



Il Rapporto sul mercato immobiliare savonese

Primo e secondo semestre 2007

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

M. Vittoria Amerighi, Giancarlo Arnese, Piermario Astegiano, Piero Astengo, Pietro Baldiserri, Filippo Barbano, Francesca Battiato, Fabio Becchi, Edoardo Beneccio, Carlo Bianco, Maria Grazia Billia, Roberto Bozzano, Roberto Bracco, Marco Capello, Tiziana Ciarlo, Katia Cistaro, Serenella Clemeno, Marina Colombini, Paola Cristiani, Maria Carla Degiorgi, Luigi Ferro, Maria Luigia Ferro, Silvana Fornaro, Nadia Freccero, Sergio Gallo, Marina Garzena, Bartolomeo Giacobbe, Davide Grandi, Gianni Immordino, Giuseppe Italiani, Gianna Maria Leone, Giulio Lunghini, Nunzio Luca, Pietro Maineri, Massimo Malberti, Bruno Moggia, Ribes Moretti, Ferdinando Mucci, Sara Odello, Marco Palma, Stefano Persenda, Alessandro Pollero, Giuseppe Quartara, Gianfranco Rigo, Elena Roveraro, Massimo Rovere, Davide Salata, Mario Schianchi, Remo Scrivano, Alessandro Spampinato, Marco Vadori, Marilena Vergellato, Gabriella Viglione.

Genova, 8 maggio 2008



1. Presentazione Assimil Savona

Nel precedente rapporto del marzo 2007, si rappresentava che lo scopo principale di Assimil si basava sulla necessità e sull'importanza di costituire un osservatorio immobiliare in grado di monitorare l'andamento del mercato immobiliare nella provincia di Savona, nonché di fornire una serie di informazioni sulla domanda e sull'offerta di un predefinito bacino territoriale.

A tale scopo **Assimil Savona** ha provveduto a costituire un panel di agenzie immobiliari che hanno aderito all'iniziativa. Successivamente si è aggiunto il contributo costruttivo dell'Unione Industriali di Savona, che ha fatto pervenire un numero consistente di schede riguardanti i prezzi di vendita di unità immobiliari poste sul mercato dai propri associati. I valori sui quali è redatto il presente rapporto sono il risultato, quindi, di elementi e dati forniti costantemente e direttamente da soggetti che operano professionalmente nel settore immobiliare. Mediante l'operato fattivo e competente di detti rilevatori e la predisposizione di opportuna modulistica da parte di Assimil (schede di monitoraggio comprendenti tutte le caratteristiche del bene oggetto di analisi), si è giunti alla determinazione del valore che effettivamente è stato realizzato nella transazione immobiliare, presentato nel presente rapporto in forma aggregata.



2. La base dati

Il rapporto prevede il monitoraggio di una banca dati di prezzi e di valori del secondo semestre 2006 ed, in aggiunta, tutte le variazioni di mercato fino al 31 dicembre 2007. Giunte al punto di elaborazione, le schede sono state sottoposte ad un controllo di correttezza (formale e sostanziale) e quindi inserite nell'apposito database informatico.

Il presente rapporto è realizzato sulla base del data base Assimil di Savona, costituito da 617 schede riguardanti le abitazioni e da n. 127 schede riguardanti i box, nonché n. 128 schede riguardanti le altre categorie immobiliari.

Per quanto riguarda la provincia di Savona ed in particolare i comuni della riviera, non si hanno, al momento, elementi tali da consentire una sufficiente rappresentatività dell'analisi. Pertanto, si ipotizza di essere in grado di effettuare dette analisi di mercato in una prossima presentazione del rapporto periodico Assimil (schede pervenute e ancora da verificare n. 180).

3. Savona - Valori, sla e lag per zone

Comune	Circ.	Quartieri e zone	
S A V O N A	I	1 Lavagnola S. Bernardo Santuario Montemoro Ciantagalletto Marmorassi S. Nazario	
		II	2 Villapiana
			3 La Rusca Via Mignone
		III	4 Savona Ponente
			5 Santa Rita Oltre Letimbro
			6 Mongrifone
		IV	7 Zinola
	8 Legino		
	9 Fornaci		
	V	10 Centro città	
		11 Città Vecchia	
		12 Villetta bassa Villetta alta	
		13 Valloria Via Turati	

