



# Statistiche regionali

---

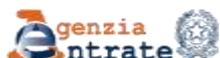
Il mercato immobiliare residenziale

## TOSCANA

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**  
periodo di riferimento: **anno 2019**

a cura della  
**Direzione Regionale Toscana** (Sergio Mongelli)

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



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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**  
periodo di riferimento: **anno 2019**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.*

*Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.*

*Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

# Indice

---

Il mercato immobiliare residenziale della regione .....	1
Le compravendite.....	2
Le dimensioni .....	6
Le quotazioni .....	8
FOCUS provinciale - Firenze .....	10
La provincia – Firenze.....	11
Il comune – Firenze.....	14
FOCUS provinciale – Arezzo .....	18
La provincia – Arezzo .....	19
Il comune – Arezzo .....	22
FOCUS provinciale – Grosseto.....	23
La provincia – Grosseto.....	24
Il comune – Grosseto.....	27
FOCUS provinciale – Livorno.....	28
La provincia – Livorno.....	29
Il comune – Livorno.....	32
FOCUS provinciale – Lucca.....	33
La provincia – Lucca.....	34
Il comune – Lucca.....	37
FOCUS provinciale – Massa Carrara.....	38
La provincia – Massa Carrara .....	39
Il comune – Massa.....	42
FOCUS provinciale – Pisa.....	43
La provincia – Pisa.....	44
Il comune – Pisa.....	47
FOCUS provinciale – Pistoia.....	48
La provincia – Pistoia.....	49
Il comune – Pistoia.....	52
FOCUS provinciale – Prato .....	53
La provincia – Prato .....	54
Il comune – Prato .....	57
FOCUS provinciale – Siena .....	58
La provincia – Siena .....	59
Il comune – Siena .....	62
Indice delle Figure .....	63
Indice delle Tabelle.....	64

## Il mercato immobiliare residenziale della regione

La presente statistica regionale ha lo scopo di illustrare la composizione e le dinamiche del mercato residenziale della regione Toscana relativamente all'anno 2019.

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

I dati analizzati e presentati sono:

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

I risultati delle analisi del mercato immobiliare residenziale della regione Toscana, condotte sui dati del 2019, evidenziano un significativo rallentamento nel trend di crescita delle transazioni in atto fin dal 2013, con un calo dei volumi, seppur lieve, per i comuni Capoluogo (vedi grafici riportati nella Figura 2 e nella Figura 3). In particolare, nel 2019 si registrano 41.352 transazioni normalizzate (NTN) - il 7,0% del mercato nazionale - con un incremento dell'1,5% rispetto al 2018 (la crescita delle transazioni era stata pari all'8,0%).

La Tabella 1 e la Tabella 2 riportano gli indicatori più significativi del panorama immobiliare per gli interi territori provinciali ed i soli comuni capoluogo. In particolare, per l'NTN, sono elencati i valori del 2019, la variazione rispetto al 2018 e la quota per provincia. Inoltre, è riportato l'IMI 2019 (intensità del mercato immobiliare) e la sua variazione rispetto al 2018. I dati riportati in Tabella 1 mostrano che il modesto incremento di compravendite a livello regionale, corrispondente a +631 transazioni normalizzate, è la sintesi di un andamento assai differenziato tra le province. La provincia di Grosseto (+10,9%), con il dato più elevato a livello regionale, conferma di fatto il tasso di crescita dell'anno precedente. Le province di Lucca (+6,4%), Prato (+6,0%), Pisa (+4,5%), Livorno (+4,3%) e Arezzo (+3,7%) mostrano tassi di crescita più contenuti ma superiori al dato medio regionale. Le province di Pistoia (+0,7) e Siena (+0,6%) presentano una sostanziale stabilità nel numero di compravendite. In calo risultano i tassi di Massa Carrara (-2,4%) e Firenze (-5,1%), il cui impatto sul tasso medio regionale appare evidente, rappresentando la provincia del capoluogo regionale il 27,6% dell'intero mercato immobiliare residenziale della Toscana.

La Figura 1 mostra la distribuzione dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale; i grafici seguenti (Figura 2 e Figura 3) l'andamento del mercato, in termini di NTN e IMI, con riferimento al 2004. Le mappe riportate nelle Figure 4 e 5 mostrano, rispettivamente, la distribuzione NTN e IMI per l'anno 2019 nei comuni della regione.

La Tabella 3, relativa alla dimensione delle abitazioni compravendute, riporta la media regionale che si attesta a 111,2 m<sup>2</sup>, in aumento rispetto al 2018, confermando una tendenza in corso fin dal 2011. La differenza, pari a +0,6 m<sup>2</sup>, è la sintesi di dati provinciali che oscillano in un ampio intervallo, avente per estremo superiore il valore di Lucca (+3,4 m<sup>2</sup>) e inferiore quello di Siena (-3,3 m<sup>2</sup>). Il dato medio regionale risulta comunque superiore a quello nazionale che si attesta a 106,2 m<sup>2</sup>. Nei capoluoghi la superficie media risulta leggermente inferiore e pari a 105,6 m<sup>2</sup>, in diminuzione di 0,4 m<sup>2</sup> rispetto all'anno precedente. In questo caso, l'intervallo di variabilità rispetto al valore medio è più ampio (da +4,4 a Lucca a -7,9 m<sup>2</sup> a Siena).

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 viene mostrato come la classe dimensionale che risulta maggiormente compravenduta in Toscana è quella "da 50 m<sup>2</sup> fino a 85 m<sup>2</sup>", con percentuali sul totale, rispettivamente, del 29,3%, considerando l'intero territorio delle province, e del 30,9%, per i soli comuni capoluogo. La classe dimensionale che registra il maggior aumento del numero delle compravendite su base annua è invece quella "fino a 50 m<sup>2</sup>", sia sul territorio provinciale, escluso capoluoghi, (+7,2%) che nei capoluoghi (+4,0%).

Infine, dall'analisi della Tabella 8, si osserva un diffuso calo delle quotazioni (-0,8% per i capoluoghi e -1,7% per il resto del territorio provinciale, con riferimento alle quotazioni medie regionali), con l'eccezione di Firenze Capoluogo (+0,5%) e Siena Capoluogo (+0,4%). I picchi negativi, per i capoluoghi, sono rappresentati da Pisa (-3,9%), Livorno (-2,0%), Lucca (-1,9%), Grosseto (-1,7%) e Pistoia (-1,7%). Pisa (-3,1%) e Lucca (-2,9%) si distinguono per la maggiore diminuzione delle quotazioni nell'ambito provinciale, escluso il capoluogo.

Il valore medio regionale per le abitazioni in provincia, escluso capoluogo, è pari a 1.699 €/m<sup>2</sup>, quello nei capoluoghi 2.068 €/m<sup>2</sup>. Come mostrato dal grafico di Figura 6, il calo del 2019, seppure con una leggera attenuazione, conferma l'andamento negativo delle quotazioni che si registra dal 2011. La mappa in Figura 7 evidenzia il differenziale delle quotazioni medie nei comuni della regione rispetto al valore medio nazionale.

---

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

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/note-metodologiche-2018>

## Le compravendite

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

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Arezzo	2.914	3,7%	7,0%	1,53%	0,05
Firenze	11.433	-5,1%	27,6%	2,20%	-0,13
Grosseto	3.064	10,9%	7,4%	1,77%	0,17
Livorno	4.821	4,3%	11,7%	2,22%	0,09
Lucca	4.249	6,4%	10,3%	1,78%	0,10
Massa-Carrara	1.765	-2,4%	4,3%	1,32%	-0,04
Pisa	4.919	4,5%	11,9%	2,20%	0,09
Pistoia	2.762	0,7%	6,7%	1,74%	0,01
Prato	2.775	6,0%	6,7%	2,46%	0,13
Siena	2.652	0,6%	6,4%	1,65%	0,01
<b>Toscana</b>	<b>41.352</b>	<b>1,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,94%</b>	<b>0,02</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Arezzo	882	1,4%	5,7%	1,77%	0,02
Firenze	4.966	-7,5%	32,3%	2,42%	-0,20
Grosseto	1.039	10,7%	6,8%	2,23%	0,21
Livorno	2.061	4,8%	13,4%	2,65%	0,12
Lucca	1.039	3,1%	6,8%	2,16%	0,06
Massa-Carrara	580	6,5%	3,8%	1,42%	0,09
Pisa	1.277	-4,4%	8,3%	2,29%	-0,11
Pistoia	854	-3,6%	5,6%	1,81%	-0,07
Prato	2.116	3,8%	13,8%	2,56%	0,08
Siena	564	-4,9%	3,7%	1,75%	-0,09
<b>Toscana</b>	<b>15.377</b>	<b>-1,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,24%</b>	<b>-0,03</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

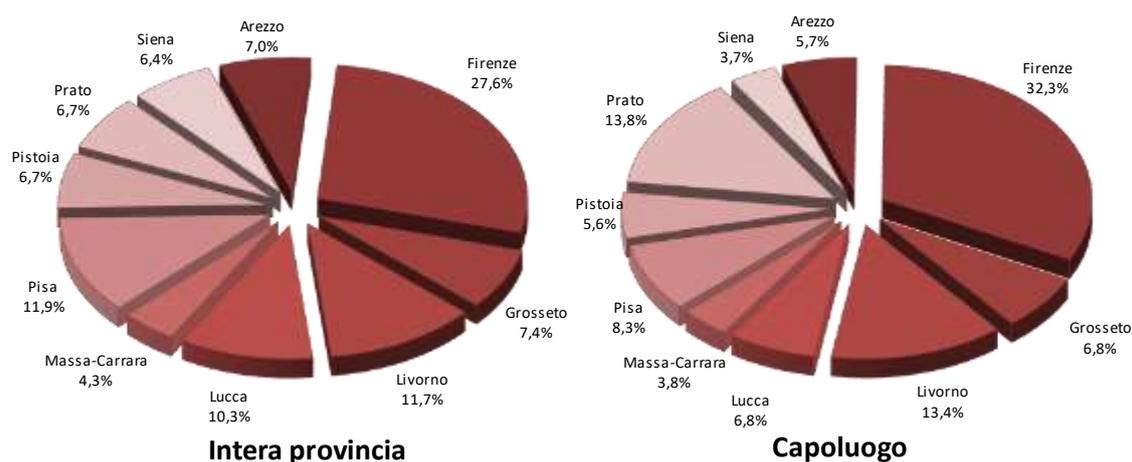


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

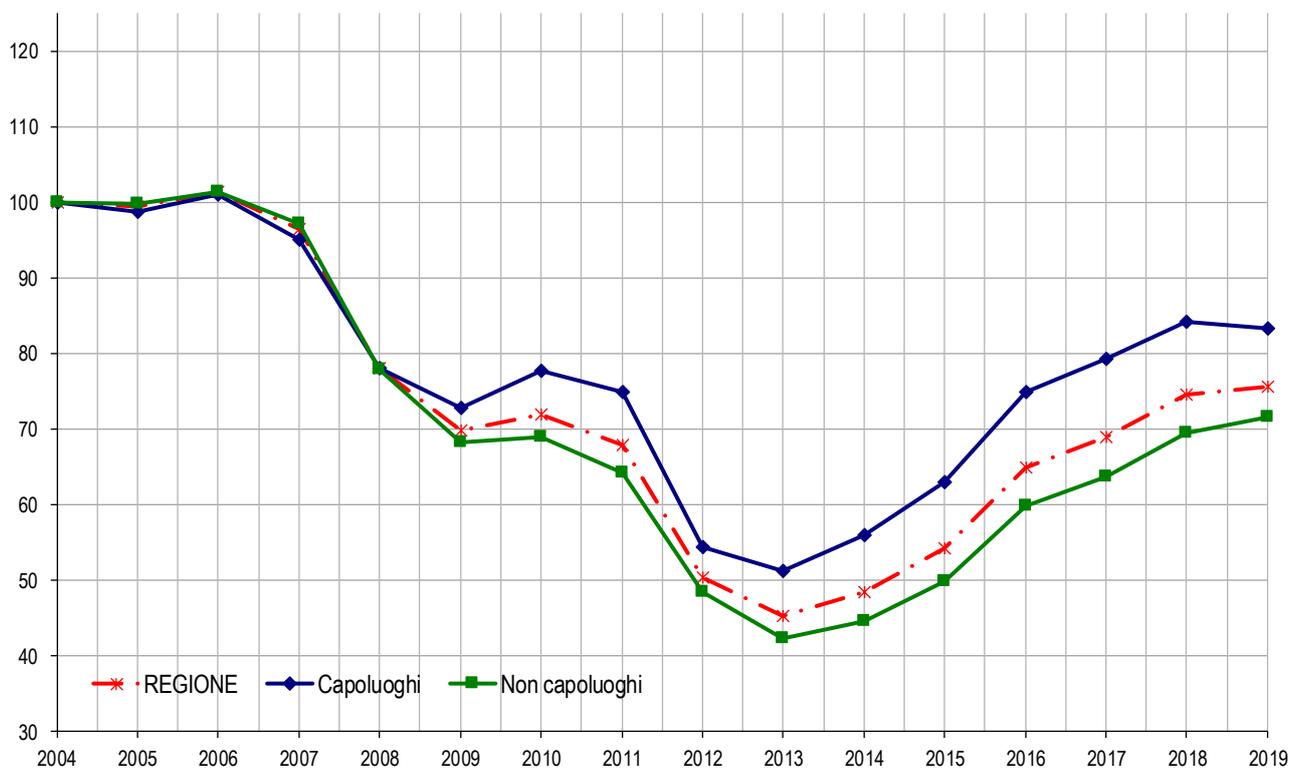


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

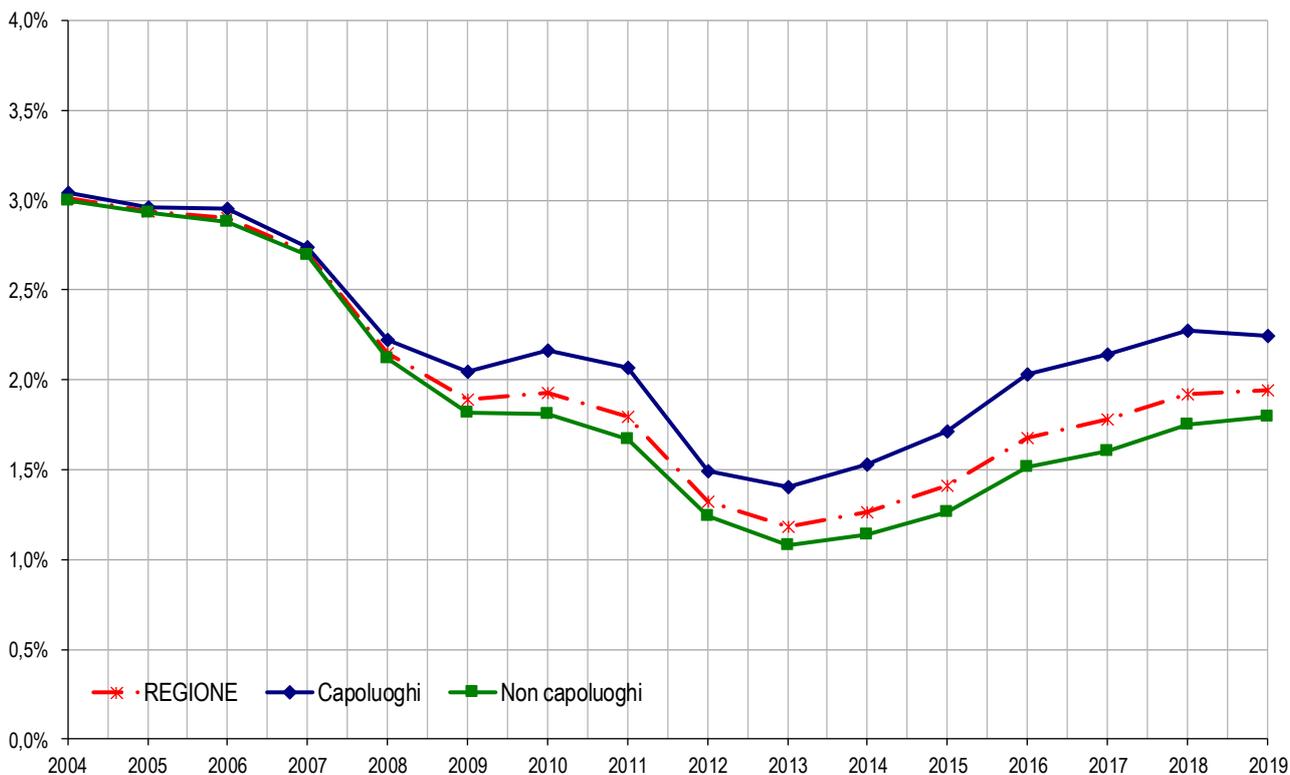


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

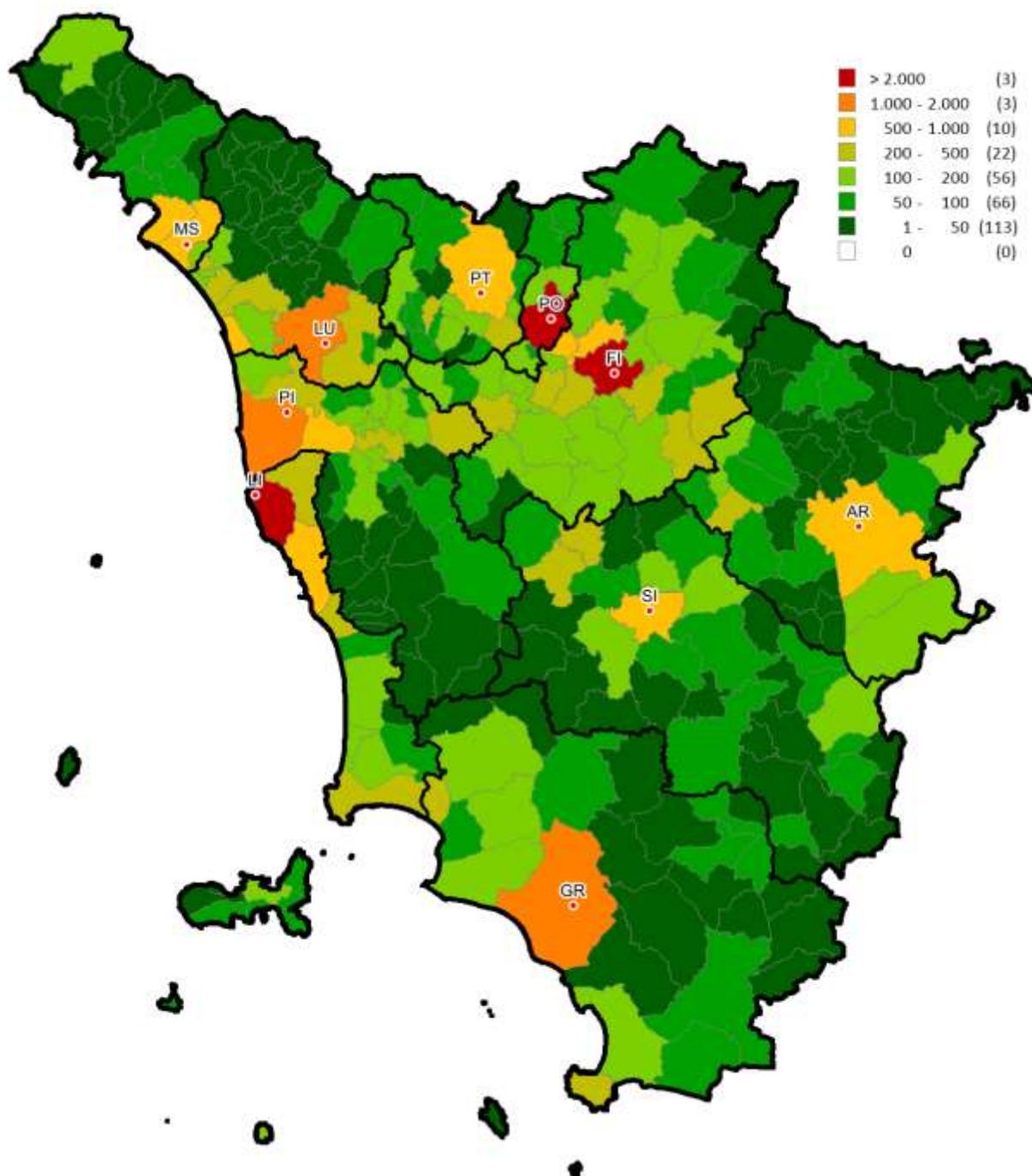
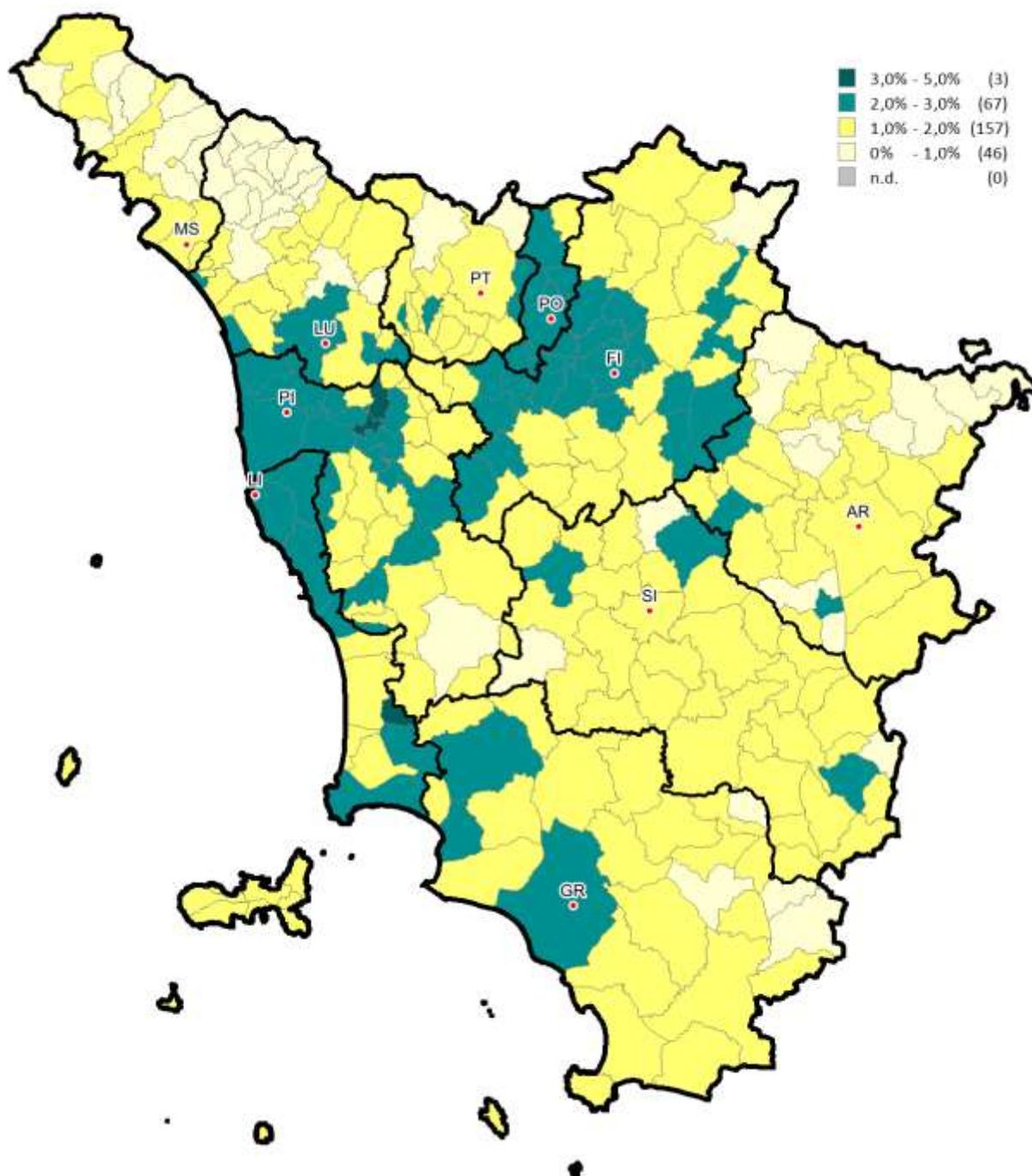


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



## Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media	STN media	STN media	STN media
	m <sup>2</sup>	Differenza m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Differenza m <sup>2</sup>
	2019	2018/19	2019	2018/19
Arezzo	122,1	-1,0	115,9	-2,6
Firenze	107,4	1,1	98,8	0,8
Grosseto	98,1	0,7	96,9	0,3
Livorno	97,1	0,5	101,6	-1,0
Lucca	127,5	3,4	130,5	4,4
Massa-Carrara	102,1	0,2	98,3	1,8
Pisa	115,6	1,1	101,0	2,0
Pistoia	119,9	0,8	119,0	-1,7
Prato	116,0	-1,8	112,3	-5,4
Siena	114,0	-3,3	105,8	-7,9
<b>Toscana</b>	<b>111,2</b>	<b>0,6</b>	<b>105,6</b>	<b>-0,4</b>

Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Arezzo	151	682	814	579	688	2.914
Firenze	900	3.576	3.426	1.758	1.774	11.433
Grosseto	352	1.063	847	421	380	3.064
Livorno	457	1.744	1.409	685	525	4.821
Lucca	207	1.042	1.035	775	1.189	4.249
Massa-Carrara	183	566	467	293	257	1.765
Pisa	342	1.294	1.343	889	1.051	4.919
Pistoia	130	705	754	504	669	2.762
Prato	109	734	837	530	565	2.775
Siena	201	712	788	446	504	2.652
<b>Toscana</b>	<b>3.032</b>	<b>12.118</b>	<b>11.721</b>	<b>6.880</b>	<b>7.601</b>	<b>41.352</b>

Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Arezzo	43	230	244	185	180	882
Firenze	552	1.764	1.434	628	588	4.966
Grosseto	100	356	299	172	112	1.039
Livorno	110	679	698	337	237	2.061
Lucca	55	235	245	197	306	1.039
Massa-Carrara	51	214	158	92	66	580
Pisa	165	365	366	203	178	1.277
Pistoia	30	198	264	179	184	854
Prato	94	565	664	417	376	2.116
Siena	45	153	172	114	79	564
<b>Toscana</b>	<b>1.245</b>	<b>4.758</b>	<b>4.545</b>	<b>2.524</b>	<b>2.305</b>	<b>15.377</b>

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Arezzo	8,3%	16,3%	-2,8%	-1,4%	4,5%	3,7%
Firenze	-5,5%	-7,2%	-2,3%	-8,1%	-2,8%	-5,1%
Grosseto	19,2%	7,1%	8,1%	14,8%	17,1%	10,9%
Livorno	8,9%	3,0%	2,5%	7,4%	6,1%	4,3%
Lucca	15,8%	6,9%	0,5%	5,8%	10,6%	6,4%
Massa-Carrara	14,7%	-1,7%	-15,3%	4,6%	6,0%	-2,4%
Pisa	6,3%	2,6%	2,0%	8,7%	6,4%	4,5%
Pistoia	-3,0%	4,3%	0,2%	-7,2%	5,1%	0,7%
Prato	9,4%	9,7%	6,9%	3,8%	1,5%	6,0%
Siena	58,9%	-6,2%	1,9%	-5,8%	0,3%	0,6%
<b>Toscana</b>	<b>7,2%</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,3%</b>	<b>4,1%</b>	<b>1,5%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Arezzo	22,2%	17,2%	-11,9%	-4,4%	7,2%	1,4%
Firenze	-7,3%	-7,3%	-5,3%	-14,7%	-5,0%	-7,5%
Grosseto	32,3%	4,0%	3,2%	30,6%	12,7%	10,7%
Livorno	21,3%	8,3%	1,5%	0,3%	4,9%	4,8%
Lucca	51,7%	-9,0%	-0,1%	-1,6%	14,9%	3,1%
Massa-Carrara	28,8%	8,4%	-9,4%	8,7%	34,0%	6,5%
Pisa	-10,6%	-9,0%	-1,3%	2,1%	-1,5%	-4,4%
Pistoia	-27,4%	0,8%	7,8%	-10,1%	-10,5%	-3,6%
Prato	34,2%	10,3%	4,8%	4,0%	-10,9%	3,8%
Siena	65,3%	-19,6%	8,7%	-5,8%	-16,6%	-4,9%
<b>Toscana</b>	<b>4,0%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-1,1%</b>

## Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup>	Quotazione media Variazione %	Quotazione media €/m <sup>2</sup>	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19	2019	2018/19
Arezzo	1.421	-0,6%	1.231	-0,5%
Firenze	2.787	0,5%	1.832	-1,3%
Grosseto	1.971	-1,7%	2.272	-1,6%
Livorno	1.681	-2,0%	2.116	-0,6%
Lucca	1.777	-1,9%	2.059	-2,9%
Massa-Carrara	2.149	-1,7%	1.409	-1,5%
Pisa	1.927	-3,9%	1.349	-3,1%
Pistoia	1.341	-0,9%	1.407	-1,7%
Prato	1.771	-0,9%	1.610	-1,5%
Siena	1.970	0,4%	1.275	-1,4%
<b>Toscana</b>	<b>2.068</b>	<b>-0,8%</b>	<b>1.699</b>	<b>-1,7%</b>

