



Direzione Risorse Tecnologiche
Servizio statistica e toponomastica

Bollettino mensile di Statistica

Novembre 2011



Sistema Statistico Nazionale
Comune di Firenze
Ufficio Comunale di Statistica

Dirigente
Riccardo Innocenti

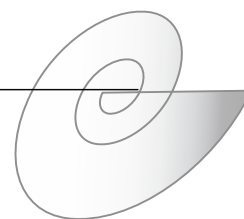
Responsabile Posizione Organizzativa Statistica
Gianni Dugheri

Progetto grafico
Maria Angela Sena

Composizione
Francesca Crescioli
Vieri Del Panta

Collaborazione
Stefano Magni

Pubblicazione realizzata ai sensi della Legge 16 novembre 1939, n. 1823

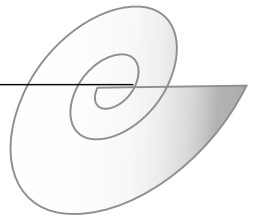


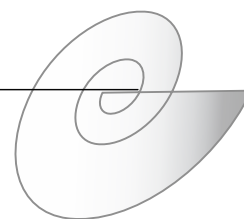
SOMMARIO

Presentazione	5
Popolazione	7
Economia	10
Ambiente e territorio	14

La statistica per la città. Studi e ricerche

Quotazioni immobiliari. Confronto fra 2009, 2010 e I semestre 2011	17
--	----



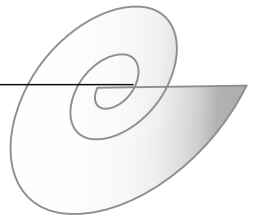


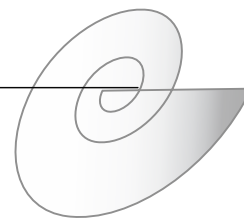
La necessità di produrre un focus sui principali dati statistici disponibili ogni mese ha indotto l'ufficio comunale di statistica di Firenze a impegnarsi nella pubblicazione di un bollettino mensile. A differenza di altre e più celebrate pubblicazioni con questo nome, sia nazionali, sia settoriali, sia di altre amministrazioni comunali, questo bollettino non ha una struttura fissa, con tabelle che si ripetono ogni volta con dati aggiornati. Pur mantenendo una struttura per capitoli, presenta di volta in volta brevi sintesi su aspetti di interesse desumibili dalle banche dati e dagli archivi statistici a disposizione. Questo mese il focus riguarda i residenti nel Comune di Firenze fra 18 e 40 anni e in particolare la loro situazione rispetto alla permanenza nella famiglia di origine.

Pubblichiamo anche i report completi di studi e ricerche che precedentemente erano editi nella collana "La statistica per la città". Questo mese viene illustrata una analisi sulle quotazioni immobiliari mettendo a confronto il 2009, 2010 e il primo semestre del 2011.

Il bollettino ha una limitata tiratura cartacea, ma è disponibile in formato elettronico in rete civica e nel portale dell'ufficio associato di statistica dell'area fiorentina, all'indirizzo <http://statistica.fi.it>.

La pubblicazione viene effettuata in ottemperanza alle disposizioni della Legge 16 novembre 1939, n. 1823, art. 3.





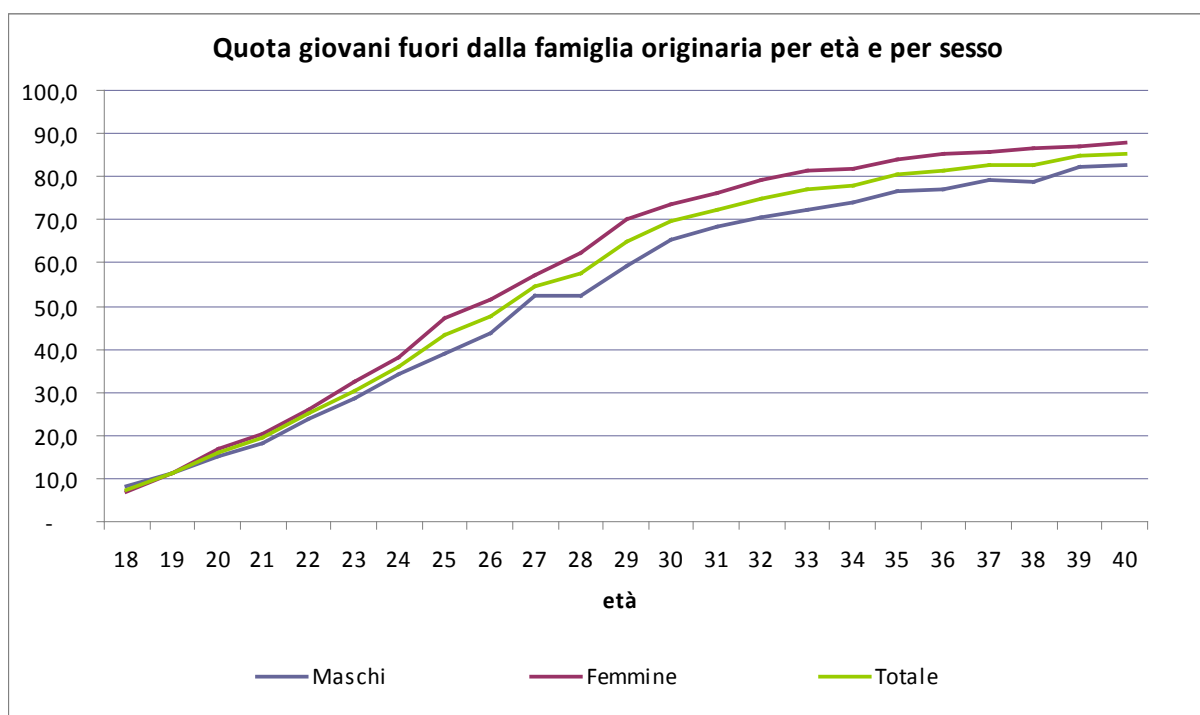
Popolazione

- ***I residenti a Firenze al 31 ottobre 2011 sono 374.045 di cui 53.231 stranieri.***
- ***La percentuale di stranieri sul totale dei residenti è pari al 14,2%.***
- ***Dall'inizio dell'anno i residenti sono aumentati di 2.763 unità.***
- ***I maschi di età tra i 18 e i 40 anni che vivono fuori dalla famiglia dei genitori sono complessivamente 28.238 (pari al 58,5% del totale) mentre 20.030 risiedono ancora con almeno un genitore.***
- ***Le femmine di età tra i 18 e i 40 anni che vivono fuori dalla famiglia dei genitori sono complessivamente 32.337 (pari al 65,6% del totale) mentre 16.926 risiedono ancora con almeno un genitore.***
- ***La quota di maschi giovani che vivono fuori dalla famiglia supera quella di coloro che vivono ancora in famiglia attorno ai 27 anni; per le femmine il superamento avviene invece un anno prima.***

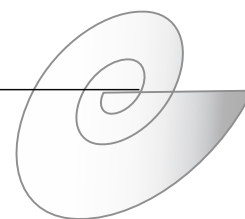
I residenti a Firenze al 31 ottobre 2011 sono 374.045 di cui 53.231 stranieri. Dall'inizio dell'anno i residenti sono aumentati di 2.763 unità.

L'attenzione di questo mese si è concentrata sui residenti tra 18 e 40 anni e la loro situazione anagrafica per individuare quanti di loro risiedono insieme alla propria famiglia originaria e quanti ne sono invece usciti. L'analisi viene proposta per genere perchè si immagina che ci sia un comportamento diverso.

Grafico 1 – Giovani fuori dalla famiglia originaria per età e per sesso



Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati anagrafici al 31 ottobre 2011



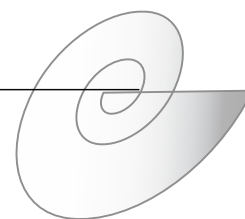
Come si può vedere dal grafico, i giovani maschi che risiedono fuori dalla famiglia originaria superano in quota percentuale quelli rimasti in famiglia attorno ai 27 anni; per le femmine il superamento avviene invece un anno prima.

