIO VIA LIBERTA	265	18,5%	2,85%	1.933	-0,4%
D1	RIONI SORGENTI COREA SHANGAI FIORENTINA	95	-4,3%	1,78%	1.248	-0,2%
D10	LA PADULETTA SANTO STEFANO	1	nd	3,33%	1.450	0,0%
D11	LIMONCINO FORNACETTE	11	25,7%	1,90%	1.550	0,0%
D12	ZONA A MONTE DI ANTIGNANO MONTENERO CASTELLACCIO	66	3,8%	2,20%	1.950	-0,8%
D2	RIONI LA LECCIA SCOPAIA SALVIANO LA ROSA	152	30,0%	2,22%	1.700	-0,7%
D7	ARDENZA TERRA	61	-30,9%	1,97%	1.675	0,0%
D8	PORTA A TERRA SUGHERE PADULA CORBOLONE	14	47,2%	2,15%	1.550	0,0%
D9	LOCALITA PICCHIANTI	28	6,6%	2,30%	1.625	0,0%
E5	GORGONA ISOLA	0	nd	nd	1.750	-9,1%
R6	TERRITORIO INTERNO COLLINARE	11	266,7%	3,91%	1.550	0,0%
nd		1	nd	11,11%	-	nd
	LIVORNO	1.967	8,4%	2,53%	1.735	-0,5%

FOCUS provinciale – Lucca

La provincia di Lucca è costituita da 33 comuni suddivisi in 5 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili. La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree deriva dall'analisi delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio. In particolare per le macroaree denominate "Garfagnana" e "Media Valle" la perimetrazione ricalca la storica identità geografica; per la macroarea "Piana di Lucca" rispecchia un ambito già istituzionalizzato sotto forma di aggregazione di comuni omogenei; per la Versilia raccoglie comuni caratterizzati dalla comune influenza subita dal litorale marino. Infine la macroarea Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Lucca.

La Tabella 31 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2018 e pari a 3.990, in aumento rispetto all'anno precedente del 3,2%.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia un dato negativo solo per la Piana di Lucca con -2,5%, ed un aumento delle compravendite per le altre macroaree trainate dal +19,7% della Garfagnana, seguita dalla Media Valle (+19,4%), Lucca Capoluogo (+4,7%), e Versilia (+1,0%).

Relativamente ai volumi delle compravendite la macroarea Versilia rimane il mercato più consistente e rappresenta poco meno della metà del mercato della provincia, seguita da Lucca Capoluogo con il 25,2%, e dalle altre macroaree che registrano percentuali inferiori. Ultima per volumi di compravendite risulta la Garfagnana con una percentuale del 4,9%.

I grafici riportati nelle Figure 29 e 30 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento costante dal 2013.

Come mostrato dalla Tabella 32 la quotazione media della provincia risulta pari a 2.058 €/m² in calo del 6,55% rispetto al 2017. Tale percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea Versilia, che registra la diminuzione maggiore (-7,92%), e la "Garfagnana" che registra il calo minore (-2,74%). Lucca Capoluogo si attesta invece su -5,38%. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della Versilia con 2.762 €/m², mentre quelle più basse si registrano nella macroarea Garfagnana con 1.027 €/m². La Figura 31 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2018 sia sostanzialmente in linea rispetto al trend di diminuzione iniziato nell'anno 2011.

La Tabella 33 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 12 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Lucca.

Nel territorio del comune le compravendite sono aumentate del 4,7% rispetto al 2017 con 1.007 transazioni normalizzate. L'analisi di tale dato nelle varie zone OMI evidenzia un andamento abbastanza variabile dovuto, in alcuni casi, al ridotto numero di transazioni registrate. La quotazione media del comune di Lucca risulta pari a 1.967 €/mq in calo del 5,6% rispetto al 2017. Il valore massimo si registra nella zona OMI centrale B2 del comune e risulta essere pari a 2.650 €/m², in calo del 7,0% rispetto al 2017 mentre quello minimo si registra nelle zone rurali ed è pari a 1.475 €/m² in calo del 4,8% rispetto al 2017.

La provincia – Lucca

Figura 28: Macroaree provinciali di Lucca

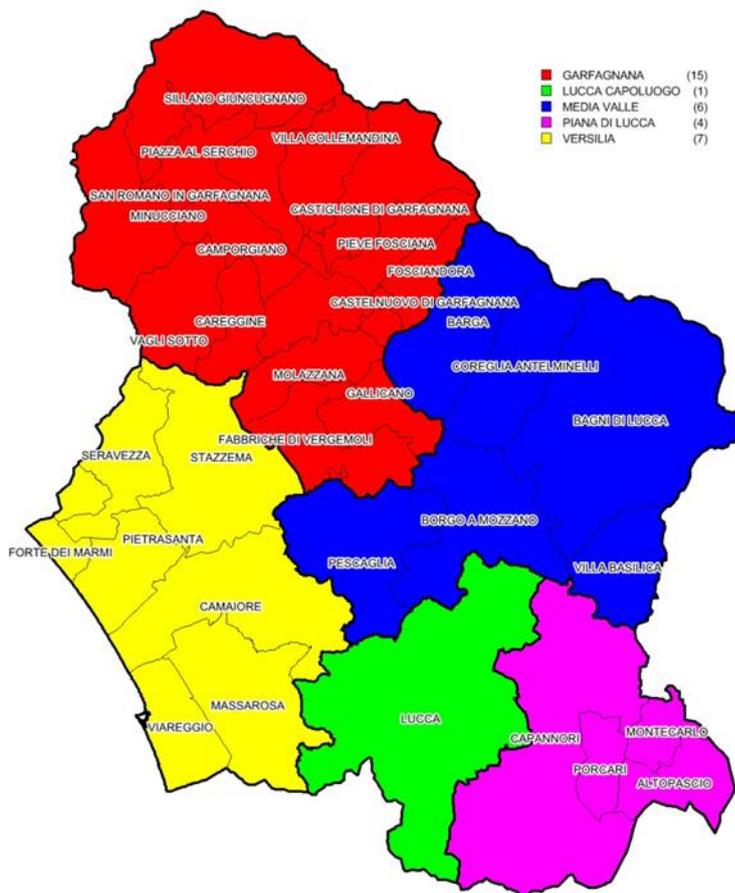


Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Garfagnana	197	19,7%	4,9%	0,91%	0,15
Media valle	275	19,4%	6,9%	1,17%	0,19
Piana di Lucca	618	-2,5%	15,5%	1,73%	-0,05
Versilia	1.892	1,0%	47,4%	1,73%	0,01
LUCCA Capoluogo	1.007	4,7%	25,2%	2,10%	0,09
LUCCA Provincia	3.990	3,2%	100,0%	1,67%	0,05

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

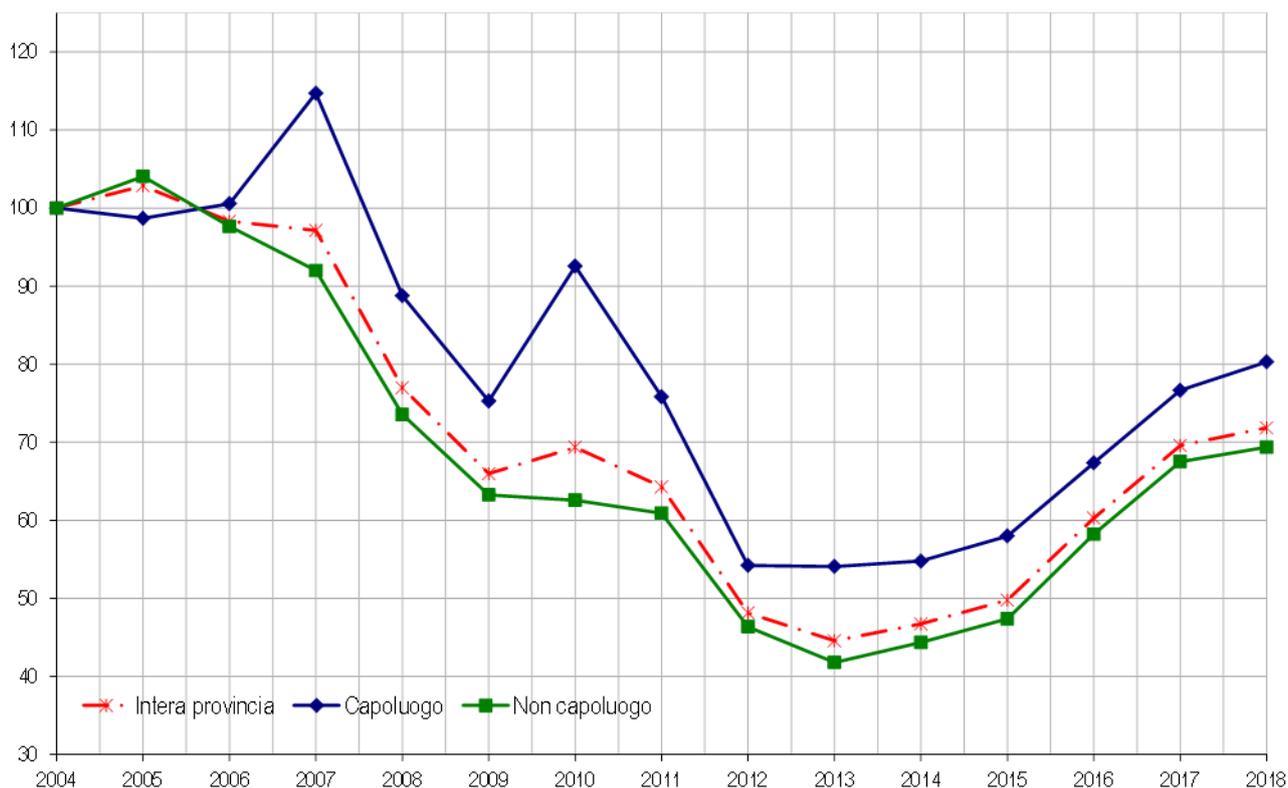


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

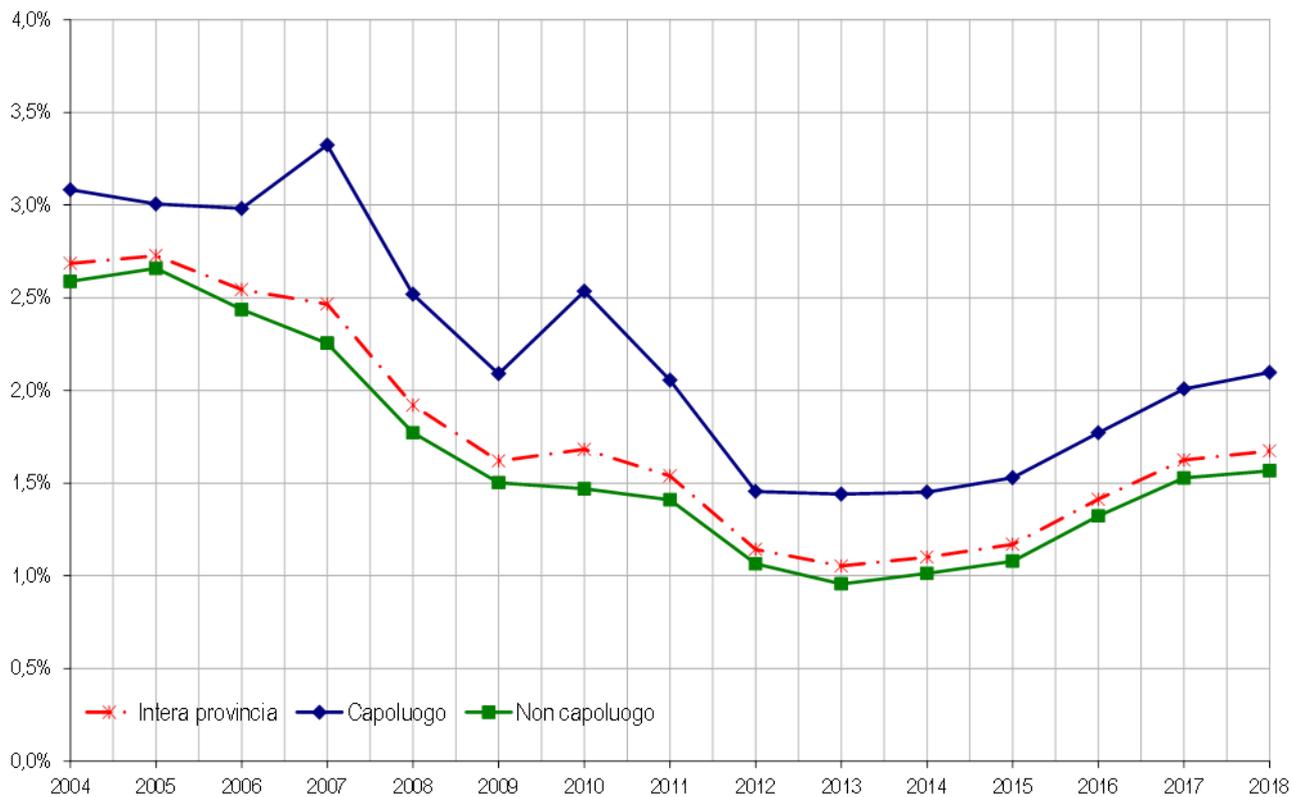
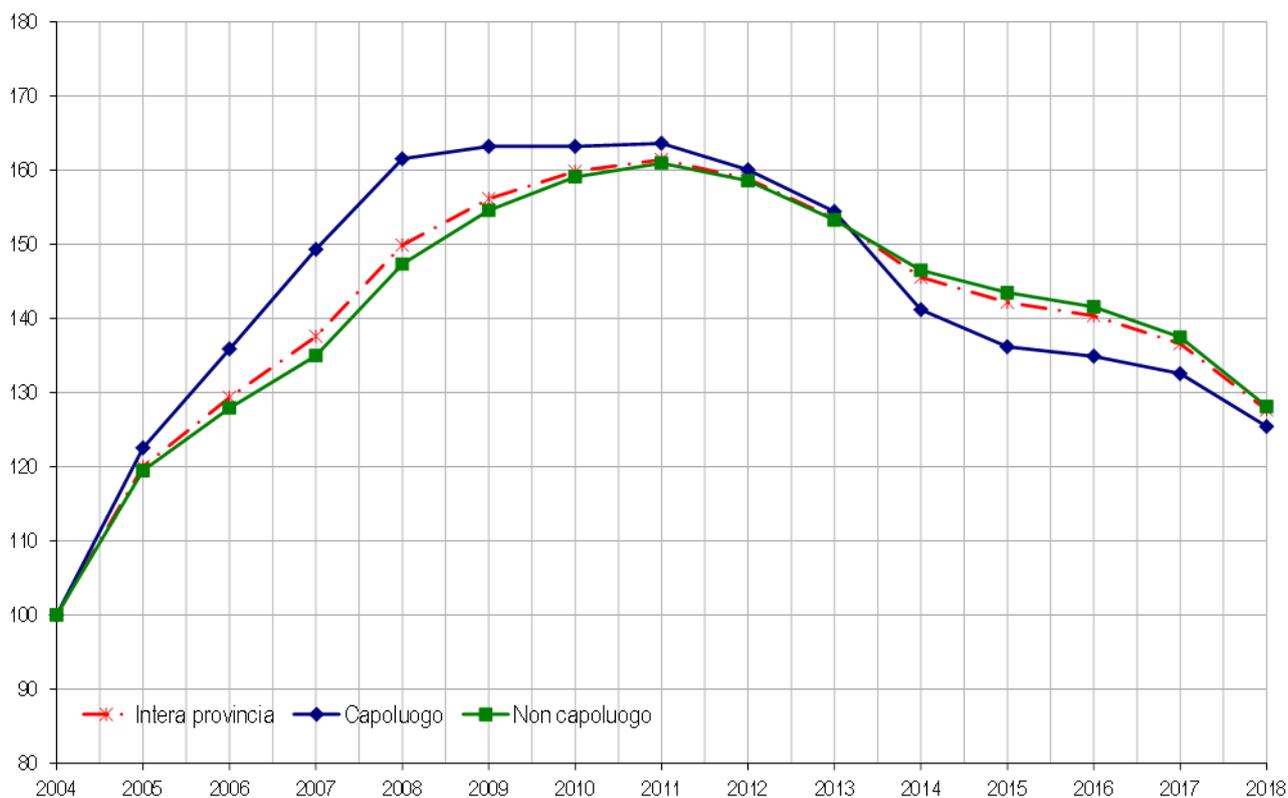