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

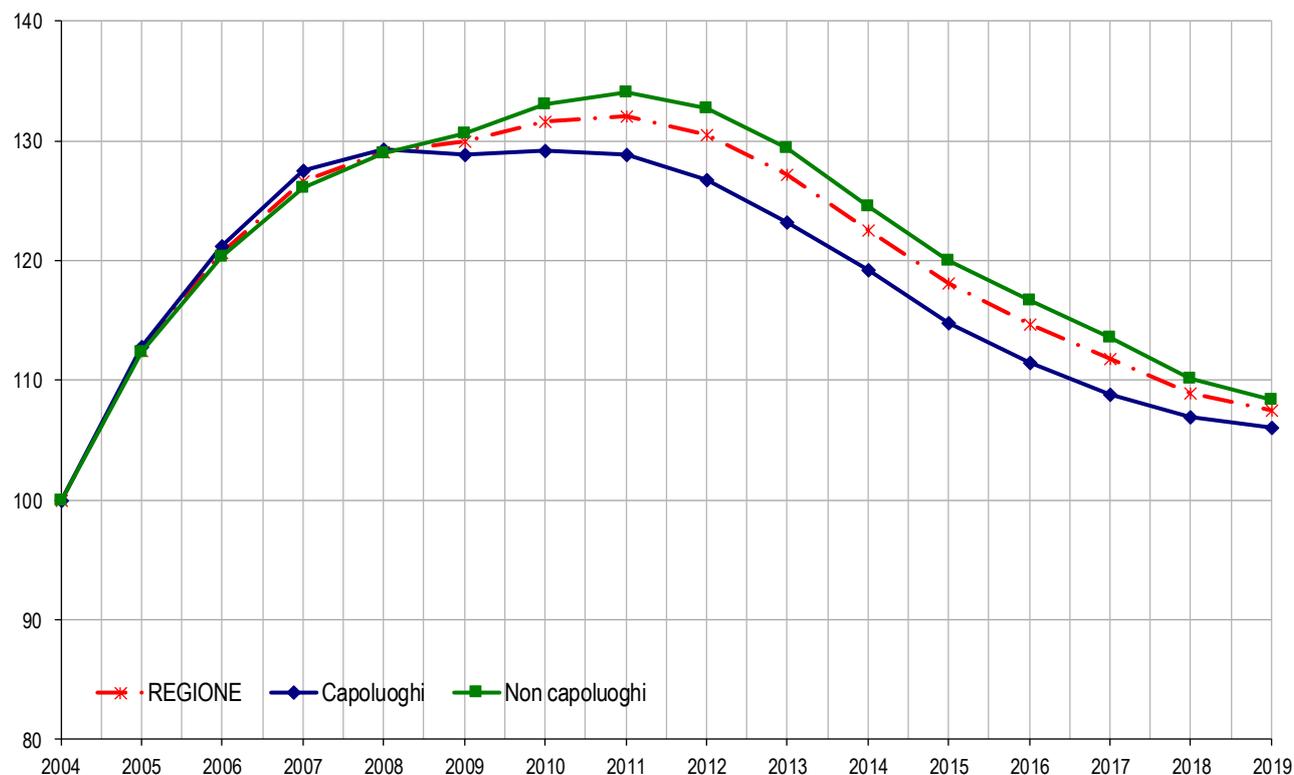
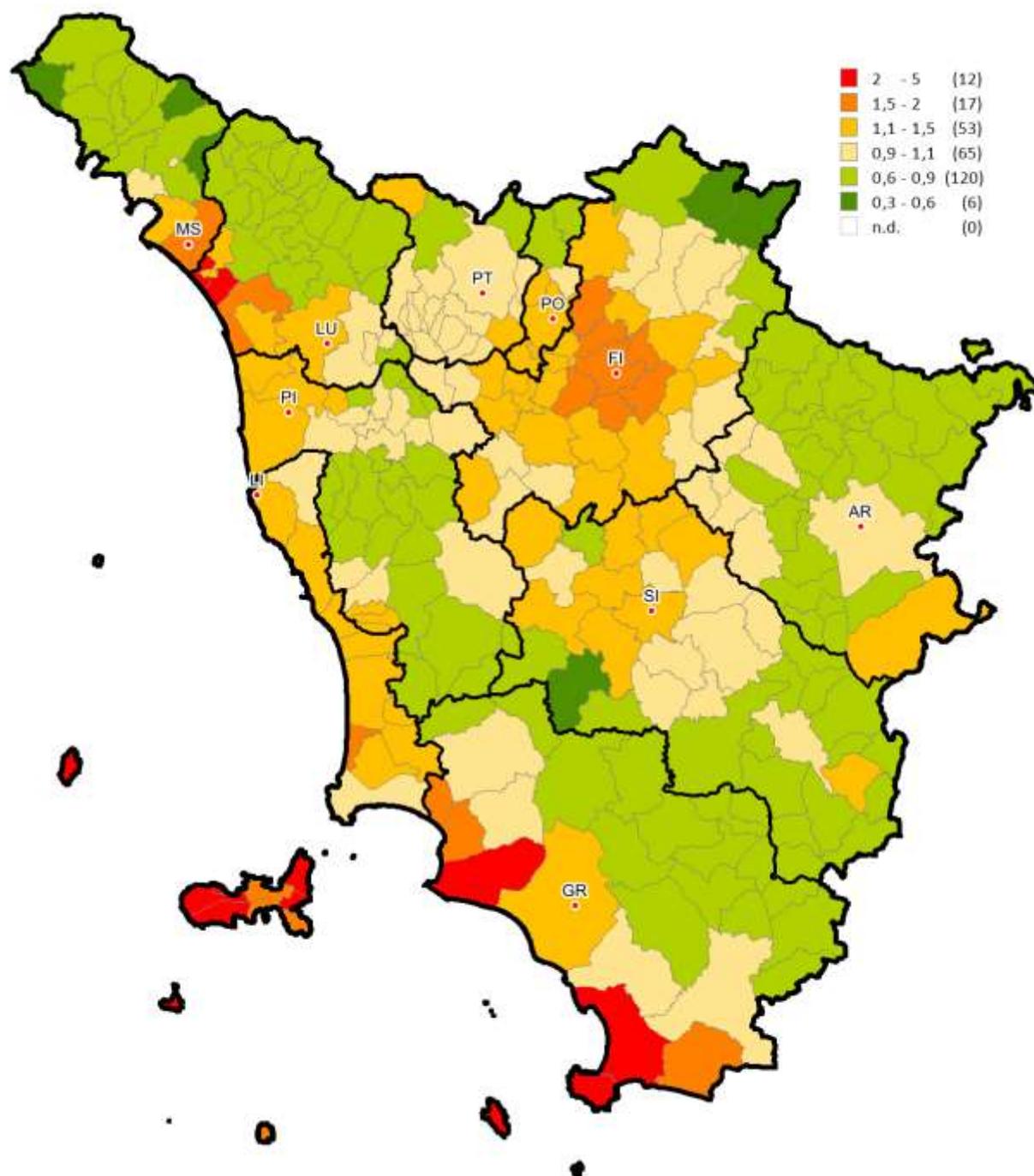


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



## FOCUS provinciale - Firenze

La provincia di Firenze è costituita da 41 comuni suddivisi in 8 macroaree aventi caratteristiche territoriali simili. La scelta di aggregare i comuni nelle singole macroaree deriva dall'analisi delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio. In particolare per le macroaree Alto Mugello, Basso Mugello, Chianti e Valdarno la perimetrazione ricalca la storica identità geografica; la macroarea Empolese Val D'Elsa rispecchia un ambito già istituzionalizzato sotto forma di aggregazione di comuni omogenei (Consorzio Empolese Val D'Elsa); la Cintura Fiorentina raccoglie comuni fra loro apparentemente disomogenei, eppure caratterizzati dalla comune influenza subita dalla città di Firenze. Infine la macroarea Capoluogo è stata identificata con il perimetro del comune di Firenze. Nella "Figura 8" è possibile vedere graficamente i raggruppamenti per macroaree provinciali dei comuni.

La Tabella 9 riporta il numero delle transazioni normalizzate (NTN), suddivise per macroaree provinciali, registrato nel 2019, pari a 11.433, in diminuzione rispetto all'anno precedente del 5,1%. Tale andamento risulta in controtendenza rispetto al dato regionale.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia un calo generalizzato dei volumi. Con l'eccezione delle macroaree Alto Mugello (+13,1%) e Chianti (+7,3%), tutte le altre macroaree presentano infatti diminuzioni comprese tra -10,4% del Basso Mugello e -0,1% dell'Empolese Val D'elsa. Firenze capoluogo si attesta a -7,5%.

Relativamente ai volumi delle compravendite, Firenze, pur continuando a rappresentare il mercato più consistente con quasi la metà del totale della provincia (43,4%), continua il trend di riduzione della quota di mercato già registrato nei periodi precedenti, perdendo punti percentuali a favore del resto della provincia.

I grafici riportati nelle Figure 9 e 10 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI si siano mantenuti in aumento costante dal 2013 fino al 2018 mentre, nel 2019, hanno fatto segnare una nuova inversione di tendenza. Dall'analisi del grafico si nota un leggero avvicinamento fra le due curve Capoluogo e non Capoluogo, con quest'ultima sempre al di sotto del valore medio provinciale.

Come mostrato dalla Tabella 10, la quotazione media provinciale risulta pari a 2.207 €/m<sup>2</sup>, in calo dello 0,4% rispetto al 2018. Le variazioni che più si discostano dal valore medio provinciale sono quelle del Chianti, che registra la diminuzione maggiore (-2,5%), seguita dal Basso Mugello (-1,8%) e dall'Alto Mugello (-1,5%); le variazioni delle altre macroaree si attestano intorno al dato medio, sempre con segno negativo. Firenze Capoluogo invece, registra una timida inversione di tendenza facendo segnare una crescita dello 0,5%.

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle di Firenze Capoluogo con 2.787 €/m<sup>2</sup>, seguite dalla Cintura Fiorentina (2.397 €/m<sup>2</sup>), mentre quelle più basse si registrano in Alto Mugello (955 €/m<sup>2</sup>).

Il grafico riportato in Figura 11 mostra il numero indice delle quotazioni per il comune Capoluogo e per quelli non Capoluogo, che evidenzia un andamento sostanzialmente in linea con quello delle quotazioni rilevate per l'intero territorio provinciale fino al 2017. Nel 2018 e nel 2019 le quotazioni del comune Capoluogo si sono di fatto stabilizzate mentre quelle dei comuni non Capoluogo continuano nella fase di decrescita.

La città di Firenze è suddivisa in 34 zone OMI. Al fine di comprendere meglio l'andamento del mercato immobiliare, si è provveduto a raggruppare il territorio comunale in 9 macroaree urbane, intese come aggregati di zone OMI contigue, con caratteristiche similari dal punto di vista storico, sociale e tipologico.

La Tabella 11 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2019 per il comune di Firenze, pari a 4.966, in calo rispetto all'anno precedente del 7,5%. L'analisi delle singole macroaree urbane evidenzia un calo generalizzato con l'eccezione delle macroaree Peretola – Osmannoro (+8,5%) e Europa – Bellariva – Varlungo (+2,8%), le quali mantengono il trend di crescita dell'anno precedente; tutte le altre macroaree fanno registrare valori negativi, compresi tra -15,3% del Centro Storico e -1,6% del Galluzzo – Le Due Strade.

L'indice IMI delle singole macroaree si mantiene su valori sostanzialmente in linea con il dato medio comunale (2,42%), con percentuali variabili dal 1,91% al 2,86%. L'estremo inferiore dell'intervallo è rappresentato dal dato della zona Colline di Pregio a Nord-Est, caratterizzata da scarsa movimentazione dello stock mentre, quello superiore, è relativo alla zona Novoli – Castello – Rifredi. Quest'ultima rappresenta una delle aree caratterizzate dal maggior sviluppo immobiliare della città.

La Tabella 12 riporta le quotazioni medie e la variazione rispetto al 2018; la quotazione media risulta pari a 2.761 €/m<sup>2</sup>, in aumento dello 0,7% rispetto al 2018. Le percentuali di aumento dei valori delle macroaree risultano comprese in un intervallo che ha per estremi la macroarea Novoli – Castello – Rifredi, che registra +7,1% e la macroarea Galluzzo – Le Due Strade con +0,5%.

In valore assoluto le quotazioni più alte sono quelle della macroarea Colline di Pregio a Sud con 3.946 €/m<sup>2</sup>, seguite dal Centro Storico (3.469 €/m<sup>2</sup>) mentre quelle più basse si registrano a Peretola – Osmannoro (2.055 €/m<sup>2</sup>).

Le mappe riportate in Figura 13, 14 e 15 mostrano rispettivamente la distribuzione NTN, IMI e il differenziale delle quotazioni, per l'anno 2019 nelle varie zone OMI del comune.

## La provincia – Firenze

Figura 8: Macroaree provinciali di Firenze

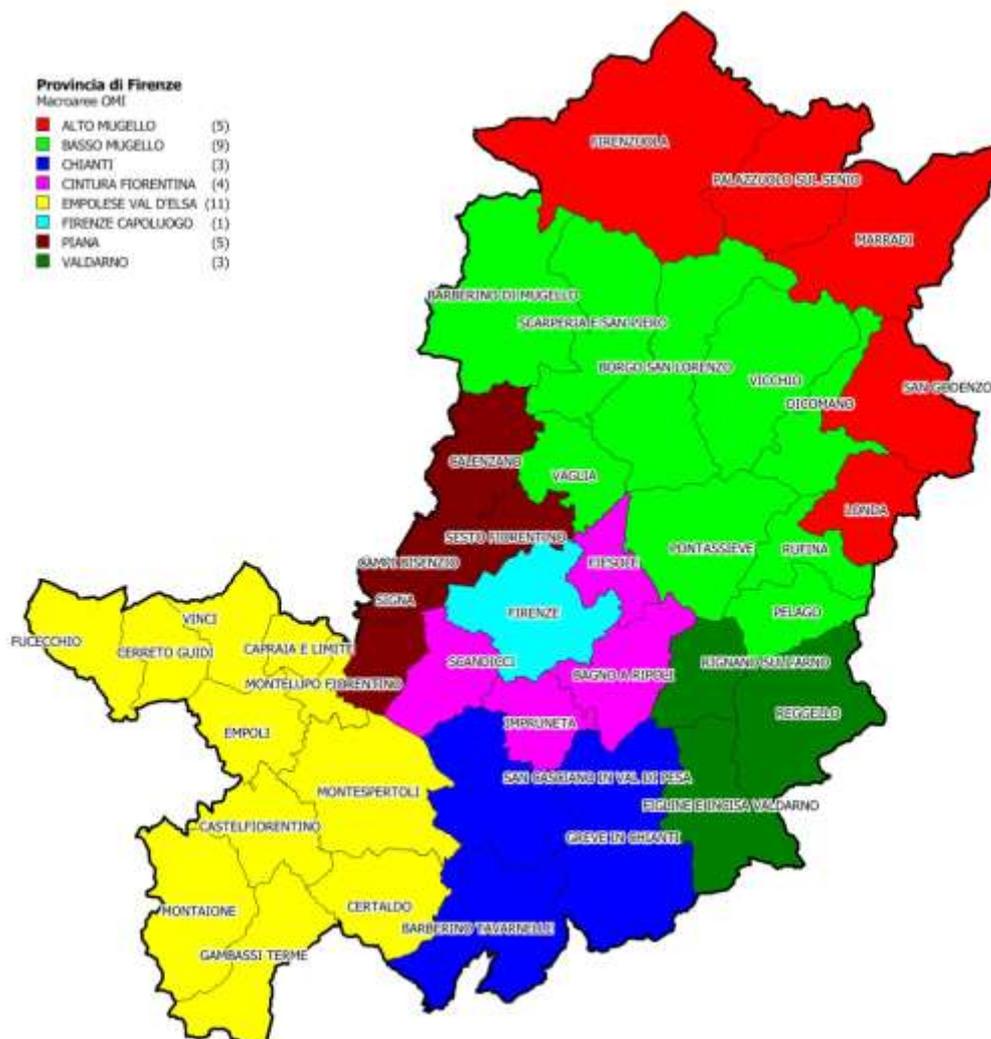


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Alto Mugello	148	13,1%	1,3%	1,26%	0,14
Basso Mugello	948	-10,4%	8,3%	1,84%	-0,21
Chianti	418	7,3%	3,7%	1,76%	0,12
Cintura Fiorentina	1.027	-4,1%	9,0%	2,05%	-0,10
Empolese Val D'elsa	1.731	-0,1%	15,1%	2,02%	-0,01
Piana	1.653	-5,8%	14,5%	2,45%	-0,17
Valdarno	542	-0,4%	4,7%	2,10%	-0,01
<b>Firenze Comune</b>	<b>4.966</b>	<b>-7,5%</b>	<b>43,4%</b>	<b>2,42%</b>	<b>-0,20</b>
<b>Firenze Provincia</b>	<b>11.433</b>	<b>-5,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,20%</b>	<b>-0,13</b>

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

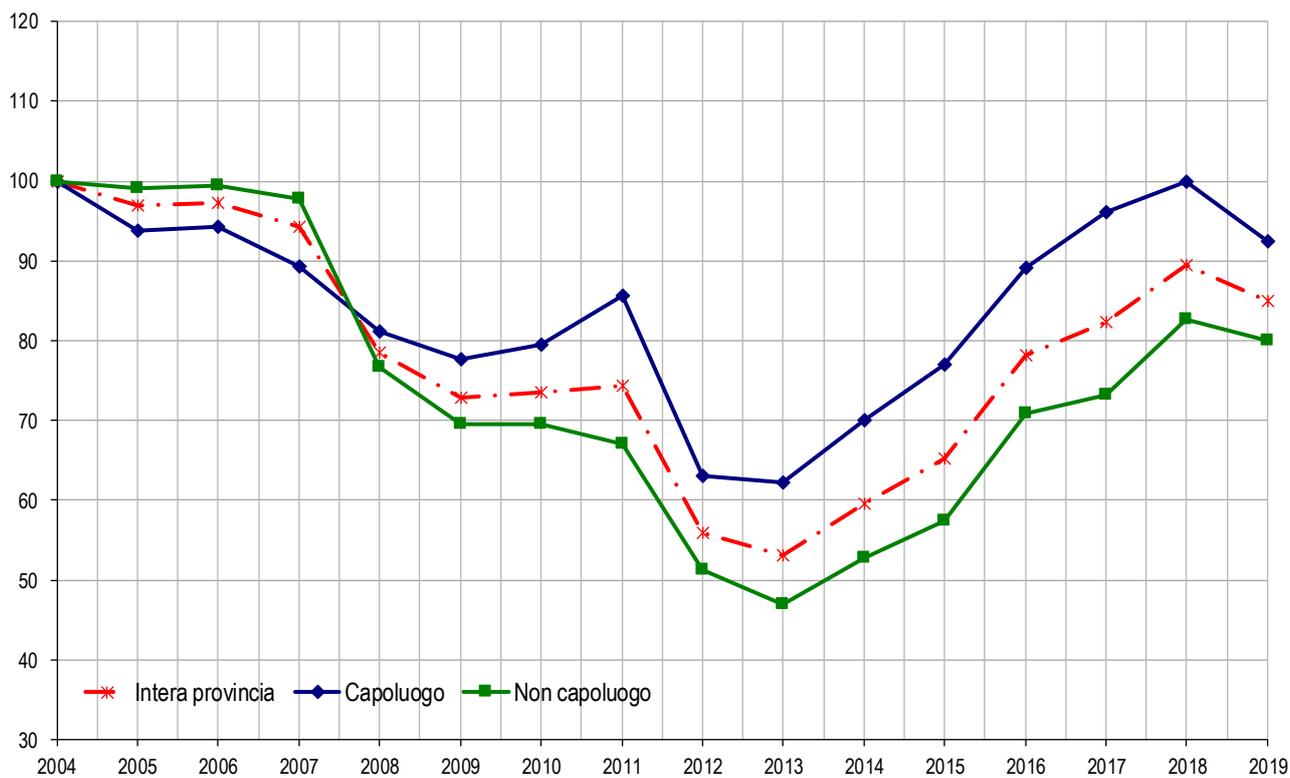


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

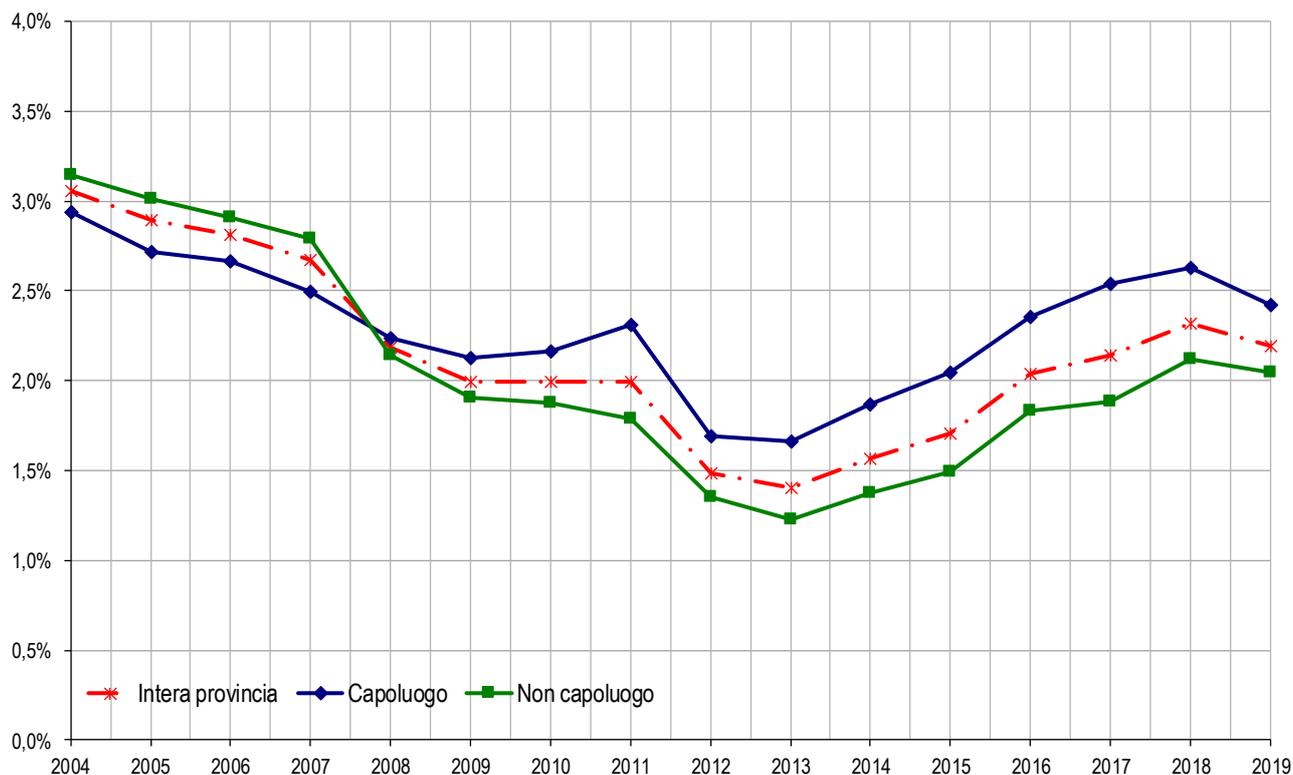
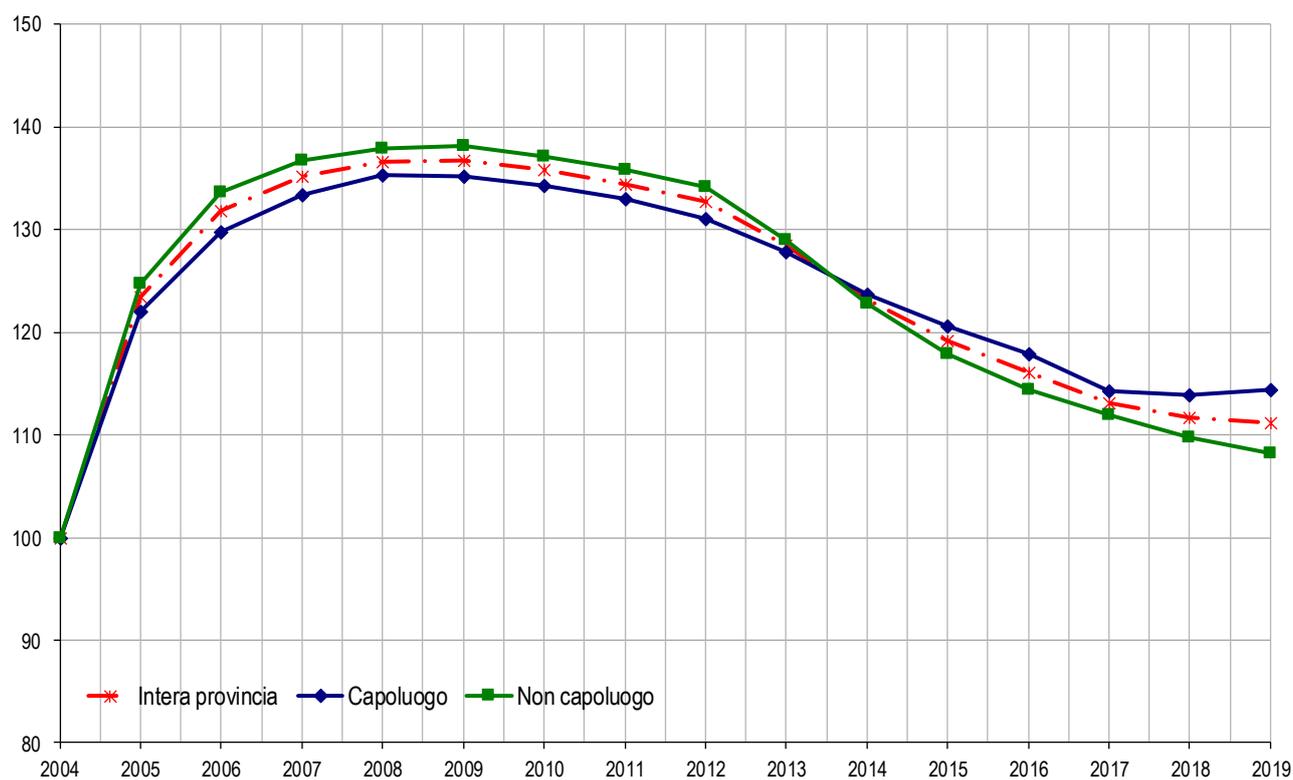


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup>	Variazione %
	2019	2018/19
Alto Mugello	955	-1,5%
Basso Mugello	1.586	-1,8%
Chianti	1.997	-2,5%
Cintura Fiorentina	2.397	-1,3%
Empolese Val D'elsa	1.611	-1,3%
Piana	2.083	-0,7%
Valdarno	1.543	-1,4%
<b>Firenze Comune</b>	<b>2.787</b>	<b>0,5%</b>
<b>Firenze Provincia</b>	<b>2.207</b>	<b>-0,4%</b>

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



## Il comune – Firenze

Figura 12: Macroaree urbane di Firenze

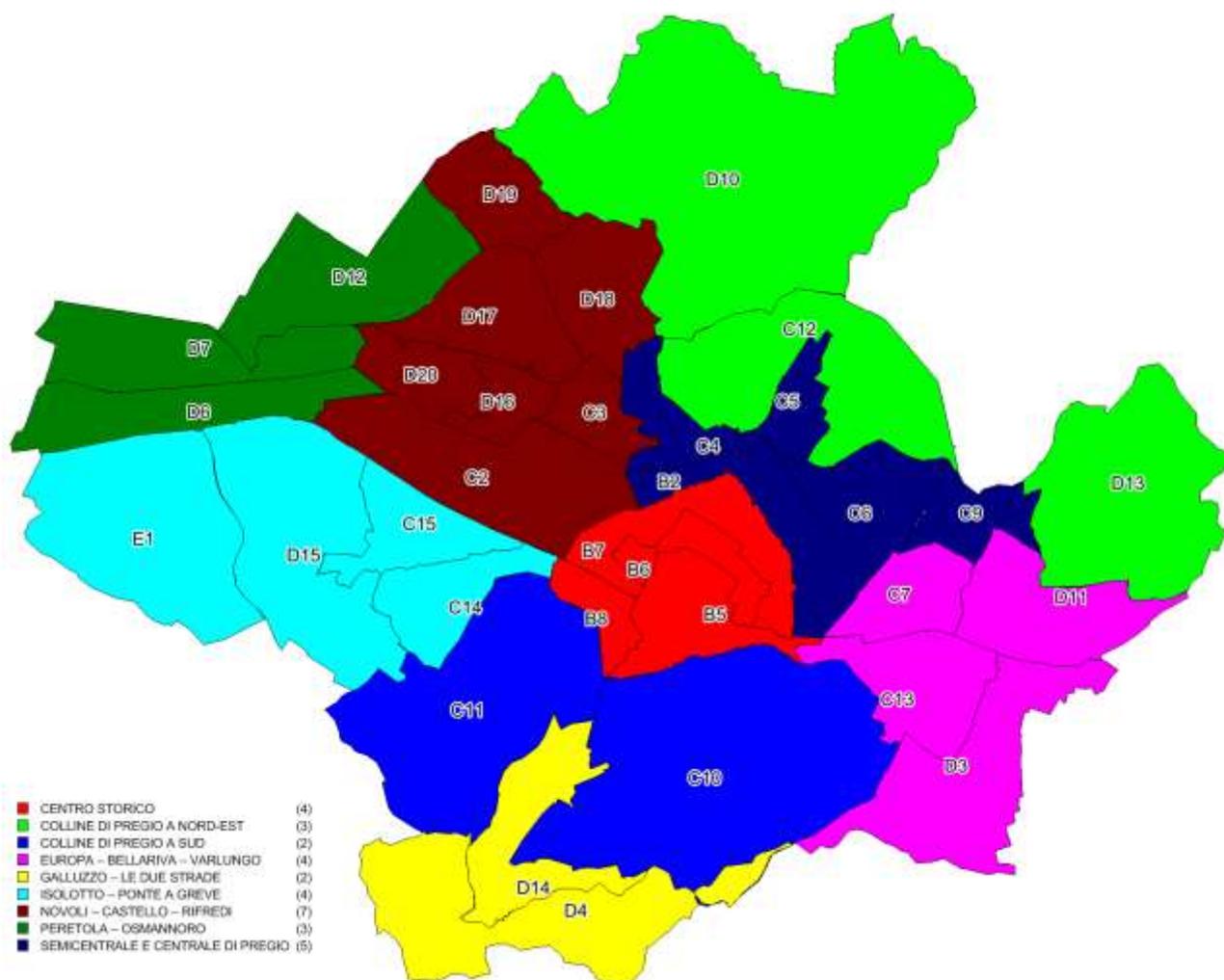


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Centro Storico	765	-15,3%	15,4%	2,26%	-0,42
Colline di Pregio a Nord-Est	114	-9,3%	2,3%	1,91%	-0,20
Colline di Pregio a Sud	163	-9,0%	3,3%	2,39%	-0,24
Europa – Bellariva – Varlungo	636	2,8%	12,8%	2,49%	0,06
Galluzzo – Le Due Strade	103	-1,6%	2,1%	2,22%	-0,04
Isolotto – Ponte a Greve	674	-2,6%	13,6%	2,30%	-0,07
Novoli – Castello – Rifredi	1.299	-12,7%	26,2%	2,86%	-0,43
Peretola – Osmannoro	195	8,5%	3,9%	2,36%	0,18
Semicentrale e Centrale di Pregio	987	-7,7%	19,9%	2,23%	-0,19
nd	29	-	0,6%	-	-
<b>Firenze</b>	<b>4.966</b>	<b>-7,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,42%</b>	<b>-0,20</b>

