

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

*La regolamentazione prescrittiva sull'uso del terreno e i suoi effetti sull'accessibilità degli alloggi.*

*L'evidenza degli Stati Uniti e dell'Australia.*

Wendell Cox

### INTRODUZIONE

Questa ricerca esamina l'impatto della pianificazione sulle destinazioni d'uso dei terreni rispetto all'accessibilità degli alloggi, principalmente negli Stati Uniti. Vengono considerati due casi, uno di 8 mercati negli Stati Uniti e un altro di 4 mercati, 2 negli Stati Uniti e 2 in Australia.

La maggior parte delle analisi sono basate su informazioni sviluppate per il *Demographia International Housing Affordability Survey*, il quale utilizza il "multiplo mediano" (il prezzo mediano della casa diviso il reddito mediano familiare), per stimare l'accessibilità degli alloggi. Il multiplo mediano è largamente utilizzato per valutare i mercati urbani, ed è ad esempio raccomandato dalla Banca Mondiale e dalle Nazioni Unite.<sup>1</sup> Indicatori più elaborati, che sovente includono i tassi di interesse sui mutui e altri fattori, mascherano gli elementi strutturali del prezzo delle case e spesso non sono ben compresi al di fuori del settore finanziario (sebbene siano importanti per gli analisti del settore). Il multiplo mediano è un indicatore facilmente comprensibile della salute strutturale di un mercato residenziale e facilita confronti sensati rispetto all'accessibilità degli alloggi.

Nei decenni recenti, le nazioni indagate hanno avuto multipli mediani molto simili tra loro, con prezzi mediani della casa generalmente 3 volte o meno rispetto ai redditi mediani familiari, in condizioni di equilibrio fra domanda e offerta.<sup>2</sup>

### INCREMENTI DI PREZZO SENZA PRECEDENTI

Il trend storico del multiplo mediano prosegue sostanzialmente immutato in molti mercati immobiliari degli Stati Uniti e del Canada. Comunque, il multiplo mediano ha avuto un forte incremento in Australia, Ir-

1 *Promoting Sustainable Human Development*, United Nations, <http://www.un.org/esa/sustdev/natlinfo/indicators/worklist.htm> e [http://esl.jrc.it/envind/un\\_meths/UN\\_ME050.htm](http://esl.jrc.it/envind/un_meths/UN_ME050.htm) and *Sectorial Indicators*, The World Bank, <http://www.worldbank.org/html/opr/pmi/urban/urban006.html>.

2 [http://www.jchs.harvard.edu/publications/markets/son2007/metro\\_affordability\\_index\\_2007.xls](http://www.jchs.harvard.edu/publications/markets/son2007/metro_affordability_index_2007.xls)

Wendell Cox è un consulente internazionale su tematiche riguardanti le politiche pubbliche. È inoltre fondatore e proprietario della società di consulenza "Demographia"

landa, Nuova Zelanda, Regno Unito e in alcuni mercati del Canada e degli Stati Uniti, in quanto si è verificata una escalation senza precedenti del prezzo delle case rispetto ai redditi. In particolare, la “bolla immobiliare” negli Stati Uniti è stata così intensa da portare alla più vasta contrazione economica mondiale dai tempi della Grande Depressione degli anni '30. Comunque, come mostrerà questa ricerca, la “bolla” statunitense si è concentrata in mercati con regolamentazioni più severe sull'uso dei terreni, mentre è stata appena riscontrabile in altri. Questa ricerca utilizza due classificazioni di regolamentazione nell'uso del terreno: mercati tendenzialmente prescrittivi e mercati tendenzialmente reattivi (Box).

#### CATEGORIE DEI MERCATI RISPETTO ALL'USO DEL TERRENO

Le categorie dei mercati utilizzate in questo lavoro sono le seguenti:

**Mercati regolati secondo usi del terreno maggiormente prescrittivi** (o “mercati prescrittivi”) sono mercati nei quali ci sono forti controlli nell'uso del terreno, che tendono a proibire lo sviluppo in settori importanti dell'area urbana e ai suoi margini, pongono limiti massimi al numero delle case che possono essere costruite o incrementano sostanzialmente il prezzo di costruzione delle case (come nel caso di costose tariffe sullo sviluppo immobiliare). Negli Stati Uniti, i mercati più prescrittivi sono quelli classificati in termini di “gestione della crescita”, “controllo della crescita”, “contenimento” e “contenimento leggero” nell'opera *From Traditional to Reformed A Review of the Land Use Regulations in the Nation's 50 largest Metropolitan Areas* (Brookings Institution, 2006), così come quei mercati che in *Demographia* sono considerati avere significative zonizzazioni rurali (zonizzazione per lotti estesi) o significative restrizioni allo sviluppo sul limitare dell'area urbana (New York, Chicago, Milwaukee, Minneapolis-St. Paul, Virginia Beach and Washington). Mercati più prescrittivi vanno anche sotto i nomi di *crescita intelligente, sviluppo compatto o consolidamento di mercati urbani*.

**Mercati regolati secondo usi del terreno maggiormente reattivi** (o “mercati orientati alla risposta”) sono tutti gli altri. In questi mercati lo sviluppo residenziale è consentito in base alle preferenze di mercato e alle regolamentazioni ambientali fondamentali. I mercati maggiormente orientati alla risposta possono essere chiamati *mercati tradizionali*.

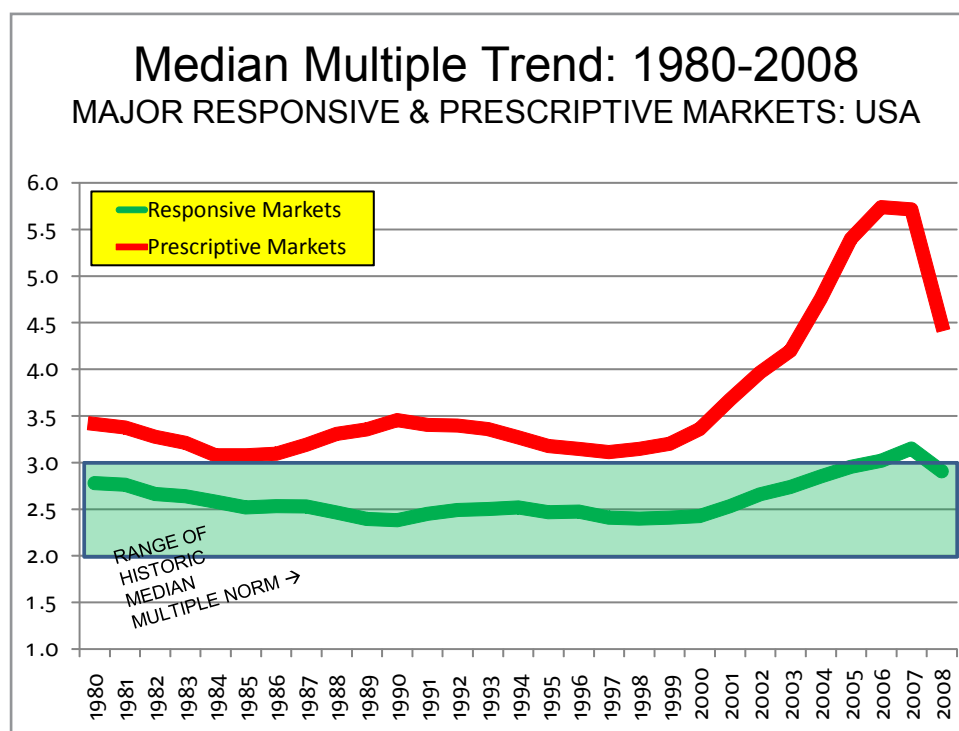
Varie teorie sono state usate per descrivere perché i prezzi delle case sono cresciuti in maniera così sostenuta rispetto ai redditi.

**Domanda:** l'avvento di standard di credito più laschi nella concessione dei mutui nell'arco dell'ultimo decennio ha portato ad un aumento della domanda per le case di proprietà. È stato suggerito che questa domanda più elevata abbia portato a prezzi maggiori. Negli Stati Uniti, dove la bolla immobiliare è stata più forte, l'accesso al credito era facile quasi ovunque. Tuttavia, in alcuni mercati si sono verificati notevoli incrementi nei prezzi delle case, mentre in altri ciò non è successo. Nei mercati più prescrittivi si è verificato un incremento medio del multiplo mediano di 2,6 tra il 2000 e il picco della bolla (2006-2007?). Questo valore è oltre 4 volte quello dei mercati reattivi, dove l'incremento del multiplo mediano è stato di 0,6 (Figura 1). Se la domanda indotta dei finanziamenti fosse stata la causa principale di prezzi più elevati delle abitazioni, comportamenti simili si sarebbero dovuti verificare in tutti i mercati. Nei mercati con politiche prescrittive nell'uso dei terreni mancava quell'elasticità che avrebbe permesso ad una domanda più elevata di essere soddisfatta senza incrementi disordinati nei prezzi delle case. Sistemi di pianificazione reattiva sarebbero stati in grado di fornire quella maggiore offerta generata dalla nuova domanda.

**Attrattività:** Alcuni hanno osservato che il multiplo mediano è cresciuto molto più velocemente in mercati “desiderabili” come Los Angeles, San Francisco e New York. Tuttavia, mai prima d'ora i prezzi in questi mercati si sono discostati tanto dal trend storico o dai prezzi a livello nazionale. Nulla suggerisce che i mercati più costosi siano divenuti più attraenti nell'arco dell'ultimo decen-

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

FIGURA 1



nio. In realtà, i dati relativi alle migrazioni interne mostrano un forte flusso di persone dalle aree cosiddette più attraenti ma meno accessibili, verso aree più a buon mercato.<sup>3</sup>

**I costi di costruzione:** le differenze nei costi e negli andamenti dei prezzi delle case fra diverse classificazioni di mercato non possono essere spiegate dai costi di costruzione. Ad esempio, nel 2007, il costo di costruzione di una casa di medie dimensioni a San Diego era approssimativamente di 40.000 dollari in più rispetto all'area di Dallas-Fort Worth e di 15.000 dollari in più rispetto ad Indianapolis. Tuttavia, il prezzo medio delle case a San Diego era di 440.000 dollari più elevato che a Dallas-Fort Worth e di 465.000 dollari più alto che a Indianapolis. Il confronto è più marcato in Canada. Nel 2007 il costo per la costruzione di una casa di medie dimensioni a Vancouver era approssimativamente di 20.000 dollari inferiore a quello del Quebec (area metropolitana) e di soli 6.000 dollari maggiore che a Winnipeg. Ciononostante il prezzo medio di una casa a Vancouver era di oltre 350.000 dollari più elevato rispetto al Quebec e a Winnipeg. Nell'arco degli ultimi 10 anni, i costi di costruzione nell'area di Vancouver sono scesi rispetto al Quebec e a Winnipeg.<sup>4</sup>

L'escalation nel prezzo della casa è variato sostanzialmente nei vari mercati metropolitani, molto più di quanto non possa essere spiegato da qualsiasi fattore globale o nazionale. Ogni teoria plausibile deve descrivere perché i prezzi delle case sono virtualmente "esplosi" in alcuni mercati, mentre sono rimasti identici o vicini ai trend storici in altri mercati. Le variazioni nell'uso dei terreni e le regolamentazioni in materia di alloggi sembrano essere probabilmente la causa principale.

3 Si veda: <http://www.demographia.com/db-metmic2004.pdf>.

4 Basato su di un'analisi dei dati standard dell'industria in *Contractor's Pricing Guide: Residential Square Foot Costs* (R. S. Means), edizioni 2007 e 1997.

**REGOLAMENTAZIONE NELL'USO DEL TERRENO E ACCESSIBILITÀ DEGLI ALLOGGI**

Una consistente quantità di evidenze indica che la crisi di accessibilità degli alloggi non è il risultato di naturali forze di mercato. In parecchi mercati metropolitani, i terreni edificabili sono diventati scarsi a causa di politiche più prescrittive nell'uso dei terreni, come confini alla crescita urbana, obblighi di sviluppo interstiziale (sviluppo di aree industriali dismesse), ampie aree recentemente dichiarate non disponibili, moratorie di edificabilità, infrastrutture costose e tariffe di impatto, dimensioni minime dei lotti e altre costose amenità. L'economia insegna che la scarsità fa salire i prezzi.

