



Regolamento Urbanistico

Comune di Montemurlo

Provincia di Prato

**LA DOMANDA ABITATIVA A PRATO E PROVINCIA
SCENARI PREVISIONALI 2007 - 2016**

Rapporto CRESME

febbraio 2008



LA DOMANDA ABITATIVA A PRATO E PROVINCIA SCENARI PREVISIONALI 2007 - 2016

Febbraio 2008

SINTESI DEI PRINCIPALI RISULTATI

I residenti aumentano a ritmi fortemente superiori a quelli nazionali	<p>I residenti della provincia di Prato risultavano, al 2006, poco più di 245 mila di cui il 75,8% (185.660) nel comune capoluogo e il rimanente 24,2% (59.373) nei rimanenti sei comuni della provincia.</p> <p>La crescita della popolazione risulta superiore a quella nazionale con il +4,9% tra il 1991 e il 2001 (contro il -0,9% della Toscana, l'invariato del Centro e il +0,4% nazionale) composto dal +4,1% della città di Prato e dal +7,5% degli altri comuni della provincia.</p> <p>Anche in periodi più recenti si evidenzia la vitalità della provincia dal punto di vista demografico (+7,5% tra 2001 e 2006) con una forte accelerazione del capoluogo (+7,6% in soli cinque anni) che supera, anche se di poco, la crescita del resto provincia (+7,2% in cinque anni). Anche nel periodo tra il 2001 e il 2006 la provincia di Prato cresce molto più rapidamente della Toscana (+3,1%), dell'Italia (+4,1%) e del Centro (+5,8%).</p>
La Toscana è la seconda regione più "anziana" d'Italia ...	<p>L'invecchiamento della popolazione della Toscana è un dato evidente se si osserva l'indice di vecchiaia regionale: è la seconda regione italiana più "anziana" (190,5 al 1° gennaio 2007 superata solo dal Friuli V. G.).</p>
...ma la provincia di Prato è relativamente "giovane"	<p>Nella classifica provinciale, però, si osserva che Prato si colloca al 62° posto tra le province più "vecchie" d'Italia con un indice di 146,1 mentre le altre nove province toscane sono comprese tra il 7° e il 29° posto con indici di vecchiaia compresi tra 225,8 di Grosseto e 181,5 di Pisa.</p>
Il saldo naturale è positivo ma oltre il 90% della crescita dei residenti è data dal movimento migratorio	<p>Il saldo naturale tra nascite e morti della provincia di Prato risulta in crescita negli ultimi anni con valori compresi tra i -14 del 2003 e i +565 del 2006. L'incremento demografico tra il 2002 e il 2006, in assenza di movimento migratorio, è di quasi 1.567 unità. Questo aumento rappresenta solo una piccola parte della crescita della popolazione (+16.470 residenti) alla quale contribuisce per il 90,3% il movimento migratorio. Il saldo migratorio complessivo (italiani da altro comune + stranieri pari a 14.873 residenti in più tra il 2002 e il 2006) ha raggiunto l'entità massima (+5.434 unità) nel 2004 per poi ridursi gradualmente fino al +2.536 del 2006.</p>

Il 10,7% degli abitanti è straniero...	L'incidenza della popolazione straniera residente rispetto alla popolazione complessiva è aumentata in misura considerevole dal 6,7% del 2003 al 10,7% del 2006 e, tale dato, evidenzia come la provincia di Prato sia un polo di attrazione per l'immigrazione (6,4% di stranieri in Toscana, 6,3% nel Centro e 5,0% in Italia).
...il 12,0% nel comune di Prato al 2006, 12,7% al 2007...	Prato è il principale nucleo di immigrazione (22.308 stranieri residenti pari al 12,0% della popolazione complessiva nel 2006). Nel 2007 gli stranieri di Prato sono aumentati del 6,1% a 23.658 pari al 12,7% dei residenti totali. I cinesi rappresentano il 44,1% degli stranieri totali di Prato per 10.431 residenti regolarmente censiti in anagrafe. Nei sei comuni non capoluogo si rilevano incidenze inferiori (6,4%) esattamente in linea con la media della Toscana.
... dunque Prato è la 5° provincia in Italia per incidenza degli stranieri sulla popolazione	Si osserva la diversa vocazione del territorio pratese con il capoluogo che evidenzia una forte capacità ad attrarre popolazione con una incidenza inferiore soltanto a quella registrata a Brescia, Milano, Vicenza e Pordenone mentre, il resto della provincia presenta quote di stranieri di poco al di sotto della media nazionale.
Quasi raddoppiato il ritmo di crescita delle famiglie: +16,7% 1991 - 2001 e +14,6% 2001 - 2006	L'aumento del numero delle famiglie residenti appare elevato per l'intera provincia con una particolare intensità per i comuni non capoluogo. Le famiglie della provincia di Prato sono quasi 96 mila nel 2006 con un incremento pari al 14,6% rispetto al 2001 (+10,5% in Toscana, +9,6% in Italia e +10,3% nel Centro).
Boom di famiglie su tutto il territorio	L'area territorialmente più dinamica, polo di immigrazione, risulta il capoluogo con il +15,1% tra il 2001 e il 2006 mentre, gli altri comuni della provincia crescono del 13,2%.
La crescita viene da lontano: +16,7% tra il 1991 e il 2001...	Nei 10 anni tra il 1991 e il 2001: +16,7% per l'intera provincia, +15,8% per la città di Prato, +19,8 per gli altri comuni. L'incremento delle famiglie risulta estremamente più rapido rispetto a quanto accaduto su aggregazioni territoriali maggiori (Italia, Centro e Toscana si attestano tra il +9,6% e il +9,8%).
... ma +91,4% dal 1971 al 2006	La provincia di Prato è un centro di immigrazione da tempi ben più lontani poiché registra un aumento delle famiglie di ben il 91,4% tra il 1971 e il 2006, il doppio rispetto alla Toscana (+45,3%).

Una provincia di proprietari	Già al censimento 2001 Prato appariva una provincia di proprietari (77,7% delle famiglie) in cui la quota di famiglie in affitto (15,6%) era quasi residuale dal punto di vista numerico ma da monitorare sotto l'aspetto delle condizioni abitative. Appare interessante notare che, sebbene Prato sia un forte polo di attrazione per i migranti, l'affitto e l'"altro titolo" (6,7%) risultano sottodimensionati anche rispetto alla Toscana (17,1% l'affitto e 8,6% l'"altro titolo") di per se molto più stabile dal punto di vista demografico.
Più affitto nel capoluogo	Sul territorio si osserva che le quote maggiori di abitazioni in affitto si concentravano nel capoluogo con 16,6% contro il 12,2% che si osservava negli altri comuni.
Proprietà e "Altro titolo" nei comuni minori	La quota più elevata di famiglie proprietarie si rilevava nei comuni non capoluogo e rasentava l'80%. Nei comuni minori, inoltre, gioca un ruolo maggiore il numero di famiglie che occupano un alloggio a titolo diverso dalla proprietà e dall'affitto (8,1%).
Investimenti: più manutenzione che nuova costruzione	A livello provinciale, gran parte del fatturato del settore edile pari a 645 milioni di € nel 2007, proviene dalla riqualificazione edilizia (65,4% formato dal 46,0% di investimenti in manutenzione straordinaria e dal 19,4% di spesa per lavori ordinari), un valore relativamente elevato se confrontato con quello nazionale (56,3%).
Nuova edilizia residenziale sulle "montagne russe"	Il comparto residenziale si trova in un periodo di rallentamento degli investimenti complessivi (-4,1% tra il 2001 e il 2007) che si compone della relativa stabilità del rinnovo (-1,3% nello stesso periodo) e del calo più deciso della nuova costruzione (-9,2%). La dinamica recente della nuova costruzione residenziale registra due anni consecutivi di intensa contrazione degli investimenti (-25,6% nel 2002 e -9,5% nel 2003) seguiti da un biennio di forte espansione (+39,6% nel 2004 e +11,6% nel 2005). Il 2006 ha mostrato una nuova tendenza recessiva (-13,9%) riportando gli investimenti su valori inferiori a quelli del 2004 (circa 72 milioni di euro a prezzi costanti) e il 2007, con il +0,6%, si è chiuso all'insegna della stabilità.
Quasi 1.100 abitazioni l'anno l'offerta complessiva	La produzione provinciale di abitazioni inserite in edifici di nuova realizzazione risulta di circa 960 alloggi annui nella media decennale 1998 – 2007. Se si considerano anche gli alloggi ricavati da ampliamenti, si

sfiorano le 1.100 abitazioni. La provincia di Prato, che partiva da 1.368 nuove abitazioni realizzate nel 1998, ha visto una forte riduzione della produzione nei sei anni successivi (dal minimo del 2003 pari a 431 al massimo del 2001 con 1.045) ed un incremento altrettanto evidente nel 2005 (1.331 unità realizzate). Il 2006 e il 2007 fanno registrare una nuova discesa delle ultimazioni di nuove abitazioni attorno alle mille per anno (956 nel 2006 e 1.013 nel 2007).

Scende la quota rispetto alla produzione totale della Toscana

Il peso percentuale di Prato sulla produzione edilizia di nuova costruzione della Toscana è passato dal 15,2% del 1998 al 6,8% del 2007 passando per la quota massima del 15,7% nel 2000 e quella minima del 4,1% nel 2003. In sostanza, tra il periodo 1998 – 2001 e il periodo 2002 – 2007, si rileva quasi un dimezzamento del contributo alla nuova produzione residenziale della Toscana da parte della provincia di Prato passato dal 13,9% medio del primo periodo al 7,4% medio del secondo periodo.

Una domanda complessiva di oltre 12.500 case tra il 2006 e il 2016

Per l'intera provincia si stima una domanda abitativa per il periodo 2006-2016 di 12.569 abitazioni. La domanda pregressa al 2006 risulta di 4.598 alloggi e la nuova domanda per il decennio 2006-2016 è stimata in 11.691. A queste va sottratto un potenziale di offerta da frazionamento e riutilizzo (al netto dell'erosione residenziale) stimato in circa 2.000 alloggi.

La domanda pregressa mostra un netto peggioramento nel capoluogo

Tra il 2001 e il 2006 la domanda pregressa segna un incremento del 132%, con un peggioramento che interessa esclusivamente il capoluogo (+187% pari a 2.774 abitazioni mancanti) in cui il problema era già presente (mancavano 966 abitazioni nel 2001) mentre si osserva il miglioramento negli altri comuni (-62%), dove già nel 2001 il problema era di lieve entità. Il rapporto tra domanda pregressa e famiglie nel capoluogo passa dall'1,5% al 4,0% mentre si riduce dall'1,4% allo 0,5% nei comuni del resto provincia.

La crescita del numero di famiglie continua anche se a ritmi inferiori al passato

Nel comune di Prato, a fronte di un incremento medio annuo del numero delle famiglie pari al +2,1% nel periodo 2002 – 2006, si avrà un aumento annuo dell'1,5% (2007 – 2016) e nei comuni non capoluogo si osserva una riduzione ancora maggiore nella dinamica di crescita delle famiglie che passerà dal +1,8% annuo del periodo 2002 – 2006 al +1,2% del periodo 2007 – 2016.

La domanda è pari al 154% dei livelli produttivi attuali nel comune di Prato; 120% per l'intera provincia	Se si analizza la domanda in relazione al livello produttivo degli ultimi anni, il capoluogo mostra un valore del 153,5%, mentre gli altri comuni della provincia evidenziano una riduzione al 70,9% degli attuali livelli di produzione. Anche prevedendo il mantenimento dei livelli attuali medi di produzione sul territorio provinciale, incentivando in tal modo il trasferimento di popolazione dal capoluogo ai comuni limitrofi, si osserva un surplus di domanda che si colloca al 120,9% dell'attuale produzione media 2002 – 2006.
Prato 2016: 267 mila residenti (+9,1%), 103 mila famiglie (+12,7%), 58 mila stranieri (+121% pari al 22% dei residenti totali)	La crescita della popolazione del comune di Prato sarà pari al +8,2%, si avrà una riduzione dei residenti italiani del -4,1% ed un contemporaneo incremento degli stranieri del +19,7%. Negli altri comuni della provincia l'incremento coinvolgerà entrambe le componenti con gli stranieri in crescita del +14,0% e gli italiani del +3,7% per un incremento complessivo del +11,9% (7.068 residenti in più). Ancor più rilevante risulta il forte incremento che subirà l'incidenza della popolazione straniera passando dal 5,5% del 2002, al 12,0% del 2006 fino al 21,8% nel 2016. L'incidenza nel comune di Prato risulta il 6,1% nel 2002, il 12,7% nel 2007 e il 24,0% nel 2016 e negli altri comuni della provincia mostra incidenze del 3,8% nel 2002, del 6,4% nel 2006 e del 15,1% nel 2016.
Circa 3.700 case vendute nel 2006 e altrettante nelle previsioni per il 2007	Le 3.684 compravendite stimate per il 2007, pur se in lieve calo rispetto al 2006 (-0,3%), restano stabili su un livello storicamente molto elevato (media 2000 – 2006 pari a 3.169 transazioni).
Il 77% delle compravendite nel capoluogo (+15,7% sul 2000); +17,4% gli altri comuni	La ripartizione delle compravendite sul territorio provinciale di Prato evidenzia la forte prevalenza del capoluogo che assorbe oltre il 77% (circa 2.850 negli ultimi due anni) delle transazioni complessive mentre, nei rimanenti sei comuni della provincia si registrano circa 840 compravendite (2006 – 2007). La dinamica di medio periodo (2000 – 2007) delle due aree risulta praticamente coincidente (+15,7% per il capoluogo e +17,4% per il resto provincia).
Prato quasi a 2.200 €/mq. e l'intera provincia quasi a 2.100 €/mq.	Il prezzo medio del 2007 (fonti ufficiali varie) nella città di Prato è pari a 2.180 €/mq e negli altri comuni della provincia è di 1.770 €/mq per un valore provinciale medio complessivo di 2.070 €/mq.

+88,9% a Prato e +64,3% nei comuni non capoluogo	In valori correnti, tra il 1998 e il 2007, il prezzo medio delle case è aumentato dell'88,9% nel comune di Prato, del 64,3% nei comuni non capoluogo e dell'83,0% nell'intero territorio provinciale.
dal 2007 rallenta la crescita dei prezzi	Nel 2007 la crescita dei prezzi nel comune capoluogo è risultata del 4,3% (+6,1% in valori correnti). La variazione dei prezzi in valori depurati dall'inflazione nel comune di Prato assume rilevanza a partire dal 2002 con il +5,8% pari al +8,5% in valori monetari. Gli anni di maggior crescita dei valori immobiliari si possono identificare nel 2003 (+8,3% costante pari a +11,3% monetario), nel 2005 (+7,9% costante pari al +10,0% monetario) e nel recente 2006 che segna il tasso di incremento massimo nella serie storica analizzata con il +11,2% costante pari al +13,6% in valori correnti.
Case di media dimensione...	L'indagine diretta sugli immobili offerti in vendita indica che la superficie media delle abitazioni risulta di 91 mq. nell'intera provincia con il minimo di 77/78 mq. nei comuni di Carmignano e Cantagallo e le punte più elevate di circa 100 mq. nei comuni di Montemurlo e Vernio. La superficie delle abitazioni poste in vendita nel capoluogo risulta di 92 mq. come nel comune di Poggio a Caiano.
...quasi 240 mila € per alloggio...	Il prezzo medio provinciale a cui sono vendute le abitazioni è di circa 237.000 € pari a 2.600 €/mq. Il prezzo medio a cui si vende un alloggio nel capoluogo pratese è di 236.000 € pari a 2.560 €/mq. Il prezzo medio del capoluogo si colloca a metà strada tra i prezzi più elevati di Carmignano (2.920 €/mq.), Poggio a Caiano (2.760 €/mq.) e Montemurlo (2.630 €/mq.)
...da 1.640 € a 2.920 € per metro quadro in provincia	I comuni con prezzi unitari inferiori a quelli del capoluogo risultano Vaiano (2.380 €/mq.), Cantagallo (2.180 €/mq.) e Vernio (1.640 €/mq.)
Famiglie poco indebitate per la casa ma in forte crescita	L'ammontare complessivo dei mutui in essere ha superato gli 1,3 miliardi di Euro al settembre 2007, con un incremento tendenziale annuo pari al 18,1% (+10,0% in Italia e +8,9% nel Centro) testimoniando un mercato immobiliare ancora vitale in confronto ad altri ambiti territoriali evidentemente in rallentamento. Le nuove erogazioni un netto raddoppio dal 2000 al 2006 con l'anno di boom nel 2003 (+36,3%) seguito dal 2004 in contrazione (-7,6%) e da due anni in ulteriore crescita in accelerazione (2005 +12,3% e 2006 +20,5%).

Oltre 114 mila € per alloggio compravenduto	Il rapporto tra le erogazioni e il numero di compravendite restituisce un valore di 114.100 Euro per unità immobiliare residenziale compravenduta in provincia di Prato nel 2007 con un incremento elevatissimo (+117%) rispetto al 2000 ma con un molto meno evidente +2,6% rispetto all'anno di boom delle erogazioni nel 2003. La variazione tendenziale annua (calcolata tra il 1° semestre 2007 e lo stesso periodo del 2006) indica un incremento del 2,4%.
L'aumento dei provvedimenti di sfratto emessi per finita locazione e morosità	Si rileva la sostanziale assenza dei provvedimenti di sfratto emessi per necessità del locatore mentre la finita locazione registra un calo fino al 2004 ed un nuovo incremento negli ultimi due anni rilevati (2005 e 2006) su valori mai sperimentati nell'intera serie storica. Il vero segnale d'allarme è dato dal netto incremento dei provvedimenti di rilascio emessi per morosità o altra causa giunti nel 2006 a quasi 700, anche in questo caso al livello massimo dell'intera serie storica.
Gli sfratti eseguiti da meno di 100 ora superano i 190 l'anno	Il dato più direttamente legato al disagio abitativo è quello relativo alle effettive esecuzioni degli sfratti con l'intervento dell'U.G. che da meno di 100 nel triennio 1996 – 1998, sono saliti sopra i 190 negli ultimi due anni rilevati passando per un 2002 assolutamente eccezionale a 433 sfratti eseguiti.
Il disagio	Dall'incrocio delle informazioni relative ad una serie di indicatori come la crescita demografica, l'immigrazione sul territorio di Prato (di italiani e di stranieri), la crescita dei prezzi e dei valori di locazione, gli sfratti, si rilevano diversi livelli di disagio:
...fisico...	il disagio fisico dato dalla formazione di nuove famiglie che necessitano di un alloggio (un fabbisogno stimato in 12.500 alloggi), ma anche il forte aumento dei procedimenti di sfratto (da 100 a 190 l'anno). Gli sfratti rappresentano l'incrocio tra il disagio fisico e il disagio economico (relativo o assoluto).
...economico relativo...	Nella condizione di disagio economico relativo si trovano le famiglie soggette a sfratto per morosità cresciute molto dal 1998 in poi (da circa 200 a quasi 700);

L'EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

Popolazione residente: dal saldo intercensuario al 2006

I residenti della provincia di Prato risultavano, al 2006, circa 245 mila di cui il 75,8% (quasi 186 mila) nel capoluogo e il rimanente 24,2% (poco più di 59 mila) negli altri sei comuni che completano la provincia. La popolazione della provincia di Prato rappresenta solo il 6,7% dei residenti Toscani e una quota trascurabile dei residenti italiani ma evidenzia ritmi di incremento molto elevati negli ultimi quindici anni. Il dato censuario (1991 – 2001) mostrava una crescita della popolazione provinciale del 4,9% (contro il -0,9% della Toscana, l'invariato del Centro e il +0,4% nazionale) composto dal +4,1% del comune capoluogo e dal +7,5% degli altri comuni.

Popolazione residente (Valori Assoluti)

	Censimento		Bilancio demografico				
	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Capoluogo	165.707	172.499	174.631	176.013	180.674	183.823	185.660
Altri comuni	51.537	55.387	56.576	57.379	58.152	58.674	59.373
Prov. di Prato	217.244	227.886	231.207	233.392	238.826	242.497	245.033
Toscana	3.529.946	3.497.806	3.516.296	3.566.071	3.598.269	3.619.872	3.638.211
CENTRO	10.911.353	10.906.626	10.980.912	11.124.059	11.245.959	11.321.337	11.540.584
ITALIA	56.778.031	56.995.744	57.321.070	57.888.245	58.462.375	58.751.711	59.131.287

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 31 dicembre dei vari anni)

I dati dei bilanci demografici evidenziano la prosecuzione delle dinamiche fotografate dal censimento ed indicano un riequilibrio della crescita tra capoluogo ed altri comuni (+7,6% il comune di Prato e +7,2% gli altri comuni tra il 2001 e il 2006). Complessivamente i residenti della provincia sono cresciuti del 7,5% tra il 2001 e il 2006 con un ritmo superiore a quello italiano (+4,1%), a quello del Centro (+5,8%) e a quello della Toscana (+3,1%).

Popolazione residente (Variazioni Percentuali)

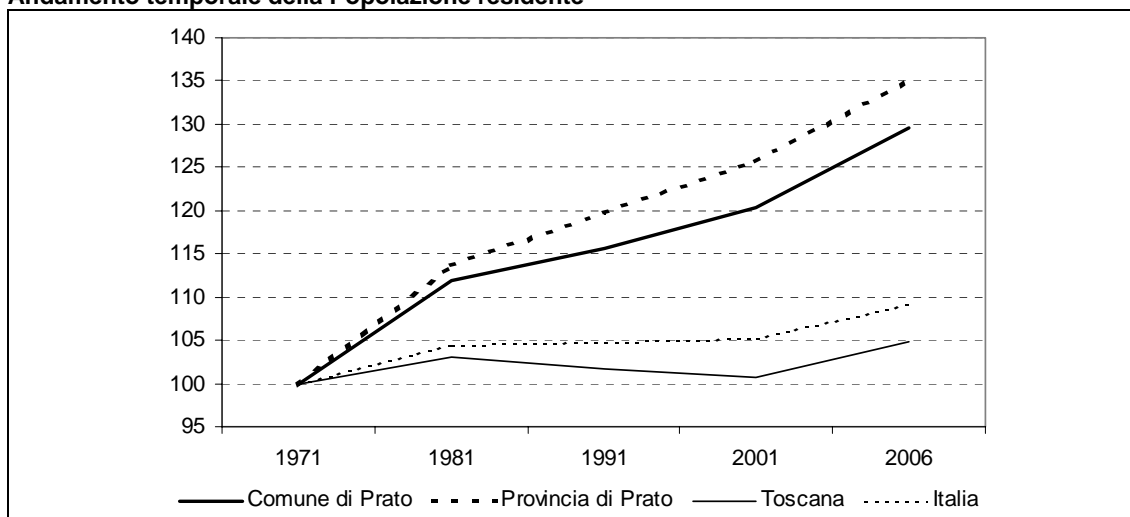
	Censimento		Bilancio demografico				
	2001/1991	2002/2001	2003/2002	2004/2003	2005/2004	2006/2005	2006/2001
Capoluogo	4,1	1,2	0,8	2,6	1,7	1,0	7,6
Altri comuni	7,5	2,1	1,4	1,3	0,9	1,2	7,2
Prov. di Prato	4,9	1,5	0,9	2,3	1,5	1,0	7,5
Toscana	-0,9	0,5	1,4	0,9	0,6	0,5	3,1
CENTRO	0,0	0,7	1,3	1,1	0,7	1,9	5,8
ITALIA	0,4	0,6	1,0	1,0	0,5	0,6	4,1

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 31 dicembre dei vari anni)

Il grafico che segue mostra con ampia evidenza che il fenomeno della crescita demografica nella provincia di Prato è in corso da un periodo ben più lungo che comprende oltre 35 anni di

incrementi molto superiori a quelli rilevabili nel contesto territoriale toscano. Tra il 1971 e il 2006 si osservano variazioni molto limitate nel numero dei residenti italiani (circa +5%) e toscani (inferiore al +10%) mentre i residenti dell'area pratese risultano del +30% per il comune capoluogo e del +35% per l'intera provincia.

Andamento temporale della Popolazione residente



Fonte: Istat - Censimenti 1971 - 2001 e "Bilancio Demografico" (Agg. al 31 dicembre per il 2006)

Sulla base delle previsioni effettuate dall'ISTAT¹ sulla variazione della popolazione residente nelle regioni, si è stimata la dinamica della popolazione nella provincia di Prato; tale stima mostra come i residenti della provincia dovrebbero continuare a crescere anche nei prossimi decenni anche se con tassi decrescenti.

Dinamica decennale della popolazione residente e previsioni al 2050

	Popolazione residente			Variazioni percentuali decennali		
	Capoluogo	Altri comuni	Provincia	Capoluogo	Altri comuni	Provincia
1971	143.232	38.219	181.451			
1981	160.220	45.985	206.205	11,9%	20,3%	13,6%
1991	165.707	51.537	217.244	3,4%	12,1%	5,4%
2001	172.499	55.387	227.886	4,1%	7,5%	4,9%
	<i>Previsioni</i>					
2011	194.011	63.300	257.311	12,5%	14,3%	12,9%
2021	206.708	69.432	276.140	6,5%	9,7%	7,3%
2031	217.671	74.486	292.157	5,3%	7,3%	5,8%
2041	228.352	79.438	307.790	4,9%	6,6%	5,4%
2050	235.982	83.337	319.319	3,3%	4,9%	3,7%

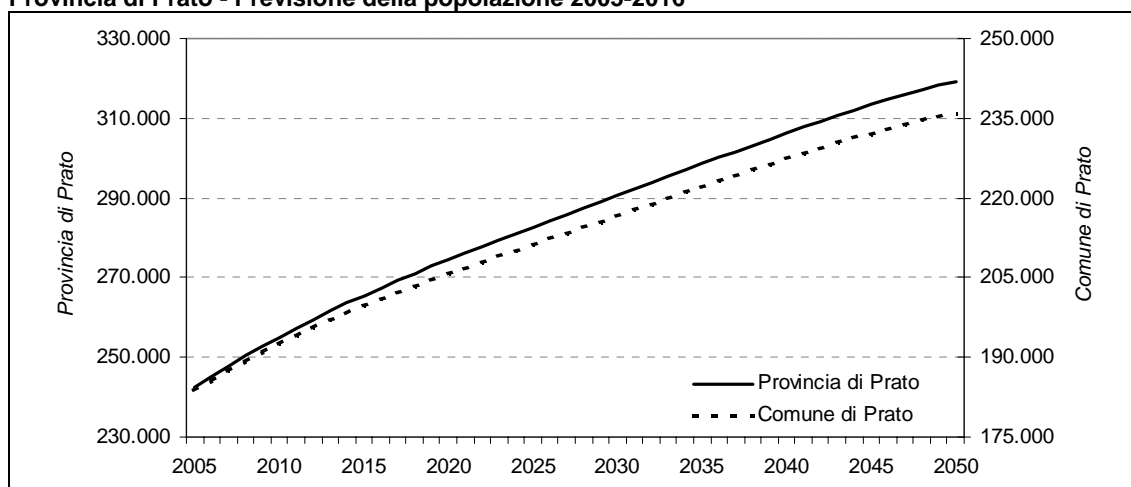
Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT

¹ Le previsioni ISTAT sulla dinamica della popolazione residente sono diffuse con un livello massimo di disaggregazione regionale. Sebbene i valori provinciali siano frutto di una stima CRESME, permettono di valutare con buona approssimazione gli sviluppi demografici in ambiti più ristretti quale è quello della provincia di Prato.

Tra quattro anni (2011) dovrebbero essere superati i 257 mila residenti per l'intera provincia e i 194 mila nel solo comune di Prato; la crescita rispetto al 2001 sarebbe rispettivamente del 12,9% e del 12,5%. Si tratta dei tassi di incremento maggiori fatta eccezione per il decennio 1971 – 1981 in cui si è verificata la maggiore immigrazione (fondamentalmente di famiglie italiane, spesso provenienti dal meridione o da Firenze) nei comuni della provincia di Prato, specialmente quelli non capoluogo (+20,3%).

In effetti, anche il decennio in corso ha registrato un flusso migratorio straordinario, questa volta formato da cittadini stranieri, spesso extracomunitari, con una forte presenza della nazionalità cinese. La straordinarietà della variazione percentuale riferibile al decennio in corso, oltre tutto, sconta anche il più ampio provvedimento di regolarizzazione degli stranieri presenti irregolarmente sul territorio italiano intervenuta nel 2002 e di cui si sono registrati gli effetti statistici durante il 2003 e il 2004 con le iscrizioni in anagrafe degli stranieri precedentemente presenti ma “trasparenti” alla rilevazione.

Provincia di Prato - Previsione della popolazione 2005-2016



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

Esistono due aspetti che possono aiutare nell'interpretazione del fenomeno della crescita prolungata della popolazione residente ed entrambi evidenziano la specificità del territorio e della composizione sociale della provincia di Prato: l'immigrazione, a cui si è fatto cenno e su cui si tornerà in seguito, e l'invecchiamento della popolazione. L'invecchiamento della popolazione della Toscana è un dato evidente se si osserva l'indice di vecchiaia regionale: è la seconda regione italiana più “anziana” (190,5 al 1° gennaio 2007 superata solo dal Friuli V. G.); nella classifica provinciale, però, si osserva che Prato si colloca al 62° posto tra le province più

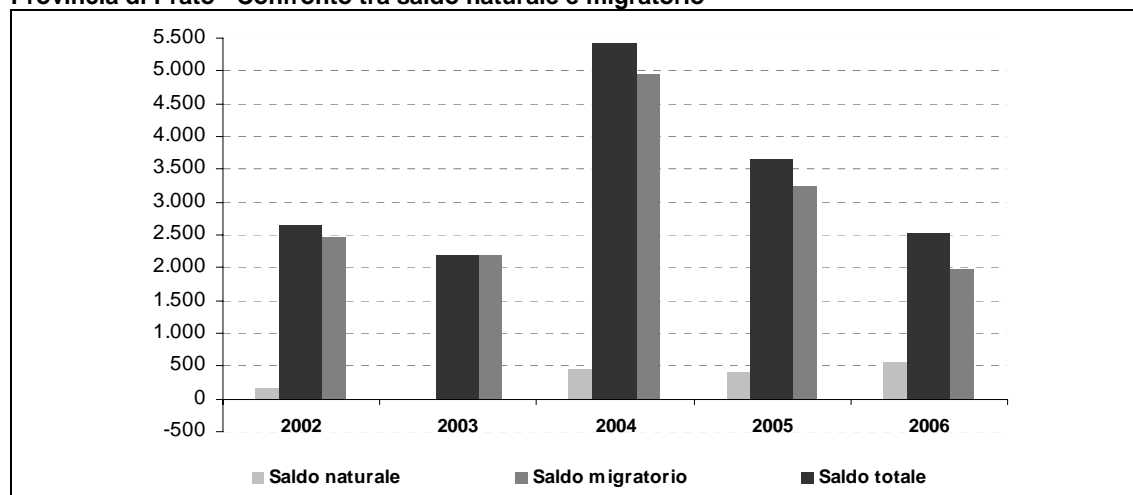
“vecchie” d’Italia con un indice di 146,1 mentre le altre nove province toscane sono comprese tra il 7° e il 29° posto con indici di vecchiaia compresi tra 225,8 di Grosseto e 181,5 di Pisa.

Prato: un polo di attrazione per i migranti

La crescita demografica di lungo periodo di cui si è detto in precedenza può essere scomposta, anche se soltanto per il quinquennio 2002 – 2006, nelle due componenti fondamentali: il saldo naturale e il saldo migratorio. Sebbene, nel periodo considerato il saldo naturale della popolazione residente sia positivo (+1.597 residenti nei cinque anni), esso risulta ampiamente inferiore rispetto al contributo alla crescita apportato dal movimento migratorio (+14.873 residenti).

Osservando i saldi annuali si rileva la scarsa incidenza del saldo naturale nei primi due anni (+165 nel 2002 e -14 nel 2003) e il netto incremento di tale componente nel triennio successivo (+465, +416 e +565 unità annue). Il movimento migratorio genera una dinamica non troppo differente, anche se su ordini di grandezza di circa 10 volte maggiori, nei saldi annuali con contributi limitati nel 2002 e nel 2003, con il contributo massimo nel 2004 (+4.969 unità) e saldi decrescenti nel 2005 (+3.255 unità) e nel 2006 (+1.971 unità).

Provincia di Prato - Confronto tra saldo naturale e migratorio



Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 31 dicembre dei vari anni)

L’incidenza della popolazione straniera residente rispetto alla popolazione complessiva è aumentata in misura considerevole dal 6,7% del 2003 al 10,7% del 2006 e, tale dato, evidenzia

come la provincia di Prato sia un polo di attrazione per l'immigrazione (6,4% di stranieri in Toscana, 6,3% nel Centro e 5,0% in Italia).

Il comune di Prato appare il principale nucleo di immigrazione (22.308 stranieri residenti pari al 12,0% della popolazione complessiva nel 2006) mentre, gli altri comuni della provincia evidenziano una incidenza di stranieri residenti coincidente con quella media regionale (3.574 stranieri pari al 6,4% della popolazione totale).

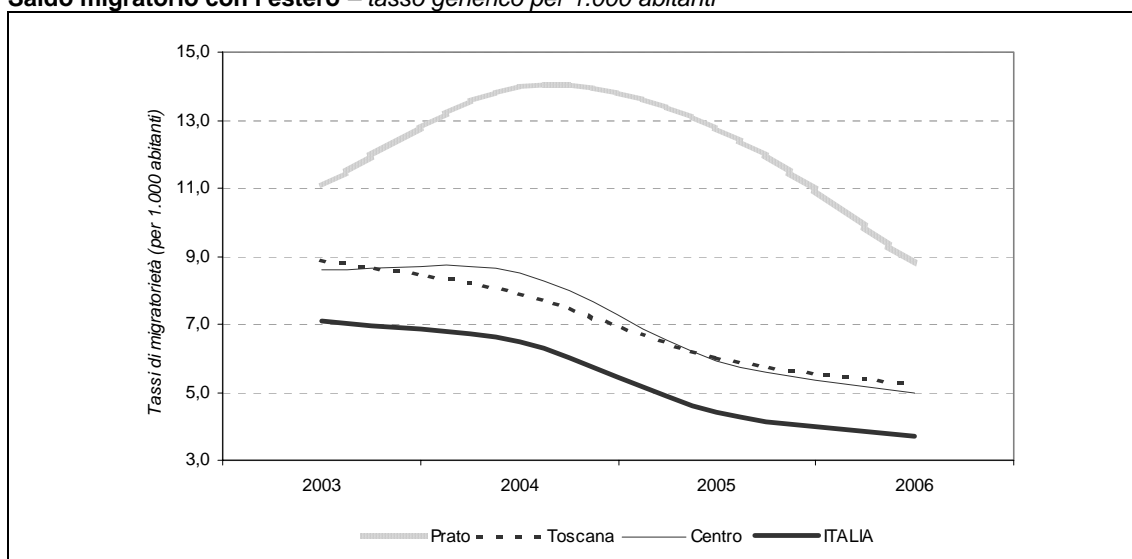
Cittadini stranieri residenti al 31 dicembre - Anni 2003-2006

(numero e percentuale sul totale della popolazione residente nella provincia)

	2003		2004		2005		2006	
	numero	%	numero	%	numero	%	numero	%
Comune Capoluogo	12.790	7,3	16.373	9,1	19.771	10,8	22.308	12,0
Altri comuni	2.795	4,9	3.392	5,8	3.574	6,1	3.812	6,4
Prov. di Prato	15.585	6,7	19.765	8,3	23.345	9,6	26.120	10,7
Toscana	164.800	4,6	193.608	5,4	215.490	6,0	234.398	6,4
Centro	483.233	4,3	576.815	5,1	641.158	5,7	727.690	6,3
ITALIA	1.990.159	3,4	2.402.157	4,1	2.670.514	4,5	2.938.922	5,0

Fonte: ISTAT: Bilancio demografico

Un'ulteriore conferma della specificità della provincia di Prato in termini di dinamiche migratorie viene dal confronto territoriale del tasso migratorio con l'estero negli ultimi quattro anni. La curva disegnata dal tasso migratorio ogni 1.000 abitanti della provincia di Prato mostra un punto di partenza elevato (11,1 per mille nel 2003) e presenta un differenziale, rispetto alle aggregazioni territoriali del confronto, variabile tra 2,2 punti per mille con la Toscana e 4,0 punti con l'Italia. Tra il 2004 e il 2005 si osserva un forte ampliamento del differenziale con una accelerazione del tasso migratorio a Prato (rispettivamente 14,0 e 12,8 per mille) mentre nelle altre aggregazioni territoriali si registra una tendenza alla riduzione dei tassi migratori. Nel 2006, la netta riduzione del tasso migratorio a Prato (sceso all'8,8 per mille) avviene in concomitanza alla riduzione nelle altre aree territoriali, tanto da mantenere il differenziale su livelli più elevati (3,6 punti per mille con la Toscana e 5,1 punti per mille con l'Italia) rispetto al 2003.

Saldo migratorio con l'estero – tasso generico per 1.000 abitanti

Fonte: ISTAT - La presenza straniera in Italia

Dalla classifica delle province italiane per incidenza di stranieri residenti rispetto alla popolazione complessiva si osserva, ancora una volta, la forte capacità del comune di Prato ad attrarre popolazione. Prato, infatti, si colloca al quinto posto con una incidenza rilevata di stranieri residenti rispetto alla popolazione pari al 12,0% e risulta l'unica città del centro Italia sulle prime dieci in classifica. Non è un caso che all'undicesimo posto si trovi Firenze.

Stranieri residenti: classifica dei comuni capoluogo di provincia - 31 dicembre 2006

Posizione	COMUNI capoluogo di provincia	Stranieri	Popolazione residente totale	%sul totale della popolazione residente
1°	Brescia	27.133	190.044	14,3
2°	Milano	170.619	1.303.437	13,1
3°	Vicenza	14.253	114.268	12,5
4°	Pordenone	6.197	50.518	12,3
5°	Prato	22.308	185.660	12,0
6°	Reggio nell'Emilia	19.068	159.809	11,9
7°	Piacenza	10.538	99.625	10,6
8°	Modena	18.710	180.080	10,4
9°	Treviso	8.121	81.763	9,9
10°	Verona	25.802	260.718	9,9
11°	Firenze	34.939	365.966	9,5
12°	Bergamo	11.013	115.645	9,5
13°	Padova	19.661	210.301	9,3
14°	Torino	83.977	900.569	9,3
15°	Perugia	14.837	161.944	9,2
	ITALIA	1.120.036	17.312.447	6,5

Fonte: ISTAT: Bilancio demografico

Famiglie in forte crescita

L'aumento del numero delle famiglie residenti risulta sensibile per l'intera provincia con una intensità lievemente maggiore per i comuni non capoluogo. Secondo l'ISTAT, nel 2006 le famiglie della provincia di Prato sono quasi 96 mila con un incremento pari al 14,6% rispetto al 2001. Tale variazione risulta sensibilmente più elevata rispetto a quella registrata sull'intero territorio italiano (+9,6%) e presenta un differenziale positivo di oltre 4 punti percentuali anche a confronto del Centro (+10,3%) e della Toscana (+10,5%). Nel 2006 le famiglie pratesi rappresentano il 6,2% delle famiglie della Toscana.

Famiglie residenti (Valori Assoluti)

	Censimento		Bilancio demografico			
	1991	2001	2003	2004	2005	2006
Capoluogo	55.098	63.816	68.621	70.256	72.159	73.444
Altri comuni	16.536	19.802	21.106	21.644	22.078	22.407
Prov. di Prato	71.634	83.618	89.727	91.900	94.237	95.851
Toscana	1.265.971	1.388.260	1.474.681	1.496.178	1.516.359	1.534.643
CENTRO	3.864.182	4.242.199	4.474.320	4.533.449	4.604.695	4.680.149
ITALIA	19.909.003	21.810.676	22.876.102	23.310.604	23.600.370	23.907.410

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 31 dicembre dei vari anni)

L'accelerazione nell'iscrizione di nuove famiglie anagrafiche (nei cinque anni tra il 2001 e il 2006) è evidente se confrontata con la variazione che risultava tra i due ultimi censimenti (10 anni tra il 1991 e il 2001): +16,7% per la provincia, +15,8 per il comune di Prato, +19,8 per gli altri comuni.

Famiglie residenti (Variazioni Percentuali)

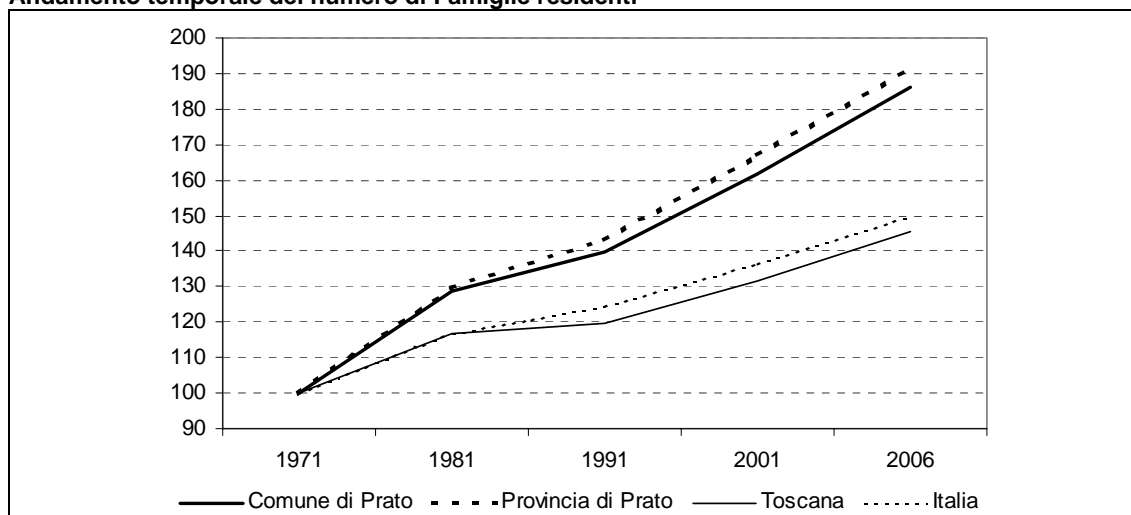
	Censimento		Bilancio demografico			
	2001/1991	2003/2001	2004/2003	2005/2004	2006/2005	2006/2001
Capoluogo	15,8	7,5	6,0	5,2	4,5	15,1
Altri comuni	19,8	6,6	5,5	4,6	3,5	13,2
Prov. di Prato	16,7	7,3	5,9	5,0	4,3	14,6
Toscana	9,7	6,2	1,5	1,3	1,2	10,5
CENTRO	9,8	5,5	1,3	1,6	1,6	10,3
ITALIA	9,6	4,9	1,9	1,2	1,3	9,6

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 31 dicembre dei vari anni)

Ancora maggiore rispetto a quanto visto relativamente all'incremento della popolazione è la crescita di lungo periodo del numero delle famiglie. Negli ultimi trentacinque anni (1971 – 2006) il numero delle famiglie è aumentato del 91,4% nell'intera provincia e dell'86,4% nel comune di

Prato con una dinamica che si discosta in misura netta rispetto a quanto rilevato in Toscana (+45,3% complessivo) e in Italia (+49,6%).

Andamento temporale del numero di Famiglie residenti



Fonte: Istat - Censimenti 1971 - 2001 e "Bilancio Demografico" (Agg. al 31 dicembre per il 2006)

In conseguenza del ritmo di crescita del numero delle famiglie notevolmente superiore alla crescita della popolazione residente, si osserva la progressiva e decisa riduzione del numero medio dei componenti per famiglia. Se nel 1971, nell'intera provincia, si registravano oltre tre componenti per famiglia (oltre 3,1 nei comuni non capoluogo), nel 2006 si osserva un avvicinamento ai valori medi nazionali: 2,56 componenti per famiglia in provincia di Prato (2,53 nel comune capoluogo e 2,65 nei rimanenti comuni) e 2,47 nella media italiana. L'atipicità della provincia di Prato risulta ancora evidente a confronto dei dati regionali della Toscana che nei 35 anni considerati evidenzia un numero di componenti per famiglia minore della media italiana.

Numero medio di componenti delle famiglie residenti (Valori Assoluti)

	Censimento		Bilancio demografico			
	1991	2001	2003	2004	2005	2006
Capoluogo	3,01	2,70	2,57	2,57	2,55	2,53
Altri comuni	3,12	2,80	2,72	2,69	2,66	2,65
Prov. di Prato	3,03	2,73	2,60	2,60	2,57	2,56
Toscana	2,79	2,52	2,42	2,40	2,39	2,37
CENTRO	2,82	2,57	2,49	2,48	2,46	2,47
ITALIA	2,85	2,61	2,53	2,51	2,49	2,47

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 31 dicembre dei vari anni)

Famiglie residenti nei comuni della provincia di Prato (Valori Assoluti)

	Censimento		Bilancio demografico			
	1991	2001	2003	2004	2005	2006
Cantagallo	874	1.123	1.177	1.192	1.215	1.240
Carmignano	3.095	4.277	4.568	4.679	4.815	4.941
Montemurlo	5.199	5.906	6.219	6.358	6.372	6.436
Poggio a Caiano	2.431	2.919	3.235	3.370	3.492	3.484
Prato	55.098	63.816	68.621	70.256	72.159	73.444
Vaiano	2.921	3.310	3.528	3.575	3.683	3.780
Vernio	2.016	2.267	2.379	2.470	2.501	2.526
Provincia di Prato	71.634	83.618	89.727	91.900	94.237	95.851

Fonte: Istat - Censimenti 1991 e 2001 e "Bilanci Demografici" (Agg. al 31 dicembre dei vari anni)

FOCUS POPOLAZIONE E FAMIGLIE 2007 - IL COMUNE CAPOLUOGO

Il Comune di Prato, attraverso gli Uffici Anagrafici e il Centro Ricerche e Servizi Immigrazione, offre un aggiornatissimo contributo informativo sugli aspetti demografici arrivando a diffondere dati relativi al 2007 ripartiti secondo la suddivisione territoriale in circoscrizioni. Grazie a tale importante fonte informativa si è scelto di approfondire l'analisi relativa al capoluogo relativamente alla dinamica della popolazione, delle famiglie e del numero di stranieri residenti.

Popolazione residente – Italiani, stranieri, totale

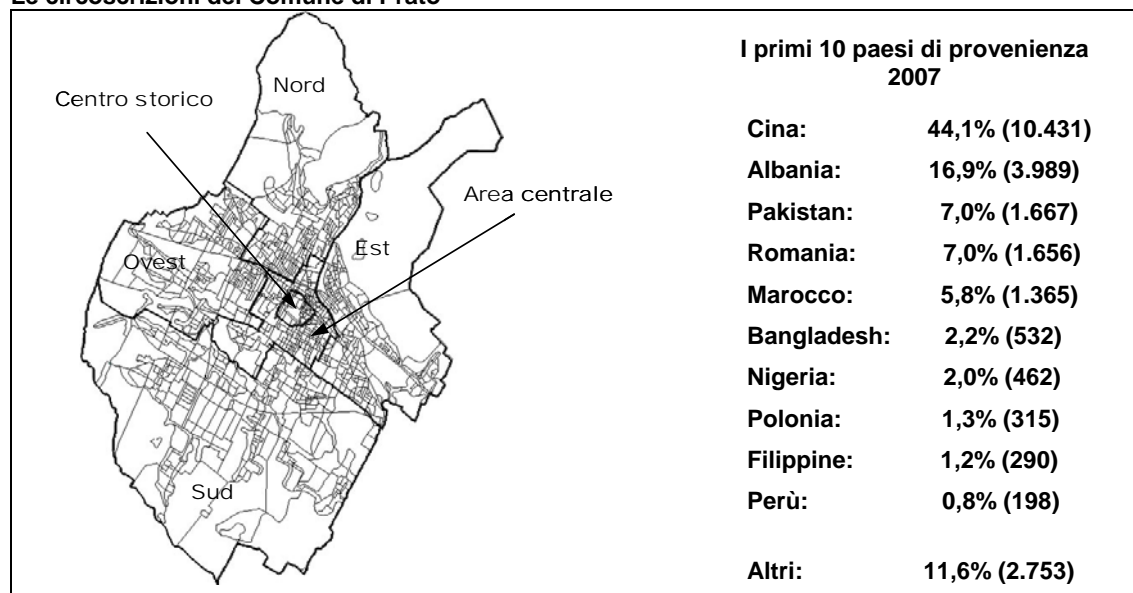
	Italiani			Stranieri			Totale residenti		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
<i>Valori assoluti</i>									
Centro storico	5.558	5.499	5.376	1.625	1.725	1.688	7.183	7.224	7.064
Area centrale	22.893	22.618	21.993	5.732	6.700	7.177	28.625	29.318	29.170
Nord	35.234	34.921	34.523	3.154	3.578	3.956	38.388	38.499	38.479
Est	29.711	29.575	29.475	2.486	2.691	2.738	32.197	32.266	32.213
Sud	38.725	38.968	38.961	3.367	3.747	3.959	42.092	42.715	42.920
Ovest	31.808	31.658	31.509	3.401	3.860	4.134	35.209	35.518	35.643
Senza dimora o non reperibili	123	113	108	6	7	6	129	120	114
Prato	164.052	163.352	161.945	19.771	22.308	23.658	183.823	185.660	185.603
<i>Variazioni %</i>									
Centro storico	-	-1,1	-2,2	-	6,2	-2,1	-	0,6	-2,2
Area centrale	-	-1,2	-2,8	-	16,9	7,1	-	2,4	-0,5
Nord	-	-0,9	-1,1	-	13,4	10,6	-	0,3	-0,1
Est	-	-0,5	-0,3	-	8,2	1,7	-	0,2	-0,2
Sud	-	0,6	0,0	-	11,3	5,7	-	1,5	0,5
Ovest	-	-0,5	-0,5	-	13,5	7,1	-	0,9	0,4
Senza dimora o non reperibili	-	-8,1	-4,4	-	16,7	-14,3	-	-7,0	-5,0
Prato	-	-0,4	-0,9	-	12,8	6,1	-	1,0	0,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Comune di Prato

Tra il 2006 e il 2007 si rileva un calo della popolazione residente di 57 unità formato da un calo demografico degli italiani (-1.407 residenti pari al -0,9%) e un incremento degli stranieri (+1.377 pari al +6,1%). Il calo dei residenti italiani coinvolge quasi tutto il territorio comunale ma con una intensità particolarmente elevata nel Centro (-2,2% nel Centro storico e -2,8% nell'area centrale) mentre, nelle altre zone si osserva una maggiore stabilità (si va dal -1,1% della circoscrizione Nord all'invariato della circoscrizione Sud). Gli stranieri presentano dinamiche differenziate sul territorio con una riduzione nel Centro storico (-2,2%), una sostanziale stabilità nella circoscrizione Est (+1,7%) ed incrementi sostanziali nelle rimanenti circoscrizioni (+5,7% Sud, +7,1% Ovest e Area centrale, +10,6% Nord).

La comunità straniera più consistente risulta quella cinese con il 44,1% dei residenti stranieri complessivi per 10.431 unità; la comunità albanese risulta la seconda etnia con il 16,9% dei residenti stranieri pari a quasi 4 mila unità. I pakistani e i romeni, questi ultimi in forte incremento dopo l'ingresso della Romania nell'Unione Europea, si contendono il terzo posto tra le comunità straniere più rappresentate (entrambe al 7,0% per quasi 1.700 residenti). L'ultima nazionalità a superare i mille residenti è quella marocchina (1.365 unità pari al 5,8% degli stranieri totali). Altre quattro nazionalità superano l'1% di incidenza sul totale stranieri (Bangladesh, Nigeria, Polonia e Filippine) mentre, oltre al Perù che rappresenta lo 0,8% ed è la decima nazionalità tra gli stranieri del comune di Prato, le altre nazionalità raccolgono l'11,6% degli stranieri totali per 2.753 unità.

Le circoscrizioni del Comune di Prato

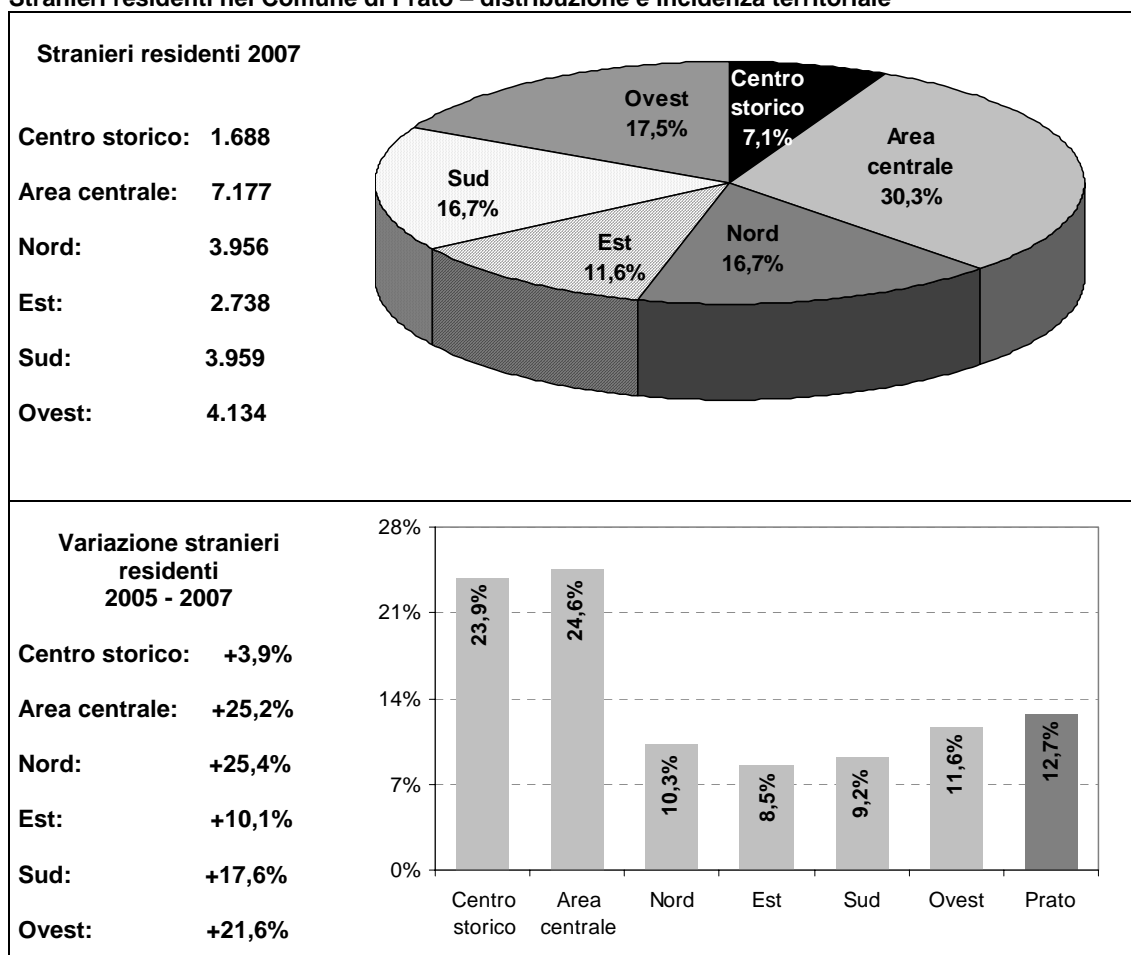


Fonte: elaborazione CRESME su dati Comune di Prato

La distribuzione sul territorio comunale degli stranieri privilegia il Centro con il 37,4% degli stranieri totali suddivisi in 1.688 nel Centro storico (7,1% del totale) e 7.177 nell'Area centrale (30,3%). La circoscrizione con meno stranieri risulta quella Est (11,6% pari a 2.738 unità) e le altre circoscrizioni evidenziano un numero di stranieri equivalente (Nord il 16,7% pari a 3.956 unità, Sud 16,7% pari a 3.959 unità e Ovest 17,5% pari a 4.134 unità).

