

Il mercato immobiliare e il disagio abitativo

Un'indagine sperimentale sulla domanda abitativa

condotta nel capoluogo genovese

di Leopoldo Sdino (*) e Paola Castagnino (**)

La Regione Liguria ha prodotto un questionario, denominato "Indagine permanente sulla domanda abitativa", sottoposto ai soggetti attualmente in cerca di abitazione, mediante un panel di agenti immobiliari. Tale azione, condotta in via sperimentale nel Comune di Genova e in poche altre città campione, ha costituito un importante test sperimentale per i contenuti della scheda di rilevazione e il tipo di elaborazioni e informazioni desumibili da queste interviste.

I. Il mercato immobiliare: le componenti della domanda e dell'offerta

Se un mercato può essere definito come luogo (fisico o figurato) in cui si incontrano domanda ed offerta, il mercato immobiliare può configurarsi come il luogo nel quale vengono scambiati i beni immobiliari.

È un fatto consolidato che il mercato immobiliare, come qualsiasi mercato, possa essere analizzato secondo le sue due fondamentali componenti: la domanda e l'offerta.

Da un punto di vista teorico, la domanda effettiva di mercato può essere definita come la quantità di bene o servizio che un soggetto economico ha la volontà e la capacità di comprare. Ne consegue che la domanda diventa effettiva quando il desiderio viene supportato dalla possibilità e disponibilità a pagare un dato prezzo.

Le componenti che maggiormente influenzano la domanda nel mercato immobiliare sono:

- la componente demografica;
- la componente economica;
- la componente sociologica.

Dal primo punto di vista si rileva che le variazioni della domanda complessiva, con particolare riferimento al sottomercato residenziale, possono derivare sia da cambiamenti della consistenza demografica, sia da variazioni nella distribuzione di detta popolazione.

Dal punto di vista economico, la possibilità di disporre di un capitale finanziario (proprio o a prestito) è indispensabile per potere accedere ad un investimento immobiliare. Per questo il reddito familiare oltre a fornire un indicatore sulla capacità finanziaria di accedere al mercato immobiliare è, in

genere, strettamente correlato al risparmio medio. L'ammontare complessivo dei risparmi delle famiglie condiziona, per questo, in maniera molto forte la domanda, non fosse altro perché il presupposto essenziale per accedere alla proprietà (stante l'attuale livello dei prezzi), è la disponibilità di un sufficiente capitale iniziale proprio (monetario e non).

Dal punto di vista sociologico, è necessario effettuare alcune considerazioni sul ruolo che desideri e bisogni occupano sul fronte della formazione quanti-qualitativa della domanda di immobili.

Alcuni sociologi sostengono che per potere fare un'analisi della domanda è necessario svolgere un esame dei bisogni che ad essa sottendono. Da questa considerazione prendono origine, ad esempio, le ricerche di mercato sulla determinazione dei cosiddetti standard medi che, per differenza con la situazione abitativa esistente, determinano il cosiddetto fabbisogno inteso come numero di immobili, in termini generali o in funzione dei singoli sottomercati, che occorre realizzare e delle riparazioni necessarie per provvedere a migliorare le condizioni abitative generali della popolazione o di determinate categorie di essa.

L'analisi della componente sociologica del mercato è, comunque, quella che coinvolge i fenomeni di più difficile osservazione analitica e sistematica, soprattutto nel mercato immobiliare italiano nel quale il concetto di equivalenza tra valore e reddito non si è ancora affermata come in altre realtà. Mentre per altre componenti l'analisi si può effettuare basandosi sull'osservazione e sull'interpretazione di fenomeni già avvenuti o comunque constatabili, quella sociologica è predittiva di un indicatore che poi

(*) Coordinatore scientifico ASSIMIL, professore di economia ed estimo al Politecnico di Milano.

(**) Economista del territorio, cultore di economia ed estimo al Politecnico di Milano.

dovrà, a sua volta, costituire fondamento per la formulazione di un'ulteriore ipotesi. Sempre dal punto di vista teorico, l'offerta è definibile come la quantità di un bene o servizio effettivamente in vendita in un dato tempo e in dato luogo. A differenza dei beni non durevoli, la cui durata è limitata e la produzione tende a coincidere con l'offerta, per il bene immobiliare la produzione è molto differenziata nel tempo, tanto che si può escludere qualsiasi rapporto diretto con la domanda effettiva del mercato (in tale circostanza assumono particolare significato le analisi revisionali sulle tendenze del mercato).

Analogamente alla domanda, nel mercato immobiliare si possono individuare le seguenti tipologie di offerta:

- offerta reale: corrisponde alla domanda reale che si ha sul mercato;
- offerta potenziale: è formata dagli edifici esistenti e da costruire, che verrebbero offerti ove la domanda potenziale divenisse reale. Coincide praticamente con la differenza tra fabbisogno e offerta, la quale però nel mercato edilizio è fortemente influenzata da fattori extra economici (politiche del settore, disposizioni di legge).

La sola parte dell'offerta che può essere in qualche maniera orientata dalla domanda, e che pertanto ne costituisce la parte più interessante, è la produzione edilizia.

I fattori diretti della produzione, intesi come presupposti necessari perché possa essere messo in atto un processo produttivo (ciclo edilizio), si possono individuare in:

- fattore natura: coincide con l'area fabbricabile; la remunerazione del proprietario è la rendita fondiaria;
- fattore capitale: permette il finanziamento della costruzione attraverso l'anticipo della somma necessaria al costo;
- fattore lavoro: è costituito dai prestatori di opera manuale ed intellettuale che operano nel processo costruttivo, remunerati in base ad accordi preventivi;
- fattore imprenditoriale: provvede alla realizzazione della costruzione combinando capitale e lavoro; può essere sia la grande impresa edile sia l'artigiano con pochi collaboratori e mezzi. La loro remunerazione è il profitto.

Un ulteriore fattore indiretto, peraltro vincolante, della produzione edilizia è il patrimonio edilizio esistente. Infatti, come già affermato, se tutta la domanda trovasse una corrispondente e adeguata offerta nel patrimonio edilizio esistente non sarebbe ne-

cessaria la realizzazione di nuovi immobili (ciò è tanto più vero in Italia, vista l'alta diffusione della proprietà rispetto alla locazione). Da qui la diretta influenza quali quantitativa sulla produzione edilizia, con la conseguente necessità di analizzare lo stato del patrimonio edilizio esistente. Se, da un lato, infatti, un'offerta quantitativamente scarsa può innescare processi produttivi, un'offerta non adeguata, in termini qualitativi, può orientare l'impresa ad un intervento nel settore del recupero o della manutenzione del patrimonio edilizio.

2. Dall'approccio teorico alle esigenze empiriche. Dal mercato immobiliare all'istanza sociale della soluzione del disagio abitativo

Uno dei principali problemi che si riscontrano nel definire strategie di intervento nel mercato immobiliare (siano esse di natura programmatoria e, quindi, riconducibili al soggetto pubblico, o di natura più marcatamente speculativa, e, quindi, di stampo privatistico) risiede nella imperfetta conoscenza da parte degli operatori delle componenti della domanda e dell'offerta, imputabili alle caratteristiche proprie del mercato immobiliare (*in primis* il citato scollamento temporale tra domanda e offerta).

Tale constatazione, dal lato dell'operatore privato, comporta l'assunzione di rischi con la conseguente ripercussione, in termini di possibile perdita o di profitto, sullo stesso soggetto che ha assunto la decisione di realizzare quel determinato intervento.

Le conseguenze dell'incertezza sono assai più significative, socialmente ed economicamente, nel caso della decisione assunta dall'amministrazione pubblica. Un errore sulla scelta dell'allocazione delle risorse dovuta alla scarsa informazione o all'errato trattamento della stessa comporta una duplice conseguenza:

- la non efficiente ed efficace allocazione di risorse economiche, ancora più grave in un periodo caratterizzato dalla loro successiva contrazione;
- la mancata risposta ad un fabbisogno primario quale è quello della casa, con la diffusione del cosiddetto disagio abitativo e sociale (vedi recenti casi delle periferie francesi).

Regione Liguria, in fase di redazione delle linee guida del nuovo piano quadriennale regionale, dovendo stabilire le proprie linee programmatiche sulle politiche abitative, ha

deciso d'analizzare approfonditamente le componenti della domanda e dell'offerta, specificatamente per il comparto residenziale, constatando la parziale inadeguatezza dei modelli econometrici e realizzando una indagine sperimentale sul capoluogo (oggetto del presente intervento), che si prevede possa essere estesa a tutto il territorio regionale.

La metodologia proposta parte dalla suddivisione delle due componenti teoriche (domanda e offerta) del mercato immobiliare in:

- domanda e offerta “di mercato”;
- segmenti di domanda espressione di una fascia di domanda “debole” (immigrati, anziani, giovani coppie), che soltanto residualmente è nelle condizioni di rivolgersi al mercato, ma che ordinariamente necessita di beneficiare di sovvenzioni/contributi da parte di regione e/o di enti ad essa collegati;
- offerta oggetto di sovvenzioni (contributo all'affitto prima casa), con conseguente assegnazione in base a requisiti reddituali e personali (attraverso un'indagine sulle caratteristiche dell'attuale patrimonio delle ARTE e dei soggetti che operano nel settore ERP).

Laddove non si realizza un accettabile allineamento (dal punto di vista sociale ed economico) tra le componenti della domanda e dell'offerta, sia ad opera del mercato, sia ad opera dell'“ente regolante” (lo Stato, nelle sue diverse accezioni), si assiste a quello che, da un punto di vista politico e sociale, si è soliti definire “disagio abitativo”.

La nozione tradizionale di “disagio abitativo”, di tipo sostanzialmente quantitativo, dovrebbe oggi essere sostituita da una identificazione che distingua tra i diversi tipi di povertà/disagio abitativo (inadeguatezza dell'alloggio, disagio da onerosità dei costi abitativi ecc.) e tra le diverse figure interessate (anziani, giovani, persone e famiglie in povertà estrema, immigrati), introducendo (marcati) elementi di differenziazione e articolazione delle situazioni e dei bisogni.

Di seguito, pertanto, sono presentati i principali risultati della sopracitata indagine condotta sul campo, dalla quale si crede possano essere derivate le linee tendenziali del mercato, anche a fini programmatori.

Ciò anche per tentare di avere un potenziale strumento di conoscenza di un mercato, qual è quello immobiliare, a nostro avviso poco indagato rispetto alle potenzialità che potrebbe sviluppare in campo economico, territoriale e sociale.

La conoscenza del mercato, quindi, deve essere intesa come necessario presupposto per consentire ai diversi soggetti economici (ognuno per la propria missione) di conseguire i propri obiettivi, conoscendo al contempo gli effetti delle loro scelte.

In tale ottica si potrebbe iniziare ad introdurre il concetto di un mercato immobiliare sostenibile, dove le diverse istanze degli operatori siano quantomeno indagate nel complesso rapporto causa – effetto, sfatando anche l'eterna diffidenza che caratterizza il rapporto promotore immobiliare e pubblica amministrazione.

Se è vero che, come dice Keynes, per conseguire il profitto si può essere costretti anche a far del male, il primo passo è sapere “quanto male”, il secondo è.....cercare di farne il meno possibile.

E il sentire parlare di finanza etica anche nel mercato immobiliare, è già un buon segnale.

3. L'individuazione delle aree a sensibile disagio abitativo mediante un'analisi quantitativa

3.1 La selezione degli indicatori statistici

La questione relativa all'individuazione delle aree a sensibile disagio abitativo è stata affrontata più volte dall'amministrazione regionale; da ultimo, nel luglio 2003, al fine dell'individuazione dei comuni suscettibili di beneficiare del programma di edilizia residenziale, denominato “20.000 abitazioni in affitto”, previsto dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 7 dicembre 2001, pubblicato sulla G.U. n. 162 del 17.12.2002 – Suppl. ordinario n. 142.

Tali dati sono stati ripresi per la redazione del materiale relativo al progetto INTER-REG IIIB Progetto CVT.

In quelle sedi si è reso necessario procedere ad una disamina degli indicatori che potessero descrivere, sia singolarmente sia congiuntamente, la situazione di “manifesta condizione di *disagio abitativo*” più volte richiamata sia nelle premesse che nel testo del citato decreto [lo stesso decreto all'art.1 (Finalità) cita testualmente «Il programma (...) è finalizzato ad avviare a soluzione le più manifeste condizioni di *disagio abitativo*»].

Sono stati considerati esclusivamente dati elementari disponibili a livello comunale, con l'unica eccezione del dato relativo ai provvedimenti esecutivi di rilascio,

per il quale la disaggregazione quantitativa a livello comunale deve considerarsi una stima.

- Popolazione residente per comune.
(Fonte: Istat, 14° censimento della popolazione e delle abitazioni, anno 2001).
- Densità antropica per comune, costruita come rapporto tra la popolazione residente e l'estensione territoriale del comune, espressa in Km².
(Fonte: Istat, 14° censimento della popolazione e delle abitazioni, anno 2001).
- N. famiglie per comune.
(Fonte: Istat, 14° censimento della popolazione e delle abitazioni, anno 2001).
- Saldo migratorio (iscritti all'anagrafe meno cancellati all'anagrafe), a livello comunale.
(Fonte: Istat, 14° Censimento della popolazione e delle abitazioni, anno 2001).
- N. domande ex art. 11, l. 431/1998, «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo», a livello comunale.
(Fonte: Regione Liguria, Servizio edilizia abitativa e scolastica, anno 2001).
- N. provvedimenti esecutivi di rilascio, a livello provinciale e puntualmente per i 4 capoluoghi di provincia e per Sanremo.
(Fonte: Regione Liguria, Servizio edilizia abitativa e scolastica, anno 2001; il dato provinciale è stato disaggregato a livello comunale in funzione del carico antropico).
- N. stranieri residenti, a livello comunale.
(Fonte: Istat, cittadini stranieri, anno 2000).
- N. addetti per comune.
(Fonte: Istat, 8° censimento dell'industria e dei Servizi, anno 2001).

