

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

Settore residenziale

GENOVA

a cura dell'Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di GENOVA

Alessandro Drago (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016
Provincia di **GENOVA** - Settore residenziale

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

OSSERVATORIO
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..... | 1 |
| 2 | Mercato regionale | 2 |
| 3 | Mercato provinciale..... | 5 |
| 4 | Mercato del comune di Genova..... | 12 |
| 5 | Note metodologiche | 21 |

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata dall'Ufficio del Territorio della Direzione 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:

- Mercato regionale - numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni, quotazioni medie e relative variazioni di periodi, analisi dei singoli Capoluoghi e Non Capoluoghi provinciali;
- Mercato provinciale - numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni, quotazioni medie e relative variazioni di periodi, numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- Mercato del comune di Genova - numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni, quotazioni medie e relative variazioni di periodi, *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

2 Mercato regionale

Le analisi del mercato immobiliare residenziale ligure, redatte in funzione delle rilevazioni eseguite nel I semestre 2016, mostrano nel loro insieme un incremento (+28,5%) delle transazioni osservate a livello regionale.

In Tabella 1, si nota come la crescita delle transazioni abbia interessato tutte le quattro provincie liguri, Genova (+27,9%), Imperia (+21,6%), La Spezia (+23,2%) e Savona (38,0%). In Tabella 1 è anche possibile osservare il differente andamento del NTN tra i Comuni Capoluogo ed il resto della Provincia, a Genova si osserva l'unico dato simile tra NTN registrati nel Capoluogo (+27,8%) e NTN registrati nel resto dei Comuni provinciali (+28,1%), mentre per le altre Provincie si notano andamenti differenti, La Spezia registra l'incremento (+32,0%) di transazioni maggiore nel Capoluogo, mentre Imperia (+25,0%) e Savona (+41,1%) registrano i maggiori incrementi di NTN nei Comuni provinciali non Capoluoghi.

Tabella 1: NTN e variazioni %

| Province | Intera Provincia | | | Capoluoghi | | | Non Capoluoghi | | |
|----------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
| | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Regione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Regione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Regione |
| Genova | 4.791 | 27,9% | 49,29% | 3.293 | 27,8% | 74,47% | 1.498 | 28,1% | 28,27% |
| Imperia | 1.491 | 21,6% | 15,34% | 209 | 4,4% | 4,73% | 1.282 | 25,0% | 24,20% |
| La Spezia | 1.170 | 23,2% | 12,04% | 579 | 32,0% | 13,09% | 591 | 15,7% | 11,16% |
| Savona | 2.268 | 38,0% | 23,33% | 341 | 22,7% | 7,71% | 1.927 | 41,1% | 36,37% |
| LIGURIA | 9.720 | 28,5% | 100,00% | 4.422 | 26,6% | 100,00% | 5.298 | 30,1% | 100,00% |

Le quotazioni medie, Tabella 2, rilevate nel I semestre 2016 risultano a livello regionale in leggera flessione, rispetto al II semestre 2015 si osserva il maggior ribasso nella provincia di Genova (-2,1%), seguono Imperia (-0,5%), La Spezia (-0,4%) e Savona (-0,1%). In tabella si possono osservare le contrazioni registrate nei Comuni Capoluogo e nel resto dei Comuni della Provinciali.

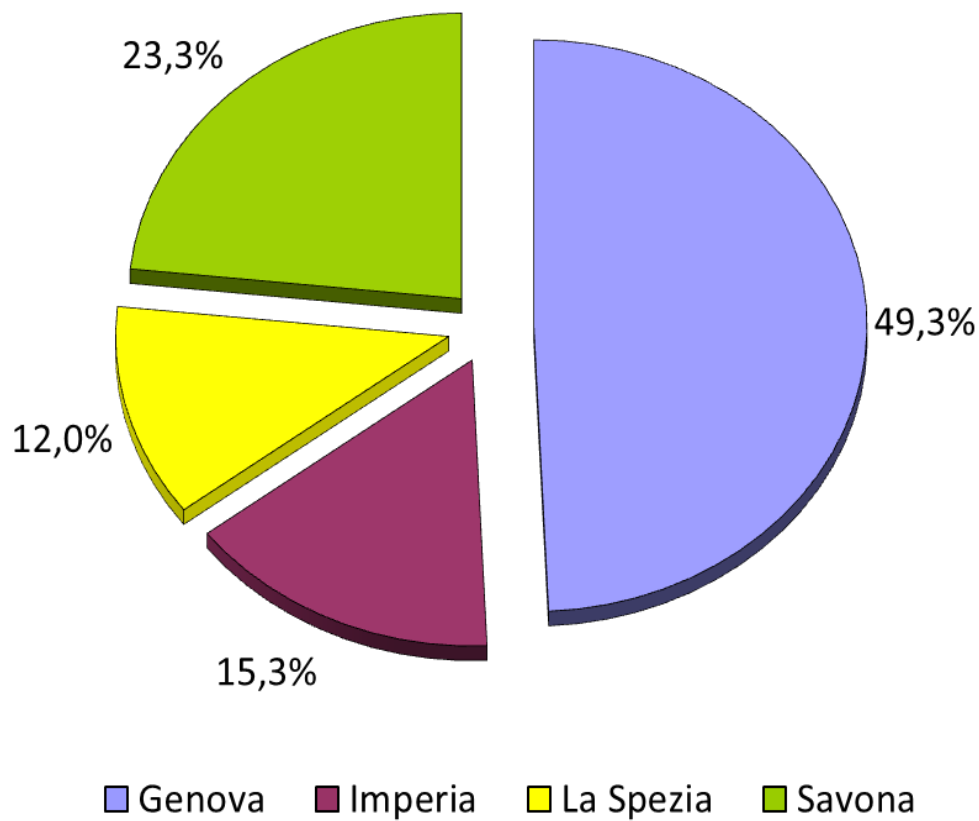
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

| Province | Intera Provincia | | | Capoluoghi | | | Non Capoluoghi | | |
|----------------|--|---|---|--|---|---|--|---|---|
| | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) | Quotazione I sem 2016 €/m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) |
| Genova | 2.451 | -2,1% | 144,5 | 2.326 | -2,7% | 144,2 | 2.631 | -1,3% | 145,0 |
| Imperia | 2.368 | -0,5% | 126,5 | 2.422 | -1,0% | 132,5 | 2.360 | -0,4% | 125,6 |
| La Spezia | 1.847 | -0,4% | 114,7 | 1.693 | -0,4% | 106,2 | 1.933 | -0,3% | 119,2 |
| Savona | 2.867 | -0,1% | 116,1 | 2.179 | 0,0% | 101,3 | 2.976 | -0,1% | 118,1 |
| LIGURIA | 2.454 | -1,1% | 129,8 | 2.245 | -2,1% | 134,6 | 2.582 | -0,6% | 127,4 |



Il mercato residenziale della Liguria è concentrato maggiormente in provincia di Genova, come si evince in Figura 1, il 49,3% delle compravendite è concentrato nel Capoluogo regionale, seguono in funzione del NTN la Provincia di Savona (23,3%), Imperia (15,3%) e La Spezia (12,0%).