L'incidenza dei cittadini sulla popolazione residente complessiva risulta pari al 12,7% nel 2007 con una netta differenziazione territoriale tra il Centro e le circoscrizioni periferiche (Centro storico 23,9%, Area centrale 24,6%, Nord 10,3%, Est 8,5%, Sud 9,2%, Ovest 11,6%).

Stranieri residenti nel Comune di Prato – distribuzione e incidenza territoriale



Fonte: elaborazione CRESME su dati Comune di Prato

La variazione del numero di stranieri residenti intervenuta tra il 2005 e il 2007 nelle circoscrizioni del Comune di Prato privilegia nettamente il Nord (+25,4%), l'Area centrale (+25,2%), l'Ovest (+21,6%) e, in misura lievemente minore il Sud (+17,6%). La circoscrizione

Est mostra una variazione meno intensa con il +10,1% ed il Centro storico evidenzia l'incremento minore in assoluto con il +3,9%.

Famiglie residenti nel 2007– Italiane, straniere, totali, numero componenti

	Popolazione residente			Famiglie			Componenti per famiglia		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
Centro storico	5.376	1.688	7.064	2.614	810	3.424	2,06	2,08	2,06
Area centrale	21.993	7.177	29.170	9.431	2.830	12.261	2,33	2,54	2,38
Nord	34.523	3.956	38.479	13.603	1.644	15.247	2,54	2,41	2,52
Est	29.475	2.738	32.213	11.806	1.309	13.115	2,50	2,09	2,46
Sud	38.961	3.959	42.920	14.596	1.627	16.223	2,67	2,43	2,65
Ovest	31.509	4.134	35.643	11.997	1.658	13.655	2,63	2,49	2,61
Senza dimora o non reperibili	108	6	114	85	2	87	1,27	3,00	1,31
Prato	161.945	23.658	185.603	64.132	9.880	74.012	2,53	2,39	2,51

Fonte: elaborazione CRESME su dati Comune di Prato

STRUTTURA DEL SISTEMA ABITATIVO DI PRATO

Il censimento: la base di partenza dell'analisi

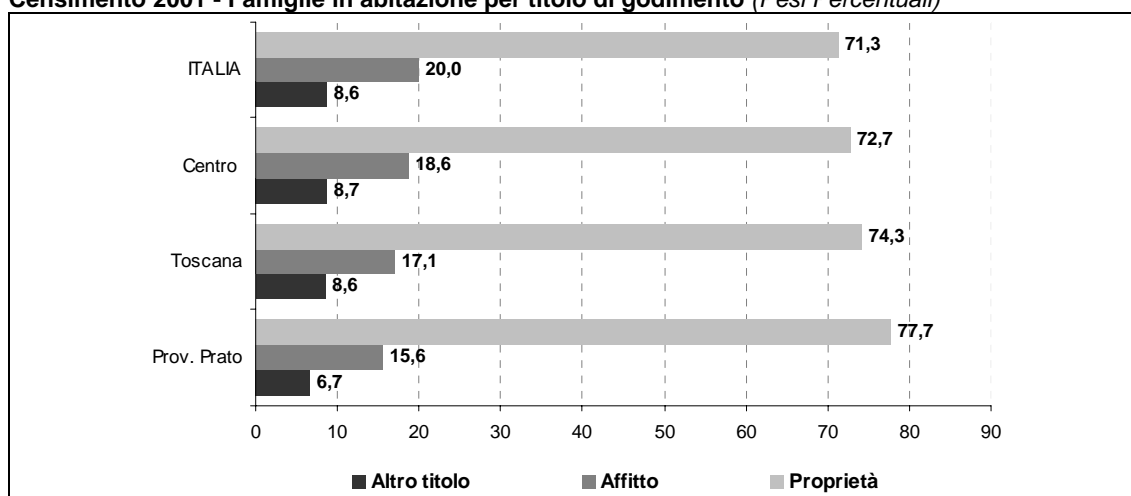
Delle 83.618 famiglie residenti in provincia di Prato al Censimento 2001, ne risultavano 83.432 in abitazioni di cui 548 in coabitazione mentre, le rimanenti 186 famiglie, risultavano in altro tipo di alloggio o senza abitazione. Già al censimento 2001, Prato era essenzialmente una provincia di proprietari (77,7% delle famiglie) ed in cui la quota di famiglie in affitto (15,6%) era da considerare residuale dal punto di vista numerico ma da monitorare attentamente sotto l'aspetto delle condizioni abitative. Tali valori si discostavano ampiamente dai valori medi nazionali e del Centro in cui la quota di famiglie in affitto risultava sensibilmente più elevata (20,0% in Italia e 18,6% nel Centro e 17,1% in Toscana). Da notare che l'"altro titolo di godimento" (definizione ibrida in cui è compreso l'uso gratuito, l'usufrutto, il comodato d'uso ma in cui si potrebbe nascondere una quota di "affitti in nero") presenta un valore inferiore alla media nazionale e regionale (6,7% a Prato contro l'8,6% nazionale e della regione).

Censimento 2001 - Famiglie in abitazione per titolo di godimento (Valori Assoluti)

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Comune Capoluogo	49.067	10.597	4.007	63.671
Altri comuni	15.742	2.409	1.610	19.761
Prov. Prato	64.809	13.006	5.617	83.432
Toscana	1.029.399	237.377	118.985	1.385.761
Centro	3.076.467	788.845	366.764	4.232.076
ITALIA	15.530.545	4.364.852	1.882.831	21.778.228

Fonte: Istat, "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001"

Censimento 2001 - Famiglie in abitazione per titolo di godimento (Pesi Percentuali)



Fonte: Istat, "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001"

Sul territorio si osserva che le quote maggiori di abitazioni in affitto si concentravano nel capoluogo con 16,6% contro il 12,2% che si osservava negli altri comuni. La quota più elevata di famiglie proprietarie si rilevava nei comuni non capoluogo e rasentava l'80%. Nei comuni minori, inoltre, gioca un ruolo maggiore il numero di famiglie che occupano un alloggio a titolo diverso dalla proprietà e dall'affitto (8,1%). E' altamente probabile, soprattutto nei comuni di minori dimensioni, che tali alloggi siano di proprietà di familiari stretti degli occupanti e ad essi concessi in uso gratuito (si pensi alle palazzine cielo terra di proprietà del capofamiglia ed in cui abitano le famiglie dei figli).

Censimento 2001 - Famiglie in abitazione per titolo di godimento (Pesi Percentuali)

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Comune Capoluogo	77,1	16,6	6,3	100,0
Altri comuni	79,7	12,2	8,1	100,0
Prov. Prato	77,7	15,6	6,7	100,0
Toscana	74,3	17,1	8,6	100,0
Centro	72,7	18,6	8,7	100,0
ITALIA	71,3	20,0	8,6	100,0

Fonte: Istat, "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001"

Una osservazione di dettaglio permette di evidenziare i casi particolari del territorio pratese come i comuni in cui la quota di proprietà risulta particolarmente elevata (Poggio a Caiano con l'82,0%, Vernio con l'81,7% e Vaiano con l'81,2%); a Vaiano, inoltre, si può osservare che la voce "altro titolo", normalmente residuale rispetto alla proprietà e all'affitto, risulta superiore alla quota di alloggi in affitto (9,5% l'"altro titolo" e 9,3% l'affitto). Quote relativamente elevate di famiglie che vivono in alloggi a titolo diverso dalla proprietà e dall'affitto si osservano anche a Cantagallo (9,5%) e a Montemurlo (8,9%).

Censimento 2001 - Famiglie in abitazione per titolo di godimento nei comuni (Valori Assoluti)

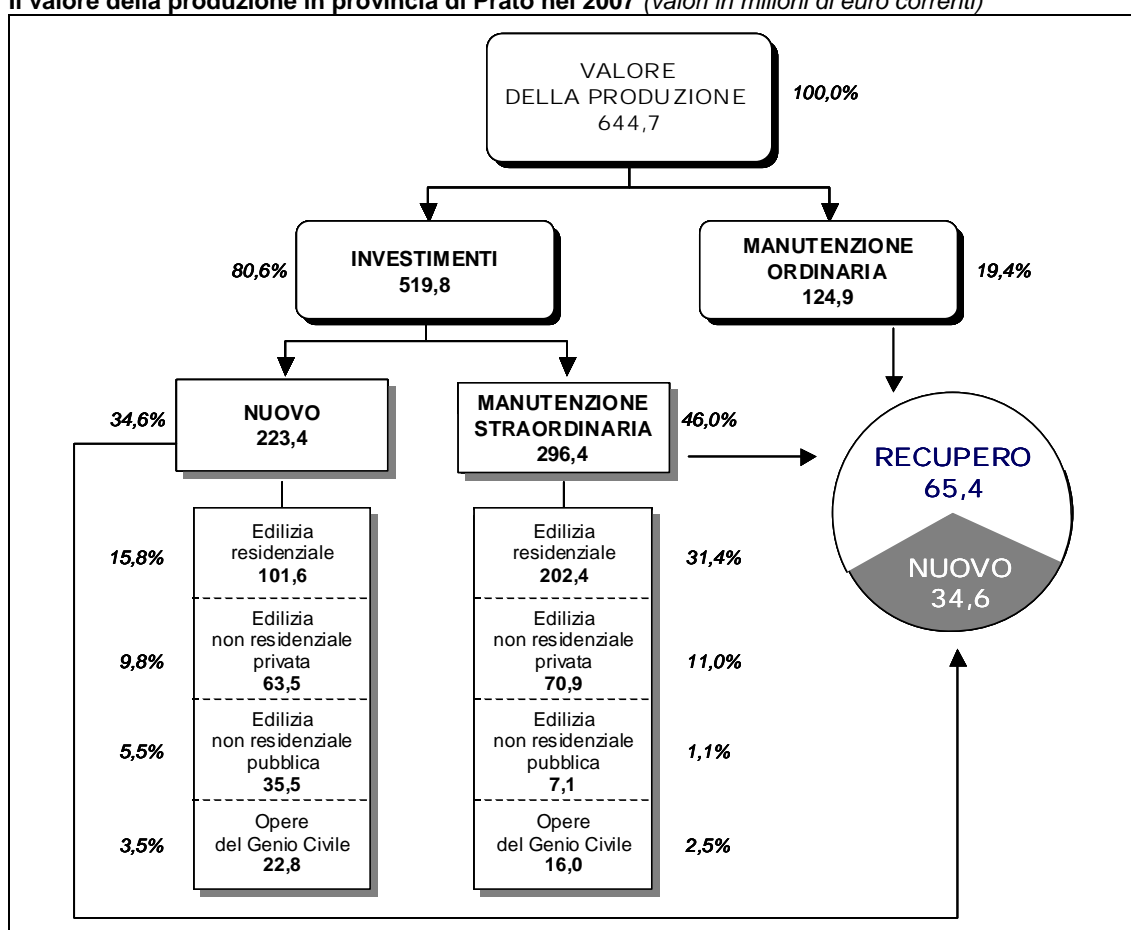
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Cantagallo	889	125	106	1.120
Carmignano	3.407	544	317	4.268
Montemurlo	4.525	846	522	5.893
Poggio a Caiano	2.386	330	193	2.909
Prato	49.067	10.597	4.007	63.671
Vaiano	2.683	307	314	3.304
Vernio	1.852	257	158	2.267
Provincia di Prato	64.809	13.006	5.617	83.432

Fonte: Istat, "Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001"

Investimenti in costruzioni

Il valore della produzione generato dall'edilizia nella provincia di Prato sfiora, nelle stime effettuate per il 2007, i 645 milioni di euro (valori correnti) e risulta in crescita del 3,2% rispetto al 2006 (calcolata su valori deflazionati), invertendo la dinamica recessiva in atto da due anni. Gran parte del fatturato del settore edile proviene dalla riqualificazione edilizia (65,4% formato dal 46,0% di investimenti in manutenzione straordinaria e dal 19,4% di spesa per lavori ordinari), un valore relativamente elevato se confrontato con quello nazionale (56,3%).

Il valore della produzione in provincia di Prato nel 2007 (valori in milioni di euro correnti)

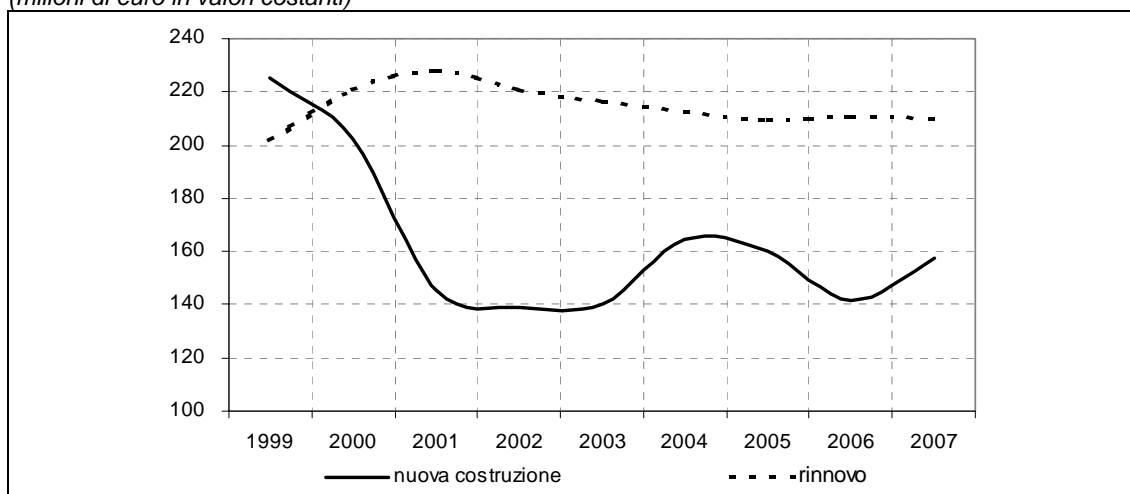


Fonte: elaborazione e stime Cresme/SI

La nuova costruzione, sebbene rappresenti poco più di un terzo (34,6%) del valore della produzione del 2007, risulta predominante nel determinare le variazioni del giro di affari del comparto edile. Nel periodo 2001 – 2007, infatti, si osserva una dinamica tendenzialmente in calo per il settore delle costruzioni nel suo complesso (-2,2%) con la componente della nuova costruzione in crescita dell'8,1%, la manutenzione straordinaria in calo del 7,9% e i lavori

ordinari in calo del 4,3%. In particolare la nuova costruzione, che oscilla tra 140 e 160 milioni di euro, registra andamenti discontinui con un calo nel 2002 (-4.7%), stabilità nel 2003 (+1,2%), un forte incremento nel 2004 (+17,2%) a cui fanno seguito il biennio recessivo già evidenziato (-2,7% nel 2005 e -11,6% nel 2006) e la ripresa del 2007 (+11,3%). La manutenzione straordinaria, pur presentando un andamento molto più regolare, evidenzia continue riduzioni interrotte soltanto nel 2006 dal limitato incremento dello 0,6%.

Investimenti complessivi in costruzioni in provincia di Prato – nuova costruzione e rinnovo
(milioni di euro in valori costanti)



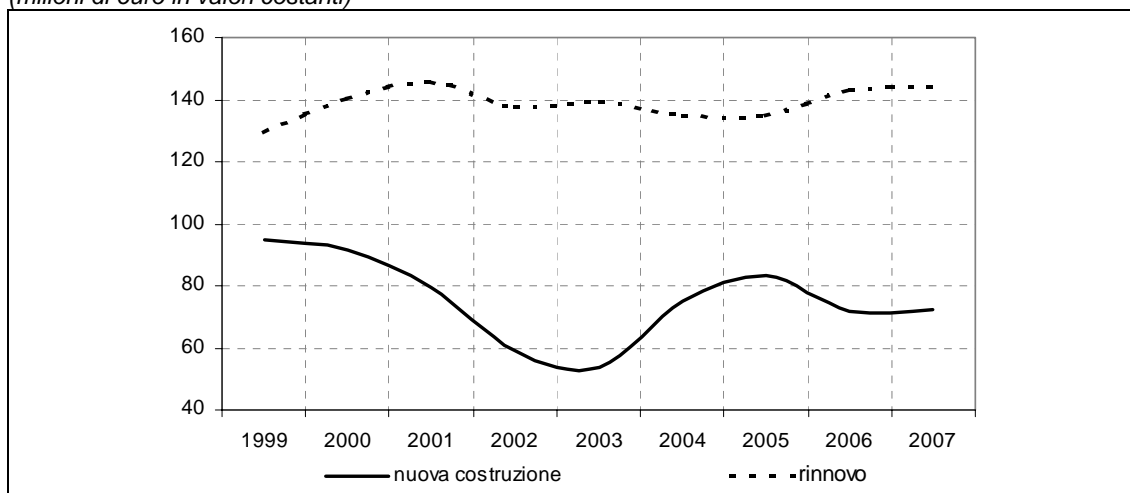
Fonte: CRESME/SI

Il comparto residenziale si trova in un periodo di rallentamento degli investimenti complessivi (-4,1% tra il 2001 e il 2007) che si compone della relativa stabilità del rinnovo (-1,3% nello stesso periodo) e del calo più deciso della nuova costruzione (-9,2%).

La dinamica recente della nuova costruzione residenziale registra due anni consecutivi di intensa contrazione degli investimenti (-25,6% nel 2002 e -9,5% nel 2003) seguiti da un biennio di forte espansione (+39,6% nel 2004 e +11,6% nel 2005). Il 2006 ha mostrato una nuova tendenza recessiva (-13,9%) riportando gli investimenti su valori inferiori a quelli del 2004 (circa 72 milioni di euro a prezzi costanti) e il 2007, con il +0,6%, si è chiuso all'insegna della stabilità.

La riqualificazione edilizia nel comparto residenziale fa registrare il picco massimo nel 2001 con quasi 146 milioni di euro a prezzi costanti. Dal 2002 si osservano tre anni di contrazione (-5,8% nel 2002, -2,9% nel 2004 e -0,3% nel 2005) intervallati dal limitato incremento del 2003 (+1,1%). La crescita del 2006 (+6,2%) e del 2007 (+0,8%) riporta gli investimenti in rinnovo su livelli di poco inferiori a quelli del 2001 con 144 milioni di euro investiti.

Investimenti residenziali in costruzioni in provincia di Prato – nuova costruzione e rinnovo
(milioni di euro in valori costanti)



Fonte: CRESME/SI

Valore della produzione in provincia di Prato per comparto produttivo
(valori assoluti in milioni di euro correnti)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nuovo	165,2	172,7	211,4	213,5	194,8	223,4
Residenziale	70,3	65,4	95,2	110,5	98,1	101,6
Non residenziale	59,8	73,9	79,1	66,7	70,5	99,0
Non residenziale privato	44,3	60,5	67,2	50,2	59,9	63,5
Non residenziale pubblico	15,5	13,4	11,9	16,5	10,6	35,5
Genio Civile	35,1	33,4	37,1	36,3	26,2	22,8
Rinnovo	262,4	265,2	272,4	278,9	289,1	296,4
Residenziale	163,2	169,7	171,8	178,0	195,0	202,4
Non residenziale	73,9	72,5	75,1	76,0	76,0	78,0
Non residenziale privato	62,1	61,8	63,5	64,8	68,0	70,9
Non residenziale pubblico	11,8	10,7	11,6	11,2	8,0	7,1
Genio Civile	25,3	23,0	25,5	24,9	18,1	16,0
TOTALE INVESTIMENTI	427,6	437,9	483,8	492,4	483,9	519,8
Manutenzione ordinaria	109,7	111,6	114,1	119,6	122,4	124,9
VALORE DELLA PRODUZIONE	537,3	549,5	597,9	612,0	606,3	644,7

Fonte: elaborazione e stime Cresme/SI

Valore della produzione in provincia di Prato per comparto produttivo
(variazioni percentuali rispetto all'anno precedente, calcolate su prezzi costanti 1995)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nuovo	-4,7	1,2	17,2	-2,7	-11,6	11,3
Residenziale	-25,6	-9,5	39,6	11,6	-13,9	0,6
Non residenziale	27,2	19,2	2,2	-18,9	2,4	36,5
Non residenziale privato	42,1	31,8	5,9	-28,0	15,5	3,0
Non residenziale pubblico	-2,3	-16,9	-14,8	32,6	-37,7	226,3
Genio Civile	10,5	-8,2	5,9	-5,9	-30,1	-15,4
Rinnovo	-3,2	-1,9	-1,7	-1,5	0,6	-0,5
Residenziale	-5,8	1,1	-2,9	-0,3	6,2	0,8
Non residenziale	-1,0	-5,2	-1,4	-2,6	-2,8	-0,5
Non residenziale privato	-2,4	-3,8	-2,0	-1,8	1,9	1,0
Non residenziale pubblico	7,6	-12,1	2,3	-6,7	-30,1	-13,8
Genio Civile	9,3	-12,3	5,9	-6,1	-29,7	-13,8
TOTALE INVESTIMENTI	-3,8	-0,8	5,7	-2,0	-4,7	4,3
Manutenzione ordinaria	-0,1	-1,3	-2,2	0,9	-0,7	-1,0
VALORE DELLA PRODUZIONE	-3,0	-0,9	4,1	-1,5	-3,9	3,2

Fonte: elaborazione e stime Cresme/SI

La nuova produzione edilizia

La produzione provinciale di abitazioni inserite in edifici di nuova realizzazione risulta di circa 960 alloggi annui nella media decennale 1998 – 2007. Se si considerano anche gli alloggi ricavati da ampliamenti, si sfiorano le 1.100 abitazioni. La provincia di Prato, che partiva da 1.368 nuove abitazioni realizzate nel 1998, ha visto una forte riduzione della produzione nei sei anni successivi (dal minimo del 2003 pari a 431 al massimo del 2001 con 1.045) ed un incremento altrettanto evidente nel 2005 (1.331 unità realizzate). Il 2006 e il 2007 fanno registrare una nuova discesa delle ultimazioni di nuove abitazioni attorno alle mille per anno (956 nel 2006 e 1.013 nel 2007).

Numero abitazioni di nuova costruzione in fabbricati residenziali

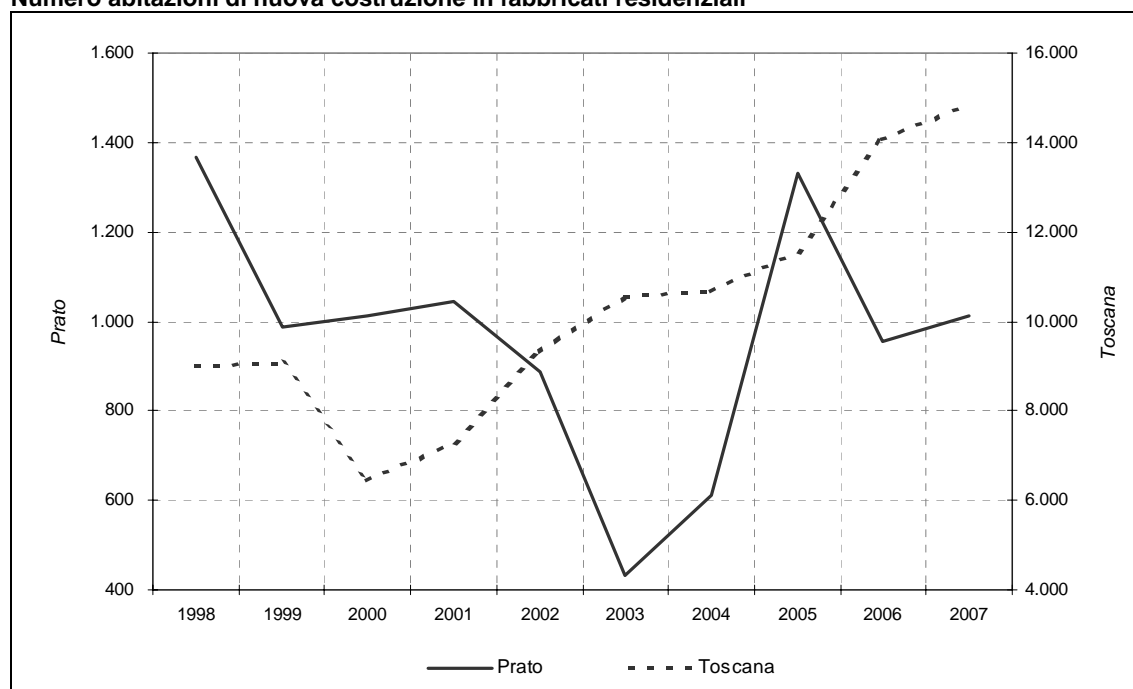
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totale 98 - 07
Prato	1.368	986	1.014	1.045	887	431	613	1.331	956	1.013	9.644
Toscana	9.049	6.450	7.291	9.348	10.563	10.667	11.541	14.071	14.854	14.641	108.475
ITALIA	190.962	172.450	158.612	159.326	175.235	204.452	213.852	237.755	260.147	293.408	2.066.199
Variazioni %											
Prato		-27,9	2,8	3,1	-15,1	-51,4	42,2	117,1	-28,2	6,0	-26,0
Toscana		0,3	-28,7	13,0	28,2	13,0	1,0	8,2	21,9	5,6	64,7
ITALIA		-9,7	-8,0	0,5	10,0	16,7	4,6	11,2	9,4	12,8	53,6

Fonte: CRESME/SI

Risulta di particolare interesse comparare nel tempo la produzione residenziale della provincia di Prato con quella della Toscana e, più in generale, con quella nazionale poiché si osserva che tra il 1998 e il 2001 nella provincia di Prato si è avuta una produzione residenziale proporzionalmente più elevata rispetto a quella regionale mentre, dal 2002 in poi, si rileva un forte rallentamento.

Il peso percentuale di Prato sulla produzione edilizia di nuova costruzione della Toscana è passato dal 15,2% del 1998 al 6,8% del 2007 passando per la quota massima del 15,7% nel 2000 e quella minima del 4,1% nel 2003. In sostanza, tra il periodo 1998 – 2001 e il periodo 2002 – 2007, si rileva quasi un dimezzamento del contributo alla nuova produzione residenziale della Toscana da parte della provincia di Prato passato dal 13,9% medio del primo periodo al 7,4% medio del secondo periodo.

Numero abitazioni di nuova costruzione in fabbricati residenziali



Fonte: CRESME/SI

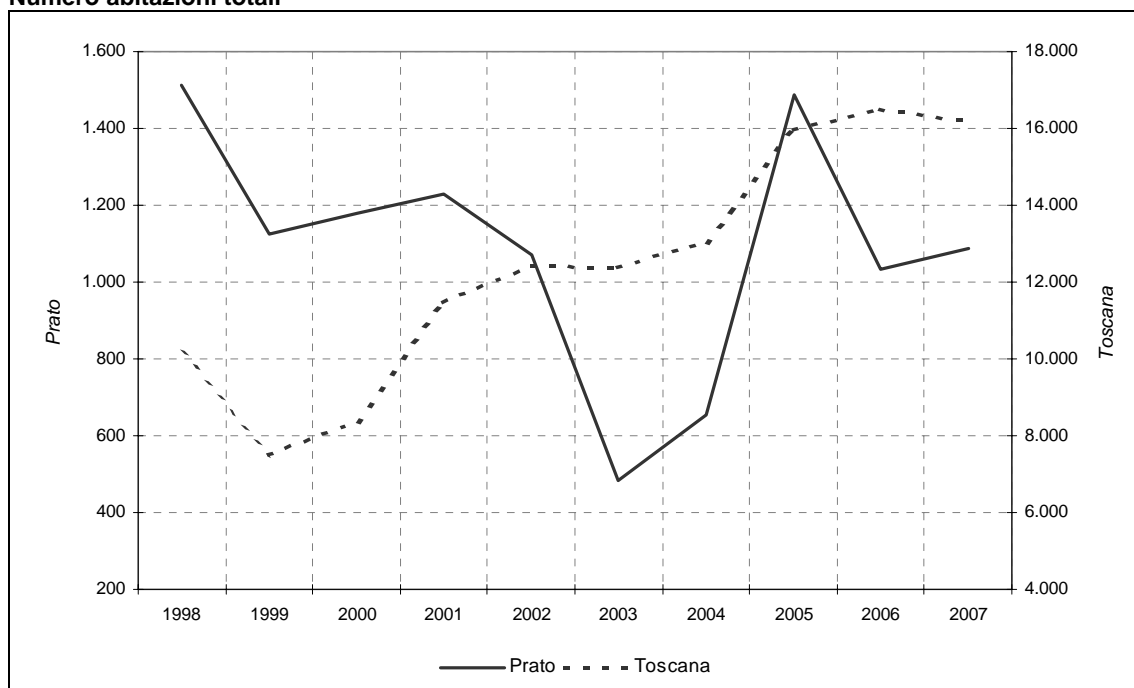
Se si considerano anche le nuove abitazioni ricavate da ampliamenti di fabbricati esistenti e quelle in edifici non residenziali, il contributo all'offerta abitativa da parte della provincia di Prato risulta ancora inferiore poiché rappresenta mediamente l'8,8% della produzione toscana (contro il 9,4% della produzione di nuovi fabbricati).

Numero abitazioni totali*

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totale 98 - 07
Prato	1.511	1.127	1.179	1.229	1.070	482	654	1.487	1.034	1.088	10.861
Toscana	10.116	7.487	8.391	11.454	12.433	12.359	13.031	15.941	16.517	16.155	123.884
ITALIA	200.499	192.848	198.458	222.463	242.677	251.807	277.815	301.799	333.173	336.316	2.557.855
Variazioni %											
Prato	-25,4	4,6	4,2	-12,9	-55,0	35,7	127,4	-30,5	5,2	-28,0	-25,4
Toscana	-26,0	12,1	36,5	8,5	-0,6	5,4	22,3	3,6	-2,2	59,7	-26,0
ITALIA	-3,8	2,9	12,1	9,1	3,8	10,3	8,6	10,4	0,9	67,7	-3,8

*Il dato comprende le abitazioni di nuova costruzione in fabbricati residenziali in quelli non residenziali e le abitazioni ricavate da edifici preesistenti

Fonte: CRESME/SI

Numero abitazioni totali*

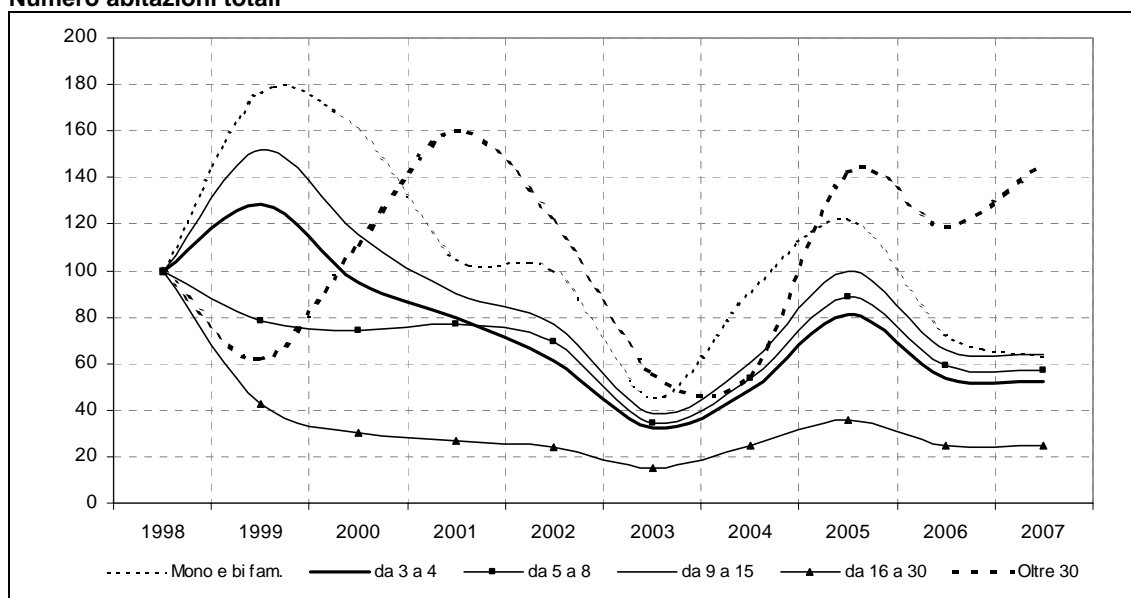
*Il dato comprende le abitazioni di nuova costruzione in fabbricati residenziali in quelli non residenziali e le abitazioni ricavate da edifici preesistenti

Fonte: CRESME/SI

Fabbricati residenziali di nuova costruzione – numero e volume

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Numero									
Prato	175	147	126	118	57	96	114	84	78
Toscana	1.657	1.644	1.830	2.115	2.084	2.455	2.680	2.655	2.466
ITALIA	49.036	46.267	48.892	51.318	50.813	53.210	56.281	60.940	58.944
Volume (mc. x 1.000)									
Prato	480,7	463,5	467,4	386,4	194,8	276,3	494,0	356,4	379,9
Toscana	2.966,2	3.313,8	3.877,8	4.374,3	4.176,1	4.626,5	5.402,5	5.718,2	5.734,7
ITALIA	81.198,8	80.066,0	86.370,9	98.274,1	100.089,9	108.174,8	116.396,0	131.760,3	134.263,7
Volume medio (mc.)									
Prato	2.747	3.153	3.710	3.275	3.417	2.878	4.334	4.242	4.871
Toscana	1.790	2.016	2.119	2.068	2.004	1.885	2.016	2.154	2.325
ITALIA	1.656	1.731	1.767	1.915	1.970	2.033	2.068	2.162	2.278

Fonte: CRESME/SI

Numero abitazioni totali*


Scenario previsionale della dinamica demografica e della domanda abitativa a Prato: una domanda di oltre 12.500 abitazioni entro il 2016

Per l'intera provincia si stima una domanda abitativa per il periodo 2006-2016 di 12.569 abitazioni. L'ipotesi di scenario è definita aggiungendo alla domanda pregressa al 2006 di 4.598 alloggi, una domanda insorgente per il decennio 2006-2016 pari ad un valore di 11.691, alle quali è stato sottratto un potenziale di offerta ricavabile attraverso dal riutilizzo del patrimonio edilizio esistente. Tra le componenti dell'offerta sono state effettuate delle proiezioni sulla base dei dati censuari che prevedono sia il frazionamento delle unità abitative sottoutilizzate, sia il riuso delle abitazioni non occupate.

Tavola 2
Provincia di Prato – Quadro di sintesi della domanda abitativa

	SCENARIO 2007 - 2016		
	Comune di Prato	Altri comuni della provincia	Provincia di Prato
DOMANDA 2007-2016	9.652	2.917	12.569
Domanda pregressa al 2006	2.774	104	2.878
<i>Domanda pregressa al 2001</i>	966	276	1.242
<i>Sovraffollamento</i>	666	201	867
<i>Coabitazioni</i>	155	34	189
<i>Senza abitazione e con sistemazione precaria</i>	145	41	186
Domanda aggiuntiva 2002 – 2006	6.028	2.055	8.083
<i>Nuove famiglie 2002-2006</i>	6.028	2.055	8.083
Offerta 2002-2006	4.220	2.227	6.447
<i>Attività edilizia</i>	2.858	1.869	4.727
<i>Saldo Erosione/Riproduzione residenziale</i>	1.362	358	1.720
Domanda aggiuntiva 2007-2016	8.478	3.213	11.691
<i>Nuove famiglie</i>	8.478	3.213	11.691
Offerta potenziale 2007-2016	1.600	400	2.000

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

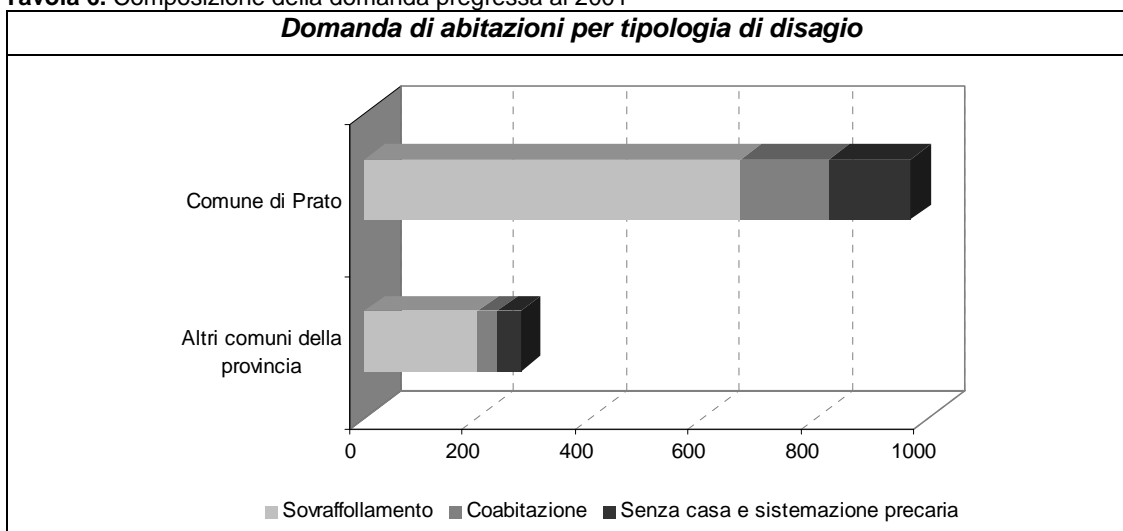
La domanda abitativa della provincia di Prato per ambito territoriale

Con riferimento al solo Capoluogo, quello che determina la quota maggiore di domanda, lo scenario 2006-2016 indica in 9.652 le abitazioni necessarie di cui 4.136 provenienti dalla domanda pregressa, 8.478 abitazioni determinate dalla dinamica delle nuove famiglie alla cui somma vengono sottratte 2.962 abitazioni provenienti dal riutilizzo e da frazionamenti.

Nei comuni non capoluogo di provincia gli scenari della domanda abitativa definiscono una stima di 2.917 abitazioni. Questo valore comprende il saldo tra le componenti di offerta positive e negative - tra cui l'erosione/riproduzione residenziale (cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale e viceversa), frazionamento unità abitative sottoutilizzate riuso di parte dello stock abitativo non utilizzato – la cui stima è stata effettuata solo per grandi aggregati.

La definizione degli scenari della domanda abitativa nel decennio 2007-2016, parte dalla definizione della domanda pregressa provinciale al 2001 di 1.242 abitazioni, pari mediamente all'1,5% delle famiglie censite. La domanda pregressa provinciale si compone di quella del capoluogo pari a 966 abitazioni (1,5% delle famiglie al 2001) e di quella degli altri comuni di 276 abitazioni (1,4% delle famiglie al 2001).

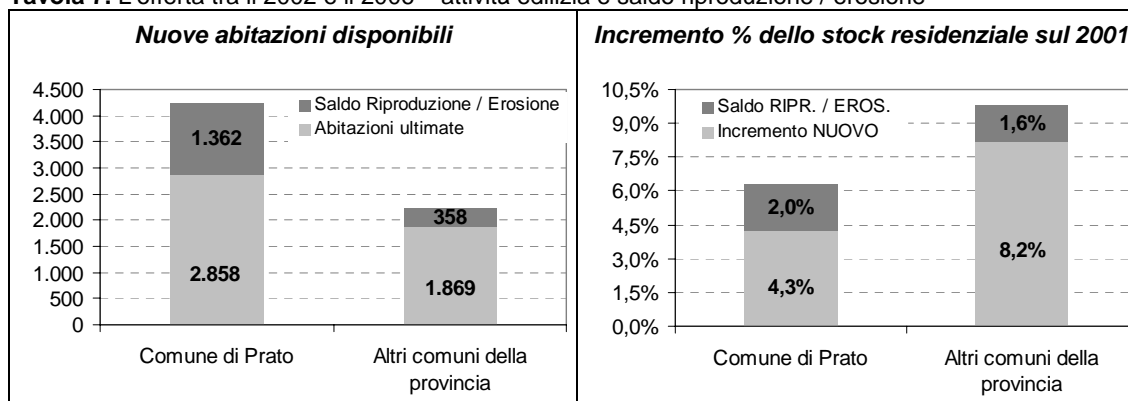
Tavola 6. Composizione della domanda pregressa al 2001



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

La situazione definita alla data dell'ultimo censimento ha subito una significativa modificazione nel periodo successivo, per definire la quale è necessario valutare il bilancio tra domanda e offerta abitativa nel periodo 2002-2006. In linea generale il periodo post censuario 2002 – 2006 è stato caratterizzato dall'ultimazione di 4.727 abitazioni pari ad un incremento dello stock residenziale del 7,2% comprensivo del saldo dei fenomeni di erosione e riproduzione residenziale pari +1.720 alloggi.

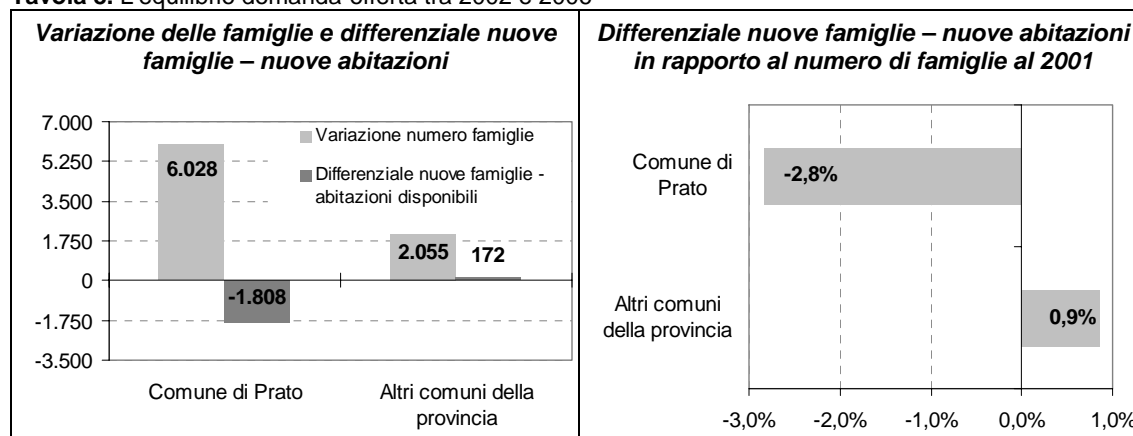
Tavola 7. L'offerta tra il 2002 e il 2006 – attività edilizia e saldo riproduzione / erosione



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

L'analisi territoriale dell'attività edilizia consente di riscontrare che l'incremento più significativo dell'offerta non ha interessato il capoluogo (+6,3% di cui +4,3% da nuova edilizia residenziale e +2,0% dal saldo tra erosione e riproduzione) in cui i livelli di domanda pregressa erano più elevati, ma gli altri comuni in cui la domanda da disagio al 2001 risultava più contenuta, sfiorando il 10% (8,2% da nuova edilizia e 1,6% dal saldo tra erosione e riproduzione). Per definire l'evoluzione della condizione abitativa nell'intervallo post censuario, però, la dinamica dell'offerta va messa in relazione a quella della domanda, quindi, alla dinamica delle famiglie.

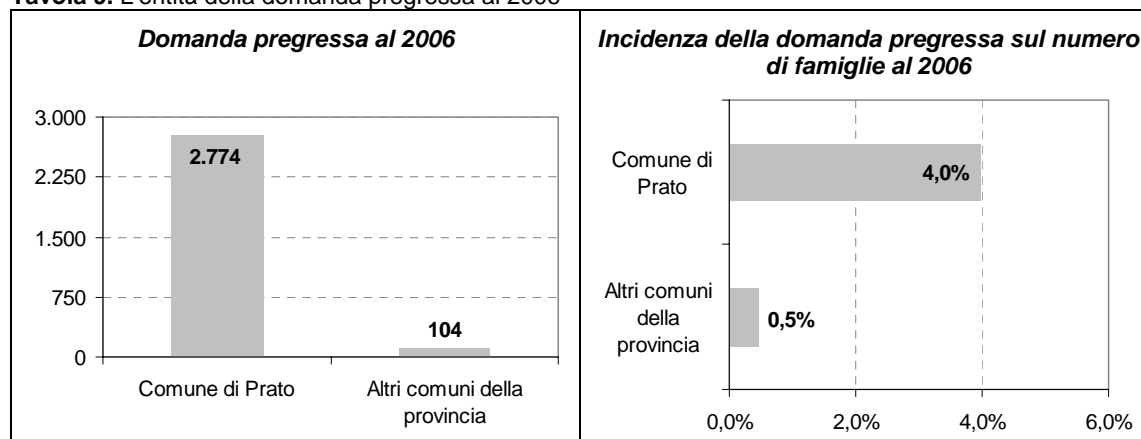
Tavola 8. L'equilibrio domanda-offerta tra 2002 e 2006



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Dal Censimento ad oggi, infatti, anche l'incremento delle famiglie è stato consistente e superiore al numero di abitazioni ultimate, 8.083 nuove famiglie contro 6.447 nuove abitazioni disponibili (4.727 nuove abitazioni più 1.720 provenienti dal saldo tra erosione e riproduzione edilizia). Il fenomeno si è manifestato essenzialmente nel capoluogo in cui il deficit di oltre 1.800 alloggi pesa per 2,8% sulle famiglie 2001 mentre, negli altri comuni della provincia, si è registrato un sostanziale equilibrio tra domanda e offerta.

Tavola 9. L'entità della domanda pregressa al 2006



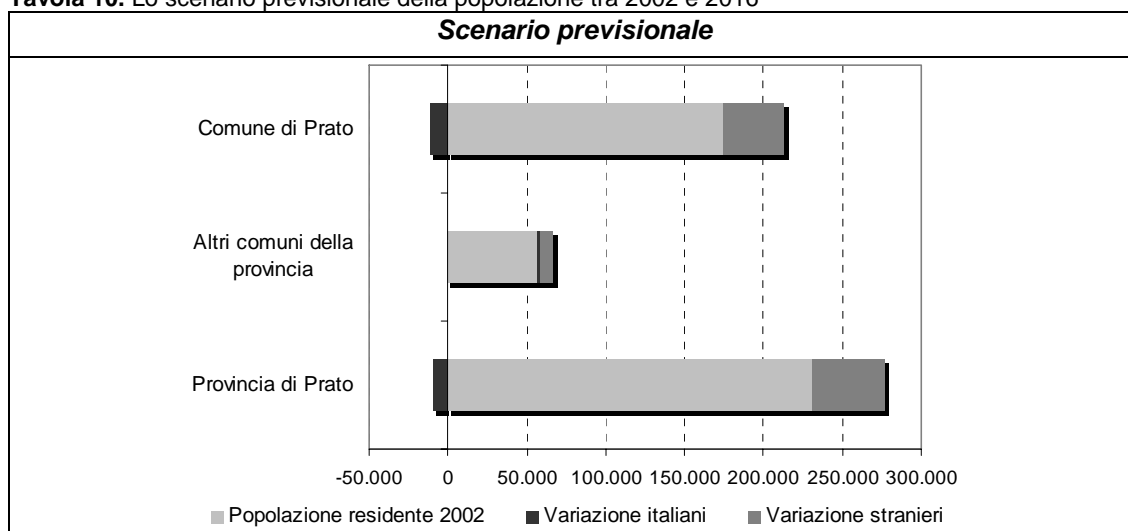
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Per effetto di queste dinamiche tra il 2002 ed il 2006 la situazione del disagio abitativo segna un netto peggioramento nel comune di Prato ed un lieve miglioramento negli altri comuni in cui già al 2001 si osservava una sostanziale assenza di tensione abitativa.

In soli cinque anni la domanda da disagio segna un incremento del 132%, con un peggioramento che interessa esclusivamente il capoluogo (+187%) in cui il problema era già presente mentre si osserva il miglioramento negli altri comuni (-62%), dove già nel 2001 il problema era di lieve entità. Il rapporto tra domanda pregressa e famiglie nel capoluogo passa dall'1,5% al 4,0% mentre si riduce dall'1,4% allo 0,5% nei comuni del resto provincia.

La domanda pregressa al 2006 costituisce il dato di base dello scenario previsionale, cui bisogna aggiungere la domanda insorgente generata dall'evoluzione degli scenari demografici.

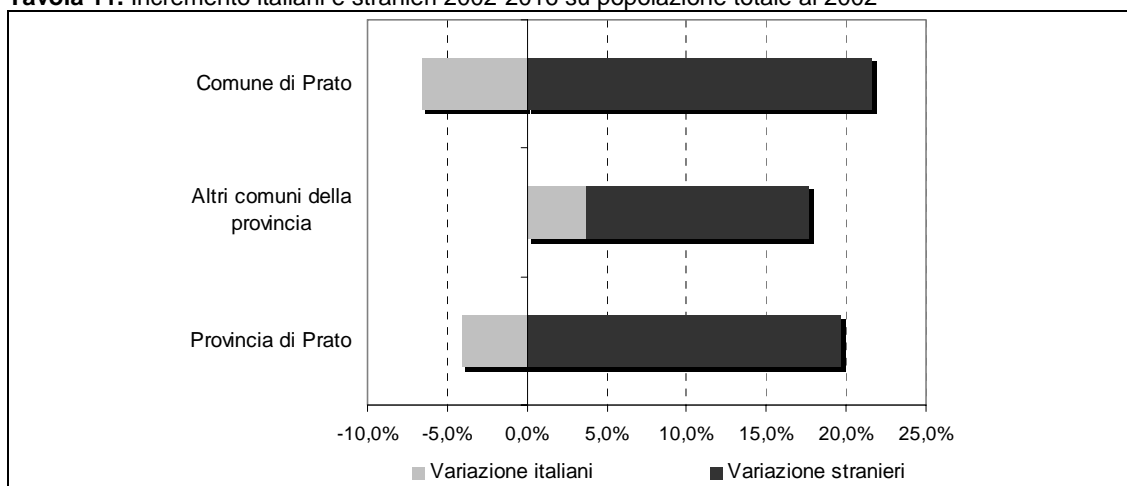
Tavola 10. Lo scenario previsionale della popolazione tra 2002 e 2016



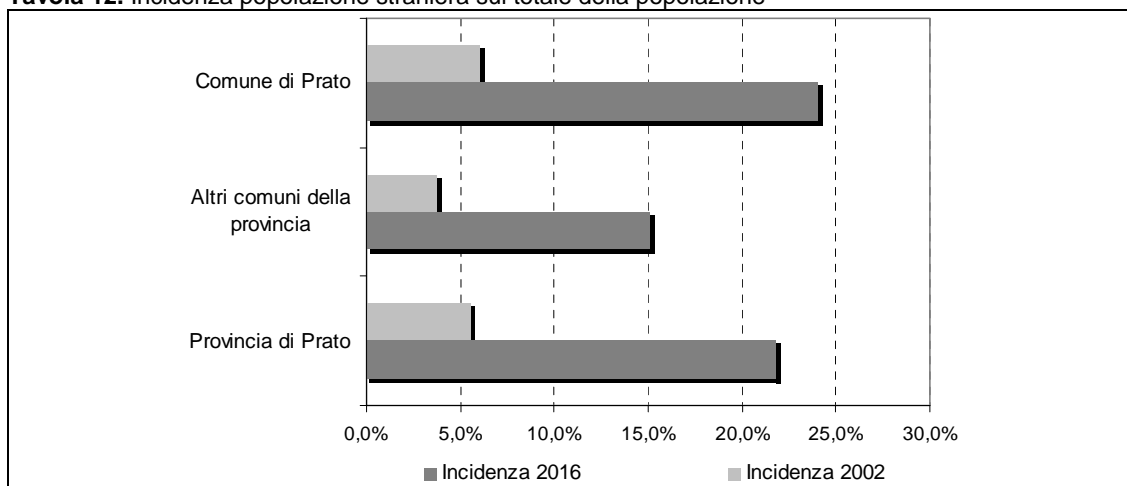
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Rispetto al totale dei comuni della provincia di Prato, le simulazioni effettuate consentono di definire un incremento di popolazione nel decennio 2007-2016 pari a 22.229 abitanti corrispondente al +9,1% rispetto al 2006.

Le differenze territoriali evidenziano dinamiche opposte per quanto riguarda la popolazione italiana e la tendenza univoca al forte incremento degli stranieri residenti. Se nel comune di Prato gli scenari indicano un progressivo processo sostituzione di popolazione con il calo della popolazione italiana e un sempre più massiccio afflusso di stranieri, negli altri comuni della provincia si delinea un forte incremento degli stranieri affiancato da una crescita non trascurabile anche della popolazione autoctona.

Tavola 11. Incremento italiani e stranieri 2002-2016 su popolazione totale al 2002

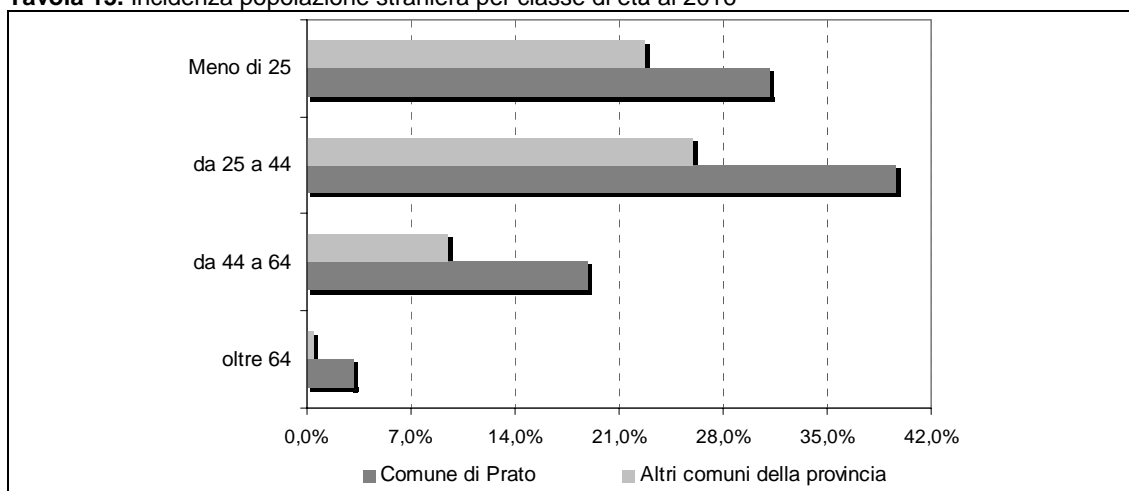
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Tavola 12. Incidenza popolazione straniera sul totale della popolazione

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

A fronte di una crescita complessiva della popolazione del comune di Prato pari al +8,2%, nello stesso comune si avrà una riduzione dei residenti italiani del -4,1% ed un contemporaneo incremento degli stranieri del +19,7%. Negli altri comuni della provincia l'incremento coinvolgerà entrambe le componenti con gli stranieri in crescita del +14,0% e gli italiani del +3,7% per un incremento complessivo del +11,9% (7.068 residenti in più). Ancor più rilevante risulta il forte incremento che subirà l'incidenza della popolazione straniera passando dal 5,5% del 2002, al 12,0% del 2006 fino al 21,8% nel 2016. L'incidenza nel comune di Prato risulta il 6,1% nel 2002, il 12,7% nel 2007 e il 24,0% nel 2016 e negli altri comuni della provincia mostra incidenze del 3,8% nel 2002, del 6,4% nel 2006 e del 15,1% nel 2016.

