

Immigration in Genoa: real estate demand survey in the Historic Centre

Paolo Rosasco*, Leopoldo Sdino**,
Benedetta Sdino***

key words: immigration, Genoa, fragile areas,
real estate market, House Affordability Index

Abstract

Migratory flows which characterized European cities over the last decade have generated profound changes in the social and economic tissue causing a housing demand with its own characteristics. In Italy, such phenomenon is particularly evident, not only in terms of property demand by foreigner residents, but also as to the turnover produced in terms of volume.

Immigration in Genoa manifested itself starting from the second post-war period through a considerable flow of people coming from South of Italy regions looking for an occupation in many state industries and companies in the city or the port.

The phenomenon ceased in the '70s with the beginning of the deindustrialization and it has been substituted by foreign immigration coming from North Africa and Central America poorest countries.

New residents settle in the urban units of Molo, Madalena and Prè (Historic Centre) abandoned by traditional inhabitants and where the lower prices level

makes the buildings more accessible to this specific demand, often characterized by reduced economic capacities.

In this context, the present contribution wants to propose the analysis of the immigration phenomenon which characterized Genoa over the last decade, through an investigation which examines the real estate demand expressed by new residents of foreign origin inside the city Historic Centre environment, and the following comparison with the real estate offer. The objective is to define the house accessibility condition by foreigners, also connected to the qualitative requests and their willingness to pay; the study was developed through specific questionnaires distributed to some real estate agents operating in the Historic Centre of the city. The collection of data relating to the income of residents also allowed the calculation of the Home Accessibility Index.

1. INTRODUCTION: IMMIGRATION IN GENOA

Immigration in Genoa is a phenomenon that goes back to the first years of the second post-war and which coincides with the considerable exodus of the Southern regions of Italy population that migrated to the North looking for

occupation. Particularly, in Genoa from the '50s to the '70s, new residents found an occupation in many state and para-state companies (such as Ansaldo and Italsider) and in the port, which still represents today a consistent local productive activity both in terms of occupants' number and GDP.

In the two decades following the wartime (51-71), Genoese population increase of almost 19% passing from a little more of 668 thousand residents in 1951 to 817 thousand in 1971 (Comune di Genova, 2018). Such increase is determined by the consistent internal migration flow; new residents mainly localized in the new economic and popular construction outlying districts (arose from the 60's in the city heights) and in the city Historic Centre where they found favorable conditions and most of all the buildings' low prices.

The city planning tools arranged in those years forecasted that the economic development could have brought to a residents' number constant growth, also in the future decades. The first Municipality of Genoa town development plan, approved in 1959, provided for a city expansion to 2 billion of settleable residents, with new neighborhoods in the East and West able to accommodate the new population. In practice, in 1971 the population reached its historic maximum, of around 817 thousand inhabitants.

The next town development plan, approved in 1980, maintained the demographic growth forecast, even though it limits to 1 million the resident population increase, consequently reducing the new buildings to be realized.

In the early '80s, starting the deindustrialization and the selling (or closure) of many state and para-state companies, a huge crisis and decline period began for the city, both on an economic level (with a working people number marked flexion in the decade 1980-1990, equal to 35 thousand units) and on a demographic level (from 1971 to 2017 the population decreased by over 235 thousand unit, equal to 29%)¹.

In view of the demographic flexion and the population ageing, from the '90s the city is subjected to a second, considerable, migratory flow which, at least partly, lessened the residents' number constant decrease over the last two decades, this time not coming anymore from the South of Italy but from not-EU countries. At the beginning, the countries of origin were mostly the ones in the North and Central Africa (Morocco, Tunisia, Algeria and Senegal) and the Central and South America (mainly Peru and Ecuador). Consequently, starting from 1991, foreigners passed from more than 5 thousand to 15 thousand in 2001, reaching around 17 thousand in 2017 (Fig. 1) (Comune di Genova, 2018)². Foreigners localized

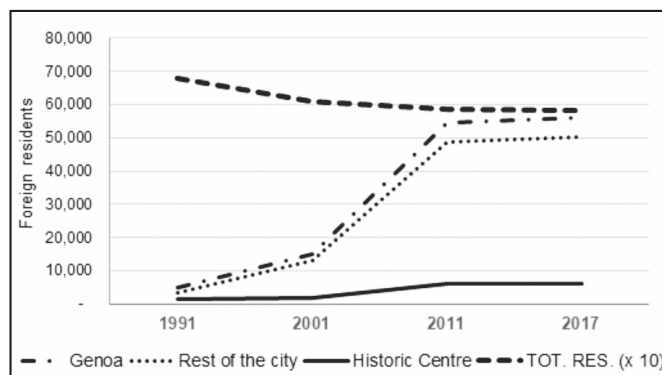


Figure 1 - Genoa - Foreign residents and their distribution within the city (1991-2017).

themselves mainly in the city Historic Centre; probably considering the flows originated from the African countries which, compared to the ones of Central American origin, have less willingness to pay and tend to lease houses in the more degraded (during those years) city historic areas, where the prices are lower.

In 1991 over the 31% of the foreign origin residents was located in the Historic Centre, compared to the 69% that established themselves in other neighborhoods of the city, mainly Rivarolo, Sestri, Sampierdarena, San Teodoro (rest of the city) (Comune di Genova, 2018) (Fig. 2). The family composition underlines two different immigration typologies: families that establish themselves in the historic area of the city are, for the 75%, composed by an only component, against the 58% of the ones establishing in other neighborhoods (rest of the city).

It happened since the immigration in the Historic Centre, at least during all the '90s, has been mostly composed by young people looking for an occupation and better life conditions. On the other hand, in the rest of the city settled little families, mostly coming from the Centre and South America or East Europe and work as domestic assistants to the many older residents.

Starting from the years 2000, the provenances and the migratory flows characteristics changed, transforming their distribution inside the municipality.

The percentage of people coming from East Europe countries increased, and they have more economic availability compared to the ones of African origin. Such

¹ Residents passed from 817 thousand in 1971 to more than 581 thousand in 2017; two negative phenomena add to the population contraction: the low birth rate (equal to 6.0% in 2017, one of the lowest in Italy) and an ageing index equal to 215% (Comune di Genova, 2018).

² Data reported in the analysis are taken from the Municipality of Genoa Statistical Yearbook (Comune di Genova, 2018). According to the Municipality Statistics Office indications it should be underlined that data concerning the foreign origin

residents is not always exact since the foreign people movements are conditioned to regulations (such as regularizations, amnesty, office deregistration and so on) which sometimes do not allow a complete reconstruction of times and permanence modalities. For instance, the regularization of 2002 ("Bossi-Fini law") determined a foreign residents huge increase of which often there is not a real arrival date to Genoa, only having the Office of Vital Statistic subscription already present in the municipality.

immigration quota is located mostly in peripheral and semi-central neighborhoods of the city, where the building conditions and the social context are better. On the other hand, in the Historic Centre the flows coming from African countries is flanked by the ones of Asian origin (mostly from Bangladesh), both composed by single people or families. After the considerable growth registered until 2011, over the last years the migratory flows have stabilized; back in 2017 (last data available) the foreign population in Genoa was equal to around 56.300 units (9.7% of the overall population). The percentage of foreigners living in the historic part of the city dropped, from 31% in 1991 to less than 11% in 2017 (Fig 2).

Taking as a reference the two different localizations inside the municipality (Historic Centre and rest of the city) and the immigration flows provenance, two different phenomena can be underlined (Fig. 3).

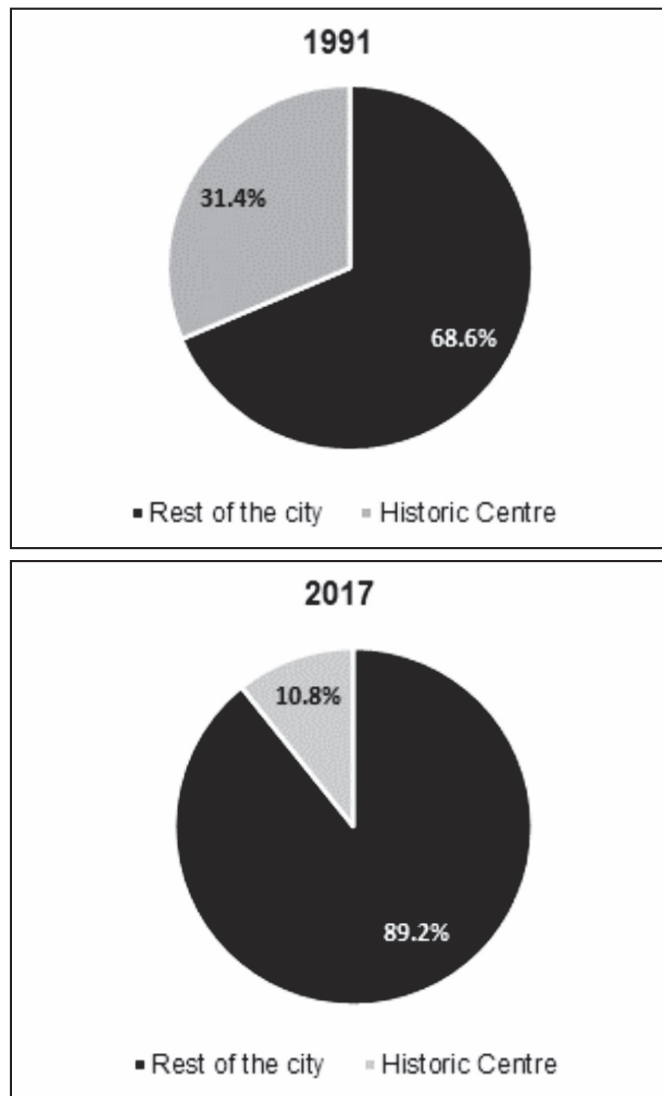


Figure 2 - Genoa - Percentage distribution of foreign residents (1991-2017).

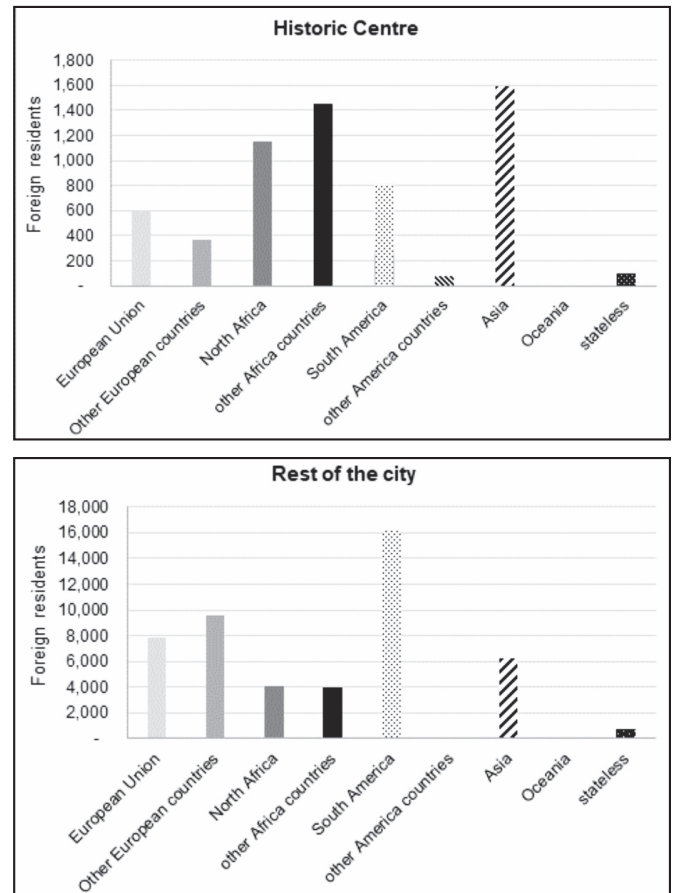


Figure 3 - Genoa - Foreign resident by country of origin (2017).

Data from 2017 confirm that the Historic Centre is the privileged location for the immigration coming from African and Asiatic countries and only marginally from European ones. On the other hand, people coming from the Centre and South America and European countries, particularly the East ones (Albania, Romania and Bulgaria) tend to take up residence in the rest of the city. If the foreign percentage is compared to the total resident population, the Historic Centre and the Sampierdarena semi-central neighborhood have the highest percentages (respectively 24.4% and 21.3%) (Fig. 4).

2. THE HISTORIC CENTRE AS FOREIGN PEOPLE PLACE OF RESIDENCE

As in many Italian cities' historic areas, also the Genoa one represents a part to itself of the urban territory, with its own construction, social and economic characteristics. The particular conformation of the Genoese Historic Centre, with tight and winding streets (alleys) and tall houses that recall medieval towers, increases the uniqueness characteristic acquired during the centuries.

From an administration point of view, Genoa Historic Centre is composed by three urban units: Prè (in front of

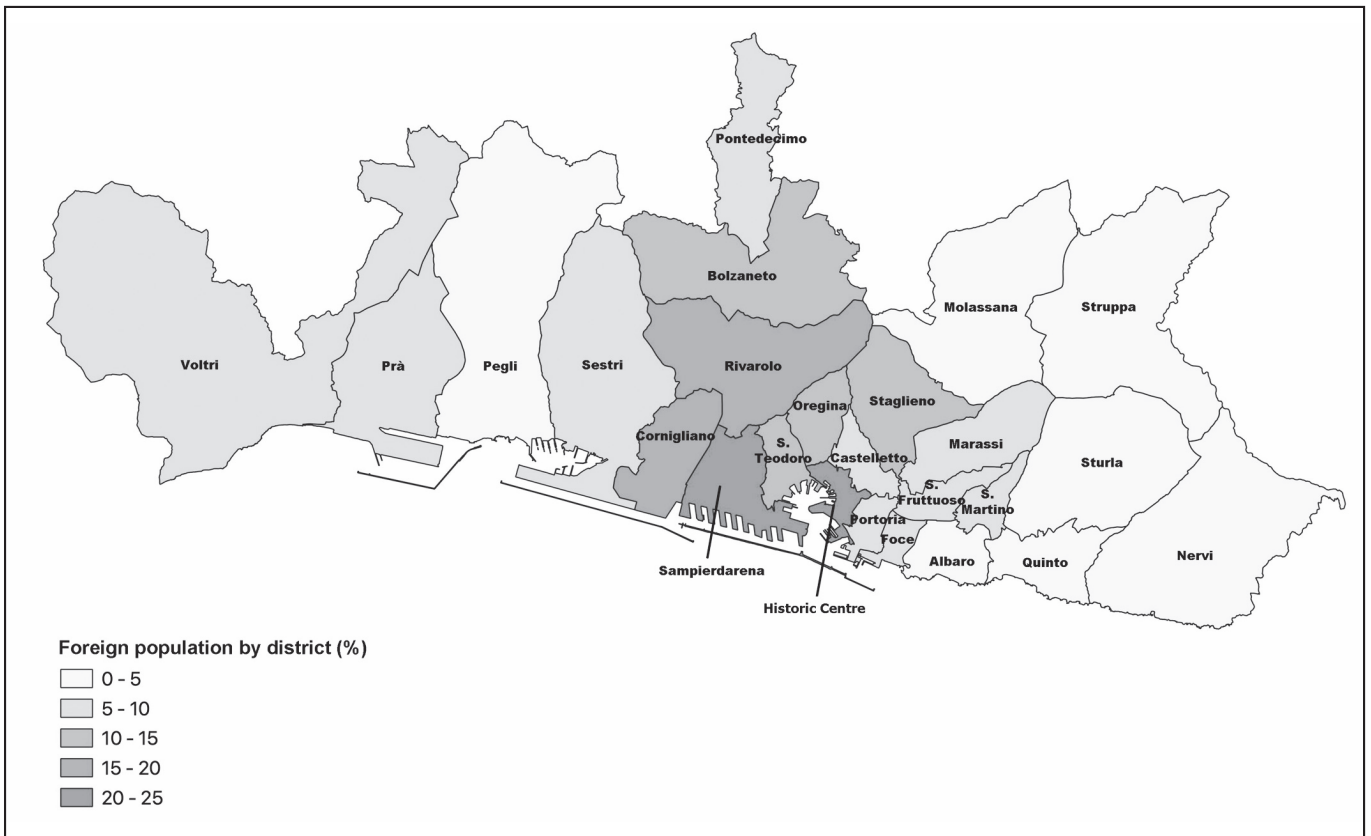


Figure 4 - Percentage of foreign residents out of total residents in the 25 districts of the city (2017).

the commercial port), Maddalena (in front of the Expo and on the edge of Renaissance Via Garibaldi) and Molo, to the east, that faces on shipyard industrial part (Fig. 5).

