OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

TOSCANA

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

a cura della
Direzione Regionale Toscana (Sergio Mongelli)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale Territorio (Francesco Pananti)
Direzione provinciale di Arezzo – Ufficio Provinciale Territorio (Andrea De Paoli)
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 e Federico Boldrini)
Direzione provinciale di Pisa – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanna Poli)
Direzione provinciale di Prato – Ufficio Provinciale Territorio (Francesca Agostini e Francesca Toci)
Direzione provinciale di Siena – Ufficio Provinciale Territorio (Gino Bellini)

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI

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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

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 3

Le compravendite 4

Le dimensioni 8

Le quotazioni 9

FOCUS provinciale – *Firenze* 12

La provincia – Firenze 13

Il comune – *Firenze* 16

FOCUS provinciale - *Arezzo* 23

La provincia – Arezzo 24

Il comune – *Arezzo* 27

FOCUS provinciale - *Grosseto* 28

La provincia – Grosseto 29

Il comune – *Grosseto* 32

FOCUS provinciale - *Livorno* 33

La provincia – Livorno 34

Il comune – *Livorno* 37

FOCUS provinciale - *Lucca* 38

La provincia – Lucca 39

Il comune – *Lucca* 42

FOCUS provinciale – *Massa Carrara* 43

La provincia – Massa Carrara 44

Il comune – *Massa* 47

FOCUS provinciale – *Pisa* 48

La provincia – Pisa 49

Il comune – *Pisa* 52

FOCUS provinciale – *Pistoia* 53

La provincia – Pistoia 54

Il comune – *Pistoia* 57

FOCUS provinciale – *Prato* 58

La provincia – Prato 59

Il comune – *Prato* 62

FOCUS provinciale – *Siena* 63

La provincia – Siena 64

Il comune – *Siena* 67

Indice delle Figure 68

Indice delle Tabelle 69

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

I dati riportati in Tabella 1 mostrano una robusta inversione nel 2021 (+35,5%), rispetto al calo di compravendite a livello regionale (-8,4%) registrato nell'anno 2020, con una ampia diversificazione dei dati tra le province. La provincia di Grosseto (+62,4%) registra il dato più elevato a livello regionale, seguita da Massa (+54,4%), Lucca (+41,4%), Livorno (+40,4%), Arezzo (+37,2%), Pisa (+32,5%) e Pistoia (+31,2%). Le province di Firenze (+27,8), Siena (+25,8%) e Prato (+23,4%) presentano la crescita più contenuta. I dati dell'NTN riferiti ai capoluoghi nella Tabella 2 mostrano una crescita media, a livello regionale, leggermente più contenuta (+31,0%) con il dato del comune di Siena da evidenziare rispetto alla tendenza generale perché, unico tra i comuni capoluogo in crescita nel 2020 (+3,8%), presenta nel 2021 il livello di crescita più moderato (+10,6%).

La Figura 1 mostra la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale. In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni; nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. La dimensione media delle abitazioni si attesta a 113,6 m^2, ancora in aumento rispetto all'anno 2020, confermando una tendenza in corso fin dal 2011. La differenza, pari a +1,8 m^2, è la sintesi di dati provinciali che oscillano in un ampio intervallo, avente per estremo superiore il valore di Prato (+5,5 m^2) e inferiore quello di Grosseto (-3,7 m^2). Nei capoluoghi la superficie media risulta leggermente inferiore e pari a 107,9 m^2, in aumento di 1,7 m^2 rispetto all'anno precedente.

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. La classe dimensionale che risulta maggiormente compravenduta in Toscana è quella "da 50 m2 fino a 85 m2", con percentuali sul totale, rispettivamente, del 28,9%, considerando l'intero territorio provinciale, e del 30,9%, per i soli comuni capoluogo. La classe dimensionale che registra la maggiore crescita del numero delle compravendite su base annua, come si evince nella Tabella 6 e nella Tabella 7, è invece quella "oltre 145 m^2", sia sul territorio provinciale (+42,2%) che nei soli capoluoghi (+36,6%), segnale di un rinnovato interesse, dopo la tendenza manifestata già nel 2020, a seguito della pandemia, per abitazioni di consistenza più ampia. In queste ultime due tabelle si riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo. Si osserva ancore un diffuso calo delle quotazioni (-0,3% per i capoluoghi e -1,0% per il resto del territorio provinciale, con riferimento alle quotazioni medie regionali), con alcuni segnali di crescita, rispetto all'anno precedente, soprattutto in alcuni capoluoghi, come Siena (+0,8%), Firenze (+0,3%) e Arezzo (+0,3%).

I picchi negativi, per i capoluoghi, sono rappresentati da Lucca (-2,9%), Massa (-1,8%) e Pisa (-1,4%). Si distinguono, per la maggiore diminuzione delle quotazioni nel resto della provincia, Lucca (-3,0%) e Massa (-2,6%).

Il valore medio regionale per le abitazioni in provincia, escluso capoluogo, è pari a 1.658 €/m^2, quello nei capoluoghi 2.041 €/m^2. Come mostrato dal grafico di Figura 6, con l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base, il calo del 2021 conferma l'andamento negativo delle quotazioni che si registra dal 2011, seppure con una tendenza sempre maggiore all'attenuazione.

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:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
AREZZO	3.742	37,2%	1,95%	0,53	7,3%
FIRENZE	13.447	27,8%	2,57%	0,55	26,2%
GROSSETO	4.587	62,4%	2,64%	1,01	8,9%
LIVORNO	6.171	40,4%	2,84%	0,81	12,0%
LUCCA	5.395	41,4%	2,25%	0,66	10,5%
MASSA	2.480	54,4%	1,86%	0,65	4,8%
PISA	5.958	32,5%	2,65%	0,64	11,6%
PISTOIA	3.401	31,2%	2,13%	0,50	6,6%
PRATO	3.036	23,4%	2,68%	0,50	5,9%
SIENA	3.111	25,8%	1,93%	0,39	6,1%
TOSCANA	**51.327**	**35,3%**	**2,40%**	**0,62**	**100,0%**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
AREZZO	1.059	37,0%	2,12%	0,57	6,0%
FIRENZE	5.433	28,9%	2,64%	0,59	30,6%
GROSSETO	1.447	57,1%	3,09%	1,12	8,1%
LIVORNO	2.396	30,5%	3,08%	0,72	13,5%
LUCCA	1.244	37,3%	2,57%	0,70	7,0%
MASSA	786	49,8%	1,92%	0,64	4,4%
PISA	1.462	27,6%	2,61%	0,56	8,2%
PISTOIA	994	25,8%	2,10%	0,43	5,6%
PRATO	2.285	23,0%	2,74%	0,50	12,9%
SIENA	647	10,6%	2,00%	0,19	3,6%
TOSCANA	**17.754**	**31,0%**	**2,58%**	**0,61**	**100,0%**

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

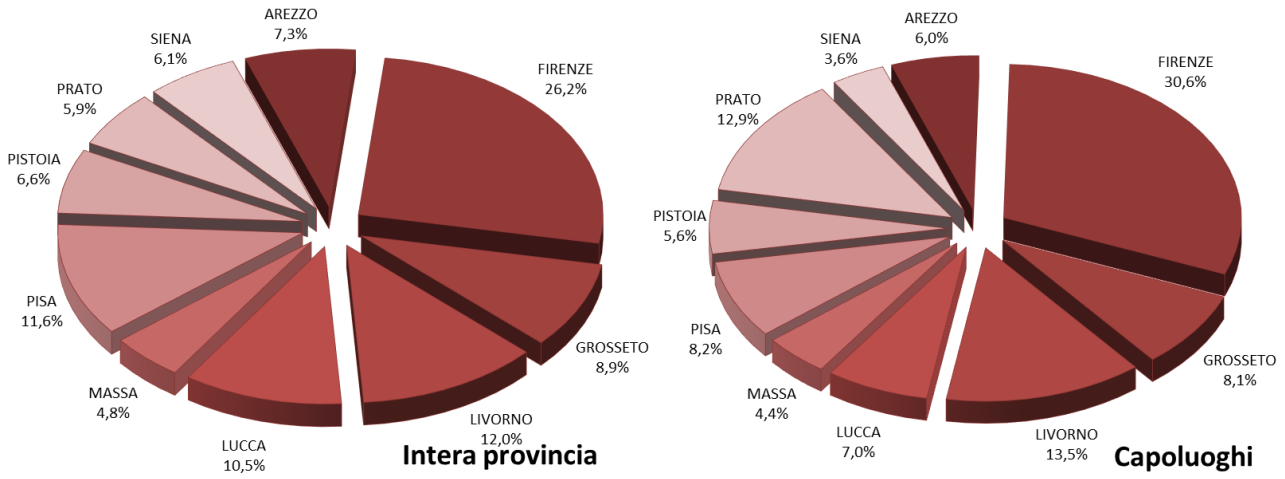


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

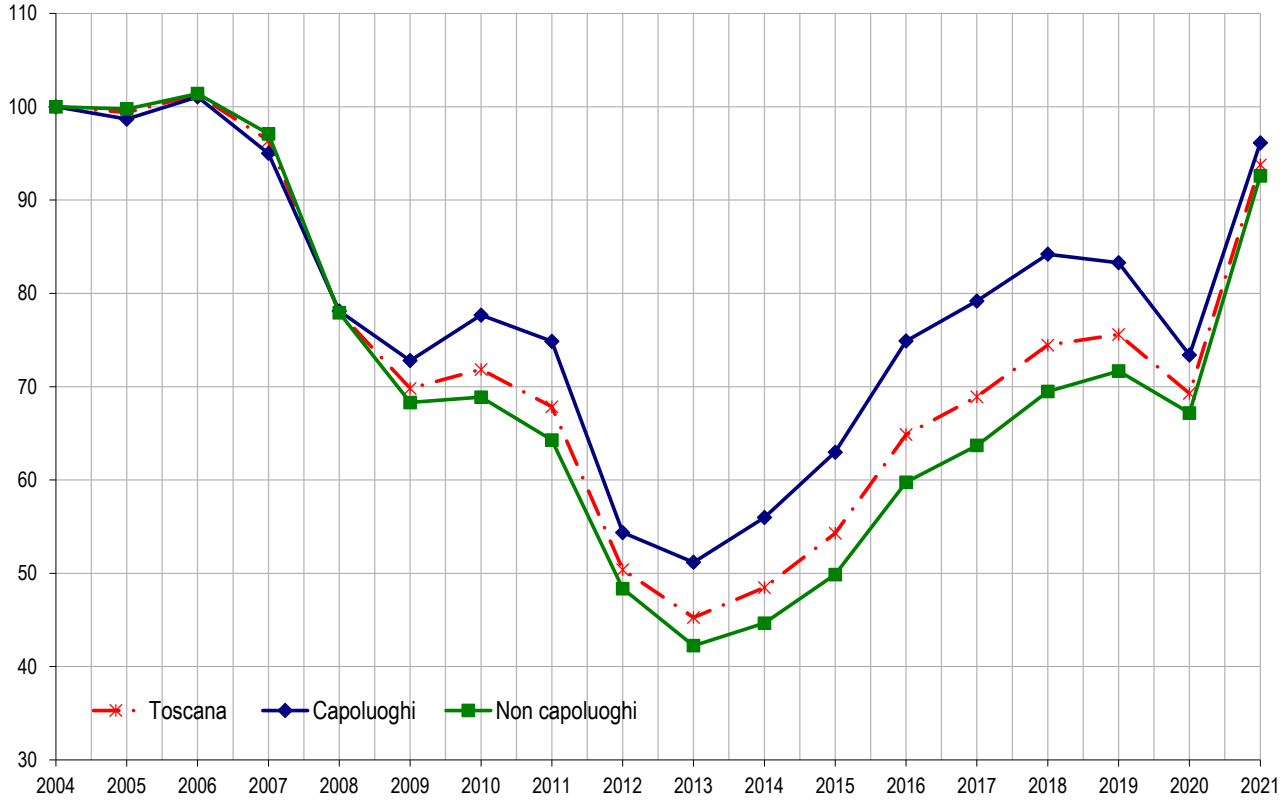


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

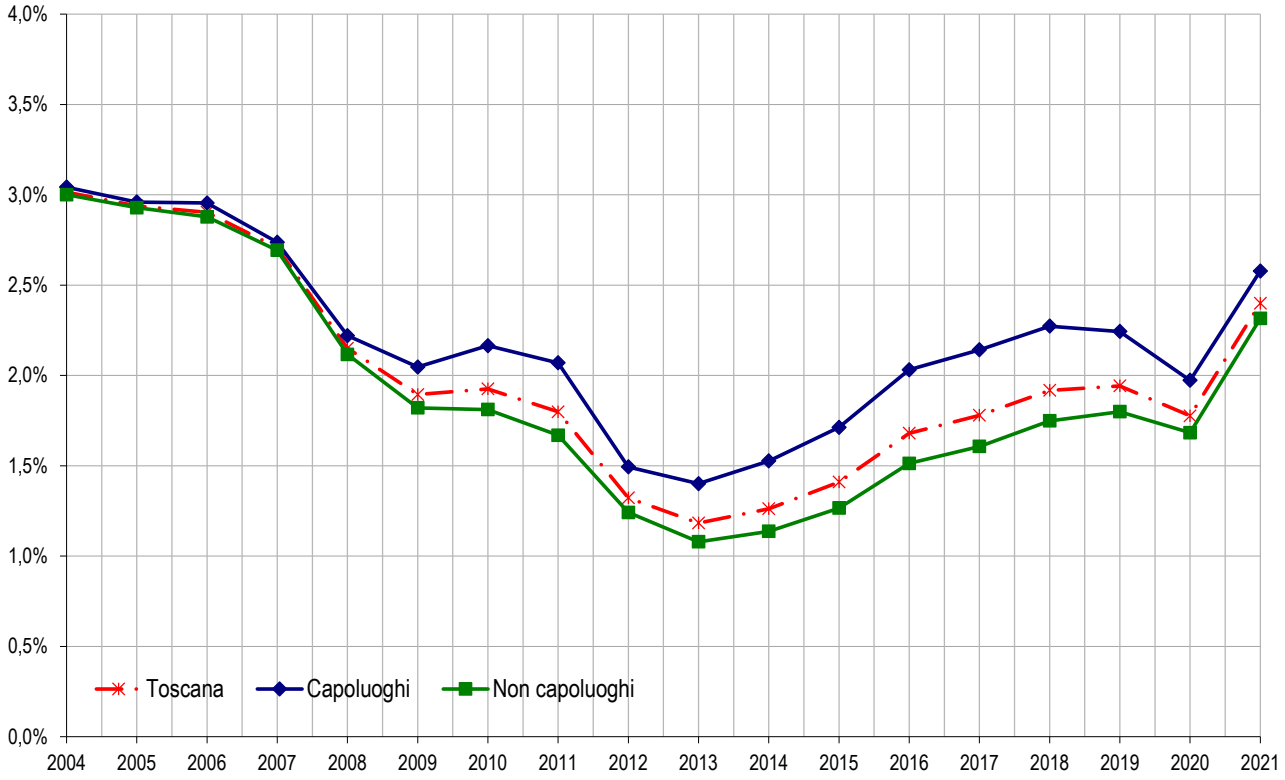


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

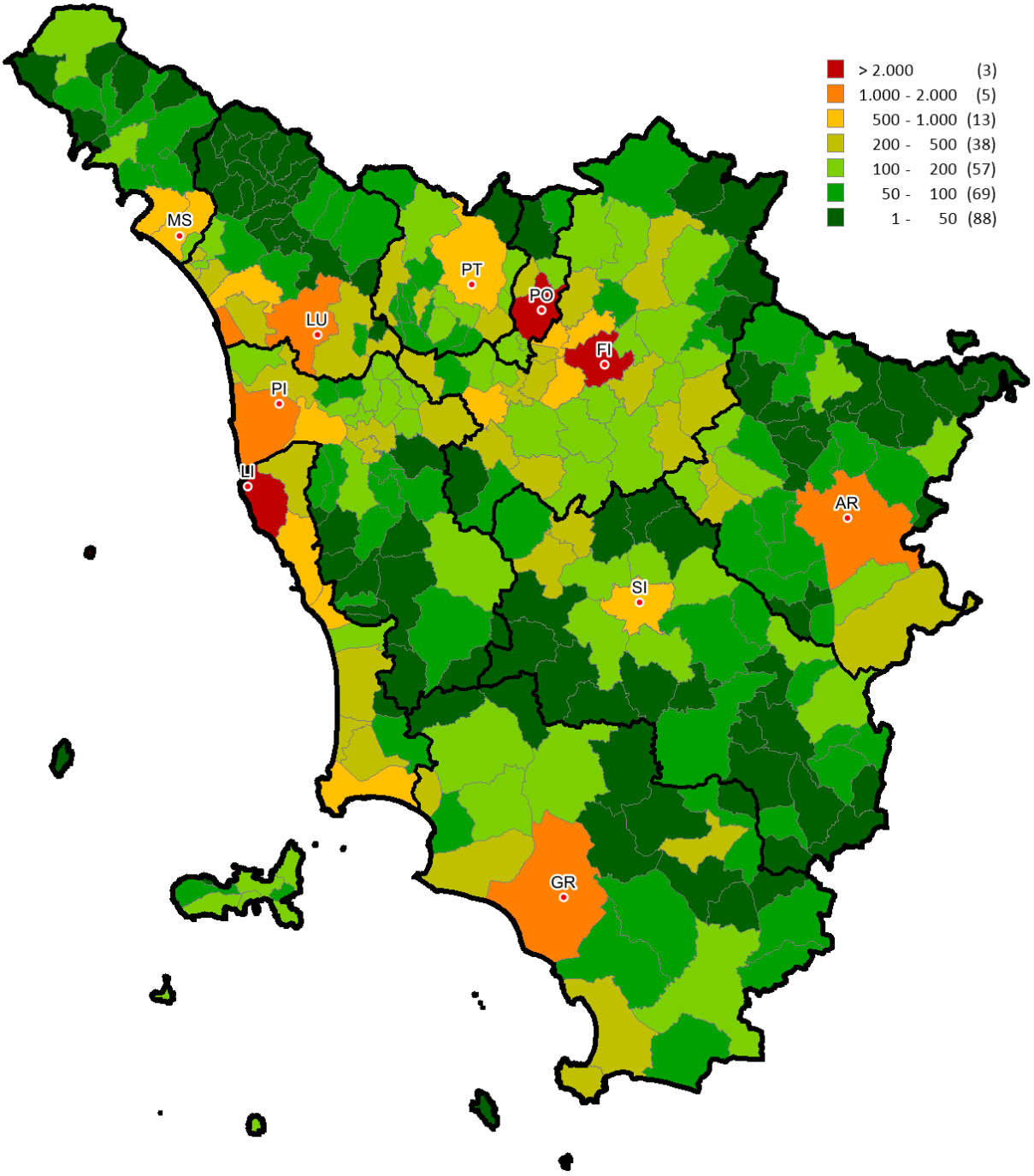
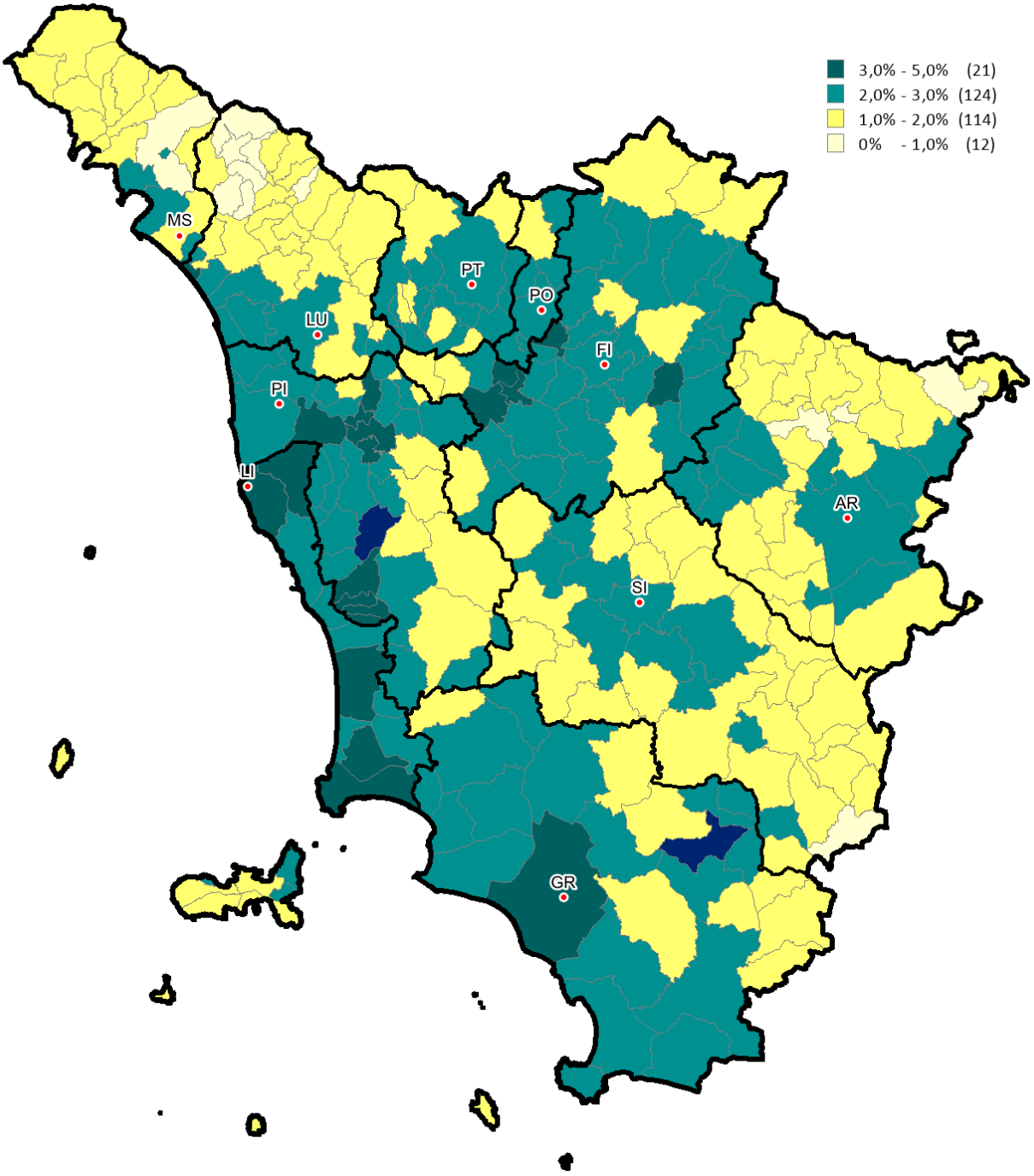


Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m² 2021	STN media Differenza m² 2021/20	STN media m² 2021	STN media Differenza m² 2021/20
AREZZO	125,4	2,2	118,3	-1,5
FIRENZE	109,8	2,3	98,2	0,3
GROSSETO	97,5	-3,7	98,1	-0,9
LIVORNO	97,1	0,4	104,6	2,3
LUCCA	129,9	5,3	134,2	7,8
MASSA	108,1	4,3	100,9	0,8
PISA	118,6	1,5	104,5	0,9
PISTOIA	123,1	2,6	121,7	1,3
PRATO	120,4	5,5	118,5	5,2
SIENA	121,0	1,4	113,3	3,3
TOSCANA	**113,6**	**1,8**	**107,9**	**1,7**

Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
AREZZO	166	799	993	784	1.001	3.742
FIRENZE	984	4.181	3.903	2.077	2.301	13.447
GROSSETO	599	1.579	1.231	596	582	4.587
LIVORNO	605	2.282	1.778	823	683	6.171
LUCCA	263	1.231	1.320	982	1.599	5.395
MASSA	224	716	685	419	436	2.480
PISA	378	1.525	1.641	1.057	1.356	5.958
PISTOIA	138	893	886	573	911	3.401
PRATO	114	765	937	527	692	3.036
SIENA	131	857	894	561	667	3.111
TOSCANA	**3.602**	**14.828**	**14.268**	**8.400**	**10.229**	**51.327**

Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
AREZZO	42	249	303	240	226	1.059
FIRENZE	549	1.985	1.565	731	605	5.433
GROSSETO	137	502	412	219	177	1.447
LIVORNO	106	797	792	391	309	2.396
LUCCA	55	294	294	211	390	1.244
MASSA	56	273	239	119	100	786
PISA	157	396	448	244	217	1.462
PISTOIA	31	221	297	202	242	994
PRATO	90	577	730	404	484	2.285
SIENA	29	192	182	123	121	647
TOSCANA	**1.250**	**5.485**	**5.263**	**2.885**	**2.871**	**17.754**

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
AREZZO	17,7%	28,8%	26,1%	60,3%	45,1%	37,2%
FIRENZE	24,1%	25,2%	29,2%	23,6%	35,9%	27,8%
GROSSETO	105,3%	62,7%	54,6%	48,7%	59,5%	62,4%
LIVORNO	38,9%	42,9%	41,6%	34,9%	37,8%	40,4%
LUCCA	18,5%	27,7%	45,7%	47,5%	51,2%	41,4%
MASSA	37,3%	44,4%	49,9%	73,9%	75,3%	54,4%
PISA	40,8%	27,8%	36,9%	25,9%	36,1%	32,5%
PISTOIA	1,4%	32,0%	32,3%	22,8%	41,4%	31,2%
PRATO	11,5%	17,8%	25,6%	13,9%	38,7%	23,4%
SIENA	-8,2%	34,6%	22,2%	22,1%	32,9%	25,8%
TOSCANA	**33,6%**	**33,1%**	**35,0%**	**33,0%**	**42,2%**	**35,3%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
AREZZO	5,7%	42,8%	20,9%	68,2%	35,8%	37,0%
FIRENZE	15,5%	28,9%	36,7%	21,5%	27,8%	28,9%
GROSSETO	83,2%	60,0%	52,2%	37,3%	73,1%	57,1%
LIVORNO	7,1%	31,6%	32,1%	31,9%	31,5%	30,5%
LUCCA	27,2%	21,7%	51,9%	13,4%	61,4%	37,3%
MASSA	37,1%	36,0%	74,5%	49,8%	48,3%	49,8%
PISA	14,8%	23,3%	38,2%	25,5%	28,1%	27,6%
PISTOIA	-22,0%	19,1%	39,8%	23,3%	28,9%	25,8%
PRATO	12,1%	14,3%	30,2%	15,8%	33,2%	23,0%
SIENA	-33,8%	21,6%	10,3%	-0,3%	27,7%	10,6%
TOSCANA	**16,6%**	**29,8%**	**36,4%**	**25,6%**	**36,6%**	**31,0%**

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media 2021 €/m²	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media 2021 €/m²	Quotazione media Var % 2021/20
AREZZO	1.417	0,3%	1.230	0,1%
FIRENZE	2.783	0,3%	1.814	0,1%
GROSSETO	1.917	-0,6%	2.219	-1,0%
LIVORNO	1.647	0,0%	2.074	-0,2%
LUCCA	1.706	-2,9%	1.971	-3,0%
MASSA	2.101	-1,8%	1.359	-2,6%
PISA	1.875	-1,4%	1.332	-0,7%
PISTOIA	1.286	-0,1%	1.322	-2,5%
PRATO	1.747	-0,6%	1.588	-0,6%
SIENA	1.975	0,8%	1.228	-0,9%
TOSCANA	**2.041**	**-0,3%**	**1.658**	**-1,0%**

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

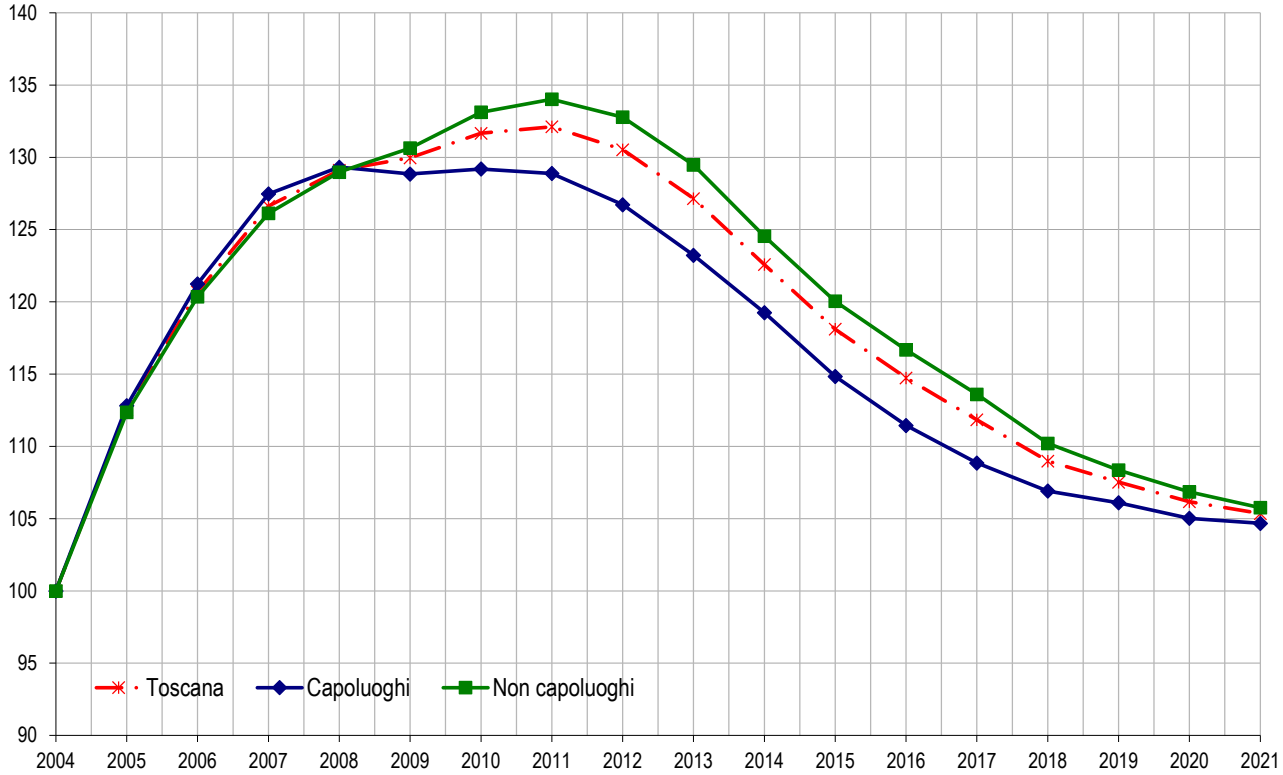
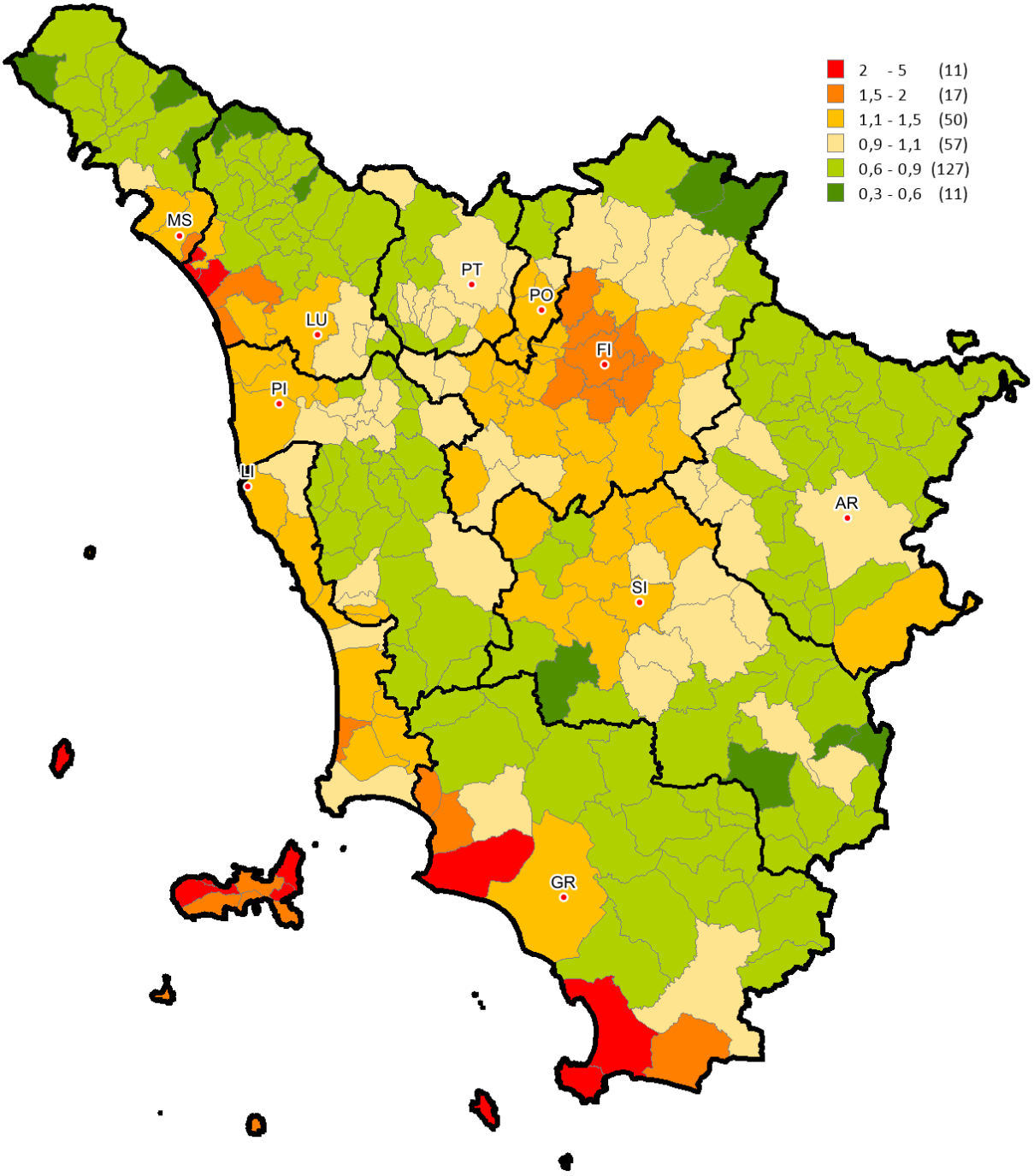


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale – *Firenze*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Firenze, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

In Tabella 9 sono riportati i dati NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Il numero delle transazioni normalizzate (NTN) registrato nel 2021 è pari a 13.477, in aumento rispetto all'anno precedente del 27,8%, in misura più contenuta rispetto al dato registrato su base regionale (+35,3%).

