



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

LIGURIA

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

in collaborazione con
Direzione provinciale di Genova – Ufficio Provinciale Territorio (Sonia Betta)
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 (Antonio De Caprio)

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

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

Il mercato immobiliare residenziale della regione	1
Le compravendite.....	3
Le dimensioni	6
Le quotazioni.....	7
FOCUS provinciale - Genova.....	9
La provincia – Genova.....	10
Il comune – Genova.....	13
FOCUS provinciale - Imperia	16
La provincia – Imperia.....	17
Il comune – Imperia.....	20
FOCUS provinciale – La Spezia	21
La provincia – La Spezia	22
Il comune – La Spezia	25
FOCUS provinciale – Savona.....	26
La provincia – Savona	27
Il comune – Savona	30
Indice delle Figure	31
Indice delle Tabelle.....	32

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Anche nel 2019, il mercato immobiliare ligure ha continuato a crescere, facendo segnare una variazione tendenziale riferita al totale delle compravendite pari a +3,8% rispetto all'anno precedente: 21.705 NTN di cui quasi la metà: 9.762 NTN, nei soli capoluoghi di provincia.

La Tabella 1 e la Tabella 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 di Imperia (pari quasi al doppio della media regionale: +7,3%), in linea con il *trend* regionale per la provincia di Genova (+3,6%) e Savona (+3,3%), in misura contenuta per la provincia spezzina che tuttavia torna a far registrare valori positivi (+1,5%) dopo il saldo negativo del 2018 (-2,5%). Tale tendenza tuttavia si rispecchia solo parzialmente nel mercato dei soli capoluoghi dove, pur registrando in media una crescita del +2,6%, inferiore quindi a quella regionale, si rilevano andamenti diversificati. È il comune di Savona a far registrare l'unico valore negativo (-14,7%) dopo il boom delle compravendite del 2018 (+16,9% rispetto all'anno precedente), moderati il dato di Genova (+3,7%) e Imperia (+2,4%), mentre il comune di La Spezia, dopo il dato negativo del 2018 mostra una netta ripresa delle compravendite (+7,9%).

I valori dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), riportati nella Tabella 1 e nella Tabella 2, confermano un mercato caratterizzato da una certa dinamicità. A livello regionale si registra un saldo positivo dell'indice IMI pari a 1,84%, mentre per i soli capoluoghi l'indice sale al 2,19%, con lievi scostamenti, in entrambi i casi, rispetto all'anno precedente. Da evidenziare unico trend negativo per il solo comune di Savona (-0,34%).

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 2019 la metà del NTN registrate si è verificato nella provincia di Genova (50,3%) a seguire Savona (21,6%), Imperia (16,3%) e infine La Spezia (11,8%). Se invece si confrontano i quattro capoluoghi, il dato genovese (numero di NTN registrate nel 2019) è ancora più significativo (75,8%), 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 (7,2%) e Imperia (4,8%).

Nella Figura 2 e nella Figura 3 vengono riportate le serie storiche con riferimento a NTN e IMI nel periodo compreso tra il 2004 (indice 100) e il 2019. Da tali grafici è immediato rilevare come, dopo la significativa crisi che ha caratterizzato il comparto immobiliare regionale, dal 2013 lo stesso sia tornato a crescere, facendo registrare nel corso del 2016 una vera e propria impennata che è andata attenuandosi nei due anni successivi, pur mantenendosi crescente. E' inoltre immediatamente riscontrabile, e lo si rileva osservando il grado di inclinazione dei segmenti di spezzata, come nel corso del 2019, tale crescita in termini di NTN sia avvenuta in modo pressoché uniforme, in linea con il trend regionale, per i capoluoghi e per i non capoluoghi; tendenza che si ritrova anche nell'andamento dell'IMI. A livello regionale per entrambi gli indici si conferma il *trend* rilevato già a partire dal 2017.

