



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

# Rapporto sul mercato immobiliare genovese

## *Primo e secondo semestre 2005*

*a cura di*

*Leopoldo Sdino (Coordinatore Scientifico ASSIMIL – Politecnico di Milano)*

*Paolo Rosasco (Assegnista di Ricerca – Politecnico di Torino)*

Genova, 4 maggio 2006



# Indice

---

<b>1. Presentazione di ASSIMIL</b>	<b>3</b>
<b>2. Premessa metodologica</b>	<b>8</b>
<b>3. Analisi dei dati</b>	<b>9</b>
<b>4. Analisi dei prezzi per quartiere</b>	<b>17</b>
<b>5. Conclusioni</b>	<b>18</b>



# 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 2006 sono Soci di ASSIMIL: la Camera di Commercio di Genova e Savona, 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 – ANCE Genova), l'Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Genova (APE), l'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova (ARTE), la F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) della Provincia di Genova.

Nell'ottica di uno sviluppo del bacino territoriale di riferimento per la rilevazione dei dati, nel 2005 ASSIMIL ha concluso un accordo con la Camera di Commercio di Savona per la costituzione di ASSIMIL Savona.

Sono Soci di ASSIMIL Savona: la Camera di Commercio di Savona, la Banca CARISA S.p.A. (Cassa di Risparmio di Savona), l'Unione Industriali della Provincia di Savona, l'Ordine degli Architetti e degli Ingegneri della Provincia di Savona, l'APE – Confedilizia di Savona (Associazione della Proprietà Edilizia), l'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Savona, le Associazioni dei Mediatori della Provincia di Savona: A.N.A.M.A. (Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari), la F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e la F.I.M.A.A. della Provincia di Savona.



# 1. Presentazione di ASSIMIL

---

Scopo di ASSIMIL è quello di rilevare con continuità e far conoscere agli operatori interessati:

- ✓ il livello e la dinamica temporale dei prezzi di compravendita e degli affitti medi delle unità immobiliari, in funzione: della destinazione d'uso, della localizzazione, dello stato di manutenzione e di altre variabili immobiliari significative;
- ✓ le tendenze della domanda e dell'offerta immobiliare nel tempo.

ASSIMIL svolge anche attività di ricerca per conto di soggetti terzi.

Nel dicembre 2005 la Regione Liguria dovendo stabilire le proprie linee programmatiche sulle politiche abitative per la redazione nuovo Piano Quadriennale Regionale, tramite ARTE di Genova ha chiesto la collaborazione ad ASSIMIL per sviluppare un'indagine conoscitiva sulle componenti della domanda e dell'offerta immobiliare per il comparto residenziale.

In una prima fase l'indagine ha riguardato il capoluogo ligure ma si prevede possa essere estesa a tutto il territorio regionale.

Sempre nel dicembre 2005 è stato firmato un accordo di collaborazione con la Direzione Regionale dell'Agenzia del Territorio per la realizzazione di studi e analisi territoriali sul patrimonio immobiliare ligure sulla base delle informazioni contenute nelle proprie banche dati.



## 1. Presentazione di ASSIMIL

Nel 2004 ASSIMIL ha partecipato al 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 avuto 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 di trasformazione territoriali complessi.

La ricerca è stata presentata a Bruxelles nel mese di Ottobre 2004 ed è stata giudicata uno dei migliori progetti Europei Interreg III B.

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



# 1. Presentazione di ASSIMIL

---

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 geom. Silvio Accinelli (Vice Presidente CCIAA di Savona), il geom. Marcello Marzini (Presidente ASSEDIL - ANCE Genova), il Sig. Mirko Minetti (Presidente del CREDI Liguria).

Coordinatore Scientifico è il prof. Leopoldo Sdino (Docente di Economia ed Estimo presso la 1<sup>a</sup> e 6<sup>a</sup> Facoltà di Ingegneria del Politecnico di Milano).

