

Settembre 2008

*Questo lavoro è stato realizzato nell'ambito degli studi propedeutici alla redazione del Regolamento Urbanistico 2007 – 2011 del Comune di Siena, grazie al finanziamento della Fondazione Monte dei Paschi ed all'attiva collaborazione degli Uffici e dell'Amministrazione senese e della cittadinanza dello SMaS.*

## **INDAGINE SULLA DOMANDA ABITATIVA**

### **Soggetti promotori**

#### **Assessore all'Urbanistica**

Fabrizio Minuti

#### **Ufficio di Piano del Comune di Siena**

Fabrizio Valacchi, Rolando Valentini, Gabriele Comacchio, Valeria Lingua

#### **Agenzie Immobiliari**

**Coordinamento:** Massimo Olivieri, Presidente FIAIP Siena

#### **Panel Agenzie Immobiliari**

Immobiliare Baldi

Agenzia Immobiliare Taty

Case e Case

Immobiliare Le Contrade

Agenzia Carlucci

Immobiliare Fantoni

Case e Ville

Agenzia Immobiliare Finucci

Casa Mia La Tua Immobiliare

Studio Immobiliare Lucarelli

Novostudio

Immobiliare S. Domenico

Siena 2000 Immobiliare

S.A.I.C.

Proxima Immobiliare

Agenzia Immobiliare Olivieri

Studio Immobiliare Planet

#### **Panel Cooperative**

CO.N.EDIL Società Cooperativa

Antares Società Cooperativa Edilizia

La Casa Ecologica Cima 12 Società Cooperativa

Gandhi Società Cooperativa Edilizia

Cooperativa Edilizia Orsa Maggiore

Manta Società Cooperativa Edilizia

Progetto Società Cooperativa Edilizia

**INDAGINE SULLA DOMANDA ABITATIVA**  
**nello Schema Metropolitanò dell'area Senese (SMaS)**  
**Aspetti metodologici ed applicazione empirica**

*a cura di:*

Leopoldo Sdino

Paola Castagnino

**INDICE**

IL PIANO STRUTTURALE E GLI OBIETTIVI DELLA RICERCA	5
PRESUPPOSTI E MOTIVAZIONI DEL PROGETTO	6
1. IL MERCATO IMMOBILIARE: FONDAMENTI TEORICI	8
2. LE ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE: MODELLI, FATTORI ED ANALISI EMPIRICHE.	11
3. L'ESPERIENZA CONDOTTA.	14
3.1. La zonizzazione del territorio di riferimento	14
3.2. La scheda "Indagine sulla Domanda Abitativa"	18
4. L'ELABORAZIONE E LA RESTITUZIONE DEI DATI.	19
4.1. Le caratteristiche dei nuclei familiari	19
4.2. Le ragioni della ricerca della casa.	27
4.3. Caratteristiche dell'abitazione attuale e di quella cercata.	32
4.4. Le caratteristiche dell'abitazione cercata: le richieste della clientela, la percezione dell'Agenzia/cooperativa e l'offerta immobiliare.	52
4.5. Informazioni economiche	70
4.5.1. Il budget stanziato	70
4.5.2. Le modalità di finanziamento	84
5. LE TENDENZE IN ATTO ED I PROBABILI SCENARI	86
6. APPENDICE. LA STIMA DEL FABBISOGNO ED IL REGOLAMENTO URBANISTICO. CONFRONTI E CONSIDERAZIONI.	92
7. ALLEGATI	97
7.1. Allegato 1 Scheda Indagine sulla Domanda Abitativa	97
7.2. Allegato 2 Scheda "Caratteristiche della domanda e dell'offerta anno 2007"	99
7.3. Allegato 3 Scheda "Andamento della domanda 2007, anche in riferimento al periodo precedente (2006)"	100
8. BIBLIOGRAFIA	101



## **IL PIANO STRUTTURALE E GLI OBIETTIVI DELLA RICERCA**

*Fabio Minuti, Assessore all'Urbanistica del Comune di Siena*

Il nuovo Piano Strutturale attribuisce particolare attenzione al tema dell'abitare. In questo senso abbiamo previsto tipologie diverse di interventi. Si va dal mercato privato, alle abitazioni sovvenzionate, convenzionate, ed ancora dall'affitto a canone concordato a forme particolari come le residenze speciali, dedicate ai lavoratori temporanei, studenti, anziani e diversamente abili.

Per avere il quadro preciso e le cifre esatte degli interventi da sviluppare è chiaro dobbiamo conoscere bene la materia. Ed è proprio quello che abbiamo fatto con questa ricerca, che qui presentiamo, che costituisce una base importante per lo sviluppo del Regolamento Urbanistico.

Ringrazio dunque gli operatori che hanno partecipato e i cittadini che hanno collaborato. Ringrazio inoltre la Fondazione Mps che ha dato il proprio contributo come soggetto che sostiene tematiche di sviluppo del territorio.

L'obiettivo della ricerca è stato quello di scattare una fotografia della domanda e dell'offerta abitativa, grazie alla collaborazione degli operatori che lavorano in questo ambito e soprattutto dei cittadini interessati ad acquistare casa. Lo studio infatti è stato svolto insieme a coloro che tutti i giorni hanno contatti diretti con chi è alla ricerca di una casa. Per analizzare in modo efficiente ed efficace il settore infatti occorre il supporto dei soggetti che sono a contatto con le persone: agenti immobiliari, cooperative, organizzazioni bancarie e Creditizie deputate all'erogazione di fondi per l'acquisto della prima casa (mutuo). Questi soggetti possono tradurre, grazie alla loro esperienza e professionalità, le caratteristiche richieste dalla clientela (nel caso del libero mercato) e dall'utenza (nel caso dell'edilizia sovvenzionata e convenzionata). In questo modo si è colta la dinamicità del mercato e si è collocata al meglio la tipologia di domanda abitativa, verificando l'allineamento tra domanda e offerta e individuando gli elementi di carattere pubblico che sono necessari.

Con questa indagine è possibile oggi avere un monitoraggio strutturato sul mercato di Siena, e dei Comuni che fanno parte dello SMaS, e dunque impiegare al meglio le informazioni per sviluppare le norme e gli interventi del Regolamento Urbanistico nonché capire l'evoluzione del Patto dell'Abitare. Tra i risultati, l'analisi socio - economica del campione, incrociato con le esigenze abitative, in modo da individuare le tipologie dei nuclei familiari e le motivazione sottese al cambio di casa. Inoltre, le caratteristiche delle abitazioni cercate, la capacità di spesa delle famiglie, l'individuazione delle forme di finanziamento particolari e alternative nonché delle modalità di intervento. Ne nasce una sorta di primo osservatorio da continuare a sviluppare al fine di individuare le interconnessioni tra l'intervento pubblico e il mercato immobiliare nei suoi processi territoriali.

Anche l'analisi è parte integrante di un modo pensare alla città come insieme organico con l'opportunità di costruire uno sviluppo coerente con il territorio e di far crescere qualità delle edificazioni e del paesaggio rispondendo, nello stesso tempo, alle istanze e alle necessità – in termini abitativi e socio - economici - dei cittadini che qui vivono. Questo è il quadro che abbiamo davanti per il futuro di Siena, un quadro che è all'interno del Piano Strutturale e che, con le previsioni contenute nello stesso Piano, si trasforma in scelte concrete e progetti reali. Pensiamo, ad esempio, alle risposte sull'abitazione proposte con il Patto dell'Abitare. Con il suo mix di strumenti (case in affitto, ERP, affitto convenzionato, recupero di spazi e di immobili, nuove edificazioni, residenze per studenti, case per anziani) rappresenta sia uno strumento di risposta alle esigenze delle persone oltre che uno strumento efficace di sviluppo sostenibile. Insieme alla quantificazione del fabbisogno abitativo sono linee di indirizzo delle politiche abitative, il contenimento del consumo di suolo, la creazione di alloggi da destinare a residenza con finalità sociali.

Siena ha davanti una prospettiva importante, ovvero quella di un nuovo sviluppo insieme alla massima tutela del proprio ambiente naturale, concertando il proprio futuro con i comuni vicini. Questa è la prospettiva scelta dal Piano Strutturale, e questo il ragionamento su cui ci stiamo muovendo per affrontare e capire le sfide che ci aspettano.

## **PRESUPPOSTI E MOTIVAZIONI DEL PROGETTO**

*Rolando Valentini, Gabriele Comacchio, Valeria Lingua, Ufficio di Piano del Comune di Siena*

Il Comune di Siena, in fase di redazione del primo Regolamento Urbanistico 2007 - 2011, dovendo stabilire le proprie linee programmatiche sulle politiche abitative, ha ritenuto opportuno analizzare 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 e, più in generale, su tutto il territorio dello SMaS.

La conoscenza delle caratteristiche della domanda abitativa, divisa nelle due componenti principali (a libero mercato ed oggetto di sovvenzioni/convenzioni), è certamente un tema di centrale importanza, soprattutto in un contesto come quello dell'area metropolitana senese, caratterizzato, da una lato, dalla sensibile diversificazione della domanda tra specifiche tipologie di utenza (studenti universitari fuori sede, nuclei familiari unipersonali, soggetti di età elevata, etc.), e, dall'altro, dalla recente riorganizzazione dello spazio metropolitano e dai fenomeni di delocalizzazione, ricucitura della città novecentesca e nuova urbanizzazione previsti negli strumenti urbanistici e dai programmi di copianificazione dello SMaS.

Il tema della casa, ed il correlato problema della mobilità, si riscontra in modo evidente nelle iniziative di ascolto dei cittadini riportate nella Relazione Generale del Piano Strutturale di Siena, in modo talmente incisivo da richiedere e giustificare un approfondimento mirato che coinvolga sia gli attori che i fruitori delle trasformazioni sul territorio.

Un'indagine a scala territoriale vasta (tutto il territorio dello SMaS), che ha coinvolto i soggetti che sono alla ricerca di un'abitazione (in vendita o in locazione) consentirà di focalizzare quali siano le esigenze da risolvere in tema di politiche di sviluppo locale ed edilizia popolare locale.

Tali risultanze, inoltre, costituiscono e costituiranno un significativo riferimento per gli impegni in materia di politiche abitative nella provincia senese, derivanti dal protocollo d'intesa siglato dal sindaco di Siena, in qualità di Presidente del "Livello Ottimale d'ambito dell'edilizia residenziale pubblica", dalla Fondazione MPS e da Siena casa Spa, incentrato sugli investimenti immobiliari da destinare alle categorie deboli.

E' stata quindi avviata, nel gennaio 2007, grazie al contributo della Fondazione Monte dei Paschi di Siena, l'iniziativa "Indagine sulla Domanda Abitativa nell'area metropolitana senese" <sup>1</sup>, consistente in un'Indagine che ha coinvolto 17 Agenzie e 7 Cooperative, mediante le quali sono state distribuite appropriate Schede alla clientela potenziale.

Il contenuto delle schede restituite, opportunamente normalizzato ed elaborato, nonché una lettura dei risultati, è dettagliato nei successivi paragrafi.

In corso d'opera (maggio - giugno 2007), si è deciso di affiancare a tale Indagine un'ulteriore analisi ristretta, coinvolgente le sole Agenzie immobiliari, finalizzata a meglio circoscrivere le caratteristiche della domanda e dell'offerta immobiliare, nonché le dinamiche in atto.

Nei successivi capitoli verrà dapprima presentato l'inquadramento teorico dell'Indagine sulla domanda abitativa (cap. 1. *Il mercato immobiliare: fondamenti teorici* e cap. 2. *Le analisi del mercato immobiliare: modelli, fattori ed analisi empiriche*).

Nel Cap. 3. *L'esperienza condotta*, sono esplicitate le metodologie usate per effettuare le indagini restituite nei paragrafi successivi.

La ricerca prosegue con le elaborazioni dei dati derivati dall'Indagine sulla domanda abitativa (Capitolo 4), presentati in parallelo a quelli derivanti dall'indagine ristretta ed afferenti le caratteristiche espresse dalla domanda (taglio medio, disponibilità economica, attributi delle unità immobiliari maggiormente ricercati per sottozona) così come vengono "percepiti" dalle Agenzie Immobiliari. Si procede poi ad un confronto con l'offerta.

---

<sup>1</sup> Il contributo è stato deliberato dalla Deputazione Amministratrice della Fondazione Monte dei Paschi di Siena in data 14/11/2006, a valere sul Bando n° 8 del 7 aprile 2006.

Il Cap. 5. *Le tendenze in atto ed i probabili scenari* consente di effettuare una sintesi dei risultati ottenuti attraverso la ricerca e di delineare un possibile scenario di riferimento per l'orizzonte temporale del regolamento Urbanistico (i prossimi 5 anni) in base al dinamismo della domanda e dell'offerta riscontrati nell'ambito dell'analisi.

Da ultimo, in appendice al lavoro (Cap. 6. *La stima del fabbisogno ed il Regolamento Urbanistico. Confronti e considerazioni*), l'analisi comparata di tutti i fattori, effettuata anche grazie al contributo dell'Ufficio Statistica e dell'Ufficio Casa del Comune di Siena<sup>2</sup>, consente di pervenire ad una prima quantificazione del disagio abitativo, fornendo ulteriori elementi per delineare lo scenario attuale ed il più probabile scenario di riferimento con il quale il Regolamento Urbanistico 2007 - 2011 si troverà ad interagire.

---

<sup>2</sup> Si ringraziano, in particolare, la sig.ra Silvia Panzani dell'Ufficio Casa e la dott.ssa Graziella Leo, Responsabile dell'Ufficio Statistica del Comune di Siena.

## 1. IL MERCATO IMMOBILIARE: FONDAMENTI TEORICI

*Leopoldo Sdino, Politecnico di Milano*

Un mercato può essere definito come l'insieme delle domande e delle offerte complessive di un dato bene da parte dei soggetti economici. In funzione del tipo di bene e dell'ampiezza dell'area dove si concretizza lo scambio si definirà un mercato locale, regionale, nazionale, globalizzato, etc.

Il mercato immobiliare rappresenta, quindi, il luogo, come vedremo a scala locale e provinciale, dove sono scambiati immobili in ogni loro forma, comprese le aree edificabili.

Le due componenti principali d'ogni mercato sono:

- domanda individuale: quantità di un determinato bene che il singolo soggetto economico intende acquistare;
- offerta individuale: quantità di un determinato bene che il singolo soggetto economico intende vendere.

Da un punto di vista teorico, quindi, la domanda effettiva nel mercato immobiliare può essere definita come la quantità d'immobili, intesi come beni o servizi collegati, che un soggetto economico ha la volontà e la capacità di comprare. Ne consegue che la domanda diventa effettiva quando il desiderio è supportato dalla possibilità e disponibilità a pagare un dato prezzo.

La quantità di bene domandato è funzione di diversi fattori:

- prezzo di mercato dello stesso bene: di norma con relazione inversamente proporzionale, con diversi gradi d'elasticità in funzione del bene in oggetto di scambio (elasticità rispetto al prezzo);
- prezzo di mercato d'altri beni, con particolare riferimento a beni concorrenziali e succedanei: di norma con relazione direttamente proporzionale, con diversi gradi d'elasticità in funzione del bene in oggetto di scambio (elasticità incrociata rispetto al prezzo di altro bene);
- reddito del consumatore: di norma in funzione direttamente proporzionale, con diversi gradi d'elasticità in funzione del bene in oggetto di scambio (elasticità rispetto al reddito);
- gusti e preferenze del consumatore: di norma con relazioni casuali e dettate da fattori contingenti quali, ad esempio, il valore d'uso che rappresenta il grado di soddisfacimento del "bisogno" sotteso alla scelta economica del consumatore, ossia l'utilità del bene.

In un'indagine relativa ad uno specifico mercato immobiliare locale la domanda individuale perde significatività, quindi è necessario analizzare la domanda collettiva di mercato, influenzata (oltre che dai fattori della domanda individuale) da:

- numero dei soggetti: di norma in relazione direttamente proporzionale (maggiore numero dei residenti e/o delle famiglie, maggiore sarà la domanda collettiva);
- età dei soggetti: di norma in funzione inversamente proporzionale (maggiore età media, minore sarà la domanda collettiva);
- quantità e distribuzione del reddito tra le famiglie: di norma in relazione direttamente proporzionale (più omogenea è la distribuzione del reddito, maggiore sarà la domanda collettiva).

In via preliminare all'avvio dell'analisi di un mercato immobiliare locale sarà necessario individuare i confini fisici della domanda, ossia perimetrare la porzione di territorio nella quale, in via di ragionevolezza, si viene a formare la domanda collettiva, di norma incardinata su di un polo attrattore (centro gravitazionale del mercato).

L'estensione e la configurazione del mercato immobiliare si basa sull'analisi di molti fattori. In via sintetica il mercato immobiliare può essere identificato con i confini provinciali e/o delle cosiddette aree metropolitane.

Per una definizione analitica è, invece, necessario eseguire analisi più elaborate dei fenomeni di spostamento della popolazione e del livello d'accessibilità del nucleo principale del mercato locale, ad esempio analizzando le matrici origine – destinazione dei movimenti pendolari.

Una via intermedia tra le due ipotesi consiste nel tracciare i confini del mercato immobiliare attraverso la costruzione di un'isocrona variabile dai 15 ai 45 minuti dal polo gravitazionale (in funzione del livello d'attrattività), oppure attraverso l'individuazione della porzione di territorio nella quale la percentuale d'occupati che si recano quotidianamente nel polo attrattore è compresa tra il 5 e il 10% del totale degli addetti residenti in tale territorio.

Nel caso in oggetto d'analisi, come vedremo, il mercato immobiliare di riferimento è determinato nello SMAS.

In sintesi, le componenti che maggiormente influenzano la domanda complessiva nel mercato immobiliare possono essere definite come:

- la componente demografica;
- la componente economica.

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

Dal punto di vista economico, la possibilità di disporre di un livello di reddito atto a costituire 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, unitamente al reddito medio d'ingresso e al trend di sviluppo, in maniera evidente la domanda, non foss'altro perché il presupposto essenziale per accedere alla proprietà è la disponibilità di un sufficiente capitale iniziale proprio (monetario e non) nonché della capacità di contrarre indebitamento.

Analogamente alla domanda, l'offerta effettiva di mercato può essere definita come la quantità di bene o servizio che un soggetto economico ha la volontà e la capacità di vendere. Ne consegue che anche l'offerta diventa effettiva quando il desiderio è supportato dalla possibilità e disponibilità di produrre il bene ad un dato prezzo, soprattutto in funzione della disponibilità di aree edificabili e/o di immobili da recuperare.

La quantità di bene offerto (individuale e collettiva) è funzione degli stessi fattori della domanda col limite del progresso tecnologico raggiunto e, quindi, della capacità produttiva reale e dell'effettiva disponibilità d'aree ed immobili in cui instaurare un processo produttivo (da cui l'importanza del processo pianificatorio).

Stante la particolarità del mercato immobiliare, dovuta alla lunga durata del bene scambiato, un fattore indiretto della produzione edilizia (offerta) è dato dal patrimonio edilizio esistente, di norma quantitativamente preponderante rispetto alla nuova offerta.

Infatti, se tutta la domanda trovasse una corrispondente e adeguata offerta (sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo) nel patrimonio edilizio esistente non sarebbe necessaria l'immissione di nuovi immobili sul mercato.

Da qui la diretta influenza sulla produzione edilizia. 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.

A differenza della domanda, i confini del mercato immobiliare dell'offerta nel settore residenziale possono essere individuati a scala regionale ed interregionale, in funzione delle dimensioni dell'intervento.

Dalla combinazione delle quantità complessive domandate e offerte, nel mercato teorico concorrenziale, si determina un punto al quale corrisponde un prezzo d'equilibrio.

In via teorica esiste, quindi, un solo prezzo in corrispondenza del quale la quantità domandata è uguale a quella offerta.

Il prezzo al quale la quantità scambiata è nulla è detto critico.

Nel funzionamento del mercato, di norma, l'offerta stabilisce la quantità prodotta, la domanda decide il prezzo e la quantità scambiata.

Come in tutti gli altri mercati, anche in quello immobiliare si possono verificare disallineamenti tra domanda ed offerta, provocando fenomeni più o meno lunghi di shortage (eccesso domanda) e surplus (eccesso offerta).

In tali circostanze si viene a creare il cosiddetto disagio abitativo, che può essere suddiviso in disagio quantitativo, qualitativo ed economico.

Il disagio quantitativo si forma quando non sono presenti sul mercato beni in quantità sufficiente a soddisfare la domanda.

Il disagio qualitativo si forma quando i beni offerti sul mercato non soddisfano i gusti e le preferenze del consumatore e rimangono invenduti.

Il disagio economico si forma quando il livello del prezzo è talmente elevato da non permettere alla domanda di accedere al libero mercato, neanche per soddisfare il fabbisogno o consumo autonomo, ossia quella quantità di bene di prima necessità (come l'abitazione) che è indispensabile avere a disposizione indipendentemente dal livello di prezzo e di reddito.

Nel settore abitativo il disagio economico è, generalmente, quello più evidente e si manifesta quando la quota di reddito disponibile per la locazione o l'acquisto da parte di un consumatore non permette, stante il livello medio dei canoni e dei prezzi, di accedere ai livelli d'ingresso per l'abitazione. In termini economici la quota di reddito disponibile per l'abitazione è determinata convenzionalmente in una percentuale variabile dal 20 al 25% del reddito netto.

I diversi tipi di disagio possono interagire tra loro, determinando situazioni di potenziale conflitto, tali da richiedere l'intervento del terzo soggetto economico, lo Stato o Autorità regolante (in tutte le forme) per correggere l'imperfezione di mercato.

Tali interventi potranno essere di tipo diretto (costruzione d'alloggi) o indiretto (contributi, incentivi, tassazioni, perequazioni, politiche urbanistiche, etc.).

La regolazione dell'uso del territorio attraverso lo strumento urbanistico costituisce, in tal senso, una forma d'intervento indiretto nel mercato immobiliare di notevole potenzialità.

Questo è ancora più vero in quanto, dal punto di vista teorico, il settore immobiliare è caratterizzato da una forte rigidità della curva d'offerta; in tale circostanza, un aumento della domanda d'abitazioni non può essere soddisfatto in tempi brevi, visto il lungo periodo di sviluppo degli interventi, spesso allungato rispetto ai termini fisici di produzione dalla fase di procedura autorizzativa.

A causa di questa caratteristica un aumento della domanda, in caso di reazione tardiva dell'offerta, provoca un innalzamento (spesso duraturo) del prezzo d'equilibrio<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Tale fenomeno è stato evidenziato anche in uno studio del 2004 della Banca dei Regolamenti Internazionali dell'OCSE che, per il periodo 1996/2003, ha stimato una variazione percentuale annua in termini nominali del 4,6% che giunge a più che raddoppiare nel 2004 (9,7%).

In termini economici puri, quindi, se l'offerta fosse infinitamente elastica il prezzo d'equilibrio sarebbe sostanzialmente stabile. In tale senso, essendo lo strumento urbanistico di lungo periodo, le potenzialità di orientare l'offerta in funzione della previsione di domanda, al fine di ridurre o prevenire il disagio abitativo, sono davvero formidabili.

In termini economici il mercato dei beni immobiliari si definisce, quindi, "vischioso" (*stickily*), vale a dire con adattamenti a spostamenti delle curve di domanda ed offerta molto lenti e con forti oscillazioni del prezzo d'equilibrio, che si riflette nella formazione di cicli immobiliari di tendenza del prezzo relativamente lunghi.

Da ciò s'evidenzia come un'azione (diretta o indiretta) dell'Ente Pubblico volta ad incrementare l'offerta (soprattutto verso le fasce deboli della domanda) possa avere, oltre a risolvere in problema sociale, un effetto di calmierazione generale dei prezzi sul mercato.

## 2. LE ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE: MODELLI, FATTORI ED ANALISI EMPIRICHE.

*Leopoldo Sdino, Politecnico di Milano*

Uno dei principali problemi che si riscontrano nel definire strategie d'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 nell'imperfetta conoscenza da parte degli operatori delle componenti della domanda e dell'offerta, imputabili alle caratteristiche proprie del mercato immobiliare.

Gli approcci possibili nell'indagine su di un mercato immobiliare sono essenzialmente tre:

- di tipo modellistico: mediante costruzione di un modello di funzionamento statistico matematico basato su una o più variabili descrittive del fenomeno;
- di tipo deduttivo: basate sull'interpretazione scientifica delle serie storiche di una o più variabili descrittive del fenomeno;
- di tipo empirico: mediante la somministrazione ad un Panel rappresentativo e qualificato di un questionario elaborato ad hoc.

Le prime due tipologie d'analisi possono essere definite indirette (o di causa) in quanto procedono alla descrizione del fenomeno mediante fattori mediati, la terza è diretta (o d'effetto) in quanto registra le tendenze della domanda (ed in alcuni casi dell'offerta) senza esaminarne necessariamente le cause.

Nel settore immobiliare, più che in altri, esiste una reale difficoltà di procedere ad analisi e previsioni attraverso l'utilizzo di modelli a causa della complessità e della difficoltà a reperire le variabili, della loro interazione e, soprattutto, della stima della componente "sociologica" che caratterizza il consumatore nella scelta del bene immobiliare e che determina, spesso, fenomeni di formazione di sottomercati con andamenti diversi (ripple effect).

Inoltre, i modelli, usualmente, forniscono previsioni quantitative e non qualitative che, stante l'unicità del bene immobiliare, spesso li rendono talmente generici da comprometterne la significatività.

Se nel comparto industriale, ad esempio, può essere utile sapere che la domanda di un bene avrà un incremento del 10% nel prossimo anno, nel mercato immobiliare tale previsione non è sufficiente senza ulteriori considerazioni di tipo qualitativo (in quale zona, per che tipologia, per la locazione o per la vendita, etc.).

Detto ciò, l'analisi e la messa a sistema dei fattori del mercato è, in ogni caso, utile al fine d'effettuare delle previsioni d'andamento della domanda, ma l'interpretazione difficilmente potrà essere ricondotta ad una serie di rapporti statistici e matematici quali quelli che, usualmente, sottendono un modello di tipo econometrico.

Dal punto di vista concettuale i modelli econometrici possono essere, comunque, suddivisi in:

- ad hoc: con un limitato impianto teorico e sviluppati per stabilire la correlazione tra poche variabili, ad esempio prezzo delle abitazioni e tasso d'interessi su mutui;
- mark up: che derivano il prezzo delle abitazioni nel lungo periodo come differenza (in genere percentuale) sul costo di costruzione di un fabbricato residenziale, ipotizzando una curva d'offerta perfettamente elastica;
- a forma ridotta: che discendono dalla messa a sistema le equazioni della domanda e dell'offerta d'abitazioni, spesso introducendo una variabile ritardante (trend);
- del ciclo di vita (lyfe cycle models): che ipotizzano che la funzione d'utilità del consumatore verso il bene immobiliare dipenda dalla quantità di beni a disposizione e dal flusso dei servizi abitativi.

Si rileva che i modelli econometrici di tipo complesso applicati sulla serie storiche hanno evidenziato errori d'entità notevole, pari a circa il 10% con punte di oltre il 30%.

Anche su questa considerazione la ricerca ha, di fatto, ridimensionato il tentativo di costruzione di modelli strategici (del ciclo di vita), ossia che simulano la reazione complessiva di un dato mercato e delle sue componenti a determinate azioni economiche e legislative a favore di modelli cosiddetti tattici (a hoc), che concentrano la loro attenzione sulle specifiche reazioni di certi elementi ed azioni di portata specifica e settoriale.

Per completezza, infine, si citano alcuni recenti studi ed esperienze sulla modellistica, a cui si rimanda per approfondimenti:

- modello del Fondo Monetario Internazionale del 2004, con applicazioni reali in molti Stati membri dell'UE, tra cui Italia, Francia, Regno Unito, Svezia ed Olanda;
- modello della Banca Centrale Europea del 2000, basato sulla metodologia VAR (registrazione automatica della varianza degli indicatori).

Nell'approccio deduttivo, i fattori da considerare per inquadrare un'analisi del mercato immobiliare al fine di fondare l'interpretazione del decisore, sono:

- movimenti demografici: analisi della serie storica degli incrementi di popolazione, numero di famiglie, matrimoni, migrazioni interne, etc.;
- reddito medio pro capite: analisi della serie storica dei redditi deflazionati con indicatore della propensione al consumo per i beni durevoli, ossia stima della quantità di reddito disponibile per l'acquisto o la locazione del bene immobiliare;
- prezzi al consumo: analisi della serie storica dell'andamento dei prezzi al consumo (valori di mercato) del bene in oggetto d'analisi, e di beni succedanei e complementari;
- tasso di rendimento: inteso come rapporto tra redditività (canone di locazione) e costo di produzione dell'immobile;
- investimenti alternativi: analisi della serie storica del rendimento dei titoli obbligazionari ed azionari, con relativo margine di rischio;
- livello del credito all'edilizia: analisi della serie storica dei finanziamenti sia in termini quantitativi sia di tasso d'interesse con evidenziazione della percentuale di copertura del costo d'acquisto (loan to value);
- patrimonio edilizio esistente: analisi della serie storica dell'andamento dello stock d'abitazioni (esistenti, occupate, inoccupate, etc.) e dell'attività edilizia (nuove costruzioni realizzate).

Altri indicatori spesso utilizzati, sono: crisi del settore bancario, misure di deregolamentazione finanziaria, inflazione, incentivi fiscali, svalutazione moneta o altri shock economici (permanenti e temporanei).

Il terzo approccio, spesso utilizzato congiuntamente agli altri, consiste nell'implementazione di un'analisi diretta della domanda mediante la somministrazione mirata di questionari ad un panel qualificato di consumatori.

Si rileva che, al fine di avere la percezione rappresentativa del fenomeno, l'analisi andrà condotta su soggetti che rappresentano la domanda reale e che, quindi, effettivamente stanno cercando un immobile sul mercato (in acquisto o in locazione).

Tale approccio è spesso utilizzato nel mercato immobiliare al fine di procedere ad un'analisi della domanda, soprattutto dal punto di vista qualitativo, in quanto è in grado di fornire indicazioni specifiche (provenienza e destinazione, tendenze, disponibilità a pagare, etc.), registrando direttamente i fenomeni percepiti dalla domanda (effetto) senza analizzarne le motivazioni (cause).

Per questo, le indagini di tipo diretto sono, di norma, collegate e sostanziate da un apparato conoscitivo di tipo statistico descrittivo, che permette all'analista una descrizione compiuta del fenomeno attraverso la costruzione di correlazioni causa – effetto.

Come vedremo nel caso del Comune di Siena, a fronte del consistente apparato conoscitivo del Piano Strutturale, l'indagine è stata condotta attraverso un'analisi diretta della domanda, meglio descritta nei paragrafi successivi.

Le finalità per una Pubblica Amministrazione di procedere ad un'analisi del mercato immobiliare al fine di orientare gli strumenti di pianificazione e programmazione dell'uso del territorio sono state bene individuate nel paragrafo introduttivo.

Le conseguenze in termini d'effetti sociali ed economici dell'agire con incertezza, in un processo decisionale importante come quello della pianificazione urbanistica, sono amplificate rispetto alle scelte operate con logiche strettamente privatistiche.

Un errore di valutazione nella scelta dell'allocazione di risorse dovuta alla scarsa informazione o all'errato trattamento della stessa, soprattutto in relazione ad un tema delicato come quello della casa, comporta una duplice conseguenza:

- la non efficiente ed efficace allocazione di risorse economiche, ancora più grave in un contesto di mezzi scarsi;
- la mancata risposta ad un fabbisogno primario quale è quello della casa, con la diffusione del cosiddetto disagio abitativo e sociale.

Come detto in introduzione, il Comune di Siena, in fase di redazione del primo Regolamento Urbanistico 2007 - 2011, ha deciso di analizzare i meccanismi di formazione della domanda nel territorio in oggetto di pianificazione realizzando una indagine sperimentale sul capoluogo e, più in generale, su tutto il territorio dello SMaS.

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

- domanda e offerta "di mercato", analizzata attraverso la collaborazione di un panel di Agenzie immobiliari e di Cooperative d'abitazione;
- segmenti di domanda espressione di una fascia di domanda "debole" (immigrati, anziani, giovani coppie), che soltanto residualmente è nelle condizioni di rivolgersi al mercato, analizzata attraverso alcune simulazioni di tipo economico.

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

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

### **3. L'ESPERIENZA CONDOTTA.**

*Paola Castagnino, Politecnico di Milano*

Il Comune di Siena, grazie al contributo della Fondazione Monte dei Paschi per l'intervento "*Indagine sulla Domanda Abitativa nell'area metropolitana senese*", ed in collaborazione con le Agenzie Immobiliari e le Cooperative, ha predisposto un Questionario ad hoc, denominato "*Indagine sulla domanda abitativa*", sottoposto ai soggetti attualmente in cerca di abitazione. Tale azione, condotta in via sperimentale tramite Agenzie e cooperative operanti nell'area metropolitana senese, "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.

#### **3.1. La zonizzazione del territorio di riferimento**

La prima operazione è stata la strutturazione dell'ambito territoriale di riferimento (tutto il territorio dello SMaS) in sottomercati immobiliari omogenei.

Una prima proposta, estremamente rigorosa dal punto di vista metodologico, prevedeva l'articolazione del territorio in 72 zone, prendendo a riferimento le microzone estimali dell'Agenzia del Territorio, come da allegato stralcio.

Ad esse è stata aggiunta, a seguito dell'esame delle prime schede pervenute, la zona "Siena - Costafabbi - Costalpino", per un totale di 73 microzone.

<b>N°</b>	<b>Comune</b>	<b>Zona OMI</b>	<b>Descrizione</b>
1	Asciano	B1	<i>Luoghi centrali</i>
2	Asciano	E3	<i>Limite del Comune di Siena - Arbia</i>
3	Asciano	E4	<i>Nuova espansione di Asciano</i>
4	Asciano	E5	<i>Arbia (Fornace)</i>
5	Asciano	E6	<i>Casetta</i>
6	Asciano	R1	<i>Rimanente territorio comunale in zona agricola</i>
7	Castelnuovo	B1	<i>Centro storico</i>
8	Castelnuovo	B2	<i>Luoghi centrali</i>
9	Castelnuovo	E10	<i>Casetta</i>
10	Castelnuovo	E11	<i>Montaperti e Pancole</i>
11	Castelnuovo	E14	<i>San Gusmé</i>
12	Castelnuovo	E2	<i>Zona industriale al bivio Colonna del Grillo</i>
13	Castelnuovo	E3	<i>Nuova espansione di Siena - SS Chiantigiana</i>
14	Castelnuovo	E4	<i>Quercegrossa</i>
15	Castelnuovo	E5	<i>Vagliagli</i>
16	Castelnuovo	E6	<i>Ponte a Bozzone - San Giovanni a Cerreto</i>
17	Castelnuovo	E7	<i>Pievasciata</i>
18	Castelnuovo	E8	<i>Pianella</i>
19	Castelnuovo	E9	<i>San Piero</i>
20	Castelnuovo	R1	<i>Rimanente territorio comunale in zona agricola</i>
21	Monteriggioni	D1	<i>Castellina Scalo</i>
22	Monteriggioni	E10	<i>Belverde</i>
23	Monteriggioni	E11	<i>Montarioso</i>
24	Monteriggioni	E12	<i>Castagno - Chiostro</i>
25	Monteriggioni	E3	<i>San Martino - Tognazza e Braccio</i>
26	Monteriggioni	E4	<i>La Ripa</i>
27	Monteriggioni	E5	<i>Quercegrossa</i>
28	Monteriggioni	E6	<i>Badesse</i>
29	Monteriggioni	E9	<i>Uopini</i>
30	Monteriggioni	R3	<i>Rimanente territorio comunale in zona agricola</i>
31	Monteroni d'Arbia	B1	<i>Luoghi centrali</i>
32	Monteroni d'Arbia	E1	<i>Zona produttiva di Cuna</i>
33	Monteroni d'Arbia	E2	<i>Ville di Corsano</i>
34	Monteroni d'Arbia	E3	<i>Limite del comune di Siena</i>
35	Monteroni d'Arbia	E6	<i>Zona produttiva Ponte d'Arbia</i>
36	Monteroni d'Arbia	E7	<i>Zona produttiva Cassia Sud</i>
37	Monteroni d'Arbia	E8	<i>Ponte d'Arbia</i>
38	Monteroni d'Arbia	R1	<i>Rimanente territorio limitrofo al nucleo principale ed al confine con il Comune di Siena</i>
39	Monteroni d'Arbia	R2	<i>Rimanente territorio comunale in zona agricola</i>

N°	Comune	Zona OMI	Descrizione
40	Siena	B1	<i>Interna alle mura</i>
41	Siena	B2	<i>Centro storico medioevale - (ex zona A1)</i>
42	Siena	C1	<i>San Prospero</i>
43	Siena	C2	<i>Viale Cavour</i>
44	Siena	D1	<i>Vico Alto</i>
45	Siena	D10	<i>Ravacciano e Viale Mazzini</i>
46	Siena	D2	<i>Acqua Calda - Oncinello</i>
47	Siena	D3	<i>Petriccio - Marciano e Via Mentana</i>
48	Siena	D4	<i>Cappuccini</i>
49	Siena	D5	<i>Scacciapensieri</i>
50	Siena	D6	<i>Nuovo Ospedale</i>
51	Siena	D7	<i>La Stazione</i>
52	Siena	D8	<i>Strada di Pescaia - Via B. di Montluc - Saracino</i>
53	Siena	D9	<i>Fuori Porta Romana e Pispini, Valli, Busseto e S. Eugenia</i>
54	Siena	E1	<i>Taverne d'Arbia</i>
55	Siena	E10	<i>Cerchiaia</i>
56	Siena	E11	<i>Colonna di San Marco e Fontebenedetta</i>
57	Siena	E2	<i>Coroncina</i>
58	Siena	E4	<i>Ravacciano - Viale Toselli - Due Ponti</i>
59	Siena	E5	<i>Due Ponti</i>
60	Siena	E7	<i>San Miniato</i>
61	Siena	E8	<i>Sant'Andrea</i>
62	Siena	E9	<i>Isola d'Arbia</i>
63	Siena	R1	<i>Rimanente territorio adiacente al nucleo abitativo principale ed alle frazioni residenziali</i>
64	Siena	R3	<i>Rimanente territorio esterno alle frazioni</i>
65	Sovicille	B1	<i>Centro storico</i>
66	Sovicille	E11	<i>Orgia</i>
67	Sovicille	E2	<i>Rosia</i>
68	Sovicille	E3	<i>Carpineto</i>
69	Sovicille	E4	<i>San Rocco a Pilli</i>
70	Sovicille	E5	<i>Le Volte Basse</i>
71	Sovicille	E7	<i>Nuovo abitato di Sovicille</i>
72	Sovicille	R1	<i>Rimanente territorio comunale in zona agricola</i>

Fig. 1 – L'articolazione dell'ambito di riferimento in zone in base alla zonizzazione OMI

L'esame delle prime schede pervenute, congiuntamente ad una riunione di verifica condotta con le Agenzie immobiliari e le Cooperative, ha consentito di riformulare la zonizzazione in modo meno analitico, ma più allineato rispetto alla reale segmentazione territoriale del mercato.

La definitiva articolazione del territorio è riportata nella successiva mappa tematica e prevede la ripartizione dello SMaS in 15 ambiti territoriali omogenei, zone ormai consolidate dal punto di vista sociale ed economico, e quindi in grado di restituire le dinamiche in atto, anche per evidenziare dove è conveniente ed opportuno intervenire per ridurre il disagio abitativo.



Comune SMaS	Sottozona omogenea
Siena	<i>Siena centro - interno alle mura</i> <i>Siena prima periferia - appena fuori le mura</i> <i>Siena nord - periferia nord</i> <i>Siena sud - periferia sud</i> <i>Siena territorio aperto</i>
Asciano	<i>Asciano centri abitati</i> <i>Asciano territorio aperto</i>
Castelnuovo Berardenga	<i>Castelnuovo centri abitati</i> <i>Castelnuovo territorio aperto</i>
Monteriggioni	<i>Monteriggioni centri abitati</i> <i>Monteriggioni territorio aperto</i>
Monteroni d'Arbia	<i>Monteroni centri abitati</i> <i>Monteroni territorio aperto</i>
Sovicille	<i>Sovicille centri abitati</i> <i>Sovicille territorio aperto</i>

Fig. 2– L'articolazione dell'ambito di riferimento in zone in base a sottozone omogenee consolidate

### 3.2. La scheda “Indagine sulla Domanda Abitativa”

La Scheda “Indagine sulla Domanda Abitativa” (vedi Allegato 1) è strutturata in 5 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 scopo 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 sono richieste 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 state elencate, in base ad un pre - sondaggio condotto presso gli Agenti immobiliari e le cooperative, le principali ragioni che inducono il cliente a spostare la propria residenza ed è stato richiesto a chi compilava 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 è chiesto 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**: è stato richiesto il budget di massima stanziato per l’acquisto o la locazione della nuova abitazione e le modalità di finanziamento dell’acquisto.

Tale Scheda è stata somministrata ad un panel di 17 Agenzie immobiliari e 7 Cooperative, sì da assicurare la copertura dell’ambito territoriale di riferimento.

#### 4. L'ELABORAZIONE E LA RESTITUZIONE DEI DATI.

Paola Castagnino, Politecnico di Milano

La risposta è stata decisamente significativa: dall'avvio della procedura sperimentale sono giunte quasi 600 schede, dalla cui elaborazione è stato possibile trarre considerazioni significative dal punto di vista statistico.

Tali schede sono state elaborate, al fine di selezionare quelle significative, ovvero competenti territorialmente: si è proceduto all'inclusione nel campione delle schede che prevedessero l'attuale domicilio e/o la futura localizzazione all'interno dei Comuni dello SMaS.

Tale preventiva operazione ha condotto ad un **campione valido di 497 schede**, alcune parzialmente, altre completamente compilate.

Nel prosieguo, per ciascuna sezione, si procederà alla restituzione e commento dei risultati.

##### 4.1. Le caratteristiche dei nuclei familiari

Dei rispondenti complessivi, il 15% non indica il luogo attuale di residenza (76 su 497).

Tra coloro che indicano la propria residenza, poco meno del 9% risulta esterno al territorio dello SMaS, concentrandosi prevalentemente in Comuni della provincia senese (Colle Val D'Elsa, Gaiole in Chianti, Castellina in Chianti, Montalcino, Buonconvento, Poggibonsi).

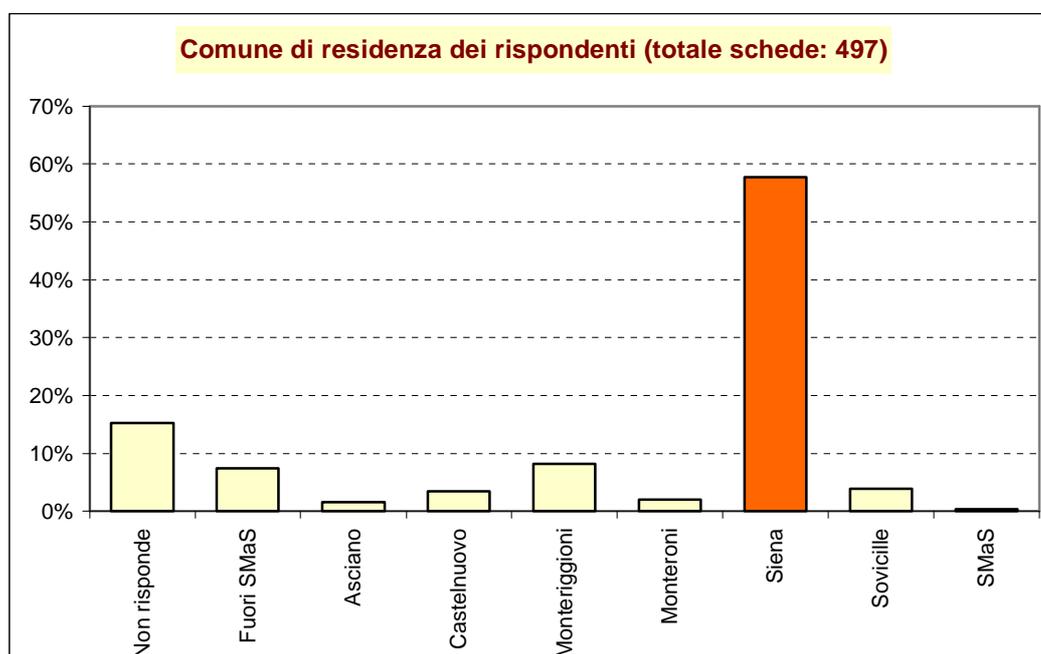


Fig. 3 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune di residenza dei rispondenti (tutte le risposte)

All'interno dello SMaS, la domanda abitativa proviene principalmente dal capoluogo (risultano risiedere a Siena 287 rispondenti, pari a oltre il 74% dei rispondenti all'interno dello SMaS ed al 58% del totale); seguono Monteriggioni (con l'8% dei rispondenti), Sovicille (circa il 4%) e Castelnuovo (3%).

