

STATI GENERALI DELL'ESTIMO

Roma, 9 giugno 2011

Estimo Territoriale

Prof. Tiziano Tempesta
Dipartimento Territorio e Sistemi Agro-
Forestali
Università di Padova

Alcune definizioni

Cos'è l'estimo territoriale?

E' quella branca dell'estimo che cerca di comprendere come le caratteristiche fisiche (naturali e antropiche), giuridiche e amministrative del territorio incidono sul valore degli immobili.

1 -Differenza tra estimo territoriale e estimo privato (a)

- L'estimo privato opera prevalentemente ad una scala micro-territoriale
- La comparazione, che è il cardine delle stime, avviene tra immobili che appartengono allo stesso segmento di mercato, quindi ad ambiti territoriali limitati e omogenei
- Nella prassi si procede alla stima di un valore ordinario che poi viene aggiustato con aggiunte e detrazioni (o all'Highest and Best Use)

1 -Differenza tra estimo territoriale e estimo privato (b)

Nell'estimo territoriale:

- La scala territoriale considerata dipende dal tipo di fattore di cui si vuol verificare l'impatto sul valore immobiliare (nazionale, regionale, sub-regionale o locale)
- La dimensione deve essere tale da prendere in considerazione una sufficiente variabilità del fattore che si vuole analizzare
- L'estimo territoriale considera immobili che appartengono a segmenti di mercato diversi per poter mettere in luce, attraverso analisi di tipo econometrico, come i vari fattori possono influire sui prezzi

2 - Differenza tra estimo territoriale e estimo pubblico

- L'estimo pubblico cerca di stimare il valore sociale delle risorse ambientali
- Il parametro economico di riferimento è il surplus del consumatore
- ❖ L'estimo territoriale cerca di comprendere come le risorse ambientali incidono sul valore degli immobili
- ❖ Il parametro economico di riferimento è il prezzo

Cosa non rientra tra gli scopi dell'estimo territoriale

- L'analisi degli strumenti urbanistici e delle politiche territoriali e ambientali (sono un mezzo e non un fine)
- La valutazione d'impatto ambientale, l'analisi costi-benefici e l'analisi multicriteriale; temi che, a rigore, non devono neppure far parte dell'estimo pubblico e privato.

Esempi e casi di studio

Tralicci e valori delle abitazioni

Indagine su 57 compravendite nei pressi di Padova nel 2010

Variabile dipendente: logaritmo del prezzo al mq

R quadro corretto = 0.68 F = 16.73 Sig. F = 0.000

	Coeff. B	Errore Standard	t-student	Sig. t
Costante	-17.3001	4.6613	-3.7115	0.0005
Centro urbano di elevate dimensioni	0.2654	0.0901	2.9456	0.0050
Anno costruzione/ristrutt.	0.0130	0.0023	5.5314	0.0000
Casa singola	0.6000	0.0898	6.6812	0.0000
LN superficie	-0.2566	0.0527	-4.8690	0.0000
Bifamiliare	0.2877	0.0772	3.7268	0.0005
Taliccio a meno di 200 m	-0.3557	0.0919	-3.8719	0.0003
Periferia	-0.1844	0.0923	-1.9984	0.0514
finiture economiche	-0.1966	0.0997	-1.9720	0.0544

Un traliccio a meno di 200 determina una riduzione del 29% del prezzo al metro quadro

I fattori che incidono sui valori dei terreni agricoli: un'indagine nelle provincie italiane

Variabile dipendente: prezzo medio del seminativo nel 2004 in migliaia di euro ad ha

R quadro corretto = 0.52 F = 20.77 Sign. F = 0.0000 N = 91

Variabile	Coefficiente	Errore standard	Coefficiente standardizzato	Significatività
Costante	-1.9341	5.711		0.736
Fertilizzanti distribuiti per ha di SAU (q/ha)	1.4924	0.630	0.212	0.020
Log. capi bovini per ettaro di SAU	10.290	3.036	0.303	0.001
Valore aggiunto per abitante (euro)	0.00068	0.000	0.181	0.067
Abitanti per kmq	0.0116	0.004	0.243	0.006
Provincie del Nord-Est	6.8968	3.647	0.171	0.062

