

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE NEL 2015

A cura del Centro Studi
Ance Toscana

INDICE

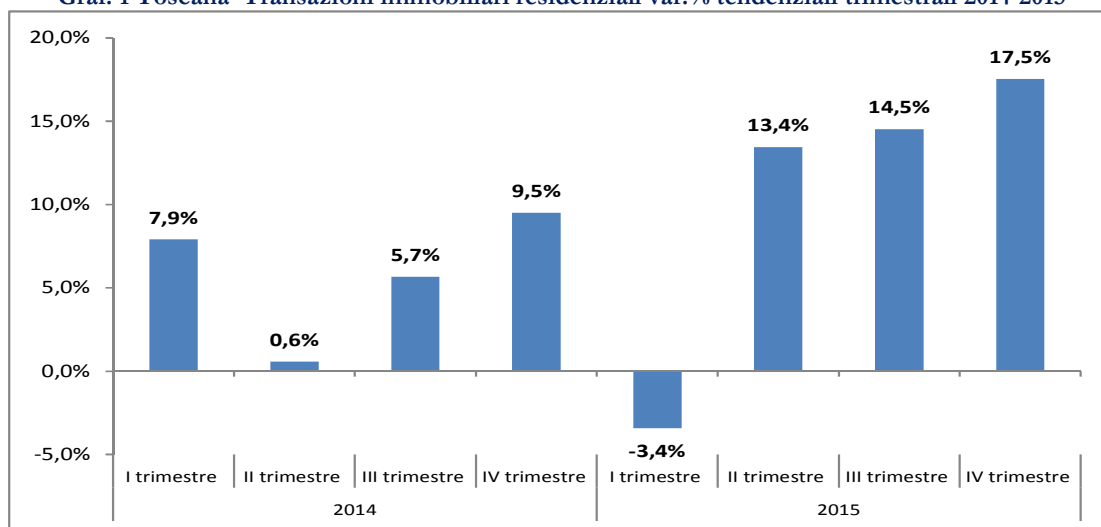
1. L'andamento delle transazioni
2. Le compravendite secondo le dimensioni dell'abitazione
 - 2.1. La Toscana nel confronto con altre regioni
 - 2.2. Toscana: le diverse dinamiche di capoluoghi ed altri comuni
 - 2.3. Toscana: il quadro delle diverse province
3. Fatturato, finanziamento e tassi
4. Approfondimenti su superfici, prezzi e condizioni di finanziamento
5. Appendice

1. L'andamento delle transazioni

Le compravendite immobiliari residenziali hanno segnato nell'ultimo biennio una crescita dalle 25.500 del 2013 alle 27.000 del 2014 per arrivare a sfiorare le 30.000 transazioni chiuse nel 2015. Dopo una falsa partenza nel primo trimestre, il 2015 ha visto consolidarsi una robusta ripresa con tassi tendenziali progressivamente crescenti fino al +17,5% del quarto trimestre 2015.

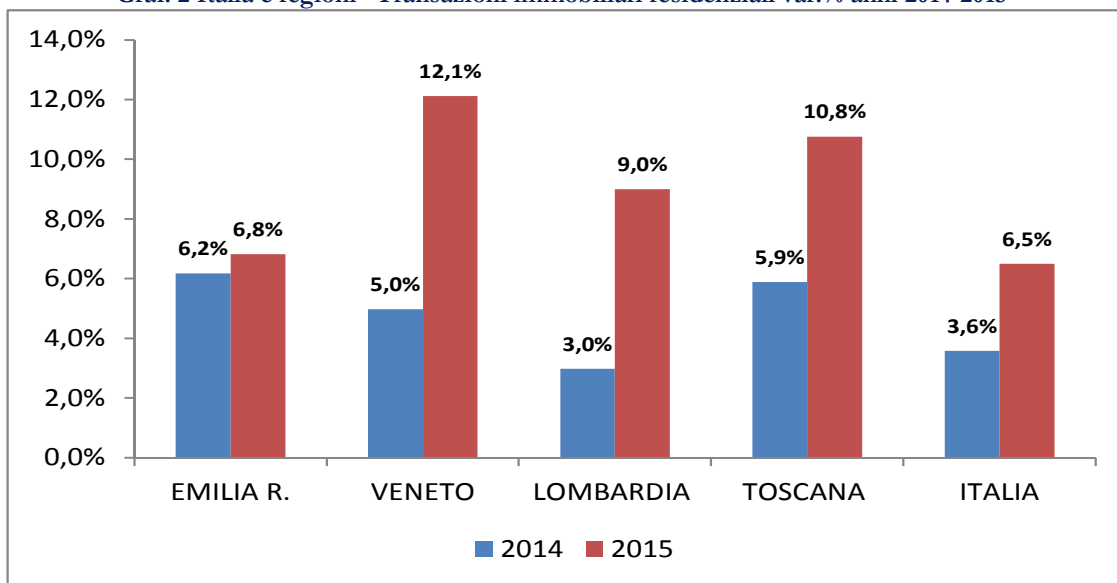
2

Graf. 1 Toscana Transazioni immobiliari residenziali var.% tendenziali trimestrali 2014-2015



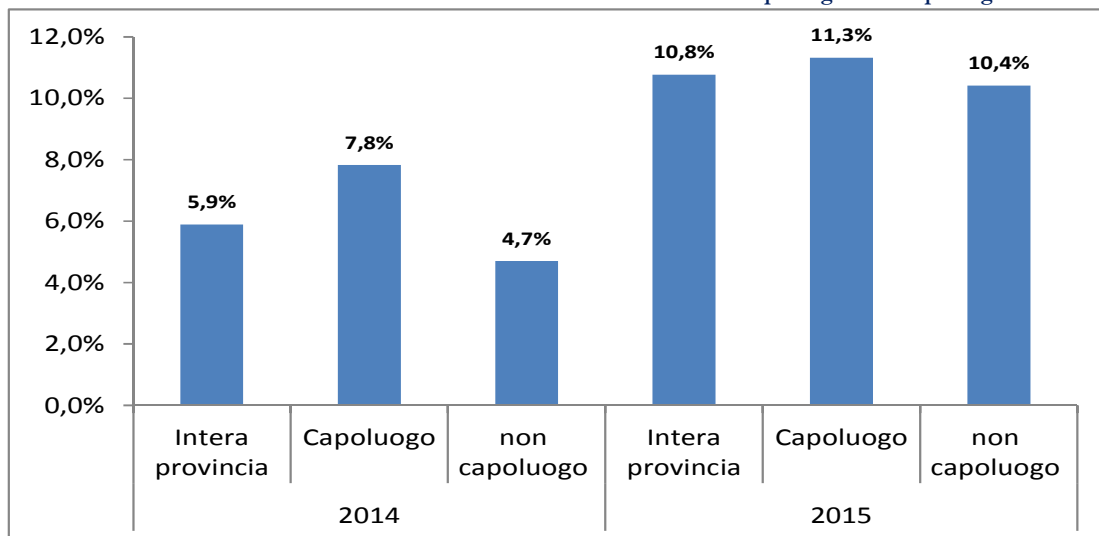
L'aumento delle compravendite in Toscana è stato decisamente superiore alla media nazionale nel biennio: 5,9% nel 2014 contro il 3,6% medio nazionale, 10,8% nel 2015 contro il 6,5%.

Graf. 2 Italia e regioni Transazioni immobiliari residenziali var.% anni 2014-2015



Il 2015 ha visto anche il riallineamento dei tassi di crescita tra capoluoghi e non capoluoghi: se nel 2014 i capoluoghi crescevano del 7,8% contro il 4,7% dei non capoluoghi, nel 2015 la differenza si è quasi annullata, con tassi superiori al 10%, rispettivamente l'11,3% i capoluoghi ed il 10,4% i non capoluoghi.

