



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

# Rapporto sul mercato immobiliare genovese

## *Primo semestre 2004*

*a cura di*

*Leopoldo Sdino (coordinatore scientifico ASSIMIL)*

*Paolo Rosasco (Assegnista di Ricerca)*

Genova, 19 novembre 2004



# L'Indice

---

<b>1. Presentazione di Assimil</b>	<b>3</b>
<b>2. La premessa metodologica</b>	<b>7</b>
<b>3. L'analisi dei dati</b>	<b>8</b>
<b>4. Conclusioni</b>	<b>12</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 2004 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 – ANCE Genova), 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), l'Associazione degli Artigiani della Provincia di Genova (CONFARTIGIANATO).

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 presente rapporto è stato elaborato sulla base dell'analisi delle schede raccolte nel database ASSIMIL e inviate dal Panel di rilevazione.

Esso è costituito da circa 50 Agenti e operatori Immobiliari che compilano, per ogni immobile trattato un'apposita scheda riportante una serie di informazioni tecniche ed economiche, in funzione delle diverse destinazione d'uso: residenziale, ufficio, commerciale, industriale. Esse riguardano sia la compravendita che la locazione degli immobili.

Per la stesura del presente rapporto, si sono confrontati i dati medi rilevati nei diversi anni e raccolti dal 1999 (anno di costituzione dell'Associazione) ad oggi.

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 (Consigliere ASSEDIL - ANCE 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

---

Nel 2003 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 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.

Il prodotto della ricerca è stato presentato a Bruxelles nel mese di Ottobre ed è stato giudicato uno dei migliori progetti di ricerca 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

---

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

ASSIMIL svolge anche attività di formazione rivolta agli operatori del mercato immobiliare.

Nel dicembre 2003 si è concluso il Corso di aggiornamento “Tecniche e strumenti per il mercato immobiliare” che ha visto la partecipazione di circa 60 professionisti del campo immobiliare.

Per l'anno 2004-2005, presso la Facoltà di Economia e Commercio di Genova sono in programma una serie di cinque seminari sulle seguenti tematiche:

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



## 2. La Premessa Metodologica

---

Il presente rapporto è elaborato sulla base dei dati inseriti nel database ASSIMIL da parte degli Agenti immobiliari del Panel di rilevazione CREDI Liguria al 31 ottobre 2004.

Relativamente alle analisi dei dati a livello di quartiere, la ridotta consistenza del campione di riferimento ha limitato lo studio a quegli ambiti dove la consistenza dei campioni assicurava l'attendibilità dei risultati delle elaborazioni.

L'interrogazione dei dati ai fini dell'indagine conoscitiva è quindi limitata ai soli immobili residenziali.

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

### 3. L'analisi dei dati

Tabella 1 – Immobili residenziali - Sottomercato vendita negli anni di riferimento (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.
<b>1999</b>	1.172	4.183	253	1.498	4.415	274
<b>2000</b>	1.214	4.338	294	1.627	4.560	305
<b>2001</b>	1.332	3.789	589	1.497	4.213	420
<b>2002</b>	1.450	4.450	578	1.600	4.670	435
<b>2003</b>	1.525	4.595	595	1.790	4.676	487
<b>2004</b>	1.603	4.870	572	1.805	5.050	475

### 3. L'analisi dei dati

La successiva tabella 2 riporta i valori emersi dall'analisi dei dati relativi ai soli immobili residenziali destinati invece 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)**

<b>AFFITTI</b>	<b>Immobili destinati alla locazione cancellati</b>			<b>Immobili destinati alla locazione sul mercato</b>		
	V. medio	V. max.	V. min.	V. medio	V. max	V. min
<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>	<b>74,50</b>	<b>175,20</b>	<b>35,50</b>	<b>77,90</b>	<b>151,00</b>	<b>40,50</b>

### 3. L'analisi dei dati

Come emerge dall'analisi dei dati, i valori effettivi medi sono in crescita; per la **compravendita** si passa da un valore di **1.525** euro/mq. registrato nel 2003 ai **1.603** euro/mq. del 2004, con un incremento del **5,1%**, analogo al valore registrato nel periodo precedente (2002/2003).

Relativamente alla **locazione**, tale incremento è maggiore e quantificabile in un **+10,2%** ; si passa infatti dai un valore medio di **67,60** euro/mq. annui del 2003 ai **74,50** euro/mq. per il 2004.

In controtendenza invece il gap tra il prezzo effettivo e il valore di richiesta, sia per gli immobili destinati alla vendita che per quelli destinati alla locazione.

Nel caso della compravendita, tale differenza si quantifica in un **-11,2%**, **in diminuzione rispetto a quanto registrato nel 2003 (-14,8%)**; per la locazione, tale differenza si attesta nel 2004 a **-4,4%**, contro un **-8,3%** registrato nel 2003.