Tutte le macroaree provinciali hanno fatto segnare un aumento dei volumi, anche se la crescita rilevata è abbastanza disomogenea. In particolare, i tassi di aumento sono compresi tra il minimo della macroarea Piana (+14,7%) e il massimo del Valdarno (+40,2%). Firenze capoluogo ha fatto registrare un aumento dei volumi pari al 28,9%, dato quest'ultimo in linea con la media provinciale, ma lievemente inferiore a quella degli altri capoluoghi della regione (+31,0%).

In merito alle quote di mercato il comune di Firenze, nel quale si realizzano circa 40 compravendite su 100, continua a rappresentare il mercato più consistente della provincia. In tale ambito si è inoltre arrestata la diminuzione della quota di mercato (40,4% nel 2021 rispetto al 40,0% del 2020) che proseguiva dal 2016, quando la quota era pari al 45,3%.

In Figura 9 è riportato il grafico della serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dal quale emerge la sensibile ripresa dei volumi di compravendita registrata nel 2021. La figura mostra anche come il tasso di crescita sia sostanzialmente lo stesso per il comune capoluogo e per i comuni non capoluogo. Per questi ultimi, in particolare, il numero indice si attestava intorno ad 80 nel periodo pre CODIV mentre, con l'incremento di questo anno, lo stesso è ritornato sui livelli del periodo 2004-2007.

In Figura 10 viene rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, che sostanzialmente ricalca le medesime indicazioni del grafico precedente, con crescite del dato di dinamica immobiliare comprese tra 0,31 e 0,80.

In Tabella 10 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. La quotazione media risulta pari a 2.195 €/m^2, in lieve aumento (+0,2%) rispetto al 2020 ma con andamenti differenti nelle singole macroaree. In particolare, Cintura Fiorentina (+ 0,1%), Firenze Capoluogo (+0,3%), Valdarno (+0,5%) e Piana (+0,6%) hanno registrato variazioni positive delle quotazioni mentre Empolese Val d'Elsa (-0,1%), Basso Mugello (-0,4%), Chianti (-0,6%) ed Alto Mugello (-1,5%) hanno subito una contrazione dei valori.

In Figura 11 è riportata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo dalla quale emerge come, a partire dal 2018, le quotazioni del comune Capoluogo si siano, di fatto, stabilizzate. Anche quelle dei comuni non Capoluogo, che negli anni passati avevano proseguito nel trend di diminuzione iniziato nel 2010, si sono mantenute costanti nell'anno corrente.

La provincia – Firenze

Figura 8: Macroaree provinciali di Firenze

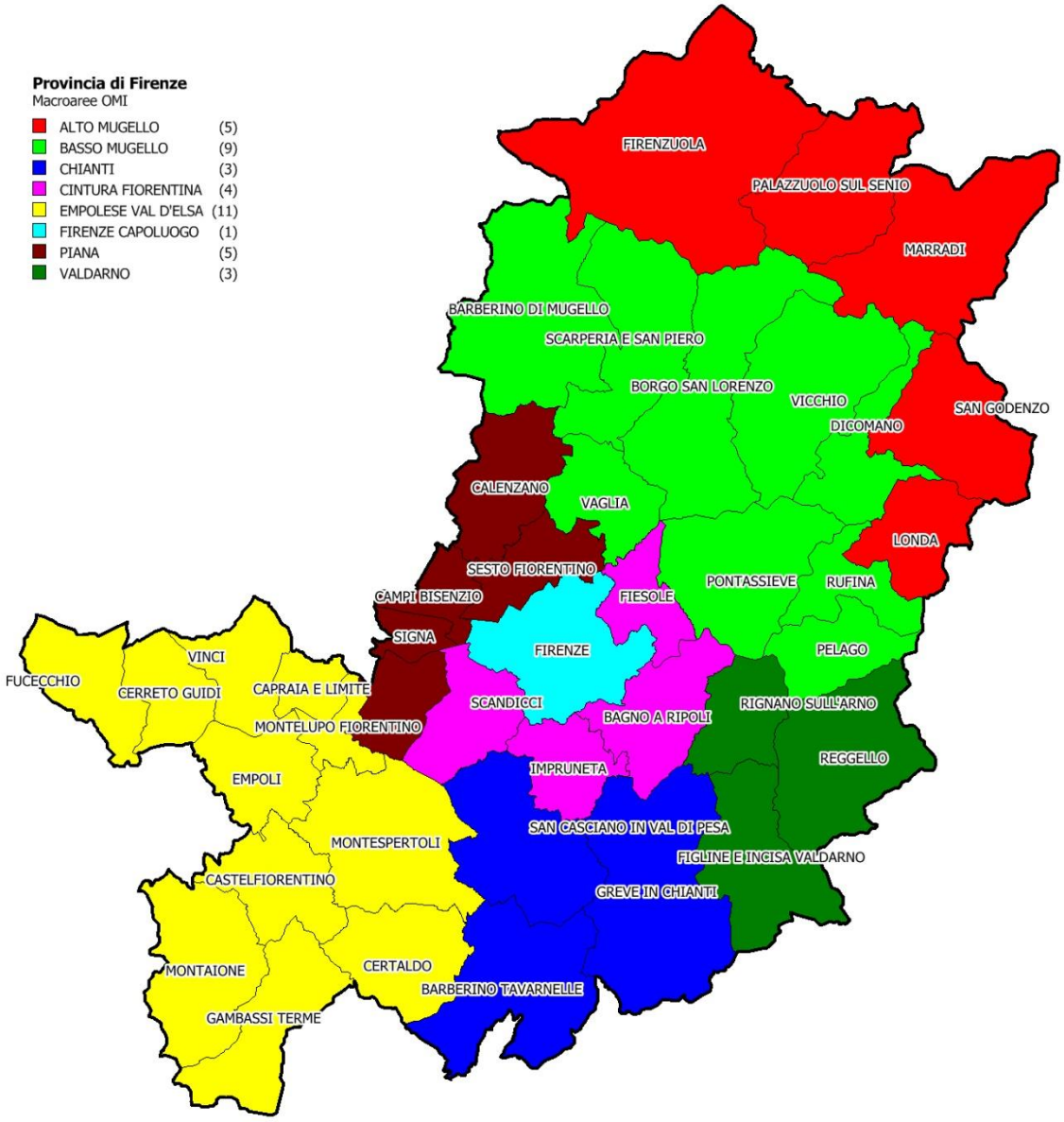


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
ALTO MUGELLO	216	35,1%	1,8%	0,48	1,6%
BASSO MUGELLO	1.187	23,6%	2,3%	0,44	8,8%
CHIANTI	507	17,7%	2,1%	0,31	3,8%
CINTURA FIORENTINA	1.148	32,2%	2,3%	0,55	8,5%
EMPOLESE VAL D'ELSA	2.256	36,3%	2,6%	0,69	16,8%
PIANA	1.968	14,7%	2,9%	0,36	14,6%
VALDARNO	731	40,2%	2,8%	0,80	5,4%
CAPOLUOGO	5.433	28,9%	2,6%	0,59	40,4%
Totale Provincia	**13.447**	**27,8%**	**2,6%**	**0,55**	**100,0%**

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

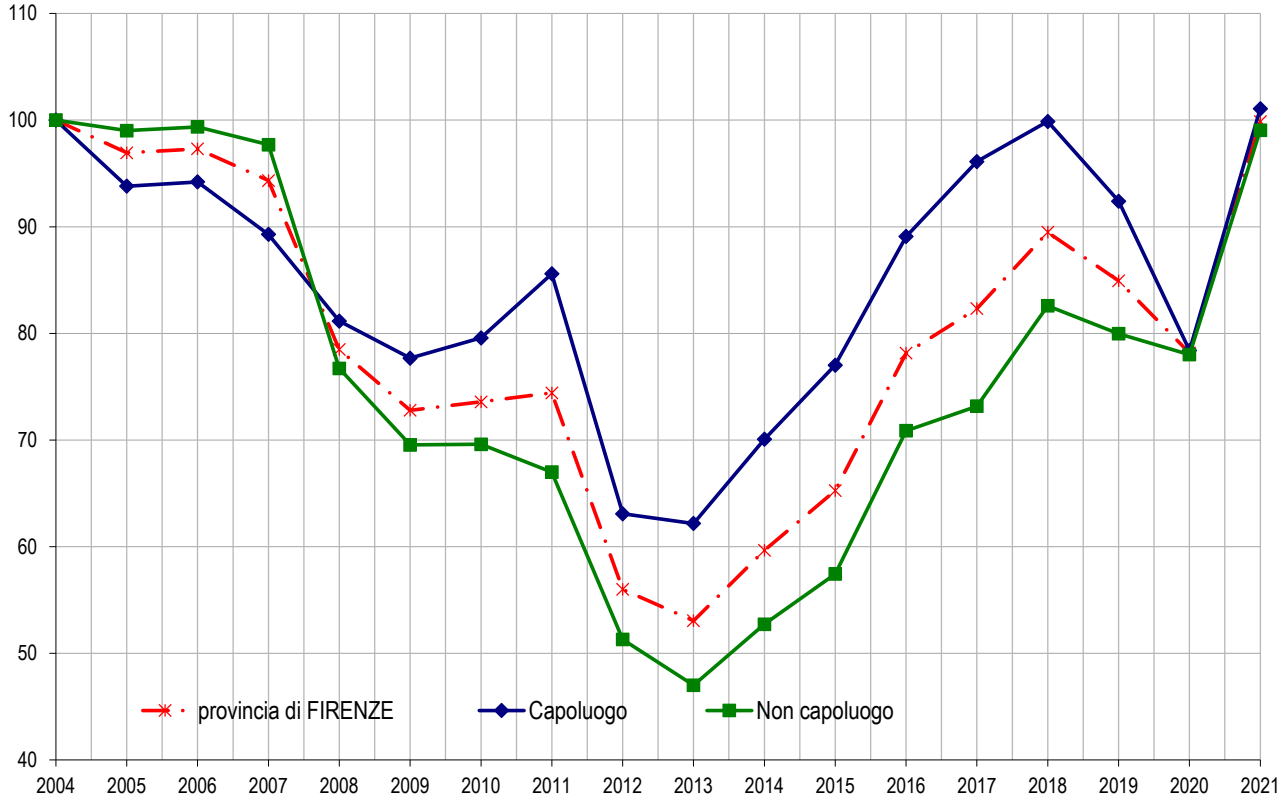


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

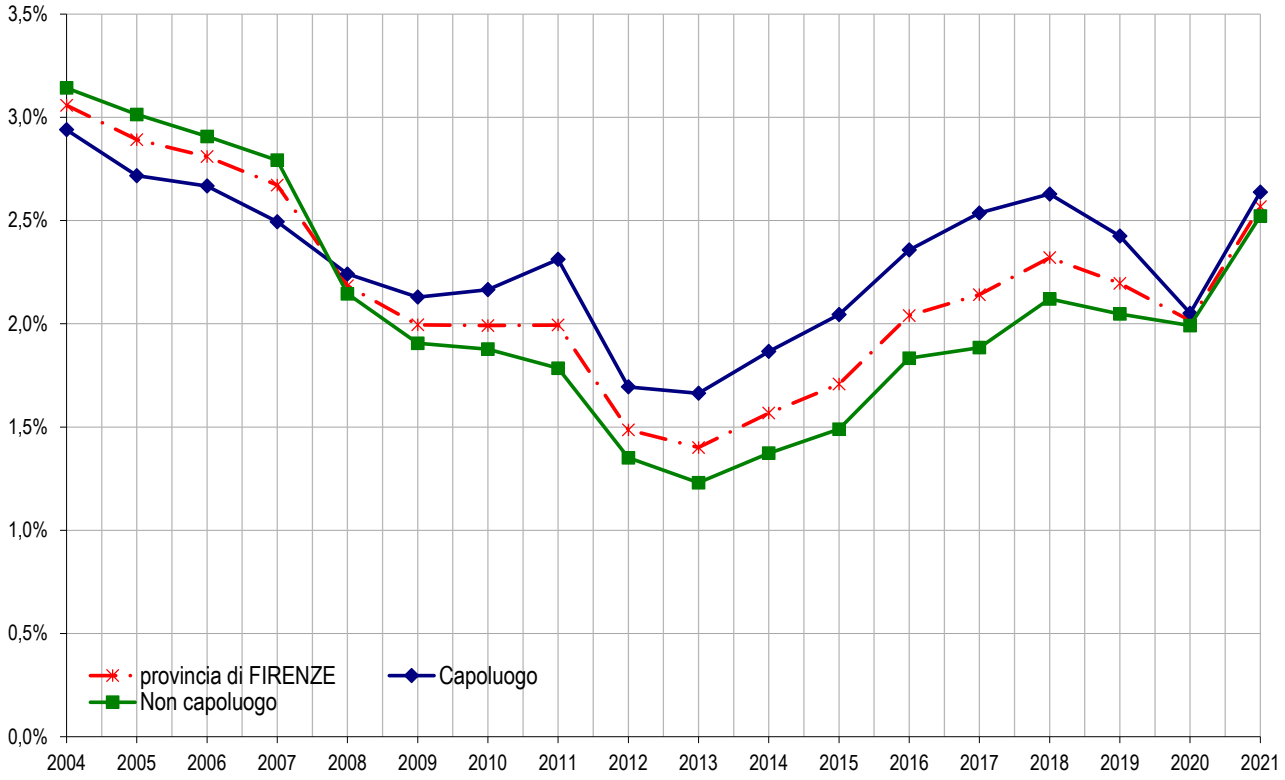
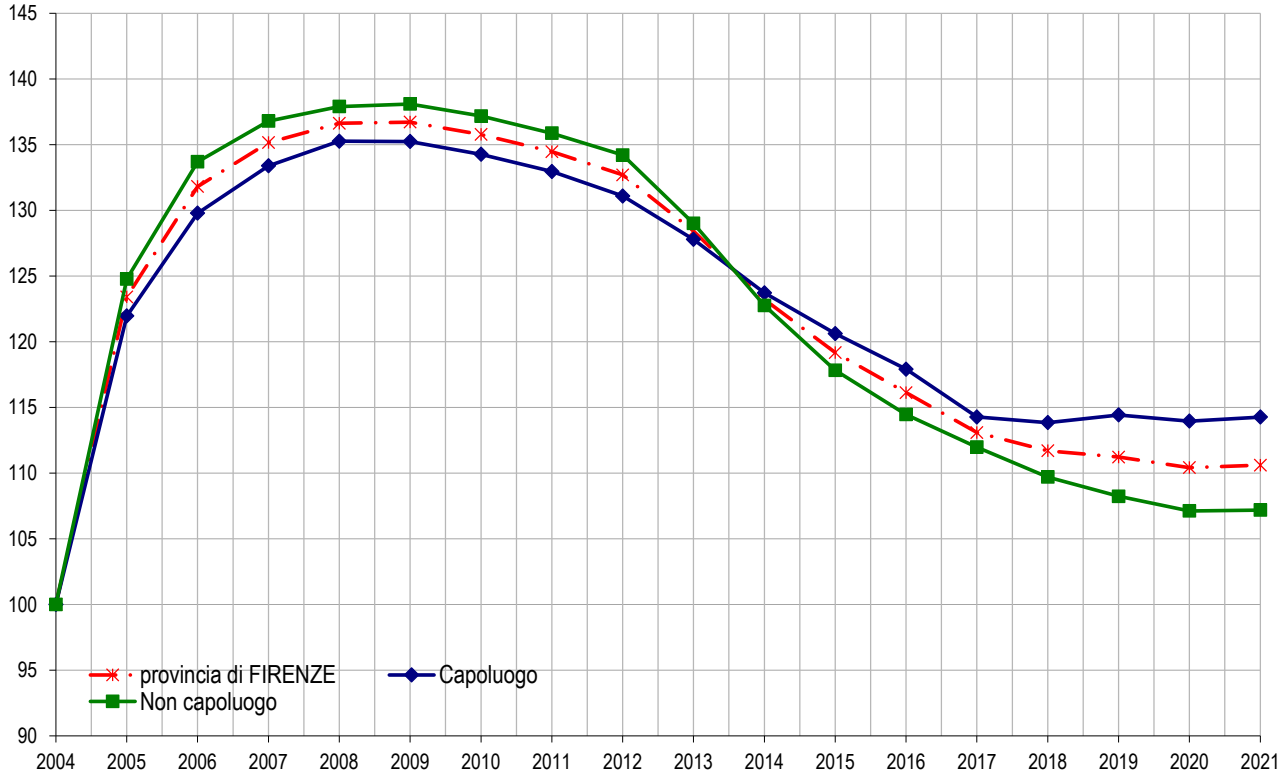


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ALTO MUGELLO	931	-1,5%
BASSO MUGELLO	1.557	-0,4%
CHIANTI	1.950	-0,6%
CINTURA FIORENTINA	2.372	0,1%
EMPOLESE VAL D'ELSA	1.599	-0,1%
PIANA	2.078	0,6%
VALDARNO	1.540	0,5%
CAPOLUOGO	2.783	0,3%
Totale Provincia	**2.195**	**0,2%**

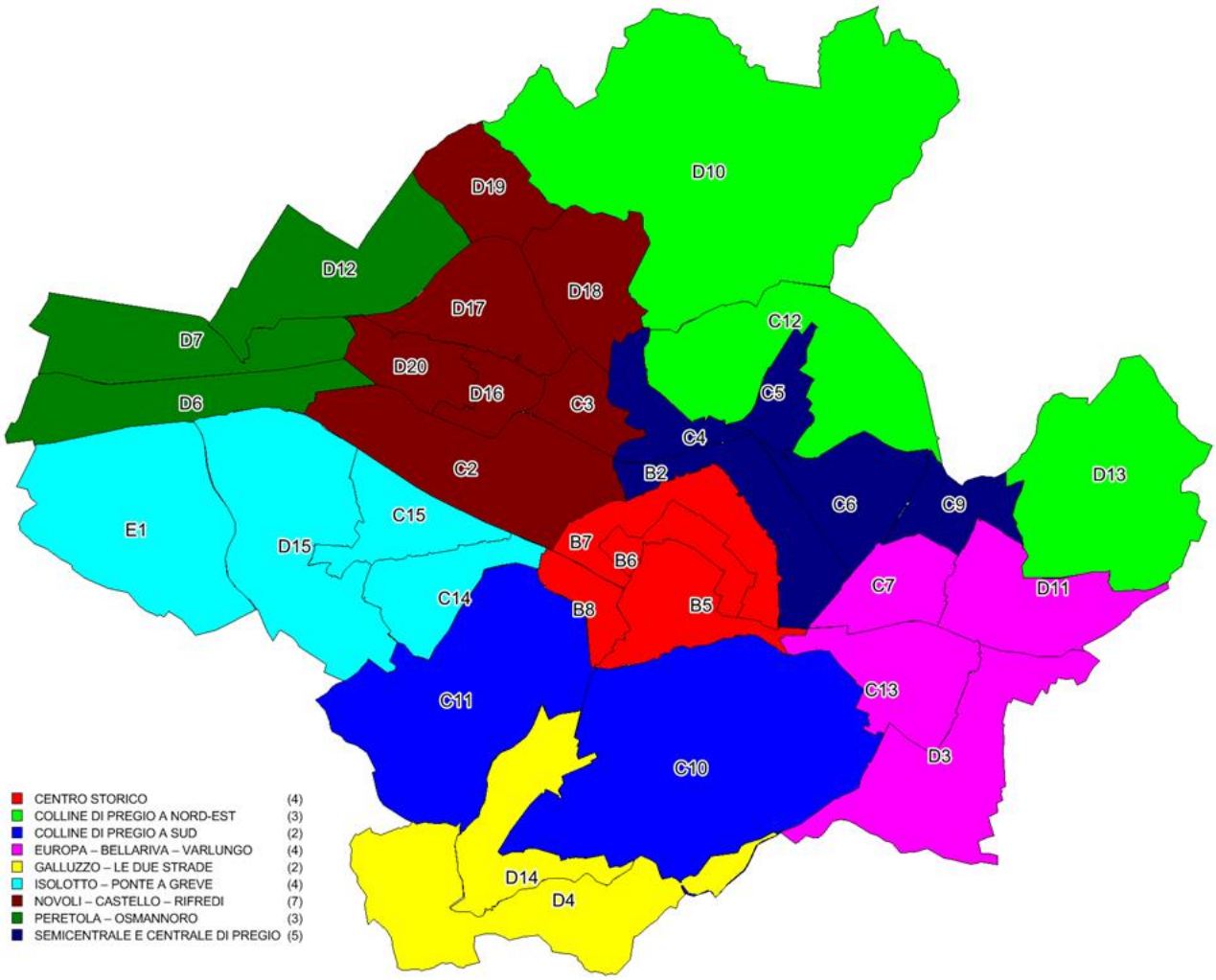
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Firenze*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in ___ macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

Figura 12: Macroaree urbane di Firenze



In Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane. Nel 2021 Firenze ha registrato un NTN pari a 5.433, in aumento rispetto all'anno precedente del 28,9%. L'analisi delle singole macroaree urbane evidenzia aumenti generalizzati compresi tra +21,2% delle Colline di pregio a Nord-Est e +49,8% delle Colline di pregio a Sud.

In Tabella 12 sono riportate la quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana. La quotazione media risulta pari a 2.772 €/m^2, in aumento dello 0,3% rispetto al 2020. Le percentuali in variazione dei valori delle macroaree risultano comprese in un intervallo che ha per estremo negativo la macroarea Colline di pregio a Sud (-0,8%) ed estremo positivo la macroarea Isolotto-Ponte a Greve (+2,3%).

L'indice IMI delle singole macroaree si è mantenuto su valori sostanzialmente in linea con il dato medio comunale (2,6%), con percentuali variabili dal 2,2% del Galluzzo-Le due Strade al 2,9% di Novoli-Castello-Rifredi. Tali due ambiti rappresentavano rispettivamente il minimo ed il massimo dell'intervallo IMI anche nel 2020.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo.

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo.

In Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

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

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
CENTRO STORICO	809	37,2%	2,4%	0,65	14,9%
SEMICENTRALE E CENTRALE DI PREGIO	1.220	28,3%	2,8%	0,61	22,4%
COLLINE DI PREGIO A NORD-EST	136	21,2%	2,3%	0,40	2,5%
COLLINE DI PREGIO A SUD	178	49,8%	2,6%	0,86	3,3%
EUROPA – BELLARIVA – VARLUNGO	695	23,0%	2,7%	0,51	12,8%
GALLUZZO – LE DUE STRADE	103	34,5%	2,2%	0,57	1,9%
ISOLOTTO – PONTE A GREVE	749	35,1%	2,6%	0,66	13,8%
NOVOLI – CASTELLO – RIFREDI	1.328	24,2%	2,9%	0,57	24,4%
PERETOLA – OSMANNORO	212	22,8%	2,5%	0,47	3,9%
ND	3	-40,0%	0,4%	-0,25	0,1%
FIRENZE	**5.433**	**28,9%**	**2,6%**	**0,59**	**100,0%**

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
CENTRO STORICO	3.489	0,5%
SEMICENTRALE E CENTRALE DI PREGIO	2.902	0,3%
COLLINE DI PREGIO A NORD-EST	3.217	-0,3%
COLLINE DI PREGIO A SUD	3.863	-0,8%
EUROPA – BELLARIVA – VARLUNGO	2.643	1,2%
GALLUZZO – LE DUE STRADE	2.778	-1,0%
ISOLOTTO – PONTE A GREVE	2.409	2,3%
NOVOLI – CASTELLO – RIFREDI	2.328	0,3%
PERETOLA – OSMANNORO	2.034	-0,5%
FIRENZE	**2.772**	**0,3%**

