



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

Rapporto sul mercato immobiliare genovese

Primo e secondo semestre 2003

a cura di

Leopoldo Sdino (coordinatore scientifico ASSIMIL)

Paolo Rosasco (assegnista di ricerca ASSIMIL)

Genova, 4 marzo 2004



L'Indice

1. Presentazione di ASSIMIL	3
2. La premessa metodologica	7
3. Consistenza del campione	8
4. L'anali dei dati	10
5. L'indagine conoscitiva	18
6. Le conclusioni	26

1. Presentazione di ASSIMIL

ASSIMIL nasce con lo scopo di rispondere alle esigenze di ricerca ed informazione espresse dalle diverse categorie di operatori del mercato immobiliare.

Al 2003 sono Soci di ASSIMIL: la Camera di Commercio di Genova, la Banca CARIGE SpA, il Comune di Genova - Osservatorio Civis, la Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico SpA (FILSE), il Credi Liguria (Coordinamento rilevazione dati immobiliari), l'Università di Genova - Dipartimento POLIS, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova, l'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova, 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 della banca dati ASSIMIL sono diverse: da strumento di studio e conoscenza della complessa e diversificata realtà del mercato immobiliare locale, a strumento di supporto nelle varie fasi dei processi decisionali di pianificazione territoriale e urbana e di iniziative di sviluppo economico (sia pubbliche che private), al fine di ottimizzare le scelte di utilizzo di beni e risorse.

Questo anche in relazione all'importante ruolo che va assumendo il mercato immobiliare italiano, quale potenziale scenario economico di ingenti investimenti di capitali italiani e stranieri (fondi d'investimento e cartolarizzazioni immobiliari).

1. Presentazione di ASSIMIL

Il monitoraggio del mercato immobiliare genovese avviene attraverso l'analisi e l'elaborazione dei dati forniti da un Panel di circa 50 Agenti Immobiliari che compilano, per ogni immobile acquisito, un'apposita scheda riportante una serie di informazioni, in funzione delle diverse destinazioni d'uso: residenziale, ufficio, commerciale, industriale.

Ad oggi, sono stati raccolti circa 3.000 dati immobiliari relativi perlopiù ad immobili a destinazione residenziale ed uffici (circa il 95% dei dati). I dati raccolti sono relativi ad immobili siti nel Comune di Genova ed in alcuni Comuni della Provincia.

Presidente di ASSIMIL è l'Ing. Lorenzo La Terra (Direttore Area Tecnica ed Economato della Banca CARIGE).

Vice - Presidenti sono: l'Ing. Alessandro Del Bianco (Amministratore Unico ARTE Provincia di Genova), il Dott. Federico Garaventa (Vice Presidente Assedil di Genova) e il Sig. Mirko Minetti (Presidente del CREDI Liguria).

Coordinatore Scientifico è il prof. Leopoldo Sdino (Docente di Economia ed Estimo al Politecnico di Milano).



1. Presentazione di Assimil

Si segnala che dal 2003 ASSIMIL è Partner del progetto di ricerca Europeo Interreg III B MEDOCC - Centri di Valutazione Territoriale con il ruolo di Coordinamento Scientifico Transnazionale per le tematiche economico-finanziarie e valutative.

Il progetto C.V.T. ha l'obiettivo di incrementare l'efficacia delle scelte politiche ed economiche da parte del soggetto pubblico attraverso la messa a punto di procedure innovative di controllo e gestione dei progetti complessi.

Capofila del progetto è la Regione Liguria che svolge il ruolo di coordinatore dei partners transnazionali: Comunidad Valenciana, Diputacion Provincial Malaga, Regione Piemonte, D.R.E. PACA (Direction Régionale de l'Equipement).

ASSIMIL svolge il ruolo di coordinamento Scientifico transnazionale del gruppo di ricerca “Valutazioni economiche-finanziarie” che affronta le tematiche relative alla valutazione economica degli interventi: esso comprende: il Politecnico di Torino (Dipartimento Casa-Città), la Comunidad Valenciana, la Diputacion Provincial Malaga e l'AGAM (Agence d'urbanisme) di Arles.



