



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 province 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 Province 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.

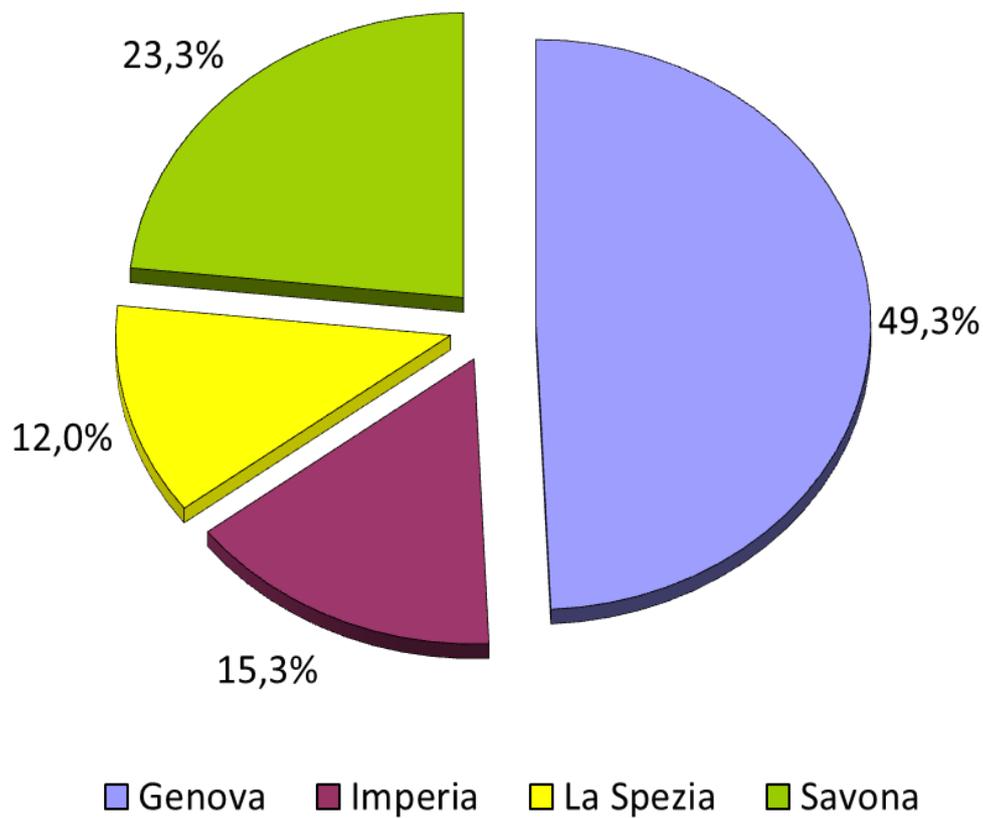
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

