



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

# Questioni di Economia e Finanza

(Occasional papers)

Le differenze nel livello dei prezzi al consumo tra Nord e Sud

di Luigi Cannari e Giovanni Iuzzolino

Luglio 2009

Numero

49





BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

# Questioni di Economia e Finanza

(Occasional papers)

Le differenze nel livello dei prezzi al consumo tra Nord e Sud

di Luigi Cannari e Giovanni Iuzzolino

Numero 49 – Luglio 2009

*La serie Questioni di economia e finanza ha la finalità di presentare studi e documentazione su aspetti rilevanti per i compiti istituzionali della Banca d'Italia e dell'Eurosistema. Le Questioni di economia e finanza si affiancano ai Temi di discussione volti a fornire contributi originali per la ricerca economica.*

*La serie comprende lavori realizzati all'interno della Banca, talvolta in collaborazione con l'Eurosistema o con altre Istituzioni. I lavori pubblicati riflettono esclusivamente le opinioni degli autori, senza impegnare la responsabilità delle Istituzioni di appartenenza.*

*La serie è disponibile online sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it).*

# LE DIFFERENZE NEL LIVELLO DEI PREZZI AL CONSUMO TRA NORD E SUD

di

Luigi Cannari\* e Giovanni Iuzzolino\*\*

## Sommario

*In questo lavoro si forniscono indicazioni più complete sull'ordine di grandezza delle differenze nel livello dei prezzi tra le regioni italiane integrando i dati elaborati dall'Istat con informazioni sui prezzi delle abitazioni e sugli affitti rilevate dall'Agenzia del territorio e dalla Banca d'Italia (in particolare con l'indagine sui bilanci delle famiglie) e con stime di altre fonti. I risultati mostrano che il livello dei prezzi è inferiore nel Mezzogiorno rispetto alle restanti aree territoriali di circa il 16-17 per cento. Tale divario è spiegato per oltre due terzi dal diverso livello delle spese per l'abitazione, che includono i fitti figurativi imputati; includendo i soli fitti effettivi, il differenziale territoriale si riduce al 10 per cento. Seppure con ordini di grandezza inferiori, divari significativi si riscontrano anche all'interno delle macroaree, segnalando per talune categorie di beni e servizi la potenziale rilevanza di fattori regionali o anche provinciali nella determinazione del livello dei prezzi.*

*Classificazioni: JEL: R1, E31.*

*Parole chiave: Parità di potere d'acquisto, costo della vita, divari territoriali.*

## Indice

1. Introduzione .....	5
2. La metodologia.....	6
3. Le Parità di Potere d'Acquisto elaborate dall'Istat.....	8
4. I principali risultati .....	9
5. Conclusioni.....	16
Tavole e figure .....	18
Appendice 1: Composizione della spesa delle famiglie. Anno 2006 .....	32
Appendice 2: Stime regionali delle Parità di Potere d'Acquisto. Anno 2006 .....	33
Appendice 3: Cost of Living Index for Selected U.S. Cities.....	35
Appendice 4: Parità di Potere d'Acquisto nei paesi europei. Anno 2005 .....	37
Appendice 5: Un confronto con i divari territoriali di prezzo in Germania .....	38
Riferimenti bibliografici.....	40

---

\* Banca d'Italia, Servizio Studi di struttura economica e finanziaria. \*\* Banca d'Italia, Napoli.



## 1. Introduzione<sup>1</sup>

In Italia non sono disponibili indicatori sul livello del costo della vita nelle diverse realtà territoriali. Queste informazioni sarebbero di rilevante utilità in numerosi campi della ricerca economica; esse consentirebbero per esempio di approfondire i meccanismi di formazione dei prezzi e la loro evoluzione sul territorio, l'impatto della concorrenza sui mercati dei prodotti, le decisioni della popolazione in merito alle migrazioni, alle scelte lavorative e al salario, le scelte di consumo, la dimensione dell'ineguaglianza e della povertà, l'adeguatezza delle politiche redistributive e assistenziali e dei trasferimenti di finanza pubblica agli enti decentrati, fors'anche del profilo dell'imposta sul reddito<sup>2</sup>.

La Commissione per la Garanzia dell'informazione statistica, istituita presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, ha più volte ribadito l'esigenza di disporre di informazioni sul livello dei prezzi nelle differenti aree territoriali italiane<sup>3</sup>. Anche in risposta a questa esigenza l'Istat ha avviato una rilevazione delle parità regionali dei poteri d'acquisto (PPA), i cui primi risultati, elaborati congiuntamente da Istat, Unioncamere e Istituto "Guglielmo Tagliacarne", con la collaborazione degli Uffici comunali di statistica, sono stati presentati in una nota dell'Istat il 22 aprile 2008<sup>4</sup>. I risultati si riferiscono ai comuni capoluogo di regione e riguardano tre categorie di spesa: i generi alimentari, gli articoli dell'abbigliamento e calzature e i prodotti per l'arredamento. Gli indici presentano quindi limiti di rappresentatività sotto il profilo sia territoriale (sono rappresentati solo i capoluoghi di regione), sia di composizione della spesa, in quanto le categorie considerate sono rappresentative di circa un terzo della spesa complessiva delle famiglie italiane<sup>5</sup>.

L'obiettivo di questo lavoro è di fornire indicazioni più complete sull'ordine di grandezza delle differenze nel livello dei prezzi tra le aree territoriali italiane includendo nel calcolo le informazioni relative ad altre categorie di spesa, fino a ottenere un indice di costo della vita rappresentativo del complesso della spesa delle famiglie. L'obiettivo è quindi quello di offrire una misura del divario nel livello dei prezzi tra le ripartizioni territoriali e non di analizzare le molteplici determinanti di tale divario e/o quantificarne la rilevanza<sup>6</sup>. Nel valutare i risultati occorre però tenere presente che il divario nei prezzi può dipendere da molti fattori, che devono essere considerati laddove si ritenesse di utilizzare i risultati relativi ai divari di costo della vita per

---

<sup>1</sup> Desideriamo ringraziare Alberto Dalmazzo, Sergio Destefanis, Daniele Franco, Silvia Fabiani, Guido Pellegrini, Andrea Lamorgese, Marco Magnani, Paolo Sestito, Giovanni Veronese e i partecipanti al workshop su Mezzogiorno e politiche regionali, S.A.Di.Ba, Perugia, 26-27 febbraio 2009, per gli utili suggerimenti forniti, restando i soli responsabili di eventuali errori. Le opinioni espresse sono personali e non impegnano la responsabilità della Banca d'Italia.

<sup>2</sup> Su quest'ultimo punto si veda, per esempio, Rifkin (2008).

<sup>3</sup> La Commissione per la Garanzia dell'informazione statistica, nel formulare il parere sul programma statistico nazionale 2008-2010 (deliberato nella riunione del 5 luglio 2007) affermava che: la maggiore novità in materia di statistiche sui prezzi è rappresentata dalla rilevazione delle parità regionali dei poteri d'acquisto, che è superfluo sottolineare l'importanza di tale progresso delle statistiche nazionali e che con questa nuova rilevazione l'Istat contribuirà in misura rilevante alla conoscenza dell'effettiva differenziazione territoriale delle realtà economiche nel nostro Paese, probabilmente alquanto diversa da quella che viene oggi data per acquisita praticamente in tutte le analisi di economia del territorio che si elaborano e si pubblicano nel nostro Paese.

<sup>4</sup> Istat (2008).

<sup>5</sup> Informazioni parziali sui differenziali dei prezzi di alcuni beni e servizi sono disponibili anche da altre fonti. Il Ministero dello Sviluppo economico (2009), per esempio, compara il costo di numerosi servizi pubblici essenziali, come trasporti locali, l'assistenza sanitaria di prossimità, l'asilo nido, la raccolta di rifiuti, ecc. tra le 14 aree metropolitane individuate nel nostro paese; i risultati mostrano che non esiste una città in cui, in assoluto, tutti i servizi costano meno, né una uniformemente più cara. Le graduatorie variano sensibilmente a seconda delle voci di spesa considerate. L'Istat (2009), nel presentare le stime relative alla povertà assoluta, evidenzia che nel Mezzogiorno il costo del paniere di beni e servizi che individua la soglia di povertà assoluta è inferiore a quello del Centro Nord di circa il 20 per cento, sia nelle aree metropolitane, sia nei grandi comuni, sia in quelli piccoli. Questa differenza di prezzo si riscontra per tutte le tipologie familiari prese in esame.

<sup>6</sup> Per esempio, le *amenities* dei luoghi, le possibilità di trovarvi lavoro, le pressioni demografiche, la regolamentazione edilizia, la qualità dei servizi pubblici, le differenze nella struttura della rete distributiva all'ingrosso e al dettaglio e altri elementi di contesto.

interventi di policy. I prezzi delle abitazioni, che sono quelli che mostrano la più ampia variabilità sul territorio ed hanno un impatto significativo sull'indice complessivo del costo della vita possono dipendere, oltre che dalle caratteristiche intrinseche dell'abitazione, anche da fattori di contesto, quali ad esempio la disponibilità di servizi pubblici di trasporto o la sicurezza dell'area, o la qualità di importanti servizi pubblici. Prezzi più bassi possono essere correlati con una peggiore "qualità della vita" nell'area<sup>7</sup>.

Il lavoro è organizzato come segue: nel paragrafo 2 si presenta il metodo utilizzato per integrare le informazioni rilevate dall'Istat con quelle provenienti da altre fonti e relative alle restanti categorie di spesa; nel paragrafo 3 si illustrano i principali risultati dell'Istat per i prodotti alimentari, dell'abbigliamento e dell'arredamento; nel paragrafo 4 si presentano i risultati comprensivi di ulteriori categorie di spesa e si discutono alcuni esercizi volti a valutarne la robustezza. Il paragrafo 5 sintetizza le principali conclusioni.

## 2. La metodologia

In questo paragrafo si illustra il metodo adottato per includere nell'indice territoriale del costo della vita le informazioni sui prezzi di beni e servizi diversi da quelli elaborati dall'Istat per il calcolo delle Parità di Potere d'Acquisto (ovvero diversi dai prodotti alimentari, dell'abbigliamento e dell'arredamento).

Poniamo che l'indice dei prezzi relativo al prodotto  $i$ -esimo per ciascuna regione  $j$  della ripartizione territoriale  $r$  sia pari a  $P_{rji}$ . Per la  $j$ -esima regione della ripartizione  $r$ , l'indice complessivo ( $P_{rj}$ ) è definito come la media geometrica ponderata degli indici dei prezzi dei singoli prodotti, ovvero:

$$P_{rj} = \prod_i P_{rji}^{w_i} \quad (1)$$

dove  $w_i$  rappresenta la quota di spesa nell' $i$ -esimo prodotto. L'indice relativo alla ripartizione  $r$  viene definito come media geometrica semplice degli indici regionali. Tutti gli indici hanno come base il valore nazionale pari a 100. Si noti che nella (1) si adotta l'ipotesi che la composizione della spesa non varî tra le regioni/ripartizioni; si noti anche che per calcolare l'indice relativo a ciascuna ripartizione si attribuisce lo stesso peso a tutte le regioni che la compongono. Entrambe queste ipotesi sono rimosse più avanti, adottando un indice di tipo *EKS*<sup>8</sup>.

Il punto di partenza dell'analisi è costituito da un indice del tipo (1) basato sulle tre categorie di prodotti rilevate dall'Istat per il calcolo delle PPA (alimentari, abbigliamento e arredamento) e una categoria residuale per la quale si assume che i relativi prezzi non presentino differenze territoriali. Insomma, si parte da una valutazione basata su osservazioni dirette che riguardano circa un terzo della spesa delle famiglie e si assume che tutto ciò per cui non si hanno osservazioni dirette non presenti differenze di prezzo sul territorio.

Si passa poi a un indice, sempre di tipo (1), basato sulle tre categorie rilevate dall'Istat e su una valutazione dei differenziali di prezzo per le spese per l'abitazione. Per le restanti categorie si assume che non vi siano differenze di prezzo sul territorio. L'indice complessivo così ottenuto si basa su valutazioni che riguardano quasi il 60 per cento della spesa delle famiglie.

<sup>7</sup> Per una rassegna sulle determinanti dei prezzi delle abitazioni, cfr. Stanca (2008).

<sup>8</sup> Cfr. OECD (2006).



Infine, si utilizza un indice che oltre alle precedenti categorie di spesa prende in esame anche i differenziali territoriali dei prezzi dei restanti beni e servizi; in altri termini si passa a esaminare un indice che è rappresentativo del complesso della spesa delle famiglie.

Per i prezzi dei servizi si ricorre a due metodi differenti: il primo si basa su una stima della relazione intercorrente tra i prezzi dei servizi e i prezzi di altri prodotti (in particolare la spesa per le abitazioni) stimata su dati statunitensi; il secondo si basa su rilevazioni effettuate dal Ministero per lo Sviluppo economico (MiSE).

Per quanto riguarda la spesa per l'abitazione, sotto il profilo metodologico si pone il problema di valutare se e come tenere conto del fatto che larga parte delle famiglie italiane (circa il 70 per cento nel 2006, secondo l'indagine sui bilanci delle famiglie – IBF<sup>9</sup> – condotta dalla Banca d'Italia) vive in abitazioni di proprietà e non paga un affitto. Una prima possibilità è quella di includere nell'indice dei prezzi al consumo soltanto gli affitti effettivamente pagati dalle famiglie; è questa la soluzione adottata nell'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC). Una seconda possibilità è quella di includere una valutazione della spesa relativa alle abitazioni occupate dal proprietario (come nel deflatore dei consumi di contabilità nazionale o nell'indagine sui consumi delle famiglie). Questa valutazione può essere effettuata in vari modi, per esempio chiedendo alle famiglie proprietarie una stima dell'affitto che potrebbero ottenere locando l'abitazione, o utilizzando il prezzo delle case come misura del costo opportunità di detenere un'abitazione.

Se e come includere nell'indice dei prezzi al consumo una valutazione delle case utilizzate dai proprietari è tuttora oggetto di dibattito metodologico<sup>10</sup>. In questo lavoro l'obiettivo è di fornire una valutazione delle differenze nel costo della vita tra le ripartizioni italiane; per questo motivo si ritiene necessario includere nella valutazione anche il costo di detenere un'abitazione. Per esemplificare, un indice di questo genere è appropriato per valutare, assieme ad altri elementi, la convenienza a trasferirsi da una località a un'altra: una famiglia proprietaria dell'abitazione, chiamata a valutare la convenienza a spostarsi sul territorio, terrà conto di quanto costa la propria casa nel luogo di partenza e quanto costerebbe nel luogo di destinazione, o di quale affitto andrebbe a pagare nella località di destinazione e potrebbe ottenere concedendo in affitto la propria casa nella località di partenza<sup>11</sup>. Salvo dove esplicitamente indicato, le stime qui riportate si basano pertanto su una quota di spesa per l'abitazione che include le case occupate dai proprietari (con un peso pari a quello che emerge dall'indagine sui consumi effettuata dall'Istat; appendice 1). Tuttavia, pur ritenendo preferibile includere nell'indice anche la componente relativa alle abitazioni occupate dai proprietari, per completezza si riportano anche le stime basate su una spesa per l'abitazione che esclude le case occupate dai proprietari.

