

GENOVA

NOTA TERRITORIALE

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



Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2010 Settore residenziale

con la collaborazione della
Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi
Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare

data di pubblicazione: 3 dicembre 2010

Indice

Introduzione	2
Mercato regionale.....	3
Mercato provinciale.....	6
Mercato del comune di Genova	13
Note metodologiche.....	30
Indice delle tabelle	32
Indice delle figure.....	32

Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2010, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Genova, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della Liguria.

Sono stati analizzati, attraverso i dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i principali dati strutturali del mercato ligure delle abitazioni con approfondimenti sull'intera provincia di Genova ed in particolare sul capoluogo regionale.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

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

Mercato regionale

La Regione Liguria è stata interessata nel primo semestre del 2010 da un considerevole aumento delle abitazioni compravendute con un incremento, rispetto allo stesso periodo del 2009, pari al 10,8%: più del doppio della media nazionale. Il dato, relazionato ai periodi precedenti, permette di affermare che è in atto un recupero dei volumi di compravendita favoriti sia da una riduzione dei tassi sui mutui ipotecari (-1,83% a livello regionale)¹, sia da una sostanziale stasi dei prezzi medi di scambio che fanno registrare sul semestre precedente un incremento di appena lo 0,3%.

Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province

Province	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	N. indice quotazioni I sem 2010 (base = I sem 2004)
GENOVA	5.143	10,0%	1,64%	2.823	0,4%	168,5
IMPERIA	1.734	3,8%	0,55%	2.339	0,2%	136,6
LA SPEZIA	1.518	23,6%	0,48%	2.128	0,0%	132,2
SAVONA	2.509	10,7%	0,80%	3.060	0,4%	124,9
Liguria	10.904	10,8%	3,48%	2.706	0,3%	146,6
Italia	313.322	4,2%		1.574	0,0%	128,7

Il NTN regionale pari a 10.904 unità ritorna ai livelli del primo semestre 2008 quando era stato di 10.977. La provincia di Genova si conferma essere il contesto territoriale con il maggior numero di compravendite (5143) , circa il 47% del totale ligure (vedi Figura 1) realizzando un incremento del mercato del 10%. La Spezia risulta essere il mercato più virtuoso con un incremento degli scambi del 23,6% rispetto al primo semestre 2009: più del doppio di quanto hanno totalizzato Genova e Savona; la Provincia di Imperia, invece, non evidenzia gli stessi segnali di recupero, registrando un tiepido incremento delle transazioni (+ 3,8%).

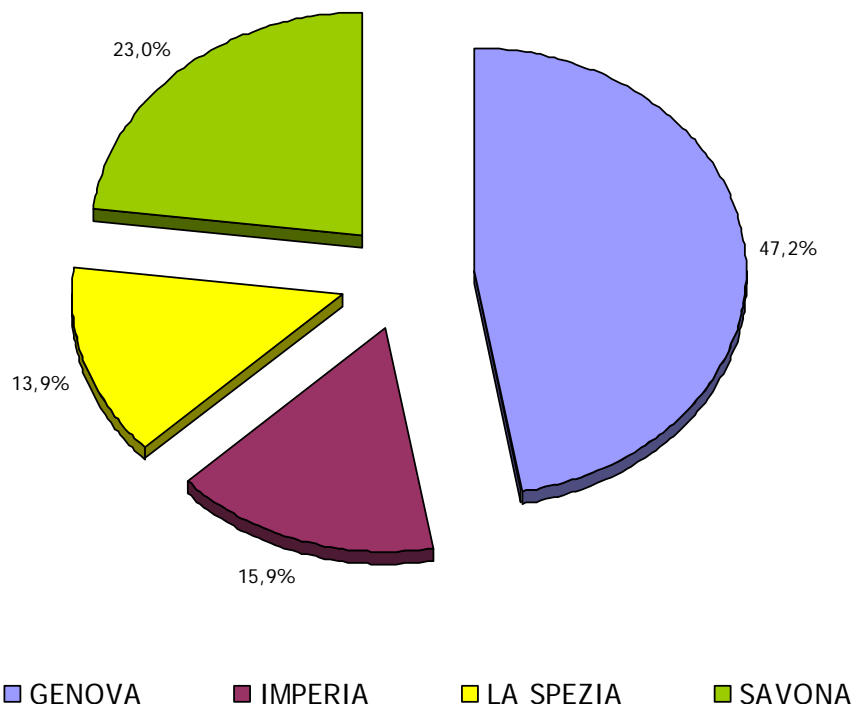
Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi

Capoluoghi	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN Italia	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	N. indice quotazioni I sem 2010 (base = I sem 2004)
GENOVA	3.444	9,3%	3,51%	2.763	0,4%	173,2
IMPERIA	213	-17,5%	0,22%	2.487	0,0%	155,6
LA SPEZIA	649	30,0%	0,66%	1.953	0,0%	125,3
SAVONA	374	9,0%	0,38%	2.371	0,0%	113,0
Liguria	4.680	10,1%	4,77%	2.620	0,3%	160,6
Italia	98.114	8,3%		2.273	-0,2%	129,3

Quanto riscontrato a livello provinciale è confermato come *trend* anche nei capoluoghi, dove i dati confermano il momento di crisi della città di Imperia che registra un calo di compravendite del -17.5% rispetto al I semestre 2009. Le città di La Spezia, Genova e Savona evidenziano invece le stesse tendenze manifestate al livello di intera provincia. I prezzi si mantengono stabili anche nelle città capoluogo giustificando parzialmente l'aumento di transazioni avvenuto che è risultato comunque sostenuto se confrontato con la media delle città italiane. Si mettono in evidenza i differenti rapporti tra contesto provinciale e comunale in funzione del NTN, tra le Province liguri e quella di Genova che rappresenta circa il 47%, con il Capoluogo relativo che totalizza circa il 74% degli atti delle città capoluogo.

¹ Cfr "Rapporto immobiliare 2010 – Scheda regionale Liguria" pag. 17.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2010 per provincia



La serie storica dell'indice del NTN, con base primo semestre 2004, conferma come i segnali positivi del I semestre 2010, sopra riscontrati, siano allineati con quelli del primo semestre 2008 anche se i volumi del 2006 sembrano un obiettivo, al momento, difficilmente raggiungibile.

L'andamento del numero indice delle quotazioni medie al contrario evidenzia una forte crescita nel periodo compreso tra il 2005 e il 2006 cui è corrisposto nel secondo semestre 2007 un deciso rallentamento fino ad una stagnazione in questi ultimi due anni. I comuni minori hanno visto un rallentamento del mercato meno evidente rispetto ai capoluoghi dove, tuttavia, si sono registrati valori unitari molto sostenuti che, dopo una fase di crescita molto forte, hanno registrato una generale stasi. Una lettura comparata dei grafici dimostra come l'andamento del NTN abbia ripreso a salire proprio in concomitanza dell'indice dell'andamento delle quotazioni medie, come si evince dal grafico in figura 2, ovvero dal 1 semestre 2009.

E' necessario chiarire che le analisi che determinano il valore medio prendono in considerazione i valori di tutte le abitazioni; l'alta variabilità dei prezzi tra la costa e l'entroterra, propria della Regione Liguria, non sempre trova nella quotazione media, a livello di provincia, un indice rappresentativo.

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

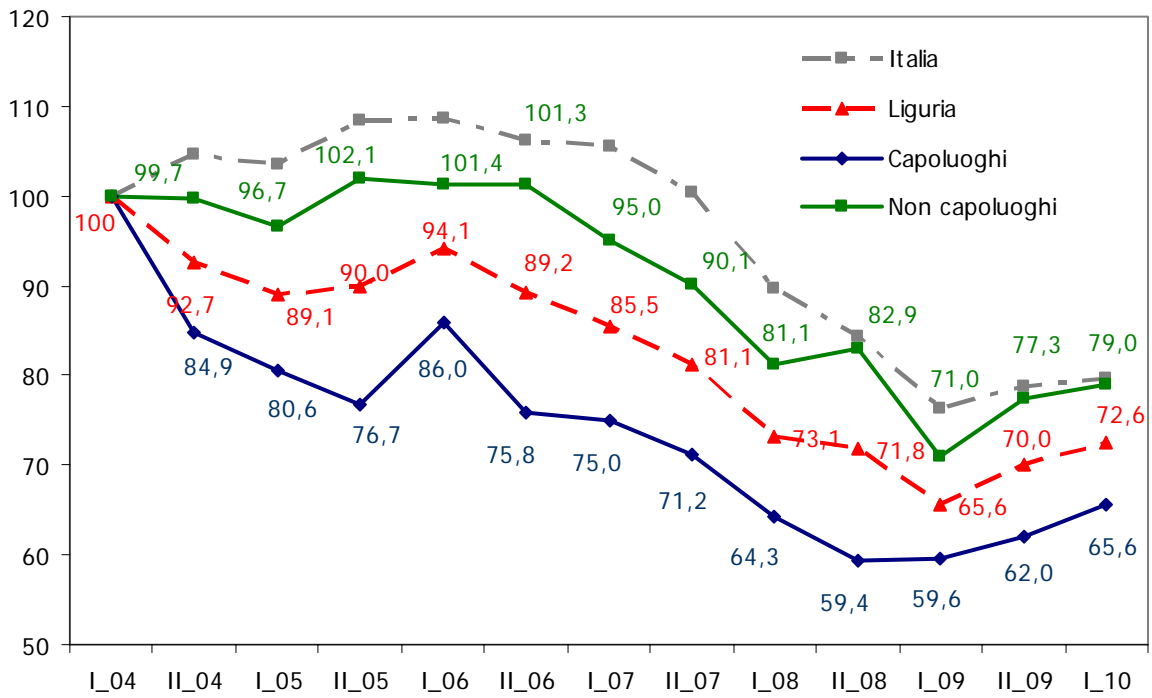
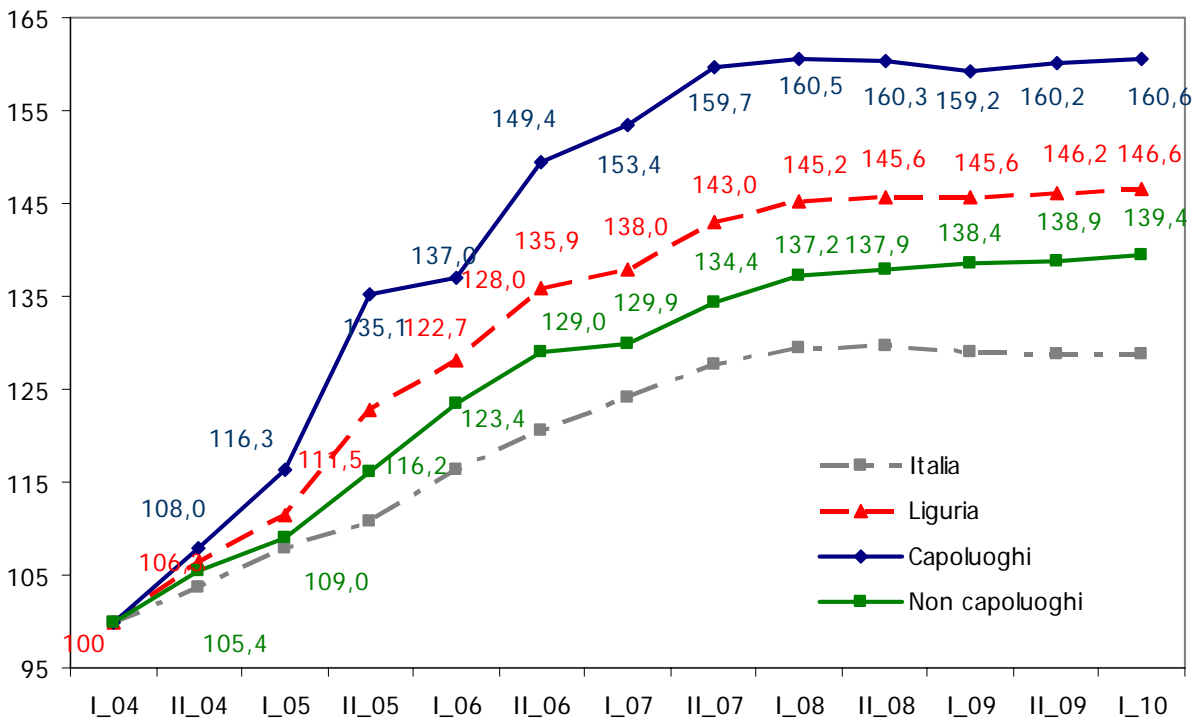