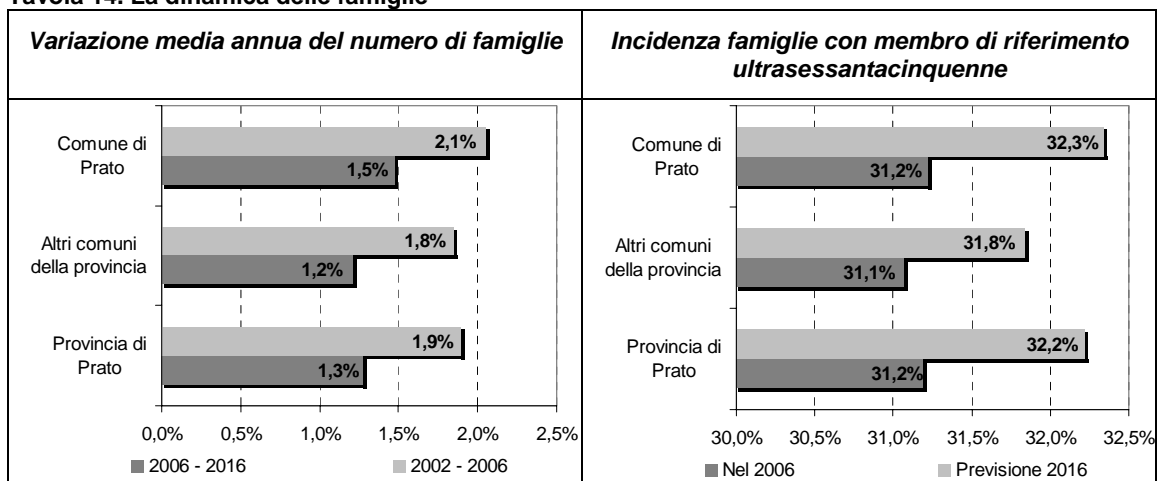
Le incidenze maggiori degli stranieri sulla popolazione complessiva si registreranno in riferimento alle classi in età lavorativa. Nel comune di Prato, ad esempio, ci saranno il 39,6% di stranieri nella classe 25 – 44 anni e il 31,1% nella classe con età inferiori a 25 anni.

Tavola 13. Incidenza popolazione straniera per classe di età al 2016

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

In base alle ipotesi evolutive sugli scenari demografici ed all'evoluzione della struttura per età della popolazione, è possibile definire la dinamica delle nuove famiglie e la domanda abitativa insorgente nelle diverse aree territoriali.

In generale, la progressiva modificazione della struttura per età della popolazione, con la riduzione della numerosità della classe di età compresa tra trenta e quaranta anni, porterà alla progressiva riduzione della crescita delle famiglie anche tenendo conto dell'afflusso di popolazione straniera, accelerato dall'ultima sanatoria (2002) per effetto dei ricongiungimenti. L'afflusso di popolazione straniera, comunque, compenserà solo in parte il dato strutturale e le previsioni indicano, anche se in maniera differenziata nei diversi ambiti, un tendenza alla riduzione dell'incremento delle famiglie.

Tavola 14. La dinamica delle famiglie

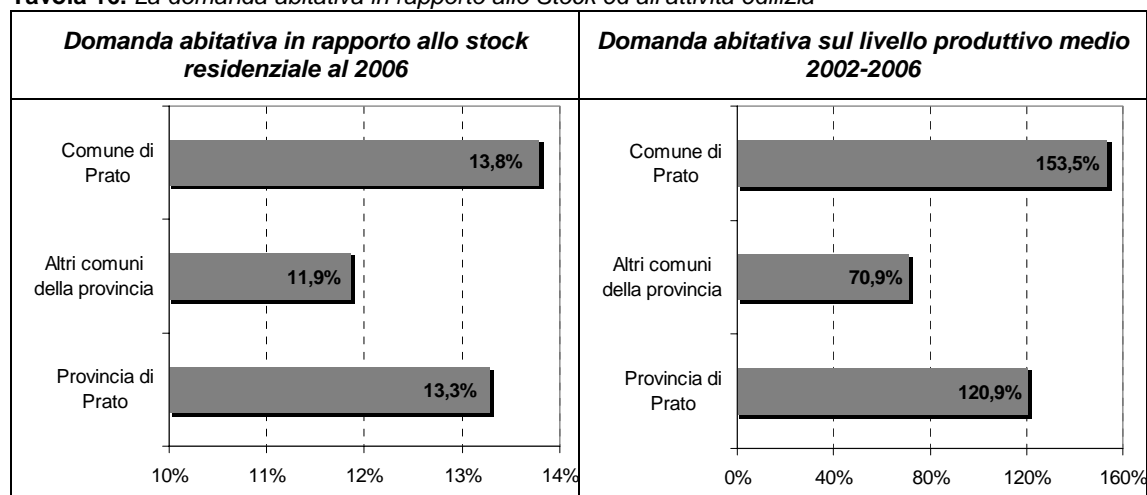
Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Nel comune di Prato, a fronte di un incremento medio annuo del numero delle famiglie pari al +2,1% nel periodo 2002 – 2006, si avrà un aumento annuo dell'1,5% (2007 – 2016) e nei comuni non capoluogo si osserva una riduzione ancora maggiore nella dinamica di crescita delle famiglie che passerà dal +1,8% annuo del periodo 2002 – 2006 al +1,2% del periodo 2007 – 2016.

Un aspetto interessante è costituito anche dalla struttura per età delle famiglie, che segnala un lieve incremento delle famiglie con membro di riferimento di età superiore ai 64 anni, con valori che arriveranno il 32,3% nel comune di Prato ed al 31,8% nel resto della provincia a fronte di valori appena superiori al 31% nel 2006. Il limitato incremento dell'incidenza percentuale di queste famiglie descrive una popolazione ancora dinamica che, grazie all'immigrazione, mantiene un equilibrio tra le classi di età.

Valutando la domanda complessiva in relazione allo stock residenziale emerge il dato relativo al capoluogo per il quale l'incremento previsto sfiora il 14% dello stock esistente al 2006. Negli altri comuni l'incremento dovrà essere solo di poco inferiore (11,9%).

Tavola 16. La domanda abitativa in rapporto allo Stock ed all'attività edilizia



Fonte: elaborazioni e stime CRESME su fonti varie

Se si analizza la domanda in relazione al livello produttivo degli ultimi anni, invece, il capoluogo mostra un valore del 153,5%, mentre gli altri comuni della provincia evidenziano una riduzione al 70,9% degli attuali livelli di produzione. Anche prevedendo il mantenimento dei livelli attuali medi di produzione sul territorio provinciale, incentivando in tal modo il trasferimento di popolazione dal capoluogo ai comuni limitrofi, si osserva un surplus di domanda che si colloca al 120,9% dell'attuale produzione media 2002 – 2006.

Le schede analitiche per il dimensionamento della domanda

Con riferimento ai contenuti dello studio effettuato, per la provincia di Prato, per il comune di capoluogo e per il resto della provincia sono state prodotte cinque schede standard (solo le prime due sono disponibili anche per il livello comunale del resto provincia) articolate per struttura e contenuti secondo il seguente schema:

- **Lo scenario demografico** - Illustra la serie storica ed i risultati dell'esercizio previsionale con riferimento alle singole componenti del bilancio demografico ed alla popolazione residente complessiva, fornendo indicazioni di sintesi sull'evoluzione della struttura per età della popolazione con specifica della componente italiana e straniera.
- **Famiglie e domanda primaria** – Offre un quadro di sintesi dei principali elementi all'origine della domanda abitativa primaria. Le dinamiche demografiche vengono tradotte in termini di famiglie, fornendo in forma grafica sia la dinamica delle famiglie secondo le statistiche ufficiali (dato censuario ed anagrafico) sia nella versione elaborata dal CRESME, coerente con una definizione di famiglia intesa come unità minima della domanda abitativa. Oltre alle dinamiche generali i grafici illustrano l'evoluzione del numero medio di componenti per famiglia e della numerosità delle famiglie per classe di età del membro di riferimento. In forma tabellare, invece, propone i dati essenziali su popolazione e famiglie alla data del Censimento ed al 31.12.2001 oltre ai dati di scenario a cadenza quinquennale (popolazione complessiva, per genere, per classe di età e presenza di popolazione straniera, famiglie e numero medio di componenti).
- **Scheda 3. Condizione abitativa e domanda pregressa al 2001** – Illustra i dati di base di fonte censuaria e le ipotesi di calcolo adottate per la stima della domanda pregressa al 2001, con particolare riferimento a domanda da sovraffollamento, coabitazione e delle famiglie senza casa e con sistemazione precaria. Il prospetto relativo alla domanda da affollamento propone come dato di base la matrice di affollamento delle abitazioni occupate, che incrocia il numero di abitazioni per numero di stanze al numero di componenti della famiglia occupante. Con colore differente si individua sulla matrice l'area del disagio abitativo più o meno grave e quella del sottoutilizzo, mentre nella parte inferiore del riquadro si riportano i dati di sintesi e le ipotesi di calcolo che definiscono la stima della domanda. Il prospetto relativo alla domanda da coabitazione propone come dati di base il numero di famiglie coabitanti per numero di stanze di cui si compone l'abitazione in cui vivono, nella parte inferiore sono indicate le ipotesi di calcolo e i risultati della stima della domanda. Il terzo prospetto è più semplice e riguarda le famiglie senza abitazione e quelle residenti in altro tipo di alloggio.
- **Scheda 4. Stock edilizio ed offerta residenziale** – Propone, in forma grafica e tabellare, un quadro completo dello stock edilizio residenziale secondo le risultanze censuarie (abitazioni per tipo di occupazione e titolo di godimento, abitazioni occupate

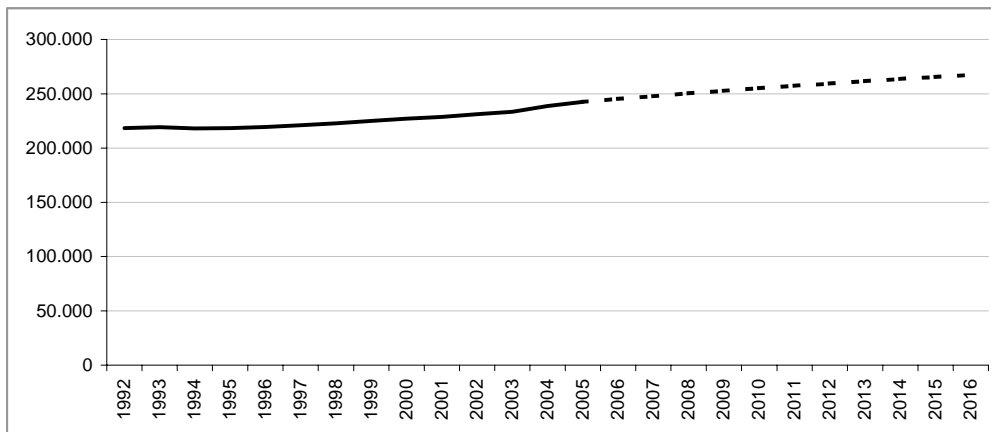
per figura giuridica del proprietario e titolo di godimento) e la dinamica dell'attività edilizia nel periodo 2002-2006.

- **Scheda 5. La domanda abitativa** – Definisce il quadro di sintesi della domanda abitativa 2006-2016, fornendo indicazioni quantitative e qualitative sull'evoluzione della domanda secondo entrambe le ipotesi di scenario. La domanda complessiva viene articolata nelle singole componenti della domanda pregressa ed aggiuntiva, estrapolando in forma sintetica i dati di dettaglio riportati nelle schede precedenti, e rapportata allo stock esistente per definire le dimensioni relative delle variazioni previste.

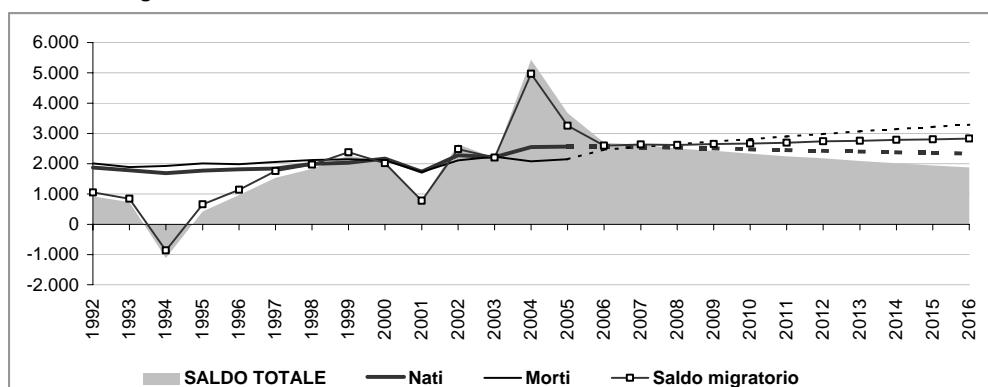
PROVINCIA DI PRATO

SCENARIO DEMOGRAFICO

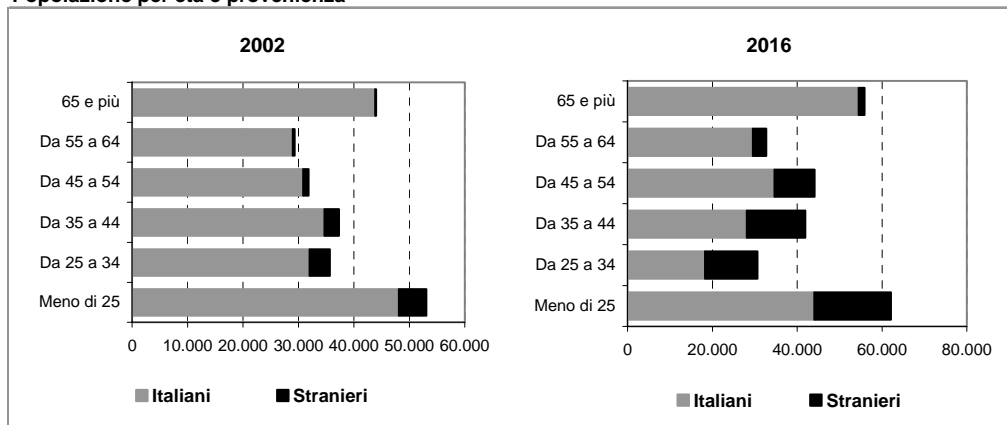
Popolazione residente



Bilancio demografico



Popolazione per età e provenienza

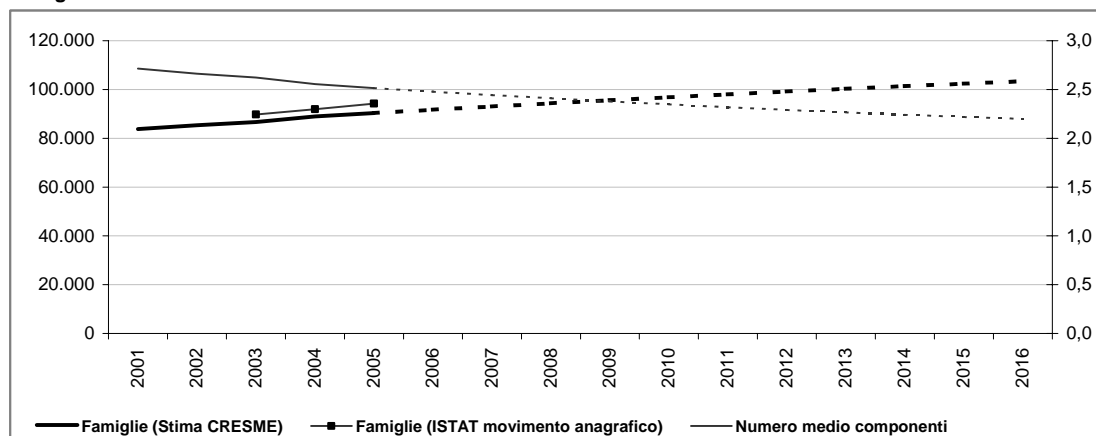


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

PROVINCIA DI PRATO

FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA

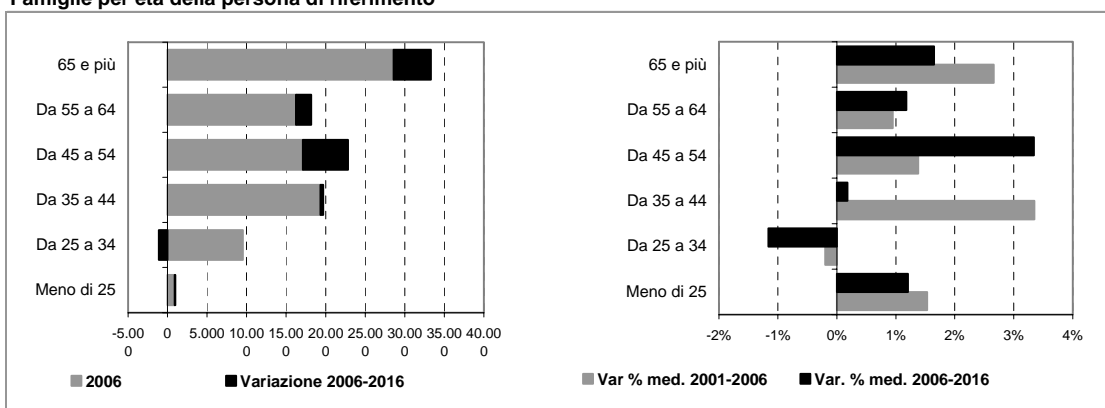
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censimento	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	227.886	228.563	245.188	257.311	267.417
Maschi	110.949	111.279	120.468	127.112	132.693
Femmine	116.937	117.284	124.720	130.199	134.725
< 25 anni	23,2%	23,1%	23,0%	23,1%	23,2%
25 - 34	15,7%	15,7%	14,4%	12,4%	11,5%
35 - 54	29,7%	29,7%	30,8%	32,2%	32,2%
55 - 64	12,5%	12,5%	12,1%	12,1%	12,2%
65 e più	18,9%	18,9%	19,7%	20,3%	20,9%
di cui di stranieri	10.220	26.359	26.359	41.990	58.339
Incid. sul popolazione totale	4,5%	10,8%	10,8%	16,3%	21,8%
Famiglie	83.618	83.761	91.701	98.034	103.393
Variazione		143	7.941	6.332	5.359
Variazione media annua			1.588	1.266	1.072
Numero medio componenti	2,70	2,71	2,48	2,32	2,20

Famiglie per età della persona di riferimento



Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie





PROVINCIA DI PRATO

CONDIZIONE ABITATIVA E DOMANDA PREGRESSA AL 2001

LA DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO

Abitazioni occupate per numero di stanze e numero di occupanti

Numero stanze		Numero di occupanti						Totale
		1	2	3	4	5	6 o più	
1		366	127	83	32	9	2	619
2		1.740	1.259	594	277	68	17	3.955
3		3.267	4.057	2.901	1.698	367	114	12.314
4		4.836	8.146	7.368	4.741	1.093	374	26.558
5		3.087	5.721	6.138	4.759	1.406	500	21.611
6 e più		2.146	4.106	4.581	4.927	1.878	819	17.827
Totale		15.442	23.416	21.665	15.714	4.821	1.826	82.884

	Abitazioni	Occupanti	Stanze	DEFICIT STANZE	Quota	DOMANDA DI ABITAZIONI	Stanze per abitazione
 <i>Disagio grave</i>	242	1.375	555	820	70%	101	6
 <i>Disagio lieve</i>	1.101	5.615	3.234	2.381	60%	280	5
 <i>Sottostandard</i>	4.012	17.533	13.281	4.252	50%	486	4
SOVRAFFOLLAMENTO	5.355	24.523	17.070	7.453		867	
<i>Standard</i>	31.294	103.271	125.269				
 <i>Sottoutilizzo</i>	46.955	101.147	246.143				
TOTALE	83.604	228.941	388.483				

LA DOMANDA DA COABITAZIONE

Famiglie coabitanti per numero di stanze

	Numero di stanze						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Numero di famiglie	2	17	72	165	139	153	548
Quota disagio abitativo							
<i>Totale</i>	80%	70%	50%	40%	30%	20%	34%
<i>Di cui grave</i>	60%	50%	40%	30%	20%	10%	24%
DOMANDA DI ABITAZIONI							
<i>Totale</i>	2	12	36	66	42	31	189
<i>Di cui grave</i>	1	9	29	50	28	15	132

LA DOMANDA SENZA CASA E SISTEMAZIONE PRECARIA

Famiglie con sistemazione precaria per numero di componenti

	Numero di componenti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	27	15	14	19	9	10	94
Famiglie senza tetto o senza abitazione	85	2	1	1	3	0	92
DOMANDA DI ABITAZIONI	112	17	15	20	12	10	186

Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

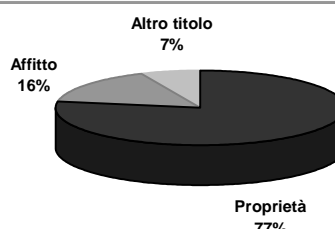
PROVINCIA DI PRATO

STOCK E OFFERTA RESIDENZIALE

LO STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE AL 2001

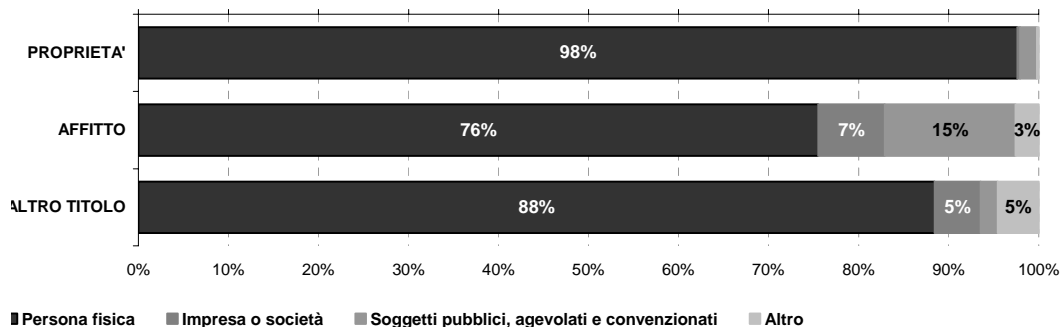
Abitazioni per tipo di occupazione e titolo di godimento

Occupate da persone residenti	82.884
In proprietà	64.487
In affitto	12.850
Altro titolo	5.547
Occupate solo da persone non residenti	874
Non occupate	6.160
Totale	89.918



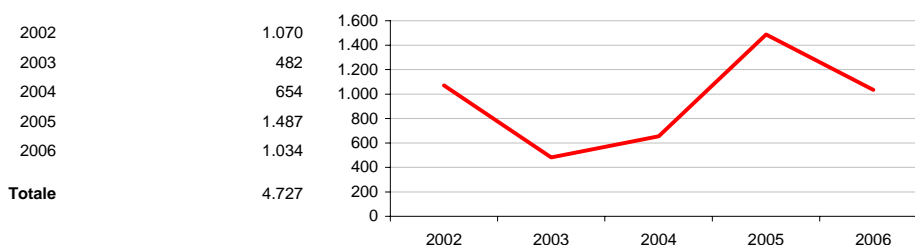
Abitazioni occupate in proprietà per figura giuridica del proprietario

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Persona fisica	62.957	9.705	4.905	77.567
Impresa o società	199	949	284	1.432
Soggetti pubblici, agevolati e convenzionati	1.212	1.866	105	3.183
Cooperativa edilizia	1.137	59	52	1.248
Stato, Regione, Provincia, Comune	25	453	36	514
Ente previdenziale	9	167	7	183
IACP o Azienda per il Territorio	41	1.187	10	1.238
Altro	119	330	253	702
Totale	64.487	12.850	5.547	82.884



L'ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE

Abitazioni ultimate tra il 2002 ed il 2006



Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

PROVINCIA DI PRATO

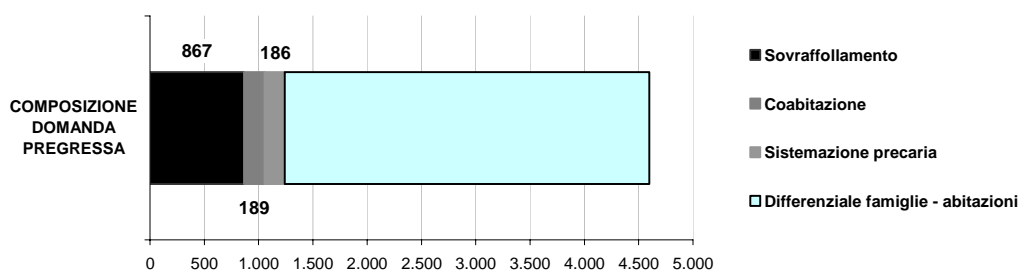
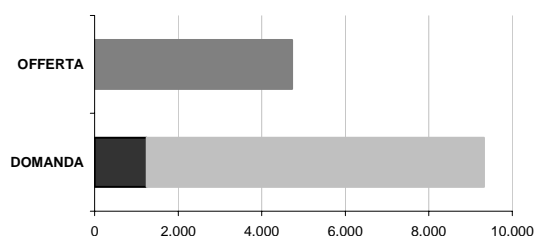
LA DOMANDA ABITATIVA

SCENARI DELLA DOMANDA TRA 2006 E 2016

DOMANDA COMPLESSIVA	16.290	INCIDENZA % SULLO STOCK 2006	17,21%
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	4.598		
DOMANDA AGGIUNTIVA 2006-2016	11.691		

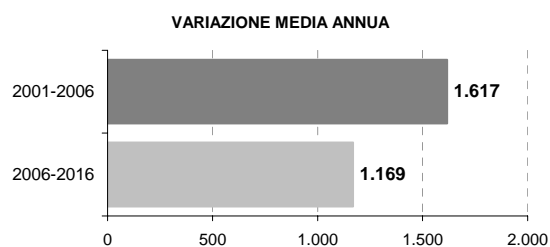
LA DOMANDA PREGRESSA

DOMANDA PREGRESSA AL 2006	4.598
DOMANDA PREGRESSA AL 2001	1.242
Sovraffollamento	867
Coabitazione	189
precaria	186
NUOVE FAMIGLIE 2001-2006	8.083
ABITAZIONI ULTIME 2002-2006	4.727



LA DOMANDA AGGIUNTIVA

NUOVE FAMIGLIE 2001-2006	8.083
NUOVE FAMIGLIE 2006-2016	11.691

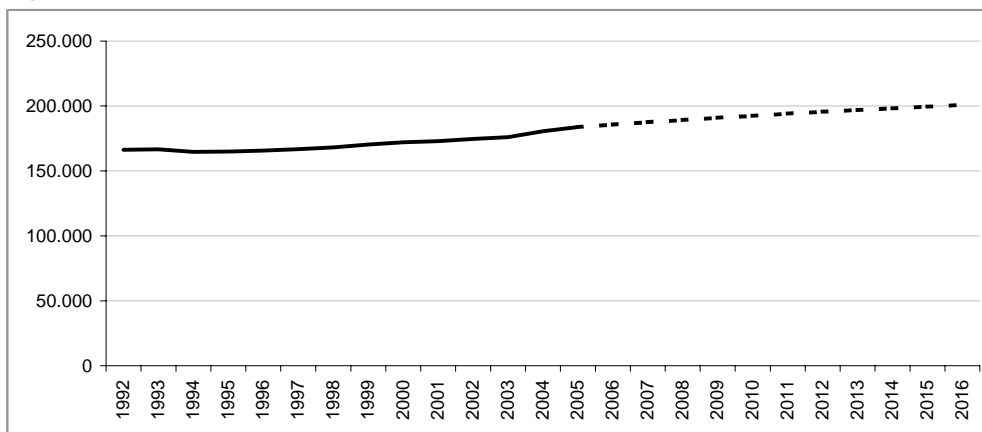


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

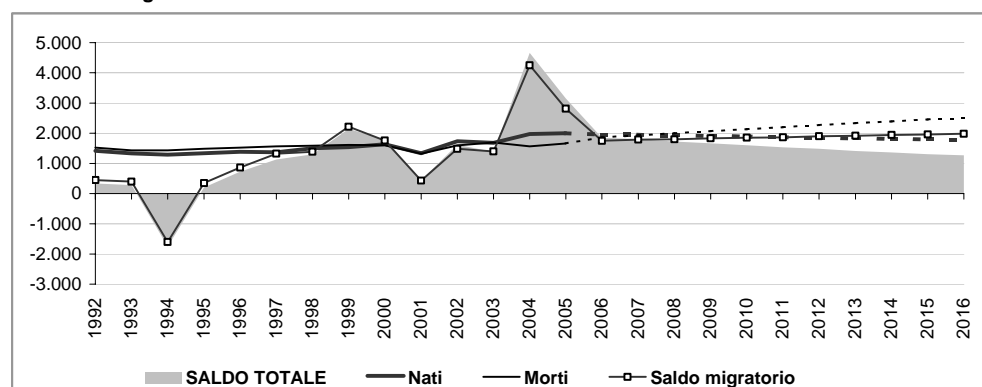
COMUNE DI PRATO

SCENARIO DEMOGRAFICO

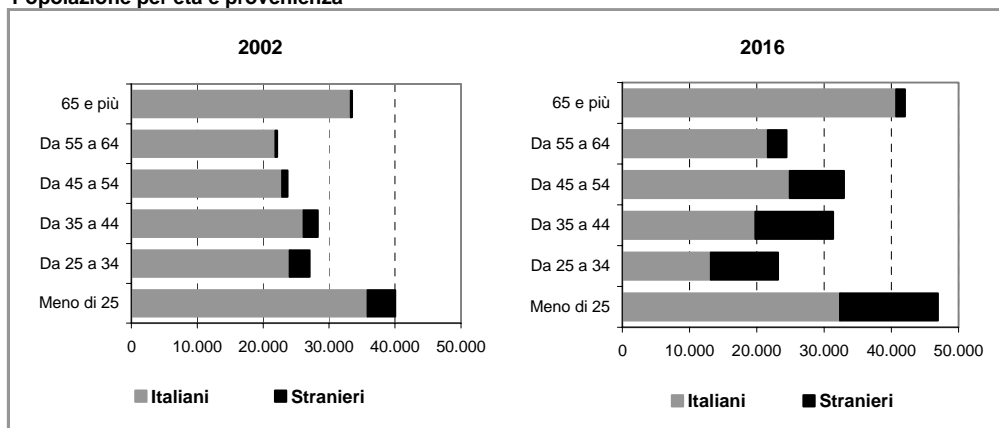
Popolazione residente



Bilancio demografico



Popolazione per età e provenienza

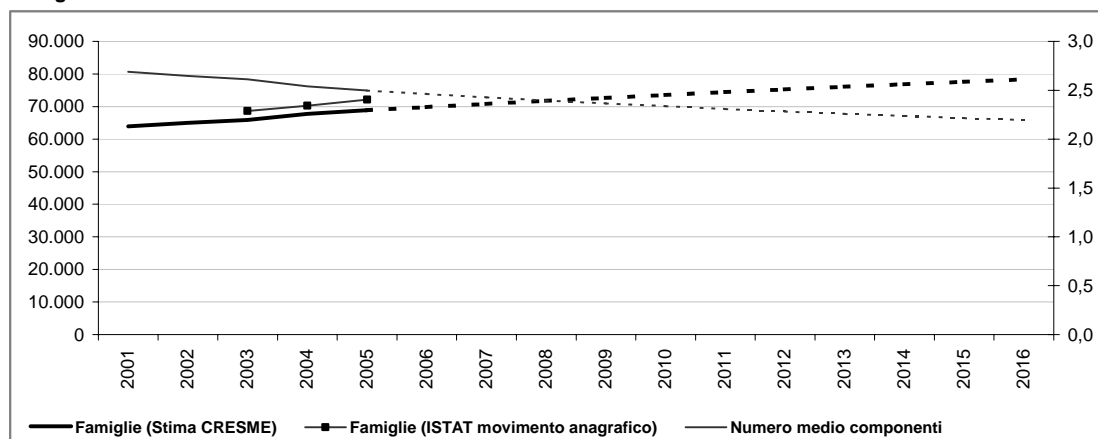


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

COMUNE DI PRATO

FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA

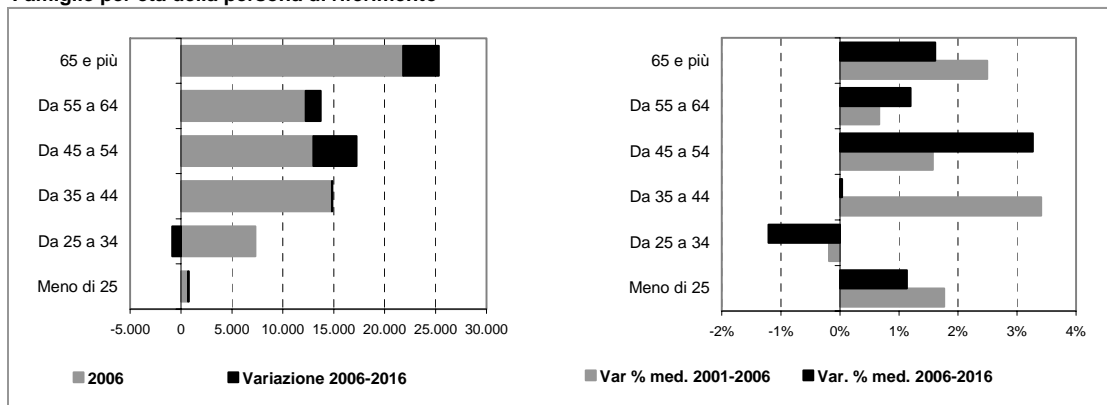
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censimento	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	172.499	173.011	185.675	194.011	200.837
Maschi	83.695	83.938	90.982	95.454	99.118
Femmine	88.804	89.073	94.693	98.556	101.719
< 25 anni	23,1%	23,0%	23,1%	23,3%	23,4%
25 - 34	15,8%	15,8%	14,4%	12,4%	11,5%
35 - 54	29,5%	29,6%	30,8%	32,2%	32,0%
55 - 64	12,5%	12,6%	12,0%	11,8%	12,2%
65 e più	19,1%	19,0%	19,7%	20,3%	20,9%
di cui di stranieri	8.462	8.462	22.222	34.970	48.292
Incid. sul popolazione totale	4,9%	4,9%	12,0%	18,0%	24,0%
Famiglie	63.816	63.940	69.844	74.480	78.322
Variazione		124	5.904	4.636	3.842
Variazione media annua			1.181	927	768
Numero medio componenti	2,68	2,69	2,46	2,31	2,20

Famiglie per età della persona di riferimento



Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie





COMUNE DI PRATO

CONDIZIONE ABITATIVA E DOMANDA PREGRESSA AL 2001

LA DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO

Abitazioni occupate per numero di stanze e numero di occupanti

Numero stanze	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
1	303	102	73	30	7	2	517
2	1.442	1.019	478	227	49	13	3.228
3	2.560	3.194	2.240	1.245	284	92	9.615
4	3.848	6.495	5.732	3.661	834	270	20.840
5	2.368	4.389	4.621	3.582	1.064	354	16.378
6 e più	1.501	2.988	3.194	3.035	1.347	584	12.649
Totale	12.022	18.187	16.338	11.780	3.585	1.315	63.227

	Abitazioni	Occupanti	Stanze	DEFICIT STANZE	Quota	DOMANDA DI ABITAZIONI	Stanze per abitazione
 <i>Disagio grave</i>	193	1.093	439	654	70%	81	6
 <i>Disagio lieve</i>	854	4.296	2.459	1.837	60%	219	5
 <i>Sottostandard</i>	3.013	13.081	9.899	3.182	50%	366	4
SOVRAFFOLLAMENTO	4.060	18.471	12.797	5.674		666	
<i>Standard</i>	24.168	78.897	95.658				
 <i>Sottoutilizzo</i>	34.999	73.606	179.924				
TOTALE	63.227	170.974	288.379				

LA DOMANDA DA COABITAZIONE

Famiglie coabitanti per numero di stanze

	Numero di stanze						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Numero di famiglie	2	15	64	124	116	123	444
Quota disagio abitativo							
<i>Totale</i>	80%	70%	50%	40%	30%	20%	35%
<i>Di cui grave</i>	60%	50%	40%	30%	20%	10%	24%
DOMANDA DI ABITAZIONI							
<i>Totale</i>	2	11	32	50	35	25	155
<i>Di cui grave</i>	1	8	26	37	23	12	107

LA DOMANDA SENZA CASA E SISTEMAZIONE PRECARIA

Famiglie con sistemazione precaria per numero di componenti

	Numero di componenti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	11	8	10	14	6	8	57
Famiglie senza tetto o senza abitazione	81	2	1	1	3	0	88
DOMANDA DI ABITAZIONI	92	10	11	15	9	8	145

Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

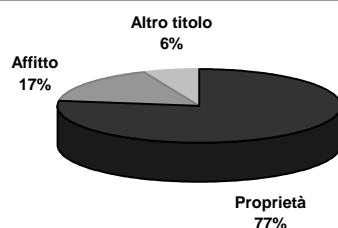
COMUNE DI PRATO

STOCK E OFFERTA RESIDENZIALE

LO STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE AL 2001

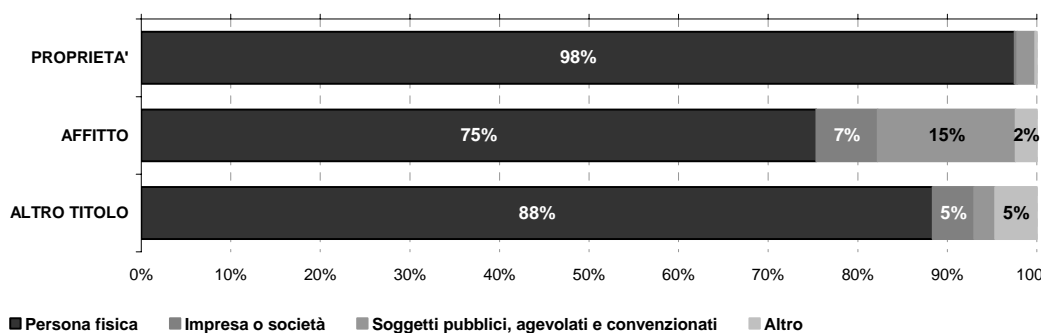
Abitazioni per tipo di occupazione e titolo di godimento

Occupate da persone residenti	63.227
In proprietà	48.799
In affitto	10.464
Altro titolo	3.964
Occupate solo da persone non residenti	678
Non occupate	3.276
Totale	67.181



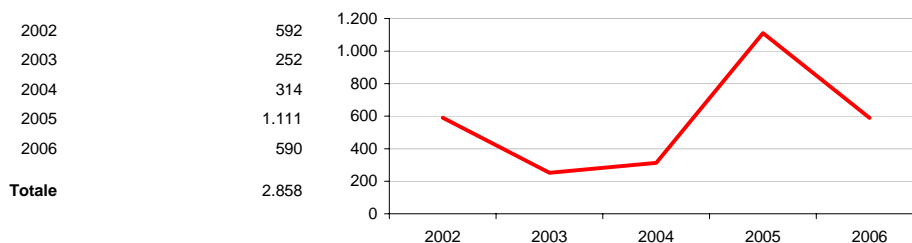
Abitazioni occupate in proprietà per figura giuridica del proprietario

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Persona fisica	47.584	7.887	3.502	58.973
Impresa o società	140	719	185	1.044
Soggetti pubblici, agevolati e convenzionati	986	1.612	92	2.690
Cooperativa edilizia	931	50	47	1.028
Stato, Regione, Provincia, Comune	19	410	29	458
Ente previdenziale	6	162	6	174
IACP o Azienda per il Territorio	30	990	10	1.030
Altro	89	246	185	520
Totale	48.799	10.464	3.964	63.227



L'ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE

Abitazioni ultimate tra il 2002 ed il 2006



Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

COMUNE DI PRATO

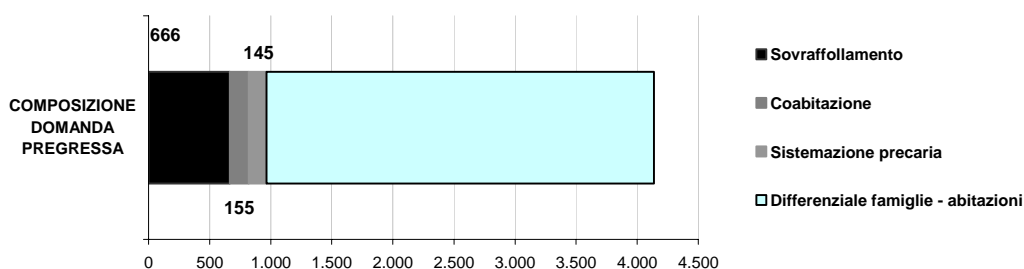
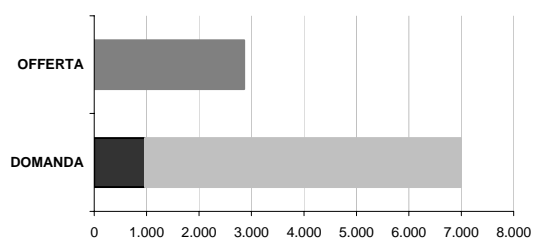
LA DOMANDA ABITATIVA

SCENARI DELLA DOMANDA TRA 2006 E 2016

DOMANDA COMPLESSIVA	12.615	INCIDENZA % SULLO STOCK 2006	18,01%
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	4.136		
DOMANDA AGGIUNTIVA 2006-2016	8.478		

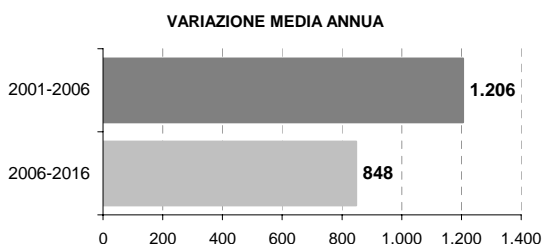
LA DOMANDA PREGRESSA

DOMANDA PREGRESSA AL 2006	4.136
DOMANDA PREGRESSA AL 2001	966
Sovraffollamento	666
Coabitazione	155
precaria	145
NUOVE FAMIGLIE 2001-2006	6.028
ABITAZIONI ULTIME 2002-2006	2.858



LA DOMANDA AGGIUNTIVA

NUOVE FAMIGLIE 2001-2006	6.028
NUOVE FAMIGLIE 2006-2016	8.478

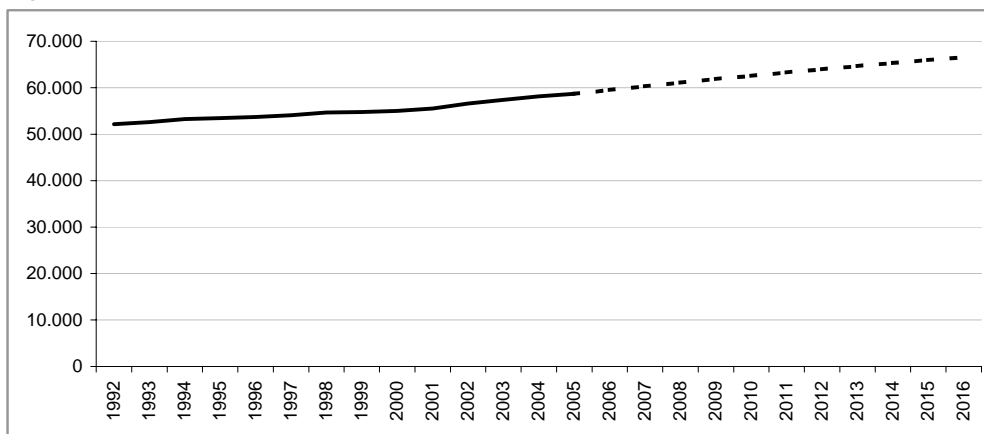


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

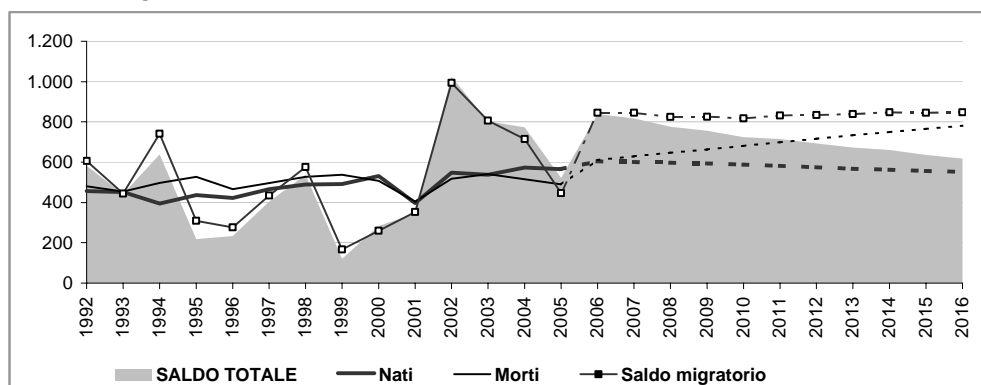
ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA DI PRATO

SCENARIO DEMOGRAFICO

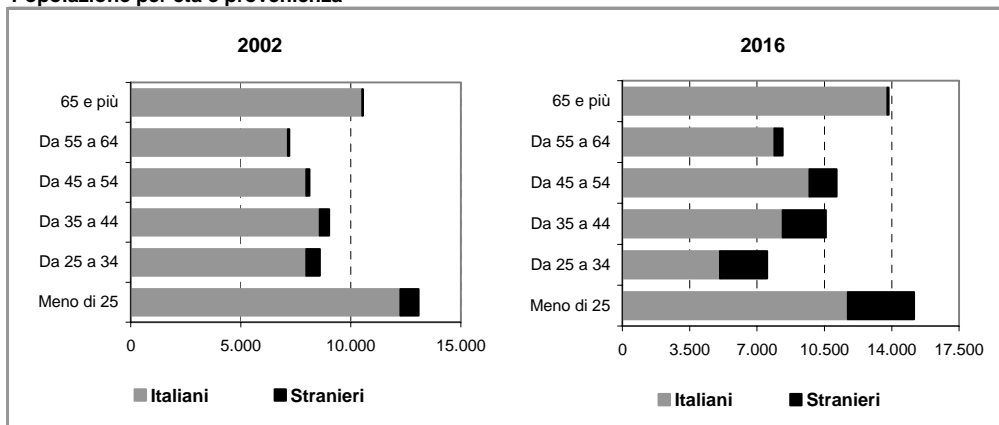
Popolazione residente



Bilancio demografico



Popolazione per età e provenienza

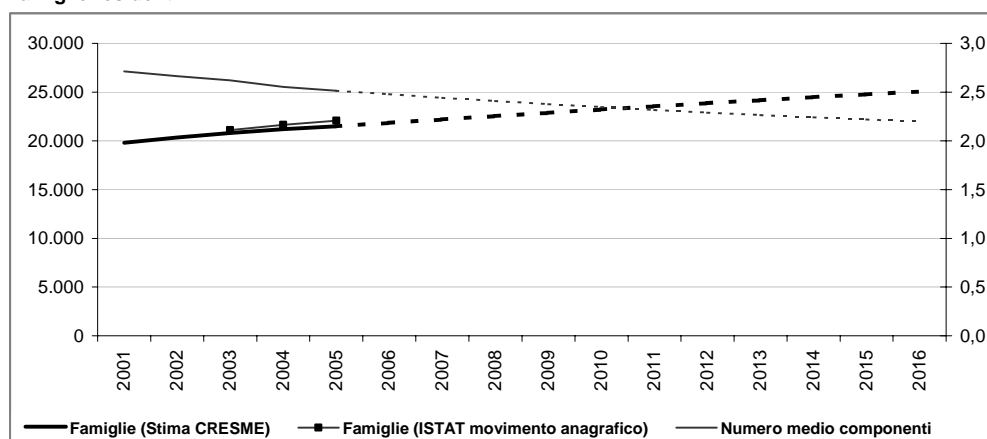


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA DI PRATO

FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA

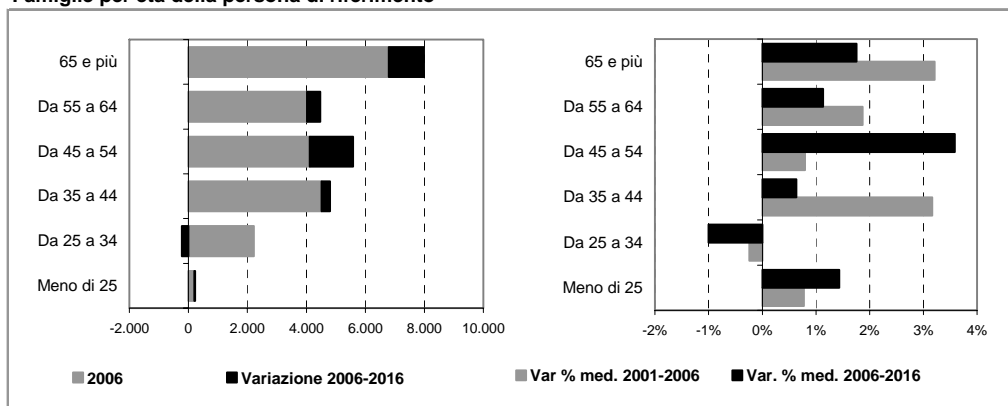
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censimento	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	55.387	55.552	59.512	63.300	66.580
Maschi	27.254	27.341	29.486	31.658	33.574
Femmine	28.133	28.211	30.027	31.642	33.006
> 25 anni	23%	23%	23%	23%	23%
25 - 34	16%	14%	12%	12%	11%
35 - 54	30%	31%	32%	32%	33%
55 - 64	13%	13%	13%	13%	13%
65 e più	18%	20%	20%	20%	21%
di cui di stranieri	1.758		4.138	7.020	10.047
Incid. sul popolazione totale	3%		7%	11%	15%
Famiglie	19.802	19.821	21.857	23.553	25.070
Variazione		19	2.037	1.696	1.517
Variazione media annua			407	339	303
Numero medio componenti	2,7	2,7	2,5	2,3	2,2

Famiglie per età della persona di riferimento



Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie





ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA DI PRATO

CONDIZIONE ABITATIVA E DOMANDA PREGRESSA AL 2001

LA DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO

Abitazioni occupate per numero di stanze e numero di occupanti

Numero stanze	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
1	63	25	10	2	2	0	102
2	298	240	116	50	19	4	727
3	707	863	661	453	83	22	2.699
4	988	1.651	1.636	1.080	259	104	5.718
5	719	1.332	1.517	1.177	342	146	5.233
6 e più	645	1.118	1.387	1.892	531	235	5.178
Totale	3.420	5.229	5.327	3.934	1.236	511	19.657

	Abitazioni	Occupanti	Stanze	DEFICIT STANZE	Quota	DOMANDA DI ABITAZIONI	Stanze per abitazione
 <i>Disagio grave</i>	49	282	116	166	70%	20	6
 <i>Disagio lieve</i>	247	1.319	775	544	60%	61	5
 <i>Sottostandard</i>	999	4.451	3.382	1.069	50%	120	4
SOVRAFFOLLAMENTO	1.295	6.052	4.273	1.779		201	
<i>Standard</i>	7.126	24.374	29.608				
 <i>Sottoutilizzo</i>	11.956	27.541	66.311				
TOTALE	20.377	57.967	100.191				

LA DOMANDA DA COABITAZIONE

Famiglie coabitanti per numero di stanze

Numero di famiglie	Numero di stanze						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Numero di famiglie	0	2	8	41	23	30	104
Quota disagio abitativo							
<i>Totale</i>	80%	70%	50%	40%	30%	20%	33%
<i>Di cui grave</i>	60%	50%	40%	30%	20%	10%	23%
DOMANDA DI ABITAZIONI							
<i>Totale</i>	0	1	4	16	7	6	34
<i>Di cui grave</i>	0	1	3	12	5	3	24

LA DOMANDA SENZA CASA E SISTEMAZIONE PRECARIA

Famiglie con sistemazione precaria per numero di componenti

Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	Numero di componenti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	16	7	4	5	3	2	37
Famiglie senza tetto o senza abitazione	4	0	0	0	0	0	4
DOMANDA DI ABITAZIONI	20	7	4	5	3	2	41

Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

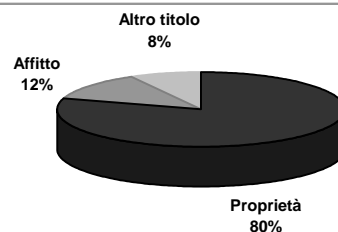
ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA DI PRATO

STOCK E OFFERTA RESIDENZIALE

LO STOCK EDILIZIO RESIDENZIALE AL 2001

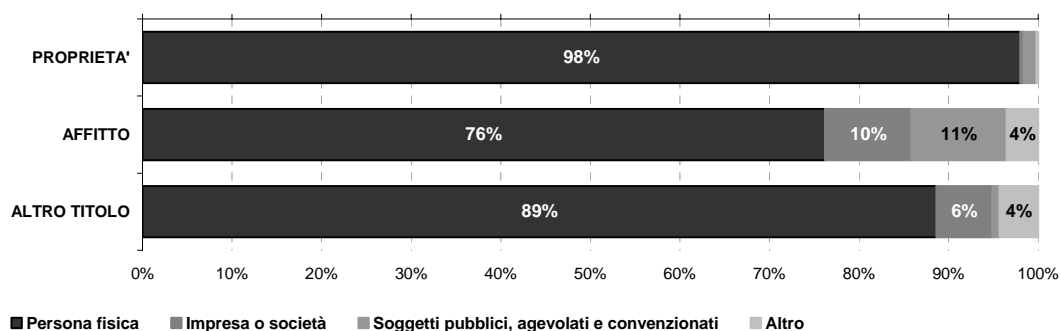
Abitazioni per tipo di occupazione e titolo di godimento

Occupate da persone residenti	19.657
<i>In proprietà</i>	15.688
<i>In affitto</i>	2.386
<i>Altro titolo</i>	1.583
Occupate solo da persone non residenti	196
Non occupate	2.884
Totale	22.737



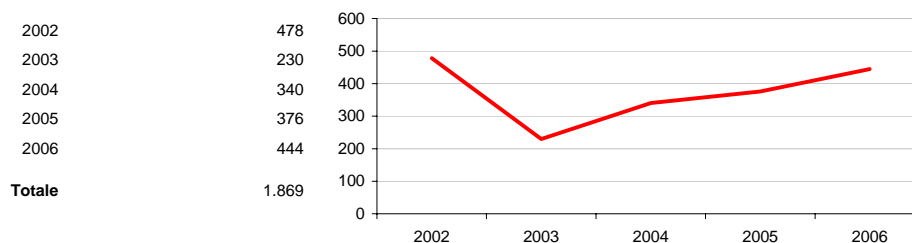
Abitazioni occupate in proprietà per figura giuridica del proprietario

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Persona fisica	15.373	1.818	1.403	18.594
Impresa o società	59	230	99	388
Soggetti pubblici, agevolati e convenzionati	226	254	13	493
<i>Cooperativa edilizia</i>	206	9	5	220
<i>Stato, Regione, Provincia, Comune</i>	6	43	7	56
<i>Ente previdenziale</i>	3	5	1	9
<i>IACP o Azienda per il Territorio</i>	11	197	0	208
Altro	30	84	68	182
Totale	15.688	2.386	1.583	19.657



L'ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE

Abitazioni ultimate tra il 2002 ed il 2006



Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

ALTRI COMUNI DELLA PROVINCIA DI PRATO

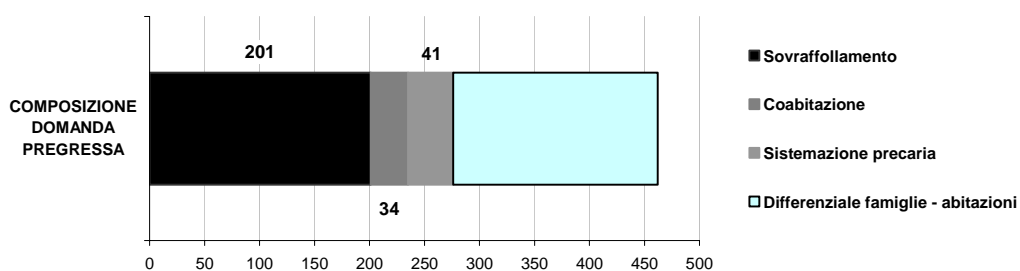
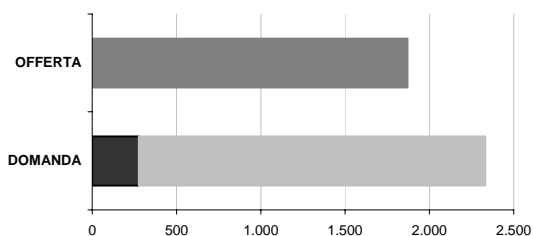
LA DOMANDA ABITATIVA

SCENARI DELLA DOMANDA TRA 2006 E 2016

DOMANDA COMPLESSIVA	3.675	INCIDENZA % SULLO STOCK 2006	14,94%
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	462		
DOMANDA AGGIUNTIVA 2006-2016	3.213		

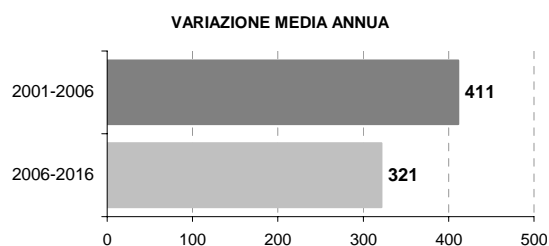
LA DOMANDA PREGRESSA

DOMANDA PREGRESSA AL 2006	462
DOMANDA PREGRESSA AL 2001	276
Sovraffollamento	201
Coabitazione	34
precaria	41
NUOVE FAMIGLIE 2001-2006	2.055
ABITAZIONI ULTIME 2002-2006	1.869



LA DOMANDA AGGIUNTIVA

NUOVE FAMIGLIE 2001-2006	2.055
NUOVE FAMIGLIE 2006-2016	3.213



Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

Il mercato immobiliare

Il mercato immobiliare della provincia di Prato ha registrato un incremento del numero delle transazioni di abitazioni nel periodo 2000 – 2006 pari a quasi il doppio di quello regionale (+16,4% per Prato contro il +9,4% della Toscana). Tale dato, nella sua importanza, viene ridimensionato e ricondotto entro le medie se posto a confronto con l'Italia (+22,0%) e con il Centro (+20,3%). Nel 2006 sono state rilevate poco meno di 3.700 compravendite con un incremento del 15,6% rispetto al 2005 (+2,8% la Toscana, +1,3% l'Italia e -0,4% il Centro) e per il 2007 si stima che ci possa essere un limitato calo (-0,3% la provincia di Prato, -1,0% la Toscana, -3,3% il dato nazionale). Nell'intero periodo 2000 – 2007 si dovrebbero rilevare variazioni complessive del 16,1% per la provincia di Prato, dell'8,4% in Toscana e del 18,0% in Italia.

