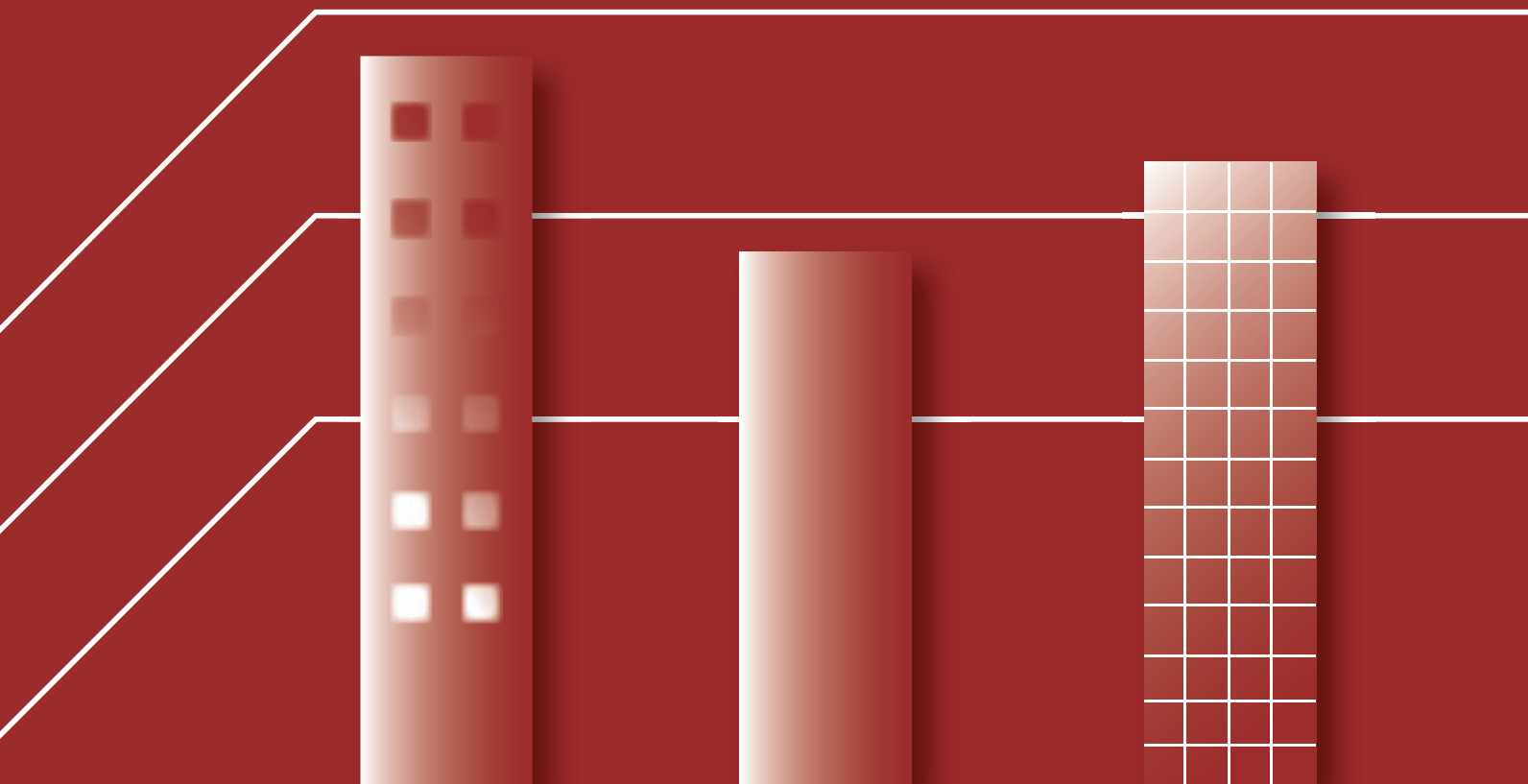


# 2.

## ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO



## 2 ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Nel presente capitolo è analizzata la distribuzione territoriale del patrimonio abitativo in termini di spazio e di valore, le variazioni intervenute tra il 2011 ed il 2012 e un *focus* sulle città di Roma, Milano e Napoli.

Il valore del patrimonio abitativo di proprietà delle persone fisiche e dei soggetti non persone fisiche (enti, società, istituzioni, ecc.) oltre che delle pertinenze costituite da cantine, box e posti auto, ammonta complessivamente a 6.575 miliardi nel 2012 e a 6.617 miliardi nel 2011, rispettivamente così composti:

		2012	2011	
<b>Persone Fisiche (PF)</b>	Abitazioni	5.686,6	5.718,7	<i>miliardi di €</i>
	Pertinenze	297,8	296,9	<i>miliardi di €</i>
	<b>Totale</b>	<b>5.984,5</b>	<b>6.015,7</b>	<b><i>miliardi di €</i></b>
<b>Persone Fisiche (PNF)</b>	Abitazioni	547,0	557,7	<i>miliardi di €</i>
	Pertinenze	43,4	43,5	<i>miliardi di €</i>
	<b>Totale</b>	<b>590,5</b>	<b>601,2</b>	<b><i>miliardi di €</i></b>
<b>Totale Patrimonio Abitativo</b>	Abitazioni	6.233,7	6.276,4	<i>miliardi di €</i>
	Pertinenze	341,3	340,5	<i>miliardi di €</i>
	<b>Totale</b>	<b>6.574,9</b>	<b>6.616,9</b>	<b><i>miliardi di €</i></b>

Per quanto concerne la stima delle pertinenze delle abitazioni (sia come numerosità sia come valore) si rinvia alla nota metodologica del capitolo 7.

### 2.1 DATI NAZIONALI E TERRITORIALI (AREE E REGIONI)

#### 2.1.1 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ED ALTRE VARIABILI ECONOMICHE

Il valore del patrimonio abitativo, ripartito per Regioni, in funzione del tipo di proprietario (PF e PNF) e relativamente ad abitazioni e pertinenze, come risulta dalla Tabella 2.1, si concentra anzitutto in capo alle persone fisiche (oltre il 90%) e si distribuisce per il 48,5% al Nord, il 26% al Centro ed il 25,5% al Sud e Isole. Rispetto al 2011 la distribuzione dei valori rimane sostanzialmente invariata (Tabella A2.1 nell'Appendice statistica alla fine del capitolo).

In termini assoluti, la distribuzione territoriale del valore complessivo del patrimonio residenziale (abitazioni comprensive di pertinenze), indipendentemente da chi sia il soggetto proprietario, individua ovviamente nella Lombardia e nel Lazio, con rispettivamente 988 e 890 miliardi di euro, le Regioni più «ricche» come quota di

valore sul totale. Spiccano le quote più elevate di proprietà di PNF in Lombardia, Lazio e Trentino Alto Adige, oltre il 10%.

Tabella 2.1 Valori del patrimonio relativo ad abitazioni e pertinenze (PF e PNF)

anno 2012		Valore abitazioni		Valore abitazioni		Valore pertinenze		Valore pertinenze	
		(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %
Area territoriale	Regione	PF	PNF	PF	PNF	PF	PNF	PF	PNF
Nord Ovest	Liguria	283,2	93,5%	19,7	6,5%	14,1	87,2%	2,1	12,8%
	Lombardia	810,5	88,4%	106,6	11,6%	60,8	85,1%	10,6	14,9%
	Piemonte	398,9	91,2%	38,4	8,8%	25,3	88,7%	3,2	11,3%
	Valle d'Aosta	26,0	91,8%	2,3	8,2%	2,0	87,4%	0,3	12,6%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.518,6</b>	<b>90,1%</b>	<b>167,0</b>	<b>9,9%</b>	<b>102,2</b>	<b>86,3%</b>	<b>16,2</b>	<b>13,7%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	469,3	92,5%	38,2	7,5%	34,4	90,3%	3,7	9,7%
	Friuli- Venezia Giulia	100,4	91,7%	9,1	8,3%	5,6	89,6%	0,7	10,4%
	Trentino-Alto Adige	160,2	89,9%	18,1	10,1%	10,0	83,2%	2,0	16,8%
	Veneto	458,7	92,4%	37,6	7,6%	31,9	89,4%	3,8	10,6%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.188,5</b>	<b>92,0%</b>	<b>102,9</b>	<b>8,0%</b>	<b>81,9</b>	<b>89,0%</b>	<b>10,1</b>	<b>11,0%</b>
Centro	Lazio	743,8	87,5%	106,6	12,5%	32,0	80,3%	7,8	19,7%
	Marche	142,8	94,6%	8,1	5,4%	8,0	92,2%	0,7	7,8%
	Toscana	511,9	92,2%	43,3	7,8%	23,8	90,3%	2,6	9,7%
	Umbria	71,1	93,6%	4,9	6,4%	4,5	91,8%	0,4	8,2%
<b>Centro Totale</b>		<b>1.469,6</b>	<b>90,0%</b>	<b>162,9</b>	<b>10,0%</b>	<b>68,3</b>	<b>85,6%</b>	<b>11,5</b>	<b>14,4%</b>
Sud	Abruzzo	107,4	93,6%	7,3	6,4%	5,3	90,8%	0,5	9,2%
	Basilicata	29,4	92,7%	2,3	7,3%	1,3	91,3%	0,1	8,7%
	Calabria	108,7	93,2%	7,9	6,8%	2,2	90,3%	0,2	9,7%
	Campania	491,3	91,8%	44,1	8,2%	12,1	86,1%	1,9	13,9%
	Molise	19,4	94,6%	1,1	5,4%	0,9	93,2%	0,1	6,8%
	Puglia	275,0	93,8%	18,2	6,2%	10,8	90,4%	1,2	9,6%
<b>Sud Totale</b>		<b>1.031,1</b>	<b>92,7%</b>	<b>80,9</b>	<b>7,3%</b>	<b>32,5</b>	<b>88,9%</b>	<b>4,1</b>	<b>11,1%</b>
Isole	Sardegna	146,2	91,3%	13,9	8,7%	3,3	80,9%	0,8	19,1%
	Sicilia	332,6	94,5%	19,4	5,5%	9,5	92,5%	0,8	7,5%
<b>Isole Totale</b>		<b>478,8</b>	<b>93,5%</b>	<b>33,3</b>	<b>6,5%</b>	<b>12,8</b>	<b>89,2%</b>	<b>1,6</b>	<b>10,8%</b>
<b>Italia</b>		<b>5.686,6</b>	<b>91,2%</b>	<b>547,0</b>	<b>8,8%</b>	<b>297,8</b>	<b>87,3%</b>	<b>43,4</b>	<b>12,7%</b>

Rapportando il valore del patrimonio residenziale (comprensivo quindi delle pertinenze) al PIL regionale, relativo al 2012, si osserva (Tabella 2.2 e Figura 2.1) la variabilità tra le diverse Regioni.

A fronte di un livello medio nazionale del valore patrimoniale residenziale di circa 4,7 volte il PIL nazionale, si registrano valori notevolmente superiori in Liguria (il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle unità pertinenziali, è pari a 8,2 volte il PIL regionale), in Valle d'Aosta (8 volte) ed in Campania (6,6 volte). I valori più bassi si registrano in Lombardia (3,3 volte), in Basilicata e in Friuli Venezia Giulia (3,5 volte), in Molise (3,8 volte).

