

Anni 2001-2017

LA RICCHEZZA NON FINANZIARIA IN ITALIA

Stima del valore delle principali attività non finanziarie per settore istituzionale

■ Nel 2017 il valore dello stock di attività non finanziarie possedute dall'insieme dei settori istituzionali in Italia è pari a circa 9.505 miliardi di euro. Lo stock di attività non finanziarie è costituito per il 60% da immobili residenziali e per il 24% da immobili non residenziali. Gli altri beni di capitale fisso, materiale e immateriale, rappresentano meno del 10%. Le scorte pesano circa il 4%, i terreni coltivati meno del 3% del totale.

■ Continua a crescere la quota del patrimonio residenziale detenuto dalle Famiglie, che nel 2017 rappresenta più del 92% del valore residenziale complessivo, di cui 81% relativo alle unità residenziali utilizzate come abitazione principale o seconde case e 11% costituito da unità detenute dalle famiglie prevalentemente a scopo di investimento e di attività di locazione.

■ La discesa dei prezzi sul mercato immobiliare residenziale, che prosegue dal 2012, ha indotto una ulteriore contrazione del valore della ricchezza abitativa (-1,4% in media annua nel periodo 2011-2017). Tale dinamica risulta tuttavia in rallentamento: -0,8% nel 2017, da -1,3% nel 2016.

■ Il patrimonio non residenziale è detenuto per circa il 55% dalle Società non finanziarie, per circa il 30% dalle Famiglie produttrici e per l'11% dalle Amministrazioni pubbliche.

■ Nel 2017 lo stock degli altri beni di capitale fisso diversi dagli immobili è detenuto per circa il 76% dalle Società non finanziarie, per quasi il 14% dalle Amministrazioni pubbliche e per il 10% dalle Famiglie. Le Società non finanziarie sono anche proprietarie del 93% delle scorte.

■ Lo stock di terreni coltivati è per quasi il 90% di proprietà delle Famiglie.

■ Negli ultimi due anni si osserva una leggera ripresa del valore dello stock di beni durevoli delle Famiglie, dopo la contrazione registrata nel triennio precedente.

FIGURA 1. ATTIVITÀ REALI PER SETTORE

Anno 2017, composizione percentuale

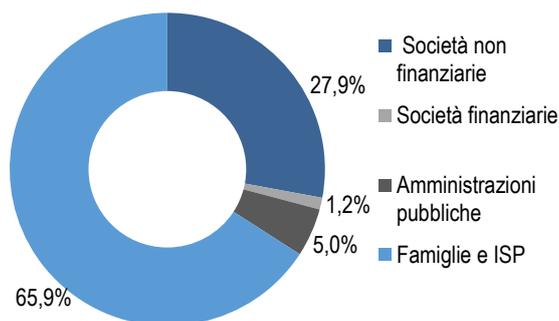
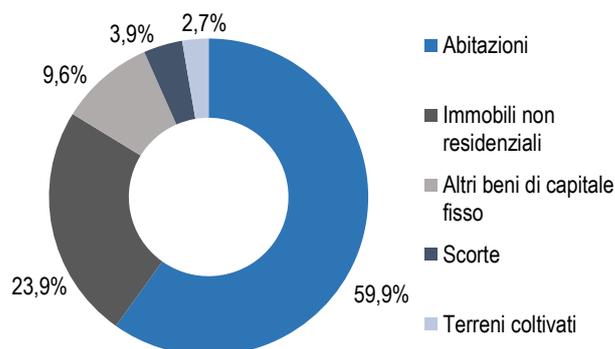


FIGURA 2. ATTIVITÀ REALI PER TIPOLOGIA

Anno 2017, composizione percentuale



La ricchezza non finanziaria esprime il valore delle attività patrimoniali, materiali ed immateriali, detenute dai settori istituzionali delle Società non finanziarie, Società finanziarie, Amministrazioni pubbliche, Famiglie e Istituzioni sociali private senza scopo di lucro al servizio delle famiglie (ISP).

Il valore delle attività patrimoniali reali, stimato dall'Istat, insieme a quello delle consistenze delle attività e passività finanziarie diffuso dalla Banca d'Italia con periodicità trimestrale, rappresenta il totale della ricchezza detenuta dai settori istituzionali.

I dati qui presentati riguardano il valore di diverse tipologie di attività non finanziarie: abitazioni; immobili non residenziali; impianti, macchinari e armamenti (inclusi mezzi di trasporto, apparecchiature ICT); risorse biologiche coltivate; prodotti di proprietà intellettuale (in prevalenza, software e ricerca e sviluppo); scorte; terreni coltivati. Mancano per ora dalla misurazione del patrimonio reale del Paese alcune componenti, in particolare le opere di ingegneria civile, i monumenti e gli oggetti di valore.

La produzione delle stime beneficia della collaborazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, della Banca d'Italia, del CRESME e del Ministero dell'economia e delle finanze.

Le stime sono disponibili in serie storica dal 2001 per abitazioni, terreni coltivati e beni durevoli, dal 2005 per gli altri beni di capitale fisso, dal 2012 per le scorte¹. L'aggiornamento è coerente con la politica di revisione dei conti economici annuali per settore istituzionale².

Nel report si presentano le variazioni medie annue calcolate tenendo conto dell'intero periodo di riferimento dei dati e di altri sotto-periodi che hanno caratterizzato l'andamento economico negli ultimi decenni.

Le attività non finanziarie dei settori istituzionali nel 2017

Nel 2017 il valore dello stock di attività non finanziarie possedute dall'insieme dei settori istituzionali in Italia è pari a circa 9.505 miliardi di euro (Prospetto 1). Quasi l'84% di tale valore è costituito da immobili: quelli residenziali pesano per il 60% e quelli non residenziali per il 24%. Gli altri beni di capitale fisso, materiali e immateriali, rappresentano più del 9%, le scorte circa il 4% e i terreni coltivati quasi il 3% del totale.

Il patrimonio delle Società non finanziarie è composto in prevalenza da immobili non residenziali (47% del totale) e da altri beni di capitale fisso strumentali alla produzione (26%). Le scorte rappresentano una quota relativamente ampia (circa il 13%) dello stock di attività non finanziarie del settore, mentre assumono un ruolo nullo o marginale in quello di tutti gli altri settori istituzionali.

Gli immobili non residenziali costituiscono una quota molto consistente del patrimonio delle Società finanziarie (quasi l'83% del totale delle attività del settore), in gran parte detenuti a scopo di investimento.

Lo stock delle attività patrimoniali delle Amministrazioni pubbliche è rappresentato per circa il 71% da immobili e per oltre il 26% dagli altri beni di capitale fisso. L'attività di ricerca e sviluppo presenta nel settore un peso rilevante (8% sul totale), ben superiore a quello assunto nel settore delle Società non finanziarie (2,6%).

Per il settore delle Famiglie e delle ISP, l'84% circa delle attività reali è costituito da abitazioni; gli immobili non residenziali pesano per l'11% e gli altri beni strumentali utilizzati a fini produttivi dalle piccole imprese rappresentano l'1% del totale. Il settore detiene, inoltre, l'88% del totale dei terreni coltivati e questi incidono per quasi il 4% del complesso delle attività del settore.

¹ <http://dati.istat.it/>

² I conti annuali dei settori istituzionali sono pubblicati due volte l'anno, in aprile e settembre. Nel Report sono presentate le stime delle misure della ricchezza coerenti con le serie di contabilità nazionale diffuse il 21 settembre 2018.

PROSPETTO 1. ATTIVITÀ NON FINANZIARIE PER SETTORE ISTITUZIONALE. Anno 2017, valori in milioni di euro

ATTIVITÀ	Totale economia	Società non finanziarie	Società finanziarie	Amministrazioni pubbliche	Famiglie e ISP	Famiglie consumatrici
Totale Immobili	7.961.969	1.594.260	106.016	336.267	5.925.426	4.609.148
- Abitazioni	5.690.022	346.393	10.440	86.583	5.246.608	4.609.148
- Immobili Non Residenziali	2.271.947	1.247.867	95.576	249.685	678.819	-
Altri beni di capitale fisso	914.662	691.743	9.539	125.515	87.865	-
- Impianti Macchinari ed Armamenti (a)	720.907	558.334	4.420	81.731	76.421	-
Mezzi di trasporto	124.904	97.977	530	7.133	19.264	-
ICT	40.981	30.737	1.987	2.831	5.426	-
Altri Impianti Macchinari ed Armamenti(a)	555.021	429.620	1.903	71.767	51.731	-
- Risorse biologiche coltivate	6.671	1.701	-	-	4.970	-
- Prodotti di proprietà intellettuale	187.084	131.707	5.119	43.784	6.474	-
Ricerca e Sviluppo	109.312	67.998	2.006	38.621	687	-
Scorte	374.796	348.783	24	2.787	23.203	-
Terreni coltivati	253.036	19.055	36	10.453	223.491	51.387
<i>Memorandum item: Beni di consumo durevoli</i>	<i>568.349</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>568.349</i>	<i>568.349</i>
Totale	9.504.463	2.653.840	115.616	475.022	6.259.985	4.660.536
Composizione % (totale= 100)						
Totale Immobili	83,8	60,1	91,7	70,8	94,7	98,9
- Abitazioni	59,9	13,1	9,0	18,2	83,8	98,9
- Immobili Non Residenziali	23,9	47,0	82,7	52,6	10,8	-
Altri beni di capitale fisso	9,6	26,1	8,3	26,4	1,4	-
- Impianti Macchinari ed Armamenti (a)	7,6	21,0	3,8	17,2	1,2	-
Mezzi di trasporto	1,3	3,7	0,5	1,5	0,3	-
ICT	0,4	1,2	1,7	0,6	0,1	-
Altri Impianti Macchinari ed Armamenti(a)	5,8	16,2	1,6	15,1	0,8	-
- Risorse biologiche coltivate	0,1	0,1	-	-	0,1	-
- Prodotti di proprietà intellettuale	2,0	5,0	4,4	9,2	0,1	-
Ricerca e Sviluppo	1,2	2,6	1,7	8,1	0,0	-
Scorte	3,9	13,1	0,0	0,6	0,4	-
Terreni coltivati	2,7	0,7	0,0	2,2	3,6	1,1
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Composizione % (totale economia = 100)						
Totale Immobili	100,0	20,0	1,3	4,2	74,4	57,9
- Abitazioni	100,0	6,1	0,2	1,5	92,2	81,0
- Immobili Non Residenziali	100,0	54,9	4,2	11,0	29,9	-
Altri beni di capitale fisso	100,0	75,6	1,0	13,7	9,6	-
- Impianti Macchinari ed Armamenti (a)	100,0	77,4	0,6	11,3	10,6	-
Mezzi di trasporto	100,0	78,4	0,4	5,7	15,4	-
ICT	100,0	75,0	4,8	6,9	13,2	-
Altri Impianti Macchinari ed Armamenti(a)	100,0	77,4	0,3	12,9	9,3	-
- Risorse biologiche coltivate	100,0	25,5	-	-	74,5	-
- Prodotti di proprietà intellettuale	100,0	70,4	2,7	23,4	3,5	-
Ricerca e Sviluppo	100,0	62,2	1,8	35,3	0,6	-
Scorte	100,0	93,1	0,0	0,7	6,2	-
Terreni coltivati	100,0	7,5	0,0	4,1	88,3	20,3
Totale	100,0	27,9	1,2	5,0	65,9	49,0

