

## **Le compravendite non residenziali in Toscana 2011 - terzo trimestre 2019**

A cura del Centro Studi  
Ance Toscana



Gli immobili non residenziali rappresentano un mercato segmentato in molteplici comparti distinti per l'utilizzo degli immobili stessi. Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento in quest'analisi sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7).

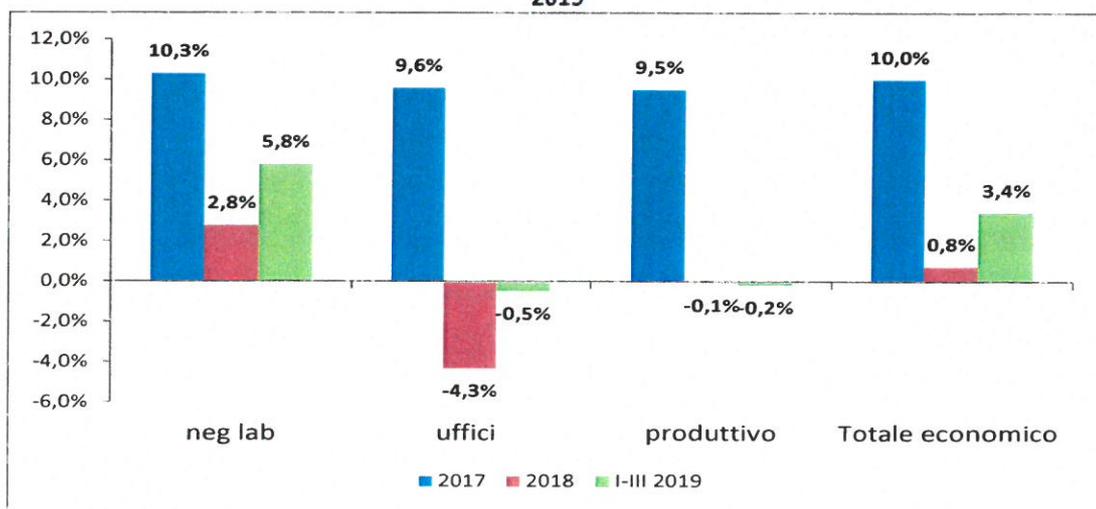
Va premesso come non si raggiungano numeri importanti in termini assoluti con le transazioni non residenziali: dal 2011 ad oggi il valore totale annuo non supera mai le 4.500 compravendite, di cui il 60% riguardano negozi e laboratori mentre gli uffici ed i capannoni si dividono il restante con un 20% ciascuno.

**Tab. 1 Transazioni immobiliari non residenziali totale e per destinazione 2011- III se. 2019**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I-III 2019
<b>Negozi Laboratori</b>	2.542	1.906	1.890	1.993	2.139	2.278	2.513	2.583	1.916
<b>Uffici</b>	1.098	761	829	659	759	807	885	847	580
<b>Produttivo</b>	709	584	604	645	690	740	810	810	577
<b>Totale economico</b>	4.349	3.251	3.323	3.297	3.588	3.825	4.208	4.239	3.073

Il mercato immobiliare non residenziale aveva registrato una ripresa nel 2017 (+10% condiviso da tutte le tipologie di immobili) cui ha fatto seguito una frenata nel 2018 (+0,8%), alla quale ha concorso il deciso calo degli uffici con -4,3%. Nei primi nove mesi del 2019 si registra una moderata ripresa (+3,4%) trainata solo dai negozi e laboratori (+5,8%) mentre le compravendite di uffici e capannoni sono praticamente stabili.

