

2.



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 2009 ed il 2010 e un focus nelle città di Roma, Milano e Napoli.

Si aggiunge un'analisi territoriale sulla distribuzione dello *stock* immobiliare secondo la residenza dei proprietari a livello nazionale e nel dettaglio delle tre grandi città italiane.

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 6.461,6 miliardi di euro così composti:

Persone fisiche (PF)	Abitazioni	5.559,3 miliardi di euro
	Pertinenze	293,4 ”
	Totale	5.852,7 ”
Persone non fisiche (PNF)	Abitazioni	565,2 miliardi di euro
	Pertinenze	43,7 ”
	Totale	608,9 ”
Totale patrimonio abitativo	Abitazioni	6.124,5 miliardi di euro
	Pertinenze	337,1 ”
	Totale	6.461,6 ”

Per quanto concerne la stima delle pertinenze delle abitazioni (sia come numerosità che 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 dalle tabelle 2.1 e 2.2, si concentra anzitutto in capo alle persone fisiche (oltre il 90%) e si distribuisce per il 47,8% al Nord, il 26,3% al Centro ed il 25,9% al Sud.

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 974 e 875 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)

Area territoriale	Regione	Valore abitazioni		Valore abitazioni		Valore pertinenze		Valore pertinenze		Quota % PNF
		(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %	
		PF	PNF	PF	PNF	PF	PNF	PF	PNF	
Nord Ovest	Liguria	283,3	93,0%	21,2	7,0%	13,4	87,1%	2,0	12,9%	
	Lombardia	794,8	87,9%	109,6	12,1%	58,8	84,6%	10,7	15,4%	
	Piemonte	394,4	90,7%	40,2	9,3%	24,7	88,1%	3,3	11,9%	
	Valle d'Aosta	25,4	91,7%	2,3	8,3%	2,0	87,1%	0,3	12,9%	
Nord Ovest Totale		1.498,0	89,6%	173,3	10,4%	98,9	85,9%	16,3	14,1%	
Nord Est	Emilia-Romagna	458,9	92,1%	39,2	7,9%	33,7	90,0%	3,8	10,0%	
	Friuli- Venezia Giulia	98,0	91,3%	9,3	8,7%	5,4	89,4%	0,6	10,6%	
	Trentino-Alto Adige	153,5	89,6%	17,9	10,4%	16,0	89,1%	2,0	10,9%	
	Veneto	440,3	92,0%	38,2	8,0%	30,2	88,9%	3,8	11,1%	
Nord Est Totale		1.150,7	91,7%	104,5	8,3%	85,3	89,4%	10,1	10,6%	
Centro	Lazio	724,9	86,6%	112,1	13,4%	30,6	79,4%	7,9	20,6%	
	Marche	142,5	94,3%	8,6	5,7%	7,9	91,8%	0,7	8,2%	
	Toscana	504,0	92,0%	44,0	8,0%	23,1	90,0%	2,6	10,0%	
	Umbria	69,0	93,4%	4,9	6,6%	4,3	91,6%	0,4	8,4%	
Centro Totale		1.440,4	89,5%	169,5	10,5%	65,9	85,0%	11,6	15,0%	
Sud	Abruzzo	101,4	93,7%	6,8	6,3%	4,8	90,5%	0,5	9,5%	
	Basilicata	28,3	92,4%	2,3	7,6%	1,2	90,8%	0,1	9,2%	
	Calabria	99,7	92,9%	7,6	7,1%	1,9	89,3%	0,2	10,7%	
	Campania	491,4	91,4%	46,2	8,6%	11,9	85,5%	2,0	14,5%	
	Molise	18,4	94,6%	1,0	5,4%	0,9	93,0%	0,1	7,0%	
	Puglia	269,3	93,3%	19,2	6,7%	10,4	89,8%	1,2	10,2%	
Sud Totale		1.008,6	92,4%	83,2	7,6%	31,1	88,3%	4,1	11,7%	
Isole	Sardegna	138,4	90,7%	14,1	9,3%	3,1	80,6%	0,8	19,4%	
	Sicilia	323,2	94,0%	20,5	6,0%	9,1	91,9%	0,8	8,1%	
Isole Totale		461,6	93,0%	34,6	7,0%	12,2	88,7%	1,6	11,3%	
Italia		5.559,3	90,8%	565,2	9,2%	293,4	87,0%	43,7	13,0%	

Rappresentando il valore del patrimonio residenziale (comprensivo quindi delle pertinenze) al PIL regionale si osserva (Tabella 2.2 e Figura 2.1) la variabilità tra le diverse regioni. L'anno di riferimento per il PIL, diversamente dal valore del patrimonio, è il 2009, per l'indisponibilità, al momento di redigere il presente volume, di dati più recenti.

A fronte di un livello medio nazionale del valore patrimoniale residenziale di circa 4,3 volte il PIL nazionale, si registrano valori notevolmente superiori in Liguria (il valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle unità pertinenziali, è pari a 7,4 volte il PIL regionale), in Valle d'Aosta (7,2 volte) ed in Campania (5,8 volte). I valori più bassi si registrano in Basilicata (2,9 volte), in Lombardia (3,1 volte), in Molise e Calabria (3,2 volte).

Tale variabilità dipende ovviamente dal grado di apprezzamento dei beni che a sua volta è conseguenza di un insieme di fattori. Si segnala, per esempio, che sia la Lombardia (regione tra le più ricche dal punto di vista del reddito) che la Calabria (regione tra le più povere) mostrano un rapporto ricchezza residenziale/PIL uguale.

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

Area territoriale	Regione	Valore complessivo abitazioni		Valore complessivo pertinenze		Valore complessivo residenziale		PIL 2009 (mld €)	Valore res. / PIL
		(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	Quota territoriale %		
Nord Ovest	Liguria	304,5	5,0%	15,4	4,6%	319,9	5,0%	43,4	7,4
	Lombardia	904,4	14,8%	69,4	20,6%	973,8	15,1%	311,0	3,1
	Piemonte	434,7	7,1%	28,1	8,3%	462,8	7,2%	121,6	3,8
	Valle d'Aosta	27,7	0,5%	2,2	0,7%	30,0	0,5%	4,2	7,2
Nord Ovest Totale		1.671,2	27,3%	115,2	34,2%	1.786,4	27,6%	480,1	3,7
Nord Est	Emilia-Romagna	498,1	8,1%	37,4	11,1%	535,5	8,3%	133,0	4,0
	Friuli- Venezia Giulia	107,3	1,8%	6,0	1,8%	113,3	1,8%	34,9	3,3
	Trentino-Alto Adige	171,3	2,8%	18,0	5,3%	189,4	2,9%	33,4	5,7
	Veneto	478,5	7,8%	34,0	10,1%	512,5	7,9%	141,5	3,6
Nord Est Totale		1.255,2	20,5%	95,5	28,3%	1.350,6	20,9%	342,9	3,9
Centro	Lazio	837,0	13,7%	38,5	11,4%	875,5	13,5%	168,9	5,2
	Marche	151,1	2,5%	8,6	2,5%	159,6	2,5%	40,4	4,0
	Toscana	548,0	8,9%	25,7	7,6%	573,7	8,9%	104,0	5,5
	Umbria	73,9	1,2%	4,7	1,4%	78,6	1,2%	21,1	3,7
Centro Totale		1.610,0	26,3%	77,5	23,0%	1.687,5	26,1%	334,5	5,0
Sud	Abruzzo	108,2	1,8%	5,3	1,6%	113,6	1,8%	27,7	4,1
	Basilicata	30,7	0,5%	1,3	0,4%	32,0	0,5%	11,0	2,9
	Calabria	107,3	1,8%	2,1	0,6%	109,4	1,7%	34,0	3,2
	Campania	537,6	8,8%	13,9	4,1%	551,5	8,5%	95,1	5,8
	Molise	19,5	0,3%	0,9	0,3%	20,4	0,3%	6,4	3,2
	Puglia	288,6	4,7%	11,6	3,4%	300,1	4,6%	68,3	4,4
Sud Totale		1.091,8	17,8%	35,2	10,4%	1.127,0	17,4%	242,5	4,6
Isole	Sardegna	152,6	2,5%	3,9	1,2%	156,5	2,4%	33,5	4,7
	Sicilia	343,7	5,6%	9,9	2,9%	353,6	5,5%	86,0	4,1
Isole Totale		496,3	8,1%	13,8	4,1%	510,0	7,9%	119,5	4,3
Italia		6.124,5	100%	337,1	100%	6.461,6	100%	1.519,4	4,3

Figura 2.1 Indice del valore residenziale/PIL

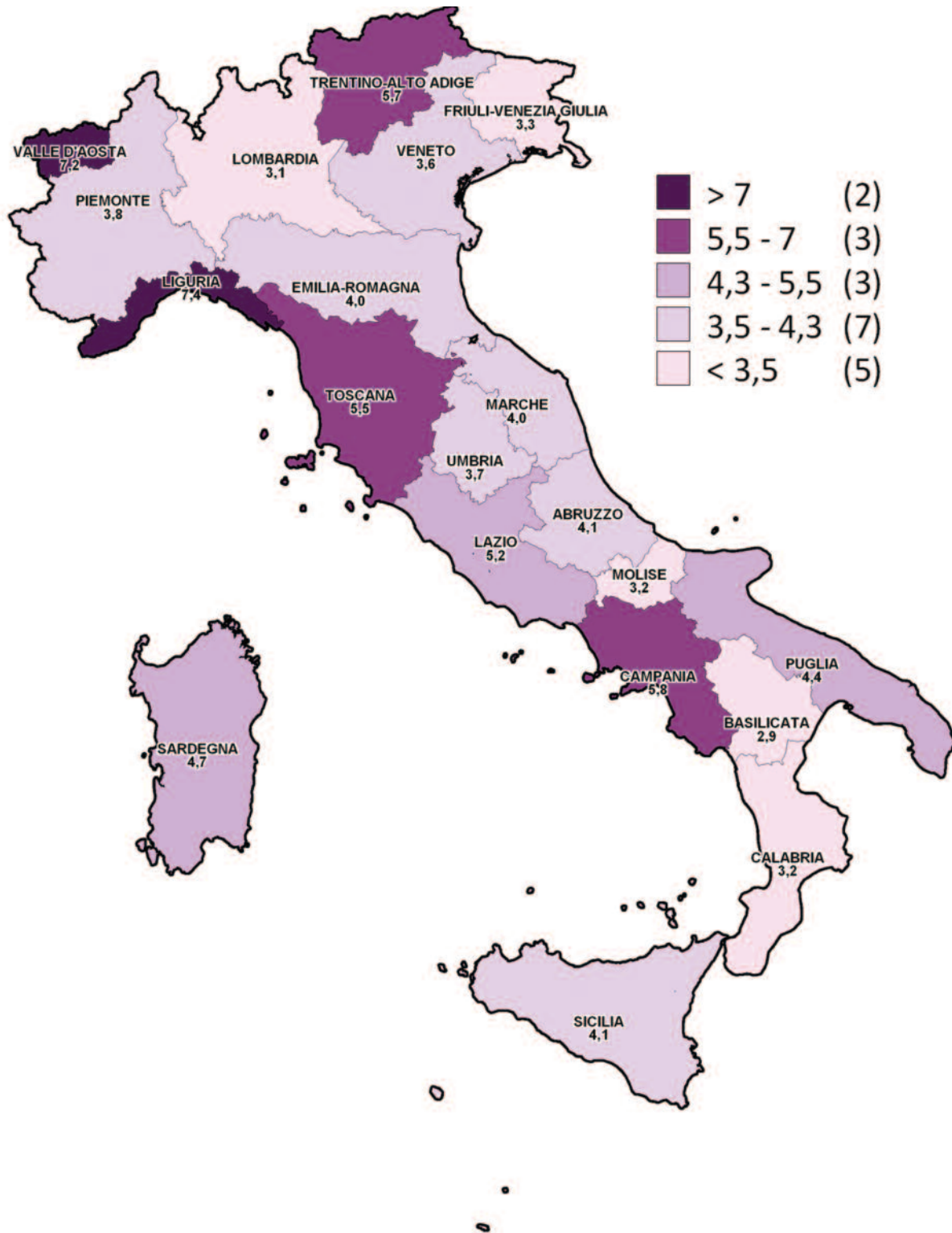
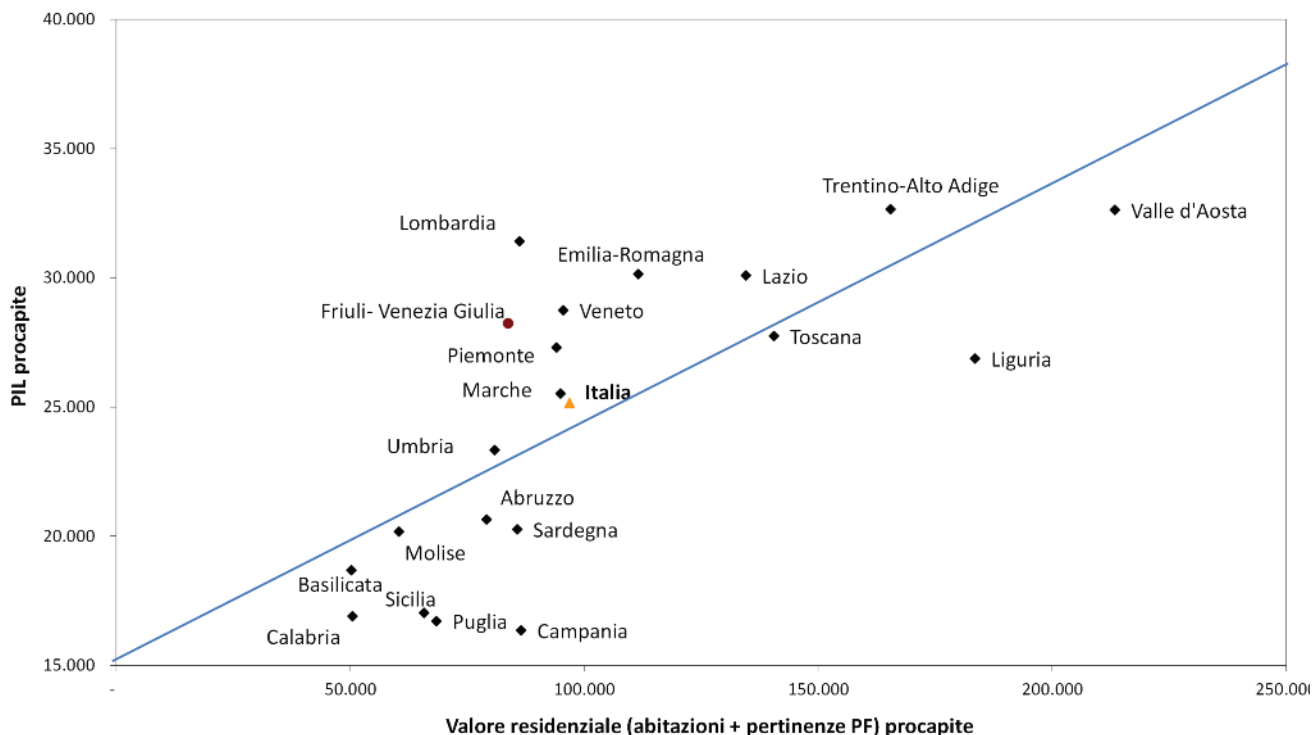


Figura 2.2 Valore residenziale procapite e PIL procapite



Anche in questa edizione del volume il valore del patrimonio residenziale procapite di ciascuna regione e il PIL procapite regionale (2009) sono rappresentati in un grafico a dispersione (Figura 2.2) che evidenzia i forti scostamenti esistenti tra le diverse regioni, orientate su sistemi di “rendita immobiliare” ovvero sulla “produzione”. Le posizioni delle regioni rimangono sostanzialmente invariate rispetto all’analisi effettuata nella precedente edizione.

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 3,8 miliardi di m² (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 114,7 m². Le regioni con abitazioni mediamente più grandi sono l’Umbria (132 m²), il Friuli Venezia Giulia (130 m²), il Veneto (130 m²). Le dimensioni mediamente più ridotte si riscontrano in Valle d’Aosta (92 m²), Liguria (95 m²) e Basilicata (102 m²).

