



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

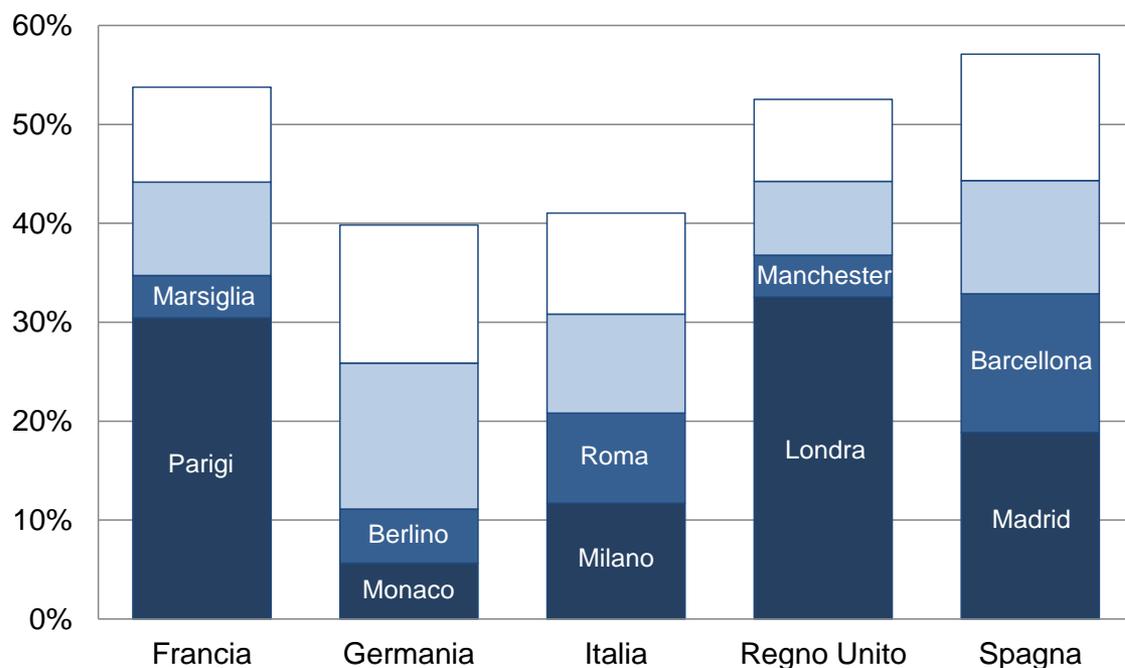
# **Il mercato immobiliare e i vincoli alla crescita delle città**

Sauro Mocetti

Convegno: Sviluppo urbano, agglomerazioni produttive e crescita economica  
Roma, 28 giugno 2018

# Il peso delle città in termini di PIL

- Le città generano una quota rilevante del PIL
- In Italia: policentrismo e peso *relativamente* più contenuto (e stabile negli ultimi 40 anni)
- Quale ruolo del mercato immobiliare?