Sia per i differenziali di prezzo relativi alla spesa per l'abitazione sia per quelli che riguardano i restanti beni e servizi che non sono misurati con rilevazioni finalizzate alla stima di indici spaziali dei prezzi, si pone il problema di tenere conto dei divari di qualità; in altri termini è necessario scorporare dai divari di prezzo quanto è dovuto a una differente qualità dei prodotti. In questo lavoro tale operazione viene effettuata cercando di confrontare i prezzi a parità di caratteristiche *intrinseche* dei prodotti; le caratteristiche del contesto esterno non vengono invece prese in considerazione ai fini della misurazione del divario dei prezzi (concettualmente esse rientrano tra le determinanti dei prezzi). Per fare un esempio, nel lavoro si tiene conto del fatto che una casa con riscaldamento è di qualità diversa rispetto a una casa senza riscaldamento: il confronto tra i prezzi delle case viene quindi effettuato tenendo conto (tra le altre cose, anche) della

<sup>9</sup> Cfr. Banca d'Italia (2008).

<sup>10</sup> Cfr., per esempio, l'appendice al lavoro di Muzzicato, Sabbatini e Zollino (2008). È inoltre utile tenere presente che l'inclusione degli affitti imputati alle abitazioni di proprietà nell'indice della spesa per consumi richiede, per coerenza l'inclusione dell'affitto imputato nel reddito familiare.

<sup>11</sup> Sulla relazione tra prezzi delle case e mobilità territoriale, si vedano, per esempio, Cannari, Nucci e Sestito (2000).

disponibilità di un impianto di riscaldamento. Non si tiene conto invece, ai fini della misurazione dei prezzi, del tasso di criminalità dell'area, variabile che può essere concettualmente inclusa nell'insieme delle possibili spiegazioni del divario di prezzo delle case.

La correzione per la qualità dei prodotti si basa su due metodi diversi, rispettivamente per le spese per l'abitazione e per i servizi. La scelta è dovuta al differente set informativo disponibile sulle due categorie di beni. Mentre per le spese per l'abitazione la fonte utilizzata (l'indagine sui bilanci delle famiglie condotta dalla Banca d'Italia) fornisce informazioni utili per tenere conto della qualità degli immobili (per esempio, localizzazione nel centro urbano, tipo di zona, numero di bagni, disponibilità di riscaldamento, ecc.), per i restanti beni e (soprattutto) servizi la fonte di cui si dispone (l'Osservatorio sui prezzi del Ministero per lo Sviluppo economico) non fornisce variabili utili per valutarne la qualità.

Nel caso degli immobili il metodo di correzione per la qualità è basato su un modello di regressione in cui il logaritmo del prezzo (o l'affitto) al metro quadrato dell'abitazione è funzione di dummies regionali (con coefficienti  $\alpha_r$ ) e di altre variabili di controllo. A parità delle variabili di controllo l'indice di prezzo di ciascuna regione  $r$  è dunque dato da  $\exp(\alpha_r)$ , scalato per la media nazionale.

Questo metodo non può essere utilizzato per i dati del MiSE, perché non si dispone di variabili di controllo. Assumendo che i prezzi dei vari prodotti (e in particolare dei servizi) siano funzione dei prezzi degli immobili (in considerazione del fatto che questi ultimi sono input intermedi) si è espresso l'indice dei prezzi di questi prodotti in funzione dell'indice dei prezzi delle abitazioni (depurato dalle componenti attribuibili ai divari di qualità) e si è utilizzato il valore "predicted" della regressione come indice dei prezzi corretto per la qualità. Il fondamento logico del metodo è che si considerano come divari "effettivi" (ovvero non dovuti a una diversa qualità) dei prezzi solo quelli giustificati da un divario nel prezzo degli input, in questo caso gli immobili.

Sia per le spese per l'abitazione, sia per i restanti beni e servizi, si riportano comunque, per completezza, sia gli indici corretti per la qualità sia quelli non corretti.

### **3. Le Parità di Potere d'Acquisto elaborate dall'Istat**

In generale, i risultati ottenuti dall'Istat mostrano livelli dei prezzi più elevati nei comuni capoluogo di regione del settentrione (tavola 1); tuttavia, con riferimento ai singoli capitoli di spesa, i differenziali di prezzo possono assumere andamenti territoriali meno regolari. Come rileva l'Istat, "Un gruppo di città (Bolzano, Trieste, Genova, Bologna) registra livelli dei prezzi più elevati rispetto alla media nazionale in tutti e tre i capitoli considerati; sul fronte opposto, un secondo gruppo (Napoli, L'Aquila, Campobasso, Palermo) evidenzia livelli dei prezzi inferiori alla media nazionale in tutti e tre i capitoli. Rispetto a questi due gruppi di città chiaramente caratterizzate, si collocano gli altri comuni capoluogo di regione. Ad esempio, Milano, da città relativamente cara rispetto sia ai generi alimentari sia all'arredamento, fa registrare livelli dei prezzi inferiori alla media nazionale se si considera il solo capitolo dei prodotti di abbigliamento e calzature. Reggio Calabria si segnala come città più cara se considerata rispetto ai soli articoli dell'abbigliamento e calzature, mentre registra prezzi inferiori alla media nazionale rispettivamente per l'arredamento e i generi alimentari". Nel complesso, il livello dei prezzi risulta più elevato al Centro Nord di oltre il 10 per cento per i beni alimentari e l'arredamento e di circa il 2 per cento per l'abbigliamento.

Per gli alimentari, le differenze di prezzo tra Nord e Sud sono più marcate per i prodotti non lavorati (-22 per cento nel Mezzogiorno) rispetto ai restanti (-2,6 per cento). Quanto all'abbigliamento, mentre i prezzi dei prodotti generici non mostrano differenze tra le due

ripartizioni territoriali, quelli con marchio noto presentano prezzi mediamente inferiori a Sud (-3,3 per cento). Nell'arredamento il divario relativo ai prodotti generici (-13,7 per cento nel Mezzogiorno rispetto al Centro Nord) è più ampio che per i prodotti con marchio noto (-7,1 per cento).

Con riferimento ai soli elettrodomestici, che rappresentano un sottoinsieme dei prodotti di arredamento rilevati dall'Istat<sup>12</sup>, elaborazioni condotte su dati Altroconsumo indicano che – a parità di modelli considerati – i prezzi dei prodotti con marchio noto non differiscono sensibilmente tra le due aree del paese (tavola 2); è anzi maggiore la frequenza con cui si osservano prezzi (lievemente) superiori nelle regioni meridionali. A tale riguardo va precisato che le rilevazioni di Altroconsumo sono effettuate presso grandi catene commerciali, laddove i dati Istat, ponderando le osservazioni in base alla composizione regionale della struttura distributiva, attribuiscono al canale della grande distribuzione un peso inferiore al Sud<sup>13</sup>.

Differenziali di prezzo favorevoli al Sud si ottengono più frequentemente ponderando i panieri dei diversi modelli dei prodotti considerati in base alla composizione dell'offerta rilevata in ciascuna macroarea e dunque attribuendo pesi diversi al paniere del Sud rispetto a quello del Nord (ultima colonna della tavola): in tal caso però non stiamo più confrontando i prezzi di beni identici ma quelli dei beni maggiormente richiesti in ogni macroarea (nell'ipotesi che la diversa composizione dell'offerta rifletta il diverso comportamento di spesa dei consumatori).

Lo stesso fenomeno si rileva per un insieme di altri beni di consumo (televisori, cellulari, videocamere etc.) che non sono inclusi nella categorie oggetto dell'indagine Istat sulle parità di potere d'acquisto.

#### 4. I principali risultati

Nel paragrafo 3 sono stati illustrati i risultati dell'Istat per le categorie di prodotti alimentari, dell'abbigliamento e dell'arredamento. Se queste categorie di spesa fossero le sole a presentare prezzi differenti sul territorio, e posto che il capoluogo di regione sia rappresentativo dell'intera regione, il divario di potere d'acquisto tra Mezzogiorno e Centro Nord (calcolato come illustrato nel precedente paragrafo) sarebbe dell'ordine del 3 per cento (tavola 3, colonna 1).

*I prezzi delle case e gli affitti* – Gli indici elaborati dall'Istat si riferiscono, come si è già osservato, a un insieme di prodotti che sono rappresentativi di circa un terzo della spesa per consumi delle famiglie italiane (Appendice 1). Queste informazioni possono essere integrate con quelle relative a un'altra importante componente della spesa, quella per l'abitazione.

Una prima valutazione sui divari territoriali di questa componente viene condotta facendo ricorso ai dati sul prezzo delle case rilevati dall'Osservatorio sul Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio<sup>14</sup>. In particolare, come si è anticipato nel precedente paragrafo, sono state in primo luogo calcolate le differenze nei prezzi al metro quadrato delle abitazioni tra le regioni italiane e si è poi elaborato un indice complessivo di Parità di Potere d'Acquisto utilizzando come componenti gli indici Istat per i prodotti alimentari, dell'abbigliamento e dell'arredamento (con pesi pari alla quota di spesa delle famiglie in queste categorie, come risulta dall'indagine sui

<sup>12</sup> La componente degli elettrodomestici rappresenta circa il 15 per cento della spesa per l'arredamento e il 5 per cento della categoria mobili, elettrodomestici e servizi per la casa.

<sup>13</sup> Nel 2007 la diffusione della grande distribuzione, valutata in termini di superfici per mille abitanti, era al Sud poco più della metà rispetto al Centro Nord (cfr. Banca d'Italia 2008, L'economia delle regioni italiane nel 2007).

<sup>14</sup> Si tratta, principalmente, dei prezzi di mercato relativi alle compravendite di immobili. Cfr. il sito web [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it).

consumi condotta dall'Istat<sup>15</sup>) e attribuendo all'indice dei prezzi delle case un peso equivalente a quello delle spese per l'abitazione. Pare utile osservare che l'indice relativo alle abitazioni è calcolato utilizzando i dati di tutti i comuni italiani ed è quindi rappresentativo delle popolazioni regionali e non del solo capoluogo. I risultati relativi all'indice dei prezzi al metro quadrato delle abitazioni indicano che nel Mezzogiorno i prezzi delle case sono di poco superiori alla metà di quelli del Centro Nord, risentendo anche della minore densità abitativa nel Sud-Isole. Posta pari a 100 la media italiana, l'indice dei prezzi delle case basato sui dati OMI risulta pari a 138 nel Nord Ovest, a 122 nel Nord Est e a 129 al Centro; nel Mezzogiorno è pari a 67,8.

Per le categorie per le quali non si dispone di un indice dei prezzi (principalmente le spese per servizi) in questo esercizio si è ipotizzato che non vi siano differenze tra le regioni.

Per quanto riguarda i prodotti alimentari, abbigliamento e arredamento, va segnalato che le stime dell'Istat si riferiscono ai soli capoluoghi di regione e non all'intera regione. Va tuttavia osservato che la varianza dei prezzi dei prodotti tradeables è inferiore a quella delle spese per l'abitazione e dei servizi (vedi oltre), per cui i risultati non dovrebbero essere marcatamente influenzati dall'utilizzo degli indici relativi ai soli capoluoghi di regione.

L'assunzione che alcune categorie di spesa non presentino differenze territoriali può essere giustificata sulla base della considerazione che i prezzi dei beni e servizi diversi dall'abitazione tenderanno ad essere più elevati nelle aree in cui gli immobili hanno un prezzo più alto, per cui l'indice così calcolato tenderà a essere conservativo (ovvero costituirà un limite inferiore alla reale variazione territoriale dei prezzi). Questa ipotesi<sup>16</sup> è alla base di alcune stime sugli indici spaziali dei prezzi elaborate dal *Census Bureau* degli Stati Uniti facendo ricorso ai dati sull'affitto di case di qualità "standard"<sup>17</sup>, calcolati dal Dipartimento statunitense di *Housing and Urban Development*.

I risultati relativi all'indice complessivo di costo della vita sono illustrati nella colonna (2) della tavola 3. Per il complesso della spesa, i prezzi sono più elevati nel Nord Ovest (110,7) rispetto al Nord Est (107,3) e al Centro (106,9). Nel Mezzogiorno il livello dei prezzi risulta inferiore di circa il 18 per cento rispetto al Centro Nord. Pare utile rammentare che questi risultati sono basati su categorie di spesa (alimentari, arredamento, abbigliamento e abitazione) che rappresentano poco meno del 60 per cento della spesa delle famiglie e che per le restanti categorie si assume che non vi siano differenze territoriali nel livello dei prezzi.

*Valutazioni indirette sui divari territoriali nei prezzi degli altri beni e servizi* – Le stime riportate nella colonna (3) della tavola 3 cercano di tenere conto anche dei divari territoriali nei prezzi dei beni e servizi per i quali non si dispone di rilevazioni ad hoc, facendo ricorso a elaborazioni sui dati statunitensi ACCRA-COLI (cfr. Appendice 3). In particolare, sui dati delle principali città americane si è effettuata una regressione dell'indice territoriale composito dei prezzi relativi a Utilities, Trasporti, Sanità e Miscellanea in funzione dell'indice composito per Alimentari e Abitazione e si sono applicati i coefficienti così stimati ai dati italiani relativi all'indice composito per Alimentari e Abitazione in modo da pervenire a una stima degli indici dei prezzi per le categorie di spesa per le quali non si dispone in Italia di rilevazioni ad hoc.

Utilizzando questo metodo, si perviene, per i beni e servizi diversi da alimentari, arredamento, abbigliamento e abitazione, a una stima del divario tra Mezzogiorno e Centro Nord dell'ordine del 7-8 per cento. Includendo questa stima nell'indice complessivo, le differenze

<sup>15</sup> Istat (2008b).

<sup>16</sup> Tale ipotesi trova sostegno nei dati rilevati dall'American Chamber of Commerce Researchers Association ai fini del calcolo dell'indice spaziale dei prezzi ACCRA-COLI (cfr. Appendice 3). Per applicazioni di questo metodo al caso italiano, si veda Cannari (1995).

<sup>17</sup> Cfr. Jolliffe (2006).

territoriali tendono, come atteso, ad ampliarsi. Il livello dei prezzi nel Nord Ovest aumenta da 110,7 a 112,6, mentre quello del Mezzogiorno cala da 88,7 a 87,0. Il divario tra Mezzogiorno e Centro Nord si amplia dal 18 al 21 per cento. Queste valutazioni si riferiscono (sebbene utilizzando in parte metodi indiretti) al 100 per cento della spesa delle famiglie. I risultati di questo esercizio richiedono, ovviamente, cautela, in quanto il contesto degli Stati Uniti è meno caratterizzato da rigidità istituzionali che si riflettono sulla flessibilità dei salari e dei prezzi; possono inoltre pesare le differenze nel grado di concorrenza nei mercati. L'esercizio è comunque utile per mostrare che l'inclusione di un indice dei prezzi dei servizi può accrescere i divari territoriali di alcuni punti percentuali. Pare inoltre utile segnalare che le correlazioni tra i prezzi per categoria di spesa che si osservano nei dati statunitensi sono qualitativamente simili a quelle che si riscontrano nei dati tedeschi (cfr. Appendice 5).

*L'uso dei dati IBF in luogo di quelli OMI* – Nella colonna (4) della tavola 3 si riportano stime elaborate con la stessa metodologia di quelle della colonna (3), ma facendo ricorso ai dati sui prezzi delle case rilevati dall'IBF in luogo di quelli dell'OMI, che potrebbero presentare problemi di qualità differenziati sul territorio<sup>18</sup>. Secondo l'IBF relativa al 2006 i prezzi medi al metro quadrato delle abitazioni localizzate nel Mezzogiorno sono pari al 62 per cento di quelli del Centro Nord<sup>19</sup>. Il divario tra le ripartizioni territoriali tende ad aumentare al calare della dimensione demografica dei comuni (tavola 4). I dati riportati nella tavola 4 mostrano inoltre che larga parte dei divari territoriali nel livello dei prezzi delle abitazioni è spiegata dalla dimensione delle città oltre che dalla localizzazione territoriale; tali dati suggeriscono che anche il livello complessivo dei prezzi possa variare in misura significativa al variare della dimensione urbana.