Il presente rapporto è stato elaborato sulla base dell'analisi delle schede inserite on-line nel nuovo database ASSIMIL da parte degli Agenti riuniti nel Panel di rilevazione, costituito da circa 50 Agenti e operatori immobiliari che compilano, per ogni immobile da loro trattato, un'apposita scheda riportante una serie di informazioni tecniche ed economiche, in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

I dati raccolti riguardano sia la compravendita che la locazione degli immobili.

Per la stesura del presente rapporto, sono stati analizzati i dati rilevati sul mercato immobiliare genovese dal 1999 (anno di costituzione dell'Associazione) al 31 dicembre 2005.



# 1. Presentazione di ASSIMIL

---

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

ASSIMIL svolge, inoltre, attività di formazione rivolta alle diverse figure professionali ed operatori del mercato immobiliare.

In collaborazione con il prof. Amedeo Amato, Direttore del DI.E.M. (Dipartimento di Economia e Metodi Quantitativi) della Facoltà di Economia dell'Università di Genova, ASSIMIL ha organizzato un ciclo di seminari relativi alle seguenti tematiche:

- ✓ La finanziarizzazione del mercato immobiliare: tendenze e prospettive (tenutosi il 23 novembre 2004)
- ✓ Il settore delle costruzioni: il contributo all'economia nazionale (tenutosi il 9 dicembre 2004)
- ✓ La valutazione dei progetti immobiliari (tenutosi il 18 maggio 2005)
- ✓ Il ruolo dell'operatore pubblico nel mercato dell'edilizia residenziale (tenutosi il 23 novembre 2005)
- ✓ Le competenze economiche per operare nel mercato immobiliare (maggio 2006)



## 2. Premessa metodologica

---

Le analisi sono sviluppate su due diversi livelli di riferimento territoriale:

- sull'intero Comune di Genova;
- a livello di singolo quartiere.

Relativamente alle analisi dei dati a livello di singolo quartiere, per ragioni di consistenza dei campioni di riferimento e, quindi, d'attendibilità delle analisi svolte, queste sono state limitate a quegli ambiti dove la consistenza del campione assicura la significatività dei risultati; per la stessa ragione, si è presa in considerazione la sola destinazione residenziale degli immobili.

La successiva Tabella 1 riporta i valori medi, minimi e massimi emersi dall'elaborazione dei dati contenuti nel database e relativi ai sottomercati della vendita sia in relazione ai prezzi effettivamente conseguiti sia ai valori degli immobili ancora sul mercato.