1. Presentazione di Assimil

L'obiettivo del gruppo di lavoro consiste nell'individuazione di un set di indicatori di natura sociale, economica e finanziaria per l'analisi degli ambiti territoriali, partendo dall'analisi della fattibilità economico-finanziaria degli interventi sul territorio, per arrivare alle disposizioni normative in ambito comunitario, nazionale e locale.

Il programma di ricerca prevede altresì una fase di sperimentazione delle metodologie sul territorio della provincia di La Spezia.

Ogni anno a marzo ASSIMIL redige e presenta un rapporto sulle congiunture e tendenze del mercato immobiliare genovese, oggetto delle pagine seguenti.



2. La Premessa Metodologica

Il presente rapporto è elaborato sulla base dei dati inseriti nel database ASSIMIL (Associazione per lo Studio e l'Informazione sui Mercati Immobiliari Locali) da parte degli Agenti immobiliari del Panel di rilevazione CREDI Liguria al 31 dicembre 2003.

La ridotta consistenza del campione di riferimento, particolarmente accentuata per alcune zone della città, ha limitato lo studio a quegli ambiti dove la consistenza dei campioni assicurava l'attendibilità delle analisi.

Questo rapporto segue quello relativo al 2002, dove le previsioni effettuate sull'andamento del mercato si sono dimostrate corrette.

L'interrogazione dei dati ai fini dell'indagine conoscitiva è limitata agli immobili residenziali destinati alla vendita o alla locazione, in quanto la consistenza delle schede di rilevazione per le altre tipologie è tuttora insufficiente ai fini d'ottenere un'attendibilità statistica dei risultati.

3. Consistenza del campione

Alla fine del 2003, il numero di schede relative ad immobili segnalati al momento del loro ingresso sul mercato è stato di 337 unità, così distinte:

- 274 relativi ad immobili destinati **alla vendita (pari all'81%)**, dei quali 145 ancora presenti sul mercato, 111 cancellati e 18 ritirati;
- 63 relativi ad immobili destinati **all'affitto (pari al 19%)**, dei quali 30 ancora presenti sul mercato, 31 cancellati e 2 ritirati.

Gli immobili sono prevalentemente **a destinazione residenziale (circa il 95%)**, ridotta è la percentuale di immobili a destinazione **ufficio (3%)** o d'unità ad uso **commerciale o produttivo** (il rimanente 2%).

Relativamente alla localizzazione, essi sono per il 97% all'interno del Comune di Genova, mentre il rimanente 3% nei comuni della Provincia.



3. Consistenza del campione

Analogamente all'anno 2002, è stata avviata un'indagine dei caratteri della domanda e dell'offerta immobiliare, articolata sui principali quartieri della città dove operano gli aderenti al Panel.

L'indagine, basata sull'esperienza diretta degli operatori del mercato, si è svolta attraverso la compilazione d'apposite schede sulle quali è riportato, attraverso indici sintetici, l'andamento del mercato immobiliare e i caratteri peculiari che contraddistinguono la domanda e l'offerta immobiliare nei diversi quartieri che compongono la città di Genova.

L'analisi dei risultati e il raffronto con quelli relativi dell'analoga indagine svolta nell'anno 2002 ha permesso di delineare le tendenze del mercato in questi ultimi due anni, sia per quanto riguarda gli andamenti delle compravendite e delle locazioni degli immobili a diversa destinazione d'uso (residenziale, commerciale, uffici) che per quanto riguarda le caratteristiche espresse da parte della domanda e dell'offerta nei diversi ambiti indagati.

4. L'analisi dei dati

La tabella 1 riporta i valori emersi dall'analisi dei dati relativi ai soli immobili residenziali per i sottomercati della vendita e della locazione sia in relazione ai prezzi effettivamente conseguiti sia a valori degli immobili ancora sul mercato.

Tabella 1 – Immobili residenziali - Sottomercato vendita negli anni di riferimento (euro/mq.)