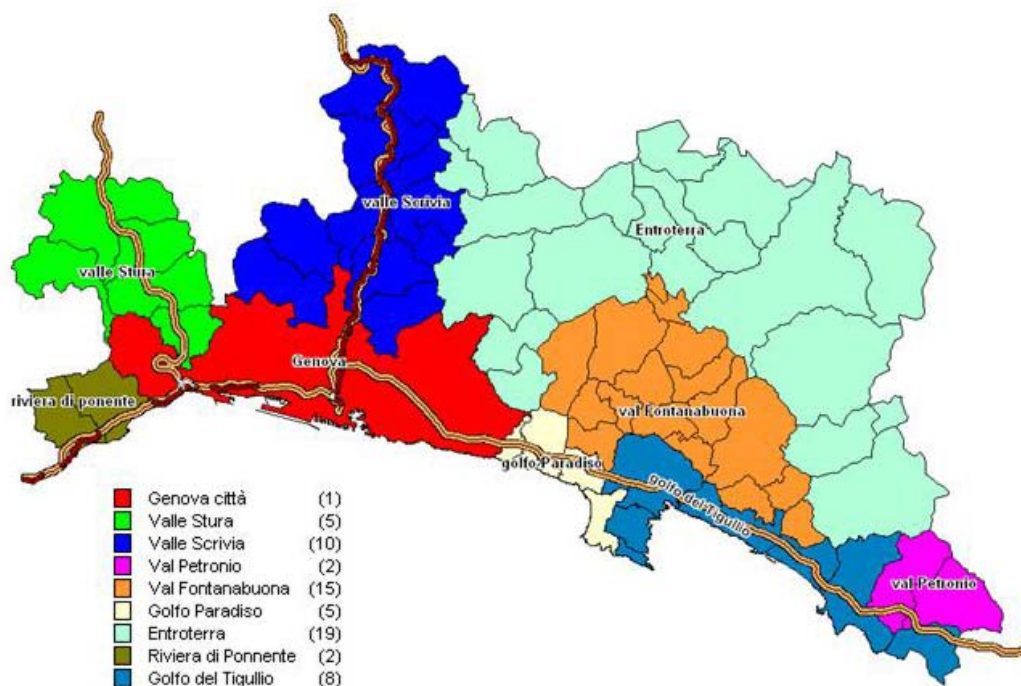
Figura 3: Numero indice dal I semestre 2004 quotazioni medie - capoluoghi e non capoluoghi



Mercato provinciale

Relativamente al segmento residenziale la provincia genovese conferma quanto emerso a livello regionale: le compravendite sono tornate al livello del primo semestre 2008. Il volume di scambi del primo semestre 2010 è stato pari a 5.143 NTN, mentre nel 2008 era stato di 5.178. Persiste una differente concentrazione di scambi tra i due trimestri, con il primo che ne totalizza 2.350 mentre nel secondo 2.792: questa è una particolarità del mercato immobiliare che vede nel mese di gennaio una fase di rallentamento degli scambi.

Figura 4: Macroaree provinciali di Genova

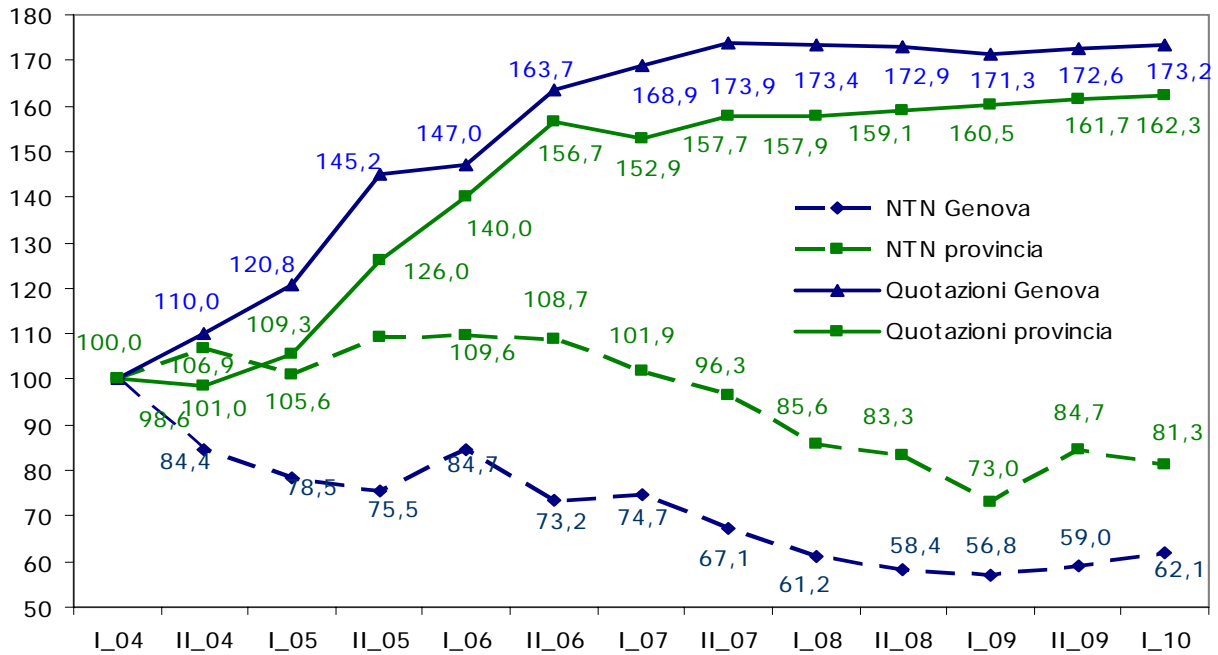


Per una migliore leggibilità dei dati scaturiti dall'analisi, il territorio provinciale è stato diviso in 9 macroaree come rappresentato in Figura 4. La fascia costiera (**Genova, Riviera di Ponente, Golfo Paradiso e Tigullio**) copre circa l'87% dei volumi transati con incrementi più che positivi rispetto allo stesso periodo del 2009 (vedi Tabella 3). Al contrario la fascia collinare (**Valli Stura, Scrivia, Fontanabuona e Petronio** oltre l'**Entroterra**) mostra una crescita molto più contenuta, in alcuni casi una decrescita; è opportuno ricordare, tuttavia, che questa porzione provinciale rappresenta circa il 13% del totale di NTN scambiate.

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

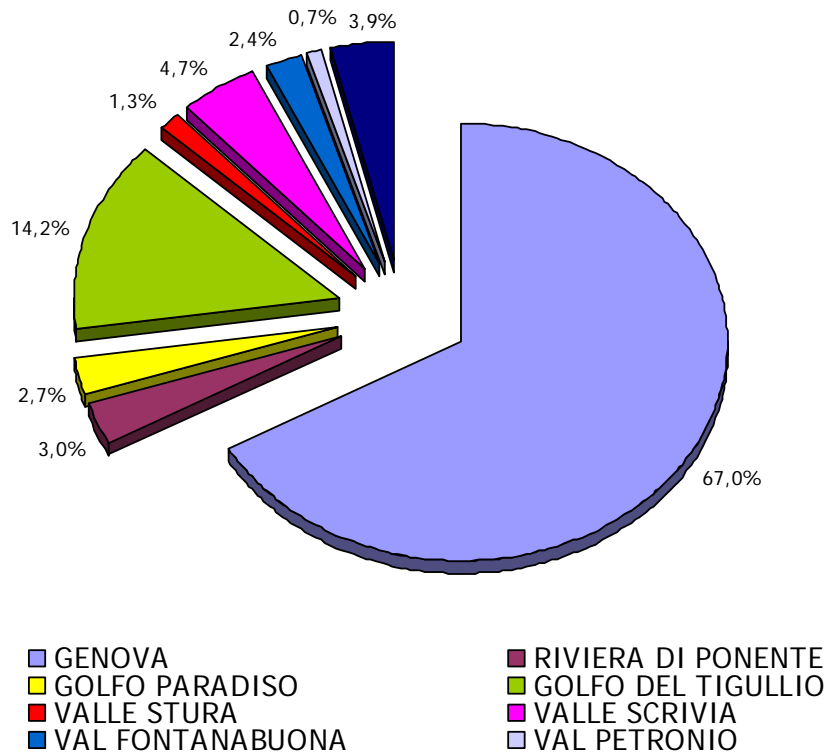
Macroaree provinciali	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / I sem 2009	N. indice quotazioni I sem 2010 (base = I sem 2004)
Genova	3.444	9,3%	66,97%	2.763	0,4%	173,2
Riviera Di Ponente	157	41,2%	3,05%	3.964	0,5%	171,8
Golfo Paradiso	139	4,2%	2,70%	4.273	0,4%	168,7
Golfo Del Tigullio	732	20,2%	14,24%	3.937	0,5%	163,1
Valle Stura	69	-2,8%	1,34%	1.263	0,0%	136,5
Valle Scrivia	243	5,9%	4,72%	1.515	0,0%	144,2
Val Fontanabuona	123	-16,2%	2,40%	1.533	0,0%	152,2
Val Petronio	34	47,1%	0,66%	2.163	0,0%	205,1
Entroterra	202	0,7%	3,93%	1.264	0,0%	159,3
Provincia di Genova	5.143	10,0%	100,00%	2.706	0,3%	168,5

Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e non capoluogo



I numeri indice relativi al NTN e alle quotazione medie, i cui grafici relativi sono visibili in *figura 5*, mostrano come nel periodo compreso tra il primo semestre 2008 e l'omologo del 2010 sia avvenuta una flessione delle compravendite con una sostanziale tenuta dei prezzi. E' da mettere in evidenza il differente andamento tra il comune capoluogo, armonico e senza picchi, ed il resto della Provincia caratterizzato da marcate flessioni specie nel NTN.

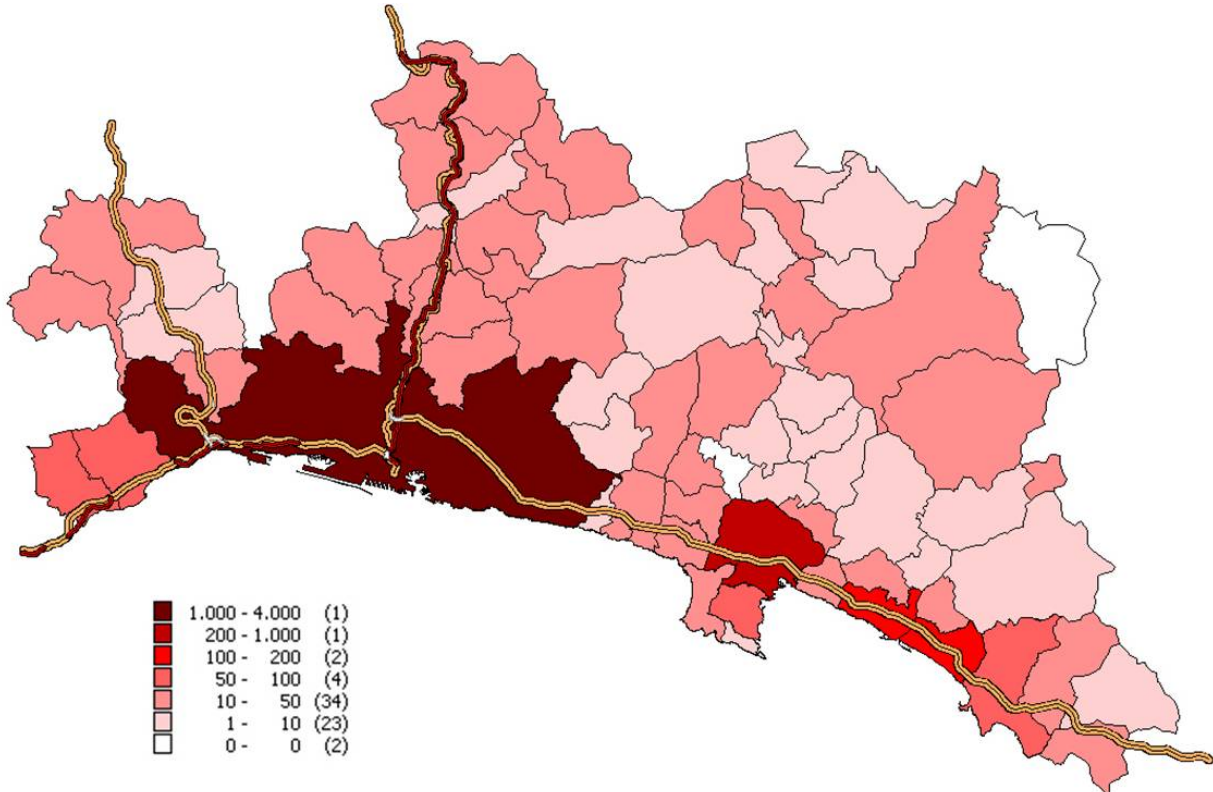
Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2010 per macroaree provinciali



In *figura 7* è rappresentata la distribuzione del NTN che mostra come il comune di Genova, con 3.444 scambi, è il luogo con la concentrazione maggiore seguito da quelli di Rapallo, 268, Chiavari, 146, Lavagna, 108, Sestri Levante, 91, Arenzano, 84, Cogoleto, 72, S.Margherita Ligure, 56, Recco, 50. Nei Comuni di Coreglia Ligure e Rondanina nel primo semestre non sono avvenute transazioni, in quelli di Fascia, Fontanigorda e Montebruno 1 e a Propata, Favale di Malvaro e Gorreto 2.

