

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

GENOVA

a cura dell'Ufficio Provinciale di GENOVA
Stefano SILVANO (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013
Provincia di **GENOVA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Genova**
con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

1	Introduzione.....	2
2	Mercato regionale	3
3	Mercato provinciale.....	5
4	Mercato del comune di Genova.....	12
5	Note metodologiche	27

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2012, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Genova, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Genova.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Liguria con approfondimenti sulla provincia di Genova ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

2 Mercato regionale

Le analisi del mercato immobiliare residenziale ligure condotte sui dati del primo semestre 2013 indicano un sostanziale rallentamento nella perdita dei volumi delle compravendite rispetto a quanto rilevato nei precedenti periodi. I dati del mercato delle abitazioni nelle quattro province liguri, posti a confronto ai dati regionali e nazionali, sono riportati nelle tabelle 1 e 2, con riferimento sia alle transazioni, NTN (rif. note metodologiche), sia alle quotazioni medie. La Tabella 1 evidenzia, per il complesso della regione, un calo tendenziale delle compravendite di abitazioni nel 1° semestre 2013 pari a -11%, molto prossimo a quello rilevato a livello nazionale, -11,6%. Si osservi che entrambi i cali sono però notevolmente inferiori a quelli registrati nel 2° semestre del 2012, quando le perdite dei volumi di compravendita sono state intorno al 30% sia in Liguria sia su base nazionale.

Il *trend* negativo regionale presenta diverse declinazioni nelle differenti province: a Genova e Imperia i cali sono maggiori, a La Spezia e Savona le perdite sono più contenute. Diverso è l'andamento se si analizzano i contesti relativi ai Capoluoghi e al resto della provincia (Non Capoluoghi). Nelle Città di Imperia e La Spezia si sono avuti, infatti, i primi chiari recuperi dei volumi delle compravendite persi negli scorsi semestri (+14,3% e +4,5% rispettivamente), ciò in netta controtendenza con quanto rilevato nel resto della provincia. Nel savonese si sono registrate velocità diverse nel calo delle transazioni, -1,8% in città e -7,5% nei Comuni non capoluogo. Per Genova si è verificata nel 1° semestre 2013 una riduzione delle compravendite di abitazioni sostanzialmente identica nel Capoluogo e nel resto della provincia.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Genova	3.504	-13,6%	1,73%	2.365	-13,6%	3,50%	1.139	-13,7%	0,84%
Imperia	1.192	-12,2%	0,59%	200	14,3%	0,30%	992	-16,1%	0,73%
La Spezia	940	-6,3%	0,46%	443	4,5%	0,66%	497	-14,2%	0,37%
Savona	1.639	-6,6%	0,81%	264	-1,8%	0,39%	1.375	-7,5%	1,01%
Totale Liguria	7.275	-11,0%	3,58%	3.722	-9,2%	5,51%	4.003	-12,4%	2,95%
Totale Italia	203.122	-11,6%	100%	67.606	-8,5%	100%	135.516	-13,1%	100%

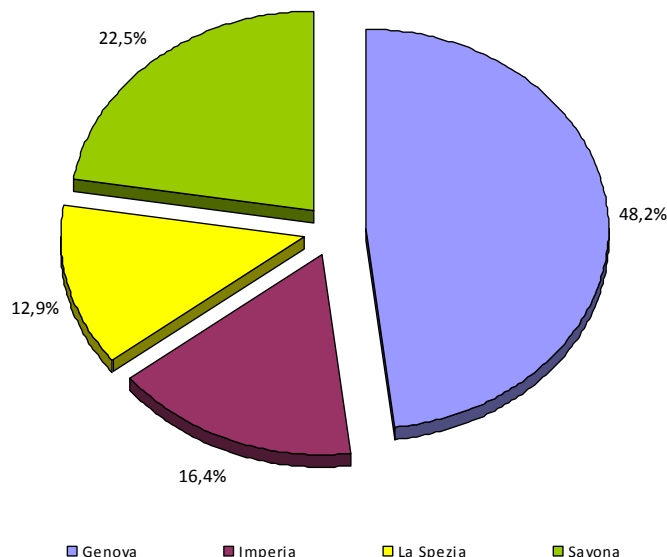
Le quotazioni medie rilevate nel 1° semestre 2013 sono in flessione in tutta la regione rispetto al 2° semestre 2012. Nel genovese si sono monitorate le contrazioni maggiori (-3,8%), nelle altre province le variazioni sono state minime, ma comunque negative (Tabella 2).

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Genova	2.649	-3,8%	158,1	2.545	-4,0%	159,6	2.801	-3,5%	156,1
Imperia	2.308	-0,2%	134,6	2.549	-0,6%	152,4	2.352	-0,1%	131,9
La Spezia	2.032	-1,2%	126,3	1.811	-1,4%	116,2	2.155	-1,0%	131,6
Savona	3.020	-0,3%	123,7	2.291	-0,9%	109,2	3.135	-0,2%	125,6
Liguria	2.608	-2,1%	140,6	2.438	-3,3%	149,1	2.713	-1,4%	136,3

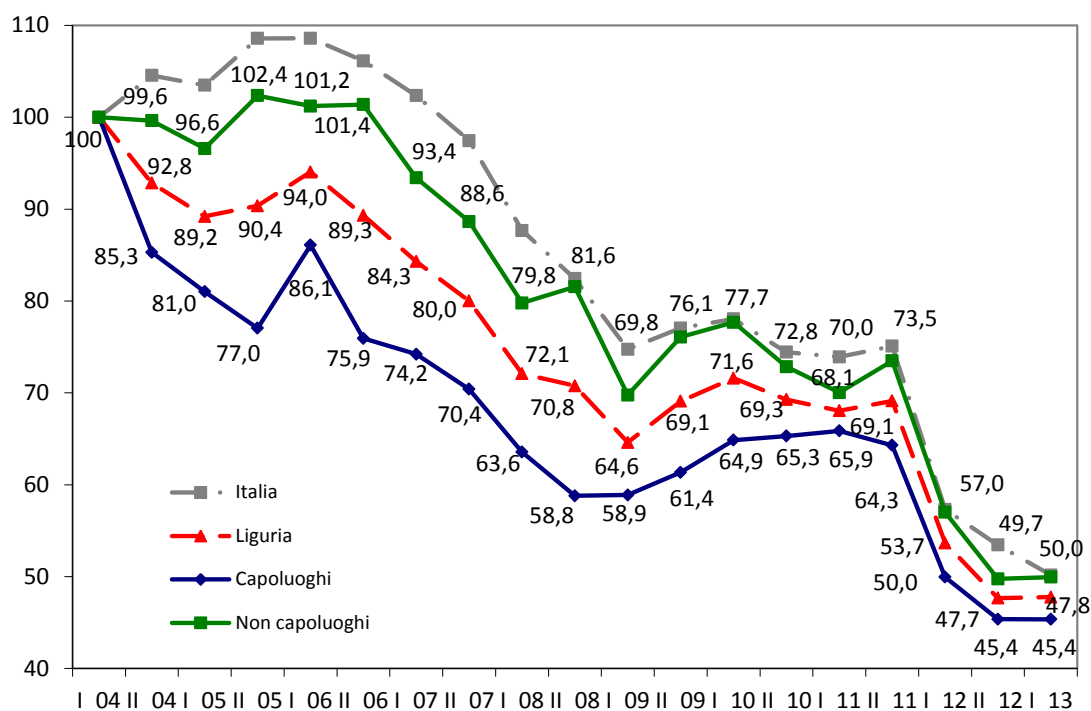
L'analisi della distribuzione dei volumi delle compravendite regionali, Figura 1, evidenzia che il mercato delle abitazioni è concentrato nella provincia di Genova, circa la metà (48,2%), e che Savona ne rappresenta circa un quarto, 22,5%; seguono Imperia, 16,4%, e La Spezia, 12,9%.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia



Attraverso il numero indice delle compravendite di abitazioni è stata riportata in Figura 2 la serie storica dei volumi scambiati dal 2004 (1 semestre 2004 = 100). Il grafico mostra che, su base nazionale, dal 2006 (2° semestre) è in atto una rapida decrescita del mercato residenziale, dopo la grande espansione negli anni precedenti. Solo nel 1° semestre del 2010 e nel 2° semestre del 2011 si verificò una crescita dei volumi scambiati, ma questi segnali di timida ripresa sono stati poi definitivamente disattesi con il pesante crollo degli scambi verificatosi nel 2012. Nel 1° semestre del 2013 gli scambi continuano a perdere in volume ma la flessione si attenua. Il contesto ligure ha seguito sostanzialmente, e con simile intensità, l'andamento della serie nazionale anticipando però l'inizio della decrescita, già rilevata nel 2004. I comuni liguri non capoluogo avevano subito, in questa crisi del mercato, i cali minori ma, dopo il crollo del 2012, le perdite si sono riallineate a quelle dei capoluoghi.

Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

La Provincia di Genova è caratterizzata da una particolare orografia tale da dividerla in due ambiti ben delimitati: la costa e le alture. Questo schema è intervallato da alcuni sistemi vallivi che consentono il collegamento con le Province limitrofe di Piemonte (Alessandria) ed Emilia Romagna (Parma e Piacenza).

Al fine di condurre le analisi del mercato immobiliare residenziale e consentirne una più facile lettura di sintesi, il territorio provinciale è stato diviso in 9 macroaree, raggruppabili tra costa ed entroterra come rappresentato in Figura 3. La fascia costiera è formata dalla **Riviera di Ponente, Genova, Golfo Paradiso e Golfo del Tigullio**; la fascia collinare dalle Valli: **Stura, Scrivia, Fontanabuona e Petronio** oltre l'Entroterra.

Anche nel contesto provinciale la crisi delle vendite di abitazioni nel 1° semestre 2013 è stata meno grave rispetto al 2012: la riduzione delle transazioni tra il 1° semestre 2013 e l'omologo semestre del 2012 è stata del -13,6% rispetto al -29,5% rilevato nel 2° semestre 2012. Tale calo è comunque il risultato di perdite rilevate in tutte le macroaree provinciali, anche se con intensità diversa.

