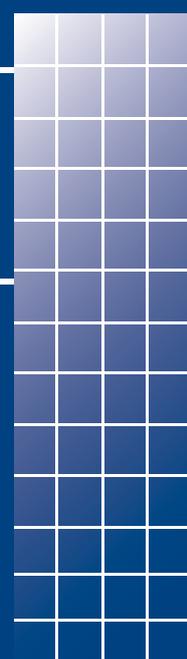
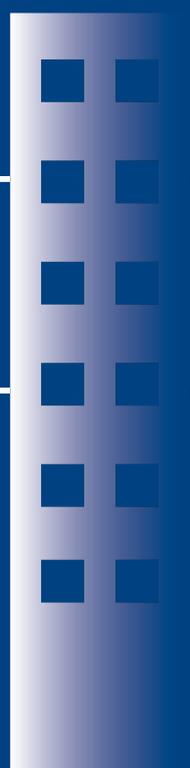


2.

ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO



2

ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE
DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Il capitolo che segue è dedicato all'analisi della distribuzione del valore del patrimonio residenziale al 2020 e il confronto rispetto al 2019. L'esame sarà effettuato nel dettaglio delle Regioni e un focus particolare riguarderà le città di Roma, Milano e Napoli.

La stima del valore patrimoniale (VSM) è stata effettuata con gli stessi criteri metodologici utilizzati nella scorsa edizione del volume e descritti nella Nota metodologica che si riporta nel capitolo 7. È utile ricordare che con questa metodologia di stima si perviene al valore di ciascun immobile basandosi sulle quotazioni medie calcolate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), "aggiustate" per tener conto delle caratteristiche tipologiche ed edilizie di ogni singola unità immobiliare così come riflesse dal classamento attribuito in Catasto.

La stima riguarda le abitazioni e le relative unità pertinenziali, principalmente depositi (ad esempio cantine e soffitte) e parcheggi (ad esempio box e posti auto). Per le pertinenze va precisato che i dati degli archivi catastali, per le modalità con cui sono classificati e per gli scopi che si prefiggono, non permettono di identificare esattamente queste unità essendo queste incluse in alcune categorie catastali insieme ad altre fattispecie (per esempio, il garage per autorimessa e il box sono classificati nello stesso contenitore). Per superare questa criticità, si è adottata operativamente, come meglio specificato nella Nota metodologica al Capitolo 7, una soglia relativa alla dimensione della consistenza per selezionare gli oggetti che con maggiore probabilità sono una pertinenza dell'abitazione.

Il valore del patrimonio abitativo di proprietà delle persone fisiche e dei soggetti non persone fisiche (enti, società, istituzioni, ecc.) oltre che delle pertinenze ammonta complessivamente a 5.847,1 miliardi nel 2020 e a 5.906,1 miliardi nel 2019 (Tabella 2.1).¹

Tabella 2.1 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze

		2020	2019	
Persone fisiche (PF)	Abitazioni	5.100,2	5.147,9	miliardi di €
	Pertinenze	317,4	317,9	miliardi di €
	Totale	5.417,5	5.465,7	miliardi di €
Persone non fisiche (PNF)	Abitazioni	394,1	403,7	miliardi di €
	Pertinenze	35,5	36,6	miliardi di €
	Totale	429,6	440,3	miliardi di €
Totale Patrimonio Abitativo	Abitazioni	5.494,3	5.551,6	miliardi di €
	Pertinenze	352,9	354,5	miliardi di €
	Totale	5.847,1	5.906,1	miliardi di €

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, comprensivo delle unità di pertinenza, si concentra anzitutto in capo alle persone fisiche che ne detengono una quota prossima al 93%. La ripartizione per aree geografiche evidenzia una concentrazione al Nord che rappresenta poco più del 50% del totale del valore residenziale nazionale, mentre il restante 50% è diviso tra l'area del Centro e l'area del Sud e delle Isole. Rispetto al 2019, 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 e pertinenze), indipendentemente da chi sia il soggetto proprietario, individua nella Lombardia e nel Lazio, con rispettivamente 1.033,3 e 709,2 miliardi di euro, le Regioni più "ricche"; in queste Regioni si riscontrano anche le quote più elevate di valore delle abitazioni di proprietà di PNF, circa il 10% del totale. (Tabella 2.2).

Tabella 2.2 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati regionali

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM abitazioni (mld €) PF	Quota % PF	VSM abitazioni (mld €) PNF	Quota % PNF	VSM pertinenze (mld €) PF	Quota % PF	VSM pertinenze (mld €) PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	225,1	94,2%	13,8	5,8%	13,9	89,5%	1,6	10,5%
	Lombardia	861,9	90,8%	87,5	9,2%	73,9	88,2%	9,9	11,8%
	Piemonte	328,2	93,1%	24,1	6,9%	24,6	91,5%	2,3	8,5%
	Valle d'Aosta	24,0	93,0%	1,8	7,0%	2,2	89,1%	0,3	10,9%
Nord Ovest Totale		1.439,2	91,9%	127,2	8,1%	114,5	89,1%	14,1	10,9%
Nord Est	Emilia-Romagna	399,4	93,9%	25,8	6,1%	33,9	92,4%	2,8	7,6%
	Friuli-Venezia Giulia	95,0	93,5%	6,6	6,5%	6,2	90,7%	0,6	9,3%
	Trentino-Alto Adige	176,8	90,9%	17,8	9,1%	12,1	85,7%	2,0	14,3%
	Veneto	443,8	93,8%	29,2	6,2%	34,7	91,8%	3,1	8,2%
Nord Est Totale		1.115,0	93,4%	79,4	6,6%	86,8	91,1%	8,5	8,9%
Centro	Lazio	606,5	90,2%	66,0	9,8%	31,2	85,1%	5,5	14,9%
	Marche	121,4	95,6%	5,6	4,4%	8,0	94,0%	0,5	6,0%
	Toscana	412,1	93,2%	30,1	6,8%	22,1	92,5%	1,8	7,5%
	Umbria	62,2	94,3%	3,7	5,7%	4,5	92,9%	0,3	7,1%
Centro Totale		1.202,2	91,9%	105,5	8,1%	65,8	89,0%	8,1	11,0%
Sud	Abruzzo	91,3	94,7%	5,1	5,3%	5,3	92,5%	0,4	7,5%
	Basilicata	27,5	94,3%	1,7	5,7%	1,5	92,9%	0,1	7,1%
	Calabria	99,3	94,7%	5,6	5,3%	2,4	92,2%	0,2	7,8%
	Campania	411,5	93,0%	30,8	7,0%	13,2	88,6%	1,7	11,4%
	Molise	17,2	95,3%	0,8	4,7%	1,1	93,8%	0,1	6,2%
	Puglia	251,7	95,0%	13,2	5,0%	12,4	92,4%	1,0	7,6%
Sud Totale		898,5	94,0%	57,2	6,0%	35,9	91,0%	3,5	9,0%
Isole	Sardegna	147,1	92,9%	11,2	7,1%	4,0	85,2%	0,7	14,8%
	Sicilia	298,1	95,6%	13,6	4,4%	10,3	94,3%	0,6	5,7%
Isole Totale		445,1	94,7%	24,8	5,3%	14,3	91,6%	1,3	8,4%
Italia		5.100,2	92,8%	394,1	7,2%	317,4	89,9%	35,5	10,1%

Rappresentando il valore del patrimonio residenziale (comprensivo quindi delle pertinenze) al PIL regionale, relativo al 2020 (Tabella 2.3 e Figura 2.1), si ottiene una misura standard che consente di osservare la variabilità del rapporto tra le diverse Regioni. A fronte di un livello medio nazionale del valore patrimoniale residenziale

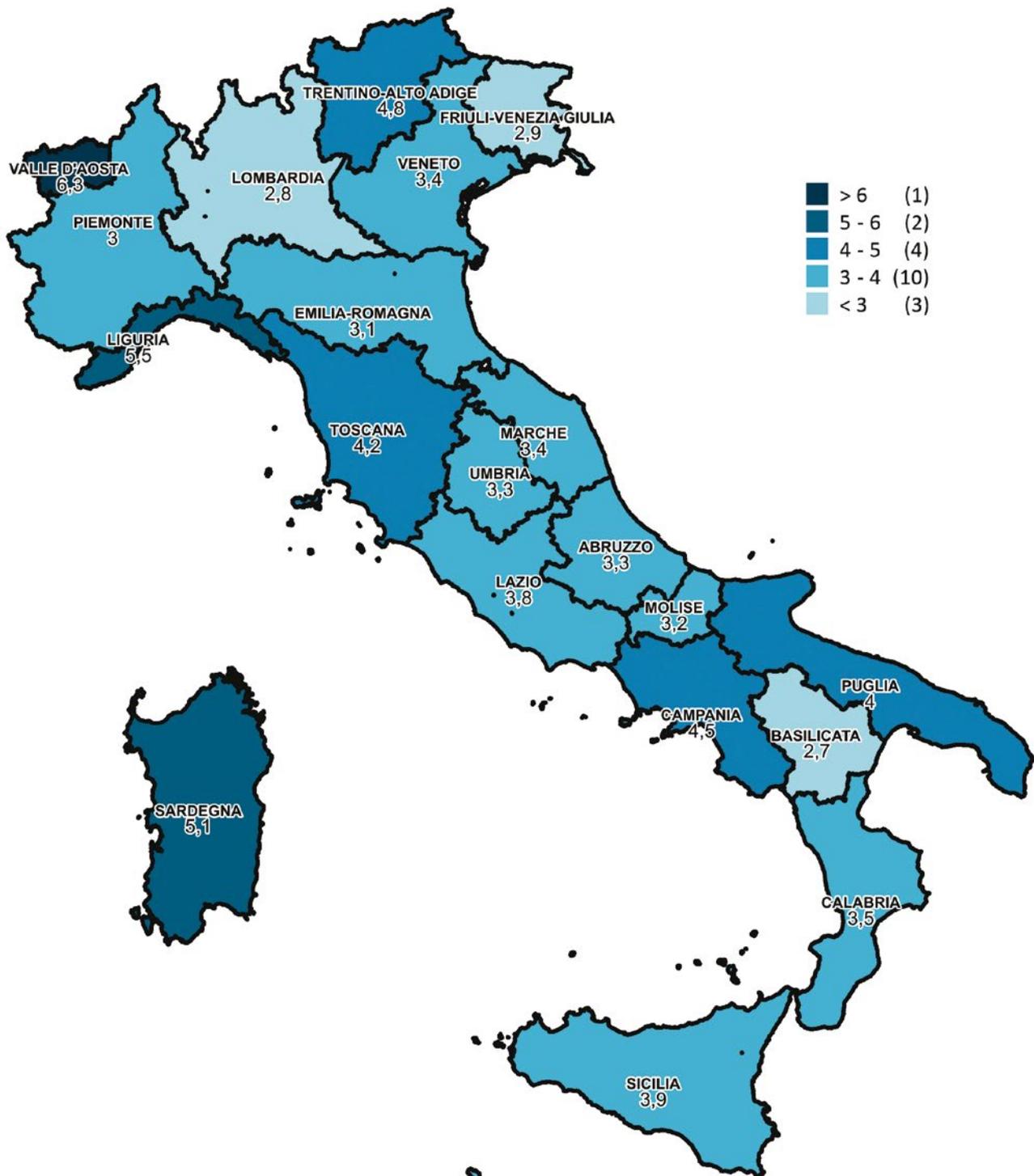
di circa 3,6 volte il PIL nazionale, si registrano valori notevolmente superiori in Valle d'Aosta (il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle unità pertinenziali, è pari a 6,2 volte il PIL regionale), in Liguria (5,6 volte) ed in Trentino-Alto Adige (5 volte). Valori inferiori alla media nazionale si registrano in Lombardia (2,7 volte), in Basilicata (2,8 volte), in Friuli Venezia Giulia (2,9 volte) e in Emilia-Romagna (3 volte).