From a demographic point of view, the Historic Centre



Figure 5 - Urban units of the Historic Centre of Genoa: Prè (n. 33) - Maddalena (n. 34) - Molo (n. 35).

maintained stable for over a century (from 1851 to 1951) the resident population (from 55 thousand to 51 thousand) (Torre, 2020; Comune di Genova, 2018). The slight decline (– 6.7%) is almost exclusively located at Prè, characterized by construction and social neglect in the post-war years.

So, the population remained substantially stable in the period, in contrast with what the rest of the city registered, meaning an increase of resident number of over 446 thousand units (from 226 thousand in 1851 to 688 thousand in 1951). On the other hand, in the following four decades (1951-1991) the population decreased by more than half (Torre, 2020). The decade that goes from 1961 to 1971 registered a more considerable decrease, with over 12 thousand residents less. The decline continued also in the following two decades (71-81 and 81-91); in 1992 the residents were around 22 thousand, almost 19% less compared to the previous decade (Torre, 2020).

As stated above, in the face of the traditional native residents' reduction, starting from the '80s the Historic Centre assisted to a concentration of foreigners immigratory flows which, at least partially, attenuated the city depopulation.

The localization of the historic part of the city is privileged also by the proximity to the commercial port, ferryboats place of arrival that connects Genoa to North Africa

countries and availability of residences and warehouse for the goods' storage at a low price. Added to this its barycentric position compared to the city and the proximity to the railway station which simplifies movements of the many foreigners which carry out itinerant commerce (Torre, 2020). At least initially, data regarding foreigners are underestimated for the presence of many not registered foreigners (Torre, 2020)³.

The Historic Centre is the area where, even today, are concentrated many illegal activities such as cigarette smuggling, prostitution and distribution of addictive drugs, activities always carried out by the traditional local underworld that often recruits foreign origin people in difficulties to conduct their illegal trade. The beginning, starting from the end of the '80s, of important public urban redevelopment interventions on wide portions of the Historic Centre (especially in the urban units of Molo and Maddalena), realized for the Columbian celebrations of the quincentenary of the American discovery, triggered profound improvement not only on the social fabric but also on the social one (Torre, 2020; Gastaldi, 2009a, 2009b, 2010). New commercial properties were opened or refurbished, some areas became new generations gathering place during the weekend; the redevelopment strategy was confirmed also on occasion of the next events organized in the city such as the G8 summit in 2001 and Genoa European Capital of Culture in 2004.

The areas majorly interested by the redevelopment, maintenance buildings and public spaces interventions (the roads S. Lorenzo, Lomellini and Cairoli, the squares De Ferrari and Sarzano) were characterized by an outstanding buildings prices increase; in the period 1990-2006 the growth for the residential ones is equal to +92.5% against a municipality average increment of 81.6% (Rosasco, 2011; Rosasco and Sdino, 2015)⁴. The requalified environments were interested by gentrification phenomena, meaning new residents' attraction (Gastaldi, 2009a, 2009b, 2010; Petrillo and Benasso, 2020), mostly young couples and professional who decided to go to live in the Historic Centre of the city as a life choice and for the advantages that the central localization offers. The most degraded environments of the historic city (Prè and Maddalena urban units) remained excluded or only partially interested, they are localized on the edge of the new Expo area and the museum centres (Ducal Palace, Red Palace, Sea Museum) and playful (the Genoa aquarium) that attract every year in Genoa considerable

tourist flows⁵.

The redevelopment interventions that interested the historic area starting from the '80s greatly affected the foreigners' localization; with the buildings and public spaces redevelopment the prices of apartments increase sensibly and the residents with less financial resources concentrated in the degraded and marginal areas, already not interested to the building and urban restoration interventions. If one compares the foreign origin residents' percentage in the censorship sections included inside the Historic Centre in the years 1991, 2001, 2011 it is obvious not only the foreign population general increase over time but also the always major concentration towards those environments not already renovated, such as the Prè urban unit (Fig. 6). When excluding the environments that overlook on requalified roads (S. Lorenzo, Cairoli and Lomellini) and the cultural poles, the Historic Centre can be still considered today as "marginal urban area" or "fragile". With these terms are identified underdevelopment conditions in developed urban contexts. According to the OCSE definition (Francini, 2012), these are environments of the city in which there are remarkable backwardness conditions compared to the city itself and the average detectable on the nation level. Criticalities are related to the qualitative level of citizens services, living conditions (even today many buildings have no heating system and are in poor conditions), public spaces quality (green areas, parking and so on) that, compared to the remaining parts of the city, are absent or with an insufficient qualitative level compared to the minimum standard of living.

3. METHODOLOGICAL APPROACH INVESTIGATION ON REAL ESTATE DEMAND AND FOREIGN RESIDENTS HOUSING AFFORDABILITY INDEX

For the purpose of investigating which are the real estate demand characteristics expressed by foreign origin people who decide to establish their residence in Genoa Historic Centre and their Housing Affordability Index, an investigation articulated in the following phases has been developed:

- collection, through questionnaires distributed by 20 real estate agents, of information regarding the real estate demand and the characteristics more frequently expressed in the residential segment;
- analysis of the buildings average values localized in the Historic Centre;
- analysis of the offers related to building localized in the Historic Centre and in particular: total price and unit price asked, dimensional size;

³ At the beginning of the '90s, through the promulgation of the so-called "Martelli law", many foreign citizens resident in the city emerged from the illegality regularizing their position.

⁴ The values' increase is also to ascribe to the passing from lira to euro, happened at the beginning of the millennium determining a generalized increase of the goods' prices, real estate ones included.

⁵ In 2017 has been registered around 879 thousand tourist arrivals (Comune di Genova, 2018).

- annual average earnings survey of the residents in the 25 neighborhoods of the city and determination of the Housing Affordability Index by foreign origin people who intend to localize their residence in the Historic Centre.



Figure 6 - Percentage of foreign residents out of total residents in the census sections of the Historic Centre of Genoa (1991-2001-2011) (Vaccaro, 2020).

3.1 Analysis of real estate demand and offer expressed in Genoa Historic Centre

The analysis has been developed in collaboration with around 20 real estate agents who mostly operate in the Historic Centre of the city. It not only consists in individuating which are the characteristics more frequently asked by potential buyers or lessee of buildings of this particular demand segment but also evaluating their satisfaction level, meaning how much the real estate demand can find correspondence in the offer characteristics. The higher this level is, the greater the probability to localize the residence in this city environment. The survey is also useful to understand which are the relationships between the potential buyer – or lessee – profile (in terms of provenance country, age, household consistency) and the real estate characteristics asked.

The questionnaires drawn up by the real estate agents who participated to the survey (developed between the years 2018 and 2019) are around two hundred; particularly, the survey examined:

- The applicant characteristics: single individual, couple and so on, foreign provenance country, age;
- Demand preferences: purchase or lease;
- The localization of the building more frequently asked for inside the Historic Centre (Urban Unit);
- Real estate characteristics more frequently searched, and the ones more frequently offered (dimensional size, floor level, building state and so on);
- The willingness to pay for the lease or the purchase of a real estate.

For the purpose of the information significance, each real estate agent has been asked to fill out a questionnaire for each intermediation carried out during the survey two years' duration, both in the case of success (purchase or lease of the real estate) or in the case of surrender by one of the two parts.

The information regarding the most frequently asked and offered characteristics have been reported in a synthesis questionnaire, prepared for each Urban Unit inspected⁶ in which the real estate agent indicated a demand average satisfaction index for each selected characteristic⁷.

⁶ For the sake of synthesis in this contribution some surveys data and information are reported taking into consideration all the three urban units (and so valid for all the Genoa Historic Centre).



⁷ Such index, expressed in percentage terms, indicates the demand percentage that found satisfaction regarding the real estate characteristics asked (for instance: dimensional size, floor level and so on). A dimensional size satisfaction index equal to 50% means that only half of the potential demand is satisfied regarding the building dimensions (it means finding a building which have the dimensional size asked for). Such indexes are then indicators of the probability that the real estate demand found the building appreciable and the negotiation has a positive outcome.

By analyzing data reported on the questionnaires related to the demand expressed by foreign origin citizens (around one hundred) it is possible to know the characteristics of this particular real estate segment.

Regarding the applicant profile (demand) this can be distinguished in two different typologies (Tab. 1):

1. single individuals;
2. families composed by two or more components.

Table 1 - Historic Centre - Profile of the real estate demand of foreign citizens

Demand profile	Characteristics
	65% is made up of individuals (25-40 years)
	95% requires a property for lease
	5% requires a property for purchase
	Location: Prè: 50% Maddalena: 35% Molo: 15%
	35% is made up of young couples (25-40 years)
	80% requires a property for lease
	20% requires a property for purchase
	Location: Prè: 35% Maddalena: 25% Molo: 40%

What emerges is that, independently from the familiar composition, the foreigners mostly ask for lease buildings (percentages variable from 80% to 95%) (Tab. 1). The singles prefer urban units in Prè and Maddalena, while families with two or more components the one of the Molo. The first characteristic is essentially explainable by the economic and working precariousness situations; the second one with the fact that the areas of Prè and Maddalena are environments privileged by male foreign immigrants (mostly Moroccan, Senegalese and Bangladeshi), alone or unwilling to a potential family reunification (Torre, 2020).

The presence of this individuals' typology is also often temporary since many of them tend to transfer – after a permanence period in Genoa – in other North Italy regions to find a job.

As regards the real estate characteristics, eight are the most frequently asked by the demand; the requests have been compared by the real estate agents with the characteristics of the buildings offered on the market. Results underline a significant variance between the two components, with low satisfaction indexes (Tab. 2).

Between the lease segment and the purchase' one what emerge are marked differences in the dimensional size, the floor level and the localization; these underline

different motivations and expense capacities by the demand. People who ask for leases buildings are often single individuals, without family with them, low economic capability, without any particular qualitative requests (such as the floor level or the maintenance status). They ask for diverse dimensional size: little (around 30 square meters), since they intend to live alone, or big (up to 120 square meters) because they want to lease the real estate sharing it with other people.

Table 2 - Historic Centre - Real estate characteristics required by foreign demand and present in the properties offered (2018-2019)

LEASE			
Characteristic	Demand	Offer	Satisf. Index
Location	Prè - Maddalena	Maddalena - Molo	60%
Surface	30-120 smq	70-160 smq	50%
Rent	200-400 /month	400-1,000 /month	35%
Floor	indifferent	medium-low	40%
Maintenance status	decent	scarce-decent	60%
Lift	not required	in some buildings	45%
Parking area	no	absent	-
Brightness	decent-good	scarce	30%
Terrace	no	in some properties	50%
PURCHASE			
Location	Molo - Prè	Maddalena - Molo	50%
Surface	50-80 smq	70-140 smq	40%
Price	50-100 thousands	60-170 thousands	45%
Floor	medium	medium-low	60%
Maintenance status	good	scarce-decent	45%
Lift	yes	in some buildings	45%
Parking area	no	absent	-
Brightness	good	scarce	35%
Terrace	yes	in some properties	25%

The favorite localizations are Prè and Maddalena ones, where the rent is lower and the warehouses availability is greater, so they can stock the necessary good for packaging and sell activities, that many foreigners carry out.

The willingness to pay varies according to the dimension and fluctuates between 200 € and 400 € per month (Tab. 2).

The satisfaction indexes underline a gap between the two components (which vary from 30% for the brightness characteristic to 60% for the localization and maintenance status characteristics) mainly attributable to the real estate very bad condition in those building areas.

On the other hand, who asks for a real estate with the intention to buy it, orientates towards environments where the social and construction context is better (Molo Urban Unit) and has a willingness to pay between 50 and 100 thousand. With regard to the requested characteristics, they orientate towards a dimensional size between 50 and 80 square meters, good maintenance state, average floor level, good brightness, the lift presence and possibly also a balcony. However, many requests are only partially satisfied especially for the brightness characteristics, the balcony presence (rare, if not for the residential units located on the last floors) and the dimensional size (with a gap between 20 and 60 sqm).

Furthermore, a misalignment between demand and supply can be underlined: the willingness to pay by the demand, even though with a strong variability, is lower than the on average price requested (between 60 and 170 thousand €).

This determines, in many cases, both an extension of the necessary times to find a real estate with a requested price nearer the financial availability or, in many cases, the purchase surrender (and the real estate searching in another area of the city). As mentioned in paragraph 2, the foreign citizens alternative locations are Cornigliano, Rivarolo and Sampierdarena, where the unit prices are between the lowest in the city (Fig. 7).

4. FOREIGN RESIDENT'S HOME AFFORDABILITY INDEX

Home Affordability condition refers to the possibility for a family to purchase or lease a residence suitable for their own needs with an acceptable economic effort (D'Alessio and Gambacorta, 2004), by having a house purchase or lease cost relating with the family economic capabilities. So, such indicator is one of the key factors that can describe the socio-economic stability and a country development in relation to its living possibility (Suhaida et al., 2001).

In Italy, families' Home Affordability is a relevant matter for the crisis that, starting from 2008 – and during the following decade –, characterized our economy and for the persistence of a recessive environment which accompanied us until 2014 (Agenzia delle Entrate, 2019).

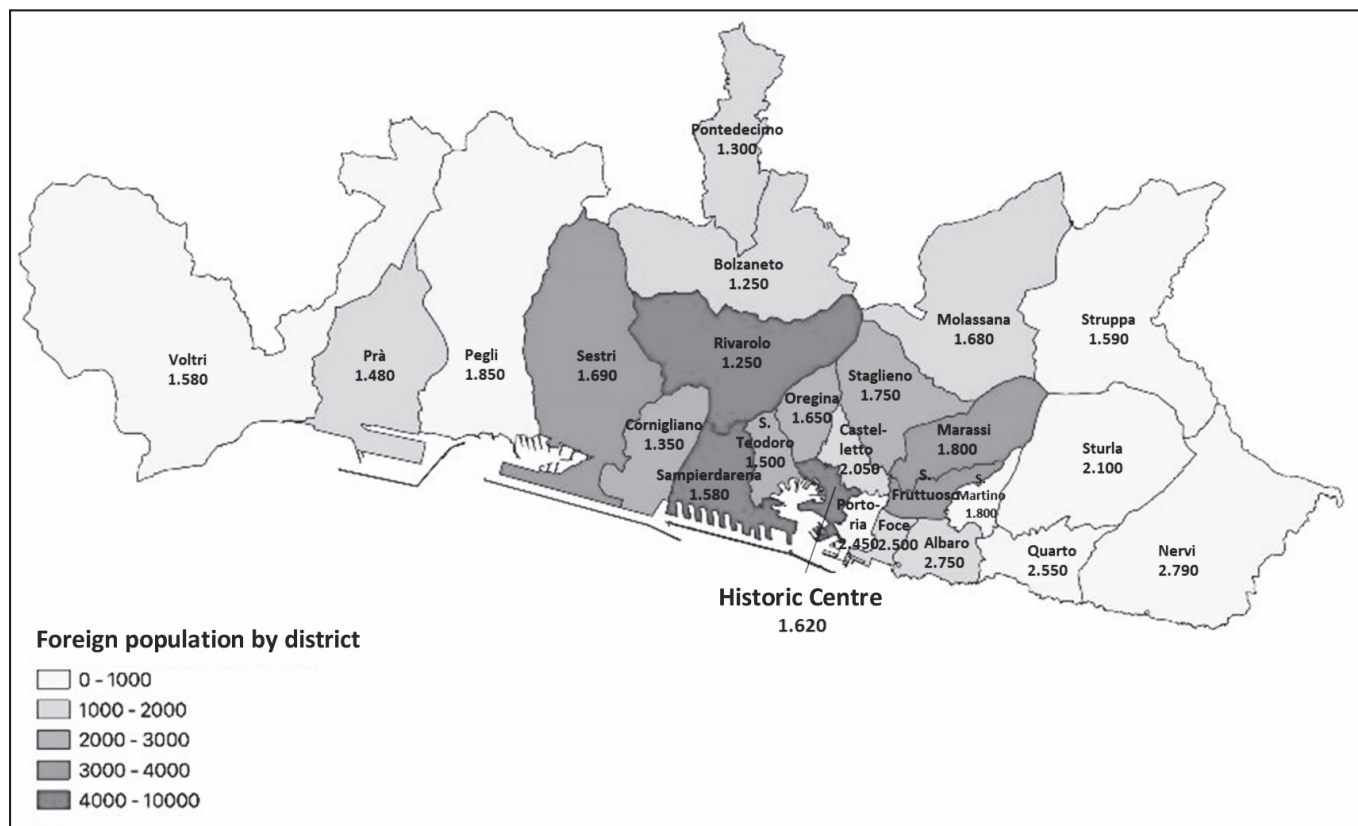


Figure 7 - Genoa - Unit prices (€/smq) of residential properties and number of foreign residents in the 25 districts. Authors's elaborations from OMI - FiAIP - Borsino Immobiliare data (2019).