	Immobili destinati alla vendita cancellati			Immobili destinati alla vendita sul mercato		
PREZZI	V. medio	V. max.	V. min.	V. medio	V. max.	V. min.
1999	1.172	4.183	253	1.498	4.415	274
2000	1.214	4.338	294	1.627	4.560	305
2001	1.332	3.789	589	1.497	4.213	420
2002	1.450	4.450	578	1.600	4.670	435
2003	1.507	4.395	670	1.747	4.615	447

4. L'analisi dei dati

La successiva tabella 2 riporta i valori emersi dall'analisi dei dati relativi ai soli immobili residenziali destinati alla locazione.

Tabella 2 – Immobili residenziali - Sottomercato della vendita negli anni di riferimento cancellati e sul mercato (valori in euro/mq. e in euro/mq. annui)

AFFITTI	Immobili destinati alla locazione cancellati			Immobili destinati alla locazione sul mercato		
	V. medio	V. max.	V. min.	V. medio	V. max	V. min
1999	53,7	103,3	28,9	60,9	106,3	25,4
2000	61,5	119,3	34,6	68,1	117,7	28,7
2001	63,3	129,6	36,4	68,2	130,6	33,6
2002	65,0	145,0	35,0	72,0	149,4	37,5
2003	67,6	151,2	33,2	73,7	138,7	37,3

Analogamente alle tendenze registrate negli anni scorsi, **si conferma un gap tra il prezzo effettivo di compravendita e il valore di richiesta**, questo sia per gli immobili destinati alla vendita che per quelli destinati alla locazione, con proporzioni diverse.

4. L'analisi dei dati

Nel caso della compravendita, tale differenza si quantifica in un **-22% nel 1999, - 25% nel 2000, - 11% nel 2001, - 9% nel 2002 e - 14% nel 2003.**

Dalla lettura della tabella relativa alle compravendite, a fronte di un **costante restringimento del gap tra valore di richiesta e prezzo registrato tra il 2000 e il 2002, nell'ultimo anno tale tendenza sembra arrestarsi, a favore di una nuova scollamento tra i due valori, con un costante aumento dei valori effettivi.**

Dal 1999 al 2003, i prezzi sono aumentati del **29% circa.** Relativamente all'ultimo anno (2002-2003), l'incremento è stato del **4% circa.**

Per il mercato delle locazioni, il gap tra affitto reale e richiesto sono meno marcati e con andamento non costante: **nel 1999 è pari a -12%, nel 2000 a -10%, nel 2001 a -7%, nel 2002 a -10% e - 8% per il 2003.**

L'aumento percentuale del valore delle locazioni nel periodo preso a riferimento (1999-2003) si attesta invece ad un **+ 26%,** con un incremento medio nel periodo considerato del **5,2% circa.**

Nell'ultimo anno di osservazione il prezzo medio delle locazioni è aumentato del **4% circa,** dato allineato a quello delle compravendite.

4. L'analisi dei dati

Un'ulteriore elaborazione, che permette di comprendere l'evoluzione dei caratteri espressi dal mercato, è quella relativa alle superfici medie degli immobili offerti e di quelli effettivamente compravenduti.

Tabella 3 - Immobili residenziali - Superfici medie offerte e compravendute o locat

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	93,6	115,5	90,2	109,0
2002	95,7	116,8	91,2	108,6
2003	106,6	135,4	97,3	111,3

Anche in questo caso, la Tabella 2 evidenzia un'inversione del trend tra gli **scarti dei due valori**; per gli **immobili venduti**, nel 2003 è pari a 28,8 mq., contro i 21,1 mq. del 2002, i 21,9 mq. del 2001, i 27,7 mq. del 2000 e i 33,3 mq. del 1999.

La tendenza è, quindi, una ripresa della forbice tra taglio dimensionale compravenduto e quello offerto (+33%), dato questo che conferma, un forte assorbimento di mercato anche per unità immobiliari non allineate dimensionalmente alla richiesta media della domanda.

4. L'analisi dei dati

Il fenomeno è, invece, inverso per gli **immobili locati** (vedi Tabella 3), anche per il costante aumento dei canoni che rende svantaggiosa la locazione di immobili di grosso taglio dimensionale a dispetto dell'acquisto, agevolato dai mutui immobiliari a basso tasso di interesse.

