



Rapporto Immobiliare 2009

schede regionali

Liguria

Le compravendite

I volumi

Il settore residenziale nel 2008 per la regione Liguria continua a registrare l'andamento discendente iniziato nel 2007. In ambito regionale è predominante il numero delle compravendite della provincia di Genova con il 48% delle transazioni, seguono Savona (23%), Imperia (17%) e La Spezia (12%). Il numero delle compravendite nel 2008 risulta, infatti, di 10.159 unità nella provincia di Genova, 6.631 nel solo capoluogo; la provincia di Savona con 5.098 unità compravendute, Imperia (3.805), La Spezia (2.693). In la mappa regionale presenta una maggiore concentrazione delle compravendite a Genova rispetto alle altre province. In Tabella 1 si evidenzia il calo generalizzato delle transazioni rispetto al 2007, intorno al 13% a livello regionale, con punte del -19% registrate nel capoluogo di La Spezia. Sono, infatti, i capoluoghi di provincia a registrare la diminuzione più forte rispetto al resto della provincia. Anche l'IMI si attesta ad un -0,32% rispetto al 2007 facendo registrare una differenza massima (-0,49%) sempre nella città di La Spezia. In controtendenza la città di Imperia che ha avuto un aumento delle transazioni del 2,41% con un IMI del + 0,01%. In Figura 2 si esamina l'indice NTN dal 2004 al 2008. In tutte le province, tranne Imperia capoluogo, la tendenza dell'indice delle transazioni mostra una lenta ma costante discesa dal 2006 ad oggi. In Tabella 2 sono rappresentati, infine, i comuni della regione suddivisi in classi demografiche, a detenere il numero maggiore delle compravendite sono gli 8 comuni con più di 25.000 abitanti che rappresentano solo il 3% dei comuni totali che registrano il maggior numero di transazioni (22.651) con una media di 269 NTN. Assai sostenuta risulta la quotazione media dei comuni di riferimento che risulta essere di circa maggiore nei comuni maggiori con popolazione compresa tra i 5.000 ed i 25.000 abitanti mentre la media regionale si attesta sui 1.774 euro.

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
GENOVA	10.159	-15,40%	1,87%	-0,35%
IMPERIA	3805	-8,70%	2,00%	-0,24%
LA SPEZIA	2.693	-17,30%	1,91%	-0,43%
SAVONA	5098	-8,80%	2,06%	-0,23%
LIGURIA	21.755	-13,00%	1,94%	-0,32%
Capoluogo	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
GENOVA	6.631	-15,60%	2,04%	-0,38%
IMPERIA	498	2,40%	1,85%	0,01%
LA SPEZIA	1.051	-19,10%	2,05%	-0,49%
SAVONA	646	-17,60%	1,86%	-0,41%
LIGURIA	8.826	-15,40%	2,02%	-0,38%
Resto Provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
GENOVA	3.527	-14,80%	1,61%	-0,30%
IMPERIA	3308	-10,20%	2,03%	-0,28%
LA SPEZIA	1.641	-16,00%	1,83%	-0,38%
SAVONA	4452	-7,40%	2,09%	-0,20%
LIGURIA	12.928	-11,40%	1,89%	-0,28%

Figura 1: Distribuzione NTN per provincia

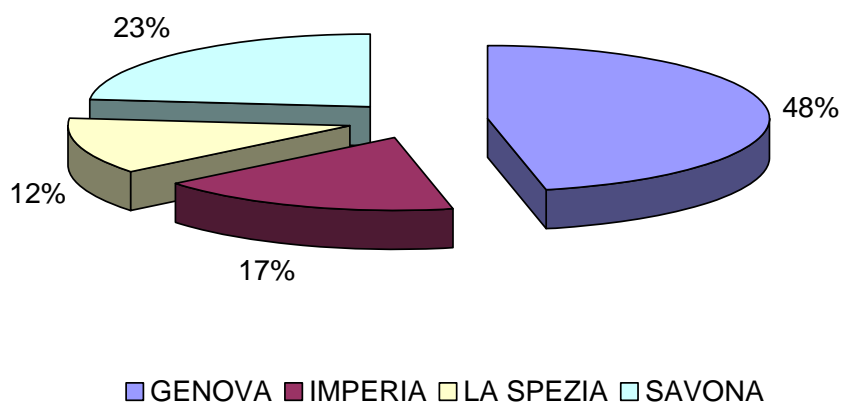


Figura 2: n° indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

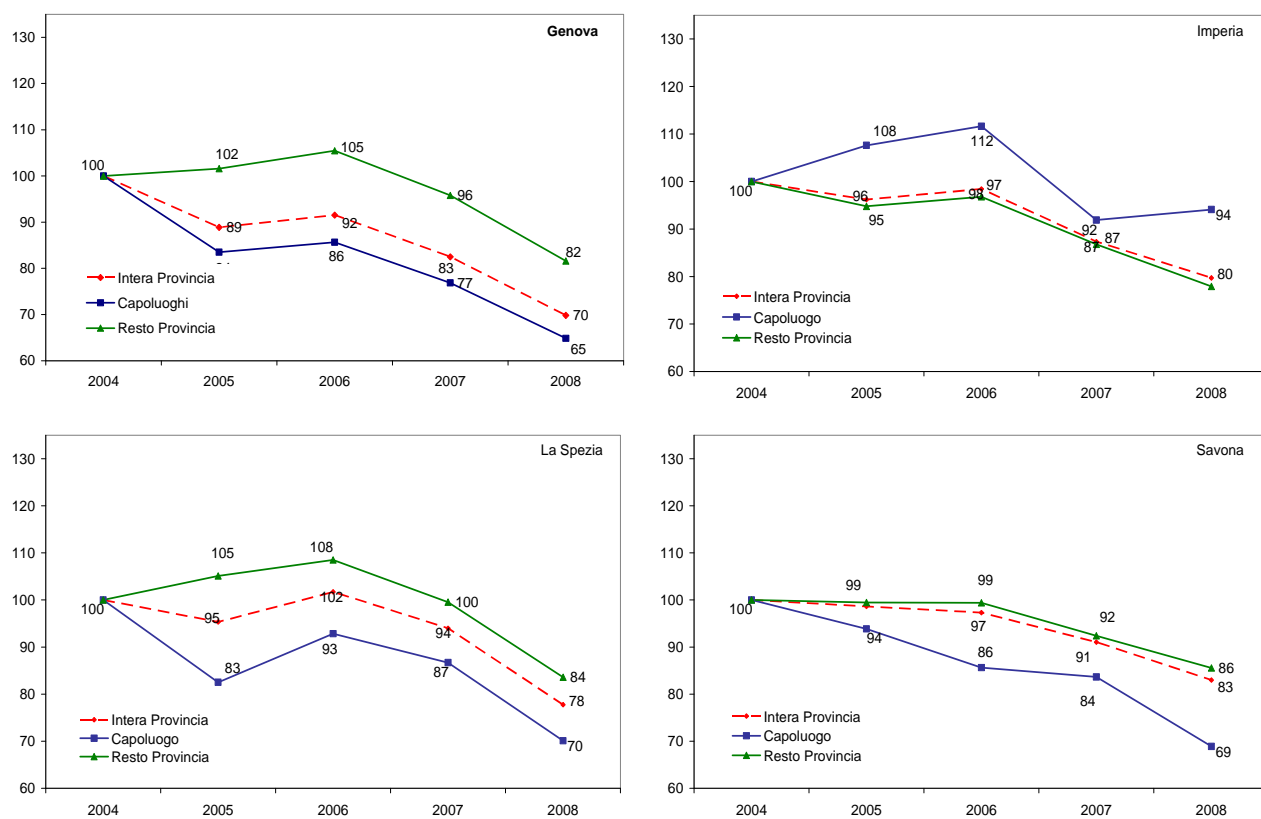
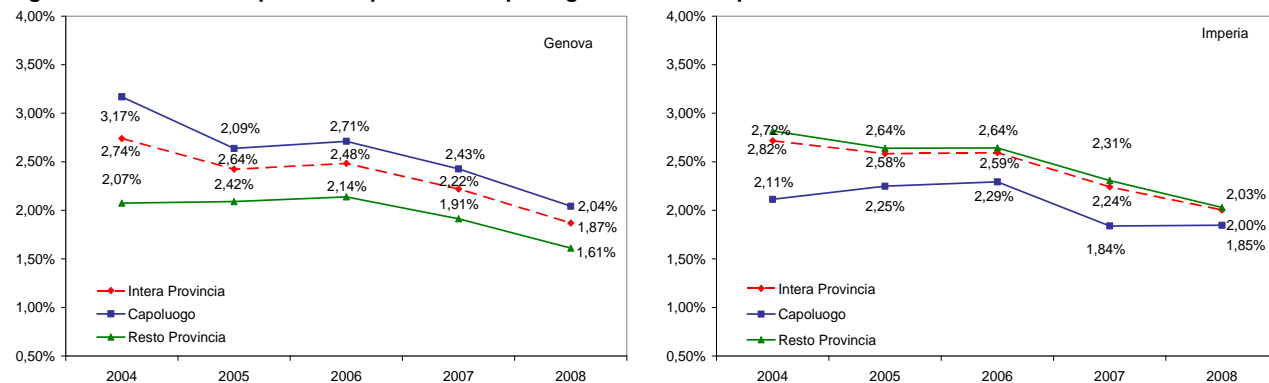