Per i beni e servizi i cui prezzi non sono rilevati con indagini ad hoc si sono utilizzati di nuovo i coefficienti stimati sui dati ACCRA-COLI.

Con i dati dell'indagine della Banca d'Italia, i differenziali tra le regioni e le aree territoriali tendono a ridursi rispetto alla precedente stima. Nord Ovest, Nord Est e Centro si collocano su valori assai simili. Nel complesso l'indice per il Centro Nord risulta pari a 108,9, mentre quello per il Mezzogiorno a 88. Nelle regioni meridionali il livello dei prezzi risulta inferiore del 19 per cento rispetto al Centro Nord (colonna 4). Anche queste valutazioni si riferiscono al complesso della spesa delle famiglie.

Le stime finora presentate non tengono conto del fatto che la qualità delle abitazioni può differire tra le aree del paese; poiché è plausibile ipotizzare che la qualità sia inferiore nelle regioni in ritardo di sviluppo, è probabile che i divari tra Mezzogiorno e Centro Nord siano per questo motivo sopravvalutati.

Si è quindi rielaborato l'indice dei prezzi delle abitazioni sui dati IBF includendo come variabili di controllo la localizzazione dell'abitazione nel comune (centro, semicentro, ecc.), la zona dove l'abitazione è localizzata (di pregio, di degrado, ecc.), la tipologia di abitazione (di lusso, economica, ecc.), la superficie, l'anno di costruzione, il numero di bagni, la disponibilità di impianti di riscaldamento. In altri termini si sono utilizzati i coefficienti regionali della regressione del logaritmo del prezzo al metro quadrato in funzione di dummies regionali e di altre variabili di controllo (tavola 5)<sup>20</sup>.

<sup>18</sup> Cfr. Cannari e Faiella (2008).

<sup>19</sup> I dati dell'IBF utilizzati si riferiscono alle abitazioni di proprietà delle famiglie. Le abitazioni in affitto sono escluse in considerazione del fatto che la valutazione del prezzo può differire tra locatore e locatario.

<sup>20</sup> La dimensione delle città non è inclusa tra le variabili esplicative, in quanto rappresenta una caratterizzazione territoriale e non un elemento qualitativo dell'immobile. Il differenziale di prezzo delle case tra Mezzogiorno e Centro Nord permane, comunque, anche se si introduce nel modello di regressione la dimensione delle città. Controllando anche per questa variabile, oltre che per gli altri elementi qualitativi, i prezzi stimati nel Mezzogiorno risultano pari al 66,7 per cento di quelli stimati per il Centro Nord.

Come atteso, utilizzando queste variabili di controllo le differenze territoriali si attenuano, sebbene in misura modesta (tavola 3, colonna 5). Nel Mezzogiorno, in particolare, il livello dei prezzi risulta del 17 per cento inferiore a quello del Centro Nord. Nord Ovest, Nord Est e Centro continuano a presentare valori dell'indice assai simili tra di loro.

Nella colonna (6) si utilizzano i dati sugli affitti effettivi (per le famiglie in affitto) e imputati (per quelle che vivono in abitazioni di proprietà) in luogo dei prezzi delle abitazioni. Anche in questo caso le elaborazioni sono effettuate controllando per la qualità dell'abitazione e della zona. Gli indici risultano più elevati nel Nord Ovest (109,6) rispetto al Nord Est (107,6) e al Centro (106,5); inferiori nel Mezzogiorno (89,2). Il differenziale tra Mezzogiorno e Centro Nord, per il complesso della spesa delle famiglie, è ancora dell'ordine del 17 per cento.

*Valutazioni dirette del prezzo dei prodotti energetici e dei servizi* – Nella colonna (7) della tavola 3 si utilizzano i dati pubblicati dal Ministero dello Sviluppo economico ([www.osservaprezzi.it](http://www.osservaprezzi.it)), relativi ai prezzi di alcuni prodotti energetici e servizi in 38 città (inclusi i capoluoghi di regione), in luogo degli indici elaborati a partire dalla relazione stimata sui dati ACCRA-COLI e applicata ai dati italiani.

Le stime per il 2006 sono tratte da Rondinelli e Veronese (2007); elaborazioni effettuate sui dati del Ministero dello Sviluppo economico relativi al giugno 2008 forniscono indicazioni simili. In particolare, per i prezzi dei servizi si conferma un divario tra Mezzogiorno e Centro Nord dell'ordine del 20 per cento, largamente diffuso tra i vari prodotti considerati (tavola 6); le stime degli indici dei prezzi dei servizi mostrano inoltre una stretta correlazione (0,76) con il valore aggiunto pro capite provinciale (figura 1), come previsto dalla teoria<sup>21</sup>. Pare utile osservare, infine, che per i prezzi della ristorazione (pasto in pizzeria, panino al bar) i differenziali tra Mezzogiorno e Centro Nord stimati sui dati rilevati dal MiSE sono in linea con quelli di Gaiotti e Lippi (2005).

Per l'indice complessivo, relativo al totale della spesa delle famiglie, la correlazione tra le stime riportate nella colonna (6) e quelle della colonna (7) è pari a 0,97. Nel Mezzogiorno i prezzi risultano in questo caso inferiori del 21 per cento rispetto al Centro Nord. Queste stime potrebbero sopravvalutare il differenziale tra Mezzogiorno e Centro Nord perché i prezzi rilevati dal Ministero dello Sviluppo Economico (e qui utilizzati per la componente relativa ai servizi) non si riferiscono a prodotti perfettamente comparabili<sup>22</sup>.

Per tenere conto di questo aspetto si è cercato di depurare i differenziali dei prezzi dei servizi dalle differenze nella qualità dei medesimi. Assumendo che larga parte della variabilità territoriale del prezzo dei servizi sia attribuibile al costo degli immobili, si è effettuata una regressione del prezzo dei servizi rilevati dal Ministero dello Sviluppo economico in funzione dell'indice territoriale degli affitti (effettivi e imputati), aggiustati per la differente qualità degli immobili. Il valore previsto di questa regressione è stato utilizzato (come già anticipato nel paragrafo 3) come indice dei prezzi dei servizi corretti per la qualità.

<sup>21</sup> Si vedano, tra gli altri, Balassa (1964), Bhagwati (1984), Klyue (2004), Kravis e Lipsey (1982; 1988).

<sup>22</sup> I dati presentati dal Ministero dello Sviluppo economico si riferiscono ai prezzi rilevati dagli Uffici comunali di statistica nell'ambito della rilevazione mensile dei prezzi al consumo coordinata dall'Istituto nazionale di statistica. Il paniere di prodotti di largo consumo considerato rappresenta una parte di quello più generale per il quale vengono calcolati gli indici dei prezzi al consumo diffusi mensilmente dall'Istat. La rilevazione dei prezzi al consumo viene effettuata in modo tale che in ciascun esercizio i rilevatori registrino mensilmente il prezzo del prodotto (o anche referenza, che è possibile definire come la combinazione di tre caratteristiche: varietà, marca e confezione) più venduta nello specifico punto vendita (ad esempio, per la pasta, il prezzo della varietà x, della marca y, della confezione di grammi z). Ciò significa che sia i prezzi medi, sia i prezzi minimi e massimi riportati nella tabella si riferiscono a prodotti il cui prezzo viene rilevato in quanto gli stessi risultano come i più venduti in almeno un punto vendita. Ciò spiega le differenze a volte rilevanti che si possono osservare nei prezzi, sia medi sia minimi e massimi, tra una città e un'altra ma anche tra un mese e l'altro con riferimento alla stessa città, in quanto le quotazioni possono riferirsi a diverse combinazioni di varietà, marca e confezione.

La stima relativa all'indice complessivo dei prezzi che si ottiene in questo caso (tavola 3, colonna 8) è quindi basata, per le abitazioni, su variabili di spesa (affitti effettivi e imputati), depurate per tenere conto della differente qualità delle case e, per i servizi, su rilevazioni dirette e su metodologie volte a tenere conto della differente qualità dei medesimi. Applicando questo metodo i differenziali di prezzo tra Mezzogiorno e Centro Nord risultano pari al 20 per cento, un valore di poco inferiore a quello della colonna (7).

I prezzi dei servizi rilevati dal MiSE potrebbero peraltro essere concentrati in alcune tipologie di prodotti non rappresentative dell'universo di riferimento. Si è quindi effettuata un'ulteriore valutazione dei differenziali tra Mezzogiorno e Centro Nord assumendo che i prezzi rilevati dal MiSE siano rappresentativi delle sole voci: sanità, riparazioni, altri beni e servizi. Queste voci assorbono il 16 per cento della spesa. Per tutti i prodotti per i quali non si dispone di rilevazioni dirette si è assunto, ai fini di questo esercizio, che non vi siano differenze territoriali (l'insieme di queste voci è pari al 22 per cento della spesa). Posta pari a 100 la media nazionale, l'indice complessivo del costo della vita risulta pari a 89,3 nel Mezzogiorno e a 107,8 al Centro Nord; nelle regioni meridionali il livello dei prezzi è del 17 per cento inferiore a quello del Centro Nord (tavola 3, colonna 9 e fig. 5). Questa stima è quella che riteniamo preferibile sotto il profilo metodologico, perché si tiene conto di rilevazioni dirette degli affitti e dei prezzi dei servizi e si effettuano aggiustamenti per la qualità dei prodotti; si noti inoltre che la quota di spesa relativa a prodotti per i quali si assume che non vi siano differenze territoriali (22 per cento) è superiore a quella relativa ai prodotti per i quali l'Istat effettua una rilevazione centralizzata<sup>23</sup>; in questo esperimento, pertanto, il rischio di una sopravvalutazione del divario tra Mezzogiorno e Centro Nord appare modesto.

Il contributo dei singoli capitoli di spesa al differenziale tra Mezzogiorno e Centro Nord è riportato nella tavola 7. Oltre due terzi del differenziale di prezzo complessivo sono spiegati dalle spese per l'abitazione, il 14 per cento dalle spese per servizi, il 10 per cento dagli alimentari e il 3 dall'arredamento.

*Le stime basate sulla spesa per l'abitazione al netto delle case occupate dal proprietario* – I risultati riportati nella colonna (9) della tavola 3 sono basati su una quota di spesa per l'abitazione che comprende gli affitti imputati. Secondo l'indagine sui consumi effettuata dall'Istat (2008b), nel 2006 l'importo medio mensile dei fitti figurativi era pari a 481 euro, su una spesa media mensile di 2.460,8 euro (19,5 per cento). Al netto dei fitti figurativi, la quota di spesa per l'abitazione si riduce all'8 per cento. Siccome gli affitti (come anche i prezzi delle case) presentano una elevata variabilità territoriale, la riduzione del loro peso nell'indice determina un calo dei divari tra le ripartizioni territoriali (figura 2). Il livello dei prezzi nel Mezzogiorno, in particolare, risulta inferiore del 10 per cento rispetto al Centro Nord, contro il -17 per cento che si ottiene includendo i fitti figurativi.

*Coerenza con le stime di Parità di Potere d'Acquisto internazionali* – Al fine di fornire indicazioni sulla plausibilità dei divari territoriali dei prezzi finora calcolati (utilizzando prevalentemente le rilevazioni dirette condotte dall'Istat - per i prodotti alimentari, abbigliamento e arredamento – o da altre fonti – Agenzia del territorio e Banca d'Italia, per i prezzi delle case e per

<sup>23</sup> La raccolta dei prezzi viene effettuata direttamente dall'Istat per i prodotti che hanno quotazioni uniformi su tutto il territorio nazionale (tabacchi, periodici, alcune tariffe); per alcuni di quelli soggetti a continui cambiamenti tecnologici (computer, telefoni cellulari ecc.); per alcuni dei servizi il cui godimento non riguarda soltanto la popolazione del comune interessato (camping, stabilimenti balneari, ecc.). L'incidenza dei prodotti a rilevazione centralizzata sul totale, calcolata in base al peso che ciascun prodotto assume all'interno dell'indice NIC, è pari, nel 2008, al 19,5 per cento. Il capitolo Comunicazioni è quello per il quale si registra il maggior ricorso alla rilevazione centralizzata, essendo interamente gestito dall'Istat (Istat, 2008c).

gli affitti, e Ministero dello Sviluppo economico, per prodotti energetici e servizi) si può ricorrere a metodi indiretti. In particolare, è possibile effettuare una stima del livello dei prezzi riscontrato in vari paesi in funzione del prodotto pro capite dei medesimi e applicare i coefficienti stimati al prodotto pro capite delle regioni italiane. Questo metodo consente di valutare se le stime dirette effettuate per le regioni italiane sono in linea con l'evidenza internazionale.

I dati sulle parità di potere d'acquisto internazionali utilizzati per questo esercizio sono tratti dalla banca dati dell'Eurostat relativa al 2005 e si riferiscono ai 27 paesi dell'UE. La regressione dei dati sui prezzi in funzione del prodotto pro capite e del suo quadrato mostra un buon accostamento dei valori previsti a quelli osservati (R-quadrato corretto=0,97; cfr. figura 3 e tavola A4.1 nell'Appendice 4).

Applicando i coefficienti di tale regressione ai dati sul prodotto pro capite delle regioni italiane si perviene alle stime riportate nella colonna (10) della tavola 2 (e nella tavola A2.1 nell'appendice 2). È utile osservare che il campo di variazione del prodotto pro capite nei paesi dell'UE27 include il campo di variazione del prodotto pro capite nelle regioni italiane; pur trattandosi di stime esterne al campione (in quanto si utilizzano dati dei paesi UE per ottenere indicazioni sulle regioni italiane), il valore previsto è funzione di variabili esplicative collocate all'interno del dominio di stima, il che conferisce una maggiore robustezza ai risultati.

Utilizzando questo metodo gli indici dei prezzi sono simili tra Nord Ovest (110,7) e Nord Est (112,6) e inferiori al Centro (106,8) e soprattutto nel Mezzogiorno (86,7). Rispetto al complesso del Centro Nord, i prezzi nelle regioni meridionali risultano inferiori dell'ordine del 21 per cento. Nel complesso le stime basate su rilevazioni dirette appaiono fortemente in linea con l'evidenza internazionale: la correlazione tra le stime regionali della colonna (9) e della colonna (10) della tavola A2.1 nell'Appendice 2 è pari a 0,90 (figura 4).

*Un confronto con i divari territoriali di prezzo in Germania* – Pur con le cautele richieste dal differente riferimento temporale e dalla differente metodologia adottata, l'ordine di grandezza dei divari di prezzo Est/Ovest in Germania appare relativamente simile a quello tra Mezzogiorno e Centro Nord in Italia. Per il complesso delle categorie di beni e servizi, il costo della vita nelle regioni della Germania Est è di circa l'11-12 per cento più basso rispetto alle regioni dell'Ovest (contro un divario del 16-17 per cento nel Mezzogiorno rispetto al Centro Nord). La differenza tra i due paesi è in parte spiegata dalla minore quota della spesa per affitti nella composizione della spesa tedesca rispetto a quella italiana (cfr. Appendice 5)<sup>24</sup>.

