

Mercato immobiliare e permessi per nuove abitazioni in Toscana: un approfondimento

**A cura del Centro Studi
Ance Toscana**

Indice

- 1. Il mercato immobiliare residenziale toscano: transazioni ed intensità del mercato**
- 2. I prezzi nel 2016 e le variazioni sul 2015**
- 3. Le transazioni per dimensione dell'abitazione 2011-2016**
- 4. Abitazioni nuove: i permessi per costruire per superficie e richiedente 2006-2014**
- 5. Allegati**

*Le elaborazioni sul numero di transazioni, valori e di dimensioni di unità immobiliari sono relativi a dati OMI. Le elaborazioni su permessi di costruire e tipologie richiedenti sono relative a dati ISTAT

Le schede regionali OMI che vanno ad integrare i Rapporti sul mercato immobiliare residenziale sono state arricchite quest'anno di dati alla scala sub-provinciale, riferiti a sub-aree, in qualche caso piuttosto disomogenee, dalle quali tuttavia si hanno indicazioni importanti per la valutazione del livello e delle dinamiche delle transazioni e dei prezzi.

Viene poi analizzata la dinamica delle transazioni per dimensione e messa a raffronto con l'offerta di nuove abitazioni da attività di costruzioni da permessi per costruire rilasciati.

Relativamente all'attività di costruzione nel 2015 sono state rese disponibili nuove informazioni che vengono presentate in chiusura di questo rapporto.

1. Il mercato immobiliare residenziale toscano: transazioni ed intensità del mercato

Complessivamente le transazioni immobiliari in Toscana sono risalite nel 2016 quasi a 36.000 unità, con il valore di IMI (indice intensità immobiliare, rapporto tra transazioni e stock immobiliare) pari a 1,70% a livello regionale, mentre a livello di province si oscilla tra i massimi di Firenze (2,05%), Livorno (1,96%) e Pisa (1,92%) ed i minimi di Lucca (1,43%), Arezzo (1,35%) e Massa Carrara (1,26%): l'incremento dell'indice è di 0,28 punti a scala regionale, con il massimo a Livorno(0,38) e Firenze (0,34).

Se si guarda ai soli capoluoghi le transazioni sono arrivate quasi a 14.000 con un mercato più dinamico, nel quale l'IMI arriva a 2,04% con i massimi a Pisa (2,46%), Firenze (2,36%) e Siena (2,06%) ed i minimi a Massa (1,31%) e Livorno (1,28%): gli incrementi più alti si hanno a Siena (0,54), Grosseto (0,47) e Livorno (0,45).

Tab. 1 Numero transazioni, IMI 2016, differenza su IMI 2015 per totale province e capoluoghi

Province	NTN 2016	IMI 2016	Differenza IMI 2015/2016	Capoluoghi	NTN 2016	IMI 2016	Differenza IMI 2015/2016
Firenze	10.580	2,05%	0,34	Firenze	4.788	2,36%	0,32
Arezzo	2.548	1,35%	0,23	Arezzo	794	1,61%	0,35
Grosseto	2.486	1,44%	0,22	Grosseto	861	1,87%	0,47
Livorno	4.230	1,96%	0,38	Livorno	1.759	1,28%	0,45
Lucca	3.393	1,43%	0,24	Lucca	855	1,79%	0,21
Massa C.	1.665	1,26%	0,18	Massa	531	1,31%	0,11
Pisa	4.262	1,92%	0,27	Pisa	1.369	2,46%	0,27
Pistoia	2.302	1,46%	0,3	Pistoia	722	1,53%	0,24
Prato	2.085	1,87%	0,28	Prato	1.541	1,88%	0,27
Siena	2.410	1,51%	0,2	Siena	659	2,06%	0,54
Toscana	35.960	1,70%	0,28	Toscana	13.879	2,04%	0,32

Tra i mercati con la maggior intensità di mercato spiccano, assieme a ben cinque capoluoghi, le sub-aree di pianura che gravitano su Firenze e Pisa, le colline di pregio del Montalbano di Prato e la zona costiera di Livorno assieme alla Val di Cornia.

Tab. 2 IMI 2016, valori più elevati e più bassi per sub-area

I mercati più mobili		I mercati più lenti	
Sub-aree	IMI 2016	Sub-aree	IMI 2016
Pisa	2,46%	Montignoso	0,97%
Firenze	2,36%	Montagna Pistoiese	0,97%
Montalbano PO	2,26%	Bassa Lunigiana	0,96%
Piana FI	2,24%	Media valle LU	0,95%
Val di Cornia	2,19%	Area Grossetana	0,91%
Siena	2,06%	Colline Montalbano	0,91%
Cintura fiorentina	2,01%	Casentino	0,90%
Valdera	1,95%	Alta Lunigiana	0,89%
Prato	1,88%	Amiata	0,88%
Grosseto	1,87%	Garfagnana	0,75%
Zona costiera LI	1,87%	Sambuca Pistoiese	0,74%
Area Pisana	1,83%	Valtiberina montana	0,54%

Nessun capoluogo rientra tra i dodici mercati più lenti, con i valori IMI più bassi: nelle ultime posizioni si ritrovano le aree marginali montane delle diverse province: Valtiberina montana, Sambuca Pistoiese, Garfagnana, Amiata, Alta Lunigiana, Casentino.

Le aree dove si è avuta la maggior crescita dell'IMI, unitamente a i tre capoluoghi (Siena, Grosseto e Livorno), sono aree adiacenti ai maggiori centri urbani (Val di Bisenzio e Montalbano di Prato, Comprensorio del cuoio, Piana Fiorentina) e aree più periferiche quali il Valdarno Pratomagno e la Val di Cornia.

Le aree che rallentano di più sono le aree di: Montemurlo, Montignoso, Val di Cecina est, Colline del Montalbano, la Media valle di Lucca.

Tab. 3 Differenza IMI 2016 su 2015: maggior crescita e maggior calo per sub-area

Maggior crescita		Maggior calo	
Sub-aree	Differenza IMI 2015/2016	Sub-aree	Differenza IMI 2015/2016
Montalbano PO	0,61	Amiata	-0,06
Siena	0,54	Valtiberina montana	-0,14
Valdarno Pratomagno	0,52	Colline metallifere	-0,15
Val di Cornia	0,49	Crete Senesi	-0,17
Grosseto	0,47	Media valle LU	-0,17
Piana FI	0,46	Valtiberina valle	-0,19
Livorno	0,45	Colline Montalbano	-0,21
Area sud-ovest MS	0,42	Val di Cecina est	-0,29
Val di Bisenzio	0,42	Montignoso	-0,29
Comprensorio del cuoio	0,40	Montemurlo	-0,30

2. I prezzi nel 2016 e le variazioni nel 2015

La quota 2.000 euro a mq divide la Toscana in due parti con cinque province che si collocano al di sopra, dal massimo di Grosseto a 2.403 euro a mq ai a 2.005 euro mq a Prato, con in mezzo Firenze, Lucca e Livorno mentre ben al disotto si trovano le altre cinque province, tra i 1.322 euro a mq. di Arezzo ed i 1.743 euro di Massa Carrara con nel mezzo Pisa, Pistoia e Siena.