Per ogni euro in più di VA procapite aumenta di 0,67€ il valore dei seminativi

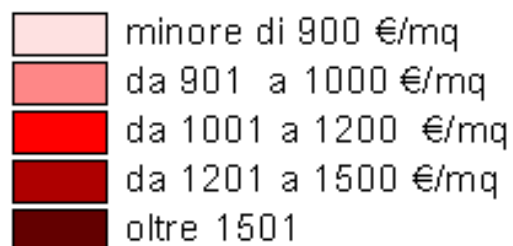
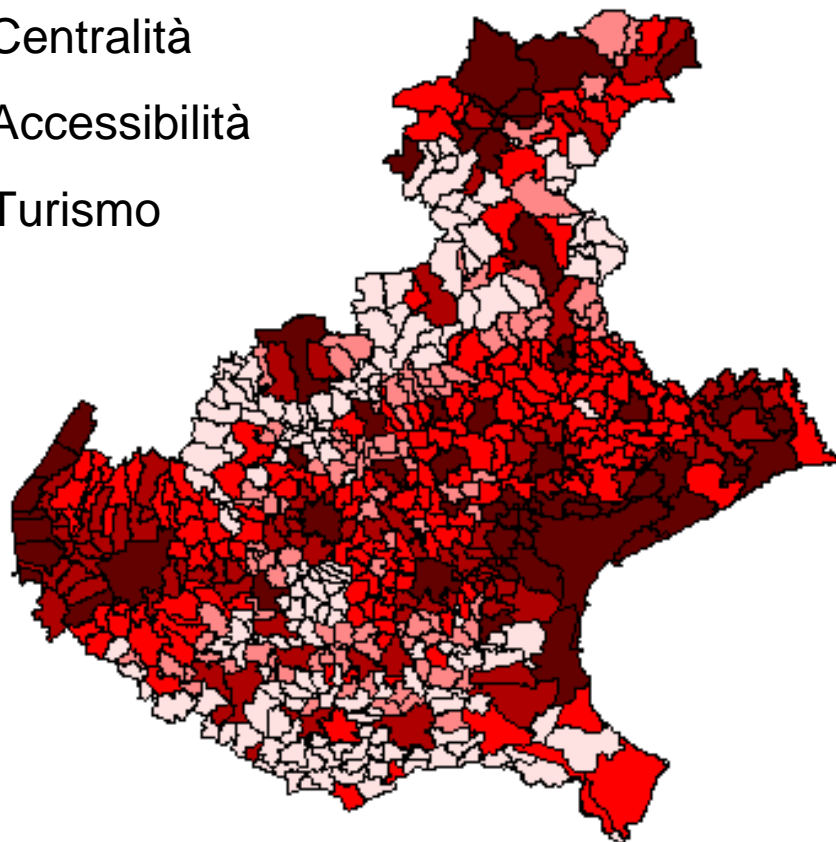
Per ogni abitante in più per kmq aumenta di 11 € il valore dei seminativi

Fonte: valori fondiari – banca dati INEA

Centralità

Accessibilità

Turismo



Valori immobiliari nel Veneto nel 2004 (euro/mq)

Fonte: elab. Su dati
Agenzia del Territorio

		Valori immobiliari
montagna		849,2
collina		1019,5
pianura	marginali	853,8
	transizione	1004,1
	Veneto centrale	1070,3
	metropolitani	1320,1
Turismo	montagna	1074,6
	mare	1600,0
	laghi	1905,0
Poli 5 livello		1420,7
Poli 4 livello		1438,3
Poli 3 livello		1465,6
Poli intermedi		1946,3
Poli regionali		2203,8

I valori immobiliari rispecchiano il grado di sviluppo economico del territorio

Modello interpretativo dei valori immobiliari del Veneto (2005)