Il fatto che i prezzi salgano quando l'offerta è scarsa è una legge fondamentale dell'economia. Questa legge è vera indipendentemente dal fatto che la scarsità sia intrinseca o sia il risultato di politiche governative come la zonizzazione. Le regole di zonizzazione possono costringere artificialmente l'offerta di terreni edificabili e lotti disponibili in vari modi. Lotti di dimensione minima — che sono estremamente comuni in gran parte degli Stati Uniti — effettivamente riducono il numero di lotti disponibili per l'edilizia residenziale. Confini alla crescita e cinture verdi vanno nella stessa direzione. Inoltre una varietà di altre restrizioni all'edificabilità non classificabili come zonizzazione hanno in ultima analisi lo stesso effetto di ridurre l'offerta di terreno e quindi di far incrementare il prezzo delle case.<sup>5</sup>

Spesso c'è una pianificazione volta ad assicurare terreno a sufficienza per un certo numero di anni — di solito 15 o 30 — in relazione ad una certa crescita residenziale. Il risultato è stato che i detentori di terreni all'interno di questi confini di crescita urbana sanno di poter contare su prezzi più elevati, poiché lo sviluppo non è permesso su terreni più distanti, ma meno costosi. I prezzi delle case sono la sola misura affidabile dell'adeguatezza di offerta di terreno, e questi prezzi dovrebbero rimanere in linea con gli andamenti storici.

La ricerca ha identificato una forte relazione fra regolamentazione più prescrittiva nell'uso del terreno e mercati degli alloggi gonfiati. Ad esempio:

- Il premio Nobel Paul Krugman sul *New York Times* rileva come la bolla dei prezzi delle abitazioni sia stata limitata a quei mercati con forti regolamentazioni nell'uso dei terreni.<sup>6</sup>
- A Kate Barker, un membro del Comitato di Politica Monetaria della Banca d'Inghilterra, il Governo del Regno Unito ha affidato il compito di produrre due importanti rapporti. I risultati *Barker Reports* del 2004 (relativo all'offerta di alloggi) e del 2006 (relativo alla pianificazione nell'uso dei terreni) additano la regolamentazione urbanistica e la risultante scarsità dei terreni come il fattore principale del disordinato incremento nel prezzo delle case e la conseguente perdita di accessibilità delle stesse.<sup>7</sup>
- Donald Brash, ex governatore della Banca Centrale Neozelandese ha evidenziato come sia urgente proibire i confini alla crescita urbana e restrizioni simili a causa dei loro impatti negativi sulle famiglie e sull'economia (come egli indica nell'introduzione alla sua *ricerca*).<sup>8</sup> Egli notò inoltre come *l'accessibilità degli alloggi sia in misura predominante funzione di una*

5 Canada Mortgage and Housing Corporation, *The Impact of Zoning and Building Restrictions on Housing Affordability* (Ottawa, ON: CMHC, 2005), pp. 1–2, <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/b2c/b2c/init.do?language=en&shop=Z01EN&areaID=0000000044&productID=00000000440000000007> e <http://www.nytimes.com/2005/08/08/opinion/08krugman.html>.

6 <http://www.nytimes.com/2005/08/08/opinion/08krugman.html>.

7 Kate Barker (2004 and 2006). *Review of Housing Supply: Delivering Stability: Securing Our Future Housing Needs: Final Report—Recommendations*. Norwich, England: Her Majesty's Stationery Office. [www.hm-treasury.gov.uk/consultations\\_and\\_legislation/barker/consult\\_barker\\_index.cfm](http://www.hm-treasury.gov.uk/consultations_and_legislation/barker/consult_barker_index.cfm) and *Barker Review of Land Use Planning*, [http://www.hm-treasury.gov.uk/media/4EB/AF/barker\\_finalreport051206.pdf](http://www.hm-treasury.gov.uk/media/4EB/AF/barker_finalreport051206.pdf).

8 [http://www.fcpp.org/main/publication\\_detail.php?PubID=1899](http://www.fcpp.org/main/publication_detail.php?PubID=1899).

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

sola cosa, la misura con cui i governi pongono delle restrizioni artificiali all'offerta di terreno residenziale.<sup>9</sup>

- Una relazione del governo Neozelandese di Arthur Grimes, presidente del consiglio della Banca Centrale della Nuova Zelanda ha stigmatizzato la perdita di accessibilità delle abitazioni nell'area metropolitana più estesa della nazione, Auckland, a causa di politiche prescrittive nell'uso del terreno.<sup>10</sup>
- Il Governatore della Banca Centrale Australiana Glenn Stevens ha detto ad un comitato parlamentare che "Un incremento nelle regolamentazioni statali di zonizzazione è un fattore significativo di crescita del costo degli alloggi." Egli ha aggiunto inoltre come l'incremento del prelievo fiscale dei livelli di governo locale e statale sui nuovi sviluppi edilizi sia un fattore che spiega la crescita dei prezzi delle abitazioni.<sup>11</sup>
- Un articolo della Federal Reserve Bank di Dallas ha collegato la superiore accessibilità degli alloggi nel Texas e la conseguente maggiore offerta di terreno per la costruzione di abitazioni alle sue zonizzazioni più liberali.

Il mercato del Texas presenta un contrasto marcato con altre aree come quella della Costa del Pacifico, dove un'offerta ristretta di terreni liberi e zonizzazioni più forti rendono la costruzione di edifici difficoltosa. In Texas, la pronta disponibilità di terreni e i bassi costi di entrata attraggono i costruttori, creando un mercato competitivo che aiuta a mantenere a freno gli incrementi dei prezzi.<sup>12</sup>

- Una relazione dell'Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico (OCSE) ha rivelato una relazione fra mercati dei terreni fortemente regolati e prezzi degli alloggi più elevati.<sup>13</sup>
- L'economista dell'Hoover Institution Thomas Sowell ha scritto che la pianificazione prescrittiva è responsabile dei prezzi delle case più elevati che si sono verificati in alcuni mercati.<sup>14</sup>
- Una ricerca di Edward Glaeser dell'Università di Harvard e di Joseph Gyourko dell'Università della Pennsylvania mostra una forte relazione fra politiche prescrittive nell'uso del terreno e prezzi delle abitazioni più elevati.<sup>15</sup>
- Glaeser e altri dell'Università di Harvard mostrano inoltre come il prezzo delle case a Boston si sia gonfiato del 60% a causa della scarsità creata da pianificazioni prescrittive che si affidano pesantemente a zonizzazioni per grandi lotti (zonizzazione rurale).<sup>16</sup>

9 Donald Brash, Introduction to the 4th Annual Demographia International Housing Affordability Survey, <http://www.demographia.com/dhi.pdf>

10 Arthur C. Grimes, *Housing Supply in the Auckland Region*, Center for Housing Research Oater New Zealand (2007). <http://www.hnzc.co.nz/chr/pdfs/housing-supply-in-the-auckland-region-2000-2005.pdf>.

11 "RBA says land shortage driving house prices," *Adelaide Now*, 17 August 2007, <http://www.news.com.au/adelaide-now/story/0,22606,22260763-5005962,00.html>.

12 D'Ann Peterson, "Texas Housing: A Boom with no Bubble," *Southwest Economy*, Federal Reserve Bank of Dallas, May/June 2006. <http://dallasfed.org/research/swe/2006/swe0603b.pdf>.

13 "Recent House Price Developments: The Role of Fundamentals," *OECD Economic Outlook #78 (2005)*, <http://www.oecd.org/dataoecd/41/56/35756053.pdf>.

14 Thomas Sowell, "Subprime Pols," *National Review*, <http://article.nationalreview.com/print/?q=YjgwYzI4Njg3OWMxOGUzYmYwZDMwYzYwNzkzYjc1NDI>

15 Edward L. Glaeser and Joseph Gyourko, *The Impact of Zoning on Housing Affordability*, (Cambridge, MA: Harvard Institute of Economic Research, 2002).

16 Edward L. Glaeser, Jenny Schuetz, and Bryce Ward, *Regulation and the Rise of Housing Prices in Greater Boston*, Pioneer Institute for Public Policy Research and Rappaport Institute for Greater Boston, Kennedy School of Government, Harvard University (2005). [http://www.ksg.harvard.edu/rappaport/downloads/housing\\_regulations/regulation\\_housingprices.pdf](http://www.ksg.harvard.edu/rappaport/downloads/housing_regulations/regulation_housingprices.pdf).

- Theo Eicher dell'Università di Washington ha sostenuto che l'esplosione dei prezzi degli alloggi dipende soprattutto dalle regolamentazioni nell'uso del terreno, nelle città americane.<sup>17</sup>
- Nella relazione dell'Harvard University Joint Center for Housing Studies, *State of the Nation's Housing Report 2005*, si evidenzia come "lo sviluppo di vincoli spinge in alto i costi sui terreni e le costruzioni, e al tempo stesso inibisce la possibilità che nuove abitazioni vengano costruite tenendo il passo di una domanda crescente".<sup>18</sup>
- Due studi australiani del 2006 danno la colpa dei costi crescenti dei terreni residenziali alle politiche pubbliche che creano una scarsità di terreni.<sup>19</sup>
- Una relazione della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Regno Unito ha attribuito le difficoltà nell'offerta di alloggi alle regolamentazioni nell'uso dei terreni esistenti in alcune nazioni dell'Europa Occidentale, come la Gran Bretagna.<sup>20</sup>
- L'economista britannico Roger Bottle di Capital Economics ha evidenziato come il principale problema nell'accessibilità degli alloggi nel Regno Unito sia la mancanza di terreni disponibili per nuovi edifici.<sup>21</sup>

Sebbene la più grave inflazione dei prezzi delle case in rapporto ai redditi si sia verificata negli ultimi anni, l'effetto è stato identificato con molto anticipo nei mercati che per primi abbracciarono la pianificazione prescrittiva (come il Regno Unito, la California, Sydney e la Nuova Zelanda).

- L'economista William Fischel della Dartmouth University mostrò un'associazione tra i disordinati incrementi dei costi degli alloggi che cominciarono a verificarsi in California più di 30 anni fa e le politiche più prescrittive nell'uso del terreno.<sup>22</sup>
- Nei primi anni '70, era già chiaro come le politiche risultanti dal Town and Country Planning Act del 1947 avessero spinto all'insù i prezzi delle abitazioni in Inghilterra.<sup>23</sup>

### **Regolamentazione nell'uso del terreno e volatilità nel prezzo delle case**

Regolamentazioni prescrittive nell'uso del terreno non solo fanno incrementare in maniera artificiale il prezzo delle case, ma rendono anche tali prezzi più volatili. La regolamentazione prescrittiva dell'uso del terreno porta dei cicli più caotici di "boom and bust" nei mercati degli alloggi. Queste misure convertono bolle modeste in bolle estreme.

Questo fatto è notato da Glaeser e Gyourko, i quali riassumono i risultati di parecchi studi:

Le ricerche recenti indicano come i prezzi delle case siano non solo più alti, ma più volatili, in mercati strettamente regolamentati.

---

17 [http://depts.washington.edu/teclass/landuse/housing\\_020408.pdf](http://depts.washington.edu/teclass/landuse/housing_020408.pdf),

18 *State of the Nation's Housing Report 2005*, Harvard University Joint Center for Housing (2005), [www.jchs.harvard.edu/publications/markets/son2004.pdf](http://www.jchs.harvard.edu/publications/markets/son2004.pdf).

19 Macroplan Australia Pty. Ltd, *Australian Broad Hectare Land Supply Study*, report prepared for the Residential Development Council of Australia, October 2006 and David Poole, *The 2006 UDIA State of the Land Report*, Urban Development Institute of Australia, 2006.

20 Michael Ball, *RICS European Housing Review 2005*, Royal Institution of Chartered Surveyors, (2005), [www.rics.org/NR/rdonlyres/FE69252B-B62E-47BD-820E-471AA2072C65/O/ehr\\_2005\\_full\\_report.pdf](http://www.rics.org/NR/rdonlyres/FE69252B-B62E-47BD-820E-471AA2072C65/O/ehr_2005_full_report.pdf)

21 <http://news.bbc.co.uk/1/hi/business/6990357.stm>

22 William Fischel, *Regulatory Takings, Law, Economics and Politics*, Cambridge, MA: Harvard University Press, 1995.

23 Roy Drewett, "Land Values and the Suburban Land Market," (pp 197-245) and Ray Thomas, "Housing Trends and Urban Growth," (pp. 245-294) in Peter Hall, Ray Thomas, Harry Grady and Roy Drewett, *The Containment of Urban England: Volume Two: The Planning System: Objectives, Operations, Impacts*, London: George Allen & Unwin, Ltd., 1973.

