



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LIGURIA

data di pubblicazione: 1 giugno 2018
periodo di riferimento: anno 2017

a cura della
Direzione Regionale Liguria (Claudio Bonavoglia, Barbara De Santis)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Genova – Ufficio Provinciale Territorio (Alessandro Drago)
Direzione provinciale di Imperia – Ufficio Provinciale Territorio (Rosella Spilamberti)
Direzione provinciale di La Spezia – Ufficio Provinciale Territorio (Valentina Lazzeri)
Direzione provinciale di Savona – Ufficio Provinciale Territorio (Piergiovanni Angeleri)



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**
periodo di riferimento: **anno 2017**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Introduzione	3
Il mercato immobiliare residenziale della regione	4
Le compravendite	6
Le dimensioni	9
Le quotazioni	10
FOCUS provinciale - Genova	12
La provincia – Genova	14
Il comune – Genova	17
FOCUS provinciale - Imperia	23
La provincia – Imperia	24
Il comune – Imperia	27
FOCUS provinciale – La Spezia	28
La provincia – La Spezia	29
Il comune – La Spezia	32
FOCUS provinciale - Savona	33
La provincia – Savona	34
Il comune – Savona	38
Indice delle Figure	39
Indice delle Tabelle	40

Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute¹.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016², oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate e conseguentemente le correlate variabili concernenti in particolare le superfici e i valori.

L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche. Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2011 al 2017. Viene inoltre resa disponibile la serie storica dal 2004 al 2010 seppure da considerarsi ancora provvisoria.

¹ Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

² Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*



Il mercato immobiliare residenziale della regione

Sebbene in misura più contenuta, anche nel 2017, il mercato immobiliare ligure continua a crescere a tassi positivi, facendo segnare una variazione tendenziale riferita al totale delle compravendite pari a +4,5% rispetto all'anno precedente: 20.376 NTN di cui quasi la metà: 9.068 NTN, nei soli capoluoghi di provincia.

Le Tabelle 1 e 2, mostrano come la crescita delle compravendite di abitazioni, registrata a livello regionale, si presenti in forma disomogenea per le quattro province: più marcata per la provincia spezzina (+9,4%) molto tenue per quella savonese (+0,4%) mentre i trend della Provincia di Genova (+5,5%) ed Imperia (+3,1%) sono in linea con quello regionale. Tale tendenza tuttavia non si rispecchia nel mercato dei soli capoluoghi dove, pur registrando in media una crescita: +2,5%, si rileva per il Comune di Savona un incremento significativo di compravendite: +10,3%, moderato per Genova (+3,3%) mentre per i Comuni di La Spezia (-2,4%) e Imperia (-8,2%) si ha un'inversione di tendenza con un decremento di compravendite rispetto al 2016.

I valori dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), riportati nelle Tabelle 1 e 2; confermano un mercato caratterizzato da una certa dinamicità. A livello regionale si registra un saldo positivo dell'indice IMI pari a 1,74%, mentre per i soli capoluoghi l'indice sale al 2,04%, con lievi scostamenti, in entrambi i casi, rispetto all'anno precedente.

La Figura 1 mostra come il mercato residenziale ligure sia nel complesso, fortemente caratterizzato da quello genovese in cui si concentrano, sia a livello provinciale che di singoli capoluoghi, la maggior parte delle compravendite. Di fatto nel 2017 la metà delle NTN registrate si è verificata nella provincia di Genova (50,2%) a seguire Savona (21,8%), Imperia (15,3%) e infine La Spezia (12,7%). Se invece si confrontano i quattro capoluoghi, il dato Genovese (numero di NTN registrate nel 2017) è ancora più significativo (75,4%), mentre il secondo capoluogo caratterizzato da un mercato più attivo è stato La Spezia, che ha assorbito il 12,2% delle NTN regionali, seguono Savona (7,8%) e Imperia (4,6%).

In Figura 2 e 3 vengono riportate le serie storiche con riferimento a NTN e IMI nel periodo compreso tra il 2004 (indice 100) e il 2017. Da tali grafici è immediato rilevare come, dopo la significativa crisi che ha caratterizzato il comparto immobiliare regionale, soprattutto a partire dal 2006, il mercato, dal 2013 sia tornato crescere, facendo registrare nel corso del 2016 una vera e propria impennata che è andata attenuandosi nel 2017 pur mantenendosi crescente. E' inoltre immediatamente riscontrabile, e lo si rileva osservando il grado di inclinazione dei segmenti della spezzata, come tale crescita in termini di NTN sia più marcata per i non capoluoghi mentre riguardo all'IMI, sia pressoché identica sia per il dato regionale che per capoluoghi e non capoluoghi di provincia.

In Figura 4 è riportata la mappa tematica in cui, con diverse gradazioni di colore, si mettono in evidenza la distribuzione NTN nei diversi comuni della regione. E' immediato osservare come il Comune di Genova risulti quello caratterizzato dal maggior numero di compravendite, ed in generale si rileva come queste ultime siano state più numerose nei comuni rivieraschi.

La Figura 5 riporta invece le dinamiche di mercato (IMI) anche in questo caso colori più scuri indicano valori maggiori dell'intensità di mercato, è il Comune di Genova ad emergere su tutti, mentre anche per l'IMI sono sempre i mercati dei comuni della costa a risultare quelli maggiormente dinamici.

Le Tabelle 3, 4, 5, 6 e 7 descrivono quale sia la propensione del mercato nei confronti delle classi dimensionali delle abitazioni, si registra di fatto una sostanziale invariabilità di apprezzamento rispetto all'anno precedente: la superficie media maggiormente venduta nell'intero territorio regionale è di circa 90,5 m² (Tabella 3) mentre nei capoluoghi sale a 95,1 m². Nel dettaglio si rileva che il mercato genovese e spezzino sono orientati verso tagli dimensionali pressoché identici sia a livello provinciale che di capoluogo, mentre per Imperia e Savona si rileva una classe dimensionale di differenza tra il mercato del capoluogo (in linea con la media regionale) e quello del resto della provincia (82 m² in media). Si conferma, come vedremo poi più nel dettaglio, la propensione, già manifestatasi nel 2016, del mercato ad accedere a classi dimensionali maggiori rispetto agli anni precedenti. Tale fenomeno, più marcato nei capoluoghi, è legato in parte anche alla flessione registrata nelle quotazioni medie. Un generale abbassamento dei prezzi medi, verificatosi già nel corso del 2016 e registrato anche nel 2017, ha portato l'acquirente ad orientarsi verso classi dimensionali maggiori rispetto al passato, questo soprattutto nei capoluoghi, in primo luogo perché qui si è verificata la diminuzione maggiore delle quotazioni e secondariamente perché vi è minore concentrazione di immobili destinati a seconda casa.

La tabella 8, come anticipato, indica un generale abbassamento delle quotazioni medie delle abitazioni, flessione più sensibile per il mercato dei capoluoghi: -3,95% a livello regionale rispetto all'anno precedente, con un valore medio di 2.137 €/m², meno significativo per il resto della provincia: -1,73% sempre a livello regionale con un valore medio maggiore di 2.525 €/m². Nel dettaglio si nota il dato di Genova (capoluogo) che registra un valore medio di 2.183 €/m², facendo segnare una diminuzione, rispetto al 2016, del -5,12%; diversamente, per il resto della provincia tale flessione si attenua (-2,88%) e il valore si attesta su 2.541 m². Solo il comune di La Spezia risulta l'unico in cui si rileva una lieve inversione di tendenza (+1,96%) nell'andamento delle quotazioni, registrando, tuttavia il valore medio minore 1.716 €/m² per l'intera regione.

Il grafico in Figura 6 mostra, per ogni anno dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni, evidenziando nell'ultimo decennio diverse fasi. Se osserviamo in confronto la Figura 6 con la Figura 2 (Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo) notiamo come dal 2006 i volumi delle compravendite di abitazioni subiscano una decisa flessione mentre i prezzi proseguano al rialzo, anche se con tassi in rallentamento, fino al 2008. Nel 2009, mentre le compravendite alternano semestri di perdita a lievi rialzi, i prezzi si attestano su valori stazionari. La forte contrazione delle compravendite a partire dal 2011 si riflette sui prezzi con un primo segno più deciso al ribasso. Al rialzo delle compravendite che si

registra a partire dal 2013 corrisponde una progressivo calo dei prezzi più sensibile, nei comuni capoluogo. Il trend discendente dei prezzi, che segue l'incremento progressivo delle NTN si protrae dal 2014 fino all'ultimo semestre del 2017 con un andamento pressoché costante per l'intera Regione e i non capoluoghi, mentre per i capoluoghi si registra una flessione maggiore, fino alla convergenza verso lo stesso numero indice delle quotazioni verificatosi nell'ultimo semestre del 2017.

Le quotazioni medie dei singoli comuni sono rappresentate in Figura 7 grazie ai differenziali dei valori rispetto alla media nazionale. La mappa tematica evidenzia come i valori massimi delle quotazioni medie, riferite al segmento residenziale, siano concentrate, anche in questo caso, nei comuni della costa, in particolare nel levante genovese e su quasi tutta la riviera del Savonese.

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Genova	10.238	5,5%	50,2%	1,84%	0,09
Imperia	3.108	3,1%	15,3%	1,52%	0,04
La Spezia	2.593	9,4%	12,7%	1,74%	0,14
Savona	4.438	0,4%	21,8%	1,68%	0,00
LIGURIA	20.376	4,5%	100,0%	1,74%	0,07

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Genova	6.838	3,3%	75,4%	2,09%	0,07
Imperia	415	-8,2%	4,6%	1,45%	-0,14
La Spezia	1.111	-2,4%	12,2%	2,10%	-0,06
Savona	704	10,3%	7,8%	1,96%	0,18
LIGURIA	9.068	2,5%	100,0%	2,04%	0,05