*La ponderazione dei dati regionali per la spesa delle famiglie tratta dalla contabilità regionale* – Tutte le stime per ripartizione finora commentate aggregano i dati regionali in dati ripartizionali utilizzando una media geometrica semplice. Nelle ultime due colonne della tavola 3, al contrario, i dati per ripartizione territoriale sono costruiti aggregando i dati regionali con pesi pari alla quota di spesa per consumi delle famiglie che risulta dalla contabilità regionale. I dati delle colonne (11) e (12) della tavola 3, in particolare, sono coerenti rispettivamente con quelli delle colonne (9) e (10), differendo da questi ultimi soltanto per l'utilizzo di medie geometriche ponderate invece che semplici. In entrambi i casi la correlazione tra gli indici basati sulle medie semplici e quelle ponderate è elevata (0,99); i differenziali tra Mezzogiorno e Centro Nord sono dell'ordine del 17-25 per cento.

<sup>24</sup> Differenziali territoriali di prezzi di questo ordine di grandezza si riscontrano anche nel Regno Unito. Secondo le stime riportate in Office for National Statistics (2005) i prezzi medi nell'area di Londra sono di quasi il 10 per cento più elevati della media del Regno Unito, mentre in Galles risultano del 7-8 per cento più bassi della media. Il quadro è simile, ma le differenze meno pronunciate, quando viene escluso il costo delle abitazioni occupate dai proprietari.



La ponderazione dei dati della colonna (9) con la spesa regionale determina soprattutto una riduzione dell'indice del Nord Est, dovuta al fatto che le stime dei prezzi in Veneto (regione che ha un peso relativamente elevato nel Nord Est) risultano inferiori a quelle delle restanti regioni dell'area. La ponderazione dei dati della colonna (9) con la spesa regionale determina invece una riduzione dell'indice del Mezzogiorno, dovuta al fatto che nelle stime della colonna (9) le principali regioni dell'area presentano prezzi relativamente più contenuti delle restanti.

*L'utilizzo di quote di spesa variabili tra le aree geografiche* – Come indicato nell'introduzione, l'indice complessivo dei prezzi per ciascuna regione/area è stato calcolato assegnando agli indici di ciascuna categoria di prodotti pesi pari alle quote di spesa relative alle medesime categorie per il complesso delle famiglie italiane. È quindi utile valutare in che misura i risultati si modificano laddove si tenga conto del fatto che la composizione della spesa differisce tra le aree territoriali. La valutazione viene condotta utilizzando la composizione della spesa nelle quattro aree geografiche (Nord Ovest, Nord Est, Centro e Mezzogiorno) che risulta dall'indagine sui consumi effettuata dall'Istat (2008b) e comprensiva delle stime relative alle case occupate dai proprietari. Per aggregare i dati regionali in dati di area si utilizzano pesi basati sui consumi regionali delle famiglie, come nella colonna (11) della tavola 3. I risultati ottenuti non mostrano apprezzabili differenze rispetto a quelli che utilizzano la composizione nazionale della spesa.

*Alcune considerazioni sulla spesa per le assicurazioni e sui mutui* – Le stime riportate nella colonna (9) della tavola 3, che costituiscono il nostro punto di riferimento per la valutazione dei divari di costo della vita tra Mezzogiorno e Centro Nord, presentano, in particolare, le seguenti caratteristiche: 1) si assume che i prezzi relativi all'assicurazione dei mezzi di trasporto siano uniformi sul territorio; 2) non si considerano le uscite delle famiglie per il pagamento delle rate di mutuo per l'acquisto di abitazioni, in quanto queste spese non rientrano tra i consumi delle famiglie. Entrambi questi aspetti meritano alcuni commenti.

Per le spese relative alle assicurazioni di mezzi di trasporto vi è la percezione diffusa di un prezzo superiore nelle regioni meridionali; se così fosse, le nostre stime tenderebbero a sopravvalutare il divario territoriale dei prezzi. Con riferimento all'ammontare del divario, elaborazioni effettuate con riferimento a tutti i capoluoghi provinciali e all'anno 2008, sui preventivi di prezzo riportati nei siti internet delle prime 4 compagnie assicurative, mostrano che l'importo medio dei premi richiesti ad un assicurato del Mezzogiorno è superiore del 18,7 per cento rispetto a quanto richiesto ad un assicurato con caratteristiche identiche ma residente nel Centro Nord (tavola 8). Va comunque osservato che questa componente rappresenta una quota limitata della spesa delle famiglie (il 2,6 per cento nel 2006), per cui il suo impatto sul divario territoriale del costo della vita risulta contenuto e pari a circa mezzo punto percentuale.

Va inoltre osservato che il maggior onere medio nelle regioni meridionali è concentrato in un ridotto numero di province, scendendo in particolare all'8,7 per cento al netto della sola provincia di Napoli. Nella metà delle province meridionali, inoltre, le tariffe assicurative risultano inferiori (di almeno il 3 per cento) rispetto alla media nazionale. In generale, più accentuati dei divari per macroarea risultano i differenziali di premio rilevati tra province appartenenti alla stessa area: il preventivo provinciale di importo massimo supera di 2,4 volte quello minimo nel Mezzogiorno e di 2,2 volte nel Centro Nord. Infine, si può rilevare come i differenziali territoriali dei premi varino significativamente tra le compagnie di assicurazione: al netto della provincia di Napoli, il premio

medio richiesto nel Mezzogiorno passa dal 94,7 al 129,0 per cento di quello centro settentrionale tra le quattro compagnie oggetto di rilevazione<sup>25</sup>.

Anche le rate di mutuo mostrano una limitata incidenza sulle uscite. In particolare, nel 2006 le famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza erano il 73,4 per cento del totale, ma solo il 14 per cento circa di esse pagava un mutuo per l'acquisto di tale abitazione, corrispondendo una rata mensile media di 457,9 euro (Istat, 2008b). L'importo della rata mensile pagata dalle famiglie indebitate era nel Mezzogiorno inferiore di circa il 15 per cento rispetto al Centro Nord, un divario spiegato dal minor prezzo delle abitazioni nelle regioni meridionali, che contribuisce a determinare il minor importo medio dei mutui erogati in tale area<sup>26</sup>.

A parità di importo complessivo del mutuo, le rate sono invece superiori nel Mezzogiorno perché i tassi di interesse applicati alla clientela di tale area sono più elevati di quelli del Centro Nord, prevalentemente a causa della maggiore rischiosità media dei prestiti alle famiglie meridionali<sup>27</sup>. La differenza di tasso di interesse nel 2006 variava tra 17 e 20 punti base a seconda dell'ammontare dell'importo erogato<sup>28</sup> (tav. 9). Tale differenziale ha un impatto contenuto sulla rata complessiva: nell'ipotesi di un mutuo di 200 mila euro con durata ventennale, il maggior esborso a carico del mutuatario meridionale equivale all'1,4 per cento del totale dei pagamenti effettuati (per capitale e interessi) nell'intero periodo di ammortamento, un onere corrispondente a circa 30 euro mensili.

## 5. Conclusioni

In questa nota sono state fornite indicazioni più complete sull'ordine di grandezza delle differenze nel livello dei prezzi tra le aree geografiche italiane, integrando i dati elaborati dall'Istat sui prezzi dei prodotti alimentari, dell'abbigliamento e dell'arredamento con informazioni sui prezzi delle abitazioni e con stime di altra fonte, relative al prezzo di altri beni e servizi.

I principali risultati sono i seguenti:

1) se si assume che i prezzi dei prodotti alimentari, dell'abbigliamento e dell'arredamento - ai quali è attribuibile circa un terzo della spesa per consumi delle famiglie - siano i soli a presentare differenze nel territorio, il costo della vita nel Mezzogiorno risulta inferiore di circa il 3 per cento rispetto al Centro Nord;

2) il costo degli affitti (effettivi e figurativi) nel Mezzogiorno è pari a circa il 60 per cento di quello del Centro Nord, a parità di caratteristiche qualitative degli immobili, come misurate nell'indagine sui bilanci delle famiglie condotta dalla Banca d'Italia. Attribuendo agli affitti il peso relativo alle spese per abitazione che risulta dall'indagine sui consumi delle famiglie effettuata dall'Istat e assumendo che i prezzi dei beni e servizi diversi dagli affitti e dai prodotti alimentari, dell'abbigliamento e dell'arredamento non presentino differenze territoriali, si perviene a un indice complessivo del costo della vita che per le regioni del Mezzogiorno è inferiore del 15 per cento rispetto a quelle del Centro Nord. In altri termini, i divari osservati nei prezzi di un insieme di

<sup>25</sup> Come mostrano le rilevazioni ANIA, riferite ai soli capoluoghi di regione, una significativa variabilità dei premi è visibile anche all'interno delle stesse città, per cui "un cliente medio, cercando l'offerta migliore per la sua categoria, può trovare una riduzione dell'ordine del 10-12 per cento" (ANIA 2006).

<sup>26</sup> In base alla rilevazione campionaria dei tassi attivi, a fine 2006 la dimensione mediana del mutuo immobiliare al Sud era pari a circa 113 mila euro, il 10 per cento in meno rispetto al resto del paese.

<sup>27</sup> Nel 2006 il flusso delle nuove sofferenze bancarie generate da prestiti concessi alle famiglie consumatrici erano pari nel Mezzogiorno all'1,0 per cento dei prestiti in essere alla fine dell'anno precedente, un valore superiore di circa il 30 per cento rispetto al dato centro settentrionale.

<sup>28</sup> Il divario di tasso è dello stesso ordine di grandezza sia nel 2005 sia nel 2007.

prodotti che rappresentano poco meno del 60 per cento della spesa delle famiglie implicano un divario di costo della vita di circa il 15 per cento tra Nord e Sud;

3) il costo dei combustibili e dell'energia risulta di poco superiore nel Mezzogiorno rispetto al Centro Nord (2,2 per cento); quello dei servizi è invece inferiore del 15 per cento. Queste categorie di spesa rappresentano rispettivamente il 5 e il 38 per cento della spesa complessiva delle famiglie. Includendo anche queste componenti nel calcolo dell'indice del costo della vita si perviene a una stima del divario tra Centro Nord e Mezzogiorno dell'ordine del 20 per cento; se si assume che i prezzi dei servizi rilevati dal MiSE siano rappresentativi solo di alcune componenti di spesa per servizi (sanità, riparazioni, altri beni e servizi, voci che assorbono il 16 per cento della spesa) e che per i restanti prodotti non vi siano differenze territoriali (l'insieme delle voci per le quali si assume uniformità di prezzo nel territorio è in questo caso pari al 22 per cento della spesa), l'indice complessivo del costo della vita risulta pari a 89,3 nel Mezzogiorno e a 107,8 al Centro Nord; nelle regioni meridionali il livello dei prezzi è del 17 per cento inferiore a quello del Centro Nord. Incorporando il maggior onere nel Mezzogiorno rilevato per i premi di assicurazione dei mezzi di trasporto tale valore scende al 16,5 per cento circa. Questa stima appare preferibile sotto il profilo metodologico, perché si tiene conto di rilevazioni dirette degli affitti e dei prezzi dei servizi e si effettuano aggiustamenti per la qualità dei prodotti; inoltre, poiché la quota di spesa relativa a prodotti per i quali si assume che non vi siano differenze territoriali è superiore a quella relativa ai prodotti per i quali l'Istat effettua una rilevazione centralizzata, in questo esperimento il rischio di una sopravvalutazione del divario tra Mezzogiorno e Centro Nord appare modesto.

Questi risultati richiedono una certa cautela, perché in larga misura si basano su dati che non sono rilevati ad hoc per la misurazione dei differenziali territoriali del costo della vita. È auspicabile che l'iniziativa dell'Istat relativa alla misurazione delle PPA regionali intrapresa per alcune categorie di spesa possa essere estesa ai prodotti attualmente non considerati. Pare peraltro utile osservare che l'ordine di grandezza della differenza tra Nord e Sud è plausibile anche in relazione al divario di sviluppo (misurato in termini di prodotto pro capite) tra le due aree.

## Tavole e figure

Tavola 1

**Indici di Parità di Potere d'Acquisto (PPA). Anno 2006**  
(valori percentuali)

	Alimentari			Abbigliamento		Arredamento			
	Lavorati	Non lavorati	Totale	Con marchio noto	Prodotti generici	Totale	Con marchio noto	Prodotti generici	Totale
Torino	99,8	108,3	103,3	99,9	96,7	98,3	109,7	97,6	103,9
Aosta	104,0	111,1	106,9	94,8	85,7	90,2	103,5	117,7	110,2
Genova	102,6	113,0	107,1	100,1	102,3	101,2	100,8	118,7	108,6
Milano	100,8	126,0	111,2	103,4	95,2	99,3	114,1	140,3	125,8
Bolzano-Bozen	106,6	123,4	113,3	102,9	107,4	105,1	105,3	103,5	104,5
Venezia	100,6	117,5	107,6	108,6	102,2	105,4	94,1	94,3	94,3
Trieste	104,8	115,6	109,4	103,0	107,8	105,4	101,0	100,0	100,6
Bologna	98,2	119,7	107,0	102,6	98,8	100,7	99,2	108,5	103,5
Ancona	99,6	103,8	101,4	96,8	104,8	100,7	94,9	87,4	91,3
Firenze	97,9	94,9	96,6	104,7	96,7	100,7	108,6	105,1	107,0
Perugia	99,6	103,0	101,0	100,0	107,1	103,4	100,2	90,3	95,4
Roma	98,8	94,2	96,7	100,4	96,9	98,6	106,3	120,4	112,8
Napoli	95,7	78,8	88,0	97,2	92,9	95,1	86,9	90,3	88,6
L'Aquila	-	97,4	97,8	95,8	99,9	97,8	91,4	98,5	94,7
Campobasso	98,4	83,6	91,8	92,6	100,1	96,2	93,8	62,8	77,2
Bari	98,5	80,5	91,0	-	-	-	-	-	-
Potenza	97,4	86,4	92,5	97,8	99,9	98,9	100,8	100,3	100,6
Reggio Calabria	98,8	87,0	93,5	100,3	113,3	106,5	95,1	103,2	98,9
Palermo	97,9	87,5	93,2	101,5	89,4	95,4	98,4	85,2	91,9
Cagliari	100,8	89,7	95,8	99,1	106,8	102,8	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Istat.

Tavola 2

**Elettrodomestici e prodotti di elettronica con marchio noto. Prezzi minimi di vendita  
osservati nell'indagine di Altroconsumo (1)  
(valori percentuali)**

Prodotto	Numero di modelli rilevati		Media geometrica semplice del differenziale (Sud/Nord*100) dei prezzi di ogni modello	Media ponderata dei prezzi di ogni modello: Sud/Nord*100	
	di cui: con prezzi inferiori al Sud			Pesi uguali (2)	Pesi diversi per area geografica (3)
<b>Elettrodomestici</b>					
Lavatrici	28	10	102,7	101,8	100,6
Lavastoviglie	13	5	100,9	100,8	94,5
Frigoriferi	19	11	97,4	100,0	106,0
Aspirapolvere	8	5	97,1	94,1	77,2
Ferri da stiro	7	2	101,9	100,2	95,0
Forni a microonde	11	5	101,7	103,1	103,5
<b>Altri prodotti</b>					
TV LCD o Plasma	32	9	101,3	102,1	99,3
DVD Recorder	13	5	100,2	100,7	103,7
Macchine fotografiche digitali	48	14	104,2	105,0	95,0
Telefoni cellulari	138	53	101,9	102,0	101,3
Videocamere digitali	42	17	103,0	106,4	98,0
Rasoi elettrici	11	4	101,5	99,9	94,2
<b>Prezzi dei 5 modelli maggiormente diffusi nei punti vendita (4): Sud/Nord*100</b>					
Prodotto	Primo modello	Secondo modello	Terzo modello	Quarto modello	Quinto modello
<b>Elettrodomestici</b>					
Lavatrici	100,1	108,6	108,9	101,1	106,9
Lavastoviglie	101,9	100,3	99,2	101,8	94,3
Frigoriferi	99,3	100,5	101,0	98,3	94,0
Aspirapolvere	93,3	98,2	100,4	87,0	99,6
Ferri da stiro	100,5	101,1	96,7	98,8	100,0
Forni a microonde	102,4	103,3	98,7	99,8	118,2
<b>Altri prodotti</b>					
TV LCD o Plasma	101,3	98,4	101,4	100,4	103,4
DVD Recorder	102,6	97,3	102,2	100,2	107,1
Macchine fotografiche digitali	100,9	104,5	100,8	106,2	95,8
Telefoni cellulari	103,5	105,2	96,1	97,4	97,5
Videocamere digitali	103,7	104,4	99,3	93,6	102,0
Rasoi elettrici	96,0	98,7	99,6	100,7	101,7

Fonte: elaborazioni su dati Altroconsumo ([www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it)).