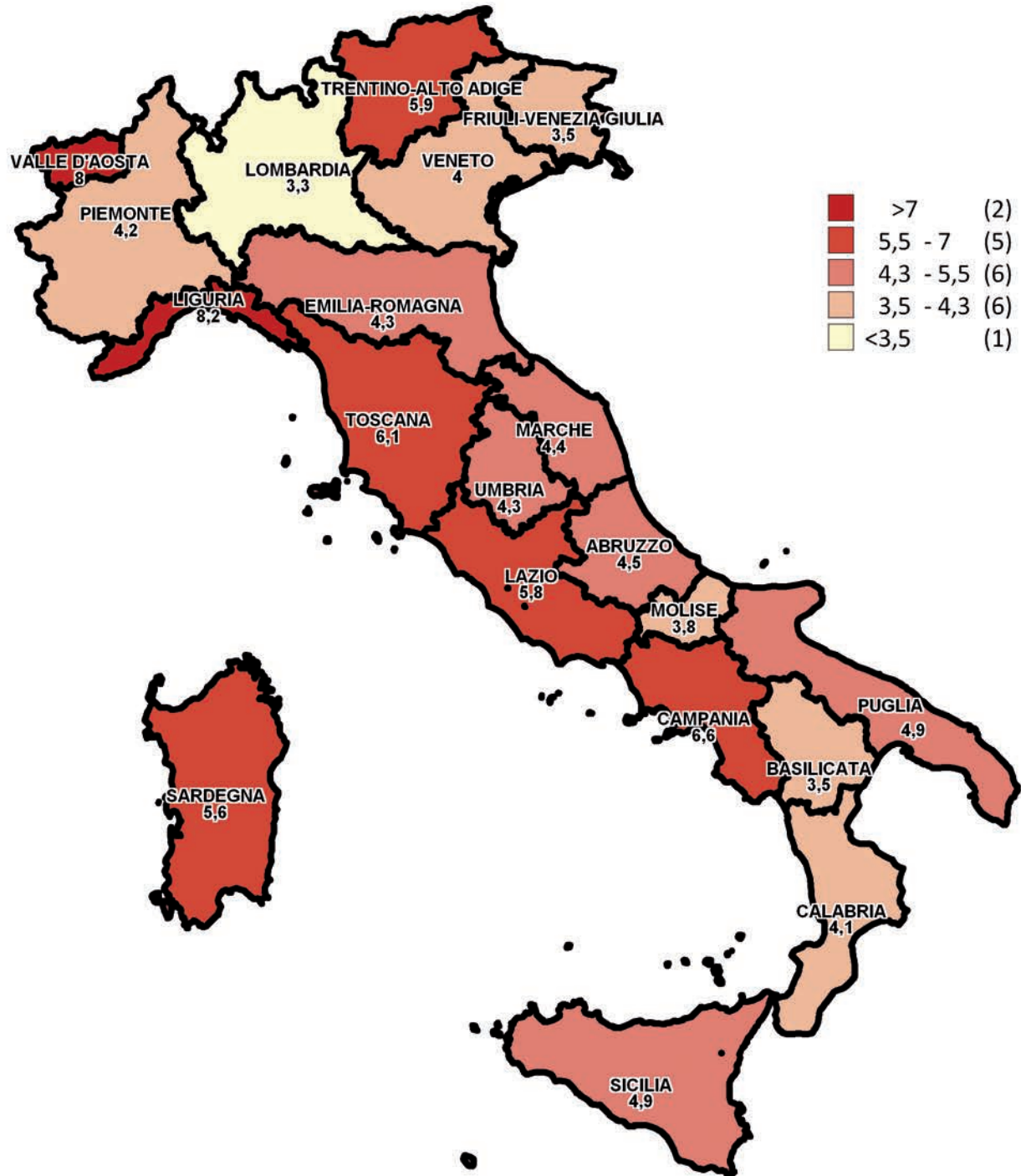
È interessante notare come la crisi economica abbia lasciato sostanzialmente invariato il rapporto medio nazionale rispetto al 2011, con, da un lato, la riduzione del PIL in termini reali e un analogo calo del valore del patrimonio, dall'altro.

Tabella 2.2 Valori del patrimonio residenziale complessivo (abitazioni e pertinenze) per Regione, quota territoriale e in rapporto al PIL

anno 2012		Valore complessivo abitazioni		Valore complessivo pertinenze		Valore complessivo residenziale		PIL 2012	Valore res. /	Δ Anno
Area territoriale	Regione	(mld €)	territoriale %	(mld €)	territoriale %	(mld €)	territoriale %	(mld €)	PIL	precedente
Nord Ovest	Liguria	303,0	4,9%	16,2	4,7%	319,1	4,9%	39,1	8,2	-0,3
	Lombardia	917,0	14,7%	71,4	20,9%	988,4	15,0%	299,5	3,3	0,0
	Piemonte	437,3	7,1%	28,6	8,4%	465,9	7,1%	111,4	4,2	0,0
	Valle d'Aosta	28,3	0,5%	2,3	0,7%	30,6	0,5%	3,8	8,0	0,0
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.685,5</b>	<b>27,1%</b>	<b>118,4</b>	<b>34,7%</b>	<b>1.804,0</b>	<b>27,5%</b>	<b>453,7</b>	<b>4,0</b>	<b>0,0</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	507,5	8,1%	38,1	11,1%	545,6	8,3%	126,5	4,3	0,0
	Friuli- Venezia Giulia	109,5	1,8%	6,2	1,8%	115,7	1,8%	32,6	3,5	0,0
	Trentino-Alto Adige	178,3	2,8%	12,1	3,5%	190,4	2,9%	32,2	5,9	-0,1
	Veneto	496,2	8,0%	35,7	10,5%	531,9	8,1%	132,2	4,0	0,1
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.291,5</b>	<b>20,7%</b>	<b>92,1</b>	<b>26,9%</b>	<b>1.383,5</b>	<b>21,0%</b>	<b>323,5</b>	<b>4,3</b>	<b>0,1</b>
Centro	Lazio	850,4	13,7%	39,8	11,7%	890,2	13,6%	153,0	5,8	0,0
	Marche	150,9	2,4%	8,7	2,5%	159,6	2,4%	35,9	4,4	0,0
	Toscana	555,2	8,9%	26,4	7,7%	581,6	8,9%	94,9	6,1	0,0
	Umbria	76,0	1,2%	4,9	1,4%	80,9	1,2%	19,0	4,3	0,0
<b>Centro Totale</b>		<b>1.632,5</b>	<b>26,3%</b>	<b>79,8</b>	<b>23,4%</b>	<b>1.712,4</b>	<b>26,1%</b>	<b>302,8</b>	<b>5,7</b>	<b>0,0</b>
Sud	Abruzzo	114,7	2,5%	5,8	1,7%	120,5	2,4%	26,7	4,5	0,1
	Basilicata	31,7	5,4%	1,4	0,4%	33,1	5,1%	9,4	3,5	0,1
	Calabria	116,5	7,8%	2,4	0,7%	118,9	7,4%	29,2	4,1	0,1
	Campania	535,4	2,4%	14,0	4,1%	549,4	2,5%	83,9	6,6	-0,1
	Molise	20,5	0,5%	1,0	0,3%	21,5	0,5%	5,7	3,8	0,1
	Puglia	293,2	2,0%	12,0	3,5%	305,2	2,1%	62,1	4,9	0,0
<b>Sud Totale</b>		<b>1.112,0</b>	<b>20,6%</b>	<b>36,6</b>	<b>10,7%</b>	<b>1.148,6</b>	<b>20,1%</b>	<b>216,9</b>	<b>5,3</b>	<b>0,0</b>
Isole	Sardegna	160,1	0,5%	4,1	1,2%	164,2	0,6%	29,3	5,6	0,1
	Sicilia	352,0	4,7%	10,3	3,0%	362,3	4,6%	74,0	4,9	0,0
<b>Isole Totale</b>		<b>512,2</b>	<b>5,3%</b>	<b>14,4</b>	<b>4,2%</b>	<b>526,5</b>	<b>5,2%</b>	<b>103,2</b>	<b>5,1</b>	<b>0,0</b>
<b>Italia</b>		<b>6.233,7</b>	<b>100%</b>	<b>341,3</b>	<b>100%</b>	<b>6.574,9</b>	<b>100%</b>	<b>1.400,3</b>	<b>4,7</b>	<b>0,0</b>

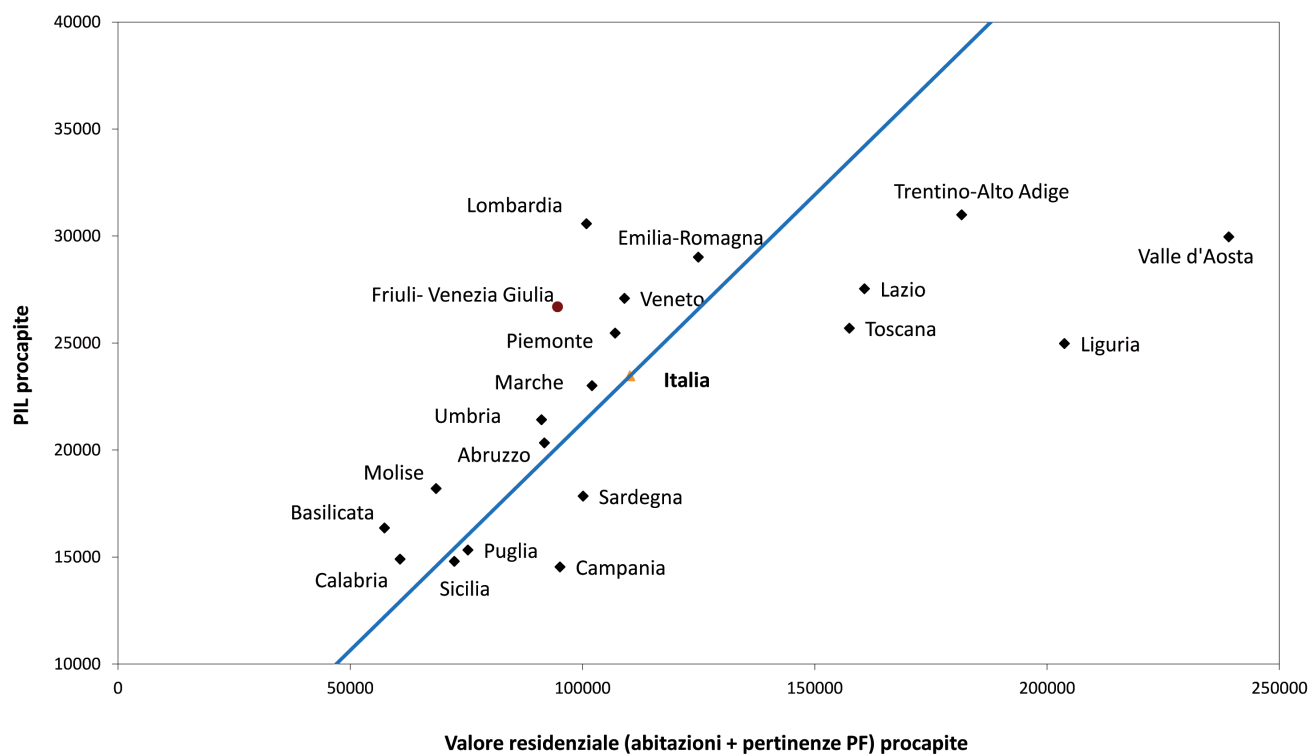
\* PIL nazionale 2012 fonte ISTAT

Figura 2.1 Indice del valore residenziale/PIL



La Figura 2.2 mostra sull'asse delle ascisse il valore del patrimonio residenziale pro-capite di ciascuna Regione e sull'ordinata il PIL procapite regionale. L'anno di riferimento è il 2012. Introducendo nel diagramma una semplice retta di regressione tra il PIL procapite ed il valore del patrimonio residenziale procapite, si visualizzano in modo evidente i forti scostamenti esistenti tra le diverse Regioni, orientate su sistemi di «rendita immobiliare» ovvero sulla «produzione».

Figura 2.2 Valore residenziale procapite e PIL procapite



## 2.1.2 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

La superficie lorda delle abitazioni, stimata secondo i criteri descritti nella nota metodologica (Capitolo 7), è pari a circa 4 miliardi di m<sup>2</sup> (Tabella 2.3). La superficie media di un'abitazione in Italia, determinata come rapporto tra superficie complessiva e numero di unità abitative totali, è pari a 116 m<sup>2</sup>. Le Regioni con abitazioni mediamente più grandi sono l'Umbria (133 m<sup>2</sup>), il Friuli Venezia Giulia e il Veneto (132 m<sup>2</sup>). Le dimensioni mediamente più ridotte si riscontrano in Valle d'Aosta (93 m<sup>2</sup>), Liguria (96 m<sup>2</sup>) e Basilicata (105 m<sup>2</sup>).

