



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

# **XII Rapporto sul mercato immobiliare genovese**

## ***Primo e secondo semestre 2008***

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

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

***Camera di Commercio di Genova, 25 marzo 2009***



## 1. Scopo e Soci 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 2009 sono **Soci** di ASSIMIL: le Camere di Commercio di Genova e Savona, le Banche CARIGE SpA e CARISA SpA, il Comune di Genova, la Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico SpA (FILSE), l'Università di Genova - Dipartimento POLIS, gli Ordini degli Ingegneri della Provincia di Genova e Savona, gli Ordini degli Architetti della Provincia di Genova e Savona, il Collegio dei Geometri della Provincia di Savona, l'Associazione dei Costruttori Edili della Provincia di Genova (ASSEDIL - ANCE Genova), la Provincia di Savona, l'Unione Industriali della Provincia di Savona, le Associazioni della Proprietà Edilizia della Provincia di Genova e Savona (APE), le Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia della Provincia di Genova e Savona (ARTE), il Credi Liguria (Coordinamento rilevazione dati immobiliari), la F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) della Provincia di Genova e Savona, A.N.A.M.A. (Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari) e la F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) della Provincia di Savona.



## 2. Organigramma e Panel

---

Presidente di ASSIMIL è l'ing. **Lorenzo La Terra** (Direttore Centrale Supporto Operativo e Tecnico Banca CARIGE S.p.A.).

Il Comitato Esecutivo è composto dai Vice Presidenti: prof. ing. **Vladimiro Augusti** (Amministratore Unico ARTE di Genova), geom. **Silvio Accinelli** (Vice Presidente CCIAA di Savona), geom. **Maurizio Senzioni** (Presidente ASSEDIL ANCE Genova), geom. **Marcello Marzini** (Componente Giunta CCIAA di Genova), Sig. **Mirko Minetti** (Presidente del CREDI Liguria) e dall' arch. **Annita Farini** (Vice Direttore Generale Comune di Genova). Tesoriere è il dott. **Franco Agostini** (Vice Segretario Generale CCIAA di Genova). Coordinatore Scientifico è il prof. **Leopoldo Sdino** (Docente di Economia ed Estimo al Politecnico di Milano), referente per la sede di Savona è il 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, nonché di alcuni incontri finalizzati alla rilevazione delle caratteristiche di domanda ed offerta. 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 2008. Inoltre, per la seconda volta, è presentata la congiuntura del mercato immobiliare della Riviera di Levante relativa all'anno 2008, anche in riferimento al periodo precedente.



### 3. Genova: trend valori vendita (€/mq)

---

<b>Anno</b>	<b>Medio</b>	<b>Max</b>	<b>Min</b>
<b>1999</b>	1.172	4.183	253
<b>2000</b>	1.214	4.338	294
<b>2001</b>	1.332	3.789	589
<b>2002</b>	1.450	4.450	578
<b>2003</b>	1.525	4.595	595
<b>2004</b>	1.620	6.800	953
<b>2005</b>	1.680	7.300	750
<b>2006</b>	1.710	7.000	750
<b>2007</b>	1.650	7.500	700
<b>2008</b>	<b>1.600</b>	<b>7.200</b>	<b>800</b>



## 4. Genova: trend valori locazione (€/mq/anno)

---

<b>Anno</b>	<b>Medio</b>	<b>Max</b>	<b>Min</b>
<b>1999</b>	53,70	103,30	28,90
<b>2000</b>	61,50	119,30	34,60
<b>2001</b>	63,30	129,60	36,40
<b>2002</b>	65,00	145,00	35,00
<b>2003</b>	67,60	151,20	33,20
<b>2004</b>	72,10	193,05	43,00
<b>2005</b>	73,00	194,00	44,60
<b>2006</b>	75,00	185,00	42,00
<b>2007</b>	72,00	175,00	40,00
<b>2008</b>	<b>70,00</b>	<b>180,00</b>	<b>45,00</b>



## 5. Commento: valori di mercato

---

I dati evidenziano, per il 2008, una **contrazione** dei valori medi unitari del mercato immobiliare genovese.

