

Il mercato immobiliare in Toscana nel 2016

**A cura del Centro Studi
Ance Toscana**

INDICE

- 1. Il mercato residenziale**
- 2. Il mercato non residenziale**
- 3. Gli uffici**
- 4. I negozi e i centri commerciali**
- 5. I capannoni**

1. Il mercato residenziale

Le compravendite di abitazioni nel 2016 hanno fatto registrare un aumento di quasi il 19% a livello nazionale: in Toscana è stato leggermente superiore (20%) ma comunque inferiore - seppur di poco - a quello delle regioni avanzate del nord, comprese tra il 23% del Veneto ed il 21,4% della Lombardia.

Tab. 1 Italia e regioni – Numero transazioni residenziali 2016/ 2015 e relative variazioni %

	2016	2015	Variazioni 2016/15
Emilia R.	45.574	37.114	22,8%
Veneto	48.575	39.474	23,1%
Lombardia	111.071	91.505	21,4%
Toscana	35.960	29.969	20,0%
Italia	528.865	444.636	18,9%

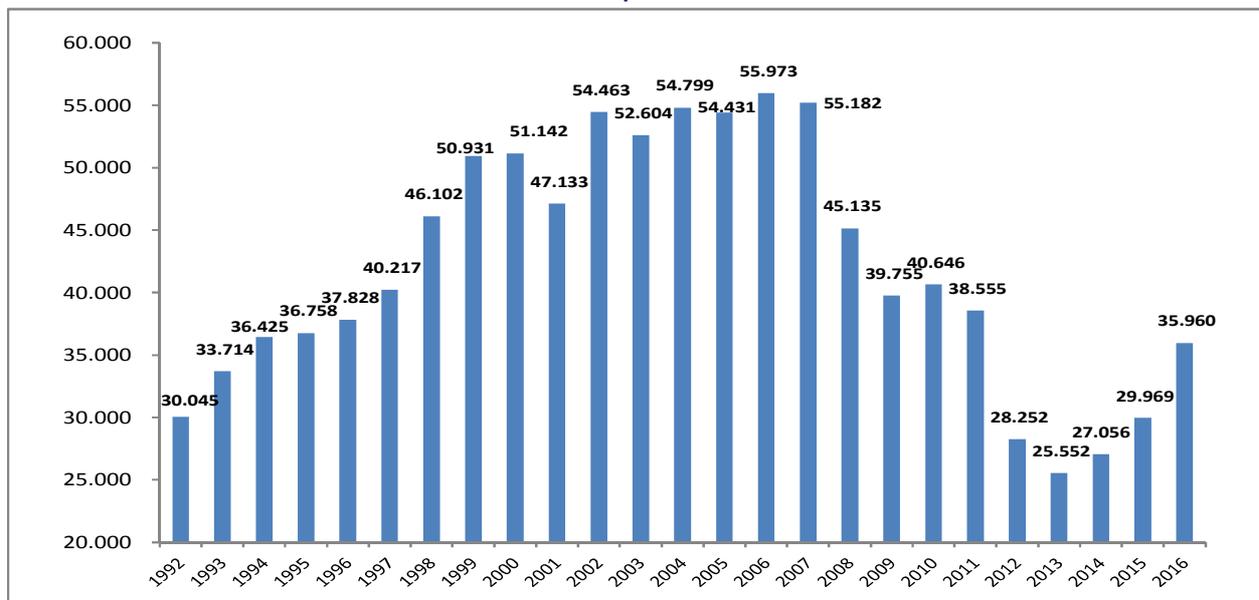
Fonte OMI

Nel venticinquennio 1992 -2016 la fase ascendente era partita da 30.000 compravendite nel 1992 salite a ben oltre 50.000 tra 2002 e 2007.

La doppia recessione della crisi aveva visto un primo calo dalle 55.000 compravendite del 2007 a meno di 40.000 nel 2009: stabilizzatesi a fino al 2011, cadevano a poco più di 25.000 nel 2013.

Con il 2014 è partita una lenta ripresa che si è progressivamente accelerata fino al balzo del 2016 che con 36.000 transazioni segna il ritorno ai livelli del 1995-96 per il periodo pre-crisi e ad una lunghezza da quelli del 2011.