In Genoa, the foreign origin population concentration in the neighborhoods where the prices and the lease are lower compared to the ones detectable in the other environments of the city underlines the phenomenon.

The majority of immigrants are people who left their home country looking for better life conditions and escaping economic hardship condition; so, they have reduced financial resources to pay the lease or to purchase a residence, conditioned by the work activities that they carry out, often precarious and with low wages. Taking into consideration the city Historic Centre the Housing Affordability conditions have been examined, taking into account the foreign origin citizens.

Particularly, they have been evaluated through two different modalities:

- by calculating the purchase Affordability Index (AI);
- by comparing the real estate average prices to the foreign citizens average income.

4.1 Foreign origin population Housing Affordability Index in Genoa

The specialized literature reports different case studies on the Housing Affordability Index (Crellin, 1989; Quingley and Raphael, 2004; D’Alessio and Gambacorta, 2007; Napoli et al., 2016; Napoli, 2017; Giaccaria et al., 2008; Ingaramo and Sabatino, 2009; Jewkes and Delgadillo, 2010; Suhaidab et al., 2011; Sdino and Castagnino, 2014; Si Li et al., 2019); this paper proposes the one used by Agenzia delle Entrate that considers the financial cost connected with the mortgage amortization duration “T” and Loan To Value percentage (LTV%)⁸ necessary to cover the purchase expenses of a home (Agenzia delle Entrate, 2019).

The concept is that the good house is accessible if the sum of the purchase cost plus the amortization amount of the capital do not exceed a determined sum of the available earnings.

First of all, the Base Affordability Index (BAI) is calculated, that is the relationship between the mortgage installment and the available monthly average income, so such value (expressed in percentage) is subtracted to the minimum threshold⁹, meaning the available income maximum sum which can be dedicated to the residence expenses (here assumed at 30%) determining the Affordability Index (AI).

The formula to calculate the Base Affordability Index (BAI) is:

$$BAI (\%) = \frac{\text{Mortgage payment (€)}}{\text{Income (€)}}$$

So, the Affordability Index (AI) is given by the formula

$$AI = 30\% - BAI (\%)$$

If the AI value is bigger than 0% it means that the potential buyer (family) is able to purchase the residence at the average market value, otherwise not. The difference – positive or negative – that is obtained represents the family’s facility (or difficulty) to purchase the home. At the end of 2018, the Housing Affordability Index at the national level was equal to 14.6% (Agenzia delle Entrate, 2019).

In order to calculate the foreign citizens’ AI, that want to buy a house in the Genoa Historic Centre, the procedure followed has been to determine firstly the average houses’ price assuming a dimensional size of 65 square meters (intermediate between 50 and 80 square meters more frequently asked by the demand) (Tab. 2). To the above-mentioned dimensional size, it has been applied the average unit value calculated on the basis of the unit values published by the different real estate observatories (equal to 1,620 €/sqm) (Fig. 7).

The value assumed for a residence to purchase is equal to about 105 thousand €. In order to understand the annual income of the foreign residents in the Historic Centre data published by the Municipality of Genoa have been analyzed related to the income of the Italian and foreign citizens in the different neighborhoods of the city (Fig. 8 and Tab. 3) (Comune di Genova, 2018).

Table 3 - Genoa and urban units of the Historic Centre: average income of the resident population

Area	Italians (€)	Foreigners (€)	All (€)
Genova	24,365	14,234	22,230
Prè	26,442	10,831	22,460
Maddalena	31,009	11,556	27,684
Molo	29,803	14,052	24,253
Centro Storico	29,085	12,146	24,799

As underlined in Table 3 the foreign citizens income is abundantly above the Italian citizens income. The differences are particularly clear in the Prè urban units (– 15.611 €) and Maddalena (– 15.453 €). The foreign citizens’ average annual income residing in the Historic Centre is equal to 12.146 €, corresponding to a monthly average income equal to 1.012,17 €.

Regarding the mortgage duration and the LTV% value, in accordance with the indications available in the literature

⁸ The Loan To Value percentage (LTV%) is defined as the relation between the amount of the loan granted by who lends the money and the good value that the payee takes as guarantee of the loan. The LTV% is commonly used by banks in granting of loans’ situations in the real estate sector, as a risk indicator of the loan itself.

⁹ The maximum amount of available income that can be dedicated to the residence expenses varies from 25 to 30%.

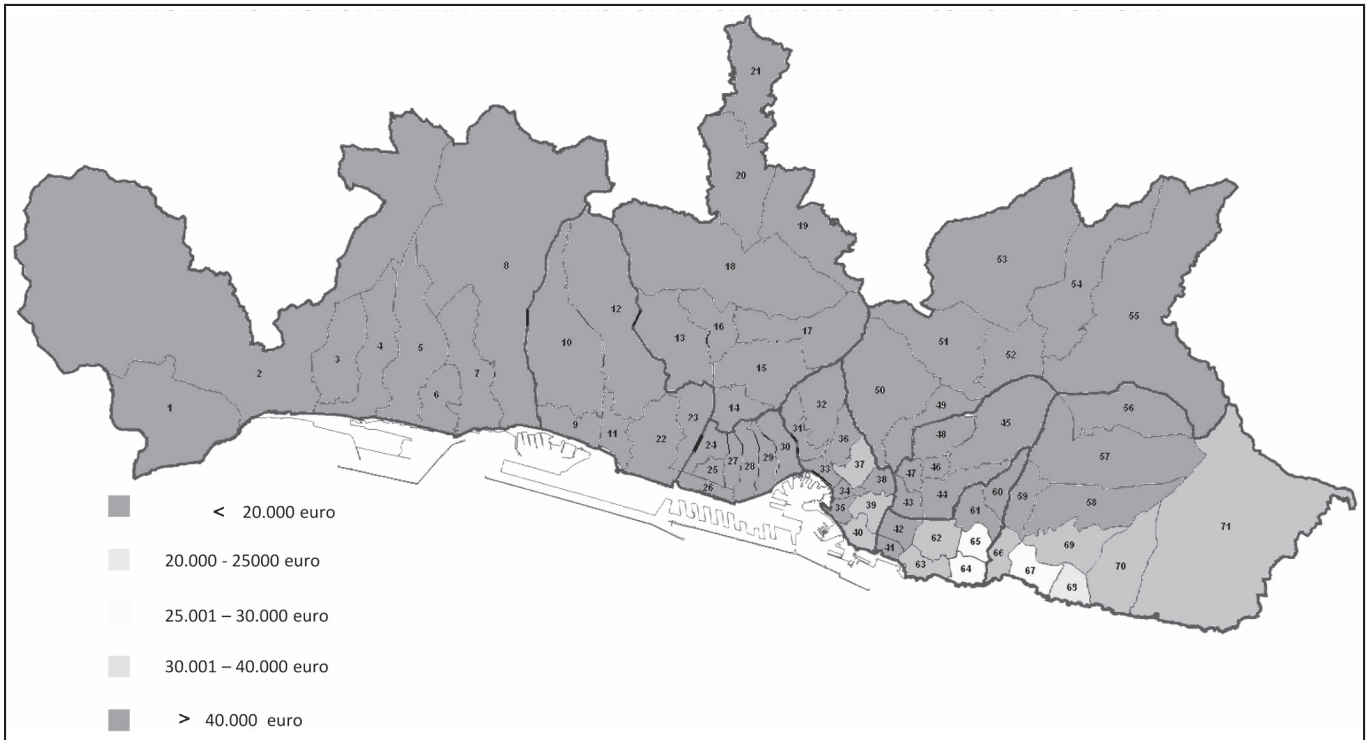


Figure 8 - Genoa - Average annual income of foreign citizens (2017).

and data on the Italian mortgages market (Agenzia delle Entrate, 2019), the values considered have been, respectively, equal to 20 years and 80%¹⁰.

The monthly mortgage to pay in order to purchase the residence is equal to 450,78 €¹¹.

So, the BAI value is equal to:

$$BAI (\%) = \frac{450.78 \text{ €}}{1,012.17 \text{ €}} = 0.445$$

The Accessibility Index (AI) is equal to:

$$IA = 30\% - 44.5\% = -14.5\%$$

So, the AI value results negative, meaning that the single-salary foreign origin citizen is not able to purchase a residence at the average market value. It aligns with what emerged on the real estate survey, indicating that the foreigners purchasing a residence in the Historic Centre are mostly constituted by families (20%), in which probably both the spouses have an income from a work that allows them to pay the monthly mortgage rate, maintaining a sufficient income amount to cope with other needs.

¹⁰ The assumed interest rate for the computation of the mortgage amortization quota is the Average Overall Effective Rate (AOER) for mortgage-backed loans at a fixed rate published by the Bank of Italy that for the second semester of 2019 is equal to 2.67% on an annual basis (Bank of Italy).

¹¹ The monthly mortgage installment has been calculated by applying an equivalent monthly AOER equal to 0.22%.

4.2 Analysis of residence offers in Genoa Historic Centre

An additional analysis that allows to get to know which are the possibilities that the Historic Centre real estate market offers to foreign citizens who want to purchase a residence is the one related to real estate offers.

To that end, 350 offers relating residential buildings localized in the Prè, Maddalena and Molo urban units have been analyzed¹².

The percentage distribution of the offers by price range shows a greater number for the interval of values between 126 and 150 thousand € (18.7%) (Fig. 9). On the other hand, the offers' lower concentrations are registered in the lower price range (from 30 to 50 thousand €) and in the higher price ranges (from 401 to 500 thousand € and over 500 thousand €).

The average unit value asked is equal to 1,700 €/sqm with an interval of values that fluctuates from a minimum of 600 €/sqm (building localized in Prè Urban Unit) to a maximum of 4,450 €/sqm, (building localized on Via Garibaldi and Maddalena Urban Units).

On the other hand, with regard to the size of the buildings (surface), the average value is 96 square meters, with a

¹² The real estate offers analyzed were viewed on the websites of Immobiliare.it, Casa.it and Mitula.it in September 2019.

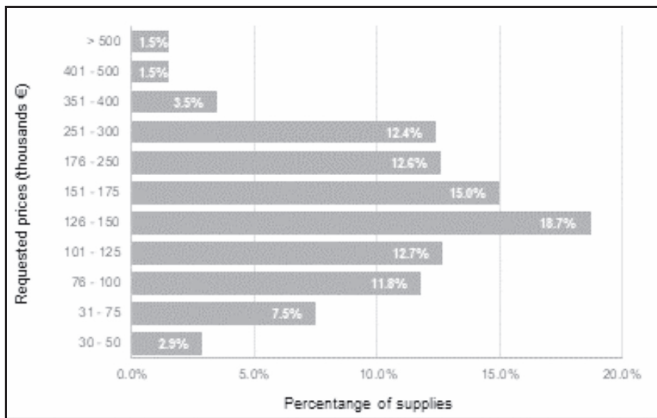


Figure 9 - Historic Centre - Percentage distribution of offers by price range.

minimum of 20 square meters and a maximum of 330 square meters (both properties located in the Maddalena Urban Unit).

By comparing these data with those reported on the real estate demand questionnaires relating to the willingness to pay, it is possible to verify the level of alignment between the two components in terms of price (Fig. 10)¹³.

What emerges is that in the range between 30 € and 75 € thousand there is a high concentration of demand, but this is not reflected in the offer of properties located within the historic area of the city; the reverse situation, on the other hand, is found for request values exceeding 126,000 € and up to 400,000 € where there is a surplus of the offer that is not reflected in the willingness to pay expressed by potential buyers.

As regards the price range between 76 and 125 thousand € it has been observed a substantial alignment between

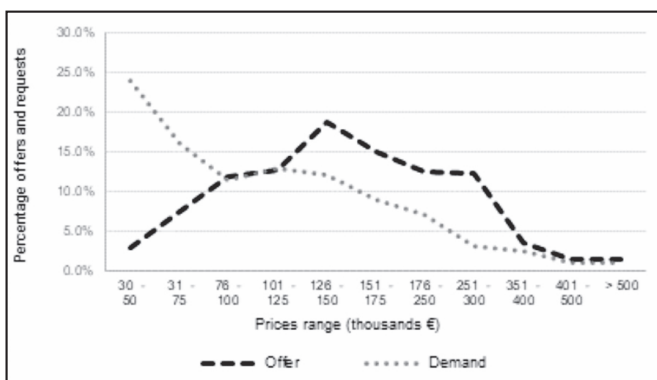


Figure 10 - Alignment of offer and demand in the Historic Centre of Genoa.

¹³ For the purposes of this analysis, all the questionnaires filled in by real estate agents (about 200) were considered; this is because the sub-sample of real estate demand – consisting only of foreign citizens – amounts to about 100 questionnaires, i.e. 1/3 of the sample of real estate offers analyzed on the sites.

demand and offer. It confirms what emerged from the survey carried out in collaboration with real estate agents, indeed they underlined how the demand expressed by foreign citizens in the Historic Centre has a building purchase willingness to pay between 50 and 100 thousand €.

Furthermore, data underline an alignment in the price range between 400 and 500 thousand €; such willingness to pay is obviously related to different demand profiles from those of foreign citizens.

5. CONCLUSION

This study proposes an analysis of the real estate demand phenomenon generated by foreign origin citizens in the Genoa Historic Centre and their affordability condition to the residence. The knowledge of such phenomena is fundamental to understand the demographic, economic, social and real estate dynamics that characterized this interested environment of the city, over the last 30 years, generating remarkable immigratory flows.

With regard to the survey on the characteristics of the real estate demand, it has been carried out through specific questionnaires distributed to a real estate panel mostly operating in the historic city environment.

What emerged is that two different demand typologies actually exist:

- The one composed by single people, mostly coming from Centre and North Africa, with low income capacity who ask for rental properties and search localization mostly in environments not already interested to building renovation (as Prè and Maddalena) and where the market still offers buildings at low price;
- The one composed by households of two or more people, coming from North Africa and Centre and South America that not only ask for houses to lease but also to purchase (20% of them). Despite being characterized by reduced economic capabilities themselves, through a mortgage, they can purchase buildings located in those environments characterized by lower construction and social degradation (such as Molo) where the prices are equal – or a little bit lower – to the ones in the peripheral or semi-central areas.

Furthermore, the analysis underlined how the two different demand typologies, with regard to the real estate characteristics, present typical and different features, also on account of the different building temporal perspectives. The single foreigner takes on a lease on a building which is in proximity of the railway station or the port area since such individuals often carry out little products sales' activities (leather goods and so on) that lead the foreign citizen to be at home for very short time periods, so the person does not devote particular attention to the building quality; the economic availability is low, so the person adapts to poor quality housing conditions to save on rent. The permanence of these foreign citizens category in Genoa is in many cases

temporary given the uncertain working conditions, sometimes the person looks for a job in other Italian regions and overseas.

On the other hand, a foreign origin family needs, willing to purchase a residence, are quite different: it has decided to establish in Genoa in a permanent way and it is looking for a little-medium dimensions residence, localized in a decent social context, bright, medium-high floor, possibly with a terrace and located in a building with a lift.

However, in many cases the real estate demand does not find a match in the offer; the non-alignment causes between the two components are different, the main one is the economic, given by the gap between the price asked and the price offered by the potential buyer.

So, this study investigated purchase housing affordability index by foreign citizens through the Accessibility Index computation (AI); also, in a context where the prices are among the lowest in the city, the negative value (-14.6%) underlines that only with two incomes (so a household composed by two working people) it is possible to purchase a residence through the mortgage. It generates criticalities since it forces single-income families to move to other territorial environments (also extra-urban), where the prices are more accessible, or to opt for a house rental.

The check carried out through the demand and offer alignment confirmed this phenomenon: a small percentage (around 12.5%) find satisfaction to their purchase requests inside a price range between 76 thousand and 125 thousand €.