Per la **compravendita** si passa da un valore di **1.650 €/mq.** registrato nel 2007, ai **1.600 €/mq.** del 2008, con una flessione di circa il **3%**, inferiore di un punto percentuale a quella registrata nello scorso periodo di rilevazione, nonostante la congiuntura economica. Allineata è anche la situazione del mercato immobiliare per la Riviera di Levante dove si registra un circa **- 2,7%**, con una valore medio di circa **€ 3.650**, a fronte dei **€ 3.750** dello scorso anno. Per quanto riguarda gli immobili destinati alla **locazione**, la riduzione media nel capoluogo ligure è del **2,7%**; passando da un valore medio di **72,00 €/mq. annui** del 2007 ai **70,00 €/mq. annui** del 2008, con un minimo di **45,00 €/mq. annui** e un massimo di **180,00 €/mq. annui** (entrambi in leggero aumento rispetto ai valori registrati lo scorso anno).

Peraltro, se si raffrontano i dati degli **ultimi 10 anni** (1999-2008), i valori immobiliari sono aumentati del **37%**, con un incremento **medio annuo del 3,7%**, superiore all'inflazione e al rendimento di investimenti alternativi.



## 5. Commento: valori di mercato

---

Il decremento dei prezzi è da considerarsi riferibile a tutto il mercato immobiliare genovese, con punte superiori nei quartieri di **Castelletto, Pegli e Rivarolo** (circa 4%) ed inferiori nelle zone di **Carignano, Centro Storico e Quarto-Sturla** (circa 2%).

Anche per la Riviera di Levante si registra un decremento generalizzato, con una sostanziale tenuta di Chiavari e dell'entroterra.

Al fine di rendere omogeneo il confronto con altri investimenti, è utile rilevare che tale incremento è riferibile esclusivamente al solo capital gain (rivalutazione dei prezzi) e non considera la capacità di produzione di reddito (reale o potenziale) da parte dell'immobile.

Stimando ordinariamente un saggio di capitalizzazione annuo netto pari al 3%, si otterrebbe una **rendita complessiva dell'investimento immobiliare pari a circa il 7%**.

Ciò conferma come il settore immobiliare rappresenti **un investimento a basso rischio e con rendimenti soddisfacenti sia nel breve che nel lungo periodo.**



## 5. Commento: valori di mercato

---

Da rilevare il notevole rapporto, **di oltre 1/9**, tra valore massimo (€7.200/mq.) e minimo (€800/mq.), sinonimo di un mercato immobiliare molto eterogeneo, anche all'interno degli stessi quartieri e difficilmente schematizzabile mediante procedimenti estimativi di tipo parametrico.

In un mercato con tali caratteristiche, quindi, il valore del singolo immobile **è stimabile esclusivamente con procedimenti comparativi diretti**, a fronte della disponibilità di un'ampia casistica di riferimento.

Nella vendita tale rapporto è in diminuzione di quasi due punti percentuali rispetto al 2007, segnale di **una leggera contrazione della forbice della domanda nelle punte estreme di fascia di valore**. Tendenza inversa per la locazione.

Per la Riviera di Levante tale rapporto (1/17) è ancora più evidente con un valore massimo pari a **€15.000/mq.** (Portofino) e un minimo di **€900/mq.** (entroterra di Lavagna). Da rilevare, inoltre, la sostanziale tenuta dei valori per gli immobili con ubicazione e caratteristiche di pregio.



## 6. Genova: tabella trend lag temporali (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
2007	200	400	25	85	200	5
<b>2008</b>	<b>230</b>	<b>450</b>	<b>35</b>	<b>90</b>	<b>210</b>	<b>10</b>



## 7. Commento: Lag e Gap

---

I **lag temporali** (periodo tra entrata ed uscita dal mercato) sono in crescita sia per la compravendita sia per la locazione. Per gli immobili **compravenduti**, si è passati dai **200 giorni** del 2007 ai **230 giorni** del 2008, con un incremento del tempo medio di contrattazione rispetto al periodo precedente di **circa 30 giorni**. Per quanto riguarda gli immobili destinati alla **locazione**, si evidenzia una sostanziale stabilità del lag temporale, quantificabile in **circa 90 giorni**, analogo a quello del periodo precedente, sinonimo di una migliore congiuntura rispetto alla vendita.