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo

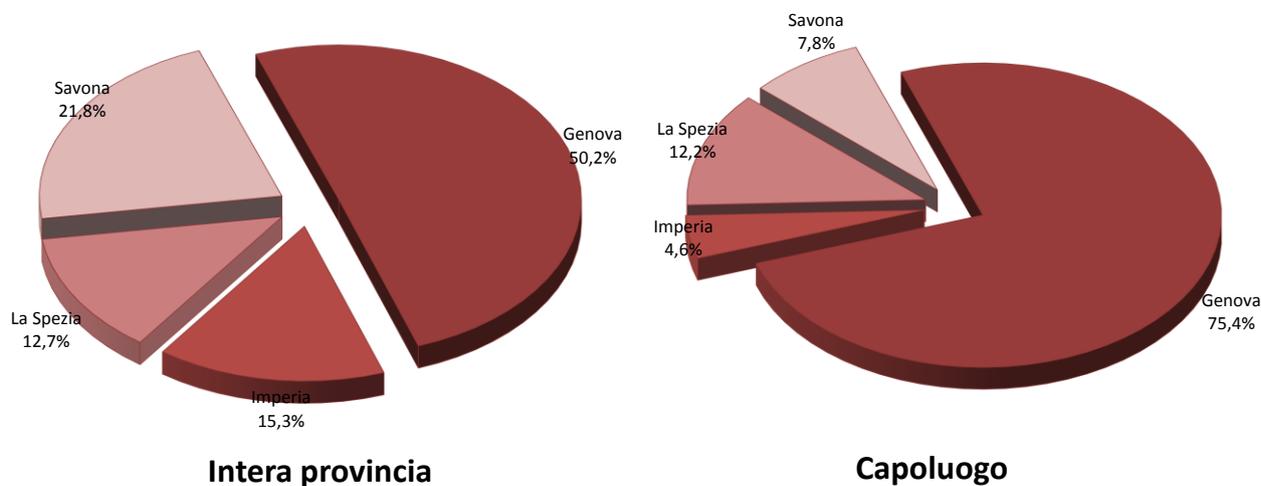


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

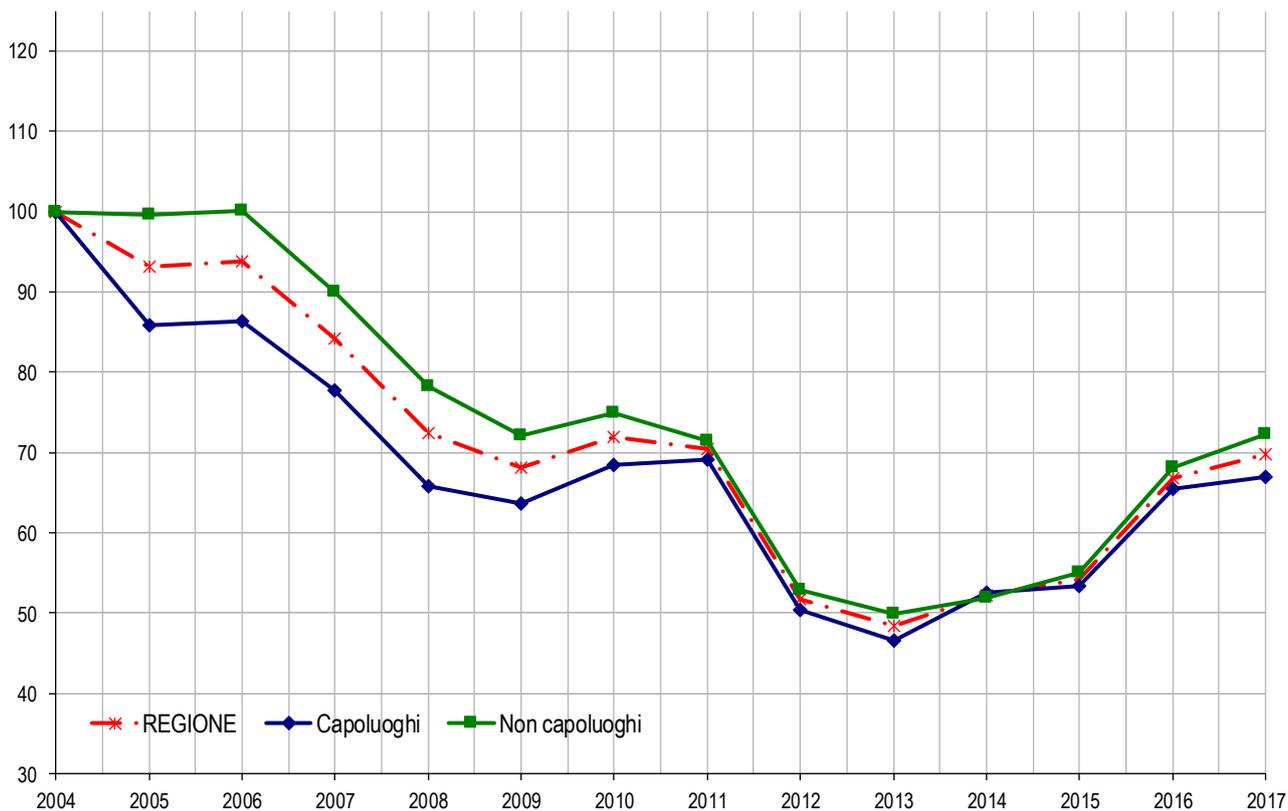


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

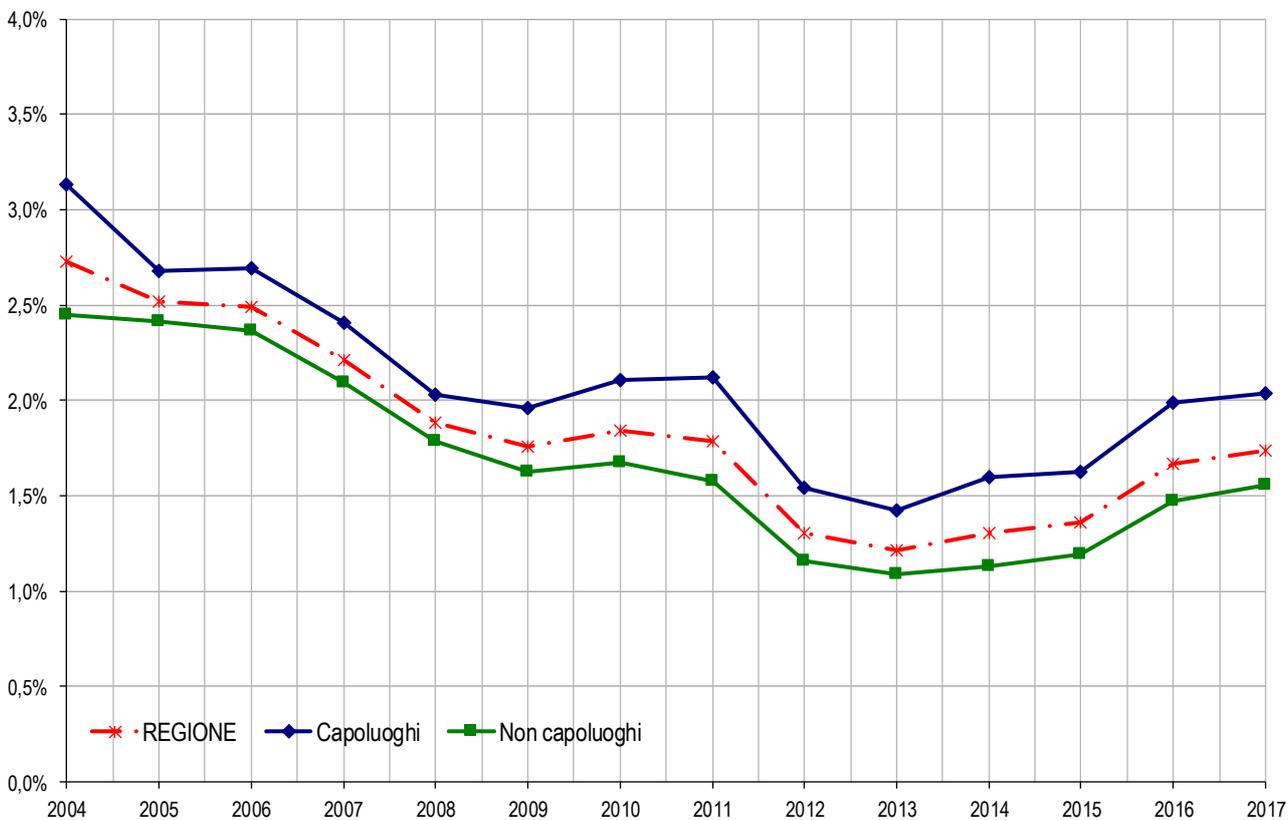


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

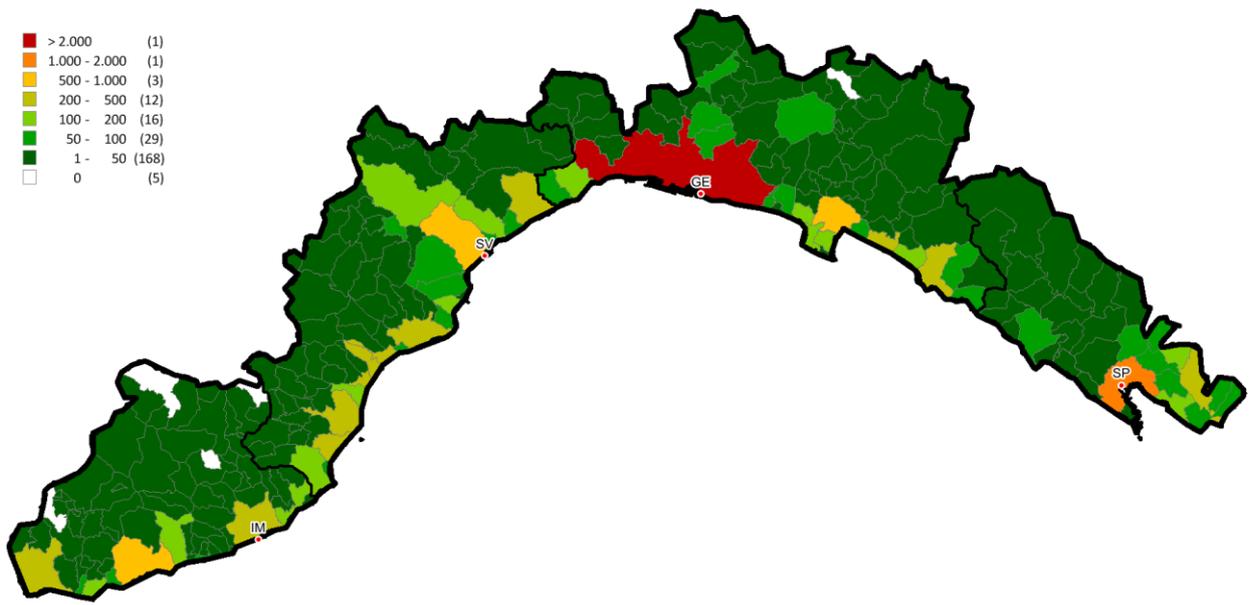
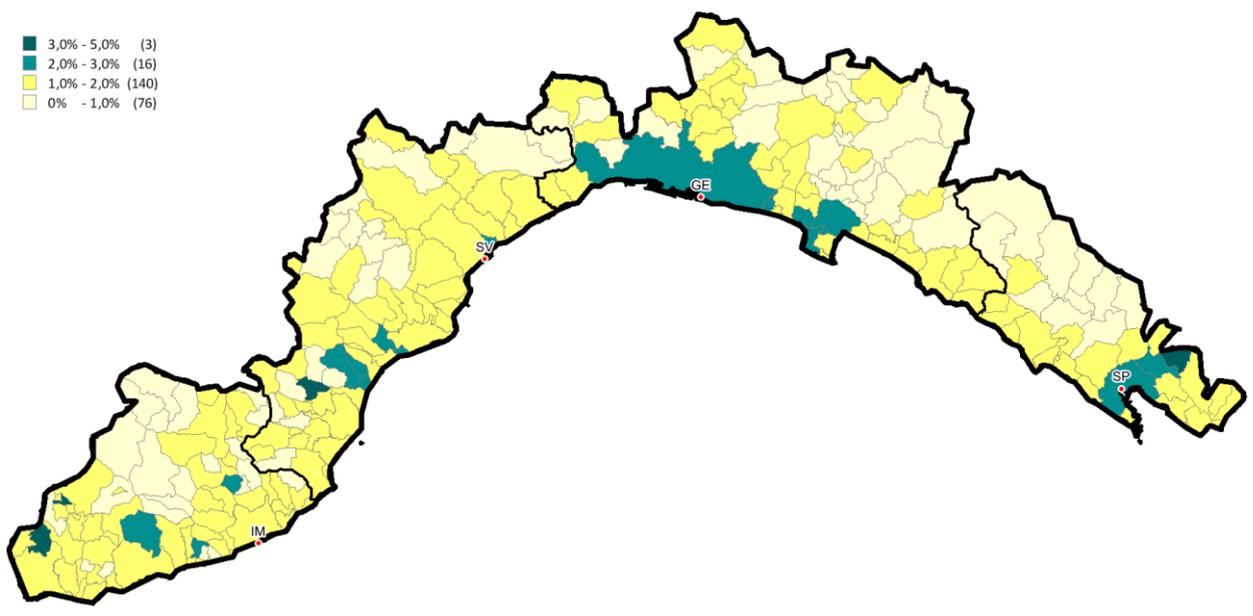


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17	STN media m ² 2017	STN media Differenza m ² 2016/17
Genova	95,7	-0,1	95,8	-1,2
Imperia	80,5	0,3	93,8	0,9
La Spezia	93,8	2,3	90,2	0,1
Savona	83,5	0,8	96,4	1,7
LIGURIA	90,5	0,6	95,1	-0,7

Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Genova	763	3.987	3.240	1.296	953	10.238
Imperia	684	1.280	687	264	192	3.108
La Spezia	303	983	716	331	259	2.593
Savona	839	1.942	938	393	325	4.438
LIGURIA	2.589	8.192	5.581	2.285	1.729	20.376

Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Genova	396	2.699	2.279	880	585	6.838
Imperia	49	145	125	57	40	415
La Spezia	122	428	344	137	79	1.111
Savona	49	265	224	101	64	704
LIGURIA	616	3.537	2.972	1.176	767	9.068

Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Genova	10,33%	7,49%	3,59%	0,83%	7,18%	5,53%
Imperia	-4,98%	4,64%	10,88%	5,91%	-5,06%	3,08%
La Spezia	2,80%	7,73%	10,60%	12,43%	17,94%	9,43%
Savona	-0,85%	-1,46%	0,60%	15,58%	-1,36%	0,41%
LIGURIA	1,43%	4,81%	4,77%	5,30%	5,40%	4,46%

Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Genova	11,32%	7,53%	1,05%	-3,03%	-0,77%	3,34%
Imperia	-13,64%	-17,30%	-0,30%	10,25%	-8,46%	-8,16%
La Spezia	1,50%	-7,36%	0,05%	9,03%	-8,40%	-2,45%
Savona	16,05%	10,14%	3,42%	21,85%	16,18%	10,30%
LIGURIA	7,16%	4,39%	1,05%	0,62%	-0,84%	2,51%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
Genova	2.183	-5,12%	2.541	-2,88%
Imperia	2.386	-1,14%	2.331	-0,83%
La Spezia	1.716	1,96%	1.873	-1,78%
Savona	2.136	-1,89%	2.934	-1,26%
LIGURIA	2.137	-3,95%	2.525	-1,73%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

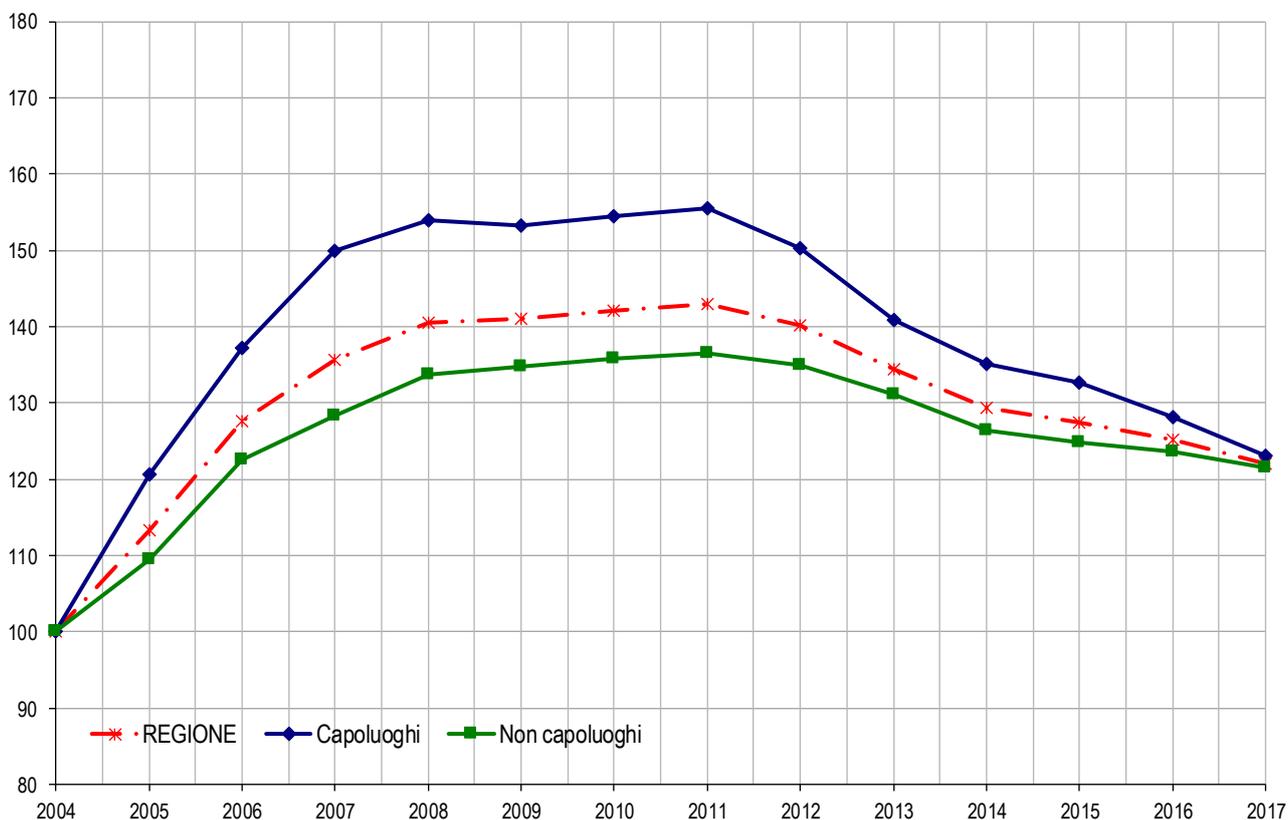
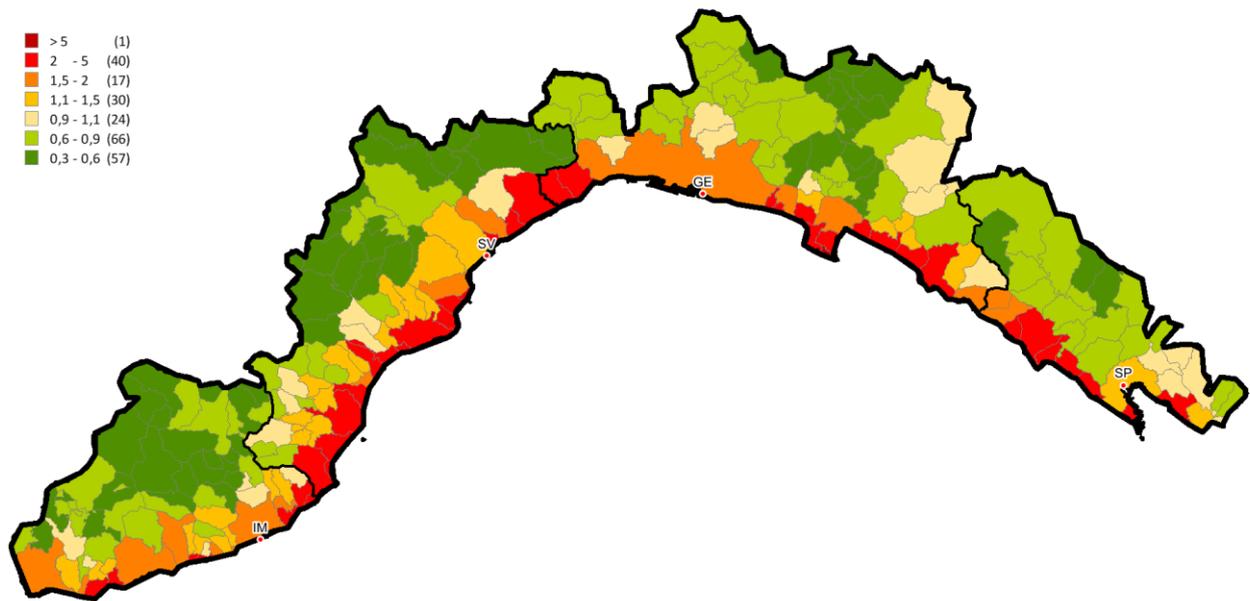


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Genova

Il territorio provinciale di Genova si sviluppa su una superficie di c.a. 1.839 km². Il 1° gennaio 2015, nasce l'ente territoriale della Città metropolitana di Genova, il suo territorio corrisponde a quello della provincia di Genova, che ha sostituito. È una delle 10 città metropolitane introdotte dalla legge del 7 aprile 2014 n. 56. La città metropolitana di Genova è un ente territoriale di area vasta in Liguria di c.a. 846 363 abitanti, confina a nord con il Piemonte (provincia di Alessandria) e con l'Emilia-Romagna (provincia di Piacenza e provincia di Parma), a sud con il mar Ligure, ad ovest con la provincia di Savona e ad est con la provincia della Spezia.

La geografia del territorio genovese si divide in tre fasce: il mare, la zona collinare e la montagna, regalando talvolta panorami come scogliere a picco sul mare, paesi e borghi arroccati sui monti o la stessa Genova (capoluogo), grande città marinara stretta e spinta dai monti circostanti.

Le zone geografiche che più richiamano il turismo vacanziero e di soggiorno, oltre a Genova e il suo comprensorio, sono il Golfo Paradiso e il Tigullio. Ultimamente anche l'entroterra è diventato protagonista nel panorama turistico.

È la morfologia del territorio, l'altitudine dei rilievi ed ovviamente la presenza del mare a rendere forse la città metropolitana di Genova unica tra quelle italiane perché, nel raggio di pochi chilometri, convivono paesaggi, paesi, flora e fauna di moltissime specie diverse.

Nel territorio provinciale sono presenti 67 comuni, di cui 16 che si affacciano direttamente sul mare. Arenzano e Cogoleto, sono collocati geograficamente nella Riviera di Ponente (al confine con la provincia di Savona) mentre i restanti tredici sono compresi nella Riviera di Levante, dove Moneglia è l'ultimo comune costiero genovese prima del confine amministrativo con la provincia spezzina. Genova (capoluogo) risulta geograficamente collocata tra i due litorali, dividendo di fatto le riviere liguri.

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 8, 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 9 analizza il numero di transazioni normalizzate (NTN), e l'intensità del mercato immobiliare (IMI), mentre la tabella 10 analizza le quotazioni medie e le variazioni % annue delle macroaree provinciali.

Il panorama del mercato immobiliare provinciale, nel 2017 registra un NTN pari a +5,5% e l'IMI pari a +0,09% rispetto al 2016, risultati che confermano un continuo aumento, nonostante le percentuali di incremento siano moderate a confronto dei dati del 2016 rispetto al 2015.

I risultati anche per il 2017 confermano il capoluogo genovese avere la maggior concentrazione delle compravendite provinciali, nonostante il modesto incremento +3,3%, con un NTN pari a 6.838, rappresenta il 66,79% dell'NTN provinciale (10.238).

Si osservano gli incrementi consistenti delle vendite nelle macroaree costiere, Golfo Paradiso (+20,1%), Golfo del Tigullio (+12,4%) e nelle macroaree collinari, Valle Scrivia (+14,5%) e Valle Stura (+19,4%), di contro nella Riviera di Ponente si registrano dati negativi (NTN -7,5% ; IMI -0,13%).

Nel 2017 oltre ad osservare il segni positivi (NTN e IMI) che confermano una ripresa della dinamicità del mercato immobiliare residenziale provinciale, si registra il continuo decremento delle quotazioni medie delle singole macroaree che oscillano tra -1,13% e -5,12%, quest'ultimo dato riferito al capoluogo.

Le Figure 9 e 10 riportano l'analisi delle serie storiche dei due indici dell'OMI: NTN e IMI. I dati mostrano come la ripresa del mercato immobiliare residenziale iniziata nel 2014 abbia riportato nel 2017 i dati registrati nel 2011, anno nel quale si è verificato l'inizio di una forte contrazione delle compravendite. Simile andamento si osserva nei numeri indici IMI.

