



NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Settore residenziale

GENOVA

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Provincia di **GENOVA** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**



**OSSEVVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

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	Note metodologiche	11

1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.



2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Italia
Genova	3.944	12,5%	1,95%	2.781	17,5%	4,23%	1.164	2,2%	0,85%
Imperia	1.165	-2,3%	0,58%	175,49	-12,4%	0,27%	989,46	-0,2%	0,73%
La Spezia	905	-3,7%	0,45%	394	-11,1%	0,60%	511	2,9%	0,38%
Savona	1.689	3,0%	0,84%	262,66	-0,6%	0,40%	1.426	3,7%	1,05%
Totale Liguria	7.703	5,8%	3,82%	3.613	10,3%	5,50%	4.090	2,2%	3,00%
Totale Italia	207.499	1,2%	100%	72.540	4,6%	100%	134.959	-0,5%	100%

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

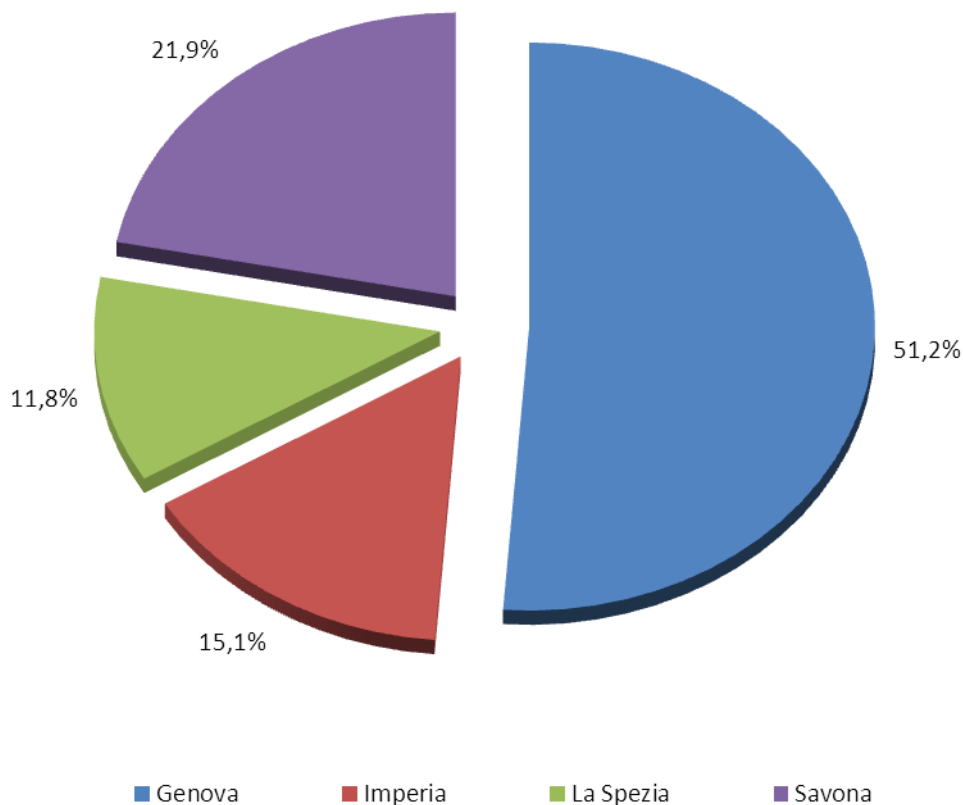
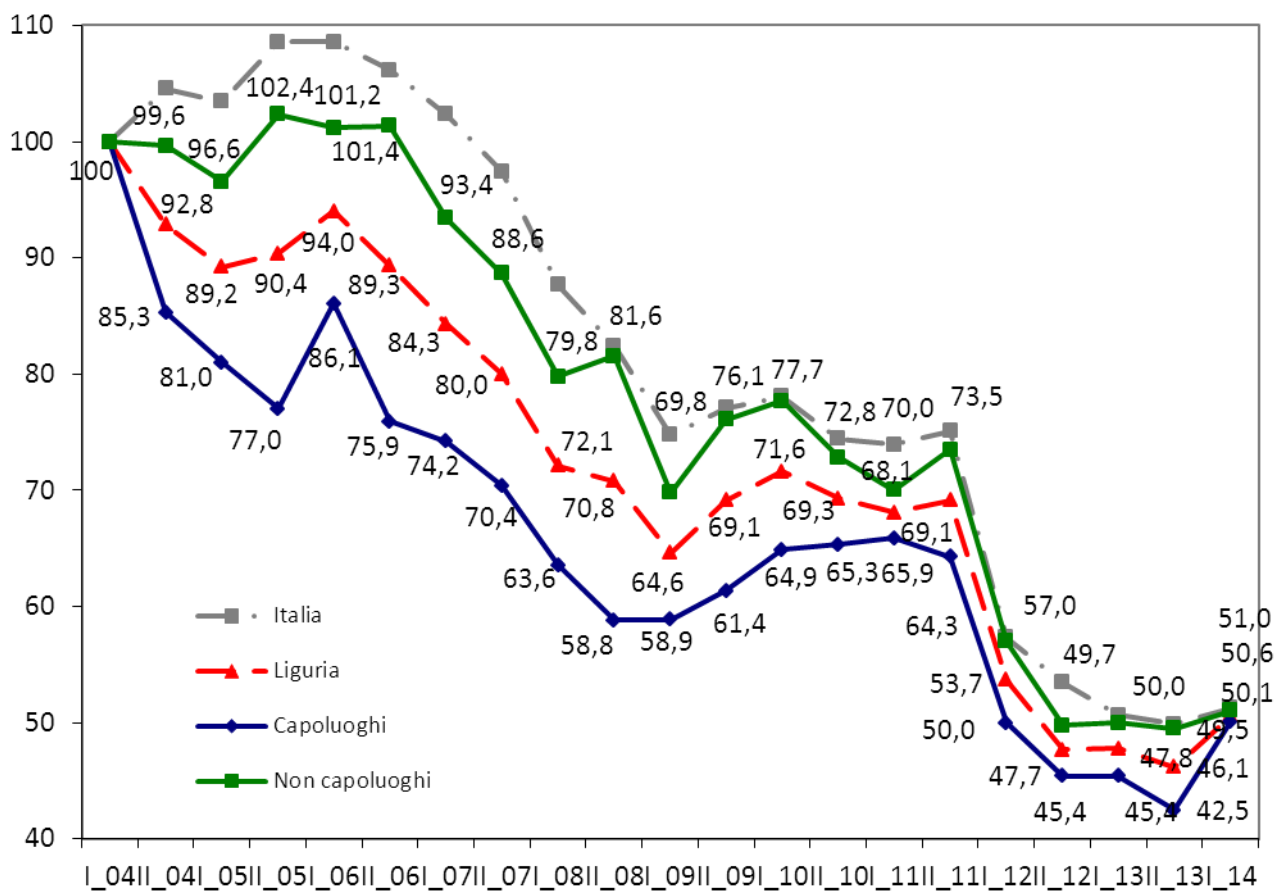




Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

Figura 3: Macroaree provinciali Genova

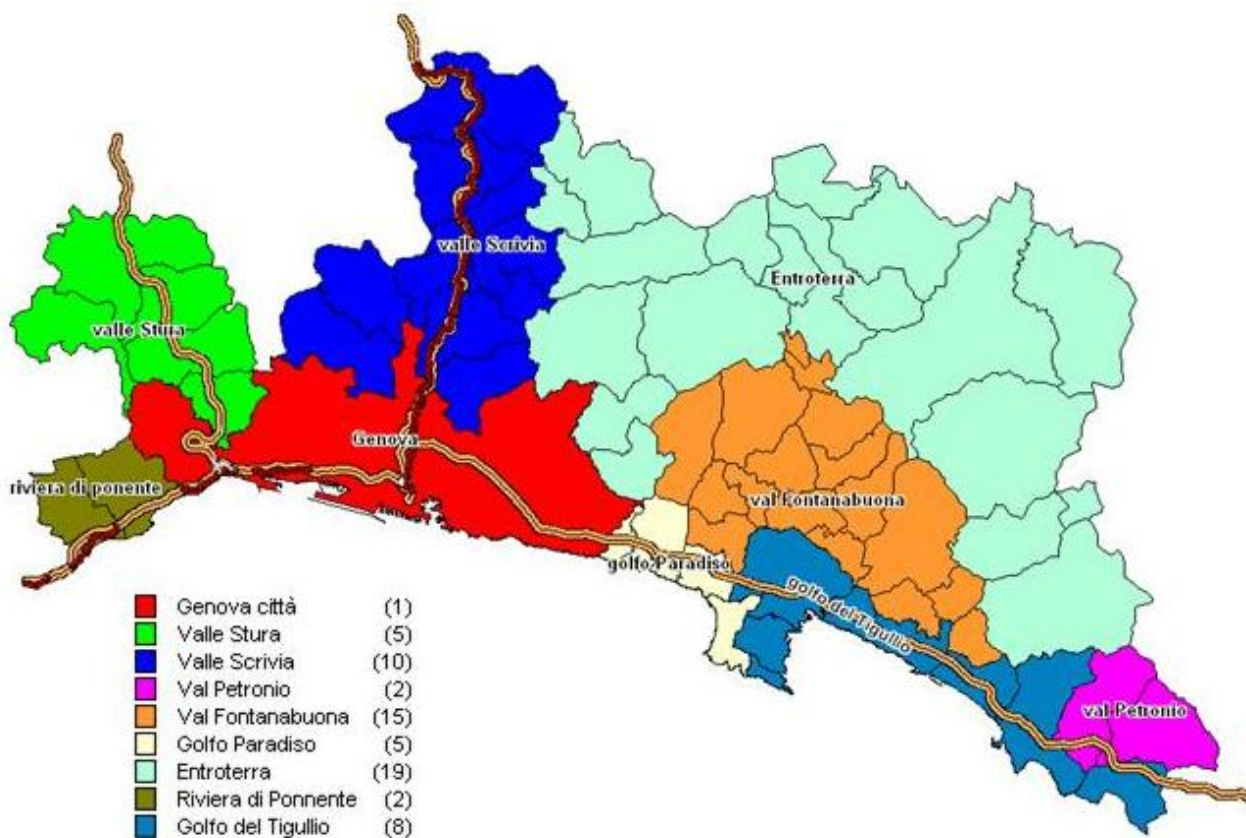


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Genova	2.781	17,5%	70,50%
Riviera di Ponente	95	20,6%	2,40%
Golfo Paradiso	120	5,3%	3,05%
Golfo del Tigullio	510	9,9%	12,92%
Valle Stura	47	-15,9%	1,18%
Valle Scrivia	176	2,1%	4,47%
Val Fontanabuona	99	-9,0%	2,50%
Val Petronio	20	25,8%	0,49%
Entroterra	98	-24,9%	2,48%
Genova	3.944	12,5%	100,00%



Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

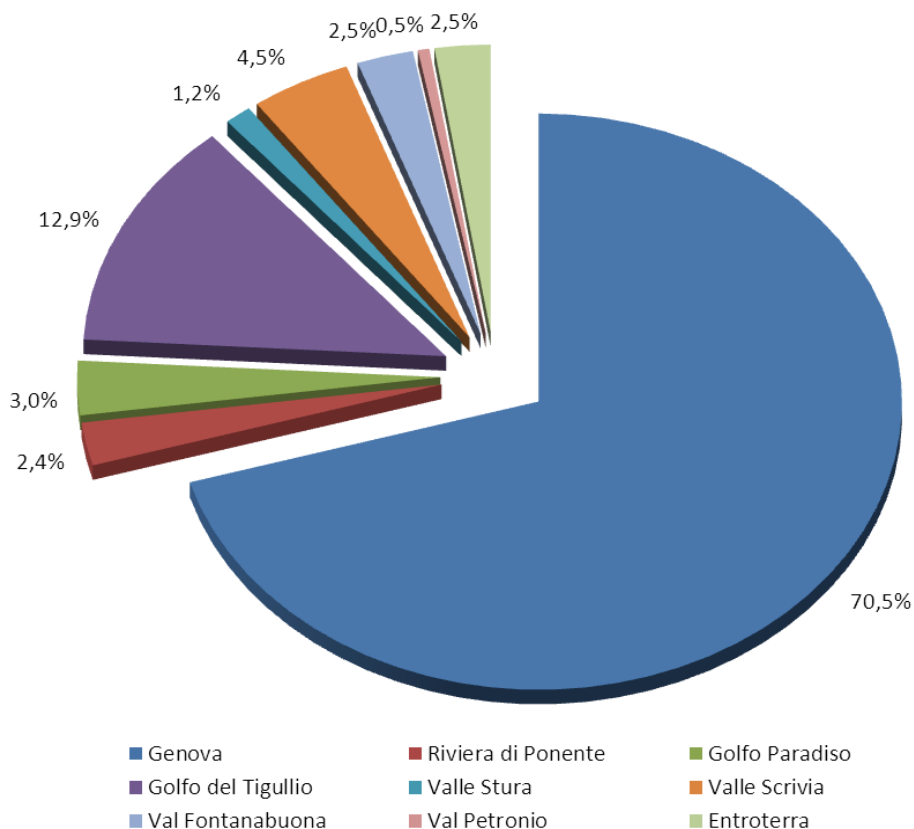


Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia

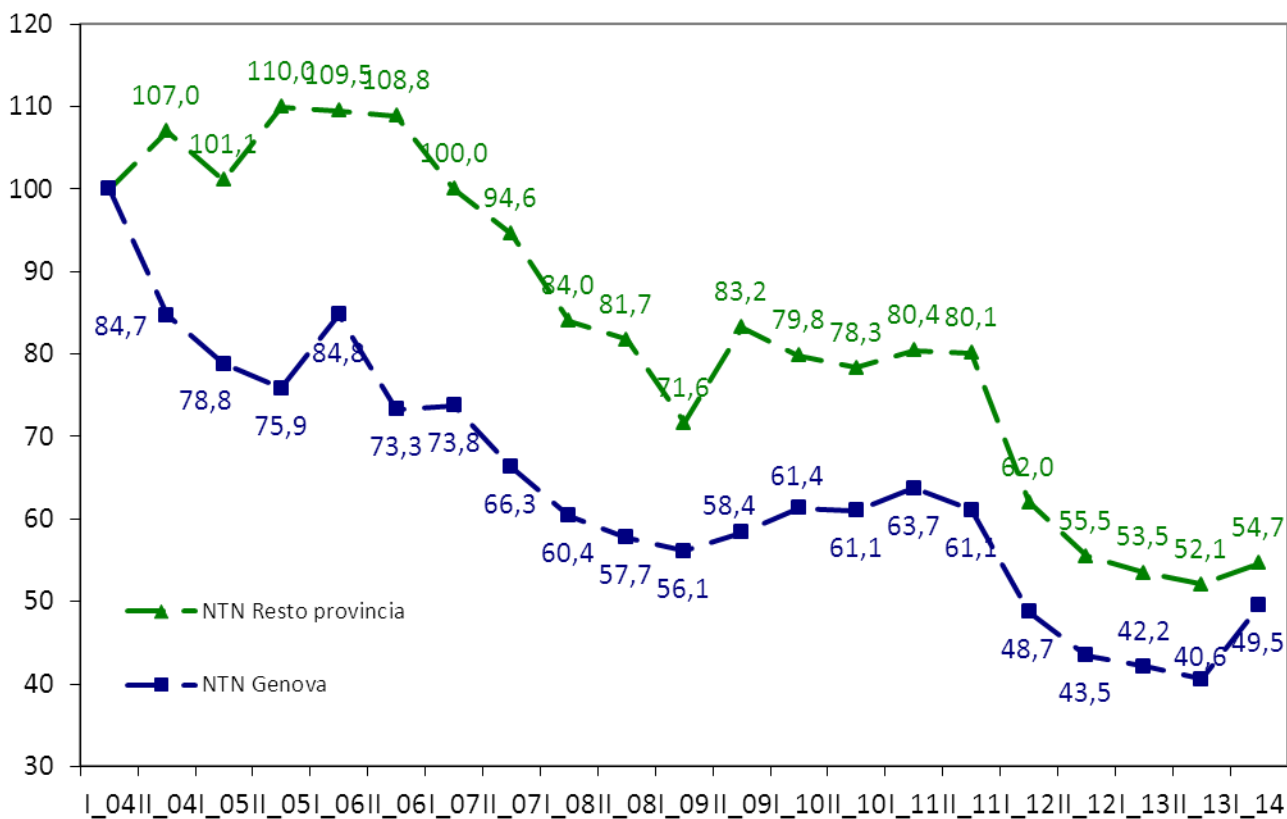




Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

