



1° Rapporto sul mercato immobiliare savonese

Secondo semestre 2006

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, Giovanna Baffigi, Pietro Baldisnerri, Filippo Barbano, Francesca Battiato, Fabio Becchi, Edoardo Beneccio, Carlo Bianco, Maria Grazia Billia, Roberto Bozzano, Roberto Bracco, Tiziana Ciarlo, Katia Cistaro, Serenella Clemeno, Marina Colombini, Paola Cristiani, Maria Paola Curiale, Maria Carla Degiorgi, Roberto Faggio, Francesco Falanga, Bruno Fantino, Luigi Ferro, Maria Luigia Ferro, Silvana Fornaro, Nadia Freccero, Sergio Gallo, Dario Galofaro, Marina Garzena, Bartolomeo Giacobbe, Davide Grandi, Gianluca Grosso, Gianni Immordino, Giuseppe Italiani, Gianna Maria Leone, Giulio Lunghini, Nunzio Luca, Pietro Maineri, Massimo Malberti, Stefano Mariotti, Bruno Moggia, Ferdinando Mucci, Sara Odello, Marco Palma, Alessandro Pollero, Claudia Porro, Giuseppe Quartara, Gianfranco Rigo, Elena Roveraro, Massimo Rovere, Davide Salata, Mario Schianchi, Remo Scrivano, Raffaella Solari, Alessandro Spampinato, Marco Vadori, Maria Vaianella, Marilena Vergellato, Gabriella Viglione, Vincenzo Zarrillo, Federica Zicconi.

Camera di Commercio di Genova, 9 marzo 2007



Presentazione Assimil Savona

Con l'adesione ad Assimil e sulla base delle indicazioni formulate nella nostra relazione tecnica, si elencavano una serie di analisi sulla necessità e sull'importanza di avere un osservatorio immobiliare in grado di monitorare l'andamento del mercato immobiliare ed anche una serie di informazioni sulla domanda e l'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. I valori così determinati sono il risultato di elementi e dati forniti costantemente e direttamente dai rilevatori che operano esclusivamente nel settore immobiliare.

Mediante l'operato proficuo 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 giunge al prezzo che effettivamente è stato realizzato nella transazione immobiliare.



Presentazione Assimil Savona

Un numero consistente di schede consente poi di costituire una BANCA DATI sulla quale sviluppare analisi, statistiche, valori, confronti, prezzi, nonché un controllo costante dell'andamento del mercato immobiliare.

Giunte al punto di elaborazione, le schede sono state sottoposte ad un controllo di correttezza (formale e sostanziale) e, quindi, inserite nell'apposito database.

In questa prima fase di lavoro si è riusciti a realizzare un database riguardante unicamente il comune di Savona.

Per quanto riguarda poi la provincia di Savona ed in particolare i comuni della riviera, non si hanno, al momento, elementi sufficienti in grado di consentire la verifica dell'andamento di mercato, tuttavia si ipotizza di essere in grado di effettuare dette analisi di mercato nella prossima presentazione del rapporto periodico Assimil.



Analisi dei dati (vedi tabella n. 1, 2, 3, 4)

Le analisi, pertanto, sono sviluppate attraverso due diversi livelli di riferimento:

- ✓ sull'intero comune di Savona
- ✓ a livello di circoscrizione, di quartiere e di zona.

Relativamente all'analisi dei dati delle circoscrizioni, dei quartieri e delle zone, per ragioni di consistenza dei campioni di riferimento e, quindi, dell'attendibilità delle analisi svolte, queste sono state limitate a quegli ambiti dove la consistenza del campione assicura una certa significatività dei risultati.

Le successive tabelle riportano relativamente al comune di Savona i valori medi minimi e massimi contenuti nel database al 4 marzo 2007 e forniscono i valori e l'andamento di mercato ricavato dall'elaborazione dei dati contenuti nel *database*, ancora in corso di ultimazione.



Analisi dei dati (vedi tabella n. 1, 2, 3, 4)

In una successiva tabella si è provveduto ad inserire, ma solo per alcune unità, i prezzi effettivamente conseguiti, nonché il lag temporale (giorni medi tra l'inserimento sul mercato e l'effettiva vendita delle unità in argomento).

I dati evidenziano **una sostanziale stabilità** dei valori, fatta eccezione per le nuove costruzioni dove le percentuali sono sensibilmente aumentate nel periodo di riferimento.

Il database, attualmente, è costituito da circa 170 schede di monitoraggio per quanto riguarda il comune di Savona e circa 50 per quanto riguarda la provincia.



Conclusioni

Sulla base delle elaborazioni statistiche (peraltro ancora non completamente significative), riscontriamo pertanto:

- ✓ una **stabilità diffusa dei prezzi** delle abitazioni di una certa consistenza che vanno dagli 80 ai 120 mq. circa;
- ✓ un **incremento notevole** dei prezzi delle abitazioni aventi una consistenza tra i 40 e i 60 mq. poiché, poste sul mercato, le stesse confermano un *lag temporale* che va dai 60 ai 150 giorni con aumento proporzionale del prezzo al mq. (la domanda supera abbondantemente l'offerta);
- ✓ un **significativo aumento** dei prezzi di mercato per i box auto sia nella zona centrale sia nella zona semiperiferica.

Si rileva che i valori massimi dei prezzi di mercato relativi alle abitazioni e ai box e rappresentati nelle tabelle riepilogative, si riferiscono unicamente alle unità di nuova o recente costruzione.