In this part of the city, already characterized in the past by a locals' progressive abandonment, the phenomenon might further increase the resident population decrease and also increase the urban and social decay that interest those environments not included by the past years building renovations.

The results of this study will have to be verified by further analysis especially regarding the characteristics of the foreign residents in the Historic Centre (distinguishing them by, for instance, age, levels of income, instruction level, real estate typologies asked) and the income percentage share to dedicate to the housing expenditure; such share can indeed vary in relation to the income perceived by the household (and then by the occupants' number and the wage level) but also by the propensity to save.

What can be drawn from such examinations are useful to define intervention strategies by the Public Administration aimed at promoting new residents' establishment in those areas of the historic city, which are not any more desirable by traditional residents, avoiding their abandonment.

Therefore, this topic is covered by the Municipality Administration that, in November 2020, presented the Piano "Caruggi"¹⁴ to recovery ten Historic Centre environments through integrated actions aimed at the economic and social revitalization through the development of cultural, touristic and livability potentialities (Comune di Genova).

Between the different objectives there is the one to support, through the building recovery, both public and private, and the following concession or lease at tiered prices, the settlement of new inhabitants (young couples, students) in order to guarantee a social mix which is going to ensure the housing presence at every level, revitalizing those areas that still today remained excluded by the revival process of the Historic Centre.

¹⁴ The total investment is 137 million and the planned interventions will be carried out within 5 years (Comune di Genova).

* **Paolo Rosasco**, Department of Architecture and Design (dAD) - Polytechnic School - University of Genoa, Italy.
e-mail: paolo.rosasco@unige.it

** **Leopoldo Sdino**, Department of Architecture, Construction Engineering and Built Environment - Polytechnic of Milan, Italy.
e-mail: leopoldo.sdino@polimi.it

*** **Benedetta Sdino**, Polytechnic of Milan, Italy.
e-mail: benedetta.sdino@mail.polimi.it

Authors contributed

Paragraphs 1, 2 and 3 were edited by Paolo Rosasco; paragraph 4 by Leopoldo Sdino and Benedetta Sdino; paragraph 5 was jointly edited by the three authors.

Bibliography

- AGENZIA DELLE ENTRATE – OSSERVATORIO OMI – Rapporto immobiliare 2019, 2020, Agenzia delle Entrate (scaricabile dal sito internet: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263076/rapporto+immobiliare2019+ri_RI2019_Residenziale_20190523.pdf/a175f856-2363-dda7-da64-b1c0e544eb12)
- BANCA D'ITALIA, Tassi effettivi globali medi TEGM, 2020, (scaricabile dal sito internet: <https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/compiti-vigilanza/tegm/index.html>).
- COMUNE DI GENOVA, Annuario Statistico, 2018, (scaricabile dal sito internet: <http://statistica.comune.genova.it/publicazioni/archivio.pp>)
- CRELLIN G., *Housing Affordability Index-What is and what isn't*, Real Estate Issues, 1989, Vol. 13, No 2; ProQuest Central. pp. 50-51.
- D'ALESSIO G., GAMBACORTA R., *Questioni di economia e finanza - L'accesso all'abitazione di residenza in Italia, 2007* (scaricabile dal sito internet: https://www.researchgate.net/publication/23968123_Home_Affordability_in_Italy).
- FRANCINI M., *Recupero di aree marginali e mobilità. Interrelazioni sostenibili per lo sviluppo di sistemi urbani*, Franco Angeli, 2012.
- GASTALDI F., "Rigenerazione urbana e processi di Gentrification nel Centro Storico di Genova", In Diappi L. (a cura di), *Rigenerazione Urbana e ricambio sociale. Gentrification in atto nei quartieri storici italiani*, FrancoAngeli, Milano, 2009a, pp. 89-116.
- GASTALDI F., "Rigenerazione e trasformazioni urbane a Genova: quale modello? In Corbellini G., Marin A. (a cura di), *97+104=dieci. Idee, immagini, progetti per Trieste*, EUT, Edizioni Università di Trieste, 2009b, pp. 22-27, ISBN 978-88-8303-225-7.
- GASTALDI F., "Genova. La riconversione del waterfront portuale. Un percorso con esiti rilevanti. Storia, accadimenti, dibattito", In Savino M. (a cura di), *Waterfront d'Italia. Piani politiche progetti*, FrancoAngeli Editore, Milano, 2010, pp. 88-104, ISBN 978-88-568-2520-6.
- GIACCARIA S., TALARICO A., BRAVI M., *Housing Affordability and tenure choices: an empirical investigation*, Università di Torino – Dipartimento di Economia, 2008 (disponibile all'indirizzo internet: <https://1library.net/document/q591n07z-housing-affordability-and-tenure-choices-an-empirical-investigation.html>)
- INGARAMO L., SABATINO S., *Housing Affordability in Italy. An analysis to work out joint strategies of intervention*, Proceedings of the International Sociological Association (ISA)-International Housing Conference, Glasgow, 2009.
- JEWKES M., DELGADILLO L.M., *Weaknesses of Housing Affordability Indices Used by Practitioners*, Journal of Financial Counseling and Planning, 2010, Vol. 21, No 1, pp. 43-78.
- NAPOLI G., *Housing affordability in metropolitan areas. The Application of a Combination of the Ratio Income and Residual Approaches to Two Case Studies in Sicily, Italy*, Buildings, vol. 7, Capitolo 4, article number 95, 2017.
- NAPOLI G., GIUFFRIDA S., TROVATO M.R., "Fair Planning and Affordability Housing in Urban Policy. The Case of Syracuse (Italy)", In *Computational Science and Its Applications - ICCSA 2016*; Gervasi, O., Murgante, B., Misra, S., Rocha, A.M.A.C., Torre, C.M., Taniar, D., Apduhan, B.O., Stankova, E., Wang, S., Eds.; Springer International Publishing: Cham, Switzerland, 2016; Volume 9789, pp. 46-62.
- PETRILLO A., BENASSO S., "Genova cancellata", In BOBBIO R, MUSSO S. (a cura di), *Centro storico. Problemi e prospettive - Genova, 2020*, ANCSA, Gubbio, pp. 151-158.
- QUIGLEY J., RAPHAEL S., Is housing unaffordable? Why isn't it more affordable? *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 18, AEA Publications, 2004, pp. 191-214.
- ROSASCO P., "Valutazione economica di un intervento di riqualificazione urbana a Genova", in Rosasco P., Silvano S., (a cura di), *Riqualificazione urbana e fiscalità locale. Dal conflitto alla sinergia*, 2011, INU LIGURIA, pp. 79-107.
- ROSASCO P., "Valori e mercato immobiliare nel Centro Storico di Genova", in Bobbio R, Musso S. (a cura di), *Centro storico. Problemi e prospettive - Genova, 2020*, ANCSA, Gubbio pp. 67-76.
- ROSASCO P., SDINO L., *15 anni di ASSIMIL. Il mercato immobiliare residenziale di Genova e Savona. 2004-2014, 2015*, Universitas Studiorum, Mantova, ISBN 978-88-99459-16-1.
- SDINO L., CASTAGNINO P., "Housing Affordability Index: Real Estate Market and Housing Situations" In: Bevilacqua C., Calabrò F., della Spina L., (a cura di), *New Metropolitan Perspectives: the Integrated Approach of Urban Sustainable Development*, 2008, TransTech Publications, pp. 527-535, ISBN: 978-3-03835-105-4, doi: 10.4028.
- SI LI Y., HUA LI A., FENG WANG Z., WU Q., *Analysis on Housing Affordability of Urban Residents in Mainland China Based on Multiple Indexes: Taking 35 Cities as Examples*, Annals of Data Science, 2019, Vol. 6, No 2, pp. 305-319.
- SUHAIIDAB M. S., TAWILA N. M., HAMZAH A. N., CHE-ANIA A. I., BASRIA H., YUZAINEE M.Y., *Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index*, Procedia Engineering, 2011, Vol. 20, pp. 346-353.
- TORRE A., "Immigrazione e nuovi abitanti nel Centro storico di Genova", in Bobbio R, Musso S. (a cura di), *Centro storico. Problemi e prospettive - Genova, 2020*, ANCSA, Gubbio, pp. 61-66.
- VACCARO C., "Centro Storico di Genova. Indagini demografiche e socio-economiche", in Bobbio R, Musso S. (a cura di), *Centro storico. Problemi e prospettive - Genova, 2020*, ANCSA, Gubbio, pp.49-60.



Internet references

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI), <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/tale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato>

-immobiliare-omi

Banca d'Italia, <https://www.bancaditalia.it/>

Comune di Genova, <https://www.comune.genova.it>



Immigrazione a Genova: un'indagine conoscitiva sulla domanda immobiliare nel Centro Storico

Paolo Rosasco*, Leopoldo Sdino**,
Benedetta Sdino***

parola chiave: immigrazione, Genova, aree fragili,
mercato immobiliare, indice accessibilità all'abitazione

Abstract

I flussi migratori che caratterizzano le città europee in questi ultimi decenni hanno generato profondi cambiamenti nel tessuto sociale ed economico causando una domanda abitativa con propri caratteri. In Italia, il fenomeno è particolarmente evidente, sia in termini di domanda di immobili da parte di residenti stranieri sia in termini di volumi di affari prodotti.

Per la città di Genova il fenomeno dell'immigrazione si manifesta a partire dal secondo dopoguerra con un consistente flusso di soggetti provenienti dalle regioni del sud Italia in cerca di occupazione nelle molte industrie e aziende statali presenti in città e nel porto. Il fenomeno cessa negli anni '70 con l'inizio della deindustrializzazione e viene sostituito dall'immigrazione estera dagli stati più poveri del nord Africa e del Centro America. I nuovi residenti si insediano nei se-strieri del Molo, della Maddalena e di Prè (Centro Storico della città) ormai abbandonati dagli abitanti tradizionali e dove il basso livello dei prezzi rende più

accessibili gli immobili da parte di questa specifica domanda spesso caratterizzata da ridotte capacità economiche.

In tale contesto il presente contributo propone l'analisi del fenomeno migratorio che ha caratterizzato Genova negli ultimi decenni attraverso un'indagine dei caratteri della domanda immobiliare espressa dai nuovi residenti di origine straniera all'interno dell'ambito del Centro Storico della città e il successivo confronto con i caratteri dell'offerta immobiliare. L'obiettivo è quello di definire le condizioni di accesso all'abitazione da parte degli stranieri anche in relazione alle richieste qualitative e alla loro disponibilità a pagare; lo studio è stato sviluppato tramite appositi questionari distribuiti ad alcuni agenti immobiliari che operano nel Centro Storico della città.

La raccolta dei dati relativi al reddito dei residenti ha permesso altresì il calcolo dell'Indice di Accessibilità all'abitazione.

1. INTRODUZIONE: L'IMMIGRAZIONE A GENOVA

L'immigrazione a Genova è un fenomeno che risale ai primi anni del secondo dopoguerra e coincide con il consistente esodo di larghe parti della popolazione

delle regioni del sud Italia che migrarono al nord alla ricerca di occupazione. In particolare, a Genova, a partire dagli anni '50 e fino alla fine degli anni '70, i nuovi residenti trovano occupazione nelle molte aziende statali e parastatali (quali l'Ansaldo e l'Italsider) e nel porto che rappresenta, tutt'oggi, una consistente attività produttiva

locale sia in termini di numero di occupati sia di Prodotto Interno Lordo.

Nei due decenni successivi al periodo bellico (51-71), la popolazione genovese aumenta di quasi il 19% passando dai poco più di 688 mila residenti del 1951 agli 817 mila del 1971 (Comune di Genova, 2018). Tale incremento è determinato proprio dal consistente flusso migratorio interno; i nuovi residenti si localizzano prevalentemente nei nuovi quartieri periferici di edilizia economica-popolare (sorti a partire dagli anni '60 sulle alture della città) e nel Centro Storico della città dove trovano condizioni favorevoli soprattutto per il basso livello dei prezzi degli immobili.

Gli strumenti di pianificazione della città predisposti in quegli anni prevedono che lo sviluppo economico porti ad una costante crescita nel numero di residenti anche per i decenni futuri. Il primo Piano Regolatore del Comune di Genova, approvato nel 1959 prevede, infatti, una espansione della città fino a 2 milioni di residenti insediabili con la previsione di nuovi quartieri a ponente e a levante in grado di accogliere la nuova popolazione. Nei fatti, peraltro, nel 1971 la popolazione raggiunge il suo massimo storico, pari a circa 817 mila abitanti.

Il successivo Piano Regolatore, approvato nel 1980, mantiene le previsioni di crescita demografica, anche se limita ad 1 milione l'incremento della popolazione residente, riducendo conseguentemente il numero di nuovi alloggi da realizzarsi. Negli anni '80, con la de-industrializzazione e la vendita (o chiusura) di molte aziende statali e parastatali, inizia per la città un periodo di forte crisi e declino: sia a livello economico (con una marcata flessione del numero di occupati nel decennio 1980-1990, pari a circa 35 mila unità) sia demografico (dal 1971 al 2017 la popolazione si riduce di oltre 235 mila unità pari ad un - 29%)¹.

A fronte della flessione demografica e dell'invecchiamento della popolazione, a partire dai primi anni '90 la città è soggetta ad un secondo, consistente, flusso migratorio che, almeno in parte, attenua la costante decrescita del numero di residenti registrata nei due decenni precedenti, non più proveniente dalle regioni del sud Italia ma da paesi extra comunitari.

Inizialmente i paesi di origine sono prevalentemente quelli del nord e centro Africa (Marocco, Tunisia, Algeria e Senegal) e del centro e sud America (soprattutto Ecuador e Perù). Conseguentemente, a partire dal 1991, gli stranieri passano da poco più di 5 mila a 15 mila nel 2001 e a 54 mila del 2011, attestandosi a circa 56 mila nel 2017

¹ I residenti passano infatti da 817 mila del 1971 a poco più di 581 mila del 2017; alla contrazione della popolazione di aggiungono due fenomeni negativi: il basso tasso di natalità (pari a circa 6,0‰ nel 2017, tra i più bassi d'Italia) ed un indice di vecchiaia pari al 215% (Comune di Genova, 2018).

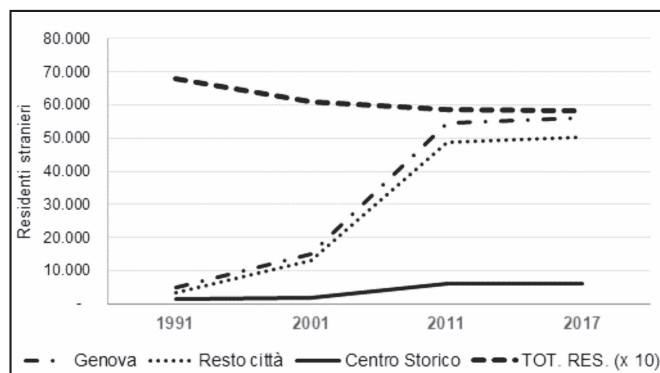


Figura 1 - Genova - Residenti stranieri e loro distribuzione all'interno della città (1991-2017).

(Comune di Genova, 2018) (Fig. 1)². Gli stranieri si localizzano prevalentemente nel Centro Storico della città; probabilmente in considerazione dei flussi che si originano dal continente africano che, rispetto a quelli di origine centro-americana, hanno una minor disponibilità economica, tendono ad affittare abitazioni nella parte più degradata (in quegli anni) della zona storica della città dove le quotazioni sono più basse. Nel 1991 oltre il 31% dei residenti di origine straniera era collocato nel Centro Storico, a fronte del 69% residente negli altri quartieri della città, prevalentemente Rivarolo, Sestri, Sampierdarena e S. Teodoro (resto della città) (Fig. 2) (Comune di Genova, 2018). La composizione familiare evidenzia due diverse tipologie di immigrazione: le famiglie che si insediano nella zona storica della città sono per il 75% composte da un solo componente, contro il 58% di quelle che risiedono negli altri quartieri (resto della città). Questo in quanto nel Centro Storico l'immigrazione, almeno per tutti gli anni '90, è prevalentemente costituita da giovani in cerca di occupazione e di migliori condizioni di vita. Nel resto della città si insediano, invece, piccoli nuclei familiari, prevalentemente provenienti dal centro e sud America o dall'Europa dell'est che svolgono lavori di assistenza domestica ai molti anziani residenti.