Tabella 2.3 – Stima del valore (VSM) del patrimonio residenziale complessivo e in rapporto al PIL – Dati regionali

anno 2020 Area territoriale	Regione	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Quota territoriale %	Valore complessivo pertinenze (mld €)	Quota territoriale %	Valore complessivo residenziale (mld €)	Quota territoriale %	PIL 2020 (mld €)	Valore res. / PIL
Nord Ovest	Liguria	238,8	4,3%	15,5	4,4%	254,3	4,3%	46,2	5,5
	Lombardia	949,5	17,3%	83,8	23,7%	1.033,3	17,7%	367,2	2,8
	Piemonte	352,3	6,4%	26,9	7,6%	379,2	6,5%	126,4	3,0
	Valle d'Aosta	25,8	0,5%	2,5	0,7%	28,3	0,5%	4,5	6,3
Nord Ovest Totale		1.566,5	28,5%	128,6	36,4%	1.695,1	29,0%	544,3	3,1
Nord Est	Emilia-Romagna	425,2	7,7%	36,7	10,4%	461,8	7,9%	149,6	3,1
	Friuli-Venezia Giulia	101,6	1,9%	6,8	1,9%	108,4	1,9%	36,8	2,9
	Trentino-Alto Adige	194,6	3,5%	14,1	4,0%	208,6	3,6%	43,8	4,8
	Veneto	473,1	8,6%	37,8	10,7%	510,9	8,7%	152,3	3,4
Nord Est Totale		1.194,5	21,7%	95,3	27,0%	1.289,8	22,1%	382,6	3,4
Centro	Lazio	672,4	12,2%	36,7	10,4%	709,2	12,1%	186,3	3,8
	Marche	127,1	2,3%	8,5	2,4%	135,5	2,3%	39,4	3,4
	Toscana	442,3	8,0%	23,8	6,8%	466,1	8,0%	111,6	4,2
	Umbria	65,9	1,2%	4,9	1,4%	70,8	1,2%	21,3	3,3
Centro Totale		1.307,7	23,8%	73,9	20,9%	1.381,6	23,6%	358,7	3,9
Sud	Abruzzo	96,4	1,8%	5,7	1,6%	102,1	1,7%	30,7	3,3
	Basilicata	29,1	0,5%	1,6	0,5%	30,7	0,5%	11,5	2,7
	Calabria	104,9	1,9%	2,6	0,7%	107,6	1,8%	30,8	3,5
	Campania	442,3	8,1%	14,9	4,2%	457,2	7,8%	102,7	4,5
	Molise	18,1	0,3%	1,2	0,3%	19,2	0,3%	6,0	3,2
	Puglia	264,8	4,8%	13,5	3,8%	278,3	4,8%	70,4	4,0
Sud Totale		955,7	17,4%	39,5	11,2%	995,1	17,0%	252,0	3,9
Isole	Sardegna	158,3	2,9%	4,7	1,3%	163,0	2,8%	32,1	5,1
	Sicilia	311,7	5,7%	10,9	3,1%	322,6	5,5%	83,1	3,9
Isole Totale		470,0	8,6%	15,6	4,4%	485,6	8,3%	115,2	4,2
Italia		5.494,3	100%	352,9	100%	5.847,1	100%	1.653,6	3,5

* PIL nazionale 2020 fonte ISTAT

Figura 2.1 – Indice del valore residenziale in rapporto al PIL

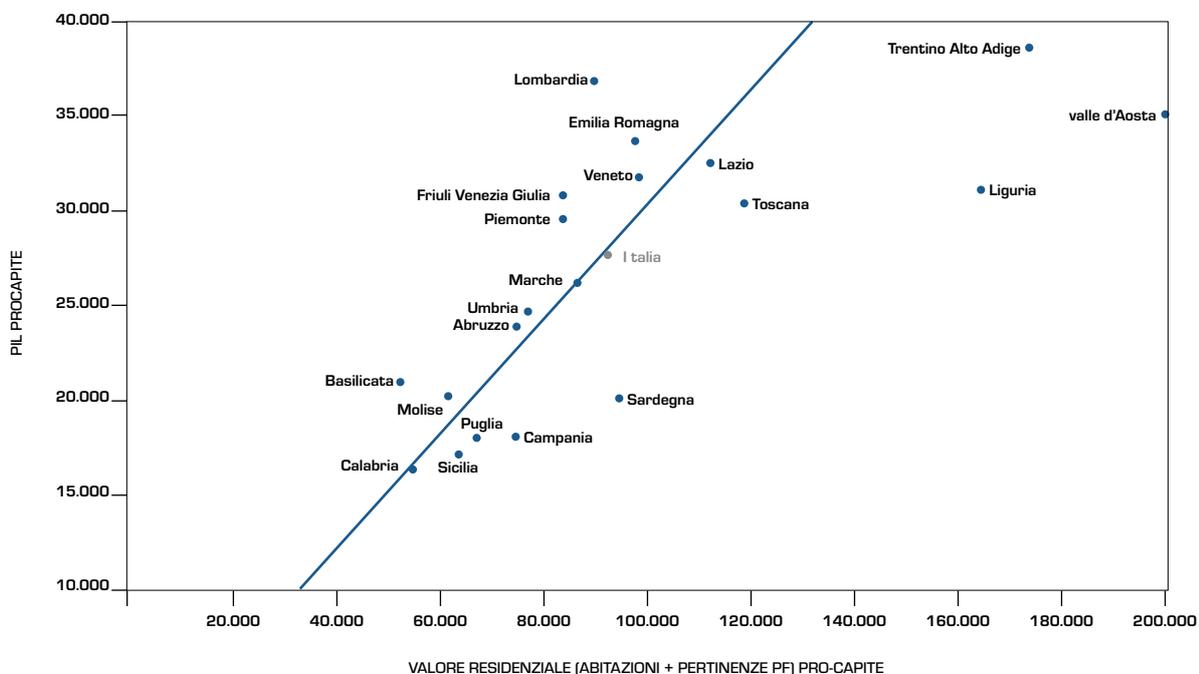


La Figura 2.2 mostra sull'asse delle ascisse il valore del patrimonio residenziale pro-capite delle PF in ciascuna Regione e sull'ordinata il PIL pro-capite regionale. L'anno di riferimento è il 2020. Introducendo nel diagramma una retta di regressione tra il PIL pro-capite ed il valore del patrimonio residenziale pro-capite, si visualizzano i forti scostamenti esistenti tra le diverse Regioni.

La retta di regressione individua – come ci si attendeva – una relazione positiva tra valore del patrimonio abitativo e PIL regionale, essendo il primo uno degli indicatori principali della ricchezza a livello locale. D'altro canto, la distanza perpendicolare del punto relativo a ciascuna Regione rispetto alla retta di regressione, indica, intuitivamente, quanto sul sistema economico-sociale di ciascun territorio pesi, rispetto alla media teorica, lo sviluppo della rendita fondiaria piuttosto che lo sviluppo dell'attività produttiva. In effetti, a destra della retta di regressione, su posizione assai lontane, si trovano territori quali il Trentino Alto-Adige, la Valle d'Aosta, la Liguria, in cui la vocazione turistica, da cui trae alimento la rendita fondiaria, è assai spiccata.

Per contro, una Regione come la Lombardia, che pure registra livelli di valore residenziale pro capite attorno alla media (è alla 9^a posizione), è nettamente a sinistra della retta di regressione essendo una Regione a vocazione principalmente produttiva (servizi e industria).

Figura 2.2 - VSM residenziale procapite e PIL pro-capite



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 m² (Tabella 2.4). La superficie media di un'abitazione in Italia, calcolata come rapporto tra superficie complessiva e numero di unità abitative totali, è circa 116 m². Le Regioni con abitazioni mediamente più grandi, sono l'Umbria, il Friuli Venezia Giulia e il Veneto dove la superficie media è superiore a 130 m². Le abitazioni di dimensioni mediamente più ridotte, sotto 100 m², si riscontrano in Valle d'Aosta e Liguria.

Il rapporto tra superficie complessiva e numero di abitanti (popolazione residente) è un indicatore semplice del fabbisogno abitativo potenziale. Si osserva – a questo proposito – che 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 102,4 m² contro i 69 m². Ciò dipende probabilmente 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 in maniera più puntuale, sarebbe necessario calcolare il rapporto, ponendo al numeratore le sole abitazioni utilizzate dai residenti, dato non disponibile.