Il rapporto tra superficie complessiva e numero di abitanti (popolazione residente) misura, in qualche modo, il differenziale di fabbisogno abitativo potenziale. Si osserva come la Valle d'Aosta, pur disponendo di abitazioni mediamente più piccole rispetto alla media nazionale, registra una misura dello spazio abitativo per singolo residente di gran lunga superiore a quello medio nazionale, rispettivamente 94,3 m<sup>2</sup> contro i 67 m<sup>2</sup>. Ciò dipende senza dubbio dall'esistenza di numerose abitazioni date in locazione a fini turistici, oppure di proprietà di non residenti che le utilizzano per la villeggiatura. Seppure potenzialmente la superficie di abitazioni edificata è sufficiente per soddisfare i fabbisogni abitativi dei residenti, non necessariamente tali fabbisogni sono soddisfatti. Per misurare questo aspetto sarebbe necessario calcolare l'indicatore ponendo al numeratore le sole abitazioni utilizzate dai residenti.

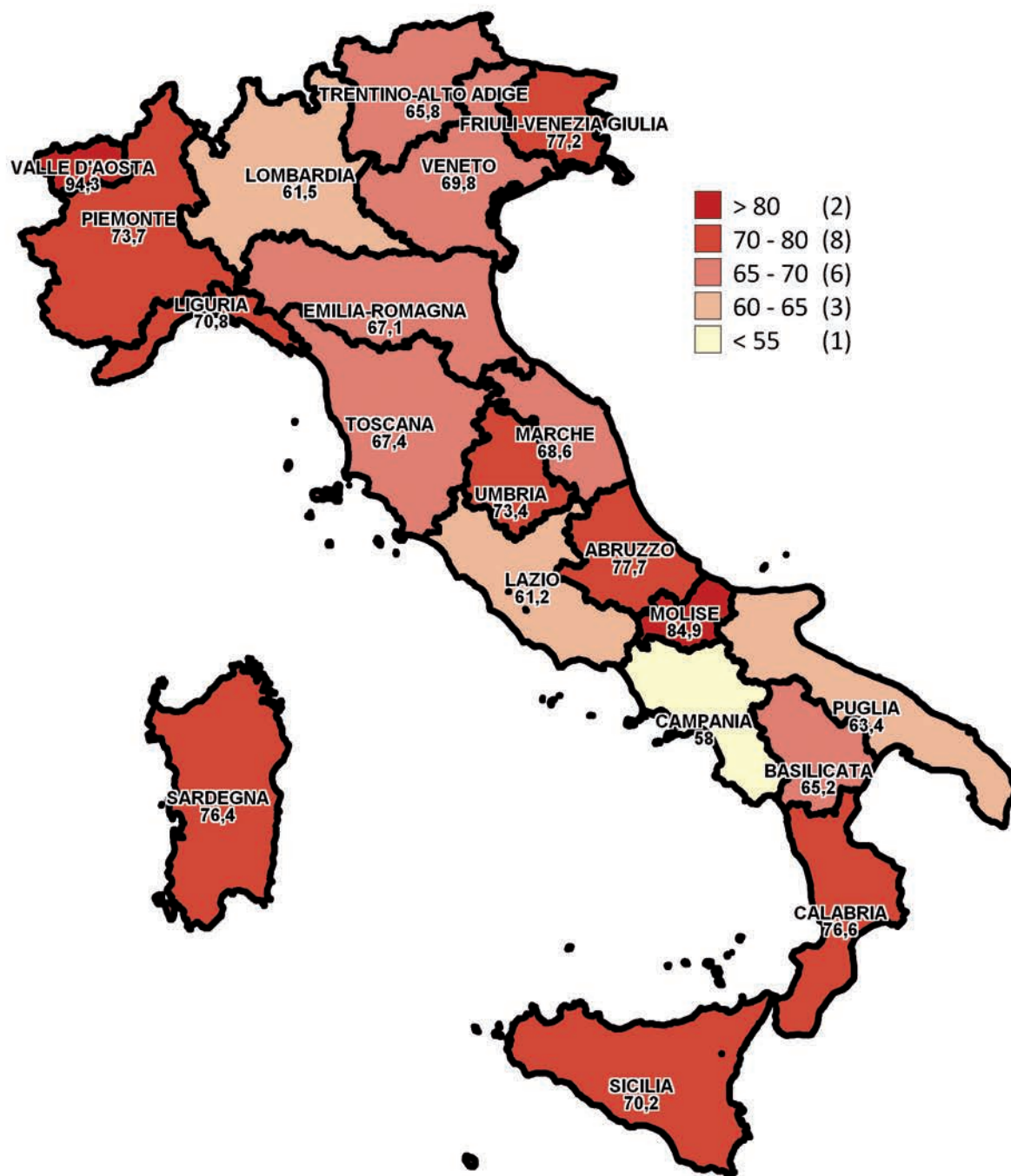
La Campania, la Basilicata, la Puglia, il Lazio e la Lombardia sono Regioni (Figure 2.3) con una superficie media per abitante inferiore alla media. Per la Basilicata il dato riflette soprattutto la contenuta dimensione media dell'abitazione rispetto a quella nazionale.

Rispetto al 2011 si registra un aumento della superficie abitativa (+1,5%) a livello nazionale. La superficie media delle abitazioni rimane pressoché invariata con un incremento dello 0,4%, la superficie media per abitante registra rispetto al 2011 un aumento dell'1%, mentre la superficie media per famiglia diminuisce dello 0,3%.

Tabella 2.3 Indicatori regionali dello spazio abitativo

anno 2012		Superficie abitazioni	Superficie media abitazioni	Superficie media per abitante	Superficie media per famiglia
Area territoriale	Regione	(milioni m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Nord Ovest	Liguria	110,8	95,8	70,8	140,1
	Lombardia	602,5	110,3	61,5	136,6
	Piemonte	322,2	117,2	73,7	159,2
	Valle d'Aosta	12,1	93,0	94,3	196,5
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.047,5</b>	<b>110,3</b>	<b>66,0</b>	<b>143,8</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	292,4	117,1	67,1	146,8
	Friuli- Venezia Giulia	94,4	132,0	77,2	167,7
	Trentino-Alto Adige	76,1	121,5	73,2	172,4
	Veneto	340,8	131,7	69,8	165,5
<b>Nord Est Totale</b>		<b>803,7</b>	<b>125,1</b>	<b>69,9</b>	<b>159,0</b>
Centro	Lazio	340,0	110,9	61,2	128,4
	Marche	107,3	126,2	68,6	164,7
	Toscana	249,0	119,5	67,4	151,3
	Umbria	65,0	133,1	73,4	168,0
<b>Centro Totale</b>		<b>761,3</b>	<b>117,3</b>	<b>65,1</b>	<b>142,8</b>
Sud	Abruzzo	102,0	119,1	77,7	181,3
	Basilicata	37,6	104,7	65,2	161,4
	Calabria	149,9	110,8	76,6	187,9
	Campania	334,7	119,2	58,0	155,2
	Molise	26,6	116,7	84,9	203,1
	Puglia	256,7	112,9	63,4	162,7
<b>Sud Totale</b>		<b>907,5</b>	<b>115,2</b>	<b>64,9</b>	<b>166,3</b>
Isole	Sardegna	125,4	125,9	76,4	176,4
	Sicilia	350,7	111,7	70,2	172,6
<b>Isole Totale</b>		<b>476,1</b>	<b>115,1</b>	<b>71,7</b>	<b>173,6</b>
<b>Italia</b>		<b>3.996,0</b>	<b>116,1</b>	<b>67,0</b>	<b>154,4</b>
<b>Δ anno precedente</b>		<b>1,5%</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,0%</b>	<b>-0,3%</b>

Figura 2.3 Superficie media per abitante





## 2.1.3 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI

I valori medi delle abitazioni dipendono, ovviamente, dai valori per unità di superficie e dall'ampiezza della superficie media (osservata nel precedente paragrafo). Nella Tabella 2.4 sono riportati, per ciascuna Regione i valori medi ed i valori unitari per il complesso delle abitazioni di proprietà delle PF o delle PNF, nonché le variazioni intervenute rispetto all'anno precedente.

A livello nazionale un'abitazione valeva mediamente in Italia, nel 2012, circa 181 mila euro, con un valore unitario di 1.560 €/m<sup>2</sup>. Rispetto al 2011 si registra una diminuzione di -1,8% del valore patrimoniale, la diminuzione del valore medio complessivo delle abitazioni pari a -2,2% ed un lieve aumento della superficie media dell'abitazione [+0,4%].

Tabella 2.4 Valori medi e valori medi unitari per Regione delle abitazioni (PF e PNF)

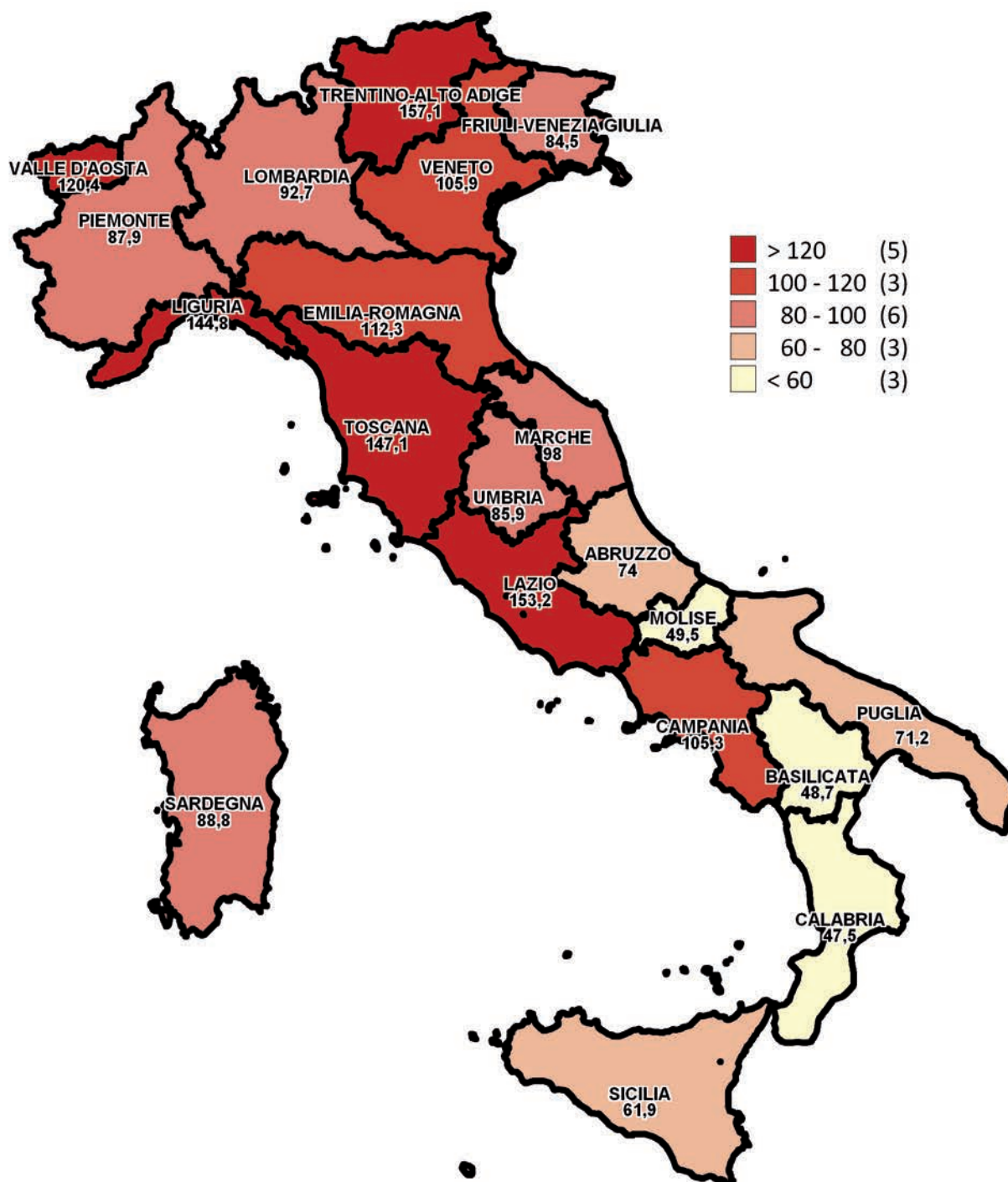
anno 2012		Valore medio unitario abitazioni (€/m <sup>2</sup> )		Valore medio abitazioni (€)		Δ valore medio unitario abitazioni		Δ valore medio abitazioni	
Area territoriale	Regione	PF e PNF	Coefficiente di variazione	PF e PNF	Coefficiente di variazione	PF e PNF	Δ superficie media	PF e PNF	PF e PNF
Nord Ovest	Liguria	2.735	0,54	262.126	0,54	-5,3%	0,1%		-5,3%
	Lombardia	1.522	0,23	167.856	0,21	-1,5%	0,3%		-1,2%
	Piemonte	1.357	0,33	159.107	0,27	-3,4%	0,5%		-2,9%
	Valle d'Aosta	2.345	0,39	218.026	0,34	-2,4%	-0,1%		-2,4%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.609</b>	<b>0,38</b>	<b>177.481</b>	<b>0,31</b>	<b>-2,7%</b>	<b>0,3%</b>		<b>-2,4%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.736	0,29	203.307	0,26	-1,8%	0,5%		-1,2%
	Friuli- Venezia Giulia	1.160	0,26	153.062	0,23	-0,4%	0,5%		0,1%
	Trentino-Alto Adige	2.343	0,23	284.550	0,28	-1,1%	0,0%		-1,2%
	Veneto	1.456	0,35	191.730	0,28	0,7%	0,4%		1,0%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.607</b>	<b>0,31</b>	<b>200.974</b>	<b>0,26</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,4%</b>		<b>-0,3%</b>
Centro	Lazio	2.501	0,22	277.351	0,23	-1,6%	0,1%		-1,6%
	Marche	1.406	0,24	177.497	0,19	-3,2%	0,2%		-3,0%
	Toscana	2.230	0,37	266.421	0,37	-1,7%	0,2%		-1,5%
	Umbria	1.169	0,14	155.624	0,17	-2,8%	0,2%		-2,5%
<b>Centro Totale</b>		<b>2.144</b>	<b>0,31</b>	<b>251.595</b>	<b>0,31</b>	<b>-1,9%</b>	<b>0,2%</b>		<b>-1,7%</b>
Sud	Abruzzo	1.125	0,31	133.909	0,27	-1,9%	0,3%		-1,6%
	Basilicata	843	0,23	88.179	0,29	-2,0%	0,9%		-1,1%
	Calabria	777	0,22	86.099	0,26	-2,8%	0,9%		-1,9%
	Campania	1.600	0,45	190.626	0,42	-3,7%	0,5%		-3,2%
	Molise	769	0,19	89.720	0,26	-0,4%	0,9%		0,5%
	Puglia	1.142	0,28	128.988	0,26	-2,2%	0,6%		-1,6%
<b>Sud Totale</b>		<b>1.225</b>	<b>0,41</b>	<b>141.129</b>	<b>0,42</b>	<b>-3,0%</b>	<b>0,6%</b>		<b>-2,4%</b>
Isole	Sardegna	1.277	0,39	160.837	0,29	-2,2%	0,4%		-1,8%
	Sicilia	1.004	0,34	112.106	0,37	-2,9%	0,4%		-2,5%
<b>Isole Totale</b>		<b>1.076</b>	<b>0,39</b>	<b>123.839</b>	<b>0,36</b>	<b>-2,6%</b>	<b>0,4%</b>		<b>-2,2%</b>
<b>Italia</b>		<b>1.560</b>	<b>0,38</b>	<b>181.071</b>	<b>0,35</b>	<b>-2,2%</b>	<b>0,4%</b>		<b>-1,8%</b>