**Graf. 1 Transazioni immobiliari non residenziali totali e per destinazione var. % 2017-2018 e I-III trim. 2019**



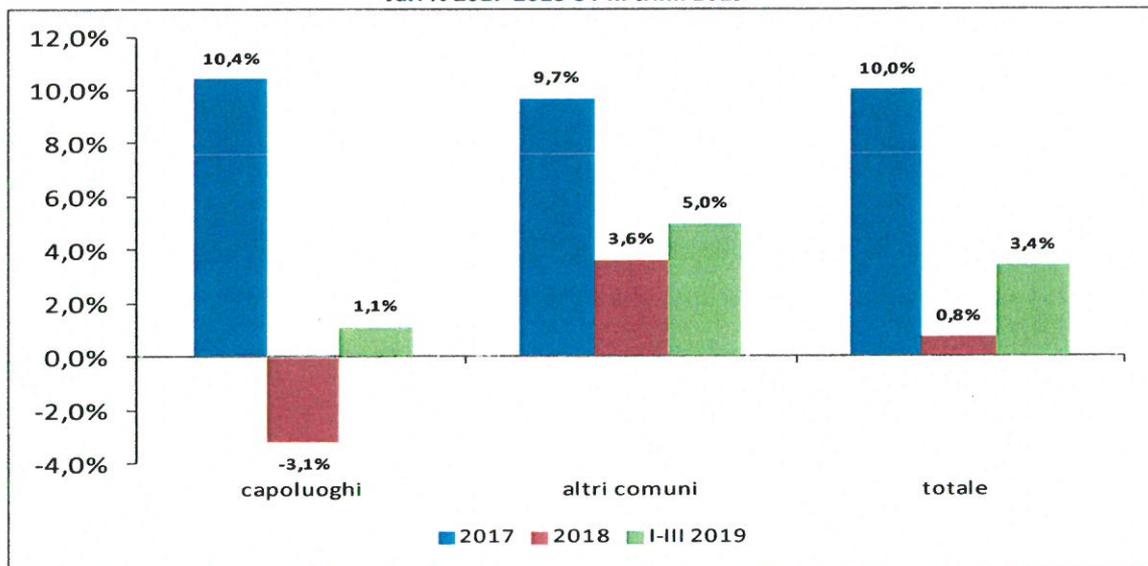
Il mercato non residenziale si ripartisce per il 40% nei capoluoghi mentre il 60% riguarda i comuni non capoluogo: i picchi si fermano rispettivamente appena al di sotto di 1.800 e 2.700 transazioni.

**Tab. 2 Transazioni immobiliari non residenziali capoluoghi e altri comuni totali 2011-- I-III 2019**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I-III 2019
<b>Capoluoghi</b>	1.677	1.268	1.324	1.339	1.568	1.627	1.796	1.740	1.229
<b>Altri comuni</b>	2.673	1.983	1.999	1.958	2.021	2.198	2.412	2.500	1.844
<b>Totale</b>	<b>4.349</b>	<b>3.251</b>	<b>3.323</b>	<b>3.297</b>	<b>3.588</b>	<b>3.825</b>	<b>4.208</b>	<b>4.239</b>	<b>3.073</b>

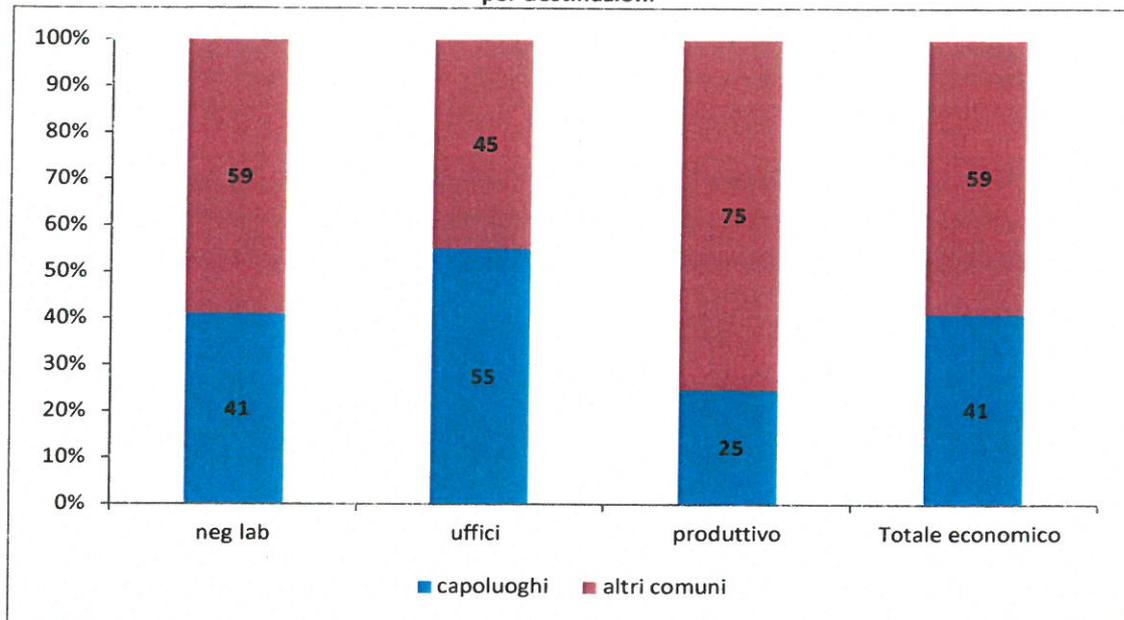
Mentre le dinamiche degli altri comuni si mantengono sempre positive a partire dal 2015, i capoluoghi segnano una contrazione del - 3,1% nel 2018 ed un modesto +1,1% nei primi nove mesi 2019.