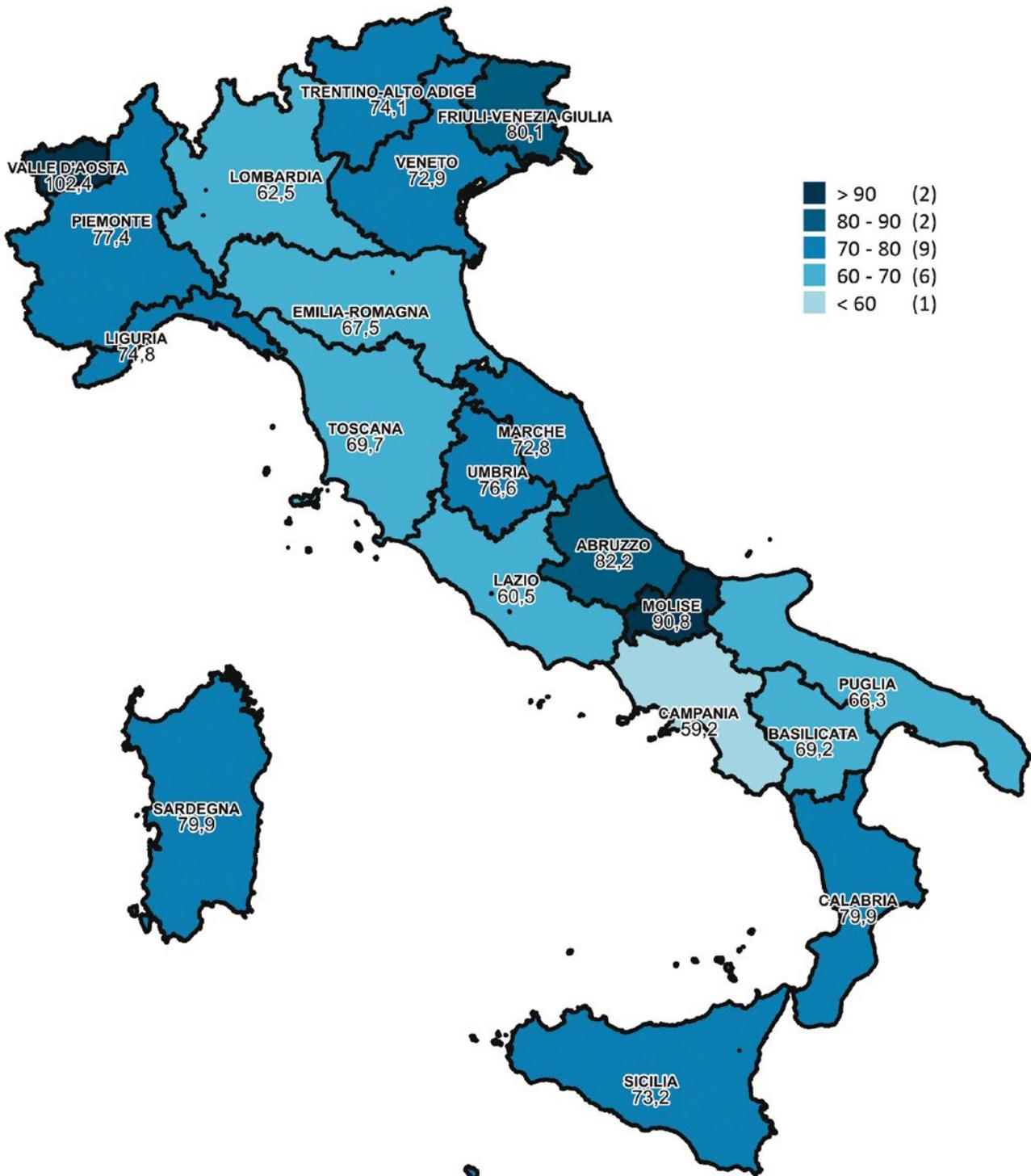
La Campania, la Puglia, il Lazio e la Lombardia sono Regioni (Figura 2.3) con una superficie media per abitante inferiore alla media, mentre il valore osservato in Toscana e Basilicata è prossimo alla media nazionale.

Rispetto al 2019, si registra un lieve aumento della superficie abitativa, della superficie media per abitante così come della superficie media per famiglia (+0,4%) a livello nazionale. La superficie media delle abitazioni, resta pressoché invariata.

Tabella 2.4 – Indicatori dello spazio abitativo – Dati regionali

anno 2020 Area territoriale	Regione	Superficie abitazioni (milioni m ²)	Superficie media abitazioni (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)	Superficie media per famiglia (m ²)
Nord Ovest	Liguria	113,0	95,9	74,8	149,1
	Lombardia	623,1	111,3	62,5	139,6
	Piemonte	330,6	118,4	77,4	165,8
	Valle d'Aosta	12,7	93,6	102,4	210,5
Nord Ovest Totale		1.079,4	111,2	68,0	148,4
Nord Est	Emilia-Romagna	300,0	117,9	67,5	148,8
	Friuli-Venezia Giulia	96,0	132,0	80,1	171,2
	Trentino-Alto Adige	79,9	120,0	74,1	171,6
	Veneto	353,8	132,8	72,9	169,5
Nord Est Totale		829,7	125,7	71,7	161,7
Centro	Lazio	345,9	109,0	60,5	133,7
	Marche	109,3	125,0	72,8	170,3
	Toscana	255,7	119,8	69,7	155,8
	Umbria	66,3	131,6	76,6	174,0
Centro Totale		777,1	116,3	66,1	148,0
Sud	Abruzzo	105,7	118,1	82,2	191,8
	Basilicata	37,9	103,9	69,2	161,1
	Calabria	150,0	109,0	79,9	188,2
	Campania	336,1	117,0	59,2	155,4
	Molise	26,9	116,1	90,8	206,8
	Puglia	260,3	113,0	66,3	163,1
Sud Totale		916,9	114,0	67,3	167,6
Isole	Sardegna	127,7	123,6	79,9	175,9
	Sicilia	354,6	111,5	73,2	176,8
Isole Totale		482,3	114,4	74,9	176,5
Italia		4.085,4	115,9	68,9	158,0
Δ anno precedente		0,4%	0,1%	0,4%	0,4%

Figura 2.3 - Superficie media per abitante



2.1.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PER UTILIZZO

Il valore complessivo delle abitazioni di proprietà di persone fisiche, utilizzate come abitazioni principali, è circa il 70% del totale, seguono le abitazioni a disposizione con il 13,5% e poi le abitazioni locatate con il 10,1% (Tabella 2.5).

Tra le Regioni al Nord Ovest si distingue la distribuzione delle Regioni Liguria e Valle d'Aosta, dove la quota del valore delle abitazioni principali risulta decisamente inferiore a quella nazionale, a favore della percentuale di abitazioni a disposizione. In Liguria, infatti, il valore delle abitazioni principali è il 54,4% del totale e quello delle abitazioni a disposizione è il 25,6%. In Valle d'Aosta le quote di valore delle abitazioni principali e di quelle a disposizione è simile (41,4% per le prime e 39,7% per le seconde). Al contrario in Lombardia, Friuli Venezia-Giulia e Lazio la quota di valore delle abitazioni principali è più elevata.

Le abitazioni principali hanno un valore medio più elevato rispetto alle abitazioni destinate agli altri utilizzi. L'abitazione principale vale infatti mediamente circa 176 mila euro, valore che tuttavia sintetizza i livelli bassi osservati in Calabria, circa 91 mila euro, e in Molise e Basilicata, dove l'abitazione destinata ad essere utilizzata come principale vale circa 96 mila euro, fino a quasi 330mila euro in Trentino-Alto Adige. Le abitazioni principali in tutte le Regioni presentano valori medi superiori alle abitazioni destinate agli altri usi. Considerando il dato nazionale, il valore medio delle abitazioni principali è circa il 24% in più rispetto alle abitazioni locatate, circa il 47% in più rispetto alle abitazioni tenute a disposizione e il 14% in più di quelle concesse in uso gratuito (Tabella 2.6).

Tabella 2.5 – Distribuzione del VSM delle abitazioni di proprietà delle PF per utilizzo – Dati regionali

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM abitazioni principali Quota %	VSM abitazioni a disposizione Quota %	VSM abitazioni locatate Quota %	VSM abitazioni uso gratuito Quota %	VSM abitazioni residue Quota %
Nord Ovest	Liguria	54,4%	25,6%	12,6%	2,5%	4,8%
	Lombardia	73,5%	10,3%	10,2%	2,4%	3,7%
	Piemonte	66,2%	14,4%	12,0%	2,6%	4,9%
	Valle d'Aosta	41,4%	39,7%	10,8%	2,5%	5,6%
Nord Ovest Totale		68,3%	14,1%	11,0%	2,5%	4,2%
Nord Est	Emilia-Romagna	68,6%	13,0%	12,1%	3,3%	3,0%
	Friuli-Venezia Giulia	73,7%	13,4%	8,0%	2,0%	2,9%
	Trentino-Alto Adige	63,8%	16,7%	11,2%	2,8%	5,5%
	Veneto	72,4%	12,0%	9,5%	2,3%	3,8%
Nord Est Totale		69,8%	13,2%	10,6%	2,7%	3,7%
Centro	Lazio	72,3%	10,0%	10,6%	2,0%	5,2%
	Marche	68,4%	14,3%	8,5%	3,1%	5,8%
	Toscana	68,0%	15,2%	9,9%	2,7%	4,2%
	Umbria	70,7%	12,4%	8,1%	3,0%	5,8%
Centro Totale		70,4%	12,3%	10,0%	2,4%	4,9%
Sud	Abruzzo	65,3%	18,1%	6,6%	2,1%	7,8%
	Basilicata	71,1%	14,7%	5,2%	1,8%	7,2%
	Calabria	63,0%	18,7%	4,8%	1,4%	12,0%
	Campania	65,2%	9,1%	12,7%	2,2%	10,9%
	Molise	68,5%	17,2%	4,8%	1,7%	7,8%
	Puglia	69,5%	13,5%	8,5%	1,8%	6,7%
Sud Totale		66,4%	12,6%	9,7%	2,0%	9,4%
Isole	Sardegna	66,8%	20,2%	5,3%	1,5%	6,3%
	Sicilia	63,9%	16,2%	7,7%	1,7%	10,4%
Isole Totale		64,9%	17,5%	6,9%	1,6%	9,0%
Italia		68,5%	13,5%	10,1%	2,3%	5,6%

Tabella 2.6 – VSM medio delle abitazioni di proprietà delle PF per utilizzo – Dati regionali

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM medio abitazioni principali	VSM medio abitazioni a disposizione	VSM medio abitazioni locate	VSM medio abitazioni uso gratuito	VSM medio abitazioni residue
Nord Ovest	Liguria	219.333	190.547	180.155	203.881	166.700
	Lombardia	189.213	127.462	136.215	158.074	125.892
	Piemonte	149.715	92.741	102.115	122.386	90.890
	Valle d'Aosta	220.781	175.158	174.520	174.556	143.646
Nord Ovest Totale		181.983	130.043	131.511	153.070	119.281
Nord Est	Emilia-Romagna	189.218	130.568	137.416	166.639	130.577
	Friuli-Venezia Giulia	154.372	122.074	109.181	128.220	109.807
	Trentino-Alto Adige	327.727	237.839	247.976	280.100	248.444
	Veneto	193.902	152.286	138.270	163.161	143.859
Nord Est Totale		199.338	151.078	146.256	173.496	151.292
Centro	Lazio	232.241	146.457	206.822	190.109	151.819
	Marche	163.869	117.519	122.617	143.897	111.856
	Toscana	226.745	180.347	170.495	190.632	171.072
	Umbria	148.903	100.847	103.813	121.310	101.437
Centro Totale		215.417	150.549	176.399	176.386	146.037
Sud	Abruzzo	126.411	83.949	106.589	107.636	76.335
	Basilicata	96.838	53.723	92.474	75.289	45.945
	Calabria	91.210	60.477	90.509	81.729	54.084
	Campania	176.508	116.448	151.044	157.031	109.281
	Molise	96.322	53.855	91.192	78.561	43.935
	Puglia	132.629	80.582	116.225	116.611	76.655
Sud Totale		138.106	82.383	130.587	124.610	82.574
Isole	Sardegna	164.496	141.900	136.935	141.933	110.630
	Sicilia	114.097	76.631	110.946	104.508	65.957
Isole Totale		127.374	92.852	116.510	113.670	72.674
Italia		176.215	120.269	141.980	154.085	103.448

2.1.4 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI

I valori medi delle abitazioni dipendono dai valori per unità di superficie e dall'ampiezza della superficie media (osservata nel precedente paragrafo). Nella Tabella 2.7 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 2020, circa 156 mila euro, con un valore unitario di 1.345 €/m². Rispetto al 2019 si registra la diminuzione dell'1,4% del valore patrimoniale, la diminuzione del valore medio complessivo delle abitazioni dell'1,3% ed un lieve aumento della superficie media dell'abitazione (+0,1%).