(a) La voce comprende la componente degli Armamenti, relativa solo al settore delle Amministrazioni Pubbliche

Le abitazioni

Rallenta la discesa del valore dello stock di abitazioni

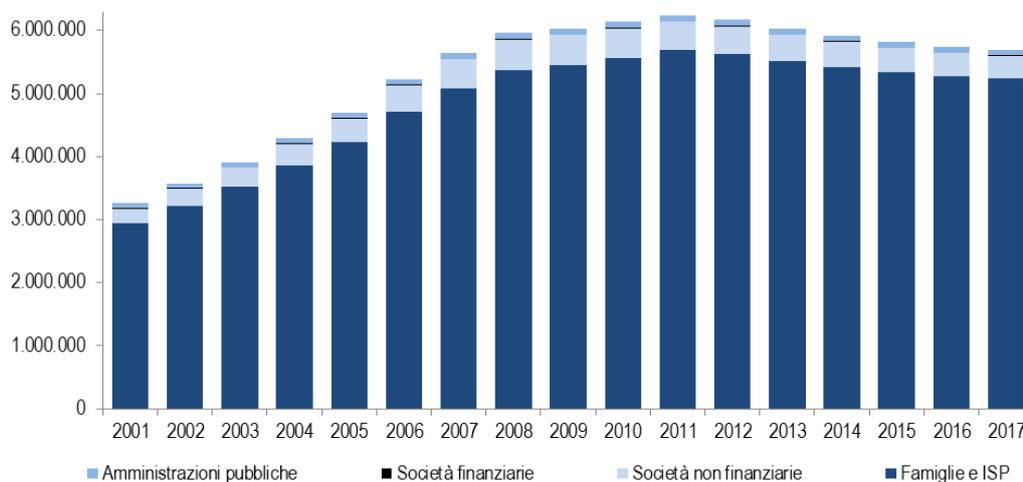
La tendenza alla discesa dei prezzi, registrata sul mercato immobiliare residenziale a partire dal 2012, ha determinato una riduzione del valore medio delle abitazioni e la conseguente contrazione del valore della ricchezza abitativa che nel 2017 risulta inferiore di circa il 9% rispetto a quella del 2011, con una variazione media annua di -1,4%.

Nel 2017 si osserva un rallentamento della diminuzione del valore dello stock di abitazioni (-0,8% rispetto al -1,3 del 2016) favorito dal recupero del mercato residenziale, che ha frenato la discesa dei valori medi (Figura 3 e Prospetto 2).

Nel 2017, Famiglie e ISP detengono il 92% del patrimonio residenziale complessivo. In particolare, le Famiglie consumatrici risultano proprietarie dell'81% del valore del patrimonio residenziale: si tratta di unità residenziali utilizzate come abitazione principale o comunque a disposizione delle famiglie come seconde case (soprattutto case per vacanza). Il restante 11% è costituito da unità detenute dalle famiglie prevalentemente a scopo di investimento e di attività di locazione che, coerentemente con i criteri di classificazione adottati nei conti nazionali, sono classificate come proprietà delle Famiglie produttrici. Le Società non finanziarie sono proprietarie di poco più del 6% del valore totale delle abitazioni mentre le Amministrazioni pubbliche ne detengono meno del 2%. La quota di abitazioni posseduta dalle Società finanziarie resta al di sotto dell'1%, nonostante il ruolo dei fondi immobiliari (Prospetto 1).

FIGURA 3. ABITAZIONI PER SETTORE ISTITUZIONALE

Anni 2001-2017, valori in milioni di euro



PROSPETTO 2. ABITAZIONI PER SETTORE ISTITUZIONALE

Anni 2001 - 2017, valori in milioni di euro e variazioni medie annue

ANNI	Società non finanziarie	Società finanziarie	Amministrazioni pubbliche	Famiglie e ISP	Famiglie consumatrici	Totale economia
Valori assoluti						
2001	236.164	3.826	88.199	2.940.146	2.567.370	3.268.334
2002	271.079	10.080	76.367	3.218.174	2.817.940	3.575.700
2003	303.498	8.968	77.653	3.522.467	3.087.290	3.912.585
2004	339.934	8.376	80.535	3.857.919	3.383.463	4.286.765
2005	375.473	8.033	83.522	4.223.905	3.704.314	4.690.932
2006	421.824	8.018	86.802	4.714.294	4.138.859	5.230.939
2007	458.358	7.466	89.987	5.081.683	4.462.056	5.637.494
2008	480.212	7.650	93.655	5.374.851	4.717.913	5.956.368
2009	470.178	7.017	96.508	5.455.238	4.783.100	6.028.941
2010	461.606	7.633	99.341	5.569.731	4.882.915	6.138.311
2011	447.515	8.956	100.335	5.687.987	4.976.910	6.244.792
2012	435.827	9.305	98.680	5.627.089	4.925.950	6.170.901
2013	414.115	9.377	95.165	5.510.572	4.831.406	6.029.228
2014	399.758	9.509	92.427	5.418.614	4.755.673	5.920.309
2015	381.830	10.411	89.752	5.333.634	4.679.836	5.815.626
2016	360.863	10.510	87.889	5.278.901	4.637.219	5.738.164
2017	346.393	10.440	86.583	5.246.608	4.609.148	5.690.022
Variazioni medie annue						
2001-2008	10,7	10,4	0,9	9,0	9,1	9,0
2008-2011	-2,3	5,4	2,3	1,9	1,8	1,6
2011-2017	-4,2	2,6	-2,4	-1,3	-1,3	-1,4
2001-2017	2,4	6,5	-0,1	3,7	3,7	3,5

Gli immobili non residenziali

Nel 2017 prosegue la contrazione del valore degli immobili non residenziali

Le fonti informative disponibili per la valutazione dello stock di immobili non residenziali permettono di stimarne il valore soltanto a partire dal 2005.

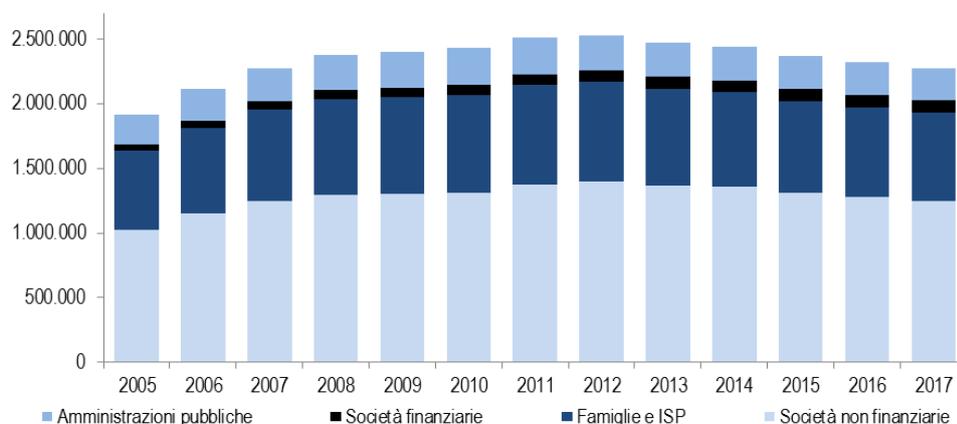
Lo stock di immobili non residenziali è molto eterogeneo nella sua composizione, includendo immobili a destinazione commerciale-produttiva e uffici. Tali immobili possono essere sia strumentali, ossia utilizzati dalle imprese per l'attività di produzione, sia detenuti a scopo di investimento.

Il valore degli immobili non residenziali nel 2017 è sceso dell'1,9%, proseguendo la tendenza negativa che ha condotto a una diminuzione media annua dell'1,6% sul periodo 2011-2017.

Le quote maggiori del valore degli immobili non residenziali sono possedute dalle Società non finanziarie (quasi il 55% nel 2017), da Famiglie e ISP (circa il 30%). Le unità immobiliari di proprietà di quest'ultimo settore includono sia immobili detenuti dalle piccole imprese, per fini strumentali all'attività produttiva, sia immobili non residenziali di proprietà delle famiglie dati in locazione (prevalentemente uffici, studi e negozi). Gli immobili delle ISP rappresentano una quota marginale. Le unità immobiliari di più ampie dimensioni (capannoni industriali, centri commerciali, ecc.) sono detenute in prevalenza dalle Società non finanziarie. Nel 2017 il patrimonio non residenziale di proprietà delle Amministrazioni pubbliche rappresenta l'11% del totale. Il peso delle Società finanziarie (superiore al 4%) registra una tendenza alla crescita, riflettendo in particolare l'incremento del patrimonio dei fondi immobiliari (Prospetto 1, Figura 4 e Prospetto 3).

FIGURA 4. IMMOBILI NON RESIDENZIALI PER SETTORE ISTITUZIONALE

Anni 2005-2017, valori in milioni di euro



PROSPETTO 3. IMMOBILI NON RESIDENZIALI PER SETTORE ISTITUZIONALE

Anni 2005-2017, valori in milioni di euro e variazioni medie annue

Anni	Società non finanziarie	Società finanziarie	Amministrazioni pubbliche	Famiglie e ISP	Totale economia
Valori assoluti					
2005	1.026.042	51.206	232.839	607.951	1.918.038
2006	1.149.869	55.399	243.971	660.693	2.109.932
2007	1.248.690	62.961	254.849	708.444	2.274.944
2008	1.295.370	67.981	270.033	739.183	2.372.567
2009	1.303.268	74.011	279.420	746.042	2.402.740
2010	1.308.248	79.830	285.223	755.794	2.429.096
2011	1.370.338	84.158	280.775	772.355	2.507.626
2012	1.397.248	87.261	273.637	769.834	2.527.980
2013	1.364.407	90.786	266.868	750.285	2.472.345
2014	1.360.005	87.598	264.330	728.592	2.440.525
2015	1.312.354	90.421	258.932	706.897	2.368.605
2016	1.277.884	91.706	254.966	691.910	2.316.466
2017	1.247.867	95.576	249.685	678.819	2.271.947
Variazioni medie annue					
2005-2008	8,1	9,9	5,1	6,7	7,3
2008-2011	1,9	7,4	1,3	1,5	1,9
2011-2017	-1,5	2,1	-1,9	-2,1	-1,6
2005-2017	1,6	5,3	0,6	0,9	1,4

Gli altri beni di capitale fisso

Alle Società non finanziarie i tre quarti dello stock complessivo

Lo stock degli altri beni di capitale fisso diversi dagli immobili include sia attività materiali (quali impianti, macchinari, mezzi di trasporto, apparecchiature ICT, mobili, armamenti), sia immateriali (in prevalenza software e ricerca e sviluppo).