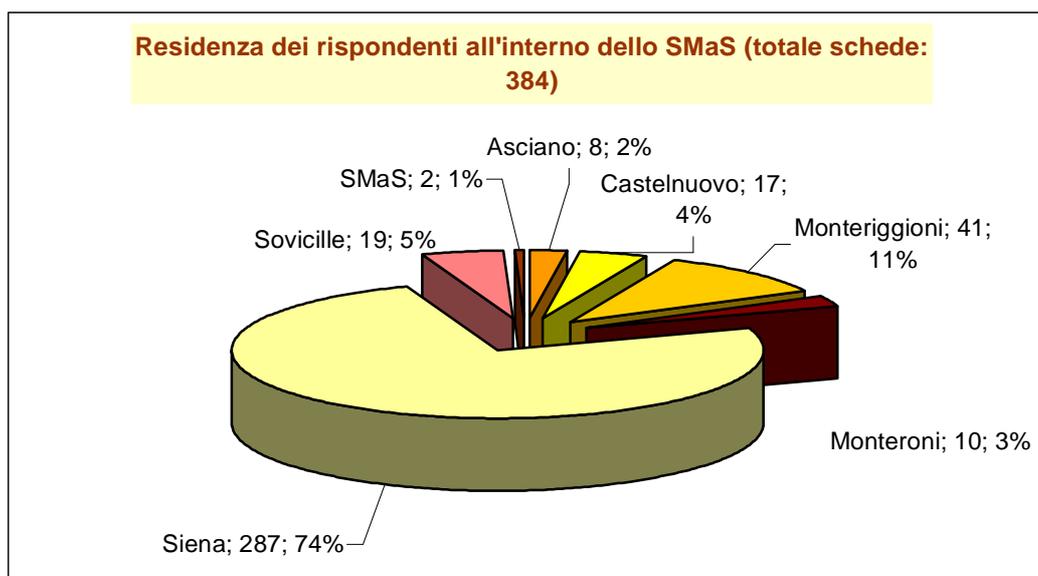


Fig. 4 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune di residenza dei rispondenti residenti all'interno dello SMA S

I dati assoluti sono avvalorati anche qualora si consideri la popolazione residente ed il numero di unità abitative all'interno dei Comuni dello SMA S.

I mercati immobiliari più dinamici sembrano essere il capoluogo (con 5,3 schede ogni 1.000 abitanti) e il Comune di Monteriggoni (con quasi 5 schede ogni 1.000 abitanti). In termini di schede/unità abitative, il rapporto sembra confermare quanto detto, con un rapporto più elevato per Monteriggoni (13,6 schede ogni 1.000 unità abitative) e leggermente inferiore per Siena (12,9)<sup>4</sup>.

All'estremo opposto, i Comuni di Asciano (con un rapporto schede/1.000 abitanti pari a 1,2) e Monteroni D'Arbia (1,3).

	N° schede compilate per Comune di residenza	Residenti (dicembre 2006) **	N° schede / 1.000 residenti	N° abitazioni ***	N° schede / 1.000 abitazioni
<b>Asciano</b>	8	7.047	1,1	2.521	3,2
<b>Castelnuovo Berardenga</b>	17	8.350	2,0	2.872	5,9
<b>Monteriggoni</b>	41	8.439	4,9	3.025	13,6
<b>Monteroni D'Arbia</b>	10	7.743	1,3	2.650	3,8
<b>Siena</b>	287	53.809	5,3	22.167	12,9
<b>Sovicille</b>	19	9.140	2,1	3.223	5,9
<b>Totale</b>	<b>382</b>	<b>94.528</b>	<b>4,0</b>	<b>36.458</b>	<b>10,5</b>

\*\* ISTAT, demografia in cifre <http://demo.istat.it>

\*\*\* ISTAT, 14° Censimento delle Popolazione e delle Abitazioni

Fig. 5 – Indagine sulla domanda abitativa. N° schede compilate, residenti ed abitazioni per Comune dello SMA S, Rapporto Schede/residenti e Schede/abitazioni.

All'interno del capoluogo, la disaggregazione per ambiti territoriali omogenei indica che coloro che ricercano un'abitazione risiedono prevalentemente nelle zone periferiche e nella campagna senese (complessivamente il 26% del totale dei rispondenti) contro un numero di residenti nelle zone centrali pari al 21% (centro: 10%; immediata periferia: 11%).

<sup>4</sup> Occorre sottolineare che la disponibilità relativa al dato sulle unità abitative (Fonte: ISTAT, 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, ottobre 2001) non è aggiornata con le realizzazioni successive a tale data. E' da ritenersi senz'altro più attendibile il rapporto tra le schede e la popolazione residente (Fonte: ISTAT, 31 dicembre 2006).

La zona nord (12%, con 59 nuclei residenti) presenta un dinamismo della domanda abitativa più incisiva rispetto alla zona sud (9%, con 41 nuclei residenti).

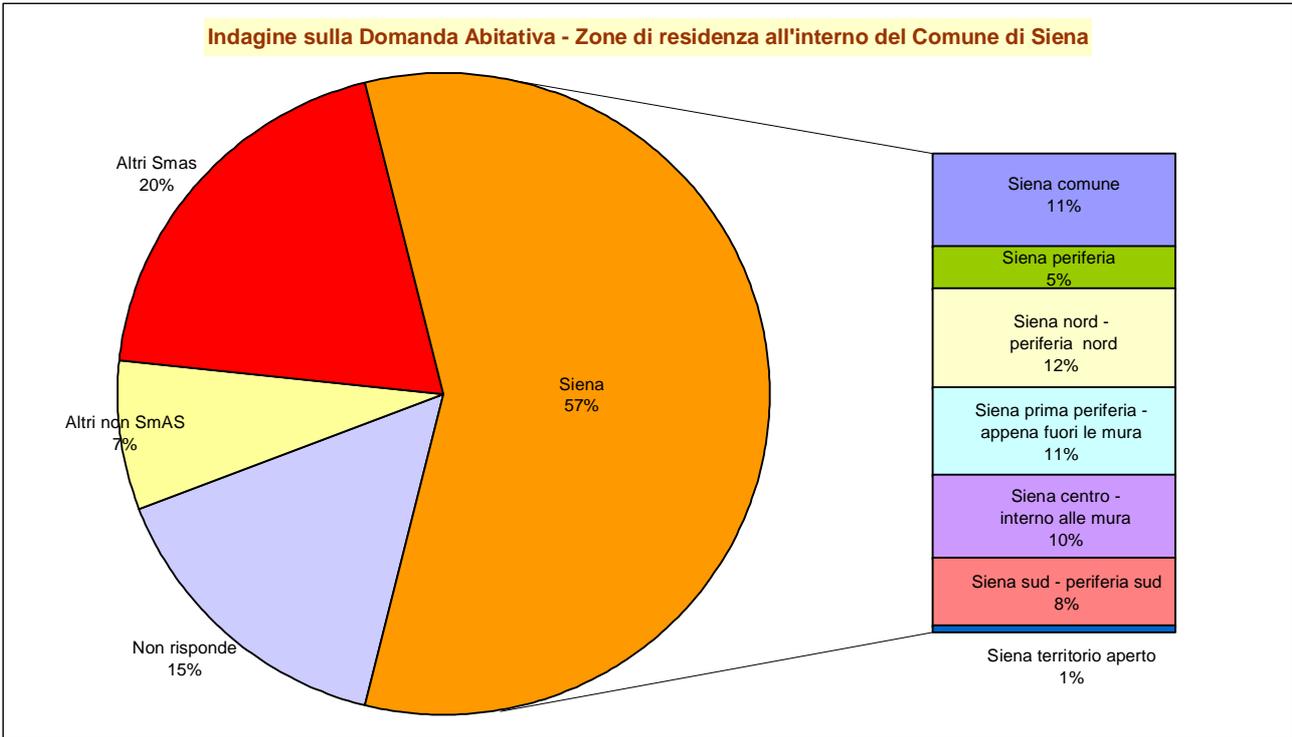


Fig. 6 – Indagine sulla domanda abitativa. Dettaglio della residenza all'interno del Comune di Siena

Nel territorio dello SMAS (ad eccezione del capoluogo), il luogo di residenza si concentra nei nuclei abitati (68%, contro la percentuale dell'8% che risiede nel territorio aperto). E', però, assai significativa la percentuale di coloro che indicano soltanto il Comune di residenza all'interno dello SMAS.

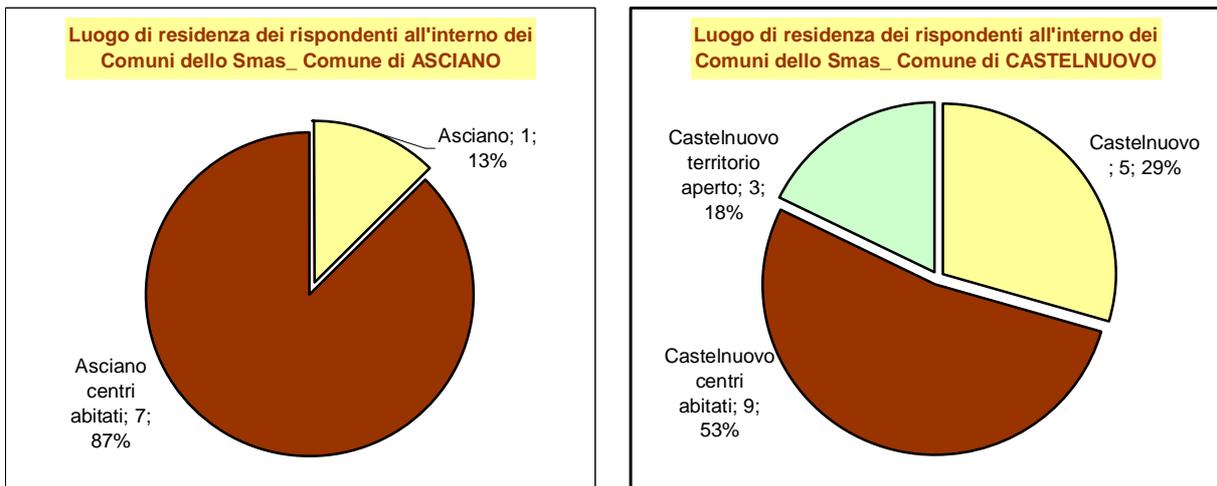


Fig. 7a – Indagine sulla domanda abitativa. Dettaglio della residenza (centri abitati e territorio aperto) per i Comuni di Asciano e Castelnuovo

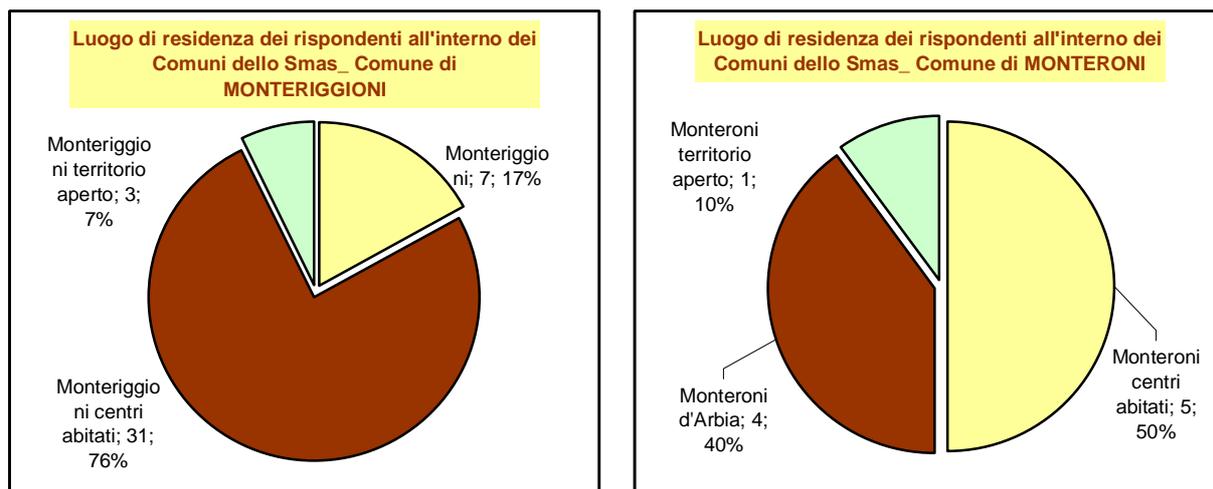


Fig. 7b – Indagine sulla domanda abitativa. Dettaglio della residenza (centri abitati e territorio aperto) per i Comuni di Monteriggioni e Monteroni

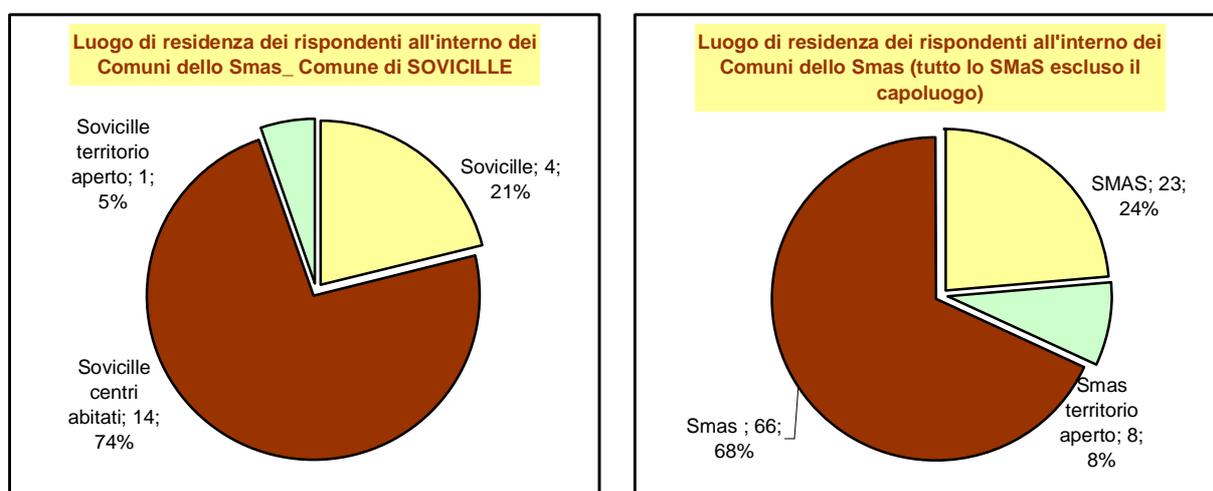


Fig. 7c – Indagine sulla domanda abitativa. Dettaglio della residenza (centri abitati e territorio aperto) per il Comune di Sovicille e per lo SMA S (dati aggregati)

Tra i Comuni dello SMA S, la percentuale più alta di coloro che ricercano casa e risiedono nel territorio aperto è quella di Castelnuovo (18%), mentre Monteriggioni è il Comune che presenta la più alta percentuale di soggetti che risiedono nei nuclei abitati (76%), con una netta preponderanza di Castellina Scalo.

Del totale rispondenti, il 4% (pari a 21 soggetti) non indica la composizione del nucleo familiare.

Elaborando i dati relativi ai 476 rispondenti, risulta che il nucleo familiare è costituito in media da 2,52 componenti, con una marcata incidenza dei nuclei unipersonali (119, pari al 24%) o costituiti da due soggetti (134, pari al 27%).

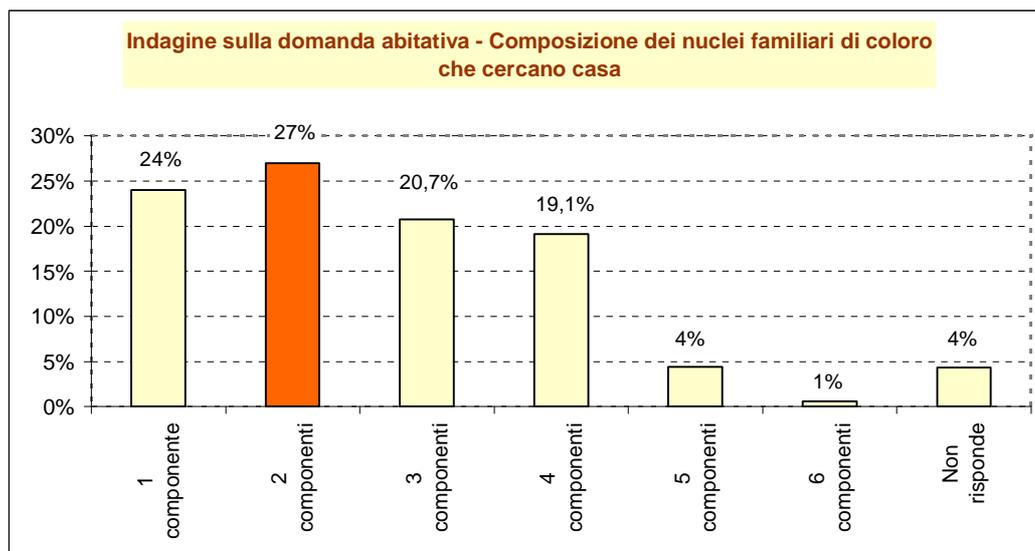


Fig. 8 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristiche dei nuclei familiari - numero dei componenti

Nell'esame delle tipologie di nuclei, all'interno di quelli composti da 2 unità, alla netta preminenza della coppia (92%), si affianca il genitore unico con figlio convivente (6%), o il capofamiglia (uomo o donna con la stessa incidenza) con genitore o altro parente convivente (2%).

La differenza tra le coppie con uno o due figli è decisamente contenuta (quasi il 21% sono i nuclei con un figlio unico e poco più del 19% quelli con 2 figli).

L'età media del capofamiglia (che è indicativo dell'intero nucleo familiare) è pari a circa 44 anni, variando da un minimo di 19 (tale dato esprime la domanda di abitazione per studenti) ad un massimo di 85 (corrispondente, invece, al limite superiore della fascia "pensionati").

In termini percentuali, la fascia più consistente è quella in età matura (fascia "36 - 50 anni"), pari al 39% dei rispondenti.

Ciò pare evidenziare i problemi legati alla domanda di abitazioni sul libero mercato da parte di giovani coppie (fascia di età "26 - 35 anni", pari al 29% del totale): l'età media in cui si riesce ad accedere al libero mercato immobiliare risulta, infatti, traslata e sembra seguire ad un periodo di convivenza con i genitori e/o i suoceri.

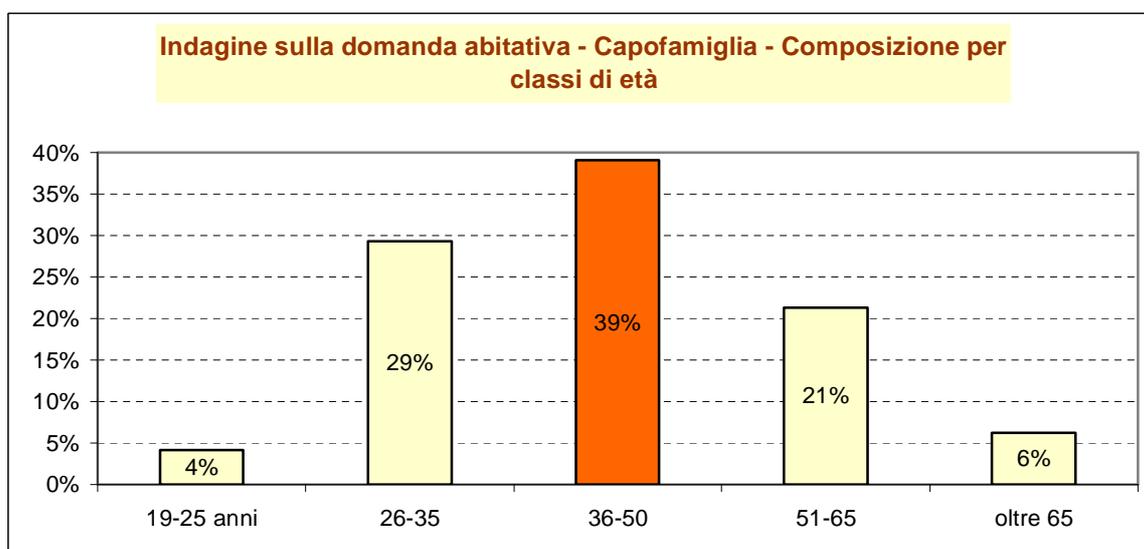


Fig. 9 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristiche dei nuclei familiari - capofamiglia - classi di età

La nazionalità del capofamiglia è italiana nel 95% dei casi. 20 domande (pari a poco meno del 4%) sono espresse da cittadini non comunitari, nella totalità sudamericani.

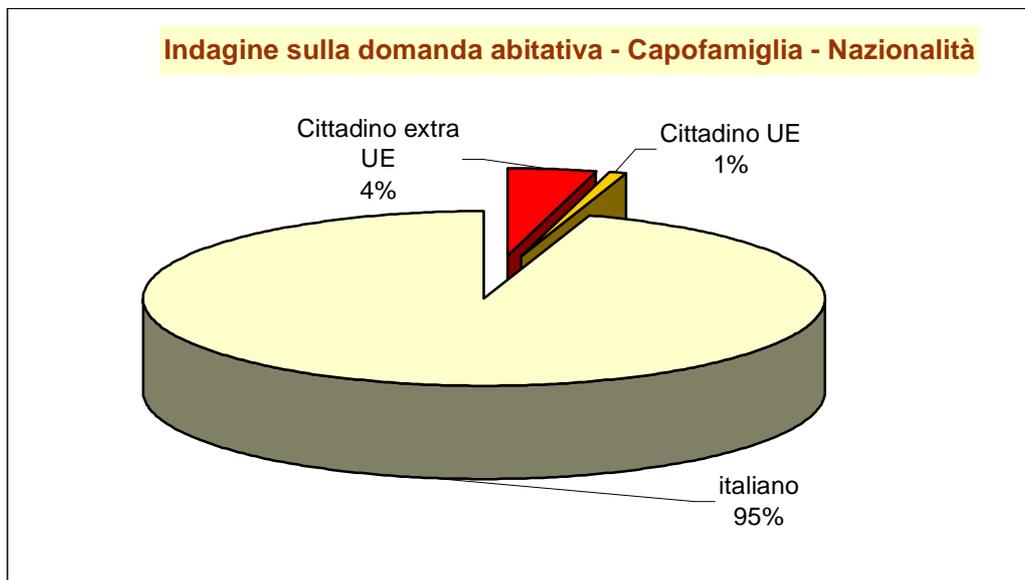


Fig. 10 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristiche dei nuclei familiari - capofamiglia - nazionalità

Il capofamiglia svolge prevalentemente attività impiegatizia (187 unità, pari al 45% dei rispondenti) o è libero professionista/imprenditore (78 unità, pari al 19% dei rispondenti).

Significativa la presenza di operai (pari a 44 unità, ovvero all'11%) e di artigiani / commercianti (pari a 39 unità, poco meno del 10%). Percentuale analoga (11%) si rileva anche per i pensionati.

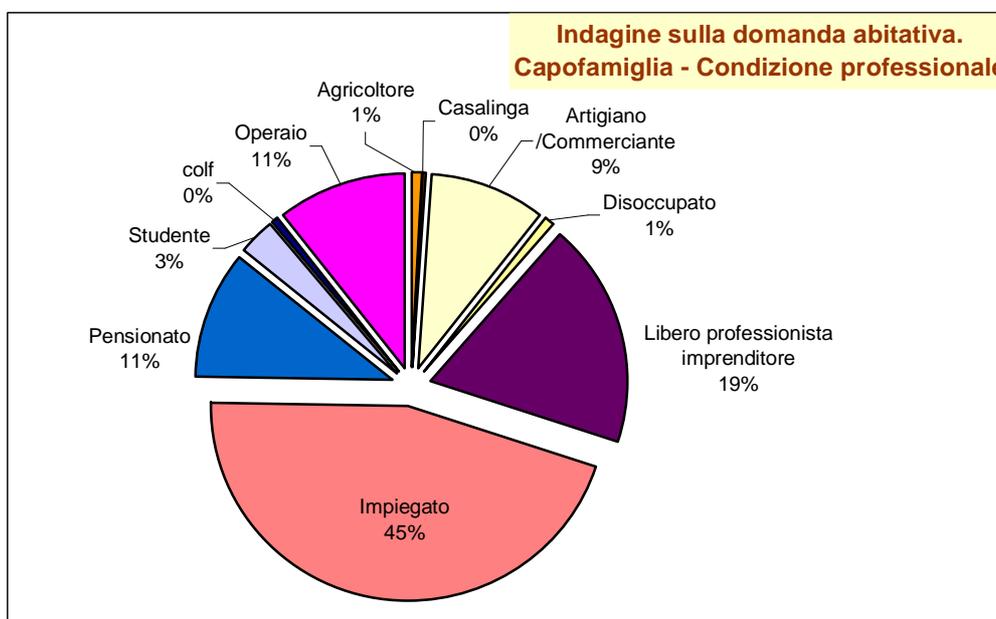


Fig. 11 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristiche dei nuclei familiari - capofamiglia - condizione professionale

Si rileva che il campione è costituito da soggetti che si rivolgono alle Agenzie Immobiliari e/o alle Cooperative al fine (prevalente) di cambiare l'abitazione di residenza. Non si tratta, quindi, di un campione rappresentativo di tutta la realtà demografica senese.

Coerentemente con questa osservazione e con i dati desumibili dalla condizione professionale, anche il livello di istruzione, riferito al capofamiglia ed al coniuge, è al di sopra della media: risultano in possesso di un diploma (di scuola superiore o di laurea) l'80% dei rispondenti e quasi il 70% dei loro coniugi/conviventi.

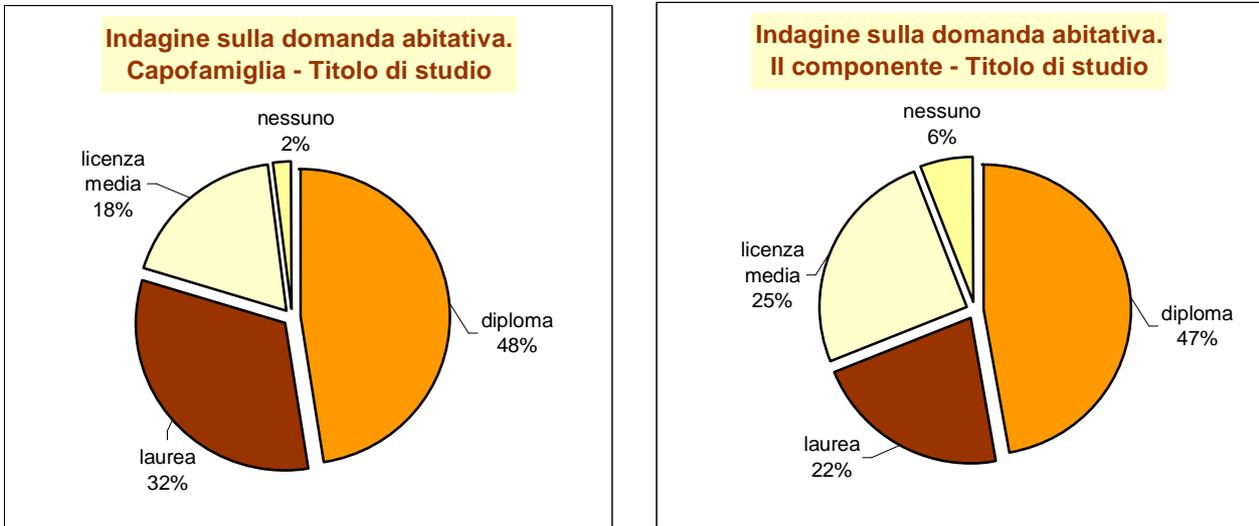


Fig. 12 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristiche dei nuclei familiari - capofamiglia e secondo componente - titolo di studio

La tipologia familiare è prevalentemente bireddito, con il secondo componente che svolge nella maggior parte dei casi un'attività impiegatizia (48%, pari a 141 unità). Il lavoro casalingo è svolto nel 17% dei casi (48 unità).

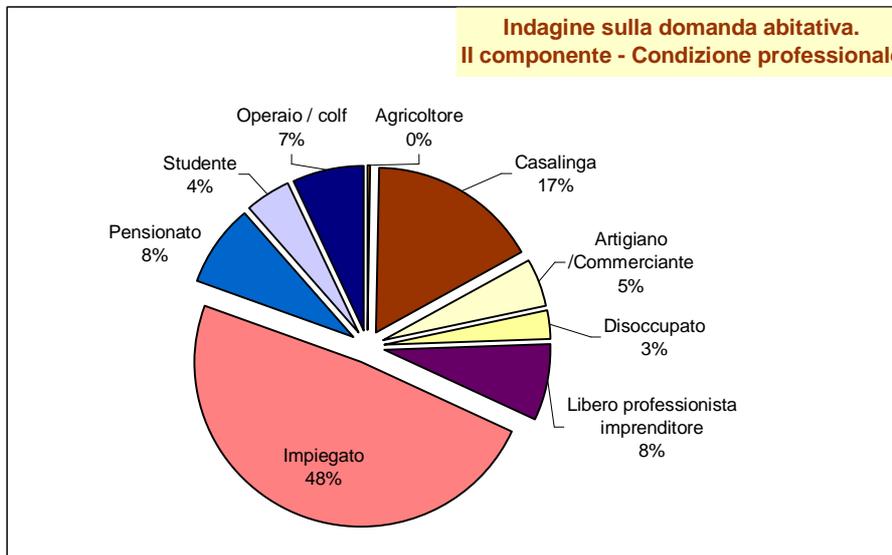


Fig. 13 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristiche dei nuclei familiari - secondo componente - condizione professionale

I figli conviventi hanno un'età media di 15 anni, con un range che varia da pochi mesi a 50 anni.

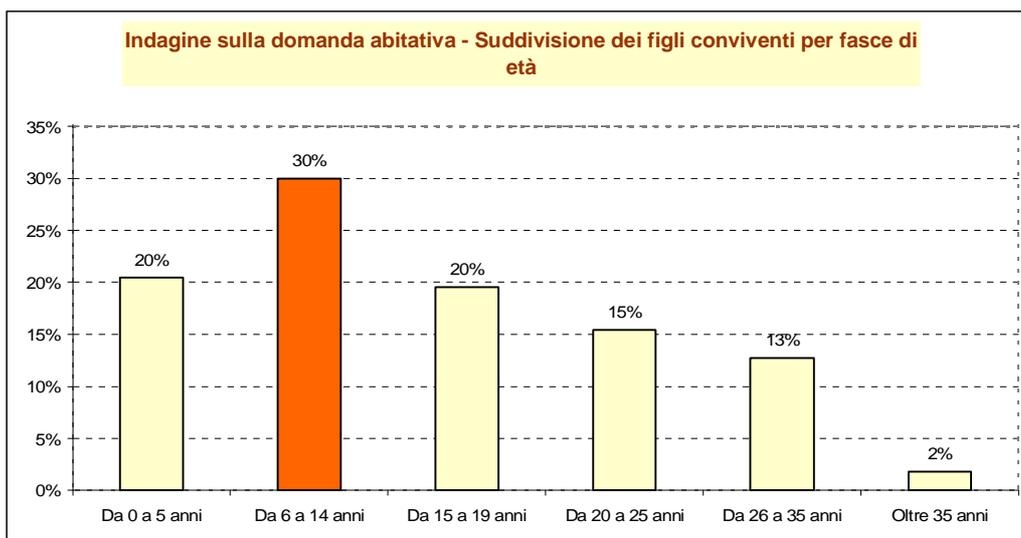


Fig. 14 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristiche dei nuclei familiari - figli conviventi - fasce di età

La suddivisione per fasce di età evidenzia che essi sono in gran parte in età scolare (fascia “6 - 14 anni”: 30%, pari a 66 unità) o prescolare (fascia “0 - 5 anni”: 20%, pari a 45 unità).

Significativa anche la percentuale dei figli conviventi con oltre 25 anni di età (fascia “26 - 35 anni”: quasi il 13%), a dimostrazione di una condizione di permanenza in seno al nucleo familiare originario ben oltre l’età scolastica. Va segnalato che, in ben 148 schede, l’età dei figli è stata omessa.

Il titolo di studio (non indicato in 109 schede), riportato per la totalità delle osservazioni e relazionato alla stratificazione per classi di età, indica un elevato tasso di scolarità nei figli conviventi in età avanzata (nella fascia “26 - 35 anni”, la metà circa risulta laureata).

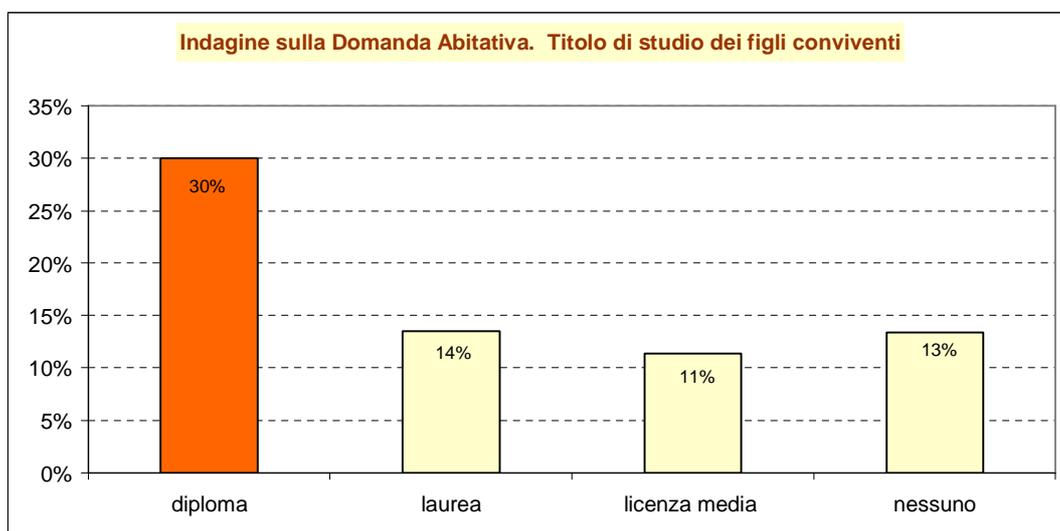


Fig. 15 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristiche dei nuclei familiari - figli conviventi - titolo di studio

		Titolo di studio			
		diploma	laurea	licenza media	nessuno
Fascia età	Da 0 a 5 anni	0	0	0	9
	Da 6 a 14 anni	0	0	11	29
	Da 15 a 19 anni	11	0	28	1
	Da 20 a 25 anni	25	4	3	1
	Da 26 a 35 anni	9	13	5	0
	Oltre 35 anni	2	0	1	0
Totale		47	17	48	40

Fig. 16 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristiche dei nuclei familiari - figli conviventi - titolo di studio per classe di età

In termini di condizione professionale, in parte coerentemente con la composizione per fasce di età, la netta preponderanza dei figli conviventi è studente (69%), il 17% svolge attività impiegatizia e solo una percentuale residuale risulta disoccupata (5%, pari a 11 unità).

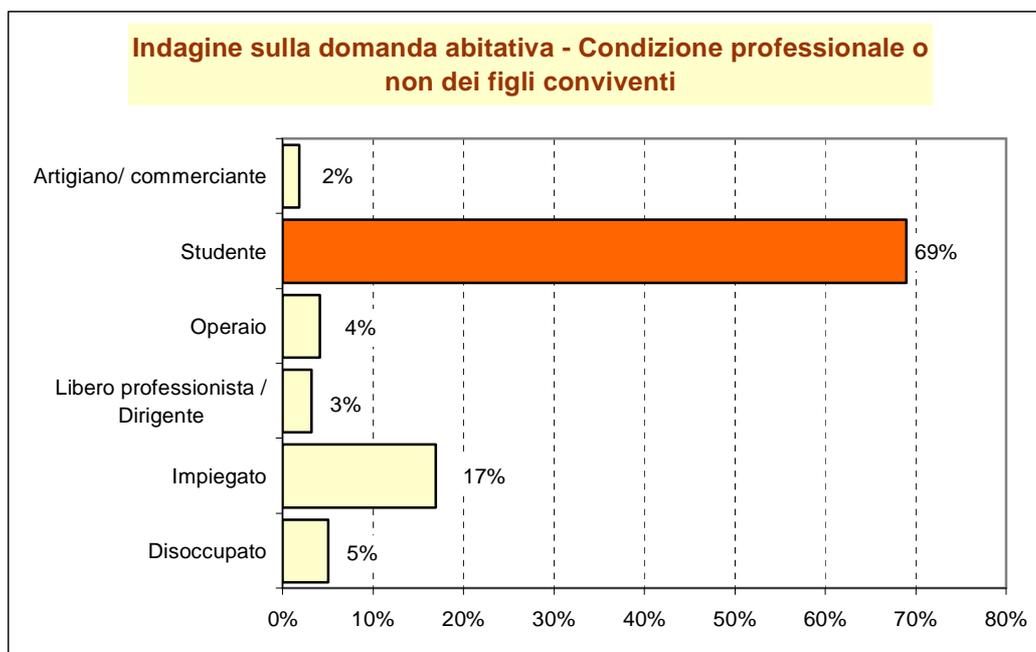


Fig. 17 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristiche dei nuclei familiari - figli conviventi - condizione professionale

#### 4.2. Le ragioni della ricerca della casa.

La sezione era strutturata in modo da consentire un risposta multipla, distinta in principale e secondaria. I motivi principali maggiormente adottati sono quelli relativi al bisogno di una casa propria (motivazione presente nel 37% delle risposte), ad un maggiore spazio (19% delle risposte), o alla variazione del nucleo familiare (14%). Tutti gli altri motivi, sommati, incidono complessivamente per un terzo.

Si noti come voci quali “Trasferimento da altro Comune SMaS” o “Trasferimento da altro Comune fuori SMaS” siano, a rigore, già ricomprese in un'altra sezione della scheda (Comparazione tra residenza attuale e residenza cercata). Non sempre l'utenza li ha indicati anche in questa sezione, per cui è difficile esprimersi in merito alla significatività del dato.

Ragioni di ricerca della casa (motivazione principale)	N° risposte	Percentuale
desiderio casa propria	197	37%
avere più spazio	98	19%
variazione del gruppo familiare	75	14%
vicinanza scuola/posto di lavoro	34	6%
desiderio di indipendenza	28	5%
affitto attuale troppo alto	27	5%
vicinanza parenti/amici	18	3%
fine del precedente contratto di affitto	14	3%
quartiere più prestigioso	6	1%
trasporti pubblici più comodi	6	1%
trasferimento da altro Comune fuori SMAS	6	1%
edificio di migliore qualità	5	1%
tessuto sociale attuale non gradito	5	1%
trasferimento da altro Comune SMAS	3	1%
troppo inquinamento (anche acustico) nella zona attuale	3	1%
negozi e servizi più comodi	2	0%
<b>Totale</b>	<b>527*</b>	<b>100%</b>

\*Il totale è maggiore del numero di schede processate perché i rispondenti hanno indicato, talora, più di un motivo principale

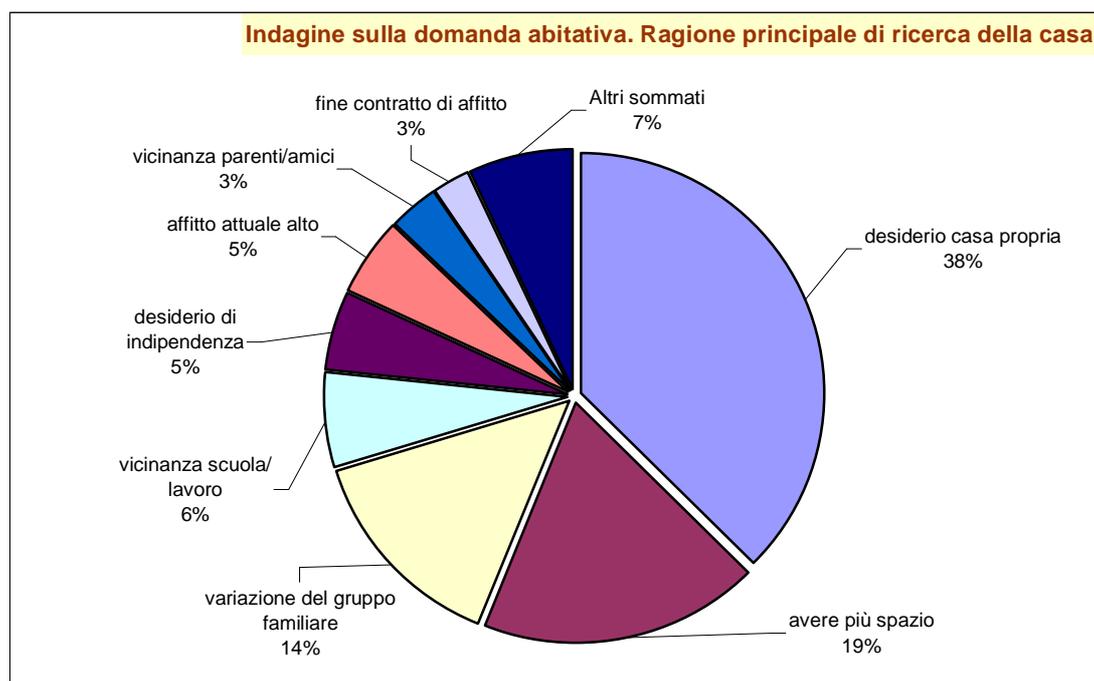


Fig. 18 – Indagine sulla domanda abitativa. Ragione principale di ricerca della casa. Incidenza in termini assoluti e percentuali.

Il trasferimento da altro Comune SMaS o fuori SMaS, qualora non relazionato, ad esempio, ad un trasferimento per lavoro o per studio o per ricongiungimento con il nucleo familiare, potrebbe non essere motivo principale o secondario di ricerca di una casa, bensì semplice conseguenza.

Alle opzioni consentite nella scheda era possibile affiancarne altre. Quelle maggiormente menzionate sono state: l'acquisto a fini speculativi, l'acquisto di una casa per i figli, il desiderio di una casa in campagna (a rigore si tratta di una opzione che specifica e dettaglia la voce "Desiderio di spazio"). Residuali risultano altre motivazioni specifiche e contingenti (necessità di spazi ad hoc per conviventi con handicap, terreno per allevamento cavali, etc.), per le quali non si riscontra un numero sufficiente di osservazioni.

I pesi attribuiti variano considerevolmente qualora si distingua tra ragione principale e secondaria per il cambiamento della casa: ferme restando la motivazione relativa allo spazio più ampio, comunque in testa alla "classifica", i motivi legati agli spostamenti (casa - luogo di lavoro; casa - servizi; casa - famigliari e amici) si posizionano (in modo atteso) nelle parti alte della graduatoria.

Si noti, infine, come le curve delle motivazioni principali e secondarie nella scelta dell'abitazione abbiano un andamento decisamente differente: estremamente concentrata la prima, più spalmata ed omogenea la seconda.

Ragioni di ricerca della casa (motivazioni secondarie)	N° risposte	Percentuale
trasporti pubblici più comodi	71	11%
avere più spazio	70	11%
vicinanza scuola/posto di lavoro	68	11%
desiderio di indipendenza	60	9%
vicinanza parenti/amici	55	9%
negozi e servizi più comodi	55	9%
affitto attuale troppo alto	50	8%
edificio di migliore qualità	49	8%
desiderio casa propria	45	7%
quartiere più prestigioso	33	5%
tessuto sociale attuale non gradito	27	4%
troppo inquinamento (anche acustico) nella zona attuale	24	4%
variazione del gruppo familiare	15	2%
fine del precedente contratto di affitto	9	1%
trasferimento da altro Comune SMAS	7	1%
trasferimento da altro Comune fuori SMAS	2	0%
<b>Totale</b>	<b>640*</b>	<b>100%</b>

\* Il totale è maggiore del numero di schede processate perché i rispondenti hanno indicato, spesso, più motivi secondari

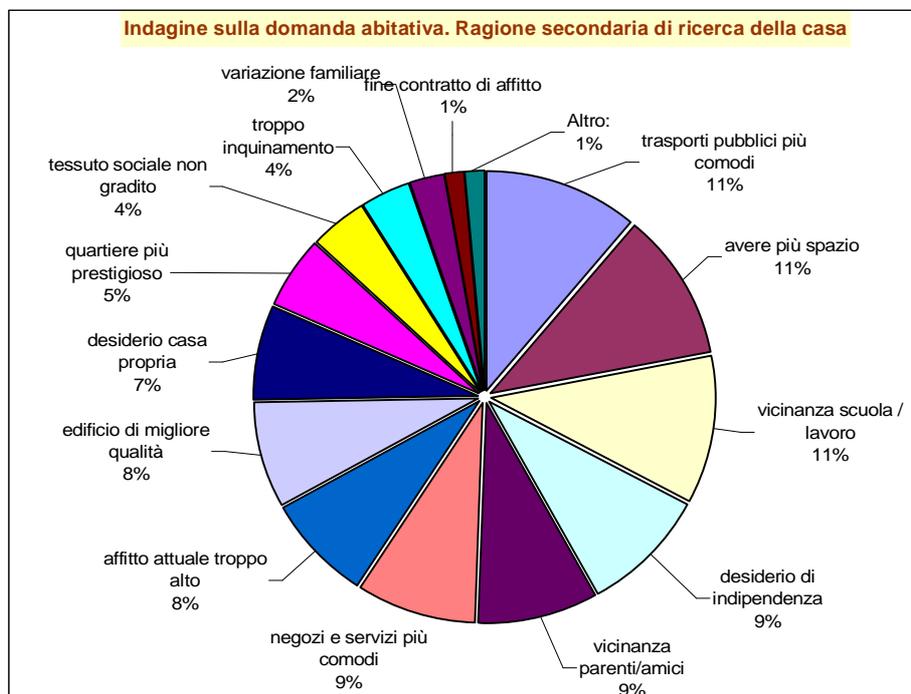


Fig. 19 – Indagine sulla domanda abitativa. Ragioni secondarie di ricerca della casa. Incidenza in termini assoluti e percentuali.