(1) Media ponderata dei prezzi minimi rilevati tra le città di ogni area, con peso rappresentato dalla popolazione delle città. – (2) I pesi sono rappresentati dalla frequenza relativa dei modelli offerti in tutto il paese. – (3) I pesi sono rappresentati dalla frequenza relativa dei modelli offerti in ogni macroarea. – (4) Si considerano i 5 modelli con il maggior numero di osservazioni su scala nazionale.

Tavola 3

**Stime delle Parità di Potere d'Acquisto. Anno 2006**  
(valori percentuali)

Aree	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Nord Ovest	101,8	110,7	112,6	108,4	107,2	109,6
Nord Est	102,0	107,3	108,6	108,1	106,5	107,6
Centro	99,9	106,9	108,1	110,2	109,0	106,5
Mezzogiorno	98,2	88,7	87,0	88,0	89,7	89,2
Centro Nord	101,2	108,3	109,7	108,9	107,5	107,9
Italia	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mezzogiorno/Centro Nord	97,0	82,0	79,3	80,8	83,4	82,6

Aree	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Nord Ovest	111,7	111,4	109,6	110,7	107,2	109,1
Nord Est	111,3	108,4	107,2	112,6	101,8	108,7
Centro	107,3	108,4	106,7	106,8	105,7	105,9
Mezzogiorno	86,6	87,4	89,3	86,7	87,6	81,5
Centro Nord	110,1	109,4	107,8	110,0	105,1	108,0
Italia	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mezzogiorno/Centro Nord	78,6	80,0	82,8	78,8	83,3	75,4

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Banca d'Italia, Agenzia del territorio, MiSe, ANIA.

(1) Nell'ipotesi che le categorie di spesa Alimentari, Abbigliamento e Arredamento siano le sole che presentano differenze territoriali nel livello dei prezzi. – (2) Utilizzando i divari dei prezzi elaborati dall'Istat per le categorie Alimentari, Abbigliamento e Arredamento e facendo ricorso ai prezzi delle case dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio quale proxy dei divari territoriali dei prezzi per la categoria abitazione. Per i restanti capitoli di spesa si assume che non vi siano divari territoriali di prezzo – (3) Utilizzando i divari dei prezzi elaborati dall'Istat per le categorie Alimentari, Abbigliamento e Arredamento e facendo ricorso ai prezzi delle case dell'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio quale proxy dei divari territoriali dei prezzi per la categoria abitazione. I divari di prezzo per i restanti capitoli di spesa sono calcolati (utilizzando stimatori per regressione basati su dati USA) a partire dai divari relativi ai capitoli Alimentari e Abitazione. – (4) In luogo dei prezzi dell'OMI si utilizzano i prezzi delle case rilevati nell'indagine della Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie (IBF). Per il resto, stesse ipotesi di (3). – (5) In luogo dei prezzi dell'OMI si utilizzano i prezzi delle case rilevati nell'indagine della Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie (IBF), corretti per tenere conto della differente qualità delle case. Per il resto, stesse ipotesi di (3). – (6) Come (5), ma utilizzando gli affitti effettivi e imputati rilevati dall'IBF in luogo dei prezzi delle case. – (7) Utilizzando i dati del Ministero dello Sviluppo economico per la stima dei prezzi dei prodotti energetici e dei servizi. – (8) Differenziali dei prezzi dei servizi stimati in funzione dei differenziali degli affitti corretti per la qualità dell'immobile. – (9) Ipotizzando che il 22 per cento della spesa si riferisca a prodotti che hanno lo stesso prezzo su tutto il territorio nazionale. – (10) Stime effettuate a partire dalle Parità di potere d'acquisto calcolate per i paesi europei ed espresse in funzione del prodotto pro capite. – (11) Stessa metodologia impiegata per la colonna (9), ma utilizzando come pesi la spesa delle famiglie di contabilità regionale. – (12) Stessa metodologia impiegata per la colonna (10), ma utilizzando come pesi la spesa delle famiglie di contabilità regionale.

**Tavola 4**

**Prezzi medi al metro quadrato delle abitazioni**  
(*numeri indice: Italia=100*)

Dimensione del comune (migliaia di abitanti)	Area geografica		
	Centro Nord	Mezzogiorno	Totale
Fino a 20	94,1	51,7	80,8
Da 20 a 40	110,5	74,4	97,2
Da 40 a 500	118,5	93,8	109,8
Oltre 500	188,7	144,9	182,0
<b>Totale</b>	<b>113,2</b>	<b>71,1</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazioni su dati dell'indagine sui bilanci delle famiglie. Dati relativi al 2006.

## Stima del prezzo al metro quadrato delle abitazioni delle famiglie

Variabile	Coefficiente	Errore standard	t-test	Livello di probabilità
Intercetta	5,91	0,23	26,06	<,0001
Superficie	-0,002	0,00015	-14,90	<,0001
Zona agricola	-0,11	0,04	-2,62	0,0087
Periferia	0,08	0,03	2,40	0,0163
Tra periferia e centro	0,05	0,03	1,66	0,0975
Centro	0,00	0,03	-0,14	0,8859
Altro	0,27	0,11	2,43	0,015
Zona di pregio	0,12	0,11	1,08	0,2791
Zona di degrado	-0,21	0,12	-1,77	0,0775
Zona né di pregio né di degrado	-0,08	0,11	-0,69	0,4901
Di lusso	0,94	0,11	8,54	<,0001
Signorile	0,70	0,10	7,20	<,0001
Civile	0,48	0,10	5,09	<,0001
Economica	0,29	0,10	3,00	0,0028
Popolare	0,21	0,10	2,07	0,0385
Riscaldamento (0,1)	0,24	0,03	8,45	<,0001
Numero di bagni	0,13	0,02	7,20	<,0001
Anno di costruzione	0,00	0,00	2,67	0,0077
Piemonte	0,31	0,06	5,65	<,0001
Valle d'Aosta	0,46	0,13	3,38	0,0007
Lombardia	0,60	0,05	11,91	<,0001
Trentino A.A.	0,88	0,08	11,43	<,0001
Veneto	0,35	0,06	6,44	<,0001
Friuli V.G.	0,38	0,07	5,47	<,0001
Liguria	0,78	0,07	11,92	<,0001
Emilia-Romagna	0,41	0,05	7,44	<,0001
Toscana	0,76	0,05	13,97	<,0001
Umbria	0,51	0,08	6,49	<,0001
Marche	0,57	0,06	8,84	<,0001
Lazio	0,80	0,05	15,03	<,0001
Abruzzo	0,12	0,07	1,68	0,0932
Molise	-0,12	0,08	-1,41	0,1599
Campania	0,34	0,05	6,17	<,0001
Puglia	0,25	0,05	4,49	<,0001
Basilicata	-0,06	0,07	-0,76	0,4445
Calabria	0,11	0,07	1,65	0,0994
Sicilia	0,05	0,05	0,90	0,3657

Variabile dipendente: logaritmo del prezzo al metro quadrato delle abitazioni. N. di osserv.: 5.437. R-quadrato corretto: 0,32.

Fonte: elaborazioni su dati dell'indagine sui bilanci delle famiglie nell'anno 2006.



Tavola 6

**Rapporto tra i prezzi di alcuni servizi nel Mezzogiorno rispetto al Centro Nord**  
(valori percentuali)

Prodotto	Rapporto tra Mezzogiorno e Centro Nord		
	Prezzo minimo	Prezzo medio	Prezzo massimo
Analisi sangue	95,8	67,7	58,5
Analisi urine complete	77,6	57,6	53,6
Caffe' espresso al bar	81,0	82,5	82,5
Cappuccino al bar	86,6	90,7	89,4
Cardiologo - onorario libero professionista	54,9	63,4	72,0
Cinema (prezzo medio settimanale)	96,0	94,4	90,8
Dentista otturazione – onorario libero professione	78,3	68,4	59,4
Ginecologo - onorario libero professionista	86,8	82,0	75,1
Lavatura e stiratura abito uomo	87,2	75,5	74,3
Lavatura e stiratura gonna	80,9	75,0	64,2
Messa in piega	73,5	76,3	76,5
Oculista - onorario libero professionista	78,6	70,4	60,0
Panino al bar	84,5	85,2	101,5
Parcheggio auto (1 ora)	81,2	96,4	86,3
Pasto in pizzeria	76,4	82,7	81,9
Pediatra - onorario libero professionista	92,8	74,7	74,0
Riparazione auto - equilibratura gomme e convergenza	68,4	66,9	63,9
Riparazione auto – sostituzione pattini freni anteriori	89,5	87,6	83,8
Taglio capelli donna	77,2	75,0	72,4
Taglio capelli uomo	62,8	64,2	67,1
Trasporti urbani – biglietto	-	89,4	-
<b>Totale</b>	<b>80,5</b>	<b>77,4</b>	<b>74,4</b>

Fonte: elaborazioni su dati Ministero dello Sviluppo economico.

Tavola 7

**Differenziali di prezzo tra Mezzogiorno e Centro Nord per categorie di spesa e contributi al differenziale complessivo**  
(valori percentuali)

Categoria di spesa	Differenziale di prezzo	Quota di spesa	Contributo(1)
Alimentari	-11,5	19,0	12,3
Abbigliamento	-1,6	6,4	0,6
Arredamento	-10,3	5,9	3,4
Abitazione	-40,0	26,0	70,6
Combustibili e energia	2,2	5,0	-0,6
Servizi MiSE	-14,9	16,0	13,7
Altri servizi	0,0	21,7	0,0
<b>Totale</b>	<b>-17,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Banca d'Italia e Ministero dello Sviluppo economico.

(1) Scomposizione logaritmica.

**Premi assicurativi nei capoluoghi di provincia. Anno 2008**  
(valori percentuali)

Area	Indici Italia=100				Media ponderata per le quote di mercato
	Media provinciale dei preventivi per le quattro compagnie di assicurazione rilevate (1)				
	Compagnia 1	Compagnia 2	Compagnia 3	Compagnia 4	
Nord Ovest	91,0	88,7	91,3	77,8	86,2
Nord Est	97,1	90,3	91,5	89,9	91,2
Centro	110,1	107,3	109,7	101,4	106,4
Mezzogiorno	102,3	109,8	105,5	122,3	111,7
Italia	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Mezzogiorno/Centro Nord*100	103,6	115,4	108,5	137,7	118,7
Mezzogiorno (senza Napoli)/Centro Nord*100	94,7	104,1	98,7	129,0	108,7
Area	Quota di province che rispetto alla media nazionale mostrano preventivi assicurativi:			Variabilità del premio assicurativo tra province	
	Superiori di oltre il 3%	Inferiori di oltre il 3%	Compresi tra il +3% e il -3%	Massimo/Minimo	(Scarto interquartile/mediana)*100
Nord Ovest	8,3	91,7	0,0	2,0	18,4
Nord Est	18,2	77,3	4,5	1,9	23,4
Centro	57,1	33,3	9,5	1,7	20,3
Mezzogiorno	37,5	50,0	12,5	2,4	29,5
Centro Nord	26,9	68,7	4,5	2,2	30,1
Italia	30,8	61,7	7,5	2,7	31,6

Fonte: elaborazioni su preventivi on line forniti dalle 4 principali compagnie assicurative e riferiti alla seguente simulazione: autovettura FIAT Grande Punto modello 1.2, 5 porte benzina pot. Kw 48, cilindrata 1242, no traino. Prima immatricolazione decorrenza 01.12.2008. Conducente esclusivo maschio nato il 01.01.1968, punti patente 20. Simulazioni effettuate con riferimento a differenti tipologie di vetture assicurate o di individui, conducono a risultati non dissimili.

(1) Medie ponderate in base al parco circolante di autovetture.

**Tavola 9****TAEG sui prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni. Anno 2006 (1)**  
*(valori percentuali)*

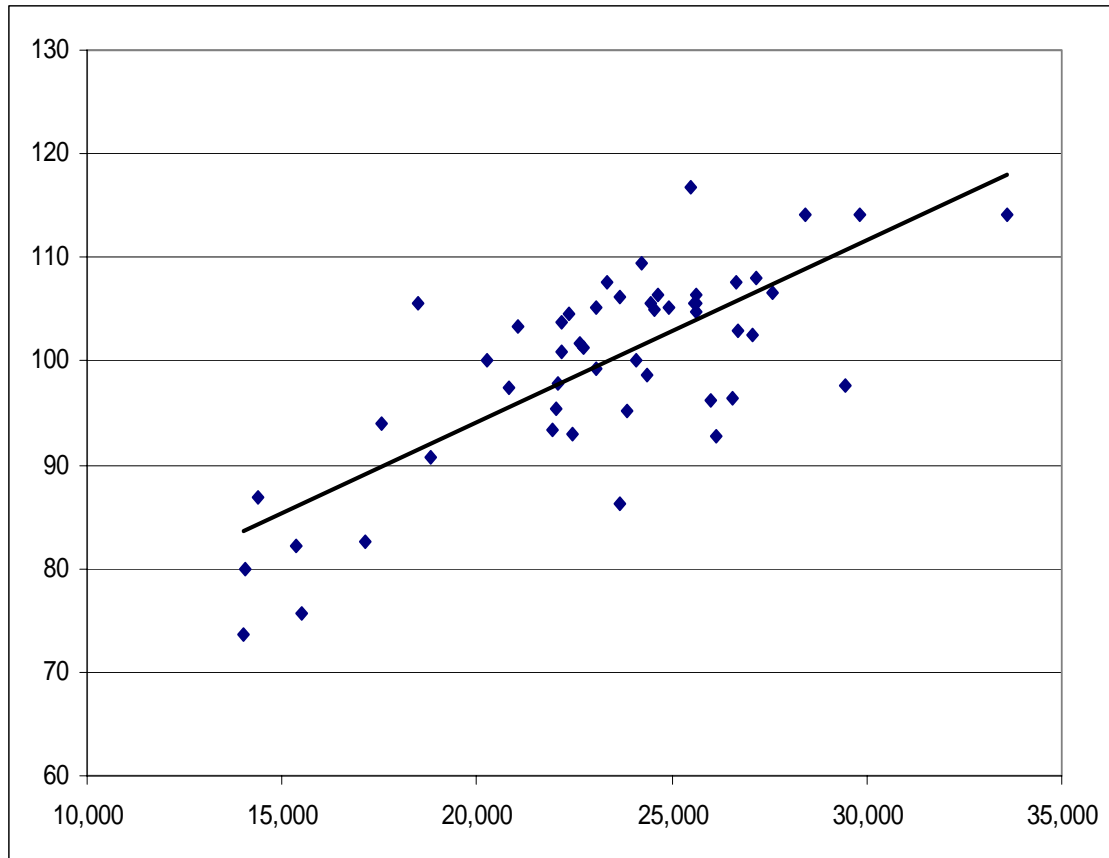
Area	Classi di importo del mutuo			
	< 200 mila euro	200-300 mila euro	300-400 mila euro	> 400 mila euro
(a) Centro Nord	5,02	5,01	4,92	4,72
(b) Mezzogiorno	5,21	5,19	5,09	4,92
divario (b-a)	0,20	0,17	0,17	0,20

Fonte: elaborazioni su dati della Centrale dei rischi.