Il **gap medio** tra il valore di richiesta e il prezzo effettivamente conseguito è quantificabile in circa il **17%**. Tale dato presenta, peraltro, una forte varianza in funzione della tipologia di immobile e del momento di entrata nel mercato. Tutto ciò evidenzia un trend di assestamento, dopo il periodo di crescita registrato tra il 2000 e il 2005, **dovuto anche alle diverse condizioni delle caratteristiche che determinano la quantità domandata**. Inoltre, si rileva un forte scollamento tra caratteri della domanda e dell'offerta immobiliare, che si riflette **in una notevole difficoltà d'incontro sul mercato**.



## 7. Commento: Lag e Gap

---

Il consolidarsi di tale tendenza, già evidente nello scorso periodo di rilevazione, fa sì che la forbice tra domanda ed offerta (principalmente relazionabile al prezzo) sia da interpretarsi come conseguenza **dell'isteresi di adeguamento dell'offerta al cambiamento dei fattori della curva di domanda**, spostata verso il basso per il cambiamento della componente economica e demografica.

In tale ottica in quasi tutti i quartieri (per dettagli vedi tabella successiva) si manifesta una **domanda statica** che diventa **molto statica** per le unità immobiliari a destinazione produttiva. Questo ultimo dato è particolarmente evidente in alcuni quartieri e per alcune tipologie di immobile, dove la domanda è praticamente quasi inesistente.

La situazione è leggermente migliore nel Levante Genovese, dove è possibile rilevare una domanda sostanzialmente **stabile** per la destinazione residenziale e **statica** per la destinazione produttiva.

## 8. Genova - Analisi domanda per quartiere

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

## 9. Genova - Analisi domanda/offerta

QUARTIERE	DOMANDA				OFFERTA			GAP mq.	GAP €	GAP € %
	Taglio (mq)	Prezzo (€) milioni	Piano	Caratteristica*	Taglio (mq)	Prezzo (€) milioni	Piano	Taglio (mq)	Prezzo (€)	FORBICE D/S
ALBARO	105	400	Alto	Box/Terrazzo	140	530	Medio	35	130	33%
BOLZANETO	80	160	Alto	P. auto	90	200	Basso	10	40	25%
CARIGNANO	110	360	Alto	Terrazzo	170	450	Medio	60	90	25%
CASTELLETTO	100	340	Alto	Box	140	460	Medio	40	120	35%
CENTRO	105	290	Alto	P. auto	150	400	Medio	45	110	38%
CORNIGLIANO	80	140	Alto	P. auto	100	170	Medio	20	30	21%
FOCE	90	300	Alto	P. auto	120	400	Medio	30	100	33%
MARASSI	80	170	Alto	P. auto	100	210	Medio	20	40	24%
MOLASSANA	80	180	Terra	Giardino	100	220	Medio	20	40	22%
OREGINA	70	160	Terra	Giardino	90	190	Medio	20	30	19%
PEGLI	90	270	Alto	Box/Terrazzo	105	330	Medio	15	60	22%
PONTEDECIMO	90	150	Terra	Giardino	95	180	Medio	5	30	20%
PRA'	80	160	Alto	P. auto/Giardino	100	195	Medio	20	35	22%
PRE' - MOLO - MADDALENA	80	240	Alto	Terrazzo	110	280	Medio	30	40	17%
QUARTO - STURLA	95	340	Terra	Giardino	130	420	Medio	35	80	24%
QUINTO-NERVI S. ILARIO	90	370	Terra	Giardino/Vista	110	430	Medio	20	60	16%
RIVAROLO	75	160	Alto	P. auto	90	190	Medio	15	30	19%
SAMPIERDARENA	85	180	Alto	P. auto	110	220	Medio	25	40	22%
SAN FRUTTUOSO	90	190	Alto	P. auto	100	230	Medio	10	40	21%
SAN MARTINO	90	220	Alto	Terrazzo	110	280	Medio	20	60	27%
SAN TEODORO	80	170	Alto	P. auto	95	200	Medio	15	30	18%
SESTRI PONENTE	80	170	Alto	P. auto/Giardino	95	210	Medio	15	40	24%
STAGLIENO	80	170	Alto	P. auto	90	190	Medio	10	20	12%
VALLE STURLA	90	180	Terra	Giardino	95	230	Medio	5	50	28%
STRUPPA	90	175	Terra	Giardino	95	220	Medio	5	45	26%
VOLTRI	85	160	Alto	Terrazzo/Giardino	95	190	Medio	10	30	19%
<b>GENOVA</b>	<b>87</b>	<b>226</b>			<b>109</b>	<b>281</b>		<b>22</b>	<b>56</b>	<b>25%</b>