Le circa 3.700 compravendite previste per il 2007 rappresentano circa il 3,9% dell'intero stock edilizio residenziale della provincia di Prato (circa 95.000 alloggi) e, in termini economici, muovono un giro di affari di circa 610 milioni di euro con una crescita del 4,6% rispetto all'anno precedente.

Stock e Mercato nel 2007 in provincia di Prato (variazioni % sul 2006 - valori correnti)

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI	175.300		Abitazioni	
<i>Abitazioni</i>	95.000	Mercato	610 (+4,6%)	
<i>Box e posti auto</i>	42.900		<i>Milioni di Euro</i>	
<i>Uffici</i>	3.900		Altri immobili	
<i>Commerciali</i>	14.200		205 (+4,8%)	
<i>Produttivi</i>	4.100		<i>Milioni di Euro</i>	
<i>Magazzini, cantine e soffitte</i>	15.200		TOTALE	
			815 (+4,7%)	
		<i>Milioni di Euro</i>		

Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

Il totale delle unità immobiliari edificate risulta, al 2007, pari a poco più di 175 mila per quasi il 79% (quasi 138 mila) afferenti strettamente al settore residenziale e sue pertinenze (42.900 unità destinate ad uso box o posto auto oltre alle già citate 95 mila abitazioni).

Tra gli immobili classificati come cantine, soffitte e magazzini, oltre 15 mila, una parte cospicua costituisce pertinenza di abitazioni ma una quota altrettanto significativa è destinata ad usi non residenziali, pertanto si tratta di una categoria da considerare ad utilizzo misto.

Gli immobili non residenziali ad uso strumentale risultano 22.200, concentrati per circa il 64% nella destinazione commerciale (14.200 unità), che oltre a negozi e centri commerciali, comprende anche i laboratori artigianali.

Gli immobili destinati alla produzione, capannoni industriali e artigianali, sono 4.100 mentre le unità immobiliari ad uso ufficio sono 3.900 ma il valore potrebbe risultare sottostimato in quanto non tiene conto della quota di unità abitative destinate ad uffici.

Il volume di affari generato dalle compravendite immobiliari ammonta complessivamente a circa 815 milioni di Euro di cui 205 provenienti dal settore non residenziale che si aggiungono ai 610 del comparto abitativo.

Stock e Mercato nel 2007 in Toscana (variazioni % sul 2006 - valori correnti)

NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI	3.142.100		
<i>Abitazioni</i>	1.752.900	Mercato	Abitazioni 11.420 (+2,5%) <i>Milioni di Euro</i>
<i>Box e posti auto</i>	783.400		Altri immobili 2.750 (-2,9%) <i>Milioni di Euro</i>
<i>Uffici</i>	41.600		TOTALE 14.170 (+1,4%) <i>Milioni di Euro</i>
<i>Commerciali</i>	200.400		
<i>Produttivi</i>	44.600		
<i>Magazzini, cantine e soffitte</i>	319.200		

Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

3.3. Il mercato

Il mercato residenziale della provincia di Prato risulta tra i più dinamici della Toscana poiché, nella stima 2007, mostra di trovarsi su un livello di compravendite superiore del 16,2% rispetto alla media del periodo 2000 – 2006. Le 3.684 compravendite stimate per il 2007, pur se in lieve calo rispetto al 2006 (-0,3%), restano stabili su un livello storicamente molto elevato (media 2000 – 2006 pari a 3.169 transazioni). Tali informazioni risultano di maggior interesse se confrontate con il dato regionale (il 2007 è solo il +4,7% rispetto alla media 2000 – 2006) o con quello nazionale (+6,3% rispetto ai valori medi del periodo).

La ripartizione delle compravendite sul territorio provinciale di Prato evidenzia la forte prevalenza del capoluogo che assorbe oltre il 77% (circa 2.850 negli ultimi due anni) delle transazioni complessive mentre, nei rimanenti sei comuni della provincia si registrano circa 840 compravendite (2006 – 2007). La dinamica di medio periodo (2000 – 2007) delle due aree risulta praticamente coincidente (+15,7% per il capoluogo e +17,4% per il resto provincia) ma,

all'interno della serie storica si riscontra una maggiore stabilità nel numero di compravendite dei comuni non capoluogo.

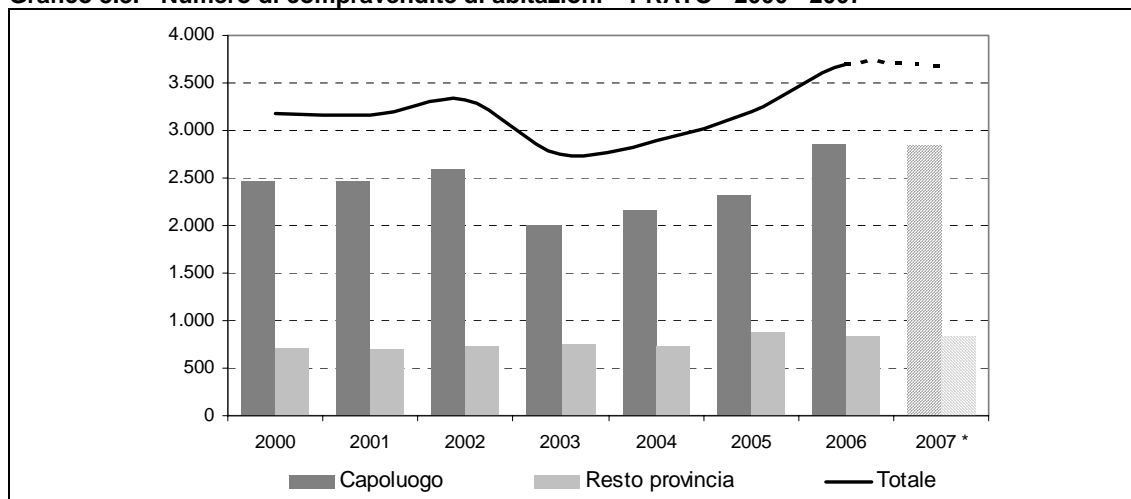
Tabella 3.3. - Stima del numero di compravendite di abitazioni in provincia di Prato (1997 - 2007)

	Prato	Variazione % annua	Resto provincia	Variazione % annua	Provincia di Prato	Variazione % annua
2000	2.461	-	712	-	3.173	-
2001	2.466	0,2%	690	-3,0%	3.157	-0,5%
2002	2.589	5,0%	738	6,9%	3.327	5,4%
2003	1.993	-23,0%	751	1,7%	2.743	-17,6%
2004	2.155	8,1%	738	-1,7%	2.893	5,5%
2005	2.328	8,0%	867	17,5%	3.195	10,4%
2006	2.852	22,5%	842	-2,9%	3.694	15,6%
2007 (1)	2.848	-0,1%	836	-0,8%	3.684	-0,3%
2000 - 2007	+387	+15,7%	+124	+17,4%	+511	+16,1%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI

(1) Previsioni CRESME su dati 1° semestre 2007 (OMI – Agenzia del Territorio)

Grafico 3.3. - Numero di compravendite di abitazioni – PRATO - 2000 - 2007



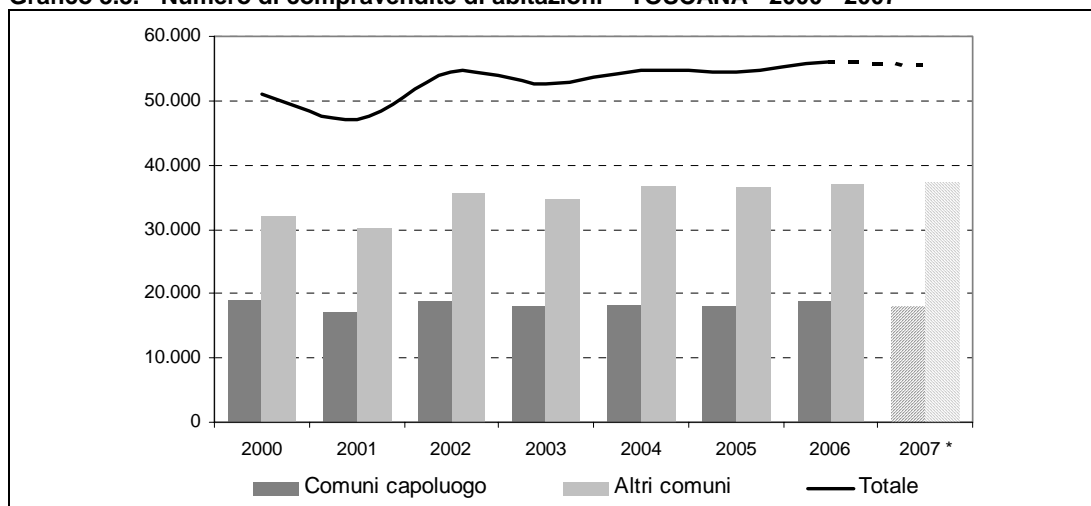
Fonte: elaborazioni e stime CRESME

Il confronto grafico tra la dinamica delle compravendite della provincia di Prato e quelle rilevate in Toscana fa emergere che il biennio 2000 – 2001, in cui il mercato italiano e soprattutto toscano si è trovato in difficoltà (-1,6% l'Italia e -7,8% la Toscana), è invece risultato in lieve crescita per Prato. La crisi del mercato pratese interviene nel 2003 (-17,6%) che per Prato fa seguito ad un 2002 non particolarmente brillante (+5,4%) ma per il resto d'Italia (+12,0%) e per la Toscana (+15,6%) è un anno di boom delle compravendite.

Tra il 2004 e il 2007 le transazioni della provincia di Prato crescono ininterrottamente fino a raggiungere gli attuali livelli mentre, in Toscana, la crescita si ferma al 2004 (+4,2%) e al 2006 (+2,8%) intervallati dal 2005 negativo (-0,7%) e seguiti dalle previsioni per il 2007 che indicano un nuovo calo dell'1,0%. Considerando che, a livello nazionale, il calo stimato per il 2007 è pari

al -3,3%, si può considerare ancora favorevole la dinamica del mercato della Toscana e, a maggior ragione, quella della provincia di Prato.

Grafico 3.3. - Numero di compravendite di abitazioni – TOSCANA - 2000 - 2007



Fonte: elaborazioni e stime CRESME

I prezzi delle abitazioni

Il prezzo medio del 2007 elaborato dal CRESME sulle informazioni rilevate dalle diverse fonti (OMI, Tecnocasa, Gabetti, FIAIP, Nomisma, Consulente Immobiliare) nella città di Prato è pari a 2.180 €/mq e negli altri comuni della provincia è di 1.770 €/mq per un valore provinciale medio complessivo di 2.070 €/mq. In valori correnti, tra il 1998 e il 2007, il prezzo medio delle case è aumentato dell'88,9% nel comune di Prato, del 64,3% nei comuni non capoluogo e dell'83,0% nell'intero territorio provinciale.

Tabella 3.8. - I prezzi delle abitazioni nei CAPOLUOGHI (valori correnti)
(euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Massa e Carrara	990	980	970	980	1.090	1.300	1.440	1.480	1.750	1.830
Lucca	1.330	1.320	1.320	1.380	1.580	1.710	2.120	2.360	2.520	2.750
Pistoia	1.080	1.160	1.280	1.380	1.530	1.630	1.660	1.840	2.080	2.160
Firenze	1.720	1.740	2.050	2.700	3.110	3.560	3.900	4.100	4.260	4.320
Livorno	1.120	1.210	1.250	1.280	1.420	1.720	2.170	2.650	2.830	2.890
Pisa	1.370	1.350	1.310	1.410	1.630	1.930	2.040	2.210	2.500	2.760
Arezzo	1.220	1.220	1.240	1.240	1.340	1.520	1.680	1.770	1.880	1.960
Siena	1.740	1.730	1.700	1.800	2.070	2.480	3.210	3.700	3.920	3.970
Grosseto	980	1.160	1.260	1.340	1.420	1.640	1.720	1.930	2.210	2.280
Prato	1.150	1.190	1.220	1.260	1.370	1.530	1.640	1.810	2.050	2.180

Fonte: CRESME/SI

Il confronto con gli altri capoluoghi di provincia toscani identifica Prato tra gli ambiti territoriali con il valore delle abitazioni medio – basso assieme a Grosseto e Pistoia. I capoluoghi con valori immobiliari più bassi risultano Massa e Arezzo con meno di 2.000 €/mq. mentre a Lucca, Pisa e Livorno si rilevano valori medio – alti tra 2.750 e 2.900 €/mq. I prezzi più alti si possono osservare a Siena (3.970 €/mq.) e, ovviamente, a Firenze (4.320 €/mq.)

Tabella 3.9.- I prezzi delle abitazioni nei CAPOLUOGHI (valori costanti prezzi 1998)
(euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Massa e Carrara	990	960	930	920	990	1.150	1.240	1.260	1.460	1.500
Lucca	1.330	1.300	1.270	1.290	1.430	1.510	1.830	2.010	2.100	2.250
Pistoia	1.080	1.140	1.230	1.290	1.390	1.440	1.440	1.560	1.730	1.770
Firenze	1.720	1.710	1.970	2.520	2.830	3.150	3.370	3.490	3.540	3.530
Livorno	1.120	1.190	1.200	1.190	1.290	1.520	1.880	2.250	2.350	2.370
Pisa	1.370	1.330	1.260	1.320	1.490	1.710	1.760	1.880	2.080	2.250
Arezzo	1.220	1.200	1.190	1.160	1.220	1.350	1.450	1.500	1.570	1.600
Siena	1.740	1.700	1.630	1.680	1.880	2.190	2.780	3.140	3.260	3.250
Grosseto	980	1.140	1.210	1.250	1.300	1.450	1.490	1.640	1.840	1.860
Prato	1.150	1.170	1.170	1.180	1.250	1.350	1.420	1.530	1.710	1.780

Fonte: CRESME/SI

La variazione dei prezzi in valori costanti (depurati dalla crescita dei prezzi al consumo) indica di quanto si sia rivalutato in termini reali un metro quadrato di abitazione, in sostanza determina la redditività effettiva dell'investimento immobiliare. Per il comune di Prato si osserva che la crescita dei prezzi reali delle abitazioni assume rilevanza a partire dal 2002 con il +5,8% pari al +8,5% in valori monetari mentre, in precedenza, i prezzi avevano mantenuto un andamento poco superiore, se non inferiore come nel 1998, al tasso di inflazione. Gli anni di maggior crescita dei valori immobiliari si possono identificare nel 2003 (+8,3% costante pari a +11,3% monetario), nel 2005 (+7,9% costante pari al +10,0% monetario) e nel recente 2006 che segna il tasso di incremento massimo nella serie storica analizzata con il +11,2% costante pari al +13,6% in valori correnti.

Tabella 3.10.- Variazione % dei prezzi delle abitazioni nei CAPOLUOGHI
Calcolata su valori costanti

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Massa e Carrara	-11,9%	-2,4%	-3,5%	-1,3%	7,9%	15,9%	8,4%	1,2%	15,7%	2,8%
Lucca	-1,7%	-2,5%	-2,4%	1,5%	11,5%	5,4%	21,3%	9,6%	4,5%	7,2%
Pistoia	3,6%	4,9%	7,7%	5,1%	7,7%	3,7%	-0,1%	8,7%	10,3%	2,6%
Firenze	-9,0%	-0,6%	14,9%	28,1%	12,4%	11,3%	7,0%	3,3%	1,5%	-0,3%
Livorno	1,7%	6,1%	0,9%	-0,6%	8,2%	17,9%	23,6%	19,6%	4,8%	0,5%
Pisa	4,4%	-3,0%	-5,1%	4,3%	13,0%	14,7%	3,5%	6,5%	10,5%	8,5%
Arezzo	-1,7%	-2,1%	-0,2%	-2,7%	5,4%	10,0%	7,9%	3,4%	4,3%	2,3%
Siena	-1,7%	-2,2%	-4,1%	3,2%	11,7%	16,5%	27,0%	12,8%	3,7%	-0,3%
Grosseto	-4,0%	16,3%	6,5%	3,5%	3,3%	12,0%	2,7%	10,1%	11,9%	1,4%
Prato	-2,4%	1,4%	0,2%	0,7%	5,8%	8,3%	5,2%	7,9%	11,2%	4,3%

Fonte: CRESME/SI

Nel 2007 la crescita dei prezzi nel comune capoluogo è risultata del 4,3% (+6,1% in valori correnti) e colloca Prato in una posizione intermedia tra i capoluoghi toscani poiché solo Pisa (+8,5%) e Lucca (+7,9%) hanno evidenziato una dinamica più accelerata. In due capoluoghi, probabilmente non a caso quelli con prezzi più elevati, si rilevano i primi segnali di variazioni di prezzo sotto il livello dei prezzi al consumo (Siena e Firenze mostrano un -0,3% in valori costanti pari al +1,4% in termini monetari).

Anche per quanto riguarda le variazioni dei prezzi nel lungo periodo, Prato si colloca nella fascia inferiore di una ideale classifica dei capoluoghi toscani. La crescita tra il 1998 e il 2007 risulta del 54,4% a prezzi costanti (+88,9% corrente) e solo due capoluoghi hanno fatto registrare incrementi inferiori (Arezzo +31,1% e Massa +51,8%). Gli incrementi maggiori si registrano nelle città di Firenze (+104,7%) e Livorno (+111,2%).

Tabella 3.11. - Indice dei prezzi delle abitazioni nei CAPOLUOGHI

Numeri indice: 1998 = 100 - Calcolati su valori costanti

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Massa e Carrara	100,0	97,6	94,2	93,0	100,4	116,3	126,1	127,6	147,7	151,8
Lucca	100,0	97,5	95,1	96,5	107,7	113,5	137,7	150,8	157,6	168,9
Pistoia	100,0	104,9	113,0	118,8	128,0	132,7	132,6	144,2	159,1	163,2
Firenze	100,0	99,4	114,2	146,2	164,4	183,0	195,7	202,2	205,2	204,7
Livorno	100,0	106,1	107,0	106,4	115,1	135,7	167,8	200,6	210,2	211,2
Pisa	100,0	97,0	92,0	96,0	108,5	124,4	128,8	137,1	151,5	164,4
Arezzo	100,0	97,9	97,7	95,1	100,2	110,2	118,9	122,9	128,2	131,1
Siena	100,0	97,8	93,8	96,9	108,2	126,1	160,1	180,6	187,3	186,7
Grosseto	100,0	116,3	123,9	128,2	132,5	148,4	152,4	167,8	187,8	190,5
Prato	100,0	101,4	101,6	102,3	108,3	117,3	123,4	133,1	148,0	154,4

Fonte: CRESME/SI

¹ Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq, nei piani intermedi

Il prezzo medio delle abitazioni dell'intera provincia di Prato, come accennato in precedenza, si ferma a 2.070 €/mq. nel 2007 con un incremento inferiore a quello registrato nel capoluogo (+3,2%).

Tabella 3.12. - I prezzi delle abitazioni - TOTALE PROVINCIA (valori correnti)

(euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Massa e Carrara	880	900	890	900	1.000	1.130	1.290	1.350	1.580	1.600
Lucca	1.420	1.400	1.400	1.470	1.710	2.200	2.470	3.120	3.880	4.060
Pistoia	980	1.070	1.210	1.330	1.480	1.510	1.530	1.650	1.760	1.840
Firenze	1.310	1.260	1.400	1.900	2.210	2.570	2.750	2.950	3.100	3.150
Livorno	1.290	1.440	1.490	1.510	1.700	1.940	2.180	2.470	2.620	2.660
Pisa	1.180	1.180	1.140	1.220	1.410	1.490	1.520	1.560	1.650	1.720
Arezzo	1.160	1.120	1.160	1.160	1.260	1.560	1.620	1.710	1.770	1.840
Siena	1.270	1.300	1.250	1.350	1.580	1.660	1.820	2.080	2.240	2.410
Grosseto	1.180	1.360	1.540	1.540	1.650	1.830	2.060	2.370	2.710	2.790
Prato	1.130	1.160	1.200	1.250	1.340	1.460	1.570	1.730	1.980	2.070

Fonte: CRESME/SI

Tabella 3.13.- I prezzi delle abitazioni - TOTALE PROVINCIA (valori costanti prezzi 1998)
(euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Massa e Carrara	880	880	860	840	910	1.000	1.120	1.150	1.310	1.310
Lucca	1.420	1.370	1.340	1.370	1.550	1.950	2.140	2.650	3.230	3.320
Pistoia	980	1.050	1.160	1.240	1.340	1.330	1.330	1.400	1.470	1.500
Firenze	1.310	1.240	1.350	1.780	2.010	2.280	2.380	2.510	2.580	2.570
Livorno	1.290	1.420	1.430	1.410	1.550	1.720	1.890	2.100	2.170	2.180
Pisa	1.180	1.160	1.090	1.140	1.280	1.320	1.310	1.330	1.370	1.400
Arezzo	1.160	1.100	1.120	1.080	1.150	1.380	1.400	1.450	1.470	1.500
Siena	1.270	1.280	1.200	1.260	1.440	1.470	1.570	1.760	1.860	1.970
Grosseto	1.180	1.340	1.480	1.440	1.500	1.620	1.780	2.010	2.250	2.280
Prato	1.130	1.150	1.150	1.160	1.220	1.290	1.360	1.470	1.640	1.700

Fonte: CRESME/SI

Tabella 3.14.- Variazione % dei prezzi delle abitazioni - TOTALE PROVINCIA

Calcolata su valori costanti

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Massa e Carrara	-13,0%	0,0%	-2,8%	-2,3%	8,9%	9,5%	12,1%	2,3%	14,3%	-0,3%
Lucca	-1,7%	-2,9%	-2,4%	2,5%	13,1%	25,3%	9,6%	23,9%	21,9%	2,9%
Pistoia	2,8%	7,5%	10,7%	7,1%	8,0%	-0,7%	-0,6%	5,7%	4,6%	2,7%
Firenze	-11,3%	-5,3%	8,9%	31,9%	13,1%	13,2%	4,7%	5,1%	2,9%	-0,2%
Livorno	-0,6%	9,6%	1,1%	-1,6%	9,6%	11,1%	10,0%	11,0%	3,7%	0,1%
Pisa	0,1%	-2,1%	-5,9%	4,8%	12,2%	2,6%	-0,3%	1,0%	3,4%	2,4%
Arezzo	-1,7%	-4,7%	1,1%	-2,7%	5,7%	20,7%	1,4%	3,3%	1,8%	1,8%
Siena	-1,7%	1,2%	-6,1%	4,7%	14,6%	2,2%	6,7%	12,2%	5,5%	5,6%
Grosseto	-2,2%	12,9%	10,8%	-2,6%	4,1%	8,0%	10,0%	12,8%	11,8%	1,3%
Prato	-2,4%	1,0%	0,6%	0,9%	5,2%	5,7%	4,8%	8,2%	12,1%	3,2%

Fonte: CRESME/SI

La variazione del prezzo medio provinciale nel lungo periodo (1998 – 2007) risulta del 49,6% in valori costanti (+83,9% in valori correnti). La crescita dei valori immobiliari residenziali nell'intera provincia risulta, all'incirca come si è visto per il comune capoluogo, intermedia tra quelle delle province toscane. In questo caso, tra il 1998 e il 2007, le province meno dinamiche risultano Pisa (+18,7% in valori costanti) e Arezzo (+29,8% costante) e quelle con la maggior crescita sono Lucca (+134,5% costante), Firenze (+96,9% costante) e Grosseto (+92,6% costante).

Tabella 3.15. - Indice dei prezzi delle abitazioni - TOTALE PROVINCIA

Numeri indice: 1998 = 100 - Calcolati su valori costanti

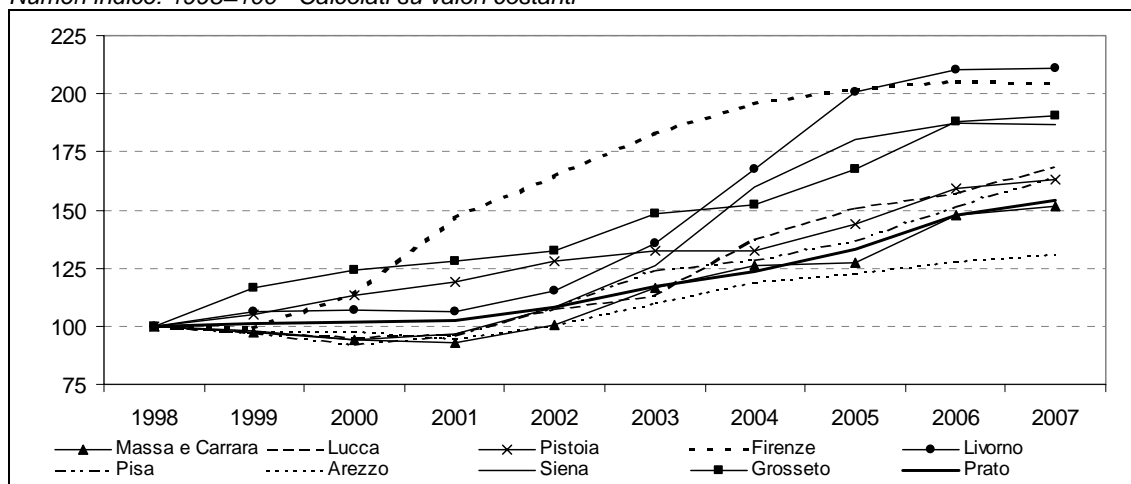
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Massa e Carrara	100	100,0	97,2	95,0	103,4	113,3	127,0	129,9	148,5	148,1
Lucca	100	97,1	94,7	97,1	109,8	137,5	150,8	186,9	227,8	234,5
Pistoia	100	107,5	118,9	127,3	137,6	136,6	135,8	143,5	150,0	154,0
Firenze	100	94,7	103,1	136,0	153,8	174,1	182,4	191,7	197,3	196,9
Livorno	100	109,6	110,9	109,1	119,5	132,8	146,0	162,1	168,1	168,3
Pisa	100	97,9	92,2	96,6	108,5	111,3	111,0	112,2	116,0	118,7
Arezzo	100	95,3	96,4	93,8	99,1	119,6	121,3	125,3	127,5	129,8
Siena	100	101,2	95,0	99,5	114,0	116,5	124,3	139,5	147,2	155,5
Grosseto	100	112,9	125,1	121,9	126,9	137,1	150,8	170,1	190,2	192,6
Prato	100	101,0	101,7	102,5	107,9	114,1	119,6	129,4	145,0	149,6

Fonte: CRESME/SI

¹ Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq, nei piani intermedi

Grafico 3.4. - La dinamica dei prezzi - TOTALE PROVINCIA

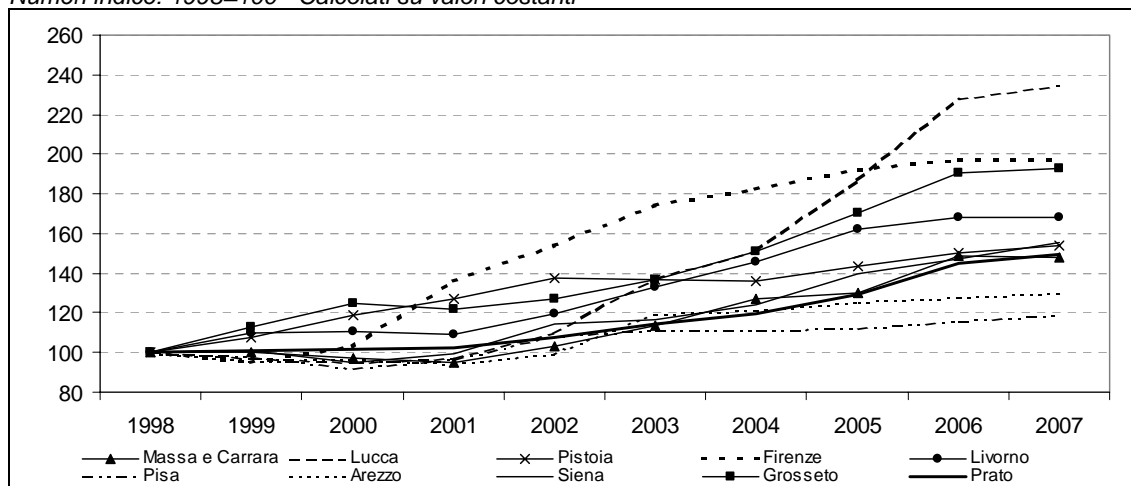
Numeri indice: 1998=100 - Calcolati su valori costanti



Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

Grafico 3.5. - La dinamica dei prezzi - TOTALE PROVINCIA

Numeri indice: 1998=100 - Calcolati su valori costanti



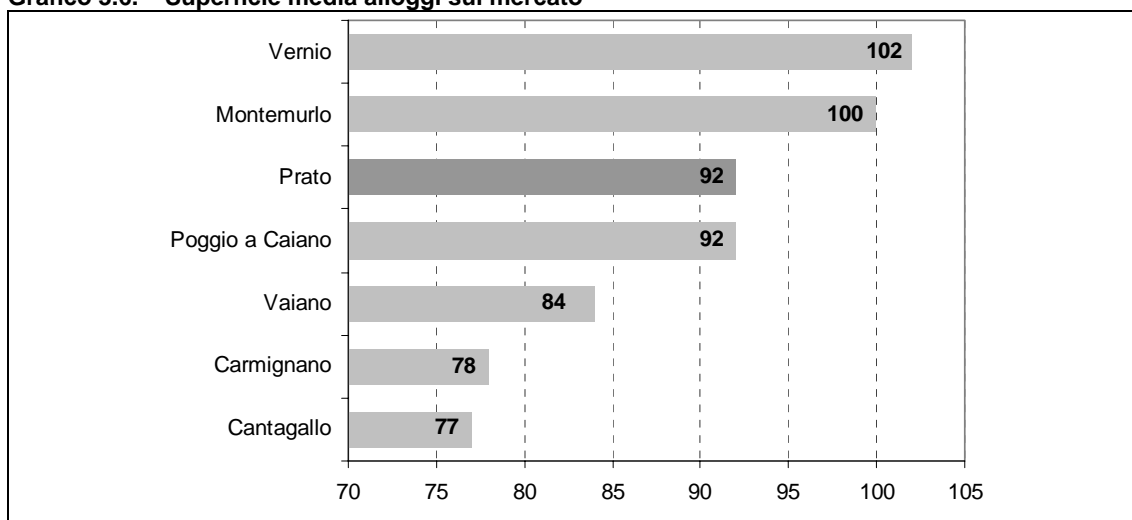
Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

Indagine sui prezzi offerti sul mercato – novembre 2007

Le rilevazioni effettuate nei 7 comuni della provincia di Prato relativamente alle offerte di vendita riguardano circa 1.500 immobili realmente in vendita nel mese di novembre 2007. Va precisato che, trattandosi di offerte di vendita, è possibile che il campione si discosti dal mercato effettivo poiché, in modo particolare per ambiti ristretti come i comuni della provincia, solo poche abitazioni vengono vendute tramite la pubblicizzazione attraverso gli annunci su giornali specializzati o a mezzo internet.

La superficie media delle abitazioni del campione di offerte di vendita è risultata di 91 mq. nell'intera provincia con il minimo di 77 / 78 mq. nei comuni di Carmignano e Cantagallo e le punte più elevate di circa 100 mq. nei comuni di Montemurlo e Vernio. La superficie delle abitazioni poste in vendita nel capoluogo (in cui sono state analizzate oltre 600 offerte elaborabili) risulta di 92 mq. come nel comune di Poggio a Caiano.

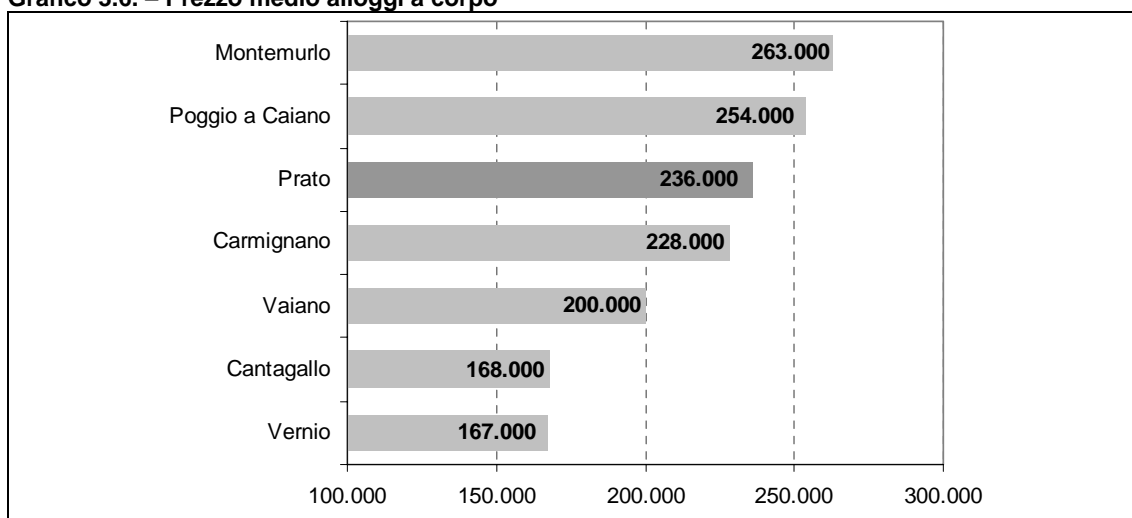
Grafico 3.6. – Superficie media alloggi sul mercato



Fonte: elaborazione CRESME indagine diretta

Il prezzo medio provinciale a cui sono vendute le abitazioni è di circa 237.000 € pari a 2.600 €/mq. Il prezzo medio a cui si vende un alloggio nel capoluogo pratese è di 236.000 € pari a 2.560 €/mq a partire da un'offerta di vendita che si attesta a 2.920 €.

Grafico 3.6. – Prezzo medio alloggi a corpo

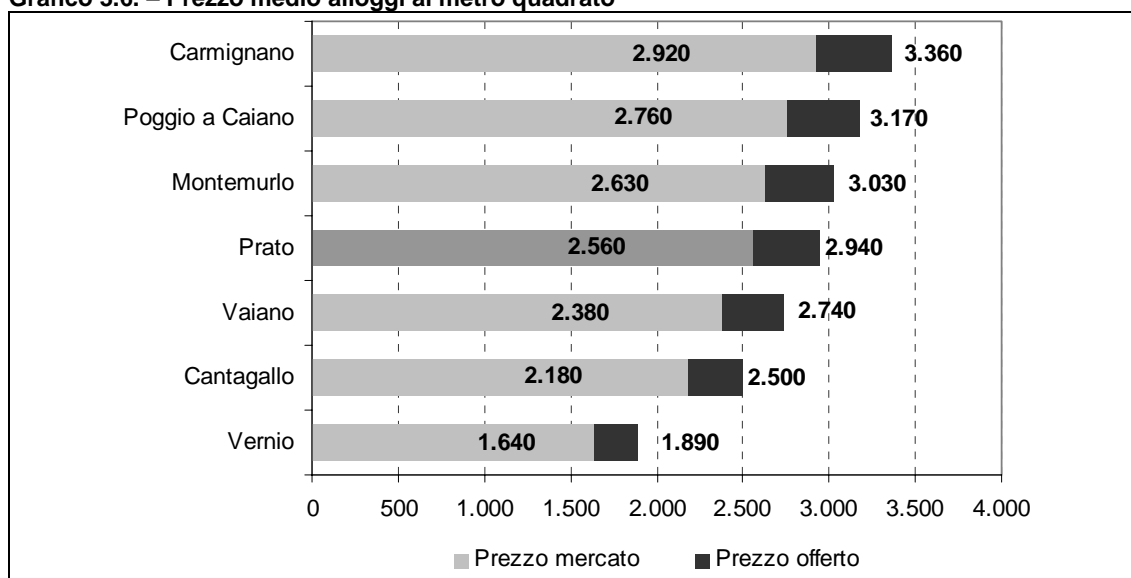


Fonte: elaborazione CRESME indagine diretta

Il prezzo medio del capoluogo si colloca a metà strada tra i prezzi più elevati di Carmignano (mercato a 2.920 €/mq. e offerta a 3.360 €/mq. con oltre 150 offerte di vendita), Poggio a Caiano (mercato a 2.760 €/mq. e offerta a 3.170 €/mq. con oltre 100 offerte di vendita) e Montemurlo (mercato a 2.630 €/mq. e offerta a 3.030 €/mq. con circa 150 offerte di vendita).

I comuni con prezzi unitari inferiori a quelli del capoluogo risultano Vaiano (mercato a 2.380 €/mq. e offerta a 2.740 €/mq. con circa 50 offerte di vendita), Cantagallo (mercato a 2.180 €/mq. e offerta a 2.500 €/mq. con un limitato numero di offerte di vendita inferiore a 50) e Vernio (mercato a 1.640 €/mq. e offerta a 1.890 €/mq. con circa 50 offerte di vendita)

Grafico 3.6. – Prezzo medio alloggi al metro quadrato

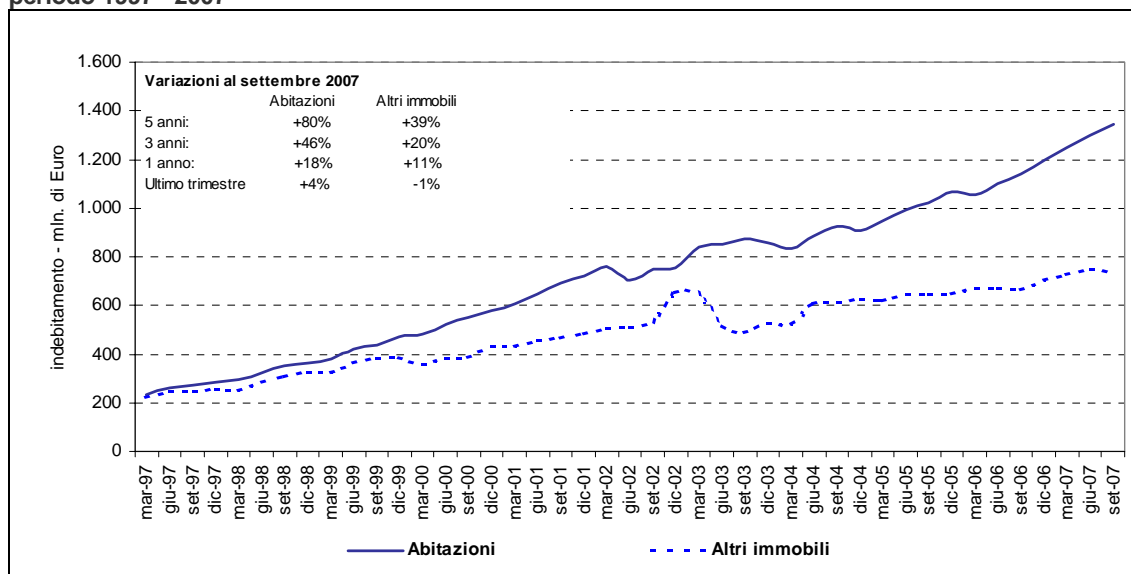


Fonte: elaborazione CRESME indagine diretta

L'indebitamento per l'acquisto di abitazioni

L'acquisto attraverso finanziamenti bancari in provincia di Prato appare limitato rispetto a quanto si rileva nel resto d'Italia e, soprattutto, nel Centro. L'incrocio tra la relativa stabilità delle compravendite (+16,1% tra il 2000 e il 2007) e la crescita dei prezzi in termini monetari non eccessiva (+78,7% nello stesso periodo) evidenzia che il ricorso al finanziamento per l'acquisto di abitazioni è aumentato (+145% la consistenza) in misura più che proporzionale rispetto alle due variabili di partenza (+107,5%). L'ammontare complessivo dei mutui in essere ha superato gli 1,3 miliardi di Euro al settembre 2007, con un incremento tendenziale annuo pari al 18,1% (+10,0% in Italia e +8,9% nel Centro) testimoniando un mercato immobiliare ancora vitale in confronto ad altri ambiti territoriali evidentemente in rallentamento.

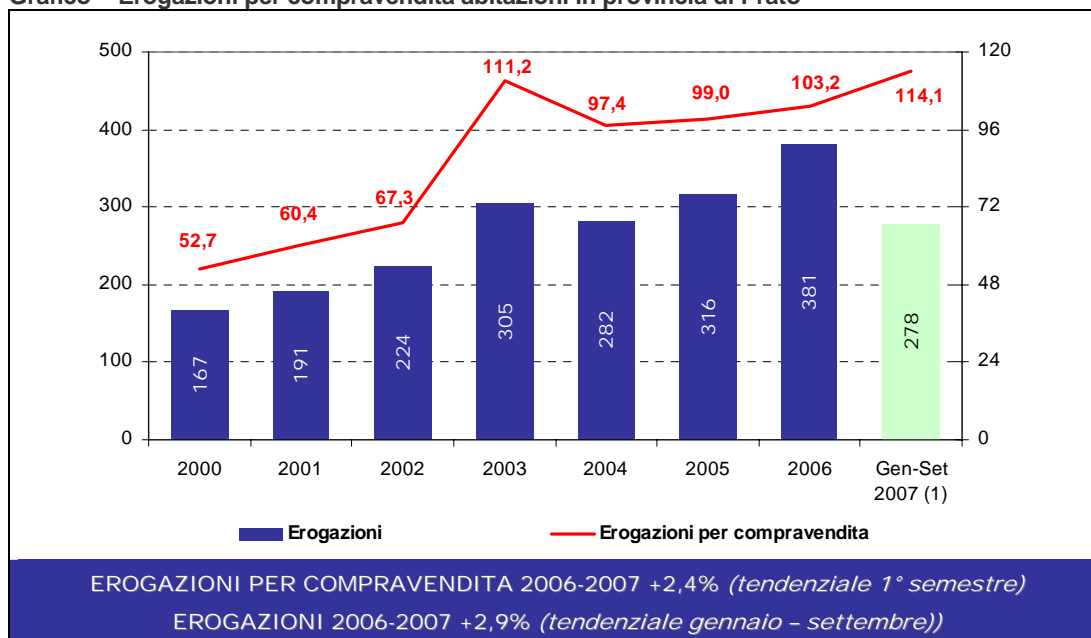
Grafico. - L'indebitamento per l'acquisto di immobili nella provincia di Prato - saldo e incremento nel periodo 1997 - 2007



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati Banca d'Italia per BIR

L'aspetto relativo alle nuove erogazioni nel corso delle singole annualità mostra il netto raddoppio che esse hanno sperimentato dal 2000 al 2006 con l'anno di boom nel 2003 (+36,3%) seguito dal 2004 in contrazione (-7,6%) e da due anni in ulteriore crescita in accelerazione (2005 +12,3% e 2006 +20,5%).

Grafico - Erogazioni per compravendita abitazioni in provincia di Prato



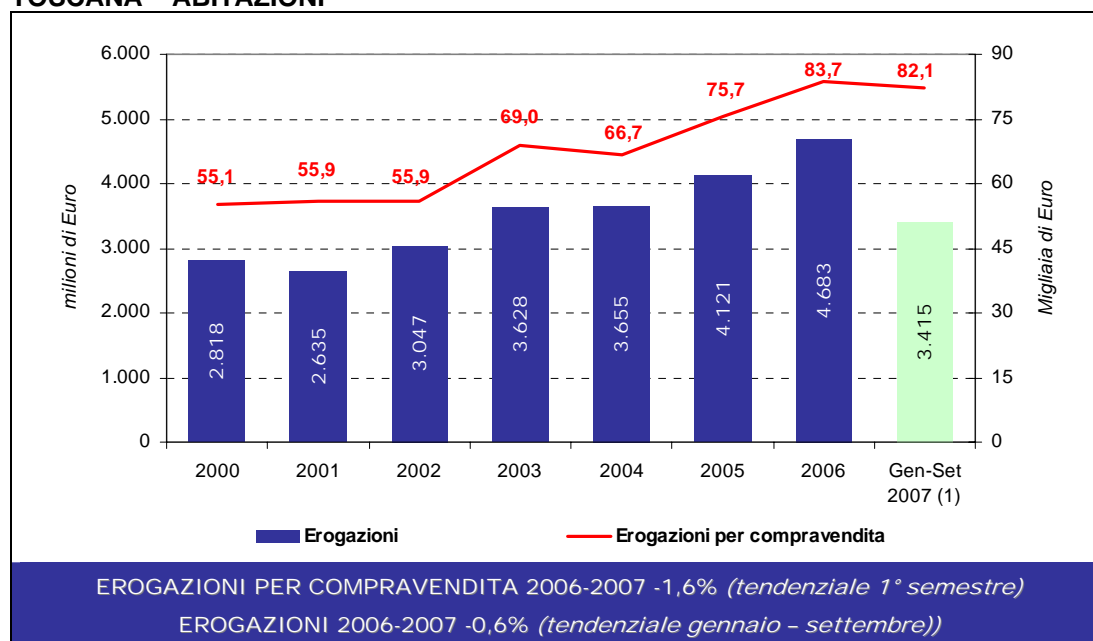
Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati OMI - Agenzia del Territorio e Banca d'Italia

(1) Le erogazioni si riferiscono al periodo gennaio - settembre 2007; le erogazioni per compravendita sono riferite al periodo gennaio - giugno 2007

L'incremento delle erogazioni in provincia di Prato risulta ampiamente più elevato rispetto a quello della Toscana (+77,7% tra il 2000 e il 2006 e +13,6% nel solo 2006). La variazione tendenziale per il 2007, calcolata sul periodo finora disponibile (gennaio – settembre), mostra un incremento del 2,9% nelle erogazioni in provincia di Prato mentre, risulta di segno negativo la variazione intervenuta in Toscana (-1,6%).

Il rapporto tra le erogazioni e il numero di compravendite restituisce un valore di 114.100 Euro per unità immobiliare residenziale compravenduta in provincia di Prato nel 2007 con un incremento elevatissimo (+117%) rispetto al 2000 ma con un molto meno evidente +2,6% rispetto all'anno di boom delle erogazioni nel 2003. La variazione tendenziale annua (calcolata tra il 1° semestre 2007 e lo stesso periodo del 2006) indica un incremento del 2,4%; anche in questo caso il confronto con la dinamica regionale evidenzia un mercato ancora in fase limitatamente espansiva per Prato ed un inizio di difficoltà a livello regionale (-0,6% le erogazioni per compravendita in Toscana).

TOSCANA – ABITAZIONI



Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati OMI - Agenzia del Territorio e Banca d'Italia

(1) Le erogazioni si riferiscono al periodo gennaio - settembre 2007; le erogazioni per compravendita sono riferite al periodo gennaio - giugno 2007

Gli indicatori della tensione abitativa – i provvedimenti di sfratto

Nella serie storica relativa al fenomeno dei rilasci di immobili ad uso abitativo è possibile rilevare alcune informazioni sulla modificazione e sull'inasprimento del problema dell'abitare nella provincia di Prato. Il primo dato riguarda la sostanziale assenza dei provvedimenti di sfratto emessi per necessità del locatore, fenomeno comune alla Toscana e, in parte, condiviso con il resto d'Italia. Per quanto riguarda la finita locazione, invece, si registra una prima difformità rispetto ad altre realtà territoriali: mentre a livello nazionale si rileva un costante calo, a Prato si rileva un calo fino al 2004 ed un nuovo incremento negli ultimi due anni rilevati (2005 e 2006) su valori mai sperimentati nell'intera serie storica. Tali incrementi della provincia di Prato influenzano sensibilmente anche il dato regionale riportando in crescita la "finita locazione" dopo 20 anni di tendenziale riduzione.

SFRATTI - Serie storica provincia di PRATO

	Provvedimenti di sfratto emessi				Variaz.% rispetto anno precedente	Richieste di esecuzione (*)		Sfratti eseguiti (**)	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità / Altra causa	Totale		Totale	Variaz.% rispetto anno precedente	Totale	Variaz.% rispetto anno precedente
1996	19	186	102	307		950		80	
1997	0	150	134	284	-7,5	810	-14,7	83	3,8
1998	0	145	173	318	12,0	1.152	42,2	93	12,0
1999	0	98	139	237	-25,5	965	-16,2	142	52,7
2000	332	68	321	721	204,2	772	-20,0	135	-4,9
2001	259	40	590	889	23,3	691	-10,5	130	-3,7
2002	0	73	158	231	-74,0	2.271	228,7	433	233,1
2003	0	65	198	263	13,9	438	-80,7	88	-79,7
2004	0	34	141	175	-33,5	1.737	296,6	158	79,5
2005	0	350	307	657	275,4	835	-51,9	191	20,9
2006	0	419	693	1.112	69,3	1.112	33,2	196	2,6

Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dell'Interno

(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

L'aspetto più importante, indice del disagio in primo luogo economico e sociale che tocca profondamente la condizione abitativa, è da individuare nel netto incremento dei provvedimenti di rilascio emessi per morosità o altra causa giunti nel 2006 a quasi 700, anche in questo caso al livello massimo dell'intera serie storica.

Per quanto riguarda i dati delle richieste di sfratto presentate all'Ufficiale Giudiziario si rileva una forte discontinuità nei valori con un 2006 che si colloca di poco sopra il dato medio complessivo (1.067 richieste nella media annua 1996 – 2006 e 1.112 nel 2006) ma si può rilevare una alternanza di anni con forti incrementi seguiti da un anno di stasi: nel 2002 si registrano 2.271

richieste, nel 2003 si scende a 438, nel 2004 si torna a 1.737, nel 2005 un nuovo calo a 835 e nel 2006 un nuovo balzo a 1.112. In ultimo il dato più direttamente legato al disagio abitativo fisico (non che il disagio psicologico sia meno importante) è quello relativo alle effettive esecuzioni degli sfratti con l'intervento dell'U.G. che da meno di 100 nel triennio 1996 – 1998, sono saliti sopra i 190 negli ultimi due anni rilevati passando per un 2002 assolutamente eccezionale a 433 sfratti eseguiti.

SFRATTI - Serie storica TOSCANA

	Provvedimenti di sfratto emessi					Richieste di esecuzione (*)		Sfratti eseguiti (**)	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità / Altra causa	Totale	Variaz.% rispetto anno precedente	Totale	Variaz.% rispetto anno precedente	Totale	Variaz.% rispetto anno precedente
1983	1.759	6.211	1.462	9.432	-	4.471	-	1.171	-
1984	772	7.575	1.269	9.616	2,0	4.939	10,5	1.405	20,0
1985	223	4.753	1.323	6.299	-34,5	5.271	6,7	1.494	6,3
1986	170	6.209	1.341	7.720	22,6	7.520	42,7	1.435	-3,9
1987	132	7.998	1.368	9.498	23,0	5.660	-24,7	1.145	-20,2
1988	98	5.086	1.201	6.385	-32,8	4.725	-16,5	1.214	6,0
1989	38	4.272	1.151	5.461	-14,5	9.190	94,5	1.086	-10,5
1990	150	4.763	1.237	6.150	12,6	9.017	-1,9	1.136	4,6
1991	131	5.356	1.167	6.654	8,2	8.879	-1,5	1.153	1,5
1992	40	3.989	1.273	5.302	-20,3	10.066	13,4	1.185	2,8
1993	32	2.919	1.613	4.564	-13,9	12.872	27,9	1.518	28,1
1994	81	3.032	1.182	4.295	-5,9	6.716	-47,8	1.302	-14,2
1995	42	2.883	1.419	4.344	1,1	5.815	-13,4	1.133	-13,0
1996	123	2.753	1.421	4.297	-1,1	6.000	3,2	1.190	5,0
1997	102	1.682	1.394	3.178	-26,0	5.711	-4,8	1.008	-15,3
1998	107	1.417	1.470	2.994	-5,8	6.424	12,5	1.343	33,2
1999	8	1.137	1.940	3.085	3,0	3.226	-49,8	826	-38,5
2000	344	1.488	2.026	3.858	25,1	2.937	-9,0	678	-17,9
2001	262	1.026	1.999	3.287	-14,8	3.399	15,7	880	29,8
2002	9	1.003	1.613	2.625	-20,1	5.590	64,5	1.498	70,2
2003	26	1.013	2.102	3.141	19,7	4.567	-18,3	1.506	0,5
2004	95	1.160	2.391	3.646	16,1	6.195	35,6	1.615	7,2
2005	25	1.381	2.895	4.301	18,0	5.065	-18,2	1.549	-4,1
2006	80	1.457	3.584	5.121	19,1	6.106	20,6	1.904	22,9

Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dell'Interno

(*) Presentate all'Ufficiale Giudiziario

(**) Con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

In ultimo, per rendere più chiara l'entità del fenomeno sfratti e la pressione che esercita sulle famiglie nella Provincia di Prato, si presenta un confronto territoriale delle incidenze degli sfratti eseguiti e delle richieste di esecuzione ogni 1.000 famiglie in affitto. Si è scelto di utilizzare il numero di famiglie in affitto del censimento 2001 evitando di stimare la variazione di tale quantità poiché, nel breve periodo dei quattro anni analizzati, non dovrebbe risultare particolarmente significativo. Dalla lettura dei dati si osserva che nel 2003 l'incidenza degli

sfratti sulle famiglie pratesi risultava di poco più elevata rispetto alla media della Toscana (6,8 sfratti per 1.000 famiglie in locazione a Prato e 6,4 per l'intera Toscana) mentre, il divario era già più ampio con la media nazionale pari a 5,3 sfratti per 1.000 famiglie in affitto. Nei tre anni seguenti, però, si rileva una forte crescita delle esecuzioni di rilascio di abitazioni fino ad arrivare ai 15,3 sfratti ogni 1.000 famiglie in affitto per la provincia di Prato nel 2006. Tale crescita amplia enormemente il divario con la media regionale che, a sua volta risulta in crescita (8,1 sfratti per 1.000 famiglie nel 2006). Ancora maggiore risulta lo scarto con il dato nazionale che, dopo una crescita nel biennio 2004 – 2005, vede una netta riduzione nel 2006 al di sotto dei valori 2003 (5,1 sfratti eseguiti ogni 1.000 famiglie in affitto).