Graf. 3 Toscana Transazioni immobiliari residenziali var.% 2014-2015 capoluoghi non capoluoghi totali



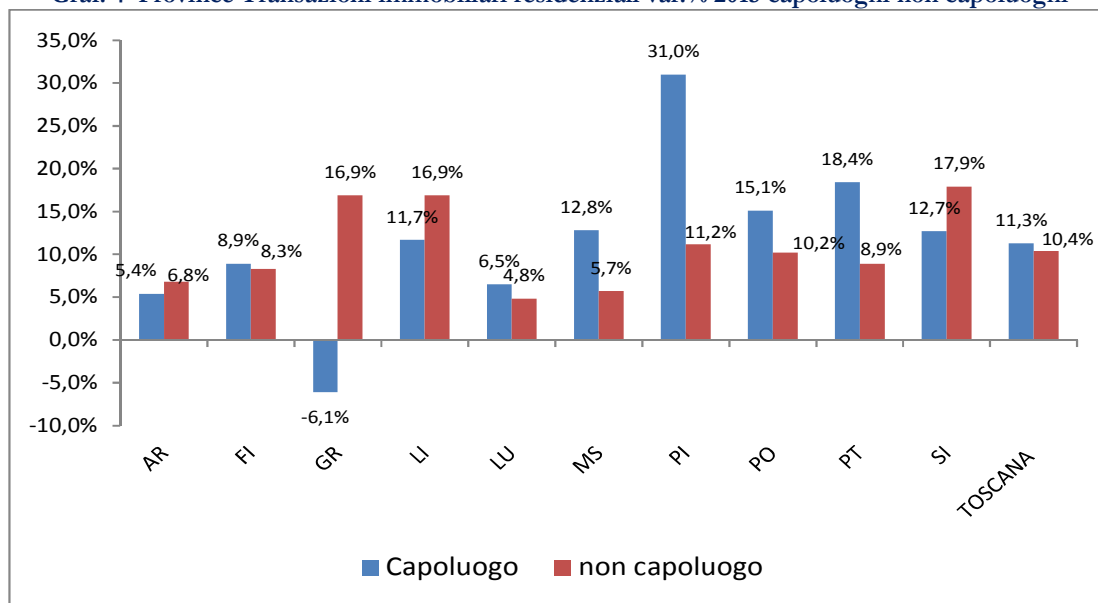
A livello provinciale nel 2015 tutte le province partecipano alla crescita, anche quelle che nel 2014 avevano segnato un arretramento (Arezzo e soprattutto Massa Carrara). L'aumento delle transazioni è particolarmente sostenuto a Pisa, Siena, Livorno e Prato (provincia che nel 2014 aveva già segnato un robusto + 21%) che insieme a Pistoia si collocano sopra la media regionale.

Tab. 1 Province Transazioni immobiliari residenziali numero e var.% anni 2014-2015

	2014		2015	
	Transazioni	Var. % su 2013	Transazioni	Var. % su 2014
Arezzo	1.982	-1,4%	2.108	6,4%
Firenze	8.098	12,6%	8.794	8,6%
Grosseto	1.938	5,2%	2.107	8,8%
Livorno	2.966	6,9%	3.402	14,7%
Lucca	2.672	1,6%	2.812	5,3%
Massa C.	1.319	-12,1%	1.424	8,0%
Pisa	3.110	5,1%	3.641	17,1%
Prato	1.554	20,9%	1.768	13,8%
Pistoia	1.637	2,4%	1.831	11,9%
Siena	1.783	1,0%	2.080	16,7%
TOSCANA	27.056	5,9%	29.969	10,8%

A trainare la crescita nel 2015 sono i comuni capoluogo: Pisa (+31,2%) Pistoia, Prato e Massa Carrara e, con marginali differenze, Lucca e Firenze. Grosseto deve il suo risultato positivo al +16,9% dei comuni non capoluogo a fronte del -6,1% del capoluogo che anche a Livorno e Siena cresce meno degli altri comuni della provincia.

Graf. 4 Province Transazioni immobiliari residenziali var.% 2015 capoluoghi non capoluoghi

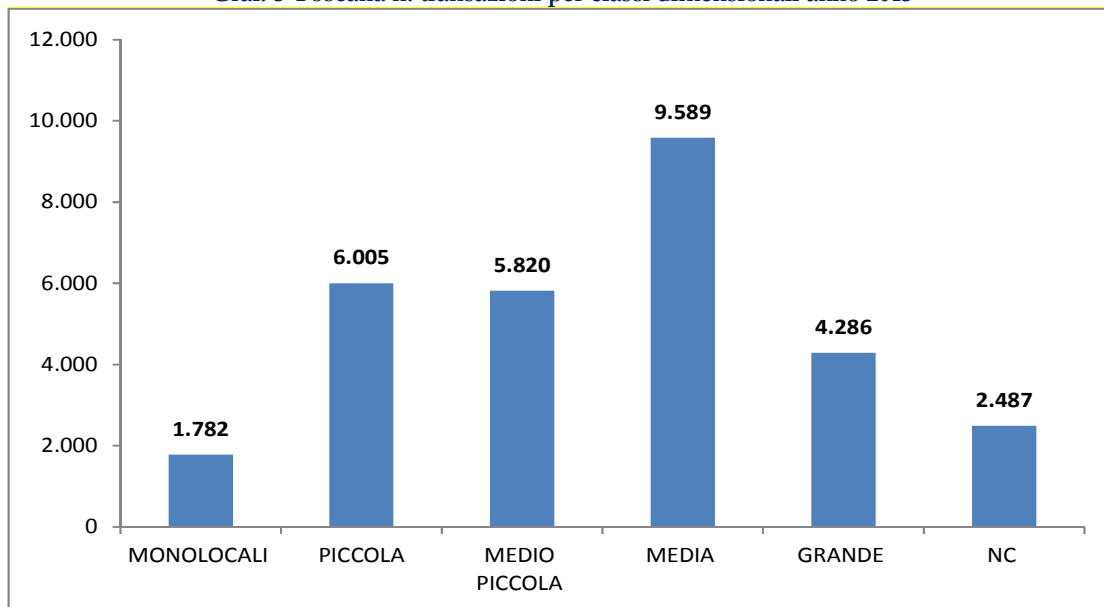


2. Le compravendite secondo le dimensioni dell'abitazione

I dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate consentono di cogliere le dinamiche del mercato in riferimento alle dimensioni dell'abitazione oggetto di transazione, secondo una partizione in quattro categorie: monolocale (fino a 45 mq), piccola (tra 45 e 60 mq), medio-piccola (tra 60 e 90 mq), media (tra 90 e 120 mq) o grande (maggiore di 120 mq) cui si aggiungono le abitazioni non classificate.

2.1. La Toscana nel confronto con altre regioni

La tipologia di abitazioni più venduta in Toscana è rappresentata dalle abitazioni medie, con oltre 9.500 compravendite sul totale di quasi 30.000 transazioni del 2015: seguono, sostanzialmente appaiate attorno a quota 6.000, le abitazioni piccole e medio piccole.

Graf. 5 Toscana n. transazioni per classi dimensionali anno 2015


La distribuzione tra le diverse tipologie nel confronto regionale risulta influenzata da una percentuale eccessivamente alta di abitazioni non classificate - in Toscana: l'8,3% contro una media nazionale attorno al 5% ed una quota assai più modesta – il 2,9% in Lombardia. Il mercato immobiliare in Toscana si differenzia in particolare dal mercato della Lombardia per una quota minore (25,9%) di monolocali ed abitazioni piccole contro il 34,1% del mercato lombardo e contro il 32,2% della media nazionale.

Tab. 2 Italia e regioni – composizione transazioni per classi dimensionali anno 2015

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nc	Totale
Emilia R.	5,2%	21,5%	20,9%	34,3%	13,1%	5,1%	100,0%
Veneto	4,7%	21,7%	19,2%	33,6%	15,2%	5,6%	100,0%
Lombardia	7,0%	27,1%	19,8%	32,3%	11,0%	2,9%	100,0%
TOSCANA	5,9%	20,0%	19,4%	32,0%	14,3%	8,3%	100,0%

Differenziazioni minori si hanno per abitazioni medio-piccole e medie mentre per le abitazioni grandi il mercato della Toscana, assieme a quello del Veneto, si caratterizza per una maggior quota di abitazioni grandi, rispettivamente 14,3% e 15,2%, contro una media nazionale dell'11,3%.

Tab. 3 Italia e regioni – composizione transazioni per classi dimensionali anno 2015

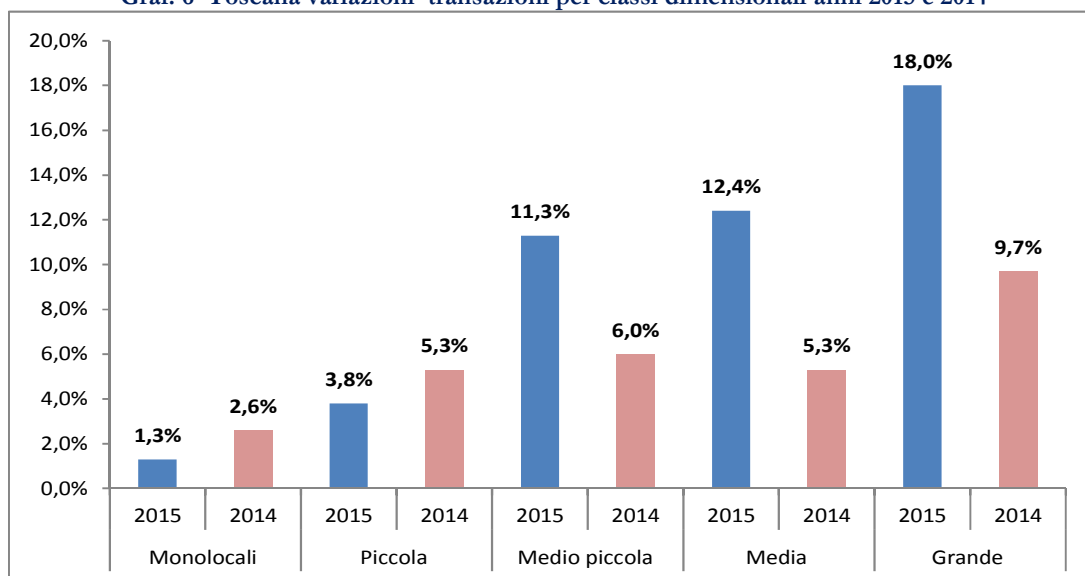
	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nc	Totale
Emilia R.	5,2%	21,5%	20,9%	34,3%	13,1%	5,1%	100,0%
Veneto	4,7%	21,7%	19,2%	33,6%	15,2%	5,6%	100,0%
Lombardia	7,0%	27,1%	19,8%	32,3%	11,0%	2,9%	100,0%
Toscana	5,9%	20,0%	19,4%	32,0%	14,3%	8,3%	100,0%
ITALIA	8,3%	23,9%	19,7%	31,4%	11,3%	5,4%	100,0%

Nel 2015 le transazioni sono cresciute in linea con la media nazionale per monolocali e abitazioni piccole (ma a tassi nettamente inferiori a quelli della Lombardia) mentre per tutte le altre classi dimensionali è stata nettamente più alta, fino al 18% per le abitazioni grandi contro il 9,7% medio nazionale.