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



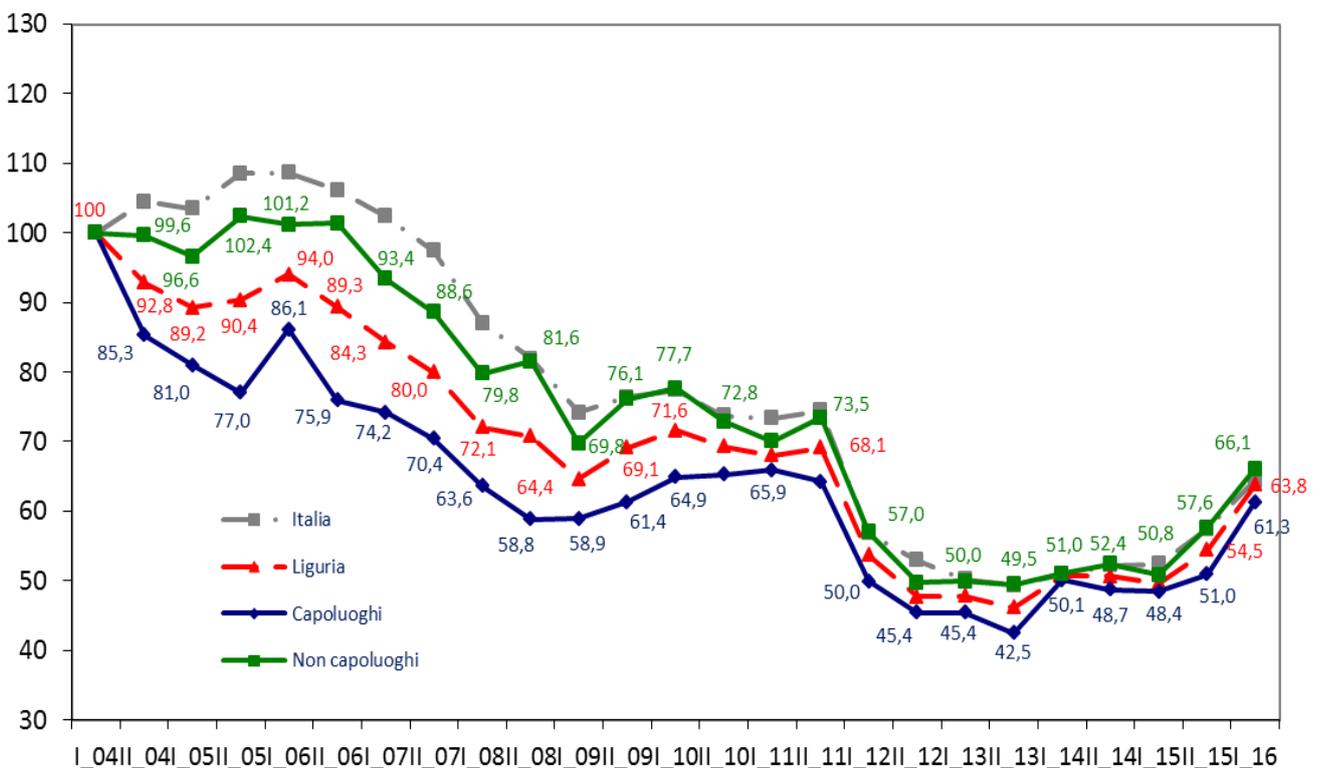
L'andamento del mercato residenziale ligure è possibile analizzarlo anche nella serie storica dal primo semestre 2004 al primo semestre 2016. In Figura 2 con l'ausilio dei numeri indice (I semestre 2004 = 100) è stato tracciato l'andamento dei volumi scambiati a livello nazionale, regionale, Comuni capoluogo 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