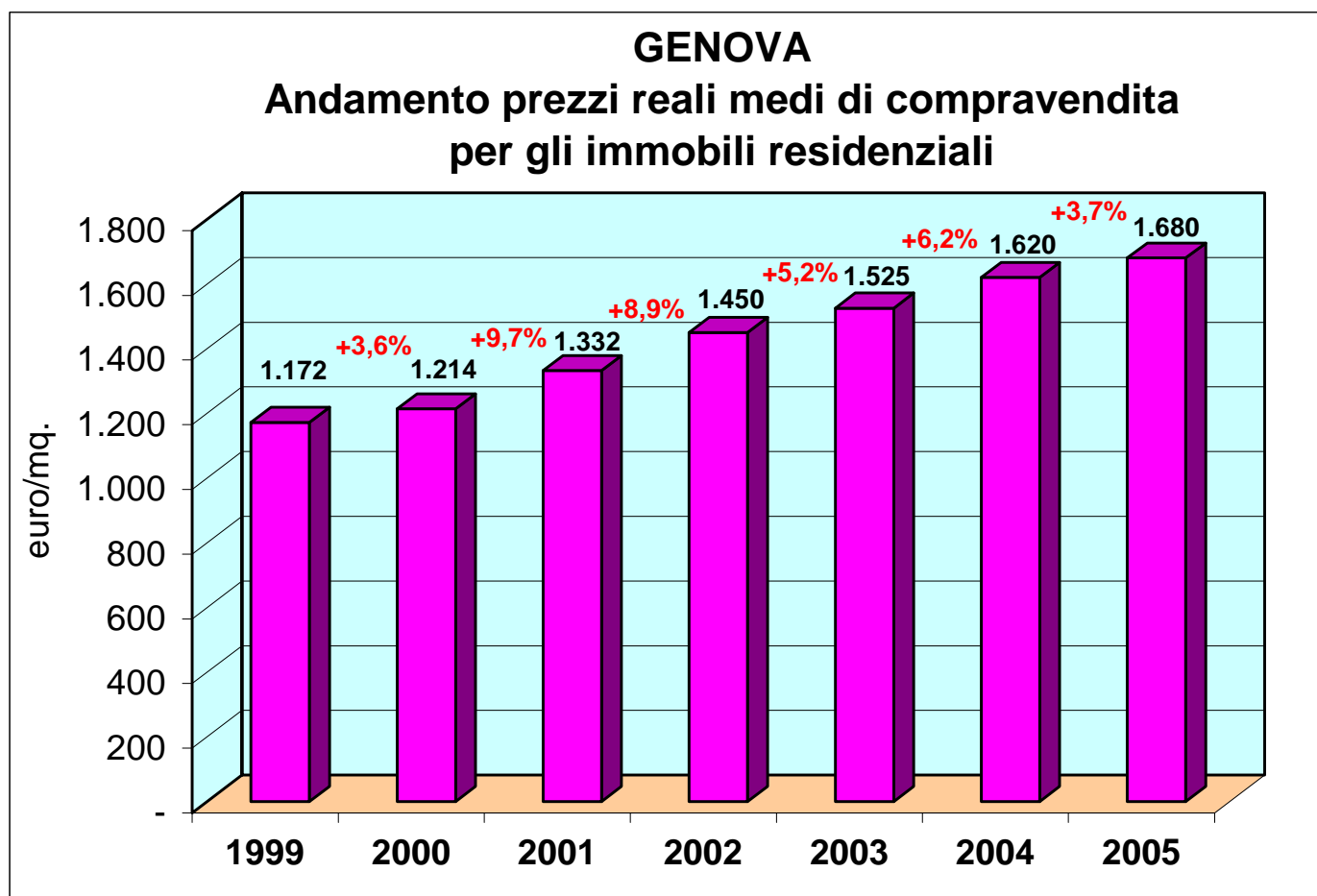
### 3. Analisi dei dati

Tabella 1 – Immobili residenziali - Sottomercato della vendita negli anni di riferimento: cancellati\* e sul mercato (valori in euro/mq.)

PREZZI	Immobili destinati alla vendita cancellati			Immobili destinati alla vendita sul mercato		
	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	1.525	4.595	595	1.790	4.676	487
2004	1.620	6.800	953	1.910	7.625	590
2005	1.680	7.300	910	1.990	7.540	640

