



Agenzia del
Territorio



Rapporto Immobiliare 2010
Settore Residenziale

schede regionali

Liguria

a cura dell'ufficio

Statistiche e studi sul mercato immobiliare

Direzione Centrale
Osservatorio Mercato Immobiliare
e Servizi Estimativi
dc_omise@agenziaterritorio.it

Caterina Andreussi
Area Osservatorio Mercato Immobiliare
(responsabile)
Maurizio Festa
Statistiche e studi sul mercato immobiliare
(responsabile)
Gennaro Chirola
Erika Ghirardo
Emilio Saporito
Alessandra Storniolo
Alessandro Tinelli
Gregorio Venditti
(collaboratori)

Indice

Le compravendite	2
I volumi	2
Le dimensioni	7
Le pertinenze	10
Le quotazioni.....	11
Il fatturato	13
I mutui ipotecari	15
I volumi	15
Il capitale e il tasso.....	18
Fonti e criteri metodologici	20
Indice delle figure.....	23
Indice delle tabelle.....	23

Le compravendite I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 della regione Liguria. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sulla consistenza delle superfici scambiate, sulla distribuzione delle compravendite per classe di popolazione dei singoli comuni e ancora sulla tipologia dimensionale oggetto di transazione e sui volumi di compravendita delle pertinenze. Si forniscono, inoltre, un'analisi delle quotazioni ed una stima del valore del volume di scambio delle abitazioni.

Il settore residenziale nel 2009 in Liguria continua a registrare un andamento discendente, iniziato nel 2007, dei volumi di abitazioni scambiate (Figura 1); meno negativo risulta il dato dei capoluoghi rispetto al forte calo dei comuni minori.

In Tabella 1 sono riportati i dati del NTN e dell'IMI su base regionale e provinciale, con la suddivisione in ulteriori ambiti di indagine quali intere province, capoluoghi di provincia e comuni non capoluogo (resto provincia). L'analisi di tali dati evidenzia il calo generalizzato delle transazioni nel 2009 rispetto al 2008, con un decremento medio regionale pari a -6,4%, decisamente più marcato nei comuni non capoluogo (-9,6%) e meno grave nei capoluoghi (-1,8%). Spicca, tra i capoluoghi, la crescita nel 2009 dei volumi di compravendita nella città di Savona con il +10,3%. La provincia di Genova subisce un decremento delle compravendite pari al -4,4%, con un calo del -3,1% rilevato nel capoluogo e quasi doppio (-6,6%) nel resto della provincia; tale rapporto si inverte nella numerosità delle transazioni: le 9.716 unità compravendute nell'intera provincia scaturiscono dalle 6.423 del capoluogo e dalla quasi metà (3.293) del resto della provincia. L'analisi dell'IMI, indicatore della dinamicità del mercato, evidenzia valori provinciali prossimi a quello regionale (1,80%); la maggiore vivacità è registrata nei capoluoghi, con un indice di 1,97%, mentre nei comuni del resto della provincia l'IMI è pari a 1,68%. La differenza dell'IMI è discendente nei tre ambiti di indagine (provincia, capoluogo e resto provincia) ma il decremento più significativo riguarda i comuni non capoluogo che perdono 0,21 punti percentuali nell'ultimo anno. La perdita di IMI più evidente è nella provincia di Imperia (-0,26%), con l'incisivo contributo del resto della provincia (-0,30%).

La distribuzione delle compravendite, su base regionale, è rappresentata dal grafico in Figura 2, in cui è evidente il predominante numero di transazioni (NTN) della provincia di Genova che raggiunge quasi la metà (48%) del volume di compravendite dell'intera regione, segue Savona con il 23%, Imperia con il 17% e La Spezia con il 12%.

Osservando gli andamenti dell'indice NTN e dell'IMI nei grafici di Figura 3 e Figura 4 appare evidente, anche con il solo esame qualitativo, il comportamento dei mercati immobiliari dal 2004 nelle intere province, nei capoluoghi e nei comuni minori. Il numero indice NTN rivela una generalizzata crisi delle compravendite dal 2006 al 2008, con leggero rallentamento nel 2009. Fa eccezione il capoluogo di Imperia che dal 2007 registra un'inversione di tendenza, anche rispetto alla sua provincia, con andamento debolmente crescente fino al 2009. Altra piccola eccezione è rappresentata dal capoluogo di Savona che, con un'inversione di tendenza positiva, eguaglia le performance dei mercati registrate dalla sua provincia. Analoghe considerazioni scaturiscono dalla lettura degli andamenti IMI che, nella generale decrescita iniziata nel 2007, registrano le eccezioni dei capoluoghi di Savona ed Imperia. La prima evidenzia un'inversione di tendenza nel 2008, superando la provincia afferente nell'anno 2009; la seconda, invece, evidenzia un andamento congruente con la sua provincia nel solo periodo 2005-2007, conservando una performance migliore negli altri periodi. Anch'essa supera l'IMI della provincia e del resto della provincia nell'anno 2009.

I dati finora analizzati trovano la loro rappresentazione territoriale nelle mappe di Figura 5 e Figura 6. In esse si possono leggere, attraverso l'associazione cromatica, la quantità delle transazioni ed il dinamismo dei mercati immobiliari comunali nel 2009. I comuni costieri registrano una maggiore quantità di transazioni rispetto a quelli dell'entroterra, con il massimo della scala raggiunto dalla città di Genova. Per la dinamicità del mercato si rileva una generale staticità dei comuni costieri, superata dalla fascia mediana della regione, con il massimo (>5%) raggiunto da un solo comune (non costiero) nella provincia di La Spezia.

Ultimo studio di questo paragrafo è quello riportato in Tabella 2, relativo all'analisi di NTN ed IMI a seguito della suddivisione dei 235 comuni liguri in tre classi demografiche. Si evince come l'NTN sia crescente dalla classe inferiore a quella superiore, pur rappresentando la prima il 78% e la seconda solo il 3% dei comuni. Tra le due classi si registra una differenza superiore al doppio, con 4.027 compravendite nei 183 comuni che hanno meno di 5.000 abitanti, e 10.239 transazioni negli 8 con popolazione superiore a 25.000 abitanti. Discorso diverso va fatto per l'IMI e per i valori medi caratteristici. Il primo mostra una differenza contenuta tra i comuni piccoli e quelli grandi, il valore medio, invece, cresce significativamente nei comuni in classe media, con popolazione compresa tra i 5.000 ed i 25.000 abitanti.

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi

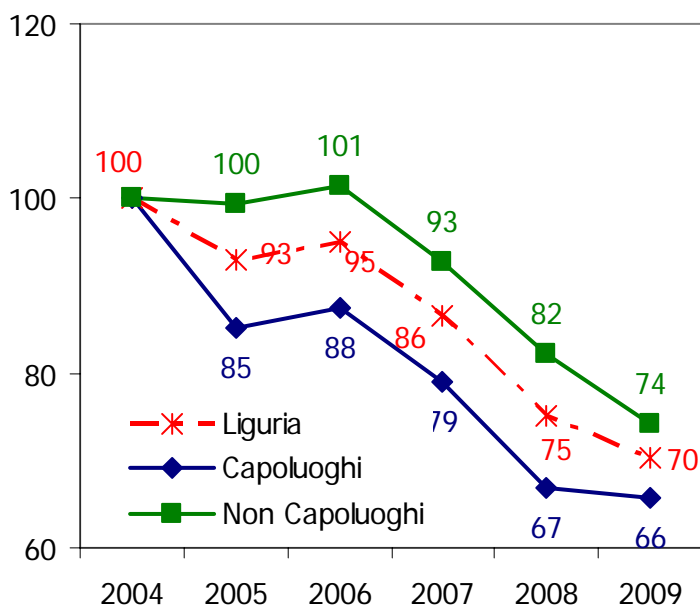


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
GENOVA	9.716	-4,4%	1,78%	-0,09
IMPERIA	3.358	-11,8%	1,74%	-0,26
LA SPEZIA	2.643	-1,8%	1,86%	-0,06
SAVONA	4.636	-9,1%	1,84%	-0,21
LIGURIA	20.354	-6,4%	1,80%	-0,14
Capoluogo	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
GENOVA	6.423	-3,1%	1,98%	-0,07
IMPERIA	501	0,6%	1,83%	-0,01
LA SPEZIA	1.034	-1,6%	2,00%	-0,05
SAVONA	712	10,3%	2,04%	0,18
LIGURIA	8.671	-1,8%	1,97%	-0,04
Resto Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
GENOVA	3.293	-6,6%	1,49%	-0,12
IMPERIA	2.857	-13,6%	1,73%	-0,30
LA SPEZIA	1.608	-2,0%	1,77%	-0,06
SAVONA	3.924	-11,9%	1,81%	-0,28
LIGURIA	11.683	-9,6%	1,68%	-0,21



Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

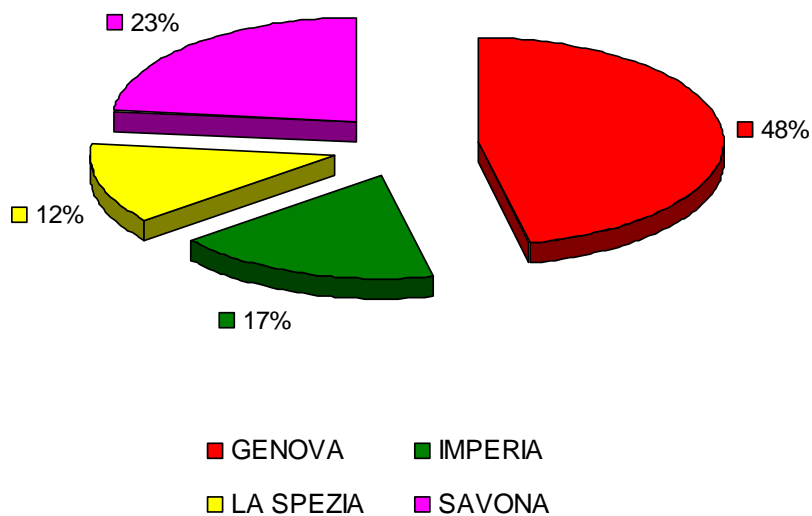


Figura 3: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

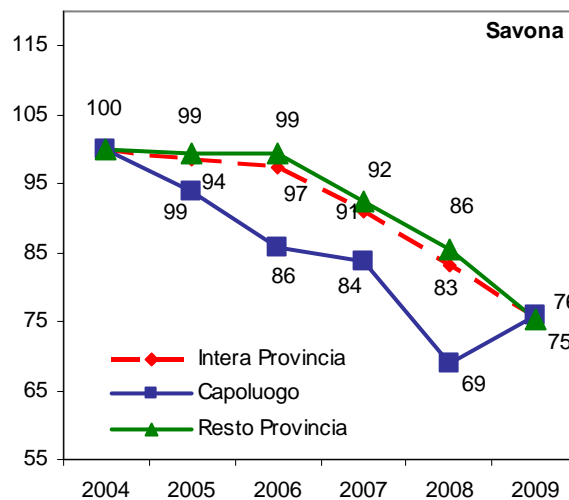
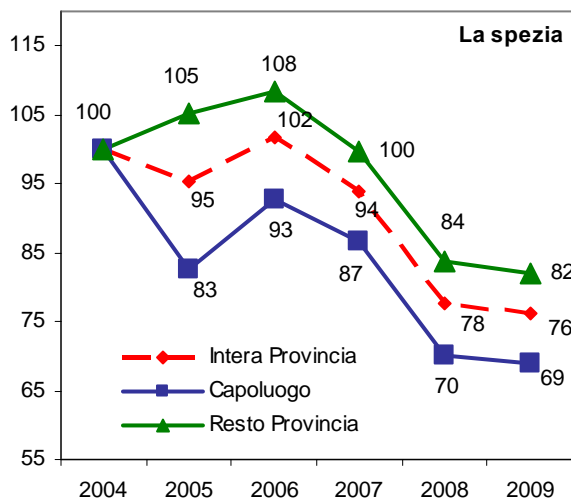
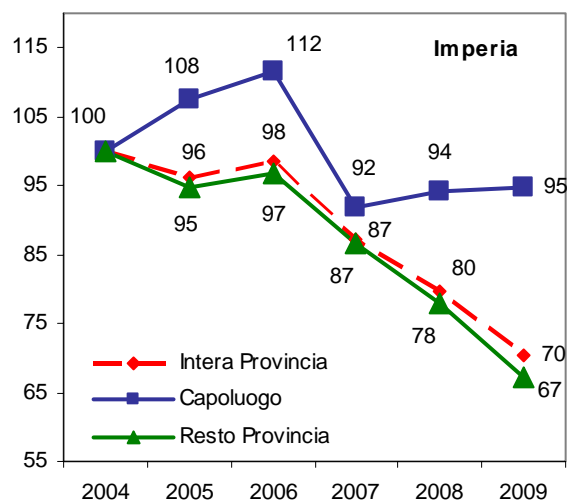
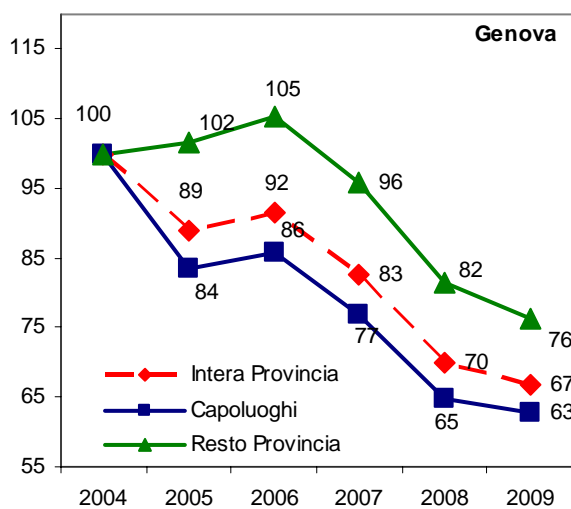




Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

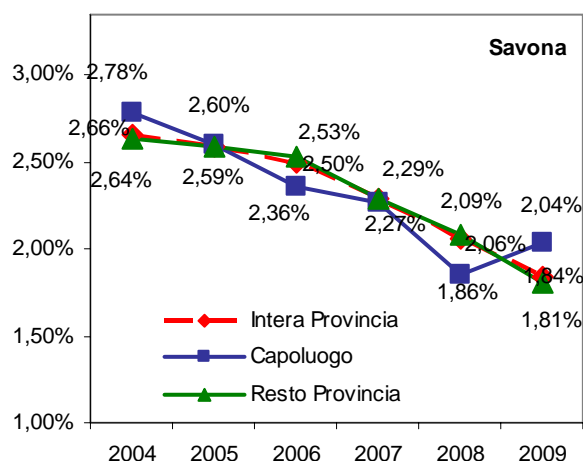
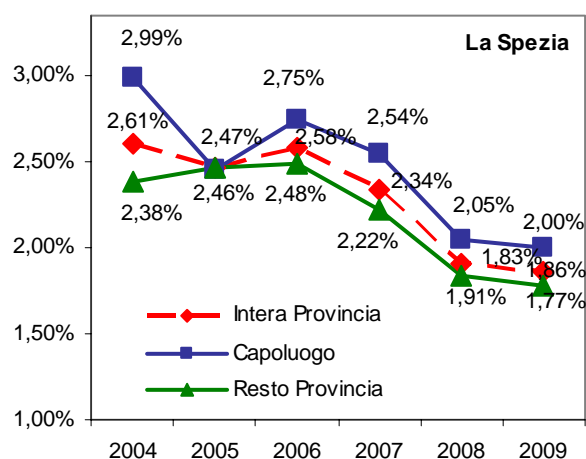
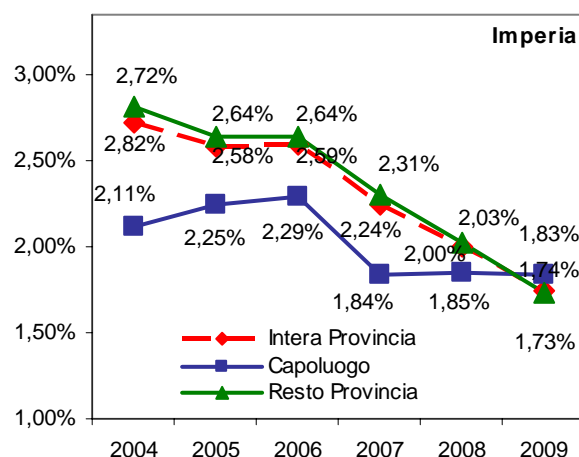
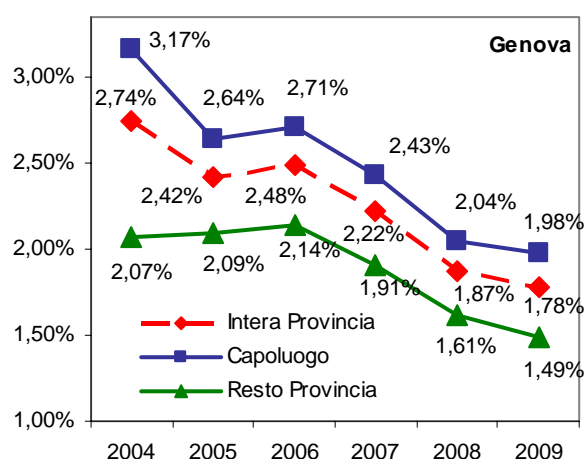