Figura 3: n° indice IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



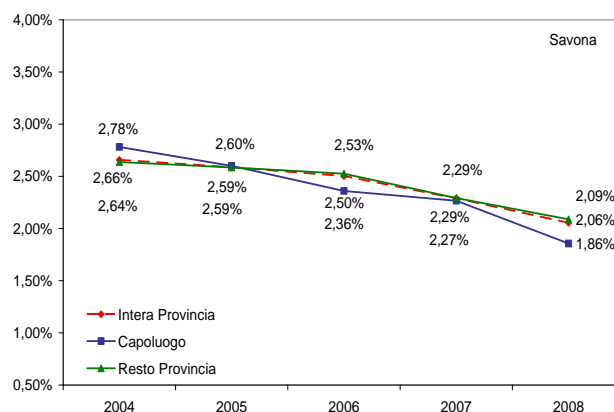
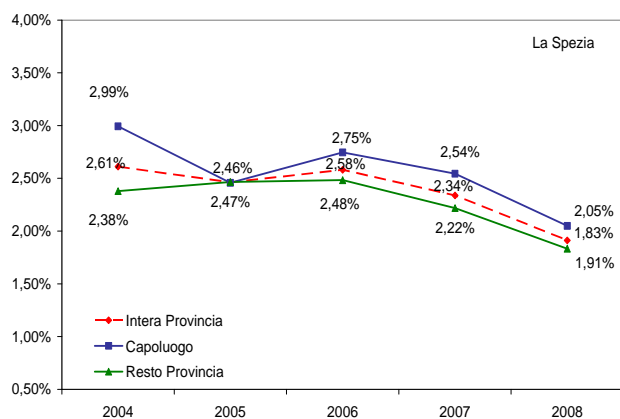


Figura 4: Mappa comunale NTN 2008 Liguria

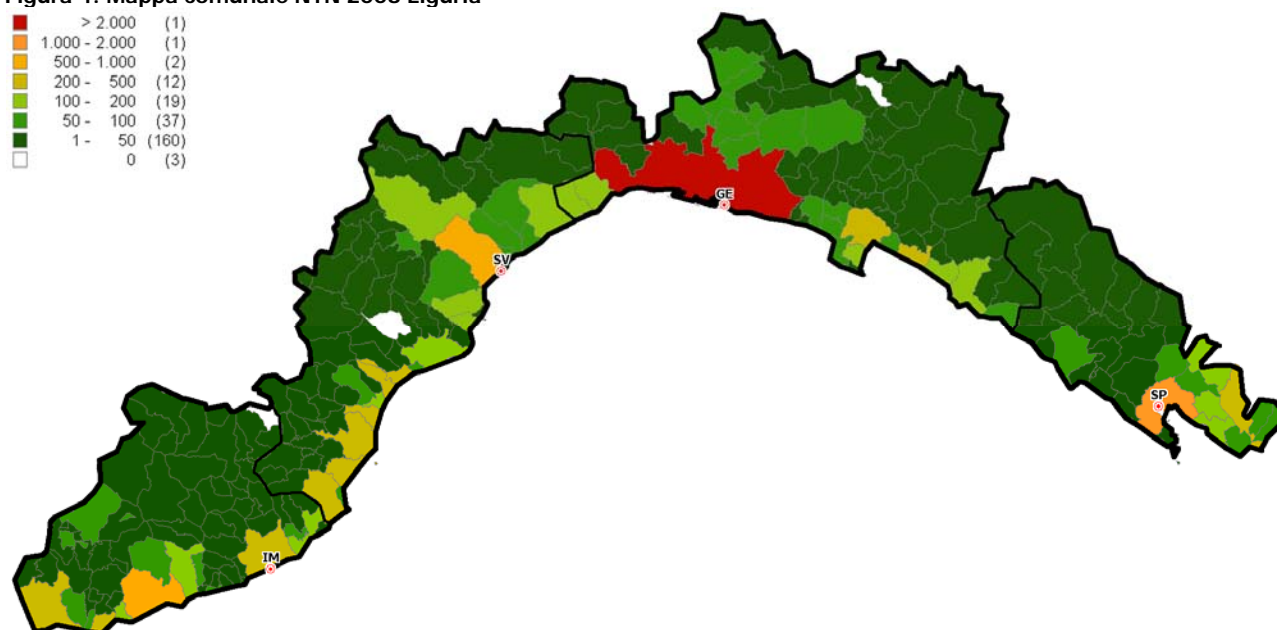
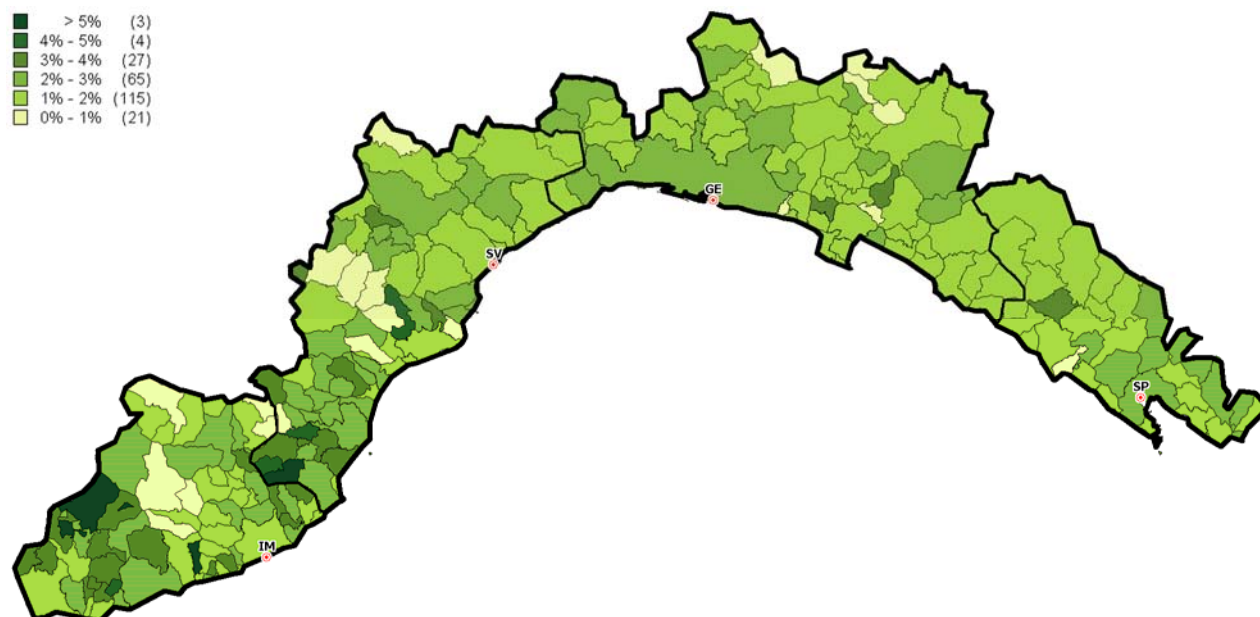