\* La cancellazione dal database avviene quando l'immobile è venduto

### 3. Analisi dei dati





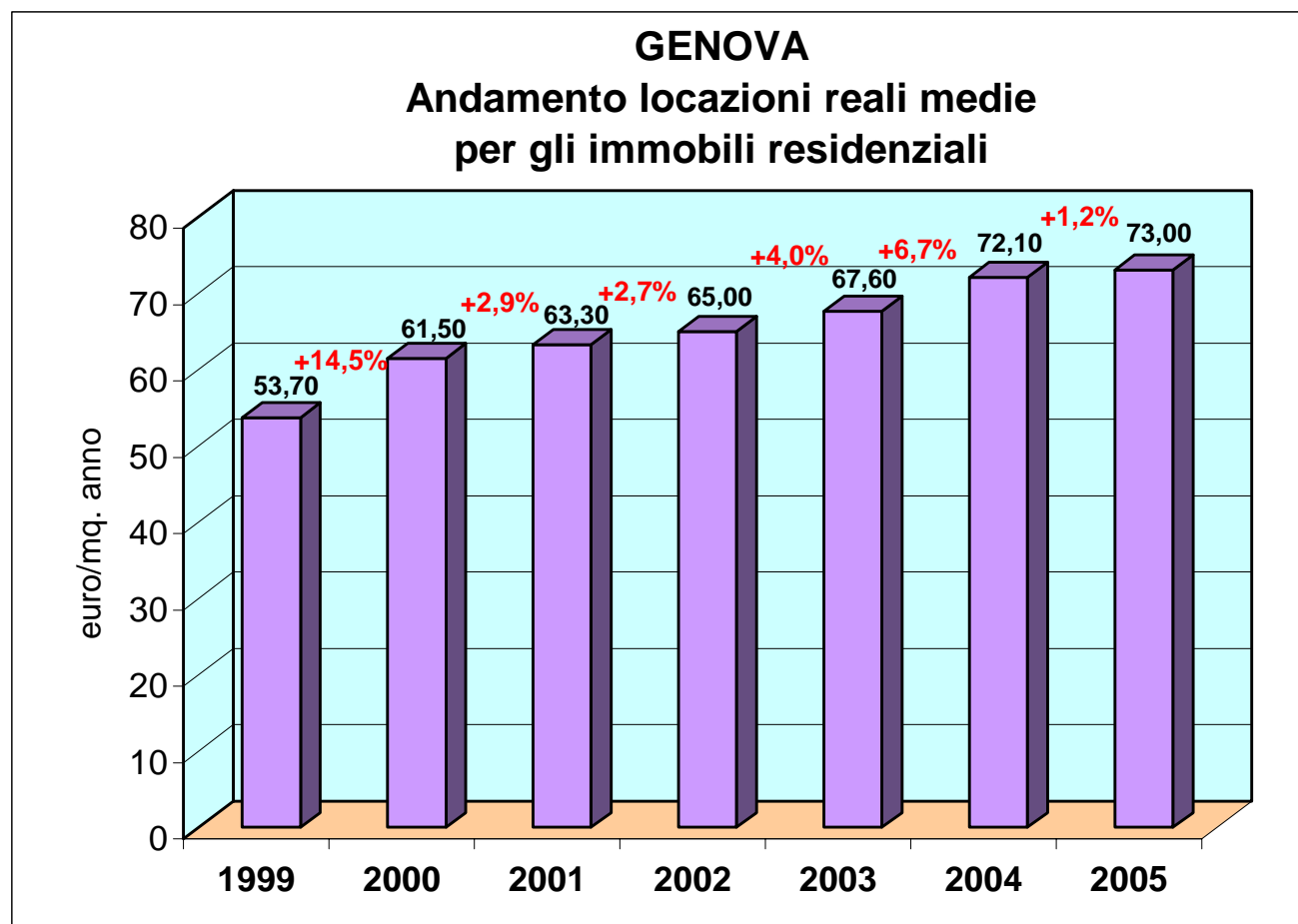
### 3. Analisi dei dati

La successiva Tabella 2 riporta i valori emersi dall'analisi dei dati relativi agli immobili residenziali destinati alla locazione.

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

<b>AFFITTI</b>	<b>Immobili destinati alla locazione cancellati</b>			<b>Immobili destinati alla locazione sul mercato</b>		
	<b>V. medio</b>	<b>V. max.</b>	<b>V. min.</b>	<b>V. medio</b>	<b>V. max.</b>	<b>V. min.</b>
<b>1999</b>	53,70	103,30	28,90	60,90	106,30	25,40
<b>2000</b>	61,50	119,30	34,60	68,10	117,70	28,70
<b>2001</b>	63,30	129,60	36,40	68,20	130,60	33,60
<b>2002</b>	65,00	145,00	35,00	72,00	149,40	37,50
<b>2003</b>	67,60	151,20	33,20	73,70	138,70	37,30
<b>2004</b>	72,10	193,05	43,00	80,96	197,50	60,10
<b>2005</b>	73,00	194,00	44,60	84,50	196,70	59,20

### 3. Analisi dei dati





### 3. Analisi dei dati

---

I dati evidenziano, anche per il 2005, una crescita dei valori effettivi medi sebbene più contenuta rispetto a quelle registrate negli anni precedenti.

Per la **compravendita** si passa da un valore di **1.620** euro/mq. registrato nel 2004 ai **1.680** euro/mq. del 2005, con un incremento del **3,7%**.

