

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Settore residenziale

FIRENZE

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Provincia di **FIRENZE** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSEVVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaterritorio.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	4
4	Note metodologiche	9

1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.

2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia
Arezzo (AR)	993	7,2%	0,49%	312	11,0%	0,47%	681	5,6%	0,50%
Firenze (FI)	3.984	10,7%	1,97%	1.886	11,2%	2,87%	2.099	10,2%	1,54%
Grosseto (GR)	953	1,9%	0,47%	359	5,5%	0,55%	594	-0,2%	0,44%
Livorno (LI)	1.517	5,6%	0,75%	644	4,2%	0,98%	873	6,6%	0,64%
Lucca (LU)	1.339	0,5%	0,66%	357	-2,3%	0,54%	982	1,5%	0,72%
Massa (MS)	675	-6,7%	0,33%	198	-23,8%	0,30%	477	2,9%	0,35%
Pisa (PI)	1.489	-3,4%	0,74%	458	12,6%	0,70%	1.032	-9,2%	0,76%
Prato (PO)	789	17,5%	0,39%	586	22,0%	0,89%	203	6,2%	0,15%
Pistoia (PT)	773	0,2%	0,38%	226	3,6%	0,34%	547	-1,2%	0,40%
Siena (SI)	869	-6,0%	0,43%	194	-16,8%	0,30%	675	-2,3%	0,50%
Totale Toscana	13.381	4,0%	6,63%	5.218	6,5%	7,94%	8.163	2,5%	5,99%
Totale Italia	207.499	1,2%	100%	72.540	4,6%	100%	134.959	-0,5%	100%

