

Tiziano Tempesta

*Dipartimento Territorio e Sistemi
Agroforestali – Università di Padova*

*Parole chiave: rustici; mercato
immobiliare; territorio*

*Keywords: farmhouses market;
housing market; landscape features;
territory*

Un'analisi dei fattori che influenzano il valore dei rustici a destinazione residenziale nel Veneto

In Italy only few researches have been devoted to the analysis of the farmhouses market. This stems from the difficulty of having information about the real price of selling. In an attempt to partially overcome such drawback, the offer prices of more than 600 farmhouses were collected from the website of the estate agents in the Veneto region in 2008. Using these data it was found that the factors affecting the value of the farmhouses are in many ways similar to those of the housing market of the region. The value of the farmhouses is higher in the cities and tends to decline gradually moving to the metropolitan municipalities and to the marginal rural areas. In the hills and mountains, however, the value tends to be higher than the urban houses. The value of the rural houses seems depend on the degree of economic development of the territory and its environmental and landscape features.

1. Introduzione

Il mercato immobiliare è caratterizzato, come noto, da una scarsa trasparenza. Mentre per gli immobili urbani sono stati fatti numerosi sforzi per migliorare la conoscenza dell'andamento del mercato e dei fattori che su di esso agiscono, nel caso dei beni fondiari il quadro conoscitivo è ancora scarso e notevolmente frammentario. Ciò vale sia per i terreni agrari sia per i fabbricati che su di essi insistono.

In passato, per molti versi, la compravendita dei rustici, termine con cui usualmente sono definiti i fabbricati funzionali alle attività primarie, raramente avveniva in modo disgiunto dai terreni su cui insistevano. Il rustico era, infatti, a tutti gli effetti, un investimento fondiario che aveva un significato economico solo in quanto funzionale al settore primario. Solo a partire dagli anni Sessanta, a seguito delle trasformazioni intervenute nell'economia italiana e nell'agricoltura, una frazione crescente del patrimonio edilizio rurale ha iniziato a perdere la sua funzione originaria. La riduzione degli attivi nel settore primario, la diffusione del part-time, l'espansione e la dispersione degli agglomerati urbani, la mobilità di massa e il miglioramento dell'accessibilità nelle zone rurali hanno favorito il nascere di un mercato almeno in parte separato dei fabbricati aziendali rispetto a quello dei terreni.

Ciò è tanto più vero in una regione come il Veneto in cui vi è stata, a partire dalla seconda metà degli anni Settanta, una fortissima dispersione della popolazione residente che inizialmente ha riguardato le aree metropolitane poste a ridosso dei cinque poli urbani principali, e che, successivamente, ha interessato tutta la pia-

nura veneta. Del resto, la vicinanza alla pianura delle aree collinari e montane e lo sviluppo del turismo, hanno notevolmente incentivato la domanda di rustici anche nelle zone più marginali della regione. Dal 1971 al 2001 la popolazione dei poli urbani maggiori si è ridotta del 15% mentre nei comuni metropolitani è aumentata di quasi il 48%, nella pianura della parte centrale della regione è aumentata del 30% e nei comuni della fascia collinare e pedecollinare del 21%. Nello stesso tempo si è verificata una riduzione delle aziende agricole rilevate dai censimenti generali dell'agricoltura di oltre 72.000 unità (-27%) e si è ridotto drasticamente il rapporto tra occupati in agricoltura e numero di aziende (0,78 nel 1970/71; 0,49 nel 2000/2001). Considerando che l'agricoltura veneta è caratterizzata da una quasi esclusiva diffusione della proprietà diretto coltivatrice, e che in ogni azienda nel 1971 erano presenti un'abitazione e uno o più fabbricati di servizio, si può stimare che i rustici non più strettamente funzionali alle attività primarie costituissero nel 2001 non meno del 5% dei circa 2 milioni di unità abitative della regione. Si tratterebbe pertanto di una frazione del mercato immobiliare tutt'altro che trascurabile. Mentre sono oramai numerosi gli studi e le informazioni sull'andamento del mercato degli immobili urbani, pochissimo ancora si sa sul mercato dei rustici. Ciò deriva per molti versi dalla notevole difficoltà che normalmente si incontra nella raccolta di informazioni realistiche ed affidabili sui prezzi e sulle caratteristiche degli immobili, in generale, e dei rustici in particolare. Nonostante le novità introdotte dall'art. 1, comma 497 della l. 23 dicembre 2005, n. 266, l'accesso ai dati relativi alle compravendite di fabbricati a uso civile è ancora piuttosto complesso e i dati sui prezzi possono essere ancora parzialmente inaffidabili. Mentre all'estero gli approcci di hedonic pricing sono stati ampiamente utilizzati per comprendere quali siano i fattori che influenzano i prezzi degli immobili (Anselin, Florax e Ray, 2004; Bourassa et al., 2003; Boyle e Kiel, 2001, Cavaillès et al., 2005, Ching e Tuang-Leong, 2003; Georghegan, Wainger e Bockstael, 1997; Malpezzi, 2002; Nelson, 2004; Paterson e Boyle, 2002; Ready e Abdalla, 2003), in Italia ciò è assai arduo. Ad esempio, uno dei pochi studi effettuati nel nostro paese in questo campo ha utilizzato una stima del valore effettuata dagli agenti immobiliari non essendo stato possibile conoscere il vero prezzo di compravendita (Tagliafierro, 2005).