I maschi che vivono fuori dalla famiglia originaria nella fascia di età considerata sono complessivamente 28.238 (pari al 58,5% del totale) mentre 20.030 risiedono ancora con almeno un genitore. Come si può immaginare, la percentuale di coloro che escono dalla famiglia dei propri genitori cresce con il crescere dell'età anche se non sono pochi coloro che vicino ai 40 anni risiedono con i propri genitori.

Le femmine risultano essere più propense a uscire dal nucleo familiare di origine: nella fascia di età considerata sono quasi i due terzi (tabelle 3 e 4) a essere uscite dal nucleo familiare dei propri genitori e a parità di età sono sempre in percentuale maggiore rispetto ai maschi.

Tabella 1 – Giovani 18 – 40 anni per situazione familiare, per sesso e per età. Valori assoluti

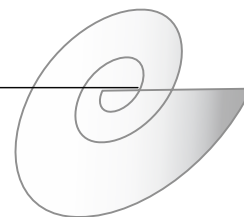
Età	Situazione familiare								
	Maschi			Femmine			Totale		
	nella famiglia originaria	fuori dalla famiglia originaria	Totale	nella famiglia originaria	fuori dalla famiglia originaria	Totale	nella famiglia originaria	fuori dalla famiglia originaria	Totale
18	1.291	114	1.405	1.194	87	1.281	2.485	201	2.686
19	1.312	168	1.480	1.248	155	1.403	2.560	323	2.883
20	1.286	230	1.516	1.215	245	1.460	2.501	475	2.976
21	1.268	285	1.553	1.197	308	1.505	2.465	593	3.058
22	1.169	369	1.538	1.124	393	1.517	2.293	762	3.055
23	1.169	465	1.634	1.090	520	1.610	2.259	985	3.244
24	1.059	549	1.608	964	592	1.556	2.023	1.141	3.164
25	991	627	1.618	886	794	1.680	1.877	1.421	3.298
26	990	764	1.754	869	920	1.789	1.859	1.684	3.543
27	906	988	1.894	817	1.088	1.905	1.723	2.076	3.799
28	928	1.016	1.944	765	1.267	2.032	1.693	2.283	3.976
29	831	1.219	2.050	609	1.425	2.034	1.440	2.644	4.084
30	703	1.326	2.029	561	1.579	2.140	1.264	2.905	4.169
31	689	1.505	2.194	530	1.707	2.237	1.219	3.212	4.431
32	673	1.607	2.280	483	1.840	2.323	1.156	3.447	4.603
33	673	1.773	2.446	455	1.978	2.433	1.128	3.751	4.879
34	640	1.834	2.474	461	2.096	2.557	1.101	3.930	5.031
35	610	2.010	2.620	427	2.232	2.659	1.037	4.242	5.279
36	607	2.053	2.660	409	2.351	2.760	1.016	4.404	5.420
37	601	2.268	2.869	443	2.680	3.123	1.044	4.948	5.992
38	591	2.192	2.783	400	2.596	2.996	991	4.788	5.779
39	526	2.407	2.933	394	2.667	3.061	920	5.074	5.994
40	517	2.469	2.986	385	2.817	3.202	902	5.286	6.188
Totale	20.030	28.238	48.268	16.926	32.337	49.263	36.956	60.575	97.531



segue Tabella 1. Valori percentuali di riga

Età	Situazione familiare								
	Maschi			Femmine			Totale		
	nella famiglia originaria	fuori dalla famiglia originaria	Totale	nella famiglia originaria	fuori dalla famiglia originaria	Totale	nella famiglia originaria	fuori dalla famiglia originaria	Totale
18	91,9	8,1	100,0	93,2	6,8	100,0	92,5	7,5	100,0
19	88,6	11,4	100,0	89,0	11,0	100,0	88,8	11,2	100,0
20	84,8	15,2	100,0	83,2	16,8	100,0	84,0	16,0	100,0
21	81,6	18,4	100,0	79,5	20,5	100,0	80,6	19,4	100,0
22	76,0	24,0	100,0	74,1	25,9	100,0	75,1	24,9	100,0
23	71,5	28,5	100,0	67,7	32,3	100,0	69,6	30,4	100,0
24	65,9	34,1	100,0	62,0	38,0	100,0	63,9	36,1	100,0
25	61,2	38,8	100,0	52,7	47,3	100,0	56,9	43,1	100,0
26	56,4	43,6	100,0	48,6	51,4	100,0	52,5	47,5	100,0
27	47,8	52,2	100,0	42,9	57,1	100,0	45,4	54,6	100,0
28	47,7	52,3	100,0	37,6	62,4	100,0	42,6	57,4	100,0
29	40,5	59,5	100,0	29,9	70,1	100,0	35,3	64,7	100,0
30	34,6	65,4	100,0	26,2	73,8	100,0	30,3	69,7	100,0
31	31,4	68,6	100,0	23,7	76,3	100,0	27,5	72,5	100,0
32	29,5	70,5	100,0	20,8	79,2	100,0	25,1	74,9	100,0
33	27,5	72,5	100,0	18,7	81,3	100,0	23,1	76,9	100,0
34	25,9	74,1	100,0	18,0	82,0	100,0	21,9	78,1	100,0
35	23,3	76,7	100,0	16,1	83,9	100,0	19,6	80,4	100,0
36	22,8	77,2	100,0	14,8	85,2	100,0	18,7	81,3	100,0
37	20,9	79,1	100,0	14,2	85,8	100,0	17,4	82,6	100,0
38	21,2	78,8	100,0	13,4	86,6	100,0	17,1	82,9	100,0
39	17,9	82,1	100,0	12,9	87,1	100,0	15,3	84,7	100,0
40	17,3	82,7	100,0	12,0	88,0	100,0	14,6	85,4	100,0
Totale	41,5	58,5	100,0	34,4	65,6	100,0	37,9	62,1	100,0

Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati anagrafici al 31 ottobre 2011



Economia

- **A ottobre la variazione mensile dei prezzi al consumo è stata pari a +0,5% mentre a settembre era +0,2%.**
- **La variazione annuale dei prezzi al consumo di ottobre è +2,7% mentre a settembre era +2,5%.**
- **Le variazioni mensili principali sono state le diminuzioni di Ricreazione, spettacoli e cultura (-0,2%) e gli aumenti di Prodotti alimentari e bevande analcoliche (+0,3%), Servizi ricettivi e di ristorazione (+0,8%), Bevande alcoliche e tabacchi (+3,5%) e Abitazione, acqua energia elettrica e combustibili (+0,5%).**
- **La core inflation è +1.7%, come pure l'indice generale escluso energetici.**
- **Il confronto con i dati nazionali evidenzia come Firenze abbia a ottobre un'inflazione al di sotto della media nazionale (+3,4%).**
- **La media delle quotazioni rilevate per il pane a Firenze è 2,07 euro al kg, a Perugia è 1,71 euro al kg mentre a Venezia è 3,99 euro al kg.**
- **Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio il valore di mercato massimo riscontrato per le abitazioni civili nel primo semestre 2011 è stato registrato nella zona Semicentrale/Bobolino – Poggio Imperiale – Pian dei Giullari con la quotazione che ha toccato i 5.100 €/mq.**
- **La quotazione minima è stata invece riscontrata nelle zone Periferica/Cupolina – Osmannoro e Periferica/Le Piagge (2100 €/mq).**

Prezzi al consumo

A ottobre la variazione mensile è +0,5% mentre a settembre era +0,2%. La variazione annuale è +2,7% mentre a settembre era +2,5%.