Nel 2017 il valore dello stock degli altri beni di capitale fisso è cresciuto del 2,5%. Più del 75% dello stock di altri beni di capitale fisso è di proprietà delle Società non finanziarie, mentre le piccole imprese incluse nel settore delle Famiglie produttrici ne detengono meno del 10% e le Amministrazioni pubbliche circa il 14% (Prospetto 1, Prospetto 4 e Figura 5).

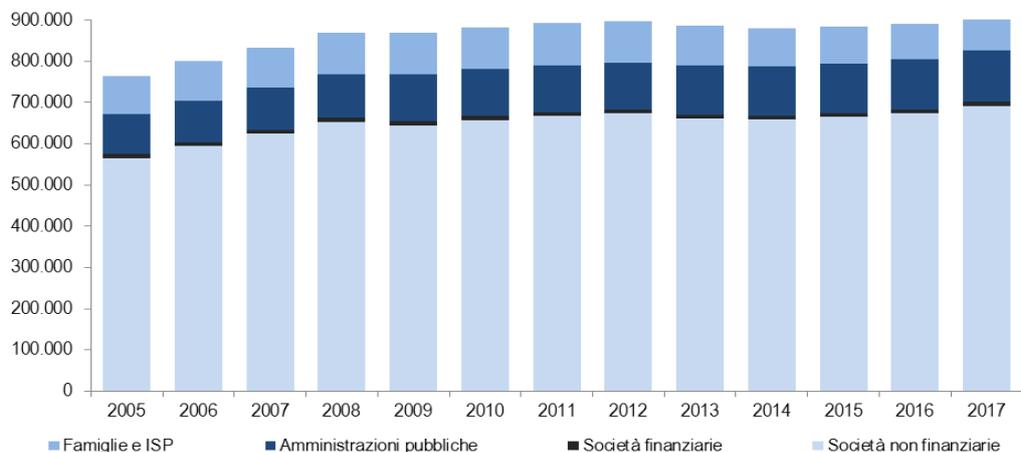
Considerando la composizione di tale stock per tipologia di attività, più del 77% degli impianti e macchinari è di proprietà delle Società non finanziarie e meno dell'11% è posseduto da piccole imprese incluse nel settore delle Famiglie produttrici. È da considerare che le unità classificate in questo settore si concentrano essenzialmente nelle attività dei servizi, caratterizzate da una struttura produttiva a bassa intensità di capitale.

Per le Società finanziarie lo stock di altri beni di capitale fisso è costituito in buona parte da prodotti di proprietà intellettuale, seguiti da apparecchiature ICT e arredamenti. Il settore delle Amministrazioni pubbliche detiene l'11% del totale stock di impianti e macchinari, con un peso rilevante dei sistemi di armamento.

Lo stock di capitale in ricerca e sviluppo rappresenta l'1,2% del totale delle attività non finanziarie ed è detenuto in prevalenza da Società non finanziarie (62%) e Amministrazioni pubbliche (35%) (Prospetto 1).

FIGURA 5. ALTRI BENI DI CAPITALE FISSO PER SETTORE ISTITUZIONALE

Anni 2005-2017, valori in milioni di euro



PROSPETTO 4. ALTRI BENI DI CAPITALE FISSO PER SETTORE ISTITUZIONALE

Anni 2005-2017, valori in milioni di euro e variazioni medie annue

ANNI	Società non finanziarie	Società finanziarie	Amministrazioni pubbliche	Famiglie e ISP	Totale economia
Valori assoluti					
2005	565.077	9.511	97.997	91.860	764.445
2006	594.052	9.790	100.949	95.056	799.847
2007	624.105	9.600	101.812	98.232	833.749
2008	653.561	10.039	104.351	100.444	868.395
2009	644.989	9.950	114.511	99.274	868.724
2010	657.268	10.034	113.426	101.064	881.792
2011	667.350	9.415	114.266	100.951	891.982
2012	674.446	9.136	113.887	100.506	897.974
2013	661.502	8.738	120.396	95.749	886.384
2014	659.474	8.569	119.469	92.250	879.762
2015	665.896	8.887	119.963	89.352	884.098
2016	673.243	9.261	121.707	87.739	891.950
2017	691.743	9.539	125.515	87.865	914.662
Variazioni medie annue					
2005-2008	5,0	1,8	2,1	3,0	4,3
2008-2011	0,7	-2,1	3,1	0,2	0,9
2011-2017	0,6	0,2	1,6	-2,3	0,4
2005-2017	1,7	0,0	2,1	-0,4	1,5

Scorte
Più del 93% in possesso di Società non finanziarie

Nel 2017 il valore delle scorte detenute dai settori istituzionali a fine anno è pari a circa 375 miliardi, di poco inferiore (-0,5%) a quello dell'anno precedente e molto simile a quello misurato nel 2012 (Prospetto 5).

Nel 2017, come negli anni precedenti, una quota del tutto preponderante delle scorte (pari a circa il 93%) è di proprietà delle Società non finanziarie, mentre le piccole imprese incluse nelle Famiglie ne detengono il 6%. Il peso delle scorte delle Società finanziarie risulta non significativo (Prospetto 1).

PROSPETTO 5. SCORTE PER SETTORE ISTITUZIONALE

Anni 2012-2017, valori in milioni di euro e variazioni medie annue

ANNI	Società non finanziarie	Società finanziarie	Amministrazioni pubbliche	Famiglie e ISP	Totale economia
Valori assoluti					
2012	341.411	6	1.843	28.833	372.092
2013	336.420	11	1.923	27.322	365.676
2014	340.126	17	2.027	26.285	368.456
2015	344.034	22	2.291	25.524	371.871
2016	350.266	27	2.532	24.018	376.843
2017	348.783	24	2.787	23.203	374.796
Variazioni medie annue					
2012-2017	0,4	34,2	8,6	-4,3	0,1

I terreni coltivati

La quasi totalità è di proprietà delle Famiglie

Il valore dei terreni coltivati ha registrato una crescita contenuta dal 2001 al 2008 (+1,3% medio annuo) ed è rimasto quasi invariato nei tre anni successivi. Nel periodo 2011-2017 la tendenza è divenuta negativa, con una discesa del valore dello 0,4% medio annuo; negli ultimi due anni si assiste ad una leggera ripresa del valore dello stock dei terreni coltivati (+0,3% e +0,4%, rispettivamente nel 2016 e nel 2017) (Prospetto 6).

Sono le Famiglie a detenere l'88% del valore totale dei terreni coltivati, principalmente utilizzati dalle piccole aziende agricole per lo svolgimento della propria attività produttiva. La quota di proprietà delle Famiglie consumatrici (20% del totale nazionale) si riferisce a terreni dati in affitto ad altre unità istituzionali nonché agli orti familiari, ossia ai terreni coltivati dalle famiglie per autoconsumo (Prospetto 1).

PROSPETTO 6. TERRENI COLTIVATI PER SETTORE ISTITUZIONALE.

Anni 2001-2017, valori in milioni di euro e variazioni medie annue

ANNI	Società non finanziarie	Società finanziarie	Amministrazioni pubbliche	Famiglie e ISP	Famiglie consumatrici	Totale economia
Valori assoluti						
2001	16.352	56	7.670	212.927	29.193	237.004
2002	15.856	53	7.557	205.649	29.554	229.114
2003	16.589	56	7.771	216.166	29.578	240.583
2004	17.370	57	8.472	223.760	34.205	249.658
2005	17.188	57	8.280	222.246	32.891	247.771
2006	17.438	57	8.530	224.490	34.614	250.515
2007	17.896	57	8.849	229.465	36.610	256.268
2008	18.178	57	9.165	231.739	38.910	259.139
2009	18.310	56	9.399	232.137	40.821	259.901
2010	19.942	55	9.761	232.050	42.201	261.808
2011	19.947	53	9.912	230.053	43.771	259.966
2012	19.814	52	9.995	226.472	45.035	256.332
2013	18.639	38	9.932	223.905	47.191	252.514
2014	18.719	38	10.069	223.150	48.387	251.976
2015	18.790	37	10.209	222.163	49.630	251.198
2016	18.973	36	10.405	222.578	51.125	251.992
2017	19.055	36	10.453	223.491	51.387	253.036
Variazioni medie annue						
2001-2008	1,5	0,3	2,6	1,2	4,2	1,3
2008-2011	3,1	-2,0	2,6	-0,2	4,0	0,1
2011-2017	-0,8	-6,2	0,9	-0,5	2,7	-0,4
2001-2017	1,0	-2,6	2,0	0,3	3,6	0,4

Beni di consumo durevoli delle Famiglie

In leggera ripresa dal 2016, dopo la contrazione registrata nel triennio precedente

I beni di consumo durevoli sono assimilabili, in termini economici, a beni capitali in quanto utilizzati dalle famiglie ripetutamente per periodi di tempo superiori ad un anno (ad esempio, l'automobile) ma sono classificati come consumi finali negli schemi di Contabilità Nazionale.

Nel 2017 lo stock di beni durevoli ammonta a 568 miliardi. Dopo una fase di contrazione tra il 2012 e il 2015, tale stock ha ripreso a crescere, seppure a un ritmo moderato (+0,9% nel 2016 e +0,6% nel 2017), grazie soprattutto alla dinamica degli acquisti di automobili (Prospetto 7).