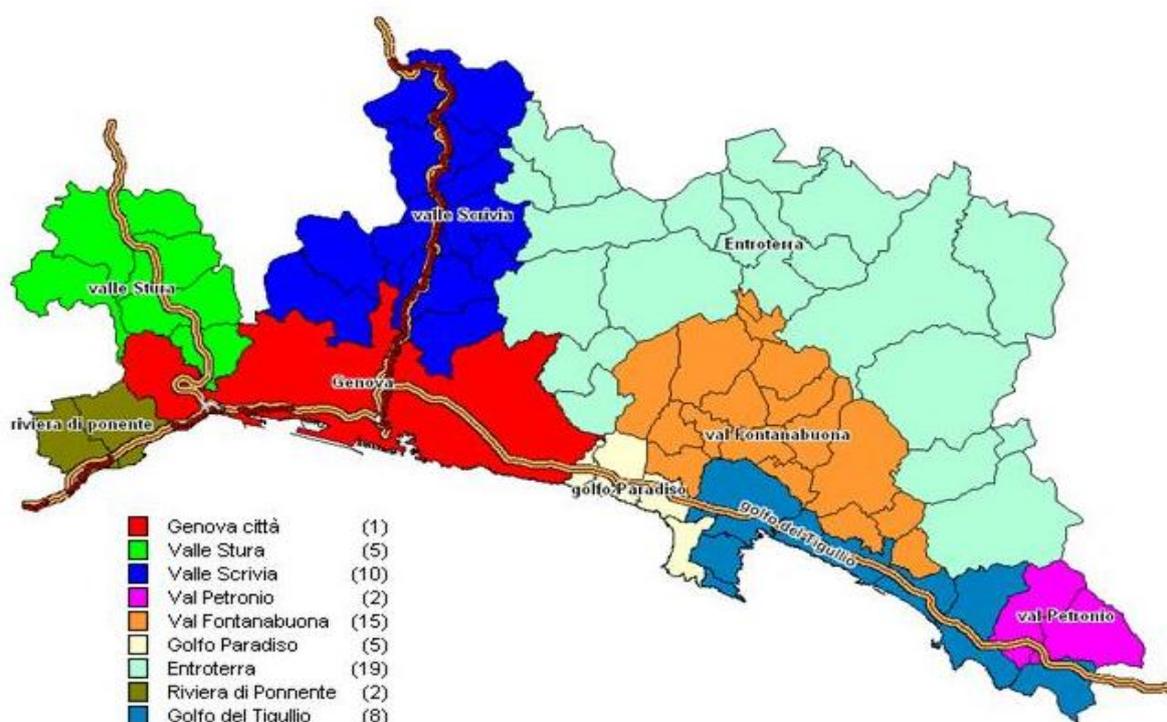
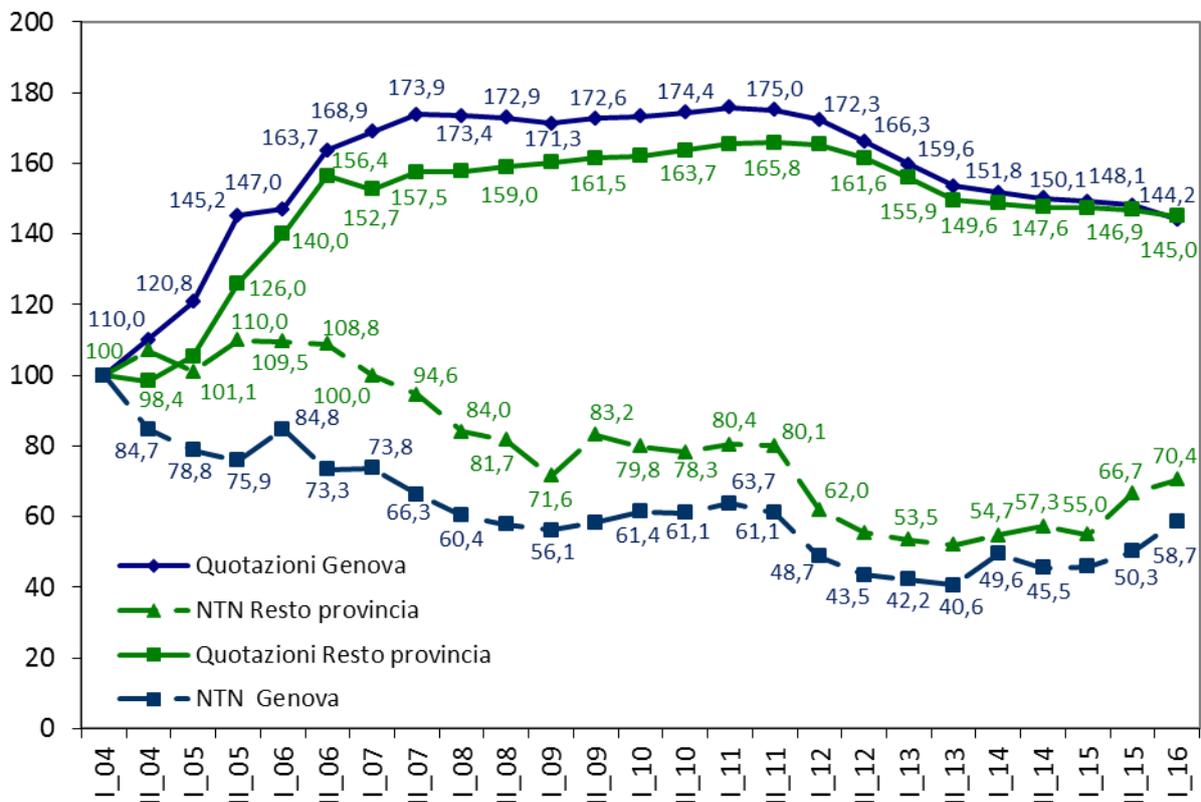