Nel 2003 la differenza è quantificabile in **14,0 mq.**, (contro i 17,4 mq. del 2002, i 18,8 mq. del 2001, i 22,6 mq. del 2000 e i circa 40 mq. del 1999).

Un ulteriore indicatore dello stato e delle tendenze del mercato immobiliare è rappresentato dal **lag temporale** tra il momento d'entrata dell'immobile sul mercato e il momento della sua uscita (Tabella 4).

Tabella 4. Immobili residenziali - Lag temporali medi di vendita - locazione o ritiro dal mercato dell'immobile (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	510	12	70	120	7
2002	98	365	8	72	310	10
2003	106	311	14	59	236	11

4. L'analisi dei dati

La lettura dei dati fa emergere due tendenze: per quanto riguarda gli immobili in **vendita**, si registra un aumento del tempo medio di permanenza dell'immobile.

Si è infatti passati dai poco **più di 3 mesi degli anni ultimi due anni (2001-2002)** ai **tre mesi e mezzo del 2003**.

Questo è un primo sintomo che potrebbe fare pensare ad un rallentamento dell'ascesa dei prezzi nel secondo semestre del 2004.

Per quanto riguarda la locazione invece, si conferma la costante diminuzione del lag temporale; il tempo medio per sapere se l'immobile è locato o ritirato è di circa **due mesi (59 giorni)** contro i circa **due mesi e mezzo del 2002 (72 giorni)**.

4. L'analisi dei dati

Dall'estrapolazione dei dati relativi alle 5 Grandi Zone con le quali è stata divisa Genova e per gli immobili residenziali destinati alla vendita (per il mercato delle locazioni l'esiguità del campione non permette infatti di ottenere dei dati attendibili) emerge la situazione riportata in Tabella 5.

Tabella 5 – Immobili residenziali – Valori medi di mercato, gap prezzo richiesto-prezzo effettivo e lag temporali immobili effettivamente compravenduti (valori in euro/mq.)

PREZZI	Valore medio	gap %	lag temporali
Bisagno	1.271	-13,5	81
Centro	1.573	-15,2	97
Levante	2.388	-5,7	91
Polcevera	1.051	-11,0	77
Ponente	1.452	-8,5	95

4. L'analisi dei dati

L'analisi dei prezzi è stata quindi sviluppata confrontando le variazioni per due diversi periodi (trienni 1998-2000 e 2001-2003) a livello di sottomercati della città (quartieri).

**Tabella 6 – Analisi delle variazioni dei valori di mercato per quartiere
(periodi: 1998-2000 e 2001-2003)**

CIRCOSCRIZIONE	media 98/00 (euro)	media 01/03 (euro)	var. %
VOLTRI	1.139,23	1.462,88	28,4%
PRA	1.048,90	1.231,63	17,4%
PEGLI	1.350,35	1.670,39	23,7%
SESTRI PONENTE	884,49	1.124,26	27,1%
RIVAROLO	877,01	1.043,08	18,9%
BOLZANETO	717,50	868,75	21,1%
PONTEDECIMO	961,15	1.130,92	17,7%
SAMPIERARENA	971,47	1.150,18	18,4%
S. TEODORO	815,58	1.003,33	23,0%
OREGINA LAGACCIO	1.079,73	1.363,77	26,3%
CENTRO STORICO	1.122,57	1.610,00	43,4%
CASTELLETTO	1.486,11	1.733,88	16,7%

CIRCOSCRIZIONE	MEDIA 98/00 (euro)	MEDIA 01/03 (euro)	VAR. %
PORTORIA	1.419,52	1.651,81	16,4%
SAN FRUTTUOSO	1.192,92	1.464,43	22,8%
MARASSI	960,11	1.194,98	24,5%
STAGLIENO	907,98	1.059,22	16,7%
MOLASSANA	1.040,64	1.335,90	28,4%
FOCE	1.414,36	1.622,39	14,7%
S. MARTINO	1.414,74	1.850,74	30,8%
S. F.d'ALBARO	2.047,21	2.617,08	27,8%
QUARTO	1.767,44	2.286,72	29,4%
STURLA	1.651,15	2.062,18	24,9%
NERVI QUINTO	2.136,51	2.477,71	16,0%

5. L'indagine conoscitiva

Analogamente a quanto prodotto nel precedente Rapporto 2002, in collaborazione con gli Agenti del Panel ASSIMIL e agli operatori del mercato che hanno partecipato al Corso organizzato da ASSIMIL “Tecniche e strumenti per il mercato immobiliare”, è stata svolta una indagine conoscitiva sui caratteri della domanda ed offerta immobiliare per il mercato genovese.