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 90 m² contro i 64 m². 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.

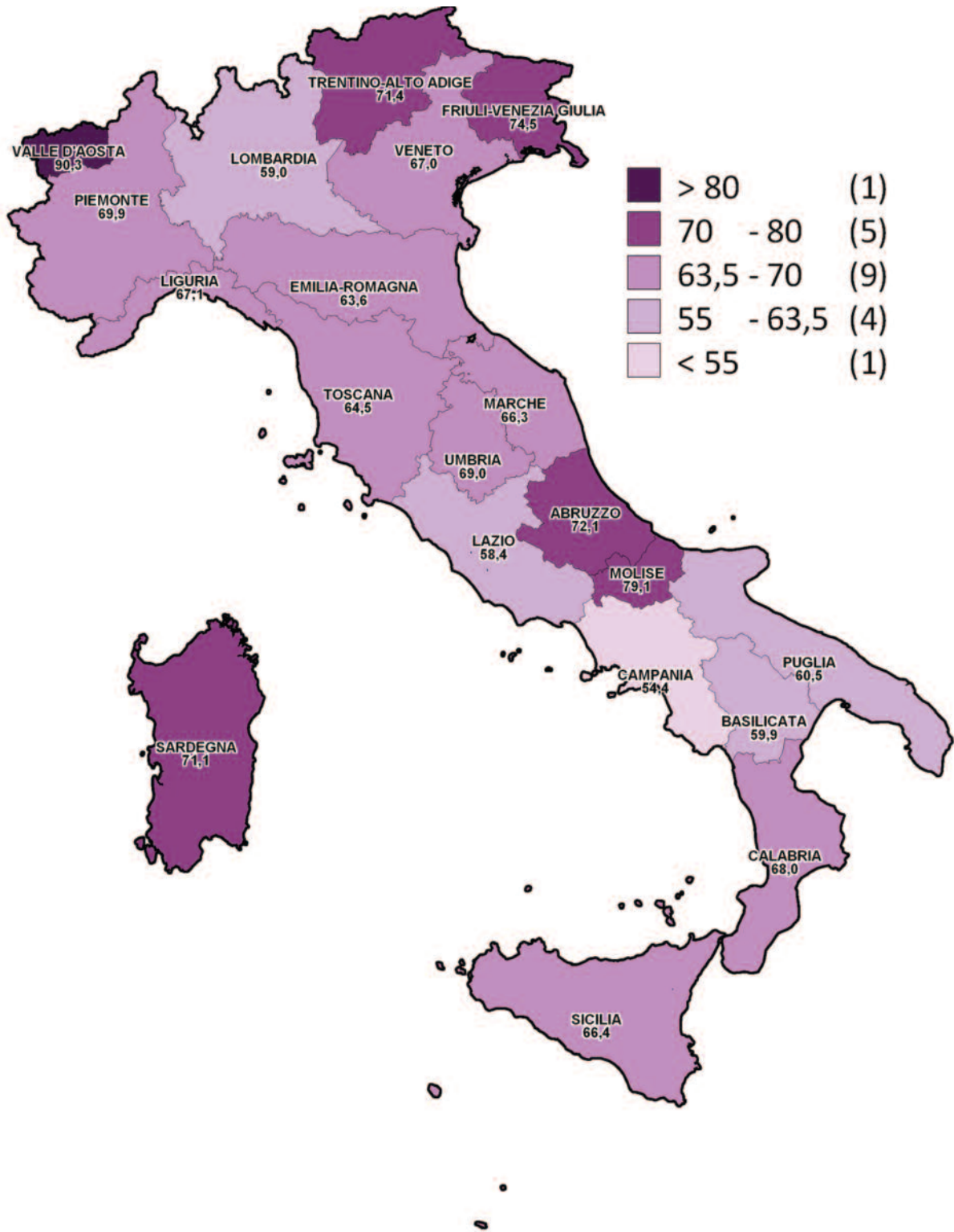
La Campania, la Basilicata, la Puglia, il Lazio e la Lombardia, sono regioni (Figure 2.3) con una superficie media per abitante inferiore alla media nazionale. Per la Basilicata il dato riflette soprattutto la contenuta dimensione media dell’abitazione rispetto a quella nazionale.

Rispetto alla precedente edizione si registra un aumento della superficie abitativa dell'1,5% a livello nazionale. La superficie media delle abitazioni rimane pressoché invariata con un incremento dello 0,3%, mentre la superficie media per abitante e per famiglia registra rispetto al 2009 un aumento di 1 m².

Tabella 2.3 Indicatori regionali dello spazio abitativo

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	108,5	95,2	67,1	137,4
	Lombardia	584,0	109,1	59,0	135,8
	Piemonte	311,1	115,6	69,9	154,9
	Valle d'Aosta	11,6	92,5	90,3	191,1
Nord Ovest Totale		1.015,2	109,1	63,1	141,8
Nord Est	Emilia-Romagna	280,9	115,7	63,6	143,1
	Friuli- Venezia Giulia	91,9	130,4	74,5	164,7
	Trentino-Alto Adige	73,1	120,8	71,4	171,5
	Veneto	330,2	130,5	67,0	163,1
Nord Est Totale		776,1	123,8	66,9	156,1
Centro	Lazio	327,9	110,0	58,4	142,3
	Marche	105,0	125,2	66,3	162,8
	Toscana	241,8	118,6	64,5	149,5
	Umbria	62,6	132,0	69,0	165,2
Centro Totale		737,3	116,4	62,2	149,1
Sud	Abruzzo	96,8	118,0	72,1	178,1
	Basilicata	35,2	102,3	59,9	152,6
	Calabria	136,7	108,1	68,0	174,8
	Campania	316,4	117,0	54,4	150,6
	Molise	25,3	114,4	79,1	195,6
	Puglia	247,4	110,7	60,5	161,3
Sud Totale		857,8	113,0	60,6	161,2
Isole	Sardegna	117,4	124,1	71,1	172,3
	Sicilia	335,3	110,3	66,4	166,5
Isole Totale		452,7	113,6	67,5	168,0
Italia		3.839,1	114,7	63,5	153,0
Δ anno precedente		1,5%	0,3%	1,4%	0,8%

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 2010, circa 183 mila euro, con un valore unitario di 1.595 €/m². Rispetto al 2009 si registra un aumento di 0,58% del valore patrimoniale, dovuto ad un lieve aumento dei valori per unità di superficie (+0,32%) e della superficie media della abitazione (+0,25%).

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

Area territoriale	Regione	Valore medio unitario abitazioni (€/m ²)		Valore medio abitazioni (€)		Δ valore medio unitario abitazioni		Δ valore medio abitazioni	
		PF e PNF	Coefficiente di variazione	PF e PNF	Coefficiente di variazione	PF e PNF	Δ superficie media	PF e PNF	Δ superficie media
Nord Ovest	Liguria	2.806	0,52	267.084	0,53	1,53%	0,04%	1,57%	
	Lombardia	1.549	0,23	168.981	0,20	-0,94%	0,14%	-0,80%	
	Piemonte	1.397	0,25	161.544	0,24	0,82%	0,28%	1,11%	
	Valle d'Aosta	2.394	0,37	221.358	0,32	4,51%	0,05%	4,56%	
Nord Ovest Totale		1.646	0,37	179.552	0,31	0,00%	0,18%	0,18%	
Nord Est	Emilia-Romagna	1.773	0,28	205.236	0,26	0,76%	0,17%	0,93%	
	Friuli- Venezia Giulia	1.167	0,26	152.159	0,23	0,52%	0,26%	0,78%	
	Trentino-Alto Adige	2.343	0,31	283.067	0,28	1,03%	0,09%	1,13%	
	Veneto	1.449	0,34	189.074	0,28	1,12%	0,11%	1,23%	
Nord Est Totale		1.617	0,40	200.256	0,34	0,87%	0,15%	1,03%	
Centro	Lazio	2.553	0,22	280.779	0,24	-1,30%	0,09%	-1,21%	
	Marche	1.439	0,24	180.281	0,20	0,58%	0,06%	0,64%	
	Toscana	2.266	0,36	268.677	0,37	1,62%	0,03%	1,65%	
	Umbria	1.180	0,14	155.736	0,17	0,72%	0,14%	0,86%	
Centro Totale		2.184	0,31	254.219	0,31	-0,07%	0,07%	0,00%	
Sud	Abruzzo	1.118	0,31	131.942	0,26	6,07%	0,23%	6,32%	
	Basilicata	872	0,23	89.142	0,29	-0,01%	0,80%	0,79%	
	Calabria	785	0,22	84.800	0,27	1,83%	0,76%	2,60%	
	Campania	1.699	0,45	198.789	0,42	-0,89%	0,50%	-0,40%	
	Molise	770	0,19	88.073	0,26	2,18%	0,72%	2,92%	
	Puglia	1.167	0,29	129.161	0,26	1,13%	0,51%	1,65%	
Sud Totale		1.273	0,41	143.865	0,42	0,59%	0,53%	1,12%	
Isole	Sardegna	1.300	0,36	161.329	0,28	3,34%	0,31%	3,66%	
	Sicilia	1.025	0,34	113.058	0,37	0,35%	0,42%	0,77%	
Isole Totale		1.096	0,37	124.512	0,35	1,28%	0,41%	1,69%	
Italia		1.595	0,39	182.910	0,37	0,32%	0,25%	0,58%	

Nelle diverse regioni i valori medi delle abitazioni mostrano una discreta variabilità. Il *range* di oscillazione va da circa 283 mila euro del Trentino Alto Adige a 84.800 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 0,37. 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.

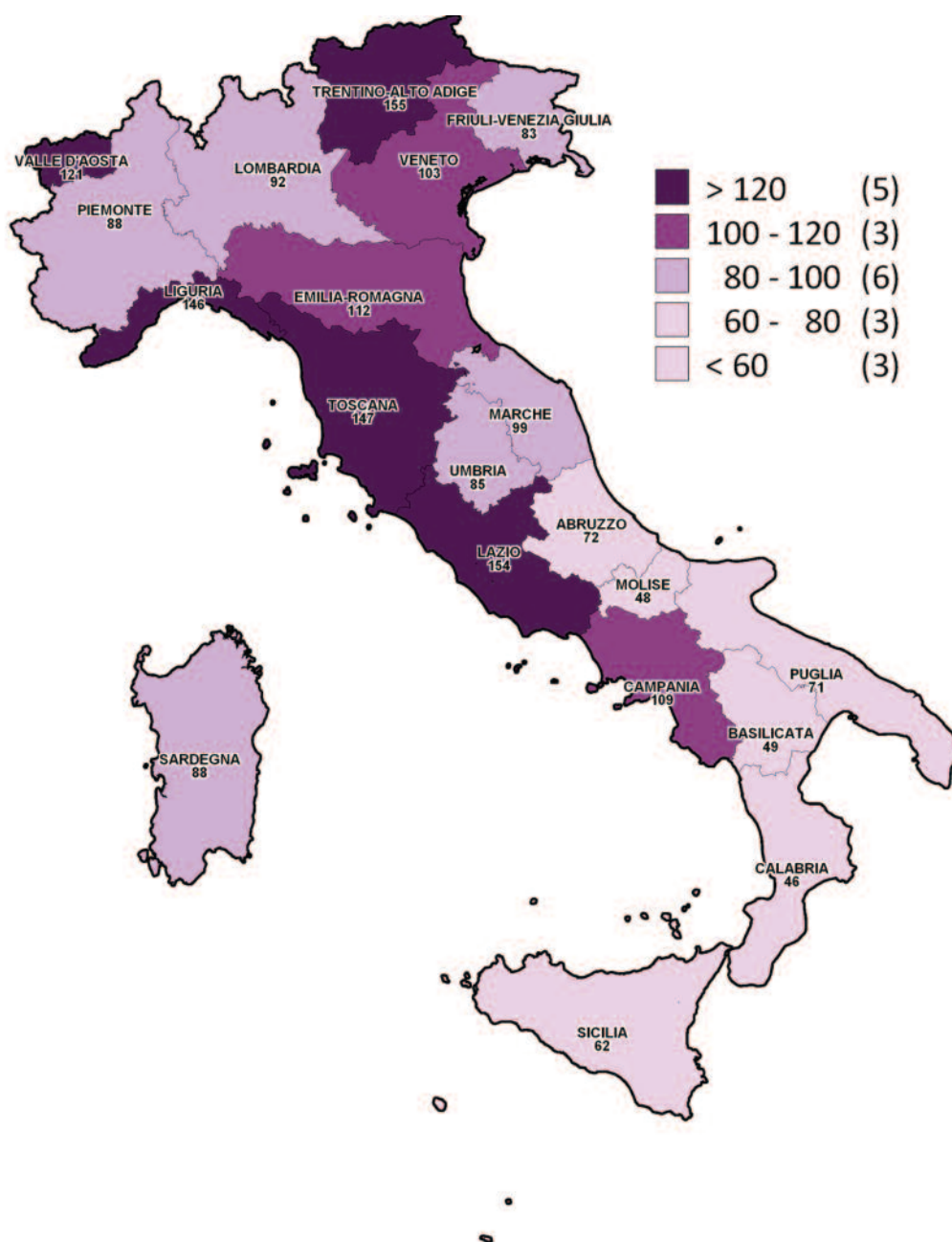
Nel 2010 il valore medio della abitazione, come si è visto, è aumentato a livello nazionale. Le regioni che hanno invece registrato le variazioni negative sono state il Lazio, la Lombardia e la Campania (rispettivamente -1,21%, -0,80%, -0,40%). La flessione è imputabile esclusivamente alla riduzione dei valori per unità di superficie, (rispettivamente -1,30%, -0,94%, -0,89%), essendo la superficie media dello *stock* aumentata in questi casi.

Il resto delle regioni ha segnato invece incrementi di varia entità. Gli incrementi più significativi risultano in Abruzzo (+6,32%), in Valle d'Aosta (+4,56%) in Sardegna (+3,66%). In tutti e tre i casi la componente valore unitario spiega pressoché per intero la variazione (rispettivamente +6,07%, +4,51%, +3,34%).

In generale è interessante osservare come la variazione della superficie media sia sostanzialmente contenuta al Centro-Nord e nelle Isole, mentre risultati 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 2009. 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 (+9% rispetto alla media nazionale). 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 €/m²) è infatti inferiore del 15,5% 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 2009 il valore per unità di superficie delle abitazioni è aumentato, anche se in misura lieve, maggiormente per le proprietà delle PNF rispetto a quelle delle PF (rispettivamente + 0,44% e + 0,36%, rammentando che la media è stata pari a + 0,32%). Si registra, invece, il fatto che la variazione della superficie sia cresciuta per le PF tra il 2009 ed il 2010 (+0,25%) e lievemente diminuita per le PNF (-0,04%), in particolare nelle regioni del Centro e del nord Ovest.