Utilizzando i dati elementari sono stati costruiti 6 indicatori:

- a) Saldo migratorio
- b) Densità antropica
- c) N. sfratti
- d) Numero istanze ex art. 11, legge 431/1998
- e) Residenti stranieri
- f) Addetti.

Un primo livello di elaborazioni (sui valori assoluti) si è reso necessario per individuare i comuni in cui i 6 indicatori potessero assumere valori tali da giustificare un intervento di edilizia residenziale.

Un secondo ordine di elaborazione si è ottenuto ottenendo relativizzando i dati, ossia:

- il saldo migratorio è stato rapportato alla popolazione residente;
- la densità antropica è già data dal rapporto residenti/estensione comunale;

- il numero degli sfratti è stato rapportato al n. di famiglie ⇒ n. sfratti ogni 1.000 famiglie;
- il numero delle istanze ex art. 11 è stato rapportato al n. di famiglie ⇒ n. istanze ex art. 11 ogni 1.000 famiglie;
- il numero dei residenti stranieri è stato rapportato al totale residenti ⇒ n. stranieri ogni 100 residenti;
- il numero degli addetti è stato rapportato al totale residenti ⇒ n. addetti ogni 100 residenti.

Il criterio basato sui dati relativi conduce, così come il solo criterio basato sui dati assoluti, ad evidenti distorsioni: in comuni demograficamente poco significativi (al sotto dei 2.000, o, addirittura dei 1.000 residenti), valori anche molto contenuti in senso assoluto dei dati elementari, originano indici assolutamente fuorvianti.

3.2 I comuni a sensibile disagio abitativo

Constatato che la sola considerazione dei dati assoluti, o di quelli relativi, portava a risultati fuorvianti, la selezione dei comuni a manifesto disagio abitativo è avvenuta in base alla congiunta considerazione dei due criteri [assoluto e relativo], individuando una soglia (quantitativa) al di sotto della quale, anche in presenza di un posizionamento del comune molto elevato nella graduatoria relativa, non si reputa opportuno intervenire con un provvedimento a sostegno dell'edilizia residenziale.

Tale soglia assoluta è stata differenziata per i singoli indicatori:

- saldo migratorio (un saldo positivo a livello comunale almeno pari a 50);
- n. sfratti (un numero di sfratti a livello comunale almeno pari a 5);
- numero istanze ex art. 11, legge 431/1998 (un numero di istanze a livello comunale almeno pari a 30);
- residenti stranieri (un numero di residenti stranieri a livello comunale almeno pari a 200);
- addetti (un numero di addetti a livello comunale almeno pari a 1.000).

È quindi stilata una classifica dei comuni basata sugli indicatori relativi, successivamente filtrata dai valori assoluti, differenziata come sopra esposto.

I comuni che risultano ai primi 30 posti in almeno una delle classifiche si considerano comuni caratterizzati da "manifeste condizioni di disagio abitativo".

Comune	PR	Popolazione residente
Genova	GE	603.560
Arenzano	GE	11.396
Bogliasco	GE	4.583
Busalla	GE	5.975
Camogli	GE	5.504
Campomorone	GE	7.511
Carasco	GE	3.272
Casarza Ligure	GE	5.907
Casella	GE	3.067
Ceranesi	GE	3.747
Chiavari	GE	27.257
Cicagna	GE	2.474
Cogoleto	GE	9.100
Cogorno	GE	5.292
Lavagna	GE	12.897
Pieve Ligure	GE	2.454
Rapallo	GE	28.995
Recco	GE	10.175
Santa Margherita Ligure	GE	10.393
Savignone	GE	3.122
Serra Riccò	GE	7.862
Sestri Levante	GE	19.066

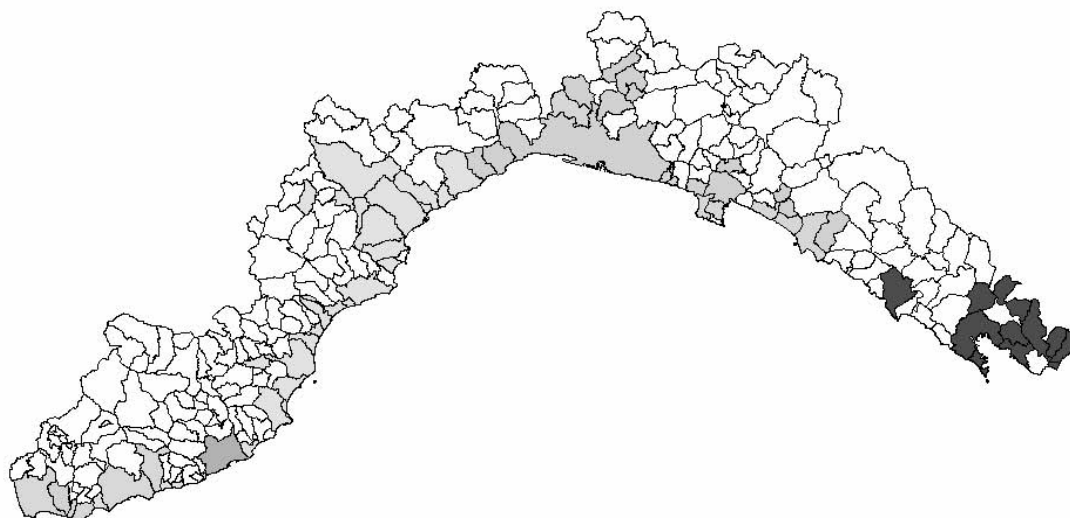
Comune	PR	Popolazione residente
Savona	SV	59.889
Alassio	SV	10.537
Albenga	SV	22.386
Albisola Marina	SV	5.635
Albisola Superiore	SV	10.914
Altare	SV	2.211
Andora	SV	6.726
Borghetto Santo Spirito	SV	5.076
Borgio Verezzi	SV	2.123
Cairo Montenotte	SV	13.407
Carcare	SV	5.653
Celle Ligure	SV	5.256
Ceriale	SV	5.268
Finale Ligure	SV	11.719
Laigueglia	SV	2.159
Loano	SV	10.559
Millesimo	SV	3.249
Ortovero	SV	1.086
Pietra Ligure	SV	8.581
Quiliano	SV	7.060
Spotorno	SV	2.681
Vado Ligure	SV	7.963
Varazze	SV	13.418

Comune	PR	Popolazione residente
Imperia	IM	39.549
Bordighera	IM	10.136
Camporosso	IM	5.057
Diano Marina	IM	5.751
Ospedaletti	IM	3.341
Riva Ligure	IM	2.747
San Lorenzo al Mare	IM	1.402
San Remo	IM	50.524
Santo Stefano al Mare	IM	2.084
Taggia	IM	12.587
Vallecrosia	IM	7.158
Ventimiglia	IM	24.594

Comune	PR	Popolazione residente
La Spezia	SP	91.027
Arcola	SP	9.875
Bolano	SP	7.389
Castelnuovo Magra	SP	7.955
Follo	SP	5.549
Lerici	SP	11.075
Levanto	SP	5.574
Ortonovo	SP	8.188
Portovenere	SP	4.041
Santo Stefano di Magra	SP	8.231
Sarzana	SP	20.022

Legenda

- Comuni selezionati in Provincia di Imperia
- Comuni selezionati in Provincia di Savona
- Comuni selezionati in Provincia di Genova
- Comuni selezionati in Provincia della Spezia



4. L'individuazione delle fasce a sensibile disagio abitativo mediante indagini sul campo: una proposta empirica

Come si è evidenziato nel paragrafo precedente, l'utilizzo di indicatori statistici consente assai difficilmente di scendere al di sotto della scala comunale.

Il mercato delle abitazioni, le esigenze espresse dalla domanda, i vincoli cui deve sottostare l'offerta, sono, invece, soprattutto nei comuni superiori a certe soglie demografiche, estremamente diversificati sul territorio.

Regione Liguria ha quindi prodotto un questionario *ad hoc*, denominato "Indagine permanente sulla domanda abitativa", sottoposto ai soggetti attualmente in cerca di abitazione, mediante un panel di agenti immobiliari. Tale azione, condotta in via sperimentale nel Comune di Genova e in poche altre città campione, "fotografa" soltanto una parte della domanda, definibile come "a libero mercato". Tale azione ha costituito un importante test sperimentale circa i contenuti della scheda di rilevazione ed il tipo di elaborazioni ed informazioni desumibili da queste interviste.

4.1 L'indagine permanente sulla domanda abitativa

La scheda "Indagine permanente sulla domanda abitativa" risulta strutturata in 6 sezioni:

Sezione 1. Abitazione cercata, nella quale si richiede il comune e la zona di preferenziale localizzazione dell'abitazione cercata ed il titolo [se in acquisto, in locazione, a sco-

po di investimento (da locare a terzi), ovvero se si è interessati alla sola nuda proprietà].

Sezione 2. Composizione del nucleo familiare: per ciascun membro del nucleo convivente, si richiedono indicazioni circa la nazionalità, il sesso, lo stato civile, l'età, il titolo di studio e la professione.

Sezione 3. Ragioni della ricerca della casa: sono elencate, in base ad un sondaggio condotto presso gli agenti immobiliari, le principali ragioni che inducono il cliente a spostare la propria residenza e viene richiesto a chi compila la scheda di segnalare sia la ragione principale che i motivi secondari, ovvero di indicarne altri, qualora non espressamente previsti.

Sezione 4. Caratteristiche dell'abitazione attuale e di quella cercata. In parallelo, si chiede di indicare, per l'abitazione attuale e per quella cercata, le caratteristiche relative a: titolo di godimento, ubicazione, livello di piano, tipo di edificio, superficie, presenza dell'ascensore, numero di stanze abitabili, numero di bagni, presenza di terrazze, balconi e logge, presenza di giardino, tipologia della cucina, esistenza di posti auto scoperti, box, facilità di parcheggio nelle vicinanze, presenza di cantine o soffitte, luminosità e vista.

Sezione 5. Informazioni economiche: si richiede il budget di massima stanziato per l'acquisto o la locazione della nuova abitazione e le modalità di finanziamento dell'acquisto.

Sezione 6. Informazioni personali (facoltative).

Tale scheda è stata somministrata ad un panel di agenzie immobiliari, operanti principalmente sul capoluogo.

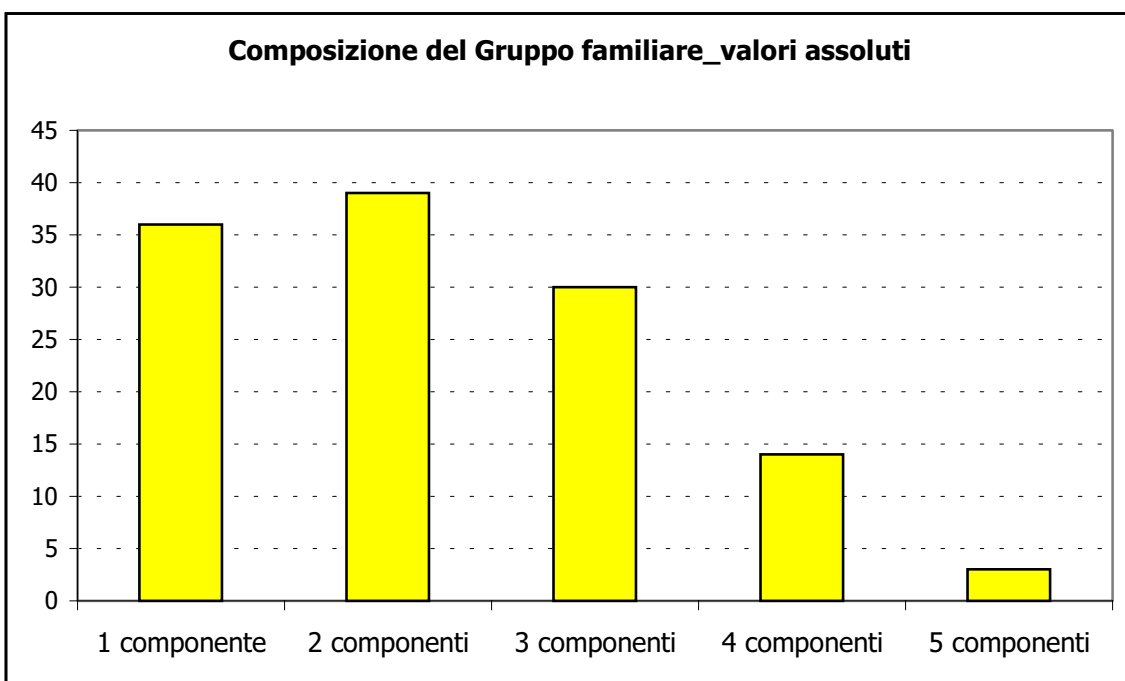
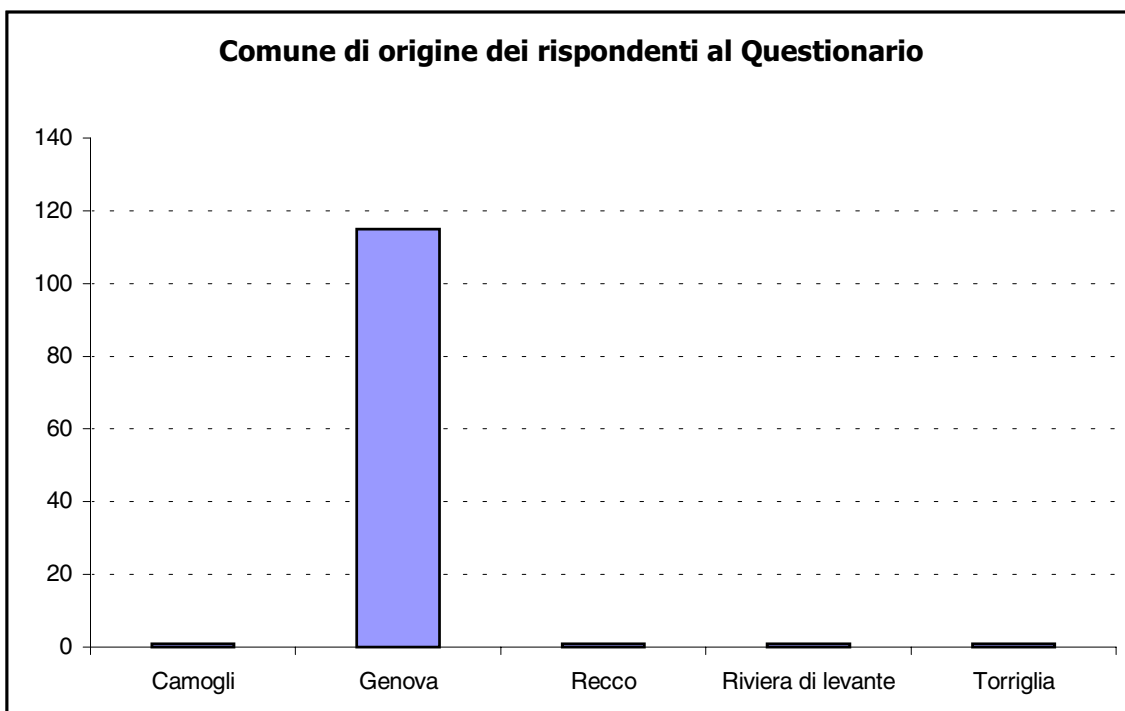
4.2 Le caratteristiche dei nuclei familiari