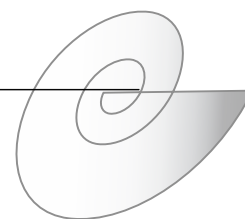
A contribuire a questo dato sono stati, rispetto al mese precedente, le diminuzioni di Ricreazione, spettacoli e cultura (-0,2%) e gli aumenti di Prodotti alimentari e bevande analcoliche (+0,3%), Servizi ricettivi e di ristorazione (+0,8%), Bevande alcoliche e tabacchi (+3,5%) e Abitazione, acqua energia elettrica e combustibili (+0,5%).

In riferimento a Ricreazione, spettacoli e cultura, sono in aumento i servizi ricreativi e sportivi (+0,7%). In diminuzione i pacchetti vacanza (-2,8%).

Per quanto riguarda i Prodotti alimentari e bevande analcoliche, la variazione mensile è causata dagli aumenti di vegetali (+1,9%), zucchero, confetture, miele, cioccolato e dolci (+1,5%). In diminuzione pesci e prodotti ittici (-0,8%). Le principali variazioni annuali riguardano latte, formaggi e uova (+7,7%), pane e cereali (+3,5%) e caffè, tè e cacao (+22,4%).

Tra i Servizi ricettivi e di ristorazione sono in aumento rispetto al mese precedente i servizi di alloggio (+3,6%). Tra le Bevande alcoliche e tabacchi si registrano aumenti dei tabacchi (+4,6%) rispetto al mese precedente e +7,1% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Nella divisione Abitazione, acqua energia e combustibili rispetto al mese precedente è

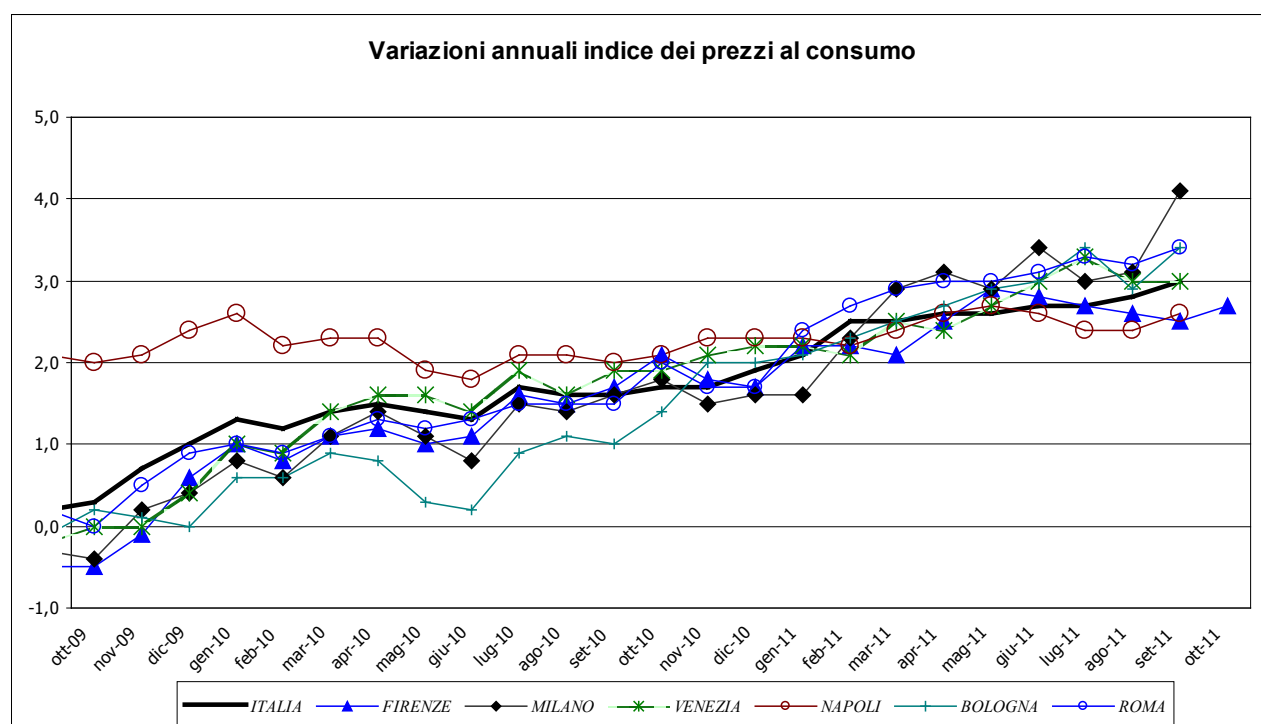


in aumento il gas (+3,5%). Rispetto all'anno precedente in aumento il gas (+11,4%), gli affitti reali per l'abitazione principale (+1,9%) e il gasolio per riscaldamento (+16,0%). I beni, che pesano nel paniere per circa il 56%, hanno fatto registrare a ottobre 2011 una variazione di +3,7% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. I servizi, che pesano per il restante 44%, hanno fatto registrare una variazione annuale pari a +1,3%.

Scomponendo la macrocategoria dei beni, si trova che i beni alimentari registrano una variazione annuale pari a +3,0%. I beni energetici sono in aumento di +14,0% rispetto a ottobre 2010. La variazione annuale relativa ad Altri beni è pari a +1,3%. I tabacchi fanno registrare una variazione di +7,1% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

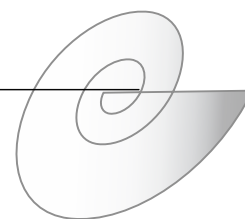
La componente di fondo (core inflation) che misura l'aumento medio senza tener conto di alimentari freschi e beni energetici è +1,7%. L'indice generale esclusi energetici è +1,7%.

Grafico 2 - Variazioni annuali indice dei prezzi al consumo



Fonte: elaborazione Ufficio Comunale di Statistica su dati Istat

Il confronto con i dati nazionali evidenzia come Firenze abbia a ottobre un'inflazione al di sotto della media nazionale (+3,4%). Non esistono tuttavia differenze significative con le altre maggiori città italiane.



Alcuni confronti sul livello dei prezzi al consumo

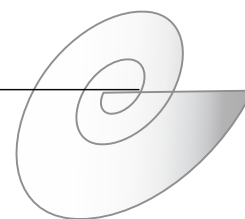
L'Istat fornisce all'Osservatorio Nazionale Prezzi presso il Ministero dello Sviluppo Economico la media delle quotazioni rilevate di alcuni prodotti di largo consumo per le città che effettuano l'elaborazione autonoma dell'indice.

Tabella 2 - Prezzi medi di alcuni prodotti rilevati in alcune città italiane (5,9% del paniere di Firenze). Settembre 2011

Prodotti	Acqua minerale	Biscotti frollini	Caffè espresso al bar	Carta igienica	Detersivo per lavatrice	Farina di frumento	Latte fresco	Olio extra vergine di oliva	Pane	Parmigiano Reggiano
Ancona	2,32	3,91	0,90	2,10	3,33	0,75	1,54	5,59	2,94	18,73
Aosta	3,28	3,57	0,98	2,37	3,58	0,92	1,59	5,77	3,16	18,73
Arezzo	1,83	3,61	0,91	1,22	4,10	0,66	1,57	5,92	2,04	19,10
Bari	2,20	3,24	0,75	1,34	3,24	0,64	1,36	4,07	2,48	17,70
Bologna	2,66	3,69	1,01	1,67	3,00	0,72	1,40	5,24	3,53	19,31
Cagliari	2,99	3,06	0,80	1,71	3,36	0,83	1,44	5,97	2,61	18,75
Firenze	2,13	3,72	0,97	1,86	3,67	0,48	1,52	5,37	2,07	18,07
Genova	2,54	4,41	0,89	1,92	3,50	0,82	1,73	5,22	3,03	18,86
Grosseto	2,37	3,63	0,88	1,74	3,23	0,69	1,42	5,00	2,23	18,87
Milano	2,23	4,46	0,90	2,28	3,07	0,71	1,52	5,2	3,51	19,93
Napoli	1,95	2,57	0,82	1,23	2,73	0,76	1,52	4,43	1,96	18,19
Palermo	2,55	3,28	0,83	1,32	2,72	1,08	1,53	5,08	2,72	19,04
Perugia	1,34	2,99	0,84	0,91	3,48	0,59	1,30	4,99	1,71	18,11
Pisa	2,34	3,67	0,96	1,53	2,45	0,65	1,47	5,05	2,21	17,35
Pistoia	2,83	4,14	0,88	1,87	3,15	0,72	1,57	6,00	1,81	19,37
Roma	2,74	4,14	0,81	2,30	3,56	0,79	1,59	5,73	2,39	18,38
Torino	2,48	3,71	1,00	1,41	2,94	0,78	1,53	5,04	2,55	19,48
Trento	2,17	3,12	1,00	1,91	2,26	0,67	1,35	4,33	2,79	20,95
Udine	2,06	3,72	0,96	1,77	3,13	0,74	1,55	4,82	3,62	20,34
Venezia	2,58	3,43	0,94	2,10	3,12	0,87	1,36	4,91	3,99	21,21