Per ovviare almeno in parte a tale vuoto conoscitivo è stata realizzata un'indagine sulle offerte di vendita di rustici a destinazione residenziale nel Veneto. Ovviamente, nell'analizzare questo dato bisogna considerare che non si tratta di un prezzo di mercato poiché risente inevitabilmente delle aspettative del venditore e delle caratteristiche del mercato al cui interno si situa il rustico stesso. Va però rilevato che le agenzie immobiliari che svolgono la funzione d'intermediari nelle compravendite hanno una conoscenza adeguata del mercato per cui, generalmente, suggeriscono ai venditori quale potrebbe essere il valore dell'immobile stesso. In altri termini, anche se è indubbio che nell'offerta di vendita il prezzo proposto sia superiore al prezzo che scaturirà dalla compravendita, tale sovrapprezzo non dovrà in ogni caso essere tale da dissuadere il potenziale acquirente dal raccogliere informazioni e di dare eventualmente avvio alla trattativa. Del resto, poiché scopo dello studio è l'analisi dei fattori territoriali che concorrono a differenziare il valore dei rustici, si può supporre che le eventuali distorsioni della fonte informa-

tiva utilizzata agiscano in modo indifferenziato nelle diverse parti della regione e non siano tali da impedire la possibilità che essi siano correttamente identificati e ne sia misurato il possibile effetto.

2. L'area di studio

Il Veneto ha una superficie di 18.690 kmq per il 29% appartenenti a comuni montani, per il 13% a comuni di collina e per la rimanente frazione a comuni di pianura. L'area montana può essere ripartita in due zone: l'area alpina a elevato sviluppo turistico e l'area prealpina interessata da maggiori fenomeni di marginalizzazione. La montagna è separata dalla pianura da una lunga e stretta fascia collinare che attraversa la regione in senso Est-Ovest. Fanno eccezione i soli colli Euganei, di origine vulcanica, che sorgono isolati nella pianura nei pressi della città di Padova. La regione confina a Ovest con il lago di Garda e a Est con l'Adriatico, due aree interessate da intensi flussi turistici nel periodo estivo.

Per quanto riguarda l'assetto insediativo, il Veneto, al pari di altre regioni italiane del nord, storicamente presenta una struttura insediativa tipicamente policentrica. La popolazione tende a distribuirsi in un numero assai elevato di centri urbani o rurali di dimensioni via via crescenti, secondo una vera e propria scala gerarchica in cui, alle diverse dimensioni demografiche, corrisponde un'offerta di servizi di livello via via superiore.

Quello che rende peculiare il Veneto (o almeno alcune sue parti) rispetto ad altre regioni del nord è in primo luogo l'assenza di un polo principale che stia alla vetta della scala gerarchica e quindi abbia assunto una funzione polarizzatrice della crescita. Nel Veneto si riscontrano almeno tre poli di dimensioni analoghe (Venezia, Padova e Verona) al cui interno troviamo funzioni urbane sostanzialmente simili e manca perciò una precisa gerarchizzazione del territorio circostante. In secondo luogo, al contrario di altre regioni, nel Veneto la quota parte della popolazione che vive in case sparse è assai maggiore. Rispetto alle altre regioni dell'Italia settentrionale, nel Veneto anche in passato vi era una maggiore frazione della popolazione che viveva in case sparse ed una minore frazione della popolazione che viveva in centri urbani con più di 50.000 abitanti (IRSEV, 1978a). Tale struttura originaria ha profondamente condizionato le modalità con cui è avvenuta la crescita urbana a causa della forte inerzia che presentano generalmente i sistemi territoriali (Mancuso, 1977).

Bisogna inoltre osservare che l'assetto insediativo all'interno della regione non risulta omogeneo. Secondo gli studi compiuti dall'IRSEV negli anni Settanta, nel Veneto si potevano individuare alcune aree i cui caratteri erano profondamente diversificati rispetto al livello di sviluppo economico. In particolare (Tab. 1) si potevano distinguere tre macro aree: centrale, marginale e di transizione. L'area centrale corrispondeva al cosiddetto Veneto centrale ed era costituita da un grande triangolo che aveva per vertici Verona, Venezia e Conegliano. Le aree marginali erano costituite dalla montagna, dal Polesine e dall'alto veneziano e dalla bassa veronese. Vi erano infine alcune zone (definite di transizione) con caratteristiche intermedie che fungevano da cuscinetto tra le due macro aree precedenti.

Tabella 1. Classificazione del Veneto in aree omogenee secondo l'IRSEV. Fonte: IRSEV, 1978b.