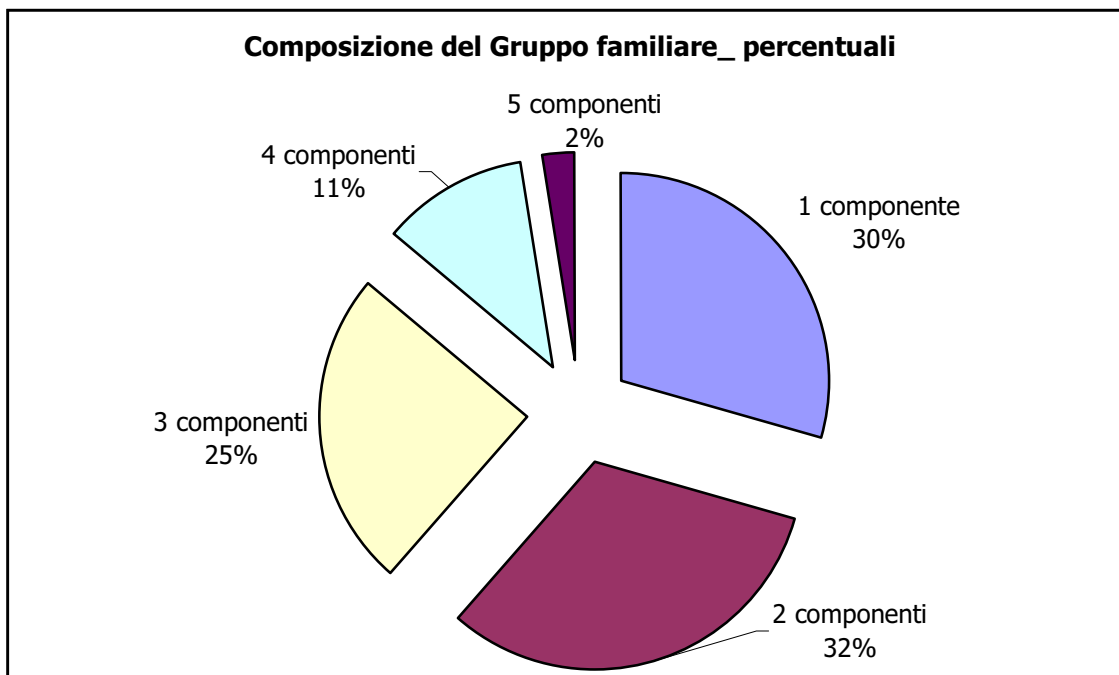
Nonostante il limitato tempo a disposizione, la risposta è stata decisamente significativa: dall'avvio della procedura sperimentale sono giunte 122 schede, dalla cui

elaborazione sono stati tratti significativi risultati.

La maggior parte dei questionari (116 su 122, pari a oltre il 95%) riguarda soggetti residenti nel Comune di Genova, per cui le elaborazioni proposte sono riferite a predetto ambito territoriale.

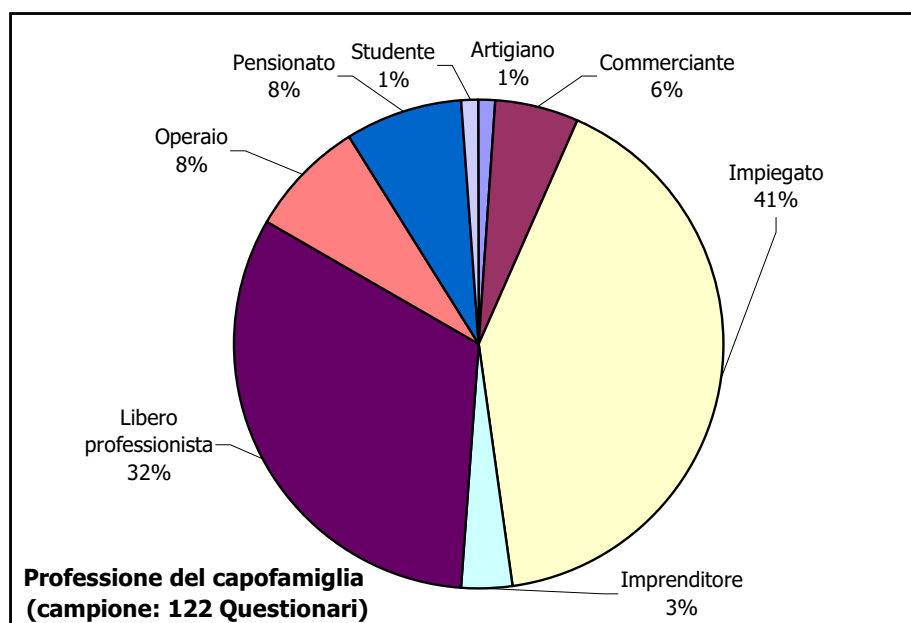
Il nucleo familiare dei rispondenti è costituito in media da 2,25 componenti, con una marcata incidenza dei nuclei unipersonali o costituiti da una coppia.





Il capofamiglia svolge prevalentemente attività impiegatizia o è libero professionista.

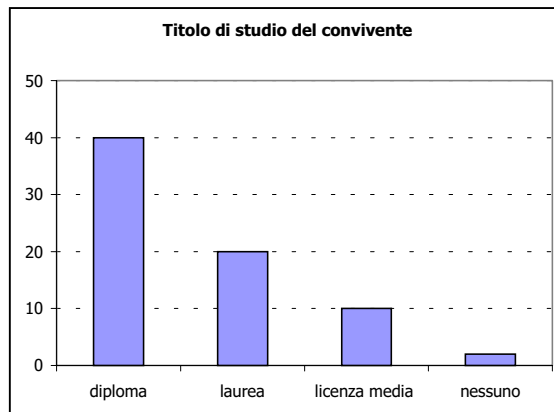
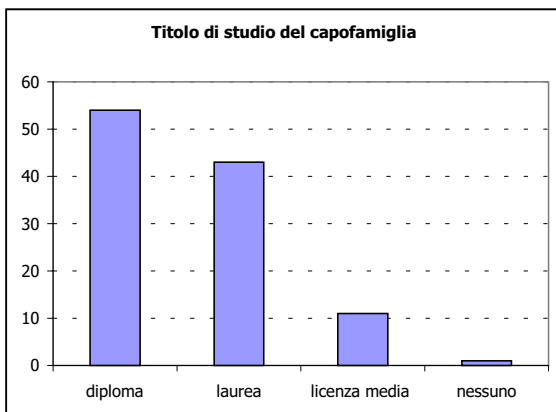
Il grafico relativo all'elaborazione dei dati sulla professione del capofamiglia è il successivo:



Il secondo componente è, nella maggioranza dei casi (97%), il convivente. Solo nel 3% dei casi si hanno nuclei costituiti da un genitore e dal figlio/a. Si rammenta che il campione è costituito da soggetti che si rivolgono alle agenzie immobiliari al fine di cambiare l'abitazione di residenza. Non si tratta di un campione rappresentativo della realtà demografica genovese, ma è certamente una fotografia attendibile della domanda

abitativa non assistita da contributi e/o sovvenzioni.

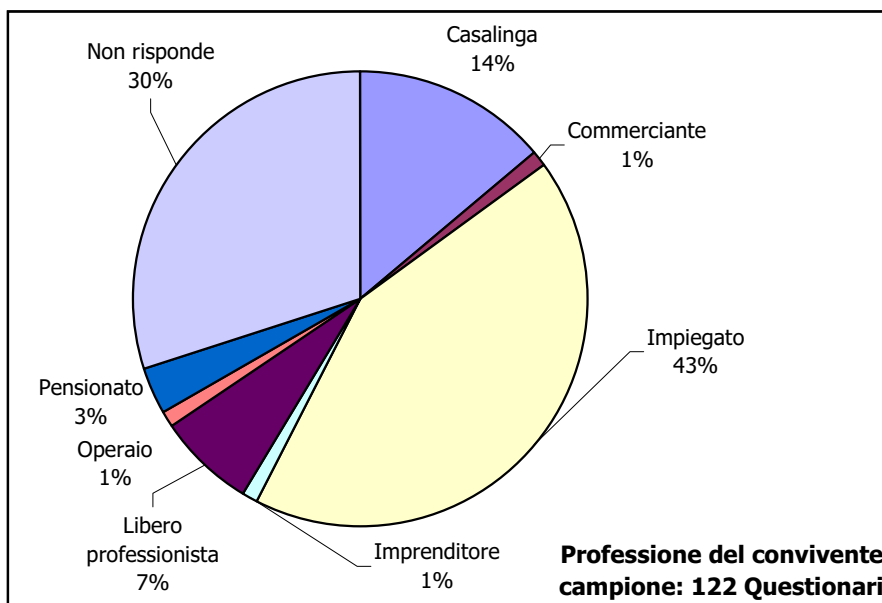
Coerentemente con questa osservazione e con i dati desumibili dalla condizione professionale, anche il livello di istruzione, riferito al capofamiglia ed al coniuge risulta al di sopra della media: risultano in possesso di un diploma (di scuola superiore o di laurea) l'89% dei rispondenti ed oltre l'83% dei loro coniugi/conviventi.



La tipologia familiare è prevalentemente bi-reddito, con il secondo componente che svolge nella maggior parte dei casi un'attività impiegatizia. Il lavoro casalingo è svolto

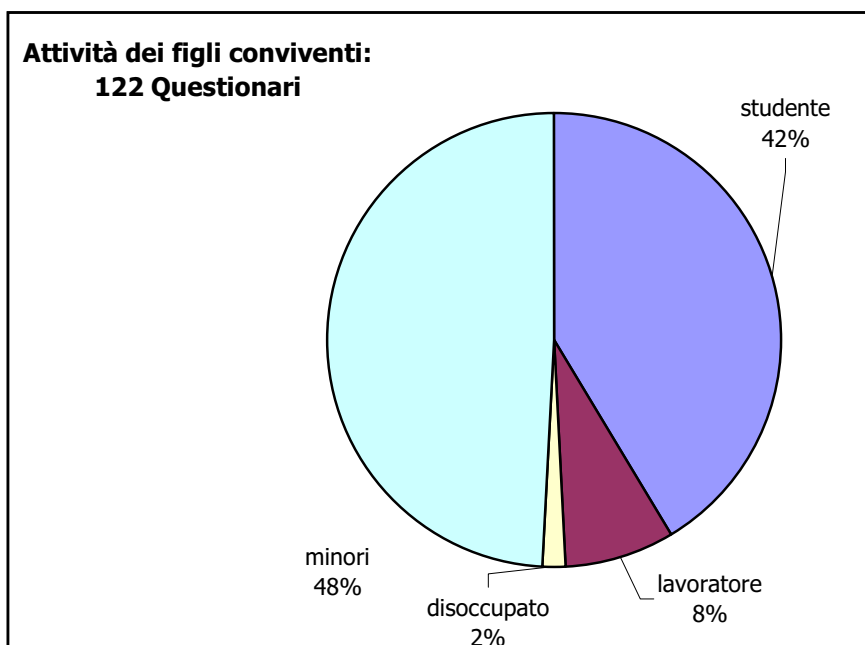
nel 14% dei casi.

Alta la percentuale di coloro che non hanno indicato la professione del coniuge/convivente (30%).



I figli non conviventi sono in gran parte in età scolare o prescolare; una percentuale si-

gnificativa svolge un'attività lavorative (oltre l'8%) e risulta non occupato soltanto il 2%.



4.3 Le ragioni della ricerca della casa

La sezione era strutturata in modo da consentire un risposta multipla, distinta in principale e secondaria. I motivi nel complesso maggiormente adottati sono quelli relativi ai bisogni di una casa propria o ad un maggio-

re spazio vitale (complessivamente quasi 1/3 delle risposte)

I servizi e l'accessibilità pesano molto meno nella scelta, a motivo di un tessuto urbano diffuso e delle relativamente contenute distanze all'interno della città.