In Figura 4 è riportata la mappa tematica in cui, con diverse gradazioni di colore, si mette in evidenza la distribuzione del NTN nei diversi comuni della regione. È 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, con qualche sporadica eccezione di comuni dell'entroterra Genovese, Savonese e Imperiese.

Le Tabella 3 alla 7, mostrano un quadro generale della propensione del mercato nei confronti delle classi dimensionali delle abitazioni.

Si registra di fatto una sostanziale invariabilità di apprezzamento rispetto all'anno precedente (lievemente aumentata la dimensione per la provincia spezzina +3,2 m² e per il comune di Savona +4,2 m² rispetto al 2018) la superficie media maggiormente venduta nell'intero territorio regionale è di circa 90,6 m² (Tabella 3) mentre nei capoluoghi sale a 95,2 m². In tutto il territorio regionale la classe dimensionale più venduta risulta quella compresa tra 50 m² e 85 m² (Tabella 4), taglio che sembra essere preferito anche nei capoluoghi di provincia, di poco inferiore la preferenza per la classe poco più ampia (tra 85 m² e 115 m²). A livello provinciale (Tabella 6), le variazioni percentuali rispetto all'anno precedente, indicano un generale spostamento verso classi dimensionali maggiori ad eccezione dello spezzino che registra un incremento del +12,6% per il taglio fino a 50 m². Analoga tendenza si ha anche nei capoluoghi di provincia (Tabella 7) dove si evidenzia il comune di Savona che fa registrare un decremento del -47,4% in corrispondenza della classe di superficie minore (fino a 50 m²), classe che invece sembra avere maggior apprezzamento rispetto al 2018 (+12,6%) nel comune di La Spezia.

La Tabella 8 indica un generale abbassamento delle quotazioni medie delle abitazioni, flessione più sensibile per il mercato dei capoluoghi (-2,7%) a livello regionale rispetto all'anno precedente, con un valore medio di 1.995 €/m², meno significativo per il resto della provincia (-1,2%) a livello regionale, con un valore medio di 2.449 €/m². Nel dettaglio il maggiore calo si registra per Genova - capoluogo (-3,5%) rispetto al 2018, con un valore medio di 2.009 €/m², mentre per il resto della provincia tale flessione si attenua (-2,4%) e il valore si attesta su 2.392 €/m².

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 un progressivo calo dei prezzi più sensibile, nei comuni capoluogo. Il *trend* discendente dei prezzi, che segue l'incremento progressivo del NTN si protrae dal 2014 fino all'ultimo semestre del 2019 con un andamento pressoché costante per l'intera Regione e i non capoluoghi. Trend negativo che si accentua per i capoluoghi dove la maggiore flessione porta nel 2019, dopo la convergenza verso lo stesso numero indice di regione e non capoluoghi avvenuta nell'ultimo semestre del 2018, ad un allontanamento verso indici più bassi.

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, nella riviera spezzina di ponente e su quasi tutta la riviera del savonese.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
Genova	10.907	3,6%	50,3%	1,96%	0,07
Imperia	3.540	7,3%	16,3%	1,73%	0,11
La Spezia	2.572	1,5%	11,8%	1,72%	0,02
Savona	4.686	3,3%	21,6%	1,77%	0,05
LIGURIA	21.705	3,8%	100,0%	1,84%	0,07

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
Genova	7.396	3,7%	75,8%	2,25%	0,08
Imperia	470	2,4%	4,8%	1,63%	0,03
La Spezia	1.195	7,9%	12,2%	2,25%	0,16
Savona	702	-14,7%	7,2%	1,95%	-0,34
LIGURIA	9.762	2,6%	100,0%	2,19%	0,05