A livello di singola Regione i valori medi delle abitazioni mostrano una discreta variabilità. Il *range* di oscillazione va da circa 285 mila euro del Trentino Alto Adige a circa 86 mila euro della Calabria. È indicativo, al riguardo, il coefficiente di variazione che mostra una misura della dispersione dei valori medi comunali. A livello nazionale questo indice di dispersione (calcolato per i valori medi delle abitazioni) è pari a 0,35. Il coefficiente di variazione risulta superiore alla media nazionale soprattutto in Liguria ed in Campania. Il motivo è probabilmente riconducibile all'esistenza, in queste Regioni, di gruppi di Comuni prevalentemente turistici con un elevatissimo valore patrimoniale che determina un'ampia variabilità dei valori interni alla Regione. Un'omogeneità dei valori medi delle abitazioni si riscontra invece in Umbria, che registra un bassissimo coefficiente di variazione, nonché in Lombardia, Friuli Venezia Giulia e Marche.

Nel 2012 il valore medio della abitazione, come si è visto, è diminuito a livello nazionale. Le Regioni che hanno invece registrato le variazioni positive sono state il Veneto e Molise (rispettivamente 1,0% e 0,5%). Il resto delle Regioni ha segnato invece diminuzioni di varia entità. I cali più significativi risultano in Liguria [-5,3%] Campania [-3,2%], Marche e Piemonte [-3,0%].

In generale è interessante osservare come la variazione della superficie media sia sostanzialmente contenuta al Centro-Nord e nelle Isole, mentre risulti di qualche significatività nelle Regioni continentali del Sud. I differenziali dei valori medi delle abitazioni tra le diverse Regioni (Figura 2.4) permangono sostanzialmente simili a quelli verificati nel 2011. Il valore medio di un'abitazione tende ad essere più basso al Sud rispetto al Centro-Nord. Al Sud, solo la Campania mostra valori prossimi a quelli delle Regioni del Centro-Nord. Per il resto i valori medi delle abitazioni delle Regioni meridionali sono tutti inferiori alla media nazionale. Le Regioni con il differenziale di valore medio delle abitazioni più elevato rispetto alla media nazionale sono il Lazio, la Toscana, la Liguria, il Trentino Alto-Adige e la Valle d'Aosta.

Figura 2.4 Differenziale del valore medio abitazioni PF e PNF (valore medio nazionale = 100)



Appare ancora una volta confermato il fatto che i valori medi delle abitazioni riflettono non solo il dualismo della struttura socio-economica dell'Italia, ma riflettono anche la varietà delle condizioni dei mercati immobiliari locali data l'alta dispersione dei valori, in particolare all'interno di alcune Regioni.

Nelle Tabelle 2.5 e 2.6 sono riportati i dati prima osservati per il complesso delle abitazioni, distinti per tipologia di proprietario se PF o PNF.

È interessante osservare alcune differenze tra i due aggregati di patrimoni abitativi (ricordando che quello delle PF rappresenta comunque oltre il 90% del valore complessivo).

Il valore nazionale medio delle abitazioni di proprietà delle PF è inferiore a quello delle PNF di circa il 6%.

Questa condizione non si verifica in tutte le Regioni: in quelli del Nord-Est, le abitazioni delle PF evidenziano un valore medio normalmente più elevato. Così accade nelle Regioni del Centro, con l'esclusione del Lazio, nonché, al Sud, in Abruzzo ed in Calabria. Inoltre, laddove il valore medio dell'abitazione di proprietà delle PF è più elevato, ciò dipende esclusivamente dalla più elevata dimensione media dell'abitazione. Infatti, in nessuna di queste Regioni il valore per unità di superficie delle abitazioni delle PF è superiore a quello delle PNF. In media nazionale, il differenziale del valore per unità di superficie (che riflette il prezzo corrente in €/m<sup>2</sup>) è infatti inferiore del 16% per le abitazioni di proprietà PF rispetto a quelle di proprietà PNF.

Ciò può essere spiegato dal fatto che enti, società, ecc., qualora investano nel mercato delle abitazioni, probabilmente tendono a preferire il segmento collocato nei capoluoghi a maggior valor medio.

Rispetto al 2011 il valore per unità di superficie delle abitazioni è diminuito, anche se in misura lieve, soprattutto per le proprietà delle PF rispetto a quelle delle PNF (rispettivamente -2,2% e -2,0%). Si registra, inoltre, il fatto che la variazione della superficie sia cresciuta per le PF tra il 2011 ed il 2012 (+0,4%) e sostanzialmente invariata per le PNF.

**Tabella 2.5 Valori medi e valori medi unitari per Regione delle abitazioni di persone fisiche**

anno 2012		Valore medio unitario abitazioni (€/m <sup>2</sup> )	Valore medio abitazioni (€)	Δ Valore medio unitario abitazioni	Δ Superficie media	Δ Valore medio abitazioni
Area territoriale	Regione	PF	PF	PF		PF
Nord Ovest	Liguria	2.727	261.411	-5,3%	0,1%	-5,2%
	Lombardia	1.493	167.444	-1,5%	0,3%	-1,2%
	Piemonte	1.338	158.208	-3,3%	0,5%	-2,9%
	Valle d'Aosta	2.315	215.585	-2,4%	-0,1%	-2,4%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.589</b>	<b>177.288</b>	<b>-2,8%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-2,4%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.727	204.311	-1,8%	0,5%	-1,2%
	Friuli- Venezia Giulia	1.148	154.409	-0,4%	0,5%	0,1%
	Trentino-Alto Adige	2.316	284.688	-1,1%	-0,1%	-1,2%
	Veneto	1.439	191.645	0,6%	0,4%	1,0%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.591</b>	<b>201.340</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-0,3%</b>
Centro	Lazio	2.443	273.434	-1,6%	0,1%	-1,5%
	Marche	1.405	178.514	-3,2%	0,2%	-3,0%
	Toscana	2.222	266.790	-1,7%	0,2%	-1,5%
	Umbria	1.168	156.402	-2,8%	0,2%	-2,5%
<b>Centro Totale</b>		<b>2.107</b>	<b>249.360</b>	<b>-1,9%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-1,7%</b>
Sud	Abruzzo	1.120	134.631	-1,9%	0,4%	-1,5%
	Basilicata	838	87.775	-1,9%	1,0%	-1,0%
	Calabria	774	86.504	-2,8%	0,9%	-1,9%
	Campania	1.592	190.448	-3,7%	0,5%	-3,2%
	Molise	763	89.138	-0,4%	0,9%	0,5%
	Puglia	1.137	128.505	-2,2%	0,6%	-1,6%
<b>Sud Totale</b>		<b>1.217</b>	<b>140.755</b>	<b>-3,0%</b>	<b>0,6%</b>	<b>-2,4%</b>
Isole	Sardegna	1.251	159.388	-2,2%	0,4%	-1,9%
	Sicilia	1.000	111.934	-2,9%	0,4%	-2,5%
<b>Isole Totale</b>		<b>1.065</b>	<b>123.130</b>	<b>-2,7%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-2,2%</b>
<b>Italia</b>		<b>1.538</b>	<b>180.091</b>	<b>-2,2%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-1,8%</b>

Tabella 2.6 Valori medi e valori medi unitari per Regione delle abitazioni di persone non fisiche

anno 2012		Valore medio unitario abitazioni(€/m <sup>2</sup> )	Valore medio abitazioni (€)	Δ Valore medio unitario abitazioni	Δ Superficie media	Δ Valore medio abitazioni
Area territoriale	Regione	PNF	PNF	PNF		PNF
Nord Ovest	Liguria	2.868	272.843	-6,1%	-0,2%	-6,3%
	Lombardia	1.785	171.052	-1,0%	-0,1%	-1,1%
	Piemonte	1.593	169.086	-3,3%	0,0%	-3,4%
	Valle d'Aosta	2.742	249.722	-1,9%	0,2%	-1,7%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.825</b>	<b>179.257</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-2,3%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.856	191.740	-1,5%	0,3%	-1,2%
	Friuli- Venezia Giulia	1.316	139.562	-0,4%	0,1%	-0,3%
	Trentino-Alto Adige	2.604	283.338	-0,9%	-0,1%	-1,0%
	Veneto	1.709	192.768	1,3%	0,0%	1,4%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.825</b>	<b>196.832</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-0,2%</b>
Centro	Lazio	2.999	308.147	-1,5%	-0,4%	-1,9%
	Marche	1.431	161.340	-3,7%	-0,3%	-3,9%
	Toscana	2.326	262.138	-1,6%	0,1%	-1,4%
	Umbria	1.193	145.149	-2,8%	0,2%	-2,6%
<b>Centro Totale</b>		<b>2.548</b>	<b>273.723</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-2,0%</b>
Sud	Abruzzo	1.189	124.128	-2,0%	-1,2%	-3,2%
	Basilicata	910	93.686	-1,8%	0,1%	-1,7%
	Calabria	830	80.865	-2,8%	0,9%	-1,9%
	Campania	1.691	192.641	-4,1%	0,6%	-3,4%
	Molise	888	101.403	0,2%	-0,5%	-0,3%
	Puglia	1.225	136.746	-1,6%	0,0%	-1,6%
<b>Sud Totale</b>		<b>1.340</b>	<b>146.077</b>	<b>-3,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-3,0%</b>
Isole	Sardegna	1.646	177.846	-1,5%	0,5%	-1,0%
	Sicilia	1.067	115.144	-2,7%	0,0%	-2,7%
<b>Isole Totale</b>		<b>1.251</b>	<b>134.999</b>	<b>-2,1%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2,0%</b>
<b>Italia</b>		<b>1.830</b>	<b>191.928</b>	<b>-2,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-2,0%</b>

#### 2.1.4 VALORI MEDI DELLE PERTINENZE (DEPOSITI E BOX PERTINENZIALI)

Come nella precedente edizione de «*Gli immobili in Italia*» si è cercato anche quest'anno di individuare criteri e metodi per analizzare insieme alle abitazioni anche le pertinenze a esse associate. Come è ovvio, queste ultime, ancorché autonomi spazi non abitabili, rappresentano superfici ausiliarie all'abitazione. In taluni Comuni, poi, alcune pertinenze, quali box e posti-auto, assumono una notevole rilevanza economica.