Variabile dipendente = LN prezzo al mq immobili in località centrale

Variabili	coefficiente	errore standard	t	Sig. t
Costante	6,4359	0,162	39,717	0,000
Dummy poli urbani	0,4375	0,074	5,916	0,000
Dummy poli locali	0,2309	0,032	7,188	0,000
Dummy comuni metropolitani	0,0627	0,031	2,052	0,041
Dummy comuni marginali	-0,1087	0,026	-4,208	0,000
Dummy comuni di collina	-0,0458	0,022	-2,123	0,034
Dummy comuni montani	-0,1831	0,035	-5,265	0,000
Dummy comuni nel parco dei Lessini	0,1826	0,050	3,654	0,000
Dummy presenza di cime montuose più alte di 2800 m s.l.l.	0,2010	0,054	3,741	0,000
Altitudine sul livello del mare del capoluogo del comune	0,0002	0,000	3,018	0,003
Logaritmo del rapporto tra arrivi turistici nel 2005 e popolazione residente nelle zone marine	0,1915	0,020	9,485	0,000
Logaritmo del rapporto tra arrivi turistici nel 2005 e popolazione residente nelle zone lacustri	0,1380	0,019	7,264	0,000
Logaritmo del rapporto tra arrivi turistici nel 2005 e popolazione residente nelle zone montane	0,0887	0,018	5,063	0,000
<u>Popolazione residente per kmq nel 2001</u>	0,0001	0,000	2,791	0,005
Logaritmo addetti per 1000 abitanti nel 2001	0,1146	0,022	5,248	0,000
Percentuale addetti ai servizi nel 2001	0,0017	0,001	2,091	0,037
Indice di vecchiaia	-0,0012	0,000	-6,270	0,000
Percentuale residenti con laurea o diploma di scuola media superiore	0,0035	0,002	2,232	0,026
Percentuale attivi nell'industria	-0,0045	0,001	-3,647	0,000

R quadro = 0,85 N = 582

Valore dei rustici nel Veneto (2008)

