



Associazione per lo Studio e l'Informazione sui Mercati Immobiliari Locali

RAPPORTO SUL
MERCATO IMMOBILIARE GENOVESE
I° e II QUADRIMESTRE 2001

A cura di Leopoldo Sdino e Paolo Rosasco

Genova, 6 Dicembre 2001

0. CONTENUTO E STRUTTURA

Il presente rapporto presenta la tradizionale analisi del mercato immobiliare genovese per i primi due quadrimestri del 2001, condotta da ASSIMIL sulla base dell'archivio rilevazioni del Panel CREDI.

Le letture sono effettuate sulla base d'appositi piani di tabulazione dei dati, riguardanti i principali indicatori del mercato immobiliare: le tendenze del prezzo, il gap tra prezzo e richiesta, nonché il lag temporale necessario per la collocazione dell'immobile.

Il rapporto è strutturato in tre parti, oltre ad un'introduttiva.

La prima riguarda la lettura degli indicatori di mercato nel periodo di riferimento, posti in relazione con quelli evidenziati per il 1999 e il 2000, al fine d'individuare le tendenze di periodo.

La seconda parte contiene una lettura delle tendenze generali della dinamicità del mercato, effettuata attraverso la tabulazione delle schede (modello A7 inviate al centro d'elaborazione dai singoli componenti del Panel di rilevazione).

La terza contiene una lettura mirata per lo specifico sotto mercato degli immobili ad uso produttivo.

1. PREZZI, LAG E GAP TEMPORALI NEL I° E II° QUADRIMESTRE DEL 2001

a. Le finalità dell'ASSIMIL e il campione di riferimento

L'indagine sul mercato immobiliare genovese prende a riferimento i dati relativi agli anni 1999 e 2000, posti a confronto con il I° e il II quadrimestre del 2001, inseriti nella banca dati ASSIMIL (Associazione per lo Studio e l'Informazione dei Mercati immobiliari Locali), nata da un originario progetto di ricerca avviato dal Centro di Estimo dell'Università di Genova denominato SIMIL (Sistema Informativo Mercati Immobiliari Locali).

Lo scopo principale dell'Associazione è quello di rispondere alle esigenze di ricerca ed informazione, espresse dalle diverse categorie d'operatori del mercato associati nell'ASSIMIL.

Ad oggi sono Soci dell'Assimil: Camera di Commercio di Genova, la Banca CARIGE SpA, il Comune di Genova - Osservatorio Civis, la Finanziaria Ligure per

lo Sviluppo Economico SpA, il CREDI Liguria (Coordinamento Rilevazione Dati Immobiliari), l'Università di Genova - Dipartimento POLIS, l'Associazione dei Costruttori Edili della Provincia di Genova (ASSEDIL), l'Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Genova (APE), l'Azienda Regionale Territoriale della Provincia di Genova (ARTE), le Associazioni dei Commercianti della Provincia di Genova (ASCOM E CONFESERCENTI), le Associazioni degli Artigiani della Provincia di Genova (CONFARTIGIANATO e CNA).

Le finalità perseguibili attraverso le interrogazioni alla banca dati ASSIMIL sono diverse:

- studio e conoscenza della complessa e diversificata realtà del mercato immobiliare locale, inteso come luogo (economico-fisico) ove avvengono gran parte delle attività umane (di residenza, di produzione, di servizio), nonché i più importanti processi di trasformazione urbana;
- supporto nelle varie fasi dei processi decisionali di pianificazione territoriale e urbana e d'iniziativa di sviluppo economico (sia pubbliche sia private), al fine di ottimizzare le scelte d'utilizzo di beni e risorse.

Quanto sopra anche in relazione all'importante ruolo che andrà ad assumere il mercato immobiliare italiano nei prossimi anni, quale scenario di futuri ed ingenti investimenti di capitali italiani e stranieri.

Nello specifico, il presente rapporto segue quello del luglio 2000, relativo ai periodi precedenti (anni 97-98-99 e primo semestre 2000).

Per una continuità e significatività nell'analisi dei dati, la lettura è effettuata con riferimento al periodo temporale che va dall'inizio del 1999 sino al secondo quadrimestre del 2001.