Figura 3: Macroaree provinciali Genova

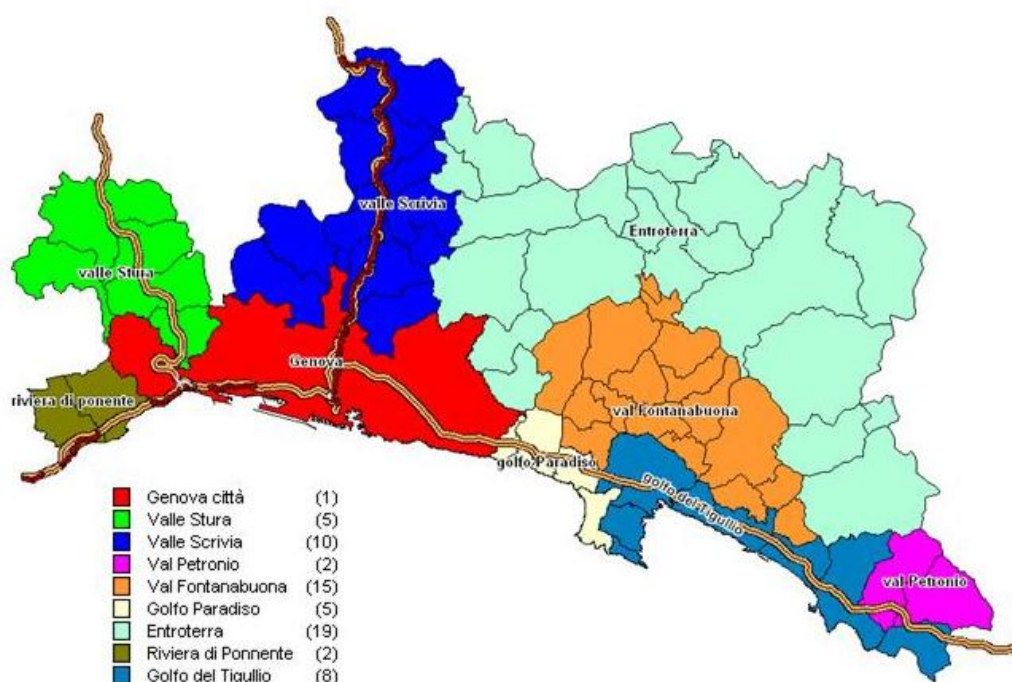


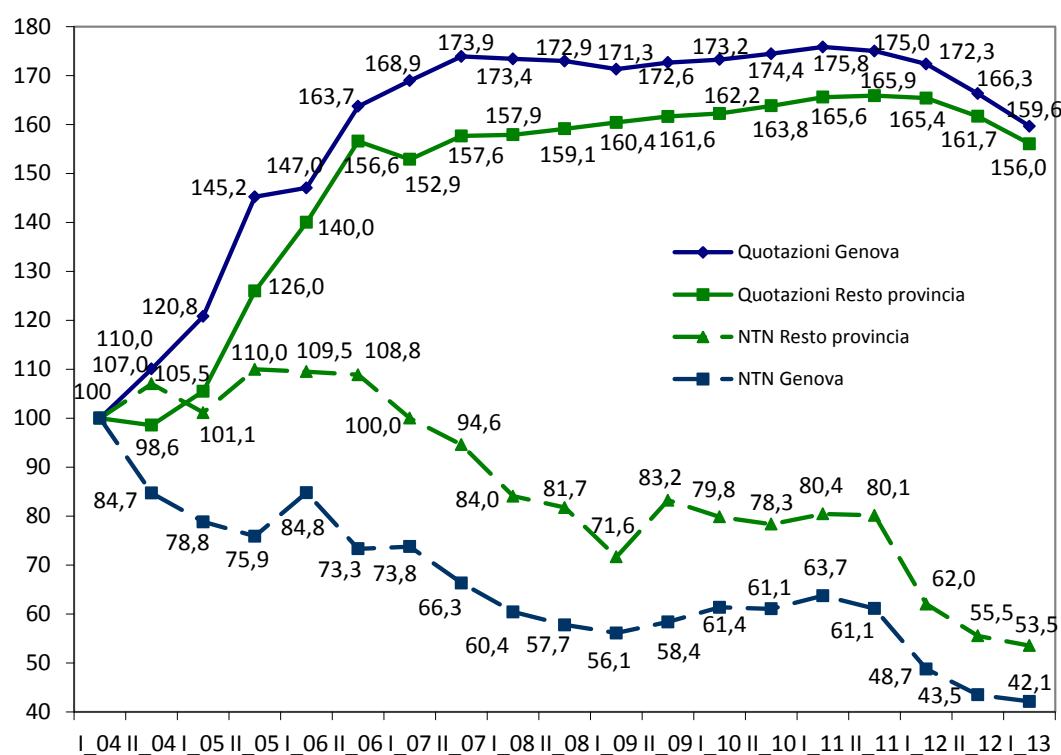
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Genova	2.365	-13,6%	67,49%	2.545	-4,0%	159,6
Riviera di Ponente	79	-39,2%	2,25%	3.706	-6,6%	160,7
Golfo Paradiso	114	-5,6%	3,25%	4.169	-3,1%	164,6
Golfo del Tigullio	464	-3,1%	13,24%	3.864	-3,4%	159,1
Valle Stura	55	-10,3%	1,57%	1.254	0,0%	135,3
Valle Scrivia	173	-13,7%	4,94%	1.373	-4,1%	130,7
Val Fontanabuona	108	-30,9%	3,08%	1.424	-3,2%	141,7
Val Petronio	16	-58,9%	0,46%	2.101	-3,6%	199,1
Entroterra	130	-2,9%	3,71%	1.165	0,0%	146,9
Genova	3.504	-13,6%	100,00%	2.644	-3,8%	158,1



I principali dati del mercato, articolati per macroaree (Tabella 3), consentono un affinamento delle osservazioni fatte in precedenza. Emerge con chiarezza che l'ambito provinciale dove la crisi ha fatto sentire maggiormente i suoi effetti è la Riviera di Ponente, con un calo tendenziale delle compravendite del -39,2% che conferma quanto già osservato nel semestre precedente (era -44,6% il calo rilevato nel 2° semestre 2012). Nel resto della costa la riduzione del NTN è decisamente più contenuta tanto da risultare pari a meno della metà della media provinciale; infatti nella macroarea Golfo Paradiso la contrazione in questo semestre è pari a -5,6% mentre nel Golfo del Tigullio è del -3,1%. Nella fascia collinare i saldi dei volumi di compravendite scambiati tra il 1° semestre 2013 e il periodo corrispondente del 2012 sono prossimi alla media provinciale in Valle Stura (-10,3%) e Valle Scrivia (-13,7%). Di contro, in Val Fontanabuona (-30,9%) e Val Petronio (-58,9%) la crisi del mercato immobiliare ha inciso con particolare intensità. La macroarea Entroterra (-2,9%) è risultata la porzione di territorio dove le compravendite si sono sostanzialmente mantenute sui livelli del 2012. Le quotazioni medie sono risultate in calo in tutta la provincia con variazioni negative comprese tra il -6,5% e il -3,5% circa.

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

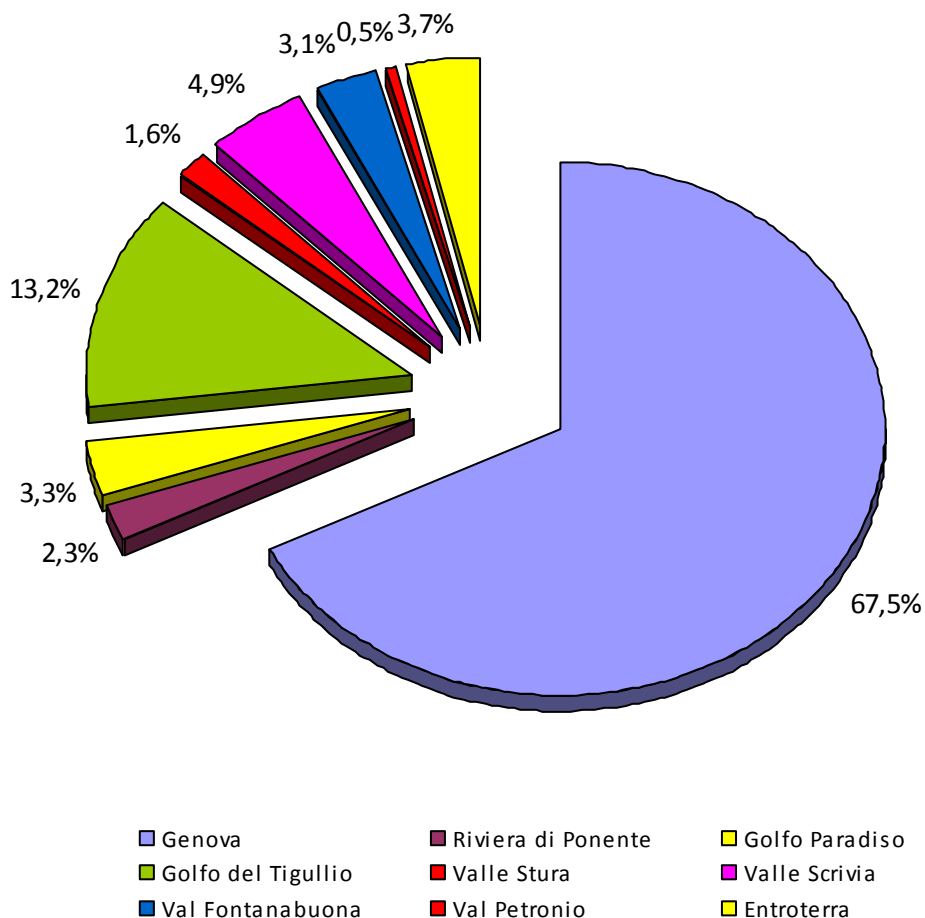


L'andamento delle compravendite e delle quotazioni medie provinciali è riportato nel grafico di Figura 4. Osservando attentamente l'andamento delle diverse spezzate si può desumere come le quotazioni immobiliari abbiano avuto un notevole incremento fino al 2007, rimanendo sostanzialmente stabili fino al 2010 per poi decrescere dal 2011. Nel 1° semestre 2013, su base provinciale, il calo delle quotazioni delle abitazioni si è accentuato: -3,8%. In termini di NTN, i volumi scambiati hanno subito una riduzione nel comune di Genova già dal 1° semestre 2004 mentre, nel resto della provincia, le perdite sono iniziate nel 1° semestre 2006. Le serie storiche mostrano come la decrescita sia stata costante e inesorabile, nonostante una breve fase di stabilità tra il 2010 e il 2011, fino al crollo del 2012. I dati del 1° semestre 2013 evidenziano un cambio di pendenza delle serie degli indici, lasciando percepire un principio di arresto della caduta.

La distribuzione delle compravendite (Figura 5) risulta, come nei semestri precedenti, maggiormente concentrata nella città di Genova (67,5%), segue la costa (18,7%) e la fascia collinare (13,8%). È chiaro quindi che nei 16 comuni rivieraschi è stato rilevato oltre l'85% del mercato immobiliare residenziale genovese e meno del 15% nei restanti 51 comuni dell'entroterra. Uno squilibrio distributivo che trova spiegazione nella particolare orografia del territorio e dei relativi spazi antropizzati.



Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



Un'ulteriore analisi delle compravendite in ambito provinciale è possibile farla con l'ausilio delle mappe tematiche in Figura 6 e Figura 7, che consentono di osservare le distribuzioni del NTN e delle quotazioni medie delle abitazioni sul territorio provinciale attraverso le diverse gradazioni di colore.

Le abitazioni compravendute nel 1° semestre 2013 sono, in numero assoluto, maggiori nei comuni lungo la costa e in prossimità delle principali infrastrutture (autostrada A7, A12 e A26 e linea ferroviaria Genova – Milano – Torino) dove sono più alte anche le quotazioni medie.

La quotazione media più elevata per le abitazioni è stata rilevata a Portofino dove, anche se sono state solo 4 le abitazioni compravendute nel 1° semestre 2013, un'abitazione supera i 10 mila €/m², valore medio comunale più alto nell'intero contesto nazionale. Santa Margherita Ligure e Camogli, seguono con quotazioni medie oltre i 5.000 €/m².

Valori decisamente più bassi sono stati rilevati nei comuni dell'entroterra (Fascia, Propata, Rondanina e Lorsica) nei quali la quotazione media di un'abitazione si aggira intorno a 600 €/m² e le compravendite sono molto rare.

La provincia genovese è quindi un ambito territoriale che, per la sua particolare conformazione, racchiude sui circa 50 Km che separano la costa dall'entroterra, un'elevata variabilità dei prezzi delle case.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