**Graf. 2 Transazioni immobiliari non residenziali totali capoluoghi e altri comuni var. % 2017-2018 e I-III trim. 2019**



Se si guarda il totale delle transazioni non residenziali nel periodo 2011-2019 emerge come nei capoluoghi sia localizzato il 55% delle compravendite di uffici mentre negli altri comuni si ha la maggior quota di compravendite di capannoni (75%) e di negozi e laboratori (59%).

**Graf. 3 Transazioni immobiliari non residenziali cumulate 2011-- I-III 2019 Composizione % per destinazioni**



C'è una sola provincia nella quale le transazioni non residenziali si collocano, negli ultimi anni, a cavallo delle 1000 unità ed è la provincia di Firenze, seguita a distanza dalla provincia di Pisa e Prato che tuttavia non superano la soglia delle 500 unità.

**Tab. 3 Transazioni immobiliari non residenziali totali 2011 – I-III 2019 per province**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I-III 2019
AR	466	310	333	358	315	307	339	407	216
FI	1.106	902	888	898	1.008	1.138	1.174	1.213	968
GR	248	183	224	187	159	222	225	229	167
LI	372	245	308	354	334	338	320	326	229
LU	462	326	305	311	321	335	433	385	265
MS	188	139	124	145	133	143	178	162	119
PI	496	395	387	360	386	422	488	452	353
PO	434	302	348	293	369	403	491	462	322
PT	286	194	186	175	277	243	284	300	195
SI	290	255	220	216	287	274	277	304	239
Toscana	4.349	3.251	3.323	3.297	3.588	3.825	4.208	4.239	3.073

L'andamento delle province è sostanzialmente omogeneo nel 2017: solo Livorno segna un dato negativo (-5,2%) mentre a Lucca, Massa Carrara e Prato la crescita supera il 20%.

Nel 2018 sono quattro le province (Lucca, Massa Carrara, Pisa, Prato) che registrano un calo piuttosto significativo, mentre nei primi nove mesi del 2019 sono cinque le province dove si hanno riduzioni delle compravendite (Arezzo, Livorno, Lucca, Prato, Pistoia). Tre sole province hanno sempre dati in crescita, Firenze Grosseto e Siena.

**Tab. 4 Transazioni immobiliari non residenziali totali var. % 2017-2018 e I-III trim. 2019 per provincia**

	2017	2018	I-III 2019
AR	10,2%	20,1%	-20,6%
FI	3,2%	3,4%	10,1%
GR	1,3%	1,6%	10,1%
LI	-5,2%	1,8%	-4,9%
LU	29,3%	-11,0%	-0,6%
MS	24,1%	-8,8%	9,4%
PI	15,6%	-7,4%	13,0%
PO	21,7%	-5,8%	-3,7%
PT	17,1%	5,5%	-4,6%
SI	1,1%	9,9%	18,7%
Toscana	10,0%	0,8%	3,4%

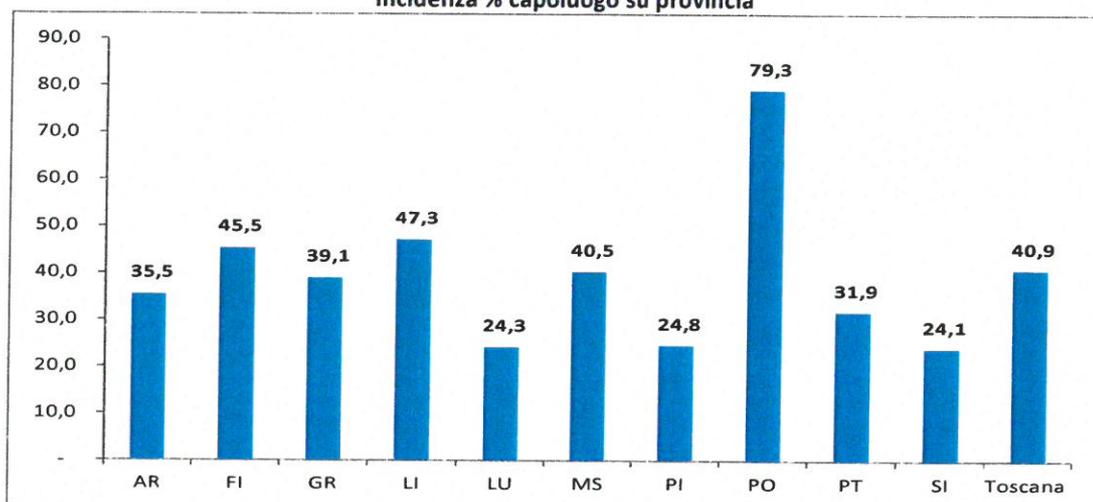
Tra i capoluoghi nessuno mostra una serie costantemente positiva, tutti segnano almeno un anno in calo su quello precedente. Per i comuni non capoluogo sono invece quattro le province (Firenze Massa Carrara, Prato e Siena) sempre in area positiva.

