



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

10° Rapporto sul mercato immobiliare genovese

Primo e secondo semestre 2006

Il rapporto è redatto grazie alla collaborazione del Panel di Agenzie Immobiliari della provincia di Genova:

Matteo Ancona, Giovanni Baghino, Pier Luigi Bairo, Carla Beone, Maurizio Bonanno, Massimo Burlando, Roberto Caneva, Paola Cavagnaro, Giovanni Ceraso, Enrico Chiaverini, Daniele Donofrio, Roberto Lasi, Giuseppe Lerma, Nicola Longo, Carlo Mezzani, Mirko Minetti, Nicolò Minetti, Lucio Monaca, Erasmo Ognio, Giovanni Parisi, Alberto Pastorino, Antonio Piccioli, Roberto Poli, Luigi Possenti, Giuseppe Renna, Vincenzo Ricci, Roberto Sampietro, Valeria Semino, Gabriella Soracco, Giorgio Spinetti, Mirco Torre, Giancarlo Varrone, Dario Zanier.

Camera di Commercio di Genova, 9 marzo 2007



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 2007 sono **Soci di ASSIMIL Genova**: 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 – ANCE Genova), l'Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Genova (APE - CONFEDILIZIA), l'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova (ARTE), la Confesercenti di Genova (Associazione dei Commercianti, degli Operatori Turistici e dei Servizi), 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 Sezione Edili 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

Oltre alla redazione dei rapporti periodici sul mercato immobiliare, **ASSIMIL** svolge, senza fini di lucro, anche attività di ricerca per conto di soggetti terzi, con particolare riferimento ai Soci.

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.

Nel 2005 la **Regione Liguria** dovendo stabilire le proprie linee d'indirizzo 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.

Tale modello è stato, inoltre, adottato nel 2006 per un'analogica indagine nel **Comune di Siena**.

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



1. Presentazione di ASSIMIL

Presidente di ASSIMIL è l'ing. **Lorenzo La Terra** (Banca CARIGE spa).

Il Consiglio Direttivo è composto da: dott. Franco Agostini (Camera di Commercio di Genova), ing. Stefano Delle Piane (Camera di Commercio di Genova), geom. Silvio Accinelli (Camera di Commercio di Savona), prof. Vladimiro Augusti (ARTE di Genova), geom. Marcello Marzini (ASSEDIL - ANCE Genova), Sig. Mirko Minetti (del CREDI Liguria) ed arch. Rosanna Russo (Osservatorio Civis – Comune di Genova),

Coordinatore Scientifico è il prof. Leopoldo Sdino.

Le attività di rilevazione per la sede di Savona sono curate dal geom. Marco Giancarlo.

Il presente rapporto è stato elaborato sulla base dell'analisi delle schede inserite nel database ASSIMIL da parte degli Agenti riuniti nel Panel di rilevazione, costituito da circa 90 Agenti e operatori immobiliari operanti su Genova e Savona, che compilano, per ogni immobile un'apposita scheda riportante una serie di informazioni tecniche ed economiche, in funzione delle diverse destinazioni d'uso.

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 2006



2. Il Rapporto 2006 - I valori di mercato

Tabella 1 – Immobili residenziali - VENDITA (valori in €/al mq.)

	Medio	Max	Min
1999	1.172	4.183	253
2000	1.214	4.338	294
2001	1.332	3.789	589
2002	1.450	4.450	578
2003	1.525	4.595	595
2004	1.620	6.800	953
2005	1.680	7.300	750
2006	1.710	7.000	750



2. Il Rapporto 2006 - I valori di mercato

Tabella 2 – Immobili residenziali - LOCAZIONE (valori in €/al mq.)

	Medio	Max	Min
1999	53,70	103,30	28,90
2000	61,50	119,30	34,60
2001	63,30	129,60	36,40
2002	65,00	145,00	35,00
2003	67,60	151,20	33,20
2004	72,10	193,05	43,00
2005	73,00	194,00	44,60
2006	75,00	185,00	42,00



2. Il Rapporto 2006 - I valori di mercato

I dati evidenziano, anche per il 2006, una crescita dei valori medi, sebbene più contenuta rispetto a quelle registrate negli anni precedenti.

Per la **compravendita** si passa da un valore di **1.680 €/mq.**, registrato nel 2005, ai **1.710 €/mq.** del 2006, con un incremento del **1,75%** (il più contenuto della serie storica analizzata).