L'analisi delle serie storiche dell'indice delle quotazioni (Fig. 11) indica il costante deprezzamento degli immobili residenziali, il Capoluogo dal 2012 registra maggiori decrementi delle quotazioni, rispetto ai comuni ricadenti nelle restanti macroaree provinciali.

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 (Fig.12). In Tabella 11 sono disponibili i valori del NTN e dell'IMI, mentre in Tabella 12 sono riportati i dati registrati delle quotazioni medie per ciascuna macroarea urbana.

L'aumento delle vendite registrata in tutta la città (+3,3%) registra saldi positivi in diverse macroaree urbane, si osservano i maggiori incrementi nel Centro Ovest (+17,6%), nel Ponente (+9,5%), e nel Medio Levante (+7,3%), mentre il Centro Est che registra comunque un NTN pari a 730 subisce un lieve calo (-1,9%) rispetto al 2016.

Le quotazioni medie rilevate a Genova nel 2017 rispetto al 2016 risultano in continuo calo (-5,3%), in modo particolare nelle macroaree con valori inferiori alla media cittadina come la Val Bisagno (Alta Val Bisagno -7,7%, Bassa Val Bisagno -8,3%), la Val Polcevera (-7,4%) e la zona Centro Ovest (-6,6%). Anche le macroaree del Levante (Levante -3,5%, Medio Levante -5,1%) e del Ponente cittadino (Ponente -3,7%, Medio Ponente -5,8%) registrano continui decrementi.

A conferma dei dati osservati nelle annualità precedenti, le quotazioni medie più elevate nel Comune di Genova, si registrano nel Levante, in alcuni quartieri del Ponente e del Centro cittadino.

Per l'esamina dettagliata dei dati relativi al mercato immobiliare residenziale del Capoluogo nel 2017, si riportano dalla Tabella 13 alla Tabella 24, i risultati del NTN, IMI, quotazioni medie e le relative variazioni percentuali, delle singole zone OMI.

La macroarea urbana con maggior numero di transazioni NTN risulta il Medio Levante (NTN 1037) che nel 2017 incrementa il dato registrando un +7,3% e un indice IMI pari a +2,31%, seguono le macroaree Bassa Val Bisagno (NTN 935), il Centro Est (NTN 730) e il Centro Ovest (NTN 674).

Esaminando le singole macroaree in termini di intensità del mercato immobiliare nel 2017 la zona con il valore più alto è il Centro Storico (+2,35%) seguita dalla zona del Medio Levante (+2,31%) e del Centro Est (+2,24%). E' giusto, comunque, evidenziare come in alcune zone OMI, non appartenenti alle tre precedenti macroaree, nel 2017 emerga una sensibile dinamicità, ad esempio le zone C02-San Fruttuoso (+2,33%), D20-Quarto- Quinto (+2,38%) e D43-Sestri Ponente (+1,98%). Non significativo risulta il dato in quelle zone caratterizzate da un esiguo numero di transazioni: la zona D21-Via del Commercio ove a fronte di un valore IMI DI +412,5% le transazioni sono state solo 10.

Osservando la variazione, rispetto al 2016, delle percentuali NTN nelle zone ove il numero delle stesse non sia stato particolarmente esiguo si sono avuti nel 2017 importanti incrementi nelle zone OMI C21-Rolando-Fillak (NTN 122) +88,4%, C17-Oregina (NTN 248) +27,8%, D44-Cornigliano (NTN 138) +27,2% e D16- Borgoratti (NTN 184) +21,4%.

Passando all'esamina delle quotazioni medie, nonostante i decrementi registrati, si confermano nel levante cittadino le zone OMI con le quotazioni €/m² degli immobili residenziali più elevate, segue la zona B02 - Carignano del Centro Storico e le zone di Pegli facenti parte della macroarea del Ponente. L'analisi conferma anche per il 2017 che nel capoluogo genovese gli immobili residenziali con le quotazioni medie più basse (da €/m² 840 a c.a. €/m² 1.000) risultano situati in zone incluse nella macroarea Alture di Ponente, nelle zone C23 Buranello- Sampierdarena e nei quartieri edificati in pieno boom economico degli anni '70 come case popolari: CEEP di Prà (D36), "Lavatrici" (D39), "Biscione"(D15), e Begato (D28), dove la quotazione media residenziale è inferiore alla metà della media comunale.

La provincia – Genova

Figura 8: Macroaree provinciali di Genova

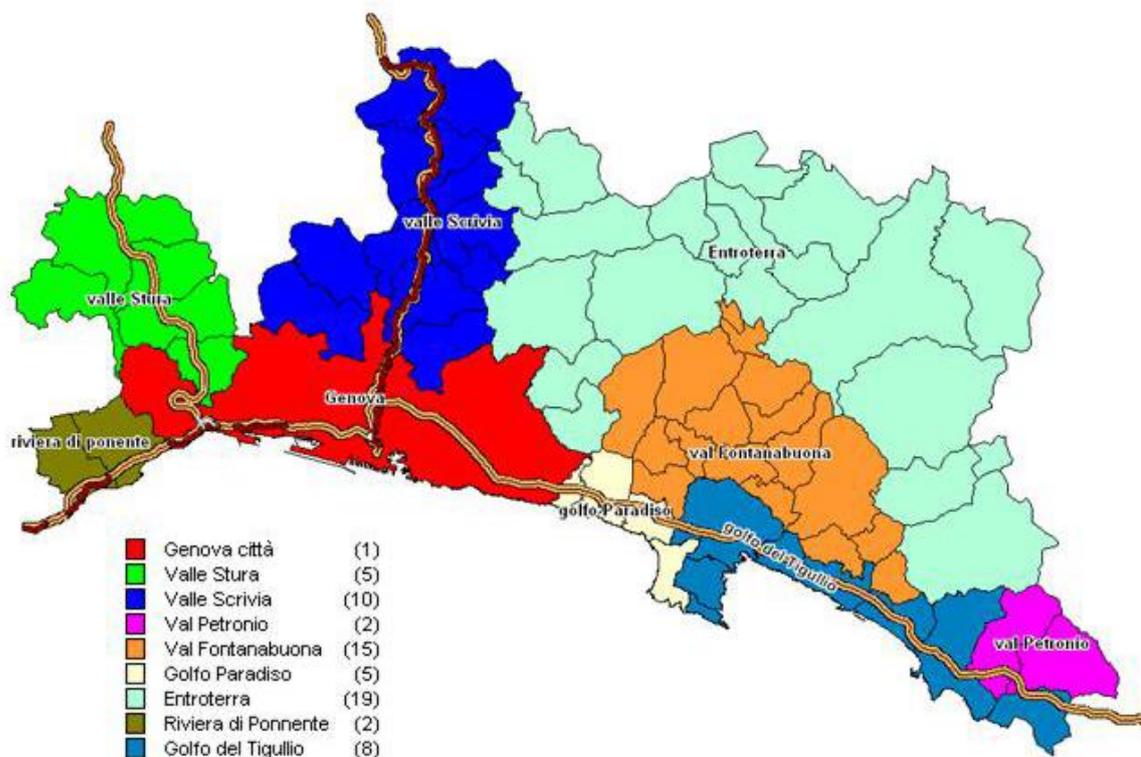


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Entroterra	295	5,4%	2,88%	0,99%	0,04
Golfo del Tigullio	1.608	12,4%	15,71%	1,71%	0,19
Golfo Paradiso	415	20,1%	4,06%	2,06%	0,34
Riviera di Ponente	258	-7,5%	2,52%	1,61%	-0,13
Val Fontanabuona	226	2,0%	2,21%	1,00%	0,01
Val Petronio	69	-1,1%	0,67%	1,28%	-0,02
Valle Scrivia	437	14,5%	4,27%	1,42%	0,18
Valle Stura	92	19,4%	0,89%	0,98%	0,16
GENOVA Capoluogo	6.838	3,3%	66,79%	2,09%	0,07
GENOVA Provincia	10.238	5,5%	2,88%	1,84%	0,09

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Genova

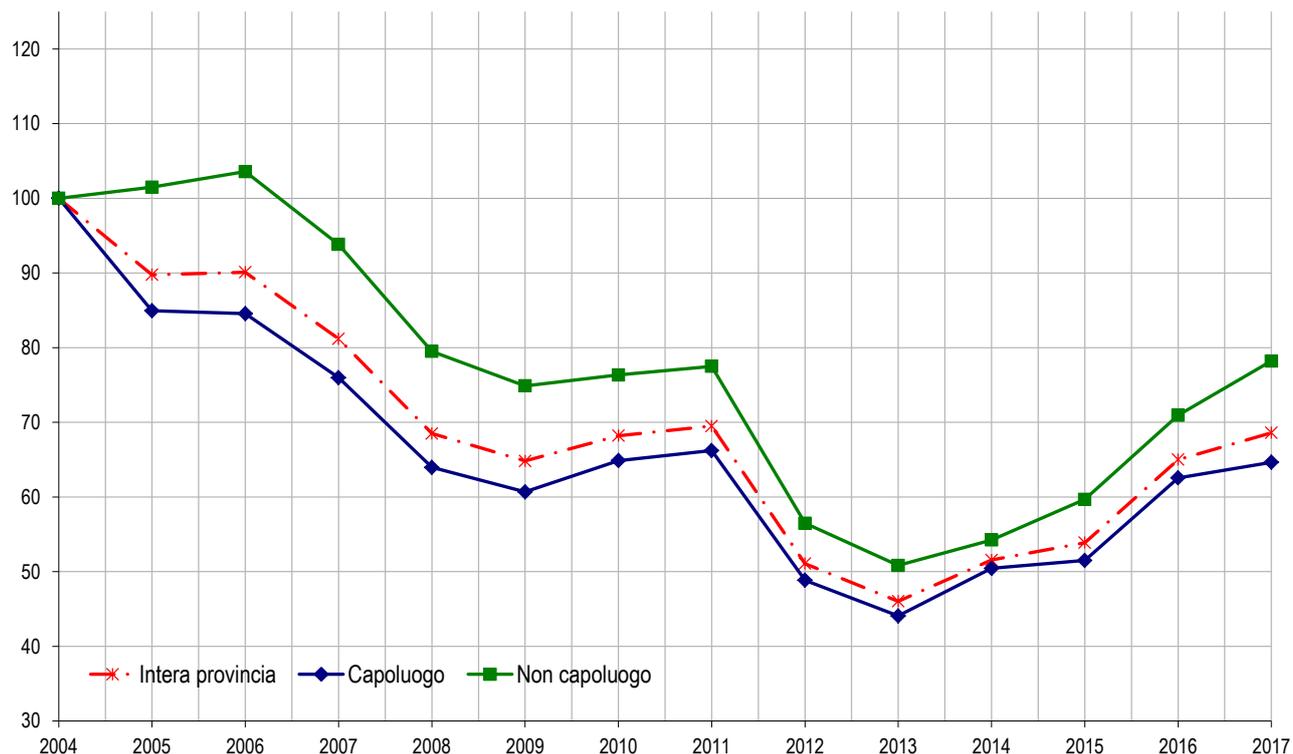


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Genova

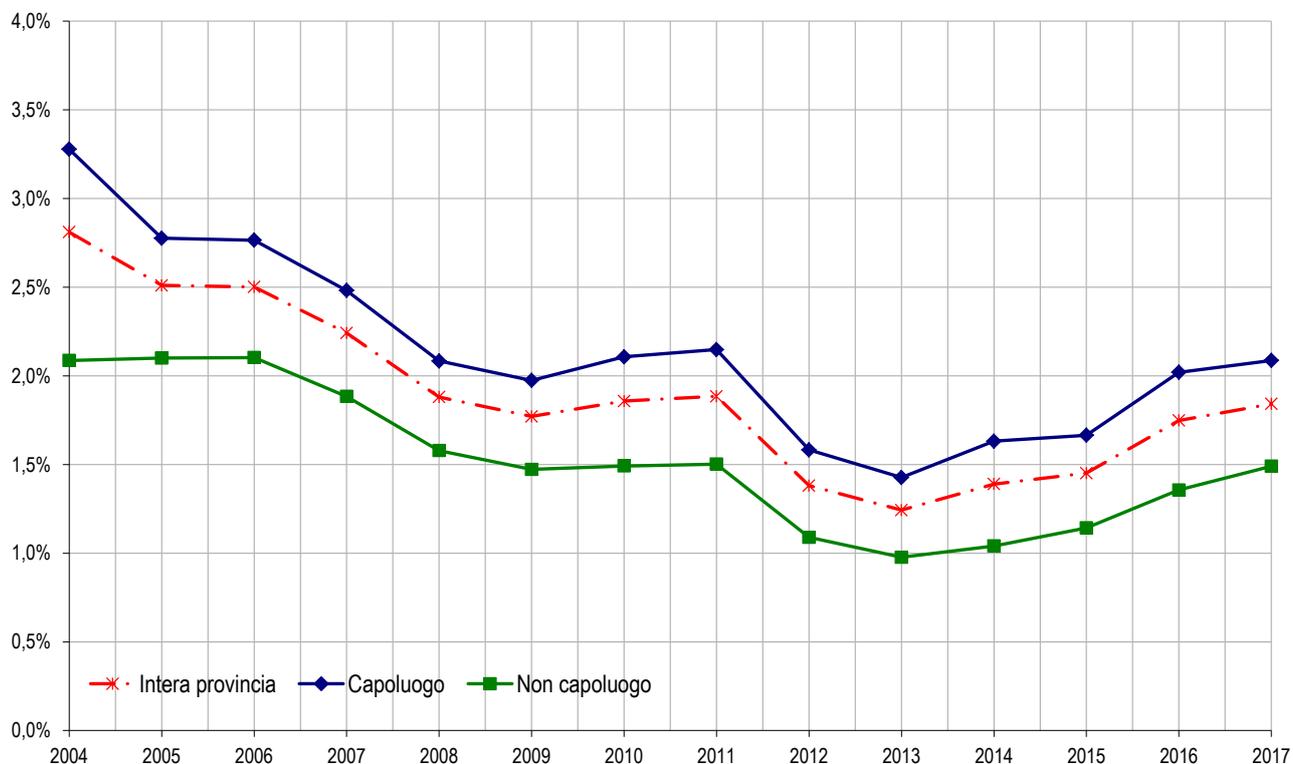
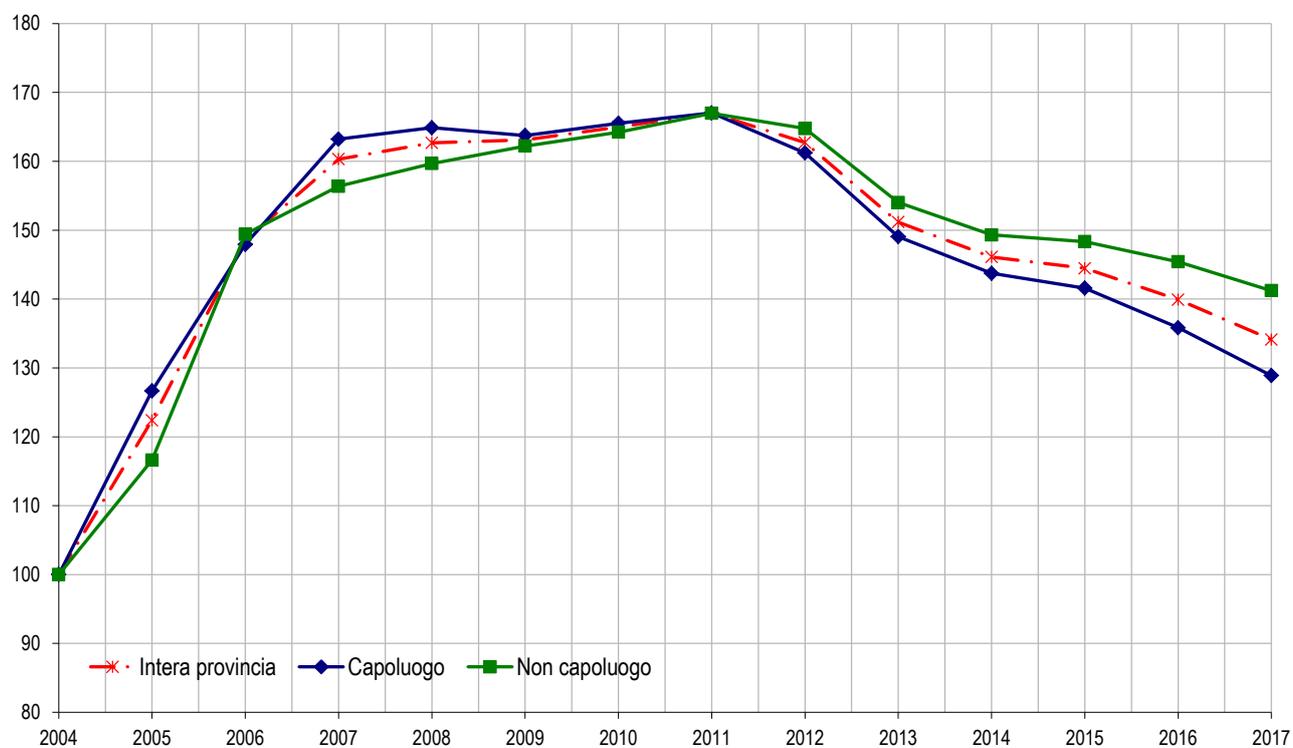