A ciascun operatore del mercato è stato chiesto di inserire, in apposite schede, alcune indicazioni sintetiche relative all'andamento del mercato nei diversi quartieri della città e alle caratteristiche più ricorrenti espresse dalla domanda.

Questo allo scopo di conoscere il trend e i caratteri che contraddistinguono i diversi sottomercati (o segmenti) e come questi si articolano e differenziano all'interno del territorio comunale. Il riferimento ai quartieri è stato adottato perché questi, oltre a identificare propri e ben definiti caratteri tipologici, costruttivi e sociali, si caratterizzano da diversi livelli di prezzo.

Il riferimento localizzativo del quartiere è anche quello che orienta, in prima istanza, la domanda immobiliare.

Il documento di indagine è stato distribuito a circa 50 tra agenti del Panel ed operatori del mercato (prevalentemente professionisti del settore).

Ciascuno conteneva 30 riquadri nei quali erano riportati i 26 quartieri oggetto dell'indagine (ed eventuali altri comuni o località) da utilizzare per l'indicazione delle informazioni conoscitive che i diversi soggetti hanno nell'ambito della loro attività professionale.

5. L'indagine conoscitiva

I documenti di indagine restituiti sono stati circa 45, per un numero complessivo di schede compilate pari a 220 circa.

Per evidenziare le tendenze in atto, i giudizi e le indicazioni sono state confrontate con quelle emerse nell'indagine 2002.

Le informazioni riportate dagli operatori riguardano due diversi aspetti:

- l'attivismo del mercato immobiliare, misurato attraverso il confronto del volume delle contrattazioni e locazioni registrato nel periodo 2002-2003 per le diverse destinazioni d'uso degli immobili e per le diverse motivazioni d'acquisto (prima casa o seconda);
- le caratteristiche immobiliari più frequentemente richieste dalla domanda e quelle mediamente offerte.

Le informazioni relative all'andamento del mercato sono state espresse in funzione della variazione quantitativa del numero di compravendite e locazioni registrate nei diversi ambiti di indagine ed indicate tramite appositi indici indicati riportati in ciascuna scheda.

Le scale di giudizio sono: +, ++, +++ per indicare rispettivamente incrementi leggeri, medi, forti. La scala -, --, --- è invece utilizzata per esprimere decrementi dell'attivismo, con la stessa sequenza di giudizi prima indicati (leggero, medio, forte). Il segno = indica una sostanziale stabilità nell'attivismo della domanda.

5. L'indagine conoscitiva

Le tipologie di immobili oggetto dell'indagine sono le seguenti:

- immobili residenziali;
- studi ed uffici;
- immobili commerciali (negozi).

La scarsità delle schede compilate relativamente agli immobili **industriali** non ha permesso invece di ricavare indicazioni sufficientemente rappresentative del segmento in oggetto.

I quartieri che hanno presentato un maggior numero di schede compilate sono: Albaro (21), Castelletto (19), Carignano (15) Sampierdarena (14), Centro (comprensivo dei quartieri di S.Vincenzo e Portoria) (13), Centro Storico (12) e Quarto e Nervi-S.Ilario (10).

Un numero minore di schede hanno interessato invece i quartieri di: Pegli, S.Fruttuoso, S.Martino (9), Sestri (6), Pontedecimo, Bolzaneto e Certosa-Rivarolo (tra le 6 e le 8 schede).

Gli altri quartieri hanno un numero di schede variabile tra le 4 (Voltri, Prà e valle Sturla) e le 6 (Quezzi).

L'indagine relativa all'andamento del mercato per la destinazione **commerciale** ha riguardato prevalentemente i quartieri centrali o semicentrali della città (Centro e Foce in primis), quindi Sampierdarena; scarse sono invece le indicazioni riportate per gli altri quartieri, per i quali non è quindi attendibile trarre indicazioni significative.