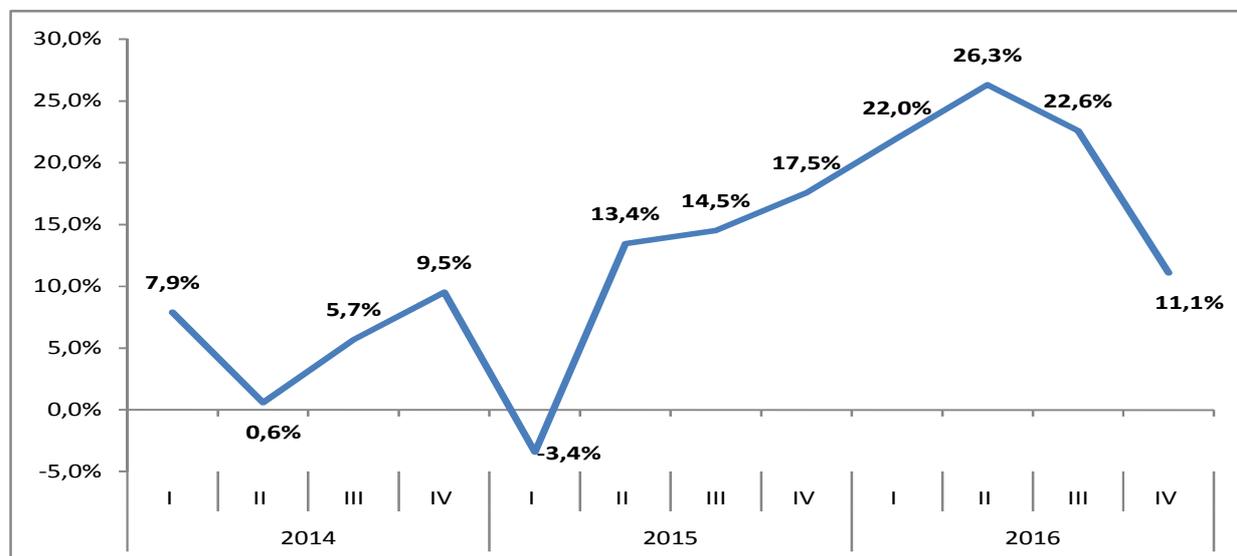
Graf. 1 Toscana - Numero compravendite residenziali 1992-2016



Fonte: Ministero Interni- OMI

La ripresa si è mantenuta robusta dal secondo trimestre 2015 al secondo trimestre 2016 quando ha raggiunto un +26,3% tendenziale, per poi declinare fino al +11% del quarto trimestre 2016.

Graf. 2 Toscana - transazioni variazioni tendenziali trimestrali 2014-2016



Fonte OMI

Non vi sono sostanziali differenze nelle dinamiche tra capoluoghi (+19,1%) ed altri comuni (+20,6%) mentre tra le province il dato complessivo oscilla tra il +25,7% di Pistoia ed il +15,8% di Siena. Per i capoluoghi Siena segna la crescita più alta con +35,6% mentre la più bassa si ha a Massa (+9,0%): per i comuni non capoluogo Pistoia segna il picco con +29,4% e Siena il minimo con +9,7%.