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

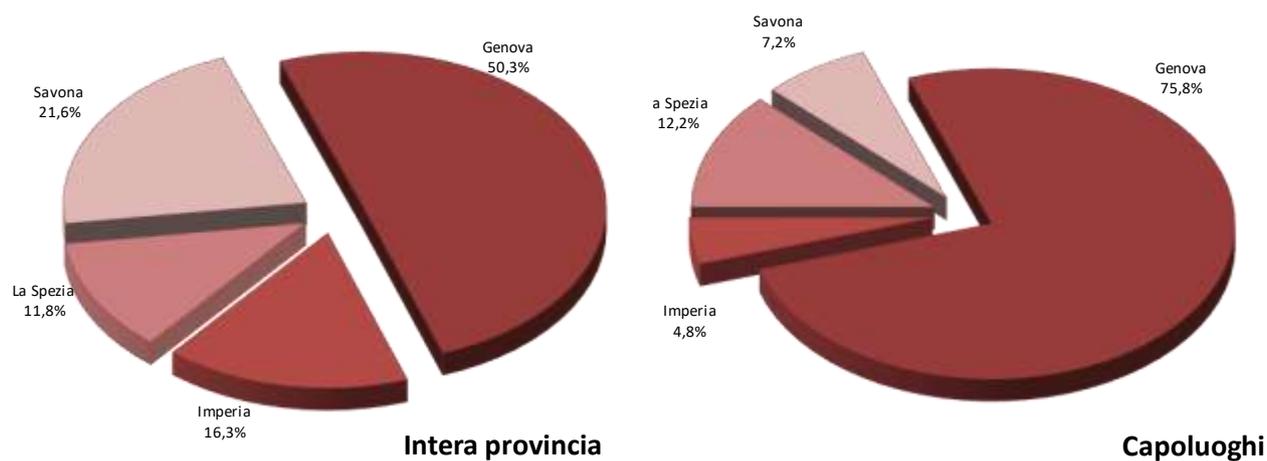


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