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

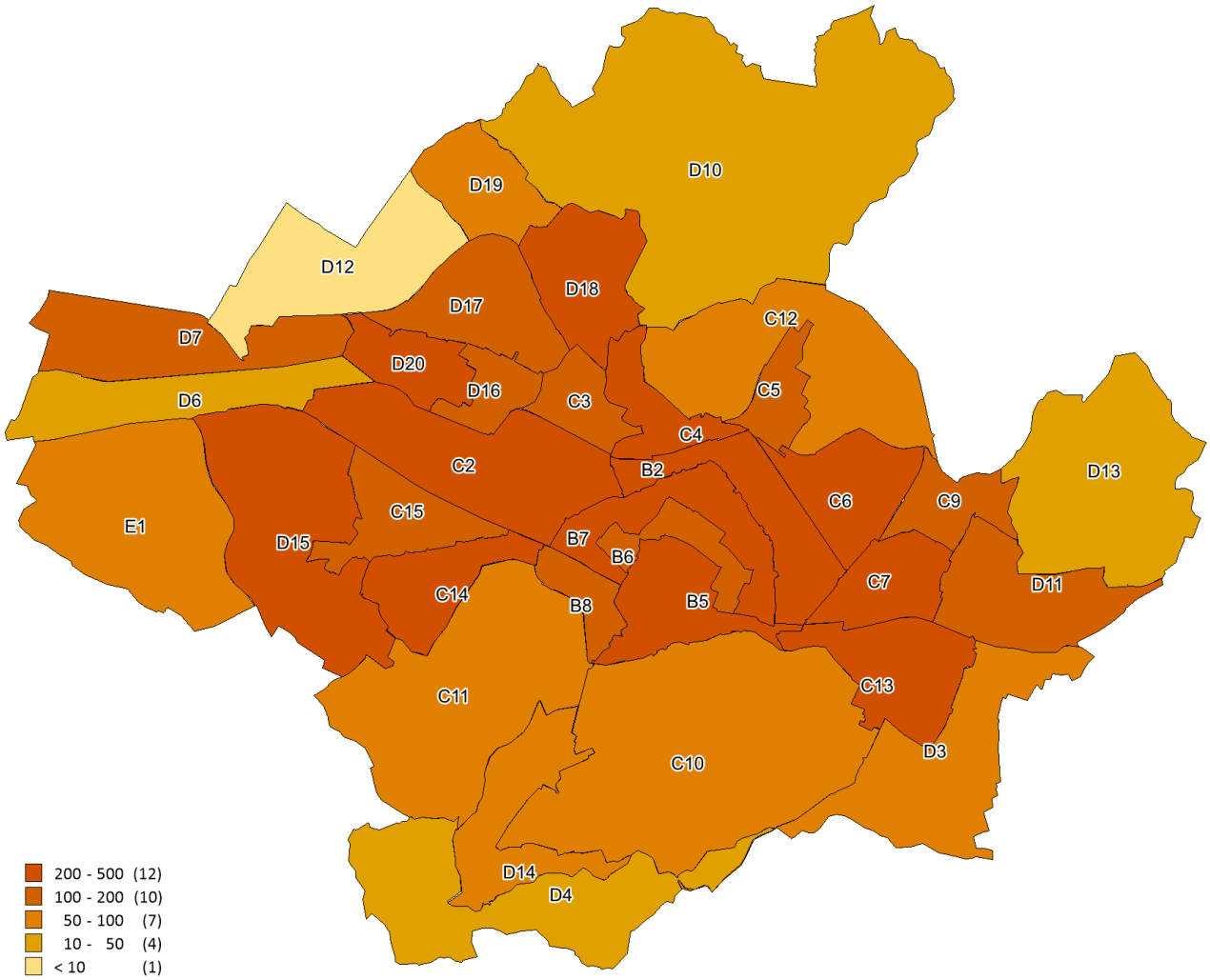


Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

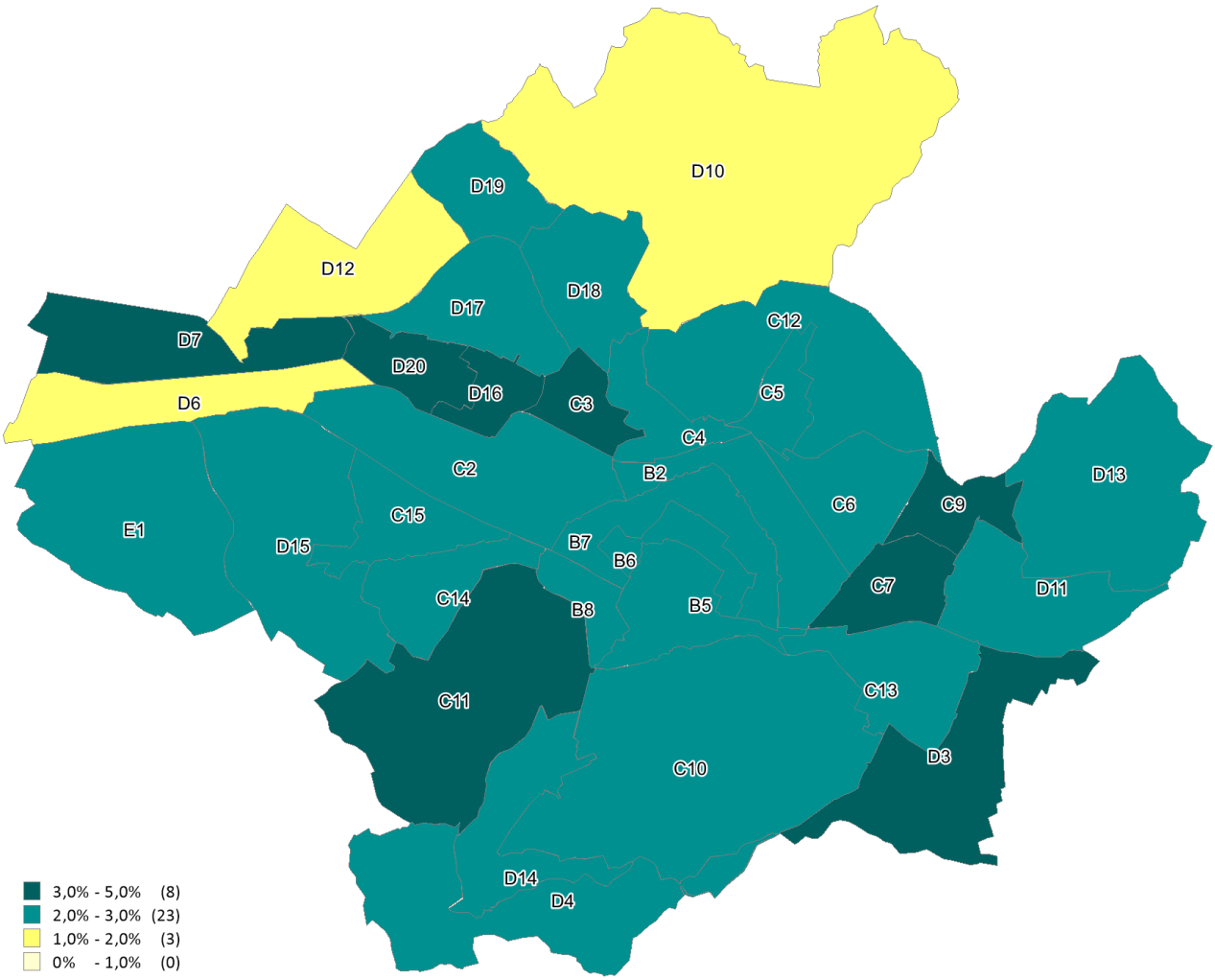


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

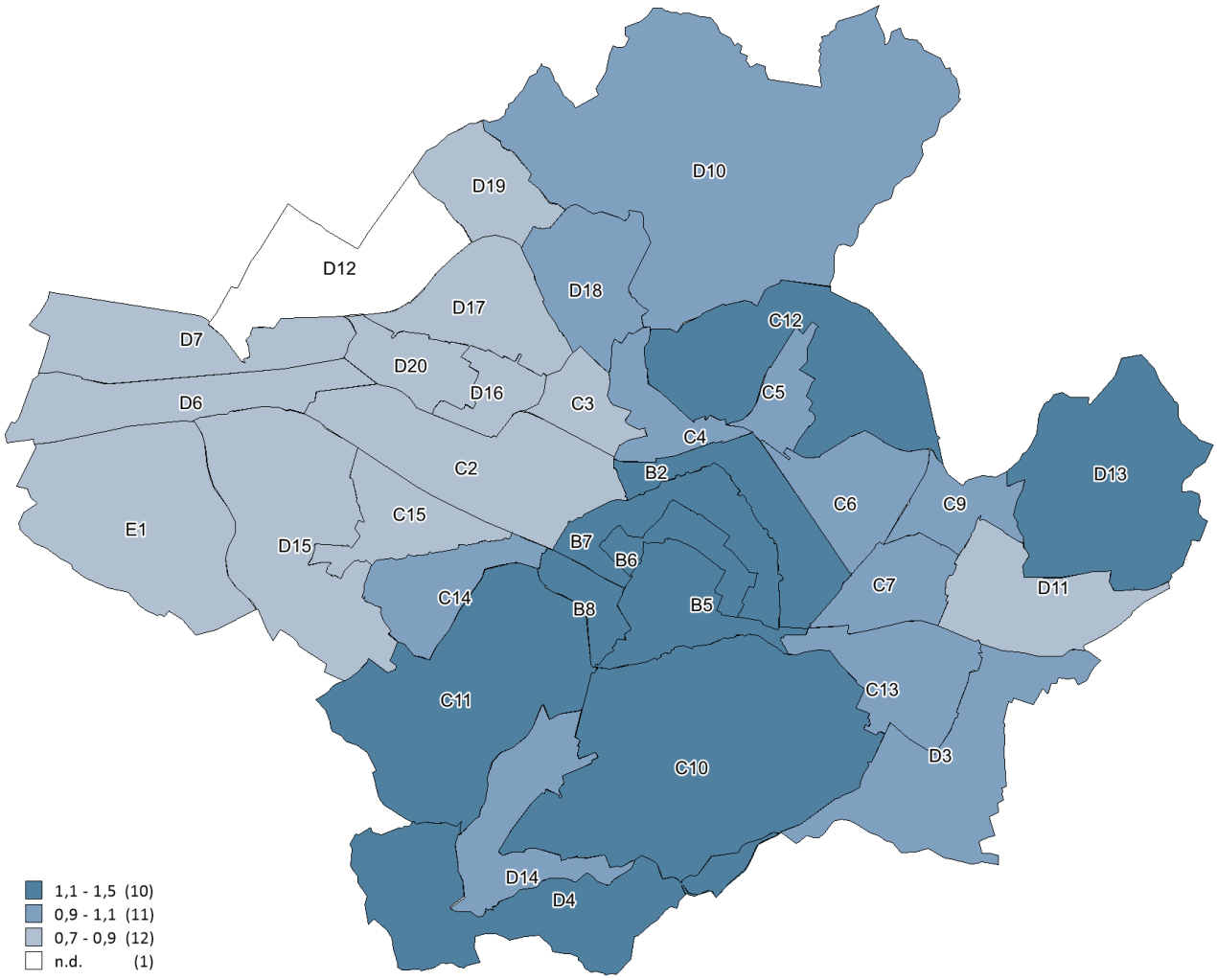


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B5	CENTRO STORICO (SIGNORIA - DUOMO - PITTI - SAN NICCOLO)	245	52,3%	2,19%	3.856	1,6%
B6	CENTRO STORICO (STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT`AMBROGIO)	186	33,0%	2,20%	3.319	1,0%
B7	CENTRO STORICO (VIALI - LUNGARNO VESPUCCI - LUNGARNO DELLA ZECCA VECCHIA)	217	28,9%	2,67%	3.244	-1,0%
B8	CENTRO STORICO (SAN FREDIANO - PORTA ROMANA)	162	33,5%	2,59%	3.381	-0,6%
	Centro storico	**809**	**37,2%**	**2,38%**	**3.489**	**0,5%**

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale e centrale di pregio

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B2	LUNGARNO - DONATELLO - BECCARIA - LIBERTA	339	20,7%	2,67%	3.238	1,8%
C4	POGGETTO - STATUTO - PONTE ROSSO	285	30,4%	2,63%	2.506	-1,2%
C5	LE CURE	159	69,9%	2,92%	2.929	-1,0%
C6	CAMPO DI MARTE	263	18,9%	2,70%	2.867	0,9%
C9	COVERCIANO	174	27,3%	3,10%	2.946	-0,6%
	Semicentrale e centrale di pregio	**1.220**	**28,3%**	**2,75%**	**2.902**	**0,3%**

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Nord-Est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
C12	LA PIETRA - CAMERATA	72	38,4%	2,51%	3.354	-0,9%
D10	CAREGGI - CERCINA - TRESPIANO	40	-13,7%	1,97%	2.892	0,7%
D13	SETTIGNANO	24	74,1%	2,21%	3.467	-0,5%
	Colline di pregio a Nord-Est	**136**	**21,2%**	**2,27%**	**3.217**	**-0,3%**

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
C10	BOBOLINO - POGGIO IMPERIALE - PIAN DEI GIULLARI	86	27,5%	2,23%	3.913	-0,6%
C11	MARIGNOLLE - MONTE OLIVETO - LE CAMPORA	92	79,1%	3,07%	3.800	-1,0%
	Colline di pregio a Sud	**178**	**49,8%**	**2,60%**	**3.863**	**-0,8%**

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Europa – Bellariva – Varlungo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
C13	PIAZZA FERRUCCI - RICORBOLI - BANDINO - VIALE EUROPA - ANCONELLA	251	29,9%	2,41%	2.829	0,4%
C7	MADONNONE - SAN SALVI - BELLARIVA	249	16,7%	3,06%	2.550	2,0%
D11	VARLUNGO - ROVEZZANO	106	28,7%	2,55%	2.313	0,8%
D3	NAVE A ROVEZZANO - PONTE A EMA	90	16,7%	3,07%	2.708	2,4%
	Europa – Bellariva – Varlungo	**695**	**23,0%**	**2,72%**	**2.643**	**1,2%**

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Galluzzo – Le Due Strade

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
D14	GALLUZZO - LE DUE STRADE - SAN GAGGIO	87	23,7%	2,24%	2.692	-1,2%
D4	CASCINE DEL RICCIO - CERTOSA	17	150,0%	2,09%	3.200	0,0%
	Galluzzo – Le Due Strade	**103**	**34,5%**	**2,21%**	**2.778**	**-1,0%**

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Isolotto – Ponte A Greve

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
C14	PIGNONE - LEGNAIA - SOFFIANO - MONTICELLI	253	12,5%	2,59%	2.667	2,4%
C15	ISOLOTTO	172	40,4%	2,24%	2.325	3,9%
D15	ARGINGROSSO - SAN BARTOLO A CINTOIA - PONTE A GREVE	273	61,7%	2,81%	2.231	1,1%
E1	PONTE A GREVE - UGNANO - MANTIGNANO	50	34,6%	2,37%	2.333	0,7%
	Isolotto – Ponte A Greve	**749**	**35,1%**	**2,56%**	**2.409**	**2,3%**

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Novoli – Castello – Rifredi

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
C2	SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE - CASCINE	348	39,5%	2,96%	2.319	0,3%
C3	DALMAZIA - ROMITO	183	21,3%	3,08%	2.331	0,8%
D16	SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI	122	4,1%	3,15%	2.300	0,8%
D17	CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA - NUOVO PIGNONE - MERCAFIR	113	14,3%	2,50%	2.200	1,4%
D18	MORGAGNI - LE PANCHE	241	12,6%	2,73%	2.588	-1,1%
D19	CASTELLO - IL SODO	53	27,1%	2,79%	2.442	-0,5%
D20	NOVOLI - CARRAIA	269	36,1%	3,08%	2.131	0,9%
	Novoli – Castello – Rifredi	**1.328**	**24,2%**	**2,92%**	**2.328**	**0,3%**

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Isolotto – Peretola – Osmannoro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
D12	CUPOLINA - OSMANNORO	3	-25,0%	1,37%	nd	nd
D6	LE PIAGGE	44	67,2%	1,61%	2.083	-1,6%
D7	PERETOLA - BROZZI - QUARACCHI - SAN DONNINO	165	15,9%	3,05%	2.092	0,0%
	Peretola – Osmannoro	**212**	**22,8%**	**2,53%**	**2.034**	**-0,5%**

FOCUS provinciale - *Arezzo*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Arezzo, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 16).

La provincia di Arezzo è attualmente costituita, dopo le fusioni avvenute nel 2014 e nel 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 e ad ovest 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.

In Tabella 22 è riportato il numero di transazioni normalizzate (NTN), l'intensità del mercato immobiliare (IMI) e la variazione annua per macroarea provinciale. Il numero delle transazioni normalizzate (NTN) registrato a livello provinciale nell'intero anno 2021 è pari a 3.742, in aumento del 37,2% rispetto all'anno precedente e che può definirsi come una vera e propria esplosione, con un incremento in termini assoluti di +1.015 transazioni normalizzate rispetto alle 2.727 dell'intero 2020; rispetto al minimo di 1.839 toccato nell'anno 2013, si registra un incremento, in termini assoluti, di +1.903 transazioni normalizzate che, in termini percentuali, corrispondono ad un incremento nel 2021 di addirittura il 103,5% rispetto al 2013. Le diverse macroaree risultano tutte con numeri in aumento a doppia cifra: le percentuali di incremento per le macroaree più significative in termini di NTN variano da +37,0% di Arezzo Capoluogo (nella media provinciale tra quelle più rappresentative della provincia) ad +30,2% di Valdarno Valle. Come l'anno precedente, una differenza pronunciata risulta tra la macroarea Valdichiana Ovest con +42,2% (tra le migliori a livello provinciale con una quota dell'8,7% di NTN dell'intera provincia) e la macroarea Valdichiana Est con +29,3% (tra le peggiori a livello provinciale). I tre migliori dati a livello provinciale sono quello della macroarea Valtiberina Valle con +70,4% (con una quota del 7,1% di NTN dell'intera provincia) e della macroarea Valtiberina Montana con +55,1% (con una quota dell'1,9% di NTN dell'intera provincia) e la macroarea Anello Nord-Ovest Arezzo con +49,7% (con una quota del 5,6% di NTN dell'intera provincia). Peggiori della media provinciale le altre due macroaree, quella Casentino in misura lieve (+36,7%), quella Valdarno Pratomagno in misura più accentuata, risultando anche la peggiore a livello provinciale (+27,4%). Relativamente ai volumi delle compravendite, si è mantenuta stabile nell'anno 2021 l'incidenza della macroarea Arezzo Capoluogo che rappresenta la quota del 28,3% (nell'anno 2020 la quota era del 28,3% e nel 2019 la quota era del 30,3%) dell'intero mercato provinciale, seguita dalla macroarea Valdarno Valle che rappresenta in questo anno la quota del 22,9% (in diminuzione rispetto alla quota del 24,1% dell'anno precedente). Significative a livello provinciale anche le macroaree Casentino (quota del 10,0% stabile rispetto al 2020) e Valdichiana Est (quota del 9,7% in leggera diminuzione rispetto al 2020).

In Figura 17 il grafico riporta la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Le diverse serie storiche nell'anno 2021 hanno tutte subito un'impennata in positivo, in modo uniforme tra loro, incremento che ha portato tutte le serie storiche a superare i livelli raggiunti nel 2008, risultando il maggior incremento annuale intervenuto dal 2004 in poi.

In Figura 18 il grafico riporta la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Le diverse serie storiche nell'anno 2021 hanno tutte subito un'impennata in positivo, in modo uniforme tra loro, incremento che ha toccato i livelli del 2008, risultando ben superiore al picco di minimo raggiunto nel 2013 ed il maggior incremento annuale intervenuto dal 2004 in poi.

In Tabella 23 è riportata la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale. La quotazione media provinciale per l'anno 2021 risulta pari a €/m² 1.278, stabile rispetto al 2020 (+0,1%). In valore assoluto, la quotazione media più alta è quella della macroarea Valdichiana Est con €/m² 1.501 (+0,3% rispetto all'anno precedente), seguita dalla macroarea rappresentata dal capoluogo provinciale con un valore di €/m² 1.417 (+0,3% rispetto all'anno precedente); quella più bassa si registra nella macroarea Valtiberina Montana con €/m² 905 (stabile rispetto all'anno precedente).

In Figura 19 il grafico riporta la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Le diverse serie storiche proseguono nella tendenza al loro appiattimento, iniziata nel 2019, dopo la progressiva diminuzione dal 2011, più marcata per il capoluogo provinciale; da segnalare, in particolare, che per il capoluogo le quotazioni a partire dal 2015 sono al di sotto delle quotazioni medie del 2004.

In Tabella 24 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane di Arezzo. L'NTN per l'intero anno 2021 è stato di 1.059, in forte aumento rispetto al 2020 (+37,0%). Il territorio comunale è suddiviso in 18 zone OMI e si evidenzia che le zone B1, C2, C51, C6, D66 e R6 sono quelle con maggiori volumi di compravendita (rispettivamente 78, 152, 87, 122, 96 e 123 nell'anno 2021), con un andamento dell'NTN a livello comunale abbastanza disomogeneo (2 zone sono in diminuzione e 2 stabili rispetto all'anno precedente). Spiccano in positivo tra quelle significative le zone C51 (+83,4%), C6 (+81,3%) e R6 (+40,3%), tra le altre le zone C1 (+148,3%), D2 (+48,6%) e D63 (+53,2%), mentre tra le poco rappresentative le zone E8 (+126,2%) e R4 (+319,6%). Spiccano in negativo tra quelle significative la zona B1 (+0,3%) e tra le altre meno rappresentative la zona E9 (-37,4%). L'IMI è stato del 2,13%, in sensibile aumento; tra quelle più significative la migliore è la zona C6 (3,77%) e la peggiore è la zona B1 (1,68%). Infine, la quotazione media più elevata a livello di comune capoluogo è stata registrata nella zona OMI C6, individuata dal territorio comunale ad est del centro storico, con €/m² 1.699, di poco superiore a quella della zona OMI B1 (€/m² 1.662) che rappresenta il centro storico.

Le quotazioni medie di zona sono quasi tutte in frazionale incremento o stabili e tra queste spicca la zona C6 (+1,3%) unica sopra il punto percentuale di incremento, in un quadro generale di costante stabilità ed interruzione del decremento.

La provincia – Arezzo

Figura 16: Macroaree provinciali di Arezzo

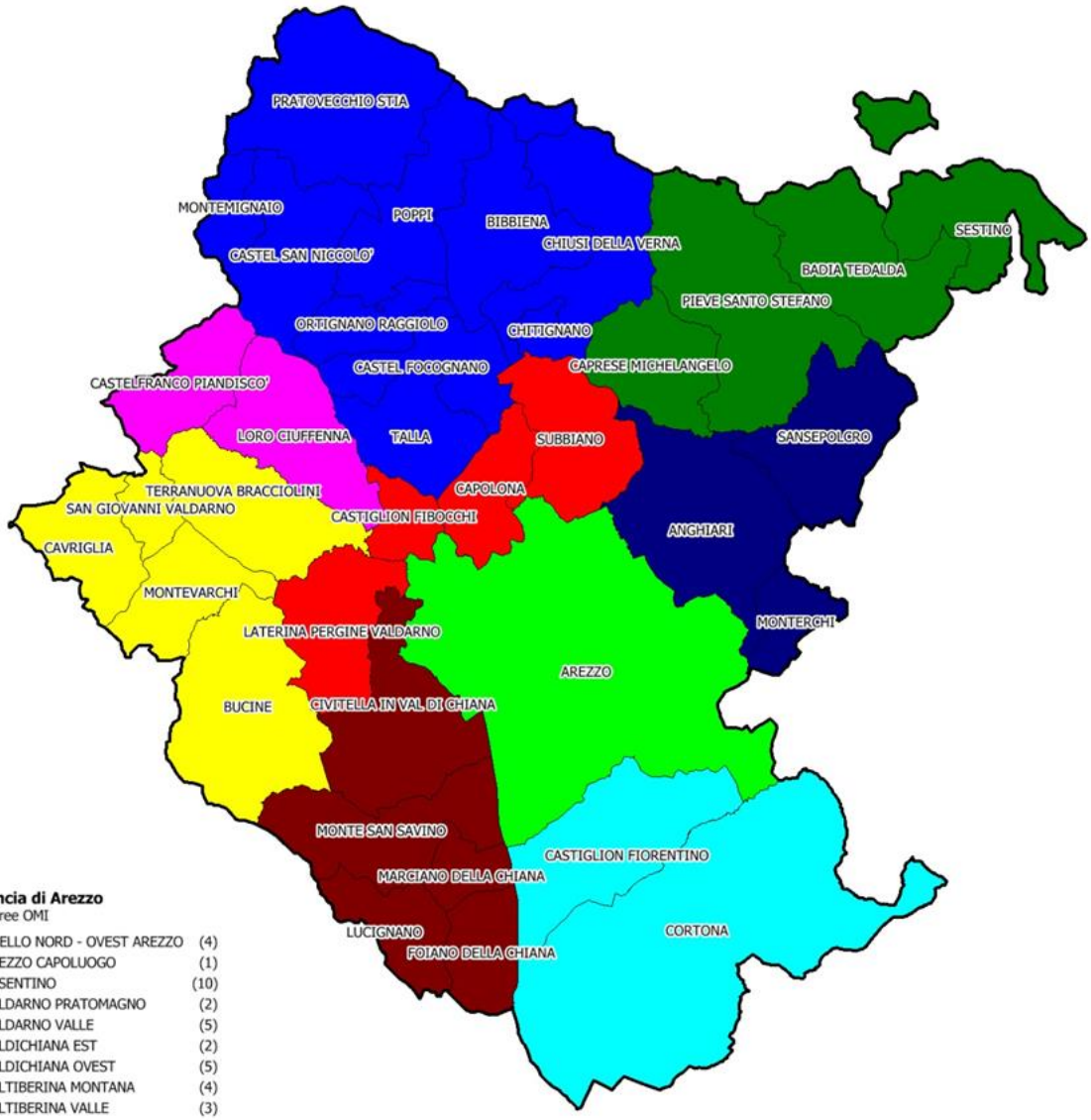


Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
ANELLO NORD - OVEST AREZZO	208	49,7%	1,9%	0,63	5,6%
CASENTINO	374	36,7%	1,4%	0,38	10,0%
VALDARNO PRATOMAGNO	218	27,4%	2,4%	0,51	5,8%
VALDARNO VALLE	857	30,2%	2,3%	0,53	22,9%
VALDICHIANA EST	363	29,3%	1,7%	0,39	9,7%
VALDICHIANA OVEST	326	42,2%	1,8%	0,53	8,7%
VALTIBERINA MONTANA	73	55,1%	1,3%	0,44	1,9%
VALTIBERINA VALLE	264	70,4%	2,1%	0,85	7,1%
CAPOLUOGO	1.059	37,0%	2,1%	0,57	28,3%
Totale Provincia	**3.742**	**37,2%**	**2,0%**	**0,53**	**100,0%**

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

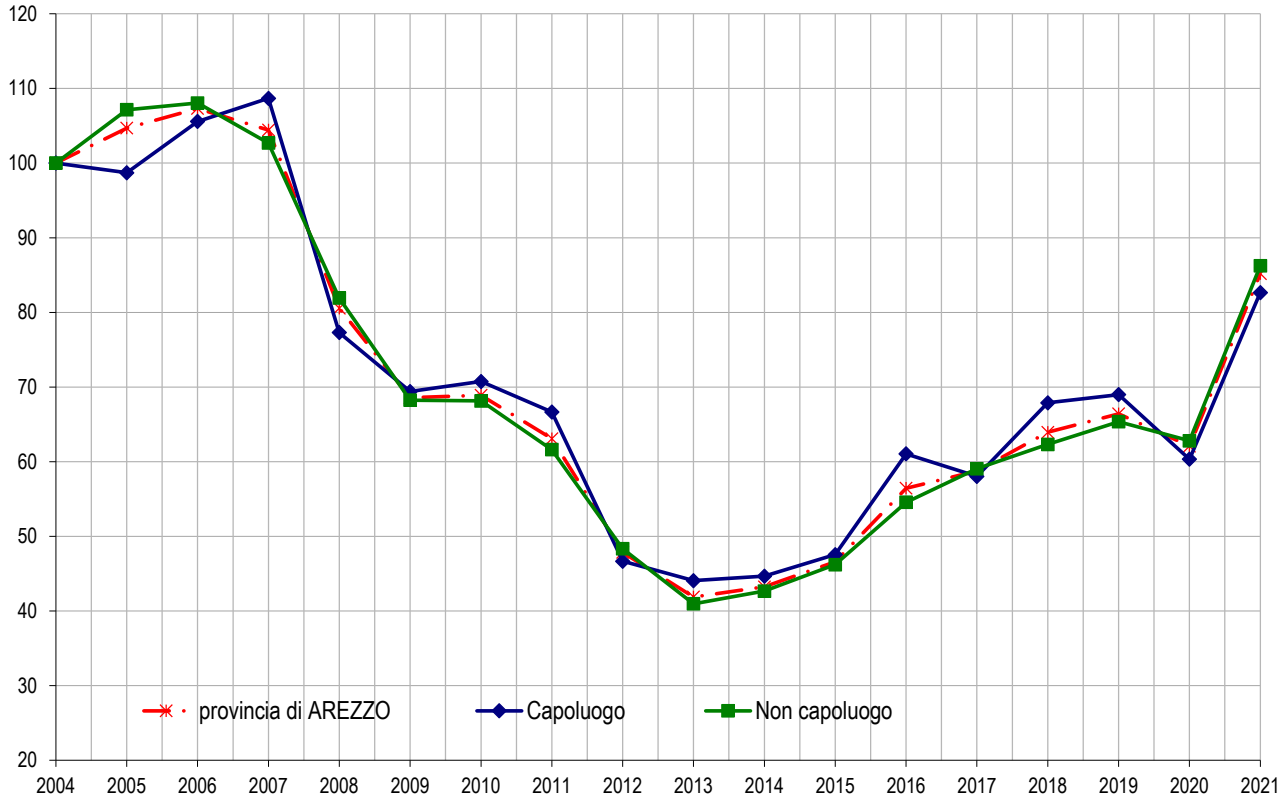


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

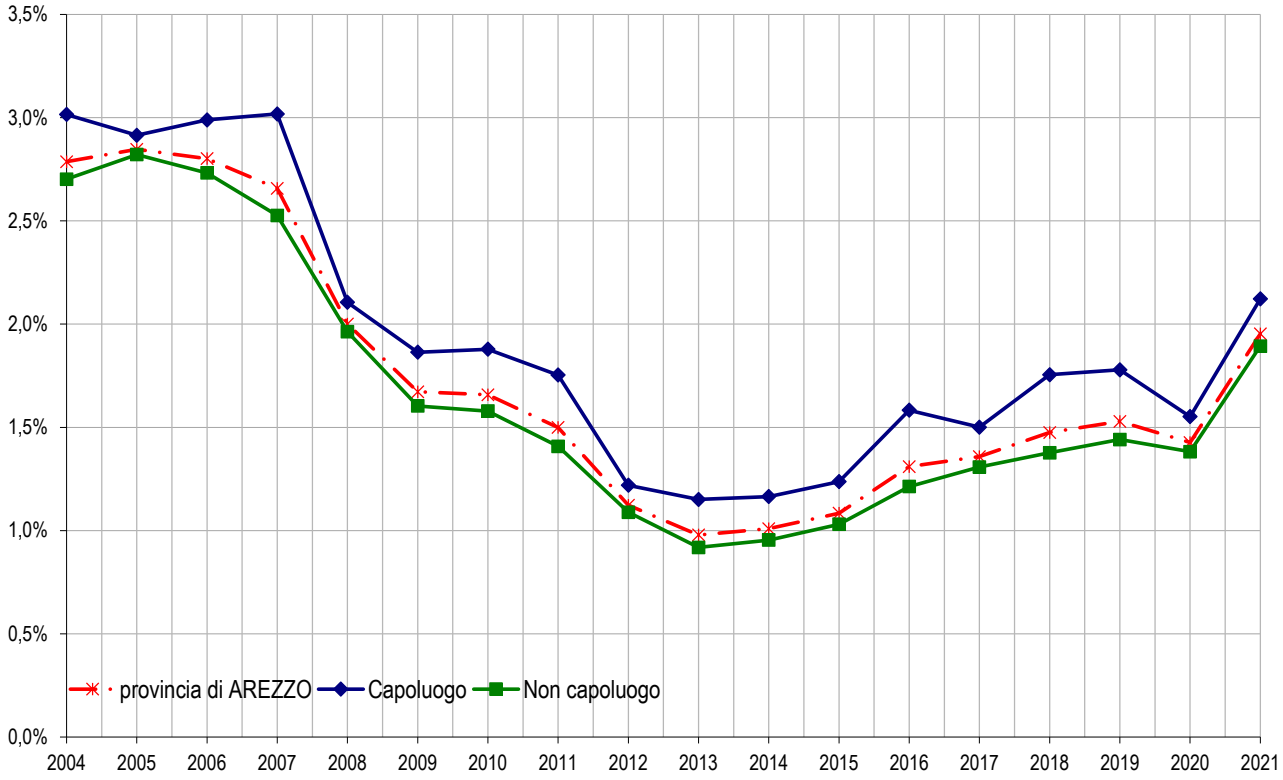
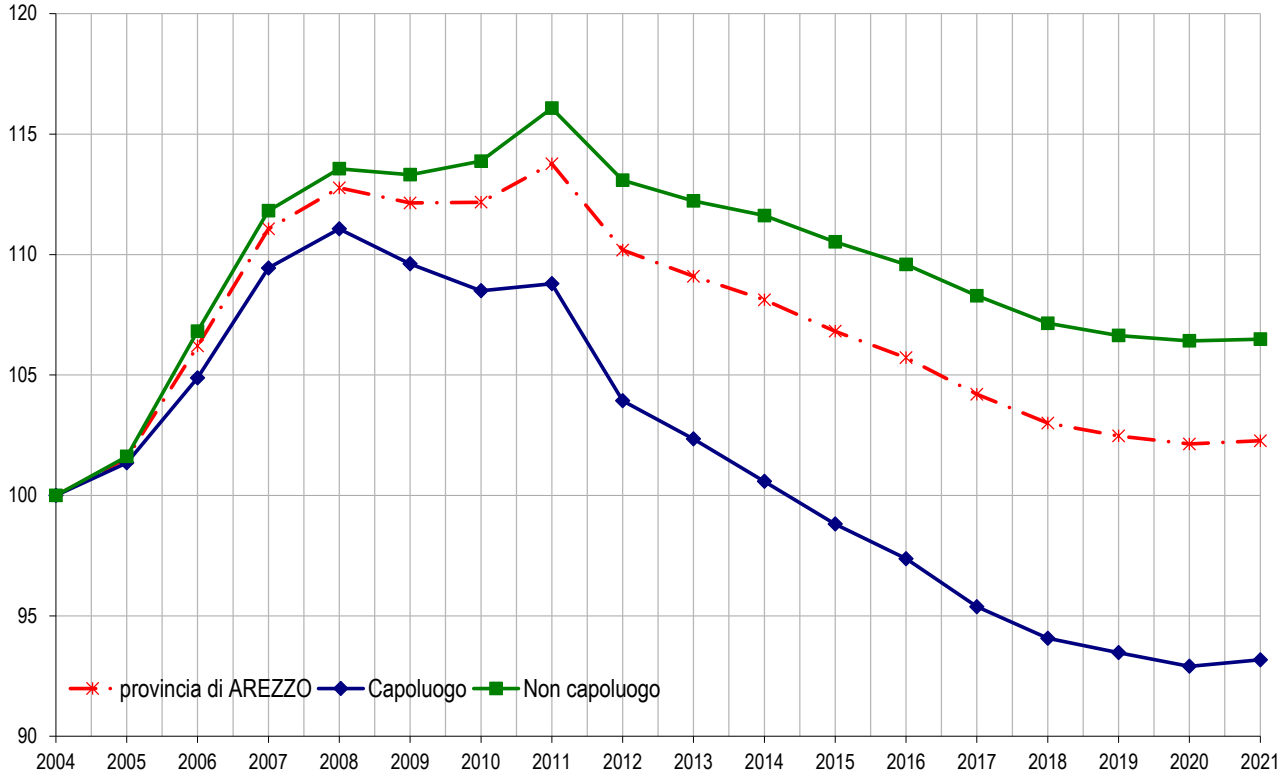


Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ANELLO NORD - OVEST AREZZO	1.131	0,1%
CASENTINO	1.054	0,0%
VALDARNO PRATOMAGNO	1.386	0,1%
VALDARNO VALLE	1.288	0,0%
VALDICHIANA EST	1.501	0,3%
VALDICHIANA OVEST	1.184	0,1%
VALTIBERINA MONTANA	905	0,0%
VALTIBERINA VALLE	1.164	-0,3%
CAPOLUOGO	1.417	0,3%
Totale Provincia	**1.278**	**0,1%**

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



Il comune – *Arezzo*

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Arezzo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CENTRO STORICO - TUTTA LA PARTE RACCHIUSA NELLA CERCHIA DELLE MURA	78	0,3%	1,68%	1.662	1,0%
C1	VIALE SANTA MARGHERITA FINO AL RACCORDO, VIA TARLATI, ZONA EX INCENERITORE, VILLAGGIO ORIENTE	36	148,3%	2,67%	1.497	0,2%
C2	ZONA COMPRESA FRA FERROVIA E RACCORDO - SAIONE, VIA VENETO, VIA ARNO, BELVEDERE, VIA COLOMBO, SAN DONATO, VIA DAL BORRO	152	28,1%	2,36%	1.548	0,2%
C3	VIALE PIERO DELLA FRANCESCA, ZONA BALDACCIO, VIA PERENNIO E ORCIOLAIA FINO AL RACCORDO, VIA CHIMERA	74	17,0%	2,43%	1.559	0,6%
C51	ZONA GIOTTO, ZONA VIGILI DEL FUOCO, VIALE MECENATE, VIALE MICHELANGELO, VIA RAFFAELLO SANZIO	87	83,4%	2,45%	1.633	0,3%
C6	ZONA TRIBUNALE, CAPPUCCINI, VIA FRANCESCO REDI, MARCHIONNA, VIA TRENTO E TRIESTE	122	81,3%	3,77%	1.699	1,3%
D2	FASCIA PERIFERICA DALL`EX LEBOLE, VIA FIORENTINA OLTRE IL RACCORDO FINO A SAN LEO, CENTRO COMMERCIALE SETTEPONTI, CECILIANO	49	48,6%	1,60%	1.233	1,0%
D3	ZONA PRATACCI, VIA NEWTON, VIA EINSTEIN, VIA GALVANI, VIA DON L.STURZO, VIA MARTIRI DI CIVITELLA, VIA CALAMANDREI E ZONA CARBONAIA	3	-16,2%	0,92%	1.163	0,0%
D5	FASCIA PERIFERICA DA BAGNORO, SACCIONE, MONASTERO, SANTA FIRMINA, GAVILLE, AGAZZI, VIGNALE E MOLIN BIANCO	34	7,5%	1,49%	1.295	0,0%
D6	FASCIA PERIFERICA DALLA CATONA, SAN FABIANO, COGNAIA, STAGGIANO, LA PACE, SAN FIRENZE, STOPPE D`ARCA	29	24,3%	1,91%	1.600	0,0%
D63	PRATANTICO, INDICATORE, PONTE A CHIANI, POGGIOLA, SAN GIULIANO, RUSCELLO E BATTIFOLLE	61	53,2%	1,89%	1.381	0,9%
D65	OLMO, RIPA D`OLMO E ZONA PRODUTTIVA DI SAN ZENO	23	0,0%	2,23%	1.183	-0,4%
D66	VIA ROMANA, VIALE DANTE, TORTAIA, MERIDIANA, PESCAIOLA DAL RACCORDO A MAESTA` DI GIANNINO, PIAZZA ANDROMEDA	96	29,3%	2,00%	1.500	0,0%
D67	ZONA STADIO, MAGNANINA, SANTA MARIA DELLE GRAZIE, VIA DELLA ROBBIA, VIA DONATELLO	22	44,1%	2,79%	1.558	-1,3%
E8	ABITATI DI POLICIANO E RIGUTINO	24	126,2%	1,78%	1.166	0,4%
E9	ABITATI DI GIOVI, BORGO A GIOVI, PONTE ALLA CHIASSA, FASCIA LUNGO LA S.P. DELLA LIBBIA FINO A CHIASSA SUPERIORE, TREGOZZANO	19	-37,4%	1,31%	1.160	-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	18	319,6%	1,47%	1.053	0,0%
R6	TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORD, A EST E A SUD DELLA CITTA` - QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA	123	40,3%	1,92%	1.162	0,0%
nd	nd	8	25,0%	83,33%	nd	nd
	Arezzo	**1.059**	**37,0%**	**2,13%**	**1.435**	**0,4%**

FOCUS provinciale - *Grosseto*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Grosseto, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 20).