**Tab. 5 Transazioni immobiliari non residenziali totali var. % 2017-2018 e I-III trim. 2019 capoluoghi e altri comuni**

	Capoluoghi			Altri comuni		
	2017	2018	I-III 2019	2017	2018	I-III 2019
AR	-3,2%	26,4%	-20,2%	19,9%	16,4%	-20,8%
FI	5,2%	-0,7%	14,2%	1,3%	7,1%	6,8%
GR	-31,0%	19,1%	10,6%	28,7%	-6,4%	9,8%
LI	-10,9%	16,2%	-12,4%	-0,3%	-9,3%	2,4%
LU	28,5%	-22,8%	-7,6%	29,7%	-6,7%	1,7%
MS	36,8%	-27,1%	8,8%	14,9%	6,8%	9,7%
PI	20,0%	-24,5%	10,2%	14,0%	-0,9%	13,8%
PO	24,3%	-8,3%	-5,4%	11,3%	5,5%	2,1%
PT	74,6%	-21,1%	7,2%	-4,6%	23,9%	-9,5%
SI	-7,2%	37,5%	-21,5%	3,1%	4,0%	31,7%
Toscana	10,4%	-3,1%	1,1%	9,7%	3,6%	5,0%

Il capoluogo, che mediamente ha una incidenza del 40% su totale delle transazioni, sfiora l'80% a Prato (valore spiegabile con il peso territoriale del capoluogo sul totale della provincia), mentre Firenze e Livorno sono di poco al di sotto del 50%. Particolarmente bassa l'incidenza del capoluogo – attorno al 25% - a Lucca, Pisa e Siena.

**Graf. 4 Transazioni immobiliari non residenziali totali cumulati 2011-2019  
Incidenza % capoluogo su provincia**



Le variazioni a livello di provincia ovviamente risentono dei bassi valori assoluti registrati, per cui queste vanno lette con la necessaria consapevolezza e cautela.

Le compravendite di negozi e laboratori mostrano dinamiche positive in tutto il periodo considerato a Firenze, Lucca e Siena mentre dati negativi sia nel 2018 che nel 2019 si hanno a Pistoia.

**Tab. 6 Transazioni totali negozi e laboratori var. % 2017-2018 e I-III trim. 2019 per provincia**

	2017	2018	I-III 2019
AR	8,8%	25,6%	-19,4%
FI	3,7%	7,0%	19,5%
GR	13,4%	-8,5%	7,4%
LI	-10,2%	6,4%	-2,8%
LU	28,1%	0,4%	5,0%
MS	44,0%	4,3%	-3,8%
PI	1,5%	5,1%	-0,6%
PO	32,0%	-16,2%	3,2%
PT	24,8%	-9,1%	-6,1%
SI	4,4%	1,0%	24,9%
Toscana	10,3%	2,8%	5,8%

Le compravendite degli uffici mostrano valori sempre positivi soltanto a Prato mentre nelle altre province – con variazioni assai ampie – si registra almeno un periodo con un risultato negativo.

**Tab. 7 Transazioni totali uffici var. % 2017-2018 e I-III trim. 2019 per provincia**

	2017	2018	I-III 2019
AR	-5,6%	24,7%	-38,1%
FI	4,0%	-14,1%	3,6%
GR	-39,8%	64,7%	43,2%
LI	22,6%	-25,1%	-8,8%
LU	19,8%	-20,6%	-31,4%
MS	0,2%	-27,5%	51,1%
PI	36,6%	-12,0%	8,6%
PO	1,8%	23,9%	8,5%
PT	79,5%	-0,1%	20,9%
SI	21,9%	23,1%	-18,3%
Toscana	9,6%	-4,3%	-0,5%

7

Per il produttivo, (capannoni), nei quali i numeri in esame sono più ridotti, nessuna provincia mostra dati positivi in tutti e tre gli anni (o frazione) considerati.

