1222 · 2022
800 ANNI

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA

UNICITY LAB

Le dinamiche della rendita urbana: Padova e il Veneto a confronto

Roberto Antonietti

CENTRO STUDI REGIONALI GIORGIO LAGO

Indice

- Definizione
- Dinamiche nazionali e regionali della rendita urbana
- Dinamiche locali della rendita urbana
- Agenda di ricerca

Definizione: la rendita urbana

La rendita urbana

- **Suolo urbano** = risorsa originaria (non creata dall'uomo) e *scarsa* ➔ soggetta ad allocazione ottimale e caratterizzata da un *valore*

- A livello **micro**: prezzo che mantiene in equilibrio la domanda e l'offerta di suolo ➔ concetto ancorato a processi di ottimizzazione della *localizzazione* delle *attività produttive* e *residenziali* e di minimizzazione dei costi di trasporto e mobilità

- A livello **macro:** quota del reddito complessivo che va a remunerare una specifica classe sociale, i proprietari del suolo

La rendita urbana

- Differenza fra **prezzo di mercato** di un immobile (o di un terreno edificabile, idoneo allo svolgimento di attività remunerative) e il **costo di produzione** (valore agricolo + oneri di urbanizzazione e costruzione + profitto imprenditoriale)

Due tipi di rendita urbana

- **Rendita assoluta** = rendita generate dalla «generica capacità di un'area a partecipare alla vita di una comunità»
  - Dipende da esistenza di opere di urbanizzazione, prossimità ad altri terreni urbanizzati, previsione di espansione urbana

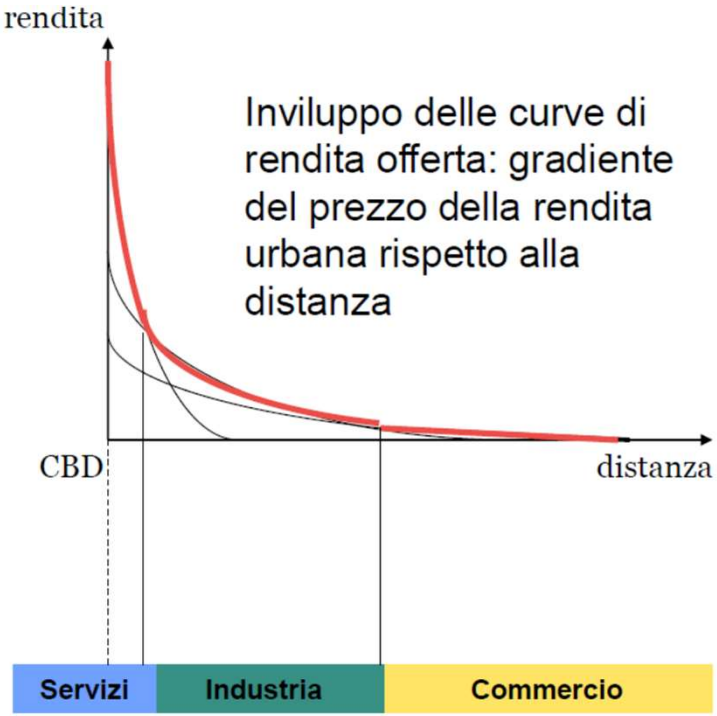
- **Rendita differenziale** (o **di posizione**)= rendita che dipende dalla particolare posizione che il suolo assume nell'aggregato urbano, grazie alla quale una certa area gode di maggiore o minore appetibilità/domanda di mercato rispetto ad altre aree già edificate all'interno della città

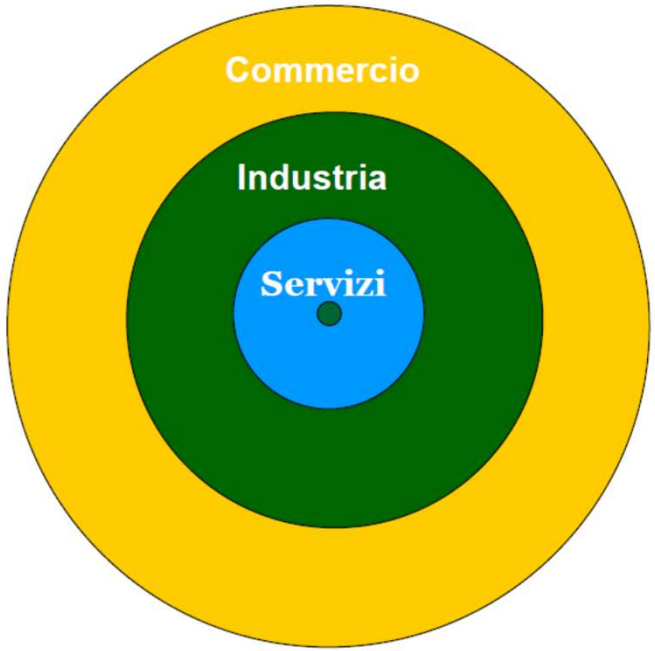
Una duplice natura

- Indicatore significativo delle dinamiche e della *competitività* di un territorio
- In particolare, è l'espressione economica della *domanda urbana* posta dai city users e dalle imprese