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

...le bolle si formano con maggiore probabilità in luoghi fortemente regolamentati, poiché le condizioni di offerta anelastica che sono create in parte da regolamentazioni restrittive nell'uso del terreno sono un fattore importante nel supportare incrementi di prezzo anche maggiori quando la domanda è crescente.<sup>24</sup>

Infine, gli autori notano che le bolle immobiliari generalmente non si verificano in mercati caratterizzati da un approccio reattivo.

È più difficile che i prezzi delle case divengano eccessivamente disconnessi dai loro sottostanti costi di produzione in mercati blandamente regolati poiché una nuova significativa offerta deprime velocemente i prezzi, cancellando di conseguenza ogni illusione che potrebbero avere i partecipanti al mercato in merito a potenziali aumenti ancor più pronunciati.<sup>25</sup>

Poiché gli entranti nel mercato non possono sviluppare illusioni rispetto al verificarsi "di aumenti ancor più pronunciati", regolamentazioni reattive nell'uso del terreno non incoraggiano la speculazione o l'accaparramento di terreno da parte dei costruttori e degli sviluppatori.

Crolli e impennate è probabile che continuino a verificarsi dove esistono regolamentazioni prescrittive nell'uso del terreno. Questo punto è stato sostenuto dal Professor Andrew Evans dell'Università di Reading in una lettera al *Guardian*:

In ogni caso i prezzi delle case sono destinati a salire. Come accadrà in questo caso, a meno che non vengano presi provvedimenti in merito all'offerta di terreno.<sup>26</sup>

### ***Le visioni dei sostenitori***

Perfino i difensori della pianificazione prescrittiva circoscrivono i loro dinieghi rispetto al fatto che le loro politiche comportino incrementi nei prezzi. In *Costs of Sprawl---2000*, comunque, si specifica come sette fra le dieci politiche raccomandate in materia di uso del terreno possano condurre ad un incremento nei prezzi delle case (Tabella 6).<sup>27</sup>

**TABELLA 6**

Politiche di Pianificazione prescrittiva e Accessibilità degli alloggi		
	Strategia	Potenziale incremento nei prezzi delle case
1	Limiti regionali alla crescita urbana	SI
2	Limiti locali alla crescita urbana	SI
3	Distretti regionali rispetto ai servizi urbani	SI
4	Distretti locali rispetto ai servizi urbani	SI
5	Zonizzazione delle aree rurali per grandi lotti	SI
6	Tariffe ed esazioni elevate sullo sviluppo edificabile	SI
7	Restrizioni su terreni fisicamente edificabili	SI
8	Aiuti di Stato contingenti rispetto ad aree di crescita locali	
9	Diritti di sviluppo edilizio trasferibili	
10	Adeguatezza dei requisiti delle strutture	
Dalla Tabella 15.4 , "Costs of Sprawl---2000"		
Potenziale incremento nei prezzi della case da "Costs of Sprawl---2000"		

24 Edward L. Glaeser and Joseph Gyourko, *Rethinking Federal Housing Policy: How to Make Housing Plentiful and Affordable* (American Enterprise Institute, 2008), p.78.

25 *Ibidem*.

26 <http://www.guardian.co.uk/money/2008/dec/23/house-prices-market-business-society>

27 Burchel, et al, p.500.

***Le distorsioni economiche dei permessi urbanistici***

Sarah Beeny, commentatrice ed editorialista sintetizza la situazione:

Con una domanda crescente di nuovi alloggi, i terreni con permesso di edificabilità sono diventati un bene via via più prezioso.<sup>28</sup>

Ciò è illustrato dal fatto che in Gran Bretagna il terreno sul quale lo sviluppo residenziale è permesso<sup>29</sup> in media ha un valore per acro di 250 volte superiore rispetto al terreno agricolo.<sup>30</sup> Differenziali che arrivano fino a 500 volte sono stati notati fra proprietà adiacenti dotate e non dotate di permesso di urbanizzazione.<sup>31</sup> Senza queste differenze imposte dalla regolamentazione, proprietà adiacenti esibirebbero solo differenze di costo marginali, e i prezzi delle case in Gran Bretagna sarebbero accessibili. La Banca Mondiale ha raccomandato l'uso di un indicatore di performance per assicurare che non vi siano differenze ingiustificate fra terreni con e senza permessi di urbanizzazione sulla periferia urbana.<sup>32</sup>

**Impatti economici sull'area urbana:** una pianificazione prescrittiva può portare ad una crescita economica meno robusta. Questa era la conclusione della ricerca dell'economista Raven Saks del consiglio della Federal Reserve, che notava come:

aree metropolitane con regolamentazioni stringenti allo sviluppo comportano una minore crescita dell'occupazione rispetto a quanto ci si attenderebbe sulla base delle loro basi industriali.<sup>33</sup>

**CASO STUDIO N.1: MERCATI PRESCRITTIVI E MERCATI REATTIVI NEGLI STATI UNITI**

Il primo caso studio compara i prezzi delle case e le loro tendenze rispetto ai redditi in otto mercati metropolitani rappresentativi degli Stati Uniti. Questo studio include quattro mercati reattivi (Atlanta, Dallas-Fort Worth, Indianapolis e Kansas City) e quattro mercati prescrittivi (Boston, Portland,<sup>34</sup> San Diego e Washington DC).<sup>35</sup>

Lo scopo è quello di capire se la "crescita intelligente" (*smart growth*) è associata a prezzi degli alloggi più elevati e se sì in che misura. Il principale standard di valutazione è il "tetto di mercato" che è una stima del più alto prezzo mediano che ci si aspetterebbe in un mercato blandamente regolato (o reattivo). Qualsiasi prezzo al di sopra del tetto di mercato è da considerarsi un eccesso regolatorio.

**I prezzi degli immobili esistenti:** i prezzi degli immobili esistenti e i loro trend sono esaminati utilizzando i dati relativi al prezzo mediano (prezzo "di mezzo") per il 1996 e il 2006 e il "multiplo mediano" (si veda il box).<sup>36</sup> I prezzi medi dei case sono quindi comparati al tetto di mercato.

28 Come riportato nella pagine internet della UK Land Directory, <http://www.uklanddirectory.org.uk/>.

29 Prima delle divisioni e dei lavori infrastrutturali.

30 Calcolato sulla base dei dati della *Barker Land Use Review*.

31 Dr. Timothy Leunig, "Turning NIMBYs into IMBYs", *The Guardian*, September 2, 2004. <http://society.guardian.co.uk/housingdemand/0,14488,1192601,00.html>. L'articolo nota come la trasformazione del terreno di una fattoria di 220 acri (pari a 90 ettari) da terreno agricolo a terreno edificabile ne farebbe crescere il valore da £500,000 a £250,000,000.

32 <http://www.worldbank.org/html/opr/pmi/urban/urban006.html>

33 Raven E. Saks, *Job Creation and Housing Construction: Constraints on Metropolitan Area Employment Growth*, <http://www.federalreserve.gov/pubs/feds/2005/200549/200549pap.pdf>

34 Portland è un caso unico fra i mercati prescrittivi, in quanto ¼ della sua area si trova al di fuori dello Stato dell'Oregon, dove le restrizioni all'uso del terreno sono considerevolmente meno restrittive.

35 Una descrizione più completa di questa ricerca è disponibile all'indirizzo <http://demographia.com/dhi-us8.pdf>.

36 Il prezzo mediano delle abitazione per il 1996 e il 2006 è stato ottenuto attraverso la National Association of Real-

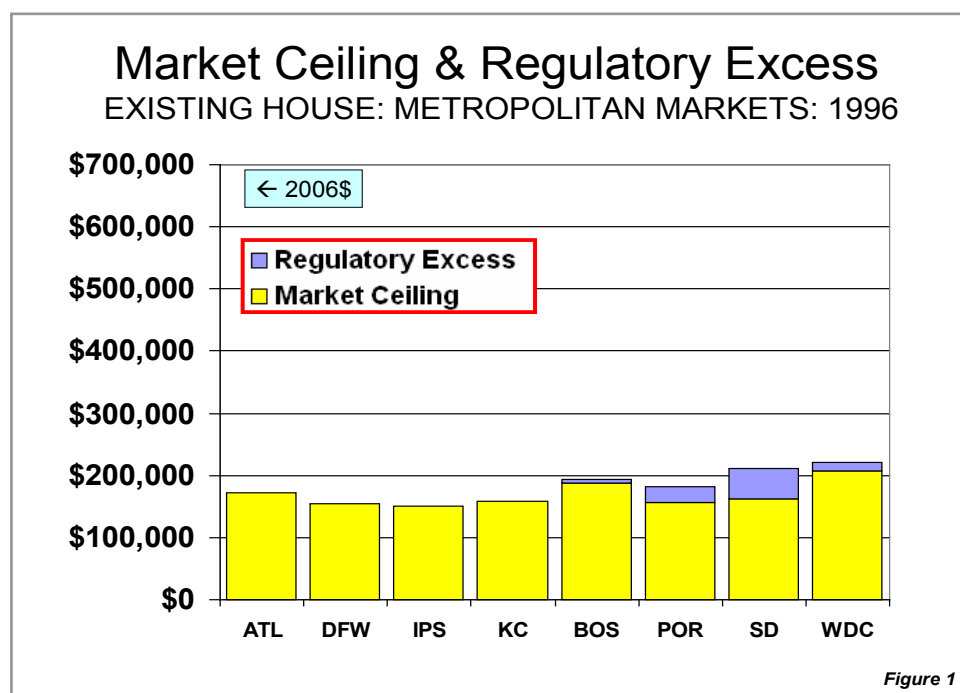
## 7. Regulation e prezzi immobiliari

Il tetto di mercato per le nuove abitazioni è stimato essere del 20% (3,0) superiore del valore medio del multiplo mediano (2,5) in mercati reattivi tra il 1980 e il 2000, sulla base dei dati dell'Harvard University Joint Housing Center.<sup>37</sup>

**Mercati reattivi:** i fattori di mercato sottostanti sono cambiati di poco fra il 1996 e il 2006 nei mercati reattivi. I prezzi complessivi delle case sono cresciuti di 11.000 dollari, che rientra nel valore di 12.000 dollari del tetto di mercato per le case esistenti. Il costo medio per il rimpiazzo di una struttura<sup>38</sup> è salito dai 109.000 dollari del 1996 ai 132.000 dollari del 2006, un incremento del 21%. I costi medi di rimpiazzo delle strutture esistenti rappresentavano il 77% del prezzo medio delle case nel 1996, valore che è cresciuto all'87% nel 2006.

I prezzi delle case sono rimasti al di sotto del tetto di mercato in entrambi gli anni. Nel 1996, il prezzo mediano delle case era in media di 141.000 dollari<sup>39</sup> nei mercati reattivi, l'11% al di sotto del valore del tetto di mercato. Passando al 2006, il prezzo mediano della casa è cresciuto dell'8%, arrivando a 152.000 dollari, mantenendosi al di sotto del tetto di mercato dell'11%. Il prezzo mediano dell'abitazione è rimasto al di sotto del tetto di mercato in tutti e quattro i mercati reattivi. La media dei multipli mediani, fra i mercati reattivi era di 2,7 nel 1996 e nel 2006 (Figure 2 e 3).