I prezzi risultano ancora decisamente in calo generalizzato: a Livorno (- 5,8%) e Pisa (4,3%) si hanno i risultati peggiori, mentre contengono le perdite Arezzo (-1,0%), Lucca (-1,3%) e Massa Carrara (-1,4%).

Tab. 4 Quotazioni medie 2016 (€ a mq) per provincia e variazioni sul 2015

	Quotazione	Variazioni
Grosseto	2.403	-3,0%
Firenze	2.329	-2,6%
Lucca	2.266	-1,3%
Livorno	2.037	-5,8%
Prato	2.005	-2,5%
Massa carrara	1.743	-1,4%
Pisa	1.581	-4,3%
Pistoia	1.562	-2,5%
Siena	1.530	-3,9%
Arezzo	1.322	-1,0%

Analizzando i prezzi nei capoluoghi, ben sei si collocano sopra quota 2.000 euro con differenze accentuate tra i 2.903 euro mq di Firenze ed i 2.047 di Prato: sotto i 2.000 euro Lucca, con 1.949 euro, mentre Pistoia ed Arezzo sono ai livelli minimi sotto 1.500 euro a mq. Livorno (-6,8%) e Pistoia (- 5,8%) registrano i cali più accentuati mentre, in un panorama uniforme dominato dal segno meno, contengono le perdite Lucca (-0,9%) e Massa(- 0,8%).

Tab. 5 Quotazioni medie 2016 (€ a mq) per capoluogo e variazioni sul 2015

Capoluoghi	Quotazione	Variazioni
Firenze	2.903	-2,3%
Massa	2.289	-0,8%
Siena	2.135	-4,2%
Pisa	2.083	-4,7%
Grosseto	2.069	-3,3%
Prato	2.047	-2,0%
Lucca	1.949	-0,9%
Livorno	1.713	-6,8%
Pistoia	1.495	-5,8%
Arezzo	1.481	-1,5%

A livello di sub-area si sono individuate tre cluster

- ✓ il terzo superiore dai prezzi elevati con una fortissima oscillazione tra la costa di pregio (Argentario e litorale nord Grosseto, Versilia ed Isole) con prezzi tra i 4.000 ed i 3.000 euro a mq e quota 1.800 euro a mq. con il Chianti senese ed il sud-ovest della di Massa Carrara;
- ✓ il terzo intermedio ad di sopra dei 1.700 euro a mq. del cuore produttivo della Toscana (Area pisana, Val di Cornia, Ombrone Pistoiese, Basso Mugello, Empolese val d'Elsa) ed i 1.400 della Toscana interna meridionale (Val di merse e Colline dell'Albegna e del Fiora);
- ✓ il terzo inferiore nel quale i prezzi arrivano a meno di 1.000 euro a mq come per il Monte Amiata e la Valtiberina montana: sono soprattutto le zone di montagna ed interne ma anche zone produttive quali il comprensorio del cuoio e la Valdera.

5

Tab. 6 Quotazioni medie 2016 (€ a mq) per sub-area

Terzo SUPERIORE		Terzo INTERMEDIO		Terzo INFERIORE	
Area	euro/mq	Area	euro/mq	Area	euro/mq
Costa d'Argento	4.009	Area Pisana	1.787	Valdarno Pratomagno	1.382
Litorale nord GR	3.156	Val di Cornia	1.753	Comprensorio del cuoio	1.371
Versilia	3.105	Area dell'Ombrone Pistoiese	1.731	Area Grossetana	1.344
isole	2.954	Basso Mugello	1.724	Valdera	1.335
Firenze	2.903	Empolese Val D'Elsa	1.716	Crete senesi	1.285
Cintura fiorentina	2.567	Livorno	1.713	Colline Pisane	1.269
Massa	2.289	Valdarno FI	1.656	Val di Cecina est	1.249
Montignoso	2.248	Val di Cecina ovest	1.582	Val di Chiana ovest	1.239
Chianti FI	2.192	Montagna Pistoiese	1.578	Valtiberina valle	1.222
Piana FI	2.169	Val di Bisenzio	1.572	Media valle LU	1.220
Siena	2.135	Area Valdinievole	1.547	Sambuca Pistoiese	1.184
Montalbano PO	2.129	Colline Montalbano	1.546	Val di Chiana	1.159
Zona costiera LI	2.123	Val D'Arbia	1.543	Amiata	1.152
Pisa	2.083	Val di Chiana est	1.533	Anello nord-ovest AR	1.143
Grosseto	2.069	Piana di Lucca	1.525	Casentino	1.094
Prato	2.047	Val D'Elsa	1.522	Alto Mugello	1.082
Montemurlo	2.008	Pistoia	1.495	Bassa Lunigiana	1.082
Cintura nord-est LI	2.000	Colline metallifere	1.490	Garfagnana	1.068
Lucca	1.949	Arezzo	1.481	Alta lunigiana	1.039
Chianti SI	1.881	Val di Merse	1.471	Monte Amiata	981
Area sud-ovest MS	1.863	Colline dell'Albegna e del Fiora	1.443	Valtiberina montana	923

Solo in tre aree i prezzi crescono seppur impercettibilmente: Ombrone Pistoiese, Monte Amiata e Val d'Arbia mentre in 10 aree si hanno riduzioni particolarmente pesanti, superiori al 5%, dal -5,1% dell'Area Grossetana al -8,0% della Val Di Merse, con due capoluoghi (Pistoia e Livorno) tra questi 10 peggiori risultati.