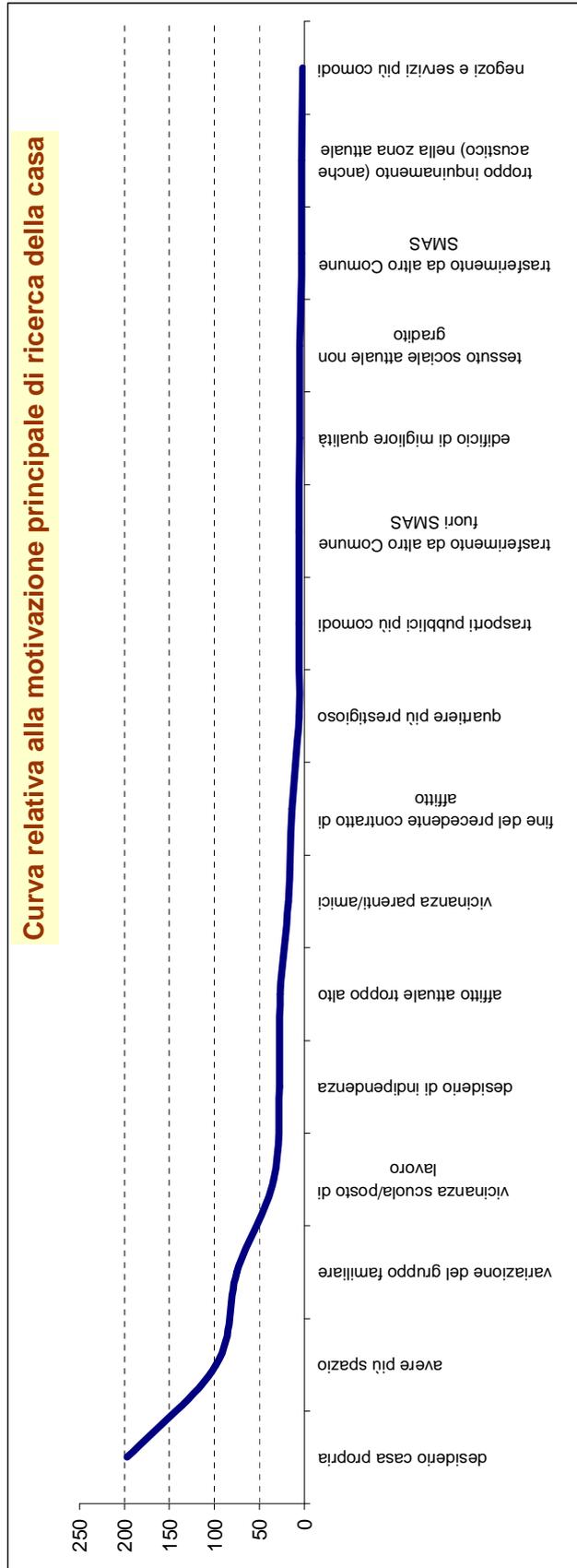


Fig. 20 – Indagine sulla domanda abitativa. Curva disegnata dalle ragioni principali di ricerca della casa.

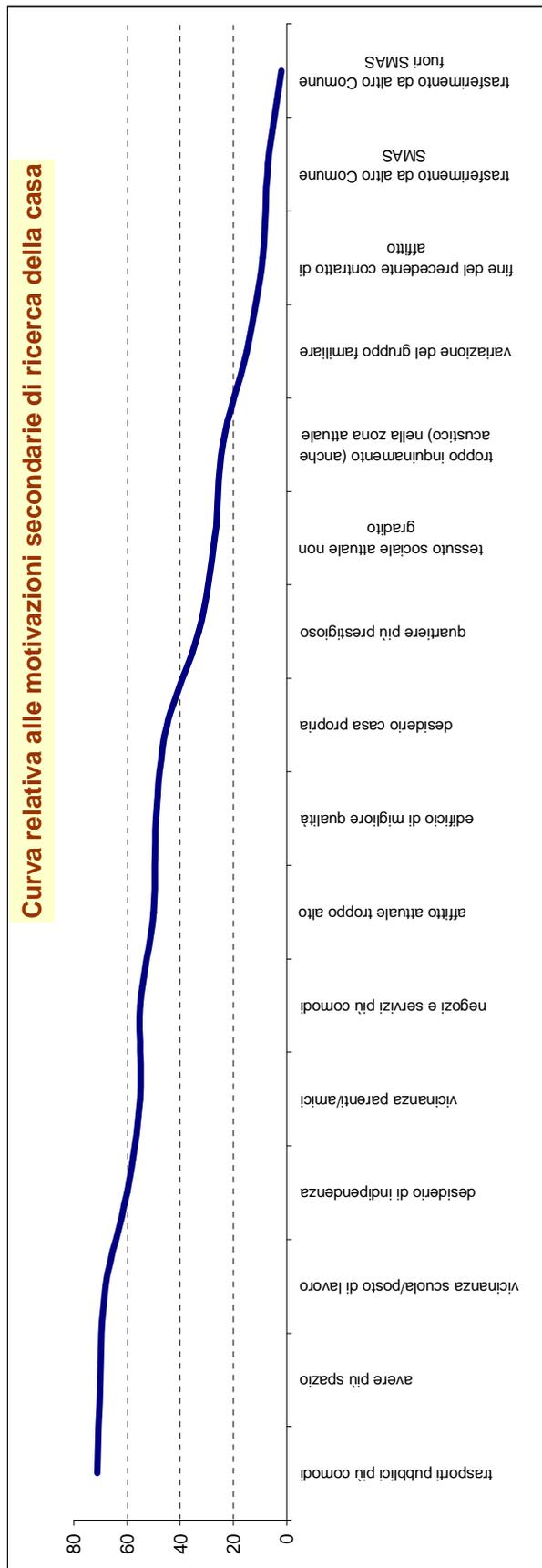


Fig. 21 – Indagine sulla domanda abitativa. Curva disegnata dalle ragioni secondarie di ricerca della casa.

### 4.3. Caratteristiche dell'abitazione attuale e di quella cercata.

In base alla tipologia del campione (clientela che si rivolge alle Agenzie immobiliare e/o alle Cooperative) poteva facilmente desumersi che il titolo di proprietà caratterizzato dalla maggiore frequenza fosse l'acquisto per uso proprio<sup>5</sup> (90%, con 433,8 risposte).

La locazione risulta residuale (5%, con 24,7 risposte), con un'incidenza di poco superiore all'acquisto per uso speculativo (4%, con 19 risposte).

La richiesta della nuda proprietà è pari all'1% (2,5 risposte).

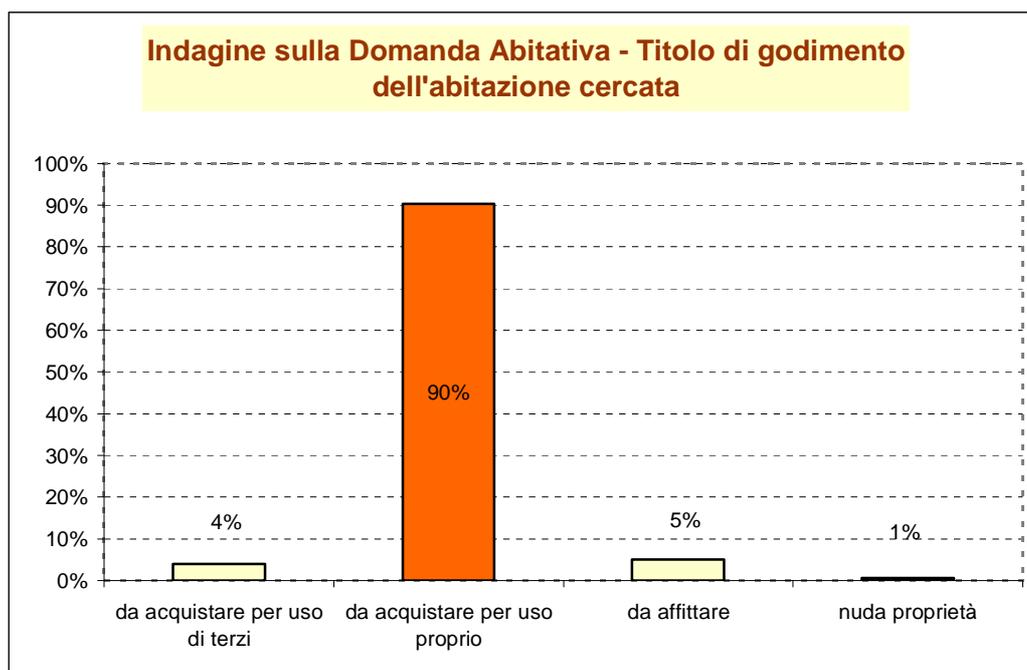


Fig. 22 – Indagine sulla domanda abitativa. Titolo di godimento dell'abitazione cercata.

Dalla comparazione tra titolo di godimento relativo all'abitazione attuale ed a quella cercata, si evince che chi è attualmente locatario continua a cercare in affitto in percentuale decisamente contenuta (10%), preferendo nettamente la proprietà (89%).

Chi è attualmente proprietario desidera mantenere lo stesso titolo per la nuova abitazione, che sia per uso proprio (94%), per uso di terzi, a scopo di reddito o per motivi familiari (6%).

Titolo di godimento abitazione attuale	Titolo di godimento dell'abitazione cercata				Totale complessivo
	da acquistare per uso di terzi	da acquistare per uso proprio	da affittare	nuda proprietà	
affitto	2	173,3	19,2	0,5	195
proprietà	10	200,5	1,5	1	213
non indicato	7	60	4	1	72
<b>Totale complessivo</b>	<b>19</b>	<b>433,8</b>	<b>24,7</b>	<b>2,5</b>	<b>480</b>

Fig. 23 – Indagine sulla domanda abitativa. Comparazione tra titolo di godimento dell'abitazione attuale e di quella cercata.

<sup>5</sup> Si noti che i totali riportati per ciascun titolo di proprietà non sono numeri interi, in quanto era possibile indicare più di una opzione nella scheda (ad esempio, acquisto e locazione).

Residuale la percentuale di coloro che, attualmente in affitto, desiderano acquistare un'abitazione per uso di terzi (1%).

La domanda di nuda proprietà rappresenta l'1% della domanda complessiva e proviene da soggetti che non hanno indicato l'attuale titolo di godimento.

Con riferimento alla zona di localizzazione dell'abitazione attuale e cercata, possono proporsi alcune significative considerazioni, cui sono premessi i dati relativi ai movimenti demografici dello SMaS<sup>6</sup>.

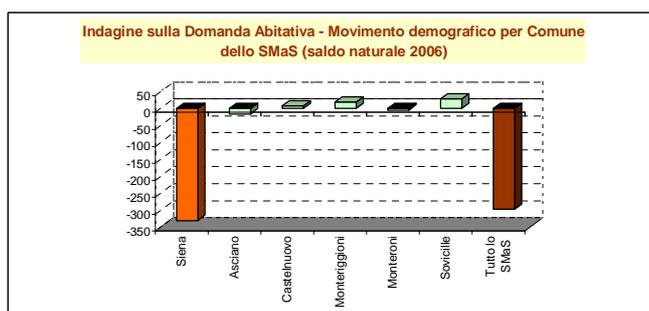
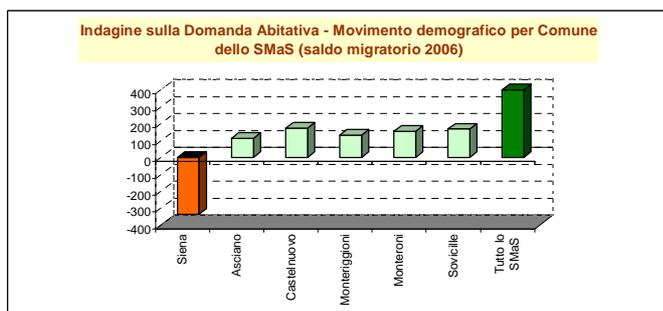
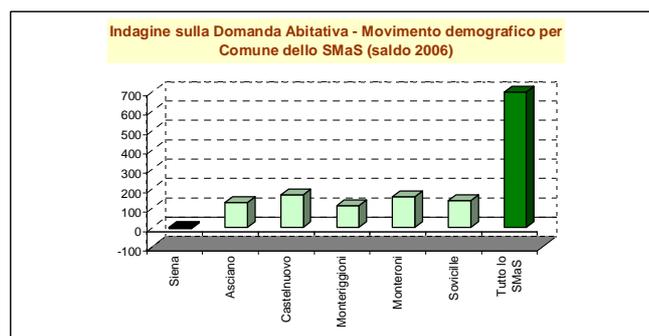
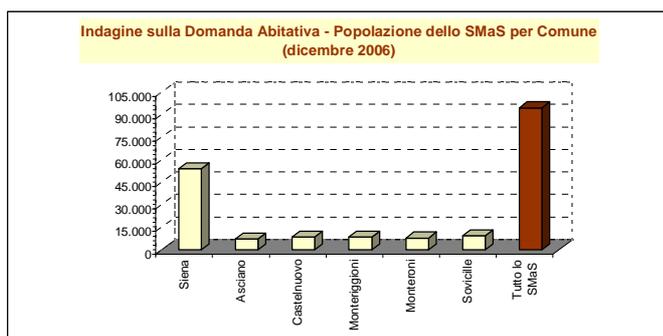
L'area metropolitana senese conta circa 94.500 residenti (fonte: ISTAT, <http://demo.istat.it>, dicembre 2006).

I movimenti demografici in atto relativi all'ultimo anno disponibile indicano un incremento complessivo nell'anno di 400 unità, con un saldo naturale (nati - mortalità) negativo di circa 300 unità ed un saldo migratorio positivo (pari alla differenza tra immigrati nell'area ed emigrati dall'area) tale da più che compensare il precedente (+ 697 unità).

Si rileva quindi, dai dati demografici, una domanda abitativa per lo SMaS complessivamente positiva. All'interno dello stesso SMaS, le dinamiche demografiche sono negative per il capoluogo e sempre positive per tutti gli altri Comuni. Il saldo negativo del capoluogo non è però ascrivibile a fenomeni migratori, bensì all'età della popolazione (il saldo naturale è infatti pari a - 331). L'incremento demografico degli altri Comuni, evidenzia una domanda abitativa positiva legata prevalentemente a fenomeni migratori anche di un certo spessore.

<sup>6</sup> I dati relativi al movimento migratorio nello SMaS, di fonte ISTAT e relativi al 2006, sono riportati nelle seguenti tabelle e grafici.

Comuni SMaS	Popolazione al 31 dicembre 2006	Saldo 2006		
		Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo totale
Siena	53.809	-331	-7	-338
Asciano	7.047	-16	128	112
Castelnuovo	8.350	7	167	174
Monteriggioni	8.439	19	111	130
Monteroni	7.743	-5	159	154
Sovicille	9.140	28	139	167
Tutto lo SMaS	94.528	-298	697	399



Le elaborazioni relative alla zona di localizzazione dell'abitazione attuale e cercata sono prodotte dapprima per zona di residenza fuori SMaS, all'interno dello SMaS (senza specificazione del Comune), per singolo Comune dello SMaS dell'area metropolitana senese e successivamente in modo aggregato. Naturalmente, il livello di significatività è direttamente proporzionale alla numerosità delle osservazioni per singola zona. I numeri decimali riportati sono la conseguenza dell'indicazione, in molte schede, di più localizzazioni, con la conseguente necessità di attribuire un peso ponderale a ciascuna opzione specificata.

#### Zona di residenza: fuori SMaS (senza specificazione del Comune)

Zona di residenza: fuori SMaS	
Comune e zona dell'abitazione cercata	Peso
Monteriggioni centri abitati	4,5
Monteroni	0,7
Siena	6,5
Siena centro - interno alle mura	6,7
Siena nord - periferia nord	7,5
Siena nord - periferia nord	1,5
Siena prima periferia - appena fuori le mura	4,3
Siena sud - periferia sud	5
SMaS	0,3
<b>Totale</b>	<b>37</b>

Fig. 24 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti fuori SMaS

#### Zona di residenza: SMaS (senza specificazione del Comune)

Zona di residenza: SMaS	
Comune e zona dell'abitazione cercata	Peso
Siena nord - periferia nord	0,5
Siena prima periferia - appena fuori le mura	1
Siena sud - periferia sud	0,5
<b>Totale complessivo</b>	<b>2</b>

Fig. 25 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nello SMaS (che non hanno indicato il Comune)

#### Comune di residenza: ASCIANO

Zona di residenza: ASCIANO			
Comune e zona dell'abitazione cercata	Asciano	Asciano centri abitati	Totale complessivo
Monteroni d'Arbia		0,5	0,5
Siena	1	1,5	2,5
Siena nord - periferia nord		0,9	0,9
Siena prima periferia - appena fuori le mura		1	1
Siena sud - periferia sud		1,9	1,9
SMaS		0,2	0,2
Sovicille centri abitati		1	1
<b>Totale complessivo</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

Fig. 26 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Asciano

#### Comune di residenza: CASTELNUOVO

Zona di residenza CASTELNUOVO				
Comune e zona dell'abitazione cercata	Castelnuovo	Castelnuovo centri abitati	Castelnuovo territorio aperto	Totale complessivo
Castelnuovo centri abitati		0,6		0,6
Colle Val d'Elsa		1		1
Monteriggioni centri abitati		0,9		0,9
Siena	3	3		6
Siena nord - periferia nord		1,5		1,5
Siena nord - periferia nord	2			2
Siena prima periferia - appena fuori le mura		1		1
Siena territorio aperto		1	0,5	1,5
SMaS territorio aperto			2,5	2,5
<b>Totale complessivo</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>17</b>

Fig. 27 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Castelnuovo

**Comune di residenza: MONTERIGGIONI**

Zona di residenza MONTERIGGIONI				
Comune e zona dell'abitazione cercata	Monteriggioni	Monteriggioni centri abitati	Monteriggioni territorio aperto	Totale complessivo
Monteriggioni	3	2	1	6
Monteriggioni centri abitati	0,5	14		14,5
Monteriggioni territorio aperto		1	1,5	2,5
Siena	1,5	3,5		5
Siena nord - periferia nord		5		5
Siena nord - periferia nord	2			2
Siena prima periferia - appena fuori le mura		3		3
Siena sud - periferia sud		1,5		1,5
Siena territorio aperto			0,5	0,5
Sovicille		1		1
<b>Totale complessivo</b>	<b>7</b>	<b>31</b>	<b>3</b>	<b>41</b>

Fig. 28 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Monteriggioni

**Comune di residenza: MONTERONI D'ARBIA**

Zona di residenza MONTERONI D'ARBIA				
Comune e zona dell'abitazione cercata	Monteroni centri abitati	Monteroni d'Arbia	Monteroni territorio aperto	Totale complessivo
Monteroni d'Arbia	1			1
Monteroni territorio aperto	1			1
Siena	1	3		4
Siena nord - periferia nord		1		1
Siena prima periferia - appena fuori le mura	1			1
Siena sud - periferia sud			1	1
Siena territorio aperto	1			1
<b>Totale complessivo</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

Fig. 29 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Monteroni

**Comune di residenza: SOVICILLE**

Zona di residenza SOVICILLE				
Comune e zona dell'abitazione cercata	Sovicille	Sovicille centri abitati	Sovicille territorio aperto	Totale complessivo
Siena		2	1	3
Siena centro - interno alle mura		3		3
Siena nord - periferia nord		2		2
Siena prima periferia - appena fuori le mura	1	3		4
Siena sud - periferia sud	1	3		4
Sovicille	1	1		2
Sovicille centri abitati	1			1
<b>Totale complessivo</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>1</b>	<b>19</b>

Fig. 30 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Sovicille

## Comune di residenza: SIENA

Zona di residenza: SIENA	
Comune e zona dell'abitazione cercata	Peso
Fuori SMAS : Buonconvento	1
Monteriggioni	1
Monteriggioni centri abitati	2
Siena	31
Siena centro - interno alle mura	2,5
Siena nord - periferia nord	3
Siena nord - periferia nord	2,66
Siena prima periferia - appena fuori le mura	4,5
Siena sud - periferia sud	2
Siena territorio aperto	2,34
SMA S	3
<b>Totale complessivo</b>	<b>55</b>

Fig. 31 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Siena (senza specificazione di sottozona)

Zona di residenza: SIENA CENTRO - INTERNO ALLE MURA	
Comune e zona dell'abitazione cercata	Peso
Monteriggioni territorio aperto	0,5
Siena	8
Siena centro - interno alle mura	12,2
Siena nord - periferia nord	3,5
Siena nord - periferia nord	1
Siena prima periferia - appena fuori le mura	14,8
Siena sud - periferia sud	6,5
Siena territorio aperto	1,5
Sovicille territorio aperto	1
<b>Totale complessivo</b>	<b>49</b>

Fig. 32 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Siena sottozona omogenea centro – interno alle mura

<b>Zona di residenza: SIENA NORD - PERIFERIA NORD</b>	
<b>Comune e zona dell'abitazione cercata</b>	<b>Peso</b>
Monteriggioni centri abitati	2
Siena	9,5
Siena centro - interno alle mura	1
Siena nord - periferia nord	15
Siena nord - periferia nord	19
Siena prima periferia - appena fuori le mura	4
Siena sud - periferia sud	3
Siena territorio aperto	3
SMaS	2
Sovicille	0,5
<b>Totale complessivo</b>	<b>59</b>

Fig. 33 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Siena sottozona omogenea nord – periferia nord

<b>Zona di residenza: SIENA PERIFERIA</b>	
<b>Comune e zona dell'abitazione cercata</b>	<b>Peso</b>
Castelnuovo centri abitati	1
Monteriggioni centri abitati	1
Siena	1
Siena centro - interno alle mura	5
Siena nord - periferia nord	5,5
Siena nord - periferia nord	3
Siena prima periferia - appena fuori le mura	4
Siena sud - periferia sud	4,5
<b>Totale complessivo</b>	<b>25</b>

Fig. 34 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Siena sottozona omogenea periferia

<b>Zona di residenza: SIENA PRIMA PERIFERIA APPENA FUORI LE MURA</b>	
<b>Comune e zona dell'abitazione cercata</b>	<b>Peso</b>
Monteriggioni	1
Monteroni d'Arbia	1
Siena	7
Siena centro - interno alle mura	7
Siena nord - periferia nord	3,55
Siena nord - periferia nord	2
Siena prima periferia - appena fuori le mura	24,5
Siena sud - periferia sud	4,55
Siena territorio aperto	2
SMaS	0,4
<b>Totale complessivo</b>	<b>53</b>

Fig. 35 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Siena sottozona omogenea prima periferia – appena fuori le mura

<b>Zona di residenza: SIENA PERIFERIA SUD</b>	
<b>Comune e zona dell'abitazione cercata</b>	<b>Peso</b>
Castenuovo	1
Fuori SMAS : Buonconvento	1
Monteriggioni	1
Monteriggioni centri abitati	1,5
Monteroni	1
Monteroni centri abitati	0,5
Siena	5,5
Siena centro - interno alle mura	3,5
Siena nord - periferia nord	8,8
Siena nord - periferia nord	2
Siena prima periferia - appena fuori le mura	3,2
Siena sud - periferia sud	9,5
Siena territorio aperto	1,5
SMA S territorio aperto	0,5
Sovicille centri abitati	0,5
<b>Totale complessivo</b>	<b>41</b>

Fig. 36 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Siena sottozona omogenea sud - periferia sud

<b>Zona di residenza: SIENA TERRITORIO APERTO</b>	
<b>Comune e zona dell'abitazione cercata</b>	<b>Peso</b>
Siena	2
Siena centro - interno alle mura	1
<b>Totale complessivo</b>	<b>3</b>

Fig. 37 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune e zona dell'abitazione cercata per i residenti nel Comune di Siena sottozona omogenea territorio aperto

Nelle tabelle seguenti sono riportati i dati aggregati per Comune (in termini assoluti e percentuali), di modo da proporre una prima riflessione sui movimenti demografici in atto:

- gli spostamenti complessivi indicano una tendenziale domanda abitativa espressa dallo SMA S nei confronti del capoluogo (nella tabella in cui la domanda abitativa viene espressa in percentuale, si noti come da tutti i Comuni/zone di residenza attuale – eccetto Monteriggioni - la domanda più significativa venga sempre espressa per il Capoluogo);
- come già rilevato, risulta a marcato dinamismo, oltre al capoluogo, il Comune di Monteriggioni, che presenta dinamiche interne (oltre che verso il capoluogo) sostenute;
- anche la domanda abitativa espressa da altri Comuni (Castelnuovo, Comuni fuori SMAS) nei confronti di Monteriggioni risulta sostenuta.

Luogo residenza attuale (valori assoluti)										
nd	Fuori SMaS	SMaS	Asciano	Castelnuovo	Monteriggioni	Monteroni	Siena	Sovicille	Totale	
				1			2		3	
	1	0,3	0,2	2,5			5,9		9,9	
	2			0,6			2		4,6	
		4,5		0,9	23		10		38,4	
	0,5	0,7	0,5			2	2,5		6,2	
	54,66	31,5	6,3	12	17	10	260,6	17	411,06	
	1,84		1		1		2	2	7,84	
	<b>60</b>	<b>37</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>41</b>	<b>12</b>	<b>285</b>	<b>19</b>	<b>481</b>	
Comune di ricerca della casa										

Luogo residenza attuale (percentuali)										
nd	Fuori SMaS	SMaS	Asciano	Castelnuovo	Monteriggioni	Monteroni	Siena	Sovicille	Totale	
	0%	0%	0%	6%	0%	0%	1%	0%	1%	
	2%	0%	3%	15%	0%	0%	2%	0%	2%	
	3%	0%	0%	4%	0%	0%	1%	0%	1%	
	0%	0%	0%	5%	56%	0%	4%	0%	8%	
	1%	0%	6%	0%	0%	17%	1%	0%	1%	
	91%	85%	79%	71%	41%	83%	91%	89%	85%	
	3%	0%	13%	0%	2%	0%	1%	11%	2%	
	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
Comune di ricerca della casa										

Fig. 38 – Indagine sulla domanda abitativa. Comune dell'abitazione cercata per i residenti nei Comuni dello SMaS e fuori SMaS.

Dall'elaborazione dei dati delle tabelle precedenti, si ottiene il successivo schema, riassuntivo degli spostamenti espressi dalla domanda potenziale.

Complessivamente, la domanda di abitazioni è pari a 481 domande, di cui 60 senza l'indicazione del luogo di residenza.

Tali domande sono indirizzate in modo nettamente prevalente al capoluogo (411 domande, pari all'85%), seguito dal restante territorio dello SMaS (14%, con 67 domande) e da un residuale "fuori SMaS" (1%, con 3 domande).

Abitazione cercata	Luogo di residenza attuale				Totale
	Fuori SMaS	SMaS (eccetto Siena)	Siena	non indicato	
SMaS (eccetto Siena)	6	34	22	5	67
Siena	32	64	261	55	411
fuori SMaS		1	2		3

Fig. 39 – Indagine sulla domanda abitativa. Tabella con gli spostamenti tra Comuni SMaS, fuori SMaS e capoluogo.

La restituzione grafica dei soli spostamenti con origine (ovvero luogo di residenza attuale) nota consente di apprezzare gli spostamenti da zona a zona:

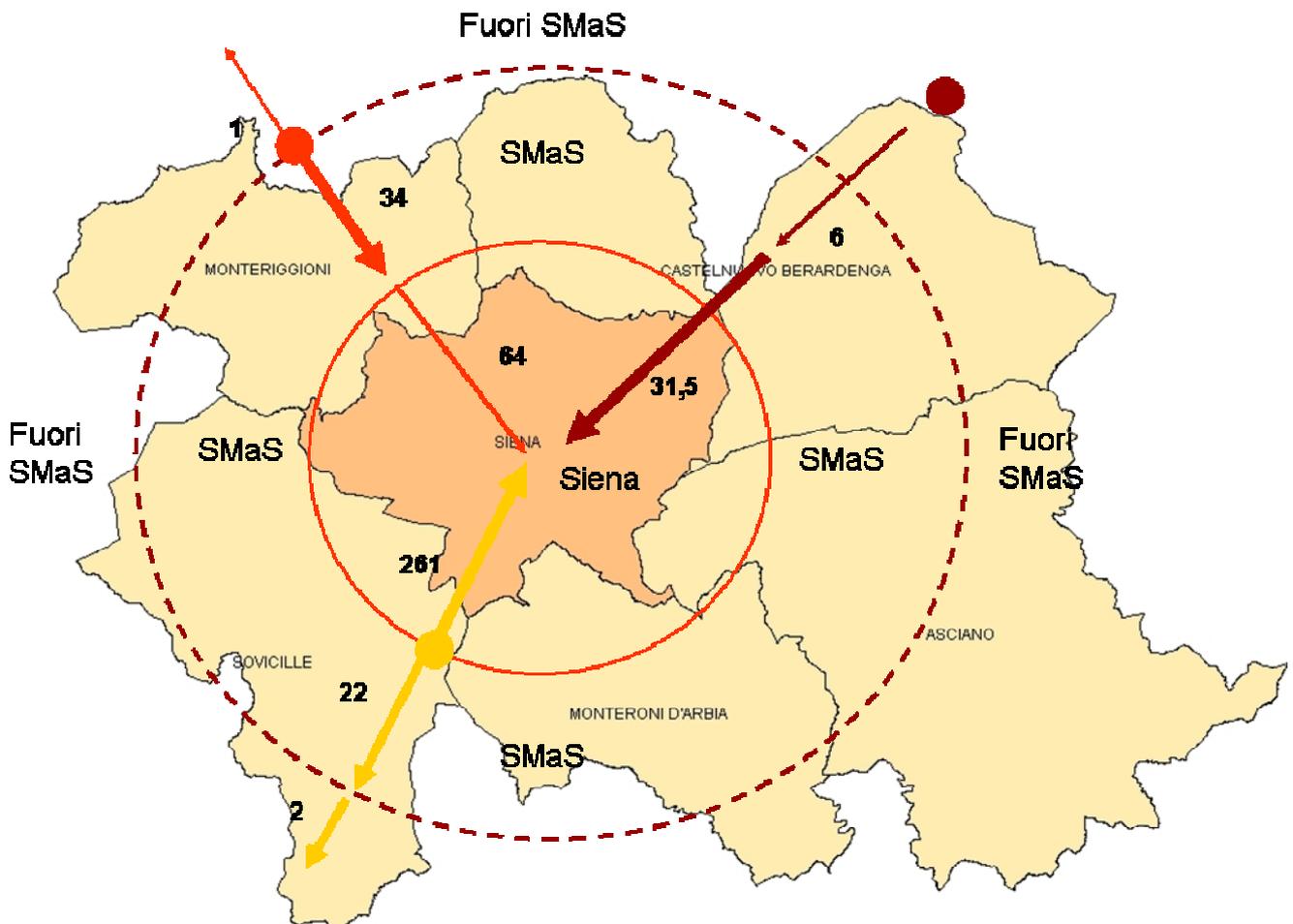


Fig. 40 – Indagine sulla domanda abitativa. Grafico con gli spostamenti tra Comuni SMaS, fuori SMaS e capoluogo.

Tra coloro che attualmente risiedono fuori dallo SMaS, 32 nuclei (pari all'85%) ricercano una localizzazione nel capoluogo e 6 (pari al 15%) vorrebbero abitare nello SMaS.

Tra coloro che attualmente risiedono nello SMaS, 34 (pari al 34%) desiderano rimanere all'interno di esso, e 64 (pari al 65%) optano, invece, per il Capoluogo. Soltanto 1 domanda (1%) è indirizzata all'esterno dello SMaS.

Tra coloro che attualmente sono in Siena, 261 nuclei (pari al 91%) vorrebbero continuare ad abitarvi, 22 (pari all'8%) scelgono di abitare nello SMaS, e 2 (pari all'1%) vorrebbero emigrare fuori SMaS.

Abitazione cercata	Luogo di residenza attuale			Totale
	Fuori SMaS	SMaS (eccetto Siena)	Siena	
SMaS (eccetto Siena)	6	34	22	62
Siena	32	64	261	357
fuori SMaS		1	2	3

Abitazione cercata	Luogo di residenza attuale			Totale
	Fuori SMaS	SMaS (eccetto Siena)	Siena	
SMaS (eccetto Siena)	14,9%	34,1%	7,8%	14,6%
Siena	85,1%	64,8%	91,5%	84,7%
fuori SMaS		1,0%	0,7%	0,7%
Totale	100%	100%	100%	100%

Fig. 41 – Indagine sulla domanda abitativa. Tabelle con gli spostamenti tra Comuni SMaS, fuori SMaS e capoluogo. Valori assoluti e percentuali.

La disaggregazione dei dati all'interno delle zone omogenee in cui è possibile articolare il territorio del Comune di Siena consente un'ulteriore specificazione dei dati.

Zone omogenee (del Comune di Siena) di ricerca della casa	nd	Fuori SIMaS	SIMaS	Asciano	Castellnuovo	Monteriggioni	Monteroni d'Arbia	Siena						Sovicille	Totale	
								Siena	Siena centro - interno alle mura	Siena nord - periferia nord	Siena periferia	Siena prima periferia	Siena sud - periferia sud			Siena territorio aperto
Siena	17,5	6,5		2,5	6	5	4	31	8	9,5	1	7	5,5	2	3	108,5
Siena centro - interno alle mura	8,6	6,7					1	2,5	11,2	1	5	7	3,5	1	3	50,5
Siena nord - periferia nord	12,75	9	0,5	0,9	3,5	7	1	5,66	4,5	34	8,5	5,55	10,8	0	2	105,66
Siena prima periferia - appena fuori le mura	6,4	4,3	1	1	1	3	2	4,5	13,8	4	4	24,5	3,2		4	76,7
Siena sud - periferia sud	11,41	5	0,5	1,9		1,5	1	2	6,5	3	4,5	4,55	9,5		4	55,36
Siena territorio aperto					1,5	0,5	1	2,34	1,5	3		2	1,5			13,34
Totale	56,7	31,5	2,0	6,3	12,0	17,0	10,0	48,0	45,5	54,5	23,0	50,6	34,0	3,0	16,0	410,1
Comune di residenza attuale																
Zone omogenee (del Comune di Siena) di ricerca della casa	nd	Fuori SIMaS	SIMaS	Asciano	Castellnuovo	Monteriggioni	Monteroni d'Arbia	Siena						Sovicille	Totale	
								Siena	Siena centro - interno alle mura	Siena nord - periferia nord	Siena periferia	Siena prima periferia	Siena sud - periferia sud			Siena territorio aperto
Siena	31%	21%	0%	40%	50%	29%	40%	65%	18%	17%	4%	14%	16%	67%	19%	26%
Siena centro - interno alle mura	15%	21%	0%	0%	0%	0%	10%	5%	25%	2%	22%	14%	10%	33%	19%	12%
Siena nord - periferia nord	23%	29%	25%	14%	29%	41%	10%	12%	10%	62%	37%	11%	32%	0%	13%	26%
Siena prima periferia - appena fuori le mura	11%	14%	50%	16%	8%	18%	20%	9%	30%	7%	17%	48%	9%	0%	25%	19%
Siena sud - periferia sud	20%	16%	25%	30%	0%	9%	10%	4%	14%	6%	20%	9%	28%	0%	25%	14%
Siena territorio aperto	0%	0%	0%	0%	13%	3%	10%	5%	3%	6%	0%	4%	4%	0%	0%	3%
Totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fig. 42 – Indagine sulla domanda abitativa. Matrici “origine destinazione” (in termini assoluti e percentuali), con residenza in tutte le sottozone e ricerca delle casa nelle zone omogenee del Comune di Siena

La domanda abitativa per il capoluogo indica come i comuni limitrofi scelgano, quale destinazione elettiva, le aree adiacenti al confine comunale: Asciano e Sovicille hanno, quale zona elettiva "Siena sud – periferia sud" (il 30% della domanda espressa da Asciano ed il 25% di quella espressa da Sovicille sono indirizzati alla periferia sud del capoluogo).

In modo speculare, ed ancora più incisivo, i Comuni alla periferia nord (Monteriggioni e Castelnuovo) indicano, quale localizzazione preferita, la periferia nord di Siena (e le percentuali salgono al 41% per Monteriggioni ed al 29% per Castelnuovo).

All'interno dei confini del capoluogo, 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, oppure accetta spostamenti poco significativi:

- chi risiede nel centro lo conferma quale destinazione elettiva, affiancandovi la prima periferia;
- chi risiede a nord conferma, con un significativo 62%, tale localizzazione;
- chi risiede genericamente in periferia, pur prediligendo la zona nord (37%), ritiene accettabili anche il centro (25%) e la zona sud (20%);
- chi risiede appena fuori le mura conferma tale condizione con un robusto 48%, considerando accettabile una localizzazione nel centro (14%);
- chi risiede a sud ambisce a continuare a risiedere in periferia, con una lieve preferenza per la zona nord (32%) a scapito della zona sud (28%);
- chi abita in campagna cerca invece casa nelle zone più centrali, indicando nettamente il centro storico come zona di elezione (33%).

Si noti che una percentuale decisamente elevata di coloro che cercano casa hanno indicato genericamente "Siena" quale area elettiva, senza specificare sottozona all'interno del capoluogo.

Il livello di piano non risulta decisivo nella scelta dell'abitazione: il 41% dei rispondenti (98 risposte) giudica indifferente questa caratteristica. Solo la richiesta puntuale del piano terra ottiene un buon consenso (23% circa dei rispondenti, pari a 111 richieste).

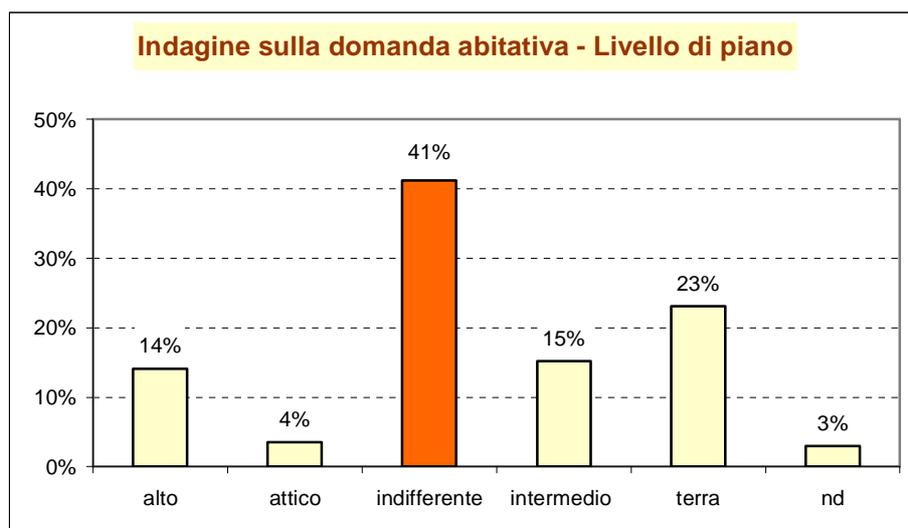


Fig. 43 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell'abitazione cercata - livello di piano (tutte le risposte). In arancio l'opzione preferita.

La disaggregazione dei dati per Comuni rivela come la richiesta del piano terra divenga l'opzione prevalente per i Comuni di Castelnuovo e Sovicille. Anche per Monteriggioni la richiesta del piano terra accorpa un numero significativo di preferenze (quasi il 38%), a fronte di un 44% che reputa indifferente il livello di piano.

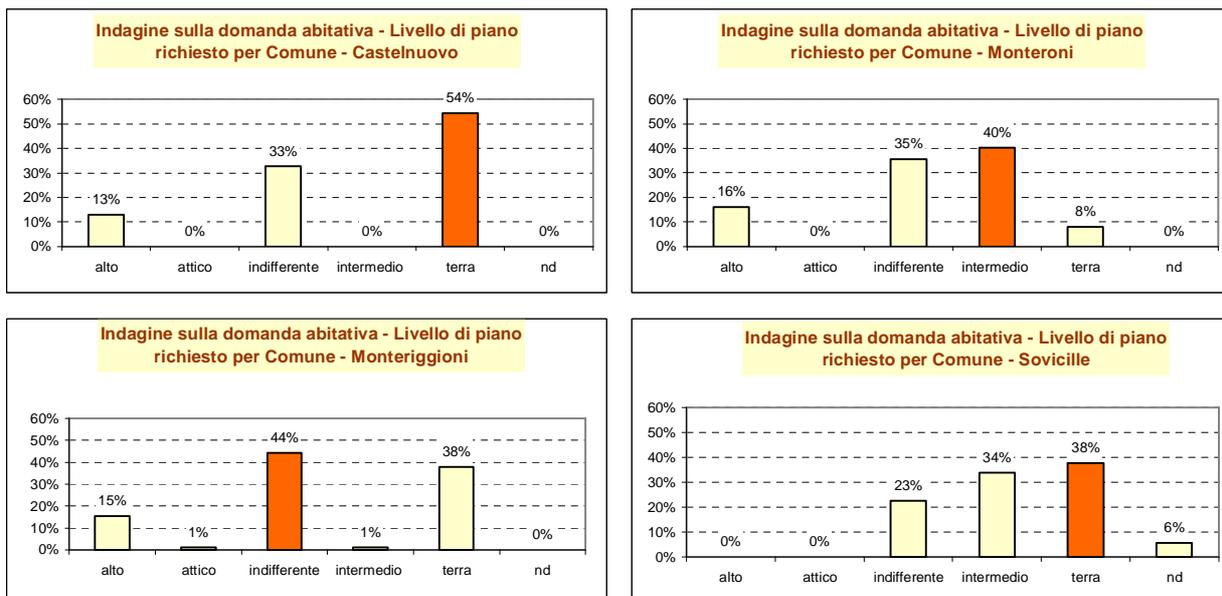


Fig. 43 bis – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell'abitazione cercata - livello di piano richiesto per ciascun Comune dello SMaS (eccetto Asciano e Siena, trattato a parte). In arancio l'opzione preferita.

Anche all'interno del capoluogo senese, il livello di piano non sembra rivestire particolare importanza. La richiesta del piano terra, coerentemente con quanto rilevato negli altri comuni dello SMaS, risulta più incisiva in periferia: si passa dal 12% delle preferenze nell'immediata periferia, al 23% della periferia nord ed al 25% della periferia sud. Nel territorio aperto la percentuale sale al 37%.

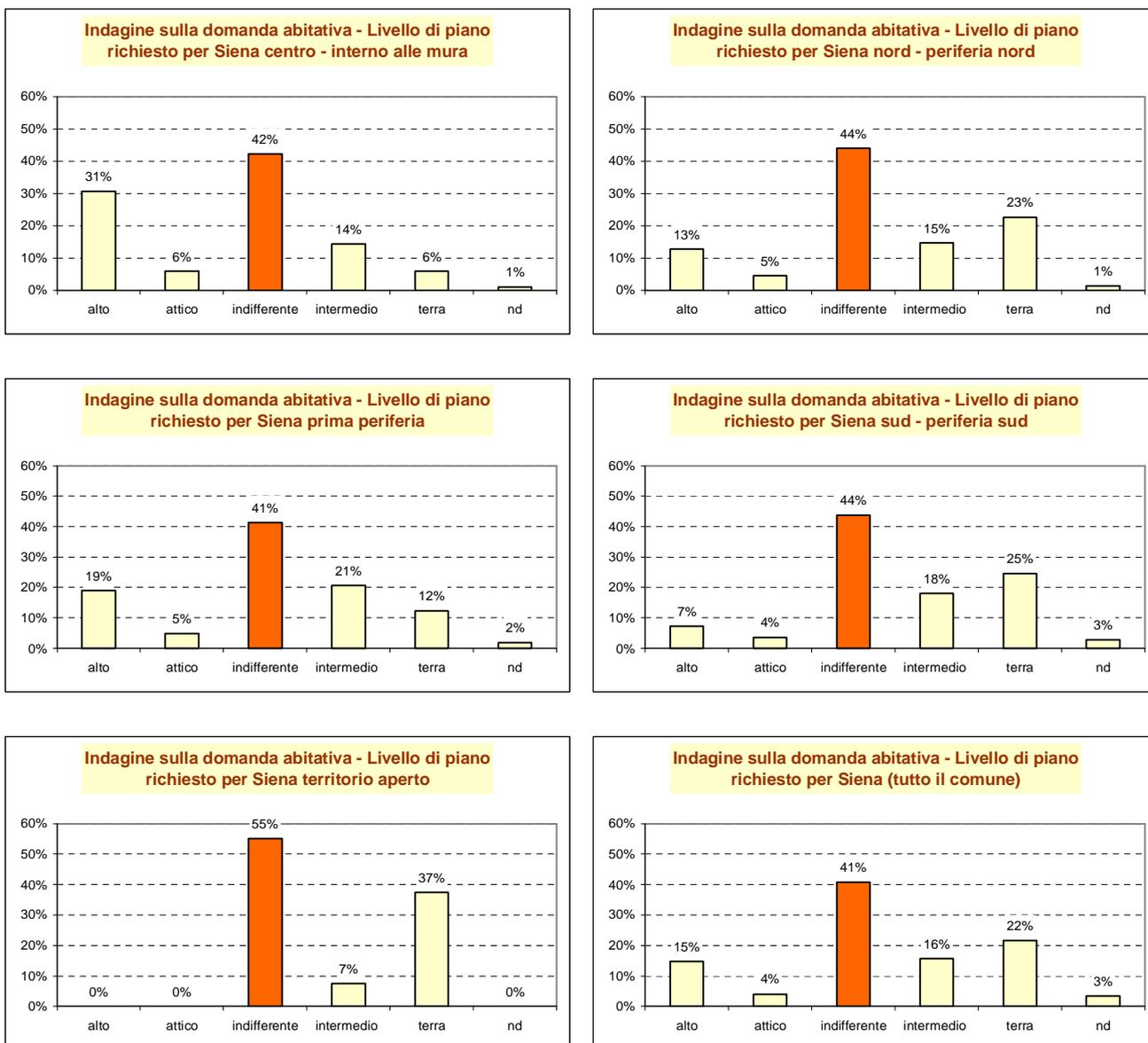


Fig. 43 ter – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell’abitazione cercata - livello di piano richiesto per ciascuna sottozona del capoluogo. In arancio l’opzione preferita.