L'incidenza sul numero di famiglie in locazione delle richieste di rilascio di abitazioni presentate all'Ufficiale Giudiziario risulta, per la Provincia di Prato (86,5 richieste ogni 1.000 famiglie in affitto), assolutamente fuori scala rispetto alla media della Toscana (26,0 per 1.000) e a quella dell'Italia (23,0 per 1.000). Il dato della provincia di Prato, oltre ad essere superiore di oltre tre volte rispetto agli altri territori analizzati, rappresenta un indice assoluto di disagio abitativo poiché l'86,5 per mille significa che quasi una famiglia ogni dieci in affitto, nel solo 2006, è stata sottoposta a procedimento di sfratto.

L'incidenza dei procedimenti di sfratto sulle famiglie in affitto

	Incidenza sfratti eseguiti ogni 1.000 famiglie in affitto (1)			Incidenza richieste esecuzione ogni 1.000 famiglie in affitto (1)		
	Prato	Toscana	Italia	Prato	Toscana	Italia
2003	6,8	6,4	5,3	34,1	19,5	19,2
2004	12,3	6,9	5,8	135,2	26,4	17,9
2005	14,9	6,6	5,9	65,0	21,6	24,4
2006	15,3	8,1	5,1	86,5	26,0	23,0

Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dell'Interno

(1) Si è preso come riferimento il dato censuario 2001 pertanto non si tiene conto della variazione del numero di famiglie in locazione che, peraltro, farebbe ulteriormente aumentare l'incidenza degli sfratti e delle richieste di esecuzione.

**L'INDAGINE SULLE FAMIGLIE
DELLA PROVINCIA DI PRATO**

I COMPORTAMENTI DELLE FAMIGLIE DELLA PROVINCIA DI PRATO

L'indagine telefonica alle famiglie della provincia di Prato prevede diversi livelli di approfondimento ed è costruita per fotografare la struttura del patrimonio residenziale, la condizione abitativa, l'approccio al cambiamento dell'abitazione, le caratteristiche più importanti per la scelta della casa, l'indebitamento. Oltre a questi temi si è scelto di proporre tre approfondimenti riguardo alla formazione della nuova domanda di abitazioni, alla conoscenza e all'interesse nei confronti della bio-edilizia e all'utilizzo delle seconde case.

I risultati dell'indagine sono riportati in 13 blocchi informativi in grado di coprire un ampio spettro del mercato provinciale di Prato:

- La provenienza delle famiglie
- La composizione del patrimonio abitativo
- Le tipologie edilizie
- Le intenzioni di cambiamento a breve – medio termine
- La domanda di nuova formazione
- Gli aspetti qualitativi della domanda
- Bio-edilizia o eco-architettura
- La disponibilità di spesa
- Il valore atteso delle abitazioni
- I mezzi di informazione
- Le seconde case
- La locazione
- L'indebitamento per l'acquisto di abitazioni

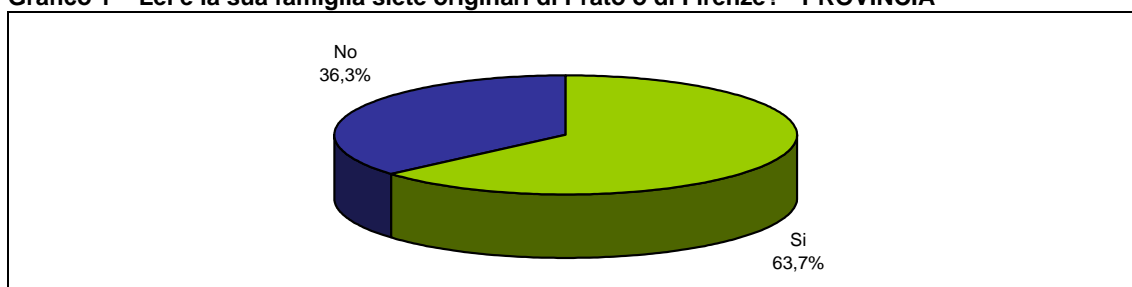
Per l'indagine telefonica è stata utilizzata la tecnologia C.A.T.I. (Computer Aided Telephone Interview) in grado di assistere gli operatori durante il colloquio con gli intervistati. Il numero complessivo dei contatti è stato di 6.287 famiglie. L'indagine è stata realizzata tra il 17 ottobre e il 10 novembre 2007 nella fascia oraria 15 – 21 dal lunedì al venerdì e nella fascia oraria 14 – 20 il sabato. Le interviste valide sono risultate 1.550. I valori percentuali sono il risultato della proiezione delle interviste riportate all'universo della popolazione per ogni strato formato su base comunale. Il questionario è stato, dunque, sottoposto ad un campione di 1.550 famiglie, distribuite sui 7 comuni della Provincia di Prato (Cantagallo, Carmignano, Montemurlo, Poggio a Caiano, Prato, Vaiano, Vernio).

Il campione è stato distribuito in proporzione alla popolazione con un fattore correttivo tale da avere una consistenza significativa di interviste anche per i comuni più piccoli: 1.152 le famiglie interviste nella città di Prato e 398 le famiglie intervistate nei rimanenti sei comuni della provincia, distribuite in modo proporzionale al numero di abitanti dei singoli Comuni.

Le famiglie della provincia di Prato e la percezione della zona in cui abitano

Una quota ampia delle famiglie che vivono in provincia di Prato non è originaria, non solo di Prato stessa, ma neanche della provincia di Firenze (di cui Prato faceva parte fino al 1992). Il 63,7% dichiara di essere originario della provincia di Prato o di Firenze mentre il 36,3% proviene da altre province italiane o dall'estero. Le differenze sul territorio mostrano una concentrazione dell'immigrazione (italiana e straniera) nel comune capoluogo (38,6% di famiglie non originarie) ed una minore concentrazione nei comuni esterni (28,6%). Pur con una significatività statistica meno robusta, si è rilevata una elevata concentrazione (superiore al 40%) di famiglie immigrate nel comune di Montemurlo.

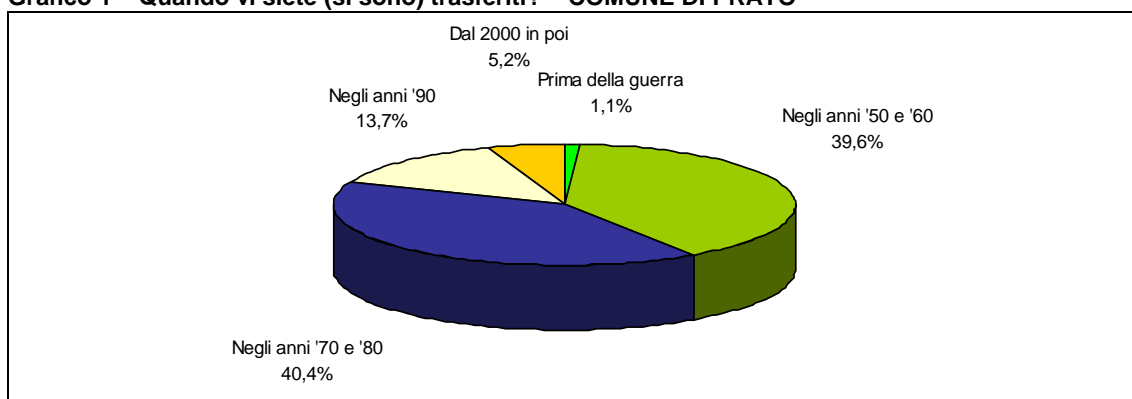
Grafico 1 – Lei e la sua famiglia siete originari di Prato o di Firenze? - PROVINCIA



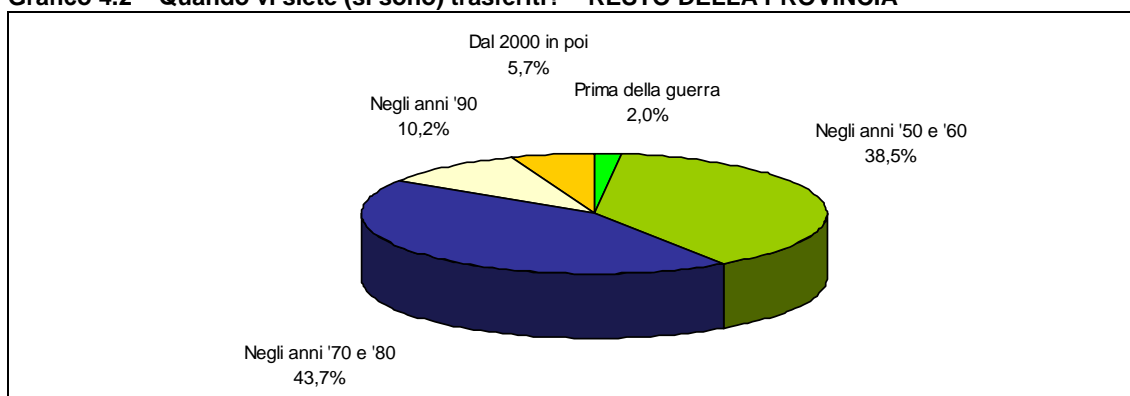
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Il periodo di maggior flusso di immigrazione risulta compreso tra gli anni '50 e gli anni '80 in cui circa l'80% (senza grandi differenze tra il comune capoluogo e il resto della provincia) dei non originari di Prato o Firenze si è stabilito in provincia di Prato. Negli anni '90 si rileva un flusso migratorio maggiore nel comune di Prato (il 13,7% delle famiglie immigrate) rispetto al resto della provincia (10,2%). Gli anni 2000, invece, evidenziano un riequilibrio con una quota simile di famiglie immigrate sull'intero territorio provinciale (5,2% per il capoluogo e 5,7% negli altri comuni).

Grafico 1 – Quando vi siete (si sono) trasferiti? – COMUNE DI PRATO



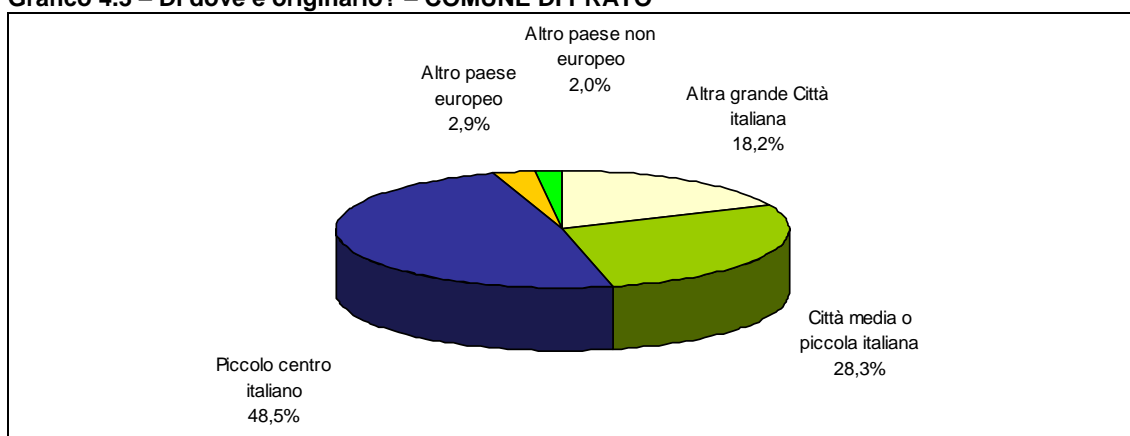
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Grafico 4.2 – Quando vi siete (si sono) trasferiti? – RESTO DELLA PROVINCIA

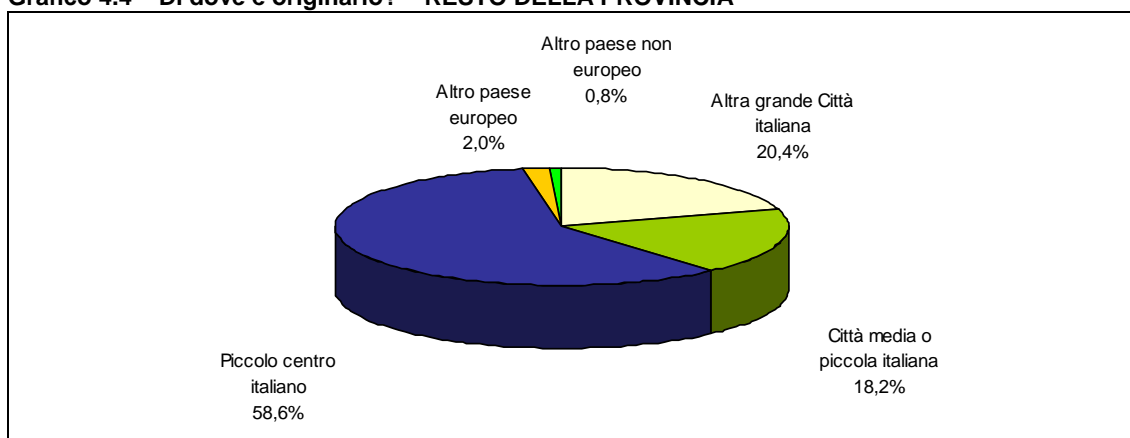
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Le famiglie non originarie di Prato (o Firenze) risultano principalmente provenienti da altre località italiane e tale risultato mostra un limite dell'indagine nel contattare gli stranieri, in modo particolare cinesi, che in gran parte sfuggono alla rilevazione. Se si confronta l'incidenza degli stranieri sul totale della popolazione (12,7% nel comune di Prato nel 2007 e 6,4% nel resto della provincia nel 2006), si osserva che oltre la metà degli stranieri non viene intercettata dalla rilevazione.

Nel comune di Prato risultano immigrati da piccoli centri italiani il 48,5% dei non originari di Prato o Firenze (58,6% nei comuni non capoluogo), il 28,3% da città medie e piccole italiane (18,2% negli altri comuni) e il 18,2% da una grande città italiana (20,4% negli altri comuni). Solo il 5% delle famiglie di Prato dichiara di provenire dall'estero (circa il 3% da paesi europei e il 2% da paesi non europei). Ancora inferiori gli stranieri rilevati nei comuni non capoluogo (2% da paesi europei e meno dell'1% da paesi non europei).

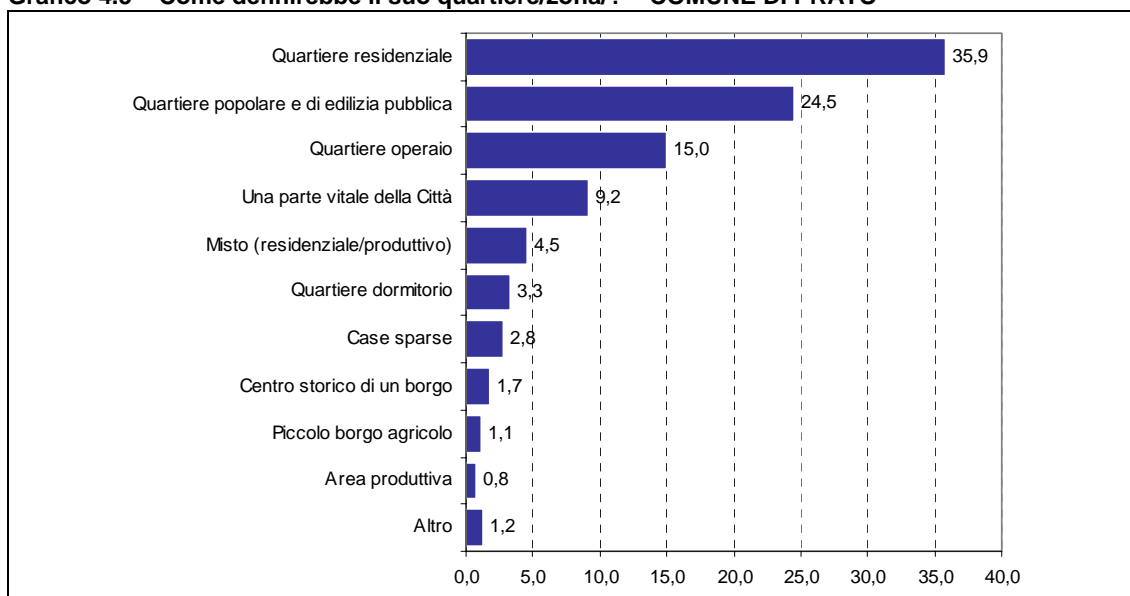
Grafico 4.3 – Di dove è originario? – COMUNE DI PRATO

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Grafico 4.4 – Di dove è originario? – RESTO DELLA PROVINCIA

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Circa il 36% delle famiglie intervistate nel comune di Prato percepisce la zona in cui vive come “residenziale”, dunque senza una particolare caratterizzazione di tipo sociale, edilizio o di destinazione urbanistica. Ben il 24,5% degli intervistati ritiene di abitare in un quartiere popolare con un tessuto di edilizia pubblica: si è registrata una particolare frequenza di risposte di questo tipo in zone come Via Roma, Via Tirso, Via Ferrucci, Viale Borgo Valsugana ma anche in zone come Via Pistoiese, Via del Campaccio, Via del Ferro, Via dei Gerani, Via Borgioli, Via delle Medaglie d'Oro, Via Bologna. In questi ultimi casi si osserva una parziale ma importante sovrapposizione con il 15,0% di intervistati che percepisce il proprio quartiere come “operaio”.

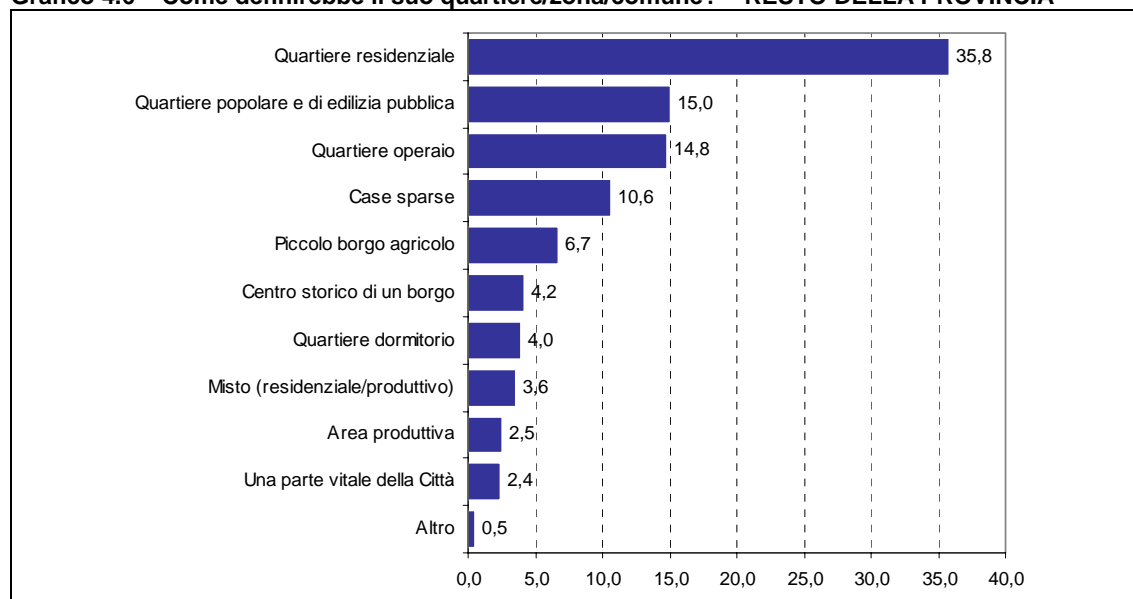
Grafico 4.5 – Come definirebbe il suo quartiere/zona/? – COMUNE DI PRATO

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Oltre alle zone definite dalle vie già citate nell'area a nord del centro storico (Bologna, Medaglie d'Oro, ecc.), però, i quartieri "operai" sono principalmente circoscritti nelle zone ovest (Leonardo da Vinci, Galcianese, Pistoiese) e sud (a ridosso dell'autostrada A11 tra Via Cava e Via Paronese). Una frequenza abbastanza consistente di risposte che definiscono "operaio" il quartiere provengono anche dal quadrante definito dalle vie comprese tra Via Nam Dinh, Via dell'Alberaccio, Via Pistoiese, Via Borgioli. La terza definizione da inquadrare sul territorio, che rappresenta il 9,2% delle famiglie intervistate, è quella che definisce la zona di residenza "una parte vitale della città": sembra di poter identificare tale area in quella ad est del Centro storico e delimitata, a grandi linee, dal triangolo formato da Via Montegrappa, Via Leonardo da Vinci e Via Valentini. Le altre risposte risultano molto inferiori per quota rappresentata e comprendono anche alcune aree rurali comprese nel comune di Prato (zone agricole e nuclei di frazioni).

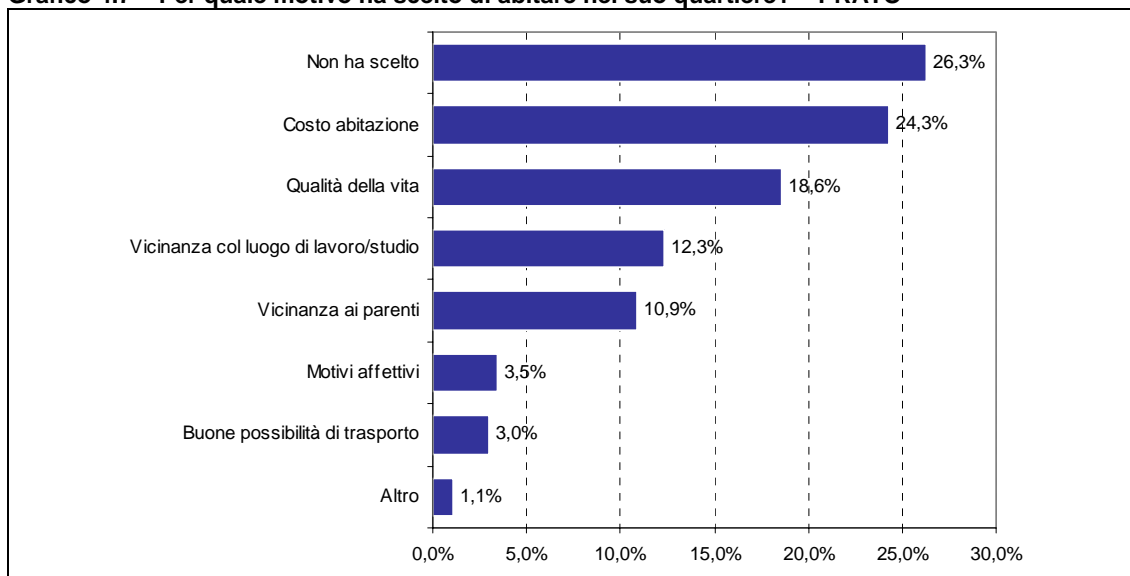
Nel resto della provincia di Prato si rileva una forte prevalenza della definizione di zona "residenziale" e le definizioni "popolare" e "operaio" si possono attribuire solo al comune di Montemurlo mentre, negli altri comuni non è statisticamente possibile disaggregare i dati.

Grafico 4.6 – Come definirebbe il suo quartiere/zona/comune? – RESTO DELLA PROVINCIA



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

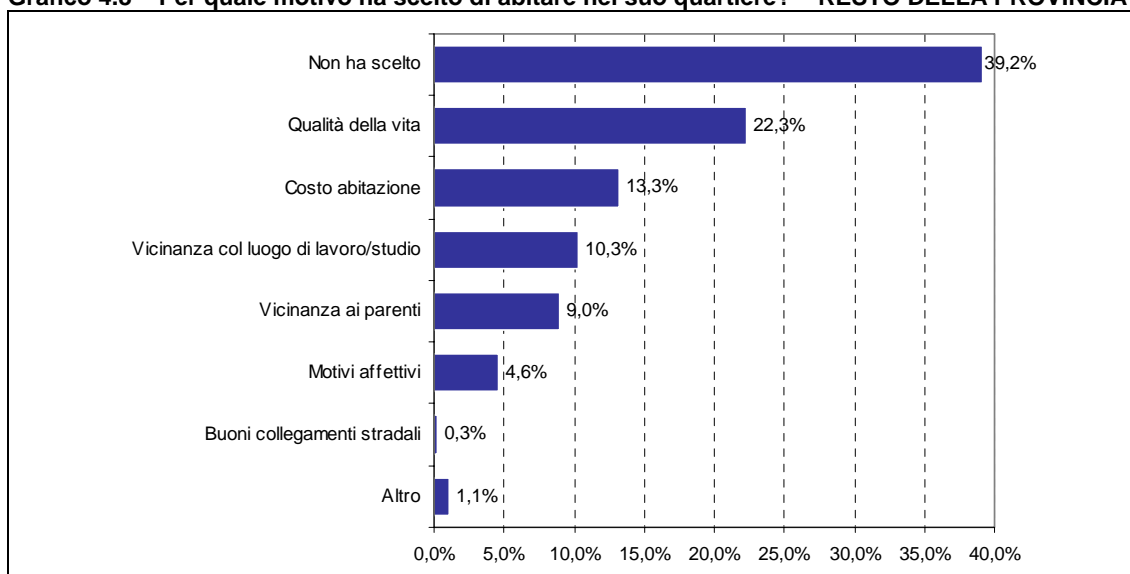
Il 26% delle famiglie del comune di Prato non ha scelto il quartiere in cui vivere (eredità, uso gratuito, locazione da enti pubblici, ecc.) ed una quota quasi equivalente (24,3%) ha scelto la zona in base al prezzo dell'abitazione. Oltre il 50% delle famiglie del comune capoluogo, dunque, non ha scelto la propria abitazione secondo le necessità qualitative ma secondo le necessità economiche o adeguandosi ad una situazione abitativa preesistente.

Grafico 4.7 – Per quale motivo ha scelto di abitare nel suo quartiere? – PRATO

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

L'altro 50% circa, invece, ha scelto la zona per esigenze legate alla qualità della vita (18,6%) o a motivazioni "logistiche" (vicinanza con il posto di lavoro/studio 12,3%, buone possibilità di trasporto 3,0%) oppure per motivi affettivi (vicinanza ai parenti 10,9% e altri motivi affettivi 3,5%).

Nei comuni esterni al capoluogo cresce la quota di coloro che non hanno scelto la zona in cui vivere (39%) certamente a causa della maggiore incidenza di abitazioni ricevute in eredità e di alloggi ceduti a familiari in uso gratuito.

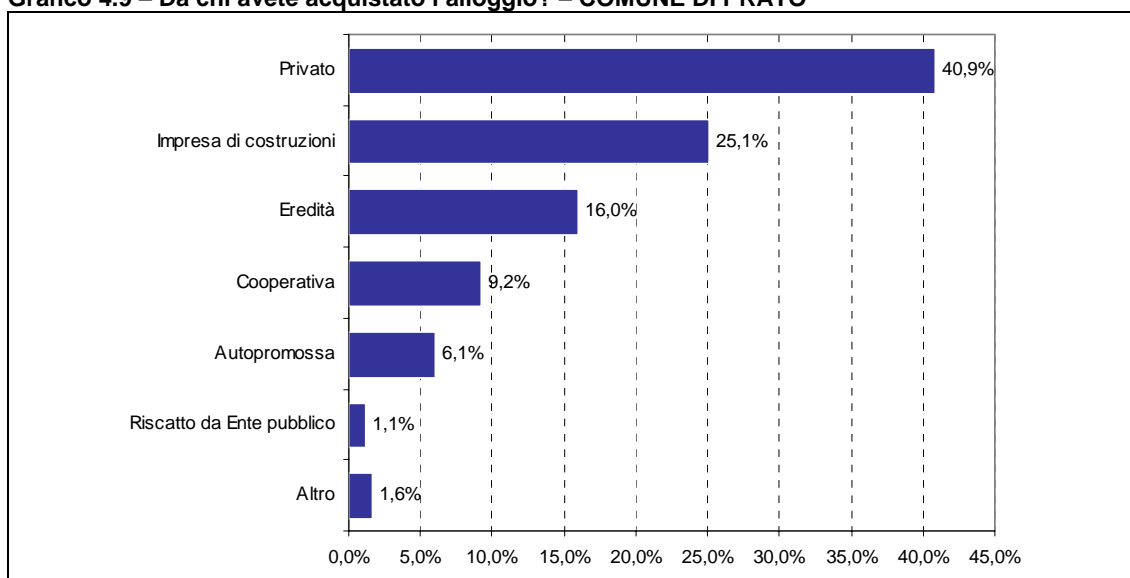
Grafico 4.8 – Per quale motivo ha scelto di abitare nel suo quartiere? – RESTO DELLA PROVINCIA

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Una quota molto più ampia rispetto al capoluogo, invece, si rileva per coloro che hanno puntato alla qualità della vita (22,3%) mentre si riduce al 13,3% la quota di coloro che hanno scelto in base al prezzo dell'abitazione.

Le famiglie proprietarie della casa in cui vivono hanno acquistato principalmente da soggetti privati (40,9% da persona fisica, 25,1% da impresa edile e 9,2% da società cooperativa). Le famiglie che vivono in alloggi ricevuti in eredità risultano il 16,0% e quelle che hanno promosso direttamente la costruzione della propria casa il 6,1%. Solo l'1,1% vive in abitazioni riscattate da enti pubblici e l'1,6% ha acquistato da altri soggetti.

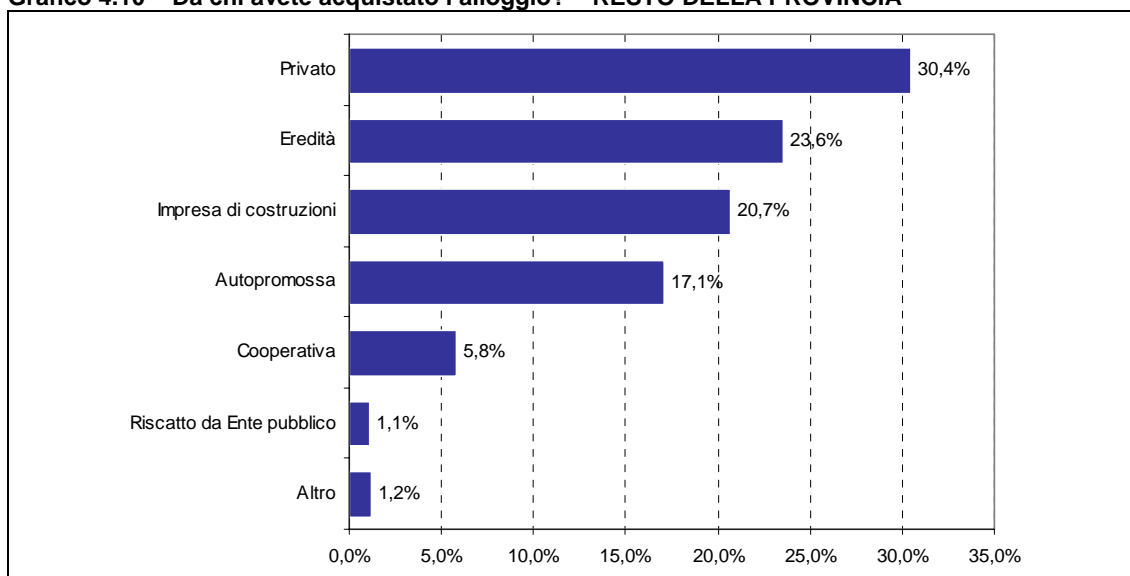
Grafico 4.9 – Da chi avete acquistato l'alloggio? – COMUNE DI PRATO



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

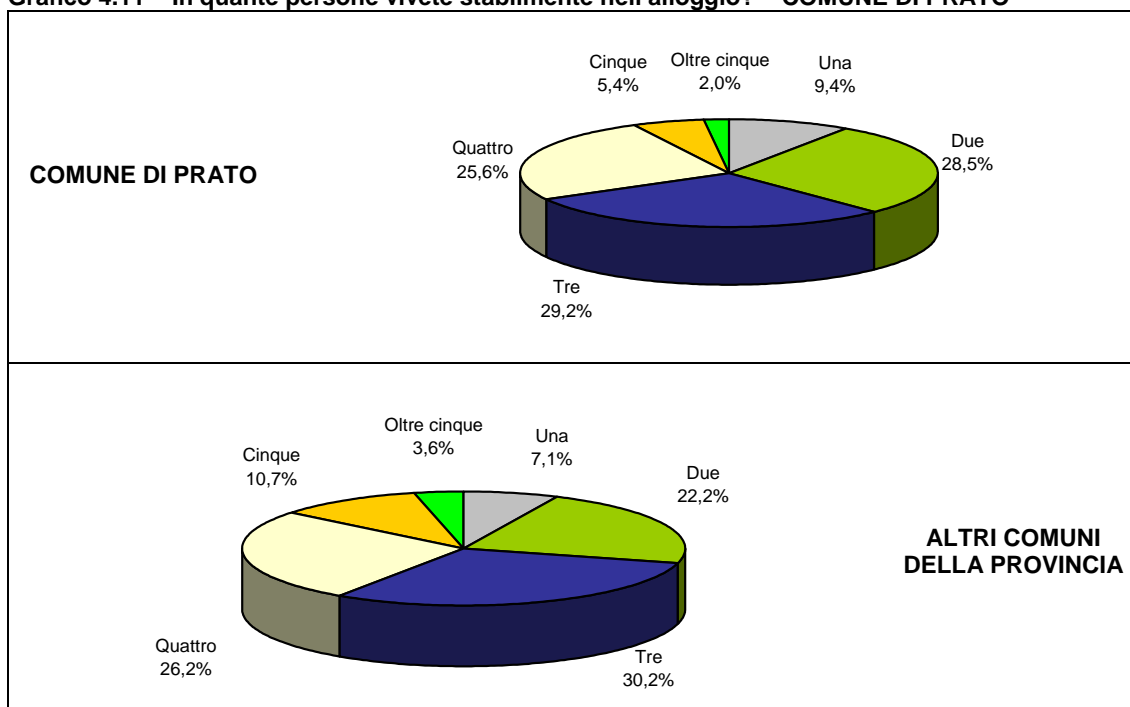
Nei comuni non capoluogo si rileva una riduzione della quota dei abitazioni acquistate da persone fisiche (30,4%) ed una forte crescita di quelle ricevute in eredità che coprono ben il 23,6% del totale. Anche l'acquisto da impresa di costruzioni (20,7%) e l'acquisto da società cooperativa (5,8%) risulta decisamente inferiore a quanto visto per il comune di Prato.

Il riscatto da ente pubblico ottiene la stessa quota vista per il capoluogo (1,1%) mentre risulta notevolmente più elevata la quota di intervistati che hanno promosso autonomamente la costruzione della casa di residenza (17,1%).

Grafico 4.10 – Da chi avete acquistato l'alloggio? – RESTO DELLA PROVINCIA

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Secondo quanto dichiarato dalle famiglie pratesi, il 9,4% delle famiglie è composta da un solo componente nel capoluogo (7,1% negli altri comuni), il 57,7% da due o tre componenti (52,4% nei comuni non capoluogo, il 25,6% da quattro componenti (26,2% nei comuni non capoluogo) e il 7,4% di cinque o più componenti (14,3% nei comuni non capoluogo).

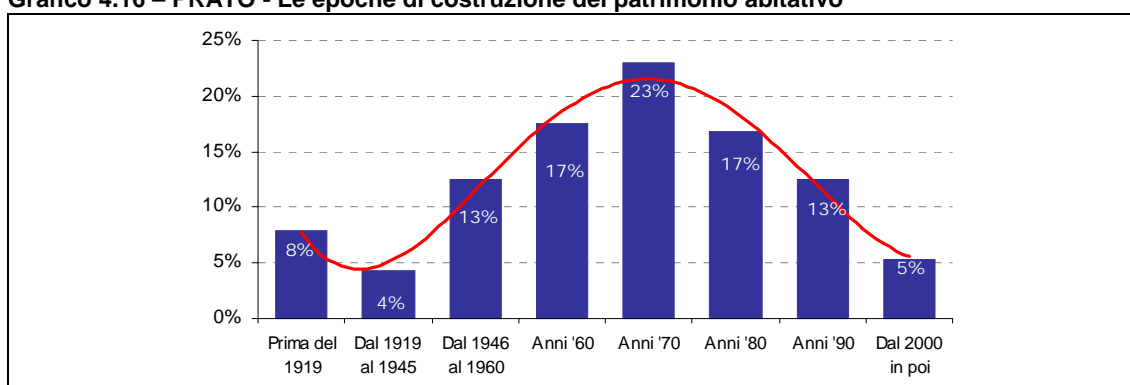
Grafico 4.11 – In quante persone vivete stabilmente nell'alloggio? – COMUNE DI PRATO

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

La composizione del patrimonio abitativo

Il 12% delle abitazioni della provincia di Prato è stato edificato prima della II guerra mondiale ed è concentrato nei centri urbani dei sette comuni con alcune eccezioni diffuse sul territorio, il 13% dal dopoguerra alla fine degli anni '50 nel periodo della ricostruzione, circa il 40% delle abitazioni è stata costruita tra gli anni '60 e '70 con l'inizio dei flussi migratori. Il restante 35% è stato edificato a partire dagli anni '80 con una quota pari al 5% che si riferisce agli anni più recenti successivi al 2000.

Grafico 4.16 – PRATO - Le epoche di costruzione del patrimonio abitativo

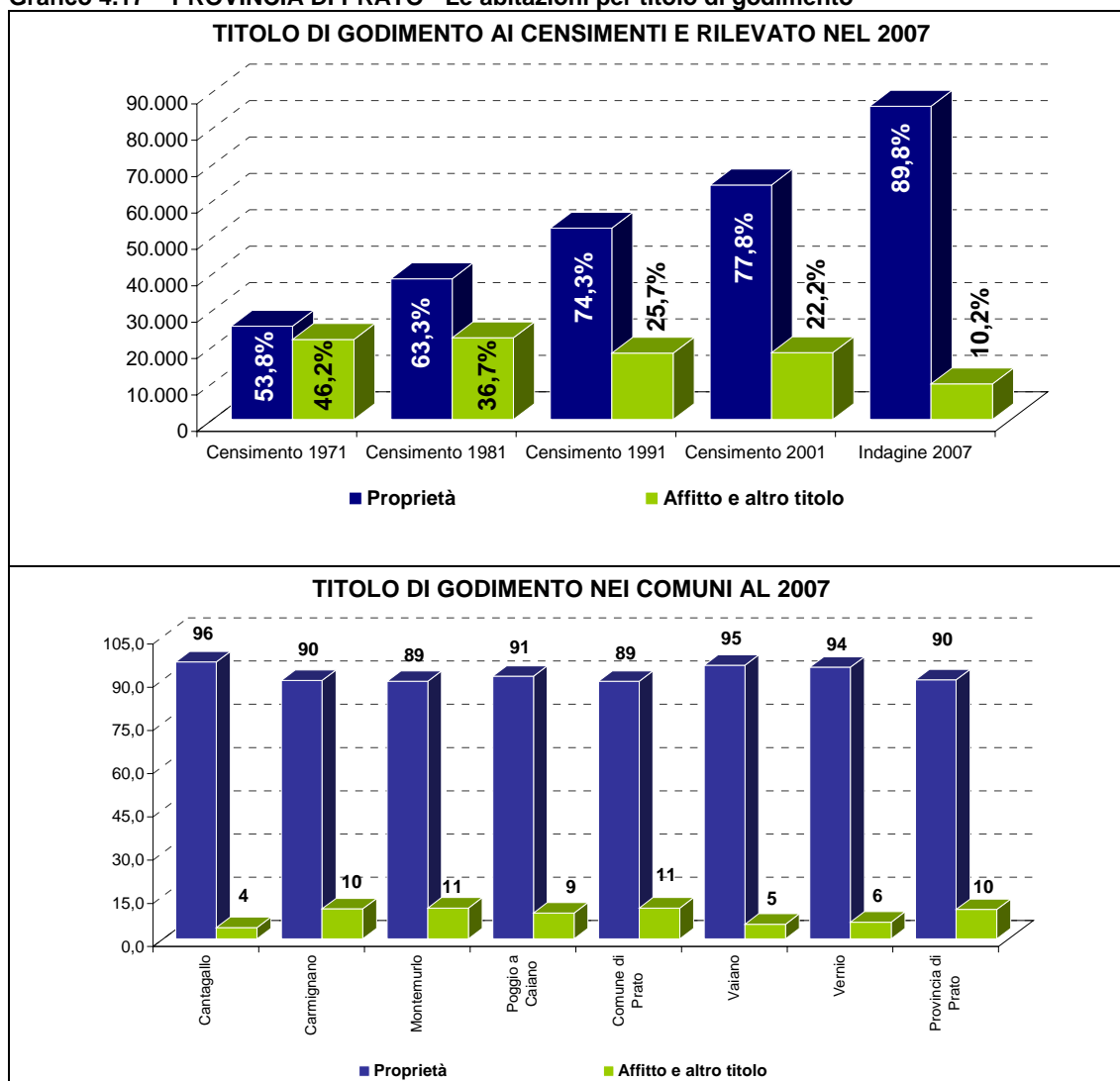


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Già dal censimento del 1971, in provincia di Prato, si rilevava una maggioranza di proprietari (53,8%) rispetto a chi viveva in affitto o ad altro titolo (46,2%). Tale rapporto è andato crescendo in misura molto accelerata nei venti anni successivi con un passaggio dall'affitto alla proprietà molto rapido (63,3% i proprietari al censimento 1981 e 74,3% al censimento 1991).

L'ultimo censimento (2001) mostra un ulteriore aumento dei proprietari (77,8%) anche se in misura molto più contenuta rispetto alle rilevazioni censuarie precedenti. I dati rilevati dal CRESME nell'indagine telefonica presso le famiglie mostrano una nuova accelerazione della crescita dei proprietari che arrivano a rappresentare quasi il 90% del totale.

La quota di proprietari maggiore si rileva nei comuni non capoluogo di minori dimensioni (Cantagallo, Vaiano e Vernio) mentre quote relativamente più basse si incontrano nei comuni come Prato (89%) e Montemurlo (89%).

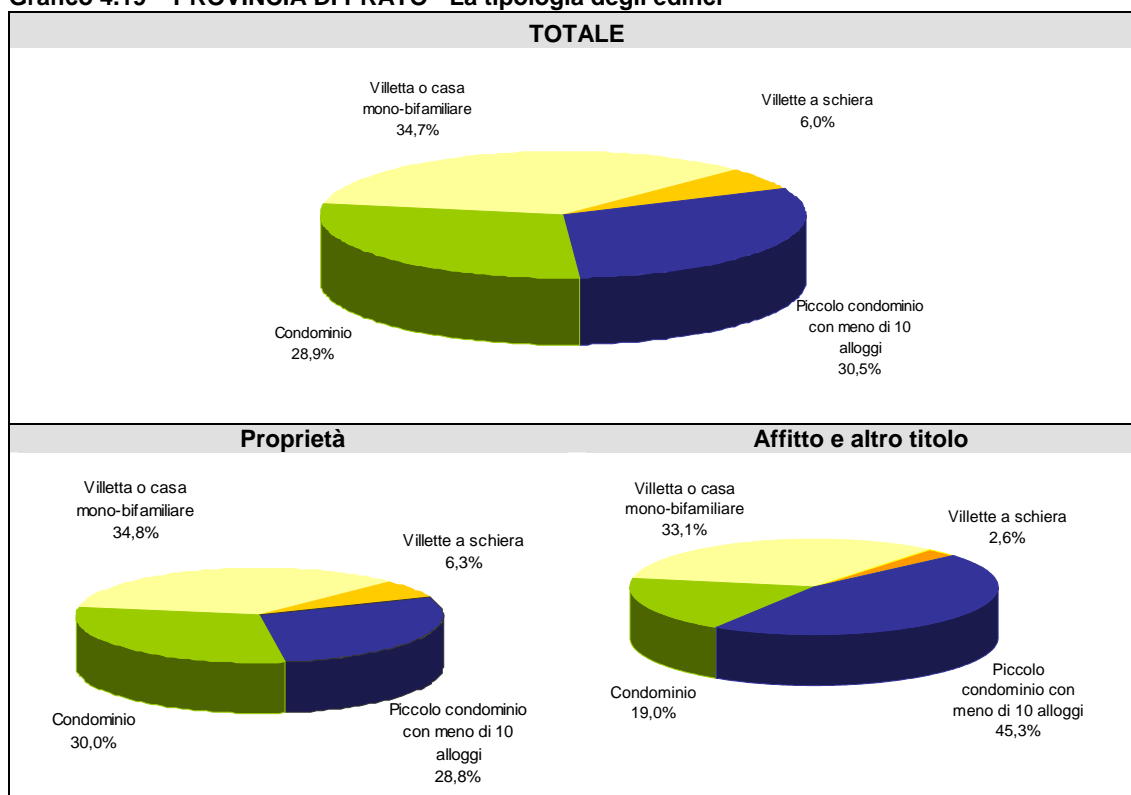
Grafico 4.17 – PROVINCIA DI PRATO - Le abitazioni per titolo di godimento

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007 e Censimenti ISTAT

Le tipologie edilizie

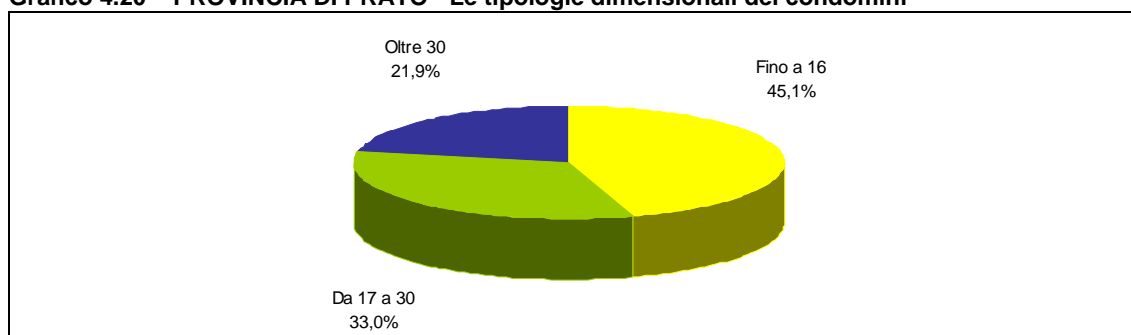
Il 40,7% delle famiglie intervistate vive in una abitazione indipendente o semi-indipendente (case a schiera per il 6,0% e casa mono o bi-familiare per ben il 34,7%) ed il rimanente 59,3% vive in condominio (il 28,9% in condominio oltre i 10 alloggi e il 30,5% in condomini di dimensioni inferiori).

Le tipologie edilizie variano in misura notevole a seconda che l'abitazione sia di proprietà (41,1% le case a schiera e mono o bi-familiari, 28,8% i piccoli condomini e 30,0% i condomini oltre 10 alloggi) o in affitto o altro titolo (35,7% le case indipendenti o semi-indipendenti, 45,3% i piccoli condomini e 19,0% i condomini oltre i 10 alloggi).

Grafico 4.19 – PROVINCIA DI PRATO - La tipologia degli edifici

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Tra coloro che vivono in condomini oltre i dieci alloggi si rileva una netta prevalenza (45,1%) di famiglie in condomini di medie dimensioni (11 – 16 alloggi) e quote decrescenti al crescere della dimensione degli edifici (33,0% per edifici con 17 – 30 abitazioni e 21,9% per edifici oltre i 30 alloggi).

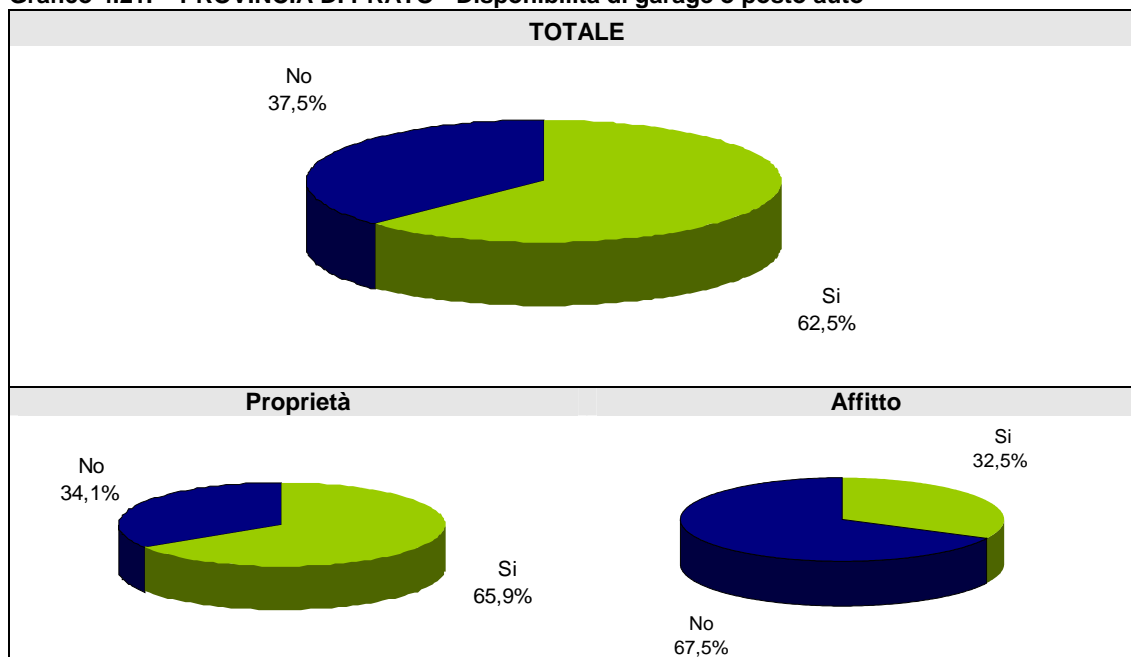
Grafico 4.20 – PROVINCIA DI PRATO - Le tipologie dimensionali dei condomini

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Nell'intera provincia di Prato si osserva che il 62,5% delle famiglie ha la disponibilità di un ricovero per l'automobile, con una forte differenza tra chi è proprietario dell'alloggio in cui vive

(65,9% ha un box o posto auto) e chi è affittuario o risiede ad altro titolo nell'alloggio (solo il 32,5% ha a disposizione un garage o un posto auto).

Grafico 4.21. – PROVINCIA DI PRATO - Disponibilità di garage o posto auto

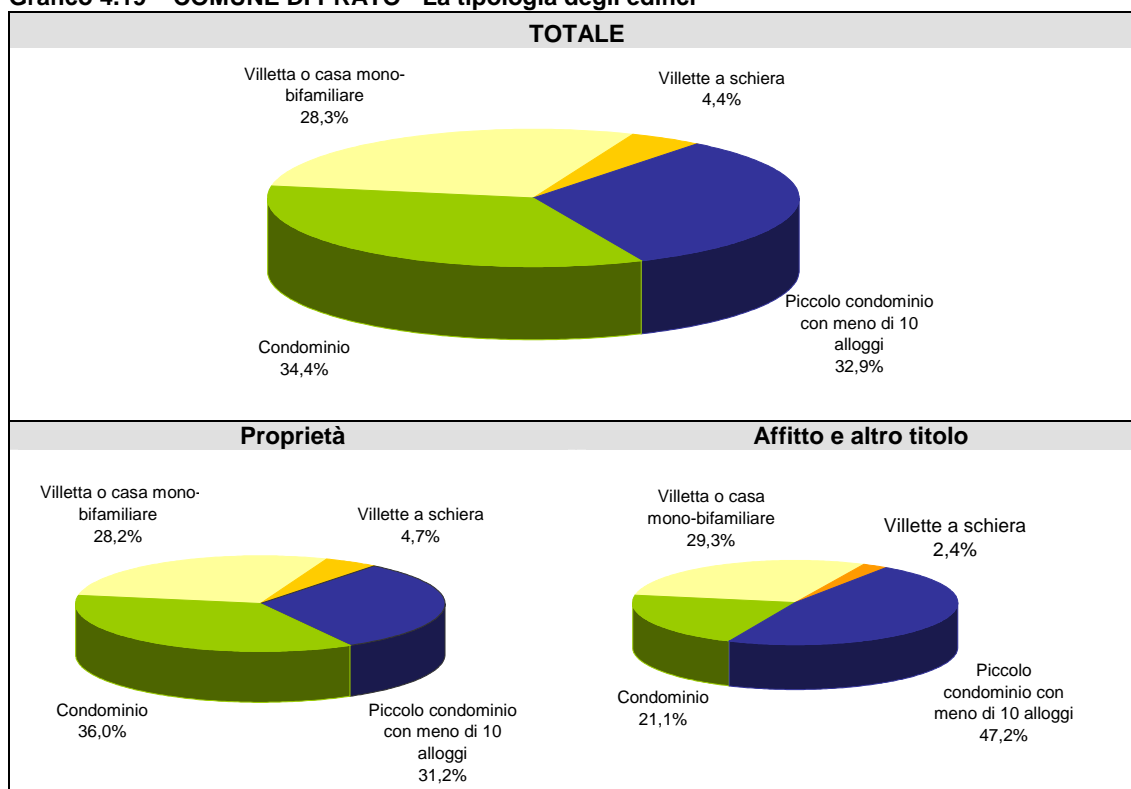


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Per il solo comune di Prato si osserva una minore incidenza delle abitazioni indipendenti o semi-indipendenti (4,4% le case a schiera e 28,3% le mono / bi – familiari che, insieme rappresentano il 40,7% a livello provinciale). Le famiglie di Prato che vivono in condominio risultano, dunque, oltre due terzi di cui il 32,9% in piccoli condomini con meno 10 alloggi e ben il 34,4% in condomini di dimensioni superiori.

Il comune di Prato vede una differenziazione ancor più accentuata di quanto visto per l'intera provincia relativamente al titolo di godimento delle abitazioni poiché i proprietari vivono per il 32,9% in case indipendenti o semi-indipendenti (4,7% in case a schiera e 28,2% in mono / bi – familiari, per il 31,2% in piccoli condomini con meno di dieci alloggi, per il 36,0% in condomini oltre i 10 alloggi).

Tra chi vive in condomini di oltre 10 alloggi, il 42,4% è in edifici tra 10 e 16 alloggi, il 33,8% tra 17 e 30 alloggi e il 23,8% in edifici con oltre 30 appartamenti. Le famiglie che vivono in affitto o altro titolo stanno per il 31,7% in case indipendenti o semi-indipendenti, per il 47,2% i piccoli condomini e 21,1% i condomini oltre i 10 alloggi.

Grafico 4.19 – COMUNE DI PRATO - La tipologia degli edifici

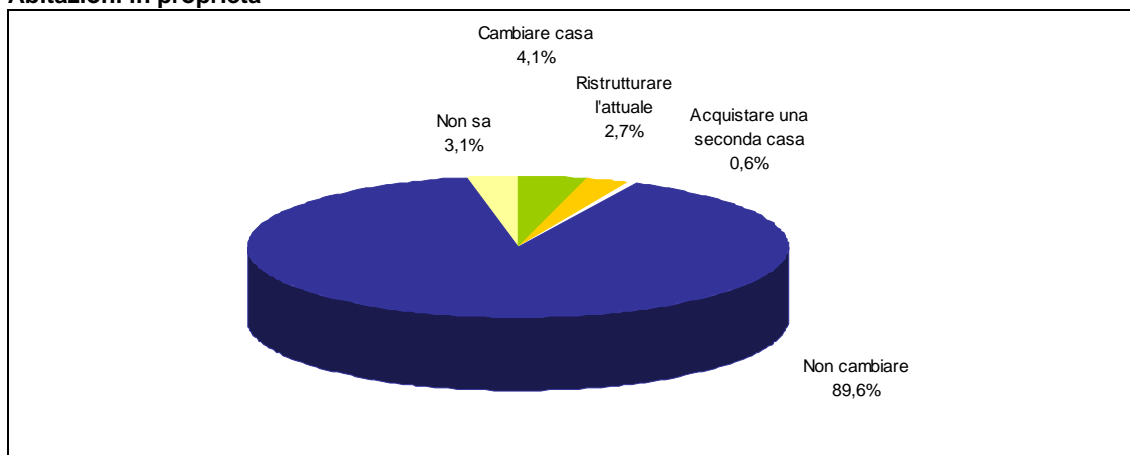
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Le intenzioni di cambiamento a breve e medio termine

Per quanto riguarda le prospettive di cambiamento a breve-medio termine, le famiglie intervistate proprietarie dell'abitazione in cui risiedono risultano poco propense all'acquisto immobiliare: ben l'89,5% di loro dichiara di non aver intenzione di cambiare nei prossimi tre anni.