## 10. Genova - Valori mercato e tendenze

QUARTIERE	Casi	Valori abitazioni 2007 (€/mq)				Valori abitazioni 2008 (€/mq)				Var. %	Trend 2009*
		Medio	Massimo	Minimo	R M/m	Medio	Massimo	Minimo	R M/m		
ALBARO	168	3.000	7.200	2.400	3,0	2.900	7.000	2.300	3,0	-3,4%	-
BOLZANETO	94	1.700	3.000	1.000	3,0	1.650	2.800	950	2,9	-3,0%	-
CARIGNANO	126	2.750	4.800	2.200	2,2	2.700	4.200	2.200	1,9	-1,9%	-
CASTELLETTO	185	2.400	4.600	1.750	2,6	2.300	4.200	1.800	2,3	-4,3%	-
CENTRO	147	2.150	3.500	1.450	2,4	2.200	3.600	1.500	2,4	2,3%	-
CORNIGLIANO	72	1.750	2.500	900	2,8	1.700	2.400	1.000	2,4	-2,9%	-
FOCE	123	2.450	5.300	1.700	3,1	2.400	4.700	1.750	2,7	-2,1%	-
MARASSI	109	1.600	3.000	1.000	3,0	1.550	2.800	1.100	2,5	-3,2%	-
MOLASSANA	49	1.750	3.000	800	3,8	1.700	2.700	900	3,0	-2,9%	-
OREGINA	86	1.650	2.300	1.000	2,3	1.600	2.300	1.000	2,3	-3,1%	-
PEGLI	157	2.500	3.800	1.800	2,1	2.400	3.700	1.700	2,2	-4,2%	=
PONTEDECIMO	58	1.600	2.300	800	2,9	1.550	2.000	900	2,2	-3,2%	-
PRA'	55	1.550	2.300	1.000	2,3	1.500	2.200	900	2,4	-3,3%	-
PRE' - MOLO - MADDALENA	143	1.650	4.500	800	5,6	1.620	4.300	800	5,4	-1,9%	=
QUARTO - STURLA	127	2.650	4.500	1.550	2,9	2.600	4.200	1.600	2,6	-1,9%	-
QUINTO - NERVI - S. ILARIO	59	3.200	7.500	2.000	3,8	3.100	7.200	1.800	4,0	-3,2%	-
RIVAROLO	69	1.300	2.200	700	3,1	1.250	2.300	800	2,9	-4,0%	-
SAMPIERDARENA	230	1.600	2.900	800	3,6	1.550	2.600	800	3,3	-3,2%	-
SAN FRUTTUOSO	148	1.750	2.700	1.350	2,0	1.700	2.600	1.400	1,9	-2,9%	-
SAN MARTINO	55	2.000	3.200	1.400	2,3	1.950	3.100	1.400	2,2	-2,6%	-
SAN TEODORO	65	1.450	2.600	900	2,9	1.400	2.400	950	2,5	-3,6%	-
SESTRI PONENTE	135	1.700	3.000	900	3,3	1.650	2.600	900	2,9	-3,0%	-
STAGLIENO	48	1.650	2.300	1.050	2,2	1.600	2.300	1.000	2,3	-3,1%	-
STRUPPA	19	1.600	2.300	800	2,9	1.550	2.100	900	2,3	-3,2%	-
VALLE STURLA	45	1.900	2.700	1.200	2,3	1.850	2.400	1.300	1,8	-2,7%	-
VOLTRI	39	1.550	2.600	1.000	2,6	1.500	2.400	950	2,5	-3,3%	-
<b>GENOVA</b>	<b>2.611</b>	<b>1.650</b>	<b>7.500</b>	<b>700</b>	<b>10,7</b>	<b>1.600</b>	<b>7.200</b>	<b>800</b>	<b>9,0</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-</b>