Tab. 7 Quotazioni medie 2016 per sub-area: variazioni sul 2015

10 migliori risultati		10 peggiori risultati	
Area dell'Ombrone Pistoiese	0,5%	Area Grossetana	-5,1%
Monte Amiata	0,4%	Val D'Elsa	-5,3%
Val D'Arbia	0,1%	Val di Cornia	-5,4%
Val di Chiana est	0,0%	Amiata	-5,5%
Valtiberina montana	0,0%	Pistoia	-5,8%
Casentino	-0,2%	Zona costiera LI	-5,8%
Garfagnana	-0,3%	Val di Bisenzio	-6,4%
Media valle LU	-0,3%	Livorno	-6,8%
Valdarno Pratomagno	-0,4%	Isole	-7,6%
Montignoso	-0,5%	Val di Merse	-8,0%

3. Le transazioni per dimensione dell'abitazione 2011-2016

OMI mette a disposizione anche i dati sulle transazioni per dimensione dell'abitazione in vani, secondo 5 classi dimensionali:

- ✓ Monolocali fino a 2,5 vani catastali
- ✓ Piccola da 2,5 e fino a 4 vani catastali
- ✓ Medio - piccola da 4 e fino a 5,5 vani catastali
- ✓ Media da 5,5 e fino a 7 vani catastali
- ✓ Grande maggiore di 7 vani catastali

Nel 2013 le transazioni si sono ridotte per tutte le classi dimensionali senza distinzione, sia nel totale della provincia che nei capoluoghi.

Tab. 8 Numero transazioni per classe dimensionale – provincia e capoluoghi 2011- 2013- 2016

	Province			Capoluoghi		
	2016	2013	2011	2016	2013	2011
Mono	1.978	1.715	2.718	864	759	1.174
Piccola	6.861	5.495	9101	2.781	2186	3519
Medio-piccola	6.642	4.936	7.573	2.558	1.852	2.701
Media	11.471	8.103	11.530	4.665	3.185	4.233
Grande	4.912	3.309	4.351	1.786	1.122	1.430
Totale	31.864	23.558	35.273	12.653	9.105	13.058

Nei capoluoghi, tra 2013 e 2011, a fronte di un calo del 30,3% delle transazioni totali, quelle che riguardano monolocali e abitazioni piccole calano tra il 35% ed il 38% mentre per le abitazioni medie e grandi il calo si contiene tra il 20% ed il 25%.

Negli altri comuni, diversi dal capoluogo, il calo delle transazioni totali supera il 36% mentre monolocali e abitazioni piccole calano di circa il 40%, con le abitazioni grandi che calano solo del 25%.

Nel 2016 le transazioni totali crescono del 39% nei capoluoghi con aumenti assai maggiori per le abitazioni grandi (+59,2%) e medie (+46,5%) mentre per monolocali (+13,8%) e abitazioni piccole (+27,2%) la ripresa è più contenuta.

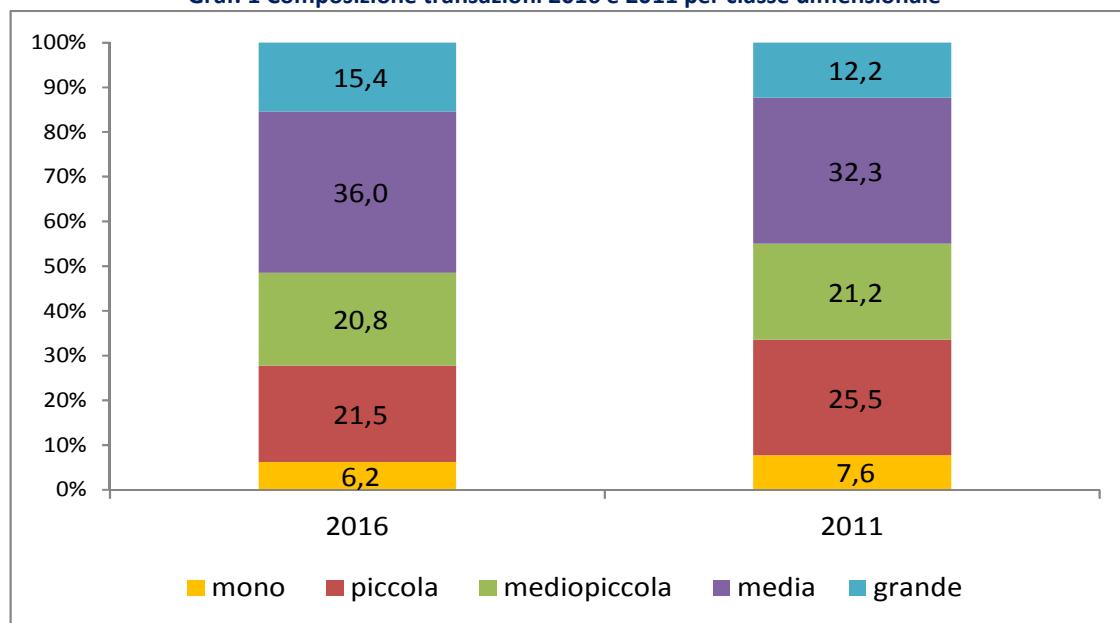
Negli altri comuni l'aumento delle transazioni totali si ferma al 31%, assai più modesto per monolocali e piccole abitazioni (16,6% e 23,3% rispettivamente) ma più contenuto rispetto ai capoluoghi per le abitazioni più grandi (42,9%).

**Tab. 9 Numero transazioni per classe dimensionale –capoluoghi e altri comuni 2011- 2013- 2016 –
Variazioni %**

	Capoluoghi		Non capoluoghi	
	2013/2011	2016/2013	2013/2011	2016/2013
Mono	-35,3%	13,8%	-38,1%	16,6%
Piccola	-37,9%	27,2%	-40,7%	23,3%
Medio-piccola	-31,4%	38,1%	-36,7%	32,4%
Media	-24,8%	46,5%	-32,6%	38,4%
Grande	-21,6%	59,2%	-25,1%	42,9%
Totale	-30,3%	39,0%	-36,4%	31,1%

In sintesi, il risultato di queste dinamiche sembra indicare che il mercato immobiliare toscano tra 2011 e 2016 viri verso le abitazioni medie e grandi (insieme crescono dal 44,5% al 51,4%) a scapito dei monolocali e delle abitazioni piccole (insieme calano dal 33,1% del 2011 al 27,7% del 2016).

Graf. 1 Composizione transazioni 2016 e 2011 per classe dimensionale



Alla scala provinciale le province che mostrano nelle compravendite una maggior incidenza dei monolocali e delle abitazioni piccole rispetto alla media regionale (24%) sono Grosseto (34%), Livorno (33%) e Massa Carrara (29%) mentre quelle meno ricettive rispetto a queste classi dimensionali sono, con il 17%, Arezzo Prato e Pistoia che invece vedono una netta preferenza per le abitazioni medie e grandi che rappresentano oltre due terzi delle transazioni totali, mentre a Grosseto e Livorno si fermano a poco più del 40%.