Tabella 2.7 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni – Dati regionali

anno 2020 Area territoriale	Regione	Valore medio unitario abitazioni (€/m ²) PF e PNF	Coefficiente di variazione	Valore medio abitazioni (€) PF e PNF	Coefficiente di variazione	Δ valore medio unitario abitazioni 2019/2020	Δ superficie media 2019/2020	Δ valore medio abitazioni 2019/2020
Nord Ovest	Liguria	2.114	0,76	202.737	0,74	-1,4%	0,0%	-1,4%
	Lombardia	1.524	0,36	169.591	0,30	-0,5%	0,1%	-0,3%
	Piemonte	1.066	0,39	126.226	0,34	-2,7%	0,2%	-2,5%
	Valle d'Aosta	2.035	0,43	190.429	0,38	0,0%	0,1%	0,1%
Nord Ovest Totale		1.451	0,53	161.432	1,87	-1,1%	0,1%	-1,0%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.417	0,41	167.082	0,35	-0,5%	0,1%	-0,3%
	Friuli-Venezia Giulia	1.058	0,33	139.689	0,27	-0,1%	0,2%	0,1%
	Trentino-Alto Adige	2.435	0,35	292.089	0,33	0,1%	-0,1%	0,1%
	Veneto	1.337	0,42	177.605	0,31	-1,0%	0,2%	-0,8%
Nord Est Totale		1.440	0,53	180.920	0,43	-0,6%	0,2%	-0,5%
Centro	Lazio	1.944	0,42	211.920	0,41	-1,5%	0,0%	-1,5%
	Marche	1.163	0,32	145.421	0,26	-0,9%	0,0%	-0,8%
	Toscana	1.730	0,48	207.275	0,48	-1,4%	0,1%	-1,3%
	Umbria	995	0,20	130.940	0,22	-1,2%	0,1%	-1,0%
Centro Totale		1.683	0,48	195.643	0,47	-1,4%	0,1%	-1,3%
Sud	Abruzzo	912	0,40	107.756	0,37	-1,8%	0,1%	-1,7%
	Basilicata	769	0,33	79.831	0,43	-5,0%	0,3%	-4,7%
	Calabria	700	0,33	76.272	0,39	-6,6%	0,3%	-6,4%
	Campania	1.316	0,72	154.057	0,63	-3,2%	0,2%	-3,1%
	Molise	671	0,34	77.979	0,45	-2,9%	0,3%	-2,6%
	Puglia	1.017	0,42	114.935	0,38	-0,4%	0,3%	-0,2%
Sud Totale		1.042	0,63	118.831	0,61	-2,8%	0,2%	-2,6%
Isole	Sardegna	1.239	0,59	153.158	0,43	-0,3%	0,1%	-0,2%
	Sicilia	879	0,46	97.986	0,49	-2,2%	0,2%	-2,0%
Isole Totale		974	0,54	111.516	0,49	-1,6%	0,2%	-1,4%
Italia		1.345	0,58	155.881	0,53	-1,4%	0,1%	-1,3%

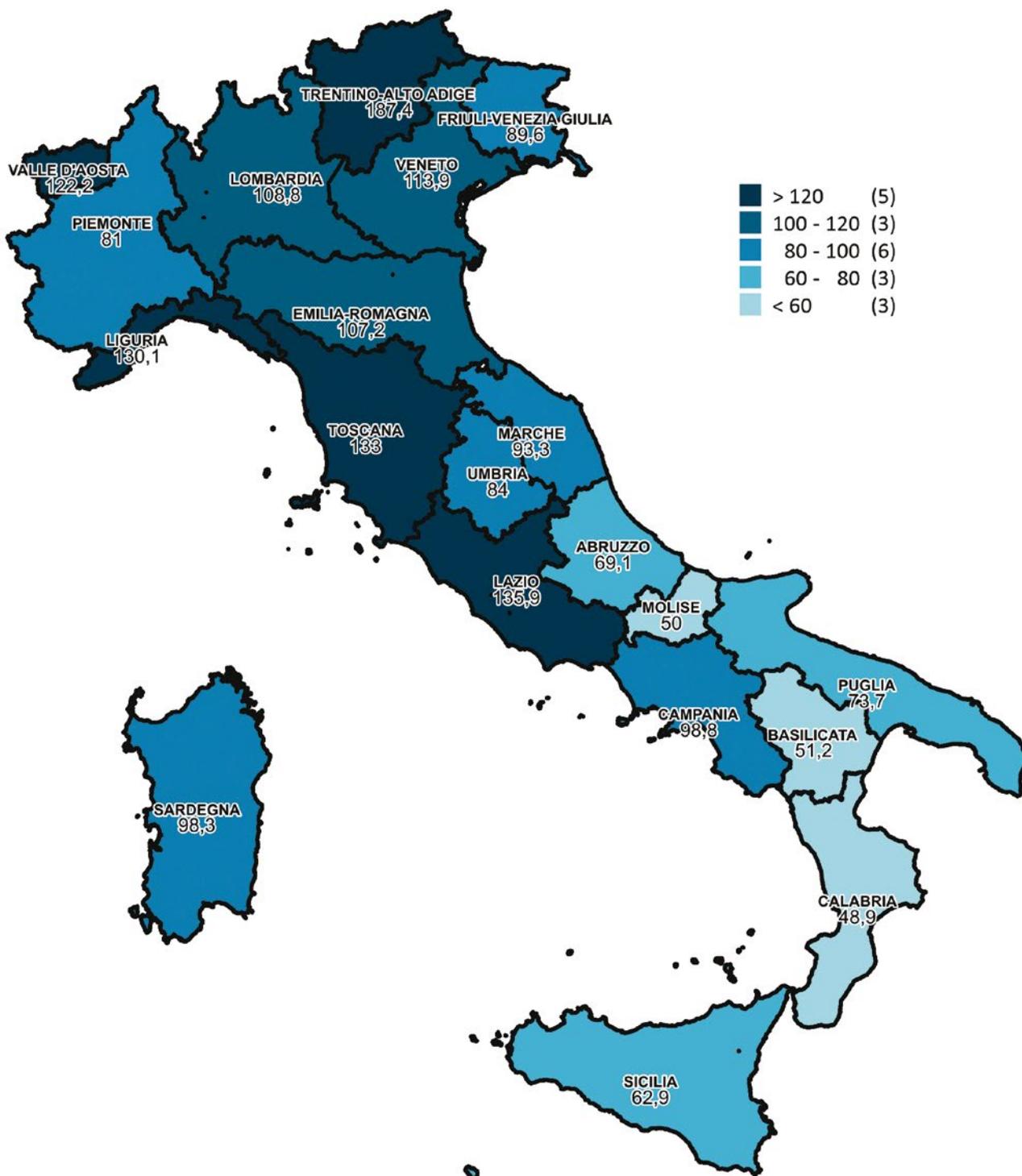
A livello di singola Regione i valori medi delle abitazioni mostrano una discreta variabilità. Il range di oscillazione va da circa 76 mila euro in Calabria a circa 292 mila euro in Trentino Alto Adige. È indicativo, al riguardo, il coefficiente di variazione che mostra una misura della dispersione dei valori medi comunali. A livello nazionale questo indice di dispersione (calcolato per i valori medi delle abitazioni) è pari a 0,58. 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 nelle Marche, in Friuli Venezia Giulia, Basilicata e in Calabria.

Rispetto al 2019, nel 2020 il valore medio dell'abitazione è diminuito, a livello nazionale dell'1,3%. I maggiori ribassi si osservano in Calabria dove il calo è superiore al 6%, in Basilicata i valori perdono il 4,7% e in Campania perdono il 3,1% mentre per Molise e Piemonte la flessione è circa del 2,5%. In quasi tutte le restanti Regioni i cali sono inferiori al 2% con l'eccezione di Valle d'Aosta, Friuli Venezia Giulia e Trentino-Alto Adige, uniche Regioni a segnare una sostanziale stabilità del valore medio, +0,1% rispetto al livello riscontrato nel 2019.

La superficie media è sostanzialmente rimasta invariata in tutte le Regioni.

I differenziali tra valori medi regionali delle abitazioni e valore medio nazionale (Figura 2.4) permangono sostanzialmente simili a quelli registrati nel 2019. Il valore medio di un'abitazione tende ad essere più basso al Sud rispetto al Centro e al Nord. Al Sud, solo la Campania e la Sardegna mostrano valori prossimi a quelli delle Regioni del Centro-Nord. Negli altri casi, i valori medi delle abitazioni nelle Regioni meridionali sono sempre inferiori alla media nazionale. Le Regioni con il differenziale più elevato sono il Trentino Alto-Adige, la Liguria, il Lazio, la Toscana, e la Valle D'Aosta.

Figura 2.4 - Differenziale del VSM medio delle abitazioni (valore medio nazionale = 100)



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

Nelle Tabelle 2.8 e 2.9 sono riportati i valori medi e unitari delle abitazioni distinti per Regione e tipologia di proprietario (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, a livello nazionale, risulta superiore a quello delle PNF di circa l'1%. Per le PNF, di contro, il valore medio delle abitazioni è superiore solo per Liguria, Valle d'Aosta, Lazio, Molise e Sardegna. In tutte le altre Regioni il valore medio dell'abitazione di proprietà delle PF è più elevato, in considerazione della 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 valore medio unitario (per unità di superficie) delle abitazioni delle PF è inferiore di circa il 14% al valore medio unitario delle abitazioni di proprietà delle PNF (1.331€/m² contro 1.553 €/m²). 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.

In termini di variazioni, il valore medio unitario delle abitazioni delle PNF è diminuito, rispetto al 2019, in misura simile a quello delle PF, (-1,5% per le abitazioni delle PNF, -1,4% per le PF). Si tratta, inoltre, di un calo da attribuire del tutto alla diminuzione dei valori, essendo rimasta sostanzialmente invariata la superficie media sia per le PF sia per le PNF.