Significativa, invece, è la puntuale identificazione della tipologia edilizia: è preferita la palazzina (indicata nel 45% delle risposte). E’ significativa e connotante il mercato metropolitano senese (e toscano in generale) la domanda di appartamenti indipendenti e/o casolari, che raggiunge il 7% delle richieste complessivamente espresse.

Villino e palazzo ottengono percentuali sostanzialmente simili (20% e 19% dei rispondenti rispettivamente).

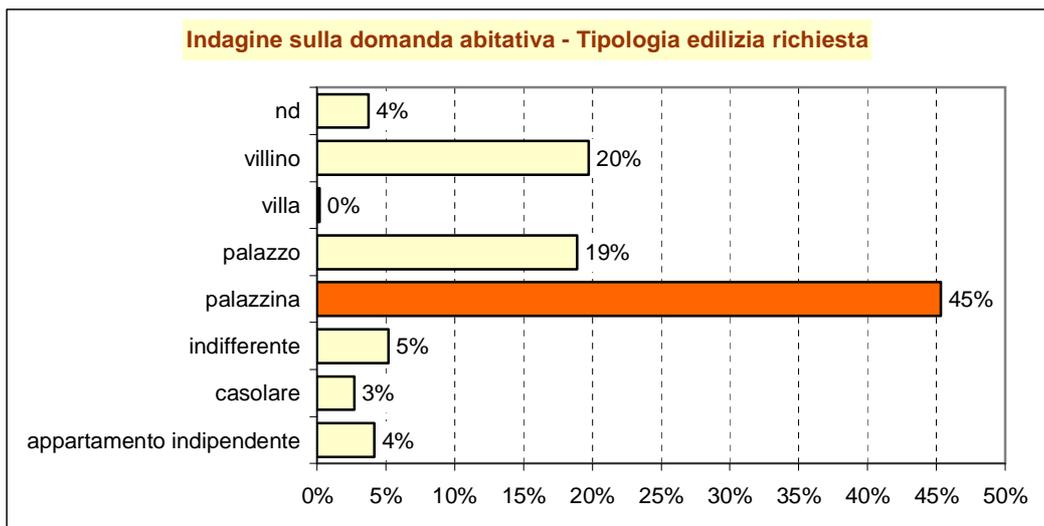


Fig. 44 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell’abitazione cercata - Tipologia edilizia richiesta (tutele risposte). In arancio l’opzione preferita.

La disaggregazione dei dati a livello Comunale evidenzia che, a Monteroni, la tipologia edilizia “palazzo” ottiene oltre il 40% delle preferenze (con la necessaria sottolineatura che l’esiguo numero totale delle osservazioni potrebbe indurre ad una sopravvalutazione del dato).

Negli altri comuni la richiesta di palazzine conferma la tendenza generale.

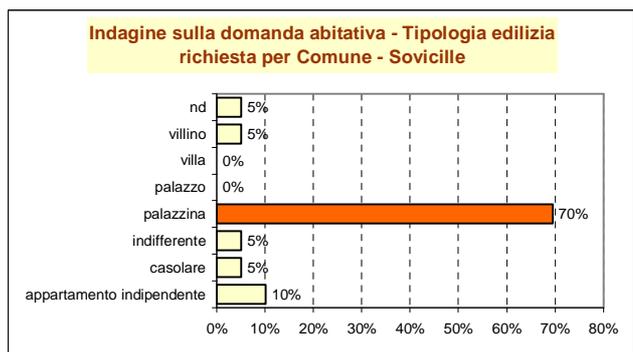
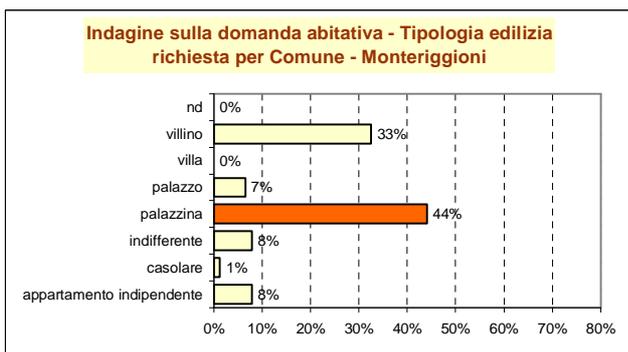
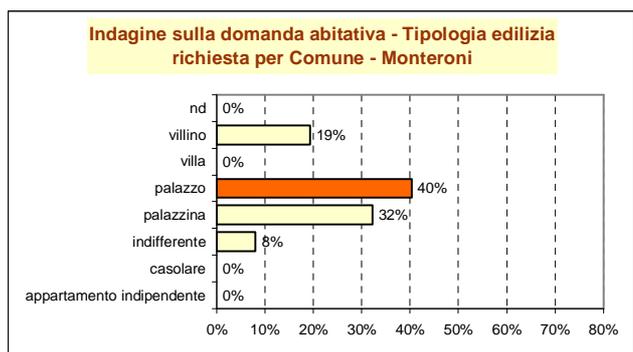
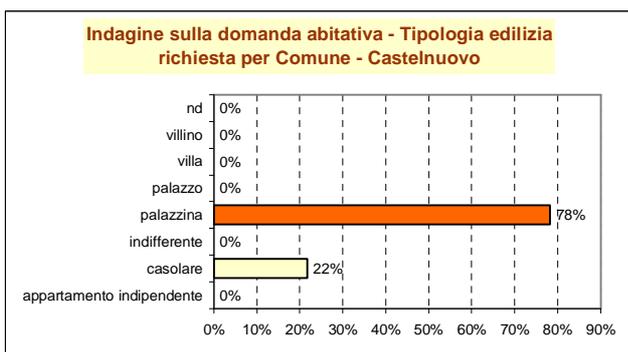


Fig. 44 bis – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell’abitazione cercata - Tipologia edilizia richiesta per ciascun Comune dello SMaS (eccetto Asciano e Siena, trattato a parte). In arancio l’opzione preferita.

La domanda di casolari/appartamenti indipendenti si concentra nel territorio aperto dei Comuni dello SMaS o nella periferia del capoluogo, e si azzerava in corrispondenza del centro – prima periferia di Siena.

Nelle zone centrali del capoluogo, la tipologia edilizia “palazzo” accorpa il 53% delle risposte, lasciando nelle zone periferiche la preferenza per la palazzina e nel territorio aperto al villino/casolare.

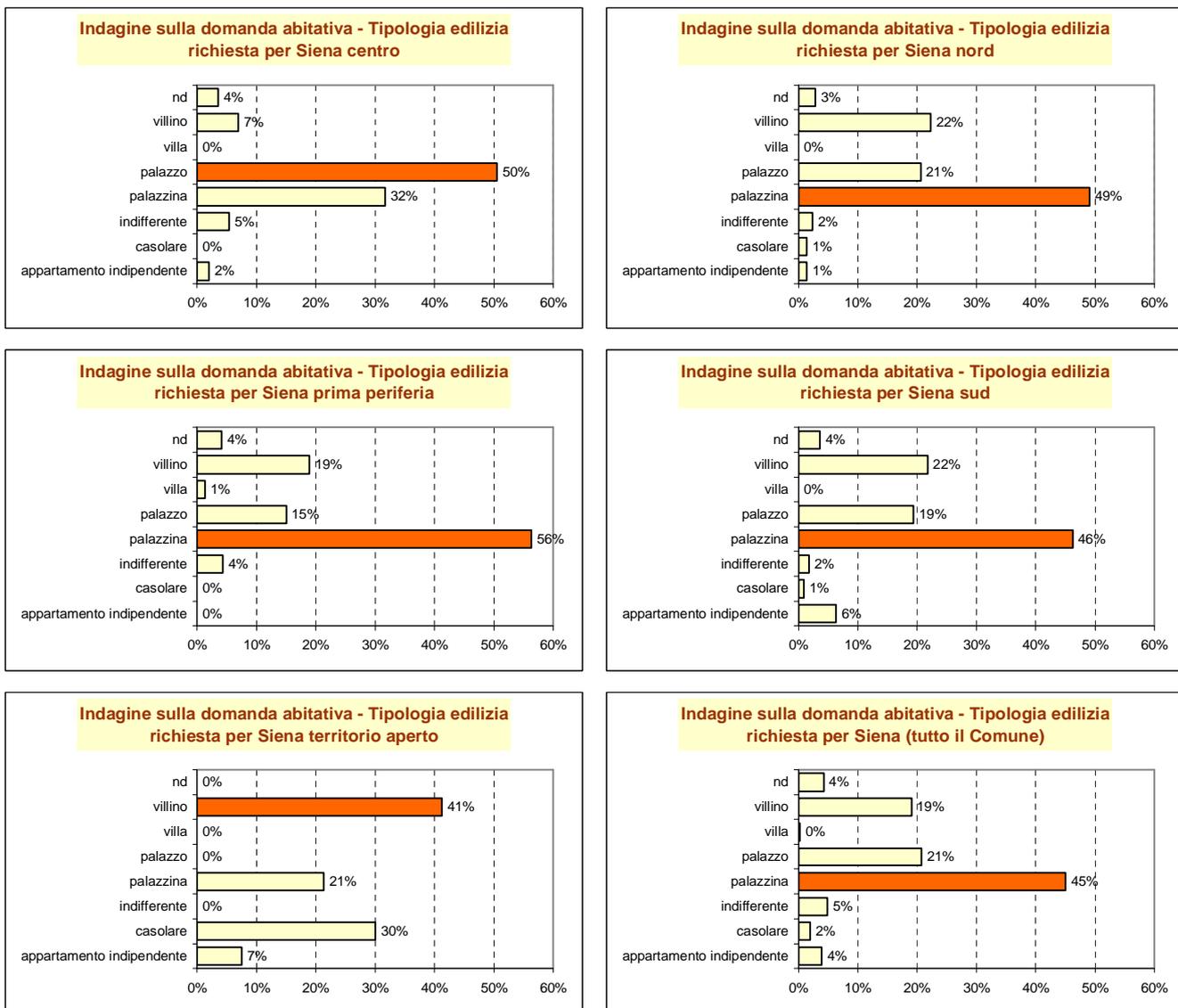


Fig. 44 ter – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell’abitazione cercata - Tipologia edilizia richiesta per ciascuna sottozona del capoluogo. In arancio l’opzione preferita.

La presenza dell’ascensore è considerata fondamentale dal 31% dei rispondenti, e l’11% non si pronuncia. Ben il 69%, pari a 297 rispondenti reputa l’ascensore non importante.

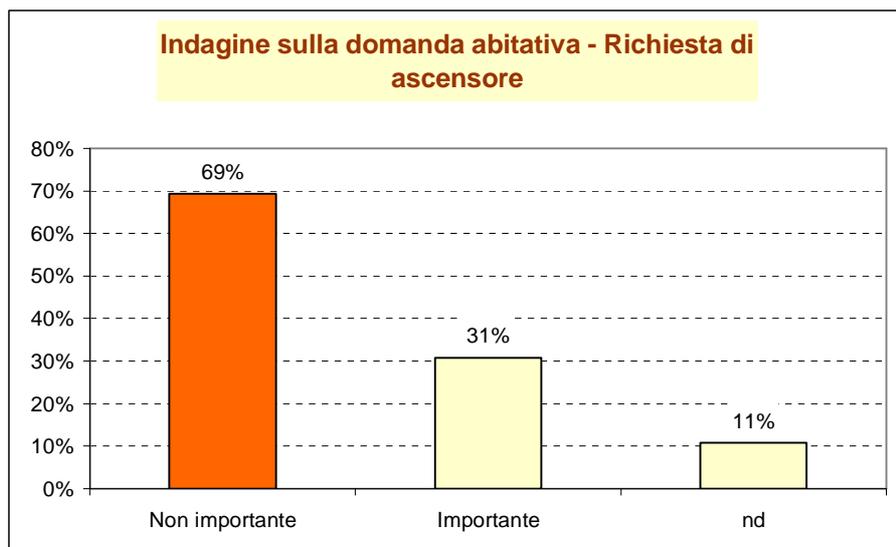


Fig. 45 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell'abitazione cercata - Richiesta di ascensore (tutte le risposte). In arancio l'opzione preferita.

Nei comuni dello SMaS, coloro che richiedono espressamente l'ascensore costituiscono una percentuale decisamente contenuta. Tra l'83% e l'87% dei rispondenti lo giudicano non importante.

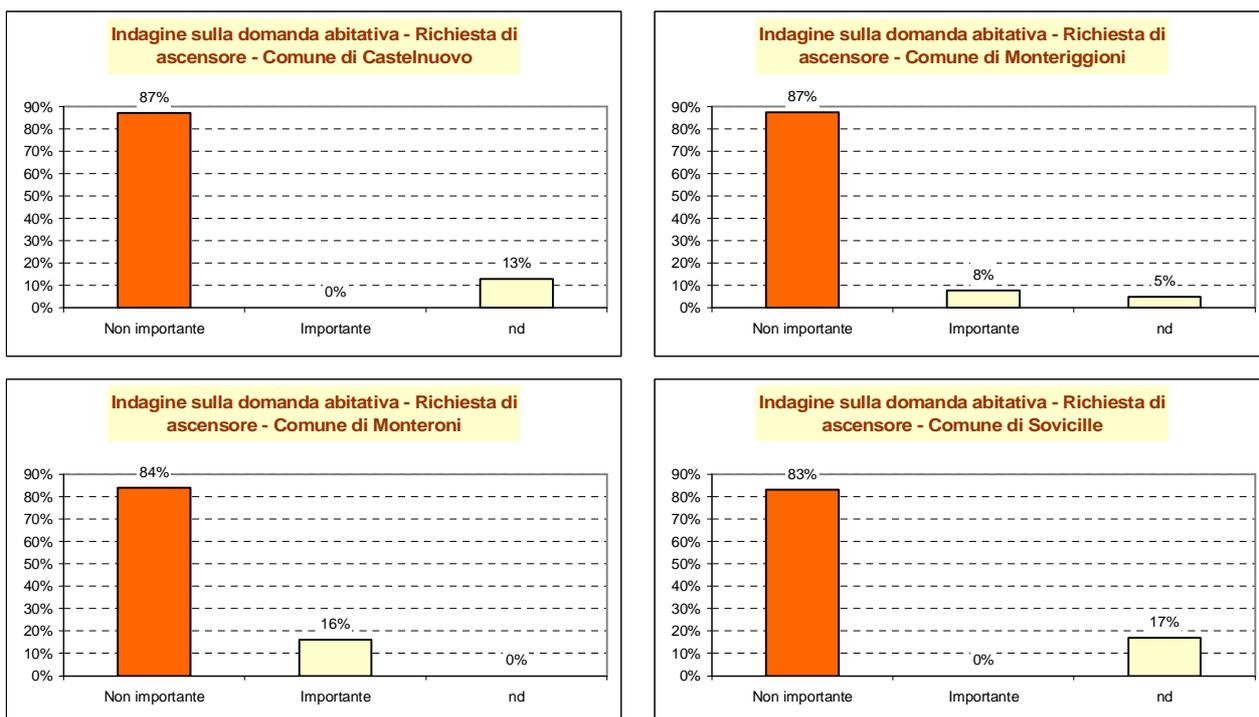


Fig. 45 bis – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell'abitazione cercata - Richiesta di ascensore per ciascun Comune dello SMaS (eccetto Asciano e Siena, trattato a parte). In arancio l'opzione preferita.

All'interno del capoluogo, l'importanza dell'ascensore è percepita maggiormente nelle zone centrali e nell'immediata periferia. Chi sceglie il territorio aperto richiede tipologie edilizie (tipicamente i casolari) che mal si coniugano con gli impianti di risalita.

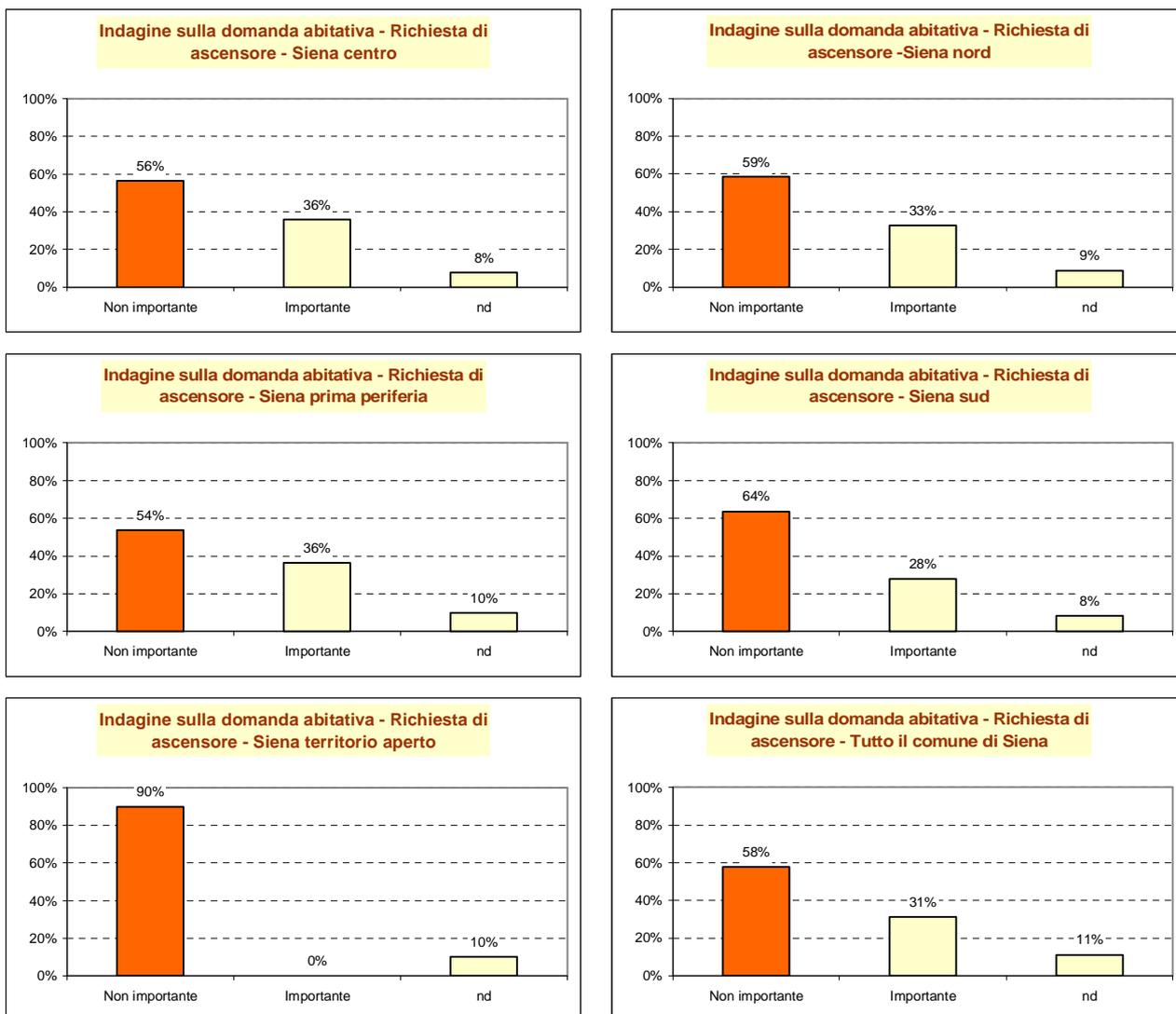


Fig. 45 ter – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell’abitazione cercata - Richiesta di ascensore per ciascuna sottozona del capoluogo. In arancio l’opzione preferita.

La media relativa al taglio richiesto è abbastanza elevata: sono 4,1 stanze.

Monteroni è il comune per il quale vengono richieste più stanze, mentre a Castelnuovo e Sovicille sono ricercati anche i trilocali.

Per tutti i Comuni<sup>7</sup> i tagli maggiori sono ricercati nel territorio aperto (costituisce eccezione il Comune di Castelnuovo, anche se il numero ridotto di osservazioni induce a considerare il dato con attenzione).

<sup>7</sup> Si noti che, nella indicazione della zona di localizzazione, la clientela potenziale, soprattutto con riferimento ai Comuni diversi dal capoluogo, ha spesso indicato solo il nome del Comune (senza specificare se preferisca il centro abitato o se desidera una casa nel territorio aperto). In questa prima tabella i dati sono restituiti disaggregati (Comune, centri abitati del Comune, territorio aperto del Comune). Nel paragrafo successivo, i dati saranno accorpati (Comune - centri abitati; Comuni - territorio aperto), riconducendo le osservazioni all’una o all’altra zona in funzione delle caratteristiche elencate nelle altre parti della Scheda.

Comune	Zona	Numero medio di stanze	
Castelnuovo	Centri abitati	3,3	3,4
	Territorio aperto	3,0	
	<i>non indica la zona</i>	4,0	
Monteriggioni	<i>non indica la zona</i>	4,0	4,0
	Centri abitati	3,9	
	Territorio aperto	4,3	
Monteroni	<i>non indica la zona</i>	4,6	4,7
	Centri abitati	5,5	
	Territorio aperto	4,0	
Siena	<i>non indica la zona</i>	4,2	4,3
	Siena centro - interno alle mura	4,0	
	Siena nord - periferia nord	4,2	
	Siena prima periferia - appena fuori le mura	4,3	
	Siena sud - periferia sud	3,8	
	Siena territorio aperto	5,2	
SMaS	Centri abitati	4,2	4,5
	Territorio aperto	4,8	
Sovicille	<i>non indica la zona</i>	3,4	3,5
	Centri abitati	3,5	
	Territorio aperto	3,5	
<b><i>non indica la zona</i></b>		4,2	
<b>Media complessiva</b>		<b>4,1</b>	

Fig. 46 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell'abitazione cercata - Numero di vani medi per sottozona.

A differenza di altri mercati immobiliari, sono i 4 vani ad assorbire bel 25% della domanda complessiva, percentuale analoga a quella relativa a tutti i tagli piccoli (bilocali e trilocali rappresentano il 25% della domanda complessiva).

Significativa la richiesta di locali con 5 stanze, con una percentuale di due punti percentuali superiore ai trilocali (18% a fronte di un 16%).

Il numero medio di stanze abitabili richieste è, come prevedibile, più elevato nelle porzioni di territorio aperto rispetto ai centri e nuclei abitati. Per il Comune di Siena appaiono minori i tagli richiesti nella periferia sud e nel centro.

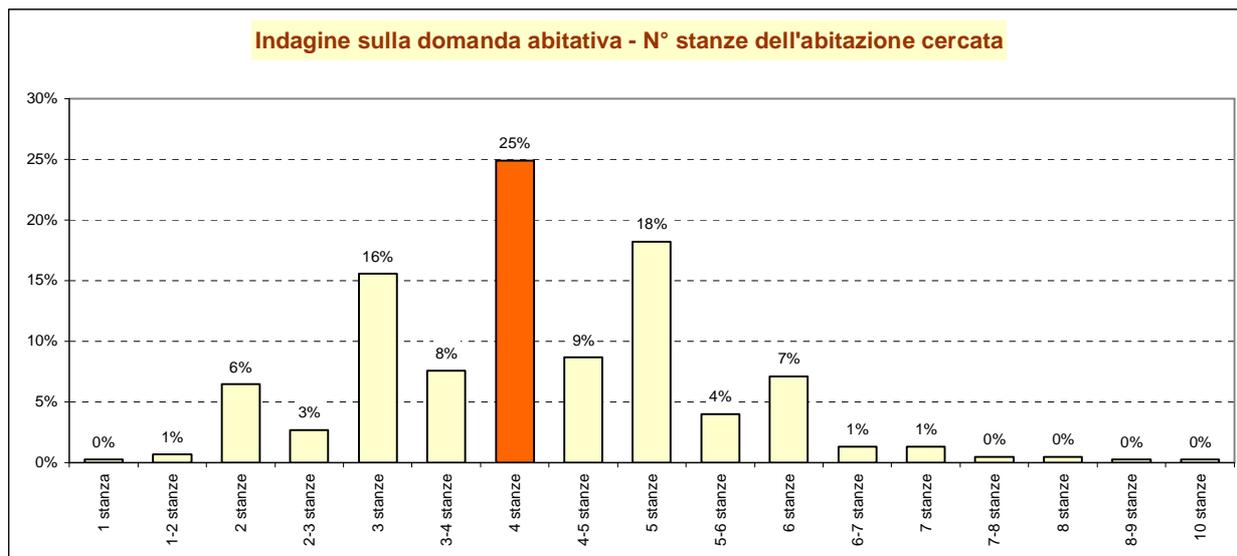


Fig. 47 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell'abitazione cercata - Numero di vani richiesti. In arancio l'opzione preferita.

I doppi servizi rappresentano la richiesta principale dell'utenza potenziale, con un significativo 63% (pari a 286 risposte).

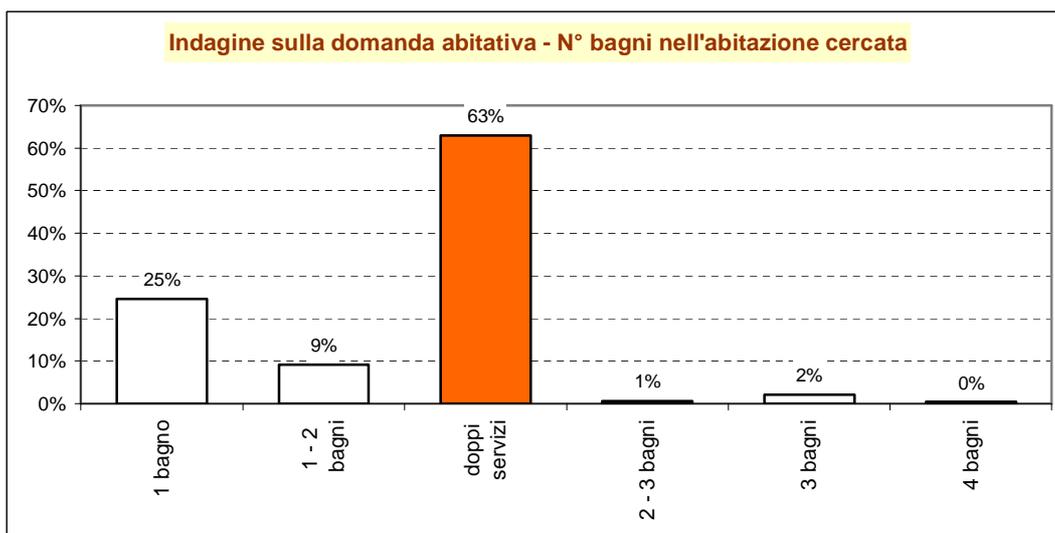


Fig. 48 – Indagine sulla domanda abitativa. Caratteristica dell'abitazione cercata - Numero di bagni richiesti.

#### **4.4. Le caratteristiche dell'abitazione cercata: le richieste della clientela, la percezione dell'Agenzia/cooperativa e l'offerta immobiliare.**

La parte relativa alle caratteristiche dell'abitazione cercata è stata, in corso d'opera e grazie alla collaborazione delle Agenzie e delle Cooperative, arricchita mediante un'ulteriore analisi, denominata Indagine ristretta, condotta tramite 2 schede, proposte rispettivamente in Allegato 2 ed in Allegato 3.

In questa sezione verranno riportate le elaborazioni relative:

1. all'indagine della domanda abitativa, condotta sull'utenza potenziale e derivanti da elaborazioni statistiche;
2. alle caratteristiche della domanda così come vengono percepite dalle Agenzie (e quindi "filtrate" dalla sensibilità degli operatori, ancorché rappresentati dalle sole Agenzie e non dalle cooperative), riportate nella Scheda "*Caratteristiche della domanda e dell'offerta anno 2007*" (Allegato 2)
3. alle caratteristiche dell'offerta abitativa, riportate anch'esse nella sopra citata Scheda.

Il parallelo verrà condotto con riferimento alle zonizzazioni più volte delineate all'interno del Comune di Siena. Per gli altri comuni dello SMaS, il dato è proposto in forma aggregata.

	Domanda potenziale (dati da Schede sulla Domanda Abitativa)			N° casi	Domanda (da Agenzie) Range di variazione	Offerta (da Agenzie) Range di variazione
	Superficie minima	Superficie massima	Superficie media			
<b>Comune e zona (***)</b>						
Asciano	Centri abitati					
	Territorio aperto					
Castelnuovo	Centri abitati	40	90	65	50-70	45-70
	Territorio aperto				90-110	100-150
Monteriggioni	Centri abitati	40	200	100	80-85	95-100
	Territorio aperto				120-150	100-120
Monteroni	Centri abitati	50	105	95	60-80	100
	Territorio aperto				100-110	100
Siena	Centro - interno alle mura	30	200	87	50	70-80
	Nord - periferia nord	35	250	89	125	80-90
	Prima periferia - appena fuori le mura	40	250	91	77	90-100
Sovicille	Sud - periferia sud	30	200	83	40	70-100
	Territorio aperto	40	250	116	15	70-150
Sovicille	Centri abitati	45	80	68	8	60-100
	Territorio aperto					110-150

(\*\*\*) I dati relativi a tutti i Comuni eccetto Siena sono restituiti cumulativamente. Le celle in grigio debbono essere considerate statisticamente non significative, stante l'esiguità dei dati

Fig. 49 – Indagine sulla domanda abitativa ed indagine ristretta. Caratteristiche dell'abitazione cercata - Confronto tra la dimensione media (minima e massima) risultante dall'indagine sulla domanda abitativa, il range di variazione della domanda e dell'offerta in base all'indagine ristretta.

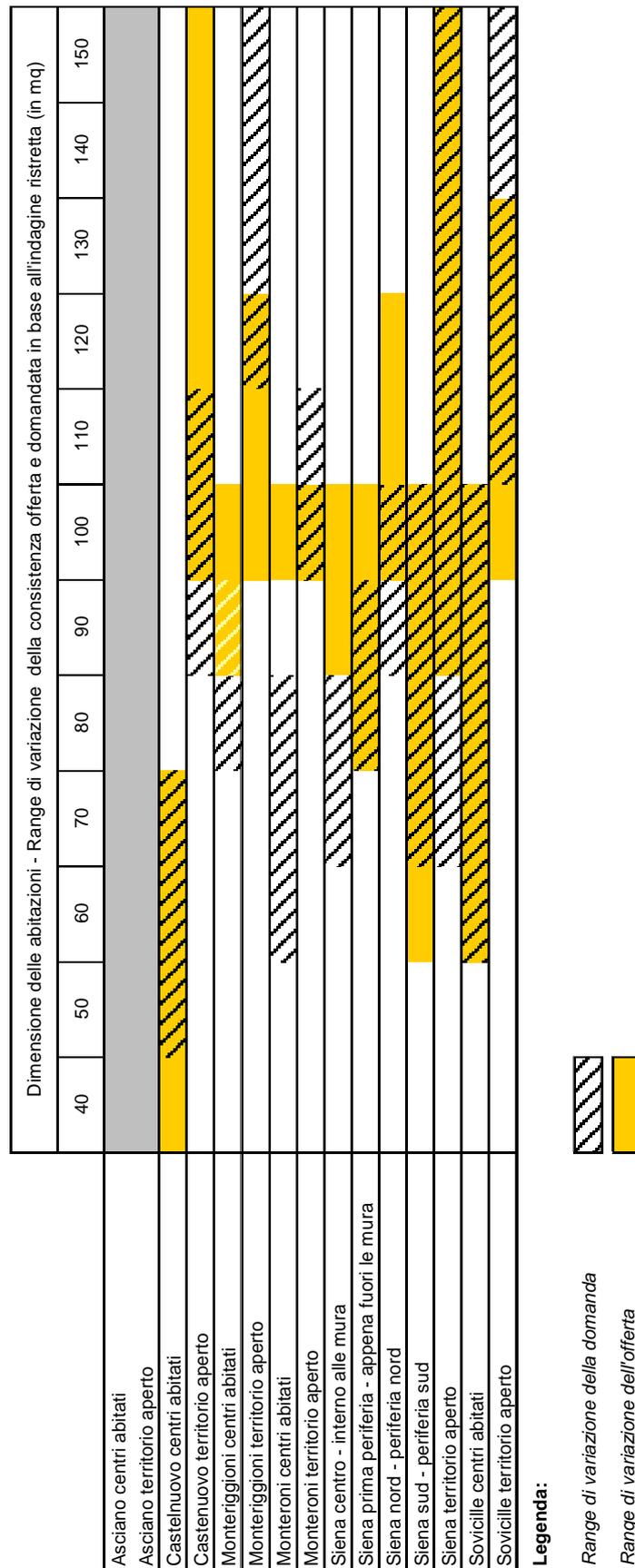


Fig. 50 – Indagine ristretta. Caratteristiche dell'abitazione cercata. Grafico di confronto tra il range di variazione della domanda e dell'offerta in base all'indagine ristretta.

Una prima considerazione concerne il sostanziale allineamento tra quanto risulta dalle elaborazioni sulle Schede della domanda abitativa e la “percezione” che di quella stessa domanda hanno le Agenzie Immobiliari.

Si noti come, per il capoluogo e per i centri abitati dei Comuni dello SMaS, le differenze, in termini di consistenza, siano decisamente contenute (con un allineamento pressoché perfetto per Castelnuovo e Monteriggioni e decisamente buono per tutte le sottozone del capoluogo). Più marcate le differenze nel territorio aperto, dove il numero limitato di casi non consente analisi statisticamente significative e risulta preferibile assumere i valori riportati dalle Agenzie.

Il confronto tra l’offerta e la domanda (come risulta dalle elaborazioni statistiche e come viene “percepita” dalle Agenzie) consente, tramite i successivi grafici, alcune interessanti considerazioni.

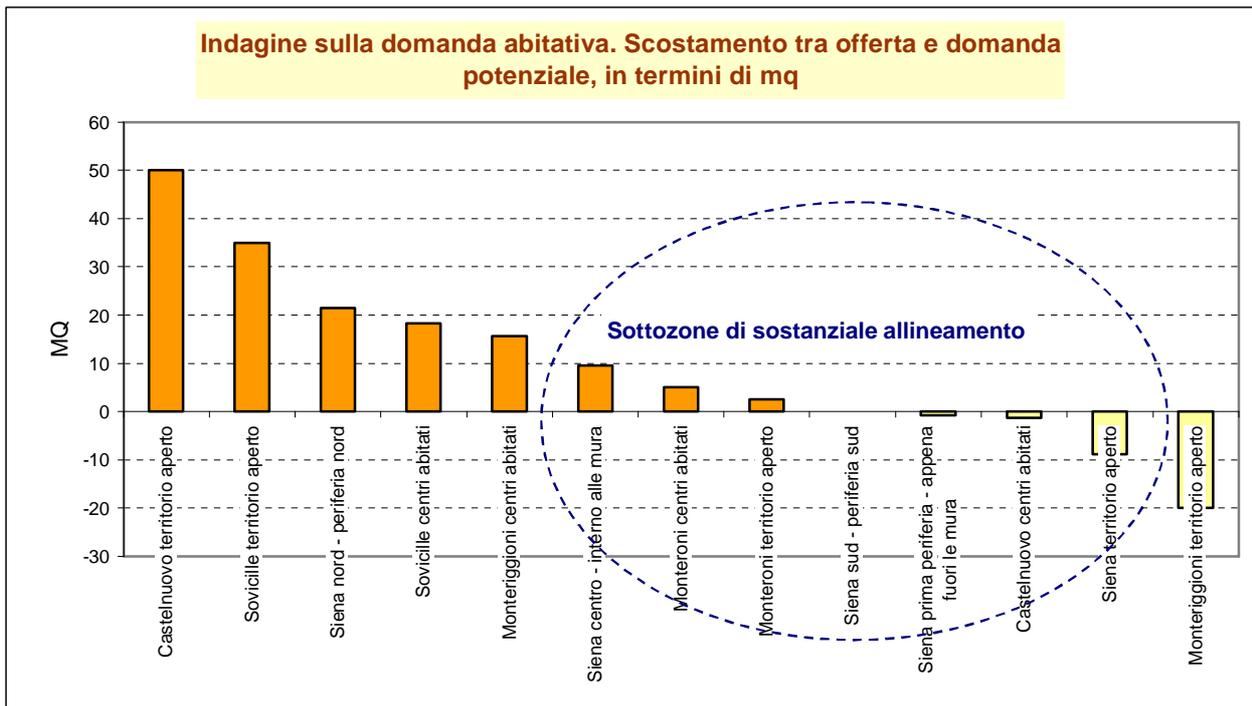


Fig. 51 – Indagine sulla domanda abitativa ed indagine ristretta. Consistenza dell’abitazione cercata. Scostamento tra offerta e domanda potenziale per sottozona omogenea.

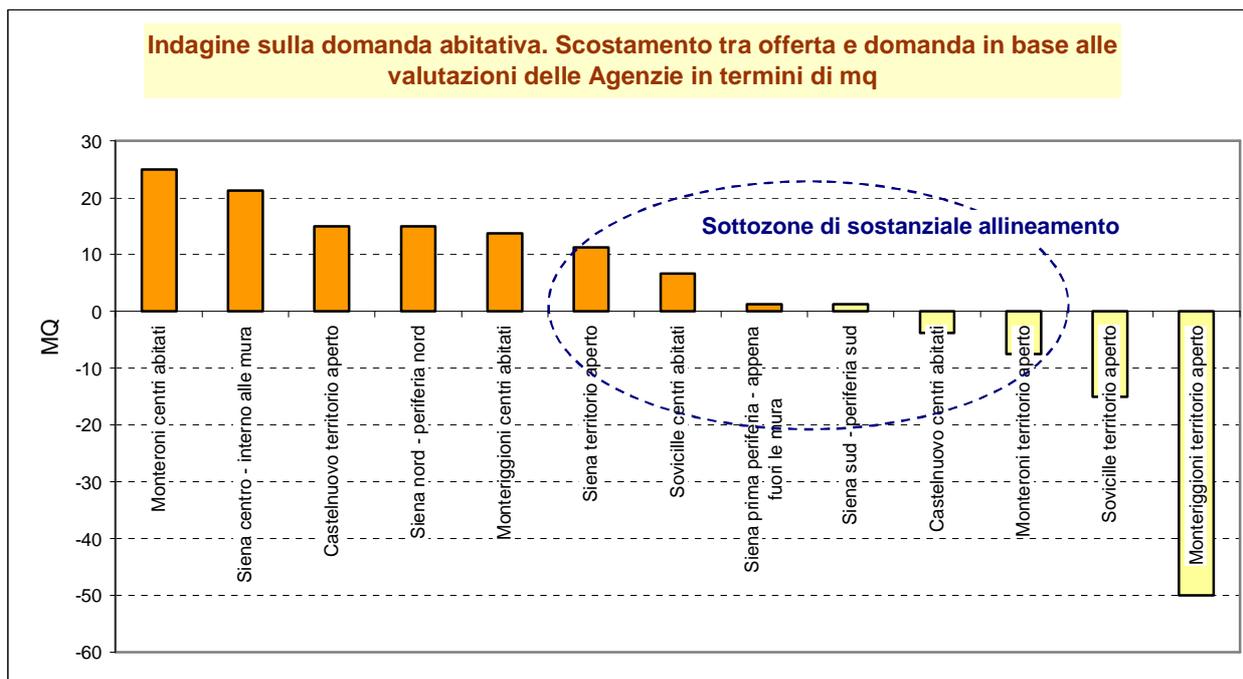


Fig. 52 – Indagine sulla domanda abitativa ed indagine ristretta. Consistenza dell'abitazione cercata. Scostamento tra offerta e domanda in base alle valutazioni delle Agenzie per sottozona omogenea.

In base alle elaborazioni dei dati statistici, dal punto di vista della consistenza, vi è un sostanziale allineamento (scostamenti non superiori, in eccesso o in difetto, a 10 mq) in ben 7 sottozone su 13. Il numero è sostanzialmente simile (6), qualora si consideri, invece, la consistenza richiesta dalla domanda “percepita” dalle Agenzie immobiliari.

Le più significative differenze tra la consistenza derivante dall'elaborazione dei dati statistici e quella “percepita” dalle agenzie si riscontra per mercati relativi al territorio aperto (Comuni di Castelnuovo, Monteriggioni, Sovicille), per i quali sono disponibili un numero di osservazioni limitato e per i quali ogni transazione assume caratteristiche peculiari.

L'allineamento tra la consistenza “offerta” e la domanda desumibile dalle Schede è maggiore rispetto a quanto emergerebbe se la domanda effettiva si allineasse esattamente su quello che le Agenzie “percepiscono”.

Sembra, quindi, già con riferimento alla metratura, che possano individuarsi mercati “sicuri”, in cui domanda potenziale – effettiva – offerta hanno già un intrinseco allineamento, e mercati in evoluzione (tipicamente i territori aperti, non ancora urbanizzati), dove, invece, la clientela non ha ancora una connotazione ben definita.

Lo stesso tipo di considerazioni può essere svolto con riferimento alle caratteristiche maggiormente ricercate nelle varie sottozone.

A tale analisi viene premessa una prima rassegna dell'importanza attribuita alle singole caratteristiche (assumendo a riferimento la totalità delle risposte pervenute).

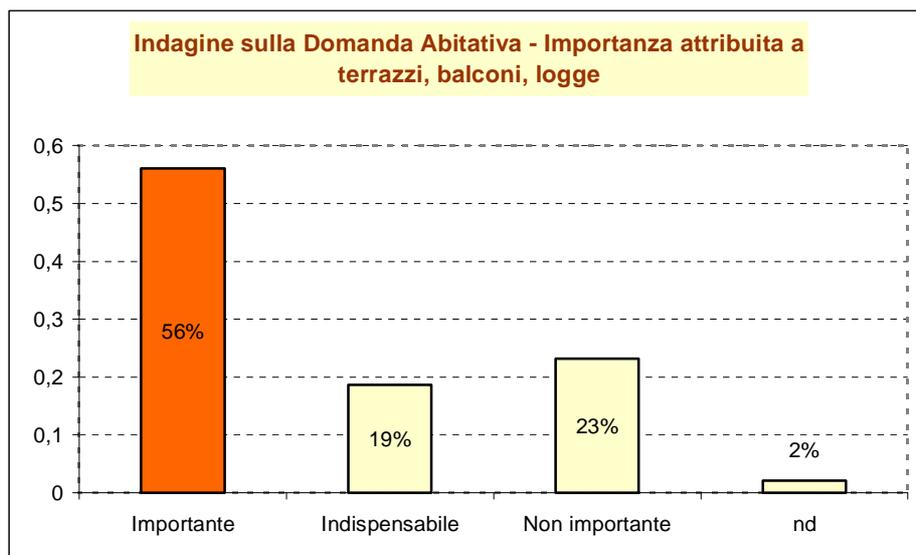


Fig. 53 – Indagine sulla domanda abitativa. Importanza di terrazzi, balconi e logge nell'abitazione cercata (tutte le risposte). In arancio l'opzione preferita.

La presenza di terrazzi, balconi, logge è importante per il 56% dell'utenza potenziale, ed addirittura indispensabile per il 19%. Un significativo 23% la considera, però, non importante.

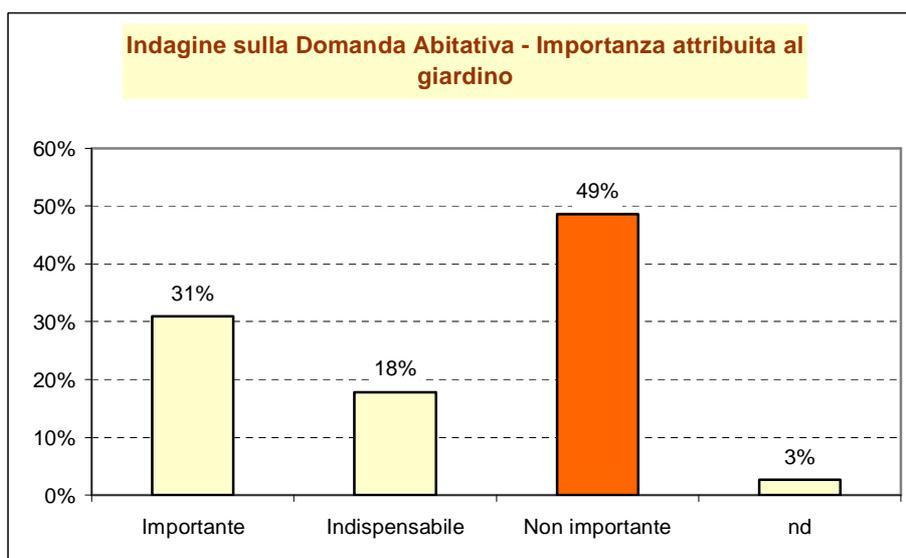


Fig. 54 – Indagine sulla domanda abitativa. Importanza del giardino nell'abitazione cercata (tutte le risposte). In arancio l'opzione preferita.