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Garfagnana	1.027	-2,74%	152,2
Media valle	1.149	-3,97%	137,9
Piana di Lucca	1.457	-3,21%	121,6
Versilia	2.762	-7,92%	127,0
LUCCA Capoluogo	1.812	-5,38%	125,4
LUCCA Provincia	2.058	-6,55%	127,6

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Lucca

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO (PARTE MENO PREGIATA)	168	40,3%	3,23%	2.500	-5,7%
B2	CENTRO, V.ROMA, V.BECCHERIA, PARTE V.S.PAOLINO, P.NAPOLEONE, P.S.GIUSTO, V.S.CROCE, P.S.MICHELE, P. ANFITEATRO, P.S.FREDIANO, V.FILLUNGO.	30	-4,3%	3,11%	2.650	-7,0%
C1	BORGO GIANNOTTI, S. MARCO, ARANCIO, S. FILIPPO, S. CONCORDIO, S. ANNA.	152	4,7%	2,63%	2.104	-1,9%
D1	MONTUOLO, S. ANGELO, ANTRACCOLI, TEMPAGNANO, S. VITO, SS ANNUNZIATA, S. CASSIANO, S. PIETRO A VICO, NAVE, S. MARCO, S. ANNA, SAN CONCORDIO	410	-8,1%	1,99%	1.958	-6,0%
D2	S. ALESSIO, PIEVE S. STEFANO, S. MARTINO IN VIGNALE, MUTIGLIANO, CAPPELLA, ARSINA, MONTE S. QUIRICO, VALLE BUIA, CARIGNANO	46	-4,9%	1,33%	1.892	-6,0%
D3	MUGNANO, SORBANO, GATTAIOLA, FAGNANO	18	-36,4%	1,48%	1.888	-4,6%
D4	PONTE A MORIANO, AQUILEA, SALTOCCHIO, S. GEMIGNANO, SESTO M., S. STEFANO M., S. LORENZO M., S. QUIRICO M. -	50	31,4%	1,87%	1.692	-7,7%
E1	PIAGGIONE, VINCIANA, OMBREGLIO, S. PANCRAZIO, CHIATRI, STABBIANO, VECOLI, PIAZZANO, S. MACARIO IN MONTE, PIEVE S. STEFANO	25	4,8%	1,22%	1.492	-3,0%
E2	BALBANO, NOZZANO, MAGGIANO, S. MARIA COLLE, P. S. PIETRO, S. MACARIO PIANO, CARIGNANO, S. MARIA DEL GIUDICE, MASSA PISANA, CERASOMMA	105	36,1%	1,80%	1.650	-7,9%
R1	ZONA RURALE	3	0,0%	2,68%	1.475	-4,8%
R2	ZONA RURALE	1	-50,0%	0,62%	1.475	-4,8%
R3	ZONA RURALE	0	nd	nd	1.475	-4,8%
	LUCCA	1.007	4,7%	2,10%	1.967	-5,6%

FOCUS provinciale – Massa Carrara

La provincia di Massa Carrara è costituita da 17 comuni suddivisi in 5 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili. L'aggregazione delle macroaree è stata effettuata riunendo i comuni secondo parametri territoriali omogenei (caratteristiche orografiche, sistema di comunicazione stradale e ferroviario, caratteristiche sociali delle popolazioni, attitudine industriale, agricola, turistica, artigianale e carattere urbanistico del territorio). In particolare, per le macroaree Alta Lunigiana e Bassa Lunigiana, la perimetrazione ricalca la storica identità geografica; per la macroarea Sud-Ovest rispecchia la posizione geografica oltre che definire un ambito di aggregazione di due comuni omogenei per caratteristiche socio-economiche; la macroarea Montignoso coincide con l'unico comune a sud del capoluogo. Infine la macroarea Massa Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Massa.

La Tabella 34 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN della provincia registrato nel 2018 e pari a 1.808, con un incremento percentuale rispetto all'anno precedente del 12,4%, superiore al dato di crescita medio regionale.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia un incremento delle compravendite rispetto al 2017, tranne che nel Capoluogo (Massa), dove si rileva un calo del 1,6%. Il maggior numero di transazioni è stato rilevato nella macroarea denominata Area Sud-Ovest (683 NTN) che rappresenta il 36,8% del mercato provinciale. L'NTN del comune capoluogo è 544 che corrisponde al 30,1% del mercato provinciale; seguono le restanti macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni minori, ovvero Alta Lunigiana (232 NTN), Bassa Lunigiana (231 NTN) e Montignoso (117 NTN).

I grafici riportati nella Figura 34 e nella Figura 35 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI relativi all'intero territorio provinciale e ai comuni non Capoluogo, siano superiori a quelli del 2017 e in aumento costante dal 2014.

Come mostrato in Tabella 35 la quotazione media provinciale risulta pari a 1.661 €/m² in calo del 2,90% rispetto al 2017. Tale percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi l'Area Sud-Ovest, che registra la diminuzione maggiore (-3,39%), e Montignoso, che registra la minore (-0,95%).

In valore assoluto le quotazioni medie più alte sono quelle di Montignoso con 2.196 €/m² e di Massa Capoluogo con 2.186 €/m² mentre quelle più basse si registrano nella macroarea dell'Alta Lunigiana (989 €/m²) e della Bassa Lunigiana (1.047 €/m²). La Figura 35 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2018 sia in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2011.

La Tabella 36 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 9 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Massa. L'analisi nelle singole zone OMI evidenzia andamenti disomogenei del numero delle compravendite, dovuto, in taluni casi, al ridotto numero di transazioni registrate. In particolare, si registrano diminuzioni nella zona OMI B1, nella zona OMI D1, nelle zone OMI E2, E4, R1. Si registrano, invece, incrementi nella zona OMI C1, nelle zone OMI D3, D4 e nella zona OMI E3.

In riferimento alle transazioni normalizzate, il comune di Massa ha registrato 544 NTN in diminuzione del 1,6% rispetto all'anno precedente.

La quotazione media comunale è pari a 2.241 €/m² e risulta in calo del 3,5% rispetto al 2017. Tutte le zone OMI registrano un calo delle quotazioni. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI E4 "Ronchi-Poveromo" pari a 2.817 €/m² e della zona OMI E3 "Marina di Massa" pari a 2.688 €/mq; la quotazione più bassa si registra nella zona R1 "Zona Montana e Pedemontana" pari a 1.323 €/m².

La provincia – Massa Carrara

Figura 32: Macroaree provinciali di Massa Carrara

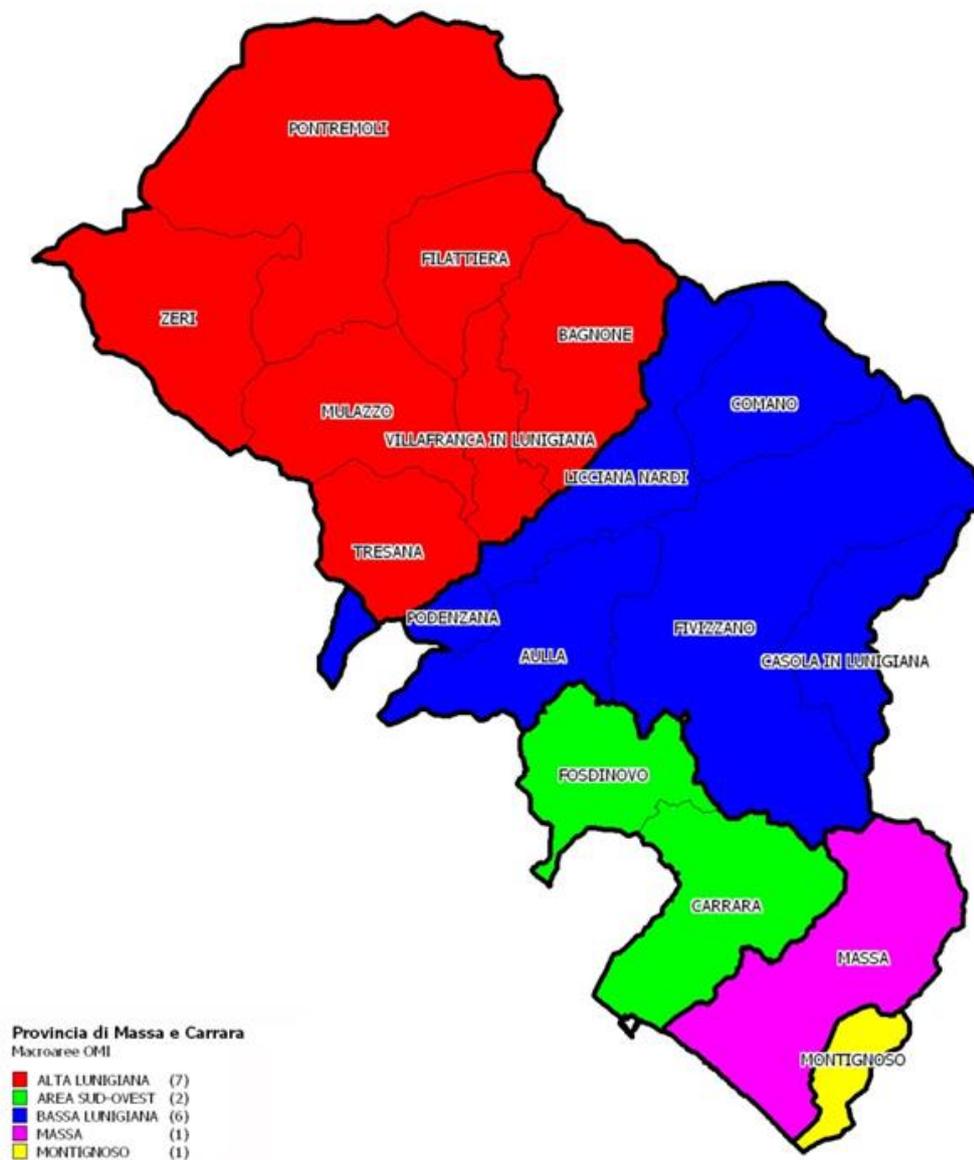


Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Alta Lunigiana	232	35,9%	12,8%	1,01%	0,26
Area Sud-Ovest	683	14,2%	36,8%	1,73%	0,21
Bassa Lunigiana	231	14,6%	12,8%	1,04%	0,13
Montignoso	117	38,6%	6,5%	1,59%	0,44
MASSA Capoluogo	544	-1,6%	30,1%	1,34%	-0,02
MASSA-CARRARA Provincia	1.808	12,4%	100%	1,36%	0,15

