

IL MERCATO IMMOBILIARE IN TOSCANA NEL PRIMO SEMESTRE 2014

**A cura del Centro Studi ANCE Toscana
dott. Luciano Pallini**

INDICE

PARTE PRIMA

1. Il mercato immobiliare residenziale	pag. 3
1.1. Appendice parte prima	pag. 7

PARTE SECONDA

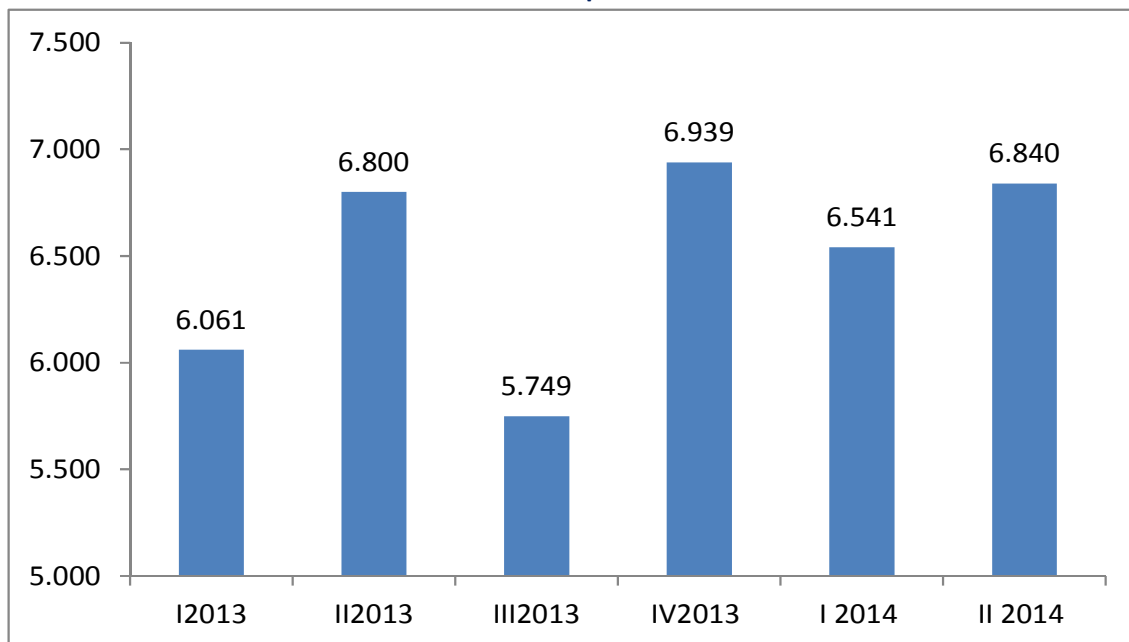
2. Il mercato immobiliare non residenziale	pag. 8
2.1. Appendice parte seconda	pag. 12

1. IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

3

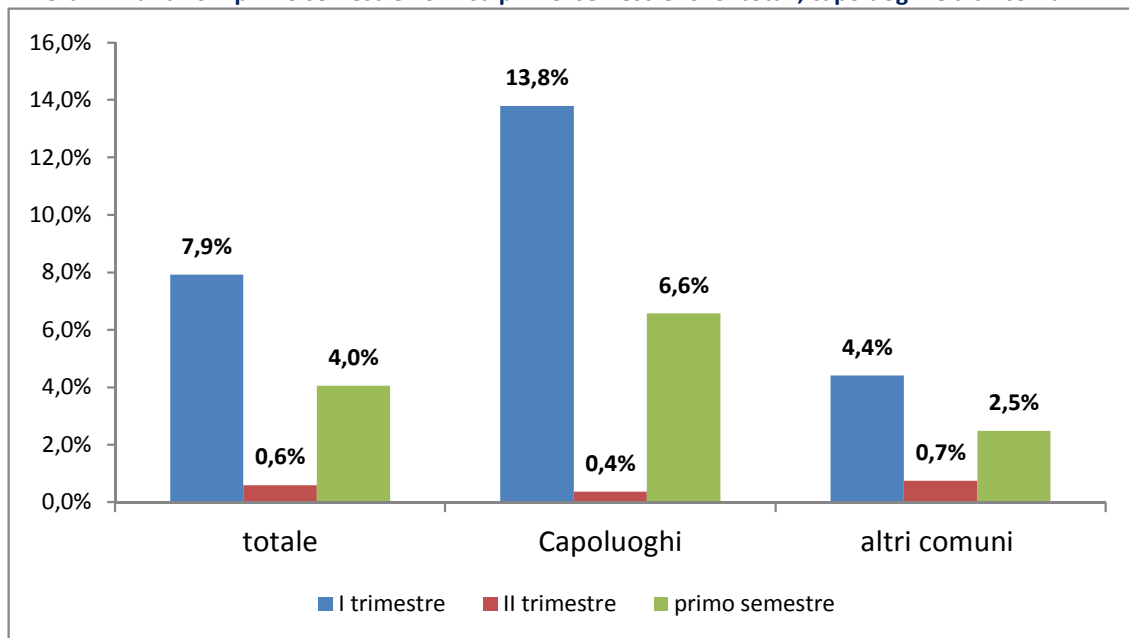
Le transazioni per abitazioni nei primi due trimestri del 2014 segnalano una leggera ripresa rispetto al corrispondente periodo del 2013, attestandosi a 6.541 unità nel primo trimestre e a 6.840 nel secondo trimestre: nel semestre sono complessivamente 13.380 contro 12.860 del primo semestre 2013.

Graf.1 Numero transazioni per trimestre in Toscana



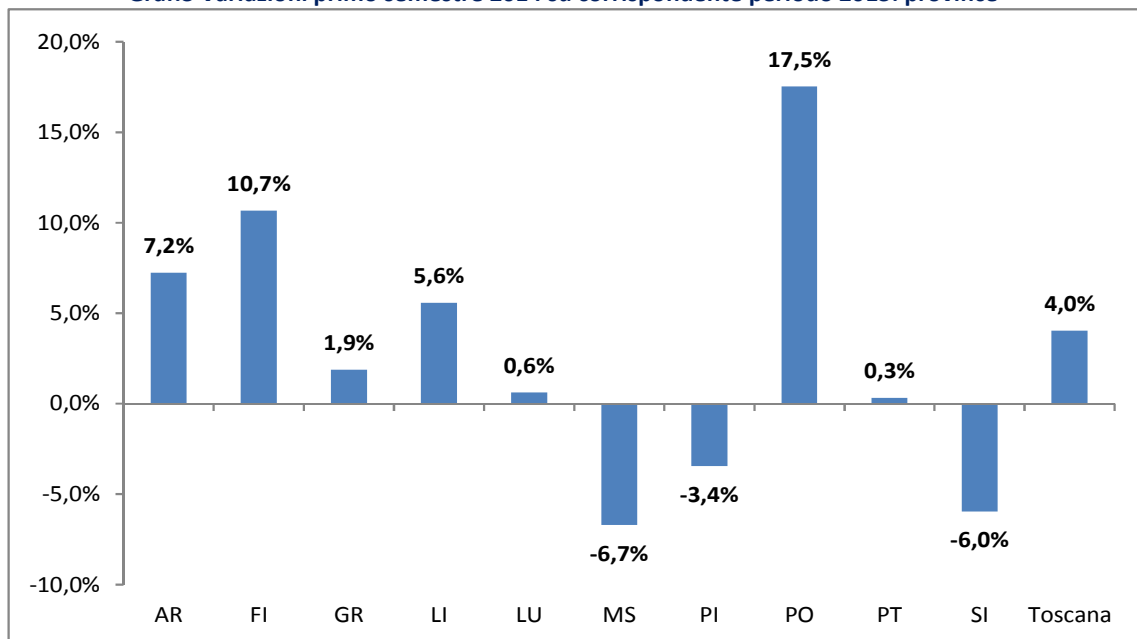
La crescita complessiva del 4% nel semestre è tuttavia da ascrivere alla buona performance del primo trimestre (+7,9%), mentre il risultato del secondo trimestre è assai deludente (+0,6%). Nel primo trimestre la crescita è stata guidata soprattutto dai capoluoghi (+13,8%) mentre più contenuto è risultato l'incremento degli altri comuni (+4,4%).