Tabella 2.8 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni di proprietà delle persone fisiche – Dati regionali

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM medio unitario abitazioni PF (€/m ²) PF	VSM medio abitazioni PF (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni PF 2019/2020	Δ Superficie media abitazioni PF 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni PF 2019/2020
Nord Ovest	Liguria	2.110	202.480	-1,4%	0,0%	-1,3%
	Lombardia	1.502	170.067	-0,4%	0,1%	-0,3%
	Piemonte	1.059	126.724	-2,7%	0,2%	-2,4%
	Valle d'Aosta	2.017	188.928	0,1%	0,1%	0,2%
Nord Ovest Totale		1.436	161.769	-1,1%	0,1%	-0,9%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.417	168.655	-0,5%	0,1%	-0,3%
	Friuli-Venezia Giulia	1.054	142.274	-0,1%	0,1%	0,1%
	Trentino-Alto Adige	2.411	292.185	0,1%	-0,1%	0,0%
	Veneto	1.325	178.129	-1,0%	0,2%	-0,8%
Nord Est Totale		1.429	181.816	-0,6%	0,1%	-0,5%
Centro	Lazio	1.908	210.531	-1,5%	0,0%	-1,5%
	Marche	1.166	146.826	-0,8%	0,0%	-0,8%
	Toscana	1.726	207.927	-1,4%	0,1%	-1,3%
	Umbria	995	131.987	-1,1%	0,1%	-1,0%
Centro Totale		1.662	195.133	-1,4%	0,0%	-1,3%
Sud	Abruzzo	911	109.053	-1,8%	0,1%	-1,7%
	Basilicata	767	80.332	-5,0%	0,3%	-4,6%
	Calabria	699	77.316	-6,7%	0,3%	-6,4%
	Campania	1.312	155.134	-3,2%	0,2%	-3,0%
	Molise	668	77.957	-2,9%	0,3%	-2,6%
	Puglia	1.015	115.296	-0,4%	0,3%	-0,2%
Sud Totale		1.038	119.479	-2,7%	0,2%	-2,5%
Isole	Sardegna	1.219	152.938	-0,3%	0,1%	-0,3%
	Sicilia	878	98.441	-2,2%	0,2%	-2,0%
Isole Totale		967	111.578	-1,6%	0,2%	-1,4%
Italia		1.331	155.966	-1,4%	0,1%	-1,2%

Tabella 2.9 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche – Dati regionali

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM medio unitario abitazioni PNF (€/m ²)	VSM medio abitazioni PNF (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni PNF 2019/2020	Δ Superficie media abitazioni PNF 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni PNF 2019/2020
Nord Ovest	Liguria	2.183	207.039	-1,5%	-0,1%	-1,7%
	Lombardia	1.776	165.047	-0,8%	-0,1%	-0,9%
	Piemonte	1.167	119.823	-3,3%	0,0%	-3,3%
	Valle d'Aosta	2.306	213.061	-0,8%	-0,2%	-1,0%
Nord Ovest Totale		1.651	157.714	-1,4%	-0,1%	-1,5%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.432	145.970	-0,5%	0,1%	-0,4%
	Friuli-Venezia Giulia	1.125	110.763	-0,2%	0,1%	-0,1%
	Trentino-Alto Adige	2.697	291.135	0,3%	0,1%	0,4%
	Veneto	1.543	170.024	-1,1%	0,3%	-0,8%
Nord Est Totale		1.607	169.214	-0,4%	0,2%	-0,2%
Centro	Lazio	2.351	225.594	-1,2%	-0,1%	-1,2%
	Marche	1.109	120.464	-1,5%	0,2%	-1,3%
	Toscana	1.778	198.752	-1,4%	0,2%	-1,2%
	Umbria	996	115.695	-1,4%	0,0%	-1,5%
Centro Totale		1.960	201.654	-1,4%	0,1%	-1,3%
Sud	Abruzzo	943	88.908	-1,5%	0,1%	-1,4%
	Basilicata	789	72.425	-5,2%	0,1%	-5,1%
	Calabria	706	61.515	-6,3%	0,1%	-6,2%
	Campania	1.377	140.967	-3,6%	-0,1%	-3,7%
	Molise	758	78.427	-2,7%	0,3%	-2,4%
	Puglia	1.066	108.438	-0,8%	0,1%	-0,6%
Sud Totale		1.115	109.506	-3,1%	0,1%	-3,0%
Isole	Sardegna	1.573	156.106	0,2%	0,2%	0,4%
	Sicilia	908	88.983	-2,4%	0,0%	-2,4%
Isole Totale		1.122	110.406	-1,2%	0,1%	-1,2%
Italia		1.553	154.797	-1,5%	0,0%	-1,4%

2.1.5 VALORI MEDI DELLE PERTINENZE (DEPOSITI E BOX PERTINENZIALI)

Come nella precedente edizione di «Gli immobili in Italia», sono stati individuati criteri e metodi, specificati in dettaglio nella Nota metodologica al Capitolo 7, per analizzare insieme alle abitazioni anche le pertinenze a esse associate. 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.

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

La Tabella 2.10 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 la Nota metodologica 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 PF.

Una cantina vale in media 5.421 euro (319 €/m²). Dal punto di vista territoriale, la variabilità riflette quella osservata per le abitazioni.

Tabella 2.10 – VSM medio e medio unitario dei depositi pertinenziali – Dati regionali

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM medio unitario dep. Pert. PF (€/m ²)	VSM medio dep. pert. PF (€)"	VSM medio unitario dep. Pert. PNF (€/m ²)	VSM medio dep. pert. PNF (€)	VSM medio unitario dep. Pert. (€/m ²)	VSM medio dep. Pert. (€)
Nord Ovest	Liguria	474	7.246	556	6.861	480	7.212
	Lombardia	378	5.514	607	7.045	408	5.759
	Piemonte	249	4.529	316	4.454	254	4.521
	Valle d'Aosta	450	7.358	570	6.894	458	7.316
Nord Ovest Totale		366	5.736	535	6.525	383	5.837
Nord Est	Emilia-Romagna	348	5.335	420	5.661	355	5.371
	Friuli-Venezia Giulia	271	3.743	370	4.116	284	3.798
	Trentino-Alto Adige	460	7.539	542	7.632	469	7.551
	Veneto	347	5.645	430	5.782	354	5.660
Nord Est Totale		351	5.477	431	5.655	359	5.498
Centro	Lazio	417	6.051	618	6.832	440	6.166
	Marche	273	4.860	303	4.789	276	4.853
	Toscana	382	6.853	441	6.710	387	6.839
	Umbria	234	4.485	255	4.300	236	4.469
Centro Totale		375	6.044	522	6.536	390	6.105
Sud	Abruzzo	211	3.680	263	3.453	215	3.662
	Basilicata	155	3.387	195	3.605	157	3.397
	Calabria	163	3.605	204	3.618	166	3.606
	Campania	306	6.078	371	5.094	311	5.972
	Molise	153	3.127	204	3.339	155	3.138
	Puglia	262	4.873	294	4.333	264	4.830
Sud Totale		238	4.720	300	4.417	242	4.695
Isole	Sardegna	312	5.687	417	5.857	323	5.709
	Sicilia	187	4.085	227	3.959	189	4.077
Isole Totale		205	4.356	280	4.568	210	4.372
Italia		308	5.367	444	5.861	319	5.421

Per i box e i posti auto (Tabella 2.11) si registrano valori medi unitari superiori per le proprietà di PNF rispetto a quelle delle PF. I valori più elevati si rilevano in Liguria, Valle d'Aosta, Lazio e Trentino-Alto Adige. Se a livello nazionale il valore patrimoniale di un box/posto auto di proprietà di PF è pari a circa 20.000 euro, nelle Regioni sopra citate il valor medio dell'unità pertinenziale risulta prossimo a 30.000 euro.

Valori molto più bassi si riscontrano al Sud: infatti, fatta eccezione per la Campania (20.000 euro circa), si registrano valori al di sotto di 15 mila euro in Sicilia, Calabria e Molise (Regioni con i valori medi più bassi).



Tabella 2.11 – VSM medio e medio unitario dei box pertinenziali – Dati regionali

anno 2020 Area territoriale	Regione	VSM medio unitario box Pert. PF (€/m ²)	VSM medio box pert. PF (€)	VSM medio unitario box Pert. PNF (€/m ²)	VSM medio box pert. PNF (€)	VSM medio unitario box Pert. (€/m ²)	VSM medio box Pert. (€)
Nord Ovest	Liguria	1.517	30.236	1.532	26.267	1.518	29.749
	Lombardia	933	20.736	1.123	20.966	952	20.762
	Piemonte	707	15.745	801	14.915	714	15.671
	Valle d'Aosta	1.457	30.244	1.594	28.783	1.471	30.075
Nord Ovest Totale		916	20.186	1.090	20.180	932	20.186
Nord Est	Emilia-Romagna	930	20.426	1.009	18.454	936	20.265
	Friuli- Venezia Giulia	673	15.273	834	14.086	685	15.159
	Trentino-Alto Adige	1.419	31.688	1.627	28.779	1.446	31.235
	Veneto	826	19.611	916	17.477	833	19.420
Nord Est Totale		904	20.610	1.050	19.294	915	20.487
Centro	Lazio	1.287	27.651	1.360	23.674	1.297	26.982
	Marche	771	19.975	783	17.298	772	19.796
	Toscana	1.068	23.929	1.072	19.422	1.069	23.530
	Umbria	649	16.942	684	14.951	652	16.786
Centro Totale		1.054	24.161	1.183	21.577	1.067	23.854
Sud	Abruzzo	609	15.204	686	13.834	614	15.093
	Basilicata	574	15.804	641	15.036	579	15.744
	Calabria	474	12.303	547	12.168	480	12.292
	Campania	858	20.745	890	17.844	862	20.356
	Molise	511	13.581	610	12.535	516	13.509
	Puglia	710	18.183	804	16.545	716	18.046
Sud Totale		700	17.644	793	16.253	707	17.507
Isole	Sardegna	957	19.260	1.175	20.045	984	19.373
	Sicilia	585	14.812	639	13.316	588	14.719
Isole Totale		658	15.862	849	16.270	671	15.896
Italia		892	20.440	1.050	19.615	906	20.355

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 risultano sostanzialmente mutate tra il 2019 ed il 2020.

Il rapporto tra la superficie totale delle abitazioni e l'estensione del territorio comunale aumenta al crescere della classe demografica del Comune, in entrambi gli anni considerati.