Dalla lettura delle tabelle relative alle compravendite e alle locazioni, si ha quindi un **restringimento del gap tra valore di richiesta e prezzo registrato, in controtendenza con quanto registrato nel periodo precedente (2002-2003)**.

Dal 1999 al primo semestre 2004, i prezzi degli immobili compravenduti sono aumentati del **36,8%** circa, con un **incremento medio annuo del 6,1%** circa.

Per il mercato delle locazioni, l'aumento nello stesso periodo è invece pari al **38,7%**, con un **incremento medio annuo del 6,5%**.

### 3. L'analisi dei dati

Un ulteriore e significativo indicatore dell'andamento del mercato immobiliare è rappresentato dal **lag temporale**, ossia della differenza (espressa in numero di giorni) tra il momento d'entrata dell'immobile sul mercato e il momento della sua uscita (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>		
	medio	max	min	medio	max	min
<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>	<b>110</b>	<b>300</b>	<b>6</b>	<b>55</b>	<b>205</b>	<b>3</b>

## 4. Conclusioni

Dalla lettura dei dati, emergono due differenti tendenze per gli immobili compravenduti e locati, con conferma delle rispettive tendenze registrate nell'anno precedente (2003).

Per gli immobili **compravenduti**, si è infatti passati dai **102** giorni del 2003 ai **110** (poco meno di quattro mesi) del 2004, con un lieve incremento di **+ 8** giorni rispetto al 2003; la tendenza conferma quella registrata nel periodo precedente (2002-2003), dove era emersa una crescita di 4 giorni (da 98 del 2002 a 102 giorni del 2003).

Questo fenomeno può essere imputabile non tanto ad una fase di stasi del mercato immobiliare quanto all'azione congiunta di diversi fattori quali: scollamento tra i caratteri della domanda e dell'offerta immobiliare, innalzamento del livello medio dei prezzi (che porta i potenziali acquirenti ad una maggiore contrattazione), diminuzione del numero degli immobili immessi nel mercato.

Anche per quanto riguarda gli immobili **in locazione**, si conferma la tendenza del periodo precedente, questa volta però di segno opposto. Il tempo medio della contrattazione passa infatti da **61** giorni del **2003** a **55** giorni (poco meno di due mesi) per il 2004, con una diminuzione di **6** giorni. Nel periodo precedente (2002-2003) tale diminuzione era però stata più marcata, con un differenziale di ben **11** giorni (si era passati dai 72 giorni del 2002 ai 61 giorni del 2003).

## 4. Conclusioni

### VARIAZIONE DEI VALORI MEDI NEL PERIODO

QUARTIERE	2000/02	2003/04	Variazione
CENTRO STORICO	1.075	1.464	36,2%
PORTORIA	1.423	1.914	34,5%
S. TEODORO	816	1.094	34,1%
CASTELLETTO	1.589	2.120	33,4%
BOLZANETO	826	1.097	32,8%
MOLASSANA	1.073	1.420	32,3%
S.F. d'ALBARO	2.048	2.697	31,7%
FOCE	1.423	1.873	31,6%
S.MARTINO	1.315	1.725	31,2%
PEGLI	1.364	1.787	31,0%
OREGINA-LAGACCIO	989	1.289	30,3%
SAMPIERDARENA	1.020	1.310	28,4%
NERVI-QUINTO	2.137	2.742	28,3%
RIVAROLO	922	1.175	27,4%
PRA	1.041	1.321	26,9%
STAGLIENO	916	1.150	25,5%
VOLTRI	1.161	1.442	24,2%
STURLA	1.599	1.980	23,8%
MARASSI	996	1.219	22,4%
S. FRUTTUOSO	1.209	1.468	21,4%
QUARTO	1.758	2.123	20,8%
SESTRI P.	951	1.141	20,0%
PONTEDECIMO	991	1.176	18,7%

**MEDIA**                      **1.245**                      **1.597**                      **28,1%**

- incrementi generalizzati allineati ai valori massimi del ciclo immobiliare (28,1%);
- Centro Storico: maggiore incremento: + 36,2% e in generale per i quartieri centrali oggetto di interventi di riqualificazione edilizia e urbana;
- buona *performance* per i quartieri di Bolzaneto (riconversione in atto) e Molassana (migliore tra le zone periferiche);
- tenuta nei quartieri semicentrali e consolidati come: S.Martino, S.F. d'Albaro e Foce;
- incrementi sottomedio per: Pontedecimo, S.Fruttuoso, Marassi e Quarto (congestione da traffico e difficoltà nel parcheggio)
- per il primo semestre del 2005 si prevede un modesto incremento dei prezzi, con lag temporali in leggero aumento.