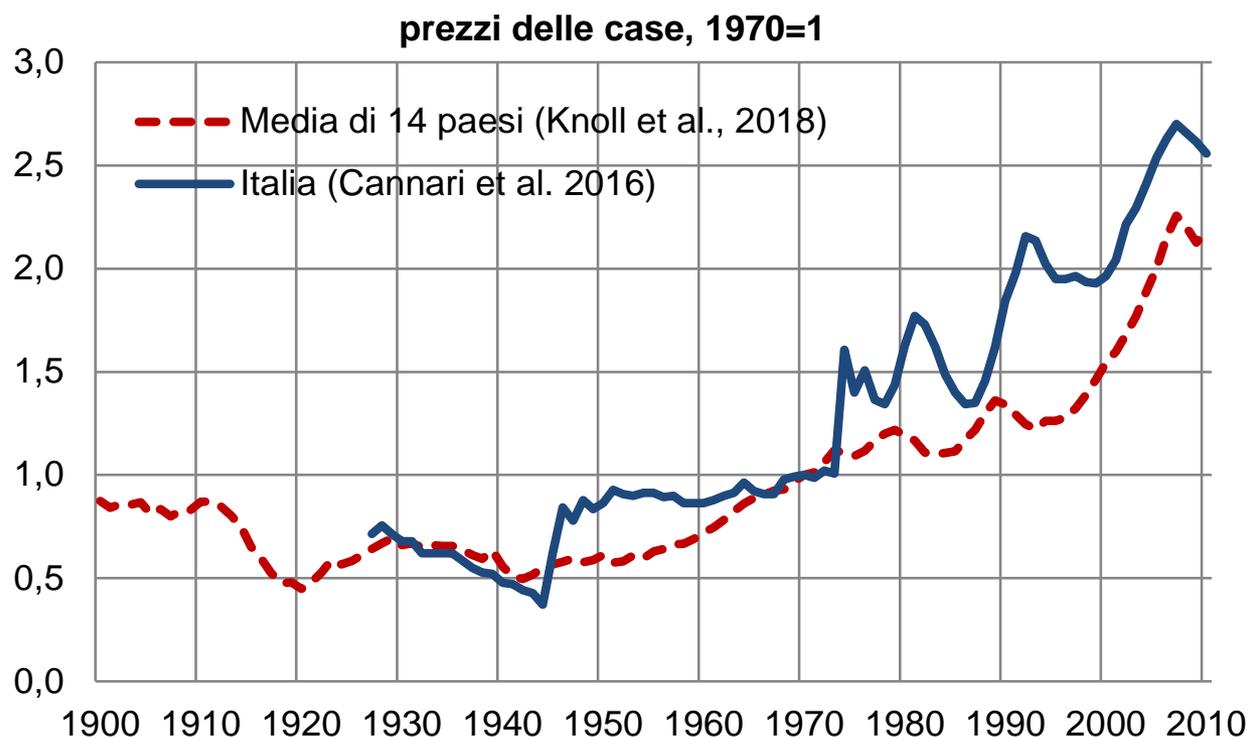
Fonte: Eurostat; gli istogrammi indicano l'incidenza del valore aggiunto delle città su quello nazionale; sono considerate, nell'ordine, la 1° area urbana; la 2°; la somma della 3°, 4° e 5°; e la somma di quelle dal 6° al 10° posto.

# Mercato immobiliare è importante

- **Macroeconomia e stabilità finanziaria**
  - Nel 2016 in Italia il valore degli immobili era 4,8 volte il PIL (2,8 quello delle abitazioni delle famiglie)
  - I prezzi influenzano il valore delle attività reali delle famiglie e delle imprese, con riflessi su consumi e investimenti; i prezzi erodono, al contempo, la capacità di spesa di famiglie e imprese che pagano l'affitto
- **Economia urbana**
  - I prezzi influenzano le scelte localizzative di famiglie e imprese
  - Offerta di case poco elastica (e quindi un maggiore aumento dei prezzi a parità di domanda) può frenare la crescita di una città e i processi riallocativi