Variabile dipendente: logaritmo del prezzo

N = 452 r quadro corretto = 0.66

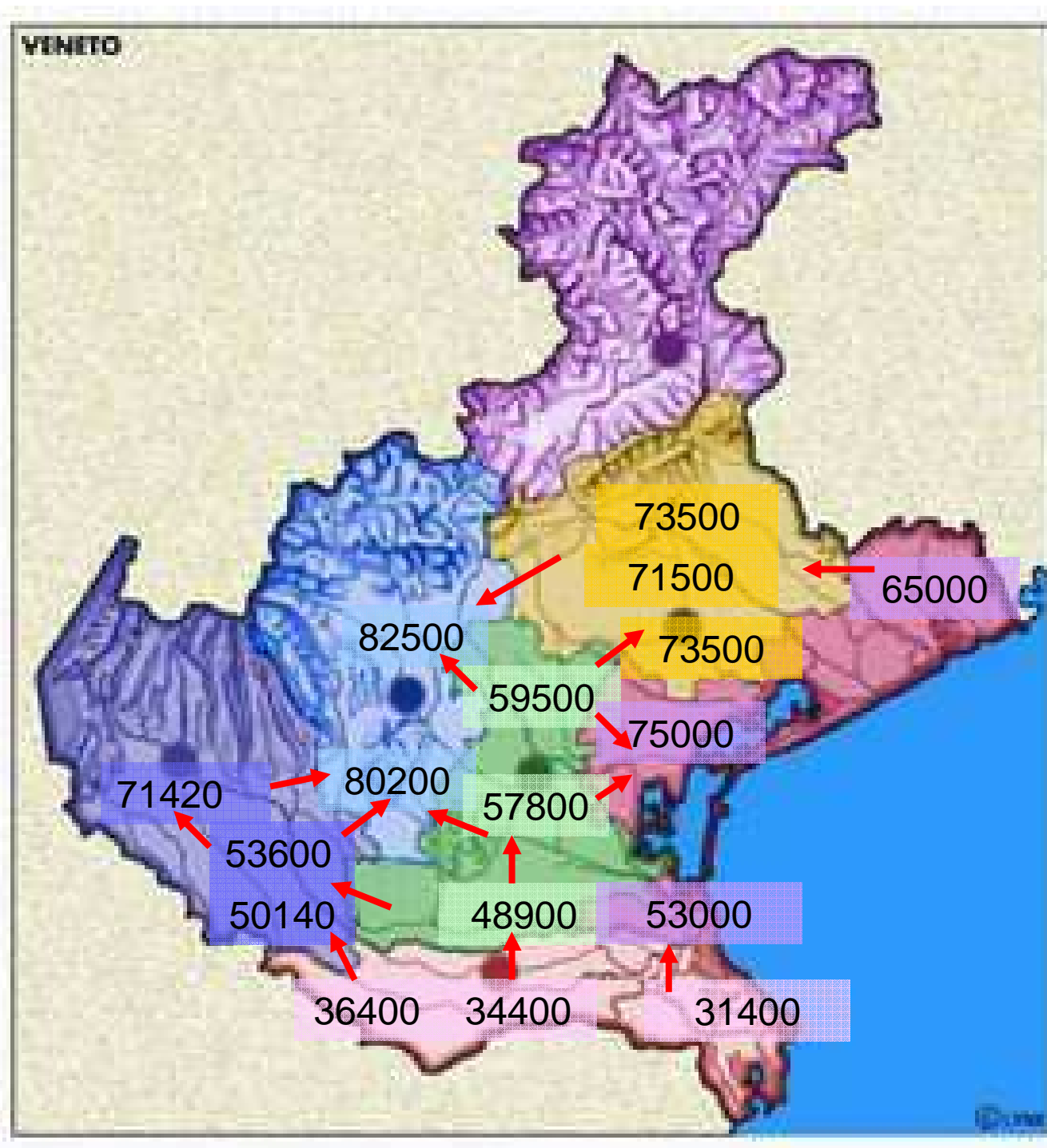
+ 46%

+ 18%

Variabili indipendenti	Coefficienti non standardizzati		t - Student	Sig. t
	B	Errore standard		
Costante	8,0787	0,2876	28,0921	0,0000
logaritmo superficie rustico	0,7136	0,0360	19,8154	0,0000
dummy fabbricato da ristrutturare	-0,4704	0,0527	-8,9342	0,0000
dummy fabbricato ristrutturato	0,3561	0,0537	6,6351	0,0000
dummy porzione di fabbricato	-0,1401	0,0486	-2,8797	0,0042
dummy progetto approvato	-0,2077	0,0843	-2,4641	0,0141
dummy presenza piscina	0,4609	0,1876	2,4574	0,0144
dummy presenza portico	0,2024	0,0863	2,3444	0,0195
<u>dummy vicinanza a fiume</u>	0,3796	0,1229	3,0887	0,0021
dummy fabbricato localizzato in centro rurale	0,1885	0,0844	2,2349	0,0259
logaritmo superficie del parco o del giardino	0,0167	0,0069	2,4292	0,0155
logaritmo abitazioni per kmq del comune	0,0983	0,0485	2,0283	0,0431
dummy comune marginale di pianura	-0,7103	0,1106	-6,4241	0,0000
dummy comune di transizione di pianura	-0,4078	0,0951	-4,2877	0,0000
dummy comune metropolitano	0,2521	0,0636	3,9658	0,0001
dummy polo locale	0,2783	0,0829	3,3591	0,0009
dummy polo urbano	0,4389	0,1176	3,7334	0,0002
dummy comune montano	-0,1863	0,0820	-2,2721	0,0236
dummy comune turistico zona laghi	0,2953	0,1217	2,4273	0,0156
<u>dummy rustico nei comuni dei Colli Euganei</u>	0,1616	0,0870	1,8571	0,0640
dummy comune attraversato da strada statale	-0,1246	0,0495	-2,5163	0,0122
dummy presenza di cime superiori ai 2800 m. s.l.m. nel comune	0,8183	0,4573	1,7895	0,0742

VAM dei
seminativi nel
Veneto nelle
R.A. di
pianura.