Fonte: Dati forniti da Istat per l'Osservatorio prezzi del Ministero dello Sviluppo Economico

I prezzi rilevati dall'Istituto Nazionale di Statistica sono raccolti ai fini dell'indagine sui prezzi al consumo; tale indagine ha come obiettivo principale quello di fornire degli indicatori sulle variazioni dei prezzi intervenute nei prodotti appartenenti a un paniere scelto in maniera rappresentativa della spesa per consumi delle famiglie. In altre parole, la rilevazione dei prezzi viene effettuata con criteri metodologici tali da quantificare le variazioni, mentre i dati raccolti non consentono di effettuare confronti spaziali sui livelli dei prezzi. La tabella quindi non può consentire di stabilire quali città siano più care e quali meno.

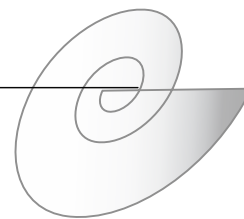


Di seguito si riportano per alcuni prodotti le medie delle quotazioni rilevate nel mese di ottobre 2011 nel Comune di Firenze e le variazioni percentuali rispetto al mese precedente e allo stesso mese dell'anno precedente:

Tabella 3 - Comune di Firenze. Media delle quotazioni rilevate nell'ambito della rilevazione dei prezzi al consumo per il mese di ottobre 2011

Prodotto	Note	Prezzo Corrente	Var. % m.p.	Var. % a.p.
Pane	al kg	2,08	0,5	5,1
Carne fresca di vitello 1° taglio	al kg	18,16	0,1	-1,6
Petto di pollo	al kg	9,21	0,0	4,3
Prosciutto crudo	al kg	25,64	-1,5	3,8
Olio extravergine di oliva	al litro	5,37	0,0	1,7
Latte fresco	al litro	1,52	0,0	7,0
Patate	al kg	0,84	-6,7	6,3
Pomodoro ciliegino rosso	al kg	2,82	6,0	-2,4
Mele golden	al kg	1,43	-5,3	0,7
Insalata lattuga romana	al kg	1,42	11,8	-9,6
Cozze	al kg	2,58	-0,4	9,3
Pasta di semola di grano duro	al kg	1,68	0,0	0,6
Parmigiano reggiano	al kg	18,04	-0,2	6,6
Detersivo per lavatrice	al litro	3,65	-0,5	-3,4
Riparazione auto – equilibratura gomme		40,8	9,1	19,8
Carrozziere – sostituzione e verniciatura portiera		1373,34	0,2	3,6
Rossetto		13,84	2,7	6,4
Dopobarba		8,5	0,4	4,2
Rosa		4,37	7,1	7,9
Benzina fai da te	al litro	1,568	0,8	17,5
Gasolio fai da te	al litro	1,463	2,0	21,0
Camera d'albergo 4-5 stelle		276,08	2,6	2,4
Camera d'albergo 3 stelle		102,91	6,3	1,6
Camera d'albergo 1-2 stelle		81,19	5,6	4,4
Pasto al ristorante		27,71	-0,6	-0,4
Pasto al fast food		7,49	0,0	-4,3
Pasto in pizzeria (margherita + coperto + bibita)		9,34	0,0	-0,2
Caffè espresso al bar		0,98	1,0	7,7

Fonte: Ufficio comunale di statistica. Dati della Rilevazione dei Prezzi al consumo



Ambiente e Territorio

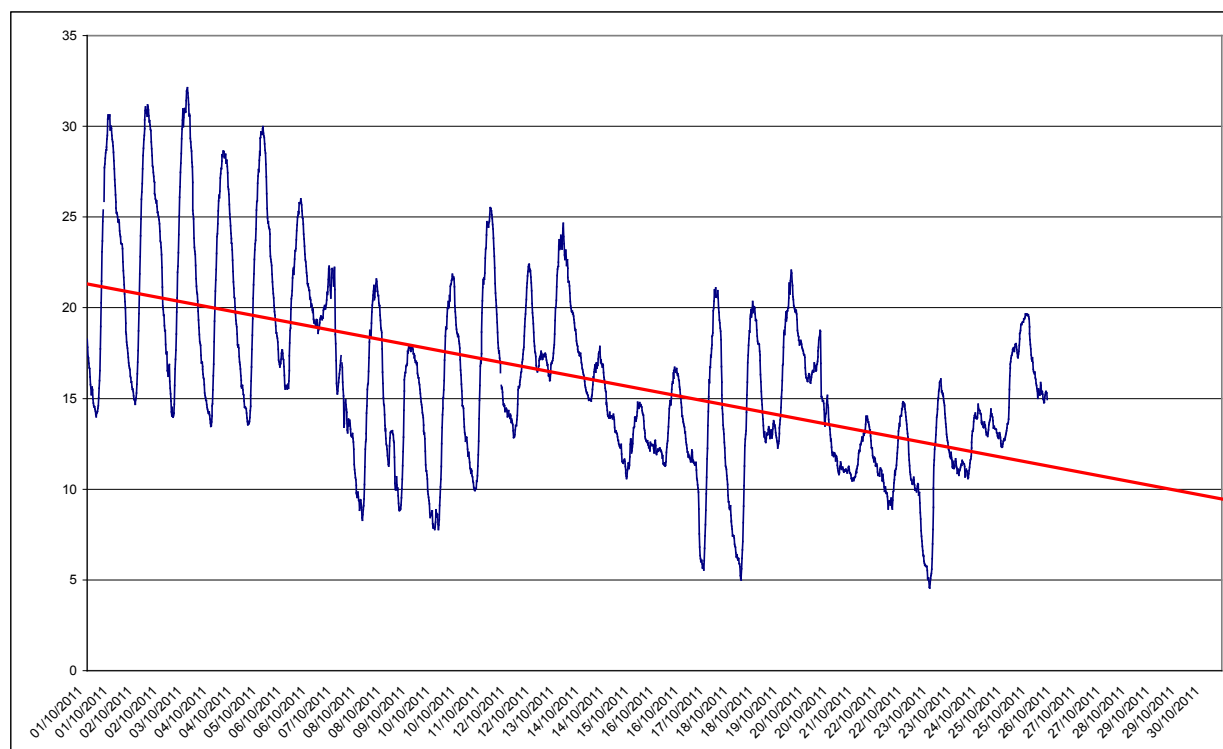
Climatologia

Per il mese di ottobre l'Osservatorio Ximeniano rende disponibili i dati di temperature e piogge soltanto fino al giorno 26 alle ore 9.00.

La temperatura massima, pari a 32,1 gradi centigradi, è stata registrata il giorno 3 alle ore 15.30 e la temperatura minima di 4,6 gradi centigradi il giorno 23 alle ore 6.30. La temperatura media è stata di 16,3 gradi centigradi.

Il grafico 3 riporta l'andamento giornaliero della temperatura: dopo la prima settimana si osserva un deciso calo termico, con l'assestamento su valori tipicamente autunnali.