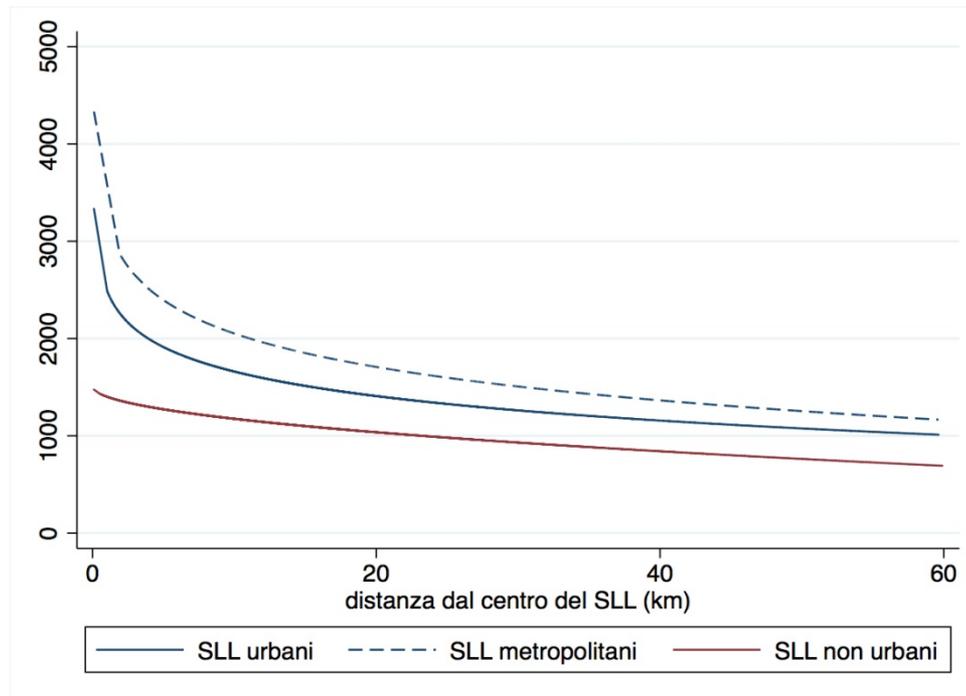
# Prezzi delle case nel lungo periodo

- Forte aumento dei prezzi delle case dagli anni settanta
- Dinamica trainata dalla crescita dei costi di costruzione e, soprattutto, da quello dei prezzi dei terreni edificabili



# Prezzi delle case nello spazio

- Marcate differenze tra Centro Nord e Mezzogiorno, tra aree urbane e non ma, soprattutto, tra centro e periferia
- La localizzazione (es. prossimità al centro) è la principale determinante dei prezzi



Fonte: Manzoli e Mocetti (2016), I prezzi delle case e il gradiente centro-periferia: evidenze dalle città italiane, *Questioni di Economia e Finanza*.

# Da cosa dipendono i prezzi?

- **Fattori di domanda:**

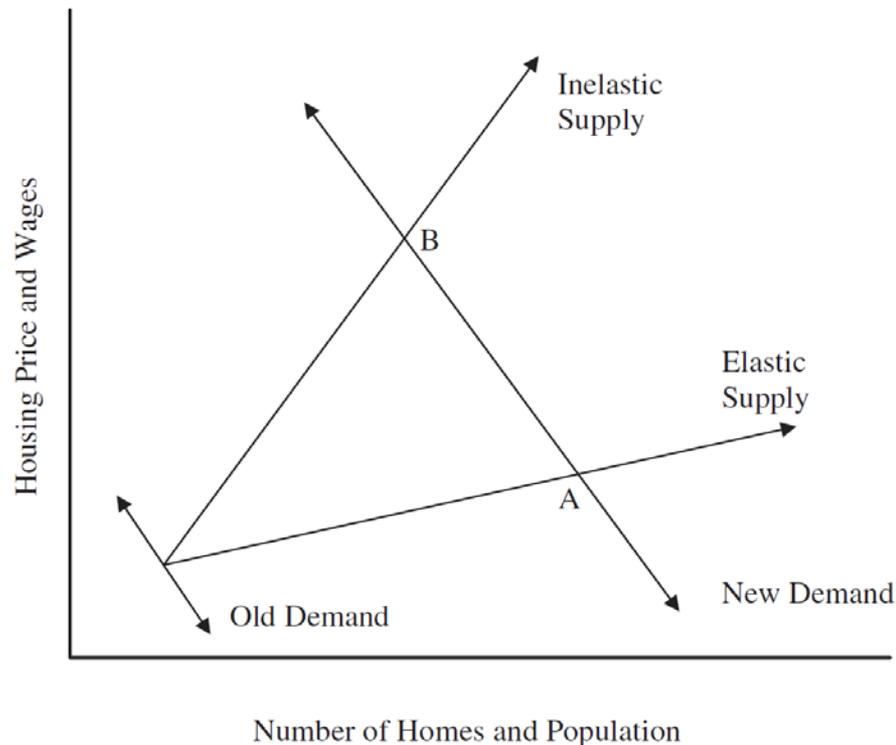
- popolazione
- condizioni economiche (tasso di occupazione, reddito, ecc.)
- dimensione e composizione delle famiglie
- tipologia di attività economiche
- credito (es. condizioni di offerta di mutui)
- ...