## 11. Levante - Analisi domanda

COMUNE	Unità in vendita*			Unità in locazione*		
	Abitazioni	Uffici/Studi	Commerciali	Abitazioni	Uffici/Studi	Commerciali
<b>BOGLIASCO PIEVE SORI</b>	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica
<b>CAMOGLI</b>	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica
<b>CARASCO</b>	Stabile	Stabile	Stabile	Stabile	Stabile	Stabile
<b>CASARZA LIGURE</b>	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica	Statica
<b>CHIAVARI</b>	Stabile	Statica	Stabile	Stabile	Stabile	Stabile
<b>LAVAGNA</b>	Statica	Statica	Molto statica	Statica	Statica	Statica
<b>MONEGLIA</b>	Stabile	Statica	Molto statica	Stabile	Statica	Molto statica
<b>PORTOFINO</b>	Stabile	Stabile	Statica	Stabile	Stabile	Statica
<b>RAPALLO</b>	Stabile	Molto statica	Molto statica	Statica	Molto statica	Statica
<b>RECCO</b>	Stabile	Statica	Statica	Stabile	Statica	Statica
<b>S. MARGHERITA LIGURE</b>	Stabile	Molto statica	Molto statica	Stabile	Molto statica	Molto statica
<b>SESTRI LEVANTE</b>	Stabile	Statica	Statica	Stabile	Statica	Statica
<b>ZOAGLI</b>	Stabile	Statica	Statica	Stabile	Statica	Statica
<b>RIVIERA LEVANTE</b>	<b>Stabile</b>	<b>Statica</b>	<b>Statica</b>	<b>Stabile</b>	<b>Statica</b>	<b>Statica</b>

## 12. Levante - Valori mercato e tendenze

COMUNE	Zona	Valori abitazioni 2007 (€/mq)				Valori abitazioni 2008 (€/mq)				Var. %	Trend 2009*
		Medio	Massimo	Minimo	R M/m	Medio	Massimo	Minimo	R M/m		
BOGLIASCO - PIEVE - SORI	Mare/Centro	4.500	8.000	3.300	2,4	4.300	7.800	3.000	2,6	-4,4%	-
	Collina	3.200	6.000	2.500	2,4	3.100	5.700	2.500	2,3	-3,1%	-
CAMOGLI	Mare/Centro	5.000	9.000	3.500	2,6	4.800	8.800	3.500	2,5	-4,0%	-
	Collina	3.600	7.000	3.000	2,3	3.500	6.800	3.000	2,3	-2,8%	-
CARASCO	Centro	2.400	3.200	1.400	2,3	2.400	3.200	1.500	2,1	0,0%	+
	Periferia	1.600	2.300	1.200	1,9	1.650	2.300	1.400	1,6	3,1%	+
CASARZA LIGURE	Centro	2.300	2.900	1.500	1,9	2.300	2.900	1.500	1,9	0,0%	=
	Periferia	1.700	2.500	1.300	1,9	1.700	2.500	1.300	1,9	0,0%	=
CHIAVARI	Mare	4.100	7.000	3.300	2,1	4.000	7.000	3.400	2,1	-2,4%	=