Graf.2 Variazioni primo semestre 2014 su primo semestre 2013: totali, capoluoghi e altri comuni



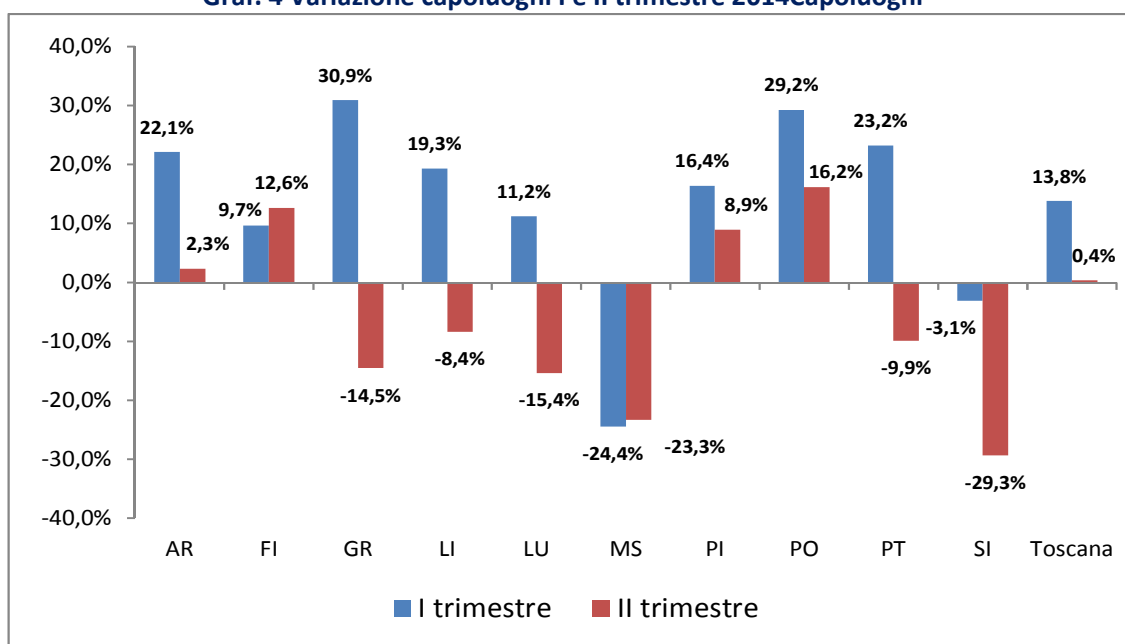
A guidare la crescita sono state le province di Prato (+17,5%) e Firenze (+10,7%) seguite da Arezzo (+7,2%) e Livorno (+5,6%) mentre Grosseto, Lucca e Pistoia risultano quasi ferme: in netto calo sono invece le compravendite a Massa (-6,7%), Siena (-6,0%) e Pisa (-3,4%).

Graf.3 Variazioni primo semestre 2014 su corrispondente periodo 2013: province



I capoluoghi che, con l'eccezione di Massa e Siena, avevano avuto buoni tassi di crescita nel primo trimestre 2013 fino al +30% di Grosseto e Prato, nel secondo trimestre si differenziano tra un gruppo che conferma la crescita (Firenze, Pisa, Prato e - su livelli più modesti - Arezzo) ed un gruppo che vede contrarsi le transazioni (Grosseto, Livorno, Lucca, Pistoia e - fino al 29,3% - Siena).