FIGURA 2



**Mercati prescrittivi:** come per i mercati reattivi, i fattori di mercato sottostanti sono cambiati poco fra il 1996 e il 2006 anche nei mercati prescrittivi, con un incremento del tetto di mercato per le abitazioni esistenti di 16.000 dollari. Il costo di rimpiazzo medio è salito dai 130.000 dollari del 1996 ai 132.000 dollari del 2006, un incremento dell' 1,5%. Il costo medio per il rimpiazzo della struttura rappresentava il 64% del prezzo mediano delle case nel 1996. Nel 2006 i costi di rim-

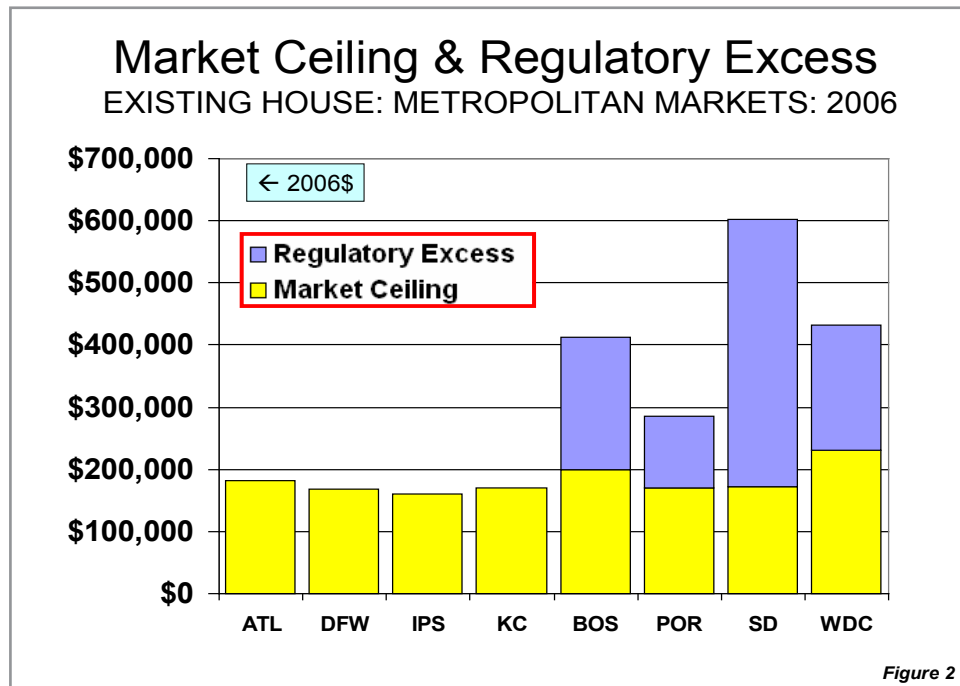
tors and the National Association of Home Builders. In ogni caso, sono stati usati dati del terzo trimestre.

37 Basato su di un'analisi del Centro Congiunto per gli Alloggi dell'Università di Harvard. La media della Mediana multipla era 2,5 il che porta il valore di tetto di mercato ad un valore di Mediana Multipla pari a 3,0.

38 Stima basata su calcoli di fattori geografici della *Means Residential Square Foot Costs: Contractor's Pricing Guide: 2007*, R. S. Means, 2007

39 Tutte le cifre del 1996 sono espresse in valori monetari del 2006.

FIGURA 3



piazzo della struttura erano crollati quasi alla metà, al 35%, mostrando un valore di crescita disordinata nel valore medio del terreno.

Comunque, a differenza di quanto successo nei mercati reattivi, i prezzi delle case sono saliti ben al di sopra dei livelli giustificati da sottostanti fattori di mercato. L'incremento di prezzo medio delle case è stato di 231.000 dollari, che è più di 14 volte l'incremento del tetto di mercato. Nel 1996 il prezzo medio delle case era in media di 202.000 dollari nei mercati prescrittivi, cioè l'11% al di sopra del tetto di mercato. Nel 2006 il prezzo medio era salito del 114% a 432.000 dollari, del 124% superiore al tetto di mercato. I prezzi medi delle case erano al di sopra del tetto di mercato in tutti e quattro i mercati prescrittivi in entrambi gli anni. La media del multiplo medio fra i mercati prescrittivi era di 3,4 nel 1996, ed era più che raddoppiata, ad un valore di 6,9 nel 2006.

**Nuove case:** l'analisi delle nuove case utilizza come parametro un'abitazione indipendente di 150 metri quadrati sul limitare urbano, costruita in un ambito di densità di 14 abitazioni per ettaro che è un lotto residenziale molto piccolo negli Stati Uniti. La nuova abitazione sul limite urbano meno costosa offerta da un costruttore a livello nazionale o metropolitano è stata selezionata in ogni mercato metropolitano.<sup>40</sup> Il tetto di mercato atteso è del 20% superiore ai costi di produzione attesi<sup>41</sup> in mercati blandamente regolamentati (mercati reattivi). Come per il caso delle case già esistenti, qualsiasi prezzo effettivo al di sopra del tetto di mercato è considerato come eccesso *regolatorio*.

**Mercati reattivi:** i prezzi delle nuove case erano al di sotto del tetto di mercato nei mercati reattivi. Il tetto di mercato per le nuove abitazioni nei mercati reattivi era in media di 173.000 dollari.

40 È stata selezionata l'area del limite urbano, in quanto la maggioranza delle nuove abitazioni sono state costruite per decenni su aree verdi adiacenti le aree urbane (perfino prima della Seconda Guerra Mondiale).

41 Il costo di produzione atteso include il costo del terreno agricolo posto sul limitare urbano (stima del Dipartimento Statunitense per l'Agricoltura per le circoscrizioni poste nelle periferie urbane), un valore addizionale per la conversione ad uso residenziale, la definizione del lotto e i costi infrastrutturali e i costi per la costruzione della casa.

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

Il prezzo effettivo delle nuove case era in media di 132.000 dollari, che è il 24% in meno del tetto di mercato (in termini di costi di produzione attesi). Il prezzo reale delle case era al di sotto del tetto di mercato in ognuno dei mercati reattivi. Il costo della costruzione delle case rappresentava l'89% del prezzo totale della casa e del terreno. Il risultato è indicativo di quanto la competizione opera in mercati relativamente non costretti, in quanto i costruttori e gli intermediari cercano di attrarre i compratori riducendo i costi e i margini di profitto. (Figura 4).

FIGURA 4

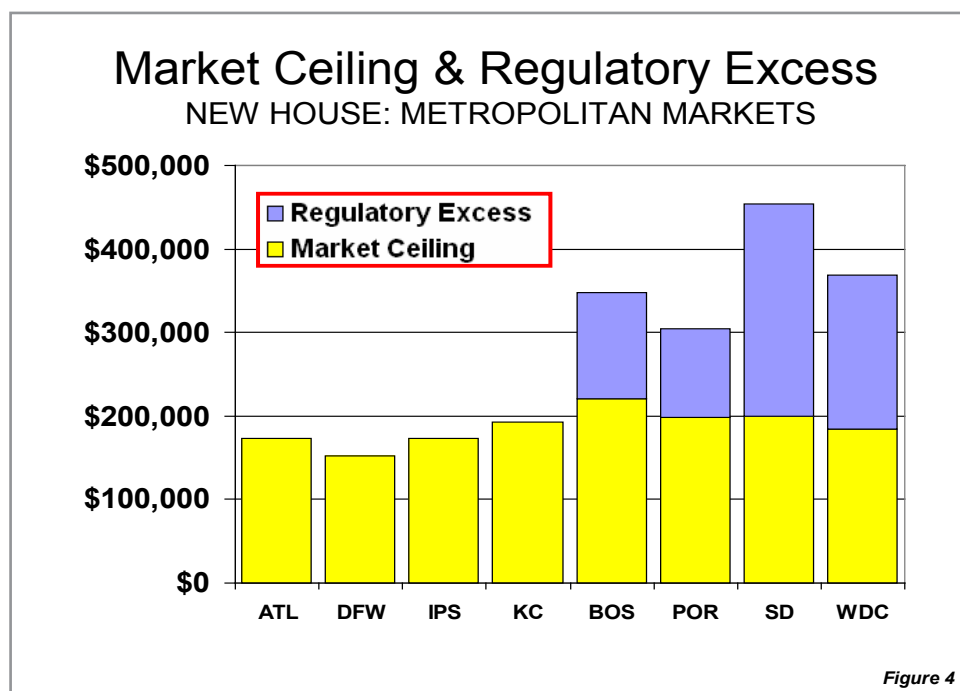


Figure 4

**Mercati prescrittivi:** i prezzi delle nuove case erano al di sopra del tetto di mercato nei mercati prescrittivi. Il tetto di mercato per le nuove case nei mercati prescrittivi era in media di 201.000 dollari. Il prezzo effettivo delle case era in media di 369.000 dollari, cioè 168.000 dollari sopra (per una quota pari all'84%) il tetto di mercato (in termini di costi di produzione attesi). A differenza dei mercati reattivi, il prezzo reale delle abitazioni era al di sopra del tetto di mercato in ognuno dei mercati prescrittivi. Il costo della costruzione delle case rappresentava il 36% del prezzo di acquisto finale della casa (e del terreno), ben al di sotto dell'89% dei mercati reattivi (Figura 4).

**Eccesso regolatorio:** eccessi regolatori sostanziali sono evidenti in tutti i mercati prescrittivi, sia nel caso delle abitazioni nuove che nel caso di quelle già esistenti.

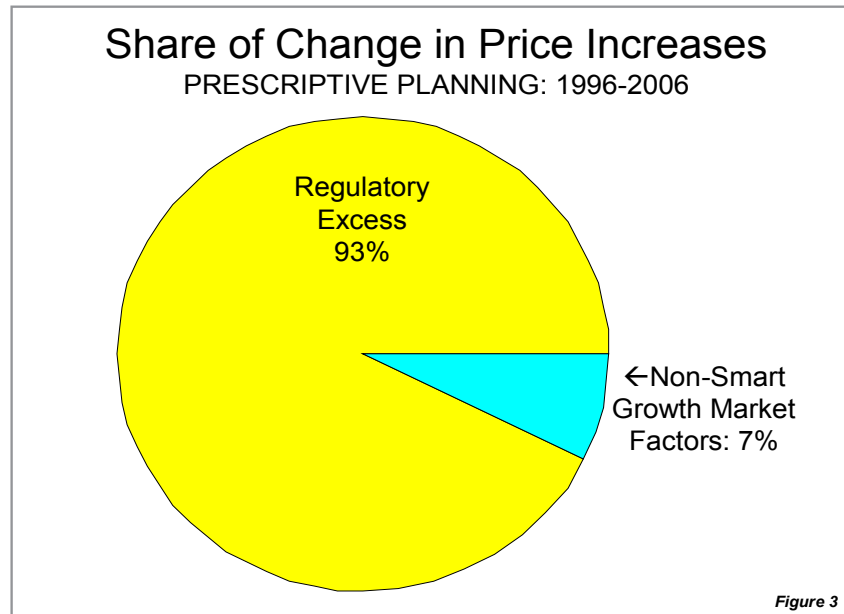
Come già detto, i prezzi delle case nei mercati prescrittivi si sono impennati fortemente rispetto ai prezzi nei mercati reattivi e rispetto ai redditi relativi dei nuclei familiari.

I prezzi medi delle case nei mercati reattivi erano al di sotto del tetto di mercato sia nel 1996 che nel 2006. Come conseguenza, non si è verificato nessun eccesso regolatorio nei due anni.

Nel 1996 i prezzi medi delle case erano alquanto al di sopra del tetto di mercato nei mercati prescrittivi. Tuttavia nel 2006 i prezzi medi delle case erano in media di 215.000 dollari oltre il tetto di mercato nei mercati prescrittivi. Ciò rappresenta un sostanziale eccesso regolatorio che è cresciuto quasi di 10 volte, rispetto a un valore medio di 25.000 dollari nel 1996.

L'eccesso regolatorio spiega il 93% dell'incremento di prezzo delle case medie nei mercati prescrittivi tra il 1996 e il 2006 (Figura 5). Fattori non collegati alla crescita intelligente contano solo per il 7% dell'incremento nei prezzi medi dei mercati prescrittivi rispetto a quelli dei mercati reattivi.

FIGURA 5



Come nel caso delle case esistenti, non è stato identificato nei mercati reattivi alcun eccesso regolatorio. Il prezzo attuale delle nuove case è al di sotto del tetto di mercato per le nuove abitazioni. Ci sono, comunque, sostanziali eccessi regolatori nei mercati prescrittivi. I prezzi effettivi delle nuove case sono ben al di sopra del tetto di mercato, con un eccesso regolatorio medio di 169.000 dollari. I risultati sono sintetizzati nelle tabelle 1 e 2.

