

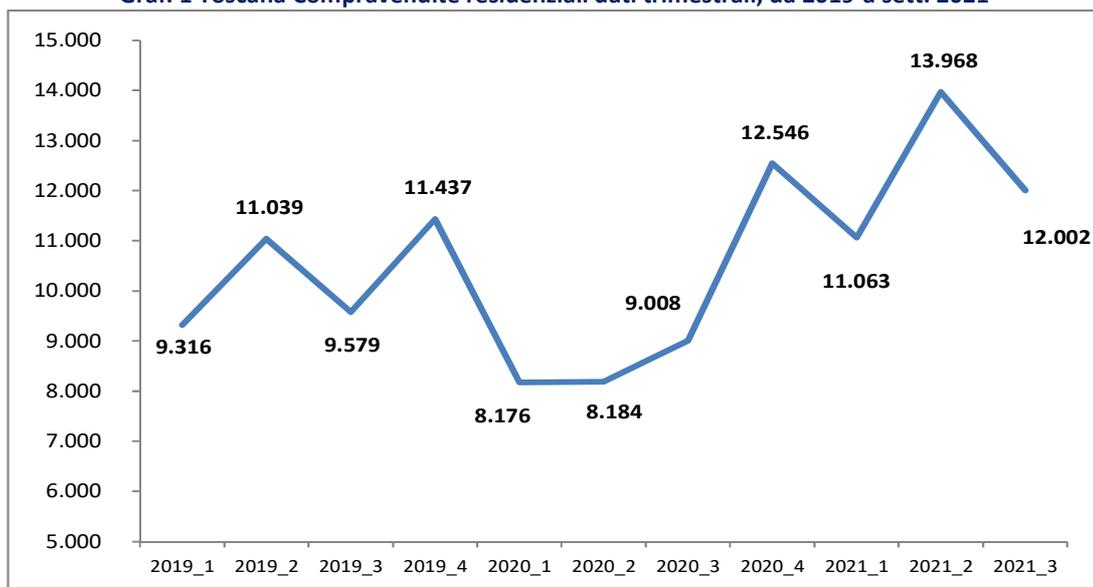
Il mercato residenziale in Toscana nel periodo gennaio - settembre 2021

**A cura del Centro Studi
Ance Toscana**

I dati trimestrali relativi alle transazioni per immobili residenziali in Toscana presentano un andamento fortemente divergente; si evidenzia da un lato l’impatto negativo conseguente alla pandemia, con il crollo del numero delle operazioni nei primi tre trimestri del 2020 andamento compensato già a partire dall’ultimo trimestre del 2020 che mette in evidenza un deciso rimbalzo che porta il dato del trimestre a superare le 12.500 compravendite.

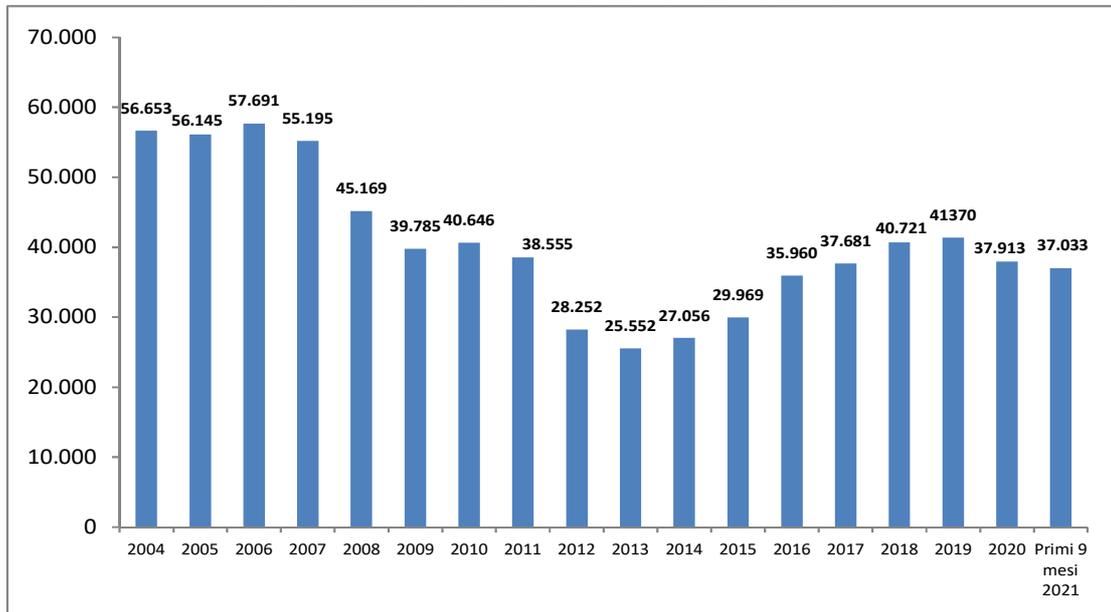
Con la consueta ciclicità trimestrale, la tendenza al rialzo è proseguita anche nei primi tre trimestri del 2021.

