



IRPET Istituto Regionale
Programmazione
Economica
della Toscana

Gli strumenti fiscali e di governo del territorio nella formazione della rendita urbana. Il caso della Toscana

Chiara Agnoletti, Claudia Ferretti, Patrizia Lattarulo

*XXXV Conferenza AISRe
Padova, 11-13 settembre 2014*

Introduzione (1)

Negli ultimi decenni la ricerca economica ha rivolto una attenzione sempre crescente al mercato immobiliare e in particolare a quello delle abitazioni.

In generale, l'identificazione dei fattori strutturali, territoriali o spaziali che contribuiscono alla determinazione del costo degli immobili fornisce importanti indicazioni poiché:

- ❑ consente di quantificare gli effetti che le variazioni dei prezzi generano sulle scelte di **consumo** e di **risparmio** delle famiglie;
- ❑ permette di migliorare la formulazione delle **politiche** territoriali, infrastrutturali o fiscali di un ambito territoriale.

Introduzione (2)

Questo tipo di analisi risulta di particolare interesse per un contesto come quello della Toscana, dove all'elevato pregio ambientale legato al patrimonio naturale ed artistico, si è affiancata una crescente pressione della domanda immobiliare che, nel tempo, ne ha determinato l'innalzamento dei costi e la conseguente creazione di rendita fondiaria.

Rendita come fattore di freno alla crescita?



propensione degli operatori economici a investire in settori che traggono vantaggio dalla presenza del patrimonio naturale e artistico della regione, deviando risorse utilizzabili altrimenti in modo più produttivo, ovvero tale da contribuire maggiormente ad accrescere la competitività del sistema (terziario avanzato).

Obiettivo

- ❖ individuare la relazione tra il prezzo delle abitazioni e alcune caratteristiche relative sia alla **domanda** o all'**offerta** di alloggi che al **contesto** territoriale;
- ❖ evidenziare il legame tra il prezzo delle abitazioni e gli esiti innescati sia dalle politiche territoriali che da quelle fiscali.
 - Quale il ruolo svolto dalle scelte, attualmente molto frequentate, in merito alla **concentrazione insediativa**?
 - In quale modo **l'imposizione fiscale** può condizionare le preferenze abitative e quindi, in ultima istanza, i prezzi delle abitazioni?

Metodologia (1)

Modello di regressione di tipo *spatial lag* (Anselin, 1999) che parte dal presupposto che esista una autocorrelazione spaziale tra i prezzi di comuni vicini (*neighbours*)



il costo al mq in un determinato luogo (y) dipende anche dallo stesso costo nelle posizioni limitrofe.

$$y = \rho W y + X \beta + \varepsilon$$

ρ è il coefficiente di correlazione spaziale;

W è la matrice delle distanze tra le unità di osservazione;

X è la matrice delle variabili esplicative;

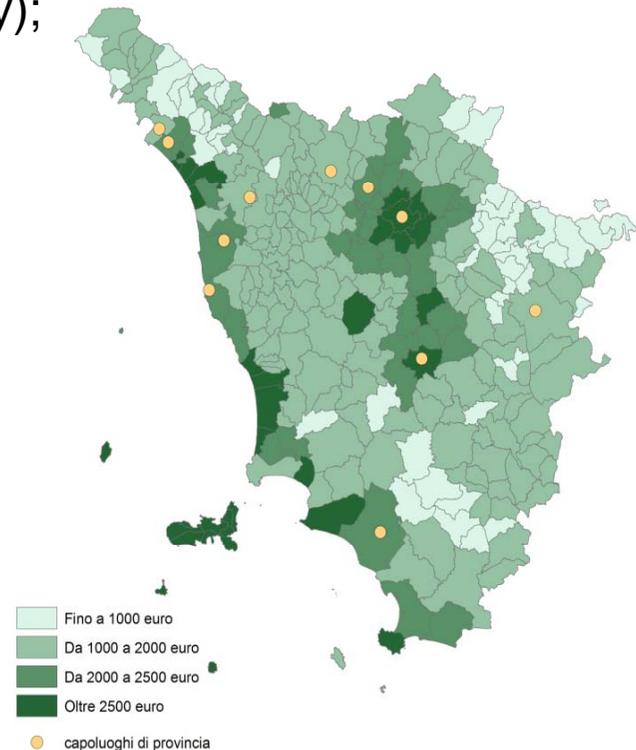
β è il vettore dei coefficienti di regressione;

ε è il vettore dei termini di errore

Metodologia (2)

Perché un modello *spatial lag*?