Ragioni di cambiamento della casa	N° risposte	%
desiderio casa propria	44	16%
avere più spazio	29	11%
negozi e servizi più comodi	24	9%
vicinanza scuola/posto di lavoro	22	8%
fine del precedente contratto di affitto	21	8%
variazione del gruppo familiare	19	7%
trasferimento da altro Comune	18	7%
affitto attuale troppo alto	17	6%
quartiere più prestigioso	17	6%
trasporti pubblici più comodi	16	6%
edificio di migliore qualità	15	6%
tessuto sociale attuale non gradito	10	4%
vicinanza parenti/amici	9	3%
troppo inquinamento (anche acustico) nella zona attuale	7	3%
	268	100%

I pesi attribuiti variano considerevolmente qualora si distingua tra ragione principale e secondaria per il cambiamento della casa: ferme restando le motivazioni comunque in cima alla “classifica” (“desiderio casa propria” e “avere più spazio”), i moti-

vi contingenti (trasferimenti, fine del contratto di locazione, insostenibilità del contratto di locazione, variazione del gruppo familiare) si spostano decisamente (e in modo atteso) nelle parti alte della graduatoria.

Ragioni di cambiamento della casa (motivazione principale)	N° risposte	%
desiderio casa propria	34	30%
avere più spazio	17	15%
trasferimento da altro Comune	15	13%
fine del precedente contratto di affitto	11	10%
variazione del gruppo familiare	10	9%
affitto attuale troppo alto	10	9%
quartiere più prestigioso	6	5%
vicinanza scuola/posto di lavoro	5	4%
edificio di migliore qualità	4	3%
vicinanza parenti/amici	1	1%
troppo inquinamento (anche acustico) nella zona attuale	1	1%
trasporti pubblici più comodi	1	1%
tessuto sociale attuale non gradito	0	0
negozi e servizi più comodi	0	0
	115	100%

Qualora vengano invece considerate le sole motivazioni secondarie, l'ordine risulta drasticamente modificato, con le voci afferenti servizi ed accessibilità ai primi posti nella graduatoria.

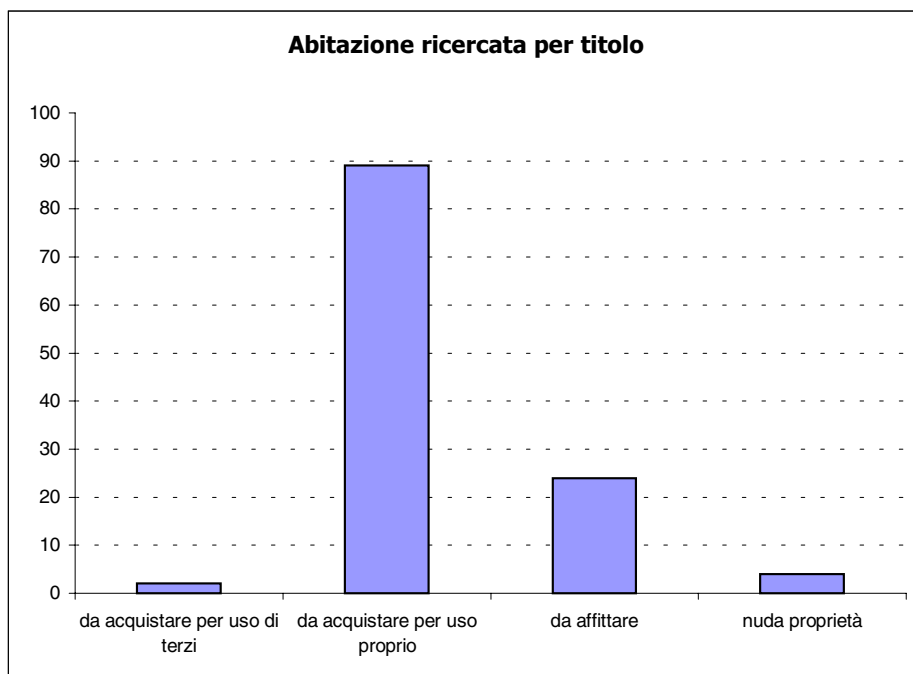
Si rileva che tra i rispondenti hanno indicato quali motivazioni ulteriori soltanto scopi speculativi (l'acquisto ai fini reddituali), a rigore da segnalare nella parte relativa al titolo di proprietà.

Ragioni di cambiamento della casa (motivazioni secondarie)	N° risposte	%
negozi e servizi più comodi	24	16%
vicinanza scuola/posto di lavoro	17	11%
trasporti pubblici più comodi	15	10%
avere più spazio	12	8%
quartiere più prestigioso	11	7%
edificio di migliore qualità	11	7%
fine del precedente contratto di affitto	10	7%
desiderio casa propria	10	7%
tessuto sociale attuale non gradito	10	7%
variazione del gruppo familiare	9	6%
vicinanza parenti/amici	8	5%
affitto attuale troppo alto	7	5%
troppo inquinamento (anche acustico) nella zona attuale	6	4%
trasferimento da altro Comune	3	2%
	153	100%

4.4 Caratteristiche dell'abitazione attuale e di quella cercata

In base alla costruzione del campione (clientela che si rivolge alle agenzie immobiliari) poteva facilmente desumersi che il

titolo di proprietà caratterizzato dalla maggiore frequenza fosse l'acquisto per uso proprio (75%), seguito dalla locazione (20%), dall'acquisto della sola nuda proprietà (3%) e dall'acquisto per uso speculativo (2%).



Dalla comparazione tra titolo di godimento relativo all'abitazione attuale e a quella cercata, si evince che chi è attualmente locatario continua a cercare in affitto (36%) o in proprietà (64%), mentre chi è attualmente

proprietario desidera mantenere lo stesso titolo per la nuova abitazione (oltre il 96%) e accetta la locazione in forma molto residuale (meno del 4%).

Titolo di godimento abitazione cercata	Titolo di godimento dell'abitazione attuale			
	<i>affitto</i>	<i>proprietà</i>	<i>non risponde</i>	<i>Totale complessivo</i>
affitto	20	2	4	26
proprietà	36	52	7	95
Totale complessivo	56	54	11	121

Con riferimento alla zona di localizzazione dell'abitazione attuale e cercata, possono proporsi alcune significative considerazioni. Premettendo che le elaborazioni sono prodotte per il solo Comune di Genova (in quanto 116 questionari su 122 sono riferiti

a tale Comune), nella successiva tabella (chiamata matrice origine destinazione), si desume, per ciascuna GZU (grande zona urbana) di attuale residenza, quale sarebbe la localizzazione ambita per l'abitazione cercata.

Matrice O/D		Comune di Genova (ZONA dell'abitazione attuale)						
		Bisagno	Centro	Levante	Polcevera	Ponente	non risponde	Totale complessivo
Comune di Genova (Zona dell'abitazione cercata)	Bisagno	8	2	1		3	2	16
	Centro	1	21	1	1	1	13	38
	Levante	7	5	17			12	41
	Polcevera		2		2		3	7
	Ponente					10	4	14
	Totale complessivo	16	30	19	3	14	34	116

Matrice O/D		Comune di Genova (ZONA dell'abitazione attuale)				
		Bisagno	Centro	Levante	Polcevera	Ponente
Comune di Genova (Zona dell'abitazione cercata)	Bisagno	50%	7%	5%	0%	21%
	Centro	6%	70%	5%	33%	7%
	Levante	44%	17%	89%	0%	0%
	Polcevera	0%	7%	0%	67%	0%
	Ponente	0%	0%	0%	0%	71%
	Totale complessivo	100%	100%	100%	100%	100%

Si noti come gli spostamenti all'interno della stessa zona siano di gran lunga i più ambiti. La clientela vorrebbe una nuova abitazione nella zona dove già risiede. Considerando le percentuali (la GZU Polcevera non viene considerata in quanto i casi sono troppo pochi per essere significativi da un

punto di vista statistico), per tutte le GZU gli spostamenti intra-zona variano dal 50% all'89%.

Ancora nel dettaglio, si evidenziano per attuale GZU di residenza quali sono le ex circoscrizioni in cui si gradirebbe l'abitazione cercata.

Le zone maggiormente richieste continuano ad essere il levante (35% delle richieste), seguita dal centro (33%). Molto meno richieste, e su livelli simili le GZU Bisogno (14%) e ponente (12%).
Le richieste per il Polcevera sono rappre-

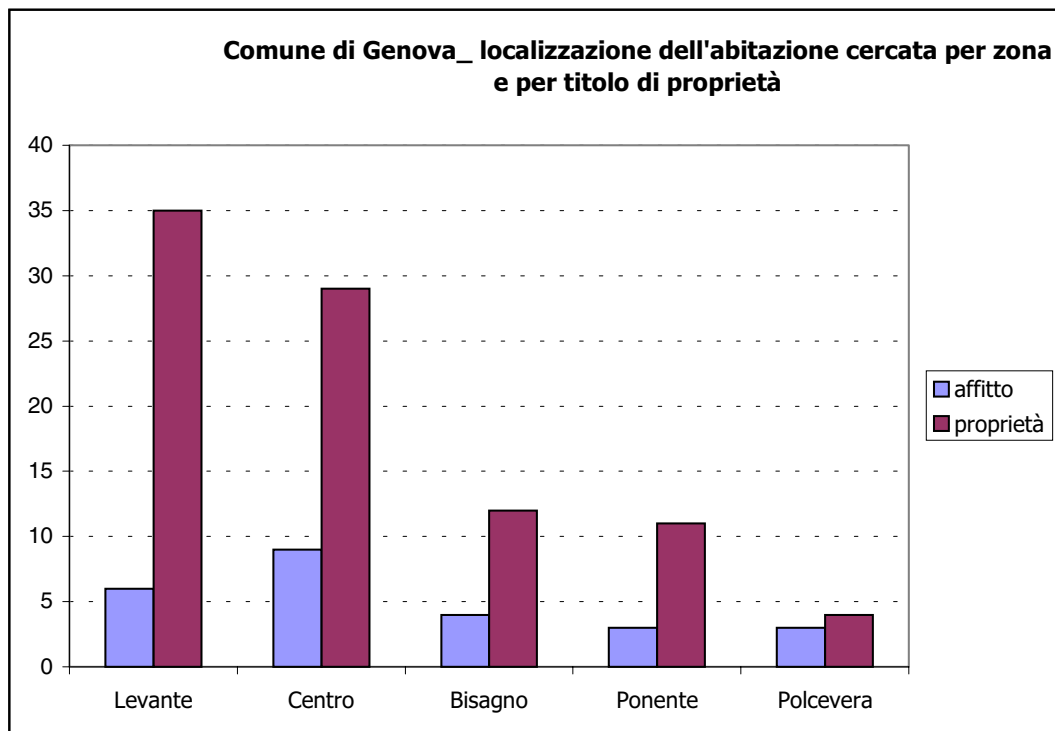
sentate soltanto in gran parte da soggetti già residenti.
Scendendo ad un maggiore livello di dettaglio (ex circoscrizioni), le zone maggiormente ambite sono Sampierdarena (11%) seguita da Foce e Albaro (entrambe pari al 10%).

		Comune di Genova (ZONA dell'abitazione attuale)							
		Bisagno	Centro	Levante	Polcevera	Ponente	non risponde	Totale complessivo	
Comune di Genova (ex circoscrizione dell'abitazione cercata)	Polcevera	Bolzaneto		2		1		1	4
		Rivarolo				1		2	3
	Centro	Castelletto		3				3	6
		Oregina - Lagaccio		2				1	3
		Portoria	1						1
		Pre - Molo - Maddalena		2				2	4
		S. Teodoro		1					1
		Sampierdarena		7		1		3	11
	Levante	Foce	3	1	4			2	10
		S. Martino	1		1			1	3
		S. F. D'Albaro	2	3	4			1	10
		Nervi - Quinto - S. Ilario			3			4	7
		Sturla - Quarto			4			2	6
	Ponente	Pegli					2	3	5
		Prà					1		1
		Sestri					6	1	7
	Bisagno	Marassi	3	1			1		5
		Molassana	2					1	3
		S. Fruttuoso	3	1			2	1	7
		non risponde	1	7	3		2	6	19
	Totale complessivo	16	30	19	3	14	34	116	

La zona di localizzazione cercata varia considerevolmente in base al titolo di godimento dell'abitazione cercata: l'acquisto si

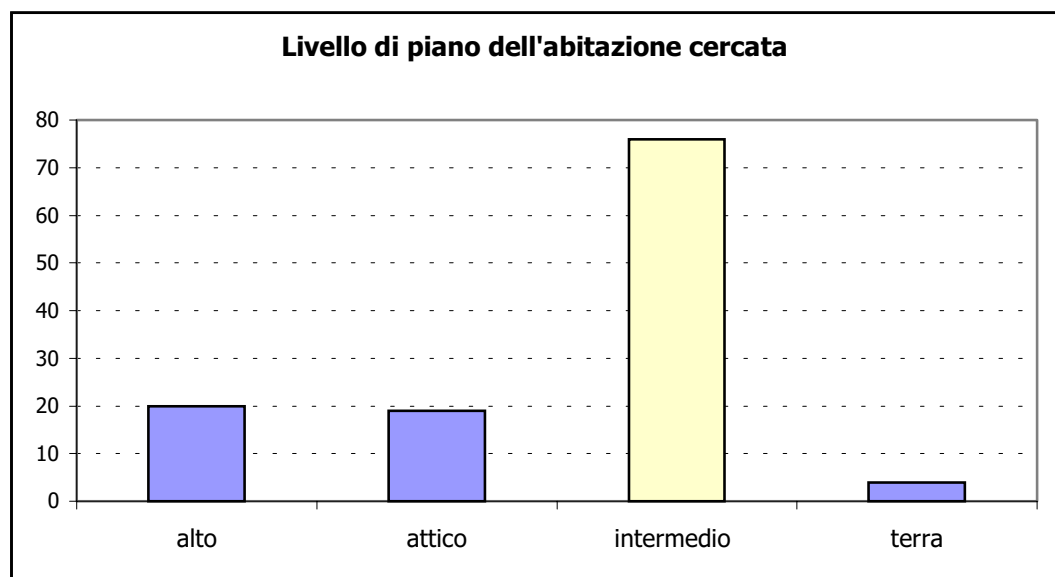
concentra nettamente a levante (85%), mentre la locazione è maggiormente distribuita sul territorio.