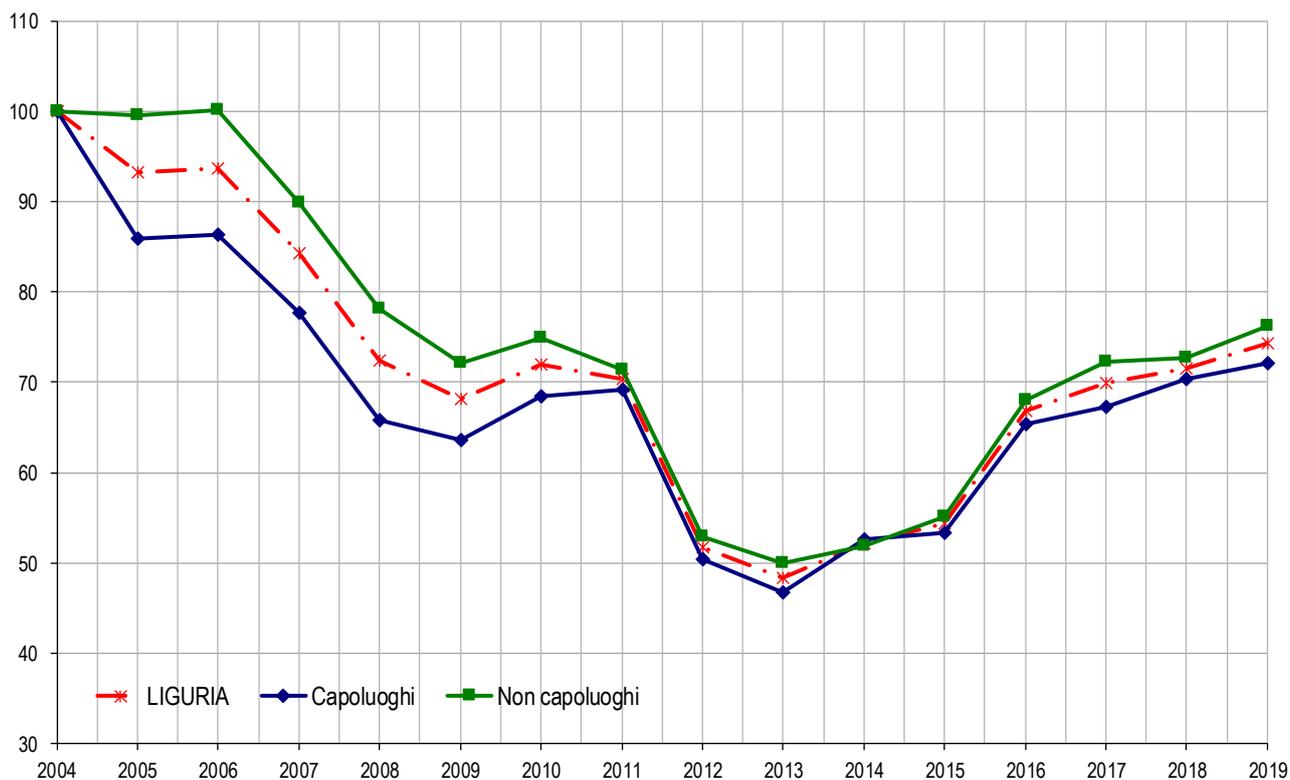


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

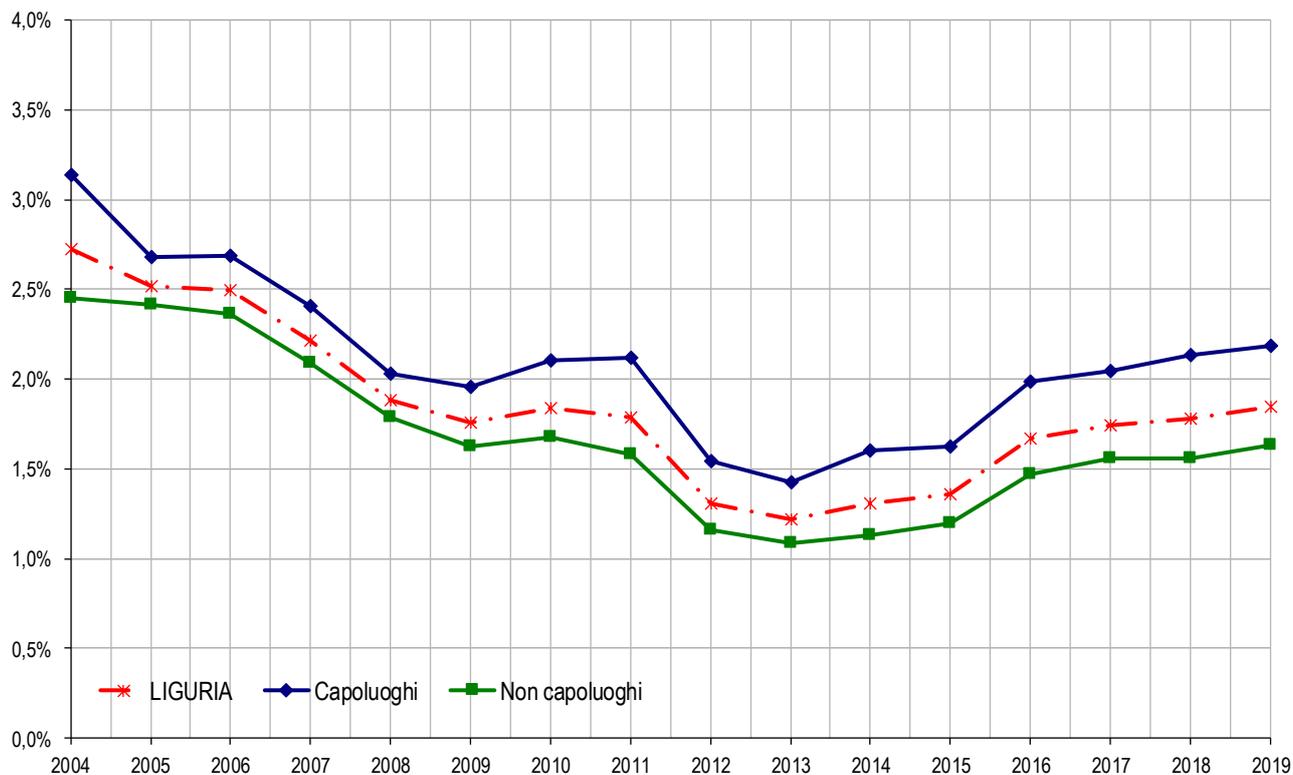