Tab. 4 Italia e regioni variazioni transazioni per classi dimensionali anni 2015

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande
Emilia R.	-0,8%	3,1%	5,5%	6,2%	10,4%
Veneto	6,4%	10,8%	12,5%	12,7%	12,3%
Lombardia	3,1%	6,3%	7,4%	11,4%	10,2%
Toscana	1,3%	3,8%	11,3%	12,4%	18,0%
ITALIA	1,0%	3,3%	5,4%	8,2%	9,7%

Vale la pena di mettere in evidenza come in Toscana l'accelerazione delle compravendite nel 2015 rispetto al 2014 sia stata particolarmente accentuata per le classi di dimensioni maggiori, fino al + 18% delle abitazioni grandi.

Graf. 6 Toscana variazioni transazioni per classi dimensionali anni 2015 e 2014


Il tasso di intensità del mercato immobiliare (IMI) – le transazioni in rapporto allo stock - è in media più basso in Toscana rispetto alle regioni di raffronto del Nord ma leggermente superiore alla media nazionale (1,43% contro 1,32%).

L'IMI assume valori più elevati per le classi di dimensione più piccola ed ha invece i valori più bassi per le abitazioni grandi (in Toscana va da 1,59% per le abitazioni piccole a 0,98% per quelle grandi).

Tab. 5 Italia e regioni – IMI transazioni per classi dimensionali anno 2015

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Totale
Emilia R.	1,46%	1,65%	1,61%	1,38%	1,00%	1,48%
Veneto	1,46%	1,84%	1,73%	1,43%	0,94%	1,52%
Lombardia	1,47%	1,96%	1,72%	1,54%	1,20%	1,66%
Toscana	1,48%	1,59%	1,48%	1,24%	0,98%	1,43%
ITALIA	1,06%	1,55%	1,39%	1,21%	0,89%	1,32%

2.2. Toscana: le diverse dinamiche di capoluoghi e altri comuni

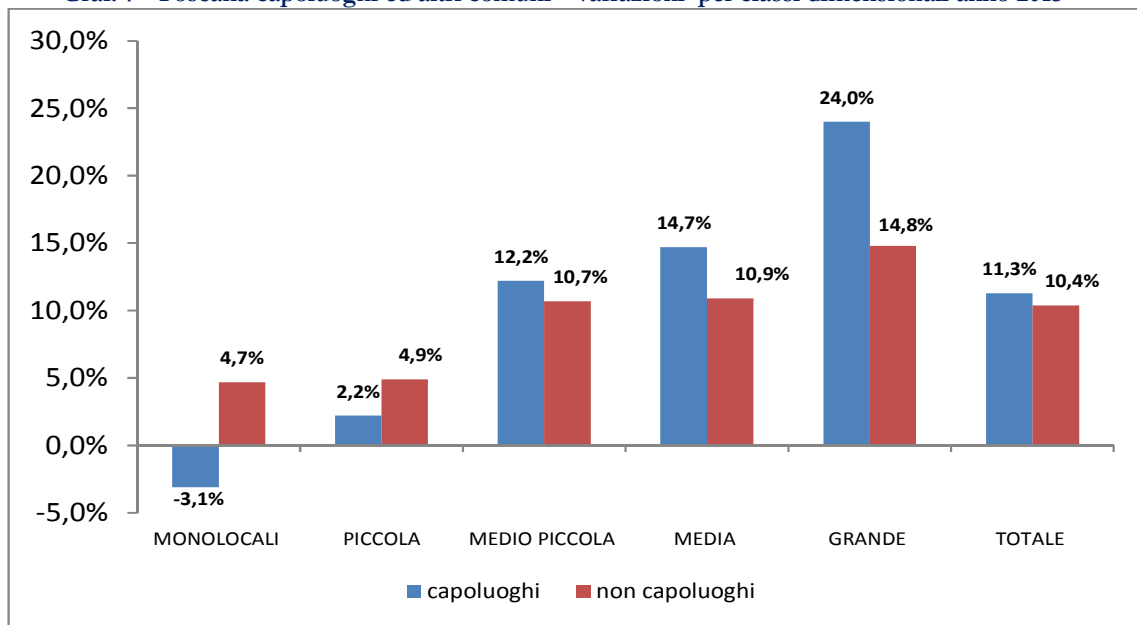
Le compravendite in Toscana nel 2015 si suddividono per qualcosa meno del 40% nei comuni capoluogo e per circa il 60% negli altri comuni.

Le differenze per classe dimensionale appaiono abbastanza contenute tra capoluoghi e altri comuni: nei primi appaiono più diffuse le compravendite di monolocali, abitazioni piccole e medie, negli altri comuni si ha una quota superiore di compravendite di abitazioni grandi.

Tab.6 Toscana capoluoghi ed altri comuni – composizione transazioni per classi dimensionali anno 2015

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nc	Totale
Totale	1.782	6.005	5.820	9.589	4.286	2.487	29.969
Capoluoghi	746	2.374	2.231	3.897	1.572	838	11.658
Altri comuni	1.036	3.631	3.589	5.692	2.714	1.649	18.311
Composizione							
Totale	5,9%	20,0%	19,4%	32,0%	14,3%	8,3%	100,0%
Capoluoghi	6,4%	20,4%	19,1%	33,4%	13,5%	7,2%	100,0%
Altri comuni	5,7%	19,8%	19,6%	31,1%	14,8%	9,0%	100,0%

Le variazioni mostrano un andamento divaricato nei monolocali, con transazioni in calo nei capoluoghi e lieve crescita negli altri comuni. Per le abitazioni grandi in crescita sia nei capoluoghi (+24,0%) che gli altri comuni (+14,8%).

Graf. 7 Toscana capoluoghi ed altri comuni – variazioni per classi dimensionali anno 2015


2.3. Toscana: il quadro delle diverse province

Uno sguardo alla distribuzione delle classi dimensionali nelle diverse province suggerisce di operare al netto delle non classificate che a Pistoia arrivano quasi al 20% e sono superiori al 10% a Firenze e Siena.

In termini generali le taglie più piccole sono presenti in misura superiore alla media regionale (dati evidenziati in celeste) a Grosseto, Massa Carrara e Livorno ed in misura inferiore (dati evidenziati in giallo) a Pistoia e Lucca. Per le abitazioni più grandi sono proprio Pistoia e Lucca a mostrare una maggior consistenza rispetto ai valori minori propri di Grosseto e Livorno.

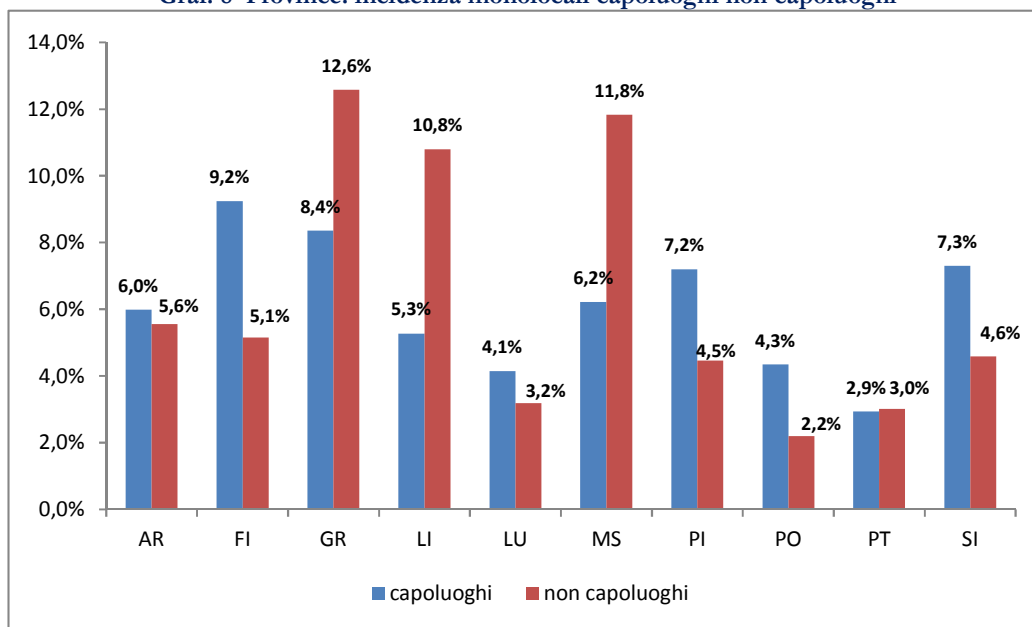
Tab. 7 Province – composizione transazioni per classi dimensionali anno 2015