Province	MACRO AREE			
	AREA CENTRALE		AREA MARGINALE	AREA DI TRANSIZIONE
Verona	1.1 Pianura centrale collina veronese		1.2 Bassa pianura veronese	
Belluno			2.1 Montagna bellunese	
Vicenza			2.2 Montagna Vicentina	5.1 Bassa pianura vicentina
Treviso	3 Fascia pedemontana	4 Nucleo centrale	5.3 Pianura opitergina	
Padova			5.2 Bassa pianura padovana	
Venezia			7.2 Fascia litoranea orientale	
Rovigo			7.1 Basso Polesine	
			6 Alto e medio Polesine	

Lo sviluppo degli anni Ottanta e Novanta ha comunque introdotto alcune trasformazioni nella struttura originaria tanto che attualmente i comuni turistici delle aree montane e quelli posti a ridosso del lago di Garda e del mare Adriatico, si sono diversificati dalle aree marginali cui appartenevano originariamente per cui, nell'analisi che sarà fatta successivamente, saranno tenuti distinti dagli altri comuni collinari o di pianura ad essi confinanti. Inoltre, nelle aree un tempo, considerate di transizione si sono avuti talvolta intensi processi di crescita economica che hanno modificato radicalmente la struttura insediativa ed economica originaria.

Per avere una visione di sintesi del diverso grado di sviluppo dell'economia nelle macro aree si possono analizzare i valori immobiliari medi che sono riportati nella Tab. 2. I dati, relativi al 2008, sono stati ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e pongono chiaramente in evidenza la presenza di marcate differenze tra i comuni della regione.

In particolare, si può notare chiaramente l'effetto della struttura gerarchica sui valori delle abitazioni che tendono a diminuire nel passare dai poli regionali, ai comuni metropolitani, ai comuni della parte centrale della pianura veneta ed ai comuni marginali. Il differenziale tra area centrale e aree di transizione non appare molto rilevante mentre è sicuramente importante l'effetto del turismo nelle località balneari marine e lacustri e, sia pure in misura minore, montane.

Ponendo in relazione i valori immobiliari con alcune caratteristiche territoriali, geografiche e socio-economiche dei comuni è stato ottenuto il modello statistico riportato nella Tab. 3 che consente di approfondire ulteriormente l'analisi dei

Tabella 2. Valori al metro quadro degli appartamenti nel Veneto per macro-area della regione. Fonte: nostra elab. su dati dell'Agenzia del Territorio. Prezzi al mq in euro 2008.

Macro area	N. comuni	Prezzo € al mq
Montagna	45	900
Collina	91	1083
Comuni marginali di pianura	76	931
Comuni di transizione di pianura	76	1080
Comuni del Veneto centrale	112	1161
Comuni metropolitani	50	1401
Turismo montagna*	67	1182
Turismo mare	5	2073
Turismo laghi	8	1952
Poli 3 livello	22	1444
Poli 2 livello	9	1581
Poli 1 livello	9	1655
Poli intermedi	4	2070
Poli regionali**	4	2683
Totale	580	1196

* Escluso il comune di Cortina.

** Escluso il comune di Venezia.

fattori che incidono sui valori degli immobili urbani nel Veneto (Tempesta, 2008). Il modello è stato selezionato tramite procedura stepwise e ha una discreta capacità predittiva (r quadro corretto = 0,68). In primo luogo emerge nuovamente la polarizzazione del territorio regionale e della sua struttura gerarchica. Il ruolo delle economie di aggregazione è evidenziato però anche dal fatto che i valori immobiliari sono correlati anche alla densità della popolazione residente. La struttura gerarchica tende a ripetersi anche all'interno delle macro aree tramite la formazione di sub aree gerarchizzate attorno a poli di livello inferiore. Interessante è anche la notevole differenziazione dei valori nelle zone di montagna e in quelle turistiche. Se generalmente la montagna presenta i valori immobiliari più bassi, tale tendenza tende a diminuire all'aumentare dell'altitudine e con la presenza di cime superiori ai 2800 m s.l.m., aree in cui si è sviluppata la doppia stagione turistica poste nelle Dolomiti. Si può anche vedere che, a parità di altri fattori, l'effetto del turismo tende a essere superiore nelle zone marine rispetto a quelle lacustri poste nella riviera gardesana. La rendita urbana sembra essere sempre più connessa al diffondersi delle attività terziarie mentre, al contrario, ove l'occupazione è maggiore nell'industria i valori immobiliari, a parità di altri fattori, si riducono.

Tabella 3. Modello interpretativo dei fattori che incidono sui valori immobiliari dei comuni del Veneto. Fonte: Tempesta, 2008.

Variabile dipendente: logaritmo naturale del prezzo al mq degli immobili in località centrale in euro 2005.