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2008	NTN medio 2008	IMI medio 2008	valore medio € mq
<= 5.000	183	78%	7394,7	40	2,31%	1467
5.000 - 25.000	44	19%	25868,52	588	2,93%	2894
> 25.000	8	3%	29911,66	3739	2,57%	2852
LIGURIA	235	100%	63174,88	269	2,67%	1774

Figura 5: Mappa comunale IMI 2008 Liguria



Le compravendite Le superfici e le dimensioni

Il totale regionale di superficie compravenduta è stato nel 2008 di 1.894.800 mq pari ad una media di 87 mq ad abitazione, 919.617 mq sono stati venduti a Genova con una media di 90,5 mq., le case più grandi sono state vendute nella città di La Spezia con una media di 101,4 mq. Rispetto all'anno precedente si è registrato un lieve calo delle superfici oggetto di transazione in media a livello regionale del 0,14%, con La Spezia in controtendenza che invece ha visto aumentare la superficie media 9 mq.; la maggiore riduzione della consistenza compravenduta si è registrata a Genova capoluogo una diminuzione di -4,47 mq.

In Tabella 4 sono descritte le compravendite del 2008 sulla base delle dimensioni delle abitazioni compravendute. A livello regionale si registrano 6.546 compravendite di abitazioni piccole (30%), 5432 abitazioni medie (25%) e 4.813 abitazioni medio piccole (22%). Sui capoluoghi di Genova e Savona sono prevalsi i tagli medi mentre su Imperia e La Spezia sono prevalse le abitazioni di taglio piccolo.

Tabella 3. Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
GENOVA	919.617	90,5	-16,1%	-0,8
IMPERIA	289.320	76	-10,3%	-1,3
LA SPEZIA	273.038	101,4	-9,1%	9,2
SAVONA	412.825	81	-11,1%	-2,1
LIGURIA	1.894.800	87,1	-13,2%	-0,1
Capoluogo	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
GENOVA	602.740	90,9	-15,1%	0,6
IMPERIA	42.135	84,7	-2,7%	-4,5
LA SPEZIA	94.944	90,3	-17,3%	2,0
SAVONA	61.073	94,5	-14,9%	3,0
LIGURIA	141.033	90,7	-85,0%	0,7
Resto Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var. % Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
GENOVA	316.877	89,8	-17,9%	-3,4
IMPERIA	247.185	74,7	-11,5%	-1,1
LA SPEZIA	178.093	108,5	-4,0%	13,6
SAVONA	351.753	79	-10,4%	-2,7
LIGURIA	1.382.589	84,6	11,2%	-0,6

Tabella 4: NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
GENOVA	616	2512	2586	3327	877	240	10159
IMPERIA	684	1439	667	613	220	182	3805
LA SPEZIA	275	763	555	592	177	331	2693
SAVONA	726	1833	1006	900	270	363	5098
LIGURIA	2301	6546	4814	5432	1545	1116	21755
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
CHIETI	321	1551	1768	2293	574	125	6631
L'AQUILA	70	161	106	101	31	31	498
PESCARA	84	355	236	238	60	78	1051
TERAMO	57	182	155	185	57	10	646
ABRUZZO	532	2249	2264	2816	722	243	8826
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
CHIETI	296	961	818	1035	303	116	3527
L'AQUILA	614	1278	562	512	190	152	3308
PESCARA	191	408	319	355	116	252	1641
TERAMO	669	1650	851	715	213	354	4452
ABRUZZO	1770	4297	2549	2616	823	873	12928

Figura 6: distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



Le compravendite Le pertinenze

La Liguria registra un totale di transazioni relative alle pertinenze (box e magazzini) registrate nel 2008 di 18.126 unità compravendute di cui 7.984 a Genova, 4.817 a Savona, 3.275 ad Imperia, 2.049 a La Spezia: gli indici IMI relativi sono stati dell'1,94% a Savona, del 1,72% ad Imperia, del 1,47% a Genova e intorno al 1,46% a La Spezia.