A partire dagli anni 2000 mutano le provenienze e le caratteristiche dei flussi migratori e, conseguentemente, si modifica la loro distribuzione all'interno del territorio co-

² I dati riportati nelle analisi sono tratti dall'Annuario Statistico del Comune di Genova (Comune di Genova, 2018). Secondo le indicazioni dell'Ufficio Statistica è da evidenziare che il dato relativo al numero di residenti di origine straniera non sempre risulta esatto in quanto i movimenti delle persone straniere sono vincolati a normative (quali: regolarizzazioni, sanatorie, cancellazioni di ufficio, etc.) che talvolta non permettono una completa ricostruzione dei tempi e delle modalità di permanenza. Ad esempio la regolarizzazione del 2002 (Legge "Bossi-Fini") ha determinato un forte aumento di stranieri residenti di cui spesso non si ha la data del reale arrivo a Genova, riportando solamente l'iscrizione in anagrafe di persona già presente nel territorio comunale.

munale. Aumenta la percentuale di persone straniere che provengono dai paesi dell'est Europa e dal centro e sud America che hanno maggiori disponibilità economiche rispetto a quelli di origine africana. Tale quota di immigrazione si colloca prevalentemente nei quartieri periferici e semicentrali della città dove le condizioni degli immobili e del contesto sociale sono migliori. Nel Centro Storico, invece, ai flussi provenienti dai paesi africani si affiancano quelli di origine asiatica (soprattutto dal Bangladesh) composti sia da persone singole sia da famiglie.

Dopo la consistente crescita che si registra fino al 2011, negli ultimi anni il flusso migratorio si stabilizza; al 2017 (ultimo dato disponibile) la popolazione straniera a Genova è pari a circa 56.300 unità (il 9,7% dell'intera popolazione).

Cala la percentuale di stranieri che risiede nella parte storica della città; dal 31% del 1991 si passa al poco meno dell'11% del 2017 (Fig. 2).

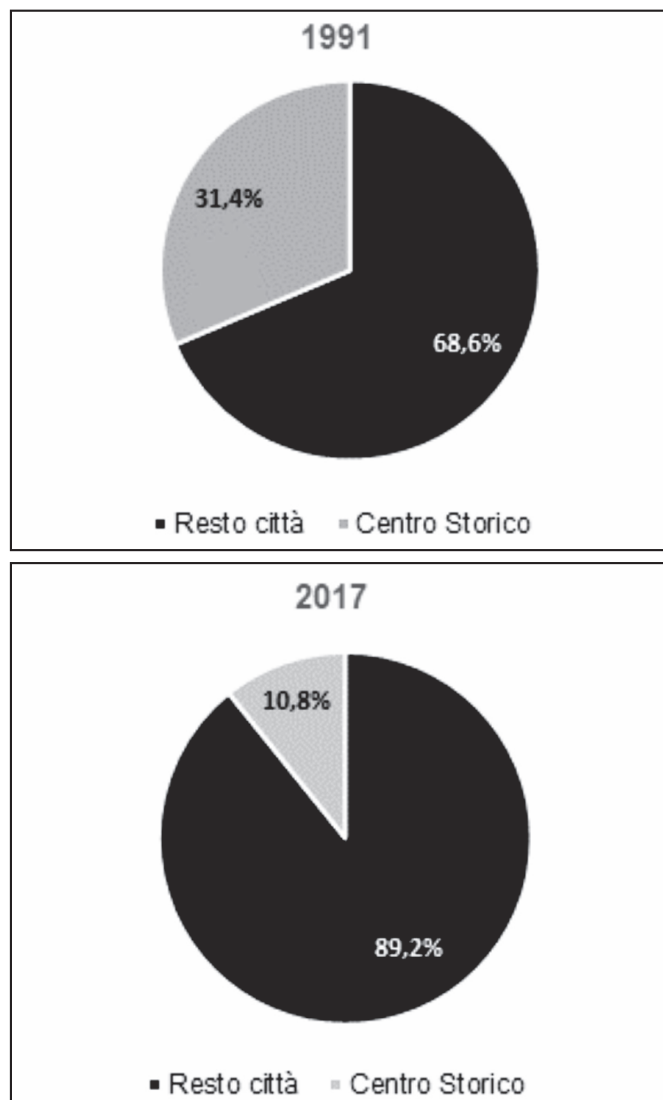


Figura 2 - Genova - Distribuzione percentuale residenti stranieri (1991-2017).

Prendendo a riferimento le due diverse localizzazioni all'interno del territorio comunale (Centro Storico e resto della città) e la provenienza dei flussi immigratori, si evidenziano fenomeni distinti (Fig. 3).

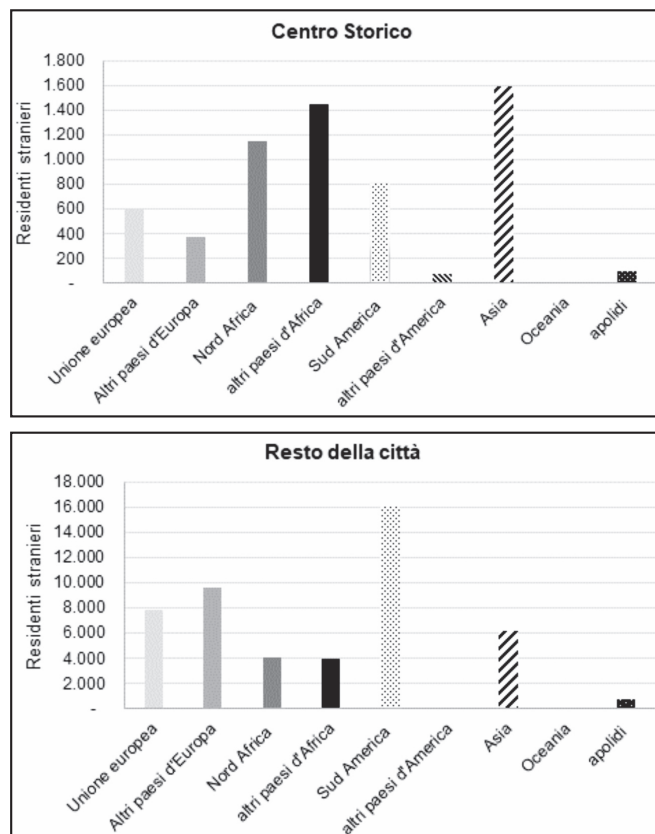


Figura 3 - Genova - Popolazione straniera residente per Stato di provenienza (2017).

I dati, relativi al 2017, confermano che il Centro Storico è il luogo privilegiato per l'immigrazione proveniente dai paesi africani e asiatici e solo marginalmente dai paesi europei. Nel resto della città trovano invece residenza le persone che provengono prevalentemente dal centro e sud America e dai paesi europei, soprattutto da quelli dell'est (Albania, Romania e Bulgaria). Se si calcola la percentuale di stranieri sul totale della popolazione residente, il Centro Storico e il quartiere semicentrale di Sampierdarena presentano le percentuali più alte (rispettivamente il 24,4% e il 21,3%) (Fig. 4).

2. IL CENTRO STORICO COME LUOGO DI RESIDENZA DEI CITTADINI STRANIERI

Come molte aree storiche delle città italiane anche quella di Genova rappresenta una parte a sé del territorio urbano, con propri caratteri edilizi, sociali ed economici. La particolare conformazione del Centro storico genovese, con strade (vicoli) stretti e tortuosi e case alte che rievocano le torri medioevali, accresce il carattere di unicità che nel corso dei secoli ha acquisito. Dal punto di vista amministrativo il Centro Storico di Genova è composto

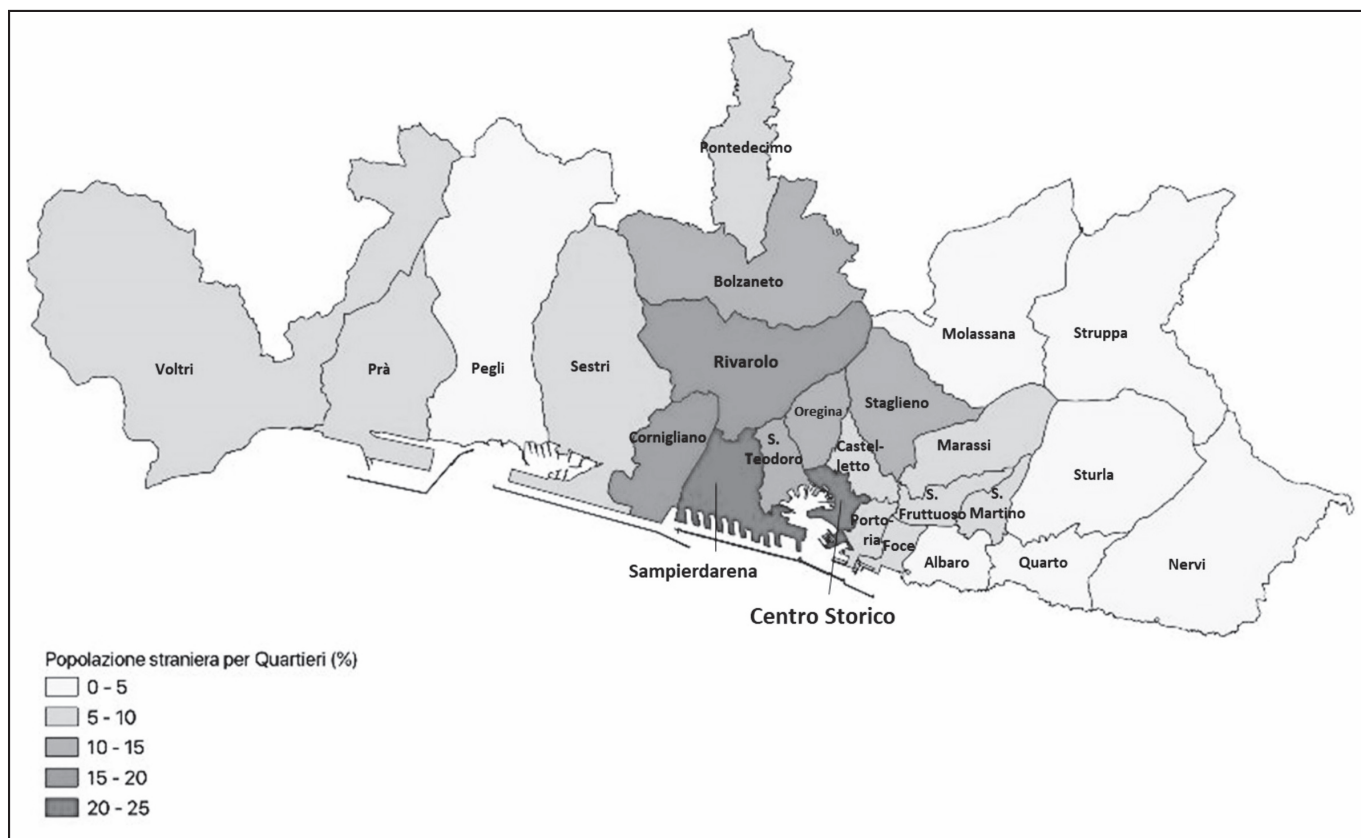


Figura 4 - Genova - Percentuale di residenti stranieri su totale dei residenti nei 25 quartieri della città (2017).

da tre unità urbanistiche: Prè (di fronte al porto commerciale), la Maddalena (di fronte alla zona dell'Expo e ai margini della rinascimentale via Garibaldi) e il Molo, più a levante, che si affaccia sulla parte industriale dei cantieri navali (Fig. 5).



Figura 5 - Unità urbanistiche del Centro Storico di Genova: Prè (n. 33) - Maddalena (n. 34) - Molo (n. 35).

Dal punto di vista demografico, il Centro Storico mantiene stabile per oltre un secolo (dal 1851 al 1951) la popolazione residente (da 55 mila a 51 mila) (Torre, 2020; Comune di Genova, 2018). Il leggero decremento (- 6,7%) è quasi esclusivamente localizzato a Prè, caratterizzata negli anni del dopoguerra da un maggior degrado edilizio e sociale.

La popolazione rimane, quindi, sostanzialmente stabile nel periodo, in controtendenza con quanto invece fa registrare la città che vede aumentare il numero di residenti di oltre 446 mila unità (da 226 mila del 1851 a 688 mila del 1951). Per contro, nei quattro decenni successivi (1951-1991) la popolazione del Centro Storico più che dimezza (Torre, 2020). Nel decennio che va dal 1961 al 1971 si registra il calo più consistente, con oltre 12 mila residenti in meno. La flessione continua anche nei due decenni successivi (71-81 e 81-91); nel 1991 i residenti sono circa 22 mila, quasi il 19% in meno rispetto al decennio precedente (Torre, 2020).

Come detto in precedenza, a fronte della riduzione della popolazione autoctona tradizionale, a partire dagli anni '80 il Centro Storico è la zona dove per prima si concentrano i flussi immigratori stranieri i quali, almeno parzialmente, attenuano lo spopolamento della città.

La localizzazione nella parte storica della città è privilegiata anche per la vicinanza al porto commerciale, luogo di arrivo dei traghetti che collegano Genova con i paesi del nord Africa e la disponibilità, a basso prezzo, di abitazioni e ma-

gazzini per lo stoccaggio della mercanzia. A questo si aggiunge la sua posizione baricentrica rispetto alla città e alla vicinanza alla stazione ferroviaria che facilita gli spostamenti dei molti stranieri che svolgono l'attività di commercio ambulante (Torre, 2020). Almeno inizialmente, i dati relativi agli stranieri sono anche sottodimensionati per la presenza di molti stranieri non registrati (Torre, 2020)³.

Il Centro Storico è la zona dove, ancora oggi, si concentrano molte attività illegali quali il contrabbando di sigarette, la prostituzione e lo spaccio di sostanze stupefacenti, attività da sempre svolte dalla tradizionale malavita locale che, oggi, spesso assolda persone di origine straniera in difficoltà per svolgere i suoi traffici illegali.

L'avvio, a partire dalla fine degli anni '80, di importanti interventi pubblici di riqualificazione urbana su ampie porzioni del Centro Storico (soprattutto nelle unità urbanistiche del Molo e della Maddalena) realizzati per le celebrazioni Colombiane del cinquecentenario dalla scoperta dell'America, innescò profondi cambiamenti non solo nel tessuto edilizio ma anche in quello sociale (Torre, 2020; Gastaldi, 2009a, 2009b, 2010). Nuovi locali commerciali furono aperti o ristrutturati, alcune zone divennero il luogo del ritrovo delle nuove generazioni durante i weekend; la strategia di riqualificazione fu confermata anche in occasione dei successivi eventi organizzati in città quali il vertice G8 del 2001 e di Genova Capitale Europea della Cultura del 2004.

Le zone maggiormente interessate dagli interventi di riqualificazione e manutenzione degli edifici e degli spazi pubblici (le vie S. Lorenzo, Lomellini, Cairoli, le piazze De Ferrari e Sarzano) furono caratterizzate da un notevole incremento dei prezzi degli immobili; nel periodo 1990-2006 la crescita per quelli a destinazione residenziale è pari a +92,5% contro un incremento medio a livello comunale dell'81,6% (Rosasco, 2011; Rosasco e Sdino, 2015)⁴. Gli ambiti riqualificati furono interessati da fenomeni di *gentrification*, ossia di attrazione di nuovi residenti (Gastaldi, 2009a, 2009b, 2010; Petrillo e Benasso, 2020), perlopiù giovani coppie e professionisti che decisero di andare a vivere nel Centro Storico della città come scelta di vita e per i vantaggi che la localizzazione centrale offre. Rimangono esclusi, o interessati solo in parte, gli ambiti più degradati della città storica (unità urbanistiche di Prè e della Maddalena), localizzati ai margini della nuova area dell'Expo e dei poli museali (Palazzo Ducale, Palazzo Rosso, Museo del Mare) e ludici (Acquario di Genova) che attraggono ogni anno a Genova consistenti flussi turistici⁵.