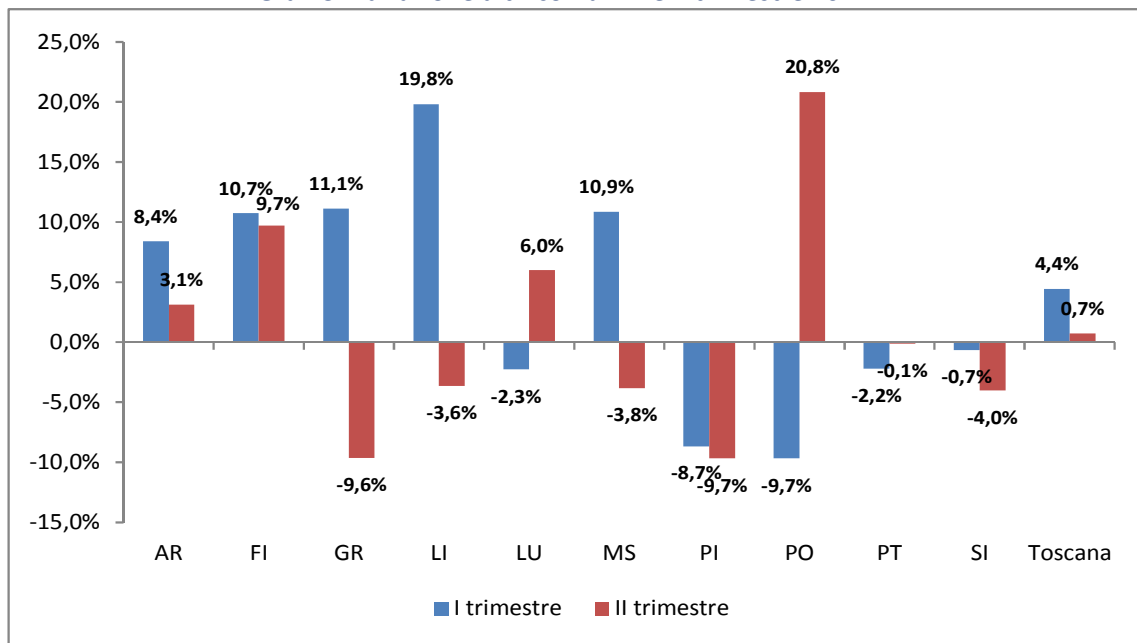
Graf. 4 Variazione capoluoghi I e II trimestre 2014



Analoga divisione si registra nei comuni non capoluogo: in cinque province crescono nel primo trimestre (Arezzo, Firenze; Massa e Grosseto attorno al 10%, Livorno attorno al 20%) mentre nelle altre province segnano una riduzione fino al -9,7% di Prato.