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

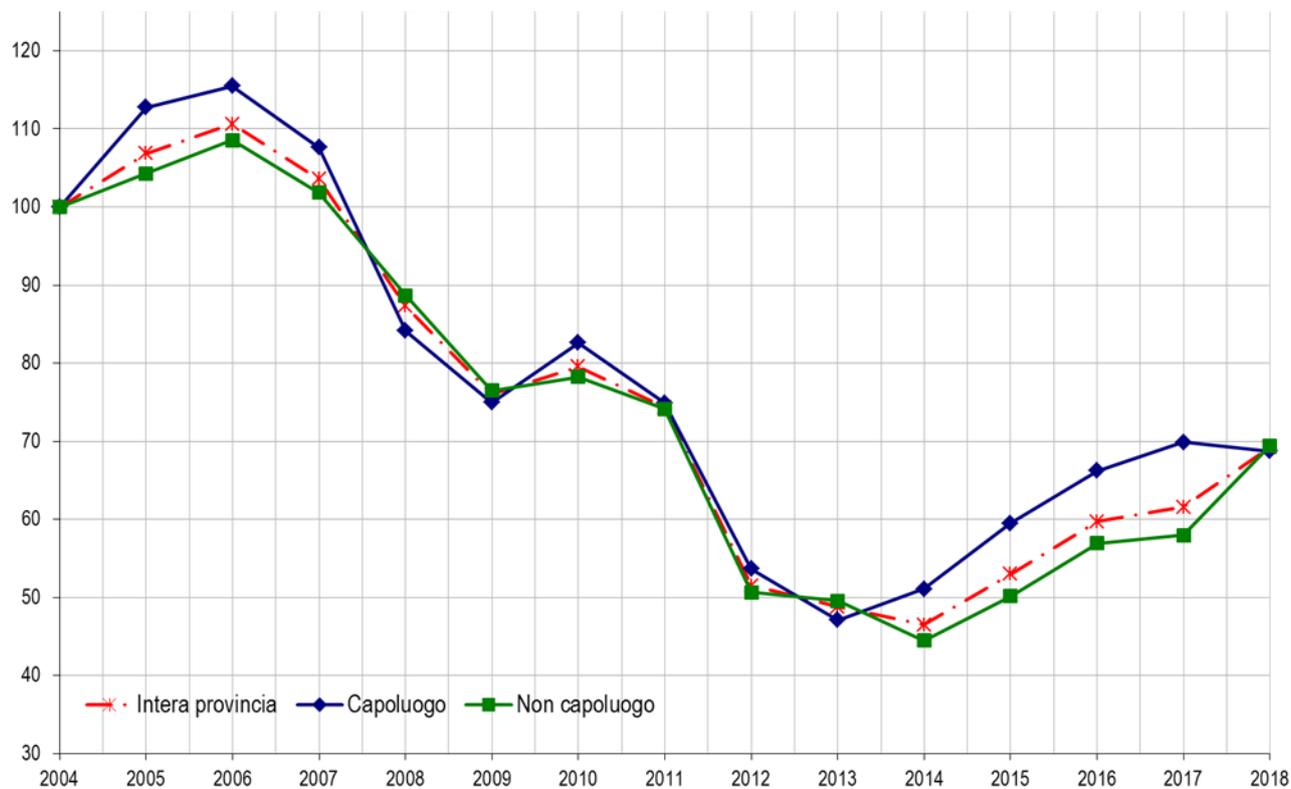


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

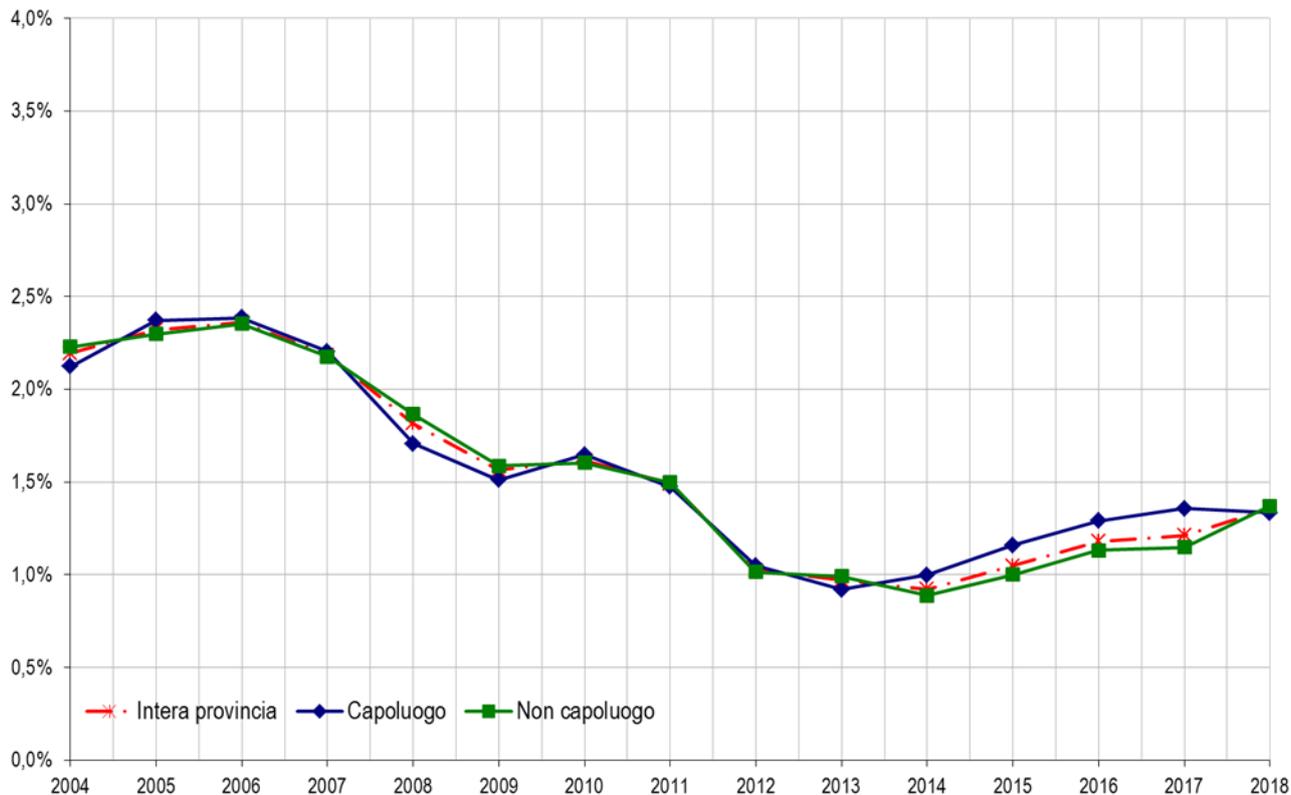
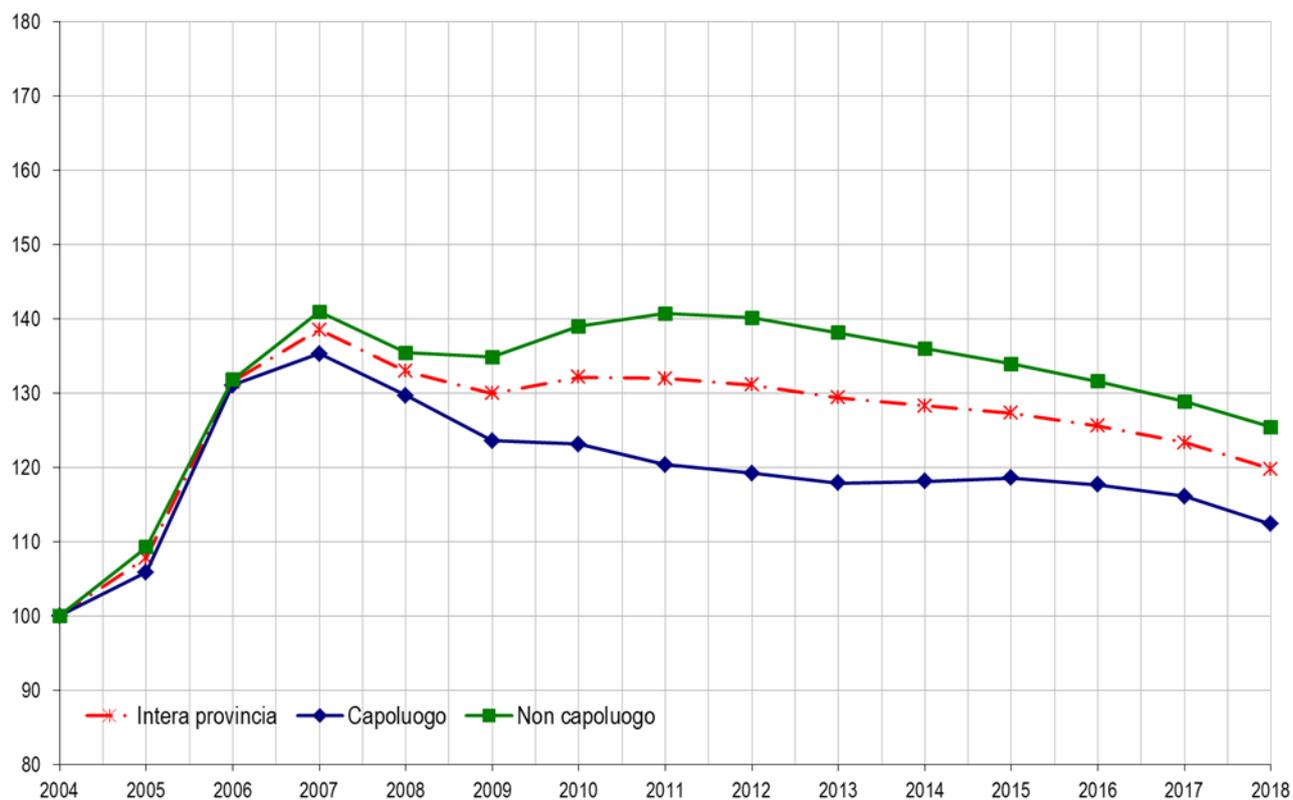


Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Alta Lunigiana	989	-3,21%	111,9
Area Sud-Ovest	1.759	-3,39%	134,3
Bassa Lunigiana	1.047	-1,18%	129,0
Montignoso	2.196	-0,95%	108,9
MASSA Capoluogo	2.186	-3,22%	112,4
MASSA CARRARA Provincia	1.661	-2,90%	119,8

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Massa

Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO CITTA'	125	-1,0%	1,49%	2.067	-6,2%
C1	S.CARLO-CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL'AUTOSTRADA	103	16,1%	1,22%	2.291	-3,4%
D1	PIANURA LATO MONTIGNOSO	28	-10,6%	1,03%	2.488	-2,8%
D3	ROMAGNANO-CANDIA-CASTAGNARA	24	20,9%	0,87%	1.921	-3,4%
D4	INDUSTRIALE APUANA	7	40,0%	1,62%	1.481	-6,3%
E2	PARTACCIA-BONDANO-RICORTOLA	38	-31,5%	0,84%	2.063	-1,4%
E3	MARINA DI MASSA	183	1,4%	2,04%	2.688	-2,7%
E4	RONCHI-POVEROMO	14	-34,3%	0,80%	2.817	-0,9%
R1	ZONA MONTANA E PEDEMONTANA	23	-10,3%	0,80%	1.323	-5,3%
nd		nd	nd	nd	nd	nd
	MASSA	544	-1,6%	1,34%	2.241	-3,5%

FOCUS provinciale – Pisa

La provincia di Pisa è attualmente costituita da 37 comuni suddivisi in 7 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili. L'aggregazione delle macroaree è stata effettuata in base alla omogeneità di alcuni parametri fondamentali, quali le caratteristiche geografiche, sociali, economiche, infrastrutturali ed immobiliari. La macroarea Capoluogo coincide con il perimetro del comune di Pisa mentre l'Area Pisana è costituita dai comuni che circondano il Capoluogo. A seguire troviamo la Valdera, insieme di comuni nella pianura del fiume Era. Il Comprensorio del cuoio è il distretto industriale conciario della Toscana che da Pisa si estende verso la provincia di Firenze. Le Colline Pisane e la Val di Cecina Ovest rappresentano la parte di territorio prevalentemente collinare posizionato a ridosso della provincia di Livorno. Infine, la Val di Cecina Est si estende lungo il corso del fiume Cecina nella parte meridionale della provincia di Pisa.

La Tabella 37 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2018 che risulta per l'intera provincia essere pari a 4.704, in aumento rispetto all'anno precedente del 5,5%, con un incremento inferiore a quello medio regionale. Il numero delle compravendite risulta ancora in crescita ma con minore intensità rispetto all'anno precedente.

L'esame delle singole macroaree denota un andamento non omogeneo dell'NTN; le aree più attive risultano le Colline Pisane (+28,0%) e la Val di Cecina Ovest (+27,8%), seguite dalla Valdera (+11,9%) mentre le altre zone si attestano poco sopra al +4%. Unica eccezione in diminuzione è rappresentata dal Capoluogo che registra un calo delle compravendite pari al 2,3%. È utile evidenziare che le due macroaree percentualmente più attive sono caratterizzate da numeri di NTN piuttosto modesti, che vuol dire che sono contraddistinte dai volumi di compravendita più bassi (intorno al 3% ciascuno) della provincia.

Nel 2018 la Valdera, con il 29,2%, risulta essere la macroarea con i più alti volumi delle compravendite della provincia, seguita dal capoluogo (28,4%) e dall'Area Pisana (21,8%).

I grafici riportati nelle Figure 37 e 38 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento dal 2013 nell'intera provincia e nell'insieme dei comuni escluso il Capoluogo nel quale questi indici risultano in lieve diminuzione nell'ultimo biennio.

Come mostrato dalla Tabella 38 la quotazione media risulta pari a 1.545 €/m² in calo dello 0,77% rispetto al 2017. In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle di Pisa Capoluogo con 2.006 €/m² mentre quelle più basse si registrano nelle Colline Pisane (1.244 €/m²). Le variazioni delle quotazioni rispetto al 2017 nelle diverse macroaree sono piuttosto disomogenee con oscillazioni comprese fra il -2,05% del Capoluogo e il +0,66% nella Val di Cecina Est.

La Figura 39 evidenzia come a fronte della crescita dell'NTN sopra indicata sia stata registrata, per il 2018, una riduzione delle quotazioni in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2012.

La Tabella 39 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 15 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Pisa.

In riferimento alle transazioni normalizzate il comune di Pisa ha registrato 1.336 NTN, in diminuzione rispetto all'anno precedente e in controtendenza rispetto alla media provinciale. Tale andamento deriva da dati estremamente variabili nelle singole zone. Fra le zone del Capoluogo, la zona OMI con il maggior numero di transazioni è risultata, anche per il 2018, la zona D1.

Le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI B2 "Lungarni" pari a 2.646 €/m² mentre quelle più basse si registrano nella zona E1 – zona industriale e artigianale con 1.642 €/m². La quotazione media del comune è pari a 1.996 €/m² in lieve calo (-1,9%) rispetto all'anno precedente. Le diminuzioni registrate in tutte le zone OMI sono sostanzialmente in linea con il dato medio.