- **Fattori di offerta:**

- Vincoli fisici/geografici al consumo di suolo
- Vincoli di natura regolamentare
- (ruolo delle infrastrutture)
- ...

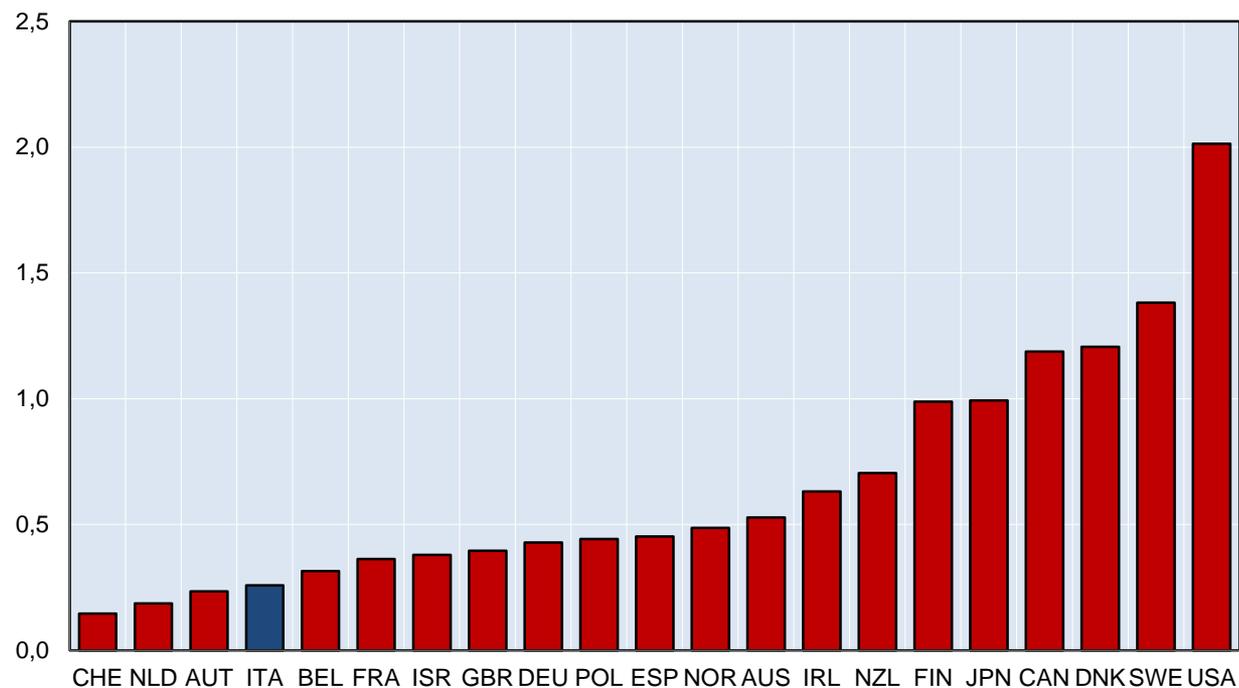
# Il ruolo dell'offerta abitativa

- L'elasticità dell'offerta di casa determina in che misura uno shock di domanda si riflette in crescita della città piuttosto che in crescita delle rendite