Tab. 10 Composizione transazioni 2016 per classe dimensionale e provincia

	Mono	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande
Arezzo	5	14	16	38	27
Firenze	5	19	20	38	18
Grosseto	9	25	22	31	12
Livorno	9	24	21	35	11
Lucca	5	13	16	36	30
Massa c.	10	19	21	34	17
Pisa	4	17	18	39	22
Prato	3	14	18	40	25
Pistoia	4	13	16	38	29
Siena	5	17	18	37	23
Toscana	6	18	19	37	21

Se il dato medio toscano non evidenzia particolari differenze nella quota di monolocali e abitazioni piccole sul totale tra capoluoghi (23%) ed altri comuni (24%), alla scala provinciale emerge una particolare predilezione per queste tipologie nei comuni non capoluogo di Grosseto Livorno e Massa, con la loro naturale vocazione per il turismo balneare mentre tra i capoluoghi – oltre Grosseto e Massa – si trovano anche Firenze e Pisa nei quali interviene probabilmente anche la componente residenza per studenti.

Tab. 11 Incidenza percentuale su transazioni monolocali e abitazioni piccole 2016 per provincia, capoluoghi e altri comuni

2016	Capoluoghi		Non capoluoghi	
	Mono	Piccola	Mono	Piccola
Arezzo	5	14	5	14
Firenze	6	21	4	18
Grosseto	8	23	10	26
Livorno	5	18	11	27
Lucca	3	14	5	13
Massa c.	8	19	11	19
Pisa	6	20	4	16
Prato	3	15	3	13
Pistoia	3	12	4	14
Siena	5	15	5	17
Toscana	5	18	6	18

4. Abitazioni nuove: i permessi per costruire per superficie e richiedente 2006-2014

Viene naturale chiedersi se questo slittamento della domanda di abitazioni da quelle più piccole in termini di vani a quelle più grandi, si sia riflesso sui permessi per costruire rilasciati a privati, imprese e cooperative, per le quali vige una classificazione dimensionale per superficie in quattro classi.

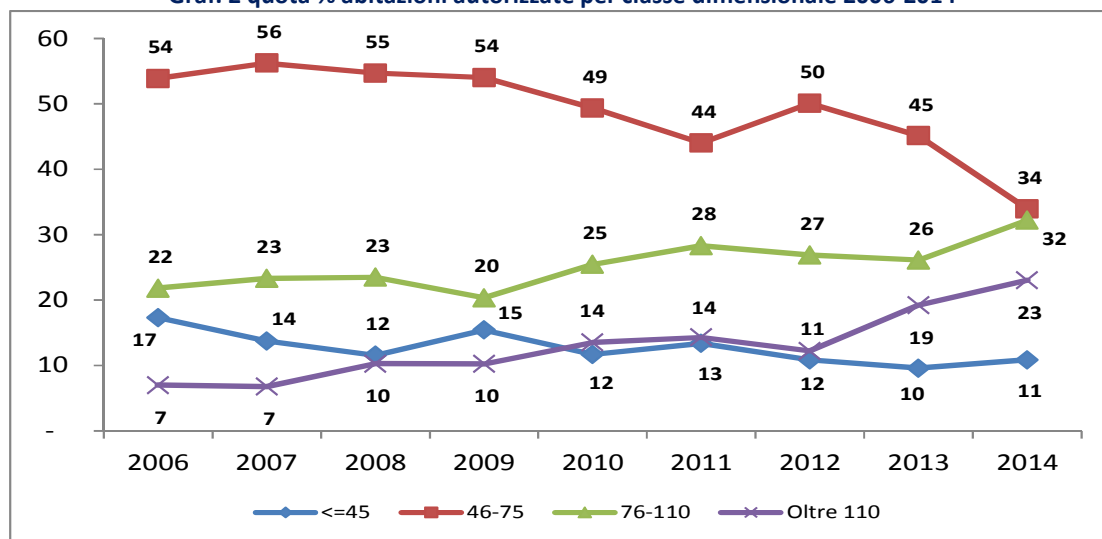
Tra 2006 e 2014 sono state rilasciate permessi di costruire per nuovi fabbricati per un totale di oltre 57.000 abitazioni: è evidente il crollo dalle 13.000 abitazioni del 2006 alle poco più di 1.150 del 2014, con un calo del 91,2%, massimo nelle abitazioni fino a 75 mq. (95% circa) e più ridotto (-71%) per la classe sopra 110 mq.

Tab. 12 abitazioni autorizzate per classe dimensionale 2006-2014

	Dimensioni abitazione				Totale
	<=45	46-75	76-110	Oltre 110	
2006	2.260	7.031	2.849	911	13.051
2007	1.702	6.969	2.888	839	12.398
2008	1.078	5.099	2.189	957	9.323
2009	1.020	3.570	1.343	677	6.610
2010	622	2.628	1.355	719	5.324
2011	564	1.854	1.193	602	4.213
2012	357	1.647	884	402	3.290
2013	170	800	463	341	1.774
2014	125	391	371	265	1.152
Totale	7.898	29.989	13.535	5.713	57.135
Variazione % 2014/2006	-94,5%	-94,4%	-87,0%	-70,9%	-91,2%

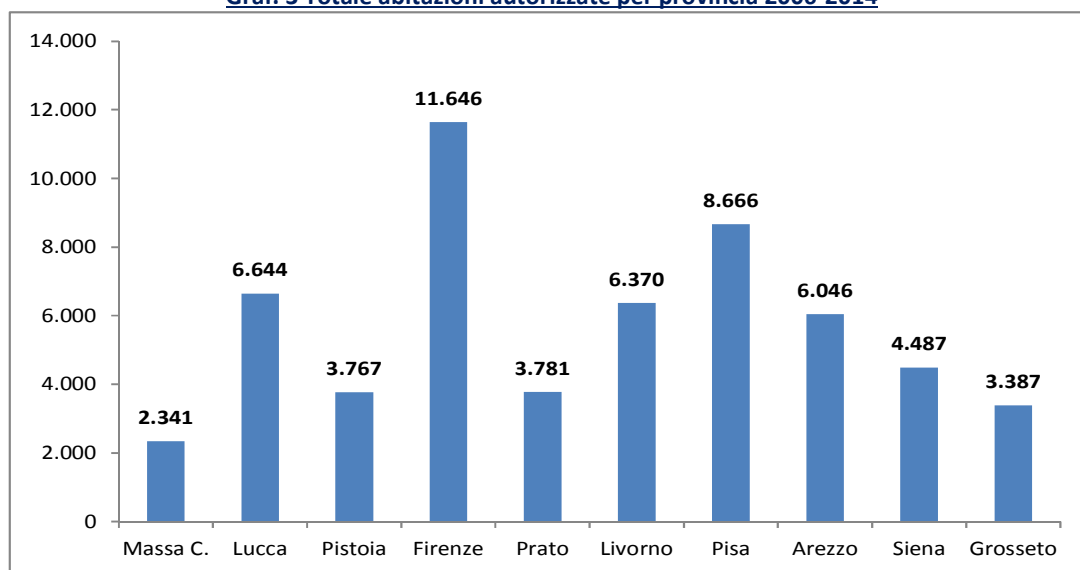
Il calo del numero di abitazioni autorizzate è stato accompagnato da un sostanziale cambio di orientamento dalle abitazioni più piccole fino a 45 mq. e tra 45 e 75 mq., scese al 45-50% degli ultimi anni rispetto al 65-70% del triennio 2006- 2008, verso le abitazioni tra 75 e 110 mq e sopra 110 mq. cresciute dal 30% al 45-50%.