PROSPETTO 7. BENI DI CONSUMO DUREVOLI DELLE FAMIGLIE

Anni 2001-2017, valori in milioni di euro e variazioni medie annue

ANNI	Famiglie consumatrici	Totale economia
Valori assoluti		
2001	448.004	448.004
2002	463.520	463.520
2003	474.944	474.944
2004	486.912	486.912
2005	501.745	501.745
2006	526.077	526.077
2007	543.894	543.894
2008	562.325	562.325
2009	566.053	566.053
2010	586.358	586.358
2011	606.898	606.898
2012	606.704	606.704
2013	585.204	585.204
2014	565.458	565.458
2015	560.423	560.423
2016	565.211	565.211
2017	568.349	568.349
Variazioni medie annue		
2001-2008	3,3	3,3
2008-2011	2,6	2,6
2011-2017	-1,1	-1,1
2001-2017	1,5	1,5

Link utili

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/aree+tematiche/osservatorio+del+mercato+immobiliare+omi>

<http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/conti-patrimoniali/index.html>

<http://www.cresme.it/>

<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5925925/KS-RA-12-022-EN.PDF>

<http://www.oecd.org/dataoecd/16/16/43734711.pdf>

<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5937049/KS-GQ-14-004-EN.PDF/eed4dfe2-9b89-4c30-8c49-f6152912c1a7>

<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/8228095/KS-GQ-17-005-EN-N.pdf/12e80726-35a3-46a9-869a-8f77ca3be742>

http://www.oecd-ilibrary.org/economics/eurostat-oecd-compilation-guide-on-land-estimations_9789264235175-en

Glossario

Abitazioni

Fabbricati utilizzati interamente o principalmente come abitazioni, comprese le costruzioni annesse, come i garage, e tutti gli impianti permanenti usualmente installati nelle abitazioni. Il valore delle abitazioni è al lordo del valore dei terreni sottostanti. Sono inoltre inclusi i costi di trasferimento proprietà.

Altri impianti, macchinari ed armamenti

Impianti e macchinari non classificati altrove. Ne sono un esempio i prodotti, esclusi le parti e i servizi di installazione, riparazione e manutenzione, di cui alla divisione 26 («Prodotti informatici, elettronici ed ottici») (esclusi i gruppi 261 e 262), alla divisione 27 («Apparecchiature elettriche»), alla divisione 28 («Macchine ed apparecchi meccanici n.c.a.»), alla divisione 31 («Mobilio») e alla divisione 32 («Altri manufatti») della CPA 2008. Gli armamenti sono veicoli e altri apparecchi quali navi da guerra, sottomarini, velivoli militari, carri armati, portamissili, lanciamissili, ecc. Le armi monouso da essi trasportate sono registrate per la maggior parte come scorte militari, mentre altre, quali i missili balistici ad alto potenziale distruttivo, che si considerano mezzi di deterrenza sono classificate come capitale fisso.

Ammortamenti

Gli ammortamenti rappresentano la perdita di valore subita dalle attività, nel corso del periodo in esame, per effetto del normale logorio fisico e dell'obsolescenza prevedibile, compreso un accantonamento per perdite di attività conseguenti al verificarsi di eventi accidentali assicurabili.

Apparecchiature ICT

Apparecchiature per le tecnologie dell'informazione e della comunicazione (ICT): dispositivi di controllo elettronico e componenti elettronici per tali dispositivi. Ne sono un esempio i prodotti compresi nei gruppi 261 («Componenti e schede elettronici») e 262 («Elaboratori elettronici e unità periferiche») della CPA 2008.

Attività non finanziarie

Attività non finanziarie sulle quali le unità istituzionali esercitano, individualmente o collettivamente, diritti di proprietà e il cui possesso, il cui utilizzo o la cui concessione a terzi (perché siano usate per un certo periodo di tempo) permettono ai rispettivi proprietari di conseguire benefici economici. Le attività non finanziarie sono ripartite in attività non finanziarie prodotte e attività non finanziarie non prodotte.

Attività non finanziarie non prodotte

Attività economiche che non rappresentano il risultato dei processi di produzione, ma sono ottenute con altre modalità. Esse comprendono: risorse naturali, contratti, locazioni, licenze, permessi, avviamento commerciale e risorse di marketing.

Attività non finanziarie prodotte

Attività non finanziarie ottenute mediante processi di produzione. Sono costituite da capitale fisso, scorte e oggetti di valore.

Beni di consumo durevoli

Beni durevoli utilizzati ripetutamente dalle famiglie a fini di consumi finali per periodi di tempo superiori a un anno. Essi sono inclusi nei conti patrimoniali come voci per memoria. Sono esclusi dal conto patrimoniale standard perché sono registrati come impieghi nel conto di utilizzazione del reddito del settore delle famiglie come interamente consumati nel periodo contabile e non gradualmente. Le consistenze di beni di consumo durevoli detenuti dalle famiglie nella funzione di consumatori finali - mezzi di trasporto e altri impianti e macchinari - sono valutati ai prezzi di mercato nella voce per memoria, al netto del valore cumulato degli ammortamenti. I beni durevoli, come i veicoli, sono classificati come capitale fisso o come beni di consumo durevoli in funzione della classificazione settoriale del proprietario e dell'uso a cui essi sono destinati.

Capitale fisso

Attività non finanziarie prodotte, utilizzate ripetutamente o continuamente nell'attività di produzione per più di un anno.

Capitale lordo

Lo stock di capitale lordo per un dato anno è il valore dei beni capitali ancora in uso nel sistema economico valutati come se fossero beni capitali nuovi, senza tener conto della loro età e del loro stato (ovvero del deprezzamento che essi subiscono nel corso del tempo).

Capitale netto

Lo stock di capitale netto per un dato anno è il valore dei beni capitali ancora in uso nel sistema economico valutati allo stesso prezzo dei beni capitali nuovi dello stesso tipo, meno il valore cumulato del deprezzamento maturato fino all'anno per il quale si vuole calcolare lo stock.

Conti patrimoniali

Un conto patrimoniale è un documento, redatto in un particolare momento, che evidenzia il valore delle attività di cui un'unità istituzionale o un insieme di unità hanno la proprietà economica e delle passività assunte da tale unità o insieme di unità. Il saldo contabile di un conto patrimoniale è il patrimonio netto. Le consistenze delle attività e delle passività registrate nel conto patrimoniale sono valutate di norma ai prezzi di mercato correnti alla data cui il conto patrimoniale si riferisce o, per alcune categorie di attività e passività, ai valori nominali. I Conti patrimoniali sono compilati per i settori e i sottosettori istituzionali residenti, per il totale dell'economia nazionale e per il resto del mondo. Il conto patrimoniale completa la sequenza dei conti, presentando l'effetto finale sulle consistenze di ricchezza di un'economia delle registrazioni nei conti della produzione, della distribuzione e di utilizzazione del reddito, nonché dell'accumulazione.

Immobili non residenziali (o fabbricati non residenziali)

Immobili diversi dalle abitazioni. Esempi di immobili non residenziali: uffici, depositi e fabbricati industriali, fabbricati commerciali, sale di spettacoli, alberghi, ristoranti, edifici a indirizzo didattico-culturale, strutture sanitarie. Il valore degli immobili non residenziali è al lordo del valore dei terreni sottostanti. Sono inoltre inclusi i costi di trasferimento proprietà.

Impianti, macchinari ed armamenti

Mezzi di trasporto, apparecchiature per le tecnologie dell'informazione e della comunicazione (ICT) e altri impianti e macchinari, diversi da quelli acquistati dalle famiglie per consumi finali. Gli impianti e macchinari quali veicoli, mobili, elettrodomestici, computer, apparecchi per telecomunicazioni, ecc. acquistati dalle famiglie per consumi finali non sono considerati una attività, bensì sono inclusi nella voce per memoria «Beni di consumo durevoli» del conto patrimoniale delle famiglie. Gli armamenti sono veicoli e altri apparecchi quali navi da guerra, sottomarini, velivoli militari, carri armati, portamissili, lanciamissili, ecc. Le armi monouso da essi trasportate sono registrate per la maggior parte come scorte militari, mentre altre, quali i missili balistici ad alto potenziale distruttivo, che si considerano mezzi di deterrenza sono classificate come capitale fisso.

Investimenti fissi lordi

Sono costituiti dalle acquisizioni (al netto delle cessioni) di capitale fisso effettuate dai produttori residenti a cui si aggiungono gli incrementi di valore dei beni non prodotti.

Mezzi di trasporto

Mezzi per il trasporto di persone e cose. Esempi: mezzi di trasporto, escluse le parti, di cui alla divisione 29 («Autoveicoli, rimorchi e semirimorchi») e alla divisione 30 («Altri mezzi di trasporto») della Classificazione dei prodotti associata alle attività 2008 (CPA 2008).

Prodotti di proprietà intellettuale

Capitale fisso – costituito da risultati di ricerca e sviluppo, da prospezione e valutazione mineraria, da software e basi di dati, da originali di opere artistiche, letterarie o di intrattenimento e da altri prodotti di proprietà intellettuale – che si intende utilizzare per più di un anno.

Ricerca e sviluppo

Valore delle spese per attività creative esercitate in via sistematica al fine di aumentare l'insieme di conoscenze, compresa la conoscenza dell'uomo, della cultura e della società, e di utilizzare tali conoscenze allo scopo di concepire nuove applicazioni.

Risorse biologiche coltivate

Risorse animali che generano ripetutamente nuovi prodotti quali bestiame da riproduzione, da latte, da tiro, ecc., nonché alberi, raccolti e risorse vegetali che generano ripetutamente nuovi prodotti, quali vigneti, frutteti e altre piantagioni permanenti. Le risorse biologiche coltivate sono gestite o controllate direttamente da unità istituzionali.

Terreni coltivati

Terreni sui quali viene svolta, a fini commerciali o di sussistenza, una attività di produzione agricola o orticola, compresi, in linea di principio, i terreni a frutteto, a vigneto ed altre coltivazioni.

Scorte

Beni e servizi ottenuti nel periodo corrente o in un periodo precedente e detenuti per la vendita, per l'impiego nella produzione o per altri usi in un momento successivo. Consistono in materie prime e prodotti intermedi, prodotti in corso di lavorazione, prodotti finiti e beni per la rivendita.