1. l'evidenza empirica ha dimostrato che l'utilizzo di modelli spaziali riesce a cogliere le interazioni tra le diverse aree in modo più **efficace** rispetto a quelli "tradizionali", che prevedono l'inserimento di indicatori geografici espliciti (distanza rispetto ad un centro) o impliciti (dummy);
2. la dimensione spaziale ha anche una **valenza esplicativa**. Il prezzo delle abitazioni costituisce una variabile che varia in corrispondenza di ciò che accade nei comuni limitrofi. Rappresentazione a cerchi concentrici dei prezzi (e conseguentemente della rendita) che ripercorre quella disegnata dalla spinte centrifughe della popolazione a seguito dei processi di diffusione insediativa (*sprawl*)



Metodologia (3)

Variabili esplicative

1. Variabili che definiscono la popolazione presente (domanda): residenti e loro dinamica, turisti in strutture ricettive, numero di seconde case (abitazioni non principali da catasto), pendolari, reddito pro capite. **Correlazione positiva** con il prezzo.
2. Variabili che caratterizzano l'offerta di abitazioni: dimensione media degli alloggi, incidenza della tassazione (Venditti, 2013). **Correlazione negativa** con il prezzo.

Incidenza tassazione $Tax_j = (Ren_j * r) / Vme_j$

↓ ↓

Rendita Valore di
rivalutata mercato al mq
(catasto) (OMI)

Quanta parte del valore del valore di mercato può potenzialmente essere erosa dalla tassazione.

Metodologia (4)

Variabili esplicative

3. **Variabili di contesto:** livello di saturazione e concentrazione territoriale, indicatore di amenità, superficie sottoposta a vincolo paesaggistico, presenza stazione ferroviaria (*dummy*), numero di classi in istituti superiori (*proxy* offerta di servizi).

Saturazione: rapporto tra superficie urbanizzata e superficie disponibile.

Correlazione positiva con il prezzo (aumenta il rapporto, si riduce l'offerta, aumenta il prezzo);

Concentrazione (densità insediativa): rapporto tra il numero di unità immobiliari (abitazioni e attività produttive) e superficie comunale.

Correlazione positiva con il prezzo.

Risultati (1)

Il livello medio dei prezzi risente della contiguità spaziale

A valori alti in un comune corrispondono valori alti nei comuni contigui e viceversa (autocorrelazione positiva).

	Moran I	E(I)	sd(I)	z	p-value
Prezzi medi al mq	0,642	-0,004	0,03	21,41	0

Distanza dal centro quale fattore determinante per le scelte localizzative delle famiglie. I prezzi delle abitazioni si riducono all'aumentare della distanza dal luogo dove si concentrano le attività (economiche, scolastiche, sanitarie e sociali). A parità di distanza rispetto al centro il valore delle abitazioni risulta simile nei vari comuni (continuità spaziale) e vicino, anche se inferiore, rispetto a quello della zona di massima attrattività.

Risultati (2)

Risultati modello *spatial lag*

Squared corr = 0.851

Prezzi medi al mq (logaritmo)	Coef.	P> z
Popolazione residente (logaritmo)	0,1112	0,000
Indice di saturazione	0,1668	0,071
Presenze turistiche per abitante	0,0024	0,000
Reddito irpef per contribuente	0,0001	0,000
% abitazioni non principali	0,0062	0,000
Indice di concentrazione	0,0001	0,013
Incidenza tassazione	-0,1648	0,000
Superficie media delle abitazioni	-0,0035	0,000
Riduzione della popolazione 1971/2011 (dummy)	-0,0690	0,006
Costante	1,7705	0,000
rho (autocorrelazione spaziale)	0,5199	0,000

Conclusioni (1)

Politiche di governo del territorio

Saturazione e concentrazione sono correlate positivamente con il prezzo.