I dati degli archivi catastali, per le modalità con cui sono classificati e per lo scopo a cui servono, non permettono di identificare esattamente tali unità pertinenziali. Queste ultime sono infatti classificate in alcune categorie catastali insieme ad altre diverse fattispecie (per esempio, il garage per autorimessa e il box sono classificati nello stesso contenitore). Per ovviare a questo problema si è adottata operativamente una soglia relativa alla dimensione della consistenza, in modo da selezionare gli immobili che con maggiore probabilità sono effettivamente una pertinenza dell'abitazione.

Sebbene nel paragrafo 2.1.1 si è fatto riferimento al valore residenziale complessivo (abitazioni comprensive di pertinenze), si ritiene opportuno fornire comunque un quadro di dettaglio distinguendo tra unità abitative e quelle pertinenziali. In effetti, per queste ultime unità, la stima del valore e della sua distribuzione territoriale possiede un grado di approssimazione sicuramente superiore rispetto a quello relativo alle abitazioni.

La Tabella 2.7 mostra i dati relativi alle persone fisiche (PF), alle persone non fisiche (PNF) e al totale complessivo dei depositi pertinenziali (cantine) per Regione. In coerenza con i criteri di valorizzazione adottati per le unità

pertinenziali (vedi le note metodologiche al Capitolo 7) il valore medio unitario delle unità immobiliari destinate a cantina/deposito è più elevato per quelle di proprietà delle PNF che per quelle delle persone fisiche. Una cantina vale in media 5.402 euro (374 €/m<sup>2</sup>). Dal punto di vista territoriale ovviamente le differenze riflettono quelle già osservate per le abitazioni.

**Tabella 2.7 Valori medi e valori medi unitari per Regione dei depositi pertinenti**

anno 2012		Valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore medio depositi pert. (€)	Valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore medio depositi pert. (€)	Valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore medio depositi pert. (€)
Area territoriale	Regione	PF	PF	PNF	PNF	PF e PNF	PF e PNF
Nord Ovest	Liguria	593	7.620	716	7.166	603	7.576
	Lombardia	380	4.935	526	5.296	401	4.999
	Piemonte	293	4.670	400	5.032	302	4.708
	Valle d'Aosta	519	7.095	708	7.261	534	7.112
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>412</b>	<b>5.634</b>	<b>535</b>	<b>5.617</b>	<b>426</b>	<b>5.632</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	428	5.618	513	5.682	438	5.626
	Friuli- Venezia Giulia	324	3.726	370	3.417	330	3.675
	Trentino-Alto Adige	547	7.824	628	7.163	558	7.720
	Veneto	380	5.240	469	5.149	389	5.228
<b>Nord Est Totale</b>		<b>407</b>	<b>5.395</b>	<b>488</b>	<b>5.241</b>	<b>416</b>	<b>5.373</b>
Centro	Lazio	540	6.687	791	7.144	573	6.766
	Marche	332	5.013	367	4.742	335	4.984
	Toscana	496	7.584	565	7.129	502	7.537
	Umbria	276	4.470	305	4.301	278	4.454
<b>Centro Totale</b>		<b>482</b>	<b>6.613</b>	<b>670</b>	<b>6.846</b>	<b>503</b>	<b>6.646</b>
Sud	Abruzzo	264	3.873	312	3.381	267	3.829
	Basilicata	158	2.898	205	3.180	160	2.912
	Calabria	183	3.410	222	3.306	186	3.402
	Campania	358	6.004	439	5.143	365	5.907
	Molise	159	2.725	220	3.150	162	2.745
	Puglia	294	4.629	329	4.019	296	4.575
<b>Sud Totale</b>		<b>273</b>	<b>4.570</b>	<b>344</b>	<b>4.273</b>	<b>278</b>	<b>4.544</b>
Isole	Sardegna	327	5.036	482	5.655	346	5.130
	Sicilia	206	3.784	259	3.724	209	3.780
<b>Isole Totale</b>		<b>224</b>	<b>3.993</b>	<b>321</b>	<b>4.343</b>	<b>230</b>	<b>4.023</b>
<b>Italia</b>		<b>360</b>	<b>5.378</b>	<b>505</b>	<b>5.576</b>	<b>374</b>	<b>5.402</b>

Per i box e i posti auto (Tabella 2.8) si registrano valori medi unitari superiori per le proprietà intestate a PNF rispetto a quelle attribuibili a PF. I valori più elevati si rilevano in Liguria e nel Lazio. Se a livello nazionale il valore patrimoniale di un box/posto auto di proprietà di PF è pari a circa 21.100 euro, nelle due Regioni sopra citate il valor medio dell'unità immobiliare risulta rispettivamente pari a circa 35.215 euro e circa 32.540 euro. Valori assai più bassi si riscontrano al Sud: infatti, tranne i 21.800 euro circa della Campania, si registrano i 12.200 euro della Calabria ed i 12.900 euro del Molise (Regioni con i valori medi più bassi).

Tabella 2.8 Valori medi e valori medi unitari per Regione dei box pertinenziali

anno 2012		Valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore medio box pert. (€)	Valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore medio box pert. (€)	Valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore medio box pert. (€)
Area territoriale	Regione	PF	PF	PNF	PNF	PF e PNF	PF e PNF
Nord Ovest	Liguria	1.946	35.215	2.021	32.087	1.956	34.768
	Lombardia	938	18.813	1.114	19.365	961	18.892
	Piemonte	877	17.600	1.091	18.595	896	17.707
	Valle d'Aosta	1.656	31.152	1.924	31.721	1.686	31.224
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>995</b>	<b>19.808</b>	<b>1.183</b>	<b>20.328</b>	<b>1.017</b>	<b>19.878</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.108	22.090	1.256	21.302	1.121	22.012
	Friuli- Venezia Giulia	728	14.943	874	13.723	741	14.808
	Trentino-Alto Adige	1.541	31.041	1.738	28.083	1.571	30.499
	Veneto	909	19.502	1.056	18.803	923	19.426
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.021</b>	<b>21.066</b>	<b>1.205</b>	<b>20.575</b>	<b>1.038</b>	<b>21.011</b>
Centro	Lazio	1.655	32.540	1.881	30.350	1.696	32.081
	Marche	925	21.779	990	20.247	930	21.653
	Toscana	1.368	27.949	1.507	25.258	1.380	27.664
	Umbria	758	17.956	804	16.273	761	17.808
<b>Centro Totale</b>		<b>1.325</b>	<b>27.762</b>	<b>1.625</b>	<b>27.442</b>	<b>1.361</b>	<b>27.716</b>
Sud	Abruzzo	753	17.117	853	15.885	761	16.995
	Basilicata	618	15.356	737	16.168	627	15.428
	Calabria	518	12.213	626	12.762	528	12.268
	Campania	993	21.790	1.068	19.637	1.003	21.450
	Molise	537	12.867	661	12.512	544	12.842
	Puglia	754	17.550	878	16.860	765	17.480
<b>Sud Totale</b>		<b>786</b>	<b>17.993</b>	<b>922</b>	<b>17.469</b>	<b>799</b>	<b>17.932</b>
Isole	Sardegna	995	18.355	1.353	21.080	1.049	18.825
	Sicilia	645	14.842	754	14.569	652	14.822
<b>Isole Totale</b>		<b>711</b>	<b>15.633</b>	<b>976</b>	<b>17.316</b>	<b>733</b>	<b>15.801</b>
<b>Italia</b>		<b>1.015</b>	<b>21.078</b>	<b>1.235</b>	<b>21.379</b>	<b>1.039</b>	<b>21.116</b>

## 2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI

### 2.2.1 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

Le caratteristiche della distribuzione del patrimonio abitativo per classe demografica dei Comuni non risulta sostanzialmente mutata tra il 2011 ed il 2012.

Il rapporto tra la superficie totale delle abitazioni e l'estensione del territorio comunale continua ad aumentare al crescere della classe demografica del Comune. Di contro la superficie media per abitante e la superficie media dell'abitazione aumentano al decrescere della classe demografica del Comune, passando da 89 m<sup>2</sup> per abitante e 121 m<sup>2</sup> dell'abitazione media nei Comuni meno popolati, ai soli 55 m<sup>2</sup> per abitante e 100 m<sup>2</sup> dell'abitazione media nelle metropoli (Tabella 2.9).

Tabella 2.9 Indicatori dello spazio abitativo per classi demografiche dei Comuni

anno 2012	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m <sup>2</sup> )	Superficie media per abitante (m <sup>2</sup> )
Classi demografiche			
fino a 5.000 ab.	0,6%	121	89
[5.000 - 25.000]	1,5%	122	68
[25.000 - 50.000]	2,6%	114	61
[50.000 - 250.000]	3,3%	114	60
oltre 250.000	14,9%	100	55
<b>ITALIA</b>	<b>1,4%</b>	<b>116</b>	<b>67</b>

### 2.2.2 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI E DELLE PERTINENZE

Sia i valori medi per abitazione che quelli per unità di superficie, cantine/depositi e box/posti auto, crescono all'aumentare della classe demografica del Comune (Tabelle 2.10 e 2.11).

È interessante osservare che tutti i Comuni di qualsiasi dimensione presentano una variazione negativa del valore medio delle abitazioni comprese tra -1,8% per i Comuni della classe [50.000 - 250.000] e -2,6% nei Comuni della classe [25.000 - 50.000]. Il valore medio unitario presenta analogo andamento e variazione rispetto al 2011. La superficie media mostra una variazione positiva rispetto all'anno precedente.

Tabella 2.10 Valori medi e valori medi unitari delle abitazioni per classi demografiche dei Comuni

anno 2012	Valore medio unitario abitazioni (€/m <sup>2</sup> )	Valore medio abitazioni (€)	Δ Valore medio unitario abitazioni	Δ Superficie media	Δ Valore medio abitazioni
Classi demografiche					
fino a 5.000 ab.	1.042	125.902	-1,8%	0,6%	-1,2%
[5.000 - 25.000]	1.352	164.361	-1,8%	0,4%	-1,4%
[25.000 - 50.000]	1.565	178.507	-2,6%	0,3%	-2,4%
[50.000 - 250.000]	1.718	195.067	-1,8%	0,2%	-1,6%
oltre 250.000	2.912	292.441	-2,2%	0,0%	-2,2%
<b>ITALIA</b>	<b>1.560</b>	<b>181.071</b>	<b>-2,2%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-1,8%</b>

Tabella 2.11 Valori medi e valori medi unitari delle pertinenze per classi demografiche dei Comuni

anno 2012	Valore medio unitario depositi pert. (€/m <sup>2</sup> )	Valore medio unitario box pert. (€/m <sup>2</sup> )	Valore medio depositi pert. (€)	Valore medio box pert. (€)
Classi demografiche				
fino a 5.000 ab.	242	712	4.068	16.297
[5.000 - 25.000]	339	906	5.211	19.491
[25.000 - 50.000]	381	1.081	5.560	21.286
[50.000 - 250.000]	414	1.115	5.386	20.853
oltre 250.000	781	1.829	7.755	30.557
<b>ITALIA</b>	<b>374</b>	<b>1.039</b>	<b>5.402</b>	<b>21.116</b>

### 2.2.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

La quota del valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle pertinenze, di proprietà delle persone fisiche (Tabella 2.12) tende a decrescere all'aumentare della classe demografica (dal 94% dei piccoli Comuni all'85,8% dei Comuni oltre 250 mila abitanti).