Le indicazioni relative al 2001 sono da ritenersi tendenziali, in ragione del numero di dati ed informazioni raccolte fino al momento della redazione della presente relazione (nonché degli avvenimenti occorsi nel settembre scorso).

La consistenza complessiva della banca dati ASSIMIL al 31/10/2001 è di circa 2.740 rilevazioni così composte:

- circa 2.495 dati (pari al 91%) riguardano immobili a destinazione residenziale dei quali 2.415 localizzati nel Comune di Genova (97%), i rimanenti 80 circa nei Comuni della provincia (3%);
- circa 180 dati riguardano immobili a destinazione ufficio (pari al 6,6%), localizzati prevalentemente nel Comune di Genova;
- circa 35 dati (pari allo 1,3%) sono relativi ad immobili commerciali (negozi, magazzini, laboratori), anch'essi localizzati prevalentemente all'interno del Comune di Genova;
- circa 30 dati (pari all'1,1%) sono relativi ad immobili e aree a destinazione industriale, dei quali 28 sono localizzati a Genova o nelle zone periferiche, mentre solo due sono gli immobili relativi a Comuni della Provincia.

Tab. 1 – Immobili residenziali - distribuzione del campione (numero di schede)

CAMPIONE	Immobili destinati alla vendita			Immobili destinati alla locazione			TOTALE
	cancellati	nel mercato	ritirati	cancellati	nel mercato	ritirati	
1999	365	2	152	64	8	333	624
2000	458	5	105	67	26	13	674
2001	215	105	41	14	33	6	414

La fonte dei dati è un Panel di circa 40 Agenti Immobiliari, aderenti al CREDI Liguria, che operano sul mercato immobiliare genovese e della provincia.

Il Panel trasmette periodicamente e sistematicamente alla segreteria organizzativa apposite schede, nelle quali sono riassunte le caratteristiche economiche-tecniche degli immobili da loro trattati ed immessi sul mercato (per la locazione o vendita), successivamente inseriti nel data base previa verifica della completezza ai fini statistici - informativi dell'informazione trasmessa.

Con riferimento alla distribuzione del campione negli anni considerati, per il segmento di mercato residenziale destinato alla vendita o alla locazione si può fare riferimento alla Tab. 1.

b. Gli indicatori nei periodi di riferimento per gli specifici sotto mercati

Da una prima analisi e confronto dei dati relativi agli anni 1999 - 2000 - 2001 emerge che, a fronte d'una relativa omogeneità di numero di schede pervenute

(624 nel 1999 contro le 674 nel 2000), è diminuito il numero percentuale dei ritiri sul totale del campione passando dal 25% del 1999, al 16% del 2000, per giungere ad una tendenza del 10% per i primi due quadrimestri del 2001 (vedi tab. 1).

Sebbene ricavato da un campione ridotto di casi questo dato è, comunque, significativo dal punto di vista statistico ed evidenzia una notevole crescita (più del doppio) del numero di compravendite concluse positivamente, sintomo questo d'una crescente dinamicità ed assorbimento del mercato.

Questa favorevole tendenza, anche se in misura meno significativa, si registra anche per il segmento delle locazioni.

La diminuzione del numero percentuale dei ritiri è inequivocabile sintomo d'un buon assorbimento di mercato, tendenza in linea i mercati immobiliari nel nord Italia.

Tab. 2 – Immobili residenziali - Andamento del prezzi di vendita e locazione negli anni di riferimento (valori espressi in migliaia di L./mq.)

PREZZI	Immobili destinati alla vendita				Immobili destinati alla locazione			
	V. cancellati	V. nel mercato	V max.	V min.	V. cancellati	V. nel mercato	V. max	V. min
1999	2.270	2.900	8.100	490	10.400	11.800	20.000	5.600
2000	2.350	3.150	8.400	570	11.900	13.200	23.100	6.700
2001	2.520	2.950	5.100	1.250	12.100	13.100	24.300	6.950

Per comprendere le caratteristiche e le linee di tendenza dell'offerta e della domanda è utile confrontare i dati relativi ai periodi considerati in relazione ad alcuni parametri ed indicatori espressivi quali: prezzi di vendita o locazione (max, min, medi), superfici degli immobili, lag temporali tra entrata e cancellazione (vedi tab. 2, 3 e 4).