Offerte vendita 2° semestre 2006 / 2007				
Medio (€/mq.)	Massimo (€/mq.)	Minimo (€/mq.)	Sla media (mq.)	Lag (gg)
2.540	3.440	1.860	90	441
3.538	3.538	3.538	70	245
2.190	2.650	1.785	90	291
Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
2.835	3.500	2.170	85	498
1.800	1.800	1.800	100	320
Nd.	Nd.	Nd.	Nd.	Nd.
2.770	4.375	1.650	85	318
3.070	3.510	2.470	75	439
2.700	3.750	2.160	105	422
2.945	3.455	2.525	90	356
3.075	4.525	2.075	100	299
2.985	5.230	1.950	95	420
2.820	3.320	2.470	125	357
3.200	3.400	3.000	75	44
2.595	3.950	1.735	105	414
3.500	4.485	2.750	85	218
3.085	4.470	2.030	105	363
3.880	7.100	2.200	85	383
3.190	3.645	2.310	115	368
3.030	4.010	2.215	125	325
3.250	4.140	2.700	105	401
2.640	2.755	2.540	80	434



4. Analisi dei dati

I dati evidenziano **una sostanziale stabilità** delle quotazioni, fatta eccezione per le nuove costruzioni dove i valori sono sensibilmente aumentati nel periodo di riferimento.

In sintesi e sulla base delle elaborazioni statistiche (significative per abitazioni e box) si riscontra che il mercato immobiliare, nel 2° semestre 2006 e per tutto l'anno 2007, **ha raggiunto prezzi con punte massime spinte anche al rialzo**, in alcuni casi da vere e proprie forme speculative, non determinanti agli effetti della statistica in argomento.

È doveroso, a tale proposito, affermare che il monitoraggio delle schede ha ampiamente confermato che il mercato ha significato **una particolare vivacità** nel 1° semestre 2007, mentre nel 2° **si è parzialmente stabilizzato** facendo rientrare quasi nella normalità la proporzione tra la richiesta e l'offerta.



4. Analisi dei dati

Sulla base dell'analisi del data base sono state redatte alcune tabelle riepilogative (disponibili a richiesta), dalle quali è possibile compilare il seguente prospetto di sintesi, che rappresenta una proporzione dei tagli dimensionale effettivamente compravenduti.

piccola abitazione	< 50 mq	16 %	44 %
	50 / 74 mq	28 %	
media abitazione	75 / 99 mq	28 %	52 %
	100 / 149 mq	24 %	
grande abitazione	150 / 220 mq	4 %	4 %



5. Conclusioni

Sulla base delle elaborazioni effettuate, per quanto riguarda il mercato immobiliare Savonese, è possibile concludere con le seguenti osservazioni.

- ✓ **Incremento dei valori delle piccole abitazioni** con consistenza tra i 30 e i 74 mq. che, poste sul mercato, confermano un *lag temporale* abbondantemente sotto alla media dei 190 giorni, con un aumento proporzionale del valore unitario medio a mq. (la domanda supera abbondantemente l'offerta).
- ✓ **Stabilità dei valori per le medie abitazioni** tra i 75 e i 99 mq. con tendenza verso il basso con minore appetibilità per le medie abitazioni che vanno dai 100 ai 149 mq., dove l'offerta supera abbondantemente la domanda;
- ✓ **Difficoltà di allocazione** per le grandi abitazioni dai 150 ai 220 mq. ed oltre.
- ✓ **Significativo aumento dei valori per i box auto**, sia nella zona centrale sia nella zona periferica del territorio.
- ✓ **Domanda statica** per acquisto e locazione di uffici e, ad eccezione della parte del centro città di Savona, per quanto riguarda i negozi.



5. Conclusioni

Analogamente al mercato immobiliare genovese, si riscontra che i valori massimi dei prezzi di mercato relativi alle abitazioni e ai box (rappresentati nelle tabelle precedentemente elencate), in alcuni casi, manifestano forte eterogeneità nel mercato con valori minimi e massimi che frequentemente, nei diversi quartieri, superano il rapporto da 1 a 3, rendendo di fatto poco significativo il rapporto della loro media. Ciò è dovuto unicamente perché detti prezzi si riferiscono ad unità di nuova o di recente costruzione. Sulla base, infine, delle informazioni assunte direttamente con gli operatori immobiliari si può stabilire che la maggior parte delle vendite è stata effettuata **mediante la costituzione di un mutuo bancario** pari ad una percentuale sul totale delle vendite che va dal 70% all'80% del numero delle compravendite. La percentuale dell'importo del mutuo rispetto al prezzo di vendita concordato tra le parti risulta essere pari all'80% e la durata va dai 20 – 25 anni.

Il mercato nell'ultimo periodo del 2007 e nei primi mesi del 2008 ha, infine, dimostrato **scarsa vivacità** mentre l'offerta ha confermato una certa **stabilità dei prezzi di vendita**, con una leggera diminuzione pari al 3/4%; la domanda si è contratta notevolmente, spostando verso il basso il rapporto offerta - richiesta.