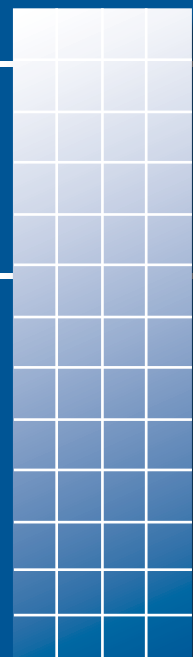
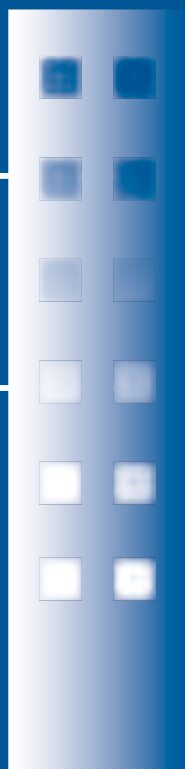


# 2.

## ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO



## 2 ANALISI TERRITORIALE DEL VALORE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Nel presente capitolo è analizzata la distribuzione territoriale del patrimonio abitativo in termini di spazio e di valore, le variazioni intervenute tra il 2013 ed il 2014 e un focus sulle città di Roma, Milano e Napoli.

In questa edizione la stima del valore patrimoniale (VSM) è stata effettuata con criteri differenti da quelli adottati nelle precedenti edizioni del volume, descritti dettagliatamente nella Nota metodologica, Capitolo 6. La nuova metodologia di stima consente di pervenire al valore di ciascun immobile basandosi sempre sulle quotazioni medie calcolate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ma, al fine di ottenere un miglioramento, esse subiscono aggiustamenti statistici 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 6, 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 6.227,5 miliardi nel 2014 e a 6.345,4 miliardi nel 2013 (Tabella 2.1).

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

		VSM 2014	VSM 2013	
<b>Persone Fisiche (PF)</b>	Abitazioni	5.380,0	5.472,7	miliardi di €
	Pertinenze	319,7	323,1	miliardi di €
	<b>Totale</b>	<b>5.699,7</b>	<b>5.795,8</b>	<b>miliardi di €</b>
<b>Persone Fisiche (PNF)</b>	Abitazioni	483,9	502,6	miliardi di €
	Pertinenze	43,9	45,1	miliardi di €
	<b>Totale</b>	<b>527,8</b>	<b>547,7</b>	<b>miliardi di €</b>
<b>Totale Patrimonio Abitativo</b>	Abitazioni	5.863,9	5.976,5	miliardi di €
	Pertinenze	363,6	368,9	miliardi di €
	<b>Totale</b>	<b>6.227,5</b>	<b>6.345,4</b>	<b>miliardi di €</b>

## 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 della natura giuridica del proprietario - persona fisica (PF) e persona non fisica (PNF) - e relativamente ad abitazioni e pertinenze si concentra anzitutto in capo alle persone fisiche (oltre il 90%) e si distribuisce per il 48,5% al Nord, il 25% al Centro ed il 26,4% al Sud e Isole. Rispetto al 2013, 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 1.010,9 e 820,8 miliardi di euro, le Regioni più "ricche". Inoltre, i valori delle abitazioni di proprietà di PNF più elevati si rilevano in Lombardia e Lazio; rispetto al totale nazionale tali valori superano il 10% (Tabella 2.2).

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

anno 2014		VSM abitazioni (mld €)		VSM abitazioni (mld €)		VSM pertinenze (mld €)		VSM pertinenze (mld €)	
Area territoriale	Regione	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	252,7	93,4%	17,7	6,6%	14,2	87,1%	2,1	12,9%
	Lombardia	826,7	88,8%	104,7	11,2%	68,0	85,5%	11,6	14,5%
	Piemonte	362,2	92,0%	31,6	8,0%	26,5	89,7%	3,0	10,3%
	Valle d'Aosta	24,1	92,0%	2,1	8,0%	2,1	87,5%	0,3	12,5%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.465,7</b>	<b>90,4%</b>	<b>156,1</b>	<b>9,6%</b>	<b>110,9</b>	<b>86,7%</b>	<b>17,0</b>	<b>13,3%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	409,9	93,0%	30,7	7,0%	34,1	90,9%	3,4	9,1%
	Friuli- Venezia Giulia	97,2	92,6%	7,8	7,4%	6,1	89,4%	0,7	10,6%
	Trentino-Alto Adige	168,0	90,3%	18,1	9,7%	10,5	83,5%	2,1	16,5%
	Veneto	469,4	93,0%	35,1	7,0%	36,6	90,2%	4,0	9,8%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.144,5</b>	<b>92,6%</b>	<b>91,7</b>	<b>7,4%</b>	<b>87,4</b>	<b>89,5%</b>	<b>10,2</b>	<b>10,5%</b>
Centro	Lazio	689,4	88,4%	90,3	11,6%	33,7	82,0%	7,4	18,0%
	Marche	135,0	95,1%	7,0	4,9%	8,5	92,5%	0,7	7,5%
	Toscana	461,5	92,4%	37,9	7,6%	24,2	91,2%	2,3	8,8%
	Umbria	65,2	93,8%	4,3	6,2%	4,7	91,8%	0,4	8,2%
<b>Centro Totale</b>		<b>1.351,1</b>	<b>90,6%</b>	<b>139,5</b>	<b>9,4%</b>	<b>71,0</b>	<b>86,8%</b>	<b>10,8</b>	<b>13,2%</b>
Sud	Abruzzo	100,4	94,2%	6,2	5,8%	5,6	91,1%	0,5	8,9%
	Basilicata	28,4	93,8%	1,9	6,2%	1,5	91,5%	0,1	8,5%
	Calabria	106,7	94,2%	6,6	5,8%	2,5	91,0%	0,3	9,0%
	Campania	431,8	92,3%	36,0	7,7%	12,8	86,7%	2,0	13,3%
	Molise	17,9	95,0%	0,9	5,0%	1,1	92,9%	0,1	7,1%
	Puglia	259,1	94,5%	15,2	5,5%	12,1	90,9%	1,2	9,1%
<b>Sud Totale</b>		<b>944,2</b>	<b>93,4%</b>	<b>66,8</b>	<b>6,6%</b>	<b>35,6</b>	<b>89,4%</b>	<b>4,2</b>	<b>10,6%</b>
Isole	Sardegna	148,1	92,1%	12,8	7,9%	3,8	82,4%	0,8	17,6%
	Sicilia	326,4	95,1%	17,0	4,9%	10,9	93,2%	0,8	6,8%
<b>Isole Totale</b>		<b>474,5</b>	<b>94,1%</b>	<b>29,7</b>	<b>5,9%</b>	<b>14,7</b>	<b>90,2%</b>	<b>1,6</b>	<b>9,8%</b>
<b>Italia</b>		<b>5.380,0</b>	<b>91,7%</b>	<b>483,9</b>	<b>8,3%</b>	<b>319,7</b>	<b>87,9%</b>	<b>43,9</b>	<b>12,1%</b>

Rapportando il valore del patrimonio residenziale (comprensivo quindi delle pertinenze) al PIL regionale, relativo al 2014 (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 3,8 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 6,5 volte il PIL regionale), in Liguria (6 volte)

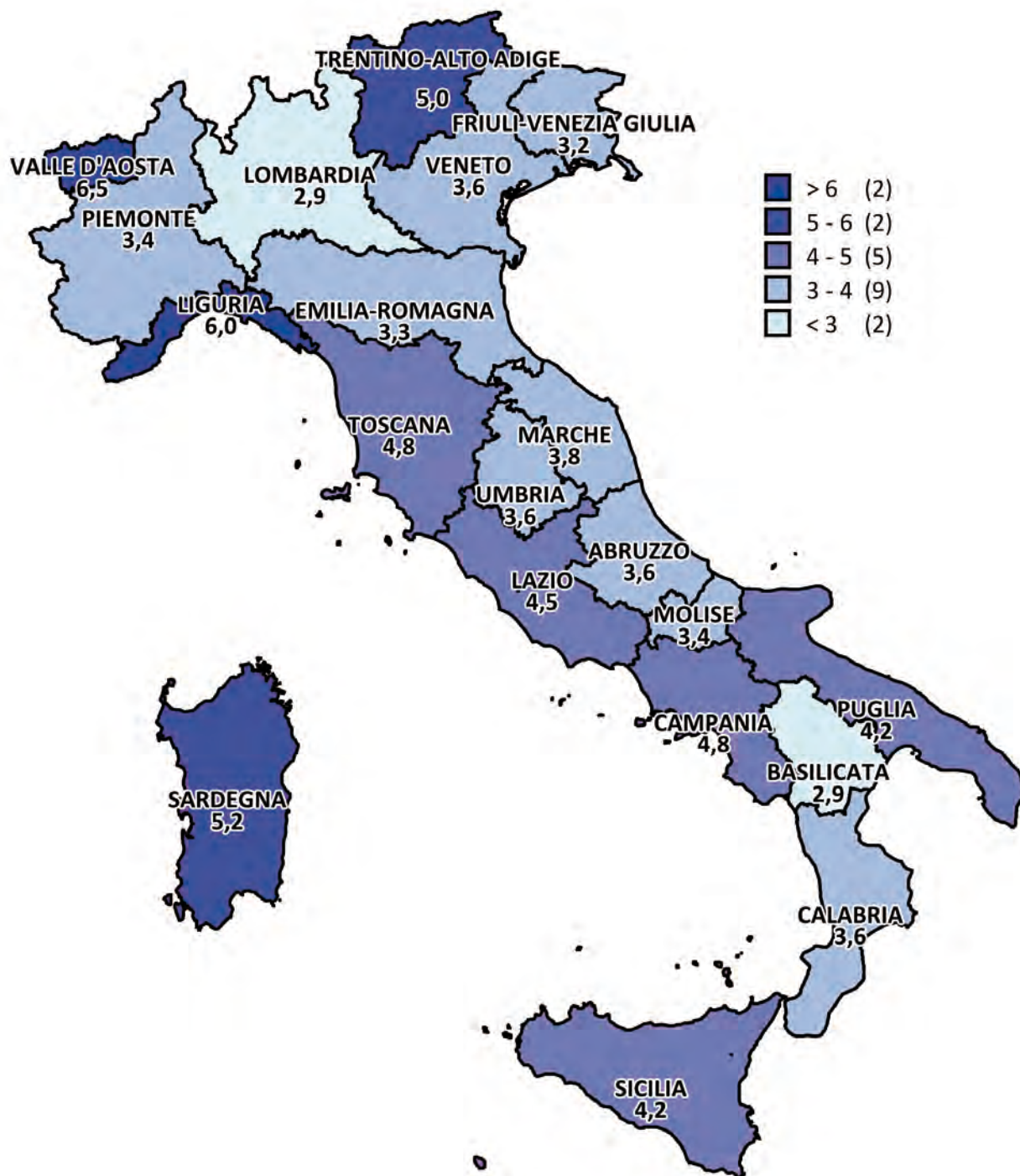
ed in Sardegna (5,2 volte). Valori inferiori alla media nazionale si registrano in Lombardia e Basilicata (2,9 volte), in Friuli Venezia Giulia (3,2 volte), in Emilia-Romagna (3,3 volte).