Grafico 3 – Temperatura registrata dall'Osservatorio Ximeniano nel mese di ottobre 2011



Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati dell'osservatorio Ximeniano

Nel periodo osservato le precipitazioni sono state complessivamente di 43,4 mm di pioggia. Il massimo, pari a 23,4 mm, si è registrato il giorno 26 ottobre. Nel grafico 4 viene riportata la distribuzione giornaliera e oraria delle precipitazioni.

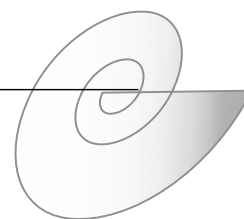
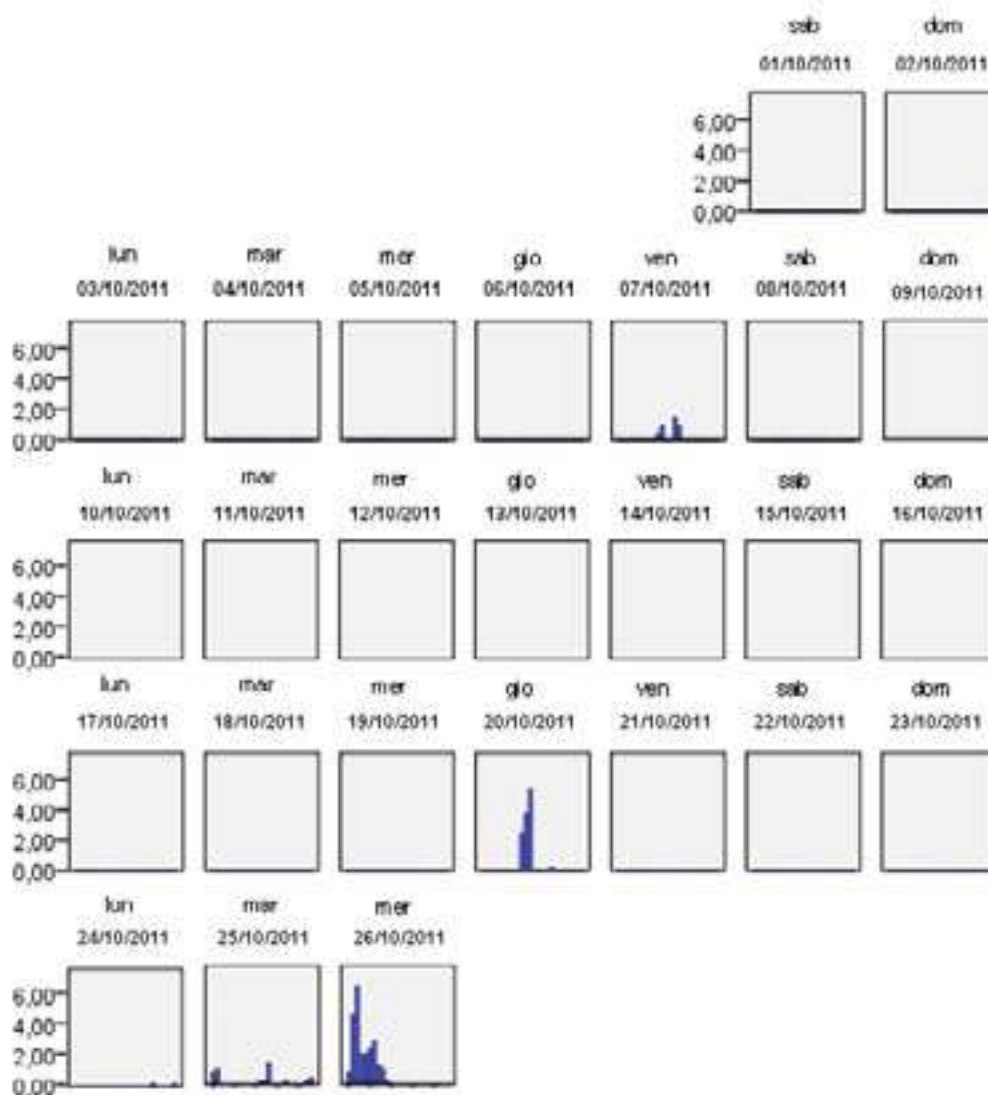
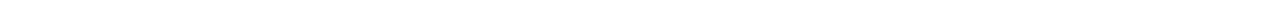
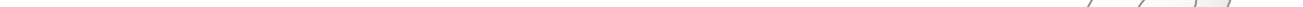
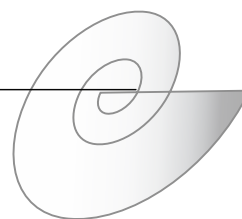
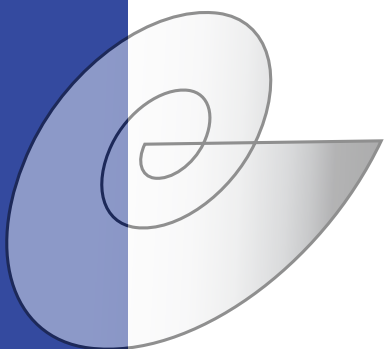


Grafico 4 – Distribuzione giornaliera e oraria delle precipitazioni (in mm) per il mese di ottobre 2011



Fonte: elaborazione Ufficio comunale di statistica su dati dell'osservatorio Ximeniano



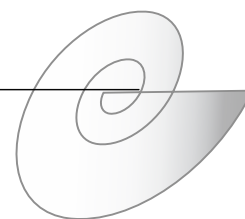


La statistica per la città

Studi e ricerche

Quotazioni immobiliari.
Confronto tra 2009, 2010 e primo semestre 2011

Federico Monaco



Quotazioni immobiliari. Confronto tra 2009, 2010 e primo semestre 2011.

In questa breve nota vengono analizzate le quotazioni immobiliari del Comune di Firenze nel primo semestre del 2011, per gli immobili a destinazione residenziale suddivisi per tipologia (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, box, ville e villini), confrontate con le quotazioni del 2010 e del 2009.

I dati provengono dalla Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio; sono suddivisi per fascia (centrale, semicentrale, periferica e suburbana) e per zona.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello che spiega maggiormente le differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare quelle a destinazione residenziale, avuto riguardo alle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Il territorio comunale è segmentato in zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. È stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore a 1,5 volte tra prezzi massimi e minimi a metro quadro.

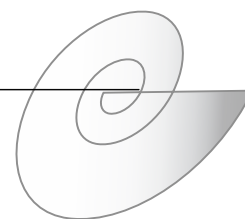
Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo, in € al mq, con riferimento a unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. Vengono escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o, viceversa, degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga a una e una sola microzona catastale, per mantenere un sistema di riferimento coerente con quello catastale.

Lo Stato Conservativo degli immobili considerato è quello normale (tra ottimo, normale e scadente) per tutti e tre gli anni e si riferisce a quello più frequente nella Zona.

La rilevazione delle quotazioni in Italia è differenziata in due modalità operative in dipendenza della vivacità del mercato immobiliare:

1) **Rilevazione diretta**, mediante schede standardizzate, nel caso in cui la quantità di compravendite verificatesi nel semestre consenta l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile.