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia



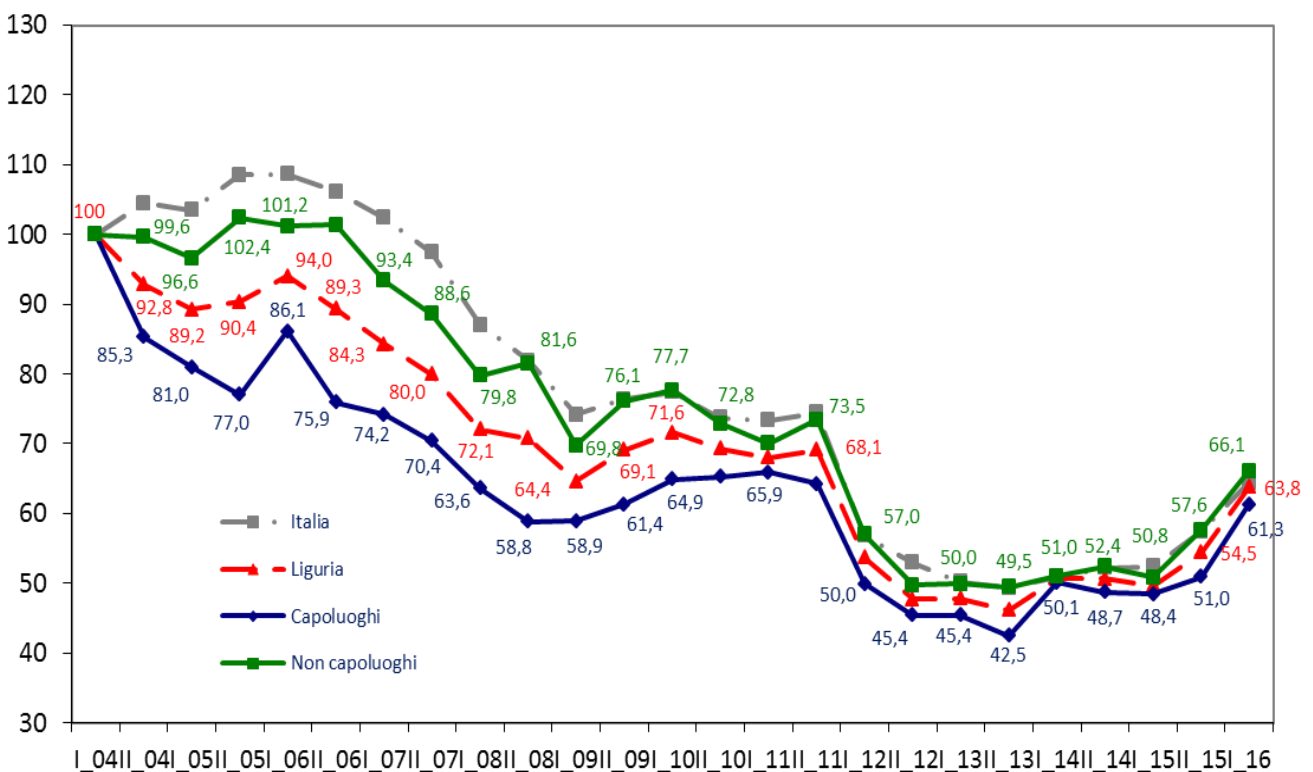
L'andamento del mercato residenziale ligure è possibile analizzarlo anche nella serie storica dal primo semestre 2004 al primo semestre 2016. In Figura 2 con l'ausilio dei numeri indice (I semestre 2004 = 100) è stato tracciato l'andamento dei volumi scambiati a livello nazionale, regionale, Comuni capoluogo e resto Provincia. Osservando il grafico relativo al livello regionale è possibile constatare come la decrescita già iniziata nel primo semestre 2004, abbia avuto fino al primo decennio di riferimento (anno 2013), contrazioni più o meno intense.

Un cambio di direzione si osserva a partire dal 2014 con una ripresa delle compravendite soprattutto per i comuni capoluogo.

Le diverse serie storiche possono essere osservate anche facendo riferimento alla posizione delle rette componenti il grafico: più è grande l'intensità del fenomeno maggiore è l'inclinazione.

L'andamento delle linee relativo al primo semestre 2016 indica come il mercato immobiliare residenziale abbia registrato un significativo incremento del NTN, analogo per tutti i livelli esaminati, dopo la perdita notevole del dato registrato nell'arco temporale esaminato.

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



3 Mercato provinciale

Al fine di condurre le analisi del mercato immobiliare residenziale provinciale e consentirne una più facile lettura di sintesi, il territorio, come rappresentato in Figura 3, è stato diviso in n. 9 macroaree, definendo per la sua particolare orografia due fasce: la fascia costiera costituita dalla Riviera di Ponente, Genova, Golfo Paradiso e Golfo del Tigullio e la fascia collinare dalle Valli: Stura, Scrivia, Fontanabuona e Petronio oltre alla macroarea Entroterra. La tabella 3 analizza il numero di transazioni normalizzate (NTN), le quotazioni medie e le variazioni % delle macroaree provinciali. Il mercato immobiliare provinciale rileva una crescita del NTN pari a +27,9%. Risaltano gli incrementi delle vendite nelle macroaree costiere, Riviera di Ponente (+44,6%), Golfo Paradiso (+43,4%), Golfo del Tigullio (+34,4%), Genova capoluogo (+27,8%), e nelle macroaree collinari, Valle Scrivia (+38,4%) e Val Petronio (+20,7%), seguono Entroterra (+6,2%) e Val Fontanabuona (+0,7%), di contro l'unico dato negativo si osserva in Valle Stura (-35,8). Le quotazioni medie registrano una contrazione pari a -2,1%, osservando il maggior decremento nel Capoluogo (-2,7%).

Figura 3: Macroaree provinciali GENOVA

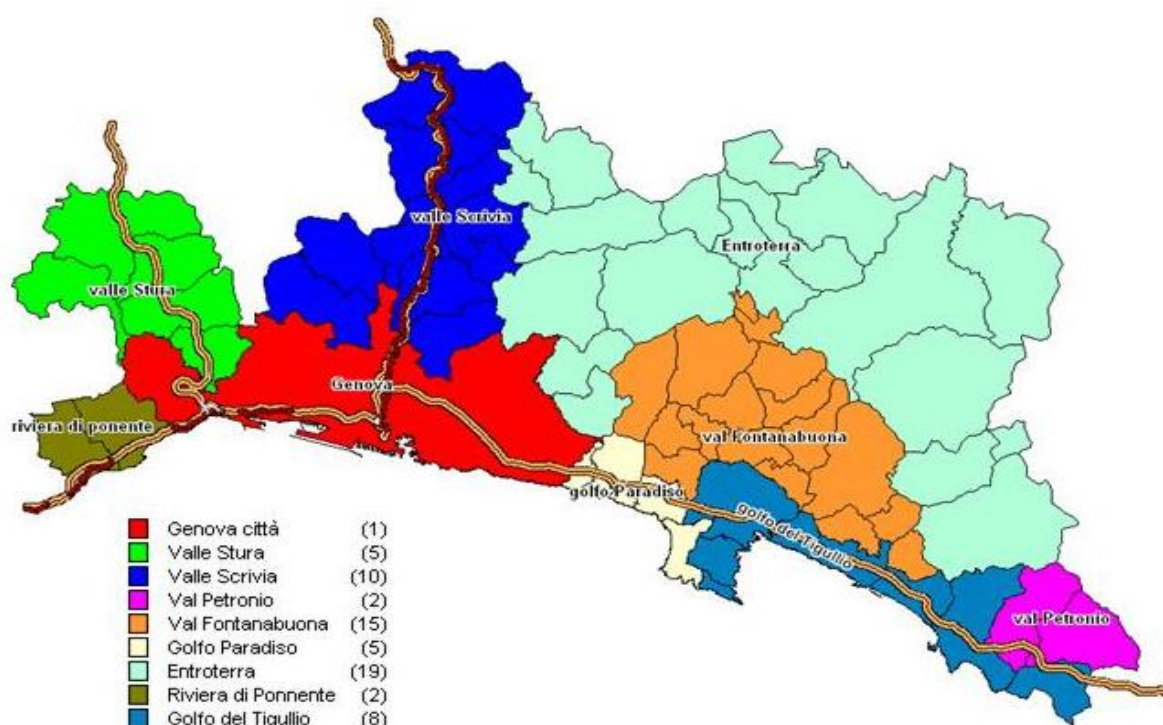
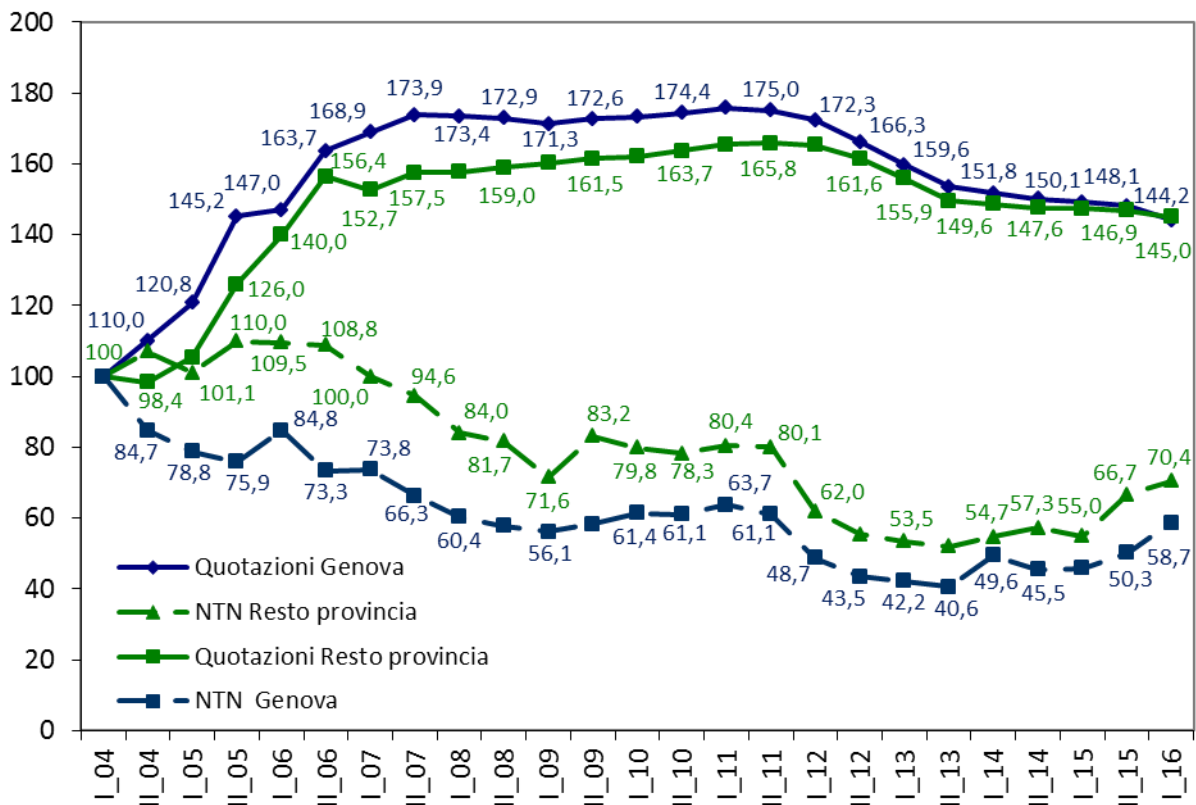


