



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

Rapporto sul mercato immobiliare genovese

Secondo semestre 2004

a cura di

Leopoldo Sdino (Coordinatore Scientifico ASSIMIL – Politecnico di Milano)

Paolo Rosasco (assegnista di Ricerca – Politecnico di Torino)

Genova, 16 giugno 2005



Indice

1. Presentazione di ASSIMIL	3
2. Premessa metodologica	7
3. Analisi dei dati	8
4. Il Focus	17
5. Conclusioni	18



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 2005 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 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).

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.

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



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 Dott. Agostino Salati (Presidente Gruppo Giovani ASSEDIL - ANCE Genova), il Sig. Mirko Minetti (Presidente del CREDI Liguria) e il geom. Silvio Accinelli (Vice Presidente CCIAA di Savona).

Coordinatore Scientifico è il prof. Leopoldo Sdino (Docente di Economia ed Estimo presso la 1^a e 6^a 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 2004.



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

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.

Per l'anno 2004-2005, in collaborazione con il prof. Amedeo Amato, Direttore del D.I.E.M. (Dipartimento di Economia e Metodi Quantitativi) della Facoltà di Economia dell'Università di Genova, ASSIMIL ha organizzato un ciclo di cinque 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)
- ✓ Le competenze economiche per operare nel mercato immobiliare (ottobre 2005)
- ✓ Il ruolo dell'operatore pubblico nel mercato dell'edilizia residenziale (ottobre 2005)