Questo dato lascia ritenere che i prossimi tre anni vedranno una minore dinamicità del mercato, soprattutto da parte delle famiglie di origine Italiana. La percentuale di coloro che intendono cambiare casa risulta del 4,1% e quella di coloro che hanno intenzione di acquistare una seconda casa appare molto limitata (0,6%). Anche la quota di intervistati che intende ristrutturare casa risulta esigua (2,7%).

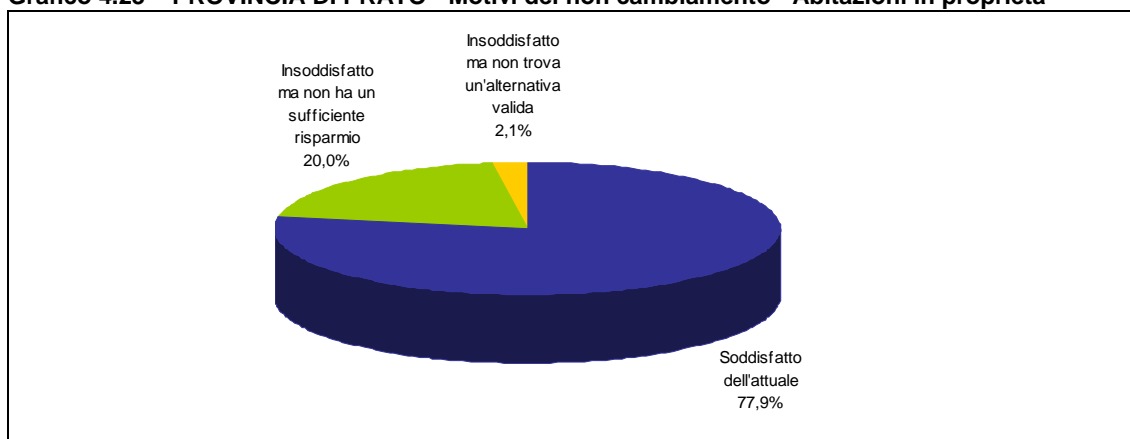
Grafico 4.22 – PROVINCIA DI PRATO - Prospettive di cambiamento nei prossimi tre anni - Abitazioni in proprietà



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

La maggior parte delle famiglie proprietarie (77,9%) dichiara che non cambierà casa perché soddisfatta della propria condizione abitativa ma una famiglia su cinque, pur essendo insoddisfatta dalla propria abitazione, non ha la possibilità economica per cambiare casa. Risulta relativamente bassa la quota di coloro che, insoddisfatti e con sufficiente risparmio disponibile, non trovano una valida alternativa sul mercato (2,1%).

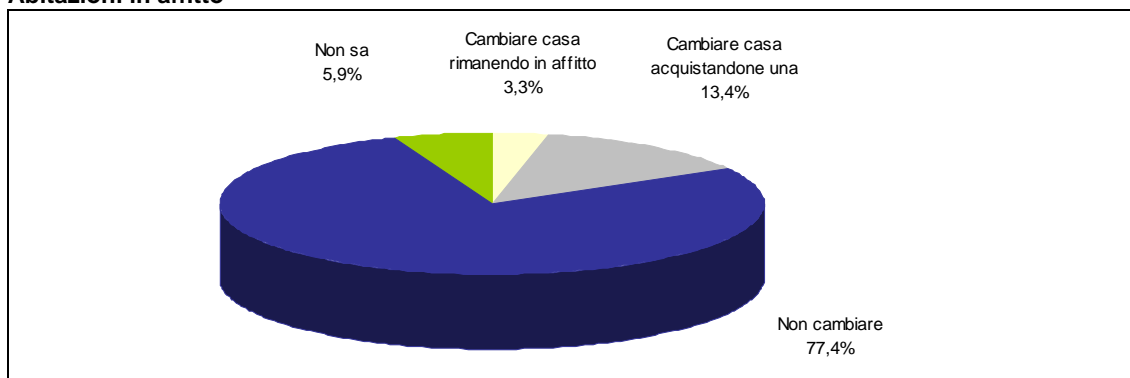
Grafico 4.23 – PROVINCIA DI PRATO - Motivi del non cambiamento - Abitazioni in proprietà



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

La tendenza individuata tra i "proprietari" trova riscontro anche sul fronte delle "famiglie in locazione" tra cui quelle che non intendono cambiare a breve termine risultano il 77,4%, quelle che intendono cambiare casa acquistandone una rappresentano ben il 13,4% e quelle che intendono cambiare casa rimanendo in affitto risulta limitata al 3,3%. La quota di famiglie che non rispondono o non hanno ancora programmato cosa faranno risulta quasi doppia rispetto ai proprietari (5,9% contro 3,1%).

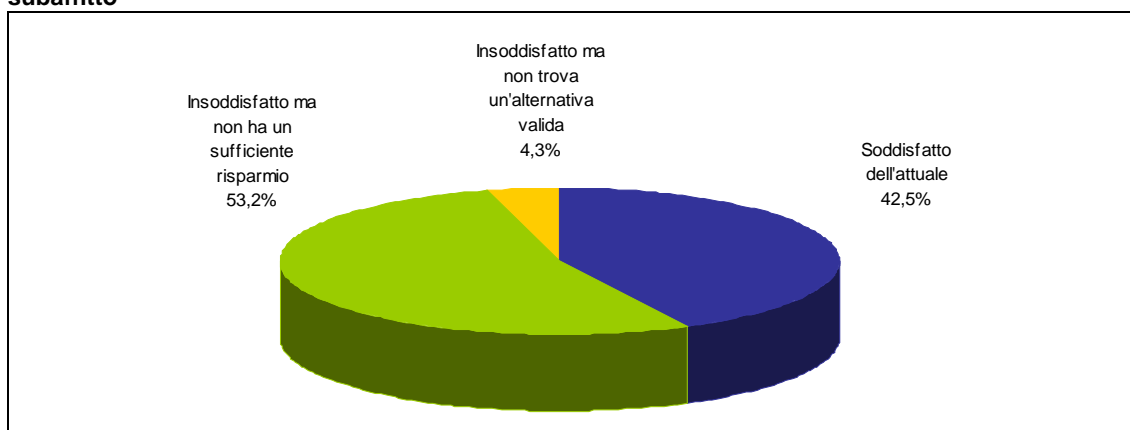
Grafico 4.24 – PROVINCIA DI PRATO - Prospettive di cambiamento nei prossimi tre anni - Abitazioni in affitto



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Tra le famiglie in affitto si rilevano motivazioni al non cambiamento dettate essenzialmente dall'insoddisfazione e dalla frustrazione di una domanda potenziale che non può esprimersi per effetto combinato dell'incremento dei prezzi e delle minori possibilità economiche delle famiglie stesse. Gli insoddisfatti sono 57,5% delle famiglie che abitano in affitto: il 53,2% dichiara di non avere sufficienti possibilità economiche per affrontare un acquisto e il 4,3% non riesce a trovare una valida alternativa sul mercato.

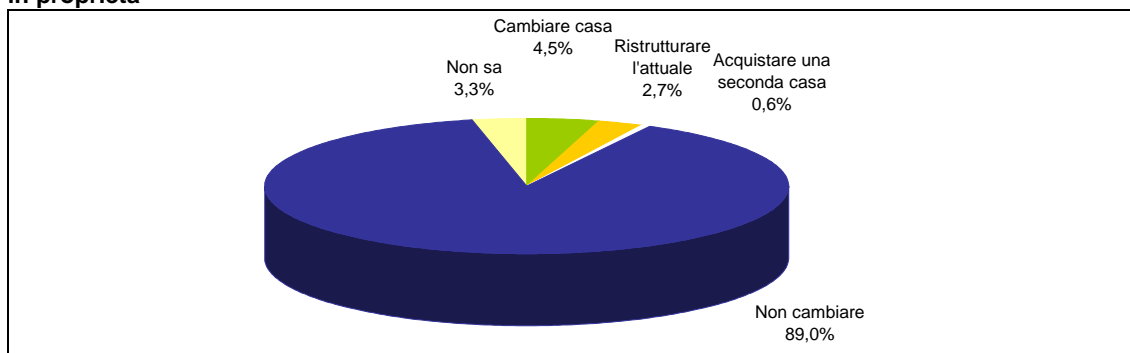
Grafico 4.25 – PROVINCIA DI PRATO - Motivi del non cambiamento - Abitazioni in affitto e subaffitto



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Nel comune di Prato, le prospettive di cambiamento a breve-medio termine delle famiglie proprietarie dell'abitazione in cui risiedono, risultano lievemente differenti rispetto a quanto visto a livello provinciale: appena più bassa (89,0% contro 89,6%) è la quota di coloro che non hanno intenzione di cambiare nei prossimi tre anni mentre aumenta la percentuale di coloro che intendono cambiare casa (4,5% contro 4,1%).

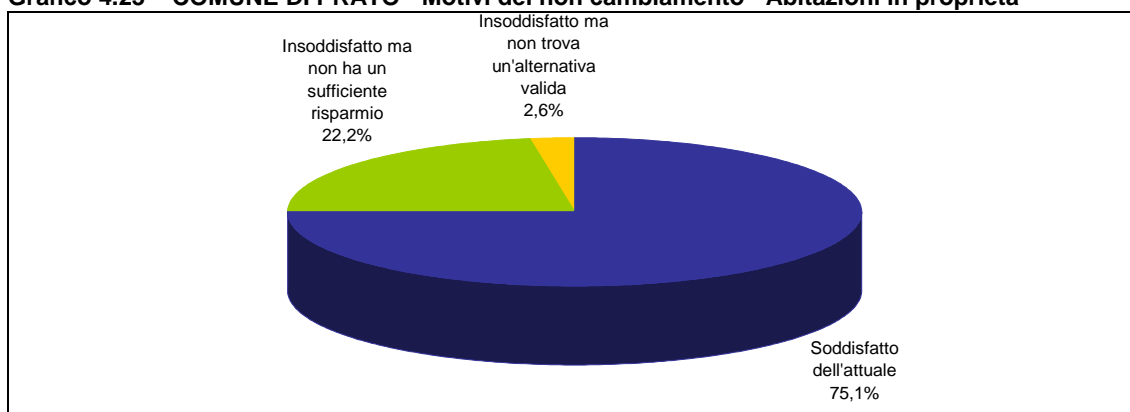
Grafico 4.22 – COMUNE DI PRATO - Prospettive di cambiamento nei prossimi tre anni - Abitazioni in proprietà



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Anche le motivazioni del “non cambiamento” variano leggermente: i proprietari che non cambieranno casa perché soddisfatti della propria condizione abitativa sono il 75,1% (77,9% nella provincia) e sale al 22,2% la quota degli insoddisfatti che non hanno la possibilità economica per cambiare casa. Risulta più elevata anche la quota di coloro che, insoddisfatti e con sufficiente risparmio disponibile, non trovano una valida alternativa sul mercato (2,6%).

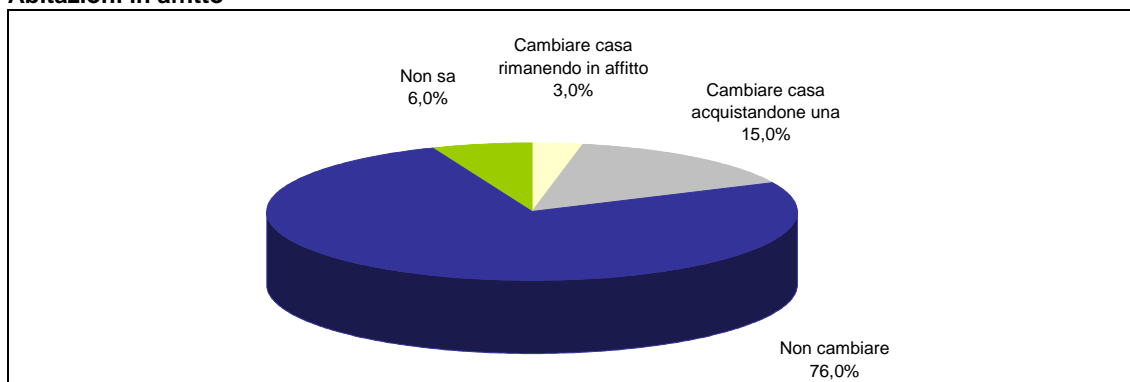
Grafico 4.23 – COMUNE DI PRATO - Motivi del non cambiamento - Abitazioni in proprietà



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Anche per quanto riguarda le famiglie in affitto si rileva una maggior tensione nel comune capoluogo poiché coloro che non intendono cambiare a breve termine risultano il 76% (oltre un punto percentuale in meno rispetto alla provincia), quelle che intendono cambiare casa acquistandone una rappresentano ben il 15% e quelle che intendono cambiare casa rimanendo in affitto si ferma al 3%.

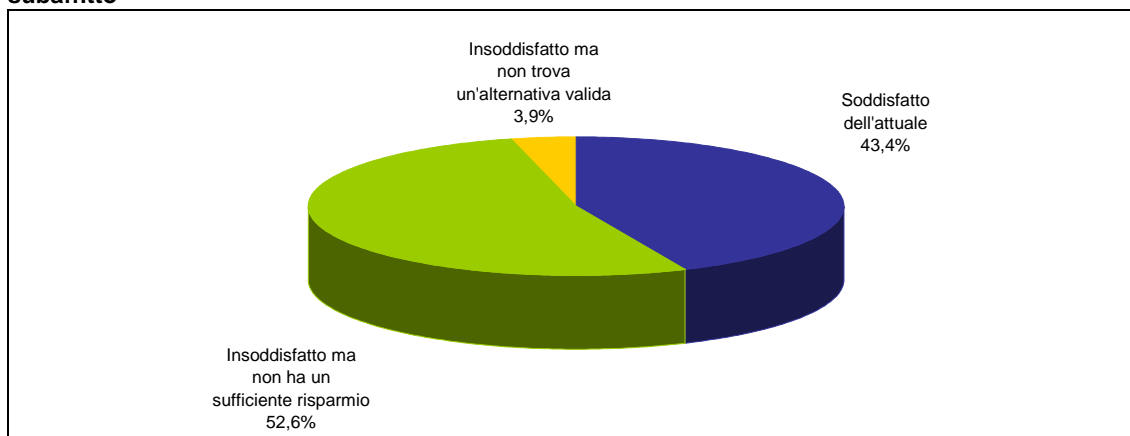
Grafico 4.24 – PROVINCIA DI PRATO - Prospettive di cambiamento nei prossimi tre anni - Abitazioni in affitto



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Le motivazioni delle famiglie in affitto nel comune di Prato, pur con una forte preponderanza di motivazioni economiche, evidenziano una soddisfazione per l'attuale sistemazione (43,4%) appena superiore a quella dell'intera provincia. Gli insoddisfatti sono 56,5% delle famiglie che abitano in affitto: il 52,6% dichiara di non avere sufficienti possibilità economiche per affrontare un acquisto e il 3,9% non riesce a trovare una valida alternativa sul mercato.

Grafico 4.25 – PROVINCIA DI PRATO - Motivi del non cambiamento - Abitazioni in affitto e subaffitto

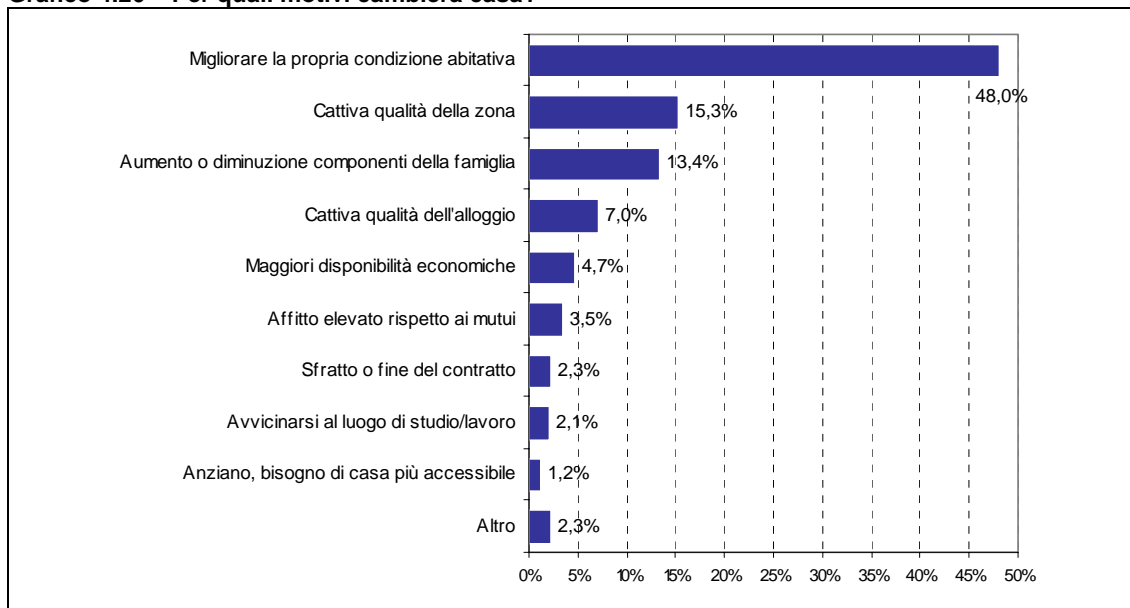


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

I motivi per cui le famiglie della provincia di Prato cambieranno casa, oltre al miglioramento della propria condizione abitativa che ottiene il 48% delle risposte, si osserva un 15,3% di famiglie che vorrebbe cambiare casa per la cattiva qualità della zona. Le zone considerate non adeguate dal punto di vista qualitativo si possono circoscrivere nelle immediate vicinanze della Stazione Centrale (Via Firenze, Via Robbia, Via Rucellai, Via Luzzatto, ecc.), nella sezione centrale delle vie Filzi e Pistoiese (Via rossigni, Via Damiano Chiesa, Via del Campaccio) e nelle aree a sud – est del comune di Prato (Via del Lazzaretto, Via Fermi).

La terza motivazione che spinge al cambiamento dell'abitazione è data dalla variazione del numero di componenti della famiglia (13,4%). Altre motivazioni, importanti dal punto di vista del mercato ma con minori quote di rispondenti, risultano la cattiva qualità degli alloggi (7,0%), il miglioramento delle condizioni economiche (4,7%), il costo degli affitti addirittura superiore ad un eventuale mutuo (3,5%).

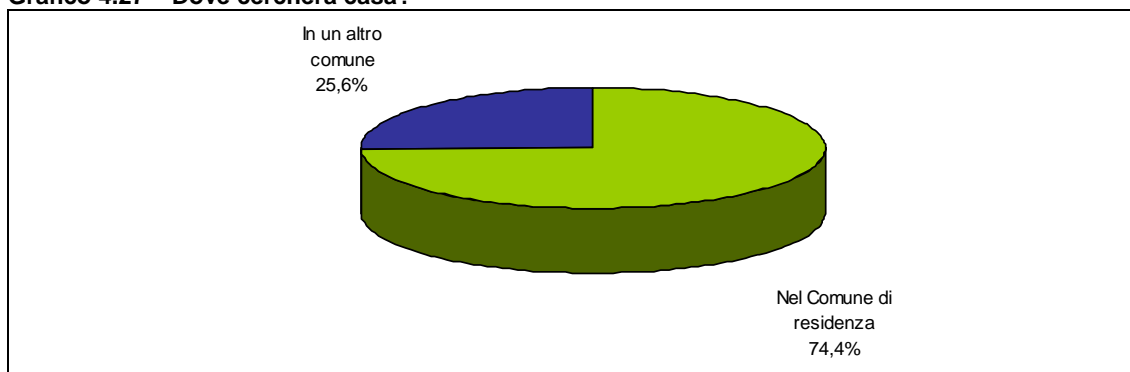
Grafico 4.26 – Per quali motivi cambierà casa?



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Oltre un quarto di coloro che hanno dichiarato di voler cambiare casa ha intenzione di spostarsi dal comune di attuale residenza. I motivi per cui le famiglie tendono ad uscire dal territorio del comune sono principalmente legati alla qualità della vita (zona di pregio 24%, presenza di verde 13%) e alla vicinanza con la famiglia o i luoghi di origine (motivi affettivi 14%, vicinanza con parenti 11%).

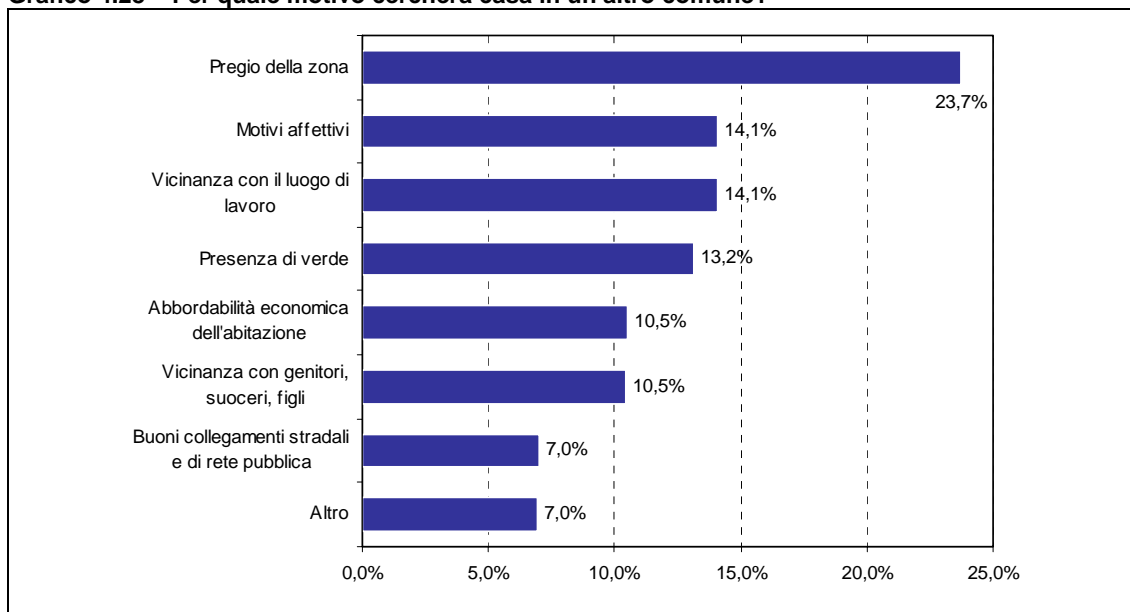
Grafico 4.27 – Dove cercherà casa?



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Anche gli aspetti logistici presentano una importanza rilevante (vicinanza con il luogo di lavoro o studio 14% e buona mobilità 11%). E' interessante notare che l'abbordabilità economica (11%) della zona sia solo al quinto posto tra i motivi del cercare casa in un comune diverso dall'attuale.

Grafico 4.28 – Per quale motivo cercherà casa in un altro comune?

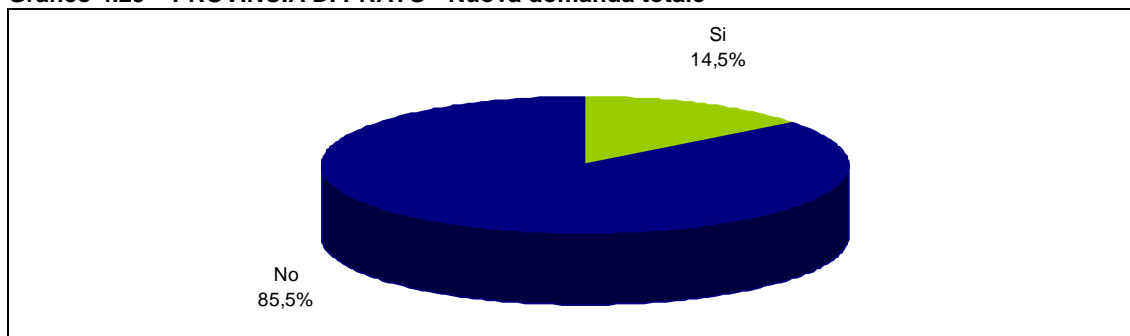


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

La domanda di nuova formazione

Dalle stesse famiglie nasce una domanda abitativa di nuova formazione che certamente è identificabile nei figli che hanno necessità di una sistemazione autonoma ma potrebbe essere composta anche da anziani con necessità di assistenza o da separati. Nel caso della provincia di Prato è possibile rilevare che il 14,5% delle famiglie esprimerà nei prossimi tre anni una domanda abitativa di nuova formazione.

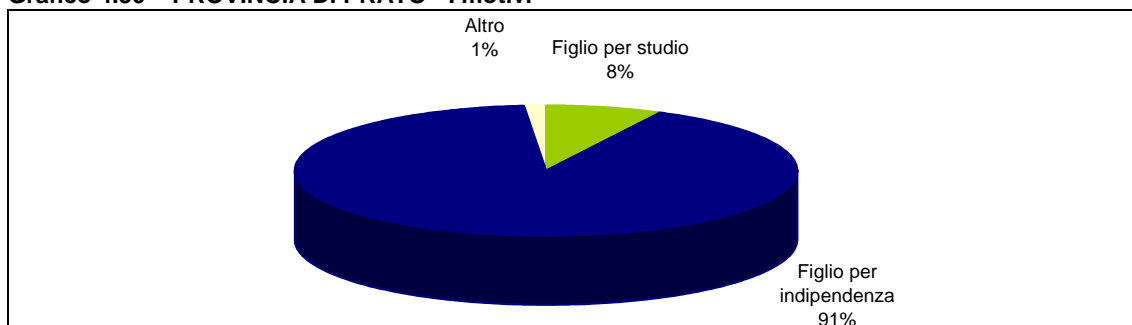
Grafico 4.29 – PROVINCIA DI PRATO - Nuova domanda totale



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Il 99% della nuova domanda sarà generato dai figli che escono dalle famiglie di origine per rendersi indipendenti (91% per convivenza, matrimonio o semplice indipendenza) oppure per motivi di studio (8%). Solo l'1% della domanda di nuova formazione sarà generato da altri componenti della famiglia (più frequentemente per separazione).

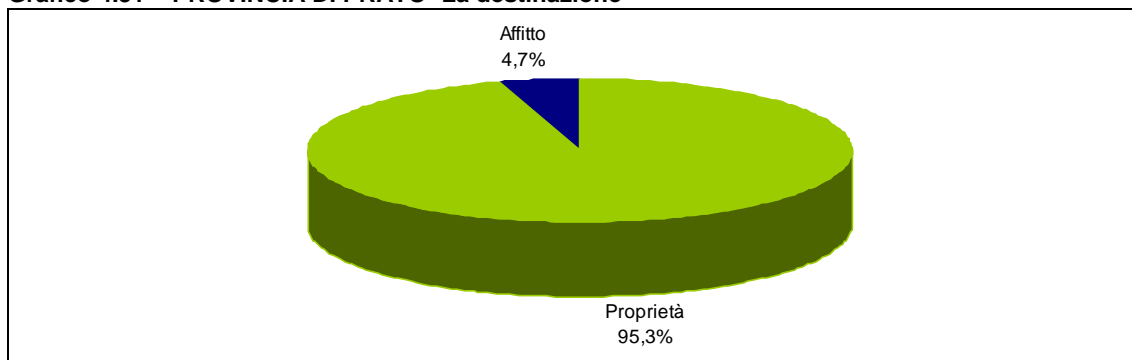
Grafico 4.30 – PROVINCIA DI PRATO - I motivi



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

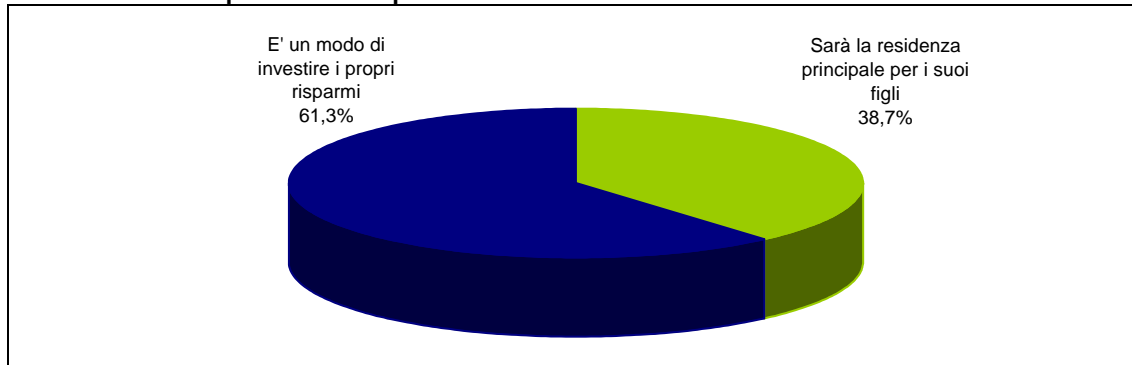
La nuova domanda di abitazioni si rivolgerà principalmente all'acquisto (95,3%) e solo in minima parte alla locazione.

Grafico 4.31 – PROVINCIA DI PRATO -La destinazione



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Grafico 4.32 – Per quali motivi acquisterà una seconda casa? – PROVINCIA DI PRATO



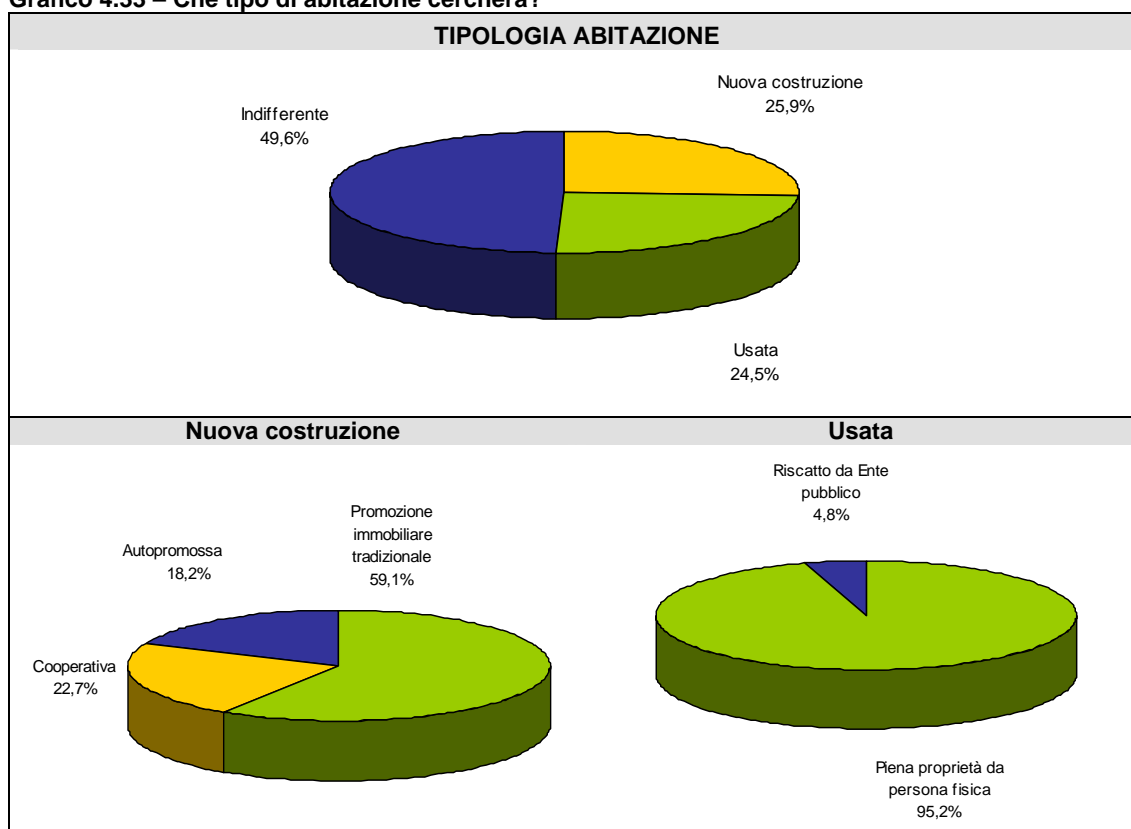
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Le famiglie che acquisteranno una seconda casa, come si è visto una quota molto limitata rispetto al totale, pensano di farlo principalmente come investimento (61,3%) ed in secondo ordine per garantire ai figli una casa quando ne avranno bisogno (38,7%).

Gli aspetti qualitativi della domanda

Tra tutti coloro che cercheranno una nuova casa da acquistare, sia essa prima casa in sostituzione di una già in proprietà, in sostituzione di una in affitto o di una seconda casa, la domanda si dividerà in modo molto schematico: il 50% circa non ha preferenze per la nuova costruzione o per l'usato, poco più di un quarto (25,9%) sceglierà una casa nuova e poco meno di un quarto (24,5%) si orienterà sull'usato. Probabilmente la scelta per una abitazione usata è dettata dalla zona in cui cercherà casa quando non siano disponibili nuovi alloggi.

Grafico 4.33 – Che tipo di abitazione cercherà?



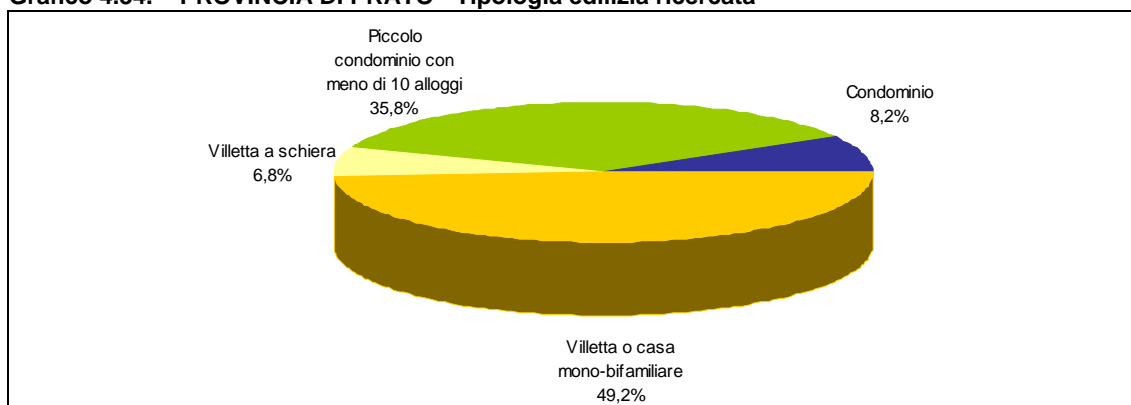
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Oltre a questa eventualità esiste una quota limitata di famiglie che presumono di acquistare l'alloggio in cui vivono in locazione da un Ente pubblico (4,8%) ma la maggior parte delle famiglie prevede di acquistare da persona fisica (95,2%). Tra coloro che acquisteranno una casa di nuova costruzione si rileva che il 59,1% pensa di rivolgersi alla promozione immobiliare

tradizionale (impresa di costruzioni), il 22,7% si assocerà ad una cooperativa e il 18,2% ritiene che potrà provvedere autonomamente alla promozione del proprio immobile appaltando direttamente il lavoro. Considerando le quote degli indifferenti, di coloro che preferiscono la nuova costruzione e di coloro che diverranno soci di una cooperativa, si può stimare che il mercato di riferimento delle cooperative della provincia di Prato si aggira tra il 10 e il 12 per cento della nuova costruzione.

Tra coloro che cambieranno casa, al momento di definire le proprie aspettative nelle caratteristiche della nuova abitazione, si osserva una tendenza a dichiarare quello che sarebbe il proprio desiderio più che quello che effettivamente acquisteranno. Si nota una incongruenza tra il voler una casa indipendente e il volerla nel centro urbano ma, per il proseguo dell'indagine non sembra di dover precisare ulteriori discrasie. Del resto, va tenuto conto che la tendenza ad allontanarsi dalle zone più densamente abitate per cercare un livello di qualità della vita migliore traspare in molti punti della rilevazione.

Grafico 4.34. – PROVINCIA DI PRATO - Tipologia edilizia ricercata



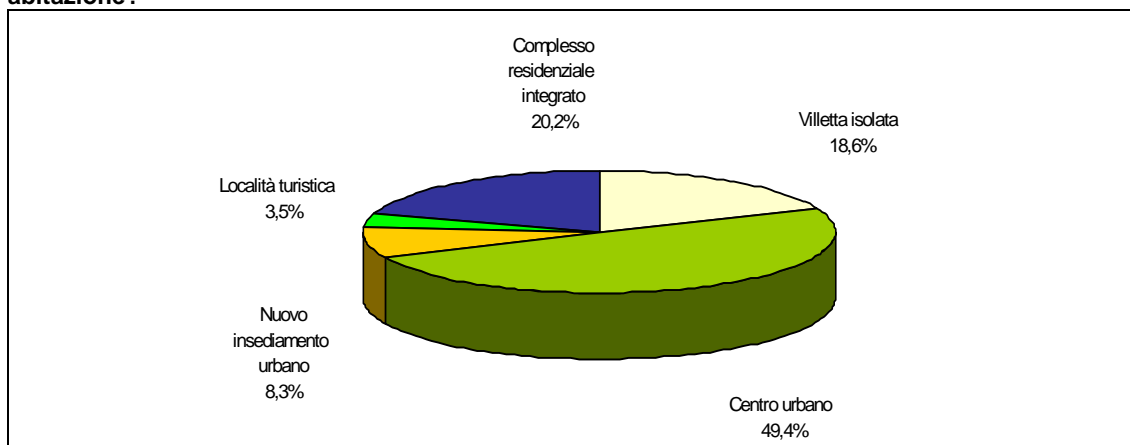
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Sebbene sia da considerarsi un desiderio più che un fermo proposito, va rilevato che ben il 91,8% delle famiglie manifesta l'intenzione di cercare una casa posta in un edificio di piccole dimensioni (49,2% una mono / bi – familiare, 6,8% casa a schiera e 35,8% piccolo condominio con meno di dieci alloggi) e solo una minoranza punta con decisione a condomini con un numero maggiore di abitazioni.

Una via di mezzo tra i desideri e la condizione reale in cui si sceglierà l'abitazione si può osservare nella tipologia di insediamento che le famiglie prediligono. Circa il 50% cercherà casa in un centro urbanizzato della provincia, circa il 20% vorrebbe che la sua prossima abitazione sia inserita in un complesso residenziale integrato. Entrambe queste risposte indicano che il 70% delle famiglie pratesi non sono disposte a rinunciare ad una dotazione di servizi adeguata

(scuole, servizi pubblici, servizi alla persona come esercizi commerciali, per il tempo libero, ecc.). Viceversa coloro che hanno risposto di voler scegliere una casa isolata e indipendente (18,6%), località turistica (3,5%) e nuovo insediamento urbano (8,3) sono disposti a rinunciare ai servizi offerti dalla città pur di raggiungere la qualità della vita desiderata.

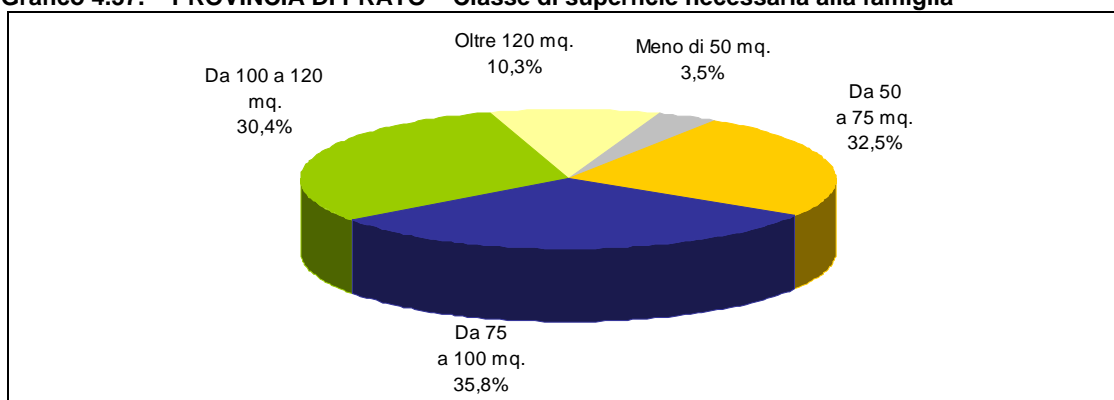
Grafico 4.35 – PROVINCIA DI PRATO - In quale tipologia d'insediamento cercherà la sua prossima abitazione?



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Nell'analizzare le caratteristiche morfologiche delle abitazioni si rileva che le famiglie della provincia di Prato si rivolgeranno su tagli di superficie compresi tra quelli standard con una scarsa predilezione verso gli alloggi troppo piccoli. Le classi di superficie che ottengono le maggiori preferenze risultano il 75 – 100 mq. (35,8% della domanda), il 50 – 75 mq. (32,5%) e il 100 – 120 mq. (30,4%); gli alloggi di maggiori dimensioni (oltre i 120 mq.) risultano appetibili per il 10,3% delle famiglie mentre, quelli più piccoli (inferiori a 50 mq.) ottengono solo il 3,5% delle preferenze.

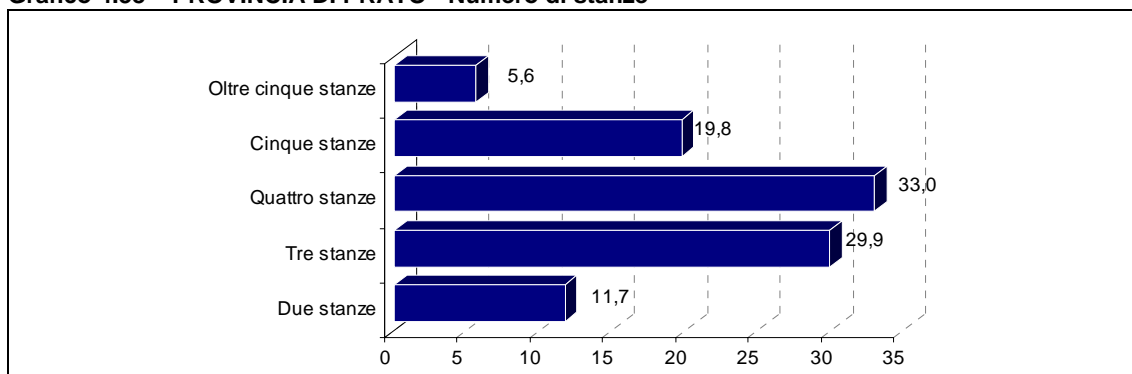
Grafico 4.37. – PROVINCIA DI PRATO – Classe di superficie necessaria alla famiglia



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Il dimensionamento delle abitazioni in termini di stanze risulta ben coerente con il numero di stanze previste (ad esclusione di bagni e cucina) poiché la richiesta maggiore è di per il quadrilocale (33%) e per il trilocale (29,9%). Una quota abbastanza elevata di famiglie dichiara di aver bisogno di cinque stanze (19,8%).

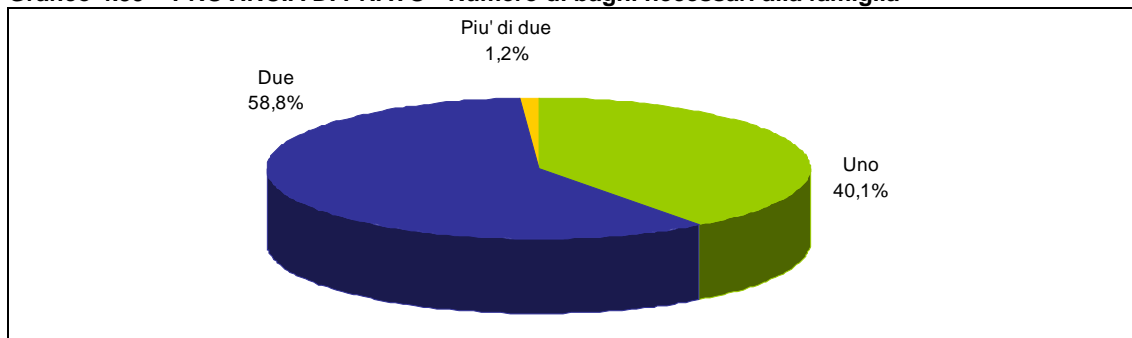
Grafico 4.38 – PROVINCIA DI PRATO - Numero di stanze



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

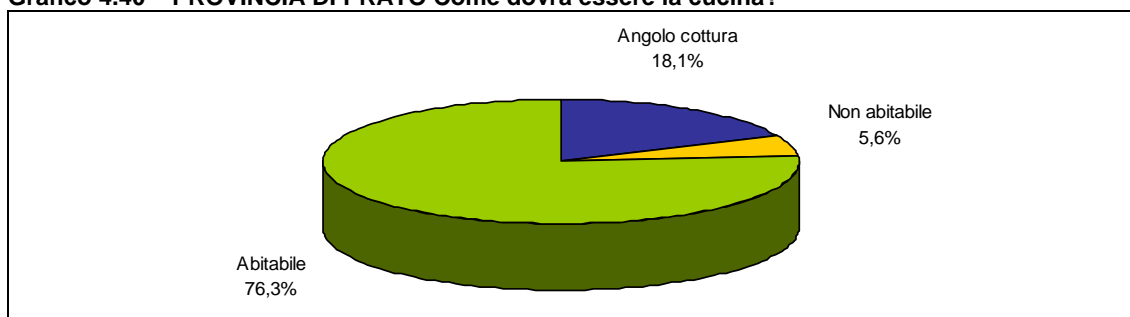
Molto aderente alle risposte date risulta anche il numero di servizi igienici che le famiglie ritengono necessari nella prossima abitazione: uno nel 40% dei casi e due nel 59% con solo l'1% che ne vorrebbe un numero maggiore. Tale dato indica che le famiglie di Prato, dopo aver dichiarato i propri desideri, si sono orientate perfettamente all'intervista rispondendo sulle effettive necessità della famiglia.

Grafico 4.39 – PROVINCIA DI PRATO - Numero di bagni necessari alla famiglia



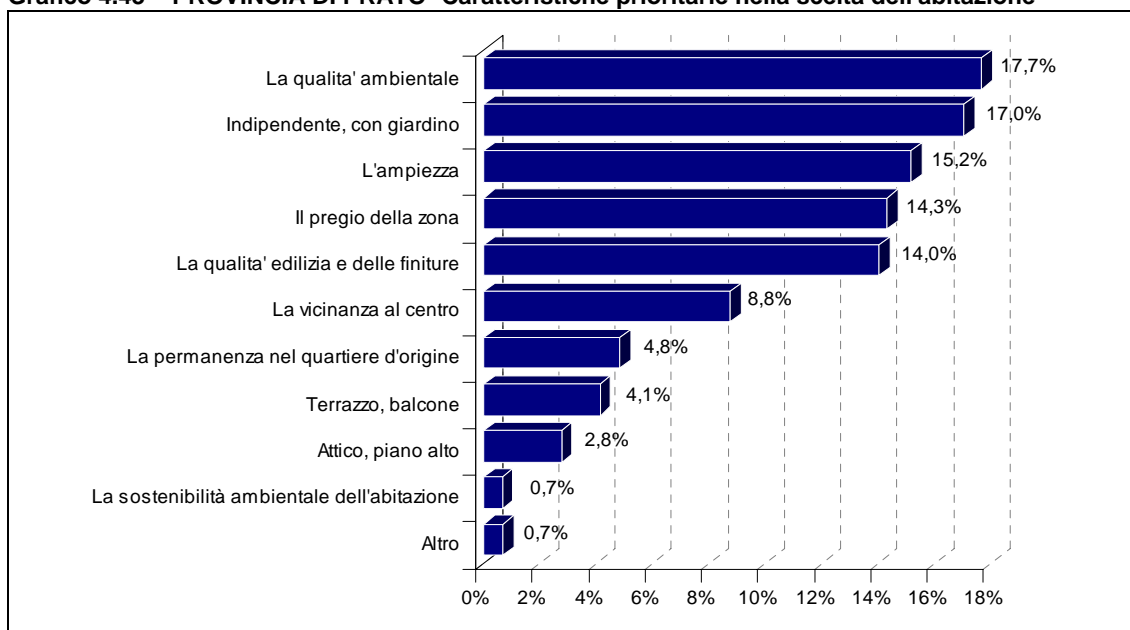
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Anche la tipologia di cucina è conforme alla tipologia delle abitazioni ricercate sul mercato che assumono sempre più un taglio classico: cucina abitabile per il 76,3%, cucina separata anche se non abitabile per il 5,6% e angolo cottura per il 18,1%.

Grafico 4.40 – PROVINCIA DI PRATO Come dovrà essere la cucina?

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Le caratteristiche prioritarie nella scelta dell'abitazione lascino, ancora una volta, emergere la ricerca di un livello di qualità della vita maggiore rispetto all'attuale. Il solo fatto che le caratteristiche morfologiche dell'alloggio (ampiezza e spazi accessori) siano in secondo piano rispetto alla qualità ambientale (17,7%) e alla indipendenza (17,0%) fa ritenere che non si tratta solo di un desiderio ma di una reale necessità di miglioramento.

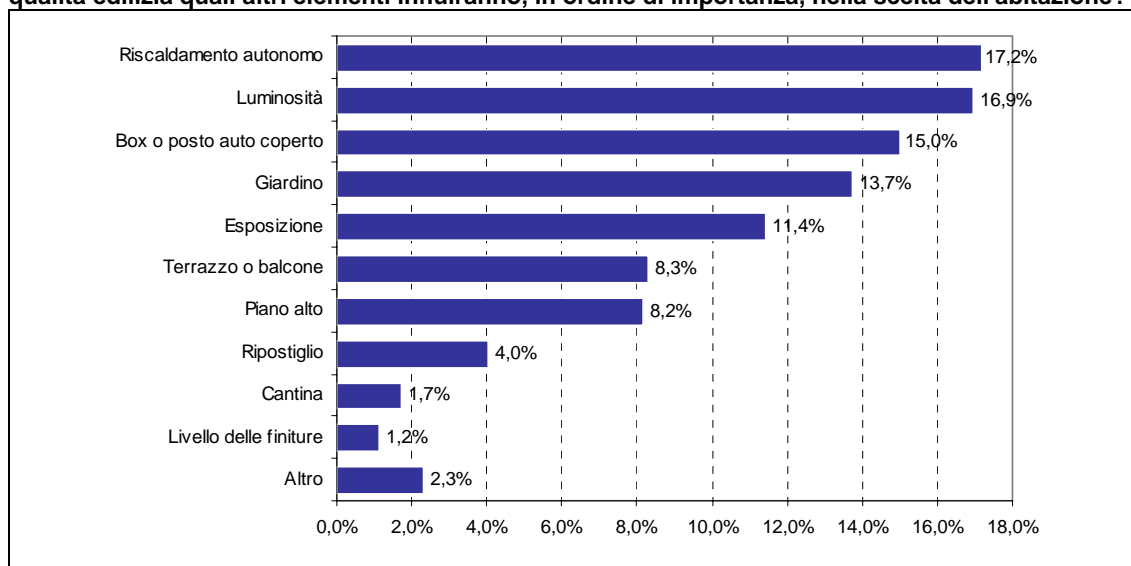
Grafico 4.43 – PROVINCIA DI PRATO -Caratteristiche prioritarie nella scelta dell'abitazione

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

L'ampiezza delle abitazioni è, in ogni caso, una caratteristica molto importante per il 15,2% delle famiglie ma, a seguire, si trovano altri due elementi che riportano al concetto di qualità: il pregio della zona (14,3%) e la qualità edilizia e delle finiture (14,0%). Le altre caratteristiche hanno un peso molto meno rilevante: vicinanza al centro (8,8%), permanenza nel quartiere di origine (4,8%), presenza di elementi qualificanti come terrazzi o balconi (4,1%) o il livello di piano (2,8%). Ancora marginale tra le caratteristiche più importanti, anche se in seguito si

rilevano alcune importanti indicazioni in merito, la sostenibilità ambientale della costruzione con solo lo 0,7% delle risposte.

Grafico 4.42 – PROVINCIA DI PRATO - A parte l'ampiezza dell' abitazione, la qualità della zona e la qualità edilizia quali altri elementi influiranno, in ordine di importanza, nella scelta dell'abitazione?



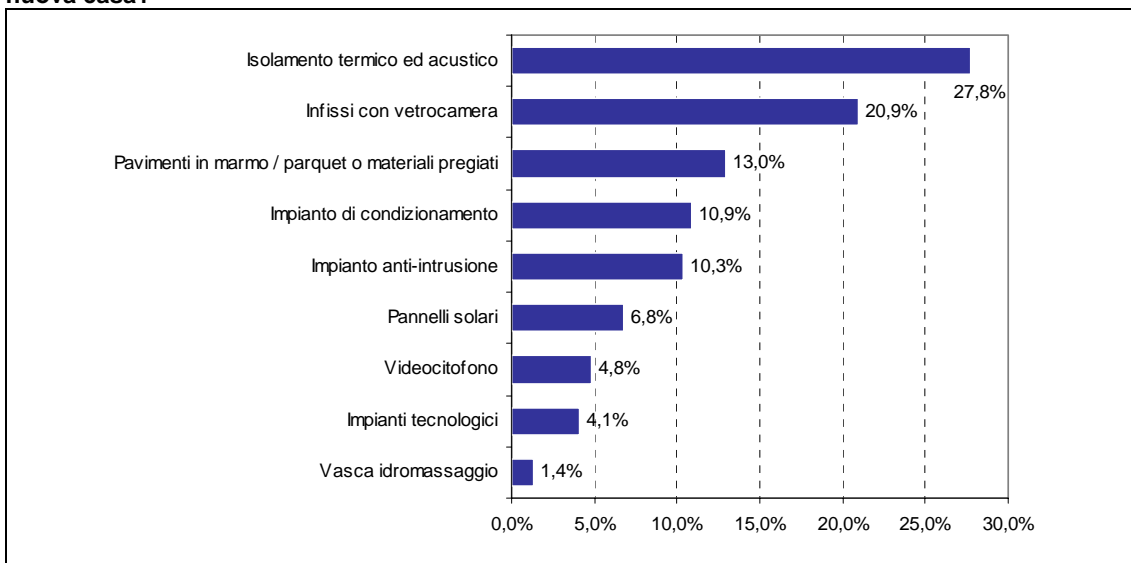
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Se si escludono le risposte più dettate dalla necessità di spazio, dal desiderio di vivere in una abitazione indipendente e dalla ovvia volontà di vivere in una abitazione ben costruita, si può osservare quali elementi accessori sono giudicati più importanti dalle famiglie di Prato. Le prime due risposte sono l'impianto di riscaldamento autonomo (17,2%) e la luminosità (16,9%), entrambe fanno riferimento alla qualità dell'abitare e, la prima, fa ancora una volta riferimento alla volontà di indipendenza. Appena dietro si collocano la presenza del box o di un posto auto coperto (15,0%), la presenza di un giardino (13,7%) e l'esposizione (11,4%). Ad un livello ancora inferiore si trovano gli spazi accessori come terrazzo o balcone (8,3%), il livello di piano elevato (8,2%), il ripostiglio (4,0%) e la cantina (1,7%). All'ultimo posto il livello delle finiture (1,2%). Benché ultimo nelle risposte degli intervistati, il livello delle finiture è importante per determinare come dovranno essere le nuove abitazioni da realizzare.

Le finiture considerate più importanti risultano improntate ad una estrema praticità poiché privilegiano, come si è visto anche in precedenza relativamente al riscaldamento autonomo, la base della qualità dell'abitare: risparmio energetico e migliore isolamento delle abitazioni. Il primo aspetto da curare è l'isolamento termico e acustico (27,8%); il secondo aspetto ricalca la stessa linea indicando nel 20,9% dei casi gli infissi con vetrocamera. Una particolare attenzione (13,0%) è prestata alla pavimentazione (marmo / parquet o materiali pregiati), all'impianto di condizionamento (10,9%) e all'impianto anti-intrusione (10,3%). Su un livello inferiore di

interesse, ma particolarmente importante considerando le risposte precedenti, si colloca la presenza dei pannelli solari (termici e fotovoltaici indistintamente). Videocitofono e impianti tecnologici risultano ancora meno fondamentali per la scelta. In ultimo, a confermare l'estrema praticità delle famiglie della provincia di Prato, si trova la presenza della vasca idromassaggio, fino a qualche tempo fa considerata uno status symbol ed oggi valutata quasi ininfluente.