In Tabella 25 è riportato il numero delle transazioni normalizzate NTN, registrato nel 2021 e pari a 4.587, in aumento rispetto all'anno precedente del 62,4%. Tale dato risulta superiore a quello registrato su base regionale, che è pari al 35,3%.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti con valori positivi per la totalità del territorio provinciale: Grosseto capoluogo (+57,1), Costa d'Argento (+62,4%), Area Grossetana (+74,3%), Colline dell'Albegna e del Fiora (+64,3%), Colline Metallifere (+48,8%), Litorale Nord (+51,2%) e Amiata (+108,9%).

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

In Figura 21 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dalla quale si evince che in tutta la provincia c'è stato un importante aumento del numero delle compravendite.

In Figura 22 è riportata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, in cui si evidenzia un andamento dell'IMI analogo a quello del NTN, in quanto lo stock è rimasto pressoché invariato.

In Tabella 26 sono presenti la quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale. La quotazione su base provinciale, pari a 2.137 €/m^2, è in lieve calo dello 0,9% rispetto al 2020. La percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea Colline Metallifere, che registra la diminuzione maggiore (-3,8%) e Costa d'Argento che registra una diminuzione pari a -0,5%.

In valore assoluto, le quotazioni più alte sono quelle delle macroaree Costa d'Argento con 3.667 €/m^2 e Litorale Nord (2.766 €/m^2) mentre quelle più basse si registrano nella macroarea Amiata (977 €/m^2).

In Figura 23 la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, evidenzia una diminuzione delle quotazioni medie iniziata nel 2015 e che continua inesorabile, attenuata dalle macroaree costiere che mostrano segnali di ripresa.

In Tabella 27 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane di Grosseto.

Trascurando le zone dove il numero di NTN è poco significativo, nelle zone rilevanti si registrano aumenti, rispetto all'anno precedente, in quasi tutto il territorio comunale : C1 "Abitato Circostante le mura Medicee" (+38,6%); D14 "Cittadella, Sugherella, Regioni, Borgo, Villaggio Curiel" (+72,2%); D15 "Verde Maremma, Vignaccio, Pizzetti, Oliveto, Casalone" (+52,5%); B1 "Grosseto centro storico" (+18,3%); D12 "Barbanella, Tiro a segno, Stadio, Gorarella" (+68,1%); E3 "Marina di Grosseto, Principina a Mare e zone circostanti" (+83,0%). L'unica zona che ha registrato un valore negativo è la zona D13 "Crespi, Alberino, Sterpeto" (-24,7%). Nella stessa tabella sono riportate anche le quotazioni medie del 2021 e le relative variazioni rispetto al 2020. Le quotazioni sono diminuite mediamente dello 0,6% sul territorio comunale, diminuzione che sembra rallentare rispetto a quelle registrate negli anni precedenti.

La quotazione massima è quella della zona E3 "Marina di Grosseto, Principina a Mare e zone circostanti" (2.900 €/m^2). La minima è stata registrata nella zona R5 "Rurale collinare e piccoli centri" (960 €/m^2).

La provincia – Grosseto

Figura 20: Macroaree provinciali di Grosseto

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

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
AMIATA	560	108,9%	2,8%	1,48	12,2%
AREA GROSSETANA	226	74,3%	2,1%	0,91	4,9%
COLLINE DELL'ALBEGNA E DEL FIORA	394	64,3%	2,1%	0,81	8,6%
COLLINE METALLIFERE	241	48,8%	2,7%	0,90	5,3%
COSTA D'ARGENTO	723	62,4%	2,4%	0,91	15,8%
LITORALE NORD	996	51,2%	2,6%	0,87	21,7%
CAPOLUOGO	1.447	57,1%	3,1%	1,12	31,5%
Totale Provincia	**4.587**	**62,4%**	**2,6%**	**1,01**	**100,0%**

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

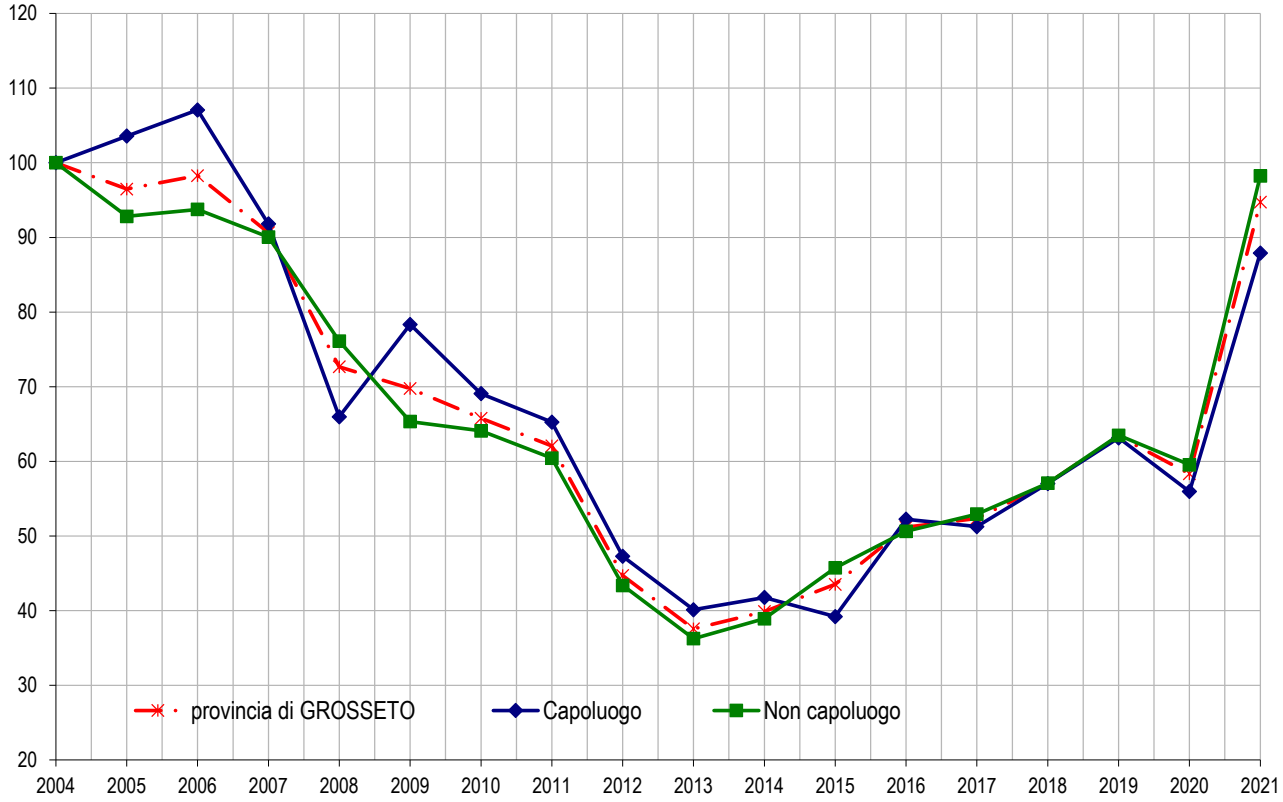


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

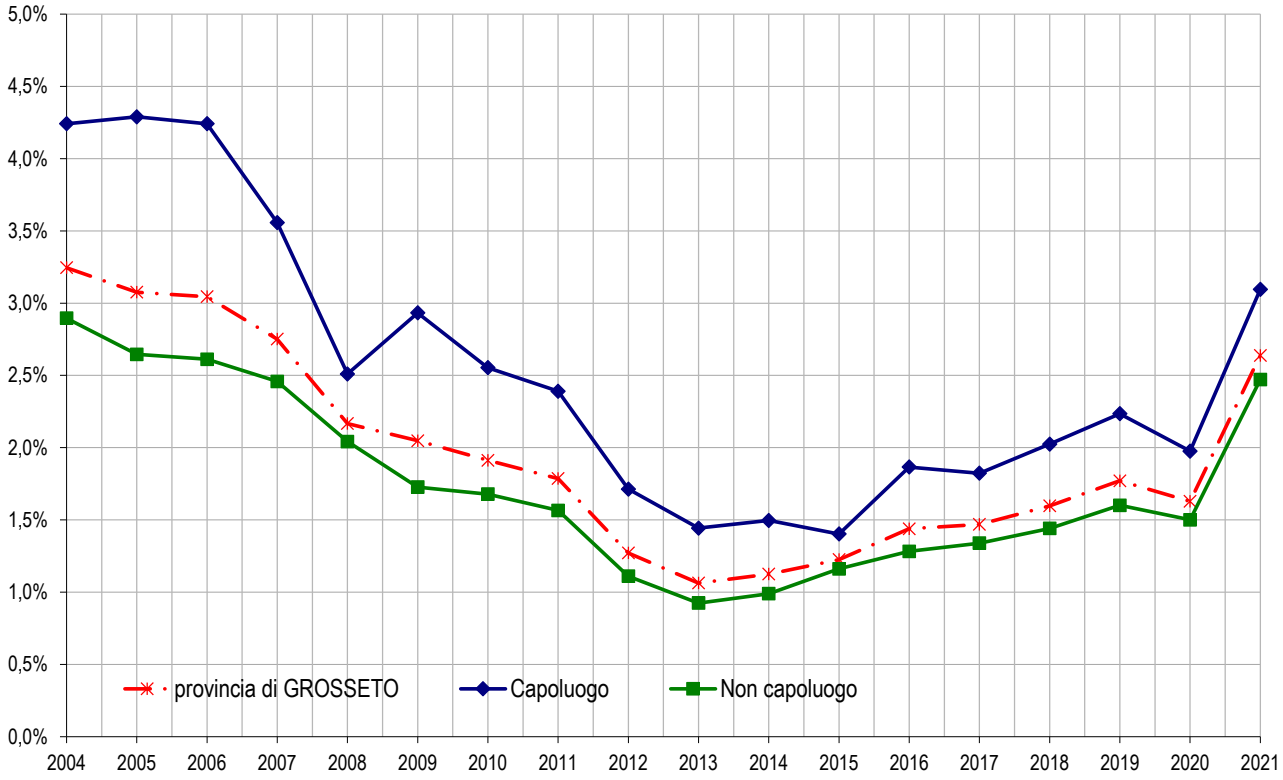
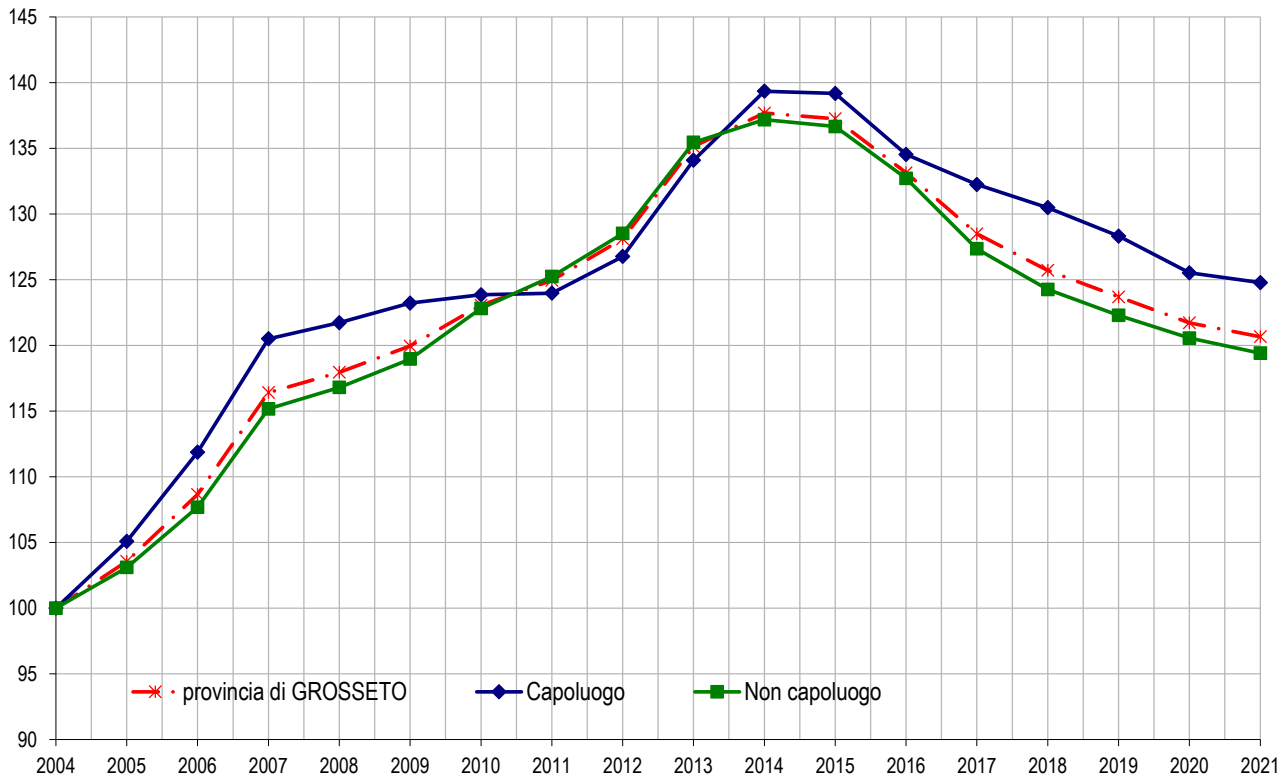


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
AMIATA	977	-2,0%
AREA GROSSETANA	1.173	-1,5%
COLLINE DELL'ALBEGNA E DEL FIORA	1.150	-1,5%
COLLINE METALLIFERE	1.171	-3,8%
COSTA D'ARGENTO	3.667	-0,5%
LITORALE NORD	2.766	-0,7%
CAPOLUOGO	1.917	-0,6%
Totale Provincia	**2.137**	**-0,9%**

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



Il comune – *Grosseto*

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Grosseto

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	GROSSETO - CENTRO STORICO	35	18,3%	3,38%	2.046	-0,6%
C1	ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE	183	38,6%	2,93%	1.813	-0,5%
D12	BARBANELLA - TIRO A SEGNO - STADIO - GORARELLA	277	68,1%	3,36%	1.769	0,9%
D13	CRESPI - ALBERINO - STERPETO	28	-24,7%	1,48%	1.850	0,7%
D14	CITTADELLA - SUGHERELLA - REGIONI - BORGO - VILLAGGIO CURIEL	364	72,2%	3,46%	1.941	-1,3%
D15	VERDE MAREMMA - VIGNACCIO - PIZZETTI - OLIVETO - CASALONE	92	52,5%	2,96%	2.050	1,4%
E11	BATIGNANO E ZONE CIRCOSTANTI	2	-70,7%	0,56%	1.550	0,0%
E12	BRACCAGNI E ZONE CIRCOSTANTI	28	250,0%	4,38%	1.719	-1,8%
E18	CASALECCI - STIACCIOLE - ISTIA - SAN MARTINO	34	13,3%	2,91%	1.788	-2,1%
E2	ZONA ARTIGIANALE - VIA AURELIA NORD	6	150,0%	3,34%	nd	nd
E3	MARINA DI GROSSETO - PRINCIPINA A MARE E ZONE CRCOSTANTI	228	83,0%	3,28%	2.900	-1,0%
E5	RISPESCIA E ZONE CIRCOSTANTI	14	223,3%	3,85%	1.925	-2,5%
E7	ROSELLE E ZONE CIRCOSTANTI	32	45,5%	3,71%	1.617	0,0%
R3	ZONA RURALE COSTIERA E PICCOLI CENTRI ABITATI	68	47,8%	2,33%	2.150	-2,3%
R4	ZONA RURALE INTERNA E PICCOLI CENTRI ABITATI	54	98,6%	2,72%	1.788	-1,0%
R5	ZONA RURALE COLLINARE E PICCOLI CENTRI ABITATI	1	-50,0%	2,00%	960	-0,5%
	Grosseto	**1.447**	**57,1%**	**3,10%**	**2.024**	**-0,6%**

FOCUS provinciale - *Livorno*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Livorno, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 24).

In Tabella 28 sono riportati i dati relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) per la provincia livornese per l'anno 2021, pari a 6.171 NTN, ha fatto registrare una variazione percentuale del +40,4% rispetto alle transazioni dell'anno 2020, in linea con la variazione regionale. L'esame delle singole macroaree evidenzia un andamento non omogeneo con variazioni comprese tra un minimo (con segno positivo) del 30,5% della macroarea Livorno capoluogo e un massimo (sempre positivo) del 56% registrato nella Zona Isole.

In Figura 25, il grafico riporta l'andamento negli anni della serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

Il grafico mostra un andamento sostanzialmente omogeneo per le tre aree, evidenziando un recupero rispetto alle perdite degli ultimi anni che riallinea l'indice NTN rispetto ai dati riferiti all'anno 2006.

In Figura 26, il grafico riporta l'andamento negli anni della serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il grafico mostra un andamento analogo a quello dell'NTN.

In Tabella 29 sono riportate la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.

Per quanto concerne la variazione percentuale delle quotazioni, si registra un lieve ribasso per la provincia di Livorno dello 0,1%. Tale ribasso si riscontra soltanto su alcune macroaree: Val di Cornia (-0,3%) e Zona Costiera (-1,2%) mentre, la macroarea Livorno capoluogo ha registrato una stabilità rispetto all'anno precedente (0,0%) e le restanti macroaree registrano lievi variazioni con segno positivo: Isole (+0,2%) e Cintura nord est (+0,7%).

In Figura 27 il grafico riporta la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

L'osservazione delle serie storiche dei numeri indice delle quotazioni ivi riportate mostra un lieve calo rispetto alle quotazioni riferite all'anno 2020 rispetto al calo più deciso che si è riscontrato in passato sin dall'anno 2011.

In Tabella 30 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane.

La città di Livorno è suddivisa in 17 zone OMI. Per quanto attiene le transazioni normalizzate dell'anno 2021, il solo comune di Livorno ha registrato 2.396 NTN con un incremento pari al 30,5% 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.

Le quotazioni si dimostrano stazionarie per tutte le zone OMI rispetto all'anno precedente con una media, a livello comunale, pari a 1.662 €/m^2. La quotazione media più elevata si registra nella zona OMI C6 ed è pari 2.058 €/m^2, quella minima 1.213 €/m^2 nella zona D1.

La provincia – Livorno

Figura 24: Macroaree provinciali di Livorno

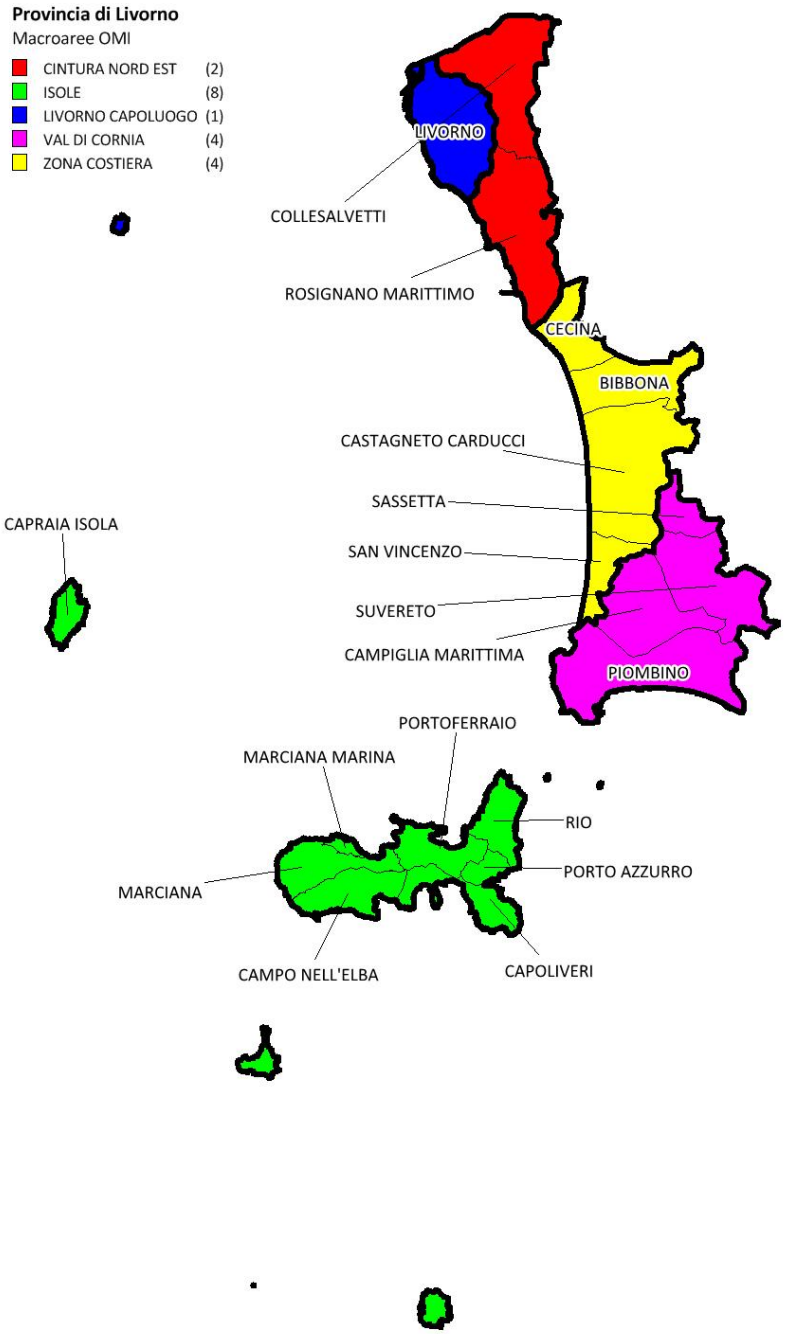


Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
CINTURA NORD EST	999	38,4%	2,9%	0,81	16,2%
ISOLE	723	56,0%	2,0%	0,73	11,7%
VAL DI CORNIA	954	51,4%	3,1%	1,04	15,5%
ZONA COSTIERA	1.099	47,9%	2,8%	0,90	17,8%
CAPOLUOGO	2.396	30,5%	3,1%	0,72	38,8%
Totale Provincia	**6.171**	**40,4%**	**2,8%**	**0,81**	**100,0%**

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

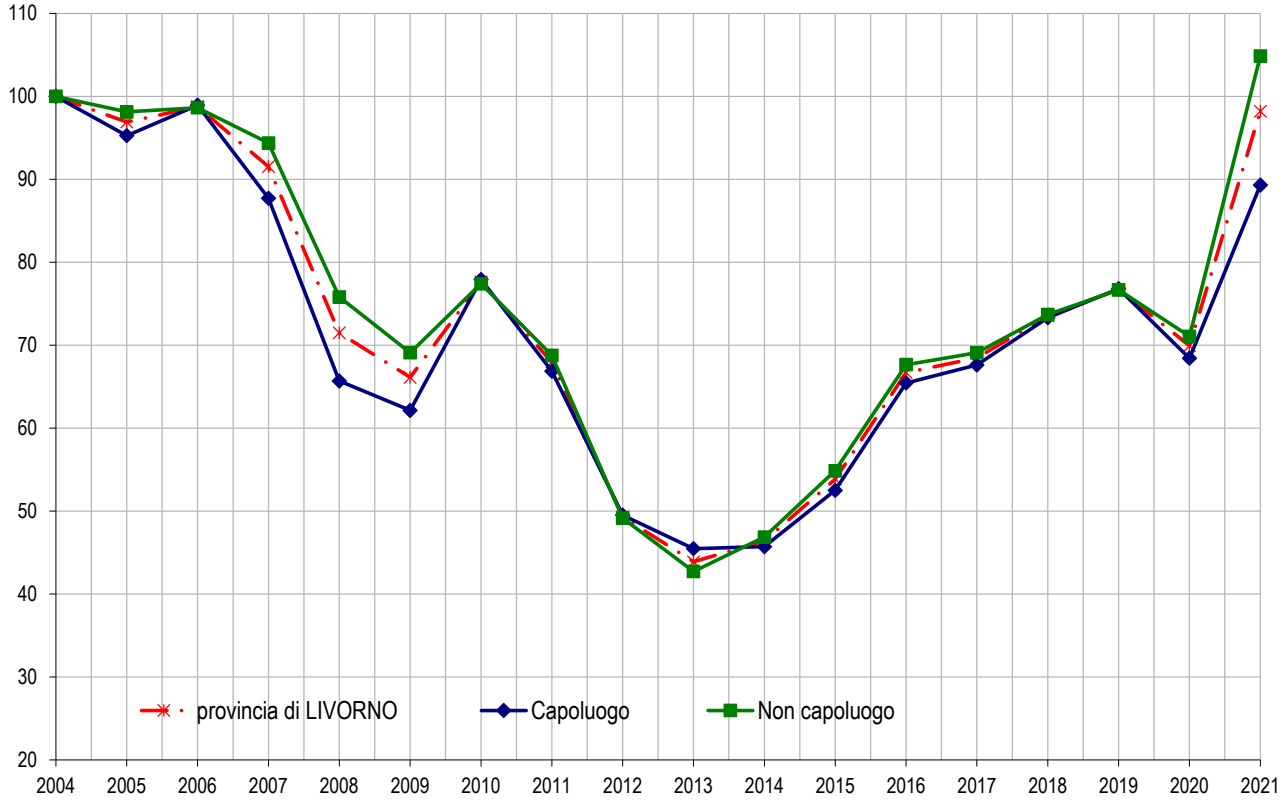


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

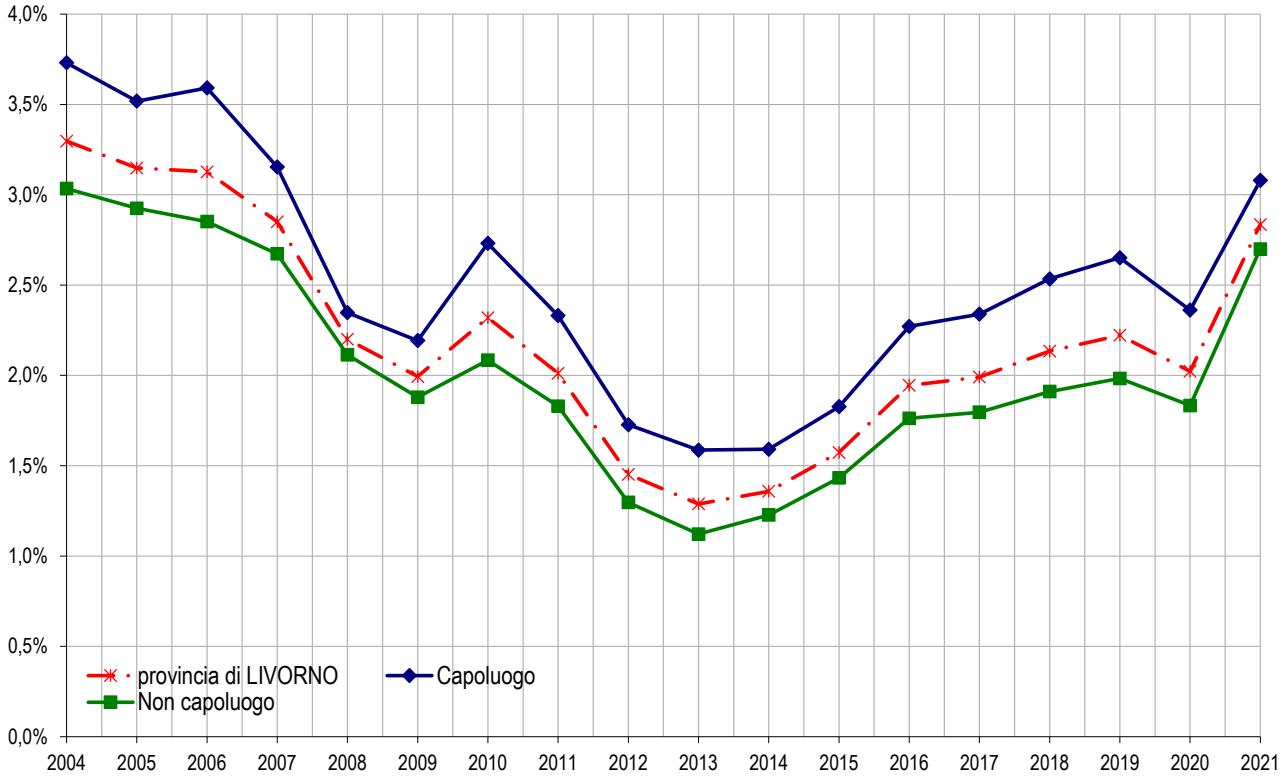
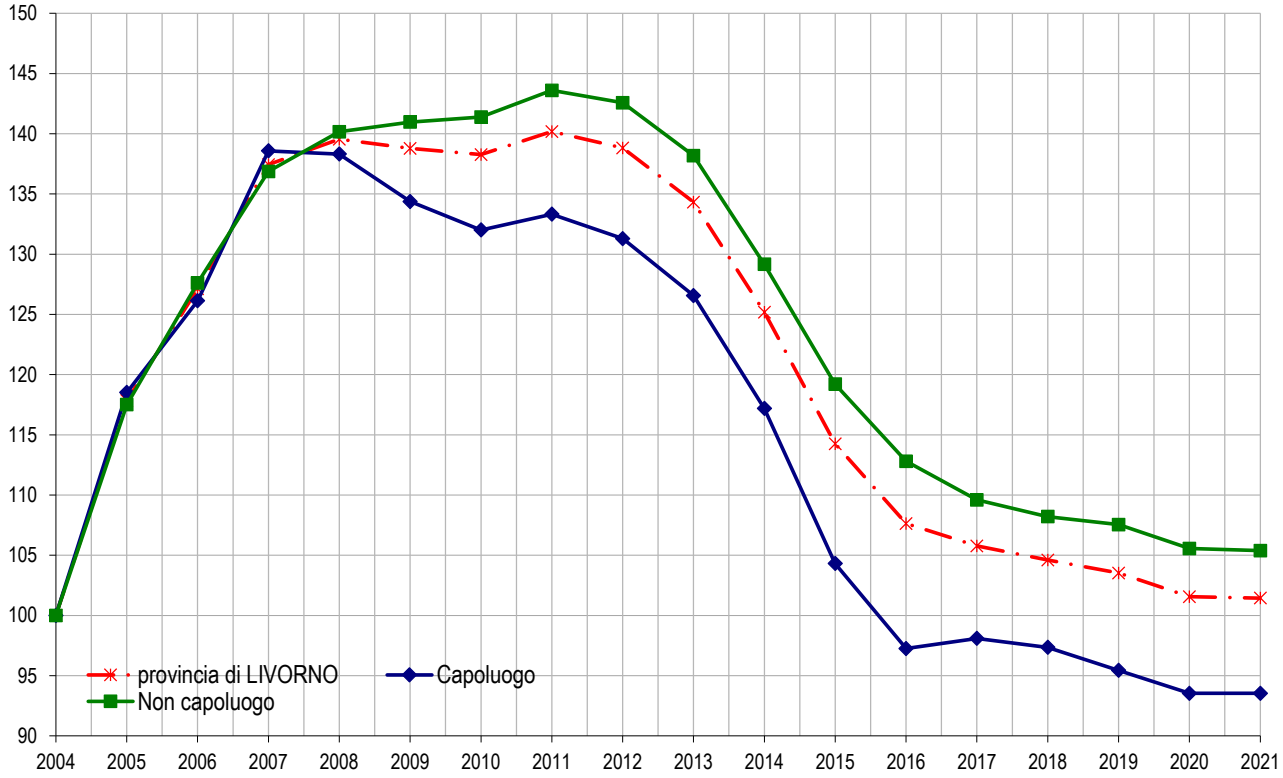