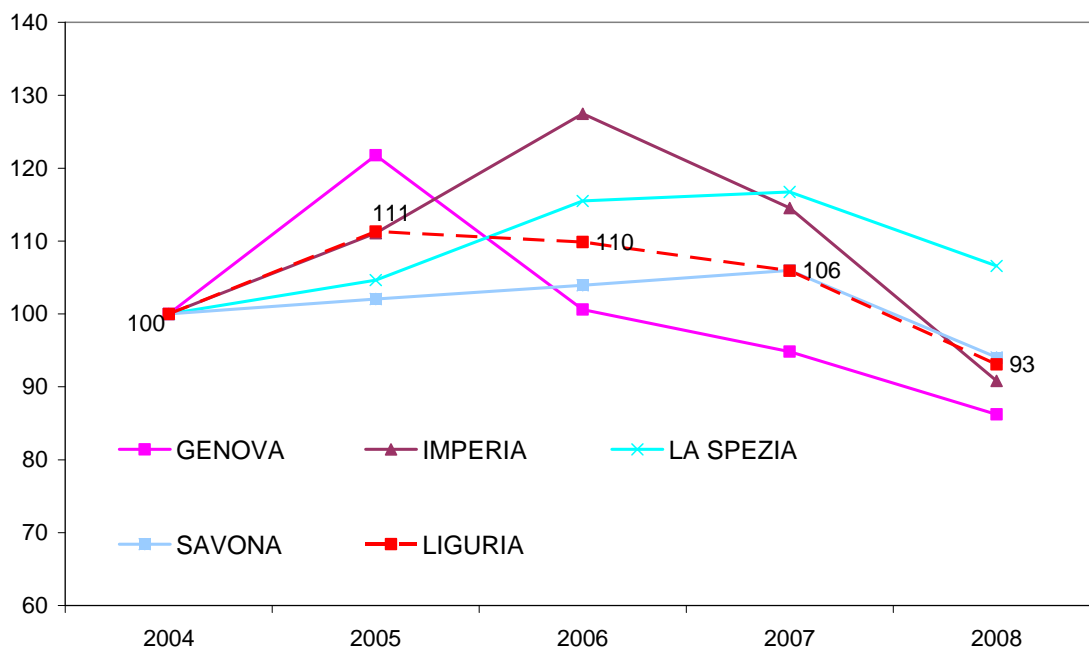
Rispetto al 2007 si registra una variazione negativa sia a livello regionale (-10%) sia a livello di singole province con una punta al ribasso oltre che per Genova (-13,4%) anche di Savona (-10,8%).

In Figura 7 è rappresentato l'indice delle transazioni delle pertinenze dal 2004 al 2008 relativo a tutte le province che mostra una generale tendenza al ribasso in tutte le province anche se per Savona la flessione si è avuta solo nell'ultimo periodo.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2008	var. % NTN 2007/08	IMI 2008
GENOVA	7.984,50	-13,39%	1,47%
IMPERIA	3.275,01	-5,44%	1,72%
LA SPEZIA	2.049,50	-4,48%	1,46%
SAVONA	4.817,45	-10,83%	1,94%
LIGURIA	18.126	-10,40%	1,62%

Figura 7: n° indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione



Le compravendite Le quotazioni

Con uno sguardo al numero indice dei prezzi dal 2004 al 2008 si apprezza la tendenza dei prezzi in crescita in tutte le province anche se in misura diversa. La migliore prestazione la registra nel quinquennio la città di Genova con un incremento totale del 65% seguita da Imperia con il 49% che registra nell'ultimo anno un parziale di +19%. Più contenuta nel quinquennio la prestazione della provincia di Savona che registra un incremento del 19%, con il capoluogo più arretrato con il minimo assoluto d'incremento regionale (+12%). E' possibile notare che mentre su Genova ed Imperia i prezzi del capoluogo sono mediamente più alti nel capoluogo nelle altre due province i prezzi dei comuni periferici hanno in media un prezzo più sostenuto.

In figura 9 è rappresentata la mappa dei differenziali delle quotazioni medie di ciascun comune rispetto alla media nazionale. Si nota come i due comuni che presentano un differenziale superiore a 5 volte il valore medio nazionale sia quello di comuni turistici come Alassio e Portofino.

Figura 8: n° indice dei prezzi 2004-2008 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

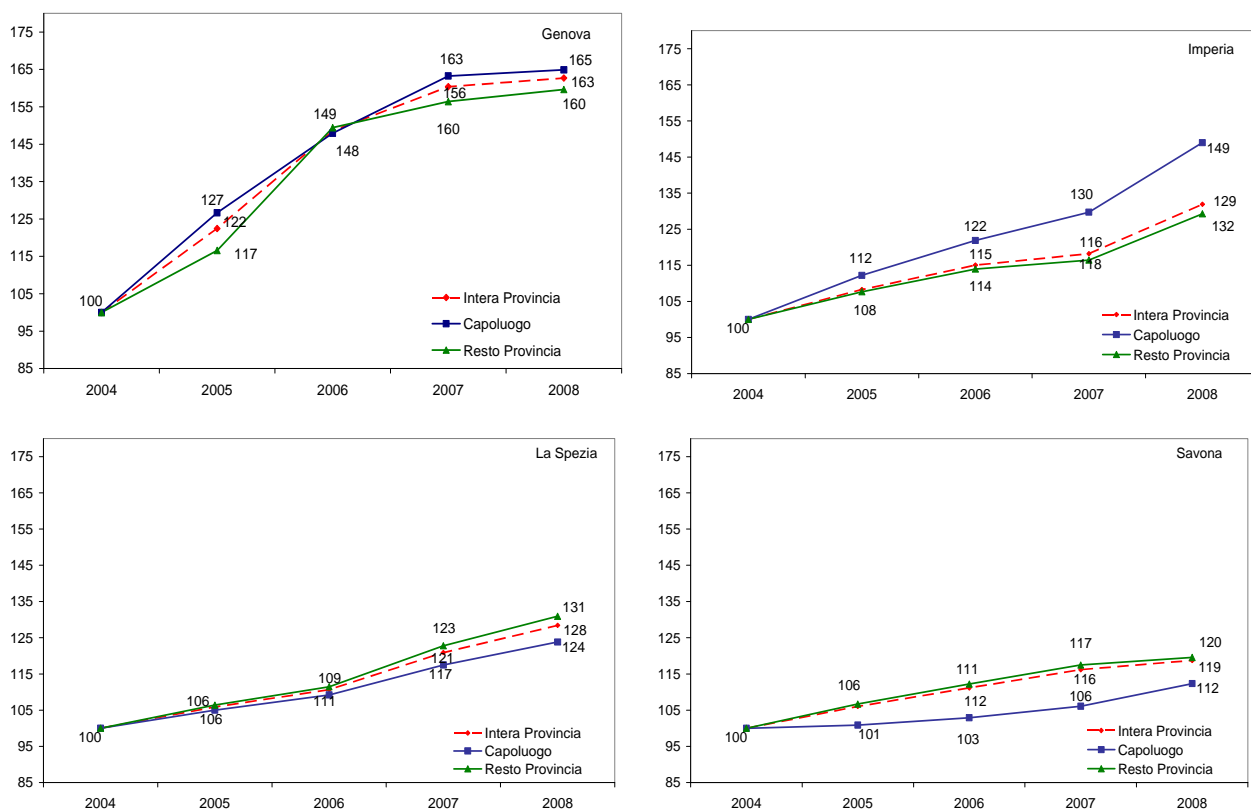
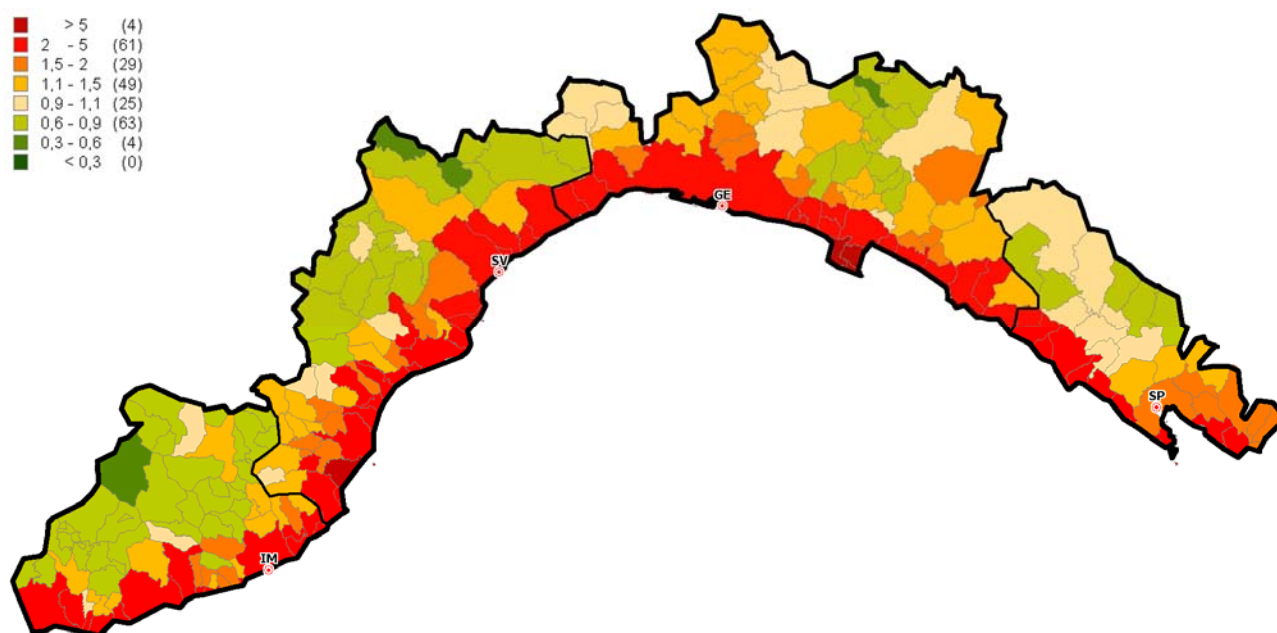