- Ma… poiché la spesa di famiglie e imprese per l'accessibilità e il suolo rappresenta una componente molto rilevante nel *paniere medio* dei consumi ➔ rendita entra come componente del tasso di *inflazione* e quindi influenza il *potere d'acquisto* degli individui

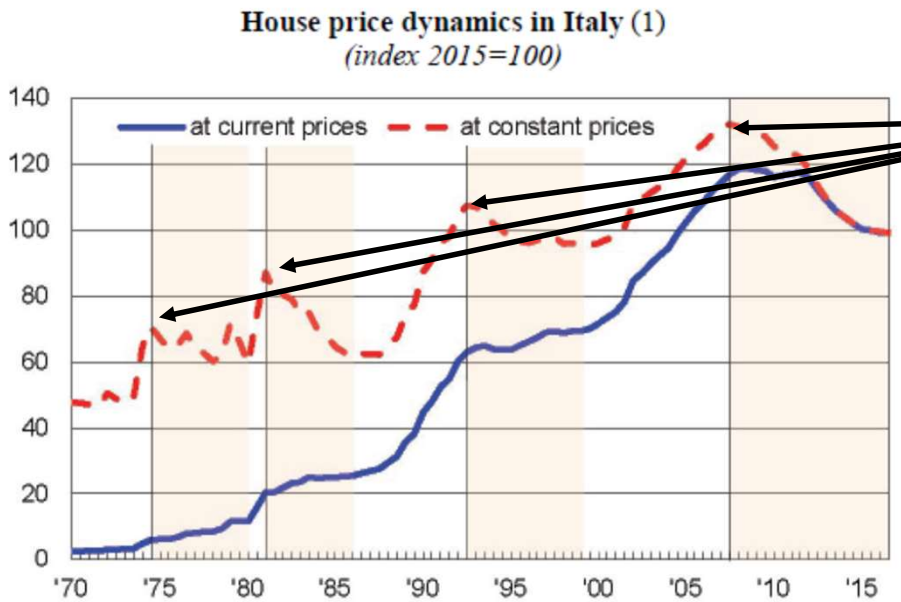
Rendita e distribuzione delle attività economiche





Dinamiche nazionali e regionali della rendita urbana

Trend nazionale



Sources: Based on Bank of Italy, CI, OMI and Istat data. Biannual data.
(1) Vertical lines identify Italian housing market cycles; pink areas delimit the downward swing of each cycle.