In particolare, per i Comuni con dimensione «fino a 5 mila abitanti», la superficie media per abitante è pari a 96,3 m² (Tabella 2.12), e decresce fino a circa 53,7 m² nei Comuni con «oltre 250 mila abitanti», restando sostanzialmente invariata rispetto a quella osservata nel 2019.

Tabella 2.12 – Indicatori dello spazio abitativo per classi demografiche dei Comuni

anno 2020 Classi demografiche	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)
fino a 5.000 ab.	0,6%	120,9	96,3
da 5.001 a 25.000	1,5%	122,0	70,1
da 25.001 a 50.000	2,7%	113,7	62,5
da 50.00 a 250.000	3,3%	113,0	60,9
oltre 250.000	14,8%	99,2	53,7
ITALIA	1,4%	115,9	68,9

2.2.2 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI E DELLE PERTINENZE

Sia i valori medi per abitazione sia quelli per unità di superficie, cantine/depositi e box/posti auto, crescono all'aumentare della classe demografica del Comune (Tabelle 2.13 e 2.14).

Rispetto al 2019, il valore medio delle abitazioni risulta in diminuzione per tutte le classi di Comuni, con i Comuni nella classe «da 50.000 a 250 mila abitanti» che registrano la perdita maggiore, -2,1% e quelli nella classe «fino a 5 mila abitanti» che evidenziano il calo minimo, -0,8%. Il valore medio unitario presenta analogo andamento e variazione rispetto al 2019. La superficie media mostra una lieve variazione positiva rispetto all'anno precedente.

Tabella 2.13 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni per classi demografiche dei Comuni

anno 2020 Classi demografiche	VSM medio unitario abitazioni (€/m ²)	VSM medio abitazioni (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni 2019/2020	Δ Superficie media 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni 2019/2020
fino a 5.000 ab.	947	114.579	-1,1%	0,2%	-0,8%
da 5.001 a 25.000	1.197	146.022	-1,2%	0,2%	-1,0%
da 25.001 a 50.000	1.340	152.399	-1,0%	0,1%	-0,9%
da 50.00 a 250.000	1.431	161.774	-2,2%	0,1%	-2,1%
oltre 250.000	2.419	239.953	-1,6%	0,0%	-1,6%
ITALIA	1.345	155.881	-1,4%	0,1%	-1,3%

Tabella 2.14 – VSM medio e medio unitario delle pertinenze per classi demografiche dei Comuni

anno 2020 Classi demografiche	VSM medio unitario depositi pert. (€/m ²)	VSM medio unitario box pert. (€/m ²)	VSM medio depositi pert. (€)	VSM medio box pert. (€)
fino a 5.000 ab.	222	688	4.412	17.329
da 5.001 a 25.000	296	817	5.344	19.453
da 25.001 a 50.000	326	951	5.495	20.693
da 50.00 a 250.000	341	958	5.223	19.763
oltre 250.000	653	1.509	7.493	27.807
ITALIA	319	906	5.421	20.355

2.2.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle pertinenze, di proprietà delle persone fisiche (Tabella 2.15) tende a decrescere all'aumentare della classe demografica dei Comuni: in percentuale si passa dal 94% medio circa, nei piccoli Comuni (da 5.000 a 50.000 abitanti), all'87,5% nei Comuni con «oltre 250 mila abitanti».

Tabella 2.15 – Stima del valore patrimoniale (VSM) residenziale (PF e PNF) per classi demografiche dei Comuni

anno 2020 Classi demografiche	VSM complessivo residenziale PF (mld €)	Quota % PF	VSM complessivo residenziale PNF (mld €)	Quota % PNF	VSM complessivo residenziale (mld €)	Quota % sul nazionale
fino a 5.000 ab.	883,1	94,9%	47,3	5,1%	930,4	15,9%
da 5.001 a 25.000	1.742,1	94,4%	102,8	5,6%	1.844,8	31,6%
da 25.001 a 50.000	717,5	93,8%	47,4	6,2%	764,9	13,1%
da 50.00 a 250.000	987,7	92,2%	83,1	7,8%	1.070,8	18,3%
oltre 250.000	1.087,1	87,9%	149,1	12,1%	1.236,2	21,1%
ITALIA	5.417,5	92,7%	429,6	7,3%	5.847,1	100,0%

2.3 GRANDI CITTÀ

Anche in questa edizione, si è scelto di focalizzare l'attenzione sul valore delle abitazioni (escludendo in questo caso le relative pertinenze) nelle 12 maggiori città italiane, con popolazione oltre i 250.000 abitanti. Le Tabelle che espongono i dati relativi a queste città, sono riportate nell'Appendice statistica (Tabelle da A2.2 a A2.7).

Nella Tabella 2.16 sono evidenziate, per le diverse città, le variazioni, rispetto al 2019, del valore medio delle abitazioni e della loro superfici. A fronte di una sostanziale stabilità delle superfici medie in tutte le grandi città si registra un generale calo dei valori medi e medi unitari delle abitazioni sia di proprietà delle PF sia di proprietà delle PNF. Napoli mostra la maggiore flessione con un calo dei valori medi che supera il 4%, seguono Palermo e Venezia con tassi in diminuzione di circa -3%. A contenere le perdite dei valori medi complessivi intorno l'1% sono solo le città di Bologna e Verona.

Tabella 2.16 – Variazione % 2019/2020 del VSM medio e medio unitario delle abitazioni – Dati grandi città

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	Δ VSM medio unitario abitazioni PF 2019/2020	Δ Superficie media abitazioni PF 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni PF 2019/2020	Δ VSM medio unitario PNF 2019/2020	Δ Superficie media abitazioni PNF 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni PNF 2019/2020	Δ VSM medio unitario PF+PNF 2019/2020	Δ Superficie media abitazioni 2019/2020	Δ VSM medio abitazioni 2019/2020
BARI	-1,4%	0,1%	-1,3%	-1,2%	0,1%	-1,1%	-1,4%	0,1%	-1,3%
BOLOGNA	1,3%	-0,1%	1,2%	1,1%	-0,4%	0,7%	1,3%	-0,1%	1,2%
CATANIA	-2,4%	0,2%	-2,2%	-2,0%	-0,5%	-2,5%	-2,3%	0,1%	-2,2%
FIRENZE	-0,1%	-0,1%	-0,2%	0,1%	0,2%	0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,2%
GENOVA	-2,7%	0,0%	-2,7%	-2,6%	-0,3%	-2,9%	-2,7%	0,0%	-2,7%
MILANO	-0,6%	-0,1%	-0,7%	-1,0%	-0,5%	-1,5%	-0,7%	-0,1%	-0,8%
NAPOLI	-4,4%	0,0%	-4,4%	-4,1%	-0,1%	-4,2%	-4,4%	0,0%	-4,4%
PALERMO	-3,2%	0,0%	-3,2%	-3,5%	0,0%	-3,5%	-3,2%	0,0%	-3,2%
ROMA	-1,4%	-0,1%	-1,5%	-0,7%	-0,1%	-0,8%	-1,3%	-0,1%	-1,4%
TORINO	-2,4%	0,1%	-2,3%	-2,8%	-0,3%	-3,1%	-2,4%	0,1%	-2,3%
VENEZIA	-3,1%	0,0%	-3,1%	-3,2%	-0,1%	-3,3%	-3,1%	0,0%	-3,1%
VERONA	0,4%	0,0%	0,4%	1,0%	0,1%	1,1%	0,4%	0,0%	0,5%
Grandi città	-1,6%	0,0%	-1,6%	-1,4%	-0,2%	-1,6%	-1,6%	0,0%	-1,6%

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 individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

(zone OMI), aggregate in macroaree urbane. Si è voluto, in tal modo, fornire un quadro descrittivo che evidenzia le differenze infra-territoriali del valore dello stock abitativo.

2.4.1 ROMA

Nella città di Roma, il valore complessivo delle abitazioni, stimato per il 2020, è pari a circa 426 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione ubicata nella capitale è 101 m², con un valore medio di circa 296 mila euro (2.929 €/m²).

Tra le 22 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Semicentrale «Parioli-Flaminio» dove l'abitazione media di 141 m² ha un valore pari a circa 680 mila euro (4.840 €/m²). Tuttavia, è nel Centro Storico che si rileva il maggiore valore medio per unità di superficie (5.688 €/m²). Sull'asse Est della capitale sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore (Casilina - Prenestina, Fuori G.R.A. - EST e Tiburtina).

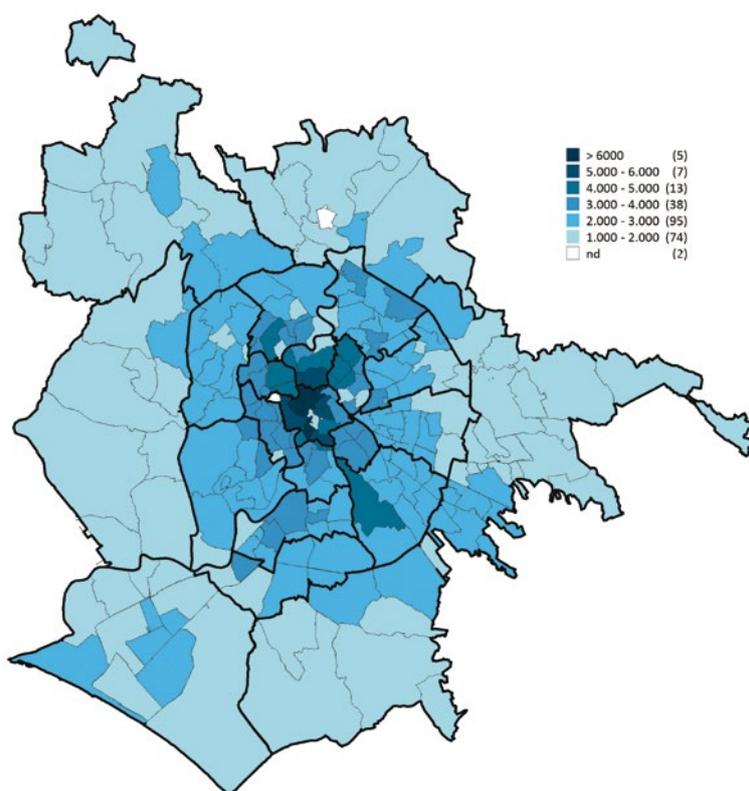
Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella macroarea Centro Storico (41,8 miliardi di euro) seguita dall'area Semicentrale «Salaria-Trieste-Nomentana» (33,9 miliardi di euro). Con l'eccezione della macroarea «Fuori G.R.A.-EST», le restanti macroaree al di fuori del G.R.A. presentano i valori più bassi dello stock abitativo, in considerazione della loro minore urbanizzazione.