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

| Macroaree provinciali | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004) |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------------|---|---|---|
| GENOVA CAPOLUOGO | 3.293 | 27,8% | 68,74% | 2.326 | -2,7% | 144,2 |
| RIVIERA DI PONENTE | 150 | 44,6% | 3,13% | 3.531 | -1,2% | 153,4 |
| GOLFO PARADISO | 174 | 43,4% | 3,62% | 3.867 | -0,8% | 154,5 |
| GOLFO DEL TIGULLIO | 684 | 34,4% | 14,29% | 3.661 | -1,6% | 146,6 |
| VALLE STURA | 33 | -35,8% | 0,68% | 1.171 | -0,5% | 129,0 |
| VALLE SCRIVIA | 211 | 38,4% | 4,41% | 1.228 | -0,8% | 117,3 |
| VAL PETRONIO | 35 | 20,7% | 0,73% | 1.889 | -1,2% | 188,5 |
| VAL FONTANABUONA | 88 | 0,7% | 1,84% | 1.343 | -0,6% | 136,5 |
| ENTROTERRA | 123 | 6,2% | 2,56% | 1.083 | -1,4% | 137,7 |
| TOTALE PROVINCIA DI GENOVA | 4.791 | 27,9% | 100,00% | 2.451 | -2,1% | 144,5 |

La Figura 4 riporta l'analisi delle serie storiche dei due indici dell'OMI: NTN e quotazioni medie. L'aumento dei volumi delle compravendite confermano quanto riportato nella tabella 3, seppur ancora distanti dagli indici del 2011 dove si è verificato l'inizio di una forte contrazione delle compravendite. Le quotazioni medie a differenza degli NTN mantengono dal 2013 un ribasso costante e lineare.

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



La distribuzione delle compravendite (Figura 5) risulta, come nei semestri precedenti, maggiormente concentrata nella città di Genova (68,7%), segue la costa (21,0%) e la fascia collinare (12,2%).

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali

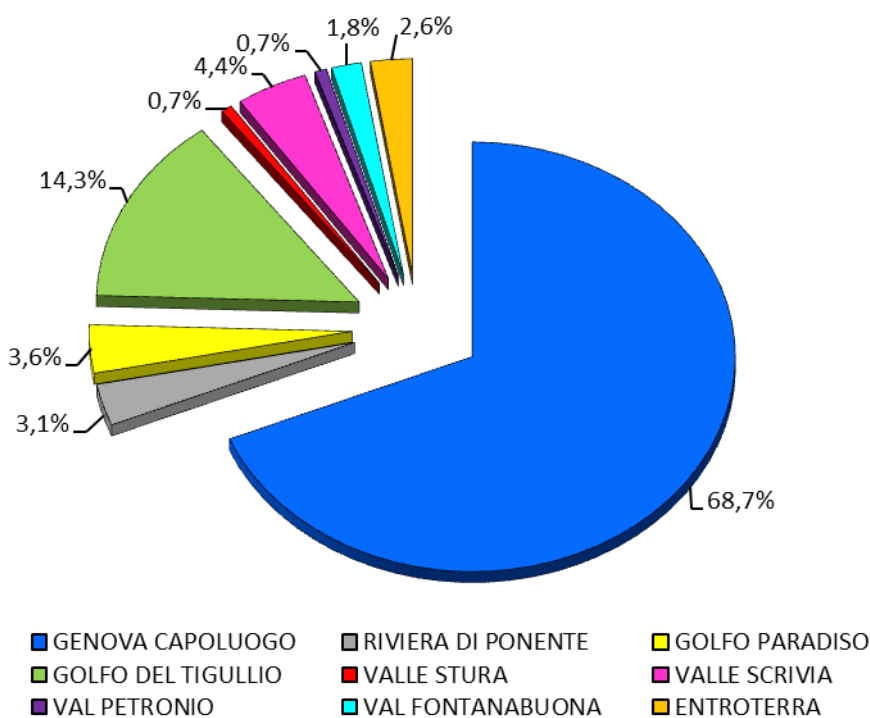




Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

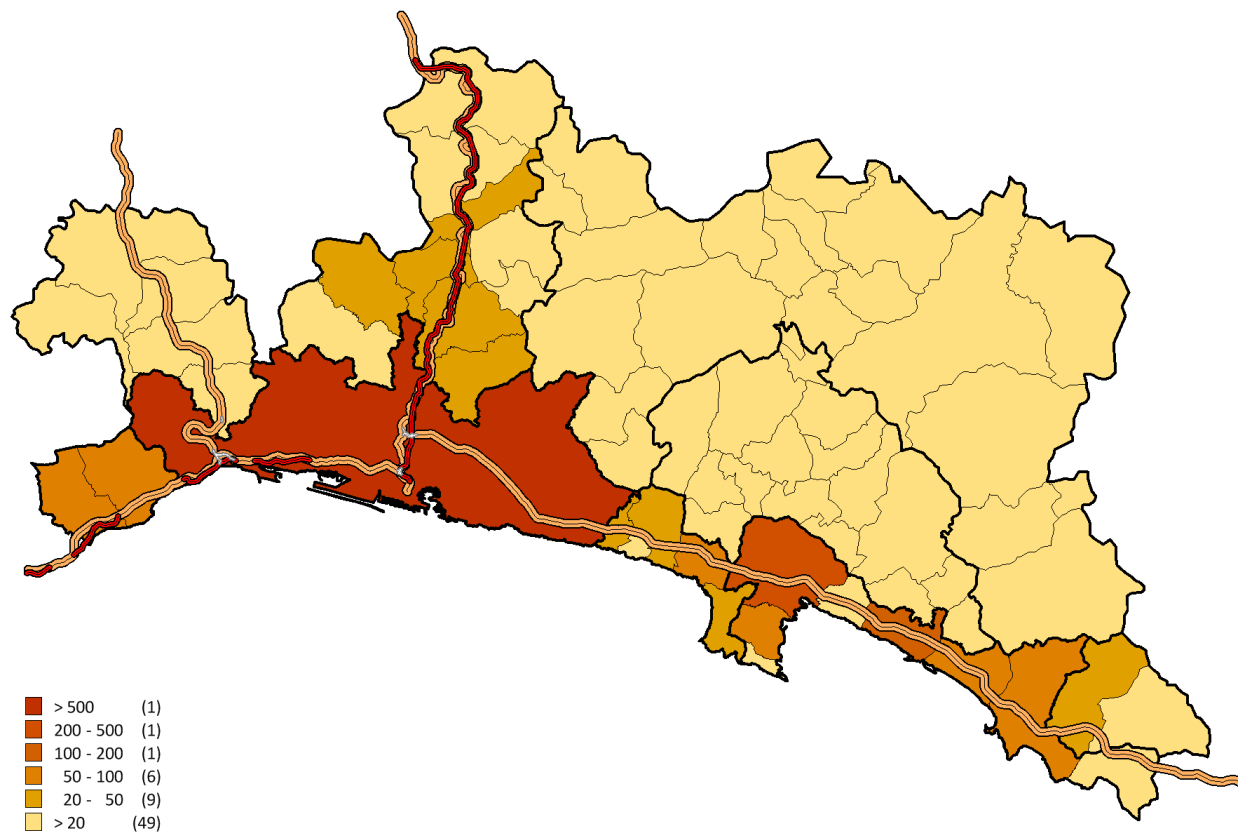
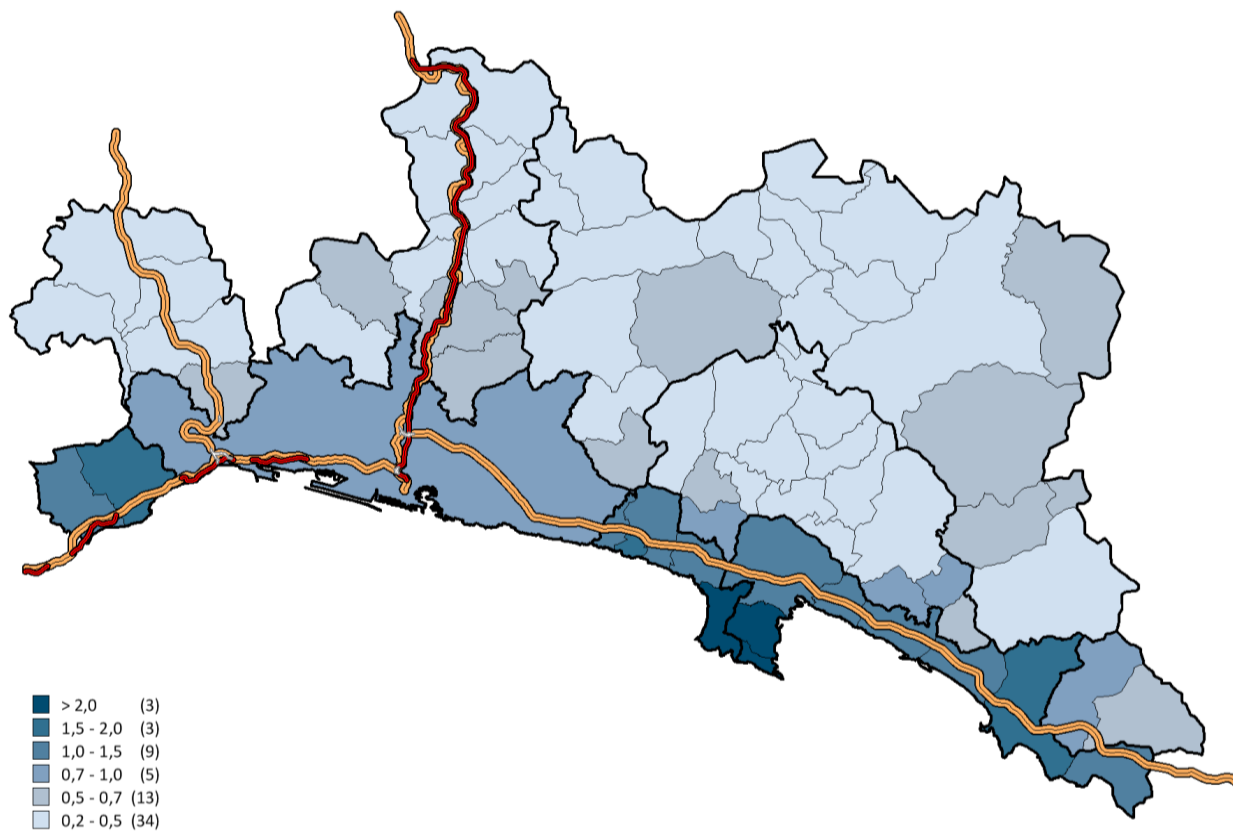