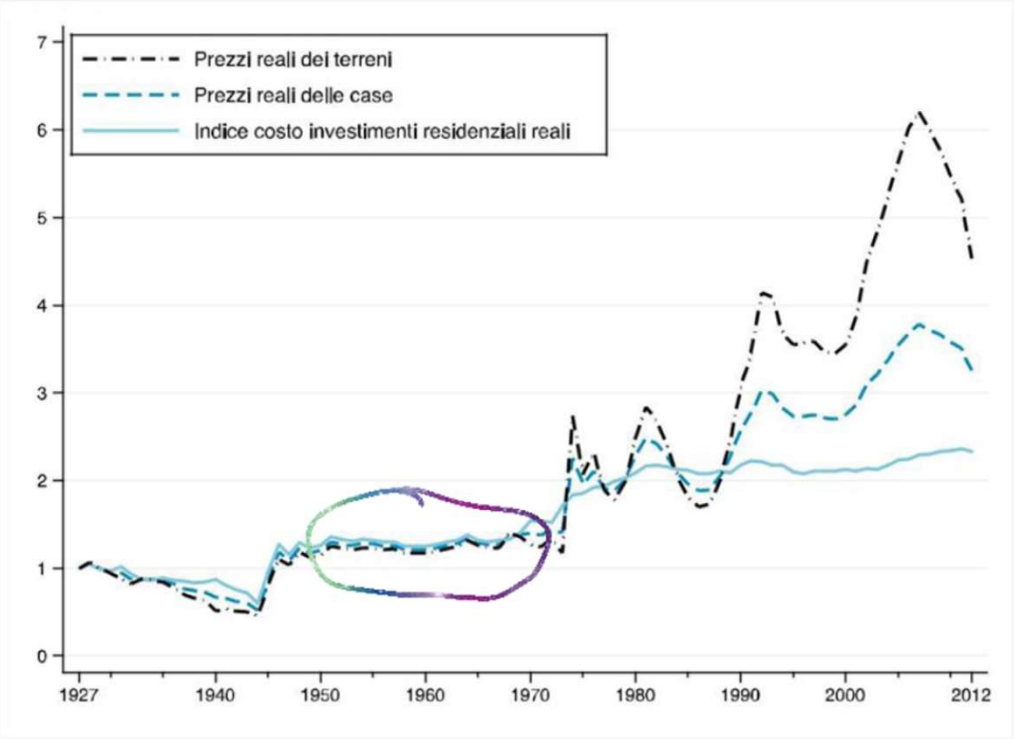
Fonte: Casolaro & Fabrizi (2018), BdI

Picchi nei periodi di boom sempre più elevati

Tasso di crescita *costante* tra i picchi di boom: **+23%**

Lo stesso non accade nei periodi di recessione:
calo prezzi = precedente aumento

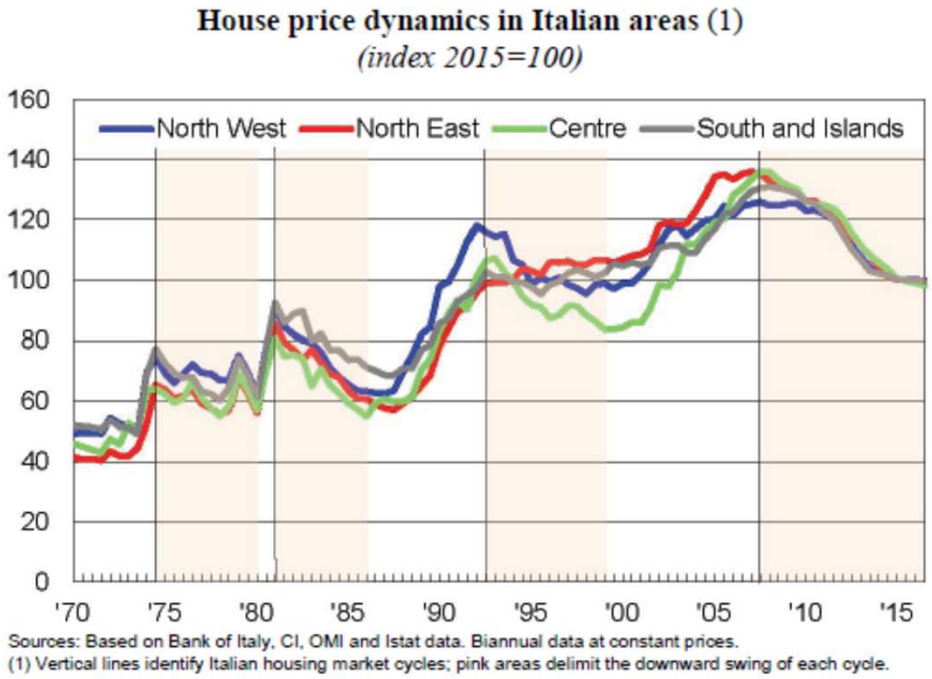
Scomposizione della rendita



Fonte: Cannari et al. (2016), BdI

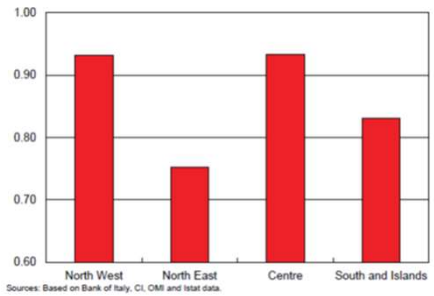
- Prezzo delle abitazioni = costo di costruzione (o capitale prodotto) + prezzo terreno sottostante (area fabbricabile)
- Crisi dal 1927 a 1945: calo di tutte e tre le componenti
- 1946-1979: lenta crescita
- **Anni 70: aumento crescita**
- 1970-1980: valore terreni quasi raddoppiato
- 2007: picco, 2007-12: flessione del 30% dovuta alla crisi
- **1927-2012:** prezzi abitazioni cresciuti di **3.2**, prezzi terreni di **4.5**, costi costruzione **2.2** circa