2. Premessa metodologica

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

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

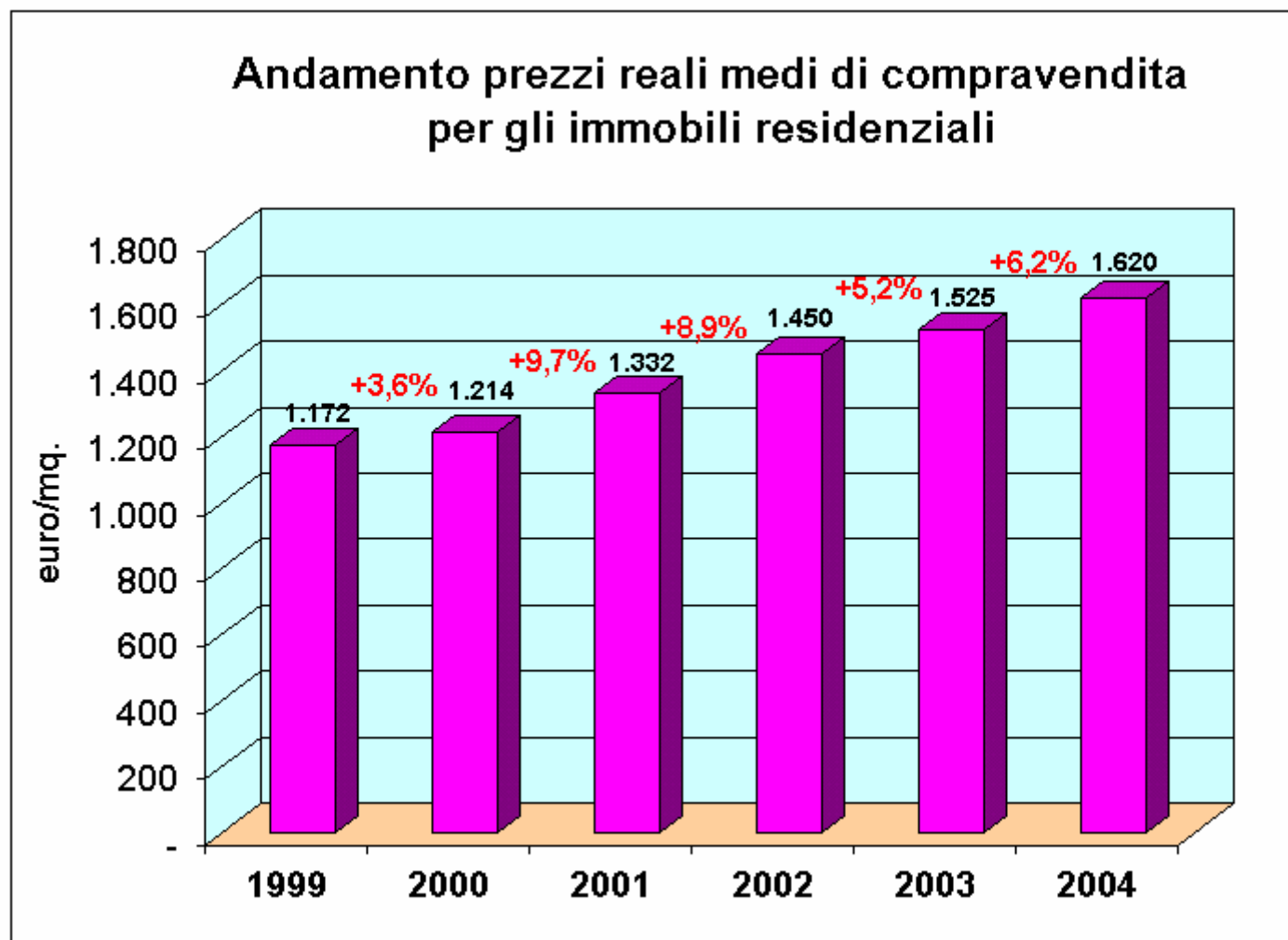


3. Analisi dei dati

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° sem.)	1.603	4.870	572	1.805	5.050	475
2004 (2° sem.)	1.620	6.800	953	1.910	7.625	590