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

Area territoriale	Regione	Valore medio	Valore medio	Δ Valore medio	Δ Superficie	Δ Valore medio
		unitario abitazioni (€/m ²) PF	abitazioni (€) PF	unitario abitazioni PF	media	abitazioni PF
Nord Ovest	Liguria	2.796	266.153	1,56%	0,04%	1,61%
	Lombardia	1.520	168.719	-0,98%	0,15%	-0,83%
	Piemonte	1.376	160.487	0,81%	0,30%	1,11%
	Valle d'Aosta	2.364	219.067	4,42%	0,05%	4,47%
Nord Ovest Totale		1.625	179.418	0,00%	0,19%	0,19%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.764	206.346	0,80%	0,13%	0,93%
	Friuli- Venezia Giulia	1.154	153.500	0,51%	0,22%	0,73%
	Trentino-Alto Adige	2.317	283.363	1,11%	0,09%	1,20%
	Veneto	1.432	189.038	1,03%	0,07%	1,09%
Nord Est Totale		1.601	200.705	0,86%	0,11%	0,98%
Centro	Lazio	2.491	276.531	-1,31%	0,09%	-1,22%
	Marche	1.437	181.206	0,59%	0,06%	0,65%
	Toscana	2.258	269.078	1,68%	0,02%	1,70%
	Umbria	1.179	156.511	0,68%	0,13%	0,82%
Centro Totale		2.144	251.744	0,00%	0,07%	0,06%
Sud	Abruzzo	1.114	132.338	6,04%	0,20%	6,24%
	Basilicata	867	88.692	0,24%	0,81%	1,05%
	Calabria	781	85.452	1,76%	0,77%	2,55%
	Campania	1.692	198.707	-0,85%	0,54%	-0,31%
	Molise	765	87.476	2,09%	0,63%	2,74%
	Puglia	1.161	128.649	1,18%	0,55%	1,73%
Sud Totale		1.264	143.481	0,63%	0,55%	1,19%
Isole	Sardegna	1.273	160.208	3,11%	0,28%	3,41%
	Sicilia	1.021	112.810	0,33%	0,40%	0,73%
Isole Totale		1.086	123.795	1,18%	0,39%	1,57%
Italia		1.572	181.900	0,36%	0,25%	0,61%

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

Area territoriale	Regione	Valore medio	Valore medio	Δ Valore medio	Δ Superficie	Δ Valore medio
		unitario abitazioni(€/m ²) PNF	abitazioni (€) PNF	unitario abitazioni PNF	media	abitazioni PNF
Nord Ovest	Liguria	2.954	280.194	1,25%	-0,07%	1,18%
	Lombardia	1.795	170.911	-0,27%	-0,27%	-0,55%
	Piemonte	1.640	172.701	1,31%	-0,09%	1,22%
	Valle d'Aosta	2.785	250.156	5,66%	0,00%	5,66%
Nord Ovest Totale		1.852	180.718	0,31%	-0,20%	0,11%
Nord Est	Emilia-Romagna	1.888	193.061	0,56%	0,16%	0,72%
	Friuli- Venezia Giulia	1.326	139.310	0,95%	0,11%	1,06%
	Trentino-Alto Adige	2.589	280.549	0,65%	-0,13%	0,52%
	Veneto	1.689	189.490	2,81%	-0,04%	2,76%
Nord Est Totale		1.825	195.442	1,43%	0,02%	1,45%
Centro	Lazio	3.039	311.752	-0,65%	-0,14%	-0,80%
	Marche	1.480	166.172	0,56%	-0,35%	0,22%
	Toscana	2.361	264.167	1,15%	-0,14%	1,00%
	Umbria	1.203	145.549	1,24%	-0,04%	1,19%
Centro Totale		2.594	277.390	-0,02%	-0,17%	-0,19%
Sud	Abruzzo	1.185	126.314	6,63%	0,60%	7,27%
	Basilicata	933	95.005	-2,40%	0,64%	-1,77%
	Calabria	829	77.110	2,80%	0,28%	3,09%
	Campania	1.783	199.661	-1,26%	-0,01%	-1,27%
	Molise	871	100.055	3,95%	2,57%	6,63%
	Puglia	1.247	136.787	0,68%	0,01%	0,69%
Sud Totale		1.388	148.679	0,26%	0,16%	0,42%
Isole	Sardegna	1.631	173.198	6,27%	0,09%	6,37%
	Sicilia	1.093	117.109	0,80%	0,67%	1,48%
Isole Totale		1.263	134.929	2,96%	0,49%	3,46%
Italia		1.862	193.476	0,44%	-0,04%	0,40%

2.1.4 VALORI MEDI DELLE PERTINENZE (DEPOSITI E BOX PERTINENZIALI)

Come nella precedente edizione di «Gli immobili in Italia» si è cercato anche quest'anno di individuare criteri e metodi per analizzare insieme alle abitazioni anche le pertinenze ad 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 oggetti 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 inferiore di 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 media vale 5.580 euro (390 €/m²). 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 pertinenziali

Area territoriale	Regione	Valore medio	Valore medio	Valore medio	Valore medio	Valore medio	Valore medio
		unitario (€/m ²) PF	depositi pert. (€) PF	unitario (€/m ²) PNF	depositi pert. (€) PNF	unitario (€/m ²) PF e PNF	depositi pert. (€) PF e PNF
Nord Ovest	Liguria	616	7.866	732	7.278	626	7.806
	Lombardia	386	5.032	525	5.367	406	5.092
	Piemonte	305	4.862	410	5.162	315	4.895
	Valle d'Aosta	534	7.282	711	7.417	550	7.296
Nord Ovest Totale		425	5.802	540	5.717	438	5.790
Nord Est	Emilia-Romagna	444	5.761	522	5.692	453	5.751
	Friuli- Venezia Giulia	329	3.763	378	3.410	335	3.705
	Trentino-Alto Adige	549	8.094	624	7.092	556	7.988
	Veneto	385	5.276	468	5.056	394	5.247
Nord Est Totale		424	5.641	492	5.214	432	5.582
Centro	Lazio	553	6.840	795	7.116	587	6.890
	Marche	343	5.184	381	4.934	347	5.156
	Toscana	507	7.739	579	7.237	514	7.685
	Umbria	282	4.568	311	4.361	285	4.547
Centro Totale		495	6.762	679	6.866	516	6.778
Sud	Abruzzo	265	3.872	310	3.408	268	3.827
	Basilicata	167	3.037	210	3.200	169	3.046
	Calabria	186	3.415	218	3.245	188	3.401
	Campania	387	6.417	465	5.872	393	6.359
	Molise	159	2.707	221	3.140	162	2.729
	Puglia	301	4.701	335	4.088	303	4.643
Sud Totale		287	4.745	352	4.503	291	4.722
Isole	Sardegna	352	5.294	487	5.821	370	5.382
	Sicilia	212	3.852	267	3.804	216	3.848
Isole Totale		232	4.089	328	4.437	239	4.122
Italia		376	5.566	513	5.678	390	5.580

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 è pari a circa 21.500 euro, nelle due regioni sopra citate il valore medio dell'unità immobiliare risulta rispettivamente pari a circa 35.200 euro e circa 32.700 euro.

Valori assai più bassi si riscontrano al Sud: infatti, tranne i 22.800 euro circa della Campania, si registrano i 12.100 euro della Calabria ed i 12.700 euro del Molise (regioni con i valori medi più bassi).

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

Area territoriale	Regione	Valore medio	Valore medio box	Valore medio	Valore medio box	Valore medio	Valore medio box
		unitario (€/m ²) PF	pert. (€) PF	unitario (€/m ²) PNF	pert. (€) PNF	unitario (€/m ²) PF e PNF	pert. (€) PF e PNF
Nord Ovest	Liguria	1.974	35.636	2.063	32.801	1.986	35.233
	Lombardia	954	19.067	1.116	19.375	976	19.113
	Piemonte	902	17.986	1.113	18.971	923	18.097
	Valle d'Aosta	1.681	31.582	1.954	32.202	1.712	31.661
Nord Ovest Totale		1.014	20.098	1.188	20.408	1.036	20.141
Nord Est	Emilia-Romagna	1.127	22.386	1.267	21.538	1.139	22.299
	Friuli- Venezia Giulia	729	14.920	866	13.726	741	14.786
	Trentino-Alto Adige	1.555	30.771	1.716	27.908	1.571	30.429
	Veneto	897	19.179	1.031	18.406	910	19.091
Nord Est Totale		1.050	21.538	1.192	20.441	1.063	21.417
Centro	Lazio	1.692	33.194	1.909	30.921	1.733	32.695
	Marche	947	22.256	1.004	20.785	952	22.129
	Toscana	1.386	28.297	1.524	25.636	1.399	28.007
	Umbria	766	18.080	807	16.298	769	17.917
Centro Totale		1.347	28.183	1.647	27.927	1.385	28.144
Sud	Abruzzo	745	16.849	830	15.466	753	16.705
	Basilicata	632	15.628	743	16.343	642	15.695
	Calabria	524	12.058	610	12.294	533	12.085
	Campania	1.068	23.235	1.130	20.829	1.077	22.834
	Molise	533	12.696	629	12.146	539	12.656
	Puglia	769	17.847	889	17.182	780	17.776
Sud Totale		812	18.476	946	17.962	827	18.412
Isole	Sardegna	1.016	18.651	1.344	20.880	1.067	19.049
	Sicilia	659	15.071	761	14.767	666	15.045
Isole Totale		725	15.863	967	17.248	746	16.009
Italia		1.039	21.468	1.240	21.516	1.061	21.475

2.1.5 ANALISI DELLO STOCK IMMOBILIARE SECONDO LA RESIDENZA DEI PROPRIETARI (PERSONE FISICHE)

In questo paragrafo viene presentata un'analisi sulla residenza delle persone fisiche proprietarie di abitazioni. L'analisi è stata effettuata incrociando i dati degli intestatari catastali con l'archivio dei soggetti censiti in anagrafe tributaria, consentendo di individuare il comune di residenza degli intestatari di circa il 94% delle abitazioni.

In Tabella 2.9 sono riportati i dati, in termini di numero, valore OMI e superficie, relativi alle abitazioni di proprietà di persone fisiche residenti nel comune di ubicazione degli immobili (intra-comune), ovvero di proprietà di residenti in comune diverso da quello di ubicazione. In quest'ultimo caso il proprietario può risiedere in un comune della stessa provincia del comune di ubicazione dell'abitazione (intra-provincia), in un comune in altra provincia ma nella stessa regione (intra-regione), ovvero risiedere in un comune al di fuori della regione (extra-regione). Infine rimangono circa 1,8 milioni di abitazioni di proprietà di persone fisiche per le quali non è stato possibile ricostruire la residenza perché mancante ovvero perché si tratta di residenti all'estero.

Tabella 2.9 Numero e valore delle abitazioni secondo la residenza dei proprietari PF

Abitazioni di proprietà di PF residenti	Abitazioni (numero)	Valore OMI (mld €)	Valore OMI medio (€)
nel comune di ubicazione	22.699.899	4.301,4	189.500
in comune della stessa provincia del comune di ubicazione	2.909.237	462,6	159.000
in comune della stessa regione del comune di ubicazione	1.175.805	191,1	162.500
in comune di regione diversa da quella del comune di ubicazione	2.019.102	331,1	164.000
TOTALE in comune diverso dal comune di ubicazione	6.104.144	984,7	161.300
PF con residenza mancante o residente all'estero	1.775.894	273,2	153.800
TOTALE ABITAZIONI	30.579.937	5.559,3	181.800

La Tabella 2.10 evidenzia che il 78,8% delle abitazioni è di proprietà di residenti nel comune di ubicazione degli immobili, a cui corrisponde una quota di valore OMI pari a circa l'81%. La restante quota di abitazioni di residenti fuori il comune si ripartisce con la quota maggiore per i residenti in un comune della stessa provincia (10,1%); i residenti fuori provincia sono proprietari del 4,1% delle abitazioni se residenti nella stessa regione, del 7% se residenti in comuni fuori regione.

È interessante notare che le abitazioni di proprietari "residenti" presentano un valore mediamente maggiore di quelle dei "non residenti", circa +17%.

Tabella 2.10 Quota % numero e valore delle abitazioni secondo la residenza dei proprietari PF

Abitazioni di proprietà di PF residenti	Abitazioni (numero)	Valore OMI (mld €)
nel comune di ubicazione	78,8%	81,4%
in comune della stessa provincia del comune di ubicazione	10,1%	8,8%
in comune della stessa regione del comune di ubicazione	4,1%	3,6%
in comune di regione diversa da quella del comune di ubicazione	7,0%	6,3%
TOTALE in comune diverso dal comune di ubicazione	21,2%	18,6%

Le Tabelle 2.11 e 2.12 riportano per regione le quote percentuali, in termini di numero e di valore OMI, delle abitazioni secondo la residenza dei proprietari.

I dati evidenziano che la maggior parte delle regioni presentano quote di abitazioni di proprietà di residenti nello stesso comune molto elevate, oltre la media nazionale (78,8%) in 11 regioni. La Valle d'Aosta è la regione con la quota minima di proprietari residenti nel comune di ubicazione dell'immobile. È interessante osservare che le quote di proprietà, in termini di numero di unità immobiliari, dei residenti nelle regioni Sardegna e Valle d'Aosta superano le corrispondenti quote in termini di valore OMI delle abitazioni, vale a dire che le abitazioni dei residenti nei comuni di queste regioni hanno un valore complessivo inferiore a quello delle abitazioni dei non residenti. Ciò si spiega, molto probabilmente, per l'alta vocazione turistica degli immobili di pregio situati in queste regioni.

La quota percentuale del numero di abitazioni di proprietà di residenti in comuni fuori della regione risulta massima nella regione Valle d'Aosta, 27,2% in numero e 31% in valore. Valori elevati, intorno al 18% in numero, si rilevano anche in Liguria, Calabria e Molise; queste ultime due regioni presentano quote nettamente inferiori in termini di valore. Di contro, Lombardia, Lazio e Veneto si attestano sotto il 5% in termini sia di numero sia di valore OMI.

Nell'appendice alla fine del capitolo sono riportate nel dettaglio regionale i dati relativi al numero e al valore delle abitazioni nei diversi casi esaminati di residenza dei proprietari (Tabelle A2.1- A2.4) tranne che per il caso nel quale non è stato possibile ricostruire la residenza.

Le Figure 2.5 e 2.6 illustrano con il cromatismo delle mappe tematiche la distribuzione comunale delle quote di abitazioni dei residenti nel comune di ubicazione ovvero dei residenti fuori regione. È possibile osservare che oltre 5.000 comuni presentano una quota percentuale di abitazioni di proprietà dei residenti pari a oltre il 70%, concentrati nelle aree urbanizzate del paese. Di contro in circa 1.600 comuni la quota di abitazioni di proprietari residenti fuori regione supera il 15% e non sempre si tratta di comuni a vocazione turistica ma anche di comuni con fenomeni di emigrazione, specialmente nelle aree del Sud.

In Tabella 2.13 sono riportati per ogni regione i valori complessivi e i valori medi delle abitazioni secondo la residenza dei proprietari (PF). È stato stimato il valore complessivo del patrimonio abitativo dei residenti, distinto tra quello ubicato nella regione e quello ubicato in altre regioni. Si osserva che il valore medio delle abitazioni ubicate nella regione di residenza è notevolmente superiore al valore medio delle abitazioni di proprietà dei residenti ma ubicate fuori regione. In Liguria e in Lazio il valore delle abitazioni è quasi doppio delle proprietà fuori regione; di contro le abitazioni dei calabresi fuori Calabria hanno un valore quasi doppio a quelle ubicate nei confini regionali.

In termini di quota percentuale del valore delle abitazioni ubicate fuori regione di residenza, rappresentata nella mappa tematica in Figura 2.7, si rilevano quote superiori al 10% per i residenti in Lombardia, Piemonte e Molise. Le quote minori si registrano in Puglia, Sardegna e Sicilia.