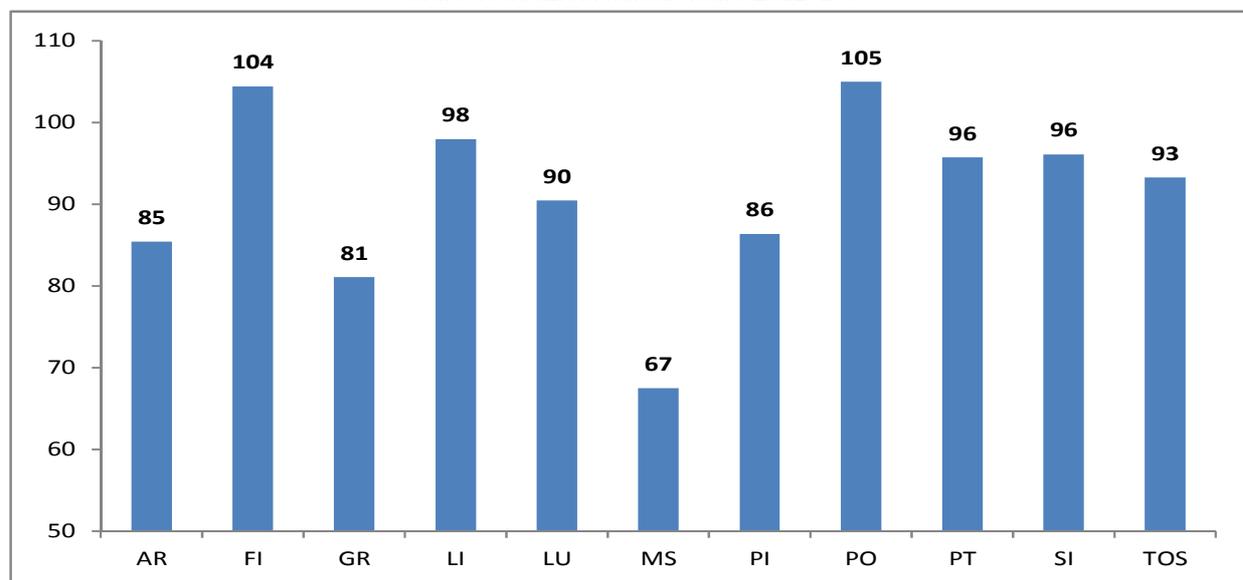
Tab. 2 Province totale - capoluoghi ed altri comuni - numero transazioni 2015-2016 e relative variazioni %

	Totale			Capoluoghi			Non capoluoghi		
	2016	2015	Variazioni	2016	2015	Variazioni	2016	2015	Variazioni
Arezzo	2.547	2.108	20,8%	794	617	28,7%	1.753	1.491	17,6%
Firenze	10.581	8.794	20,3%	4.788	4.127	16,0%	5.792	4.667	24,1%
Grosseto	2.485	2.107	17,9%	861	644	33,6%	1.624	1.463	11,0%
Livorno	4.230	3.402	24,3%	1.759	1.404	25,3%	2.471	1.998	23,7%
Lucca	3.394	2.812	20,7%	855	751	13,8%	2.539	2.061	23,2%
Massa C.	1.664	1.424	16,9%	531	487	9,0%	1.133	937	20,9%
Pisa	4.262	3.641	17,0%	1.369	1.218	12,5%	2.893	2.424	19,4%
Prato	2.085	1.768	18,0%	1.541	1.314	17,3%	544	454	19,8%
Pistoia	2.303	1.831	25,7%	722	609	18,5%	1.581	1.222	29,4%
Siena	2.408	2.080	15,8%	659	486	35,6%	1.749	1.594	9,7%
Toscana	35.960	29.969	20,0%	13.879	11.658	19,1%	22.080	18.311	20,6%

Fonte OMI

Il calcolo dei numeri indici con base 2011 uguale a 100 mostra che Firenze e Prato hanno già superato quel livello cui si sono avvicinate Livorno, Pistoia e Siena: in grave ritardo appare Massa Carrara ferma a solo due terzi delle transazioni del 2011.

Gra. 3 Transazioni numeri indici 2011=100



Fonte OMI

2. Il mercato non residenziale

Nel 2016 anche il mercato non residenziale per le attività economiche (dizione che non comprende alberghi e istituti di credito) ha mostrato una discreta vitalità con un incremento di quasi il 17% a livello nazionale, con una accentuazione verso i capannoni (+22,1%) ed una minor crescita per il terziario (12,3%). La crescita in Toscana è stata solo del 12,0% con penalizzazioni particolari per i capannoni (+7,5%) ed il terziario (+6,8%).