**Tab. 8 Transazioni totali capannoni var. % 2017-2018 e I-III trim. 2019 per provincia**

	2017	2018	I-III 2019
AR	48,4%	-12,1%	2,0%
FI	-0,2%	14,8%	-17,2%
GR	22,5%	-13,9%	-35,0%
LI	-18,6%	27,7%	-6,3%
LU	50,2%	-31,4%	28,5%
MS	21,6%	-17,6%	7,5%
PI	39,5%	-28,9%	59,3%
PO	17,6%	-3,1%	-21,6%
PT	-25,8%	62,5%	-17,1%
SI	-21,5%	23,9%	44,5%
Toscana	9,5%	-0,1%	-0,2%

**Ta. 9 NEGOZI /LABORATORI**

PROVINCE	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I-III 2018	I-III 2019
<b>CAPOLUOGHI</b>										
AR	72	74	82	86	65	90	88	113	73	60
FI	324	247	267	268	326	331	367	393	279	323
GR	56	38	43	30	29	50	41	50	39	38
LI	84	70	68	126	71	96	83	91	63	55
LU	53	56	37	38	52	54	59	52	36	37
MS	25	19	24	29	17	30	37	31	22	18
PI	66	49	68	56	62	68	76	62	39	44
PO	177	107	104	138	134	162	218	181	129	127
PT	55	31	27	30	89	38	75	53	39	37
SI	47	35	35	28	92	34	32	41	28	30
<b>Toscana</b>	<b>958</b>	<b>725</b>	<b>755</b>	<b>828</b>	<b>937</b>	<b>953</b>	<b>1.076</b>	<b>1.067</b>	<b>747</b>	<b>767</b>
<b>ALTRI COMUNI</b>										
AR	239	136	144	151	145	125	145	180	126	100
FI	401	332	299	296	319	379	369	394	279	345
GR	92	75	80	77	67	82	109	87	61	70
LI	111	66	65	106	83	105	98	101	71	75
LU	177	146	127	140	139	133	181	189	126	133
MS	67	64	58	47	49	36	58	68	45	46
PI	211	150	170	146	168	192	189	216	159	153
PO	48	38	32	37	39	41	49	44	35	42
PT	120	63	75	74	97	106	104	110	76	70
SI	118	111	85	90	97	126	135	128	88	115
<b>Toscana</b>	<b>1.583</b>	<b>1.181</b>	<b>1.136</b>	<b>1.165</b>	<b>1.203</b>	<b>1.325</b>	<b>1.437</b>	<b>1.516</b>	<b>1.064</b>	<b>1.149</b>
<b>TOTALE</b>										
AR	312	210	226	238	211	215	234	293	199	160
FI	725	579	566	564	644	710	736	787	558	667
GR	148	113	123	107	96	132	150	137	100	107
LI	194	136	132	232	154	201	181	192	134	130
LU	230	201	164	178	191	188	240	241	162	170
MS	93	83	83	76	67	66	95	99	67	64
PI	277	199	238	202	230	260	264	278	198	196
PO	224	144	137	175	173	203	268	224	164	169
PT	174	94	102	104	186	144	179	163	115	108
SI	165	146	119	118	189	160	167	169	116	144
<b>Toscana</b>	<b>2.542</b>	<b>1.906</b>	<b>1.890</b>	<b>1.993</b>	<b>2.139</b>	<b>2.278</b>	<b>2.513</b>	<b>2.583</b>	<b>1.811</b>	<b>1.916</b>