Nel contesto provinciale genovese 36 Comuni, circa il 50% del totale, hanno un NTN uguale o inferiore a 15; altri 4 Comuni, circa il 6% del totale, sono caratterizzati da un NTN uguale o superiore a 100.

Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2010



Le realtà con il maggior numero di transazioni sono quindi concentrate sulla costa, che ha visto rappresentare, nel suo insieme, circa l'87% del totale; è necessario, comunque, tenere presente che lo stock è pari a circa l'83% del totale provinciale.

La fascia costiera è formata da 15 Comuni ovvero circa il 25% del totale, in questa porzione di territorio il recupero dei volumi di scambio persi negli scorsi anni è stato particolarmente marcato tanto che si è registrato ad Arenzano, Lavagna e Moneglia un saldo superiore al 50%; in evidenza anche gli incrementi registrati a Recco, 49,2%, Zoagli, 45,8%, Cogoleto, 28,5%, Chiavari, 19,6%, e Rapallo, 19,6%; in controtendenza, sempre nella fascia litoranea, Bogliasco, -35,6%, e Sori, -25,9%.

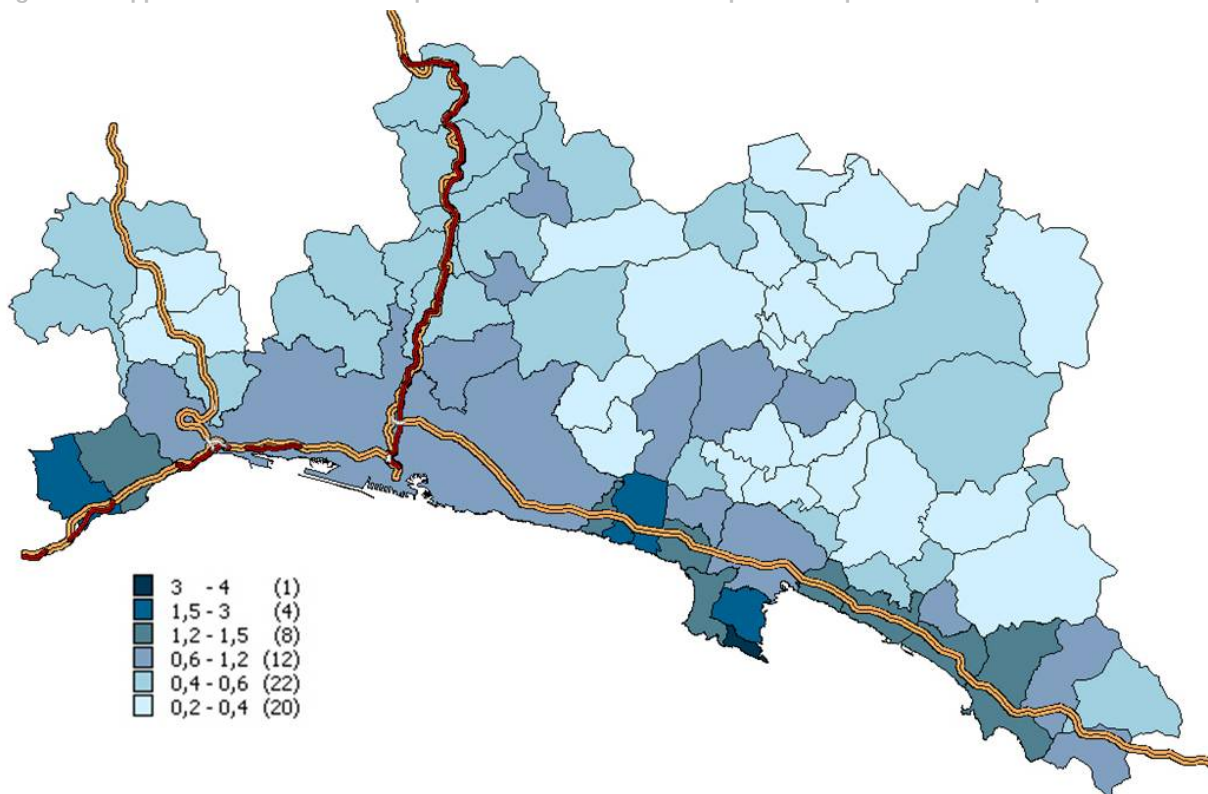
La fascia collinare, cui fanno riferimento le rimanenti 5 macroaree, è formata da 51 comuni, il 75% dell'intera Provincia di Genova, dove sono presenti 94.154 unità immobiliari pari al 13% dello stock provinciale; in questo particolare contesto sono concentrati la gran parte dei Comuni con NTN inferiore a 15.

Alcune macroaree, sempre relative alla fascia collinare, presentano nel loro totale saldi tali da constatare il perdurare della crisi: Valfontanabuona, -16,2% e Valle Stura, -2,8%. Nelle rimanenti macroaree si hanno saldi positivi: Valle Scrivia, 5,9% (243 NTN) e Val Petronio, 47,1% (34 NTN, circa lo 0,7% del totale provinciale). La macroarea Entroterra, 19 Comuni e 5% dello *stock* abitativo provinciale (28.607 unità), presenta un NTN pari a 202, con un relativo saldo sostanzialmente stabile, pari allo 0,7%.

Le quotazioni medie comunali vedono nella fascia costiera la zona pregiata dove sono ubicati i 16 Comuni con i valori più alti, Portofino è in assoluto la realtà maggiormente valutata, 11.038 €/mq, seguono Santa Margherita Ligure, 6.245 €/mq, Camogli, 5.736 €/mq, Pieve Ligure, 4.500 €/mq, Arenzano, 4.300 €/mq, e Sestri Levante, 4,232 €/mq. La fascia costiera nel suo insieme, che ricordiamo

essere rappresentativa di circa l'87% del NTN provinciale, ha una quotazione media di circa 3.100 €/mq. I saldi rispetto al primo semestre 2009 sono tutti positivi anche se molto modesti circa 0,5. I Comuni con le quotazioni più basse sono ubicati nella fascia collinare e precisamente Fascia, 598 €/mq, Propata, 646 €/mq, Rondanina, 667 €/mq, Favale di Malvaro, 681 €/mq, e Lorsica, 684 €/mq. In considerazione della valutazioni molto contenute le variazioni di prezzo medie sono state praticamente nulle. In questi ambiti sono stati registrati i volumi di scambio più bassi della provincia. In figura 8 è possibile verificare quanto sopra illustrato attraverso la scala cromatica associata ai comuni in funzione del differenziale di prezzo.

Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Nel primo semestre 2010 quindi vengono confermate le differenze tra la costa (tabelle 4, 5 e 6) e l'entroterra (tabelle 7, 8, 9, 10 e 11) già riscontrate nella nota territoriale del 2009. L'analisi delle macroaree indicano differenti dinamiche di sviluppo del mercato immobiliare residenziale all'interno della sopra indicata divisione provinciale. Nel cotesto del Golfo del Tigullio, tabella 6, risulta evidente la quotazione media massima sia come macroarea che come Comune, Portofino, cui corrispondono saldi positivi di incremento di NTN. In controtendenza i Comuni di Sestri Levante e Santa Margherita Ligure con volumi di unità immobiliari scambiate in diminuzione ma con quotazioni medie stabili con un modesto apprezzamento per le abitazioni di pregio. Nella macroarea relativa al Golfo Paradiso, tabella 5, i dati indicano una situazione con forti aumenti e diminuzioni di NTN, ciò è da relazionare agli *stock* abitativi contenuti che fanno in modo che poche transazioni possano avere forti impatti sui saldi tra il I semestre 2010 e quello del 2009.

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

Comune	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia
Arenzano	84	28,5%	1,64%	4.300	0,7%	1,52
Cogoleto	72	59,6%	1,41%	3.533	0,2%	1,25
Riviera di ponente	157	41,2%	3,05%	3.964	0,5%	1,40

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

Comune	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia
Bogliasco	10	-35,6%	0,18%	3.543	0,8%	1,25
Camogli	38	-6,7%	0,75%	5.736	0,0%	2,03
Pieve Ligure	13	-25,9%	0,26%	4.500	0,0%	1,59
Recco	50	49,2%	0,97%	3.738	0,8%	1,32
Sori	28	6,9%	0,55%	3.400	0,6%	1,20
Golfo Paradiso	139	4,2%	2,70%	4.273	0,4%	1,51

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

Comune	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia
Chiavari	146	19,6%	2,85%	3.550	0,6%	1,26
Lavagna	108	55,5%	2,09%	3.738	0,6%	1,32
Moneglia	39	51,9%	0,76%	2.996	0,3%	1,06
Portofino	6	539,0%	0,12%	11.038	0,1%	3,91
Rapallo	268	19,6%	5,20%	3.309	0,6%	1,17
Santa Margherita Ligure	56	-6,8%	1,08%	6.245	0,4%	2,21
Sestri Levante	91	-4,1%	1,76%	4.232	0,2%	1,50
Zoagli	19	45,8%	0,37%	3.665	0,8%	1,30
Golfo del Tigullio	732	20,2%	14,24%	3.937	0,5%	1,39

Nell'ambito territoriale della fascia collinare è confermata la tendenza a forti incrementi e decrementi di NTN dovuta a modesti stock abitativi e ad una sostanziale invarianza delle quotazioni medie.

Così se alcune macroaree presentano valori di scambi in aumento, come Valle Scrivia (+5,9%) e Val Petronio (+47.1%), altre registrano un arretramento del mercato (Val Fontanabuona -16,2%, Valle Stura -2,8%). L'Entroterra infine registra un sostanziale tenuta del mercato con un numero di scambi allineato a quello dello scorso anno (+0,7%). In tutte le macroaree le quotazioni medie rimangono sostanzialmente invariate rispetto al secondo semestre 2009.

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

Comune	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia
Campo Ligure	18	3,9%	0,35%	1.228	0,0%	0,43
Masone	16	-8,9%	0,31%	1.291	0,0%	0,46
Mele	22	45,0%	0,43%	1.673	0,0%	0,59
Rossiglione	8	-42,7%	0,15%	1.059	0,0%	0,38
Tiglieto	5	-30,6%	0,10%	1.048	0,0%	0,37
Valle Stura	69	-2,8%	1,34%	1.263	0,0%	0,45

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

Comune	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia
Busalla	26	-10,8%	0,51%	1.480	0,0%	0,52
Campomorone	31	4,1%	0,61%	1.537	0,0%	0,54
Casella	19	33,3%	0,37%	1.545	0,0%	0,55
Ceranesi	22	86,3%	0,43%	1.434	0,0%	0,51
Isola Del Cantone	8	33,3%	0,16%	1.291	0,0%	0,46
Mignanego	27	76,7%	0,52%	1.478	0,0%	0,52
Ronco Scrivia	22	-21,0%	0,43%	1.226	0,0%	0,43
Sant'Olcese	30	-7,6%	0,59%	1.805	0,0%	0,64
Savignone	15	-35,4%	0,30%	1.243	0,0%	0,44
Serra Ricco`	42	10,0%	0,82%	1.783	0,0%	0,63
Valle Scrivia	243	5,9%	4,72%	1.515	0,0%	0,54

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

Comune	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia
Casarza Ligure	27	98,8%	0,53%	2.389	0,0%	0,85
Castiglione Chiavarese	7	-26,7%	0,14%	1.526	0,0%	0,54
Val Petronio	34	47,1%	0,66%	2.163	0,0%	0,77

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

Comune	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia
Avegno	13	-25,0%	0,26%	2.255	0,0%	0,80
Carasco	13	-10,6%	0,25%	2.069	0,0%	0,73
Cicagna	10	233,3%	0,19%	1.176	0,0%	0,42
Cogorno	17	-31,3%	0,33%	1.883	0,0%	0,67
Coreglia Ligure	0	-100,0%	0,00%	985	0,0%	0,35
Favale Di Malvaro	2	100,0%	0,04%	681	0,0%	0,24
Leivi	6	-54,4%	0,12%	2.077	0,0%	0,74
Lorsica	4	100,0%	0,08%	684	0,0%	0,24
Lumarzo	9	-26,0%	0,18%	755	0,0%	0,27
Moconesi	11	29,0%	0,21%	1.478	0,0%	0,52
Neirone	8	60,0%	0,16%	875	0,0%	0,31
Orero	3	0,0%	0,06%	816	0,0%	0,29
San Colombano Certenoli	12	-39,2%	0,23%	1.271	0,0%	0,45
Tribogna	5	14,1%	0,10%	1.179	0,0%	0,42
Uscio	11	-41,7%	0,20%	1.751	0,0%	0,62
Val Fontanabuona	123	-16,2%	2,40%	1.533	0,0%	0,54