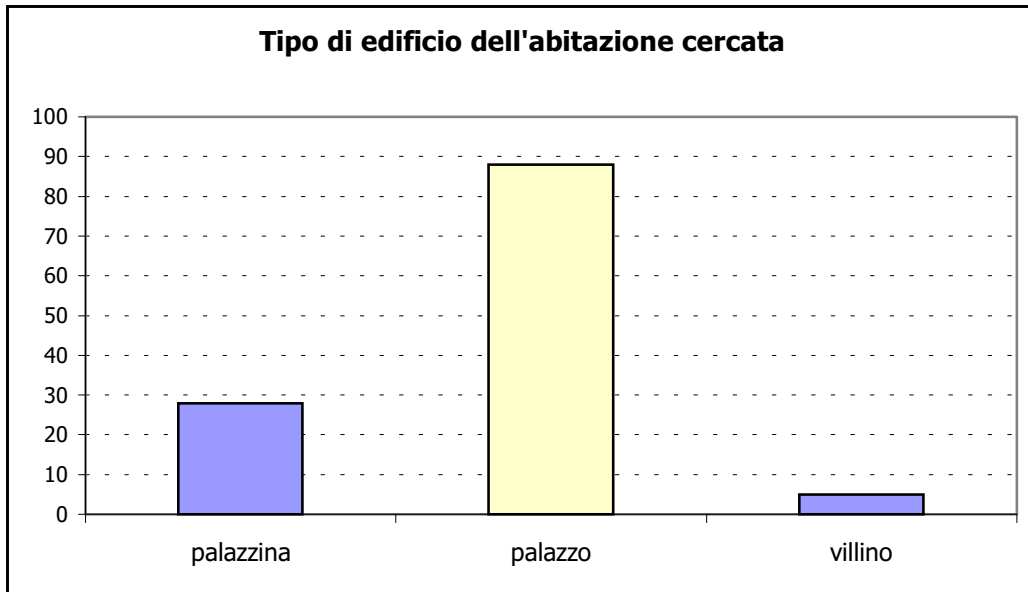
Zona dell'abitazione cercata per titolo di godimento	affitto	proprietà	affitto	proprietà
	Valore	Valore	%	%
Zona				
Bisagno	4	12	25%	75%
Centro	9	29	24%	76%
Levante	6	35	15%	85%
Polcevera	3	4	43%	57%
Ponente	3	11	21%	79%



Il livello di piano di gran lunga preferito è quello intermedio (64% delle risposte) al-

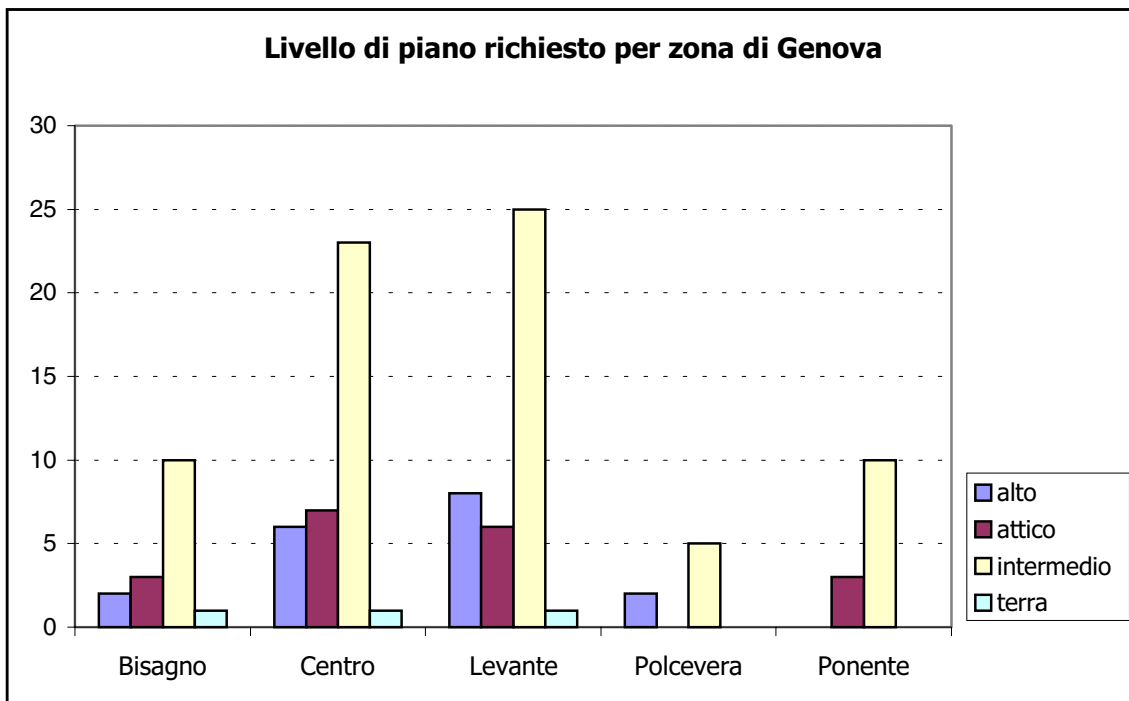
l'interno di un palazzo (73%).

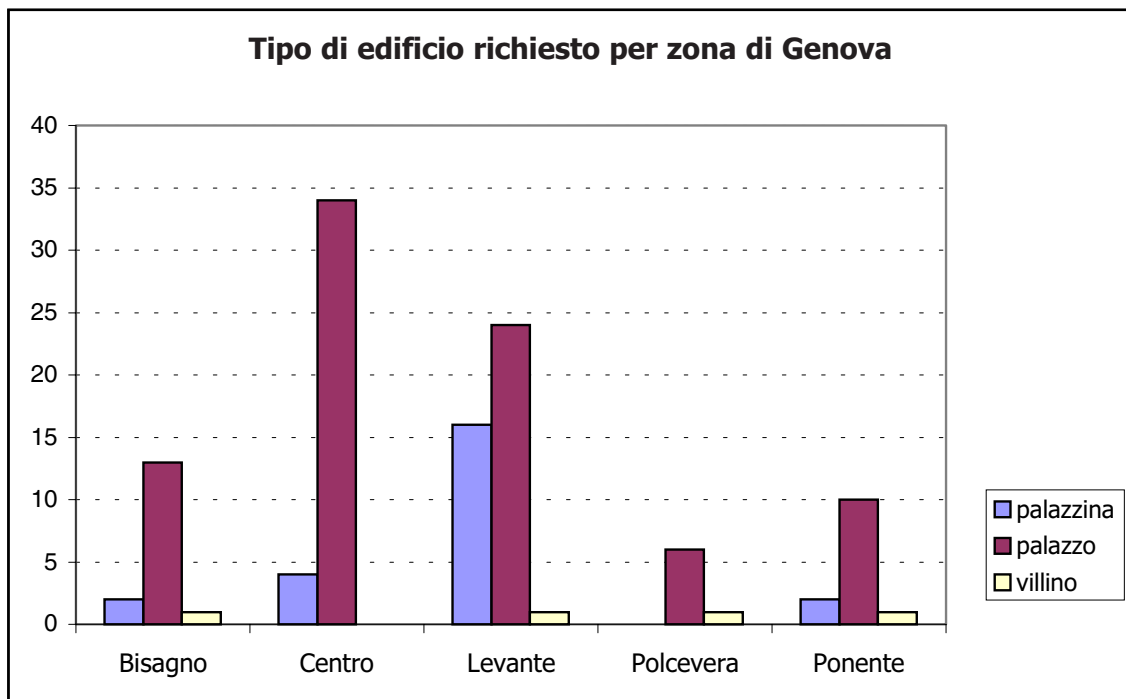




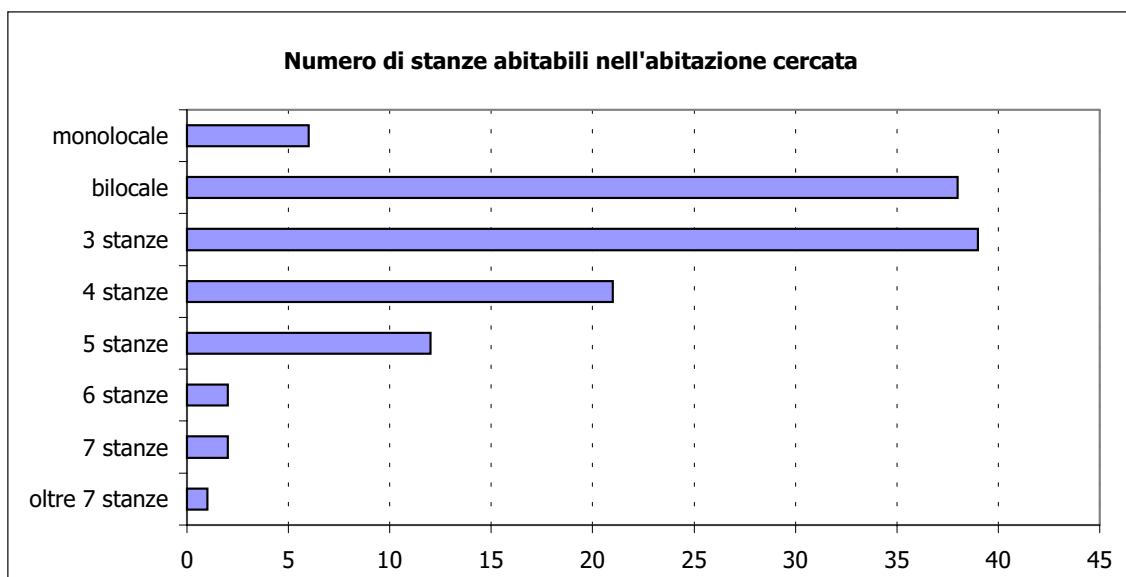
La preferenza per il livello di piano intermedio si mantiene (con percentuali diverse) anche suddividendo i dati per zona. Si sottolinea come invece si azzeri la doman-

da dei piani terra nel Polcevera e nel ponente e degli attici nel Polcevera. Si sottolinea ancora come il 67% del totale delle palazzine siano ricercate a levante.





Sono richiesti i tagli piccoli (bilocali e trilocali rappresentano il 63% della domanda complessiva).



Comune di Genova - Zona dell'abitazione cercata						
N° medio stanze abitabili richieste	Bisagno	Centro	Levante	Polcevera	Ponente	Tutto il Comune
	2,75	3,18	3,13	2,29	4,07	3,15

Il numero medio di stanze a abitabili richieste è più elevato nel centro-levante. I dati relativi al ponente sono viziati da un'anoma-

la richiesta di 12 stanze abitabili che, data la scarsa numerosità dei dati pesa molto nella definizione del range di variazione.

Coerentemente con quanto osservato, anche i valori medi e massimi del range di variazione della superficie dell'abitazione cercata sono più elevati al centro levante.

Si rimarca invece la presenza di clientela disposta ad accettare valori minimi anche sensibilmente più bassi pur di spostarsi a levante.

