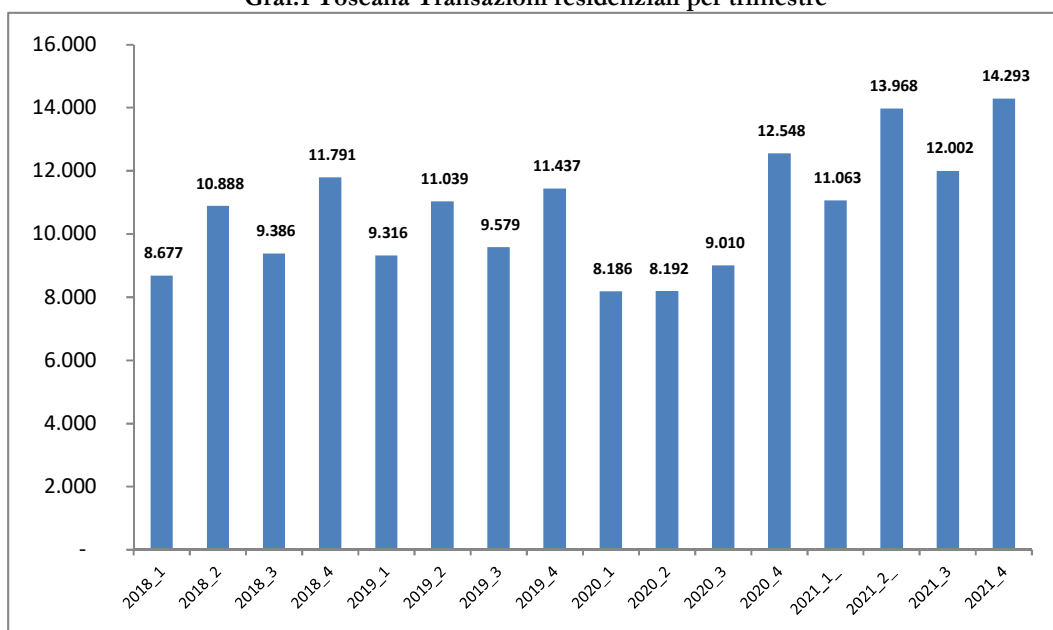


IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN TOSCANA NEL 2021

**A cura del Centro Studi
Ance Toscana**

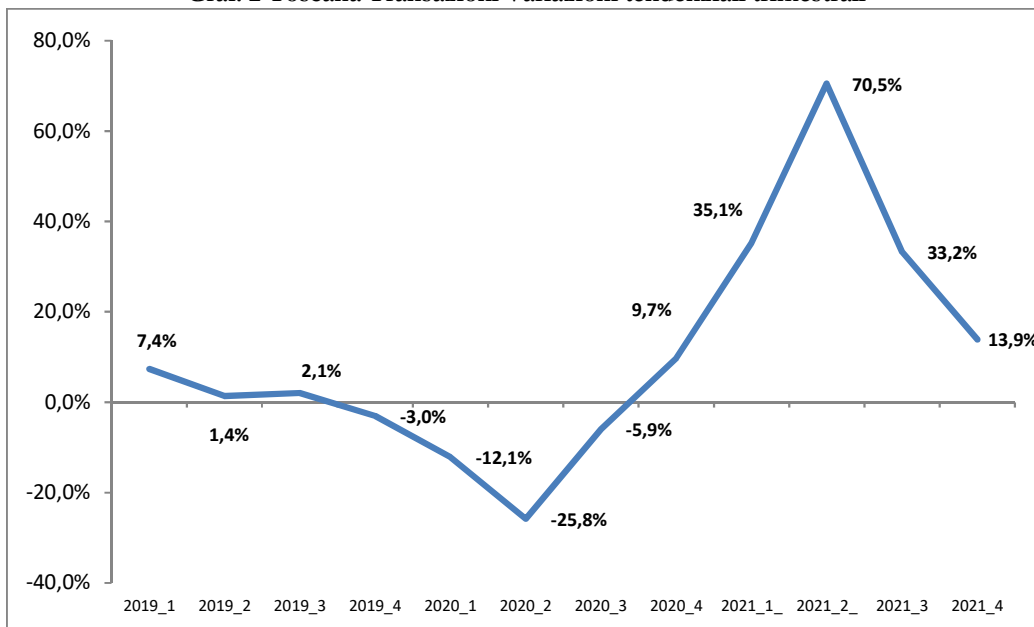
I dati OMI- Agenzia delle Entrate sulle transazioni per immobili residenziali nel 2021- mostrano la decisa accelerazione che è maturata nei diversi trimestri, in recupero “sull’Annus horribilis” della pandemia, il 2020, che aveva visto una decisa contrazione dopo un biennio di relativa stabilità di un mercato, comunque orientato alla ripresa dopo una lunga fase negativa.

Graf.1 Toscana Transazioni residenziali per trimestre



La caduta nel 2020 aveva raggiunto, nel secondo trimestre, un picco negativo superiore al - 25% per poi attenuarsi fino a segnare un valore positivo (+9,7%) nel quarto trimestre dell’anno: il 2021 è iniziato con una forte accelerata fino al +70% del secondo trimestre, in recupero deciso dopo il crollo dell’anno precedente, per poi smorzarsi nei trimestri successivi fino al +13% del quarto trimestre del 2021.

Graf. 2 Toscana Transazioni Variazioni tendenziali trimestrali



Le transazioni nei comuni capoluogo hanno in linea generale un andamento più rallentato rispetto ai comuni non capoluogo: la crescita delle transazioni nel secondo trimestre 2021 è del 54,1% nei capoluoghi e dell'80,4% dei non capoluogo, rispetto al dato medio del 70%.