**Tab. 10 UFFICI**

	CAPOLUOGHI										
PROVINCE	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I-III 2018	2019 I-III	
AR	40	36	37	32	29	33	31	37	21	17	
FI	119	118	89	131	174	177	177	145	104	117	
GR	41	21	29	20	27	31	15	25	15	27	
LI	65	38	57	37	31	34	31	37	30	30	
LU	39	17	24	22	20	27	48	31	25	16	
MS	47	14	14	29	31	24	33	20	13	19	
PI	36	44	28	23	24	33	38	31	21	22	
PO	127	86	152	40	66	78	75	98	61	63	
PT	16	8	6	13	19	10	25	22	10	20	
SI	19	24	24	18	28	15	16	22	18	8	
<b>Toscana</b>	<b>546</b>	<b>405</b>	<b>460</b>	<b>364</b>	<b>448</b>	<b>461</b>	<b>487</b>	<b>467</b>	<b>318</b>	<b>338</b>	
	ALTRI COMUNI										
AR	53	26	30	36	33	28	26	34	26	12	
FI	95	88	98	50	65	78	88	82	66	59	
GR	37	18	39	17	12	26	19	32	19	21	
LI	41	17	19	26	24	35	54	26	19	14	
LU	119	56	65	52	55	66	63	57	41	30	
MS	19	22	14	27	11	28	20	18	9	15	
PI	71	54	42	32	50	33	51	48	32	35	
PO	5	6	4	3	9	2	6	3	2	6	
PT	53	35	25	25	27	20	29	31	24	21	
SI	60	35	33	27	26	32	42	49	29	30	
<b>Toscana</b>	<b>552</b>	<b>356</b>	<b>369</b>	<b>294</b>	<b>311</b>	<b>347</b>	<b>398</b>	<b>380</b>	<b>264</b>	<b>242</b>	
	TOTALE										
AR	93	61	67	68	62	60	57	71	47	29	
FI	213	206	187	182	238	255	265	227	170	176	
GR	78	39	68	37	39	57	34	56	34	48	
LI	106	54	76	63	55	69	84	63	49	44	
LU	157	74	89	74	75	93	111	88	66	45	
MS	65	36	28	56	42	52	53	38	22	33	
PI	107	98	70	54	74	65	89	78	52	57	
PO	132	92	155	43	75	80	81	101	63	69	
PT	68	42	31	38	46	30	54	53	34	41	
SI	79	59	57	45	54	47	57	71	47	38	
<b>Toscana</b>	<b>1.098</b>	<b>761</b>	<b>829</b>	<b>659</b>	<b>759</b>	<b>807</b>	<b>885</b>	<b>847</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	

**Tab. 11 PRODUTTIVO**

PROVINCE	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I-III 2018	I-III 2019
<b>CAPOLUOGHI</b>										
AR	4	10	8	9	10	7	7	8	2	0
FI	10	10	5	11	17	28	20	22	14	13
GR	19	15	11	14	5	21	15	10	8	4
LI	39	26	16	24	27	25	25	33	25	18
LU	23	9	1	8	8	9	9	6	5	8
MS	10	8	11	6	8	6	12	9	7	9
PI	7	7	15	13	5	12	22	10	7	8
PO	48	38	34	44	90	81	106	87	69	56
PT	8	14	6	16	10	19	17	17	10	6
SI	5	2	3	2	2	4	1	4	3	1
<b>Toscana</b>	<b>172</b>	<b>139</b>	<b>110</b>	<b>147</b>	<b>183</b>	<b>213</b>	<b>233</b>	<b>206</b>	<b>150</b>	<b>123</b>
<b>ALTRI COMUNI</b>										
AR	58	28	32	43	32	26	42	35	24	26
FI	159	107	129	141	108	145	153	177	137	112
GR	4	17	22	29	19	13	26	26	11	8
LI	33	29	84	35	98	42	30	37	33	36
LU	51	42	51	52	46	45	73	50	34	42
MS	20	11	2	8	17	19	18	17	13	12
PI	105	92	64	91	77	85	113	86	56	93
PO	30	28	22	31	32	39	36	50	38	28
PT	36	44	48	17	36	50	35	66	46	40
SI	42	49	40	51	42	63	52	61	36	56
<b>Toscana</b>	<b>537</b>	<b>446</b>	<b>495</b>	<b>499</b>	<b>507</b>	<b>527</b>	<b>577</b>	<b>604</b>	<b>428</b>	<b>453</b>
<b>TOTALE</b>										
AR	62	38	41	52	42	33	48	43	26	26
FI	168	117	134	152	126	173	173	199	151	125
GR	23	32	33	43	24	34	41	36	19	12
LI	72	55	100	59	125	67	55	70	58	54
LU	74	51	52	60	55	54	82	56	39	50
MS	30	19	13	14	25	25	30	25	20	21
PI	112	99	79	104	82	97	135	96	63	101
PO	78	65	56	76	122	120	142	137	108	84
PT	44	58	54	33	46	69	51	83	56	47
SI	46	51	43	53	44	67	53	65	39	57
<b>Toscana</b>	<b>709</b>	<b>584</b>	<b>604</b>	<b>645</b>	<b>690</b>	<b>740</b>	<b>810</b>	<b>810</b>	<b>577</b>	<b>577</b>