Tabella 2.11 Quota % numero abitazioni secondo la residenza dei proprietari

Area territoriale	Regione	Quota % Intra-comune	Quota % Intra-provincia	Quota % Intra-regione	Quota % extra-regione
Nord Ovest	Liguria	69,1%	10,2%	2,3%	18,4%
	Lombardia	81,8%	9,9%	5,7%	2,6%
	Piemonte	75,5%	14,0%	4,4%	6,1%
	Valle d'Aosta	58,2%	14,6%	0,0%	27,2%
Nord Est	Emilia-Romagna	80,9%	10,2%	3,9%	5,1%
	Friuli- Venezia Giulia	80,7%	9,9%	3,5%	5,9%
	Trentino-Alto Adige	76,2%	11,6%	0,0%	12,1%
	Veneto	81,1%	10,1%	4,7%	4,1%
Centro	Lazio	80,2%	9,9%	5,8%	4,1%
	Marche	79,7%	9,5%	2,4%	8,4%
	Toscana	78,8%	8,1%	7,1%	6,0%
	Umbria	82,3%	6,7%	0,9%	10,1%
Sud	Abruzzo	71,0%	8,1%	3,2%	17,8%
	Basilicata	78,9%	6,0%	0,7%	14,4%
	Calabria	70,4%	9,7%	1,4%	18,5%
	Campania	78,6%	10,7%	4,2%	6,5%
	Molise	71,9%	9,0%	0,8%	18,3%
	Puglia	82,5%	8,3%	2,1%	7,1%
Isole	Sardegna	73,0%	11,8%	3,2%	12,0%
	Sicilia	80,6%	10,3%	3,3%	5,8%
ITALIA		78,8%	10,1%	4,1%	7,0%

Tabella 2.12 Quota % valore abitazioni secondo la residenza dei proprietari

Area territoriale	Regione	Quota % Intra-comune	Quota % Intra-provincia	Quota % Intra-regione	Quota % extra-regione
Nord Ovest	Liguria	70,6%	8,2%	2,0%	19,2%
	Lombardia	84,3%	8,2%	4,8%	2,6%
	Piemonte	79,5%	11,9%	3,7%	5,0%
	Valle d'Aosta	57,3%	11,7%	0,0%	31,0%
Nord Est	Emilia-Romagna	83,6%	8,6%	3,7%	4,1%
	Friuli- Venezia Giulia	82,8%	8,6%	3,2%	5,4%
	Trentino-Alto Adige	80,5%	9,6%	0,0%	9,9%
	Veneto	82,4%	8,6%	4,6%	4,5%
Centro	Lazio	84,3%	8,0%	3,5%	4,3%
	Marche	82,6%	8,3%	1,9%	7,1%
	Toscana	79,9%	7,3%	6,9%	5,9%
	Umbria	84,8%	5,9%	0,7%	8,6%
Sud	Abruzzo	75,7%	6,9%	3,1%	14,4%
	Basilicata	84,4%	5,0%	0,6%	10,1%
	Calabria	75,3%	9,1%	1,3%	14,3%
	Campania	81,2%	9,9%	3,2%	5,7%
	Molise	77,6%	7,9%	0,7%	13,8%
	Puglia	85,0%	7,3%	1,9%	5,7%
Isole	Sardegna	72,9%	12,1%	2,6%	12,3%
	Sicilia	82,0%	10,2%	3,0%	4,9%
ITALIA		81,4%	8,8%	3,6%	6,3%

Figura 2.5 Distribuzione delle abitazioni di proprietà dei residenti (intra-comune)

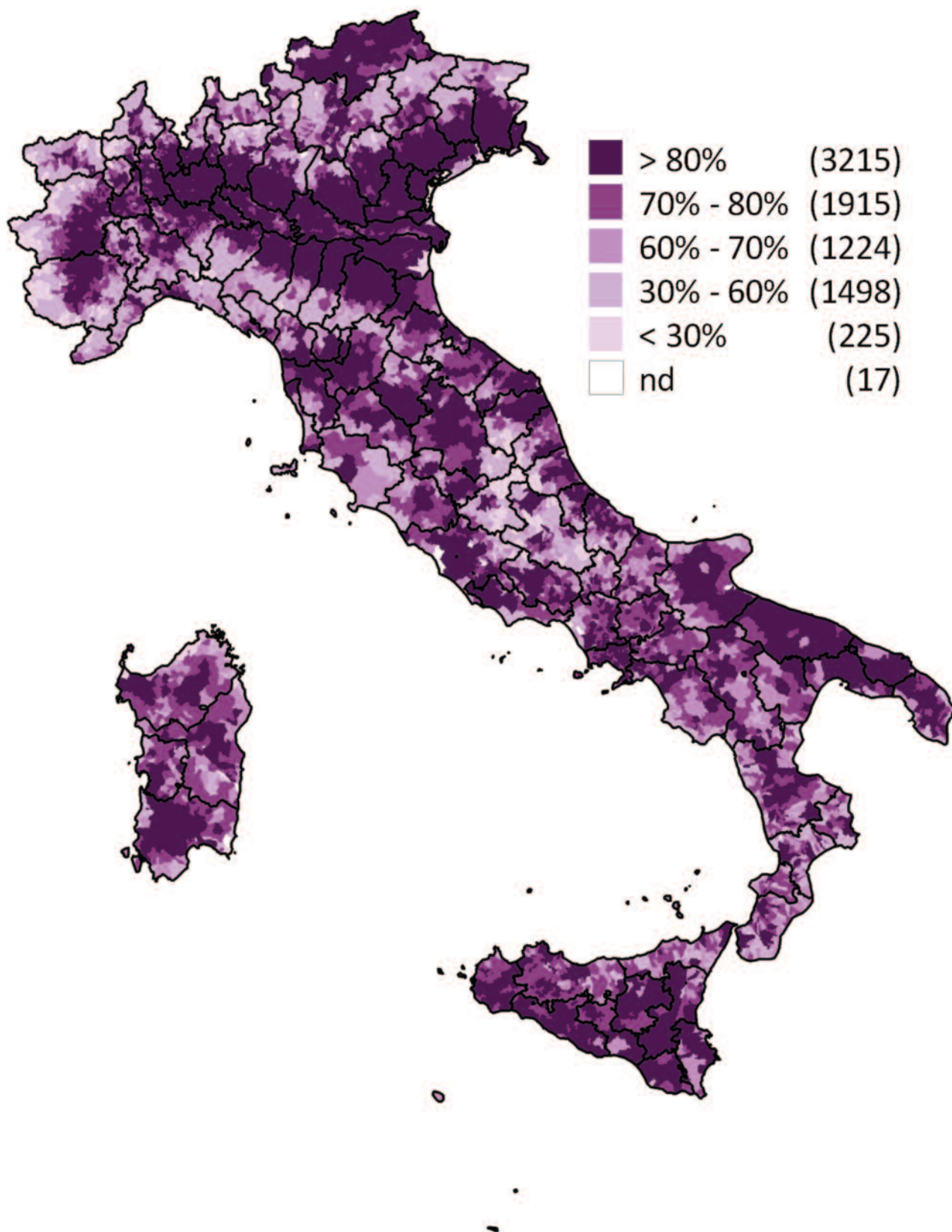


Figura 2.6 Distribuzione delle abitazioni di proprietà di residenti fuori regione (extra-regione)

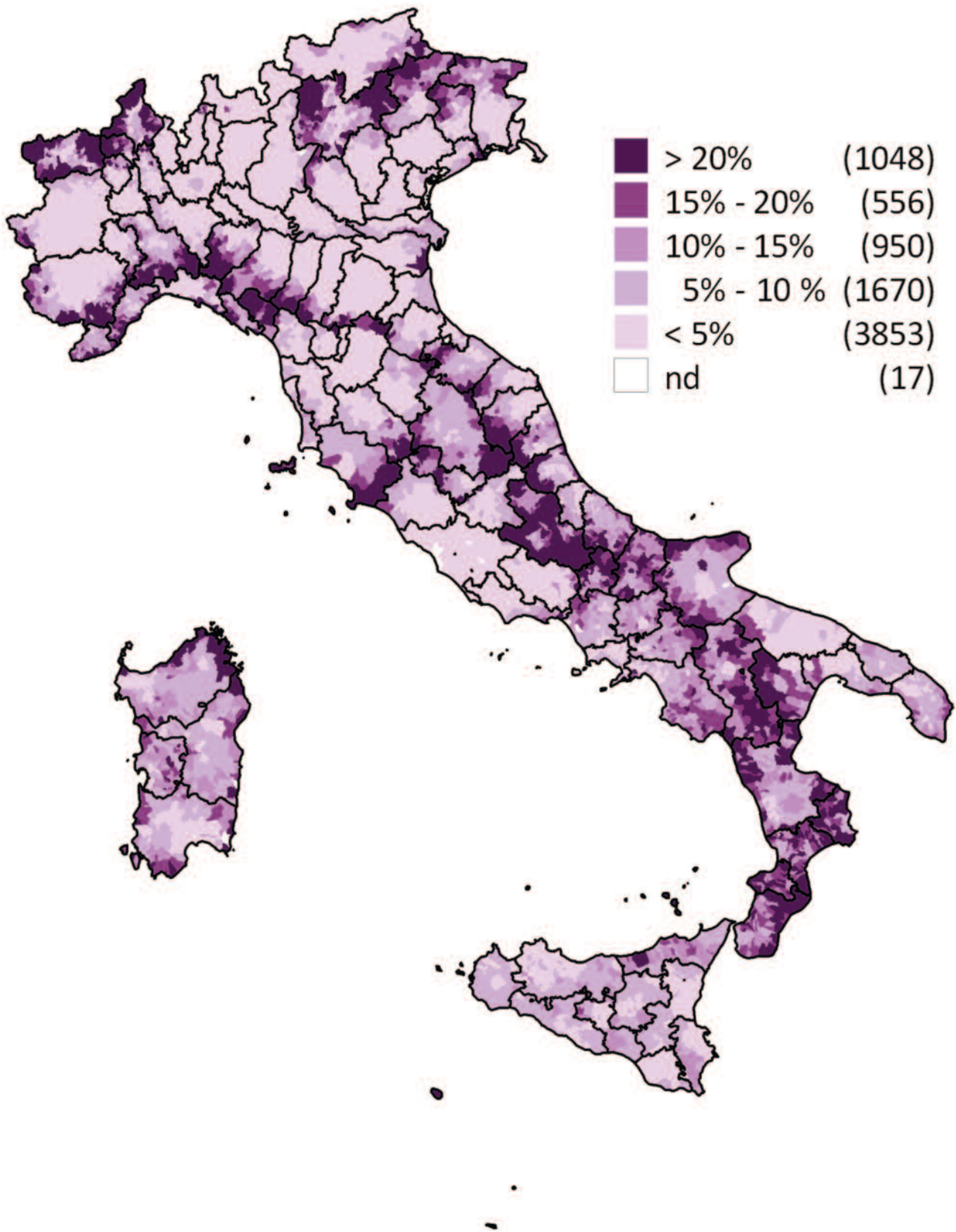
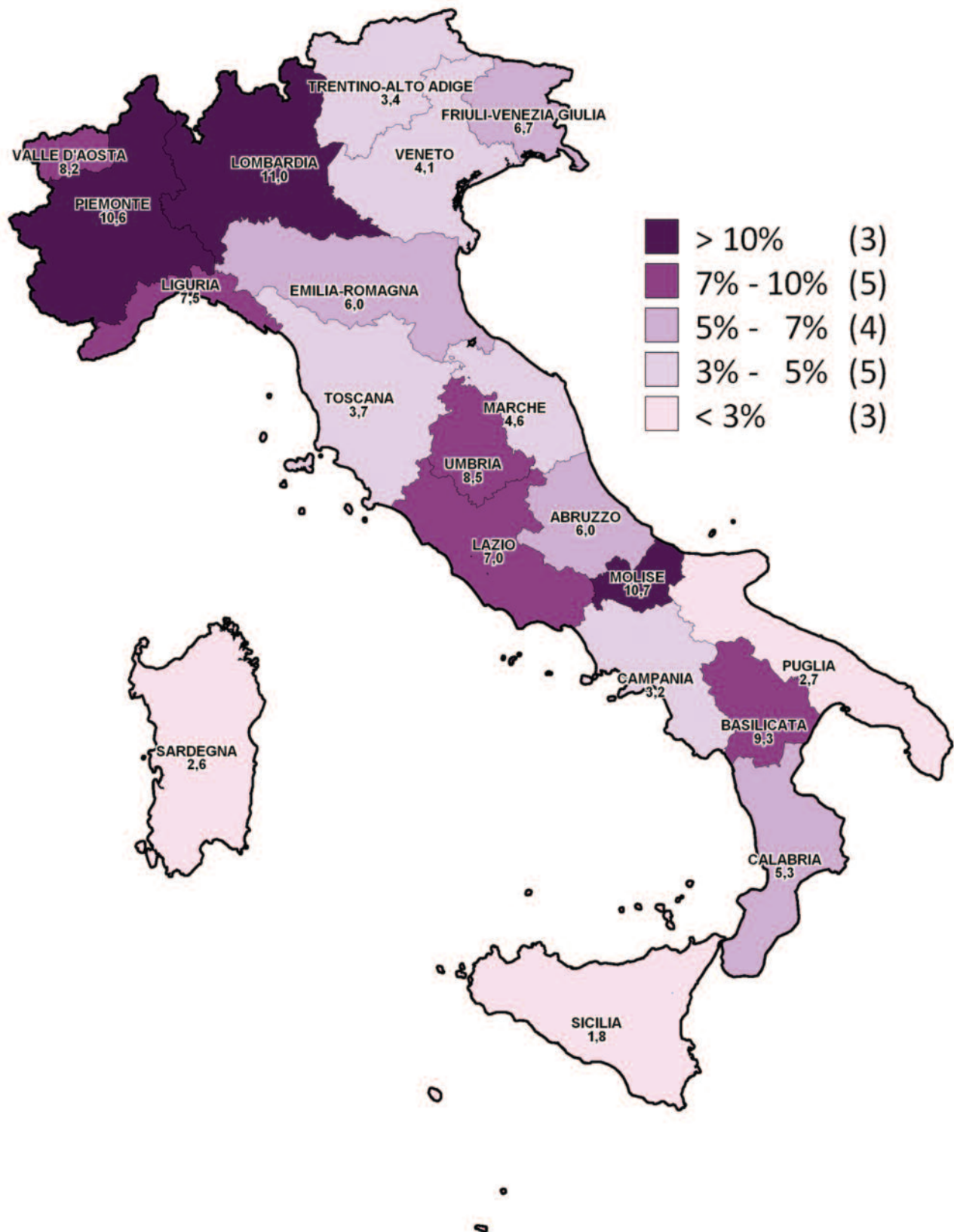


Tabella 2.13 Valore abitazioni secondo l'ubicazione e la residenza dei proprietari

		Abitazioni di proprietà dei residenti					
Area territoriale	Regione	Valore complessivo abitazioni nella regione (mld €)	Valore medio abitazioni nella regione (migliaia €)	Valore complessivo abitazioni fuori regione (mld €)	Valore medio abitazioni fuori regione (migliaia €)	Totale valore abitazioni (mld €)	Quota % valore abitazioni fuori regione
Nord Ovest	Liguria	218,2	263	17,6	136	235,9	7,5%
	Lombardia	737,9	169	91,6	176	829,5	11,0%
	Piemonte	357,6	163	42,6	167	400,1	10,6%
	Valle d'Aosta	16,9	207	1,5	152	18,4	8,2%
Nord Est	Emilia-Romagna	429,7	208	27,6	178	457,4	6,0%
	Friuli- Venezia Giulia	89,1	154	6,4	186	95,6	6,7%
	Trentino-Alto Adige	130,7	280	4,7	176	135,4	3,5%
	Veneto	405,6	188	17,3	172	422,9	4,1%
Centro	Lazio	652,8	278	49,2	147	702,0	7,0%
	Marche	127,7	185	6,2	183	133,9	4,6%
	Toscana	456,3	270	17,6	162	473,9	3,7%
	Umbria	60,8	160	5,6	192	66,4	8,5%
Sud	Abruzzo	82,6	140	5,2	192	87,8	6,0%
	Basilicata	24,0	97	2,5	154	26,4	9,3%
	Calabria	77,5	94	4,4	194	81,9	5,3%
	Campania	428,8	205	14,2	133	443,0	3,2%
	Molise	14,9	96	1,8	168	16,7	10,7%
	Puglia	241,5	132	6,8	147	248,2	2,7%
Isole	Sardegna	112,7	164	3,1	199	115,7	2,6%
	Sicilia	289,8	116	5,2	174	295,0	1,8%
Residenza all'estero o mancante		-	-	273,2	-	273,2	-
ITALIA		4.955,0	185	604,3	159	5.559,3	10,9%

Figura 2.7 Quota % valore abitazioni dei proprietari PF ubicate fuori la regione di residenza



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 2009 ed il 2010.

Il rapporto tra la superficie totale delle abitazioni e l'estensione del territorio comunale continua ad aumentare al crescere della classe demografica del Comune. In particolare per i comuni fino a 5 mila abitanti la superficie media per abitante è pari a 84 m², aumentando di 2 m² rispetto all'anno precedente, mentre per le altre classi demografiche risulta sostanzialmente in linea con quella del 2009 (Tabella 2.14).