Questo significa che le politiche di contenimento del consumo di suolo, il cui contrasto avviene limitando la possibilità di espansione degli insediamenti e privilegiando la densificazione ovvero la concentrazione in porzioni circoscritte di territorio, seppur condivisibili nell'intento di tutelare risorse naturali e paesaggio potrebbero generare esternalità negative in termini di aumento dei prezzi delle abitazioni, i cui relativi vantaggi e costi aggiuntivi si distribuiscono casualmente sulla popolazione residente, generando potenziali iniquità.

Conclusioni (2)

Politiche fiscali

La tassazione sulle abitazioni è correlata negativamente con il prezzo.

Questo significa che l'elevato livello di imposizione può rappresentare un disincentivo per l'acquisto del bene e al contempo può costituire un elemento di squilibrio territoriale conseguente a politiche fiscali non omogenee. In generale, quindi, l'imposizione patrimoniale, presente nella quasi totalità dei paesi europei e introdotta in tempi relativamente recenti in Italia, ha colmato un vuoto nel nostro sistema fiscale. E costituisce uno strumento importante non solo per le entrate comunali ma anche per il governo del territorio con possibili ricadute anche sulla crescita di un sistema economico.

Riferimenti bibliografici

- ❖ Alonso W. (1964), *Location and Land Use: toward a general theory of land rent*, Cambridge (MA): Harvard University Press.
- ❖ Amato A. (a cura di) (2006), *Saggi di economia immobiliare. Modelli econometrici e problematiche valutative*, Milano: Franco Angeli.
- ❖ Anselin L. (1992), *Space and applied econometrics*. Special issue, Regional Science and urban economics.
- ❖ Anselin L. (1999), *Spatial econometrics*, Richardson (TX): Bruton center School of Social Sciences, University of Texas at Dallas.
- ❖ Agnoletti C., Bocci C., Ferretti C., Lattarulo P. (2014), Effetto nuovo catasto per le tasse sulla casa, *lavoce.info*, 14 marzo.
- ❖ Bocci C, Iommi S., Marinari D. (2012), Imu più equa con i valori di mercato, *lavoce.info*, 8 novembre.
- ❖ Caselli R. (a cura di) (2010), Rendita, posizioni dominanti, inefficienza: quali effetti sullo sviluppo regionale. In: IRPET *La crescita economica tra rendita e competitività*, Firenze
- ❖ Evans A.W. (1972), The Pure Theory of City Size in an Industrial Economy, *Urban Studies*, 1.
- ❖ IRPET (2012), *Gli impatti economici e distributivi dell'intervento pubblico sul territorio. Rapporto 2012*, Firenze.
- ❖ Quigley J.M. (1997), The economics of Housing. In: *The International Library of Critical Writings in Economics*, Vol.85: 1-2, Elgar Reference Collection.
- ❖ Stanca L. (2008), *Le determinanti dei prezzi delle abitazioni: aspetti microeconomici*, Working paper series, Milano: Università di Milano Bicocca-Dipartimento di economia
- ❖ Venditti G. (2013), *Determinazione dei prezzi e incidenza fiscale*, Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di economia immobiliare, dicembre.
- ❖ Wingo Lowdon Jr. (1961) *Transportation and Urban Land Use*, Baltimore (MD): The Johns Hopkins Press.

Contatti

Chiara Agnoletti

IRPET – Istituto Regionale di Programmazione Economica della
Toscana

chiara.agnoletti@irpet.it

Claudia Ferretti

IRPET – Istituto Regionale di Programmazione Economica della
Toscana

claudia.ferretti@irpet.it

Patrizia Lattarulo

IRPET – Istituto Regionale di Programmazione Economica della
Toscana

patrizia.lattarulo@irpet.it



IRPET Istituto Regionale
Programmazione
Economica
della Toscana

Gli strumenti fiscali e di governo del territorio nella formazione della rendita urbana. Il caso della Toscana

Chiara Agnoletti, Claudia Ferretti, Patrizia Lattarulo

*XXXV Conferenza AISRe
Padova, 11-13 settembre 2014*