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
CINTURA NORD EST	1.810	0,7%
ISOLE	2.889	0,2%
VAL DI CORNIA	1.575	-0,3%
ZONA COSTIERA	1.963	-1,2%
CAPOLUOGO	1.647	0,0%
Totale Provincia	**1.921**	**-0,1%**

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



Il comune – *Livorno*

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Livorno

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	P.ZZA DEL MUNICIPIO - P.ZZA DELLA REPUBBLICA - P.ZZA CAVOUR	364	31,8%	3,54%	1.675	0,0%
C2	RIONE GARIBALDI - BARRIERA GARIBALDI-VIA DELLE CATERATTE-TORRETTA	198	8,5%	3,21%	1.375	0,0%
C3	VIA GALILEI - CISTERNONE - OSPEDALE - STAZIONE - COTETO	429	17,8%	2,98%	1.538	0,0%
C4	RIONE VENEZIA	45	34,8%	3,04%	1.413	0,0%
C5	VIA MONTEBELLO - VIA ROMA - VIA MARRADI - CORSO MAZZINI	163	51,4%	3,51%	1.767	0,0%
C6	P.ZZA MASCAGNI-ARDENZA M.-QUERCIANELLA	358	46,5%	3,43%	2.058	0,0%
C8	PIAZZA DELLA VITTORIA - VIA DEL FAGIANO - VIA CALZABIGI - VIA BOCCACCIO - VIA LIBERTA	282	26,3%	3,03%	1.850	0,0%
D1	RIONI SORGENTI - COREA - SHANGAI - FIORENTINA	117	14,7%	2,21%	1.213	0,0%
D10	LA PADULETTA - SANTO STEFANO	0	nd	nd	1.400	0,0%
D11	LIMONCINO - FORNACETTE	14	119,2%	2,57%	1.500	0,0%
D12	ZONA A MONTE DI ANTIGNANO - MONTENERO - CASTELLACCIO	110	65,1%	3,66%	1.867	0,0%
D2	RIONI LA LECCIA - SCOPAIA - SALVIANO - LA ROSA	159	27,4%	2,29%	1.625	0,0%
D7	ARDENZA TERRA	93	62,6%	3,02%	1.600	0,0%
D8	PORTA A TERRA - SUGHERE - PADULA - CORBOLONE	17	-1,9%	2,75%	1.500	0,0%
D9	LOCALITA PICCHIANTI	43	75,5%	3,52%	1.575	0,0%
E5	GORGONA ISOLA	0	nd	nd	1.700	0,0%
R6	TERRITORIO INTERNO COLLINARE	5	0,0%	1,78%	1.500	0,0%
	Livorno	**2.396**	**30,5%**	**3,08%**	**1.662**	**0,0%**

FOCUS provinciale - *Lucca*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Lucca, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 28).

In Tabella 31 sono rappresentati i valori NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Il numero delle transazioni normalizzate, registrato nel 2021 per l'intera provincia, è pari a 5.395, in aumento rispetto all'anno precedente del 41,4%. L'analisi delle singole macroaree evidenzia un aumento delle compravendite per tutte le macroaree, trainate dalla Versilia (53,0%), seguita da Lucca Capoluogo (37,3%), dalla Media Valle (31,6%), Garfagnana (24,8%) e Piana di Lucca (21,3%). Relativamente ai volumi delle compravendite, la macroarea Versilia rimane il mercato più consistente e rappresenta poco più della metà del mercato della provincia, seguita da Lucca Capoluogo con il 23,1%, e dalle altre macroaree che registrano percentuali inferiori. Ultima per volumi di compravendite risulta la Garfagnana con una percentuale del 4,7%.

In Figura 29 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, dalla quale si evince chiaramente come il numero di transazioni normalizzate, in aumento costante dal 2013 fino al 2019, dopo la diminuzione del 2020, abbia ripreso maggiore vigore nel 2021.

Anche la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, di Figura 30, conferma, seppure con diverso indicatore, la medesima tendenza già segnalata.

Come mostrato dalla Tabella 32, la quotazione media della provincia risulta pari a 1.917 €/m^2, in calo del 3,0% rispetto al 2020. Tale percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea Media Valle, che registra la diminuzione maggiore (-5,6%), e Piana di Lucca che registra il calo minore (-2,2%). In valore assoluto, le quotazioni più alte sono quelle della Versilia con 2.564 €/m^2, mentre quelle più basse si registrano nella macroarea Garfagnana con 945 €/m^2.

In Figura 31 la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata sia sostanzialmente in linea rispetto al trend di diminuzione iniziato nell'anno 2011.

In Tabella 33 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane del comune di Lucca.

Nel territorio del comune le compravendite sono aumentate del 37,3% rispetto al 2020 con 1.244 transazioni normalizzate. L'analisi di tale dato nelle varie zone OMI evidenzia un andamento abbastanza variabile, amplificato in alcuni casi dal ridotto numero di transazioni registrate. La quotazione media del comune di Lucca risulta pari a 1.845 €/m^2, in calo del 2,8% rispetto al 2020. Il valore massimo si registra nella zona OMI centrale B2 e risulta essere pari a 2.513 €/m^2, in calo del 2,0% rispetto al 2020, mentre quello minimo si registra nelle zone rurali ed è pari a 1.412 €/m^2.

La provincia – Lucca

Figura 28: Macroaree provinciali di Lucca

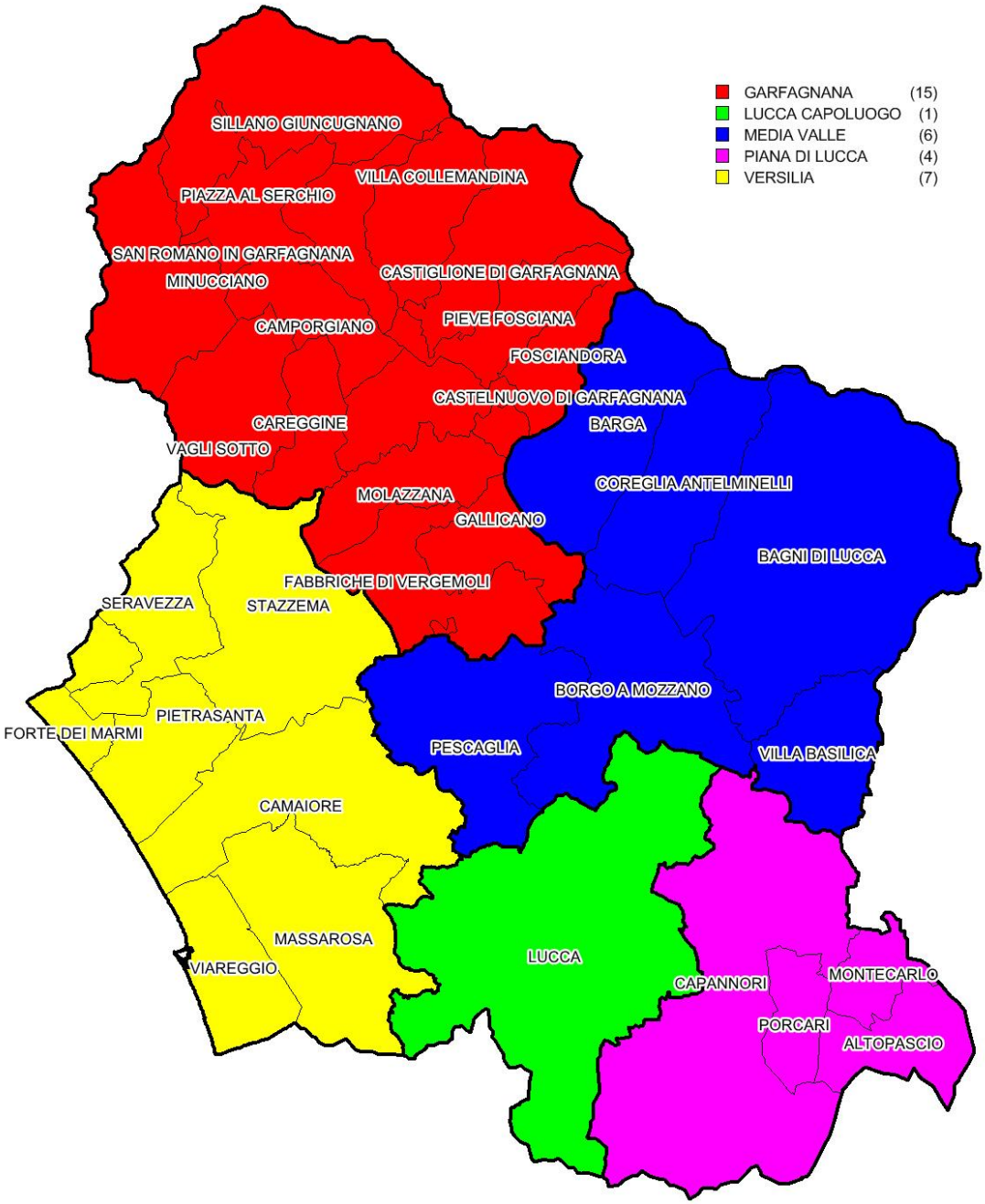


Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
GARFAGNANA	256	24,8%	1,2%	0,23	4,7%
MEDIA VALLE	327	31,6%	1,4%	0,33	6,1%
PIANA DI LUCCA	723	21,3%	2,0%	0,35	13,4%
VERSILIA	2.846	53,0%	2,6%	0,90	52,7%
CAPOLUOGO	1.244	37,3%	2,6%	0,70	23,1%
Totale Provincia	**5.395**	**41,4%**	**2,3%**	**0,66**	**100,0%**

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

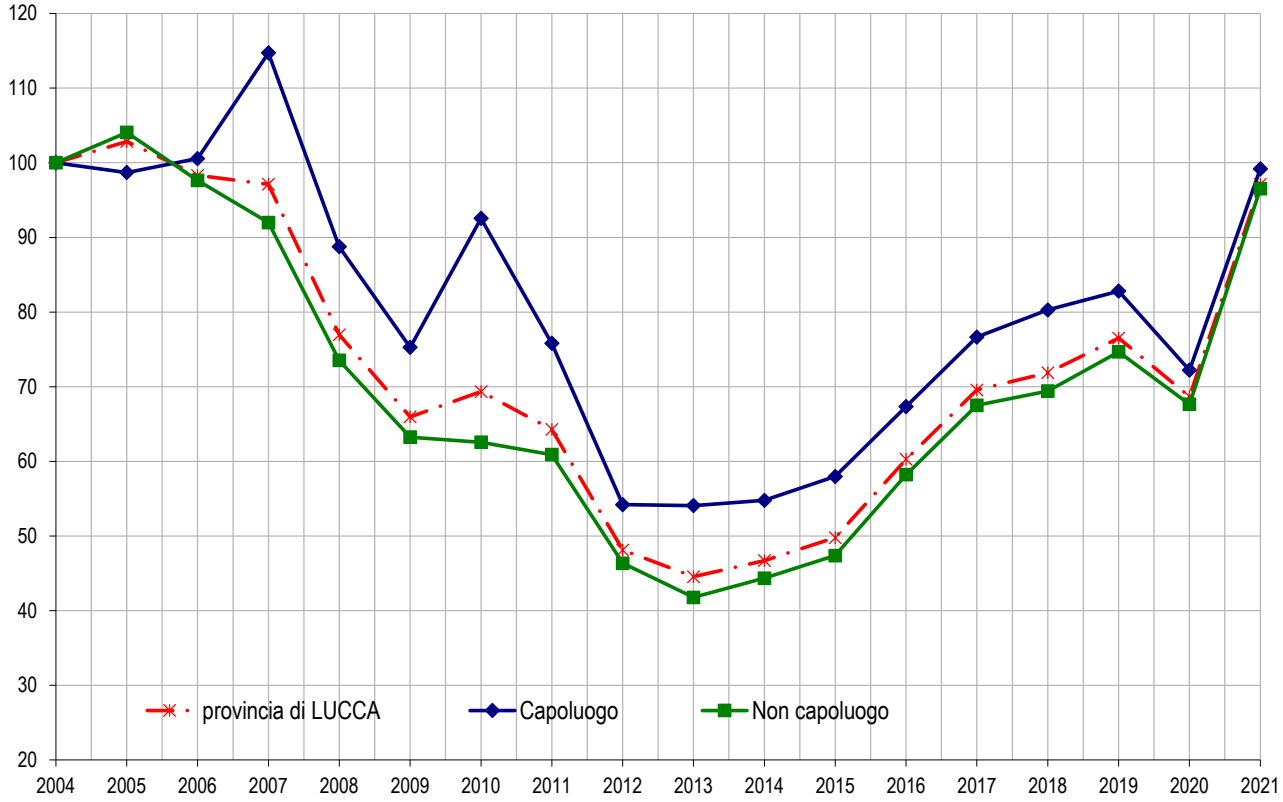


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

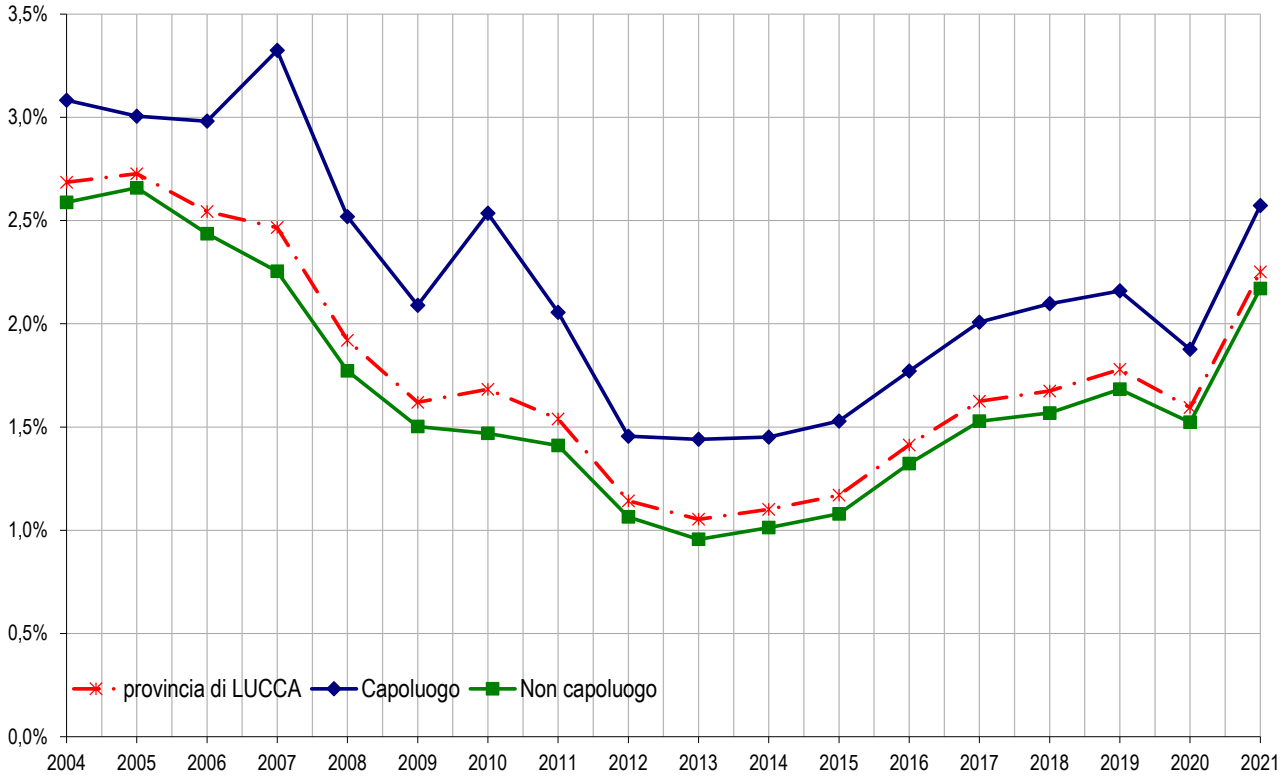
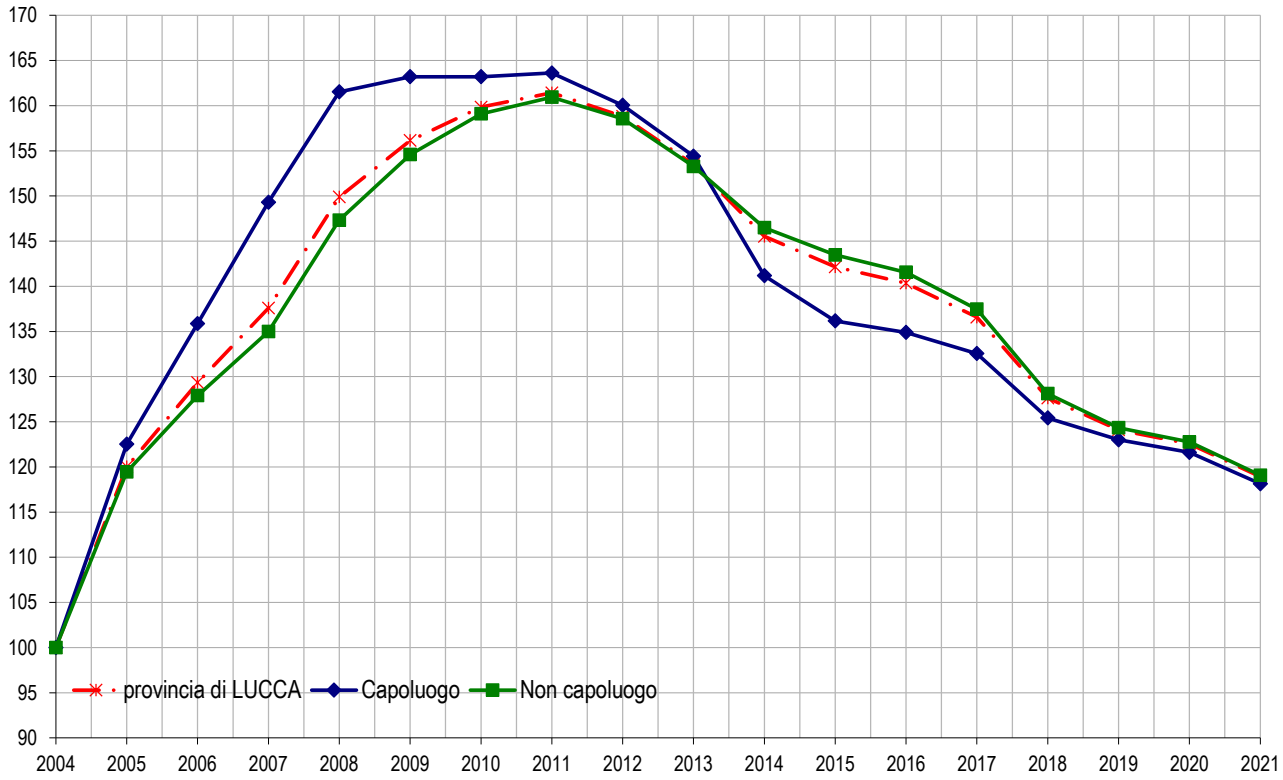


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
GARFAGNANA	945	-5,2%
MEDIA VALLE	1.040	-5,6%
PIANA DI LUCCA	1.390	-2,2%
VERSILIA	2.564	-2,7%
CAPOLUOGO	1.706	-2,9%
Totale Provincia	**1.917**	**-3,0%**

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



Il comune – *Lucca*

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lucca

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CENTRO STORICO (PARTE MENO PREGIATA) -	144	48,5%	2,90%	2.294	-3,9%
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,	36	58,7%	2,96%	2.513	-2,0%
C1	BORGO GIANNOTTI - S. MARCO - ARANCIO - S. FILIPPO - S. CONCORDIO - S. ANNA -	144	20,1%	2,89%	1.921	-4,0%
D1	MONTUOLO,S. ANGELO, ANTRACCOLI,TEMPAGNANO,S. VITO,SS ANNUNZIATA, S. CASSIANO S. PIETRO A VICO,NAVE, S. MARCO,S. ANNA,SAN CONCORDIO	588	34,5%	2,66%	1.858	-2,4%
D2	S. ALESSIO - PIEVE S. STEFANO - S. MARTINO IN VIGNALE ,MUTIGLIANO,CAPPELLA,ARSINA,MONTE S. QUIRICO, VALLE BUIA,CARIGNANO	48	62,8%	2,17%	1.775	-3,0%
D3	MUGNANO - SORBANO, GATTAIOLA, FAGNANO	55	73,0%	2,69%	1.792	-1,4%
D4	PONTE A MORIANO - AQUILEA - SALTOCCHIO - S. GEMIGNANO - SESTO M. - S. STEFANO M. - S. LORENZO M. - S. QUIRICO M. -	52	22,6%	1,95%	1.558	-3,6%
E1	PIAGGIONE-VINCHIANA-OMBREGLIO-S. PANCRAZIO-CHIATRI-STABBIANO-VECOLI-PIAZZANO-S. MACARIO IN MONTE-PIEVE S. STEFANO	55	63,6%	2,64%	1.458	-2,2%
E2	BALBANO-NOZZANO-MAGGIANO-S. MARIA COLLE- P. S. PIETRO-S. MACARIO PIANO- CARIGNANO-S. MARIA GIUDICE-MASSA PISANA,CERASOMMA	115	28,5%	1,98%	1.538	-2,3%
R1	ZONA RURALE	4	nd	3,10%	1.412	-3,2%
R2	ZONA RURALE	4	46,7%	5,43%	1.412	-3,2%
R3	ZONA RURALE	0	nd	nd	1.412	-3,2%
	Lucca	**1.244**	**37,3%**	**2,58%**	**1.845**	**-2,8%**

FOCUS provinciale – *Massa Carrara*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Massa Carrara, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 32).

Nello specifico, 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.

In Tabella 34 sono riportati i valori relativi a NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale; il dato relativo all'intera provincia mostra un numero di NTN pari a 2.480 che, confrontate con le 1.606 del 2020, corrispondono ad un aumento del 54.4%. Dal confronto con le altre province della Toscana, emerge che soltanto Grosseto ha registrato un aumento più consistente in merito al numero di NTN.

L'analisi delle singole macroaree provinciali mostra che ognuna di esse ha registrato una variazione positiva molto consistente; in termini percentuali l'Alta Lunigiana è la macroarea con l'aumento maggiore (78,9%), seguita da Montignoso (73,5%), mentre le altre si attestano intorno ad un aumento del 50%.

In termini assoluti, l'area Sud-Ovest e Massa Capoluogo sono le macroaree col maggior numero di NTN, rispettivamente pari a 852 e 786, che in termini relativi rappresentano il 34,4% e il 31,7% del volume di compravendite dell'intera provincia; è interessante notare come queste percentuali siano in sensibile calo, del 1,9% e dell'1,0%, rispetto al 2020, a vantaggio proprio dell'Alta Lunigiana e di Montignoso che vedono così aumentare il loro peso all'interno della provincia.

In Figura 33 la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra l'andamento grafico di quanto esplicitato precedentemente; si nota infatti la decisa inversione di tendenza per l'intera provincia rispetto a quanto registrato negli ultimi due anni, arrivando addirittura molto prossimi ai dati del 2007.

In Figura 34 la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo è qualitativamente molto simile al grafico relativo al NTN, confermando quanto già emerso; anche in questo caso, si nota che il dato relativo all'IMI è tornato paragonabile ai valori del 2007, quando ha avuto inizio un periodo di flessione che ha invertito la tendenza soltanto nel 2014.

In Tabella 35 la quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale presentano ovunque segni negativi; il dato aggregato sull'intera provincia mostra una diminuzione del 2,3%, cui ha contribuito in misura significativa il dato dell'area Sud-Ovest, ossia quella col più alto numero di NTN ma che ha visto il decremento della quotazione più marcato (-2,8%); in diminuzione, seppur in maniera sensibilmente più lieve, anche il dato di Massa Capoluogo e Montignoso.

In termini assoluti, la quotazione media provinciale è di 1.586 €/m^2, con l'area di Montignoso che si conferma quella con la quotazione maggiore (2.156 €/m^2) seguita dal capoluogo (2.101 €/m^2); l'area Sud-Ovest riporta un dato intermedio pari a 1.657 €/m^2, mentre la Bassa Lunigiana e l'Alta Lunigiana si confermano le zone con la quotazione minore, risultando di poco inferiore ai 1.000 €/m^2.

In Figura 35 la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo conferma l'andamento negativo iniziato nel 2011; si nota inoltre che la diminuzione rilevata nel 2021 rispetto al 2020 è più marcata della diminuzione rilevata con le statistiche del 2020 rispetto al 2019.

In Tabella 36 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle singole zone. Tutte le zone OMI del comune di Massa, ad eccezione della D4, mostrano un deciso aumento del numero di NTN, in accordo col dato provinciale; significativo è quanto emerso per la zona E3 – Marina di Massa, che, oltre ad avere il maggior numero di NTN (246), ha avuto uno degli aumenti percentuali più marcati (75,6%); in riferimento al numero di NTN, oltre alla zona E3, quelle a maggior numero di scambi si confermano la B1 – Centro Città e la C1 - S. Carlo - Circondario del centro fino all`autostrada (rispettivamente 175 NTN e 126 NTN).

In merito alle quotazioni medie si evidenzia come tutte le zone OMI presentino andamenti negativi, anche piuttosto marcati, rispetto alla precedente annualità; il dato peggiore è quello della zona E4 - Ronchi – Poveromo (-2,7%), ma ancora più significativo è il dato della zona C1 (-2,4%), trattandosi appunto di una delle zone con maggior volume di scambi; più contenuti sono i decrementi delle altre zone, in particolare la E3 (-1,2%) e la B1 (-1,5%).

In termini assoluti, la zona E4 (2.738 €/m^2) si conferma quella col valore più alto, seguita dalla zona E3 (2.616 €/m^2), con la differenza tra le due zone che si è andata assottigliando; la R1 – Zona pedemontana e montana è risultata ancora quella col valore più basso (1.243 €/m^2).