(1) Tasso di interesse annuo effettivo globale relativo alle operazioni non agevolate per l'acquisto di abitazioni accese nel trimestre con durata superiore a un anno. Dati riferiti all'ultimo trimestre del 2006.

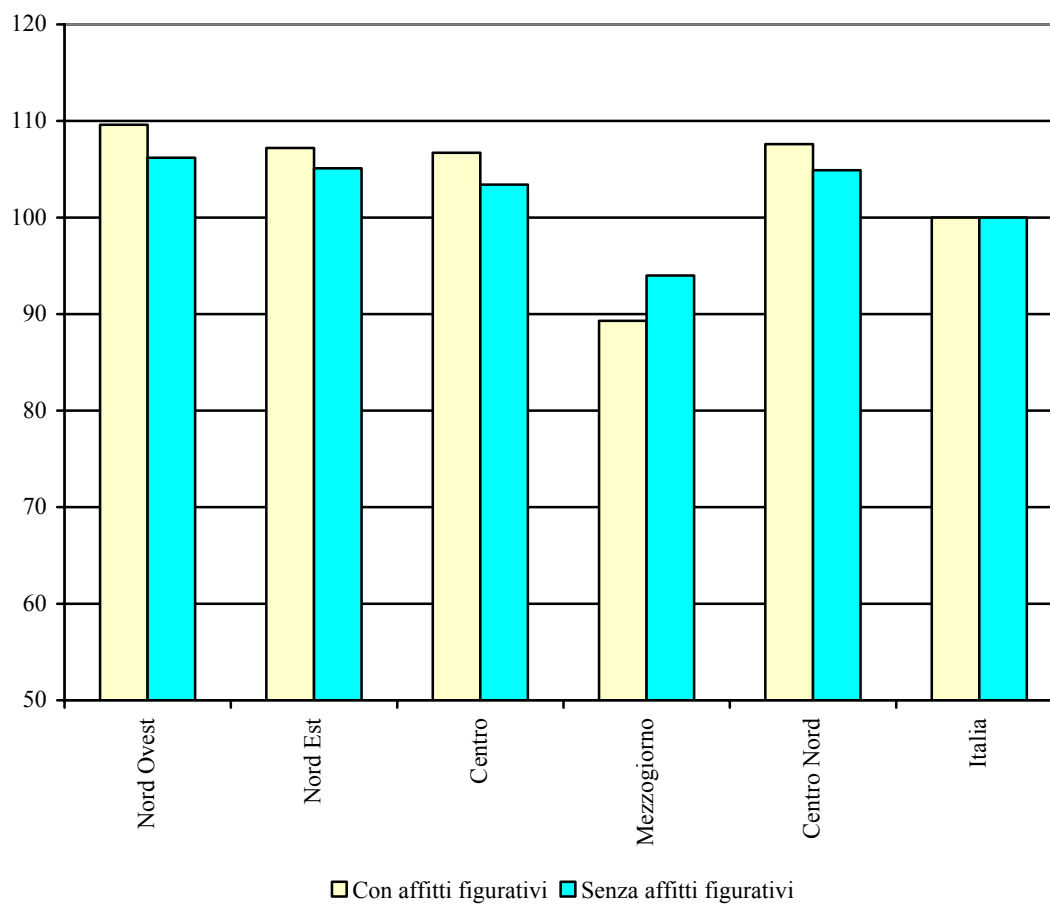
Figura 1

## Indici dei prezzi dei servizi e valore aggiunto pro capite provinciale



Fonte: elaborazioni su dati Ministero dello Sviluppo economico e Istat.

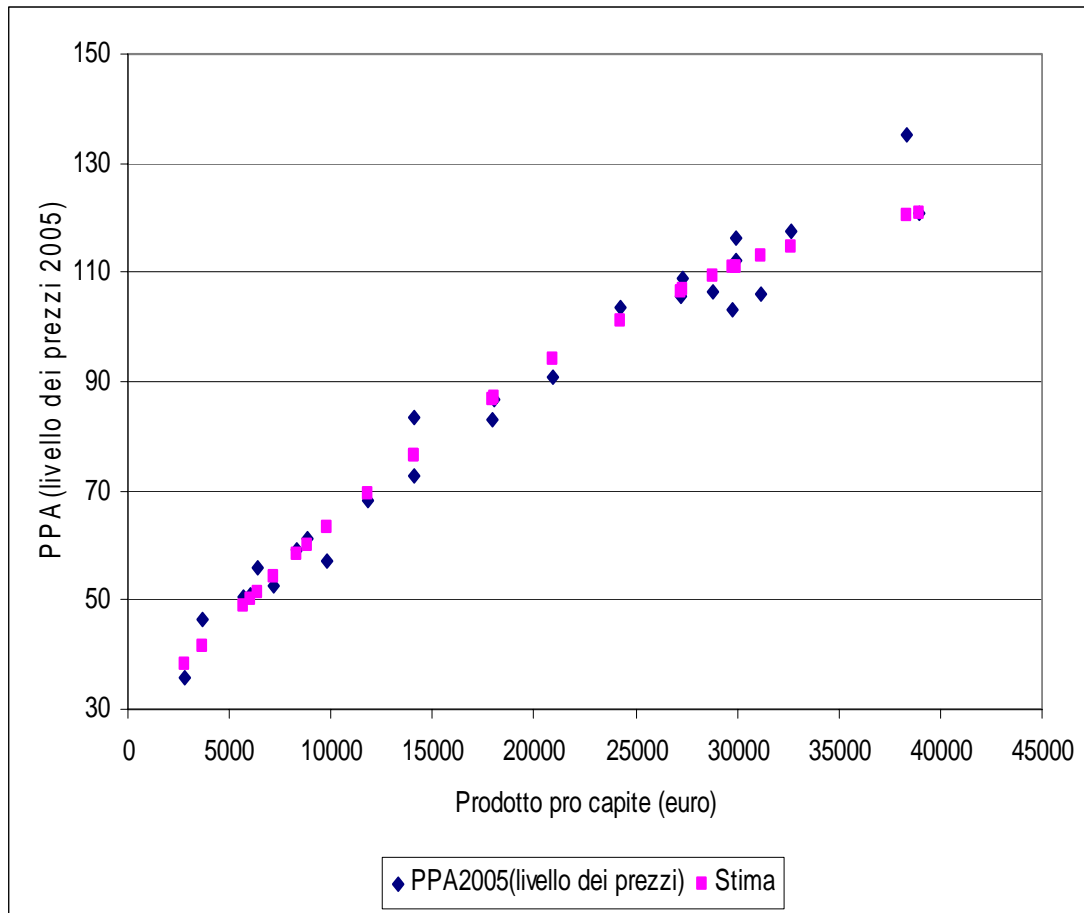
Figura 2

**Confronto tra differenziali territoriali di prezzo con e senza affitti figurativi**

Fonte: elaborazioni su dati Istat e Banca d'Italia. Metodo di stima equivalente a quelle della colonna (9) della tavola 2. La differenza tra le due stime è dovuta esclusivamente al trattamento delle case occupate dal proprietario.

Figura 3

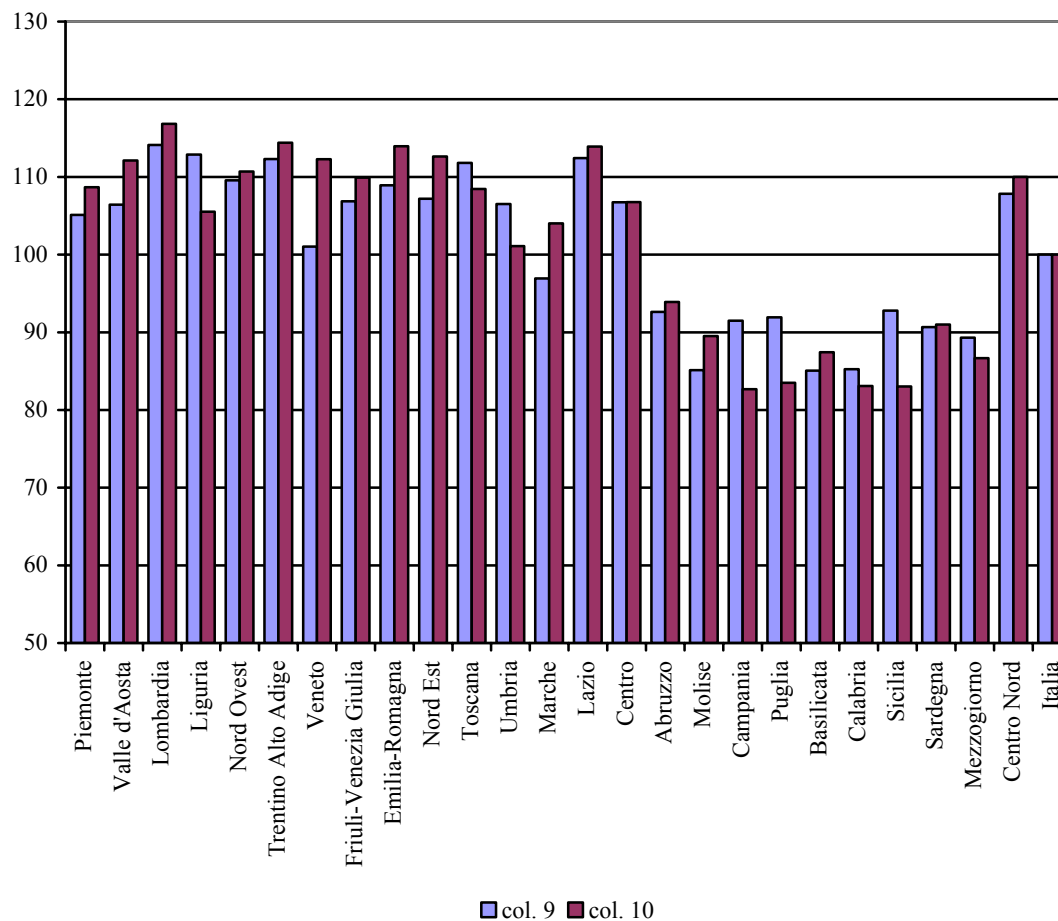
## Parità di Potere d'Acquisto nei paesi dell'UE27. Anno 2005



Fonte: elaborazioni su dati Eurostat.

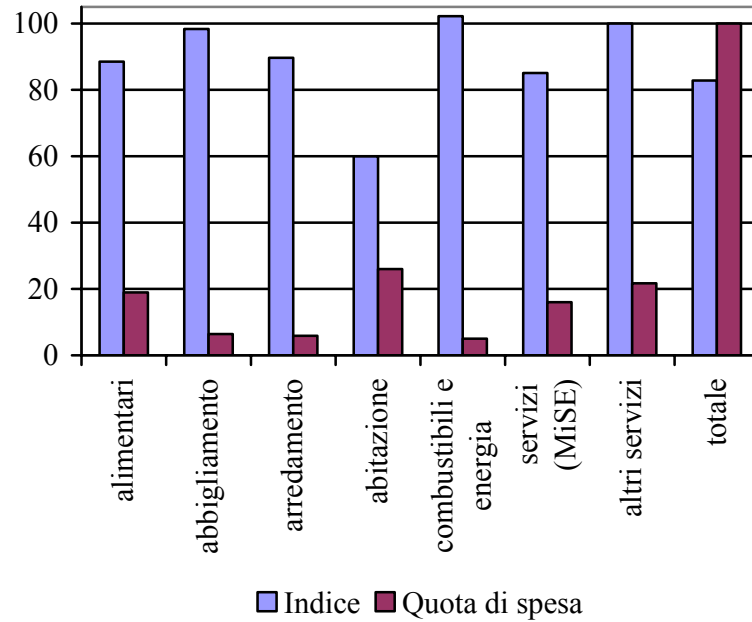
Figura 4

## Coerenza delle stime regionali con le PPA internazionali



Fonte: elaborazioni su dati Istat, Banca d'Italia, Eurostat. Le serie del grafico corrispondono rispettivamente ai dati riportati nelle colonne 9 (stime dirette) e 10 (stime indirette basate sulle PPA internazionali) della tavola A2.1 in appendice.

Figura 5

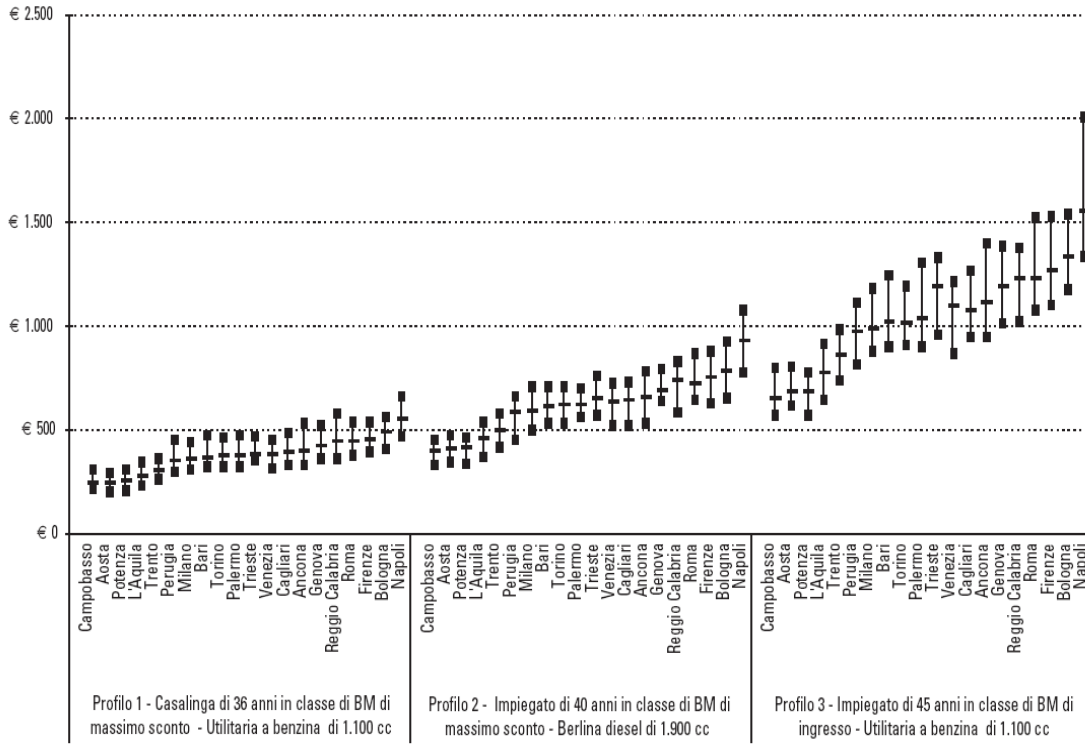
**Indici dei prezzi: rapporto tra Mezzogiorno e Centro Nord. Anno 2006**

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Banca d'Italia e Ministero dello Sviluppo economico.