5. L'indagine conoscitiva

La continuità dell'indagine avviata nel 2002 permette un primo raffronto delle tendenze del mercato negli ultimi due anni e per i diversi ambiti, oltre che fornire indicazioni sull'evoluzione dei gusti espressi dai potenziali acquirenti.

Relativamente alle compravendite, l'analisi delle schede fa emergere le seguenti indicazioni:

- nei quartieri di **Albaro, Castelletto, Carignano, Lagaccio Marassi, Prà, Voltri e valle Sturla** si registra un **calo** del volume di compravendite (-);
- nei quartieri di **Certosa-Rivarolo, Cornigliano, Centro Storico, Sampierdarena, S.Fruttuoso, Sestri e Nervi** il numero di compravendite è invece **aumentato** discretamente (+);
- l'**incremento** maggiore si registra per la zona del **Centro (Portoria e S.Vincenzo)** e della **Foce** (++);
- sostanziale **tenuta** del volume delle compravendite si registra invece nei quartieri di **Quarto, Quezzi, Pegli** (=);
- nei quartieri di maggior pregio: **Castelletto, Albaro, Nervi-S. Ilario, Quarto-Sturla** e nelle zona collinare di **Pegli**, si registrano i maggiori divari tra la disponibilità a pagare della potenziale domanda e il prezzo richiesto, quantificabile in un **20-25%**, valore in aumento rispetto all'analogo dato registrato nell'indagine precedente (**15% medio nel 2002**). Questo può essere imputato alla marcata crescita del livello dei prezzi medi degli immobili (in questi quartieri quantificabile in un +7%) unita ad una minore disponibilità a pagare (causata forse da un ridotta capacità di spesa) da parte dei potenziali acquirenti.

5. L'indagine conoscitiva

In questi quartieri peraltro, la domanda immobiliare relativa alla prima casa si mantiene comunque consistente.

- più contenuto è invece lo scarto di valori nei quartieri periferici o semicentrali quali: Pontedecimo, Sampierdarena, Certosa-Rivarolo, valle Sturla, Quezzi, dove il divario è quantificabile in un 18% circa, in diminuzione rispetto al dato 2002 (25% circa). Per il quartiere Bolzaneto (12% medio), dove più evidente è il fenomeno, il riallineamento dei valori è probabilmente imputabile all'assorbimento, da parte della domanda, della crescita media dei prezzi portati dai recenti interventi di nuova edificazione;
- in media con il dato medio emerso a livello comunale (-12%) è il divario registrato nei quartieri di S.Martino, Lagaccio, S.Teodoro e S.Fruttuoso dove la qualità degli immobili e delle localizzazioni e il livello medio dei prezzi riallinea i due valori;
- in controtendenza è invece il dato relativo al Centro Storico della città, soprattutto per gli immobili in buone condizioni, ristrutturati e con i tagli dimensionali maggiori; rispetto al dato 2002 (-10% circa) si registra un aumento del divario quantificabile in un -20%; più contenuto è invece il divario per gli immobili in discrete condizioni o per i tagli dimensionali minori (15%). Il fenomeno è imputabile ad un innalzamento dei prezzi medi degli immobili portato dai recenti interventi di riqualificazione che hanno interessato la zona ed ad un aumento della relativa domanda immobiliare.

5. L'indagine conoscitiva

Relativamente al mercato delle compravendite della **seconda casa** (prevalentemente allo scopo di investimento), questo ha fatto registrare una flessione in quasi tutti gli ambiti, particolarmente evidente nei quartieri residenziali di minor pregio: **Lagaccio (Principe), Sampierdarena, Quezzi, Foce (--)**.