Tabella 2.12 Valori del patrimonio residenziale per classi demografiche dei Comuni (PF e PNF)

anno 2012	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF	Valore complessivo residenziale (mld €)	Quota % sul nazionale
Classi demografiche	Valore residenziale (mld €)		Valore residenziale (mld €)			
fino a 5.000 ab.	946,6	94,0%	61,0	6,0%	1.007,6	15,3%
[5.000 - 25.000]	1.875,5	93,1%	138,4	6,9%	2.014,0	30,6%
[25.000 - 50.000]	779,0	92,2%	65,6	7,8%	844,6	12,8%
[50.000 - 250.000]	1.113,5	90,6%	115,2	9,4%	1.228,7	18,7%
oltre 250.000	1.269,8	85,8%	210,3	14,2%	1.480,1	22,5%
<b>ITALIA</b>	<b>5.984,5</b>	<b>91,0%</b>	<b>590,5</b>	<b>9,0%</b>	<b>6.574,9</b>	<b>100,0%</b>

## 2.3 GRANDI CITTÀ

Anche in questa edizione l'analisi per la determinazione del valore del patrimonio residenziale è stata estesa alle maggiori 12 città italiane con popolazione oltre i 250.000 abitanti. Le Tabelle dei dati risultanti sono riportate nell'Appendice statistica alla fine del capitolo (da Tabella A2.2 a Tabella A2.7).

Rispetto al 2011 non ci sono evidenti variazioni nella distribuzione dei valori analizzati. Nella Tabella 2.13 sono riportate per le diverse città le variazioni rispetto al 2011 del valore medio delle abitazioni e della loro superficie.

Rispetto al 2011 il valore medio delle abitazioni si è ridotto in quasi tutte le città con il picco a Genova (-12,3%), le uniche variazioni positive del valore medio sono quelle delle abitazioni nelle città di Bari e Verona seppure con incrementi di lieve entità.

Ovunque la variazione del valore medio delle abitazioni dipende dalla corrispondente flessione del valore per unità di superficie, in quanto la variazione della superficie media è in tutte le città di scarsa entità.

Tabella 2.13 Variazione % valori medi e valori medi unitari delle abitazioni per le grandi città

anno 2012	Δ Valore medio unitario PF	Δ Superficie media	Δ Valore medio abitazioni PF	Δ Valore medio unitario PNF	Δ Superficie media	Δ Valore medio abitazioni PNF	Δ Valore medio unitario PF+PNF	Δ Superficie media	Δ Valore medio abitazioni PF+PNF
<b>Grandi città oltre 250.000 abitanti</b>									
BARI	0,1%	0,1%	0,2%	-0,3%	-0,5%	-0,8%	0,1%	0,0%	0,1%
BOLOGNA	-1,4%	0,0%	-1,4%	-1,2%	0,0%	-1,3%	-1,4%	0,0%	-1,4%
CATANIA	-4,6%	0,2%	-4,4%	-4,2%	-0,4%	-4,6%	-4,6%	0,2%	-4,4%
FIRENZE	-2,2%	-0,1%	-2,3%	-2,4%	-0,4%	-2,7%	-2,2%	-0,1%	-2,3%
GENOVA	-12,3%	0,0%	-12,3%	-12,8%	-0,3%	-13,1%	-12,3%	0,0%	-12,3%
MILANO	-0,8%	0,1%	-0,6%	-0,7%	-0,1%	-0,9%	-0,8%	0,1%	-0,7%
NAPOLI	-3,2%	0,1%	-3,1%	-4,5%	2,3%	-2,4%	-3,4%	0,4%	-3,0%
PALERMO	-4,5%	0,0%	-4,5%	-4,4%	0,3%	-4,1%	-4,5%	0,1%	-4,4%
ROMA	-0,9%	-0,2%	-1,1%	-0,7%	-0,6%	-1,3%	-0,9%	-0,2%	-1,1%
TORINO	-0,7%	0,1%	-0,6%	-0,8%	-0,2%	-0,9%	-0,7%	0,0%	-0,7%
VENEZIA	-2,8%	0,1%	-2,8%	-2,8%	0,0%	-2,7%	-2,8%	0,1%	-2,8%
VERONA	0,5%	0,1%	0,6%	0,5%	-0,3%	0,2%	0,5%	0,1%	0,6%
<b>Grandi città</b>	<b>-2,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-2,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-2,2%</b>

## 2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI

Questo paragrafo è dedicato alla presentazione dei risultati dell'analisi dello stock abitativo e del suo valore all'interno delle tre più grandi città italiane. Per ogni città sono stati elaborati i dati sul patrimonio abitativo nel dettaglio delle zone omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggregate in macroaree urbane. Si è voluto in tal modo fornire un quadro descrittivo che evidenzi le differenze infra-territoriali dello stock.

### 2.4.1 ROMA

Per la città di Roma, la Tabella 2.14 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2012 pari a circa 534 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione ubicata nella capitale è 103 m<sup>2</sup> con un valore medio di circa 382 mila euro (3.716 €/m<sup>2</sup>).

Tra le 23 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Semicentrale Parioli - Flaminio dove l'abitazione media di 134 m<sup>2</sup> vale circa 826 mila euro (6.157 €/m<sup>2</sup>), ma è nel Centro Storico che si rileva il maggiore valore medio per unità di superficie (6.965 €/m<sup>2</sup>). Sull'asse Est della capitale



sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore (Semicentrale Tiburtina – Prenestina, Tiburtina – Prenestina, Fuori G.R.A. – EST). Tra le macroaree periferiche, Cassia – Flaminia e EUR – Laurentina presentano valori medi delle abitazioni intorno ai 517 mila euro.

Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella macroarea Centro Storico (47,7 miliardi di euro) seguita dalla Tiburtina – Prenestina (44,7 miliardi di euro). È evidente che nel secondo caso l'elevato valore è dovuto alla numerosità delle abitazioni, più del doppio rispetto al Centro Storico. Le macroaree Fuori G.R.A. – OVEST, Fuori G.R.A. – SUD e Fuori G.R.A. – NORD presentano il valore più basso dello stock abitativo (circa 5 miliardi di euro), in considerazione della loro minore urbanizzazione.

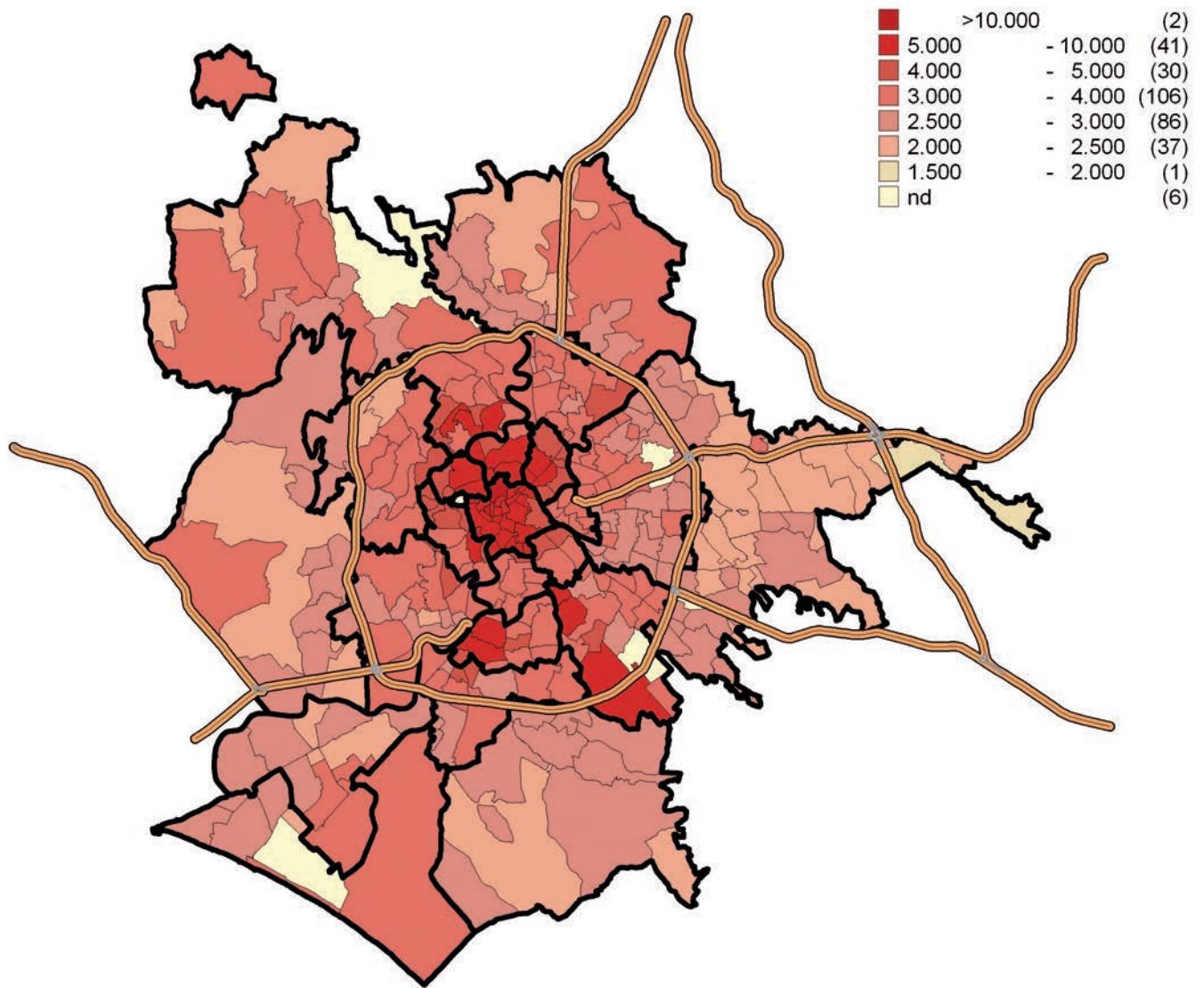
In Figura 2.5 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Roma.

**Tabella 2.14 Valori e superficie media delle abitazioni nelle macroaree della città di Roma**

anno 2012	Superficie media abitazioni (m <sup>2</sup> )	Valore medio unitario abitazioni (€/m <sup>2</sup> )	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
<b>ROMA</b>				
<b>Macroaree</b>				
Centro Storico	102	6.965	47,7	713.351
Semicentrale Appia - Tuscolana	93	4.059	24,9	376.724
Semicentrale Aurelia - Gianicolense	99	4.154	31,8	411.713
Semicentrale Ostiense - Navigatori	99	3.480	17,2	345.440
Semicentrale Parioli - Flaminio	134	6.157	21,3	825.584
Semicentrale Prati - Trionfale	111	5.346	27,9	594.400
Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana	115	5.100	37,7	588.927
Semicentrale Tiburtina - Prenestina	80	3.431	10,4	274.897
Appia - Tuscolana	96	3.325	19,4	319.497
Aurelia	98	3.235	33,5	316.321
Cassia - Flaminia	117	4.431	24,5	517.963
Cintura EUR	120	3.222	15,0	385.377
EUR - Laurentina	128	4.049	16,1	516.378
Portuense	100	3.379	25,2	339.482
Salaria	102	3.518	32,1	358.677
Tiburtina - Prenestina	92	2.909	44,7	266.331
Fuori G.R.A. - EST	98	2.548	30,1	250.838
Fuori G.R.A. - NORD	102	2.629	5,1	267.213
Fuori G.R.A. - NORD-OVEST	125	2.956	8,5	370.294
Fuori G.R.A. - OVEST	112	2.586	4,7	289.628
Fuori G.R.A. - SUD	112	2.691	5,0	302.099
Fuori G.R.A. - SUD-OVEST	115	2.863	19,1	328.042
Ostia - Litorale	99	2.943	11,7	290.207
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	19,9	-
<b>ROMA</b>	<b>103</b>	<b>3.716</b>	<b>533,6</b>	<b>381.666</b>

\* unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione

Figura 2.5 Distribuzione del valore medio unitario delle abitazioni (€/m<sup>2</sup>) nelle zone OMI di Roma



### 2.4.1 MILANO

Per la città di Milano, la Tabella 2.15 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2012 pari a circa 195 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 88 m<sup>2</sup> con un valore medio di circa 246 mila euro (2.804 €/m<sup>2</sup>).

Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Centro Storico dove l'abitazione media di 113 m<sup>2</sup> vale circa 710 mila euro (6.275 €/m<sup>2</sup>). In periferia sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore (Periferia Nord e Periferia Sud). Tra le macroaree semicentrali il Semicentro Ovest presenta valori medi delle abitazioni circa 370 mila euro.

Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella Periferia Nord (33,4 miliardi di euro) seguita dalla Periferia Ovest (26,3 miliardi di euro). È evidente che in questi casi l'elevato valore è dovuto alla numerosità delle abitazioni (circa 326 mila unità complessivamente nelle due macroaree), significativamente superiore a quella del Centro (circa 53 mila unità) che registra un valore di 23,6 miliardi di euro.

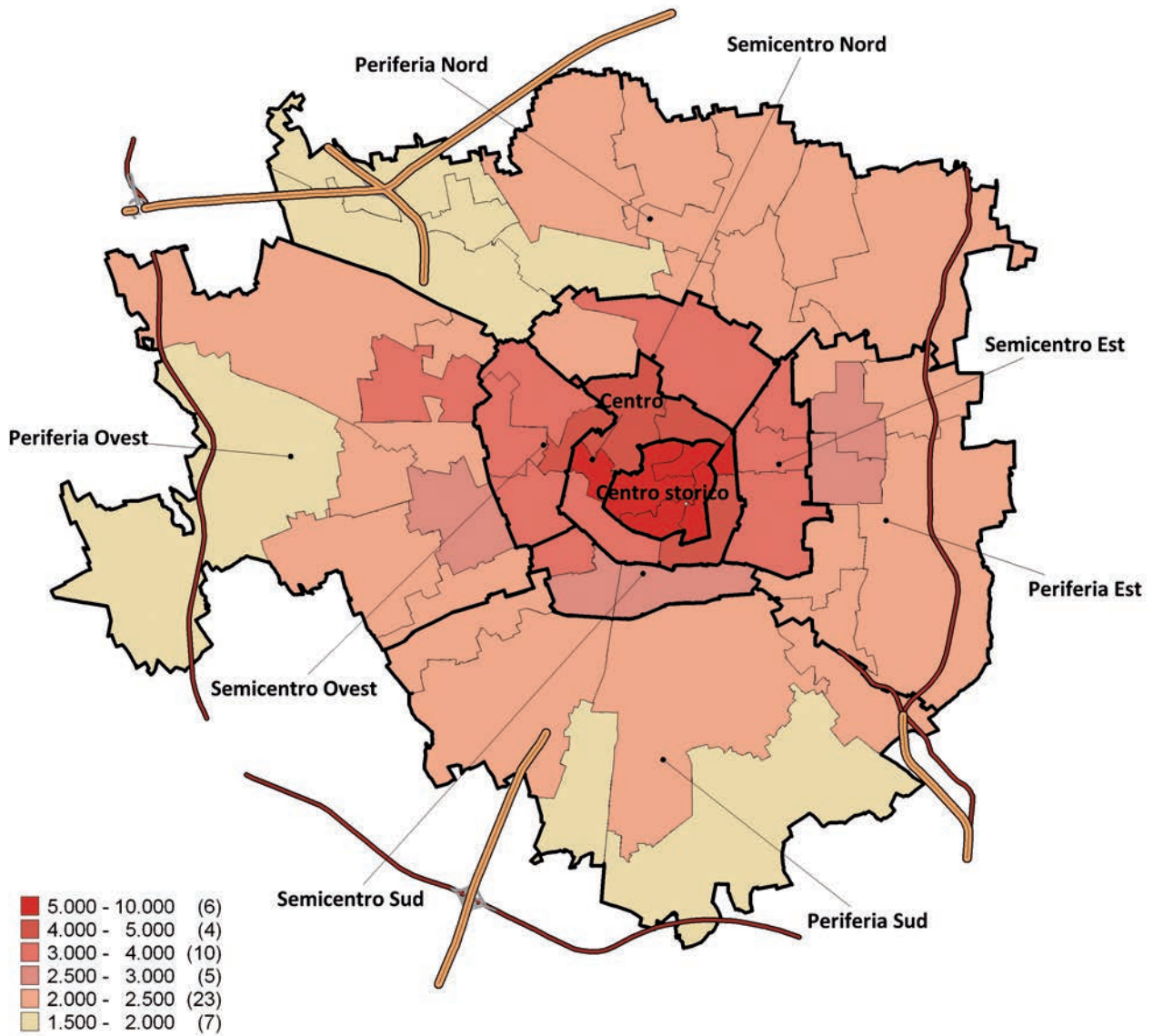
In Figura 2.6 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Milano.

Tabella 2.15 Valori e superficie media delle abitazioni nelle macroaree della città di Milano

anno 2012	Superficie media abitazioni (m <sup>2</sup> )	Valore medio unitario abitazioni (€/m <sup>2</sup> )	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
<b>MILANO</b>				
<b>Macroaree</b>				
Centro storico	113	6.275	12,8	710.186
Centro	101	4.428	23,6	447.475
Semicentro Est	91	3.478	20,4	315.753
Semicentro Nord	86	3.160	15,5	272.393
Semicentro Ovest	104	3.562	19,2	369.809
Semicentro Sud	79	2.920	9,4	229.444
Periferia Est	84	2.372	17,6	199.065
Periferia Nord	82	2.092	33,4	171.008
Periferia Ovest	89	2.261	26,3	201.976
Periferia Sud	84	2.116	15,6	177.037
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	0,8	-
<b>MILANO</b>	<b>88</b>	<b>2.804</b>	<b>194,6</b>	<b>246.110</b>

\* unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione

Figura 2.6 Distribuzione del valore medio unitario delle abitazioni (€/m<sup>2</sup>) nelle zone OMI di Milano



### 2.4.1 NAPOLI

Per la città di Napoli, la Tabella 2.16 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2012 pari a circa 131 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 102 m<sup>2</sup> con un valore medio di circa 301 mila euro (2.958 €/m<sup>2</sup>).

Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Zona Pregiata (Posillipo, Chiaia, San Ferdinando) dove l'abitazione media di 130 m<sup>2</sup> vale circa 710 mila euro (5.480 €/m<sup>2</sup>). In periferia e nei sobborghi sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore (Periferia Orientale e Sobborghi Orientali). La Zona Collinare emerge con un valore medio delle abitazioni di 494 mila euro, dove il valore dello stock abitativo complessivo è massimo (34,7 miliardi di euro). Segue la Zona Pregiata con un valore complessivo di 25,8 miliardi di euro.

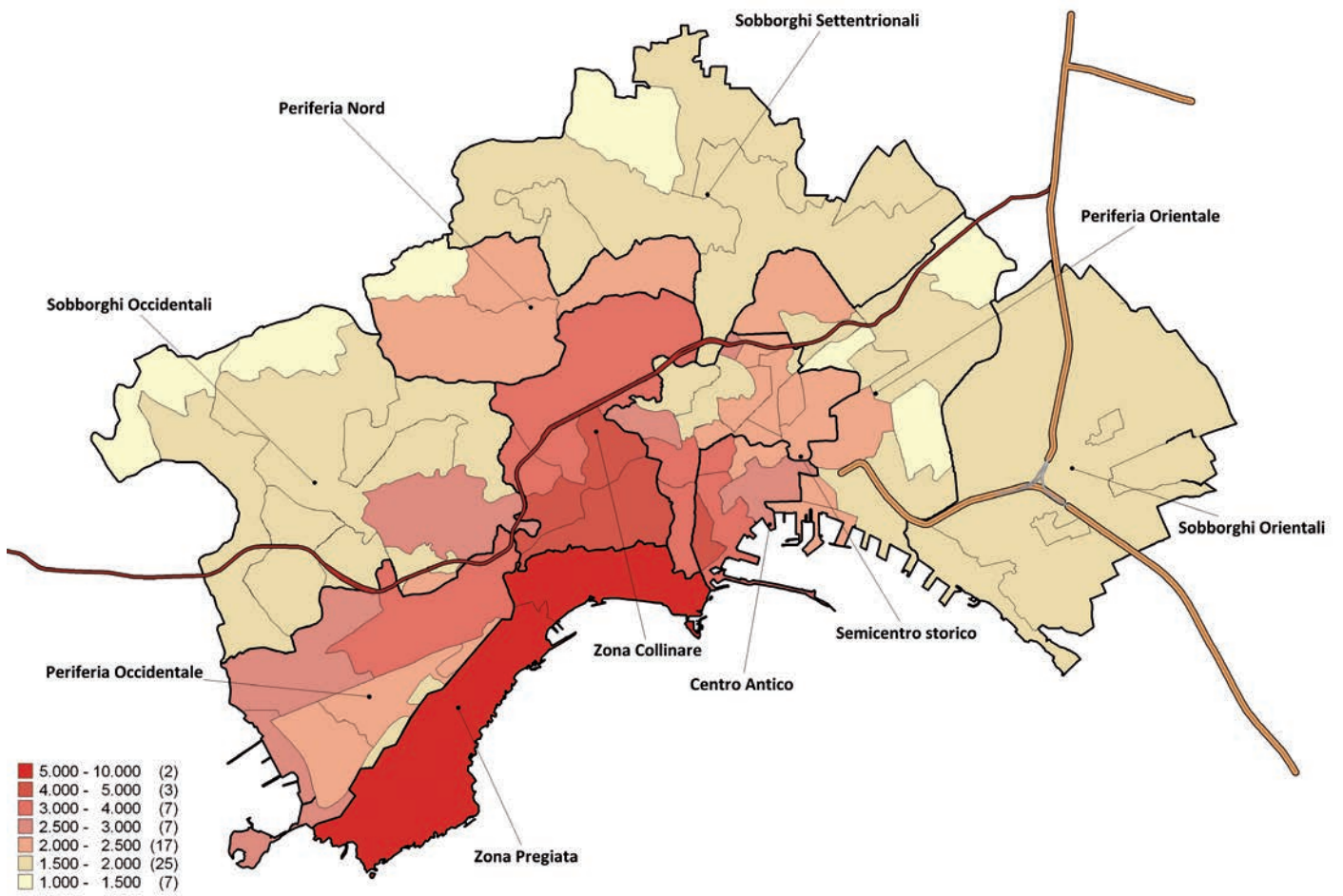
In Figura 2.7 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Napoli.