Tabella 2.14 Indicatori dello spazio abitativo per classi demografiche dei comuni

Classi demografiche	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)
fino a 5.000 ab.	0,5%	119	84
[5.000 - 25.000]	1,4%	120	64
[25,000 - 50,000]	2,5%	113	58
[50.000 - 250.000]	3,2%	112	57
oltre 250.000	14,6%	100	53
ITALIA	1,3%	115	64

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 2.15 e 2.16).

È interessante osservare che una variazione negativa del valore medio delle abitazioni si riscontra soltanto nei comuni di dimensione maggiore (sopra i 250 mila abitanti). Negli altri comuni si segnala un aumento sia del valore medio unitario sia della superficie media, con conseguente incremento del valore medio dell'abitazione.

Tabella 2.15 Valori medi e valori medi unitari per classi demografiche dei comuni delle abitazioni

Classi demografiche	Valore medio unitario abitazioni (€/m ²)	Valore medio abitazioni (€)	Δ Valore medio unitario abitazioni	Δ Superficie media	Δ Valore medio abitazioni
fino a 5.000 ab.	1.060	125.973	0,12%	0,33%	0,46%
[5.000 - 25.000]	1.366	164.262	0,60%	0,28%	0,88%
[25,000 - 50,000]	1.595	179.744	0,81%	0,37%	1,18%
[50.000 - 250.000]	1.761	198.050	0,75%	0,14%	0,89%
oltre 250.000	2.969	296.268	-0,11%	0,01%	-0,10%
ITALIA	1.595	182.910	0,32%	0,25%	0,58%

Tabella 2.16 Valori medi e valori medi unitari per classi demografiche dei comuni delle pertinenze

Classi demografiche	Valore medio		Valore medio depositi pert. (€)	Valore medio box pert. (€)
	unitario depositi pert. (€/m ²)	unitario box pert. (€/m ²)		
fino a 5.000 ab.	259	793	4.316	17.838
[5.000 - 25.000]	351	928	5.356	19.879
[25.000 - 50.000]	393	1.108	5.691	21.744
[50.000 - 250.000]	437	1.170	5.647	21.726
oltre 250.000	796	1.849	7.956	30.854
ITALIA	390	1.061	5.579	21.469

2.2.3 IL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

La quota del valore del patrimonio abitativo, comprensivo delle pertinenze, di proprietà delle persone fisiche (Tabella 2.17) tende a decrescere all'aumentare della classe demografica (dal 93,7% dei piccoli comuni all'85,2% dei comuni oltre 250 mila abitanti).

Si consideri che circa il 50% del valore del patrimonio abitativo è concentrato in 227 comuni che rappresentano una popolazione pari al 38% circa di quella nazionale.

Tabella 2.17 Valori del patrimonio residenziale per classi demografiche dei comuni (PF e PNF)

Classi demografiche	PF		PNF		Valore complessivo residenziale (mld €)	Quota % sul nazionale
	Valore residenziale (mld €)	quota % PF	Valore residenziale (mld €)	quota % PNF		
fino a 5.000 ab.	906,0	93,7%	61,3	6,3%	967,3	15,0%
[5.000 - 25.000]	1.802,3	92,8%	140,5	7,2%	1.942,9	30,1%
[25.000 - 50.000]	743,7	91,8%	66,6	8,2%	810,3	12,5%
[50.000 - 250.000]	1.138,0	90,3%	121,7	9,7%	1.259,7	19,5%
oltre 250.000	1.262,7	85,2%	218,7	14,8%	1.481,3	22,9%
ITALIA	5.852,7	90,6%	608,8	9,4%	6.461,6	100,0%

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 (Tabelle A2.5 – A2.11).

Rispetto al 2009 non ci sono evidenti variazioni nella distribuzione dei valori analizzati. Nella Tabella 2.18 sono riportate per le diverse città le variazioni rispetto al 2009 del valore medio delle abitazioni e della loro superficie.

Rispetto al 2009 il valore medio delle abitazioni si è ridotto nelle città di Bologna, Catania, Firenze, Napoli, Palermo e Roma con il picco a Catania (-4,6%). Nelle altre grandi città il valore è aumentato e in particolare nelle città di Verona e Venezia con un rialzo intorno al 5%. Ovunque la variazione del valore medio dipende dalla corrispondente flessione ovvero dall'aumento del valore per unità di superficie, in quanto la variazione della superficie media è in tutte le città di scarsa entità.

Tabella 2.18 Variazione % valori medi e valori medi unitari per le grandi città delle abitazioni

Grandi città oltre 250.000 abitanti	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
BARI	0,38%	0,20%	0,58%	0,05%	0,54%	0,59%	0,39%	0,23%	0,62%
BOLOGNA	-0,63%	0,01%	-0,62%	-0,96%	-0,30%	-1,26%	-0,64%	0,00%	-0,64%
CATANIA	-4,71%	0,13%	-4,59%	-4,47%	-0,41%	-4,86%	-4,68%	0,09%	-4,60%
FIRENZE	-2,50%	-0,22%	-2,72%	-2,97%	-1,67%	-4,59%	-2,53%	-0,33%	-2,86%
GENOVA	2,03%	0,03%	2,07%	0,29%	-0,19%	0,11%	1,89%	0,02%	1,91%
MILANO	1,02%	0,19%	1,22%	0,86%	-0,18%	0,67%	0,98%	0,14%	1,12%
NAPOLI	-0,71%	0,15%	-0,57%	-2,18%	0,26%	-1,93%	-0,96%	0,15%	-0,81%
PALERMO	-1,27%	0,11%	-1,16%	-1,57%	-0,47%	-2,03%	-1,30%	0,08%	-1,22%
ROMA	-1,40%	-0,12%	-1,51%	-0,45%	-0,29%	-0,74%	-1,24%	-0,13%	-1,37%
TORINO	2,85%	0,12%	2,97%	2,87%	-0,49%	2,36%	2,85%	0,04%	2,89%
VERONA	3,95%	0,00%	3,95%	9,18%	-0,26%	8,90%	4,56%	0,00%	4,56%
VERONA	5,30%	0,00%	5,31%	6,68%	-0,44%	6,22%	5,43%	-0,03%	5,41%
ITALIA	0,33%	0,25%	0,61%	0,47%	-0,04%	0,40%	0,30%	0,25%	0,58%

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'OMI, aggregate in macroaree urbane (vedi Figure A1.10, A1.11, A1.12 nell'Appendice Statistica del Capitolo 1). Si è voluto in tal modo fornire un quadro descrittivo che evidenzia le differenze infra-territoriali dello *stock*.

2.4.1 ROMA

Per la città di Roma, la Tabella 2.19 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2010 pari a circa 525 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione ubicata nella capitale è 102 m² con un valore medio di circa 381 mila euro (3.720 €/m²).

Tra le 23 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del comune, emerge la macroarea Semicentrale Parioli – Flaminio dove l'abitazione media di 133 m² vale circa 840 mila euro (6.300 €/m²), ma è nel Centro Storico che si rileva il maggiore valore medio per unità di superficie (6.530 €/m²). 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 oltre 520 mila euro.

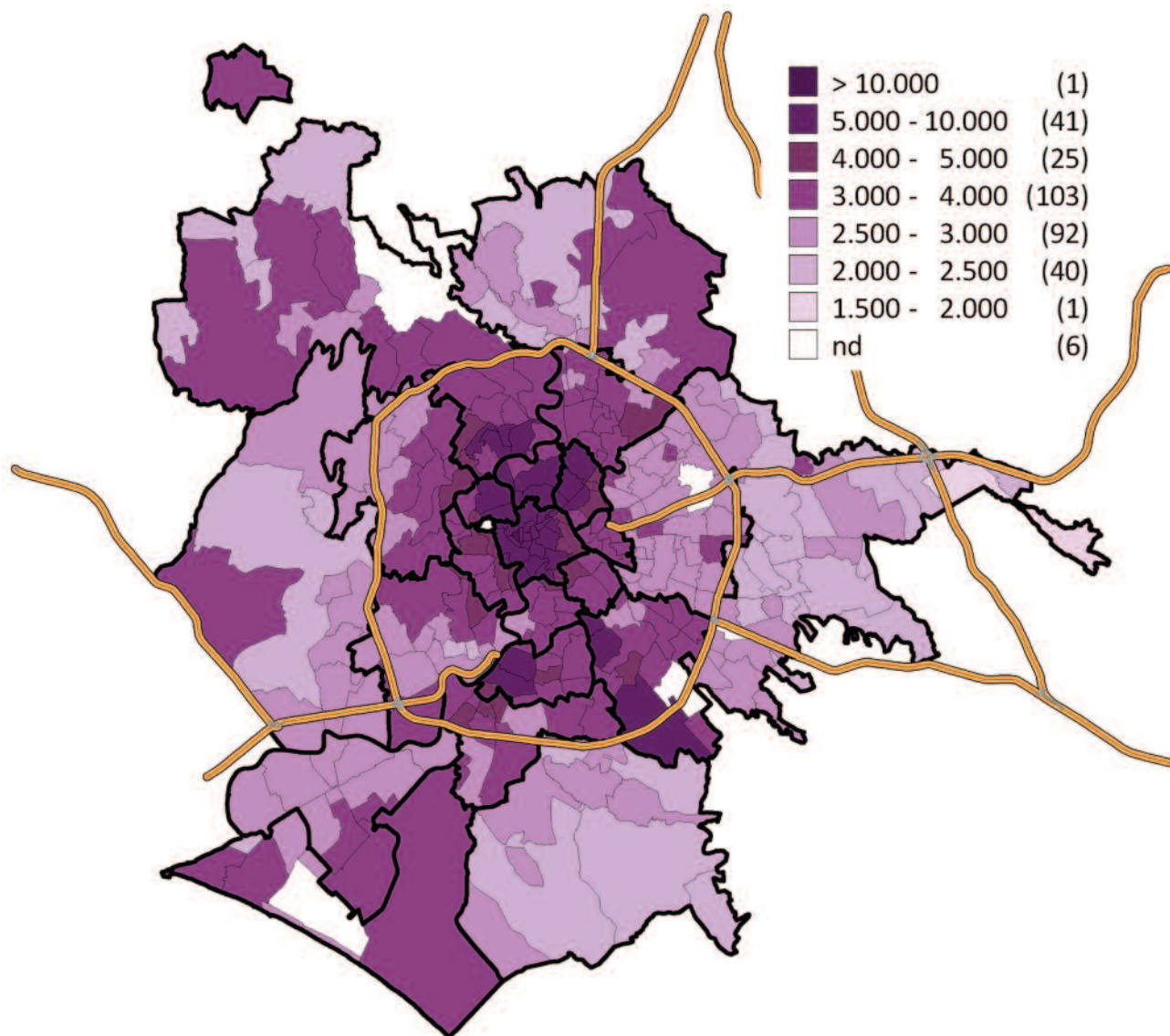
Il valore dello *stock* abitativo complessivo è massimo nella macroarea Centro Storico (43,9 miliardi di euro) seguita dalla Tiburtina – Prenestina (39,7 miliardi di euro). È evidente che nel secondo caso l'elevato valore è dovuto alla numerosità delle abitazioni, più del doppio rispetto al Centro Storico. 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 4 miliardi di euro), in considerazione della loro minore urbanizzazione.

In Figura 2.8 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Roma.

Tabella 2.19 Valori e superficie media delle abitazioni nelle macroaree della città di Roma

ROMA Macroaree	Superficie media abitazioni (m ²)	Valore medio unitario abitazioni (€/m ²)	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
Centro Storico	101	6.530	43,9	661.100
Semicentrale Appia - Tuscolana	92	3.990	24,0	367.600
Semicentrale Aurelia - Gianicolense	99	4.080	30,4	401.900
Semicentrale Ostiense - Navigatori	99	3.420	16,4	337.300
Semicentrale Parioli - Flaminio	133	6.300	21,4	840.200
Semicentrale Prati - Trionfale	110	5.350	27,3	587.800
Semicentrale Salaria - Trieste - Nomentana	115	5.170	37,6	594.200
Semicentrale Tiburtina - Prenestina	79	3.360	9,8	266.700
Appia - Tuscolana	95	3.380	18,2	321.300
Aurelia	98	3.200	31,0	312.800
Cassia - Flaminia	116	4.500	24,4	523.300
Cintura EUR	118	3.360	13,2	397.700
EUR - Laurentina	127	4.120	13,7	522.300
Portuense	100	3.250	22,3	324.700
Salaria	101	3.580	29,2	362.300
Tiburtina - Prenestina	91	2.850	39,7	259.600
Fuori G.R.A. - EST	99	2.530	25,9	251.700
Fuori G.R.A. - NORD	103	2.550	4,0	262.200
Fuori G.R.A. - NORD-OVEST	126	3.100	8,1	391.700
Fuori G.R.A. - OVEST	113	2.570	4,2	292.000
Fuori G.R.A. - SUD	118	2.500	4,2	293.700
Fuori G.R.A. - SUD-OVEST	114	2.960	17,5	339.100
Ostia - Litorale	98	3.000	11,2	293.300
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	47,0	-
ROMA	102	3.720	524,6	381.100

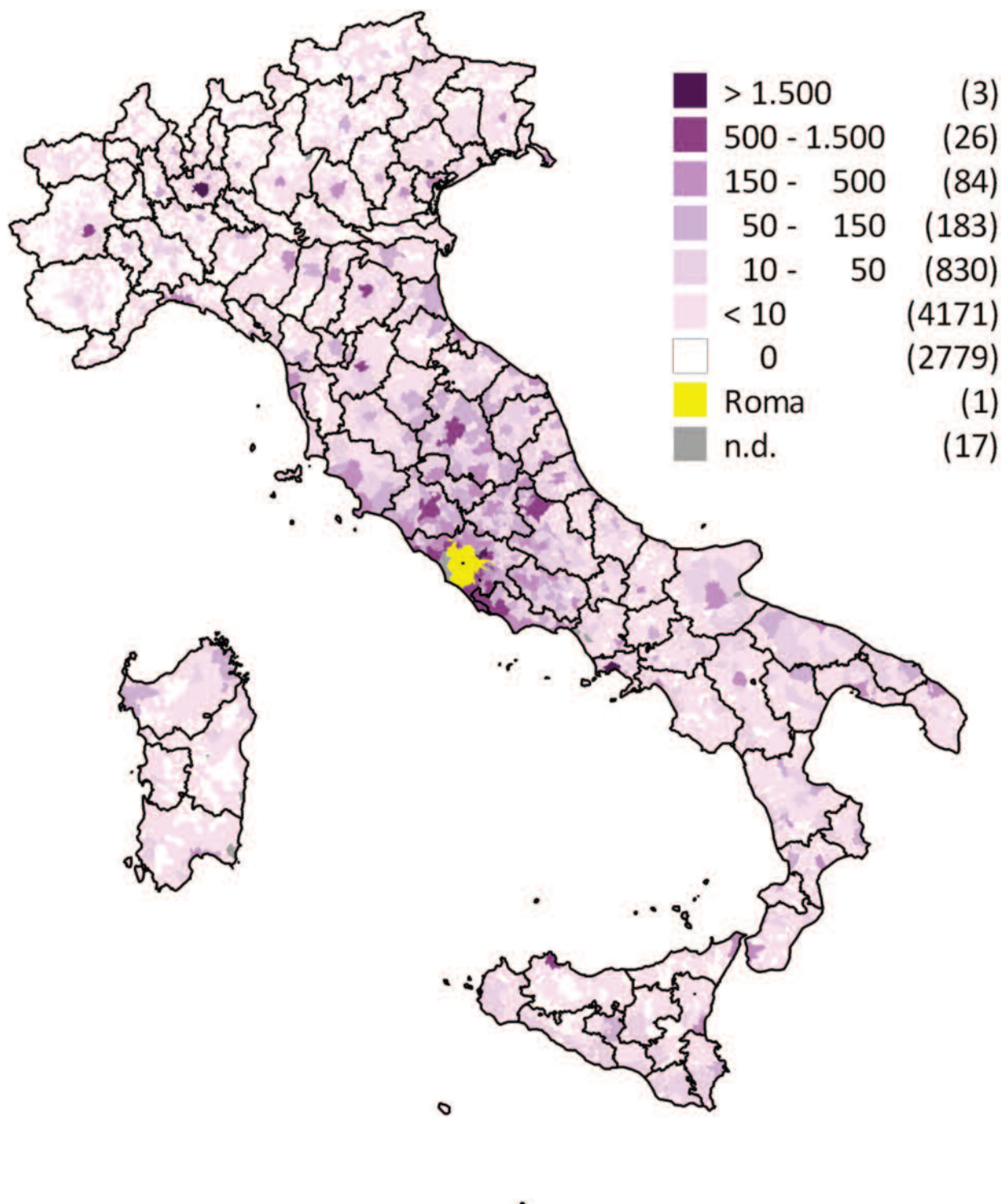
* unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione

Figura 2.8 Distribuzione del valore medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Roma

L'analisi dello *stock* abitativo della città di Roma prosegue con la rappresentazione in mappa della distribuzione dei proprietari persone fisiche, secondo la residenza nei comuni italiani (Figura 2.9). L'85,6% delle abitazioni ubicate a Roma è di proprietà di residenti nella capitale e l'8,2% è di proprietà di residenti in altri comuni italiani. Si aggiunge poi una quota del 6,3% di abitazioni di proprietà di persone fisiche per le quali non è stato possibile ricostruire la residenza perché mancante ovvero perché si tratta di residenti all'estero.