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

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

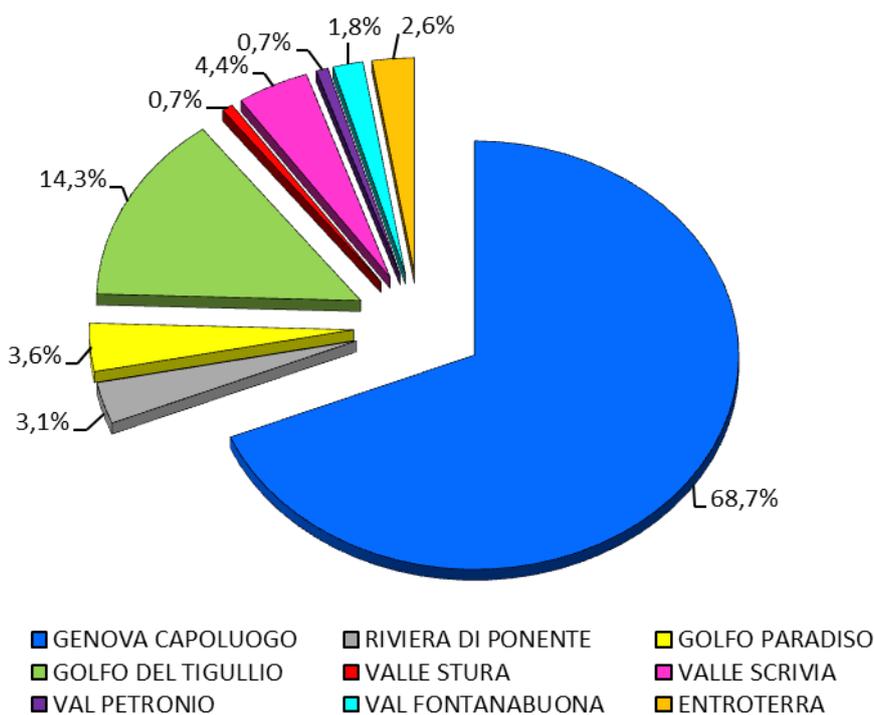




Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