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Da Tabella 4 a Tabella 11 sono riportati i valori degli indici OMI per tutti i singoli comuni, aggregati per macroarea provinciale.

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|---------------------------|-------------------|--|-----------------------------|---|--|---|
| ARENZANO | 82 | 35,6% | 1,70% | 3.832 | -2,1% | 1,56 |
| COGOLETO | 68 | 57,0% | 1,43% | 3.148 | 0,1% | 1,28 |
| RIVIERA DI PONENTE | 150 | 44,6% | 3,13% | 3.531 | -1,2% | 1,44 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|-----------------------|-------------------|--|-----------------------------|---|--|---|
| BOGLIASCO | 32 | 20,0% | 0,67% | 3.164 | -1,4% | 1,29 |
| CAMOGLI | 33 | 25,8% | 0,68% | 5.225 | -0,1% | 2,13 |
| PIEVE LIGURE | 13 | 36,8% | 0,27% | 4.202 | 0,8% | 1,71 |
| RECCO | 60 | 27,6% | 1,25% | 3.448 | -1,4% | 1,41 |
| SORI | 36 | 196,2% | 0,76% | 2.867 | -1,7% | 1,17 |
| GOLFO PARADISO | 174 | 43,4% | 3,62% | 3.867 | -0,8% | 1,58 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|---------------------------|-------------------|--|-----------------------------|---|--|---|
| CHIAVARI | 192 | 35,5% | 4,00% | 3.113 | -2,9% | 1,27 |
| LAVAGNA | 89 | 26,0% | 1,86% | 3.360 | -2,0% | 1,37 |
| MONEGLIA | 18 | -8,4% | 0,38% | 2.838 | 2,3% | 1,16 |
| PORTOFINO | 1 | nd | 0,02% | 10.375 | 0,0% | 4,23 |
| RAPALLO | 212 | 39,9% | 4,42% | 2.938 | -2,1% | 1,20 |
| SANTA MARGHERITA LIGURE | 65 | 49,1% | 1,35% | 5.750 | -1,5% | 2,35 |
| SESTRI LEVANTE | 96 | 49,1% | 2,00% | 4.551 | -0,6% | 1,86 |
| ZOAGLI | 13 | -32,0% | 0,26% | 3.321 | -1,6% | 1,35 |
| GOLFO DEL TIGULLIO | 684 | 34,4% | 14,29% | 3.661 | -1,6% | 1,49 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|--------------------|-------------------|--|-----------------------------|---|--|---|
| CAMPO LIGURE | 7 | -41,3% | 0,15% | 1.111 | -2,2% | 0,45 |
| MASONE | 7 | -56,5% | 0,14% | 1.209 | 0,0% | 0,49 |
| MELE | 9 | -18,2% | 0,19% | 1.576 | 0,0% | 0,64 |
| ROSSIGLIONE | 10 | 5,6% | 0,20% | 974 | 0,0% | 0,40 |
| TIGLIETO | 0 | -95,7% | 0,00% | 962 | 0,0% | 0,39 |
| VALLE STURA | 33 | -35,8% | 0,68% | 1.171 | -0,5% | 0,48 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|----------------------|-------------------|--|-----------------------------|---|--|---|
| BUSALLA | 24 | -3,4% | 0,49% | 1.201 | -1,0% | 0,49 |
| CAMPOMORONE | 29 | 1,4% | 0,61% | 1.237 | -0,8% | 0,50 |
| CASELLA | 18 | 20,7% | 0,37% | 1.229 | 0,0% | 0,50 |
| CERANESI | 11 | 16,7% | 0,22% | 1.165 | 0,3% | 0,48 |
| ISOLA DEL CANTONE | 9 | 131,5% | 0,19% | 1.026 | -1,1% | 0,42 |
| MIGNANEGO | 21 | 127,8% | 0,43% | 1.192 | -1,7% | 0,49 |
| RONCO SCRIVIA | 17 | -13,2% | 0,34% | 955 | -3,0% | 0,39 |
| SANT'OLCESE | 23 | 26,4% | 0,47% | 1.538 | 0,0% | 0,63 |
| SAVIGNONE | 13 | 22,9% | 0,26% | 992 | 0,0% | 0,40 |
| SERRA RICCO` | 49 | 206,3% | 1,03% | 1.442 | -0,8% | 0,59 |
| VALLE SCRIVIA | 211 | 38,4% | 4,41% | 1.228 | -0,8% | 0,50 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|------------------------|-------------------|--|-----------------------------|---|--|---|
| CASARZA LIGURE | 31 | 40,9% | 0,65% | 2.084 | -1,5% | 0,85 |
| CASTIGLIONE CHIAVARESE | 4 | -42,9% | 0,08% | 1.335 | 0,3% | 0,54 |
| VAL PETRONIO | 35 | 20,7% | 0,73% | 1.889 | -1,2% | 0,77 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|-------------------------|-------------------|--|-----------------------------|---|--|---|
| AVEGNO | 10 | 72,2% | 0,22% | 1.906 | -2,8% | 0,78 |
| CARASCO | 11 | -8,3% | 0,23% | 1.805 | -0,2% | 0,74 |
| CICAGNA | 9 | -0,2% | 0,18% | 1.029 | -1,8% | 0,42 |
| COGORNO | 19 | -25,3% | 0,39% | 1.713 | 0,0% | 0,70 |
| COREGLIA LIGURE | 0 | -100,0% | 0,00% | 835 | 0,0% | 0,34 |
| FAVALE DI MALVARO | 1 | -50,0% | 0,02% | 599 | 0,0% | 0,24 |
| LEIVI | 5 | -26,1% | 0,10% | 2.026 | -0,2% | 0,83 |
| LORSICA | 1 | nd | 0,02% | 632 | 0,0% | 0,26 |
| LUMARZO | 6 | 37,5% | 0,11% | 596 | -0,3% | 0,24 |
| MOCONESI | 8 | 104,3% | 0,17% | 1.171 | -0,7% | 0,48 |
| NEIRONE | 4 | -19,2% | 0,07% | 751 | 0,0% | 0,31 |
| ORERO | 0 | -100,0% | 0,00% | 708 | 0,0% | 0,29 |
| SAN COLOMBANO CERTENOLI | 9 | 71,2% | 0,18% | 1.120 | -0,4% | 0,46 |
| TRIBOGNA | 0 | nd | 0,00% | 1.017 | 0,0% | 0,41 |
| USCIO | 7 | -12,5% | 0,15% | 1.500 | 0,0% | 0,61 |
| VAL FONTANABUONA | 88 | 0,7% | 1,84% | 1.343 | -0,6% | 0,55 |