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

Macroaree urbane	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup> 2019	Variazione % 2018/19
Centro Storico	3.469	1,9%
Colline di Pregio a Nord-Est	3.222	0,8%
Colline di Pregio a Sud	3.946	2,0%
Europa – Bellariva – Varlungo	2.622	1,7%
Galluzzo – Le Due Strade	2.812	0,5%
Isolotto – Ponte a Greve	2.359	3,0%
Novoli – Castello – Rifredi	2.308	7,1%
Peretola – Osmannoro	2.055	1,0%
Semicentrale e Centrale di Pregio	2.914	1,1%
<b>Firenze</b>	<b>2.761</b>	<b>0,7%</b>

Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

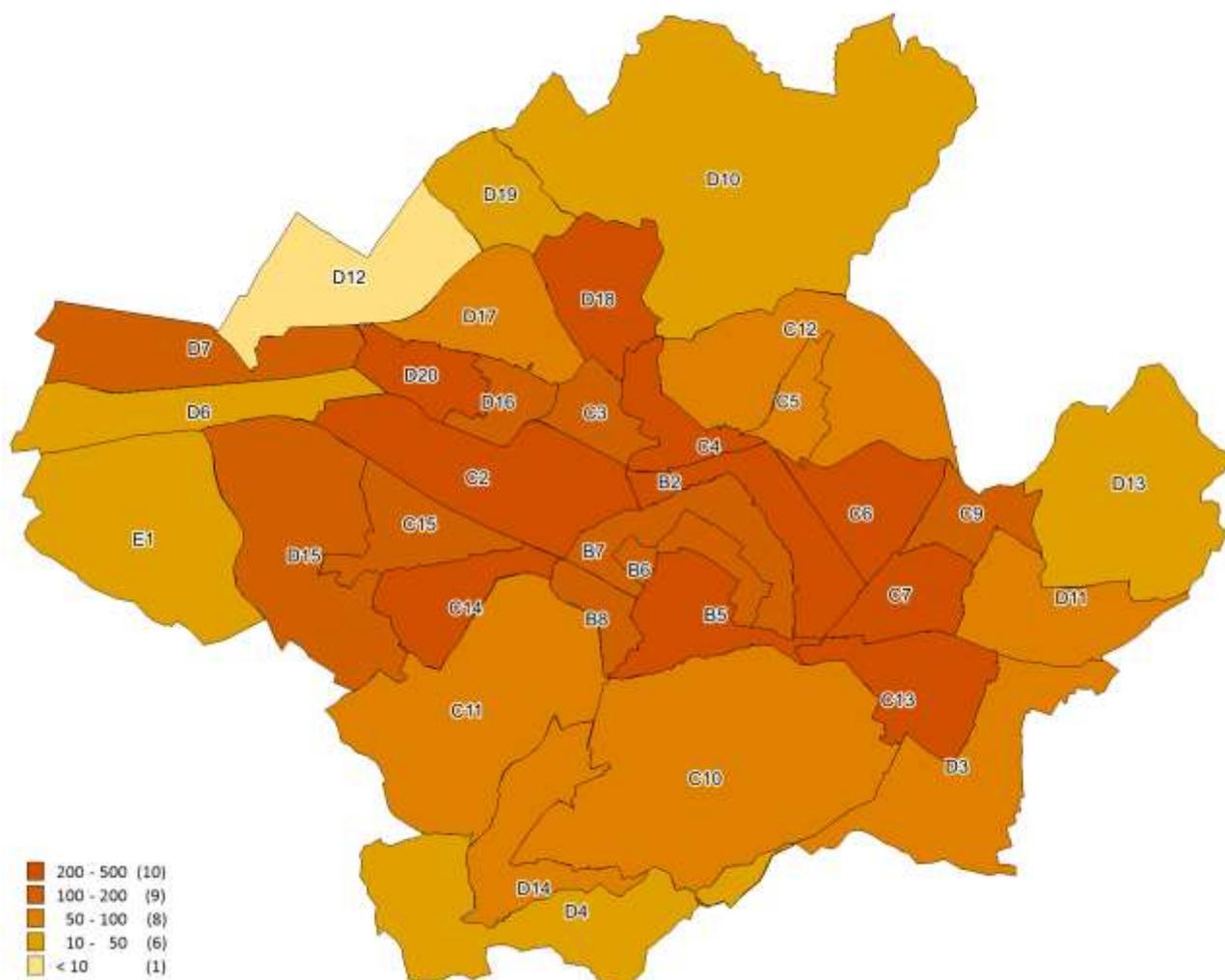


Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

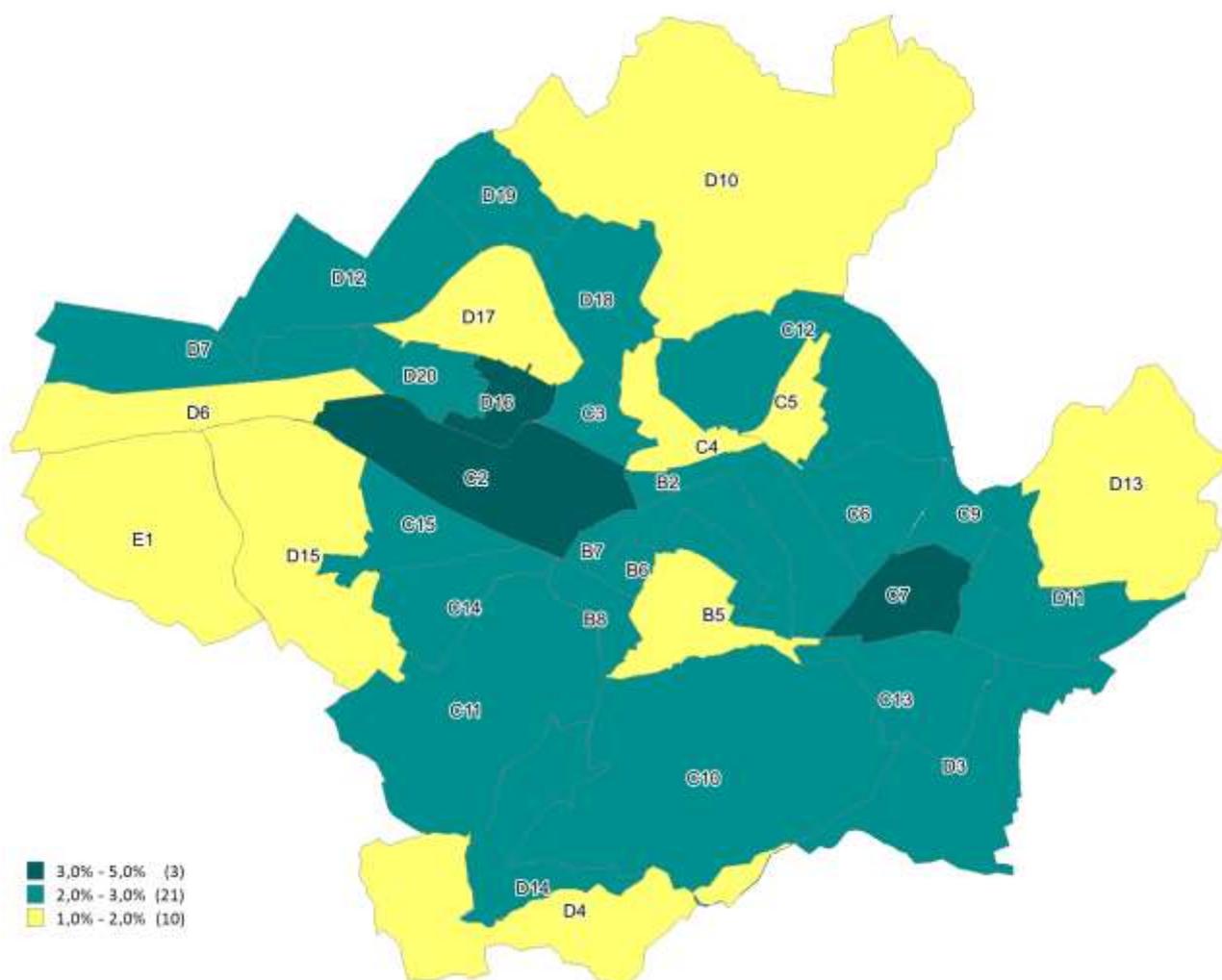
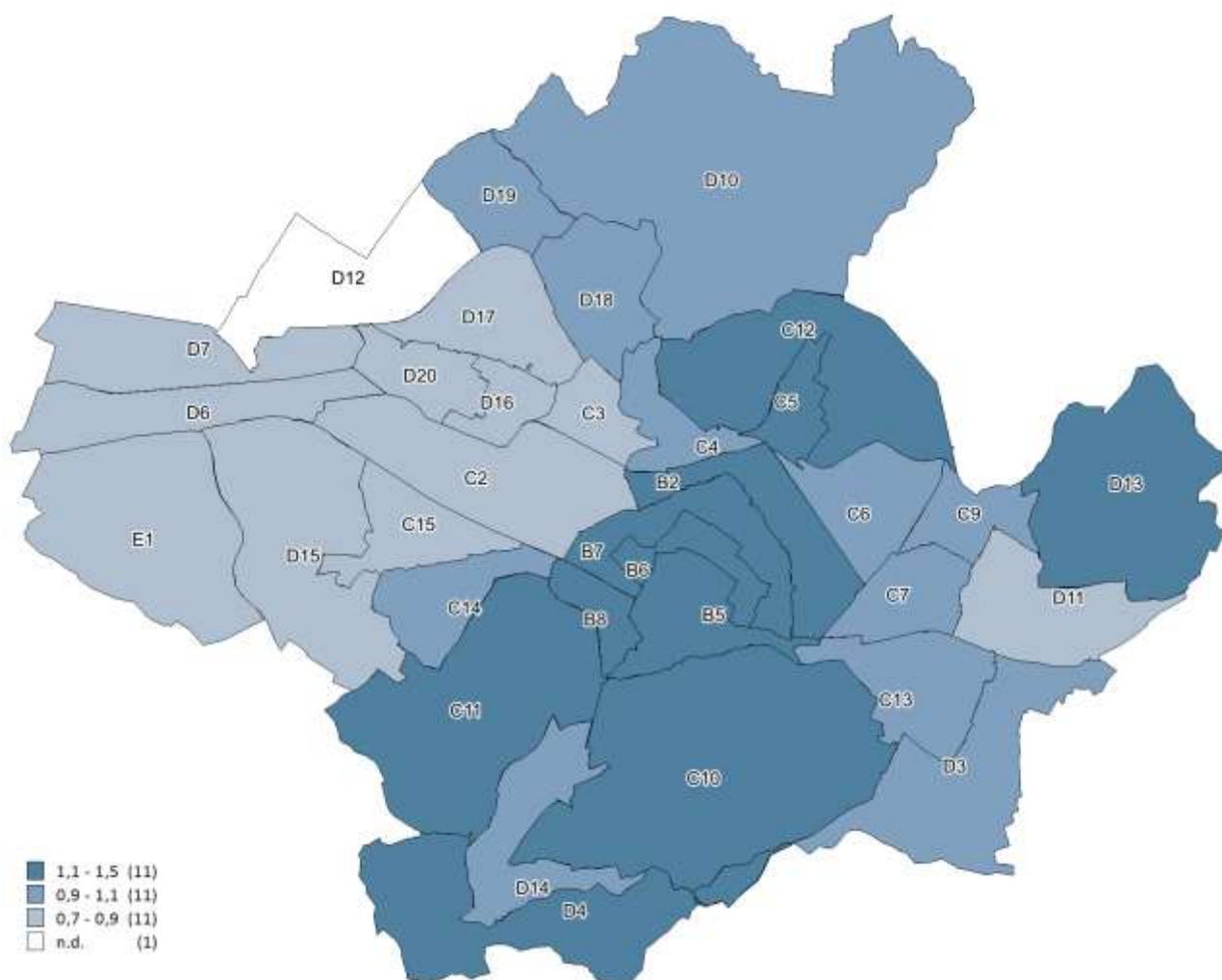


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI



## FOCUS provinciale – Arezzo

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

I comuni delle vallate, ad eccezione di quelli del Casentino per i quali è stata costituita un'unica macroarea, sono stati aggregati tra loro in funzione dell'ubicazione di monte o di valle (Valtiberina Montana e Valtiberina Valle – Valdarno Pratomagno e Valdarno Valle). I comuni delle macroaree Valdichiana est e Valdichiana ovest sono stati raggruppati per omogeneità di caratteristiche economiche, agricole e turistiche. I comuni posti a nord 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.

La Tabella 13 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2019 e pari a 2.914, in aumento rispetto all'anno precedente del 3,7%, con un incremento, in termini assoluti, di +1.075 transazioni normalizzate rispetto al minimo di 1.839 dell'anno 2013.

Le variazioni percentuali sull'anno precedente nelle varie macroaree sono alquanto disomogenee rispetto alla media provinciale. Nel 2019 è la macroarea Casentino ad aver registrato l'incremento maggiore, pari al 22,3%, però con un IMI di poco superiore all'1%, quando invece la media provinciale si attesta all'1,53%. Aumenti superiori alla media, nell'ordine del + 15 ~ 16%, si registrano nelle macroaree Valdarno Pratomagno, Valdichiana Est e Valtiberina Valle. I decrementi più rilevanti si segnalano nella Valtiberina Montana (-23,7%) che comunque rappresenta solo l'1,5% dell'NTN dell'intera provincia.

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

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

Come mostrato dalla Tabella 14, la quotazione media provinciale risulta pari a 1.281 €/m<sup>2</sup>, in calo dello 0,5% rispetto al 2018. In valore assoluto, la quotazione media più alta è quella della macroarea Valdichiana Est con 1.496 €/m<sup>2</sup>, seguita dal capoluogo provinciale con un valore di 1.421 €/m<sup>2</sup>; quella più bassa si registra nella Valtiberina montana (905 €/m<sup>2</sup>).

Per quanto concerne il comune di Arezzo, suddiviso in 18 zone OMI, dalla Tabella 15 emerge, anche per il 2019, che la zona C2 è quella con il maggiore volume di compravendite (133), pur se con un decremento dell'NTN pari al 2,5%. Relativamente alle zone centrali e semicentrali, l'IMI risulta superiore rispetto alla media comunale che si attesta a 1,77%, ad esclusione della zona C51 dove l'indice è pari al 1,73%. Infine, la quotazione media più elevata è stata registrata nella zona OMI C6, individuata dalla zona semicentrale a est del centro storico (1.689 €/m<sup>2</sup>), superiore a quelle delle zone B1 (1.663 €/m<sup>2</sup>) centro storico e C51 (1.650 €/m<sup>2</sup>) che rappresenta una zona del tessuto cittadino realizzata negli anni '70/'80 del secolo scorso. Le quotazioni medie sono in decremento in quasi tutte le zone OMI, con percentuale significativamente più alta rispetto alla media comunale nella zona B1 – centro storico.

## La provincia – Arezzo

Figura 16: Macroaree provinciali di Arezzo

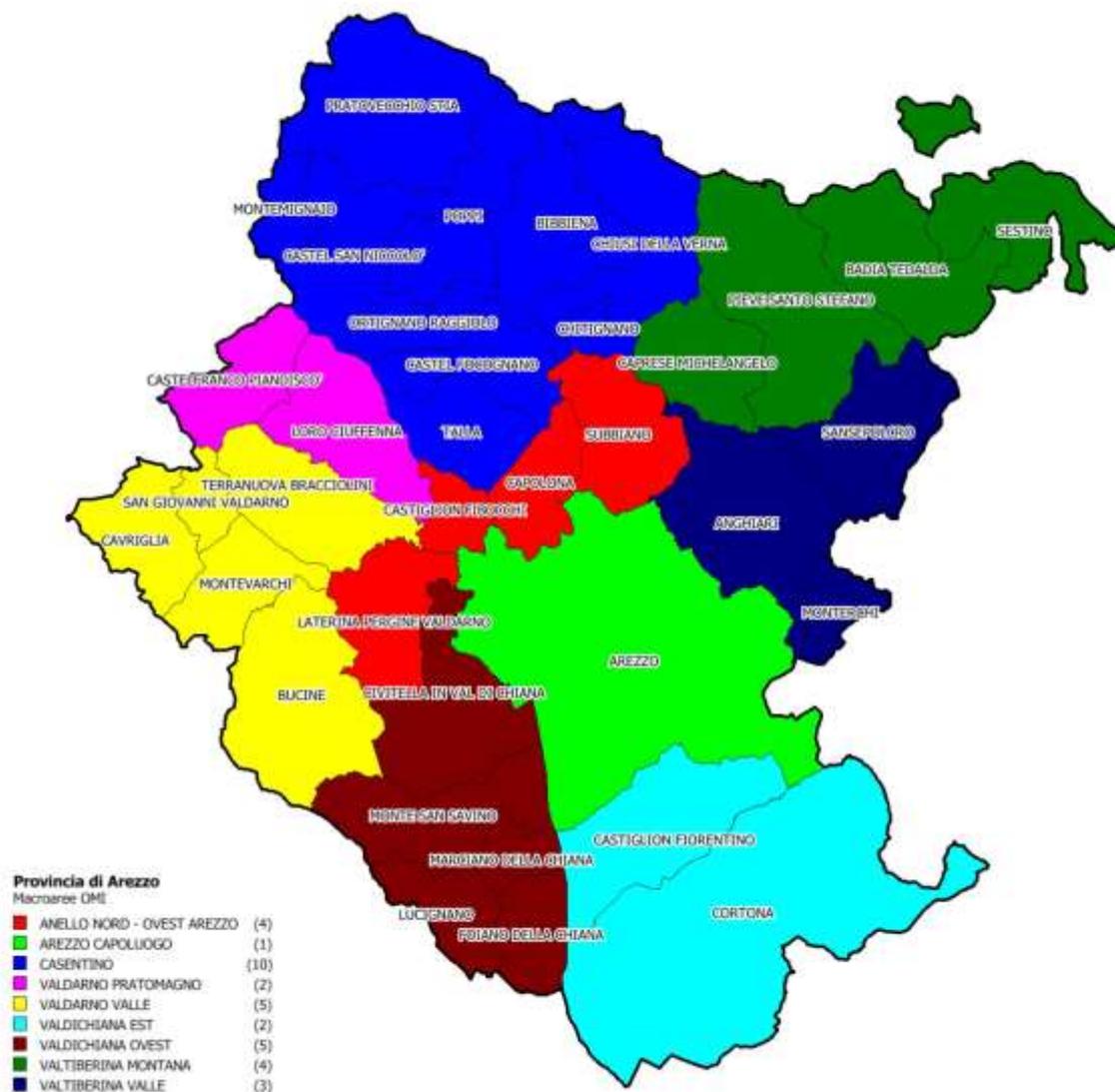


Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Anello Nord - Ovest Arezzo	140	-13,7%	4,8%	1,29%	-0,21
Casentino	275	22,3%	9,4%	1,04%	0,19
Valdarno Pratomagno	170	15,1%	5,8%	1,86%	0,24
Valdarno valle	708	2,8%	24,3%	1,90%	0,05
Valdichiana Est	309	15,5%	10,6%	1,49%	0,19
Valdichiana Ovest	199	-13,2%	6,8%	1,10%	-0,17
Valtiberina montana	43	-23,7%	1,5%	0,75%	-0,23
Valtiberina valle	188	16,0%	6,4%	1,47%	0,20
<b>Arezzo Comune</b>	<b>882</b>	<b>1,4%</b>	<b>30,3%</b>	<b>1,77%</b>	<b>0,02</b>
<b>Arezzo Provincia</b>	<b>2.914</b>	<b>3,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,53%</b>	<b>0,05</b>

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

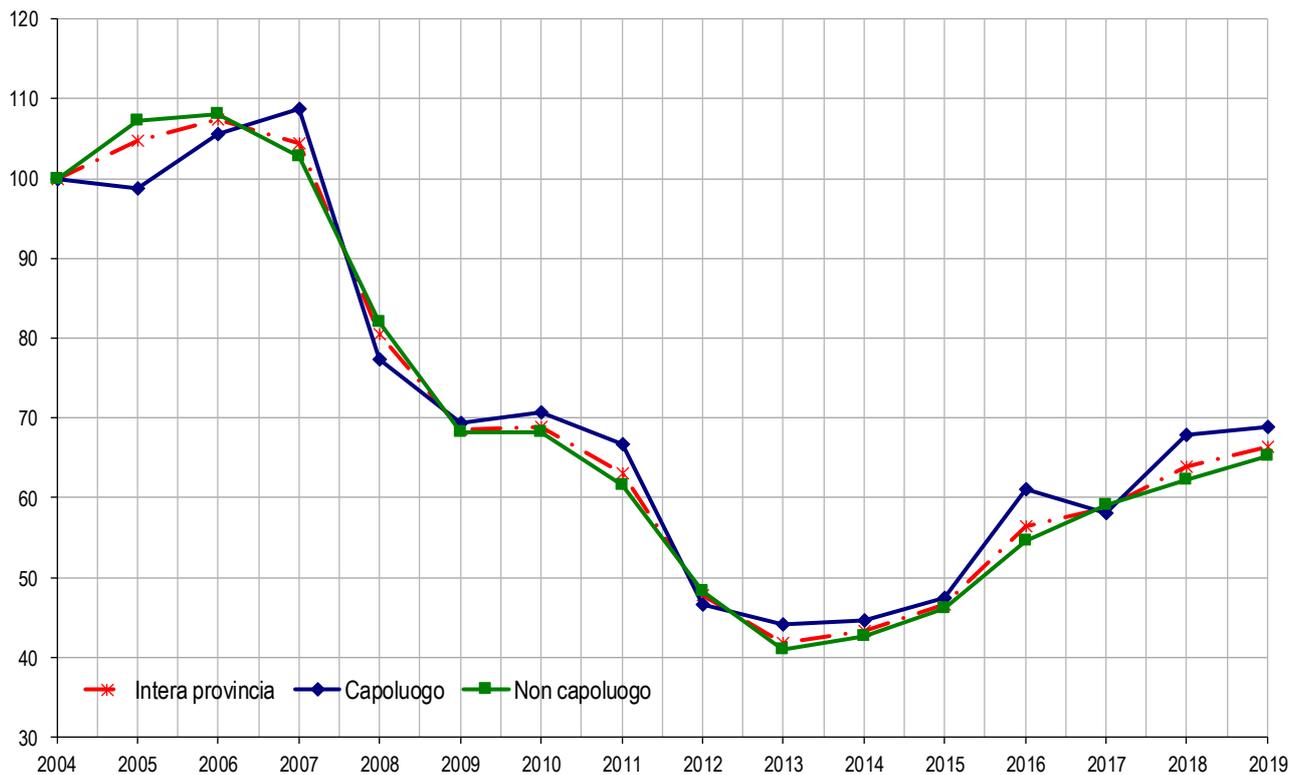


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

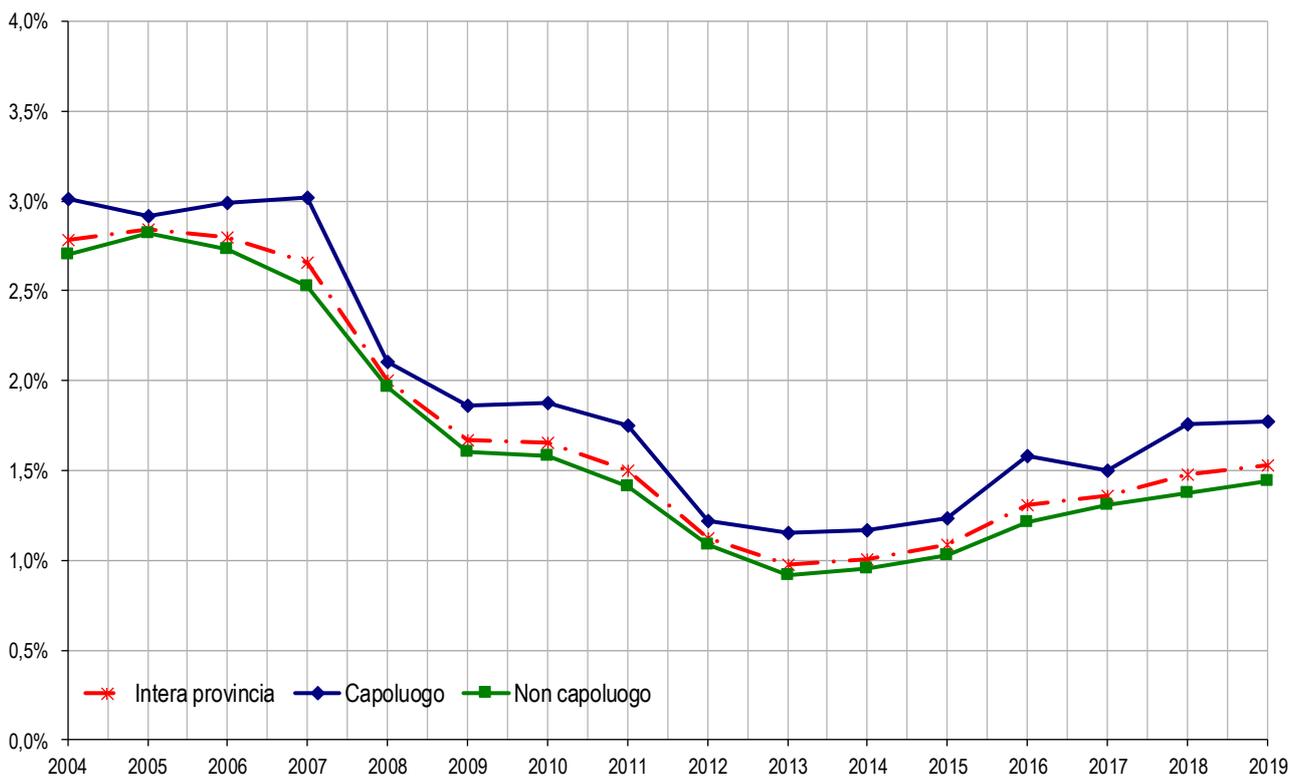
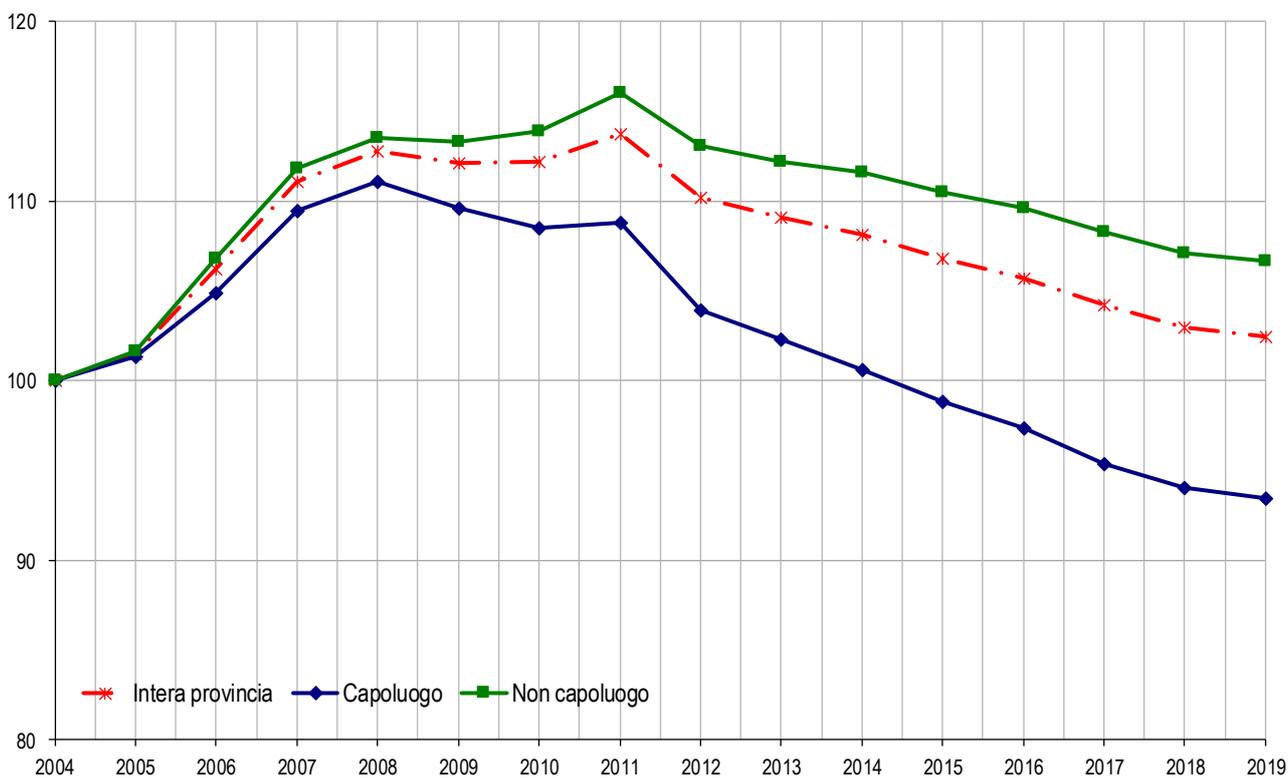


Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup>	Variazione %
	2019	2018/19
Anello Nord - Ovest Arezzo	1.130	0,3%
Casentino	1.054	-0,1%
Valdarno Pratomagno	1.380	0,3%
Valdarno valle	1.295	-0,6%
Valdichiana Est	1.496	-0,7%
Valdichiana Ovest	1.190	-1,0%
Valtiberina montana	905	0,0%
Valtiberina valle	1.165	-0,9%
<b>Arezzo Comune</b>	<b>1.421</b>	<b>-0,6%</b>
<b>Arezzo Provincia</b>	<b>1.281</b>	<b>-0,5%</b>