Figura 6

Premi assicurativi nei capoluoghi di regione. Anno 2006



Fonte: ANIA(2006)

### Appendice 1: Composizione della spesa delle famiglie. Anno 2006

	Euro	Percentuale
<b>Alimentari e bevande</b>	<b>466,89</b>	<b>19,0</b>
<b>Tabacchi</b>	<b>20,74</b>	<b>0,8</b>
<b>Abbigliamento e calzature</b>	<b>156,28</b>	<b>6,4</b>
<b>Abitazione (principale e secondaria)</b>	<b>639,38</b>	<b>26,0</b>
Affitto	62,43	2,5
Fitto figurativo	481,00	19,5
Acqua e condominio	31,69	1,3
Manutenzione ordinaria	19,95	0,8
Manutenzione straordinaria	36,61	1,5
<b>Combustibili ed energia</b>	<b>123,66</b>	<b>5,0</b>
<b>Mobili, elettrod. e servizi per la casa</b>	<b>145,89</b>	<b>5,9</b>
<b>Sanità</b>	<b>85,44</b>	<b>3,5</b>
Medicinali	39,85	1,6
Visite mediche generiche e specialistiche	28,23	1,1
<b>Trasporti</b>	<b>362,69</b>	<b>14,7</b>
Acquisto di auto	77,19	3,1
Acquisto di moto e scooter	3,17	0,1
Assicurazioni mezzi di trasporto	64,16	2,6
Pezzi di ricambio, olio e lubrificanti	20,10	0,8
Carburanti per veicoli	130,31	5,3
Manutenzione e riparazioni	33,74	1,4
Tram, autobus e taxi	6,18	0,3
Altri trasporti	16,71	0,7
<b>Comunicazioni</b>	<b>50,53</b>	<b>2,1</b>
Telefono	40,09	1,6
Acquisto apparecchi per telefonia	2,62	0,1
<b>Istruzione</b>	<b>26,51</b>	<b>1,1</b>
Libri scolastici	5,50	0,2
Tasse scolastiche, rette e simili	16,22	0,7
<b>Tempo libero, cultura e giochi</b>	<b>109,80</b>	<b>4,5</b>
Giochi e giocattoli	9,82	0,4
Radio, televisore, Hi-Fi e videoregistratore	3,38	0,1
Computer, macchine da scrivere e calcolatrici	2,96	0,1
Libri non scolastici	5,06	0,2
Giornali e riviste	12,51	0,5
Dischi, cassette e videocassette	4,11	0,2
Cancelleria	3,04	0,1
Abbonamento radio-televisione e internet	8,65	0,4
Lotto e lotterie	5,66	0,2
Animali domestici	8,24	0,3
Piante e fiori	9,47	0,4
Riparazioni radio, televisore, computer ecc.	4,57	0,2
<b>Altri beni e servizi</b>	<b>272,99</b>	<b>11,1</b>
Prodotti per la cura personale	38,61	1,6
Barbiere, parrucchiere, istituti di bellezza	32,58	1,3
Argenteria, gioielleria, bigiotteria e orologi	7,69	0,3
Borse, valige ed altri effetti personali	4,84	0,2
Assicurazioni vita e malattie	23,71	1,0
Onorari liberi professionisti	14,81	0,6
Alberghi, pensioni e viaggi organizzati	63,14	2,6
Pasti e consumazioni fuori casa	76,75	3,1
<b>Non alimentari</b>	<b>1.993,91</b>	<b>81,0</b>
<b>SPESA MEDIA MENSILE</b>	<b>2.460,80</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Istat.

## Appendice 2: Stime regionali delle Parità di Potere d'Acquisto. Anno 2006

### Tavola A2.1

Regioni/Aree	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Piemonte	100,7	100,7	100,6	99,6	98,9	105,1
Valle d'Aosta	101,2	112,7	115,1	103,6	103,8	106,5
Lombardia	103,4	109,5	110,9	112,7	111,1	114,4
Liguria	101,9	120,8	125,2	118,7	115,7	112,8
<b>Nord Ovest</b>	<b>101,8</b>	<b>110,7</b>	<b>112,6</b>	<b>108,4</b>	<b>107,2</b>	<b>109,6</b>
Trentino Alto Adige	103,0	119,2	123,2	122,4	121,1	112,6
Veneto	101,4	102,9	103,2	100,6	100,9	101,3
Friuli Venezia Giulia	102,1	98,5	98,0	105,1	102,6	107,8
Emilia-Romagna	101,5	109,8	111,5	105,6	102,7	109,0
<b>Nord Est</b>	<b>102,0</b>	<b>107,3</b>	<b>108,6</b>	<b>108,1</b>	<b>106,5</b>	<b>107,6</b>
Toscana	99,8	112,9	115,2	114,4	112,1	111,3
Umbria	100,1	96,3	95,5	103,8	104,2	106,5
Marche	99,8	100,7	100,7	107,0	105,9	97,0
Lazio	100,0	119,1	123,0	115,9	113,9	111,9
<b>Centro</b>	<b>99,9</b>	<b>106,9</b>	<b>108,1</b>	<b>110,2</b>	<b>109,0</b>	<b>106,5</b>
Abruzzo	99,1	92,2	90,9	93,4	91,6	92,7
Molise	96,7	82,9	80,6	82,4	83,1	84,9
Campania	96,6	100,2	100,1	92,7	94,9	91,1
Puglia	98,2	90,9	89,4	93,7	94,1	91,8
Basilicata	98,5	82,1	79,6	82,2	86,2	85,0
Calabria	99,1	81,9	79,3	87,3	91,2	85,2
Sicilia	97,9	88,4	86,6	86,2	88,4	92,6
Sardegna	99,4	92,9	91,6	87,1	88,5	90,7
<b>Mezzogiorno</b>	<b>98,2</b>	<b>88,7</b>	<b>87,0</b>	<b>88,0</b>	<b>89,7</b>	<b>89,2</b>
<b>Centro Nord</b>	<b>101,2</b>	<b>108,3</b>	<b>109,7</b>	<b>108,9</b>	<b>107,5</b>	<b>107,9</b>
<b>Italia</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Mezzogiorno/Centro Nord</b>	<b>97,0</b>	<b>82,0</b>	<b>79,3</b>	<b>80,8</b>	<b>83,4</b>	<b>82,6</b>

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Banca d'Italia, Agenzia del territorio, MiSe, ANIA.

(1) Nell'ipotesi che le categorie di spesa Alimentari, Abbigliamento e Arredamento siano le sole che presentano differenze territoriali nel livello dei prezzi. – (2) Utilizzando i divari dei prezzi elaborati dall'Istat per le categorie Alimentari, Abbigliamento e Arredamento e facendo ricorso ai prezzi delle case dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio quale proxy dei divari territoriali dei prezzi per la categoria abitazione. Per i restanti capitoli di spesa si assume che non vi siano divari territoriali di prezzo – (3) Utilizzando i divari dei prezzi elaborati dall'Istat per le categorie Alimentari, Abbigliamento e Arredamento e facendo ricorso ai prezzi delle case dell'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio quale proxy dei divari territoriali dei prezzi per la categoria abitazione. I divari di prezzo per i restanti capitoli di spesa sono calcolati (utilizzando stimatori per regressione basati su dati USA) a partire dai divari relativi ai capitoli Alimentari e Abitazione. – (4) In luogo dei prezzi dell'OMI si utilizzano i prezzi delle case rilevati nell'indagine della Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie (IBF). Per il resto, stesse ipotesi di (3). – (5) In luogo dei prezzi dell'OMI si utilizzano i prezzi delle case rilevati nell'indagine della Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie (IBF), corretti per tenere conto della differente qualità delle case. Per il resto, stesse ipotesi di (3). – (6) Come (5), ma utilizzando gli affitti effettivi e imputati rilevati dall'IBF in luogo dei prezzi delle case.

Tavola A2.1 (segue)

Regioni/Aree	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Piemonte	106,6	106,0	105.1	108,7	101.2	104,7
Valle d'Aosta	109,7	107,5	106.4	112,1	102.5	108,0
Lombardia	118,6	116,8	114.1	116,8	109.9	112,5
Liguria	112,4	115,6	112.9	105,5	108.7	101,6
<b>Nord Ovest</b>	<b>111,7</b>	<b>111,4</b>	<b>109.6</b>	<b>110,7</b>	<b>107.2</b>	<b>109,1</b>
Trentino Alto Adige	118,2	114,5	112.3	114,4	108.1	110,2
Veneto	105,1	100,8	101.0	112,3	97.3	108,1
Friuli Venezia Giulia	108,2	108,0	106.9	109,9	102.9	105,9
Emilia-Romagna	114,2	110,6	108.9	113,9	104.9	109,7
<b>Nord Est</b>	<b>111,3</b>	<b>108,4</b>	<b>107.2</b>	<b>112,6</b>	<b>101.8</b>	<b>108,7</b>
Toscana	110,6	114,9	111.8	108,5	107.7	104,5
Umbria	109,2	108,0	106.5	101,1	102.5	97,4
Marche	99,1	96,2	96.9	104,0	93.3	100,2
Lazio	110,7	115,6	112.4	113,9	108.2	109,7
<b>Centro</b>	<b>107,3</b>	<b>108,4</b>	<b>106.7</b>	<b>106,8</b>	<b>105.7</b>	<b>105,9</b>
Abruzzo	99,1	91,1	92.6	93,9	89.2	90,4
Molise	82,4	82,8	85.1	89,5	82.0	86,2
Campania	86,0	90,3	91.5	82,7	88.1	79,6
Puglia	85,3	90,5	91.9	83,5	88.5	80,4
Basilicata	79,4	82,5	85.1	87,4	81.9	84,2
Calabria	78,5	82,6	85.2	83,1	82.1	80,0
Sicilia	92,0	91,6	92.8	83,0	89.3	80,0
Sardegna	91,8	88,8	90.7	91,0	87.3	87,6
<b>Mezzogiorno</b>	<b>86,6</b>	<b>87,4</b>	<b>89.3</b>	<b>86,7</b>	<b>87.6</b>	<b>81,5</b>
<b>Centro Nord</b>	<b>110,1</b>	<b>109,4</b>	<b>107.8</b>	<b>110,0</b>	<b>105.1</b>	<b>108,0</b>
<b>Italia</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100.0</b>	<b>100,0</b>	<b>100.0</b>	<b>100,0</b>
<b>Mezzogiorno/Centro Nord</b>	<b>78,6</b>	<b>80,0</b>	<b>82.8</b>	<b>78,8</b>	<b>83.3</b>	<b>75,4</b>

Fonte: elaborazioni su dati Istat, Banca d'Italia, Agenzia del territorio, MiSe, ANIA.

(7) Utilizzando i dati del Ministero dello Sviluppo economico per la stima dei prezzi dei prodotti energetici e dei servizi. – (8) Differenziali dei prezzi dei servizi stimati in funzione dei differenziali degli affitti corretti per la qualità dell'immobile. – (9) Ipotizzando che il 22 per cento della spesa si riferisca a prodotti che hanno lo stesso prezzo su tutto il territorio nazionale. – (10) Stime effettuate a partire dalle Parità di Potere d'Acquisto calcolate per i paesi europei ed espresse in funzione del prodotto pro capite. – (11) Stessa metodologia impiegata per la colonna (9), ma utilizzando come pesi la spesa delle famiglie di contabilità regionale. – (12) Stessa metodologia impiegata per la colonna (10), ma utilizzando come pesi la spesa delle famiglie di contabilità regionale.

### Appendice 3: Cost of Living Index for Selected U.S. Cities

Tavola A3.1

	Composite index <sup>1 2</sup>	Grocery items	Housing	Utilities	Transport.	Health care	Misc. goods and services <sup>3</sup>	Per capita income 2004 \$
Montgomery, Ala.	96.1	96.5	92.6	99.4	98.1	86.5	98.5	
Juneau, Alaska	131.6	139.7	136.6	137.6	117.5	148.3	124.3	
<a href="#">Phoenix, Ariz.</a>	98.2	100	92.1	91.8	107.6	99.5	101.8	31133
<a href="#">Los Angeles, Calif.</a>	153.1	120.2	245.4	121.3	116.5	114.2	111.7	35188
<a href="#">San Diego, Calif.</a>	141	116.6	212.4	93	119.7	119.4	112.5	37965
<a href="#">San Francisco, Calif.</a>	177	137.9	308.2	107	125.9	126.6	121.8	49276
<a href="#">Colorado Springs, Colo.</a>	96.5	103.1	99	79.7	103.6	102.2	94.4	31991
<a href="#">Denver, Colo.</a>	103.5	107.2	110.6	88.5	96.7	104.6	102.3	40939
<a href="#">Washington, DC</a>	137.8	114.5	201.2	106.1	112.8	122	111.3	46782
<a href="#">Jacksonville, Fla.</a>	92.4	103	86.7	80.8	100.2	96.6	93.9	32383
<a href="#">Atlanta, Ga.</a>	97.2	96.5	93.6	88.3	101.4	108.4	100.5	33838
<a href="#">Honolulu, Hawaii</a>	162.4	153.6	243.8	143.7	130.1	115.1	117.3	34911
<a href="#">Chicago, Ill.</a>	128.6	117.8	169.5	109	107.7	121	110.7	37169
Springfield, Ill.	92.1	90.7	85.9	102.1	99.7	92.9	92.8	
Des Moines, Iowa	94.4	86.9	95.5	99.9	94.2	92.7	94.9	
Topeka, Kans.	92	87.9	81.6	97.9	100.1	92.3	98.2	
Baton Rouge, La.	104.1	113.1	95.4	113.1	102.8	100.5	106	
<a href="#">Baltimore, Md.</a>	107.6	105.7	115	110.5	101.1	105.3	103.1	38813
<a href="#">Boston, Mass.</a>	136.8	115.7	180.8	144.8	109.7	129.4	113.7	46060
<a href="#">Detroit, Mich.</a>	106.6	100	121.7	102.8	101.5	100.6	99.5	36650
<a href="#">Minneapolis, Minn.</a>	102.6	97.3	103	102.2	95.5	95.1	107	40915
Jackson, Miss.	92.3	86.5	85.2	109.5	93.4	87	95.7	
<a href="#">St. Louis, Mo.</a>	99.9	103.4	96.5	94.6	96.9	100.9	103.7	34735
Billings, Mont.	97.5	104.2	85.8	103.1	99.5	103.4	101.8	
Omaha, Neb.	92.3	89.6	86	104.9	99.4	94.1	93	
<a href="#">Las Vegas, Nev.</a>	109.8	110.8	121.7	91.6	109.4	112.7	104.6	32963
<a href="#">Albuquerque, N.M.</a>	103.3	100.2	107.9	122.3	100	96.8	96.8	29453
Buffalo, N.Y.	98.8	102.9	90.8	130.8	103.6	95.6	94	
New York (Manhattan), N.Y.	212.1	137.1	399.2	146.6	117.4	139.2	136.2	
<a href="#">Charlotte, N.C.</a>	93.5	94.3	84.7	85.3	99.4	104.7	100	34816
Cincinnati, Ohio	95.1	92.5	85.1	110.4	101	101.5	97.8	
<a href="#">Cleveland, Ohio</a>	102.7	112.9	100	115.2	100.8	101.5	98.3	34264
<a href="#">Oklahoma City, Okla.</a>	92	89	86	96.4	97.4	96.2	95.1	30449
Eugene, Ore.	109.5	104.2	120.4	85.1	102.3	112.1	111	
<a href="#">Portland, Ore.</a>	110.9	116.8	109	117.1	107.1	111.6	109.5	
<a href="#">Philadelphia, Pa.</a>	119	116.4	126.5	125.6	103.5	110.4	117	38768
<a href="#">Memphis, Tenn.</a>	89.9	92.8	77.6	89.7	94	99.3	97	32741
<a href="#">Dallas, Tex.</a>	95.2	93.6	84.4	97.1	102.5	102.3	101.5	35502
<a href="#">El Paso, Tex.</a>	91.5	105.6	80.3	98.7	95	100	91.7	21829
<a href="#">San Antonio, Tex.</a>	94.2	83.5	97.2	80.4	89.1	97.3	100.5	28946
Salt Lake City, Utah	97.3	103.8	93.2	88.4	97.5	108	99.4	
Richmond, Va.	101	108.4	97.9	102.3	95	98	102.4	
<a href="#">Seattle, Wash.</a>	118.6	111.8	132.5	109.2	110.2	123.4	114	41634
<a href="#">Milwaukee, Wis.</a>	101	95.1	110.1	93.7	103.4	92.6	98.2	36488
Cheyenne, Wyo.	107.7	114.8	115.6	111.9	95.2	96.9	101.7	

Fonte: ACCRA Cost of Living Index, ACCRA, P.O. Box 100127, Arlington Va., 22210. Web: [www.coli.org](http://www.coli.org).  
<http://www.infoplease.com/ipa/A0883960.html>.