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite Il fatturato

La stima del fatturato relativo al 2008, derivante dalle compravendite delle abitazioni e calcolato tenendo conto delle quotazioni medie e delle superfici medie compravendute delle province, risulta a livello regionale di 4,9 mld di euro composti da 2,8 mld relativi al resto delle province e 2,13 mld ai capoluoghi. E' il capoluogo di Genova a detenere il primato della quota di fatturato più alta (52%), seguita da Savona, La Spezia ed Imperia; i comuni del resto della provincia di Savona hanno realizzato il secondo maggior fatturato (22%). Rispetto al 2007, in accordo con la diminuzione delle compravendite, si evidenzia un calo a livello regionale di circa il 9,6%, più alto nel capoluogo genovese (-14,6%) ed in quello di La Spezia (-5,9%). A livello di hinterland tiene invece il resto della provincia di Imperia che perde lo 0,2%. Nella Tabella 7 è presentata una stima del prezzo medio delle abitazioni per provincia da dove risulta, a livello regionale, un prezzo medio di 225.268 euro, di cui 237.187 euro di prezzo medio nei capoluoghi e 216.965 euro nel resto della provincia. Rispetto al 2007 il costo medio è aumentato, nella regione, di 8.688 euro con un massimo nel resto della provincia di La Spezia mentre il resto della provincia di Genova risulta in controtendenza con una diminuzione di 1.801 euro.

Tabella 6: fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2008 (x1000)	var. % Fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x1000)	var. % Fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x1000)	var. % Fatturato 2007/08
GENOVA	2.518.940	-14,6%	1.662.372	-14,2%	856.568	-15,4%
IMPERIA	644.718	1,5%	108.234	11,7%	540.900	-0,2%
LA SPEZIA	514.374	-5,9%	215.751	-12,9%	329.521	-1,4%
SAVONA	1.222.582	-5,0%	145.829	-9,9%	1.077.967	-4,3%
LIGURIA	4.900.614	-9,6%	2.132.187	-12,8%	2.804.956	-7,0%

Figura 10: distribuzione fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

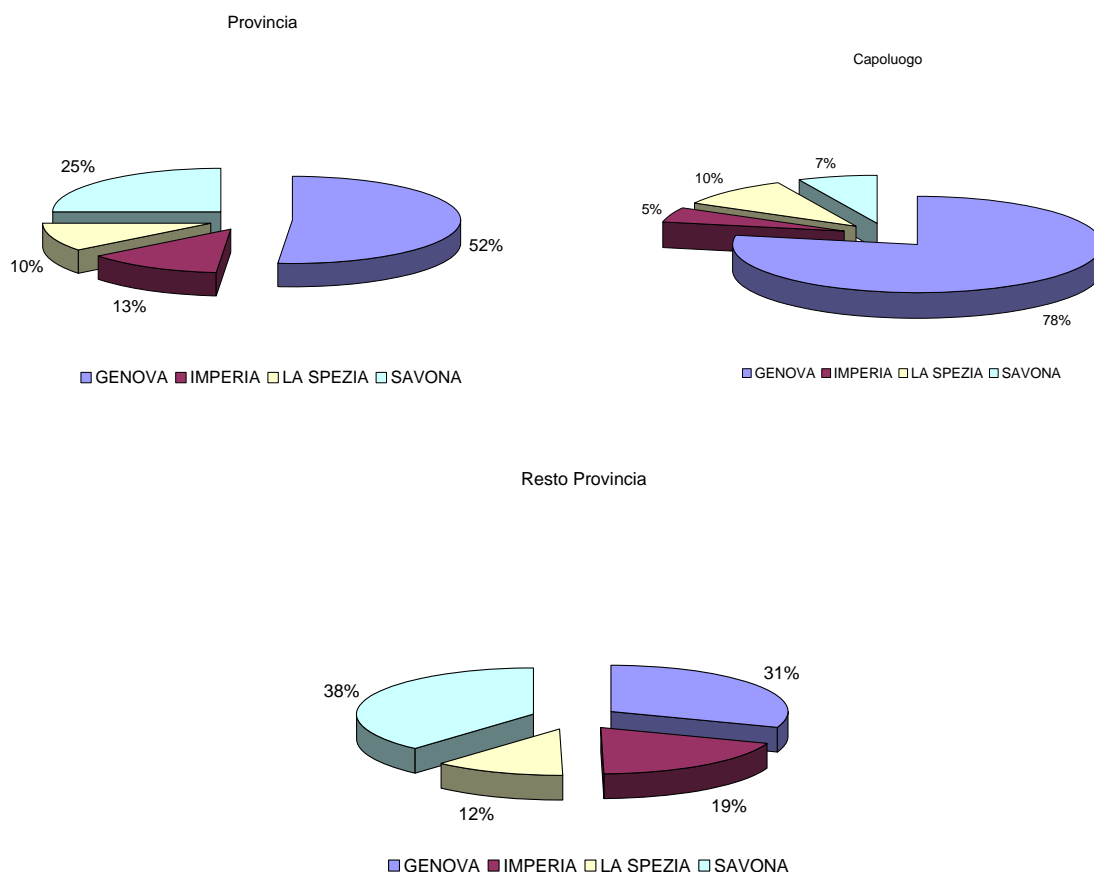


Tabella 7: prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio	Differenza 2007/08	Prezzo medio	Differenza 2007/08	Prezzo medio	Differenza 2007/08
GENOVA	2.794,82	1,45%	2.758,03	1,02%	2.849,38	2,07%
IMPERIA	2.297,43	11,58%	2.463,95	14,85%	2.269,89	11,01%
LA SPEZIA	2.094,50	6,21%	1.946,96	5,39%	2.179,07	6,64%
SAVONA	3.079,88	2,19%	2.367,92	5,86%	3.196,11	1,77%
LIGURIA	2.685,78	3,45%	2.613,86	2,44%	2.731,77	4,08%