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

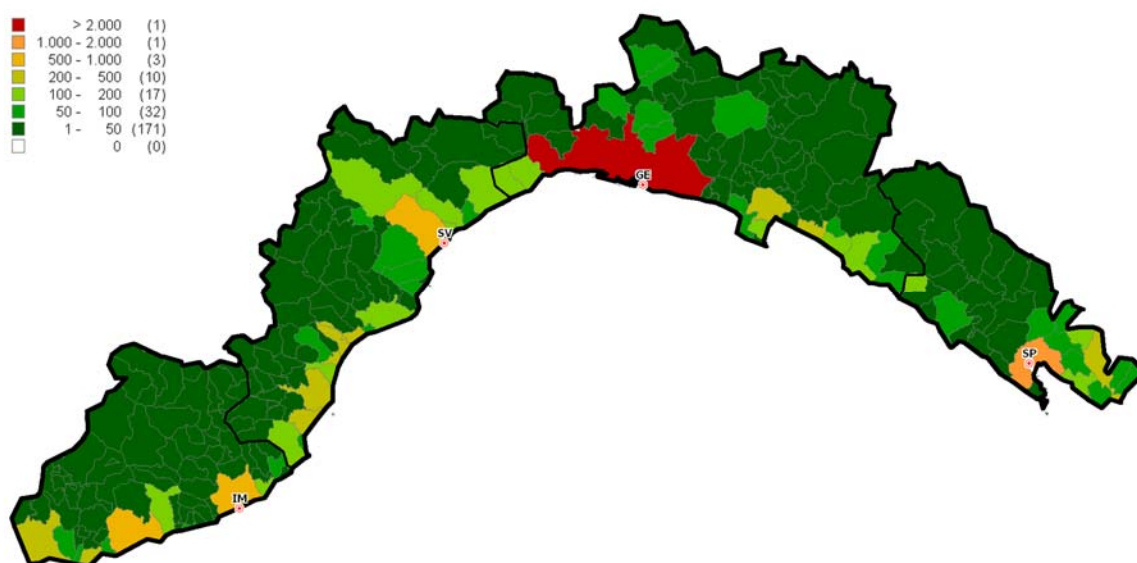


Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

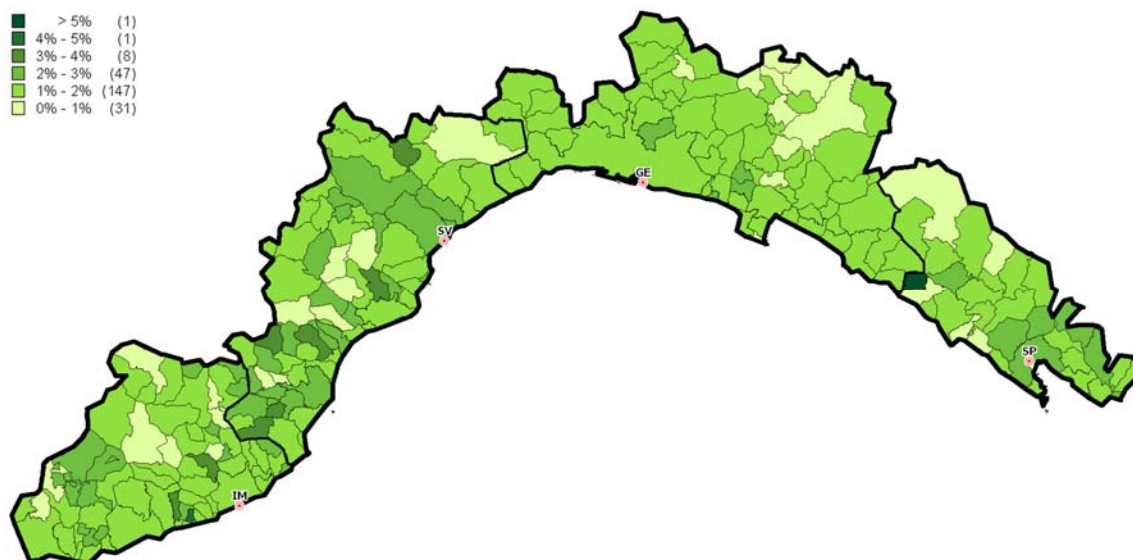


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° di comuni	% di comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	Valore medio €/mq
< = 5.000	183	78%	4.027	22	1,62%	1.932
5.000 - 25.000	44	19%	5.788	132	1,72%	3.315
> 25.000	8	3%	10.539	1.317	1,92%	2.653
LIGURIA	235	100%	20.354	87	1,80%	2.692

Le compravendite

Le dimensioni

L'analisi dei dati riportati nella Tabella 3 e nella Tabella 4 e rappresentati nei grafici della Figura 7 fornisce la quantità di superficie compravenduta nella regione Liguria nel 2009 e la sua distribuzione tra le classi dimensionali in cui sono state suddivise le tipologie rilevate.

La superficie totale compravenduta in Liguria è di circa 1,7 milioni di metri quadri, 2,5% circa del totale nazionale. L'intera regione mostra un calo dell'8,2%, valore inferiore a quello nazionale dell'11,8%, più accentuato per i comuni non capoluogo, -12,5% a fronte di -2,2% dei soli capoluoghi. A Genova risultano compravenduti 881.817mq, circa il 50% della superficie totale regionale e, in congruenza con la scala di distribuzione del NTN seguono Savona, Imperia e La Spezia.

In termini di variazioni su base provinciale l'analisi evidenzia, tra capoluoghi e comuni minori, una più accentuata regressione dei secondi rispetto ai primi, tra cui si registra il caso singolare della città di Savona, con un incremento del 9,6% in controtendenza con tutte le variazioni rilevate. Il calo più significativo di superfici compravendute è registrato nell'hinterland di La Spezia con il -22,7%, che contribuisce al primato dell'intera provincia del -16,5%.

Anche dalla rilevazione delle superfici medie delle abitazioni compravendute risulta protagonista la città di Genova, in tutti e tre gli ambiti, con un dato medio intorno a 90 mq. Nel 2009 la superficie media di un'abitazione compravenduta in Liguria risulta di 85,7 mq, valore che sale a 90,3 mq nei capoluoghi e scende a 82,3 mq nel resto delle province. Tra queste l'abitazione con superficie media minore si registra ad Imperia con 73,9 mq, primato negativo confermato nel suo capoluogo con 80,4 mq e, di conseguenza, nell'intera provincia con 74,8 mq.

La differenza rispetto al 2008 su base regionale della superficie media compravenduta è di -1,6 mq, un importante contributo a tale decremento è fornito da La Spezia che nel resto della sua provincia evidenzia un calo nel 2009 pari a -23,7 mq.

L'analisi della distribuzione del NTN per classi dimensionali delle abitazioni mostra una maggiore attività di compravendita degli alloggi piccoli che con 6.320 unità rappresentano il 32,16% dell'intero volume regionale. Seguono le abitazioni medie con 5.130 unità compravendute e, con 4.605 unità, le abitazioni medio-piccole che rappresentano circa il 23% delle transazioni.

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

Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09
GENOVA	881.817	90,8	-4,1%	0,2
IMPERIA	251.334	74,8	-13,2%	-1,2
LA SPEZIA	232.762	88,1	-16,5%	-15,5
SAVONA	379.005	81,8	-8,1%	0,8
LIGURIA	1.744.917	85,7	-8,2%	-1,6
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09
GENOVA	585.429	91,1	-2,9%	0,3
IMPERIA	40.246	80,4	-4,5%	-4,3
LA SPEZIA	90.538	87,5	-4,6%	-2,8
SAVONA	66.930	93,9	9,6%	-0,6
LIGURIA	783.144	90,3	-2,2%	-0,4
Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq	Var % 2008/09	Differenza superficie media 2008/09
GENOVA	296.388	90,0	-6,5%	0,1
IMPERIA	211.088	73,9	-14,7%	-0,9
LA SPEZIA	142.224	88,4	-22,7%	-23,7
SAVONA	312.074	79,5	-11,2%	0,6
LIGURIA	961.774	82,3	-12,5%	-2,7



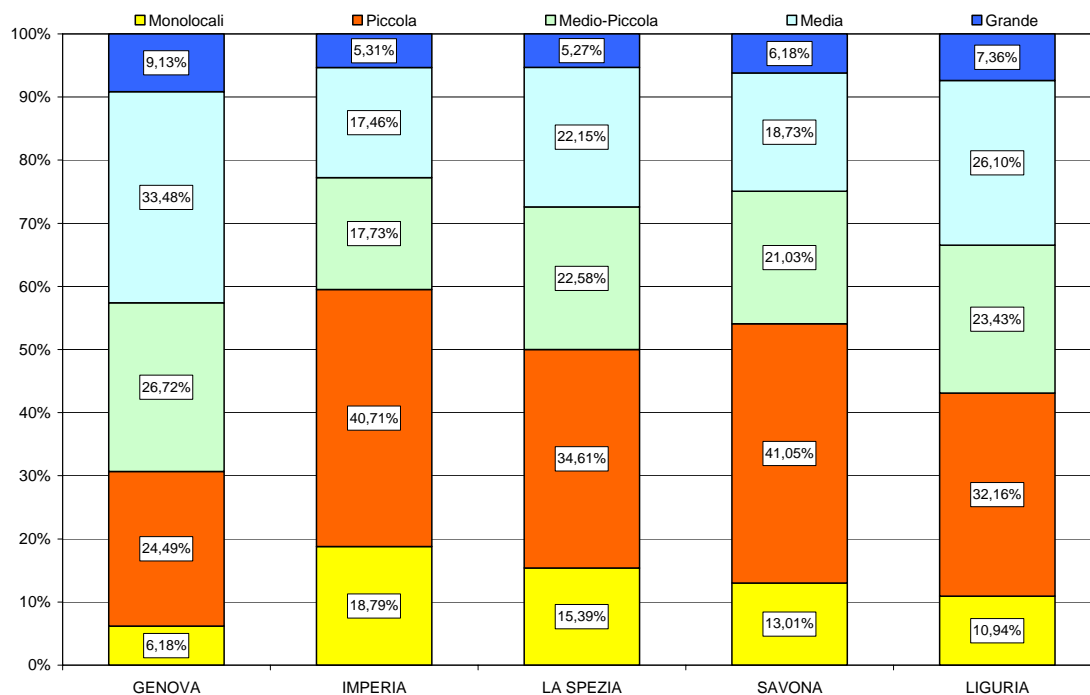
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
GENOVA	590	2.338	2.552	3.197	872	167	9.716
IMPERIA	613	1.329	579	570	173	94	3.358
LA SPEZIA	368	827	539	529	126	253	2.643
SAVONA	579	1.826	935	833	275	188	4.636
LIGURIA	2.150	6.320	4.605	5.130	1.446	702	20.354
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
GENOVA	332	1.406	1.773	2.268	562	82	6.423
IMPERIA	59	220	85	91	31	15	501
LA SPEZIA	98	363	261	215	43	55	1.034
SAVONA	43	196	204	204	52	14	712
LIGURIA	533	2.184	2.323	2.778	688	165	8.671
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
GENOVA	258	932	779	930	310	85	3.293
IMPERIA	554	1.109	494	479	142	79	2.857
LA SPEZIA	270	464	279	314	83	199	1.608
SAVONA	536	1.630	731	629	223	175	3.924
LIGURIA	1.617	4.136	2.282	2.351	759	538	11.683

nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie

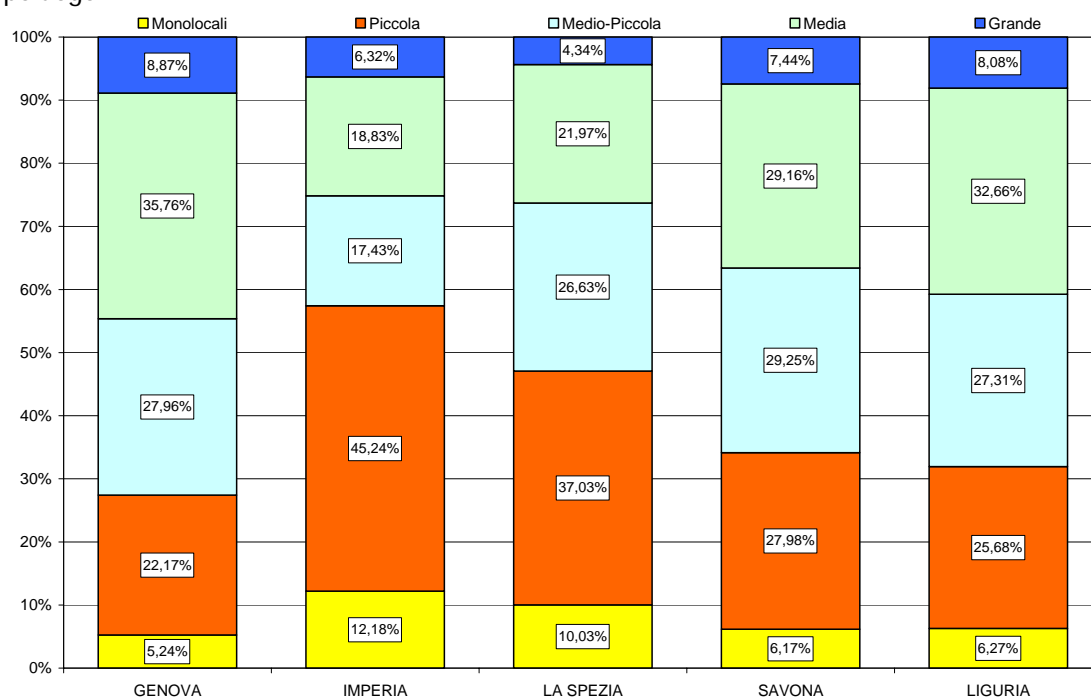
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia

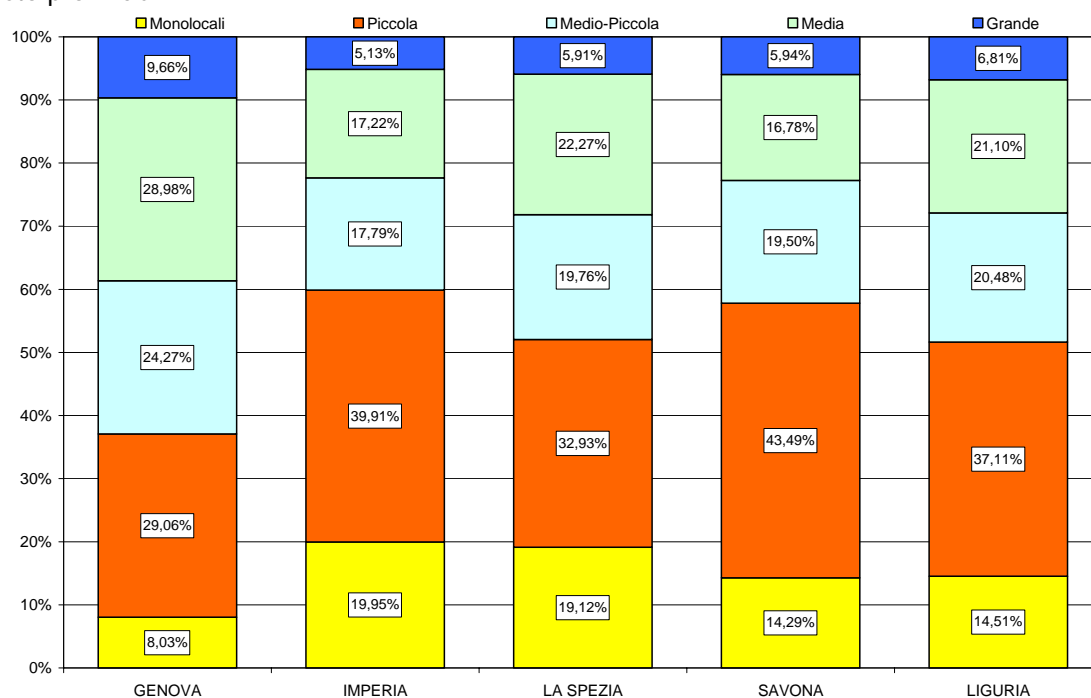




Capoluogo



Resto provincia



*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

Le compravendite Le pertinenze

Le transazioni aventi per oggetto le pertinenze (box e magazzini) ammontano per la Liguria a 16.624, circa il 3% del totale nazionale, con una variazione negativa di circa l'8% (Tabella 5).

La distribuzione provinciale conferma l'importanza di Genova che rappresenta da sola circa il 44% delle compravendite di questo mercato, seguita da Savona che con 4.395 unità rappresenta circa il 26%.

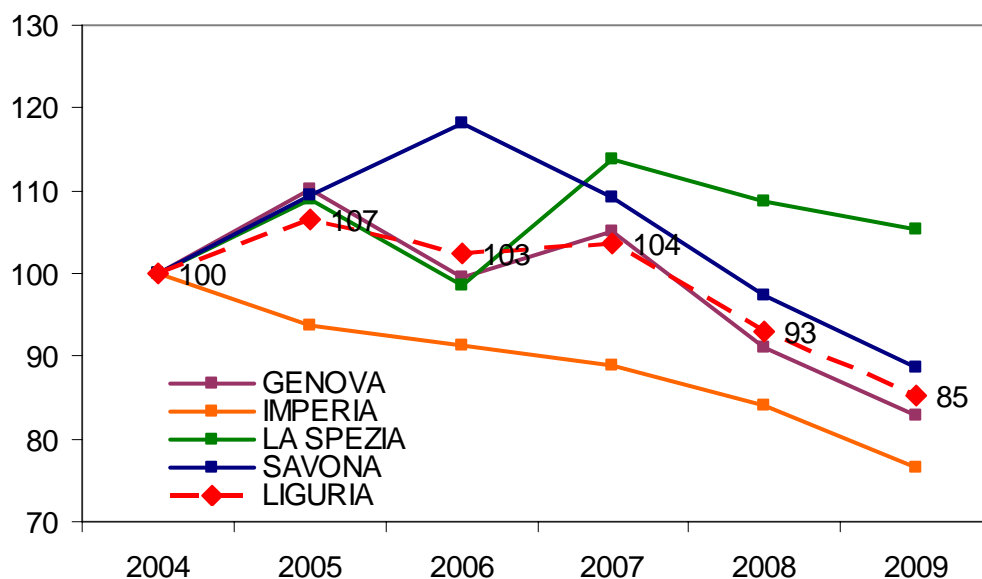
Per quanto concerne le variazioni si osservano nel 2009 tutti segni in diminuzione, con la flessione più elevata proprio a Genova con -9,1%, ma anche Imperia e La Spezia, con -8,8%, confermano l'andamento decrescente che si può apprezzare anche nell'ultimo tronco del grafico in Figura 8.

Per quanto riguarda l'IMI, si osserva il più alto valore nella provincia di La Spezia con il 3% circa, seguita da Genova con 2,38% e dalle altre due province. L'andamento del numero indice NTN dal 2004 al 2009 mostra la flessione del mercato ligure iniziata per le province di Genova e La Spezia nel 2008, per Savona già nel 2007. Per Imperia, invece, la fase discendente procede con andamento quasi costante fin dal 2004.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	Var % NTN 2008/09	IMI 2009
GENOVA	7.258	-9,1%	2,38%
IMPERIA	2.987	-8,8%	2,14%
LA SPEZIA	1.983	-3,2%	3,05%
SAVONA	4.395	-8,8%	2,44%
LIGURIA	16.624	-8,3%	2,41%

Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione



Le compravendite Le quotazioni

Il numero indice delle quotazioni delle abitazioni dal 2004 (Figura 9) mostra una generale stabilità, negli ultimi anni, dei prezzi delle abitazioni liguri. Gli andamenti e le variazioni dei numeri indice nelle diverse province, evidenziano un notevole incremento delle quotazioni a Genova nel periodo 2004-2007, sia nei capoluoghi sia nel resto della provincia, al quale segue un rallentamento fino alla flessione nel capoluogo registrata nel 2009. Le altre province, invece, registrano un andamento più attenuato, ma continuo nella crescita dal 2004, eccezion fatta per la provincia di Savona che mostra una lieve flessione nel 2009.