Tab.3 Numero transazioni per attività economica - Italia e regioni 2016 e variazioni su 2015

	Numero transazioni 2016				Variazioni 2016 2015			
	Capannoni	Commerciale	Terziario	Totale	Capannoni	Commerciale	Terziario	Totale
Emilia R.	1.309	2.376	1.013	4.698	16,6%	21,5%	17,1%	19,1%
Veneto	1.363	2.660	1.157	5.179	13,0%	15,5%	12,9%	14,2%
Lombardia	3.059	6.033	2.766	11.858	19,6%	16,3%	19,5%	17,9%
Toscana	752	2.617	807	4.176	7,5%	15,0%	6,8%	12,0%
Italia	11.287	30.061	9.731	51.078	22,1%	16,6%	12,3%	16,9%

Fonte OMI

3. Gli uffici

Da rilevare per la categoria uffici come si registrino dinamiche sensibilmente differenziate, anche radicalmente opposte, che vanno dal +45% di Grosseto al -33,7% di Pistoia. Per i capoluoghi l'incremento maggiore si registra a Pisa (+35,4%) mentre il peggior risultato è a Pistoia, dove calano di quasi il 50%. A queste vanno aggiunti gli acquisiti di 16 unità immobiliari per istituti di credito, 6 dei quali si trovano in provincia di Firenze e 3 a Pistoia.

Tab. 4 Uffici - totale transazioni e capoluoghi, con variazioni % 2016 su 2015

	Transazioni uffici		Variazioni %		Istituti di credito
	Totale	Capoluogo	Totale	Capoluogo	
Arezzo	60	33	-3,0%	12,7%	0
Firenze	255	177	7,5%	1,6%	6
Grosseto	57	31	44,9%	14,8%	1
Livorno	69	34	25,1%	10,6%	1
Lucca	93	27	23,8%	34,4%	0
Massa C.	52	24	24,7%	-22,6%	1
Pisa	65	33	-10,7%	35,4%	2
Prato	80	78	6,4%	17,9%	0
Pistoia	30	10	-33,7%	-49,8%	3
Siena	47	15	-13,0%	-46,4%	2
Toscana	807	461	6,8%	2,8%	16

Fonte OMI

4. I negozi e i centri commerciali

Il dettaglio provinciale mostra una realtà meno differenziata con solo due province in calo, Pistoia (-18,0%) e Siena (-17,6%) con un vero e proprio crollo nel capoluogo, mentre tutte le altre province segnano una crescita, generalizzata anche nei capoluoghi, fino ai picchi attorno all'80% a Grosseto e Livorno. Le compravendite di alberghi arrivano a 55 unità, in forte crescita, localizzate in particolare a Firenze (23) e Grosseto (8).

Tab. 5 Negozi e centri commerciali – totale transazioni e capoluoghi con variazioni % 2015 su 2014

	Negozi e centri commerciali		Variazioni %		Alberghi
	Totale	Capoluoghi	Totale	Capoluoghi	
Arezzo	229	94	5,9%	37,9%	1
Firenze	750	349	11,7%	4,0%	23
Grosseto	195	110	87,5%	233,3%	8
Livorno	336	117	78,0%	45,6%	4
Lucca	214	63	4,2%	13,2%	3
Massa C.	83	36	6,0%	45,7%	1
Pisa	282	72	11,8%	3,2%	4
Prato	209	166	22,4%	28,0%	3
Pistoia	157	45	-18,0%	-51,6%	3
Siena	162	34	-17,6%	-64,3%	5
Toscana	2.617	1.086	15,0%	10,3%	55

Fonte OMI

5. I capannoni

Le compravendite di capannoni in Toscana sono cresciute del 7,5%, con tre province che segnano cali, particolarmente accentuato quello di Livorno (-48,9%) mentre sono più contenuti ad Arezzo e Prato. In forte crescita Siena (52,3%), Pistoia (46,9%) e Grosseto (44,4%); anche Firenze supera il 40%.

Tab.6 Capannoni - totale transazioni e capoluoghi con variazioni %2016 su 2015

	Totale	Capoluogo	Totale	Capoluogo
Arezzo	35	8	-16,4%	-21,8%
Firenze	177	28	40,8%	75,2%
Grosseto	35	21	44,4%	322,0%
Livorno	67	25	-48,9%	-7,3%
Lucca	58	10	5,9%	26,3%
Massa C.	26	6	8,3%	-25,0%
Pisa	97	12	18,1%	146,2%
Prato	120	81	-2,8%	-11,4%
Pistoia	69	19	46,9%	90,0%
Sena	67	4	52,3%	100,0%
Toscana	752	215	7,5%	16,8%

Fonte OMI