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



## Il comune – Arezzo

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		€/m <sup>2</sup> 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO - TUTTA LA PARTE RACCHIUSA NELLA CERCHIA DELLE MURA	92	-3,4%	1,98%	1.663	-1,8%
C1	VIALE SANTA MARGHERITA FINO AL RACCORDO, VIA TARLATI, ZONA EX INCENERITORE, VILLAGGIO ORIENTE	28	42,5%	2,06%	1.494	-0,2%
C2	ZONA COMPRESA FRA FERROVIA E RACCORDO - SAIONE, VIA VENETO, VIA ARNO, BELVEDERE, VIA COLOMBO, SAN DONATO, VIA DAL BORRO	133	-2,5%	2,06%	1.556	-0,7%
C3	VIALE PIERO DELLA FRANCESCA, ZONA BALDACCIO, VIA PERENNIO E ORCIOLAIA FINO AL RACCORDO, VIA CHIMERA	68	7,7%	2,24%	1.564	-0,5%
C51	ZONA GIOTTO, ZONA VIGILI DEL FUOCO, VIALE MECENATE, VIALE MICHELANGELO, VIA RAFFAELLO SANZIO	61	-11,1%	1,73%	1.650	-1,0%
C6	ZONA TRIBUNALE, CAPPUCCINI, VIA FRANCESCO REDI, MARCHIONNA, VIA TRENTO E TRIESTE	63	-21,2%	1,97%	1.689	-0,7%
D2	FASCIA PERIFERICA DALL'EX LEBOLE, VIA FIORENTINA OLTRE IL RACCORDO FINO A SAN LEO, CENTRO COMMERCIALE SETTEPONTI, CECILIANO	43	-15,5%	1,41%	1.237	-0,5%
D3	ZONA PRATACCI, VIA NEWTON, VIA EINSTEIN, VIA GALVANI, VIA DON L.STURZO, VIA MARTIRI DI CIVITELLA, VIA CALAMANDREI E ZONA CARBONAIA	3	-78,6%	0,91%	1.172	-0,5%
D5	FASCIA PERIFERICA DA BAGNORO, SACCIONE, MONASTERO, SANTA FIRMINA, GAVILLE, AGAZZI, VIGNALE E MOLIN BIANCO	43	108,7%	1,88%	1.308	-1,1%
D6	FASCIA PERIFERICA DALLA CATONA, SAN FABIANO, COGNAIA, STAGGIANO, LA PACE, SAN FIRENZE, STOPPE D'ARCA	23	-8,0%	1,52%	1.603	-0,5%
D63	PRATANTICO, INDICATORE, PONTE A CHIANI, POGGIOLA, SAN GIULIANO, RUSCELLO E BATTIFOLLE	51	-3,5%	1,56%	1.364	0,4%
D65	OLMO, RIPA D'OLMO E ZONA PRODUTTIVA DI SAN ZENO	22	10,0%	2,13%	1.200	0,0%
D66	VIA ROMANA, VIALE DANTE, TORTAIA, MERIDIANA, PESCAIOLA DAL RACCORDO A MAESTA' DI GIANNINO, PIAZZA ANDROMEDA	90	33,5%	1,88%	1.494	-0,4%
D67	ZONA STADIO, MAGNANINA, SANTA MARIA DELLE GRAZIE, VIA DELLA ROBBIA, VIA DONATELLO	24	84,6%	3,03%	1.592	-1,0%
E8	ABITATI DI POLICIANO E RIGUTINO	18	-21,7%	1,35%	1.173	-1,1%
E9	ABITATI DI GIOVI, BORGO A GIOVI, PONTE ALLA CHIASSA, FASCIA LUNGO LA S.P. DELLA LIBBIA FINO A CHIASSA SUPERIORE, TREGOZZANO	21	-18,1%	1,40%	1.183	-0,4%
R4	TUTTA LA PARTE DI ALTA COLLINA E MONTAGNA POSTA AD EST DELLA CITTA', PALAZZO DEL PERO COMPRESO E ZONA MONTANA DI LIGNANO, POTI	15	404,3%	1,22%	1.053	-0,4%
R6	TERRITORIO RURALE DI PIANURA E BASSA COLLINA A NORD, A EST E A SUD DELLA CITTA' - QUARATA, MARCENA, ANTRIA, VALDICHIANA	74	-11,5%	1,16%	1.162	0,0%
nd	nd	11	-	-	-	-
	<b>AREZZO</b>	<b>882</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,77%</b>	<b>1.438</b>	<b>-0,6%</b>

## FOCUS provinciale – Grosseto

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

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

La Tabella 16 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2019 e pari a 3.064, in aumento rispetto all'anno precedente del 10,9%, con una variazione superiore al dato registrato su base regionale.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti con valori positivi, dopo la diminuzione del 3,2% registrata nel 2018, per la totalità del territorio provinciale: Grosseto capoluogo (+10,7%), Costa d'Argento (+12,9%), Area Grossetana (+37,4%), Colline dell'Albegna e del Fiora (+11,4%), Amiata (+11,2%), Colline Metallifere (+32,4%) e Litorale Nord (+ 0,6%). Il dato NTN di Grosseto Capoluogo, dopo la lieve diminuzione dell'1,9%, registrata nel 2017, è il secondo anno di seguito che ha un aumento percentuale superiore al 10%.

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

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

Come mostrato dalla Tabella 17, la quotazione media provinciale risulta pari a 2.191 €/m<sup>2</sup>, in calo dell'1,6% rispetto al 2018. La percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi le Colline Albegna e del Fiora, che registra la diminuzione maggiore (-3,7%), e l'Area Grossetana che continua ad avere un incremento (+1,7%).

In valore assoluto, le quotazioni più alte sono quelle di Costa d'Argento con 3.707 €/m<sup>2</sup> e Litorale Nord (2.809 €/m<sup>2</sup>) mentre quelle più basse si registrano nella macroarea Amiata (1.017 €/m<sup>2</sup>).

La Tabella 18 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN, registrato nel 2019 nelle zone OMI del capoluogo. Trascurando le zone dove il numero di NTN è poco significativo, si registrano aumenti rilevanti rispetto all'anno precedente nelle zone D13 "Crespi, Alberino, Sterpeto" (+86,3%), B1 "Grosseto centro storico" (+48,5%), C1 "Abitato Circostante le mura Medicee" (+20,4%) e D12 "Barbanella, Tiro a segno, Stadio, Gorarella" (+10,0%); meno rilevante è l'incremento nella zona D14 "Cittadella, Sugherella, Regioni, Borgo, Villaggio Curiel" (+2,2%). Il numero delle transazioni risulta invece in diminuzione nella zona E3 "Marina di Grosseto, Principina a Mare e zone circostanti" (-3,6%) e nella zona D15 "Verde Maremma, Vignaccio, Pizzetti, Oliveto, Casalone" (-11,3%).

Nella stessa tabella sono riportate anche le quotazioni medie del 2019 e le relative variazioni rispetto al 2018. Le quotazioni sono diminuite mediamente del 2,1% sul territorio comunale, in linea con quanto avvenuto in tutte le zone dove si è registrato un numero di compravendite significativo.

La quotazione massima è quella della zona E3 "Marina di Grosseto, Principina a Mare e zone circostanti" (3058 €/m<sup>2</sup>). La minima è stata registrata nella zona R5 "Rurale collinare e piccoli centri" (970 €/m<sup>2</sup>).

## La provincia – Grosseto

Figura 20: Macroaree provinciali di Grosseto



Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Amiata	258	11,2%	8,4%	1,31%	0,13
Area grossetana	154	37,4%	5,0%	1,47%	0,40
Colline dell'Albegna e del Fiora	257	11,4%	8,4%	1,35%	0,14
Colline metallifere	177	32,4%	5,8%	2,01%	0,49
Costa d'Argento	514	12,9%	16,8%	1,70%	0,19
Litorale Nord	665	0,6%	21,7%	1,73%	0,01
<b>Grosseto Comune</b>	<b>1.039</b>	<b>10,7%</b>	<b>33,9%</b>	<b>2,23%</b>	<b>0,21</b>
<b>Grosseto Provincia</b>	<b>3.064</b>	<b>10,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,77%</b>	<b>0,17</b>

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

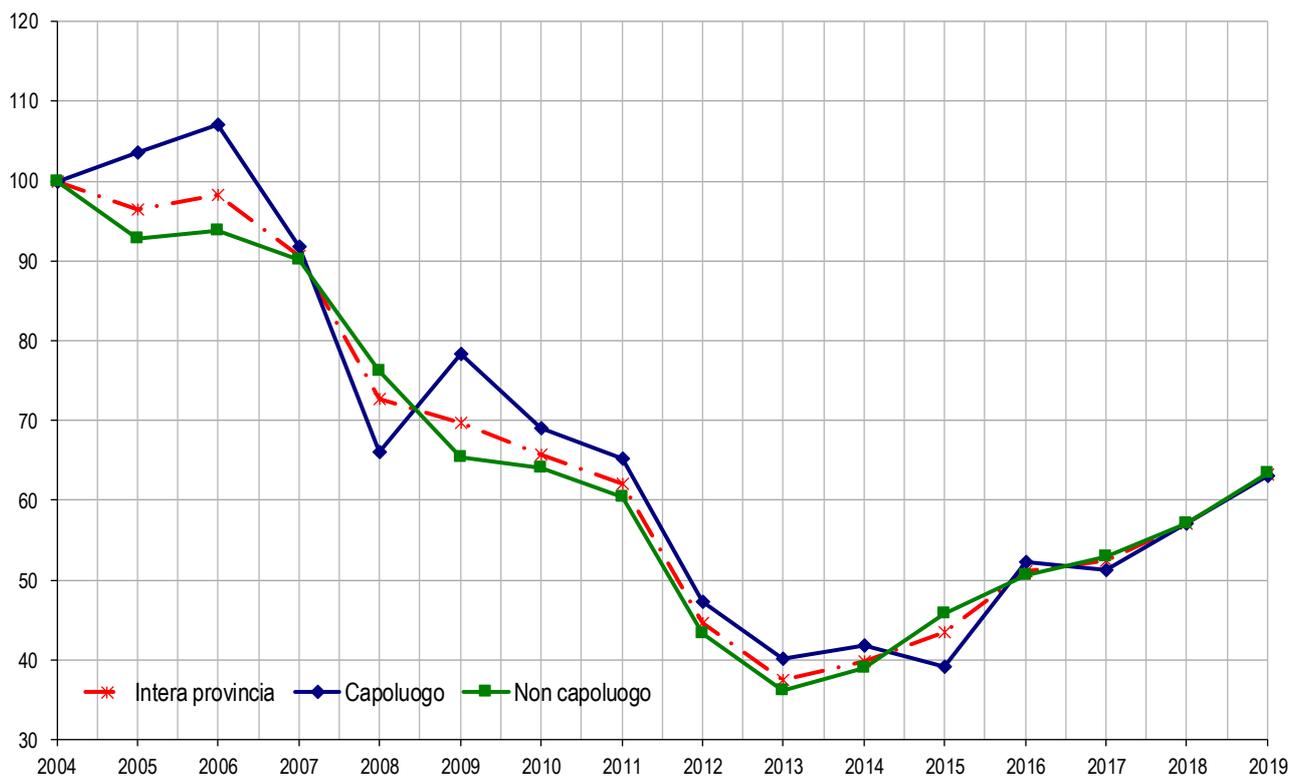


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

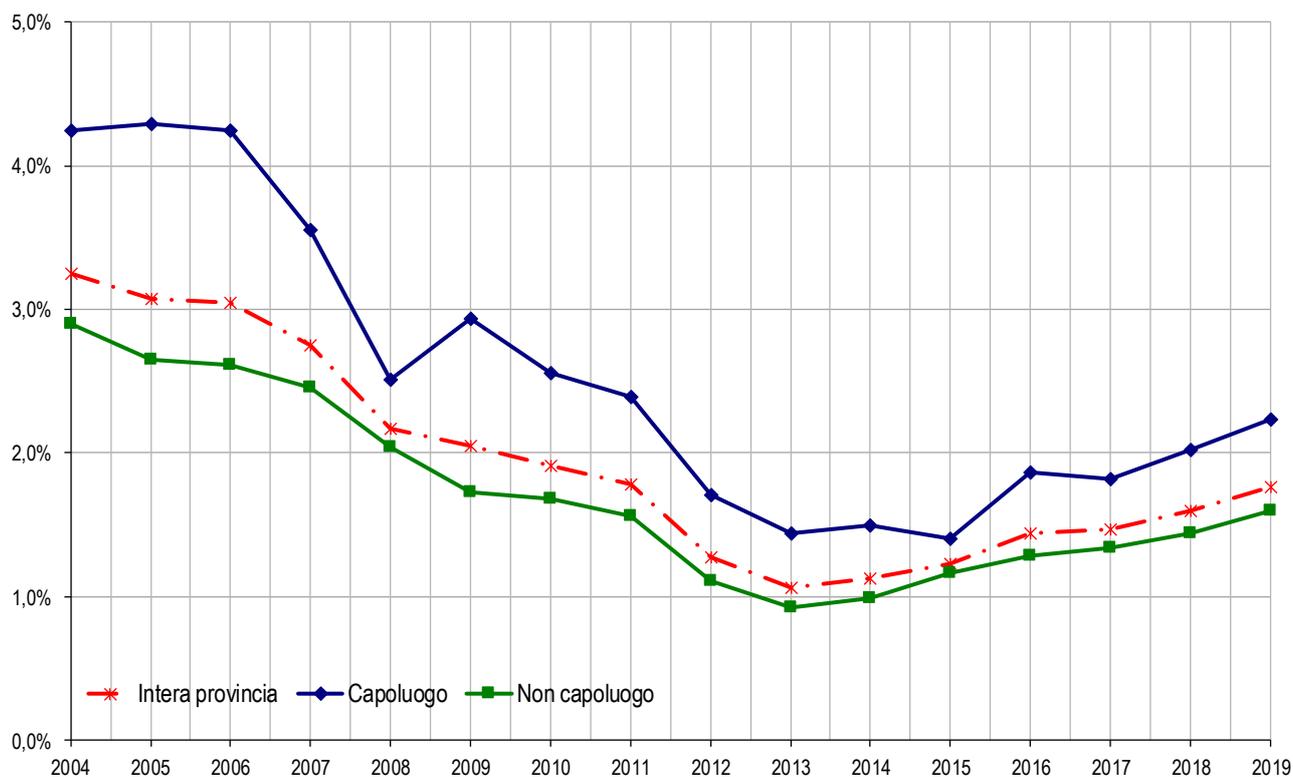
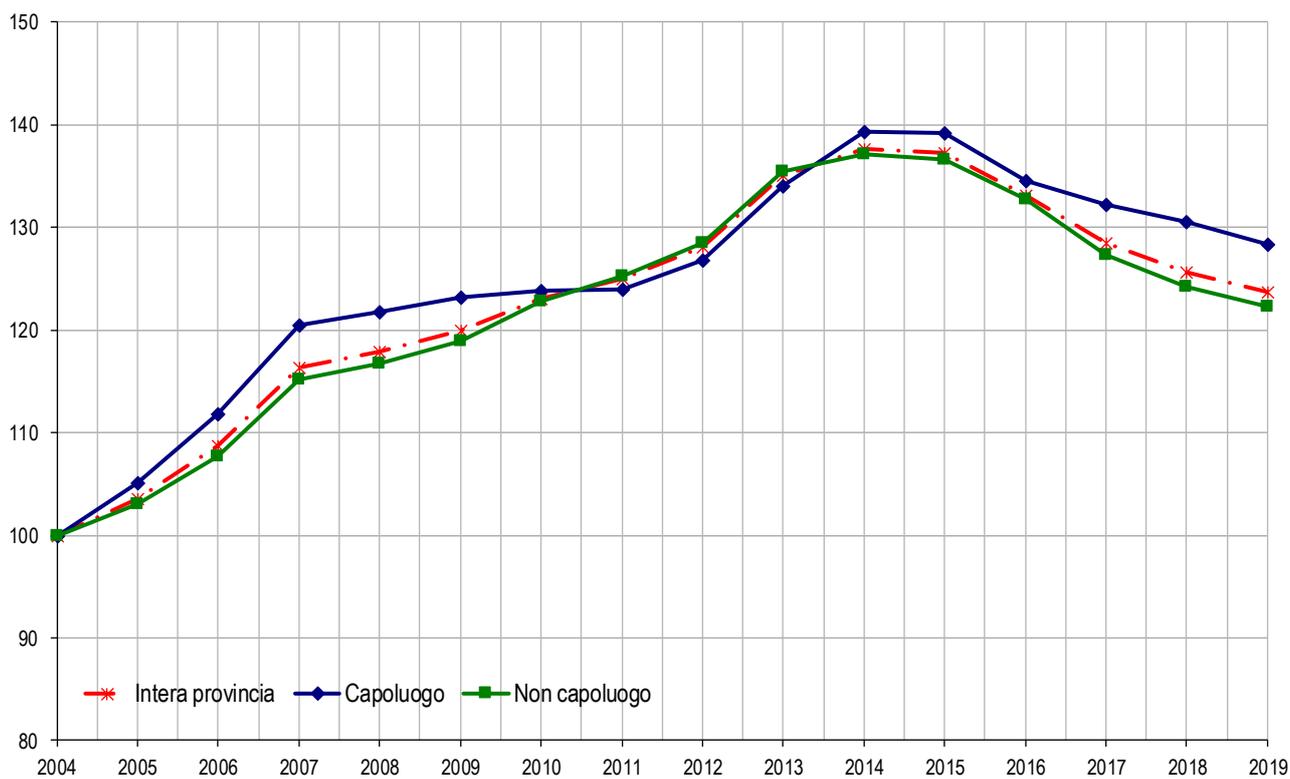


Tabella 17: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup>	Variazione %
	2019	2018/19
Amiata	1.017	-0,9%
Area grossetana	1.241	1,7%
Colline dell'Albegna e del Fiora	1.227	-3,7%
Colline metallifere	1.282	-0,6%
Costa d'Argento	3.707	-1,4%
Litorale Nord	2.809	-1,9%
<b>Grosseto Comune</b>	<b>1.971</b>	<b>-1,7%</b>
<b>Grosseto Provincia</b>	<b>2.191</b>	<b>-1,6%</b>

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



## Il comune – Grosseto

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m <sup>2</sup> 2019	Variazione % 2018/19
B1	GROSSETO - CENTRO STORICO	34	48,5%	3,22%	2.088	0,4%
C1	ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE	170	20,4%	2,71%	1.817	-0,9%
D12	BARBANELLA - TIRO A SEGNO - STADIO - GORARELLA	186	10,0%	2,26%	1.759	-4,5%
D13	CRESPI - ALBERINO - STERPETO	40	86,3%	2,10%	1.842	-2,4%
D14	CITTADELLA - SUGHERELLA - REGIONI - BORGO - VILLAGGIO CURIEL	265	2,2%	2,53%	1.981	-3,5%
D15	VERDE MAREMMA - VIGNACCIO - PIZZETTI - OLIVETO - CASALONE	73	-11,3%	2,33%	2.093	0,1%
E11	BATIGNANO E ZONE CIRCOSTANTI	5	-37,9%	1,27%	1.575	-0,8%
E12	BRACCAGNI E ZONE CIRCOSTANTI	15	-21,1%	2,35%	1.825	-3,9%
E18	CASALECCI - STIACCIOLE - ISTIA - SAN MARTINO	17	54,5%	1,45%	1.913	-1,9%
E2	ZONA ARTIGIANALE - VIA AURELIA NORD	1	-66,7%	0,53%	0	0,0%
E3	MARINA DI GROSSETO - PRINCIPINA A MARE E ZONE CIRCOSTANTI	110	-3,6%	1,58%	3.058	-0,5%
E5	RISPESCIA E ZONE CIRCOSTANTI	8	87,5%	2,07%	2.038	-1,5%
E7	ROSELLE E ZONE CIRCOSTANTI	26	24,8%	3,03%	1.642	-1,0%
R3	ZONA RURALE COSTIERA E PICCOLI CENTRI ABITATI	46	35,0%	1,60%	2.231	-1,7%
R4	ZONA RURALE INTERNA E PICCOLI CENTRI ABITATI	28	5,0%	1,41%	1.888	-1,9%
R5	ZONA RURALE COLLINARE E PICCOLI CENTRI ABITATI	2	0,0%	4,00%	970	-3,0%
nd	nd	15	-	-	-	-
	<b>GROSSETO</b>	<b>1.039</b>	<b>10,7%</b>	<b>2,23%</b>	<b>2.075</b>	<b>-2,1%</b>

## FOCUS provinciale – Livorno

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

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) per la provincia livornese (Tabella 19), per l'anno 2019, pari a 4.821 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale del 4,3%, rispetto alle transazioni dell'anno 2018, superiore al tasso di crescita regionale. L'esame delle singole macroaree evidenzia un andamento non omogeneo con variazioni comprese tra un minimo negativo di -0,4% della macroarea Zona Isole e ad un massimo di +6,8%, registrato nella Zona Costiera.

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

I grafici riportati nelle Figure 25 e 26 mostrano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento dal 2013 al pari di quanto osservato su base regionale e siano quasi ritornati ai valori del 2010.

Per quanto concerne la variazione percentuale delle quotazioni, riportata in Tabella 29, si registra un ribasso per la provincia di Livorno dell'1,0%. Tale ribasso si riscontra su tutte le macroaree, ad eccezione delle Isole dove le quotazioni sono cresciute dell'1,0% e della Cintura nord-est con variazione positiva di +0,6%. La massima diminuzione è stata registrata nella Zona Costiera (-3,0%) mentre la macroarea Livorno capoluogo ha fatto registrare una diminuzione (-2,0%).

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle delle Isole con 2.916 €/m<sup>2</sup>, per contro le quotazioni più basse si registrano nel capoluogo con 1.681 €/m<sup>2</sup> e nella Val di Cornia con 1.564 €/m<sup>2</sup>.

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

La città di Livorno è suddivisa in 17 zone OMI. Per quanto attiene le transazioni normalizzate dell'anno 2019, il solo comune di Livorno ha registrato 2.061 NTN, con un incremento pari al 4,8% rispetto all'anno precedente. È da sottolineare la zona OMI E5 Gorgona Isola che presenta una singolarità, in quanto caratterizzata da scarsa presenza di edificato residenziale ed è, per gran parte del suo territorio, sede carceraria (nell'anno in esame l'NTN è pari a 0). Anche nelle altre zone periferiche, nelle quali sono state registrate poche contrattazioni, le variazioni percentuali dell'NTN sono poco indicative, se considerate singolarmente.

Per quanto riguarda le quotazioni, si registrano lievi flessioni per tutte le zone OMI, con variazioni comprese tra -0,9% e -2,3%. La media delle quotazioni dell'intero territorio comunale, pari a 1.698 €/m<sup>2</sup>, segnala un decremento (-2,1%). La quotazione massima si registra nella zona OMI C6 ed è pari 2.108 €/m<sup>2</sup>, quella minima nella zona D1 di 1.230 €/m<sup>2</sup>.

## La provincia – Livorno

Figura 24: Macroaree provinciali di Livorno

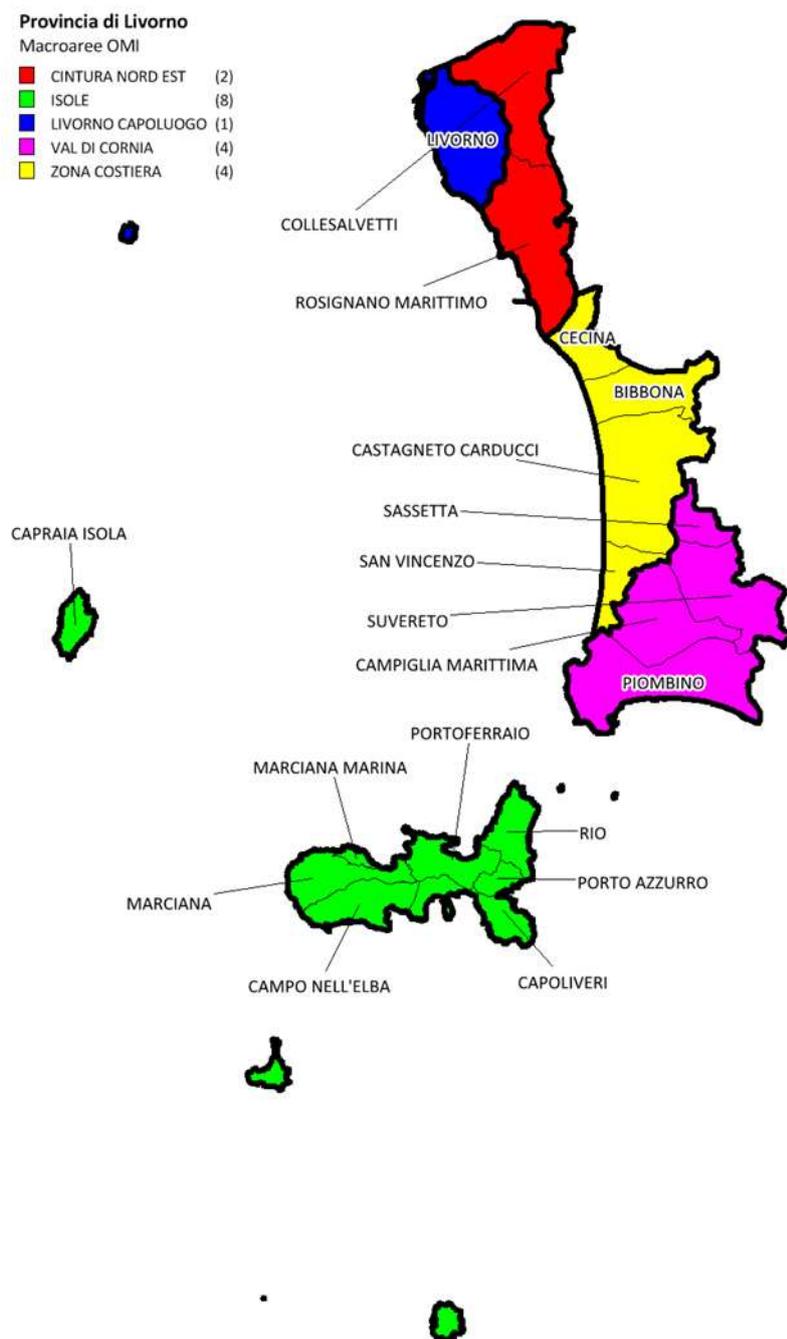


Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Cintura nord-est	753	5,5%	15,6%	2,22%	0,11
Isole	516	-0,4%	10,7%	1,47%	-0,01
Val di Cornia	688	2,7%	14,3%	2,22%	0,05
Zona Costiera	803	6,8%	16,6%	2,06%	0,13
<b>Livorno Comune</b>	<b>2.061</b>	<b>4,8%</b>	<b>42,7%</b>	<b>2,65%</b>	<b>0,12</b>
<b>Livorno Provincia</b>	<b>4.821</b>	<b>4,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,22%</b>	<b>0,09</b>