La Figura 10 riportando la mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto a quella media nazionale, di fatto evidenzia, attraverso la valenza cromatica, l'elevato livello delle quotazioni dei comuni marittimi.

Figura 9: Indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

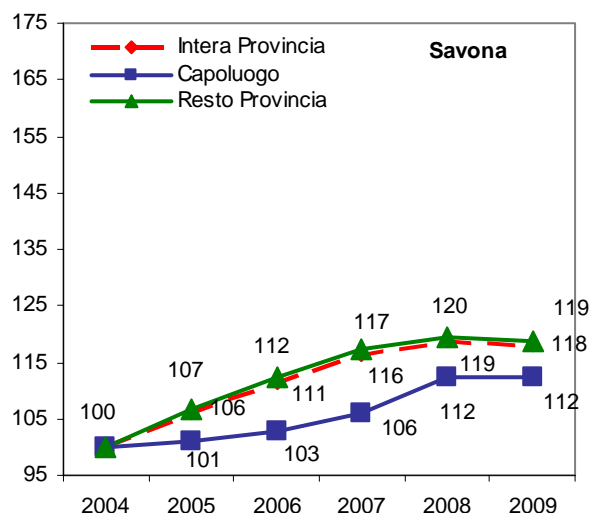
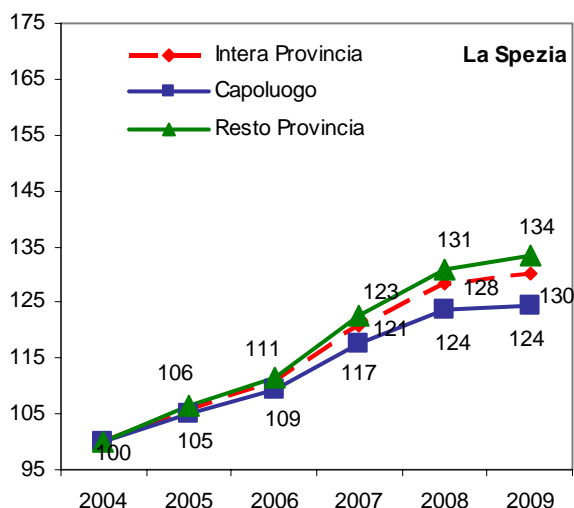
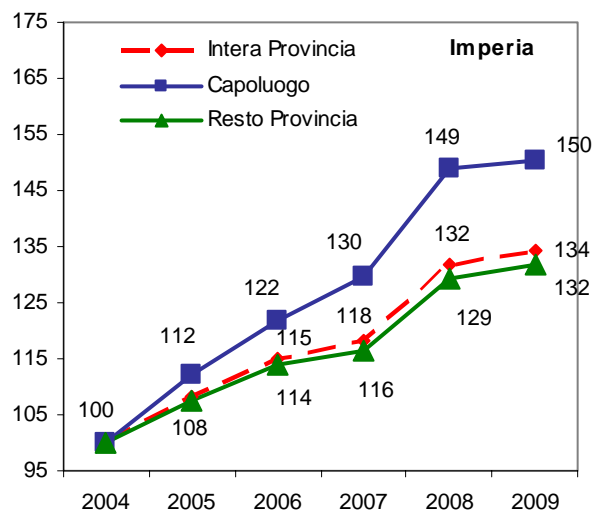
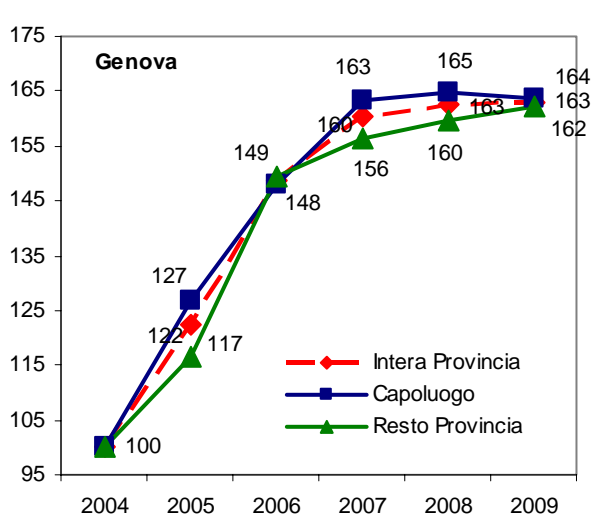
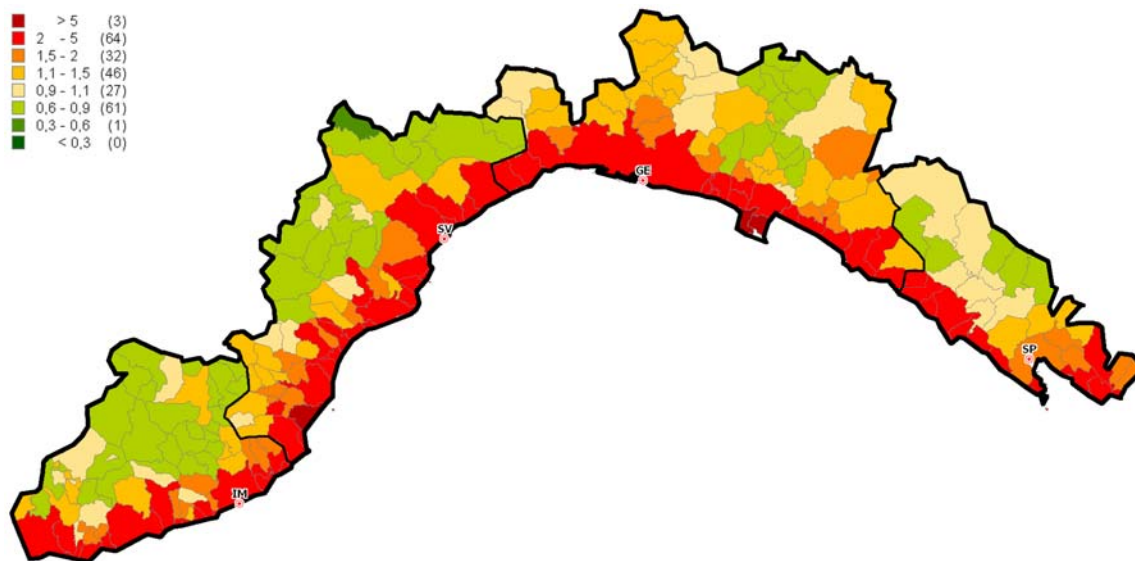


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite Il fatturato

Utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI e le superfici delle abitazioni compravendute¹ nel 2009 si è provveduto ad effettuare una stima di larga massima del valore del volume di scambio delle abitazioni. Il "fatturato" del 2009 nelle province della regione Liguria, come si evince dalla Tabella 6, ammonta a circa 4,6 miliardi, 4,6% circa dell'intero fatturato nazionale, distribuiti quasi equamente tra capoluoghi e resto delle province. Rispetto al 2008 si registra, una diminuzione del 6,9% su base regionale, variazione più accentuata nei comuni del resto della provincia (-10,0%) che nei capoluoghi (-2,7%).

La distribuzione provinciale del volume d'affari riportata in Figura 11, evidenzia l'influenza di Genova, in coerenza con le rilevazioni di NTN e superfici, che con 2,4 miliardi detiene da sola una quota pari al 53% dell'intero fatturato regionale, valore che raggiunge il 78% considerando i soli capoluoghi. I comuni minori della provincia di Savona presentano la maggior quota di fatturato, 36%.

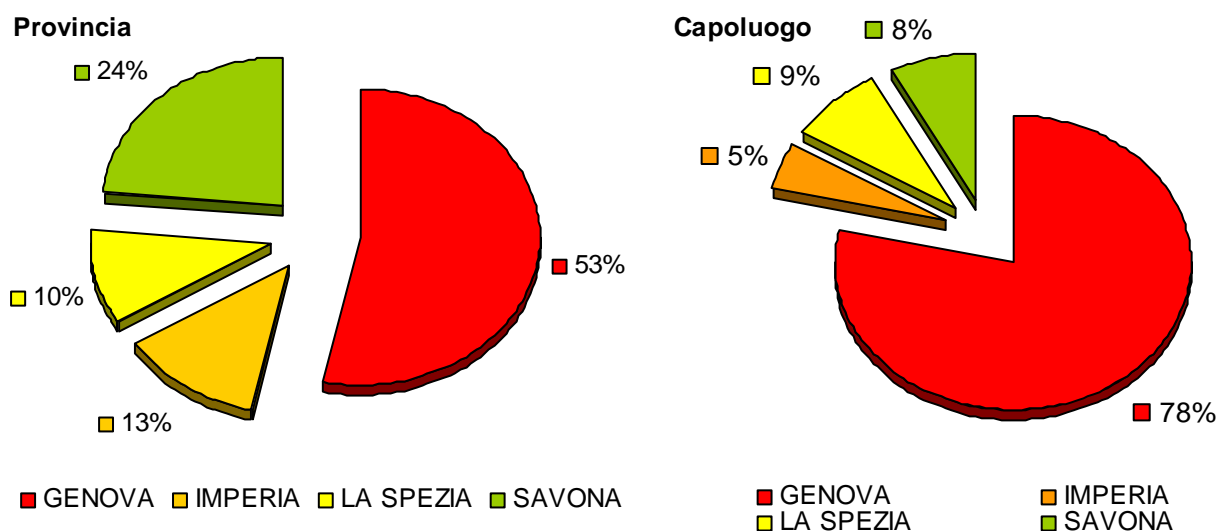
Le variazioni rispetto al 2008 sono piuttosto coerenti fra i tre ambiti di indagine delle province, ad eccezione del fatturato di Savona capoluogo, incrementatosi del 9,7% che, compensato dal -14% del resto della sua provincia, produce il -11,4% complessivo.