$r = 0,83$ r quadro corretto = 0,68 $F = 71,52$ Sig. $F = 0,000$

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

3. Metodologia di indagine

I dati del mercato immobiliare dei rustici a destinazione residenziale del Veneto sono stati ricavati tramite una ricerca realizzata nella primavera del 2008 su 10 siti internet specializzati. Sono state individuate inizialmente 837 offerte di vendita di cui 613

contenevano tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'analisi. Il 44,8% delle offerte di vendita riguarda rustici posti in comuni di pianura, il 40,9% quelli di collina, e il 14,1% quelli di montagna (Tab. 4). Si deve peraltro osservare che rapportando il numero di offerte di vendita al numero di aziende presenti nelle tre zone altimetriche, si evidenzia che le offerte sono relativamente più abbondanti in collina e in montagna rispetto alla pianura. Con riferimento alla ripartizione provinciale, quasi il 70% delle offerte di vendita riguarda le province di Verona, Treviso e Padova (Tab. 4).

Tabella 4. Offerte di vendita per Provincia e zona altimetrica.

Provincia	Zona altimetrica			Totale
	montagna	collina	pianura	
Belluno	27			27
Padova		46	67	113
Rovigo			21	21
Treviso		75	68	143
Venezia			47	47
Verona	42	75	54	171
Vicenza	18	55	18	91
Totale	87	251	275	613

Valori percentuali.

Provincia	Zona altimetrica			Totale
	montagna	collina	pianura	
Belluno	4,40			4,40
Padova		7,50	10,93	18,43
Rovigo			3,43	3,43
Treviso		12,23	11,09	23,33
Venezia			7,67	7,67
Verona	6,85	12,23	8,81	27,90
Vicenza	2,94	8,97	2,94	14,85
Totale	14,19	40,95	44,86	100,00

Per ogni offerta di vendita sono state raccolte le informazioni riportate nella Tab. 5. Parallelamente è stato costruito un dataset in cui, per ognuno dei comuni in cui ricadono i rustici, sono stati inseriti i dati riportati nella Tab. 6. Da ultimo, al fine di individuare quali fattori intrinseci ed estrinseci incidano sul valore dei rustici, si è proceduto alla realizzazione di un'analisi di regressione stepwise in cui la variabile indipendente era il prezzo di vendita e i possibili predittori le variabili riportate nelle Tabb. 5 e 6.

Tabella 5. Caratteristiche intrinseche dei rustici rilevate.

Zona (agricola, urbana)
Prezzo
Superficie dell'edificio (mq)
Stato di conservazione (ristrutturato, non ristrutturato, parzialmente ristrutturato)
Stato di abitabilità (abitabile e non abitabile)
Superficie di terreno annessa al fabbricato (mq) distinta per tipo di utilizzo)
Superficie a giardino (mq)
Numero stanze
Porzione o edificio singolo (nel caso di porzione si è distinto se porzione di testa o meno)
Progetto di ristrutturazione approvato
Numero piani
Numero unità immobiliari esistenti
Numero unità immobiliari ricavabili
Vicinanza a fiumi/laghi
Posizione panoramica
Con porticato
Con mansarda
Con travi a vista
Arredato
Di carattere storico
Con piscina
In zona parco
In zona centrale
Possibilità di ampliamento

Tabella 6. Caratteristiche dei comuni dove ricadono i rustici rilevati inserite nel dataset.

Macro area di appartenenza e tipologia del comune distinte in:

polo regionale
 polo intermedio
 polo urbano (regionale)
 polo locale di I livello
 polo locale di II livello

(continua)

(segue)

polo locale di III livello

polo locale (di I, II e III livello e intermedi)

comune metropolitano

comune del Veneto centrale

comune di transizione

comune marginale di pianura

comune di collina

comune montano non turistico

comune turismo balneare

comune turismo lacuale

comune turismo montano

Altre informazioni:

abitanti per kmq nel 2001

abitazioni per kmq nel 2001

% superficie boscata nel 2000

% sau su territorio comunale nel 2000

% superficie urbanizzata

% attivi in agricoltura nel 2001

presenza parchi naturali

parco della Lessinia

parco dei colli Euganei

parco nazionale delle Dolomiti Bellunesi

presenza caselli autostradali

attraversamento strade statali

presenza di cime di altitudine superiore ai 2800 m s.l.m.

altitudine media del centro comunale

4. Risultati

In Tab. 7 sono riassunti i valori medi al metro quadro dei rustici per macro area di appartenenza e a seconda che nell'offerta di vendita fosse o meno compresa una porzione di terreno coltivato. Ovviamente, in questo secondo caso il prezzo al metro quadro risente della presenza dei terreni coltivati posti in vendita congiuntamente al rustico e pertanto il suo significato economico è del tutto orientativo.

Le offerte di vendita in cui il rustico è messo sul mercato privo di terreni sono 452 pari al 73% del campione considerato. La superficie media è di 252 mq ed il prezzo è pari a 1147 euro al mq. La superficie mediana è di 187 mq. Il 75% ha una superficie minore o uguale a 300 mq e il 25% ha una superficie inferiore a 120 mq.