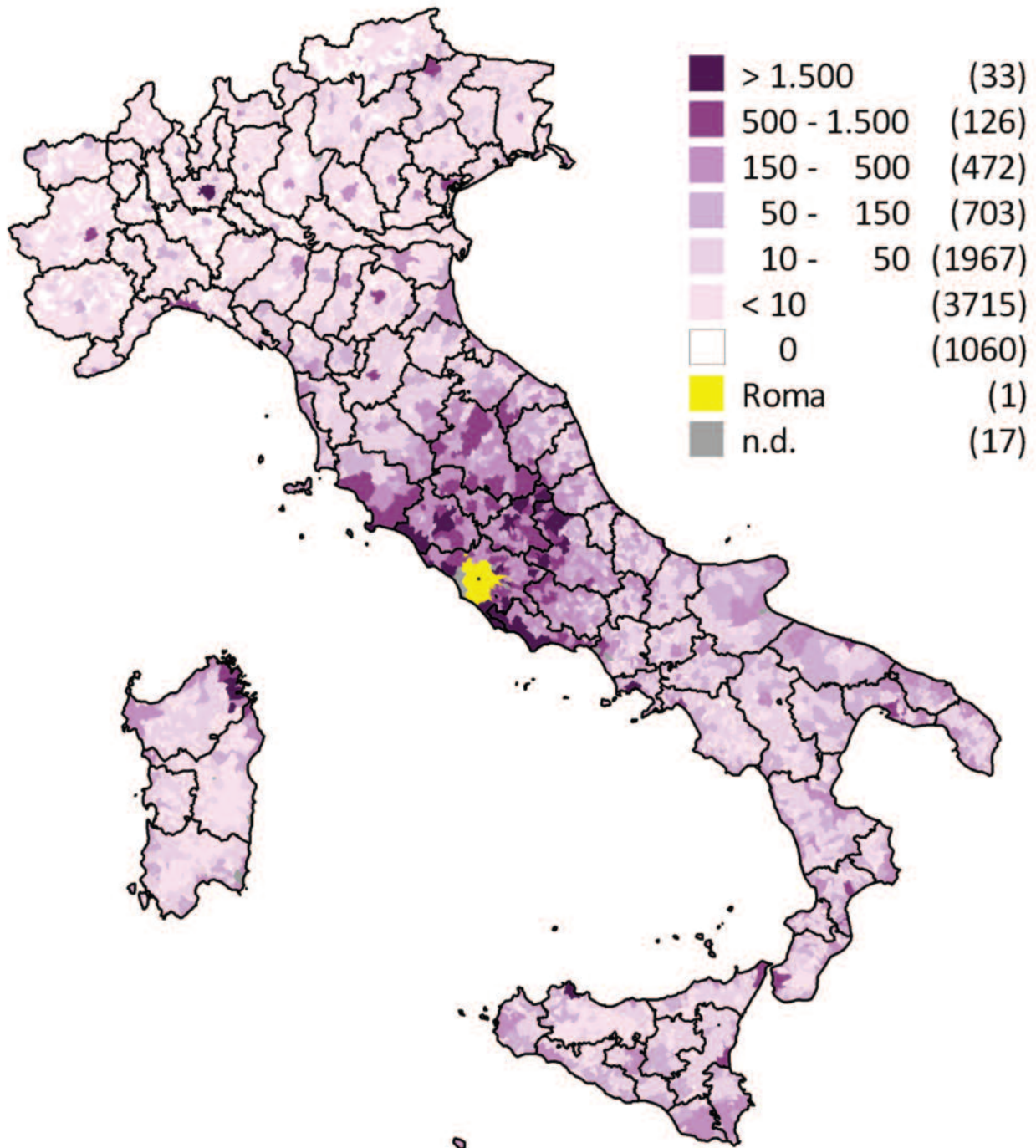
La mappa evidenzia che le abitazioni ubicate a Roma di proprietà di non residenti sono in maggior numero attribuibili a residenti milanesi e napoletani, seguiti dai residenti in comuni limitrofi alla capitale (Anzio, Cerveteri, Frascati, Grottaferrata, Guidonia Montecelio, Pomezia, Ladispoli, Ardea, Marino, Santa Marinella, Ciampino).

Figura 2.9 Distribuzione delle abitazioni ubicate nella città di Roma secondo la residenza dei proprietari



In Figura 2.10, la mappa tematica riporta infine la distribuzione dello *stock* abitativo di proprietà di persone fisiche residenti a Roma. Sono circa 445 mila le abitazioni dei romani fuori Roma. Anzio e Ardea sono i comuni con il maggior numero di abitazioni di proprietari residenti a Roma (circa 10 mila abitazioni ciascuno), emergono poi altri comuni turistici limitrofi alla capitale (Ladispoli, Santa Marinella, Terracina, Cerveteri, San Felice Circeo, Nettuno, Sabaudia). La mappa evidenzia anche numerose località turistiche, in altre regioni, soprattutto in Abruzzo, Sardegna e Toscana, dove i romani sono proprietari di case (Monte Argentario, Tagliacozzo, Leonessa, Rocca di Mezzo, Ovindoli, Orbetello, Capalbio, Arzachena, San Teodoro, Castiglione della Pescaia, La Maddalena).

Figura 2.10 Distribuzione delle abitazioni di proprietà dei residenti nella città Roma



2.4.1 MILANO

Per la città di Milano, la Tabella 2.20 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2010 pari a circa 189 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 87 m² con un valore medio di circa 241 mila euro (2.780 €/ m²).

Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del comune, emerge la macroarea Centro Storico dove l'abitazione media di 112 m² vale circa 702 mila euro (6.260 €/ 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 valori medi delle abitazioni oltre 350 mila euro.

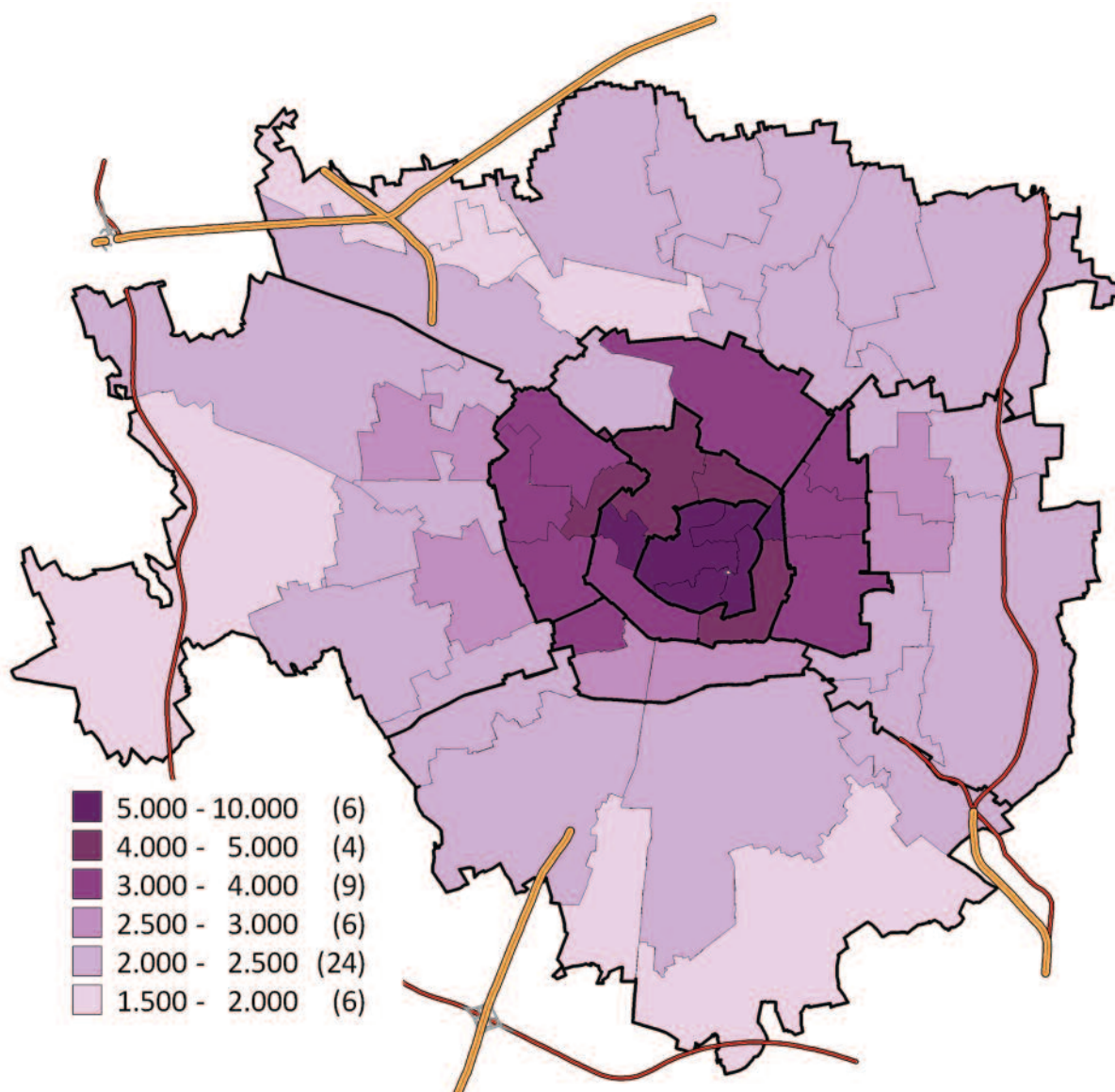
Il valore dello *stock* abitativo complessivo è massimo nella Periferia Nord (32,8 miliardi di euro) seguita dalla Periferia Ovest (26,3 miliardi di euro). È evidente che in questi casi l'elevato valore è dovuto alla numerosità delle abitazioni (circa 322 mila unità complessivamente nelle due macroaree), significativamente superiore a quella del Centro (circa 52 mila unità) che registra un valore di 22,7 miliardi di euro.

In Figura 2.11 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Milano.

Tabella 2.20 Valori e superficie media delle abitazioni nelle macroaree della città di Milano

MILANO Macroaree	Superficie media abitazioni (m ²)	Valore medio unitario abitazioni (€/m ²)	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
Centro	100	4.330	22,7	433.700
Centro storico	112	6.260	12,6	701.900
Semicentro Est	90	3.450	19,9	309.500
Semicentro Nord	85	2.970	14,2	253.000
Semicentro Ovest	103	3.460	18,4	355.300
Semicentro Sud	77	2.800	8,8	216.600
Periferia Est	83	2.360	17,3	196.700
Periferia Nord	81	2.100	32,8	170.000
Periferia Ovest	89	2.290	26,3	203.600
Periferia Sud	83	2.130	15,4	176.700
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	0,9	-
MILANO	87	2.780	189,2	241.400

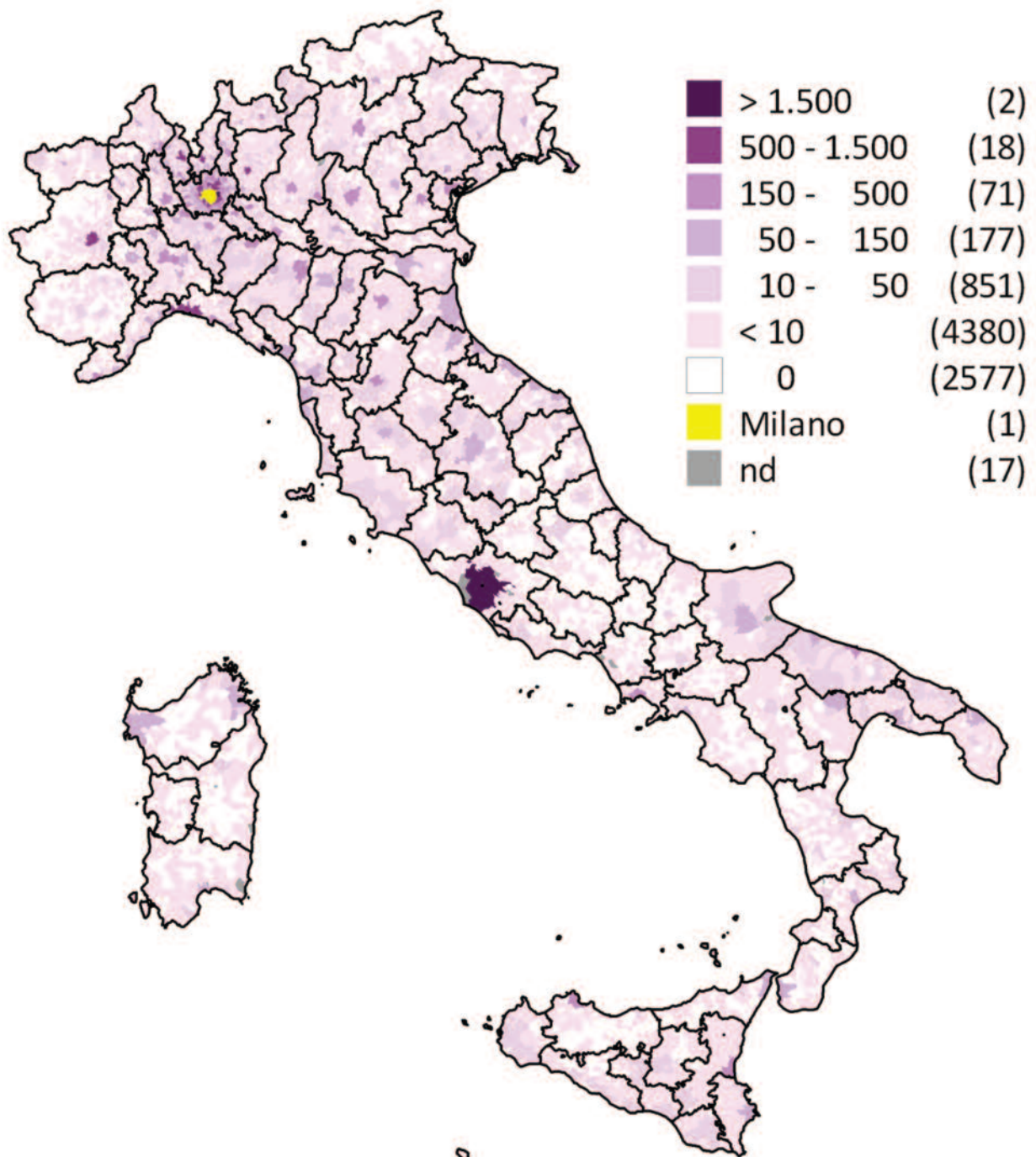
* unità immobiliari per le quali non è stato possibile associare la zona OMI di ubicazione

Figura 2.11 Distribuzione del valore medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Milano

L'analisi dello *stock* abitativo della città di Milano prosegue con la rappresentazione in mappa della distribuzione dei proprietari persone fisiche, secondo la residenza nei comuni italiani (Figura 2.12). Il 79,5% delle abitazioni ubicate a Milano è di proprietà di residenti e il 13,2% è di proprietà di residenti in altri comuni italiani. Si aggiunge poi una quota del 7,3% di abitazioni di proprietà di persone fisiche per le quali non è stato possibile ricostruire la residenza perché mancante ovvero perché si tratta di residenti all'estero.