Relativamente agli immobili destinati alla **locazione**, la crescita media degli affitti nel capoluogo ligure è del **+1,2%**; si passa infatti dai un valore medio di **72,10 euro/mq. annui** del 2004 ai **73,00 euro/mq. annui** del 2005, in flessione di oltre 5 punti percentuali rispetto all'incremento registrato nel 2004 (+6,7%).

Per quanto riguarda il **gap** tra prezzo effettivo e valore di richiesta, il dato è sostanzialmente allineato a quello dell'anno precedente sia per gli immobili destinati alla vendita che per quelli destinati alla locazione.

Nel caso della compravendita, tale differenza si quantifica in un **-15,6%**, **in leggere aumento rispetto a quanto registrato nel 2004 (-15,2%)**; per la **locazione**, tale differenza si attesta nel 2005 a **-10,5%**, contro un **-10,9%** registrato nel 2004.

Se si raffrontano i dati degli **ultimi 7 anni** (1999-2005), i valori immobiliari sono cresciuti in modo significativo: i prezzi degli immobili residenziali compravenduti sono aumentati del **43,3%** circa, con un incremento **medio annuo del 6,2%** circa; per le locazioni invece, l'aumento nello stesso periodo è pari al **40,8%**, con un incremento medio annuo del **5,8%**.