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

| Comune | NTN I sem 2016 | Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN Provincia | Quotazione I sem 2016 €/ m ² | Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia |
|-----------------------|-------------------|--|-----------------------------|---|--|---|
| BARGAGLI | 13 | 35,1% | 0,27% | 1.376 | 0,0% | 0,56 |
| BORZONASCA | 10 | 35,7% | 0,20% | 1.515 | 0,0% | 0,62 |
| CROCFIESCHI | 5 | 0,0% | 0,10% | 896 | -1,5% | 0,37 |
| DAVAGNA | 13 | 4,5% | 0,28% | 1.000 | -2,4% | 0,41 |
| FASCIA | 0 | -100,0% | 0,00% | 528 | 0,0% | 0,22 |
| FONTANIGORDA | 4 | 75,0% | 0,07% | 685 | -1,6% | 0,28 |
| GORRETO | 2 | nd | 0,04% | 716 | 0,0% | 0,29 |
| MEZZANEGO | 5 | -16,7% | 0,10% | 1.355 | 0,4% | 0,55 |
| MONTEBRUNO | 1 | -66,7% | 0,02% | 628 | -0,3% | 0,26 |
| MONTOGGIO | 12 | 35,5% | 0,25% | 945 | 0,0% | 0,39 |
| NE | 7 | 0,0% | 0,15% | 1.211 | 0,0% | 0,49 |
| PROPATA | 2 | -11,5% | 0,04% | 565 | 0,0% | 0,23 |
| REZZOAGLIO | 4 | -50,0% | 0,09% | 928 | 0,0% | 0,38 |
| RONDANINA | 1 | 0,0% | 0,02% | 585 | -0,6% | 0,24 |
| ROVEGNO | 7 | -17,6% | 0,15% | 722 | -1,0% | 0,29 |
| SANTO STEFANO D'AVETO | 13 | 78,6% | 0,26% | 1.309 | 0,0% | 0,53 |
| TORRIGLIA | 18 | -8,9% | 0,38% | 1.232 | -5,6% | 0,50 |
| VALBREVENNA | 5 | 8,2% | 0,11% | 929 | -3,0% | 0,38 |
| VOBBIA | 2 | 100,0% | 0,04% | 762 | -0,8% | 0,31 |
| ENTROTERRA | 123 | 6,2% | 2,56% | 1.083 | -1,4% | 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 1° semestre 2016 risulta pari a 3.290 NTN, il 3,7% della quota di tutti i capoluoghi d'Italia, registrando un incremento delle vendite del 27,7% rispetto al 1° semestre 2015.

Tabella 12: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

| Principali Capoluoghi | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN principali capoluoghi |
|------------------------------|----------------|---|--------------------------------------|
| BOLOGNA | 2.809 | 27,0% | 3,1% |
| FIRENZE | 2.446 | 22,6% | 2,7% |
| GENOVA | 3.290 | 27,7% | 3,7% |
| MILANO | 10.954 | 28,1% | 12,2% |
| NAPOLI | 3.435 | 24,2% | 3,8% |
| PALERMO | 2.416 | 9,0% | 2,7% |
| ROMA | 14.814 | 12,4% | 16,5% |
| TORINO | 6.253 | 29,9% | 7,0% |
| Principali capoluoghi | 46.418 | 21,2% | 51,6% |
| Italia capoluoghi | 91.264 | 22,8% | 100,0% |

Al fine di comprendere meglio l'andamento del mercato immobiliare di Genova, si è diviso il territorio comunale in 12 macroaree, facendo sostanzialmente riferimento al centro, al levante e al ponente. In Tabella 13 sono disponibili i valori del NTN e le quotazioni medie per ciascuna macroarea urbana.

L'aumento delle vendite registrata in tutta la città (+27,7%) registra saldi positivi differenti nelle diverse macroaree urbane, si osservano incrementi importanti nel Centro Ovest (+53,3%), Medio Levante (49,9%), e Bassa Val Bisagno (+45,8%), seguono Alta Val Bisagno (+34,5%), Val Polcevera (+31,4%) e Levante (+30,6%), in coda ma con incrementi rilevanti Centro Est (+23,1%), Medio Ponente (+20,9%), Centro Storico (+19,7%) e Ponente (+15,2%). Anche le alture di Genova, nonostante il numero di NTN ridotto, seguono l'andamento positivo, si osservano le Alture di Levante con un incremento pari a +62,3% .

Le quotazioni medie rilevate a Genova nel I semestre 2016 rispetto al semestre precedente risultano in continuo calo (-3,7%), in modo particolare nelle macroaree con valori inferiori alla media cittadina come la Val Bisagno (Alta Val Bisagno -6,6%, Bassa Val Bisagno -5,6%), e la Val Polcevera (-6,1%). Escludendo il Centro Storico (-1,4%), anche le macroaree del centro (Centro Est -3,9%, Centro Ovest -3,7%) e del Ponente cittadino (Ponente -3,5%, Medio Ponente -3,2%) registrano continui consistenti decrementi.

Tutte le restanti macroaree risultano con valori negativi compresi tra -1,1% e -2,6%.

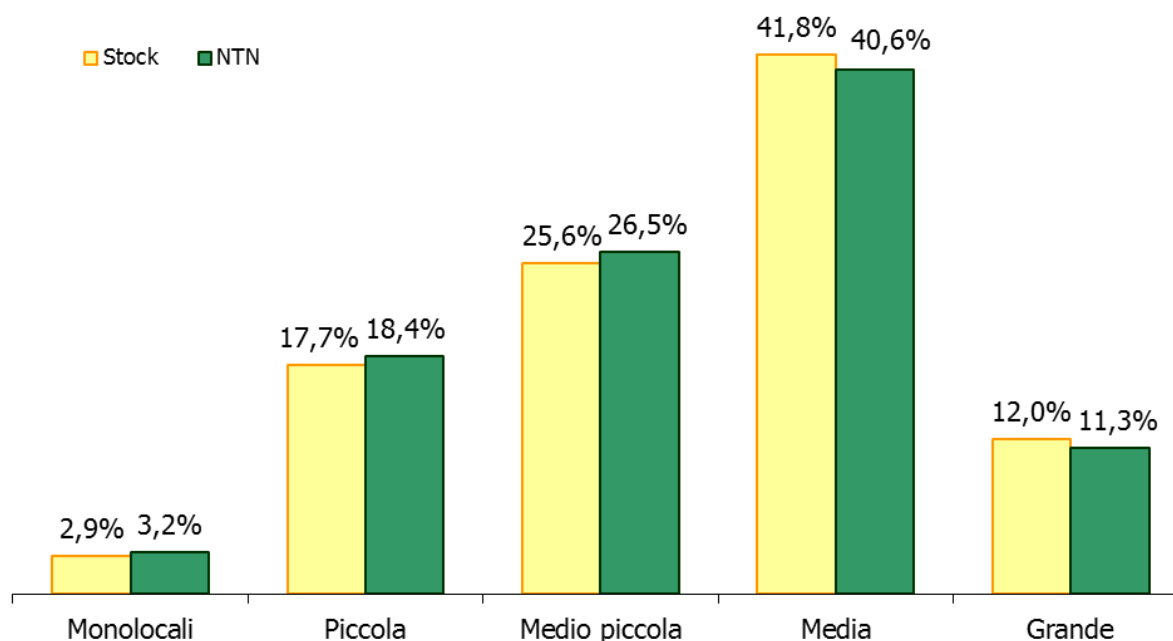
Come verificatosi nei semestri precedenti, le quotazioni medie più elevate si registrano nel Levante, in alcuni quartieri del Ponente e del Centro cittadino.