Le schede sono suddivise in varie parti e riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare
- le fonti della rilevazione
- la identificazione dell'immobile rilevato
- la destinazione prevalente di zona
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze (ragguagliate)
- il prezzo / valore

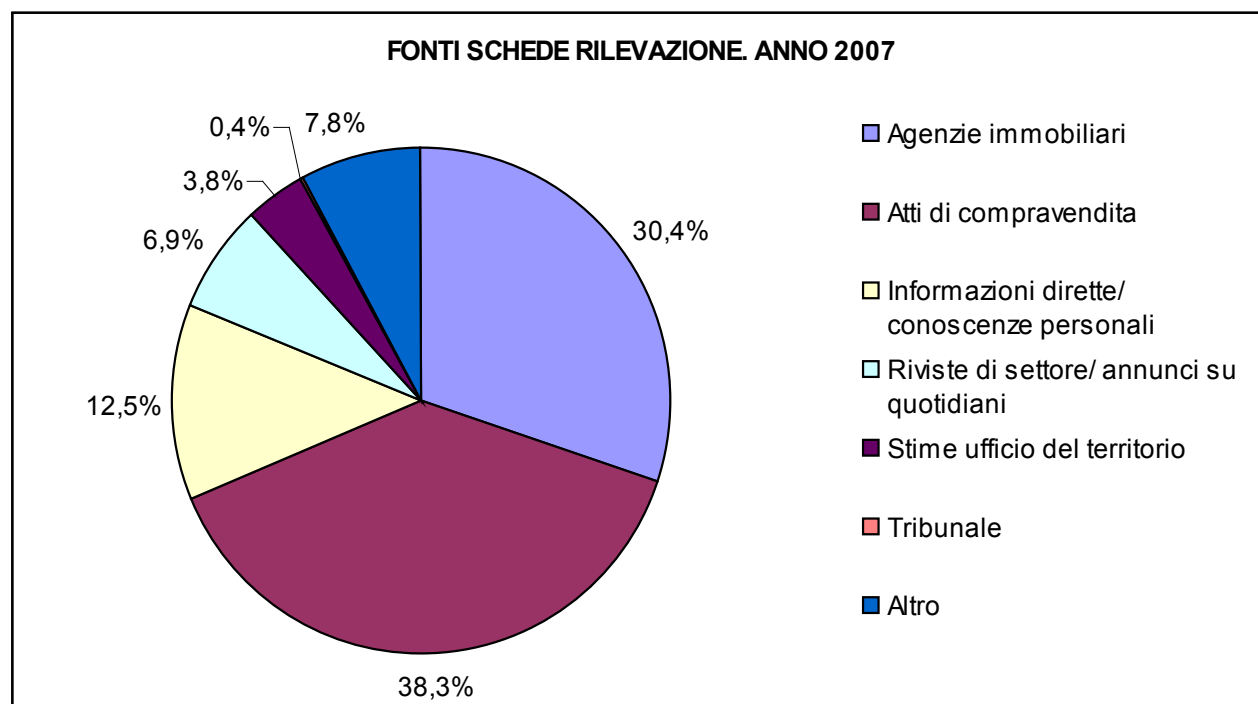
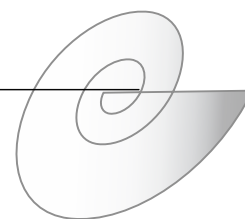
Ogni semestre sono rilevate oltre 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3000 schede per le tipologie non residenziali.

Il processo di rilevazione diretta si avvia pianificando per ciascun anno l'ammontare di osservazioni da raccogliere; l'oggetto dell'indagine campionaria è l'universo delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano in un semestre.

L'analisi dell'universo delle compravendite è effettuato tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite dall'Agenzia del Territorio.

2) **Rilevazione indiretta**, mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo e sulla base dell'expertise degli uffici che operano in capo tecnico estimale, nel caso in cui il mercato risulti non sufficiente alla costituzione di un campione significativo.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria .

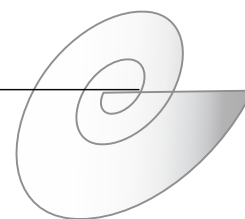


Fonte: Banca dati dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Tabella 1 - Quotazioni immobiliari fascia centrale

Fascia/ Zona	Tipologia	I semestre 2009		I semestre 2010		I semestre 2011	
		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Centrale/ Centro Storico	Abitazioni civili	3.300	5.000	3.100	5.000	3.100	5.000
	Abitazioni di tipo economico	3.000	4.000	2.800	4.000	2.800	3.900
	Box	2.750	4.200	2.750	4.200	2.800	4.300
	Ville e villini	-	-	-	-	-	-
Centrale/ Lungarno - Donatello - Beccaria - Libertà	Abitazioni civili	3.100	4.500	3.000	4.500	2.900	4.300
	Abitazioni di tipo economico	2.900	4.000	2.800	3.900	2.800	3.900
	Box	2.500	3.900	2.500	3.900	2.600	4.100
	Ville e villini	3.500	4.700	3.500	4.700	3.500	4.800
Centrale/ P.zza Ferrucci- Ricorboli	Abitazioni civili	3.000	4.100	2.900	4.000	2.900	3.900
	Abitazioni di tipo economico	2.500	3.700	2.500	3.700	2.500	3.600
	Box	2.500	3.200	2.400	3.200	2.400	3.300
	Ville e villini	3.300	4.300	3.300	4.300	3.300	4.400
Centrale/ Galluzzo	Abitazioni civili	2.800	3.800	2.800	3.800	2.800	3.800
	Abitazioni di tipo economico	2.500	3.300	2.500	3.400	2.500	3.400
	Box	1.900	2.900	1.900	2.900	2.000	3.000
	Ville e villini	3.400	4.200	3.400	4.200	3.400	4.300

Fonte: Banca dati dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio



Partendo dalla fascia centrale vediamo come nel periodo considerato le quotazioni di mercato siano sostanzialmente stabili per la zona del Centro Storico così come per le altre tre zone della fascia centrale: in leggero aumento le quotazioni dei box e in leggero calo le quotazioni delle abitazioni. Si registra inoltre un incremento del valore di mercato massimo per le ville e i villini.

Tabella 2 - Quotazioni immobiliari fascia semicentrale

Fascia/ Zona	Tipologia	I semestre 2009		I semestre 2010		I semestre 2011	
		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Semicentrale/Le Due Strade – San Gaggio	Abitazioni civili	3.100	4.500	3.000	4.500	3.000	4.500
	Abitazioni di tipo economico	2.900	4.100	2.800	4.000	2.800	3.900
	Box	2.100	3.100	2.100	3.100	2.100	3.100
	Ville e villini	3.600	5.300	3.600	5.300	3.600	5.300
Semicentrale/San Jacopino – Ponte alle Mosse - Cascine	Abitazioni civili	2.500	3.500	2.500	3.400	2.500	3.300
	Abitazioni di tipo economico	2.400	3.100	2.400	3.100	2.300	2.900
	Box	1.900	3.100	1.900	3.100	1.900	3.100
	Ville e villini	3.300	4.000	3.300	4.000	3.200	3.900
Semicentrale/ Dalmazia - Romito	Abitazioni civili	2.700	3.500	2.600	3.300	2.500	3.300
	Abitazioni di tipo economico	2.350	3.100	2.350	3.100	2.300	3.000
	Box	1.800	2.800	1.800	2.800	1.900	2.900
	Ville e villini	3.300	3.900	3.300	3.900	3.200	3.800
Semicentrale/ Poggetto – Statuto – Ponte Rosso	Abitazioni civili	2.900	4.100	2.900	4.100	2.800	3.900
	Abitazioni di tipo economico	2.650	3.400	2.400	3.400	2.400	3.300
	Box	2.200	3.500	2.200	3.500	2.200	3.500
	Ville e villini	3.500	4.300	3.500	4.300	3.500	4.300

Fonte: Banca dati dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Nella prima parte della fascia semicentrale vediamo come il valore di mercato delle abitazioni civili registri un trend decrescente dal 2009 per tutte e quattro le zone considerate. Per la zona “Le Due Strade - San Gaggio” cala il valore minimo mentre il massimo rimane costante, al contrario della zona “San Jacopino - Ponte alle Mosse – Cascine” dove a rimanere costante è il valore minimo e decresce il massimo. Per quanto riguarda le abitazioni di tipo economico le quotazioni sono in ribasso in tutte le zone, per i box si mantengono stabili o al massimo crescono leggermente, come per la zona “Dalmazia – Romito”, mentre per le ville e i villini rimangono uguali nei tre anni per le zone “Poggetto – Statuto – Ponte Rosso” e “Le Due Strade - San Gaggio” e decrescono per le altre due.