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

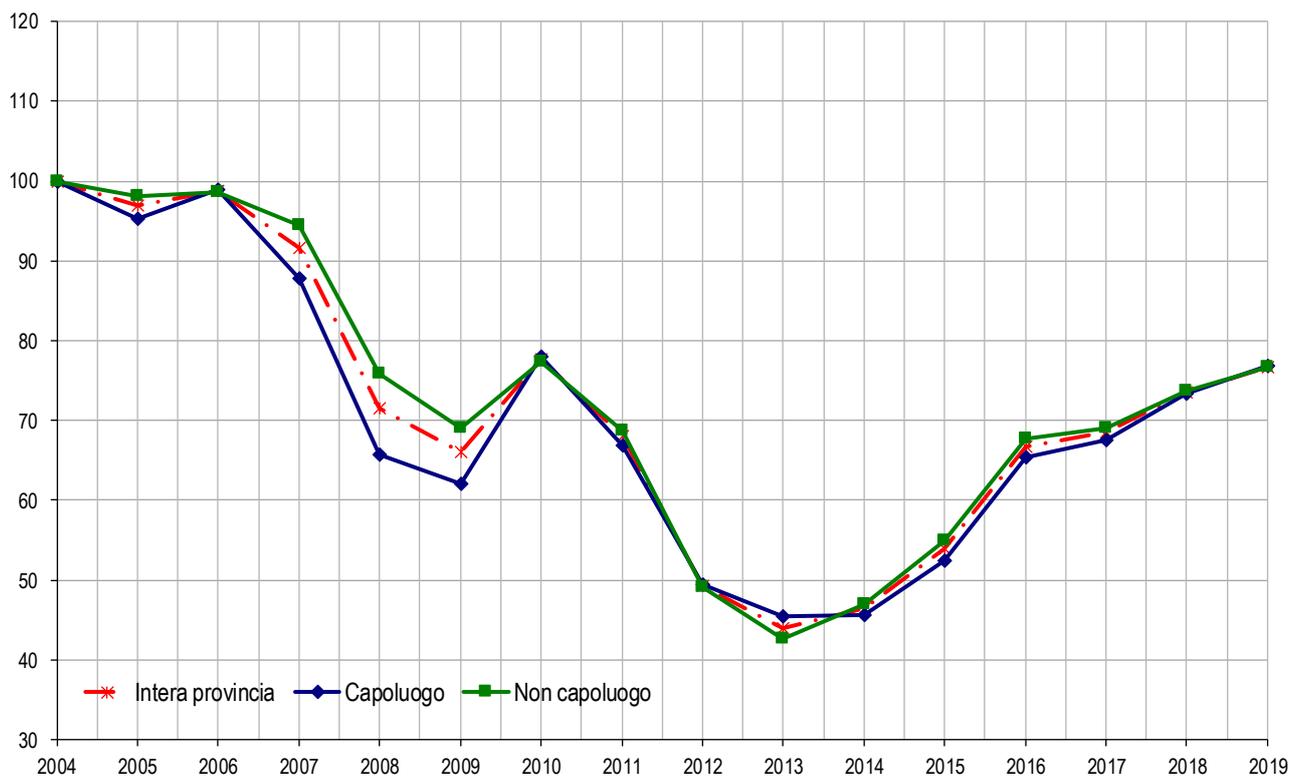


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

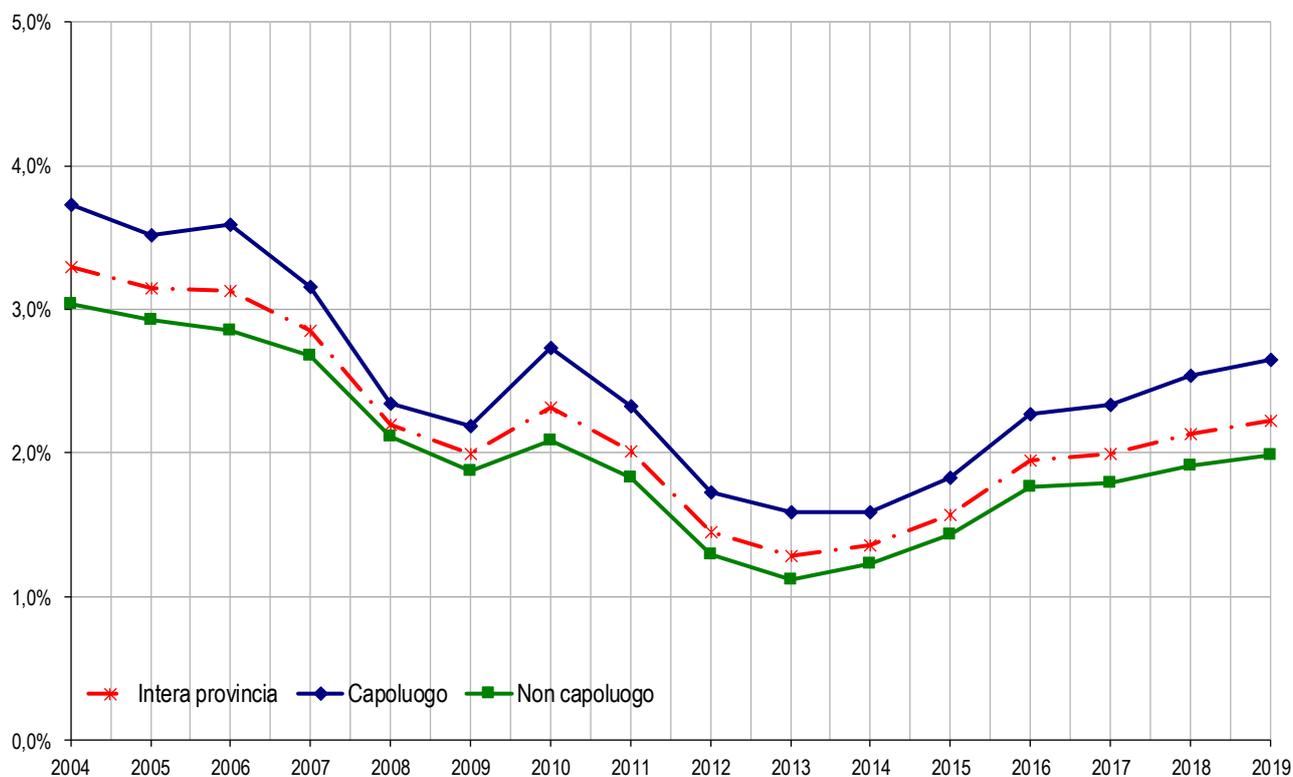
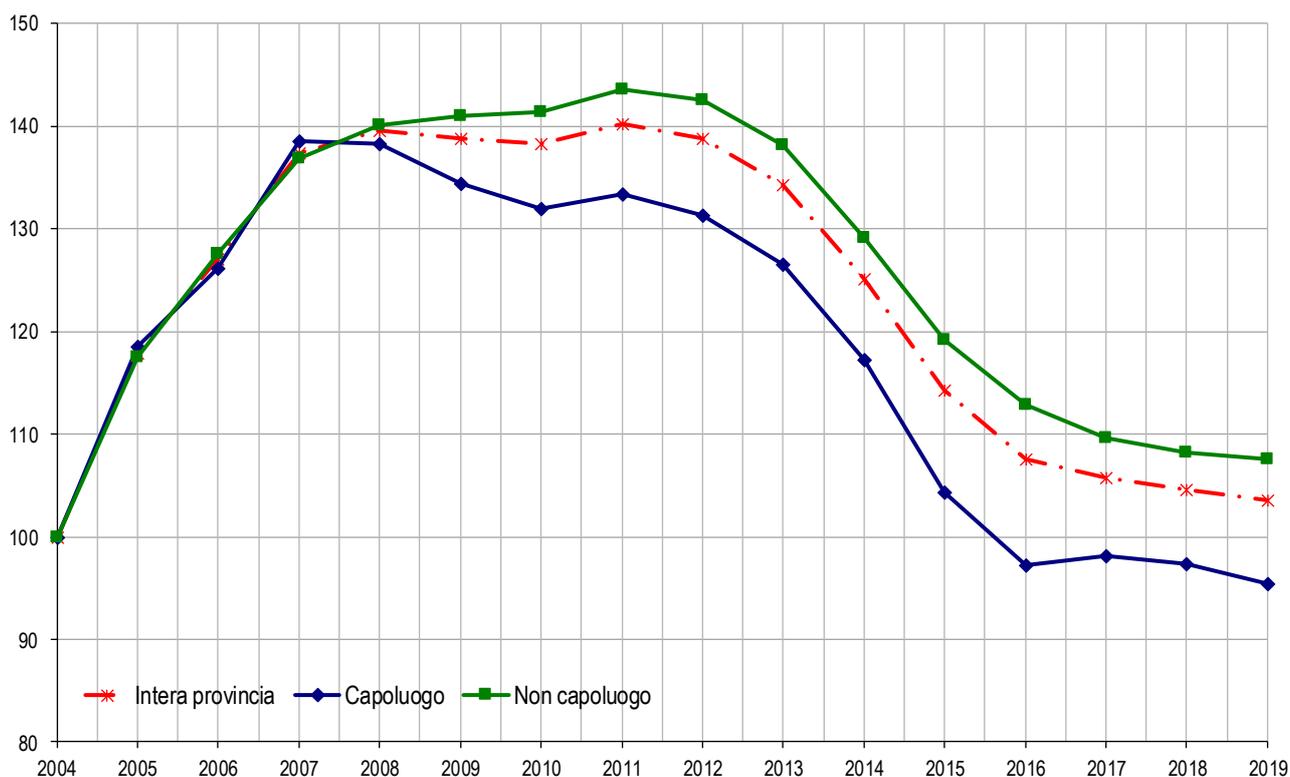


Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup> 2019	Variazione % 2018/19
Cintura nord-est	1.887	0,6%
Isole	2.916	1,0%
Val di Cornia	1.564	-1,6%
Zona Costiera	2.033	-3,0%
<b>Livorno Comune</b>	<b>1.681</b>	<b>-2,0%</b>
<b>Livorno Provincia</b>	<b>1.960</b>	<b>-1,0%</b>

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



## Il comune – Livorno

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m <sup>2</sup> 2019
B1	P.ZZA DEL MUNICIPIO - P.ZZA DELLA REPUBBLICA - P.ZZA CAVOUR	354	9,8%	3,45%	1.708	-1,9%
C2	RIONE GARIBALDI - BARRIERA GARIBALDI- VIA DELLE CATERATTE-TORRETTA	153	9,3%	2,48%	1.400	-1,8%
C3	VIA GALILEI - CISTERNONE - OSPEDALE - STAZIONE - COTETO	386	3,0%	2,68%	1.575	-2,3%
C4	RIONE VENEZIA	42	7,7%	2,84%	1.425	-0,9%
C5	VIA MONTEBELLO - VIA ROMA - VIA MARRADI - CORSO MAZZINI	134	1,4%	2,89%	1.808	-2,3%
C6	P.ZZA MASCAGNI-ARDENZA M.- QUERCIANELLA	248	-2,9%	2,38%	2.108	-2,3%
C8	PIAZZA DELLA VITTORIA - VIA DEL FAGIANO - VIA CALZABIGI - VIA BOCCACCIO - VIA LIBERTA	294	11,0%	3,16%	1.892	-2,2%
D1	RIONI SORGENTI - COREA - SHANGAI - FIORENTINA	107	12,8%	2,00%	1.230	-1,4%
D10	LA PADULETTA - SANTO STEFANO	1	0,0%	3,33%	1.425	-1,7%
D11	LIMONCINO - FORNACETTE	11	0,0%	1,90%	1.525	-1,6%
D12	ZONA A MONTE DI ANTIGNANO - MONTENERO - CASTELLACCIO	62	-5,7%	2,07%	1.908	-2,1%
D2	RIONI LA LECCIA - SCOPAIA - SALVIANO - LA ROSA	119	-21,7%	1,72%	1.663	-2,2%
D7	ARDENZA TERRA	82	35,8%	2,68%	1.638	-2,2%
D8	PORTA A TERRA - SUGHERE - PADULA - CORBOLONE	16	21,8%	2,62%	1.525	-1,6%
D9	LOCALITA PICCHIANTI	35	23,9%	2,85%	1.600	-1,5%
E5	GORGONA ISOLA	-	-	0,00%	1.725	-1,4%
R6	TERRITORIO INTERNO COLLINARE	16	45,5%	5,67%	1.525	-1,6%
nd	nd	1	-	-	-	-
	<b>LIVORNO</b>	<b>2.061</b>	<b>4,8%</b>	<b>2,65%</b>	<b>1.698</b>	<b>-2,1%</b>

## FOCUS provinciale – Lucca

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

La Tabella 22 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2019 e pari a 4.249, in aumento rispetto all'anno precedente del 6,4%.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia un dato negativo solo per la Garfagnana con (-15,8%) ed un aumento delle compravendite per le altre macroaree trainate dal (+9,9%) della Versilia, seguita da Piana di Lucca (+8,5%), Media Valle (+6,4%), e Lucca Capoluogo (+3,1%).

Relativamente ai volumi delle compravendite la macroarea Versilia rimane il mercato più consistente e rappresenta poco meno della metà del mercato della provincia, seguita da Lucca Capoluogo con il 24,4%, e dalle altre macroaree che registrano percentuali inferiori. Ultima per volumi di compravendite risulta la Garfagnana con una percentuale del 3,9%.

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

Come mostrato dalla Tabella 23, la quotazione media della provincia risulta pari a 2.002 €/m<sup>2</sup>, in calo del 2,8% rispetto al 2018. Tale percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi la macroarea Versilia, che registra la diminuzione maggiore (-3,4%), e la Garfagnana che registra il calo minore (-1,2%). Lucca Capoluogo si attesta invece su -1,9%. In valore assoluto, le quotazioni più alte sono quelle della Versilia con 2.668 €/m<sup>2</sup>, mentre quelle più basse si registrano nella macroarea Garfagnana con 1.015 €/m<sup>2</sup>. La Figura 31 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2019 sia sostanzialmente in linea rispetto al trend di diminuzione iniziato nell'anno 2011.

La Tabella 24 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 12 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Lucca.

Nel territorio del comune le compravendite sono aumentate del 3,1% rispetto al 2018 con 1.039 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 1.926 €/m<sup>2</sup>, in calo del 2,0% rispetto al 2018. Il valore massimo si registra nella zona OMI centrale B2 e risulta essere pari a 2.613 €/m<sup>2</sup>, in calo del 1,4% rispetto al 2018, mentre quello minimo si registra nelle zone rurali ed è pari a 1.471 €/m<sup>2</sup>.

## La provincia – Lucca

Figura 28: Macroaree provinciali di Lucca

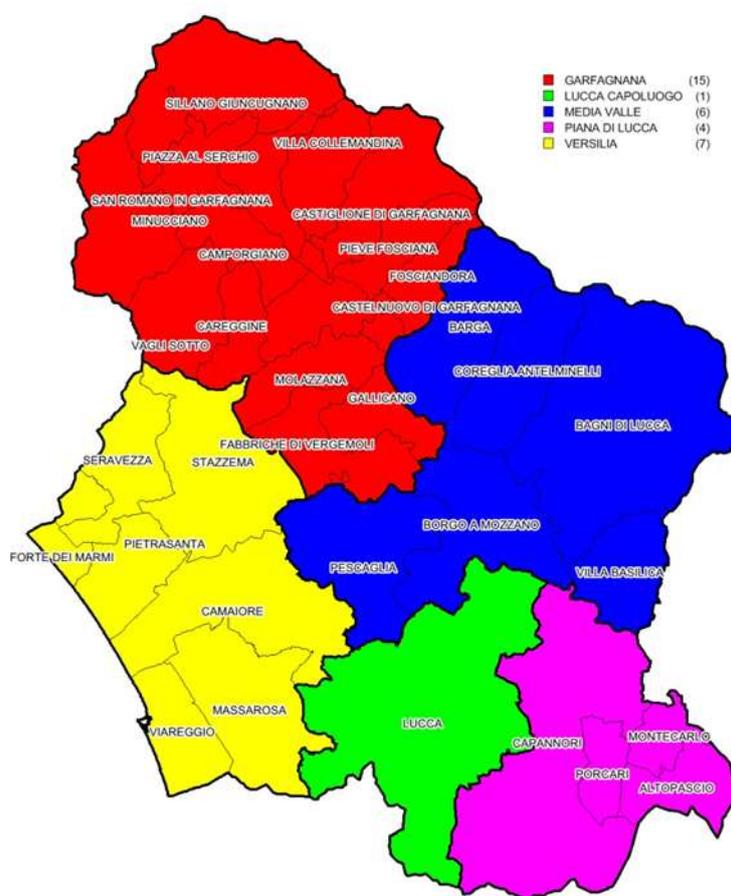


Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Garfagnana	168	-15,8%	3,9%	0,78%	-0,15
Media valle	293	6,4%	6,9%	1,24%	0,07
Piana di Lucca	670	8,5%	15,8%	1,87%	0,14
Versilia	2.079	9,9%	48,9%	1,90%	0,17
<b>Lucca Comune</b>	<b>1.039</b>	<b>3,1%</b>	<b>24,4%</b>	<b>2,16%</b>	<b>0,06</b>
<b>Lucca Provincia</b>	<b>4.249</b>	<b>6,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,78%</b>	<b>0,10</b>

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

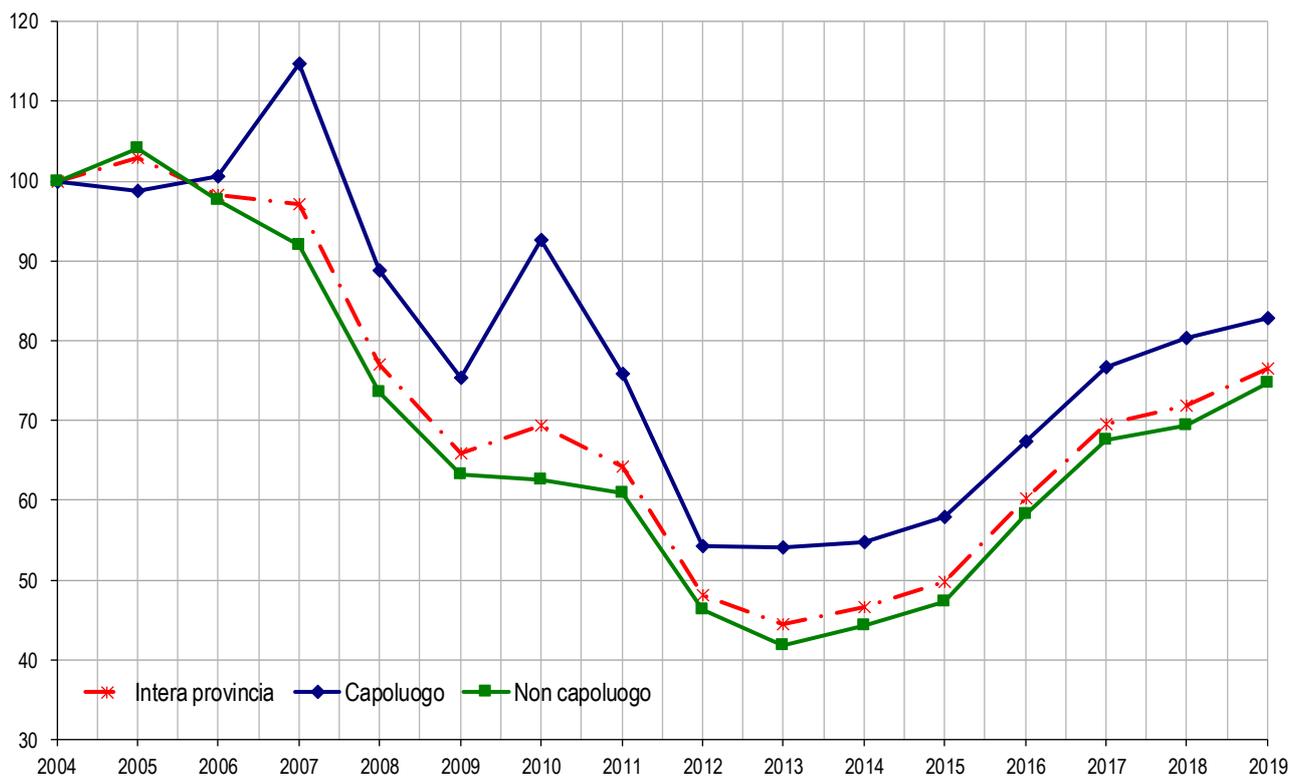


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

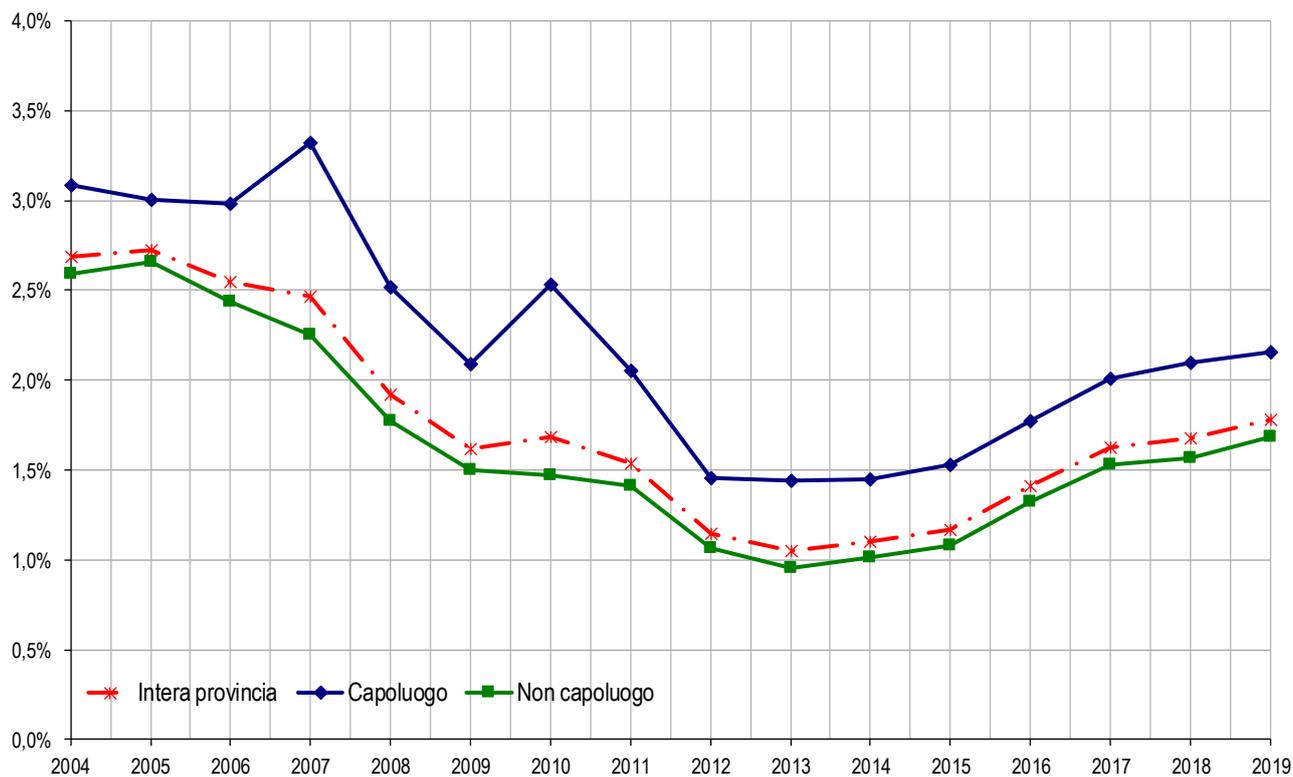
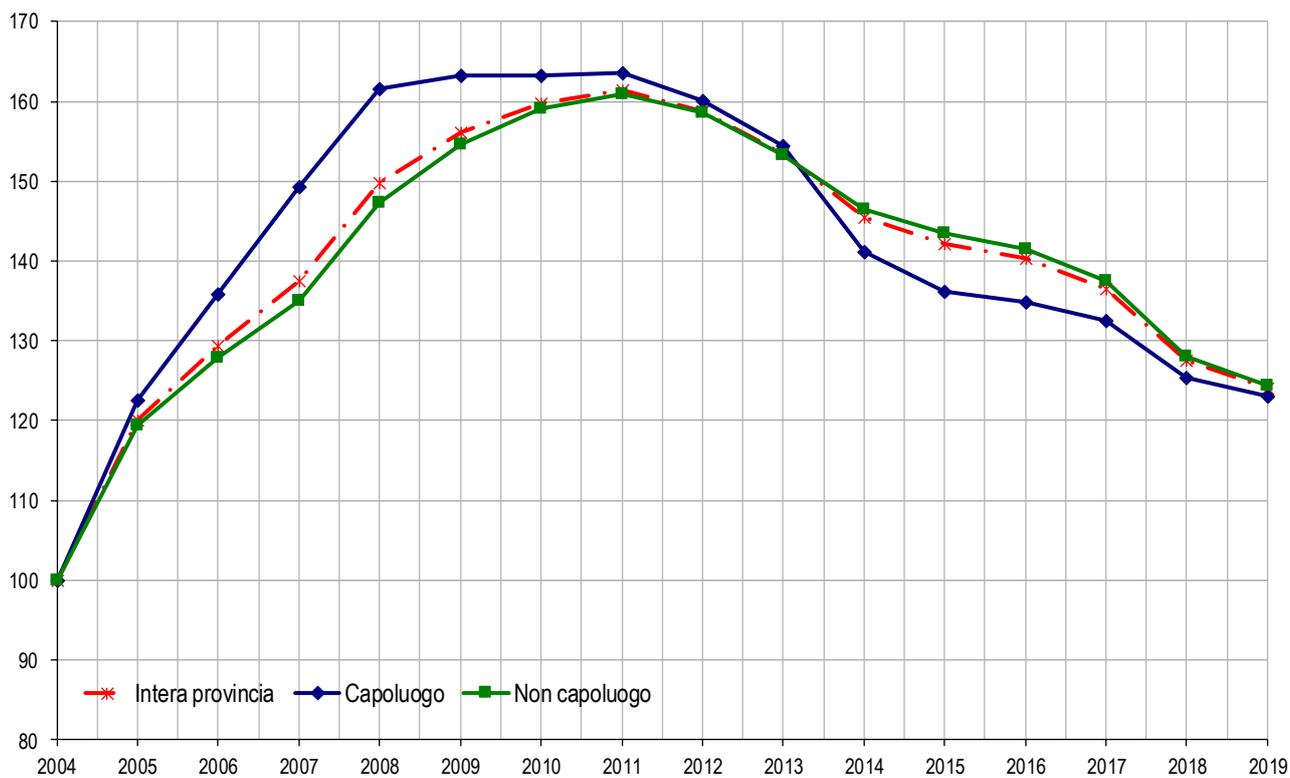


Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup>	Variazione %
	2019	2018/19
Garfagnana	1.015	-1,2%
Media valle	2.245	-2,4%
Piana di Lucca	1.440	-1,6%
Versilia	2.668	-3,4%
<b>Lucca Comune</b>	<b>1.777</b>	<b>-1,9%</b>
<b>Lucca Provincia</b>	<b>2.002</b>	<b>-2,8%</b>

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



## Il comune – Lucca

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m <sup>2</sup> 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO (PARTE MENO PREGIATA) -	129	-23,4%	2,62%	2.419	-3,3%
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,	28	-8,3%	2,17%	2.613	-1,4%
C1	BORGO GIANNOTTI - S. MARCO - ARANCIO - S. FILIPPO - S. CONCORDIO - S. ANNA -	150	-1,4%	2,59%	2.038	-3,2%
D1	MONTUOLO, S. ANGELO, ANTRACCOLI, TEMPAGNANO, S. VITO, SS ANNUNZIATA, S. CASSIANO S. PIETRO A VICO, NAVE, S. MARCO, S. ANNA, SAN CONCORDIO	466	13,5%	2,20%	1.929	-1,5%
D2	S. ALESSIO - PIEVE S. STEFANO - S. MARTINO IN VIGNALE	62	34,1%	2,83%	1.833	-3,1%
D3	MUTIGLIANO, CAPPELLA, ARSINA, MONTE S. QUIRICO, VALLE BUIA, CARIGNANO	30	69,7%	1,46%	1.838	-2,6%
D4	MUGNANO - SORBANO, GATTAIOLA, FAGNANO	42	-15,0%	1,60%	1.633	-3,4%
E1	PONTE A MORIANO - AQUILEA - SALTOCCHIO - S. GEMIGNANO - SESTO M. - S. STEFANO M. - S. LORENZO M. - S. QUIRICO M. -	41	58,9%	1,94%	1.492	0,0%
E2	PIAGGIONE-VINCHIANA-OMBREGGIO-S. PANCRAZIO-CHIATRI-STABBIANO-VECOLI-PIAZZANO-S. MACARIO IN MONTE-PIEVE S. STEFANO	90	-14,3%	1,54%	1.608	-2,5%
R1	BALBANO-NOZZANO-MAGGIANO-S. MARIA COLLE- P. S. PIETRO-S. MACARIO PIANO- CARIGNANO-S. MARIA GIUDICE-MASSA PISANA,CERASOMMA	1	-66,7%	0,88%	1.471	-
R2	ZONA RURALE	2	300,0%	2,47%	1.471	-0,3%
R3	ZONA RURALE	-	-	0,00%	1.471	-0,3%
	<b>LUCCA</b>	<b>1.039</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,16%</b>	<b>1.926</b>	<b>-2,0%</b>

## FOCUS provinciale – Massa Carrara

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

La Tabella 25 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN della provincia registrato nel 2019 e pari a 1.765, con un decremento percentuale rispetto all'anno precedente del 2,4%, contrariamente al dato di crescita medio regionale.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia un decremento delle compravendite rispetto al 2018, tranne che nel Capoluogo (Massa), dove si rileva un aumento del 6,5%. Il maggior numero di transazioni è stato rilevato nella macroarea denominata Area Sud-Ovest (631 NTN) che rappresenta il 35,7% del mercato provinciale. L'NTN del comune capoluogo è 580 che corrisponde al 32,9% del mercato provinciale; seguono le restanti macroaree che hanno realizzato un numero di transazioni minori, ovvero Alta Lunigiana (229 NTN), Bassa Lunigiana (221 NTN) e Montignoso (104 NTN).

I grafici riportati nella Figura 33 e nella Figura 34 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI relativi all'intero territorio provinciale e ai comuni non Capoluogo, siano lievemente inferiori a quelli del 2018.

Come mostrato in Tabella 26, la quotazione media provinciale risulta pari a 1.635 €/m<sup>2</sup>, in calo del 1,6% rispetto al 2018. Tale percentuale di diminuzione deriva dalla media dei valori delle singole macroaree che risultano compresi in un intervallo che ha per estremi l'Alta Lunigiana e la Bassa Lunigiana, che registrano la diminuzione maggiore (-1,8%), e Montignoso, che registra la minore (-0,2%).

In valore assoluto, le quotazioni medie più alte sono quelle di Montignoso con 2.191 €/m<sup>2</sup> e di Massa Capoluogo con 2.149 €/m<sup>2</sup> mentre quelle più basse si registrano nella macroarea dell'Alta Lunigiana (971 €/m<sup>2</sup>) e nella Bassa Lunigiana (1.028 €/m<sup>2</sup>). La Figura 35 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2019 sia in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2011.

La Tabella 27 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 9 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Massa. L'analisi nelle singole zone OMI evidenzia variazioni disomogenee del numero delle compravendite rispetto all'anno 2018, amplificate, in taluni casi, dal ridotto numero di transazioni registrate. In particolare, si registrano diminuzioni nella zona OMI C1, nella zona OMI D1, nelle zone OMI D3, D4, E3. Si registrano, invece, incrementi nella zona OMI B1, nelle zone OMI E2, E4 e nella zona OMI R1.

In riferimento alle transazioni normalizzate, il comune di Massa ha registrato 579 NTN, in aumento del 6,3% rispetto all'anno precedente.

La quotazione media comunale è pari a 2.195 €/m<sup>2</sup> e risulta in calo del 2,1% rispetto al 2018. Tutte le zone OMI, tranne la E4, registrano un calo delle quotazioni. In valore assoluto, le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI E4 "Ronchi-Poveromo", pari a 2.833 €/m<sup>2</sup>, e della zona OMI E3 "Marina di Massa", pari a 2.633 €/mq; la quotazione più bassa si registra nella zona R1 "Zona Montana e Pedemontana", pari a 1.312 €/m<sup>2</sup>.