Settori istituzionali

Le unità istituzionali sono classificate nei diversi settori istituzionali in relazione al loro comportamento economico, alla loro funzione principale e al tipo prevalente di risorse utilizzate. I principali settori e sottosettori sono:

- le Società e quasi società non finanziarie, che comprendono le società di capitali, le società cooperative, le società di persone, e le società semplici e le imprese individuali con oltre 5 addetti. Il settore include anche le istituzioni non profit che producono beni e servizi destinabili alla vendita che possono essere oggetto di scambio sul mercato oppure esclusivamente destinati ad altre società non finanziarie (quali ad esempio Confindustria, Confcommercio);

- le Società e quasi società finanziarie, che comprendono la Banca centrale, le banche che effettuano raccolta a breve e a lungo termine e le unità impegnate nelle attività finanziarie regolamentate dal Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia in vigore dal 1° gennaio 1994 (unità che svolgono attività di assunzione di partecipazioni, concessione di finanziamenti, prestazione di servizi di pagamento o di intermediazione in cambi, società di leasing e di factoring, Sim, società di credito al consumo). Rientrano nel settore anche gli ausiliari finanziari impegnati nell'esercizio di attività strettamente connesse all'attività finanziaria diverse dall'intermediazione finanziaria e che impiegano almeno un addetto dipendente (altrimenti resterebbero inclusi nel settore Famiglie). Si considerano ausiliari finanziari le società di gestione dei fondi comuni, i brokers, i promotori finanziari e gli agenti delle assicurazioni. Infine, nel settore rientrano le Imprese di assicurazione, i Fondi pensione e le istituzioni non profit che forniscono servizi d'intermediazione finanziaria o esercitano attività finanziarie ausiliarie, o che sono al servizio di società finanziarie o svolgono funzioni di controllo e vigilanza (quali ad esempio le fondazioni bancarie, Isvap, Consob);

- le Famiglie, che comprende le Famiglie consumatrici (individui o gruppi di individui nella loro qualità di consumatori) e le Famiglie produttrici, ossia le imprese individuali, le società semplici e di fatto che impiegano fino a 5 addetti, produttrici di beni e servizi non finanziari destinabili alla vendita e le unità, prive di dipendenti, produttrici di servizi ausiliari dell'intermediazione finanziaria. In generale, è allocata alle famiglie produttrici qualsiasi attività che le famiglie svolgono per il mercato, quindi anche l'attività di locazione di immobili, residenziali e non residenziali, di proprietà dei singoli individui.

- le Istituzioni sociali private al servizio delle famiglie (ISP), che comprendono i produttori privati di beni e servizi non destinabili alla vendita quali associazioni culturali, sportive, fondazioni, partiti politici, sindacati ed enti religiosi. Nella presentazione degli stock di attività non finanziarie, non viene data separata evidenza al valore dello stock del settore, che viene diffuso insieme a quello delle Famiglie.

- le Amministrazioni pubbliche, che comprende tutte le unità istituzionali la cui funzione principale consiste nel produrre per la collettività beni e servizi non destinabili alla vendita e/o nell'operare una redistribuzione del reddito e della ricchezza del Paese.

Le principali risorse sono costituite da versamenti obbligatori effettuati direttamente o indirettamente da unità appartenenti ad altri settori;

- il Resto del mondo, che raggruppa tutte le unità non residenti relativamente ai loro rapporti con quelle residenti.

Superficie agricola utilizzata

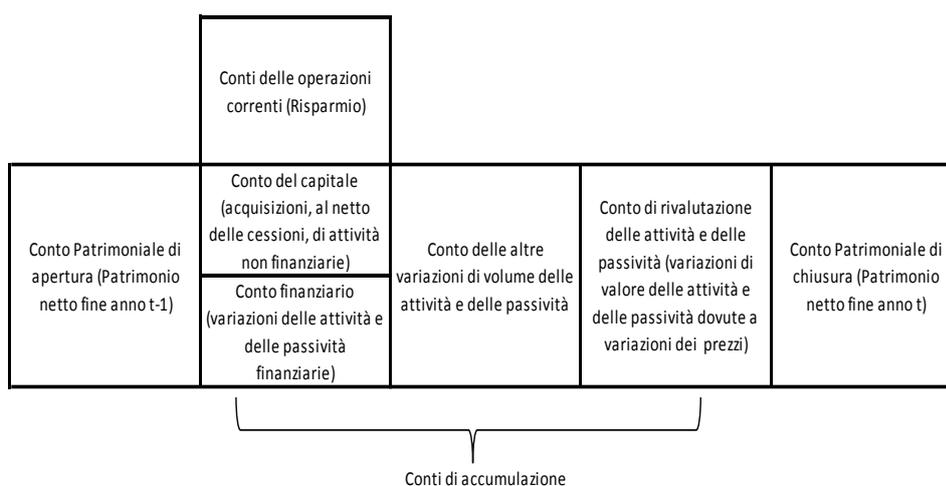
Insieme dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole. È esclusa la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici.

Nota metodologica

I conti patrimoniali nel sistema dei conti nazionali

Il sistema di Contabilità Nazionale, come definito dal Regolamento SEC 2010, poggia su una serie di conti collegati tra loro: la sequenza completa per le unità e per i settori istituzionali è composta dai conti delle operazioni correnti, da quelli dell'accumulazione e dai conti patrimoniali. In questo modo è possibile descrivere, in un quadro coerente e completo, non solo i flussi generati dall'attività economica corrente ma anche il processo di accumulazione che vi ha luogo. Grazie al loro risparmio, gli operatori economici possono accumulare capitale sotto forma di attività finanziarie e non finanziarie, la cui consistenza a fine esercizio è riportata nel conto patrimoniale. Questo presenta, dunque, la ricchezza finanziaria e non finanziaria dei settori istituzionali e dell'economia nazionale; il saldo ne esprime il patrimonio netto.

Figura 1. La sequenza dei Conti secondo il SEC 2010



La figura 1 presenta la sequenza dei conti. Da sinistra verso destra, a partire dal conto patrimoniale di apertura, sono registrate le diverse variazioni delle attività e delle passività che si verificano nel periodo contabile. Il conto del capitale e il conto finanziario evidenziano le variazioni dovute a operazioni inerenti, rispettivamente, ad attività reali e ad attività e passività finanziarie. In assenza di altri effetti, ciò permetterebbe il calcolo immediato della situazione finale, aggiungendo alla situazione iniziale le variazioni intervenute. Tuttavia, al di fuori del ciclo economico della produzione e del consumo possono verificarsi modifiche che influenzano i valori delle attività e delle passività al momento della chiusura dei conti. Si tratta, in particolare, di variazioni di volume delle attività, provocate da eventi che non sono la conseguenza di una operazione economica di scambio o di trasferimento (es. distruzioni di beni dovute a catastrofi) e che, quindi, devono essere registrate nel conto delle altre variazioni di volume delle attività e delle passività. Inoltre, si devono considerare le variazioni delle attività (e delle passività) dovute a variazioni del loro prezzo, che comportano guadagni e/o perdite in conto capitale sulle consistenze di attività detenute. Tali variazioni sono registrate nei conti della rivalutazione delle attività e delle passività. Gli effetti dei vari flussi intervenuti nel periodo considerato sui valori delle consistenze di attività e di passività sono infine rappresentati nel conto patrimoniale di chiusura.

La sequenza dei conti per settore istituzionale in Italia non è ancora completa: al momento l'Istat elabora i conti delle operazioni correnti e il conto del capitale (ossia i conti non finanziari per settore istituzionale)³ e le stime di una parte degli stock di attività non finanziarie che compongono il conto patrimoniale di chiusura; la Banca d'Italia elabora il conto finanziario e gli stock delle attività e passività finanziarie dei settori⁴.

La disponibilità dell'informazione sugli stock patrimoniali permette di ampliare ed arricchire la rappresentazione dei fenomeni economici, consentendo di analizzare i legami esistenti tra le variabili patrimoniali e i comportamenti degli operatori economici, come le funzioni di consumo e di risparmio delle famiglie. Le crisi economiche verificatesi nell'ultimo decennio hanno evidenziato la necessità per i *policy makers* e per le autorità di vigilanza di disporre di un più ampio set di informazione per meglio valutare la sostenibilità e l'evoluzione del sistema economico, al fine di definire gli interventi necessari. Le misure della ricchezza, per tale motivo, rientrano anche tra le 20 raccomandazioni del *G20 Data Gaps Initiative*, il programma di potenziamento delle statistiche economiche e finanziarie definito nel 2009 dal Fondo Monetario Internazionale (FMI) e dal *Financial Stability Board* (FSB).

La stima del valore delle abitazioni

Il valore dello stock di abitazioni (fabbricati residenziali) è ottenuto con una procedura di stima diretta, misurando le quantità (superficie totale in metri quadri) su base regionale ed applicando ad esse il relativo prezzo medio a metro quadro.

La superficie totale delle abitazioni è ottenuta come prodotto tra la superficie media e il numero di abitazioni nella regione.

Per gli anni 2001 e 2011 il numero delle abitazioni è quello che risulta rispettivamente dal 14° e dal 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni. Per ogni anno dell'intervallo intercensuario, il numero di unità abitative è ottenuto incrementando il dato di fine periodo con il numero di nuove abitazioni, sia derivanti da attività di costruzione sia ricavate da unità preesistenti, a seguito di fenomeni di frazionamento o trasformazione d'uso (da non residenziale a residenziale). Il numero di unità residenziali prodotte nell'anno è stimato sulla base delle informazioni derivanti dalla rilevazione ISTAT dei "Permessi di costruire" relative alla costruzione di nuove abitazioni. Uno specifico algoritmo permette di stimare il numero di nuove unità da ascrivere a ciascun anno di riferimento sulla base di un tempo medio di costruzione. Le abitazioni derivanti da frazionamenti o da trasformazioni d'uso (al netto delle fusioni) di unità preesistenti sono invece stimate sulla base di indicazioni sui flussi annui dei relativi atti catastali di aggiornamento, fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

La procedura descritta aggiorna il dato censuario del 2001 utilizzando informazioni relative alle sole abitazioni costruite con la dovuta autorizzazione amministrativa; il numero di abitazioni stimato con il metodo descritto per l'anno 2011 è inferiore di circa l'1% rispetto a quello rilevato in quell'anno dal 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni (che per definizione include sia le abitazioni regolari che quelle abusive); si assume che tale differenza rappresenti una buona *proxy* per le unità residenziali costruite abusivamente nel decennio intercensuario, che non sono state rilevate né dall'indagine ISTAT né dai registri catastali⁵. Una stima annuale dell'abusivismo edilizio residenziale viene elaborata dal Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio (CRESME); essa rappresenta un importante punto di riferimento per l'attribuzione annuale del dato complessivo riferito al decennio e per la stima del fenomeno negli anni successivi al 2011.

Il numero di abitazioni per gli anni successivi al 2011 è aggiornato con le nuove unità residenziali (stimate con le fonti e la metodologia sopra descritte) e sottraendo una stima del numero di unità demolite nell'anno.

³ Per la nota metodologica dei conti economici nazionali per settore istituzionale, si veda la Statistica Report <https://www.istat.it/archivio/212496>

⁴ <http://www.bancaditalia.it/statistiche/tematiche/conti-patrimoniali/conti-finanza/index.html>

⁵ Il dato così ottenuto si riferisce al numero di abitazioni abusive al netto delle demolizioni avvenute nel decennio.

La superficie media (espressa in metri quadri) utilizzata per la stima del patrimonio abitativo è una “superficie lorda” calcolata secondo i criteri definiti dall'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. Essa è stimata dall'OMI, su base regionale, a partire dal 2005 ed è calcolata attribuendo alla consistenza media in vani di un'abitazione (dato censuario presente in catasto per ogni unità abitativa) la dimensione media (in metri quadri) dei vani delle unità residenziali⁶. Per gli anni precedenti al 2005 le superfici sono stimate a partire dalle informazioni relative alle superfici interne calpestabili rilevate all'indagine ISTAT sui consumi delle famiglie italiane.