La stima del fatturato permette inoltre di ottenere il valore medio unitario scambiato per le abitazioni, Tabella 7. Si evince un dato medio provinciale di 224.402 euro su base regionale, di 235.488 euro nei capoluoghi e di 216.174 euro nel resto delle province.

Tabella 6: Fatturato (€ x 1000) per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

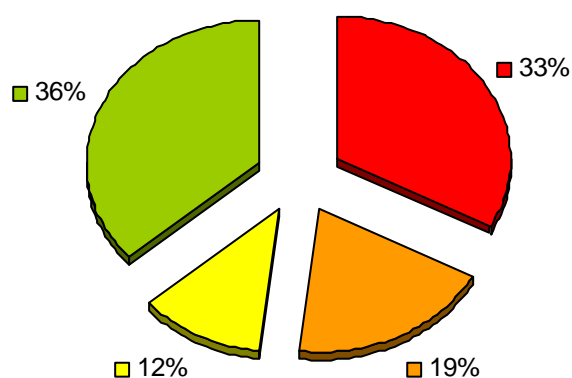
Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x 1000)	Var. % fatturato 2008/09
GENOVA	2.430.636	-3,6%	1.605.946	-3,5%	824.690	-3,7%
IMPERIA	588.459	-8,7%	100.063	-3,6%	488.396	-9,7%
LA SPEZIA	468.542	-9,8%	177.146	-4,1%	291.395	-13,0%
SAVONA	1.079.735	-11,4%	158.680	9,7%	921.055	-14,2%
LIGURIA	4.567.372	-6,9%	2.041.836	-2,7%	2.525.536	-10,0%

Figura 11: Distribuzione del fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



¹ Ai fini del calcolo del "fatturato" sono state stimate anche le superfici delle unità immobiliari con superficie ND.

Resto Provincia



■ GENOVA ■ IMPERIA ■ LA SPEZIA ■ SAVONA

Tabella 7: Prezzo medio (€) delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09	Prezzo medio 2009	Differenza prezzo medio 2008/09
GENOVA	250.158	1.934	250.029	-1.028	250.408	7.513
IMPERIA	175.233	5.773	199.803	-8.760	170.927	7.350
LA SPEZIA	177.285	-15.691	171.254	-4.371	181.164	-22.928
SAVONA	232.897	-6.143	222.737	-1.101	234.741	-6.505
LIGURIA	224.402	-1.053	235.488	-2.195	216.174	-933

I mutui ipotecari I volumi

Questo capitolo approfondisce alcuni aspetti importanti del mercato delle transazioni residenziali effettuate da persone fisiche con l'ausilio del mutuo, considerando solo quelli ipotecari. L'entità del capitale erogato, il tasso medio applicato e la durata del periodo negoziato all'atto di costituzione del mutuo per la restituzione del capitale finanziato, sono i principali aspetti analizzati.

La Liguria (Tabella 8) registra 7.891 compravendite assistite da mutuo (NTN IP) che rappresentano circa il 3,2% del mercato nazionale dei mutui con un calo complessivo, rispetto al 2008, del 4%. Genova, con 4.509 transazioni, rappresenta il 58% (Figura 12) dell'intero volume di scambio regionale, segue Savona che, superando di poco le 1.500, rappresenta il 19% del mercato. Le variazioni su base provinciale mostrano una generale flessione, con la sola eccezione di Savona che registra un lieve rialzo (+0,3%).

Il capitale totale erogato nella regione risulta di circa 1,1 miliardi di euro, il 3,3% del totale nazionale, e la durata media del mutuo è pari a circa 22,8 anni ad un tasso nominale medio del 3,65%. Anche per il capitale erogato si riscontra una contrazione in quasi tutte le province con la diminuzione più elevata ad Imperia con -6,4%.

I tassi di interesse hanno subito, a livello regionale, un calo complessivo di 1,83 punti percentuali, raggiungendo la flessione di circa 2 punti a La Spezia, provincia che detiene anche il primato di durata dei mutui con 23,5 anni.

L'incidenza del numero di compravendite assistite da mutuo, sul totale delle transazioni, si attesta per l'anno 2009 al 41% (Tabella 9) su base regionale; è circa il 51% nei capoluoghi e il 33% nel resto delle province. Il massimo della quota è detenuto dalla città di Genova col 53,4%; la quota minima si verifica ad Imperia, in particolare nel resto della sua provincia (27,8%). Le differenze rispetto al 2008 risultano positive per tutte le province, in leggero calo solo il capoluogo di regione che perde una quota pari a 1,2 punti percentuali.

L'andamento del NTN IP dal 2004, evidenziato dai grafici di Figura 13, mostra per le province di Genova e Savona un calo iniziato rispettivamente nel 2006 e nel 2005, con un leggero rialzo, nel periodo 2008-2009, per l'hinterland di Genova e per il capoluogo di Savona. Ad Imperia e a La Spezia si registra un andamento significativamente calante dal 2006, con un rallentamento della discesa nell'ultimo anno di rilevazione. Evidente è lo iato creatosi nel 2006 tra il capoluogo di Imperia che ha registrato un +41, e la sostanziale stazionarietà della provincia afferente (con e senza capoluogo).

La distribuzione comunale del NTN IP, rappresentata nella mappa in Figura 14, evidenzia che la sola Genova supera le 1000 transazioni assistite da mutuo e pochi comuni della costa (7) sono compresi tra le 100 e 500 transazioni, mentre il maggior numero di comuni si pone al di sotto di 25.

L'analisi della distribuzione del NTN IP per tipologia abitativa mostra, a livello regionale, la quota maggiore di NTN IP riferibile alla abitazione di dimensione media, circa il 31% con 2.394 transazioni, seguita dalla quota afferente a quella piccola, 28,2% con 2.184, e da quella medio - piccola che con 2.053 compravendite rappresenta il 26,5% delle complessive 7.891 regionali.

Figura 12: Distribuzione NTN IP per provincia

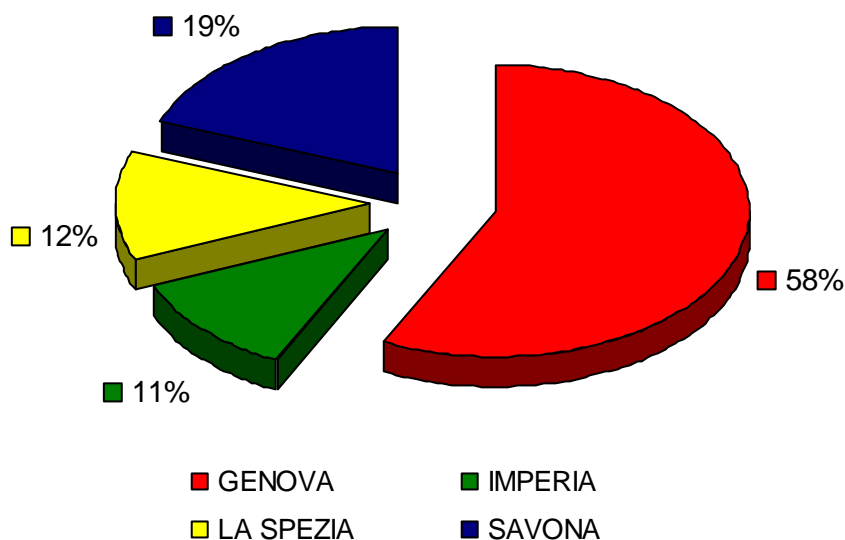




Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia

Provincia	NTN ip 2009	Var. % NTN ip 2008/09	Capitale 2009 (x 1.000)	Var. % capitale 2008/09	Tasso 2009	Differenza tasso 2008/09	Durata (anni) 2009
GENOVA	4.509	-4,5%	610.651,46	-4,4%	3,81%	-1,75%	23,2
IMPERIA	896	-9,0%	122.329,57	-6,4%	3,46%	-1,89%	21,4
LA SPEZIA	983	-3,0%	129.961,25	-4,0%	3,47%	-1,99%	23,5
SAVONA	1.502	0,3%	233.212,58	3,8%	3,41%	-1,92%	22,2
LIGURIA	7.891	-4,0%	1.096.154,85	-2,9%	3,65%	-1,83%	22,8

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

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	NTN ip/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN ip/NTN 2009	Differenza 2008/09	NTN ip/NTN 2009	Differenza 2008/09
GENOVA	48,0%	-0,2%	53,4%	-1,2%	37,3%	1,7%
IMPERIA	28,3%	0,5%	31,4%	0,8%	27,8%	0,4%
LA SPEZIA	41,3%	1,4%	46,0%	0,3%	38,0%	1,8%
SAVONA	34,8%	1,1%	46,7%	1,3%	32,5%	0,7%
LIGURIA	41,0%	0,5%	50,8%	-0,9%	33,4%	1,1%