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

| Macroaree urbane | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---|--|
| Centro Storico | 205 | 19,7% | 6,22% | 2.736 | -1,4% | 1,21 |
| Centro Est | 358 | 23,1% | 10,88% | 2.288 | -3,9% | 1,01 |
| Centro Ovest | 282 | 53,3% | 8,58% | 1.386 | -3,7% | 0,61 |
| Medio Levante | 495 | 49,9% | 15,03% | 3.119 | -3,3% | 1,38 |
| Levante | 227 | 30,6% | 6,88% | 4.289 | -2,1% | 1,89 |
| Medio Ponente | 267 | 20,9% | 8,11% | 2.377 | -3,2% | 1,05 |
| Ponente | 240 | 15,2% | 7,28% | 2.360 | -3,5% | 1,04 |
| Bassa Val Bisagno | 451 | 45,8% | 13,71% | 1.673 | -5,6% | 0,74 |
| Alta Val Bisagno | 195 | 34,5% | 5,91% | 1.735 | -6,6% | 0,77 |
| Val Polcevera | 279 | 31,4% | 8,48% | 1.399 | -6,1% | 0,62 |
| Altire di Levante | 46 | 62,3% | 1,40% | 2.077 | -2,6% | 0,92 |
| Altire di Ponente | 25 | 13,6% | 0,76% | 922 | -1,1% | 0,41 |
| ND | 223 | -20,4% | 6,77% | 0 | nd | 0,00 |
| Genova | 3.293 | 27,8% | 100,00% | 2.266¹ | -3,7% | 1,00 |

Nel grafico di Figura 8 si può osservare il confronto tra le abitazioni vendute (NTN) e quelle censite (*stock*). Gli istogrammi mostrano come nel I semestre 2016, la distribuzione delle preferenze degli acquisti di risultino nel complesso omogenee, orientate su tutte le classi dimensionali, con una lieve preferenza per alloggi con superficie medio piccola/piccola, nonostante la minore presenza di *stock*.

Figura 8: Distribuzione NTN e *stock* per classi dimensionali Comune

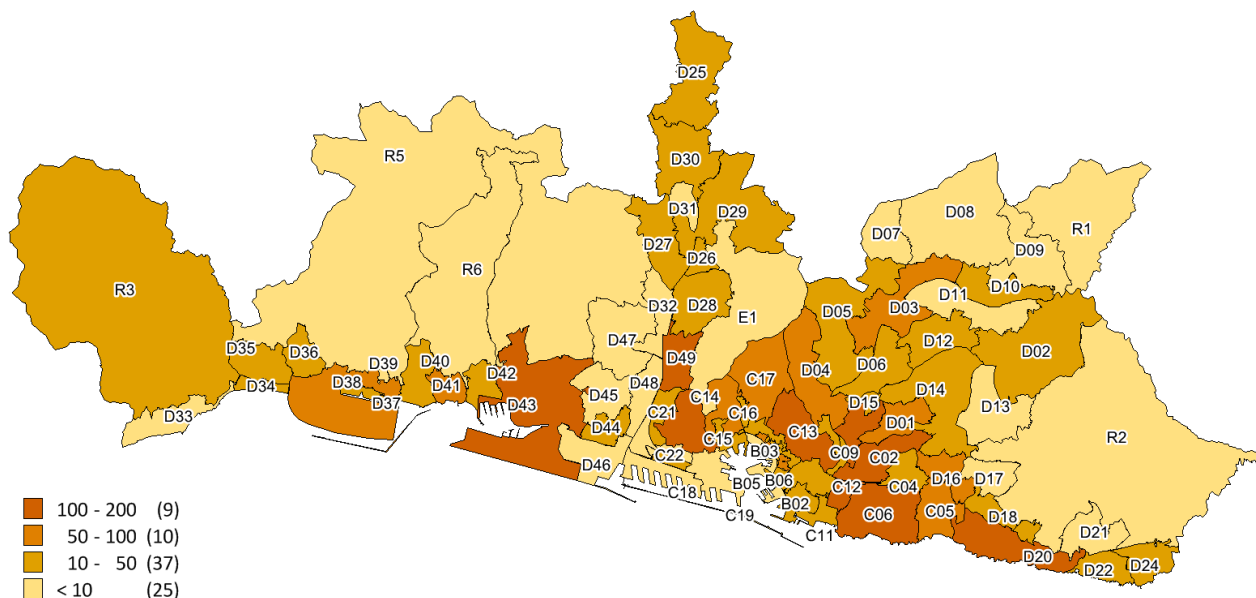


¹ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile (ND).



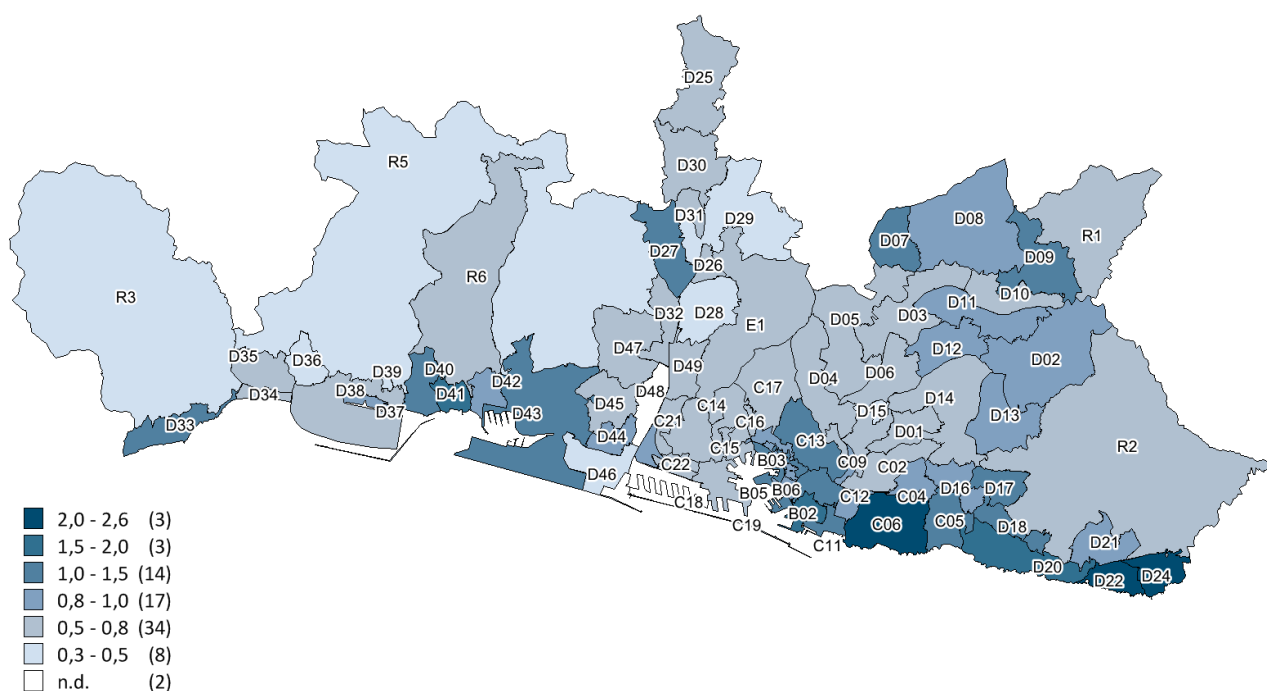
In Figura 9 è riportata la mappa tematica che rappresenta le zone OMI campite con diversi cromatismi, che evidenziano la distribuzione del NTN nella città di Genova. I contesti cittadini con il maggior numero di transazioni di immobili residenziali risultano identificati in n. 9 zone OMI

Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016



La Figura 10 riporta le quotazioni medie delle zone OMI nel I semestre 2016. Nella zona di Carignano (B02), nelle zone del levante cittadino Albaro – Boccadasse (C06), Nervi (D22) e nella zona di S. Ilario (D24), sono presenti le quotazioni medie residenziali più elevate, mentre i contesti cittadini con le quotazioni medie residenziali più basse della città di Genova si osservano nelle zone delle Ature di Ponente e in alcune zone della Valpolcevera.

Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016



Nelle tabelle che seguono vengono riportati, per ciascuna macroarea urbana, il numero delle transazioni (NTN), le quotazioni, le variazioni % e i differenziali delle quotazioni medie per ogni zona OMI.

Il Centro Storico (Tabella 14), riporta in tutte le zone dati positivi delle transazioni e valori percentuali negativi o costanti delle quotazioni, ad esclusione della zona Molo Sarzano (B06) che riporta una diminuzione del NTN pari a -8,8% ed un aumento delle quotazioni pari a 1,2%.

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-----------------------|------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| B01 | CENTRO PORTORIA | 16 | 31,8% | 0,50% | 3.092 | -1,6% | 1,36 |
| B02 | CARIGNANO | 35 | 43,4% | 1,06% | 4.113 | -2,4% | 1,82 |
| B03 | PRE' - MADDALENA | 79 | 30,4% | 2,38% | 2.150 | -3,4% | 0,95 |
| B04 | GARIBALDI - S.LORENZO | 25 | 15,6% | 0,76% | 3.208 | 0,0% | 1,42 |
| B05 | PORTO ANTICO - DARSENA | 3 | 200,0% | 0,09% | 2.575 | 0,0% | 1,14 |
| B06 | MOLO - SARZANO | 47 | -8,8% | 1,43% | 2.063 | 1,2% | 0,91 |
| Centro Storico | | 205 | 19,7% | 6,22% | 2.736 | -1,4% | 1,21 |

Nella Tabella 15, il quartiere di Castelletto (C13) risulta una delle zone OMI dove è stato registrato il maggior numero di vendite e mantiene la quotazione più elevata del Centro Est. Le quotazioni medie delle zone OMI risultano in flessione, la contrazione maggiore, - 7,4% risulta nel quartiere di Oregina, zona OMI C17, seguono Via Montaldo-Bobbio (C20) e la zona Principe Castelletto (C01).