Relativamente agli immobili destinati alla **locazione**, la crescita media degli affitti nel capoluogo ligure è + del **2,5%**; si passa, infatti, da un valore medio di **73,00 €/mq. annui** del 2005 ai **75,00 €/mq. annui** del 2006.

Se si raffrontano i dati degli **ultimi 8 anni** (1999-2006), i valori immobiliari si sono incrementati in modo significativo: i prezzi degli immobili residenziali compravenduti sono, infatti, aumentati del **45%** circa, con un incremento **medio annuo del 5,5%** circa.

Per le locazioni invece, l'aumento nello stesso periodo è pari al **43%**, con un incremento medio annuo del **5,4%**.



2. Il Rapporto 2006 - I lag temporali

Tabella 3 – Immobili residenziali - LAG TEMPORALI (in giorni)

LAG TEMPORALI	Vendita			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	12
2002	98	365	8	72	310	10
2003	102	343	10	61	245	8
2004	131	654	5	75	242	6
2005	141	395	11	89	255	4
2006	160	370	20	90	230	6



2. Analisi dei dati - I lag temporali

Dalla lettura dei dati emerge che i **lag temporali** (periodo di permanenza sul mercato) sono in crescita sia per la compravendita che per la locazione, sebbene con consistenza diversa.

Per gli immobili **compravenduti**, si è passati dai circa **140** giorni del 2005 ai **160** giorni del 2006 con un incremento del tempo medio di contrattazione rispetto all'anno precedente di **circa 20 giorni**.

Il fenomeno conferma una controtendenza del mercato immobiliare che dopo il periodo di boom registrato tra il 2000 e il 2004, tende a stabilizzarsi.

Diversi sono i fattori che hanno di fatto provocato questo “rallentamento”: aumento dei prezzi, scollamento tra caratteri della domanda e dell'offerta immobiliare, etc.

Per quanto riguarda gli immobili destinati alla **locazione**, si evidenzia una stabilità del lag temporale, infatti il tempo medio della permanenza sul mercato è in entrambi i periodi di rilevazione di **circa 90 giorni**.

3. Andamento domanda per quartiere e tipologia

1. Andamento della domanda 2006, anche in riferimento al periodo precedente (2005)

QUARTIERE	Unità in vendita				Unità in locazione			
	Abitazioni	Uffici e Studi	Commerciali	Industriali	Abitazioni	Uffici e Studi	Commerciali	Industriali
ALBARO	Dinamica	Stabile	Stabile	Stabile	Dinamica	Stabile	Stabile	Stabile
BOLZANETO	Statica	Statica	Stabile	Stabile	Statica	Statica	Stabile	Stabile
CARIGNANO	Molto Dinamica	Statica	Statica	Statica	Molto Dinamica	Stabile	Stabile	Stabile
CASTELLETTO	Molto Dinamica	Statica	Stabile	Stabile	Molto Dinamica	Stabile	Stabile	Stabile
CENTRO	Dinamica	Stabile	Stabile	Stabile	Dinamica	Stabile	Stabile	Stabile
CORNIGLIANO	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica	Molto Statica	Statica
FOCE	Molto Dinamica	Dinamica	Stabile	Statica	Molto Dinamica	Dinamica	Stabile	Stabile
MARASSI	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica
MOLASSANA	Stabile	Stabile	Statica	Stabile	Stabile	Stabile	Stabile	Stabile
OREGINA	Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica
PEGLI	Stabile	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Stabile	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica
PONTEDECIMO	Stabile	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Stabile	Statica	Molto Statica	Molto Statica
PRA'	Stabile	Stabile	Stabile	Stabile	Statica	Stabile	Statica	Statica
PRE' - MOLO - MADDALENA	Dinamica	Statica	Statica	Statica	Dinamica	Statica	Stabile	Stabile
QUARTO - STURLA	Dinamica	Dinamica	Stabile	Statica	Dinamica	Statica	Molto statica	Molto Statica
QUINTO-NERVI S. ILARIO	Stabile	Stabile	Stabile	Stabile	Stabile	Statica	Statica	Statica
RIVAROLO	Stabile	Molto Statica	Molto Statica	Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica
SAMPIERDARENA	Stabile	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Stabile	Stabile	Molto statica	Molto statica
SAN FRUTTUOSO	Dinamica	Stabile	Statica	Statica	Stabile	Stabile	Statica	Statica
SAN MARTINO	Dinamica	Statica	Statica	Statica	Dinamica	Stabile	Stabile	Stabile
SAN TEODORO	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica
SESTRI Ponente	Statica	Statica	Molto Statica	Molto Statica	Dinamica	Statica	Molto Statica	Statica
STAGLIENO	Stabile	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica
VALLE STURLA	Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica	Statica	Molto Statica	Molto Statica	Molto Statica
STRUPPA	Statica	Molto Statica	Stabile	Molto Statica	Statica	Molto Statica	Molto Statica	Stabile
VOLTRI	Stabile	Statica	Stabile	Stabile	Dinamica	Stabile	Stabile	Stabile
GENOVA	Stabile	Statica	Statica	Statica	Stabile	Statica	Statica	Statica