## La provincia – Massa Carrara

Figura 32: Macroaree provinciali di Massa Carrara

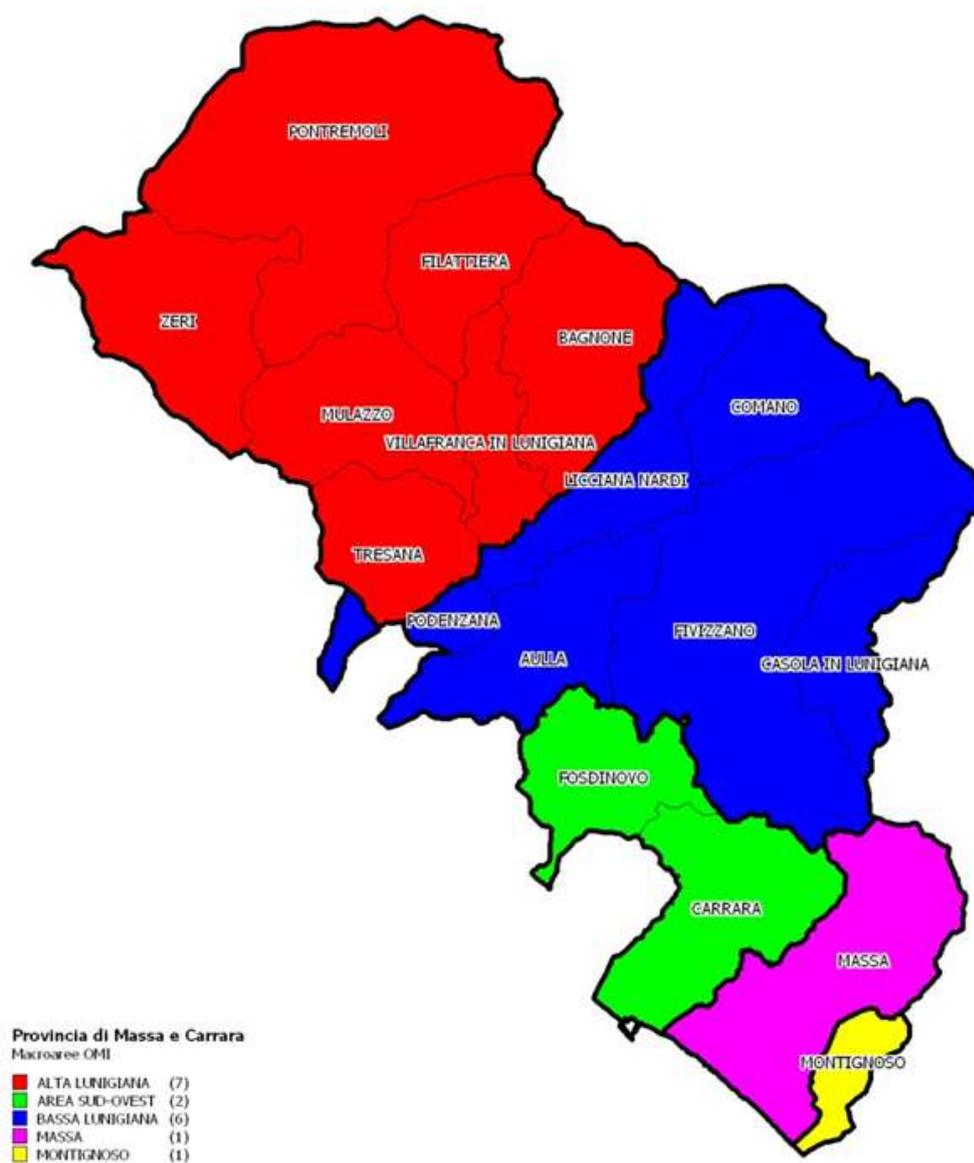


Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Alta Lunigiana	229	-1,3%	13,0%	0,99%	-0,01
Area Sud-Ovest	631	-7,6%	35,7%	1,59%	-0,14
Bassa Lunigiana	221	-4,2%	12,5%	0,99%	-0,05
Montignoso	104	-11,4%	5,9%	1,40%	-0,19
<b>Massa Comune</b>	<b>580</b>	<b>6,5%</b>	<b>32,9%</b>	<b>1,42%</b>	<b>0,09</b>
<b>Massa-Carrara Provincia</b>	<b>1.765</b>	<b>-2,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,32%</b>	<b>-0,04</b>

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

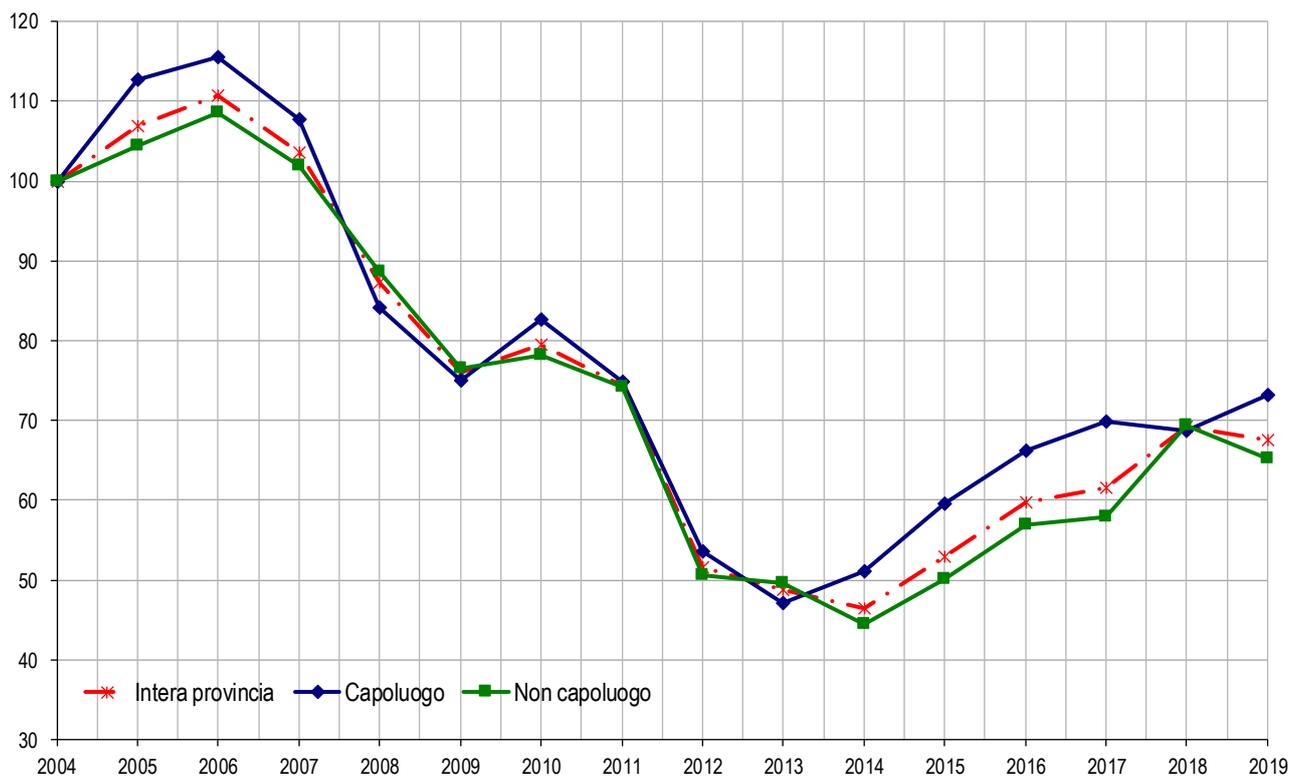


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

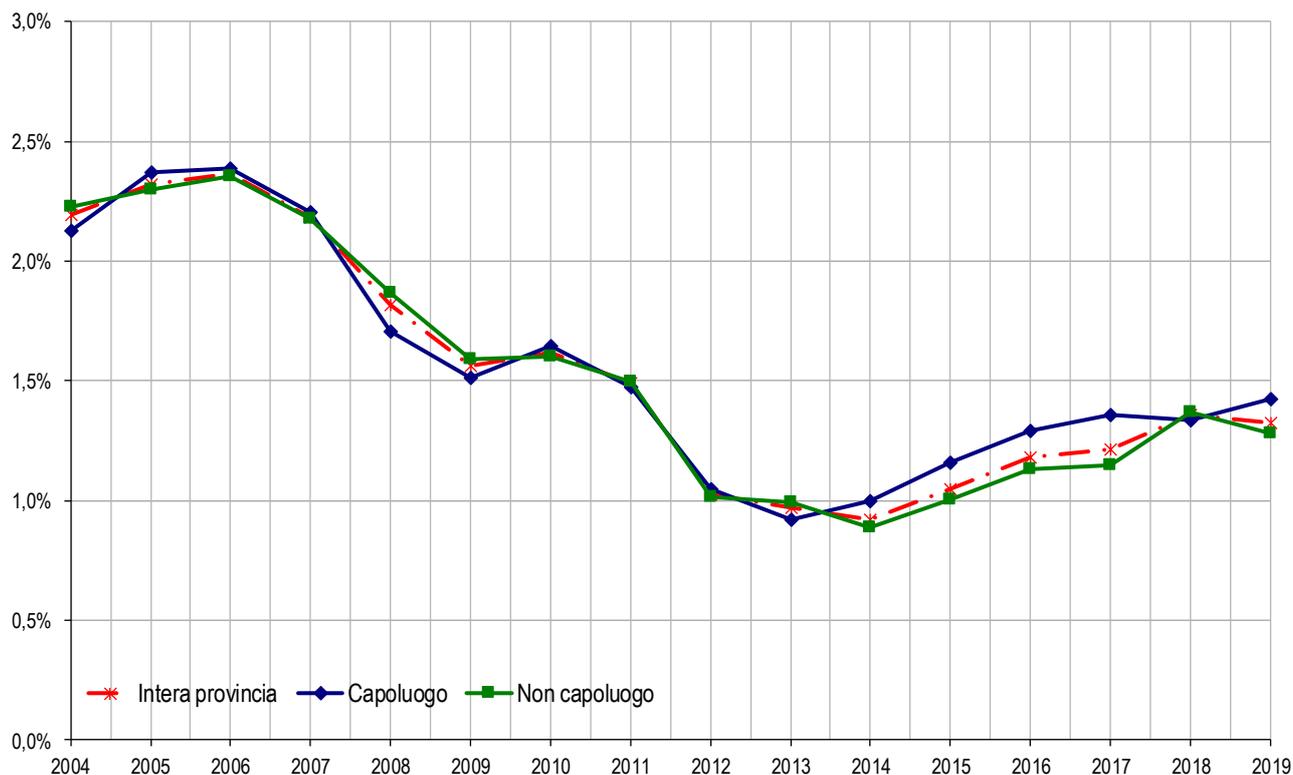
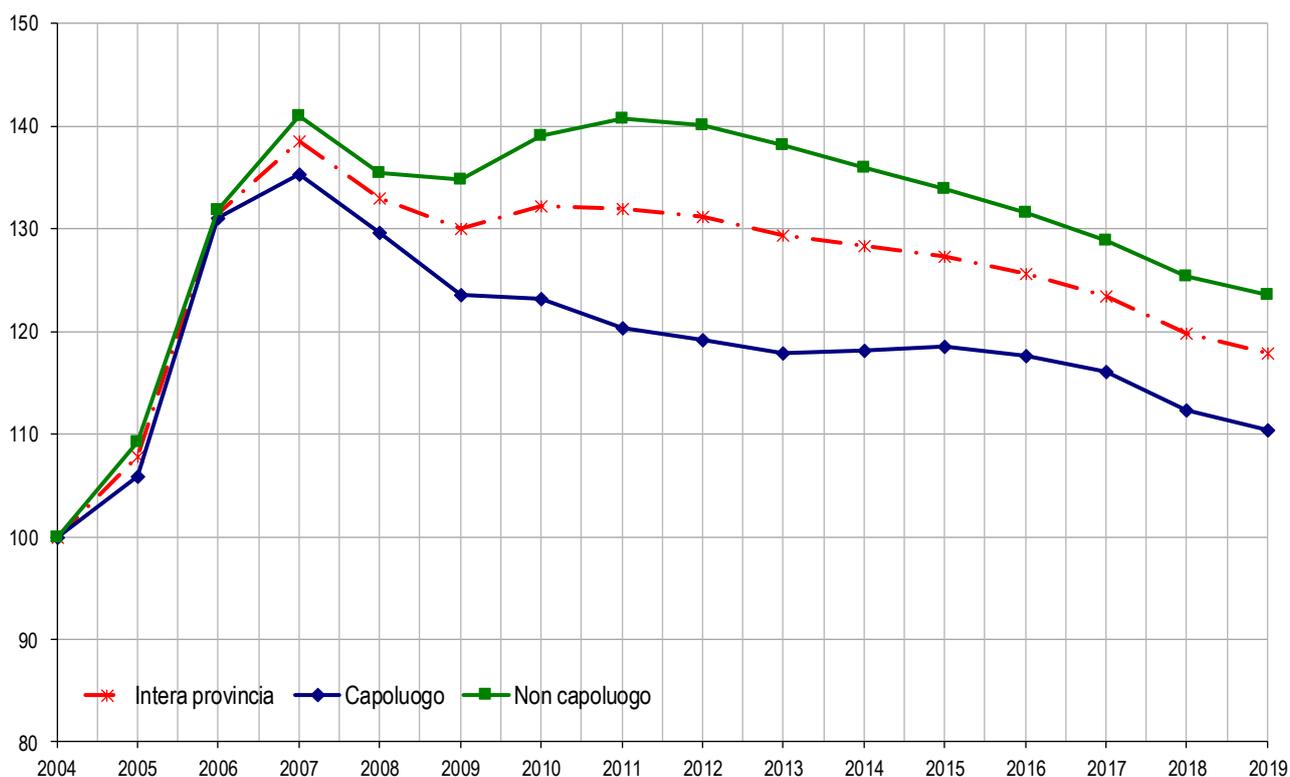


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup> 2019	Variazione % 2018/19
Alta Lunigiana	971	-1,8%
Area Sud-Ovest	1.732	-1,5%
Bassa Lunigiana	1.028	-1,8%
Montignoso	2.191	-0,2%
<b>Massa Comune</b>	<b>2.149</b>	<b>-1,7%</b>
<b>Massa-Carrara Provincia</b>	<b>1.635</b>	<b>-1,6%</b>

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



## Il comune – Massa

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m <sup>2</sup> 2019
B1	CENTRO CITTA	142	13,2%	1,69%	1.983	-4,0%
C1	S. CARLO - CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL'AUTOSTRADA	102	-0,2%	1,21%	2.234	-2,5%
D1	PIANURA LATO MONTIGNOSO	24	-13,4%	0,89%	2.453	-1,4%
D3	ROMAGNANO - CANDIA - CASTAGNARA	20	-18,1%	0,71%	1.883	-2,0%
D4	INDUSTRIALE APUANA	6	-21,3%	1,27%	1.438	-3,0%
E2	PARTACCIA-BONDANO-RICORTOLA	53	41,3%	1,19%	2.000	-3,0%
E3	MARINA DI MASSA	173	-5,8%	1,92%	2.663	-0,9%
E4	RONCHI-POVEROMO	22	57,8%	1,26%	2.833	0,6%
R1	ZONA PEDEMONTANA E MONTANA	38	65,8%	1,32%	1.312	-0,8%
	<b>MASSA</b>	<b>579</b>	<b>6,3%</b>	<b>1,42%</b>	<b>2.195</b>	<b>-2,1%</b>

## FOCUS provinciale – Pisa

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

La Tabella 28 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2019 che risulta per l'intera provincia essere pari a 4.919, in aumento rispetto all'anno precedente del 4,5%, con un incremento superiore a quello medio regionale. Il numero delle compravendite risulta ancora in crescita ma con minore intensità rispetto all'anno precedente.

L'esame delle singole macroaree denota un andamento piuttosto diversificato dell'NTN; le aree più attive risultano l'Area Pisana (+10,6%), il Comprensorio del cuoio (+9,4) e la Valdera (+9,2%), seguite dalla Val di Cecina Est (+4,7%). Le restanti macroaree registrano una flessione dell'NTN, che raggiunge il suo massimo nella macroarea Colline Pisane con -11,5%. Il Capoluogo conferma il calo delle compravendite (-4,4%), già manifestato l'anno precedente.

Anche nel 2019 la Valdera, con il 30,5%, risulta essere la macroarea con i più alti volumi delle compravendite della provincia, seguita dal capoluogo (26,0%) e dall'Area Pisana (23,1%).

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

Come mostrato dalla Tabella 29 la quotazione media risulta pari a 1.493 €/m<sup>2</sup>, in calo del 3,3% rispetto al 2018. In valore assoluto, le quotazioni più alte sono quelle di Pisa Capoluogo con 1.927 €/m<sup>2</sup> mentre quelle più basse si registrano nelle Colline Pisane (1.195 €/m<sup>2</sup>). Le variazioni delle quotazioni rispetto al 2018 nelle diverse macroaree sono piuttosto omogenee con oscillazioni comprese fra -2,7% (Area Pisana e Val di Cecina Ovest) e -3,9% (Colline Pisane e Capoluogo).

La Figura 39 evidenzia come, a fronte della crescita dell'NTN sopra indicata, sia stata registrata, anche per il 2019, una riduzione delle quotazioni in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2012.

La Tabella 30 riporta NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annuali di ciascuna delle 15 zone OMI nelle quali è suddiviso il territorio del comune di Pisa.

In riferimento alle transazioni normalizzate, il comune di Pisa ha registrato 1.277 NTN, in diminuzione rispetto all'anno precedente e in controtendenza rispetto alla media provinciale. Tale andamento deriva da dati estremamente variabili nelle singole zone. Fra le zone del Capoluogo, la zona OMI con il maggior numero di transazioni è risultata, anche per il 2019, la zona D1.

Le quotazioni più alte sono quelle della zona OMI B2 "Lungarni" pari a 2.533 €/m<sup>2</sup> mentre quelle più basse si registrano nella zona E1 – zona industriale e artigianale con 1.583 €/m<sup>2</sup>. La quotazione media del comune è pari a 1.915 €/m<sup>2</sup> in calo (-4,1%) 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

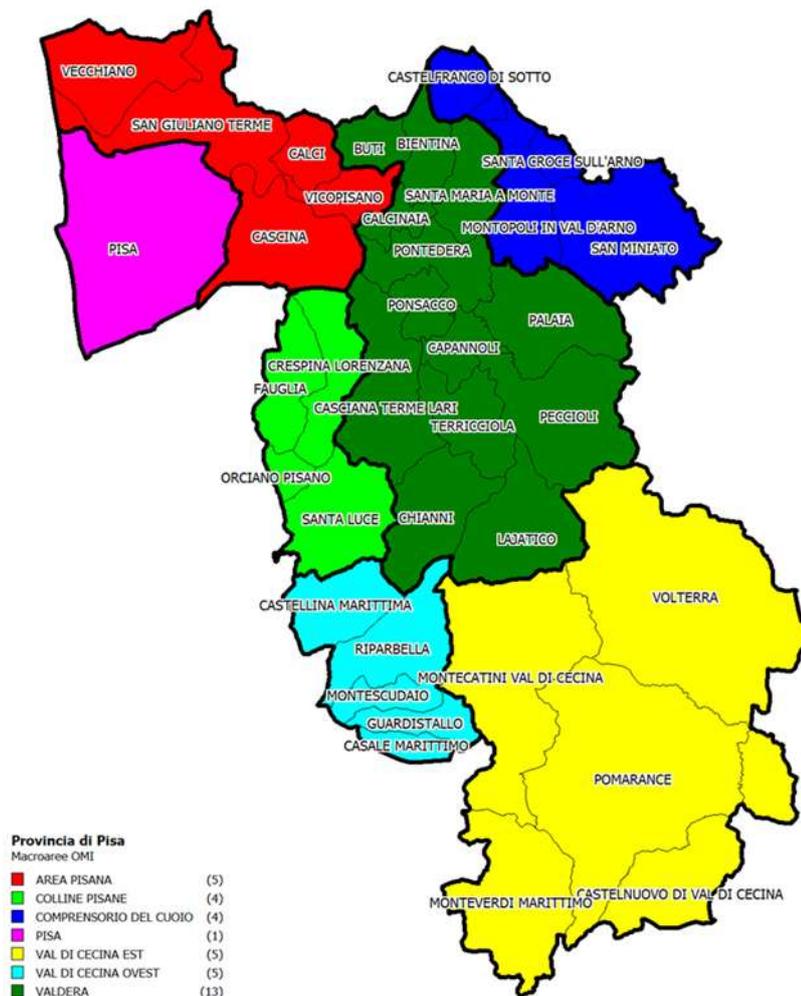


Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Area Pisana	1.134	10,6%	23,1%	2,35%	0,22
Colline Pisane	129	-11,5%	2,6%	1,93%	-0,25
Comprensorio del cuoiu	558	9,4%	11,3%	1,79%	0,15
Val di Cecina Est	195	4,7%	4,0%	1,31%	0,06
Val di Cecina Ovest	125	-0,9%	2,5%	1,91%	-0,02
Valdera	1.501	9,2%	30,5%	2,49%	0,20
<b>Pisa Comune</b>	<b>1.277</b>	<b>-4,4%</b>	<b>26,0%</b>	<b>2,29%</b>	<b>-0,11</b>
<b>Pisa Provincia</b>	<b>4.919</b>	<b>4,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,20%</b>	<b>0,09</b>

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

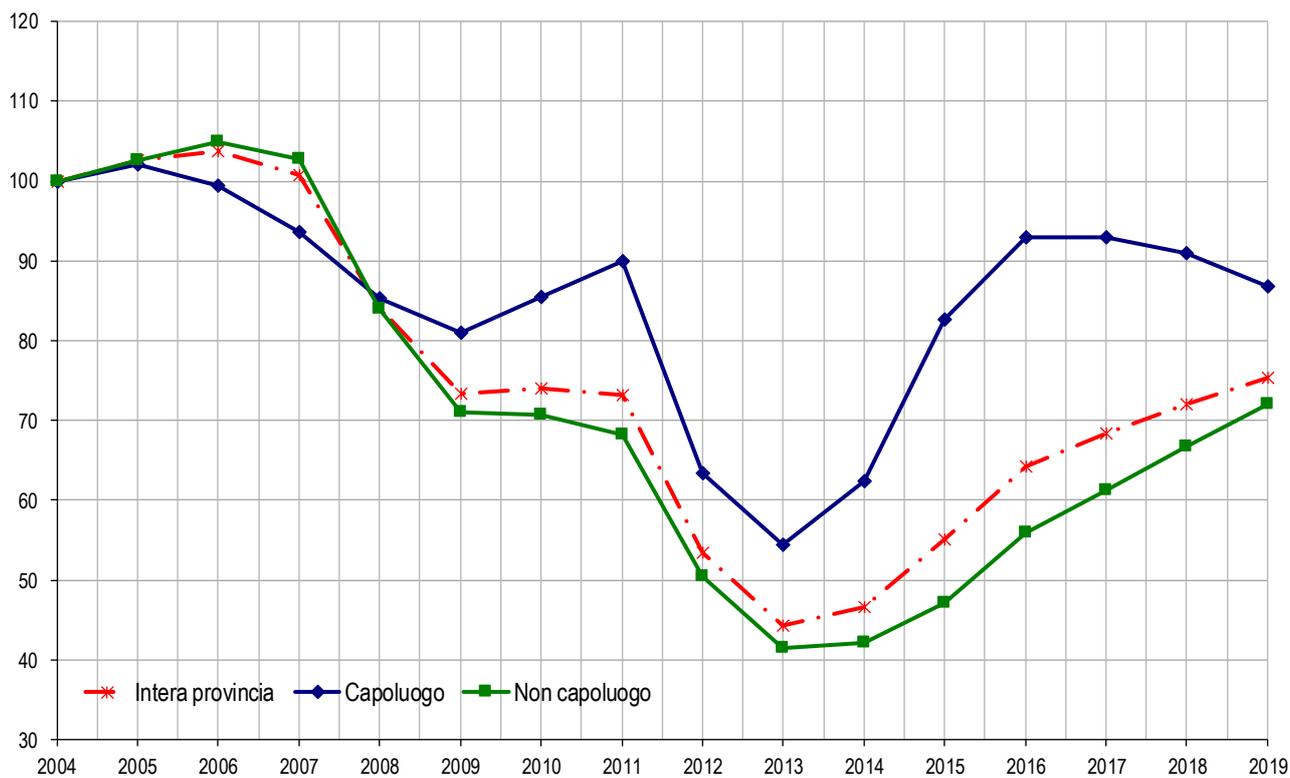


Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

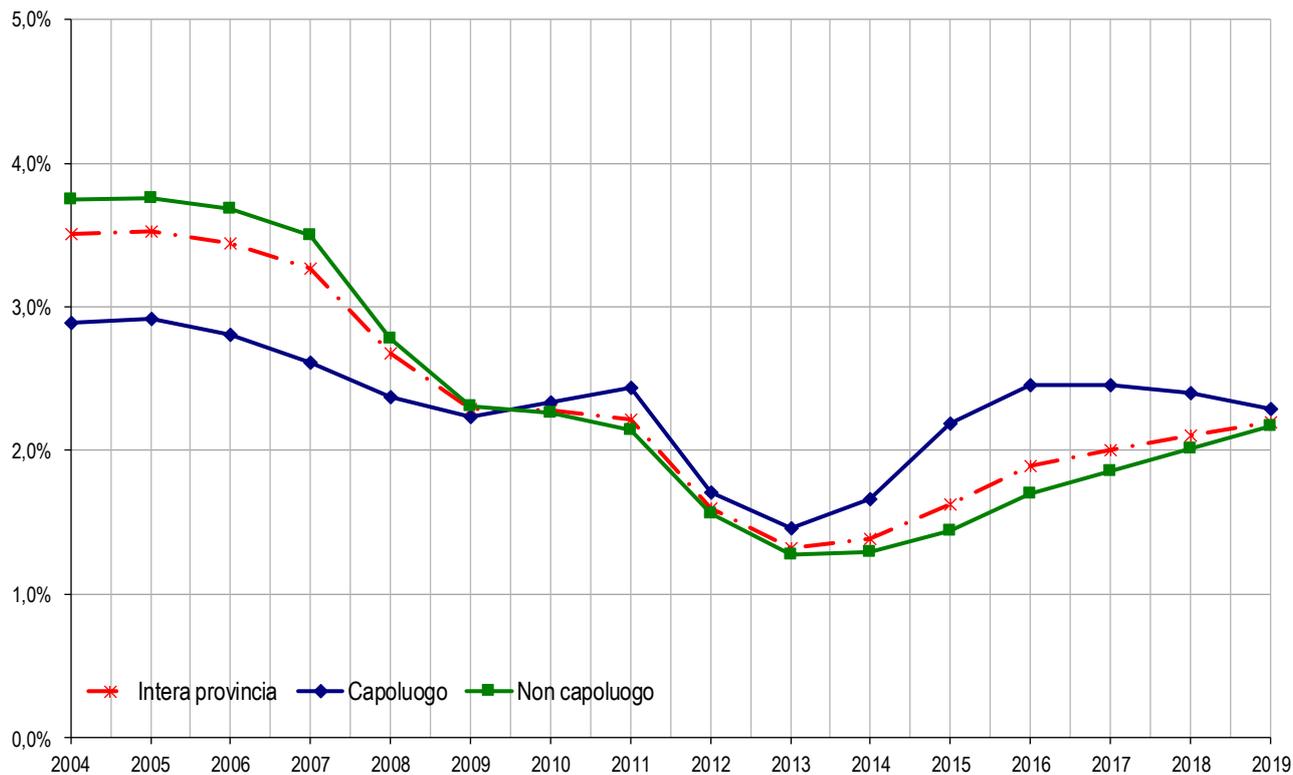
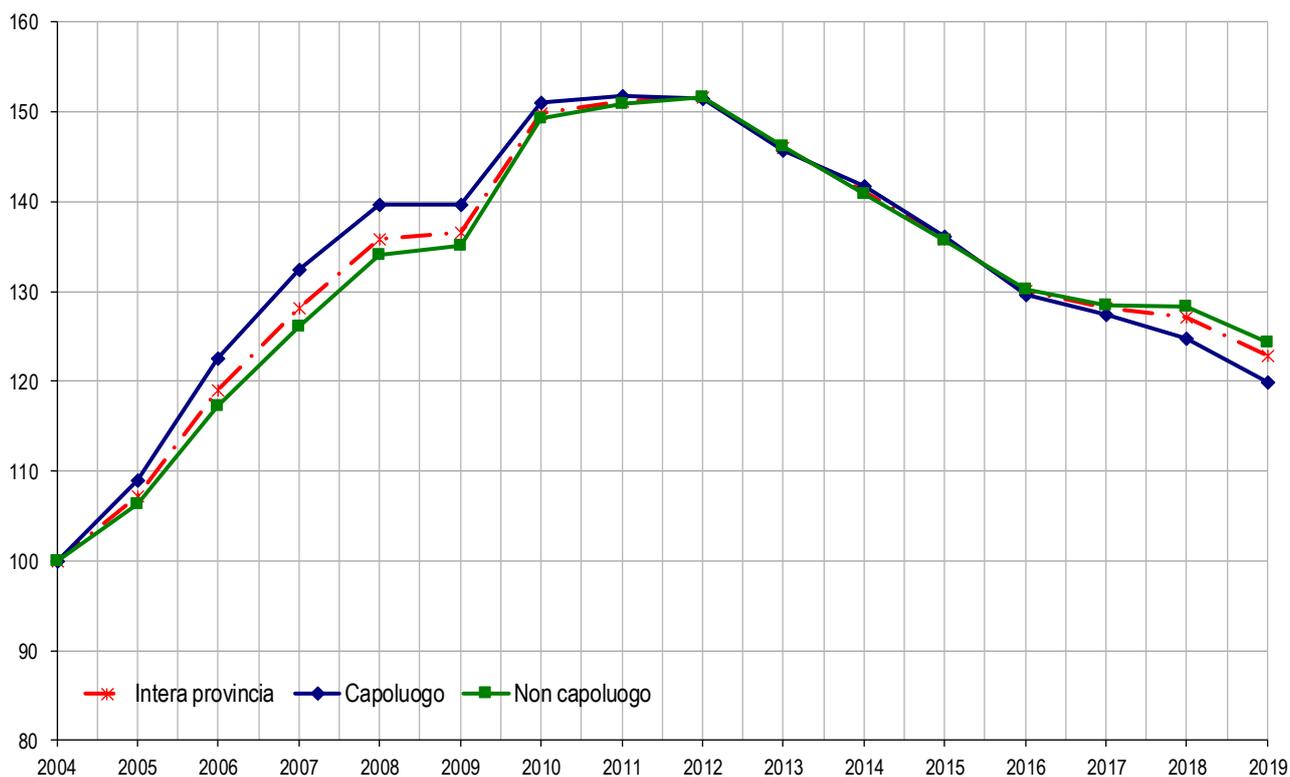


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup> 2019	Variazione % 2018/19
Area Pisana	1.511	-2,7%
Colline Pisane	1.195	-3,9%
Comprensorio del cuoio	1.313	-3,3%
Val di Cecina Est	1.222	-2,9%
Val di Cecina Ovest	1.516	-2,7%
Valdera	1.269	-3,2%
<b>Pisa Comune</b>	<b>1.927</b>	<b>-3,9%</b>
<b>Pisa Provincia</b>	<b>1.493</b>	<b>-3,3%</b>

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



## Il comune – Pisa

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		2019	€/m <sup>2</sup> 2019
B1	CENTRO STORICO NORD - QUARTIERI: S.FRANCESCO, S.TA MARIA	84	-21,7%	1,78%	2.167	-3,9%
B2	LUNGARNI: MEDICEO, PACINOTTI, GALILEI, GAMBACORTI, BUOZZI, SIMONELLI, SONNINO	13	-48,9%	1,51%	2.533	-4,3%
B3	CENTRO STORICO SUD - QUARTIERI: S.MARTINO, S.ANTONIO	86	23,7%	2,82%	2.158	-3,9%
C1	ZONE: CONGRESSI, DON BOSCO, PRATALE, STADIO, INGEGNERIA, PORTA NUOVA	146	-11,0%	1,90%	1.883	-4,0%
D1	ZONE: P.TA A MARE, S. GIUSTO, S. MARCO, P.TA FIORENTINA, S. ERMETE, STAZIONE	234	-14,0%	2,46%	1.692	-3,8%
D2	ZONE: I PASSI, GAGNO	22	3,4%	1,95%	1.642	-3,9%
D3	ZONE: CISANELLO, PISANOVA, S. CATALDO	218	1,3%	2,78%	1.775	-4,7%
D4	ZONE: PIAGGE, S. MICHELE	24	-18,6%	3,22%	2.125	-3,8%
D5	ZONA PORTA A LUCCA	64	35,9%	1,94%	2.083	-4,0%
D6	ZONA BARBARICINA	54	-26,2%	1,48%	1.908	-5,0%
E1	Z.I.A. OSPEDALETTO E MONTACCHIELLO	9	66,7%	2,76%	1.583	-3,6%
E2	FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE	201	1,7%	2,65%	2.167	-4,2%
E3	FRAZIONI: PUTIGNANO, RIGLIONE, ORATOIO	82	14,5%	2,65%	1.683	-3,1%
E4	FRAZIONI: LA VETTOLA, S. PIERO	28	2,0%	1,85%	1.683	-3,1%
R1	FRAZIONI: S.ROSSORE, COLTANO, TOMBOLO, LE RENE	8	-5,9%	1,07%	1.775	-2,4%
nd	nd	3	-	-	-	-
	<b>PISA</b>	<b>1.277</b>	<b>-4,4%</b>	<b>2,29%</b>	<b>1.915</b>	<b>-4,1%</b>

## FOCUS provinciale – Pistoia

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

La Tabella 31 riporta il numero delle transazioni normalizzate NTN registrate nel 2019 per l'intera provincia, pari a 2.762, in aumento rispetto all'anno precedente dello 0,7%, percentuale di crescita inferiore alla media regionale.