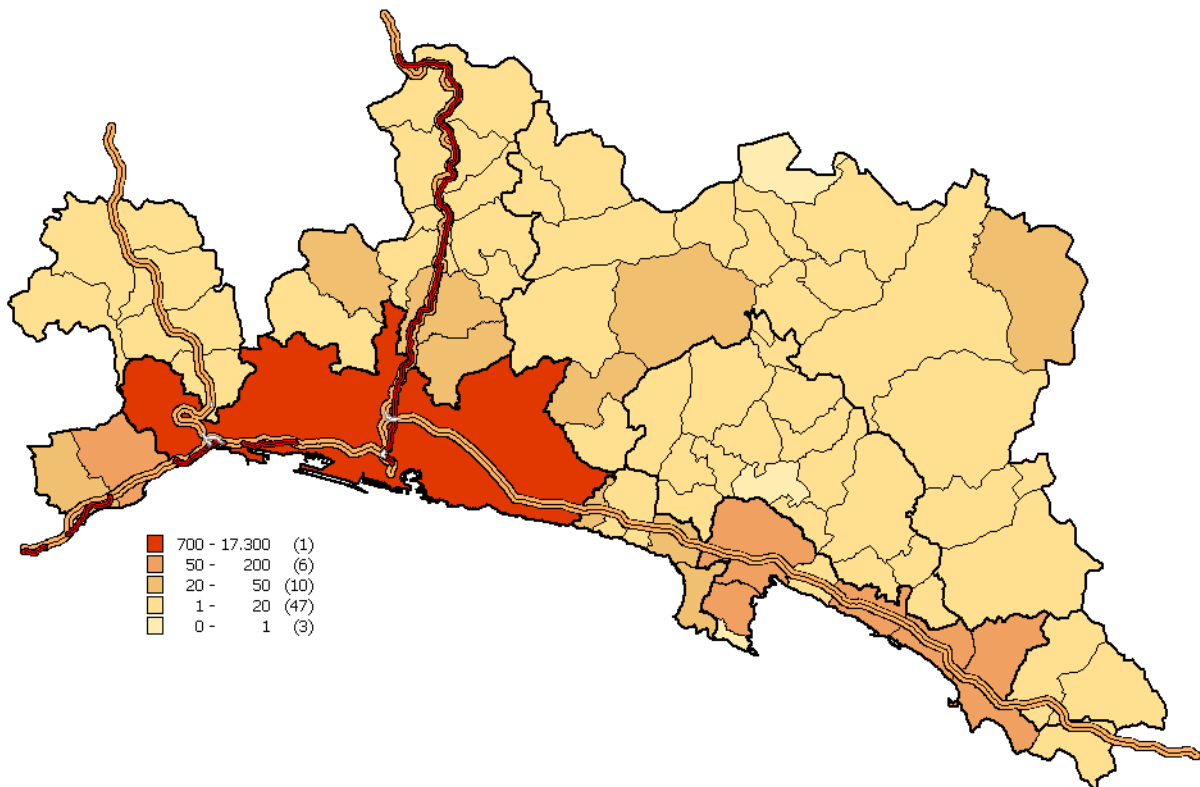
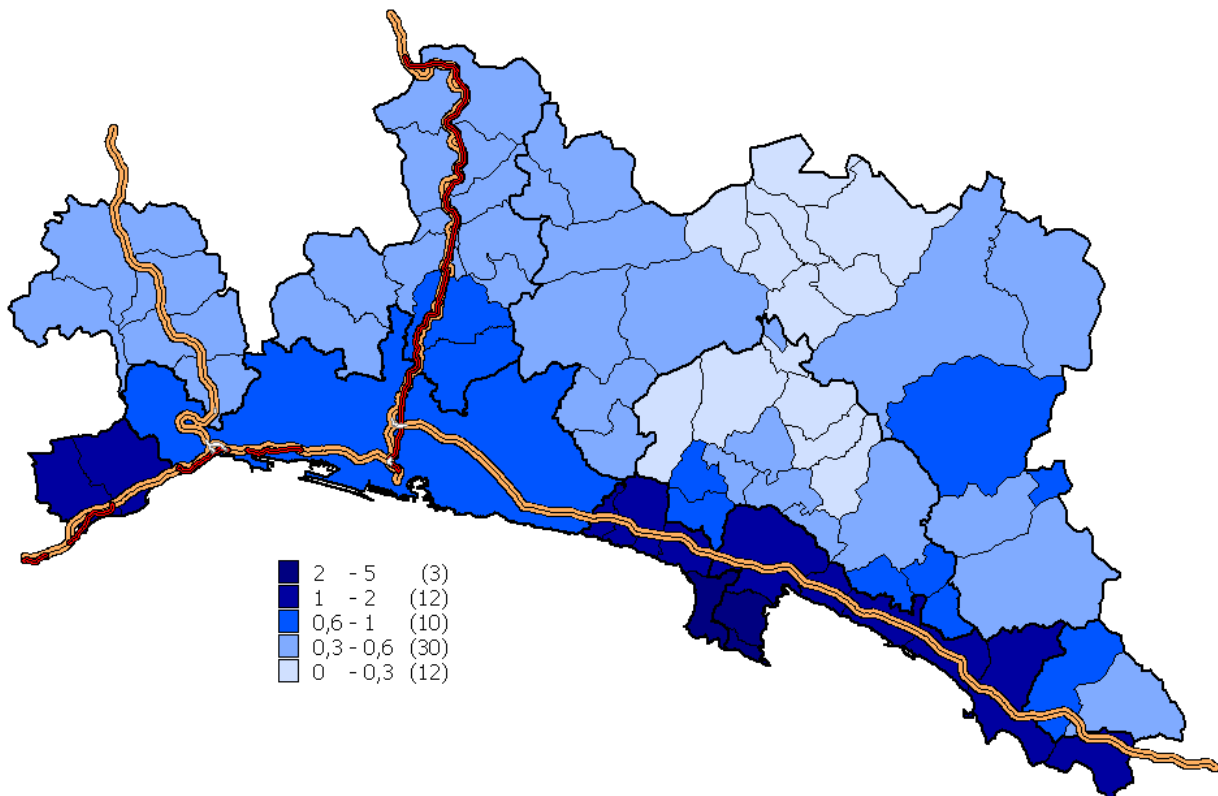


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Le tabelle dalla n.4 alla n.11 riportano i valori degli indici OMI aggregati per macroarea provinciale e quindi per singolo Comune.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Riviera di Ponente

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Arenzano	45	-30,7%	1,28%	4.046	-6,4%	1,53
Cogoleto	33	-47,9%	0,94%	3.273	-6,9%	1,24
Riviera di Ponente	79	-39,2%	2,25%	3.706	-6,6%	1,40

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo Paradiso

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bogliasco	14	-21,9%	0,40%	3.404	-3,7%	1,29
Camogli	31	-11,1%	0,88%	5.529	-3,7%	2,09
Pieve Ligure	12	76,1%	0,34%	4.386	-3,5%	1,66
Recco	40	-8,9%	1,14%	3.679	-3,3%	1,39
Sori	17	-2,1%	0,49%	3.425	0,0%	1,30
Golfo Paradiso	114	-5,6%	3,25%	4.169	-3,1%	1,58

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo del Tigullio

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Chiavari	99	20,5%	2,83%	3.480	-3,6%	1,32
Lavagna	63	17,3%	1,80%	3.631	-4,3%	1,37
Moneglia	20	-14,4%	0,57%	2.917	-3,4%	1,10
Portofino	4	-23,4%	0,11%	10.928	-1,4%	4,13
Rapallo	168	-12,2%	4,79%	3.221	-3,6%	1,22
Santa Margherita Ligure	41	-8,8%	1,17%	6.168	-2,6%	2,33
Sestri Levante	61	-8,9%	1,74%	4.220	-3,4%	1,60
Zoagli	8	-28,2%	0,23%	3.574	-3,2%	1,35
Golfo del Tigullio	464	-3,1%	13,24%	3.864	-3,4%	1,46

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle Stura

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Campo Ligure	9	-6,7%	0,26%	1.223	0,0%	0,46
Masone	11	-45,2%	0,31%	1.278	0,0%	0,48
Mele	16	-23,8%	0,46%	1.679	0,0%	0,64
Rossiglione	15	71,8%	0,43%	1.041	0,0%	0,39
Tiglieto	5	66,7%	0,14%	1.021	0,0%	0,39
Valle Stura	55	-1,3%	1,57%	1.254	0,0%	0,47

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle Scrivia

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Busalla	17	-6,4%	0,49%	1.348	-5,2%	0,51
Campomorone	17	-46,2%	0,49%	1.388	-4,5%	0,52
Casella	19	5,6%	0,54%	1.367	-5,5%	0,52
Ceranesi	22	31,9%	0,63%	1.289	-4,6%	0,49
Isola del Cantone	8	19,2%	0,23%	1.149	-5,0%	0,43
Mignanego	14	-37,2%	0,40%	1.337	-4,3%	0,51
Ronco Scrivia	14	-33,8%	0,40%	1.093	-4,9%	0,41
Sant'Olcese	24	7,0%	0,68%	1.706	0,0%	0,65
Savignone	15	58,8%	0,44%	1.097	-5,3%	0,41
Serra Riccò	23	-33,7%	0,65%	1.615	-4,2%	0,61
Valle Scrivia	173	-13,7%	4,93%	1.373	-4,1%	0,52

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Petronio

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Casarza Ligure	10	-62,1%	0,29%	2.325	-3,7%	0,88
Castiglione Chiavarese	5	-50,8%	0,15%	1.465	-3,1%	0,55
Val Petronio	16	-58,9%	0,44%	2.101	-3,6%	0,79



Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Fontanabuona

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Avegno	16	-27,0%	0,44%	2.065	-3,1%	0,78
Carasco	18	16,7%	0,50%	1.953	-3,8%	0,74
Cicagna	12	-12,3%	0,36%	1.083	-3,1%	0,41
Cogorno	20	-44,3%	0,56%	1.791	-3,1%	0,68
Coreglia Ligure	1	488,2%	0,03%	914	-3,5%	0,35
Favale di Malvaro	3	-25,0%	0,09%	626	-3,4%	0,24
Leivi	10	-36,5%	0,27%	1.996	-2,9%	0,76
Lorsica	2	-33,3%	0,06%	622	-3,1%	0,24
Lumarzo	9	-14,0%	0,25%	702	-3,2%	0,27
Moconesi	1	-90,0%	0,03%	1.340	-3,3%	0,51
Neirone	5	55,7%	0,13%	791	-3,4%	0,30
Orero	1	-43,5%	0,03%	743	-3,3%	0,28
San Colombano Certenoli	5	-45,6%	0,14%	1.159	-3,3%	0,44
Tribogna	2	50,0%	0,04%	1.071	-3,5%	0,41
Uscio	6	-57,6%	0,17%	1.598	-3,1%	0,60
Val Fontanabuona	108	-30,9%	3,09%	1.424	-3,2%	0,54

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Entroterra

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bargagli	8	-21,3%	0,23%	1.461	0,0%	0,55
Borzonasca	13	-34,0%	0,37%	1.693	0,0%	0,64
Crocefieschi	3	16,0%	0,08%	961	0,0%	0,36
Davagna	10	-24,4%	0,28%	1.068	0,0%	0,40
Fascia	0	-100,0%	0,00%	556	0,0%	0,21
Fontanigorda	5	12,5%	0,13%	736	0,0%	0,28
Gorreto	5	0,0%	0,14%	758	0,0%	0,29
Mezzanego	5	-10,8%	0,15%	1.433	0,0%	0,54
Montebruno	0	-100,0%	0,00%	662	0,0%	0,25
Montoggio	10	46,4%	0,29%	1.001	0,0%	0,38
Ne	10	60,8%	0,28%	1.301	0,0%	0,49
Propata	5	100,0%	0,14%	595	0,0%	0,22
Rezzoaglio	14	193,2%	0,40%	1.006	0,0%	0,38
Rondanina	1	0,0%	0,03%	607	0,0%	0,23
Rovegno	4	-33,3%	0,11%	766	0,0%	0,29
S. Stefano d'Aveto	11	-18,2%	0,30%	1.255	0,0%	0,47
Torriglia	16	-14,3%	0,46%	1.401	0,0%	0,53
Valbrevenna	9	116,0%	0,25%	1.021	0,0%	0,39
Vobbia	3	-33,3%	0,09%	864	0,0%	0,33
Entroterra	130	-2,9%	3,72%	1.165	0,0%	0,44

4 Mercato del comune di Genova

Il comune di Genova è una delle più importanti aree metropolitane italiane, il volume delle compravendite di abitazioni nel I semestre 2013 è stato pari a 2.365 NTN, il 3,5% della quota di tutti i capoluoghi d'Italia, registrando un saldo negativo del -13,6% rispetto al I semestre del 2012.

I dati in Tabella 12 evidenziano che nelle 8 maggiori città italiane è concentrata oltre la metà del mercato residenziale nazionale dei capoluoghi e nella città di Genova nel 1° semestre 2013 gli scambi effettuati ne rappresentano il 3,5%.

Tabella 12: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN capoluoghi
Bologna	1.832	-3,3%	2,7%
Firenze	1.696	-8,0%	2,5%
Genova	2.365	-13,6%	3,5%
Milano	7.674	-3,3%	11,2%
Napoli	3.226	7,9%	4,7%
Palermo	1.877	-9,5%	2,7%
Roma	12.124	-8,8%	17,7%
Torino	4.560	-7,3%	6,7%
Principali capoluoghi	35.354	-6,1%	51,6%
Italia capoluoghi	68.490	-8,9%	100,0%

Al fine di comprendere meglio l'andamento del mercato immobiliare si è diviso il territorio comunale in 12 macroaree, facendo sostanzialmente riferimento al centro, al levante e al ponente. In Figura 8 sono rappresentati detti ambiti con indicate le zone OMI che li compongono, in Tabella 13 sono invece disponibili i valori del NTN e le quotazioni medie per ciascuna macroarea urbana.