Graf. 1 Toscana Compravendite residenziali dati trimestrali, da 2019-a sett. 2021



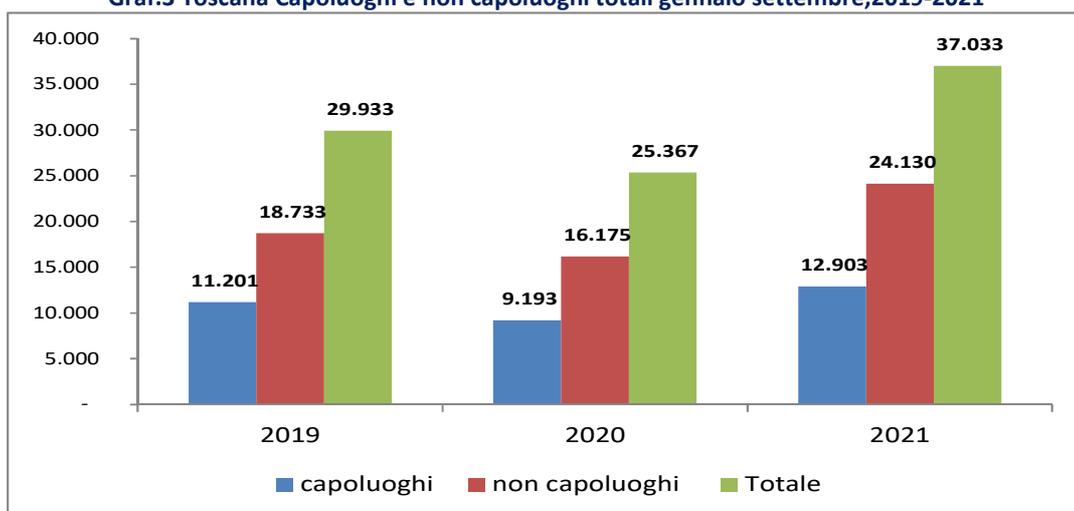
Se il quarto trimestre 2021 confermerà l’abituale rialzo del numero delle compravendite sui livelli del corrispondente periodo del 2020, a fine anno dalle 37.000 transazioni dei primi nove mesi si potrebbe tornare a superare nella regione la soglia delle 50.000 compravendite, vicina ai livelli pre-crisi del 2007, a conferma che il ciclo del mercato immobiliare si svolge su onde lunghe di durata tra i 12 ed i 15 anni.

Graf. 2 Toscana Transazioni residenziali 2004- sett. 2021



Nei primi 9 mesi del 2021 la ripresa ha interessato sia i comuni capoluogo, saliti a 12.900 transazioni con un + 40% sul 2020 (il calo era stato del 17,9% nel corrispondente periodo 2020 sul 2019) sia i comuni non capoluogo, saliti ad oltre 24.000 compravendite con un aumento del 49% (nel 2020 il dato era calato del 13,7%). In Totale si superano nei primi nove mesi le 37.000 compravendite, segnando un incremento del 46%, a fronte di una contrazione del 15,3% nel 2020

Graf.3 Toscana Capoluoghi e non capoluoghi totali gennaio settembre,2019-2021



Le diverse province condividono tutte la ripresa del 2021 con qualche differenziazione di intensità. Tra i capoluoghi, restano al di sotto del 30% di incremento Siena (24,1%), Pisa e Prato entrambe al 27,2%. mentre esplose il dato a Grosseto (81,2%) e Massa (66,0%). Tra i non capoluogo, la provincia di Firenze (+35,0%) e quella di Prato (+31,0%) registrano la crescita più contenuta, mentre incrementi più consistenti si trovano Grosseto (90,4%), Massa (63,6%) e Livorno (+61,7%): è quindi la costa a dare un ritmo accelerato alla ripresa del mercato immobiliare residenziale.

Tab. 1 Capoluoghi e non capoluoghi totale per provincia, gennaio settembre 2020- 2021 con var. %

	2021			2020			2021 var.		
	capoluoghi	non capoluogo	totale	capoluoghi	non capoluogo	totale	capoluoghi	non capoluogo	totale
AR	765	1.933	2.698	534	1.259	1.793	43,3%	53,5%	50,5%
FI	4.029	5.788	9.817	2.954	4.286	7.240	36,4%	35,0%	35,6%
GR	1.043	2.322	3.366	576	1.220	1.795	81,2%	90,4%	87,5%
LI	1.736	2.718	4.454	1.216	1.681	2.897	42,8%	61,7%	53,7%
LU	923	2.936	3.859	590	1.926	2.516	56,4%	52,4%	53,3%
MS	554	1.183	1.738	334	723	1.057	66,0%	63,6%	64,4%
PI	1.042	3.212	4.254	819	2.225	3.044	27,2%	44,3%	39,7%
PO	1.623	538	2.161	1.276	411	1.687	27,2%	31,0%	28,1%
PT	722	1.749	2.471	518	1.207	1.725	39,3%	44,9%	43,2%
SI	467	1.750	2.217	376	1.236	1.612	24,1%	41,6%	37,5%
Toscana	12.903	24.130	37.033	9.193	16.175	25.367	40,4%	49,2%	46,0%