Figura 13: Numero indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia

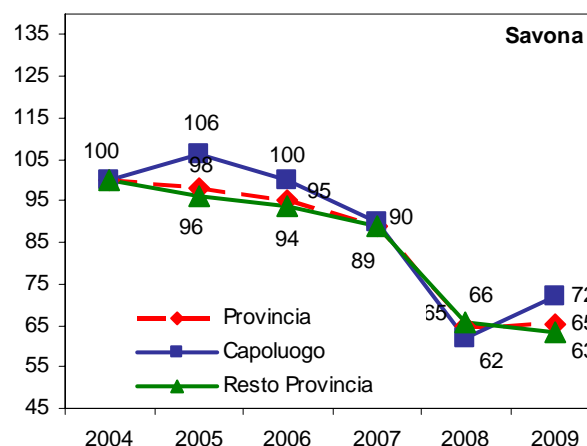
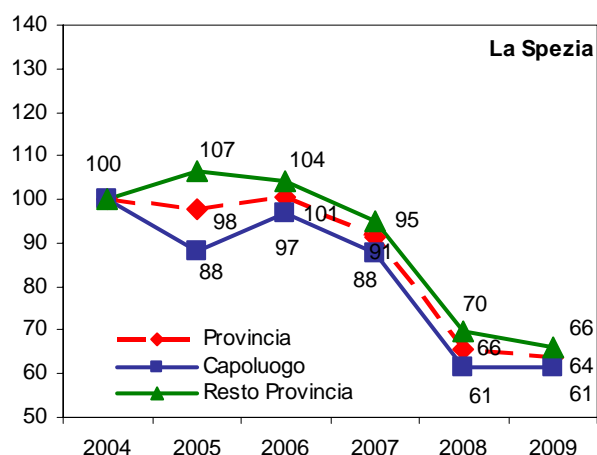
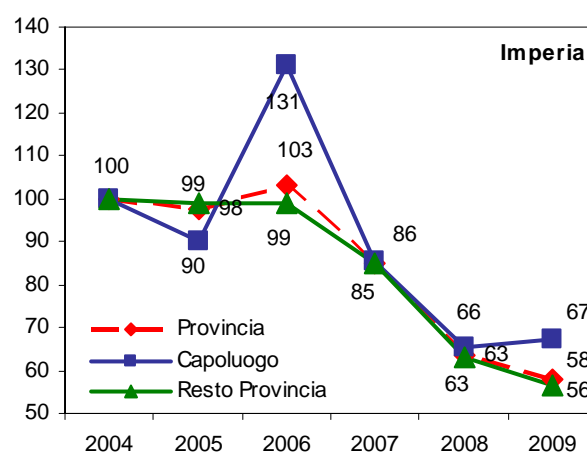
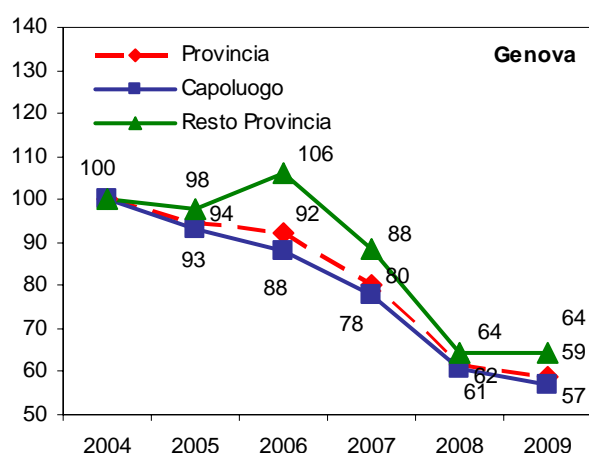




Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN IP 2009 comunale

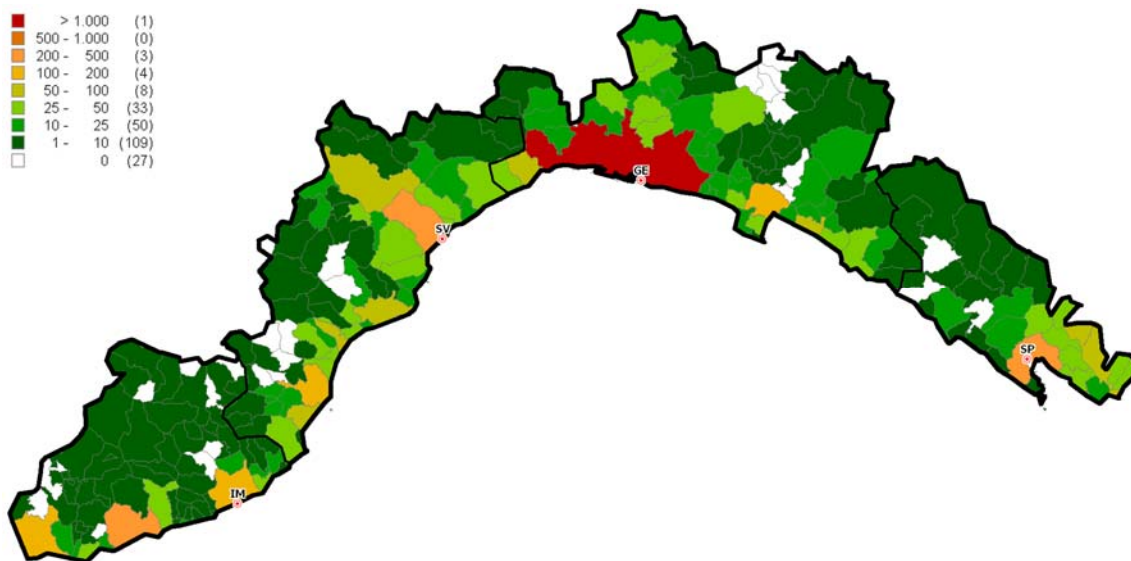
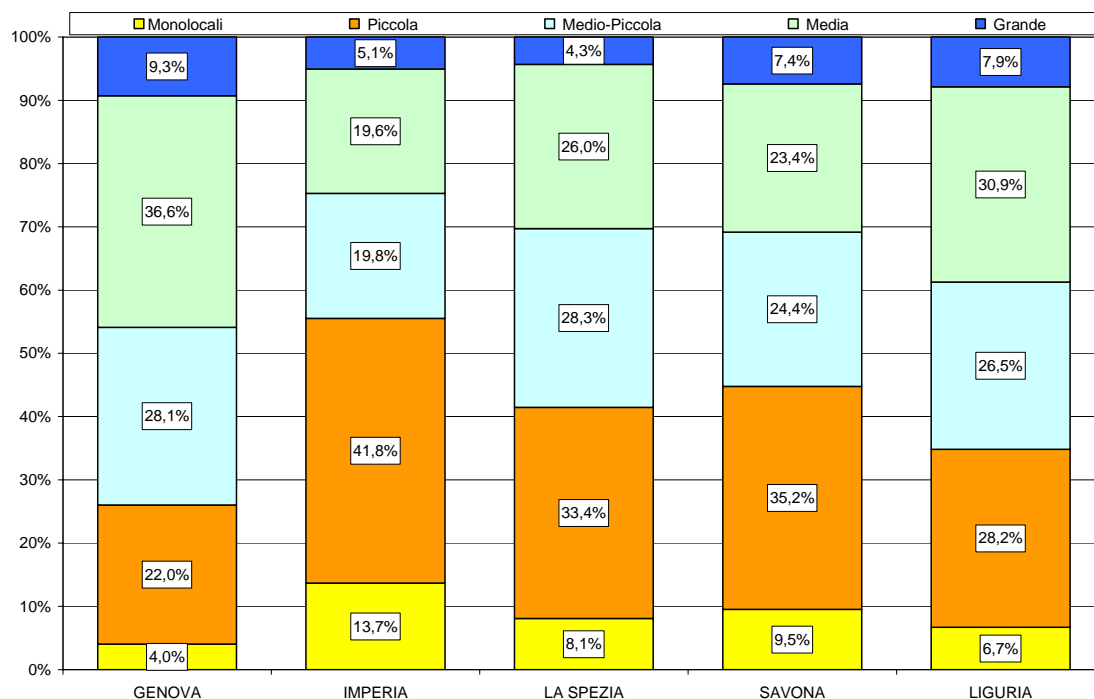


Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni

Provincia	Monocalci	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
GENOVA	180	980	1.253	1.631	414	50	4.509
IMPERIA	122	371	175	174	45	9	896
LA SPEZIA	75	311	264	242	40	51	983
SAVONA	141	521	361	346	110	23	1.502
LIGURIA	518	2.184	2.053	2.394	609	133	7.891

nd: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie

Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni



*Le percentuali sono calcolate senza tener conto delle nd

I mutui ipotecari Il capitale e il tasso

Nella Tabella 11 è riportato il capitale medio per unità abitativa erogato con i mutui stipulati nelle province della Liguria, distinguendo tra gli ambiti delle intere province, dei capoluoghi e dei comuni nel resto delle province. Il capitale medio erogato su base regionale nelle intere province è nel 2009 di 138.912 euro, 1.500 circa più del 2008. A tale incremento fa riscontro la controtendenza dei capoluoghi con -981 euro e l'incremento del resto delle province con +4.492 euro. Le variazioni più significative sono registrate nel resto della provincia di Savona con +6.927 euro ed a Genova capoluogo con -1.746 euro rispetto al 2008.