La contrazione delle vendite registrata in tutta la città (-13,6%) ha avuto saldi differenti nelle diverse macroaree urbane: nel ponente cittadino la riduzione delle transazioni è stata di circa il -30% (Medio Ponente -32% e Ponente -22,9%), saldi fortemente negativi sono state rilevati anche nel contesto della Val Bisagno (Bassa Val Bisagno -18,6% ed Alta Val Bisagno -28,6%) e nel Centro Ovest (-16,7 %).

Nel Centro Storico al contrario si è rilevato un netto recupero delle transazioni pari a +8,7%; le perdite sono contenute nel Centro Est, -2,6%, Levante (Medio Levante -3,3% e Levante -6,8%) e Val Polcevera, -8%. La riduzione più acuta degli scambi è quindi avvenuta in quelle parti di città dove i valori unitari sono prossimi alla media del capoluogo o inferiori.

Le quotazioni medie rilevate nel primo semestre 2013 sono risultate in calo, su base semestrale, in tutti i quartieri e in modo particolare nella macroaree con valori inferiori alla media cittadina come il Centro Ovest, -5,7%, la Val Bisagno (Bassa Val Bisagno -5,5%, Alta Val Bisagno -5,4%) e la Val Polcevera, -5,3%.

I valori assoluti più alti, come nei precedenti semestri, sono stati rilevati nella zona del Levante e anch'essi sono risultati in calo questo semestre (Medio Levante -4%, Levante -2,8%).



Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Genova

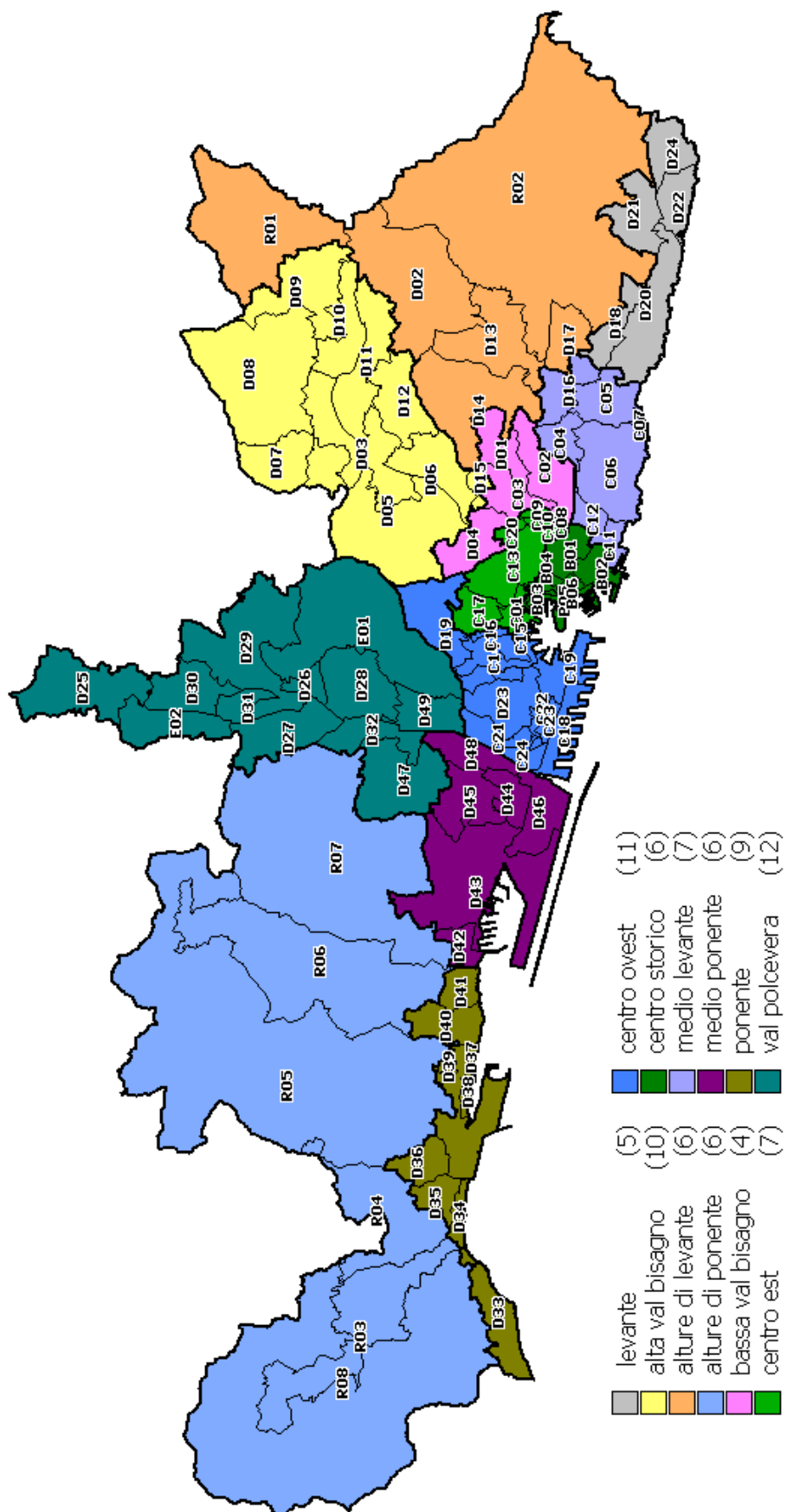




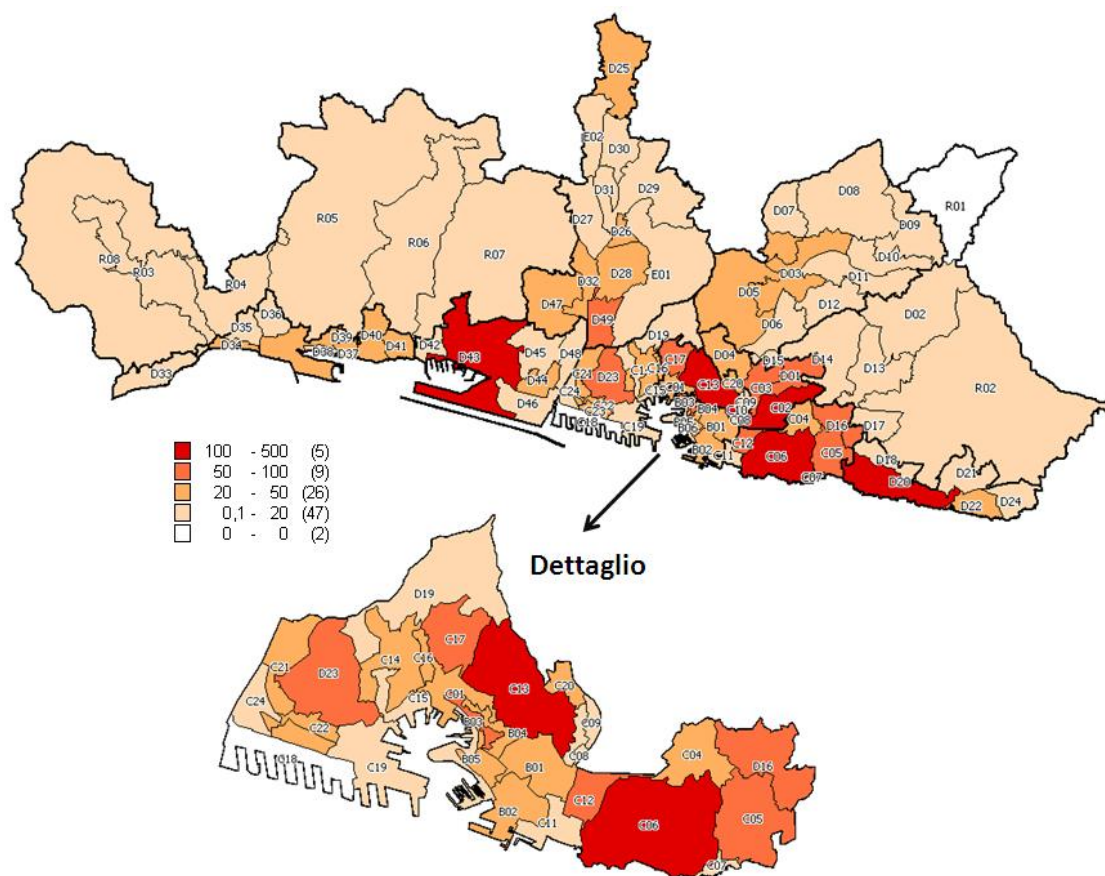
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Genova

Macroaree urbane	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
Centro Storico	227	8,7%	9,58%	3.007	-4,1%	1,20
Centro Est	269	-2,6%	11,37%	2.550	-4,7%	1,02
Centro Ovest	255	-16,7%	10,77%	1.656	-5,7%	0,66
Bassa Val Bisagno	280	-18,6%	11,86%	1.967	-5,5%	0,78
Medio Levante	358	-3,3%	15,13%	3.534	-4,0%	1,41
Levante	148	-6,8%	6,25%	4.612	-2,8%	1,84
Alta Val Bisagno	146	-28,6%	6,16%	1.868	-5,4%	0,75
Medio Ponente	205	-32,0%	8,66%	2.598	-2,9%	1,04
Ponente	181	-22,9%	7,66%	2.525	-3,8%	1,01
Val Polcevera	233	-8,0%	9,87%	1.599	-5,3%	0,64
Altire di Levante	32	-28,2%	1,36%	2.247	-2,8%	0,90
Altire di Ponente	29	5,5%	1,25%	1.109	-5,7%	0,44
ND	2	-	0,08%	-	-	-
Genova	2.365	-13,6%	100,00%	2.508*	-4,3%	1,00

* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

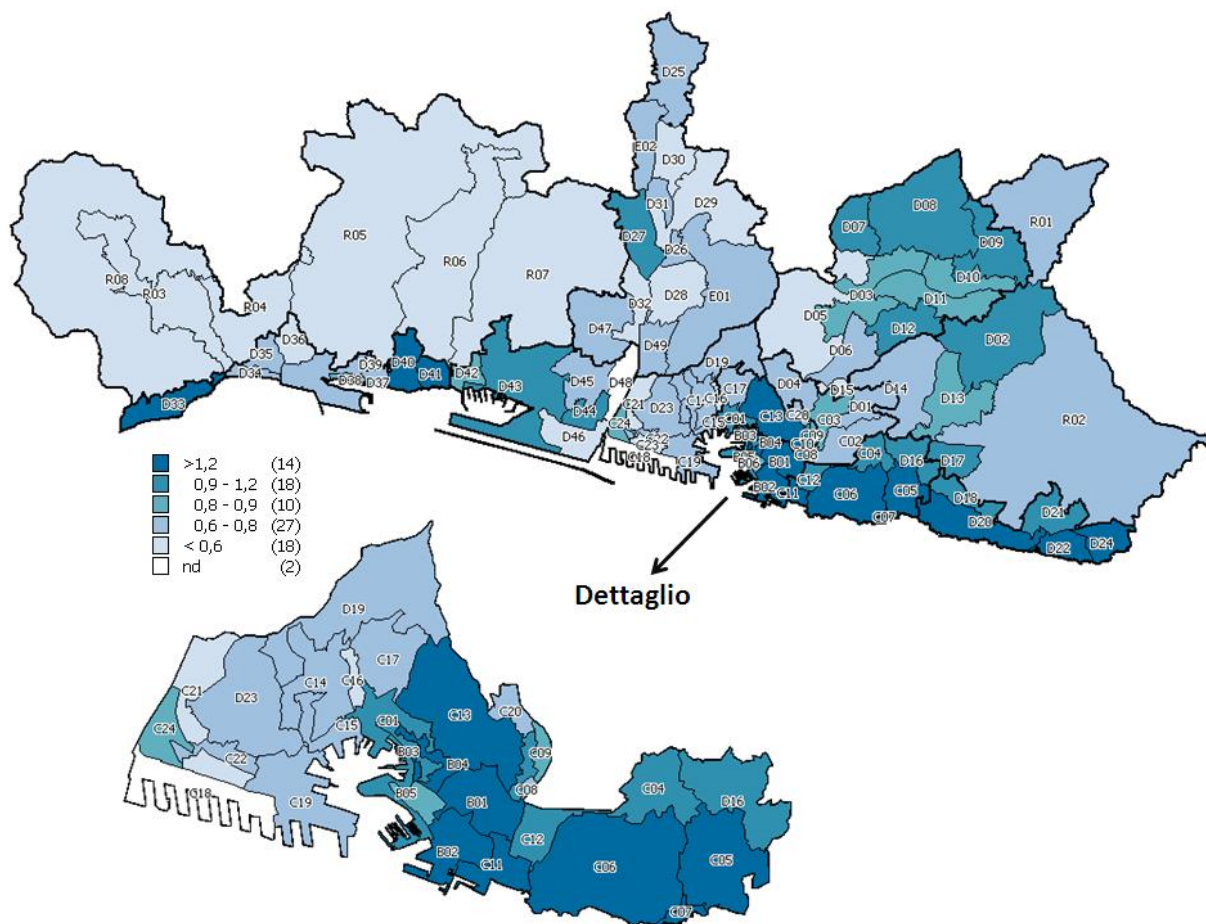
In Figura 9 è riportata la mappa tematica che evidenzia, con i diversi cromatismi della cartografia, la distribuzione del NTN nella città di Genova. Il quartiere di Sestri Ponente, zona D43, Albaro, zona C06, e Castelletto, zona C13, sono nel 1° semestre 2013 i contesti cittadini con il più alto numero di compravendite di abitazioni.

Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013



In Figura 10 è riportata la mappa tematica dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI nel 1° semestre 2013. La mappa evidenzia che i valori massimi delle quotazioni medie riferite al segmento residenziale sono presenti nel levante cittadino. La quotazione unitaria più alta è stata rilevata a Boccadasse, zona C07, circa 5.800 €/m², 2,3 volte il valore medio comunale. Nervi, zona D22, e Sant'Ilario, zona D24, seguono a breve distanza. I valori di mercato minimi per le abitazioni sono stati osservati nei quartieri costruiti negli anni settanta: CEEP di Prà, zona D36, "Biscione", zona D15, e Begato, zona D28, dove la quotazione media residenziale è circa la metà della media comunale.

Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013



Nelle tabelle che seguono sono declinati, per ciascuna macroarea urbana, i valori del NTN e delle quotazioni medie in ogni zona OMI. Sono inoltre presentate, per il complesso di ogni macroarea, le distribuzioni delle abitazioni, rispetto al taglio dimensionale, delle compravendite e dello stock edificato.



Il Centro Storico è la parte della città dove sono più evidenti i segnali di recupero delle transazioni perse negli scorsi semestri, infatti il NTN è stato rilevato in aumento (+8,7%). Questo è dovuto al notevole incremento delle compravendite avvenuto a Carignano, zona OMI B02, +56,7%, e nel Centro/Portoria, B01, +21,4%. Incrementi delle vendite si sono verificati anche nelle rimanenti parti di questo ambito cittadino, con eccezione della zona OMI B06, Molo Sarzano, -7,4%.

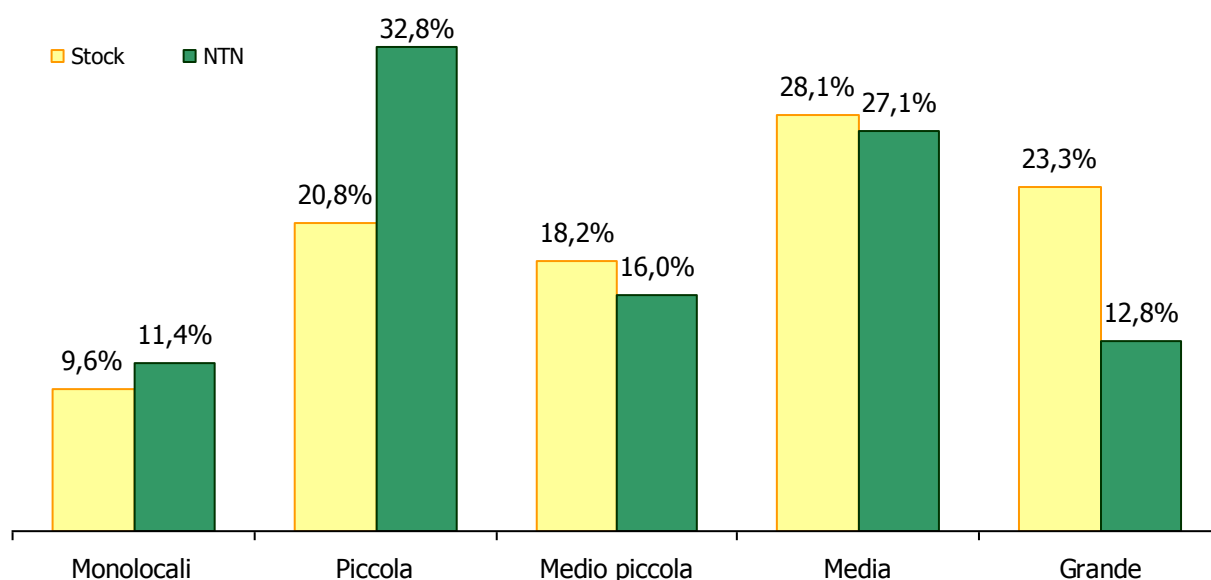
Carignano, B02, è il quartiere con la quotazione media più alta della macroarea (la sesta in Genova), 4.331 €/m², segue via Garibaldi/San Lorenzo, zona B04, 3.375 €/m² e Centro/Portoria, zona B01, 3.350 €/m²; il saldo dei valori tra il primo semestre 2013 ed il secondo 2012 è risultato essere mediamente in calo di circa il 4%, la flessione più evidente delle quotazioni è stata rilevata nel Porto Antico/Darsena, -5,6%.

Nel grafico di Figura 11 si può osservare il confronto tra la distribuzione delle abitazioni vendute e quelle censite in funzione della grandezza della superficie. Dall'esame delle percentuali riportate si evince come la preferenza degli acquirenti sia stata orientata, nel 1° semestre 2013, verso alloggi di taglio piccolo, ciò per due motivi: il primo per l'effettiva disponibilità/offerta che il mercato offre ed il secondo per il minor costo complessivo.

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B01	Centro Portoria	46	21,4%	1,93%	3.350	-4,3%	1,34
B02	Carignano	37	56,7%	1,58%	4.331	-2,8%	1,73
B03	Pre' Maddalena	54	-1,0%	2,30%	2.325	-4,1%	0,93
B04	Via Garibaldi, San Lorenzo	32	3,0%	1,37%	3.375	-4,7%	1,35
B05	Porto Antico - Darsena	7	4,2%	0,29%	2.725	-5,6%	1,09
B06	Molo - Sarzano	50	-7,4%	2,11%	2.150	-5,0%	0,86
Centro Storico		227	8,7%	9,58%	3.007	-4,1%	1,20

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico





La macroarea urbana Centro Est è l'ambito entro il quale in passato c'è stata la prima espansione della città vecchia, il quartiere di Castelletto, zona OMI C13, che è anche la zona dove si è registrato il maggiore NTN, 116, con un apprezzabile recupero delle compravendite, +2,7%. Questa è anche la zona con la quotazione media più alta: 3.142 €/m².

Nelle altre zone OMI, componenti il Centro est, la crisi ha fatto sentire maggiormente i suoi effetti. I dati riportati nella Tabella 15 evidenziano come a Principe/Castelletto, zona C01, la riduzione delle unità vendute è stata pari a -22,2%, in Corso Montegrappa, zona C10, -4,9%. Di contro, sono stati registrati saldi positivi in Via Canevari, zona C09, +20,2%, e Via Montaldo/Bobbio, zona C20, +1%.

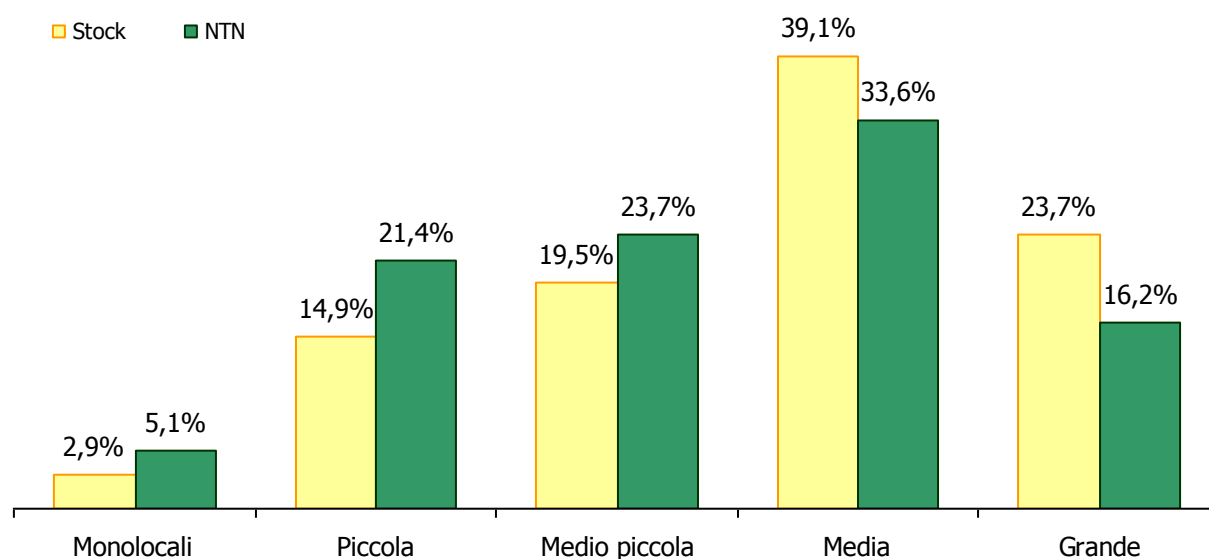
Le quotazioni medie hanno avuto una generale flessione, -4,7% mediamente nella macroarea, con la contrazione più alta, -5,7%, in Corso Montegrappa, zona C10, e a Oregina, zona C17.

In Figura 12 si può notare come proporzionalmente siano stati venduti più alloggi di superfici contenute rispetto a quelli disponibili, tendenziale già osservato nella macroarea Centro Storico ma in questo particolare ambito il fenomeno è maggiormente visibile in quanto i monolocali o le abitazioni piccole sono meno presenti.

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Est

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C01	Principe Castelletto	24	-22,2%	1,01%	2.575	-4,6%	1,03
C08	Borgo Incrociati	3	-14,8%	0,15%	1.900	-5,0%	0,76
C09	Via Canevari	13	20,2%	0,56%	2.125	-4,5%	0,85
C10	Corso Montegrappa	15	-4,9%	0,63%	2.288	-5,7%	0,91
C13	Manin-S.Nicola-Castelletto	116	2,7%	4,89%	3.142	-4,3%	1,25
C17	Oregina	76	-5,6%	3,22%	1.850	-5,7%	0,74
C20	Via Montaldo-Bobbio	22	1,0%	0,92%	1.950	-4,9%	0,78
Centro Est		269	-2,6%	11,37%	2.550	-4,7%	1,02

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Est





Nell'ambito del centro, inteso come l'insieme delle parti di città ubicate intorno al porto antico, i dati peggiori sono stati rilevati nella macroarea Centro Ovest, dove la riduzione delle vendite è stata del -16,7%. Situazioni particolarmente critiche nelle zone OMI C15, Angeli/Venezia, -36,3%, C22, Cantore, -28,1%, e C14, San Teodoro, -24,5%; in Via Buranello, zona C23, si sono invece osservati dei concreti recuperi dei volumi delle vendite.