3. Allineamento domanda/offerta per quartiere

2. Caratteristiche della domanda e dell'offerta anno 2006

QUARTIERE
ALBARO
BOLZANETO
CARIGNANO
CASTELLETTO
CENTRO
CORNIGLIANO
FOCE
MARASSI
MOLASSANA
OREGINA
PEGLI
PONTEDECIMO
PRA'
PRE' - MOLO - MADDALENA
QUARTO - STURLA
QUINTO-NERVI S. ILARIO
RIVAROLO
SAMPIERDARENA
SAN FRUTTUOSO
SAN MARTINO
SAN TEODORO
SESTRI PONENTE
STAGLIENO
VALLE STURLA
STRUPPA
VOLTRI
GENOVA

CARATTERISTICHE DOMANDA			
Taglio (mq)	Prezzo (€)	Piano	Caratteristica*
120	500	Alto	Box/Terrazzo
80	170	Alto	P. auto
130	450	Alto	Terrazzo
110	400	Alto	Box
110	380	Alto	P. auto
80	120	Alto	P. auto
100	380	Alto	P. auto
90	200	Alto	P. auto
90	220	Terra	Giardino
70	150	Terra	Giardino
90	280	Alto	Box
90	180	Terra	Giardino
80	180	Alto	P. auto/Giardino
70	220	Alto	Terrazzo
110	380	Terra	Giardino
90	380	Terra	Giardino/Vista
75	160	Alto	P. auto
90	210	Alto	P. auto
90	220	Alto	P. auto
100	270	Alto	Terrazzo
90	180	Alto	P. auto
80	190	Alto	P. auto/Giardino
80	180	Alto	P. auto
90	190	Terra	Giardino
90	190	Terra	Giardino
90	180	Alto	Terrazzo/Giardino
92	252	Alto	Box/P. auto

CARATTERISTICHE OFFERTA			
Taglio (mq)	Prezzo (€)	GAP Taglio (mq)	GAP Prezzo (€)
140	800	20	300
90	210	10	40
170	700	40	250
150	550	40	150
150	450	40	70
100	180	20	60
120	500	20	120
100	250	10	50
100	250	10	30
90	200	20	50
120	380	30	100
100	240	10	60
100	230	20	50
110	370	40	150
130	420	20	40
110	550	20	170
90	190	15	30
110	240	20	30
100	240	10	20
110	320	10	50
90	210	0	30
100	210	20	20
90	200	10	20
100	220	10	30
100	250	10	60
100	220	10	40
110	330	19	78