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

Comune	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media di provincia
Bargagli	17	8,1%	0,33%	1.581	0,0%	0,56
Borzonasca	25	26,7%	0,49%	1.832	0,0%	0,65
Crocefieschi	9	129,3%	0,18%	1.059	0,0%	0,38
Davagna	14	-26,5%	0,26%	1.189	0,0%	0,42
Fascia	1	0,0%	0,02%	598	0,0%	0,21
Fontanigorda	1	-87,5%	0,02%	816	0,0%	0,29
Gorreto	2	121,0%	0,04%	813	0,0%	0,29
Mezzanego	11	37,5%	0,21%	1.551	0,0%	0,55
Montebruno	1	-57,1%	0,02%	744	0,0%	0,26
Montoggio	16	8,0%	0,32%	1.110	0,0%	0,39
Ne	11	-37,6%	0,21%	1.410	0,0%	0,50
Propata	2	50,0%	0,03%	646	0,0%	0,23
Rezzoaglio	10	51,4%	0,19%	1.100	0,0%	0,39
Rondanina	0	-100,0%	0,00%	667	0,0%	0,24
Rovegno	9	96,3%	0,17%	826	0,0%	0,29
Santo Stefano D`Aveto	18	-15,2%	0,34%	1.362	0,0%	0,48
Torriglia	39	3,6%	0,75%	1.493	0,0%	0,53
Valbrenna	9	29,7%	0,18%	1.106	0,0%	0,39
Vobbia	9	-29,2%	0,17%	958	0,0%	0,34
Entroterra	202	0,7%	3,93%	1.264	0,0%	0,45

Mercato del comune di Genova

Il mercato nazionale delle abitazioni si concentra per quasi la metà del totale nelle 8 principali città italiane (vedi Tabella 12); Genova nel I semestre 2010 risulta essere la quarta area metropolitana per numero di compravendite con un numero di transazioni pari a 3.444; il dato, se raffrontato con il primo semestre 2009, evidenzia un saldo del 9,3%, di poco inferiore alla media dei principali capoluoghi (10,0%). I volumi di scambio per la città di Genova sembrano perciò essere tornati ai livelli del primo semestre 2008 così come Palermo (var I sem 2010/I sem 2009: 9,8%) e Firenze (13,9%), mentre Roma e Milano risultano aver superato ampiamente tale valore.

Tabella 12: NTN, quotazioni e variazioni delle principali città italiane

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2010	Quota % NTN capoluoghi ITALIA	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009
BOLOGNA	2.385	2,4%	-1,3%
FIRENZE	2.336	2,4%	13,9%
GENOVA	3.444	3,5%	9,3%
MILANO	9.739	9,9%	6,1%
NAPOLI	3.571	3,6%	9,6%
PALERMO	2.905	3,0%	9,8%
ROMA	17.201	17,5%	16,7%
TORINO	5.852	6,0%	2,7%
Principali Capoluoghi	47.434	48,3%	10,0%
Italia	98.114	100,0%	8,3%

Per migliorare la lettura dei dati rilevati il comune di Genova è stato suddiviso in 12 macroaree urbane, (Figura 9) tenuto conto della vastità del territorio comunale. Tali territori, raggruppando diverse zone OMI adiacenti, permettono una buona sintesi dei dati rilevati con la possibilità di estrarre indicazioni utili vista la maggior consistenza della popolazione statistica degli immobili.

Anche nella metropoli genovese si sono riscontrate le caratteristiche proprie dell'intera provincia con marcate differenze di valore tra costa e alture: anche queste sono state uno dei criteri per la definizione delle macroaree urbane.

Una delle particolarità del mercato residenziale di Genova è la presenza di un vasta città storica intorno alla quale si è sviluppata la città moderna dall'inizio del novecento; per questa porzione di città si vedano le macroaree: Centro Storico, Centro Est e Centro Ovest. Come tutte altre città portuali (Napoli, Palermo, ecc.) il capoluogo ligure presenta uno sviluppo schiacciato sulla costa con aree di espansione emicicliche che, nel caso di Genova, risultano ulteriormente compresse dall'aspra orografia del territorio.

La città storica centrale, con un livello complessivo di 1.085 NTN, rappresenta il 31%, dei volumi scambiati nell'intera città. La costa divisa tra levante (Medio Levante e Levante) e ponente (Medio Ponente e Ponente) rappresenta il circa il 37% delle transazioni delle unità immobiliari genovesi con un picco nella macroarea del Medio Levante che totalizza circa il 14% del totale (485 NTN). La rimanente parte di città risulta frazionata nei due principali sistemi vallivi: Val Polcevera e Val Bisagno, quest'ultima divisa in due parti in funzione dello sviluppo longitudinale che risulta caratterizzato da una morfologia prettamente urbana (Bassa Val Bisagno) e da una collinare (Alta Val Bisagno). In questo ambito territoriale è stato registrato nel primo semestre 2010 un NTN pari a 975 corrispondenti a circa il 28% del totale provinciale. Nelle alture, zone scarsamente edificate, si sono avute transazioni pari a 104 NTN per una rappresentatività di circa il 4% del totale comunale.

Figura 9: Mappa delle macroaree urbane di Genova



La morfologia urbana della città di Genova indica uno sviluppo su 35 km di costa per una profondità di 5 km; tale estensione territoriale è il risultato del progetto per “la grande Genova” del 1926 che unì il centro con tutte le municipalità limitrofe; in alcuni quartieri, è ancora presente, nel gergo dialettale degli abitanti modi di dire come “vado a Genova” e non “vado in centro”. L’area metropolitana ligure si distingue dalle altre grandi città italiane proprio per non avere una vera e propria periferia, si possono trovare degli interventi con caratteristiche di residenza economica (CEEP di Prà e il “Biscione” – intervento INA Casa, ad esempio) ma non un reticolo di costruzioni proprie di un quartiere. Questo è confermato anche da come nell’ingresso in città, nelle prime municipalità che s’incontrano (Pontedecimo, Voltri e Nervi), si possono trovare palazzi d’epoca con tipologia e finiture del tutto simili a quelli presenti nel centro storico, tale particolarità non è possibile riscontrarla in nessuna altra periferia delle metropoli italiane.

La macroarea con il maggior numero di NTN, 486, è quella del Medio Levante (quartieri Foce, Albaro e San Martino) seguita dal Centro Ovest (Sampierdarena), 455 NTN, e dalla Bassa Val Bisagno (Marassi e San Fruttuoso) con 445 NTN. Come in precedenza illustrato questi dati devono essere correlati con i saldi riferiti al 1 semestre 2009 e con gli *stock* abitativi.

In generale nei vari ambiti territoriali si sono avuti saldi positivi, la macroarea Medio Levante è stata quella con il saldo più alto, 14,11%, seguita dal Centro Ovest, 13,21%, e Bassa Val Bisagno, 12,92%, i tre contesti si confermano quindi come riferimenti principali per la ripresa dei volumi di vendita monitorata nel primo semestre 2010. Anche il Centro Est, 374 NTN, e Medio Ponente, 347 NTN, hanno saldi a due cifre e superiori al 10%, solo nelle alture si hanno saldi di ripresa inferiori al 5%.

Questa analisi conferma quindi quanto riscontrato a livello provinciale ovvero un sostanziale recupero del mercato immobiliare della fascia costiera ed il perdurare della crisi nella fascia collinare.

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

Macroaree urbane	NTN I sem 2010	Var % NTN I sem 2010 / I sem 2009	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2010 €/mq	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
Centro Storico	257	8,7%	7,48%	3.235	0,4%	1,18
Centro Est	373	12,3%	10,84%	2.810	0,3%	1,03
Centro Ovest	454	14,2%	13,18%	1.844	0,1%	0,67
Bassa Val Bisagno	444	16,2%	12,89%	2.245	0,0%	0,82
Medio Levante	485	8,7%	14,08%	3.849	0,3%	1,41
Levante	184	13,6%	5,35%	4.750	0,4%	1,74
Alta Val Bisagno	222	1,0%	6,45%	2.138	0,2%	0,78
Medio Ponente	346	21,8%	10,05%	2.689	0,8%	0,98
Ponente	259	0,3%	7,51%	2.766	0,4%	1,01
Val Polcevera	308	-9,7%	8,95%	1.821	0,1%	0,67
Altire di Levante	48	24,7%	1,38%	2.370	0,6%	0,87
Altire di Ponente	56	45,2%	1,64%	1.217	0,0%	0,45
ND ²	7					
Genova	3.444	9,3%	100,00%	2.736³	0,3%	1,0

La zona OMI con il maggior NTN, sempre nel primo semestre 2010, è risultata essere la D43 relativa al quartiere di Sestri Ponente con 254 NTN, seguita dalla C02, San Fruttuoso (171 NTN), dalla C06, Albaro (161 NTN) e dalla C13, Castelletto (159 NTN). In totale si è registrato un numero di atti normalizzati superiori a 50 in 25 Zone OMI corrispondenti a circa il 28% del totale. Il numero minore di NTN tra le Zone OMI minimamente urbanizzate si sono registrate nella C07, Boccadasse, con valore 2 seguita dalla C08, Borgo Incrociati (5 NTN), e la D14, San Fruttuoso Alto (6 NTN); in 27 Zone OMI, circa il 30% del totale, sono state registrate un NTN inferiori a 10. Un'altra possibile analisi è tra i saldi tra il primo semestre 2010 e quello del 2009, relazionando i dati con il NTN, così operando è possibile verificare come la Zona OMI C21, Rolando-Fillak, con un saldo pari al 83% e un NTN pari a 103 sia stato il contesto cittadino con la migliore dinamica di ripresa dei volumi di compravendita; seguono la B2, Carignano, 58,3% (32 NTN), la D44, Cornigliano 38,7% (52 NTN) e la C17, Oregina 38,7% (116 NTN). Nella zona D18, Quarto Alto, si è registrato il saldo peggiore, sempre negli ambiti minimamente urbanizzati, con valore pari a -41,2% e un NTN uguale a 16, seguono la D12, Sant'Eusebio, -40,8% (6 NTN), D30, San Quirico -36,9% (12 NTN) e la D36, CEEP di Prà -35,9% (11 NTN).

² NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione nelle zone OMI del comune.

³ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di tabella 2 in quanto calcolata come media ponderata delle quotazioni medie di zona pesate con il rispettivo stock abitativo rapportato allo stock totale del comune.