I prezzi medi unitari regionali, con cui vengono valorizzate le superfici, sono calcolati dall'OMI, dal 2001 in poi, a partire dalle quotazioni immobiliari: pubblicate con cadenza semestrale, le quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo - la zona OMI - e per ciascuna tipologia edilizia, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie, riferiti ad abitazioni in condizioni ordinarie. Le quotazioni immobiliari dell'OMI si fondano sulla rilevazione puntuale delle compravendite in circa 1.400 comuni (nei quali si concentra il 70% circa del mercato residenziale) e su tecniche di stima, basate su comparazioni spaziali e temporali, per i restanti comuni, i quali presentano una scarsa dinamica di mercato. Le fonti informative delle rilevazioni puntuali per l'elaborazione delle quotazioni sono costituite prevalentemente dagli atti di compravendita⁷.

I prezzi medi unitari regionali elaborati e forniti dall'OMI si basano sulle quotazioni rilevate nel secondo semestre dell'anno⁸. Ad ogni unità, per singola zona, l'OMI attribuisce un valore unitario dato dalla media aritmetica di tutte le quotazioni rilevate nella zona di appartenenza relative alle tipologie residenziali. Al fine di disporre di valori medi rappresentativi dell'intero patrimonio abitativo⁹, e non solo delle unità compravendute nel periodo di riferimento, i valori medi sono calcolati ponderando le quotazioni con le superfici relative a tutto lo stock residenziale, su base regionale e per tipologia abitativa.

L'utilizzo del prezzo di mercato implica che il valore dello stock comprenda anche il valore del terreno sottostante gli edifici; la stima del valore della componente prodotta, ossia della sola costruzione, è, invece, ottenuta attraverso l'utilizzo del metodo dell'inventario permanente (vedi paragrafo “La stima delle altre attività non finanziarie prodotte”)¹⁰.

L'Istat elabora e diffonde l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per fini di investimento. Tale indice è costruito sulla base degli atti di compravendita forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Dal momento che le quotazioni necessarie al calcolo dell'IPAB sono riferite a dati di flusso e solamente alle abitazioni acquistate dalle famiglie, per costruire la misura del valore del patrimonio abitativo è stato ritenuto preferibile utilizzare le quotazioni OMI, in quanto queste sono riferite all'intero stock, del quale le abitazioni oggetto di compravendita sono solo una parte. La possibilità di utilizzare le quotazioni sottostanti l'IPAB nel processo di stima del valore dello stock è peraltro molto limitata dalla disponibilità di dati solo a partire dal 2010.

Al valore delle abitazioni ottenuto come sopra descritto viene sommato il valore delle unità registrate in catasto separatamente dalle abitazioni e che, di fatto, sono utilizzate come cantine, soffitte e box auto di pertinenza di unità residenziali. Il valore è stimato dall'OMI (moltiplicando prezzi e quantità) sulla base delle informazioni contenute negli archivi catastali per le categorie C2 (magazzini e locali di deposito), C6 e C7 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e delle quotazioni relative alle unità residenziali, ai box e posti auto. Sono

⁶ Per maggiori informazioni, si veda il volume “Gli immobili in Italia”, Agenzia delle Entrate e Dipartimento delle Finanze, in particolare la Nota Metodologica, disponibile alla pagina internet: http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Pubblicazioni+cartografia_catasto_mercato_immobiliare/Immobili+in+Italia/

⁷ Per gli approfondimenti metodologici si veda Il Manuale della Banca Dati OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali+e+guide>. Le quotazioni sono consultabili all'indirizzo <http://www.agenziaentrate.gov.it>

⁸ Lo stock abitativo dovrebbe essere valutato, in base ai criteri del Sec 2010, ai prezzi osservabili sul mercato alla data cui si riferisce il conto patrimoniale (prezzi di fine anno per il conto patrimoniale di chiusura): al momento i prezzi disponibili si riferiscono al secondo semestre dell'anno ma possono essere considerati una buona approssimazione della misura ottimale.

⁹ I valori medi utilizzati per la stima del valore del patrimonio abitativo sono elaborati dall'OMI secondo la metodologia illustrata nel volume “Gli immobili in Italia 2015”, Agenzia delle Entrate (Agenzia del Territorio fino al 30/11/2012) e Dipartimento delle Finanze.

¹⁰ L'inclusione o meno del valore del terreno rappresenta anche il principale motivo della divergenza rispetto alle stime dello stock in costruzioni diffuse dall'ISTAT per branca di attività economica: queste stime, ottenute con il metodo dell'inventario permanente, sono riconducibili ai soli fabbricati. Lo stock in costruzioni per branca, inoltre, include anche le altre opere dell'ingegneria civile.

individuate come pertinenze di abitazioni le unità, incluse in tali categorie catastali, che presentano dimensione inferiore a una certa soglia (infatti, in queste categorie catastali, sono incluse anche unità non residenziali)¹¹.

La stima del valore degli immobili non residenziali

La metodologia di stima del valore del patrimonio non residenziale varia a seconda della tipologia di immobile da valorizzare.

Una metodologia di stima diretta (numero per superficie media per prezzo unitario), analoga a quella descritta per gli immobili residenziali, viene utilizzata per le unità incluse nelle seguenti categorie catastali:

- A/10 Uffici e Studi Privati
- C/1 Negozi e botteghe
- C/2 Magazzini e locali di deposito (parte residua rispetto a quanto imputato a pertinenza residenziale)
- C/3 Laboratori per Arti e Mestieri
- C/6 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (parte residua rispetto a quanto imputato a pertinenza residenziale)
- C/7 Tettoie chiuse od aperte (parte residua rispetto a quanto imputato a pertinenza residenziale).

Il numero di unità, la superficie media in metri quadri ed il valore medio per metro quadro sono elaborati e forniti, per singola categoria e a livello regionale, dall'OMI, analogamente a ciò che avviene per le tipologie residenziali, sulla base delle informazioni catastali e delle quotazioni disponibili (abitazioni, uffici, negozi, box e posti auto).

Il confronto tra la numerosità di unità registrate in catasto come abitazioni (nelle categorie del gruppo A diverse dall'A10 Uffici) e il corrispondente numero risultante dal Censimento, per gli anni 2001 e 2011, ha fatto emergere una discrepanza: il dato catastale risulta superiore al dato censuario di oltre il 5% nel 2001 e di oltre il 9% nel 2011; tale differenza è in gran parte ascrivibile alla presenza nei dati amministrativi di unità produttive tra gli immobili residenziali. Confrontando le informazioni censuarie sul numero di interni¹² in edifici ad uso abitativo ed il numero di abitazioni rilevate negli stessi edifici, è stato possibile calcolare, per il 2001 ed il 2011, il numero totale di unità utilizzate per fini produttivi presenti negli edifici residenziali: si ipotizza che esse siano assimilabili alle unità incluse in catasto nella categoria degli uffici A10. Pertanto, la differenza tra il numero di tali unità e quello degli uffici effettivamente registrati nella categoria catastale A10 è considerata una stima del numero di unità accatastate come abitazioni, pur essendo di fatto utilizzate a fini produttivi. Nella stima dello stock di immobili non residenziali anche queste unità vengono valorizzate, per ogni anno della serie, combinando opportunamente le informazioni sulle abitazioni e le unità della categoria A10 (prezzo e superficie) elaborate dall'OMI.

Per un secondo gruppo di unità non residenziali (categorie catastali gruppo B e D) viene utilizzata una procedura di stima indiretta, basata sulla rendita catastale. Questo approccio è motivato dall'impossibilità di calcolare prezzi medi rappresentativi, a causa dell'esiguità di scambi che avvengono annualmente sul mercato immobiliare e dell'ampia varietà qualitativa degli immobili da valorizzare. Inoltre, per alcune tipologie, non è disponibile alcuna informazione, né di natura statistica né amministrativa, sulle superfici.

Il gruppo B include unità destinate ad uso collettivo, in gran parte di proprietà pubblica, prevalentemente collegi e convitti (B1), case di cura ed ospedali (B2), uffici pubblici (B4), scuole, laboratori scientifici (B5). Nel gruppo D vi sono, invece, i c.d. "immobili a destinazione speciale", prevalentemente opifici (D1), alberghi (D2), fabbricati per attività industriale (D7), fabbricati per attività commerciale (D8).

¹¹ La stima del valore delle abitazioni così ottenuto si riferisce agli immobili presenti sul territorio italiano in quanto al momento non sono state individuate né le unità di proprietà di residenti all'estero né il numero di abitazioni possedute all'estero da italiani.

¹² Per numero di interni si intende l'insieme delle unità immobiliari (abitazioni, esercizi, uffici e simili) contenute in un edificio alle quali non si accede univocamente dall'esterno (via, piazza, ecc.), ma da scale interne, corti o cortili dell'edificio stesso e delle unità immobiliari abitative che hanno un accesso diretto (contraddistinto da un proprio numero civico) dall'area di circolazione.

Il valore dello stock di tali unità viene stimato, su base regionale e per ogni anno, utilizzando informazioni relative alle rendite catastali fornite dall'OMI. Poiché le rendite catastali non esprimono pienamente il valore di mercato del bene cui si riferiscono, ad esse viene applicato un coefficiente di correzione, calcolato (sempre per ogni anno e a livello regionale) come rapporto tra valore di mercato e rendita delle categorie catastali non residenziali per le quali sono disponibili informazioni per entrambe le variabili.

Il valore degli immobili non residenziali è stimato a partire dal 2005, in quanto le informazioni elaborate sulla base degli archivi catastali sono disponibili da tale data.

La ripartizione del patrimonio immobiliare per settore istituzionale

Il valore della ricchezza immobiliare, calcolata per il totale dell'economia, è suddiviso tra i settori istituzionali che ne sono proprietari.

Sulla base delle informazioni presenti negli archivi catastali, il valore - sia degli immobili residenziali sia di quelli non residenziali - viene inizialmente ripartito tra Persone Fisiche (PF) e Persone Non Fisiche (PNF).

Le abitazioni di proprietà delle PF sono attribuite al settore istituzionale delle Famiglie. Esse vengono ulteriormente ripartite tra quelle occupate dal proprietario come abitazione principale o seconda casa, attribuite alle Famiglie consumatrici, e quelle detenute per essere poste sul mercato della locazione, attribuite alle Famiglie produttrici. A tal fine vengono utilizzati i dati dell'indagine ISTAT sui consumi delle famiglie italiane, incrociando i dati relativi al titolo di godimento dell'abitazione e alla proprietà delle abitazioni.