**Il ruolo della domanda:** la causa delle differenze di prezzo tra i mercati reattivi e i mercati prescrittivi non era la domanda. La domanda è cresciuta ad un tasso superiore nei mercati metropolitani reattivi rispetto ai mercati prescrittivi. Ciò è l'opposto di quanto ci si attenderebbe, dati i maggiori incrementi di prezzo nei mercati prescrittivi. La crescita della popolazione è stata del 23% nei mercati reattivi tra il 1996 e il 2006. La crescita della popolazione nei mercati prescrittivi è stata invece approssimativamente la metà di tale valore nei mercati prescrittivi, con un valore del 12%.

Inoltre, mentre i mercati prescrittivi e quelli reattivi hanno quasi la stessa popolazione totale, i percorsi di migrazione interna sono radicalmente differenti. Complessivamente, i quattro mercati pianificatori orientati alla risposta hanno guadagnato più di 500.000 trasferimenti interni tra il 2000 e il 2006. Nello stesso tempo si è verificata una perdita di 400.000 trasferimenti interni nei mercati prescrittivi.

#### CASO STUDIO N.2: QUATTRO MERCATI IN AUSTRALIA E NEGLI STATI UNITI

L'impatto devastante sull'accessibilità degli alloggi può essere mostrato comparando aree metropolitane che regolano i terreni in modo simile al modello abbandonato che produsse il Grande Sogno Australiano. Le aree metropolitane di Dallas Fort Worth e Atlanta sono state comparate a quelle di Sydney e Melbourne.

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

TABELLA 1

Analisi delle unità abitative esistenti					
1996	A	B	C	D	E
Metropolitan Market	Structure Replacement Value	Median House Price	Normal Market Ceiling	Median House Price/Market Ceiling	Regulatory Excess (B-C)
MORE RESPONSIVE MARKETS	\$109,000	\$141,000	\$158,000	-11%	None
Atlanta	\$107,000	\$150,000	\$173,000	-13%	None
Dallas-Fort Worth	\$103,000	\$144,000	\$154,000	-6%	None
Indianapolis	\$109,000	\$150,000	\$150,000	0%	None
Kansas City	\$118,000	\$121,000	\$158,000	-23%	None
MORE PRESCRIPTIVE MARKETS	\$130,000	\$202,000	\$177,000	14%	\$25,000
Boston	\$141,000	\$194,000	\$188,000	3%	\$6,000
Portland	\$126,000	\$182,000	\$156,000	17%	\$26,000
San Diego	\$126,000	\$212,000	\$163,000	30%	\$49,000
Washington	\$126,000	\$221,000	\$207,000	7%	\$14,000
Difference	\$21,000	\$61,000	\$19,000		\$25,000
Percentage	19.3%	43.3%	12.0%		
2006					
Metropolitan Market	Structure Replacement Value	Median House Price	Normal Market Ceiling	Median House Price/Market Ceiling	Regulatory Excess (B-C)
MORE RESPONSIVE MARKETS	\$132,000	\$152,000	\$170,000	-11%	None
Atlanta	\$140,000	\$176,000	\$182,000	-3%	None
Dallas-Fort Worth	\$117,000	\$151,000	\$169,000	-11%	None
Indianapolis	\$128,000	\$122,000	\$160,000	-24%	None
Kansas City	\$142,000	\$158,000	\$170,000	-7%	None
MORE PRESCRIPTIVE MARKETS	\$150,000	\$433,000	\$193,000	124%	\$240,000
Boston	\$164,000	\$412,000	\$199,000	107%	\$213,000
Portland	\$140,000	\$285,000	\$170,000	68%	\$115,000
San Diego	\$143,000	\$602,000	\$172,000	250%	\$430,000
Washington	\$153,000	\$432,000	\$230,000	88%	\$202,000
Difference	\$18,000	\$281,000	\$23,000		\$240,000
Percentage	13.6%	184.9%	13.5%		
Change: 1996-2006					
Metropolitan Market	Structure Replacement Value	Median House Price	Normal Market Ceiling		Regulatory Excess (B-C)
MORE RESPONSIVE MARKETS	\$23,000	\$11,000	\$12,000		None
Atlanta	\$33,000	\$26,000	\$9,000		None
Dallas-Fort Worth	\$14,000	\$7,000	\$15,000		None
Indianapolis	\$19,000	(\$28,000)	\$10,000		None
Kansas City	\$24,000	\$37,000	\$12,000		None
MORE PRESCRIPTIVE MARKETS	\$20,000	\$231,000	\$16,000		\$215,000
Boston	\$23,000	\$218,000	\$11,000		\$207,000
Portland	\$14,000	\$103,000	\$14,000		\$89,000
San Diego	\$17,000	\$390,000	\$9,000		\$381,000
Washington	\$27,000	\$211,000	\$23,000		\$188,000
Difference	(\$3,000)	\$220,000	\$4,000		\$215,000
Percentage	-113.0%	1900.0%	-66.7%		

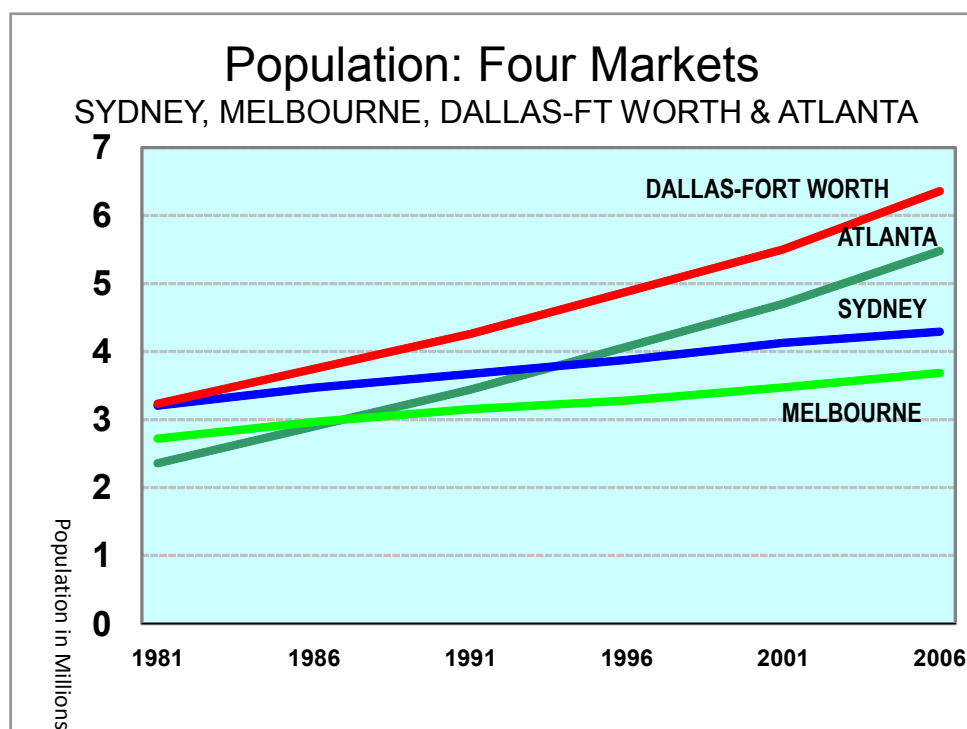
TABELLA 2

Analiis delle unità abitative nuove				
	A	B	C	D
Metropolitan Market	Exhibit: Raw Land Cost	Land Sale Price	Site Preparation Cost	Finished Lot Cost (B+C)
MORE RESPONSIVE MARKETS	\$800	\$4,000	\$22,000	\$26,000
Atlanta	\$1,200	\$6,000	\$22,000	\$28,000
Dallas-Fort Worth	\$500	\$2,000	\$20,000	\$22,000
Indianapolis	\$900	\$5,000	\$22,000	\$27,000
Kansas City	\$800	\$4,000	\$25,000	\$29,000
MORE PRESCRIPTIVE MARKETS	\$1,900	\$10,000	\$25,000	\$35,000
Boston	\$2,600	\$13,000	\$27,000	\$40,000
Portland	\$1,900	\$10,000	\$24,000	\$34,000
San Diego	\$1,700	\$8,000	\$25,000	\$33,000
Washington	\$1,500	\$8,000	\$23,000	\$31,000
Difference	\$1,100	\$6,000	\$3,000	\$9,000
Percentage	137.5%	150.0%	13.6%	34.6%
	E	F	G	
Metropolitan Market	Construction Cost	Normal Production Cost (D+E)	Actual New House Price	
MORE RESPONSIVE MARKETS	\$118,000	\$144,000	\$132,000	
Atlanta	\$116,000	\$144,000	\$135,000	
Dallas-Fort Worth	\$105,000	\$127,000	\$104,000	
Indianapolis	\$117,000	\$144,000	\$126,000	
Kansas City	\$132,000	\$161,000	\$163,000	
MORE PRESCRIPTIVE MARKETS	\$133,000	\$168,000	\$369,000	
Boston	\$144,000	\$184,000	\$348,000	
Portland	\$131,000	\$165,000	\$304,000	
San Diego	\$134,000	\$167,000	\$454,000	
Washington	\$122,000	\$153,000	\$369,000	
Difference	\$15,000	\$24,000	\$237,000	
Percentage	12.7%	16.7%	179.5%	
	H	I	J	
Metropolitan Market	Normal Market Limit	House Price/Market Ceiling	Regulatory Excess (H-I)	
MORE RESPONSIVE MARKETS	\$173,000	-24%	None	
Atlanta	\$173,000	-22%	None	
Dallas-Fort Worth	\$152,000	-32%	None	
Indianapolis	\$173,000	-27%	None	
Kansas City	\$193,000	-16%	None	
MORE PRESCRIPTIVE MARKETS	\$201,000	84%	\$168,000	
Boston	\$221,000	57%	\$127,000	
Portland	\$198,000	54%	\$106,000	
San Diego	\$200,000	127%	\$254,000	
Washington	\$184,000	101%	\$185,000	
Difference	\$28,000		\$168,000	
Percentage	16.2%			

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

Nel 1981, Sydney e Dallas Fort Worth contavano approssimativamente la stessa popolazione. Da allora Dallas Fort Worth è cresciuta molto più rapidamente ed è ora quasi del 50% più grande di Sydney. Nel 1981, Melbourne era più popolata di Atlanta. Da allora anche Atlanta è cresciuta più velocemente ed è circa del 50% più grande di Melbourne e per oltre un quarto maggiore di Sydney (Figura 6).

FIGURA 6

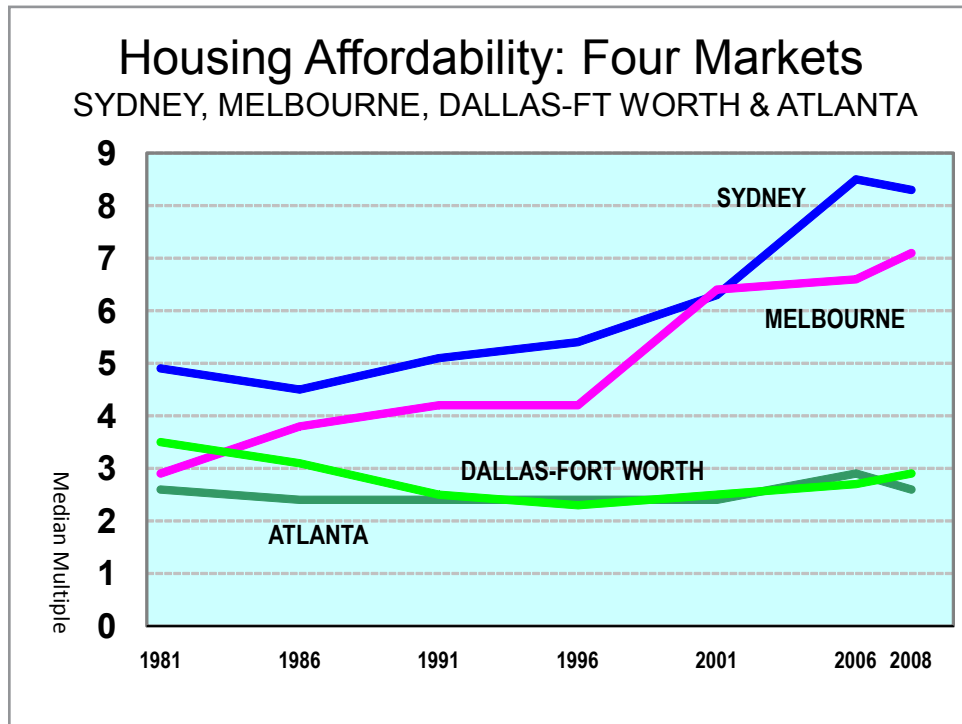


Ovviamente, la domanda di abitazioni è stata maggiore nei mercati a crescita più accelerata di Dallas-Fort Worth e di Atlanta rispetto a Sydney e Melbourne. Ciononostante i prezzi parametrati ai redditi non sono saliti, poiché i sistemi di pianificazione hanno permesso lo sviluppo su terreni poco costosi. Nel 1981, il multiplo mediano a Dallas-Fort Worth era di 3,5. Nel 2008 era calato a 2,7. Atlanta aveva un valore di multiplo mediano pari a 2,6 nel 1981, che è rimasto tale nel 2008. Inoltre, queste e altre aree metropolitane liberamente regolamentate hanno evitato la bolla immobiliare.