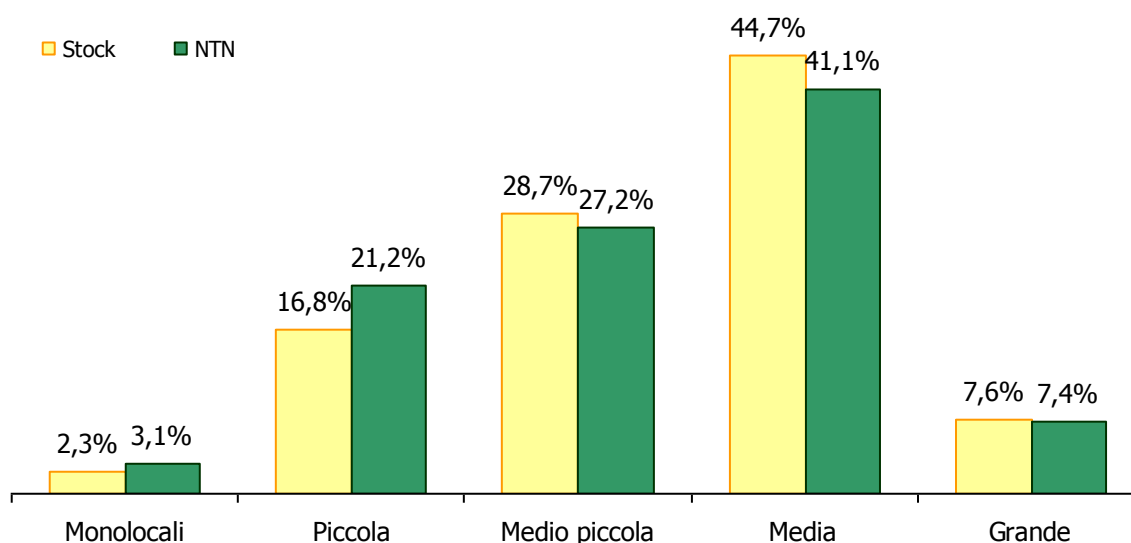
Le quotazioni medie, di loro già più basse della media comunale di circa il 35%, hanno avuto, tra il primo semestre 2013 ed il secondo 2012, la riduzione massima a livello cittadino, -5,7%. Il dato peggiore è stato registrato al Lagaccio, zona C16, -7,7%, seguito da San Teodoro, zona C14, -6,7%.

La distribuzione delle preferenze degli acquirenti, Figura 13, è diversa da quanto osservato nel Centro Storico e nel Centro Est. Il grafico mostra infatti che le abitazioni vendute e quelle censite mantengono proporzioni quasi uguali; una possibile spiegazione potrebbe essere che in questa particolare porzione di città il continuo ribasso dei prezzi, iniziato nei precedenti semestri, ha incontrato la disponibilità economiche di diversi acquirenti: un mercato immobiliare più equilibrato dove le abitazioni con superfici grandi non sono caratterizzate da offerte con prezzi elevati.

Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C14	San Teodoro	47	-24,5%	1,99%	1.738	-6,7%	0,69
C15	Angeli -Buozzi -Venezia	15	-36,3%	0,65%	1.825	-4,6%	0,73
C16	Lagaccio	24	-20,5%	1,01%	1.500	-7,7%	0,60
C19	San Benigno	10	-4,5%	0,41%	1.838	-4,5%	0,73
C21	Rolando-Fillak	30	-16,0%	1,29%	1.463	-5,6%	0,58
C22	Cantore	26	-28,1%	1,10%	1.908	-5,4%	0,76
C23	Buranello -Sampierdarena	26	13,9%	1,08%	1.300	-6,3%	0,52
C24	Fiumara-Eridania-Ansaldo	10	-14,4%	0,41%	2.038	-4,7%	0,81
D19	Granarolo -Parco d. Mura	6	4,8%	0,27%	1.638	-5,1%	0,65
D23	Sampierdarena - Martinetti	60	-9,3%	2,55%	1.650	-5,0%	0,66
Centro Ovest		255	-16,7%	10,77%	1.656	-5,7%	0,66

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Ovest



Le rilevazioni fatte nella Val Bisagno hanno restituito un quadro molto drammatico di contrazione delle transazioni, più accentuato del dato comunale (-13,6%): il saldo nella parte bassa è stato pari a -16,7%, mentre in quella alta è stato del -28,6%.

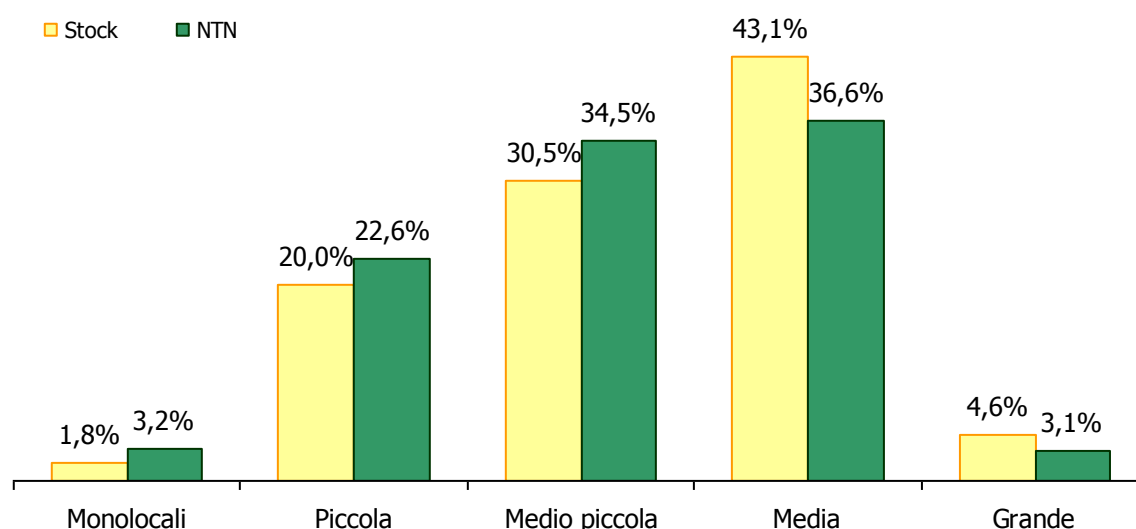
Nella Bassa Val Bisagno la perdita maggiore dei volumi di compravendita nel 1° semestre 2013 è stata registrata a Parenzo/Ginestre, zona D04, -41,9%, seguono Marassi, zona C03, -21,5%, e San Fruttuoso, zona C02, -10,6%; quest'ultima zona OMI, con un NTN pari a 104, è la quarta "piazza" in ambito cittadino per volumi di compravendite, i dati completi sono riportati in Tabella 17. La quotazione media, 1.967 €/m², è inferiore al dato medio comunale di circa il 20% e i valori unitari monitorati sono tutti in flessione, con una perdita più marcata rispetto alle altre macroaree urbane.

Nel grafico di Figura 14 si può notare come la distribuzione delle preferenze degli acquirenti rispetto alle unità censite (NTN e stock) sia molto simile.

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Bassa Val Bisagno

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C02	San Fruttuoso	104	-10,6%	4,40%	2.000	-5,9%	0,80
C03	Marassi	72	-21,5%	3,06%	2.100	-6,1%	0,84
D01	Quezzi - Fereggiano	60	-0,7%	2,55%	1.850	-4,5%	0,74
D04	Parenzo -Ginestre -Vecchia	44	-41,9%	1,86%	1.838	-4,5%	0,73
Bassa Val Bisagno		280	-18,6%	11,86%	1.967	-5,5%	0,78

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Bassa Val Bisagno



L'Alta Val Bisagno è una delle macroaree urbane dove la crisi ha fatto sentire maggiormente i suoi effetti, la riduzione del NTN, -28,6%, è decisamente più grave della media comunale. Le variazioni tendenziali delle compravendite sono negative in tutte le zone OMI con le sole eccezioni delle zone D07 e D09 dove, però, i volumi scambiati sono esigui (Tabella 18).

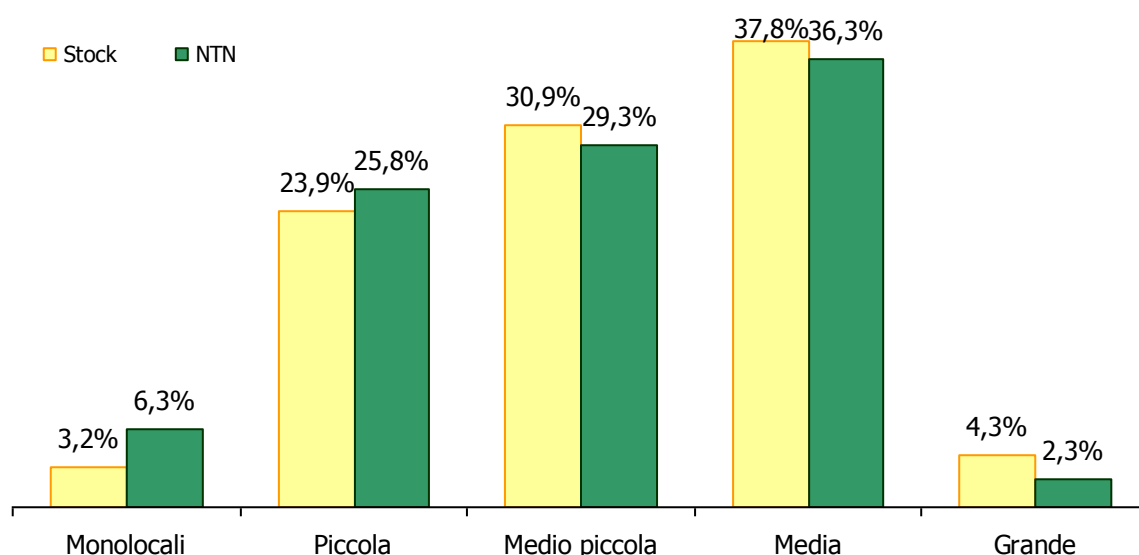
In questa macroarea anche la riduzione delle quotazioni medie, -5,4%, supera il dato dell'intera città, -4,3%, e i valori unitari sono inferiori del 25% rispetto alla media comunale. Il prezzo medio più basso è quello del Biscione, zona D15, 1.868 €/m².

In Figura 15 è disponibile il confronto tra le unità vendute, NTN, e quelle censite, stock, che mostra nel 1° semestre 2013 una preferenza all'acquisto di abitazioni piccole con una quota superiore alla corrispondente quota di stock presente nella macroarea.

Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Alta Val Bisagno

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D03	Molassana	28	-7,2%	1,19%	2.050	-6,8%	0,82
D05	Gavete - Staglieno	34	-10,0%	1,42%	1.400	-5,1%	0,56
D06	Volpara -Terpi	18	-50,7%	0,74%	1.850	-5,1%	0,74
D07	Pino Soprano e Sottano	5	265,8%	0,21%	2.383	-2,7%	0,95
D08	Cartagenova -Valle Geirano	7	-62,4%	0,27%	2.258	-3,2%	0,90
D09	S.Siro-S.Cosimo-Aggio Creto	8	7,4%	0,35%	2.467	-2,6%	0,98
D10	Struppa-Prato-Giro Fullo	20	-25,2%	0,83%	2.013	-6,9%	0,80
D11	Sponda Sin Alta ValBisagno	1	-88,3%	0,02%	2.250	-2,9%	0,90
D12	S.Eusebio	10	-52,1%	0,44%	2.292	-2,5%	0,91
D15	Biscione	16	-26,4%	0,68%	1.115	-8,2%	0,44
Alta Val Bisagno		146	-28,6%	6,16%	1.868	-5,4%	0,75

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Alta Val Bisagno



Il Medio Levante è risultato essere, nel primo semestre 2013, uno dei contesti cittadini dove la crisi ha fatto sentire meno i suoi effetti, infatti le compravendite hanno subito una più lieve flessione, -3,3%. Tra le zone OMI della macroarea si segnalano Sturla, zona C05, con una perdita del-10,4% e Borgoratti, zona D16, dove il calo è stato del -22,7%. In Albaro, zona C06, è stato rilevato un deciso aumento delle transazioni, +18,5%, e il volume di compravendita di abitazioni è risultato essere il secondo tra le zone OMI della città in questo semestre.