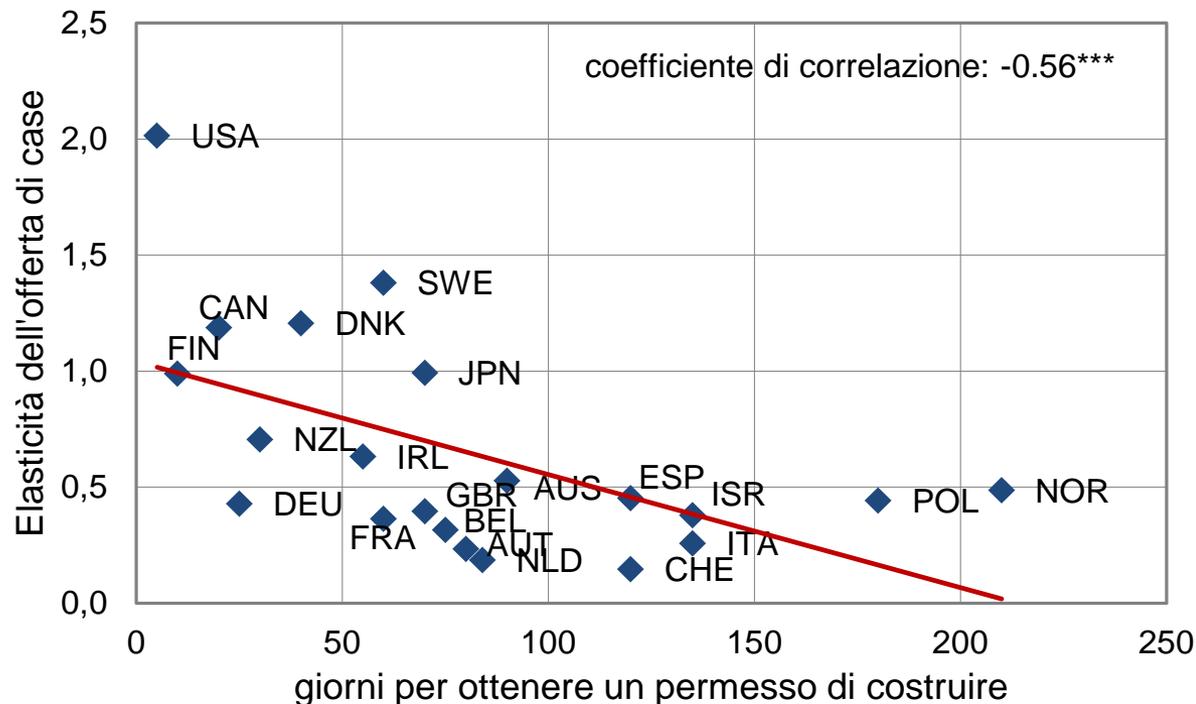
# L'elasticità dell'offerta abitativa

- L'elasticità dell'offerta di casa è molto eterogenea e l'Italia si caratterizza, nel confronto internazionale, per una bassa elasticità
- Forte eterogeneità anche tra le diverse città Italiane