Tab. 1 Transazioni trimestrali capoluoghi e non capoluogo e relative variazioni % tendenziali

	2019_1	2019_2	2019_3	2019_4	2020_1	2020_2	2020_3	2020_4	2021_1	2021_2	2021_3	2021_4
capoluoghi	3.513	4.146	3.541	4.180	3.053	3.083	3.063	4.362	3.998	4.752	4.154	4.850
non capoluoghi	5.803	6.893	6.038	7.257	5.133	5.110	5.947	8.185	7.065	9.217	7.849	9.443
	variazione % corrispondente trimestre anno precedente											
capoluoghi	3,6%	-2,0%	-1,7%	-3,3%	-13,1%	-25,6%	-13,5%	4,4%	31,0%	54,1%	35,6%	11,2%
non capoluoghi	9,8%	3,6%	4,4%	-2,8%	-11,5%	-25,9%	-1,5%	12,8%	37,6%	80,4%	32,0%	15,4%

Guardando ai dati cumulati annui, nel 2021, in Toscana si torna a superare la soglia delle 50 mila transazioni, a 51.327 con un incremento del 35,3% sull'anno precedente. Nettamente al di sopra della media regionale è la crescita delle transazioni a Grosseto (+62,1%) e Massa Carrara (+54,3%) mentre Prato (+23,4%), Siena (+25,6%) e Firenze mostrano gli incrementi più contenuti.

Tab. 2 Transazioni totali per provincia e per anno e relative variazioni % su anno precedente

	Transazioni totali				Variazioni %anno precedente		
	2018	2019	2020	2021	2019	2020	2021
AR	2.809	2.918	2.731	3.742	3,9%	-6,4%	37,0%
FI	12.050	11.436	10.525	13.447	-5,1%	-8,0%	27,8%
GR	2.763	3.068	2.829	4.587	11,1%	-7,8%	62,1%
LI	4.620	4.821	4.399	6.171	4,3%	-8,8%	40,3%
LU	3.992	4.250	3.814	5.395	6,5%	-10,2%	41,4%
MS	1.808	1.766	1.607	2.480	-2,3%	-9,0%	54,3%
PI	4.705	4.921	4.501	5.958	4,6%	-8,5%	32,4%
PO	2.618	2.775	2.459	3.036	6,0%	-11,4%	23,4%
PT	2.742	2.762	2.593	3.401	0,7%	-6,1%	31,2%
SI	2.635	2.654	2.476	3.111	0,7%	-6,7%	25,6%
Toscana	40.741	41.370	37.936	51.327	1,5%	-8,3%	35,3%

Arrivano a 17.754 le transazioni nei comuni capoluogo della Toscana, realizzando una crescita del 30,9% sull'anno precedente. Sono Grosseto (+57,1%) e Massa (+49,8%) a mostrare la crescita più elevata mentre Siena si ferma ad un modesto +10,2%.

Tab.3 Transazioni per comune capoluogo per provincia e per anno e relative variazioni % su anno precedente

	Transazioni capoluogo				Variazioni %anno precedente		
	2018	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Arezzo	870	884	774	1.059	1,6%	-12,4%	36,8%
Firenze	5.369	4.967	4.214	5.433	-7,5%	-15,1%	28,9%
Grosseto	938	1.039	921	1.447	10,7%	-11,4%	57,1%
Livorno	1.967	2.061	1.840	2.396	4,8%	-10,7%	30,2%
Lucca	1.007	1.039	906	1.244	3,1%	-12,8%	37,3%
Massa	544	581	525	786	6,7%	-9,7%	49,8%
Pisa	1.336	1.277	1.146	1.462	-4,4%	-10,2%	27,6%
Prato	2.039	2.116	1.858	2.285	3,8%	-12,2%	23,0%
Pistoia	886	854	790	994	-3,6%	-7,5%	25,8%
Siena	593	564	587	647	-4,9%	4,2%	10,2%
Toscana	15.550	15.381	13.561	17.754	-1,1%	-11,8%	30,9%

Le transazioni nei comuni non capoluogo in Toscana nel 2021 sono 33.573 con un incremento del 37,7%. I comuni non capoluogo delle province di Grosseto (+64,6%) e Massa Carrara (+56,5%) confermano la loro dinamica positiva mentre sotto la soglia del 30% si trovano solo Prato (+24,8%) e Firenze (+27,0%).

Tab. 4 Transazioni comuni non capoluogo per provincia e per anno e relative variazioni % su anno precedente

	Transazioni non capoluogo				Variazioni %anno precedente		
	2018	2019	2020	2021	2019	2020	2021
AR	1.939	2.034	1.957	2.683	4,9%	-3,8%	37,1%
FI	6.681	6.469	6.311	8.013	-3,2%	-2,4%	27,0%
GR	1.824	2.029	1.908	3.140	11,2%	-6,0%	64,6%
LI	2.653	2.760	2.559	3.775	4,0%	-7,3%	47,5%
LU	2.985	3.211	2.909	4.151	7,6%	-9,4%	42,7%
MS	1.263	1.185	1.082	1.694	-6,2%	-8,7%	56,5%
PI	3.369	3.644	3.354	4.495	8,2%	-8,0%	34,0%
PO	579	659	601	750	13,8%	-8,7%	24,8%
PT	1.855	1.908	1.804	2.408	2,8%	-5,5%	33,5%
SI	2.043	2.090	1.889	2.463	2,3%	-9,6%	30,4%
	25.192	25.989	24.375	33.573	3,2%	-6,2%	37,7%