

Un esperimento di Conjoint Choice per l'analisi delle scelte di investimento nel riuso dei manufatti storici

Ricercatori

Paolo Rosato

DIC-UNITS

Anna Alberini

AREC-UMD

Margaretha Breil

FEEM-CORILA

Mila Dallavalle

DIC-UNITS

Valentina Zanatta

DSE-UNIVE

Obiettivo

- La valutazione delle condizioni per l’attivazione di progetti privati di riuso economico sostenibile di aree ed edifici dismessi di valore storico – monumentale

Metodi

- Survey di operatori e investitori nel settore immobiliare
- Questionario autocompilato dagli intervistati al computer (in conferenze e fiere di settore) o on-line (campione da noi sollecitato via e-mail)

Struttura del questionario

- Domande generali sulle attività della società (development, construction, advisory, etc.) e tipologia di recenti realizzazioni
- Domande sui fattori determinanti delle decisioni di investimento (scala Likert 1-5)
- Conjoint choice questions
- Domande finali – posizione professionale dell’intervistato, sede dell’impresa, fatturato, etc.

Conjoint choice questions

- 3 localizzazioni a Venezia (diverse per pregio architettonico e vincoli conservativi)
 - Waterfront S. Marta*
 - Arsenale Bacini*
 - Arsenale Darsena Grande*
- Progetto di investimento descritto da 5 fattori
 - Uso (commerciale o produttivo/artigianale)
 - Accessibilità
 - Vincolo di restauro conservativo
 - Concessione o piena proprietà
 - Costo al metro quadro

Il riuso economico “sostenibile” delle aree dismesse nel centro storico di Venezia


Santa Marta

Questionario per gli Operatori Immobiliari

Sezione 1 - Introduzione
Sezione 2 - Investimenti immobiliari in Venezia
Sezione 3 - Valutazione

Sezione 3 - Valutazione

Waterfront S. Marta :



Chiudi X

Descrizione: estremità ovest del Centro Storico, adiacente alle zone universitarie di Dorsoduro, Piazzale Roma e le aree portuali. Utilizzo attuale: in parte dismessa, in parte usi portuali.
Superficie: 140.000 mq circa
Accesso: via strada dal ponte della Libertà, via acqua, banchine adatte all'attracco di navi

Proprietà: ITALGAS, Autorità Portuale
Superficie realizzabile:

- esistenti da conservare (comm.):	18.500 mq
- esistenti già restaurate:	2.500 mq
- complessiva:	40.000 mq
Totale	61.000 mq

◀ Indietro • Avanti ▶

Il riuso economico “sostenibile” delle aree dismesse nel centro storico di Venezia


Arsenale Darsena Grande

Questionario per gli Operatori Immobiliari

Sezione 1 - Introduzione
Sezione 2 - Investimenti immobiliari in Venezia
Sezione 3 - Valutazione

Sezione 3 - Valutazione

Arsenale Darsena Grande: Chiudi X



Descrizione: Lati nord e sud del bacino grande nell'Arsenale storico
Superficie: 81.000 mq
Accesso: accesso pedonale diretto dal quartiere di Castello, accesso via acqua, banchine adatte all'attracco di navi.

Proprietà: Comune di Venezia/Agenzia del Demanio
Superficie realizzabile:
- esistenti da conservare: 58.000 mq
- non è concessa nuova costruzione

◀ Indietro + Avanti ▶

Il riuso economico “sostenibile” delle aree dismesse nel centro storico di Venezia


Arsenale Bacini

Questionario per gli Operatori Immobiliari

Sezione 1 - Introduzione
Sezione 2 - Investimenti immobiliari a Venezia
Sezione 3 - Valutazione

Sezione 3 - Valutazione

Arsenale Area bacini: Chiudi X



Descrizione: nord-est Arsenale. Uso attuale: manutenzione di navi, dispone di tre bacini dicarenaggio.
Superficie: 164.000 mq
Accesso: accesso pedonale dal quartiere di Castello, accesso via acqua, banchina adatta all'attracco di navi.

Proprietà: Comune di Venezia/Agenzia del Demanio
Superficie realizzabile:
- esistenti da conservare: 30.000 mq
- nuova costruzione: 38.000 mq
- complessivo: 68.000 mq

◀ Indietro • Avanti ▶

Conjoint choice questions

- Coppia di progetti ipotetici (ma realistici) A e B
- Qual'è la più attraente?
- Poi: preferisce l'alternativa appena indicata o investirebbe altrove?
- Totale: 4×2 domande di conjoint choice

Il riuso economico “sostenibile” delle aree dismesse nel centro storico di Venezia

Questionario per gli Operatori Immobiliari

Sezione 1 - Introduzione
Sezione 2 - Investimenti immobiliari a Venezia
Sezione 3 - Valutazione

Quale delle due alternative giudica più attraente? Per favore clicchi la risposta appropriata.

- Alternativa G
- Alternativa H

	Alternativa G	Alternativa H
Area:	Waterfront S. Marta	Arsenale Darsena grande
Accesso:	attuale	migliorato
Uso:	commerciale	commerciale
Obbligo restauro conservativo:	si	no
Cessione:	concessione 30 anni	proprietà
Costo al mq di fabbricato realizzabile	€ 2500	€ 800

Clicca qui per rivedere informazioni su:
- Il Waterfront S.Marta
- La Darsena Grande
- Arsenale - Bacini di carenaggio

Lei ha scelto: Alternativa H
Per confermare, clicchi "avanti." Se desidera cambiare la Sua risposta, lo faccia ora cliccando sull'alternativa preferita.