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Totale
Arezzo	5,7%	17,0%	19,9%	36,7%	20,8%	2.108
Firenze	7,1%	23,8%	22,4%	33,8%	12,9%	8.794
Grosseto	11,3%	29,1%	22,3%	28,9%	8,4%	2.107
Livorno	8,5%	26,0%	22,7%	33,9%	8,9%	3.402
Lucca	3,4%	16,7%	17,1%	37,2%	25,5%	2.812
Massa C.	9,8%	21,4%	24,2%	33,4%	11,2%	1.424
Pisa	5,4%	21,6%	20,9%	36,7%	15,5%	3.641
Prato	3,8%	17,4%	19,8%	37,3%	21,6%	1.768
Pistoia	3,0%	15,7%	20,9%	37,0%	23,4%	1.831
Siena	5,2%	21,2%	19,4%	36,3%	17,9%	2.080
TOSCANA	6,5%	21,9%	21,2%	34,9%	15,6%	29.969

Un focus sui monolocali mostra come la più elevata incidenza nelle province costiere di Massa Carrara, Livorno e Grosseto sia particolarmente accentuata nei comuni non capoluogo, evidentemente destinati a finalità di vacanze.

Nelle province di Firenze, Pisa e Siena la quota di monolocali è più elevata nel capoluogo, dove alla possibile destinazione turistica in queste città d'arte si aggiunge l'utilizzo quali residenze per studenti dei rispettivi poli universitari.

Graf. 8 Province: incidenza monolocali capoluoghi non capoluoghi



L'andamento delle transazioni mostra variazioni negative in quattro province – anche con cali particolarmente accentuati per i monolocali, con un intervallo di oscillazione dal -30,0% di Pistoia al +23,3% di Grosseto.

Anche per le abitazioni piccole due province permangono in area negativa, anche se su valori più contenuti: meno ampia la variabilità che va dal -7,8% di Prato +14,0% di Lucca.

Tab. 8 Province – variazioni transazioni per classi dimensionali anno 2015

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande
Arezzo	8,5%	8,4%	6,0%	8,7%	7,3%
Firenze	-1,6%	0,8%	9,2%	8,6%	12,7%
Grosseto	23,3%	-5,5%	4,5%	21,6%	16,1%
Livorno	7,8%	7,3%	15,8%	20,4%	18,0%
Lucca	-29,3%	14,0%	0,4%	7,7%	10,4%
Massa C.	6,2%	1,3%	26,3%	1,9%	23,3%
Pisa	13,3%	9,1%	18,6%	18,5%	25,7%
Prato	-17,5%	-7,8%	9,8%	13,2%	51,5%
Pistoia	-30,0%	10,8%	28,1%	6,2%	11,9%
Siena	1,3%	10,5%	6,8%	22,5%	32,9%
TOSCANA	1,3%	3,8%	11,3%	12,4%	18,0%

L'intensità del mercato immobiliare mostra come il mercato meno attivo per quasi tutte le classi dimensionali sia Pistoia mentre Prato all'opposto si caratterizza come uno dei mercati più attivi per tutte le tipologie.

Firenze sventa per i monolocali mentre Livorno per le abitazioni medie e grandi: Lucca invece mostra intensità basse per le taglie meno grandi.

Complessivamente i valori più elevati sono assunti da IMI nelle classi dimensionali più piccole mentre va a decrescere per quelle medie e grandi.

Tab. 9 Provincia - IMI transazioni per classi dimensionali anno 2015

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	N. Transazioni
Arezzo	1,20%	1,31%	1,30%	1,03%	0,82%	2.108
Firenze	2,15%	1,86%	1,69%	1,34%	1,07%	8.794
Grosseto	1,42%	1,35%	1,19%	1,09%	0,84%	2.107
Livorno	1,49%	1,65%	1,65%	1,46%	1,21%	3.402
Lucca	0,86%	1,43%	1,21%	1,18%	0,98%	2.812
Massa C.	1,05%	1,16%	1,22%	1,01%	0,70%	1.424
Pisa	1,90%	1,95%	1,75%	1,46%	1,10%	3.641
Prato	1,97%	1,90%	1,74%	1,43%	1,36%	1.768
Pistoia	0,75%	1,11%	1,25%	0,91%	0,74%	1.831
Siena	1,21%	1,47%	1,29%	1,15%	0,91%	2.080
TOSCANA	1,48%	1,59%	1,48%	1,24%	0,98%	29.969

3. Fatturato, finanziamento e tassi

In termini economici il fatturato del mercato immobiliare a livello nazionale arriva a sfiorare i 76 miliardi di euro con un incremento del 5,4% rispetto al 2014. In Toscana il fatturato supera i 6,6 miliardi di euro (seppur di poco, superiore a quello di Emilia Romagna e Veneto), in crescita dell'8,3% sull'anno precedente.

Il fatturato totale cresce per l'aumento delle compravendite che compensano il calo del valore medio delle unità immobiliari (non generalizzato, in Lombardia ad esempio aumenta).

La Toscana ha il valore più alto per unità immobiliare 221.300 euro contro 169.200 euro medi nazionali, ma segna anche il calo più elevato rispetto al 2014 (-5.100 euro contro i meno 1.800 medi nazionali): su questi valori pesa anche la distribuzione delle transazioni per classe dimensionale.

Tab. 10 Fatturato 2015: totale e per unità immobiliare (u.i.)

	Importo (milioni euro)	Importo per u.i. (euro)	Variazioni fatturato totale	Differenza fatturato per u.i.
Lombardia	16.863	184.300	10,3%	2.100
Veneto	6.591	187.000	10,9%	- 1.900
Emilia R.	6.372	171.700	5,4%	-2.300
Toscana	6.631	221.300	8,3%	-5.100
ITALIA	75.972	169.200	5,4%	- 1.800

Cresce sensibilmente il numero di compravendite assistite da un mutuo ipotecario: a livello nazionale l'aumento è del 19,5% mentre in Toscana è del 23,1%.

Nonostante questo aumento in Toscana, le compravendite con mutuo si fermano al di sotto del 48%, superiore alla media nazionale ma lontano dal 53,7% ad esempio della Lombardia.

Tab.11 Numero transazioni assistite da mutuo ipotecario anno 2015

	Numero transazioni con mutuo	Variazioni su 2014	Quota transazioni con mutuo su totale transazioni	Differenza p.p. 2014
Lombardia	46.670	19,9%	53,7%	4,8
Veneto	18.967	26,1%	50,5%	5,0
Emilia R.	17.753	21,6%	49,9%	5,5
Toscana	13.719	23,1%	47,9%	5,0
ITALIA	193.350	19,5%	45,5%	4,8

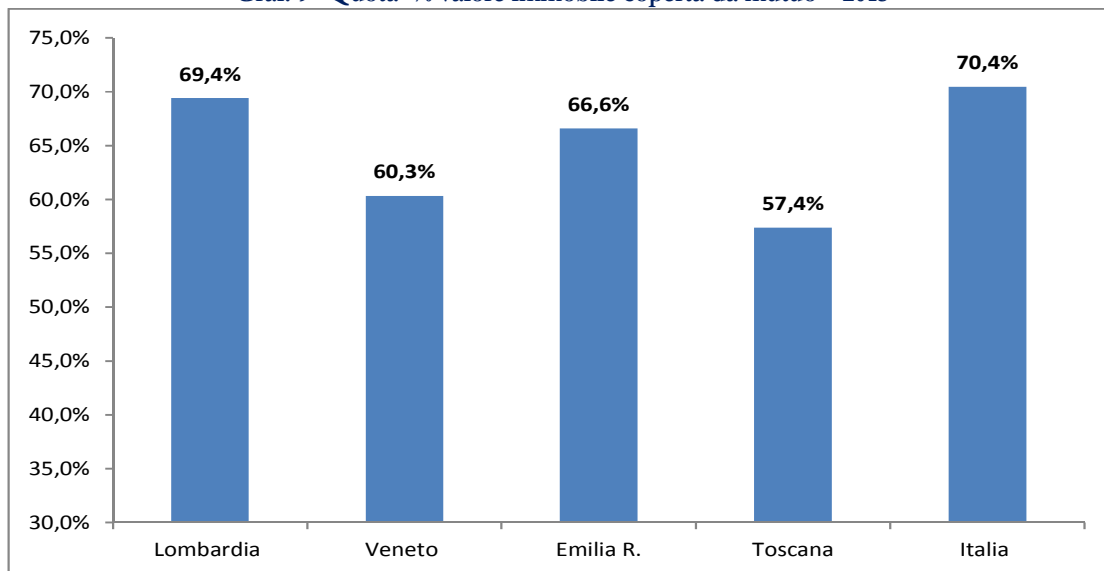
L'incremento del capitale totale erogato è sostanzialmente in linea con quello delle transazioni: è un aumento ben lontano da quello delle erogazioni segnalate da Banca d'Italia che come è noto includono anche rinegoziazioni e surroghe.