- **marcata flessione (--)** si registra invece nei quartieri di: **Sestri, Pontedecimo, valle Sturla**;
- nei quartieri di maggior pregio o localizzati in periferia, si registra invece una sostanziale **tenuta del livello degli scambi (=)**: **Castelletto, Albaro, Quarto, Centro, Pegli, Certosa-Rivarolo, Quarto e Nervi-S. Ilario**;
- il mercato delle **locazioni** (prima casa) si è particolarmente dimostrato attivo nei quartieri di **Albaro, Castelletto, Quarto, Sestri, Carignano (+)**;
- una sostanziale **tenuta** del numero delle locazioni hanno invece fatto registrare i quartieri del **Centro, Certosa-Rivarolo, Centro Storico**;
- in **flessione** le locazioni nei quartieri del **Lagaccio (Principe), Sampierdarena, S. Fruttuoso, S. Martino, Foce, valle Sturla, Quezzi (-)**.

5. L'indagine conoscitiva

Anche il mercato degli **uffici** risente della congiuntura negativa dell'economia: in calo il numero delle compravendite e delle locazioni nei quartieri a tipica vocazione terziaria: **Foce, Centro**, oltre che **Carignano (-)**.

Il quartiere di **Albaro** mantiene invece il livello della domanda, soprattutto per quanto riguarda le locazioni (=), mentre **Sampierdarena** vede incrementare sia il numero di compravendite che locazioni (+).

Il mercato degli immobili **commerciali** riflette il periodo di crisi che investe il settore; nel 2003 si registra una generale flessione sia nel numero di compravendite che nelle locazioni, seppure con alcuni distinguo.

La flessione è evidente nei quartieri centrali (o semicentrali) di: **Castelletto, Sampierdarena, Centro, Marassi, S.Martino, S.Fruttuoso e Lagaccio (Principe) (-)**.

Una sostanziale tenuta del livello della domanda si registra invece nei quartieri di **Certosa-Rivarolo, Sestri, Albaro e del Centro Storico (=)**.

5. L'indagine conoscitiva

- in leggera contrazione, rispetto al dato 2002, è il divario tra la **superficie media offerta** e quella **ricercata** da parte della domanda, almeno per i quartieri di: **Albaro, Castelletto, Nervi-S. Ilario, Quarto**, con un leggero innalzamento dei mq. richiesti (tra i **100 e i 110 mq.**) leggermente inferiore al taglio dimensionale medio degli alloggi offerti (**120 mq.**);
- nei quartieri di **Sestri, Sampierdarena, Lagaccio, Sestri, Pontedecimo, S. Fruttuoso e S. Martino**, la domanda richiede invece tagli dimensionali minori, **tra gli 80 e i 90 mq.**, allineati al taglio dimensionale medio degli alloggi messi sul mercato (90 mq.), sia in vendita che in locazione;
- si confermano i caratteri espressi dalla domanda: nei quartieri residenziali di **Albaro, Carignano, Pegli** (zona collinare), **Castelletto** sono richiesti: il piano alto (con vista), il terrazzo, la localizzazione in una zona silenziosa e il posto auto (preferibilmente il box), quest'ultimo richiesto in quasi tutti i quartieri centrali o semicentrali;
- nei quartieri periferici (**Bolzaneto, Certosa-Rivarolo, Pontedecimo, Voltri, Prà, valle Sturla**) le richieste sono più per il terrazzo, la luminosità (indipendentemente dal piano alto) e, in alcuni casi, la vicinanza alle fermate dei mezzi di trasporto; meno richiesto è invece il posto auto, anche per la maggiore possibilità di parcheggio libero.

6. Le Conclusioni

Analizzando i risultati delle analisi del data base ASSIMIL e dell'indagine, si possono trarre le seguenti considerazioni:

- il prezzo medio degli immobili a destinazione residenziale effettivamente compravenduti a Genova nel 2003 è quantificabile in circa 1.567 euro al mq., mentre il prezzo di richiesta in circa 1.761 euro al mq.;
- i maggiori prezzi unitari di compravendita si registrano per la zona del Levante con 2.388 euro a mq., mentre i più bassi nella zona della Val Polcevera con 1.051 euro a mq.;
- i prezzi effettivi della zona del Centro sono allineati a quelli medi del mercato immobiliare dell'intera città (1.573 contro i 1.567 euro a mq.);
- l'incremento dei prezzi effettivi (e quindi relativi agli immobili effettivamente compravenduti) nel periodo 2002-2003 è quantificabile in circa l'4% (contro un aumento del 9% registrato nel periodo 2001-2002); se si considera l'incremento dei prezzi medi di offerta (+9%), il valore è allineato a quanto rilevato da altri Istituti di ricerca nazionali per la città di Genova che rilevano un incremento dei prezzi pari all'8% circa (Scenari Immobiliari);