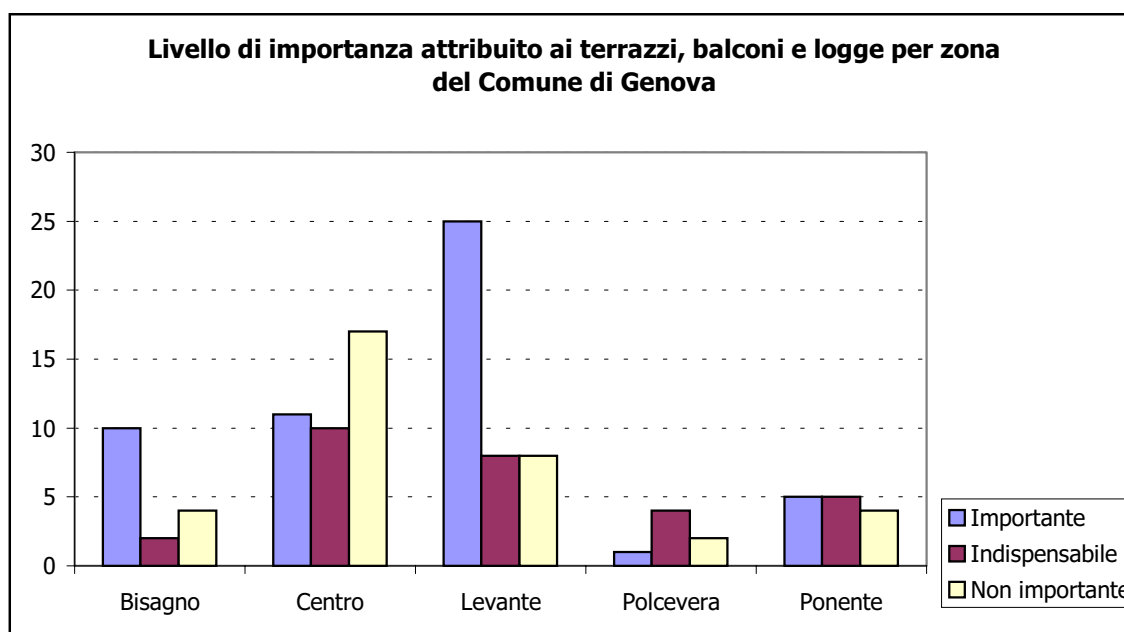
Comune di Genova - Zona dell'abitazione cercata					
valori medi	Bisagno	Centro	Levante	Polcevera	Ponente
Superficie minima	71,33	81,13	84,62	65,71	71,79
Superficie massima	89,33	106,94	108,59	80,71	98,93

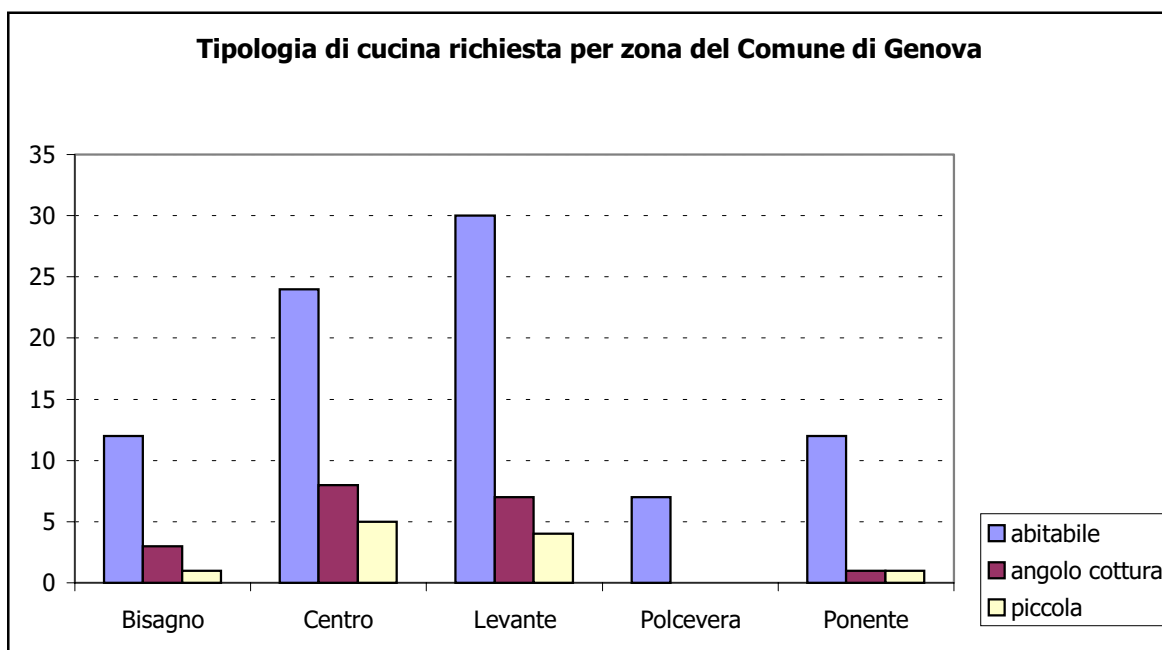
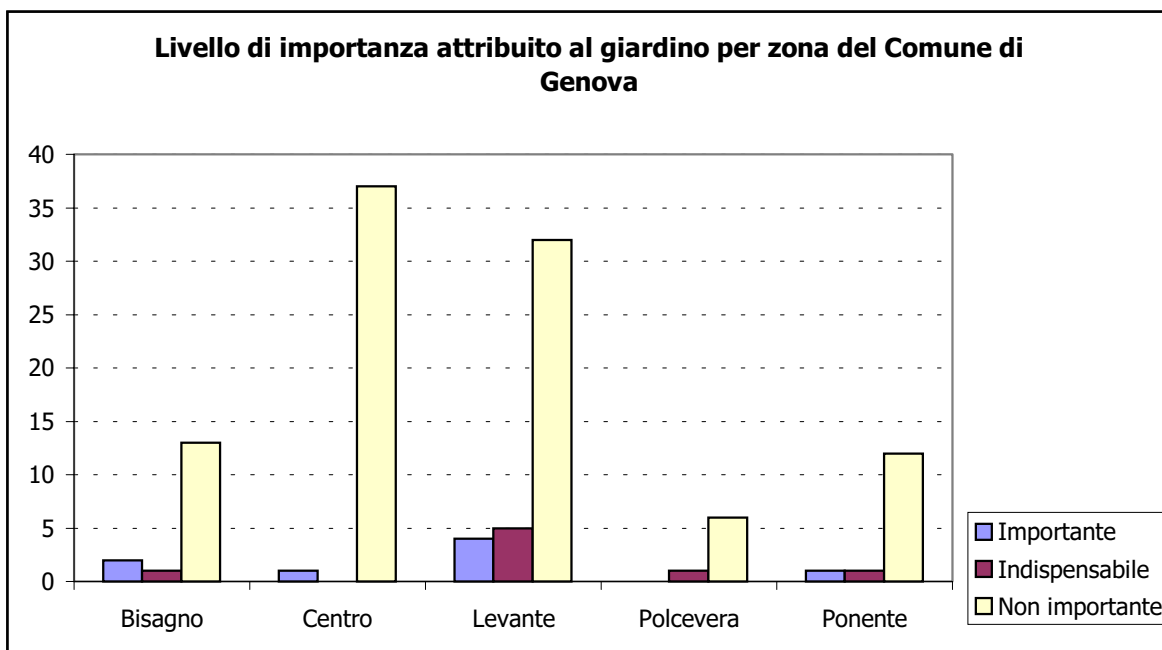
Comune di Genova - Zona dell'abitazione cercata					
valori massimi	Bisagno	Centro	Levante	Polcevera	Ponente
Superficie minima	90,00	180,00	180,00	130,00	160,00
Superficie massima	120,00	250,00	250,00	170,00	300,00

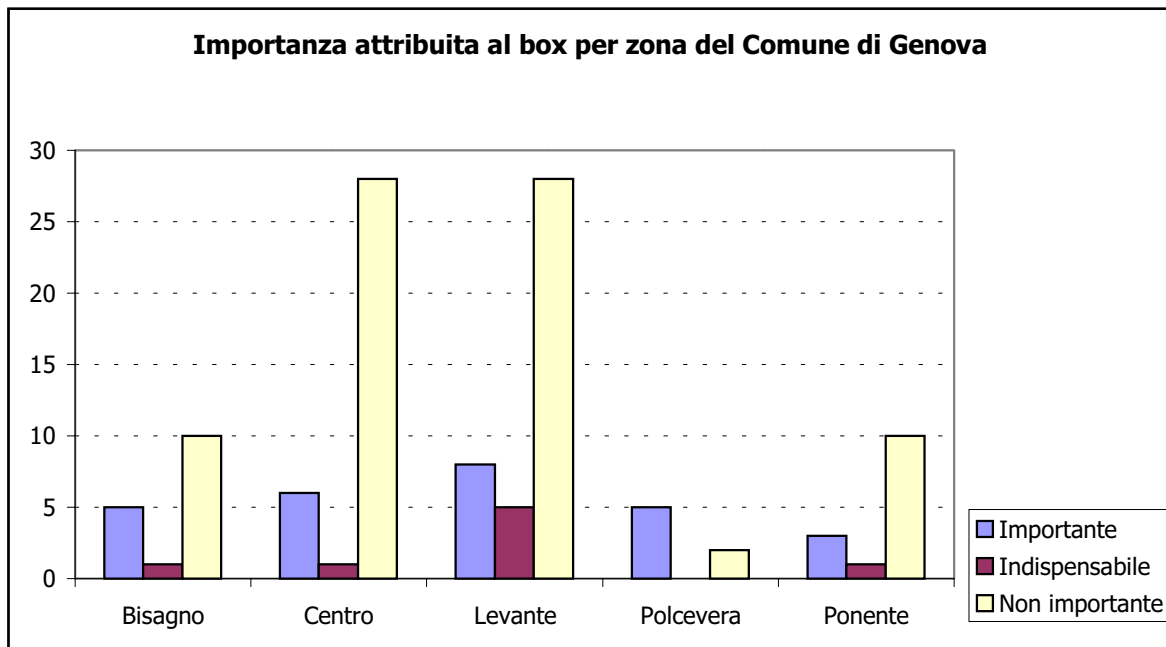
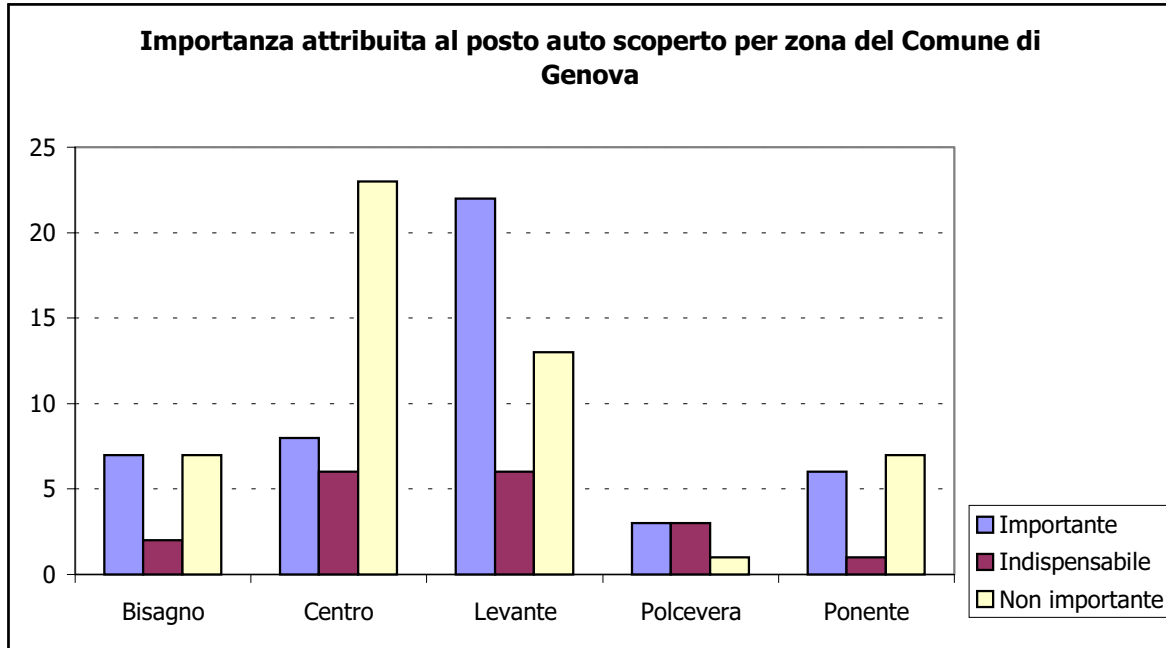
Comune di Genova - Zona dell'abitazione cercata					
valori minimi	Bisagno	Centro	Levante	Polcevera	Ponente
Superficie minima	40,00	30,00	35,00	50,00	35,00
Superficie massima	60,00	50,00	45,00	60,00	40,00

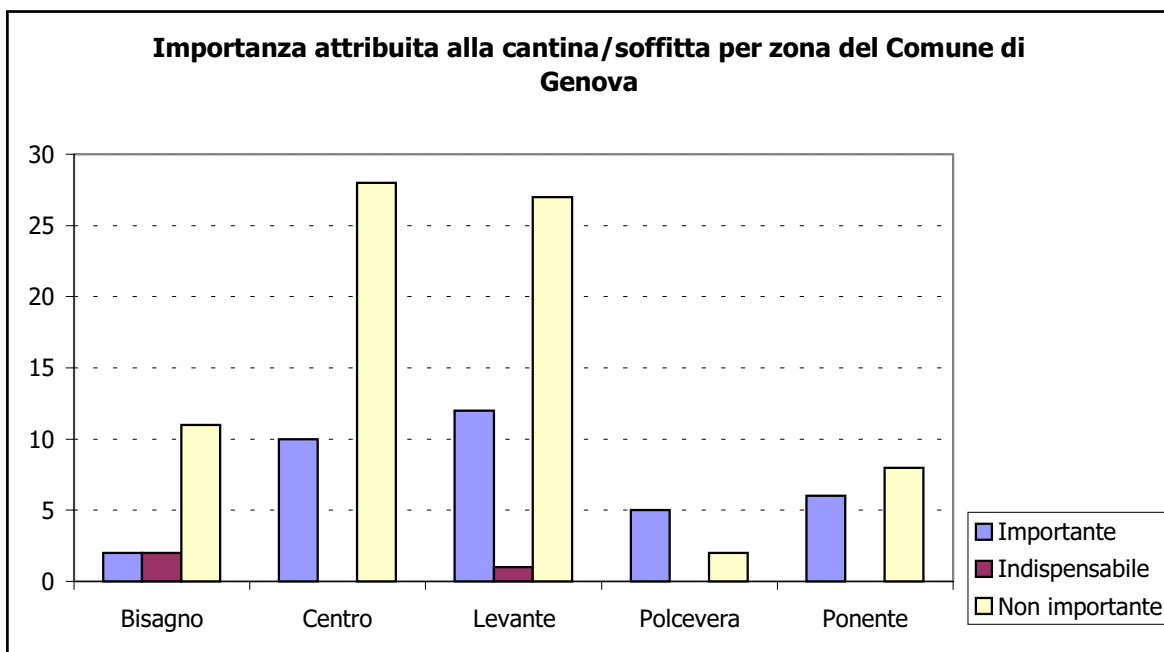
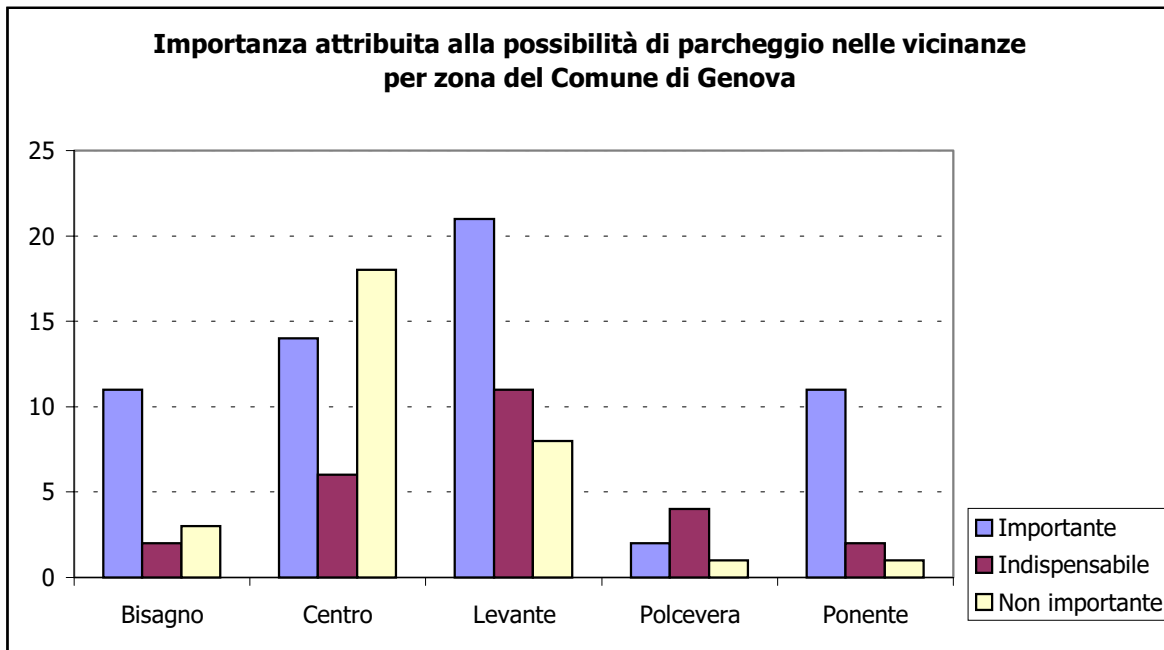
I prossimi grafici evidenziano l'importanza attribuita alle singole caratteristiche per