Per unità immobiliare l'importo erogato in Toscana (127.000 euro, in linea con quello della Lombardia) appare più elevato di quello medio nazionale che supera di poco i 119.000 euro: non si hanno sostanziali differenze rispetto all'anno precedente.

Tab. 12 Capitale erogato per transazioni assistite da mutuo ipotecario anno 2015

	Importo capitale Erogato totale (milioni euro)	Variazioni su 2014	Importo capitale per u.i.	Differenza 2014
Lombardia	5.970	21,8%	127.900	1.900
Veneto	2.139	25,0%	112.800	- 1.000
Emilia R.	2.030	20,5%	114.300	- 1.000
Toscana	1.742	23,5%	127.000	400
ITALIA	23.050	19,4%	119.200	- 100

La Toscana si caratterizza tuttavia per una minor quota di copertura del valore dell'unità immobiliare: si ferma al 57% contro il 70% medio nazionale e della Lombardia.

Graf. 9 Quota % valore immobile coperta da mutuo – 2015


La Toscana storicamente paga tassi di interesse più elevati delle regioni del centro nord, collocandosi al livello medio nazionale: rispetto al 2014 i tassi segnano un calo, di qualche decimo di punto percentuale più accentuato delle altre regioni.

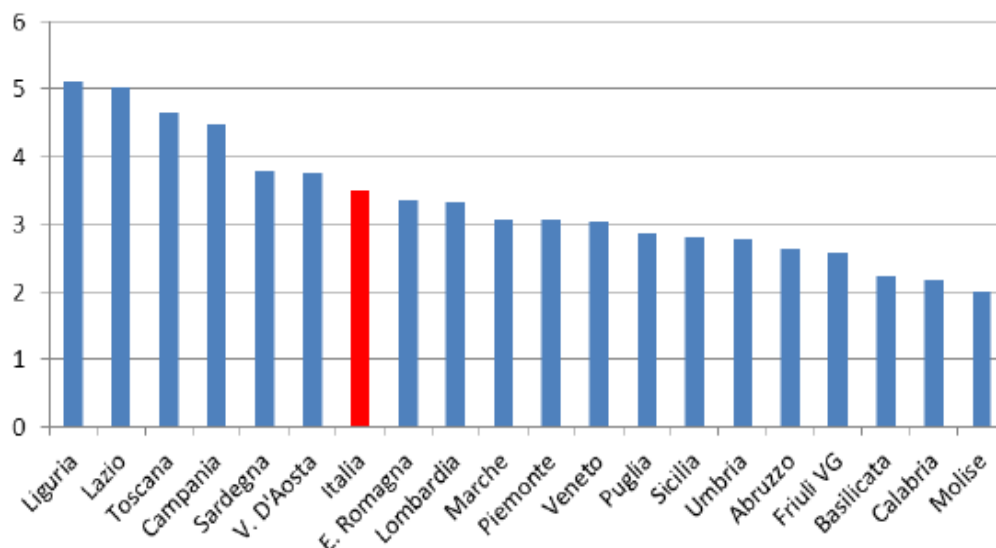
L'effetto combinato di capitale unitario e tasso di interesse, a durata sostanzialmente invariata, incidono nella rata calcolata per ciascuna regione. In Toscana, dove il capitale unitario è molto elevato anche a causa dei livelli di prezzo delle abitazioni, si registra una rata di 620 euro mensili, in calo del 7,2% rispetto al 2014.

Tab. 13 Tasso d'interesse iniziale, durata media mutuo (anni), rata iniziale media mensile (euro) e variazione annua

	Tasso medio	Differenza tasso medio	Rata media mensile	Variazione rata
Lombardia	2,54%	-0,61	611	-4,4%
Veneto	2,53%	-0,59	554	-6,8%
Emilia R.	2,60%	-0,60	624	-6,6%
Toscana	2,77%	-0,73	620	-7,2%
ITALIA	2,75%	-0,65	592	-6,1%

Se si rapporta il prezzo della casa al reddito medio delle famiglie nelle diverse regioni emerge che, se nella media italiana servono poco meno di 3,5 annualità di reddito per comprare la casa media, in Toscana ne servono quasi 5, superata a livello nazionale solo da Liguria e Lazio.

Graf. 10 Rapporto tra prezzo casa e reddito disponibile unitario (dati al 2015)



4. Approfondimenti su superfici, prezzi e condizioni di finanziamento

La pubblicazione delle schede regionali per il mercato immobiliare residenziale nel 2015 mette a disposizione per la Toscana altri dati che consentono di integrare ed arricchire l'analisi.

In termini di superficie delle abitazioni espressa in mq. le compravendite hanno superato i 3,2 milioni di mq con una crescita del 12,2% rispetto all'anno precedente: più sostenuta nei capoluoghi (+13,9%) che coprono oltre un terzo del mercato con 1,2 milioni di mq., leggermente più rallentata (11,2%) negli altri comuni che arrivano a sfiorare i 2 milioni di mq.

Prato (+21,2%), Pisa (+18,5%), Siena (+18,2%) e Livorno (+16,5%) sono le province con tassi di crescita nettamente superiori alla media regionale mentre la crescita più contenuta – tra il 6% e l'8% - si registra ad Arezzo, Lucca e Massa Carrara.

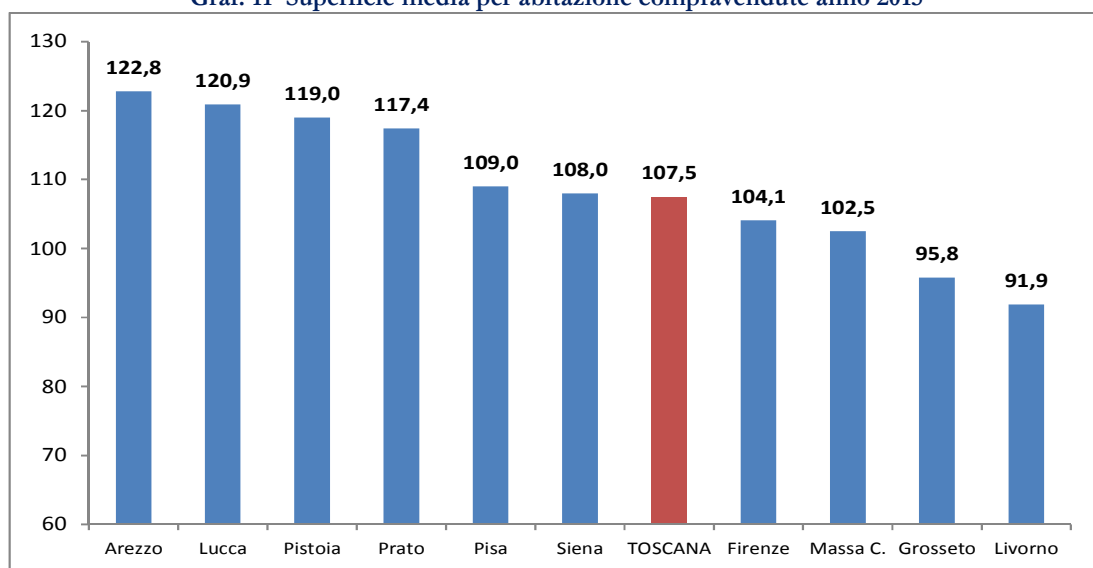
L'unico dato che segna un calo delle superfici compravendute riguarda il comune di Grosseto con il -2,9%.

Tab. 14 Superfici compravendute anno 2015 province, capoluoghi ed altri comuni e relative variazioni su 2014

Provincia	Superficie (mq) 2015			Variazioni su 2014		
	Totale	Capoluoghi	Non capoluoghi	Totale	Capoluoghi	Altri comuni
Arezzo	258.951	73.618	185.333	6,2%	6,8%	6,0%
Firenze	915.255	414.088	501.167	9,9%	10,3%	9,5%
Grosseto	201.842	61.752	140.090	10,2%	-2,9%	17,1%
Livorno	312.594	140.360	172.234	16,5%	13,5%	19,0%
Lucca	340.084	92.891	247.193	6,5%	7,1%	6,3%
Massa Carrara	145.892	48.623	97.269	7,9%	17,8%	3,5%
Pisa	396.752	125.993	270.759	18,5%	37,1%	11,5%
Prato	207.518	150.252	57.266	21,2%	22,3%	18,3%
Pistoia	217.875	70.365	147.510	13,0%	15,0%	12,1%
Siena	224.710	47.473	177.237	18,2%	17,0%	18,5%
TOSCANA	3.221.473	1.225.415	1.996.058	12,2%	13,9%	11,2%

La superficie media delle abitazioni oggetto di transazione in Toscana è stata di 107,5 mq con significative differenze territoriali.