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| C01 | PRINCIPE CASTELLETTO | 42 | 12,9% | 1,27% | 2.258 | -4,6% | 1,00 |
| C09 | VIA CANEVARI - BORGO INCROCIATI - CORSO MONTEGRAPPA | 25 | 13,6% | 0,76% | 1.975 | -1,9% | 0,87 |
| C13 | MANIN - S.NICOLA - CASTELLETTO | 157 | 23,8% | 4,77% | 2.933 | -2,5% | 1,29 |
| C17 | OREGINA | 99 | 25,4% | 3,02% | 1.563 | -7,4% | 0,69 |
| C20 | VIA MONTALDO - BOBBIO | 35 | 35,3% | 1,07% | 1.613 | -5,1% | 0,71 |
| Centro Est | | 358 | 23,1% | 10,88% | 2.288 | -3,9% | 1,01 |

Nella Tabella 16, si osserva l'incremento degli NTN della macroarea urbana Centro Ovest pari a +53,3%. Consistenti recuperi delle vendite risultano nelle zone D23 (+57,6%), C14 (+106,7%) e C15 (+95,9%). La flessione della quotazione media del Centro Ovest (-3,7%), risulta seguire l'andamento medio a livello cittadino, il quartiere di Sampierdarena (zone Omi C21, C22 e C23) risulta la parte di macroarea con la maggiore flessione delle quotazioni medie.

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|---------------------|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| C14 | S.TEODORO | 79 | 106,7% | 2,39% | 1.550 | -5,3% | 0,68 |
| C15 | ANGELI - VENEZIA | 16 | 95,9% | 0,48% | 1.625 | -0,8% | 0,72 |
| C16 | LAGACCIO | 17 | -4,1% | 0,53% | 1.313 | -3,7% | 0,58 |
| C18 | PORTO | 0 | nd | 0,00% | 0 | nd | 0,00 |
| C19 | S.BENIGNO | 2 | -50,0% | 0,06% | 1.688 | -3,6% | 0,74 |
| C21 | ROLANDO - FILLAK | 28 | 54,6% | 0,85% | 1.173 | -6,8% | 0,52 |
| C22 | CANTORE | 5 | 42,9% | 0,15% | 1.583 | -4,5% | 0,70 |
| C23 | BURANELLO - SAMPIERDARENA | 30 | 20,4% | 0,90% | 1.138 | -5,2% | 0,50 |
| C24 | FIUMARA - ERIDANIA - ANSALDO | 6 | -8,3% | 0,17% | 1.938 | 0,0% | 0,86 |
| D23 | SAMPIERDARENA - MARTINETTI - BELVEDERE | 101 | 57,6% | 3,07% | 1.325 | -1,9% | 0,58 |
| Centro Ovest | | 282 | 53,3% | 8,58% | 1.386 | -3,7% | 0,61 |

Nella Tabella 17, si osserva per la macroarea urbana Medio Levante un incremento delle vendite pari a +49,9%. Importanti recuperi degli NTN si registrano nella zona C12 (+101,9%) e nelle zone C06 (+60,1%) e C05 (+50,9%). Le quotazioni medie delle zone Omi, risultano tutte in flessione, forbice che comprende valori da -2,1% a -6,0%. Nella zona Omi C06 (Albaro - Boccadasse) nonostante la flessione registrata, la quotazione media risulta essere il terzo valore delle abitazioni più elevato della città.

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Medio Levante

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|----------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| C04 | S.MARTINO | 33 | 19,0% | 1,01% | 2.063 | -4,6% | 0,91 |
| C05 | STURLA | 97 | 50,9% | 2,93% | 2.850 | -3,1% | 1,26 |
| C06 | ALBARO - BOCCADASSE | 168 | 60,1% | 5,11% | 4.638 | -2,1% | 2,05 |
| C11 | FOCE MARE | 22 | 21,3% | 0,66% | 3.133 | -3,6% | 1,38 |
| C12 | FOCE - MONTEVIDEO | 101 | 101,9% | 3,06% | 1.975 | -6,0% | 0,87 |
| D16 | BORGORATTI | 74 | 13,5% | 2,24% | 2.000 | -5,9% | 0,88 |
| Medio Levante | | 495 | 49,9% | 15,03% | 3.119 | -3,3% | 1,38 |

In Tabella 18, sono riportati tutti i dati rilevati ed elaborati per la macroarea Levante, la zona D20 (Quarto – Quinto) con un incremento del +33,5% registra un NTN pari a 159, confermando essere la zona con maggior NTN della macroarea. Le quotazioni medie delle zone OMI del Levante, sono le più elevate nell’ambito comunale: la quotazione più alta risulta a S. Ilario (zona D22) che mantiene un valore medio di 5.467 €/mq, seguono Nervi (zona D22) e Quarto – Quinto (zona D20). Si osserva come nella zona di Nervi si sono registrati decrementi sia nelle vendite (-22,5%), che nel valore medio delle abitazioni (-4,2%).

Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Levante

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|----------------|-------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| D18 | QUARTO ALTA | 28 | 70,9% | 0,86% | 2.550 | -1,4% | 1,13 |
| D20 | QUARTO - QUINTO | 159 | 33,5% | 4,83% | 4.325 | -1,7% | 1,91 |
| D21 | VIA DEL COMMERCIO | 0 | nd | 0,00% | 2.213 | 0,0% | 0,98 |
| D22 | NERVI | 26 | -22,5% | 0,77% | 5.300 | -4,2% | 2,34 |
| D24 | S.ILARIO | 14 | 180,0% | 0,43% | 5.467 | 0,0% | 2,41 |
| Levante | | 227 | 30,6% | 6,88% | 4.289 | -2,1% | 1,89 |

In Tabella 19 sono riportati tutti i valori rilevati ed elaborati nella macroarea Medio Ponente, si evidenzia come Sestri Ponente (zona D43), con il NTN pari a “196”, risulta essere la zona del Comune con maggior dinamicità del mercato immobiliare residenziale. Si osserva la zona di Cornigliano, dove si sono registrati decrementi sia nelle vendite (-14,9%), che nel valore medio delle abitazioni (-5,5%). Il saldo delle quotazioni medie della macroarea urbana Medio Ponete risulta in flessione (-3,2%),

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|----------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| D42 | MULTEDO | 16 | 42,9% | 0,48% | 1.988 | 0,0% | 0,88 |
| D43 | SESTRI PONENTE | 196 | 28,7% | 5,96% | 2.538 | -2,9% | 1,12 |
| D44 | CORNIGLIANO | 47 | -14,9% | 1,43% | 2.150 | -5,5% | 0,95 |
| D45 | CORNIGLIANO ALTA | 3 | nd | 0,09% | 1.750 | 0,0% | 0,77 |
| D46 | CORNIGLIANO INDUSTRIALE - ACCIAIERIE | 0 | nd | 0,00% | 1.065 | 0,0% | 0,47 |
| D48 | CAMPI | 5 | 150,0% | 0,15% | 0 | nd | 0,00 |
| Medio Ponente | | 267 | 20,9% | 8,11% | 2.377 | -3,2% | 1,05 |

Nella macroarea urbana Ponente, Tabella 20, le rilevazioni nel I semestre 2016 hanno consentito di osservare un aumento delle compravendite pari a +15,2%, dato che indica essere una delle macroaree con minor dinamicità del mercato immobiliare residenziale. I dati mostrano flessioni delle quotazioni medie nel territorio di Pegli (zone D40 e D41).