La provincia – Massa Carrara

Figura 32: Macroaree provinciali di Massa Carrara

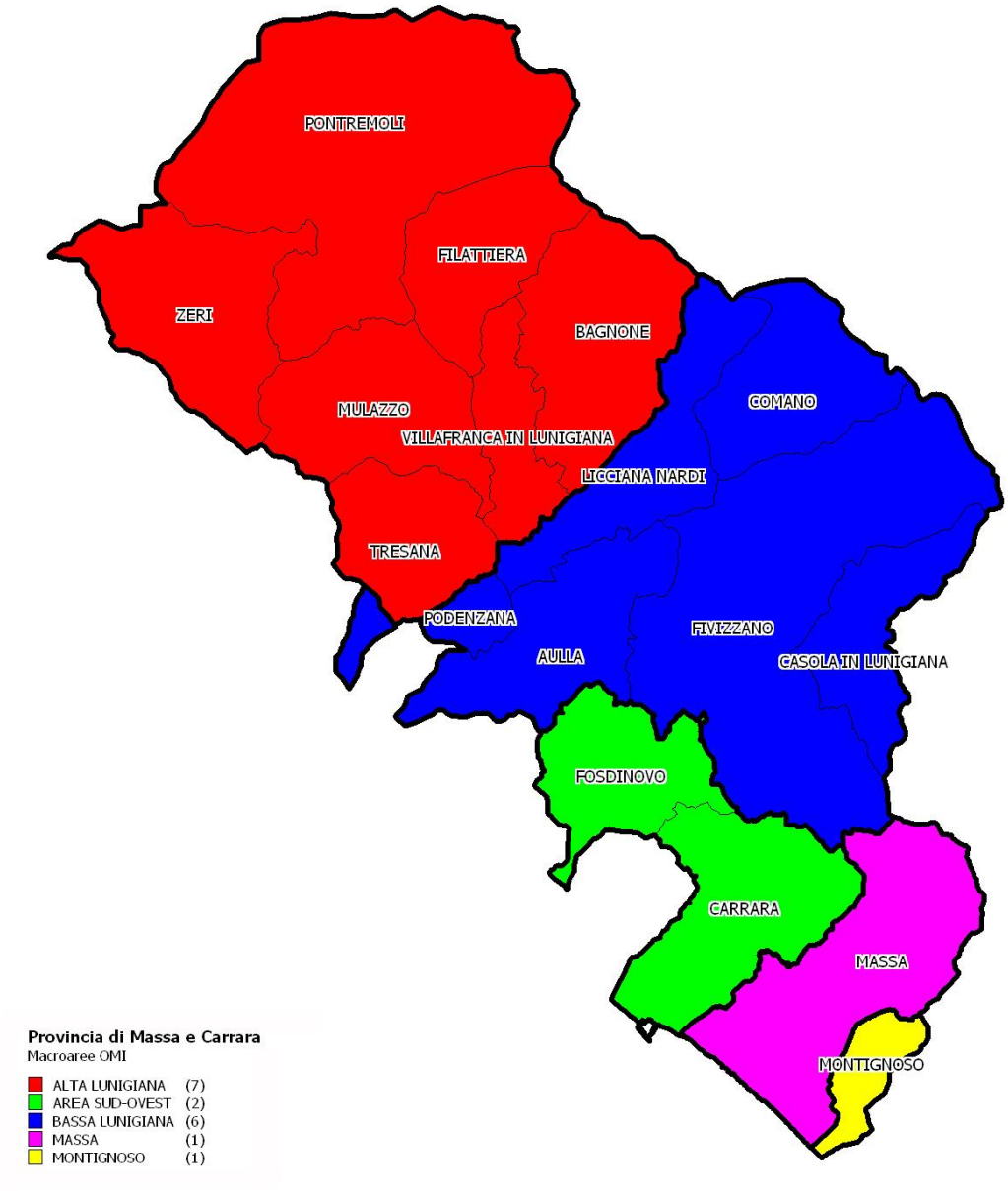


Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
ALTA LUNIGIANA	359	78,9%	1,6%	0,68	14,5%
AREA SUD-OVEST	852	46,0%	2,2%	0,68	34,4%
BASSA LUNIGIANA	306	57,1%	1,4%	0,50	12,3%
MONTIGNOSO	177	73,5%	2,4%	1,00	7,1%
CAPOLUOGO	786	49,8%	1,9%	0,64	31,7%
Totale Provincia	**2.480**	**54,4%**	**1,9%**	**0,65**	**100,0%**

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

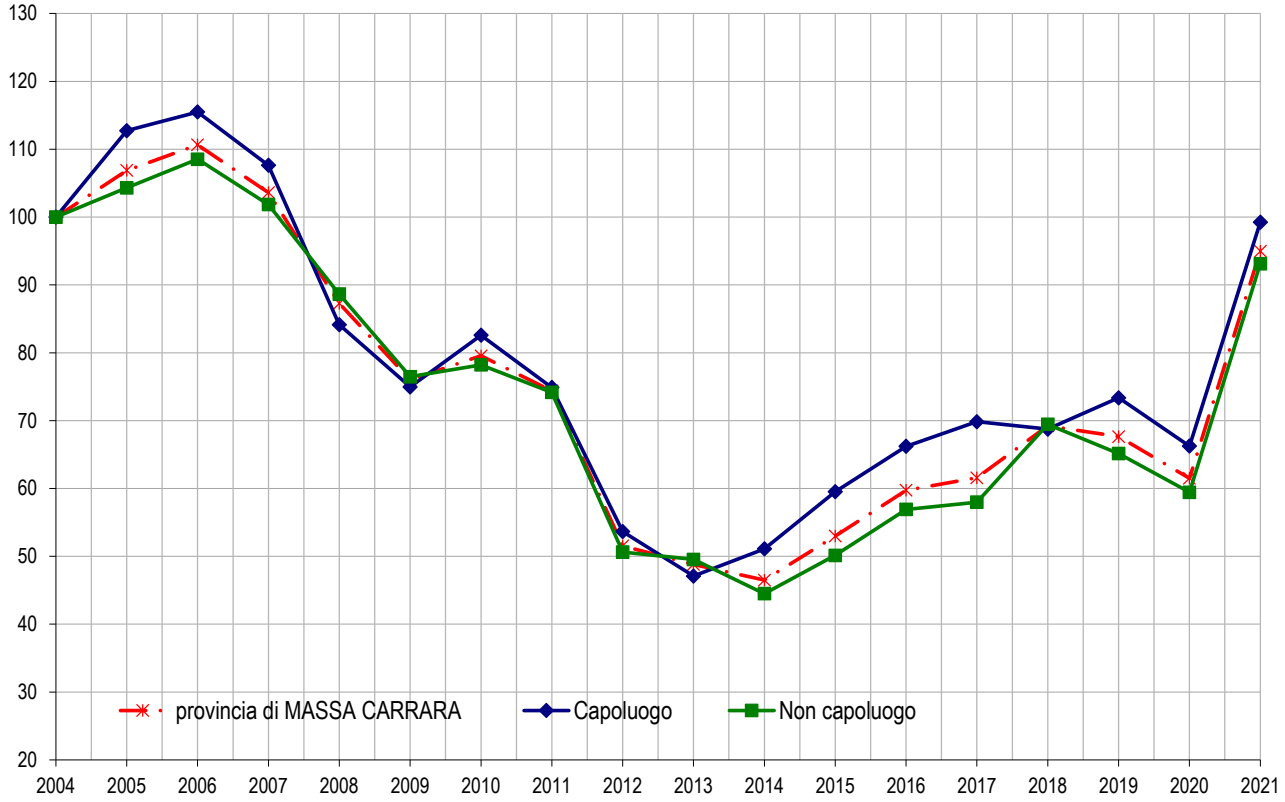


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

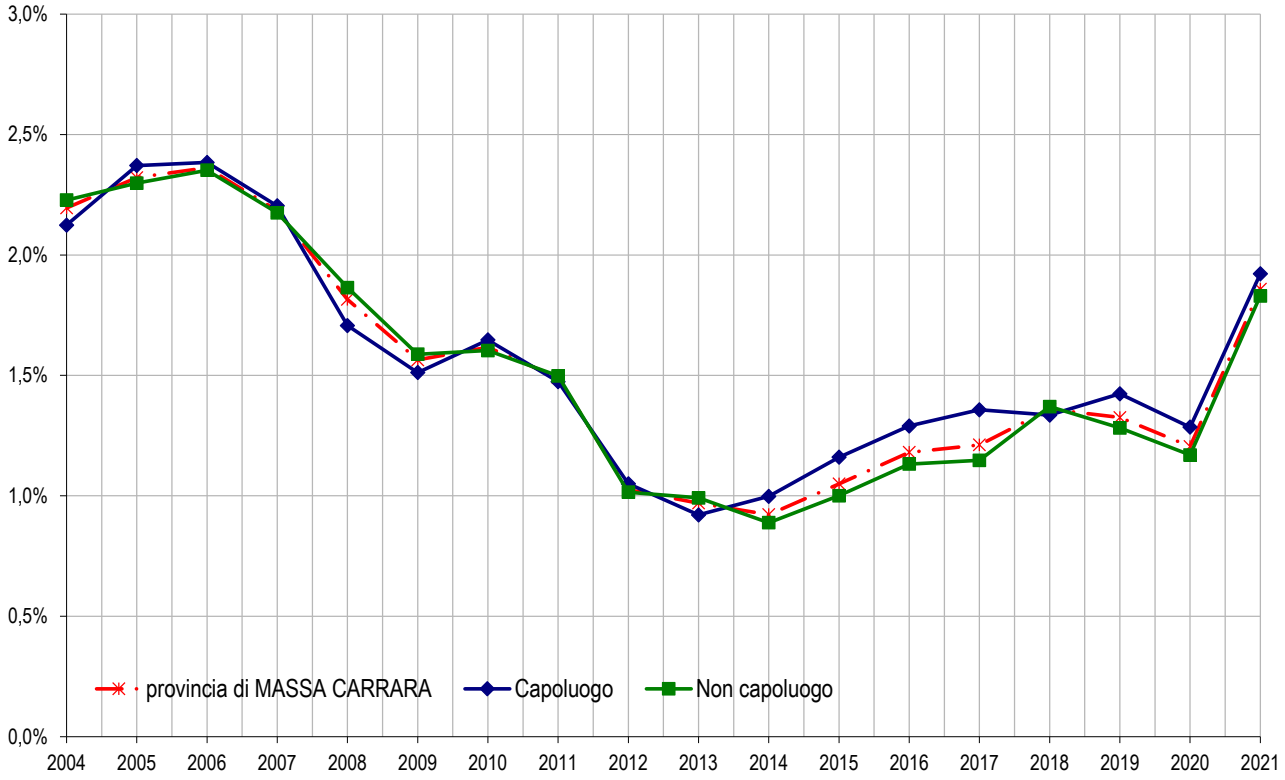
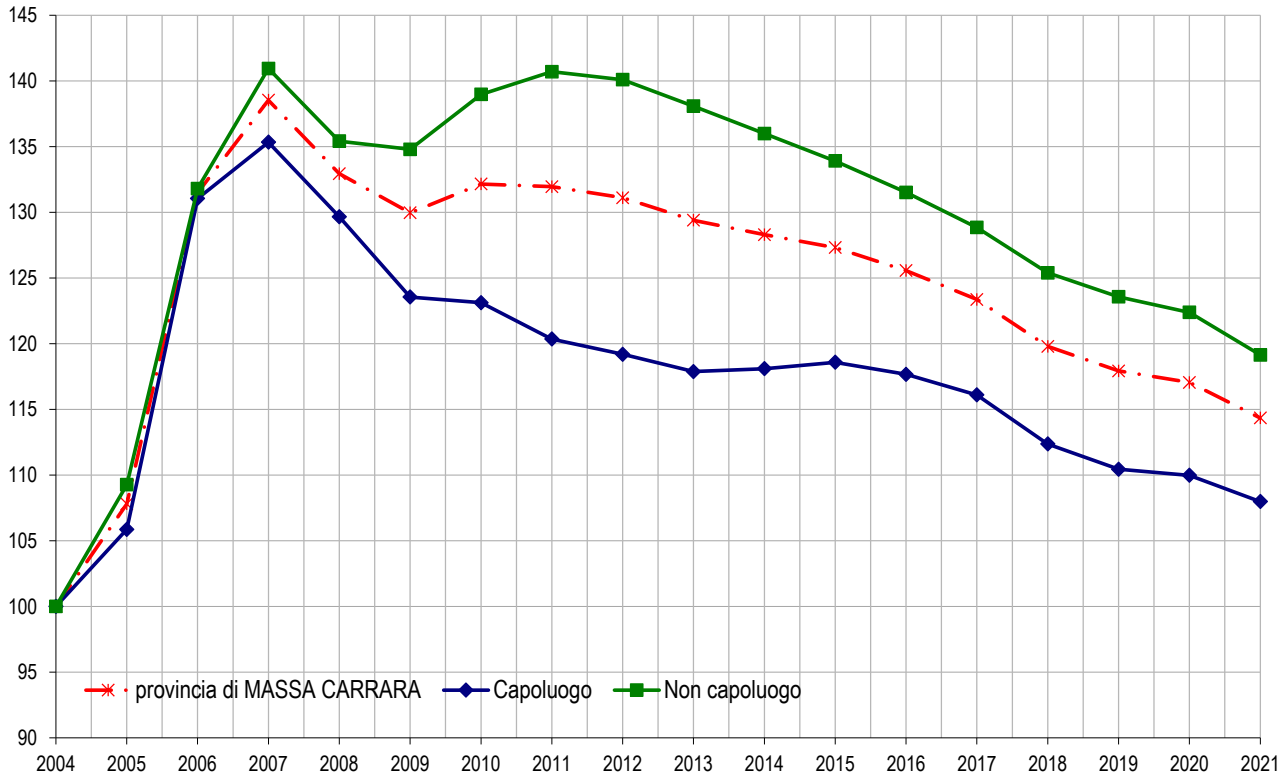


Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ALTA LUNIGIANA	940	-2,8%
AREA SUD-OVEST	1.657	-2,8%
BASSA LUNIGIANA	998	-2,8%
MONTIGNOSO	2.156	-1,4%
CAPOLUOGO	2.101	-1,8%
Totale Provincia	**1.586**	**-2,3%**

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



Il comune – *Massa*

Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Massa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CENTRO CITTA	175	42,6%	2,08%	1.954	-1,5%
C1	S. CARLO - CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL`AUTOSTRADA	126	30,6%	1,49%	2.178	-2,4%
D1	PIANURA LATO MONTIGNOSO	40	36,2%	1,48%	2.397	-1,4%
D3	ROMAGNANO - CANDIA - CASTAGNARA	45	65,0%	1,61%	1.854	-1,3%
D4	INDUSTRIALE APUANA	5	-20,8%	1,10%	1.403	-2,4%
E2	PARTACCIA-BONDANO-RICORTOLA	76	40,3%	1,70%	1.996	-0,2%
E3	MARINA DI MASSA	246	75,6%	2,74%	2.616	-1,2%
E4	RONCHI-POVEROMO	45	29,4%	2,63%	2.738	-2,7%
R1	ZONA PEDEMONTANA E MONTANA	27	107,3%	0,96%	1.243	-4,6%
	Massa	**786**	**49,8%**	**1,92%**	**2.151**	**-1,6%**

FOCUS provinciale – *Pisa*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Pisa, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 36).

In Tabella 37 sono riportati NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale relativi all'anno 2021.

Il numero delle transazioni normalizzate NTN risulta per l'intera provincia di Pisa pari a 5.958, in crescita rispetto all'anno precedente del 32,5%, in linea con il dato regionale. L'esame delle singole macroaree denota un andamento piuttosto diversificato dell'NTN, con le macroaree Valdera (1.776), Capoluogo (1.462) e Area Pisana (1.338) caratterizzate dai maggiori volumi di compravendita e le macroaree Val di Cecina Ovest (218) e Val di Cecina Est (289) caratterizzate dai volumi minori. Proprio per questo, tali macroaree risultano caratterizzate da una variazione rispetto al 2020, pari rispettivamente a 83,1% e 41,7%, decisamente sopra la media provinciale.

In Figura 37 è riprodotta la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2004.

Dopo una fase più o meno in calo fino al 2013, il numero indice del NTN ha ripreso a salire per il capoluogo fino al 2016 mentre per l'intera provincia e per i comuni non capoluogo la ripresa è continuata fino al 2019. Successivamente, i dati hanno cominciato a calare fino al 2020, anno del lockdown dovuto alla pandemia da Covid-19, per riprendere a salire nel 2021.

In Figura 38 è riprodotta la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2004.

Il grafico mostra un andamento analogo a quello del numero indice del NTN sopra descritto.

In Tabella 38 sono indicate Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale relative all'anno 2021.

La quotazione media provinciale risulta pari a 1.467 €/m^2, in calo dello 0,9% rispetto all'anno precedente. In valore assoluto, le quotazioni più alte sono quelle di Pisa Capoluogo con 1.875 €/m^2 mentre quelle più basse si registrano nelle Colline Pisane (1.159 €/m^2). Le variazioni delle quotazioni rispetto al 2020 nelle diverse macroaree sono piuttosto omogenee e contenute, con oscillazioni comprese fra -0,5% (Area Pisana, Comprensorio del Cuoio, Valdera) e -1,6% (Colline Pisane e Val di Cecina Ovest).

In Figura 39 è riportata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dal 2004.

Il grafico mostra un andamento del numero indice della quotazione media, sostanzialmente omogeneo per i tre gruppi descritti, in crescita fino al 2012 e poi in diminuzione fino al 2021.

In Tabella 39 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio di ciascuna delle 15 zone OMI in cui è suddiviso il territorio del comune di Pisa.

In riferimento alle transazioni normalizzate, il comune di Pisa ha registrato 1.462 NTN, in crescita del 27,6% rispetto all'anno precedente (crescita inferiore 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 2021, la zona D1 insieme alla zona E2.

Le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI B2 "Lungarni" pari a 2.463 €/m^2 mentre quelle più basse si registrano nella zona E1 – zona industriale e artigianale con 1.533 €/m^2. La quotazione media del comune è pari a 1.864 €/m^2 in calo (-1,4%) 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

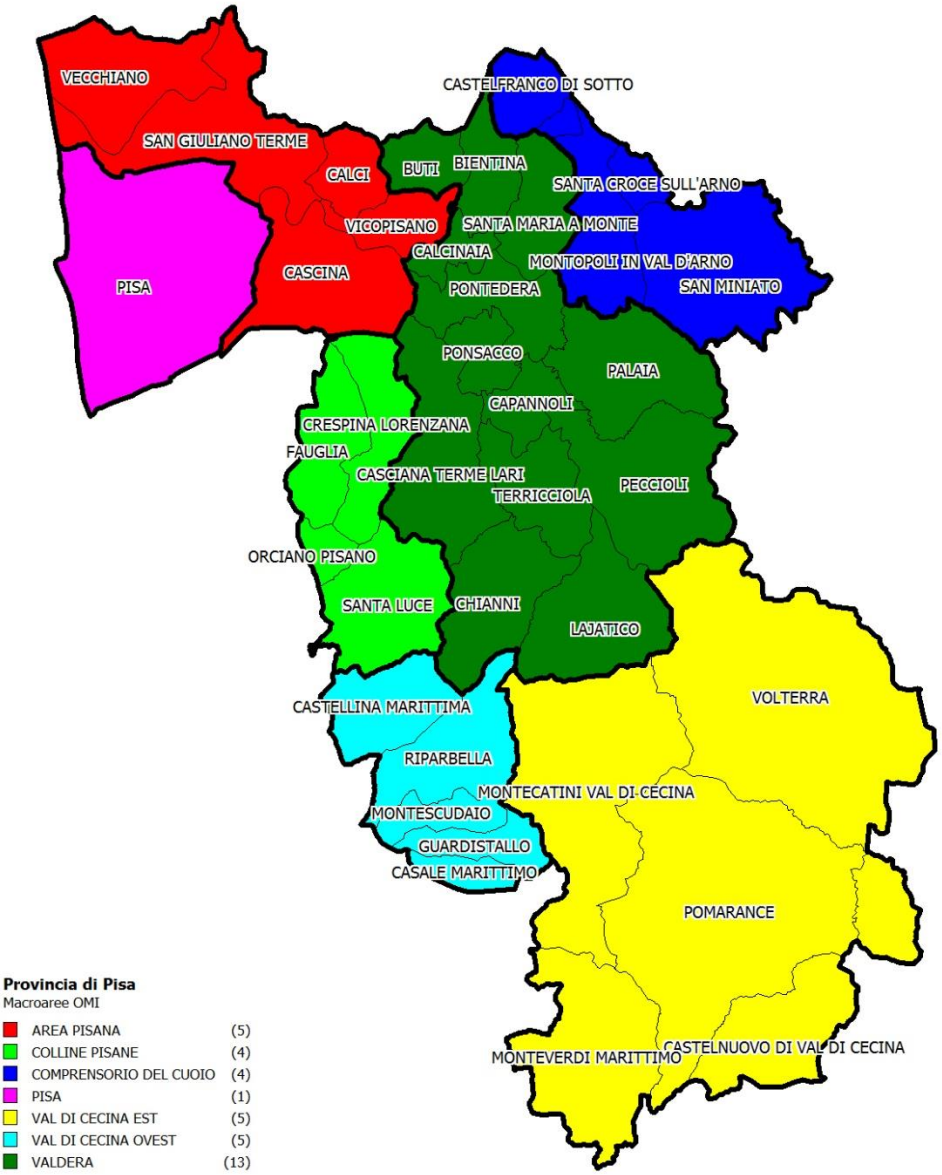


Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
AREA PISANA	1.338	25,4%	2,8%	0,55	22,5%
COLLINE PISANE	159	39,5%	2,4%	0,67	2,7%
COMPRENSORIO DEL CUOIO	716	32,4%	2,3%	0,55	12,0%
VAL DI CECINA EST	289	41,7%	1,9%	0,56	4,8%
VAL DI CECINA OVEST	218	83,1%	3,3%	1,50	3,7%
VALDERA	1.776	35,9%	2,9%	0,77	29,8%
CAPOLUOGO	1.462	27,6%	2,6%	0,56	24,5%
Totale Provincia	**5.958**	**32,5%**	**2,6%**	**0,64**	**100,0%**

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

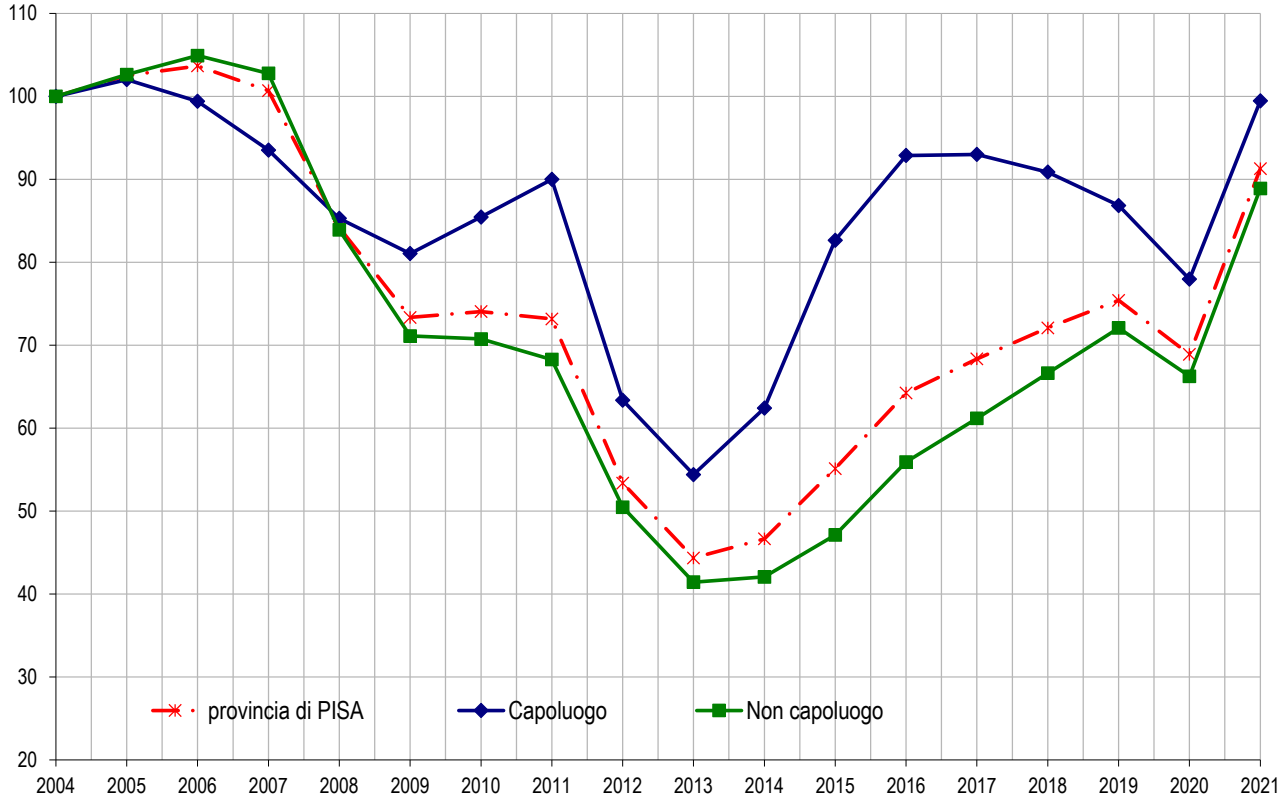


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

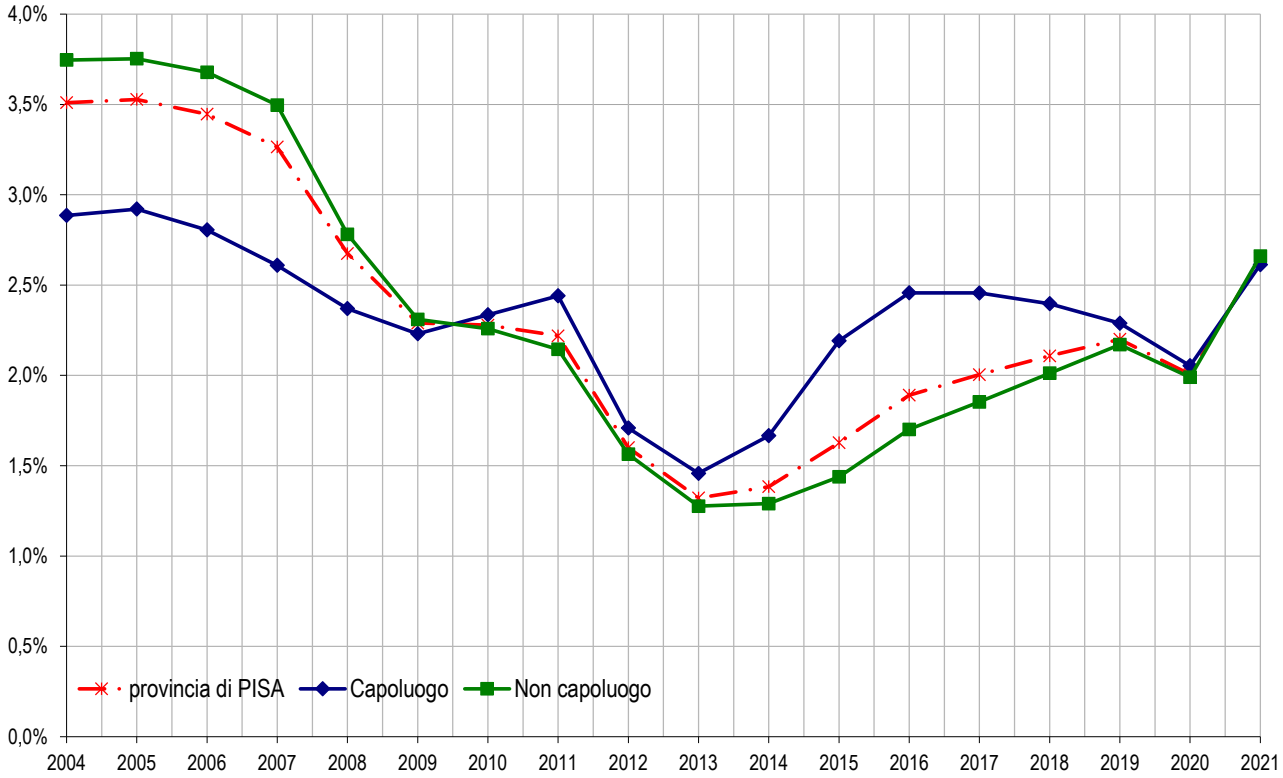
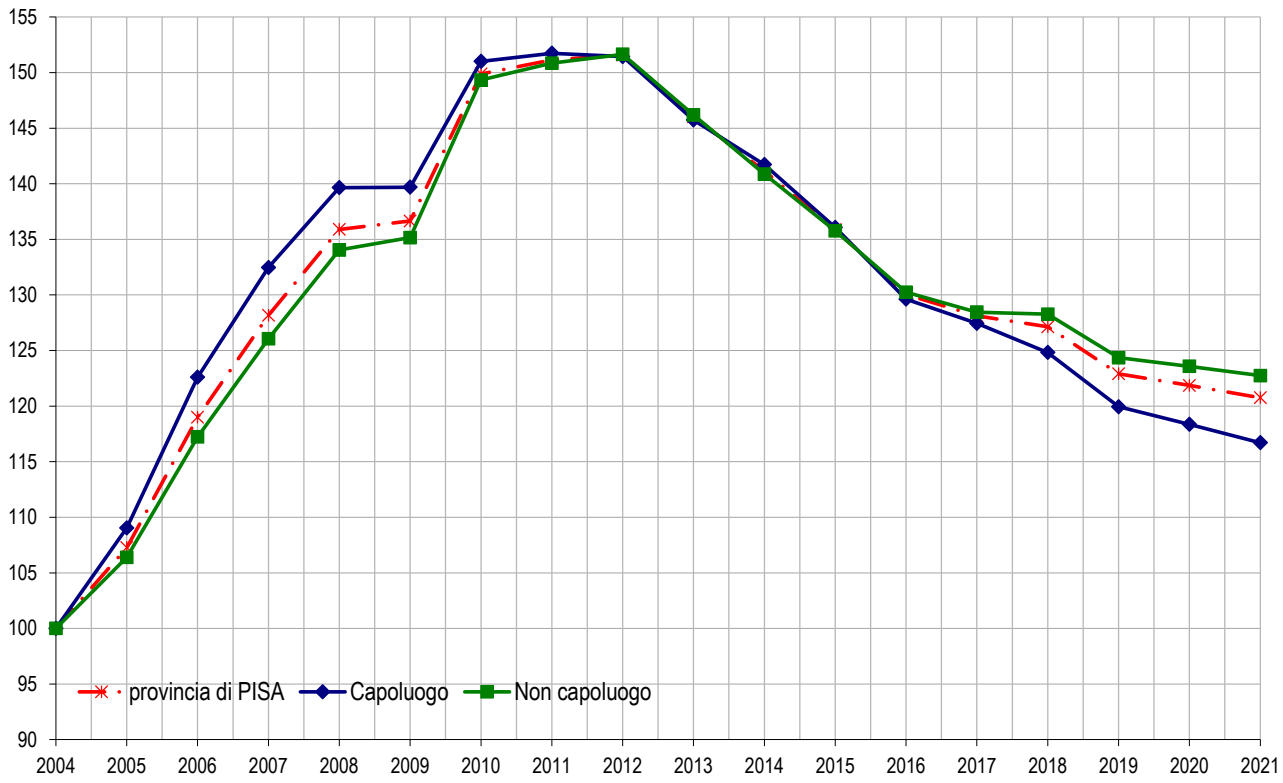


Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
AREA PISANA	1.500	-0,5%
COLLINE PISANE	1.159	-1,6%
COMPRENSORIO DEL CUOIO	1.301	-0,5%
VAL DI CECINA EST	1.187	-1,3%
VAL DI CECINA OVEST	1.468	-1,6%
VALDERA	1.254	-0,5%
CAPOLUOGO	1.875	-1,4%
Totale Provincia	**1.467**	**-0,9%**

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



Il comune – *Pisa*

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Pisa

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CENTRO STORICO NORD - QUARTIERI: S.FRANCESCO, S.TA MARIA	94	28,1%	1,98%	2.117	-1,2%
B2	LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMBACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO	17	35,4%	1,92%	2.463	-1,5%
B3	CENTRO STORICO SUD - QUARTIERI: S.MARTINO, S.ANTONIO	84	40,0%	2,72%	2.108	-1,2%
C1	ZONE: CONGRESSI, DON BOSCO, PRATALE, STADIO, INGEGNERIA, PORTA NUOVA	193	18,3%	2,50%	1.833	-1,3%
D1	ZONE: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE	256	32,0%	2,68%	1.633	-2,0%
D2	ZONE: I PASSI, GAGNO	27	9,2%	2,39%	1.592	-1,5%
D3	ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO	221	23,7%	2,83%	1.725	-1,4%
D4	ZONE: PIAGGE, S. MICHELE	25	44,1%	3,27%	2.075	-1,2%
D5	ZONA PORTA A LUCCA	92	31,8%	2,79%	2.033	-1,2%
D6	ZONA BARBARICINA	61	4,7%	1,66%	1.854	-1,5%
E1	Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO	5	18,4%	1,61%	1.533	-1,6%
E2	FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE	255	49,9%	3,36%	2.117	-1,2%
E3	FRAZIONI: PUTIGNANO, RIGLIONE, ORATOIO	82	18,3%	2,63%	1.638	-1,3%
E4	FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO	41	0,2%	2,72%	1.633	-1,5%
R1	FRAZIONI: S.ROSSORE, COLTANO, TOMBOLO, LE RENE	11	3,0%	1,51%	1.725	-1,4%
nd	nd	1	0,0%	16,67%	nd	nd
	Pisa	**1.462**	**27,6%**	**2,62%**	**1.864**	**-1,4%**

FOCUS provinciale – *Pistoia*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Pistoia, suddivisa in 6 macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 40).

La Tabella 40 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN, l'indice IMI (intensità del mercato immobiliare) e la variazione annua dei due parametri per le varie macroaree provinciali registrate nel 2021.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia un andamento positivo del numero di compravendite. Il maggior numero di transazioni è stato rilevato per l'Area Valdinievole (1.218 NTN), Pistoia Capoluogo (994 NTN) e per l'Area dell'Ombrone P/se (704 NTN) che, rispetto al 2020, hanno subito un incremento rispettivamente del 34,5%, del 25,8% e del 25,8%. Il numero delle transazioni per la Montagna Pistoiese (288 NTN), risulta, anch'esso in aumento, rispetto al 2020, del 40,4%, come quello delle Colline del Montalbano con un +72,6%, mentre quello di Sambuca Pistoiese (43 NTN) è in leggera diminuzione (-1,4%). L'aumento delle compravendite nella zona delle Colline del Montalbano risulta il dato più significativo rispetto all'anno precedente.