6. Le Conclusioni

- l'incremento del prezzo medio richiesto nell'ultimo anno per gli immobili residenziali è di circa il 9%, contro un aumento del 7% circa registrato tra gli anni 2001 e 2002;
- il canone di locazione medio effettivo degli immobili a destinazione residenziale a Genova è quantificabile in circa 67,6 euro al mq, mentre il canone di locazione richiesto è di circa 73,7 euro/mq. all'anno, con un incremento dei canoni effettivi, rispetto all'anno precedente (2002) del 4,0%;
- il gap medio tra il valore di richiesta ed il prezzo effettivo per il campione rilevato è quantificabile in circa -14% per gli immobili effettivamente transati, dato considerabile entro i normali margini di trattativa. Se si confronta il dato con quanto emerso negli anni precedenti (nell'anno 2002 tale gap era pari ad un -9%), si denota una controtendenza del valore, indice di un possibile riallineamento dei valori richiesti a quelli effettivi e ad un rallentamento della dinamicità del mercato, prevedibile verso la fine del secondo semestre del 2004;
- il massimo gap si registra nella zona del Centro, con un -15,2%; il minor gap invece nella zona del Ponente (-8,5%); le zone della Val Bisagno e della Val Polcevera sono allineati alle medie del mercato, rispettivamente con un -13,5% e un -11,0%;

6. Le Conclusioni

- in aumento rispetto, a quanto registrato nel 2002, è anche la varianza della forbice dei prezzi: il rapporto tra prezzo unitario medio massimo e minimo è di 1 a 6;
- il tempo medio per l'allocazione di un immobile offerto in vendita è di poco superiore ai tre mesi e mezzo (106 gg.), mentre quello per un immobile offerto in locazione è inferiore ai due mesi (59 gg.);
- il tempo medio per compravendere un immobile è di 96 giorni, in aumento rispetto a quanto registrato per l'anno precedente (85 gg.). In diminuzione è invece il tempo medio per l'affitto, pari a poco meno di due mesi (57 giorni) allineato a quanto rilevato per l'anno precedente (60 giorni). Questi valori rivelano, per il 2003, una maggiore dinamicità del mercato delle locazioni rispetto a quello delle compravendite;
- l'analisi dei lag temporali a livello di grandi zone della Città fa emergere una sostanziale omogeneità dei valori; il lag temporale massimo si registra per la zona del Centro (97 giorni), quello minimo nella zona della Val Polcevera (77 giorni),

6. Le Conclusioni

- il **lag temporale** aumenta alla fine del **secondo semestre del 2003**; è prevedibile per il 2004 una **inversione di tendenza** dell'aumento costante dei prezzi medi registrato in questi ultimi anni;
- la superficie media degli immobile immessi sul mercato a scopo di vendita è di **135,4 mq.**, mentre quella effettivamente compravenduta è di **106,0 mq.**; rispetto all'anno precedente, aumenta quindi il taglio medio degli immobili (nel 2002 la dimensione media era di 95,7 mq.);
- la **superficie media** degli immobili immessi sul mercato per l'affitto è di **111,3 mq.**, mentre quella effettivamente locata è di **97,3 mq.**; anche in questo caso, si ha un aumento del taglio medio rispetto all'anno precedente (nel 2002 la superficie media era pari a 91,2 mq.).

Nel 2003, il prezzo ha registrato una ulteriore ascesa rispetto all'anno precedente sebbene con una minore intensità.

Il mercato ha raggiunto la fase di maturità con quotazioni limite che talora sfuggono alle ordinarie logiche di mercato; l'offerta, stimolata dal livello dei prezzi, si mantiene alta, ma la domanda non reagisce.

E' quindi prevedibile per la fine del 2004, in assenza di fattori eccezionali, quali il perdurare della sfiducia dell'investitore verso il mercato finanziario, un rallentamento del numero delle compravendite e delle locazioni a prezzi stazionari.