La provincia – Pisa

Figura 36: Macroaree provinciali di Pisa



Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Area Pisana	1.025	4,1%	21,8%	2,13%	0,08
Colline Pisane	146	28,0%	3,1%	2,18%	0,47
Comprensorio del cuoio	510	4,2%	10,8%	1,64%	0,06
Val di Cecina Est	187	4,4%	4,0%	1,25%	0,05
Val di Cecina Ovest	126	27,8%	2,7%	1,93%	0,42
Valdera	1.375	11,9%	29,2%	2,29%	0,23
PISA Capoluogo	1.336	-2,3%	28,4%	2,40%	-0,06
PISA Provincia	4.704	5,5%	100,0%	2,11%	0,10

Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

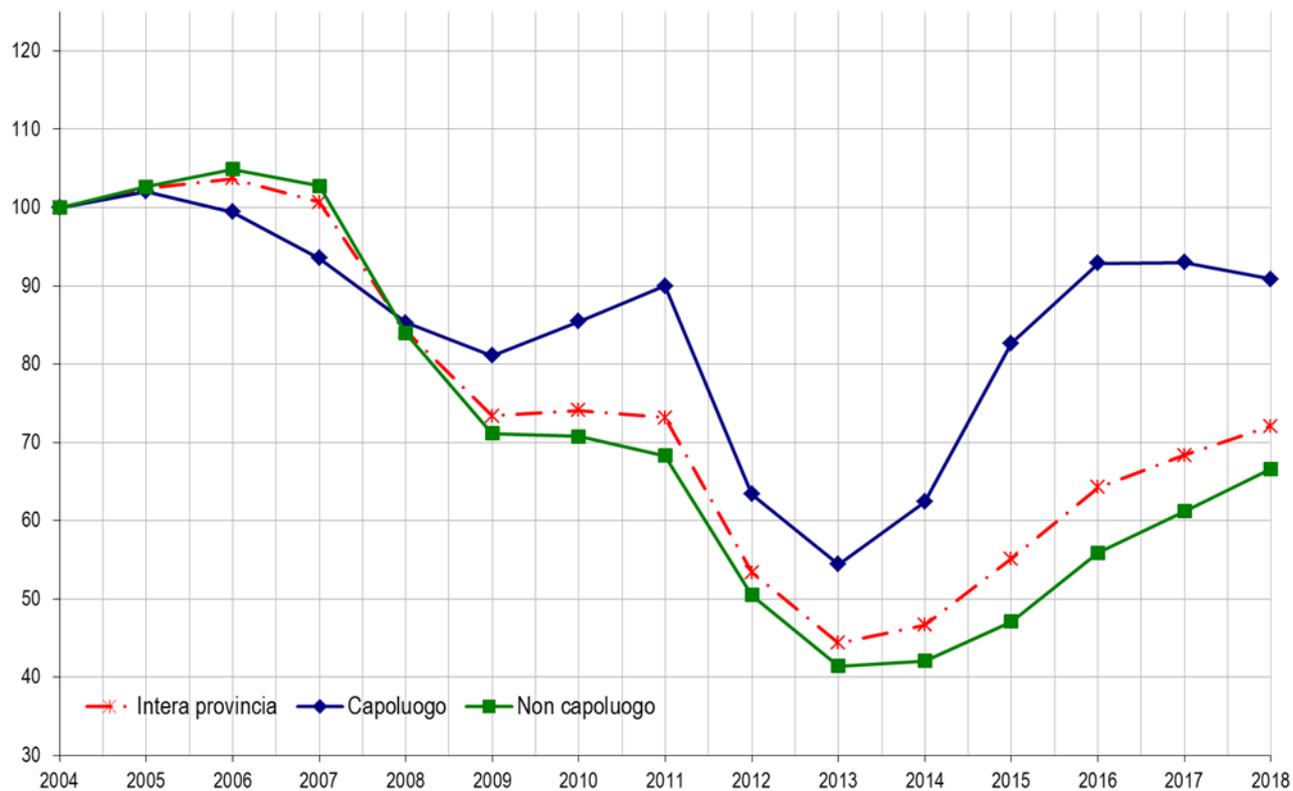


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

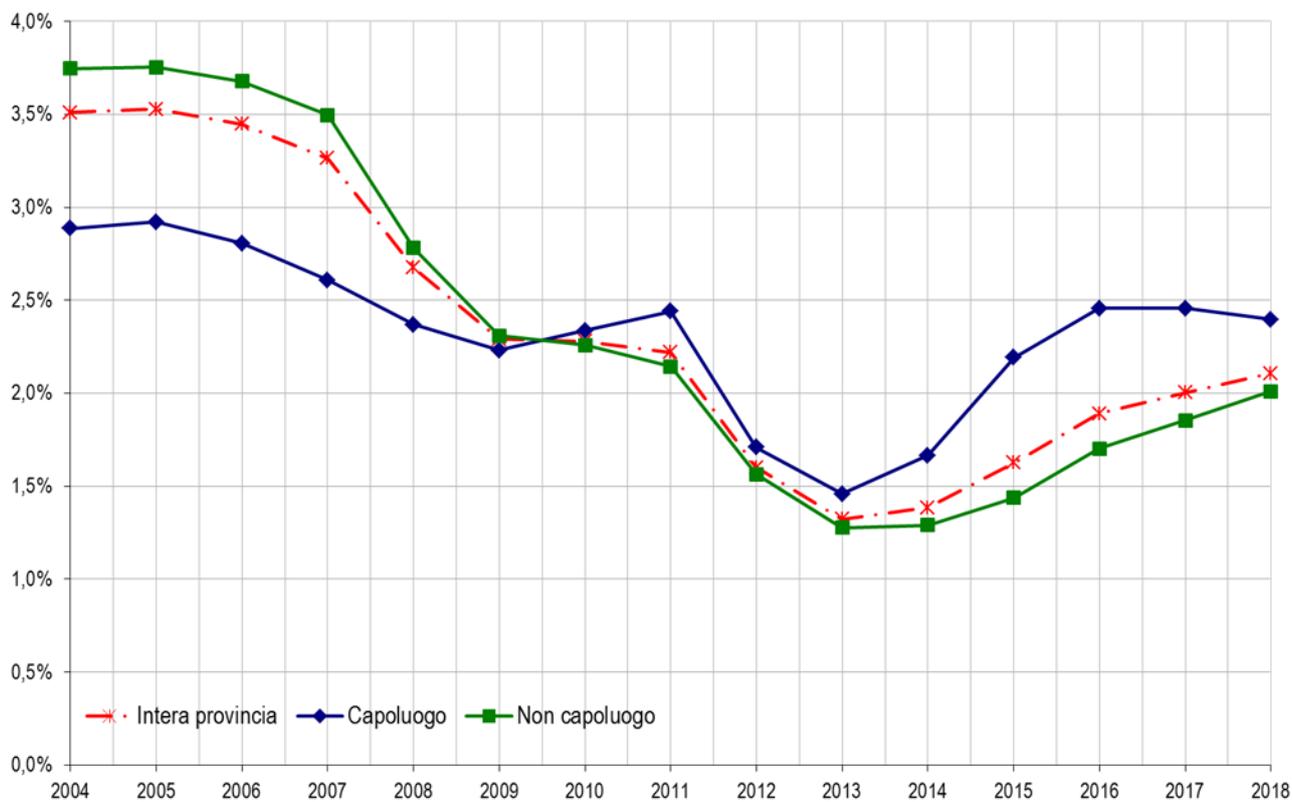
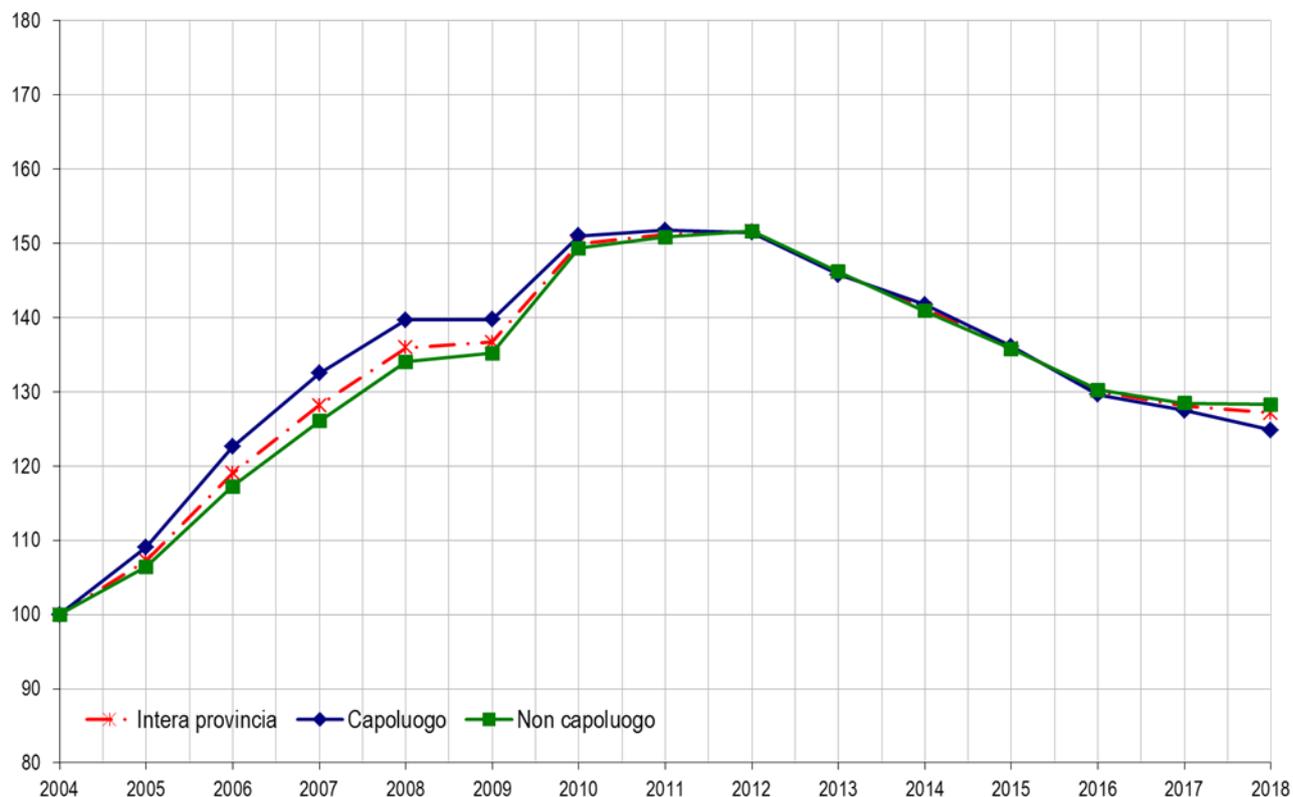


Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Area Pisana	1.553	-0,47%	131,38
Colline Pisane	1.244	-0,01%	123,60
Comprensorio del cuoio	1.358	0,22%	127,06
Val di Cecina Est	1.258	0,66%	132,29
Val di Cecina Ovest	1.558	0,00%	134,53
Valdera	1.312	-0,24%	124,92
PISA Capoluogo	2.006	-2,05%	124,83
PISA Provincia	1.545	-0,77%	127,13

Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Pisa

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO NORD QUARTIERI: S.FRANCESCO, S.TA MARIA	107	5,6%	2,28%	2.254	-1,6%
B2	LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMBACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO	26	42,7%	2,95%	2.646	-1,4%
B3	CENTRO STORICO SUD QUARTIERI: S.MARTINO, S.ANTONIO	70	-25,7%	2,28%	2.246	-1,6%
C1	ZONE: CONGRESSI, DON BOSCO, PRATALE, STADIO, INGEGNERIA, PORTA NUOVA	165	-14,7%	2,13%	1.963	-1,5%
D1	ZONE: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE	272	7,6%	2,85%	1.758	-1,9%
D2	ZONE: I PASSI, GAGNO	21	5,3%	1,88%	1.708	-4,9%
D3	ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO	215	12,0%	2,75%	1.863	-1,8%
D4	ZONE: PIAGGE, S. MICHELE	30	-36,6%	3,98%	2.208	-2,0%
D5	ZONA PORTA A LUCCA	47	-22,0%	1,43%	2.171	-3,7%
D6	ZONA BARBARICINA	73	9,7%	2,02%	2.008	-1,8%
E1	Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO	6	10,0%	1,66%	1.642	-2,0%
E2	FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE	197	0,9%	2,61%	2.263	-1,8%
E3	FRAZIONI: PUTIGNANO, RIGLIONE, ORATOIO	72	-6,8%	2,32%	1.738	-1,7%
E4	FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO	27	-18,9%	1,83%	1.738	-1,7%
R1	FRAZIONI: S.ROSSORE, COLTANO, TOMBOLO, LE RENE	9	-22,7%	1,15%	1.819	-1,7%
nd		0	nd	nd	-	nd
	PISA	1.336	-2,3%	2,40%	1.996	-1,9%

FOCUS provinciale – Pistoia

La provincia di Pistoia dall'anno 2017 è costituita da 20 comuni suddivisi in 6 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili. Nel 2017 infatti, quattro comuni della montagna pistoiese si sono uniti dando origine a due nuovi comuni Abetone Cutigliano e San Marcello Piteglio. La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree deriva dall'analisi delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio. La perimetrazione delle macroaree Area dell'Ombrone Pistoiese, Colline del Montalbano, Area Valdinievole e quella della Montagna Pistoiese, ricalca la storica identità geografica. Costituisce macroarea distinta il comune di Sambuca Pistoiese in quanto non direttamente confinante con gli altri comuni della montagna. Infine la macroarea Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Pistoia.

La Tabella 40 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrate nel 2018, pari a 2.742, in aumento rispetto all'anno precedente del 12,4%, percentuale di crescita superiore alla media della Regione.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia un incremento generale delle compravendite rispetto al 2017. Il maggior numero di transazioni è stato rilevato per l'Area Valdinievole (986 NTN) e Pistoia Capoluogo (886 NTN), seguite dall'Area dell'Ombrone P/se (554 NTN). Valori minori sono stati osservati per le Colline Montalbano (98 NTN), la Montagna Pistoiese (187 NTN) e Sambuca Pistoiese (31 NTN).

Relativamente ai volumi delle compravendite Pistoia capoluogo rimane uno dei mercati più consistenti (32,3%) insieme con l'Area Valdinievole (35,9%) e l'Area dell'Ombrone P/se (20,2%), mentre le altre macroaree sono caratterizzate da volumi minori con percentuali che variano dal 1,1% al 6,8%.

I grafici riportati nelle Figure 41 e 42 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento dal 2013, al pari di quanto osservato su base regionale.

Come mostrato dalla Tabella 41 la quotazione media risulta pari a 1.408 €/m² in calo del 6,80% rispetto al 2017. La percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea delle Colline Montalbano, che registra la diminuzione minore (-6,21%) e la Montagna Pistoiese con il maggior calo (-10,18%). Pistoia Capoluogo registra una diminuzione pari al 6,22%.

In valore assoluto la quotazione più alta è quella dell'Area dell'Ombrone Pistoiese con 1.564 €/m² e delle Colline Montalbano 1.454 €/m², seguite dall' Area Valdinievole 1.398 €/m² e dalla Montagna Pistoiese 1.367 €/m², penultima risulta Pistoia capoluogo 1.353 €/m². La quotazione più bassa è registrata nella Sambuca Pistoiese con 1.068 €/m².

La Figura 43 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2018 sia in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2012.