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media		Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
	€/m ² 2017	Variazione % 2016/17	
Entroterra	1.036	-3,72%	133,4
Golfo del Tigullio	3.527	-3,24%	142,4
Golfo Paradiso	3.795	-1,40%	152,5
Riviera di Ponente	3.376	-3,15%	147,2
Val Fontanabuona	1.327	-1,13%	135,6
Val Petronio	1.832	-3,03%	183,2
Valle Scrivia	1.185	-2,90%	114,2
Valle Stura	1.135	-3,01%	127,4
GENOVA Capoluogo	2.183	-5,12%	128,9
GENOVA Provincia	2.330	-4,13%	134,1

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Genova



Il comune – Genova

Figura 12: Macroaree urbane di Genova

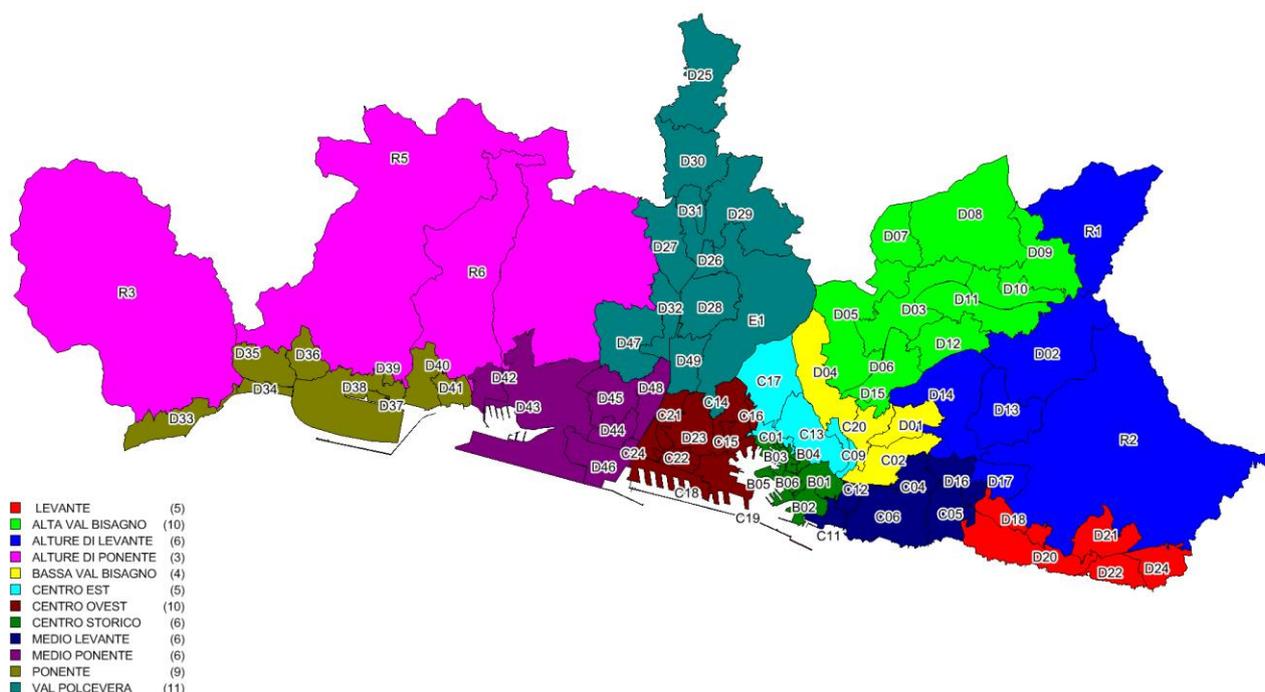


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree Urbane	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per comune	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Centro Storico	453	2,3%	6,6%	2,35%	0,05
Centro Est	730	-1,9%	10,7%	2,24%	-0,04
Centro Ovest	674	17,6%	9,9%	2,17%	0,32
Medio Levante	1.037	7,3%	15,2%	2,31%	0,16
Levante	469	0,8%	6,9%	2,12%	0,01
Medio Ponente	574	2,4%	8,4%	2,04%	0,05
Ponente	561	9,5%	8,2%	1,98%	0,17
Bassa Val Bisagno	935	6,3%	13,7%	2,21%	0,13
Alta Val Bisagno	348	-12,1%	5,1%	1,65%	-0,23
Val Polcevera	552	1,8%	8,1%	1,65%	0,03
Altura di Levante	74	-15,1%	1,1%	1,61%	-0,29
Altura di Ponente	51	-13,6%	0,7%	1,31%	-0,21
ND	379	-	5,5%	-	-
GENOVA Comune	6.838	3,3%	100,0%	2,09%	0,07

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree Urbane	Quotazione media	Quotazione media	Differenziale quotazioni 2017 (rispetto alla media comunale)
	€/m ² 2017	Variazione % 2016/17	
Centro Storico	2.656	-2,5%	1,25
Centro Est	2.143	-5,7%	1,01
Centro Ovest	1.288	-6,6%	0,61
Medio Levante	2.941	-5,1%	1,38
Levante	4.094	-3,5%	1,93
Medio Ponente	2.226	-5,8%	1,05
Ponente	2.223	-3,7%	1,05
Bassa Val Bisagno	1.529	-8,3%	0,72
Alta Val Bisagno	1.567	-7,7%	0,74
Val Polcevera	1.279	-7,4%	0,60
Altare di Levante	1.941	-5,0%	0,91
Altare di Ponente	948	2,1%	0,45
ND	-	-	-
GENOVA Comune	2.125	-5,3%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Genova

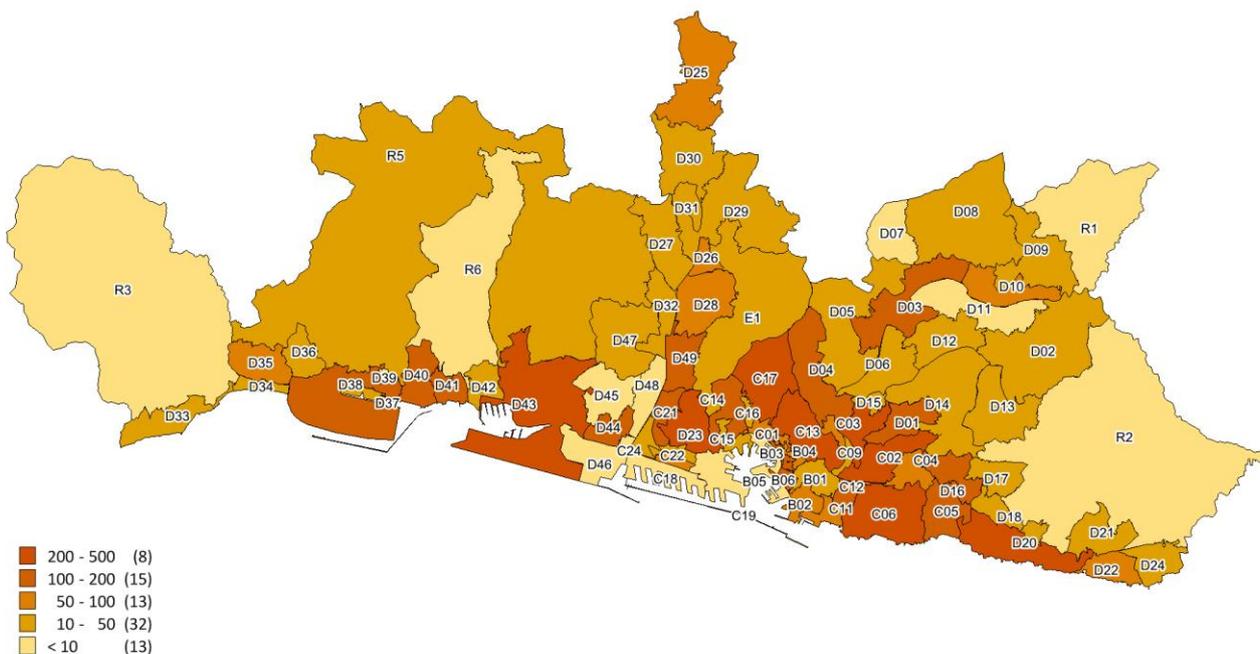


Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Genova

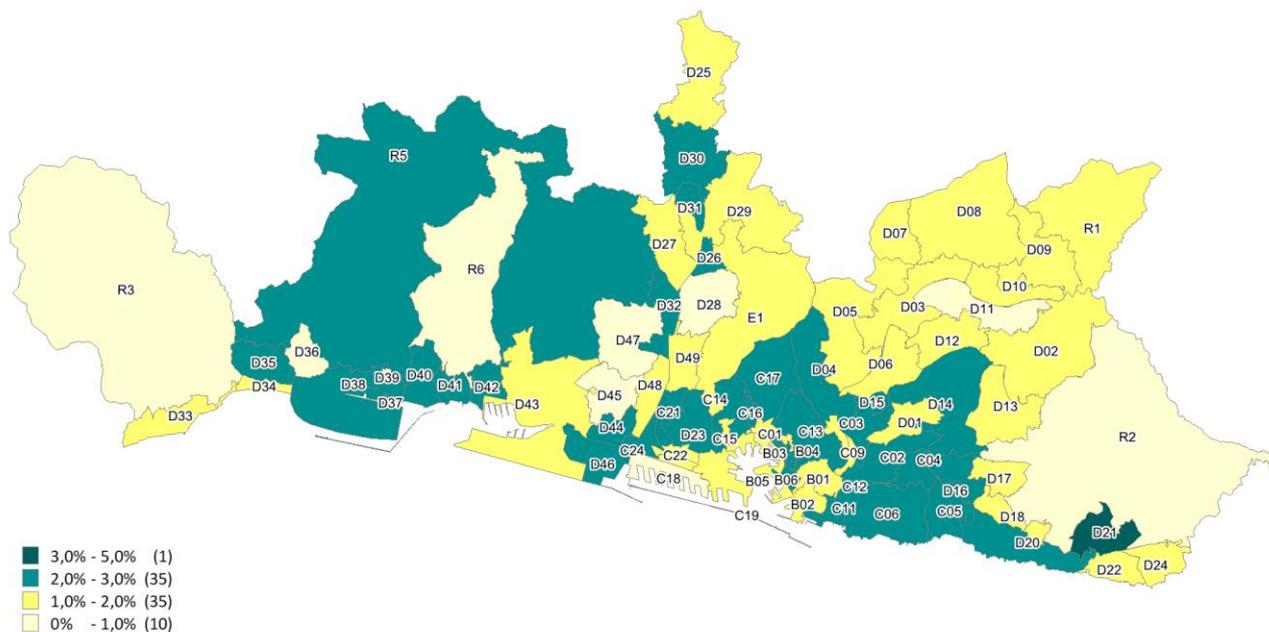


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Genova

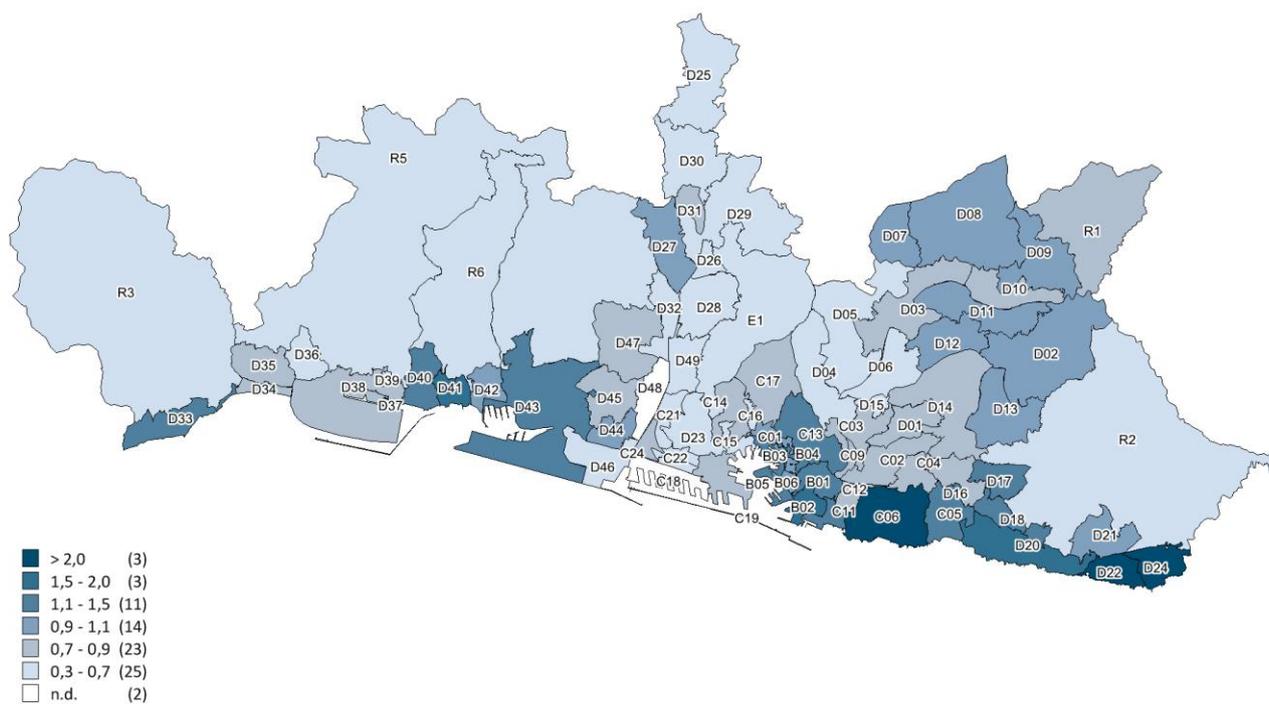


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B01	CENTRO PORTORIA	39	15,2%	1,66%	2.950	-3,4%
B02	CARIGNANO	66	2,2%	1,83%	3.925	-4,5%
B03	PRÈ - MADDALENA	142	-4,4%	2,68%	2.213	1,7%
B04	GARIBALDI - S. LORENZO	57	-20,7%	2,57%	2.925	-6,0%
B05	PORTO ANTICO - DARSENA	8	25,0%	1,91%	2.425	-3,0%
B06	MOLO - SARZANO	141	20,0%	2,62%	2.013	-1,2%
	Centro Storico	453	2,3%	2,35%	2.656	-2,5%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centro Est

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C01	PRINCIPE CASTELLETTO	67	-35,7%	1,90%	2.142	-3,9%
C09	VIA CANEVARI - BORGO INCROCIATI - CORSO MONTEGRAPPA	35	-27,4%	1,89%	1.650	-13,7%
C13	MANIN - S. NICOLA - CASTELLETTO	316	-1,1%	2,13%	2.738	-6,4%
C17	OREGINA	248	27,8%	2,71%	1.506	-3,2%
C20	VIA MONTALDO - BOBBIO	65	-18,3%	1,94%	1.531	-3,9%
	Centro Est	730	-1,9%	2,24%	2.143	-5,7%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Centro Ovest

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C14	S. TEODORO	162	11,3%	2,20%	1.500	-3,2%
C15	ANGELI - VENEZIA	44	19,1%	1,69%	1.470	-8,8%
C16	LAGACCIO	37	0,4%	2,06%	1.221	-7,0%
C18	PORTO	0	-	0,00%	nd	nd
C19	S. BENIGNO	7	27,3%	1,13%	1.613	-4,4%
C21	ROLANDO - FILLAK	122	88,4%	2,91%	1.075	-7,3%
C22	CANTORE	13	-1,9%	1,69%	1.365	-12,4%
C23	BURANELLO - SAMPIERDARENA	62	-6,0%	1,91%	988	-11,7%
C24	FIUMARA - ERIDANIA - ANSALDO	14	10,2%	2,28%	1.713	-10,2%
D23	SAMPIERDARENA - MARTINETTI - BELVEDERE	214	11,0%	2,15%	1.234	-6,4%
	Centro Ovest	674	17,6%	2,17%	1.288	-6,6%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Medio Levante

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C04	S. MARTINO	88	22,5%	2,18%	1.819	-11,0%
C05	STURLA	197	5,2%	2,37%	2.675	-5,9%
C06	ALBARO - BOCCADASSE	333	-0,6%	2,17%	4.466	-3,6%
C11	FOCE MARE	52	18,3%	2,64%	2.975	-4,5%
C12	FOCE - MONTEVIDEO	183	3,7%	2,54%	1.838	-5,8%
D16	BORGORATTI	184	21,4%	2,30%	1.838	-7,3%
	Medio Levante	1037	7,3%	2,31%	2.941	-5,1%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Levante

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D18	QUARTO ALTA	45	-24,6%	1,57%	2.463	-1,7%
D20	QUARTO - QUINTO	338	6,4%	2,38%	4.131	-3,4%
D21	VIA DEL COMMERCIO	10	412,5%	3,97%	2.181	-1,4%
D22	NERVI	56	-9,8%	1,56%	5.038	-4,5%
D24	S. ILARIO	20	-16,7%	1,74%	5.175	-4,2%
	Levante	469	0,8%	2,12%	4.094	-3,5%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Medio Ponente

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D42	MULTEDO	38	83,0%	2,78%	1.938	-2,5%
D43	SESTRI PONENTE	386	-6,3%	1,98%	2.396	-5,4%
D44	CORNIGLIANO	138	27,2%	2,19%	1.966	-7,7%
D45	CORNIGLIANO ALTA	5	-46,6%	0,95%	1.538	-10,9%
D46	CORNIGLIANO INDUSTRIALE - ACCIAIERIE	1	-	2,33%	980	-8,0%
D48	CAMPI	6	-40,0%	1,63%	nd	nd
	Medio Ponente	574	2,4%	2,04%	2.226	-5,8%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Ponente