◀ Indietro • Avanti ▶



Il riuso economico “sostenibile” delle aree dismesse nel centro storico di Venezia

Questionario per gli
Operatori Immobiliari

Sezione 1 - Introduzione
Sezione 2 - Investimenti immobiliari a Venezia
Sezione 3 - Valutazione

Quale delle due alternative giudica più attraente? Per favore clicchi la risposta appropriata.

- Investire altrove
- **Alternativa H**

		Alternativa H
Area:	Operazione abituale (investimento in altra località)	Arsenale Darsena grande
Accesso:		migliorato
Uso:		commerciale
Obbligo restauro conservativo:		no
Cessione:		proprietà
Costo al mq di fabbricato realizzabile		€ 800

Clicca qui per rivedere informazioni su:

- Il Waterfront S.Marta
- La Darsena Grande
- Arsenale - Bacini di carenaggio

Modello statistico per l'analisi delle conjoint choice questions

- Random utility model
- Stima la probabilità che l'intervistato scelga A fra A e B, o fra “investire altrove” e l'alternativa già indicata.

Random Utility (profit) Model

Utilità o profitto V_{ij}
che l'intervistato i
associa con
l'alternativa di
progetto j

$$V_{ij} = \bar{V}_{ij} + \varepsilon_{ij}$$

$$\bar{V}_{ij} = \mathbf{x}_{ij} \beta$$

\mathbf{x}_{ij} = Vettore of attributi (localizzazione, vincoli conservativi, uso, prezzo, etc.) che descrivono l'alternativa j ($j=1,2$) all'intervistato i

β = vettore di coefficienti

ε = termine di errore (normalmente distribuito)

Probit model

$$\Pr(A) = \Phi[(\mathbf{x}_{iA} - \mathbf{x}_{iB})\boldsymbol{\beta} + \mathbf{z}_i\boldsymbol{\gamma}]$$

Differenza fra gli
attributi delle
due alternative a
confronto

Vettore di coefficienti
da stimarsi

Coefficienti
da stimarsi

Caratteristiche individuali
dell'intervistato o della sua ditta

Risultati da un primo campione (MIPIM, marzo 2006)

Promotori immobiliari	56.14%
Imprese di costruzione	3.51%
Banche d'impresa	10.53%
Fondi immobiliari	10.53%
Consulenti	19.30%

Fatturato impresa intervistata

500.000 - 1 milione euro	9.80%
1- 5 milioni	7.84%
5- 10 milioni	3.92%
10- 50 milioni	47.06%
oltre 50 milioni	31.37%

Il riuso economico “sostenibile” delle aree dismesse nel centro storico di Venezia

Tipologia delle operazioni recenti

Localizzazione	
Veneto	18.79%
Nord Italia	31.54%
Resto d'Italia	32.88%
Eestero	16.77%

Destinazione d'uso prevalente	
Direzionale	24.83%
Commerciale	34.22%
Produttivo	14.09%
Residenziale	26.84%

Il riuso economico “sostenibile” delle aree dismesse nel centro storico di Venezia

Tipologia prevalente	
Trasformazione	36.24%
Nuova Edificazione	63.08%

Finalità dell'operazione	
Vendita	78.52%
Locazione	14.09%
Gestione diretta	8.05%

Volumetria realizzata (in mc)	
Meno di 10.000	6.71%
10.001-30.00	15.43%
30.001-60.000	22.81%
60.001-100.000	25.50%
Più di 100.000	29.53%

Il riuso economico “sostenibile” delle aree dismesse nel centro storico di Venezia

Prenderebbe in considerazione Venezia Centro Storico per i Suoi investimenti?

No	31.67%
SI	68.33%

Motivazioni SI	
Prestigio	36.67%
Redditività attesa	41.67%
Incrementi di valore attesi	23.33%
Vicinanza a vie di comunicazione internazionali	11.67%
Dinamicità del mercato immobiliare	6.67%
Accesso a finanziamenti legge speciale	10.00%
Carattere turistico della città	48.33%

Il riuso economico “sostenibile” delle aree dismesse nel centro storico di Venezia

	sempre	quasi sempre	spesso	qualche volta	mai
Possibilità accordi con le amministrazioni locali	56.67	18.33	6.67	11.67	6.67
Possibilità di agevolazioni fiscali	16.67	8.33	8.33	31.67	35
Garanzie sui termini temporali per ottenere i permessi e le autorizzazioni	48.33	16.67	16.67	8.33	10
Piena Proprietà	63.33	15	13.33	3.33	5
Nel caso di concessioni, locazioni o diritto di superficie, la durata del contratto	31.67	6.67	15	11.67	35
Possibilità di frazionare l'immobile realizzato	31.67	15	30	18.33	5
Vincoli urbanistici o storico architettonici	51.67	15	8.33	20	5
Obbligo di sottoporre il progetto a VIA	21.67	18.33	20	16.67	23.33
Vicinanza a svincoli autostradali	26.67	13.33	28.33	28.33	3.33
Vicinanza all'aeroporto	20	8.33	23.33	40	8.33
Prestigio della localizzazione	65	18.33	11.67	3.33	1.67

Conclusioni

- La città di Venezia riscuote un generale interesse da parte degli investitori immobiliari
- Condizioni determinanti per gli investitori sono:
 - Acquisire la piena proprietà del bene
 - Le garanzie sui termini temporali per ottenere le autorizzazioni
 - La possibilità di stabilire accordi con le amministrazioni locali