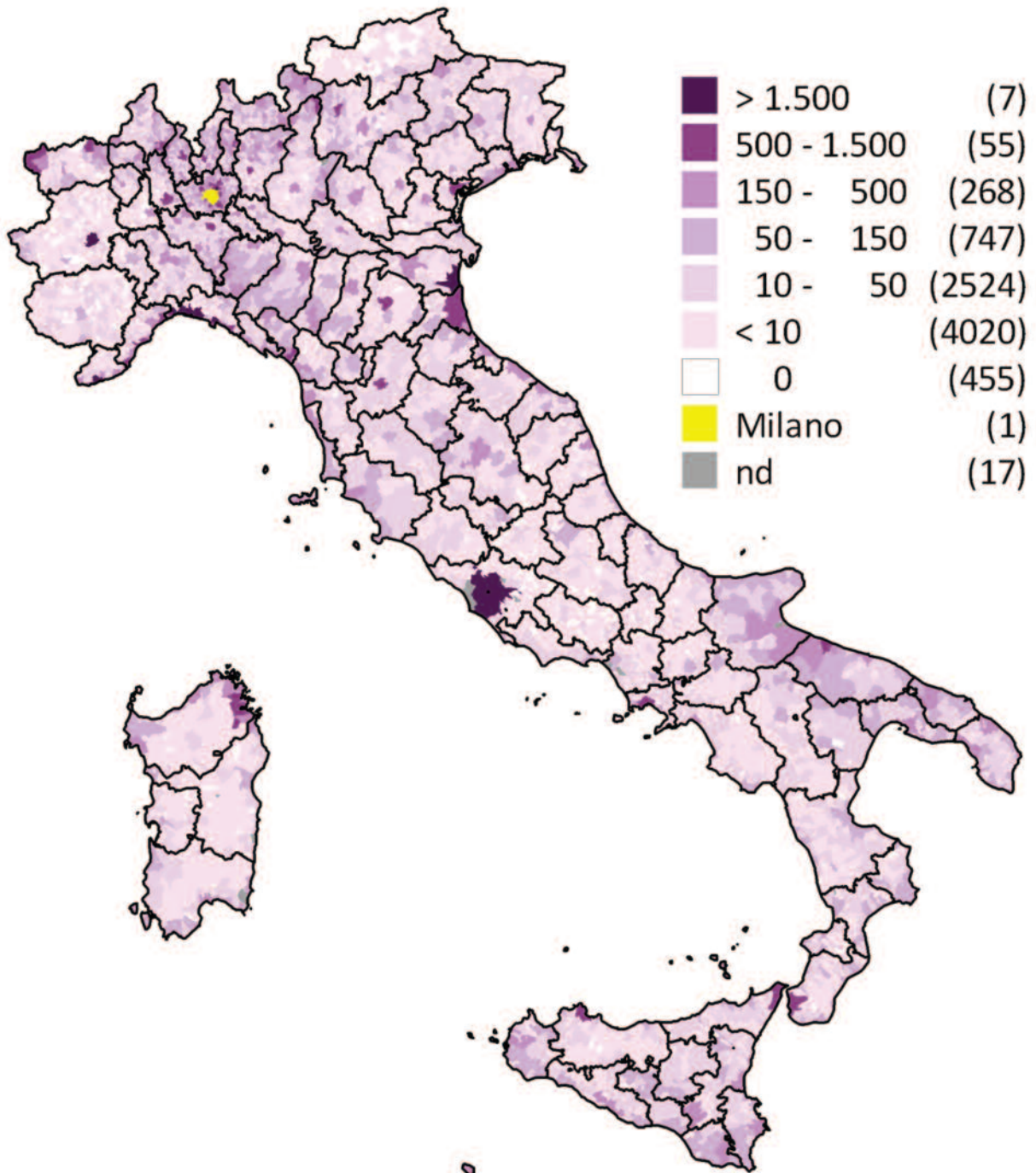
La mappa evidenzia che le abitazioni ubicate a Milano di proprietà di non residenti sono in maggior numero di proprietà dei residenti nel comune di Roma e nel comune di Segrate, seguiti dai residenti in comuni limitrofi (Monza, Sesto San Giovanni, San Donato Milanese, Buccinasco, Rozzano, Corsico, Arese, Settimo Milanese, Cologno Monzese, Paderno Dugnano, Cinisello Balsamo, Rho), oltre che nelle città di Genova, Torino e Varese.

Figura 2.12 Distribuzione delle abitazioni ubicate nella città di Milano secondo la residenza dei proprietari



In Figura 2.13, la mappa tematica riporta infine la distribuzione dello *stock* abitativo di proprietà di persone fisiche residenti a Milano. Sono circa 260 mila le abitazioni dei milanesi fuori Milano. Il maggior numero di abitazioni di proprietari residenti a Milano si registra, oltre che nei comuni di Roma, Genova, Torino e Sesto San Giovanni, nei comuni turistici di Rapallo, Comacchio, Sanremo, Santa Margherita Ligure, Chiavari, Courmayeur.

Figura 2.13 Distribuzione delle abitazioni di proprietà dei residenti nella città di Milano



2.4.1 NAPOLI

Per la città di Napoli, la Tabella 2.21 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2010 pari a circa 134 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 101 m² con un valore medio di circa 315 mila euro (3.130 €/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 129 m² vale circa 757 mila euro (5.890 €/m²). 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 515 mila euro, dove il valore dello *stock* abitativo complessivo è massimo (36 miliardi di euro). Segue la Zona Pregiata con un valore complessivo di 27,3 miliardi di euro.

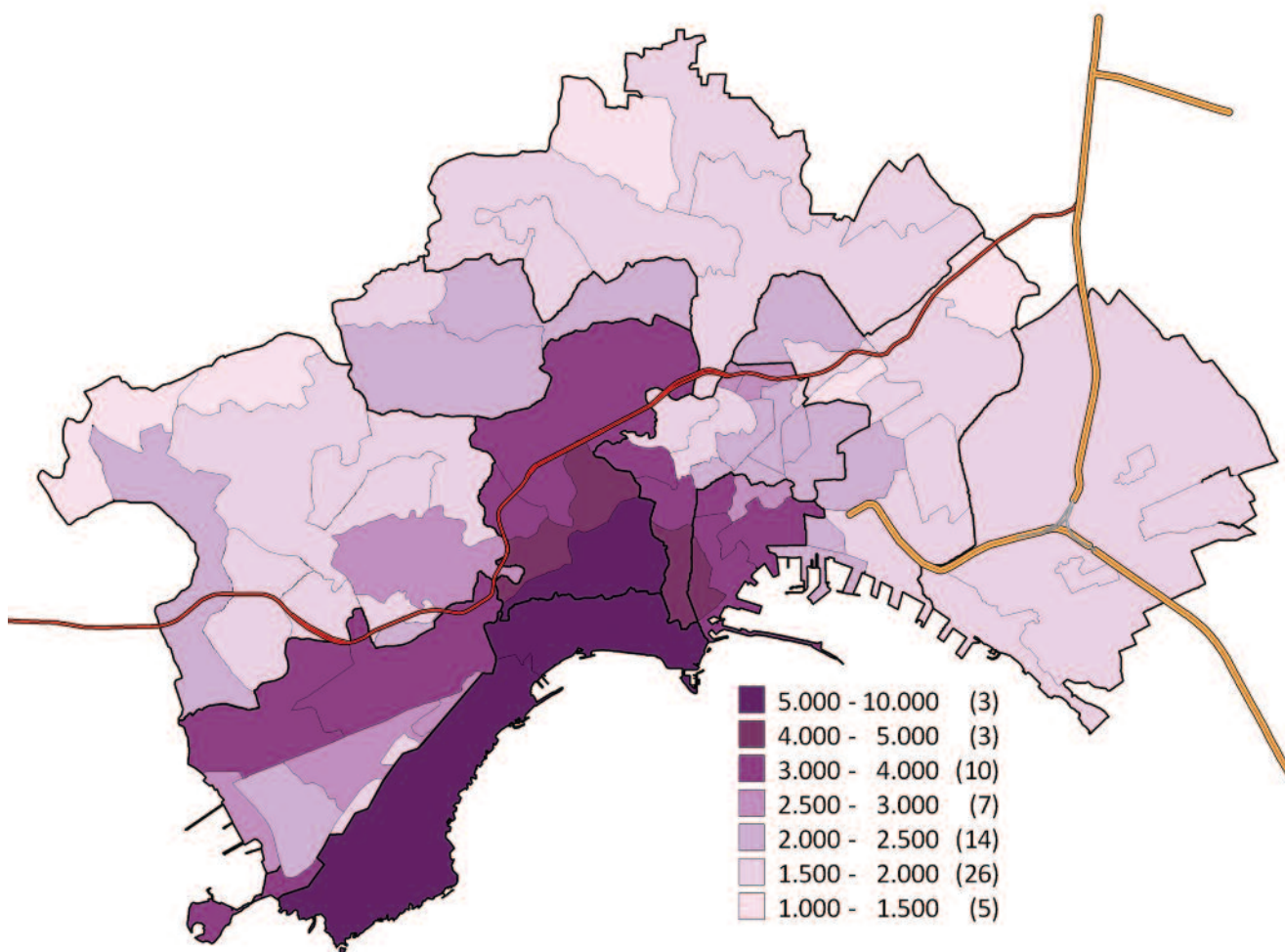
In Figura 2.14 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Napoli.

Tabella 2.21 Valori e superficie media delle abitazioni nelle macroaree della città di Napoli

NAPOLI Macroaree	Superficie media abitazioni (m ²)	Valore medio unitario abitazioni (€/m ²)	Valore complessivo abitazioni (mld €)	Valore medio abitazioni (€)
Centro Antico	93	3.310	8,4	307.800
Periferia Nord	104	2.350	1,7	244.000
Periferia Occidentale	102	3.210	12,6	328.800
Periferia Orientale	88	1.810	3,6	159.400
Semicentro storico	85	2.680	16,8	227.100
Sobborghi Occidentali	101	2.260	8,9	228.500
Sobborghi Orientali	89	1.620	6,3	144.200
Sobborghi Settentrionali	95	1.760	9,2	167.200
Zona Collinare	120	4.290	36,0	515.300
Zona Pregiata	129	5.890	27,3	756.900
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	3,7	-
NAPOLI	101	3.130	134,4	314.900

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

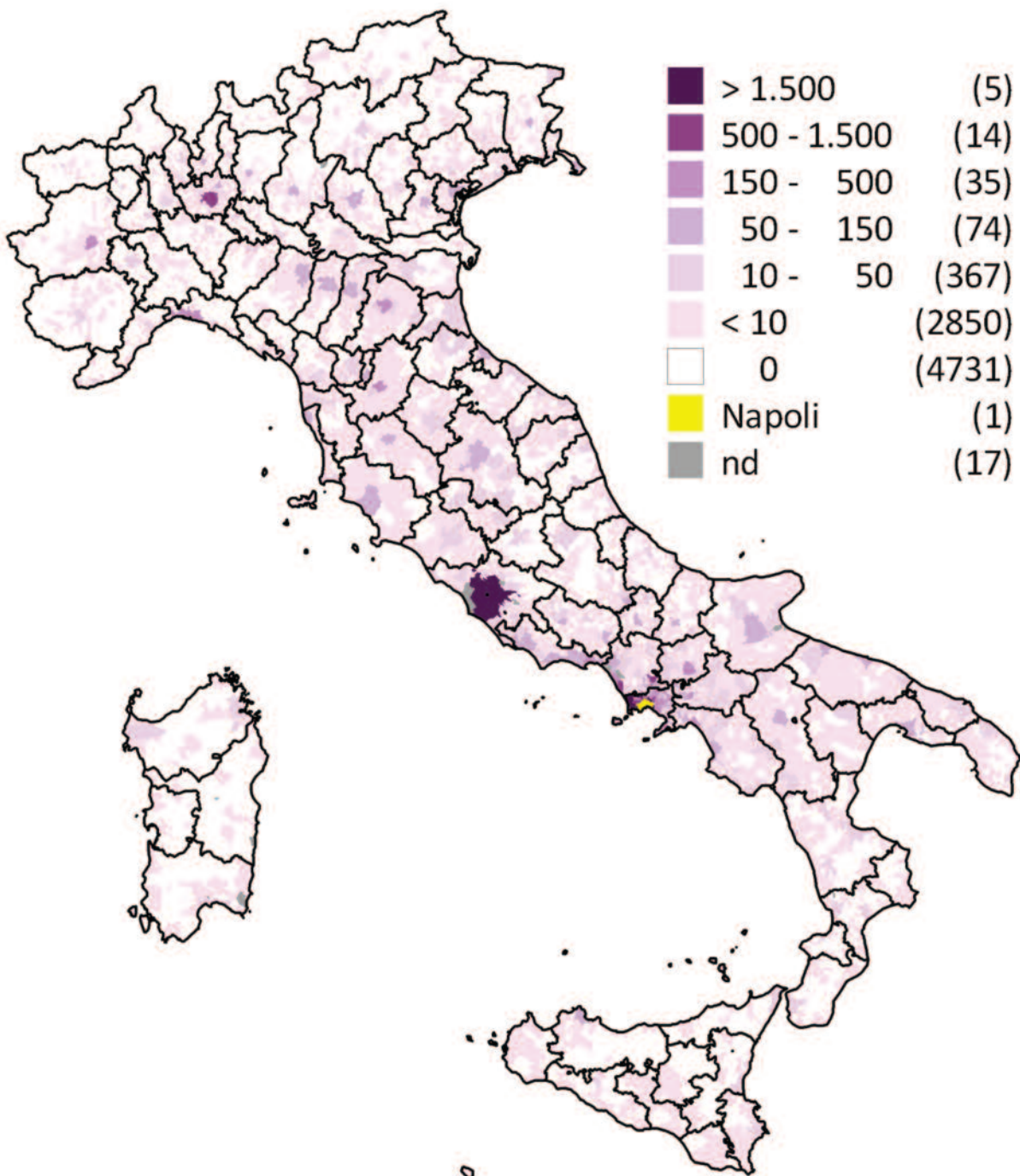
Figura 2.14 Distribuzione del valore medio unitario delle abitazioni (€/m²) nelle zone OMI di Napoli



L'analisi dello *stock* abitativo della città di Napoli prosegue con la rappresentazione in mappa della distribuzione dei proprietari persone fisiche, secondo la residenza nei comuni italiani (Figura 2.15). Il 77,2% delle abitazioni ubicate a Napoli è di proprietà di residenti e il 14,3% è di proprietà di residenti in altri comuni italiani. Si aggiunge poi una quota dell'8,5% di abitazioni di proprietà di persone fisiche per le quali non è stato possibile ricostruire la residenza perché mancante ovvero perché si tratta di residenti all'estero.

La mappa evidenzia che le abitazioni ubicate a Napoli di proprietà di non residenti sono in maggior numero di proprietà dei residenti nei comuni di Roma, Pozzuoli, Giugliano in Campania, San Giorgio a Cremano, Casoria, seguiti da altri comuni limitrofi (Portici, Marano di Napoli, Ischia, Melito di Napoli), oltre che nelle città di Milano e Caserta.