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D33	VESIMA E CREVARI	11	-17,1%	1,39%	2.953	1,0%
D34	VOLTRI CENTRO STORICO	35	-14,8%	1,64%	1.575	-1,6%
D35	VOLTRI	66	61,3%	2,23%	1.588	-3,8%
D36	CEEP DI PRÀ	21	-0,9%	0,80%	1.005	-5,6%
D37	PRÀ PALMARO	151	12,5%	2,16%	1.669	-5,0%
D38	PRÀ CENTRO STORICO	23	11,4%	2,11%	1.644	-9,6%
D39	LAVATRICI	6	3,8%	0,89%	988	-7,3%
D40	PEGLI - VIALE MODUGNO	110	0,4%	2,34%	3.119	-2,3%
D41	PEGLI - PIAZZA BONAVINO	137	9,8%	2,17%	3.341	-3,8%
	Ponente	561	9,5%	1,98%	2.223	-3,7%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Bassa Val Bisagno

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C02	S. FRUTTUOSO	372	10,8%	2,33%	1.581	-9,0%
C03	MARASSI	249	-2,4%	2,28%	1.550	-11,1%
D01	QUEZZI - FEREGGIANO	161	13,8%	1,98%	1.484	-5,0%
D04	PARENZO - GINESTRE VECCHIA	153	4,1%	2,12%	1.433	-5,3%
	Bassa Val Bisagno	935	6,3%	2,21%	1.529	-8,3%

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Alta Val Bisagno

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D03	MOLASSANA	140	-17,4%	1,61%	1.500	-5,9%
D05	GAVETTE - TRENASCO - CIMITERO DI STAGLIENO	17	-26,9%	1,42%	990	-15,7%
D06	VOLPARA - MONTESIGNANO - TERPI	40	17,2%	1,69%	1.363	-14,8%
D07	PINO SOPRANO E SOTTANO	5	100,0%	1,67%	2.083	-7,1%
D08	CARTAGENOVA - VALLE GEIRATO	16	-18,4%	1,70%	1.935	-8,8%
D09	S.M. DI STRUPPA - S. SIRO - S. COSIMO - AGGIO - CRETO	19	16,1%	1,62%	2.138	-7,9%
D10	STRUPPA - PRATO - DORIA - GIRO DEL FULLO	63	-4,8%	1,84%	1.563	-8,4%
D11	SPONDA SINISTRA ALTA VAL BISAGNO	3	-71,7%	0,41%	2.167	-1,1%
D12	S. EUSEBIO	26	-5,3%	1,72%	1.992	-7,2%
D15	BISCIONE TU. B (V. LORIA V. FEA)	19	-27,7%	2,31%	1.065	0,0%
	Alta Val Bisagno	348	-12,1%	1,65%	1.567	-7,7%

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Val Polcevera

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D25	PONTEDECIMO – CESINO	81	3,8%	1,67%	1.444	-5,7%
D26	BOLZANETO	75	-10,3%	2,05%	1.339	-10,0%
D27	MURTA	14	-33,3%	1,17%	2.079	-7,9%
D28	BEGATO	67	9,3%	0,95%	1.050	-2,3%
D29	VAL SECCA	17	0,8%	1,38%	1.050	-2,3%
D30	S. QUIRICO	42	50,6%	2,78%	1.208	-8,0%
D31	S. BIAGIO	16	6,7%	2,51%	1.688	-6,9%
D32	FEGINO	22	77,1%	2,29%	933	-18,9%
D47	BORZOLI	16	-16,4%	0,87%	1.500	-2,4%
D49	RIVAROLO	189	-4,7%	1,97%	1.243	-10,5%
E1	BEGATO - GEMINIANO - FREGOSO	13	44,4%	1,48%	1.319	-8,7%
	Val Polcevera	552	1,8%	1,65%	1.279	-7,4%

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Alture di Levante

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D02	BAVARI	20	-33,7%	1,57%	1.913	-7,3%
D13	ALTA VALLE STURLA	16	-1,0%	1,58%	1.967	-4,6%
D14	S.FRUTTUOSO ALTA	25	-2,6%	2,05%	1.538	-6,8%
D17	APPARIZIONE	10	12,3%	1,27%	2.742	-1,2%
R1	CONFINE CON DAVAGNA AAB.B (LOCALITA' NOCETO)	2	100,0%	1,83%	1.525	-3,2%
R2	MONTE FASCE - PRATI DI BAVARI	1	-88,9%	0,31%	1.475	-2,5%
	Alture di Levante	74	-15,1%	1,61%	1.941	-5,0%

Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Alture di Ponente

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
R3	VAL CERUSA	7	-66,2%	0,51%	843	7,7%
R5	ENTROTERRA DI VOLTRI E PRA' - SESTRI ALTURE	35	31,3%	2,30%	850	0,0%
R6	VAL VARENNA	9	-19,0%	0,92%	1.275	-1,0%
	Alture di Ponente	51	-13,6%	1,31%	948	2,1%

FOCUS provinciale - Imperia

La Provincia di Imperia ha un territorio con insediamenti eterogenei, in funzione delle diverse caratteristiche geomorfologiche e realtà economiche ivi presenti. Si sviluppa su una superficie di circa 1.155 km².

La provincia è stata suddivisa in 6 macroaree oltre il Capoluogo.

Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree è stato determinato dall'omogeneità dei territori in base alle caratteristiche geografiche, sociali, infrastrutturali e immobiliari. Per la sua particolare orografia sono rappresentate di fatto 3 fasce: quella costiera in cui ricadono le macroaree Capoluogo (Imperia), Dianese a est, Riviera dei Fiori e Intemelio a ovest; la fascia intermedia con le macroaree Colline valle Impero e Colline Sanremesi; la fascia interna con la macroarea Comuni Montani. Le peculiarità della fascia costiera hanno indotto ad un uso prevalente turistico del territorio, con presenza rilevante di unità immobiliari "secondo case" nonché di attività turistico-ricettive (alberghi, residence, campeggi e stabilimenti balneari) frequentate sia nella stagione estivo-balneare che nel resto dell'anno, da dato il clima mite e i collegamenti viari/ferroviari soprattutto con il Piemonte e la Lombardia. Nelle zone rivierasche, pertanto, la domanda è stata storicamente preponderante sull'offerta; ciò, unitamente alla propensione all'investimento immobiliare precedente la congiuntura economica attuale, ha determinato per alcune località e specifiche zone quotazioni di mercato elevate.

La Tabella 25 evidenzia che nel 2017 ci sono state 3.108 transazioni normalizzate (NTN) nell'intera Provincia di Imperia, con una variazione percentuale positiva rispetto al 2016 di +3,1% (nel 2016 l'incremento provinciale, rispetto al 2015, era stato del +19,02%); tale dato rappresenta l'1,52% dello stock immobiliare compravenduto nel 2017 nello stesso ambito provinciale (IMI). Nonostante continui quindi il trend positivo, si conferma la continua diminuzione delle compravendite nella macroarea Comuni Montani (-3%) e, in controtendenza rispetto al 2016, si rileva anche una contrazione delle stesse nel Comune Capoluogo di Provincia (-8,2%) quando lo scorso anno predetta variazione rispetto al 2015 era +20,41%; la retrostante macroarea Colline Valle Impero, che nel precedente anno registrava un andamento negativo nel numero di compravendite, vede ora un aumento di NTN (+36,7%); in merito si precisa che la quotazione media di mercato nella macroarea Colline Valle Impero è circa la metà di quella del Comune Capoluogo (vedi Tabella 26).

Si mantiene pressoché costante per il 2017 il numero di transazioni normalizzate nella macroarea Riviera dei Fiori (+2%) in cui ricade la città di Sanremo; con 1.447 NTN rappresenta il 46,6% di tutte le transazioni avvenute in Provincia; quelle della macroarea Capoluogo sono state 415 con un'incidenza a livello provinciale del 13,4%.

Per quanto riguarda l'intensità del mercato immobiliare (IMI), che per l'intera Provincia è salito da 1,49% a 1,52%, è confermato rispetto al 2016 un trend complessivamente positivo (+0,04) con valori di Differenza IMI 2016/2017 contenuti tra +0,03 (Riviera dei Fiori) e +0,35 (Colline Valle Impero); minima diminuzione nella macroarea Colline Sanremesi (-0,01) e Comuni Montani (-0,04%); il valore negativo più alto si registra nel Capoluogo di Provincia (-0,14) a seguito della già analizzata diminuzione delle NTN.

Nelle Figure 17 e 18 sono rappresentati graficamente i trend degli indicatori "numerosità delle transazioni NTN" e "intensità del mercato immobiliare IMI" rispetto al 2016; è evidente sia la tendenza in aumento per Intera Provincia e Comuni non Capoluogo sia in diminuzione nel Capoluogo (Imperia).

Anche per il 2017 si conferma l'andamento al ribasso delle quotazioni medie di mercato che subiscono, a livello provinciale, una diminuzione percentuale pari a -0,87%; la flessione interessa tutte le macroaree con movimenti rappresentati nella Figura 19.

Il Comune di Imperia, capoluogo di provincia, è suddiviso in 20 zone omogenee, di cui 3 extraurbane. Per le sue caratteristiche di origine, sia morfologiche che amministrative, possiede due centri abitati separati, definiti "centro di Porto Maurizio" e "centro di Oneglia"; questi risultavano autonomi comuni fino al 1923, come peraltro gli antichi agglomerati urbani dell'intorno annessi come "frazioni" a seguito della costituzione del Comune di Imperia.

Nella tabella 27 è possibile osservare sia il numero di transazioni sia le quotazioni medie differenziate tra le diverse zone omogenee della città capoluogo. In particolare, rispetto al 2016, a livello comunale è in calo sia il numero di transazioni normalizzate (-8,2%) che la variazione percentuale della quotazione media (-1,6%). Come già nell'anno precedente, in nessuna zona OMI si registra un incremento del valore di mercato; sono aumentate da sei a dieci, sul totale di 20, le zone con una flessione percentuale delle compravendite.

La provincia – Imperia

Figura 16: Macroaree provinciali di Imperia

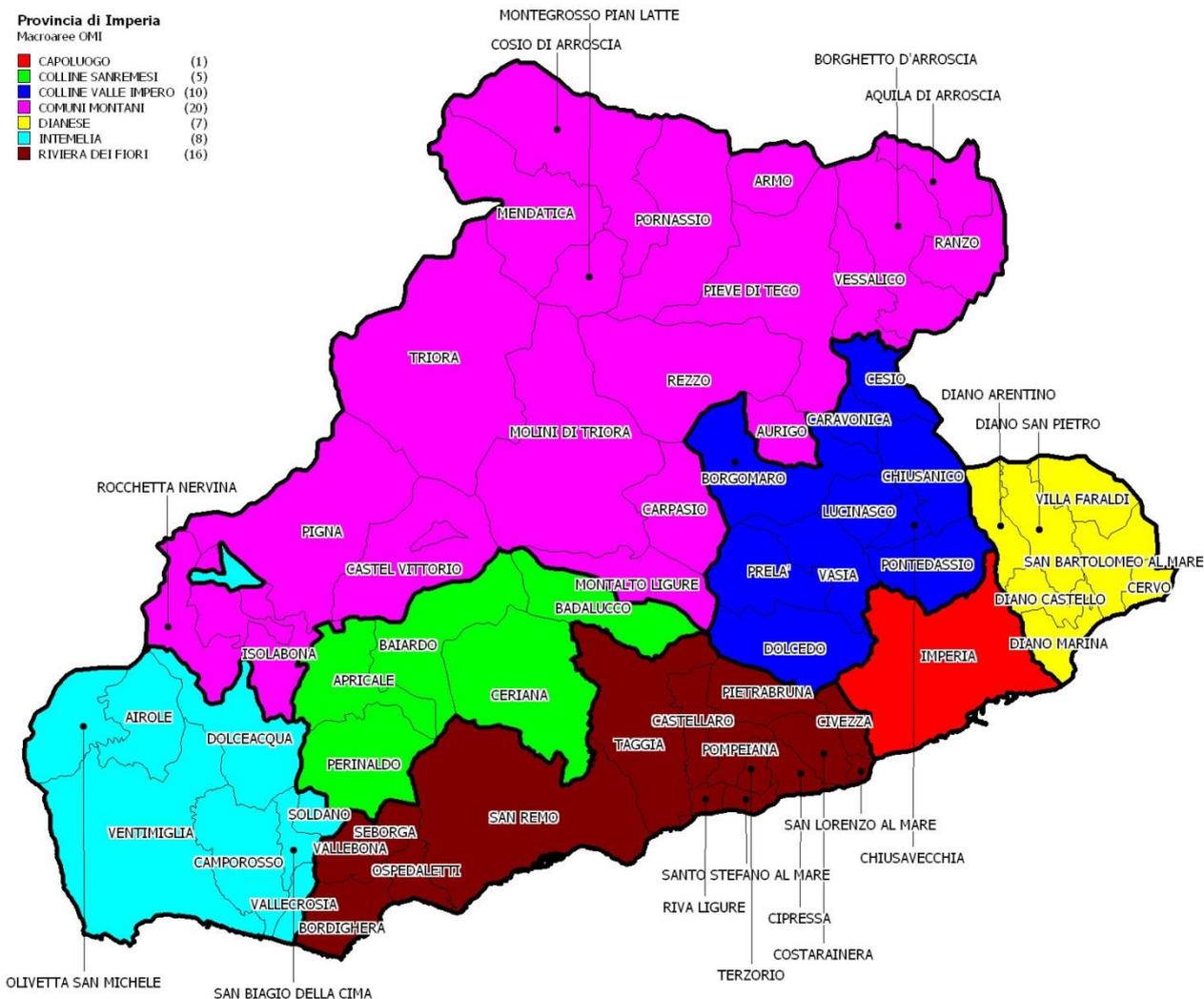


Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Colline Sanremesi	105	0,9%	3,4%	1,56%	-0,01
Colline Valle Impero	114	36,7%	3,7%	1,34%	0,35
Comuni Montani	141	-3,0%	4,5%	0,95%	-0,04
Dianese	413	13,8%	13,3%	1,73%	0,20
Intemelja	471	5,5%	15,2%	1,53%	0,07
Riviera dei Fiori	1.447	2,0%	46,6%	1,60%	0,03
IMPERIA capoluogo	415	-8,2%	13,4%	1,45%	-0,14
IMPERIA Provincia	3.108	3,1%	100,0%	1,52%	0,04