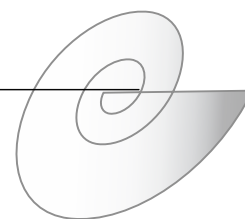


Tabella 3 - Quotazioni immobiliari fascia semicentrale

Fascia/ Zona	Tipologia	I semestre 2009		I semestre 2010		I semestre 2011	
		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Semicentrale/ Le Cure	Abitazioni civili	3.200	4.100	3.200	4.100	3.200	4.100
	Abitazioni di tipo economico	2.900	3.600	2.900	3.600	2.900	3.600
	Box	2.200	3.300	2.200	3.300	2.200	3.300
	Ville e villini	4.000	4.800	4.000	4.800	4.000	4.800
Semicentrale/ Campo di Marte	Abitazioni civili	2.800	4.100	2.800	4.000	2.800	4.000
	Abitazioni di tipo economico	2.600	3.400	2.600	3.400	2.600	3.400
	Box	2.100	3.400	2.100	3.500	2.100	3.500
	Ville e villini	3.600	4.300	3.600	4.300	3.600	4.300
Semicentrale/ Madonne – San Salvi - Bellariva	Abitazioni civili	2.900	4.000	2.900	4.000	2.900	4.000
	Abitazioni di tipo economico	2.600	3.600	2.600	3.500	2.600	3.500
	Box	2.200	3.500	2.200	3.500	2.200	3.500
	Ville e villini	3.700	4.400	3.700	4.400	3.700	4.400
Semicentrale/ Bandino – Viale Europa - Anconella	Abitazioni civili	2.950	3.900	2.900	3.800	2.900	3.800
	Abitazioni di tipo economico	2.650	3.400	2.600	3.400	2.500	3.400
	Box	2.000	3.200	2.000	3.300	2.000	3.300
	Ville e villini	3.400	4.200	3.400	4.200	3.400	4.200

Fonte: Banca dati dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

In questa seconda parte si nota subito la perfetta stabilità delle quotazioni di mercato della zona “Le Cure” che non subiscono variazioni né nei minimi né nei massimi. Anche nella zona di “Campo di Marte” la situazione è sostanzialmente stabile se non per un leggero aumento nei valori di mercato massimi per i box tra il 2009 e il 2010. Il trend decrescente nei tre anni, già riscontrato in altre zone, si nota invece nei valori di mercato minimi delle abitazioni di tipo economico per la zona di “Bandino - Viale Europa - Anconella”, con un calo di 150 € al metro quadro tra il 2009 e il 2011.

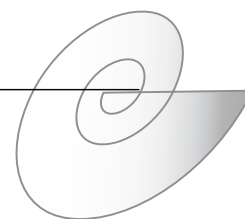


Tabella 4 - Quotazioni immobiliari fascia semicentrale

Fascia/ Zona	Tipologia	I semestre 2009		I semestre 2010		I semestre 2011	
		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Semicentrale/La Pietra - Camerata	Abitazioni civili	3.300	4.300	3.300	4.400	3.300	4.500
	Abitazioni di tipo economico	2.700	3.700	2.800	3.800	2.800	3.900
	Box	2.450	3.500	2.450	3.500	2.450	3.500
	Ville e villini	3.500	5.500	3.500	5.500	3.400	5.400
Semicentrale/ Coverciano	Abitazioni civili	3.100	4.200	3.100	4.100	3.100	4.100
	Abitazioni di tipo economico	2.800	3.700	2.700	3.600	2.700	3.600
	Box	2.200	3.300	2.200	3.300	2.200	3.300
	Ville e villini	3.500	4.400	3.500	4.400	3.500	4.400
Semicentrale/ Bobolino – Poggio Imperiale – Pian dei Giullari	Abitazioni civili	3.500	5.000	3.300	5.000	3.300	5.100
	Abitazioni di tipo economico	-	-	-	-	-	-
	Box	2.450	3.500	2.450	3.500	2.450	3.500
	Ville e villini	4.000	5.600	4.000	5.600	3.900	5.600
Semicentrale/ Marignolle – Monte Oliveto – Le Campora	Abitazioni civili	3.300	4.400	3.200	4.400	3.100	4.400
	Abitazioni di tipo economico	-	-	-	-	-	-
	Box	2.550	3.400	2.550	3.400	2.550	3.400
	Ville e villini	3.500	5.400	3.500	5.400	3.400	5.300

Fonte: Banca dati dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

E' in controtendenza alle altre la zona "La Pietra - Camerata" dove si ha un aumento del valore di mercato massimo delle abitazioni civili e di quelle di tipo economico.

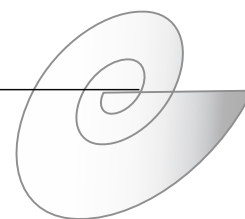


Tabella 5 - Quotazioni immobiliari fascia periferica

Fascia/ Zona	Tipologia	I semestre 2009		I semestre 2010		I semestre 2011	
		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Periferica/Nave a Rovezzano – Ponte a Ema	Abitazioni civili	2.700	3.600	2.700	3.600	2.700	3.600
	Abitazioni di tipo economico	2.400	3.100	2.400	3.100	2.200	3.000
	Box	1.600	2.600	1.600	2.600	1.700	2.700
	Ville e villini	3.200	4.500	3.200	4.500	3.200	4.500
Periferica/ Cascine del Riccio - Certosa	Abitazioni civili	2.900	3.700	2.900	3.700	2.800	3.700
	Abitazioni di tipo economico	-	-	-	-	-	-
	Box	1.900	2.600	1.900	2.600	1.900	2.700
	Ville e villini	3.200	4.600	3.200	4.600	3.200	4.600
Periferica/Legnaia – Soffiano -Monticelli - Pignone	Abitazioni civili	2.600	3.600	2.500	3.500	2.500	3.500
	Abitazioni di tipo economico	2.400	3.200	2.400	3.000	2.300	2.900
	Box	1.750	3.000	1.750	3.000	1.750	3.100
	Ville e villini	3.000	3.800	3.000	3.800	3.000	3.800
Periferica/Isolotto	Abitazioni civili	2.600	3.400	2.600	3.300	2.600	3.300
	Abitazioni di tipo economico	2.300	3.100	2.400	3.100	2.400	3.100
	Box	1.600	2.600	1.600	2.600	1.700	2.700
	Ville e villini	-	-	-	-	-	-

Fonte: Banca dati dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Passando alla fascia periferica si vede come nella zona “Nave a Rovezzano – Ponte a Ema” a un aumento di cento euro al metro quadro dei box si contrapponga un calo del valore minimo delle abitazioni di tipo economico che subiscono una riduzione di duecento euro al metro quadro. Nella zona “Isolotto” tra il 2010 e il 2011 si ha un aumento del valore dei box.

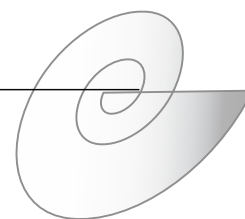


Tabella 6 - Quotazioni immobiliari fascia periferica

Fascia/ Zona	Tipologia	I semestre 2009		I semestre 2010		I semestre 2011	
		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Periferica/ Peretola – Brozzi – Quaracchi – San Donnino	Abitazioni civili	2.400	3.100	2.300	3.000	2.200	3.000
	Abitazioni di tipo economico	2.200	2.700	2.000	2.700	2.000	2.700
	Box	1.500	2.400	1.500	2.400	1.500	2.400
	Ville e villini	2.600	3.300	2.600	3.300	2.600	3.300
Periferica/Novoli – Piana di Castello	Abitazioni civili	2.400	3.400	2.400	3.400	2.400	3.400
	Abitazioni di tipo economico	2.250	3.100	2.250	3.000	2.200	3.000
	Box	1.500	2.800	1.500	2.800	1.500	3.000
	Ville e villini	-	-	-	-	-	-
Periferica/ Argingrosso – San Bartolo a Cintoia	Abitazioni civili	2.500	3.400	2.400	3.300	2.400	3.300
	Abitazioni di tipo economico	2.300	2.900	2.300	2.800	2.100	2.800
	Box	1.500	2.500	1.500	2.800	1.500	2.500
	Ville e villini	-	-	-	-	-	-
Periferica/Le Piagge	Abitazioni civili	2.100	2.700	2.200	2.700	2.100	2.700
	Abitazioni di tipo economico	1.900	2.400	2.000	2.500	2.000	2.500
	Box	1.350	2.000	1.350	2.000	1.350	2.000
	Ville e villini	2.500	3.000	2.500	3.000	2.500	3.000

Fonte: Banca dati dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Da sottolineare il calo delle abitazioni civili nella zona “Peretola – Brozzi – Quaracchi – San Donnino”, dove in tre anni il valore di mercato minimo passa da 2.400 a 2.200 euro al metro quadro, e il leggero aumento del valore massimo delle abitazioni di tipo economico nella zona “Le Piagge”. Risalta inoltre il picco che ha il valore di mercato massimo per i box nel primo semestre del 2010, nella zona “Argingrosso – San Bartolo a Cintoia”.