Figura 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2010

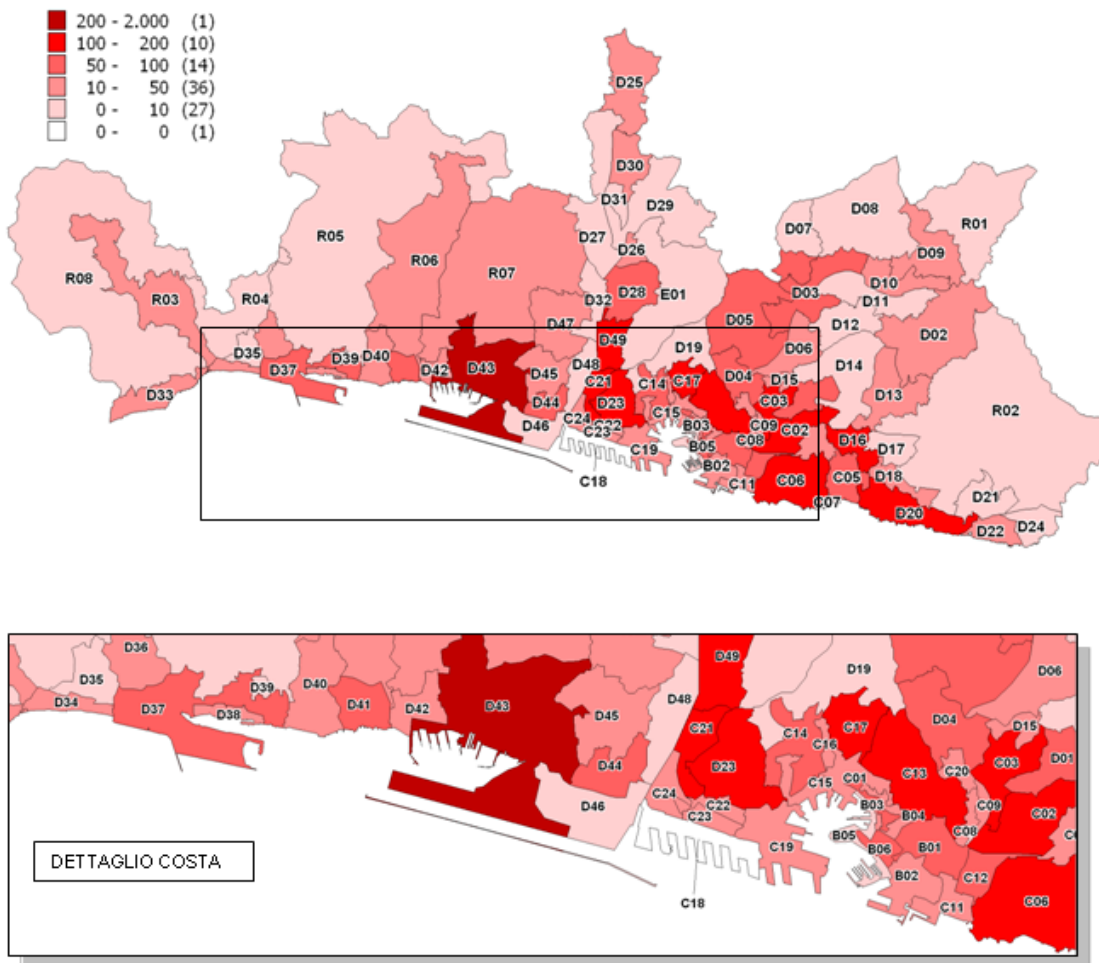
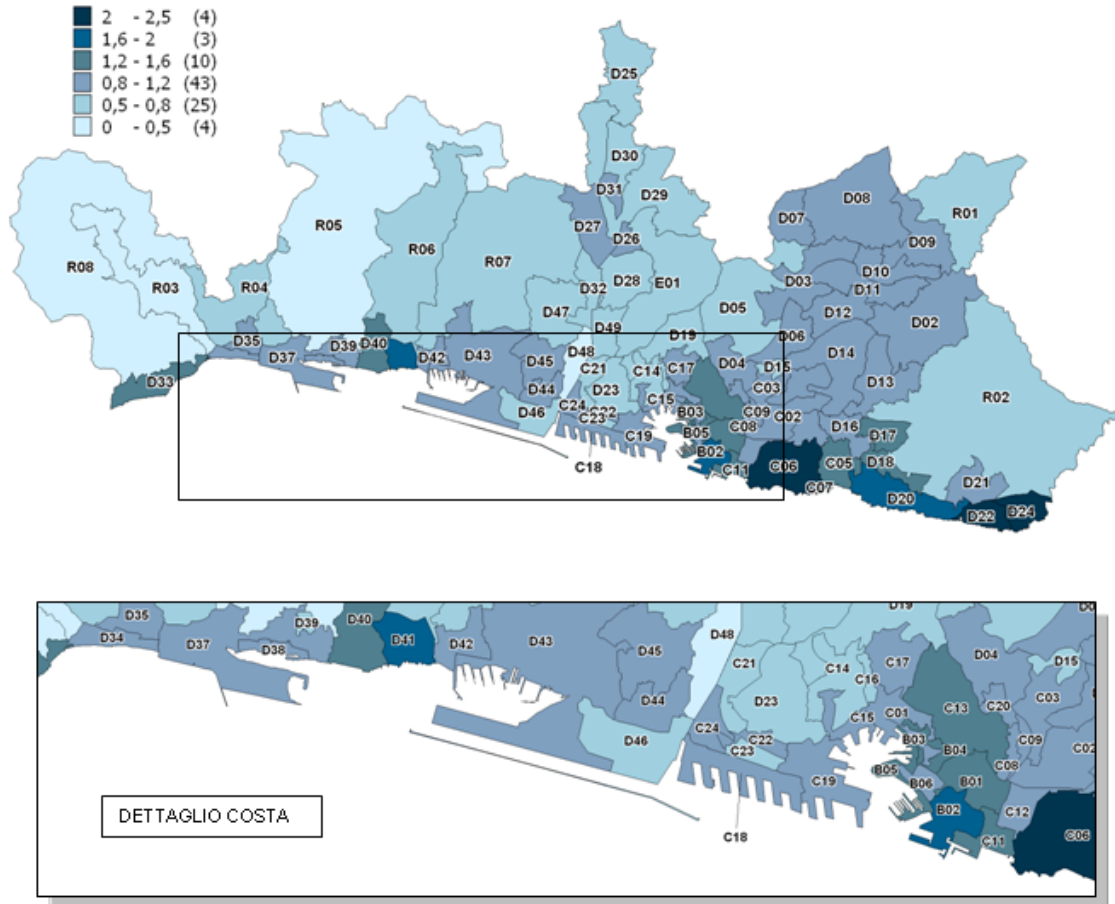


Figura 11: Mappa dei differenziali nelle zone OMI I semestre 2010



Le macroaree con le quotazioni medie più alte sono quelle della fascia costiera di levante (Levante 4.750 €/mq, tabella 18 e Medio Levante 3.849 €/mq, (Tabella 17) seguono quella del Centro Storico 3.235 €/mq (tabella 13) e Centro Est 2.810 €/mq (Tabella 14). Le quotazioni più basse sono state rilevate nelle alture e nella parti alte dei due sistemi vallivi principali, Val Polcevera e Val Bisagno; il minimo è stato registrato nella macroarea Alture di Ponente con un valore medio 1.217 €/mq.

La Zona OMI con la quotazione media più alta è la C07, Boccadasse, con un valore pari a 6.025 €/mq, seguono la D22, Nervi, 5.963 €/mq, la D24, Sant'Ilario, 5.750 €/mq e la C06, Albaro, 5.213 €/mq; 16 Zone, 18% del totale, hanno una quotazione media superiore ai 3.000 €/mq. I prezzi più bassi si sono rilevati nelle alture di ponente con il minimo nella Zona OMI R03, Val Cerusa, con un valore medio di 875 €/mq; valori medi inferiori a 1.500 €/mq si sono riscontrati in 16 Zone, 18 % del totale.

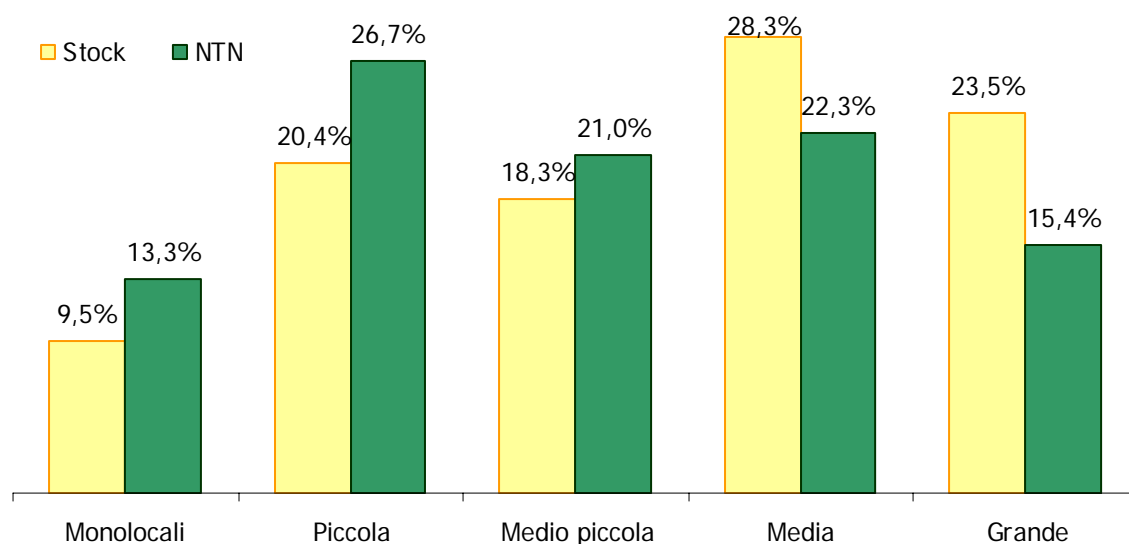
La variazione delle quotazioni medie tra il primo semestre 2010 e il secondo semestre 2009 è stata pari allo 0,3% rilevata principalmente lungo la fascia costiera, nelle zone con i valori più bassi sostanzialmente non si sono avute variazioni. E' possibile ipotizzare che nel secondo semestre 2010 si potranno avere incrementi di prezzi più marcati in funzione della crescita del NTN.

Di seguito si offre una disamina, raggruppata per macroarea urbana, dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed articolati per zona omogenea.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
B1	Centro Portoria	50	-0,7%	1,46%	3.533	0,5%	1,45
B2	Carignano	32	58,3%	0,94%	4.556	0,6%	1,87
B3	Pre' Maddalena	65	12,1%	1,89%	2.517	0,7%	1,03
B4	Via Garibaldi, San Lorenzo	42	17,1%	1,21%	3.683	0,5%	1,51
B5	Porto Antico - Darsena	6	2,1%	0,17%	3.600	0,0%	1,47
B6	Molo - Sarzano	63	-6,1%	1,82%	2.350	0,0%	0,96
Centro Storico		257	8,7%	7,48%	3.235	0,4%	1,18

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



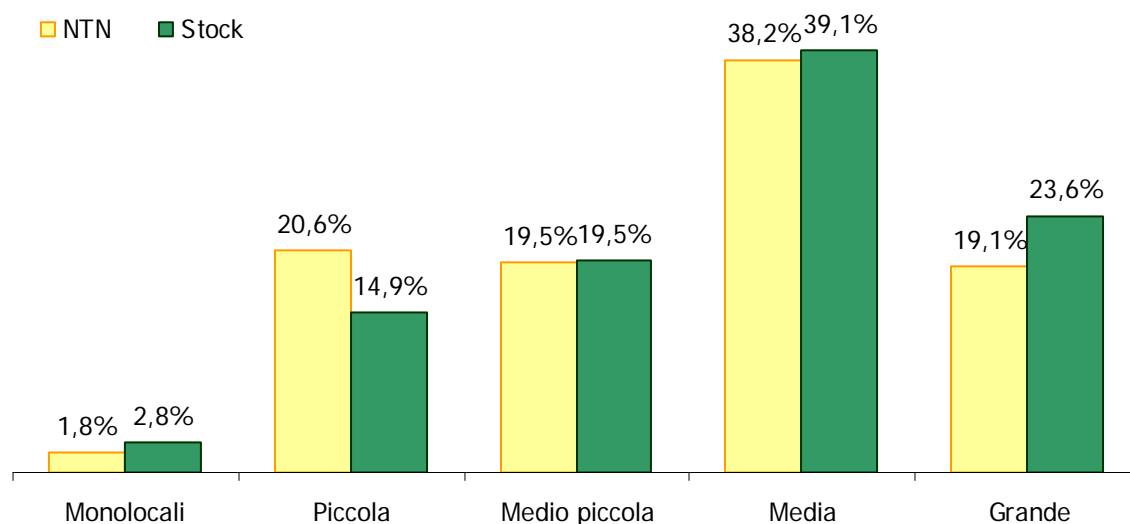
Il saldo del NTN e delle variazioni di prezzo risulta nel totale positivo con valori molto prossimi alla media cittadina, da segnalare l'ottimo incremento del quartiere di Carignano con un saldo del NTN pari al 58,3%. La quotazione media massima è stata rilevata nella Zona OMI B2, Carignano, con un valore pari a 4.556 €/mq, quella più bassa nella B6, Molo – Sarzano: 2.350 €/mq. I valori medi unitari risultano essere superiori alla media cittadina con il massimo sempre nel quartiere di Carignano, 1,87, ed il minimo in quello del Molo e di Sarzano, 0,96. L'analisi per classe dimensionale⁴ della macroarea urbana ha evidenziato un maggiore scambio di abitazioni di taglio piccolo e medio-piccolo rispetto alla percentuale presente sulla relativa area: le classi media e grande pur rappresentando più della metà dello stock (52%) hanno raccolto solo il 38% delle compravendite.