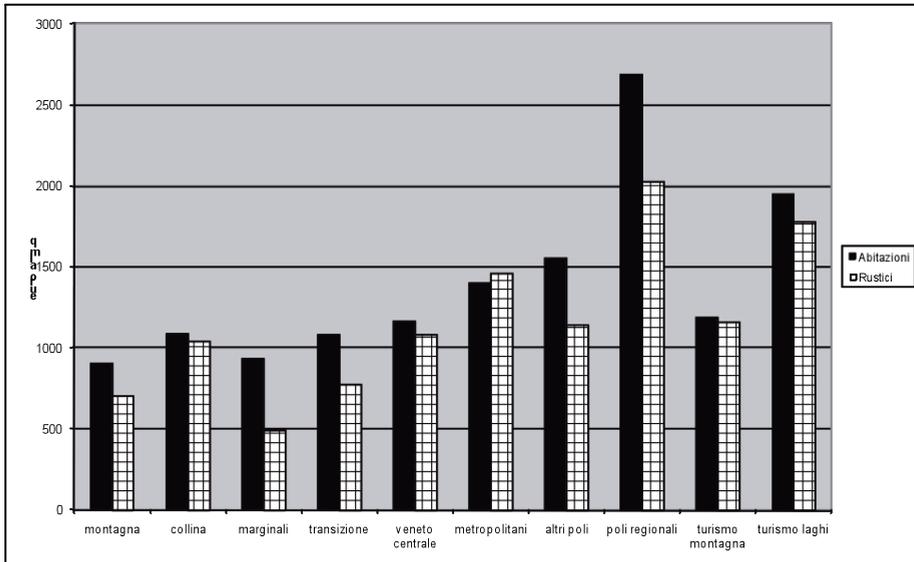
Si tratta quindi di fabbricati di dimensioni ragguardevoli se rapportati al dato medio delle abitazioni nel Veneto che, secondo il censimento della popolazione residente del 2001, si aggirava sui 110 mq. I rustici posti in vendita con terreni agricoli si differenziano in modo statisticamente significativo dai precedenti. La superficie media è molto più elevata (483 mq), così come assai maggiore è l'importo dell'immobile nel suo complesso (570000 euro rispetto a 289000 euro). Tale differenza deriva dall'effetto congiunto della maggiore superficie dei rustici e della presenza del terreno che concorre a far lievitare considerevolmente l'importo degli immobili oggetto dell'offerta. Se ne può dedurre che, con ogni probabilità, si tratta di immobili che si rivolgono a due segmenti di mercato sostanzialmente distinti, per cui nelle stime che saranno effettuate in seguito, essi saranno trattati separatamente.

I dati in Tab. 6 evidenziano che i prezzi si differenziano in modo sostanziale, a seconda delle caratteristiche geografiche e del grado di sviluppo socio-economico del territorio. Pur non trascurando che in taluni casi la ridotta numerosità rende poco attendibili i valori medi, si evidenzia che i prezzi sono più elevati nelle zone collinari, nei comuni metropolitani e nei principali poli urbani della regione. Facendo riferimento ai rustici senza terreno, si può notare chiaramente l'effetto dovuto alla struttura urbana del Veneto: i valori in pianura si riducono passando dai poli regionali (2029 euro/mq), ai comuni metropolitani (1459 euro/mq), ai comuni del Veneto centrale (1077 euro/mq) e alla pianura di transizione (772 euro al mq) e marginale (492 euro al mq). Valori molto elevati si sono riscontrati inoltre nei comuni turistici del lago di Garda (1779 euro al mq). Se si escludono le macro aree in cui si sono potute rilevare poche offerte di vendita, emerge una sostanziale congruenza tra valori medi degli immobili urbani e valori dei rustici (Fig. 1).

Tabella 7. Numero offerte di vendita, prezzo e superficie media al mq dei rustici divisi per tipologia di comune, zona altimetrica e tipo polo.

Macro area	Rustici con terreno			Rustici senza terreno			Totale		
	n.	superficie (mq)	Prezzo (€/mq)	n.	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)	n.	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)
Montagna	6	513	398	23	169	702	29	240	568
Collina	59	270	2045	122	230	1039	181	243	1403
Pianura marginale	8	469	297	12	402	492	20	429	407
Pianura transizione	10	341	1276	18	330	772	28	334	955
Pianura Veneto centrale	20	1412	794	62	323	1077	82	589	911
Metropolitani	18	476	1383	90	249	1459	108	287	1438
Altri poli	23	262	1490	50	252	1138	73	255	1252
Poli urbani	8	853	926	29	197	2029	37	339	1429
Turismo montagna	3	199	663	20	155	1152	23	161	1073
Turismo laghi	4	203	2451	16	155	1779	20	165	1945
Trismo mare	2	215	1395	10	476	733	12	433	787
Totale	161	483	1183	452	252	1147	613	313	1161

Figura 1. Prezzi al mq di rustici e abitazioni civili per macro aree del Veneto. Fonte: per i rustici offerte di vendita 2008; per le abitazioni OMI 2008.