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia

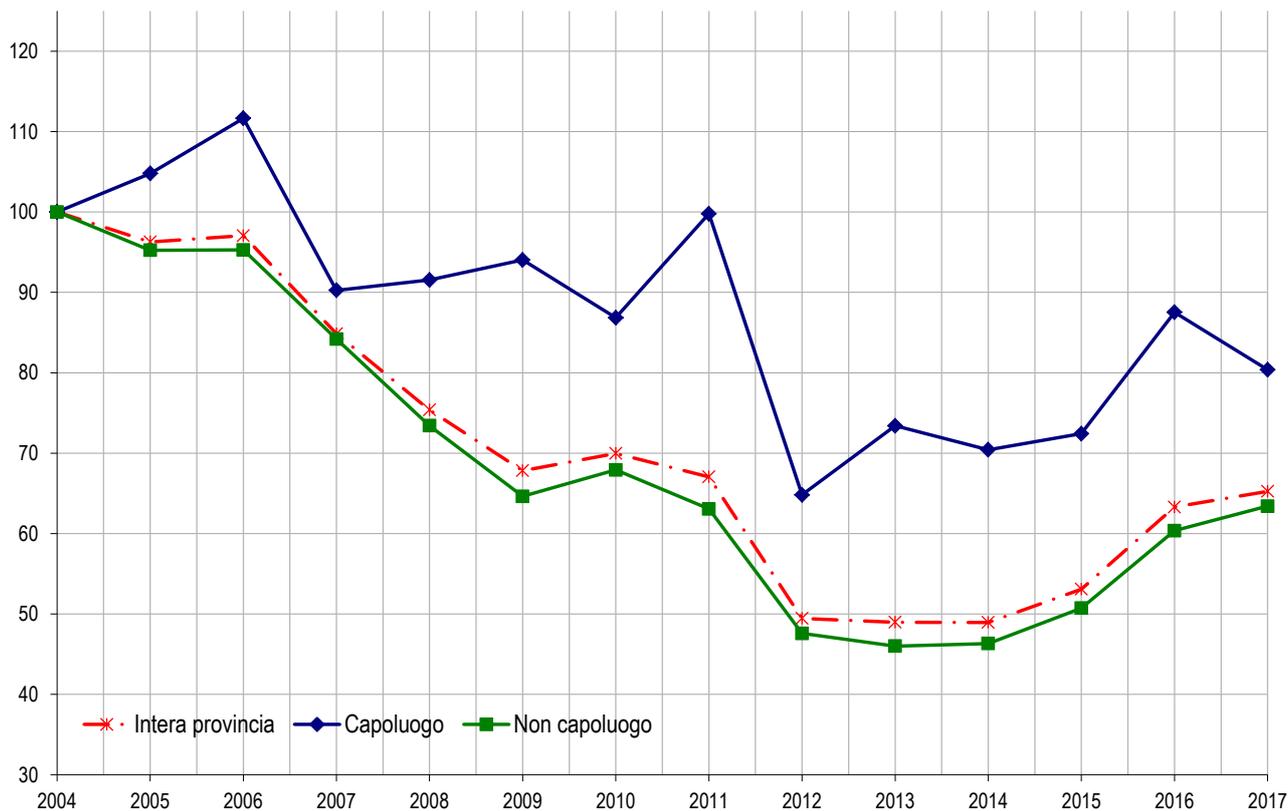


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia

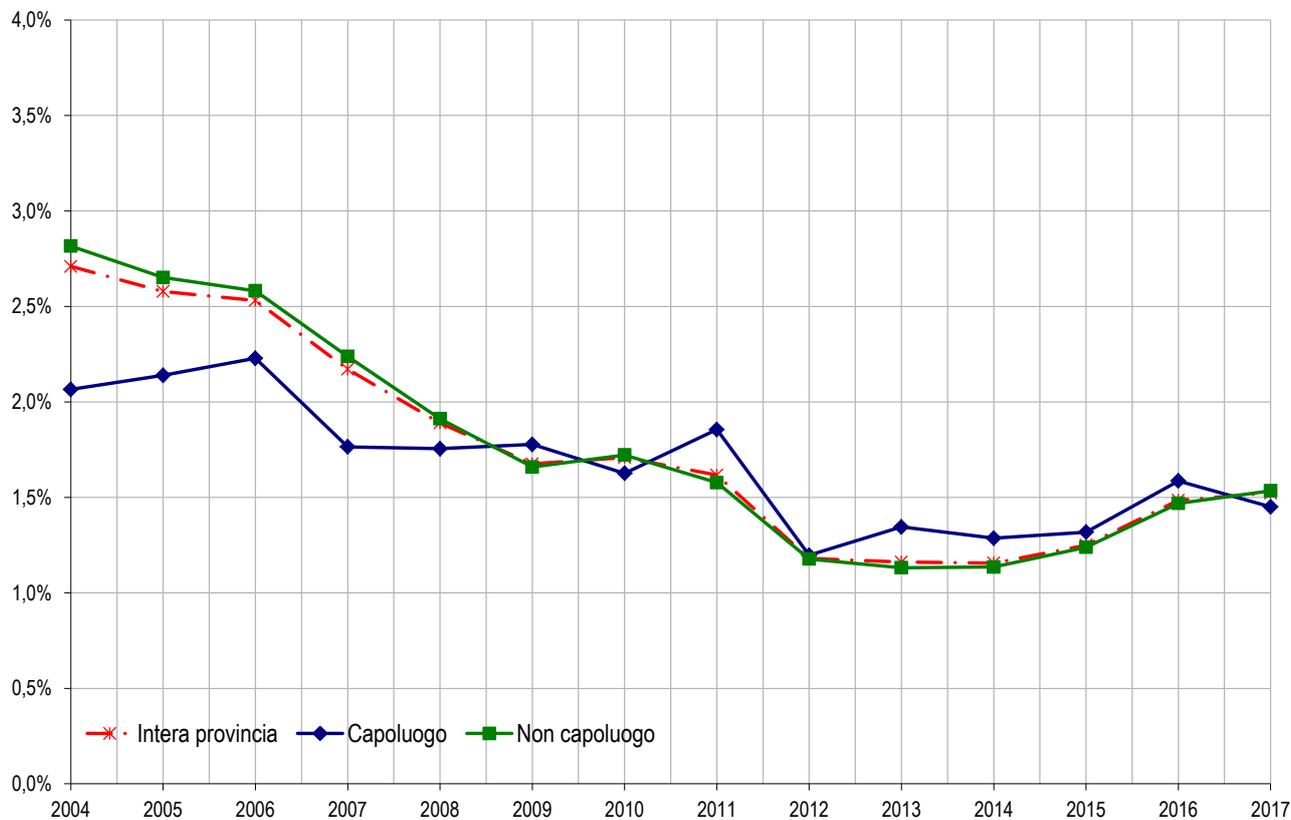
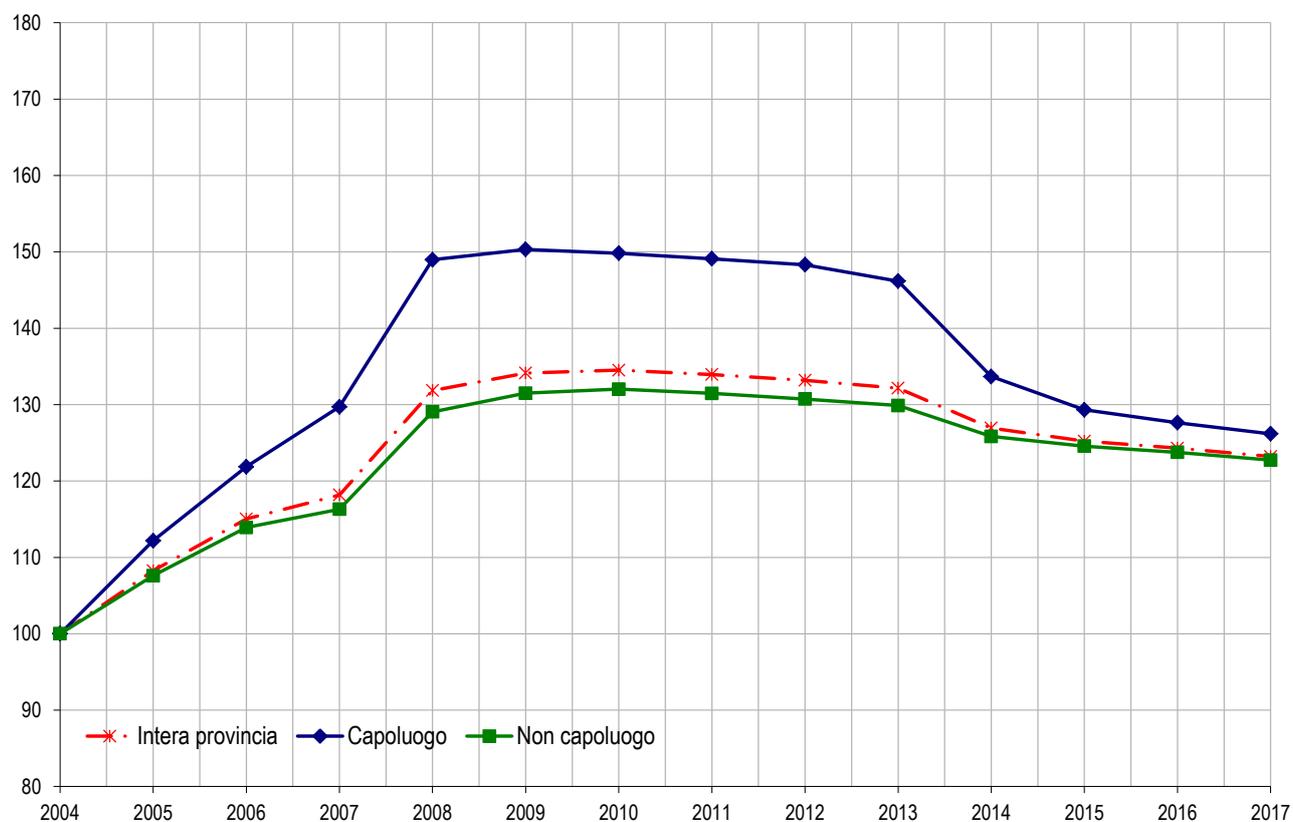


Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
	€/m ² 2017	Variazione % 2016/17	
Colline Sanremesi	1.063	-1,29%	118,2
Colline Valle Impero	1.161	-1,90%	118,2
Comuni Montani	806	-1,88%	113,6
Dianese	3.122	-1,03%	117,9
Intemelia	2.091	-0,71%	139,2
Riviera dei Fiori	2.657	-0,68%	121,3
IMPERIA capoluogo	2.386	-1,14%	126,2
IMPERIA Provincia	2.338	-0,87%	123,2

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia



Il comune – Imperia

Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO DI ONEGLIA A SUD DELLA FERROVIA, V.AGNESI FINO A BORGO PERI	47	-3,2%	1,75%	2.425	-2,8%
B2	ZONE FERRIERE, ZONA COMUNE, BORGO S.MORO	19	1,4%	2,14%	2.438	-2,0%
B3	CENTRO DI PORTO M., S. LAZZARO, B. PRINO, V. MARTIRI, PIAZZA ROMA E DINTORNI	73	19,7%	1,63%	2.445	-3,4%
C1	PRIMA FASCIA COLLINARE DI CAPO BERTA, VALLONE DI S. LUCIA, FINO A VILLA GROCK	25	-42,0%	1,33%	2.530	-2,4%
C2	V.S.AGATA, V.AMORETTI, ARGINE DX, REG.BAITE', STR.PRIV.POZZOLI	29	-4,6%	1,75%	2.163	-6,1%
C3	DA V. AURELIA A TRACCIATO AUTOSTRADALE, DA P.ZZA DELLA VITTORIA A V. ARTALLO	23	109,1%	2,13%	2.870	0,0%
C4	FASCIA LITORANEA OVEST, PRIMA FASCIA COLLINARE T. PRINO E FRAZ. POGGI	13	-53,6%	0,95%	2.563	0,0%
C5	A NORD DELL'EX TRACCIATO FERROVIARIO A SUD DELL'AUTOSTRADA CASTELVECCHIO ARGINI IMPERO	53	-10,4%	1,39%	1.792	0,0%
C6	ZONA CARAMAGNA E ZONA PIANI	30	-4,8%	1,29%	1.953	-2,4%
C7	ZONA CASCINE	5	150,0%	1,22%	3.070	0,0%
C10	ZONA CALVARIO, BORGO FONDURA, STRADA COLLA, SVINCOLO AUTOSTRADALE E VIA LITTARDI	25	-25,2%	1,68%	2.810	0,0%
C11	DA V. ARTALLO A STRADA COLLA, PRIMO TRATTO VALLE T. CARAMAGNA	11	-50,2%	0,89%	2.438	0,0%
D1	PERIFERIA EST DI ONEGLIA	4	0,0%	1,03%	2.750	0,0%
D2	ZONA BARDELLINI CASON DELLA GUARDIA, FR. BORGO S. AGATA E ARTALLO	6	-36,7%	0,69%	2.163	0,0%
D3	A MONTE DELLE FRAZ. CARAMAGNA, PIANI E POGGI, FRAZ. TORRAZZA	21	7,7%	1,63%	2.144	0,0%
D7	A NORD DI CASTELVECCHIO, ARGINE DX, VIA NAZIONALE, FR. BORGO D'ONEGLIA E COSTA D'ONEGLIA	16	43,2%	0,90%	1.883	0,0%
E1	SUBURBANA, FR. MOLTEDO E MONTEGRAZIE, STRADA CIOSA	15	-14,7%	1,71%	1.767	0,0%
R1	LIMITE NORD DEL COMUNE REGIONE AGRARIA N 5 (COLLINE LITORANEE DI IMPERIA)	0	-	0,00%	1.575	0,0%
R2	LIMITE EST DEL COMUNE REGIONE AGRARIA N.5 (COLLINE LITORANEE DI IMPERIA)	0	-	0,00%	nd	nd
R3	LIMITE OVEST DEL COMUNE REGIONE AGRARIA N.5 (COLLINE LITORANEE DI IMPERIA)	0	-	0,00%	nd	nd
nd		2	-	-	-	-
	Comune di Imperia	415	-8,2%	1,45%	2.274	-1,6%

FOCUS provinciale – La Spezia

La provincia della Spezia si sviluppa su una superficie di circa 881 Km² ed è caratterizzata da aspetti geografici eterogenei, tale eterogeneità si ripercuote anche sugli aspetti economici.

La Provincia della Spezia è stata suddivisa in 5 macroaree più il Capoluogo (Figura 20)

Le NTN nel corso del 2017 risultano essere pari a 2.593, con un aumento, rispetto all'anno precedente, globalmente pari al + 9,4%; in particolare, con riferimento alla Tabella 28, si evidenzia che le macroaree con il maggior trend di aumento sono quelle della Riviera Spezzina di Ponente (+36,7%) e della Val di Magra (18,3%), mentre nel Comune Capoluogo abbiamo l'unico dato negativo (-2,4%).

Per quanto concerne lo stock compravenduto, provincialmente si attesta all'1,74%, con un picco nel Capoluogo di 2,10%, è generalizzato un aumento rispetto al 2016 con esclusione del comune Capoluogo dove il dato è negativo..

Significativa è la dinamicità del mercato residenziale nel Capoluogo, nella Riviera Spezzina di Levante ed in generale di tutta la fascia costiera, nonché nell'area della Val di Magra.

Nelle Figure 21 e 22 è ben rappresentata la tendenza in aumento rispetto al 2016, sia di numerosità delle transazioni (NTN) che di intensità del mercato immobiliare (IMI) con esclusione del Capoluogo.

A fronte dell'aumento delle NTN, le quotazioni medie se rapportate al 2016 (Tabella 29 e Figura 23), indicano una generale tendenza al ribasso ad eccezione del comune Capoluogo in cui si rileva una modesta (+1,96%) ripresa dei valori medi di vendita. Tale flessione, comunque contenuta a livello provinciale (- 0,56%), mostra un minimo nella macroarea della "Val di Magra" (- 2,97%). La macroarea "Riviera Spezzina di Ponente" registra la quotazione media più alta: 3.250 €/m² seguita dalla "Riviera Spezzina di Levante": 2.838 €/m².

Il Capoluogo è suddiviso in 22 zone omogenee, compresa la nuova zona – Tramonti, la Tabella 30 riporta NTN, IMI e quotazioni di ogni singola zona del capoluogo, .

Nel corso del 2017, complessivamente, le NTN avvenute nel comune Capoluogo risultano 1.111, con una diminuzione, rispetto all'anno precedente dello – 2,4%.

Aumenti di compravendite, anche se a fronte di un numero esiguo di transazioni, si registrano nelle zone "E8 – Biassa" e "D5 – Montepertico Felettino Isola", in particolare si evidenzia come anche nella zona "C3-Mazzetta Migliarina Bragarina Canaletto", ove il valore NTN nel 2017 è stato di 247, vi sia stato un incremento rispetto al 2016 del 9,8%.

Dalla Tabella 30 emerge a livello di comune Capoluogo un valore medio di 1.752 €/m², con un incremento rispetto al 2016 del + 2,10%; a livello di zona si distinguono la "R6 – Tramonti" che registra il valore medio più alto 3.100 €/m², ma a fronte di una transazione avvenuta, seguito dalla zona "B5 - Via dei Colli, Via Mazzini, Piazza Europa, Piazza Verdi, Via Chiodo" ove il la quotazione media si attesta nel 2017 in 3.088 €/m².

La provincia – La Spezia

Figura 20: Macroaree provinciali di la Spezia



Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Alta Val di Vara	57	16,6%	2,2%	0,65%	0,09
Media e Bassa Val di Vara	199	18,2%	7,7%	1,26%	0,19
Riviera Spezzina di Levante	326	16,8%	12,6%	1,81%	0,26
Riviera Spezzina di Ponente	230	36,7%	8,9%	1,44%	0,38
Val di Magra	670	18,3%	25,8%	1,79%	0,27
LA SPEZIA capoluogo	1.111	-2,4%	42,8%	2,10%	-0,06
LA SPEZIA Provincia	2.593	9,4%	100,0%	1,74%	0,14