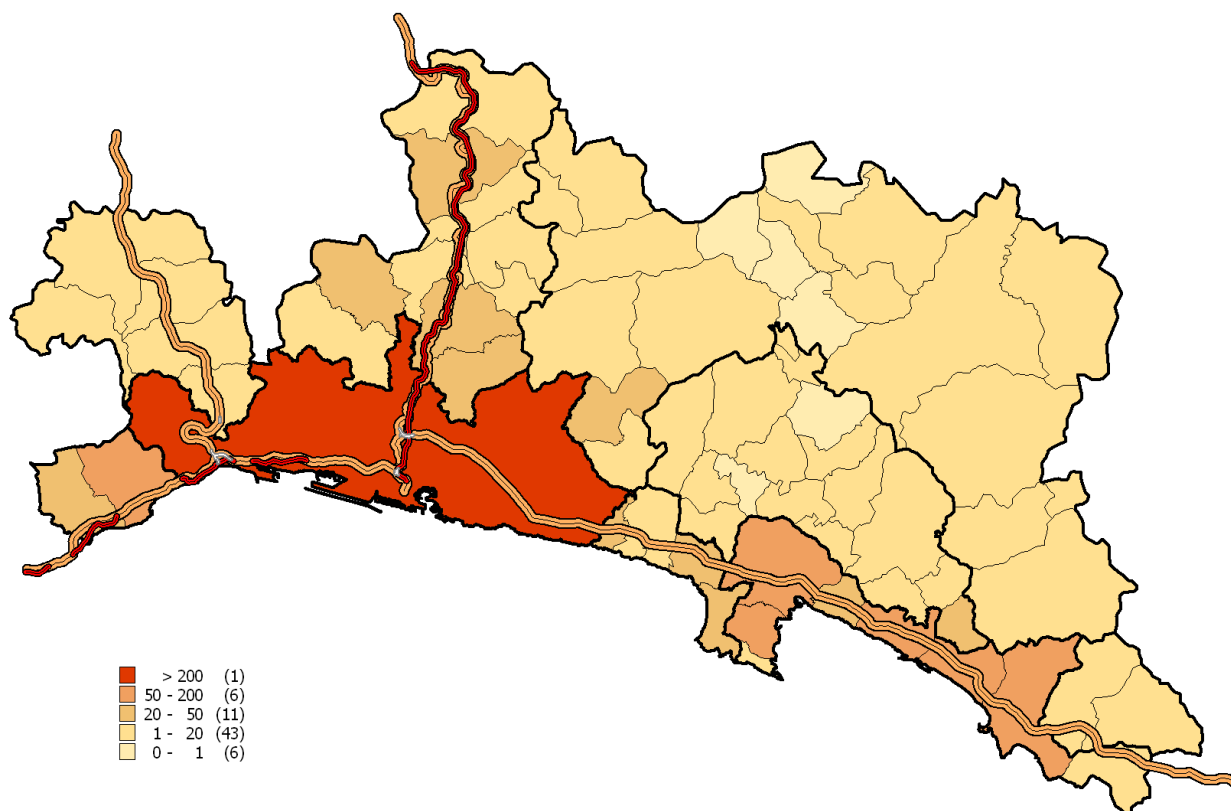


Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Riviera di Ponente

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Arenzano	55	21,6%	1,40%
Cogoleto	40	19,1%	1,00%
Riviera di Ponente	95	20,6%	2,40%

Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Golfo Paradiso

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Bogliasco	22	58,6%	0,55%
Camogli	30	-5,7%	0,75%
Pieve Ligure	12	0,7%	0,31%
Recco	41	1,6%	1,04%
Sori	16	-5,1%	0,40%
Golfo Paradiso	120	5,3%	3,05%

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Golfo del Tigullio

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Chiavari	92	-6,5%	2,34%
Lavagna	62	-1,9%	1,57%
Moneglia	20	-3,1%	0,49%
Portofino	2	-47,8%	0,05%
Rapallo	182	8,3%	4,61%
Santa Margherita Ligure	58	41,2%	1,47%
Sestri Levante	72	17,9%	1,81%
Zoagli	23	177,8%	0,57%
Golfo del Tigullio	510	9,9%	12,92%

Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Valle Stura

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Campo Ligure	11	13,1%	0,27%
Masone	17	62,0%	0,44%
Mele	8	-52,8%	0,19%
Rossiglione	10	-32,2%	0,25%
Tiglieto	2	-70,0%	0,04%
Valle Stura	47	-15,9%	1,18%

Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Valle Scrivia

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Busalla	18	2,9%	0,44%
Campomorone	25	44,6%	0,62%
Casella	19	-3,5%	0,47%
Ceranesi	9	-59,5%	0,23%
Isola del Cantone	3	-61,3%	0,08%
Mignanego	16	18,8%	0,41%
Ronco Scrivia	30	118,5%	0,75%
Sant'Olcese	24	-0,3%	0,61%
Savignone	13	-16,9%	0,33%
Serra Riccò	21	-7,5%	0,54%
Valle Scrivia	176	2,1%	4,47%

Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Val Petronio

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Casarza Ligure	15	40,4%	0,37%
Castiglione Chiavarese	5	-3,3%	0,13%
Val Petronio	20	25,8%	0,49%

Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Val Fontanabuona

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Avegno	5	-71,0%	0,11%
Carasco	15	-14,3%	0,38%
Cicagna	3	-77,5%	0,07%
Cogorno	27	37,5%	0,68%
Coreglia Ligure	1	0,0%	0,03%
Favale di Malvaro	0	-100,0%	0,00%
Leivi	3	-73,8%	0,06%
Lorsica	2	0,0%	0,05%
Lumarzo	7	-18,6%	0,18%
Moconesi	8	nd	0,19%
Neirone	5	3,4%	0,12%
Orero	4	nd	0,10%
San Colombano Certenoli	9	83,7%	0,23%
Tribogna	0	-100,0%	0,00%
Uscio	12	99,5%	0,29%
Val Fontanabuona	99	-9,0%	2,50%

Tabella 10: NTN e variazioni % - macroarea Entroterra

Comune	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Bargagli	8	4,1%	0,21%
Borzonasca	4	-67,6%	0,11%
Crocefieschi	8	175,9%	0,20%
Davagna	21	113,6%	0,53%
Fascia	1	nd	0,03%
Fontanigorda	4	-18,4%	0,09%
Gorreto	0	-100,0%	0,00%
Mezzanego	4	-23,1%	0,10%
Montebruno	0	nd	0,00%
Montoggio	14	44,5%	0,37%
Ne	2	-79,8%	0,05%
Propata	0	-100,0%	0,00%
Rezzoaglio	4	-74,8%	0,09%
Rondanina	0	-100,0%	0,00%
Rovegno	2	-62,5%	0,04%
S. Stefano d'Aveto	6	-47,6%	0,14%
Torriglia	14	-13,8%	0,35%
Valbrenna	4	-53,7%	0,10%
Vobbia	3	0,0%	0,08%
Entroterra	98	-24,9%	2,48%

4 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.

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.

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

NTN	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.
------------	---

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia.....	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	4
Figura 3: Macroaree provinciali Genova	5
Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali	6
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia.....	6
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014	7

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	3
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali	5
Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Riviera di Ponente	7
Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Golfo Paradiso	7
Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Golfo del Tigullio.....	8
Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Valle Stura	8
Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Valle Scrivia.....	8
Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Val Petronio	9
Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Val Fontanabuona	9
Tabella 10: NTN e variazioni % - macroarea Entroterra	10