3. Analisi dei dati



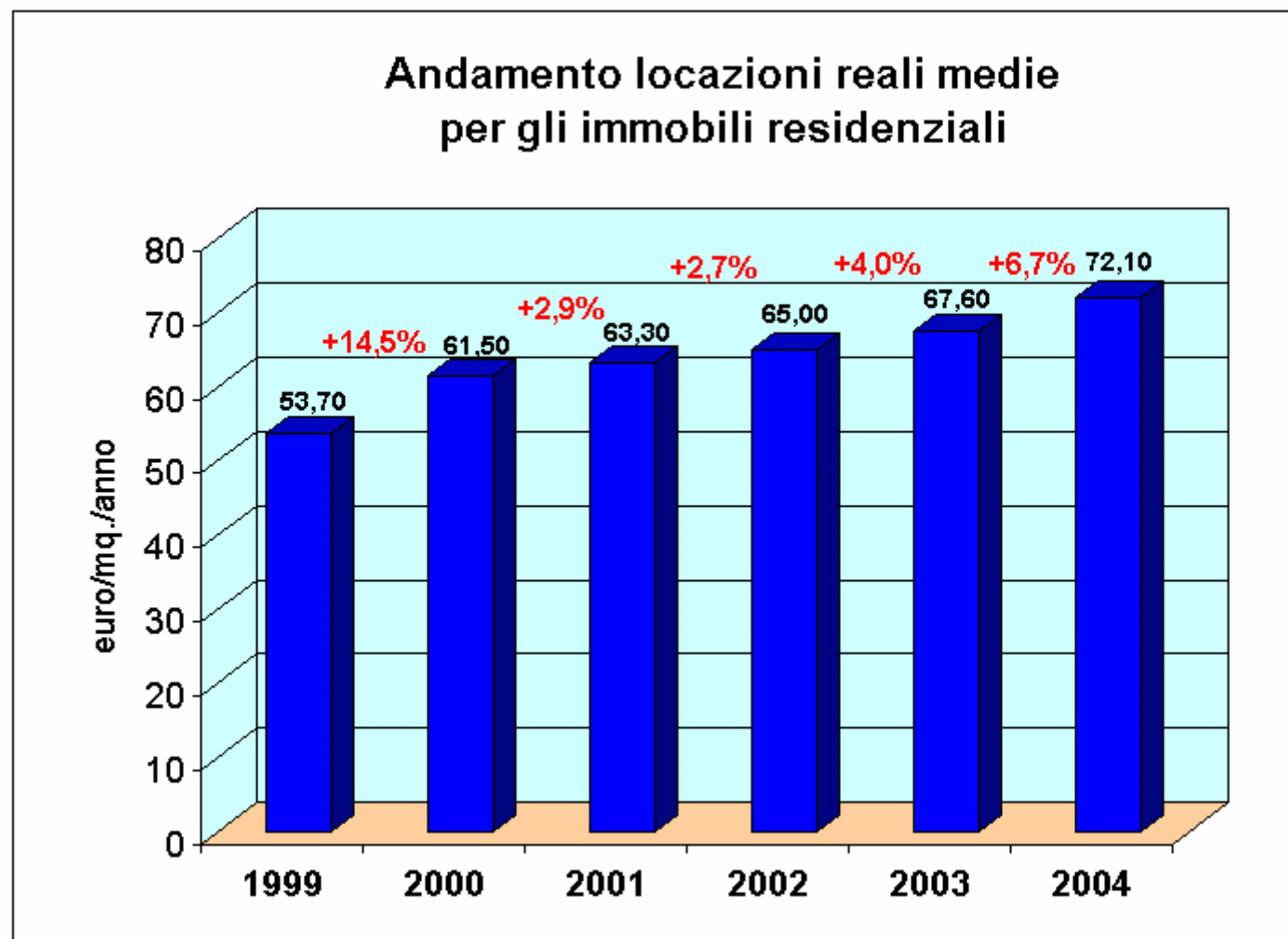
3. Analisi dei dati

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)

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	53,70	103,30	28,90	60,90	106,30	25,40
2000	61,50	119,30	34,60	68,10	117,70	28,70
2001	63,30	129,60	36,40	68,20	130,60	33,60
2002	65,00	145,00	35,00	72,00	149,40	37,50
2003	67,60	151,20	33,20	73,70	138,70	37,30
2004 (1° sem.)	74,50	175,20	35,50	77,90	151,00	40,50
2004 (2° sem.)	72,10	193,05	43,00	80,96	197,50	60,10

3. Analisi dei dati





3. Analisi dei dati

Come emerge dall'analisi dei dati, i valori effettivi medi sono ancora in crescita; per la **compravendita** si passa da un valore di **1.525** euro/mq. registrato nel 2003 ai **1.620** euro/mq. del 2004, con un incremento del **6,2%** (+1,1% nell'ultimo semestre), in ulteriore crescita rispetto al valore registrato nel periodo 2002-2003 (+ 5,2%).

Relativamente agli immobili destinati alla **locazione**, tale incremento è quantificabile in un **+6,7%**; si passa infatti dai un valore medio di **67,60 euro/mq. annui** del 2003 ai **72,10 euro/mq.** del 2004 (in leggera flessione rispetto al valore registrato nel primo semestre 2004) in crescita rispetto al valore registrato nel periodo 2002-2003 (+4%).

In controtendenza rispetto all'andamento negli anni precedenti è il **gap** tra prezzo effettivo e 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 **-15,2%**, **in aumento rispetto a quanto registrato nel 2003 (-14,8%)**; per la **locazione**, tale differenza si attesta nel **2004 a -10,9%**, contro un **- 8,3% registrato nel 2003**.

Dalla lettura delle tabelle relative alle compravendite e alle locazioni, si ha quindi un **aumento del gap tra valore di richiesta e prezzo effettivo**.

Negli **ultimi 6 anni** (1999-2004), i prezzi degli immobili residenziali compravenduti sono aumentati del **38,2% circa**, con un incremento **medio annuo del 6,4% circa**; per il mercato delle locazioni, l'aumento nello stesso periodo è invece pari al **34,3%**, con un incremento medio annuo del **5,7%**.