Anno 2010



Valori agricoli medi nel Veneto e caratteristiche del territorio

Variabile dipendente = logaritmo naturale dei VAM dei seminativi nel 2005

Variabile	Coefficiente	Errore standard	Coefficiente standardizzato	Sign.
costante	10.3543	0.133		0.000
log abitanti per kmq	0.0803	0.023	0.206	0.001
provincia di Vicenza	0.3412	0.034	0.389	0.000
montagna	-0.4430	0.054	-0.544	0.000
provincia di Rovigo	-0.3915	0.050	-0.277	0.000
provincia di Treviso	0.1131	0.033	0.123	0.001
provincia di Belluno	-0.1772	0.050	-0.171	0.001
collina	-0.0946	0.031	-0.108	0.004
sup. cave (ha)	0.0002	0.000	0.075	0.053

R quadro corretto = 0.95

N = 46

F = 117.0 Sign. F. = 0.0000

Valori fondiari e canone d'affitto nel Veneto

Zona	Valore di mercato	Canone affitto medio	Stima per capitalizzazione*	Rapporto valore/canone
Seminativi nel Polesine orientale (RO)	28500	610	30500	46.7
Seminativi nel medio Polesine (RO)	37000			60.7
Seminativi di pianura a Montebelluna (TV)	88000	430	21500	204.7
Seminativi di pianura del basso Piave (Quarto D'Altino VE)	77000	578	28875	133.3
Seminativi nella pianura del Brenta e Dese (VE)	115000			199.1
Seminativi nel basso Adige (Cavarzere VE)	40000			69.3
Seminativi nella pianura di Sandrigo (VI)	73500	495	24750	148.5
Seminativi nella pianura di Barbarano Vicentino (VI)	55000			111.1
Seminativi di pianura a sud di Verona	57500	688	34375	83.6

Cosa determina questa clamorosa discrepanza tra redditività e valore?

- Il fallimento delle politiche territoriali che non impediscono che il mercato dei terreni agricoli sia separato dal mercato delle aree edificabili (attesa di rendita)
- L'emergere di una forte componente finanziaria nella domanda immobiliare (nel 2008 la ricchezza finanziaria in Italia era pari a 2,22 volte il PIL)

La ricchezza finanziaria è posseduta da un numero ridotto di persone

(Indice di concentrazione della ricchezza finanziaria = 0,76

Indice di concentrazione reddito delle famiglie = 0,36)

La componente finanziaria è motivata dal capital gain e non dal reddito

E' perciò fortemente volatile

In presenza di una crescente finanziarizzazione della domanda immobiliare sono corretti i valori che esprime il mercato?

E' corretto far sempre riferimento al prezzo attuale?

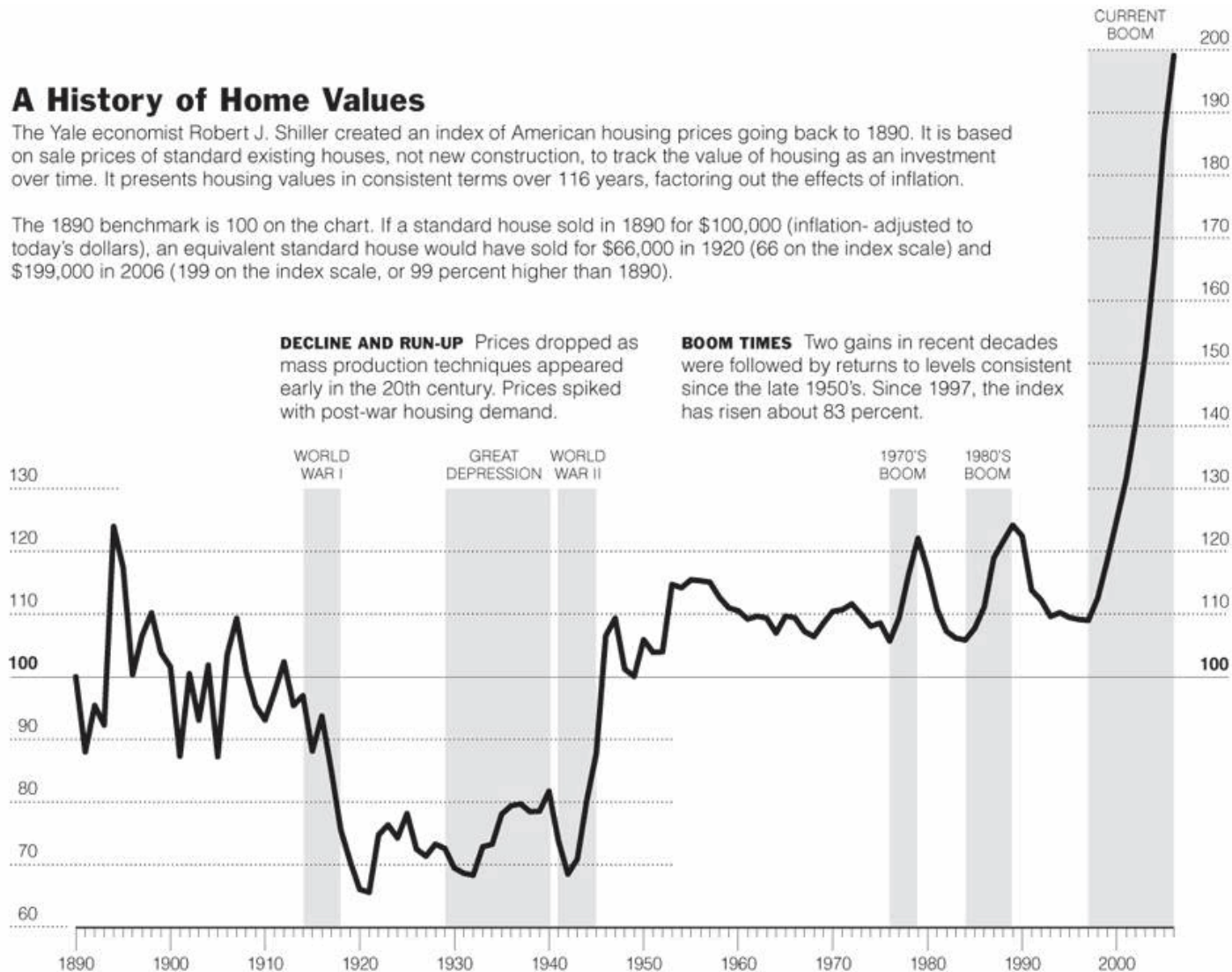
....o bisognerebbe rivalutare in taluni contesti la stima per capitalizzazione dei redditi (vedi indennità di esproprio)?