### 3. Analisi dei dati

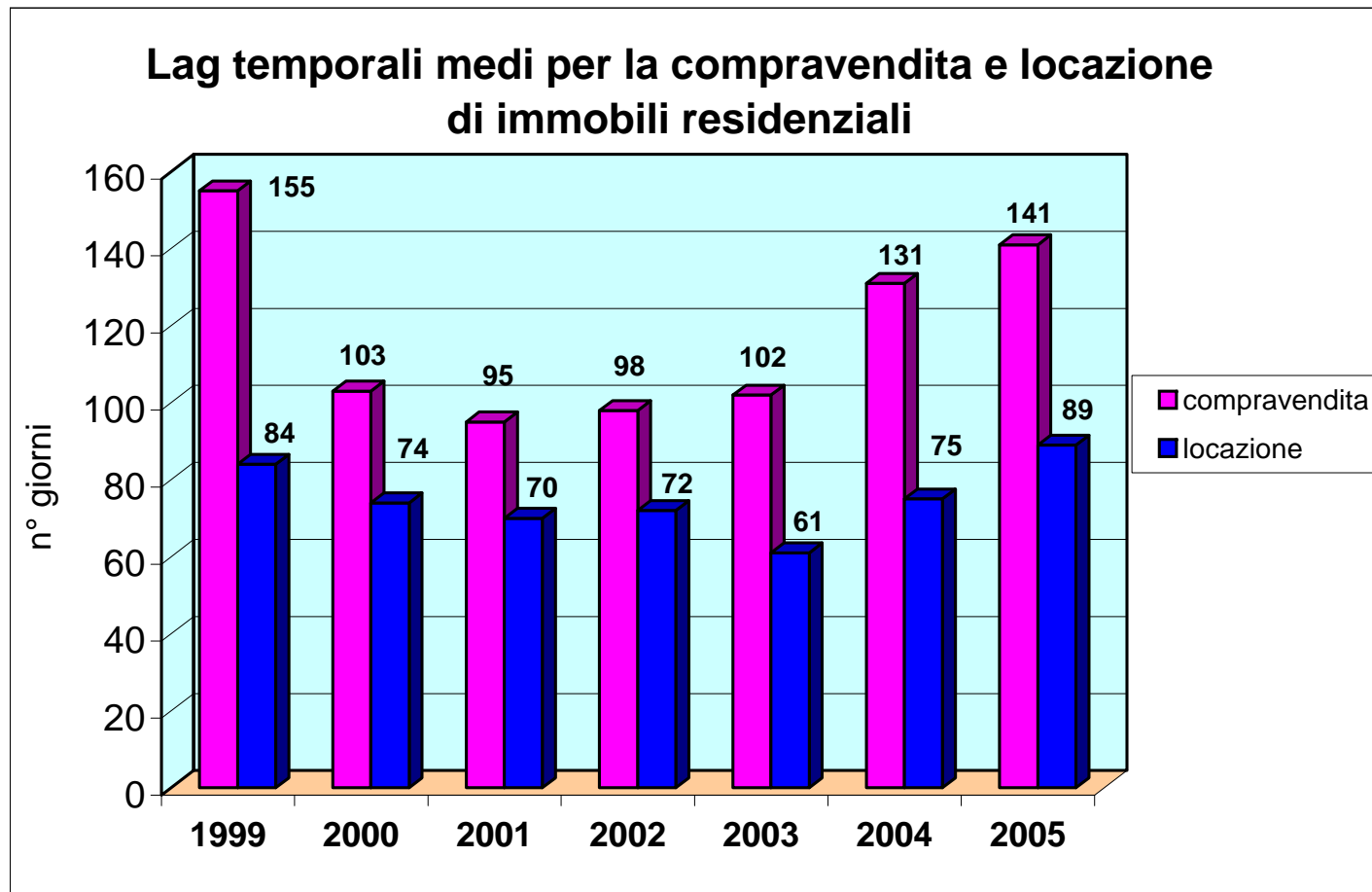
---

Ai fini di valutare l'andamento del mercato immobiliare genovese, un ulteriore e significativo indicatore è rappresentato dal **lag temporale**, ossia la differenza (espressa in numero di giorni) tra il momento d'entrata dell'immobile sul mercato e il momento della sua collocazione (Tabella 3).

**Tabella 3. - Immobili residenziali - Lag temporali medi di vendita - locazione o ritiro dal mercato dell'immobile (in numero di giorni)**

<b>LAG TEMPORALI</b>	<b>Immobili destinati alla vendita</b>			<b>Immobili destinati alla locazione</b>		
	<b>medio</b>	<b>max.</b>	<b>min.</b>	<b>medio</b>	<b>max.</b>	<b>min.</b>
<b>1999</b>	155	640	4	84	214	2
<b>2000</b>	103	580	6	74	113	8
<b>2001</b>	95	510	12	70	120	7
<b>2002</b>	98	365	8	72	310	10
<b>2003</b>	102	343	10	61	245	8
<b>2004</b>	131	654	5	75	242	6
<b>2005</b>	141	395	11	89	255	4

### 3. Analisi dei dati





### 3. Analisi dei dati

---

Dalla lettura dei dati emerge che i **lag temporali** sono in crescita sia per il mercato della compravendita che in quello della locazione, sebbene con valori diversi.

Per gli immobili **compravenduti**, si è infatti passati dai **131 giorni del 2004** ai **141 giorni** (poco meno di cinque mesi) del **2004** con un incremento, quindi, del tempo medio di contrattazione rispetto all'anno precedente di **10 giorni**. Dopo il marcato incremento del 2004 (+29 giorni rispetto al 2003), nel 2005 la crescita subisce una frenata, pur confermando il trend di crescita.

Il fenomeno conferma un controtendenza del mercato immobiliare locale che dopo il periodo di boom registrato tra il 2000 e il 2004, si è stabilizzato; diversi sono i fattori che ha di fatto provocato una frenata nella corsa agli acquisti: aumento generalizzato dei prezzi, presenza sul mercato di immobili di scarsa qualità, scollamento tra caratteri della domanda e dell'offerta immobiliare.

Anche per quanto riguarda gli immobili destinati alla **locazione**, si evidenzia una crescita del lag temporale; il tempo medio della contrattazione passa infatti dai **75 giorni del 2004** agli **89 del 2005** con un incremento di **due settimane**.

Anche il mercato della locazione evidenzia quindi un rallentamento, probabilmente imputabile sia alla contrazione della domanda che alla crescita dei canoni che nei quartieri residenziali della città (Albaro, Carignano e Castelletto) ha raggiunto valori medi di 130 euro/mq. all'anno.