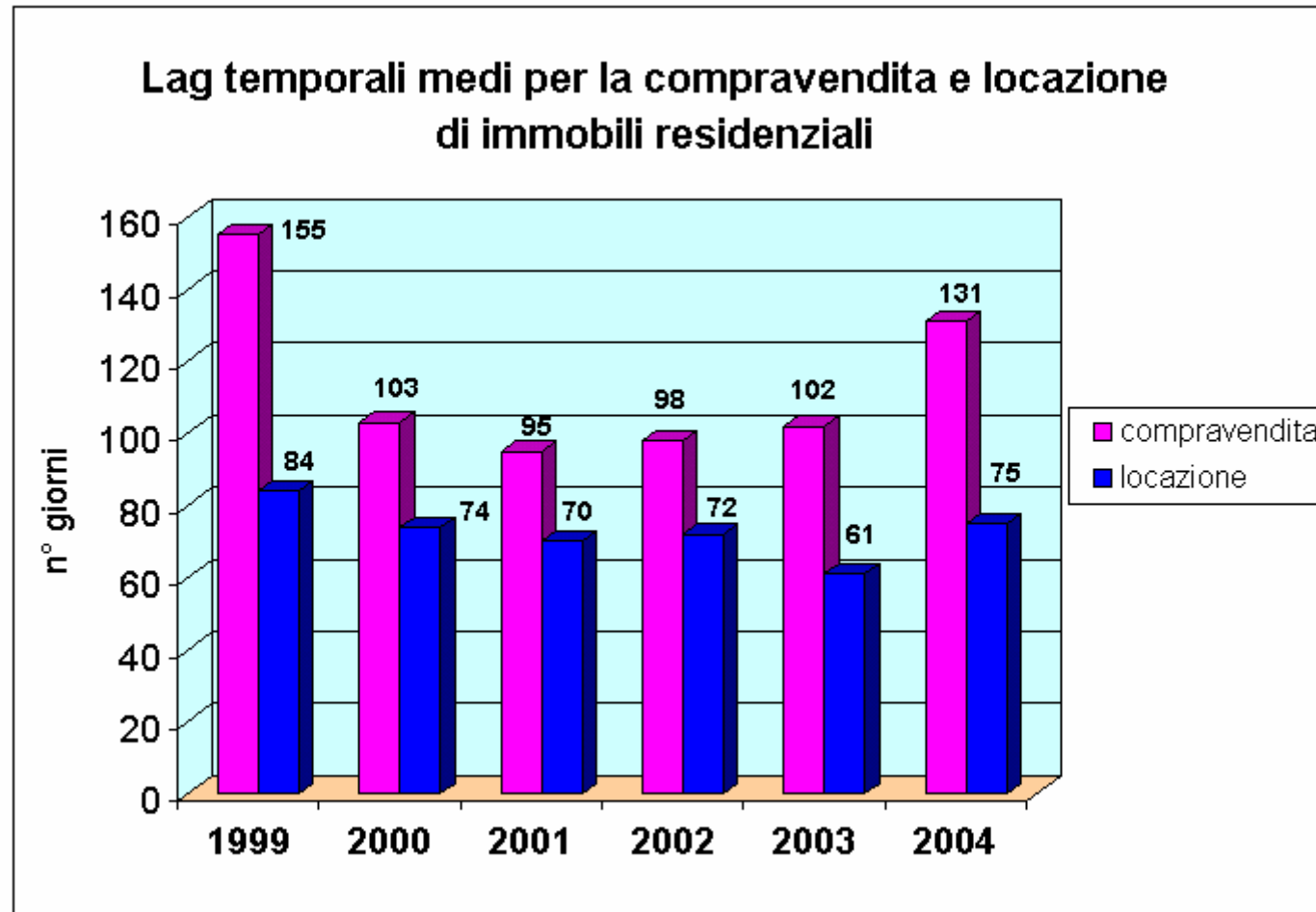
3. Analisi dei dati

Un ulteriore e significativo indicatore dell'andamento del mercato immobiliare 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)

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	102	343	10	61	245	8
2004 (1° sem.)	110	300	6	55	205	3
2004 (2° sem.)	131	654	5	75	242	6

3. Analisi dei dati





3. Analisi dei dati

Dalla lettura dei dati emerge che i **lag temporali** sono in crescita sia nella compravendita che nella locazione degli immobili residenziali, sebbene con trend diversi.

Per gli immobili **compravenduti**, si è infatti passati dai **102 giorni del 2003** ai **131 giorni** (poco più di quattro mesi) del **2004** (110 giorni nel primo semestre 2004), con un incremento, quindi, del tempo medio di contrattazione rispetto all'anno precedente di circa **un mese**. Il valore conferma il trend di crescita registrato negli ultimi due anni (2002-2003).

Questo fenomeno è probabilmente imputabile all'azione congiunta di diversi fattori quali: scollamento tra i caratteri della domanda e dell'offerta immobiliare, stasi della domanda (soprattutto nelle zone di minor pregio), crescita del livello medio dei prezzi, diminuzione del numero degli immobili immessi nel mercato.