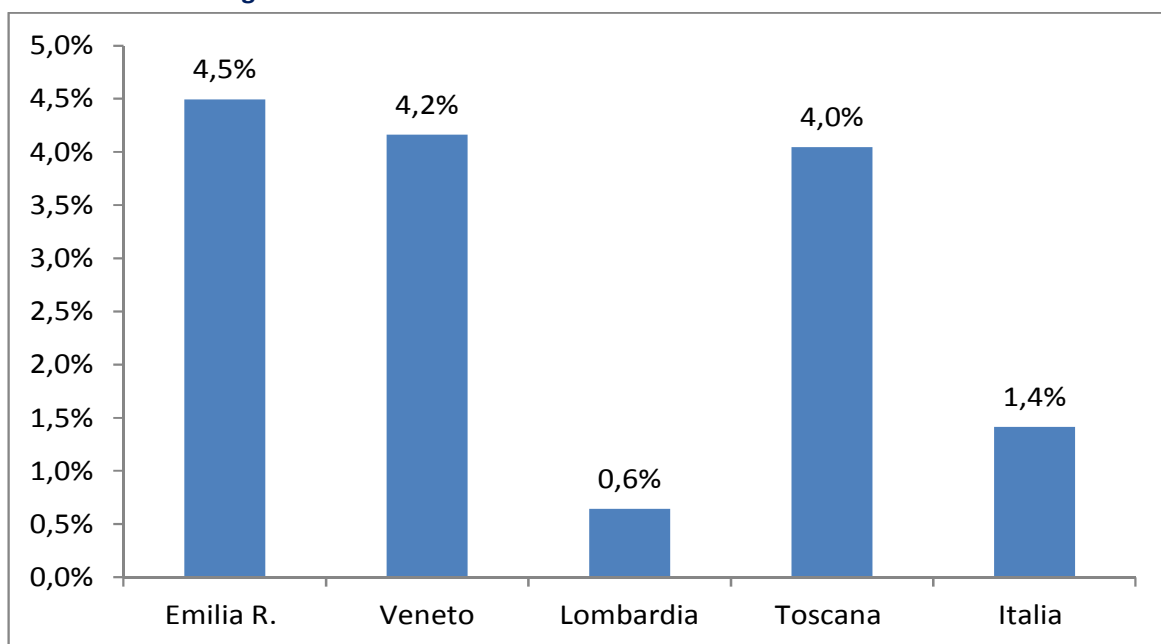
Nel secondo trimestre a crescere sono Firenze ed Arezzo – che confermano la tendenza del primo trimestre – assieme a Lucca e Prato (+20,8%) – mentre le altre entrano in area negativa fino al -9,7% di Pisa.

Graf. 5 Variazione altri comuni I e II trimestre 2014



Nel confronto con le altre regioni la Toscana si colloca in linea con Emilia Romagna su livelli superiori alla crescita media nazionale (+1,4%) sotto la quale invece resta la Lombardia ferma ad un più 0,6%.

Graf. 6 Regioni a confronto variazioni I semestre 2014 su I semestre 2013



1.1. APPENDICE PARTE PRIMA

Tab.1 Numero transazioni I° e II° trimestre 2014 e totale I° semestre 2014 – Totale e capoluoghi

7

	I° trimestre 2014		II° trimestre 2014		I° semestre 2014		
	Intera provincia	Capoluogo	Intera provincia	Capoluogo	Intera provincia	Capoluogo	Altri comuni
AR	481	150	512	162	993	312	681
FI	1.861	882	2.123	1.004	3.984	1.886	2.099
GR	497	197	456	162	953	359	594
LI	763	334	753	310	1.517	644	873
LU	683	199	655	157	1.339	357	982
MS	317	82	358	117	675	198	477
PI	742	232	747	226	1.489	458	1.032
PO	362	279	427	307	789	586	203
PT	377	113	395	113	773	226	547
SI	457	108	411	86	869	194	675
TOSCANA	6.541	2.575	6.840	2.643	13.381	5.218	8.163

Tab.2 Variazioni numero transazioni I° e II° trimestre 2014 e totale I° semestre 2014

	I° trimestre 2014		II° trimestre 2014		I° semestre 2014		
	Intera provincia	Capoluogo	Intera provincia	Capoluogo	Intera provincia	Capoluogo	altri comuni
AR	12,3%	22,1%	2,9%	2,3%	7,2%	11,0%	5,6%
FI	10,2%	9,7%	11,1%	12,6%	10,7%	11,2%	10,2%
GR	18,2%	30,9%	-11,4%	-14,5%	1,9%	5,5%	-0,2%
LI	19,6%	19,3%	-5,6%	-8,4%	5,6%	4,2%	6,6%
LU	1,3%	11,2%	-0,1%	-15,4%	0,6%	-2,3%	1,7%
MS	-1,1%	-24,4%	-11,2%	-23,3%	-6,7%	-23,8%	2,9%
PI	-2,1%	16,4%	-4,8%	8,9%	-3,4%	12,6%	-9,2%
PO	17,6%	29,2%	17,4%	16,2%	17,5%	22,0%	6,2%
PT	4,2%	23,2%	-3,1%	-9,9%	0,3%	4,1%	-1,2%
SI	-1,3%	-3,1%	-10,7%	-29,3%	-6,0%	-16,8%	-2,3%
TOSCANA	7,9%	13,8%	0,6%	0,4%	4,0%	6,6%	2,5%