Gli interventi di recupero e le trasformazioni che – a partire

dalla fine degli anni '80 – interessano la zona storica incidono notevolmente sulla localizzazione degli stranieri; con la riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici i prezzi delle locazioni crescono sensibilmente e i residenti con meno disponibilità economiche si concentrano nelle zone più degradate e marginali non ancora interessate dagli interventi di recupero edilizio e urbano. Se si confrontano le percentuali di residenti di origine straniera nelle sezioni censuarie comprese all'interno del Centro Storico negli anni 1991, 2001 e 2011 è evidente non solo l'incremento generale della popolazione straniera nel tempo ma anche la sempre maggiore concentrazione verso quegli ambiti non ancora recuperati come l'Unità Urbanistica di Prè (Fig. 6). Se si escludono gli ambiti che si affacciano sugli assi stradali riqualificati (S. Lorenzo, Cairoli e Lomellini) e i poli culturali, il Centro Storico può ancora oggi essere considerata "area urbana marginale" (o "fragile"). Con questo termine si identificano condizioni di sottosviluppo in contesti urbani sviluppati. Secondo la definizione data dall'OCSE (Francini, 2012), questi sono ambiti della città nei quali sono presenti notevoli condizioni di arretratezza rispetto alla città stessa e alla media rilevabile alla scala nazionale. Le criticità sono relative al livello qualitativo dei servizi per la cittadinanza, alle condizioni abitative (ancora oggi molti edifici sono privi dell'impianto di riscaldamento e in condizioni fatiscenti), alla qualità degli spazi pubblici (aree verdi, parcheggi, etc.) che, rispetto alle rimanenti parti della città, sono assenti o con un livello qualitativo insufficiente rispetto agli standard minimi dell'abitare.

3. L'INDAGINE SULLE CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA IMMOBILIARE E LA CAPACITÀ DI ACCESSO ALL'ABITAZIONE DEI RESIDENTI STRANIERI: L'APPROCCIO METODOLOGICO

Ai fini di indagare quali sono i caratteri della domanda immobiliare espressi dalle persone di origine straniera che decidono di stabilire la propria residenza nel Centro Storico di Genova e il loro livello di accessibilità all'acquisto dell'abitazione (o "Housing Affordability Index" secondo la terminologia inglese) è stato quindi sviluppato uno studio articolato nelle seguenti fasi:

- raccolta, tramite questionari distribuiti a 20 agenti immobiliari, delle informazioni relative alla tipologia della domanda ed ai caratteri più frequentemente espressi nel segmento residenziale;
- analisi dei valori medi degli immobili localizzati nel Centro Storico;
- analisi delle offerte relative ad immobili localizzati nel Centro Storico ed in particolare: prezzo totale e prezzo unitario richiesto, taglio dimensionale;
- rilevazione del reddito medio annuo dei residenti nei 25 quartieri della città e determinazione della capacità di accesso all'acquisto dell'abitazione (Housing Affordability Index) da parte delle persone di origine straniera che intendono localizzare la propria residenza nel Centro Storico della città.

³ All'inizio degli anni '90, con la promulgazione della cosiddetta "Legge Martelli", molti cittadini stranieri residenti in città emersero dalla clandestinità regolarizzando la loro posizione.

⁴ L'incremento dei valori è anche da imputare al passaggio dalla lira all'euro avvenuta all'inizio del nuovo millennio che ha determinato un aumento generalizzato del prezzo dei beni, anche di quelli immobiliari.

⁵ Nel 2017 sono stati registrati circa 879 mila arrivi turistici (Comune di Genova, 2018).

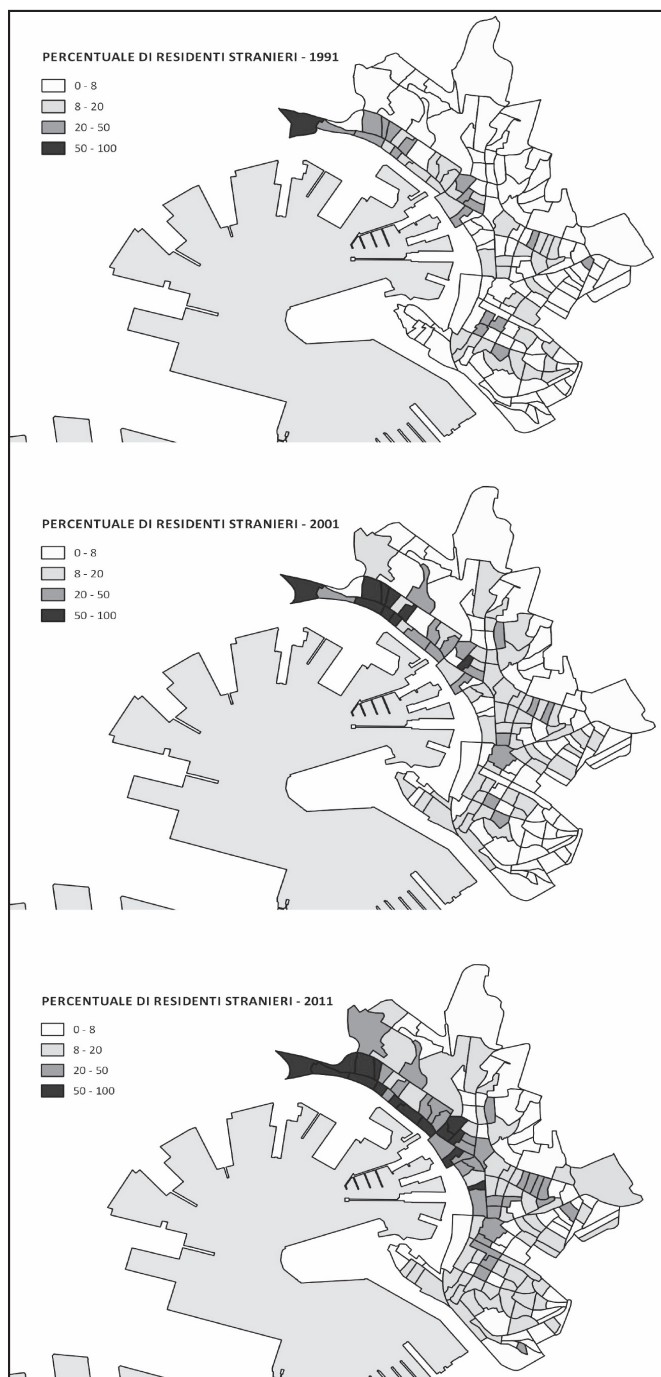


Figura 6 - Percentuale popolazione residente di origine straniera su totale residenti nelle sezioni censuarie del Centro Storico di Genova (Vaccaro, 2020).

3.1 L'analisi della domanda e dell'offerta immobiliare espressa nel Centro Storico di Genova

L'analisi è stata sviluppata in collaborazione con circa 20 agenti immobiliari che operano prevalentemente nell'am-

bito del Centro Storico della città. Essa consente non solo di individuare quali sono le caratteristiche più frequentemente richieste dai potenziali acquirenti o locatari degli immobili di questo particolare segmento di domanda ma anche di valutare il loro livello di soddisfazione, ossia quanto la domanda immobiliare possa trovare corrispondenza nei caratteri dell'offerta. Più alto è tale livello, maggiore sarà la propensione (o probabilità) di localizzare la residenza in questo ambito della città. L'indagine è altresì utile per conoscere quali sono le relazioni tra il profilo del potenziale acquirente – o locatario – (in termini di paese di provenienza, età, consistenza del nucleo familiare) e le caratteristiche immobiliari richieste.

I questionari compilati dagli agenti immobiliari che hanno partecipato all'indagine (sviluppata negli anni 2018 e 2019) sono circa duecento; in particolare l'indagine ha riguardato:

- le caratteristiche del richiedente: singolo individuo, coppia, etc., stato estero di provenienza, età;
- le preferenze della domanda: per l'acquisto o la locazione;
- la localizzazione dell'immobile più frequentemente richiesta all'interno del Centro Storico (Unità Urbanistica);
- le caratteristiche immobiliari più frequentemente ricercate e quelle più frequentemente offerte (taglio dimensionale, livello di piano, stato immobile, etc.);
- la disponibilità a pagare per la locazione o l'acquisto di un immobile.

Al fine della significatività delle informazioni, ad ogni agente immobiliare è stato chiesto di compilare un questionario per ciascuna intermediazione svolta nei due anni di durata dell'indagine, sia nel caso di buon fine (con l'acquisto o la locazione dell'immobile) sia nel caso di rinuncia da parte di una delle due parti (acquirente/locatario e proprietario/locatore).

Le informazioni relative alle caratteristiche più frequentemente richieste e offerte sono state quindi riportate in un questionario di sintesi predisposto per ciascuna Unità Urbanistica indagata⁶ nel quale l'agente immobiliare ha indicato un indice di soddisfazione medio della domanda per ciascuna caratteristica selezionata⁷.

⁶ Per ragioni di sintesi, per alcune indagini sono riportati i dati e le informazioni relative a tutte e tre le unità urbanistiche (e quindi vevoli per tutto il Centro Storico di Genova).



⁷ Tale indice, espresso in termini percentuali, indica la percentuale della domanda che ha trovato soddisfazione in ordine alla caratteristica immobiliare richiesta (ad esempio: taglio dimensionale, livello di piano, etc.). Un indice di soddisfazione del taglio dimensionale pari al 50% indica che solo la metà della potenziale domanda è soddisfatta in ordine alle dimensioni dell'immobile (ossia trova un immobile con il taglio dimensionale richiesto). Tali indici sono quindi indicatori della probabilità che la domanda immobiliare trovi l'immobile di suo gradimento e che la trattativa abbia un esito positivo.

Analizzando i dati riportati nei questionari relativi alla domanda espressa dai cittadini di origine straniera (un centinaio circa) è stato quindi possibile conoscere i caratteri di questo particolare segmento di mercato immobiliare.

In ordine al profilo del richiedente (domanda) questo può essere distinto in due tipologie (Tab. 1):

1. individui singoli;
2. famiglie composte da due o più componenti.

Tabella 1 - Centro Storico - Profilo della domanda immobiliare dei cittadini stranieri

Profilo domanda	Caratteristiche
	65% è costituita da singoli individui (25-40 anni)
	95% richiede un immobile per locazione
	5% richiede un immobile per acquisto
	Localizzazione: Prè: 50% Maddalena: 35% Molo: 15%
	35% è costituita da giovani coppie (25-40 anni)
	80% richiede un immobile in locazione
	20% richiede un immobile per l'acquisto
	Localizzazione: Prè: 35% Maddalena: 25% Molo: 40%

Quello che emerge è che, indipendentemente dalla composizione familiare, gli stranieri richiedono prevalentemente immobili in locazione (percentuali variabili dall'80 al 95%) (Tab. 1). I singoli privilegiano le unità urbanistiche di Prè e della Maddalena mentre le famiglie con due o più componenti quella del Molo. La prima caratteristica è essenzialmente spiegabile con le situazioni di precarietà economica e lavorativa; la seconda con il fatto che le zone di Prè e della Maddalena sono gli ambiti privilegiati dagli immigrati stranieri maschi (prevalentemente marocchini, senegalesi e bengalesi), soli o comunque poco propensi ad un eventuale ricongiungimento familiare (Torre, 2020). La presenza di questa tipologia di individui è altresì spesso provvisoria in quanto molti si spostano – dopo un periodo di permanenza a Genova – in altre regioni del nord Italia alla ricerca di lavoro.

Relativamente invece alle caratteristiche immobiliari sono 8 quelle più frequentemente richieste dalla domanda (Tab. 2); esse sono state quindi state confrontate dagli agenti immobiliari con le caratteristiche presenti negli immobili offerti sul mercato. I risultati evidenziano un marcato scollamento delle due componenti, con bassi indici di soddisfazione.

Tabella 2 - Centro Storico - Caratteristiche immobiliari richieste della domanda straniera e presenti negli immobili offerti (2018-2019)

LOCAZIONE			
Caratteristica	Domanda	Offerta	Indice sodd.
Localizzazione	Prè - Maddalena	Maddalena - Molo	60%
Taglio dimensionale	30-120 mq	70-160 mq	50%
Canone	200-400 €/mese	400-1.000 €/mese	35%
Piano	indifferente	medio-basso	40%
Stato manutentivo	discreto	scarso-discreto	60%
Ascensore	non richiesto	in alcuni edifici	45%
Parcheggio	no	assente	-
Luminosità	discreta-buona	scarsa	30%
Terrazzo	no	in alcuni immobili	50%
ACQUISTO			
Localizzazione	Molo - Prè	Maddalena - Molo	50%
Taglio dimensionale	50-80 mq	70-140 mq	40%
Prezzo	50-100 mila €	60-170 mila €	45%
Piano	medio	medio-basso	60%
Stato manutentivo	buono	scarso-discreto	45%
Ascensore	si	in alcuni edifici	45%
Parcheggio	no	assente	-
Luminosità	buona	scarsa	35%
Terrazzo	si	in alcuni immobili	25%

Tra il segmento della locazione e quello dell'acquisto emergono delle marcate differenze nel taglio dimensionale, nel livello di piano e nella localizzazione; queste evidenziano motivazioni e capacità di spesa diverse da parte della domanda. Coloro che richiedono immobili in locazione sono spesso singoli individui, senza famiglia con sé,

con ridotte capacità economiche, che non hanno richieste qualitative particolari in ordine ad alcune caratteristiche (quali il livello di piano e lo stato manutentivo).

Essi richiedono tagli dimensionali variegati: o piccoli (sui 30 mq), perché intendono abitare da soli, o grandi (fino a 120 mq) perché affittano l'immobile condividendolo con altri. Le localizzazioni preferite sono quelle di Prè e Maddalena, dove i canoni di locazione sono più bassi e dove maggiore è la disponibilità di magazzini per lo stoccaggio della mercanzia necessaria per le attività di confezionamento e vendita che molti stranieri svolgono.

La disponibilità a pagare varia in ragione della dimensione ed oscilla tra i 200 e i 400 € al mese (Tab. 2).

Gli indici di soddisfacimento evidenziano uno scollamento tra le due componenti (variano dal 30% per la caratteristica luminosità al 60% per le caratteristiche localizzazione e stato manutentivo), principalmente imputabili al pessimo stato del patrimonio edilizio in quegli ambiti edilizi.

Chi richiede un immobile con l'intenzione di acquistarlo, invece, si orienta verso ambiti dove migliore è il contesto sociale e edilizio (Unità Urbanistica del Molo) ed ha una disponibilità a pagare tra i 50 e i 100 mila €. Relativamente alle caratteristiche richieste, queste si orientano verso un taglio dimensionale tra i 50 e gli 80 mq, uno stato manutentivo buono, un livello di piano medio, una buona lu-

minosità, la presenza dell'ascensore nell'edificio e possibilmente anche di un terrazzo. Molte delle richieste sono però solo parzialmente soddisfatte soprattutto in ordine alla luminosità, alla presenza del terrazzo (rara, se non per le unità immobiliari poste agli ultimi piani) e al taglio dimensionale (con uno scollamento tra i 20 e i 60 mq).

Anche relativamente al prezzo si evidenzia un certo disallineamento tra domanda ed offerta: la disponibilità a pagare da parte della domanda, sebbene presenti una forte variabilità, è inferiore al prezzo mediamente richiesto (tra i 60 e i 170 mila €).

Questo determina, in molti casi, o un allungamento dei tempi necessari a trovare un immobile con un prezzo richiesto più vicino alle disponibilità economiche o, in molti casi, alla rinuncia all'acquisto (e la ricerca di un immobile in un altro quartiere della città). Come accennato nel paragrafo 2, le alternative localizzative per i cittadini stranieri sono i quartieri di Cornigliano, Rivarolo e Sampierdarena, dove i prezzi unitari sono tra i più bassi della città (Fig. 7).