### 3. Analisi dei prezzi per quartiere

#### Compravendite

	medio	minimo (euro/mq.)	massimo
<b>Albaro</b>	<b>2.890</b>	<b>2.080</b>	<b>6.100</b>
<b>Bolzaneto</b>	<b>1.730</b>	<b>900</b>	<b>2.550</b>
<b>Carignano</b>	<b>2.690</b>	<b>2.200</b>	<b>5.200</b>
<b>Castelletto</b>	<b>2.470</b>	<b>1.610</b>	<b>5.010</b>
<b>Centro</b>	<b>2.210</b>	<b>1.150</b>	<b>3.020</b>
<b>Foce</b>	<b>2.590</b>	<b>1.560</b>	<b>5.020</b>
<b>Marassi</b>	<b>1.620</b>	<b>780</b>	<b>2.600</b>
<b>Pre-Molo-Maddalena</b>	<b>1.550</b>	<b>940</b>	<b>4.100</b>
<b>Molassana</b>	<b>1.720</b>	<b>990</b>	<b>2.320</b>
<b>Oregina</b>	<b>1.630</b>	<b>1.150</b>	<b>1.900</b>
<b>Pegli</b>	<b>2.140</b>	<b>1.280</b>	<b>3.890</b>

	medio	minimo (euro/mq.)	massimo
<b>Pontedecimo</b>	<b>1.690</b>	<b>910</b>	<b>2.000</b>
<b>Prà</b>	<b>1.580</b>	<b>880</b>	<b>1.970</b>
<b>Quinto-Nervi-S.Ilario</b>	<b>3.050</b>	<b>1.730</b>	<b>6.150</b>
<b>Rivarolo</b>	<b>1.360</b>	<b>860</b>	<b>1.970</b>
<b>Sampierdarena</b>	<b>1.610</b>	<b>830</b>	<b>2.390</b>
<b>S.Fruttuoso</b>	<b>1.800</b>	<b>1.420</b>	<b>2.700</b>
<b>S.Martino</b>	<b>1.990</b>	<b>1.550</b>	<b>2.620</b>
<b>S.Teodoro</b>	<b>1.470</b>	<b>990</b>	<b>2.350</b>
<b>Sestri</b>	<b>1.720</b>	<b>880</b>	<b>2.530</b>
<b>Sturla-Quarto</b>	<b>2.670</b>	<b>1.830</b>	<b>5.200</b>
<b>Voltri</b>	<b>1.660</b>	<b>820</b>	<b>2.980</b>



## 5. Conclusioni

---

- ✓ **RALLENTAMENTO DELLA CRESCITA DEI VALORI:** sia per la vendita (+3,7%) che per la locazione (+1,2%) rispetto ai valori registrati negli anni precedenti;
- ✓ **CONTRAZIONE DELLA DOMANDA:** flessione della richiesta di immobili da acquistare e locare; scollamento tra caratteri richiesti e caratteri presenti negli immobili immessi sul mercato, spesso di scarsa qualità;
- ✓ **AUMENTO DEI LAG TEMPORALI:** sia per la vendita (da 131 a 141 giorni) che per la locazione (da 75 a 89 giorni);
- ✓ **SCOSTAMENTO PREZZO-VALORE:** aumento del gap tra valore richiesto ed effettivo, sia per l'alto livello raggiunto dai prezzi (e affitti) richiesti che per la minor disponibilità a pagare da parte della potenziale domanda;
- ✓ **DECREMENTO DEI PREZZI IN ALCUNI QUARTIERI:** flessione dei prezzi nei quartieri periferici di Bolzaneto (-1,2%), Rivarolo (-0,7%), Sampierdarena (-2,5%);
- ✓ **PREVISIONI:** il mercato immobiliare genovese è in una fase di assestamento dopo le performance degli ultimi anni. I prezzi sono in leggera crescita in quasi tutti i quartieri residenziali, ad eccezione di alcune realtà; gli altri indicatori (gap e lag) segnalano un rallentamento del mercato, soprattutto nel volume di compravendite e locazioni. Per il 2006 è prevedibile una tenuta degli attuali livelli di prezzo e un riallineamento con i caratteri dell'offerta.