Analogamente a quanto rilevato nei precedenti rapporti, si conferma in tutti i periodi il gap tra il prezzo effettivo di compravendita e il valore di richiesta, questo sia per gli immobili venduti sia per quelli locati, anche se con proporzioni diverse.

Nel caso delle compravendite la differenza si quantifica rispettivamente nel -22% nel 1999, - 25% nel 2000 e -15% nel primo semestre del 2001.

Tale fenomeno è particolarmente interessante se analizzato nel dettaglio. Infatti nel 2001 la riduzione del gap prezzo – richiesta è dovuta ad un avvicinamento di entrambi i termini, fatto questo che denota una maggiore maturità di mercato. Analogamente si deve rilevare anche la diminuzione della forbici tra il valore minimo e massimo.

Per la locazione si rileva, invece, un gap del –12% nel 1999, -10% nel 2000 e – 8% nel primo semestre 2001.

Emerge, inoltre, che negli ultimi anni è diminuito il gap tra valore di richiesta e prezzo, con un leggero ma costante aumento dei valori effettivi, più sensibile nelle locazioni (+14% dal 1999 ad oggi) rispetto alla vendita (+10% dal 1999 ad oggi).

La tabulazione evidenzia, altresì, la tendenza dei prezzi nei periodi:

- per il segmento delle compravendite i prezzi medi sono aumentati del 3,4% e del 6,7% rispettivamente tra il 1999 e il 2000 e tra il 2000 e il primo semestre 2001;
- per le locazioni l'aumento negli stessi periodi è stato pari al 12,6% e 1,7%.

Anche per quanto riguarda la superficie media offerta e quella effettivamente compravenduta occorre un analogo fenomeno (tabella 3).

Tab. 3 – Immobili residenziali - Superfici medie offerte e compravendute o locare negli anni di riferimento

SLA MEDIA	Immobili destinati alla vendita		Immobili destinati alla locazione	
	Sla venduta	Sla offerta	Sla locata	Sla offerta
1999	95,2	128,5	102,8	142,9
2000	94,6	122,3	91,9	114,5
2001	93,4	110,5	90,6	106

Tale differenza è per gli immobili venduti nel 2001 mediamente di 17,1 mq., contro i 27,7 mq. del 2000 e i 33,3 mq. del 1999.

La tendenza è, quindi, quella d'una graduale riduzione della forbice tra taglio dimensionale richiesto e offerto.

Per quanto riguarda gli immobili locati, tale fenomeno si ripropone con un'analogha tendenza negli anni considerati.

Per quanto riguarda il lag temporale tra entrata sul mercato dell'immobile e la sua collocazione (per vendita, locazione o ritiro), la tabella 4 riporta i valori registrati nei tre anni (per il 2001 la significatività dei valori massimi è necessariamente inferiore ai 180 giorni e, quindi, non confrontabile con quelle degli altri periodi).

Tab 4 – Immobili residenziali - Lag temporali medi di vendita - locazione o ritiro (in numero di giorni)

LAG TEMPORALI	Immobili destinati alla vendita			Immobili destinati alla locazione		
	medio	max	min	medio	max	min
1999	155	640	4	84	214	2
2000	103	580	6	74	113	8
2001	95	170	15	57	112	5

La tabella evidenzia una riduzione del tempo medio di permanenza sul mercato dell'immobile.

In particolare:

- per gli immobili destinati alla vendita, si è passati dai 5 mesi del 1999 a poco più di 3 nel 2000, con un'ulteriore tendenza all'accorciamento nel 2001;
- per gli immobili destinati alla locazione, il gap temporale medio passa dai circa tre mesi del 1999 ai circa 2 del 2001.

Tab. 5 – Immobili residenziali - Lag temporali offerta - vendita / locazione effettiva

PERIODO	V. medio	L. medio
1999	141	74
2000	87	45
2001	75	32

Limitando l'analisi ai soli immobili effettivamente compravenduti o locati (escludendo quelli ritirati dal mercato), emergono ulteriori ed interessanti considerazioni.