Le unità non residenziali di proprietà delle PF sono in prevalenza assegnate alle Famiglie nella loro veste di produttori (si tratta sia di immobili ad uso funzionale utilizzati dalle piccole imprese, sia di immobili a scopo di investimento dati in locazione da famiglie), e al settore delle Società, per le sole categorie caratterizzate da dimensioni maggiori.

Gli immobili di proprietà delle PNF sono, invece, attribuiti alle Società (finanziarie e non finanziarie), alle Amministrazioni Pubbliche e alle Istituzioni sociali private al servizio delle Famiglie (ISP).

Il patrimonio - residenziale e non residenziale - delle Società finanziarie è stimato a partire dalle informazioni contenute nei bilanci aziendali (Stato Patrimoniale, Nota Integrativa ed allegati) per la Banca d'Italia, per le Banche e per le Imprese d'assicurazione (i bilanci di questi due ultimi sotto-settori sono forniti, rispettivamente, dall'ABI e dall'IVASS). Tali informazioni sono integrate con i dati di vigilanza raccolti dalla Banca d'Italia (Matrice dei conti delle banche e degli altri intermediari finanziari) ed altre fonti (relazioni annuali COVIP per i Fondi Pensione, rapporti annuali dell'ACRI per le fondazioni bancarie).

In assenza di fonti di informazione sul fenomeno, il valore degli immobili di proprietà delle Istituzioni sociali private al servizio delle Famiglie (ISP) viene stimato sulla base del peso degli investimenti di questo settore sul dato relativo al totale economia.

Il valore dello stock degli immobili delle Amministrazioni Pubbliche è ottenuto mediante una stima diretta, misurando le quantità (superfici) e applicando ad esse il prezzo medio della categoria catastale di riferimento. Tale approccio generale è seguito in tutti i casi in cui la base informativa consente di individuare gli elementi a base del calcolo.

In particolare, le informazioni relative alle superfici sono ottenute utilizzando la base di dati della "Rilevazione delle consistenze degli attivi patrimoniali delle Amministrazioni pubbliche" condotta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro. La rilevazione, condotta al livello di singola Amministrazione, contiene i dati sulle superfici delle unità immobiliari comunicate da tutte le Amministrazioni coinvolte nell'indagine e trasmesse attraverso il Portale del Dipartimento del Tesoro.

Le informazioni contenute nell'indagine sono trattate al fine di ricondurle alle definizioni e ai criteri di contabilità nazionale. In una prima fase, ai fini della distinzione tra immobili residenziali e non residenziali, a ciascuna unità immobiliare è associata la sua categoria catastale, mediante il raccordo con la tipologia di classificazione presente nella base dati.

In secondo luogo, considerato che le unità immobiliari censite dalla rilevazione sono riferite sia ad Amministrazioni appartenenti al settore delle Amministrazioni Pubbliche, sia ad altri Enti non inclusi nel perimetro di riferimento di tale settore, è necessario ricondurre le

informazioni all'ambito del settore istituzionale delle Amministrazioni pubbliche. Inoltre, si utilizza una procedura di riporto all'universo per stimare il valore delle unità immobiliari appartenenti alle Amministrazioni che non hanno risposto alla rilevazione del Dipartimento del Tesoro. Tale procedura usa per i fabbricati residenziali un coefficiente basato sulla popolazione, mentre per i fabbricati non residenziali il riporto all'universo è effettuato sulla base delle informazioni relative alle superfici di ciascuna tipologia di Ente contenute nel Censimento delle Istituzioni Pubbliche dell'Istat. Infine, nel caso di Amministrazioni che non hanno fornito l'indicazione relativa alla superficie, la stima è operata utilizzando le superfici medie degli immobili presenti nei capoluoghi di appartenenza delle singole unità immobiliari, calcolate sulla base delle Statistiche Catastali di OMI¹³.

Una volta stimate le superfici complessive, si calcolano separatamente il valore delle abitazioni e quello degli immobili non residenziali. Per i primi sono utilizzati i prezzi medi delle abitazioni dell'insieme dell'economia di fonte OMI.

Per gli immobili non residenziali si adottano stime di prezzo diverse a seconda dello specifico sottogruppo di categoria catastale considerata. In particolare, in presenza di un prezzo definito dalle rilevazioni dell'OMI sulle quotazioni di mercato, questo è applicato alle superfici delle corrispondenti categorie catastali assegnate agli immobili delle Amministrazioni pubbliche (uffici, negozi, botteghe e pertinenze).

Per le rimanenti categorie del settore non residenziale, per le quali non sono disponibili i prezzi di riferimento nelle rilevazioni dell'OMI, si utilizzano procedure diversificate compatibili con l'informazione disponibile.

Ai fini della stima complessiva del valore del patrimonio delle Amministrazioni pubbliche, le informazioni su indicate sono integrate con quelle relative al valore degli immobili di alcuni Enti inclusi nel settore, ma non coperti dalla rilevazione del Dipartimento del Tesoro (in particolare gli immobili delle Casse previdenziali privatizzate), e con informazioni sul valore degli immobili residenziali e non residenziali di proprietà dello Stato, attraverso il confronto con i dati contenuti nel "Conto Generale del Patrimonio dello Stato".

Il valore del patrimonio immobiliare, calcolato a partire dall'anno 2013, è stato poi ricostruito all'indietro fino al 2005 utilizzando la serie storica cumulata degli investimenti per gli immobili residenziali e non residenziali.

Una volta stimato il valore delle abitazioni e degli immobili non residenziali di proprietà delle Società finanziarie, delle Amministrazioni pubbliche e delle ISP, i relativi importi sono sottratti dal patrimonio delle PNF, ottenendo a residuo l'ammontare di proprietà delle Società non finanziarie, residenziale e non residenziale.

La stima del valore degli altri beni di capitale fisso

Il metodo dell'inventario permanente (in inglese *Perpetual Inventory Method*, PIM) consente di ottenere lo stock di attività (capitale fisso) misurato alla fine di ciascun anno, per tipologia di bene, cumulando gli investimenti effettuati lungo un arco temporale pari alla vita utile del bene stesso, ossia lungo l'intervallo temporale entro cui si ritiene il bene apporti utilità al suo proprietario; al termine di tale arco temporale, il bene viene "ritirato" per raggiunta obsolescenza o deperimento fisico¹⁴.

Applicando tale metodo alla serie degli investimenti dei diversi settori istituzionali viene stimato il valore dello stock al tempo t dei seguenti beni di capitale fisso:

1. Impianti e macchinari
 - *Macchine ed attrezzature*
 - *Macchine per ufficio*
 - *Apparati per le comunicazioni*
 - *Mobili*
 - *Mezzi di trasporto su strada*
 - *Altri mezzi di trasporto (navi, treni ed aerei)*
 - *Armamenti*

¹³ <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Statistiche+catastali/>.

¹⁴ Organisation for Economic Co-operation and Development, *Measuring Capital: OECD Manual, Second edition*, Paris, 2009, disponibile all'indirizzo: www.oecd.org/dataoecd/16/16/43734711.pdf.

2. Prodotti di proprietà intellettuale
 - *Software*
 - *Prospezioni minerarie*
 - *Originali di opere artistiche*
 - *Ricerca e Sviluppo*
3. Prodotti dell'agricoltura silvicoltura pesca (per le sole piantagioni)
4. Costi di trasferimento proprietà per immobili residenziali
5. Costi di trasferimento proprietà per immobili non residenziali

I costi di trasferimento di proprietà, sia per le abitazioni sia per gli immobili non residenziali, sono aggiunti alle stime dei beni cui si riferiscono.

Il PIM viene applicato, nelle stime per settore istituzionale, in coerenza con le assunzioni alla base delle stime dello stock per il totale economia e per branca proprietaria diffuse dall'ISTAT¹⁵; per la maggior parte delle attività, si ipotizzano vite medie costanti, distribuzione normale dei ritiri e ammortamenti lineari (il valore complessivo da ammortizzare viene ripartito in quote costanti, in modo che l'intero valore dell'acquisto risulti totalmente ammortizzato al momento del ritiro del bene). Il valore dello stock di Ricerca e Sviluppo viene invece stimato applicando il PIM con funzione di ammortamento geometrico, ipotizzando un tasso di deprezzamento costante lungo la vita media del bene, secondo le indicazioni dell'Eurostat¹⁶.

I "Prodotti dell'agricoltura silvicoltura pesca" includono il valore delle piantagioni, il cui stock è stimato attraverso il PIM, e il valore degli animali da allevamento, stimati applicando una procedura diretta basata sul metodo prezzo per quantità¹⁷.

Il metodo PIM consente di stimare il valore dello stock, per settore istituzionale, al lordo e al netto dell'ammortamento. I valori diffusi in questa sede si riferiscono allo stock al netto dell'ammortamento, per tener conto del fatto che la maggior parte dei beni in uso in un certo periodo sono stati acquistati in anni precedenti subendo una perdita di valore¹⁸. Dal valore dello stock lordo vengono dunque detratti gli ammortamenti, cioè il valore cumulato del consumo dei beni stessi.

Anche gli stock degli altri beni delle Amministrazioni pubbliche (macchine e attrezzature, macchine per l'ufficio, apparati per le comunicazioni, mobili, mezzi di trasporto su strada, altri mezzi di trasporto, software, R&S, Sistemi ed equipaggiamenti per la difesa nazionale¹⁹) sono stati stimati con il Metodo dell'Inventario Permanente.

La stima del valore delle scorte

Per le unità diverse dalle Amministrazioni Pubbliche, il valore delle scorte a fine anno è ottenuto a partire da una stima per l'anno di benchmark (2011), per branca e settore istituzionale. Tale valore è aggiornato per gli anni successivi al 2011 con i flussi annuali stimati in contabilità nazionale per l'aggregato *variazione delle scorte* per branca e settore istituzionale e con una stima dei guadagni e perdite in conto capitale intervenuti nel periodo (anch'essi per branca e settore).

In coerenza con le ipotesi sottostanti la stima della *variazione delle scorte* del totale dell'economia, si assume che il dato contenuto nei documenti contabili delle imprese sia valutato

¹⁵ <http://dati.istat.it/>

¹⁶ Eurostat, "Manual on measuring Research and Development in ESA 2010" <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5937049/KS-GQ-14-004-EN.PDF/eed4dfe2-9b89-4c30-8c49-f6152912c1a7>

¹⁷ Le fonti principali utilizzate sono l'indagine campionaria Istat "Consistenza del bestiame bovino, bufalino, suino e ovino-caprino", integrata con i dati sulle importazioni ed esportazioni dei capi; l'indagine Istat "Rilevazione dei prezzi alla produzione dei prodotti venduti dagli agricoltori", in collaborazione con le Camere di Commercio. Per l'elaborazione vengono utilizzati coefficienti tecnici (natalità, rimonta, mortalità) stimati sulla base di una metodologia suggerita da Eurostat.