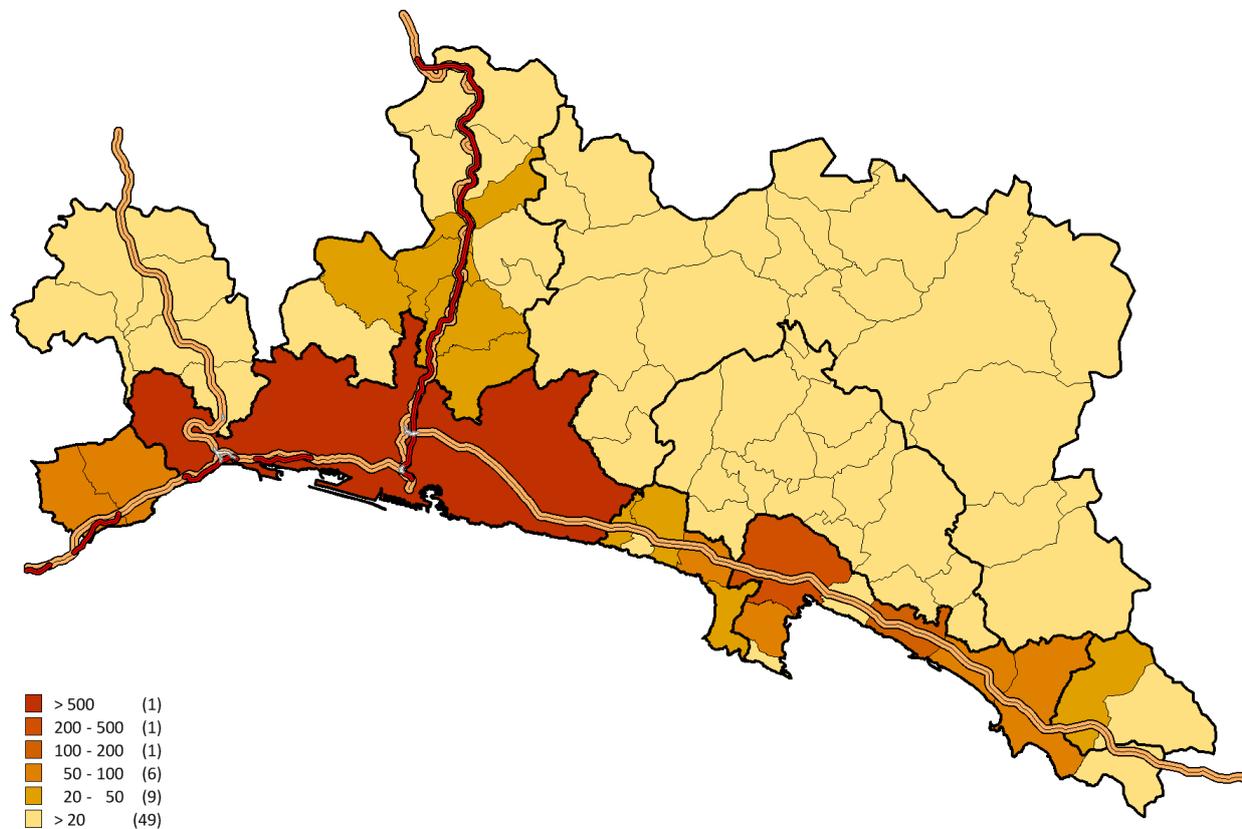
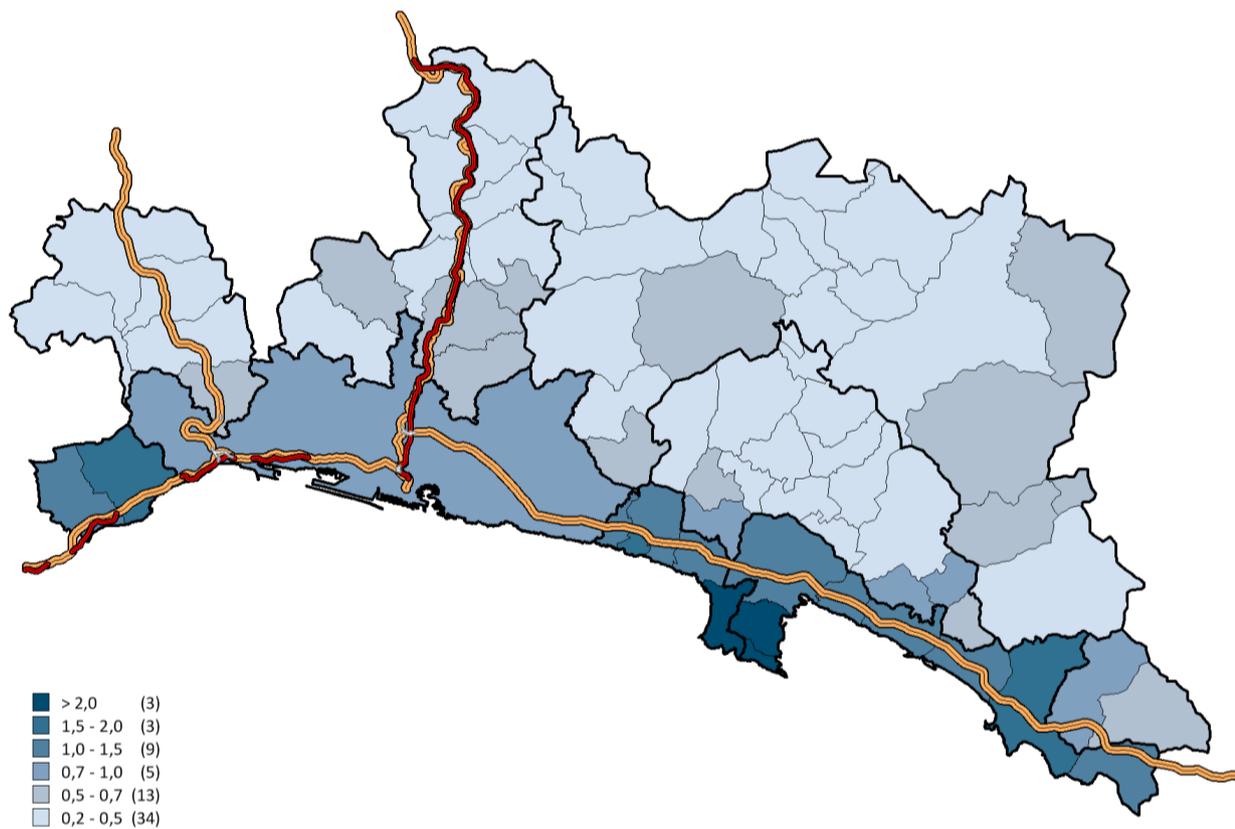


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



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%.