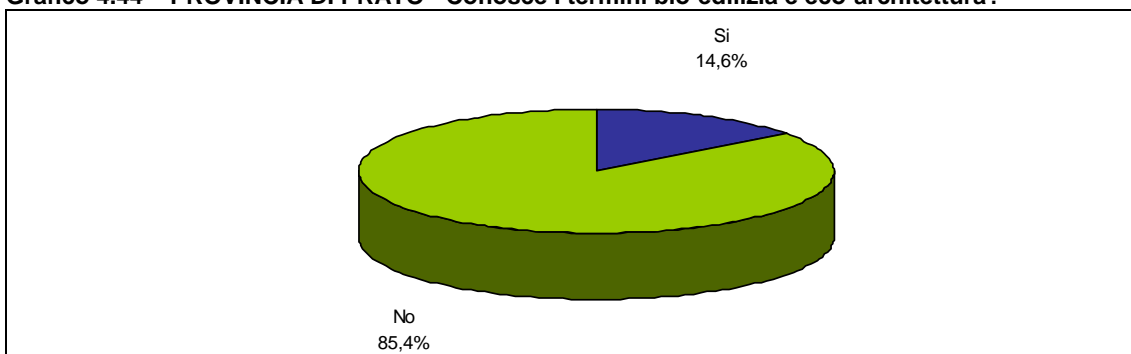
Grafico 4.41 – PROVINCIA DI PRATO - Quali sono le finiture che considera più importanti nella sua nuova casa?



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

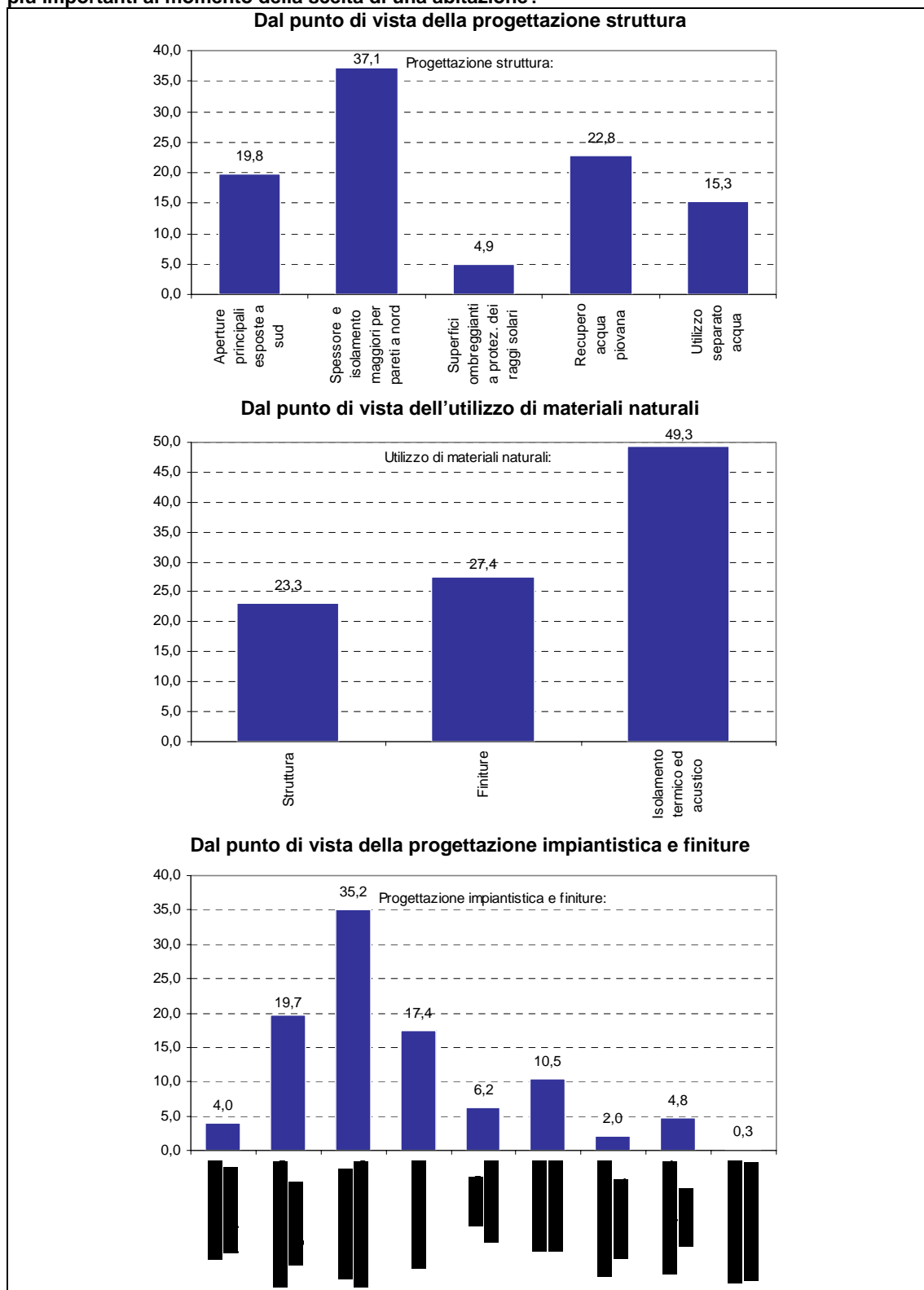
Nelle precedenti risposte si individua un interesse abbastanza ben delineato nei confronti di accorgimenti e impianti che favoriscono il risparmio energetico (e il risparmio in termini economici) o che possano migliorare le caratteristiche delle abitazioni (isolamento). Si è tentato, attraverso poche domande mirate, di capire quale sia l'interesse e la conoscenza nei confronti di un nuovo modo di costruire o, meglio, di un ritorno ad un modo di costruire antico con tecnologie moderne.

Grafico 4.44 – PROVINCIA DI PRATO - Conosce i termini bio-edilizia e eco-architettura?



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Grafico 4.45 – PROVINCIA DI PRATO - Quali di questi elementi di edilizia eco-compatibile ritiene più importanti al momento della scelta di una abitazione?



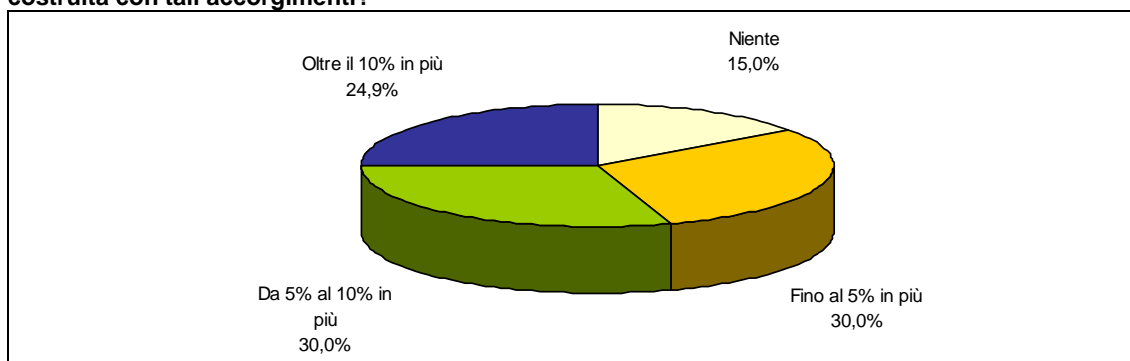
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Le famiglie pratesi che conoscono i termini bio-edilizia e eco-architettura sono risultate relativamente poche (solo il 14,6%) ma se si chiede quali accorgimenti le famiglie reputano importanti nella costruzione della propria casa, ci si accorge che le priorità sono ben definite. Riguardo alle modalità di progettazione della struttura si propende decisamente, come già si è visto in precedenza, verso il miglioramento dell'isolamento termico (maggiore spessore e isolamento delle pareti a nord con il 37,1%) ed in secondo ordine per il riutilizzo dell'acqua piovana (22,8%) e la collocazione delle aperture di maggiori dimensioni sulla facciata sud (19,8%). Collegato al miglior uso delle risorse è anche la separazione delle acque per uso sanitario e per gli scarichi (15,3%) mentre incontra un minor favore prevedere superfici ombreggianti a protezione dei raggi solari per migliorare il raffrescamento estivo (4,9%).

L'utilizzo di materiali naturali è ritenuto importante per gli isolamenti termici ed acustici (49,3%) ed in secondo ordine per gli elementi di finitura (27,4%) e per le strutture (23,3%). Tale differenza particolarmente ampia appare, più che un effettivo interesse per la bio-edilizia, collegata alle precedenti risposte relative all'importanza degli isolamenti, del riscaldamento autonomo e della presenza di serramenti isolanti.

Gli elementi più importanti per l'impiantistica e le finiture sono ancora una volta rivolti al risparmio (energetico e monetario) con una netta prevalenza per i pannelli solari termici per acqua calda sanitaria e riscaldamento (35,2%), per gli infissi a taglio termico (19,7%) e per i pannelli solari fotovoltaici (17,4%). E' possibile riferire alla presenza del solare termico anche l'impianto di riscaldamento a pareti o a pavimento (10,5%). Giudicati meno importanti la caldaia a condensazione (6,2%), le pitture eco-compatibili (4,8%) e l'impianto di condizionamento a pompa di calore (4,0%). Residuali, infine, la contabilizzazione del calore con impianto centralizzato e l'assenza di campi elettromagnetici.

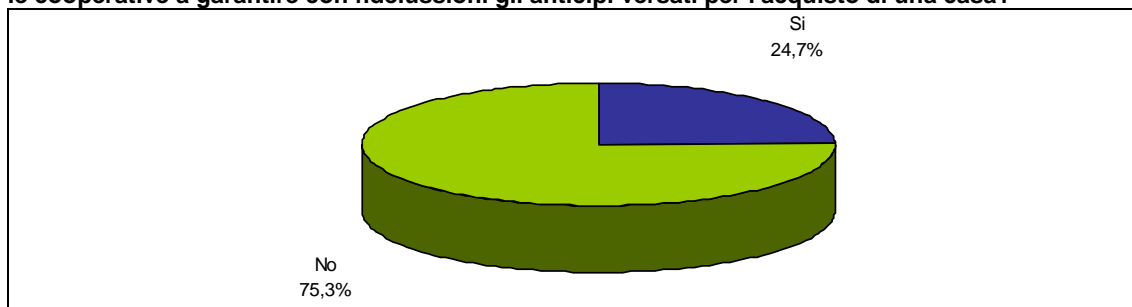
Grafico 4.46 – PROVINCIA DI PRATO - Quanto sarebbe disposto a spendere in più per una casa costruita con tali accorgimenti?



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Risulta interessante, anche se da verificare, la disponibilità a spendere di più per una casa costruita con elementi di bio-edilizia: solo il 15% delle famiglie dichiara di non essere disposta a spendere di più mentre, ben il 25% dice che spenderebbe oltre il 10% in più.

Grafico 4.36 – PROVINCIA DI PRATO - E' a conoscenza della Legge 210 che obbliga i costruttori e le cooperative a garantire con fidejussioni gli anticipi versati per l'acquisto di una casa?



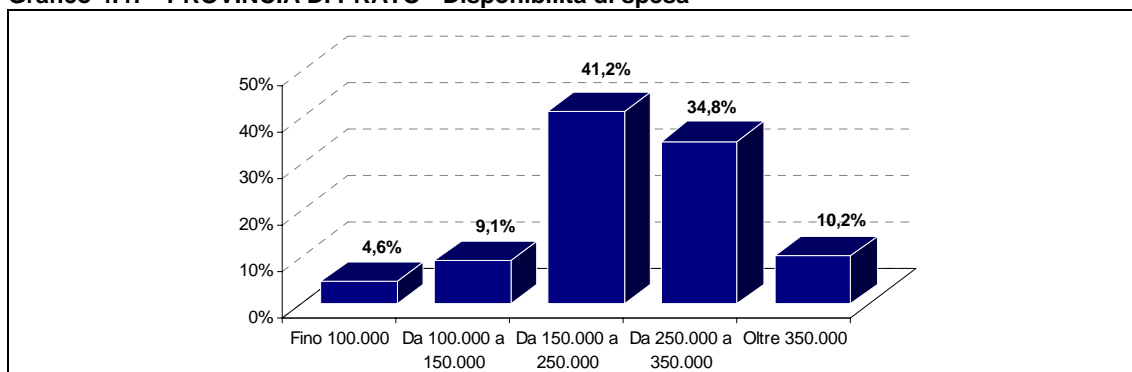
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Disponibilità di spesa

Per le abitazioni che vorrebbero acquistare, le famiglie della provincia di Prato sono disposte a spendere tra 150 mila e 350 mila Euro con una forte concentrazione su queste classi di spesa. Oltre il 41% delle famiglie dichiara una cifra compresa tra 150 mila e 250 mila Euro e quasi il 35% pensa di spendere tra 250 mila e 350 mila Euro.

Solo il 4,6% ritiene di poter acquistare una casa con meno di 100 mila Euro e il 9% con una cifra compresa tra i 100 e i 150 mila. Infine, esiste una quota abbastanza rilevante di famiglie (10,2%) che è disposta a spendere oltre 350 mila Euro per acquistare la casa con le caratteristiche ideali per le proprie necessità.

Grafico 4.47 - PROVINCIA DI PRATO - Disponibilità di spesa

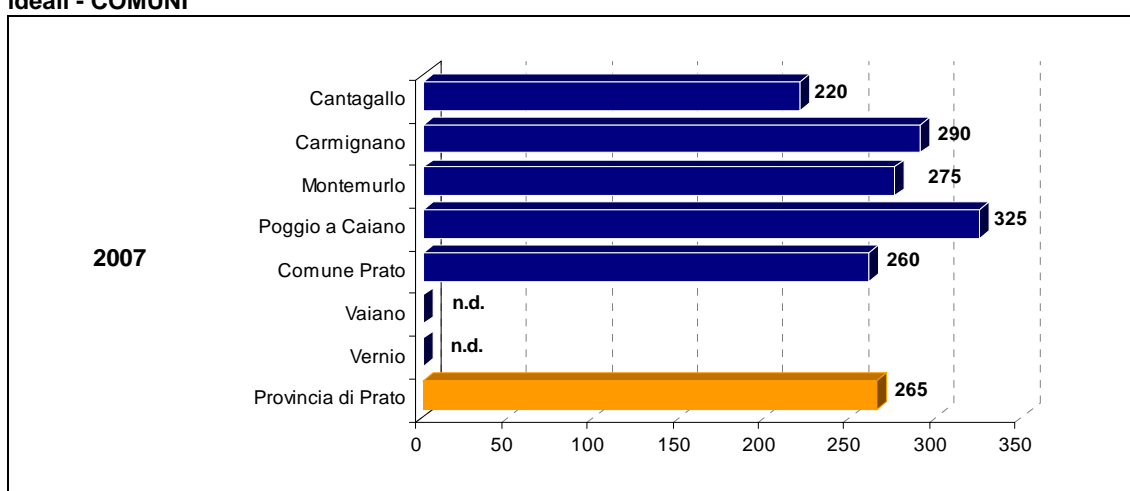


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

A livello territoriale, o almeno nella maggioranza dei comuni, è possibile determinare la disponibilità di spesa per l'acquisto dell'abitazione con le caratteristiche ideali per la propria famiglia. Questa domanda, a differenza della successiva, è stata posta solo a chi ha espresso

l'intenzione di acquistare una nuova abitazione. Va inoltre tenuto conto che spesso le nuove abitazioni sono situate in zone esterne ai centri urbani in cui il prezzo risulta inferiore rispetto ad aree più centrali. La spesa media provinciale risulta di circa 265 mila Euro con il minimo nel comune di Cantagallo (220 mila Euro) e il massimo nel comune di Poggio a Caiano (325 mila Euro). Il capoluogo, anche in considerazione delle minori dimensioni degli alloggi, si colloca al di sotto della media provinciale con 260 mila Euro. Nei comuni di Vernio e Vaiano non risulta statisticamente significativo il valore di spesa delle famiglie.

Grafico 4.48 - PROVINCIA DI PRATO - Disponibilità di spesa per l'abitazione con caratteristiche ideali - COMUNI



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

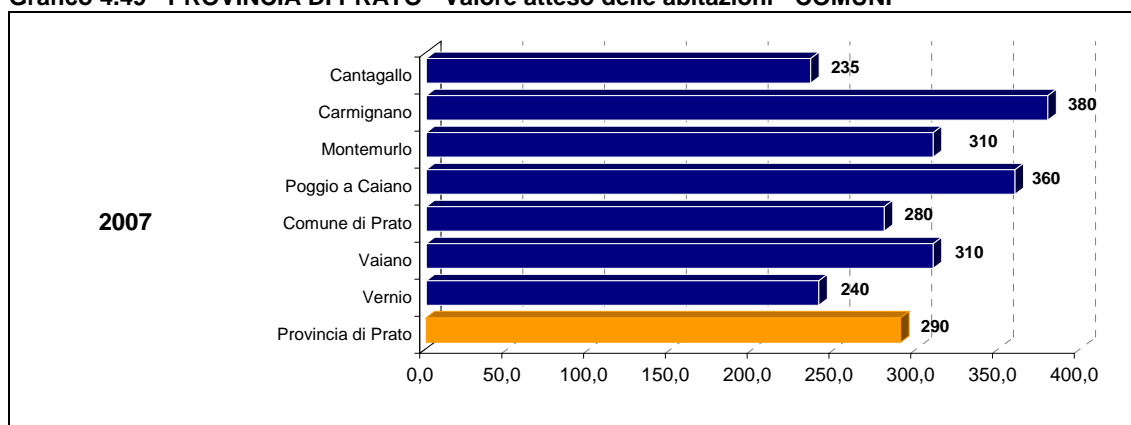
Il valore atteso delle abitazioni

Il valore atteso delle abitazioni in cui vivono le famiglie della provincia di Prato risulta di circa 290 mila Euro; che tale valore sia più elevato rispetto alla disponibilità di spesa per le nuove abitazioni non deve sorprendere poiché a questa domanda rispondono tutti gli intervistati e non solo quelli che vogliono cambiare casa. Sono pertanto comprese le 89 famiglie su 100 che sono soddisfatte del proprio alloggio (alloggi in proprietà, per l'affitto 76 famiglie su 100).

Il comune di Prato presenta un valore medio presunto di 280 mila Euro e si colloca poco sotto la media provinciale insieme ai comuni di Cantagallo (235 mila) e Vernio (240 mila). Negli altri comuni si rilevano valori presunti particolarmente elevati con punte che raggiungono i 360 e i 380 mila Euro rispettivamente a Poggio a Caiano e a Carmignano in cui sono state rilevate le abitazioni di dimensioni maggiori.

Rispetto a quanto visto nella rilevazione dei prezzi degli immobili in vendita nei comuni della provincia di Prato, si osserva un buon allineamento dei parametri poiché anche in quella sede si rilevava che Carmignano e Poggio a Caiano presentavano i prezzi per metro quadro più alti (2.920 €/mq e 2.760 €/mq) e i valori minori si rilevavano a Vernio e Cantagallo (1.640 €/mq. e 2.180 €/mq.). il comune di Prato, anche nella rilevazione dell'offerta si collocava vicino ai valori medi della provincia con 2.560 €/mq.

Grafico 4.49 - PROVINCIA DI PRATO - Valore atteso delle abitazioni - COMUNI

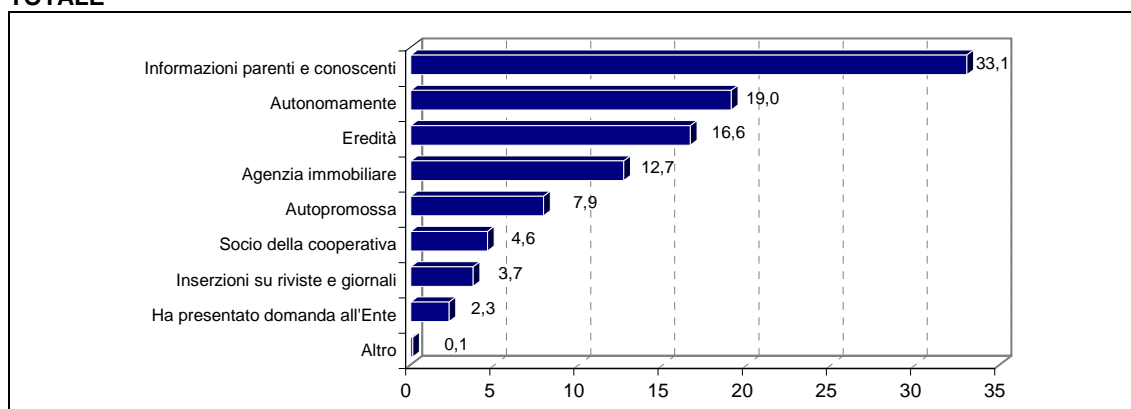


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

I mezzi di informazione

I mezzi di informazione per il reperimento e l'acquisto dell'abitazione risultano in ampia misura tradizionale poiché circa un terzo delle famiglie (33,1%) ha chiesto consiglio a parenti o conoscenti con una preponderanza assoluta per le famiglie che vivono in affitto (31,3% dei proprietari e 53,7% per gli affittuari).

Grafico 4.50 - PROVINCIA DI PRATO - I mezzi di informazione utilizzati per l'acquisto di abitazioni - TOTALE

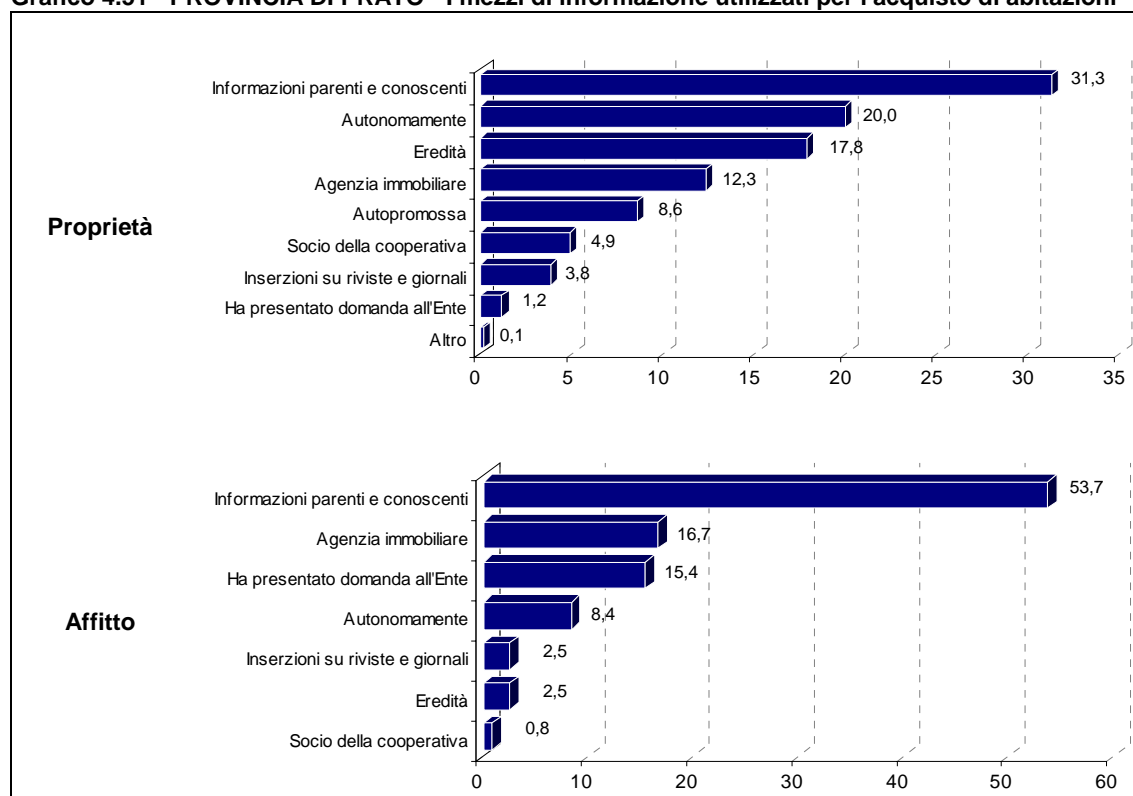


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Il 19,0% ha provveduto autonomamente ("cartelli vendesi", recandosi presso i cantieri, ecc..) e coloro che hanno ricevuto in eredità l'immobile in cui vivono, sostanzialmente non scegliendolo e non dovendolo ricercare, sono ben il 16,6% del totale. Il ricorso alle agenzie immobiliari, pari al 12,7%, risulta relativamente frequente se confrontato con il 3,7% che ha utilizzato gli annunci immobiliari su riviste e giornali specializzati.

L'utilizzo dell'agenzia immobiliare appare molto frequente per chi cerca alloggi in locazione (16,7%) e meno per chi ricerca un alloggio da acquistare (12,3%). L'uso di giornali o riviste specializzati nel settore immobiliare risulta marginale sia per la locazione (2,5%) che per l'acquisto (3,8%). L'eredità di una abitazione è, per gli alloggi in proprietà, molto elevata (17,8%) ma esiste anche una piccola quota di alloggi in locazione che viene tramandata di padre in figlio (2,5%) probabilmente composta da alloggi pubblici.

Grafico 4.51 - PROVINCIA DI PRATO - I mezzi di informazione utilizzati per l'acquisto di abitazioni



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

L'autopromozione immobiliare rappresenta una quota dell'8,6% dei proprietari e i soci di cooperative il 4,9%. Le abitazioni pubbliche, infine, rappresentano il 15,4% della locazione complessiva (a cui forse va sommato il 2,5% di coloro che dichiarano di aver ricevuto in eredità

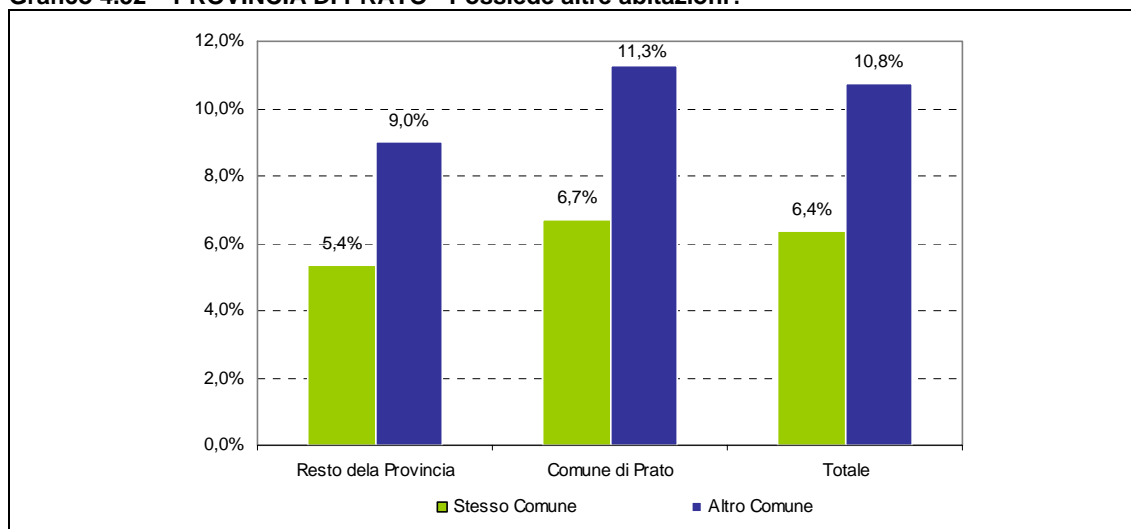
l'alloggio in cui vivono in affitto) ed il riscatto da Enti pubblici rappresenta l'1,2% delle famiglie che sono proprietarie dell'alloggio in cui vivono.

Le famiglie proprietarie di più di un alloggio

Il 15,4% delle famiglie residenti in provincia di Prato possiede un'altra abitazione: il 9,0% possiede solo altre abitazioni al di fuori del comune di residenza, il 4,8% possiede solo altre abitazioni nello stesso comune di residenza e l'1,5% possiede altre abitazioni sia nel comune di residenza, sia in altri comuni (anche di altre regioni).

Nella ripartizione tra capoluogo e resto provincia si osserva che i residenti nel comune di Prato risultano proprietari di altre abitazioni in misura maggiore rispetto ai residenti del resto della provincia. L'11,3% (9,0% negli altri comuni) delle famiglie del comune di Prato dichiara di possedere un'altra casa al di fuori del territorio comunale e il 6,7% (5,4% negli altri comuni) nello stesso comune di Prato.

Grafico 4.52 – PROVINCIA DI PRATO - Possiede altre abitazioni?



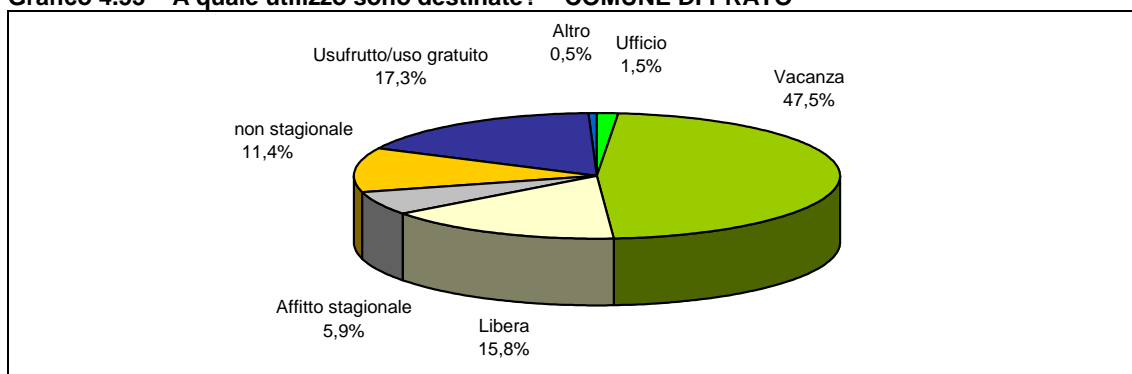
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Gli utilizzi delle "secondo case" dichiarati dalle famiglie risultano principalmente l'uso vacanza (47,5% nel comune di Prato e 24,2% nei comuni non capoluogo) e l'affitto (11,4% affitto continuativo 5,9% affitto stagionale / temporaneo nel comune di Prato; 28,0% affitto continuativo 9,8% affitto stagionale / temporaneo nei comuni non capoluogo). Una quota importante di seconde case risulta libera (15,8% nel capoluogo e 21,8% negli altri comuni) e un'altra quota viene indicata ad "uso gratuito" o in "usufrutto" a parenti (17,3% nel capoluogo e

14,3% negli altri comuni). Infine, risulta una piccola quota di seconde case concesse in locazione ad uso ufficio (1,5% nel comune di Prato e 1,9% negli altri comuni).

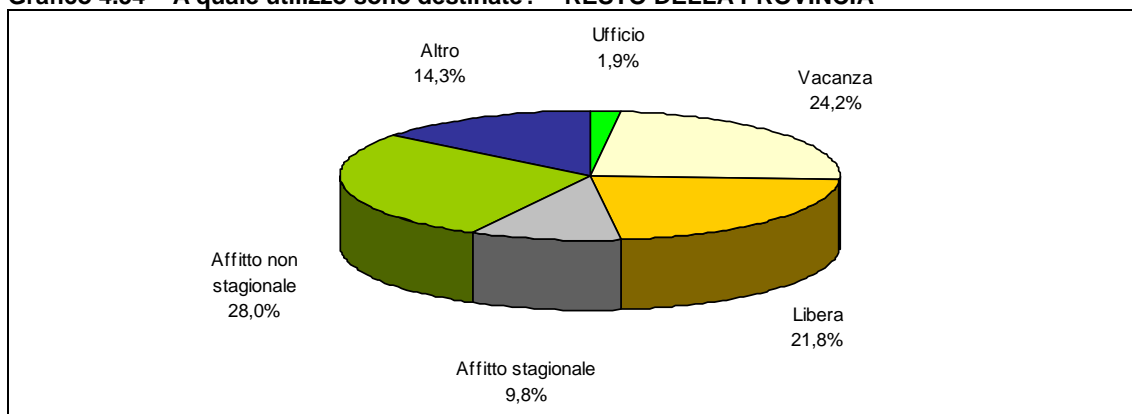
Riguardo all'utilizzo che viene fatto delle seconde case possedute dalle famiglie pratesi va notato che ci si trova di fronte ad una incongruenza: si rileva una maggiore quota di "uso vacanza" nel comune di Prato rispetto a quanto viene dichiarato nei comuni del "resto provincia". Tale differenza, si è ipotizzato possa essere dovuta ad una maggiore reticenza a dichiarare l'uso effettivo delle abitazioni a disposizione dei residenti nel comune capoluogo. Si è, inoltre, ipotizzato che una parte consistente di tali abitazioni ad uso vacanza sia in realtà locata a stranieri non residenti.

Grafico 4.53 – A quale utilizzo sono destinate? – COMUNE DI PRATO



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Grafico 4.54 – A quale utilizzo sono destinate? – RESTO DELLA PROVINCIA

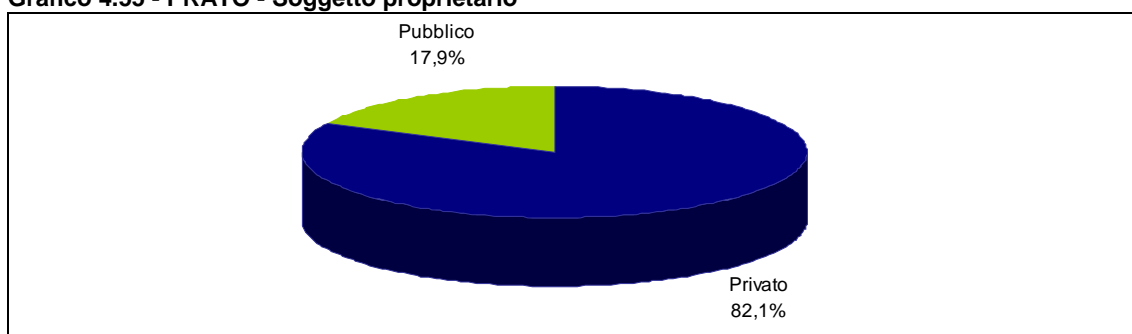


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

La locazione

Le famiglie in affitto della provincia di Prato risultano una assoluta minoranza nel sistema abitativo ma, ritenendo necessaria ed interessante anche sotto l'aspetto commerciale tale forma di fruizione del patrimonio abitativo, si è tentato di ricostruirne le principali caratteristiche. Se l'affitto rappresenta, come si è visto in precedenza, solo poco più del 10% delle famiglie nell'intera provincia, la composizione interna di tale segmento evidenzia che l'82% degli affittuari vive in un alloggio di un privato (quasi esclusivamente persone fisiche) e il 18% circa è in affitto da un Ente pubblico (quasi sempre il Comune o la Provincia).

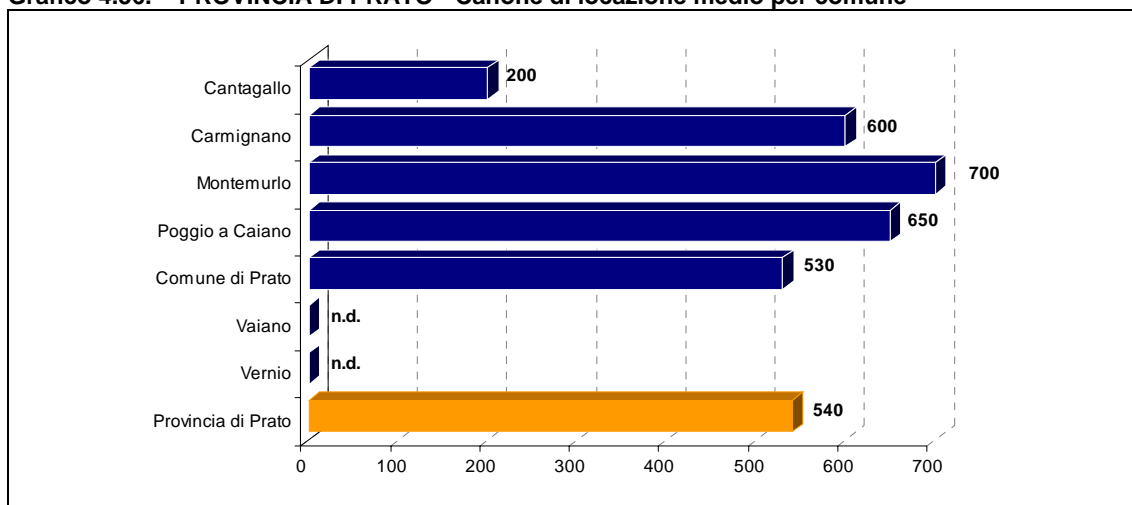
Grafico 4.55 - PRATO - Soggetto proprietario



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Il canone di locazione medio provinciale, fortemente condizionato dal comune capoluogo (530 euro mensili), risulta di 540 € mensili. Gli altri comuni, dato il numero esiguo di famiglie in locazione rilevate, presentano valori con un margine di errore più elevato: il massimo si raggiunge a Montemurlo con 700 € / mese e valori solo di poco inferiori si osservano a Carmignano e Poggio a Caiano.

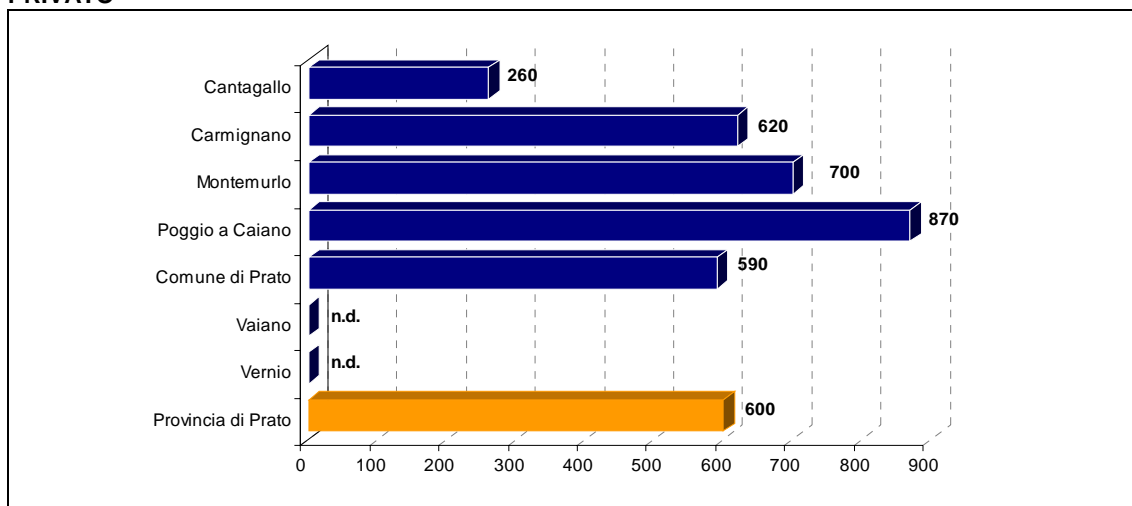
Grafico 4.56. – PROVINCIA DI PRATO - Canone di locazione medio per comune



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Il canone medio da proprietario privato risulta di 600 € / mese per l'intera provincia con un minimo di 260 € / mese a Cantagallo e un massimo di 870 € / mese a Poggio a Caiano. Il capoluogo, come già visto, influenza fortemente la media provinciale con un canone mensile medio di 590 Euro.

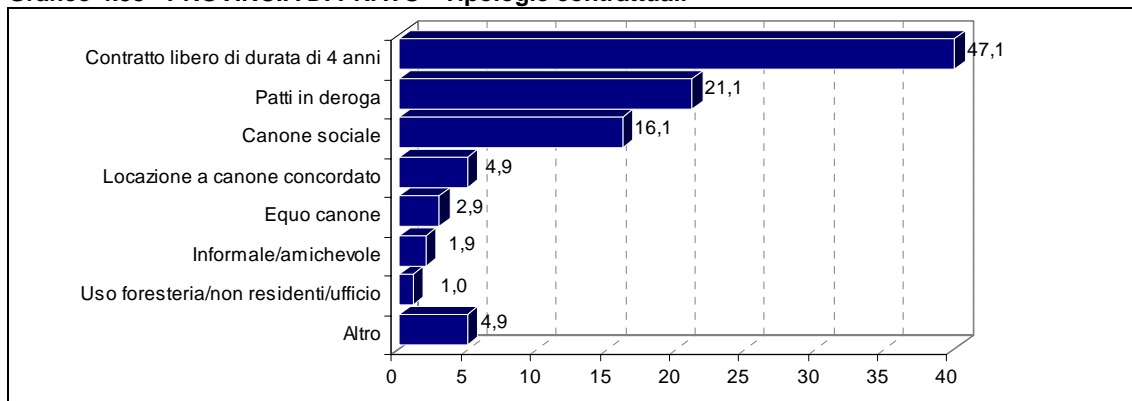
Grafico 4.57 – PROVINCIA DI PRATO - Canone di locazione medio per comune - PROPRIETARIO PRIVATO



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

La tipologia contrattuale prevalente è il contratto libero quadriennale (47,1%), seguito dai patti in deroga (21,1%) e dal canone sociale (16,1%). I contratti dichiaratamente "informali", ossia non registrati, sono l'1,9% del totale, mentre le locazioni a canone concordato sono il 4,9%. Alcuni residui di equo canone permangono con il 2,9% e i contratti temporanei (uso foresteria o studenti o uso ufficio) rappresentano l'1%.

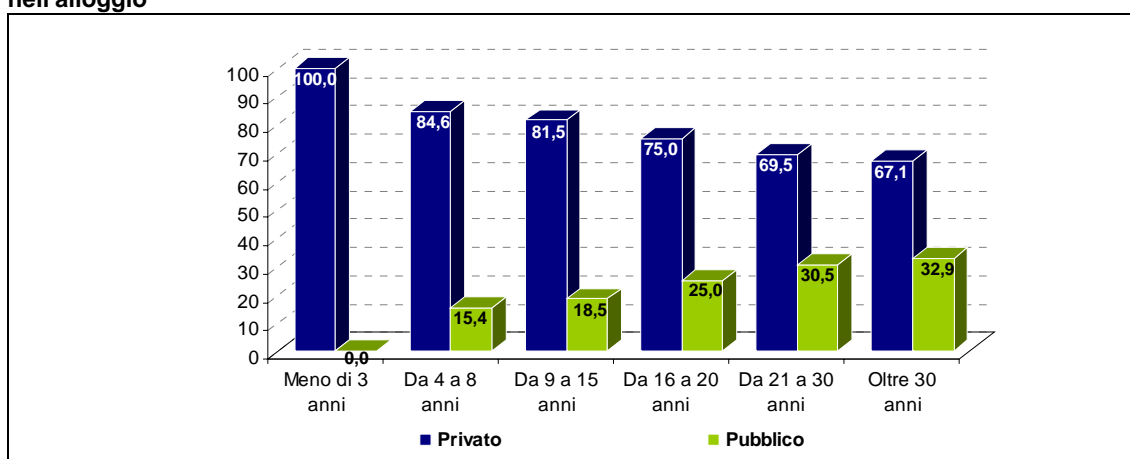
Grafico 4.58 - PROVINCIA DI PRATO - Tipologie contrattuali



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Esaminando la distribuzione percentuale delle abitazioni per soggetto proprietario, pubblico o privato, e per tempo di permanenza nell'alloggio è subito evidente che quanto minore è l'intervallo di godimento dell'appartamento, tanto più alta è la percentuale di abitazioni di proprietà privata, si va dal 100% dei contratti ratificati da meno di tre anni, al 67,1% per i contratti più che trentennali.

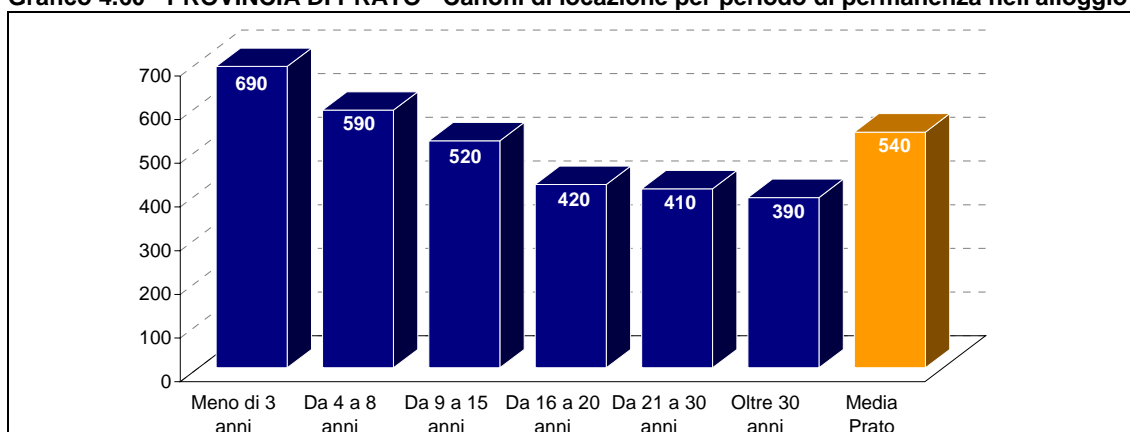
Grafico 4.59 - PROVINCIA DI PRATO - Soggetto proprietario per periodo di permanenza nell'alloggio



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Anche per la distribuzione dei canoni di locazione per il tempo di permanenza nell'alloggio è subito evidente che all'aumentare del secondo il primo diminuisce, così che, chi vive nella stessa abitazione in affitto da soli tre anni si trova a pagare 690 euro mensili, mentre chi ci vive da oltre trent'anni ne paga solo 390.

Grafico 4.60 - PROVINCIA DI PRATO - Canoni di locazione per periodo di permanenza nell'alloggio

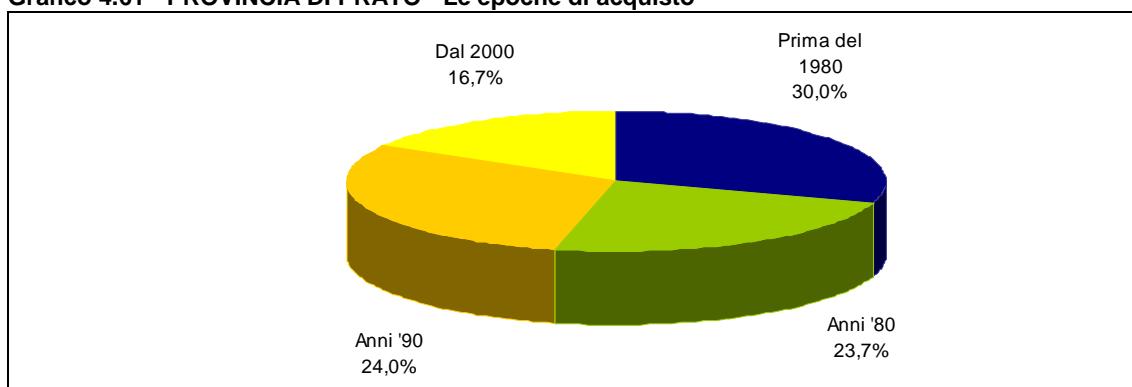


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

L'indebitamento per l'acquisto di abitazioni

La scomposizione per epoca di acquisto mostra quote abbastanza equilibrate nei quattro periodi presi in considerazione. Il tasso di rotazione del patrimonio abitativo risulta elevato a partire dagli anni '80 in poi con oltre il 64% delle abitazioni compravendute negli ultimi 27 anni. Oltre il 16,7% delle famiglie della provincia di Prato ha acquistato la propria casa dopo il 2000.

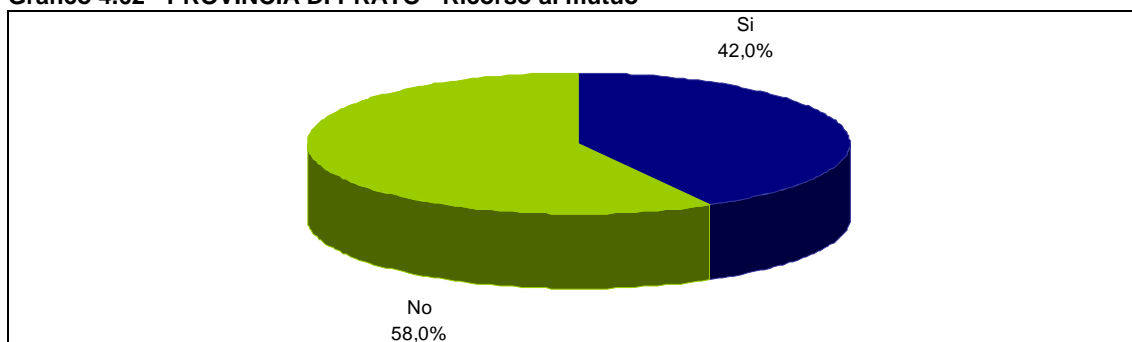
Grafico 4.61 - PROVINCIA DI PRATO - Le epoche di acquisto



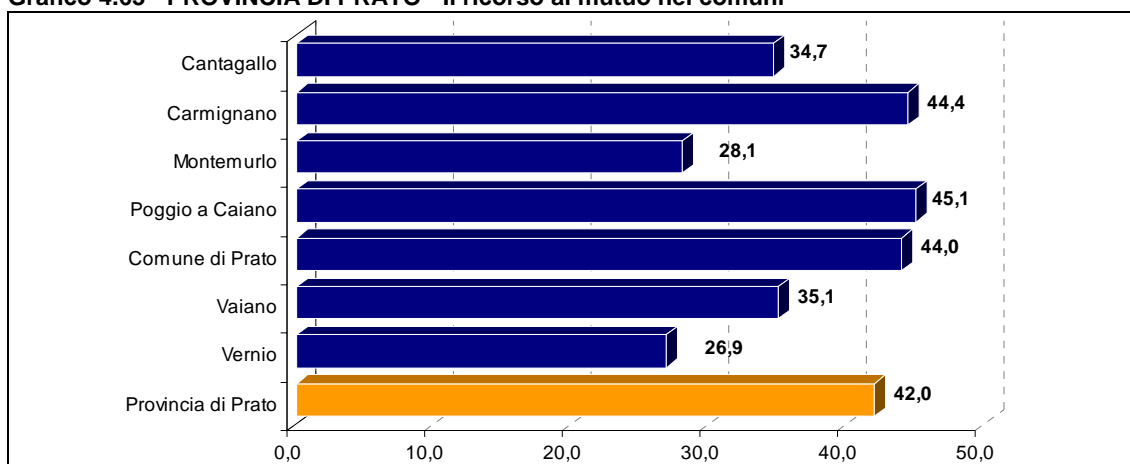
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Il 42% di coloro che hanno acquistato una casa ha fatto ricorso ad un mutuo, una quota relativamente limitata in assoluto ma va tenuto conto della forte incidenza degli alloggi ricevuti in eredità che hanno certamente costituito il capitale per molti acquisti negli ultimi anni. a livello territoriale si può osservare che i comuni in cui si rileva la quota più elevata di acquisti tramite finanziamento bancario sono Prato (44,0%), Poggio a Caiano (45,1%) e Carmignano (44,4%). Negli altri comuni si rilevano quote inferiori fino ad un minimo del 26,9% a Vernio (che risulta anche il comune con i prezzi più bassi in tutta la provincia).

Grafico 4.62 - PROVINCIA DI PRATO - Ricorso al mutuo

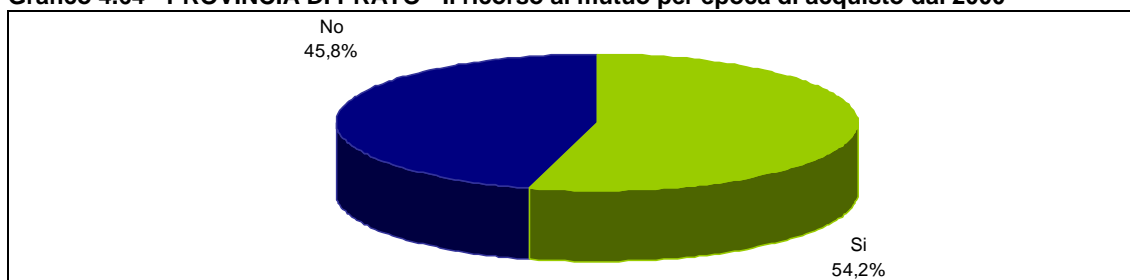


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Grafico 4.63 - PROVINCIA DI PRATO - Il ricorso al mutuo nei comuni

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

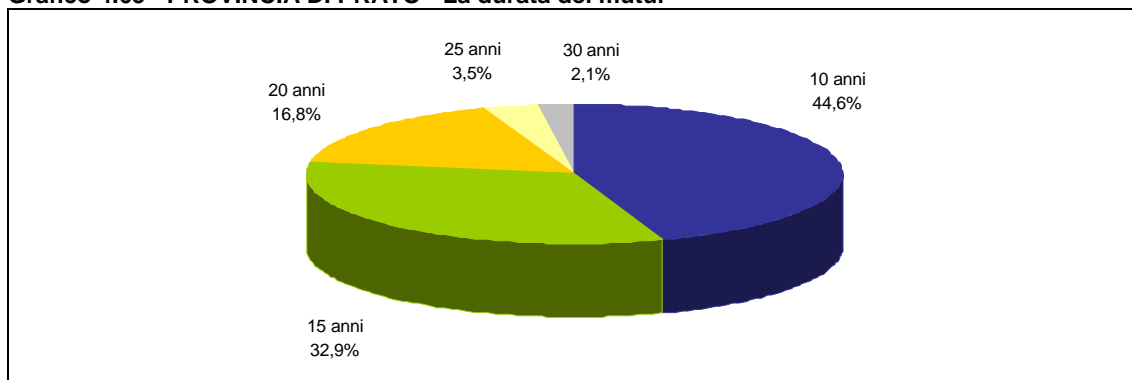
La tendenza al maggiore indebitamento, verificata su tutto il territorio nazionale e innescata dall'aumento dei prezzi delle abitazioni, si rileva anche in provincia di Prato. Se si limita l'osservazione agli acquisti effettuati dopo il 2000, si vede che la quota di abitazioni acquistate accendendo un mutuo sale al 54,2%.

Grafico 4.64 - PROVINCIA DI PRATO - Il ricorso al mutuo per epoca di acquisto dal 2000

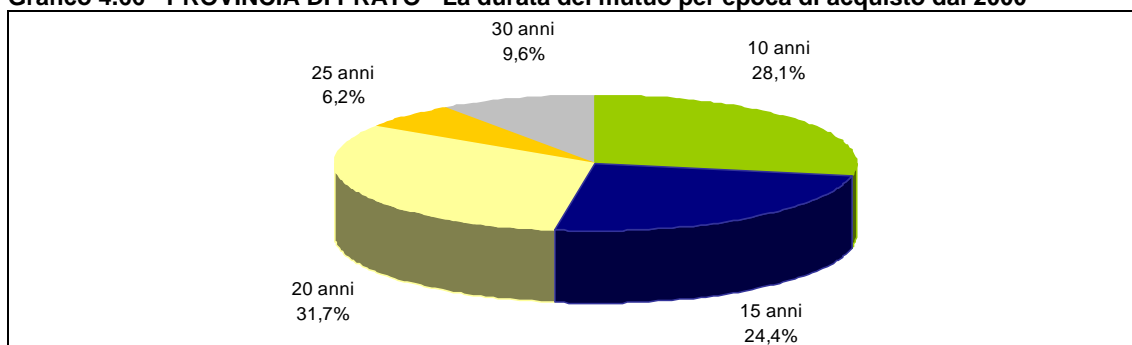
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

In generale, in tutte le epoche di acquisto, la durata modale dei mutui è compresa tra i 10 e i 15 anni. Solo il 22,4% dei mutui complessivi ha una durata superiore o uguale a 20 anni (16,8% i mutui a 20 anni, 3,5% a 25 anni e 1,9% a 30 anni).