Graf. 2 quota % abitazioni autorizzate per classe dimensionale 2006-2014



In provincia di Firenze sono stati rilasciati permessi per oltre 11.600 abitazioni (20% circa del totale): segue Pisa con oltre 8.600 abitazioni (15% circa del totale). Seguono Lucca, Livorno ed Arezzo con permessi per oltre 6.000 abitazioni mentre le altre province si collocano ben al di sotto di questo numero, fino al minimo di poco più di 2.300 abitazioni a Massa Carrara.

Graf. 3 Totale abitazioni autorizzate per provincia 2006-2014



Le abitazioni autorizzate sotto i 45 mq. rappresentano circa il 18% del totale a Firenze e Prato, seguite da Livorno ed Arezzo con il 15% circa.

Le autorizzate tra i 45 ed i 75 mq sono circa il 58% del totale a Firenze, Pistoia e Siena mentre quelle oltre 110 mq. sono quasi il 19% a Lucca ed il 15% a Massa Carrara.

Tab. 13 distribuzione % abitazioni autorizzate per classe dimensionale per provincia

	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m ²)			
	<=45	46-75	76-110	Oltre 110
Massa C.	10,7	52,3	22,4	14,6
Lucca	10,1	46,5	24,5	18,8
Pistoia	10,2	58,1	23,1	8,6
Firenze	17,5	56,7	18,7	7,1
Prato	18,4	50,4	23,6	7,6
Livorno	15,5	51,1	24,3	9,1
Pisa	11,8	51,6	26,2	10,4
Arezzo	15,2	49,0	26,3	9,4
Siena	11,0	57,3	23,8	7,9
Grosseto	12,8	50,5	28,6	8,1
Toscana	13,8	52,5	23,7	10,0

Ma chi sono e come evolvono nel tempo gli attori della nuova edificazione?

Delle oltre 57.000 abitazioni autorizzate tra 2006 e 2014 circa un terzo afferiscono a persone fisiche, quasi il 60% ad imprese e meno del 10% a cooperative.

Nel corso degli anni il calo delle abitazioni autorizzate è stato del 91% tra 2006 e 2014: quasi scomparse le cooperative (-98%,) e le imprese (-95%) mentre il calo per le persone fisiche si è fermato all'84%.

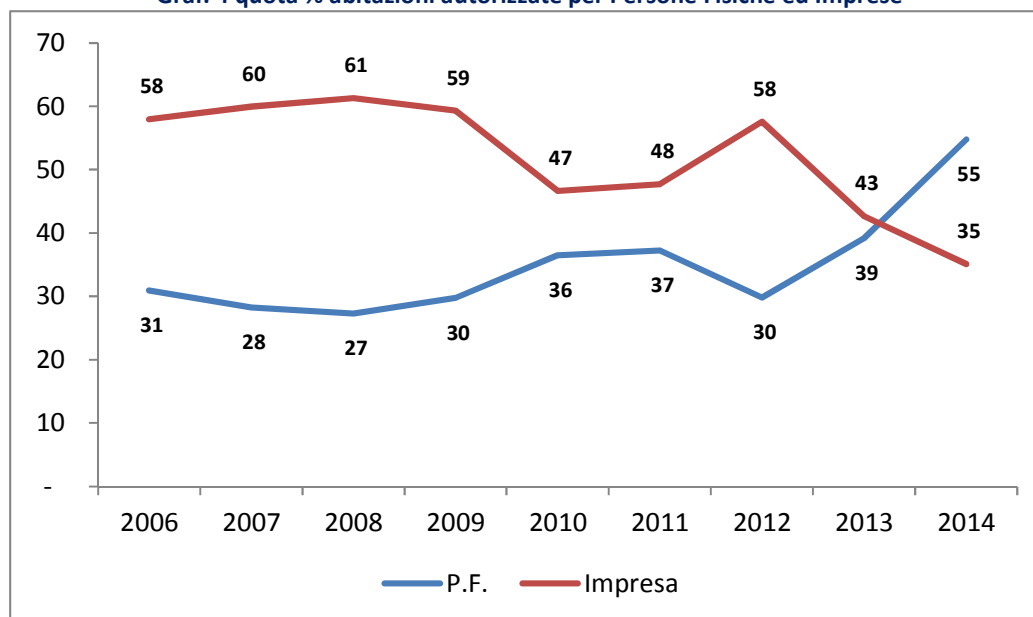
Tab. 14 abitazioni autorizzate per richiedente il permesso 2006-2014

	P.F.	Impresa	Cooperative	Altro	Totale
2006	4.037	7.565	1.241	208	13.051
2007	3.501	7.430	1.361	106	12.398
2008	2.543	5.715	849	216	9.323
2009	1.966	3.920	484	240	6.610
2010	1.942	2.483	579	320	5.324
2011	1.570	2.010	246	387	4.213
2012	981	1.894	275	140	3.290
2013	695	756	229	94	1.774
2014	631	404	29	88	1.152
Totale	17.866	32.177	5.293	1.799	57.135
Var. % 2014 su 2006	-84%	-95%	-98%	-58%	-91%

Alle imprese fino al 2009 faceva capo circa il 60% delle abitazioni autorizzate: dal 2010 è iniziato un arretramento che ha portato al minimo del 35% nel 2013.

Alle persone fisiche era da imputare circa il 30% delle abitazioni autorizzate fino al 2009 quando è cominciata l'ascesa della quota fino al 55% del 2014, quando si è avuto il sorpasso delle imprese.