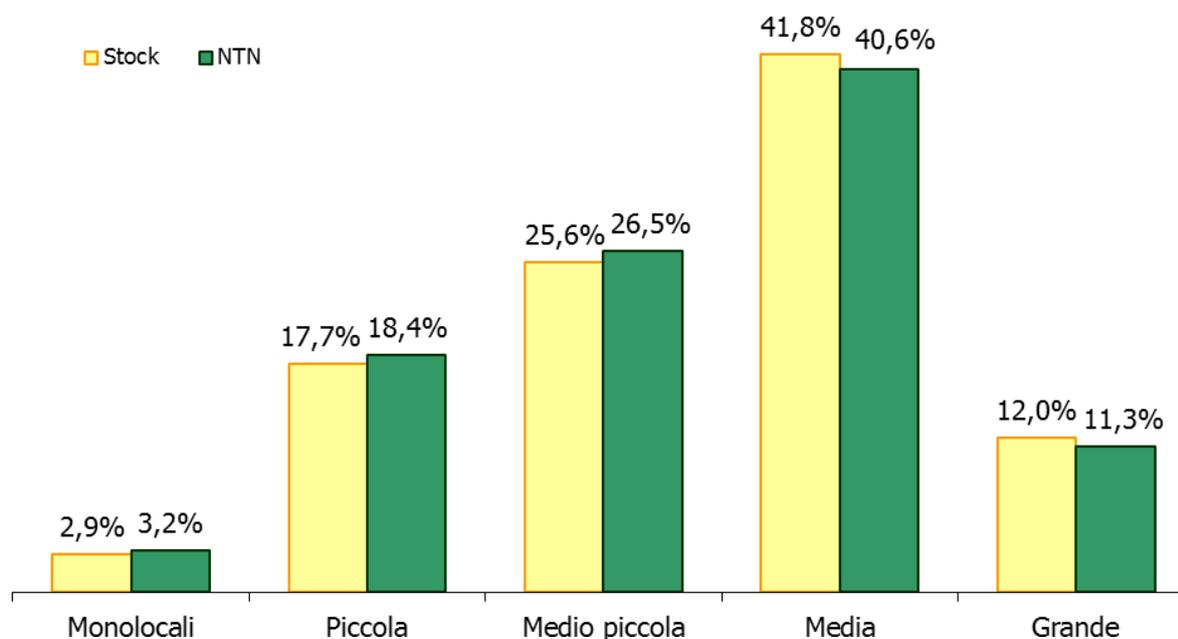
Come verificatosi nei semestri precedenti, le quotazioni medie più elevate si registrano nel Levante, in alcuni quartieri del Ponente e del Centro cittadino.

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*.

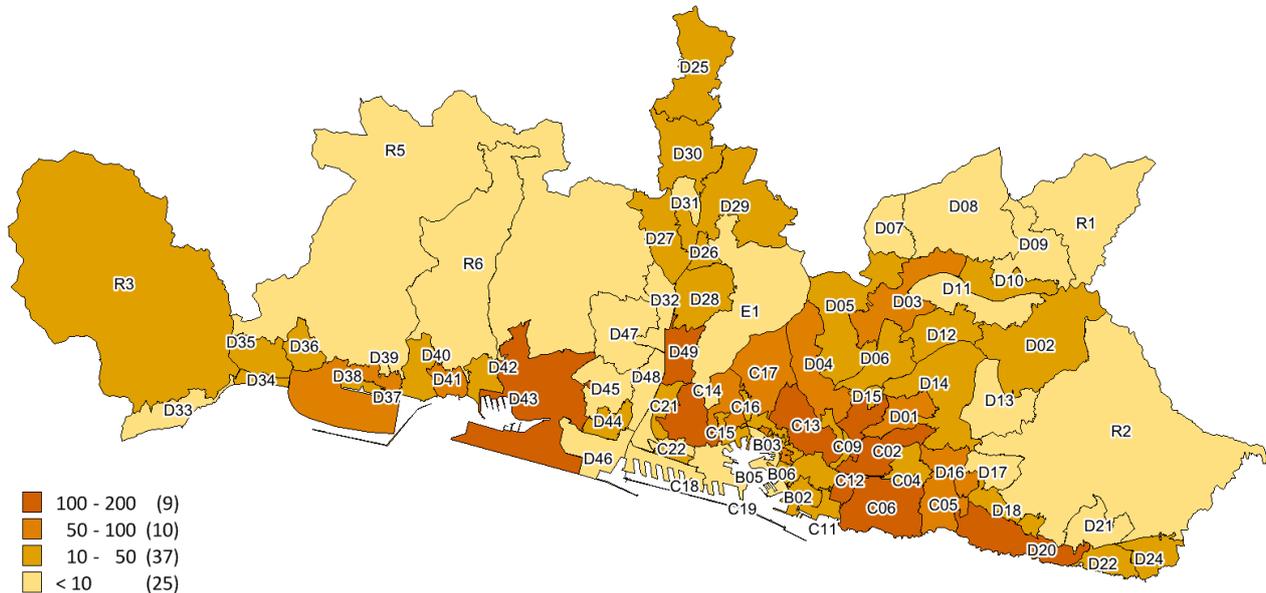
Figura 8: Distribuzione NTN e *stock* per classi dimensionali Comune