Relativamente alla quota di volumi delle compravendite nella provincia, Pistoia capoluogo rimane uno dei mercati più consistenti (29,2%) insieme con l'Area Valdinievole (35,8%) e l'Area dell'Ombrone P/se (20,7%), mentre le altre macroaree sono caratterizzate da volumi minori con percentuali che variano dall'8,5% all'1,3%.

I grafici riportati nella Figura 41 e nella Figura 42 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano stati in aumento dal 2013 al 2018 per iniziare a scendere nel 2019 e nel 2020. Nell'ultimo anno le transazioni risultano in evidente crescita sia per i comuni non capoluogo che per il comune capoluogo.

Come mostrato dalla Tabella 41, la quotazione media provinciale risulta pari a 1.312 €/m^2, con un calo pari all'1,8% rispetto al 2020. 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, con la diminuzione maggiore (-9,6%) e l'area dell'Ombrone P/se con il maggior aumento (+2,5%). Anche l'Area della Valdinievole (-3,3%) e Pistoia capoluogo (-0,1%) registrano una diminuzione rispetto all'anno precedente.

In valore assoluto la quotazione più alta è quella dell'Area dell'Ombrone Pistoiese con 1.513 €/m^2 e della Valdinievole 1.287 €/m^2, seguite da Pistoia capoluogo 1.286 €/m^2, dalle Colline del Montalbano 1.279 €/m^2 e dalla Montagna Pistoiese 1.197 €/m^2. La quotazione più bassa è registrata a Sambuca Pistoiese con 919 €/m^2.

La Figura 43 (serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo) evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2021 sia in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2012. Il dato su Pistoia capoluogo risulta, invece, stabile tra il 2020 e il 2021.

In Tabella 42 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, di ciascuna delle 12 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Pistoia.

Il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2021 per il comune di Pistoia è pari a 994, in aumento rispetto all'anno precedente del 25,8%. L'andamento nelle varie zone OMI risulta generalmente positivo, con aumenti delle compravendite praticamente in tutte le zone ed una diminuzione solo nelle zone periferiche D2, D3 e nella zona montana E4. La zona pedecollinare e di pianura E1, la zona centrale B2 e la zona di alta collina E3 risultano essere quelle che hanno registrato il maggior aumento.

La quotazione media per Pistoia è di 1.360 €/m^2 con una variazione in lieve aumento rispetto al 2020 pari allo 0,2%. Nelle zone OMI del comune la quotazione media più elevata si registra in zona C1 con 1.496 €/m^2 e la minima in zona E5 con 883 €/m^2. La variazione annuale delle quotazioni medie risulta positiva nelle zone C1, D1, E2 e E4, negativa nelle zone B1, B2 ed E3, stabile nelle zone rimanenti.

La provincia – Pistoia

Figura 40: Macroaree provinciali di Pistoia

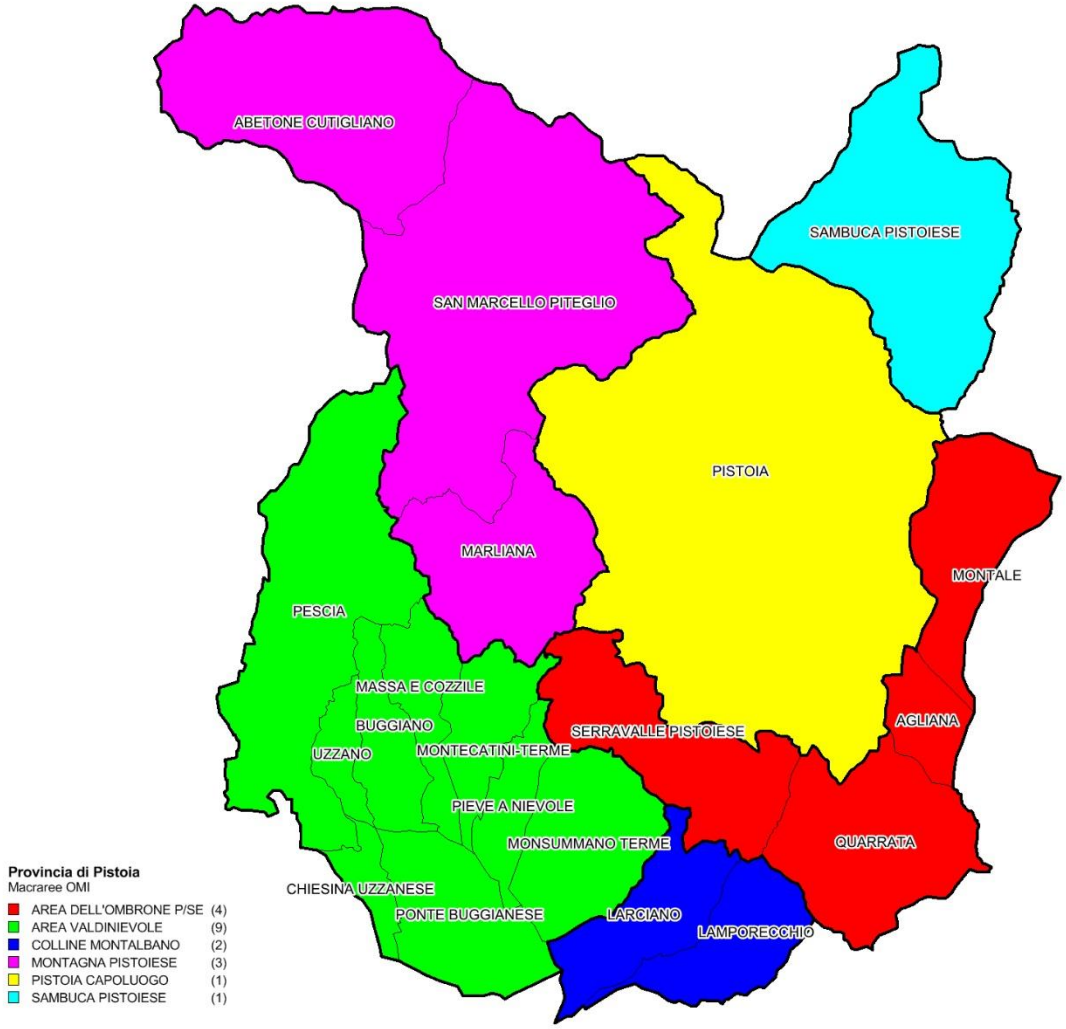


Tabella 40: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
AREA DELL'OMBRONE P/SE	704	25,8%	2,4%	0,48	20,7%
AREA VALDINIEVOLE	1.218	34,5%	2,2%	0,56	35,8%
COLLINE MONTALBANO	154	72,6%	2,1%	0,87	4,5%
MONTAGNA PISTOIESE	288	40,4%	1,7%	0,49	8,5%
SAMBUCA PISTOIESE	43	-1,4%	1,4%	-0,02	1,3%
CAPOLUOGO	994	25,8%	2,1%	0,43	29,2%
Totale Provincia	**3.401**	**31,2%**	**2,1%**	**0,50**	**100,0%**

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

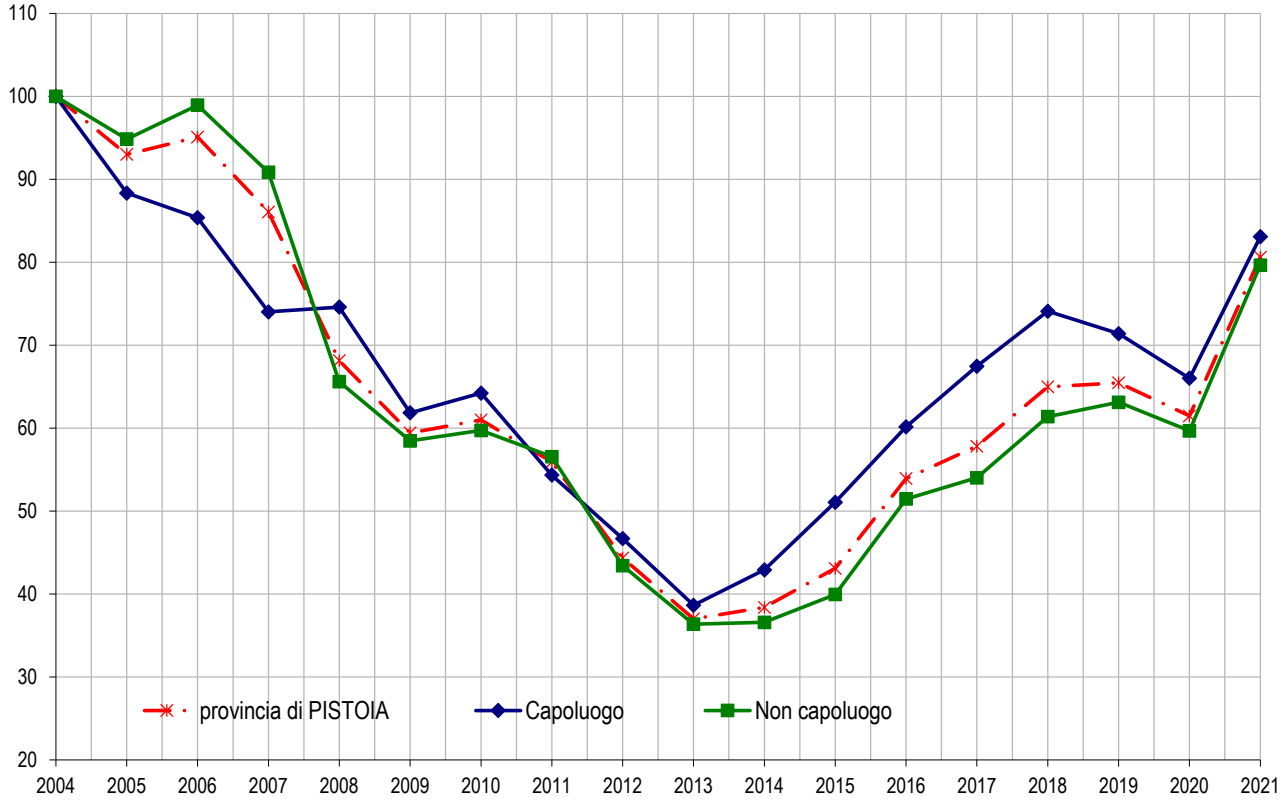


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

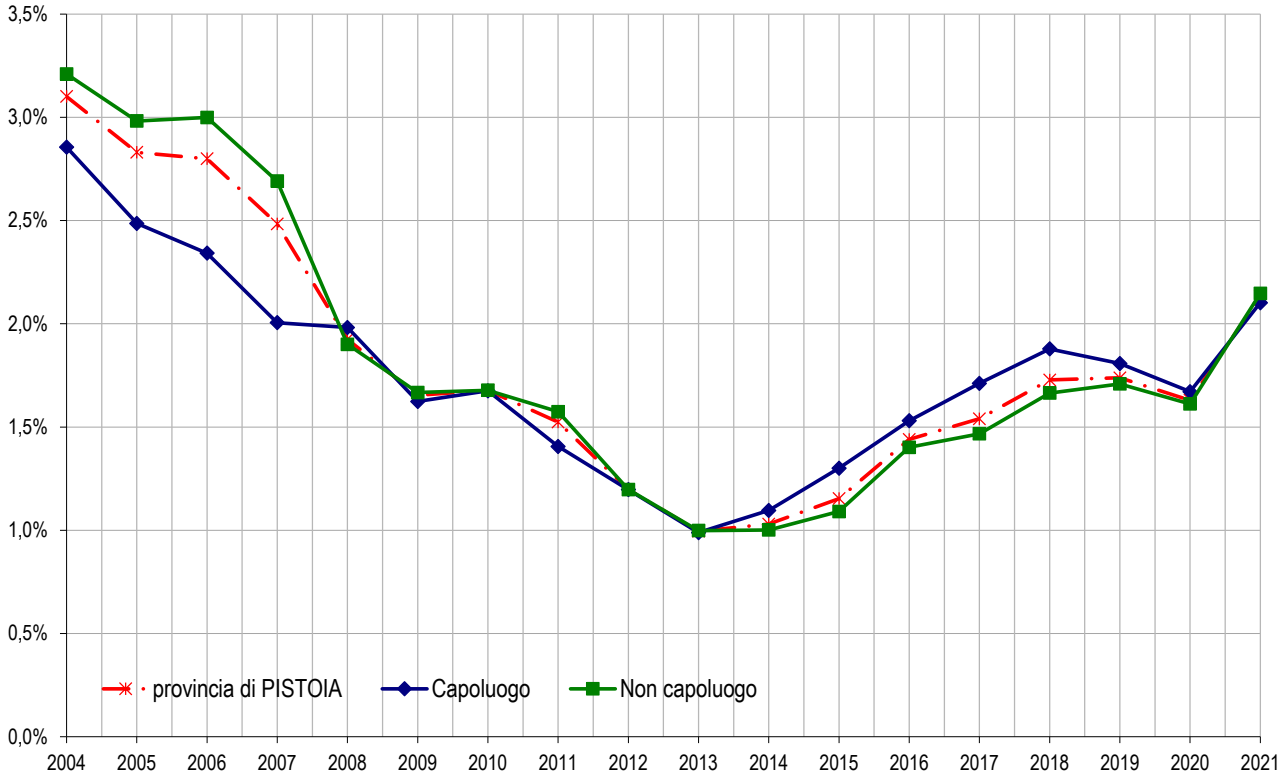
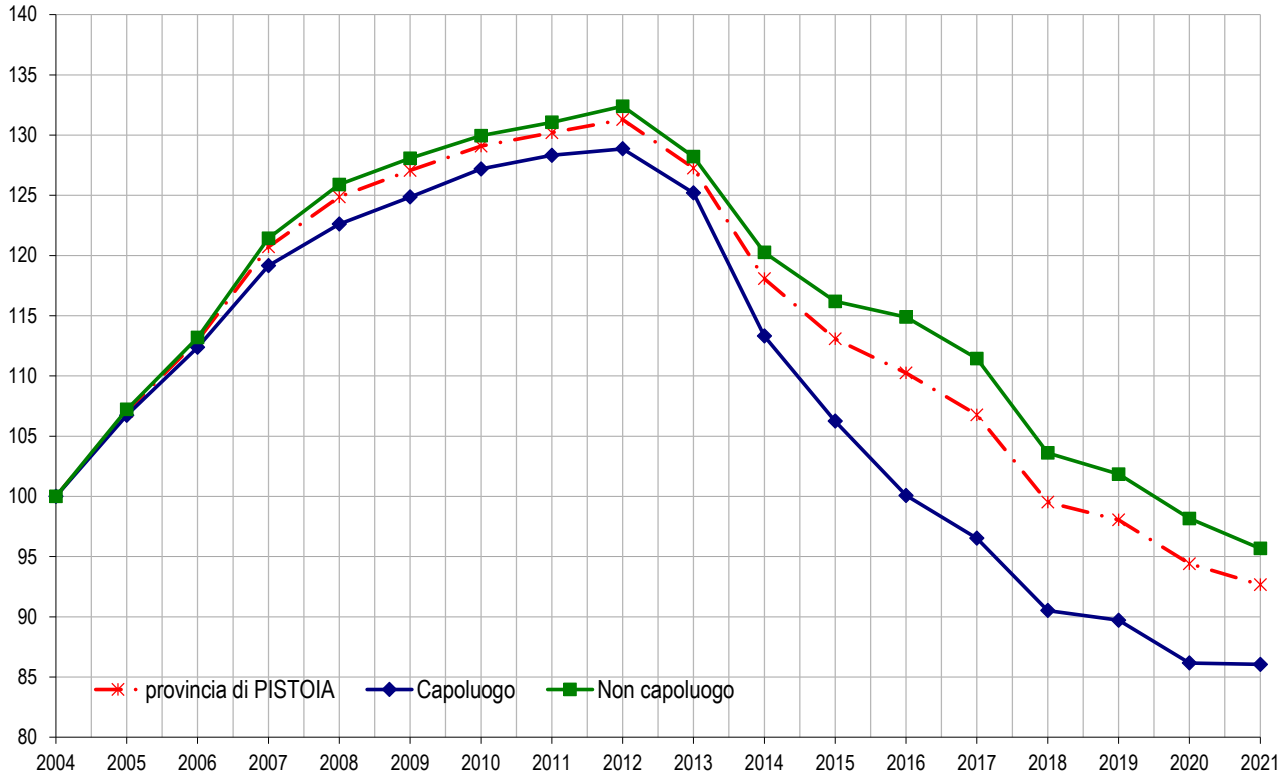


Tabella 41: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
AREA DELL'OMBRONE P/SE	1.513	2,5%
AREA VALDINIEVOLE	1.287	-3,3%
COLLINE MONTALBANO	1.279	-9,6%
MONTAGNA PISTOIESE	1.197	-5,7%
SAMBUCA PISTOIESE	919	-9,0%
CAPOLUOGO	1.286	-0,1%
Totale Provincia	**1.312**	**-1,8%**

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



Il comune – *Pistoia*

Tabella 42: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Pistoia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CENTRO STORICO (INTERNO ALLE MURA URBANE)	71	22,1%	1,99%	1.381	-3,5%
B2	SALA, BUOZZI, CINO, CAVOUR	52	46,1%	2,97%	1.617	-4,4%
C1	DESIDERI, STADIO, PERTINI	135	19,7%	2,27%	1.496	3,8%
D1	ADUA, DALMAZIA, MARINO MARINI	151	21,3%	2,01%	1.483	2,6%
D2	SANT`AGOSTINO	9	-21,5%	2,37%	1.375	0,0%
D3	VERGINE, FAGIOLO, SPERONE	71	-8,5%	2,48%	1.421	0,3%
E1	FRAZIONI PEDECOLLINARI E DI PIANURA	323	41,3%	1,95%	1.379	-0,9%
E2	FRAZIONI DI BASSA COLLINA	94	12,8%	2,23%	1.142	1,5%
E3	FRAZIONI DI ALTA COLLINA	58	83,8%	2,18%	958	-1,3%
E4	CIREGLIO, LE PIASTRE	11	-7,9%	1,56%	1.006	0,6%
E5	FRAZIONI MONTANE	18	23,1%	1,71%	883	0,0%
R1	ZONA RURALE A NORD DEL TERRITORIO COMUNALE	1	nd	6,25%	nd	nd
	Pistoia	**994**	**25,8%**	**2,10%**	**1.360**	**0,2%**

FOCUS provinciale – *Prato*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Prato, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 44).

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 macroarea 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. La macroarea del Montalbano, invece, si sviluppa nella porzione di territorio opposta; è composta da due comuni e rappresenta un ambito territoriale tipico della collina toscana caratterizzato da maggior pregio. Le altre due macroaree sono rappresentate rispettivamente dal comune di Montemurlo, che, oltre ad essere il comune con maggior numero di abitanti dopo il capoluogo, evidenzia una realtà peculiare sia dal punto di vista industriale che agronomico, e quella relativa al capoluogo provinciale (Prato Capoluogo), identificata con il perimetro del comune di Prato.

Rispetto all'annualità precedente, caratterizzata dalla crisi sanitaria dovuta alla diffusione del virus Covid-19, nell'anno 2021 l'andamento del mercato immobiliare residenziale registra a livello provinciale un importante aumento del numero delle compravendite, pari a +23,4% (Tabella 43), con un numero di compravendite NTN pari a 3.036, superiore anche rispetto agli anni prima della crisi.

Dalla stessa Tabella 43, emerge altresì che la macroarea Montemurlo ha riportato i valori più alti di aumento percentuale nel numero delle transazioni (+30,9%), mentre la macroarea Val di Bisenzio riporta la percentuale più bassa, ma pur sempre significativa (+17,7%). In linea con la percentuale media della provincia le macroaree Montalbano (+27,7%) e Prato Capoluogo (+23%).

I grafici riportati nella Figura 45 e nella Figura 46 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI relativi all'intera provincia, al comune capoluogo ed anche ai comuni non capoluogo, in aumento costante dal 2013 fino al 2019, dopo la brusca inversione di tendenza subita nel corso dell'anno 2020, presentano per l'anno 2021 una netta inversione di tendenza riproponendo nuovamente un trend di crescita.

Per quanto riguarda invece le quotazioni, la Tabella 44, che riporta le quotazioni medie nelle varie macroaree provinciali, evidenzia come, a fronte di un aumento in termini di NTN, le quotazioni medie risultano pressoché costanti su tutto il territorio della provincia di Prato; si registra, infatti, in tutte le macroaree della provincia una diminuzione assai modesta delle quotazioni rispetto all'annualità precedente, con un valore pari a -0,6%, uniformemente distribuito su tutto il territorio.

Dalla stessa Tabella 44 si evince che la quotazione media provinciale risulta pari a 1.705 €/m^2, dato sostanzialmente in linea con la quotazione media del comune di Prato 1.747 €/m^2 e della macroarea Montemurlo 1.709 €/m^2; la macroarea Montalbano registra invece una quotazione media più alta pari a 1.839 €/m^2, che rappresenta ancora una volta (così come negli anni precedenti) la quotazione più elevata della provincia. La macroarea Val di Bisenzio, infine, in analogia con gli anni passati, segna ancora valori unitari notevolmente inferiori alla media provinciale, pari a 1.258 €/m^2.

Nella Figura 47 è riportato l'andamento delle quotazioni per l'intera provincia, il capoluogo ed i comuni non capoluogo; dalla lettura dei dati ivi riportati si rileva come i valori, a partire dall'anno 2012, abbiano seguito un trend in diminuzione o di sostanziale stazionarietà, soprattutto in riferimento all'ultimo quinquennio.

In Tabella 45 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle 16 zone OMI nelle quali è suddiviso il comune capoluogo.

Nell'anno 2021, rispetto all'annualità precedente, per il comune Capoluogo si ha un importante aumento delle transazioni, in termini di NTN (+23%), così come già sopra evidenziato.

Le zone, nelle quali si registra un aumento consistente delle transazioni, sono le seguenti: le zone D2 (+64,6%), E1 (+62,5%) che nella scorsa annualità aveva invece visto un deciso calo delle compravendite, D3 (+51,9%) ed R1 (+68,4%), seguite dalle zone C4 ed R4 in cui l'aumento percentuale è alto (rispettivamente +106,6% e +33,3%), ma tuttavia di scarsa significatività, in virtù dell'esiguo numero scambiato. Aumenti significativi si rilevano anche in altre zone del comune capoluogo, quali la zona B1 del centro storico (+24,3%), la zona C2 (+21,3%) ed anche la zona D1 (+25,4%) che nella precedente rilevazione aveva invece riportato un netto calo del numero delle compravendite. Infine, si cita la zona E3 dei Macrolotti industriali, che riporta una diminuzione nel numero delle compravendite (-8,8%), unica eccezione su tutto il territorio comunale, in un quadro di generale crescita.

In termini di quotazioni, il comune ha registrato una leggera decrescita. Il maggior calo delle quotazioni, sebbene assai modesto in termini assoluti, si registra nelle zone B1 e C2, pari rispettivamente a -2,9% e -2,4%, così come avvenuto anche nell'annualità precedente; un modesto aumento delle quotazioni si registra invece nella zona E1 (+1,5%) dove è stato registrato anche un aumento nel numero delle compravendite. In valore assoluto, la quotazione maggiore è - ancora una volta - quella registrata nella zona C1 con 2.122 €/m^2, sostanzialmente stazionaria rispetto all'annualità precedente, mentre la quotazione più bassa si riconferma quella relativa alla zona C4 (Il Cantiere) con 1.375 €/m^2.

La provincia – Prato

Figura 44: Macroaree provinciali di Prato

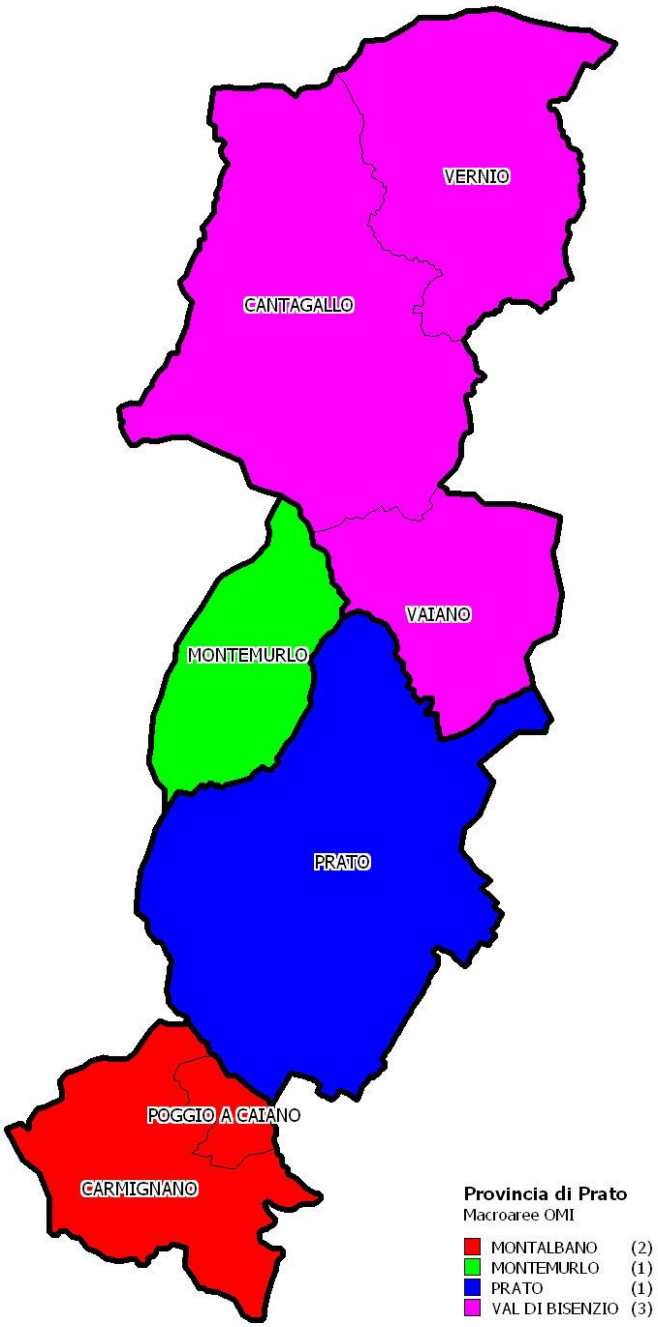


Tabella 43: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
MONTALBANO	282	27,7%	2,6%	0,55	9,3%
MONTEMURLO	204	30,9%	2,6%	0,60	6,7%
VAL DI BISENZIO	265	17,7%	2,4%	0,35	8,7%
CAPOLUOGO	2.285	23,0%	2,7%	0,50	75,3%
Totale Provincia	**3.036**	**23,4%**	**2,7%**	**0,50**	**100,0%**

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

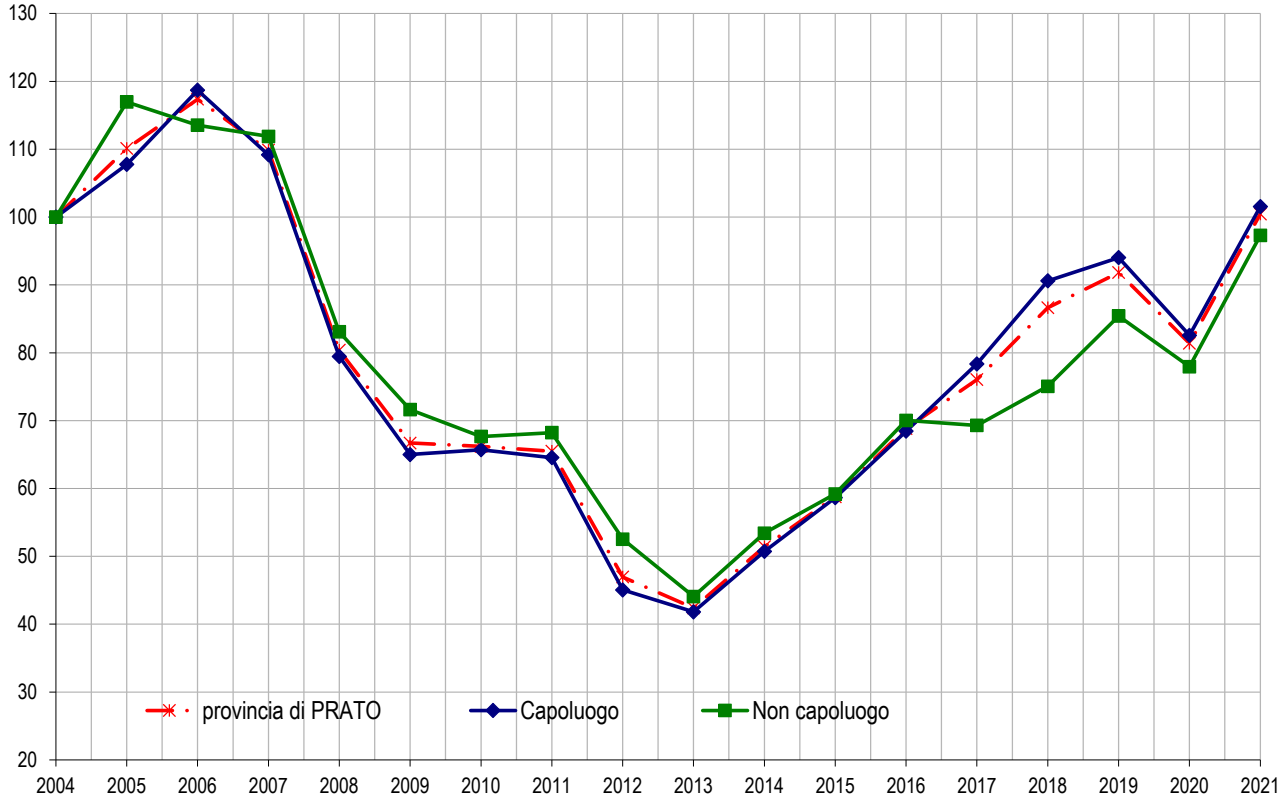


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

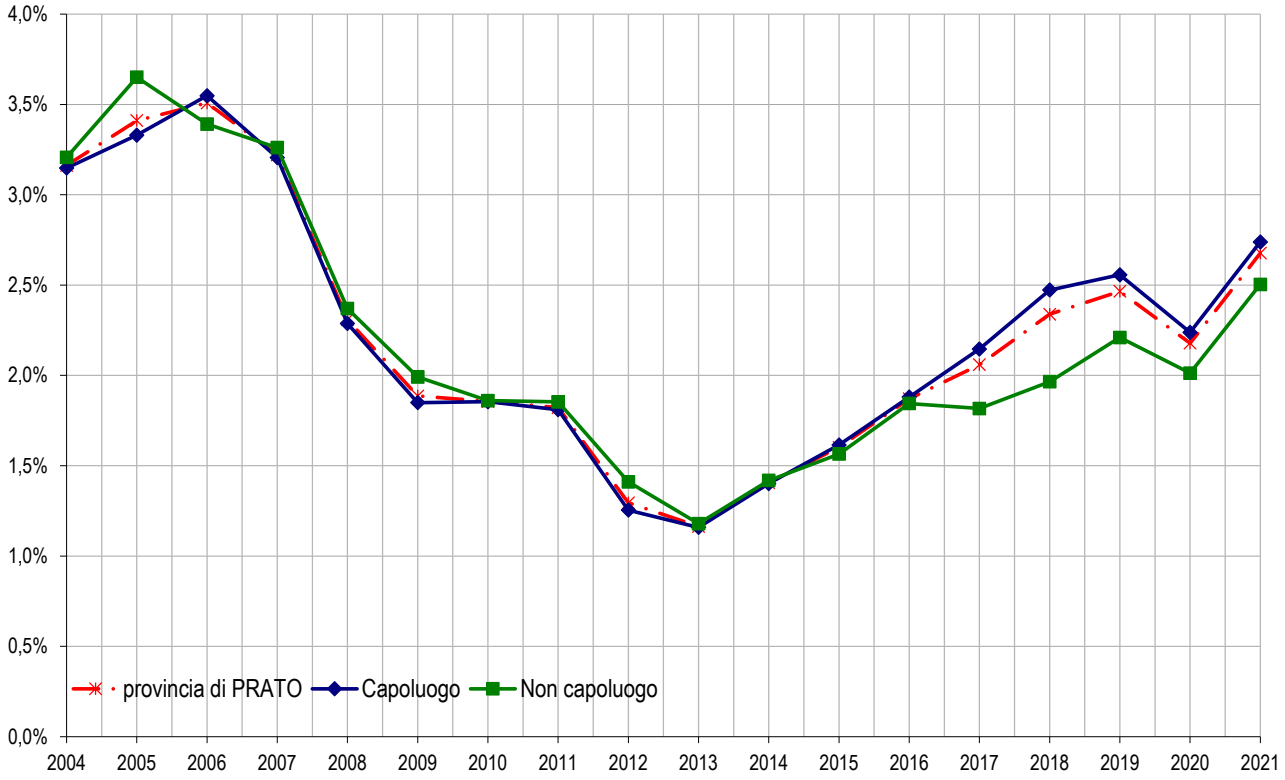
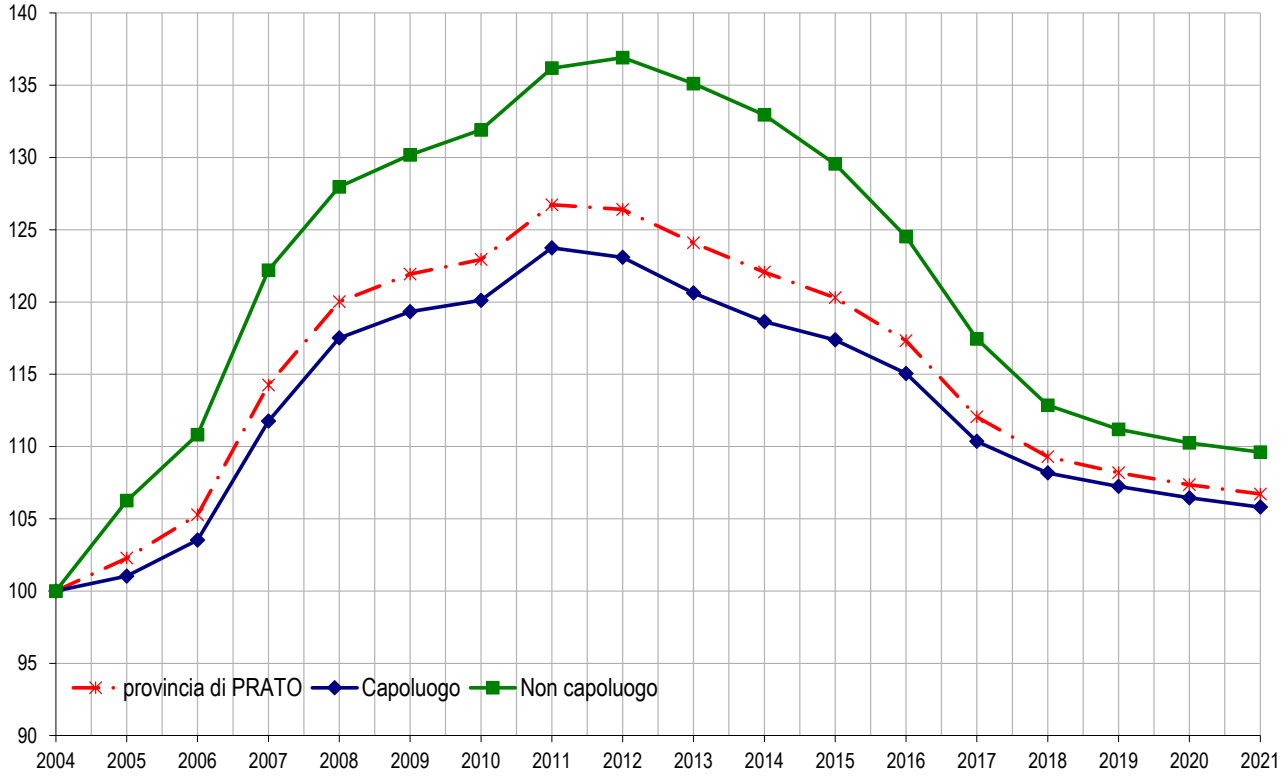