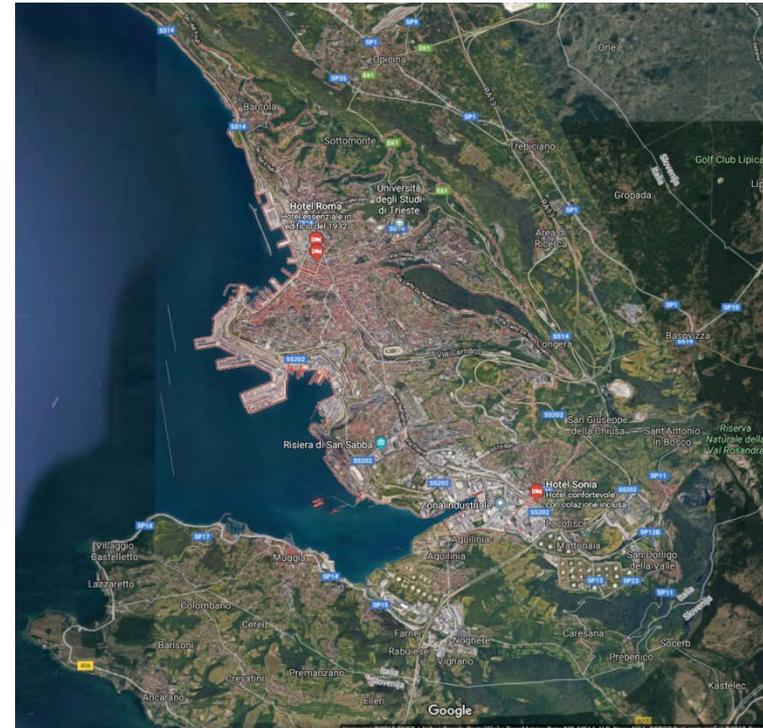
# Offerta abitativa e regolamentazione

- L'elasticità dell'offerta di casa è maggiore nei paesi con minori vincoli di natura regolamentare
- Un risultato analogo è ottenuto, per gli Stati Uniti, usando le aree metropolitane come unità di analisi



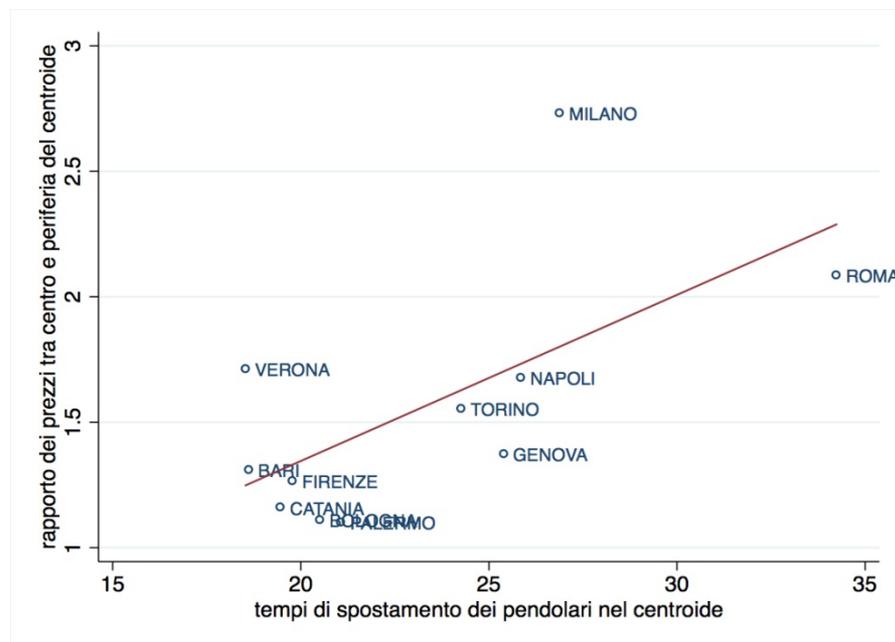
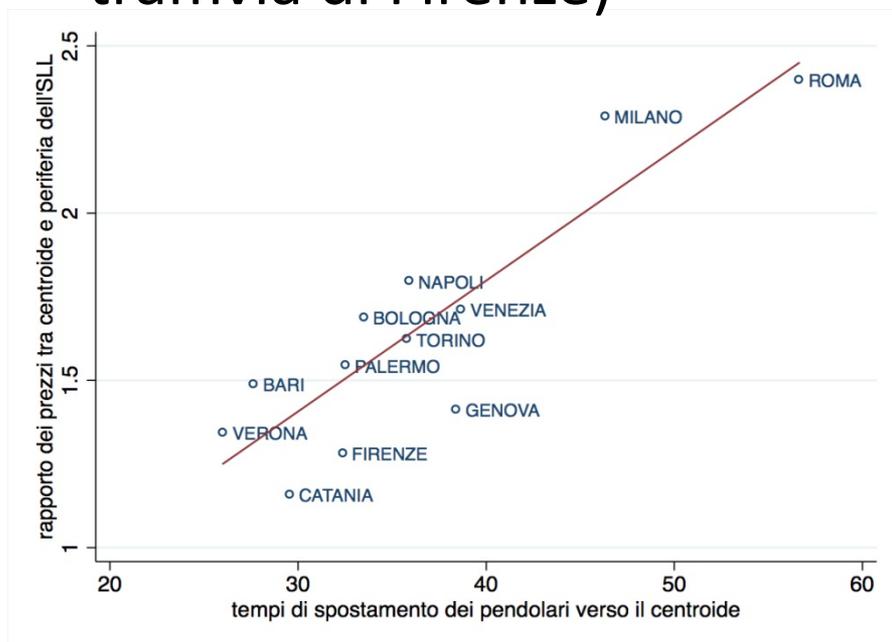
# Offerta abitativa e geografia