4. INDICE DI ACCESSIBILITÀ ALL'ABITAZIONE DEI RESIDENTI STRANIERI

La condizione di accessibilità abitativa (Home Affordability) si riferisce alla possibilità per una famiglia di acqui-

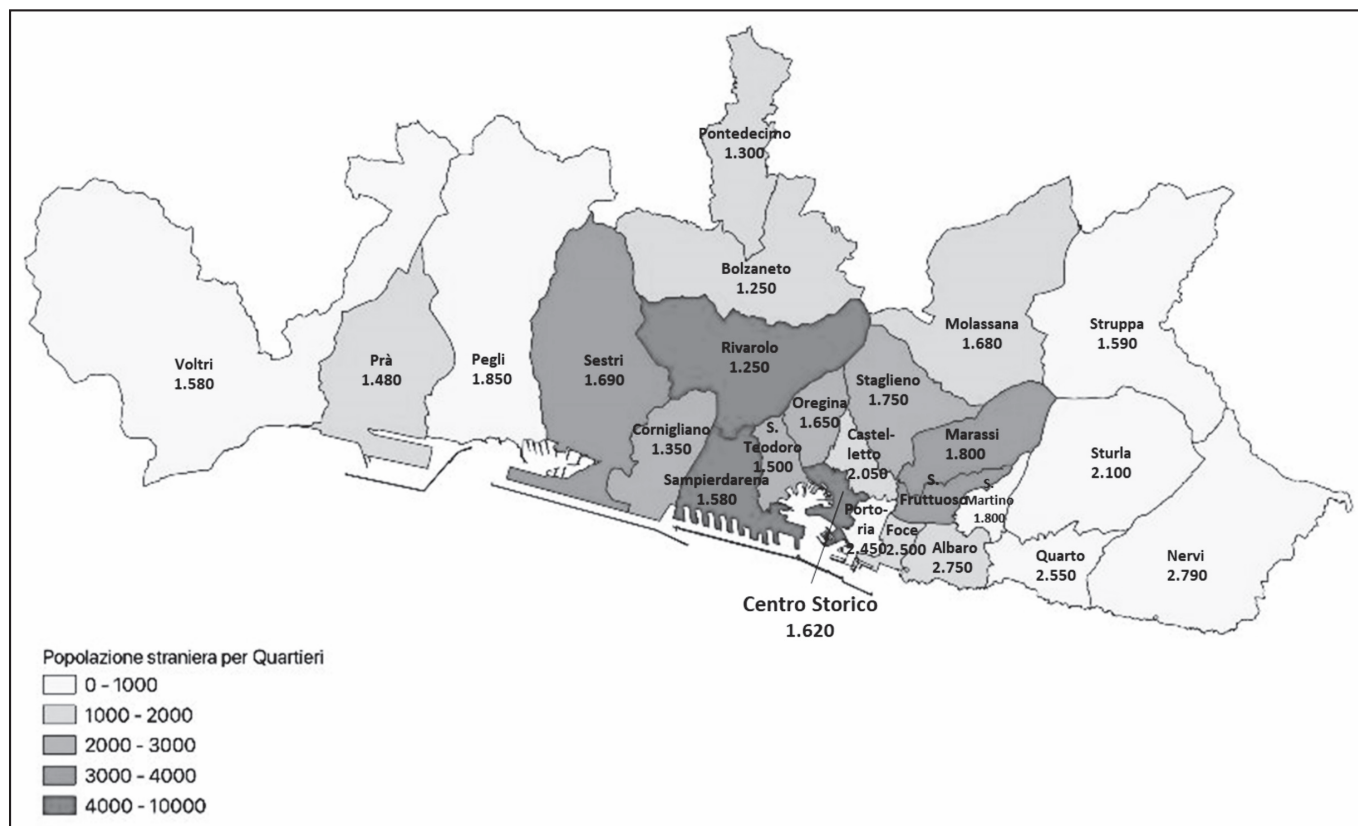


Figura 7 - Genova - Prezzi unitari (€/mq) degli immobili residenziali e numero di residenti stranieri nei 25 quartieri. Elaborazioni proprie da dati OMI - FiAIP - Borsino Immobiliare (2019).

stare o locare un'abitazione adatta alle proprie esigenze con uno sforzo finanziario accettabile (D'Alessio e Gambacorta, 2004), ponendo quindi in relazione i costi di acquisto (o di locazione) di un'abitazione con le capacità economiche della famiglia. Tale indicatore è, quindi, uno dei fattori chiave che può descrivere la stabilità socioeconomica e lo sviluppo di un paese in relazione alla possibilità di abitare (Suhaida et al., 2011). In Italia l'accessibilità all'abitazione per le famiglie è questione rilevante per la crisi che, a partire dal 2008 – e per tutto il decennio successivo –, ha caratterizzato la nostra economia e per la persistenza di un ambiente recessivo che ci ha accompagnati fino al 2014 (Agenzia delle Entrate, 2019).

A Genova, la concentrazione della popolazione di origine straniera nei quartieri dove i prezzi e i canoni delle abitazioni sono i più bassi tra quelli rilevabili nei diversi ambiti della città evidenzia il fenomeno. La maggior parte degli immigrati sono persone che hanno lasciato il loro paese d'origine in cerca di migliori condizioni di vita e per sfuggire a condizioni di disagio economico; hanno, quindi, ridotte disponibilità economiche per l'affitto o l'acquisto dell'abitazione, condizionate altresì dalle attività lavorative che svolgono, spesso precarie e con basse retribuzioni.

Prendendo in considerazione il Centro Storico della città, si sono quindi indagate quali sono le condizioni di accessibilità all'acquisto di un'abitazione da parte dei cittadini di origine straniera.

In particolare esse sono state valutate attraverso due diverse modalità:

- calcolando l'Indice di Accessibilità all'acquisto (IA);
- confrontando i prezzi medi di richiesta delle abitazioni con i redditi medi dei cittadini stranieri.

4.1 L'Indice di Accessibilità all'abitazione della popolazione di origine straniera a Genova

La letteratura specializzata riporta diversi casi studio sul calcolo dell'Indice di Accessibilità all'abitazione (Crellin, 1989, Quigley e Raphael, 2004; D'Alessio e Gambacorta, 2007; Napoli et al., 2016; Napoli, 2017; Giaccaria et al., 2008; Ingaramo e Sabatino, 2009; Jewkes e Delgadillo, 2010; Suhaidab et al., 2011; Sdino e Castagnino, 2014; Si Li et al., 2019); qui si propone quello utilizzato dall'Agenzia delle Entrate che considera il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo di durata "T" e Loan To Value percentuale (LTV%)⁸ necessario a coprire le spese di acquisto di un'abitazione (Agenzia delle Entrate, 2019).

⁸ Il Loan To Value percentuale (LTV%) viene definito come il rapporto tra l'importo del finanziamento concesso da chi presta il denaro (mutuante) e il valore del bene che il mutuatario intende porre a garanzia del prestito. Il LTV% viene comunemente utilizzato dalle banche nell'ambito della concessione di finanziamenti nel settore immobiliare quale indicatore di rischio del prestito stesso.

Il concetto è che il bene casa è accessibile se la somma del costo per l'acquisto più la quota di ammortamento del capitale non supera una determinata quota del reddito disponibile.

Dapprima si calcola il cosiddetto Indice di Accessibilità Base (IAB), ossia il rapporto tra la rata di mutuo e il reddito medio mensile disponibile, quindi si sottrae tale valore (espresso in percentuale) alla soglia massima⁹ ossia la quota massima di reddito disponibile che può essere dedicata alle spese per l'abitazione (qui assunta pari al 30%) determinando così l'Indice di Accessibilità (IA).

La formula per il calcolo dell'Indice di Accessibilità Base (IAB) è:

$$IAB (\%) = \frac{\text{Rata mutuo per l'acquisto (€)}}{\text{Reddito (€)}}$$

Quindi l'Indice di Accessibilità (IA) è dato dalla formula:

$$IA = 30\% - IAB (\%)$$

Se il valore dell'IA è maggiore dello 0% significa che il potenziale acquirente (famiglia) è in grado di acquistare l'abitazione al prezzo medio di mercato, altrimenti no. La differenza – positiva o negativa – che si ottiene rappresenta quindi la facilità (o difficoltà) di acquisire la casa da parte della famiglia. Alla fine del 2018 l'Indice di Accessibilità all'abitazione a livello nazionale era pari a 14,6% (Agenzia delle Entrate, 2019).

Per il calcolo dell'IA per i cittadini stranieri che intendono acquistare casa nel Centro Storico di Genova si è, quindi, proceduto dapprima determinando il prezzo medio delle case assumendo un taglio dimensionale di 65 mq (intermedio tra 50 e gli 80 mq più frequentemente richiesti dalla domanda) (Tab. 2). Al suddetto taglio dimensionale si è successivamente applicato il valore unitario medio calcolato sulla base dei valori unitari pubblicati dai diversi osservatori sul mercato immobiliare (pari a 1.620 €/mq) (Fig. 7).

Il valore assunto per un'abitazione da acquistare è quindi pari a circa 105 mila €.

Per il reddito annuo dei residenti stranieri nel Centro Storico di Genova si sono analizzati i dati pubblicati dal Comune di Genova relativi ai redditi dei residenti italiani e stranieri nei diversi quartieri della città (Fig. 8 e Tab. 3) (Comune di Genova, 2018).

Tabella 3 - Genova e unità urbanistiche del Centro Storico: reddito medio della popolazione residente

Ambito territoriale	Italiani (€)	Stranieri (€)	Tutti (€)
Genova	24.365	14.234	22.230
Prè	26.442	10.831	22.460
Maddalena	31.009	11.556	27.684
Molo	29.803	14.052	24.253
Centro Storico	29.085	12.146	24.799

⁹ La quota massima di reddito disponibile che può essere dedicata alle spese per l'abitazione varia dal 25 al 30%.

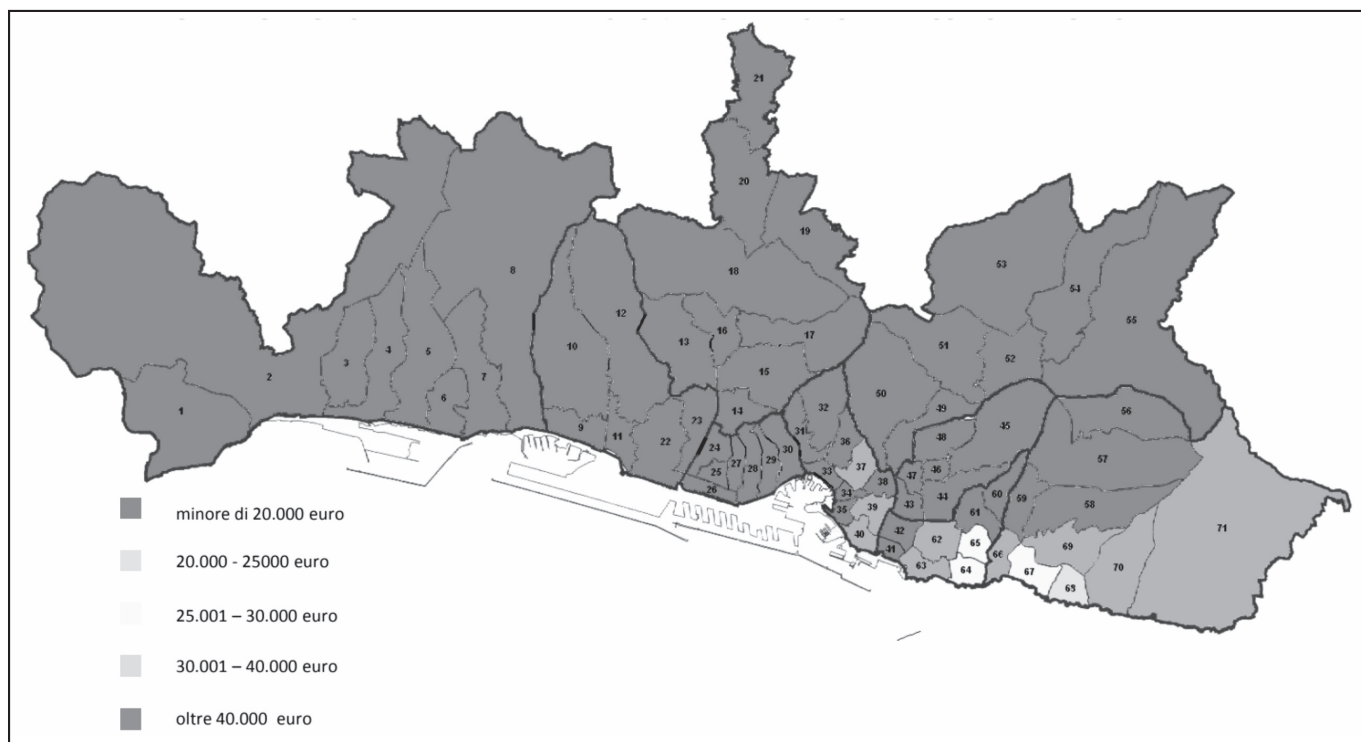


Figura 8 - Genova - Reddito medio annuo dei cittadini di origine straniera (2017).

Come si evidenzia dalla Tabella 3 i redditi dei cittadini stranieri sono abbondantemente al di sotto dei redditi dei cittadini italiani. Le differenze sono particolarmente evidenti per le unità urbanistiche di Prè (- 15.611 €) e della Maddalena (- 15.453 €). Il reddito medio annuo per i cittadini stranieri che risiedono nel Centro Storico è pari a 12.146 €, corrispondente ad un reddito medio mensile pari a circa 1.012 €.

Relativamente alla durata del mutuo ed al valore dell'LTV%, in accordo con le indicazioni presenti in letteratura e dei dati sul mercato dei mutui italiani (Agenzia delle Entrate, 2019), si sono considerati rispettivamente valori pari a 20 anni e all'80%¹⁰.

La rata mensile del mutuo da pagare per l'acquisto dell'abitazione risulta pari a 450,78 €¹¹.

Il valore dell'IAB è quindi pari a:

$$IAB (\%) = \frac{450,78 \text{ €}}{1.012,17} = 0,445$$

L'Indice di Accessibilità (IA) è quindi pari a:

$$IA = 30\% - 44,5\% = - 14,5\%$$

¹⁰ Il tasso di interesse assunto per il calcolo della rata di ammortamento del mutuo è il Tasso Effettivo Medio Globale (TEMG) per i mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso pubblicato dalla Banca d'Italia; per il secondo semestre 2019 è pari al 2,67% su base annua (Banca d'Italia).

¹¹ La rata mensile del mutuo è stata calcolata applicando un TEMG equivalente mensile pari allo 0,22%.

Il valore dell'IA risulta quindi negativo, ossia il cittadino di origine straniera monoreddito non è in grado di acquistare l'abitazione al prezzo medio di mercato. Questo si allinea con quanto emerso dall'indagine sulla domanda immobiliare dalla quale è risultato che gli stranieri che acquistano un'abitazione nel Centro Storico sono prevalentemente costituiti da famiglie (20%) dove, probabilmente, entrambi i coniugi hanno un reddito da lavoro che permette loro di pagare la rata mensile del mutuo mantenendo una quota di reddito sufficiente per far fronte alle altre esigenze.

4.2 Analisi delle offerte di abitazioni nel Centro Storico di Genova

Una ulteriore analisi che consente di conoscere quali sono le possibilità che il mercato immobiliare del Centro Storico offre ai cittadini stranieri per l'acquisto dell'abitazione è quella relativa alle offerte immobiliari.

A tal fine si sono quindi analizzate circa 350 offerte relative ad immobili residenziali localizzati nelle unità urbanistiche di Prè, Maddalena e Molo¹².

La distribuzione percentuale delle offerte per fasce di prezzo evidenzia una maggiore numerosità per l'inter-

¹² Le offerte immobiliari analizzate sono state visionate sui siti di Immobiliare.it, Casa.it e Mitula.it nel mese di settembre 2019.

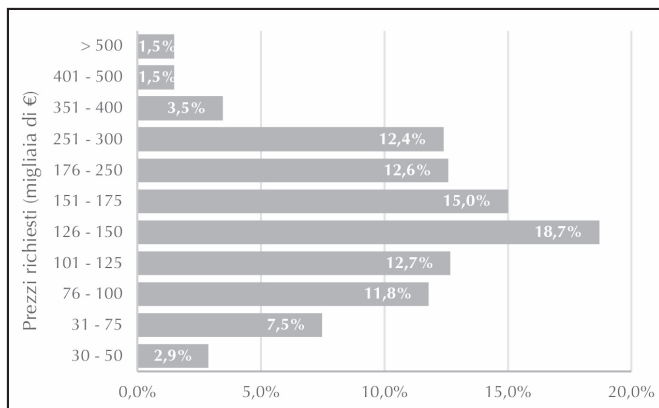


Figura 9 - Centro Storico - Distribuzione percentuale delle offerte per fasce di prezzo.

vallo tra i 126 e i 150 mila € (18,7%) (Fig. 9). Le minori concentrazioni di offerte si registrano invece per la fascia di prezzo più bassa (da 30 a 50 mila €) e per le fasce di prezzo più alte (da 401 a 500 mila € e oltre i 500 mila €).