Confronto tra ripartizioni

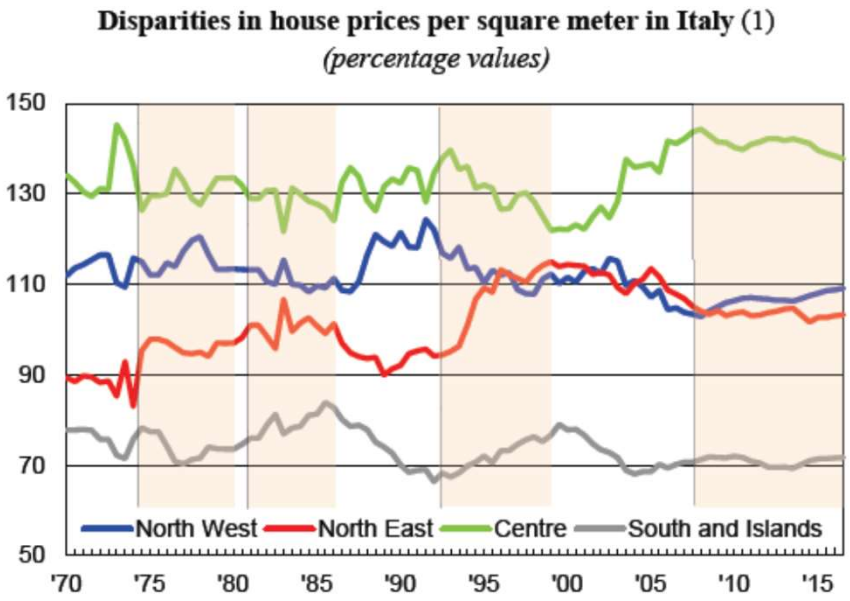


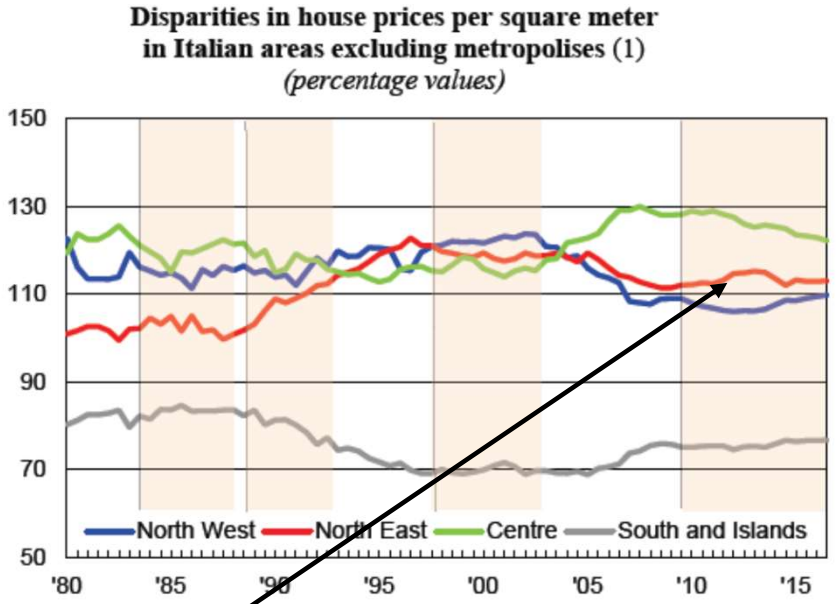
Quadro eterogeneo dalla seconda metà degli anni 80

Sud e Nord Est *non in sincrono* con il trend nazionale



Il ruolo delle grandi città

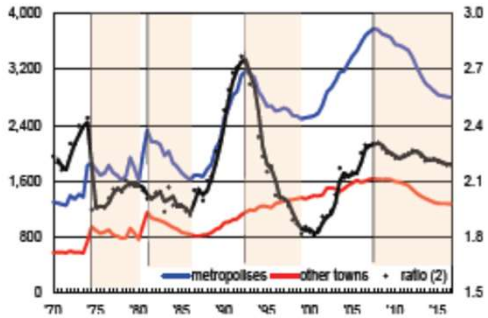




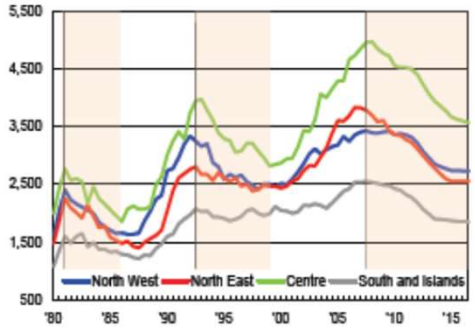
Ruolo più «pesante» al centro: effetto Roma
Piccole e medie città del Nord rimangono attrattive

Un confronto fra macro-aree

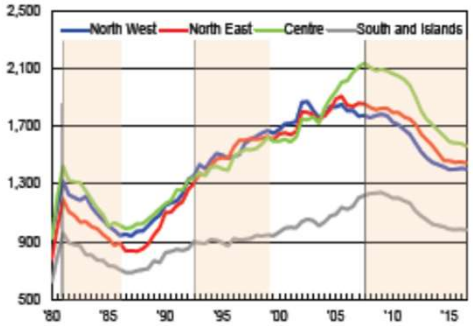
(a) Levels and ratio metropolises / other towns in Italy



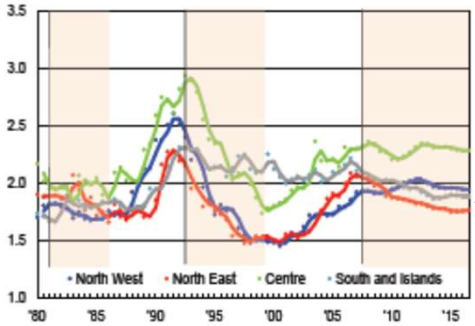
(b) Levels in metropolises across areas



(c) Levels in other towns across areas

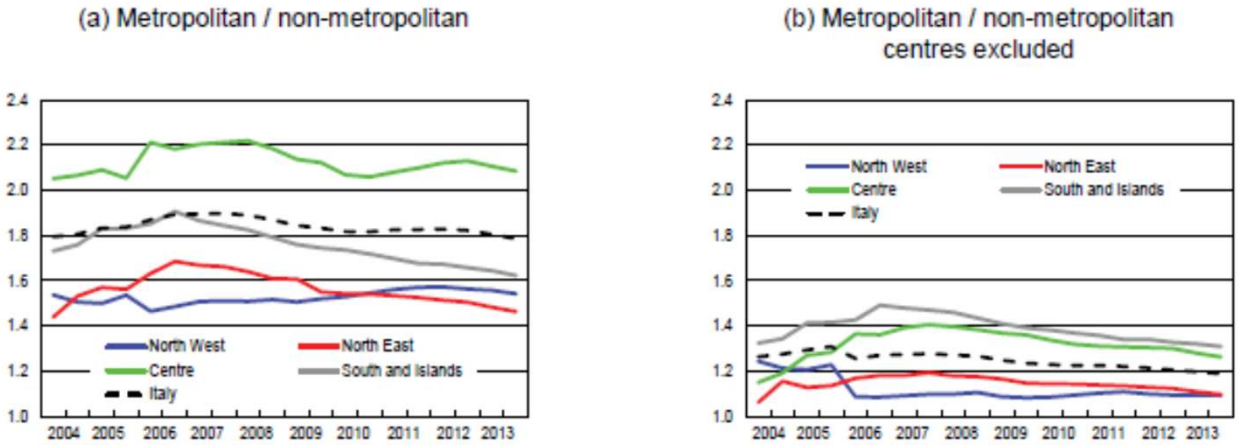


(d) Ratios metropolises / other towns across areas (3)