Nella 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 2.17 – Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni – macroaree Roma

anno 2020 ROMA - Macroaree	Superficie media abitazioni (m ²)	VSM medio unitario abitazioni (€/m ²)	VSM complessivo abitazioni (mld €)	VSM medio abitazioni (€)
Centro Storico	108	5.688	41,8	614.122
Semicentrale Appia Tuscolana	93	3.494	22,1	326.160
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	99	3.400	24,9	336.190
Semicentrale Ostiense-Navigatori	98	3.005	15,3	294.533
Semicentrale Parioli-Flaminio	141	4.840	18,3	680.391
Semicentrale Prati-Trionfale	117	4.052	26,6	475.273
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	113	4.162	33,9	468.410
Appia-Tuscolana	92	2.592	15,4	239.272
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	103	2.119	22,8	217.563
Aurelia	90	2.401	18,9	215.816
Casilina-Prenestina	83	2.307	24,4	191.951
Cassia-Flaminia	117	3.241	18,2	379.853
Cintura Eur	105	2.429	9,5	255.382
Eur-Laurentina	124	2.950	17,7	364.524
Portuense	98	2.712	22,1	266.784
Salaria	100	2.820	29,1	281.282
Tiburtina	88	2.485	16,5	219.430
Fuori G.R.A.- Est	96	1.788	22,5	170.911
Fuori G.R.A.- Nord	103	1.941	4,2	200.737
Fuori G.R.A. Ovest	104	1.971	7,0	205.270
Fuori G.R.A. Sud	120	1.902	3,2	227.373
Fuori Gra-Nord-Ovest	127	2.034	6,3	258.538
<i>u.i.u. non associate*</i>			6,0	
ROMA	101	2.929	426,5	295.696

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

Figura 2.5 - Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Roma

2.4.1 MILANO

Per la città di Milano, la Tabella 2.18 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2020 pari a circa 220 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 87 m², con un valore medio di circa 271 mila euro (3.103 €/m²).

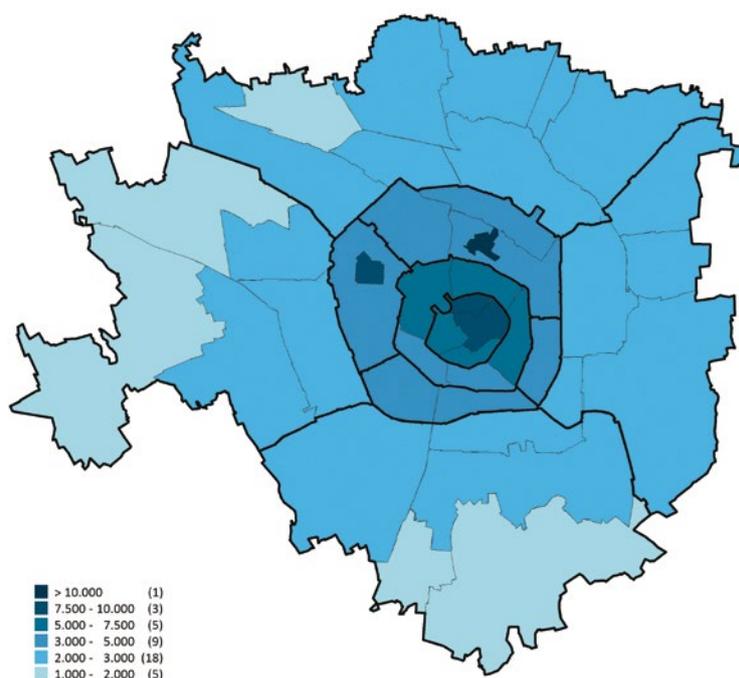
Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Centro Storico dove l'abitazione media di 119 m² ha un valore pari a circa 910 mila euro (7.670 €/m²). In periferia sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore («Periferia Nord» e «Periferia Sud»). Tra le macroaree semicentrali, il «Semicentro Ovest» presenta un valore medio delle abitazioni pari a circa 444 mila euro. Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella «Periferia Nord» (32,6 miliardi di euro) seguita dalle macroaree «Centro» e «Semicentro Nord» (31,8 miliardi di euro).

Nella 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 2.18 – Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni – macroaree Milano

anno 2020 MILANO - Macroaree	Superficie media abitazioni (m ²)	Valore medio unitario abita- zioni (€/m ²)	Valore complessivo abita- zioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
Centro Storico	119	7.670	16,5	909.515
Centro	114	5.310	31,8	605.648
Semicentro Est	90	3.775	8,0	341.461
Semicentro Nord	91	4.000	31,8	364.690
Semicentro Ovest	108	4.104	20,2	444.287
Semicentro Sud	82	3.457	11,6	282.445
Periferia Est	85	2.563	25,3	217.353
Periferia Nord	79	2.098	32,6	165.087
Periferia Ovest	84	2.217	24,5	187.338
Periferia Sud	80	2.201	17,3	176.756
<i>u.i.u. non associate*</i>			0,2	
MILANO	87	3.103	219,7	271.106

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

Figura 2.6 – Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Milano

2.4.1 NAPOLI

Per la città di Napoli, la Tabella 2.19 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2020 pari a circa 100 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 99 m² con un valore medio di circa 229 mila euro (2.305 €/m²).

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 136 m² vale circa 529 mila euro (3.903 €/m²). In periferia e nei sobborghi sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore (Periferia Orientale e Sobborghi Orientali). Nella Zona Collinare si osserva un valore medio delle abitazioni pari a circa 388 mila euro; in questa zona, il valore dello stock abitativo complessivo assume il valore massimo (24,1 miliardi di euro). Segue la «Zona Pregiata» con un valore complessivo di 19,3 miliardi di euro.

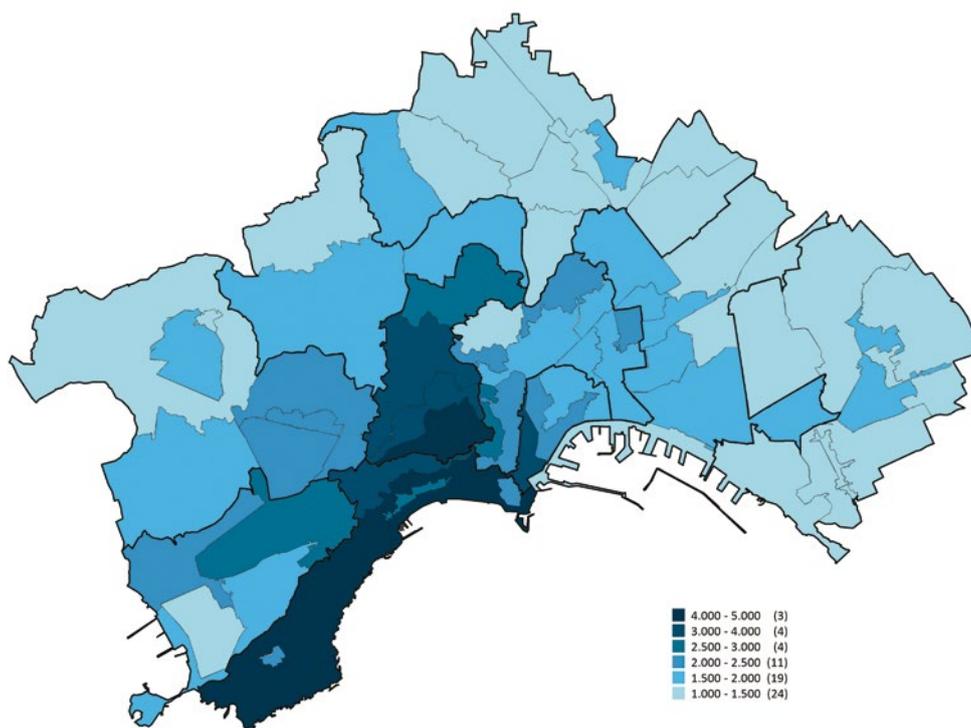
Nella Figura 2.7 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Napoli.

Tabella 2.19 - Superficie media, VSM medio, medio unitario e complessivo delle abitazioni - macroaree Napoli

anno 2020 NAPOLI - Macroaree	Superficie media abitazioni (m ²)	Valore medio unitario abitazioni (€/m ²)	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
Centro Antico	99	2.291	6,1	227.468
Semicentro Storico	87	1.869	13,7	161.859
Periferia Nord	107	1.863	2,1	199.950
Periferia Occidentale	91	2.341	7,6	213.864
Periferia Orientale	85	1.500	2,8	126.791
Sobborghi Occidentali	102	1.766	7,0	179.982
Sobborghi Orientali	88	1.393	5,0	122.609
Sobborghi Settentrionali	93	1.413	7,4	131.507
Zona Collinare	115	3.394	24,1	388.638
Zona Pregiata	136	3.903	19,3	529.548
<i>u.i.u. non associate*</i>			5,3	
NAPOLI	99	2.305	100,3	228.602

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

Figura 2.7 - Distribuzione VSM medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Napoli



Note al capitolo 2

¹ L'ISTAT con Banca d'Italia pubblica le statistiche relative a "La ricchezza dei settori istituzionali in Italia". In esse sono contenute, tra l'altro, le stime del valore della ricchezza abitativa. A tal fine l'ISTAT utilizza il dato del VSM e le superfici delle abitazioni e delle pertinenze calcolati dall'OMI. Per tali statistiche, il valore dello stock di abitazioni (fabbricati residenziali) è ottenuto con una procedura di stima diretta, misurando le quantità (superficie totale in metri quadri) su base regionale e applicando ad esse il relativo prezzo medio a metro quadro. La superficie totale delle abitazioni è ottenuta come prodotto tra la superficie media e il numero di abitazioni nella regione, stimato a partire dal dato del Censimento della popolazione e delle Abitazioni e aggiornato con il numero di nuove abitazioni, sia derivanti da attività di costruzione sia ricavate da unità preesistenti, a seguito di fenomeni di frazionamento o trasformazione d'uso (da non residenziale a residenziale). Il numero di unità residenziali prodotte nell'anno è stimato sulla base delle informazioni derivanti dalla rilevazione ISTAT dei "Permessi di costruire" relative alla costruzione di nuove abitazioni. Il numero di abitazioni, quindi, non è assunto pari a quello censito in Catasto, ma basato su una stima che rettifica il dato catastale per tener conto di quella quota di abitazioni (così censite in Catasto) che probabilmente sono in realtà adibite ad Uffici. Per tale ragione, oltre che per le diverse modalità (metodi) di stima della ricchezza comunque esistenti tra le nostre elaborazioni e quelle ISTAT, si osserva una discrasia tra le due stime. Tale discrasia è per il totale delle abitazioni e delle pertinenze dell'ordine del 5-6 per cento, pari in assoluto a 320 miliardi di euro circa nel 2019 (in più nelle nostre stime) e di 282 miliardi di euro nel 2020.