Il giardino (o, come talora specificato, lo spazio verde) spacca esattamente a metà l'utenza: a fronte di un 49% che lo giudica "non importante", si registra un 49% che lo ritiene rispettivamente importante (31%) e indispensabile (18%).

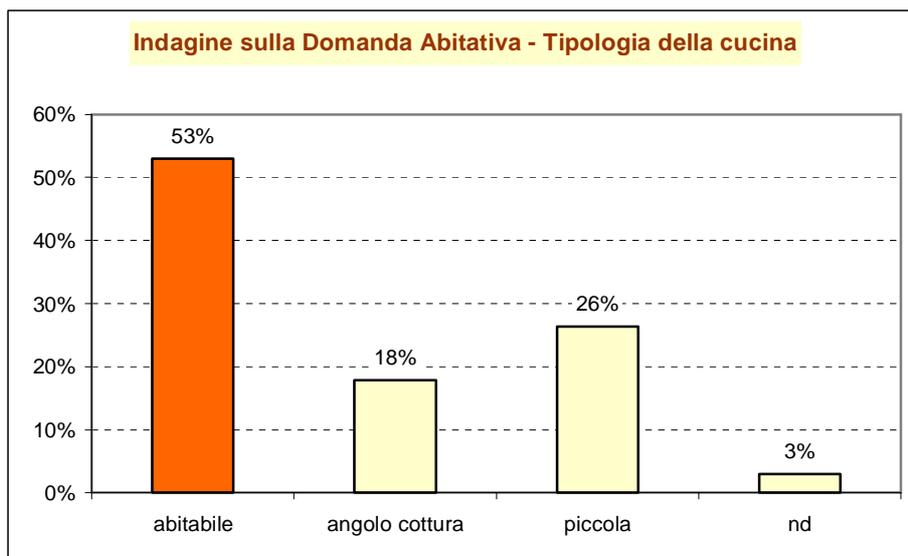


Fig. 55 – Indagine sulla domanda abitativa. Tipologia della cucina nell'abitazione cercata (tutte le risposte). In arancio l'opzione preferita.

La cucina si preferisce abitabile nel 53% dei casi, in subordine la si accetta piccola (26%). L'angolo cottura viene richiesto solo nel 18% dei casi.

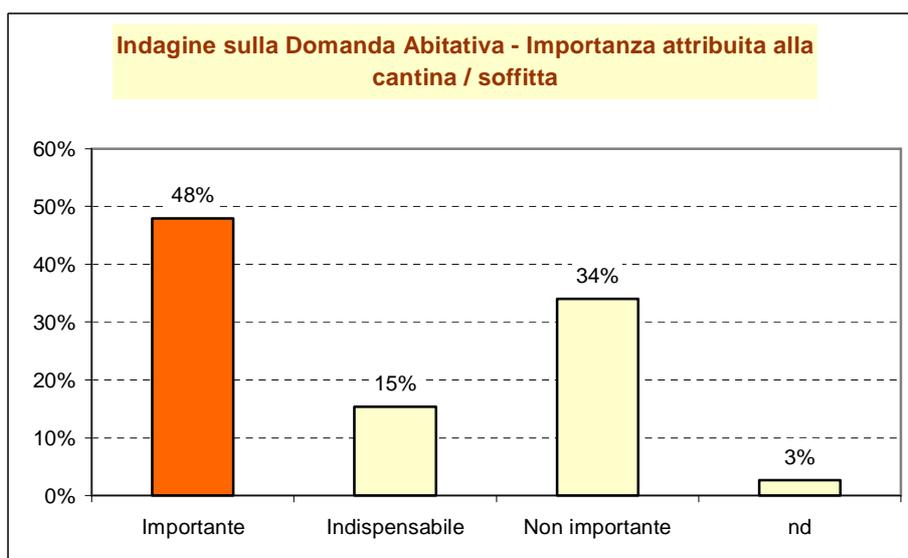


Fig. 56 – Indagine sulla domanda abitativa. Importanza della cantina/soffitta nell'abitazione cercata (tutte le risposte). In arancio l'opzione preferita.

La presenza di cantina/soffitta è giudicata importante per il 48% dell'utenza potenziale, ed addirittura indispensabile per il 15%, a fronte di un 34% che la ritiene non importante.

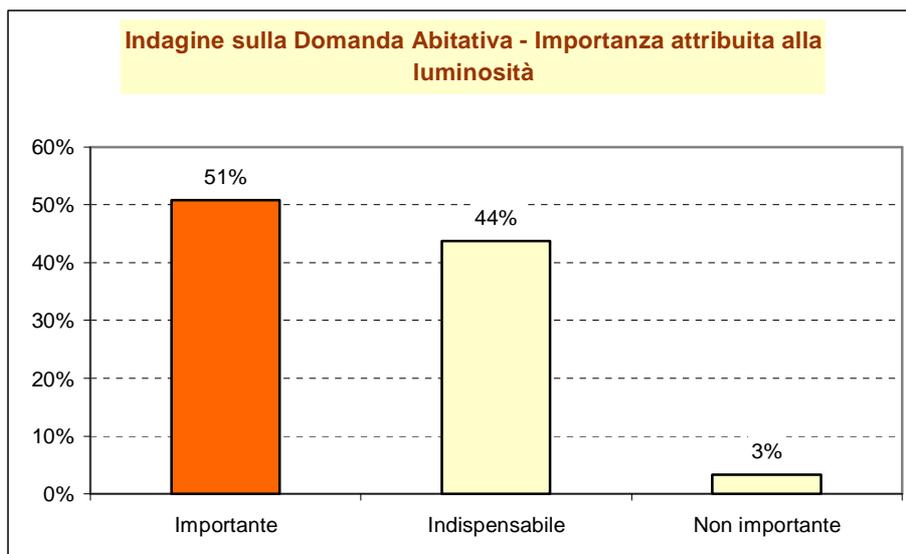


Fig. 57 – Indagine sulla domanda abitativa. Importanza della luminosità nell'abitazione cercata (tutte le risposte). In arancio l'opzione preferita.

Tutta l'utenza potenziale è concorde nel richiedere abitazioni luminose: il 51% ritiene questa caratteristica importante e quasi il 45% la reputa addirittura indispensabile. Solo un residuo 3% si accontenta anche di appartamenti non luminosi (le risposte sono prevalentemente riconducibili a coloro che intendono acquistare un'unità immobiliare a scopo speculativo).

A tale proposito, è significativo rimarcare come, in caso di acquisto a scopo speculativo, le richieste in termini di caratteristiche estrinseche ed intrinseche siano molto più contenute, a vantaggio di quelle localizzative, che divengono, invece, determinanti.

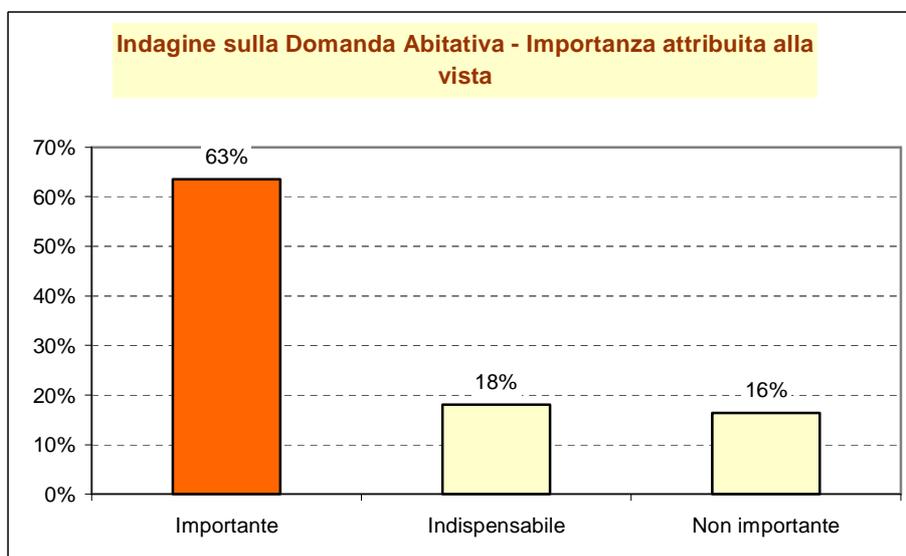


Fig. 58 – Indagine sulla domanda abitativa. Importanza della vista nell'abitazione cercata (tutte le risposte). In arancio l'opzione preferita.

Una buona utilità viene attribuita dall'utenza alla vista panoramica: il 63% la ritiene importante. Gli estremi (ovvero indispensabile e non importante) registrano percentuali simili: rispettivamente 18% e 16%.

Sono, da ultimo, presentate le elaborazioni di intesi relative alla possibilità di parcheggio.

Le risposte fornite dall'utenza riflettono la morfologia del territorio: qualora l'abitazione venga ricercata nel territorio aperto, la facilità di parcheggio nelle vicinanze risulta molto poco pregnante a causa dell'abbondanza di spazio.

Nel caso di ricerca della casa nelle località centrali (e, soprattutto, nel capoluogo), la consapevolezza della carenza di spazi impone di prescindere da questa caratteristica.

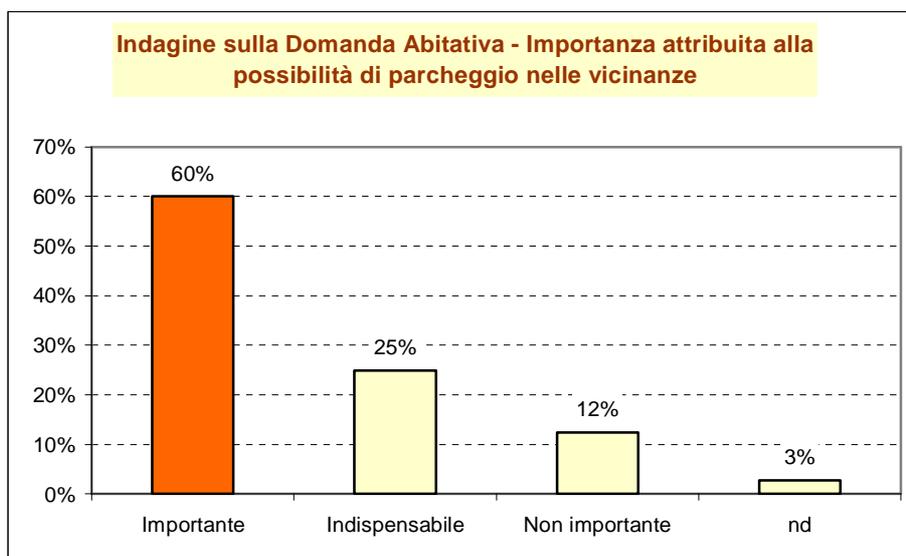


Fig. 59 – Indagine sulla domanda abitativa. Importanza del parcheggio nelle vicinanze nell’abitazione cercata (tutte le risposte). In arancio l’opzione preferita.

La presenza di box auto e/o la presenza di un posto auto presentano una similitudine notevole: sono, infatti, giudicate necessarie per il 67% dell’utenza potenziale.

E’, invece, diversa l’importanza attribuita alle due caratteristiche: il box auto è importante per il 40% dei rispondenti, contro il 50% del posto auto, ma diviene indispensabile per 26%, mentre questa risposta viene data per il posto auto solo nel 16% circa dei casi.

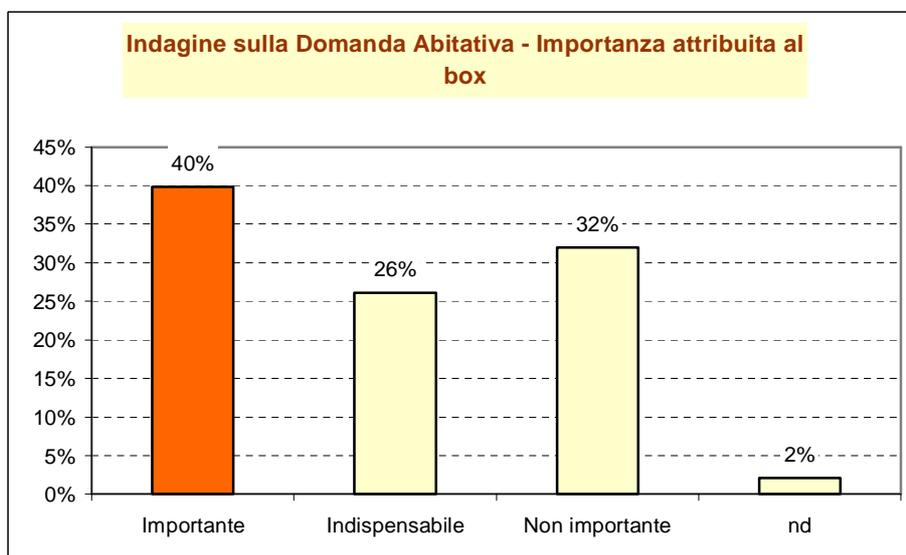


Fig. 60 – Indagine sulla domanda abitativa. Importanza del box nell’abitazione cercata (tutte le risposte). In arancio l’opzione preferita.

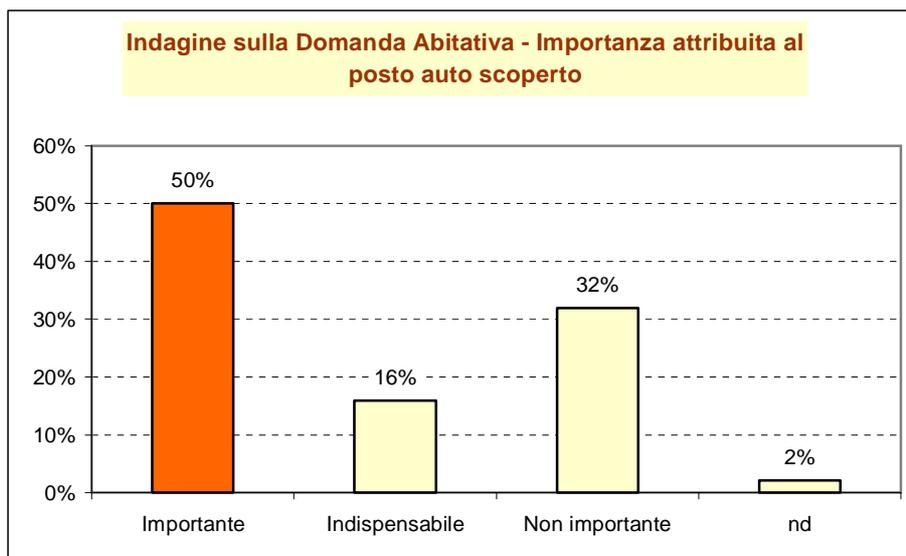


Fig. 61 – Indagine sulla domanda abitativa. Importanza del posto auto scoperto nell’abitazione cercata (tutte le risposte). In arancio l’opzione preferita.

La disaggregazione delle caratteristiche richieste a livello di sottozone omogenee è condotta parallelamente a quanto emerso dall’indagine ristretta condotta presso le Agenzie immobiliari.

Preliminarmente, occorre rimarcare che la caratteristica maggiormente richiesta dalla clientela (la “luminosità”), in tutte le zone senza eccezioni, non si traduce in uno specifico attributo dell’unità immobiliare. A seconda delle zone, potrà concretizzarsi in un piano alto, in un appartamento indipendente che non subisce alcuna soggezione da altri manufatti, nell’esistenza di giardino o in una buona esposizione.

**Comune di Castelnuovo**

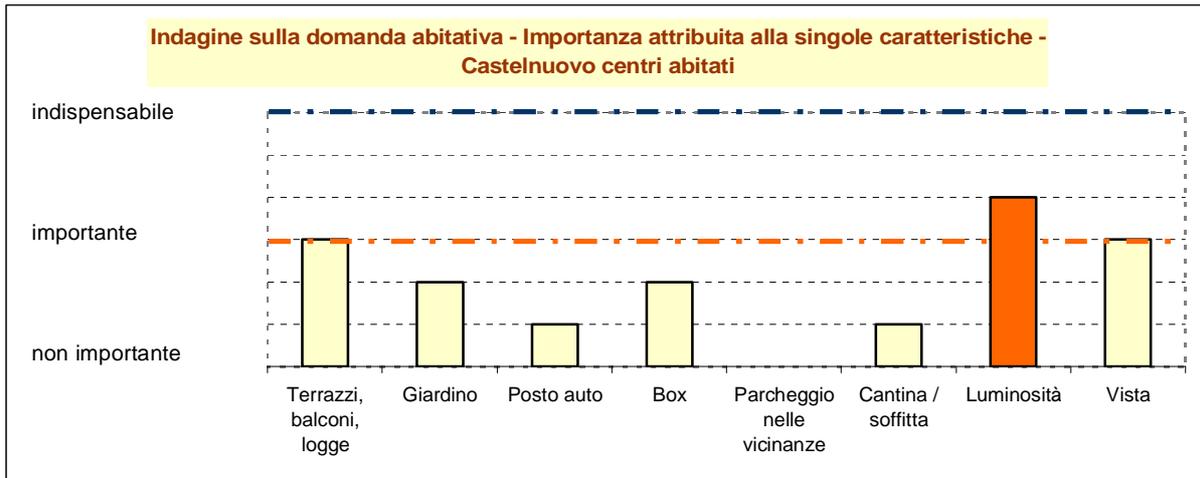


Fig. 62 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell’abitazione cercata nel Comune di Castelnuovo - centri abitati. In arancio la caratteristica preferita.

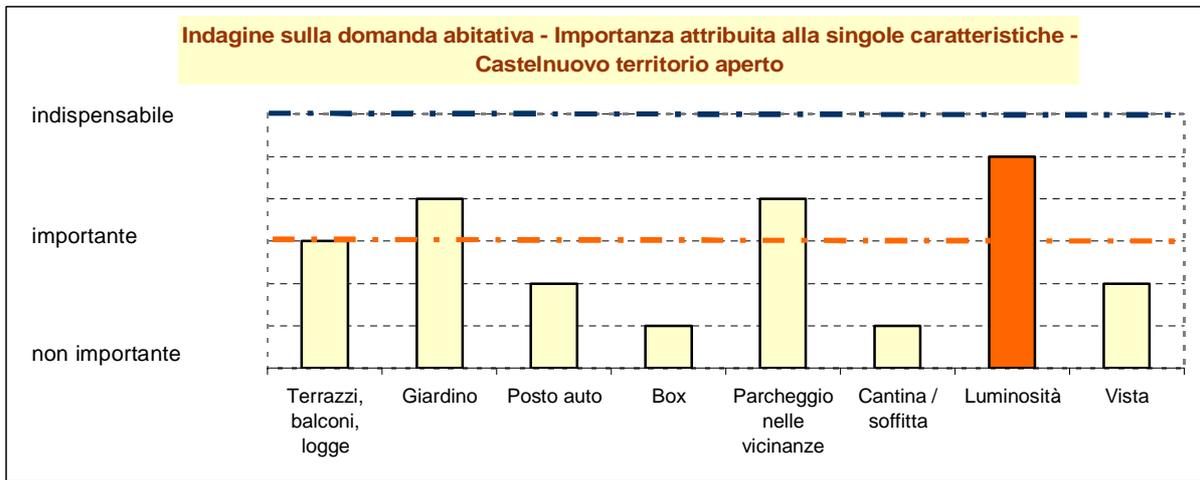


Fig. 63 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell’abitazione cercata nel Comune di Castelnuovo - territorio aperto. In arancio la caratteristica preferita.

Caratteristiche maggiormente richieste / offerte	Castelnuovo	
	centri abitati	territorio aperto
Domanda potenziale (dati da Schede sulla Domanda Abitativa)	Luminosità	Luminosità Giardino Parcheggio
Domanda (da Agenzie)	Giardino Parcheggio	Luminosità Giardino Parcheggio
Offerta (da Agenzie)	Terrazzo	Giardino

Fig. 64 – Indagine sulla domanda abitativa ed indagine ristretta. Comune di Castelnuovo. Comparazione tra le principali caratteristiche dell’abitazione cercata derivanti dall’indagine sulla domanda abitativa e dall’indagine ristretta.

La caratteristica che, dopo la luminosità, appare maggiormente richiesta nei centri abitati di Castelnuovo, è il terrazzo. Tale caratteristica è quella offerta dalle Agenzie con maggiore frequenza, per cui si riscontra un buon allineamento tra quanto richiesto e quanto offerto. Per contro, la presenza del giardino ed il parcheggio, segnalati dalle Agenzie come richiesti dalla domanda, non sembrano rivestire la stessa importanza per la clientela potenziale.

Perfetto allineamento tra quanto richiesto dalla domanda e quello che le Agenzie ritengono importante per la clientela nel territorio aperto di Monteriggioni. L'offerta, coerentemente, si concentra su unità abitative dotate di giardino.

**Comune di Monteriggioni**

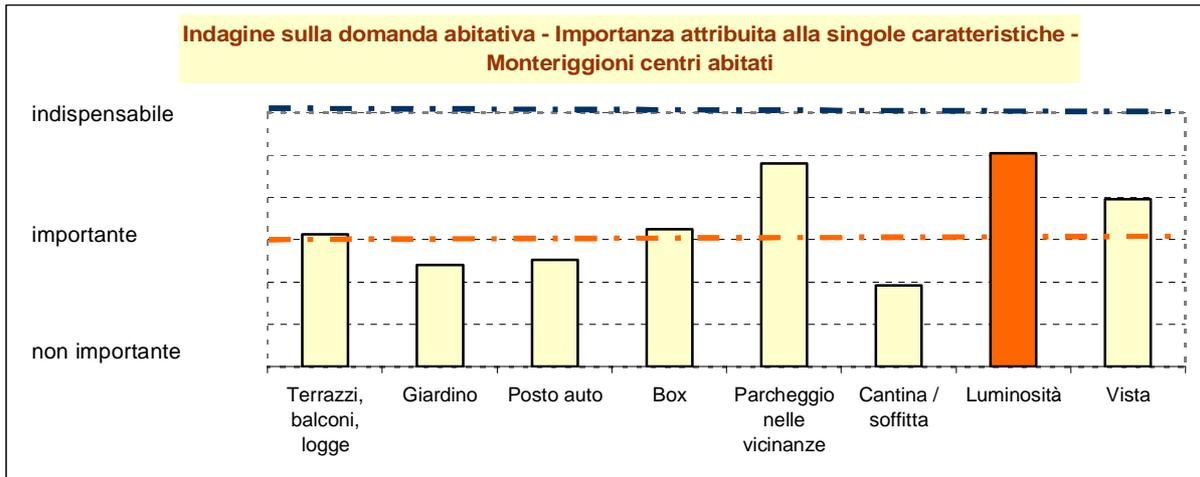


Fig. 67 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell'abitazione cercata nel Comune di Monteriggioni - centri abitati. In arancio la caratteristica preferita.

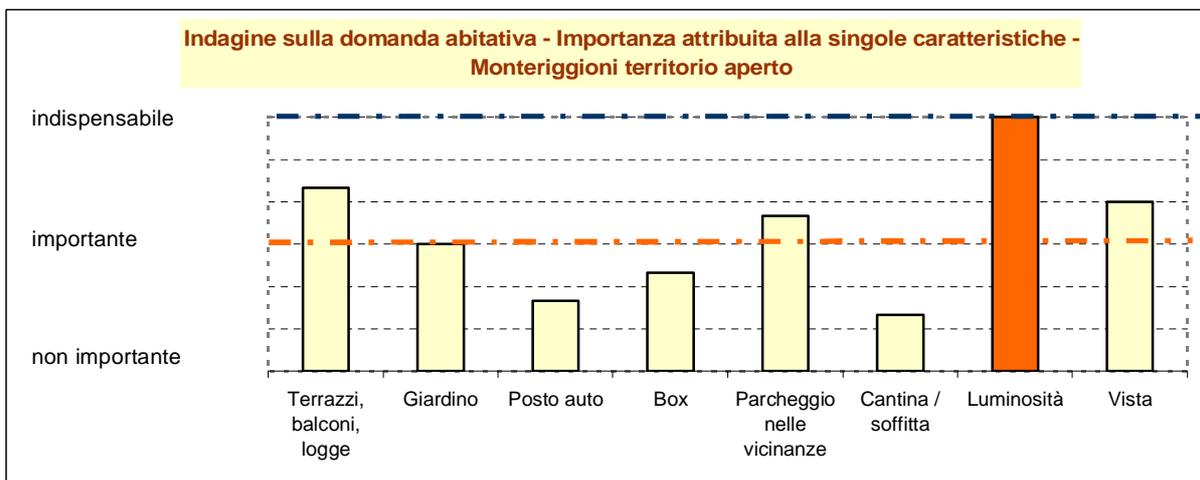


Fig. 68 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell'abitazione cercata nel Comune di Monteriggioni - territorio aperto. In arancio la caratteristica preferita.

Caratteristiche maggiormente richieste / offerte	Monteriggioni	
	centri abitati	territorio aperto
Domanda potenziale (dati da Schede sulla Domanda Abitativa)	Luminosità /vista Parcheggio /Box auto Terrazzo	Luminosità /vista Parcheggio Terrazzo
Domanda (da Agenzie)	Box auto	Appartamento indipendente con giardino
Offerta (da Agenzie)	Box auto	Box auto

Fig. 69 – Indagine sulla domanda abitativa ed indagine ristretta. Comune di Monteriggioni. Comparazione tra le principali caratteristiche dell'abitazione cercata derivanti dall'indagine sulla domanda abitativa e dall'indagine ristretta.

Centri abitati e territorio aperto non si differenziano molto per quanto concerne le caratteristiche maggiormente richieste: oltre alla luminosità, la possibilità di parcheggio (unitamente al box nei centri abitati) e la dotazione di terrazzo, sono quelle esplicitate dalla clientela.

Le Agenzie percepiscono in modo sensibile la richiesta di box (nei centri abitati) e di appartamenti indipendenti con giardino (nel territorio aperto). A tali istanze fanno fronte con un'adeguata offerta, soprattutto in termini di spazi di parcheggio.

### Comune di Monteroni d'Arbia

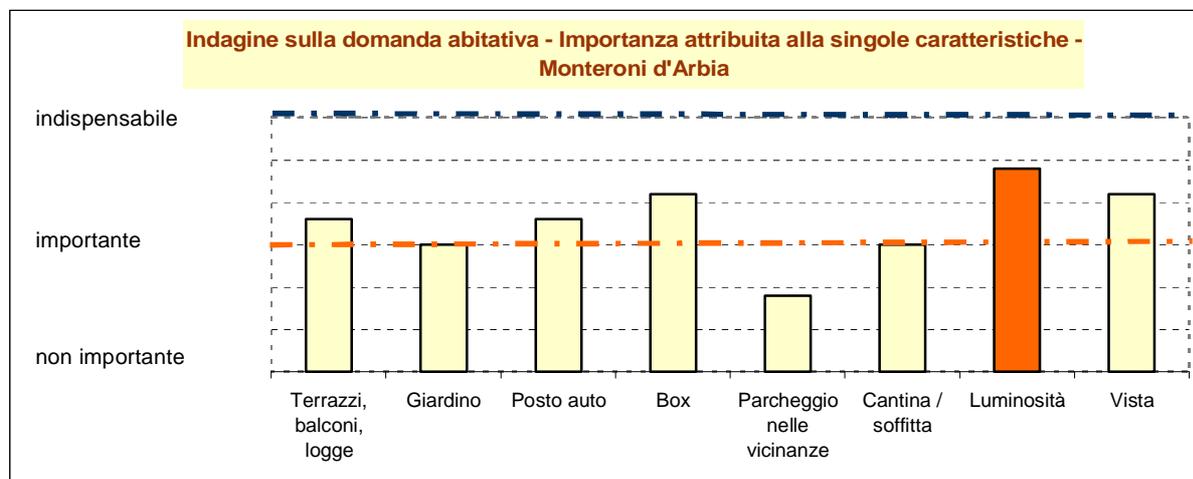


Fig. 70 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell'abitazione cercata nel Comune di Monteroni. In arancio la caratteristica preferita.

<b>Caratteristiche maggiormente richieste / offerte</b>	<b>Monteroni D'Arbia</b>
<b>Domanda potenziale (dati da Schede sulla Domanda Abitativa)</b>	Luminosità / vista Box/posto auto Terrazzo
<b>Domanda (da Agenzie)</b>	Giardino Terrazzo Box/posto auto
<b>Offerta (da Agenzie)</b>	Giardino Terrazzo Box/posto auto

*Fig. 71 – Indagine sulla domanda abitativa ed indagine ristretta. Comune di Monteroni d'Arbia. Comparazione tra le principali caratteristiche dell'abitazione cercata derivanti dall'indagine sulla domanda abitativa e dall'indagine ristretta.*

Monteroni d'Arbia, pur con l'avvertenza che i casi riscontrati non sono molto numerosi, registra un perfetto allineamento tra caratteristiche emerse dall'Indagine sulla domanda abitativa, caratteristiche reputate importanti dalle Agenzie per la clientela e, conseguentemente, offerte.

## Comune di Sovicille

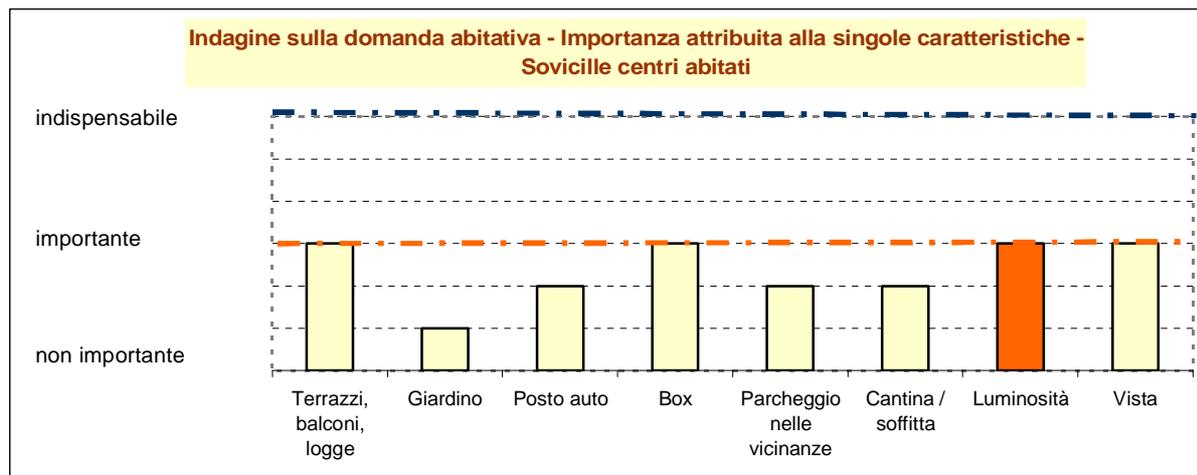


Fig. 72 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell’abitazione cercata nel Comune di Sovicille - centri abitati. In arancio la caratteristica preferita.

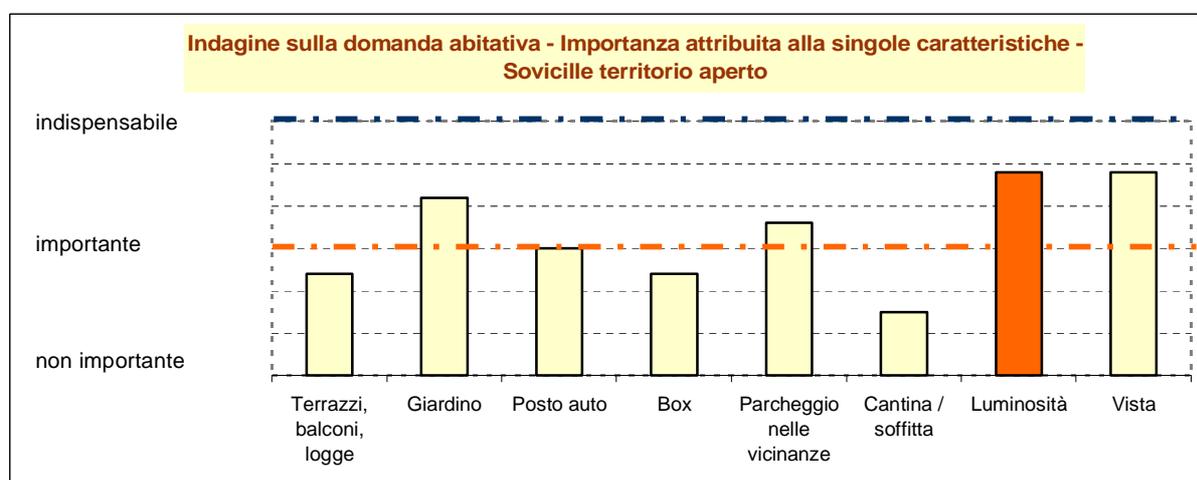


Fig. 73 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell’abitazione cercata nel Comune di Sovicille - territorio aperto. In arancio la caratteristica preferita.

Caratteristiche maggiormente richieste / offerte	Sovicille	
	centri abitati	territorio aperto
<b>Domanda potenziale (dati da Schede sulla Domanda Abitativa)</b>		Luminosità /vista Parcheggio Giardino
<b>Domanda (da Agenzie)</b>	Giardino Box auto Terrazzo	Giardino Box auto App. indipendente
<b>Offerta (da Agenzie)</b>	Box auto Terrazzo	App. semi indipendente Box auto Giardino

Fig. 74 – Indagine sulla domanda abitativa ed indagine ristretta. Comune di Sovicille. Comparazione tra le principali caratteristiche dell’abitazione cercata derivanti dall’indagine sulla domanda abitativa e dall’indagine ristretta.

Nessuna caratteristica emerge in modo netto dall'Indagine sulla domanda abitativa nei centri abitati di Sovicille. In base alle Agenzie, le istanze della clientela dovrebbero concentrarsi sulla dotazione di box/terrazzo/giardino. L'offerta, coerentemente, è indirizzata su unità immobiliari con box e terrazzo.

Allineamento molto buono tra le caratteristiche domandate (sia risultanti dall'Indagine che "percepite" dalle Agenzie) e quelle offerte nel territorio aperto del comune di Sovicille.

Si noti, ed emerge dalle elaborazioni svolte in sede di "tipologia edilizia" maggiormente richiesta, come la domanda (e, conseguentemente, l'offerta) di unità indipendenti caratterizzi il territorio aperto dei Comuni dello SMaS.

**Comune di Siena**

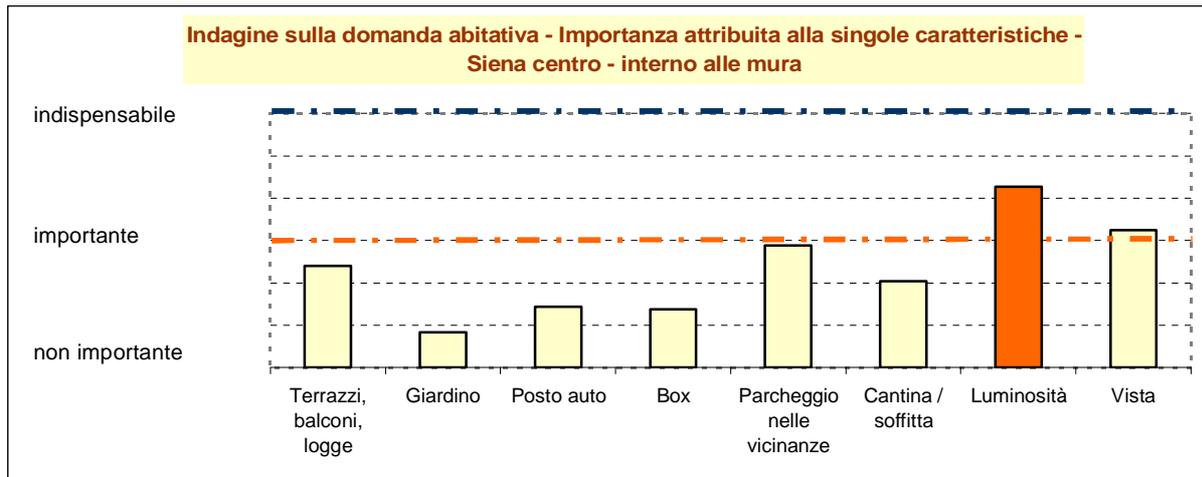


Fig. 75 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell'abitazione cercata nel Comune di Siena - centro interno alle mura. In arancio la caratteristica preferita.

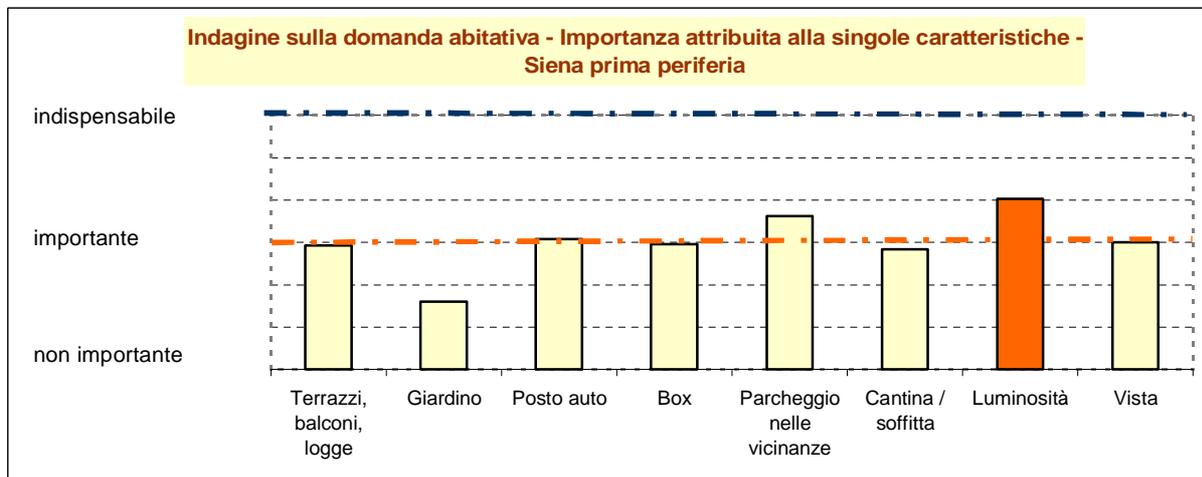


Fig. 76 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell'abitazione cercata nel Comune di Siena - prima periferia. In arancio la caratteristica preferita.

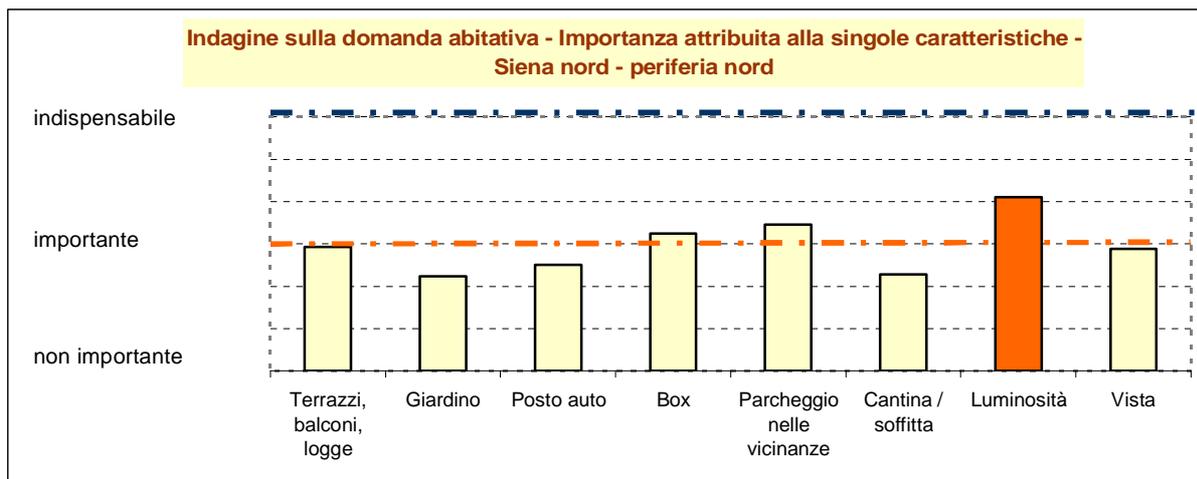


Fig. 77 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell'abitazione cercata nel Comune di Siena - nord periferia nord. In arancio la caratteristica preferita.

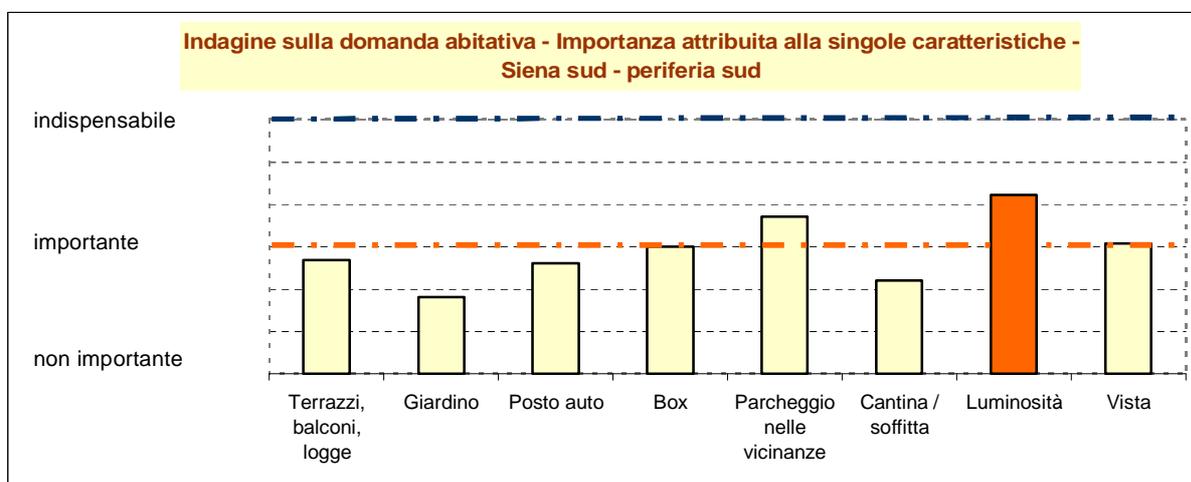


Fig. 78 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell'abitazione cercata nel Comune di Siena - sud periferia sud. In arancio la caratteristica preferita.

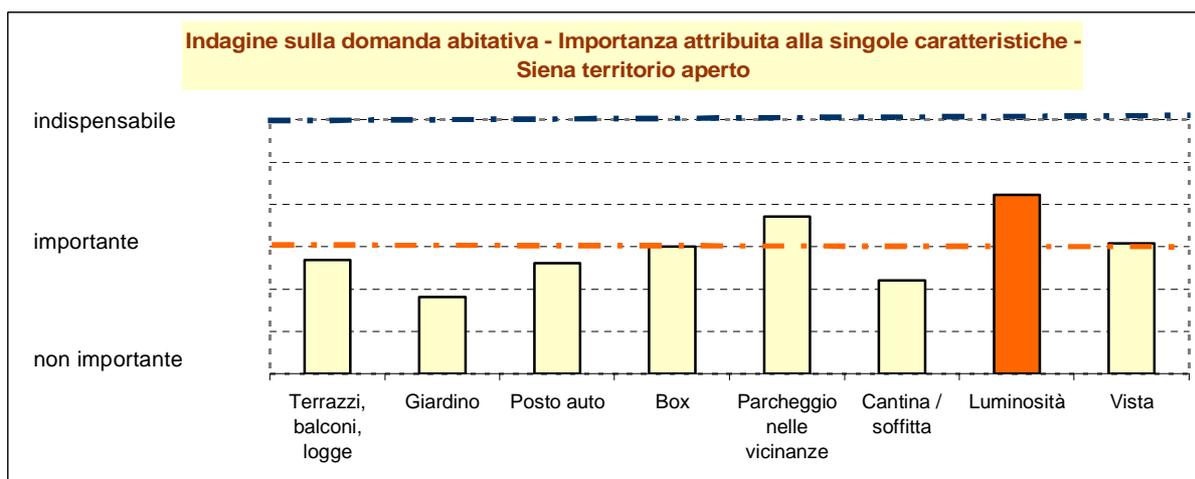


Fig. 79 – Indagine sulla domanda abitativa. Principali caratteristiche dell'abitazione cercata nel Comune di Siena - territorio aperto. In arancio la caratteristica preferita.