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

anno 2014		VSM complessivo abitazioni		VSM complessivo pertinenze		VSM complessivo residenziale		PIL 2014	VSM res. / PIL
Area territoriale	Regione	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	Quota territoriale %	(mld €)	
Nord Ovest	Liguria	270,5	4,6%	16,4	4,5%	286,8	4,6%	47,6	6,0
	Lombardia	931,3	15,9%	79,6	21,9%	1.010,9	16,2%	354,0	2,9
	Piemonte	393,9	6,7%	29,6	8,1%	423,5	6,8%	125,6	3,4
	Valle d'Aosta	26,2	0,4%	2,4	0,7%	28,6	0,5%	4,4	6,5
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.621,9</b>	<b>27,7%</b>	<b>128,0</b>	<b>35,2%</b>	<b>1.749,8</b>	<b>28,1%</b>	<b>531,5</b>	<b>3,3</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	440,6	7,5%	37,5	10,3%	478,2	7,7%	146,8	3,3
	Friuli- Venezia Giulia	105,0	1,8%	6,8	1,9%	111,8	1,8%	35,5	3,2
	Trentino-Alto Adige	186,1	3,2%	12,6	3,5%	198,8	3,2%	39,5	5,0
	Veneto	504,5	8,6%	40,6	11,2%	545,1	8,8%	149,9	3,6
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.236,3</b>	<b>21,1%</b>	<b>97,6</b>	<b>26,9%</b>	<b>1.333,9</b>	<b>21,4%</b>	<b>371,6</b>	<b>3,6</b>
Centro	Lazio	779,7	13,3%	41,1	11,3%	820,8	13,2%	181,8	4,5
	Marche	142,0	2,4%	9,1	2,5%	151,1	2,4%	39,9	3,8
	Toscana	499,4	8,5%	26,5	7,3%	526,0	8,4%	108,7	4,8
	Umbria	69,5	1,2%	5,1	1,4%	74,6	1,2%	20,7	3,6
<b>Centro Totale</b>		<b>1.490,6</b>	<b>25,4%</b>	<b>81,9</b>	<b>22,5%</b>	<b>1.572,5</b>	<b>25,3%</b>	<b>351,0</b>	<b>4,5</b>
Sud	Abruzzo	106,5	1,8%	6,1	1,7%	112,7	1,8%	31,0	3,6
	Basilicata	30,3	0,5%	1,6	0,4%	31,9	0,5%	10,8	2,9
	Calabria	113,2	1,9%	2,8	0,8%	116,0	1,9%	31,9	3,6
	Campania	467,8	8,0%	14,8	4,1%	482,6	7,7%	100,0	4,8
	Molise	18,8	0,3%	1,2	0,3%	20,0	0,3%	5,8	3,4
	Puglia	274,3	4,7%	13,4	3,7%	287,6	4,6%	68,8	4,2
<b>Sud Totale</b>		<b>1.010,9</b>	<b>17,2%</b>	<b>39,8</b>	<b>10,9%</b>	<b>1.050,8</b>	<b>16,9%</b>	<b>248,3</b>	<b>4,2</b>
Isole	Sardegna	160,9	2,7%	4,6	1,3%	165,4	2,7%	32,1	5,2
	Sicilia	343,4	5,9%	11,7	3,2%	355,1	5,7%	84,4	4,2
<b>Isole Totale</b>		<b>504,3</b>	<b>8,6%</b>	<b>16,3</b>	<b>4,5%</b>	<b>520,6</b>	<b>8,4%</b>	<b>116,5</b>	<b>4,5</b>
<b>Italia</b>		<b>5.863,9</b>	<b>100%</b>	<b>363,6</b>	<b>100%</b>	<b>6.227,5</b>	<b>100%</b>	<b>1.620,4</b>	<b>3,8</b>

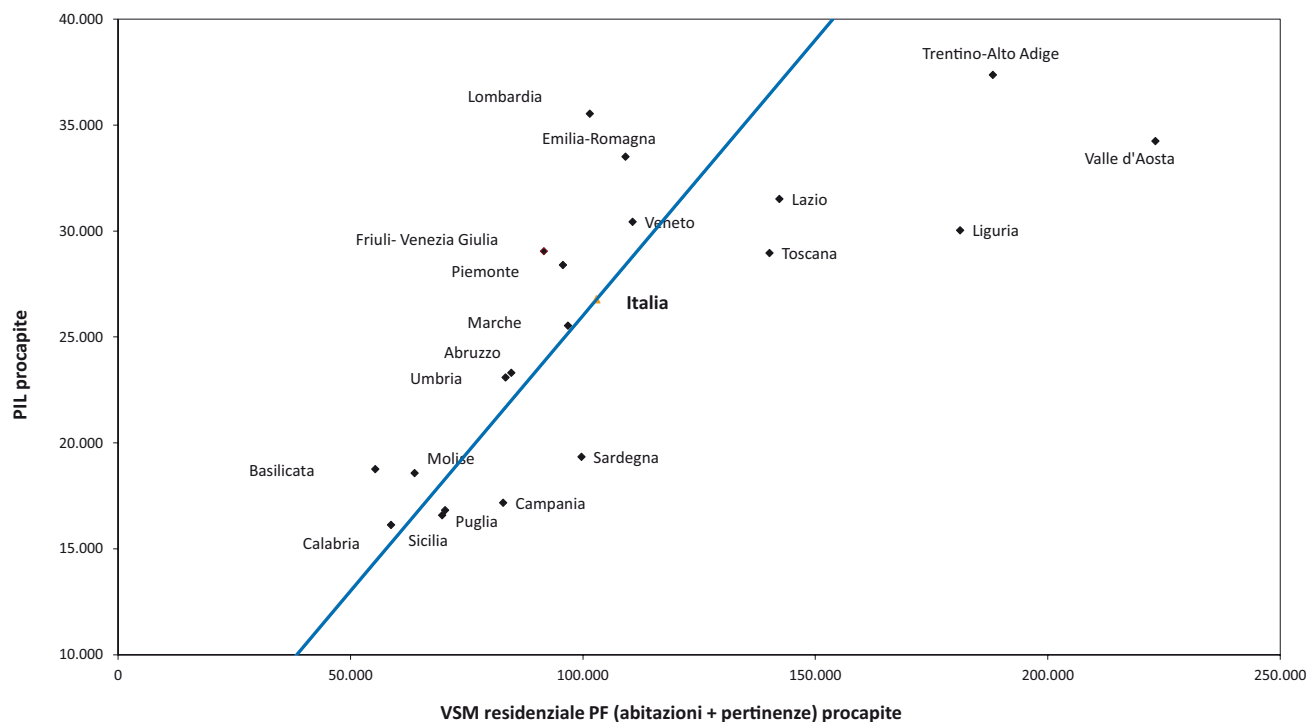
\* PIL nazionale 2014 fonte ISTAT

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 procapite regionale. L'anno di riferimento è il 2014. Introducendo nel diagramma una retta di regressione tra il PIL procapite ed il valore del patrimonio residenziale procapite, 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 il sistema economico-sociale di ciascun territorio sia più o meno orientato, rispetto alla media teorica, dallo sviluppo della rendita fondiaria piuttosto che dallo sviluppo della attività produttiva. In effetti, a destra della retta di regressione su posizioni 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 procapite attorno alla media (si situa all'8^ posizione), è nettamente a sinistra della retta di regressione essendo una regione a vocazione principalmente industriale.

Figura 2.2 – VSM residenziale procapite e PIL procapite



## 2.1.2 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

La superficie lorda delle abitazioni, stimata secondo i criteri descritti nella nota metodologica (Capitolo 6), è pari a circa 4 miliardi di m<sup>2</sup> (Tabella 2.4). La superficie media di un'abitazione in Italia, calcolata come rapporto tra superficie complessiva e numero di unità abitative totali, è pari a 117 m<sup>2</sup>. Le Regioni con abitazioni mediamente più grandi sono l'Umbria (134 m<sup>2</sup>), il Friuli Venezia Giulia e il Veneto (132 m<sup>2</sup>). Le dimensioni mediamente più ridotte si riscontrano in Valle d'Aosta (93 m<sup>2</sup>), Liguria (96 m<sup>2</sup>) e Basilicata (106 m<sup>2</sup>).

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 95,7 m<sup>2</sup> contro i 67 m<sup>2</sup>. 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.

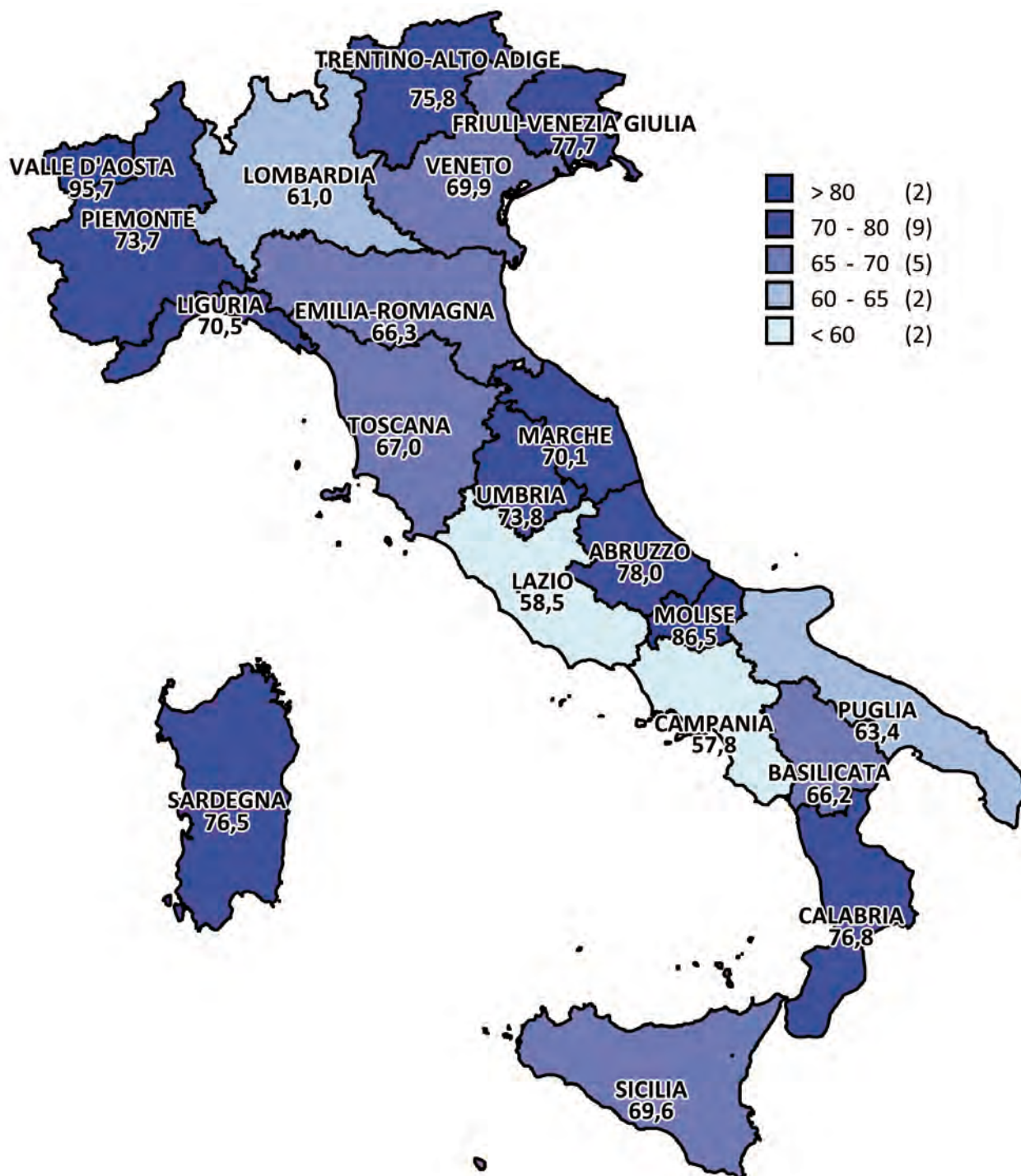
La Campania, la Basilicata, la Puglia, il Lazio, l'Emilia-Romagna e la Lombardia sono Regioni (Figura 2.3) con una superficie media per abitante inferiore alla media. Per la Basilicata il dato riflette soprattutto la contenuta dimensione media dell'abitazione rispetto a quella nazionale.

Rispetto al 2013, si registra un lieve aumento della superficie abitativa (+0,5%) a livello nazionale. La superficie media delle abitazioni rimane pressoché invariata con un incremento dello 0,2%, così come la superficie media per abitante e la superficie media per famiglia che mostrano, rispetto al 2013, un aumento rispettivamente dello 0,5% e dello 0,4%.

Tabella 2.4 – Indicatori dello spazio abitativo – Dati regionali

anno 2014		Superficie abitazioni	Superficie media abitazioni	Superficie media per abitante	Superficie media per famiglia
Area territoriale	Regione	(milioni m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Nord Ovest	Liguria	111,6	95,9	70,5	143,5
	Lombardia	610,1	110,7	61,0	138,6
	Piemonte	325,9	117,7	73,7	161,8
	Valle d'Aosta	12,3	93,2	95,7	199,9
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.060,0</b>	<b>110,7</b>	<b>65,7</b>	<b>146,1</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	294,1	117,5	66,3	148,2
	Friuli- Venezia Giulia	95,3	132,5	77,7	170,1
	Trentino-Alto Adige	80,1	122,7	75,8	179,5
	Veneto	344,4	132,1	69,9	167,4
<b>Nord Est Totale</b>		<b>813,9</b>	<b>125,6</b>	<b>69,9</b>	<b>161,2</b>
Centro	Lazio	344,5	111,1	58,5	130,8
	Marche	110,0	126,4	70,1	168,7
	Toscana	251,4	119,7	67,0	153,0
	Umbria	66,0	133,6	73,8	172,4
<b>Centro Totale</b>		<b>771,9</b>	<b>117,6</b>	<b>63,8</b>	<b>145,3</b>
Sud	Abruzzo	103,9	119,5	78,0	187,2
	Basilicata	38,2	106,1	66,2	164,3
	Calabria	151,7	111,6	76,8	189,6
	Campania	338,8	119,8	57,8	156,9
	Molise	27,1	118,0	86,5	206,8
	Puglia	259,4	113,7	63,4	163,7
<b>Sud Totale</b>		<b>919,1</b>	<b>115,9</b>	<b>65,0</b>	<b>168,3</b>
Isole	Sardegna	127,2	126,2	76,5	178,0
	Sicilia	354,2	112,4	69,6	174,9
<b>Isole Totale</b>		<b>481,4</b>	<b>115,7</b>	<b>71,3</b>	<b>175,7</b>
<b>Italia</b>		<b>4.046,3</b>	<b>116,6</b>	<b>66,6</b>	<b>156,7</b>
<b>Δ anno precedente</b>		<b>0,5%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,4%</b>

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 è di poco inferiore al 70%. La quota principale è rappresentata dalle abitazioni principali con il 69,4%, seguono le abitazioni a disposizione con il 14,1% e poi le abitazioni locatè l'8,5% (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 inferiore a quella nazionale, a favore della percentuale di abitazioni a disposizione. In Liguria, infatti, il valore delle abitazioni principali è il 56,5% del totale e quello delle abitazioni a disposizione è il 25%. In Valle d'Aosta le quote di valore delle abitazioni principali e di quelle locatè è molto simile (42,3% per le prime e 40,0% 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 187 mila euro, valore che tuttavia riassume quello minimo osservato in Calabria, dove l'abitazione destinata ad essere utilizzata come principale vale circa 94 mila euro, fino a circa 317 mila euro in Trentino-Alto Adige. Le abitazioni destinate alla locazione presentano valori inferiori alle abitazioni principali, con le uniche eccezioni delle Regioni Calabria e Basilicata, al Sud, e della Sicilia, nelle Isole (Tabella 2.6).

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

anno 2014		VSM abitazioni principali	VSM abitazioni a disposizione	VSM abitazioni locatè	VSM abitazioni uso gratuito	VSM abitazioni residue
Area territoriale	Regione	Quota %	Quota %	Quota %	Quota %	Quota %
Nord Ovest	Liguria	56,5%	25,0%	11,3%	2,9%	4,3%
	Lombardia	74,0%	11,0%	8,3%	2,9%	3,8%
	Piemonte	66,9%	14,5%	10,7%	3,0%	4,9%
	Valle d'Aosta	42,3%	40,0%	9,3%	3,1%	5,3%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>68,7%</b>	<b>14,7%</b>	<b>9,4%</b>	<b>2,9%</b>	<b>4,2%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	68,4%	14,3%	10,0%	3,9%	3,4%
	Friuli- Venezia Giulia	74,5%	13,6%	6,9%	2,2%	2,8%
	Trentino-Alto Adige	65,0%	18,0%	9,1%	3,0%	4,9%
	Veneto	72,8%	12,2%	8,3%	2,8%	3,9%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>70,2%</b>	<b>14,0%</b>	<b>8,9%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,8%</b>
Centro	Lazio	73,8%	10,6%	8,4%	2,6%	4,6%
	Marche	69,9%	15,5%	6,6%	3,7%	4,3%
	Toscana	68,7%	15,9%	8,2%	3,1%	4,1%
	Umbria	71,5%	13,2%	6,5%	3,5%	5,3%
<b>Centro Totale</b>		<b>71,5%</b>	<b>13,0%</b>	<b>8,1%</b>	<b>2,9%</b>	<b>4,4%</b>
Sud	Abruzzo	66,2%	18,3%	5,2%	2,7%	7,5%
	Basilicata	72,6%	14,4%	4,3%	2,1%	6,6%
	Calabria	64,9%	18,5%	4,1%	1,8%	10,7%
	Campania	67,1%	9,6%	10,7%	2,6%	10,0%
	Molise	69,2%	16,9%	4,6%	2,2%	7,2%
	Puglia	69,5%	14,2%	7,8%	2,1%	6,4%
<b>Sud Totale</b>		<b>67,6%</b>	<b>13,0%</b>	<b>8,3%</b>	<b>2,4%</b>	<b>8,7%</b>
Isole	Sardegna	68,9%	19,7%	4,4%	1,8%	5,2%
	Sicilia	65,5%	16,5%	6,5%	2,2%	9,3%
<b>Isole Totale</b>		<b>66,5%</b>	<b>17,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>2,1%</b>	<b>8,0%</b>
<b>Italia</b>		<b>69,4%</b>	<b>14,1%</b>	<b>8,5%</b>	<b>2,8%</b>	<b>5,3%</b>

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

anno 2014		VSM medio abitazioni principali	VSM medio abitazioni a disposizione	VSM medio abitazioni locate	VSM medio abitazioni uso gratuito	VSM medio abitazioni residue
Area territoriale	Regione					
Nord Ovest	Liguria	249.300	212.800	216.200	233.300	183.600
	Lombardia	184.800	128.400	141.500	159.800	125.000
	Piemonte	164.800	105.200	119.600	137.300	101.100
	Valle d'Aosta	226.600	184.800	182.000	184.800	143.800
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>186.500</b>	<b>139.000</b>	<b>145.000</b>	<b>162.100</b>	<b>123.900</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	196.000	139.200	152.400	176.800	141.000
	Friuli- Venezia Giulia	159.400	124.900	120.800	135.800	112.700
	Trentino-Alto Adige	316.900	235.900	249.000	274.000	233.300
	Veneto	209.400	162.600	161.000	180.000	153.600
<b>Nord Est Totale</b>		<b>208.100</b>	<b>158.100</b>	<b>162.300</b>	<b>183.700</b>	<b>155.700</b>
Centro	Lazio	271.000	176.200	255.800	230.300	181.200
	Marche	181.500	129.700	148.000	163.000	124.100
	Toscana	255.900	209.300	203.000	223.100	193.000
	Umbria	156.900	109.100	118.700	132.600	109.900
<b>Centro Totale</b>		<b>245.900</b>	<b>175.100</b>	<b>214.100</b>	<b>208.200</b>	<b>170.600</b>
Sud	Abruzzo	139.500	98.400	128.100	123.700	89.700
	Basilicata	98.000	59.700	104.500	82.100	50.000
	Calabria	94.900	68.200	106.500	89.200	62.300
	Campania	183.800	129.200	170.700	167.200	117.800
	Molise	96.700	58.900	113.600	86.700	45.500
	Puglia	136.500	87.000	127.300	122.000	80.800
<b>Sud Totale</b>		<b>143.800</b>	<b>92.100</b>	<b>147.200</b>	<b>133.700</b>	<b>90.500</b>
Isole	Sardegna	167.000	149.400	158.000	156.700	116.200
	Sicilia	122.300	87.900	134.000	116.200	74.400
<b>Isole Totale</b>		<b>133.900</b>	<b>102.700</b>	<b>139.000</b>	<b>124.900</b>	<b>80.200</b>
<b>Italia</b>		<b>186.700</b>	<b>132.600</b>	<b>161.300</b>	<b>168.000</b>	<b>113.600</b>

## 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 2014, circa 170 mila euro, con un valore unitario di 1.450 €/m<sup>2</sup>. Rispetto al 2013 si registra la diminuzione pari al 2,2% del valore patrimoniale, la diminuzione del valore medio complessivo delle abitazioni pari al 2,4% ed un lieve aumento della superficie media dell'abitazione (+0,2%).

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

anno 2014		VSM medio unitario abitazioni (€/m <sup>2</sup> )	Coefficiente di variazione	VSM medio abitazioni (€)	Coefficiente di variazione	Δ VSM medio	Δ superficie	Δ VSM medio
Area territoriale	Regione					unitario abitazioni	media	abitazioni
						2013/2014	2013/2014	2013/2014
Nord Ovest	Liguria	2.423	0,76	232.413	0,74	-2,1%	0,0%	-2,1%
	Lombardia	1.526	0,35	168.958	0,29	2,2%	0,2%	2,3%
	Piemonte	1.208	0,38	142.282	0,32	-4,9%	0,2%	-4,7%
	Valle d'Aosta	2.134	0,42	198.911	0,36	-3,9%	0,2%	-3,7%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.530</b>	<b>0,53</b>	<b>169.370</b>	<b>0,40</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-0,3%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.498	0,43	176.049	0,37	-5,8%	0,1%	-5,7%
	Friuli- Venezia Giulia	1.101	0,35	145.951	0,29	-1,4%	0,2%	-1,2%
	Trentino-Alto Adige	2.325	0,37	285.336	0,33	-1,0%	0,6%	-0,4%
	Veneto	1.465	0,40	193.485	0,32	-1,4%	0,1%	-1,3%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.519</b>	<b>0,50</b>	<b>190.722</b>	<b>0,42</b>	<b>-2,9%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2,7%</b>
Centro	Lazio	2.263	0,46	251.338	0,46	-4,1%	0,0%	-4,0%
	Marche	1.291	0,35	163.181	0,30	-3,6%	0,1%	-3,6%
	Toscana	1.987	0,50	237.765	0,51	-4,3%	0,1%	-4,2%
	Umbria	1.053	0,18	140.672	0,21	-2,8%	0,2%	-2,6%
<b>Centro Totale</b>		<b>1.931</b>	<b>0,52</b>	<b>226.992</b>	<b>0,51</b>	<b>-4,0%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-4,0%</b>
Sud	Abruzzo	1.026	0,43	122.543	0,38	-3,1%	0,1%	-3,0%
	Basilicata	794	0,34	84.272	0,43	-0,5%	0,8%	0,3%
	Calabria	746	0,33	83.295	0,39	0,3%	0,3%	0,6%
	Campania	1.381	0,72	165.436	0,64	-4,2%	0,3%	-3,9%
	Molise	694	0,39	81.868	0,49	0,0%	0,4%	0,4%
	Puglia	1.057	0,40	120.248	0,37	-3,1%	0,4%	-2,7%
<b>Sud Totale</b>		<b>1.100</b>	<b>0,63</b>	<b>127.537</b>	<b>0,62</b>	<b>-3,1%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-2,8%</b>
Isole	Sardegna	1.265	0,62	159.659	0,45	0,5%	0,1%	0,6%
	Sicilia	969	0,46	108.911	0,48	-1,3%	0,3%	-1,0%
<b>Isole Totale</b>		<b>1.047</b>	<b>0,55</b>	<b>121.203</b>	<b>0,48</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-0,5%</b>
<b>Italia</b>		<b>1.449</b>	<b>0,58</b>	<b>168.932</b>	<b>0,52</b>	<b>-2,4%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2,2%</b>

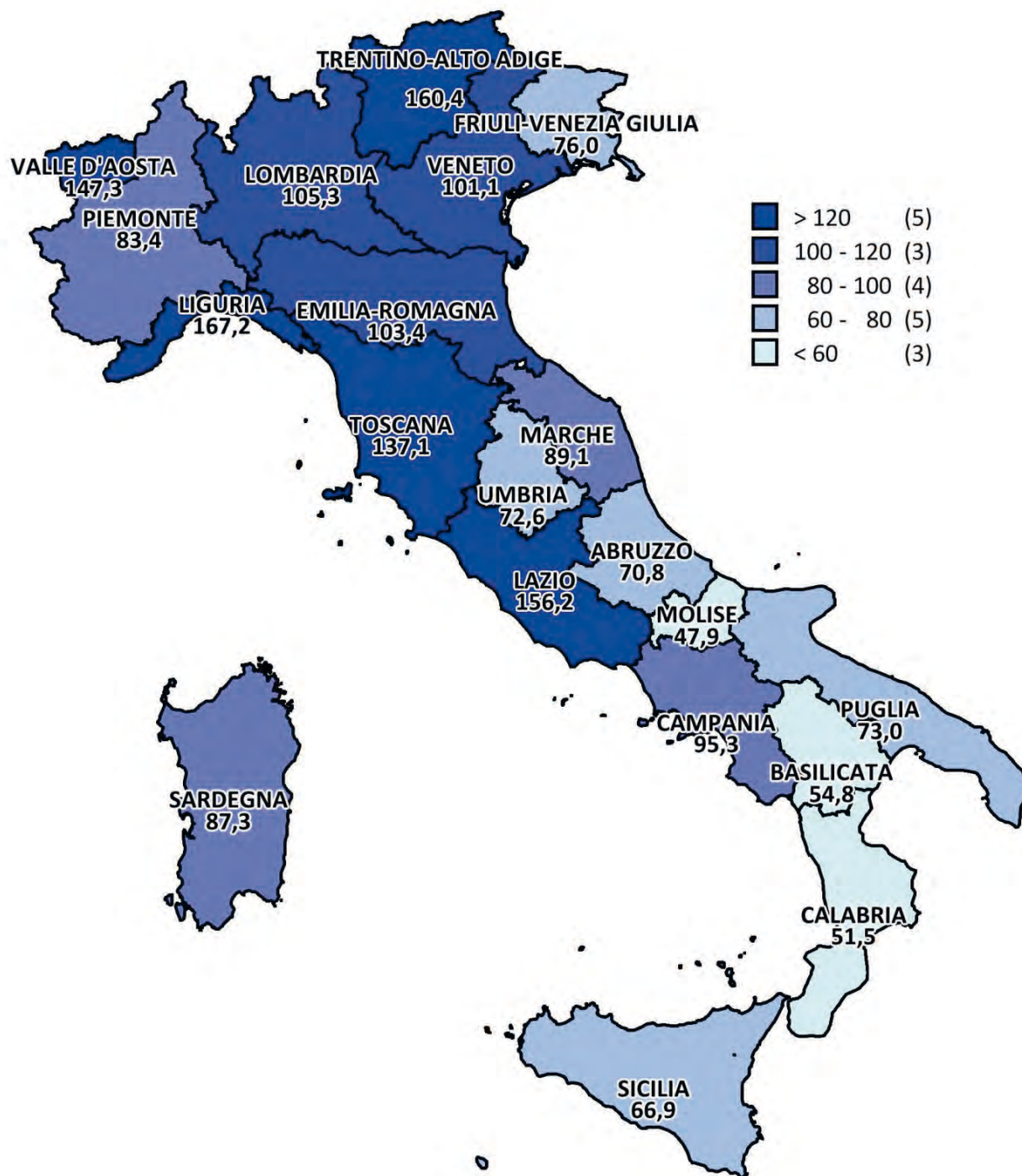
A livello di singola Regione i valori medi delle abitazioni mostrano una discreta variabilità. Il range di oscillazione va da circa 285 mila euro in Trentino Alto Adige a circa 82 mila euro nel Molise. È indicativo, al riguardo, il coefficiente di variazione che mostra una misura della dispersione dei valori medi comunali. A livello nazionale questo indice di dispersione (calcolato per i valori medi delle abitazioni) è pari a 0,52. 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 2014, il valore medio dell'abitazione è diminuito, a livello nazionale. Tra le Regioni che hanno invece registrato variazioni positive c'è la Lombardia, +2,3%, grazie anche alla città di Milano dove, come si vedrà più avanti, nel 2014 è presente un nuovo stock immobiliare di elevato valore. Seppur in modo lieve, sono positive anche le variazioni in Basilicata, Calabria, Molise e Sardegna. Le rimanenti Regioni mostrano invece diminuzioni di varia entità: quelle più significative si osservano in Emilia-Romagna (-5,7%), Piemonte (-4,7%), Toscana (-4,2%) e infine Lazio e Campania (rispettivamente -4,0% e -3,9%).

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 2013. 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. 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 Lazio, la Toscana, la Liguria, il Trentino Alto-Adige e la Valle D'Aosta.

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



E' 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 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 è inferiore a quello delle PNF di circa il 3%. Questa condizione non si verifica in tutte le Regioni: in quelle del Nord-Est, le abitazioni delle PF evidenziano un valore medio normalmente più elevato, così come per le Marche e l'Umbria al Centro e la Sardegna al Sud e nelle Isole. 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 valore medio unitario delle abitazioni delle PF è inferiore del 14% al valore medio unitario delle abitazioni di proprietà delle 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 2013, il valore medio unitario delle abitazioni è diminuito, anche se in misura lieve, soprattutto per le proprietà delle PF relativamente a quelle delle PNF (rispettivamente -2,4% e -2,3%). Si registra, inoltre, il fatto che il valore della superficie, tra il 2013 ed il 2014, è sostanzialmente rimasto stabile sia per le PF (+0,2%) sia per le PNF (-0,1%).

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

anno 2014		VSM medio	VSM medio	Δ VSM medio	Δ Superficie	Δ VSM
Area territoriale	Regione	unitario abitazioni	abitazioni PF	unitario abitazioni	media	medio
		PF (€/m <sup>2</sup> )	(€)	PF	abitazioni PF	abitazioni PF
				2013/2014	2013/2014	2013/2014
Nord Ovest	Liguria	2.410	231.362	-2,1%	0,1%	-2,0%
	Lombardia	1.497	168.514	2,1%	0,2%	2,3%
	Piemonte	1.197	142.171	-4,7%	0,2%	-4,5%
	Valle d'Aosta	2.108	196.877	-3,8%	0,2%	-3,6%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.509</b>	<b>169.092</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-0,3%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.496	177.577	-5,8%	0,1%	-5,7%
	Friuli- Venezia Giulia	1.098	148.279	-1,5%	0,2%	-1,4%
	Trentino-Alto Adige	2.300	285.771	-1,0%	0,6%	-0,3%
	Veneto	1.453	194.068	-1,4%	0,1%	-1,3%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.508</b>	<b>191.696</b>	<b>-2,8%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2,7%</b>
Centro	Lazio	2.218	248.657	-3,9%	0,0%	-3,9%
	Marche	1.294	164.636	-3,7%	0,1%	-3,6%
	Toscana	1.980	238.084	-4,3%	0,1%	-4,2%
	Umbria	1.053	141.638	-2,8%	0,2%	-2,5%
<b>Centro Totale</b>		<b>1.902</b>	<b>225.516</b>	<b>-3,9%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-3,9%</b>
Sud	Abruzzo	1.027	123.832	-3,1%	0,1%	-3,0%
	Basilicata	796	84.680	-0,5%	0,9%	0,4%
	Calabria	749	84.344	0,3%	0,3%	0,6%
	Campania	1.379	165.969	-4,3%	0,3%	-4,0%
	Molise	691	81.661	0,0%	0,5%	0,5%
	Puglia	1.058	120.421	-3,1%	0,4%	-2,7%
<b>Sud Totale</b>		<b>1.098</b>	<b>127.891</b>	<b>-3,1%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-2,8%</b>
Isole	Sardegna	1.246	159.093	0,7%	0,1%	0,8%
	Sicilia	970	109.183	-1,3%	0,3%	-1,0%
<b>Isole Totale</b>		<b>1.042</b>	<b>121.037</b>	<b>-0,7%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-0,4%</b>
<b>Italia</b>		<b>1.433</b>	<b>168.479</b>	<b>-2,4%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2,2%</b>

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

anno 2014		VSM medio unitario abitazioni PNF (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio abitazioni PNF (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni PNF 2013/2014	Δ Superficie media abitazioni PNF 2013/2014	Δ VSM medio abitazioni PNF 2013/2014
Area territoriale	Regione					
Nord Ovest	Liguria	2.618	248.493	-2,0%	-0,3%	-2,3%
	Lombardia	1.807	172.550	3,0%	-0,3%	2,7%
	Piemonte	1.356	143.558	-6,9%	-0,1%	-7,0%
	Valle d'Aosta	2.479	225.672	-4,3%	0,1%	-4,2%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.757</b>	<b>172.027</b>	<b>0,2%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-0,1%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.528	157.918	-6,2%	0,0%	-6,2%
	Friuli- Venezia Giulia	1.152	122.058	0,2%	-0,1%	0,1%
	Trentino-Alto Adige	2.585	281.357	-1,3%	0,0%	-1,3%
	Veneto	1.651	186.017	-2,1%	-0,1%	-2,2%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.664</b>	<b>179.348</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-3,1%</b>
Centro	Lazio	2.679	273.892	-4,7%	-0,2%	-4,8%
	Marche	1.237	139.343	-2,4%	-0,1%	-2,5%
	Toscana	2.075	233.947	-4,0%	0,0%	-4,0%
	Umbria	1.051	127.504	-2,8%	-0,2%	-3,0%
<b>Centro Totale</b>		<b>2.260</b>	<b>242.354</b>	<b>-4,6%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-4,6%</b>
Sud	Abruzzo	1.007	104.866	-2,4%	-0,1%	-2,5%
	Basilicata	764	78.589	-0,9%	0,1%	-0,8%
	Calabria	707	69.288	-0,2%	0,2%	0,1%
	Campania	1.399	159.303	-2,4%	0,1%	-2,3%
	Molise	753	86.050	-0,9%	0,1%	-0,7%
	Puglia	1.053	117.365	-3,1%	0,0%	-3,1%
<b>Sud Totale</b>		<b>1.126</b>	<b>122.725</b>	<b>-2,2%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-2,2%</b>
Isole	Sardegna	1.538	166.541	-1,1%	0,1%	-1,1%
	Sicilia	964	103.935	-1,3%	-0,1%	-1,4%
<b>Isole Totale</b>		<b>1.148</b>	<b>123.920</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-1,2%</b>
<b>Italia</b>		<b>1.663</b>	<b>174.134</b>	<b>-2,3%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-2,4%</b>

### 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 6, 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 6), 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 5.979 euro (402 €/m<sup>2</sup>). 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 2014		VSM medio unitario dep.pert. PF (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio dep.pert. PF (€)	VSM medio unitario dep.pert. PNF (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio dep.pert. PNF (€)	VSM medio unitario dep.pert. (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio dep.pert. (€)
Area territoriale	Regione						
Nord Ovest	Liguria	631	8.094	763	7.693	641	8.055
	Lombardia	442	5.700	692	6.953	477	5.918
	Piemonte	331	5.262	428	5.342	339	5.270
	Valle d'Aosta	584	8.019	765	7.891	599	8.006
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>461</b>	<b>6.281</b>	<b>651</b>	<b>6.820</b>	<b>482</b>	<b>6.354</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	443	5.797	549	6.111	455	5.838
	Friuli- Venezia Giulia	354	4.072	485	4.485	372	4.141
	Trentino-Alto Adige	541	7.779	627	7.136	551	7.684
	Veneto	458	6.315	571	6.288	469	6.312
<b>Nord Est Totale</b>		<b>449</b>	<b>5.964</b>	<b>557</b>	<b>5.988</b>	<b>461</b>	<b>5.967</b>
Centro	Lazio	584	7.183	866	7.864	620	7.296
	Marche	363	5.476	417	5.365	368	5.464
	Toscana	531	8.073	616	7.799	538	8.045
	Umbria	305	4.922	336	4.681	308	4.898
<b>Centro Totale</b>		<b>520</b>	<b>7.099</b>	<b>732</b>	<b>7.521</b>	<b>543</b>	<b>7.157</b>
Sud	Abruzzo	293	4.288	360	3.874	297	4.252
	Basilicata	198	3.635	253	3.924	201	3.649
	Calabria	219	4.064	270	3.990	222	4.059
	Campania	393	6.550	484	5.629	400	6.448
	Molise	195	3.326	283	3.966	198	3.357
	Puglia	333	5.228	378	4.633	336	5.177
<b>Sud Totale</b>		<b>309</b>	<b>5.151</b>	<b>392</b>	<b>4.839</b>	<b>315</b>	<b>5.123</b>
Isole	Sardegna	381	5.851	536	6.257	399	5.911
	Sicilia	253	4.631	310	4.441	256	4.618
<b>Isole Totale</b>		<b>272</b>	<b>4.837</b>	<b>374</b>	<b>5.028</b>	<b>278</b>	<b>4.852</b>
<b>Italia</b>		<b>402</b>	<b>5.979</b>	<b>578</b>	<b>6.389</b>	<b>418</b>	<b>6.027</b>

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 e nel Lazio. Se a livello nazionale il valore patrimoniale di un box/posto auto di proprietà di PF è pari a circa 22.000 euro, nelle due Regioni sopra citate il valor medio dell'unità pertinenziale risulta rispettivamente pari a 33.500 euro e circa 32.700 euro.

Valori molto più bassi si riscontrano al Sud: infatti, fatta eccezione per la Campania (22.000 euro circa), si registrano valori pari a 13.600 euro in Calabria e 14.600 euro in Molise (Regioni con i valori medi più bassi).

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

anno 2014		VSM medio unitario box pert. PF (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio box pert. PF (€)	VSM medio unitario box pert. PNF (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio box pert. PNF (€)	VSM medio unitario box pert. (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio box pert. (€)
Area territoriale	Regione						
Nord Ovest	Liguria	1.874	33.932	1.945	30.950	1.883	33.501
	Lombardia	1.018	20.442	1.226	21.280	1.043	20.558
	Piemonte	890	17.924	1.040	17.751	904	17.906
	Valle d'Aosta	1.681	31.688	1.859	30.504	1.702	31.533
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.046</b>	<b>20.859</b>	<b>1.249</b>	<b>21.428</b>	<b>1.069</b>	<b>20.932</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	1.081	21.550	1.187	20.032	1.090	21.403
	Friuli- Venezia Giulia	780	16.038	958	15.072	795	15.932
	Trentino-Alto Adige	1.525	30.917	1.728	27.940	1.556	30.382
	Veneto	1.020	21.915	1.138	20.155	1.030	21.730
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.063</b>	<b>21.981</b>	<b>1.225</b>	<b>20.819</b>	<b>1.078</b>	<b>21.854</b>
Centro	Lazio	1.668	32.702	1.796	28.892	1.690	31.942
	Marche	943	22.229	990	20.105	946	22.058
	Toscana	1.356	27.683	1.368	22.763	1.357	27.171
	Umbria	769	18.221	834	16.833	774	18.099
<b>Centro Totale</b>		<b>1.332</b>	<b>27.867</b>	<b>1.541</b>	<b>25.920</b>	<b>1.356</b>	<b>27.595</b>
Sud	Abruzzo	766	17.407	864	16.037	773	17.275
	Basilicata	667	16.639	802	17.648	678	16.727
	Calabria	578	13.612	677	13.764	586	13.627
	Campania	1.002	21.998	1.082	19.883	1.013	21.678
	Molise	606	14.565	743	14.156	614	14.535
	Puglia	816	18.998	921	17.659	825	18.866
<b>Sud Totale</b>		<b>824</b>	<b>18.871</b>	<b>951</b>	<b>17.991</b>	<b>836</b>	<b>18.771</b>
Isole	Sardegna	1.081	19.878	1.383	21.544	1.125	20.155
	Sicilia	719	16.539	807	15.496	724	16.463
<b>Isole Totale</b>		<b>788</b>	<b>17.301</b>	<b>1.024</b>	<b>18.081</b>	<b>806</b>	<b>17.376</b>
<b>Italia</b>		<b>1.056</b>	<b>21.942</b>	<b>1.254</b>	<b>21.657</b>	<b>1.076</b>	<b>21.907</b>

## 2.2 CLASSI DEMOGRAFICHE DEI COMUNI

### 2.2.1 ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO ABITATIVO

Le caratteristiche della distribuzione del patrimonio abitativo per classe demografica dei Comuni non risultano sostanzialmente mutate tra il 2013 ed il 2014.

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 92 m<sup>2</sup> (Tabella 2.12), e decresce fino a circa 53 m<sup>2</sup> nei Comuni di dimensione pari a «oltre 250 mila abitanti», restando sostanzialmente invariata rispetto a quella osservata nel 2013.



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

anno 2014			
Classi demografiche	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m <sup>2</sup> )	Superficie mediaper abitante (m <sup>2</sup> )
fino a 5.000 ab.	0,6%	121,7	92,0
[5.000 - 25.000]	1,5%	122,3	67,3
[25.000 - 50.000]	2,6%	114,4	60,2
[50.000 - 250.000]	3,3%	113,7	59,0
oltre 250.000	14,9%	100,5	52,7
<b>ITALIA</b>	<b>1,3%</b>	<b>116,6</b>	<b>66,6</b>

### 2.2.2 VALORI MEDI DELLE ABITAZIONI E DELLE PERTINENZE

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

È interessante osservare che per tutti i Comuni, di qualsiasi dimensione, si registra una variazione negativa del valore medio delle abitazioni, compresa tra -0,1% per i Comuni nella classe «fino a 5 mila abitanti» e -3,8% per i Comuni nella classe «oltre 250 mila abitanti». Il valore medio unitario presenta analogo andamento e variazione rispetto al 2013. 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 2014					
Classi demografiche	VSM medio unitario abitazioni (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio abitazioni (€)	Δ VSM medio unitario abitazioni 2013/2014	Δ Superficie media 2013/2014	Δ VSM medio abitazioni 2013/2014
fino a 5.000 ab.	979	119.059	-0,4%	0,3%	-0,1%
[5.000 - 25.000]	1.270	155.307	-1,0%	0,2%	-0,8%
[25.000 - 50.000]	1.445	165.416	-3,0%	0,3%	-2,7%
[50.000 - 250.000]	1.575	179.182	-3,6%	0,1%	-3,5%
oltre 250.000	2.687	270.023	-3,9%	0,0%	-3,8%
<b>ITALIA</b>	<b>1.449</b>	<b>168.932</b>	<b>-2,4%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-2,2%</b>

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

anno 2014				
Classi demografiche	VSM medio unitariodepositi pert. (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio unitariobox pert. (€/m <sup>2</sup> )	VSM mediodepositi pert. (€)	VSM mediobox pert. (€)
fino a 5.000 ab.	283	789	4.745	17.993
[5.000 - 25.000]	385	961	5.899	20.700
[25.000 - 50.000]	422	1.129	6.118	22.291
[50.000 - 250.000]	459	1.157	5.951	21.593
oltre 250.000	867	1.859	8.567	31.101
<b>ITALIA</b>	<b>418</b>	<b>1.076</b>	<b>6.027</b>	<b>21.907</b>

## 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'86,3% 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 2014	VSM complessivo residenziale PF	Quota % PF	VSM complessivo residenziale PNF	Quota % PNF	VSM complessivo residenziale	Quota % sul nazionale
Classi demografiche	(mld €)		(mld €)		(mld €)	
fino a 5.000 ab.	909,2	94,2%	55,5	5,8%	964,7	15,5%
da 5.001 a 25.000	1.794,3	93,5%	124,5	6,5%	1.918,8	30,8%
da 25.001 a 50.000	745,8	92,8%	57,5	7,2%	803,2	12,9%
da 50.001 a 250.000	1.060,1	91,3%	101,0	8,7%	1.161,1	18,6%
oltre 250.000	1.190,4	86,3%	189,3	13,7%	1.379,6	22,2%
<b>ITALIA</b>	<b>5.699,7</b>	<b>91,5%</b>	<b>527,8</b>	<b>8,5%</b>	<b>6.227,5</b>	<b>100,0%</b>

## 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). Nel 2014, rispetto al 2013, non ci sono evidenti variazioni nella distribuzione dei valori analizzati. Nella Tabella 2.16 sono evidenziate, per le diverse città, le variazioni, rispetto al 2013, del valore medio delle abitazioni e della loro superficie.

Rispetto al 2013, il valore medio delle abitazioni si è ridotto in quasi tutte le città e la maggiore riduzione si è registrata a Torino (-11,4%). Le uniche variazioni positive del valore medio delle abitazioni si osservano a Milano (+4,5%) e, in maniera più contenuta, a Venezia (+0,9%).

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

Tabella 2.16 – Variazione % 2013/2014 del VSM medio e medio unitario delle abitazioni – Dati grandi città

anno 2014	Δ VSM medio		Δ Superficie media		Δ VSM medio		Δ Superficie media		Δ VSM medio
Grandi città oltre 250.000 abitanti	abitazioni PF	abitazioni PF	abitazioni PF	abitazioni PNF	abitazioni PNF	abitazioni PNF	abitazioni PNF	abitazioni PNF	abitazioni PNF
	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014	2013/2014
BARI	-8,8%	0,1%	-8,7%	-7,1%	0,2%	-6,9%	-8,6%	0,1%	-8,5%
BOLOGNA	-8,1%	0,1%	-8,0%	-8,2%	0,2%	-8,1%	-8,1%	0,1%	-8,0%
CATANIA	-3,1%	0,1%	-3,0%	-2,7%	-0,3%	-3,0%	-3,0%	0,1%	-3,0%
FIRENZE	-2,4%	-0,1%	-2,5%	-1,6%	0,0%	-1,7%	-2,3%	-0,1%	-2,4%
GENOVA	-0,4%	0,0%	-0,4%	-1,5%	-0,4%	-1,9%	-0,5%	0,0%	-0,5%
MILANO	4,5%	0,2%	4,7%	6,4%	-0,5%	5,9%	4,9%	0,1%	5,0%
NAPOLI	-8,8%	0,1%	-8,7%	-0,3%	-0,2%	-0,5%	-7,8%	0,1%	-7,7%
PALERMO	-9,8%	0,0%	-9,8%	-9,3%	-0,3%	-9,6%	-9,7%	0,0%	-9,7%
ROMA	-4,5%	-0,1%	-4,6%	-4,4%	-0,3%	-4,7%	-4,5%	-0,1%	-4,6%
TORINO	-11,4%	0,2%	-11,2%	-11,6%	-0,5%	-12,0%	-11,4%	0,1%	-11,3%
VENEZIA	0,9%	1,0%	1,9%	1,2%	0,5%	1,7%	0,9%	0,9%	1,9%
VERONA	-5,6%	0,1%	-5,6%	-5,2%	-0,1%	-5,2%	-5,6%	0,1%	-5,5%
<b>Grandi città</b>	<b>-4,1%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-2,3%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-3,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-3,8%</b>

## 2.4 ROMA, MILANO, NAPOLI

Questo paragrafo è dedicato alla presentazione dei risultati dell'analisi dello stock abitativo e del suo valore all'interno delle tre più grandi città italiane. Per ogni città sono stati elaborati i dati sul patrimonio abitativo nel dettaglio delle zone omogenee 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 2014, è pari a circa 500,1 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione ubicata nella capitale è 103 m<sup>2</sup>, con un valore medio di circa 354 mila euro (3.448 €/m<sup>2</sup>).

Tra le 22 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Semicentrale «Parioli-Flaminio» dove l'abitazione media di 137 m<sup>2</sup> ha un valore pari a circa 826 mila euro (6.041 €/m<sup>2</sup>). Tuttavia, è nel Centro Storico che si rileva il maggiore valore medio per unità di superficie (6.481 €/m<sup>2</sup>). Sull'asse Est della capitale sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore (Casilina - Prenestina, Fuori G.R.A. - EST e Tiburtina).

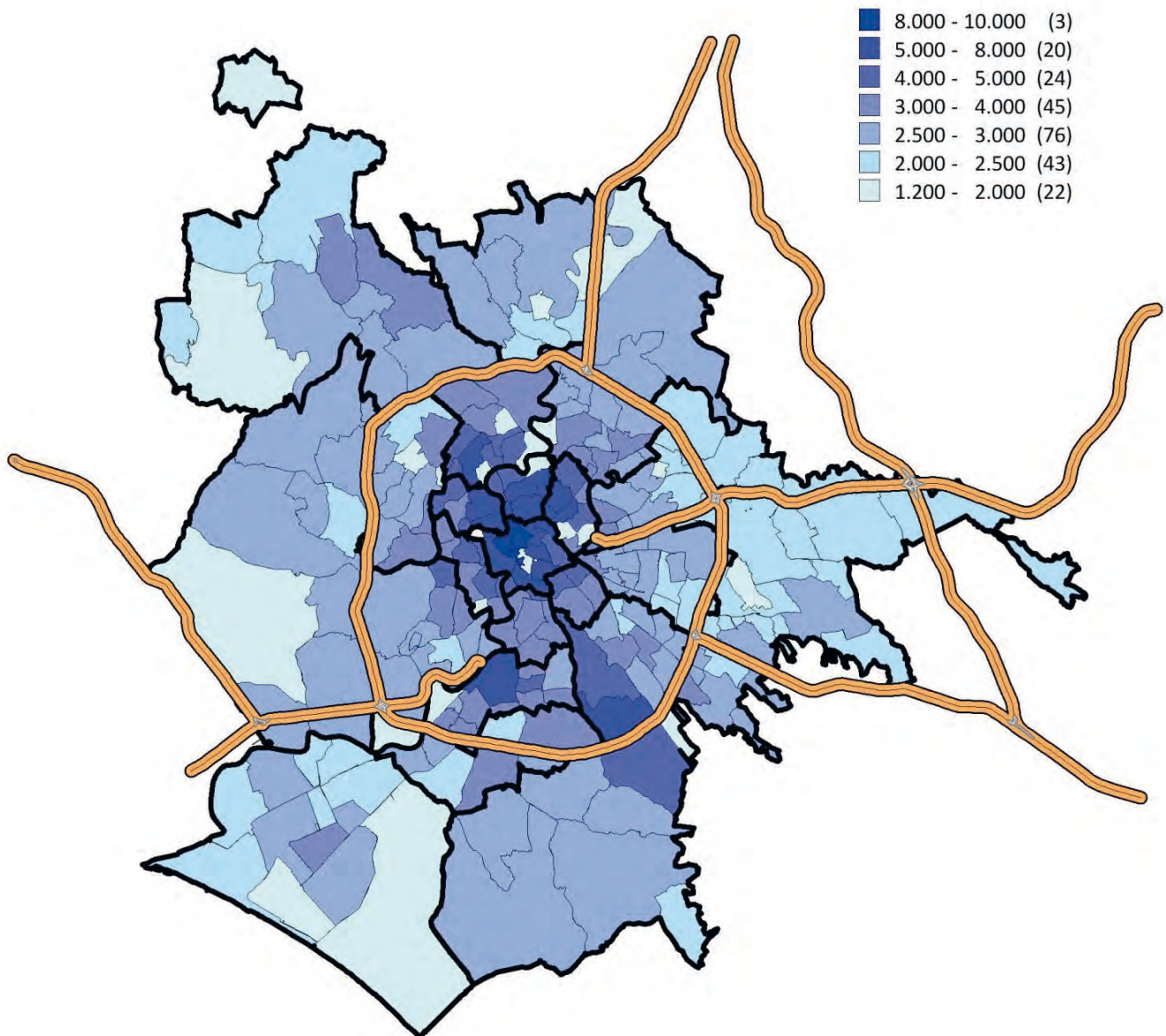
Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella macroarea Centro Storico (45,6 miliardi di euro) seguita dall'area Semicentrale «Salaria-Trieste-Nomentana» (37,3 miliardi di euro). Con l'eccezione della macroarea «Fuori G.R.A.-EST», le restanti macroaree al di fuori del G.R.A. presentano 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 2014				
ROMA	Superficie media abitazioni	VSM medio unitario abitazioni	VSM complessivo abitazioni	VSM medio abitazioni
Macroaree	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(mld €)	(€)
Centro Storico	105	6.481	45,6	677.548
Semicentrale Appia Tuscolana	93	3.868	24,0	358.086
Semicentrale Aurelia-Gianicolense	99	3.963	29,1	393.333
Semicentrale Ostiense-Navigatori	100	3.365	16,9	336.985
Semicentrale Parioli-Flaminio	137	6.041	21,7	826.134
Semicentrale Prati-Trionfale	115	4.982	31,5	573.420
Semicentrale Salaria-Trieste-Nomentana	112	4.656	37,3	521.737
Appia-Tuscolana	95	2.952	17,7	280.651
Asse Colombo-Ostiense-Litorale	107	2.547	27,5	273.400
Aurelia	95	2.884	22,8	272.798
Casilina-Preneestina	86	2.610	27,9	225.450
Cassia-Flaminia	118	4.141	22,4	487.697
Cintura Eur	113	2.586	9,4	293.342
Eur-Laurentina	125	3.582	21,5	446.801
Portuense	101	3.056	24,9	307.185
Salaria	103	3.182	31,9	327.109
Tiburtina	93	2.783	18,5	258.332
Fuori G.R.A.- Est	98	2.409	29,3	235.305
Fuori G.R.A.- Nord	103	2.511	5,1	259.492
Fuori G.R.A. Ovest	105	2.666	8,7	280.591
Fuori G.R.A. Sud	118	2.815	4,3	331.534
Fuori Gra-Nord-Ovest	124	2.732	8,0	339.339
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	14,3	-
<b>ROMA</b>	<b>103</b>	<b>3.448</b>	<b>500,1</b>	<b>354.169</b>

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

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

## 2.4.2 MILANO

Per la città di Milano, la Tabella 2.18 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2014 pari a circa 213,9 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 88 m<sup>2</sup>, con un valore medio di circa 269 mila euro (3.058 €/m<sup>2</sup>).

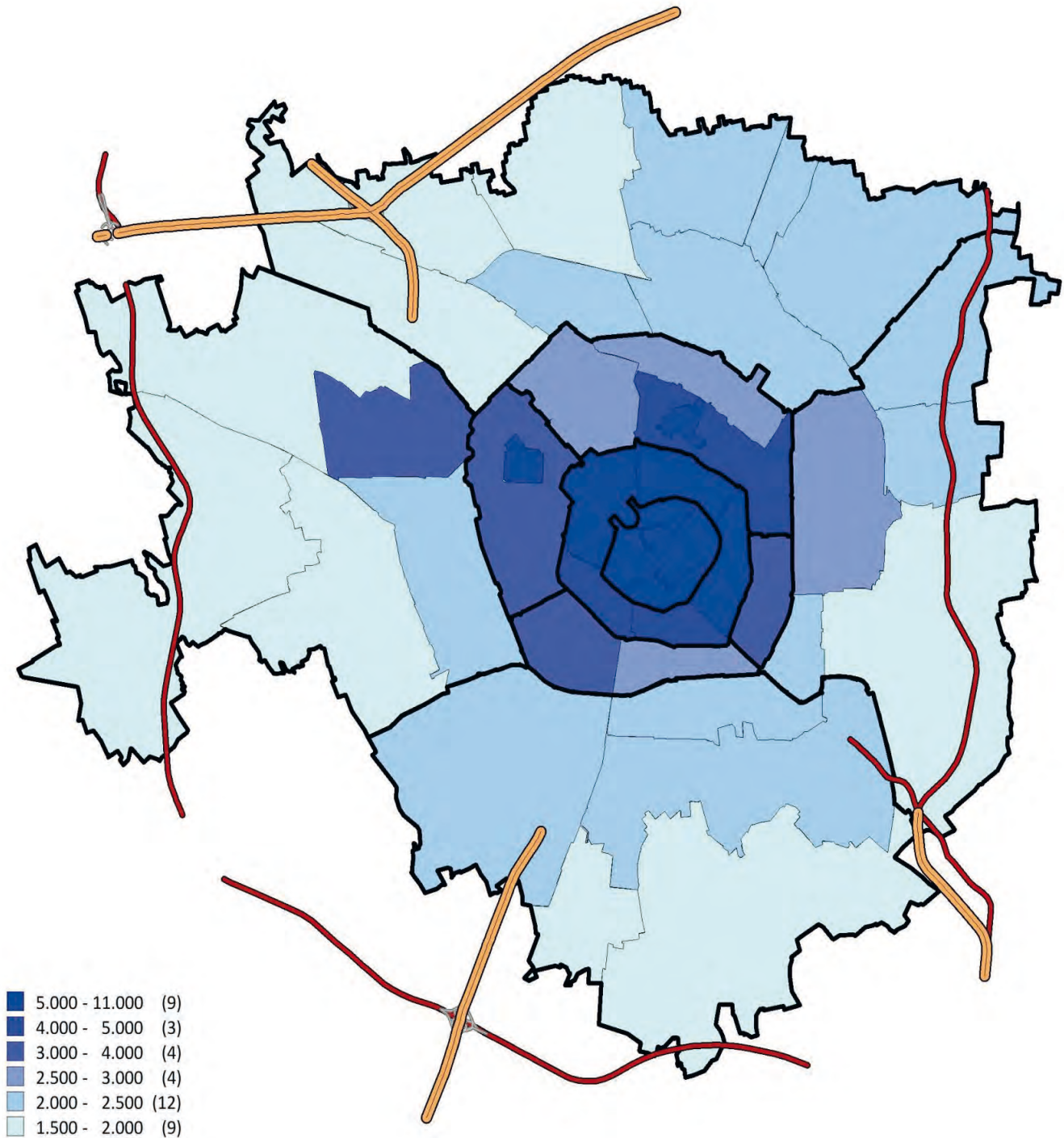
Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea Centro Storico dove l'abitazione media di 114 m<sup>2</sup> ha un valore pari a circa 928 mila euro (8.177 €/m<sup>2</sup>). In periferia sono ubicate le macroaree con le abitazioni di minor valore («Periferia Nord» e «Periferia Sud»). Tra le macroaree semicentrali, il «Semicentro Ovest» presenta un valore medio delle abitazioni pari a circa 422 mila euro. Il valore dello stock abitativo complessivo è massimo nella «Periferia Nord» (31,6 miliardi di euro) seguita dalla macroarea «Centro» (29,2 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 2014	Superficie media abitazioni (m <sup>2</sup> )	VSM medio unitario abitazioni (€/m <sup>2</sup> )	VSM complessivo abitazioni (mld €)	VSM medio abitazioni (€)
<b>MILANO</b>				
<b>Macroaree</b>				
Centro Storico	114	8.177	15,7	928.337
Centro	107	5.447	29,2	582.010
Semicentro Est	86	3.779	7,2	326.359
Semicentro Nord	87	3.753	27,1	325.327
Semicentro Ovest	106	4.002	18,2	422.281
Semicentro Sud	79	2.992	8,9	235.666
Periferia Est	86	2.587	24,1	221.887
Periferia Nord	81	2.043	31,6	165.741
Periferia Ovest	89	2.221	23,1	197.620
Periferia Sud	83	2.151	16,6	179.445
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	12,3	-
<b>MILANO</b>	<b>88</b>	<b>3.058</b>	<b>213,9</b>	<b>269.243</b>

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

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

### 2.4.3 NAPOLI

Per la città di Napoli, la Tabella 2.19 evidenzia un valore complessivo delle abitazioni stimato per il 2014 pari a circa 108,9 miliardi di euro. La superficie media di un'abitazione è 102 m<sup>2</sup> con un valore medio di circa 250 mila euro (2.458 €/m<sup>2</sup>).

Tra le 10 macroaree in cui è stato suddiviso il territorio del Comune, emerge la macroarea «Zona Pregiata» (Posillipo, Chiaia, San Ferdinando) dove l'abitazione media di 132 m<sup>2</sup> vale circa 617 mila euro (4.676 €/m<sup>2</sup>). 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 421 mila euro; in questa zona, il valore dello stock abitativo complessivo assume il valore massimo (21,2 miliardi di euro). Segue la «Zona Pregiata» con un valore complessivo di 19,8 miliardi di euro.

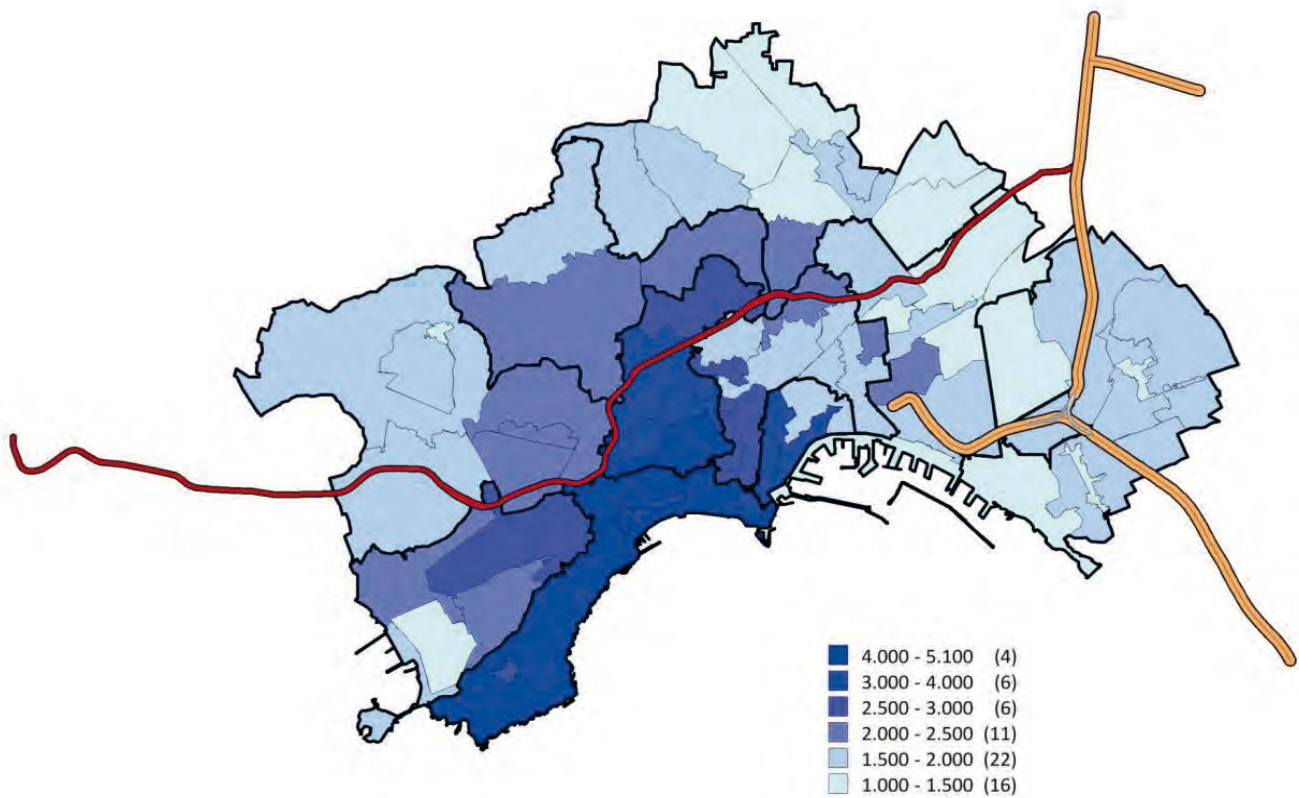
Nella Figura 2.7 il cromatismo della mappa rappresenta la distribuzione dei valori medi unitari delle abitazioni nelle diverse zone OMI della città di Napoli.

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

anno 2014				
NAPOLI	Superficie media abitazioni	VSM medio unitario abitazioni	VSM complessivo abitazioni	VSM medio abitazioni
Macroaree	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	(mld €)	(€)
Centro Antico	95	2.608	5,3	249.076
Semicentro Storico	87	2.056	12,2	178.406
Periferia Nord	106	2.094	2,2	222.956
Periferia Occidentale	101	2.567	7,9	258.795
Periferia Orientale	92	1.533	2,9	141.602
Sobborghi Occidentali	102	1.938	6,5	197.665
Sobborghi Orientali	93	1.490	4,8	138.087
Sobborghi Settentrionali	97	1.473	7,4	142.478
Zona Collinare	122	3.455	21,2	420.886
Zona Pregiata	132	4.676	19,8	617.743
<i>u.i.u. non associate*</i>	-	-	18,6	-
<b>NAPOLI</b>	<b>102</b>	<b>2.458</b>	<b>108,9</b>	<b>249.944</b>

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



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

# 2

## APPENDICE STATISTICA

Tabella A2.1 – Stima del valore patrimoniale (VSM) delle abitazioni e delle pertinenze (PF e PNF) – Dati regionali 2013

anno 2013		VSM abitazioni (mld €)		VSM abitazioni (mld €)		VSM pertinenze (mld €)		VSM pertinenze (mld €)	
Area territoriale	Regione	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF	PF	Quota % PF	PNF	Quota % PNF
Nord Ovest	Liguria	257,1	93,4%	18,3	6,6%	14,3	87,4%	2,1	12,6%
	Lombardia	803,4	88,6%	103,4	11,4%	66,2	85,3%	11,5	14,7%
	Piemonte	377,9	91,6%	34,6	8,4%	27,3	89,3%	3,3	10,7%
	Valle d'Aosta	24,9	91,8%	2,2	8,2%	2,2	87,6%	0,3	12,4%
<b>Nord Ovest Totale</b>		<b>1.463,4</b>	<b>90,2%</b>	<b>158,4</b>	<b>9,8%</b>	<b>110,0</b>	<b>86,5%</b>	<b>17,1</b>	<b>13,5%</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	433,1	92,9%	33,1	7,1%	35,8	90,8%	3,6	9,2%
	Friuli- Venezia Giulia	98,2	92,6%	7,8	7,4%	6,2	90,3%	0,7	9,7%
	Trentino-Alto Adige	164,6	90,0%	18,2	10,0%	10,3	83,2%	2,1	16,8%
	Veneto	473,1	92,9%	36,4	7,1%	36,7	90,0%	4,1	10,0%
<b>Nord Est Totale</b>		<b>1.168,9</b>	<b>92,4%</b>	<b>95,6</b>	<b>7,6%</b>	<b>89,0</b>	<b>89,5%</b>	<b>10,5</b>	<b>10,5%</b>
Centro	Lazio	710,9	87,9%	97,7	12,1%	34,6	81,3%	8,0	18,7%
	Marche	139,5	95,1%	7,2	4,9%	8,8	92,5%	0,7	7,5%
	Toscana	479,9	92,3%	39,8	7,7%	25,2	91,2%	2,4	8,8%
	Umbria	66,6	93,7%	4,4	6,3%	4,8	91,7%	0,4	8,3%
<b>Centro Totale</b>		<b>1.396,9</b>	<b>90,4%</b>	<b>149,2</b>	<b>9,6%</b>	<b>73,4</b>	<b>86,4%</b>	<b>11,5</b>	<b>13,6%</b>
Sud	Abruzzo	102,8	94,2%	6,3	5,8%	5,7	91,0%	0,6	9,0%
	Basilicata	28,3	93,6%	1,9	6,4%	1,5	91,7%	0,1	8,3%
	Calabria	105,8	94,1%	6,6	5,9%	2,5	90,7%	0,3	9,3%
	Campania	448,2	92,4%	37,0	7,6%	13,0	86,6%	2,0	13,4%
	Molise	17,7	94,9%	0,9	5,1%	1,1	92,9%	0,1	7,1%
	Puglia	265,7	94,3%	16,0	5,7%	12,3	90,6%	1,3	9,4%
<b>Sud Totale</b>		<b>968,6</b>	<b>93,4%</b>	<b>68,8</b>	<b>6,6%</b>	<b>36,0</b>	<b>89,3%</b>	<b>4,3</b>	<b>10,7%</b>
Isole	Sardegna	146,1	91,8%	13,0	8,2%	3,8	82,1%	0,8	17,9%
	Sicilia	328,8	94,9%	17,5	5,1%	10,9	92,8%	0,8	7,2%
<b>Isole Totale</b>		<b>474,9</b>	<b>94,0%</b>	<b>30,6</b>	<b>6,0%</b>	<b>14,7</b>	<b>89,8%</b>	<b>1,7</b>	<b>10,2%</b>
<b>Italia</b>		<b>5.472,7</b>	<b>91,6%</b>	<b>502,6</b>	<b>8,4%</b>	<b>323,1</b>	<b>87,7%</b>	<b>45,1</b>	<b>12,3%</b>

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

anno 2014			
Grandi città oltre 250.000 abitanti	Superficie abitazioni / superficie territoriale %	Superficie media abitazioni (m <sup>2</sup> )	Superficie media per abitante (m <sup>2</sup> )
BARI	14,8%	108	53
BOLOGNA	15,2%	96	55
CATANIA	10,0%	109	58
FIRENZE	21,5%	109	58
GENOVA	13,5%	99	55
MILANO	38,5%	88	52
NAPOLI	37,2%	102	45
PALERMO	23,3%	116	55
ROMA*	11,6%	103	52
TORINO	34,8%	90	50
VENEZIA	3,9%	112	62
VERONA	7,7%	113	59
<b>Grandi città</b>	<b>14,9%</b>	<b>101</b>	<b>53</b>

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

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

anno 2014						
Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM medio unitario abitazioni PF (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio abitazioni PF (€)	VSM medio unitario abitazioni PNF (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio abitazioni PNF (€)	VSM medio unitario abitazioni (€/m <sup>2</sup> )	VSM medio abitazioni (€)
BARI	2.018	217.249	1.729	188.717	1.988	214.276
BOLOGNA	2.579	249.777	2.417	220.195	2.559	246.046
CATANIA	1.518	165.641	1.296	136.254	1.502	163.424
FIRENZE	3.051	334.276	3.120	318.161	3.058	332.686
GENOVA	2.335	232.246	2.271	213.337	2.330	230.701
MILANO	3.050	273.541	3.090	253.757	3.058	269.243
NAPOLI	2.554	261.243	1.926	189.840	2.458	249.944
PALERMO	1.506	176.760	1.348	141.937	1.493	173.582
ROMA*	3.422	354.531	3.403	332.761	3.419	351.290
TORINO	1.978	178.871	2.039	183.251	1.985	179.406
VENEZIA	2.884	324.603	3.183	332.965	2.918	325.618
VERONA	1.880	215.313	1.814	184.127	1.874	212.248
<b>Grandi città</b>	<b>2.679</b>	<b>272.149</b>	<b>2.738</b>	<b>257.007</b>	<b>2.687</b>	<b>270.023</b>

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

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

anno 2014	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio
Grandi città	unitario dep.pert.	dep.pert. PF	unitario dep.pert.	dep.pert. PNF	unitario dep.pert.	dep.pert.
oltre 250.000 abitanti	PF (€/m <sup>2</sup> )	(€)	PNF (€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)
BARI	593	6.901	573	6.268	589	6.773
BOLOGNA	799	8.215	848	9.062	809	8.371
CATANIA	431	5.939	397	4.138	425	5.547
FIRENZE	929	10.548	942	10.500	931	10.540
GENOVA	655	6.559	677	6.075	659	6.472
MILANO	950	8.549	1.241	11.912	1.051	9.665
NAPOLI	755	10.480	689	6.729	741	9.422
PALERMO	430	6.836	439	5.281	431	6.548
ROMA *	979	8.499	1.085	8.922	1.002	8.597
TORINO	616	8.076	631	7.824	619	8.017
VENEZIA	1.065	13.676	1.135	13.267	1.078	13.596
VERONA	575	6.975	612	7.278	580	7.020
<b>Grandi città</b>	<b>838</b>	<b>8.439</b>	<b>971</b>	<b>8.976</b>	<b>867</b>	<b>8.567</b>

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

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

anno 2014	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio	VSM medio
Grandi città	unitario	dep.pert. PF	unitario	dep.pert. PNF	unitario	dep.pert.
oltre 250.000 abitanti	box pert. PF	box pert. PF	box pert. PNF	box pert. PNF	box pert.	box pert.
	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)	(€/m <sup>2</sup> )	(€)
BARI	1.386	24.671	1.458	22.273	1.401	24.099
BOLOGNA	1.801	28.481	1.681	25.194	1.782	27.940
CATANIA	1.082	20.752	1.019	19.229	1.076	20.602
FIRENZE	2.072	33.857	1.836	26.741	2.036	32.669
GENOVA	1.713	28.266	1.633	23.625	1.699	27.378
MILANO	2.033	31.852	2.157	32.503	2.067	32.036
NAPOLI	1.935	35.977	1.601	22.658	1.842	31.519
PALERMO	1.128	21.793	982	16.585	1.107	20.945
ROMA *	2.237	40.345	2.096	32.514	2.206	38.420
TORINO	1.412	22.704	1.349	21.093	1.400	22.397
VENEZIA	1.578	26.365	1.517	23.033	1.569	25.874
VERONA	1.265	22.975	1.225	19.649	1.259	22.467
<b>Grandi città</b>	<b>1.858</b>	<b>31.832</b>	<b>1.864</b>	<b>28.562</b>	<b>1.859</b>	<b>31.101</b>

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

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

anno 2014 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM abitazioni		VSM abitazioni		VSM pertinenze		VSM pertinenze	
	(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %	(mld €)	Quota %
	PF	PF	PNF	PNF	PF	PF	PNF	PNF
BARI	31,3	90,8%	3,2	9,2%	1,0	78,3%	0,3	21,7%
BOLOGNA	48,6	88,7%	6,2	11,3%	2,9	84,9%	0,5	15,1%
CATANIA	25,8	93,7%	1,7	6,3%	1,0	90,6%	0,1	9,4%
FIRENZE	60,8	90,6%	6,3	9,4%	2,1	86,1%	0,3	13,9%
GENOVA	69,7	92,4%	5,7	7,6%	2,9	83,5%	0,6	16,5%
MILANO	170,1	79,5%	43,8	20,5%	8,7	70,6%	3,6	29,4%
NAPOLI	95,8	88,0%	13,1	12,0%	1,9	76,5%	0,6	23,5%
PALERMO	51,7	92,5%	4,2	7,5%	1,0	86,9%	0,2	13,1%
ROMA *	438,1	85,9%	71,9	14,1%	22,2	78,9%	5,9	21,1%
TORINO	78,6	87,5%	11,2	12,5%	4,1	81,9%	0,9	18,1%
VENEZIA	41,6	87,6%	5,9	12,4%	1,8	86,5%	0,3	13,5%
VERONA	26,4	91,5%	2,5	8,5%	2,2	86,6%	0,3	13,4%
<b>Grandi città</b>	<b>1.138,6</b>	<b>86,6%</b>	<b>175,7</b>	<b>13,4%</b>	<b>51,7</b>	<b>79,2%</b>	<b>13,6</b>	<b>20,8%</b>

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

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

anno 2014 Grandi città oltre 250.000 abitanti	VSM complessivo residenziale PF		VSM complessivo residenziale PNF		VSM complessivo residenziale	
	(mld €)	Quota % PF	(mld €)	Quota % PNF	(mld €)	Quota % sul nazionale
	BARI	32,3	90,4%	3,4	9,6%	35,7
BOLOGNA	51,5	88,5%	6,7	11,5%	58,2	0,9%
CATANIA	26,8	93,6%	1,8	6,4%	28,7	0,5%
FIRENZE	62,9	90,4%	6,7	9,6%	69,6	1,1%
GENOVA	72,5	92,1%	6,3	7,9%	78,8	1,3%
MILANO	178,9	79,0%	47,4	21,0%	226,3	3,6%
NAPOLI	97,7	87,7%	13,7	12,3%	111,3	1,8%
PALERMO	52,7	92,4%	4,3	7,6%	57,0	0,9%
ROMA *	460,3	85,5%	77,8	14,5%	538,2	8,6%
TORINO	82,7	87,2%	12,1	12,8%	94,8	1,5%
VENEZIA	43,4	87,5%	6,2	12,5%	49,6	0,8%
VERONA	28,6	91,1%	2,8	8,9%	31,4	0,5%
<b>Grandi città</b>	<b>1.190,4</b>	<b>86,3%</b>	<b>189,3</b>	<b>13,7%</b>	<b>1.379,6</b>	<b>22,2%</b>
<b>ITALIA</b>					<b>6.227,5</b>	

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