Al Nord Est meno pesante il divario tra i prezzi al m^2 Nelle grandi città rispetto alle altre città

Escludendo i centri urbani…

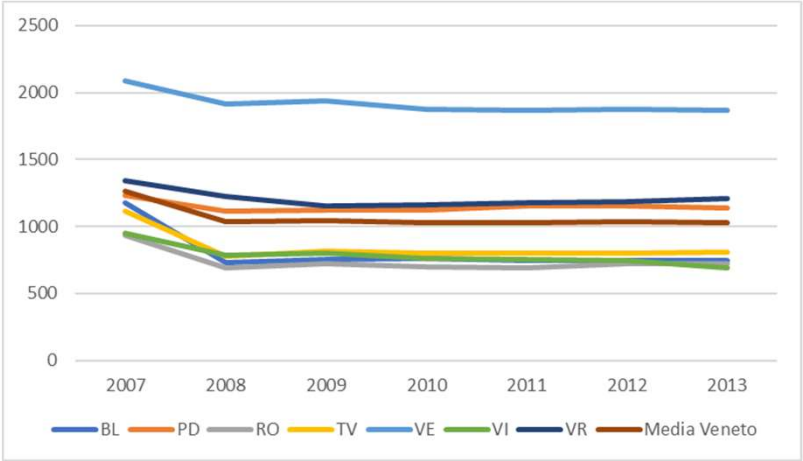


Per una famiglia media residente al Nord è meno importante vivere vicino alle grandi città rispetto al Centro e Sud

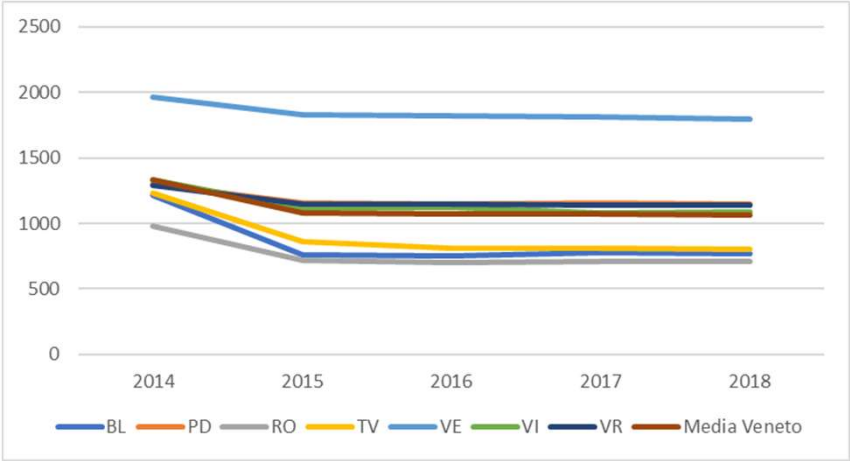
- Distribuzione attività e opportunità di lavoro
- Condizioni di trasporto e accessibilità