2. IL MERCATO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

Il mercato immobiliare non residenziale nella sua componente a destinazione economica (terziario, commerciale e produttivo) registra in Toscana un calo consistente (-9,2%) assai peggiore del dato medio nazionale (-1,1%) e molto lontano dal risultato positivo di Lombardia (+1,6%) e soprattutto Emilia Romagna (+13,8%).

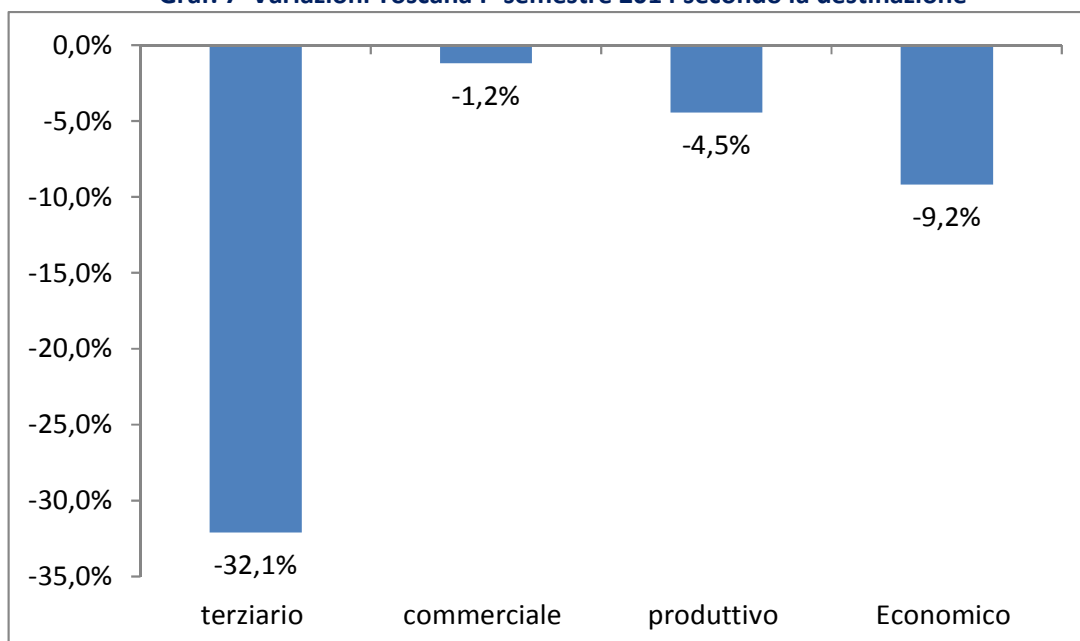
8

Tab.3 Regioni a confronto: transazioni non residenziali attività economiche (terziario, commerciale, produttivo)

	I° semestre 2013	I° semestre 2014	Var.% I° semestre 2014
EMILIA R.	1.911	2.174	13,8%
VENETO	2.189	2.097	-4,2%
LOMBARDIA	4.701	4.774	1,6%
TOSCANA	1.888	1.715	-9,2%
ITALIA	21.456	21.215	-1,1%