Tabella 44: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
MONTALBANO	1.839	-0,6%
MONTEMURLO	1.709	-0,6%
VAL DI BISENZIO	1.258	-0,6%
CAPOLUOGO	1.747	-0,6%
Totale Provincia	**1.705**	**-0,6%**

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



Il comune – *Prato*

Tabella 45: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Prato

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	CENTRO STORICO DELIMITATO DALLA CINTA MURARIA MAGISTRALE	144	24,3%	3,34%	1.656	-2,9%
C1	PIETA` - GIOLICA - CASTELLINA - FILETTOLE - SACRA FAMIGLIA	114	13,3%	2,60%	2.122	-0,4%
C2	PIAZZA CIARDI - PIAZZA MERCATO NUOVO - VIALE GALILEI - COIANO - SANTA LUCIA (ABATONI)	93	21,3%	2,48%	1.708	-2,4%
C3	ZONA SUD-EST ADIACENTE AL CENTRO STORICO - MONTEGRAPPA - PONZANO - REPUBBLICA - MEZZANA	354	9,5%	3,02%	1.792	-1,4%
C4	IL CANTIERE	7	106,6%	2,41%	1.375	0,0%
C6	ZONA SUD-OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO: VIA ROMA - PIAZZA MACELLI - SOCCORSO - IL PINO - PORTA PISTOIESE - VIA STROZZI	196	-0,1%	3,30%	1.513	-0,3%
D1	ZONA PERIFERICA NORD-OVEST: CHIESANUOVA - CILIANI - BORGONUOVO - SAN PAOLO - SAN GIUSTO - REGGIANA	456	25,4%	2,59%	1.521	-0,8%
D2	GALCETI - VILLA FIORITA - FIGLINE DI PRATO - LE SACCA - SANTA LUCIA (ZONA COLLINARE)	98	64,6%	2,28%	1.883	-0,9%
D3	LA MACINE - LA QUERCE - PIZZIDIMONTE - GONFIENTI - INTERPORTO - I LECCI	60	51,9%	2,89%	1.713	-0,5%
D4	ZONA PERIFERICA SUD-EST: GRIGNANO - LE BADIE - VIA FIORENTINA	135	6,0%	2,28%	1.746	-1,6%
E1	LE FRAZIONI A SUD: SAN GIORGIO A C. - SANTA MARIA A C. - PAPERINO - TAVOLA - IOLO - VERGAIO - CASALE - LE FONTANELLE	318	62,5%	2,99%	1.884	1,5%
E3	I MACROLOTTI PRODUTTIVI (PRIMO E SECONDO MACROLOTTO)	35	-8,8%	2,71%	1.594	-1,5%
E4	LE FRAZIONI AD OVEST: GALCIANA - SAN IPPOLITO - NARNALI - VIACCIA - MALISETI	233	25,1%	2,44%	1.879	-0,2%
R1	ZONA PIANEGGIANTE DEL CALICE - LE CASCINE DI TAVOLA - CASTELNUOVO - COLONICA	40	68,4%	3,82%	1.575	0,0%
R3	ZONA COLLINARE DELLA RETAIA E DELLA CALVANA - CANNETO - CARTEANO	0	nd	nd	1.767	0,0%
R4	MONTEFERRATO - CERRETO - SPAZZAVENTO	4	33,3%	2,56%	1.850	0,0%
nd	nd	1	-83,3%	1,06%	nd	nd
	Prato	**2.285**	**23,0%**	**2,75%**	**1.735**	**-0,7%**

FOCUS provinciale – *Siena*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Siena, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 48).

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, morfologiche e socio-economiche omogenee. Le marcoaree provinciali sono:

- Siena Capoluogo - relativo al solo comune di Siena;
- Val d'Elsa - 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 - comprende 4 comuni specifici del comprensorio delle Colline del Chianti;
- Val di Merse - comprende 5 comuni principalmente a vocazione agricola dell'Alta Val di Merse;
- Val d'Arbia - comprende i tre comuni lungo la SS Cassia più vicini a Siena;
- Le Crete Senesi - comprende 4 comuni fondamentalmente a vocazione agricola;
- Monte Amiata - comprende 5 comuni localizzati sulle pendici del monte Amiata;
- Val di Chiana - comprende il territorio di 8 comuni lungo la Val di Chiana al confine con le provincie di Arezzo, Perugia e Terni, caratterizzati da notevoli attività commerciali e produttive.

In Tabella 46 sono riportati i dati di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Siena ha registrato, nel corso dell'anno 2021, complessivamente, un aumento pari al 25,8% del NTN rispetto all'anno precedente (le transazioni normalizzate sono passate da 2.473 a 3.111), variazione leggermente inferiore al dato regionale risultato pari al +35,3% pur con valori assoluti riferiti alle singole macroaree di maggiore entità. La variazione del Numero delle Transazioni Normalizzate ha indicato una forte ripresa della dinamicità del mercato, invertendo il dato negativo dell'anno precedente. La variazione non è stata omogenea per tutte le macroaree della provincia registrando notevoli differenze, passando dal risultato minimo del +10,6%, per la macroarea di Siena-Capoluogo, al valore massimo del +68,8% per la macroarea della Val d'Arbia.
Il mercato immobiliare della provincia di Siena è concentrato in 3 macroaree provinciali (Capoluogo, Val d'Elsa e Val di Chiana) posizionate sulla direttrice SE-NO con al centro la Città di Siena, che registrano complessivamente nel 2021 un NTN pari a 2.092, con un incremento rispetto all'anno 2020 di 402 unità (+23,7%), a fronte della riduzione della quota di transazioni su base provinciale al 67,3% rispetto al 68,4% dell'anno precedente.

In Figura 49 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, che evidenzia un diverso andamento nel territorio provinciale tra capoluogo e resto della provincia. L'indice del Comune capoluogo, dopo la notevole riduzione registrata negli anni 2011 e 2012, ha conseguito un forte aumento nei quattro anni successivi recuperando e migliorando il dato del 2010. Al picco è seguita una fase, della durata di 3 anni, con le transazioni in riduzione, mentre negli ultimi due anni il mercato ha evidenziato un progressivo incremento dell'indice che ha raggiunto il 125% rispetto al dato iniziale di riferimento dell'anno 2004.

Per la restante parte della provincia, dopo il forte calo registrato dal 2007 al 2013, l'indice NTN è tornato a risalire pur attestandosi a valori pari all'85% del dato 2004.

In Figura 50 è rappresentata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. L'Indice IMI provinciale, dopo la contrazione del mercato dal 2004 al 2012, negli anni successivi risulta avere un andamento in crescita, simile per tutte e tre le serie, sino a raggiungere un incremento di circa un punto percentuale nell'anno 2021, rispetto al picco negativo del 2012.

In Tabella 47 sono riportati i dati di Quotazione media per macroarea provinciale e la variazione percentuale rispetto al precedente anno 2020, registrando in media una lieve diminuzione su base annua di -0,4%, confermando, seppur in modo non più così marcato, la fase di riduzione della quotazione media che interessa il mercato provinciale dal 2007. Le quotazioni immobiliari presentano oscillazioni positive per le macroaree Chianti, Crete Senesi, Val d'Elsa e Capoluogo e variazioni negative per la restante parte della provincia. La quotazione media dell'intera provincia è pari a 1.378 €/m^2, la quotazione più elevata è stata registrata nel capoluogo ed è pari a 1.975 €/m^2, mentre la quotazione più bassa è risultata nella macroarea Monte Amiata pari a 883 €/m^2.

In Figura 51 è riportata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo da cui è possibile osservare una riduzione pressoché costante nel tempo del numero indice delle quotazioni medie dall'anno 2006 all'attuale 2021 oltre che omogenea sul territorio provinciale.

In Tabella 48 è riportato per ciascuna zona OMI del comune di Siena l'indice NTN con la sua variazione percentuale rispetto al precedente anno 2020, l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) e la quotazione media con la sua variazione percentuale rispetto al precedente anno 2020.
Il mercato immobiliare del comune capoluogo ha registrato un aumento del numero delle transazioni normalizzate pari al 10,6% ed un IMI cresciuto fino al 2,01%. La variazione non risulta distribuita uniformemente su tutte le zone OMI con un NTN che oscilla tra +3.300% e -55,7%, variabilità dovuta, soprattutto per i dati più marcati, al ridotto numero delle transazioni registrate nelle singole zone OMI e, per l'IMI, alla ridotta dimensione dello stock immobiliare.

La quotazione media a livello comunale è pari a 2.204 €/m^2, in aumento del 2,6% rispetto al 2020. Nelle singole zone OMI la quotazione più elevata è quella della zona B2, pari a 3.333 €/m^2, mentre quella minima è registrata nelle zone E1 ed E8, pari a 1.272 €/m^2.

La provincia – Siena

Figura 48: Macroaree provinciali di Siena

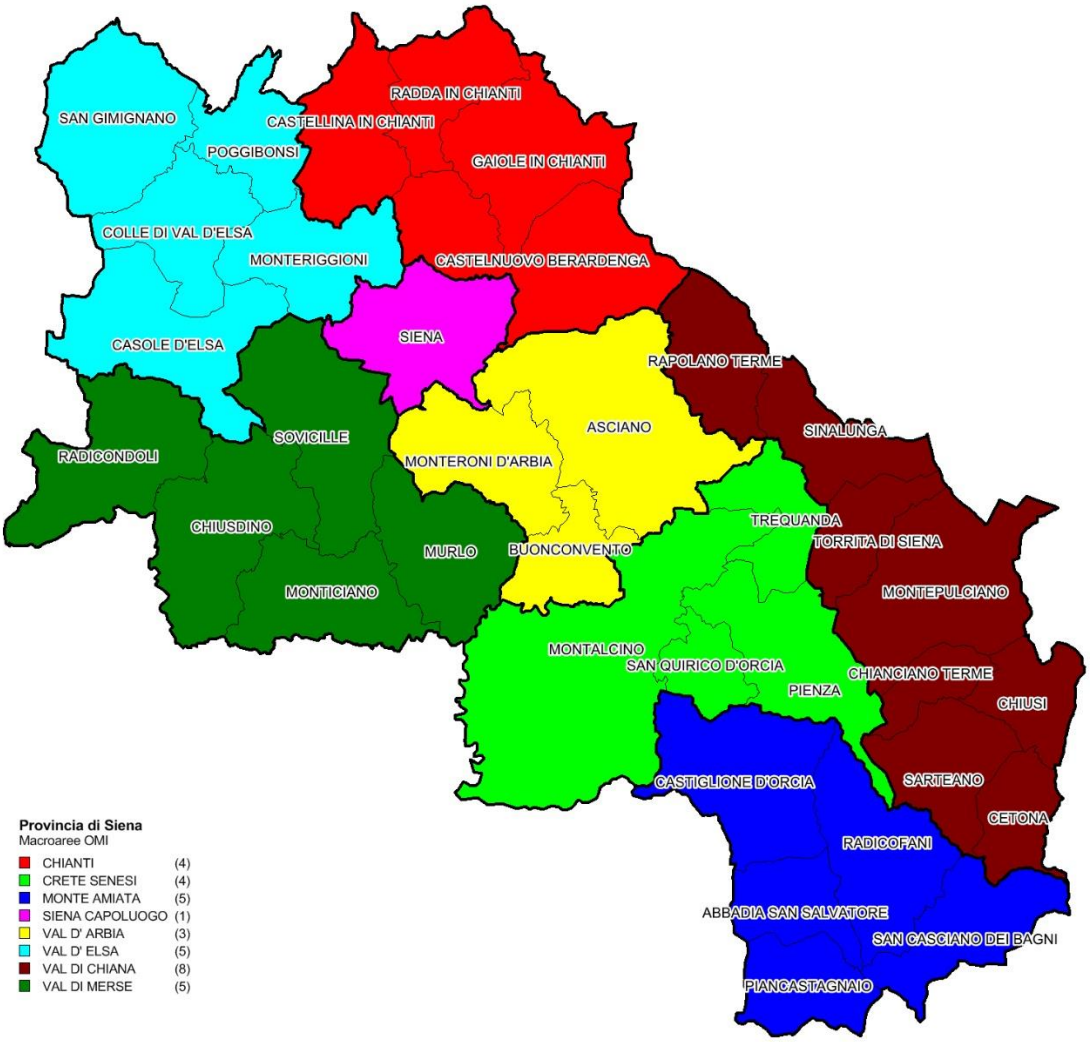


Tabella 46: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
CHIANTI	218	33,4%	1,9%	0,48	7,0%
CRETE SENESI	143	15,6%	1,6%	0,20	4,6%
MONTE AMIATA	211	16,7%	1,7%	0,25	6,8%
VAL D' ARBIA	236	68,8%	2,3%	0,91	7,6%
VAL D' ELSA	824	24,8%	2,2%	0,43	26,5%
VAL DI CHIANA	620	39,5%	1,7%	0,47	19,9%
VAL DI MERSE	211	20,7%	1,8%	0,31	6,8%
CAPOLUOGO	647	10,6%	2,0%	0,19	20,8%
Totale Provincia	**3.111**	**25,8%**	**1,9%**	**0,39**	**100,0%**

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

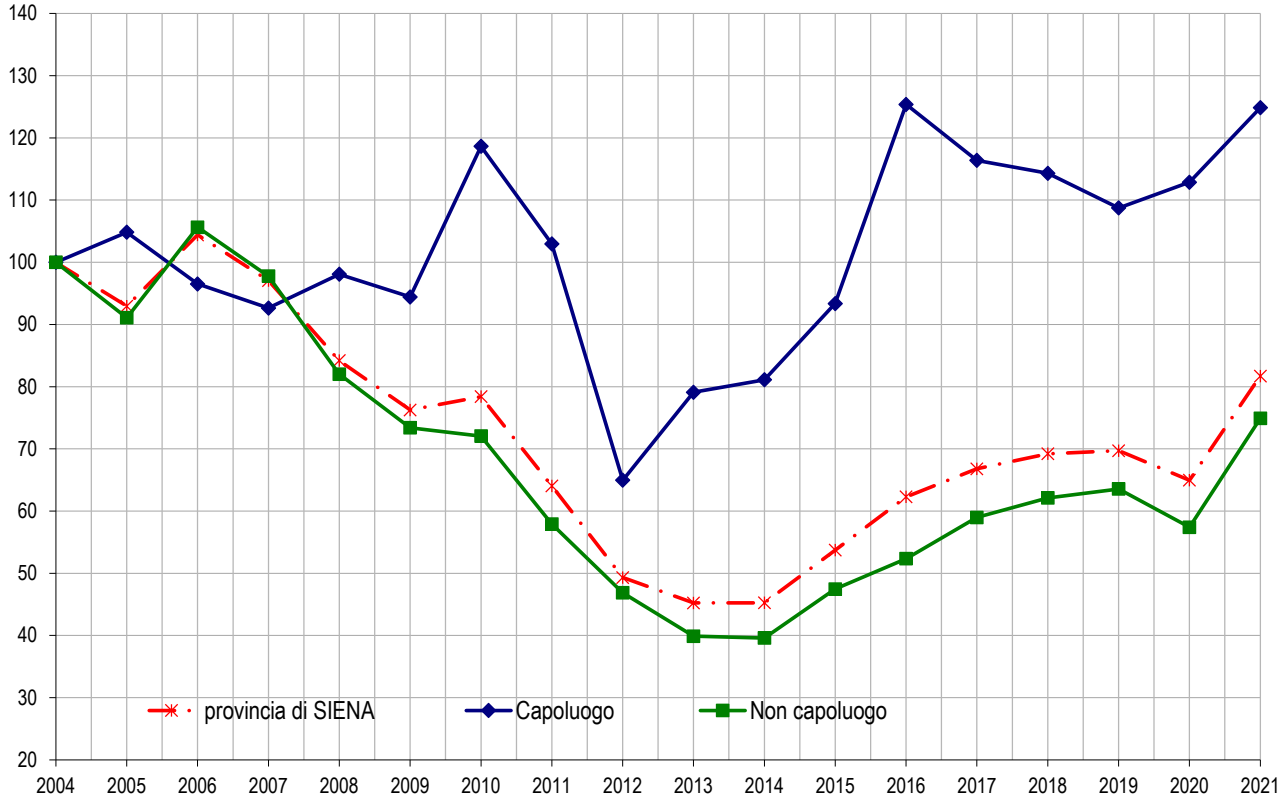


Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

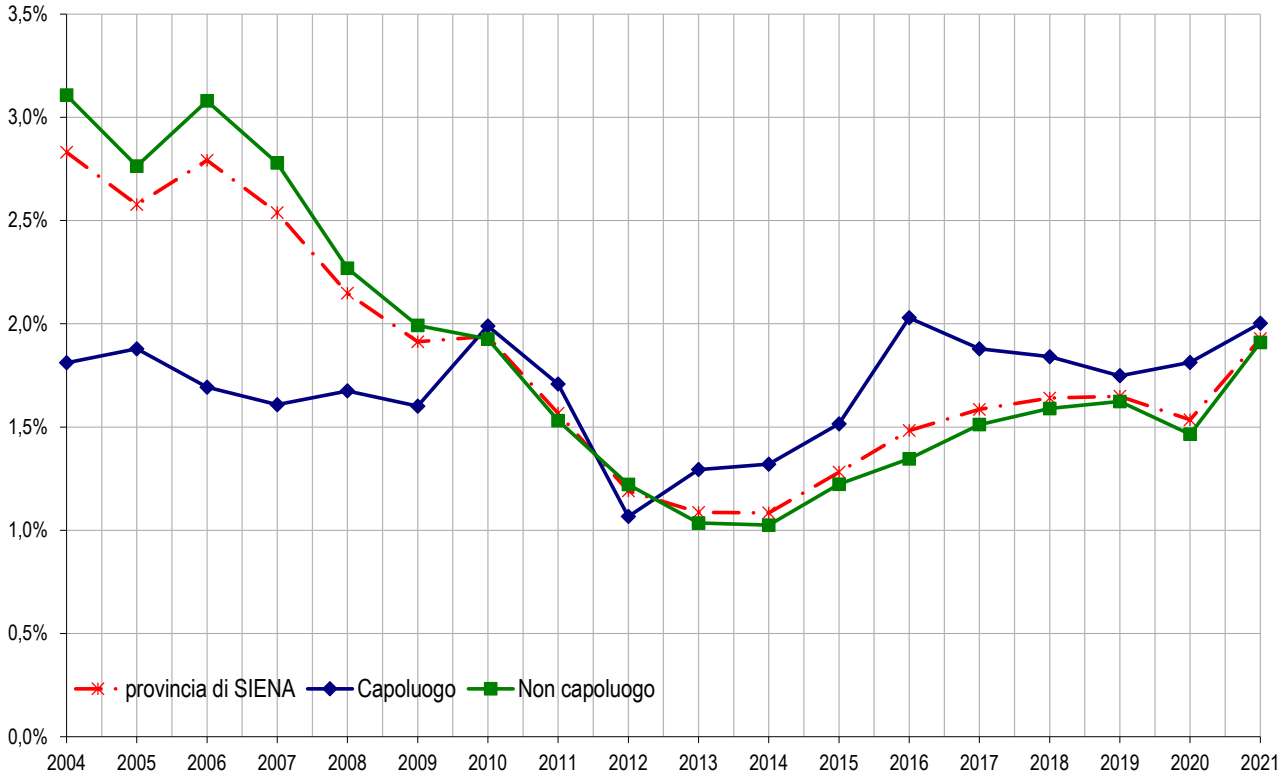
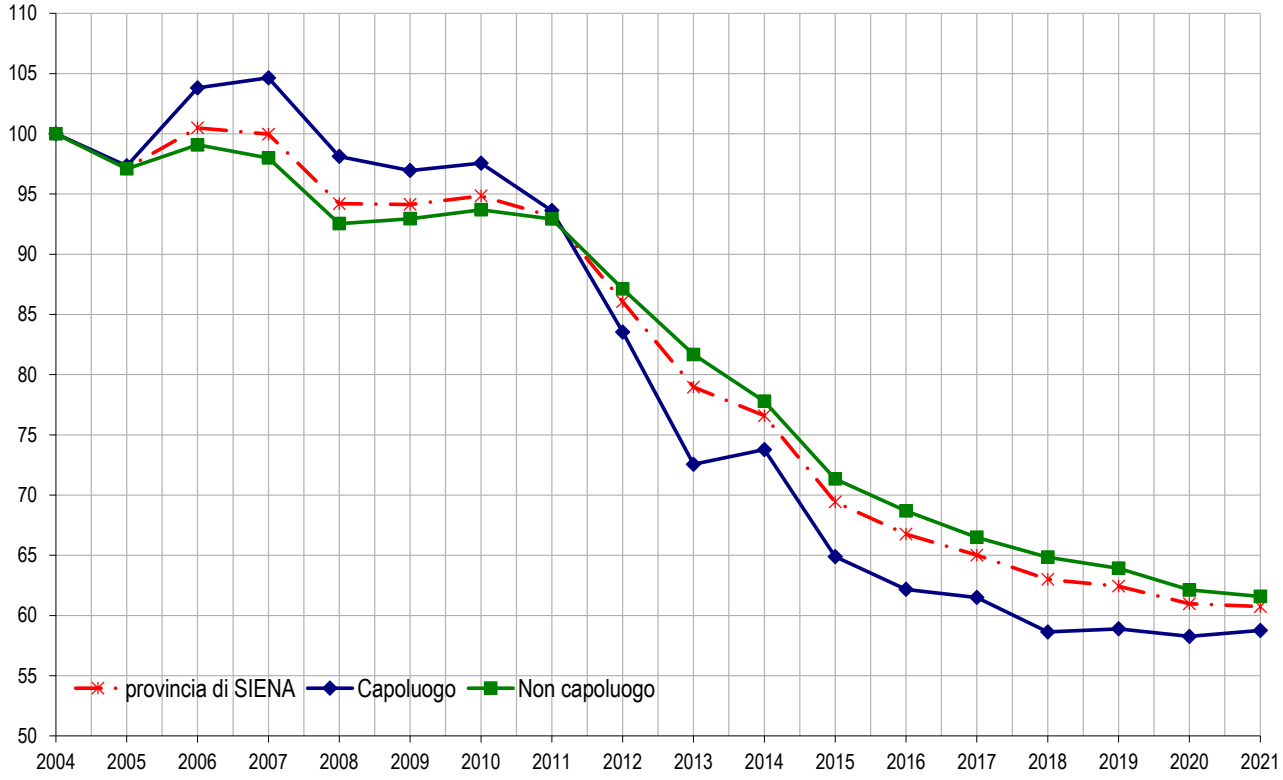


Tabella 47: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
CHIANTI	1.567	3,4%
CRETE SENESI	1.219	1,7%
MONTE AMIATA	883	-5,3%
VAL D' ARBIA	1.315	-4,6%
VAL D' ELSA	1.426	0,8%
VAL DI CHIANA	983	-2,7%
VAL DI MERSE	1.331	-2,0%
CAPOLUOGO	1.975	0,8%
Totale Provincia	**1.378**	**-0,4%**

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



Il comune – *Siena*

Tabella 48: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Siena

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	INTERNA ALLE MURA	100	-23,3%	1,57%	2.808	0,9%
B2	CENTRO STORICO MEDIOEVALE - (EX ZONA A1)	21	-11,9%	1,38%	3.333	4,0%
C1	SAN PROSPERO ALTO	5	25,1%	1,51%	2.646	-1,4%
C2	VIALE CAVOUR	30	35,9%	2,07%	2.650	0,6%
C3	SAN PROSPERO BASSO - CAPRA D`ORO	39	50,0%	3,07%	1.888	-3,8%
D1	VICO ALTO	9	-10,0%	1,15%	1.820	-2,5%
D10	RAVACCIANO E VIALE MAZZINI	50	18,6%	2,47%	2.050	-4,3%
D2	ACQUA CALDA - ONCINELLO	24	38,2%	2,29%	1.825	1,2%
D3	PIETRICCIO - MARCIANO E VIA MENTANA	69	2,0%	1,99%	2.075	2,7%
D4	CAPPUCCINI	12	-2,1%	2,55%	2.208	-2,6%
D5	SCACCIAPENSIERI	25	81,4%	2,59%	2.142	2,8%
D6	NUOVO OSPEDALE E SAN MINIATO	30	78,8%	2,36%	1.713	2,7%
D7	LA STAZIONE	17	3300,0%	4,63%	2.469	9,3%
D8	STRADA DI PESCAIA - VIA B. DI MONTLUC - SARACINO	10	-13,1%	1,80%	1.783	0,0%
D9	FUORI PORTA ROMANA E PISPINI, VALLI, BUSSETO E S. EUGENIA	22	-55,7%	1,38%	1.417	0,0%
E1	TAVERNE D` ARBIA	25	1,8%	2,34%	1.272	0,0%
E10	CERCHIAIA	0	nd	nd	nd	nd
E11	COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA	6	3,1%	1,64%	1.950	0,0%
E12	AREA PRODUTTIVA DI ISOLA D` ARBIA	10	nd	52,63%	nd	nd
E2	CORONCINA	7	16,7%	1,40%	1.450	0,0%
E4	ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI VIALE TOSELLI - DUE PONTI	1	nd	0,98%	1.625	0,0%
E5	DUE PONTI	1	nd	1,96%	1.650	0,0%
E6	RUFFOLO	2	100,0%	1,67%	1.475	0,0%
E8	SANT` ANDREA	10	-38,7%	1,31%	1.272	0,0%
E9	ISOLA D` ARBIA	16	246,2%	3,45%	1.512	-1,1%
R1	RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALLE FRAZIONI RESIDENZIALI	107	35,2%	1,98%	2.250	12,5%
nd	nd	1	nd	7,69%	nd	nd
	Siena	**647**	**10,6%**	**2,01%**	**2.204**	**2,6%**

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo 4
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo 5
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo 5
Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione 6
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione 7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo 10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1) 11
Figura 8: Macroaree provinciali di Firenze 13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 15
Figura 12: Macroaree urbane di Firenze 16
Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI 18
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI 19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI 20
Figura 16: Macroaree provinciali di Arezzo 24
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 25
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 26
Figura 20: Macroaree provinciali di Grosseto 29
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 30
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 30
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 31
Figura 24: Macroaree provinciali di Livorno 34
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 35
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 35
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 36
Figura 28: Macroaree provinciali di Lucca 39
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 40
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 40
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 41
Figura 32: Macroaree provinciali di Massa Carrara 44
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 45
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 45
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 46
Figura 36: Macroaree provinciali di Pisa 49
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 50
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 50
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 51

Figura 40: Macroaree provinciali di Pistoia 54
Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 55
Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 55
Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 56
Figura 44: Macroaree provinciali di Prato 59
Figura 45: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 60
Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 60
Figura 47: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 61
Figura 48: Macroaree provinciali di Siena 64
Figura 49: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 65
Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 65
Figura 51: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 66

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia 4
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo 4
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo 8
Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia 8
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo 8
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia 9
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo 9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia 9
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale 13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana 17
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana 17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro storico 20
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale e centrale di pregio 21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Nord-Est 21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Colline di pregio a Sud 21
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Europa – Bellariva – Varlungo 21
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Galluzzo – Le Due Strade 21
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Isolotto – Ponte A Greve 22
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Novoli – Castello – Rifredi 22
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Isolotto – Peretola – Osmannoro 22
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale 24
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 26
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Arezzo 27
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale 29
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale 31
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Grosseto 32

Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....34
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....36
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Livorno....37
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....39
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....41
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lucca....42
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....44
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....46
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Massa....47
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....49
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....51
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Pisa....52
Tabella 40: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....54
Tabella 41: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....56
Tabella 42: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Pistoia....57
Tabella 43: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....59
Tabella 44: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....61
Tabella 45: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Prato....62
Tabella 46: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....64
Tabella 47: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....66
Tabella 48: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Siena....67