⁴ Cfr l'ampiezza delle classi dimensionali in "Note metodologiche"

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
C01	Principe Castelletto	34	-26,6%	0,99%	2.833	0,6%	1,16
C08	Borgo Incrociati	5	0,8%	0,13%	2.200	0,0%	0,90
C09	Via Canevari	19	-1,8%	0,54%	2.400	0,0%	0,98
C10	Corso Montegrappa	19	7,2%	0,56%	2.525	0,0%	1,03
C13	Manin-San Nicola- Castelletto	159	19,0%	4,62%	3.450	0,5%	1,41
C17	Oregina	116	38,7%	3,36%	2.050	0,0%	0,84
C20	Via Montaldo -Bobbio	22	-19,4%	0,65%	2.150	0,0%	0,88
Centro Est		373	12,3%	10,84%	2.810	0,3%	1,03

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

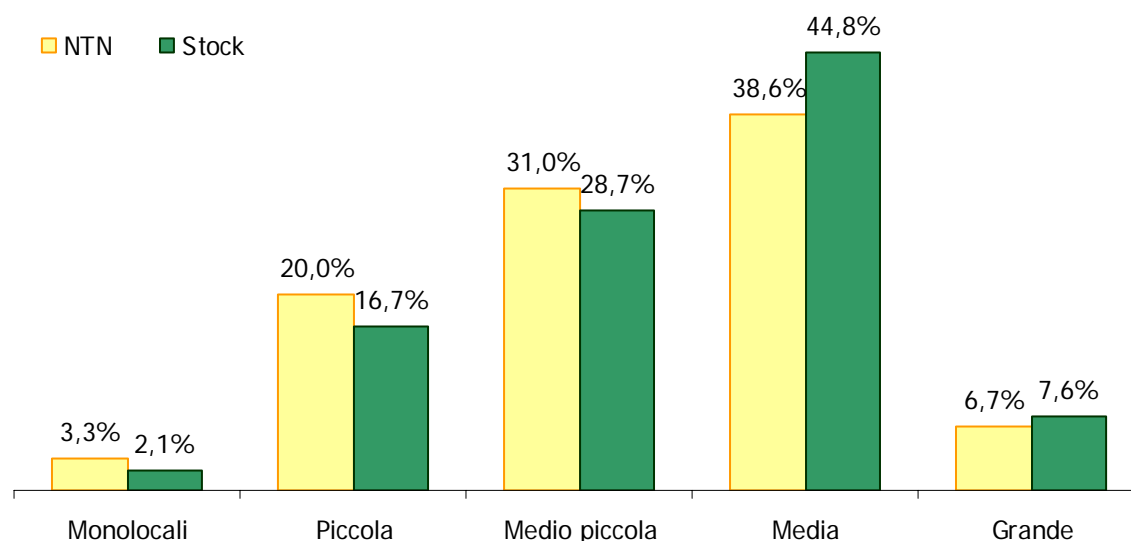


L'ambito territoriale del Centro Est è formato da 7 Zone OMI ed ha una quotazione media pari a 2.810 €/mq, molto prossima alla media della città; l'incremento del NTN nel primo semestre 2010 è stato pari al 11%. La Zona OMI con i valori più alti è la C13, Castelletto – San Nicola, con una quotazione media pari a 3.450 €/mq, segue la C1, Principe – Castelletto, con 2.833 €/mq, le variazioni di prezzo sono state molto contenute. Quasi il 43% delle unità scambiate nella macroarea sono ubicate nella Zona C13, con un incremento relativo pari al 19% rispetto al primo semestre 2009: il quartiere di Castelletto dimostra di essere il punto di riferimento per la macroarea urbana. La distribuzione di NTN è concentrata per circa il 60% su tagli di appartamenti con superficie media e grande, caratteristica propria delle abitazioni di pregio. Nella macroarea gli scambi sono stati abbastanza ben distribuiti tra le varie classi con la leggera prevalenza per quella piccola che ha visto uno scambio del 21% del totale delle NTN rispetto ad una presenza percentuale del 15% sul totale dello stock.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
C14	San Teodoro	67	-5,0%	1,94%	1.875	0,0%	0,77
C15	Angeli -Buozzi -Venezia	22	-3,9%	0,65%	1.988	0,0%	0,81
C16	Lagaccio	33	-0,2%	0,95%	1.800	0,0%	0,74
C18	Porto	0	0,0%	0,00%	2.050	0,0%	0,84
C19	San Benigno	18	30,7%	0,51%	2.075	0,0%	0,85
C21	Rolando-Fillak	103	83,0%	3,01%	1.650	0,0%	0,68
C22	Cantore	40	-2,0%	1,18%	2.058	0,8%	0,84
C23	Buranello -Sampierdarena	31	-16,3%	0,89%	1.500	0,0%	0,61
C24	Fiumara-Eridania-Ansaldo	20	14,3%	0,59%	2.200	0,0%	0,90
D19	Granarolo -Parco delle Mura	5	-22,5%	0,16%	1.875	0,0%	0,77
D23	Sampierdarena - Martinetti Belvedere	115	14,1%	3,34%	1.863	0,0%	0,76
Centro Ovest		454	14,2%	13,18%	1.844	0,1%	0,67

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Ovest

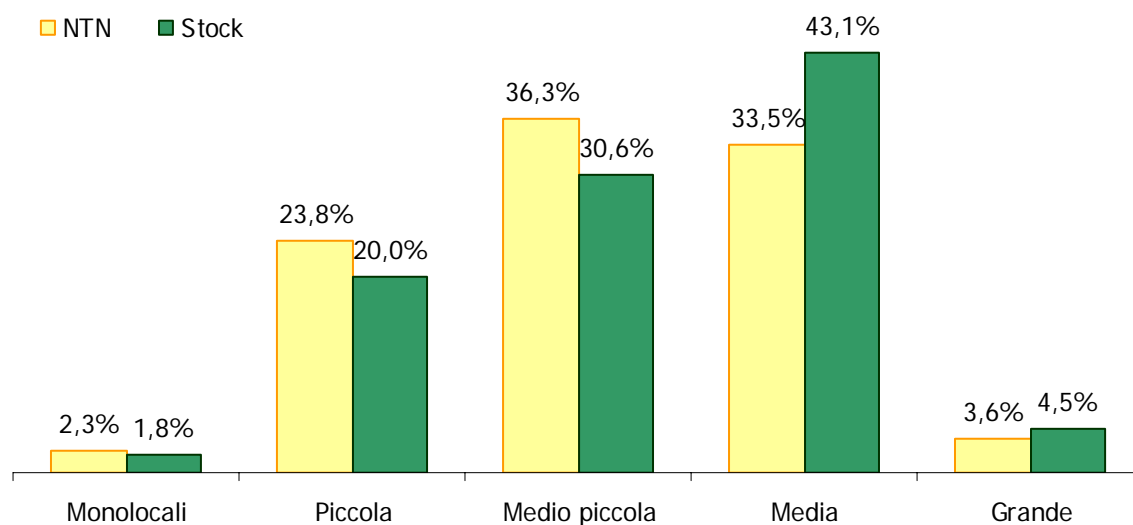


Il quartiere di Sampierdarena è compreso nella macroarea Centro Ovest. Le quotazioni medie risultano essere inferiori alle altre due macroaree che compongono il centro, Storico ed Est, in quanto questo ambito cittadino risente della vicinanza del porto industriale ed è stato deturpato dalla costruzione di numerosi palazzi agli inizi degli anni settanta pur essendo presente Via Cantore dove sono presenti diversi palazzi costruiti nel novecento. La lettura tipologica vede prevalere la distribuzione di NTN e Stock delle classi medio piccola e media sul totale con, rispettivamente, il 69% e 73% del totale. L'incremento del NTN è stato pari al 13%, la quotazione media più alta è stata rilevata nella Zona OMI C24, Fiumara, con un valore pari a 2.200 €/mq.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
C02	San Fruttuoso	171	17,6%	4,97%	2.325	0,0%	0,95
C03	Marassi	105	12,0%	3,06%	2.400	0,0%	0,98
D01	Quezzi - Fereggiano	87	10,3%	2,54%	2.075	0,0%	0,85
D04	Parenzo -Ginestre -Vecchia	81	25,3%	2,35%	2.038	0,0%	0,83
Bassa Val Bisagno		444	16,2%	12,90%	2.245	0,0%	0,82

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



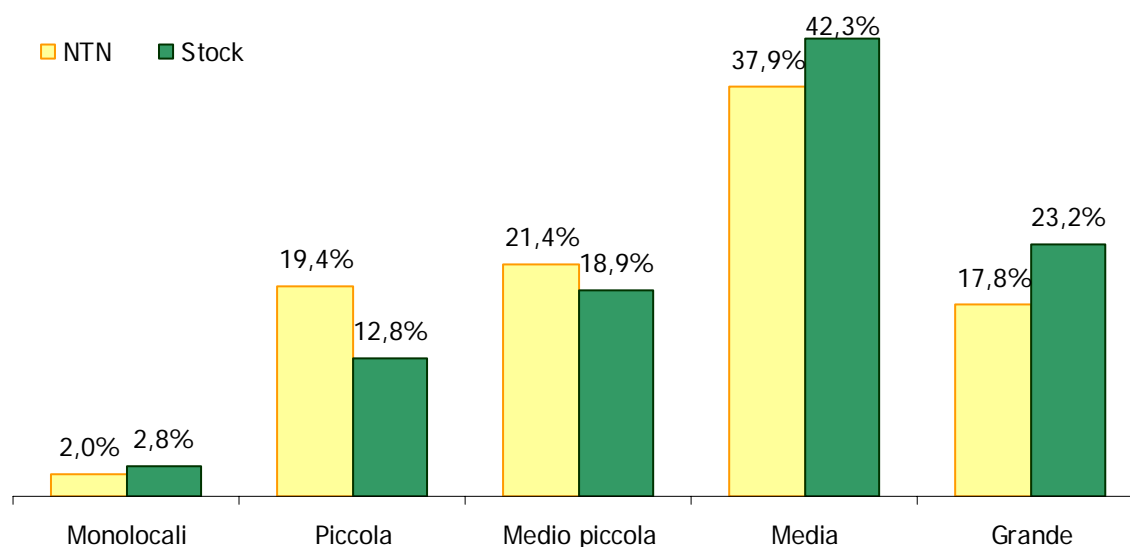
Nella macroarea Bassa Val Bisagno sono presenti i quartieri di San Fruttuoso (C02) e Marassi (C03) dove sono state registrate circa il 65% delle compravendite della zona, il resto del contesto è formato da due Zone OMI caratterizzate da condomini costruiti agli inizi degli anni settanta. La Zona OMI C03, Marassi, è quella con la quotazione media più alta, 2.400 €/mq, seguita da San Fruttuoso, C02, 2.325 €/mq. In generale in tutte le Zone OMI, presenti nella Bassa Val Bisagno, hanno un incremento di NTN superiore al 10%, massimo nella D04 con 25,3%; le quotazioni al contrario sono stabili.

Anche in questa macroarea, come in quella precedente, la domanda vede prevalere i tagli medi mentre le classi estreme, monolocali e grandi, risultano dispreferite dal mercato raccogliendo insieme il 6% ca. sia degli scambi che dello stock residenziale.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
C04	San Martino	34	-23,5%	0,98%	2.775	0,0%	1,14
C05	Sturla	95	25,6%	2,77%	3.467	0,5%	1,42
C06	Albaro	161	4,1%	4,69%	5.213	0,5%	2,13
C07	Boccadasse	2	-21,0%	0,06%	6.025	0,4%	2,47
C11	Foce Mare	11	-4,9%	0,32%	3.783	0,4%	1,55
C12	Foce Montevideo	80	16,9%	2,34%	2.700	0,0%	1,11
D16	Borgoratti	101	13,0%	2,95%	2.650	0,0%	1,09
Medio Levante		485	8,7%	14,08%	3.849	0,3%	1,41

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



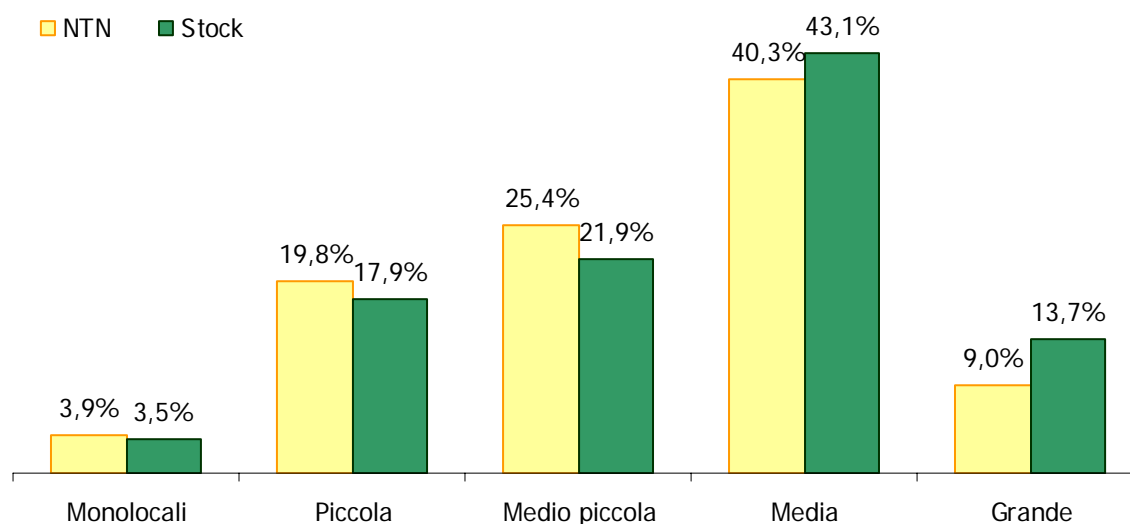
La macroarea Medio Levante comprende i quartieri della Foce, C11 e C12, e di Albaro, C06, tra i più prestigiosi della città, è anche presente il rinomato borgo di Boccadasse, C07; come in precedenza illustrato questa zona, e la C06 Albaro, sono quelle con le quotazioni medie più alte di tutta Genova. I volumi delle compravendite registrano saldi contrastanti tra loro, si passa da -23,5% (C04, San Martino) a 25,6% (C05, Sturla), al contrario le quotazione medie sono state rilevate sostanzialmente stabili con incrementi modesti. La distribuzione del NTN è in maggioranza concentrata nelle superfici Media e Grande.