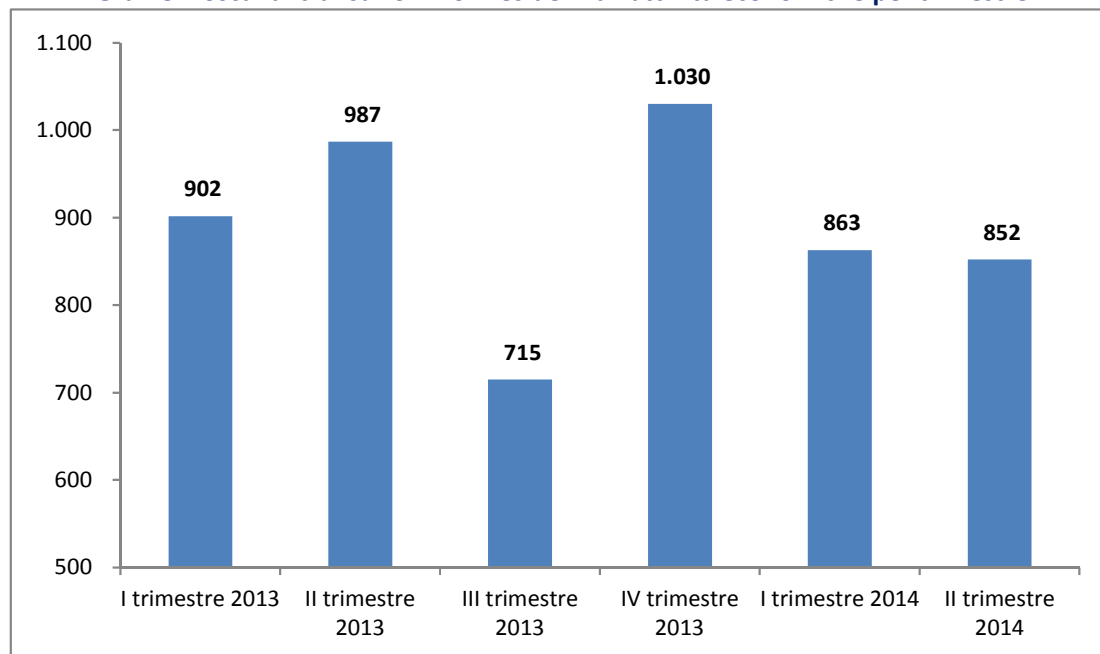
Il risultato non brillante è da imputarsi al tracollo delle vendite di immobili a destinazione terziaria: siamo comunque nell'ambito di numeri estremamente ristretti che amplificano le variazioni.

Graf. 7 Variazioni Toscana I° semestre 2014 secondo la destinazione



I dati trimestrali mostrano l'evidente riduzione delle transazioni non residenziali, in particolare rispetto al dato del quarto trimestre 2013.

Graf. 8 Toscana: transazioni non residenziali attività economiche per trimestre



L'andamento a livello provinciale è come al solito differenziato: Livorno è in forte crescita (+30,5%) cui si accompagnano incrementi intorno al 7% per Lucca e Massa; in modesta contrazione Arezzo e Firenze che segnano un -2,5%; in forte calo tutte le altre province fino al -38% di Grosseto ed al -31% di Prato.

Tab.4 Province transazioni non residenziali attività economiche (terziario, commerciale, produttivo)

	I° semestre 2013	I° semestre 2014	Var.% I° semestre 2014
AR	185	181	-2,6%
FI	444	432	-2,5%
GR	137	85	-38,2%
LI	171	224	30,5%
LU	168	181	7,5%
MS	76	82	7,3%
PI	257	189	-26,5%
PO	222	152	-31,2%
PT	96	78	-19,3%
SI	132	112	-15,1%
TOSCANA	1888	1715	-9,2%

Di difficile sintesi il quadro delle variazioni alla scala provinciale a causa dello scarso numero delle transazioni. Nel terziario sono in forte crescita Massa, Arezzo e Livorno mentre nel commerciale a Livorno si affiancano - nell'area del segno più - Lucca e Prato: per il produttivo invece sono solo tre le province che segnano riduzioni rilevanti, dal - 37,7% di Grosseto al -53,4% di Livorno fino al - 54,9% di Pistoia.

Tab.5 Province variazione transazioni non residenziali per destinazione

	Terziario	Commerciale	Produttivo
AR	42,8%	-16,5%	35,8%
FI	-4,6%	-2,6%	0,2%
GR	-60,6%	-26,3%	-37,7%
LI	42,4%	89,4%	-53,4%
LU	-38,2%	18,1%	51,9%
MS	49,6%	-8,4%	27,7%
PI	-36,2%	-32,6%	6,6%
PO	-79,3%	16,8%	27,0%
PT	-11,7%	-5,5%	-54,9%
SI	-49,2%	-9,7%	51,0%
TOSCANA	-32,1%	-1,2%	-4,5%

Anche per le pertinenze la Toscana segna un calo modesto (-3,8%) ma comunque superiore a quello medio nazionale (-2,8%) mentre Emilia Romagna e Veneto segnano un incremento di qualche punto percentuale.

Tab.6 Regioni a confronto: transazioni non residenziali - pertinenze (box, garage, magazzini)

	I° semestre 2013	I° semestre 2014	Var.% 1 semestre 2014
EMILIA R.	15.321	15.685	2,4%
VENETO	16.347	16.867	3,2%
LOMBARDIA	41.185	39.286	-4,6%
TOSCANA	9.788	9.415	-3,8%
ITALIA	166.110	161.523	-2,8%

A fronte di cinque province in leggera crescita (la massima a Firenze con il 6,8%) si contrappongono cinque province in calo fino alla punta negativa del -22,2% di Prato.

Tab.7 Province : transazioni non residenziali - pertinenze (box, garage, magazzini)

	I° semestre 2013	I° semestre 2014	Var. % I° semestre 2014
AR	781	807	3,4%
FI	2.448	2.613	6,8%
GR	825	822	-0,4%
LI	1.008	954	-5,3%
LU	730	766	5,0%
MS	406	410	0,9%
PI	1.167	1.024	-12,3%
PO	885	689	-22,2%
PT	614	571	-7,1%
SI	925	760	-17,8%
TOSCANA	9.788	9.415	-3,8%

2.1. APPENDICE PARTE SECONDA
Tab. 8 Numero transazioni immobiliari non residenziali per provincia e destinazione

12

	I° trimestre 2013	II° trimestre 2013	III° trimestre 2013	IV° trimestre 2013	I° trimestre 2014	II° trimestre 2014
Terziario						
AR	16	13	19	21	21	21
FI	40	44	57	48	37	43
GR	20	22	12	15	12	5
LI	10	10	8	49	20	9
LU	27	20	17	27	15	15
MS	4	12	4	8	7	18
PI	17	25	11	18	13	14
PO	95	19	11	31	12	11
PT	9	10	3	11	9	8
SI	28	13	7	11	7	14
TOSCANA	267	189	148	238	152	158
Commerciale						
AR	68	72	44	59	59	58
FI	148	142	131	170	140	143
GR	31	48	25	36	18	40
LI	32	55	32	44	111	54
LU	36	59	37	55	66	46
MS	26	27	27	28	24	24
PI	58	113	68	65	56	59
PO	37	41	32	33	51	41
PT	25	28	33	24	22	28
SI	42	33	28	37	25	43
TOSCANA	503	618	457	551	572	536
Produttivo						
AR	4	12	12	13	12	10
FI	32	37	23	42	35	34
GR	6	10	3	13	7	3
LI	16	48	9	84	14	16
LU	8	18	16	9	22	17
MS	-	7	5	2	2	7
PI	29	15	11	24	16	31
PO	16	14	12	14	21	17
PT	14	11	5	24	2	9
SI	7	8	13	16	9	14
TOSCANA	131	180	110	241	139	158

Pertinenze						
AR	399	381	397	491	411	396
FI	1.177	1.271	1.128	1.425	1.231	1.383
GR	319	506	321	458	422	400
LI	436	571	450	516	454	500
LU	373	357	389	417	393	373
MS	172	234	220	230	188	222
PI	581	586	451	608	541	482
PO	518	368	254	318	298	391
PT	284	331	263	377	275	296
SI	449	475	378	457	371	389
TOSCANA	4.708	5.080	4.252	5.298	4.584	4.831