Dinamiche locali della rendita urbana

Valore medio rendita urbana in Veneto



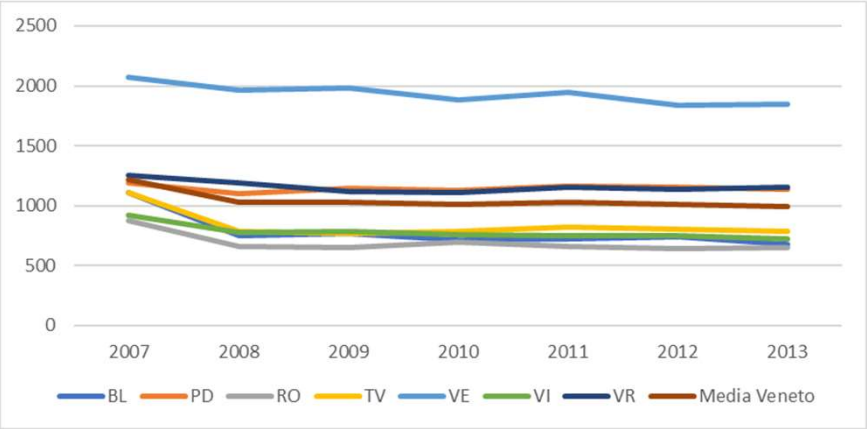
2007-13



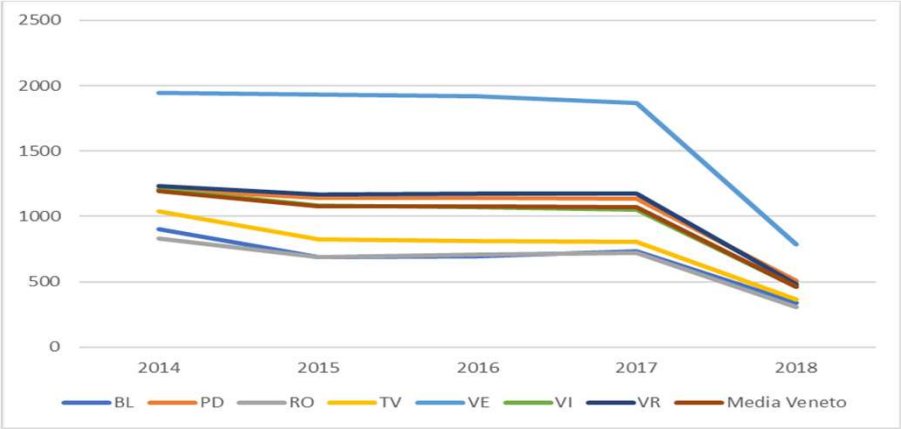
2014-18

Fonte: Antonietti e Burlina (2019) su dati OMI

Prezzo medio abitazioni civili in Veneto



2007-13



2014-18

Fonte: Antonietti e Burlina (2019) su dati OMI

Analisi empirica

- Stima dell'elasticità della rendita urbana alla popolazione (Veneto):

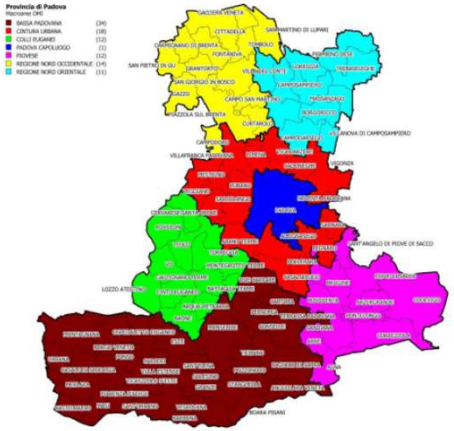
$$lnP_{(ab)it} = \alpha + \beta lnPopolazione_{it} + \gamma lnSuperficie_i + \theta_t + \epsilon_{it}$$

$$\Delta lnP_{(ab)it} = \delta \Delta lnPopolazione_{it} + \theta_t + u_{it}$$

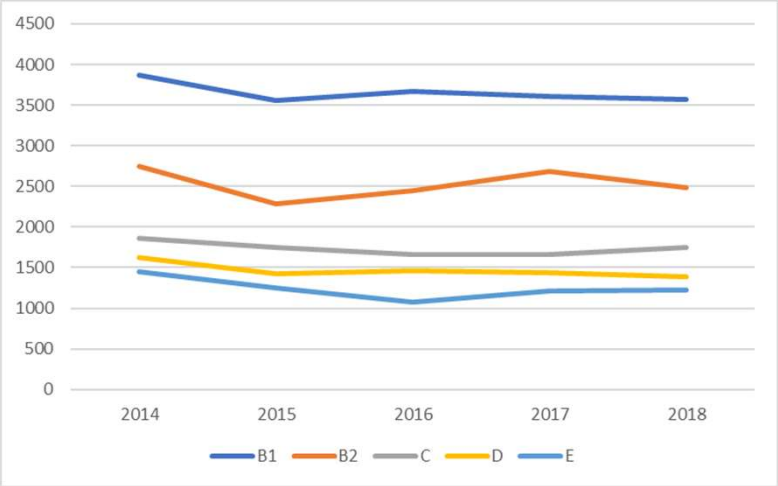
- Aree con il doppio della popolazione hanno un livello medio di prezzo delle abitazioni più elevato di circa il 30%
- Aumenti del 1% della popolazione ➔ +5% prezzo medio abitazioni

Padova

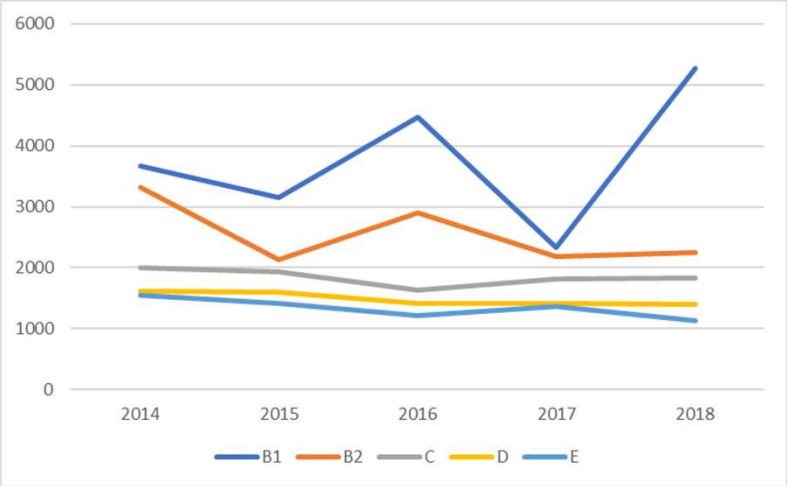
Denominazione	Zona
Zona centro, Riviere via XX settembre	B1
Carmine, Savonarola, Riviere Est, Porta San Giovanni, Città Giardino, Santa Giustina, Santo, Santa Sofia	B2
Portello	C1
Stazione, Scrovegni, C.so del Popolo, Fiera, Cittadella	C2
Borgo Magno, Prima Arcella, Pescarotto	C3
Zona Direzionale Padovauno	C4
Madonna Pellegrina, Santa Rita, Nazareth, Sant'Osvaldo	C5
Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe	C6
Chiesanuova, Brusegana	D1
Paltana, Voltabrusegana, Mandria	D2
Bassanello, Guizza, Voltabarozzo	D3
Ponte di Brenta, San Lazzaro	D4
Sant'Ignazio, Montà, Altichiero	D5
Torre, Pontevigodarzere, Sacro Cuore	D6
Arcella Nord, Mortise	D7
San Gregorio, Terra Negra, Forcellini Est	D8
Camin	E1
Zona Indistriale, Zip	E2
Salboro	E3
Zone rurali	R1-R3