La tabella 5 permette d'evidenziare che dal 1999 ad oggi, per quanto riguarda la vendita, si sono ridotti i lag temporali per la vendita dai circa 2,5 mesi del 1999 ai 3 del 2000, fino ai 2 mesi e mezzo del primo semestre 2001.

Per le locazioni la riduzione è ancora più evidente: dai 2,5 mesi del 1999 ai circa 1,5 del 2000 per arrivare al mese del 2001.

In generale, quindi, gli indicatori per il sotto mercato della residenza denotano alcuni fenomeni positivi di mercato:

- maggiore domanda a parità di offerta;
- minore margine di contrattazione del prezzo;
- allineamento delle caratteristiche dell'offerta alle richieste della domanda.

Per quanto riguarda gli immobili destinati ad ufficio, l'esiguità dei dati non consente di ottenere indicazioni significative sull'andamento del segmento immobiliare, soprattutto per il 2001.

La tabella 8 riporta una tabulazione dei dati che consente, comunque, di formulare alcune osservazioni di tendenza.

Tab. 8 – Immobili ad uso ufficio – prezzi, valori sup. medie e lag temporali

1999	Uffici in vendita		Uffici in locazione	
	cancellati	ritirati	cancellati	ritirati
Prezzi	1.890	2.420	10.940	16.570
Superfici	166	280	182	226
Lag temporali	390		153	
diff. % richiesta/prezzo	-31%		-21%	
2000				
Prezzi	2.062	2.660	17.200	19.600
Superfici	251	345	158,4	310
Lag temporali	94		158	
diff. % richiesta/prezzo	-28%		-23%	

Analogamente a quanto emerso nel precedente rapporto, il gap tra prezzo e canone richiesto è maggiore per gli uffici rispetto agli immobili residenziali.

Tale differenza è quantificabile in -31% nel 1999 e in -28% nel 2000, contro un -25% e -15% per le residenze.

Per la locazione la differenza s'attesta a -21% nel 1999 e a -23% nel 2000, contro rispettivamente -12% e -8% per gli immobili residenziali.

c. Andamento e tendenze del mercato nel 2001

Le considerazioni sopra svolte rispecchiano le indicazioni fornite nel modello A di ASSIMIL, che gli Agenti del Panel ASSIMIL hanno fatto pervenire al centro d'elaborazione.

Tabella 9 – Andamento del mercato immobiliare negli anni: 1999 - 2000 - 2001

1999	Immobili in vendita					Immobili in locazione				
	abitazioni		Uffici	Comm.	Industr.	abitazioni		Uffici	Comm.	Industr.
	1 casa	2 casa				1 casa	2 casa			
1° quad.	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
2° quadr.	=	=	=	=	=	=	=	=	+	+
3° quad.	=	=	=	+	=	+	=	+	+	+

2000	Immobili in vendita					Immobili in locazione				
	abitazioni		Uffici	Comm.	Industr.	abitazioni		Uffici	Comm.	Industr.
	1 casa	2 casa				1 casa	2 casa			
1° quad.	=	=	=	+	=	=	=	=	+	=
2 quadr.	+	=	=	+	=	+	+	=	+	=
3 quad.	++	+	=	+	=	+	+	=	++	=

2001	Immobili in vendita					Immobili in locazione				
	abitazioni		Uffici e studi	Comm.	Industr.	abitazioni		Uffici e studi	Comm.	Industr.
	1 casa	2 casa				1 casa	2 casa			
1° quad.	=	=	+	=	=	=	=	+	+	=
2 quadr.	=	=	+	=	=	+	=	+	=	=

dove:

= indica una sostanziale domanda stazionaria

+ indica una domanda in lieve aumento

++ indica una domanda in aumento

+++ indica una domanda in forte aumento

Nella tabella 9 è rappresentata la sintesi delle indicazioni e delle tendenze emerse dalla lettura dei singoli rapporti.

Nel 1999 il mercato immobiliare è stato caratterizzato da una sostanziale incertezza che si è tradotta in un numero limitato di scambi, in linea con

l'andamento registrato nel periodo precedente (anno 1998), sia per il segmento delle compravendite sia per quello delle locazioni.

L'offerta d'immobili residenziali è stata superiore all'effettiva domanda, probabilmente perché le caratteristiche qualitative, dimensionali e localizzative richieste non sono adeguatamente soddisfatte dall'offerta.