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Spezia

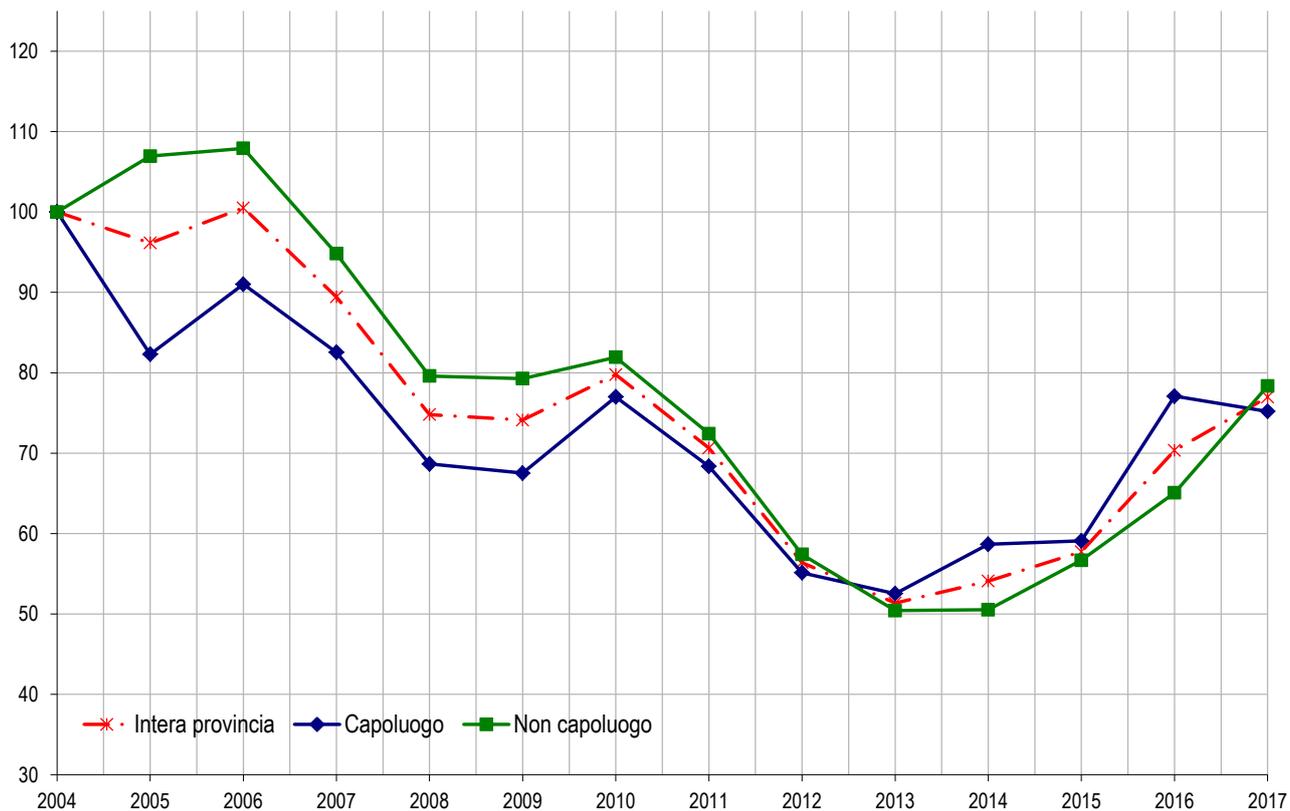


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Spezia

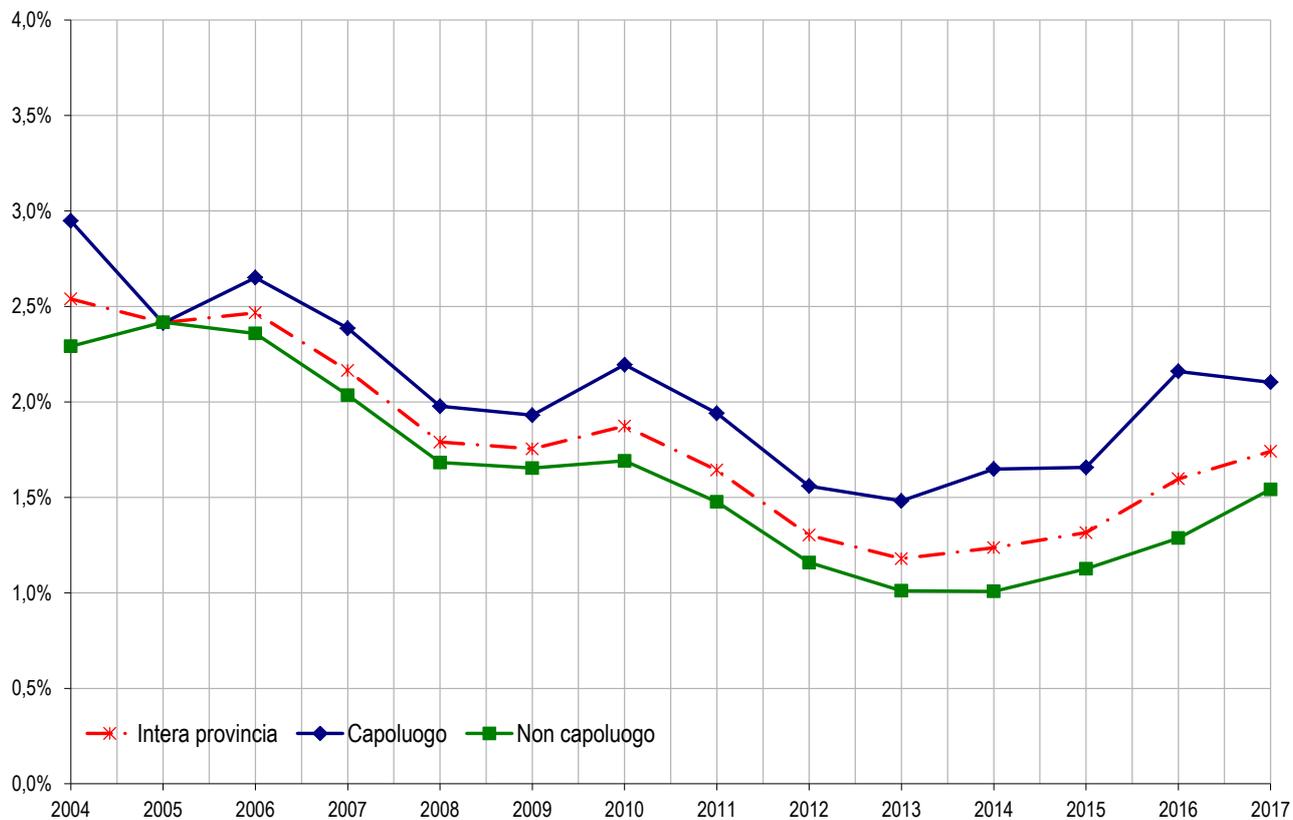
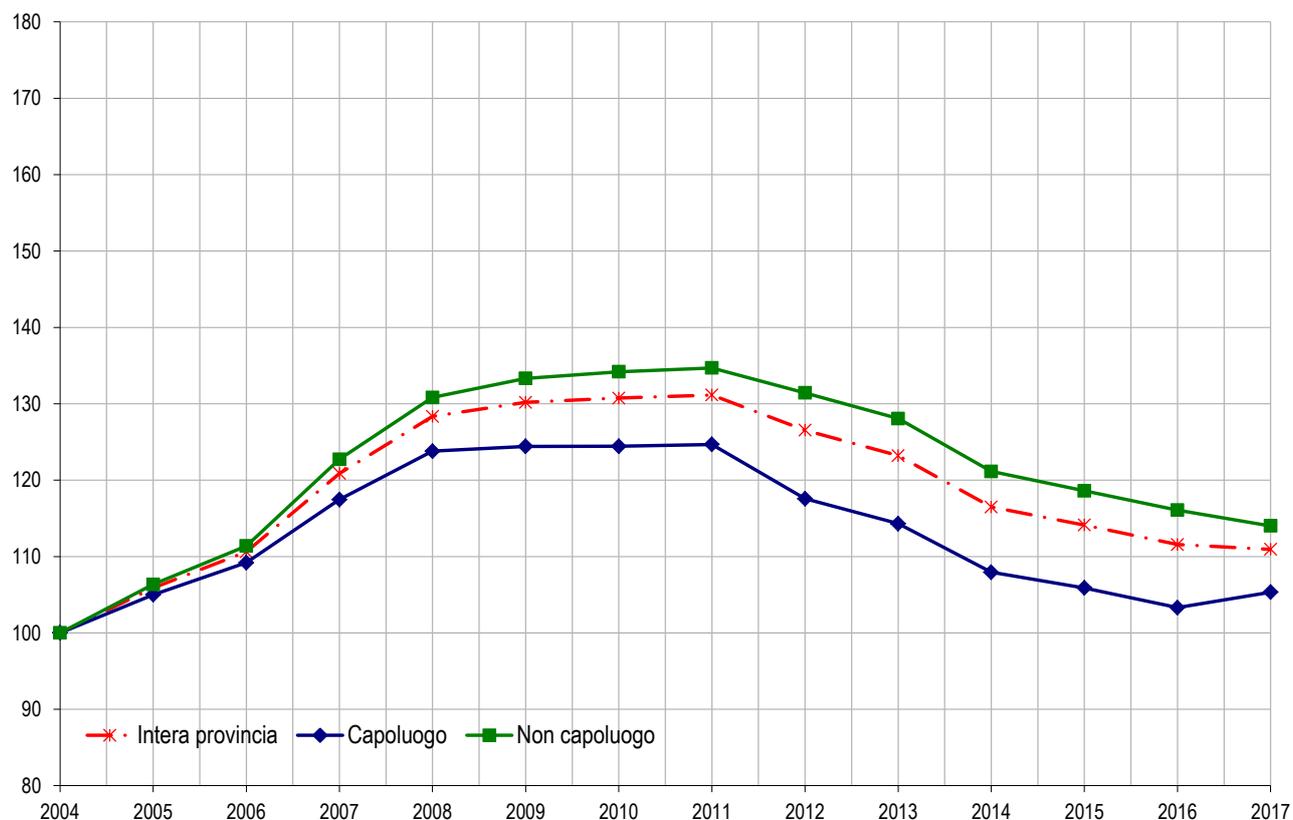


Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
	€/m ² 2017	Variazione % 2016/17	
Alta Val di Vara	931	-2,01%	118,9
Media e Bassa Val di Vara	1.075	-1,95%	112,1
Riviera Spezzina di Levante	2.838	-1,62%	117,0
Riviera Spezzina di Ponente	3.250	-0,63%	119,6
Val di Magra	1.381	-2,97%	106,3
LA SPEZIA capoluogo	1.716	1,96%	105,3
LA SPEZIA Provincia	1.817	-0,56%	110,9

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Spezia



Il comune – La Spezia

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B4	CENTRO STORICO	154	-7,5%	2,43%	2.171	5,5%
B5	VIA DEI COLLI VIA MAZZINI PIAZZA EUROPA PIAZZA VERDI VIA CHIODO	34	4,0%	2,23%	3.088	1,9%
B6	ZONA STAZIONE QUARTIERE UMBERTINO VIALE ALDO FERRARI	60	24,8%	1,89%	1.331	1,4%
B7	ZONA OSPEDALE	95	-22,1%	2,33%	1.544	3,3%
C3	MAZZETTA MIGLIARINA BRAGARINA CANALETTO	247	9,8%	2,44%	1.758	1,2%
C4	VALDELLORA EX AREA IP VIA VAILUNGA VIA FONTEVIVO LOC. CENTO	47	5,7%	2,33%	1.638	0,8%
C5	VICCI SCORZA REBOCCO CHIAPPA PEGAZZANO FABIANO	240	-9,5%	1,92%	1.675	-0,7%
D4	BUONVIAGGIO FAVARO PIEVE TERMO FOSSAMAISTRA	94	3,2%	1,78%	1.450	-0,6%
D5	MONTEPERTICO FELETTINO ISOLA	20	69,6%	2,31%	1.833	0,5%
D6	SARBIA MARINASCO FOCE COREGNA FABIANO ALTO	18	-37,7%	1,56%	2.000	-0,4%
D7	ACQUASANTA MAROLA CADIMARE	44	-15,0%	2,35%	2.025	2,5%
D8	RUFFINO MUGGIANO	17	12,5%	1,69%	1.513	0,8%
E6	PITELLI	8	-16,7%	1,09%	1.717	4,0%
E7	SAN VENERIO CAROZZO	5	-57,1%	0,98%	1.738	1,0%
E8	BIASSA	16	1472,0%	3,28%	1.450	9,4%
E9	CAMPIGLIA	1	-62,5%	0,54%	1.363	5,8%
R1	FASCIA COLLINARE NORD OVEST DA MONTALBANO A CASTELLANA	5	-33,3%	1,61%	1.358	0,0%
R2	FASCIA COLLINARE NORD EST MONTEFOSCO	1	-	3,03%	1.392	0,0%
R3	FASCIA COLLINARE EST BRIGOLA	0	-	0,00%	1.388	1,8%
R4	FASCIA COLLINARE EST BERSAGLIO VALLESCURA	1	-50,0%	0,83%	950	4,8%
R5	FASCIA COLLINARE NORD VALDURASCA	3	150,0%	1,47%	1.183	0,7%
R6	TRAMONTI	1	-	0,52%	3.100	nd
nd		3	-	-	-	-
	Capoluogo della SPEZIA	1.111	-2,4%	2,10%	1.752	2,1%

FOCUS provinciale - Savona

La provincia di Savona ha un territorio con insediamenti eterogeni, collegati alle diverse realtà economiche ivi presenti. Si sviluppa su una superficie di circa 1.546 m² con una popolazione residente di circa 284.813 persone (dato ISTAT 2013). La conformazione fisica del territorio provinciale ha visto affiancarsi ad attività di tipo industriale ed agricolo (ora in crisi) che si sono sviluppate per lo più in prossimità del capoluogo, nella piana di Albenga e nell'entroterra, un notevole utilizzo delle zone rivierasche a scopo turistico, con la preponderante ed importante realizzazione di "seconde case", nonché di attività turistico ricettive (alberghi, residence, campeggi e stabilimenti balneari). La vicinanza con le principali città del Piemonte e della Lombardia, ne ha fatto, negli anni, meta preferita del turismo, legata alla comodità di utilizzare le seconde case, oltre che per i periodi di ferie "lunghe" anche per soggiornare durante i fine settimana e alcune festività.

Quanto sopra ha comportato un'edificazione intensa in termini di insediamenti costieri, con realizzazione di numerosissimi compendi immobiliari adibiti quasi esclusivamente a "seconde case". La domanda, storicamente molto preponderante sull'offerta, unita alla propensione per l'investimento immobiliare, ha comportato, nelle zone rivierasche delle quotazioni immobiliari anche elevate.

La Provincia di Savona è stata suddivisa in 6 macroaree più il Capoluogo, rappresentate nella Figura 24.

Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree provinciali è stato determinato dall'omogeneità dei territori in base a caratteristiche storiche, culturali, tipologiche e di influenza; è da evidenziare che le tre zone "rivierasche", ossia Riviera di Levante, Riviera di Ponente e Riviera di Estremo Ponente, sono le macroaree in cui è più importante il fenomeno sopra descritto. Si è scelto, oltre a considerare il capoluogo come macroarea a sé stante, di enucleare la macroarea Ingauna e la macroarea Sabatia in quanto, nella prima vi è una forte connotazione agricola (floricoltura) nella piana di Albenga, mentre la seconda vede la presenza di siti produttivi nonché del Porto Industriale di Vado Ligure.

Le NTN nel corso del 2017 risultano essere pari a 4.438, con un aumento, rispetto all'anno precedente, globalmente pari a + 0,40%; in particolare, con riferimento alla tabella 31, si evidenzia che le macroaree con il maggior trend di aumento sono l'entroterra, l'Ingauna ed il Capoluogo, mentre altre zone registrano percentuali in diminuzione.

Per quanto riguarda lo stock compravenduto, è stabile, globalmente, rispetto al 2016.

A fronte dell'aumento delle NTN, le quotazioni dei valori di mercato di immobili residenziali, in riferimento al 2016, registrano lievissime diminuzioni, come specificato in Tabella 32, globalmente inferiori al 2%, la flessione massima si è verificata nel capoluogo (-1,89%).

Il capoluogo Savona è suddiviso in 19 zone omogenee, di cui due extraurbane. La città è caratterizzata dalla presenza anche di una gradevole zona costiera, che in parte è utilizzata come attività portuale da diporto ed industriale, in parte è dotata di una gradevole passeggiata a mare con zone di balneazione, per lo più frequentate dai residenti.

Nella Tabella 33 sono evidenziate le variazioni in termini di NTN, IMI e quotazioni di ogni singola zona di Savona. Si riscontra un aumento del numero delle NTN nella zone centrali "B1-Oltreletimbro, C.so Ricci, C.so Viglienzoni, C.so Vittorio Veneto, V. Nizza, Ferrovia" e "B2- C.so Colombo, P.zza Priamar, P.zza Rebagliati, V. Calata, P.zza Pancaldo, V. Ottaviano, V. Cappuccini", inoltre è presente anche un'elevata percentuale di aumento nelle zone periferiche, ma tale ultimo dato va considerato in relazione all'esiguo numero di transazioni ivi presenti: la zona "D12- Ciantagalletto, Entroterra", ad esempio, registra un aumento del 700%, ma in realtà trattasi di 8 transazioni avvenute nel 2017 a fronte di una sola transazione nel 2016. Mediamente nel capoluogo l'aumento delle NTN è del 10%. Per quanto riguarda le quotazioni le zone centrali registrano lievi flessioni, come peraltro presenti in quasi tutte le zone, con eccezione di alcune zone periferiche in cui vi è stabilità delle quotazioni, ma non è stato registrato nessun aumento. Mediamente nel capoluogo le quotazioni hanno registrato una diminuzione del 3% circa.