Graf. 4 quota % abitazioni autorizzate per Persone Fisiche ed Imprese



Il mutamento del peso dei diversi attori nelle abitazioni autorizzate comporta anche mutamenti nelle dimensioni delle abitazioni che si realizzeranno: cresce il volume per abitazione medio del totale autorizzate da 377 mc. del triennio 2006-2008 ai 405 mc. del triennio 2012-2014 soprattutto per la crescita della dimensione media delle abitazioni autorizzate a persone fisiche, che passa da 401 mc. a 484 mc.

Tab. 15 Volume per abitazione autorizzato per richiedente il permesso : medie triennali

	P.F.	Impresa	Cooperative	Altro	Totale
2006_2008	401	368	369	328	377
2009-2011	426	361	362	374	384
2012-2014	484	364	312	384	405
Totale	418	360	367	368	379

5. Allegati

NTN 2011-2016

Province	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Mono	1.978	1.782	1.760	1.715	1.986	2.718
Piccola	6.861	6.005	5.786	5.495	6405	9101
Medio-piccola	6.642	5.820	5.230	4.936	5.469	7.573
Media	11.471	9.589	8.528	8.103	8.554	11.530
Grande	4.912	4.286	3.632	3.309	3.445	4.351
Totale	31.864	27.482	24.936	23.558	25.859	35.273

13

Capoluoghi	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Mono	864	746	770	759	833	1.174
Piccola	2.781	2.374	2.323	2186	2358	3519
Medio-piccola	2.558	2.231	1.989	1.852	1.912	2.701
Media	4.665	3.897	3.397	3.185	3.233	4.233
Grande	1.786	1.572	1.268	1.122	1.140	1.430
Totale	12.653	10.820	9.747	9.105	9.476	13.058

NTN, IMI e variazione annua per sub-area provinciale

	NTN 2016	NTN Var. % 2016/2015	Quota NTN	IMI 2016	Differenza IMI 2016/2015
Firenze					
Alto Mugello	126	-0,05%	1,19%	1,08	0,00
Basso Mugello	902	27,38%	8,52%	1,76	0,37
Chianti	335	14,92%	3,17%	1,42	0,18
Cintura fiorentina	996	21,33%	9,41%	2,01	0,35
Empolese Val D'Elsa	1.485	26,74%	14,03%	1,76	0,37
Piana FI	1.487	26,31%	14,05%	2,24	0,46
Valdarno FI	461	24,24%	4,36%	1,81	0,35
Firenze Capoluogo	4.788	16,02%	45,26%	2,36	0,32
Firenze Provincia	10.580	20,31%	100,00%	2,05	0,34
Arezzo					
Anello nord-ovest AR	126	36,38%	4,93%	1,17%	0,31
Casentino	237	25,01%	9,29%	0,90%	0,18
Valdarno Pratomagno	156	43,52%	6,13%	1,73%	0,52
Valdarno valle	619	20,56%	24,30%	1,67%	0,28
Vadichiana est	268	21,93%	10,51%	1,30%	0,23
Valdichiana ovest	182	6,81%	7,13%	1,02%	0,06
Valtiberina montana	31	-20,54%	1,23%	0,54%	-0,14
Valtiberina valle	135	-14,89%	5,30%	1,07%	-0,19
Arezzo Capoluogo	794	28,67%	31,18%	1,61%	0,35
Arezzo Provincia	2.548	20,81%	100,00%	1,35%	0,23
Grosseto					
Amiata	173	-6,15%	6,95%	0,88%	-0,06

Area Grossetana	95	1,91%	3,82%	0,91%	0,02
Colline dell'Albegna e del Fiora	194	7,64%	7,79%	1,02%	0,07
Colline metallifere	96	-11,67%	3,87%	1,09%	-0,15
Costa d'Argento	426	12,79%	17,14%	1,41%	0,16
Litorale nord GR	641	23,40%	25,80%	1,67%	0,31
Grosseto Capoluogo	861	33,63%	34,64%	1,87%	0,47
Grosseto Provincia	2.486	17,94%	100,01%	1,44%	0,22
Livorno					
Cintura nord-est LI	596	26,47%	14,08%	1,76%	0,37
Isole	477	24,46%	11,29%	1,38%	0,27
Val di Cornia	675	29,11%	15,97%	2,19%	0,49
Zona costiera LI	723	16,54%	17,09%	1,87%	0,26
Livorno Capoluogo	1.759	25,29%	41,58%	1,28%	0,45
Livorno Provincia	4.230	24,35%	100,01%	1,96%	0,38
Lucca					
Garfagnana	160	11,13%	4,72%	0,75%	0,07
Media valle LU	223	15,06%	6,58%	0,95%	-0,17
Piana di Lucca	533	28,36%	15,70%	1,50%	0,33
Versilia	1.622	31,00%	47,80%	1,49%	0,35
Lucca Capoluogo	855	13,80%	25,19%	1,79%	0,21
Lucca Provincia	3.393	20,69%	100,00%	1,43%	0,24
Massa Carrara					
Alta Lunigiana	203	6,17%	12,18%	0,89%	0,05
Area sud-ovest MS	648	34,24%	38,92%	1,65%	0,42
Bassa Lunigiana	212	22,72%	12,73%	0,96%	18,00
Montignoso	71	-21,91%	4,27%	0,97%	-0,29
Massa Capoluogo	531	9,03%	31,90%	1,31%	0,11
Massa Carrara Provincia	1.665	16,87%	100,00%	1,26%	0,18
Pisa					
Area Pisana	878	23,46%	20,60%	1,83%	0,34
Colline Pisane	102	-2,47%	2,39%	1,54%	-0,05
Comprensorio del cuoio	471	36,61%	11,04%	1,52%	0,40
Val di Cecina est	187	-18,74%	4,40%	1,26%	-0,29
Val di Cecina ovest	97	28,34%	2,27%	1,49%	0,33
Valdera	1.158	20,95%	27,18%	1,95%	0,33
Pisa Capoluogo	1.369	12,45%	32,13%	2,46%	0,27
Pisa Provincia	4.262	17,05%	100,01%	1,92%	0,27
Pistoia					
Area dell'Ombrone Pistoiese	505	26,75%	21,95%	1,74%	0,36
Area Valdinievole	823	33,10%	35,76%	1,51%	0,37
Colline Montalbano	67	-18,32%	2,89%	0,91%	-0,21
Montagna Pistoiese	163	58,98%	7,10%	0,97%	0,36
Sambuca Pistoiese	22	9,37%	0,97%	0,74%	0,06
Pistoia Capoluogo	722	18,45%	31,33%	1,53%	0,24
Pistoia Provincia	2.302	25,73%	100,00%	1,46%	0,30
Prato					
Montalbano PO	241	38,02%	11,56%	2,26%	0,61
Montemurlo	135	-14,35%	6,49%	1,76%	-0,30
Val di Bisenzio	168	38,18%	8,04%	1,54%	0,42
Prato Capoluogo	1.541	17,30%	73,91%	1,88%	0,27
Prato Provincia	2.085	17,95%	100,00%	1,87%	0,28
Siena					
Chianti	172	19,27%	7,16%	1,53%	0,24
Crete Senesi	119	-11,67%	4,92%	1,31%	-0,17
Monte Amiata	150	40,52%	6,22%	1,23%	0,36
V al D'Arbia	154	-1,80%	6,39%	1,48%	-0,03