L'analisi delle singole macroaree evidenzia un andamento delle compravendite non omogeneo. Il maggior numero di transazioni è stato rilevato per l'Area Valdinievole (1.027 NTN), l'Area dell'Ombrone P/se (580 NTN) e le Colline Montalbano (103 NTN), che risultano, rispetto al 2018, quelle più attive con percentuali di crescita dal 4,2% al 4,7%. Pistoia Capoluogo (854 NTN) invece, registra un calo pari al 3,6%; diminuzioni maggiori, pari al 9,1% ed al 7,6%, si osservano per la Montagna Pistoiese (170 NTN) e Sambuca Pistoiese (29 NTN). Da notare che le ultime due macroaree sono caratterizzate da numeri di NTN modesti.

Relativamente ai volumi delle compravendite, Pistoia capoluogo rimane uno dei mercati più consistenti (30,9%) insieme con l'Area Valdinievole (37,2%) e l'Area dell'Ombrone P/se (21,0%), mentre le altre macroaree sono caratterizzate da volumi minori con percentuali che variano dal 1,0% al 6,2%.

I grafici riportati nelle Figure 41 e 42 evidenziano come i valori indice di NTN e IMI siano in aumento dal 2013. Nell'ultimo anno le transazioni risultano in crescita solo per i comuni non capoluogo, mentre sono stazionarie per l'intera provincia e in diminuzione per il comune capoluogo.

Come mostrato dalla Tabella 32, la quotazione media provinciale risulta pari a 1.387 €/m<sup>2</sup>, in calo del 1,5% rispetto al 2018. 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 più contenuta (-0,2%) e la Montagna Pistoiese con il maggior calo (-3,6%). Pistoia Capoluogo registra una diminuzione pari allo 0,9%.

In valore assoluto, la quotazione più alta è quella dell'Area dell'Ombrone Pistoiese, con 1.539 €/m<sup>2</sup>, e delle Colline Montalbano (1.452 €/m<sup>2</sup>), seguite dall'Area Valdinievole (1.378 €/m<sup>2</sup>), da Pistoia capoluogo (1.341 €/m<sup>2</sup>) e dalla Montagna Pistoiese (1.319 €/m<sup>2</sup>). La quotazione più bassa è registrata a Sambuca Pistoiese con 1.047 €/m<sup>2</sup>.

La Figura 43 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nel 2019 sia in linea con il trend di diminuzione iniziato nell'anno 2012.

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

Il numero delle transazioni normalizzate NTN registrato nel 2019 per il comune di Pistoia è pari a 854, in diminuzione rispetto all'anno precedente del 3,6%. L'andamento nelle varie zone OMI risulta disomogeneo con aumenti delle compravendite nelle zone B1 e C1 e sensibili diminuzioni nella zona centrale B2, nelle zone periferiche D1, D3 e suburbane E1, E2 e E3. Le zone montane E4 e E5, anche se risultano in aumento, sono poco influenti per il ridotto numero di transazioni registrate.

La quotazione media per Pistoia è di 1.405 €/m<sup>2</sup>, con una variazione in diminuzione rispetto al 2018 pari al 2,5%. Nelle zone OMI del comune la quotazione media più elevata si registra in zona B2 con 1.788 €/m<sup>2</sup> e la minima in zona E5 con 883 €/m<sup>2</sup>. La variazione annuale delle quotazioni medie risulta negativa in tutte le zone OMI del comune ad eccezione delle zone D3, E3, E4, E5.

## La provincia – Pistoia

Figura 40: Macroaree provinciali di Pistoia

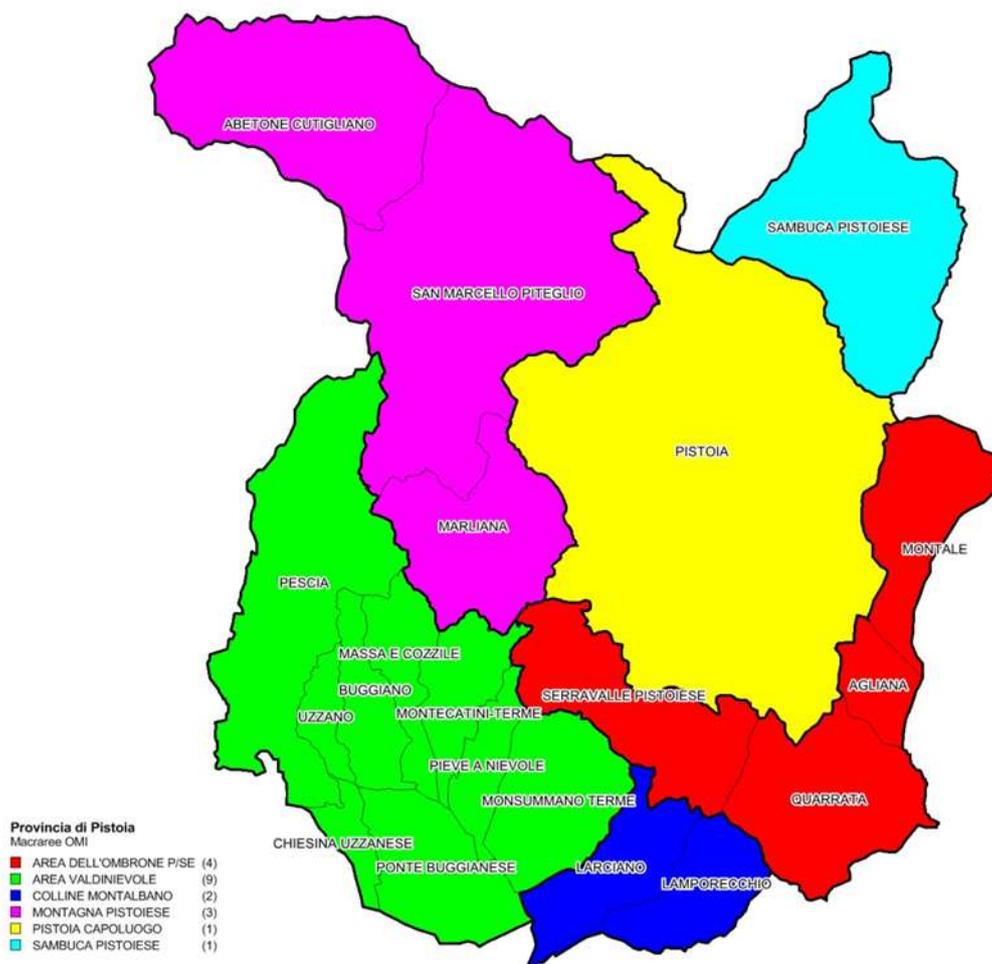


Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Area dell'Ombrone P/se	580	4,7%	21,0%	1,98%	0,08
Area Valdinievole	1.027	4,2%	37,2%	1,87%	0,07
Colline Montalbano	103	4,5%	3,7%	1,39%	0,06
Montagna Pistoiese	170	-9,1%	6,2%	1,00%	-0,10
Sambuca Pistoiese	29	-7,6%	1,0%	0,95%	-0,08
<b>Pistoia Comune</b>	<b>854</b>	<b>-3,6%</b>	<b>30,9%</b>	<b>1,81%</b>	<b>-0,07</b>
<b>Pistoia Provincia</b>	<b>2.762</b>	<b>0,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,74%</b>	<b>0,01</b>

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

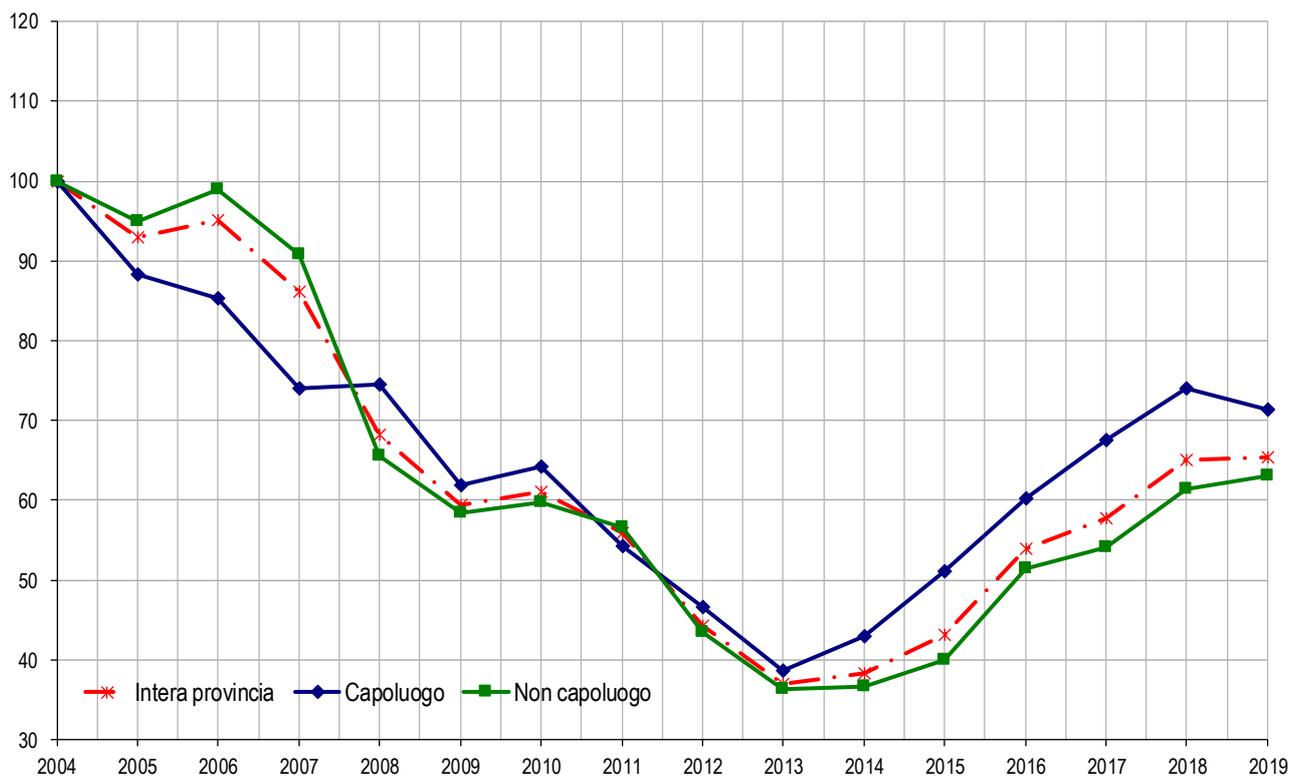


Figura 42: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

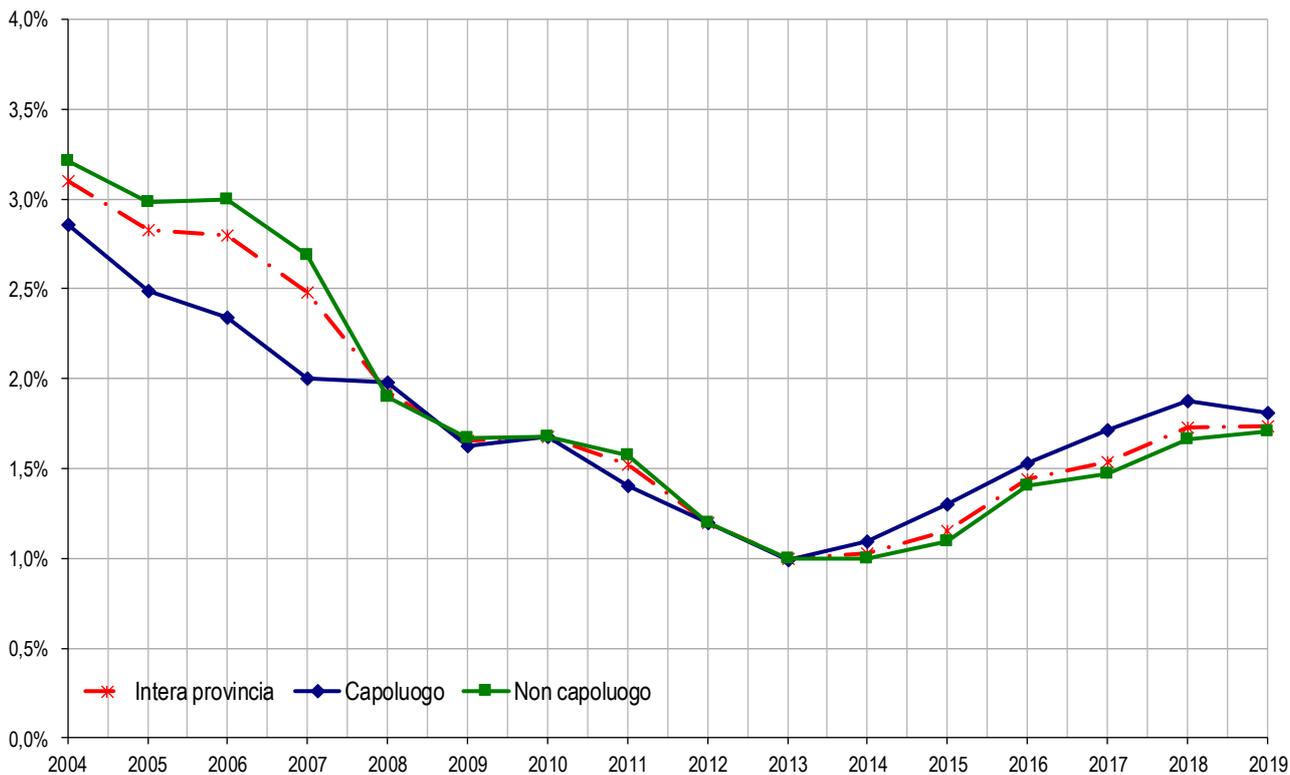
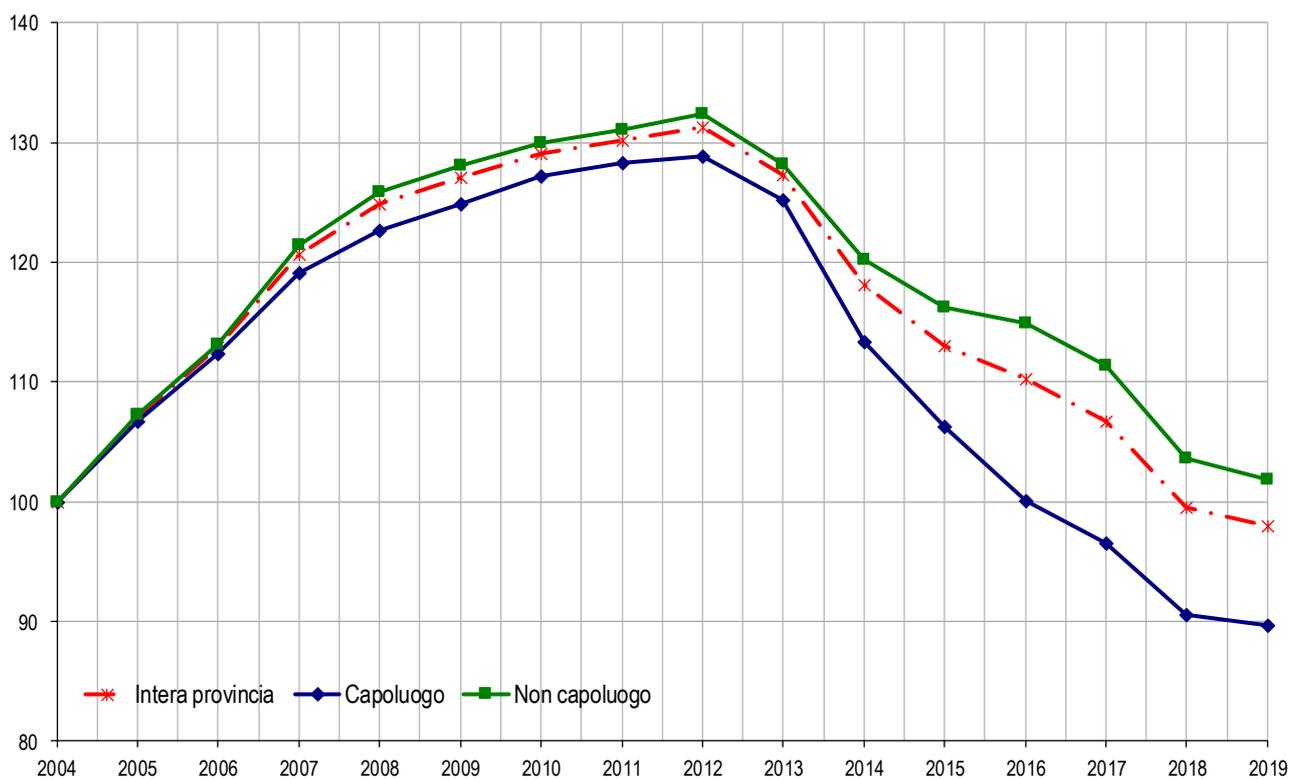


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup>	Variazione %
	2019	2018/19
Area dell'Ombrone P/se	1.539	-1,6%
Area Valdinievole	1.378	-1,4%
Colline Montalbano	1.452	-0,2%
Montagna Pistoiese	1.319	-3,6%
Sambuca Pistoiese	1.047	-2,0%
<b>Pistoia Comune</b>	<b>1.341</b>	<b>-0,9%</b>
<b>Pistoia Provincia</b>	<b>1.387</b>	<b>-1,5%</b>

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



## Il comune – Pistoia

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m <sup>2</sup> 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO (INTERNO ALLE MURA URBANE)	71	2,9%	1,99%	1.500	-4,4%
B2	SALA, BUOZZI, CINO, CAVOUR	27	-10,3%	1,55%	1.788	-0,7%
C1	DESIDERI, STADIO, PERTINI	144	13,7%	2,42%	1.483	-1,4%
D1	ADUA, DALMAZIA, MARINO MARINI	153	-3,2%	2,05%	1.550	-2,4%
D2	SANT'AGOSTINO	4	0,0%	1,10%	1.400	-2,6%
D3	VERGINE, FAGIOLO, SPERONE	61	-7,8%	2,11%	1.454	0,3%
E1	FRAZIONI PEDECOLLINARI E DI PIANURA	276	-10,3%	1,67%	1.408	-4,2%
E2	FRAZIONI DI BASSA COLLINA	59	-22,6%	1,40%	1.183	-5,3%
E3	FRAZIONI DI ALTA COLLINA	30	-9,0%	1,13%	1.042	10,1%
E4	CIREGLIO, LE PIASTRE	12	64,3%	1,62%	1.050	1,2%
E5	FRAZIONI MONTANE	16	109,4%	1,50%	883	3,9%
R1	ZONA RURALE A NORD DEL TERRITORIO COMUNALE	1	-	6,25%	-	-
	<b>PISTOIA</b>	<b>854</b>	<b>-3,6%</b>	<b>1,81%</b>	<b>1.405</b>	<b>-2,5%</b>

## FOCUS provinciale – Prato

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

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

L'andamento del mercato immobiliare residenziale nel corso dell'anno 2019 (vedi Tabella 34) ha visto confermare – seppur in termini molto più limitati - il trend di aumento del numero delle compravendite già osservato negli anni passati, in termini di NTN, con un incremento pari al 6,0% a livello provinciale.

Dalla Tabella 34, che riporta il dato NTN e la sua variazione rispetto al 2018, emerge che le macroaree di Montemurlo e della Val di Bisenzio hanno fatto registrare le performance migliori (rispettivamente + 20,0% e + 28,5%), come sufficientemente buona è risultata la performance della macroarea Prato Capoluogo, che ha fatto registrare un incremento in termini di NTN rispetto all'anno 2018, pari al + 3,8%. La macroarea del Montalbano ha registrato invece un calo delle compravendite rispetto all'anno 2018 con una diminuzione pari all'1,2%.

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

La Tabella 35 indica che, all'incremento della dinamicità dei trasferimenti, è invece corrisposto un decremento – seppur meno sensibile (circa la metà) rispetto a quello dello scorso anno - delle quotazioni che, a livello provinciale, ha fatto segnare una diminuzione percentuale sostanzialmente uniforme in tutte le macroaree provinciali (Montalbano – 1,1%, Montemurlo – 1,3%, Prato Capoluogo – 0,9%), con unica eccezione della macroarea della Val di Bisenzio che ha fatto registrare una performance negativa praticamente doppia rispetto alle altre (- 2,2%), ma sempre notevolmente inferiore rispetto al 2018.

In valore assoluto, la quotazione media a livello provinciale risulta pari a 1.728 €/m<sup>2</sup>, dato sostanzialmente in linea con la quotazione media del comune di Prato (1.771 €/m<sup>2</sup>) e di Montemurlo (1.723 €/m<sup>2</sup>); la macroarea Montalbano ha fatto invece registrare una quotazione media pari a 1.873 €/m<sup>2</sup> che – seppur inferiore rispetto all'anno passato – rappresenta ancora la quotazione più elevata della provincia. La macroarea Val di Bisenzio, in analogia con gli anni passati, evidenzia ancora valori unitari notevolmente inferiori alla media provinciale, corrispondenti a 1.276 €/m<sup>2</sup>.

La Figura 47 evidenzia come la riduzione delle quotazioni registrata nell'anno 2019 sia in linea con il trend in decrescita iniziato nell'anno 2012, seppur con una flessione meno accentuata.

La Tabella 36 riporta i dati NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annue delle 16 zone OMI nelle quali è suddiviso il comune di Prato.

Per quanto riguarda il comune Capoluogo, emerge un aumento complessivo delle transazioni, in termini di NTN, pari al 3,8% rispetto all'anno 2018, che consolida il trend in aumento (+15,6%) già fatto registrare lo scorso anno; tale incremento è trainato dalle performance positive di alcune zone OMI che hanno fatto segnare percentuali in aumento ampiamente superiori al 5%, con punte di oltre il 10% riscontrate nella zona D1 (trattasi della zona periferica urbanizzata di maggior estensione a livello comunale e caratterizzata da un'edilizia di tipo intensivo con forte presenza di edifici di tipo economico) e E1 (zona sub-urbana che comprende le frazioni storiche del comune di Prato con ambiti anche di buona appetibilità). Si notano invece delle performance con aumenti più limitati nella zona D2 (+ 0,7%) e nella zona D3 (+ 3,2%), mentre risultano di scarsa significatività, in virtù dell'esiguo stock residenziale, i dati in aumento relativi alla zona C4 (Il Cantiere), alla E3 (I Macrolotti Produttivi) e alle zone extraurbane R1 e R3 (Zone rurali). Fanno invece registrare dati in diminuzione alcune zone OMI che rappresentano anche ambiti territoriali importanti a livello cittadino: fra questi le zone B1 (Centro Storico), che ha fatto registrare, dopo un periodo di trend in crescita, una netta diminuzione prossima al 15% (- 14,9%) e la zona D4 (zona periferica sud-est) che ha fatto registrare una diminuzione prossima al 12% (- 11,8%); le zone C1 ed E4 hanno invece fatto registrare performance negative molto più contenute, restituendo rispettivamente valori pari a - 3,3% e - 2,5%.

In termini di quotazioni, l'intero comune ha fatto registrare una diminuzione pari a - 6,3%, percentuale quasi doppia rispetto al dato dello scorso anno (-3,2%), con punte di decremento ampiamente superiori al 5%, fra le quali spiccano quelle inerenti la zona B1 (- 11,1%) e la zona D4 (- 8,2%), mentre la percentuale minima di decremento – se si escludono le zone di scarsa significatività - è stata registrata nella zona E1 con un dato di poco superiore all'1,5% (- 1,6%). In valore assoluto, la quotazione maggiore è quella registrata nella zona C1 con 2.125 €/m<sup>2</sup>, mentre quella più bassa è relativa alla zona C4 con 1.375 €/m<sup>2</sup>. La quotazione media comunale risulta pari a 1.755 €/m<sup>2</sup>.