Caratteristiche maggiormente richieste / offerte	Siena				
	centro - interno alle mura	prima periferia	nord	sud	territorio aperto
<b>Domanda potenziale (dati da Schede sulla Domanda Abitativa)</b>	Luminosità /vista	Luminosità Parcheggio	Luminosità Parcheggio / Box auto	Luminosità Parcheggio	Luminosità Parcheggio
<b>Domanda (da Agenzie)</b>	Piano alto Terrazzo Posto auto	Box auto/Garage	Box auto/ garage Giardino	Box auto Giardino	Appartamenti indipendenti Box auto Giardino
<b>Offerta (da Agenzie)</b>	Appartamenti bui Piani intermedi	Piano alto Cantina	Garage Cantina	Garage Cantina Box auto	Appartamenti semi indipendenti Box auto terreno

Fig. 80 – Indagine sulla domanda abitativa ed indagine ristretta. Comune di Siena. Comparazione tra le principali caratteristiche dell'abitazione cercata derivanti dall'indagine sulla domanda abitativa e dall'indagine ristretta per sottozona omogenea.

Il Comune capoluogo è quello che presenta la situazione maggiormente articolata:

- Nel centro – zona interna alle mura, la richiesta di luminosità/vista, presente in tutte le zone, prevale su ogni altra caratteristica. Le Agenzie riscontrano, coerentemente, che la clientela desidera “appartamenti situati nei piani alti”, con terrazzi. Accanto a queste istanze, che costituiscono una modalità in cui si estrinseca la luminosità, le Agenzie segnalano anche la richiesta del posto auto, assai difficoltoso nel centro. L'offerta immobiliare è carente proprio sotto l'aspetto della luminosità, mentre sono disponibili appartamenti con peggiori condizioni (sotto l'aspetto della luce e della vista).
- Nella prima periferia – appena fuori le mura, accanto alla richiesta di luminosità, diviene importante la possibilità di parcheggio. Di tale richiesta sono perfettamente cosce le Agenzie, che indicano nella dotazione di box/parcheggio la principale caratteristica richiesta dalla domanda. L'offerta non si allinea completamente ai desiderata dell'utenza, e sul mercato vengono offerti appartamenti ai piani alti (ciò per fronteggiare la richiesta di luminosità) e dotati di cantina. Il parcheggio è problematico.
- Nella zona nord – periferia nord si assiste ad un buon allineamento tra ciò che la clientela potenziale richiede (oltre alla luminosità, il parcheggio), ciò che le Agenzie reputano importante per la domanda (il box/garage ed il giardino) e ciò che le stesse sono in grado di offrire (garage e cantina).
- Nella zona sud – periferia sud si riscontra nuovamente un buon allineamento. Come anche nella zona nord, la dotazione di giardino, importante secondo le Agenzie per la domanda, non trova adeguato riscontro nelle unità sul mercato.
- Nel territorio aperto, si segnala la richiesta di unità indipendenti, coerentemente con quanto emerso nella sezione dell'Indagine sulla domanda abitativa dedicata alla “tipologia edilizia” maggiormente domandata. In quella sede, era emerso che la richiesta di casolari/appartamenti indipendenti si accentrava nel territorio aperto dei Comuni dello SMaS.

## 4.5. Informazioni economiche

### 4.5.1. Il budget stanziato

Il budget mediamente stanziato per l'acquisto della casa è di circa 330.000 €, con valori più elevati nelle zone centrali del capoluogo (dove si registra un valore massimo di 1.000.000 ed uno medio di quasi mezzo milione di euro) e nella periferia nord di Siena (valore medio pari a euro 324.000 euro, e valore massimo pari a 1.000.000).

La cifra media per il Comune di Siena è pari a 338.000 euro, contro i 257.000 del restante territorio dello SMaS. Il più alto budget, pari a euro 1.200.000, è relativo al territorio del capoluogo, senza specificazione della sottozona.

In tutti i Comuni dello SMaS, il budget stanziato nel caso di acquisti nel territorio aperto è sempre (e, talora, in modo considerevole) più elevato rispetto all'acquisto di una casa nei centri abitati. Si segnala la mancanza di dati relativi al Comune di Asciano.

Nella tabella riepilogativa che segue vengono riportate:

- le medie tronche relative al budget stanziato (riportando, comunque, i valori minimi e massimi);
- la superficie media;
- il valore unitario (derivante dal rapporto tra budget stanziati e consistenza media);
- il numero di casi per la specifica sottozona.

Comune e zona	Budget			Superficie media	Euro/mq	N° casi
	Minimo	Massimo	Media tronca			
Asciano	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Castelnuovo	200.000	300.000	245.000	65	3.800	5
Monteriggioni	160.000	900.000	275.000	100	2.800	34
Monteroni	200.000	270.000	240.000	95	2.500	5
Siena centro - interno alle mura	130.000	1.000.000	400.000	87	4.600	50
Siena nord - periferia nord	70.000	1.000.000	324.000	89	3.700	125
Siena prima periferia - appena fuori le mura	120.000	850.000	330.000	91	3.600	77
Siena sud - periferia sud	50.000	500.000	232.000	83	2.800	40
Siena territorio aperto	220.000	900.000	490.000	116	4.200	15
Sovicille	170.000	300.000	230.000	80	2.900	9
<b>Siena (dato medio)</b>	<b>50.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>338.000</b>	<b>90</b>	<b>3.800</b>	<b>370(**)</b>
<b>SMaS (eccetto Siena)</b>	<b>125.000</b>	<b>900.000</b>	<b>257.000</b>	<b>87</b>	<b>3.000</b>	<b>50(***)</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>330.000</b>	<b>75-100</b>	<b>2.500 - 4.700</b>	<b>420</b>

(\*\*) il numero di casi osservati per il Comune è maggiore della somma delle sottozone, in quanto alcuni clienti potenziali hanno indicato solo il Comune senza specificare la sottozona

(\*\*\*) il numero di casi osservati per tutto lo SMaS è maggiore della somma dei Comuni, in quanto alcuni clienti potenziali hanno indicato solo "SMaS" senza specificazioni ulteriori

Le celle barrate indicano gli ambiti statisticamente non significativi, a causa dell'esiguo numero di osservazioni. Sono stati comunque elaborati per completezza di indagine.

Fig. 81 – Indagine sulla domanda abitativa. Zone omogenee. Budget minimo medio (media troncata) e massimo per l'acquisto dell'abitazione cercata. Superficie media ricercata e valori unitari (euro/mq). N° casi per zona.

Interessanti sono anche le elaborazioni relative al numero di casi rilevati per classi di budget.

Tali dati sono proposti per singolo Comune dello SMaS e per sottozona del capoluogo.

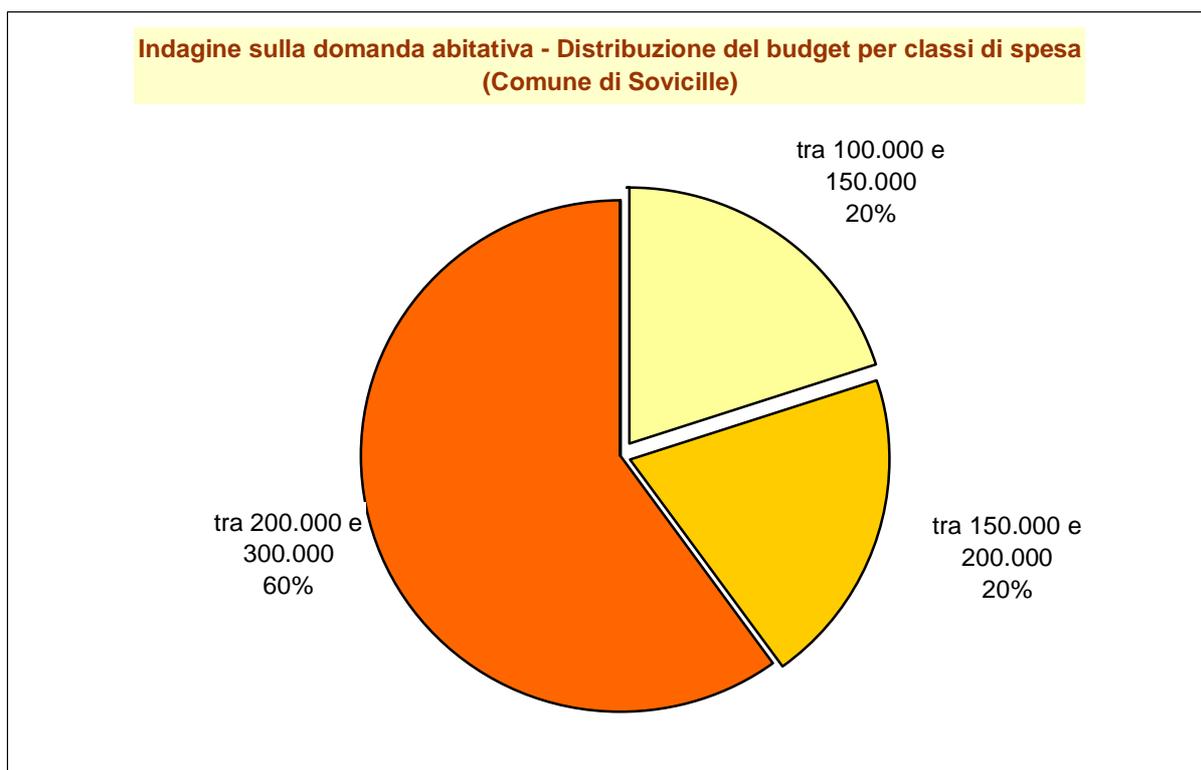
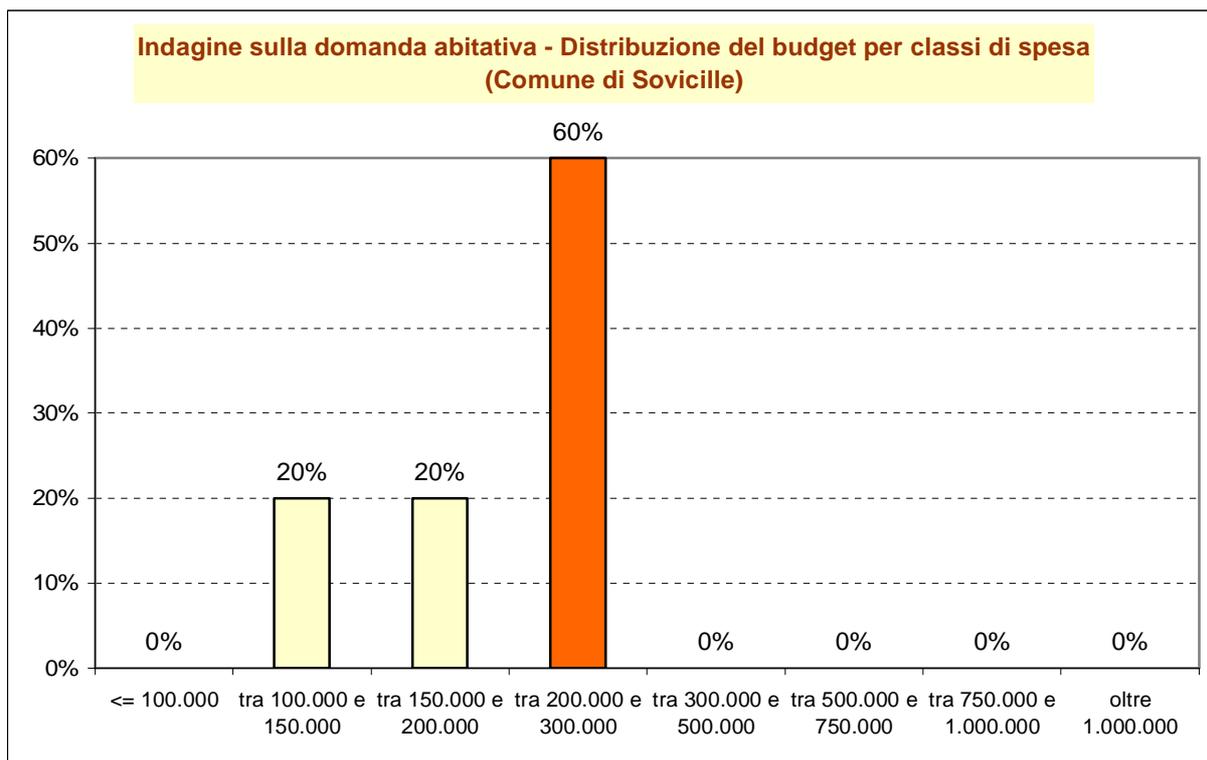


Fig. 82 – Indagine sulla domanda abitativa. Distribuzione del budget per classi di spesa. Comune di Sovicille.

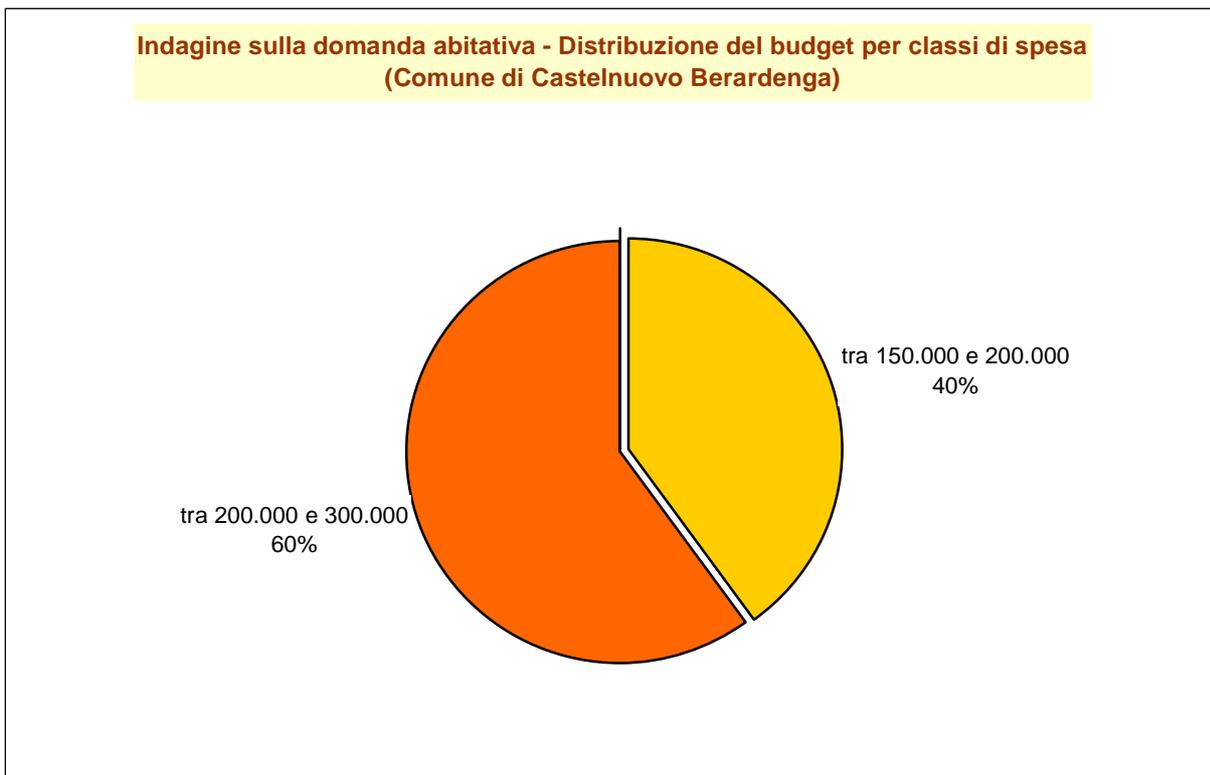
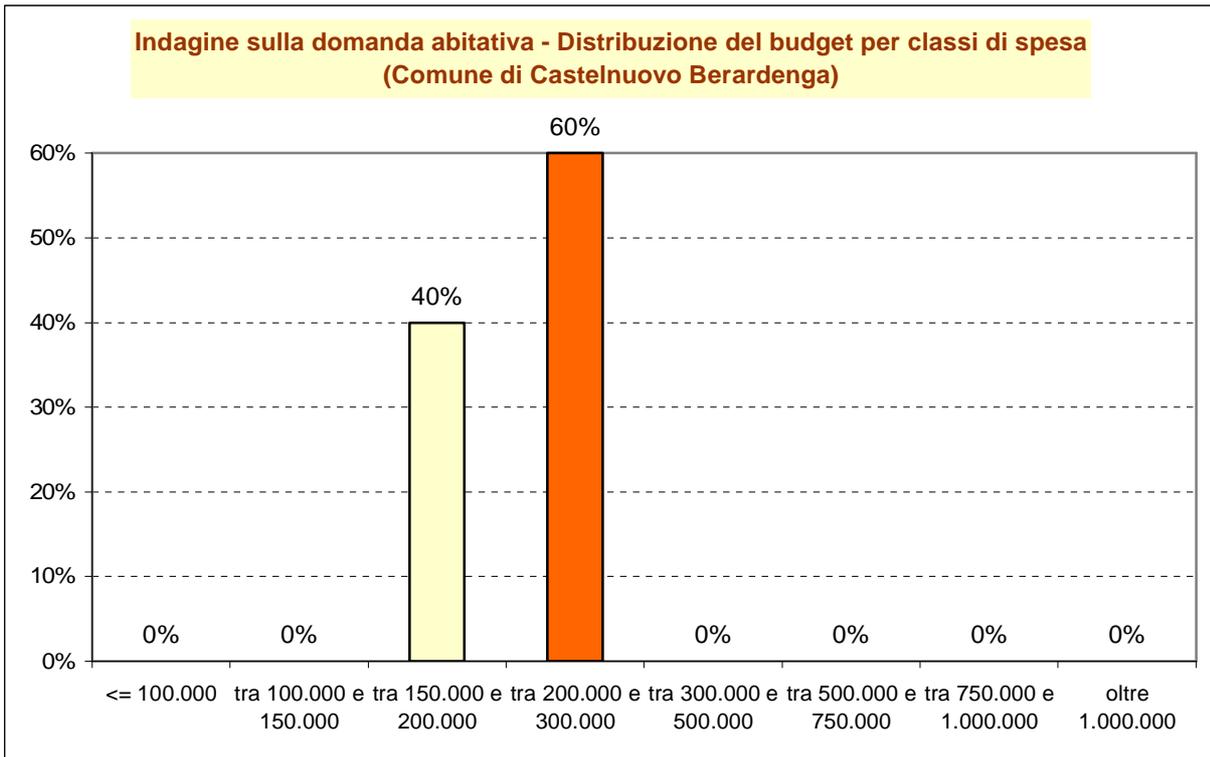


Fig. 82 bis – Indagine sulla domanda abitativa. Distribuzione del budget per classi di spesa. Comune di Castelnuovo Berardenga.

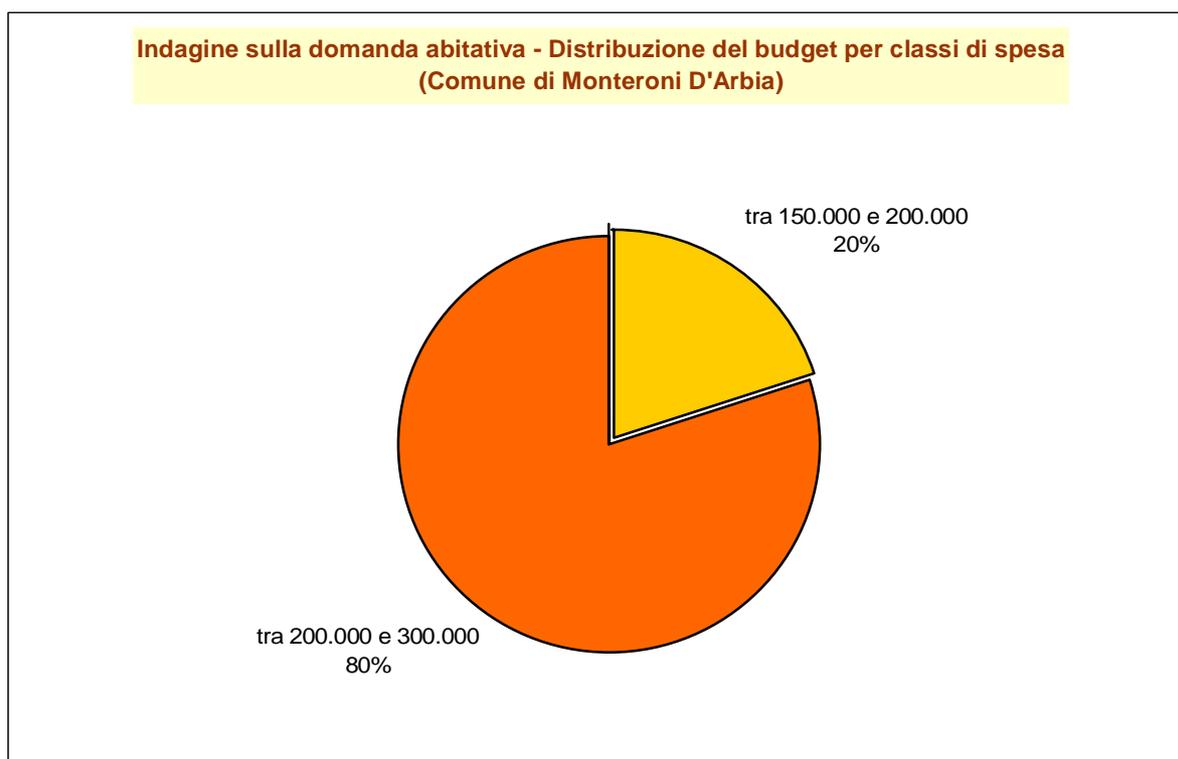
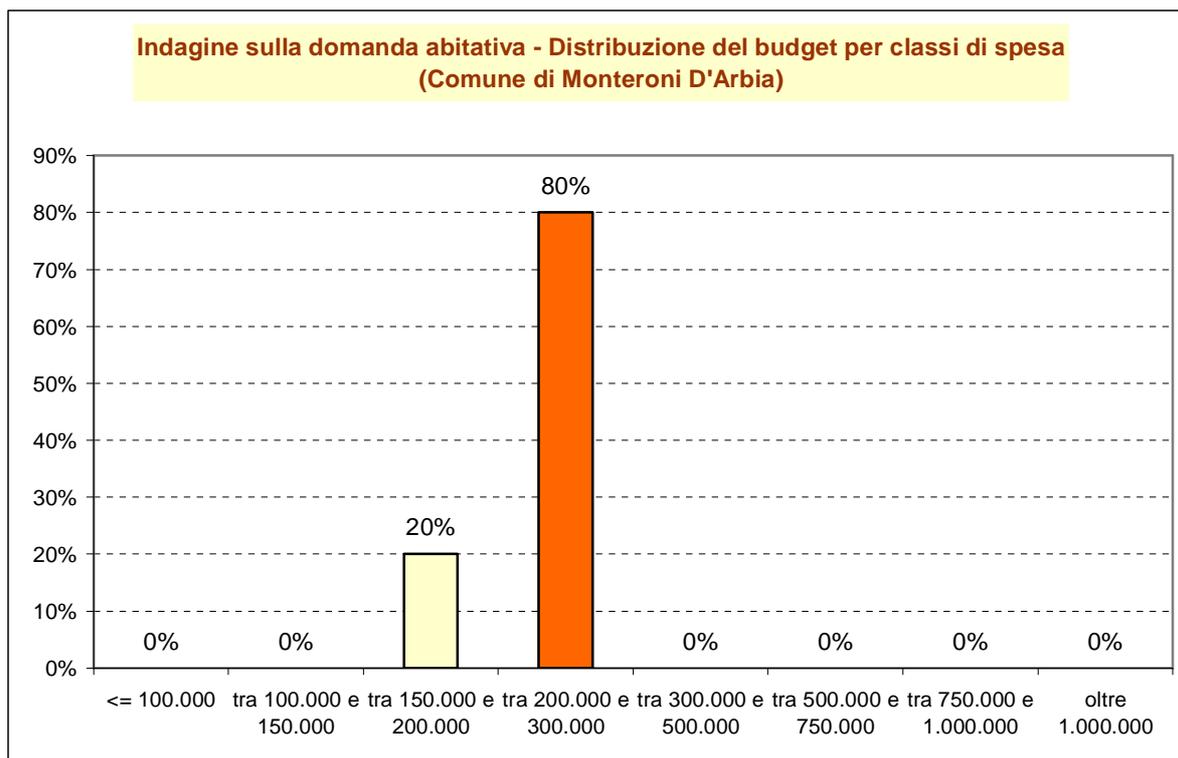


Fig. 83 – Indagine sulla domanda abitativa. Distribuzione del budget per classi di spesa. Comune di Monteroni D'Arbia.

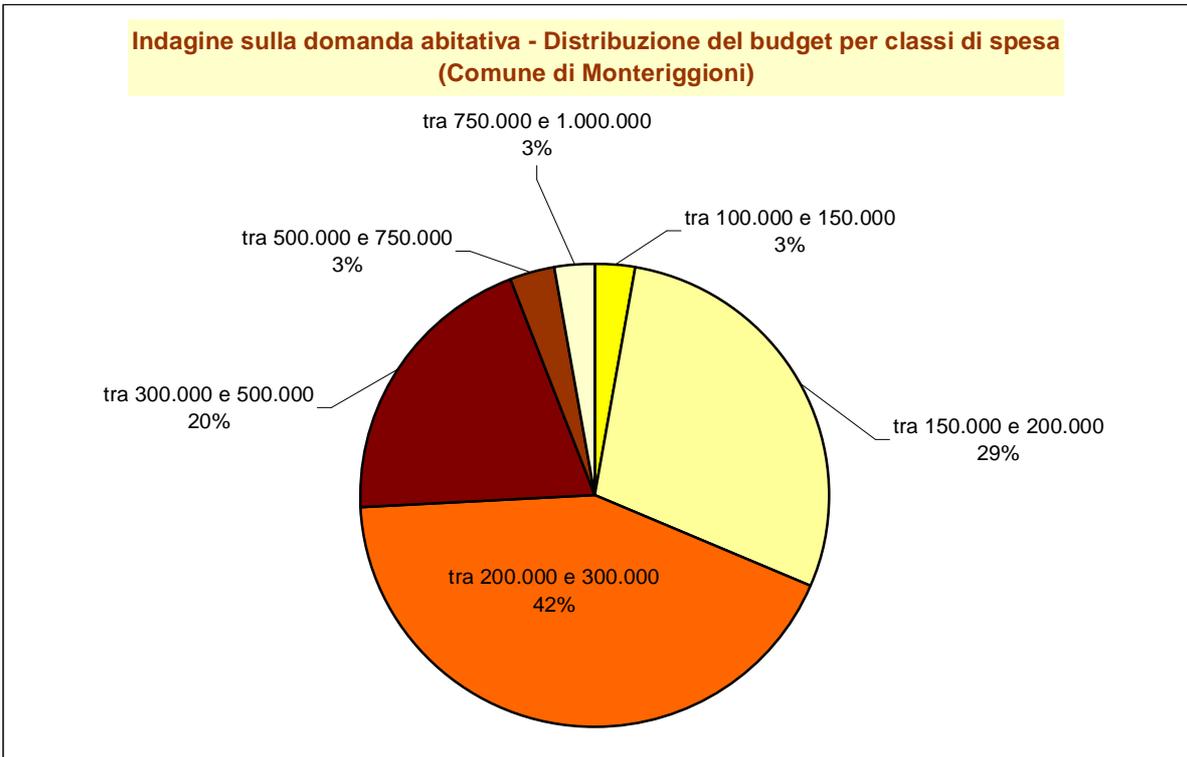
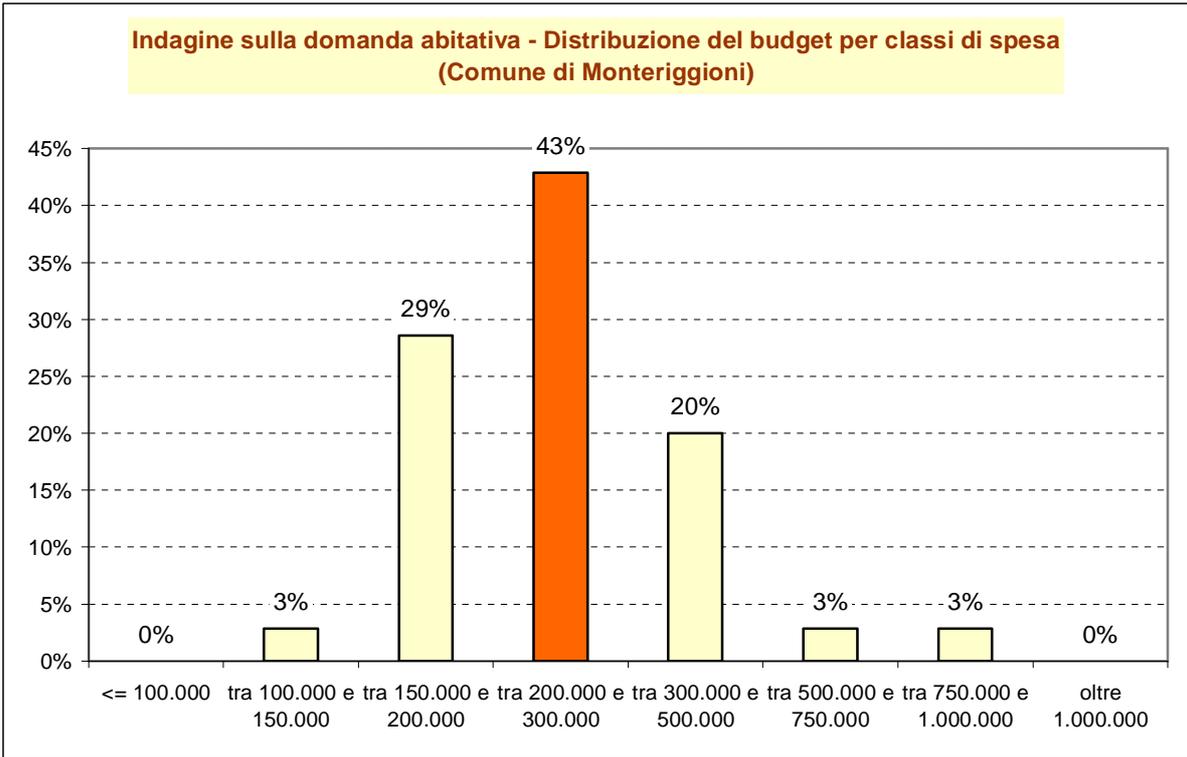


Fig. 83 bis – Indagine sulla domanda abitativa. Distribuzione del budget per classi di spesa. Comune di Monteriggioni.

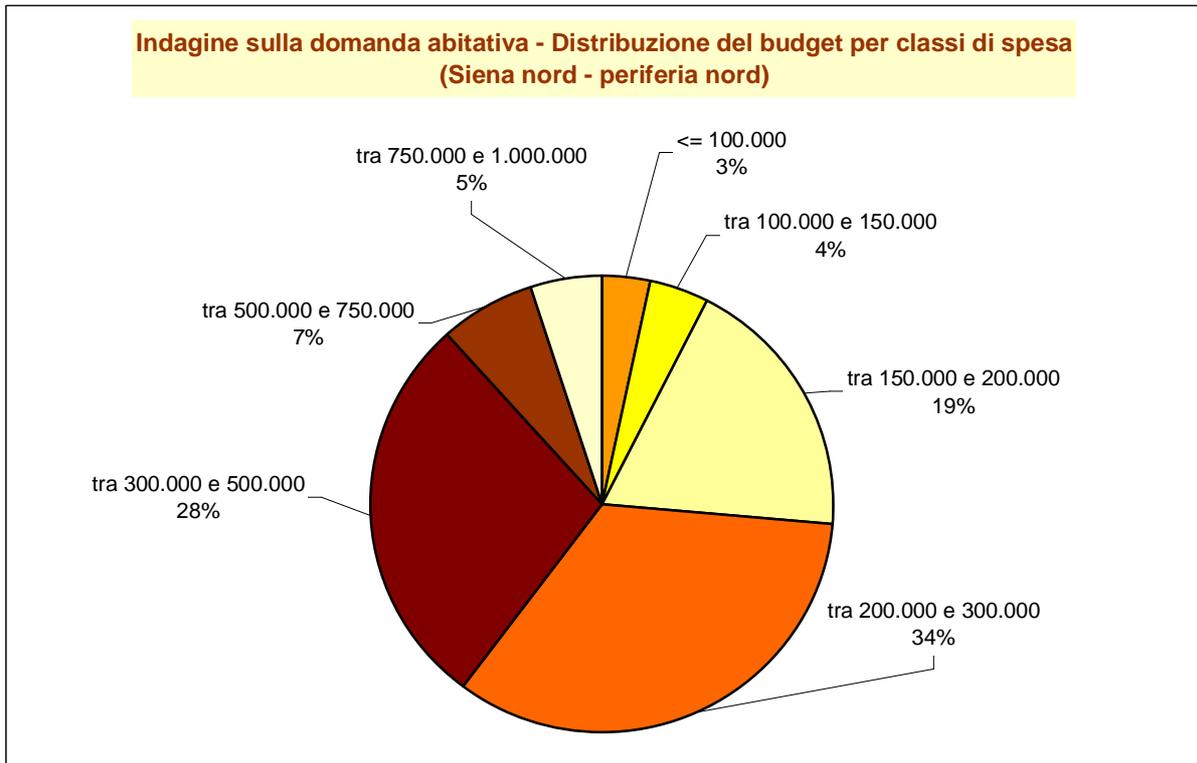
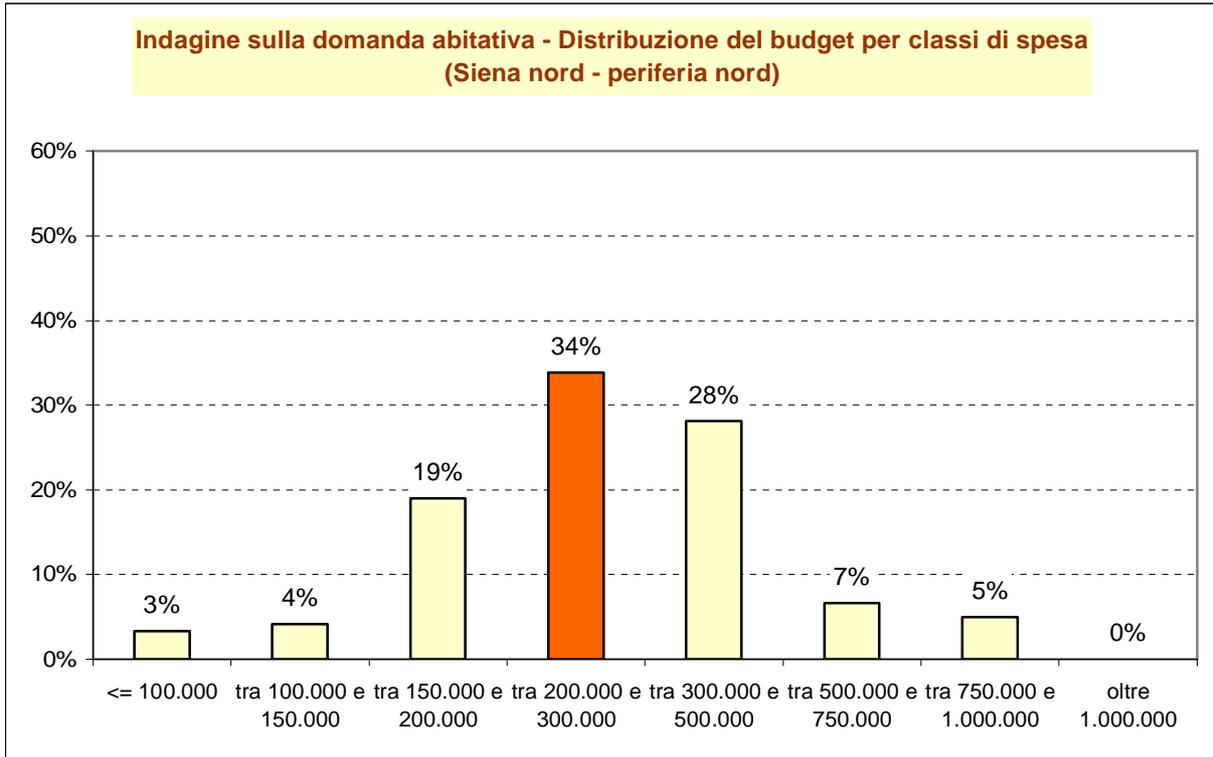


Fig. 84 – Indagine sulla domanda abitativa. Distribuzione del budget per classi di spesa. Comune di Siena zona nord

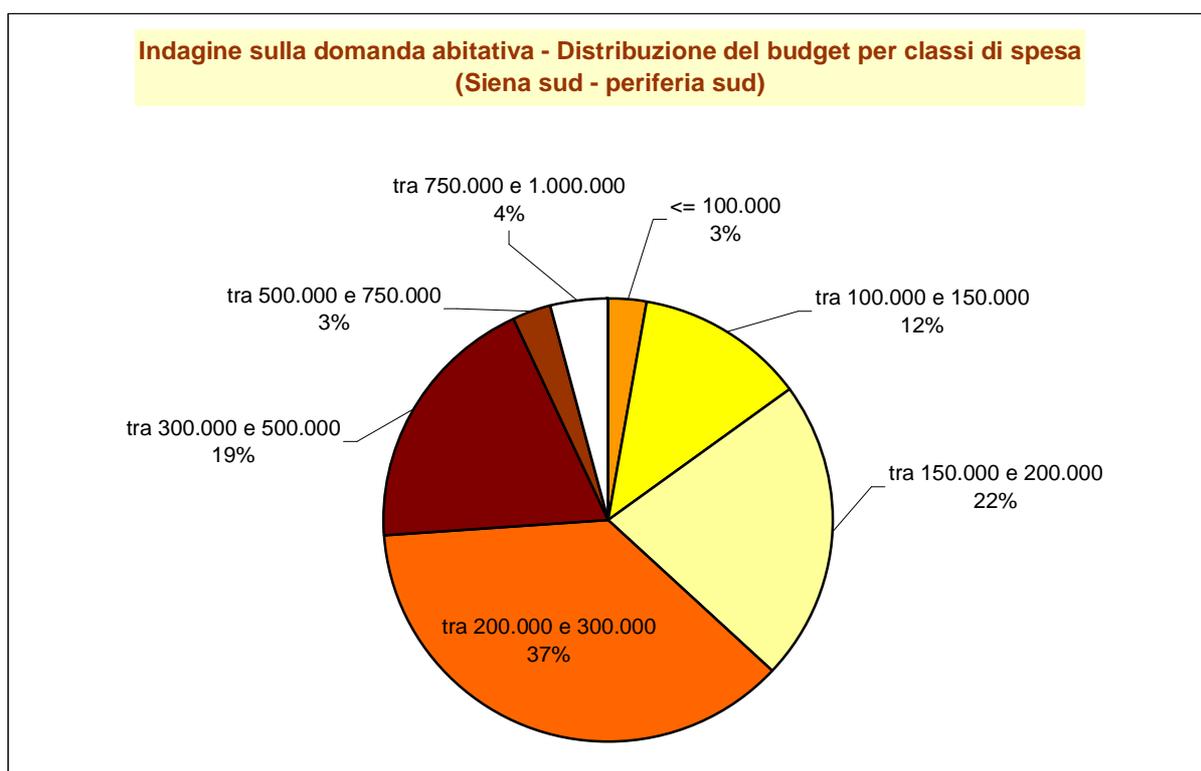
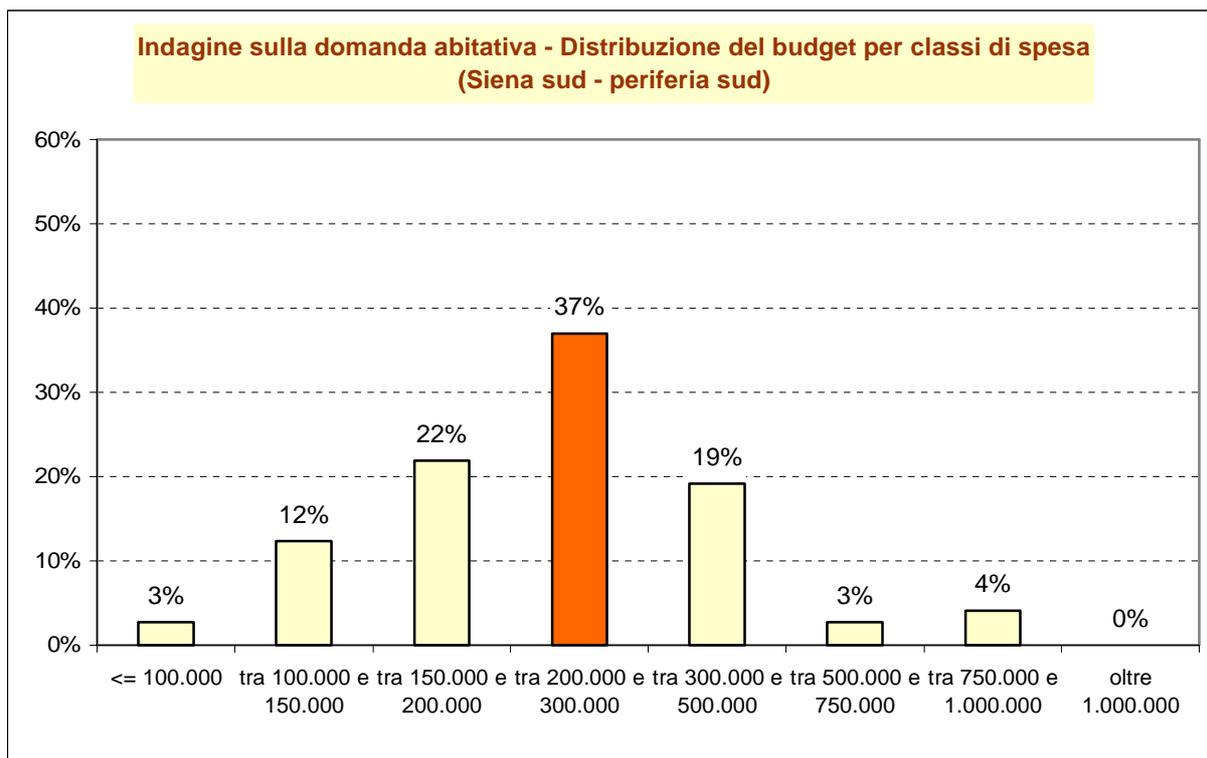


Fig. 84 bis – Indagine sulla domanda abitativa. Distribuzione del budget per classi di spesa. Comune di Siena zona sud

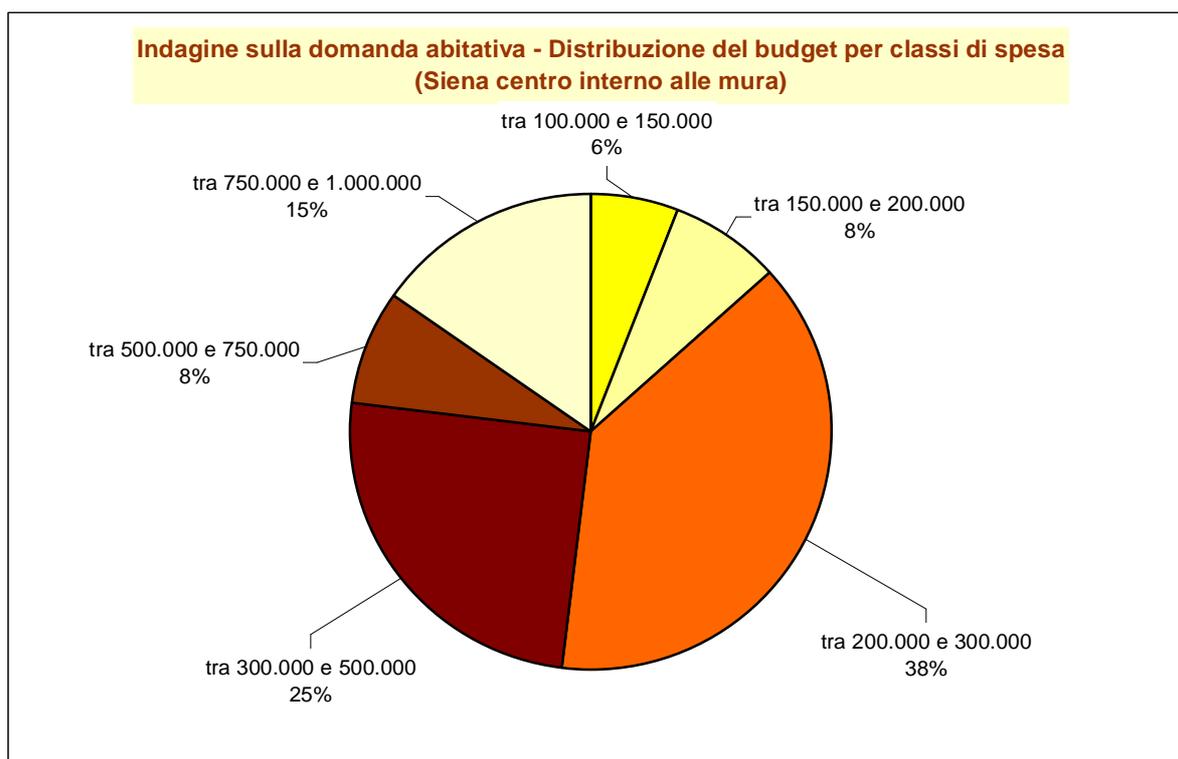
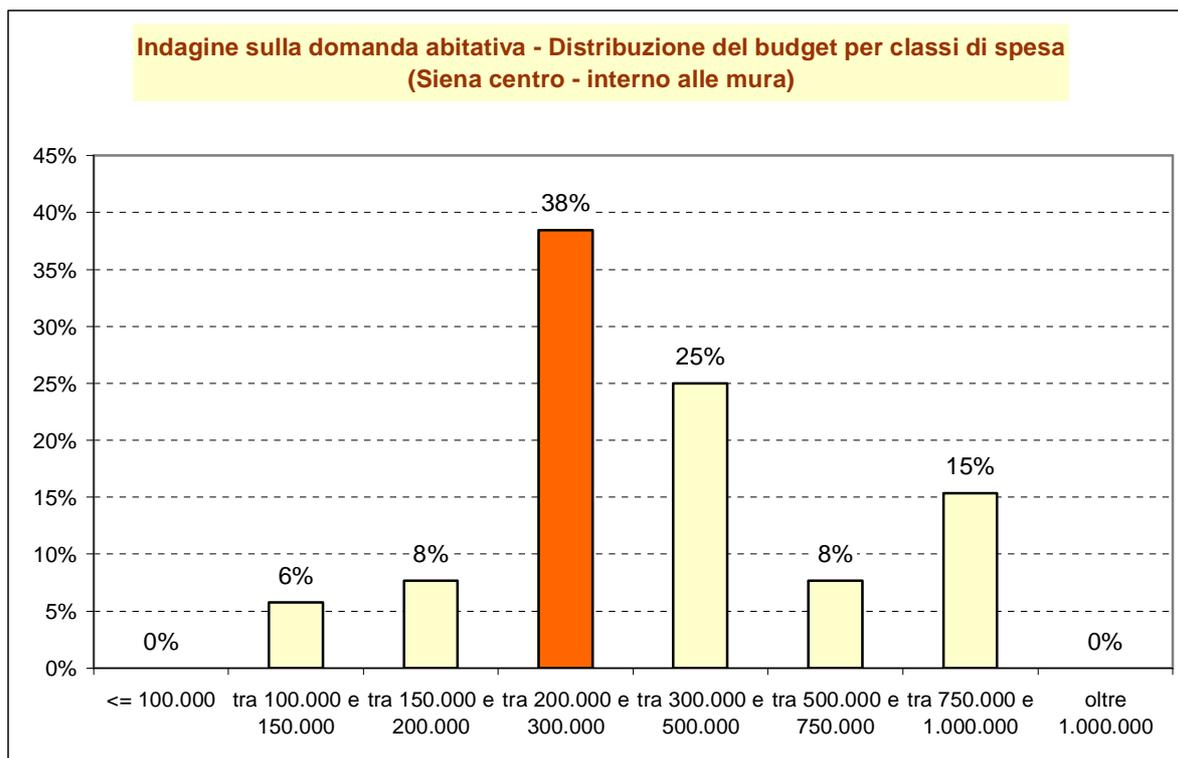