Val D'Elsa	619	18,39%	25,68%	1,67%	0,26
Val di Chiana	409	3,43%	16,97%	1,11%	0,04
Val di Merse	128	-5,07%	5,30%	1,13%	-0,06
Siena Capoluogo	659	35,56%	27,36%	2,06%	0,54
Siena Provincia	2.410	15,78%	100,00%	1,51%	0,20

Quotazione media 2016 (euro per mq.) e var.% su 2015 per sub-area provinciale

	Quotazione media 2016	Var: % 2016/2015
Firenze		
Alto Mugello	1.082	-2,43%
Basso Mugello	1.724	-2,58%
Chianti	2.192	-2,82%
Cintura fiorenina	2.567	-3,13%
Empolesa Val D'Elsa	1.716	-3,41%
Piana FI	2.169	-2,44%
Valdarno FI	1.656	-2,57%
Firenze Capoluogo	2.903	-2,25%
Firenze Provincia	2.329	-2,57%
Arezzo		
Anello nord-ovest AR	1.143	-0,71%
Casentino	1.094	-0,17%
Valdarno Pratomagno	1.382	-0,39%
Valdarno valle	13	-1,57%
Valdichiana est	1.533	-0,04%
Valdichiana ovest	1.239	-1,20%
Valtiberina montana	923	-0,04%
Valtiberina valle	1.222	-1,68%
Arezzo Capoluogo	1.481	-1,46%
Arezzo Provincia	1.322	-1,03%
Grosseto		
Amiata	1.152	-5,53%
Area Grossetana	1.344	-5,11%
Colline dell'Albegna e del Flora	1.443	-4,70%
Colline metallifere	1.490	-3,35%
Costa d'Argento	4.009	-2,73%
Litorale nord GR	3.156	-1,88%
Grosseto Capoluogo	2.069	-3,34%
Grosseto provincia	2.403	-3,02%
Livorno		
Cintura nord-est LI	2.000	-1,01%
isole	2.954	-7,60%
Val di Cornia	1.753	-5,44%
Zona costiera LI	2.123	-5,84%
Livorno Capoluogo	1.713	-6,76%
Livorno Provincia	2.037	-5,78%
Lucca		
Garfagnana	1.068	-0,26%
Media valle LU	1.220	-0,32%
Piana di Lucca	1.525	-0,93%
Versilia	3.105	-1,56%
Lucca Capoluogo	1.949	-0,93%
Lucca Provincia	2.266	-1,27%
Massa Carrara		
Alta lunigiana	1.039	-1,20%

Area sud-ovest MS	1.863	-2,16%
Bassa Lunigiana	1.082	-2,14%
Montignoso	2.248	-0,47%
Massa capoluogo	2.289	-0,77%
Massa Carrara Provincia	1.743	-1,38%
Pisa		
Area Pisana	1.787	-4,51%
Colline Pisane	1.269	-3,44%
Comprensorio del cuoio	1.371	-3,81%
Val di Cecina est	1.249	-3,55%
Val di cecina ovest	1.582	-3,99%
Valdera	1.335	-3,99%
Pisa Capoluogo	2.083	-4,74%
Pisa Provincia	1.581	-4,29%
Pistoia		
Area dell'Ombone Pistoiese	1.731	0,49%
Area Valdinievole	1.547	-1,28%
Colline Montalbano	1.546	-2,81%
Montagna Pistoiese	1.578	-2,79%
Sambuca Pistoiese	1.184	-2,07%
Pistoia Capoluogo	1.495	-5,81%
Pistoia Provincia	1.562	-2,51%
Prato		
Montalbano PO	2.129	-2,72%
Montemurlo	2.008	-2,69%
Val di Bisenzio	1.572	-6,42%
Prato Capoluogo	2.047	-1,98%
Prato Provincia	2.005	-2,46%
Siena		
Chianti	1.881	-2,83%
Crete senesi	1.285	-4,30%
Monte Amiata	981	0,35%
Val D'Arbia	1.543	0,06%
Val D'Elsa	1.522	-5,27%
Val di Chiana	1.159	-3,00%
Val di Merse	1.471	-7,96%
Siena Capoluogo	2.135	-4,18%
Siena Provincia	1.530	-3,91%

Permessi di costruire - Abitazioni per classi di superficie utile 2006-2014, stanze ed accessori

	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m^2)						Totale		
	<=45	46-75	76-95	96-110	111-130	Oltre 130	Abitazioni	Stanze	Accessori
2006									
Massa C.	24	200	56	26	9	37	352	1.209	986
Lucca	206	883	218	158	74	92	1.631	6.021	5.016
Pistoia	119	303	89	15	25	22	573	2.044	1.559
Firenze	708	1.690	390	134	75	49	3.046	9.257	8.158
Prato	162	400	118	16	17	11	724	2.198	1.750
Livorno	180	448	169	48	41	20	906	3.030	2.409
Pisa	297	1.213	318	161	70	95	2.154	7.993	6.033
Arezzo	262	879	349	92	41	82	1.705	5.917	4.819
Siena	177	805	192	61	48	57	1.340	4.402	3.332
Grosseto	125	210	175	64	11	35	620	2.102	1.740
Toscana	2.260	7.031	2.074	775	411	500	13.051	44.173	35.802