La provincia – Savona

Figura 24: Macroaree provinciali di Savona

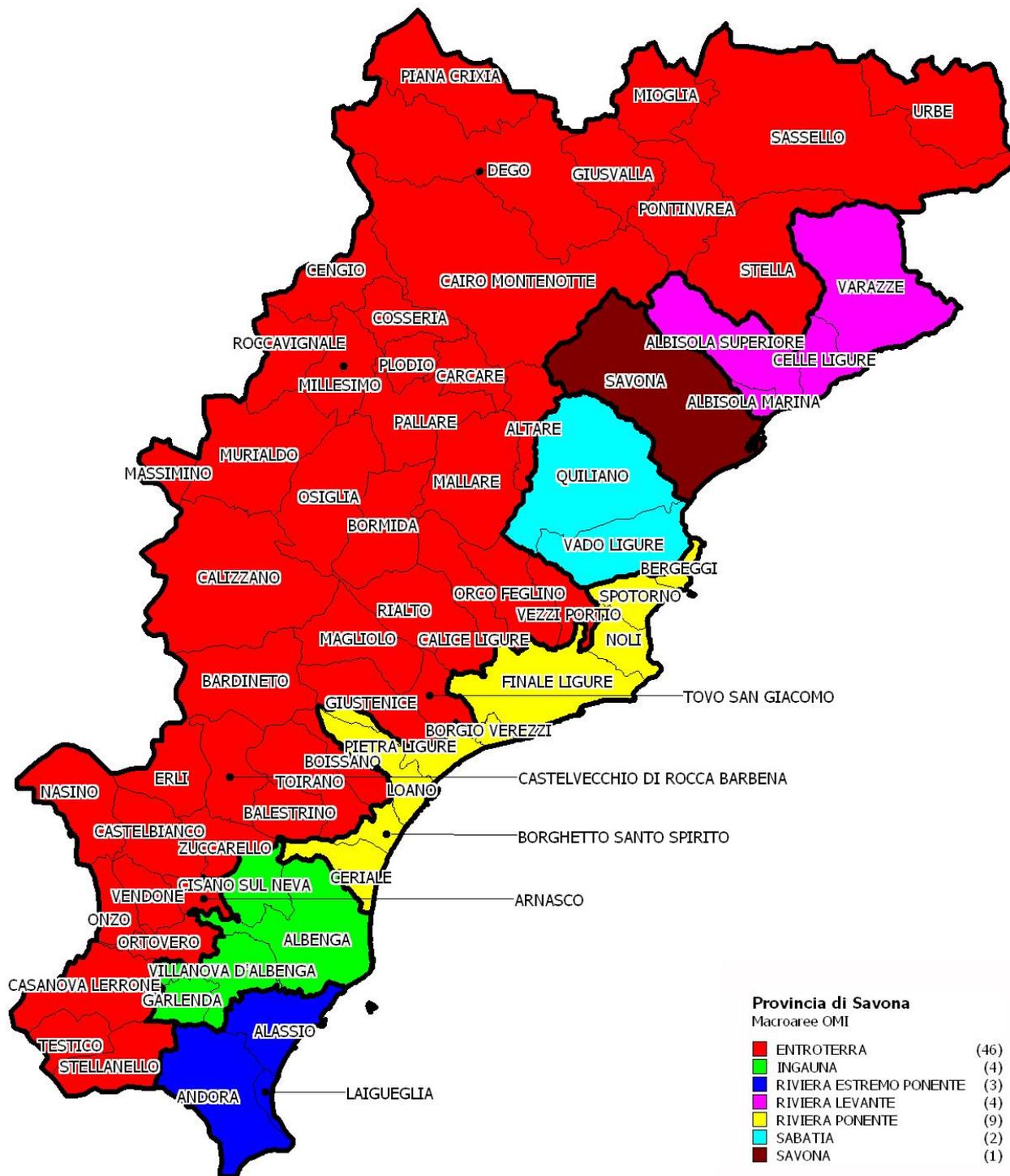


Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Entroterra	663	7,7%	14,9%	1,20%	0,08
Ingauna	336	10,0%	7,6%	1,61%	0,14
Riviera Estremo Ponente	502	-7,3%	11,3%	1,59%	-0,13
Riviera Levante	535	-8,2%	12,1%	1,73%	-0,16
Riviera Ponente	1.550	-2,0%	34,9%	1,92%	-0,05
Sabazia	148	-4,0%	3,3%	1,64%	-0,07
SAVONA capoluogo	704	10,3%	15,9%	1,96%	0,18
SAVONA Provincia	4.438	0,4%	100,0%	1,68%	0,00

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Savona

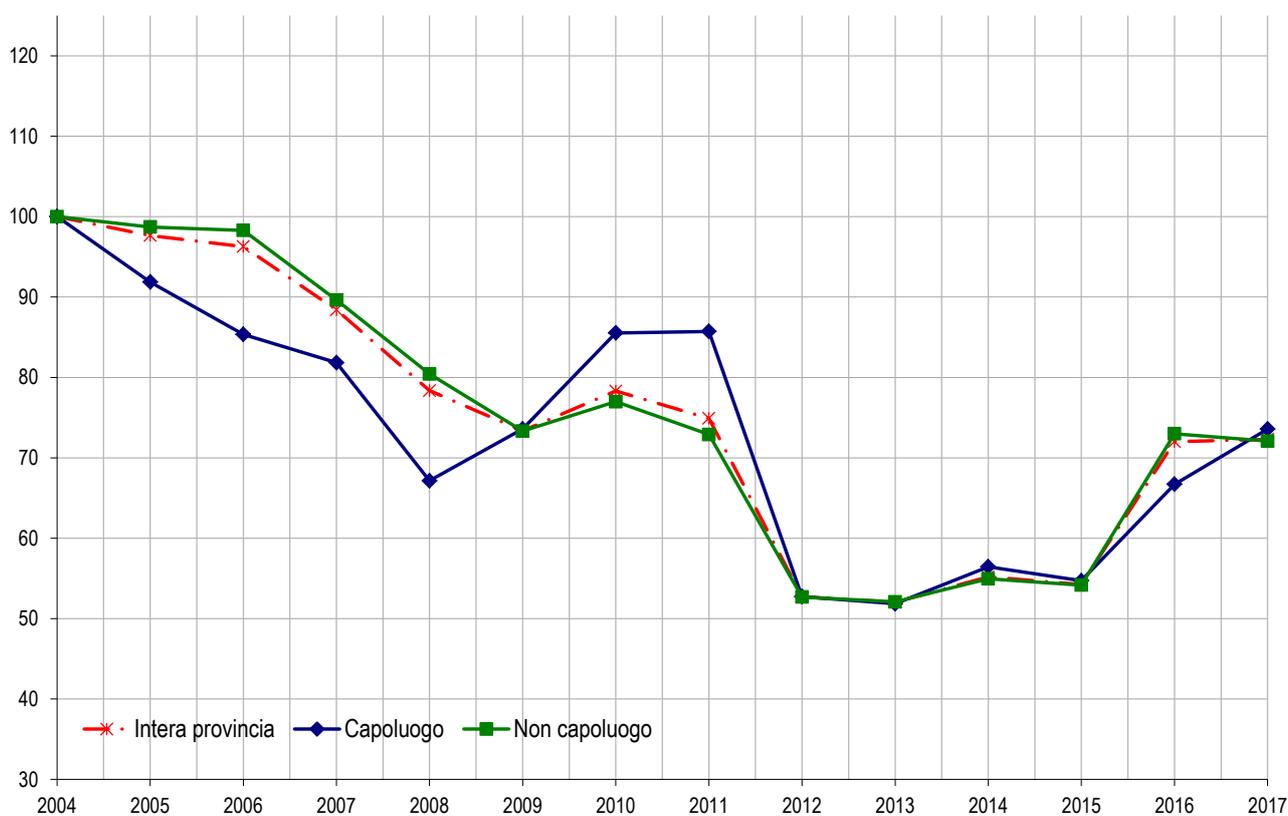


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Savona

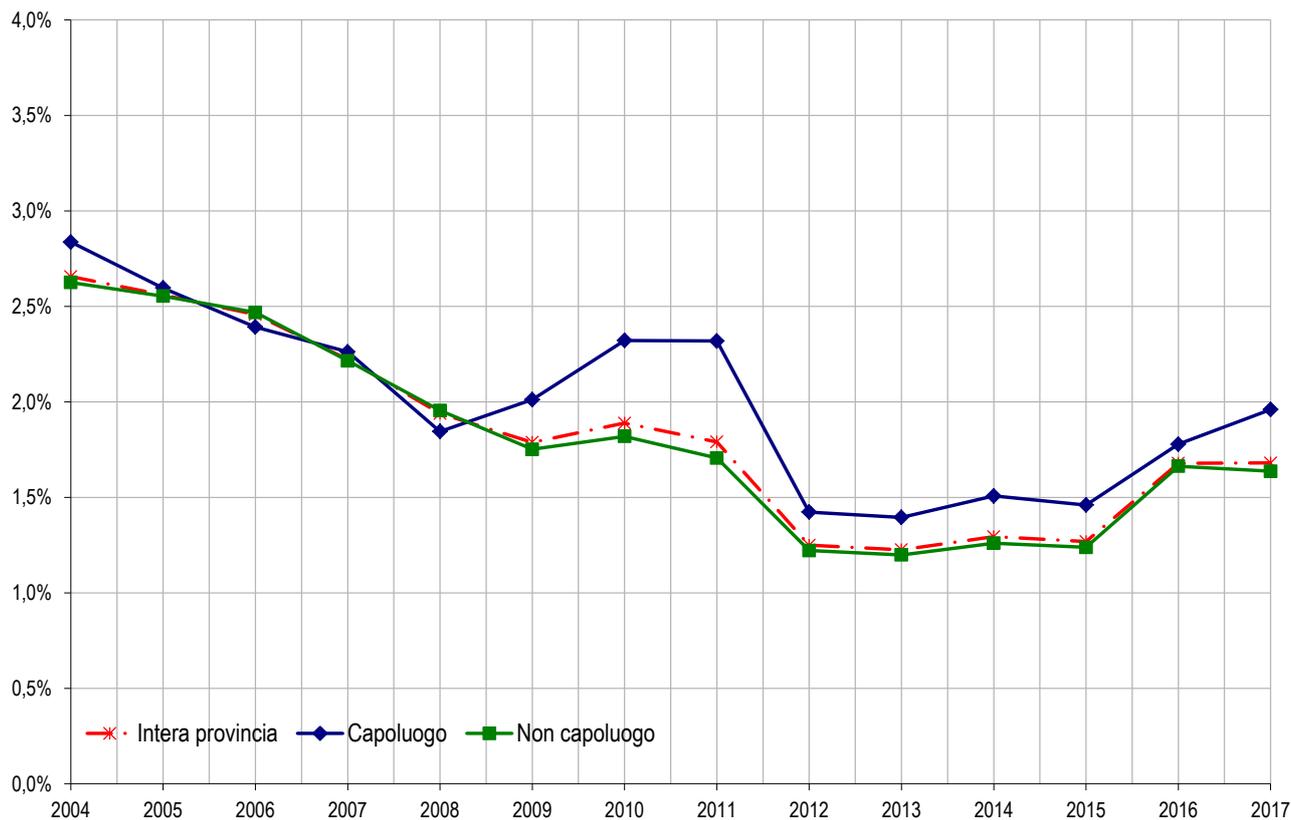
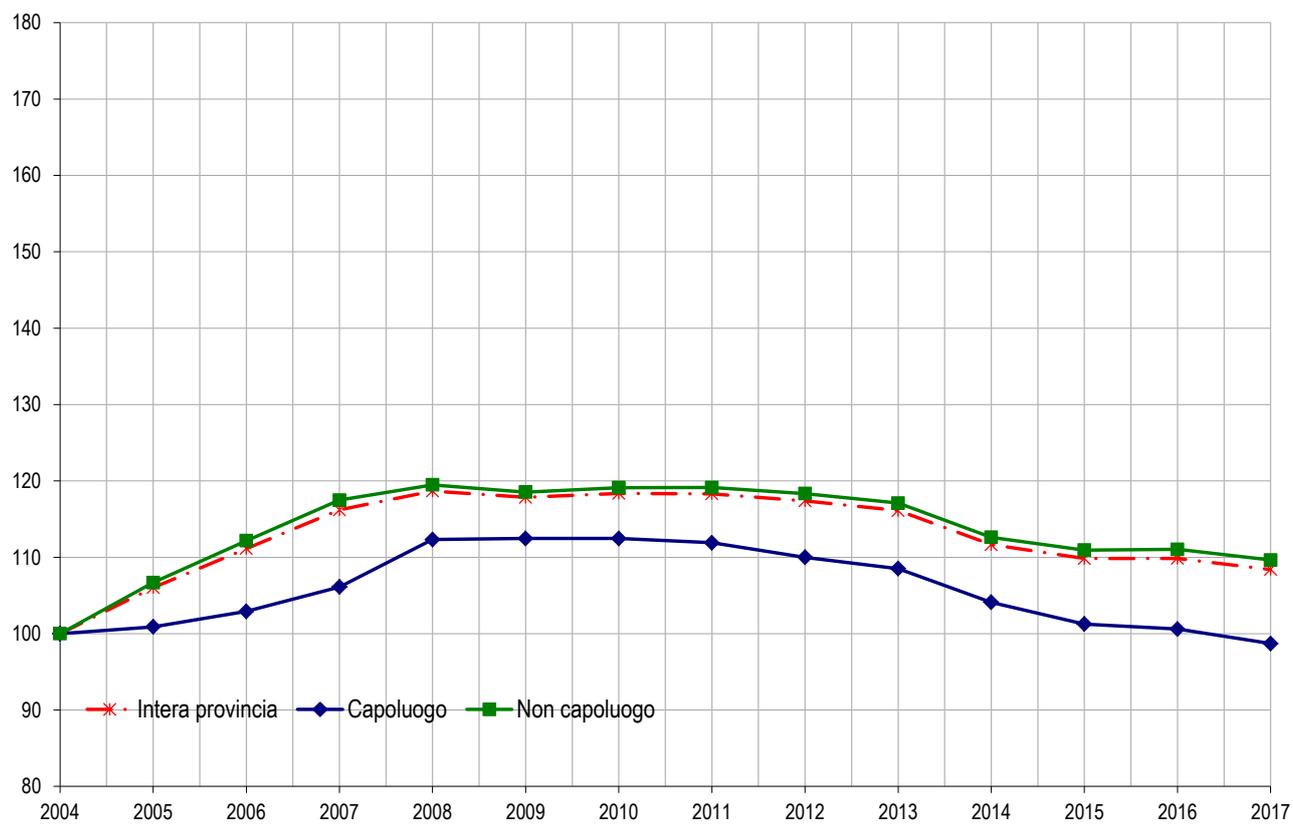


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Entroterra	1.061	-0,62%	104,5
Ingauna	2.812	-1,58%	104,0
Riviera Estremo Ponente	4.226	-1,48%	104,9
Riviera Levante	3.523	-0,54%	114,9
Riviera Ponente	3.623	-1,51%	112,0
Sabazia	1.991	-0,71%	115,7
SAVONA capoluogo	2.136	-1,89%	98,7
SAVONA Provincia	2.826	-1,32%	108,4

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Savona



Il comune – Savona

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	OLTRELETIMBRO, C.SO RICCI, C.SO VIGLIENZONI, C.SO VITTORIO VENETO, V. NIZZA, FERROVIA	145	14,8%	2,02%	2.575	-7,5%
B2	C.SO COLOMBO, P.ZA PRIAMAR, P.ZA REBAGLIATI, V. CALATA, P.ZA PANCALDO, V. OTTAVIANO, V. CAPPUCCINI	189	6,3%	2,12%	2.792	-0,9%
C1	MARE, SOTTOPASSO C.SO SVIZZERA, FERROVIA	15	-11,8%	1,58%	1.950	-8,2%
C2	V. FAMAGOSTA, V. AMENDOLA, V. CAPPUCCINI, V. MENTANA	64	0,8%	1,96%	2.292	-1,8%
C3	V. TORINO, V. VERDI, TORR. LETIMBRO	75	22,6%	2,05%	2.288	-2,0%
D2	V. FIRENZE, V. MIGNONE, V. ALLA RUSCA, LOC. LAVAGNOLA	21	13,5%	1,69%	1.725	-2,1%
D3	V. TURATI, LOC. VALLORIA	13	8,3%	2,80%	2.225	0,0%
D4	LOC. MONGRIFONE	18	-15,3%	1,41%	2.113	-2,9%
D5	P.LE MORONI, V. CHIAVELLA, QUARTIERE EX I.A.C.P.	23	19,7%	1,80%	1.938	0,0%
D6	STADIO COMUNALE	37	52,4%	2,59%	1.975	-8,1%
D7	DA C.SO SVIZZERA A TORR. QUILIANO, LOCC. LEGINO, ZINOLA	37	19,5%	1,92%	2.125	-2,3%
D8	PORTO DI SAVONA	0	-	0,00%	3.575	0,0%
D9	ZONA PAIP, FERROVIA	30	12,4%	2,17%	1.175	-6,0%
D10	ZONA A MONTE DI C.SO RICCI, LOC. PILUCCO	2	-77,8%	0,52%	2.183	-0,8%
D11	S. NAZARIO, A MONTE DI LAVAGNOLA	13	18,2%	1,31%	1.567	0,0%
D12	CIANTAGALLETTO, ENTROTERRA	8	700,0%	2,06%	1.888	0,0%
E6	FRAZIONE SANTUARIO	9	-39,3%	1,29%	1.688	-3,6%
R1	ZONA EXTRAURBANA	3	200,0%	1,88%	nd	nd
R2	ZONA EXTRAURBANA	2	-28,6%	0,51%	1.550	0,0%
nd		1	-	-	-	-
	Comune di Savona	704	10,3%	1,96%	2.303	-3,3%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo	6
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	8
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)	11
Figura 8: Macroaree provinciali di Genova	14
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Genova	15
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Genova	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Genova	16
Figura 12: Macroaree urbane di Genova	17
Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI - Genova	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI - Genova	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI - Genova	19
Figura 16: Macroaree provinciali di Imperia	24
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia	25
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia	25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia	26
Figura 20: Macroaree provinciali di la Spezia	29
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Spezia	30
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Spezia	30
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Spezia	31
Figura 24: Macroaree provinciali di Savona	34
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Savona	35
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Savona	36
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Savona	37

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	6
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	6
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	9
Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	16
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	17
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	18
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico	20
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centro Est	20
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Centro Ovest.....	20
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Medio Levante	20
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Levante	21
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Medio Ponente.....	21
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Ponente.....	21
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Bassa Val Bisagno	21
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Alta Val Bisagno.....	22
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Val Polcevera	22
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Alture di Levante	22
Tabella 24: NTN, IMI e quotazione media – Alture di Ponente.....	22
Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 27: NTN, IMI e quotazione media	27
Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 29: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media	32
Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	35
Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media	38