¹⁸ Nello stock al lordo dell'ammortamento i beni sono valutati come se fossero nuovi, ossia come se il loro valore fosse rimasto intatto nel tempo.

¹⁹ Corrispondono agli "Armamenti" definiti dal SEC2010 e sono stimati con il Metodo dell'Inventario Permanente coerenti con i dati del Conto del Patrimonio dello Stato.

ai prezzi correnti di fine periodo, in linea con le indicazioni del Regolamento SEC 2010 per la valorizzazione delle consistenze da inserire nel conto patrimoniale di chiusura.

Il livello del 2011 è ottenuto, a livello micro, per singola impresa, utilizzando due procedure:

1. lo stock di circa l'88% delle imprese²⁰ è ottenuto direttamente dai documenti contabili e fiscali (bilanci aziendali e studi di settore);
2. per le unità restanti, per le quali non vi sono fonti informative dirette sul valore delle scorte a fine anno, si è utilizzata una procedura di stima indiretta calcolando il rapporto medio, per branca di attività economica e settore istituzionale, tra la produzione e lo stock di rimanenze, ottenuto ricorrendo alle informazioni relative alle imprese di cui al punto 1. Tali rapporti sono poi moltiplicati con la produzione delle restanti unità all'interno dello stesso strato: l'ipotesi di base è che la dimensione delle scorte sia commisurata al volume della produzione. Per la stima delle scorte delle imprese agricole, il rapporto tra produzione e rimanenze è calcolato sulla base di informazioni fornite dalla rilevazione campionaria sui risultati economici delle aziende agricole (Indagine Rica-Rea) ISTAT/CREA²¹.

Ottenuta una prima stima del valore delle rimanenze a fine 2011, questa viene resa coerente con le indicazioni del SEC 2010, in analogia con quanto viene fatto per la stima del relativo flusso annuale. In particolare, è operata una riclassificazione delle scorte per 256 prodotti, attraverso la matrice della produzione di contabilità nazionale; sono poi annullati gli importi relativi a quei prodotti che sono da includere in altri aggregati di contabilità nazionale, al fine di evitare una doppia contabilizzazione.

Data la stima relativa all'anno 2011, il valore per ogni anno t viene ottenuto sommando, al valore di fine periodo $t-1$, i flussi rappresentati dalla *variazione delle scorte* dell'anno t (aggregato che contribuisce alla stima del PIL) e dai guadagni e perdite in conto capitale riferiti al medesimo anno.

La componente relativa alla variazione dei prezzi è ottenuta utilizzando dei fattori di correzione, stimati per branca e tipologia di scorta nell'ambito della valorizzazione dell'aggregato *variazione delle scorte*: a partire dai dati di bilancio, viene rapportato il "*delta stock*" corretto dall'effetto delle rivalutazioni/svalutazioni²² ed il "*delta stock*" non corretto (ossia calcolato come stock di fine anno t , meno stock di fine anno $t-1$ ²³). Nell'ambito della misurazione dell'aggregato della *variazione delle scorte*, i fattori di correzione, calcolati in tal modo, sono moltiplicati per le stime iniziali relative alle variazioni delle rimanenze ottenute dai dati di base, al fine di escludere dall'aggregato i guadagni e perdite in conto capitale; di contro, per l'aggiornamento del valore delle consistenze a fine anno t , che per definizione deve includere anche le variazioni di valore dovute alle variazioni dei prezzi, l'aggregato *variazione delle scorte* di contabilità nazionale viene ricondotto al valore che include i guadagni e le perdite in conto capitale, per branca, settore e tipologia di scorta.

L'identificazione del settore istituzionale proprietario è ottenuta, a livello micro in base alla forma giuridica, alla branca di attività economica e alla dimensione dell'impresa, utilizzando le informazioni presenti nei dati di base e negli archivi di contabilità nazionale. In tal modo è possibile riconoscere le unità afferenti al settore delle Società non finanziarie, Società finanziarie e Famiglie produttrici. Le scorte delle Società finanziarie si riferiscono alle sole unità del settore che svolgono attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative; per le banche, gli altri intermediari finanziari e per le imprese di assicurazione ad oggi, in coerenza con quanto viene fatto per la stima dei relativi flussi, si assume che gli importi siano marginali (le unità incluse in queste branche di attività economica detengono prevalentemente scorte di cancelleria). La stessa ipotesi è adottata per la stima relativa alle ISP, in assenza di fonti informative disponibili.

Lo stock delle scorte delle Amministrazioni Pubbliche è stimato mediante le informazioni disponibili nei bilanci degli enti.

²⁰ Tale quota è calcolata al netto delle unità (prevalentemente persone fisiche e società di persona) per le quali le scorte (sia in termini di flusso che di stock) sono pari a zero; si tratta di realtà molto piccole che, in termini di produzione, pesano per circa il 3% del totale dell'economia.

²¹ <http://www.istat.it/it/archivio/8313>

²² Tale *delta stock*, coerente con i criteri di valutazione della *variazione delle scorte* di contabilità nazionale, è ottenuto inflazionando le scorte di fine dell'anno $t-1$ al prezzo medio dell'anno t e deflazionando le scorte di fine anno t al prezzo medio dell'anno t e facendo la differenza tra i due importi così ottenuti.

²³ Entrambi gli stock sono valorizzati al prezzo corrente del periodo di riferimento, per ipotesi, e dunque sono al lordo delle variazioni di valore derivante da variazioni di prezzo

La stima del valore dei terreni coltivati

Il valore dei terreni coltivati è ottenuto moltiplicando le quantità di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) di ciascuna azienda agricola con il relativo prezzo medio per ettaro rilevato a livello provinciale.

I dati delle superfici agricole per il 2010 provengono dal 6° Censimento dell'agricoltura riferito allo stesso anno (che ha misurato una SAU di 12,8 milioni di ettari per oltre 1 milione e 600 mila aziende agricole attive), aggregando le varie tipologie di coltivazioni rilevate in cinque gruppi (Seminativi, Frutteti e agrumeti, Oliveti, Vigneti, Prati permanenti e pascoli). Per gli anni 2003, 2005, 2007, 2013 e 2016 sono stati utilizzati i dati dell'indagine campionaria "Struttura e produzione delle aziende agricole (SPA)", condotta a livello europeo su un campione di circa 50mila aziende, con lo scopo di aggiornare i dati strutturali nell'intervallo temporale tra due censimenti. Anche in questo caso le coltivazioni rilevate sono state aggregate nei cinque gruppi.

I prezzi medi dei terreni agricoli sono rilevati dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) nella Indagine sul mercato fondiario. Per ciascuno dei cinque gruppi (Seminativi, Frutteti e agrumeti, Oliveti, Vigneti, Prati permanenti e pascoli) sono disponibili i prezzi medi dei terreni a livello provinciale per ciascun anno della serie. Questi prezzi sono la sintesi dei dati rilevati per 11 tipi di coltura in ognuna delle 794 regioni agrarie, suddivisione territoriale omogenea costituita da comuni confinanti all'interno della stessa provincia i cui terreni hanno caratteristiche naturali e agricole simili.

I prezzi si riferiscono al suolo al netto di eventuali investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni, ecc.).

Per ciascuna azienda agricola è stato calcolato il valore complessivo dei terreni agricoli coltivati (corrispondente alla SAU) aggregando le stime dei cinque gruppi, calcolate con il metodo superficie per prezzo medio.

Per poter attribuire correttamente il valore dei terreni ai diversi settori, si è adoperata la distinzione tra terreni di proprietà (direttamente riconducibili alla ragione sociale della azienda agricola) e quelli presi in affitto, in quanto negli ultimi anni è aumentato il ricorso da parte delle aziende agricole all'affitto dei terreni (nel 6° Censimento dell'agricoltura tali terreni rappresentano il 29,8% dei terreni coltivati). Pertanto, sulla base dei dati rilevati a livello di singola azienda agricola nel Censimento e nella SPA, è stato distinto il valore dei terreni di proprietà da quelli in affitto.

Per gli anni compresi nella serie ma non coperti dal censimento e dalla SPA, si è effettuata una interpolazione delle superfici coltivate e si sono aggiornate le quote di terreni agricoli presi in affitto.

L'attribuzione ai diversi settori istituzionali è effettuata incrociando le informazioni anagrafiche delle varie aziende agricole con gli archivi attualmente disponibili.

Si è proceduto, infine, ad integrare la stima del valore dei terreni con una valutazione degli orti familiari non afferenti le aziende agricole, pertanto fuori campo di osservazione del censimento e dell'indagine SPA.

La stima dello stock dei beni di consumo durevoli

I beni durevoli sono quei beni utilizzati ripetutamente dalle famiglie per periodi di tempo superiori ad un anno; sono assimilabili ai beni capitali sebbene siano classificati come consumi finali nei conti nazionali, in quanto non utilizzati come input di attività produttive; nei conti patrimoniali essi sono inclusi solo come voce supplementare.

La stima dello stock di beni durevoli è stata ottenuta con il metodo dell'inventario permanente, applicato a partire dalle informazioni sui flussi di spesa per diverse categorie di beni, ipotizzando vite medie costanti, distribuzione normale dei ritiri e ammortamenti lineari.

Il calcolo è stato effettuato separatamente per le tipologie di beni elencate nella Tabella 1 e identificate dalla classificazione COICOP²⁴ come beni durevoli, coerentemente con il regolamento

²⁴ Classification of Individual Consumption by Purpose

SEC 2010.

Sono state individuate delle vite medie per le differenti tipologie di beni, tenendo conto dell'evidenza empirica, dell'esperienza di altri paesi che hanno prodotto stime dello stock dei beni durevoli delle famiglie e di pareri di esperti di settore (è questo il caso dei mezzi di trasporto per i quali ci si è avvalsi di studi dell'ACI).

Tabella 1 - Tipologie di beni

<i>COICOP</i>	
05.1	Mobili e arredamenti
05.3.1	Grandi elettrodomestici
06.1.3	Attrezzature sanitarie e apparecchi terapeutici
07.1	Mezzi di trasporto
08.2	Attrezzature telefoniche e di telefax
09.1.1	Apparecchiature per la ricezione, registrazione e riproduzione di suoni e immagini
09.1.2	Apparecchiature fotografiche
09.1.3	Apparecchiature per l'elaborazione delle informazioni
09.2.1	Beni durevoli principali per attività ricreative all'aperto
09.2.2	Strumenti musicali e beni durevoli per attività ricreative al chiuso
12.3.1	Gioielli e orologi