La Tabella 42 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 12 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Pistoia.

Il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2018 per il Comune di Pistoia è pari a 886, in aumento rispetto all'anno precedente del 9,8%. L'andamento nelle varie zone OMI è disomogeneo con aumenti delle compravendite più marcati nelle zone D1, D3, E1 e E2 e sensibili diminuzioni nelle zone centrali B2, B1, C1 e nelle frazioni montane E5, quest'ultimo dato influenzato anche dal ridotto numero di transazioni registrate.

La quotazione media per Pistoia è di 1.441 €/m² con una variazione in diminuzione rispetto al 2017 pari al 6,2%. Nelle zone OMI del comune la quotazione media più elevata si registra in zona B2 1.800 €/m² e la minima in zona E5 con 850 €/m². La variazione annuale delle quotazioni medie risulta negativa in tutte le zone OMI del comune con eccezione della zona E2.

La provincia – Pistoia

Figura 40: Macroaree provinciali di Pistoia

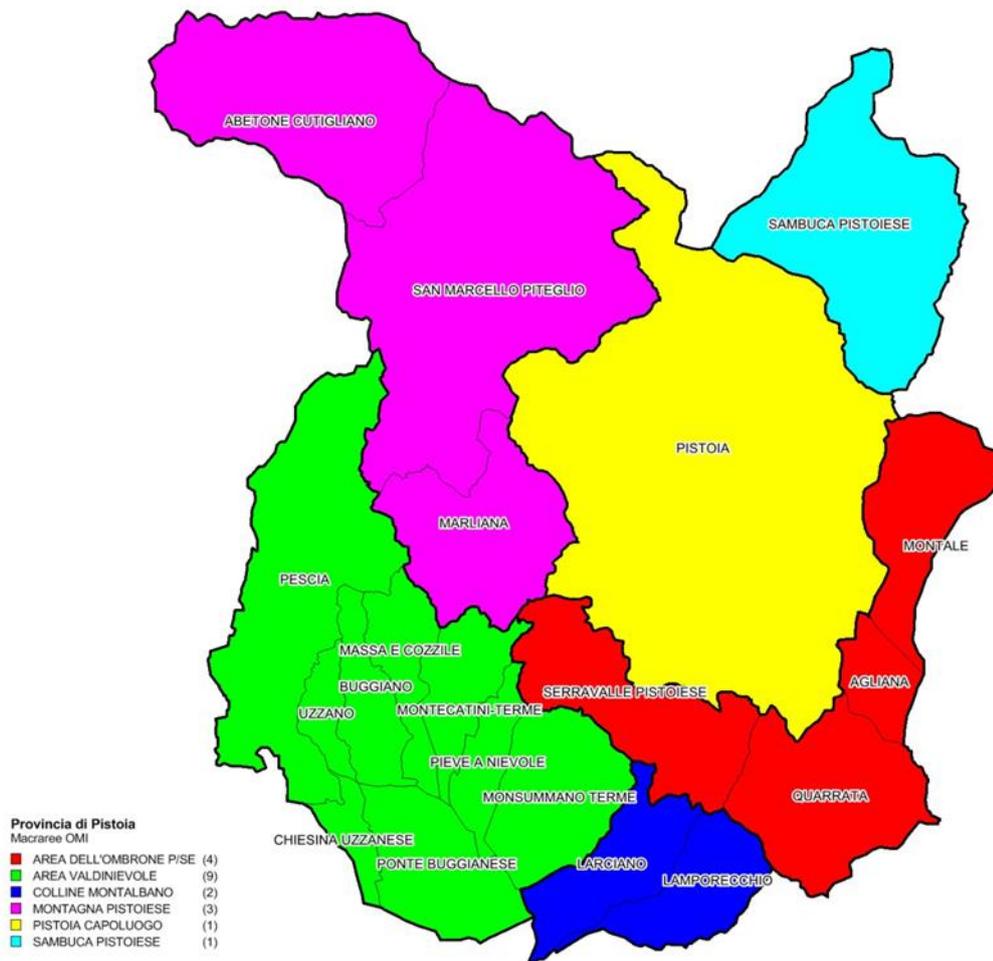


Tabella 40: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Area dell'Ombrone P/se	554	7,1%	20,2%	1,89%	0,12
Area Valdinievole	986	11,8%	35,9%	1,80%	0,19
Colline Montalbano	98	42,8%	3,6%	1,33%	0,39
Montagna Pistoiese	187	28,8%	6,8%	1,10%	0,25
Sambuca Pistoiese	31	55,4%	1,1%	1,02%	0,36
PISTOIA Capoluogo	886	9,8%	32,3%	1,88%	0,17
PISTOIA Provincia	2.742	12,4%	100,0%	1,73%	0,19

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

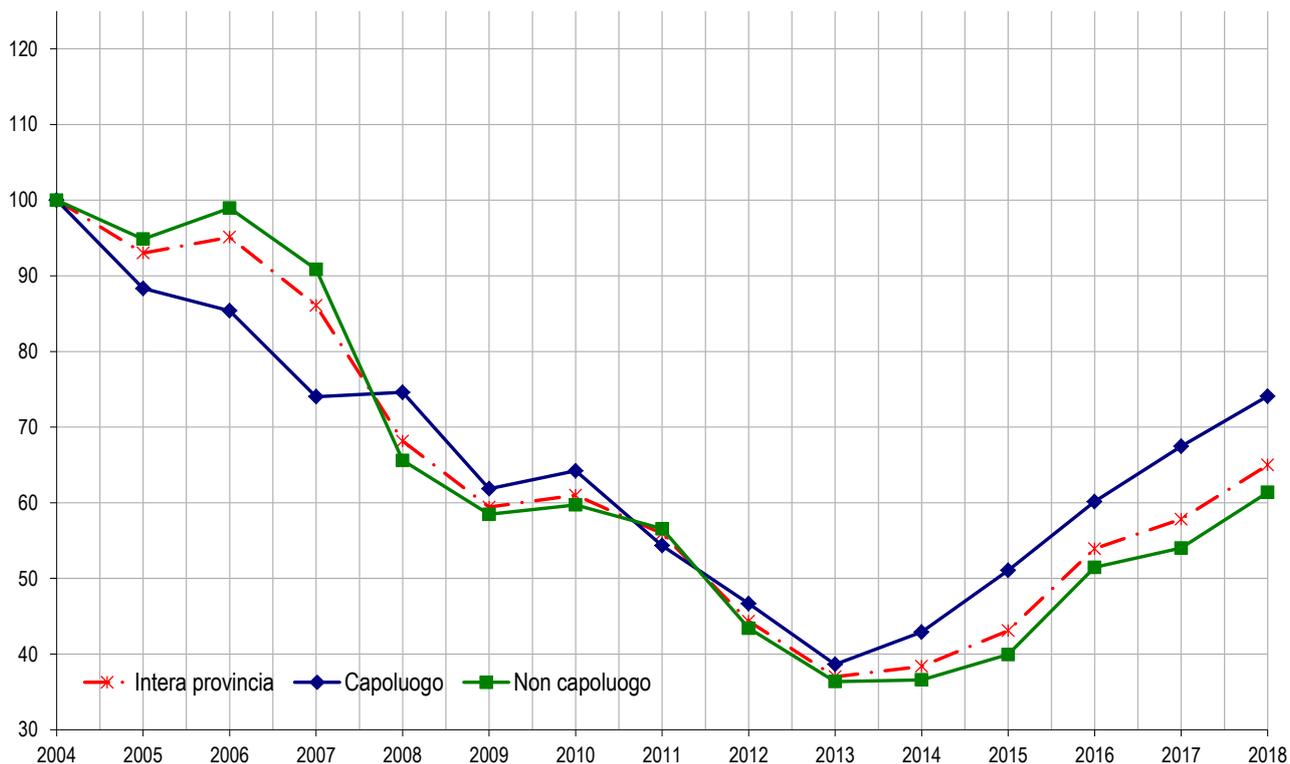


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

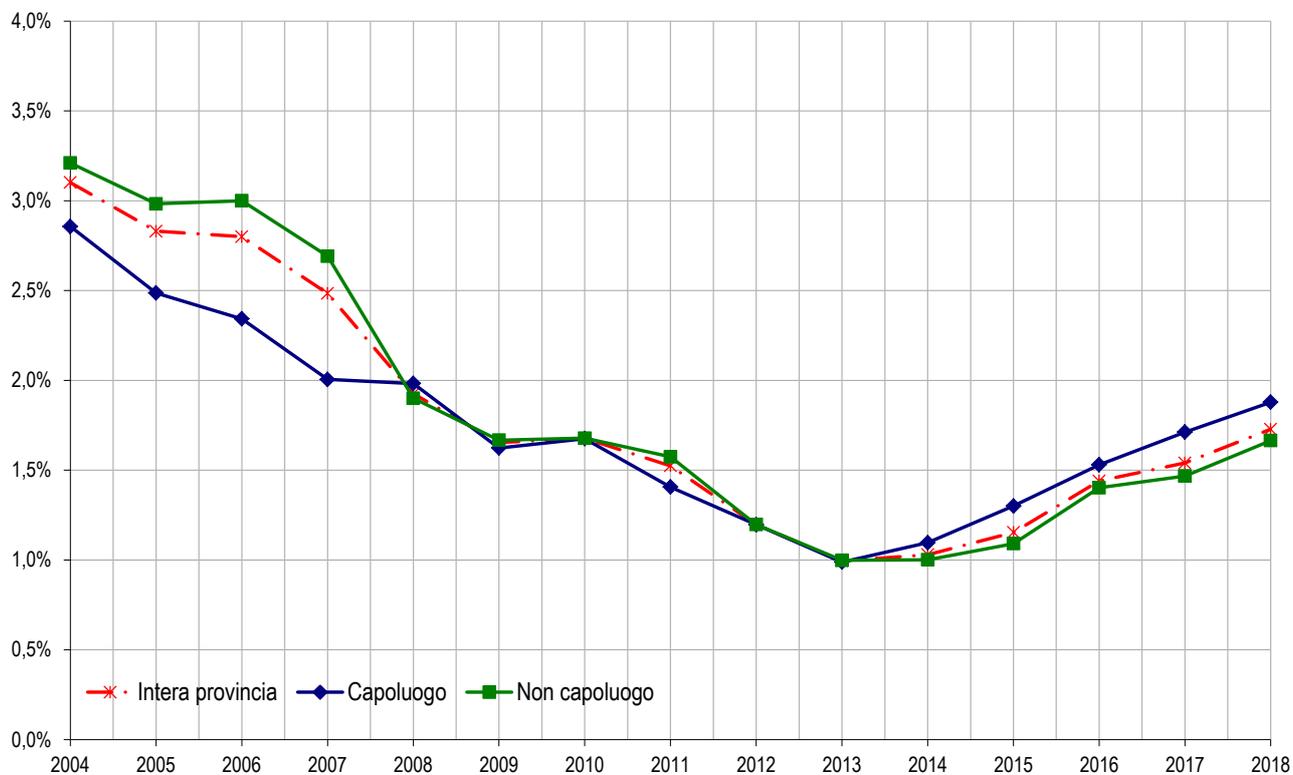
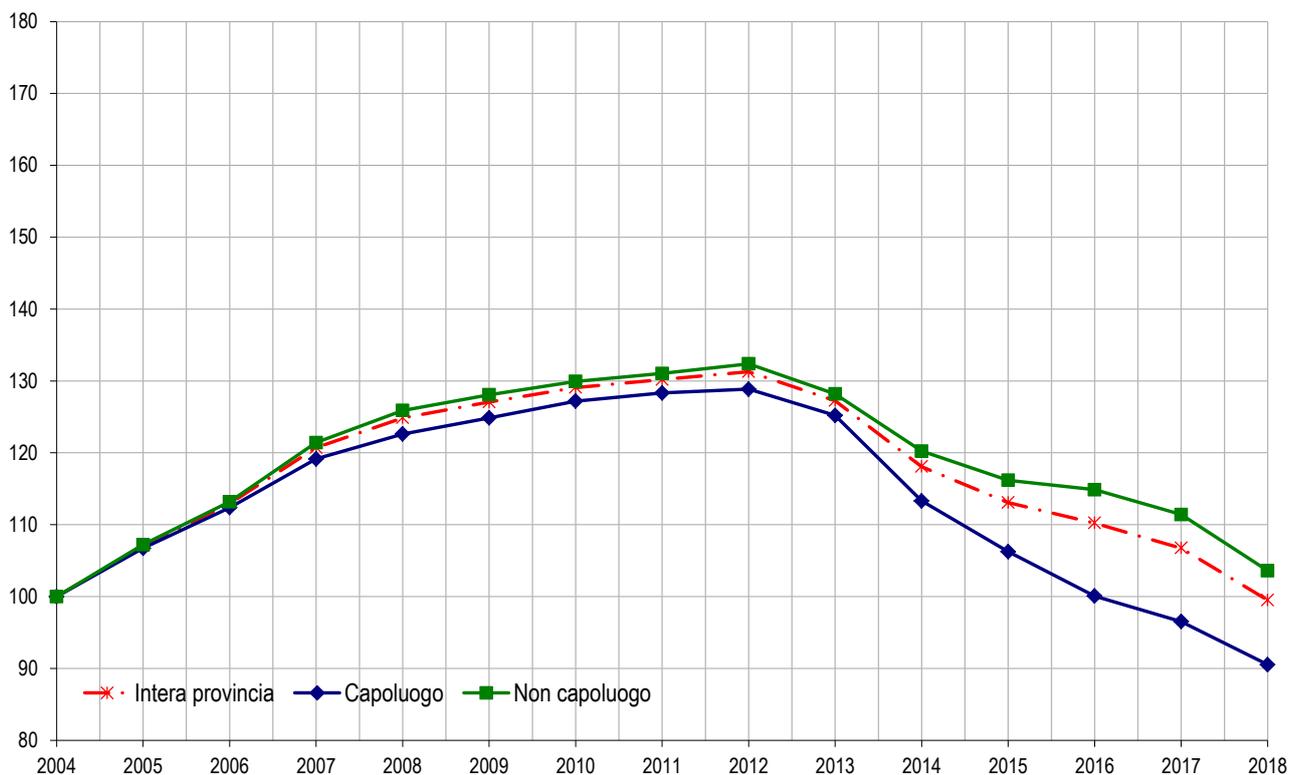


Tabella 41: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Area dell'Ombrone P/se	1.564	-6,37%	102,1
Area Valdinievole	1.398	-6,49%	99,1
Colline Montalbano	1.454	-6,21%	122,1
Montagna Pistoiese	1.367	-10,18%	114,6
Sambuca Pistoiese	1.068	-8,23%	114,5
PISTOIA Capoluogo	1.353	-6,22%	90,5
PISTOIA Provincia	1.408	-6,80%	99,5

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Pistoia

Tabella 42: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO (INTERNO ALLE MURA URBANE)	69	-6,1%	1,94%	1.569	-3,5%
B2	SALA-BUOZZI-CINO-CAVOUR	30	-19,4%	1,74%	1.800	-5,7%
C1	DESIDERI-STADIO-PERTINI	127	-4,9%	2,13%	1.504	-7,0%
D1	ADUA-DALMAZIA-MARINO MARINI	159	20,3%	2,12%	1.588	-4,5%
D2	SANT'AGOSTINO	4	0,0%	1,10%	1.438	-7,3%
D3	VERGINE-FAGIOLO-SPERONE	66	52,6%	2,28%	1.450	-4,4%
E1	FRAZIONI PEDECOLLINARI E DI PIANURA	308	12,8%	1,86%	1.471	-7,6%
E2	FRAZIONI DI BASSA COLLINA	77	30,6%	1,81%	1.250	0,0%
E3	FRAZIONI DI ALTA COLLINA	33	2,2%	1,25%	946	-17,2%
E4	CIREGLIO-LE PIASTRE	7	8,9%	0,99%	1.038	-13,1%
E5	FRAZIONI MONTANE	8	-39,1%	0,71%	850	-1,0%
R1	ZONA RURALE A NORD DEL TERRITORIO COMUNALE	0	nd	nd	0	nd
nd		0	nd	nd	0	nd
	PISTOIA	886	9,8%	1,88%	1.441	-6,2%

FOCUS provinciale – Prato

La provincia di Prato è costituita da sette Comuni ed è stata suddivisa in quattro macro-aree provinciali.