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|----------------|-------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| D33 | VESIMA E CREVARI | 3 | -25,0% | 0,09% | 2.969 | 0,0% | 1,31 |
| D34 | VOLTRI CENTRO STORICO | 23 | 15,0% | 0,70% | 1.613 | -0,8% | 0,71 |
| D35 | VOLTRI | 18 | 113,8% | 0,55% | 1.650 | 0,0% | 0,73 |
| D36 | CEEP DI PRA` | 10 | 128,4% | 0,31% | 1.065 | 0,0% | 0,47 |
| D37 | PRA` PALMARO | 64 | 6,7% | 1,94% | 1.763 | -2,8% | 0,78 |
| D38 | PRA` CENTRO STORICO | 12 | 71,4% | 0,36% | 1.863 | -2,0% | 0,82 |
| D39 | LAVATRICI | 3 | nd | 0,09% | 1.065 | 0,0% | 0,47 |
| D40 | PEGLI - VIALE MODUGNO | 47 | 8,8% | 1,43% | 3.206 | -3,9% | 1,42 |
| D41 | PEGLI - PIAZZA BONAVINO | 59 | -2,7% | 1,80% | 3.538 | -5,7% | 1,56 |
| Ponente | | 240 | 15,2% | 7,28% | 2.360 | -3,5% | 1,04 |

Nella Tabella 21 si osserva la macroarea urbana Bassa Val Bisagno, si evidenzia l'incremento del NTN pari a +45,8% e flessione pari a -5,6% delle quotazioni medie. La zona OMI di S. Fruttuoso, con un NTN pari a 172, risulta essere la seconda "piazza" in ambito cittadino per volumi di compravendite, registrando un incremento pari a +64,0%. Le quotazioni medie delle zone OMI contenute nella Bassa Val Bisagno risultano tutte in flessione con valori significativi compresi tra -3,1% e -8,5%.

Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Bassa Val Bisagno

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|--------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| C02 | S.FRUTTUOSO | 172 | 64,0% | 5,23% | 1.725 | -4,2% | 0,76 |
| C03 | MARASSI | 128 | 37,4% | 3,88% | 1.750 | -8,5% | 0,77 |
| D01 | QUEZZI - FEREGGIANO | 81 | 46,0% | 2,47% | 1.575 | -3,1% | 0,70 |
| D04 | PARENZO - GINESTRE VECCHIA | 70 | 25,1% | 2,12% | 1.550 | -6,8% | 0,68 |
| Bassa Val Bisagno | | 451 | 45,8% | 13,71% | 1.673 | -5,6% | 0,74 |



Nella macroarea Alta Val Bisagno, Tabella 22, si osserva un incremento del NTN pari a +34,5%, si evidenzia come a Molassana (zona D03), sia presente il dato NTN più alto della macroarea urbana, registrando un incremento importante delle vendite pari a +45,3%. Si rilevano importanti flessioni delle quotazioni medie degli immobili residenziali presenti nella macroarea urbana.

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Alta Val Bisagno

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|-------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| D03 | MOLASSANA | 80 | 45,3% | 2,42% | 1.625 | -10,3% | 0,72 |
| D05 | GAVETTE - TRENASCO - CIMITERO DI STAGLIENO | 12 | -11,5% | 0,35% | 1.200 | -9,4% | 0,53 |
| D06 | VOLPARA - MONTESIGNANO - TERPI | 19 | 83,0% | 0,58% | 1.663 | -5,0% | 0,73 |
| D07 | PINO SOPRANO E SOTTANO | 2 | -52,9% | 0,06% | 2.317 | 0,0% | 1,02 |
| D08 | CARTAGENOVA - VALLE GEIRATO | 10 | 58,3% | 0,29% | 2.183 | -0,8% | 0,96 |
| D09 | S.M. DI STRUPPA - S.SIRO - S.COSIMO - AGGIO - CRETO | 5 | -43,8% | 0,14% | 2.400 | 0,0% | 1,06 |
| D10 | STRUPPA - PRATO - DORIA - GIRO DEL FULLO | 37 | 133,3% | 1,13% | 1.725 | -8,0% | 0,76 |
| D11 | SPONDA SINISTRA ALTA VAL BISAGNO | 4 | 33,3% | 0,12% | 2.192 | 0,0% | 0,97 |
| D12 | S.EUSEBIO | 13 | -5,8% | 0,40% | 2.192 | -1,9% | 0,97 |
| Alta Val Bisagno | | 195 | 34,5% | 5,91% | 1.735 | -6,6% | 0,77 |

La macroarea urbana Val Polcevera, riportata in Tabella 23, presenta dati disomogenei tra le zone OMI che la compongono. Si osserva un aumento pari a +31,4% del NTN dell'intera macroarea, evidenziando il dato +66,3% registrato nella zona di Rivarolo (D49), mentre nella zona di Pontedecimo – Cesino, si osserva una flessione delle vendite pari a -20,3%. In alcune zone omi presenti nella macroarea si rilevano importanti flessioni delle quotazioni medie degli immobili residenziali.

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|----------------------|------------------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| D25 | PONTEDECIMO - CESINO | 36 | -20,3% | 1,10% | 1.575 | -2,3% | 0,70 |
| D26 | BOLZANETO | 42 | 41,0% | 1,28% | 1.513 | -6,2% | 0,67 |
| D27 | MURTA | 12 | 75,7% | 0,36% | 2.267 | -2,9% | 1,00 |
| D28 | BEGATO | 30 | 19,9% | 0,90% | 1.100 | -8,3% | 0,49 |
| D29 | VAL SECCA | 11 | 181,3% | 0,34% | 1.100 | -8,3% | 0,49 |
| D30 | S. QUIRICO | 12 | 54,8% | 0,35% | 1.313 | 0,0% | 0,58 |
| D31 | S. BIAGIO | 7 | 100,0% | 0,21% | 1.813 | 0,0% | 0,80 |
| D32 | FEGINO | 5 | -46,1% | 0,14% | 1.200 | 0,0% | 0,53 |
| D47 | BORZOLI | 9 | -21,7% | 0,27% | 1.538 | 0,0% | 0,68 |
| D49 | RIVAROLO | 113 | 66,3% | 3,44% | 1.388 | -10,5% | 0,61 |
| E1 | BEGATO - GEMINIANO - FREGOSO | 2 | 0,0% | 0,06% | 1.463 | 0,0% | 0,65 |
| Val Polcevera | | 279 | 31,4% | 8,48% | 1.399 | -6,1% | 0,62 |

Nella Tabella 24 si rileva per la macroarea urbana Altire di Levante un incremento delle vendite pari a +62,3%. Nelle zone omi della macroarea si riscontrano incrementi percentuali del NTN elevati, unico dato negativo risulta nella zona di Apparizione (D17). Le quotazioni medie risultano in parte invariate, a seguito delle scarse transazioni conseguenti alla contenuta urbanizzazione delle zone rilevate ed analizzate.

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|--------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| D02 | BAVARI | 18 | 125,0% | 0,55% | 2.100 | -7,2% | 0,93 |
| D13 | ALTA VALLE STURLA | 9 | 70,0% | 0,26% | 2.108 | -1,9% | 0,93 |
| D14 | S.FRUTTUOSO ALTA | 16 | 39,1% | 0,49% | 1.700 | 0,0% | 0,75 |
| D17 | APPARIZIONE | 3 | -31,3% | 0,08% | 2.775 | 0,0% | 1,22 |
| R1 | CONFINE CON DAVAGNA AAB.B (LOCALITA`NOCETO) | 0 | nd | 0,00% | 1.575 | 0,0% | 0,70 |
| R2 | MONTE FASCE - PRATI DI BAVARI | 1 | nd | 0,03% | 1.525 | 0,0% | 0,67 |
| Altire di Levante | | 46 | 62,3% | 1,40% | 2.077 | -2,6% | 0,92 |

Nella Tabella 25 si osservano i risultati della macroarea urbana Altire di Ponente, considerando la scarsa urbanizzazione delle zone rilevate ed analizzate, si evidenzia una crescita del NTN nella zona più occidentale della macroarea, la Val Cerusa (zona R3), rispetto alla flessione registrata nella Val Varenna (zona R6), situata nelle altire di Pegli e Multedo

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

| Zona OMI | Denominazione | NTN I sem 2016 | Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015 | Quota % NTN comune | Quotazione I sem 2016 €/m2 | Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015 | Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale |
|--------------------------|---|----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|--|--|
| R3 | VAL CERUSA | 15 | 107,1% | 0,44% | 765 | 0,0% | 0,34 |
| R5 | ENTROTERRA DI VOLTRI E PRA` - SESTRI ALTIRE | 8 | 0,0% | 0,24% | 850 | -2,9% | 0,38 |
| R6 | VAL VARENNA | 3 | -64,3% | 0,08% | 1.300 | 0,0% | 0,57 |
| Altire di Ponente | | 25 | 13,6% | 0,76% | 922 | -1,1% | 0,41 |

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. |

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. |
| STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI | Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale. |

| | |
|---|--|
| <p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p> | <p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di <i>stock</i> 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 €/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. 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 <i>stock</i> abitativo presente in ogni comune, rapportato allo <i>stock</i> 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 <i>stock</i> abitativo presente in ogni zona, rapportato allo <i>stock</i> 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 2016 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: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia | 6 |
| Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali | 6 |
| Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016 | 7 |
| Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale | 7 |
| Figura 8: Distribuzione NTN e <i>stock</i> per classi dimensionali Comune..... | 13 |
| Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016 | 14 |
| Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016..... | 14 |

Indice delle tabelle

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