Cfr. LA RICCHEZZA DEI SETTORI ISTITUZIONALI IN ITALIA. ANNI 2005-2020

(<https://www.istat.it/it/archivio/265743>)

LA RICCHEZZA NON FINANZIARIA IN ITALIA (<https://www.istat.it/it/archivio/259715>)

2. APPENDICE STATISTICA

Tabella A2.1 - Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) - Dati regionali 2019

anno 2019 Area territoriale	Regione	VSM abitazioni (mld €) PF	Quota % PF	VSM (mld €) PNF	Quota % PNF	VSM pertinenze (mld €) PF	Quota % PF	VSM pertinenze (mld €) PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	227,7	94,2%	14,1	5,8%	13,9	89,1%	1,7	10,9%
	Lombardia	860,5	90,6%	89,5	9,4%	73,3	87,8%	10,2	12,2%
	Piemonte	335,8	93,0%	25,3	7,0%	25,1	91,2%	2,4	8,8%
	Valle d'Aosta	23,9	92,9%	1,8	7,1%	2,2	88,8%	0,3	11,2%
Nord Ovest Totale		1.447,9	91,7%	130,7	8,3%	114,5	88,7%	14,6	11,3%
Nord Est	Emilia-Romagna	399,6	93,9%	26,1	6,1%	33,8	92,3%	2,8	7,7%
	Friuli-Venezia Giulia	94,7	93,4%	6,7	6,6%	6,1	90,6%	0,6	9,4%
	Trentino-Alto Adige	177,5	91,0%	17,7	9,0%	11,9	85,6%	2,0	14,4%
	Veneto	445,4	93,8%	29,6	6,2%	34,8	91,7%	3,2	8,3%
Nord Est Totale		1.117,2	93,3%	80,1	6,7%	86,6	90,9%	8,6	9,1%
Centro	Lazio	612,5	90,0%	68,1	10,0%	31,4	84,6%	5,7	15,4%
	Marche	122,1	95,5%	5,7	4,5%	7,9	93,8%	0,5	6,2%
	Toscana	416,3	93,1%	30,7	6,9%	22,2	92,4%	1,8	7,6%
	Umbria	62,6	94,3%	3,8	5,7%	4,5	92,8%	0,4	7,2%
Centro Totale		1.213,5	91,8%	108,4	8,2%	66,1	88,7%	8,4	11,3%
Sud	Abruzzo	92,5	94,7%	5,2	5,3%	1,6	92,8%	0,1	7,2%
	Basilicata	28,7	94,2%	1,8	5,8%	2,6	92,1%	0,2	7,9%
	Calabria	105,8	94,6%	6,0	5,4%	13,4	88,3%	1,8	11,7%
	Campania	422,9	93,0%	32,1	7,0%	1,1	93,7%	0,1	6,3%
	Molise	17,7	95,3%	0,9	4,7%	12,3	92,3%	1,0	7,7%
	Puglia	251,5	95,0%	13,3	5,0%	5,3	92,4%	0,4	7,6%
Sud Totale		919,1	93,9%	59,2	6,1%	36,3	90,8%	3,7	9,2%
Isole	Sardegna	146,8	92,9%	11,2	7,1%	4,0	85,0%	0,7	15,0%
	Sicilia	303,4	95,6%	14,0	4,4%	10,5	94,1%	0,7	5,9%
Isole Totale		450,1	94,7%	25,3	5,3%	14,4	91,4%	1,4	8,6%
Italia		5.147,9	92,7%	403,7	7,3%	317,9	89,7%	36,6	10,3%

Tabella A2.2 – Indicatori dello spazio abitativo – Dati grandi città

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)
BARI	15,0%	107	56
BOLOGNA	15,3%	95	55
CATANIA	10,0%	108	62
FIRENZE	21,5%	107	61
GENOVA	13,5%	99	58
MILANO	39,0%	87	51
NAPOLI	36,6%	99	46
PALERMO	23,2%	115	58
ROMA	11,3%	101	52
TORINO	34,7%	90	53
VENEZIA	3,8%	107	62
VERONA	7,9%	113	61
Grandi città	14,8%	99	54

Tabella A2.3 – VSM medio e medio unitario delle abitazioni – Dati grandi città

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM medio unitario abitazioni PF (€/m ²)	VSM medio abitazioni PF (€)	VSM medio unitario abitazioni PNF (€/m ²)	VSM medio abitazioni PNF (€)	VSM medio unitario abitazioni (€/m ²)	VSM medio abitazioni (€)
BARI	1.928	208.409	1.696	173.034	1.906	204.867
BOLOGNA	2.491	239.101	2.393	209.566	2.481	235.649
CATANIA	1.331	144.735	1.154	111.906	1.319	142.328
FIRENZE	2.855	307.394	2.885	292.072	2.858	306.020
GENOVA	1.824	181.455	1.725	162.829	1.816	179.981
MILANO	3.104	278.690	3.095	239.124	3.103	271.223
NAPOLI	2.383	239.667	1.825	167.126	2.305	228.605
PALERMO	1.311	152.307	1.200	118.298	1.303	149.469
ROMA	2.920	298.394	2.994	277.563	2.929	295.701
TORINO	1.733	156.248	1.725	151.240	1.732	155.697
VENEZIA	2.739	296.889	3.266	317.032	2.798	299.342
VERONA	1.575	180.942	1.605	155.813	1.578	178.651
Grandi città	2.409	242.383	2.501	223.154	2.419	239.953



Tabella A2.4 - VSM medio e medio unitario dei depositi pertinenziali - Dati grandi città

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM medio unitario dep. pert. PF (€/m ²)	VSM medio dep. pert. PF (€)	VSM medio unitario PNF (€/m ²)	VSM medio dep. pert. PNF (€)	VSM medio unitario (€/m ²)	VSM medio dep. pert. (€)
BARI	475	6.490	461	6.109	473	6.422
BOLOGNA	636	7.482	677	8.803	643	7.684
CATANIA	326	5.305	319	4.189	325	5.086
FIRENZE	709	9.283	739	9.780	714	9.361
GENOVA	447	5.348	465	5.084	450	5.304
MILANO	821	8.082	1.066	11.426	899	9.085
NAPOLI	597	9.783	528	6.170	582	8.797
PALERMO	312	5.885	322	4.638	313	5.672
ROMA	697	7.054	782	7.827	714	7.214
TORINO	456	6.268	470	6.273	459	6.269
VENEZIA	815	12.347	878	11.898	827	12.257
VERONA	405	5.440	425	5.424	408	5.437
Grandi città	627	7.275	752	8.273	653	7.493

Tabella A2.5 - VSM medio e medio unitario dei box pertinenziali - Dati grandi città

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM medio unitario box pert. PF (€/m ²)	VSM medio box pert. PF (€)	VSM medio unitario PNF (€/m ²)	VSM medio box pert. PNF (€)	VSM medio unitario (€/m ²)	VSM medio box pert. (€)
BARI	1.239	24.396	1.278	21.478	1.246	23.763
BOLOGNA	1.566	27.368	1.462	23.620	1.551	26.814
CATANIA	899	19.030	801	16.405	890	18.793
FIRENZE	1.721	30.950	1.508	24.029	1.693	29.931
GENOVA	1.239	22.503	1.179	18.327	1.230	21.793
MILANO	1.903	33.109	1.977	31.985	1.920	32.834
NAPOLI	1.648	33.763	1.274	19.441	1.554	29.321
PALERMO	882	18.740	775	14.096	869	18.082
ROMA	1.718	33.910	1.598	26.944	1.696	32.478
TORINO	1.103	19.681	1.046	17.783	1.094	19.362
VENEZIA	1.234	22.768	1.189	19.611	1.228	22.326
VERONA	939	18.947	933	16.208	938	18.565
Grandi città	1.508	28.478	1.510	25.022	1.509	27.807

Tabella A2.6 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati grandi città

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM abitazioni (mld €) PF	Quota % PF	VSM abitazioni (mld €) PNF	Quota % PNF	VSM pertinenze (mld €) PF	Quota % PF	VSM pertinenze (mld €) PNF	Quota % PNF
BARI	30,6	91,5%	2,8	8,5%	1,1	80,6%	0,3	19,4%
BOLOGNA	48,0	89,6%	5,6	10,4%	2,9	86,8%	0,4	13,2%
CATANIA	22,7	94,2%	1,4	5,8%	0,9	91,8%	0,1	8,2%
FIRENZE	57,5	91,4%	5,4	8,6%	2,1	87,8%	0,3	12,2%
GENOVA	54,8	92,8%	4,2	7,2%	2,5	85,6%	0,4	14,4%
MILANO	183,1	83,4%	36,5	16,6%	10,2	75,2%	3,4	24,8%
NAPOLI	89,2	88,9%	11,2	11,1%	1,9	79,6%	0,5	20,4%
PALERMO	45,4	93,4%	3,2	6,6%	0,9	88,7%	0,1	11,3%
ROMA	374,7	87,9%	51,7	12,1%	20,0	82,5%	4,2	17,5%
TORINO	69,9	89,3%	8,4	10,7%	3,8	84,3%	0,7	15,7%
VENEZIA	38,7	87,1%	5,7	12,9%	1,6	87,1%	0,2	12,9%
VERONA	22,8	92,0%	2,0	8,0%	1,9	87,8%	0,3	12,2%
Grandi città	1.037,2	88,2%	138,1	11,8%	49,9	82,0%	10,9	18,0%

Tabella A2.7 – Stima del valore patrimoniale (VSM) residenziale (PF e PNF) – Dati grandi città

anno 2020 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM complessivo residenziale PF (mld €)	Quota % PF	VSM complessivo residenziale PNF (mld €)	Quota % PNF	VSM complessivo residenziale (mld €)	Quota % sul nazionale
BARI	31,7	91,1%	3,1	8,9%	34,8	0,6%
BOLOGNA	50,9	89,4%	6,0	10,6%	56,9	1,0%
CATANIA	23,6	94,1%	1,5	5,9%	25,1	0,4%
FIRENZE	59,6	91,3%	5,7	8,7%	65,3	1,1%
GENOVA	57,3	92,5%	4,6	7,5%	61,9	1,1%
MILANO	193,3	82,9%	39,9	17,1%	233,2	4,0%
NAPOLI	91,0	88,6%	11,7	11,4%	102,7	1,8%
PALERMO	46,3	93,3%	3,3	6,7%	49,6	0,8%
ROMA	394,8	87,6%	56,0	12,4%	450,7	7,7%
TORINO	73,7	89,0%	9,1	11,0%	82,8	1,4%
VENEZIA	40,3	87,1%	6,0	12,9%	46,3	0,8%
VERONA	24,7	91,7%	2,2	8,3%	26,9	0,5%
Grandi città	1.087,1	87,9%	149,1	12,1%	1.236,2	21,1%