In confronto, l'accessibilità degli alloggi si è deteriorata a Melbourne, con un multiplo mediano che è passato da 2,9 del 1981 a 7,1 del 2008. Sydney, con la sua precedente regolamentazione, aveva un multiplo mediano di 4,9 nel 1981, che è peggiorato a 8,3 nel 2008 (Figura 7).

In realtà, Dallas-Fort Worth e Atlanta sono cresciute più di tutte le principali città australiane messe assieme dal 1981 (in termini di popolazione ed estensione dell'impronta urbana). Inoltre sono state realizzate nuove infrastrutture adeguate e le tasse sono rimaste basse in relazione agli standard nazionali. L'ortodossia della pianificazione urbana in Australia afferma che ciò sia impossibile. Infine, dimostrando il loro superiore sistema di trasporti locali, Dallas-Fort Worth e Atlanta hanno tempi di percorrenza medi sui tragitti lavorativi inferiori rispetto a quelli di Sydney, nonostante la loro maggior popolazione e le loro aree urbane più estese.

FIGURA 7



LA REGOLAMENTAZIONE DELL'USO DEL TERRENO E LA CRISI FINANZIARIA INTERNAZIONALE

I prezzi più elevati e la volatilità associate a politiche prescrittive nell'uso dei terreni hanno avuto una diretta associazione con l'attuale crisi finanziaria internazionale, che sembra essere la peggiore dai tempi della Grande Depressione. Virtualmente tutti gli analisti concordano sul fatto che il collasso dei mutui negli Stati Uniti ha fatto precipitare la crisi. La connessione con la regolamentazione nell'uso dei terreni è descritta qui sotto (Figura 8):

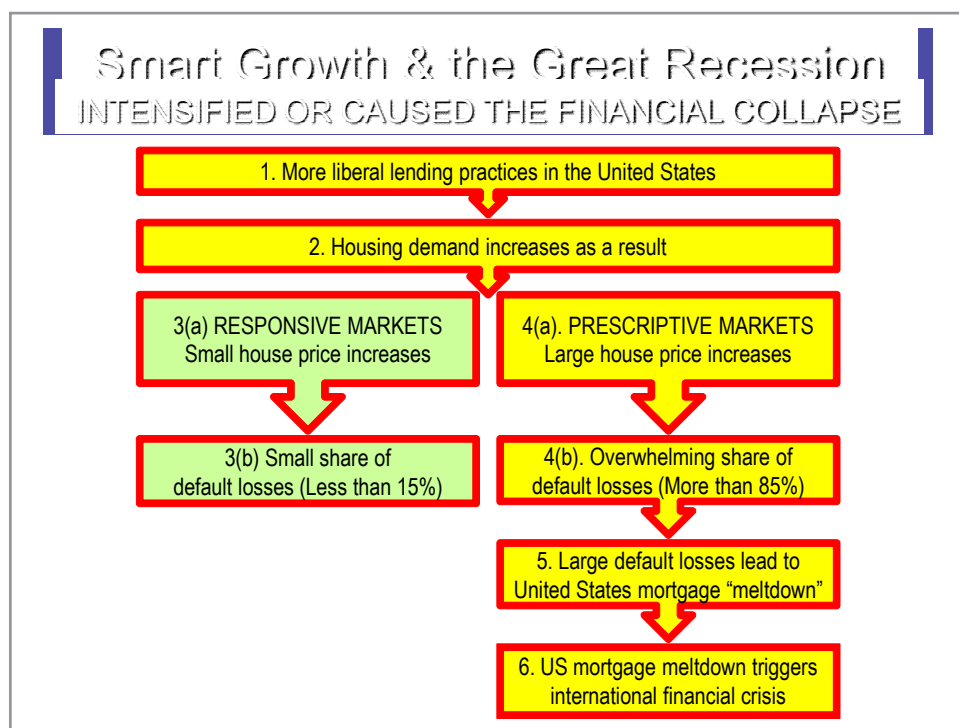
- 1) Politiche di concessione dei mutui più lasche sono state largamente adottate negli Stati Uniti.
- 2) La domanda di nuove abitazioni (in termini di proprietà di nuove abitazioni) è cresciuta come risultato delle politiche di credito facile.
- 3) (a) Mercati maggiormente basati sulla risposta: l'offerta di abitazioni è stata lasciata crescere e la domanda addizionale ha prodotto solo un modesto incremento dei prezzi delle case.
- 4) (b) Mercati maggiormente basati sulla risposta: le perdite complessive dal picco della bolla immobiliare sono state relativamente limitate (15% sul totale delle perdite nelle maggiori aree metropolitane).
- 5) (a) Mercati maggiormente prescrittivi: l'impossibilità di fornire abitazioni ad un ritmo che paraggiasse la domanda ha fatto salire i prezzi e le esposizioni sui mutui. Demographia ha stimato che circa l'85% della crescita nelle esposizioni sui mutui a partire dal 2000 si è verificata nei mercati prescrittivi con popolazione superiore al milione di abitanti.<sup>42</sup> Questi mercati contano all'incirca per il 30% sul totale delle abitazioni di proprietà.

42 <http://www.heritage.org/Research/Economy/wm1906.cfm>.

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

- 6) (b) Mercati maggiormente prescrittivi: approssimativamente l'85% della crescita nelle esposizioni in mutui a partire dal 2000 si è concentrata nei mercati maggiormente prescrittivi con popolazione superiore al milione di abitanti.<sup>43</sup>
- 7) Le grandi perdite sui mutui nei mercati prescrittivi sono state superiori a ciò che poteva essere sostenuto nei sistemi finanziari. Ad esempio, le perdite di valore delle case in California, Florida, Arizona e Nevada è stata in media di \$180.000. Questo valore è pari a 15 volte la perdita media per casa dei principali mercati reattivi.
- 8) Il collasso dei mutui negli Stati Uniti, con le sue importanti perdite concentrate nei mercati prescrittivi, ha fatto precipitare la crisi finanziaria internazionale. Senza le regolamentazioni prescrittive sull'uso del terreno, la crisi finanziaria internazionale sarebbe potuta essere evitata, o per lo meno, sarebbe stata meno importante.

FIGURA 8



La connessione tra il collasso dei mutui e la crisi finanziaria internazionale non verteva sui tassi di inesigibilità dei crediti ipotecari; la connessione era piuttosto con l'intensità delle perdite sui mutui nei mercati caratterizzati da regolamentazioni prescrittive nell'uso dei terreni, che ha fatto precipitare i prezzi delle case dai precedenti picchi mai visti prima. Semplificando, senza un incremento del prezzo delle case mai verificatosi prima, associato alla regolamentazione sull'uso del terreno, la bolla immobiliare negli Stati Uniti sarebbe stata meno importante; senza una notevole bolla immobiliare, il collasso dei mutui non si sarebbe verificato e, infine, senza il collasso dei mutui statunitensi la crisi finanziaria internazionale si sarebbe potuta evitare. Sarà importante riformare le politiche sull'uso del terreno per prevenire danni economici e sociali simili in futuro.

Naturalmente altri fattori hanno fatto precipitare la crisi finanziaria internazionale al di là del collasso dei mutui statunitensi. Tuttavia, altre bolle (come quella "dot.com") non hanno portato ad un tale livello di stress finanziario.

43 <http://www.heritage.org/Research/Economy/wm1906.cfm>.

### ***La recessione immobiliare negli Stati Uniti***

Lo scoppio della bolla immobiliare ha portato al più ripido e rapido declino che si ricordi nei valori delle case negli Stati Uniti

Il prezzo mediano nazionale delle case è caduto dal suo picco del luglio 2006 del 29% se raffrontato con il valore di gennaio 2009,<sup>44</sup> Questa perdita, concentrata su di un arco temporale di 2,5 anni, è comparabile con la perdita di valore degli immobili pari al 27% verificatasi durante la Grande Depressione in un periodo di quattro anni (1929-1933).<sup>45</sup>

Le perdite sono state anche più significative nelle aree metropolitane più grandi. Alla fine del primo trimestre del 2009, la media del prezzo mediano<sup>46</sup> era del 21% al di sotto dei prezzi rispetto al picco della bolla immobiliare.

In effetti, fra il 1952 e il 2006, il valore dello stock immobiliare non è mai declinato per più di un trimestre. La bolla ha cambiato tutto quanto. Il valore dello stock immobiliare è ora in discesa per il nono trimestre consecutivo.

**Le fasi della recessione immobiliare:** la recessione immobiliare si è verificata in due fasi.<sup>47</sup> Nel complesso si stima che le principali aree metropolitane abbiano sopportato una perdita nel valore delle case pari a 4.650 miliardi di dollari, 2.440 miliardi nella Fase 1 e 2.210 miliardi nella Fase 2.

**Fase 1: prima del collasso finanziario:** la prima fase copre il periodo precedente al collasso finanziario, cioè dal picco della bolla immobiliare al lunedì nero, il 15 settembre 2008, il giorno della bancarotta di Lehman Brothers. È generalmente riconosciuto come le enormi perdite nel mercato immobiliare statunitense siano state la causa più prossima del collasso finanziario. Si stima che nella prima fase le perdite nel prezzo delle case negli Stati Uniti fossero del 18%. Complessivamente, si stima che il valore medio delle case sia declinato di 67.000 dollari, mentre la perdita di valore totale a livello nazionale è stimata essere stata di 2.440 miliardi di dollari rispetto al picco. Dati esaustivi sui prezzi delle case nelle aree metropolitane sono disponibili solo su base trimestrale e come risultato, questa relazione considera la Fase 1 come se includesse l'intero mese di settembre. Nella Fase 1, le perdite di valore più pesanti delle case si sono concentrate su di un numero relativamente piccolo di mercati. (Tabella 1).

- **Mercati "epicentro":** in nove mercati, che chiamiamo mercati "epicentro", le perdite medie per abitazione sono state superiori al 25% e ai 75.000 dollari. Questi mercati includono tutte le principali aree metropolitane della California (Los Angeles, San Francisco, Riverside-San Bernardino, San Diego, San Jose e Sacramento, così come Miami, Tampa-St Petersburg, Washington DC, Phoenix e Las Vegas). Nei mercati "epicentro" i valori delle case sono calati in media del 31%. La perdita media di prezzo delle case nella Fase 1 è stimata in 175.000 dollari, mentre la perdita aggregata è stimata pari a 1.790 miliardi di dollari, ossia i tre quarti della perdita totale di 2.440 miliardi. Ognuno di questi mercati "epicentro" è classificato come *mercato con regolamentazione più prescrittiva nell'uso del terreno o mercati con un' enfasi sulla crescita intelligente* (si veda il box). La ricerca economica mostra che tali mercati, con la loro maggiore rigidità regolatoria, tendono a sopportare maggiori incrementi nei

44 Calcolato sulla base di dati della National Association of Realtors.

45 <http://www.demographia.com/db-ff.pdf> e <http://www.newgeography.com/content/00623-the-panic-2008-how-bad-is-it>

46 Non normalizzato.

47 Si veda anche: <http://www.newgeography.com/content/00602-housing-downturn-moves-into-phase-ii>.

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

prezzi delle case, fatto consistente con il principio economico generale per cui le limitazioni all'offerta fanno salire i prezzi.<sup>48</sup>

- **Altri mercati più prescrittivi:** altri mercati maggiormente prescrittivi hanno generalmente sperimentato perdite nei prezzi delle case nella Fase 1. Complessivamente questi mercati hanno avuto una perdita del 9%. Il prezzo medio delle case è declinato di circa 37.000 dollari, mentre la perdita aggregata in valore è stimata attorno a 500 miliardi di dollari, un quinto della perdita totale di 2.440 miliardi.
- **Mercati maggiormente prescrittivi: globalmente:** nel complesso i mercati maggiormente prescrittivi hanno sperimentato un declino medio dei prezzi pari al 21% nella Fase 1, pari a 96.000 dollari per abitazione. I 2.290 miliardi stimati di perdita rappresentano il 94% delle perdite sul totale di 2.440 miliardi a livello nazionale.
- **Mercati orientati maggiormente alla risposta:** i mercati maggiormente orientati alla risposta hanno sperimentato la riduzione media di prezzo più bassa nella fase 1, pari al 6%. La perdita di prezzo media per casa è stata di 12.000 dollari, pari ad un sedicesimo delle perdite dei mercati "epicentro". Le perdite globali sono stimate essere state pari a 160 miliardi nei mercati maggiormente orientati alla risposta, pari al 6% della perdita aggregata nazionale di 2.440 miliardi.