Figura 4: Distribuzione NTN 2019 nei comuni della regione

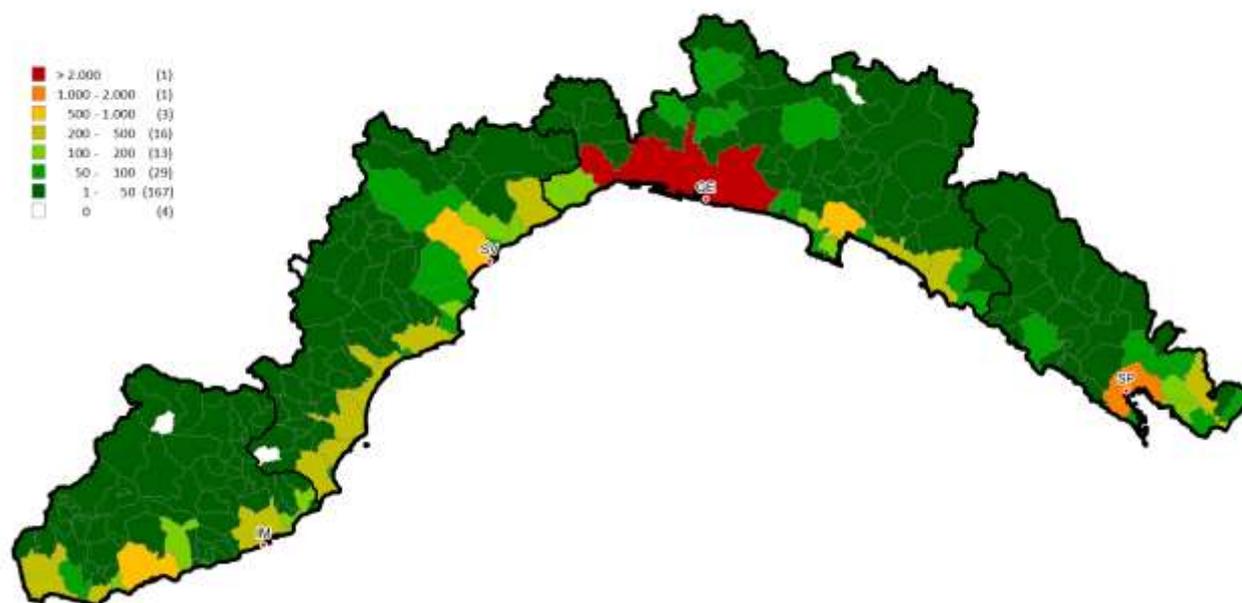
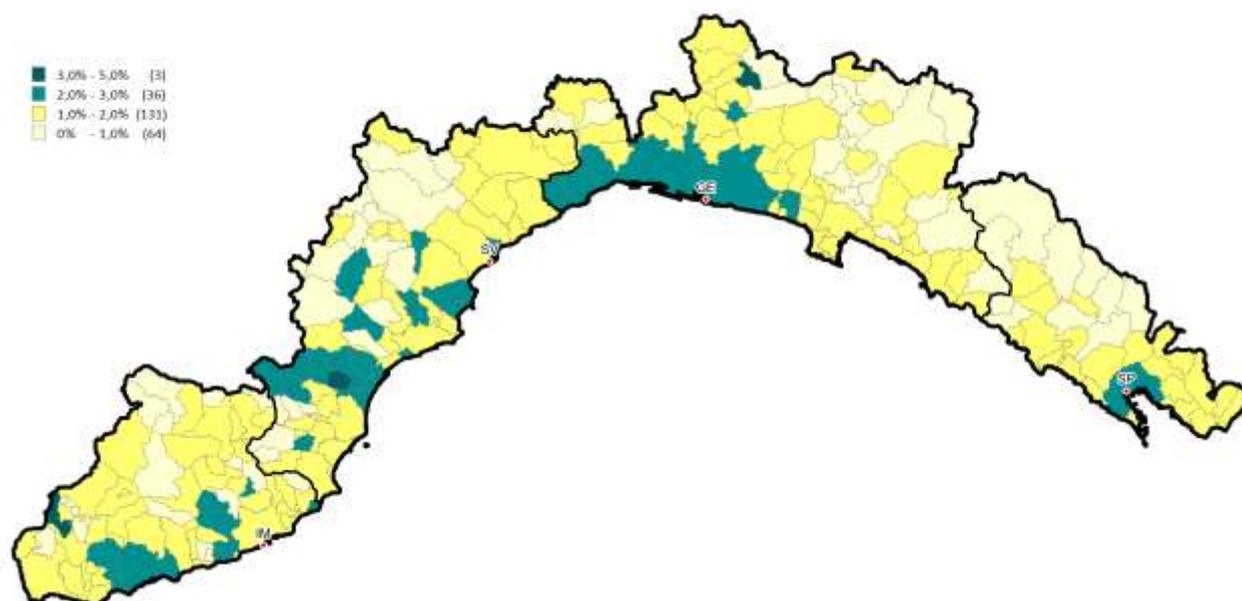