La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree provinciali deriva da un'analisi delle caratteristiche morfologiche e socio-economiche del territorio pratese. La macro-area più vasta è quella della Val di Bisenzio, che comprende i tre comuni con caratteristiche orografiche e socio-economiche tipiche degli ambiti territoriali di media ed alta collina e ricalca la perimetrazione amministrativa dell'Unione dei comuni della Val di Bisenzio, mentre quella del Montalbano, che si sviluppa nella porzione di territorio opposta rispetto alla prima, ed è composta da due comuni, rappresenta un ambito territoriale tipico della collina toscana caratterizzato da maggior pregio. Le altre due macro-aree sono rappresentate rispettivamente dal comune di Montemurlo, che oltre a rappresentare il comune con maggior numero di abitanti dopo il capoluogo, evidenzia una realtà specifica sia dal punto di vista industriale che agronomico, e quella relativa al capoluogo provinciale (Prato Capoluogo), identificata con il perimetro del comune di Prato.

L'andamento del mercato immobiliare residenziale nel corso dell'anno 2018 (vedi Tabella 43) ha visto confermare e consolidare il trend di ripresa del numero delle compravendite già osservato negli anni passati, in termini di NTN, con un incremento pari al 13,9% a livello provinciale.

Dalla Tabella 43, che riporta il dato NTN e la sua variazione rispetto al 2017, emerge che le macroaree del Montalbano e Prato Capoluogo hanno fatto registrare le performance migliori (rispettivamente +18,4% e +15,6%), come buona è risultata la performance della macroarea Val di Bisenzio, che ha fatto registrare un incremento in termini di NTN rispetto all'anno 2017 pari al 7,5%. La macroarea di Montemurlo ha registrato invece un calo delle compravendite rispetto all'anno 2017 facendo registrare una diminuzione pari al 4,5%.

I grafici riportati nelle Figure 45 e 46 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI relativi all'intera provincia siano in aumento costante dal 2013. Nel dettaglio, si rileva come l'andamento di tali valori nel comune capoluogo ricalchi sostanzialmente quello dell'intera provincia, mentre quello dei comuni non Capoluogo, dopo la flessione del 2017, ha ripreso a crescere.

La Tabella 44 indica che all'incremento della dinamicità dei trasferimenti, ha invece corrisposto un decremento – seppur meno sensibile rispetto a quello dello scorso anno - delle quotazioni, che a livello provinciale ha fatto segnare una diminuzione prossima al 2,5%, percentuale fortemente influenzata dall'andamento negativo verificatosi nei comuni della macroarea Val di Bisenzio (-4,36%), e della macroarea Montemurlo, con un segno negativo di poco superiore al 5%; la macroarea Prato Capoluogo ha fatto registrare invece un decremento leggermente inferiore alla media provinciale (-1,98%), mentre la macroarea provinciale del Montalbano ha fatto registrare un decremento in linea con l'andamento provinciale (-2,78%).

In valore assoluto, la quotazione media a livello provinciale risulta pari a 1.808 €/m², dato sostanzialmente in linea con la quotazione media del comune di Prato 1.856 €/m² e di Montemurlo 1.807 €/m²; la macroarea Montalbano ha fatto invece registrare una quotazione media pari a 1.944 €/m², che – seppur inferiore di circa il 3% rispetto all'anno passato – rappresenta ancora la quotazione più elevata della provincia. La macroarea Val di Bisenzio, in analogia con gli anni passati, evidenzia ancora valori unitari notevolmente inferiori alla media, corrispondenti a 1.317 €/m².

La Figura 47 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nell'anno 2018 sia in linea con il trend in decrescita iniziato nell'anno 2012.

La Tabella 45 riporta i dati NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annue delle 16 zone OMI nelle quali è suddiviso il comune di Prato.

Per quanto riguarda il comune Capoluogo emerge un aumento complessivo delle transazioni, in termini di NTN, pari al 15,6% rispetto all'anno 2017, che conferma la buona performance (+14,5%) già fatta registrare lo scorso anno; tale incremento è trainato dalle performance positive di tutte le zone OMI che hanno fatto registrare percentuali in aumento ampiamente superiori al 10%, con punte di oltre il 40% nella zona C1 (trattasi della zona di maggior pregio a livello comunale) e D4 (zona periferica con ambiti di buona appetibilità). Ottima performance è stata rilevata anche nella zona centrale B1 (centro storico) e nella zona D3 (Zona periferica pedecollinare contigua alla zona C1), mentre risultano di scarsa significatività, in virtù dell'esiguo stock residenziale nelle stesse presenti, i dati in aumento relativi alla zona C4 (Il Cantiere), E3 (I Macrolotti Produttivi) e le zone extraurbane R1 e R3 (Zone rurali). Fanno invece registrare dati in diminuzione – comunque tutti inferiori ampiamente al 10% - le Zone OMI C2 (-3,9%), C3 (-2,8%) e C6 (-6,3%).

In termini di quotazioni l'intero comune ha fatto registrare una diminuzione pari al 3,2%, leggermente inferiore al dato fatto registrare nello scorso anno (-3,9%), con punte massime nelle zone C1 (-5,0%), C6 (-5,9%), D1 (-7,0%), D2 (-6,4%) e D3 (-8,3%) e minima nella zona C2 (-0,5%). In valore assoluto la quotazione maggiore è quella registrata nella zona C1 2.230 €/m², mentre quella più bassa è relativa alla zona C4, 1.375 €/m². La quotazione media risulta pari a 1.873 €/m².

La provincia – Prato

Figura 44: Macroaree provinciali di Prato

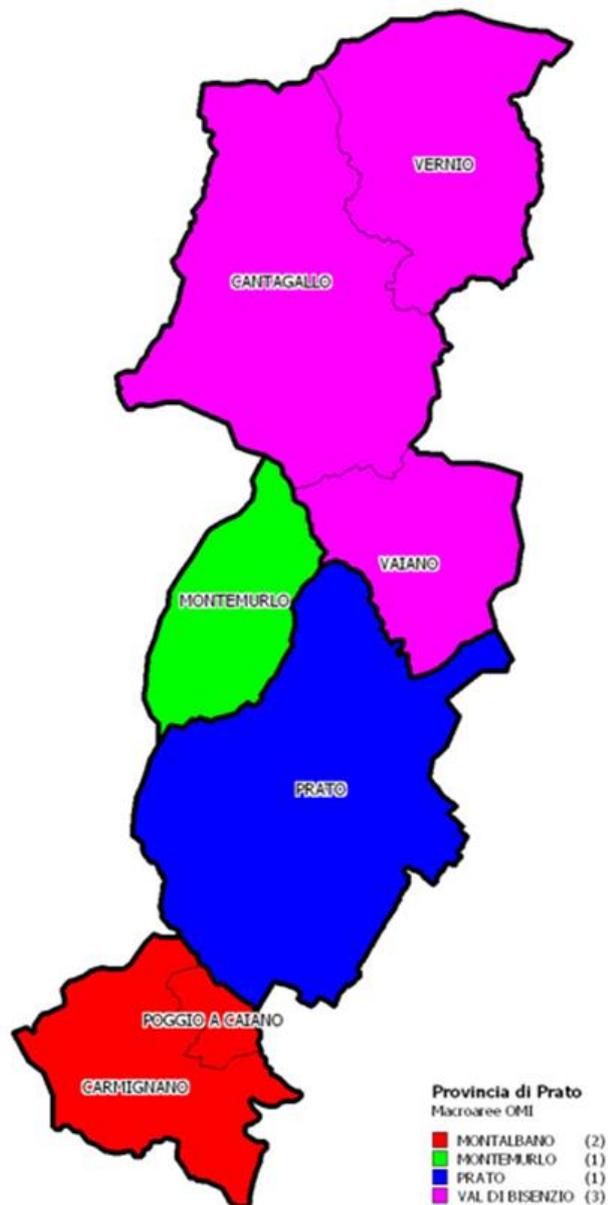


Tabella 43: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Montalbano	245	18,4%	9,4%	2,29%	0,35
Montemurlo	146	-4,5%	5,6%	1,88%	-0,09
Val di Bisenzio	188	7,5%	7,2%	1,71%	0,12
PRATO Capoluogo	2.039	15,6%	77,9%	2,47%	0,33
PRATO Provincia	2.618	13,9%	100,0%	2,34%	0,28

Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

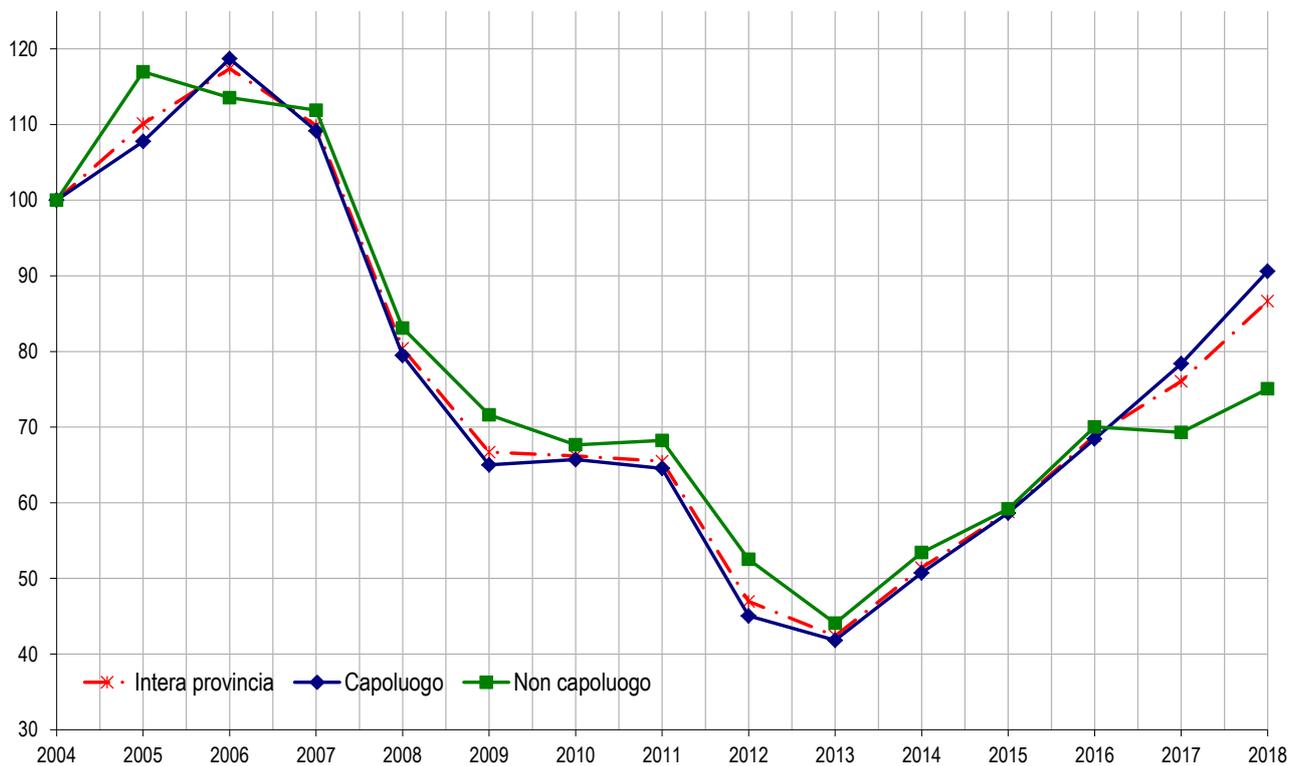


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

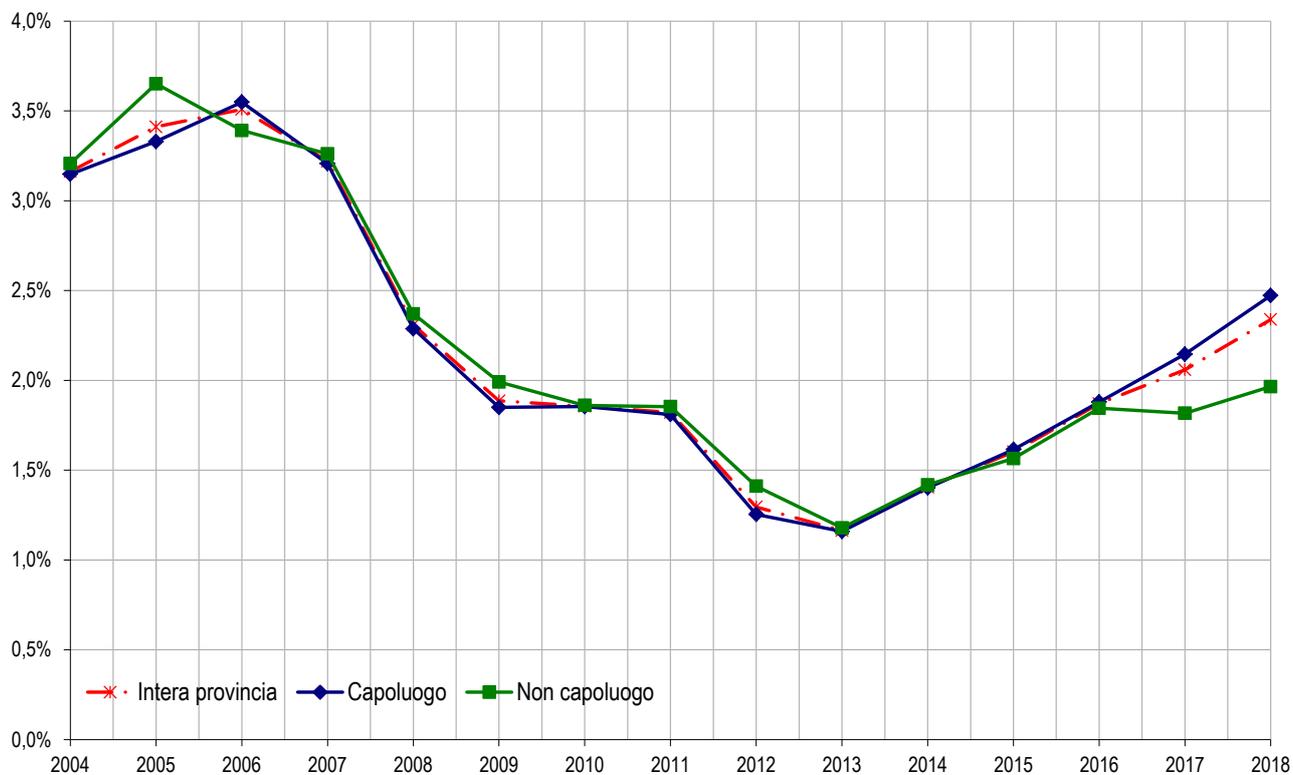
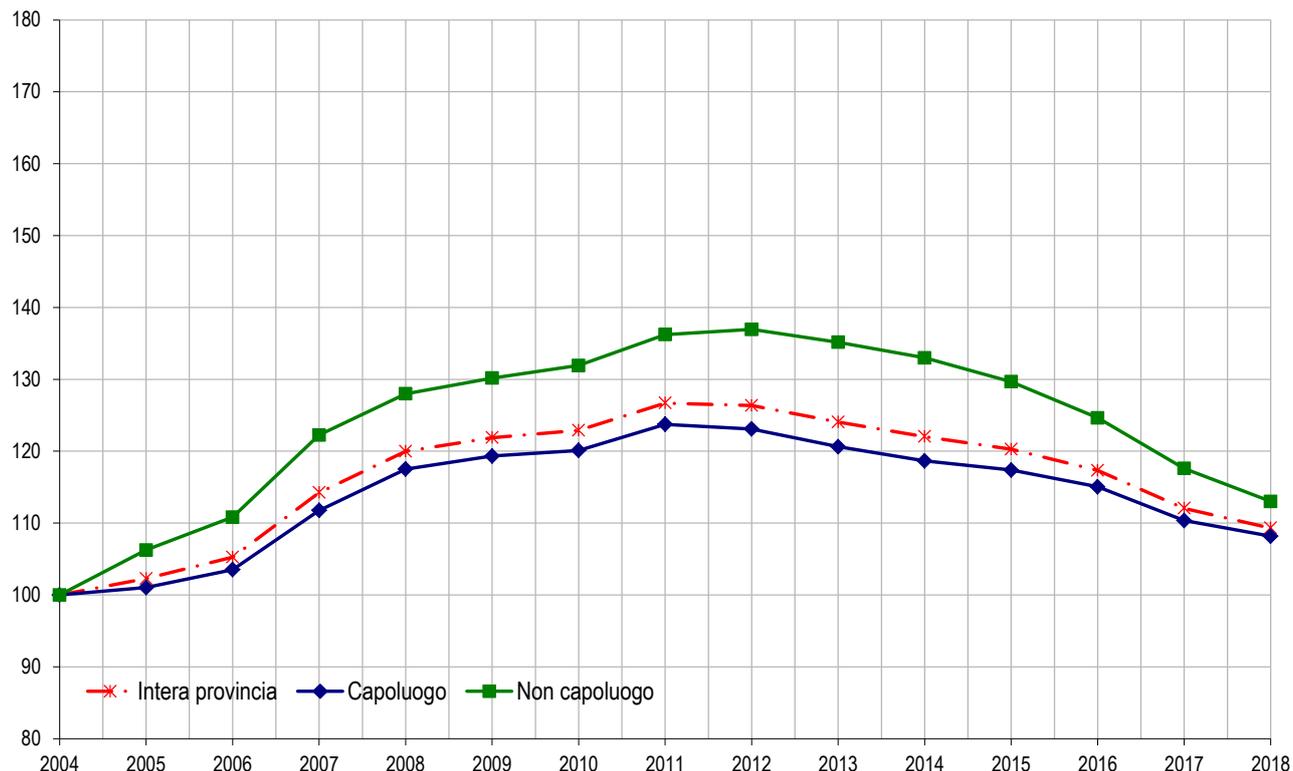


Tabella 44: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Montalbano	1.944	-2,78%	114,8
Montemurlo	1.807	-5,05%	113,7
Val di Bisenzio	1.317	-4,36%	109,9
PRATO Capoluogo	1.856	-1,98%	108,2
PRATO Provincia	1.808	-2,45%	109,3

Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Prato

Tabella 45: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO DELIMITATO DALLA CINTA MURARIA MAGISTRALE	133	32,7%	3,11%	1.983	0,4%
C1	PIETA' GIOLICA CASTELLINA FILETTOLE SACRA FAMIGLIA	92	41,3%	2,13%	2.230	-5,0%
C2	PIAZZA CIARDI PIAZZA MERCATO NUOVO VIALE GALILEI COIANO SANTA LUCIA (ABATONI)	93	-3,9%	2,31%	1.928	-0,5%
C3	ZONA SUD EST ADIACENTE AL CENTRO STORICO MONTEGRAPPA PONZANO REPUBBLICA MEZZANA	302	-2,8%	2,62%	1.978	-1,4%
C4	IL CANTIERE	4	45,5%	1,48%	1.375	0,0%
C6	ZONA SUD OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO: VIA ROMA PIAZZA MACELLI SOCCORSO IL PINO PORTA PISTOIESE VIA STROZZI	158	-6,3%	2,67%	1.638	-5,9%
D1	ZONA PERIFERICA NORD OVEST: CHIESANUOVA CILIANI BORGONUOVO SAN PAOLO AN GIUSTO REGGIANA	423	13,8%	2,46%	1.666	-7,0%
D2	GALCETI VILLA FIORITA FIGLINE DI PRATO LE SACCA SANTA LUCIA (ZONA COLLINARE)	86	13,5%	2,01%	2.053	-6,4%
D3	LA MACINE LA QUERCE PIZZIDIMONTE GONFIENTI INTERPORTO I LECCI	41	31,2%	1,99%	1.881	-8,3%
D4	ZONA PERIFERICA SUD EST: GRIGNANO LE BADIOE VIA FIORENTINA	169	43,3%	2,87%	1.928	-1,4%
E1	LE FRAZIONI A SUD: SAN GIORGIO A C. SANTA MARIA A C. PAPERINO TAVOLA IOLO VERGAIO CASALE LE FONTANELLE	221	7,7%	2,09%	1.903	-2,2%
E3	I MACROLOTTI PRODUTTIVI (PRIMO E SECONDO MACROLOTTO)	33	25,3%	2,70%	1.638	-1,9%
E4	LE FRAZIONI AD OVEST: GALCIANA SAN IPPOLITO NARNALI VIACCIA MALISETI	224	32,3%	2,36%	1.963	0,6%
R1	ZONA PIANEGGIANTE DEL CALICE LE CASCINE DI TAVOLA CASTELNUOVO COLONICA	48	190,9%	4,58%	1.575	0,0%
R3	ZONA COLLINARE DELLA RETAIA E DELLA CALVANA CANNETO CARTEANO	1	0,0%	1,41%	1.767	-2,8%
R4	MONTEFERRATO CERRETO SPAZZAVENTO	3	200,0%	1,94%	1.850	-2,4%
nd		8	159,3%	6,13%	0	nd
	PRATO	2.039	15,6%	2,47%	1.873	-3,2%

FOCUS provinciale – Siena

La provincia di Siena, al periodo della rilevazione, è costituita da n° 35 comuni suddivisi in 8 macroaree provinciali definite raggruppando i comuni con caratteristiche territoriali omogenee. I comuni sono stati aggregati in Macroaree in funzione dell'analisi delle condizioni morfologiche territoriali e socio-economiche. Le macroaree provinciali sono: Siena Capoluogo, che comprende solamente il comune di Siena; Val d'Elsa, che comprende i 5 comuni che gravitano lungo il corso del fiume Elsa caratterizzati da un buon tessuto urbano residenziale oltre a aree industriali ed artigianali; Chianti, che comprende 4 comuni specifici del comprensorio delle Colline del Chianti; Val di Merse, che comprende 5 comuni principalmente a vocazione agricola dell'Alta Val di Merse; Val d'Arbia, che comprende i tre comuni lungo la SS Cassia più vicini a Siena; Le Crete Senesi, che comprendono 4 comuni fondamentalmente a vocazione agricola; Monte Amiata, che perimetra 5 comuni localizzati sulle pendici del monte Amiata e la Val di Chiana, che comprende il territorio di 8 comuni lungo la Val di Chiana al confine con le provincie di Arezzo, Perugia e Terni e caratterizzati da notevoli attività commerciali e produttive.

Come evidenziato nella tabella 46, il mercato immobiliare è sostanzialmente concentrato nelle 3 macroaree provinciali: Capoluogo, Val d'Elsa e Val di Chiana, posizionate sulla direttrice SE-NO con al centro la Città di Siena, che totalizzano un NTN pari a 1.746 con un aumento rispetto all'anno 2017 di 21 unità, mentre la quota delle transazioni su base provinciale è passata, per le tre macroaree, dal 68,1% al 66,3%.

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Siena ha registrato, nel 2018, complessivamente un incremento pari al 3,6% del NTN rispetto all'anno precedente (da 2.538 a 2.635 transazioni normalizzate) inferiore al dato medio regionale del 8,0%. La variazione del Numero delle Transazioni Normalizzate non è stata omogenea per tutte le macroaree della provincia, ma ha registrato notevoli differenze passando dal migliore risultato +38,6% (Monte Amiata) al peggiore risultato -0,7% della Val di Merse.

Sempre dall'esame della tabella 46 e dai grafici riportati nelle Figure 49 e 50 è evidente che, se per l'intera provincia e i soli comuni non capoluogo vi è una lieve ripresa delle transazioni, per il Capoluogo, è stato registrato un ulteriore calo.

Come è evidenziato dalla Tabella 47 e dal grafico in Figura 51, che analizzano la quotazione media ed il numero indice delle quotazioni medie dal 2004 al 2018, l'indice dei prezzi medi registra una diminuzione che, su base annua, è pari al 3,08% confermando la fase negativa di riduzione della quotazione media che interessa il mercato provinciale dal 2010. Tale valore medio deriva dai valori registrati nelle singole macroaree che oscillano tra la variazione negativa registrata nel Capoluogo del -4,65% e le variazioni leggermente positive (+0,29%) registrate nelle macroaree Val di Chiana e Val di Merse. La quotazione media dell'intera provincia è pari a 1427 €/m². La quotazione più elevata si registra nel capoluogo ed è pari a 1961 €/m², quella più bassa nella macroarea Monte Amiata con 958 €/m².

La Tabella 48 riporta i valori di NTN, IMI quotazione media e variazioni annuali per ognuna delle 27 zone OMI in cui è suddiviso il territorio del comune di Siena. Il mercato immobiliare del comune ha registrato una riduzione del numero delle transazioni pari al 1,8%.

Tale diminuzione non è distribuita uniformemente su tutte le zone OMI: esistono infatti notevoli differenze della variazione del NTN che oscilla da un +614,3% ad un -75,0%. Tale variabilità è, a volte, dovuta al ridotto numero delle transazioni registrate.

La quotazione media a livello comunale è pari a 2.141 €/m² in diminuzione del 1,8% rispetto al 2017. Nelle singole zone OMI la quotazione più elevata è quella della zona B2 pari a 3.283 €/m² e la minima quella della zona E1 uguale a 1.293 €/m². La variazione annuale delle quotazioni medie risulta negativa in quasi tutte le zone OMI del comune, ad eccezione delle zone D3 ed E1 che registrano entrambe incrementi.