La bolla immobiliare negli USA

A History of Home Values

The Yale economist Robert J. Shiller created an index of American housing prices going back to 1890. It is based on sale prices of standard existing houses, not new construction, to track the value of housing as an investment over time. It presents housing values in consistent terms over 116 years, factoring out the effects of inflation.

The 1890 benchmark is 100 on the chart. If a standard house sold in 1890 for \$100,000 (inflation-adjusted to today's dollars), an equivalent standard house would have sold for \$66,000 in 1920 (66 on the index scale) and \$199,000 in 2006 (199 on the index scale, or 99 percent higher than 1890).



Source: "Irrational Exuberance," 2nd Edition, 2006, by Robert J. Shiller

Bill Marsh/The New York Times

Fonte: R. Shiller, Irrational exuberance. 2006

In taluni contesti si sono avuti forti incrementi dei prezzi anche in Italia

Variazione percentuale del prezzo al mq delle abitazioni dal 1999 al 2005. Valori a prezzi costanti 2010.

	centro	semicentro	periferia
Treviso	98.9	59.3	49.4
Verona	46.2	25.5	12.6
Vicenza	39.3	44.8	26.7
Padova	50.1	53.1	25.1
Venezia	55.0	48.6	83.4

Fonte: elab. su dati Tamborrino (2006)

Conclusioni

- L'estimo ha come riferimento teorico la teoria economica neoclassica
- L'economia neoclassica si è rivelata incapace di spiegare il reale comportamento degli agenti economici
- Gli operatori dei mercati immobiliari e mobiliari operano spesso in situazioni caratterizzate da forti asimmetrie informative

Conclusioni

- Talvolta emergono sistematiche anomalie cognitive (illusione monetaria - riferimento a prezzi nominali e non a prezzi reali nelle scelte di lungo periodo)
- La visione del futuro è fortemente condizionata dalle narrazioni, gli scenari disegnati da chi possiede le informazioni e può creare aspettative o mascherare alcuni elementi del mercato

Conclusioni

- L'estimo territoriale consente di evidenziare alcune di tali anomalie nella formazione dei valori immobiliari
- E' auspicabile che l'estimo riveda le sue basi scientifiche e torni a dotarsi di una robusta base sperimentale

Grazie per l'attenzione