I mutui ipotecari

I volumi

Dall'esame dei volumi delle compravendite assistite da ipoteca registrati nella regione Liguria nel 2008, come rappresentato in Figura 11, la distribuzione del numero di transazioni vede la provincia di Genova prevalente con un 58% a seguire Savona (18%), La Spezia ed Imperia (12%). Le compravendite con mutuo sono state nel 2008 8.219 di cui 4.722 nella sola provincia di Genova. Rispetto al 2007 si è registrato, in accordo con la diminuzione delle compravendite, un calo di quelle assistite da ipoteca del -24,9% con una punta di -28,1% nella provincia di La Spezia. Il capitale erogato è stato a livello regionale di 1,1 mld di euro di cui 0,6 mld erogati nella provincia di Genova. Anche per il capitale si registra una diminuzione del -24,9% a livello regionale e del -26,8% per la provincia di Savona. Il tasso medio del 2008 risulta per la regione di 5,48%, e va da un minimo di 5,33% della provincia di Savona ad un massimo del 5,56% della provincia di Genova. Rispetto al 2007 i tassi registrano una differenza positiva (+0,24% a livello regionale) con un minimo di 0,15 su Savona. La durata media dei mutui ipotecari a livello regionale è di 23 anni, media che sale al 23,5 anni su Genova mentre scende a 21,7 anni per la provincia di Imperia.

La quota di compravendite assistite da mutuo (Tabella 9) rispetto al totale è di circa il 38% a livello regionale, 46,5% per la provincia di Genova, 37,7% per la provincia di La Spezia, 29,4% per la provincia di Savona, 25,9% per la provincia di Imperia. Rispetto al 2007 si registra una diminuzione del -6% in media con un massimo di -7,3% per Savona ed un minimo di -4,9% per Genova.

L'indice NTN IP dal 2004 al 2008 registra un andamento assai simile in tutte le diverse province. Si confermano il calo di transazioni dal 2007 al 2008, ed in tutte le province il ricorso al mutuo è più diffuso nel resto della provincia che nel capoluogo. Nella Tabella 10 è rappresentata la distribuzione del NTN IP in base alla dimensione delle abitazioni. Il ricorso al credito è stato più consistente per le abitazioni medie, a seguire le medio-piccole e le piccole. Per tutte le province si registra un maggior ricorso ai mutui per le abitazioni di taglio piccolo, tranne per Genova dove quelle medie costituiscono il 36% delle ipoteche.

Figura 11: Distribuzione NTN IP per provincia

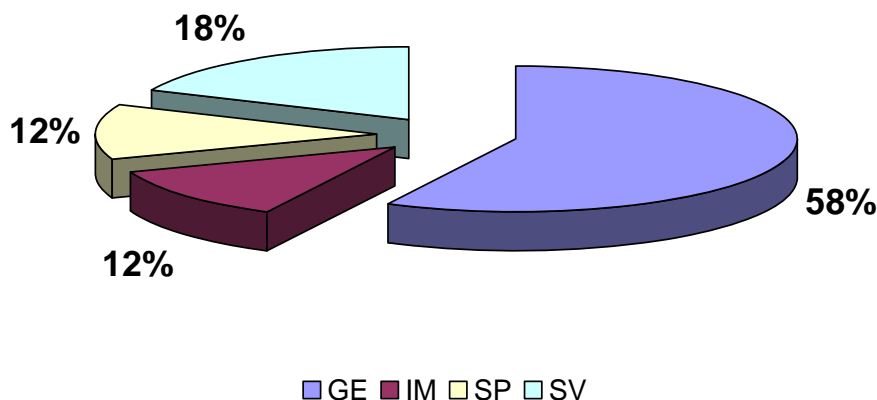


Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia

Provincia	NTN IP 2008	var.% NTN IP 2007/08	CAPITALE 2008 (x1000)	var.% CAPITALE 2007/08	TASSO 2008	Differenza TASSO 2007/2008	DURATA (in anni) 2008
GENOVA	4.722	-23,4%	638.527	-24,5%	5,56%	0,25%	23,5
IMPERIA	985	-25,3%	130.706	-25,8%	5,35%	0,27%	21,7
LA SPEZIA	1.014	-28,2%	135.314	-23,1%	5,46%	0,31%	23,5
SAVONA	1.498	-27,0%	224.575	-26,8%	5,33%	0,15%	22,2
LIGURIA	8.219	-24,9%	1.129.123	-24,9%	5,48%	0,24%	23,0

Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08
GENOVA	46,5%	-4,9%	53,5%	-4,3%	33,3%	-5,7%
IMPERIA	25,9%	-5,7%	26,7%	-9,0%	25,8%	-5,3%
LA SPEZIA	37,7%	-5,7%	43,0%	-6,7%	34,2%	-4,9%
SAVONA	29,4%	-7,3%	43,3%	-8,2%	27,4%	-6,9%
LIGURIA	37,8%	-6,0%	50,0%	-5,3%	29,4%	-6,0%