3. Valori unitari di mercato per quartiere

3. PREZZI UNITARI ABITAZIONI 2006 PER QUARTIERE

QUARTIERE	Casi	Valori abitazioni 2005 (€/mq)			Valori abitazioni 2006 (€/mq)			Var. %	Trend 2007
		Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo	Minimo		
ALBARO	112	2.900	6.100	2.080	3.000	6.800	2.100	3,33%	Stabile
BOLZANETO	66	1.730	2.550	900	1.750	2.800	950	1,14%	In diminuzione
CARIGNANO	98	2.690	5.200	2.200	2.720	5.100	2.100	1,10%	Stabile
CASTELLETTO	146	2.470	5.010	1.610	2.500	5.100	1.650	1,20%	Stabile
CENTRO	95	2.210	3.020	1.150	2.200	3.300	1.250	-0,45%	In diminuzione
CORNIGLIANO	29	1.750	2.400	750	1.800	2.400	850	2,78%	Stabile
FOCE	90	2.590	5.020	1.560	2.600	6.200	1.700	0,38%	In diminuzione
MARASSI	78	1.620	2.600	780	1.650	2.600	850	1,82%	In diminuzione
MOLASSANA	22	1.720	2.320	990	1.760	2.600	850	2,27%	In diminuzione
OREGINA	52	1.630	1.900	1.150	1.650	2.100	1.100	1,21%	Stabile
PEGLI	133	2.140	3.890	1.280	2.200	3.750	1.250	2,73%	Stabile
PONTEDECIMO	25	1.690	2.000	910	1.680	2.200	900	-0,60%	Stabile
PRA'	43	1.580	1.970	880	1.600	2.200	900	1,25%	Stabile
PRE' - MOLO - MADDALENA	117	1.550	4.100	940	1.600	4.000	900	3,13%	Stabile
QUARTO - STURLA	103	2.670	5.200	1.830	2.650	4.800	1.650	-0,75%	Stabile
QUINTO-NERVI S. ILARIO	40	3.050	6.150	1.730	3.100	7.000	1.900	1,61%	Stabile
RIVAROLO	47	1.360	1.970	860	1.350	2.000	850	-0,74%	In diminuzione
SAMPIERDARENA	183	1.610	2.390	830	1.650	2.700	800	2,42%	In diminuzione
SAN FRUTTUOSO	108	1.800	2.700	1.420	1.800	2.900	1.450	0,00%	In diminuzione
SAN MARTINO	26	1.990	2.620	1.550	2.050	3.400	1.400	2,93%	Stabile
SAN TEODORO	40	1.470	2.350	990	1.500	2.500	800	2,00%	In diminuzione
SESTRI PONENTE	111	1.720	2.530	880	1.750	2.800	750	1,71%	Stabile
STAGLIENO	25	1.680	2.400	950	1.700	2.450	900	1,18%	In diminuzione
STRUPPA	5	1.600	2.400	750	1.630	2.450	800	1,84%	In diminuzione
VALLE STURLA	29	1.900	2.800	1.150	1.950	2.900	1.050	2,56%	In diminuzione
VOLTRI	30	1.660	2.800	820	1.700	3.200	900	2,35%	In diminuzione
GENOVA	1.851	1.680	6.150	750	1.710	7.000	750	1,75%	In diminuzione



4. Conclusioni

- ✓ **BUONA PERFORMANCE DI LUNGO PERIODO:** l'investimento immobiliare, considerato il ridotto margine di rischio, si conferma come uno dei migliori disponibili con un trend complessivo, pari al **+ 43% negli ultimi 8 anni** ed un incremento periodico da solo capital gain (al netto di eventuali rendite da locazione) pari a circa **il 5,5% annuo**.
- ✓ **RALLENTAMENTO DELLA CRESCITA DEI VALORI:** per vendita e locazione rispetto ai valori registrati negli anni precedenti, **con un incremento inferiore al 2%**
- ✓ **AUMENTO DEI LAG TEMPORALI:** vendita (160 gg), locazione (90 gg)
- ✓ **CONTRAZIONE DELLA DOMANDA:** **flessione della domanda** di immobili che da potenziale non diviene reale per lo scollamento tra caratteri richiesti e caratteri presenti, dal punto di vista dimensionale (gap spesso superiori ad una/due stanze) e del valore complessivo (gap spesso superiori ai 50.000 € con punte di oltre 200.000€)



4. Conclusioni

- ✓ **DISAGIO ABITATIVO DI MERCATO:** richiesta media di immobili di circa 90 mq a 250.000€, offerta media di immobili di 110 mq. a 330.000€, sebbene con diverse specifiche per quartiere (vedi tabella)
- ✓ **VARIAZIONE DEI PREZZI IN ALCUNI QUARTIERI:** flessione dei prezzi nei quartieri periferici, buona tenuta nei quartieri di prestigio e centrali (soprattutto città antica).
- ✓ **GIUDIZIO SINTETICO:** il mercato immobiliare genovese è in una **fase di assestamento** dopo le buone performance degli ultimi anni, fenomeno questo allineato alla realtà italiana. I **prezzi sono in sostanziale stabilità** in quasi tutti i quartieri, ad eccezione di alcune realtà specifiche (Albaro, Centro Storico, Foce, San Martino). Segnali di stasi sono evidenti per gli immobili a destinazione produttiva, anche a causa della specifica congiuntura economica.
- ✓ **PREVISIONI:** per il 2007 è prevedibile una **diminuzione degli attuali livelli di prezzo** ed un riallineamento dell'offerta alla domanda (contrazione dei valori di richiesta), con **probabile aumento** del volume delle compravendite e delle locazioni.