Prezzi medi immobili e abitazioni

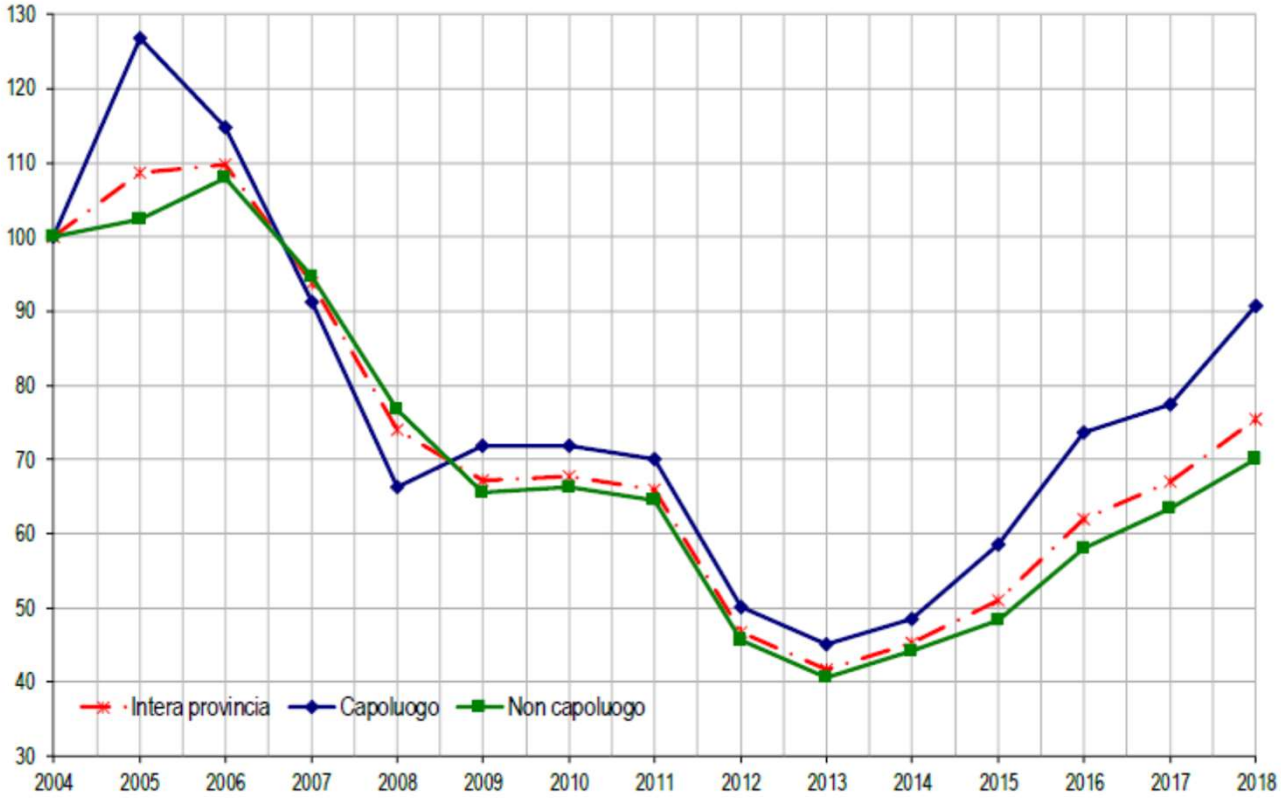


Prezzi immobili, 2014-18



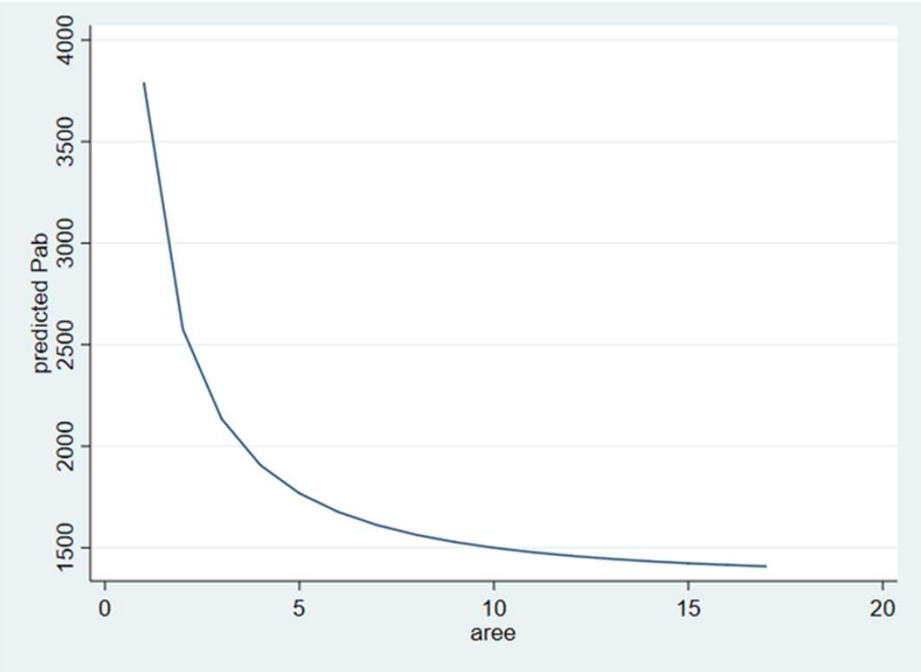
Prezzi abitazioni, 2014-18

Transazioni immobiliari



Fonte: OMI

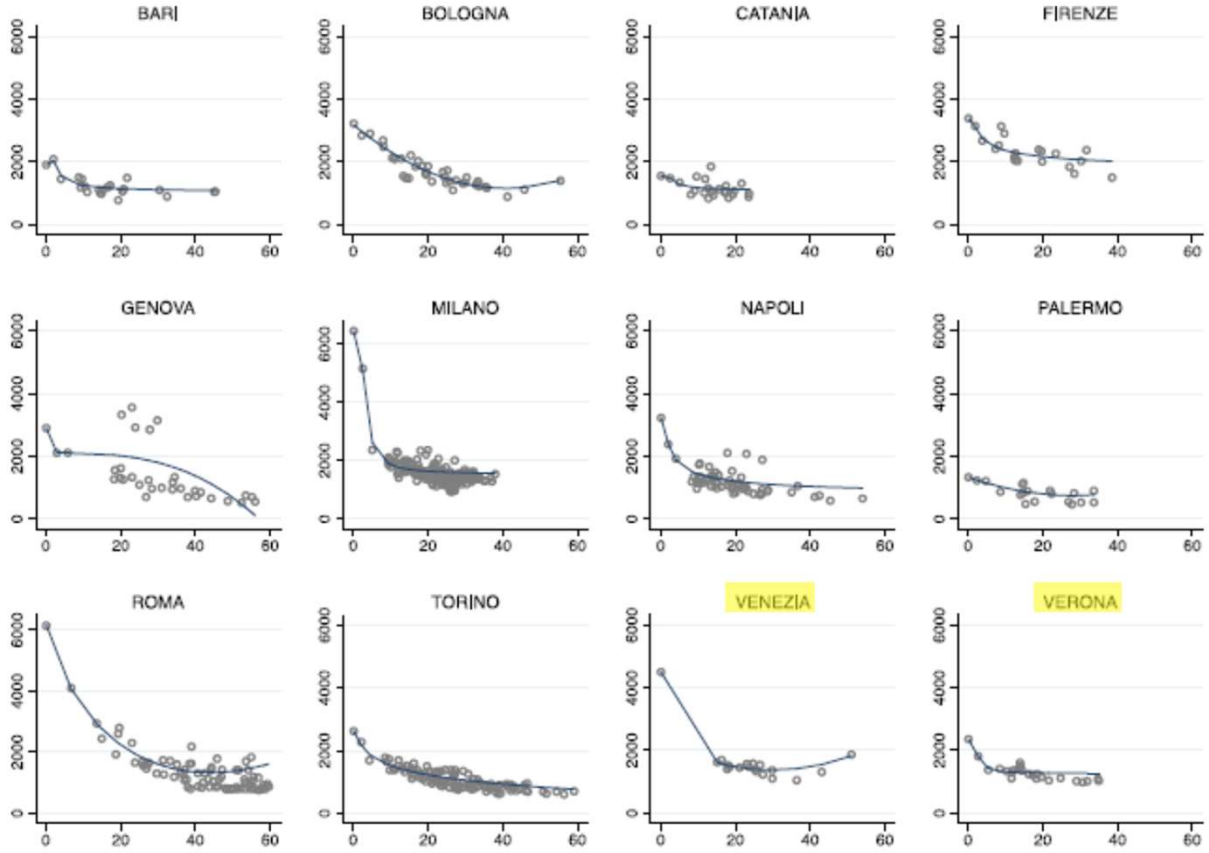
Gradiente della rendita urbana



- Elevata ripidità…
- Condizioni di accessibilità al centro e qualità dei trasporti
- Attrattività del centro
- Pregio artistico
- Università

Fonte: Antonietti e Burlina (2019) su dati OMI

Altre città a confronto



Fonte: Manzoli e Mocetti (2019)

Agenda di ricerca

Agenda di ricerca

- Merge dati OMI con dati sui flussi studenteschi ➔ Linea 1 UNICITY
- Localizzazione sedi universitarie e principali linee di trasporto urbano ed extra-urbano
- Analisi correlazione ed effetto flussi residenziali studenteschi e valore delle abitazioni

1222 · 2022

800 ANNI

UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI PADOVA