Al fine di meglio comprendere quali siano i fattori che influenzano i valori dei rustici che sono stati rilevati tramite le offerte di vendita, è stata realizzata, come già richiamato, una regressione *stepwise*. I modelli ottenuti per i rustici venduti con o senza terreno sono riportati nelle tabelle 8 e 9. In entrambe i casi è stata utilizzata la forma doppio logaritmica che ha consentito una migliore interpretazione dei dati.

Rustici posti in vendita senza terreno

Il modello ha una discreta capacità interpolante (r quadro corretto = 0,66). Le variabili indipendenti selezionate sono 21 e di queste solo due hanno una significatività inferiore al 95%. I coefficienti hanno inoltre sempre il segno atteso. Per quanto riguarda le caratteristiche territoriali, si possono rilevare delle importanti analogie con il modello relativo agli immobili urbani riportato nella Tab. 3.

Il prezzo al mq di un rustico di 250 mq posto nel Veneto centrale in condizioni di abitabilità e privo degli elementi che saranno illustrati in seguito è di 1062 euro. Il prezzo al mq si riduce comunque notevolmente all'aumentare della superficie passando da circa 1380 euro al mq per i fabbricati di 100 mq a circa 1000 euro per quelli di 300 mq (-27%).

Il modello pone nuovamente in evidenza la forte polarizzazione dei valori immobiliari dei rustici che hanno un andamento simile a quello degli immobili urbani. Rispetto al valore riscontrabile nei comuni del Veneto centrale, mediamente il prezzo al mq è inferiore del 55% nei comuni marginali e del 36% in quelli di transizione. All'opposto i rustici che si trovano nelle aree metropolitane hanno un

prezzo superiore del 35%, quelli ubicati nei poli locali del 34% e, infine, nei principali poli urbani del 78%. Nelle aree collinari il prezzo è lievemente inferiore a quello della pianura centrale (-2%) anche se nel parco regionale dei Colli Euganei è superiore di circa il 17% a testimonianza dell'effetto positivo esercitato dalla conservazione del paesaggio sui valori delle abitazioni. In montagna il prezzo è più basso del 25%, ma in questo caso giocano un ruolo rilevante le potenzialità turistiche. Quando nel comune dove ricade il rustico vi siano cime di altezza superiore ai 2800 m s.l.m. (che costituiscono una proxy delle potenzialità espresse dal territorio per il turismo invernale) il prezzo dei rustici è superiore del 66% a quello medio della pianura centrale. Sempre riguardo al turismo, anche nella riviera del lago di Garda i prezzi sono assai maggiori, a parità di altre condizioni, dei valori della pianura centrale (+35%).

Discretamente apprezzata è la presenza di parchi e giardini. Il prezzo al mq stimabile tramite il modello varia in funzione dell'ubicazione dell'immobile ed è compreso tra i 10 euro delle zone marginali ai 50 euro delle aree urbane. Tra i fattori intrinseci che aumentano il prezzo, alcuni, quali le piscine, sono chiaramente elementi eccezionali mentre altri sembrano rispecchiare il generale andamento del mercato. Ad esempio, i rustici ristrutturati valgono in media più del doppio di quelli da ristrutturare (+693 euro/mq). La presenza di un porticato, elemento tipico dell'edilizia rurale del Veneto, aumenta il prezzo al mq del 22%. Quando è posta in vendita una porzione di fabbricato il valore è del 13% inferiore a quello di un fabbricato isolato posto in vendita nella sua interezza. Interessante notare che, almeno nelle aspettative dei venditori, la vicinanza a fiumi e laghi costituisce un elemento in grado di far lievitare il prezzo mediamente del 46%.

Rustici posti in vendita con terreni agricoli

Il modello relativo ai rustici posti in vendita con terreni agricoli o forestali ha una capacità interpretativa della variabilità leggermente superiore a quello precedente (r quadro corretto = 0,72) (Tab. 9). Il coefficiente del prezzo è inferiore ma, considerando il suo intervallo di confidenza, non si può affermare con il 95% di probabilità che differisca da quello stimato nel modello precedente.

Il prezzo al metro quadro è comunque minore di quello dei rustici venduti da soli. Facendo riferimento a una superficie di 300 mq il prezzo nel Veneto centrale sarebbe pari a 780 euro al mq contro i 1000 stimabili con il modello precedente. Anche in questo caso i valori sono evidentemente influenzati dalla rendita urbana (come testimoniato dalla correlazione positiva esistente tra prezzo e densità delle abitazioni per chilometro quadrato), ma il fenomeno è assai meno marcato. Con la sola esclusione dei comuni marginali, sono assenti dal modello le variabili dummy relative alla macro area di appartenenza del comune. Ne risulta che, ad esempio, nei poli urbani il prezzo al mq è superiore solo del 28% rispetto alla rimanente pianura centrale della regione. Per quanto riguarda le altre caratteristiche, anche in questo caso importante è il grado di conservazione dei fabbricati. I fabbricati ristrutturati hanno un valore superiore del 45% di quelli in condizioni di abitabilità,

mentre, in quelli da ristrutturare, il prezzo è inferiore del 30%. Anche in questo caso è evidente l'effetto esercitato dal parco regionale dei colli Euganei in cui, secondo il modello, i rustici venduti con terreni coltivabili hanno un prezzo maggiore del 25% rispetto alla pianura circostante. Per quanto attiene, infine, il valore dei terreni agricoli, il modello fornisce delle stime per molti versi in linea con l'andamento del mercato fondiario regionale. Il valore a ettaro di un vigneto posto in vendita con un rustico di 400 mq si aggira in collina e nella pianura centrale sui 300.000 euro e quello dei seminativi sui 100.000 euro.