Figura 12: n° indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

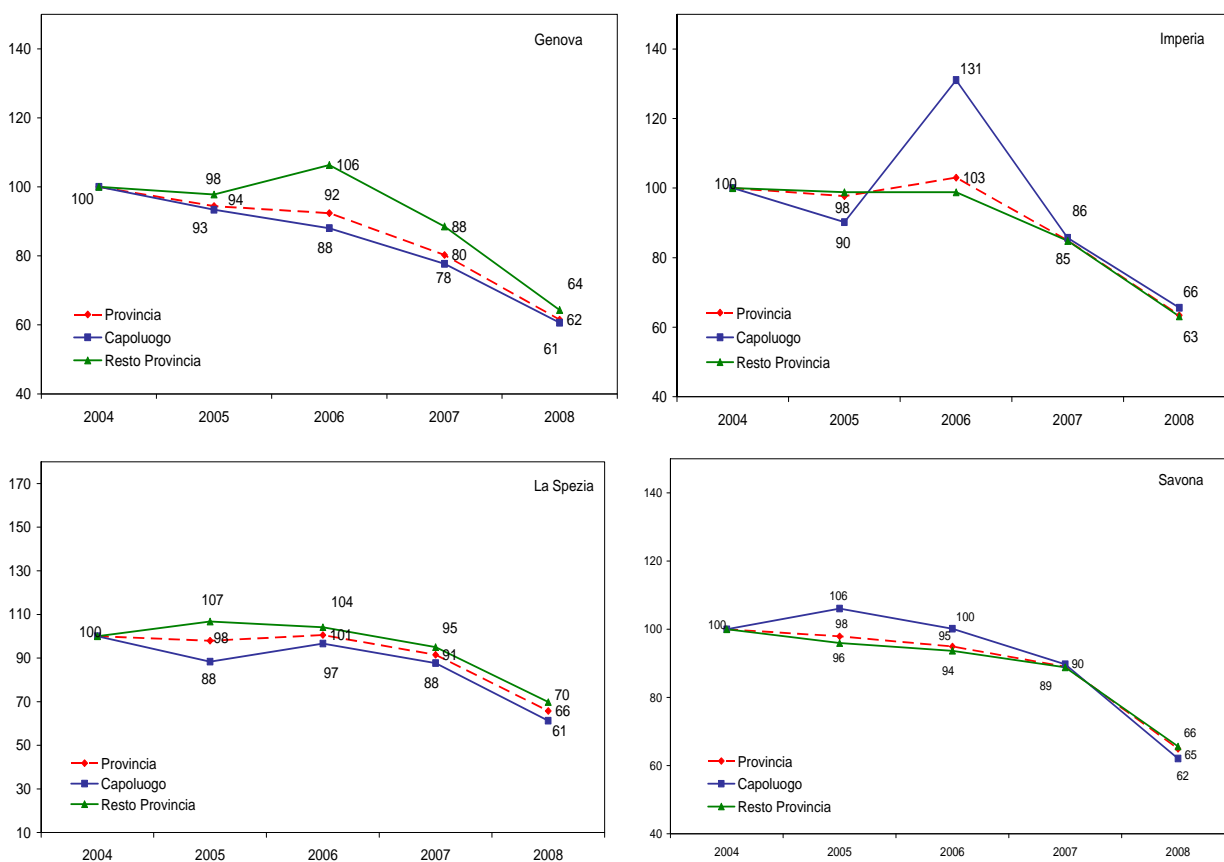


Figura 13: Mappa comunale NTN IP 2008 Liguria

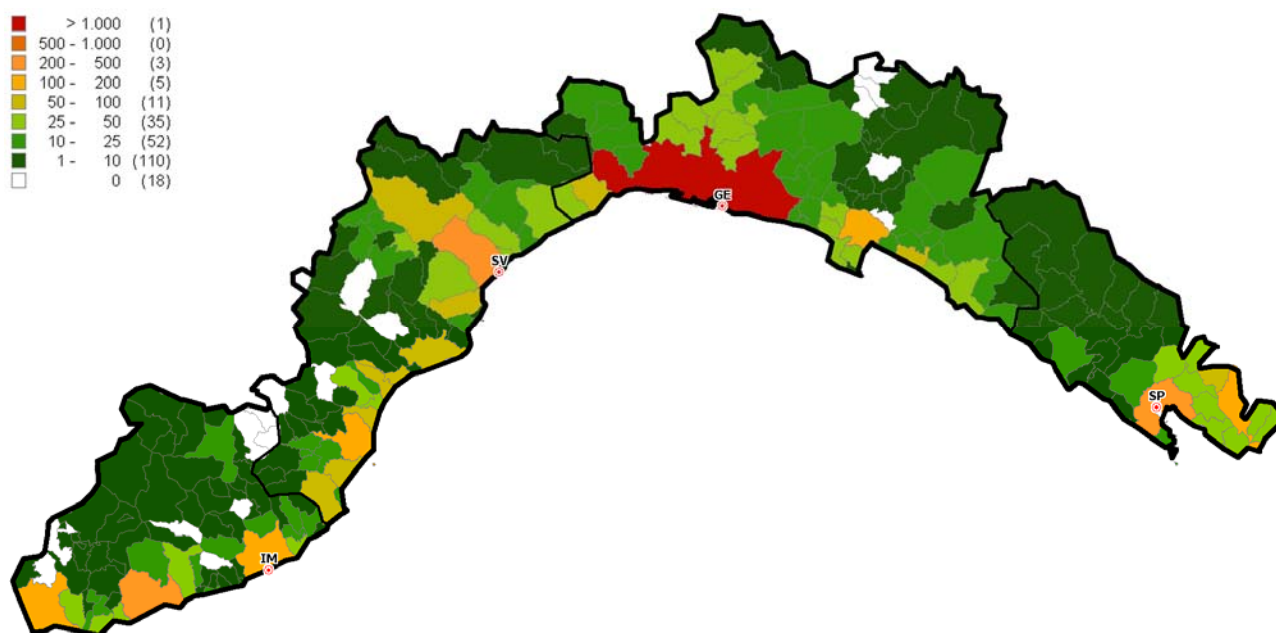
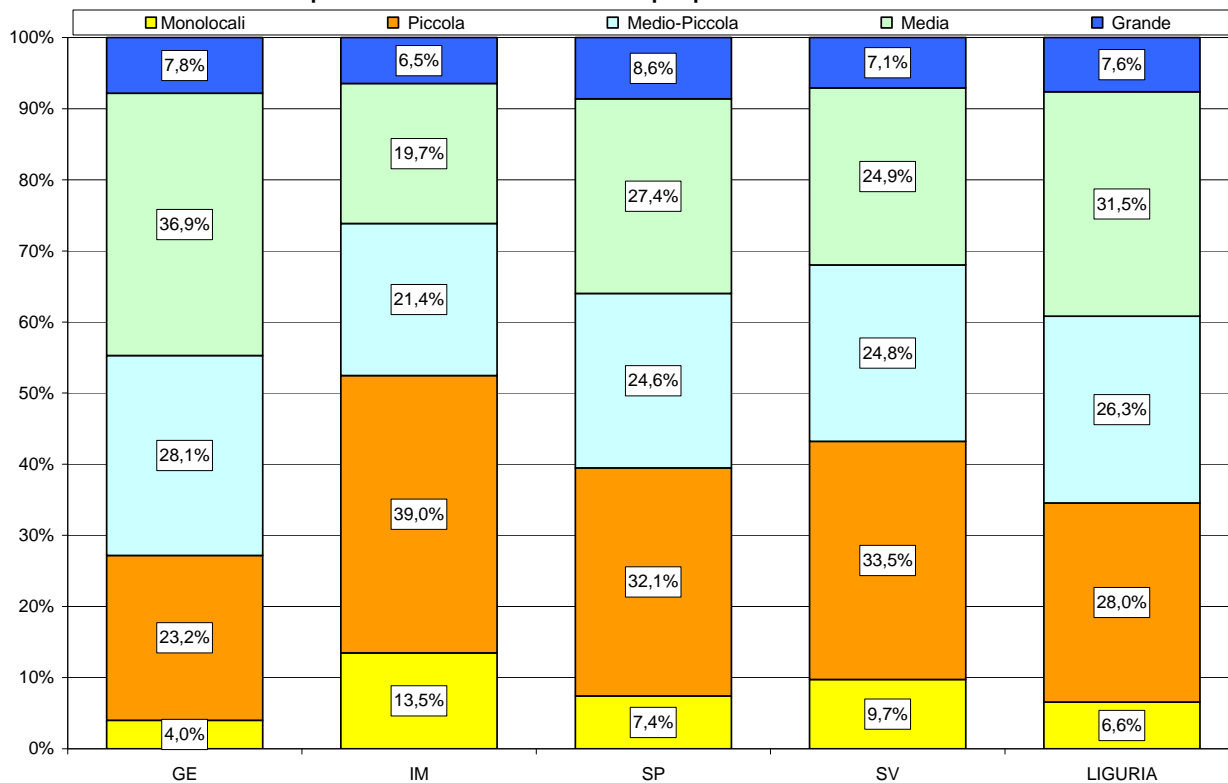