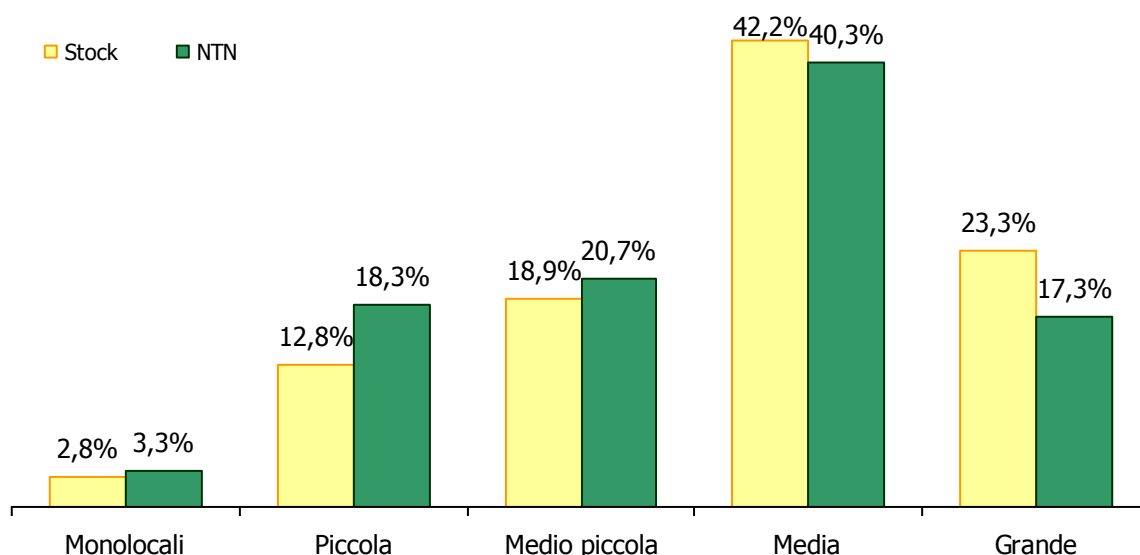
In Tabella 19, dove sono riportati tutti i dati rilevati ed elaborati, si può osservare come le quotazioni medie abbiano subito una flessione del -4%, molto prossima alla media comunale (-4,3%). Tra le zone OMI di questa macroarea rimane comunque il valore medio delle abitazioni più elevato della città, rilevato a Boccadasse, zona C07, dove la quotazione media è più di due volte la media di Genova, 5.763 €/m².

In Figura 16 sono riportati gli istogrammi delle abitazioni vendute, NTN, e di quelle censite, stock, che consentono di notare come le preferenze degli acquirenti siano state orientate maggiormente per alloggi con superficie medio-piccola e piccola nonostante la minore presenza di stock di questo taglio.

Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Medio Levante

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C04	San Martino	23	-9,6%	0,97%	2.525	-5,2%	1,01
C05	Sturla	69	-10,4%	2,91%	3.167	-5,2%	1,26
C06	Albaro	135	18,5%	5,71%	4.944	-2,7%	1,97
C07	Boccadasse	2	-33,3%	0,08%	5.763	-2,7%	2,30
C11	Foce Mare	7	11,8%	0,31%	3.433	-4,8%	1,37
C12	Foce Montevideo	56	-5,8%	2,38%	2.300	-6,6%	0,92
D16	Borgoratti	65	-22,7%	2,77%	2.263	-5,2%	0,90
Medio Levante		358	-3,3%	15,13%	3.534	-4,0%	1,41

Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Medio Levante





La macroarea urbana del Levante è una sorta di cerniera tra l'area metropolitana e la riviera ligure, un ambito di passaggio quindi caratterizzato, da sempre, da una domanda senza particolari condizionamenti di spesa come di mobilità urbana. Le quotazioni medie nelle zone OMI di questa macroarea sono tra le più alte nell'ambito comunale: la quotazione più alta è a Nervi, zona D22, con 5.763 €/m², seguono Sant'Ilario, zona D24, 5.608 €/m², e Quarto/Quinto, zona D20, 4.619 €/m². La flessione della quotazione media di macroarea, -2,8%, è stata inferiore alla media cittadina: -4,3%.

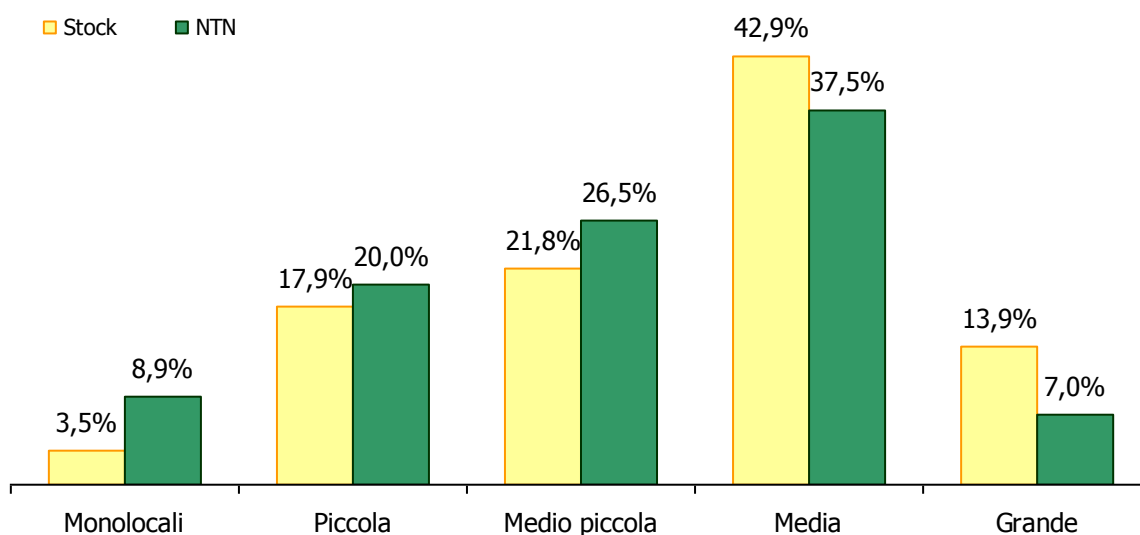
La riduzione dei volumi delle compravendite, -6,8%, è stata inferiore alla media comunale, -13,6%; a Nervi e a Quarto la contrazione è stata meno impattante. In Tabella 20 sono riportati tutti i dati rilevati ed elaborati per la macroarea Levante, ed è possibile osservare come il NTN più alto sia stato rilevato a Quarto/Quinto, zona D20, con un valore pari a 102 (il quinto in ambito comunale), seguono Nervi e Quarto Alto.

Le preferenze degli acquirenti sono risultate proporzionali allo stock disponibile come emerge dal grafico in Figura 17.

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Levante

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D18	Quarto Alto	18	-6,1%	0,74%	2.750	-5,2%	1,10
D20	Quarto Quinto	102	-6,8%	4,30%	4.619	-2,6%	1,84
D21	Via del Commercio	2	-33,3%	0,08%	2.338	-5,6%	0,93
D22	Nervi	23	-3,0%	0,98%	5.763	-2,6%	2,30
D24	S. Ilario	4	-12,5%	0,15%	5.608	-2,5%	2,24
Levante		148	-6,8%	6,25%	4.612	-2,8%	1,84

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Levante



Il Medio Ponente è una delle macroaree urbane dove la contrazione delle compravendite, -32,0%, è stata maggiore rispetto al contesto cittadino. In Tabella 21 sono riportati tutti i valori rilevati ed elaborati ed è possibile notare come a Sestri Ponente, zona D43, sia presente il valore più alto del NTN del Medio Ponente, 151 NTN, il più alto anche a livello comunale. La riduzione delle transazioni in questo quartiere è stata pari a - 33,2%.

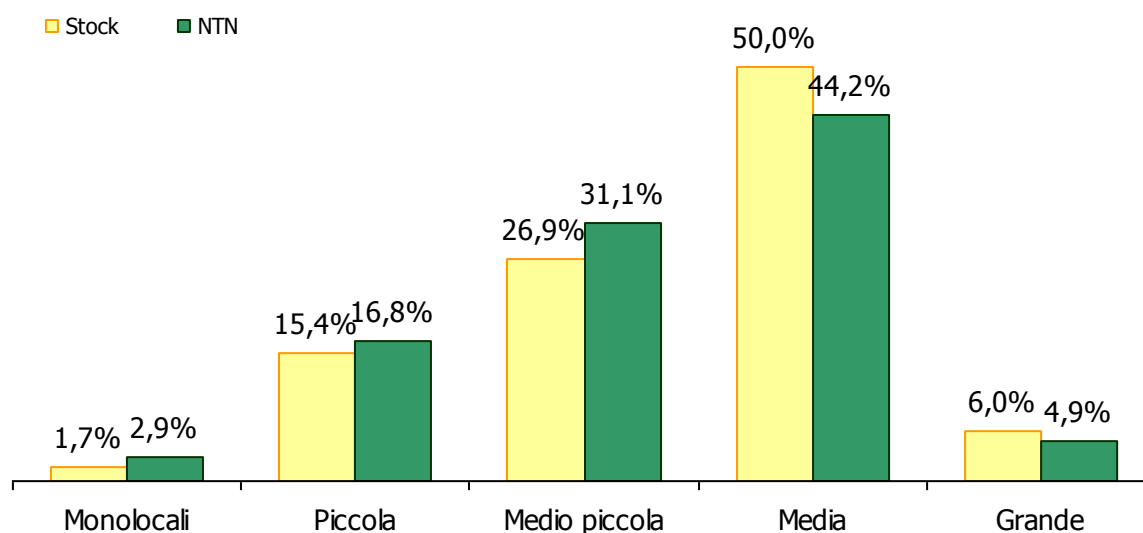
Le quotazioni medie hanno avuto una diminuzione del -2,9%, meno grave rispetto alla quotazione media comunale, -4,3%. A Sestri Ponente è stato rilevato il prezzo unitario medio più alto del Medio Levante, 2.738 €/m² in calo rispetto al 2° semestre 2012 del -2,7%.

Le vendite nel primo semestre 2013 hanno interessato maggiormente unità con superfici ridotte, come mostrato dagli istogrammi in Figura 18. È possibile inoltre osservare il deciso sfasamento delle unità abitative con taglio medio per le quali lo stock disponibile è pari al 50% del totale, mentre le vendite relative sono state pari al 44,2%.

Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Medio Ponente

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D42	Multedo	8	-18,2%	0,33%	2.175	-5,4%	0,87
D43	Sestri Ponente	151	-33,2%	6,38%	2.738	-2,7%	1,09
D44	Cornigliano	36	-23,6%	1,54%	2.358	-3,1%	0,94
D45	Cornigliano Alta Coronata	6	-56,5%	0,25%	1.838	-5,2%	0,73
D46	Cornigliano Industriale	0	100,0%	0,01%	1.115	-8,2%	0,44
D48	Campi	4	-17,2%	0,15%	0	0,0%	0,00
Medio Ponente		205	-32,0%	8,66%	2.598	-2,9%	1,04

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Medio Ponente





Nella macroarea Ponente, caratterizzata da una densità edilizia che dirada verso la riviera, le rilevazioni nel primo semestre 2013 hanno consentito di osservare una marcata diminuzione delle compravendite di abitazioni, -22,9%. Nella Tabella 22 sono riportati i principali dati del mercato che mostrano il NTN più alto a Pegli/Piazza Bonavino, zona D41, segue Prà/Palmaro, zona D37, e Pegli/Viale Modugno, zona D40.

I saldi delle compravendite tra il primo semestre 2013 e l'omologo del 2012 sono stati tutti negativi, in modo particolare a Pegli/Viale Modugno, zona D40, -43%, e a Prà Palmaro, zona D37, -32% e a Prà/Centro Storico, zona D38, -30,9%; effetti con impatti ridotti a Voltri, zona D35, +66,3% e Voltri/Centro Storico, zona D34, +3,8%.