Tabella 8. Modello estimativo del valore dei rustici del Veneto posti in vendita senza terreni agricoli o forestali.

Variabile dipendente: logaritmo naturale del prezzo totale.

$r = 0,82$ r quadro corretto = 0,66 $F = 44,50$ Sig. $F = 0,0000$

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

Tabella 9. Modello estimativo del valore dei rustici del Veneto posti in vendita con terreni agricoli o forestali.

Variabile dipendente: logaritmo naturale del prezzo totale.

$r = 0,86$

r quadro corretto = 0,72

$F = 35,74$

Sig. $F = 0,0000$

Variabili indipendenti	Coefficienti non standardizzati		t - Student	Sig. t
	B	Errore standard		
Costante	8,3251	0,3820	21,7939	0,0000
logaritmo superficie rustico	0,5864	0,0529	11,0801	0,0000
logaritmo superficie a vigneto	0,1121	0,0185	6,0576	0,0000
logaritmo superficie seminativi e prati	0,0642	0,0162	3,9501	0,0001
logaritmo superficie del parco	0,1371	0,0579	2,3689	0,0191
logaritmo superficie bosco	0,0269	0,0148	1,8264	0,0698
dummy fabbricato da ristrutturare	-0,3642	0,0852	-4,2743	0,0000
dummy fabbricato ristrutturato	0,3755	0,1049	3,5799	0,0005
dummy presenza piscina	0,9190	0,3359	2,7361	0,0070
logaritmo abitazioni per kmq del comune	0,1447	0,0619	2,3369	0,0208
dummy comune marginale di pianura	-0,7178	0,1347	-5,3293	0,0000
dummy rustico nei comuni dei Colli Euganei	0,2335	0,1048	2,2279	0,0274
dummy presenza di caselli autostradali	-0,3147	0,1264	-2,4895	0,0139

5. Conclusioni

L'indagine ha consentito di eseguire un'esplorazione preliminare sui fattori che possono influire sul valore dei rustici a uso abitativo nel Veneto. Ovviamente, per una corretta interpretazione dei risultati è necessario considerare che la fonte utilizzata (le offerte di vendita) presenta non trascurabili limiti riguardo alle caratteristiche degli immobili e ai loro prezzi. Innanzitutto, va ricordato che non è stato possibile individuare l'ubicazione territoriale degli immobili e georeferenziarli. Ciò ha impedito di qualificare in modo preciso il contesto territoriale e paesaggistico in cui sono inseriti, perdendo quindi un'informazione preziosa per una corretta interpretazione dei risultati (Georghian *et al.*, 1997; Paterson e Boyle, 2002). Ne è conseguita anche l'impossibilità di utilizzare approcci di regressione spaziale per ovviare all'eventuale presenza di fenomeni di autocorrelazione spaziale (LeSage e Pace, 2009). Gli unici fattori estrinseci considerati sono stati quelli relativi al comune di appartenenza e quelli esplicitamente indicati negli annunci ritrovati nei siti specializzati. I primi potrebbero essere eccessivamente generici mentre i secondi potrebbero essere stati opportunamente selezionati dai venditori al fine di attrar-

re i potenziali acquirenti. Va anche richiamato che, benché secondo le stime della Banca d'Italia (2009) nel Veneto nel 2008 si sia verificata una discrepanza tra offerta di vendita e prezzo pari in media al 9-10%, i valori utilizzati come variabili dipendenti nel modello possono al più essere considerati una proxy del vero prezzo di mercato. Così, ad esempio, l'esistenza di una relazione tra alcune caratteristiche dell'immobile ed il prezzo potrebbe derivare, almeno in parte, dalle aspettative dei venditori e non dal loro effettivo apprezzamento da parte del mercato.

Bisogna però anche considerare che i modelli statistici stimati contengono al loro interno elementi che sembrano avvalorare l'affidabilità delle offerte di vendita quando si vogliono esplorare i fattori territoriali che influenzano il valore dei rustici. L'elevata numerosità delle offerte di vendita ritrovate nei siti specializzati sembra indicare la presenza di un mercato discretamente attivo in cui il sistema dei prezzi è abbastanza trasparente. In questo contesto il formarsi di posizioni monopolistiche anche solo nelle aspettative dei venditori e degli agenti immobiliari diviene sicuramente meno probabile. Pur essendo innegabile che l'offerta di vendita è maggiore del prezzo di compravendita, tale sovrastima tende probabilmente a ritagliarsi sui valori reali e non è completamente avulsa dall'andamento del mercato immobiliare. L'utilizzo di un'ampia base di dati e il ricorso ad appropriate metodologie di analisi statistica consente inoltre di ovviare almeno in parte alle distorsioni che possono essere presenti in alcune offerte di vendita.