Il segmento degli immobili a destinazione ufficio ha fatto registrare una modestia di scambi, sebbene con alcuni distinguo tra le compravendite e le locazioni.

Le prime hanno, infatti, dimostrato una maggiore vivacità, seppure limitata al centro città, localizzazione favorita dal basso livello di prezzi.

Le locazioni sono state generalmente contenute, in linea con il periodo precedente (anno 1998), con una domanda concentrata perlopiù nelle aree centrale e di pregio (Foce, Brignole, Castelletto, Albaro), disallineata all'offerta localizzata nelle aree semicentrali o periferiche (Sampierdarena, Ponente).

Alla sostanziale stasi dei segmenti residenziale e terziario si è, per contro, registrata una controtendenza per gli immobili ad uso commerciale e industriale.

I negozi, in particolare, hanno registrato nel terzo quadrimestre dell'anno un leggero incremento sia nella compravendita sia nella locazione, confermato poi nell'anno successivo (2000).

Nell'anno 2000 il mercato immobiliare ha fatto registrare una ripresa nel numero di compravendite e locazioni, soprattutto per quanto riguarda il segmento degli immobili a destinazione residenziale.

L'aumento del numero di scambi è evidente dall'analisi dei dati riportati (tabella 1) e dalle indicazioni degli Agenti immobiliari (tabella 9).

La domanda è orientata sempre nelle zone semi centrali della città, verso tagli dimensionali medio – piccoli (5-6 vani), nella fascia di prezzo tra i 150 e i 250 milioni.

Le caratteristiche maggiormente apprezzate nella scelta dell'immobile sono le finiture, gli impianti (preferiti sono quelli di con riscaldamento autonomo), la luminosità e, soprattutto, la dotazione di un parcheggio privato (box o posto macchina coperto, eventualmente anche all'aperto).

Il mercato immobiliare ha, quindi, confermato nel 2000 le preferenze e le tendenze che hanno caratterizzato l'anno precedente.

Nel 2000 è, inoltre, segnalata dagli Agenti del Panel un'apprezzabile diminuzione delle richieste d'immobili residenziali (in locazione o da acquistare) nelle zone collinari di Genova (come la Circonvallazione a Monte), verso localizzazione più dotate di servizi e facilmente raggiungibili.

In relazione alle caratteristiche degli immobili, la riduzione di richiesta è più alta per tagli dimensionali medio-grandi (dai 10 vani in su), ai quali corrispondono prezzi complessivamente elevati (mediamente superiori ai 450 milioni).

Sostanzialmente immutato per il 2000 il sottomercato relativo agli uffici, orientato più verso le nuove costruzioni realizzate nei nuovi poli terziari dell'area genovese, fornite di quelle dotazioni tecnologiche essenziali per lo svolgimento dell'attività direzionale.

Scarsa rimane, invece, la richiesta nel centro città, sintomo di una sostanziale crisi che caratterizza lo specifico sotto mercato già da diversi anni.

Nei due primi quadrimestri del 2001 le rilevazioni ripropongono e ampliano le tendenze manifestatesi nell'anno 2000, con una previsione di leggero miglioramento dei livelli dell'anno precedente.

Le richieste s'orientano ancora verso l'acquisto di prime case nelle zone centrali ed in particolare in alcune zone del Centro Storico, interessato da un incremento della domanda, proveniente soprattutto dalle giovani coppie, orientata verso immobili di ridotte dimensioni (50-60 mq.), ristrutturati o da ristrutturare, ma luminosi e ubicati nei piani alti (preferibilmente ascensore).

Le zone più richieste sono quelle di Sarzano e dell'Expo (Molo).

Concludendo possiamo affermare che nel 2001 si è consolidata la positiva tendenza del mercato, soprattutto per quanto riguarda la dinamicità della domanda, corrisposta anche da un interessante aumento dei prezzi medi di compravendita.

Possiamo affermare che è iniziata, quindi, la fase migliore del ciclo immobiliare con domanda sostenuta e prezzi in aumento, che si ritiene possa perdurare anche nel 2002, ad eccezione degli ultimi periodi dell'anno quando potrebbero essere

avvertiti i primi segnali di contro tendenza e inversione del ciclo (prezzi in salita, domanda in calo), che si prevede raggiunga la sua conclusione nel 2006.