Tabella 10: NTN IP per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
GENOVA	186	1077	1305	1713	365	76	4722
IMPERIA	129	374	205	189	62	26	985
LA SPEZIA	70	302	232	258	81	71	1014
SAVONA	140	481	356	357	101	63	1498
LIGURIA	524	2235	2098	2517	609	236	8219

Figura 14: distribuzione NTN IP per dimensione delle abitazioni per provincia



I mutui ipotecari

Il capitale e il tasso

Nella Tabella 11 è presentato il capitale medio erogato per abitazione per mutui per provincia. La media regionale del capitale erogato in Liguria risulta di euro 137.379, e, contrariamente a quanto registrato nella maggior parte delle regioni, il capitale per abitazione risulta mediamente inferiore nei capoluoghi con 131.414 euro rispetto ai 144.294 euro medi del resto della provincia. Genova provincia registra un capitale medio erogato per unità di 135.214 euro (-1.954 euro rispetto al 2007), come capoluogo 131.300 euro circa (1.296 euro in più rispetto al 2007), 147.000 euro circa nel resto della provincia (+ 1.296 euro rispetto al 2007). Savona è la provincia che registra il maggior capitale medio erogato (150.000 euro circa). In Figura 15 è illustrato un rialzo generalizzato del capitale complessivo concesso per tutte le province fino al 2006, ma che da allora è risultato in lento, ma costante ribasso. Dal 2007 al 2008 si conferma, quindi, anche per il ricorso al mutuo il ribasso dovuto alla diminuzione delle compravendite. In

Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. Su un totale di 1,1 mld di euro erogati per la regione Liguria, 0,6 circa sono quelli erogati per la provincia di Genova che vede il maggior capitale destinato all'acquisto di abitazioni medie (circa 0.2 mld).

Il tasso medio erogato a livello regionale è del 5,5% che corrisponde all'incirca alla media di tutte le province con un minimo di 5,3% registrato nel resto della provincia di Savona ed un Max nel capoluogo di Genova.

Tabella 11: Capitale medio erogato per unità per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08
GENOVA	135.214	-1.954	131.361	1.296	146.868,59	-10.302,58
IMPERIA	132.743	-900	127.131	-9.518	133.618,98	432,70
LA SPEZIA	133.489	8.706	124.104	3.802	141.037,34	12.462,88
SAVONA	149.878	481	145.955	1.102	150.777,12	267,59
LIGURIA	137.379	-63	131.414	1.211	144.294,72	-1.221,62

Figura 15: n° indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

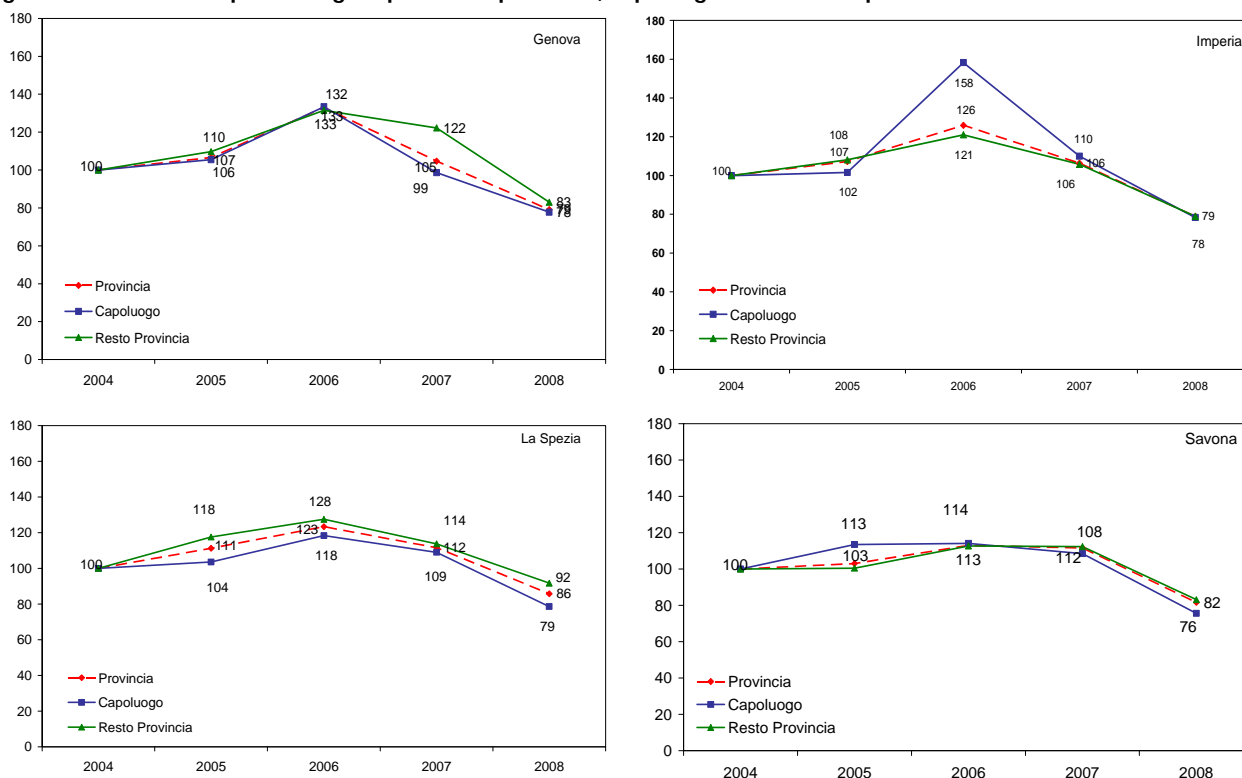


Tabella 12 Capitale erogato (x1000) per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
GENOVA	15.798	113.769	160.723	243.668	94.957	9.612	638.527
IMPERIA	10.757	42.444	29.310	28.630	17.086	2.479	130.706
LA SPEZIA	6.243	32.706	30.737	39.366	17.100	9.162	135.314
SAVONA	14.414	64.519	52.924	64.382	19.831	8.506	224.575
LIGURIA	47.212	253.438	273.694	376.045	148.974	29.759	1.129.123

Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
GENOVA	5,56%	5,63%	5,37%
IMPERIA	5,35%	5,41%	5,34%
LA SPEZIA	5,46%	5,49%	5,43%
SAVONA	5,33%	5,42%	5,30%
LIGURIA	5,48%	5,59%	5,35%