Nel Medio Levante la classe di superficie media (tra i 5 ed i 7,5 vani catastali) risulta la più presente sul territorio e la più scambiata mentre, rispetto, rispetto alla percentuale offerta sul totale, la classe piccola sembra essere quella che ha ottenuto più scambi.

Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % Levante

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
D18	Quarto Alto	16	-41,2%	0,48%	2.950	0,0%	1,21
D20	Quarto Quinto	122	25,6%	3,55%	4.725	0,5%	1,94
D21	Via del Commercio	5	184,8%	0,13%	2.525	0,0%	1,03
D22	Nervi	34	23,4%	1,00%	5.963	0,4%	2,44
D24	S. Ilario	7	-13,8%	0,20%	5.750	0,3%	2,35
Levante		184	13,6%	5,35%	4.750	0,4%	1,74

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Levante



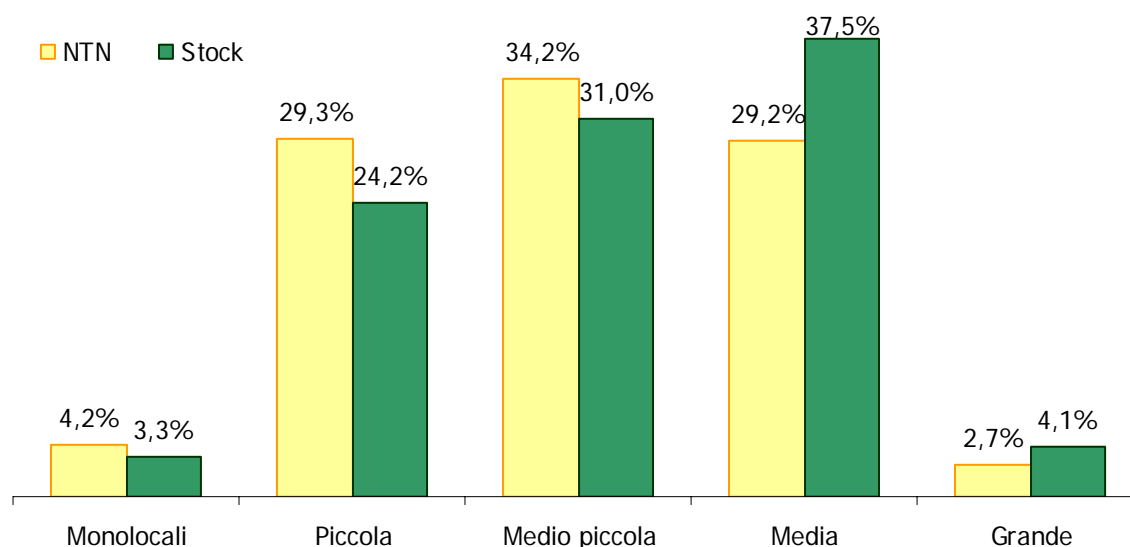
Il Levante è la parte di Genova più prestigiosa in quanto risente già di una edificazione meno congestionata e di un contesto ambientale in termini di panorama e clima propri della riviera e che quindi poco hanno a che fare con il contesto urbano medio, congestionato e spesso degradato. Le quotazioni medie sono tra le più alte con i massimi in Nervi, 5.963 €/mq (Zona OMI D22), e Sant'Ilario, 5.750 €/mq (D24). I volumi di compravendite sono stati sostanzialmente stabili con eccezione per la Zona OMI D20, Quarto Quinto, dove l'incremento è stato pari al 25,6%, anche le quotazione medie sono state monitorate stabili. La media dei valori unitari è decisamente superiore alla media cittadina, con un differenziale per la Zona OMI D22, Nervi, pari a 2,44. La distribuzione del NTN è concentrata per quasi il 50% nel taglio Medio e Grande.

La distribuzione delle transazioni ha rispecchiato, per grosse linee, quella dei tagli offerti dal mercato territoriale con la classe media prevalente rispetto alle altre (40% dei due totali).

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % Alta Val Bisagno

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
D03	Molassana	58	12,3%	1,69%	2.338	0,0%	0,96
D05	Gavete -Trensasco - Cimitero Staglieno	60	-1,0%	1,74%	1.675	0,0%	0,69
D06	Volpara -Montesignano -Terpi	24	-13,0%	0,69%	2.100	0,0%	0,86
D07	Pino Soprano e Sottano	2	-6,0%	0,07%	2.550	0,7%	1,04
D08	Cartagenova -Valle Geirano	7	3,8%	0,20%	2.433	0,7%	1,00
D09	S.Martino di Struppa-S.Siro-S.Cosimo-Aggio Creto	12	-11,0%	0,34%	2.633	0,6%	1,08
D10	Struppa-Prato-Doria-Giro del Fullo	32	14,1%	0,94%	2.388	0,0%	0,98
D11	Sponda Sinistra Alta Val Bisagno	3	-44,6%	0,07%	2.433	0,7%	1,00
D12	S.Eusebio	6	-40,8%	0,18%	2.458	0,7%	1,01
D15	Biscione	18	24,8%	0,54%	1.450	0,0%	0,59
Alta Val Bisagno		222	1,0%	6,45%	2.138	0,2%	0,78

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Alta Val Bisagno



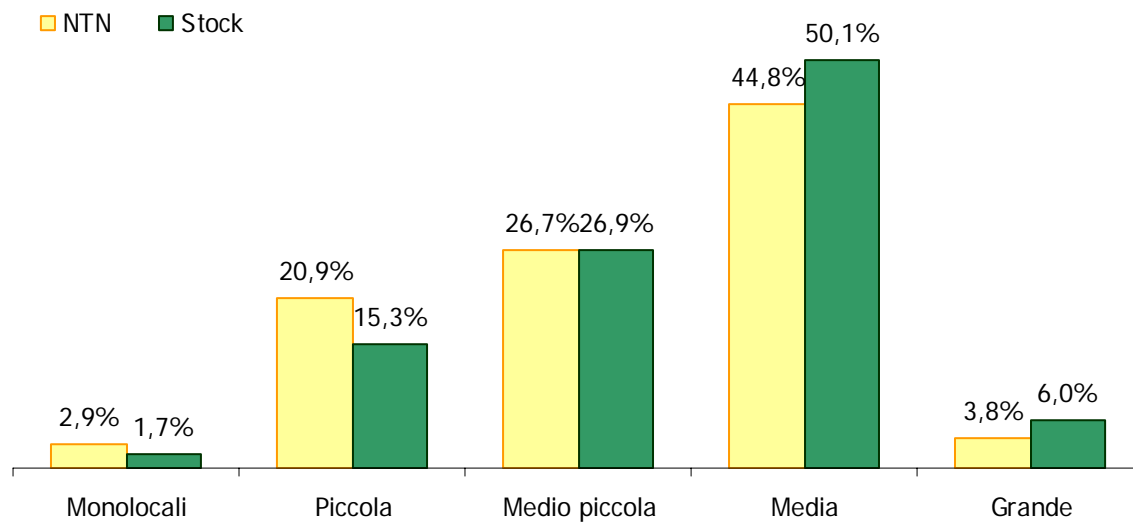
La macroarea Alta Val Bisagno è formata da 10 Zone OMI ed è rappresentativa del 6% del totale delle unità abitative compravendute a Genova; lo sviluppo di questo ambito cittadino è orientato lungo il fiume Bisagno, da ciò il nome della Valle, la cui percorrenza uscendo dal contesto urbanizzato mostra la progressiva perdita delle tipologie condominiali fortemente congestionate in luogo di costruzioni più distanziate tra loro fino ad arrivare ad edifici tipici della fascia collinare. In questa macroarea l'incremento del NTN è modesto, 1%, sono presenti saldi fortemente negativi ma devono necessariamente essere correlati al grado di rappresentatività sul totale.

La distribuzione delle compravendite ha visto prevalere le tre classi centrali che, sebbene mostrino al loro interno la prevalenza della classe medio piccola per compravendite effettuate, assieme rappresentano più del 90% dell'offerta di alloggi e di scambi realizzati.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
D42	Multedo	22	49,6%	0,64%	2.513	0,0%	1,03
D43	Sestri Ponente	254	16,9%	7,38%	2.856	0,9%	1,17
D44	Cornigliano	52	38,7%	1,50%	2.500	0,7%	1,02
D45	Cornigliano Alta Coronata	14	26,4%	0,40%	2.075	0,0%	0,85
D46	Cornigliano Industriale	1	82,8%	0,02%	1.350	0,0%	0,55
D48	Campi	5	21,1%	0,13%			
Medio Ponente		346	21,8%	10,05%	2.689	0,8%	0,98

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Medio Ponente

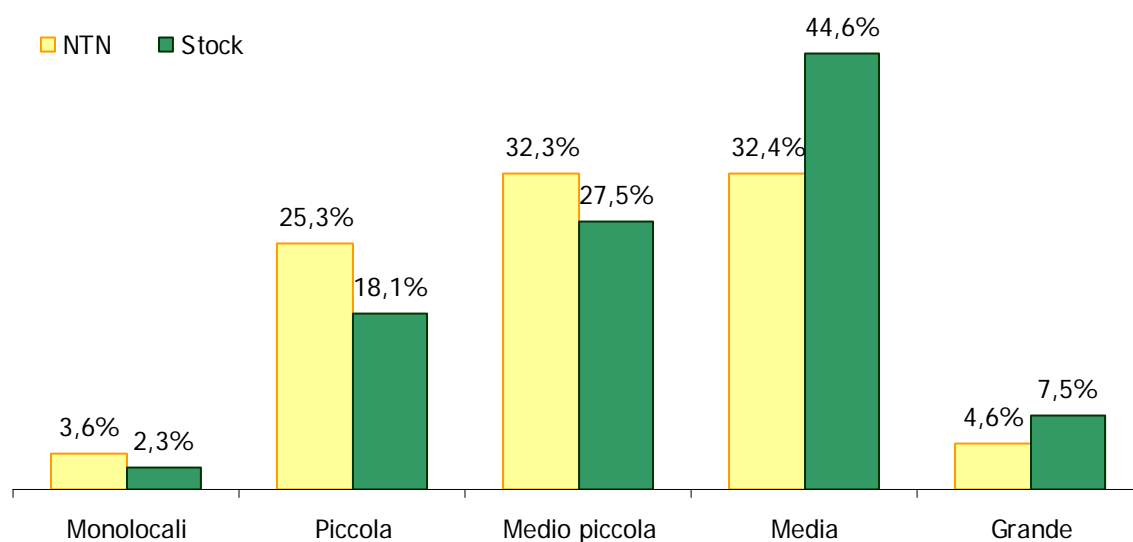


Il quartiere di Sestri Ponente, Zona OMI D43, è compreso nella macroarea Medio Ponente e con un NTN pari a 254, il 7,38% del contesto cittadino, oltre a risultare caratterizzante per la stessa macroarea, è anche la Zona OMI con il maggior numero di transazioni di tutta Genova ed anche di unità immobiliari censite: 22.168, 6.8% del totale. Il Medio Ponente ha dimostrato essere il contesto urbano con il saldo delle compravendite più alto, 21,9%, la quotazione media è di 2.689 €/mq. La distribuzione del NTN per grandezza di alloggio si concentra per la maggior parte nel taglio medio, scarse le compravendite per monocali e unità abitative di grandi dimensioni.