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).

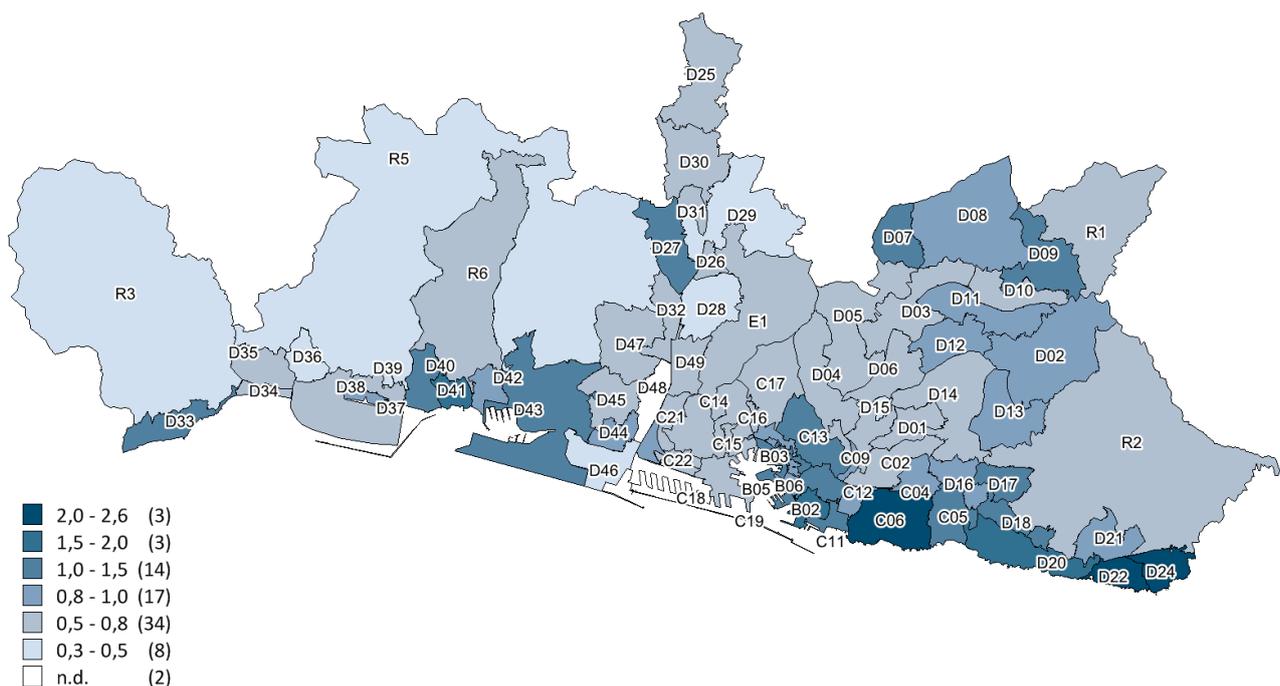
In Figura 9 è riportata la mappa tematica che rappresenta le zone OMI campite con diversi cromatismi, che evidenziano la distribuzione del NTN nella città di Genova. I contesti cittadini con il maggior numero di transazioni di immobili residenziali risultano identificati in n. 9 zone OMI

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 zona 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