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

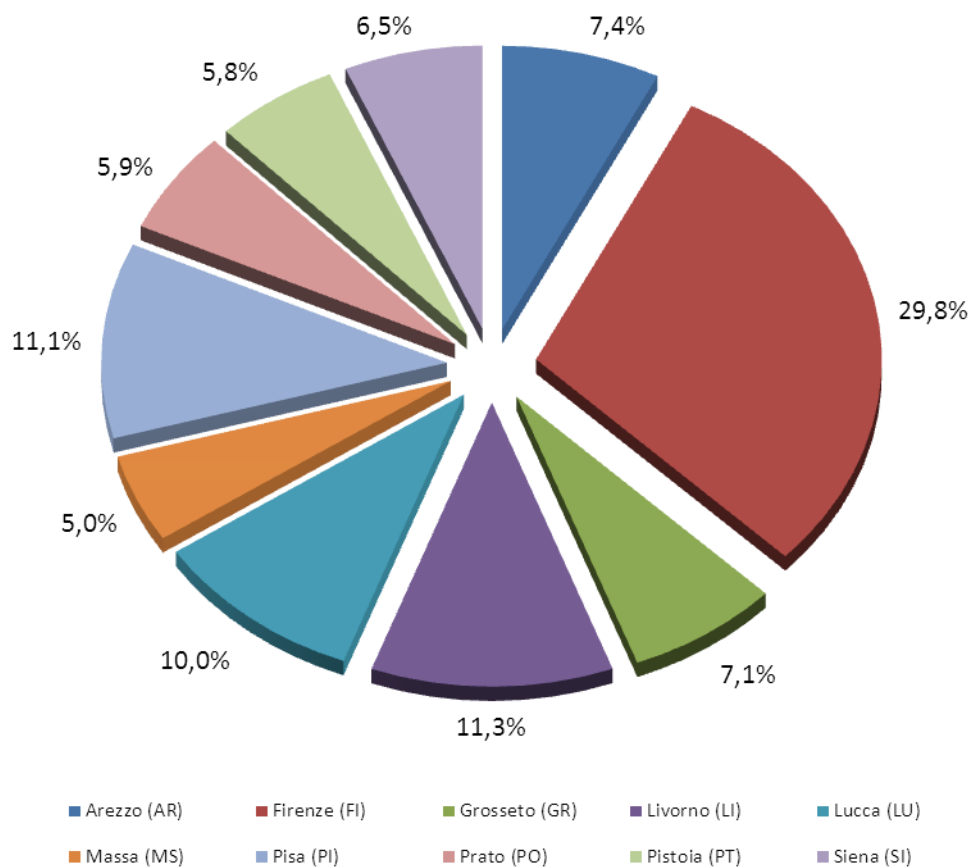
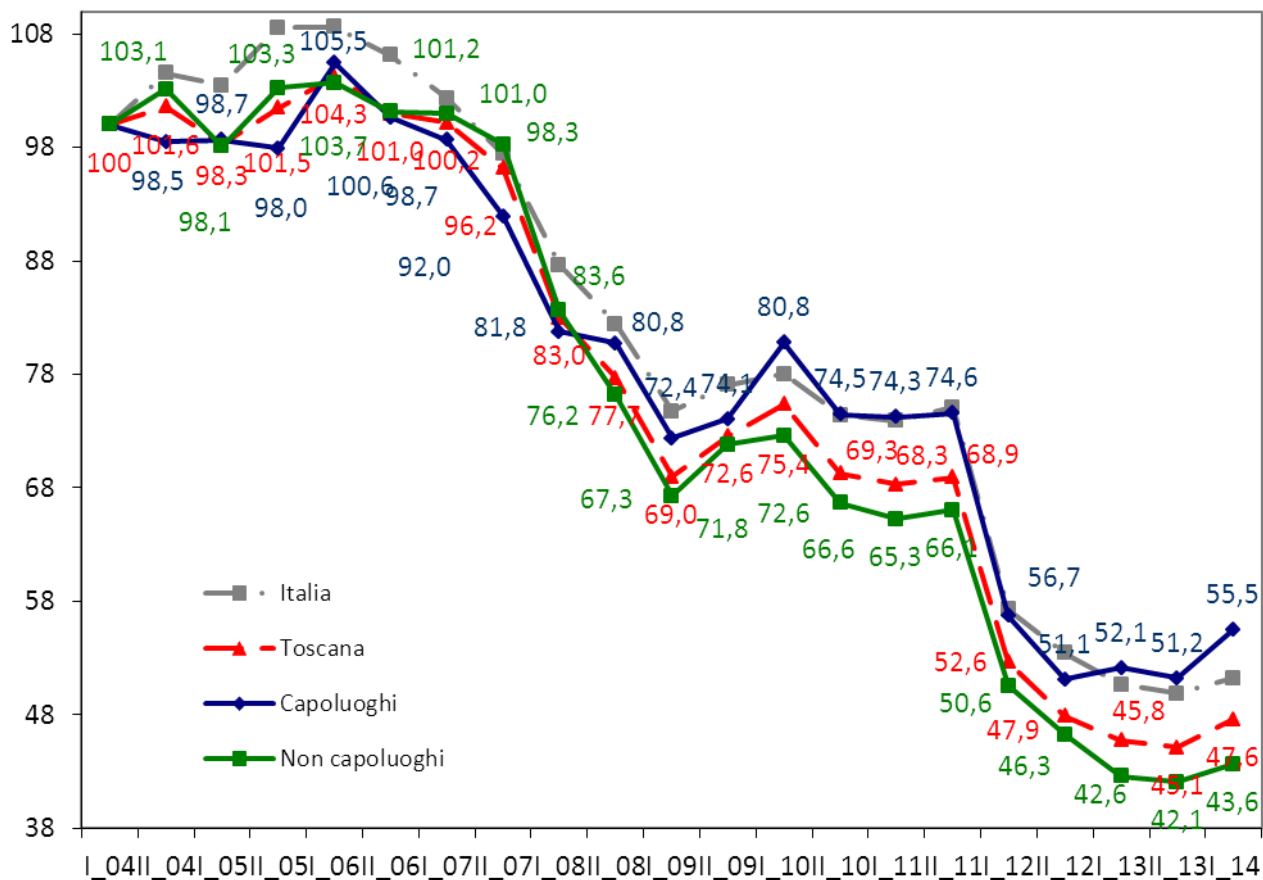




Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali Firenze

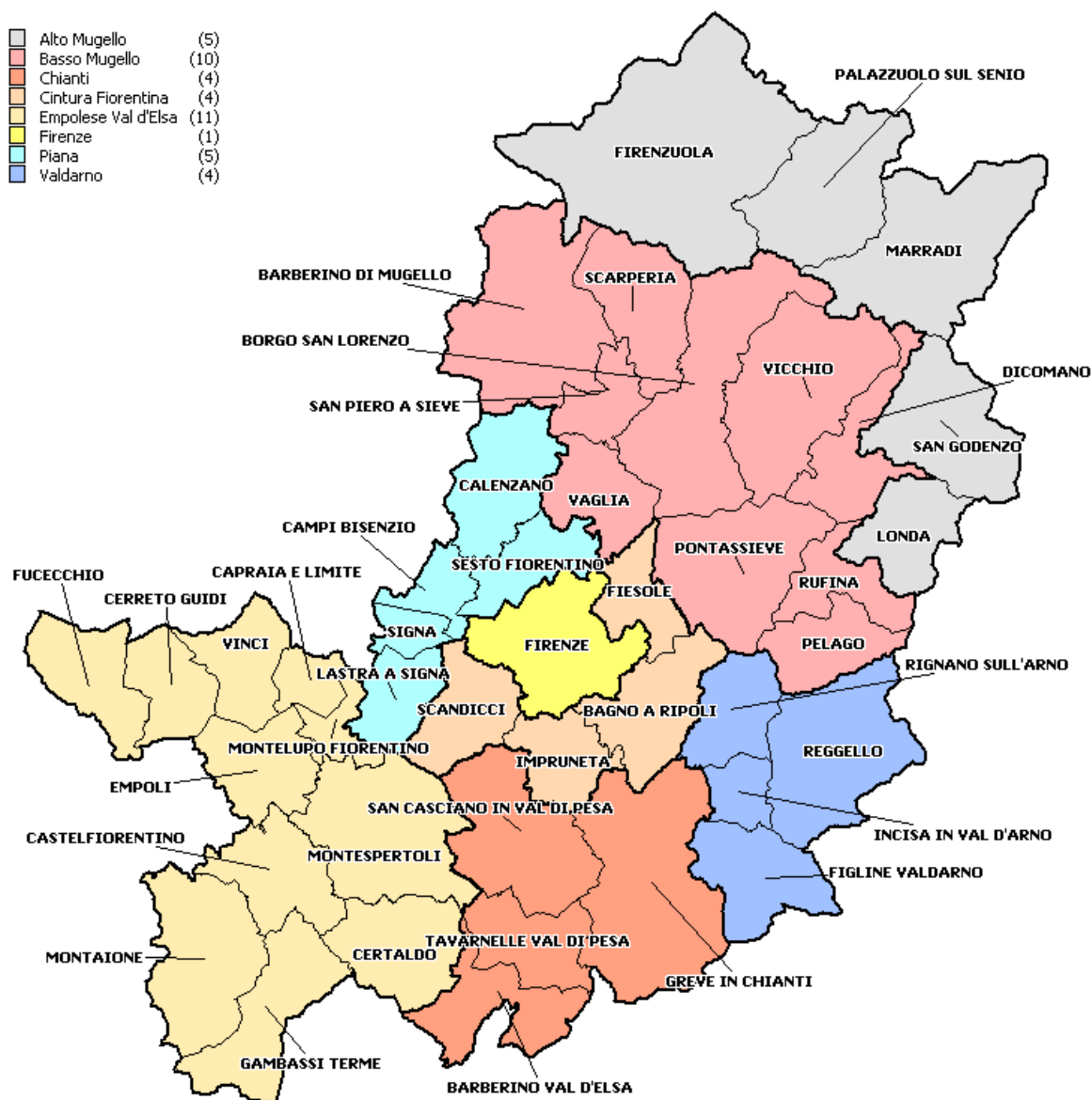


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Firenze	1.886	11,21%	47,33%
Alto Mugello	48	20,1%	1,21%
Basso Mugello	330	28,8%	8,28%
Chianti	115	-5,4%	2,88%
Cintura Fiorentina	351	19,6%	8,80%
Empolese Val d'Elsa	545	8,6%	13,67%
Piana	514	2,5%	12,89%
Valdarno	197	2,8%	4,94%
Provincia di Firenze	3.984	10,7%	100,00%



Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

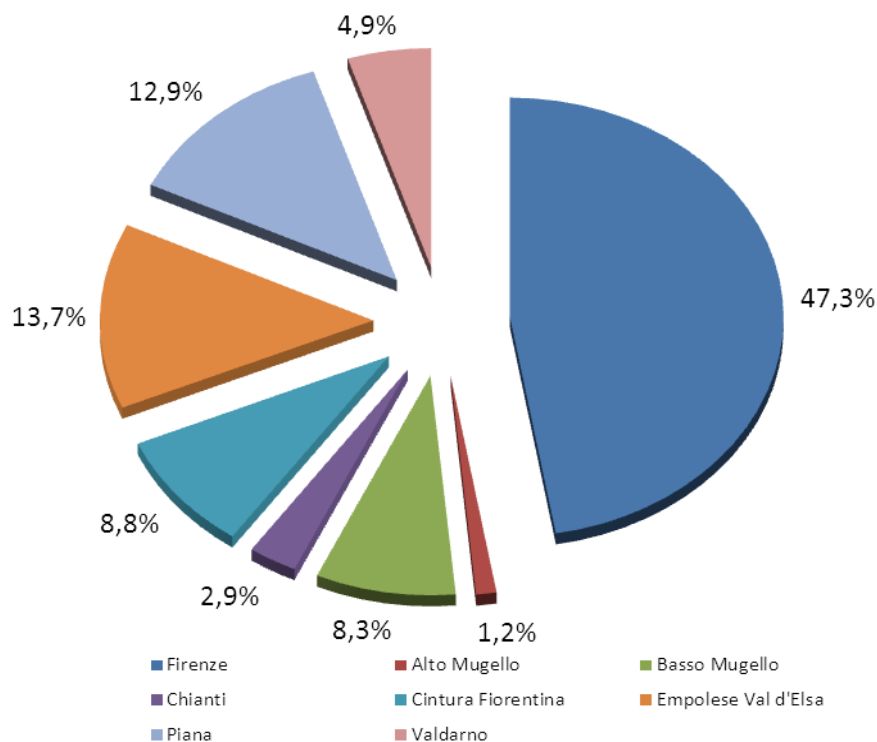


Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia

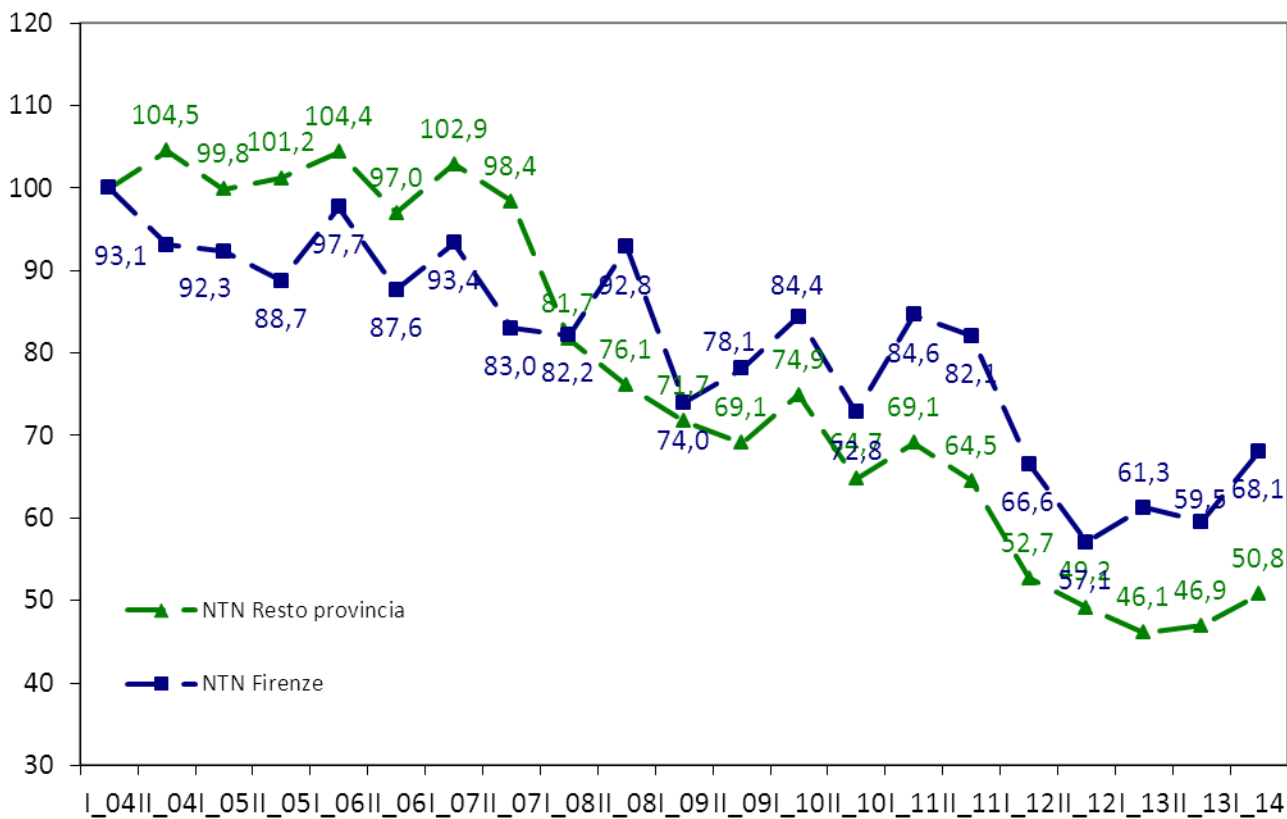


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

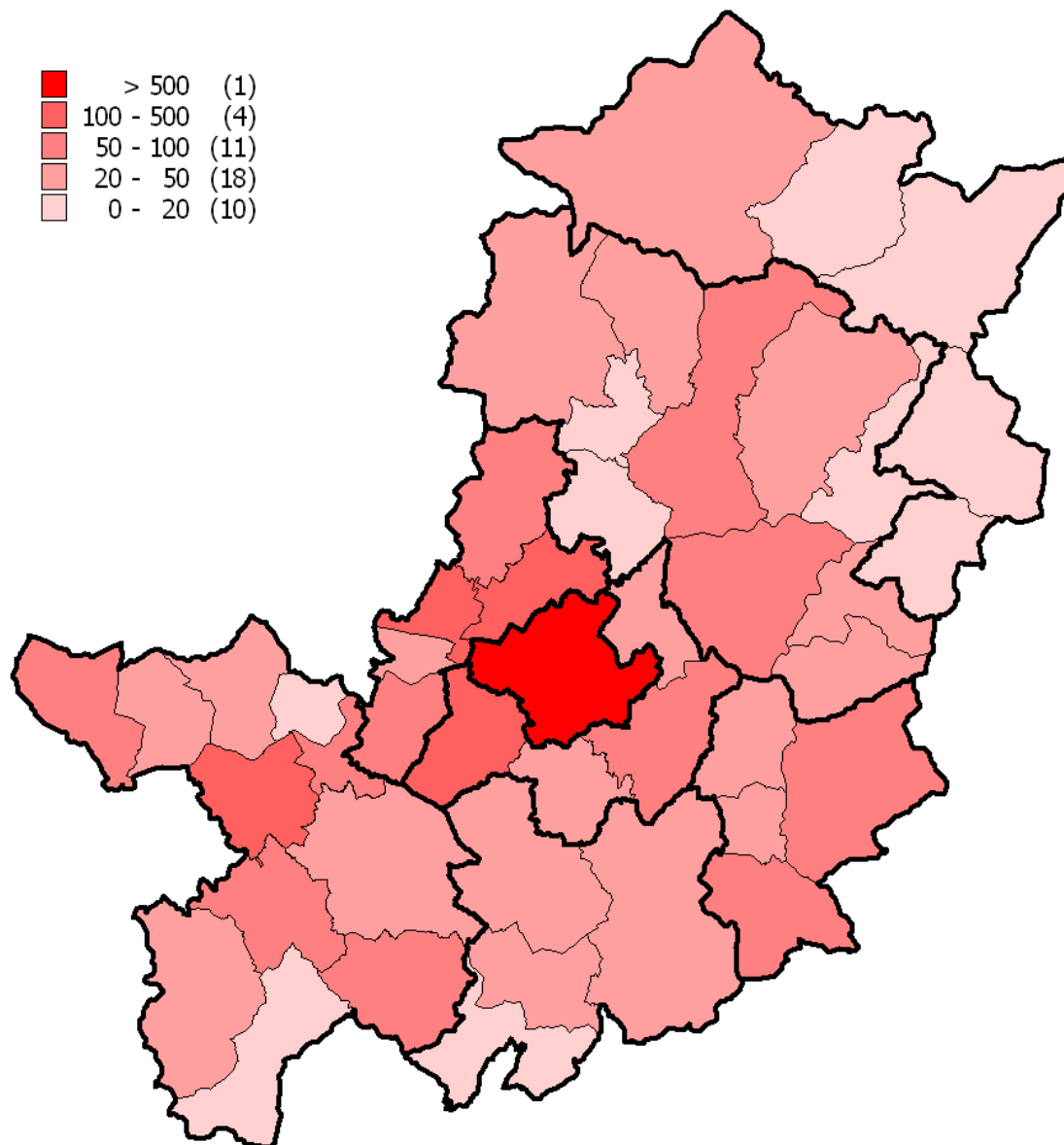


Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Alto Mugello

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Firenzuola	24	60,58%	1,13%
Londa	6	-20,75%	0,26%
Marradi	12	15,93%	0,55%
Palazzuolo sul Senio	5	-16,67%	0,24%
San Godenzo	3	0,00%	0,12%
Alto Mugello	48	20,12%	2,30%

Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Basso Mugello

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Barberino di Mugello	30	21,2%	1,43%
Borgo San Lorenzo	86	120,9%	4,08%
Dicomano	17	62,5%	0,80%
Pelago	23	-18,4%	1,09%
Pontassieve	71	27,8%	3,37%
Rufina	25	17,6%	1,19%
San Piero a Sieve	17	0,9%	0,79%
Scarperia	24	28,3%	1,17%
Vaglia	15	-24,3%	0,71%
Vicchio	23	1,9%	1,09%
Barberino di Mugello	30	21,2%	1,43%
Basso Mugello	330	28,8%	15,72%

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Chianti

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Barberino Val D Elsa	17	67,1%	0,80%