	Centro	3.400	5.700	2.400	2,4	3.500	5.700	2.500	2,3	2,9%	+
	Periferia	2.200	3.500	1.500	2,3	2.200	3.500	1.500	2,3	0,0%	=
	Entrotterra	1.300	2.400	1.000	2,4	1.300	2.400	1.000	2,4	0,0%	=
LAVAGNA	Mare	3.700	6.000	2.800	2,1	3.500	5.700	2.600	2,2	-5,4%	-
	Centro	3.000	4.500	2.400	1,9	2.900	4.500	2.400	1,9	-3,3%	=
	Periferia	2.100	3.300	1.500	2,2	2.000	3.300	1.500	2,2	-4,8%	=
	Entrotterra	1.300	2.400	900	2,7	1.300	2.300	900	2,6	0,0%	=
MONEGLIA	Mare/Centro	3.400	5.000	2.500	2,0	3.300	5.000	2.500	2,0	-2,9%	=
	Collina	2.700	4.000	1.900	2,1	2.600	4.200	2.000	2,1	-3,7%	=
PORTOFINO	Mare/Centro	11.000	16.000	8.500	1,9	10.500	15.000	8.500	1,8	-4,5%	=
	Collina	7.500	11.000	6.000	1,8	7.800	12.000	7.000	1,7	4,0%	+
RAPALLO	Mare	6.000	9.500	4.200	2,3	5.700	8.500	3.500	2,4	-5,0%	-
	Centro	4.600	7.500	3.200	2,3	4.500	6.500	3.000	2,2	-2,2%	=
	Periferia	3.700	5.500	2.800	2,0	3.500	4.800	2.800	1,7	-5,4%	-
	Collina	2.900	4.500	2.200	2,0	3.000	4.300	2.500	1,7	3,4%	-
RECCO	Mare	3.600	5.800	2.700	2,1	3.400	5.500	2.600	2,1	-5,6%	-
	Centro	2.900	4.300	2.200	2,0	2.800	4.300	2.200	2,0	-3,4%	=
	Periferia	2.200	3.200	1.500	2,1	2.100	3.100	1.500	2,1	-4,5%	-
	Entrotterra	1.500	2.600	1.000	2,6	1.500	2.500	1.000	2,5	0,0%	-
S. MARGHERITA LIGURE	Mare	7.500	12.000	4.500	2,7	7.300	11.000	5.000	2,2	-2,7%	-
	Centro	5.200	8.500	3.800	2,2	5.000	8.500	3.700	2,3	-3,8%	-
	Collina	4.800	7.800	3.500	2,2	4.700	7.800	3.400	2,3	-2,1%	-
	Frazioni	4.000	6.500	2.900	2,2	3.900	6.500	2.700	2,4	-2,5%	-
SESTRI LEVANTE	Mare	6.500	9.500	4.000	2,4	6.300	9.500	4.000	2,4	-3,1%	=
	Centro	4.200	7.500	3.200	2,3	4.100	7.500	3.200	2,3	-2,4%	=
	Periferia	2.600	3.500	1.800	1,9	2.500	3.400	1.700	2,0	-3,8%	-
	Entrotterra	1.500	2.600	1.000	2,6	1.500	2.600	1.000	2,6	0,0%	-
ZOAGLI	Mare/Centro	5.200	9.000	3.900	2,3	5.000	9.000	3.900	2,3	-3,8%	=
	Collina	3.400	6.500	2.900	2,2	3.300	6.500	3.000	2,2	-2,9%	=
<b>RIVIERA LEVANTE</b>		<b>3.750</b>	<b>16.000</b>	<b>900</b>	<b>18</b>	<b>3.650</b>	<b>15.000</b>	<b>900</b>	<b>17</b>	<b>-2,67%</b>	<b>-</b>