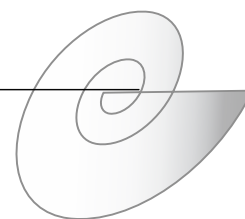


Tabella 7 - Quotazioni immobiliari fascia periferica

Fascia/ Zona	Tipologia	I semestre 2009		I semestre 2010		I semestre 2011	
		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Periferica/Castello - il Sodo - Rifredi	Abitazioni civili	2.700	3.600	2.600	3.500	2.600	3.500
	Abitazioni di tipo economico	2.300	3.200	2.300	3.100	2.200	3.100
	Box	1.700	3.000	1.700	3.000	1.700	3.000
	Ville e villini	3.000	4.000	3.000	4.000	3.000	4.000
Periferica/Careggi – Cercina - Trespiano	Abitazioni civili	2.700	3.700	2.700	3.800	2.700	3.900
	Abitazioni di tipo economico	2.500	3.400	2.500	3.400	2.500	3.400
	Box	1.700	2.700	1.700	2.700	1.700	2.700
	Ville e villini	3.000	5.000	3.000	5.000	3.000	5.000
Periferica/ Varlungo - Rovezzano	Abitazioni civili	2.800	3.800	2.800	3.700	2.700	3.600
	Abitazioni di tipo economico	2.600	3.300	2.600	3.300	2.400	3.200
	Box	1.700	3.200	1.700	3.200	1.700	3.200
	Ville e villini	3.000	4.000	3.000	4.000	3.000	4.000
Periferica/ Cupolina - Osmannoro	Abitazioni civili	2.200	2.800	2.200	2.800	2.100	2.700
	Abitazioni di tipo economico	-	-	-	-	-	-
	Box	1.300	2.000	1.300	2.000	1.300	2.000
	Ville e villini	-	-	-	-	-	-
Periferica/ Settignano	Abitazioni civili	3.000	4.400	3.000	4.400	3.000	4.500
	Abitazioni di tipo economico	2.800	3.400	2.800	3.400	2.800	3.500
	Box	2.100	3.300	2.100	3.300	2.100	3.300
	Ville e villini	3.600	5.300	3.600	5.300	3.600	5.300

Fonte: Banca dati dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Le valutazioni dei box e delle ville e villini, si mantengono stabili in tutte e cinque le zone della tabella sovrastante. Le quotazioni delle abitazioni di tipo economico risultano essere in aumento solo nella zona di "Settignano", per le altre zone si nota un calo del valore di mercato.

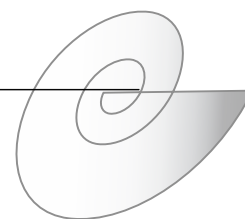


Tabella 8 - Quotazioni immobiliari fascia suburbana

Fascia/ Zona	Tipologia	I semestre 2009		I semestre 2010		I semestre 2011	
		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)		Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Suburbana/Ponte a Greve – Ugnano - Mantignano	Abitazioni civili	2.500	3.200	2.400	3.100	2.300	3.100
	Abitazioni di tipo economico	2.300	3.000	2.200	2.900	2.100	2.800
	Box	1.400	2.400	1.400	2.400	1.400	2.400
	Ville e villini	2.650	3.600	2.650	3.600	2.650	3.600

Fonte: Banca dati dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Per quanto riguarda l'area suburbana notiamo come negli ultimi tre anni, rispetto a un calo del valore di mercato delle abitazioni civili e delle abitazioni di tipo economico, abbiamo una perfetta stabilità nel valore di mercato dei box e delle ville e villini sia per le valutazioni minime sia per le massime.

È interessante osservare come :

- per le abitazioni civili il valore di mercato massimo riscontrato sia quello delle zone Centrale/Centro Storico e Semicentrale/ Bobolino – Poggio Imperiale – Pian dei Giullari. In quest'ultima, nel primo semestre 2011, la quotazione ha toccato i 5100 €/mq. Il minimo è stato invece riscontrato nelle zone Periferica/ Cupolina – Osmannoro e Periferica/Le Piagge (2100 €/mq).
- per le abitazioni di tipo economico il valore di mercato massimo è quello della zona Semicentrale/Le Due Strade – San Gaggio (4100 €/mq nel primo semestre 2009) mentre il minimo si registra nella zona Periferica/Le Piagge (1900 €/mq nel 2009, 2000€/mq nel 2011).
- per i box il valore di mercato massimo si registra nella zona Centrale/Centro Storico dove nel primo semestre del 2011 il valore di mercato è arrivato a 4300 (€/mq); il minimo nella zona Periferica/Cupolina – Osmannoro (1300 €/mq).
- per le ville e villini il massimo si riscontra nella zona Semicentrale/ Bobolino – Poggio Imperiale – Pian dei Giullari con 5600 €/mq, mentre il minimo nella zona Periferica/Le Piagge con 2500 €/mq.

Nella tabella seguente e nel successivo grafico sono ricalcolate le medie (tra quotazioni massime e minime) per fascia e zona.

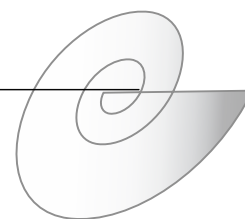


Tabella 9 - Comune di Firenze. Quotazioni immobiliari Abitazioni civili per fascia e zona.
Primo semestre 2011

		Zona	Quotazione media €/mq.
Fascia	Centrale	Centro storico	4.050,00
		Lungarno - Donatello - Beccaria - Libertà	3.600,00
		Piazza Ferrucci - Ricorboli	3.400,00
		Galluzzo	3.300,00
	Semicentrale	Due strade - San Gaggio	3.750,00
		San Jacopino - Ponte alle Mosse - Cascine	2.900,00
		Dalmazia - Romito	2.900,00
		Poggetto - Statuto - Ponte Rosso	3.350,00
		Le Cure	3.650,00
		Campo di Marte	3.400,00
		Madonnone - San Salvi - Bellariva	3.450,00
		Bandino - Viale Europa - Anconella	3.350,00
		La Pietra - Camerata	3.900,00
		Coverciano	3.600,00
		Bobolino - Poggio Imperiale - Pian dei Giullari	4.200,00
		Marignolle - Monte Oliveto - Le Campora	3.750,00
	Periferica	Nave a Rovezzano - Ponte a Ema	3.150,00
		Cascine del Riccio - Certosa	3.250,00
		Legnaia - Soffiamo - Monticelli - Pignone	3.000,00
		Isolotto	2.950,00
		Peretola - Brozzi - Quaracchi - San Donnino	2.600,00
		Novoli - Piana di Castello	2.900,00
		Argingrosso - San Bartolo a Cintoia	2.850,00
		Le Piagge	2.400,00
		Castello - Il Sodo - Rifredi	3.050,00
		Careggi - Cercina - Trespiano	3.300,00
		Varlungo - Rovezzano	3.150,00
		Cupolina - Osmannoro	2.400,00
		Settignano	3.750,00
		Ponte a Greve - Ugnano - Mantignano	2.700,00

Fonte: Banca dati dell' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Elaborazione Ufficio comunale di statistica