Il prezzo unitario medio richiesto è pari a 1.700 €/mq con un intervallo di valori che oscilla da un minimo di 600 €/mq (per un immobile localizzato nell'Unità Urbanistica di Prè) ad un massimo di 4.550 €/mq (per un immobile localizzato in via Garibaldi, nell'Unità Urbanistica della Maddalena).

Relativamente invece alla dimensione degli immobili (superficie), il valore medio è pari a 96 mq, con un minimo di 20 mq ed un massimo di 330 mq (entrambi gli immobili localizzati nell'Unità Urbanistica della Maddalena).

Confrontando questi dati con quelli riportati sui questionari della domanda immobiliare relativi alla disponibilità a pagare è possibile verificare il livello di allineamento tra le due componenti in ordine al prezzo (Fig. 10)¹³.

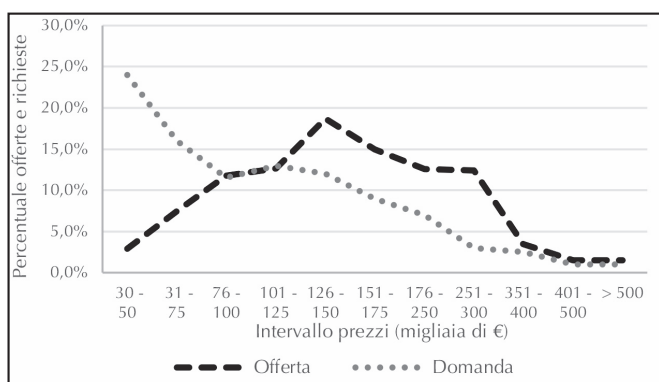


Figura 10 - Allineamento della domanda e dell'offerta nel Centro Storico di Genova.

¹³ Ai fini della presente analisi sono stati considerati tutti i questionari compilati dagli agenti immobiliari (circa 200); questo perché il sotto-campione della domanda immobiliare – costituita dai solo cittadini stranieri – ammonta a circa 100 questionari, ossia 1/3 del campione di offerte immobiliari analizzate sui siti.

Quello che emerge è che nella fascia tra i 30 e i 75 mila € si ha una alta concentrazione della domanda senza però che questa trovi riscontro nell'offerta di immobili localizzati all'interno della zona storica della città; situazione inversa, invece, si rileva per valori di richiesta superiori a 126 mila € e fino a 400 mila €, dove si ha un surplus dell'offerta che non trova però riscontro nella disponibilità a pagare espressa dai potenziali acquirenti.

Relativamente alla fascia di prezzo tra i 76 e i 125 mila € si rileva, invece, un sostanziale allineamento tra la domanda e l'offerta. Questo conferma quanto emerso nell'indagine condotta in collaborazione con gli agenti immobiliari i quali avevano evidenziato come la domanda espressa dai cittadini stranieri nel Centro Storico ha una disponibilità a pagare per l'acquisto dell'abitazione tra i 50 e i 100 mila €.

I dati evidenziano altresì un allineamento nella fascia di prezzo tra i 400 e i 500 mila €; tale disponibilità è ovviamente relativa a profili di domanda diversi da quelli propri dei cittadini stranieri.

5. CONCLUSIONI

Il presente studio propone un'analisi del fenomeno della domanda immobiliare generata dai cittadini di origine straniera nel Centro Storico di Genova e delle loro condizioni di accessibilità all'abitazione. La conoscenza di questi fenomeni è fondamentale per capire le dinamiche demografiche, economiche, sociali ed immobiliari che caratterizzano questo ambito della città interessato, negli ultimi 30 anni, da notevoli flussi immigratori.

Relativamente all'indagine sulle caratteristiche della domanda immobiliare, essa è stata condotta attraverso appositi questionari distribuiti ad un panel di agenti immobiliari operanti prevalentemente nell'ambito della città storica.

Quello che è emerso è che esistono due diverse tipologie di domanda:

- quella composta da persone singole, provenienti perlopiù dal centro e dal nord Africa, con bassa capacità di reddito, che richiedono immobili in affitto e trovano localizzazione prevalentemente in quegli ambiti non ancora interessati dagli interventi di recupero edilizio (quali Prè e Maddalena) e nei quali il mercato offre ancora immobili a basso prezzo;
- quella composta da nuclei familiari di due o più persone, provenienti dal nord Africa e dal centro e sud America che, invece, oltre all'affitto di abitazioni richiedono (per il 20%) anche immobili da acquistare. Pur essendo anche essi caratterizzati da ridotte capacità economiche riescono, attraverso un mutuo fondiario, ad acquistare immobili localizzati in ambiti dove minore è il degrado edilizio e sociale (quali il Molo) e dove i prezzi sono comunque pari – o leggermente inferiori – a quelli delle zone periferiche o semicentrali della città.

L'analisi ha, altresì, evidenziato come le due tipologie di

domanda, in ordine alle caratteristiche immobiliari richieste, presentano propri e distinti caratteri, anche in ragione delle diverse prospettive temporali di utilizzo dell'immobile. Lo straniero single assume in locazione l'immobile in prossimità della stazione ferroviaria – o comunque in prossimità della zona portuale – in quanto, spesso, svolge attività di vendita di piccoli prodotti (di pelletteria, etc.) nei vicini comuni o nelle zone maggiormente frequentate dai turisti. Egli utilizza l'abitazione solo per brevi periodi della giornata e, quindi, non presta particolare attenzione alle qualità dell'immobile; ha basse disponibilità economiche e si adatta a condizioni abitative di scarsa qualità pur di risparmiare nell'affitto. La sua permanenza a Genova è in molti casi temporanea perché legata a condizioni lavorative precarie che lo spingono a cercare lavoro anche in altre regioni d'Italia e all'estero.

Le esigenze della famiglia di origine straniera che vuole acquistare l'immobile sono invece molto diverse: ha deciso di stabilirsi a Genova in modo permanente e ricerca quindi un'abitazione di piccole-medie dimensioni, localizzata in un discreto contesto sociale, luminosa, ad un piano medio-alto, possibilmente con un terrazzo e posizionata in un edificio con ascensore.

In molti casi però la domanda immobiliare non trova riscontro nell'offerta; diverse sono le cause del non allineamento tra le due componenti, la principale delle quali è quella economica, data dal gap tra il prezzo richiesto e il prezzo offerto.

Lo studio ha quindi indagato il livello di accessibilità all'acquisto dell'abitazione da parte dei cittadini stranieri attraverso il calcolo dell'Indice di Accessibilità (IA); anche in un contesto dove i prezzi sono tra i più bassi della città, il valore negativo – 14,6% evidenzia che solo in presenza di due redditi (e quindi di un nucleo familiare composto da due persone che lavorano) è possibile l'acquisto di un'abitazione attraverso un mutuo. Questo genera criticità perché costringe le famiglie monoreddito o a spostarsi in altri ambiti territoriali (anche extraurbani), dove i prezzi sono più accessibili, o ad optare per l'affitto dell'abitazione.

La verifica operata con l'analisi dell'allineamento della domanda e dell'offerta ha confermato il fenomeno: un'esigua percentuale della domanda (circa il 12,5%) trova soddisfacimento alle proprie richieste di acquisto all'interno di una fascia di prezzi tra i 76 e i 125 mila €.

In questa parte della città, già in passato caratterizzata da un progressivo abbandono dei residenti autoctoni, il fenomeno potrebbe incrementare ulteriormente il calo della popolazione residente e aumentare il degrado edilizio e sociale che interessa quegli ambiti non interessati dagli interventi di recupero realizzati negli anni passati.

I risultati dello studio dovranno essere verificati da ulteriori analisi soprattutto in ordine alle caratteristiche dei residenti stranieri nel Centro Storico (distinguendoli, ad esempio, per età, fasce di reddito, livello di istruzione, tipologie immobiliari richieste) e alla quota percentuale di reddito da dedicare alle spese per l'abitazione; tale quota può, infatti, variare in relazione non solo all'ammontare complessivo del reddito percepito dal nucleo familiare (e quindi dal numero di occupati e dal livello delle loro retribuzioni) ma anche dalla pensione al risparmio.

Le indicazioni che si possono trarre da questo tipo di indagini sono utili per definire strategie di intervento da parte della Pubblica Amministrazione volte a promuovere l'insediamento di nuovi residenti in quelle zone della città storica non più appetite dai residenti tradizionali ed evitarne così l'abbandono.

Il tema è peraltro presente anche all'Amministrazione Comunale che, nel mese di novembre del 2020, ha presentato il Piano "Caruggi"¹⁴ per il recupero di dieci ambiti del Centro Storico attraverso azioni integrate in grado di coniugare interventi fisici con azioni rivolte alla rivitalizzazione economica e sociale attraverso lo sviluppo delle potenzialità culturali, turistiche e di vivibilità (Comune di Genova).

Tra i diversi obiettivi vi è proprio quello di favorire, attraverso il recupero di immobili sia privati che pubblici (e il successivo affidamento in concessione o in affitto a prezzi calmierati), l'insediamento di nuovi abitanti (giovani coppie e studenti) in modo da garantire un mix sociale che garantirà l'equilibrio delle presenze abitative a qualsiasi livello, rivitalizzando quelle zone che ancora oggi sono rimaste escluse dal processo di rinascita del Centro Storico.

¹⁴ L'investimento complessivo è pari a 137 milioni di € e gli interventi previsti saranno realizzati entro 5 anni (Comune di Genova).

* **Paolo Rosasco**, Dipartimento Architettura e Design (dAD) - Scuola Politecnica - Università degli Studi di Genova, Italia.
e-mail: paolo.rosasco@unige.it

** **Leopoldo Sdino**, Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito, Politecnico di Milano, Italia.
e-mail: leopoldo.sdino@polimi.it

*** **Benedetta Sdino**, Politecnico di Milano, Italia.
e-mail: benedetta.sdino@mail.polimi.it

Contributi degli autori

I paragrafi 1, 2 e 3 sono stati curati da Paolo Rosasco; il paragrafo 4 da Leopoldo Sdino e Benedetta Sdino; il paragrafo 5 è stato curato congiuntamente dai tre autori.

Bibliografia

AGENZIA DELLE ENTRATE – OSSERVATORIO OMI – Rapporto immobiliare 2019, 2020, Agenzia delle Entrate (scaricabile dal sito internet: https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263076/rapporto+immobiliare2019+ri_RI2019_Residenziale_20190523.pdf/a175f856-2363-dda7-da64-b1c0e544eb12)

BANCA D'ITALIA, Tassi effettivi globali medi TEGM, 2020, (scaricabile dal sito internet: <https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/compiti-vigilanza/tegm/index.html>).

COMUNE DI GENOVA, Annuario Statistico, 2018, (scaricabile dal sito internet: <http://statistica.comune.genova.it/publicazioni/archivio.pp>)

CRELLIN G., *Housing Affordability Index-What is and what isn't*, Real Estate Issues, 1989, Vol. 13, No 2; ProQuest Central. pp. 50-51.

D'ALESSIO G., GAMBACORTA R., *Questioni di economia e finanza - L'accesso all'abitazione di residenza in Italia, 2007* (scaricabile dal sito internet: https://www.researchgate.net/publication/23968123_Home_Affordability_in_Italy).

FRANCINI M., *Recupero di aree marginali e mobilità. Interrelazioni sostenibili per lo sviluppo di sistemi urbani*, Franco Angeli, 2012.

GASTALDI F., "Rigenerazione urbana e processi di Gentrification nel Centro Storico di Genova", In Diappi L. (a cura di), *Rigenerazione Urbana e ricambio sociale. Gentrification in atto nei quartieri storici italiani*, FrancoAngeli, Milano, 2009a, pp. 89-116.

GASTALDI F., "Rigenerazione e trasformazioni urbane a Genova: quale modello? In Corbellini G., Marin A. (a cura di), *97+104=dieci. Idee, immagini, progetti per Trieste*, EUT, Edizioni Università di Trieste, 2009b, pp. 22-27, ISBN 978-88-8303-225-7.

GASTALDI F., "Genova. La riconversione del waterfront portuale. Un percorso con esiti rilevanti. Storia, accadimenti, dibattito", In Savino M. (a cura di), *Waterfront d'Italia. Piani politiche progetti*, FrancoAngeli Editore, Milano, 2010, pp. 88-104, ISBN 978-88-568-2520-6.

GIACCARIA S., TALARICO A., BRAVI M., *Housing Affordability and tenure choices: an empirical investigation*, Università di Torino – Dipartimento di Economia, 2008 (disponibile all'indirizzo internet: <https://1library.net/document/q591n07z-housing-affordability-and-tenure-choices-an-empirical-investigation.html>)

INGARAMO L., SABATINO S., *Housing Affordability in Italy. An analysis to work out joint strategies of intervention*, Proceedings of the International Sociological Association (ISA)-International Housing Conference, Glasgow, 2009.

JEWKES M., DELGADILLO L.M., *Weaknesses of Housing Affordability Indices Used by Practitioners*, Journal of Financial Counseling and Planning, 2010, Vol. 21, No 1,

pp. 43-78.

NAPOLI G., *Housing affordability in metropolitan areas. The Application of a Combination of the Ratio Income and Residual Approaches to Two Case Studies in Sicily, Italy*, Buildings, vol. 7, Capitolo 4, article number 95, 2017.

NAPOLI G., GIUFFRIDA S., TROVATO M.R., "Fair Planning and Affordability Housing in Urban Policy. The Case of Syracuse (Italy)", In *Computational Science and Its Applications - ICCSA 2016*; Gervasi, O., Murgante, B., Misra, S., Rocha, A.M.A.C., Torre, C.M., Taniar, D., Apduhan, B.O., Stankova, E., Wang, S., Eds.; Springer International Publishing: Cham, Switzerland, 2016; Volume 9789, pp. 46-62.

PETRILLO A., BENASSO S., "Genova cancellata", In BOBBIO R, MUSSO S. (a cura di), *Centro storico. Problemi e prospettive - Genova*, 2020, ANCSA, Gubbio, pp. 151-158.

QUIGLEY J., RAPHAEL S., Is housing unaffordable? Why isn't it more affordable? *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 18, AEA Publications, 2004, pp. 191-214.

ROSASCO P., "Valutazione economica di un intervento di riqualificazione urbana a Genova", in Rosasco P., Silvano S., (a cura di), *Riqualificazione urbana e fiscalità locale. Dal conflitto alla sinergia*, 2011, INU LIGURIA, pp. 79-107.

ROSASCO P., "Valori e mercato immobiliare nel Centro Storico di Genova", in Bobbio R, Musso S. (a cura di), *Centro storico. Problemi e prospettive - Genova*, 2020, ANCSA, Gubbio pp. 67-76.

ROSASCO P., SDINO L., *15 anni di ASSIMIL. Il mercato immobiliare residenziale di Genova e Savona. 2004-2014, 2015*, Universitas Studiorum, Mantova, ISBN 978-88-99459-16-1.

SDINO L., CASTAGNINO P., "Housing Affordability Index: Real Estate Market and Housing Situations" In: Bevilacqua C., Calabrò F., della Spina L., (a cura di), *New Metropolitan Perspectives: the Integrated Approach of Urban Sustainable Development*, 2008, TransTech Publications, pp. 527-535, ISBN: 978-3-03835-105-4, doi: 10.4028.

SI LI Y., HUA LI A., FENG WANG Z., WU Q., *Analysis on Housing Affordability of Urban Residents in Mainland China Based on Multiple Indexes: Taking 35 Cities as Examples*, Annals of Data Science, 2019, Vol. 6, No 2, pp. 305-319.

SUHAIKAB M. S., TAWILA N. M., HAMZAH N., CHE-ANIA A. I., BASRIA H., YUZAINEE M.Y., *Housing Affordability: A Conceptual Overview for House Price Index*, Procedia Engineering, 2011, Vol. 20, pp. 346-353.

TORRE A., "Immigrazione e nuovi abitanti nel Centro storico di Genova", in Bobbio R, Musso S. (a cura di), *Centro storico. Problemi e prospettive - Genova*, 2020, ANCSA, Gubbio, pp. 61-66.

VACCARO C., "Centro Storico di Genova. Indagini demografiche e socio-economiche", in Bobbio R, Musso S. (a cura di), *Centro storico. Problemi e prospettive - Genova*, 2020, ANCSA, Gubbio, pp.49-60.



Riferimenti Internet

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI), <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/tale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato>

-immobiliare-omi

Banca d'Italia, <https://www.bancaditalia.it/>

Comune di Genova, <https://www.comune.genova.it>