Fig. 85 – Indagine sulla domanda abitativa. Distribuzione del budget per classi di spesa. Comune di Siena zona centro – interno alle mura

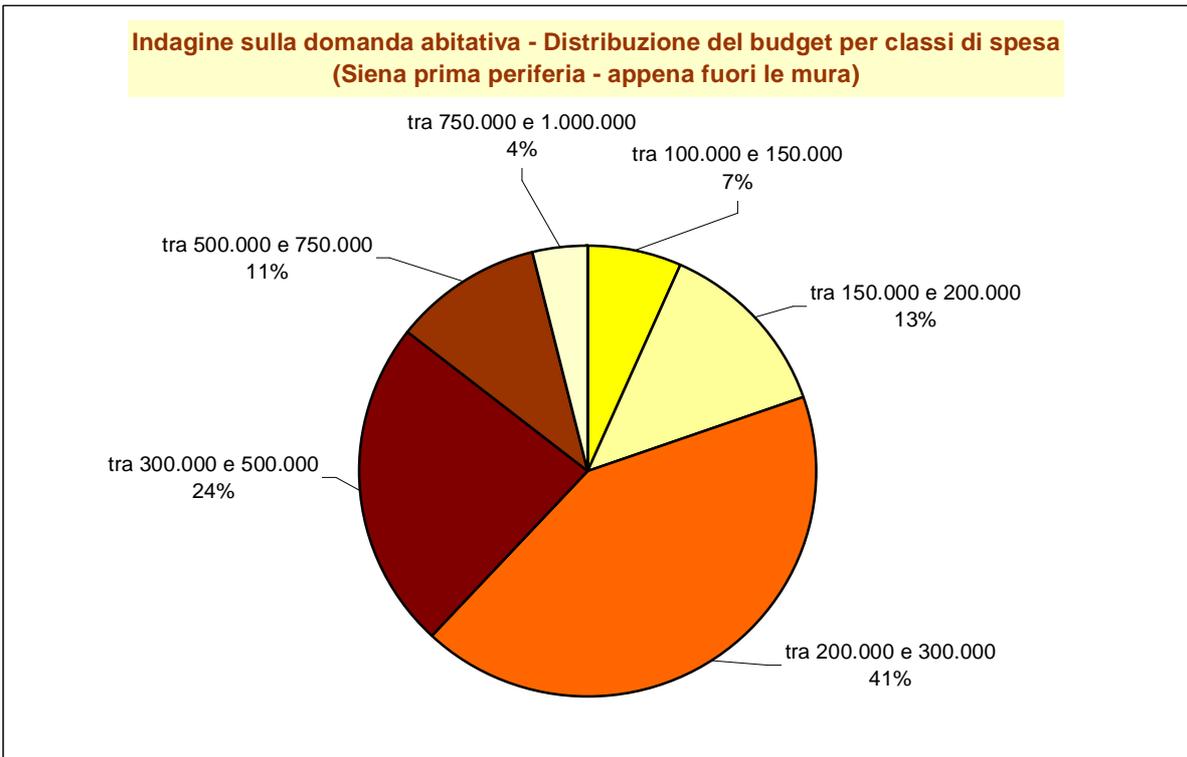
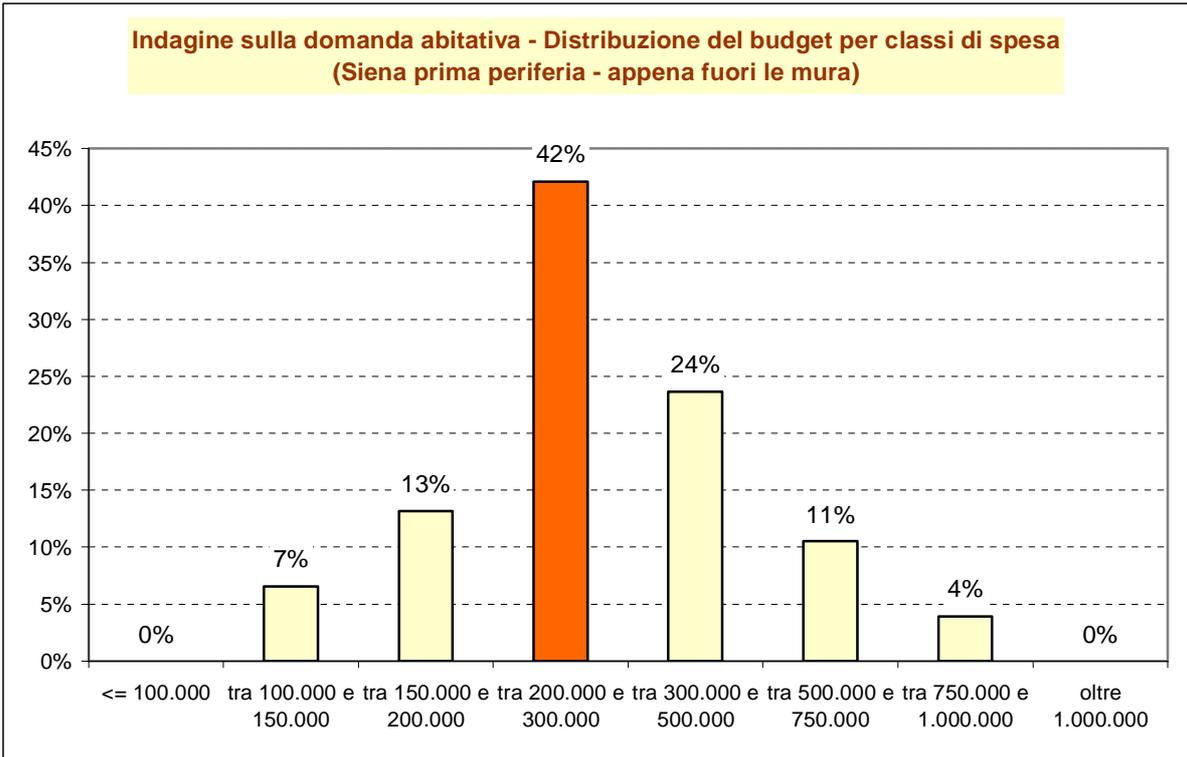


Fig. 85 bis – Indagine sulla domanda abitativa. Distribuzione del budget per classi di spesa. Comune di Siena zona prima periferia – appena fuori le mura).

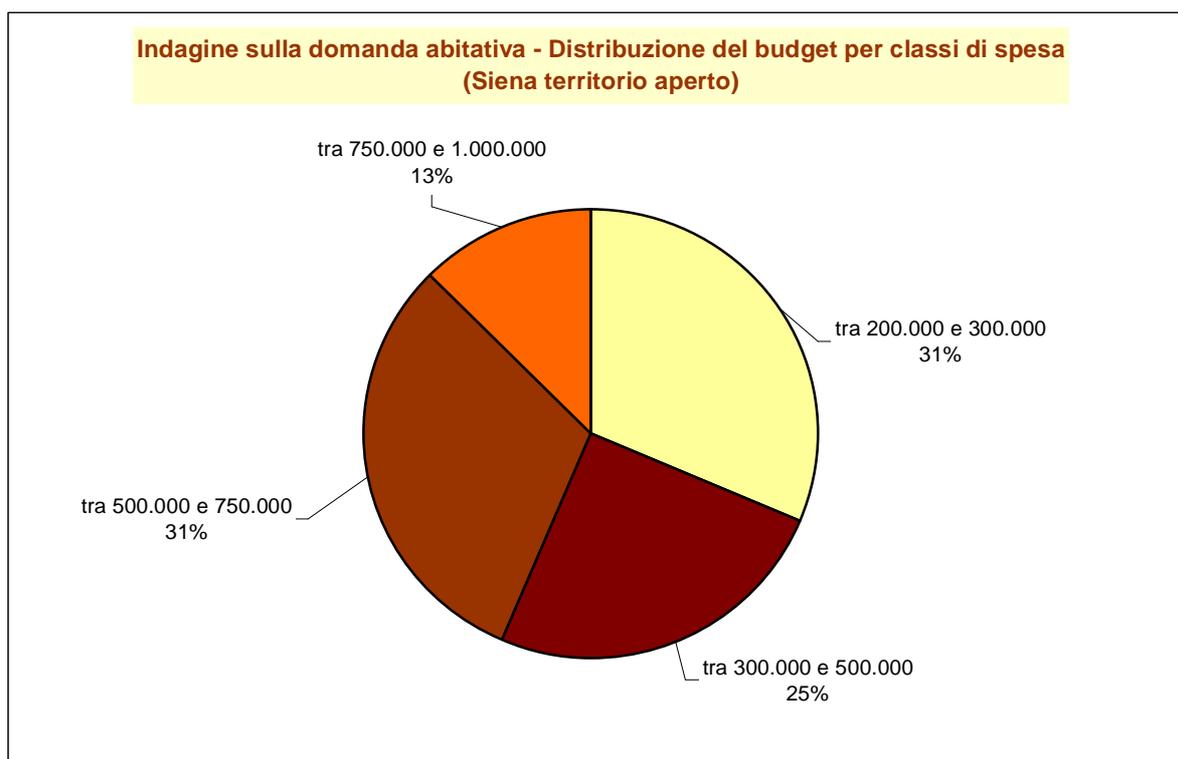
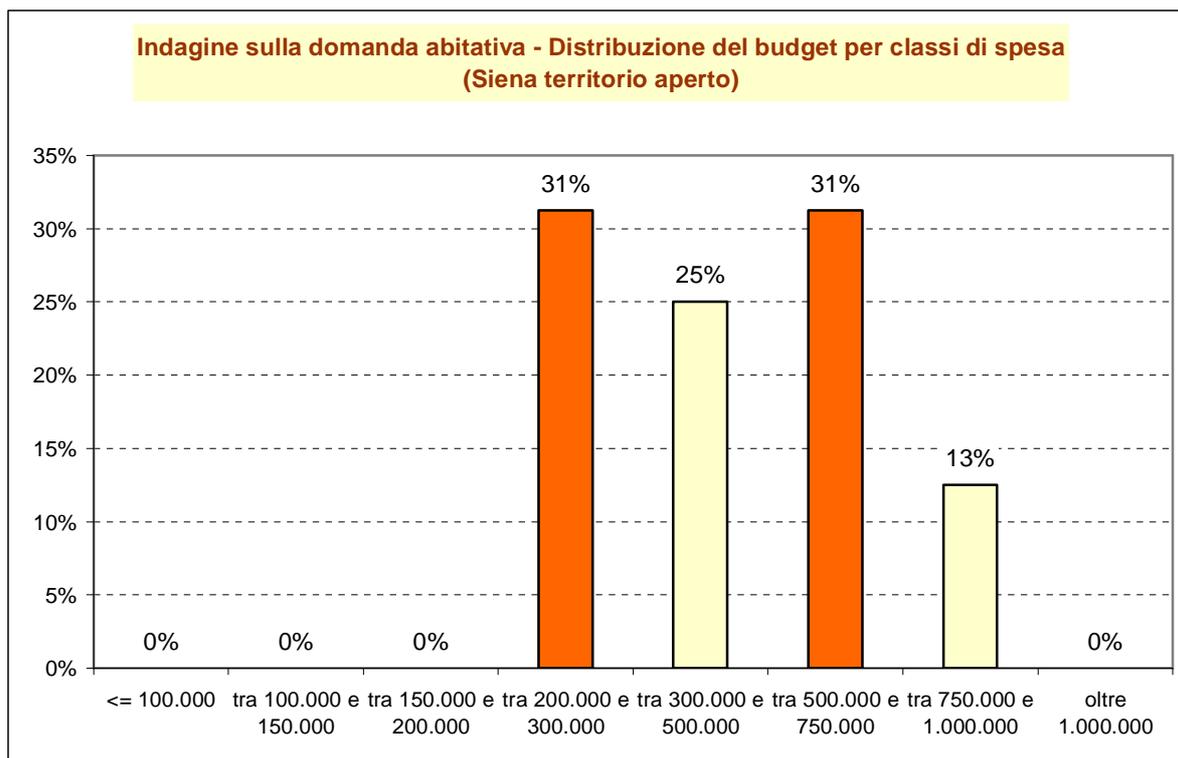


Fig. 86 – Indagine sulla domanda abitativa. Distribuzione del budget per classi di spesa. Comune di Siena territorio aperto

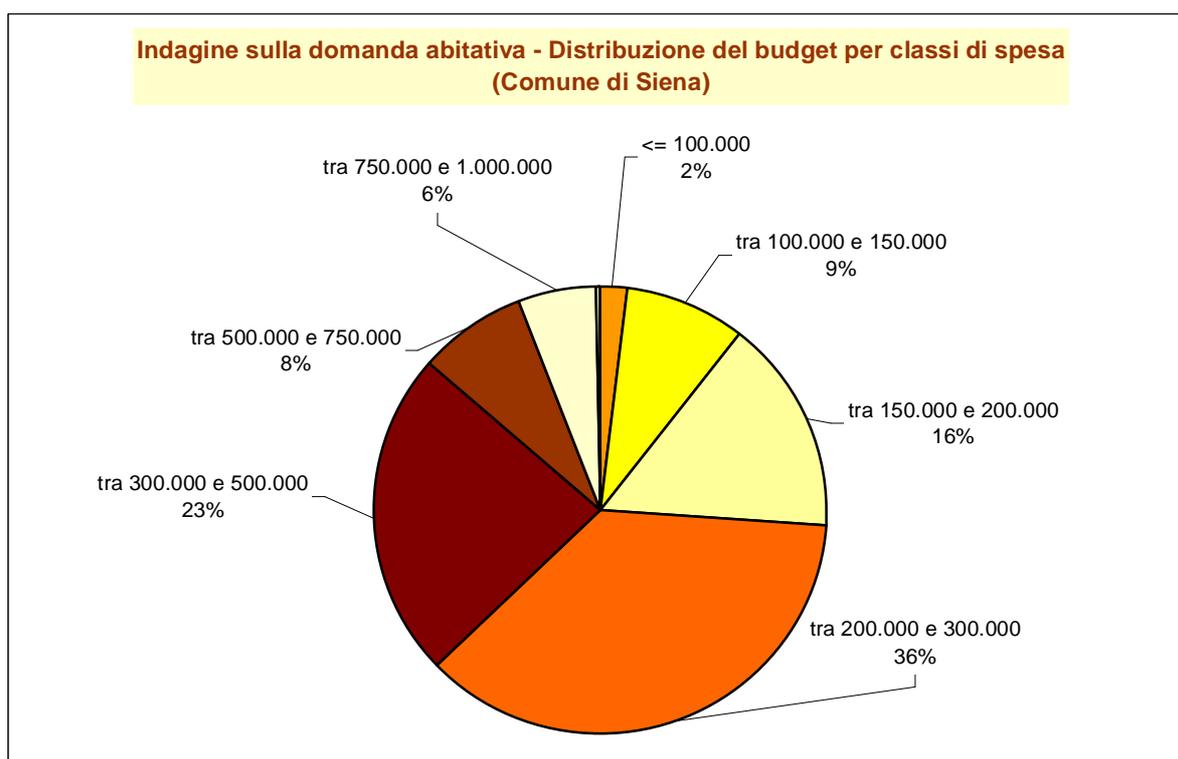
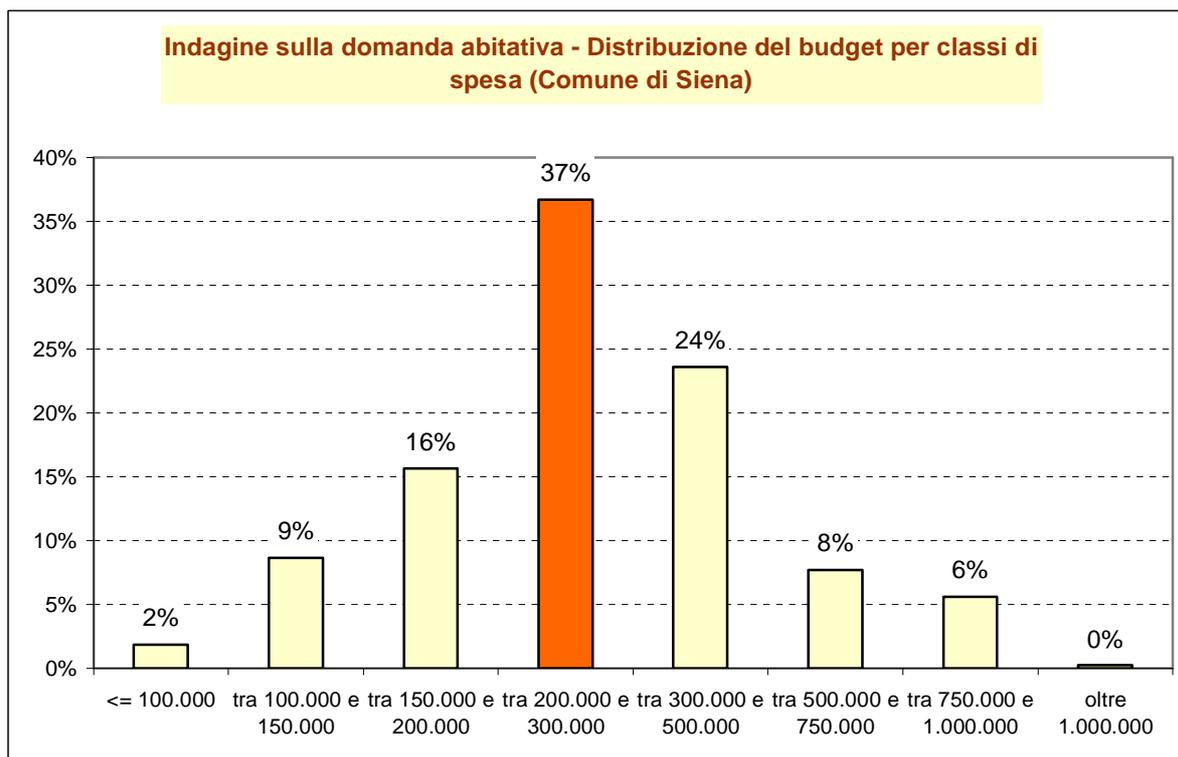


Fig. 86 bis – Indagine sulla domanda abitativa. Distribuzione del budget per classi di spesa. Comune di Siena ( tutto il Comune)

Per commentare l'analisi, sono proposti due grafici, l'uno relativo al budget medio stanziato per sottozona, l'altro relativo al budget medio stanziato in termini di euro/mq.

Dal primo si deduce che i mercati per i quali l'investimento è decisamente superiore a quello mediamente stanziato dalla clientela delle Agenzie e delle cooperative sono i territori aperti di Siena, il centro storico di Siena, la prima periferia. La periferia nord del capoluogo è il mercato allineato alla media del budget stanziato.

In termini di euro/mq, i valori più elevati si registrano prevedibilmente per il centro storico, seguito dal territorio aperto di Siena.

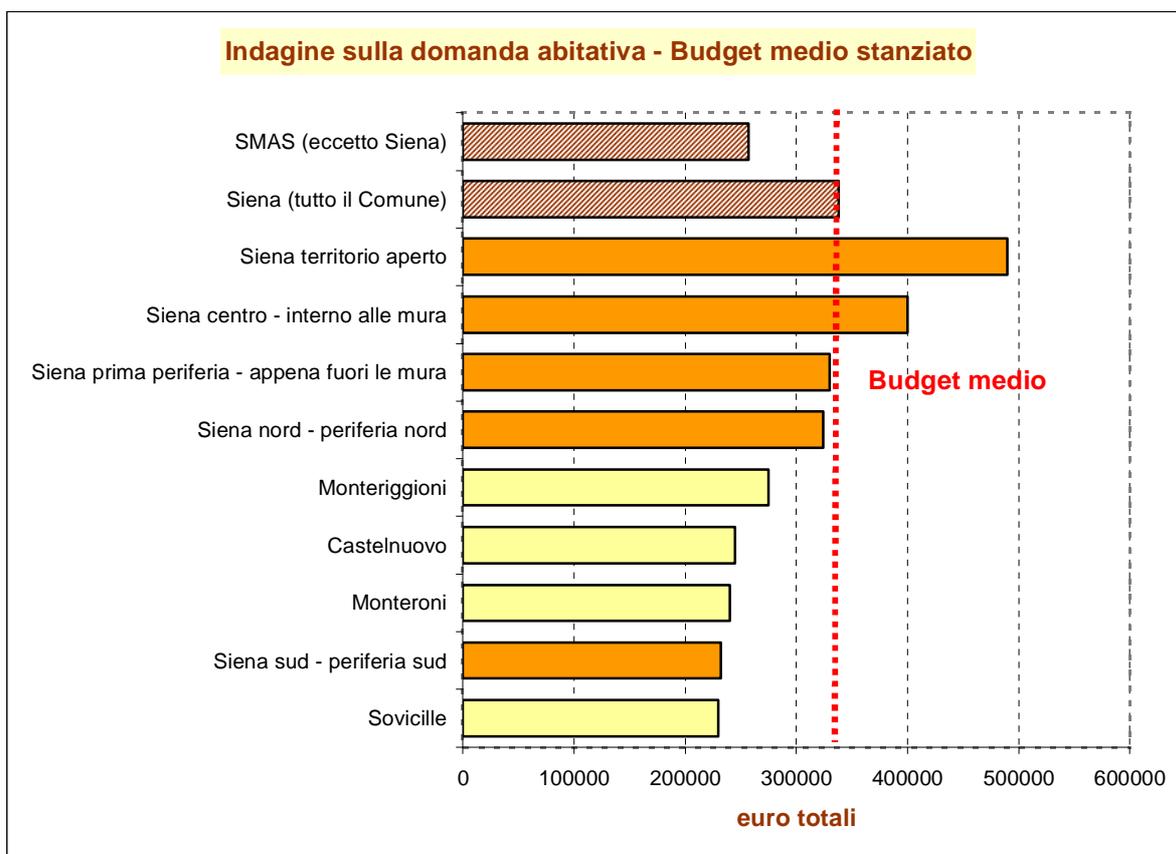


Fig. 87 – Indagine sulla domanda abitativa. Zone omogenee. Budget per l'acquisto dell'abitazione cercata e confronto con il budget medio.

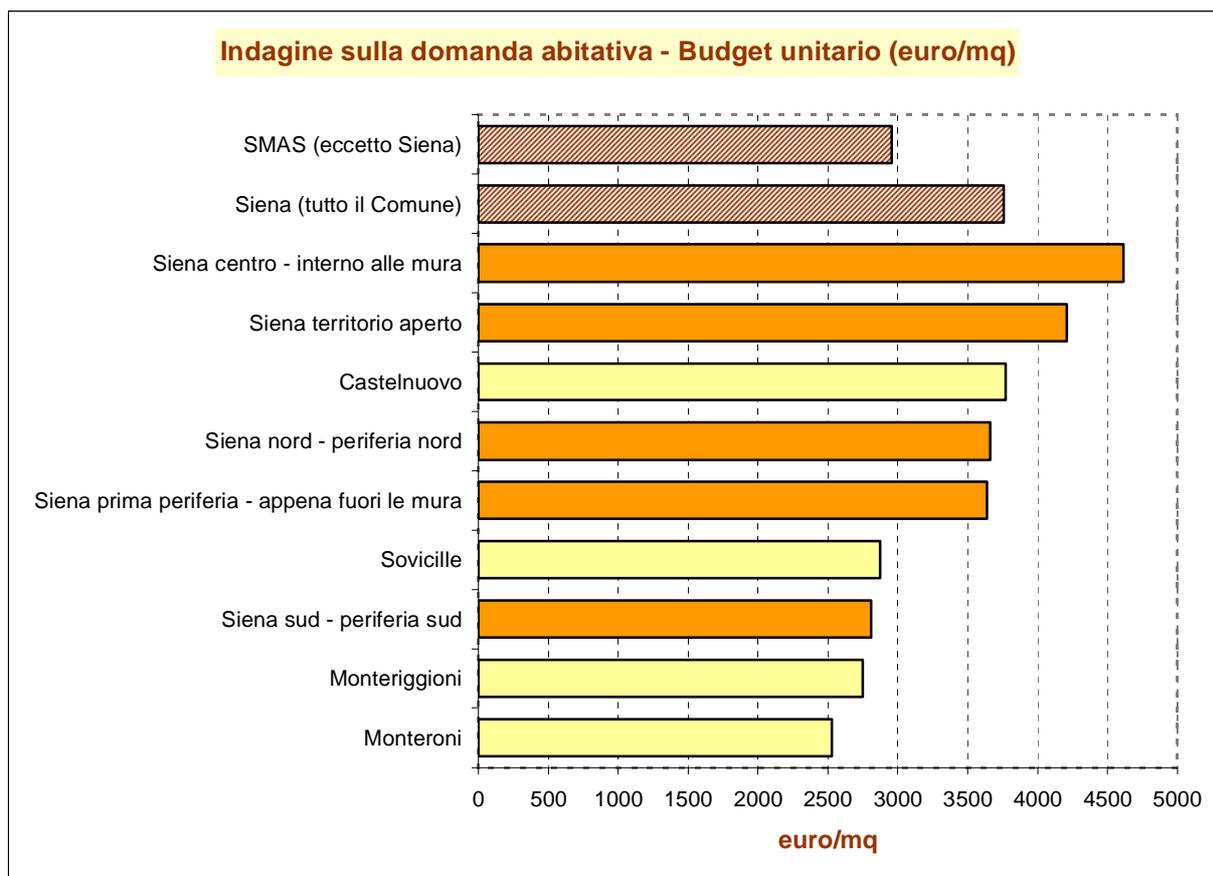


Fig. 88 – Indagine sulla domanda abitativa. Zone omogenee. Budget medio unitario per l'acquisto dell'abitazione cercata.

Interessanti le considerazioni ottenute dalla comparazione tra i dati ottenuti dalle elaborazioni statistiche delle Schede relative all'indagine sulla domanda abitativa ed i dati sulla domanda e sull'offerta desumibili dall'indagine ristretta condotta presso le agenzie immobiliari.

Nelle successive tabelle sono proposti, per singole sottozone:

- i valori unitari (euro/mq) derivanti dalle analisi e le dimensioni medie delle unità immobiliari;
- i budget (ottenuti moltiplicando i valori unitari per le dimensioni medie) ottenibili dalle stesse indagini.

Successivamente, tali informazioni sono graficizzate, indicando lo scostamento tra offerta e domanda (sia domanda di clientela potenziale, quale risulta dall'Indagine sulla domanda abitativa, sia domanda "percepita" dalle Agenzie, quale risulta dall'indagine ristretta condotta a maggio – giugno 2007), in termini di budget complessivo complessivi e di valori unitari (euro/mq).

		Domanda da Indagine domanda abitativa		Domanda da Indagine ristretta		Offerta da Indagine ristretta	
		Superficie media	Euro/mq	Range di variazione	Range di variazione (euro/mq)	Range di variazione	Range di variazione (euro/mq)
Castelnuovo	Centri abitati	65	3.800	50-70	2.500 - 3.400	45-70	3.300 - 4.000
	Territorio aperto			90-110	2.800 - 3.000	100-150	3.400 - 3.800
Monteriggioni	Centri abitati	100	2.800	80-85	3.200 - 3.500	95-100	3.800 - 4.000
	Territorio aperto			150	3.800 - 4.000	100	4.500 - 5.000
Monteroni	Centri abitati	95	2.500	60-80	2.400 - 2.900	100	3.000 - 3.300
	Territorio aperto			100-110	2.500 - 3.000	100	3.000 - 3.100
Siena	Centro - interno alle mura	87	4.600	70-80	4.500 - 5.000	90-100	5.500 - 6.000
	Nord - periferia nord	89	3.700	80-90	4.000 - 4.500	80-100	5.000
	Prima periferia - appena fuori le mura	91	3.600	90-100	3.500 - 4.300	100-120	4.500 - 4.700
	Sud - periferia sud	83	2.800	70-100	2.500 - 4.200	60-100	3.000 - 4.600
	Territorio aperto	116	4.200	70-150	3.500 - 5.500	90-150	4.400 - 5.700
Sovicille	Centri abitati	80	2.900	60-100	2.500 - 3.500	60-100	2.500 - 3.700
	Territorio aperto			110-150	2.500 - 3.300	100-130	3.200 - 3.700

Per la significatività dei valori riferiti all'Indagine sulla domanda abitativa nei Comuni di Castelnuovo, Monteroni e Sovicille, si rinvia alla Fig. 81.

Fig. 89 – Indagine sulla domanda abitativa ed indagine ristretta. Confronto tra consistenza media e budget medio unitario per l'acquisto dell'abitazione cercata.

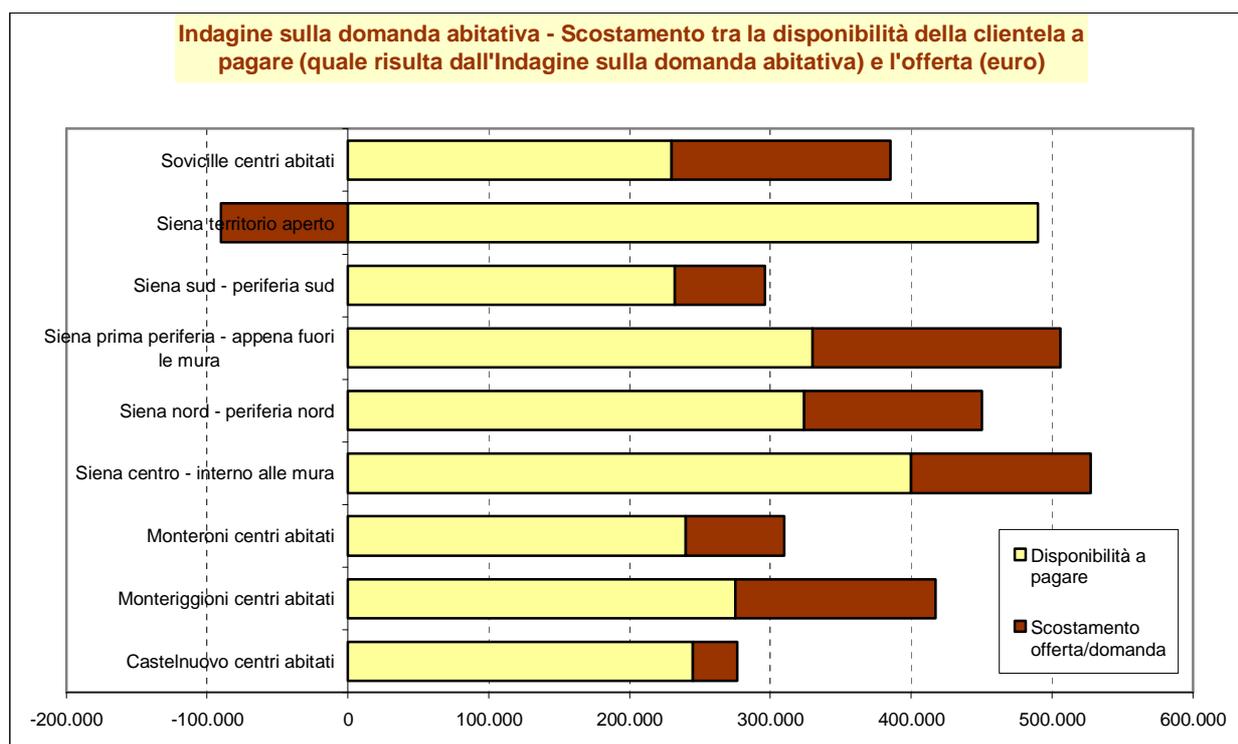


Fig. 90 – Indagine sulla domanda abitativa ed indagine ristretta. Zone omogenee. Scostamento tra budget medio (risultante dall'indagine sulla domanda abitativa) per l'acquisto dell'abitazione cercata e valori di offerta

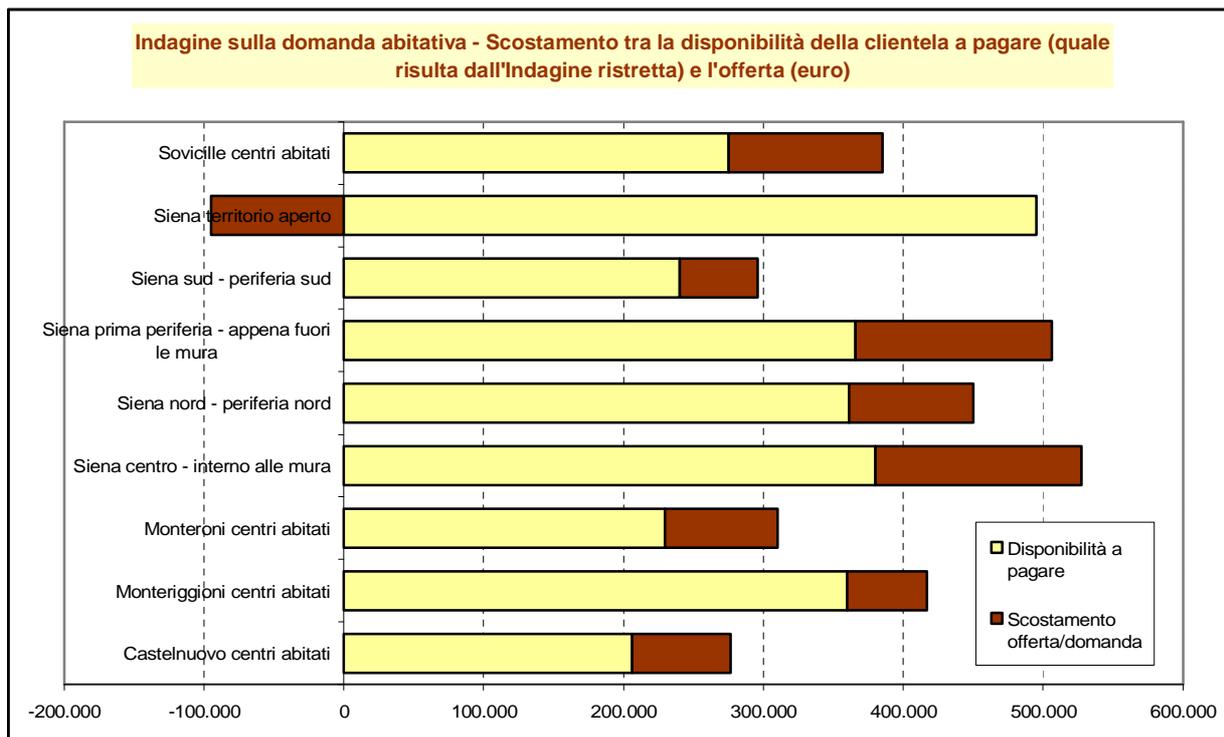


Fig. 91 – Indagine sulla domanda abitativa ed indagine ristretta. Zone omogenee. Scostamento tra budget medio (risultante dall'indagine ristretta) per l'acquisto dell'abitazione cercata e valori di offerta

#### 4.5.2. Le modalità di finanziamento

Interessanti considerazioni possono essere fatte analizzando le 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 64% (ricorso al mutuo, mutuo+risparmi, solo risparmi accumulati) e a poco meno del 35% (vendita dell'abitazione attuale o di altra abitazione unita a percentuali variabili di ricorso al finanziamento). Il residuo complemento a 100 è rappresentato da un generico "altro" non meglio specificato (per esempio, vendita terreni).

Nel dettaglio, le risposte afferenti le modalità per acquistare la casa sono nei successivi grafici, riferiti alla globalità delle risposte.

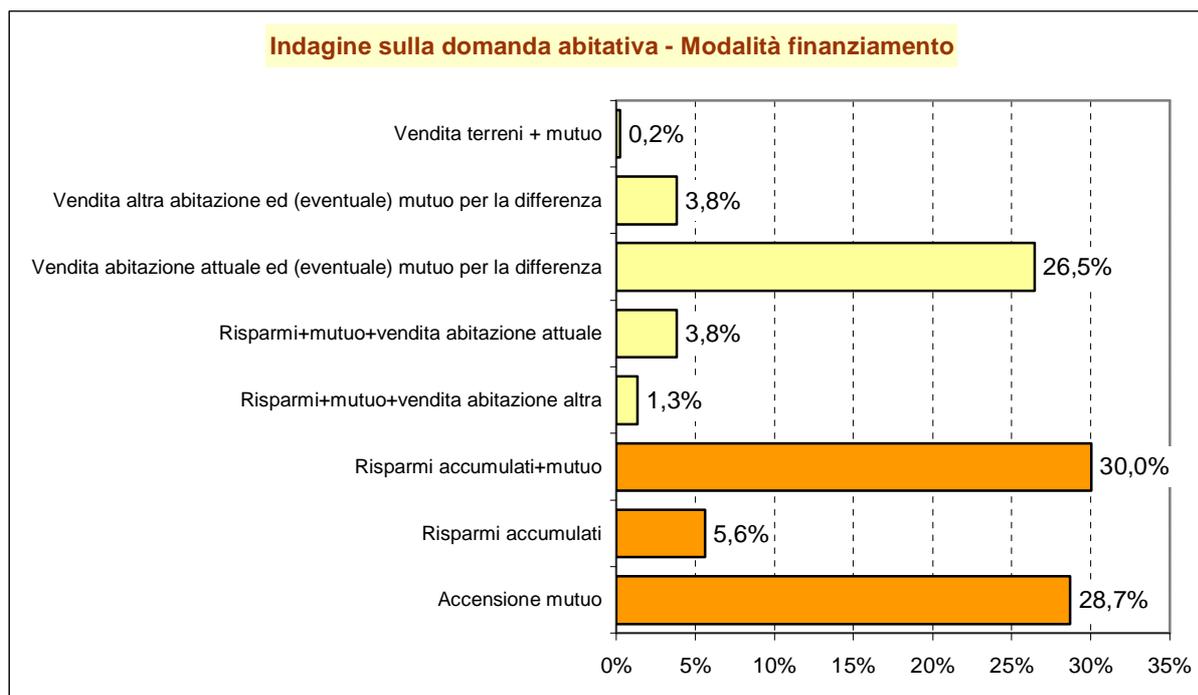


Fig. 92– Indagine sulla domanda abitativa. Modalità di finanziamento dell'acquisto della casa (tutte le risposte).

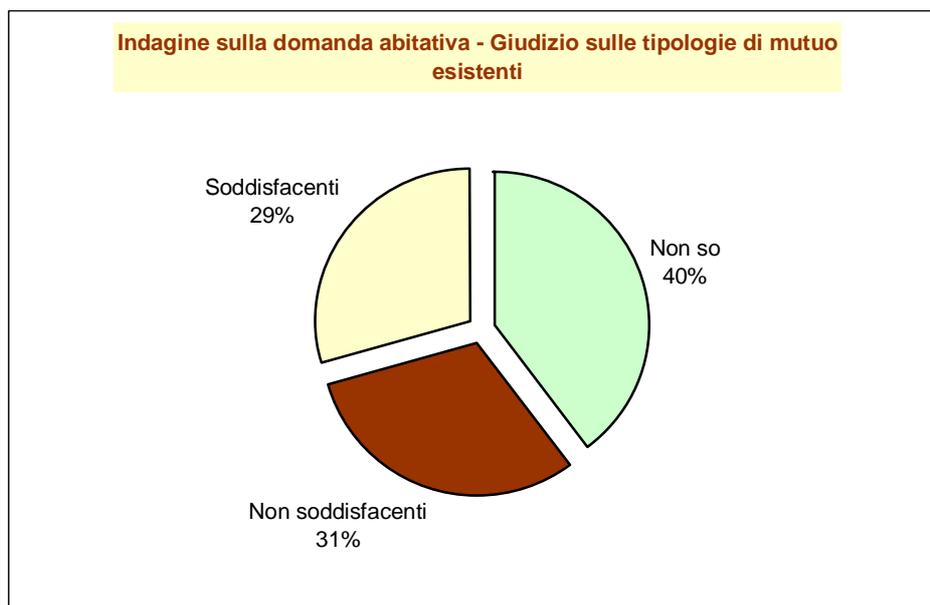


Fig. 93 – Indagine sulla domanda abitativa. Giudizio sulle tipologie di mutuo esistenti (tutte le risposte).

## 5. LE TENDENZE IN ATTO ED I PROBABILI SCENARI

*Leopoldo Sdino, Paola Castagnino.*

Dall'Indagine sulla Domanda Abitativa si rileva una significativa concentrazione nel Comune di Siena (circa l'85% delle schede), che conferma il suo ruolo polarizzante dello SMA S.

Accanto all'indiscusso primato del capoluogo, va evidenziato il Comune di Monteriggioni, che presenta, in termini relativi, un dinamismo paragonabile a quello del capoluogo: la domanda potenziale attiva dei due Comuni ha valori simili (entrambi hanno un rapporto schede/abitanti pari a circa 5:1.000 e schede/unità abitative pari a circa 13:1.000), dato questo confermato anche dai valori immobiliari unitari

Per contro, i Comuni che presentano una domanda potenziale statica sono Asciano e Monteroni d'Arbia (rapporto 1 scheda ogni 1.000 abitanti e 3,5 schede ogni 1.000 unità abitative)

Pur con queste importanti distinzioni, si rileva una distribuzione della domanda relativamente omogenea sul territorio, indicatore di una sostanziale accettabilità delle collocazioni territoriali e di un'espansione compatibile con il mercato, senza zone di significativo degrado, con una tendenza di preferenza verso il centro.

Il limitato disagio si desume anche da altri fattori.

Le motivazioni principali di ricerca dell'abitazione sono molto concrete ed oggettive: si tratta di consumatori che vorrebbero passare dalla locazione alla proprietà (circa il 40%) e/o motivati da esigenze contingenti quali il bisogno di più spazio e la variazione del gruppo familiare (circa il 30%). Tutte le voci correlate al disagio territoriale (quartiere prestigioso, accessibilità, edificio di migliore qualità, inquinamento, tessuto sociale inadeguato, ecc.) complessivamente incidono per meno dell'8%.

Ciò è sintomo di un sostanziale benessere territoriale e di un mercato che ha raggiunto la sua maturità posizionale, per il quale, in assenza di significativi interventi, non si prevedono fenomeni di filtraggio importanti.

Il fine speculativo (investimento) è praticamente inesistente con meno del 5% delle motivazioni.

Tra le motivazioni secondarie, la principale è la vicinanza ai mezzi pubblici, ai negozi, alle scuole che incidono per più del 30%.

Dei soggetti che sono attualmente in locazione oltre l'88% desidera passare alla proprietà, indicatore questo di una situazione matura del territorio senese da parte dei residenti e della scarsa presenza di soggetti temporaneamente alloggiati sul territorio (a parte i fenomeni naturali studenteschi, che non hanno interessato la presente indagine).