La provincia – Siena

Figura 48: Macroaree provinciali di Siena



Tabella 46: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Chianti	203	0,2%	7,7%	1,79%	0,00
Crete senesi	132	11,3%	5,0%	1,44%	0,14
Monte Amiata	214	38,6%	8,1%	1,75%	0,49
Val d'Arbia	168	1,9%	6,4%	1,62%	0,03
Val d'Elsa	677	2,6%	25,7%	1,82%	0,04
Val di Chiana	476	2,3%	18,1%	1,29%	0,03
Val di Merse	173	-0,7%	6,6%	1,52%	-0,01
SIENA Capoluogo	593	-1,8%	22,5%	1,84%	-0,04
SIENA Provincia	2.635	3,6%	100,0%	1,64%	0,05

Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

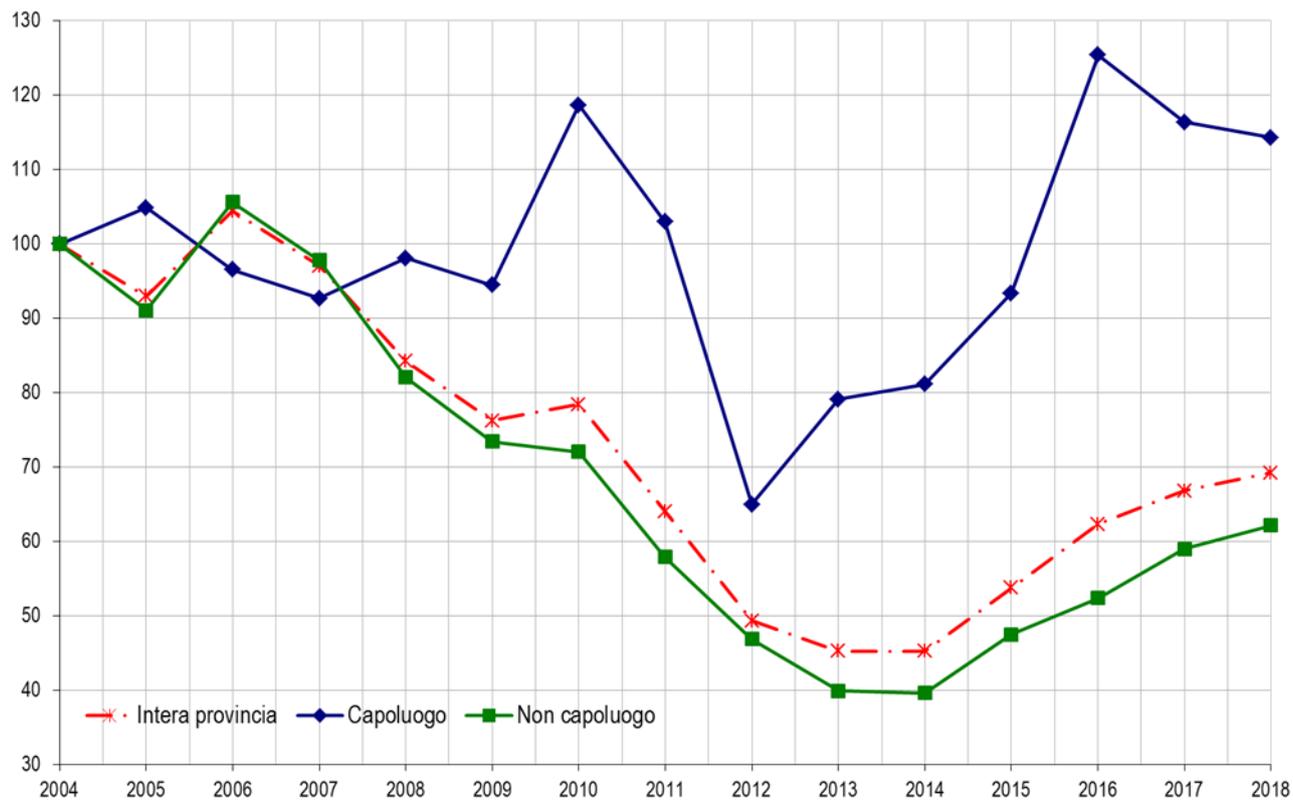


Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

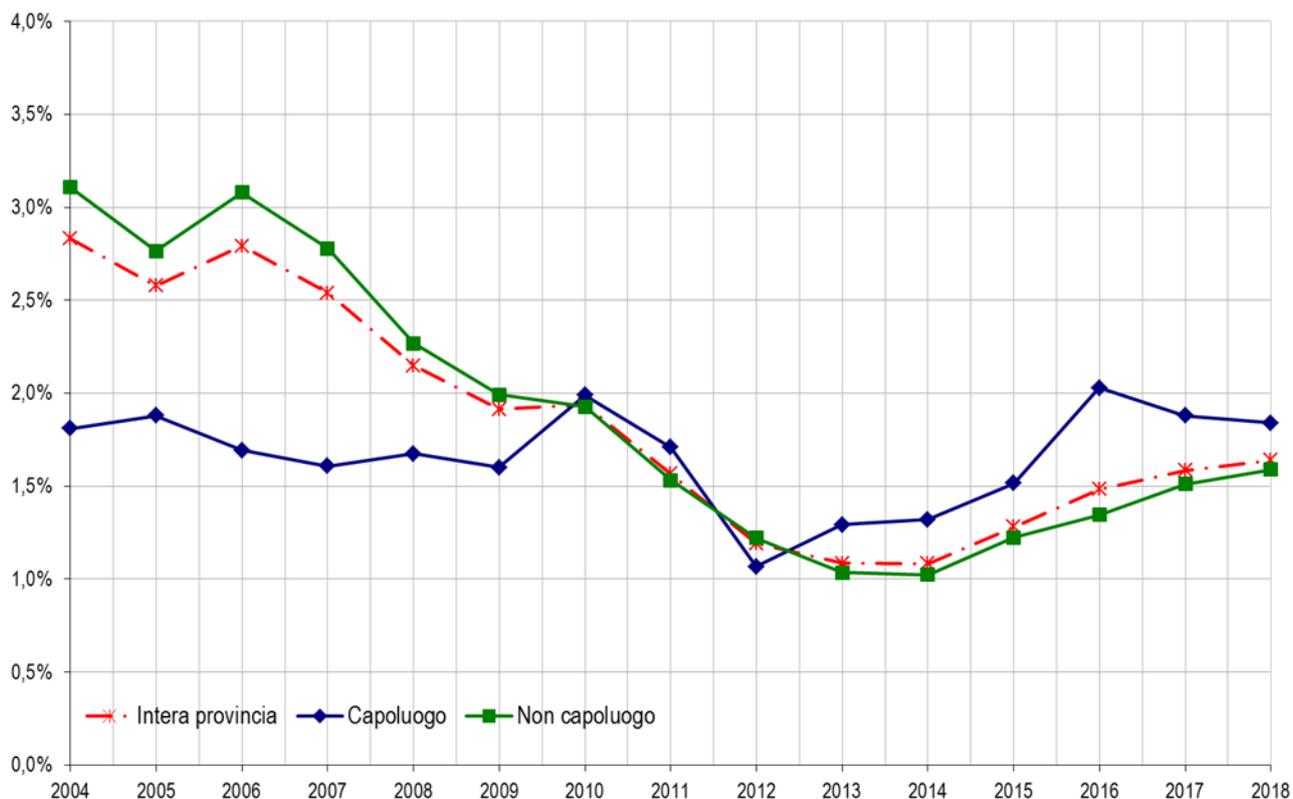
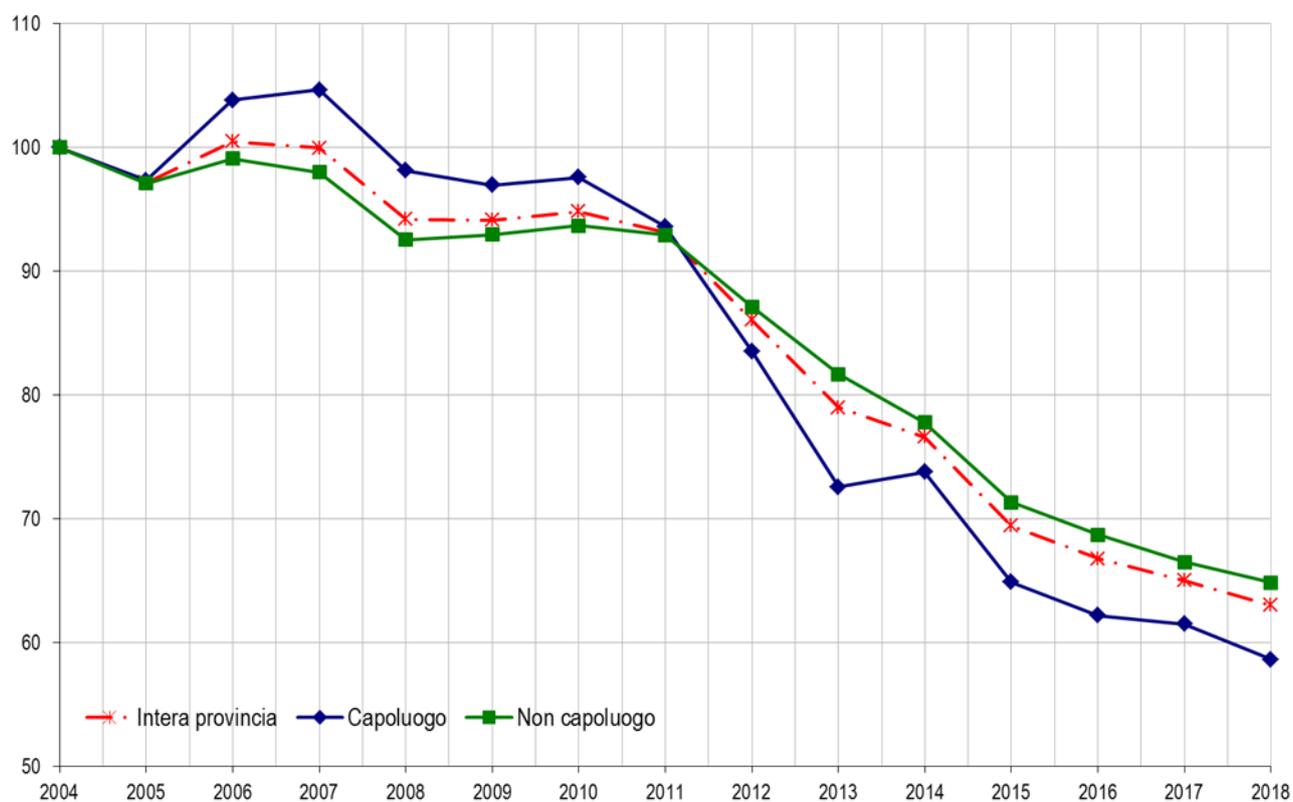


Tabella 47: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Chianti	1.701	-6,06%	69,1
Crete senesi	1.252	-2,70%	68,3
Monte Amiata	958	-0,93%	65,2
Val d'Arbia	1.365	-4,18%	67,5
Val d'Elsa	1.456	-3,70%	65,1
Val di Chiana	1.087	0,29%	59,8
Val di Merse	1.344	0,29%	68,3
SIENA Capoluogo	1.961	-4,65%	58,6
SIENA Provincia	1.427	-3,08%	63,0

Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Siena

Tabella 48: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	INTERNA ALLE MURA	105	-21,7%	1,65%	2.663	-7,1%
B2	CENTRO STORICO MEDIOEVALE (EX ZONA A1)	30	-21,4%	1,96%	3.283	-6,7%
C1	SAN PROSPERO ALTO	3	-46,6%	0,92%	2.425	-6,0%
C2	VIALE CAVOUR	35	20,9%	2,43%	2.454	-8,8%
C3	SAN PROSPERO BASSO CAPRA D'ORO	31	30,5%	2,43%	2.000	-1,8%
D1	VICO ALTO	10	-15,7%	1,30%	1.952	-2,0%
D10	RAVACCIANO E VIALE MAZZINI	54	22,5%	2,70%	2.021	-8,0%
D2	ACQUA CALDA ONCINELLO	23	77,6%	2,20%	1.908	-1,7%
D3	PIETRICCIO MARCIANO E VIA MENTANA	66	-10,5%	1,91%	2.071	4,4%
D4	CAPPUCCINI	12	28,9%	2,65%	2.321	-9,1%
D5	SCACCIAPENSIERI	18	22,8%	1,91%	2.233	-0,6%
D6	NUOVO OSPEDALE E SAN MINIATO	15	42,9%	1,20%	1.692	-6,0%
D7	LA STAZIONE	7	-52,8%	1,97%	2.329	-9,7%
D8	STRADA DI PESCAIA VIA B. DI MONTLUC SARACINO	11	-35,0%	1,95%	1.808	-6,5%
D9	FUORI PORTA ROMANA E PISPINI, VALLI, BUSSETO E S. EUGENIA	31	-24,1%	1,97%	1.440	-6,4%
E1	TAVERNE D' ARBIA	20	101,7%	1,79%	1.293	22,4%
E10	CERCHIAIA	0	nd	nd	0	nd
E11	COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA	3	-40,0%	0,87%	1.988	-7,6%
E12	AREA PRODUTTIVA DI ISOLA D' ARBIA	3	nd	15,79%	0	nd
E13	ZONA DEL RENACCIO PRODUTTIVA, ARTIGIANALE E COMMERCIALE	0	nd	nd	0	nd
E2	CORONCINA	11	4,8%	2,20%	1.475	-5,3%
E4	ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI VIALE TOSELLI DUE PONTI	2	nd	1,94%	1.650	-6,6%
E5	DUE PONTI	1	614,3%	1,96%	1.675	-6,5%
E6	RUFFOLO	1	-75,0%	0,42%	1.500	-6,3%
E8	SANT' ANDREA	20	24,4%	2,74%	1.293	-6,3%
E9	ISOLA D' ARBIA	8	-41,8%	1,78%	1.618	-4,8%
R1	RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALLE FRAZIONI RESIDENZIALI	72	12,6%	1,35%	2.031	-6,1%
	SIENA	593	-1,8%	1,84%	2.141	-4,8%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo	2
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	4
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	5
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	8
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)	9
Figura 8: Macroaree provinciali di Firenze	11
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 12: Macroaree urbane di Firenze	14
Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI	16
Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI	17
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI	18
Figura 16: Macroaree provinciali di Arezzo	22
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	24
Figura 20: Macroaree provinciali di Grosseto	27
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	29
Figura 24: Macroaree provinciali di Livorno	32
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34
Figura 28: Macroaree provinciali di Lucca	37
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 32: Macroaree provinciali di Massa Carrara	42
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44
Figura 36: Macroaree provinciali di Pisa	47
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	48
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	49

Figura 40: Macroaree provinciali di Pistoia	52
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	53
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	54
Figura 44: Macroaree provinciali di Prato	57
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	58
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	59
Figura 48: Macroaree provinciali di Siena	62
Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	63
Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	63
Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	64

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	2
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	2
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	6
Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	6
Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	7
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	7
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	11
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	13
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	15
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	15
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico	19
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Nord-Est	19
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Sud.....	19
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Europa – Bellariva – Varlungo	19
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Galluzzo – Le Due Strade.....	19
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Isolotto – Ponte A Greve	20
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Novoli – Castello – Rifredi.....	20
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Peretola – Osmannoro.....	20
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale e Centrale di Pregio	20
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	22
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	24
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media	25
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	27
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media	30
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	32
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media	35
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	37
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	39
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media	40
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	42
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	44
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media	45
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	47
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	49
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media	50

Tabella 40: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	52
Tabella 41: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	54
Tabella 42: NTN, IMI e quotazione media	55
Tabella 43: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	57
Tabella 44: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	59
Tabella 45: NTN, IMI e quotazione media	60
Tabella 46: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	62
Tabella 47: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	64
Tabella 48: NTN, IMI e quotazione media	65