2007									
Massa C.	52	236	54	38	11	21	412	1.400	980
Lucca	161	750	192	111	99	130	1.443	5.997	4.384
Pistoia	80	430	181	72	54	25	842	3.190	2.580
Firenze	509	1.629	295	83	64	36	2.616	8.087	6.684
Prato	94	469	196	33	13	17	822	2.646	2.069
Livorno	167	617	184	56	20	23	1.067	3.419	2.984
Pisa	262	1.249	499	169	72	57	2.308	8.249	6.367
Arezzo	233	632	250	99	65	56	1.335	4.714	3.817
Siena	99	609	204	42	23	18	995	3.370	2.896
Grosseto	45	348	95	35	19	16	558	1.933	1.407
Toscana	1.702	6.969	2.150	738	440	399	12.398	43.005	34.168
2008									
Massa C.	22	167	53	22	17	28	309	1.097	935
Lucca	143	498	169	81	65	120	1.076	4.323	3.237
Pistoia	78	389	84	33	8	10	602	1.956	1.557
Firenze	254	1.220	290	101	91	249	2.205	7.767	7.414
Prato	37	316	55	41	20	9	478	1.694	1.221
Livorno	77	495	122	48	18	13	773	2.527	2.221
Pisa	205	776	314	114	57	70	1.536	5.606	4.020
Arezzo	144	605	210	91	42	54	1.146	4.044	3.365
Siena	45	394	165	38	14	13	669	2.260	1.835
Grosseto	73	239	127	31	29	30	529	1.885	1.383
Toscana	1.078	5.099	1.589	600	361	596	9.323	33.159	27.188
2009									
Massa C.	59	397	96	24	23	31	630	2.016	1.590
Lucca	34	336	113	48	67	112	710	3.104	2.474
Pistoia	32	212	35	22	10	8	319	1.116	900
Firenze	127	591	161	39	28	15	961	3.156	2.675
Prato	196	225	87	22	66	8	604	1.842	1.736
Livorno	149	511	66	11	13	3	753	2.252	2.097
Pisa	122	465	124	65	40	49	865	3.318	2.588
Arezzo	176	367	135	51	53	45	827	2.896	2.719
Siena	72	285	102	33	21	36	549	1.965	1.646
Grosseto	53	181	77	32	19	30	392	1.391	1.184
Toscana	1.020	3.570	996	347	340	337	6.610	23.056	19.609

	Abitazioni per classe di superficie utile abitabile (m²)				Totale		
	<=45	46 - 75	76 - 110	Oltre 110	Abitazioni	Stanze	Accessori
2010							
Massa-C.	23	47	47	67	184	696	650
Lucca	45	344	234	175	798	3.610	2.985
Pistoia	25	277	115	31	448	1.604	1.598
Firenze	106	432	152	65	755	2.550	2.504
Livorno	38	170	114	50	372	1.256	1.319
Pisa	214	413	257	132	1.016	3.620	3.544
Arezzo	35	286	140	91	552	2.101	2.055
Siena	36	158	90	47	331	1.268	1.277
Grosseto	42	238	126	40	446	1.678	1.547
Prato	58	263	80	21	422	1.429	1.554
Toscana	622	2.628	1.355	719	5.324	19.812	19.033

2011							
Massa-C.	24	70	40	42	176	675	693
Lucca	27	133	109	104	373	1.624	1.801
Pistoia	20	262	90	68	440	1.655	1.553
Firenze	103	403	183	57	746	2.561	2.469
Livorno	123	156	82	14	375	1.068	1.402
Pisa	114	291	303	115	823	3.021	2.932
Arezzo	61	232	178	118	589	2.278	2.443
Siena	38	111	65	22	236	854	868
Grosseto	27	109	45	22	203	679	655
Prato	27	87	98	40	252	886	763
Toscana	564	1.854	1.193	602	4.213	15.301	15.579
2012							
Massa-C.	18	47	20	27	112	415	400
Lucca	14	70	80	94	258	1.183	1.348
Pistoia	25	230	69	19	343	1.144	1.356
Firenze	139	332	202	33	706	2.247	2.306
Livorno	29	103	60	19	211	710	710
Pisa	34	278	149	79	540	2.029	2.049
Arezzo	21	123	84	69	297	1.145	1.203
Siena	23	135	86	31	275	1.136	890
Grosseto	17	85	42	26	170	615	629
Prato	37	244	92	5	378	1.325	991
Toscana	357	1.647	884	402	3.290	11.949	11.882
2013							
Massa-C.	25	46	34	12	117	312	435
Lucca	20	43	66	67	196	879	913
Pistoia	3	56	34	26	119	461	512
Firenze	48	217	66	36	367	1.245	1.317
Livorno	7	46	39	17	109	411	393
Pisa	32	133	70	56	291	1.103	1.106
Arezzo	10	87	59	67	223	992	976
Siena	5	54	33	16	108	403	449
Grosseto	6	23	9	25	63	238	277
Prato	14	95	53	19	181	660	620
Toscana	170	800	463	341	1.774	6.704	6.998
2014							
Massa-C.	4	14	15	16	49	174	223
Lucca	21	35	50	53	159	726	746
Pistoia	4	28	30	19	81	343	400
Firenze	44	91	78	31	244	864	892
Livorno	10	22	29	25	86	369	362
Pisa	20	72	64	45	201	807	813
Arezzo	10	41	45	46	142	609	668
Siena	4	22	41	16	83	319	329
Grosseto	8	21	11	12	52	222	215
Prato	0	45	8	2	55	182	181
Toscana	125	391	371	265	1.152	4.615	4.829

Permessi per costruire. Abitazioni e volumi per richiedente 2006-2014

	Persona fisica		Imprese		Cooperative		Altro		Totale	
	Volume	Abitazioni	Volume	Abitazioni	Volume	Abitazioni	Volume	Abitazioni	Volume	Abitazioni
2006	1.590.253	4.037	2.557.608	7.565	467.085	1.241	70.561	208	4.685.507	13.051
2007	1.378.062	3.501	2.632.640	7.430	493.503	1.361	36.379	106	4.540.584	12.398
2008	1.077.911	2.543	2.440.460	5.715	311.762	849	66.704	216	3.896.837	9.323
2009	820.771	1.966	1.402.629	3.920	168.994	484	82.618	240	2.475.012	6.610
2010	827.919	1.942	932.113	2.483	196.848	579	112.834	320	2.069.714	5.324
2011	685.482	1.570	703.522	2.010	108.145	246	158.530	387	1.655.679	4.213
2012	467.206	981	682.856	1.894	81.226	275	54.365	140	1.285.653	3.290
2013	344.400	695	281.382	756	69.377	229	37.060	94	732.219	1.774
2014	304.498	631	147.262	404	15.875	29	32.314	88	499.949	1.152
Totale	7.496.502	17.866	11.780.472	32.177	1.912.815	5.293	651.365	1.799	21.841.154	57.135