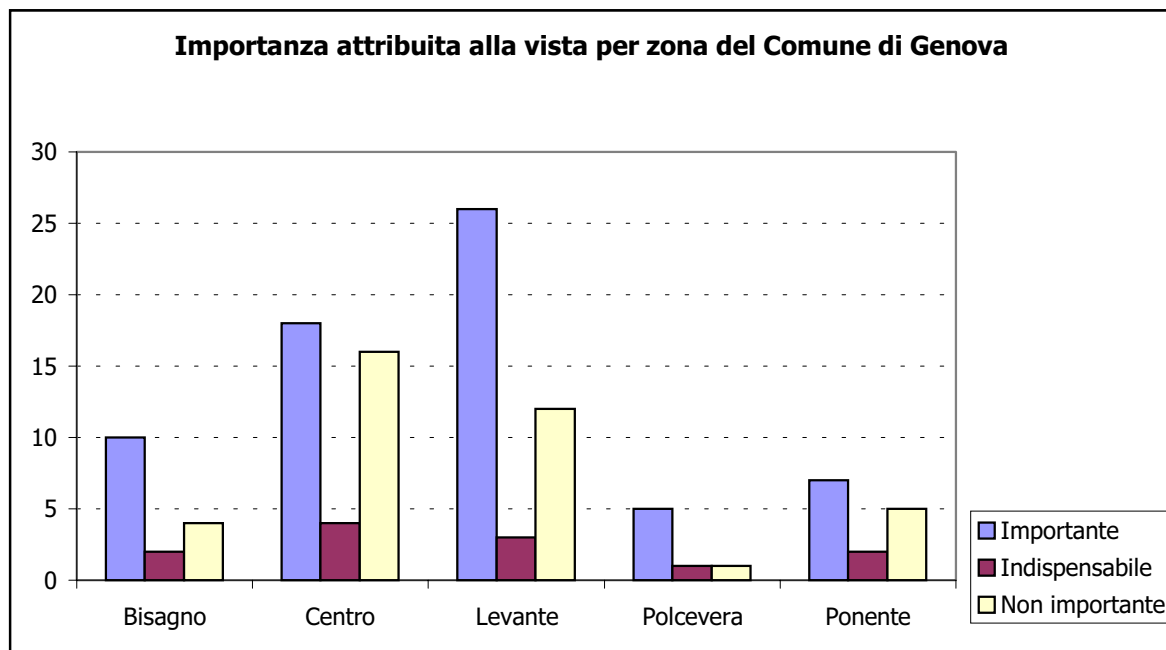
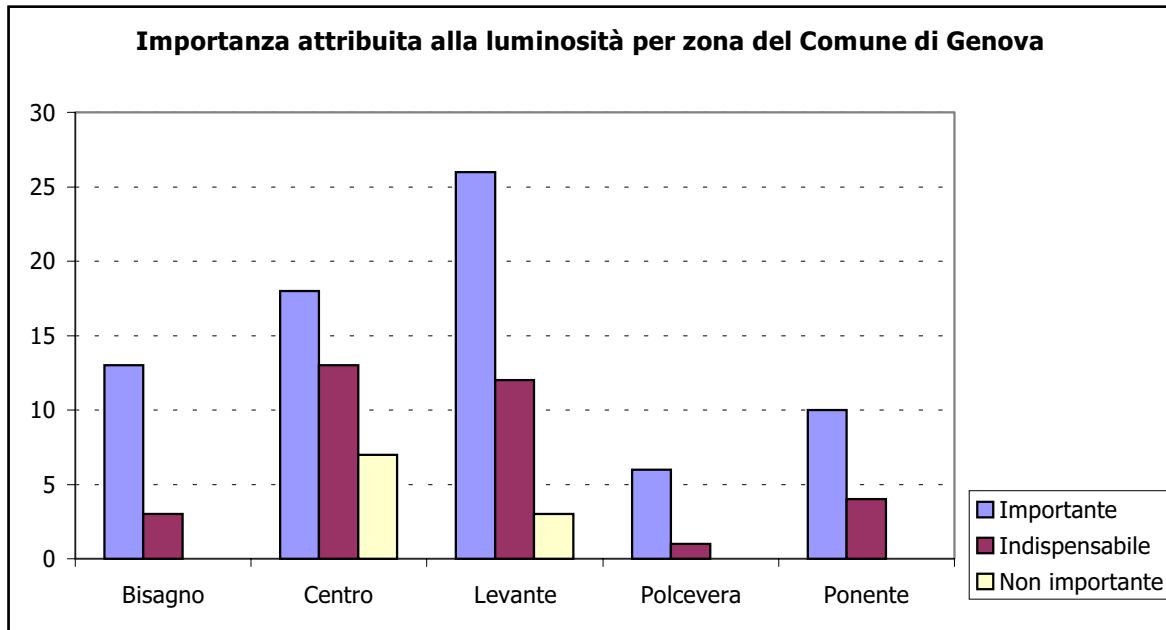
zona del comune.







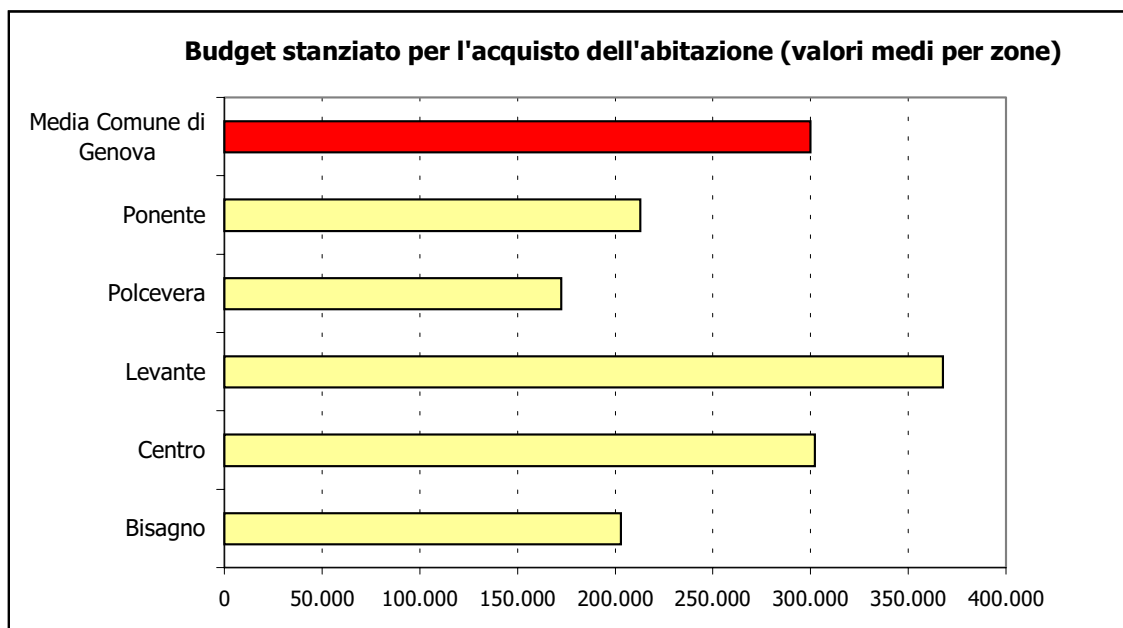




4.5 Informazioni economiche

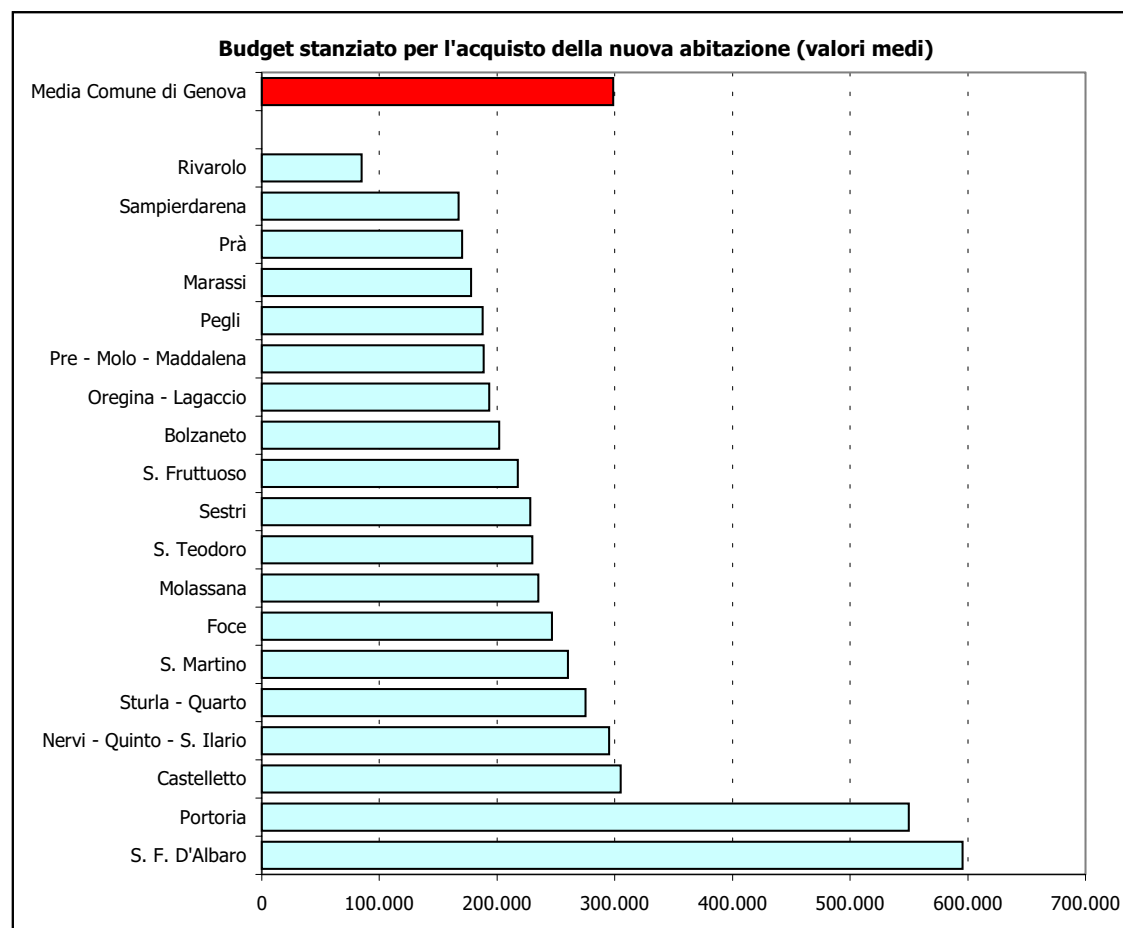
Il budget mediamente stanziato per l'acquisto della casa è di circa 300.000 €,

con prevedibili valori più alti a levante (circa 370.000 €) e più contenuti nelle zone Bisagno-Polcevera (tra 150.000 e 200.000 €).