## 13. Conclusioni

---

- ✓ **RALLENTAMENTO DEL TREND DI CRESCITA DEI VALORI:** sia per la vendita (-3,1%), sia per la locazione (-2,7%) rispetto ai valori registrati negli anni precedenti, soprattutto per gli immobili di fascia intermedia. Tale flessione è, nonostante la particolare congiuntura economica, inferiore di un punto percentuale rispetto a quella registrata nello scorso periodo di rilevazione, segnale questo **di una sostanziale tenuta del settore immobiliare**, sebbene con una riduzione del volume delle compravendite.
- ✓ **LE ZONE:** il decremento dei prezzi è da considerarsi riferibile a tutto il mercato immobiliare genovese, con punte superiori nei quartieri di **Castelletto, Pegli e Rivarolo** (circa 4%) ed inferiori nelle zone di Carignano, **Centro Storico e Quarto-Sturla** (circa 2%). Anche per la Riviera di Levante si registra un decremento generalizzato, con una tenuta di Chiavari delle zone dell'entroterra, con quotazioni più accessibili.
- ✓ **DOMANDA QUALIFICATA NEL LEVANTE:** particolarmente ricercate le posizioni fronte mare in zone esclusive, con quotazioni di assoluto rilievo.



## 13. Conclusioni

---

- ✓ **TENUTA DEL COMPARTO IMMOBILIARE:** se si raffrontano i dati degli **ultimi 10 anni** (1999-2008), i valori immobiliari sono aumentati del **37%**, con un incremento **medio annuo del 3,7%**, superiore all'inflazione e al rendimento di investimenti a basso rischio.
- ✓ **LA RENDITA EFFETTIVA:** al fine di rendere omogeneo il confronto con altri investimenti, è utile rilevare che tale incremento è riferibile esclusivamente al solo capital gain (rivalutazione dei prezzi) e non considera la capacità di produzione di reddito (reale o potenziale) da parte dell'immobile. Stimando un saggio di capitalizzazione annuo netto pari al **3%**, considerato ordinario, si otterrebbe una rendita complessiva dell'investimento pari a circa il **7%**. Ciò conferma l'immobiliare come **un investimento a basso rischio e con rendimenti soddisfacenti sia nel breve che nel lungo periodo**, soprattutto se confrontati ad impieghi alternativi del denaro.



## 13. Conclusioni

---

- ✓ **FORTE ETEROGENEITA' NEL MERCATO:** rapporto, **di oltre 1/9**, tra valore massimo (€7.200/mq.) e minimo (€800/mq.), indicatore di un mercato molto eterogeneo anche all'interno degli stessi quartieri, difficilmente schematizzabile attraverso procedimenti estimativi parametrici. Il rapporto è peraltro in diminuzione di quasi due punti percentuali rispetto al 2007. La differenza tra quotazione minima e massima è particolarmente evidente nel Centro Storico di Genova, con forbici di valore di **oltre il 500%**. Quartieri con valutazioni più omogenee sono Carignano e Valle Sturla. Per la Riviera di Levante tale rapporto (1/17) è più evidente, con un valore massimo pari a **€15.000/mq.** (Portofino) e un minimo di **€900 €/mq** (entroterra di Lavagna).
- ✓ **AUMENTO DEL GAP VALORE/PREZZO:** quantificabile per Genova in circa **17%**, con una varianza molto alta in funzione del grado di elasticità dell'offerta alla contrazione della domanda (**da 5 a 25%**). Per il Levante il gap valore/prezzo è quantificabile in circa il **12%**, anche in questo caso con notevoli differenziazioni.



## 13. Conclusioni

---

- ✓ **LAG TEMPORALI:** in aumento quello per la vendita (circa 230 giorni) e sostanzialmente stabile per la locazione (circa 90 giorni). Segnale questo, assieme alla contrazione del prezzo, di una congiuntura di particolare riflessione del mercato immobiliare genovese.
- ✓ **GAP DELLA DOMANDA/OFFERTA:** sia in termini dimensionali, sia monetari. A livello genovese tale gap si può quantificare in circa €56 mila e 22 mq. (una stanza), con punte di circa 40/60 mq. per i quartieri del Centro, Castelletto e Carignano dove, conseguentemente, si verificano i maggiori scostamenti di prezzo. In particolare, con le specificazioni per i diversi quartieri (vedi tabella) la domanda si orienta mediamente sulla ricerca di case di circa 90 mq. con un budget di circa €225 mila, l'offerta di mercato è costituita da immobili mediamente di circa 110 mq con un prezzo superiore ai €280 mila, con uno scostamento pari a circa il 25% in termini di disponibilità a pagare (sebbene per diverse tipologie d'immobili).



## 13. Conclusioni

---

- ✓ **STATICITA' DEL MERCATO:** notevole **isteresi nell'adeguamento dell'offerta al cambiamento dei fattori della curva di domanda**. A conferma di ciò, in quasi tutti i quartieri si manifesta una **domanda statica** che diventa **molto statica** per le unità immobiliari a destinazione produttiva. La situazione è leggermente migliore nel Levante Genovese, dove è possibile rilevare una domanda sostanzialmente **stabile** per la destinazione residenziale e **statica** per la destinazione produttiva.
- ✓ **PREVISIONI PER IL 2009:** il mercato immobiliare genovese appare in periodo di assestamento, dopo le buone performance degli ultimi anni. Questo fenomeno, migliore rispetto alla realtà italiana ed internazionale, è prevalentemente dovuto ad un cambiamento dei fattori della curva della domanda. Per il 2009 è prevedibile, a parte qualche eccezione di zona, una **diminuzione degli attuali livelli di prezzo con una ripresa del volume di compravendita, con un riallineamento dell'offerta alla domanda**, anche per effetto della contrazione della quantità e dei valori richiesti dall'offerta, nonché delle misure attuate per contrastare gli effetti della crisi economica.