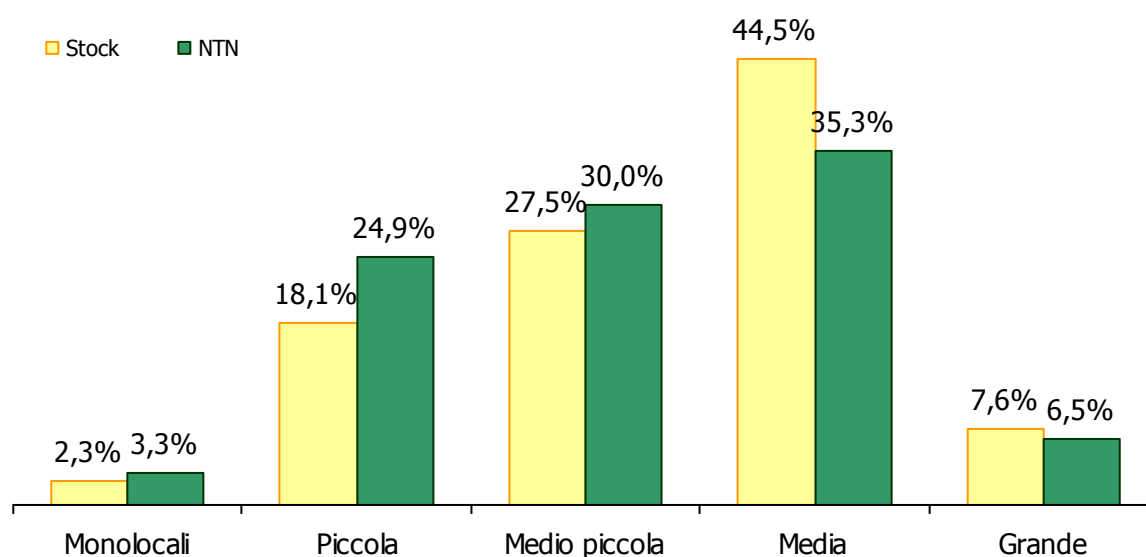
Le quotazioni medie sono risultate in calo in tutte le zone OMI, contrazione particolarmente evidenti al CEEP di Prà, zona D36, -8,2%, e nel contesto delle "Lavatrici", zona D39, -8,2%.

In Figura 19 è disponibile la distribuzione delle abitazioni vendute e quelle censite declinate per classi di superfici ed è possibile osservare come la preferenza degli acquirenti sia orientata verso alloggi di taglio piccolo anche se in forma meno pronunciata rispetto a quanto monitorato nelle altre macroaree di Genova.

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ponente

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D33	Vesima e Crevari	3	-48,2%	0,12%	3.038	-2,4%	1,21
D34	Voltri Centro Storico	22	3,8%	0,93%	1.750	-4,8%	0,70
D35	Voltri	13	66,3%	0,57%	1.763	-4,7%	0,70
D36	CEEP di Prà	14	-29,5%	0,59%	1.115	-8,2%	0,44
D37	Pra Palmaro	36	-32,0%	1,52%	1.963	-4,8%	0,78
D38	Pra Centro Storico	14	-30,9%	0,59%	2.013	-5,3%	0,80
D39	Lavatrici	2	10,3%	0,10%	1.115	-8,2%	0,44
D40	Pegli / Viale Modugno	30	-43,0%	1,25%	3.481	-3,1%	1,39
D41	Pegli / Piazza Bonavino	47	-11,6%	1,99%	3.869	-2,5%	1,54
Ponente		181	-22,9%	7,66%	2.525	-3,8%	1,01

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Ponente



La Val Polcevera è una delle parti di città, tra quelle maggiormente urbanizzate, dove la contrazione delle compravendite ha fatto sentire meno i suoi effetti, infatti la riduzione del NTN è stata pari a -8,0%. In Tabella 23 sono disponibili tutti i dati rilevati ed elaborati che mettono in evidenza, tra l'altro, il recupero delle transazioni a Pontedecimo, zona D25, +27,6%, e a Borzoli, zona D47, +128%.

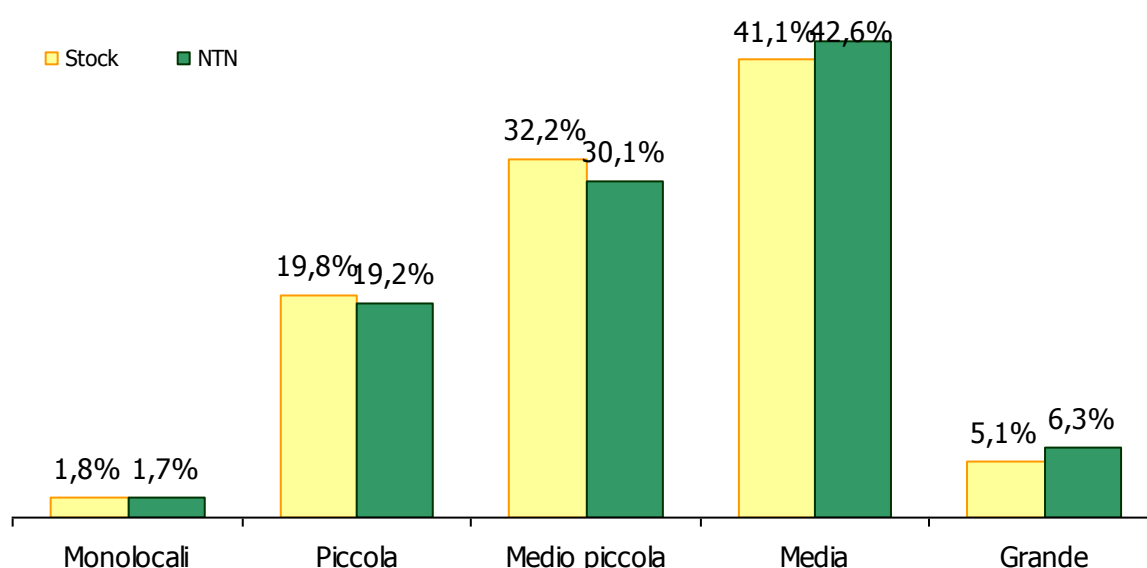
Le quotazioni medie sono risultate in calo in tutte le zone OMI, in particolare a Borzoli, zona D47, -6,5%. Il valore di riferimento della macroarea è inferiore di circa il 35% della media comunale. A Murta, zona D27, è stata rilevata la quotazione più alta, 2.408 €/m², seguono San Biagio, zona D31, 1.913 €/m², Begato, zona D28, 1.350 €/m², stessi valori osservati anche in Val Secca, zona D29, e a Fegino, zona D32.

In Figura 20 è rappresentata la distribuzione delle abitazioni vendute e quelle censite declinate per classi di superfici ed è possibile osservare come le preferenze degli acquisti rispecchino la distribuzione dello stock disponibile.

Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Val Polcevera

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D25	Pontedecimo - Cesino	47	27,6%	1,99%	1.750	-4,8%	0,70
D26	Bolzaneto	21	-36,6%	0,90%	1.788	-5,3%	0,71
D27	Murta	7	-42,1%	0,31%	2.408	-2,4%	0,96
D28	Begato	22	-45,1%	0,93%	1.275	-5,6%	0,51
D29	Val Secca	5	-5,9%	0,20%	1.275	-5,6%	0,51
D30	San Quirico	12	-9,8%	0,51%	1.425	-5,0%	0,57
D31	San Biagio	7	133,3%	0,30%	1.913	-5,0%	0,76
D32	Fegino	23	402,1%	0,97%	1.275	-5,6%	0,51
D47	Borzoli	22	12,8%	0,93%	1.625	-6,5%	0,65
D49	Rivarolo	60	-21,6%	2,52%	1.650	-5,7%	0,66
E01	Begato Geminiano Fregoso	22	-45,1%	0,93%	1.275	-5,6%	0,51
E02	Strada della Guardia	1	666,7%	0,05%	1.575	-5,3%	0,63
Val Polcevera		233	-8,0%	9,87%	1.599	-5,3%	0,64

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Val Polcevera



Le macroaree relative alle alture, Levante e Ponente, presentano dati contrastanti sul piano delle compravendite, ma legati alla loro scarsa urbanizzazione e al conseguente esiguo volume di scambi. Le quotazioni delle abitazioni sono in calo in tutte le zone di queste macroaree.

Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Alture di Levante

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
D02	Bavari	7	-39,0%	0,30%	2.300	-1,6%	0,92
D13	Alta Valle Sturla	10	-24,7%	0,42%	2.225	-2,6%	0,89
D14	San Fruttuoso Alto	5	-28,8%	0,20%	1.788	-4,7%	0,71
D17	Apparizione	7	-27,0%	0,29%	2.850	-3,1%	1,14
R01	Confine con Davagna	0	#DIV/0!	0,00%	1.650	-4,3%	0,66
R02	Monte Fasce Prati di Bavari	4	-9,0%	0,15%	1.600	-5,2%	0,64
Alture di Levante		32	-28,2%	1,36%	2.247	-2,8%	0,90

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Alture di Levante

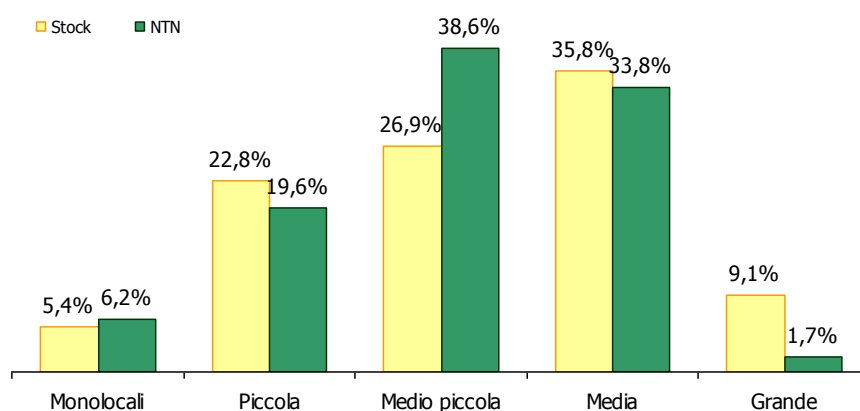
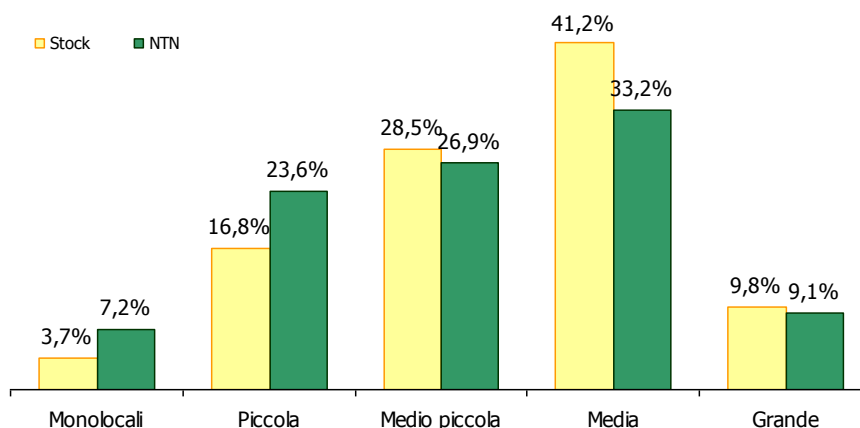


Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Alture di Ponente

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
R03	Val Cerusa	2	-63,5%	0,10%	805	-4,7%	0,32
R04	Val Leira	5	3,3%	0,20%	1.115	-8,2%	0,44
R05	Entrotterra di Prà	3	180,3%	0,12%	920	-4,7%	0,37
R06	Val Varenna	9	68,7%	0,36%	1.350	-5,3%	0,54
R07	Sstr.Alture,Borzoli Scarpino	9	-5,2%	0,37%	1.175	-6,0%	0,47
R08	Parco del Beigua	2	35,3%	0,10%	1.045	-4,1%	0,42
Alture di Ponente		29	5,5%	1,25%	1.109	-5,7%	0,44

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Alture di Ponente



5 Note metodologiche

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 delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

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).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

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.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

<p>NTN</p>	<p>Numero 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). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>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 €/m² 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. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia	4
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali Genova.....	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	6
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali	7
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013	8
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	8
Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Genova	13
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	14
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013	15
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico	16
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Est.....	17
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Ovest	18
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Bassa Val Bisagno	19
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Alta Val Bisagno	20
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Medio Levante	21
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Levante.....	22
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Medio Ponente	23
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Ponente.....	24
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Val Polcevera.....	25
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Alture di Levante	26
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Alture di Ponente	26

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	5
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Riviera di Ponente	9
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo Paradiso	9
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo del Tigullio	9
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle Stura	10
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle Scrivia	10
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Petronio	10
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Val Fontanabuona	11
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Entroterra	11
Tabella 12: NTN e variazioni dei principali capoluoghi	12
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Genova.....	14
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico	16
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Est	17
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Ovest.....	18
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Bassa Val Bisagno	19
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Alta Val Bisagno	20
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Medio Levante	21
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Levante	22
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Medio Ponente	23
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Ponente	24
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Val Polcevera	25
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Alture di Levante	26
Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Alture di Ponente.....	26