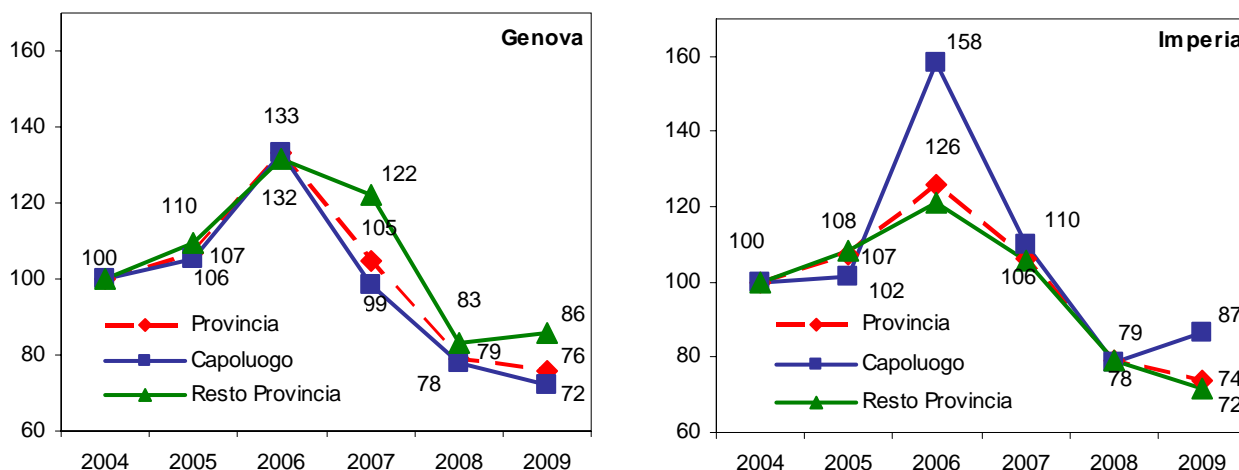
In Figura 16 sono riportati i numeri indice a base fissa 2004 che evidenziano gli andamenti del capitale erogato negli ultimi sei anni. Molto simili sono quelli di Genova e La Spezia con un calo che inizia nel 2007 ed il un rallentamento della discesa nel 2009. La provincia di Savona presenta un andamento abbastanza stabile fino al 2007, con un calo deciso nel 2008 e una buona ripresa nel 2009. Imperia, dopo il deciso calo del 2007 e del 2008, presenta nel 2009 un doppia velocità per il capoluogo, che guadagna quasi 10 punti, e per i comuni della provincia ancora in fase discendente.

I dati riportati nella Tabella 12, riferiti al capitale erogato per tipologia dimensionale delle abitazioni, evidenziano in quella media la maggior quota, circa 361 mln di euro che rappresentano il 33%, seguita dalle tipologie medio-piccola e piccola. Il tasso medio iniziale applicato nei mutui per l'acquisto di abitazioni, riportato in Tabella 13, è molto omogeneo negli ambiti territoriali liguri, 3,6% su base regionale, 3,8% nei capoluoghi e 3,5% nel resto delle province.

Tabella 11: Capitale unitario medio erogato (€) per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto provincia	
	Capitale/NTNip 2009	Differenza 2008/09	Capitale/NTNip 2009	Differenza 2008/09	Capitale/NTNip 2009	Differenza 2008/09
GENOVA	135.421	207	129.615	-1.746	151.873	5.004
IMPERIA	136.455	3.713	136.917	9.786	136.372	2.753
LA SPEZIA	132.229	-1.260	123.203	-901	139.918	-1.120
SAVONA	155.226	5.348	146.207	252	157.704	6.927
LIGURIA	138.912	1.533	130.433	-981	148.787	4.492

Figura 16: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia



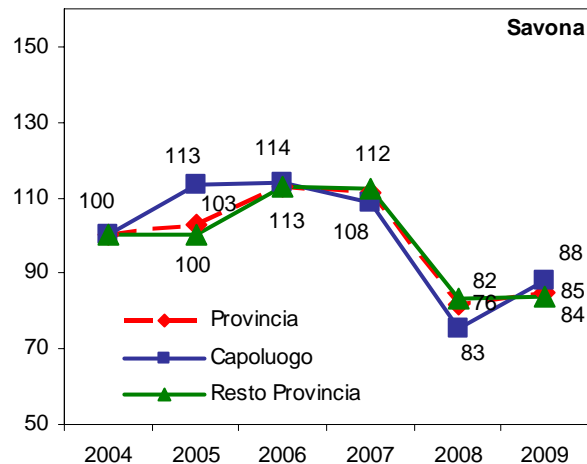
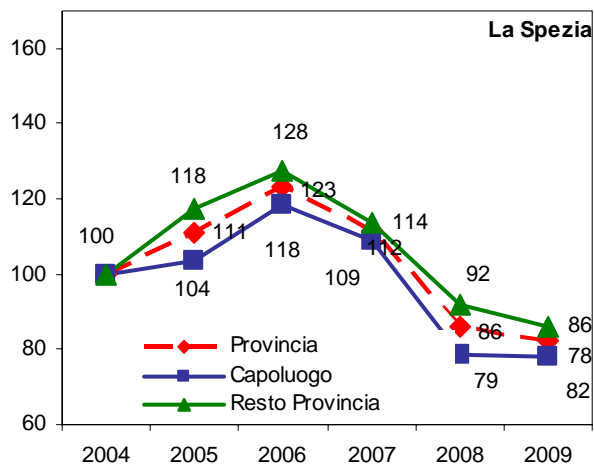


Tabella 12: Capitale erogato (€ x 1.000) per dimensione delle abitazioni nel 2009

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
GENOVA	16.647	102.350	154.419	234.096	94.833	8.307	610.651
IMPERIA	9.995	47.041	25.949	29.475	8.731	1.138	122.330
LA SPEZIA	6.340	34.338	35.822	35.981	11.201	6.279	129.961
SAVONA	14.480	69.471	54.911	61.937	29.387	3.026	233.213
LIGURIA	47.461	253.200	271.101	361.490	144.152	18.750	1.096.155

Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009

Provincia	Tasso medio		
	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
GENOVA	3,8%	3,9%	3,6%
IMPERIA	3,5%	3,3%	3,5%
LA SPEZIA	3,5%	3,5%	3,5%
SAVONA	3,4%	3,5%	3,4%
LIGURIA	3,6%	3,8%	3,5%

Fonti e criteri metodologici

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite ed ai mutui ipotecari. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

Copertura territoriale dei dati

I dati relativi ai volumi di compravendite e ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Anche se le quotazioni OMI sono disponibili nelle province anzidette, nel Rapporto, tuttavia, si fa riferimento alle sole province per le quali si dispone dei dati sulle compravendite.

I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nel Rapporto.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	Categoria catastale	Descrizione
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
PERTINENZE	MAGAZZINI / CANTINE	
	C/2	Magazzini e locali di deposito
	BOX / POSTI AUTO	
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

MONOLOCALI	Fino a 2,5 vani catastali
PICCOLA	Tra 2,5 e 4 vani catastali
MEDIO-PICCOLA	Tra 4 e 5,5 vani catastali
MEDIA	Tra 5,5 e 7 vani catastali
GRANDE	Maggiore di 7 vani catastali
ND	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

Glossario

NTN:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
NTN IP:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nel rapporto, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.
Capitale erogato:	capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) elargisce a supporto della compravendita dell'immobile.
Tasso (o saggio) di interesse:	misura dell'interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale), che è alla base del calcolo della remunerazione spettante al finanziatore.
Durata del mutuo:	tempo, espresso in mesi, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
Stock di unità immobiliari:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):	rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Aree geografiche:	Nord-Ovest - Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta; Nord-Est - Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; Centro - Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud - Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; Isole - Sardegna, Sicilia.

Quotazione media comunale:

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.

Superficie delle abitazioni:

Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in mq del vano delle unità abitative.

Differenziale valore medio:

rapporto tra il valore medio comunale e il valore medio nazionale calcolato come media pesata con lo stock di tutti i valori medi comunali.

Classi demografiche:

classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti.

Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 25.000 abitanti.

Indice delle figure

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi	3
Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia	4
Figura 3: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	4
Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia	5
Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009	5
Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009	6
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia	8
Figura 8: Numero indice NTN pertinenze delle abitazioni per province e regione	10
Figura 9: Indice delle quotazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	11
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale.....	12
Figura 11: Distribuzione del fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	13
Figura 12: Distribuzione NTN IP per provincia.....	15
Figura 13: Numero indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto provincia	16
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN IP 2009 comunale	17
Figura 15: Distribuzione NTN IP per dimensione delle abitazioni.....	17
Figura 16: Numero indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	18

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia	3
Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni	6
Tabella 3: Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	7
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto provincia	8
Tabella 5: NTN e IMI pertinenze.....	10
Tabella 6: Fatturato (€ x 1000) per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	13
Tabella 7: Prezzo medio (€) delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia	14
Tabella 8: NTN IP, capitale, tasso e durata per provincia	16
Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto provincia	16
Tabella 10: NTN IP per dimensione delle abitazioni	17
Tabella 11: Capitale unitario medio erogato (€) per intera provincia, capoluogo e resto provincia.....	18
Tabella 12: Capitale erogato (€ x 1.000) per dimensione delle abitazioni nel 2009	19
Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009.....	19