- Nelle città degli Stati Uniti l'elasticità dell'offerta abitativa è anche correlata con indicatori di vincoli geografici
- Evidenze simili si ottengono anche per l'Italia (esempio di Oristano e Trieste, due casi polari)



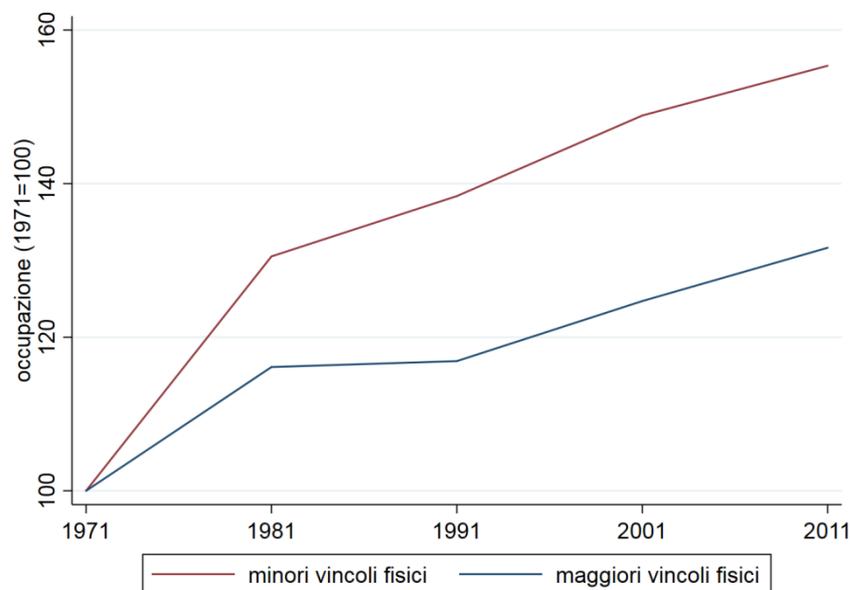
# Gli effetti dei sistemi di mobilità

- Un migliore sistema di mobilità «avvicina» le periferie al centro, riducendone lo svantaggio localizzativo, ampliando il perimetro della città e attenuando la pressione centripeta
- Evidenze in questa direzione anche da casi studio (es. tramvia di Firenze)



# Elasticità dell'offerta e crescita

- Ciani et al. (2017): uno shock positivo a livello di città si riflette in un aumento di prezzi e occupazione (non della popolazione)
- Accetturo et al. (2018): l'effetto dello shock varia con l'elasticità dell'offerta di case; dove è meno elastica l'effetto sull'occupazione è minore, quello sui prezzi è maggiore



Fonte: Accetturo, Lamorgese, Mocetti e Pellegrino (2018), Housing supply elasticity and growth: evidence from Italian cities, mimeo.

# Conclusioni e implicazioni di policy

- Elevata eterogeneità dei prezzi delle case sul territorio, spiegata sia da fattori di domanda sia da vincoli di offerta
- L'esistenza di questi vincoli (fisici e/o regolamentari) ha frenato i processi agglomerativi e la crescita delle città
- Dove intervenire:
  - Vincoli di natura geografica: non rimuovibili
  - Vincoli di natura regolamentare: ...ma finalità di conservazione del patrimonio artistico con riflessi economici e sulla qualità della vita
  - Tasso di utilizzo dello stock abitativo esistente
  - Infrastrutture dei trasporti (per ridurre i tempi degli spostamenti e abbattere le distanze, allargando i confini geografici delle città)



BANCA D'ITALIA

Convegno: Sviluppo urbano, agglomerazioni produttive e crescita economica  
Roma, 28 giugno 2018