2. GLI IMMOBILI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE

Dal secondo semestre 2000 è stata avviata la raccolta dei dati relativi agli immobili con destinazione industriale, in schede predisposte per la catalogazione delle caratteristiche economiche e tecniche indicative per la sotto categoria.

L'inserimento di questo tipo d'immobili nel data base dell'ASSIMIL è legato alla presa di coscienza, da parte degli operatori, che esiste una consistente domanda verso gli immobili a destinazione produttiva, spesso non soddisfatta da una corrispondente offerta.

Al fine di contestualizzare l'analisi, è necessario rilevare che nell'area genovese si sta verificando una progressiva dismissione d'attività di produzione industriale di tipo tradizionale, che ha portato ad una rifunzionalizzazione attraverso l'insediamento di nuove destinazioni d'uso, spesso di tipo commerciale o terziario. Questa operazione di riconversione, maggiormente remunerativa dal punto di vista economico e per certi versi urbanistico, ha portato ad una rilevante riduzione dell'offerta d'immobili e aree disponibili per l'insediamento d'attività produttive, che richiedono spazi minori ma più funzionali di quelli esistenti.

All'aumento di domanda viene, quindi, a mancare la necessaria offerta, anche perché spesso le localizzazioni offerte non sono allineate alle nuove esigenze produttive, soprattutto per quanto riguarda le comunicazioni stradali e ferroviarie.

La casistica contemplata nel database, seppure ancora ridotta nel numero di casi (circa 30), consente d'effettuare alcune considerazioni di carattere generale.

Per quanto riguarda la localizzazione territoriale si può fare riferimento alla tabella 10, dalla quale si rileva che le offerte sono ubicate nella zona del ponente genovese e nella cintura semiperiferica della vallata del Bisagno (Sestri, Multedo, Borzoli, Struppa, Molassana, Valbisagno, Pontedecimo, Bolzaneto).

Le tabelle a, b e c riportano, inoltre, il quadro di valori medi indicativi della casistica campione.

Dalla lettura delle schede, risulta che gli immobili sono di recente costruzione (circa il 70% realizzati dopo il 1990, il rimanente 30% dopo il 1950), con una struttura portante in c.a. e sono offerti sul mercato prevalentemente per la vendita (circa il 90% degli immobili).

L'altezza media è pari ad 11 mt. e sono dotati d'almeno un acceso carraio.

Secondo le indicazioni del Panel, dopo una sostanziale fase di stasi del mercato, dall'anno 2000 si è assistito ad un incremento di richiesta, soprattutto per quanto riguarda la locazione (come abbiamo visto non corrisposta da un'adeguata offerta).

La domanda è concentrata nelle immediate vicinanze delle maggiori arterie di comunicazione viaria (autostrade, strade a scorrimento veloce) e in aree facilmente raggiungibili e non congestionate.

Per quanto riguarda i prezzi si rileva un prezzo medio al mq. di superficie produttiva pari a circa lit. 850.000 al mq., con un minimo di lit. 550.000 ed un massimo di lit. 1.500.000.

La locazione si attesta su valori di circa lit. 45.000 annui al mq. di superficie principale.

La superficie media è di circa 1350 mq., con un minimo di 350 mq. ed un massimo di 7.000 mq.

Tabella 1 – Immobili industriali - localizzazione

LOCALIZZAZIONE	NUMERO IMMOBILI
Pegli	3
Multedo	1
Sestri Ponente	7
Centro città	3
Levante	1
Valbisagno	7
Valpolcevera	6
Comuni della Provincia	2

Tabella 2 – Immobili industriali - valori medi

Destinazione	Dimensioni (mq)		
	media	max	min
produttiva	1.350	3.000	100
direzionale	450	550	20
accessorie	366	690	125
aree esterne	625	1000	30
parcheggi	230	550	20

Tabella 3 – Immobili industriali – valori medi vendita (richieste) in migliaia di lire

Destinazione	Vendita (L./mq)	Locazione (L./mq.anno)
produttiva	860	45
direzionale	550	25
accessorie	510	10
aree esterne	330	4
parcheggi	-	-