1) Data are from the second quarter 2004 through first quarter 2005. – 2) Indicates relative price levels for consumer goods and services. The average composite index for the nation is 100%, and each city's index is read as a percentage of the overall average. – 3) Miscellaneous goods and services readily available across the U.S., including fast food, haircut, toiletries, denim jeans, newspaper subscription, movie ticket, beer, and wine.

I dati presentati nella tavola A3.1, rilevati dall'*American Chamber of Commerce Researchers Association* ai fini del calcolo dell'indice spaziale dei prezzi ACCRA-COLI, mostrano una correlazione positiva tra i differenziali di prezzo per le abitazioni e i differenziali relativi agli altri capitoli di spesa. Mostrano inoltre che il livello dei prezzi è positivamente correlato con il reddito pro capite (tavola A3.2).

**Tavola A3.2****Correlazione tra i prezzi nell'indice USA ACCRA-COLI**

	Indice complessivo dei prezzi	Alimentari	Abitazione	Utilities	Trasporti	Sanità	Miscellanea di beni e servizi	Reddito pro capite
Indice complessivo dei prezzi	1,00	0,83	0,99	0,61	0,83	0,78	0,89	0,62
Reddito pro capite	0,62	0,44	0,60	0,35	0,48	0,67	0,74	1,00
Abitazione	0,99	0,75	1,00	0,53	0,79	0,71	0,82	0,60
Alimentari	0,83	1,00	0,75	0,64	0,83	0,78	0,81	0,44
Utilities	0,61	0,64	0,53	1,00	0,52	0,49	0,57	0,35
Trasporti	0,83	0,83	0,79	0,52	1,00	0,75	0,75	0,48
Sanità	0,78	0,78	0,71	0,49	0,75	1,00	0,87	0,67
Miscellanea di beni e servizi	0,89	0,81	0,82	0,57	0,75	0,87	1,00	0,74

Fonte: elaborazioni su dati ACCRA-COLI, 2004-05, relativi alle principali città americane.

**Appendice 4: Parità di Potere d'Acquisto nei paesi europei. Anno 2005***(migliaia di euro e valori percentuali)*

Area	Denominazione	PIL pro capite	PPA2005	Stima
Be	Belgio	28,830	106,2	109,3
Bg	Bulgaria	2,835	35,8	38,3
Cz	Repubblica Ceca	9,803	57,1	63,1
Dk	Danimarca	38,338	135,1	120,5
De	Germania	27,219	105,5	106,6
Ee	Estonia	8,319	59,0	58,2
Ie	Irlanda	38,928	120,9	121,0
Gr	Grecia	17,921	83,0	86,7
Es	Spagna	20,933	90,7	94,0
Fr	Francia	27,348	109,1	106,8
It	Italia	24,281	103,4	101,1
Cy	Cipro	18,025	86,9	87,0
Lv	Lettonia	5,657	50,6	48,9
Lt	Lituania	6,055	50,8	50,3
Lu	Lussemburgo	64,557	109,0	110,6
Hu	Ungheria	8,815	61,2	59,9
Mt	Malta	11,790	68,0	69,4
Nl	Paesi Bassi	31,192	106,2	112,8
At	Austria	29,797	103,3	110,8
Pl	Polonia	6,405	55,8	51,6
Pt	Portogallo	14,125	83,6	76,4
Ro	Romania	3,681	46,4	41,6
Si	Slovenia	14,120	72,6	76,4
Sk	Slovacchia	7,143	52,7	54,2
Fi	Finlandia	29,964	116,3	111,1
Se	Svezia	32,633	117,7	114,7
Uk	Regno Unito	29,968	112,2	111,1

Fonte: Eurostat.

## Appendice 5: Un confronto con i divari territoriali di prezzo in Germania

In questa sezione illustriamo i risultati di due rilevazioni ad hoc effettuate in Germania e riferite al livello dei prezzi in alcune città tedesche. In particolare facciamo riferimento al lavoro di Strohl (1994), dove si riportano gli indici territoriali dei prezzi rilevati in 50 città e per tutte le categorie di beni e servizi esclusi gli affitti, e all'approfondimento di tale lavoro effettuato da Mehnert (1997), al fine di includere la componente degli affitti, ma per un sottoinsieme più piccolo di città campione (13 città).

Il confronto con i divari italiani va valutato con cautela sia a causa della distanza temporale che separa le due indagini (i prezzi tedeschi fanno riferimento al 1994, quelli italiani qui presentati al 2006), sia per il numero limitato di città campione presente soprattutto nel secondo dei due citati lavori.

È però utile notare che il divario territoriale di sviluppo nei due paesi, misurato attraverso il rapporto del PIL pro capite delle regioni arretrate e quello del resto del paese, non si situa su livelli molti distanti essendo infatti pari al 57,3 per cento in Germania nel 1994 e al 58,2 per cento in Italia nel 2006.

Dall'analisi dei dati riportati nella tavola A5.1, due punti sembrano degni di rilievo. Il primo riguarda l'ordine di grandezza dei divari di prezzo Est/Ovest in Germania in confronto a quelli Sud/Nord in Italia: dalla tavola A5.1 possiamo notare che nell'ipotesi di divari relativi alle sole componenti dei beni alimentari, di abbigliamento e arredamento (l'ipotesi della colonna 1 della tavola 3), il livello di prezzi nella Germania Orientale risulta pari al 97,4 per cento rispetto al resto del paese<sup>29</sup>, un valore molto simile a quello riscontrato per l'Italia (97,0 per cento). Includendo la spesa per l'abitazione il rapporto tra i prezzi calcolato per la Germania passa dal 97,4 al 91,2 (contro l'82,0 per cento dell'Italia, cfr. colonna 2 della tavola 3). La differenza è attribuibile sia al minor divario nel livello degli affitti (35,1 per cento in Germania e 40,0 per cento in Italia) sia al diverso peso della componente "abitazioni" nel paniere tedesco: ponderando i dati tedeschi con la struttura dei pesi del paniere italiano, il rapporto tra i prezzi Est/Ovest in Germania risulta pari all'89,2 per cento. Allargando infine il confronto al complesso delle categorie di beni e servizi, il rapporto sui dati tedeschi raggiunge l'88,6 per cento (86,7 con i pesi italiani) risultando inferiore di 5/6 punti rispetto alla stima relativa all'Italia.

Il secondo elemento riguarda la similitudine tra le correlazioni evidenziate nei differenziali dei prezzi per categorie di beni tra le città tedesche (tav. A5.2) e le stesse correlazioni rilevate nell'indice USA ACCRA-COLI (tav. A3.2). In particolare si rileva che la correlazione tra la categoria "abitazioni" e i differenziali negli altri capitoli di spesa si mantiene positiva e elevata come nel caso americano. Poiché nel contesto tedesco il legame tra fattori istituzionali e flessibilità dei prezzi è più simile al nostro di quanto non sia quello americano, in qualche misura, tale similitudine rafforza la scelta di utilizzare le correlazioni evidenti nei dati statunitensi per valutare i divari territoriali italiani nei prezzi di alcuni beni e servizi.

<sup>29</sup> Il dato fa riferimento all'indagine su 13 città, che include gli affitti. Lo stesso indice relativo ai soli beni alimentari, di abbigliamento e arredamento, calcolato per le 50 città e ipotizzando l'assenza di divari territoriali nei prezzi di tutti gli altri beni e servizi (inclusi gli affitti) si situa su livelli simili, pari al 98,3 per cento.



## Tavola A5.1

**Differenziali regionali di prezzo in Germania per categorie di spesa**  
(valori percentuali)

Tipologia di beni e servizi	Localizzazione delle città campione		Divario b/a*100	Pesi	
	a) regioni Occidentali	b) regioni Orientali		Germania 1994	Italia 2006
<b>Campione di 50 città, senza affitti (indici, Bonn=100) (1)</b>					
<i>Livello dei prezzi per singole categorie di beni</i>					
Alimentari, abbigl, arredam	99,5	94,5	95,0		
Altri beni e servizi	100,5	95,6	95,1		
<b>Campione di 13 città, con affitti (indici, Stoccarda=100) (2)</b>					
<i>Livello dei prezzi per singole categorie di beni</i>					
Alimentari, abbigl, arredam	98,2	90,8	92,5	34,5	31,3
Abitazione	89,7	58,2	64,9	19,0	26,0
Altri beni e servizi	97,7	92,5	94,6	46,5	42,7
<i>Indice dei prezzi utilizzando i pesi del paniere tedesco</i>					
1 Alimentari, abbigl, arredam.	99,4	96,8	97,4	34,5	31,3
2 = 1 + Abitazione	97,4	88,9	91,2	53,5	57,3
3 = 2 + Altri beni e servizi	96,4	85,4	88,6	100,0	100,0
<i>Indice dei prezzi utilizzando i pesi del paniere italiano</i>					
1 Alimentari, abbigl, arredam.	99,4	97,1	97,7		
2 = 1 + Abitazione	96,7	86,2	89,2		
3 = 2 + Altri beni e servizi	95,8	83,0	86,7		

Fonte: (1) Strohl (1994, pagg. 424-425). (2) Mehnert (1997, pag. 18)

## Tavola A5.2

**Correlazioni tra i prezzi rilevati in 50 città tedesche**

	Alimentari	Utilities	Trasporti	Sanità	Miscellanea	Abitazioni (1)
Alimentari	1,00	0,35	0,76	0,87	0,85	0,74
Utilities	0,35	1,00	0,39	0,42	0,48	0,59
Trasporti	0,76	0,39	1,00	0,82	0,77	0,67
Sanità	0,87	0,42	0,82	1,00	0,89	0,86
Miscellanea	0,85	0,48	0,77	0,89	1,00	0,93
Abitazioni (1)	0,74	0,59	0,67	0,86	0,93	1,00

Fonte: elaborazioni su dati Strohl (1994) e per le abitazioni Mehnert (1997).

(1) Le correlazioni fanno riferimento ai prezzi delle 13 città campione rilevate in Mehnert (1997).

### Riferimenti bibliografici

- ANIA (2006), *L'Assicurazione italiana 2005/2006*, Roma.
- Balassa B. (1964), *The Purchasing-Power Parity Doctrine: A Reappraisal*, *The Journal of Political Economy*, Vol. 72, Issue 6, pp.584-596.
- Bhagwati J. N. (1984), *Why Are Services Cheaper in the Poor Countries?*, *The Economic Journal*, Vol. 94, No. 374, pp. 279-286.
- Banca d'Italia (2008), *I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2006*, Supplementi al Bollettino Statistico. Indagini campionarie, Vol. XVIII, No. 7.
- Cannari L. (1995), *Povert  e livello dei prezzi, Terzo rapporto sulla povert  in Italia*, Presidenza del Consiglio dei ministri, Commissione d'indagine sulla povert  e l'emarginazione, Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato, Roma.
- Cannari L. e Faiella I. (2008), *House Prices and Housing Wealth in Italy*, in Banca d'Italia (2008), *Household wealth in Italy*, Roma.
- Cannari L., Nucci F. e Sestito P. (2000), *Geographic Labour Mobility and the Cost of Housing: Evidence from Italy*, *Applied Economics*, Vol. 32, No. 14, pp. 1899-1906.
- Del Giovane P., Lippi F. e Sabbatini R. (2005), *L'euro e l'inflazione*, Il Mulino, Bologna.
- Gaiotti E. e Lippi F. (2005), *Le politiche di prezzo nel settore della ristorazione in Italia: analisi di un campione di dati individuali*, in Del Giovane, Lippi e Sabbatini (2005).
- Istat (2008), *Le differenze nel livello dei prezzi tra i capoluoghi delle regioni italiane per alcune tipologie di beni*, Istat, Roma.
- (2008b), *I consumi delle famiglie (2006)*. Roma.
- (2008c), *Gli indici dei prezzi al consumo: le novit  per l'anno 2008*. Nota informativa del 5 febbraio, Roma.
- (2009), *La misura della povert  assoluta*. Metodi e norme, No. 39, Roma.
- Jolliffe D. (2006), *Poverty, Prices, and Place: How Sensitive is the Spatial Distribution of Poverty to Cost of Living Adjustments?*, *Economic Inquiry*, Vol. 44, No. 2, pp. 296-310.
- Klyue V. (2004), *Evolution of the Relative Price of Goods and Services in a Neoclassical Model of Capital Accumulation*, IMF Working Paper 04/207.
- Kravis I. B. e Lipsey R. E. (1982), *Towards an Explanation of National Price Levels*, NBER Working Paper No. 1034.
- Kravis I. B. e Lipsey R. E. (1988), *National Price Levels and the Prices of Tradables and Nontradables*, NBER Working Paper No. 2536.
- Mehnert A. (1997), *Das reale Einkommen im interregionalen Vergleich. Der Einfluss del Preisniveau afi die regionale Einkommendisparitaten unter Anwendung des statistischen und des  konomischen Indexkonzeptes*, Institut fur Wirtschaftsforschung Halle, Dicembre 1997 No. 66.
- Ministero dello Sviluppo economico (2009), *Rapporto sul costo di cittadinanza*, Osservatorio prezzi e tariffe, Roma.

- Muzzicato S., Sabbatini R. e Zollino F. (2008), *Prices of Residential Property in Italy: Constructing a New Indicator*, Questioni di economia e finanza, No. 17, Banca d'Italia.
- OECD (2006), *Eurostat-OECD Methodological Manual on Purchasing Power Parities*, Parigi, OECD.
- Office for National Statistics (2005), *Relative Regional Consumer Price Levels in 2004*, Economics Trends, No. 615, pp. 36-46.
- Rifkin D. (2008), *Substantive Tax Equity and Adjusting the Income Tax for Regional Cost of Living Differences*, mimeo.
- Rondinelli C. e Veronese G. (2007), *Differenziali territoriali nei livelli dei prezzi: alcune evidenze empiriche*, Banca d'Italia, mimeo.
- Stanca L. (2008), *Le determinanti dei prezzi delle abitazioni: aspetti microeconomici*, Dipartimento di economia, Università di Milano – Bicocca, Working Paper Series, No. 143.
- Strohl G. (1994), *Zwischenortlicher Vergleich des Verbraucherpreisniveau in 50 Städten in Wirtscaft und Statistik*, 1994, No. 6, pp. 415-424.