## La provincia – Prato

Figura 44: Macroaree provinciali di Prato

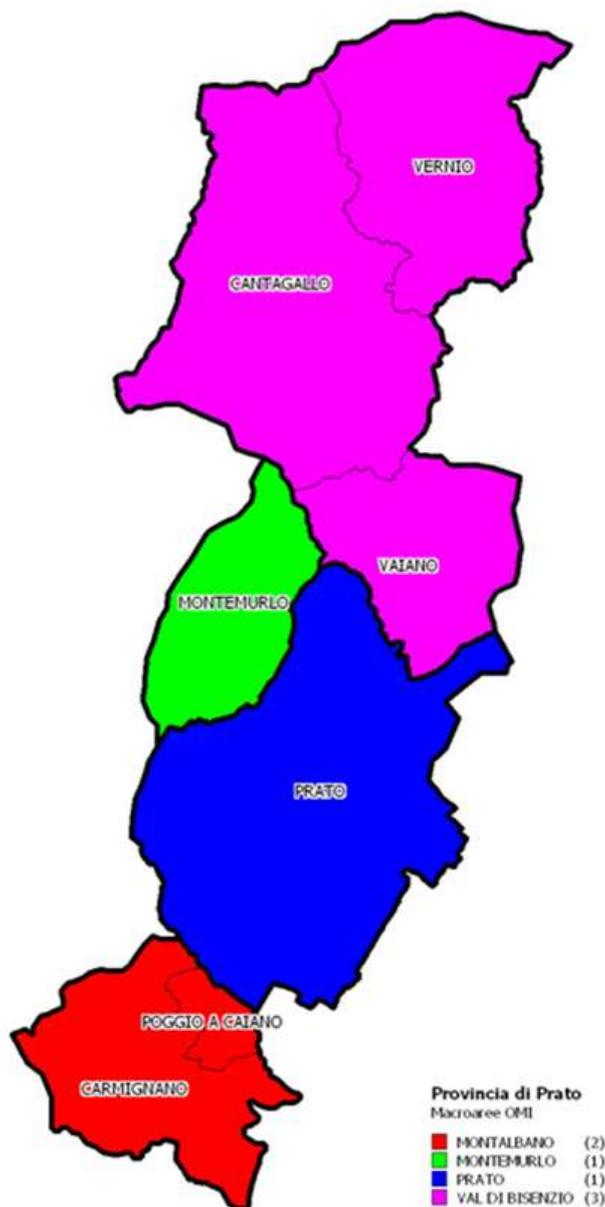


Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Montalbano	242	-1,2%	8,7%	2,24%	-0,05
Montemurlo	175	20,0%	6,3%	2,23%	0,36
Val di Bisenzio	242	28,5%	8,7%	2,16%	0,45
<b>Prato Comune</b>	<b>2.116</b>	<b>3,8%</b>	<b>76,3%</b>	<b>2,56%</b>	<b>0,08</b>
<b>Prato Provincia</b>	<b>2.775</b>	<b>6,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,46%</b>	<b>0,13</b>

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

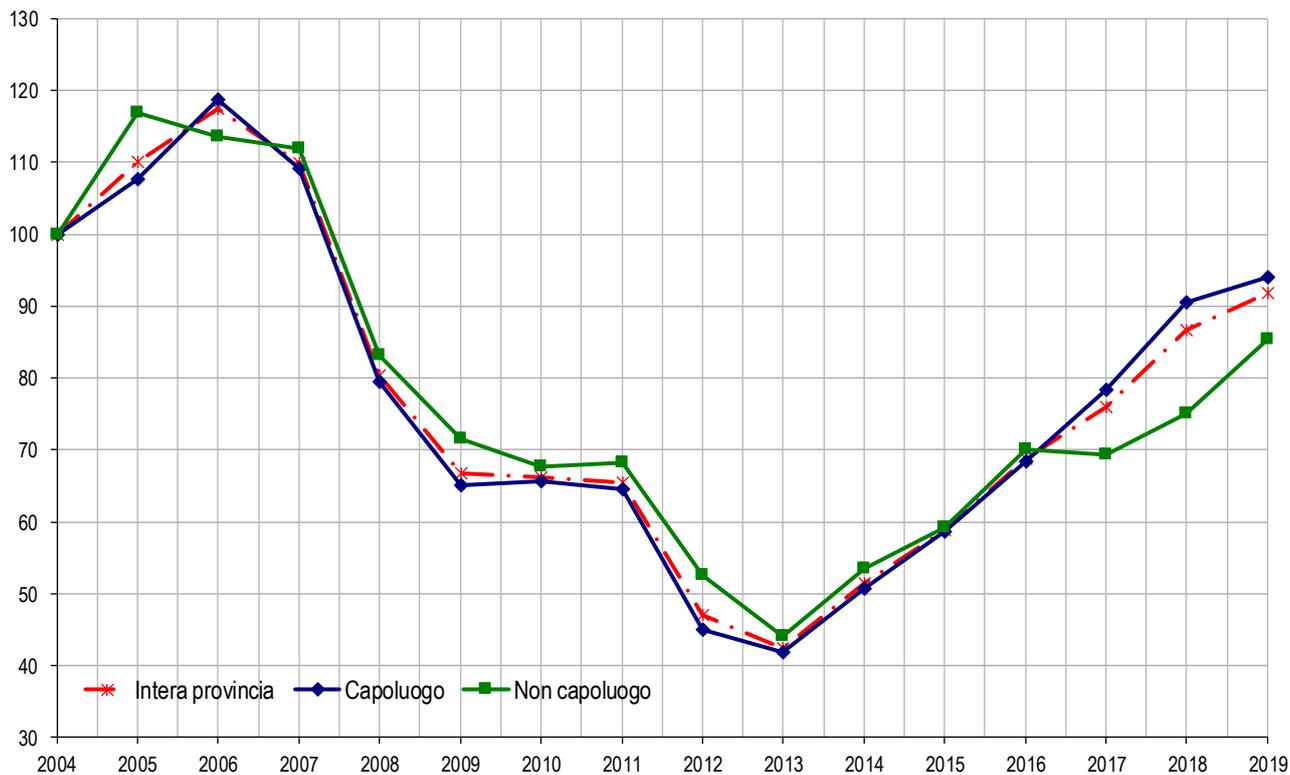


Figura 46: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

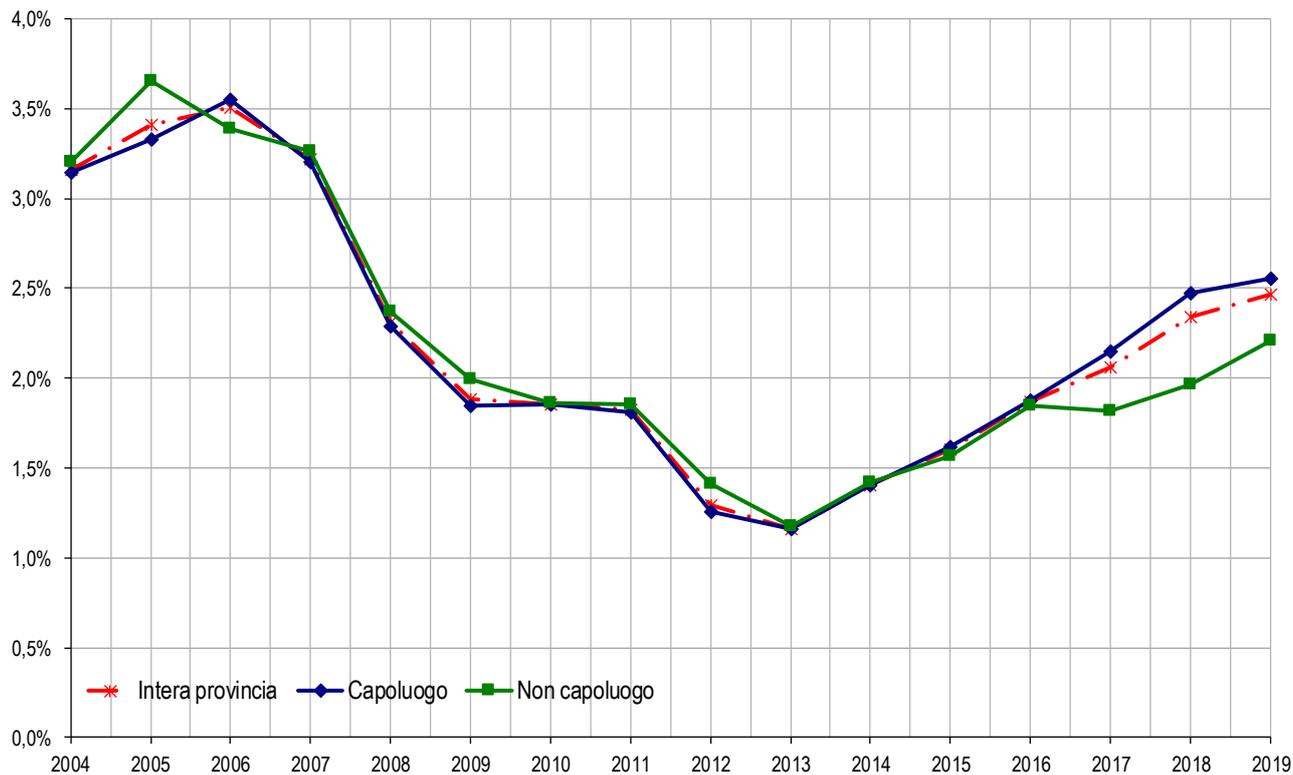
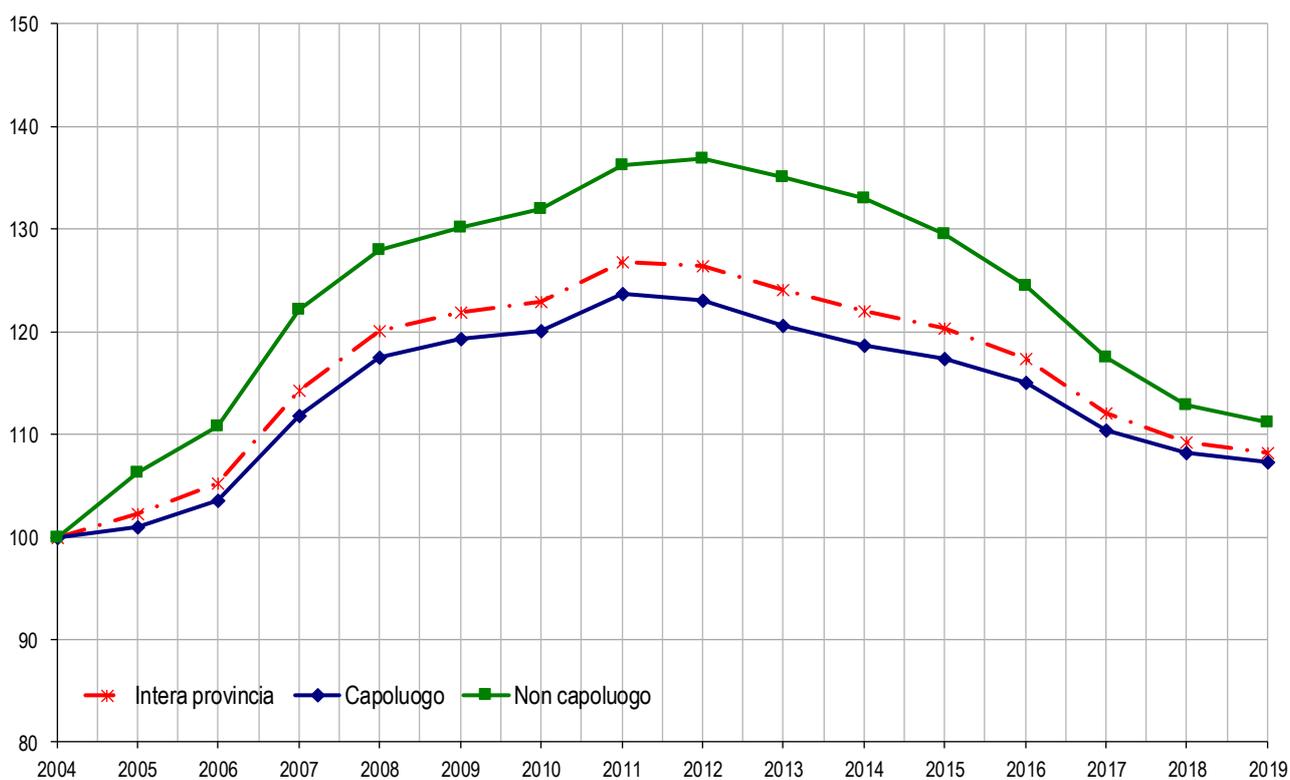


Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup> 2019	Variazione % 2018/19
Montalbano	1.873	-1,1%
Montemurlo	1.723	-1,3%
Val di Bisenzio	1.276	-2,2%
<b>Prato Comune</b>	<b>1.771</b>	<b>-0,9%</b>
<b>Prato Provincia</b>	<b>1.728</b>	<b>-1,0%</b>

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



## Il comune – Prato

Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19		€/m <sup>2</sup> 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO DELIMITATO DALLA CINTA MURARIA MAGISTRALE	113	-14,9%	2,64%	1.763	-11,1%
C1	PIETA' - GIOLICA - CASTELLINA - FILETTOLE - SACRA FAMIGLIA	89	-3,3%	2,05%	2.125	-4,7%
C2	PIAZZA CIARDI - PIAZZA MERCATO NUOVO - VIALE GALILEI - COIANO - SANTA LUCIA (ABATONI)	100	7,7%	2,48%	1.808	-6,2%
C3	ZONA SUD-EST ADIACENTE AL CENTRO STORICO - MONTEGRAPPA - PONZANO - REPUBBLICA - MEZZANA	320	5,9%	2,76%	1.825	-7,7%
C4	IL CANTIERE	6	50,0%	2,21%	1.375	0,0%
C6	ZONA SUD-OVEST ADIACENTE AL CENTRO STORICO: VIA ROMA - PIAZZA MACELLI - SOCCORSO - IL PINO - PORTA PISTOIESE - VIA STROZZI	168	5,8%	2,82%	1.517	-7,4%
D1	ZONA PERIFERICA NORD-OVEST: CHIESANUOVA - CILIANI - BORGONUOVO - SAN PAOLO - SAN GIUSTO - REGGIANA	484	14,1%	2,80%	1.538	-7,7%
D2	GALCETI - VILLA FIORITA - FIGLINE DI PRATO - LE SACCA - SANTA LUCIA (ZONA COLLINARE)	87	0,7%	2,02%	1.946	-5,2%
D3	LA MACINE - LA QUERCE - PIZZIDIMONTE - GONFIENTI - INTERPORTO - I LECCI	43	3,2%	2,05%	1.804	-4,1%
D4	ZONA PERIFERICA SUD-EST: GRIGNANO - LE BADIE - VIA FIORENTINA	152	-11,8%	2,57%	1.771	-8,2%
E1	LE FRAZIONI A SUD: SAN GIORGIO A C. - SANTA MARIA A C. - PAPERINO - TAVOLA - IOLO - VERGAIO - CASALE - LE FONTANELLE	253	14,8%	2,39%	1.872	-1,6%
E3	I MACROLOTTI PRODUTTIVI (PRIMO E SECONDO MACROLOTTO)	46	39,9%	3,68%	1.638	0,0%
E4	LE FRAZIONI AD OVEST: GALCIANA - SAN IPPOLITO - NARNALI - VIACCIA - MALISETI	218	-2,5%	2,30%	1.829	-6,8%
R1	ZONA PIANEGGIANTE DEL CALICE - LE CASCINE DI TAVOLA - CASTELNUOVO - COLONICA	29	-39,6%	2,76%	1.575	0,0%
R3	ZONA COLLINARE DELLA RETAIA E DELLA CALVANA - CANNETO - CARTEANO	-	-	-	1.767	0,0%
R4	MONTEFERRATO - CERRETO - SPAZZAVENTO	-	-	-	1.850	0,0%
nd	nd	9	-	-	-	-
	<b>PRATO</b>	<b>2.116</b>	<b>3,8%</b>	<b>2,56%</b>	<b>1.755</b>	<b>-6,3%</b>

## FOCUS provinciale – Siena

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

Come evidenziato nella tabella 37, il mercato immobiliare è sostanzialmente concentrato nelle 3 macroaree provinciali: Capoluogo, Val d'Elsa e Val di Chiana, posizionate sulla direttrice SE-NO con al centro la Città di Siena, che totalizzano un NTN pari a 1.794 con un aumento rispetto all'anno 2018 di 49 unità, mentre la quota delle transazioni su base provinciale è passata, per le tre macroaree, dal 66,3% al 67,7%.

Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Siena ha registrato, nel 2019, complessivamente un incremento pari allo 0,6% del NTN rispetto all'anno precedente (da 2.635 a 2.652 transazioni normalizzate), inferiore al dato medio regionale dell'1,5%. La variazione del Numero delle Transazioni Normalizzate non è stata omogenea per tutte le macroaree della provincia ma ha registrato notevoli differenze, passando dal migliore risultato (+14,8%) per la Crete Senesi al peggiore risultato (-15,7%) della zona del Monte Amiata. Le variazioni registrate sono parzialmente in contrasto con i dati dell'anno precedente.

Sempre dall'esame della tabella 37 e dai grafici riportati nelle Figure 49 e 50, è evidente che, se per l'intera provincia e i soli comuni non capoluogo vi è una sostanziale conferma del livello delle transazioni, per il Capoluogo è stato registrato un ulteriore calo.

Come è evidenziato dalla Tabella 38 e dal grafico in Figura 51, che analizzano la quotazione media ed il numero indice delle quotazioni medie dal 2004 al 2019, l'indice dei prezzi medi registra una diminuzione che, su base annua, è pari allo 0,9%, confermando la fase negativa di riduzione della quotazione media che interessa il mercato provinciale dal 2010. Tale valore medio deriva dai valori registrati nelle singole macroaree che oscillano tra la variazione negativa registrata nel Chianti con -7,9% e le variazioni leggermente positive registrate nelle macroaree Val d'Arbia, Val di Merse, ed il Capoluogo provinciale. La quotazione media dell'intera provincia è pari a 1.414 €/m<sup>2</sup>, la quotazione più elevata si registra nel capoluogo ed è pari a 1.970 €/m<sup>2</sup>, quella più bassa nella macroarea Monte Amiata con 954 €/m<sup>2</sup>.

La Tabella 39 riporta i valori di NTN, IMI quotazione media e variazioni annuali per ognuna delle 27 zone OMI in cui è suddiviso il territorio del comune di Siena. Il mercato immobiliare del comune ha registrato una riduzione del numero delle transazioni pari al 4,9%.

Tale diminuzione non è distribuita uniformemente su tutte le zone OMI: esistono infatti notevoli differenze della variazione del NTN che oscilla tra +900,3% e -100,0%. Tale variabilità - è necessario precisare - soprattutto per le variazioni più marcate, è amplificata dal ridotto numero delle transazioni registrate in zona.

La quotazione media a livello comunale è pari a 2.185 €/m<sup>2</sup>, in aumento del 2,1% rispetto al 2018. Nelle singole zone OMI la quotazione più elevata è quella della zona B2 pari a 3.288 €/m<sup>2</sup> e la minima quella delle zone E1 ed E8 uguale a 1.272 €/m<sup>2</sup>. La variazione annuale delle quotazioni medie risulta negativa in quasi tutte le zone OMI del comune, ad eccezione delle due zone del Centro Storico (B1 e B2) e delle zone C1, C2 e D10 che registrano incrementi sostanziali.

## La provincia – Siena

Figura 48: Macroaree provinciali di Siena



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

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Chianti	198	-2,4%	7,5%	1,74%	-0,05
Crete senesi	151	14,8%	5,7%	1,65%	0,21
Monte Amiata	180	-15,7%	6,8%	1,48%	-0,28
Val d'Arbia	151	-10,1%	5,7%	1,45%	-0,16
Val d'Elsa	713	5,2%	26,9%	1,91%	0,09
Val di Chiana	517	8,6%	19,5%	1,40%	0,11
Val di Merse	178	2,8%	6,7%	1,56%	0,04
<b>Siena Comune</b>	<b>564</b>	<b>-4,9%</b>	<b>21,3%</b>	<b>1,75%</b>	<b>-0,09</b>
<b>Siena Provincia</b>	<b>2.652</b>	<b>0,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,65%</b>	<b>0,01</b>

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

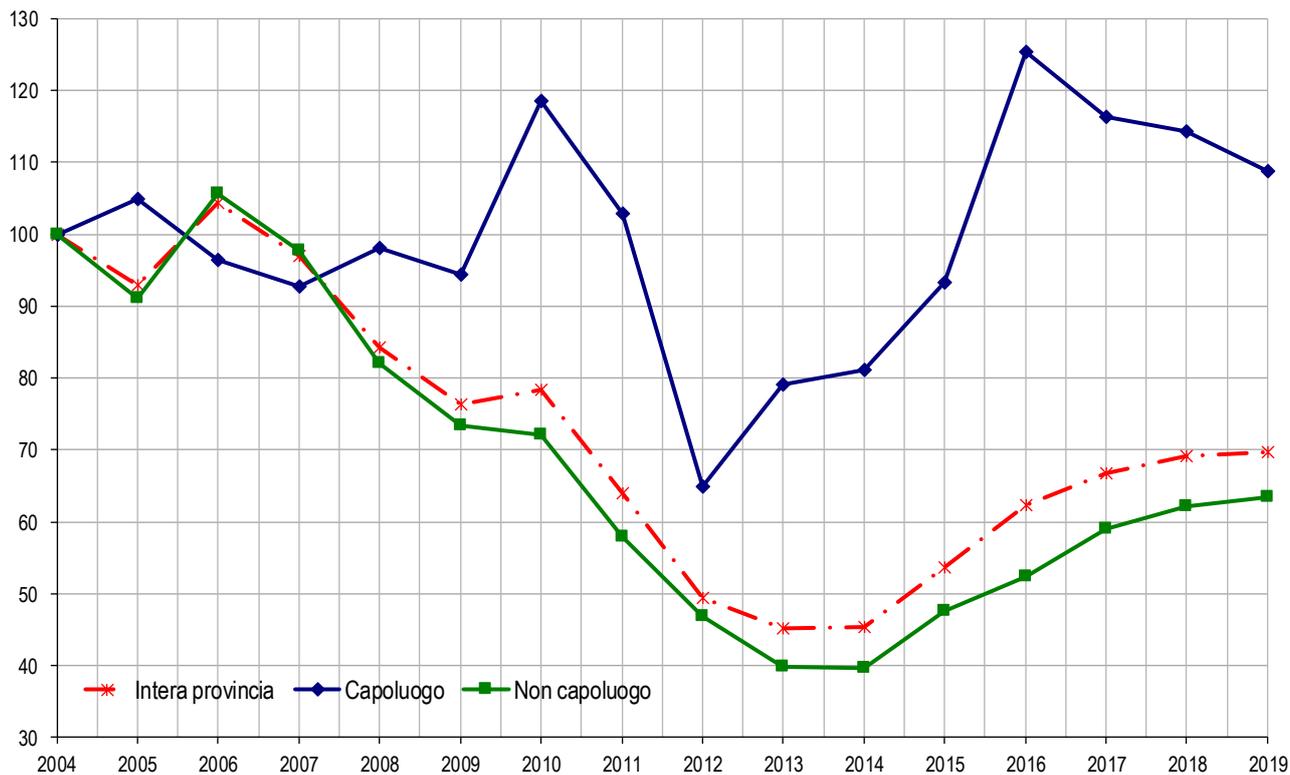


Figura 50: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

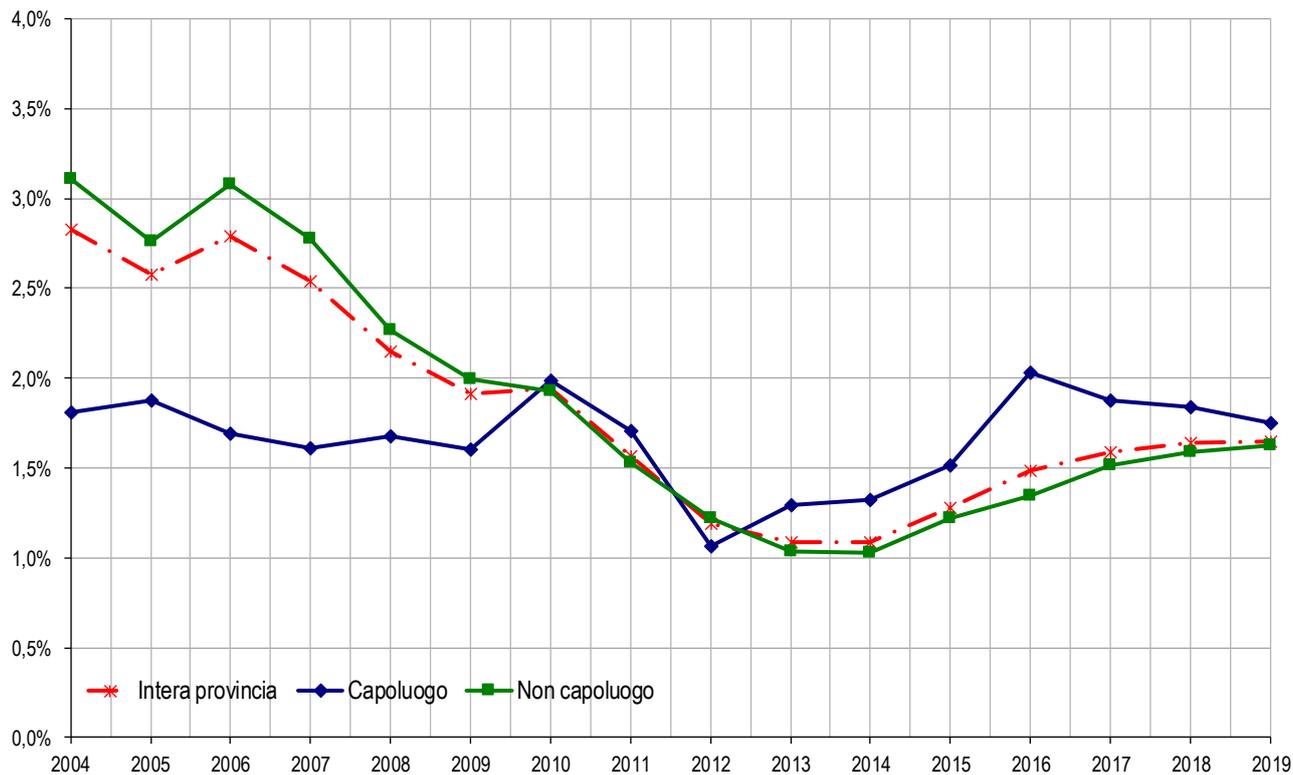
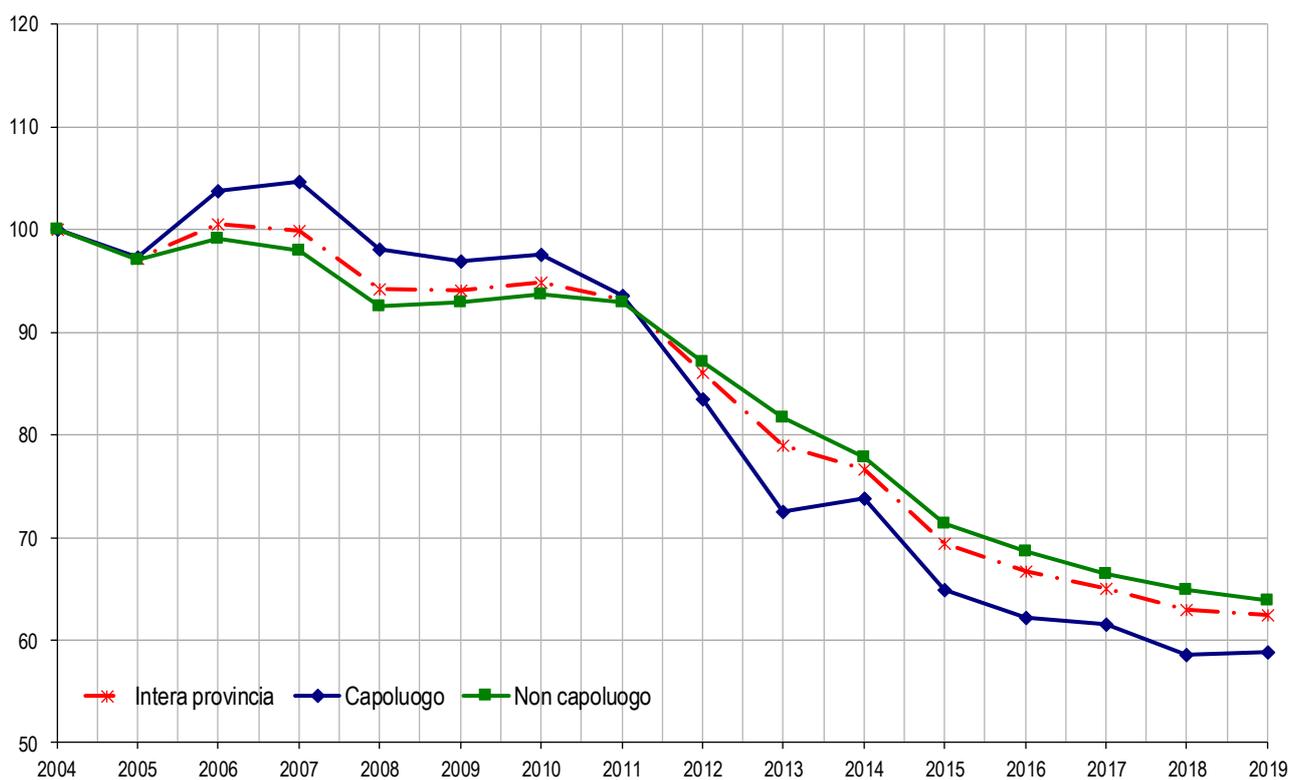


Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m <sup>2</sup>	Variazione %
	2019	2018/19
Chianti	1.566	-7,9%
Crete senesi	1.230	-1,7%
Monte Amiata	954	-0,5%
Val d'Arbia	1.379	1,0%
Val d'Elsa	1.445	-0,8%
Val di Chiana	1.077	-0,9%
Val di Merse	1.348	0,3%
<b>Siena Comune</b>	<b>1.970</b>	<b>0,4%</b>
<b>Siena Provincia</b>	<b>1.414</b>	<b>-0,9%</b>

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



## Il comune – Siena

Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m <sup>2</sup> 2019	Variazione % 2018/19
B1	INTERNA ALLE MURA	104	-1,3%	1,63%	2.883	8,3%
B2	CENTRO STORICO MEDIOEVALE - (EX ZONA A1)	19	-38,8%	1,20%	3.288	0,1%
C1	SAN PROSPERO ALTO	7	127,6%	2,10%	2.683	10,7%
C2	VIALE CAVOUR	29	-17,7%	2,00%	2.675	9,0%
C3	SAN PROSPERO BASSO - CAPRA D'ORO	29	-5,3%	2,30%	1.938	-3,1%
D1	VICO ALTO	13	22,9%	1,59%	1.887	-3,3%
D10	RAVACCIANO E VIALE MAZZINI	62	14,3%	3,08%	2.154	6,6%
D2	ACQUA CALDA - ONCINELLO	16	-30,1%	1,54%	1.867	-2,2%
D3	PIETRICCIO - MARCIANO E VIA MENTANA	50	-25,2%	1,43%	2.063	-0,4%
D4	CAPPUCCINI	10	-22,4%	2,06%	2.267	-2,3%
D5	SCACCIAPENSIERI	15	-17,4%	1,57%	2.150	-3,7%
D6	NUOVO OSPEDALE E SAN MINIATO	11	-26,7%	0,88%	1.667	-1,5%
D7	LA STAZIONE	9	21,4%	2,39%	2.279	-2,1%
D8	STRADA DI PESCAIA - VIA B. DI MONTLUC - SARACINO	8	-31,8%	1,33%	1.783	-1,4%
D9	FUORI PORTA ROMANA E PISPINI, VALLI, BUSSETO E S. EUGENIA	40	27,0%	2,48%	1.417	-1,6%
E1	TAVERNE D' ARBIA	15	-22,2%	1,39%	1.272	-1,7%
E10	CERCHIAIA	.	-	0,00%	-	-
E11	COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA E FONTEBENEDETTA	6	99,0%	1,73%	1.950	-1,9%
E12	AREA PRODUTTIVA DI ISOLA D' ARBIA	-	-	0,00%	-	-
E2	CORONCINA	8	-27,3%	1,59%	1.450	-1,7%
E4	ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI VIALE TOSELLI - DUE PONTI	3	48,5%	2,88%	1.625	-1,5%
E5	DUE PONTI	-	-	0,00%	1.650	-1,5%
E6	RUFFOLO	5	900,0%	4,24%	1.475	-1,7%
E8	SANT' ANDREA	10	-49,7%	1,38%	1.272	-1,7%
E9	ISOLA D' ARBIA	13	62,5%	2,90%	1.570	-3,0%
R1	RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALLE FRAZIONI RESIDENZIALI	84	16,4%	1,56%	2.000	-1,5%
nd		1	-	-	-	-
	<b>SIENA</b>	<b>564</b>	<b>-4,9%</b>	<b>1,75%</b>	<b>2.185</b>	<b>2,1%</b>

## Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo .....	2
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	3
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	3
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione .....	4
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione .....	5
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	8
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1) .....	9
Figura 8: Macroaree provinciali di Firenze .....	11
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	12
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	12
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	13
Figura 12: Macroaree urbane di Firenze .....	14
Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI .....	15
Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI .....	16
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI .....	17
Figura 16: Macroaree provinciali di Arezzo .....	19
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	20
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	20
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	21
Figura 20: Macroaree provinciali di Grosseto .....	24
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	25
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	25
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	26
Figura 24: Macroaree provinciali di Livorno .....	29
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	30
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	30
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	31
Figura 28: Macroaree provinciali di Lucca .....	34
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	35
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	35
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	36
Figura 32: Macroaree provinciali di Massa Carrara .....	39
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	40
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	40
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	41
Figura 36: Macroaree provinciali di Pisa .....	44
Figura 37: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	45
Figura 38: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	45
Figura 39: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	46

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

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia .....	2
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo .....	2
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo .....	6
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	6
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	7
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo .....	7
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia.....	8
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	11
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	13
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana .....	14
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana .....	15
Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	19
Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media.....	22
Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 17: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	26
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media.....	27
Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	31
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media .....	32
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	36
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media.....	37
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	39
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	41

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media .....	42
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	44
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	46
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media .....	47
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	49
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	51
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media .....	52
Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	54
Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	56
Tabella 36: NTN, IMI e quotazione media .....	57
Tabella 37: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	59
Tabella 38: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	61
Tabella 39: NTN, IMI e quotazione media .....	62