Considerando le famiglie che hanno acquistato una casa dopo il 2000 si rileva un innalzamento cospicuo della durata dei finanziamenti: non solo si riduce molto il peso dei mutui decennali (dal 44,6% al 28,1%) ma i mutui a più lunga scadenza aumentano a dismisura la loro incidenza sul totale (dal 2,1% al 9,6% i mutui trentennali).

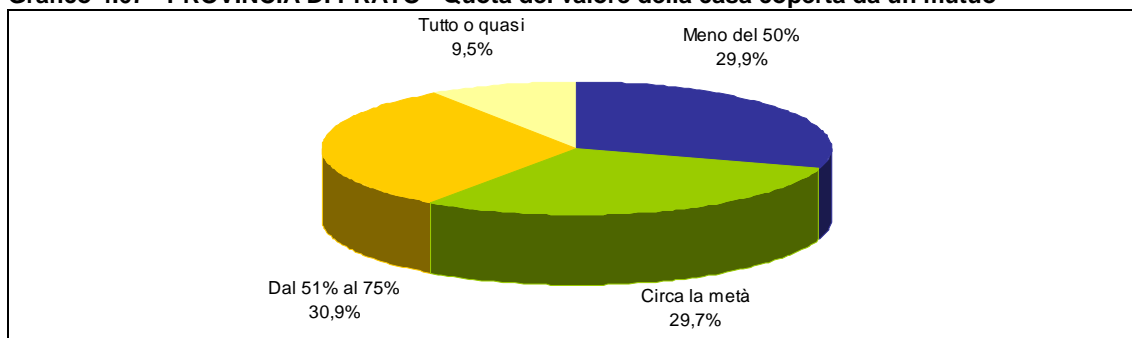
Grafico 4.65 - PROVINCIA DI PRATO - La durata dei mutui

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Grafico 4.66 - PROVINCIA DI PRATO - La durata del mutuo per epoca di acquisto dal 2000

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

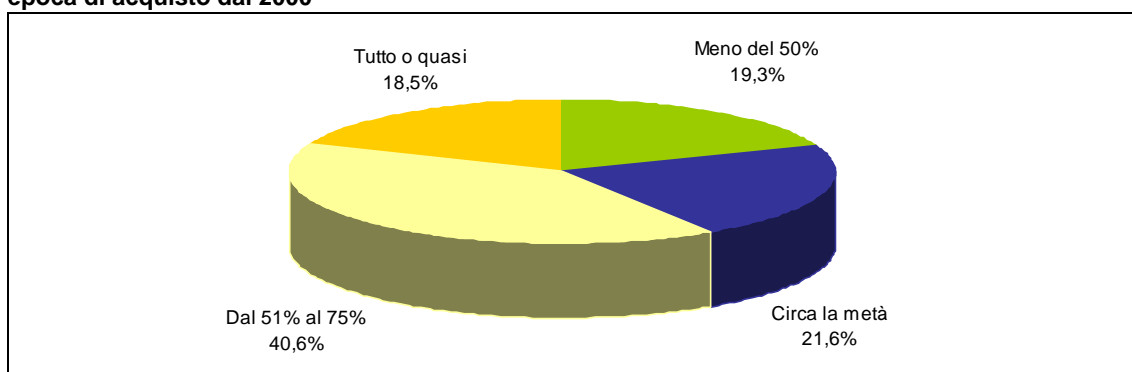
La quota del valore dell'abitazione finanziata attraverso un mutuo risulta superiore alla metà poiché solo il 29,9% degli intervistati dichiara di aver finanziato meno del 50% del valore di compravendita. Il 29,7% dichiara di aver acceso un mutuo pari a circa la metà del valore della casa, il 30,9% per una quota dalla metà al 75% e il 9,5% dichiara di aver finanziato quasi tutto il valore di compravendita.

Grafico 4.67 - PROVINCIA DI PRATO - Quota del valore della casa coperta da un mutuo

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Tra coloro che hanno acquistato dopo il 2000, invece, il 59,1% dichiara che la quota del valore della casa finanziata con un mutuo supera la metà del suo valore, ma soprattutto, si osserva che per circa il 18,5% degli intervistati tutto o quasi tutto il valore è stato coperto dal mutuo.

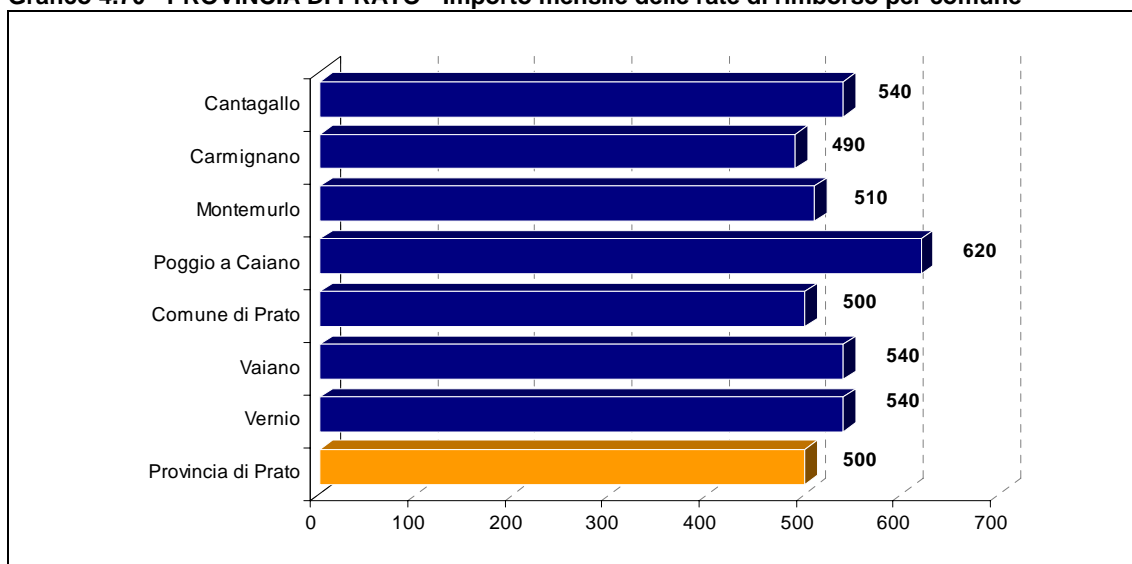
Grafico 4.68 - PROVINCIA DI PRATO - Quota del valore della casa finanziata con un mutuo per epoca di acquisto dal 2000



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Nei comuni della provincia si osserva un forte addensamento della rata media mensile dei mutui attorno al valore centrale di 500 Euro determinato dal comune capoluogo. La rata media più elevata si osserva a Poggio a Caiano con 620 Euro mensili e la più bassa a Carmignano con 490 Euro.

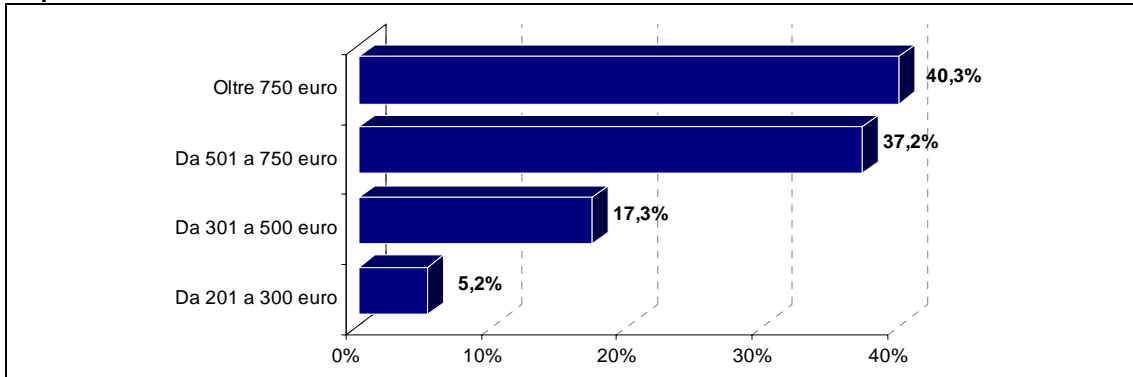
Grafico 4.70 - PROVINCIA DI PRATO - Importo mensile delle rate di rimborso per comune



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

Per le famiglie che hanno acquistato casa negli anni più recenti il 77,5% rimborsa una rata media mensile superiore a 500 euro (37,2% tra 500 e 750 Euro e 40,3% oltre 750 Euro). Solo il 17,3% paga tra 300 e 500 Euro e una quota trascurabile paga cifre inferiori (5,2%).

Grafico 4.69 - PROVINCIA DI PRATO - Importo mensile delle rata di rimborso per abitazioni acquistate dal 2000



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie della provincia di Prato 2007

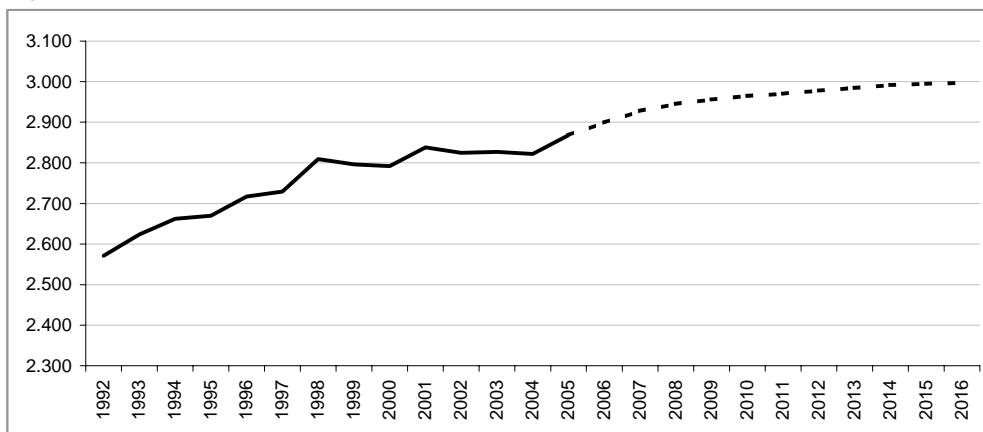
ALLEGATO 1

STIMA DELLA DINAMICA DEMOGRAFICA LE SCHEDE COMUNALI

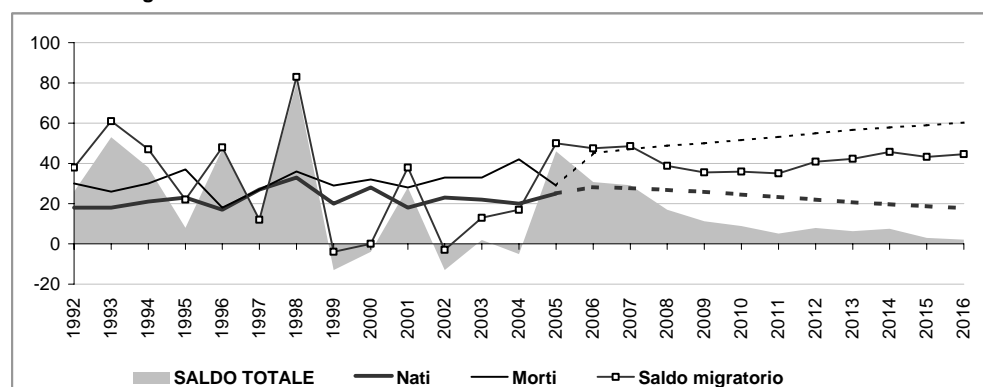
COMUNE DI CANTAGALLO

SCENARIO DEMOGRAFICO

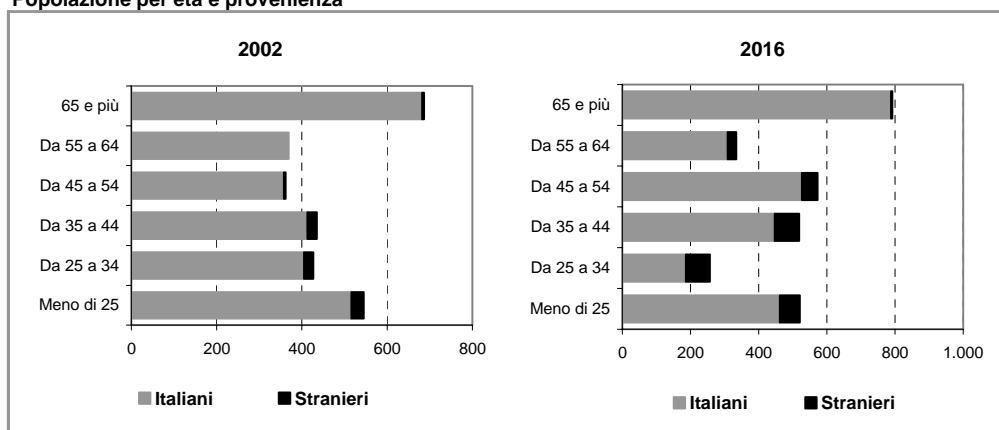
Popolazione residente



Bilancio demografico



Popolazione per età e provenienza

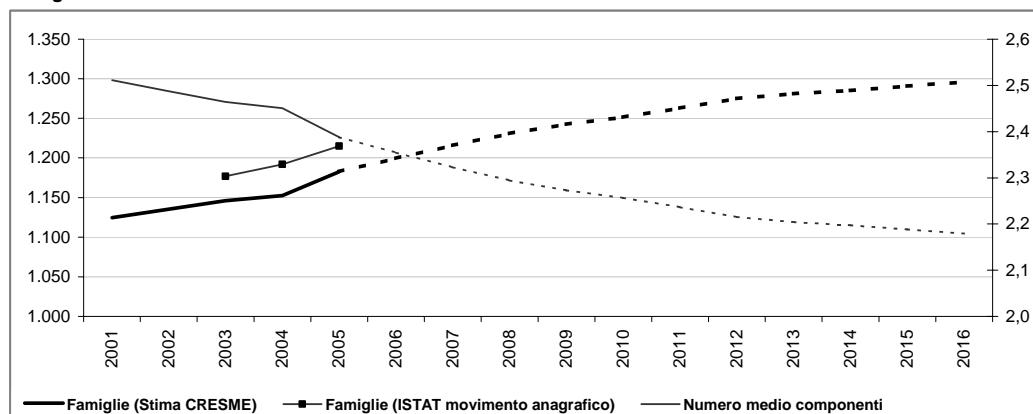


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

COMUNE DI CANTAGALLO

FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA

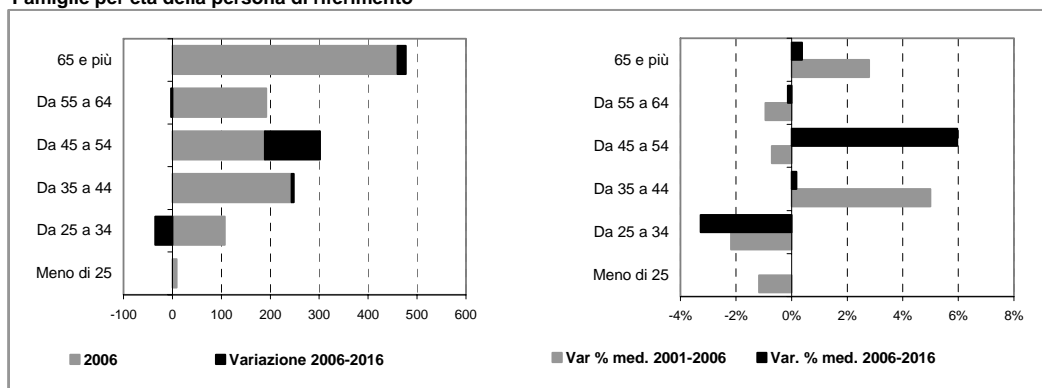
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censimento	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	2.820	2.838	2.899	2.970	2.997
Maschi	1.402	1.406	1.463	1.553	1.610
Femmine	1.418	1.432	1.435	1.417	1.387
< 25 anni	19,8%	19,9%	18,2%	17,6%	17,4%
25 - 34	15,7%	15,5%	13,3%	10,1%	8,6%
35 - 54	27,7%	28,1%	30,3%	34,4%	36,4%
55 - 64	12,8%	12,8%	11,9%	11,6%	11,2%
65 e più	24,0%	23,7%	26,2%	26,3%	26,4%
di cui di stranieri	95		130	203	277
Incid. sul popolazione totale	3,4%		4,5%	6,8%	9,2%
Famiglie	1.123	1.125	1.200	1.263	1.296
Variazione		2	75	63	33
Variazione media annua			15	13	7
Numero medio componenti	2,50	2,51	2,35	2,24	2,18

Famiglie per età della persona di riferimento

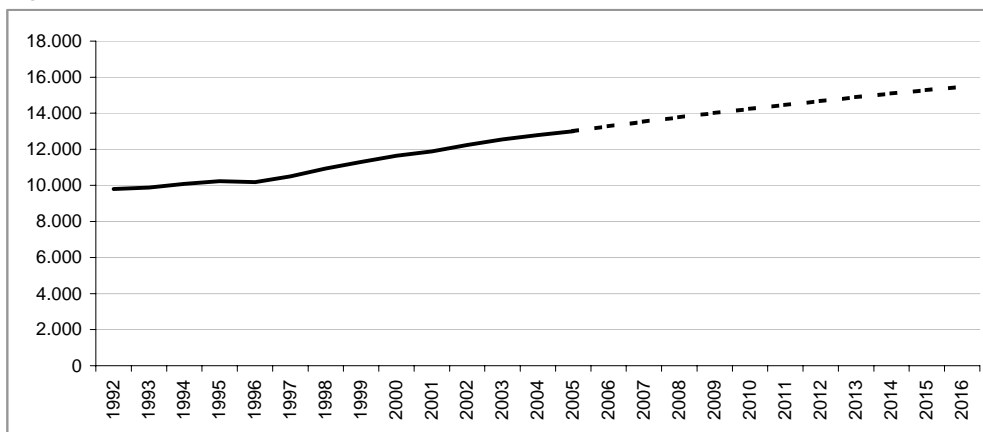


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

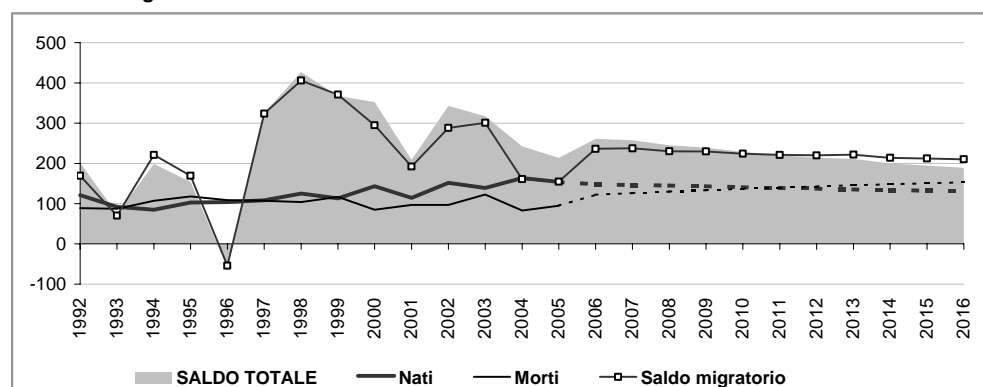
COMUNE DI CARMIGNANO

SCENARIO DEMOGRAFICO

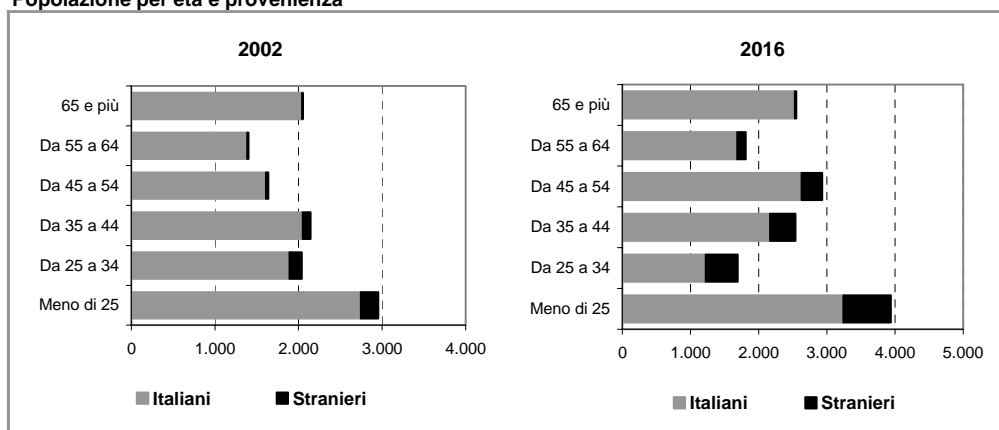
Popolazione residente



Bilancio demografico



Popolazione per età e provenienza

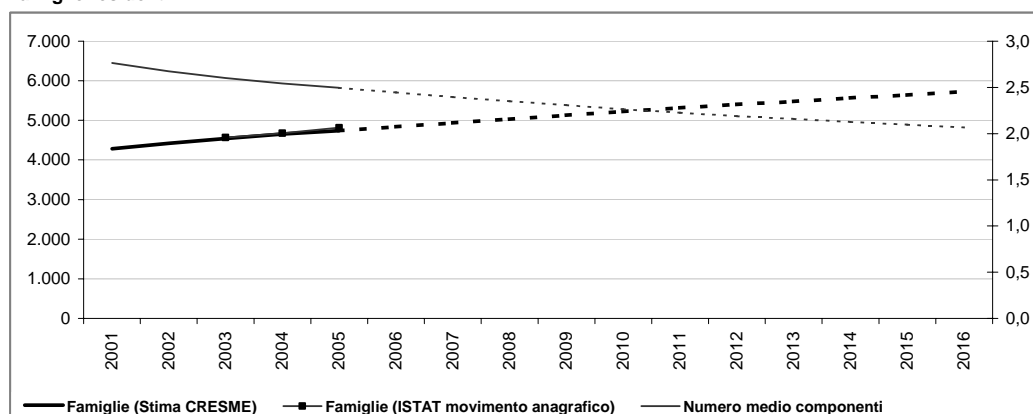


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

COMUNE DI CARMIGNANO

FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA

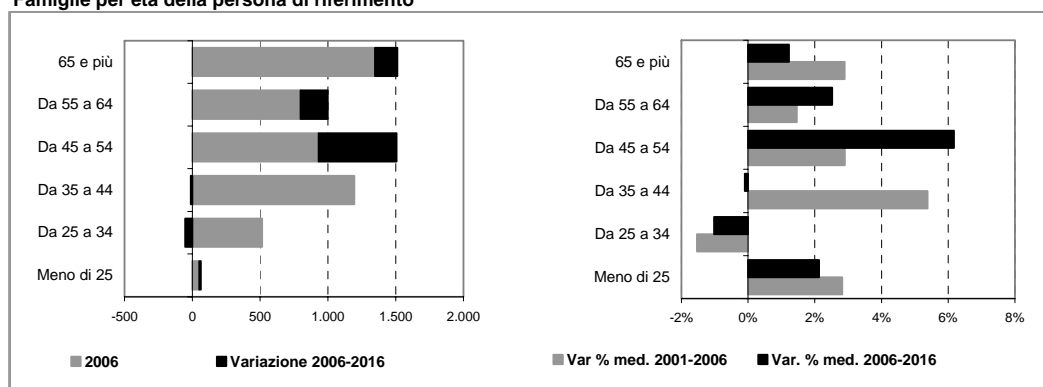
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censimento	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	11.857	11.894	13.271	14.462	15.470
Maschi	5.867	5.886	6.593	7.228	7.770
Femmine	5.990	6.008	6.678	7.234	7.701
< 25 anni	24,0%	24,1%	24,6%	25,1%	25,5%
25 - 34	17,5%	17,3%	14,3%	11,8%	11,0%
35 - 54	30,5%	30,5%	33,1%	35,3%	35,4%
55 - 64	11,3%	11,4%	10,9%	11,0%	11,7%
65 e più	16,8%	16,7%	17,1%	16,7%	16,5%
di cui di stranieri	435		856	1.416	1.991
Incid. sul popolazione totale	3,7%		6,5%	9,8%	12,9%
Famiglie	4.277	4.279	4.838	5.315	5.726
Variazione		2	559	477	411
Variazione media annua			112	95	82
Numero medio componenti	2,76	2,76	2,44	2,23	2,07

Famiglie per età della persona di riferimento

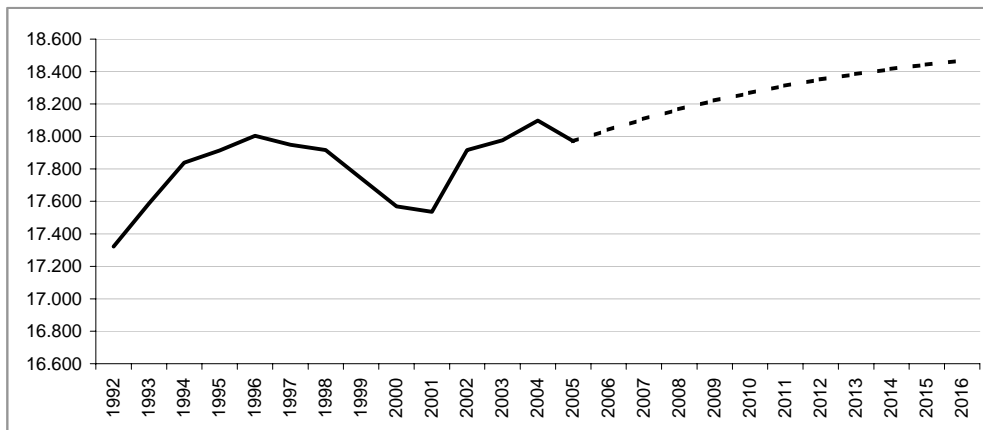


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

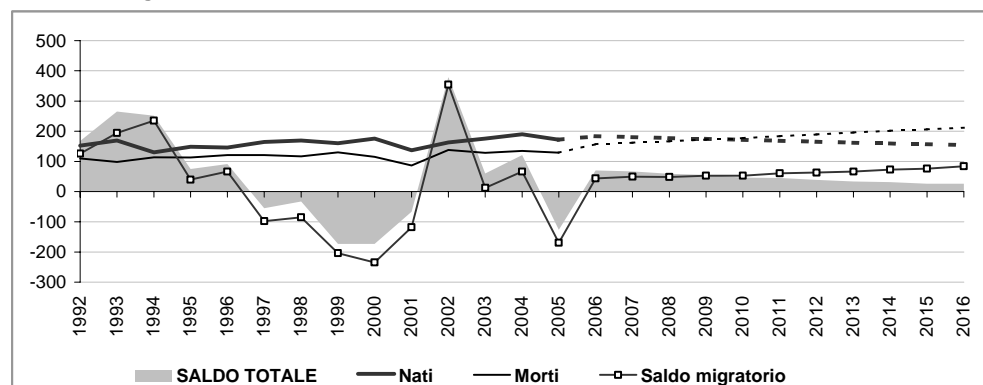
COMUNE DI MONTEMURLO

SCENARIO DEMOGRAFICO

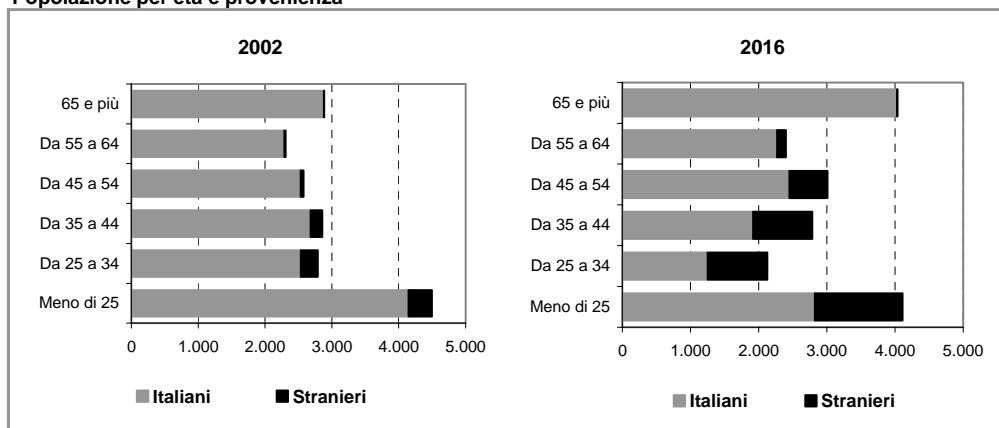
Popolazione residente



Bilancio demografico



Popolazione per età e provenienza

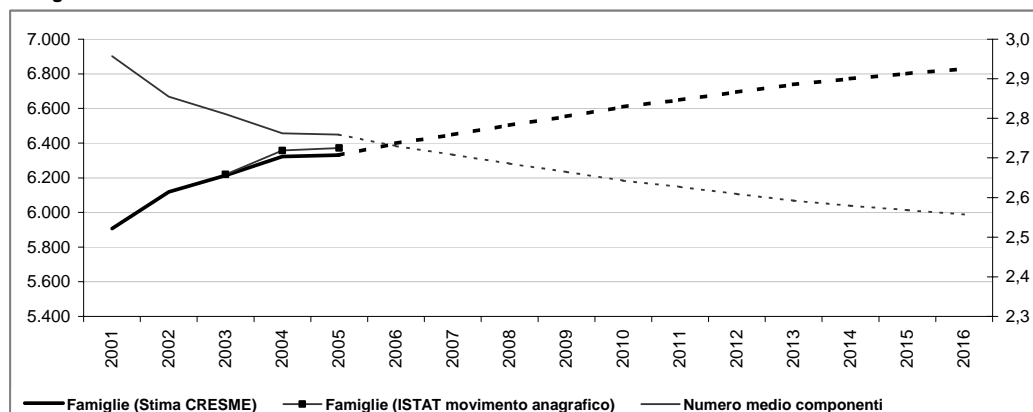


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

COMUNE DI MONTEMURLO

FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA

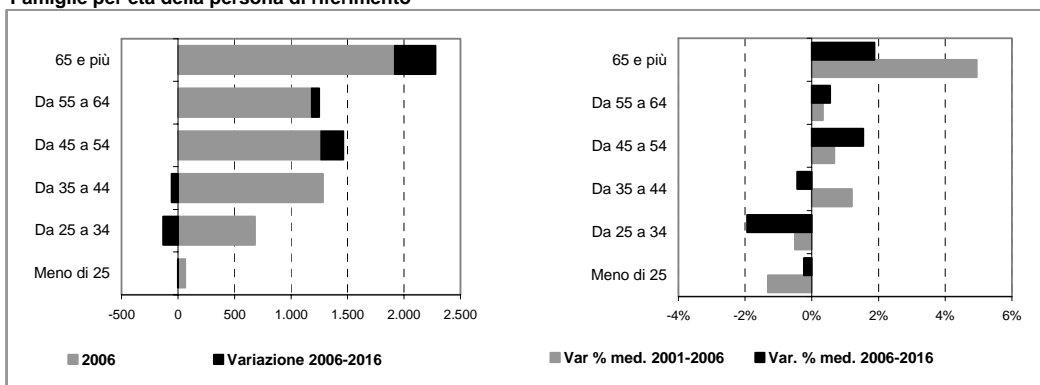
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censimento	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	17.502	17.537	18.040	18.314	18.469
Maschi	8.720	8.738	9.049	9.215	9.314
Femmine	8.782	8.799	8.991	9.099	9.155
< 25 anni	25,8%	25,8%	23,4%	22,6%	22,3%
25 - 34	15,6%	15,5%	14,6%	13,1%	11,5%
35 - 54	30,3%	30,2%	30,7%	31,2%	31,4%
55 - 64	12,8%	12,8%	12,6%	12,7%	13,0%
65 e più	15,5%	15,6%	18,7%	20,3%	21,8%
di cui di stranieri	725		1.597	2.624	3.717
Incid. sul popolazione totale	4,1%		8,9%	14,3%	20,1%
Famiglie	5.906	5.907	6.399	6.649	6.829
Variazione		1	492	251	180
Variazione media annua			98	50	36
Numero medio componenti	2,95	2,96	2,73	2,63	2,56

Famiglie per età della persona di riferimento

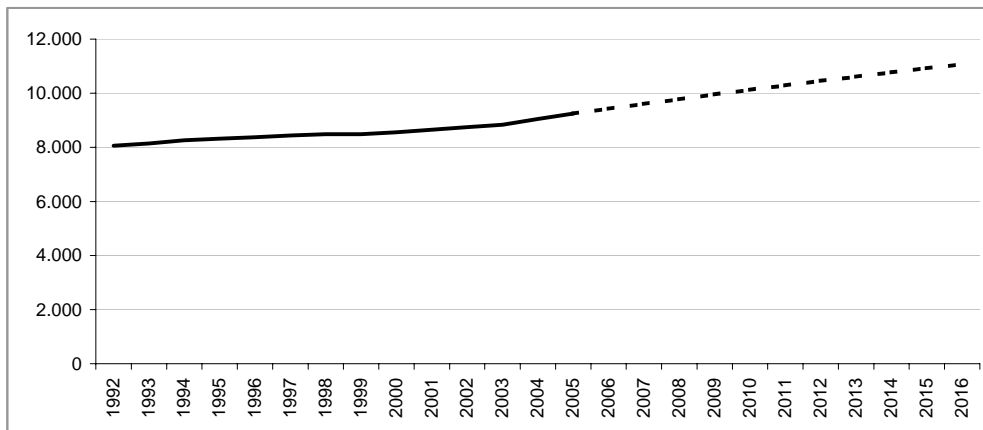


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

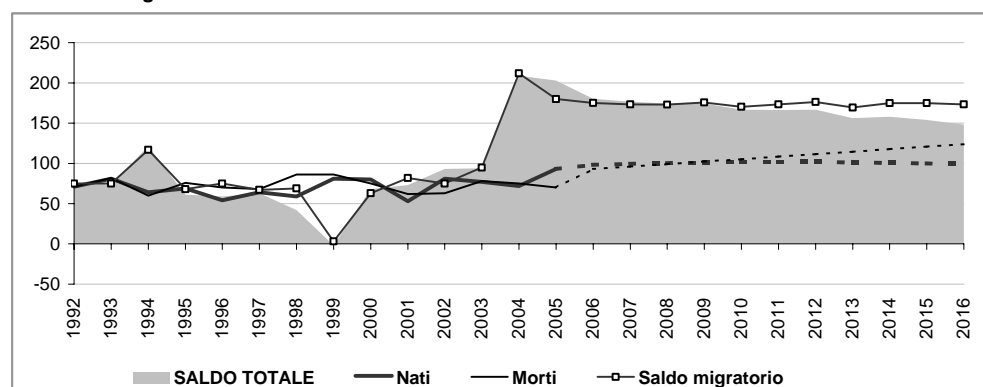
SCENARIO DEMOGRAFICO

COMUNE DI POGGIO A CAIANO

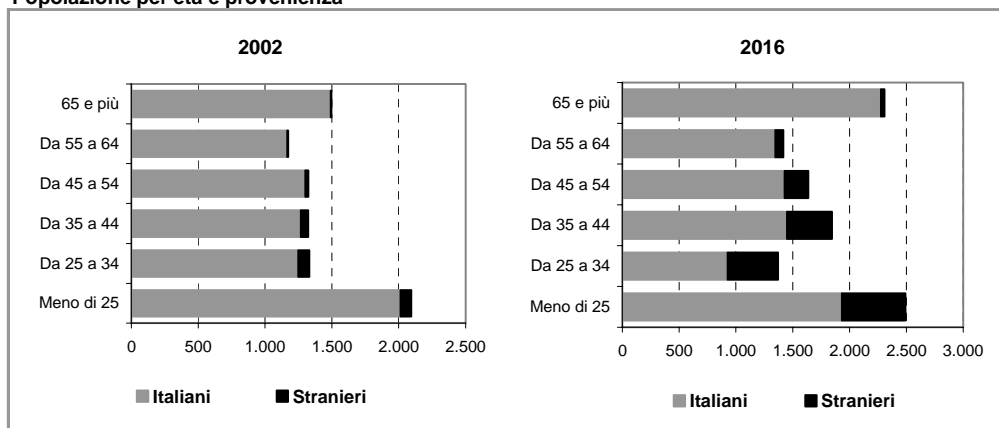
Popolazione residente



Bilancio demografico



Popolazione per età e provenienza

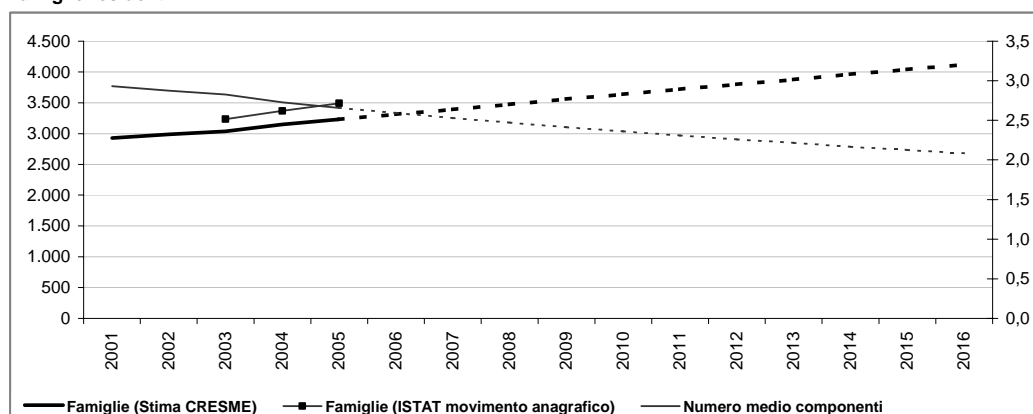


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

COMUNE DI POGGIO A CAIANO

FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA

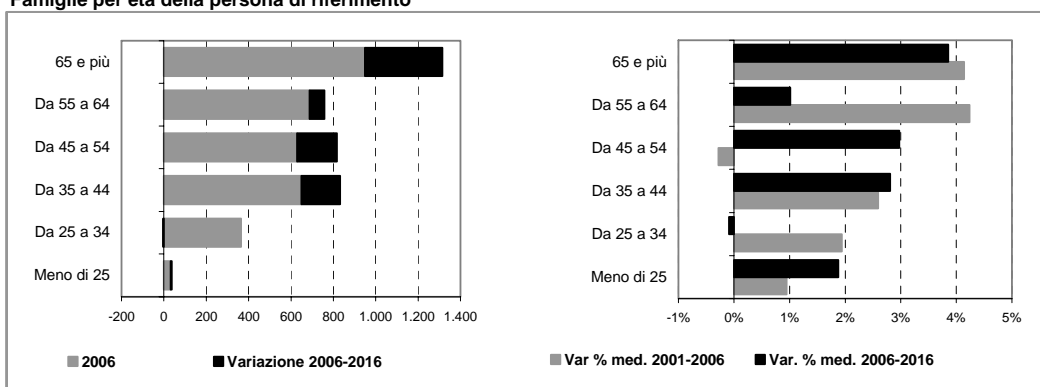
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censimento	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	8.622	8.648	9.427	10.286	11.069
Maschi	4.216	4.230	4.620	5.102	5.543
Femmine	4.406	4.418	4.807	5.184	5.526
< 25 anni	24,3%	24,3%	23,0%	22,7%	22,5%
25 - 34	15,3%	15,3%	15,2%	13,5%	12,4%
35 - 54	30,8%	31,0%	29,6%	30,7%	31,5%
55 - 64	12,8%	12,9%	14,1%	14,0%	12,8%
65 e più	16,8%	16,6%	18,1%	19,0%	20,8%
di cui di stranieri	178		647	1.163	1.709
Incid. sul popolazione totale	2,1%		6,9%	11,3%	15,4%
Famiglie	2.919	2.929	3.311	3.720	4.119
Variazione		10	382	409	399
Variazione media annua			76	82	80
Numero medio componenti	2,92	2,93	2,59	2,31	2,08

Famiglie per età della persona di riferimento

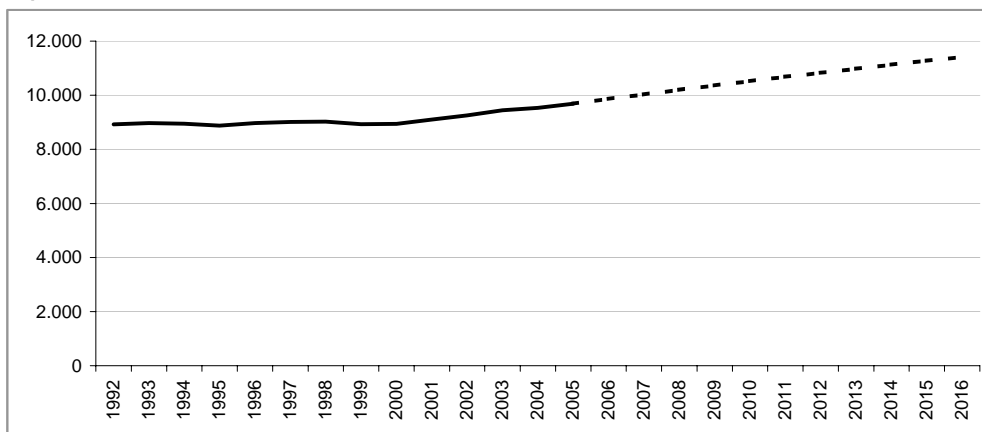


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

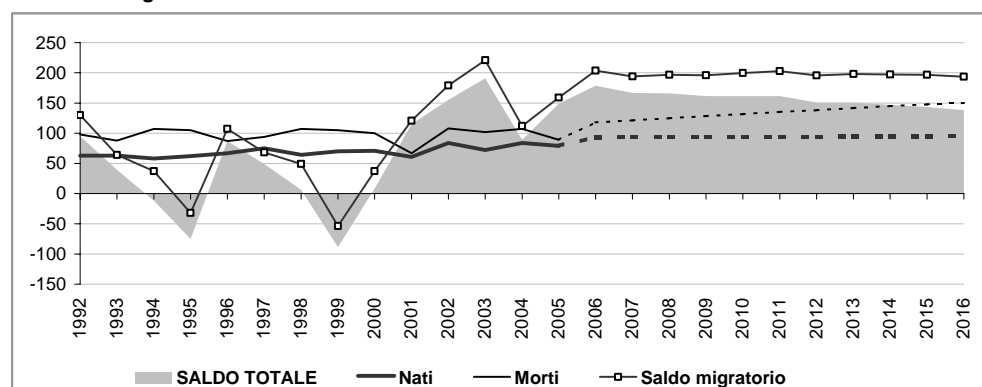
SCENARIO DEMOGRAFICO

COMUNE DI VAIANO

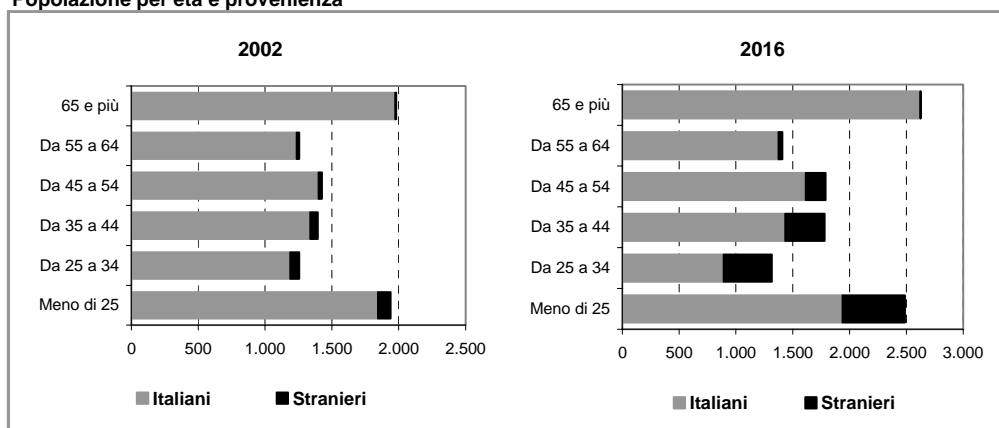
Popolazione residente



Bilancio demografico



Popolazione per età e provenienza

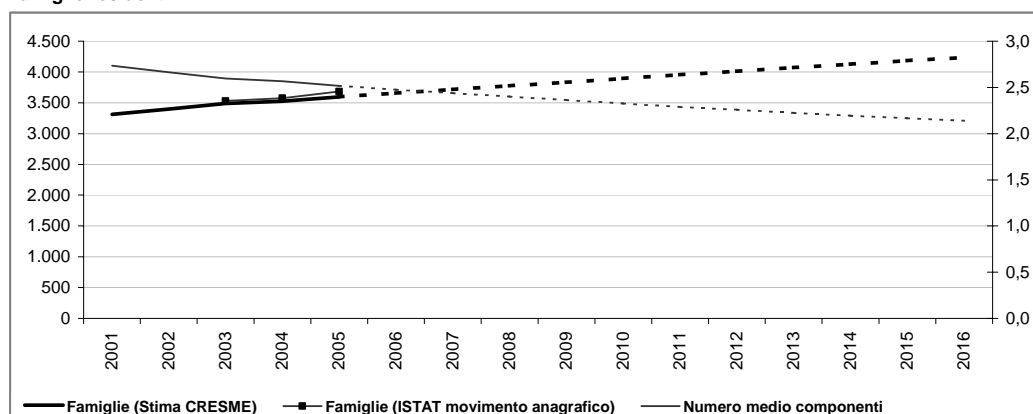


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

COMUNE DI VAIANO

FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA

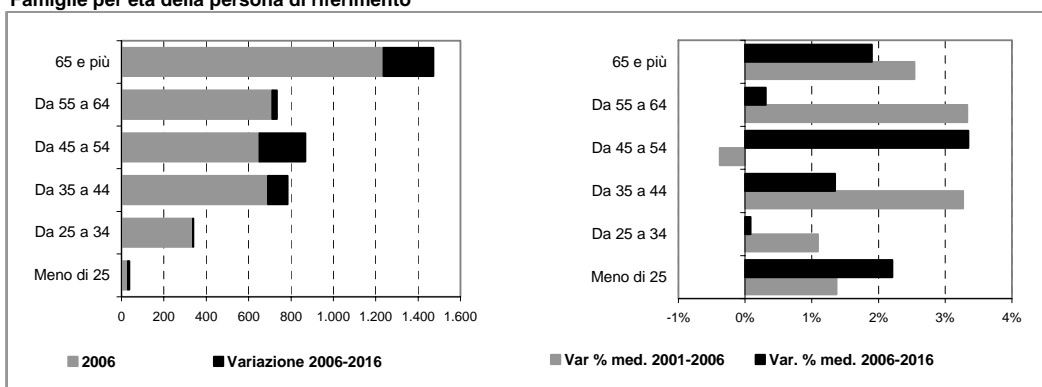
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censimento	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	9.051	9.097	9.860	10.677	11.408
Maschi	4.399	4.426	4.842	5.299	5.721
Femmine	4.652	4.671	5.018	5.377	5.686
< 25 anni	21,2%	21,2%	20,8%	21,3%	21,8%
25 - 34	13,8%	13,8%	13,3%	12,3%	11,5%
35 - 54	30,3%	30,2%	29,7%	30,2%	31,3%
55 - 64	13,1%	13,0%	13,9%	14,0%	12,3%
65 e più	21,5%	21,7%	22,2%	22,2%	23,0%
di cui di stranieri	186		568	1.034	1.526
Incid. sul popolazione totale	2,1%		5,8%	9,7%	13,4%
Famiglie	3.310	3.312	3.657	3.957	4.235
Variazione		2	345	299	279
Variazione media annua			69	60	56
Numero medio componenti	2,73	2,73	2,48	2,29	2,14

Famiglie per età della persona di riferimento

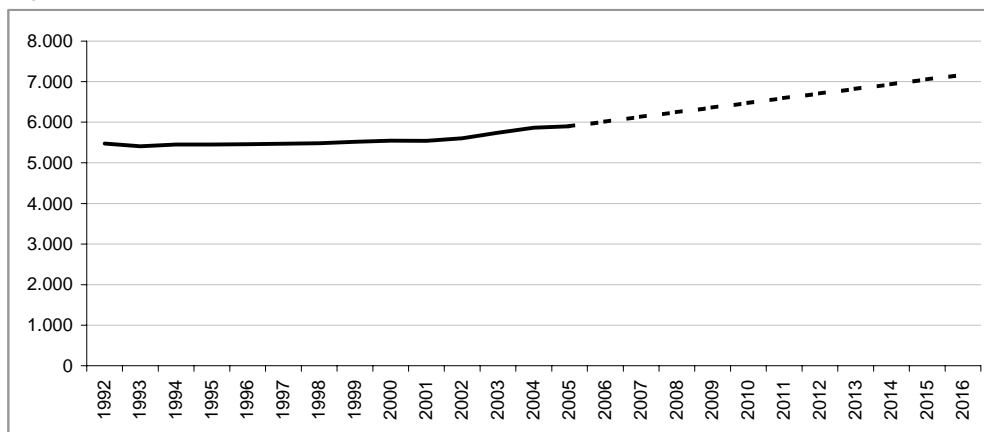


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

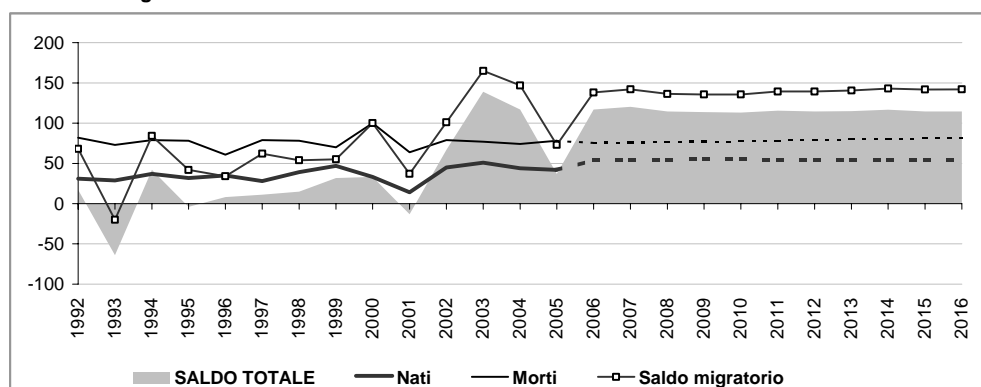
COMUNE DI VERNIO

SCENARIO DEMOGRAFICO

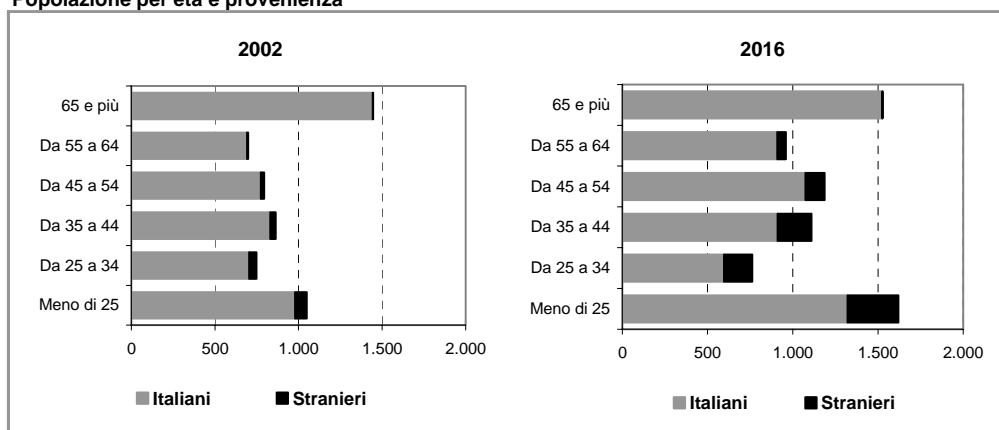
Popolazione residente



Bilancio demografico



Popolazione per età e provenienza

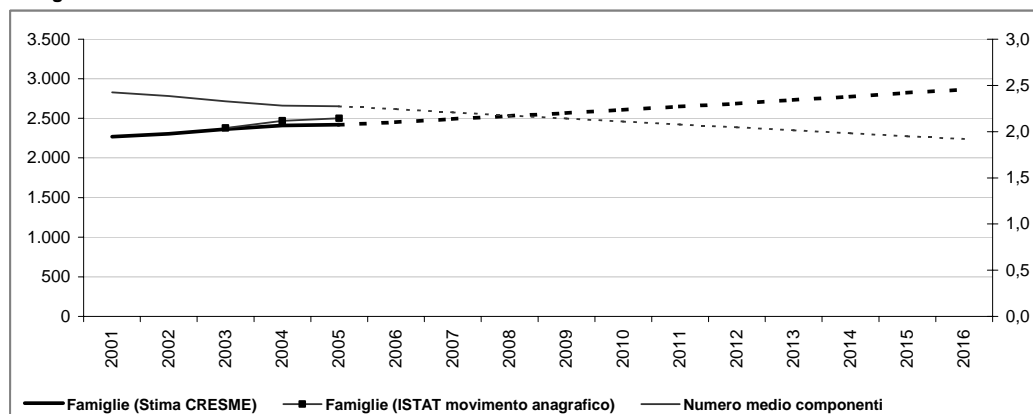


Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

COMUNE DI VERNIO

FAMIGLIE E DOMANDA PRIMARIA

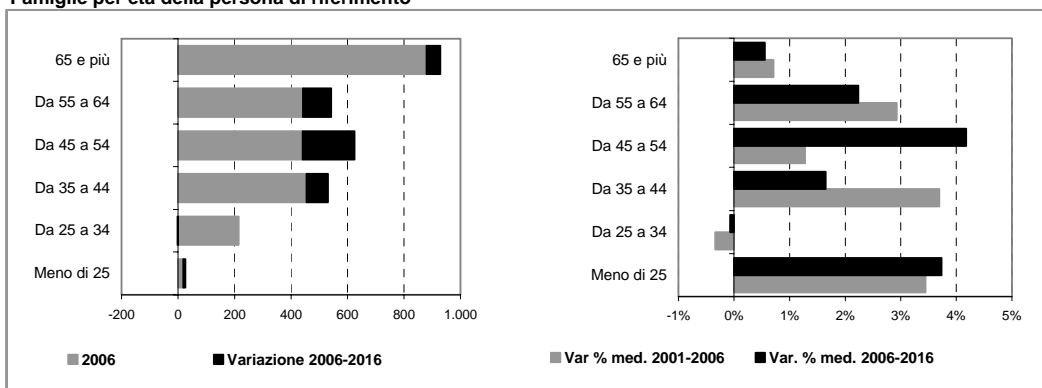
Famiglie residenti



Dati storici e di scenario

	2001 Censimento	2001	2006	2011	2016
Popolazione residente	5.535	5.538	6.015	6.592	7.167
Maschi	2.650	2.655	2.919	3.261	3.616
Femmine	2.885	2.883	3.096	3.331	3.551
< 25 anni	18,6%	18,4%	19,8%	21,7%	22,6%
25 - 34	14,4%	14,3%	12,9%	10,7%	10,7%
35 - 54	29,1%	29,2%	30,1%	32,1%	32,1%
55 - 64	12,5%	12,5%	13,2%	13,8%	13,4%
65 e più	25,4%	25,5%	24,1%	21,6%	21,3%
di cui di stranieri	139		340	580	828
Incid. sul popolazione totale	2,5%		5,7%	8,8%	11,5%
Famiglie	2.267	2.269	2.453	2.650	2.865
Variazione		2	183	198	215
Variazione media annua			37	40	43
Numero medio componenti	2,42	2,42	2,24	2,08	1,92

Famiglie per età della persona di riferimento



Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie