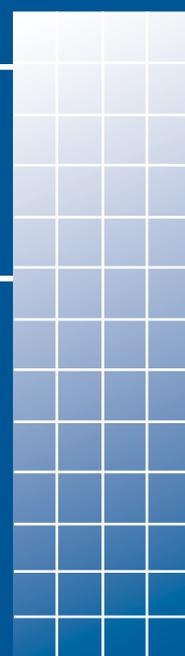
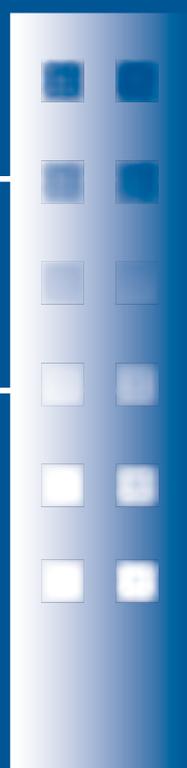


3.

DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE



3

DISTRIBUZIONE DELLA PROPRIETÀ E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Oggetto di analisi del presente capitolo è la distribuzione della proprietà e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, in relazione alle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari.

La banca dati integrata, utilizzata nell'edizione di quest'anno, correla sulla base di ipotesi statistiche, le informazioni fiscali e reddituali, socio-anagrafiche e patrimoniali di 25,7 milioni di contribuenti persone fisiche che, nel 2014, sono risultati proprietari, per almeno una quota, di una o più unità immobiliari.

Come nelle precedenti edizioni, l'analisi è riferita non all'universo dei proprietari, ma al sottoinsieme dei proprietari di immobili che hanno presentato la dichiarazione dei redditi per l'anno d'imposta 2014. Per questi soggetti sono disponibili sia il reddito dichiarato e la relativa imposta sia le grandezze utili al calcolo del patrimonio immobiliare: il valore catastale impiegato nel calcolo delle basi imponibili dei tributi applicati agli immobili (VIP o Valore Imponibile Potenziale) e il valore di mercato stimato (VSM) rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, un indicatore della quota di ricchezza immobiliare posseduta da ciascun proprietario. Per una completa definizione dei criteri di stima del VIP e del VSM si veda la Nota Metodologica. I valori di mercato (VSM) sono stati stimati con una metodologia diversa rispetto alle precedenti edizioni e pertanto alcuni valori hanno subito delle variazioni rispetto al passato.

Con riferimento ai soggetti diversi dalle persone fisiche, è effettuata un'analisi della distribuzione del numero di immobili e della relativa rendita catastale. Tali soggetti sono distinti per dimensione, natura giuridica e settore di attività economica. Per tale tipologia di contribuenti non è possibile integrare puntualmente i dati disponibili nei modelli di dichiarazione fiscale; pertanto, ai fini delle elaborazioni si utilizzano i dati censiti negli archivi catastali.

Il capitolo è articolato come segue. Nel paragrafo 3.1 si tracciano le linee evolutive del patrimonio immobiliare in Italia con attenzione alla sua concentrazione. Nel paragrafo 3.2 si descrive la distribuzione geografica del Valore Imponibile Potenziale medio distinto per categoria catastale dell'immobile. Nel paragrafo 3.3 s'illustra la distribuzione del reddito e della ricchezza immobiliare ad uso abitativo per tipologia di reddito prevalente dei contribuenti persone fisiche. Nel paragrafo 3.4 si analizza il Valore Stimato di Mercato e il Valore Imponibile Potenziale degli immobili ad uso residenziale distinti per Regione di residenza e caratteristiche socio-demografiche dei proprietari.

Nei paragrafi 3.5 e 3.6 infine è descritto il patrimonio immobiliare delle persone non-fisiche, distinte per natura giuridica e settore di attività economica, con riferimento alla categoria catastale, al valore e alle caratteristiche dei proprietari.

Il capitolo si conclude con un approfondimento in cui si analizza come il prolungato periodo di recessione, conseguente alla crisi finanziaria ed economica, abbia influito sulla distribuzione della popolazione tra proprietari e locatari, nei paesi europei.

3.1 LINEE EVOLUTIVE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN ITALIA

Per misurare la concentrazione del VSM, della rendita catastale e del numero di immobili di proprietà dei contribuenti si utilizzano tre indici statistici: la deviazione logaritmica media, l'indice di Gini e l'indice di Atkinson. Un indice sintetico della disuguaglianza è rappresentato da una funzione che associa un numero, che solitamente varia tra 0 (equi-distribuzione perfetta) e 1 (massima disuguaglianza) alla specifica distribuzione di una variabile. Il numero misura il grado di concentrazione della variabile, ed è sempre possibile stabilire tra due distribuzioni qual è la più disuguale.

I tre indici di concentrazione presentati sono costruiti seguendo approcci diversi e vanno confrontati con cautela in quanto, per la loro natura di indici sintetici, non colgono tutte le sfumature di un fenomeno. L'indice di Gini mette a confronto gruppi ordinati in base ad una soglia di valore, in senso crescente, mentre l'indice di Atkinson è costruito a partire da una funzione di benessere sociale e include un parametro soggettivo che misura l'avversione alla disuguaglianza.

Si osserva (Tabella 3.1) che gli indici di concentrazione, calcolati per il VSM, la rendita catastale e il numero di immobili posseduti, diminuiscono lievemente tra il 2011 e il 2014, indicando una riduzione della concentrazione di queste tre variabili. Solo la deviazione logaritmica media per la rendita catastale rimane pressoché stabile nel periodo considerato, tra il 2012 e il 2014. Il calcolo degli indici tiene conto di tutti i fabbricati, comprese le abitazioni e le relative pertinenze.

Tabella 3.1 – Indici di concentrazione della ricchezza: VSM (abitazioni e relative pertinenze), rendita catastale e numerosità (tutti gli immobili).

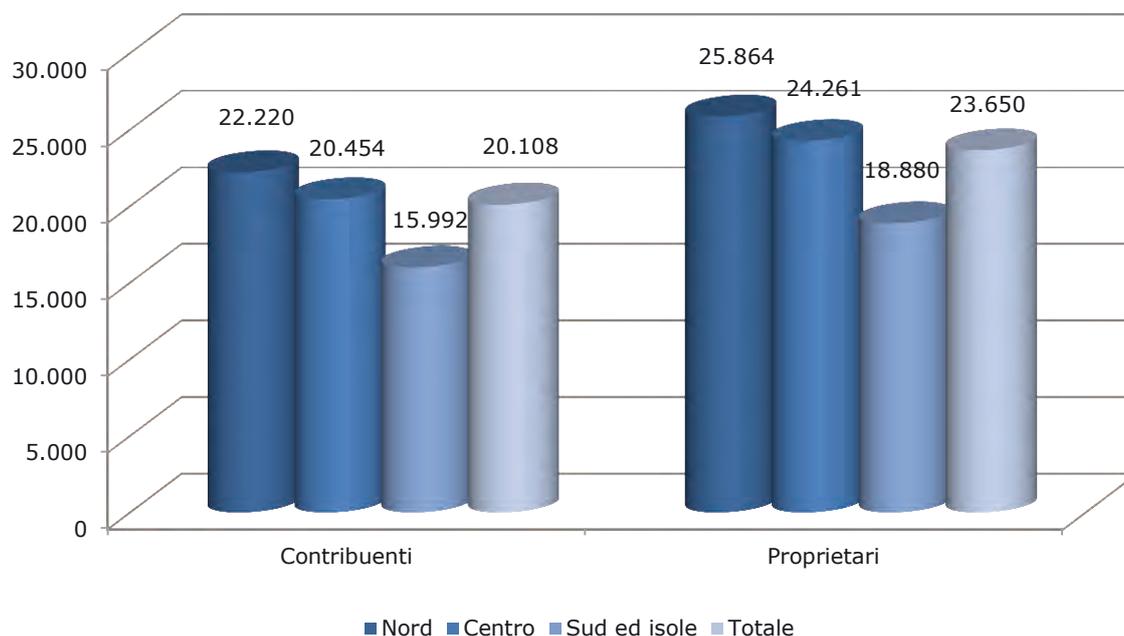
Indice	VSM			Rendita Catastale			Numero immobili		
	2011	2012	2014	2011	2012	2014	2011	2012	2014
Deviazione logaritmica media	42,25	42,06	40,78	44,72	44,29	44,35	27,98	27,87	27,68
Indice di Gini	47,72	47,64	44,12	48,05	47,90	47,77	39,03	38,95	38,88
Indice di Atkinson	27,13	27,04	26,78	27,99	27,79	27,52	18,98	18,92	18,81

Nel seguito è analizzato il patrimonio immobiliare in relazione al reddito complessivo e alle caratteristiche socio-demografiche (zona geografica di residenza, fascia di età, genere) delle persone fisiche proprietarie di immobili, come sottoinsieme della totalità dei contribuenti.

Nel 2014, 40,7 milioni di contribuenti hanno presentato dichiarazione dei redditi (circa 698 mila unità in meno rispetto al 2012) e oltre 25,7 milioni (il 63,2% del totale dei contribuenti) sono risultati proprietari di immobili o di quote immobiliari, una quantità sostanzialmente invariata rispetto al 2012.

La Figura 3.1 riporta la distribuzione per area geografica del reddito complessivo medio annuo dichiarato dai proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) e dal totale dei contribuenti nel 2014. Considerando tutti i contribuenti, il reddito complessivo medio annuo è pari a 20 mila euro (in aumento del 2,5% rispetto al 2012); per i soli contribuenti che dichiarano di possedere immobili il valore medio si colloca a quasi 24 mila euro annui (più 2,1% rispetto al 2012). Nel 2014, il reddito complessivo annuo medio dei proprietari è maggiore del 17,6% rispetto a quello di tutti i contribuenti (era maggiore del 18,2%, nel 2012). In particolare, il reddito complessivo annuo dei contribuenti-proprietari è maggiore del 18,6%, rispetto a quello della totalità dei contribuenti, nell'Italia centrale; seguono il Sud e le Isole (+18,1%) e infine il Nord (+16,4). Non si rilevano significative variazioni rispetto al 2012.

Figura 3.1 – Distribuzione del reddito complessivo medio dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) per area geografica di residenza



Nella Tabella 3.2 e nella Figura 3.2 si osservano le distribuzioni del numero e del reddito complessivo del totale dei contribuenti e del sottoinsieme di contribuenti proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e relative pertinenze), distinti per classi di reddito complessivo. La maggior parte dei proprietari, il 69,4%, dichiara un reddito complessivo inferiore a 26 mila euro (in calo rispetto al 71,7% del 2012); in particolare il 45,6% ha un reddito complessivo tra 10 mila e 26 mila euro annui (in linea con i dati del 2012) e il 23,8% dei proprietari percepisce un reddito complessivo inferiore o uguale a 10 mila euro (erano il 25,8%, nel 2012). I proprietari con reddito complessivo superiore a 55 mila euro rappresentano il 5,6% del totale, percentuale stabile rispetto al 2012.

Tabella 3.2 – Distribuzione dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) per classi di reddito complessivo

Reddito complessivo	Numero di contribuenti	Reddito complessivo		Numero di contribuenti proprietari di immobili	Reddito complessivo	
		Media	Deviazione Standard		Media	Deviazione Standard
Fino a 10.000	13.025.482	4.558	6.340	6.131.229	4.843	6.074
Da 10.000 a 26.000	18.183.196	17.735	4.471	11.736.835	18.058	4.489
Da 26.000 a 55.000	7.891.399	34.250	7.102	6.427.649	34.519	7.172
Da 55.000 a 75.000	791.301	63.672	5.742	694.519	63.720	5.751
Oltre 75.000	825.170	130.766	193.982	745.391	130.463	187.370
Totale	40.716.548	20.108	34.794	25.735.623	23.650	39.486

Media espressa in euro

Figura 3.2 A – Distribuzione dei contribuenti e dei proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze) per classi di reddito complessivo (%)

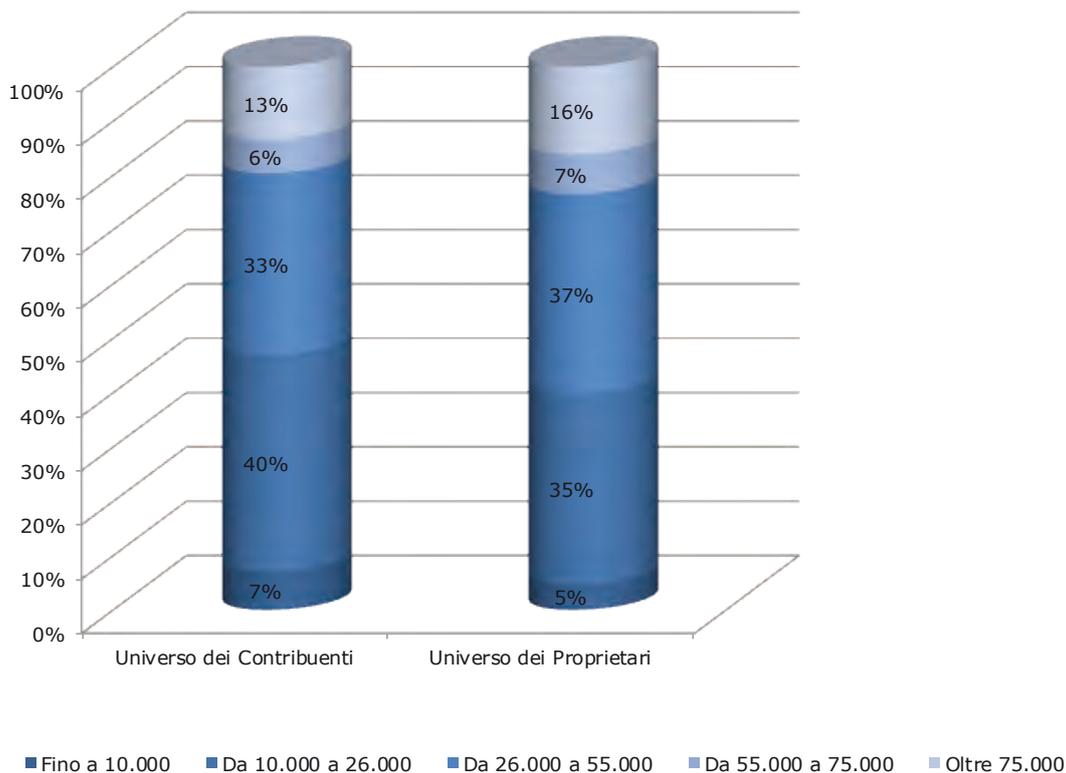
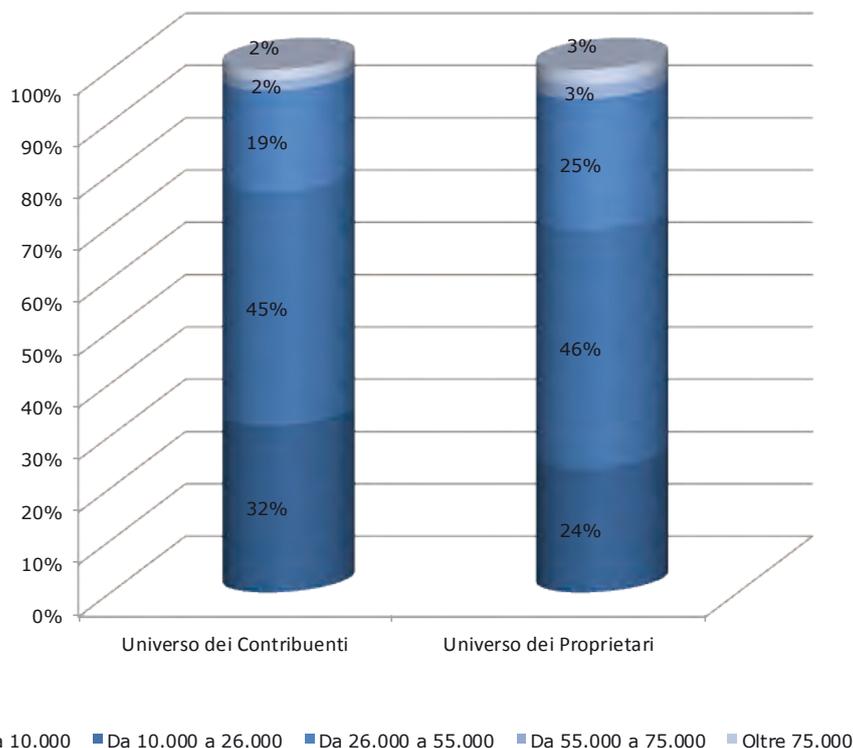


Figura 3.2 B – Distribuzione del reddito complessivo percepito dai contribuenti e dai proprietari di quote di qualsiasi tipo di immobile (comprese le abitazioni e le relative pertinenze), per classi di reddito complessivo (%)



3.2 COMPOSIZIONE DEL VALORE FISCALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE

Nel seguito, ai fini della valutazione del patrimonio immobiliare delle persone fisiche si utilizza la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria. Il Valore Imponibile Potenziale IMU (VIP) è calcolato applicando alle rendite catastali, rivalutate del 5%, i moltiplicatori stabiliti dal decreto 'Salva Italia' (D.L. n. 201/2011), differenziati per categoria catastale del fabbricato.

La Tabella 3.3 riporta la distribuzione geografica del VIP medio distinto per categoria catastale di immobile. Nel complesso, per le abitazioni tale valore è pari a 90 mila euro e per le relative pertinenze è quasi 17 mila euro. Per gli immobili ad uso produttivo (categoria catastale D) si registra il VIP medio più alto, di 178 mila euro; seguono gli uffici e gli studi privati (A10), con un VIP medio pari a 110 mila euro e i negozi e le botteghe (categoria C01) con un VIP medio di quasi 73 mila euro. Rispetto al 2012, il VIP medio totale aumenta del 2,6%. Dalla distribuzione territoriale del VIP delle principali categorie catastali emerge che i valori sono più elevati nelle Regioni dell'Italia centrale, rispetto al Nord e al Sud e Isole, per le abitazioni (105 mila euro), gli uffici e gli studi privati (135 mila euro), i negozi e le botteghe (86 mila euro). Nelle Regioni del Sud, il Valore Imponibile Potenziale medio è maggiore rispetto alle altre zone per le pertinenze delle abitazioni principali (19 mila euro), gli immobili ad uso collettivo (74 mila euro) e gli immobili ad uso produttivo (196 mila euro). Rispetto al 2012, il VIP medio totale aumenta del 3,5% nell'Italia centrale, del 2,4% al Nord e del 2,0% al Sud e Isole.

Tabella 3.3 – Distribuzione geografica del VIP medio per gruppi di categoria catastale

Categoria catastale	Nord		Centro		Sud e Isole		Totale Italia	
	Media	Coefficiente di variazione (%)	Media	Coefficiente di variazione (%)	Media	Coefficiente di variazione (%)	Media	Coefficiente di variazione (%)
Abitazioni	91.687	131	104.578	136	74.072	131	90.073	134
Uffici e Studi privati A10	111.383	165	135.297	213	84.669	142	110.258	183
Negozi e botteghe C01	70.323	149	86.096	173	66.271	176	72.868	167
Pertinenze di abitazione principale C2 C6 C7	15.648	174	16.948	245	19.101	372	16.644	258
Immobili destinati ad uso collettivo B	34.425	442	31.422	447	73.800	552	43.251	559
Altre pertinenze C3 C4 C5	41.000	164	55.586	173	39.917	155	44.129	168
Immobili ad uso produttivo D	169.670	593	182.420	233	196.279	240	177.728	498
Totale	114.111	221	126.705	171	94.197	180	111.772	208

Media espressa in euro

3.3 DISTRIBUZIONE DEL REDDITO E DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO PER TIPOLOGIA DI REDDITO PREVALENTE DEI CONTRIBUENTI PERSONE FISICHE

Nella Tabella 3.4 e nella Figura 3.3 è riportata la distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali, secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari.

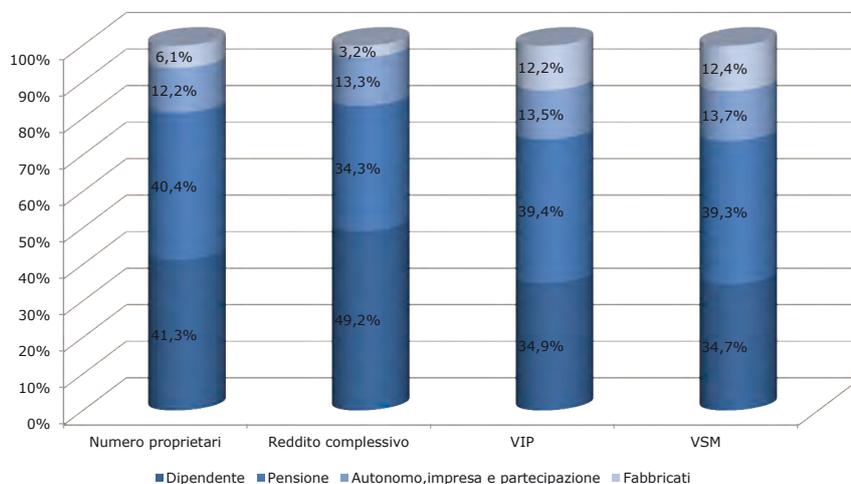
Emerge che i lavoratori dipendenti e i pensionati costituiscono l'81,7% dei proprietari e il VIP e il VSM complessivo delle loro abitazioni sono rispettivamente pari, in media, al 74,3% e al 73,9% del valore totale. I proprietari che dichiarano come reddito prevalente quello da fabbricati sono il 6,1% del totale e possiedono abitazioni con un valore di mercato (VSM) pari al 12,4% del valore totale.

Tabella 3.4 – Distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari

Reddito Prevalente	Numero dei proprietari	Reddito Complessivo			VIP			VSM totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Dipendente	10.500.525	28.044	42.410	151	84.021	95.109	113	164.755	196.760	119
Pensione	10.265.823	20.017	15.298	76	96.929	111.240	115	191.091	234.291	123
Autonomo,impresa e partecipazione	3.103.220	27.223	56.843	209	110.049	146.076	133	221.215	298.620	135
Fabbricati	1.547.865	12.401	73.339	591	198.571	325.630	164	401.434	692.440	172
Totale	25.417.433	23.726	39.617	167	99.388	136.052	137	196.639	284.973	145

Media espressa in euro

Figura 3.3 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari



La distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM delle abitazioni per area geografica (Figura 3.4 – Tabella 3.5) evidenzia che il 50,7% dei proprietari di abitazioni risiede al Nord, il 26,2% al Sud e nelle Isole, e il 23,1% al Centro. Come negli anni precedenti, per il Centro si osserva il valore VSM medio più elevato (230 mila euro), rispetto al Nord (203 mila euro) e al Sud e Isole (155 mila euro). La distribuzione del numero di proprietari per tipologia di reddito prevalente evidenzia che la maggior parte dei proprietari ha un reddito da lavoro dipendente o da pensione in tutte le aree geografiche, in linea con quanto si osserva a livello nazionale.

Figura 3.4 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica

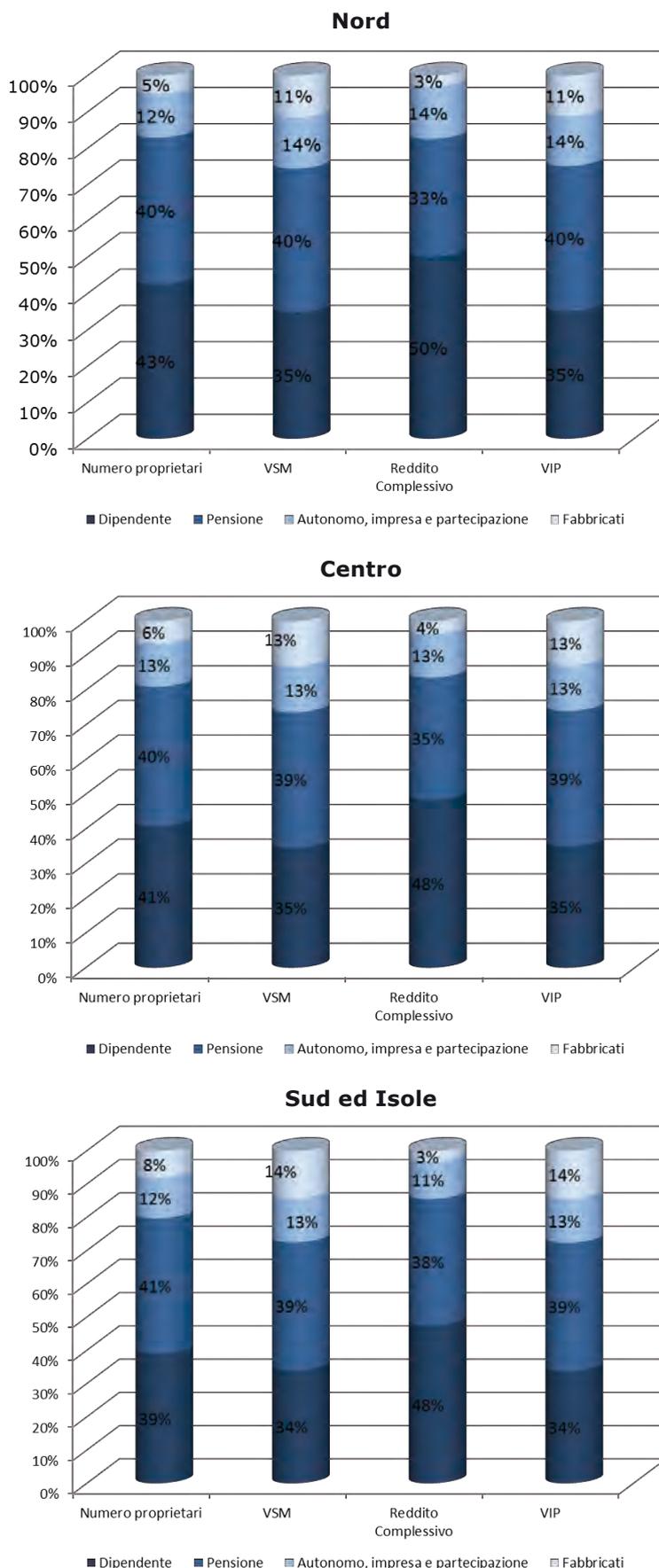


Tabella 3.5 – Distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente dei proprietari e area geografica

Nord

Reddito Prevalente	Numero di proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	5.493.779	165.710	196.124	30.259	49.984	84.552	90.784
Pensione	5.195.161	199.198	235.342	20.744	14.719	100.943	111.484
Autonomo, impresa e partecipazione	1.552.269	237.188	313.530	32.344	63.013	116.791	141.578
Fabbricati	639.705	467.276	752.349	15.565	89.318	227.007	343.418
Totale	12.880.914	202.768	287.841	25.906	45.204	102.123	133.166

Centro

Reddito Prevalente	Numero di proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	2.397.467	195.126	227.951	28.622	40.329	97.074	108.520
Pensione	2.358.606	224.216	269.499	21.197	17.578	110.044	123.524
Autonomo, impresa e partecipazione	733.549	246.829	330.634	25.878	60.050	119.211	147.201
Fabbricati	375.934	464.011	825.043	13.914	86.793	223.444	393.098
Totale	5.865.556	230.456	334.153	24.340	41.545	113.157	156.386

Sud ed Isole

Reddito Prevalente	Numero di proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	2.609.279	134.648	158.857	22.847	21.111	70.908	88.882
Pensione	2.712.056	146.504	188.064	17.600	13.930	77.834	96.005
Autonomo, impresa e partecipazione	817.402	167.393	222.386	18.499	36.431	89.023	151.314
Fabbricati	532.226	277.077	456.022	7.546	26.673	146.824	231.069
Totale	6.670.963	154.797	219.647	18.965	21.961	82.000	119.578

Totale Italia

Reddito Prevalente	Numero di proprietari	VSM totale		Reddito Complessivo		VIP	
		Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard	Media	Deviazione Standard
Dipendente	10.500.525	164.755	196.760	28.044	42.410	84.021	95.109
Pensione	10.265.823	191.091	234.291	20.017	15.298	96.929	111.240
Autonomo, impresa e partecipazione	3.103.220	221.215	298.620	27.223	56.843	110.049	146.076
Fabbricati	1.547.865	401.434	692.440	12.401	73.339	198.571	325.630
Totale	25.417.433	196.639	284.973	23.726	39.617	99.388	136.052

Media espressa in euro



La Tabella 3.6 riporta il VIP e il VSM di tutte le abitazioni, per classi di reddito complessivo e per tipologia di reddito prevalente dei proprietari.

I proprietari con un reddito complessivo inferiore a 26 mila euro rappresentano il 69,3% della platea e detengono abitazioni con un VIP pari al 57,3% e un VSM pari al 56,6% del totale. I proprietari con un reddito complessivo superiore a 55 mila euro rappresentano il 5,6% e detengono abitazioni con un VIP pari al 12,7% e un VSM pari al 13,4% del totale.

I proprietari con reddito prevalente da fabbricati possiedono abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) con VSM medio più elevato rispetto a quelle dei contribuenti che hanno dichiarato come reddito prevalente un reddito da lavoro o da pensione (401 mila euro rispetto a 221 mila per i lavoratori autonomi, 191 mila per i pensionati e 165 mila per i lavoratori dipendenti). Inoltre, rispetto al 2012, il VSM medio diminuisce maggiormente per i proprietari con reddito prevalente da fabbricati e da pensione (-5,3%), seguono i lavoratori dipendenti (-3,4%) e gli autonomi (-1,5%).

Tabella 3.6 – Distribuzione del numero di proprietari, del reddito complessivo, del VIP e del VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie e relative pertinenze) per tipologia di reddito prevalente e per classi di reddito complessivo dei proprietari

Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Tipologia di reddito prevalente					
		Dipendente					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.334.566	55.903	54.690	98	107.738	113.741	106
Da 10.000 a 26.000	4.802.359	68.234	69.651	102	132.353	126.995	96
Da 26.000 a 55.000	3.633.895	96.508	87.668	91	188.417	184.560	98
Da 55.000 a 75.000	361.684	142.206	154.836	109	283.749	297.968	105
Oltre 75.000	368.021	211.499	239.282	113	439.965	548.271	125
Totale	10.500.525	84.021	95.109	113	164.755	196.760	119
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Pensione					
		VIP					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	2.373.713	66.247	76.721	116	129.722	153.975	119
Da 10.000 a 26.000	5.547.716	87.762	88.624	101	171.304	182.885	107
Da 26.000 a 55.000	2.045.631	135.550	135.775	100	268.253	287.710	107
Da 55.000 a 75.000	173.935	217.225	214.161	99	445.560	472.678	106
Oltre 75.000	124.828	287.280	296.947	103	602.149	673.343	112
Totale	10.265.823	96.929	111.240	115	191.091	234.291	123
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Lavoro autonomo, impresa e partecipazione					
		VIP					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.192.652	82.855	124.889	151	163.944	207.397	127
Da 10.000 a 26.000	996.264	95.740	99.085	103	189.141	206.618	109
Da 26.000 a 55.000	571.096	130.144	139.313	107	262.783	300.723	114
Da 55.000 a 75.000	128.341	168.466	181.269	108	342.982	394.639	115
Oltre 75.000	214.867	239.039	282.961	118	501.169	631.834	126
Totale	3.103.220	110.049	146.076	133	221.215	298.620	135
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Fabbricati					
		VIP					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	1.106.546	124.527	137.700	111	245.929	304.536	124
Da 10.000 a 26.000	255.181	272.743	311.722	114	552.539	586.112	106
Da 26.000 a 55.000	127.981	423.059	433.906	103	862.992	930.007	108
Da 55.000 a 75.000	25.605	609.862	641.441	105	1.265.656	1.395.670	110
Oltre 75.000	32.552	928.002	1.216.210	131	1.978.777	2.648.390	134
Totale	1.547.865	198.571	325.630	164	401.434	692.440	172
Classi di reddito complessivo	Numero di proprietari	Totale					
		VIP					
		VIP			VSM Totale		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %	Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione %
Fino a 10.000	6.007.477	77.981	100.726	129	153.063	200.409	131
Da 10.000 a 26.000	11.601.520	84.432	98.230	116	165.078	194.136	118
Da 26.000 a 55.000	6.378.603	118.593	134.342	113	234.180	284.443	121
Da 55.000 a 75.000	689.565	183.381	231.322	126	371.992	489.184	132
Oltre 75.000	740.268	263.778	390.698	148	552.660	864.062	156
Totale	25.417.433	99.388	136.052	137	196.639	284.973	145

Media espressa in euro

3.4 GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO E LE CARATTERISTICHE SOCIO-DEMOGRAFICHE DEI PROPRIETARI

In questo paragrafo, si analizzano il valore stimato di mercato (VSM) e il valore imponibile potenziale VIP degli immobili ad uso residenziale, distinti per Regione di residenza e caratteristiche socio-demografiche dei proprietari. Nel 2014, il VSM medio è pari a 191 mila euro per l'abitazione principale (comprese le eventuali pertinenze) e a 135 mila euro per le abitazioni diverse da quella principale (incluse le eventuali pertinenze) [Tabella 3.7].

Tabella 3.7 – Distribuzione del VSM e del rapporto tra VSM e VIP per le abitazioni principali e le altre abitazioni (comprese le pertinenze)

Regione di Residenza	Abitazione principale		Diverse da abitazioni principali	
	VSM abitazioni (media)	VSM/VIP	VSM altre abitazioni (media)	VSM/VIP
Valle d'Aosta	292.764	2,26	177.661	2,36
Lombardia	176.511	2,09	145.928	2,19
Liguria	272.542	2,16	181.550	2,20
Piemonte	174.452	1,83	131.897	1,98
Trentino Alto Adige	335.738	3,22	250.673	3,34
Veneto	192.830	2,17	148.451	2,22
Friuli Venezia Giulia	151.104	1,67	115.079	1,80
Emilia Romagna	193.869	1,96	152.059	2,03
Toscana	244.952	2,37	177.054	2,38
Umbria	151.314	1,88	103.179	1,90
Marche	172.195	2,35	116.595	2,35
Lazio	268.392	2,02	171.616	2,06
Abruzzo	148.172	1,84	94.951	1,82
Molise	112.270	1,53	61.992	1,65
Campania	205.549	2,29	138.059	2,32
Puglia	138.398	1,72	88.318	1,75
Basilicata	105.476	1,89	54.318	1,93
Calabria	115.280	1,97	64.287	1,99
Sicilia	142.927	2,07	89.312	2,11
Sardegna	163.316	2,20	101.185	2,28
Totale	190.550	2,08	134.764	2,14

Media espressa in euro

Risulta significativa la variabilità a livello territoriale: si registrano valori di mercato dell'abitazione principale più elevati della media nazionale in Trentino Alto Adige (336 mila euro), Valle d'Aosta (293 mila euro), Liguria (273 mila euro), Lazio (268 mila euro), Toscana (245 mila euro), Campania (206 mila euro), Emilia Romagna (194 mila euro) e Veneto (193 mila euro). I valori più bassi si registrano in Basilicata (105 mila euro), Molise (112 mila euro) e Calabria (115 mila euro).

Dalla distribuzione del valore di mercato medio delle altre abitazioni si rileva che valori più elevati si registrano in Trentino Alto Adige (251 mila euro), Liguria (182 mila euro) e Valle d'Aosta (178 mila euro), mentre i valori più bassi si registrano in Basilicata (54 mila euro) e in Molise (62 mila euro).

Il rapporto tra VSM medio e VIP medio è un indicatore utile per stimare lo scostamento tra il valore imponibile ai fini IMU basato sulle rendite catastali e il valore di mercato delle abitazioni. Tale scostamento interessa tutte le regioni (Figura 3.5), ma è particolarmente evidente in Trentino Alto Adige, Toscana, Marche, Campania e Valle D'Aosta sia per le abitazioni principali sia per le altre abitazioni. In Molise, Friuli Venezia Giulia e Puglia si rilevano i valori dell'indicatore più bassi, per le abitazioni principali e per le altre abitazioni. Nel 2014, il rapporto tra VSM e VIP per le abitazioni principali è pari, in media, a 2,08, e sale a 2,14 per le abitazioni diverse dalla principale.

Figura 3.5A - Rapporto tra VSM e Valore Imponibile IMU (VIP) per Regione di residenza dei proprietari - abitazioni principali

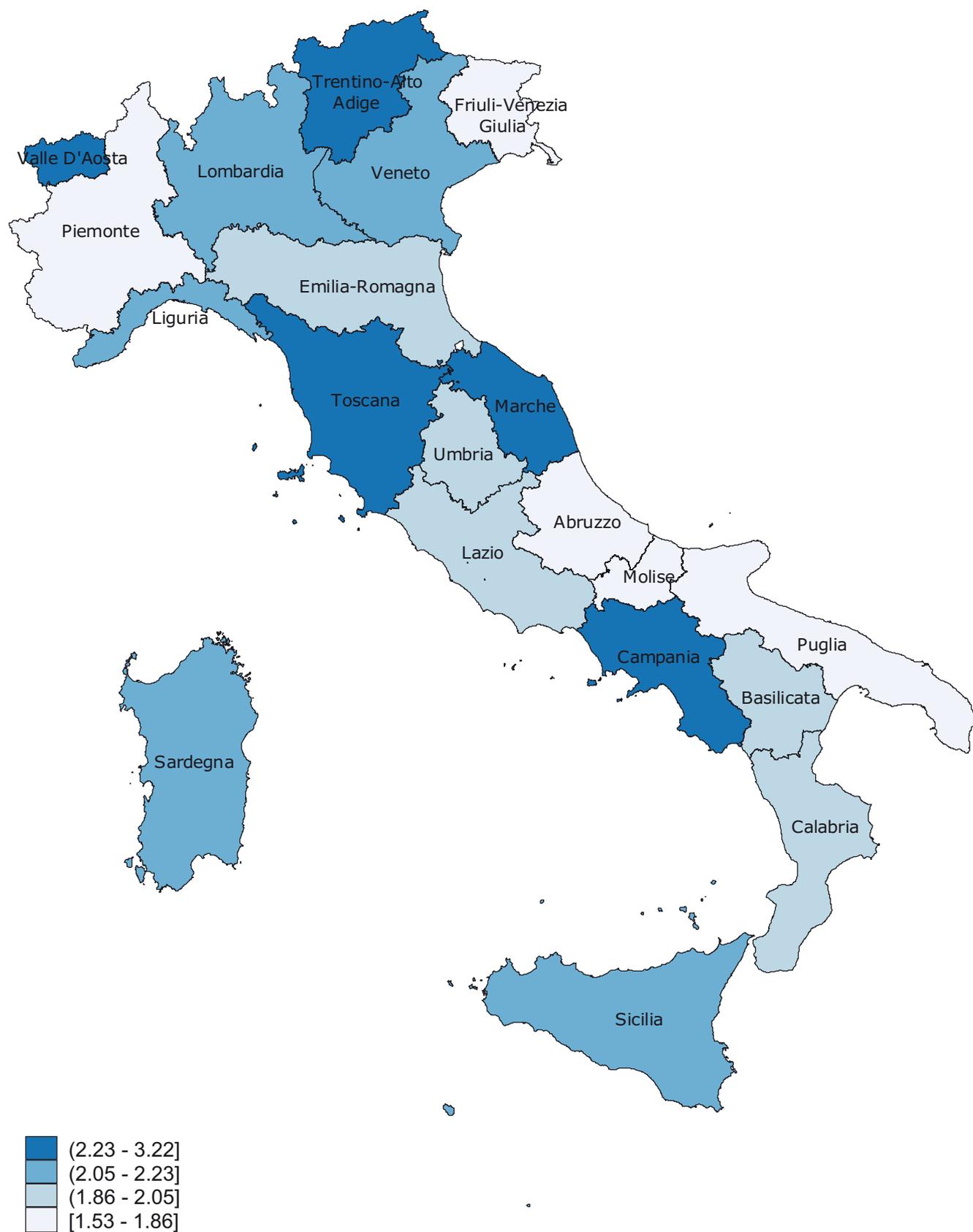
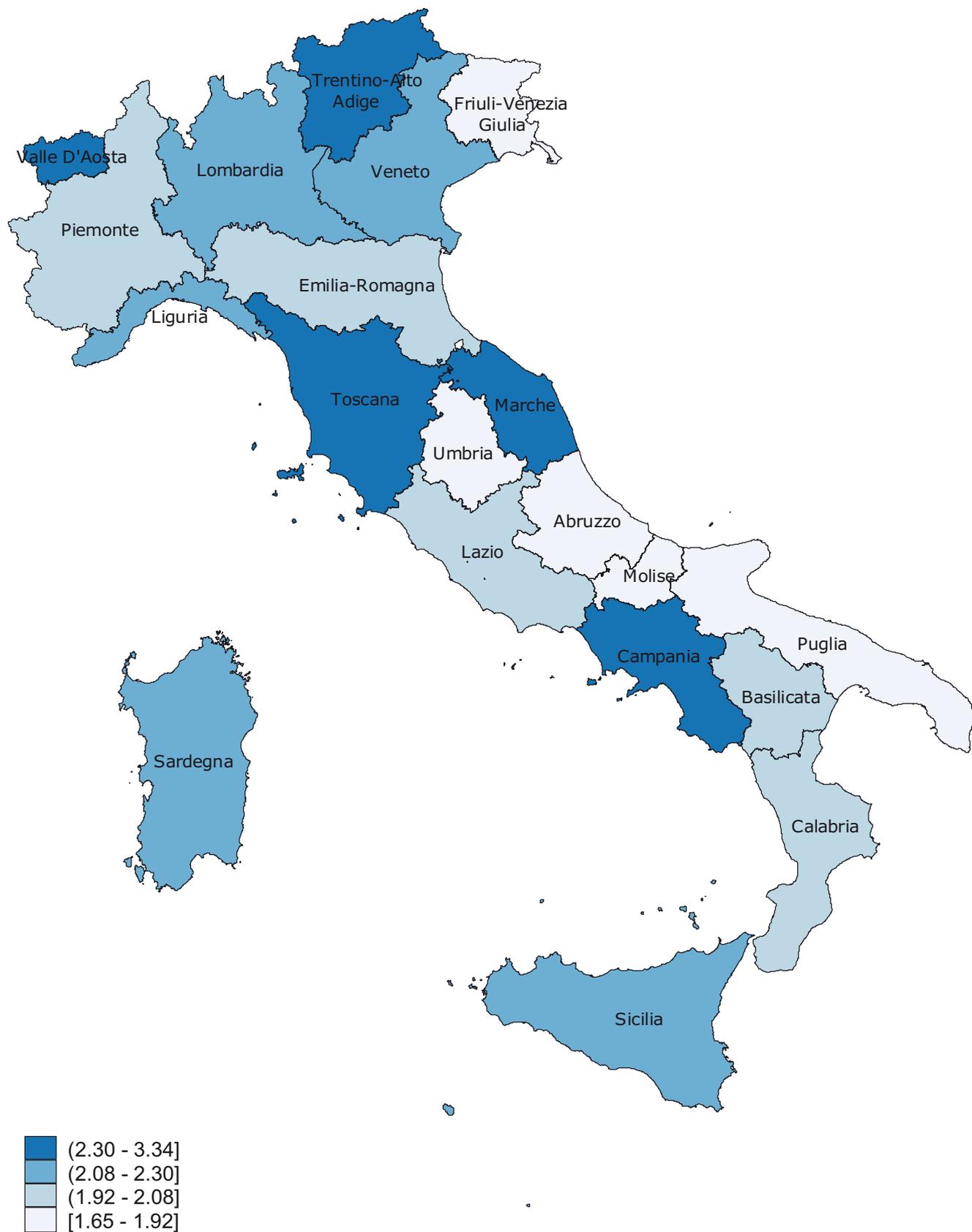


Figura 3.5B – Rapporto tra VSM e Valore Imponibile IMU (VIP) per Regione di residenza dei proprietari – abitazioni non principali



Di seguito, si fornisce un'analisi del VIP medio e del VSM medio degli immobili ad uso residenziale e del reddito medio imponibile dei proprietari distinti per classe di età, sesso, presenza di figli a carico e area geografica di residenza.

Le Tabelle 3.4, 3.5, 3.6 e 3.7 e le figure 3.3, 3.4 e 3.5 (A-B) contengono dati sugli immobili di categoria abitativa o pertinenziale. A questo scopo si sono considerati tutti gli immobili residenziali (principali o secondari) con o senza pertinenze, per un totale di 25,4 milioni proprietari. Le Tabelle 3.8, 3.9 e 3.10, invece, contengono dati relativi esclusivamente agli immobili residenziali (principali o secondari), per un totale di 24,9 milioni di proprietari.

Dalla Tabella 3.8 emerge una correlazione positiva tra il VSM di tutte le abitazioni (principali e secondarie, senza considerare le pertinenze) e la classe di età dei proprietari: si passa, infatti, da un VSM medio pari a 103 mila euro per i proprietari al di sotto dei 20 anni, ad un valore pari a 209 mila euro relativo ai proprietari ultrasettantenni. Rispetto ai dati del 2012, il VSM medio del totale delle abitazioni è diminuito, passando da 197 mila, nel 2012, a 188 mila euro, nel 2014. Tuttavia, un dato interessante da sottolineare è l'aumento del VSM medio, nel 2014, relativo ai proprietari con meno di 20 anni che si contrappone alla diminuzione di tale valore per tutte le altre fasce di età.

Tabella 3.8 – Distribuzione del VIP medio e del VSM medio degli immobili residenziali (abitazioni principali e secondarie, senza considerare le pertinenze) e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi di età, sesso, figli a carico, area geografica di residenza dei proprietari

Fascia d'età	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo
Fino a 20	120.949	5.580	50.070	103.163
Da 21 a 30	1.047.289	16.781	61.326	122.787
Da 31 a 50	8.855.219	24.568	79.026	161.890
Da 51 a 70	9.394.344	25.759	99.210	208.494
Oltre 70	5.479.021	18.724	98.641	208.712
Totale	24.896.822	23.299	90.073	187.850
Sesso	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo
Femmine	12.005.397	18.356	90.736	188.770
Maschi	12.891.425	27.841	89.456	186.993
Totale	24.896.822	23.299	90.073	187.850
Figli a carico	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo
No	19.082.349	21.091	90.268	188.804
Sì	5.814.473	30.398	89.434	184.716
Totale	24.896.822	23.299	90.073	187.850
Area geografica	Numero di proprietari di abitazioni	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo
Nord	12.676.177	25.214	91.687	190.745
Centro	5.739.299	23.954	104.578	221.931
Sud ed isole	6.481.346	18.929	74.072	151.992
Totale	24.896.822	23.299	90.073	187.850

Media espressa in euro

Con riferimento al genere, le donne proprietarie di abitazioni sono circa 886 mila in meno degli uomini ma in aumento di oltre 60 mila unità rispetto al 2012. Al contrario, gli uomini proprietari sono diminuiti rispetto al 2012 di circa 13 mila unità. Sia il VIP che il VSM delle abitazioni di proprietà delle donne sono, in media, lievemente superiori rispetto a quelli degli uomini. Per entrambi i generi, il VSM medio è in lieve flessione rispetto al 2012 (del 4,7% per le donne e del 4,5% per gli uomini). Si osserva infine che le donne sono proprietarie di abitazioni di maggiore valore nonostante il loro reddito imponibile sia nettamente inferiore a quello degli uomini.

I proprietari senza figli a carico rappresentano il 76,6% del totale (70,4%, nel 2012) e il VSM medio delle loro abitazioni è pari a 189 mila euro; superiore al VSM medio dei proprietari senza carichi familiari pari a 185 mila euro.

La distribuzione per aree geografiche evidenzia che il VSM è in media più elevato al Centro (222 mila euro), seguono il Nord (191 mila euro) e il Sud (152 mila euro).

Le analisi che seguono si concentrano sulla distribuzione del numero dei proprietari per fascia di età e area geografica di residenza e sull'analisi del patrimonio immobiliare in base alla dimensione del Comune di residenza e l'età dei proprietari.

La Tabella 3.9 riporta il numero di proprietari per area geografica e fascia d'età. I proprietari con età non superiore ai 35 anni rappresentano il 9,0% della popolazione, quelli con età superiore ai 65 anni sono il 32,6%, mentre quelli di età compresa fra i 35 e i 65 anni sono il 58,4%. Tuttavia, nella fascia di età «maggiore di 65» si concentra il VSM mediamente più elevato per tutte le classi di reddito (tranne che per i contribuenti con reddito imponibile inferiore ai 10 mila euro) e per ogni dimensione del Comune di residenza dei proprietari (Tabella 3.10). Per la categoria di proprietari di età fino a 35 anni, il VSM medio totale è pari a 126 mila euro; per quelli di età compresa fra i 35 e i 65 anni, è pari a 184 mila euro ed infine per quelli con età maggiore di 65 anni è pari a 212 mila euro.

Tabella 3.9 – Distribuzione del numero dei proprietari per fascia di età e area geografica di residenza

Area Geografica	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età		
		Fino a 35	Da 35 a 65	Oltre 65
Nord	12.676.177	1.165.296	7.456.855	4.054.026
Centro	5.739.299	501.699	3.334.303	1.903.297
Sud ed isole	6.481.346	570.298	3.759.065	2.151.983
Totale	24.896.822	2.237.293	14.550.223	8.109.306

La Tabella 3.10 conferma, come negli anni precedenti, che i proprietari di età maggiore di 65 anni possiedono un patrimonio abitativo il cui valore di mercato è in media più alto rispetto ai proprietari di età compresa tra i 35 e 65 anni, sebbene percepiscano un reddito imponibile inferiore (20 mila rispetto a 26 mila euro). I proprietari con meno di 35 anni percepiscono il reddito imponibile medio più basso (18 mila euro) e detengono abitazioni con il più basso valore di mercato (126 mila euro).

Infine, con riferimento alla dimensione del Comune di residenza, valori VSM e reddito imponibile maggiori si registrano nei Comuni con più di 250 mila abitanti per tutte le classi di età, confermando l'ipotesi che i prezzi degli immobili sono più alti nei grandi centri urbani che nei Comuni di più piccole dimensioni.

Tabella 3.10 – Distribuzione del VSM e del VIP medi delle abitazioni principali e secondarie (senza considerare le pertinenze) e del reddito imponibile medio dei proprietari per classe di reddito e dimensione del Comune di residenza

Classe di reddito	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età								
		Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
		VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio
Fino a 10.000	5.823.855	58.450	117.624	4.080	74.167	154.559	4.404	70.067	148.767	6.251
Da 10.000 a 26.000	11.370.408	58.203	115.665	17.825	73.322	150.896	17.682	84.350	176.247	16.639
Da 26.000 a 55.000	6.289.323	76.112	151.532	31.942	97.743	201.135	33.177	147.755	310.399	33.499
Da 55.000 a 75.000	681.061	113.993	237.872	58.941	144.693	304.962	60.114	243.996	530.875	61.895
Oltre 75.000	732.175	152.795	331.446	135.742	208.357	455.454	123.688	358.554	808.348	124.812
Totale	24.896.822	63.073	126.208	18.200	88.591	183.988	25.914	100.183	211.783	20.065

Dimensione del comune	Numero dei proprietari di abitazioni	Fascia d'età								
		Fino a 35			Da 35 a 65			Oltre 65		
		VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio	VIP medio gruppo abitativo	VSM medio gruppo abitativo	Reddito imponibile medio
Fino a 5.000 abitanti	5.460.363	57.388	112.354	17.845	80.102	162.962	24.190	87.459	179.619	18.122
tra 5.000 e 50.000 abitanti	12.350.385	55.248	112.264	17.919	77.618	163.677	24.072	86.844	187.457	18.127
tra 50.000 e 250.000 abitanti	4.565.250	70.422	137.246	17.761	99.492	202.663	27.770	114.821	238.506	22.826
superiore a 250.000 abitanti	2.520.824	99.893	202.582	21.088	142.498	297.879	35.602	163.818	347.609	28.494
Totale	24.896.822	63.073	126.208	18.200	88.591	183.988	25.914	100.183	211.783	20.065

Media espressa in euro

3.5 I SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE: CONFRONTO TRA PROPRIETARI E NON PROPRIETARI

Nel 2014, i contribuenti proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche sono 580 mila, circa il 25,3% dei contribuenti diversi dalle persone fisiche che presentano dichiarazione dei redditi. Nel presente paragrafo si considerano tutti i tipi di fabbricati di proprietà di persone non fisiche.

Nella Tabella 3.11 si osserva il numero dei contribuenti e il numero dei proprietari di immobili, diversi dalle persone fisiche, per area geografica. Il 54,5% dei contribuenti è localizzato nell'Italia settentrionale, il 21,9% al Centro e il restante 23,6% al Sud. Il divario aumenta se si considerano i contribuenti proprietari di immobili: il 61,3% dei contribuenti-proprietari si trova nel Nord Italia, il 22,9% al Centro, il 15,8% al Sud. I contribuenti diversi dalle persone fisiche che presentano dichiarazione dei redditi sono aumentati del 4,3% rispetto al 2012, a fronte di un incremento dei contribuenti-proprietari pari al 2,3%. Rispetto al 2012, si segnala un aumento dei contribuenti del 7,9% al Nord, un incremento molto lieve al Sud (+0,7%) e una leggera diminuzione al Centro (-0,1%). Al Sud si registra un aumento di contribuenti-proprietari (+2,9%) lievemente maggiore rispetto al Nord e al Centro (+2,2%).

Tabella 3.11 – Distribuzione del reddito complessivo medio per area geografica - universo dei contribuenti e universo dei proprietari diversi da PF

Area geografica	Totale contribuenti	Reddito complessivo			Totale proprietari	Reddito complessivo		
		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)		Media	Deviazione Standard	Coefficiente di variazione (%)
Nord	1.250.236	86.931	2.723.763	3.133	355.738	201.782	4.933.601	2.445
Centro	501.932	73.305	5.312.091	7.246	132.899	245.883	11.701.169	4.758
Sud ed Isole	540.927	27.975	704.560	2.518	91.747	95.631	1.520.377	1.589
Totale	2.293.095	69.155	3.238.433	4.682	580.384	195.864	6.815.361	3.479

Media espressa in euro

I soggetti diversi dalle persone fisiche proprietari di immobili hanno un reddito 2,3 volte superiore rispetto ai non proprietari al Nord e 3,4 volte maggiore al Centro e al Sud. Rispetto al 2012, il reddito medio dei contribuenti diversi alle persone fisiche diminuisce del 14,3% e il reddito medio dei contribuenti-proprietari diminuisce del 21,3%. La variazione più significativa si registra al Centro (-18,9% per i contribuenti e -23,2% per i contribuenti-proprietari), segue il Nord (-13,0% per i contribuenti e -21,0% per i contribuenti-proprietari) e infine il Sud e le Isole (-7,2% per i contribuenti e -14,0% per i contribuenti-proprietari).

Nel 2014, il reddito medio del numero complessivo di contribuenti diversi dalle persone fisiche è pari a 69 mila euro, mentre i contribuenti proprietari percepiscono un reddito medio pari a 196 mila euro (Tabella 3.11). Il reddito medio delle imprese proprietarie è circa 2,8 volte maggiore di quello delle imprese che non dispongono di patrimonio immobiliare (rapporto in leggera diminuzione rispetto al 3,1 del 2012).

La Tabella 3.12 riporta la distribuzione dei redditi dell'universo dei contribuenti e dei proprietari di immobili diversi dalle persone fisiche, classificati in base al volume d'affari. Per le imprese con un volume d'affari inferiore a 30 mila euro si registra una quota di proprietari pari al 33,3% del totale dei proprietari. La concentrazione massima di proprietari (il 23,9% del totale) si registra in corrispondenza della classe di volume d'affari compresa tra 0 e 10 mila. Questi proprietari detengono il 15,5% del numero totale di immobili. Il maggior numero di immobili è posseduto dalle imprese con un volume d'affari oltre il milione di euro: circa il 41,1% degli immobili appartiene a questi proprietari che rappresentano il 16,1% del totale.

Tabella 3.12 – Distribuzione dell'universo dei contribuenti (proprietari e non) per classi di volume d'affari

Classi di volume d'affari	Contribuenti		Contribuenti proprietari di immobili		Immobili	
	Numero	Reddito complessivo medio	Numero	Reddito complessivo medio	Numero	Rendita catastale media
Minore di zero	182.691	21.510	560	93.212	6.137	18.507
da 0 A 10.000	545.041	5.187	138.844	45.194	874.657	6.831
da 10.000 a 30.000	176.664	9.259	54.122	18.530	269.755	4.996
da 30.000 a 50.000	140.804	13.261	39.559	24.861	216.444	6.860
da 50.000 a 100.000	254.234	19.821	60.096	36.582	372.643	8.832
da 100.000 a 300.000	432.430	30.880	101.729	52.549	752.903	11.441
da 300.000 a 500.000	160.942	42.567	43.419	71.952	362.986	13.929
da 500.000 a 1.000.000	161.907	62.199	48.825	98.289	461.722	16.984
oltre 1.000.000	238.382	455.166	93.230	923.230	2.315.485	79.662
Totale	2.293.095	69.155	580.384	195.864	5.632.731	20.960

Media espressa in euro

3.6 COMPOSIZIONE E DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE PERSONE FISICHE

In questo paragrafo, si analizza la composizione e la distribuzione del patrimonio immobiliare dei soggetti diversi dalle persone fisiche per dimensione d'impresa, natura giuridica e settore di attività. Tali classificazioni sono utili a identificare le caratteristiche strutturali delle imprese proprietarie di immobili.

3.6.1 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E DIMENSIONE D'IMPRESA

Per l'analisi della proprietà immobiliare rispetto alla dimensione d'impresa si considerano le grandi imprese (con oltre 250 addetti), le medie imprese (tra 50 e 249 addetti) le piccole imprese (numero di addetti tra 10 e 49) e le micro-imprese (fino a 10 addetti).

La Tabella 3.13 evidenzia che gli immobili dei soggetti diversi dalle persone fisiche sono 5,6 milioni, con una rendita catastale media per immobile di 2 mila euro. Sono 531 mila (il 91,5% del totale) le piccole e micro imprese che detengono nel complesso quasi 4 milioni di immobili (il 70,7% del totale). Le grandi imprese hanno complessivamente 704 mila immobili (-8,5% rispetto al 2012) con la rendita catastale media più elevata (4,6 mila euro, +6,0% rispetto al 2012); seguono le medie imprese che detengono complessivamente 706 mila immobili la cui rendita catastale media è pari a 2,6 mila euro.

Per analizzare la relazione tra numero di immobili e rendita catastale in una data classe dimensionale delle imprese, si calcola un indicatore sintetico pari al rapporto tra la quota di immobili posseduta sul totale e la rendita catastale media. Se tale indicatore è maggiore di uno, le imprese di quella classe dimensionale detengono un numero di immobili elevato, ma con una rendita catastale relativamente bassa; al contrario, se l'indicatore assume un valore inferiore a uno, la rendita catastale media è elevata e il numero di immobili relativamente basso. La Tabella 3.13 mostra che tale indice decresce all'aumentare della dimensione dell'impresa; come nel 2012, per le microimprese - fino a 10 dipendenti - il valore del rapporto è maggiore di uno, evidenziando una forte concentrazione di immobili a fronte di una rendita relativamente bassa. Al

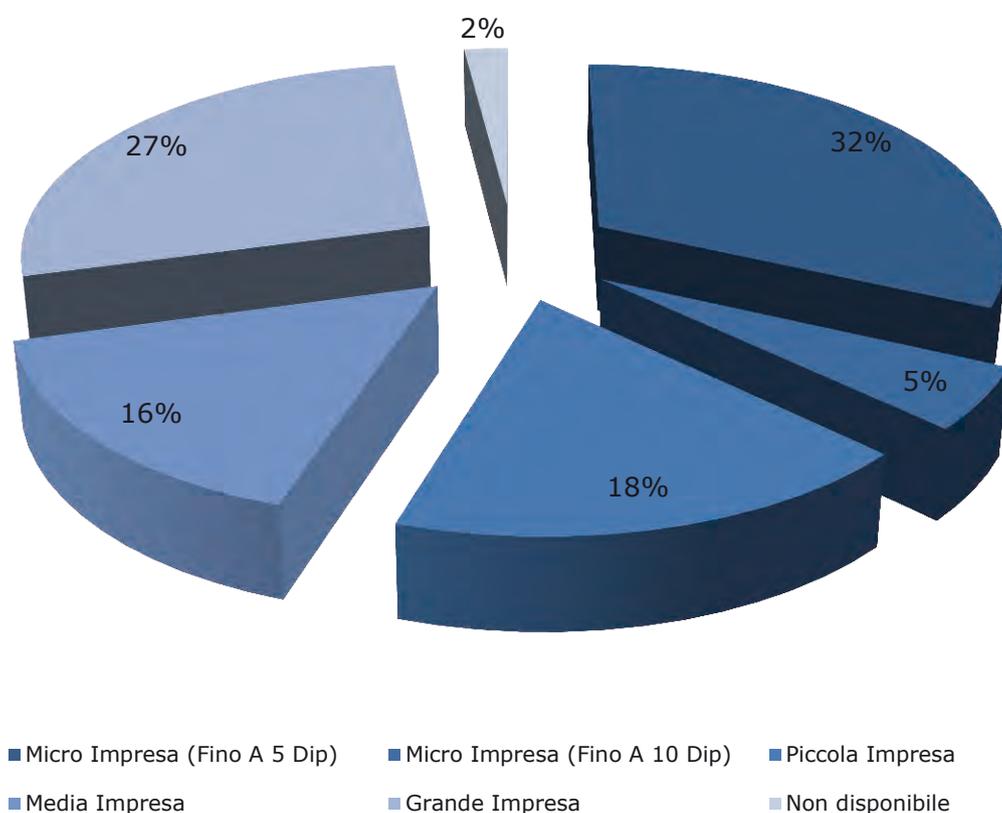
contrario, per le grandi imprese i valori del rapporto sono inferiori a uno, segnalando la proprietà di un numero minore di immobili, ma di maggior valore.

Tabella 3.13 – Distribuzione degli immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per dimensione d'impresa

Dimensione D'Impresa	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
		Ammontare	% immobili sul totale (A)	Ammontare	% rendita sul totale (B)		
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	390.285	2.800.282	50%	3.757.043.627	32%	1.342	1,56
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	65.245	343.157	6%	606.385.873	5%	1.767	1,19
Piccola Impresa	75.334	839.714	15%	2.110.724.897	18%	2.514	0,83
Media Impresa	15.407	705.759	13%	1.863.348.581	16%	2.640	0,79
Grande Impresa	4.150	703.662	12%	3.213.527.455	27%	4.567	0,46
Non disponibile	29.963	240.157	4%	257.863.926	2%	1.074	0,00
Totale	580.384	5.632.731	100%	11.808.894.359	100%	2.096	1,00

La Figura 3.6 evidenzia che la rendita catastale degli immobili posseduti dalle microimprese con meno di 5 addetti è pari al 32% del valore totale di tale rendita, mentre per le microimprese con non più di 10 addetti tale percentuale scende al 5%. Le grandi imprese possiedono immobili la cui rendita catastale è pari al 27% del totale; seguono le piccole e le medie imprese che detengono il 18% e 16% della rendita catastale totale.

Figura 3.6 – Distribuzione della rendita catastale per dimensione di impresa



3.6.2 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E NATURA GIURIDICA

La Tabella 3.14 riporta la distribuzione del numero di immobili e la relativa rendita catastale per natura giuridica dell'impresa proprietaria: società di persone, società di capitali ed enti non commerciali. La maggior parte dei proprietari è costituita da società di capitali (318 mila unità, +3,7% rispetto al 2012), seguono le società di persone (235 mila unità, +0,4% rispetto al 2012) e gli enti non commerciali (28 mila unità, +3,6% rispetto al 2012). Come nel 2012, la proprietà è prevalentemente concentrata nelle società di capitali che rappresentano il 54,8% del totale delle imprese e detengono il 73,3% degli immobili, mentre la quota di società di persone (40,5%) possiede il 16,9% degli immobili. La rendita catastale totale degli immobili posseduti dalle persone non fisiche è pari a 11,8 miliardi di euro (+5,0% rispetto al 2012); per le società di capitali, la rendita complessiva è quasi 9,4 miliardi di euro (il 79,7% del totale), per le società di persone è circa 1,4 miliardi di euro (il 12,2% del totale) e infine per gli enti non commerciali è 953 milioni di euro (l'8,1% del totale). Il rapporto percentuale della rendita catastale complessiva per natura giuridica dell'impresa proprietaria, rispetto al totale, è rimasto stabile rispetto al 2012.

Tabella 3.14 – Distribuzione del numero di immobili (tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per natura giuridica

Natura giuridica	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
		Ammontare	% immobili sul totale (A)	Ammontare	% immobili sul totale (B)		
Società di persone	234.777	948.391	17%	1.431.310.082	12%	1.509	1,39
Società di Capitali	317.943	4.113.481	73%	9.368.532.386	80%	2.278	
Enti non commerciali	27.664	552.449	10%	952.549.539	8%	1.724	1,21
Totale	580.384	5.614.320	100%	11.752.392.007	100%	2.093	1,00

Importi espressi in euro

Le società di capitali, le società di persone e gli enti non commerciali sono principalmente proprietarie di abitazioni (quasi 1,7 milioni) e relative pertinenze (quasi 2,0 milioni), seguono gli immobili ad uso produttivo (categoria D, oltre 720 mila unità). Agli enti non commerciali appartiene la maggior parte degli immobili a destinazione pubblica senza fini di lucro (il 78,4% del totale) e, nel complesso, essi detengono circa il 9,8% del totale degli immobili di proprietà di soggetti diversi dalle persone fisiche. La distribuzione del numero di immobili e le relative rendite, per categoria catastale, sono riportate in appendice (Tabella A 3.2).

3.6.3 PROPRIETÀ IMMOBILIARE E SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA

La Tabella 3.15 riporta la distribuzione del numero di immobili (si considerano tutti i tipi di fabbricati) e della rendita catastale per settore di attività economica dell'impresa proprietaria. Nel settore dell'industria si registrano più di 3,8 milioni di immobili (il 68,3% del totale), con una rendita media per immobile di 1,9 mila euro; nel settore dei servizi si rilevano circa 537 mila fabbricati (il 9,6% del totale) con una rendita media di 1,7 mila euro, mentre le imprese rientranti nel settore delle costruzioni ed estrazioni minerali sono in possesso di circa 478 mila fabbricati (l'8,5% del totale) con la rendita media per immobile più elevata (4,7 mila euro). Nel settore che include pubblica amministrazione, sanità e istruzione, si concentrano circa 461 mila immobili (l'8,2% del totale), con una rendita media di 1,8 mila euro per immobile. Infine, le imprese dei settori del commercio e dei trasporti e quelle dell'agricoltura e della pesca detengono rispettivamente circa 102 mila e 94 mila immobili (il 2% del totale in entrambi i casi) con rendite, in media, pari rispettivamente a 2,1 mila e 2,2 mila euro per immobile.

Il rapporto tra incidenza del numero di immobili e incidenza della rendita catastale assume valori maggiori di uno (indicando un numero elevato di immobili a fronte di una rendita catastale relativamente bassa) nei settori: servizi (1,25), sanità, pubblica amministrazione e istruzione (1,16) e industria (1,11). I settori che mostrano un rapporto inferiore a 1 (numero relativamente basso di immobili e con rendita catastale elevata) sono le costruzioni ed estrazioni minerarie (0,45), l'agricoltura (0,94) e il commercio e trasporti (0,99).

Tabella 3.15 – Distribuzione del numero di immobili e della rendita catastale per settore di attività

Macrosettore	Totale proprietari	Numero Totale Immobili		Rendita Totale Immobili		Rendita media per immobile	Rapporto (A) / (B)
		Ammontare	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)		
Agricoltura e pesca	13.668	93.675	2%	209.492.068	2%	2.236	0,94
Costruzione ed estr. minerali	70.736	478.206	9%	2.237.691.381	19%	4.679	0,45
Industria	297.622	3.832.037	68%	7.257.388.572	62%	1.894	1,11
Commercio e trasporti	40.787	101.971	2%	214.910.815	2%	2.108	0,99
Sanità, P.A., Istruzione	26.007	461.157	8%	830.710.461	7%	1.801	1,16
Servizi	107.234	537.220	10%	901.490.270	8%	1.678	1,25
Non classificabile	24.330	110.054	2%	100.708.438	1%	915	2,29
Totale	580.384	5.614.320	100%	11.752.392.007	100%	2.093	1,00

Importi espressi in euro

3.7 REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI DEI FABBRICATI

Questo paragrafo analizza i flussi di redditi derivanti dai contratti di locazione dei locatori persone fisiche, tenendo conto di alcune loro caratteristiche, come l'età, il genere, lo stato civile, la classe di reddito di appartenenza, l'area geografica e l'ampiezza demografica del Comune di residenza. Viene, inoltre, fornita la distribuzione regionale di alcuni indici per l'analisi del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale degli immobili locati dalle persone fisiche. Sono oggetto di analisi i contratti di locazione relativi a tutti i tipi di fabbricati posseduti da persone fisiche.

Complessivamente nel 2014 i proprietari persone fisiche locatori di immobili, in Italia, sono 4,7 milioni, con un aumento di circa il 4,1% rispetto al 2012. Il numero di contratti di locazione stipulati nel 2014 (5,9 milioni) è aumentato del 7,5% rispetto al 2012, mentre si osserva una sostanziale invarianza del canone annuo medio che rimane di circa 9.700 euro, lo stesso valore del 2012 (Tabella 3.16).

Dalla Tabella 3.16 e dalla Figura 3.7, emerge che il 34,9% dei locatori (quasi 1,7 milioni) ha un'età compresa tra 51 a 70 anni, seguono i proprietari con età compresa tra 31 e 50 anni (il 23,1%) e gli ultrasessantenni (il 22,2%), mentre i locatori con meno di 30 anni sono il 2,4% del totale. La maggior parte dei contratti di locazione sono registrati dai proprietari con età compresa tra 51 e 70 anni (41,0%), seguono gli ultrasessantenni (30,1%) e i locatori con età compresa tra 31 e 50 anni (23,9%).

Tabella 3.16 – Distribuzione del numero dei contratti di locazione e del canone annuo dei locatori persone fisiche

Classi di età	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	822.637	157.634	172.815	927.120	5,36
fino a 20	10.463	9.308	10.462	60.074	5,74
da 21 a 30	105.164	123.709	105.152	755.990	7,19
da 31 a 50	1.094.411	1.401.782	1.094.314	9.133.599	8,35
da 51 a 70	1.655.812	2.398.324	1.655.664	16.066.317	9,70
maggiore di 70	1.054.977	1.762.761	1.054.874	12.641.511	11,98
Totale	4.743.464	5.853.518	4.093.281	39.584.611	9,67

Sesso	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	822.637	157.634	172.815	927.120	5,36
Femminile	1.949.540	2.895.145	1.949.372	19.782.172	10,15
Maschile	1.971.287	2.800.739	1.971.094	18.875.319	9,58
Totale	4.743.464	5.853.518	4.093.281	39.584.611	9,67

Area Geografica	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	822.637	157.634	172.815	927.120	5,36
Nord	2.025.591	3.042.930	2.025.392	20.853.559	10,30
Centro	838.765	1.176.913	838.666	9.642.156	11,50
Sud e Isole	1.056.471	1.476.041	1.056.408	8.161.776	7,73
Totale	4.743.464	5.853.518	4.093.281	39.584.611	9,67

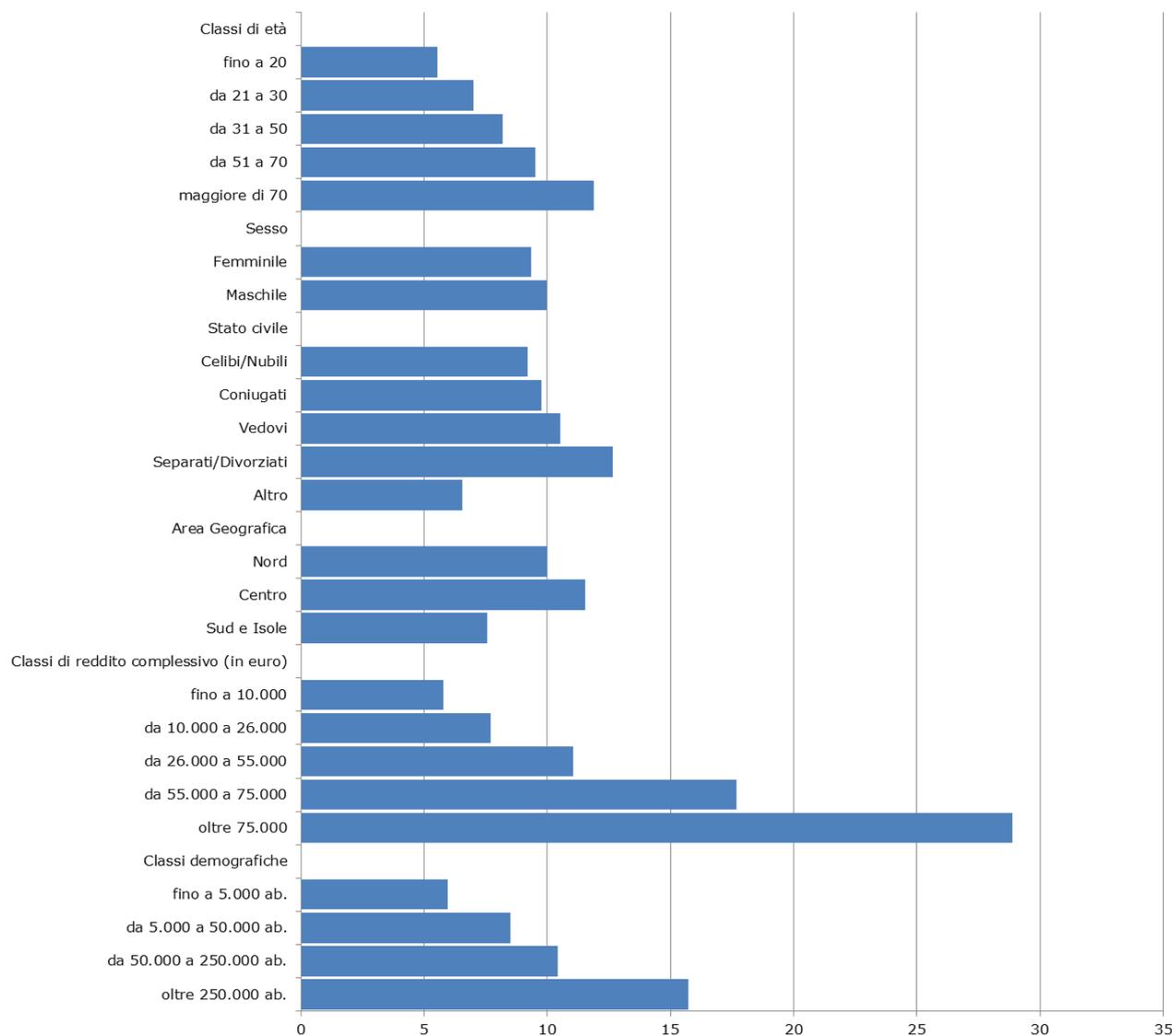
Classi di reddito complessivo (in euro)	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	822.637	157.634	172.815	927.120	5,36
fino a 10.000	884.137	1.000.429	884.072	5.299.632	5,99
da 10.000 a 26.000	1.508.155	1.959.036	1.508.022	11.469.562	7,61
da 26.000 a 55.000	1.134.053	1.811.241	1.133.930	12.423.868	10,96
da 55.000 a 75.000	171.820	360.081	171.804	3.070.759	17,87
oltre 75.000	222.662	565.097	222.638	6.393.670	28,72
Totale	4.743.464	5.853.518	4.093.281	39.584.611	9,67

Classi demografiche	Numero di locatori	Numero di contratti	Canone annuo		
			Frequenza	Ammontare	Media
Non abbinati	822.637	157.634	172.815	927.120	5,36
fino a 5.000 ab.	641.789	808.043	641.751	4.030.599	6,28
da 5.000 a 50.000 ab.	1.820.280	2.527.754	1.820.083	15.777.356	8,67
da 50.000 a 250.000 ab.	796.397	1.224.628	796.333	8.472.125	10,64
oltre 250.000 ab.	662.361	1.135.459	662.299	10.377.411	15,67
Totale	4.743.464	5.853.518	4.093.281	39.584.611	9,67

Ammontare e media espressi in migliaia di euro

nb: la presenza dei non abbinati deriva dall'assegnazione di un canone all'immobile

Figura 3.7 – Distribuzione del canone annuo medio dei locatori persone fisiche per caratteristiche reddituali e socio-economiche



Dalla distribuzione per genere del numero dei locatori si osserva una sostanziale equidistribuzione tra donne e uomini; il canone di locazione annuo medio corrisposto dalle donne (circa 10 mila euro) è maggiore del 5,9% di quello corrisposto agli uomini (circa 9,6 mila euro), nel confronto con il 2012, le percentuali sono invertite.

La distribuzione per area geografica mostra che risiede al Nord il 42,7% dei locatori (circa 2,0 milioni), i quali stipulano il 52,0% del totale dei contratti di locazione (3,0 milioni di atti rispetto ai 5,9 milioni di atti totali); il 22,3% dei locatori (1,1 milioni) è residente al Sud e nelle Isole a fronte del 25,2% dei contratti registrati (1,5 milioni), mentre il 17,7% dei locatori (circa 839 mila) risiede al Centro e stipula il 20,1% dei contratti (quasi 1,2 milioni di atti). Tuttavia il reddito da locazione medio annuo più elevato si rileva al Centro (11,5 mila euro) dove i valori immobiliari sono maggiori, segue il Nord (10,3 mila euro) e infine il Sud e le Isole (7,7 mila euro). Rispetto al 2012, il reddito da locazione medio annuo è stabile al Nord e al Centro, mentre aumenta del 2,4% al Sud.

Il 31,8% dei locatori dichiara un reddito complessivo compreso tra i 10 e i 26 mila euro e stipula il 33,5% del totale dei contratti. I contribuenti locatori con un reddito compreso tra i 26 e i 55 mila euro sono il 23,9%

del totale e stipulano il 30,9% dei contratti. Si osserva un aumento del canone annuo medio percepito dalla locazione di immobili all'aumentare della classe di reddito del locatore: si passa, infatti, dai 6 mila euro di canone annuo per i locatori con reddito inferiore ai 10 mila euro ai 28,7 mila euro per i locatori con un reddito superiore ai 75 mila euro. Tali andamenti sono presumibilmente correlati alla circostanza che chi ha redditi più alti detiene immobili di proprietà da destinare a locazione con valore immobiliare più elevato.

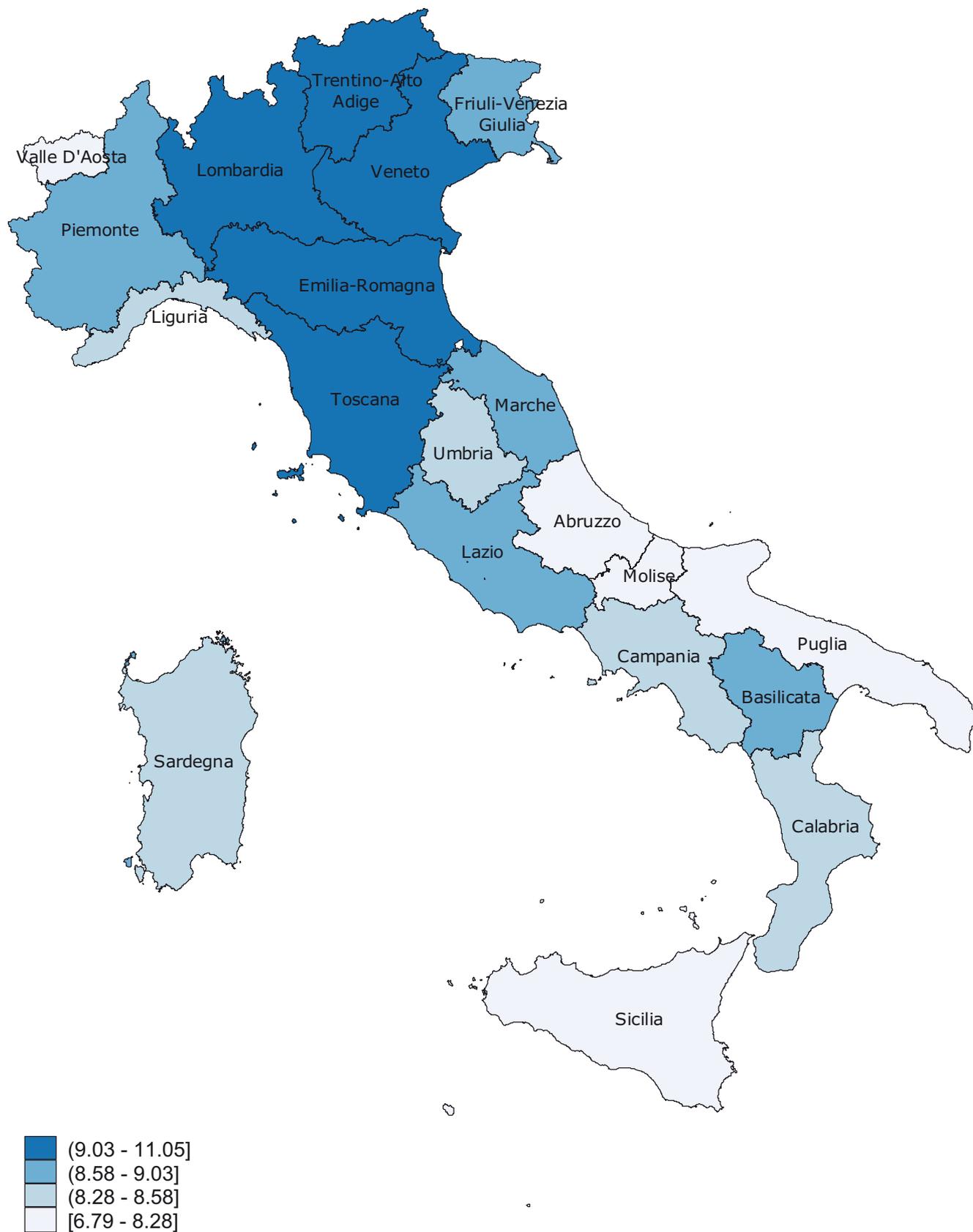
Nei Comuni con oltre 250 mila abitanti i locatori sono il 14,0% del totale (662 mila unità) e registrano il 19,4% dei contratti (1,1 milioni) con il canone annuo medio più elevato (15,7 mila euro). Seguono i Comuni con un numero di abitanti compreso tra 50 e 250 mila, in cui il canone annuo medio è di 10,6 mila euro; i Comuni con classe demografica tra 5 mila e 50 mila (8,7 mila euro di canone annuo medio) e i Comuni con una popolazione inferiore ai 5 mila abitanti (6,3 mila euro di canone annuo medio).

La Tabella 3.17 e la Figura 3.8 riportano la distribuzione regionale (in base alla residenza del locatore persona fisica) di alcuni numeri indici utili per l'analisi del rapporto tra canone di locazione e rendita catastale delle abitazioni locate. Il rapporto canone/rendita¹ a livello nazionale, pari a 9,0, indica che il canone da locazione dichiarato, un'approssimazione del valore di mercato delle abitazioni, è nove volte la rendita catastale dell'immobile. Tale indice è in crescita rispetto al 2012, anno in cui era pari a 8,3. Nella Tabella 3.17 si osserva, inoltre, la distribuzione geografica del numero indice canone/rendita. I valori maggiori si registrano in Trentino Alto Adige (123), in Lombardia (115) e in Veneto (107), segnalando per i residenti in queste regioni un più ampio divario tra reddito da locazione e rendita catastale. I valori inferiori si rilevano in Molise (76), Puglia (77) e Valle d'Aosta (82).

Tabella 3.17 – Rapporto canone locazione/rendita catastale degli immobili locati per Regione di residenza dei locatori persone fisiche

Regione di residenza	Numero indice canone di locazione	Numero indice rendita da immobili locati	Numero indice canone/rendita	Rapporto canone/rendita
Valle d'Aosta	98	119	82	7,4
Lombardia	108	93	115	10,4
Liguria	115	122	94	8,5
Piemonte	93	92	100	9,0
Trentino Alto Adige	99	81	123	11,0
Veneto	105	98	107	9,6
Friuli Venezia Giulia	92	91	100	9,0
Emilia Romagna	102	101	101	9,0
Toscana	112	109	103	9,3
Umbria	74	78	95	8,5
Marche	79	80	98	8,8
Lazio	131	136	96	8,7
Abruzzo	78	90	87	7,8
Molise	66	87	76	6,8
Campania	93	98	95	8,5
Puglia	76	99	77	6,9
Basilicata	58	61	96	8,6
Calabria	71	76	93	8,4
Sicilia	79	88	91	8,2
Sardegna	82	88	94	8,5
Totale	100	100	100	9,0

Figura 3.8 – Distribuzione geografica del rapporto canone locazione/rendita catastale degli immobili locati per Regione di residenza dei locatori persone fisiche



3.8 APPROFONDIMENTO IL MERCATO EUROPEO DELLE LOCAZIONI NEL PERIODO POST-CRISI

Sulla base dei dati di fonte Eurostat, è possibile analizzare la serie storica dei dati relativi alle locazioni nel confronto internazionale. La prima informazione utile è data dal numero di persone che risiedono in un immobile di proprietà e il numero di persone che risiedono in un immobile non di proprietà, in ciascuno Stato [Tabelle 3.18 e 3.19].

Tabella 3.18 – Numero di Proprietari, in rapporto alla popolazione totale, 2006-2015

Paese	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unione Europea (28)	:	:	:	:	70,7	70,5	70,5	70,0	70,0	69,5
Belgio	73,7	72,9	73,1	72,7	71,6	71,8	72,4	72,3	72,0	71,4
Bulgaria	85,4	87,6	87,1	86,8	86,9	87,2	87,4	85,7	84,3	82,3
Repubblica Ceca	74,1	74,5	75,8	76,6	78,7	80,1	80,4	80,1	78,9	78,0
Danimarca	67,4	67,1	66,5	66,3	66,6	68,7	66,0	64,5	63,3	62,7
Germania	:	:	:	:	53,2	53,4	53,3	52,6	52,5	51,9
Estonia	87,8	86,8	88,9	87,1	85,5	83,5	82,2	81,1	81,5	81,5
Irlanda	78,0	78,1	77,3	73,7	73,3	70,2	69,6	69,9	68,6	:
Grecia	:	75,6	76,7	76,4	77,2	75,9	75,9	75,8	74,0	75,1
Spagna	:	80,6	80,2	79,6	79,8	79,7	78,9	77,7	78,8	78,2
Francia	62,5	60,5	62,1	63,0	62,0	63,1	63,7	64,3	65,0	64,1
Croazia	:	:	:	:	88,2	90,1	89,6	88,5	89,7	90,5
Italia	72,9	73,2	72,8	72,8	72,6	73,2	74,2	73,3	73,1	72,9
Lettonia	:	86,0	86,0	87,2	84,3	82,8	81,5	81,2	80,9	80,2
Lituania	91,8	89,4	92,2	91,5	93,6	92,2	91,9	92,2	89,9	89,4
Lussemburgo	:	74,5	73,8	70,4	68,1	68,2	70,8	73,0	72,5	73,2
Ungheria	87,6	88,5	89,0	89,8	89,7	89,3	89,8	88,7	88,2	86,3
Malta	80,1	79,8	79,9	78,5	79,5	80,2	81,8	80,3	80,0	80,8
Olanda	65,4	66,6	67,5	68,4	67,2	67,1	67,5	67,1	67,0	67,8
Austria	:	59,2	57,9	57,6	57,4	52,4	57,5	57,3	57,2	55,7
Polonia	:	62,5	66,0	68,7	81,3	82,1	82,4	83,8	83,5	83,7
Portogallo	75,5	74,2	74,5	74,6	74,9	75,0	74,5	74,2	74,9	74,8
Romania	:	95,5	96,3	96,7	97,6	96,4	96,3	95,6	96,1	96,4
Slovenia	84,5	81,3	81,3	81,3	78,1	77,5	76,2	76,6	76,7	76,2
Slovacchia	88,9	89,1	89,3	89,5	90,0	90,2	90,4	90,5	90,3	89,3
Finlandia	73,3	73,6	73,2	74,1	74,3	74,1	73,9	73,6	73,2	72,7
Svezia	68,8	69,5	68,8	69,7	70,8	69,7	70,1	69,6	69,3	70,6
Regno Unito	71,4	73,3	72,5	69,9	70,0	67,9	66,7	64,6	64,4	63,5
Norvegia	83,7	83,8	86,1	85,4	82,9	84,0	84,8	83,5	84,4	82,8
Svizzera	:	:	:	:	44,4	43,8	43,8	44,0	44,5	:
Rep macedonia	:	:	:	:	:	90,5	89,7	87,3	88,8	:
Serbia	:	:	:	:	:	:	:	81,1	81,9	81,1

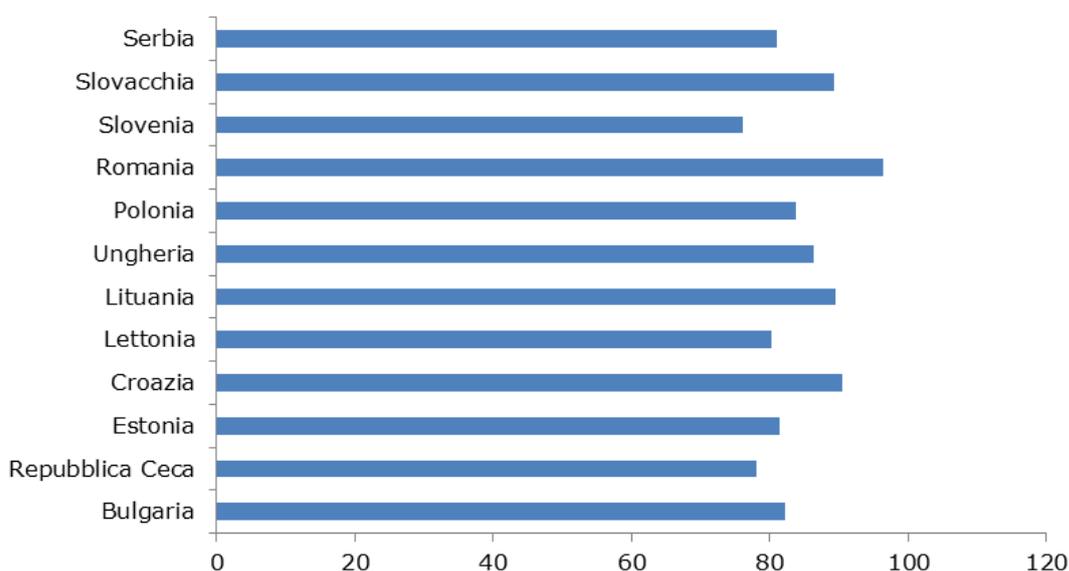
Fonte: Eurostats

Nel 2015 rispetto al 2008, dei trentuno paesi selezionati nella Tabella 3.18, oltre la metà dei paesi registra una diminuzione del numero di proprietari, nei restanti si osserva un aumento del numero di proprietari o un numero di proprietari sostanzialmente stabile. L'Italia si colloca nel gruppo di paesi con andamento del numero di proprietari sostanzialmente stabile.

Complessivamente nell'Unione Europea il numero dei proprietari è mediamente pari al 70% circa e il numero di locatari è pari al 30%.

E' interessante sottolineare che nei paesi che hanno aderito all'Unione Europea dal 2004, sostanzialmente appartenenti all'ex-blocco comunista, la propensione a risiedere in immobili di proprietà è straordinariamente elevata (Figura 3.9). Il passaggio dalla proprietà statale a quella privata, l'assenza di un mercato degli affitti, i canoni molto elevati e la relativa scarsa regolamentazione di tale mercato hanno influito sull'aumento significativo della quota dei proprietari.

Figura 3.9 – Numero di proprietari sulla popolazione totale nei paesi dell'Est europeo



Significativi sono i tassi di proprietà in Croazia (90.5%) e Romania (96.4%), dove più del 90% della popolazione è proprietaria della propria abitazione² (Figura 3.9).

Per tutti i paesi europei si osserva comunque una sostanziale tendenza ad acquistare la propria abitazione, piuttosto che a prenderla in locazione, in dipendenza da politiche nazionali orientate a offrire maggiori incentivi per l'acquisto della casa, quali agevolazioni fiscali e facilitazioni delle condizioni di accesso ai finanziamenti per i mutui. Scarsa attenzione è stata posta al ruolo del prezzo degli affitti come calmiera del prezzo di acquisto delle abitazioni. Solo a seguito della crisi finanziaria l'attenzione si è concentrata sui legami tra alti tassi di proprietà e alti tassi di disoccupazione (David G. Blanchflower and Andrew J. Oswald, 2013³) e sulle esternalità negative collegate al tasso di proprietà; l'acquisto di un'abitazione – in special modo se con indebitamento – provoca, da una parte, una riduzione dei consumi e, dall'altra, una maggiore concorrenza a livello locale nel mercato del lavoro, dovuta alla minore propensione dei proprietari a spostare la propria residenza (Jani-Petri Laamanen, 2013)⁴.

Tabella 3.19 – Numero di Locatari, in rapporto alla popolazione totale, 2006-2015

Paese	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unione Europea (28)	:	:	:	:	29,3	29,5	29,5	30,0	30,0	30,5
Belgio	26,3	27,1	26,9	27,3	28,4	28,2	27,6	27,7	28,0	28,6
Bulgaria	14,6	12,4	12,9	13,2	13,1	12,8	12,6	14,3	15,7	17,7
Repubblica Ceca	25,9	25,5	24,2	23,4	21,3	19,9	19,6	19,9	21,1	22,0
Danimarca	32,6	32,9	33,5	33,7	33,4	31,3	34,0	35,5	36,7	37,3
Germania	:	:	:	:	46,8	46,6	46,7	47,4	47,5	48,1
Estonia	12,2	13,2	11,1	12,9	14,5	16,5	17,8	18,9	18,5	18,5
Irlanda	22,0	21,9	22,7	26,3	26,7	29,8	30,4	30,1	31,4	:
Grecia	:	24,4	23,3	23,6	22,8	24,1	24,1	24,2	26,0	24,9
Spagna	:	19,4	19,8	20,4	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2	21,8
Francia	37,5	39,5	37,9	37,0	38,0	36,9	36,3	35,7	35,0	35,9
Croazia	:	:	:	:	11,8	9,9	10,4	11,5	10,3	9,5
Italia	27,1	26,8	27,2	27,2	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9	27,1
Lettonia	:	14,0	14,0	12,8	15,7	17,2	18,5	18,8	19,1	19,8
Lituania	8,2	10,6	7,8	8,5	6,4	7,8	8,1	7,8	10,1	10,6
Lussemburgo	:	25,5	26,2	29,6	31,9	31,8	29,2	27,0	27,5	26,8
Ungheria	12,4	11,5	11,0	10,2	10,3	10,7	10,2	11,3	11,8	13,7
Malta	19,9	20,2	20,1	21,5	20,5	19,8	18,2	19,7	20,0	19,2
Olanda	34,6	33,4	32,5	31,6	32,8	32,9	32,5	32,9	33,0	32,2
Austria	:	40,8	42,1	42,4	42,6	47,6	42,5	42,7	42,8	44,3
Polonia	:	37,5	34,0	31,3	18,7	17,9	17,6	16,2	16,5	16,3
Portogallo	24,5	25,8	25,5	25,4	25,1	25,0	25,5	25,8	25,1	25,2
Romania	:	4,5	3,7	3,3	2,4	3,6	3,7	4,4	3,9	3,6
Slovenia	15,5	18,7	18,7	18,7	21,9	22,5	23,8	23,4	23,3	23,8
Slovacchia	11,1	10,9	10,7	10,5	10,0	9,8	9,6	9,5	9,7	10,7
Finlandia	26,7	26,4	26,8	25,9	25,7	25,9	26,1	26,4	26,8	27,3
Svezia	31,2	30,5	31,2	30,3	29,2	30,3	29,9	30,4	30,7	29,4
Regno Unito	28,6	26,7	27,5	30,1	30,0	32,1	33,3	35,4	35,6	36,5
Norvegia	16,3	16,2	13,9	14,6	17,1	16,0	15,2	16,5	15,6	17,2
Svizzera	:	:	:	:	55,6	56,2	56,2	56,0	55,5	:
Rep macedonia	:	:	:	:	:	9,5	10,3	12,7	11,2	:
Serbia	:	:	:	:	:	:	:	18,9	18,1	18,9

La Tabella 3.19 riporta la percentuale di locatari sulla popolazione totale nei Paesi Europei. Sebbene la proprietà dell'abitazione continui a essere molto diffusa, in molti paesi si osserva una lieve crescita delle locazioni. Le Tabelle 3.20 e 3.21 riportano invece l'incidenza della spesa per locazione sul reddito disponibile equivalente⁵ rispettivamente per le famiglie con reddito complessivo inferiore o superiore al 60% del reddito mediano equivalente. In generale, tra il 2006 e il 2015, si registra una crescita dell'incidenza della spesa per locazioni ed una conseguente riduzione del reddito disponibile.

Tabella 3.20 – Incidenza della spesa per locazione sul reddito disponibile (equivalente*) delle famiglie (Famiglie con reddito complessivo inferiore al 60% del reddito mediano equivalente)

Paesi	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unione Europea (28)	:	:	:	:	36,3	37,1	37,1	37,6	37,6	37,3
Belgio	35,5	34,5	35,4	35,5	34,8	36,1	34,5	34,6	36,4	33,7
Bulgaria	14,0	20,9	23,7	14,9	12,9	12,3	26,0	15,5	18,1	15,1
Repubblica Ceca	28,1	29,0	31,3	35,4	40,5	44,6	43,9	47,1	45,0	47,7
Danimarca	43,0	41,2	42,1	43,2	46,9	47,3	46,1	45,1	49,7	46,5
Germania	39,1	37,1	35,9	35,9	33,1	34,4	35,5	35,3	36,0	35,4
Estonia	19,3	23,7	22,5	29,5	27,2	33,9	39,1	38,3	31,8	35,7
Irlanda	18,8	23,6	20,3	21,2	26,6	30,5	30,5	26,6	27,4	:
Grecia	40,8	42,5	41,7	39,0	36,6	49,3	46,2	53,9	52,3	51,9
Spagna	39,3	38,2	44,8	44,4	47,4	44,3	45,2	43,3	45,9	45,6
Francia	33,4	32,6	30,4	29,7	33,2	33,0	32,4	32,0	31,7	31,2
Croazia	:	:	:	:	39,0	29,3	27,0	36,8	27,9	33,6
Italia	32,0	29,4	30,5	32,1	33,7	36,6	37,4	38,0	35,2	35,8
Lettonia	13,0	14,6	14,6	13,3	15,2	15,9	15,8	15,0	14,4	15,0
Lituania	10,6	10,8	7,0	13,6	18,5	32,4	27,6	15,0	18,7	16,7
Lussemburgo	34,8	33,5	32,3	31,2	32,3	32,0	31,6	31,7	35,4	36,2
Ungheria	24,1	21,6	25,8	22,0	21,0	21,7	16,8	20,8	19,3	24,9
Malta	5,8	12,9	9,8	8,5	14,1	13,5	12,2	13,0	11,6	7,8
Olanda	36,8	42,8	37,7	34,0	33,7	35,1	37,1	40,6	40,2	42,6
Austria	34,2	36,6	33,5	37,1	38,7	35,5	40,8	40,4	37,2	37,6
Polonia	32,2	29,6	24,2	31,1	33,3	30,4	34,3	30,1	26,9	30,5
Portogallo	25,7	24,2	22,4	25,0	25,4	27,7	30,3	31,3	31,5	32,0
Romania	:	20,9	18,8	18,0	26,5	30,0	34,8	41,4	29,2	17,0
Slovenia	20,9	17,5	17,5	20,1	20,1	21,1	23,8	24,5	23,4	22,2
Slovacchia	19,6	15,3	14,2	16,7	22,6	22,6	19,3	20,1	20,6	17,0
Finlandia	40,5	41,2	41,2	40,3	41,3	40,2	40,0	42,9	43,8	44,0
Svezia	54,6	51,6	48,8	48,8	47,3	45,2	44,1	44,1	43,9	44,3
Regno Unito	37,7	39,1	38,0	41,4	43,3	44,3	40,1	42,7	42,9	41,4
Norvegia	46,3	49,8	42,1	45,3	43,3	47,4	47,4	46,2	48,7	52,1
Svizzera	:	44,3	43,5	42,6	43,3	44,6	39,1	38,3	38,1	:

Fonte: Eurostat

Per le famiglie relativamente più povere, in altre parole con reddito complessivo inferiore al 60% del reddito mediano, nel periodo post-crisi si è registrata una crescita dell'incidenza della spesa per locazione in diciannove paesi, una diminuzione dell'incidenza in nove paesi; solo in Olanda l'incidenza è rimasta stabile. Tale crescita è stata particolarmente sostenuta nei paesi dell'est e nei paesi mediterranei, dove la recessione è stata più severa.

Tabella 3.21 – Incidenza della spesa per locazione sul reddito disponibile (equivalente*) delle famiglie (Famiglie con reddito complessivo superiore al 60% del reddito mediano equivalente)

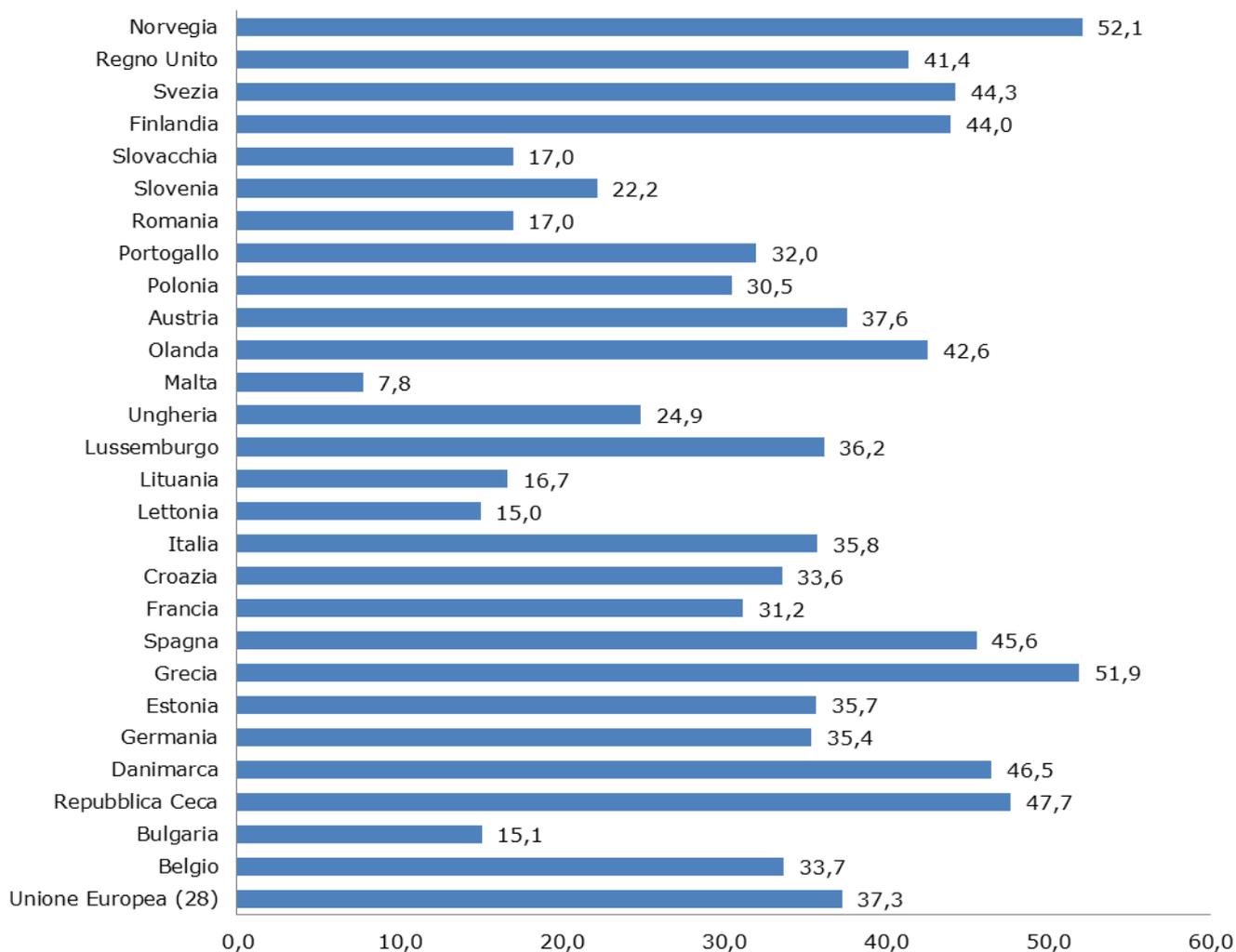
Paesi	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Unione Europea (28)	:	:	:	:	19,5	20,3	20,2	20,8	20,7	20,7
Belgio	21,0	21,3	21,8	21,2	22,0	22,0	22,6	22,6	23,3	23,4
Bulgaria	16,9	19,3	16,1	15,9	16,2	15,6	15,5	14,7	17,5	15,6
Repubblica Ceca	16,5	15,5	16,5	17,7	19,8	22,3	23,9	25,7	25,7	25,6
Danimarca	24,1	23,6	24,1	24,6	24,6	23,9	24,0	24,3	23,6	23,9
Germania	18,2	17,3	17,1	17,1	17,2	17,9	18,1	18,1	17,9	17,7
Estonia	12,1	16,0	16,8	12,9	13,5	13,4	15,0	13,3	15,4	15,4
Irlanda	18,3	16,5	16,3	17,4	16,8	18,0	18,0	18,5	18,5	:
Grecia	21,2	21,3	20,8	20,5	20,5	21,9	24,5	25,0	24,5	24,1
Spagna	22,6	22,4	21,5	21,5	22,0	22,6	21,9	23,6	22,6	22,7
Francia	19,5	20,7	18,6	18,7	18,9	19,4	19,3	19,4	20,0	19,8
Croazia	:	:	:	:	15,7	13,1	11,8	12,0	15,9	14,1
Italia	16,2	17,0	17,4	17,2	17,6	18,4	18,3	19,5	18,9	19,1
Lettonia	8,1	7,3	9,0	8,3	7,8	8,0	8,0	7,5	7,6	9,5
Lituania	11,5	12,2	12,5	8,5	13,3	15,9	13,6	11,4	12,0	8,8
Lussemburgo	19,1	19,1	17,4	18,4	18,5	19,8	19,8	21,0	22,4	23,4
Ungheria	13,9	13,2	13,1	13,5	14,6	15,8	16,9	16,0	16,7	15,5
Malta	2,3	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,5	3,7	4,2	3,9
Olanda	22,5	27,1	22,3	22,2	22,9	23,0	23,7	24,4	24,8	26,3
Austria	15,5	16,5	15,9	16,3	16,0	15,9	16,8	17,0	16,7	17,4
Polonia	16,6	17,3	17,4	16,9	17,6	15,8	16,2	18,2	17,5	15,9
Portogallo	11,5	12,7	11,9	12,1	12,4	13,5	16,2	16,4	17,8	18,7
Romania	:	17,1	20,4	21,0	27,0	25,5	22,9	20,9	16,8	23,1
Slovenia	10,9	10,2	10,4	10,3	10,6	11,4	12,1	13,7	13,2	12,6
Slovacchia	7,4	6,2	6,4	6,9	9,9	10,1	10,0	10,5	11,7	11,7
Finlandia	23,4	24,0	23,6	23,2	24,3	24,7	24,4	24,9	25,6	26,5
Svezia	27,3	26,9	25,3	25,0	24,4	24,1	24,0	24,3	23,9	23,9
Regno Unito	24,1	23,3	24,8	25,1	25,3	26,6	24,8	25,7	25,2	25,2
Norvegia	20,5	20,7	19,9	19,8	22,7	21,9	20,4	23,6	24,4	26,5
Svizzera	:	21,6	22,0	21,5	22,9	23,3	20,9	20,8	21,9	:

Fonte: Eurostat

Osservando la spesa delle famiglie relativamente più ricche, in altre parole con reddito complessivo superiore al 60% del reddito mediano, l'indicatore aumenta in 15 paesi e nei restanti diminuisce o rimane sostanzialmente stabile (Tabella 3.21).

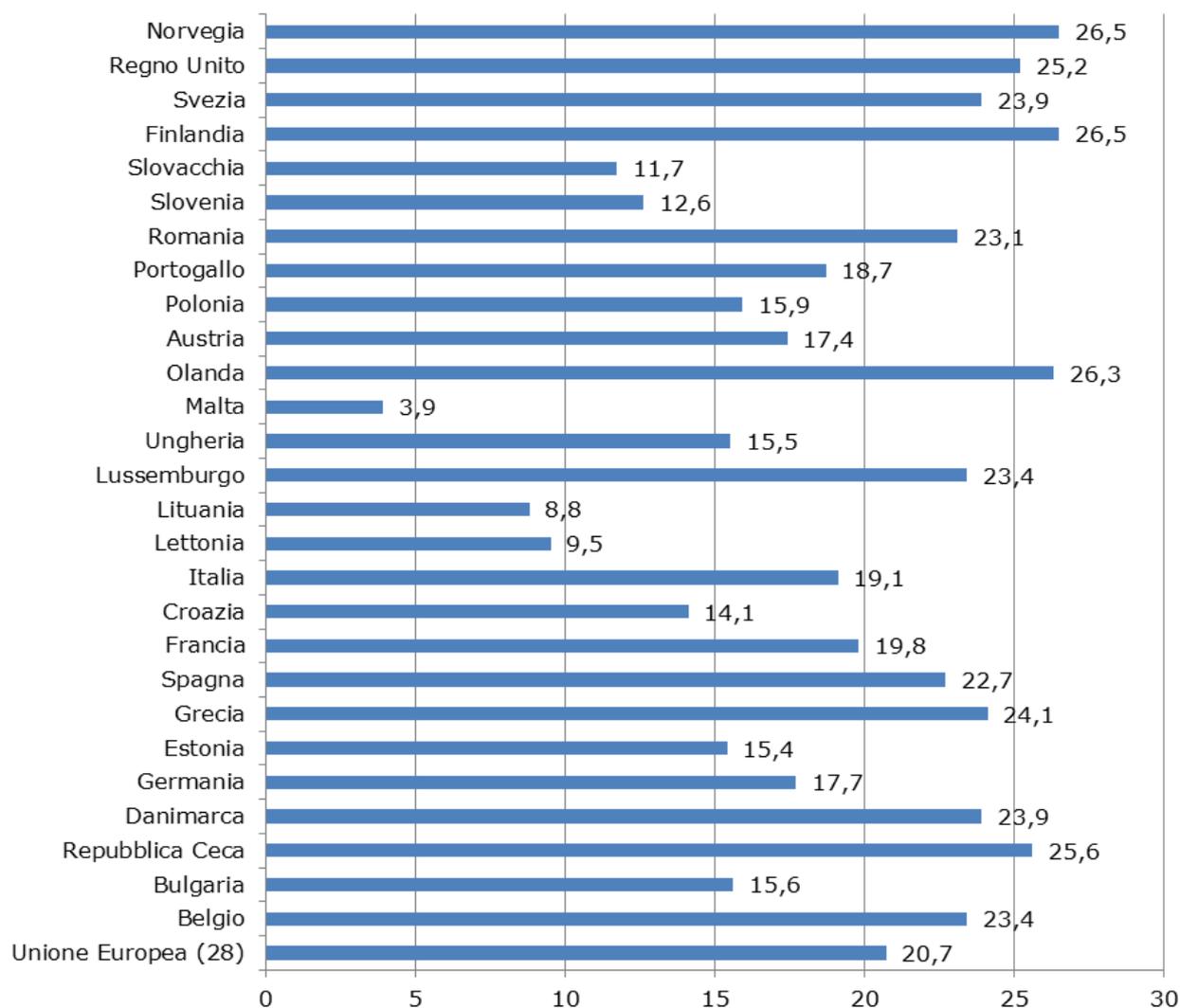
Fotografando la situazione al 2015, i paesi dove l'incidenza della spesa per locazione delle famiglie relativamente più povere (con reddito complessivo inferiore al 60% del reddito mediano equivalente) supera il 40% sono Norvegia, Svezia, Regno Unito, Spagna, Finlandia, Olanda e Grecia. L'Italia si colloca al 36% circa, al pari del Lussemburgo (Figura 3.10).

Figura 3.10 – Incidenza della spesa per locazione sul reddito disponibile (equivalente*) delle famiglie - (Famiglie con reddito complessivo inferiore al 60% del reddito mediano equivalente) - 2015



Per le famiglie relativamente più ricche (con reddito complessivo superiore al 60% del reddito mediano equivalente), l'incidenza della spesa per locazione supera il 20% (media europea) in Norvegia, Grecia, Spagna, Svezia, Regno Unito, Finlandia, Romania, Olanda, Lussemburgo, Danimarca, Belgio e Repubblica Ceca. L'Italia, come la Francia, si colloca lievemente al di sotto del 20% (Figura 3.11). Rispetto al gruppo precedente (Figura 3.10) si aggiungono la Romania e il Lussemburgo.

Figura 3.11 - Incidenza della spesa per locazione sul reddito disponibile (equivalente*) delle famiglie - (Famiglie con reddito complessivo superiore al 60% del reddito mediano equivalente) - 2015



L'Italia, dunque, non è tra i paesi in cui l'incidenza della spesa per locazione è particolarmente onerosa (19% circa), anche se esistono differenze intergenerazionali. In effetti, in Italia come in molti altri Paesi avanzati, si registra una crescente disuguaglianza intergenerazionale che penalizza i più giovani. Ciò si riflette anche nel mercato immobiliare; l'aumento della disoccupazione giovanile e dei prezzi immobiliari, le più severe condizioni per accedere ai mutui ipotecari e la minore disponibilità di case in affitto sono tutti fattori che incidono sulla propensione dei giovani a vivere con i propri genitori (Tabella 3.22).

Il fenomeno è più evidente negli Stati meridionali dell'Unione, ma recentemente interessa anche il Regno Unito⁷.

Tabella 3.22 - Giovani, dai 25 ai 29 anni, che vivono con i genitori e non hanno un'occupazione stabile (% popolazione totale)

Paesi	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Unione Europea (28)	:	:	:	:	:	9,4	10,6	11,9	12,9
Belgio	11,1	8,5	8,1	10,0	7,3	8,7	11,7	11,5	13,6
Bulgaria	:	11,6	16,2	10,6	6,9	5,3	9,9	10,5	10,5
Repubblica Ceca	3,8	7,1	3,9	3,4	3,3	3,7	4,9	7,0	4,5
Danimarca	15	4,2	10,1	7,9	7,2	13,9	5,6	5,9	11,3
Germania	19,2	17,8	16,2	14,5	13,8	11,1	12,2	14,5	15,4
Estonia	7,2	6,9	4,0	6,0	2,3	8,6	10,2	6,7	7,2
Irlanda	9,5	9,0	14,2	11,7	21,3	21,9	29,9	30,0	31,5
Grecia	11	12,4	10,9	10,6	9,4	8,8	16,7	18,5	20,1
Spagna	9,1	9,2	6,8	6,8	9,5	10,9	15,5	17,1	18,7
Francia	7,6	14,4	11,0	11,6	9,6	9,8	13,4	11,3	12,7
Croazia	:	:	:	:	:	10,1	14,4	13,7	11,0
Italia	14,8	18,3	13,3	15,0	13,1	15,4	14,7	17,7	18,2
Lettonia	5,2	5,2	2,5	4,3	4,9	11,1	11,9	9,2	7,8
Lituania	9,4	13,6	6,6	3,8	7,8	12,0	7,6	14,1	11,1
Lussemburgo	5,4	6,0	4,7	6,0	5,1	4,3	8,0	7,6	4,9
Ungheria	4,1	6,8	5,6	5,9	6,9	8,0	9,1	9,8	9,6
Malta	4	3,9	4,1	1,4	3,9	4,1	5,8	5,0	4,0
Olanda	4,4	3,7	7,1	11,6	10,3	2,2	5,9	8,0	5,0
Austria	8	10,7	7,2	5,9	4,8	5,7	9,9	9,7	6,9
Polonia	16,4	12,8	9,2	5,7	5,4	6,6	5,5	4,4	4,9
Portogallo	7,8	7,7	7,5	3,5	5,2	6,5	7,1	8,6	12,5
Romania	:	:	7,9	6,1	4,8	5,5	7,9	7,7	6,2
Slovenia	8,4	5,9	5,8	4,8	4,6	6,5	7,1	5,9	8,3
Slovacchia	3,4	3,2	3,0	3,0	2,7	5,3	4,8	4,6	3,7
Finlandia	6,6	10,5	7,1	9,7	9,8	11,0	15,6	14,3	13,9
Svezia	13,2	17,9	10,3	16,9	10,1	7,0	10,5	3,4	5,5
Regno Unito	4,5	8,6	7,8	4,8	5,5	6,6	3,8	8,7	16,3
Norvegia	4	4,6	5,4	12,0	19,4	12,3	13,8	13,9	13,3
Svizzera	:	:	2,1	6,1	5,4	7,2	9,2	6,7	7,9
Repubblica di Macedonia	:	:	:	:	:	:	:	20,2	:
Serbia	:	:	:	:	:	:	:	:	19,1

Fonte: Eurostat

Per questo motivo, il *policy maker* italiano, nell'ambito dei recenti interventi di politica fiscale nel settore immobiliare, ha dato particolare attenzione ai giovani, prevedendo condizioni di miglior favore per gli under 35, in relazione al leasing immobiliare e alle agevolazioni per ristrutturazione e riqualificazione degli immobili (argomenti di cui si parlerà più diffusamente nei capitoli 4 e 5 del presente volume).



Note al capitolo 3

¹ Il numero indice è l'espressione di due rapporti: al numeratore si calcola la quota regionale totale di canoni da locazione sul totale nazionale, al denominatore la quota regionale totale di rendite catastali sul totale nazionale.

² Cuerpo Carlos et al. (2014), Rental Market Regulation in European Union, European Economy, *Economic papers* n. 515, April.

³ David G. Blanchflower and Andrew J. Oswald (2013), Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?, *NBER Working Paper* n. 19079, May.

⁴ Jani-Petri Laamanen (2013), Home-ownership and the labour market: evidence from rental housing market deregulation, *Tampere economic working papers net series*, WP n. 89, September.

⁵ Nelle Tabelle 4 e 5 il reddito disponibile per la spesa e il risparmio è reso equivalente, cioè diviso per il numero dei membri trasformati in adulti equivalenti. La trasformazione in adulti equivalenti è realizzata applicando un «peso» a ciascuno di essi in base all'età, ovvero utilizzando le scale di equivalenza modificate dell'Ocse.

⁶ Eurostat definisce eccessiva (overburden) una spesa per locazione superiore al 40%.

⁷ The State of Housing in the EU 2015 - A Housing Europe Review Brussels, 5 May 2015, a Housing Europe Review.

Riferimenti Bibliografici

Cuerpo Carlos et al. (2014), Rental Market Regulation in European Union, European Economy, *Economic papers* n. 515, April.

David G. Blanchflower and Andrew J. Oswald (2013), Does High Home-Ownership Impair the Labor Market?, *NBER Working Paper* n. 19079, May.

Jani-Petri Laamanen (2013), Home-ownership and the labour market: evidence from rental housing market deregulation, *Tampere economic working papers net series*, WP n. 89, September.

The State of Housing in the EU 2015 - A Housing Europe Review Brussels, 5 May 2015, a Housing Europe Review.

3

APPENDICE STATISTICA

Figura A 3.1 – Distribuzione percentuale del numero di immobili per fascia d'età dei proprietari con quota di possesso al 100% e diversa dal 100%

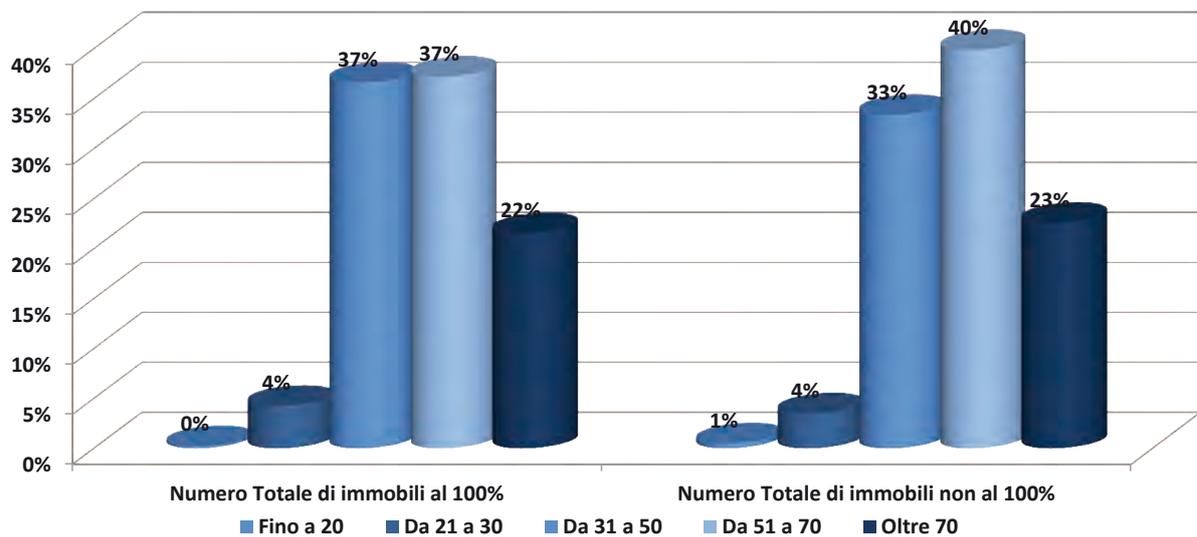
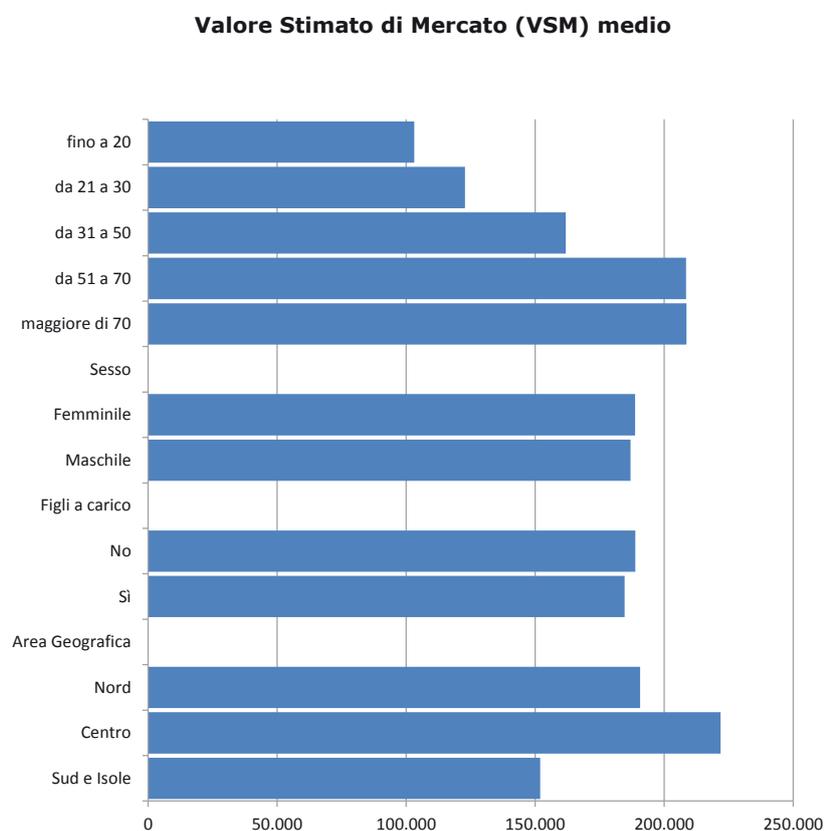
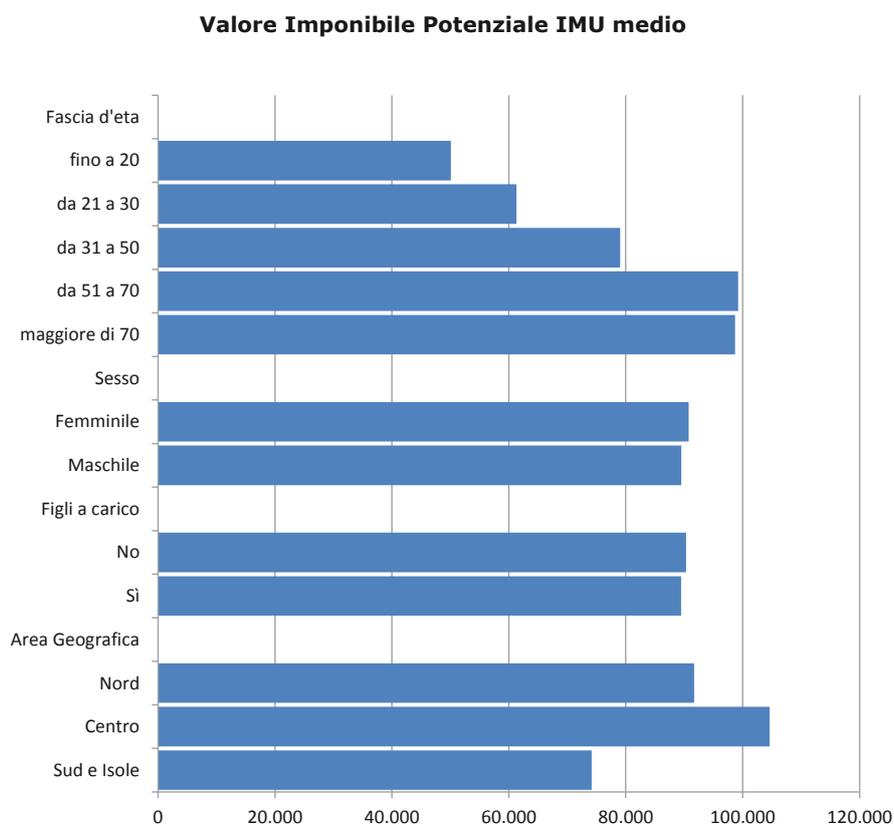


Figura A 3.2 – Distribuzione del Valore Imponibile Potenziale IMU medio (tutti i fabbricati), del valore VSM medio del patrimonio abitativo e del reddito imponibile medio dei proprietari per classi d'età, sesso, gli a carico, area geografica e stato civile



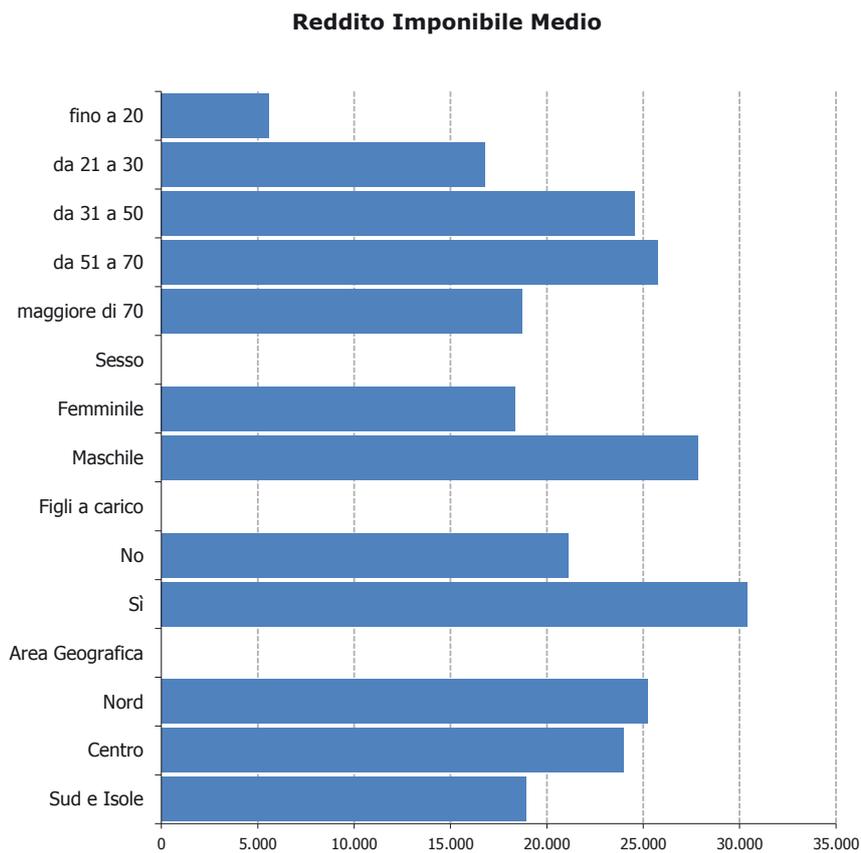


Figura A 3.3 – Distribuzione percentuale del numero di proprietari per natura giuridica

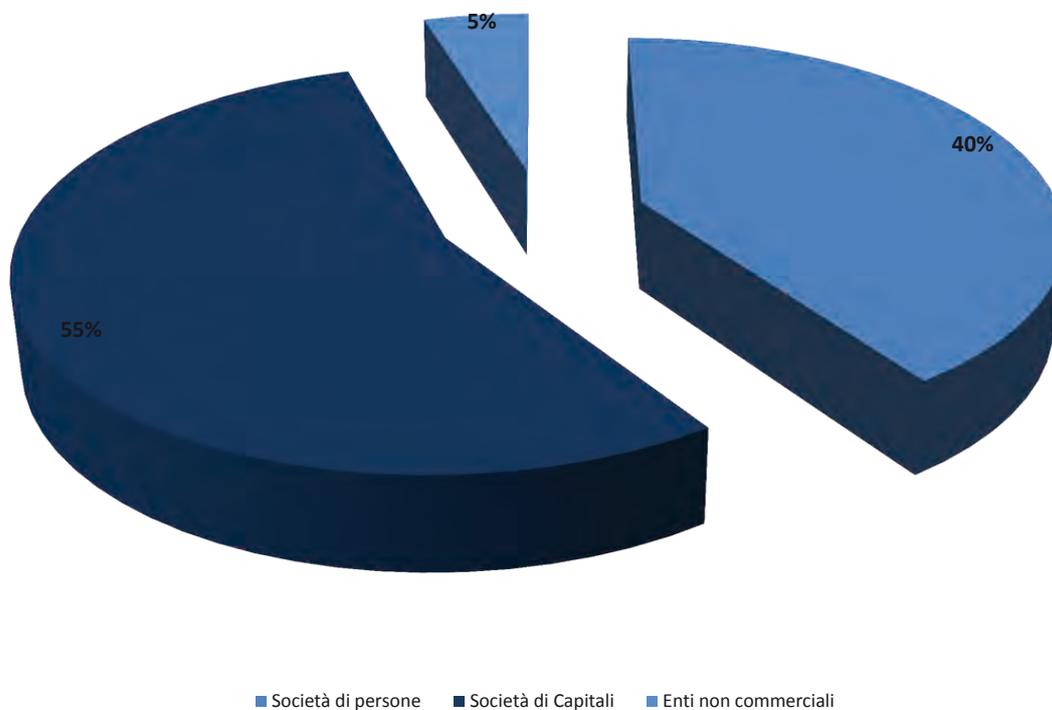


Tabella A 3.1 – Distribuzione di immobili e rendita per dimensione di impresa e categoria catastale

Dimensione D'Impresa	Abitazioni			Rendita Abitazioni		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	758.719	45%	394.817.407	45%	520,37	1,00
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	82.140	5%	40.931.239	5%	498,31	1,05
Piccola Impresa	241.086	14%	126.677.613	15%	525,45	0,99
Media Impresa	292.511	17%	133.556.704	15%	456,59	1,14
Grande Impresa	199.366	12%	107.344.436	12%	538,43	0,97
Dimensione Errata	8.834	1%	7.712.389	1%	873,03	0,60
Assente/Non Disponibile	90.674	5%	61.030.555	7%	673,08	0,77
Totale	1.673.330	100%	872.070.343	100%	521,16	1,00

Dimensione D'Impresa	Uffici e studi			Rendita Uffici e Studi		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	135.065	53%	345.269.837	41%	2.556,32	1,29
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	17.770	7%	45.920.441	5%	2.584,16	1,27
Piccola Impresa	34.259	13%	137.644.489	16%	4.017,76	0,82
Media Impresa	27.311	11%	122.733.812	15%	4.493,93	0,73
Grande Impresa	30.786	12%	147.810.670	18%	4.801,23	0,69
Dimensione Errata	305	0%	1.967.286	0%	6.450,12	0,51
Assente/Non Disponibile	8.849	3%	36.296.356	4%	4.101,75	0,80
Totale	254.345	100%	837.642.890	100%	3.293,33	1,00

Dimensione D'Impresa	Negozii e Botteghe			Rendita Negozi e Botteghe		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	180.962	57%	512.457.045	53%	2.831,85	1,07
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	24.661	8%	72.000.844	8%	2.919,62	1,04
Piccola Impresa	36.347	11%	129.638.017	14%	3.566,68	0,85
Media Impresa	28.456	9%	98.489.113	10%	3.461,10	0,88
Grande Impresa	34.407	11%	117.537.146	12%	3.416,08	0,89
Dimensione Errata	770	0%	2.055.854	0%	2.669,94	1,13
Assente/Non Disponibile	10.697	3%	25.990.552	3%	2.429,70	1,25
Totale	316.300	100%	958.168.571	100%	3.029,30	1,00

Dimensione D'Impresa	Pertinenze			Rendita Pertinenze		
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	1.085.631	55%	129.349.704	53%	119,15	1,04
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	118.473	6%	16.875.031	7%	142,44	0,87
Piccola Impresa	314.212	16%	40.266.055	16%	128,15	0,96
Media Impresa	230.530	12%	24.569.337	10%	106,58	1,16
Grande Impresa	151.536	8%	23.298.811	10%	153,75	0,80
Dimensione Errata	10.971	1%	963.820	0%	87,85	1,41
Assente/Non Disponibile	65.606	3%	8.760.053	4%	133,53	0,92
Totale	1.976.959	100%	244.082.811	100%	123,46	1,00

Dimensione D'Impresa	Immobili a destinazione pubblica		Rendita immobili a destinazione pubblica			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	24.140	38%	172.027.340	30%	7.126,24	1,26
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	3.533	6%	17.032.131	3%	4.820,87	1,87
Piccola Impresa	10.819	17%	137.001.470	24%	12.663,04	0,71
Media Impresa	7.566	12%	119.839.609	21%	15.839,23	0,57
Grande Impresa	6.738	11%	80.997.847	14%	12.021,05	0,75
Dimensione Errata	426	1%	1.979.561	0%	4.646,86	1,94
Assente/Non Disponibile	9.596	15%	37.350.738	7%	3.892,32	2,32
Totale	62.818	100%	566.228.695	100%	9.013,80	1,00

Dimensione D'Impresa	Altro uso		Rendita immobili altro uso			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	290.703	57%	39.234.178	10%	134,96	5,46
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	34.234	7%	6.201.565	2%	181,15	4,07
Piccola Impresa	74.446	15%	35.672.455	9%	479,17	1,54
Media Impresa	32.653	6%	33.324.774	9%	1.020,57	0,72
Grande Impresa	58.693	11%	253.963.153	67%	4.326,98	0,17
Dimensione Errata	490	0%	336.280	0%	686,29	1,07
Assente/Non Disponibile	21.136	4%	8.981.093	2%	424,92	1,73
Totale	512.355	100%	377.713.498	100%	737,21	1,00

Dimensione D'Impresa	Altre pertinenze		Rendita altre pertinenze			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	66.890	58%	59.949.554	56%	896,24	1,03
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	12.035	10%	11.681.509	11%	970,63	0,95
Piccola Impresa	14.170	12%	15.516.222	14%	1.095,01	0,84
Media Impresa	7.448	6%	7.199.897	7%	966,69	0,96
Grande Impresa	10.599	9%	9.548.684	9%	900,90	1,03
Dimensione Errata	109	0%	70.484	0%	646,64	1,43
Assente/Non Disponibile	4.909	4%	3.498.442	3%	712,66	1,30
Totale	116.160	100%	107.464.792	100%	925,14	1,00

Dimensione D'Impresa	Uso produttivo		Rendita Uso produttivo			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Micro Impresa (Fino A 5 Dip)	258.170	36%	2.103.937.380	27%	8.149,43	1,34
Micro Impresa (Fino A 10 Dip)	50.312	7%	395.743.111	5%	7.865,78	1,38
Piccola Impresa	114.375	16%	1.488.309.272	19%	13.012,54	0,84
Media Impresa	79.283	11%	1.323.635.284	17%	16.695,07	0,65
Grande Impresa	211.535	29%	2.473.026.682	32%	11.690,86	0,93
Dimensione Errata	292	0%	3.184.958	0%	10.907,39	1,00
Assente/Non Disponibile	6.491	1%	57.687.627	1%	8.887,33	1,23
Totale	720.458	100%	7.845.524.314	100%	10.889,63	1,00

Importi espressi in euro

Tabella A 3.2 – Distribuzione di immobili e rendita per natura giuridica e categoria catastale

Tipo Modello	Abitazioni		Rendita Abitazioni	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	234.602	2,92	123.821.837	1.544,36
Società di Capitali	1.218.562	8,19	630.964.259	4.243,09
Enti non commerciali	220.166	11,03	117.284.247	5.888,65
Totale	1.673.330	6,72	872.070.343	3.505,14

Tipo Modello	Uffici e Studi		Rendita Uffici e Studi	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	49.522	1,52	97.100.126	2.981,64
Società di Capitali	189.338	2,97	676.451.827	10.608,35
Enti non commerciali	15.484	3,10	64.090.937	12.823,32
Totale	254.345	2,51	837.642.890	8.266,48

Tipo Modello	Negozi e botteghe		Rendita negozi e botteghe	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	93.814	1,49	234.942.013	3.720,85
Società di Capitali	200.760	3,06	671.541.337	10.229,58
Enti non commerciali	21.726	3,37	51.685.221	8.020,67
Totale	316.300	2,34	958.168.571	7.085,32

Tipo Modello	Pertinenze		Rendita Pertinenze	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	313.383	3,09	46.664.700	460,75
Società di Capitali	1.520.704	9,21	176.958.176	1.071,25
Enti non commerciali	142.873	8,80	20.459.935	1.262,02
Totale	1.976.960	6,99	244.082.811	863,46

Tipo Modello	Immobili a destinazione pubblica		Rendita immobili a destinazione pubblica	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	1.361	1,11	2.970.138	2.424,60
Società di Capitali	12.207	2,25	104.042.518	19.217,31
Enti non commerciali	49.250	3,92	459.216.039	36.631,78
Totale	62.818	3,27	566.228.695	29.529,53

Tipo Modello	Altro uso		Rendita immobili altro uso	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	77.498	2,07	13.762.036	12.614,16
Società di Capitali	362.503	4,02	314.780.781	89.046,90
Enti non commerciali	72.354	5,39	49.170.681	12.105,04
Totale	512.355	3,63	377.713.498	43.475,31

Tipo Modello	Altre pertinenze		Rendita immobili altre pertinenze	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	43.115	1,27	37.757.233	1.116,48
Società di Capitali	62.339	2,14	59.497.224	2.039,46
Enti non commerciali	10.706	1,83	10.210.335	1.752,25
Totale	116.160	1,69	107.464.792	1.561,58

Tipo Modello	Uso produttivo		Rendita uso produttivo	
	Numero immobili	Media	Rendita	Media
Società di persone	137.656	1,52	877.254.140	9.675,78
Società di Capitali	558.487	3,92	6.749.679.049	12.085,65
Enti non commerciali	24.315	3,45	218.591.125	31.138,34
Totale	720.458	3,00	7.845.524.314	32.695,40

Importi espressi in euro

Tabella A 3.3 – Distribuzione di immobili e rendita per settore di attività e categoria catastale

Codice settore	Abitazioni		Rendita Abitazioni			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	29.942	2%	15.421.946	2%	515	1,01
Costruzione ed estr. minerali	74.085	4%	32.358.582	4%	437	1,19
Industria	1.180.511	71%	612.816.832	70%	519	1,00
Commercio e trasporti	12.148	1%	5.668.227	1%	467	1,12
Sanità, P.A., Istruzione	182.314	11%	94.749.553	11%	520	1,00
Servizi	149.101	9%	81.320.719	9%	545	0,96
Non disponibile	45.229	3%	29.734.484	3%	657	0,79
Totale	1.673.330	100%	872.070.343	100%	521	1,00

Codice settore	Uffici e studi		Rendita Uffici e Studi			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	1.553	1%	3.418.015	0%	2.201	1,50
Costruzione ed estr. minerali	11.503	5%	25.486.073	3%	2.216	1,49
Industria	184.008	72%	659.831.966	79%	3.586	0,92
Commercio e trasporti	4.699	2%	7.136.448	1%	1.519	2,17
Sanità, P.A., Istruzione	13.137	5%	50.871.017	6%	3.872	0,85
Servizi	36.742	14%	83.036.608	10%	2.260	1,46
Non disponibile	2.703	1%	7.862.762	1%	2.909	1,13
Totale	254.345	100%	837.642.890	100%	3.293	1,00

Codice settore	Negozii e Botteghe		Rendita Negozi e Botteghe			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	1.629	1%	3.643.628	0%	2.237	1,35
Costruzione ed estr. minerali	14.679	5%	32.042.099	3%	2.183	1,39
Industria	197.474	62%	661.506.641	69%	3.350	0,90
Commercio e trasporti	22.015	7%	54.614.801	6%	2.481	1,22
Sanità, P.A., Istruzione	20.275	6%	44.731.690	5%	2.206	1,37
Servizi	55.941	18%	153.320.147	16%	2.741	1,11
Non disponibile	4.287	1%	8.309.565	1%	1.938	1,56
Totale	316.302	100%	958.168.571	100%	3.029	1,00

Codice settore	Pertinenze		Rendita Pertinenze			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	23.737	1%	4.545.769	2%	192	0,64
Costruzione ed estr. minerali	115.007	6%	15.539.130	6%	135	0,91
Industria	1.485.788	75%	170.656.470	70%	115	1,07
Commercio e trasporti	28.850	1%	7.248.815	3%	251	0,49
Sanità, P.A., Istruzione	115.923	6%	16.517.419	7%	142	0,87
Servizi	173.849	9%	24.912.086	10%	143	0,86
Non disponibile	33.804	2%	4.663.122	2%	138	0,90
Totale	1.976.959	100%	244.082.811	100%	123	1,00

Codice settore	Immobili a destinazione pubblica		Rendita immobili a destinazione pubblica			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	1.085	2%	3.395.153	1%	3.129	2,88
Costruzione ed estr. minerali	528	1%	1.707.726	0%	3.234	2,79
Industria	12.538	20%	107.472.102	19%	8.572	1,05
Commercio e trasporti	515	1%	2.917.097	1%	5.664	1,59
Sanità, P.A., Istruzione	42.111	67%	422.844.809	75%	10.041	0,90
Servizi	3.681	6%	21.879.844	4%	5.944	1,52
Non disponibile	2.362	4%	6.011.964	1%	2.545	3,54
Totale	62.819	100%	566.228.695	100%	9.014	1,00

Codice settore	Altro uso		Rendita immobili altro uso			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	12.591	2%	925.627	0%	74	10,03
Costruzione ed estr. minerali	59.647	12%	40.593.459	11%	681	1,08
Industria	328.790	64%	275.420.231	73%	838	0,88
Commercio e trasporti	8.003	2%	12.932.722	3%	1.616	0,46
Sanità, P.A., Istruzione	60.250	12%	37.434.552	10%	621	1,19
Servizi	32.600	6%	8.626.554	2%	265	2,79
Non disponibile	10.474	2%	1.780.352	0%	170	4,34
Totale	512.355	100%	377.713.498	100%	737	1,00

Codice settore	Altre pertinenze		Rendita altre pertinenze			
	Numero	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	930	1%	502.958	0%	541	1,71
Costruzione ed estr. minerali	13.160	11%	11.920.486	11%	906	1,02
Industria	65.288	56%	61.619.963	57%	944	0,98
Commercio e trasporti	7.348	6%	6.301.906	6%	858	1,08
Sanità, P.A., Istruzione	9.169	8%	8.723.648	8%	951	0,97
Servizi	18.355	16%	17.232.622	16%	939	0,99
Non disponibile	1.911	2%	1.163.209	1%	609	1,52
Totale	116.160	100%	107.464.792	100%	925	1,00

Codice settore	Uso produttivo		Rendita Uso produttivo			
	Ammontare	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	23.635	3%	179.089.156	2%	7.577	1,44
Costruzione ed estr. minerali	191.412	27%	2.080.973.917	27%	10.872	1,00
Industria	387.124	54%	4.720.892.866	60%	12.195	0,89
Commercio e trasporti	18.748	3%	118.696.180	2%	6.331	1,72
Sanità, P.A., Istruzione	21.640	3%	188.338.739	2%	8.703	1,25
Servizi	68.088	9%	514.874.997	7%	7.562	1,44
Non disponibile	9.812	1%	42.658.459	1%	4.348	2,50
Totale	720.458	100%	7.845.524.314	100%	10.890	1,00

Codice settore	Totale		Rendita Totale			
	Ammontare	% Immobili sul totale (A)	Ammontare	% Rendita sul totale (B)	Rendita media per immobile	Rapporto (A)/ (B)
Agricoltura e pesca	95.102	2%	210.942.251	2%	2.218	0,95
Costruzione ed estr. minerali	480.021	9%	2.240.621.473	19%	4.668	0,45
Industria	3.841.520	68%	7.270.217.072	62%	1.893	1,11
Commercio e trasporti	102.325	2%	215.516.197	2%	2.106	1,00
Sanità, P.A., Istruzione	464.819	8%	864.211.427	7%	1.859	1,13
Servizi	538.358	10%	905.203.578	8%	1.681	1,25
Non disponibile	110.584	2%	102.183.917	1%	924	2,27
Totale	5.632.730	100%	11.808.895.915	100%	2.096	1,00

Importi espressi in euro