**Fase 2: dopo il Collasso Finanziario:** la Fase 2 copre il periodo successivo al lunedì del crollo, periodo che sta attualmente continuando. Il collasso finanziario e lo stress risultante sui mutui e i mercati creditizi hanno diffuso la crisi immobiliare in maniera molto più generalizzata, coinvolgendo virtualmente tutti i mercati (Figura 2).

- **Mercati epicentro:** i prezzi hanno continuato a declinare nei mercati "epicentro", diminuendo di un altro 25% nella Fase 2, un tasso più ridotto rispetto alla Fase 1. Complessivamente il declino dal picco dei prezzi ad oggi è pari al 48%. La quota delle perdite è comunque rallentata in maniera sostanziale, in quanto i mercati "epicentro" rilevano per il 44% delle perdite globali, e contano per il 59% delle perdite verificatesi fino ad ora nella Fase 2. La caduta media del prezzo delle case è stata di ulteriori 95.000 dollari, con un prezzo medio totale ora diminuito di 269.000 dollari rispetto al picco.
- **Altri mercati maggiormente orientati alla prescrizione:** i prezzi sono declinati del 18% negli altri mercati maggiormente orientati alla prescrizione, il che rappresenta un'accelerazione rispetto alla fase 1. Complessivamente, il declino dei prezzi dal picco ad oggi è stato del 25%. La quota delle perdite è cresciuta in maniera sostanziale, per arrivare al 38% delle perdite aggregate. Fino ad ora, negli altri mercati maggiormente orientati alla prescrizione, le perdite della Fase 2 sono state pari al 29% del valore aggregato. Il prezzo medio delle case è diminuito di 63.000 dollari nella Fase 2, portando il prezzo medio ad un ribasso complessivo di 100.000 dollari rispetto al picco.
- **Mercati maggiormente prescrittivi:** nel complesso, i mercati maggiormente prescrittivi hanno sperimentato un declino del prezzo medio pari al 21% nella Fase 2 (pari a quello della Fase 1), ovvero di 77.000 dollari per abitazione. Sui mercati maggiormente prescrittivi è ricaduto l'82% della perdita aggregata della Fase 2, e l'88% dei 4.650 miliardi di dollari di perdita complessiva dati dalla Fase 1 e dalla Fase 2.
- **I mercati maggiormente orientati alla risposta:** il declino dei prezzi si è accelerato con forza tra la Fase 1 e la Fase 2 nei mercati maggiormente orientati alla risposta, passando dal 6% al 16%. Il declino complessivo dei prezzi dal picco ad oggi è stato del 21%. La quota di perdite è incrementata in maniera sostanziale, arrivando al 19% della perdita aggregata. Fino ad

48 <http://www.emographia.com/db-dhi-econ.pdf>. Per una descrizione della relazione fra le regolamentazioni prescrittive dell'uso del terreno e il crollo finanziario, si veda <http://www.freedompolitics.com/articles/housing-421-undead-crisis.html> and <http://www.demographia.com/db-meltdowngraphic.pdf>.

ora, negli altri mercati maggiormente orientati alla risposta, le perdite della Fase 2 sono state pari al 12% del valore aggregato. Il prezzo medio delle case è diminuito di 31.000 dollari nella Fase 2, portando il prezzo medio ad un ribasso complessivo di 43.000 dollari rispetto al picco.

### **Consapevolezza del problema**

Esiste una crescente consapevolezza degli impatti negativi della pianificazione prescrittiva rispetto all'accessibilità degli alloggi fra economisti di rilievo. Edward Glaeser ha proposto che il governo federale fornisca incentivi volti ad incoraggiare gli stati e i livelli locali di governo ad allentare le regolamentazioni relative all'uso del terreno.<sup>49</sup>

I soggetti locali tendono ad anteporre i loro interessi agli interessi nazionali restringendo i permessi di edificabilità al fine di mantenere alti i prezzi e ridurre la congestione. Il governo federale dovrebbe incrementare i propri sforzi al fine di contrastare questa tendenza. Dopo tutto, fermare le costruzioni in un'area porta semplicemente a costruire e a congestionare maggiormente altre aree.

Anche senza considerare questa particolare proposta di policy, è chiaro che le regolamentazioni sull'uso dei terreni hanno sensibilmente gonfiato il prezzo delle case, riducendo l'accessibilità degli alloggi e portando probabilmente ad un futuro meno prospero.

Il Governatore della banca Centrale Australiana Glenn Stevens si è posto recentemente il problema della carenza a livello nazionale di alloggi accessibili: "Ci si chiede come mai, in un paese così grande e con così pochi abitanti, non si riesca a rendere il prezzo marginale dell'abitare più basso di quanto non lo sia ora".<sup>50</sup>

Secondo una relazione della Brooking Institution favorevole alla pianificazione prescrittiva:

Gli effetti delle politiche di gestione della crescita (pianificazione prescrittiva) sul prezzo degli alloggi dipendono pesantemente da come tali politiche sono progettate e implementate. Se tali politiche tendono a restringere l'offerta di terreno, allora ci si attende un incremento nel prezzo delle abitazioni.<sup>51</sup>

Alla luce della diffusa perdita di accessibilità degli alloggi nei mercati regolamentati in maniera più prescrittiva potrebbe non essere possibile definire delle politiche efficaci di pianificazione prescrittiva che non ostacolino la possibilità di permettersi un alloggio. Ad esempio, la strategia preferita, l'apposizione di limiti alla crescita urbana, è anche la più distruttiva in termini di accessibilità degli alloggi. Un confine alla crescita urbana porterà probabilmente ad aumentare il prezzo del terreno (e quindi degli alloggi), a meno che non sia posto abbastanza lontano dall'impronta urbana, da non avere virtualmente alcun impatto sia sull'accessibilità degli alloggi che sulla conformazione dello sviluppo urbano. Ciò è coerente con la teoria economica e le visioni degli economisti sopra citati. Questo dilemma ha spinto Donald Brash, ex governatore della Banca Centrale Neozelandese, a suggerire che i confini della crescita urbana "dovrebbero essere semplicemente abrogati, senza se e senza ma".<sup>52</sup>

---

49 <http://economix.blogs.nytimes.com/2008/12/16/two-ways-to-revamp-us-housing-policy/>

50 <http://www.theaustralian.com.au/business/opinion/bottlenecks-choking-recovery/story-e6frg9if-1225795209001>

51 Arthur C. Nelson, Rolf Pendall, Casey J. Dawkins and Gerrit J. Knaap. *The Link Between Growth Management and Housing Affordability: The Academic Evidence*, Washington: Brookings Institution, 2002.

52 [http://www.fcopp.org/main/publication\\_detail.php?PubID=1899](http://www.fcopp.org/main/publication_detail.php?PubID=1899).

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

TABELLA 3

Average House Price Reduction from Peak: United States By Phase of the Housing Downturn						
Factor	MORE PRESCRIPTIVE LAND USE MARKETS			MORE RESPONSIVE LAND USE MARKETS	ALL MARKETS	
	Ground Zero	Other	All			
<b>CHANGE IN PRICE PER HOUSE</b>						
Phase 1	-31.4%	-9.4%	-20.8%	-5.9%	-17.9%	
Phase 2	-24.7%	-17.7%	-20.8%	-16.0%	-19.8%	
Phases 1 & 2	-48.4%	-25.4%	-37.3%	-21.0%	-34.1%	
<b>AVERAGE LOSS IN VALUE PER HOUSE</b>						
Phase 1	-\$174,800	-\$36,900	-\$96,200	-\$12,200	-\$66,800	
Phase 2	-\$94,500	-\$62,900	-\$76,500	-\$31,100	-\$60,600	
Phases 1 & 2	-\$269,300	-\$99,800	-\$172,700	-\$43,300	-\$127,400	
<b>GROSS LOSS IN VALUE (TRILLIONS)</b>						
Phase 1	-\$1.79	-\$0.50	-\$2.29	-\$0.16	-\$2.44	
Phase 2	-\$0.96	-\$0.85	-\$1.81	-\$0.40	-\$2.21	
Phases 1 & 2	-\$2.75	-\$1.35	-\$4.10	-\$0.55	-\$4.65	
<b>SHARE OF TOTAL MAJOR METROPOLITAN AREA LOSS</b>						
Phase 1	73.1%	20.5%	93.6%	6.4%	100.0%	
Phase 2	43.6%	38.4%	82.0%	18.0%	100.0%	
Phases 1 & 2	59.1%	29.0%	88.1%	11.9%	100.0%	
Phase 1: Peak to September 2008 Phase 2: October 2008 to March 2009 Ground Zero: Markets with average losses exceeding \$100,000 per house in Phase 1 Metropolitan areas (MSA) over 1,000,000 except Detroit and Nashville omitted due to incomplete data Average price data estimated using National Association of Realtors regional median to average factors						

LAND USE MARKET CATEGORY DESCRIPTIONS: Prescriptive land use regulation markets include those classified as "growth management," "growth control," "containment" and "containment-light" in From Traditional to Reformed A Review of the Land Use Regulations in the Nation's 50 largest Metropolitan Areas (Brookings Institution, 2006) as well as markets Demographia has determined to have significant rural zoning (large lot zoning) and land preservation restrictions (New York, Chicago, Milwaukee, Minneapolis-St. Paul, Virginia Beach and Washington). All other markets are classified as Responsive land use regulation markets (development is allowed to occur based upon market preferences and fundamental environmental regulation.)

**TABELLA 4**

Estimated Change in Gross Housing Value By Phase of the Housing Downturn				
<b>MAJOR METROPOLITAN MARKETS</b>		<b>Phase 1</b>	<b>Phase 2</b>	<b>Phase 1 &amp; 2</b>
<b>MORE PRESCRIPTIVE LAND USE MARKETS: GROUND ZERO</b>				
Las Vegas, NV		\$47.9	\$25.1	\$73.0
Los Angeles-Orange County, CA		\$485.9	\$209.1	\$695.1
Miami-West Palm Beach, FL		\$176.0	\$139.3	\$315.3
Phoenix, AZ		\$90.2	\$60.6	\$150.8
Riverside-San Bernardino, CA		\$167.6	\$50.7	\$218.3
Sacramento, CA		\$94.1	\$22.7	\$116.8
San Diego, CA		\$157.6	\$35.9	\$193.4
San Francisco, CA		\$231.7	\$214.3	\$446.0
San Jose, CA		\$87.0	\$80.9	\$167.9
Tampa-St. Petersburg, FL		\$59.5	\$37.4	\$96.9
Washington, DC-VA-MD-WV		\$186.1	\$88.1	\$274.3
<b>Total: More Prescriptive Markets: Ground Zero</b>		<b>\$1,783.9</b>	<b>\$964.1</b>	<b>\$2,748.0</b>
<b>MORE PRESCRIPTIVE LAND USE MARKETS: OTHER</b>				
Baltimore, MD		\$12.5	\$28.9	\$41.4
Boston, MA-NH		\$68.9	\$99.1	\$168.0
Chicago, IL		\$100.3	\$183.6	\$283.9
Denver, CO		\$20.7	\$23.0	\$43.7
Hartford, CT		\$7.3	\$9.4	\$16.7
Jacksonville, FL		\$9.8	\$9.1	\$18.8
Memphis, TN-AR-MS		\$7.5	\$11.9	\$19.4
Milwaukee, WI		\$5.8	\$7.2	\$13.0
Minneapolis-St. Paul, MN-WI		\$33.3	\$34.8	\$68.1
New Orleans, LA		\$3.6	\$4.8	\$8.4
New York, NY-NJ,-CT-PA		\$106.7	\$311.6	\$418.3
Orlando, FL		\$36.8	\$36.7	\$73.5
Portland, OR-WA		\$13.6	\$19.3	\$32.9
Providence, RI-MA		\$24.7	\$19.3	\$44.0
Seattle-Tacoma, WA		\$40.5	\$31.5	\$72.1
Virginia Beach-Norfolk, VA-NC		\$6.5	\$20.9	\$27.4
<b>Total: More Prescriptive Markets: Other</b>		<b>\$498.5</b>	<b>\$851.3</b>	<b>\$1,349.9</b>
<b>Total: More Prescriptive Markets</b>		<b>\$2,282.4</b>	<b>\$1,815.4</b>	<b>\$4,097.8</b>