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % Ponente

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
D33	Vesima e Crevari	14	213,6%	0,40%	3.238	0,8%	1,33
D34	Voltri Centro Storico	30	35,0%	0,88%	2.050	0,0%	0,84
D35	Voltri	9	-9,8%	0,27%	2.000	0,0%	0,82
D36	CEEP di Prà	11	-35,9%	0,32%	1.350	0,0%	0,55
D37	Pra Palmaro	63	-4,4%	1,84%	2.250	0,0%	0,92
D38	Pra Centro Storico	19	23,7%	0,55%	2.275	0,0%	0,93
D39	Lavatrici	6	57,1%	0,18%	1.350	0,0%	0,55
D40	Pegli	45	-4,3%	1,31%	3.700	0,7%	1,52
D41	Pegli	61	-16,1%	1,79%	4.069	0,6%	1,67
Ponente		259	0,3%	7,51%	2.766	0,4%	1,01

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Ponente



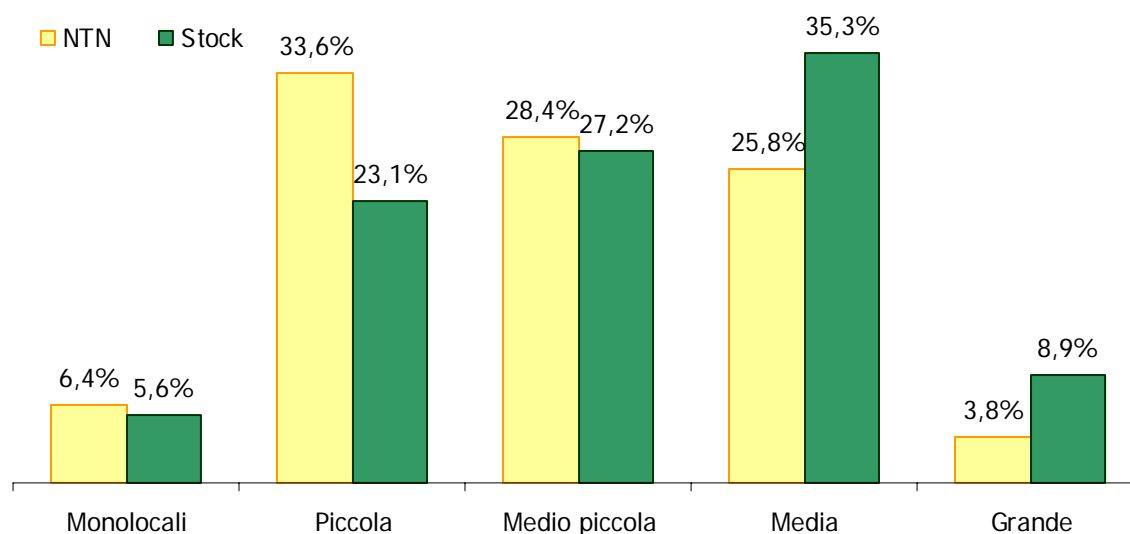
La macroarea Ponente registra i segni del perdurare della crisi soprattutto nel quartiere di Pegli con saldi del NTN nella zona D40 pari a -4,3% e nella D41 pari a -16,1%, il centro storico di Voltri (D34) al contrario ha un NTN superiore al 1 semestre 2009 del 35,0%. Le quotazioni sono sostanzialmente stabili, il valore massimo è stato rilevato nella Zona OMI D41, Pegli – Piazza Bonavino, 4.069 €/mq, seguita dalla D40, Pegli – Viale Modugno, 3.700 €/mq e dalla D33, Vesima – Crevari, 3.238 €/mq. La media della macroarea è uguale a quella di Genova Comune.

Anche qui prevalgono le tre classi centrali con le due estreme che insieme non raggiungono il 10 % dei due insieme.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
D25	Pontedecimo - Cesino	47	-3,2%	1,36%	1.925	0,0%	0,79
D26	Bolzaneto	35	0,4%	1,01%	2.000	0,0%	0,82
D27	Murta	6	-52,7%	0,18%	2.558	1,0%	1,05
D28	Begato	50	-21,5%	1,46%	1.500	0,0%	0,61
D29	Val Secca	7	-21,3%	0,21%	1.450	0,0%	0,59
D30	San Quirico	12	-36,9%	0,34%	1.713	0,0%	0,70
D31	San Biagio	3	-62,5%	0,09%	2.225	0,0%	0,91
D32	Fegino	8	30,5%	0,22%	1.500	0,0%	0,61
D47	Borzoli	17	-8,5%	0,50%	1.850	0,0%	0,76
D49	Rivarolo	116	1,3%	3,37%	1.900	0,0%	0,78
E01	Begato paese Geminiano e Fregoso	6	-2,1%	0,19%	1.688	0,0%	0,69
E02	Strada della Guardia	1	78,6%	0,04%	1.750	0,0%	0,72
Val Polcevera		308	-9,7%	8,95%	1.821	0,1%	0,67

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Val Polcevera

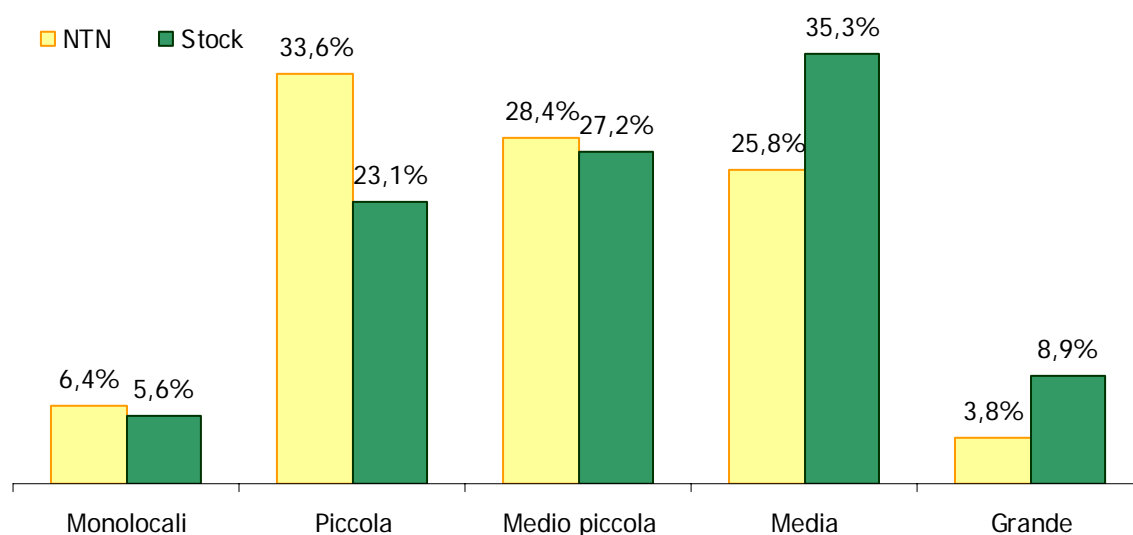


Nella Val Polcevera sono evidenti i segnali della difficoltà di recuperare i volumi di compravenduti persi, come dimostrato in precedenza nelle altre parti di città ciò è avvenuto con una certa facilità. Il saldo della macroarea di NTN con il primo semestre 2009 è pari a -9,9%; tra le Zone OMI, con uno stock abitativo di una certa consistenza, la D30, San Quirico ha avuto la flessione maggiore con un saldo pari a -36,9% seguita dalla D28, Begato, -21,5%. Anche nella Val Polcevera le tre classi centrali dimensionali raccolgono il 90% circa dei totali di NTN e Stock mostrando, tra di loro, una correlazione negativa tra dimensione e numero di scambi.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
D02	Bavari	11	8,2%	0,31%	2.350	1,1%	0,96
D13	Alta Valle Sturla	18	86,8%	0,52%	2.333	0,7%	0,96
D14	San Fruttuoso Alto	6	93,4%	0,16%	2.025	0,0%	0,83
D17	Apparizione	10	-22,5%	0,29%	3.008	0,6%	1,23
R01	Confine con Davagna	2	300,0%	0,06%	1.775	0,0%	0,73
R02	Monte Fasce Prati di Bavari	2	-32,7%	0,06%	1.750	0,0%	0,72
Altire di Levante		48	24,7%	1,38%	2.370	0,6%	0,87

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Altire di Levante



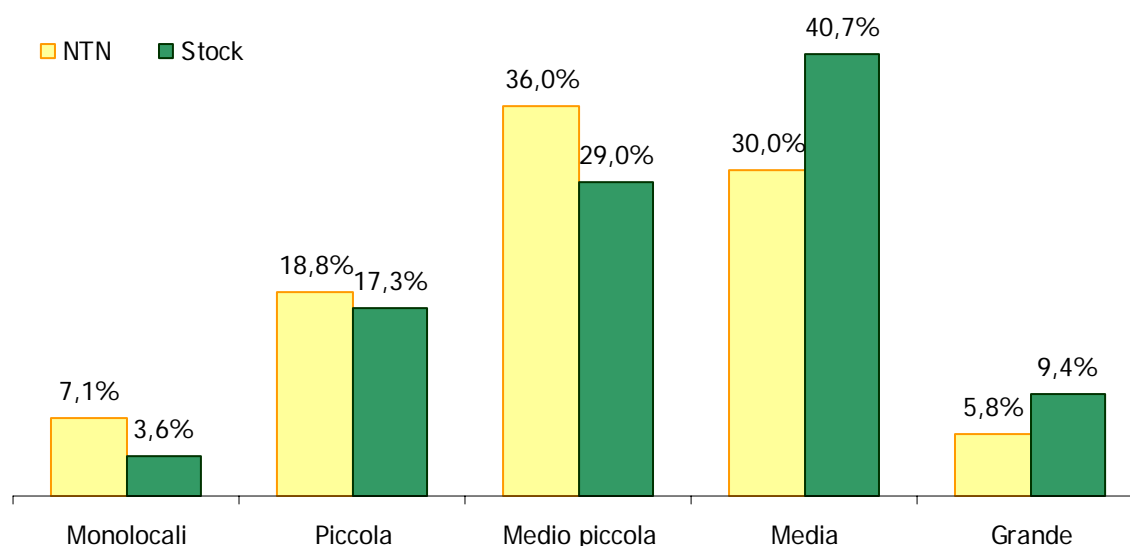
La macroarea Altire di Levante è caratterizzata dai quartieri di Bavari ed Apparizione, il NTN è modesto ed è rappresentativo del solo 1% del totale cittadino. La quotazione media più alta è quella della Zona D17, Apparizione, pari a 3.008 €/mq, la più bassa è la R02, Monte Fasce, 1.750€/mq.

L'analisi dimensionale di macroarea mostra le stesse caratteristiche della Val Polcevera in ordine alla minore preferenza per abitazioni troppo piccole o troppo grandi e ad una prevalenza negli scambi di quelle piccole.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2010	Var % NTN	Quota % NTN comune	Quotazione	Var % quotazione I sem 2010 / II sem 2009	Differenziale quotazione I sem 2010 rispetto alla media comunale
R03	Val Cerusa	13	95,1%	0,39%	875	0,0%	0,36
R04	Val Leira	5	-1,5%	0,15%	1.250	0,0%	0,51
R05	Entrotterra di Prà	7	28,4%	0,22%	1.000	0,0%	0,41
R06	Val Varenna	12	29,9%	0,36%	1.475	0,0%	0,60
R07	Sestri Altire-Borzoli Scarpino	13	32,4%	0,39%	1.300	0,0%	0,53
R08	Parco del Beigua	5	119,0%	0,13%	1.100	0,0%	0,45
Altire di Ponente		56	45,2%	1,64%	1217	0,0%	0,45

Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Altire di Ponente



Le Altire di Ponente sono il contesto genovese con i valori unitari rilevati più bassi, particolarmente nella Zona OMI R03, Val Cerusa, con quotazione media pari a 875 €/mq. Il saldo del NTN è stato particolarmente positivo, 42,1%, ma necessariamente questo dato è da ponderare con la scarsa rappresentatività dei volumi di compravendita realizzati: 2% dell'intera città.

Mentre per lo Stock risulta prevalente la classe media (40%) si sono avuti più scambi nella classe medio piccola (36%) delle classi dimensionali.

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 del Territorio.

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 compravendite.

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 adottati

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	Categoria catastale	Descrizione
Settore residenziale	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	Tra 2,5 e 4 vani catastali
Medio piccola	Tra 4 e 5,5 vani catastali
Media	Tra 5,5 e 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.	

Glossario

NTN:

n. 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).

Stock di unità immobiliari:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):	rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Quotazione media comunale:	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.
Quotazione media pesata:	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.
Differenziale valore medio:	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province	3
Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi.....	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali	6
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Riviera di ponente	9
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Golfo del Paradiso	10
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Golfo del Tigullio	10
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Valle Stura.....	10
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % -Valle Scrivia	11
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Val Petronio	11
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % – Val Fontanabuona.....	11
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Entroterra.....	12
Tabella 12: NTN, quotazioni e variazioni delle principali città italiane	13
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Genova.....	15
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Centro Storico.....	18
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Centro Est	19
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Centro Ovest.....	20
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Bassa Val Bisagno	21
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - Medio Levante	22
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % Levante	23
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % Alta Val Bisagno	24
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % Medio Ponente	25
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % Ponente.....	26
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % Val Polcelvera.....	27
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % Alture di Levante	28
Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % Alture di Ponente.....	29

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2010 per provincia	4
Figura 2: Numero indice dal I semestre 2004 NTN - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 3: Numero indice dal I semestre 2004 quotazioni medie - capoluoghi e non capoluoghi ...	5
Figura 4: Macroaree provinciali di Genova	6
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e non capoluogo	7
Figura 6: Distribuzione NTN I semestre 2010 per macroaree provinciali	7
Figura 7: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2010.....	8
Figura 8: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale.....	9
Figura 9: Mappa delle macroaree urbane di Genova	14
Figura 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2010.....	16
Figura 11: Mappa dei differenziali nelle zone OMI I semestre 2010.....	17
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico	18
Figura 13 : Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Est.....	19
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Ovest.....	20
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Bassa Val Bisagno.....	21
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Medio Levante.....	22
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Levante	23
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Alta Val Bisagno	24
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Medio Ponente	25
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Ponente.....	26
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Val Polcelvera.....	27
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Alture di Levante	28
Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Alture di Ponente.....	29