Per quanto riguarda gli immobili **in locazione**, nel 2004 si evidenzia la stessa tendenza del lag temporale; il tempo medio della contrattazione passa dai **61 giorni del 2003** ai **75 giorni del 2004** (55 giorni nel primo semestre), con un incremento di **due settimane**. Analogamente a quanto evidenziato per la compravendita, l'incremento del numero di giorni è probabilmente spiegabile nell'aumento dei prezzi medi delle locazioni e da un ristagno della domanda. Relativamente all'offerta invece, il 2004 è stato caratterizzato da una crescita del numero di immobili immessi sul mercato per la locazione, anche se, per il livello delle locazioni richieste (soprattutto nelle zone residenziali di pregio), spesso questi non vengono facilmente locati.

3. Analisi dei dati

	medio	minimo	massimo
	<i>(euro/mq.)</i>		
Albaro	2.850	2.050	5.950
Bolzaneto	1.750	910	1.990
Carignano	2.600	2.000	4.430
Castelletto	2.350	1.400	3.550
Centro	2.150	1.150	3.020
Foce	2.500	1.450	4.950
Marassi	1.600	1.100	2.000
Pre-Molo-Maddalena	1.510	920	3.100
Molassana	1.700	1.050	2.100
Oregina	1.600	1.200	1.880
Pegli	2.050	1.250	3.350

	medio	minimo	massimo
	<i>(euro/mq.)</i>		
Pontedecimo	1.650	860	1.950
Prà	1.550	900	2.000
Quinto-Nervi-S. Ilario	2.920	1.850	6.400
Rivarolo	1.370	830	1.980
Sampierdarena	1.650	850	2.350
S. Fruttuoso	1.750	1.400	2.100
S. Martino	1.990	1.540	2.400
S. Teodoro	1.450	1.000	2.000
Sestri	1.650	850	2.100
Sturla-Quarto	2.650	1.800	3.400
Voltri	1.600	1.100	2.100

4. Il Focus

CENTRO STORICO DI GENOVA

COMPRAVENDITE

	medio	minimo	massimo	gap prezzo	lag temporale (n° giorni)	sup. media (mq.)
	(euro/mq.)					
1999	980	230	1.560	-9,8%	163	72
2000	1.000	210	3.030	-10,9%	97	108
2001	1.230	320	3.200	-9,5%	88	97
2002	1.360	460	2.040	-15,0%	72	105
2003	1.300	540	2.560	-6,4%	62	96
2004	1.450	510	3.520	-12,0%	93	110

LOCAZIONI

	(euro/mq./anno)					
1999	48,0	25,0	55,2	-7,0%	98	100
2000	49,0	33,6	73,2	-6,0%	90	85
2001	52,0	25,2	87,6	-5,0%	84	110
2002	58,5	25,2	96,0	-5,5%	79	105
2003	62,0	38,4	114,0	-4,0%	75	97
2004	69,0	56,0	132,0	-4,5%	83	90



5. Conclusioni

- **STASI DEI VALORI E CANONI NELL'ULTIMO SEMESTRE:** sia per vendita (+1%), sia per locazione (-3%);
- **CONTRAZIONE DELLA DOMANDA:** aumento della richiesta sia per la vendita che per la locazione, soprattutto per valori minimi e massimi con un maggior assorbimento di immobili con valori localizzati nelle code della gaussiana;
- **AUMENTO TEMPI DI COMPRAVENDITA:** sia per la vendita (da 110 a 131 giorni) che per la locazione (da 55 a 75 giorni);
- **SCOSTAMENTO PREZZO-VALORE:** aumento gap tra valore richiesto e transato, a causa di eccesso di richiesta dell'offerta, per la quale la domanda non manifesta disponibilità a pagare;
- **PREZZI AL LIMITE:** valori di vendita e locazione difficilmente accessibili per la capacità reddituale delle famiglie nella particolare congiuntura economica (100 mq.: 162.000 euro vendita, 600 euro mensili per locazione);
- **CONTROTENDENZA:** Centro Storico di Genova (vedi Focus);
- **PREVISIONI:** si è verificato quanto anticipato nel rapporto del primo semestre, attualmente il mercato immobiliare genovese presenta tutti e tre gli indicatori negativi (prezzo, gap e lag). Per il 2005 è prevedibile un riallineamento tra domanda e offerta, con una leggera contrazione dei prezzi con un corrispondente aumento del numero di immobili compravenduti e/o locati.