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

<b>MORE RESPONSIVE LAND USE MARKETS</b>				
Atlanta, GA		\$39.2	\$56.5	\$95.7
Austin, TX		\$1.4	\$3.6	\$5.0
Birmingham, AL		\$5.3	\$10.1	\$15.4
Buffalo, NY		\$0.0	\$5.1	\$5.1
Charlotte, NC-SC		\$4.8	\$20.8	\$25.6
Cincinnati, OH-KY-IN		\$8.1	\$18.2	\$26.3
Cleveland, OH		\$19.7	\$33.0	\$52.7
Columbus, OH		\$10.4	\$21.1	\$31.5
Dallas-Fort Worth, TX		\$11.0	\$24.1	\$35.1
Houston, TX		\$0.0	\$32.2	\$32.2
Indianapolis, IN		\$5.9	\$12.5	\$18.4
Kansas City, MO-KS		\$7.6	\$13.5	\$21.1
Louisville, KY-IN		\$3.1	\$6.2	\$9.3
Oklahoma City, OK		\$0.9	\$0.8	\$1.7
Philadelphia, PA-NJ-DE-MD		\$3.2	\$59.6	\$62.8
Pittsburgh, PA		\$3.9	\$15.0	\$18.9
Raleigh, NC		\$4.3	-\$0.3	\$3.9
Richmond, VA		\$8.6	\$18.2	\$26.8
Rochester, NY		\$0.0	\$5.5	\$5.5
Salt Lake City, UT		\$4.6	\$0.0	\$4.6
San Antonio, TX		\$0.1	\$0.2	\$0.3
St. Louis, MO-IL		\$14.0	\$40.5	\$54.5
<b>Total: Responsive Markets</b>		<b>\$156.1</b>	<b>\$396.4</b>	<b>\$552.5</b>
<b>Total: All Markets</b>		<b>\$2,438.5</b>	<b>\$2,211.8</b>	<b>\$4,650.3</b>
In Billions Phase 1: Peak to September 2008 Phase 2: October 2008 to March 2009				

**TABELLA 5**

Estimated Average Price Reduction per House By Phase of the Housing Downturn						
	Phase 1		Phase 2		Phase 1 & Phase 2	
MAJOR METROPOLITAN MARKETS	Average Loss	% Loss	Average Loss	% Loss	Average Loss	% Loss
<b>MORE PRESCRIPTIVE LAND USE MARKETS: GROUND ZERO</b>						
Las Vegas, NV	-\$118,900	-33.7%	-\$62,300	-26.6%	-\$181,200	-51.3%
Los Angeles-Orange County, CA	-\$223,900	-34.1%	-\$96,300	-22.3%	-\$320,200	-48.8%
Miami-West Palm Beach, FL	-\$129,700	-26.4%	-\$102,500	-28.4%	-\$232,200	-47.3%
Phoenix, AZ	-\$92,100	-31.0%	-\$61,900	-30.2%	-\$154,000	-51.9%
Riverside-San Bernardino, CA	-\$200,100	-44.3%	-\$60,500	-24.1%	-\$260,600	-57.7%
Sacramento, CA	-\$195,700	-45.5%	-\$47,200	-20.1%	-\$242,900	-56.5%
San Diego, CA	-\$263,000	-38.7%	-\$59,900	-14.4%	-\$322,900	-47.5%
San Francisco, CA	-\$255,700	-27.3%	-\$236,400	-34.7%	-\$492,100	-52.5%
San Jose, CA	-\$237,800	-24.9%	-\$221,300	-30.8%	-\$459,100	-48.0%
Tampa-St. Petersburg, FL	-\$76,000	-25.9%	-\$47,800	-22.0%	-\$123,800	-42.2%
Washington, DC-VA-MD-WV	-\$141,200	-25.3%	-\$66,800	-16.0%	-\$208,000	-37.3%
<b>Average: More Prescriptive Markets: Ground Zero</b>	<b>-\$174,800</b>	<b>-31.4%</b>	<b>-\$94,500</b>	<b>-24.7%</b>	<b>-\$269,300</b>	<b>-48.4%</b>
<b>MORE PRESCRIPTIVE LAND USE MARKETS: OTHER</b>						
Baltimore, MD	-\$18,200	-4.9%	-\$41,800	-11.9%	-\$60,000	-16.3%
Boston, MA-NH	-\$63,700	-13.4%	-\$91,500	-22.1%	-\$155,200	-32.5%
Chicago, IL	-\$43,100	-12.4%	-\$78,900	-26.0%	-\$122,000	-35.2%
Denver, CO	-\$32,100	-11.4%	-\$35,600	-14.3%	-\$67,700	-24.1%
Hartford, CT	-\$23,000	-7.7%	-\$29,900	-10.8%	-\$52,900	-17.7%
Jacksonville, FL	-\$28,900	-11.6%	-\$27,000	-12.3%	-\$55,900	-22.4%
Memphis, TN-AR-MS	-\$23,900	-13.1%	-\$38,100	-24.0%	-\$62,000	-34.0%
Milwaukee, WI	-\$15,100	-5.4%	-\$18,500	-7.1%	-\$33,600	-12.1%
Minneapolis-St. Paul, MN-WI	-\$36,000	-12.7%	-\$37,500	-15.1%	-\$73,500	-25.9%
New Orleans, LA	-\$14,900	-6.7%	-\$20,000	-9.6%	-\$34,900	-15.6%
New York, NY-NJ,-CT-PA	-\$29,500	-5.6%	-\$86,400	-17.3%	-\$115,900	-21.9%
Orlando, FL	-\$73,500	-21.5%	-\$73,500	-27.5%	-\$147,000	-43.1%
Portland, OR-WA	-\$25,500	-7.0%	-\$36,300	-10.8%	-\$61,800	-17.0%
Providence, RI-MA	-\$63,700	-18.9%	-\$49,900	-18.2%	-\$113,600	-33.6%
Seattle-Tacoma, WA	-\$49,400	-11.3%	-\$38,500	-9.9%	-\$87,900	-20.1%
Virginia Beach-Norfolk, VA-NC	-\$16,000	-5.0%	-\$51,700	-17.0%	-\$67,700	-21.2%
<b>Average: More Prescriptive Markets: Other</b>	<b>-\$36,900</b>	<b>-9.4%</b>	<b>-\$62,900</b>	<b>-17.7%</b>	<b>-\$99,800</b>	<b>-25.4%</b>
<b>Average: More Prescriptive Markets</b>	<b>-\$96,200</b>	<b>-20.8%</b>	<b>-\$76,500</b>	<b>-20.8%</b>	<b>-\$172,700</b>	<b>-37.3%</b>

## 7. Regulation e prezzi immobiliari

<b>MORE RESPONSIVE LAND USE MARKETS</b>						
Atlanta, GA	-\$31,100	-14.1%	-\$44,800	-23.6%	-\$75,900	-34.4%
Austin, TX	-\$4,200	-1.7%	-\$10,700	-4.5%	-\$14,900	-6.1%
Birmingham, AL	-\$17,100	-8.0%	-\$32,200	-16.5%	-\$49,300	-23.2%
Buffalo, NY	\$0	0.0%	-\$16,600	-13.1%	-\$16,600	-13.1%
Charlotte, NC-SC	-\$11,600	-4.2%	-\$49,400	-18.7%	-\$61,000	-22.1%
Cincinnati, OH-KY-IN	-\$14,400	-8.7%	-\$32,700	-21.7%	-\$47,100	-28.6%
Cleveland, OH	-\$33,700	-19.3%	-\$56,200	-39.9%	-\$89,900	-51.5%
Columbus, OH	-\$15,300	-8.1%	-\$31,100	-17.9%	-\$46,400	-24.5%
Dallas-Fort Worth, TX	-\$8,300	-4.2%	-\$18,200	-9.7%	-\$26,500	-13.5%
Houston, TX	\$0	0.0%	-\$27,300	-13.6%	-\$27,300	-13.6%
Indianapolis, IN	-\$13,400	-8.6%	-\$28,100	-19.7%	-\$41,500	-26.6%
Kansas City, MO-KS	-\$14,200	-7.4%	-\$25,000	-14.0%	-\$39,200	-20.4%
Louisville, KY-IN	-\$8,900	-5.0%	-\$18,000	-10.6%	-\$26,900	-15.1%
Oklahoma City, OK	-\$2,900	-1.7%	-\$2,700	-1.6%	-\$5,600	-3.3%
Philadelphia, PA-NJ-DE-MD	-\$2,100	-0.8%	-\$38,800	-14.5%	-\$40,900	-15.2%
Pittsburgh, PA	-\$5,500	-3.9%	-\$21,400	-15.8%	-\$26,900	-19.0%
Raleigh, NC	-\$17,200	-5.8%	\$1,400	0.5%	-\$15,800	-5.3%
Richmond, VA	-\$26,800	-8.9%	-\$56,900	-20.8%	-\$83,700	-27.9%
Rochester, NY	\$0	0.0%	-\$19,900	-14.5%	-\$19,900	-14.5%
Salt Lake City, UT	-\$18,200	-6.7%	-\$100	0.0%	-\$18,300	-6.7%
San Antonio, TX	-\$4,600	-2.3%	-\$7,700	-4.0%	-\$12,300	-6.2%
St. Louis, MO-IL	-\$17,600	-9.3%	-\$50,500	-29.3%	-\$68,100	-35.8%
<b>Average: More Responsive Markets</b>	<b>-\$12,200</b>	<b>-5.9%</b>	<b>-\$31,100</b>	<b>-16.0%</b>	<b>-\$43,300</b>	<b>-21.0%</b>
<b>Average: All Markets</b>	<b>-\$66,800</b>	<b>-17.9%</b>	<b>-\$60,600</b>	<b>-19.8%</b>	<b>-\$127,400</b>	<b>-34.1%</b>
Phase 1: Peak to September 2008 Phase 2: October 2008 to March 2009 Metropolitan areas (MSA) over 1,000,000 except Detroit and Nashville omitted due to incomplete data "Ground zero:" Markets with average losses exceeding \$100,000 per house in Phase 1 Average price data estimated using National Association of Realtors regional median to average factors						

## CHI SIAMO

L'Istituto Bruno Leoni (IBL), intitolato al grande giurista e filosofo torinese, nasce con l'ambizione di stimolare il dibattito pubblico, in Italia, promuovendo in modo puntuale e rigoroso un punto di vista autenticamente liberale. L'IBL intende studiare, promuovere e diffondere gli ideali del mercato, della proprietà privata, e della libertà di scambio. Attraverso la pubblicazione di libri (sia di taglio accademico, sia divulgativi), l'organizzazione di convegni, la diffusione di articoli sulla stampa nazionale e internazionale, l'elaborazione di brevi studi e briefing papers, l'IBL mira ad orientare il processo decisionale, ad informare al meglio la pubblica opinione, a crescere una nuova generazione di intellettuali e studiosi sensibili alle ragioni della libertà.

## COSA VOGLIAMO

La nostra filosofia è conosciuta sotto molte etichette: "liberale", "liberista", "individualista", "libertaria". I nomi non contano. Ciò che importa è che a orientare la nostra azione è la fedeltà a quello che Lord Acton ha definito "il fine politico supremo": la libertà individuale. In un'epoca nella quale i nemici della libertà sembrano acquistare nuovo vigore, l'IBL vuole promuovere le ragioni della libertà attraverso studi e ricerche puntuali e rigorosi, ma al contempo scevri da ogni tecnicismo.