Come osservato, i modelli ottenuti per i rustici sono ampiamente coerenti con quelli relativi all'andamento del mercato immobiliare nel Veneto. I fattori territoriali che stanno alla base dei prezzi dei rustici sono quindi tendenzialmente gli stessi di quelli degli immobili urbani: è essenzialmente il grado di sviluppo economico del territorio a condizionare i prezzi degli immobili. Nel caso dei rustici però un ruolo non trascurabile sembra essere assunto, almeno in taluni contesti, anche dal quadro paesaggistico e ambientale. È emerso anche abbastanza chiaramente che il mercato dei rustici si articola in due segmenti abbastanza distinti. Il primo riguarda gli immobili venduti senza terreni coltivati il cui mercato sembra essere molto simile a quello delle abitazioni urbane. Il secondo segmento è costituito dai rustici venduti con una porzione più o meno ampia di terreno coltivabile. In questo caso l'effetto della rendita urbana si è rivelato essere assai meno marcato probabilmente perché tra i potenziali acquirenti vi sono molti coltivatori interessati all'acquisto di terra da coltivare e non solo di un'abitazione.

Concludendo, pare di poter affermare che la ricerca svolta evidenzia la possibilità che, pur con le dovute cautele, l'utilizzo delle offerte di vendita possa contribuire a migliorare la comprensione dei fattori che concorrono alla formazione del prezzo di questo peculiare segmento del mercato immobiliare.

Bibliografia

- Anselin L., Florax R.J.G.M., Rey S.J. (Eds.) (2004), *Advanced in Spatial Econometrics*, Springer, Berlin.
 Banca d'Italia (2009), Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, *Supplementi al Bollettino Statistico - Indagini campionarie*, Nuova serie Anno XIX - 23 Marzo 2009, n. 15.

- Boyle M.A., Kiel K.A. (2001), A Survey of House Price Hedonic Studies of the Impact of Environmental Externalities, *Journal of Real Estate Literature*, 9(2): 117-144.
- Bourassa S.C., Hoesli M., Jian Sun (2003), What's in a View?, *FAME Re-search Paper Series*, 79.
- Cavailhès J., Brossard T., Hilal M. (2005), *The landscape from home: seeing and being seen. A GIS hedonic price valuation*, <www.univ-rouen.fr/recherche/CARE/Documents>.
- Ching, Tun-Leong, Chan K.W. (2003), A Critical Review of Literature on the Hedonic Price Model and Its Application to the Housing Market in Penang, *International Journal for Housing Science and Its Applications*, 27(2): 145-165.
- Geoghegan J., Wainger L.A., Bockstael N.E. (1997), Spatial landscape indices in a hedonic framework: an ecological economics analysis using GIS, *Ecological Economics*, 23: 251-264.
- IRSEV (1978a), Il sistema insediativo, *Veneto Documenti - Quaderno n.1*, Venezia.
- IRSEV (1978b), Il sistema regionale dei poli urbani, *Veneto Documenti - Quaderno n.3*, Venezia.
- LeSage J., Pace R.K. (2009), *Introduction to Spatial Econometrics*, Chapman & Hall/CRC Press, New York.
- Malpezzi S. (2002), Hedonic Pricing Models: A Selective and Applied Review, in O'Sullivan e Gibb (eds.), *Housing Economics and Public Policy. Essay in Honour of Duncan Maclellman*, Blackwell, London.
- Mancuso F. (1977), Esplorazioni sulla crescita urbana nel Veneto: modelli morfologici e determinanti strutturali in alcune situazioni tipiche, in Mioni A. (a cura di), *Sulla crescita urbana in Italia. Industrialesimo e forme di urbanizzazione: problemi ricerche e ipotesi di lavoro*, Fanco Angeli, Milano, pp.57-109.
- Nelson N. (2004), *Evaluating the Economic Impact of Community Open Space and Urban Forests: A Literature Review*, <www.rivrecenter.uga.edu/publications.htm>.
- Paterson R.W., Boyle K.W. (2002), Out of Sight, Out of Mind? Using GIS to incorporate Visibility in Hedonic Property Value Models, *Land Economics*, 78(3): 417-425.
- Ready R., Abdalla C. (2003), The Impact of Open Space and Potential Local Disamenities on Residential Property Values in Berks County, Pennsylvania, *Staff Paper Series n. 363*, June, The Pennsylvania State University.
- Tagliaferro C. (2005), La stima del valore del paesaggio nei modelli edonici spaziali: un'applicazione nel mercato immobiliare di Massa Lubrense, *Rivista di Economia Agraria*, 3: 577-602.
- Tempesta T. (2008), Economia del territorio: alcune riflessioni sul caso veneto, *Estimo e Territorio*, 11: 44-56.