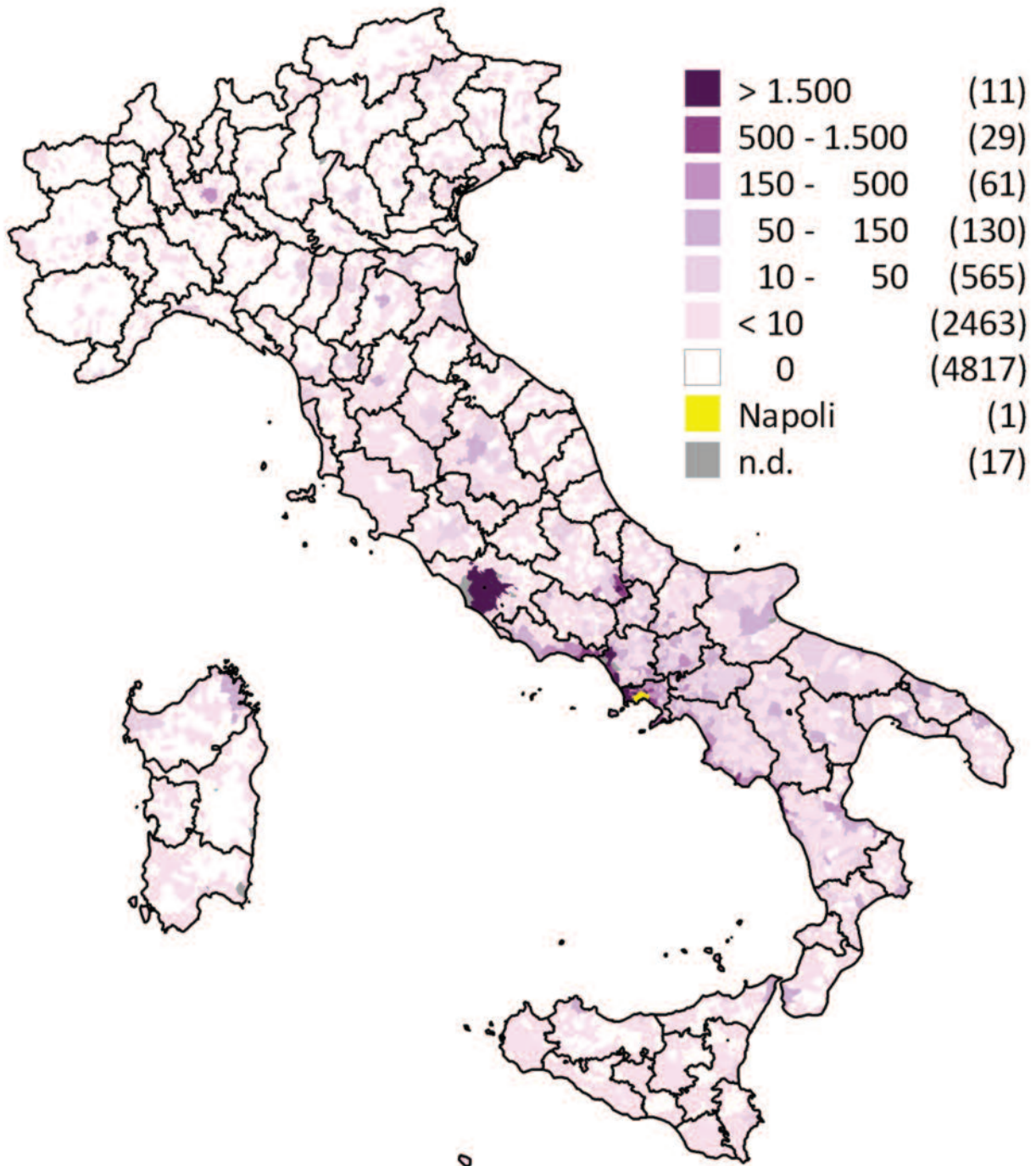
Figura 2.15 Distribuzione delle abitazioni ubicate nella città di Napoli secondo la residenza dei proprietari



In Figura 2.16, la mappa tematica riporta infine la distribuzione dello *stock* abitativo di proprietà di persone fisiche residenti a Napoli. Sono circa 92 mila le abitazioni dei napoletani fuori Napoli.

Il maggior numero di abitazioni di proprietari residenti a Napoli si registra, oltre che a Roma, in comuni all'interno della regione Campania. Tra i comuni turistici la preferenza dei napoletani è per Scalea, Roccaraso, Rivisondoli, Ischia, Castel di Sangro, Sorrento, Santa Maria del Cedro, Minturno, Diamante, Capri.

Figura 2.16 Distribuzione delle abitazioni di proprietà dei residenti nella città di Napoli



2 APPENDICE STATISTICA

Tabella A2.1 Numero e valore delle abitazioni di residenti nel comune di ubicazione (intra- comune)

Area territoriale	Regione	Numero abitazioni	Valore abitazioni (mld €)
Nord Ovest	Liguria	702.301	190,7
	Lombardia	3.676.334	638,9
	Piemonte	1.767.767	299,1
	Valle d'Aosta	65.186	14,0
Nord Est	Emilia-Romagna	1.756.149	374,5
	Friuli- Venezia Giulia	495.428	78,0
	Trentino-Alto Adige	403.990	116,8
	Veneto	1.821.679	349,7
Centro	Lazio	1.966.550	574,8
	Marche	602.896	113,6
	Toscana	1.419.527	387,3
	Umbria	348.513	56,4
Sud	Abruzzo	507.219	73,0
	Basilicata	227.542	22,5
	Calabria	709.575	68,1
	Campania	1.759.799	369,3
	Molise	136.597	13,4
	Puglia	1.624.378	217,8
Isole	Sardegna	568.913	93,7
	Sicilia	2.139.556	249,7
	ITALIA	22.699.899	4.301,4

Tabella A2.2 Numero e valore delle abitazioni di proprietà dei residenti in provincia (intra- provincia)

Area territoriale	Regione	Numero abitazioni	Valore abitazioni (mld €)
Nord Ovest	Liguria	103.689	22,2
	Lombardia	443.488	62,4
	Piemonte	327.687	44,7
	Valle d'Aosta	16.316	2,9
Nord Est	Emilia-Romagna	220.896	38,6
	Friuli- Venezia Giulia	60.879	8,1
	Trentino-Alto Adige	61.663	13,9
	Veneto	227.159	36,6
Centro	Lazio	242.155	54,3
	Marche	71.936	11,4
	Toscana	145.784	35,5
	Umbria	28.373	3,9
Sud	Abruzzo	57.613	6,7
	Basilicata	17.339	1,3
	Calabria	98.160	8,2
	Campania	240.485	45,2
	Molise	16.999	1,4
	Puglia	163.948	18,8
Isole	Sardegna	91.948	15,6
	Sicilia	272.721	31,0
	ITALIA	2.909.237	462,6

Tabella A2.3 Numero e valore delle abitazioni di proprietà dei residenti nella regione (intra- regione)

Area territoriale	Regione	Numero abitazioni	Valore abitazioni (mld €)
Nord Ovest	Liguria	23.808	5,3
	Lombardia	256.390	36,6
	Piemonte	104.104	13,7
	Valle d'Aosta	-	-
Nord Est	Emilia-Romagna	85.283	16,6
	Friuli- Venezia Giulia	21.343	3,0
	Trentino-Alto Adige	-	-
	Veneto	105.446	19,3
Centro	Lazio	143.358	23,7
	Marche	17.938	2,7
	Toscana	127.220	33,5
	Umbria	3.624	0,5
Sud	Abruzzo	22.891	2,9
	Basilicata	2.108	0,1
	Calabria	14.076	1,2
	Campania	93.169	14,4
	Molise	1.512	0,1
	Puglia	41.191	4,9
Isole	Sardegna	24.556	3,4
	Sicilia	87.789	9,1
	ITALIA	1.175.805	191,1

Tabella A2.4 Numero e valore delle abitazioni di proprietà dei residenti fuori regione (extra- regione)

Area territoriale	Regione	Numero abitazioni	Valore abitazioni (mld €)
Nord Ovest	Liguria	186.931	51,9
	Lombardia	118.767	19,6
	Piemonte	143.249	18,8
	Valle d'Aosta	30.477	7,6
Nord Est	Emilia-Romagna	109.779	18,5
	Friuli- Venezia Giulia	36.344	5,1
	Trentino-Alto Adige	64.366	14,3
	Veneto	93.144	19,0
Centro	Lazio	99.989	29,1
	Marche	63.622	9,8
	Toscana	107.974	28,7
	Umbria	42.799	5,7
Sud	Abruzzo	126.854	13,9
	Basilicata	41.396	2,7
	Calabria	186.576	13,0
	Campania	145.380	25,8
	Molise	34.800	2,4
	Puglia	139.272	14,7
Isole	Sardegna	93.728	15,8
	Sicilia	153.657	14,8
	ITALIA	2.019.102	331,1

Tabella A2.5 Indicatori dello spazio abitativo delle grandi città

Grandi città oltre 250.000 abitanti	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m ²)	Superficie media per abitante (m ²)
BARI	14,6%	106	53
BOLOGNA	15,0%	95	55
CATANIA	10,0%	108	62
FIRENZE	21,0%	109	58
GENOVA	13,1%	98	53
MILANO	37,4%	87	51
NAPOLI	36,6%	101	45
PALERMO	23,0%	116	56
ROMA *	11,3%	102	52
TORINO	34,3%	90	49
VENEZIA	4,1%	110	63
VERONA	7,3%	112	57
ITALIA	1,3%	115	64

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

Tabella A2.6 Valori medi e valori medi unitari per le grandi città delle abitazioni

Grandi città oltre 250.000 abitanti	PF Valore medio unitario (€/m ²)	PF Valore medio abitazioni (€)	PNF Valore medio unitario (€/m ²)	PNF Valore medio abitazioni (€)	PF e PNF Valore medio unitario (€/m ²)	PF e PNF Valore medio abitazioni (€)
BARI	2.100	222.975	1.839	199.478	2.070	220.322
BOLOGNA	3.444	330.936	3.269	294.802	3.423	326.166
CATANIA	1.634	176.718	1.438	151.410	1.619	174.763
FIRENZE	3.349	367.436	3.286	335.397	3.343	364.171
GENOVA	2.868	283.502	2.728	256.869	2.855	281.088
MILANO	2.764	244.875	2.818	230.119	2.776	241.438
NAPOLI	3.248	329.453	2.473	239.264	3.128	314.884
PALERMO	1.731	201.945	1.726	182.001	1.731	199.981
ROMA *	3.717	383.767	3.706	366.046	3.715	380.767
TORINO	2.570	229.452	2.558	232.964	2.568	229.914
VENEZIA	3.017	334.002	3.428	356.298	3.065	336.766
VERONA	1.991	226.086	2.042	208.221	1.995	224.238
ITALIA	1.572	181.900	1.862	193.476	1.595	182.910

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

Tabella A2.7 Valori medi e valori medi unitari per le grandi città dei depositi pertinenziali

Grandi città oltre 250.000 abitanti	PF Valore medio unitario (€/m ²)	PF Valore medio dep. pert. (€)	PNF Valore medio unitario (€/m ²)	PNF Valore medio dep. pert. (€)	PF e PNF Valore medio unitario (€/m ²)	PF e PNF Valore medio dep. pert. (€)
BARI	511	6.068	508	5.535	511	5.956
BOLOGNA	880	9.172	887	9.571	881	9.247
CATANIA	402	5.460	391	4.115	400	5.161
FIRENZE	838	9.694	838	9.360	838	9.633
GENOVA	684	6.853	694	6.296	685	6.746
MILANO	748	6.860	864	8.438	788	7.376
NAPOLI	785	11.186	799	10.409	787	11.049
PALERMO	428	6.831	427	5.198	428	6.501
ROMA *	898	7.919	974	7.852	916	7.903
TORINO	656	8.829	661	8.561	657	8.768
VENEZIA	885	11.574	933	10.799	894	11.422
VERONA	523	6.411	520	6.415	522	6.412
ITALIA	376	5.566	513	5.678	390	5.580

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

Tabella A2.8 Valori medi e valori medi unitari per le grandi città dei box pertinenziali

Grandi città oltre 250.000 abitanti	PF	PF	PNF	PNF	PF e PNF	PF e PNF
	Valore medio unitario (€/m ²)	Valore medio box pert. (€)	Valore medio unitario (€/m ²)	Valore medio box pert. (€)	Valore medio unitario (€/m ²)	Valore medio box pert. (€)
BARI	1.274	22.633	1.363	20.949	1.294	22.213
BOLOGNA	2.177	34.350	2.100	31.434	2.165	33.859
CATANIA	1.097	20.937	989	18.429	1.086	20.680
FIRENZE	2.080	33.922	2.056	30.170	2.076	33.273
GENOVA	1.936	31.951	1.862	26.999	1.923	30.958
MILANO	1.687	26.235	1.847	27.594	1.733	26.640
NAPOLI	2.186	40.799	1.687	24.129	2.038	34.878
PALERMO	1.122	21.775	1.111	18.744	1.120	21.247
ROMA *	2.202	39.832	2.190	34.220	2.199	38.320
TORINO	1.607	25.666	1.616	25.036	1.609	25.539
VENEZIA	1.405	23.522	1.528	23.101	1.423	23.455
VERONA	1.224	22.073	1.226	19.786	1.224	21.728
ITALIA	1.039	21.468	1.240	21.516	1.061	21.475

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

Tabella A2.9 Valori del patrimonio abitazioni e pertinenze per le grandi città (PF e PNF)

Grandi città oltre 250.000 abitanti	PF		PNF		PF		PNF		Quota % PNF
	Valore abitazioni (mld €)	Quota % PF	Valore abitazioni (mld €)	Quota % PNF	Valore pertinenze (mld €)	Quota % PF	Valore pertinenze (mld €)	Quota % PNF	
BARI	31,5	89,8%	3,6	10,2%	0,8	76,8%	0,2	23,2%	
BOLOGNA	63,5	88,1%	8,6	11,9%	3,3	84,2%	0,6	15,8%	
CATANIA	27,3	93,3%	2,0	6,7%	1,0	90,6%	0,1	9,4%	
FIRENZE	65,1	90,6%	6,7	9,4%	2,0	84,2%	0,4	15,8%	
GENOVA	83,9	91,7%	7,6	8,3%	2,9	82,5%	0,6	17,5%	
MILANO	147,2	77,8%	42,0	22,2%	6,5	68,8%	2,9	31,2%	
NAPOLI	117,9	87,7%	16,5	12,3%	1,9	76,4%	0,6	23,6%	
PALERMO	57,7	91,0%	5,7	9,0%	0,9	84,5%	0,2	15,5%	
ROMA *	450,3	83,7%	87,5	16,3%	19,5	75,9%	6,2	24,1%	
TORINO	99,4	86,7%	15,3	13,3%	4,4	80,2%	1,1	19,8%	
VENEZIA	45,1	86,9%	6,8	13,1%	1,7	84,1%	0,3	15,9%	
VERONA	27,0	90,4%	2,9	9,6%	2,0	86,2%	0,3	13,8%	

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

Tabella A2.10 Valore del patrimonio residenziale per le grandi città (abitazioni comprensive di pertinenze)

Grandi città oltre 250.000 abitanti	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF	Valore complessivo	Quota % sul nazionale
	Valore residenziale (mld €)		Valore residenziale (mld €)		residenziale (mld €)	
BARI	32,3	89,4%	3,8	10,6%	36,1	0,6%
BOLOGNA	66,8	87,9%	9,2	12,1%	76,0	1,2%
CATANIA	28,3	93,2%	2,1	6,8%	30,3	0,5%
FIRENZE	67,1	90,4%	7,1	9,6%	74,2	1,2%
GENOVA	86,8	91,4%	8,2	8,6%	95,0	1,5%
MILANO	153,7	77,4%	44,9	22,6%	198,6	3,1%
NAPOLI	119,8	87,5%	17,1	12,5%	136,8	2,2%
PALERMO	58,6	90,9%	5,8	9,1%	64,4	1,0%
ROMA *	469,8	83,4%	93,7	16,6%	563,5	8,9%
TORINO	103,8	86,4%	16,4	13,6%	120,2	1,9%
VENEZIA	46,8	86,8%	7,1	13,2%	53,9	0,9%
VERONA	29,0	90,1%	3,2	9,9%	32,2	0,5%
ITALIA					6.335,0	

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