La domanda abitativa evidenzia un sostanziale radicamento alla zona di provenienza: la maggioranza dei consumatori desiderano la nuova abitazione nella zona in cui attualmente risiedono, con una leggera preferenza verso il centro senese, con le seguenti specificazioni:

- chi risiede nel centro lo conferma quale destinazione elettiva, affiancandovi la prima periferia;
- chi risiede a nord conferma, con un significativo 62%, tale localizzazione;
- chi risiede genericamente in periferia, pur prediligendo la zona nord (37%), ritiene accettabili anche il centro (25%) e la zona sud (20%);
- chi risiede appena fuori le mura conferma tale condizione con un robusto 48%, considerando accettabile una localizzazione nel centro (14%);
- chi risiede a sud ambisce a continuare a risiedere in periferia, con una lieve preferenza per la zona nord (32%) a scapito della zona sud (28%);

- chi abita in campagna cerca invece casa nelle zone più centrali, indicando nettamente il centro storico come zona di elezione (33%).

La disponibilità a pagare media è di circa 330 mila euro (superiore alle medie nazionali), con circa 257 mila euro per i Comuni dello SMAS e 340 mila euro per Siena. Le zone dove si manifesta una maggiore disponibilità a pagare sono Siena (entro le mura e territorio aperto) e Monteriggioni (soprattutto la porzione territoriale sud, appena limitrofa al comune capoluogo). Questo sta ad indicare significare una sostanziale equivalenza d'utilità di collocazione tra le due localizzazioni Siena nord e Monteriggioni sud, seppure con tipologie ubicazionali assai diverse. Il Comune nel quale si manifesta la minore disponibilità a pagare è Sovicille. Asciano, la cui domanda è comunque statica, non consente elaborazioni.

Il valore unitario maggiore è quello di Siena entro le mura con quasi 5.000 euro al mq, il più basso è Monteroni con circa 2.500 €/mq.

Per quanto riguarda le previsioni di tendenza, si evidenzia una sostanziale tenuta del mercato immobiliare della vendita ed una leggera contrazione di quello della locazione, a parte le localizzazioni di Siena Centro e di Monteriggioni (che sono comunque le localizzazioni più ambite anche per la vendita).

I mercati immobiliari a maggiore dinamismo delineano, quindi, una direttrice di sviluppo che, partendo dal centro del capoluogo prosegue verso la periferia nord di Siena ed il Comune limitrofo di Monteriggioni (che fa registrare le maggiori variazioni positive con riferimento al comparto della compravendita).

L'altra direttrice dello sviluppo, seppure con connotazioni più sfumate, interessa le periferie est ed ovest del capoluogo (rispettivamente i Comuni di Castelnuovo e di Sovicille).

La parte sud del capoluogo ed i Comuni che ne costituiscono l'ideale espansione (Asciano e Monteroni) sono interessati da dinamiche molto più contenute, o da stasi.

Le previsioni normative degli strumenti urbanistici dei comuni contermini confermano queste tendenze. In generale, la stima delle volumetrie ancora da realizzare nell'intera area metropolitana (Comune di Siena, 2005) e delle nuove volumetrie previste dagli strumenti già adottati o approvati dimostra l'esistenza di una notevole pressione insediativa, che i nuovi piani strutturali già redatti o in corso di redazione hanno dovuto valutare.

Emerge la tendenza a intervenire nei centri che gravitano sul confine con Siena: è il caso di nuclei come Ponte a Bozzone e Pianella nel comune di Castelnuovo, o Ponte d'Arbia a Monteroni, San Rocco a Pilli e le Volte Basse a Sovicille. Il Comune di Asciano, il cui Piano strutturale è in fase di redazione, ha esaurito completamente la capacità edificatoria del precedente PRG, che prevedeva le principali espansioni nel capoluogo e nel nucleo di Arbia, al confine con Siena. Il comune di Monteroni d'Arbia, il cui piano strutturale è in fase di redazione, presenta una notevole attività edificatoria, che ha portato nell'ultimo decennio a impegnare le principali aree di espansione attorno al capoluogo e al confine con Siena (Ponte a Tressa e More di Cuna). Il Comune di Monteriggioni, che è dotato di regolamento urbanistico approvato, presenta già alcuni interventi in fase di attuazione in località Fornacelle, Tognazza e San Martino, anche in questo caso al confine con il Comune di Siena.

Il comparto delle locazioni non è particolarmente significativo (solo il 5% dei rispondenti alle Schede relative all'indagine sulla domanda abitativa era interessato all'affitto, e talora in subordine rispetto alla proprietà), con l'unica eccezione, rilevata invece dalle Agenzie, relativa al centro storico di Siena, dove la domanda di abitazioni in affitto è, in assoluto, la voce che fa registrare la maggiore variazione positiva.

Zone	Abitazioni in vendita		Abitazioni in locazione	
	N° casi	Media	N° casi	Media
Siena centro - interno alle mura	4	+ / ++	4	+ / ++
Siena prima periferia - appena fuori le mura	4	= / +	4	= / +
Siena nord - periferia nord	4	+	4	- / =
Siena sud - periferia sud	4	=	4	-
Siena territorio aperto	4	= / +	4	=

Asciano centri abitati	3	+	2	=
Asciano territorio aperto	3	= / +	2	=
Castelnuovo centri abitati	4	= / +	3	- / =
Castelnuovo territorio aperto	4	+	3	=
Monteriggioni centri abitati	4	= / +	4	= / +
Monteriggioni territorio aperto	4	+ / ++	3	= / +
Monteroni centri abitati	4	= / +	3	=
Monteroni territorio aperto	4	= / +	3	- / =
Sovicille centri abitati	4	= / +	4	- / =
Sovicille territorio aperto	4	+	3	=

#### Legenda

++	molto dinamica
+	dinamica
=	stabile
-	statica
--	molto statica

Fig. 94 – Indagine ristretta. Valutazione delle Agenzie sulla dinamicità della domanda per zone omogenee, anche rispetto al periodo precedente (2006).

In tutte le altre sottozone, la richiesta di abitazioni in affitto è sempre (notevolmente) al di sotto della domanda di compravendita, con situazioni di mercato statico nella periferia sud del capoluogo, ad Asciano, Monteroni e Sovicille.

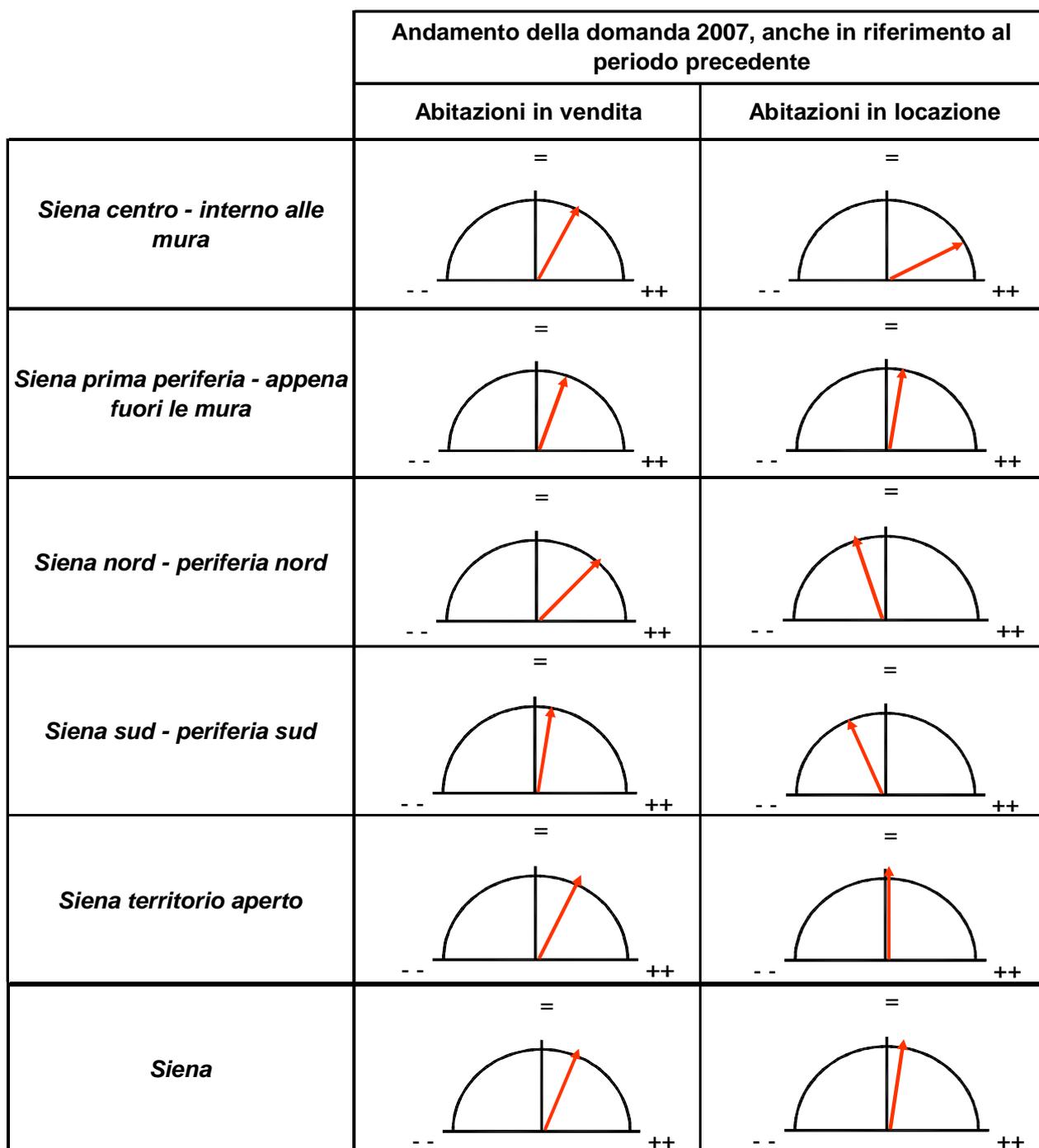


Fig. 95 – Indagine ristretta. Comune di Siena. Restituzione grafica della valutazione delle Agenzie sulla dinamicità della domanda per zone omogenee, anche rispetto al periodo precedente (2006).

Sostenuta la dinamica immobiliare del territorio aperto di tutti i Comuni, dinamica avallata sia dall'Indagine sulla domanda abitativa sia dall'indagine ristretta condotta presso le Agenzie immobiliari.

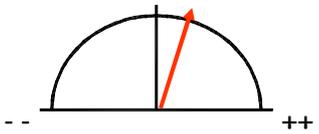
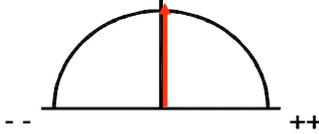
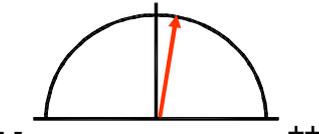
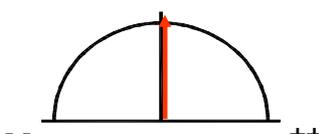
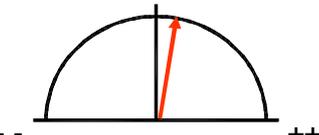
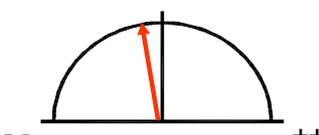
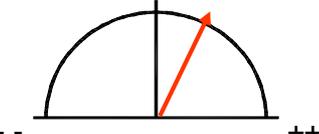
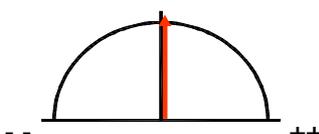
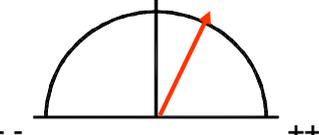
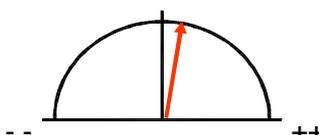
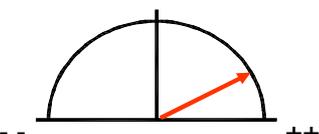
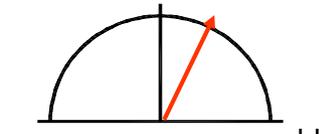
	Andamento della domanda 2007, anche in riferimento al periodo precedente	
	Abitazioni in vendita	Abitazioni in locazione
<b>Asciano centri abitati</b>	= 	= 
<b>Asciano territorio aperto</b>	= 	= 
<b>Castelnuovo centri abitati</b>	= 	= 
<b>Castenuovo territorio aperto</b>	= 	= 
<b>Monteriggioni centri abitati</b>	= 	= 
<b>Monteriggioni territorio aperto</b>	= 	= 

Fig. 96 – Indagine ristretta. Comuni di Asciano, Castelnuovo e Monteriggioni. Restituzione grafica della valutazione delle Agenzie sulla dinamicità della domanda per zone omogenee, anche rispetto al periodo precedente (2006).

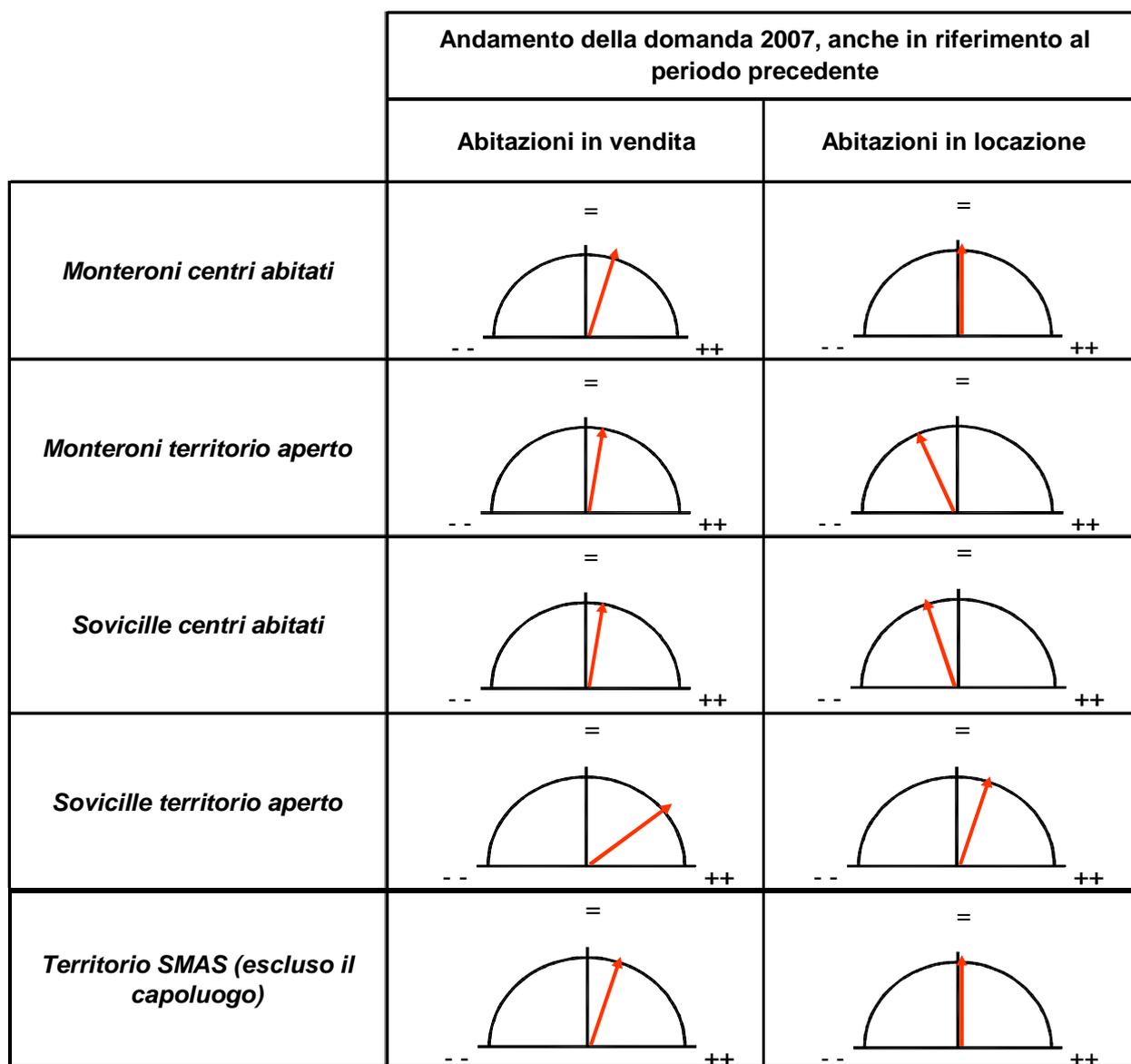


Fig. 97 – Indagine ristretta. Comuni di Monteroni, Sovicille e dati per lo SMaS. Restituzione grafica della valutazione delle Agenzie sulla dinamicità della domanda per zone omogenee, anche rispetto al periodo precedente (2006).

## 6. APPENDICE. LA STIMA DEL FABBISOGNO ED IL REGOLAMENTO URBANISTICO. CONFRONTI E CONSIDERAZIONI.

*Paola Castagnino, Gabriele Comacchio, Leopoldo Sdino, Rolando Valentini*

Questo paragrafo si propone di mettere in relazione quanto emerso nell'indagine sul mercato immobiliare con le politiche sulla casa dell'Amministrazione comunale, al fine di trarre indicazioni circa il potenziale fabbisogno di edilizia abitativa di tipo sociale, quale possibile primo riferimento per lo sviluppo di politiche sull'abitare, da prevedere nella formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Siena.

Premettendo che le indagini sulla determinazione del fabbisogno abitativo richiedono l'applicazione di specifici modelli, con l'utilizzo d'informazioni integrative rispetto a quelle disponibili (in primis l'analisi della seriazione storica del dato), ai fini della presente elaborazione sono stati utilizzati:

- i dati emergenti dall'Indagine sulla domanda abitativa, per quel che concerne i budget medi stanziati per le sottozone del capoluogo ed i Comuni dello SMaS, presentati nel paragrafo precedente;
- l'indagine dell'ISTAT relativa ai consumi delle famiglie italiane, finalizzata a verificare le possibilità di accesso all'abitazione per la famiglia definita "povera" e "media", secondo le classificazioni del sistema statistico nazionale nelle varie sottozone oggetto di indagine.

Sui contenuti e le modalità d'effettuazione dell'indagine sulla domanda abitativa, si rinvia ai precedenti paragrafi, mentre è opportuna qualche notazione di carattere prettamente statistico.

Annualmente, l'ISTAT procede ad indagini campionarie<sup>8</sup>, dalle quali sono tratti i dati presentati ed utilizzati di seguito.

Da tali indagini, si evince che, a livello nazionale, la spesa media mensile per consumi della famiglia è pari, in valori correnti, a 2.461 euro.

Di tale spesa, quella destinata all'abitazione è determinabile in circa 640 euro al mese, con un'incidenza pari al 26% dei consumi. Analogamente, è possibile determinare che le famiglie in locazione sostengono una spesa media mensile di circa 340 euro, in leggero aumento rispetto al 2005, quando era di 308 euro. Tra le famiglie che vivono in un'abitazione di proprietà (73,4% del totale), il 13,8% si accolla la spesa per un mutuo, pari mediamente a circa 460 euro.

In Toscana, la spesa media mensile per consumi è pari a 2.450 euro, con un'incidenza delle spese per l'abitazione più elevata della media italiana, pari al 30,1%, che porta ad una quota di spesa disponibile per l'abitazione pari a circa 740 euro.

La soglia di povertà, secondo l'ISTAT, è relativa ad una spesa media mensile pari a 970,34 euro (+3,6% rispetto al 2005), per una famiglia media considerata statisticamente di due persone.

In mancanza di dati di riferimento suddivisi per scaglioni di reddito, considerando costante il potenziale di spesa destinato all'abitazione (30,1%), si ottiene una capacità di spesa mensile per la casa della famiglia povera pari a circa 343 euro.

Per operare un confronto, vista la difficoltà di reperire informazioni circa i canoni di locazione, è necessario effettuare l'equivalenza tra reddito e valore attraverso il procedimento della capitalizzazione. Applicando quindi il metodo di stima del valore di un immobile per capitalizzazione del reddito, e stimando un saggio del 4% (che rende equivalente reddito e valore), si ottiene che in Toscana:

- la famiglia media può acquistare una casa sostenendo una spesa di circa 221.000 euro;

---

<sup>8</sup> Le pubblicazioni cui si fa riferimento sono: ISTAT, "La povertà relativa in Italia (Anno 2006)", Statistiche in breve del 4 ottobre 2007 e ISTAT, "I consumi delle famiglie (Anno 2006)", Statistiche in breve del 5 luglio 2007.

- la famiglia povera può sostenere una spesa di circa 103.000 euro.

Tali valori sono sintetizzati nella successiva tabella.

Toscana	Famiglia media	Famiglia povera (componenti 2,3 persone)
Spesa media mensile (euro)	2.450	1.140
<i>Incidenza della spesa per l'abitazione</i>	30,10%	30%
Spesa media mensile per la casa (euro)	737	343
Tasso di capitalizzazione	4%	4%
<b>Capacità di spesa per acquisto abitazione (euro)</b>	<b>221.235</b>	<b>102.942</b>

Fig. 98 – Capacità di spesa della famiglia media e della famiglia povera. Fonte: elaborazioni su dati ISTAT.

Riportando tale informazione ai valori medi, risultanti dall'indagine sulla domanda abitativa nelle sottozone dello SMAS, è possibile costruire la successiva figura, in grado di focalizzare la possibilità di accesso al libero mercato immobiliare della famiglia media e povera.

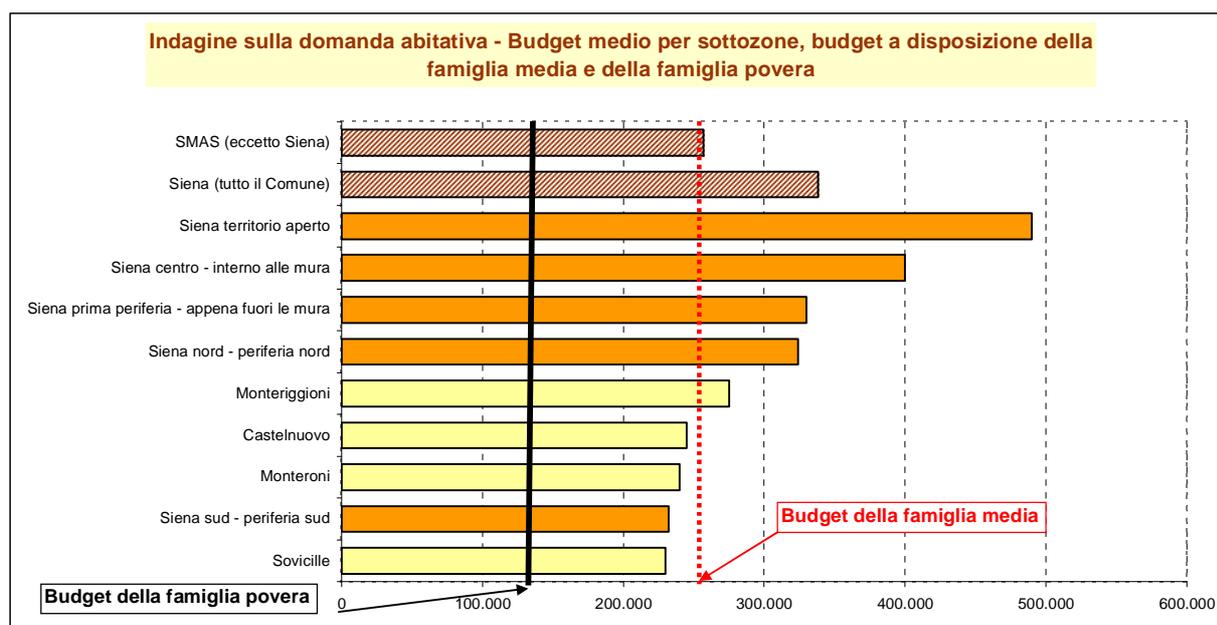


Fig. 99 – Indagine sulla domanda abitativa. Budget medio per sottozone e capacità di spesa della famiglia media e della famiglia povera.

Dalla lettura delle due serie di dati, e nell'ipotesi dell'assenza d'altre plusvalenze (disponibilità di immobili, capitale, redditi diversi, etc.), si evince che:

- la famiglia povera non ha possibilità di accesso alla casa in nessuna zona del mercato immobiliare dello SMAS, neanche nelle fasce di valore immobiliare inferiore;

- la famiglia media può accedere ad una localizzazione principalmente nei comuni contermini al territorio del Comune di Siena o, all'interno di questo, solo nelle aree con valori immobiliari inferiori alla media;
- proibitive per entrambi sono le zone di Siena interno alle mura ed il territorio aperto.

Partendo da tale constatazione ed al fine di procedere ad una quantificazione di massima del disagio abitativo (di tipo economico) e del relativo fabbisogno, è necessario effettuare un ulteriore passaggio di carattere statistico/economico.

Dal punto di vista della domanda potenziale, l'incidenza della povertà in Italia è stimata dall'ISTAT pari all'11,1% (ciò significa che più di 11 famiglie su 100 sono in condizioni di povertà). In Toscana, tale percentuale scende notevolmente rispetto alla media nazionale ed è pari al 4,6% (meno della metà).

A fronte di un numero complessivo di famiglie, nel Comune di Siena, pari a 24.304 (fonte: <http://demo.istat.it>, 2006), le famiglie povere, se l'incidenza fosse in linea con quella regionale (4,6%), sarebbero circa 1.100.

E' quindi accettabile (sulla base della comparazione tra il livello reddituale del capoluogo e quello regionale) che l'incidenza delle famiglie povere, che rappresentano la domanda potenziale di edilizia sociale ERP a Siena, sia pari al 4,3% e quindi, nel solo Comune di Siena, sia quantificabile in circa 1.050 famiglie (tale dato appare peraltro sottostimato in via prudenziale).

Aggiungendo a tale valore il numero stimato di famiglie "quasi povere" (ovvero quelle che hanno una capacità di spesa compresa tra il 100% ed il 120% di quella corrispondente alla soglia di povertà), pari a circa 250, e la percentuale indotta dai comuni vicini operando le stesse proporzioni, si arriva a stimare una domanda potenziale di edilizia abitativa di tipo sociale (ERP, canone concordato e agevolato) pari a circa 2.000/2.100 unità per l'intera area senese.

Gli interventi operati dal Comune di Siena nel settore delle politiche abitative rivolte alle fasce di reddito più basse sono:

- l'assegnazione dei contributi ad integrazione dei canoni di locazione (Fondo di Sostegno all'Affitto FSA), ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431 all'art. 11, e dei criteri stabiliti dalla Giunta Regionale (D.G.R. n° 145 del 26.2.2007);
- l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), attraverso la controllata Siena Casa S.p.A.;
- la disponibilità di circa 300 alloggi di proprietà dell'Amministrazione Comunale, da assegnare temporaneamente a famiglie in particolare situazione di disagio abitativo.

Per quanto riguarda la domanda reale (che si esplicita in richieste di sussidio), il bando relativo all'assegnazione dei contributi ad integrazione dei canoni di locazione per l'anno 2007, pubblicato il 3 maggio 2007, si è concluso con l'ammissione di 296 domande (di cui 216 in fascia A e 80 in fascia B<sup>9</sup>), con un incremento rispetto all'anno precedente del 30% (296 domande nel 2007 e 227 nel 2006).

Si noti come tale incremento sia più incisivo per le fasce di reddito più basse: le domande in fascia A sono passate dalle 150 del 2006 alle 216 del 2007, con un incremento del 44%.

In funzione di tale aumento, l'Amministrazione ha integrato le risorse disponibili con un programma ad hoc per soddisfare completamente la richiesta. In particolare, è stato previsto lo stanziamento di circa 350.000 euro da parte di Regione Toscana, integrati da circa 80.000 euro di fonte comunale e da 300.000 euro di fonte Fondazione MPS, per un totale di circa 730.000 euro.

<sup>9</sup> Per accedere al contributo alla locazione occorre un valore ISEE non superiore ad Euro 13.615,00. Rientrano nella **Fascia "A"** coloro che hanno un valore ISE uguale o inferiore all'importo corrispondente a due pensioni minime INPS per l'anno 2007 (Euro 11.339,64). Rientrano nella **Fascia "B"** coloro che hanno un valore ISE compreso tra l'importo di Euro 11.339,64 e l'importo di Euro 26.000,00.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, nel 2007 hanno presentato domanda di alloggi ERP 813 nuclei, a fronte di un'assegnazione di 65 alloggi.

Ciò comporta un potenziale ed ipotetico fabbisogno residuo di interventi per edilizia ERP pari a circa 750 alloggi.

Considerato che, probabilmente, tutti i soggetti inseriti in fascia A dal Bando per il sostegno alla locazione hanno presentato domanda di assegnazione di alloggio ERP, si ritiene di dover aggiungere a questo totale (750) un ulteriore fabbisogno pari a circa 80 abitazioni: questo è infatti il numero dei soggetti della fascia B, ovvero di famiglie con un reddito tale da non rientrare nei requisiti previsti per l'accesso agli alloggi ERP ma che contemporaneamente non sono in grado di poter fare riferimento all'edilizia convenzionata né tanto meno al libero mercato per l'acquisto o la locazione di un appartamento.

Ne consegue, quindi, che si può stimare il fabbisogno ipotetico in circa 830 alloggi, al cui soddisfacimento è possibile far fronte attraverso:

- interventi relativi alla costruzione di nuovi alloggi ERP,
- realizzazione di appartamenti a canone concordato,
- interventi per il sostegno al canone di locazione.

E' da rilevare, inoltre, che tale quantificazione comprende anche il fabbisogno indotto dai Comuni circostanti che attualmente non prevedono significativi interventi di edilizia residenziale pubblica.

Il dato appare, peraltro, coerente con le elaborazioni effettuate sui dati ISTAT ed IRPET.

Al numero di famiglie considerate "povere" e potenzialmente necessitanti di un sostegno per l'accesso all'abitazione, stimato come detto in circa 2000/2100 nuclei familiari, sono da detrarre le famiglie che già usufruiscono di un alloggio (circa 1.000 alloggi ERP gestiti da Siena Casa S.p.A. e 300 alloggi gestiti direttamente dal Comune), portando quindi a quantificare il disagio abitativo in circa 700/800 alloggi (dati dalla differenza tra le famiglie considerate bisognose e la disponibilità di alloggi pubblici), valore in linea con il dato stimato sulla base del fabbisogno non soddisfatto derivato dalle graduatorie ERP.

Per completezza, si rileva che, in base ai dati Ancitel IRPET, nel Comune di Siena, la stima del numero delle famiglie in condizioni di disagio abitativo non risolto sarebbe pari a circa 690.

Concludendo la presente simulazione e fatti salvi ulteriori approfondimenti attraverso l'implementazione di analisi e ricerche ad hoc sulla composizione e provenienza della domanda potenziale e reale, è possibile affermare che la situazione del Comune di Siena è migliore della media nazionale e porta a quantificare specificatamente:

- disagio quantitativo: scarso;
- disagio qualitativo: non significativo e soprattutto relativo alla dimensione degli immobili (vedi disagio economico);
- disagio economico: apprezzabile con possibile trend in aumento (concentrato nella fascia a canone agevolato), soprattutto per le localizzazioni centrali e per la domanda proveniente dai Comuni vicini, privi di politiche di ERP.

Sulla base delle precedenti considerazioni e dal punto di vista numerico, si può stimare in via sintetica e secondo due diversi procedimenti, un potenziale fabbisogno abitativo di tipo sociale non soddisfatto pari a circa 800/830 unità immobiliari ed il cui soddisfacimento estinguerebbe in modo completo le criticità abitative presenti sul territorio senese.

Considerando che attualmente l'Amministrazione comunale mette già a disposizione 300 alloggi per le situazioni di emergenza abitativa e che contribuisce al sostegno finanziario mediante integrazione del canone di locazione per circa 300 famiglie, la realizzazione di circa 250/300 alloggi (fra realizzazioni ERP e canone concordato) oltre ad interventi di sostegno finanziario al canone di locazione, sarebbe sufficiente a risolvere il problema contribuendo nel contempo a liberare parte del patrimonio comunale destinato alla gestione di situazioni di urgente emergenza abitativa.

La risposta a tale bisogno da parte dell'Amministrazione potrebbe avvenire sia attraverso interventi di sostegno finanziario al pagamento del canone di locazione (che possono contribuire in modo significativo a diminuire la quantità delle situazioni di disagio abitativo, attuabile in tempi molto brevi), sia attraverso azioni di lungo periodo mediante l'adozione di specifiche misure sull'abitare, anche ricercando forme innovative di

programmazione della pianificazione del territorio, quali ad esempio l'istituzione di iniziative in partnership con operatori privati per la realizzazione d'interventi di ERP e di canone agevolato e contenenti quindi azioni di perequazione urbanistica.

A conferma di ciò, si rileva che anche il Patto per l'Abitare ipotizza, come sufficienti a risolvere il disagio abitativo, la realizzazione di 300 alloggi di tipo sociale nei prossimi 5 anni (ERP e canone agevolato).

## 7. ALLEGATI

## 7.1. Allegato 1 Scheda Indagine sulla Domanda Abitativa

Sezione A - Abitazione cercata							
Ubicazione:		<input type="checkbox"/> da affittare	<input type="checkbox"/> da acquistare per uso di terzi				
Comune	Zona	<input type="checkbox"/> nuda proprietà	<input type="checkbox"/> da acquistare per uso proprio				
Sezione B - Composizione del nucleo familiare							
	Nazionalità	Sesso	Stato civile	Età	Titolo di studio		Professione
Capofamiglia		<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> celibe/nubile/ divorziato/vedovo <input type="checkbox"/> coniugato/ convivente		<input type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> licenza media <input type="checkbox"/> diploma <input type="checkbox"/> laurea		
Moglie/Convivente		<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> celibe/nubile/ divorziato/vedovo <input type="checkbox"/> coniugato/ convivente		<input type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> licenza media <input type="checkbox"/> diploma <input type="checkbox"/> laurea		
Figlio/a		<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> celibe/nubile/ divorziato/vedovo <input type="checkbox"/> coniugato/ convivente		<input type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> licenza media <input type="checkbox"/> diploma <input type="checkbox"/> laurea		
Figlio/a		<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> celibe/nubile/ divorziato/vedovo <input type="checkbox"/> coniugato/ convivente		<input type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> licenza media <input type="checkbox"/> diploma <input type="checkbox"/> laurea		
Figlio/a		<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> celibe/nubile/ divorziato/vedovo <input type="checkbox"/> coniugato/ convivente		<input type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> licenza media <input type="checkbox"/> diploma <input type="checkbox"/> laurea		
Altro:..... .....		<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> celibe/nubile/ divorziato/vedovo <input type="checkbox"/> coniugato/ convivente		<input type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> licenza media <input type="checkbox"/> diploma <input type="checkbox"/> laurea		
Altro:..... .....		<input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	<input type="checkbox"/> celibe/nubile/ divorziato/vedovo <input type="checkbox"/> coniugato/ convivente		<input type="checkbox"/> nessuno <input type="checkbox"/> licenza media <input type="checkbox"/> diploma <input type="checkbox"/> laurea		
Sezione C - Ragioni della ricerca della casa (indicare <u>P</u> per ragione principale - <u>S</u> per ragioni secondarie)							
<input type="checkbox"/> variazione del gruppo familiare	<input type="checkbox"/> edificio di migliore qualità	<input type="checkbox"/> fine del precedente contratto di affitto	<input type="checkbox"/> vicinanza scuola/posto di lavoro	<input type="checkbox"/> affitto attuale troppo alto	<input type="checkbox"/> vicinanza parenti/amici	<input type="checkbox"/> desiderio casa propria	<input type="checkbox"/> trasporti pubblici più comodi
<input type="checkbox"/> avere più spazio	<input type="checkbox"/> negozi e servizi più comodi	<input type="checkbox"/> trasferimento da Comune SMaS	<input type="checkbox"/> troppo inquinamento (anche acustico) nella zona attuale	<input type="checkbox"/> trasferimento da Comune fuori SMaS	<input type="checkbox"/> tessuto sociale attuale non gradito (vicini rumorosi, situazioni di disagio sociale diffuso, etc.)	<input type="checkbox"/> quartiere più prestigioso	<input type="checkbox"/> altro (.....)
<input type="checkbox"/> desiderio di indipendenza							

Sezione D - Caratteristiche dell'abitazione attuale e di quella cercata		
I - Caratteristica	II - Abitazione attuale	III - Abitazione cercata
1. Titolo di godimento	<input type="checkbox"/> proprietà <input type="checkbox"/> affitto	<input type="checkbox"/> proprietà <input type="checkbox"/> affitto
2. Ubicata nel Comune di		
3. Zona		
4. Ubicata al piano	<input type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> terra <input type="checkbox"/> attico <input type="checkbox"/> intermedio	<input type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> terra <input type="checkbox"/> attico <input type="checkbox"/> intermedio <input type="checkbox"/> indifferente
5. Di quale edificio?	<input type="checkbox"/> palazzo <input type="checkbox"/> palazzina <input type="checkbox"/> villino <input type="checkbox"/> altro (.....)	<input type="checkbox"/> palazzo <input type="checkbox"/> palazzina <input type="checkbox"/> villino <input type="checkbox"/> altro (.....)
6. Munito di ascensore?	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
7. Superficie dell'abitazione		min                      max
8. Numero di stanze abitabili		
9. Numero di bagni		
10. Presenza di terrazzi, balconi, logge	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> indispensabile <input type="checkbox"/> importante <input type="checkbox"/> non importante
11. Presenza di giardino	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> indispensabile <input type="checkbox"/> importante <input type="checkbox"/> non importante
12. Cucina	<input type="checkbox"/> angolo cottura <input type="checkbox"/> piccola <input type="checkbox"/> abitabile	<input type="checkbox"/> angolo cottura <input type="checkbox"/> piccola <input type="checkbox"/> abitabile
13. Posto auto scoperto	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> indispensabile <input type="checkbox"/> importante <input type="checkbox"/> non importante
14. Box	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> indispensabile <input type="checkbox"/> importante <input type="checkbox"/> non importante
15. Parcheggio nelle vicinanze	<input type="checkbox"/> facile <input type="checkbox"/> difficile	<input type="checkbox"/> indispensabile <input type="checkbox"/> importante <input type="checkbox"/> non importante
16. Cantina o soffitta	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> indispensabile <input type="checkbox"/> importante <input type="checkbox"/> non importante
17. Luminosità	<input type="checkbox"/> buona <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> scarsa	<input type="checkbox"/> indispensabile <input type="checkbox"/> importante <input type="checkbox"/> non importante
18. Vista	<input type="checkbox"/> buona <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> scarsa	<input type="checkbox"/> indispensabile <input type="checkbox"/> importante <input type="checkbox"/> non importante

Sezione E - Informazioni economiche
<p><b>Qual è il budget di massima stanziato per l'acquisto/affitto della nuova abitazione?</b></p> <p>In caso di acquisto ..... €</p> <p>In caso di affitto ..... € al mese</p> <p><b>Come intendete finanziare l'acquisto?</b>    <input type="checkbox"/> Risparmi accumulati                      <input type="checkbox"/> Accensione mutuo</p> <p><input type="checkbox"/> Vendita abitazione attuale ed (eventuale) mutuo per la differenza    <input type="checkbox"/> Vendita altra abitazione ed (eventuale) mutuo per la differenza    <input type="checkbox"/> Altro .....</p> <p><b>Giudizio sulle tipologie di mutuo attualmente esistenti sul mercato:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Soddisfacenti                      <input type="checkbox"/> Non soddisfacenti                      <input type="checkbox"/> Non so</p>
<p>con la collaborazione di:</p>   

7.2. Allegato 2 Scheda “Caratteristiche della domanda e dell’offerta anno 2007”



**COMUNE DI SIENA**

**Indagine sulla Domanda Abitativa**

ai fini della promozione dello Sviluppo locale e dell’Edilizia abitativa



**FONDAZIONE  
MONTE DEI PASCHI  
DI SIENA**

**2. Caratteristiche della domanda e dell’offerta anno 2007**

Zone	CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA				CARATTERISTICHE DELL’OFFERTA			
	Taglio (mq)	Prezzo (€/mq)	Piano	Caratteristica*	Taglio (mq)	Prezzo (€/mq)	Piano	Caratteristica*
Siena centro - interno alle mura								
Siena prima periferia - appena fuori le mura								
Siena nord - periferia nord								
Siena sud - periferia sud								
Siena territorio aperto								
Asciano centri abitati								
Asciano territorio aperto								
Castelnuovo centri abitati								
Castenuovo territorio aperto								
Monteriggioni centri abitati								
Monteriggioni territorio aperto								
Monteroni centri abitati								
Monteroni territorio aperto								
Sovicille centri abitati								
Sovicille territorio aperto								

\* Legenda: indicare se possibile la caratteristica più richiesta ed offerta per la zona (parcheggio, box, giardino, terrazzo, piano alto, etc.)  
 con la collaborazione di:



**RACAT Legacoop**



**CONFCOOPERATIVE**  
Siena



**FIAIP**  
PROVINCIA DI SIENA

7.3. Allegato 3 Scheda “Andamento della domanda 2007, anche in riferimento al periodo precedente (2006)”



**COMUNE DI SIENA**

**Indagine sulla Domanda Abitativa**  
ai fini della promozione dello Sviluppo locale e dell'Edilizia abitativa



**FONDAZIONE  
MONTE DEI PASCHI  
DI SIENA**

**1. Andamento della domanda 2007, anche in riferimento al periodo precedente (2006)**

Zone	Abitazioni in vendita	Abitazioni in locazione	
Siena centro - interno alle mura			
Siena prima periferia - appena fuori le mura			
Siena nord - periferia nord			
Siena sud - periferia sud			
Siena territorio aperto			
Asciano centri abitati			
Asciano territorio aperto			
Castelnuovo centri abitati			
Castelluccio territorio aperto			
Monteriggioni centri abitati			
Monteriggioni territorio aperto			
Monteroni centri abitati			
Monteroni territorio aperto			
Sovicille centri abitati			
Sovicille territorio aperto			



**ARCAI Legacoop**



**CONFCOOPERATIVE**  
Siena



**FIAP**  
PROVINCIA DI SIENA

con la collaborazione di:

**Legenda**

+ +	molto dinamica
+	dinamica
=	stabile
-	statica
--	molto statica
nr	non rilevabile

## 8. BIBLIOGRAFIA

Ancitel, *Le misure dei Comuni*, edizione 2007

AA.VV. (1989), *Metodi di valutazione nella pianificazione urbana e territoriale. Teoria e casi di studio*, Bari: CNR - IRIS

Bertin, G. (1995), a cura di, *Valutazione e sapere sociologico*, Milano: Franco Angeli

Camagni R. (1993), *Principi di economia urbana e territoriale*, Roma: Carrocci

Dandri G. (1969), *Il mercato edilizio*, Milano: Giuffrè

Comune di Siena (2004), *Schema metropolitano dell'Area senese, Le politiche abitative – quadro conoscitivo*

Comune di Siena (2005), *Schema metropolitano dell'Area senese, Scenario 2005*

Forte C., De Rossi B. (1979), *Principi di Economia ed Estimo*, Milano: Etas Libri

IRPET, a cura di Baldi P., Lemmi A. e Sciclone N. (2005), *Ricchezza e povertà. Condizioni di vita e politiche pubbliche in Toscana*, Milano: Franco Angeli

ISTAT, *14° Censimento della popolazione e delle abitazioni*, ottobre 2001

ISTAT, Istituto Italiano di Statistica, <http://demo.istat.it> e [www.istat.it](http://www.istat.it)

ISTAT, *I consumi delle famiglie (Anno 2006)*, Statistiche in breve del 5 luglio 2007

ISTAT, *La povertà relativa in Italia (Anno 2006)*, Statistiche in breve del 4 ottobre 2007

Mazza, L. (1996), *Trasformazioni del piano*, Milano: Francoangeli

Mollica E., a cura di (2007), *Sistemi economici locali e mercati immobiliari. La misura degli effetti originati da interventi di trasformazione urbana*, Roma: Gangemi

Napoli, G. (2007), *Teoria e pratica dei capitali urbani. La forma temporale e monetaria della città*, Milano: Francoangeli

Orefice M. (1995), *Estimo vol. I – Principi di Economia*, Torino: UTET

Roscelli R. (1990), a cura di, *Misurare nell'incertezza*, Torino: Celid

Polelli M. (1996)., *Trattato di Estimo*, Milano: Maggioli

Sdino L. (1999), *Fondamenti di economia ed estimo per le professioni immobiliari*, Milano: CUSL

Simonotti M. (1997), *La stima immobiliare*, Torino: UTET

Marbach G. (1996), *Ricerche di Mercato*, Utet, Torino

Stanghellini S. (1996), a cura di, *La valutazione nel piano: le istanze e gli approcci*, Firenze, Alinea

Stanghellini S., Avarello P. (1996), *Valutazione e processo di piano*, Firenze: Alinea

Ufficio di Piano del Comune di Siena (febbraio 2006), *Il Piano Strutturale*, Siena

Ufficio di Piano del Comune di Siena (gennaio 2007), *Dopo il PS: l'itinerario metodologico ed operativo per la redazione del RU 2007 – 2011*, Siena