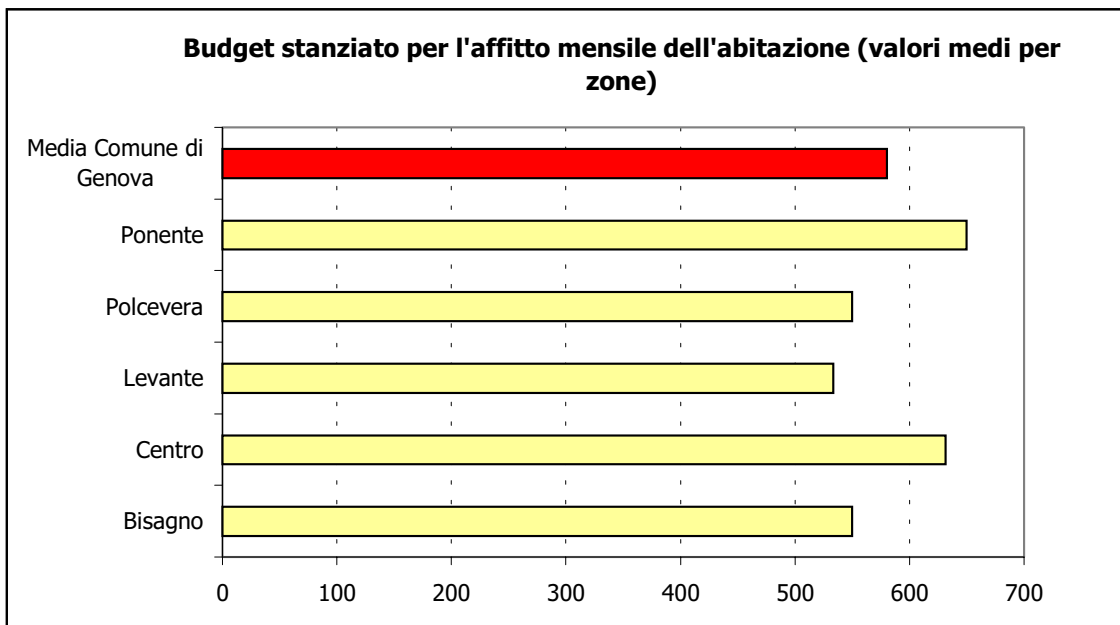
I dati sono ancora più significativi laddove si vadano a verificare i valori medi dei budget stanziati procedendo alla disaggregazione

territoriale dei dati (ex circoscrizioni), in base ai quali S.F. D'Albaro registra una disponibilità alla spesa pari a circa 600.000 €.



L'affitto che i rispondenti al questionario si dichiarano disponibili a spendere è mediamente pari a 550€/mese. I bassi valori di affitto relativi al levante vanno

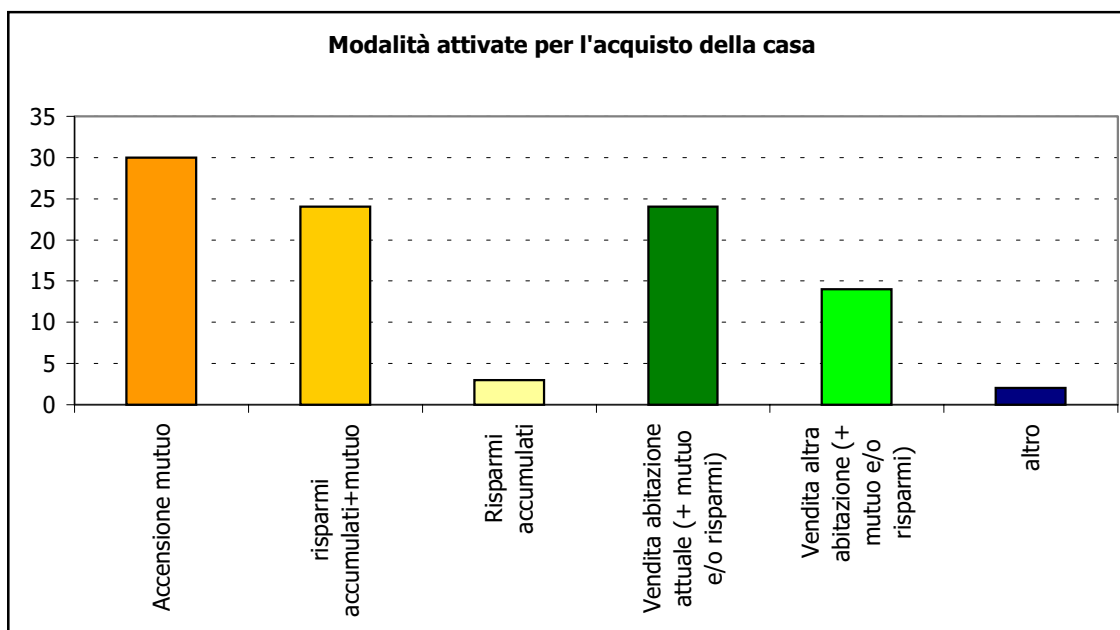
considerati congiuntamente alla molto bassa propensione alla locazione registrata per questo ambito territoriale. Si tratta verosimilmente di domande abitative fuori mercato.

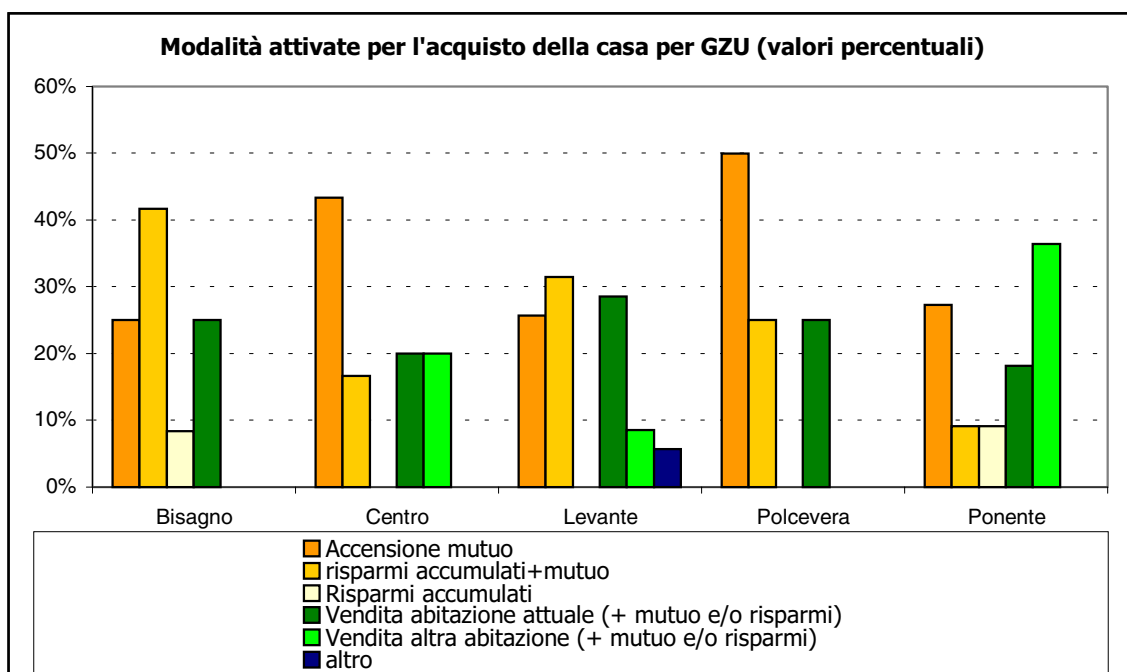
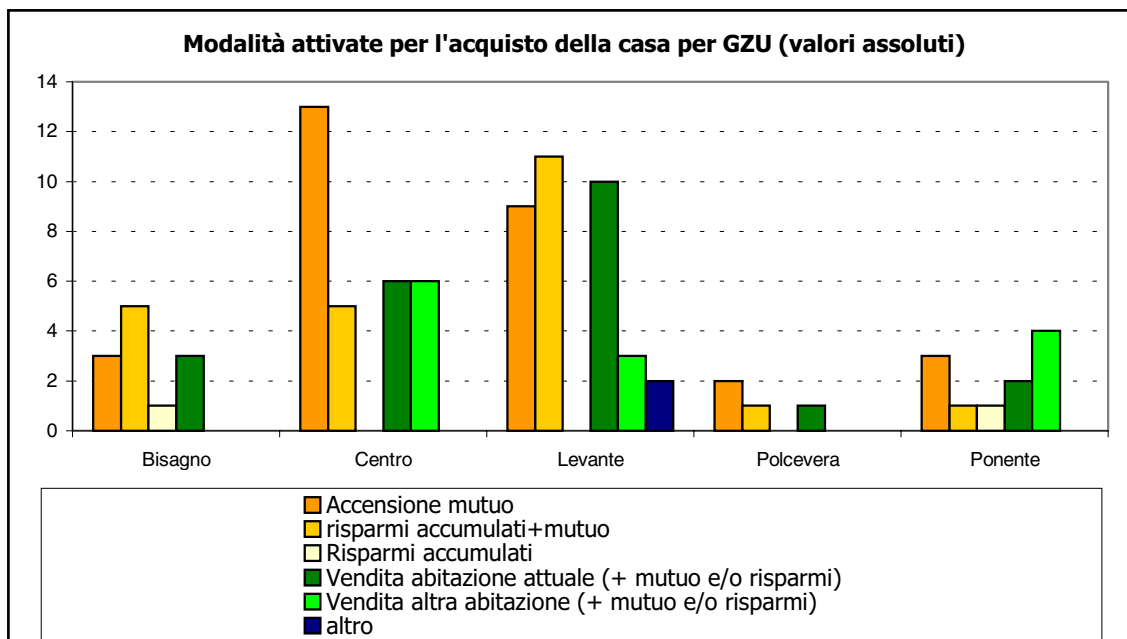


Interessanti considerazioni si hanno dall'analisi delle modalità di finanziamento per l'acquisto della nuova abitazione. Sostanzialmente sono identificabili due modalità:

1. una prettamente finanziaria, che prevede il principale ricorso al mutuo (con un'incidenza variabile dei risparmi accumulati);
2. una che prevede la permuta, o per l'intero valore o per una parte, dell'abitazione di residenza attuale o di un'altra abitazione di proprietà.

In termini di peso percentuale, le due modalità pesano rispettivamente in misura pari al 59% (ricorso al mutuo, mutuo+risparmi, solo risparmi accumulati) e al 39% (vendita abitazione attuale o altra abitazione unita a percentuali variabili di ricorso al finanziamento). Il complemento a 100 è rappresentato da un generico altro non specificato. Nel dettaglio, le risposte afferenti le modalità per acquistare la casa sono nei successivi grafici, riferiti alla globalità delle risposte, e disaggregate a livello di GZU.





5. I possibili sviluppi: conclusioni e prospettive

Qualora si voglia procedere ad una puntuale individuazione degli ambiti a sensibile disagio abitativo, prerequisite indispensabile per veicolare i (limitati) fondi disponibili per le forme di sostegno all'abitazione e per calibrare il coinvolgimento e/o il soste-

gno degli operatori privati verso le politiche abitative, occorre scendere alla scala subcomunale, soprattutto per i comuni superiori a certe soglie demografiche. La costruzione di algoritmi per la selezione dei comuni a sensibile disagio abitativo, seppure necessaria, utile, addirittura indispensabile per l'applicazione del bando a regia regionale "20.000 alloggi in affitto", non è esaustiva.

Al di sotto della scala comunale, l'unica modalità effettivamente percorribile e statisticamente attendibile è l'indagine sul campo, che ARTE ha potuto effettuare sul Comune di Genova, in via sperimentale e nonostante il limitato tempo a disposizione, grazie all'Associazione per lo studio sui mercati immobiliari locali cui partecipa da anni.

Sono state restituite compilate 122 Schede "Indagine permanente sulla domanda abitativa".

I dati ottenuti e le elaborazioni effettuate possono essere considerate realmente attendibili per il Comune di Genova, almeno a livello di grandi zone urbanistiche, sia per quanto riguarda le aree a maggiore domanda abitativa, sia per quanto riguarda le risorse e le forme di finanziamento che i soggetti privati possono attivare autonomamente senza il sostegno della Regione.

L'indagine fotografa, ovviamente, soltanto la "fetta di domanda" che si rivolge al mercato immobiliare e che, verosimilmente, non necessita di sostegni e/o sovvenzioni.

L'ideale proseguimento è necessariamente l'ampliamento dell'universo di riferimento sia dal punto di vista territoriale (tutta la Liguria, o, almeno, tutti i comuni liguri individuati come a sensibile disagio abitativo) sia dal punto di vista dei segmenti di domanda, considerando anche le tipologie abitative richieste da una fascia di domanda debole (immigrati, anziani,

giovani coppie) che non è nelle condizioni di rivolgersi al mercato, ma che necessita di beneficiare di sovvenzioni/contributi da parte di Regione e/o di enti ad essa collegati.

In modo altrettanto esaustivo occorre analizzare l'offerta abitativa, anch'essa articolata in due componenti:

- ❖ libero mercato,
- ❖ oggetto di sovvenzioni (contributo all'affitto prima casa), assegnazioni in base a requisiti reddituali e personali.

La congiunta considerazione di domanda e offerta abitativa, strutturate nelle due componenti principali, consentirà di evidenziare se vi sia una corrispondenza "perfetta" o se, come parrebbe, quote di offerta tradizionalmente protetta stiano diventando appetibili anche per fasce di domanda che in passato si rivolgevano al libero mercato.

Questa specifica attività verrebbe, inoltre, a collegarsi in modo organico a quella dell'Osservatorio nazionale della condizione abitativa istituito dall'articolo 59 dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 attivato dal Ministero infrastrutture e trasporti, cui la Regione partecipa.

In ambito nazionale il Ministero competente ha in corso di stipula un protocollo d'intesa con l'Agenzia del territorio direzione centrale osservatorio del mercato immobiliare.