Greve in Chianti	31	-29,6%	1,48%
San Casciano Val di Pesa	38	-11,7%	1,81%
Tavarnelle Val di Pesa	29	20,1%	1,37%
Chianti	115	-5,4%	5,47%

Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Cintura Fiorentina

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Bagno a Ripoli	78	23,6%	3,70%
Scandicci	192	14,5%	9,15%
Fiesole	44	8,5%	2,08%
Impruneta	37	65,5%	1,78%
Cintura Fiorentina	351	19,6%	16,71%

Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Empolese Valdelsa

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Capraia e Limite	19	3,6%	0,91%
Castelfiorentino	50	11,7%	2,38%
Cerreto Guidi	24	-35,8%	1,16%
Certaldo	60	-3,4%	2,84%
Empoli	158	7,0%	7,51%
Fucecchio	60	23,9%	2,87%
Gambassi Terme	8	-13,4%	0,40%
Montaione	24	nd	1,15%
Montelupo Fiorentino	56	13,4%	2,66%
Montespertoli	39	-3,4%	1,86%
Vinci	47	29,1%	2,22%
Empolese Valdelsa	545	8,6%	25,96%

Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Piana

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Calenzano	53	-14,1%	2,53%
Campi Bisenzio	139	-24,8%	6,64%
Lastra a Signa	88	119,9%	4,17%
Sesto Fiorentino	185	11,6%	8,84%
Signa	48	0,7%	2,30%
Piana	514	2,5%	24,48%

Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Valdarno

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Figline Valdarno	63	16,9%	2,99%
Incisa in Val d'Arno	34	6,7%	1,63%
Reggello	66	5,7%	3,15%
Rignano sull'Arno	34	-21,8%	1,60%
Valdarno	197	2,8%	9,37%

4 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo *stock* sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.
------------	---

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia.....	2
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 3: Macroaree provinciali Firenze	4
Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali	5
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia	5
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014	6

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali	4
Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Alto Mugello	6
Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Basso Mugello	7
Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Chianti.....	7
Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Cintura Fiorentina.....	7
Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Empolese Valdelsa.....	8
Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Piana	8
Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Valdarno	8