**Tabella 2.16 Valori e superficie media delle abitazioni nelle macroaree della città di Napoli**

anno 2012	Superficie media abitazioni (m <sup>2</sup> )	Valore medio unitario abitazioni (€/m <sup>2</sup> )	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
<b>NAPOLI</b>				
<b>Macroaree</b>				
Centro Antico	94	3.047	7,8	285.328
Semicentro storico	86	2.526	16,0	216.171
Periferia Nord	104	2.223	1,7	232.013
Periferia Occidentale	103	3.148	12,6	323.672
Periferia Orientale	91	1.786	4,1	163.136
Sobborghi Occidentali	102	2.101	8,6	213.435
Sobborghi Orientali	92	1.650	6,9	151.383
Sobborghi Settentrionali	97	1.725	9,5	167.203
Zona Collinare	121	4.098	34,7	494.023
Zona Pregiata	130	5.480	25,8	709.867
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	3,0	-
<b>NAPOLI</b>	<b>102</b>	<b>2.958</b>	<b>130,6</b>	<b>300.857</b>

\* unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione

Figura 2.7 Distribuzione del valore medio unitario delle abitazioni (€/m<sup>2</sup>) nelle zone OMI di Napoli



# 2. APPENDICE STATISTICA

Tabella A2.1 Valori del patrimonio relativo ad abitazioni e pertinenze (PF e PNF)

anno 2011		Valore abitazioni		Valore abitazioni		Valore pertinenze		Valore pertinenze	
Area territoriale	Regione	(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %
		PF	PF	PNF	PNF	PF	PF	PNF	PNF
Nord Ovest	Liguria	296,8	93,4%	21,1	6,6%	14,3	87,2%	2,1	12,8%
	Lombardia	810,9	88,2%	108,1	11,8%	60,4	85,1%	10,6	14,9%
	Piemonte	405,9	91,1%	39,9	8,9%	25,8	88,6%	3,3	11,4%
	Valle d'Aosta	26,1	91,7%	2,4	8,3%	2,0	87,1%	0,3	12,9%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.539,7</b>	<b>90,0%</b>	<b>171,4</b>	<b>10,0%</b>	<b>102,5</b>	<b>86,3%</b>	<b>16,3</b>	<b>13,7%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	468,0	92,3%	38,8	7,7%	34,4	90,2%	3,7	9,8%
	Friuli- Venezia Giulia	99,5	91,6%	9,1	8,4%	5,5	89,6%	0,6	10,4%
	Trentino-Alto Adige	161,6	89,7%	18,5	10,3%	10,0	83,0%	2,0	17,0%
	Veneto	448,3	92,3%	37,3	7,7%	31,0	89,4%	3,7	10,6%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.177,4</b>	<b>91,9%</b>	<b>103,7</b>	<b>8,1%</b>	<b>80,9</b>	<b>88,9%</b>	<b>10,1</b>	<b>11,1%</b>
Centro	Lazio	744,1	87,2%	109,4	12,8%	31,6	80,1%	7,8	19,9%
	Marche	145,2	94,5%	8,5	5,5%	8,2	92,1%	0,7	7,9%
	Toscana	514,4	92,2%	43,7	7,8%	23,9	90,3%	2,6	9,7%
	Umbria	72,0	93,5%	5,0	6,5%	4,6	91,9%	0,4	8,1%
<b>Centro Totale</b>		<b>1.475,7</b>	<b>89,9%</b>	<b>166,6</b>	<b>10,1%</b>	<b>68,2</b>	<b>85,6%</b>	<b>11,5</b>	<b>14,4%</b>
Sud	Abruzzo	107,4	93,8%	7,1	6,2%	5,2	90,8%	0,5	9,2%
	Basilicata	29,0	92,6%	2,3	7,4%	1,2	91,0%	0,1	9,0%
	Calabria	107,9	93,3%	7,7	6,7%	2,1	89,8%	0,2	10,2%
	Campania	500,2	91,7%	45,1	8,3%	12,2	86,2%	2,0	13,8%
	Molise	19,0	94,7%	1,1	5,3%	0,9	93,0%	0,1	7,0%
	Puglia	278,3	93,7%	18,7	6,3%	10,8	90,3%	1,2	9,7%
<b>Sud Totale</b>		<b>1.041,7</b>	<b>92,7%</b>	<b>81,9</b>	<b>7,3%</b>	<b>32,5</b>	<b>88,9%</b>	<b>4,1</b>	<b>11,1%</b>
Isole	Sardegna	145,7	91,3%	14,0	8,7%	3,3	80,9%	0,8	19,1%
	Sicilia	338,4	94,4%	20,0	5,6%	9,6	92,4%	0,8	7,6%
<b>Isole Totale</b>		<b>484,2</b>	<b>93,4%</b>	<b>34,0</b>	<b>6,6%</b>	<b>12,9</b>	<b>89,2%</b>	<b>1,6</b>	<b>10,8%</b>
<b>Italia</b>		<b>5.718,7</b>	<b>91,1%</b>	<b>557,7</b>	<b>8,9%</b>	<b>296,9</b>	<b>87,2%</b>	<b>43,5</b>	<b>12,8%</b>

Tabella A2.2 Indicatori dello spazio abitativo delle grandi città

anno 2012			
Grandi città oltre 250.000 abitanti	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m <sup>2</sup> )	Superficie media per abitante (m <sup>2</sup> )
BARI	14,8%	108	55
BOLOGNA	15,1%	96	56
CATANIA	10,1%	109	63
FIRENZE	21,3%	109	60
GENOVA	13,3%	99	55
MILANO	38,1%	88	55
NAPOLI	37,7%	102	46
PALERMO	23,5%	116	57
ROMA *	11,5%	103	56
TORINO	34,6%	90	52
VENEZIA	4,2%	110	66
VERONA	7,4%	113	60
<b>Grandi città</b>	<b>14,9%</b>	<b>100</b>	<b>55</b>

\* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino

Tabella A2.3 Valori medi e valori medi unitari per le grandi città delle abitazioni

anno 2012						
Grandi città oltre 250.000 abitanti	PF Valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> )	PF Valore medio abitazioni (€)	PNF Valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> )	PNF Valore medio abitazioni (€)	PF e PNF Valore medio unitario (€/m <sup>2</sup> )	PF e PNF Valore medio abitazioni (€)
BARI	2.097	225.305	1.819	197.782	2.067	222.338
BOLOGNA	3.383	327.039	3.212	291.344	3.362	322.422
CATANIA	1.511	164.523	1.336	140.541	1.498	162.675
FIRENZE	3.221	353.576	3.156	322.946	3.215	350.499
GENOVA	2.727	271.235	2.572	242.172	2.714	268.799
MILANO	2.792	249.384	2.849	234.885	2.804	246.138
NAPOLI	3.076	314.558	2.324	229.734	2.958	300.860
PALERMO	1.652	193.812	1.582	167.331	1.645	191.298
ROMA *	3.690	382.102	3.696	364.214	3.691	379.251
TORINO	2.531	228.216	2.548	231.320	2.533	228.608
VENEZIA	2.829	314.960	3.234	338.134	2.876	317.797
VERONA	2.001	228.843	2.059	209.541	2.006	226.919
<b>Grandi città</b>	<b>2.908</b>	<b>294.969</b>	<b>2.942</b>	<b>277.667</b>	<b>2.912</b>	<b>292.441</b>

\* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino



Tabella A2.4 Valori medi e valori medi unitari per le grandi città dei depositi pertinenziali

anno 2012	PF	PF	PNF	PNF	PF e PNF	PF e PNF
	Valore medio	Valore medio	Valore medio	Valore medio	Valore medio	Valore medio
Grandi città	unitario	dep. pert.	unitario	dep. pert.	unitario	dep. pert.
oltre 250.000 abitanti	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)
BARI	510	6.014	498	5.489	508	5.908
BOLOGNA	865	8.958	873	9.345	867	9.031
CATANIA	370	5.077	360	3.798	368	4.798
FIRENZE	806	9.215	805	8.948	806	9.167
GENOVA	646	6.466	664	5.923	649	6.366
MILANO	759	6.881	877	8.424	799	7.387
NAPOLI	730	10.265	650	6.344	713	9.133
PALERMO	399	6.346	395	4.834	399	6.058
ROMA *	889	7.787	976	7.952	909	7.827
TORINO	644	8.560	665	8.515	649	8.550
VENEZIA	818	10.628	872	10.210	828	10.546
VERONA	525	6.383	526	6.426	525	6.391
<b>Grandi città</b>	<b>761</b>	<b>7.729</b>	<b>835</b>	<b>7.685</b>	<b>778</b>	<b>7.719</b>

\* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino

Tabella A2.5 Valori medi e valori medi unitari per le grandi città dei box pertinenziali

anno 2012	PF	PF	PNF	PNF	PF e PNF	PF e PNF
	Valore medio	Valore medio	Valore medio	Valore medio	Valore medio	Valore medio
Grandi città	unitario	box pert.	unitario	box pert.	unitario	box pert.
oltre 250.000 abitanti	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)
BARI	1.270	22.586	1.365	20.714	1.290	22.133
BOLOGNA	2.139	33.786	2.066	30.958	2.128	33.316
CATANIA	1.015	19.410	915	17.185	1.005	19.192
FIRENZE	2.005	32.739	1.971	28.931	2.000	32.097
GENOVA	1.849	30.496	1.779	25.759	1.837	29.561
MILANO	1.705	26.626	1.874	28.051	1.753	27.037
NAPOLI	2.065	38.547	1.602	22.637	1.932	33.023
PALERMO	1.091	21.096	1.058	17.805	1.086	20.526
ROMA *	2.173	39.267	2.167	33.718	2.172	37.831
TORINO	1.594	25.552	1.617	25.082	1.599	25.460
VENEZIA	1.310	21.977	1.384	21.172	1.320	21.852
VERONA	1.230	22.254	1.241	19.904	1.231	21.902
<b>Grandi città</b>	<b>1.809</b>	<b>30.981</b>	<b>1.876</b>	<b>28.706</b>	<b>1.823</b>	<b>30.456</b>

\* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino

Tabella A2.6 Valori del patrimonio abitazioni e pertinenze per le grandi città (PF e PNF)

anno 2012	PF	Quota %	PNF	Quota %	PF	Quota %	PNF	Quota %
Grandi città oltre 250.000 abitanti	Valore abitazioni (mld €)	PF	Valore abitazioni (mld €)	PNF	Valore pertinenze (mld €)	PF	Valore pertinenze (mld €)	PNF
BARI	32,2	90,4%	3,4	9,6%	0,8	77,7%	0,2	22,3%
BOLOGNA	63,3	88,3%	8,4	11,7%	3,3	84,4%	0,6	15,6%
CATANIA	25,6	93,3%	1,8	6,7%	0,9	90,9%	0,1	9,1%
FIRENZE	63,6	90,7%	6,5	9,3%	2,0	84,7%	0,4	15,3%
GENOVA	81,1	92,4%	6,6	7,6%	3,0	82,8%	0,6	17,2%
MILANO	152,9	78,6%	41,6	21,4%	7,0	69,7%	3,0	30,3%
NAPOLI	114,5	87,7%	16,1	12,3%	1,9	76,7%	0,6	23,3%
PALERMO	56,3	91,7%	5,1	8,3%	0,9	85,0%	0,2	15,0%
ROMA *	461,4	84,7%	83,4	15,3%	20,5	76,8%	6,2	23,2%
TORINO	99,6	87,2%	14,6	12,8%	4,5	80,6%	1,1	19,4%
VENEZIA	43,0	87,0%	6,4	13,0%	1,6	84,7%	0,3	15,3%
VERONA	27,8	90,8%	2,8	9,2%	2,1	86,3%	0,3	13,7%
<b>Grandi città</b>	<b>1.221,3</b>	<b>86,1%</b>	<b>196,7</b>	<b>13,9%</b>	<b>48,5</b>	<b>78,1%</b>	<b>13,6</b>	<b>21,9%</b>

\* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino

Tabella A2.7 Valore del patrimonio residenziale per le grandi città (abitazioni comprensive di pertinenze)

anno 2012	PF	Quota %	PNF	Quota %	Valore complessivo	Quota % sul
Grandi città oltre 250.000 abitanti	Valore residenziale (mld €)	PF	Valore residenziale (mld €)	PNF	residenziale (mld €)	nazionale
BARI	33,0	90,0%	3,7	10,0%	36,7	0,6%
BOLOGNA	66,6	88,1%	9,0	11,9%	75,6	1,2%
CATANIA	26,5	93,3%	1,9	6,7%	28,4	0,4%
FIRENZE	65,6	90,5%	6,9	9,5%	72,5	1,1%
GENOVA	84,0	92,1%	7,2	7,9%	91,3	1,4%
MILANO	159,9	78,2%	44,6	21,8%	204,6	3,1%
NAPOLI	116,4	87,5%	16,7	12,5%	133,1	2,0%
PALERMO	57,2	91,6%	5,3	8,4%	62,5	1,0%
ROMA *	481,8	84,3%	89,5	15,7%	571,4	8,7%
TORINO	104,1	86,9%	15,7	13,1%	119,8	1,8%
VENEZIA	44,6	86,9%	6,7	13,1%	51,3	0,8%
VERONA	29,9	90,5%	3,1	9,5%	33,0	0,5%
<b>Grandi città</b>	<b>1.269,8</b>	<b>85,8%</b>	<b>210,3</b>	<b>14,2%</b>	<b>1.480,1</b>	<b>22,5%</b>
<b>ITALIA</b>					<b>6.574,9</b>	

\* il dato del comune di Roma è comprensivo dello stock immobiliare del comune di Fiumicino