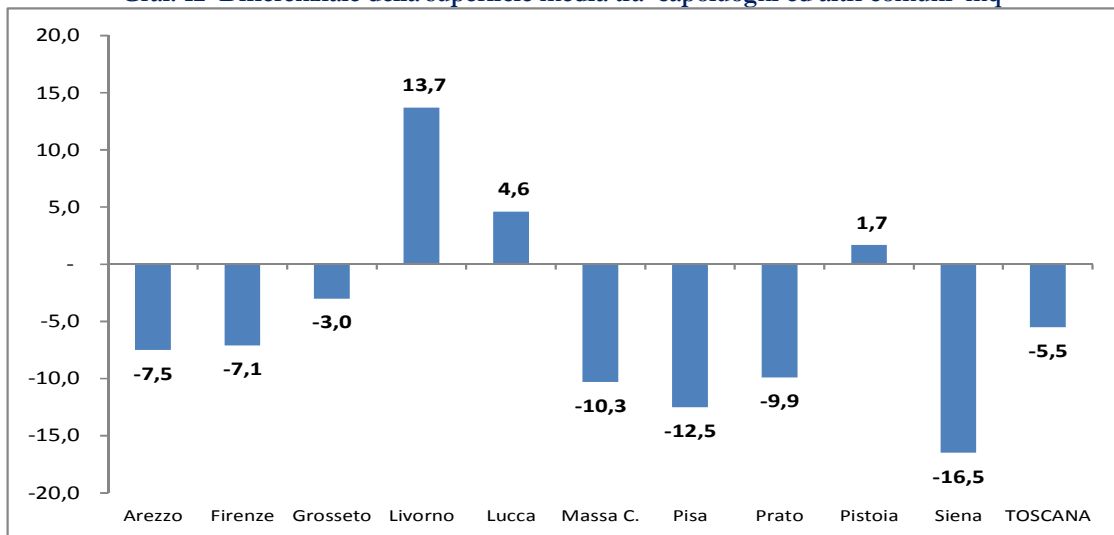
Graf. 11 Superficie media per abitazione compravendute anno 2015



Arezzo, Lucca, Pistoia e Prato si caratterizzano per abitazioni compravendute di superficie nettamente superiori alla media regionale (tra i 123 ed i 117 mq), attorno alla media regionale si attestano Pisa, Siena Firenze e Livorno (tra i 109 ed i 103 mq.) mentre Grosseto e Livorno si caratterizzano per superfici minori, tra 90 e 95 mq.

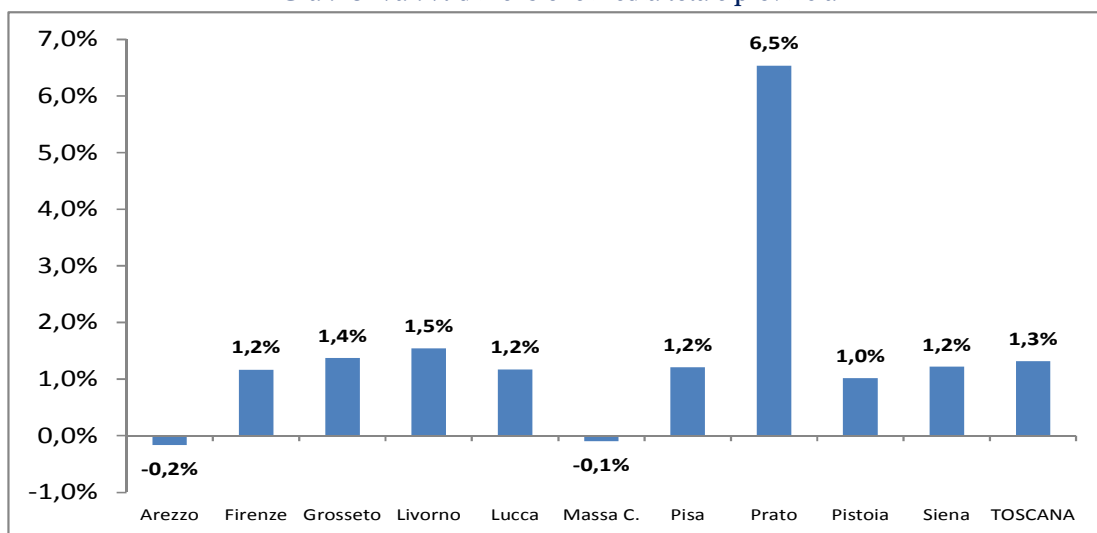
In generale le superfici delle abitazioni compravendute sono minori nei capoluoghi (con punta particolarmente elevate a Siena e Pisa) con l'eccezione di Livorno e Lucca mentre a Pistoia non si segnalano particolari differenze

Graf. 12 Differenziale della superficie media tra capoluoghi ed altri comuni mq



In controtendenza rispetto ad una lettura che vorrebbe gli acquirenti orientati – sia per caratteristiche del nucleo familiare sia per contenere la spesa – ad acquisto di abitazioni più piccole, la superficie media delle abitazioni trattate mostra una diffusa crescita attorno all'1,3% con una punta del 6,5% a Prato mentre Arezzo e Massa risultano stabili.

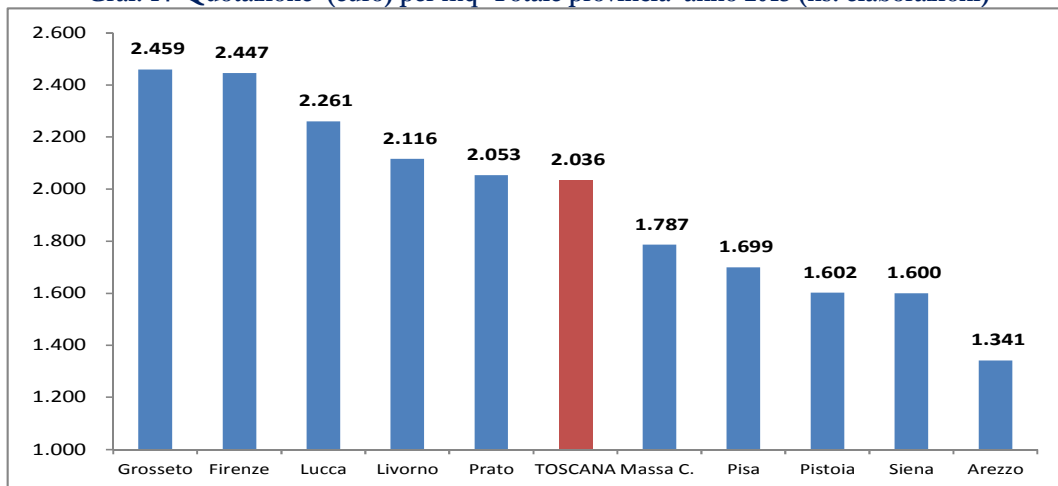
Graf. 13 Var. % dimensione media totale provincia



La quotazione media delle abitazioni in Toscana resta al di sopra dei duemila euro a metro quadro, per la precisione 2.036 euro: Grosseto e Firenze superano i 2.400 euro a mq. seguite da Lucca (2.261 euro) e Livorno (2.116) mentre Prato con 2.053 euro si colloca sulla media regionale.

Il differenziale con le province sotto la media è assai consistente: Arezzo si colloca ben 700 euro al di sotto, a poco più di 1.340 euro al mq. preceduto da Pistoia e Siena a 1.600 euro mq.

Graf. 14 Quotazione (euro) per mq Totale provincia anno 2015 (ns. elaborazioni)



I capoluoghi spuntano prezzi maggiori: in media a livello regionale quotano 2.268 euro al mq (in calo del 4,1% sul 2014) con un intervallo di oscillazione che va dai 2.970 euro mq. di Firenze ai 1.503 euro di Arezzo ed i 1.588 euro di Pistoia.

A Siena (-13,8%) ed a Livorno (-11,0%) si registra il calo maggiore dei prezzi che invece tengono a Grosseto (-0,3%), Prato (-1,0%) e ad Arezzo (-1,8%).

Negli altri comuni i prezzi a mq. in regione si attestano a 1.894 euro (-3,8%) mentre alla scala provinciale vanno dal massimo di 2.600 euro a mq. di Grosseto al minimo di 1.277 euro di Arezzo. Siena e Livorno segnato risultati fortemente negativi (-8,2% e -7,7% rispettivamente) mentre Grosseto ed Arezzo segnano i cali minori (-0,4% e -1,1%).

Tab. 15 Prezzi mq. (euro) anno 2015 capoluoghi ed altri comuni e relative variazioni su 2014

	Capoluogo	Var. %	Altri comuni	Var. %
Arezzo	1.503	-1,8%	1.277	-1,1%
Firenze	2.970	-2,5%	2.014	-3,9%
Grosseto	2.140	-0,3%	2.600	-0,4%
Livorno	1.837	-11,0%	2.344	-7,7%
Lucca	1.967	-3,5%	2.371	-2,4%
Massa C.	2.307	-5,1%	1.527	-3,5%
Pisa	2.186	-4,0%	1.473	-3,6%
Prato	2.088	-1,0%	1.961	-2,8%
Pistoia	1.588	-6,2%	1.608	-3,4%
Siena	2.228	-13,8%	1.432	-8,2%
TOSCANA	2.268	-4,1%	1.894	-3,8%

Le compravendite assistite da mutuo ipotecario in Toscana sono state oltre 13.700 (+23,1% sul 2014) ed hanno coperto il 48% delle transazioni realizzate da persone fisiche.

La crescita più contenuta si è registrata a Lucca (+14,9%) a fronte di incrementi superiori al 30% a Siena e Prato mentre in termini di copertura delle transazioni di persone fisiche Prato, Pistoia e Firenze si collocano con Siena sopra il 50% mentre a Grosseto e Lucca non si arriva al 40%.

Tab. 16 N. transazioni con mutuo , variazioni % su 2014 ed incidenza su totale transazioni di persone fisiche

	NTN IP	Var.% NTN IP	Incidenza NTN PF
Arezzo	870	20,2%	43,6
Firenze	4.430	22,2%	52,2
Grosseto	773	25,7%	38,0
Livorno	1.501	28,0%	45,7
Lucca	1.075	14,9%	39,7
Massa C.	558	18,0%	40,7
Pisa	1.684	20,5%	49,5
Prato	958	30,3%	56,4
Pistoia	892	23,0%	52,0
Siena	978	31,6%	50,1
TOSCANA	13.719	23,1%	47,9

Complessivamente in Toscana nel 2015 sono stati erogati mutui per oltre 1.740 milioni di euro con una crescita del 23,5% sul 2014.

Si resta sotto i 100 milioni di euro erogati a Massa Carrara, Arezzo e Grosseto: se si esclude Firenze con i suoi 600 milioni e passa, tra le altre province gli importi più elevati sono stati erogati a Pisa seguita da Livorno e Lucca.

Tutte le province mostrano tassi consistenti di crescita che vanno dal minimo del 14,9% di Lucca al massimo del 29,4% di Siena e del 27,8% di Grosseto.

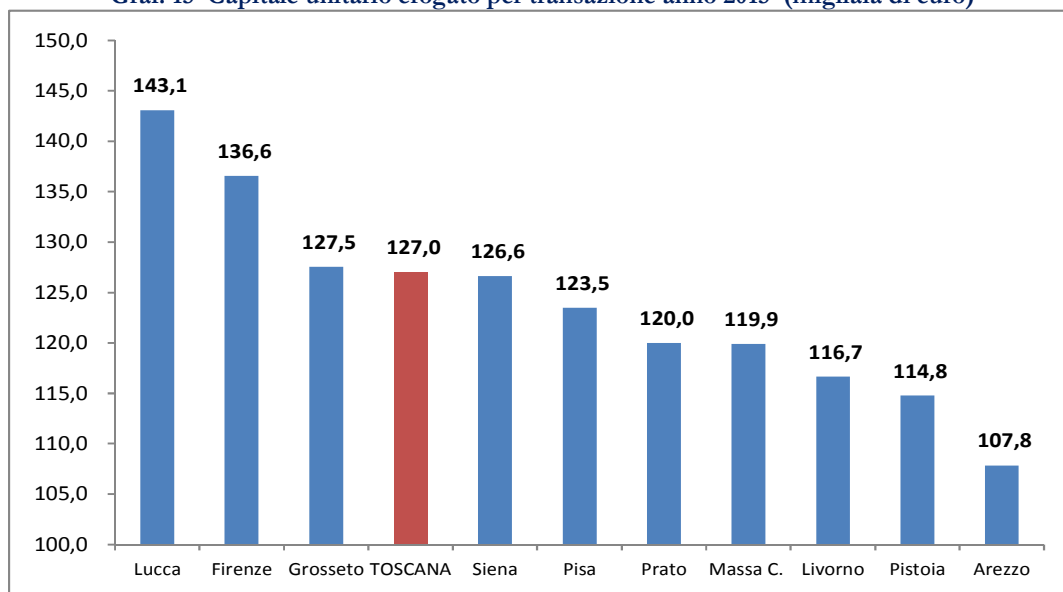
Tab. 17 Totale capitale erogato (milioni di euro) e variazioni % su 2014

Provincia	Capitale totale	Var.%
Arezzo	93,8	19,8%
Firenze	604,9	24,5%
Grosseto	98,5	27,8%
Livorno	175,1	25,2%
Lucca	153,8	14,9%
Massa C.	67,0	16,7%
Pisa	208,0	23,3%
Prato	115,0	25,8%
Pistoia	102,4	23,7%
Siena	123,8	29,4%
TOSCANA	1.742,3	23,5%

L'importo medio dei mutui erogati in Toscana è pari a 127.000 euro , con un picco di oltre 143.000 a Lucca e di circa 137.000 a Firenze.

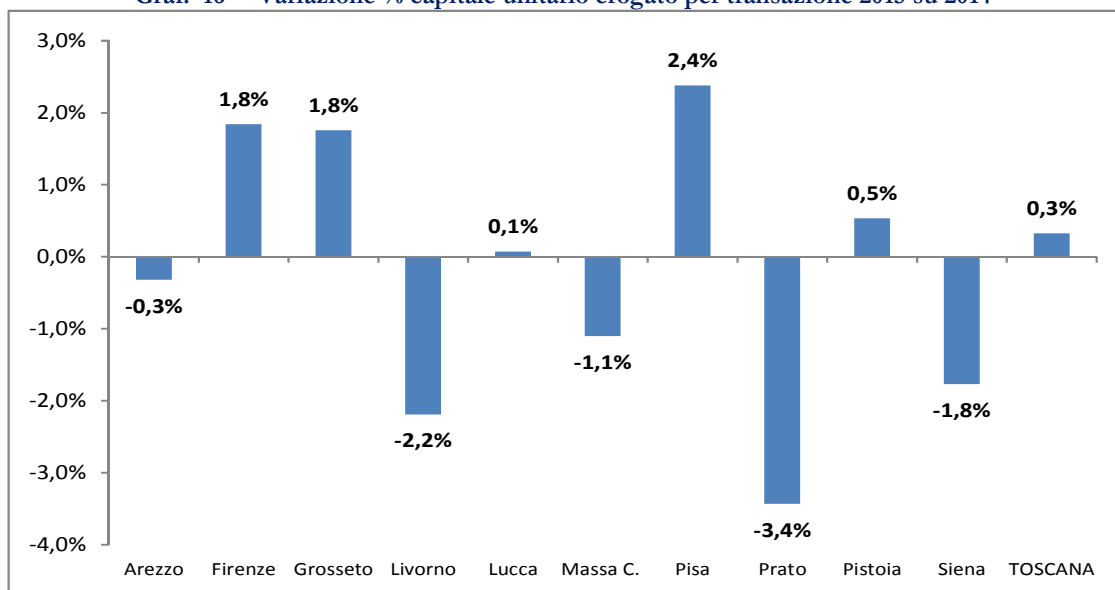
Grosseto, Siena e Pisa si collocano nell'intorno della media regionale mentre i valori più bassi si hanno ad Arezzo con meno di 108.000 euro.

Graf. 15 Capitale unitario erogato per transazione anno 2015 (migliaia di euro)



Gli importi dei finanziamenti erogati in Toscana crescono di appena lo 0,3%, risultato di performance positive a Pisa, Grosseto e Firenze (2,4% ed 1,8% rispettivamente) combinate con risultati in discesa come Prato (-3,4%), Livorno (-2,2%) e Massa Carrara (-1,1%).

Graf. 16 Variazione % capitale unitario erogato per transazione 2015 su 2014



La discesa dei tassi si fa avvertire anche in Toscana: il livello medio regionale scende al 2,77% rispetto al 3,50 del 2014 con un differenziale dello 0,73%.

Tassi leggermente superiori, al 2,90% circa, si applicano ad Arezzo, Grosseto e Prato mentre i più bassi - tra 2,69% e 2,71% - sono praticati a Pisa, Firenze e Pistoia.

Siena, Pistoia e Lucca registrano i cali più sensibili, superiori allo 0,80% mentre la riduzione più modesta si ha ad Arezzo.

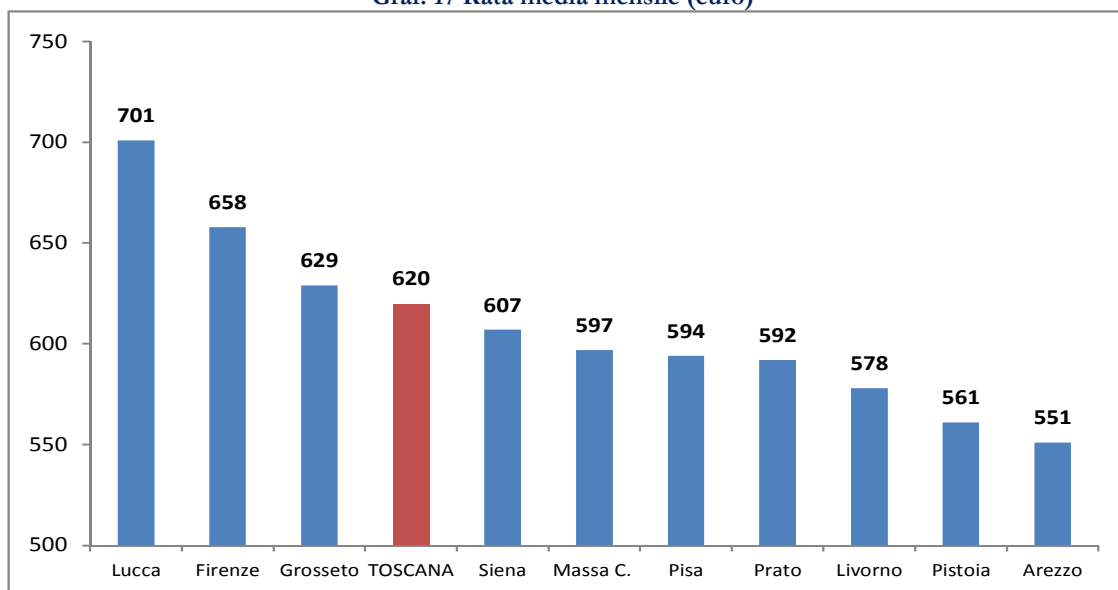
Tab. 18 Tassi % applicati ai mutui anni 2015 e 2014 e differenza

	2015	2014	Differenza 2015 – 2014
Arezzo	2,92%	3,44%	-0,52%
Firenze	2,71%	3,46%	-0,75%
Grosseto	2,90%	3,51%	-0,61%
Livorno	2,80%	3,52%	-0,72%
Lucca	2,76%	3,57%	-0,81%
Massa C.	2,81%	3,48%	-0,67%
Pisa	2,69%	3,43%	-0,74%
Prato	2,90%	3,56%	-0,66%
Pistoia	2,71%	3,52%	-0,81%
Siena	2,78%	3,64%	-0,86%
TOSCANA	2,77%	3,50%	-0,73%

La combinazione di capitale, tasso e durata del finanziamento determina l'importo della rata media mensile da pagare nelle diverse province che concorrono da terminare la rata media alla scala regionale in 620 euro.

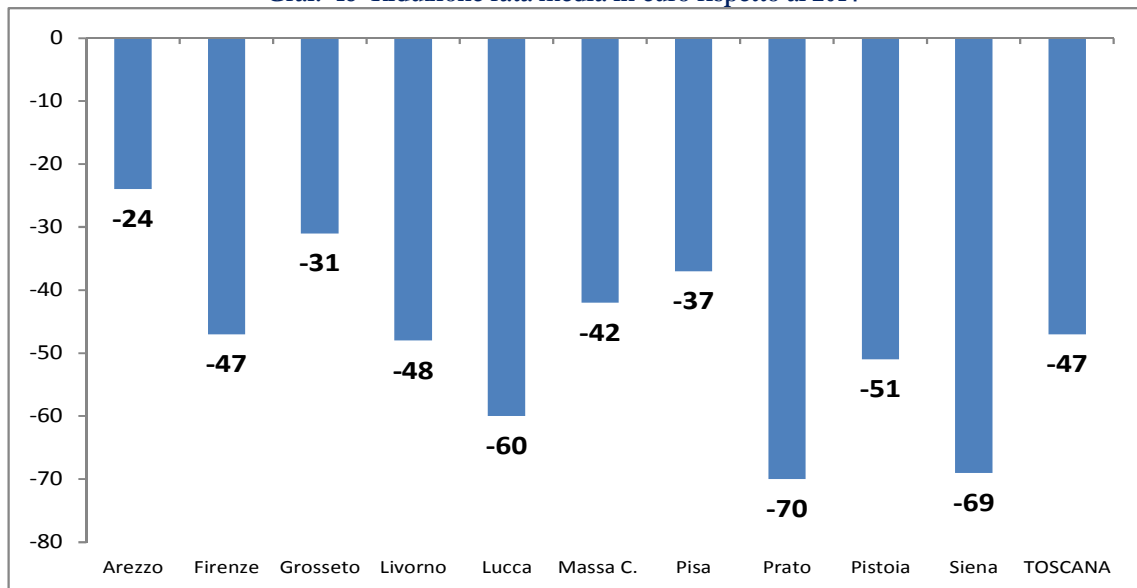
Sopra alla media regionale si trovano Lucca Firenze e Grosseto, in fondo con la rata più bassa Pistoia ed Arezzo.

Graf. 17 Rata media mensile (euro)



In media in regione la riduzione della rata mensile è di 47 euro con picchi compresi tra 60 e 70 euro a Lucca, Prato e Siena e con minimi tra 24 e 40 euro ad Arezzo, Grosseto e Pisa

Graf. 18 Riduzione rata media in euro rispetto al 2014



5. APPENDICE

Tab. 19 Numero transazioni province Toscana 2013-2015 totali, capoluoghi e non capoluoghi

	2013			2014			2015		
	Intera provincia	Capoluogo	Non capoluogo	Intera provincia	Capoluogo	Non capoluogo	Intera provincia	Capoluogo	Non capoluogo
Arezzo	2.011	595	1.416	1.982	586	1.396	2.108	617	1.491
Firenze	7.189	3.344	3.845	8.098	3.789	4.309	8.794	4.127	4.667
Grosseto	1.841	661	1.181	1.938	686	1.251	2.107	644	1.463
Livorno	2.775	1.225	1.549	2.966	1.257	1.709	3.402	1.404	1.998
Lucca	2.630	705	1.926	2.672	705	1.966	2.812	751	2.061
Massa	1.500	543	956	1.319	432	887	1.424	487	937
Pisa	2.958	809	2.150	3.110	930	2.180	3.641	1.218	2.424
Prato	1.285	944	341	1.554	1.142	412	1.768	1.314	454
Pistoia	1.598	465	1.133	1.637	514	1.122	1.831	609	1.222
Siena	1.764	421	1.343	1.783	431	1.352	2.080	486	1.594
TOSCANA	25.552	9.712	15.840	27.056	10.472	16.584	29.969	11.658	18.311

Tab. 20 Numero transazioni 2015 per totale provincia e classe dimensionale

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nc	Totale
Arezzo	114	341	398	736	418	103	2.108
Firenze	547	1.829	1.723	2.599	993	1.104	8.794
Grosseto	228	590	451	586	171	81	2.107
Livorno	277	846	740	1.104	291	143	3.402
Lucca	93	451	463	1.005	689	111	2.812
Massa C.	134	291	330	455	152	63	1.424
Pisa	183	731	707	1.241	523	256	3.641
Prato	65	299	339	640	370	54	1.768
Pistoia	44	231	308	544	344	360	1.831
Siena	97	396	362	679	335	211	2.080
TOSCANA	1.782	6.005	5.820	9.589	4.286	2.487	29.969

Tab. 21 Numero transazioni 2015 per comuni capoluogo e classe dimensionale

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nc	Totale
Arezzo	36	107	113	223	125	13	617
Firenze	342	961	820	1.165	413	427	4.127
Grosseto	53	184	133	213	52	10	644
Livorno	71	244	294	582	162	50	1.404
Lucca	30	143	119	251	186	21	751
Massa C.	30	97	136	176	41	6	487
Pisa	85	257	217	455	164	40	1.218
Prato	55	233	248	486	255	36	1.314
Pistoia	13	65	84	174	104	170	609
Siena	31	81	67	171	71	65	486
TOSCANA	746	2.374	2.231	3.897	1.572	838	11.658

Tab. 22 Numero transazioni 2015 per comuni non capoluogo e classe dimensionale

	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Nc	Totale
Arezzo	78	234	285	513	293	90	1.491
Firenze	205	868	903	1.434	580	677	4.667
Grosseto	175	406	318	373	119	72	1.463
Livorno	206	602	446	522	129	93	1.998
Lucca	63	308	344	754	503	90	2.061
Massa C.	104	194	194	279	111	57	937
Pisa	98	474	490	786	359	216	2.423
Prato	10	66	91	154	115	18	454
Pistoia	31	166	224	370	240	190	1.222
Siena	66	315	295	508	264	146	1.594
TOSCANA	1.036	3.631	3.589	5.692	2.714	1.649	18.311

NOTA

Tabelle e Grafici: *Fonte - elaborazioni su dati OMI – Agenzia delle Entrate.*