Figura 5: Distribuzione IMI 2019 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19
Genova	95,2	-0,4	95,9	-0,1
Imperia	81,8	1,5	94,1	2,1
La Spezia	96,0	3,2	91,7	1,6
Savona	83,4	0,4	95,6	4,2
Liguria	90,6	0,4	95,2	0,6

Tabella 4: NTN 2019 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	777	4.293	3.473	1.402	962	10.907
Imperia	816	1.405	765	296	257	3.540
La Spezia	318	911	707	339	296	2.572
Savona	857	2.116	960	422	333	4.686
Liguria	2.768	8.724	5.905	2.459	1.848	21.705

Tabella 5: NTN 2019 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	407	2.921	2.454	995	619	7.396
Imperia	62	158	149	62	40	470
La Spezia	123	475	361	138	98	1.195
Savona	39	272	233	103	53	702
Liguria	632	3.826	3.197	1.298	809	9.762

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 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	-1,1%	5,8%	3,7%	5,4%	-4,8%	3,6%
Imperia	1,3%	5,0%	16,5%	8,2%	14,7%	7,3%
La Spezia	12,6%	-7,1%	0,6%	7,5%	17,8%	1,5%
Savona	-0,1%	5,8%	-3,2%	8,6%	10,7%	3,3%
Liguria	1,3%	4,1%	3,6%	6,5%	3,5%	3,8%

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 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	-4,1%	5,6%	3,3%	9,1%	-5,2%	3,7%
Imperia	-17,1%	2,2%	14,3%	7,8%	-6,3%	2,4%
La Spezia	12,8%	1,5%	9,9%	18,7%	14,0%	7,9%
Savona	-47,4%	-21,3%	-9,0%	11,5%	1,4%	-14,7%
Liguria	-7,5%	2,5%	3,5%	10,2%	-2,9%	2,6%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
Genova	2.009	-3,5%	2.392	-2,4%
Imperia	2.348	-1,1%	2.300	-0,5%
La Spezia	1.661	-0,3%	1.847	-0,7%
Savona	2.087	-0,6%	2.872	-0,7%
Liguria	1.995	-2,7%	2.449	-1,2%

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

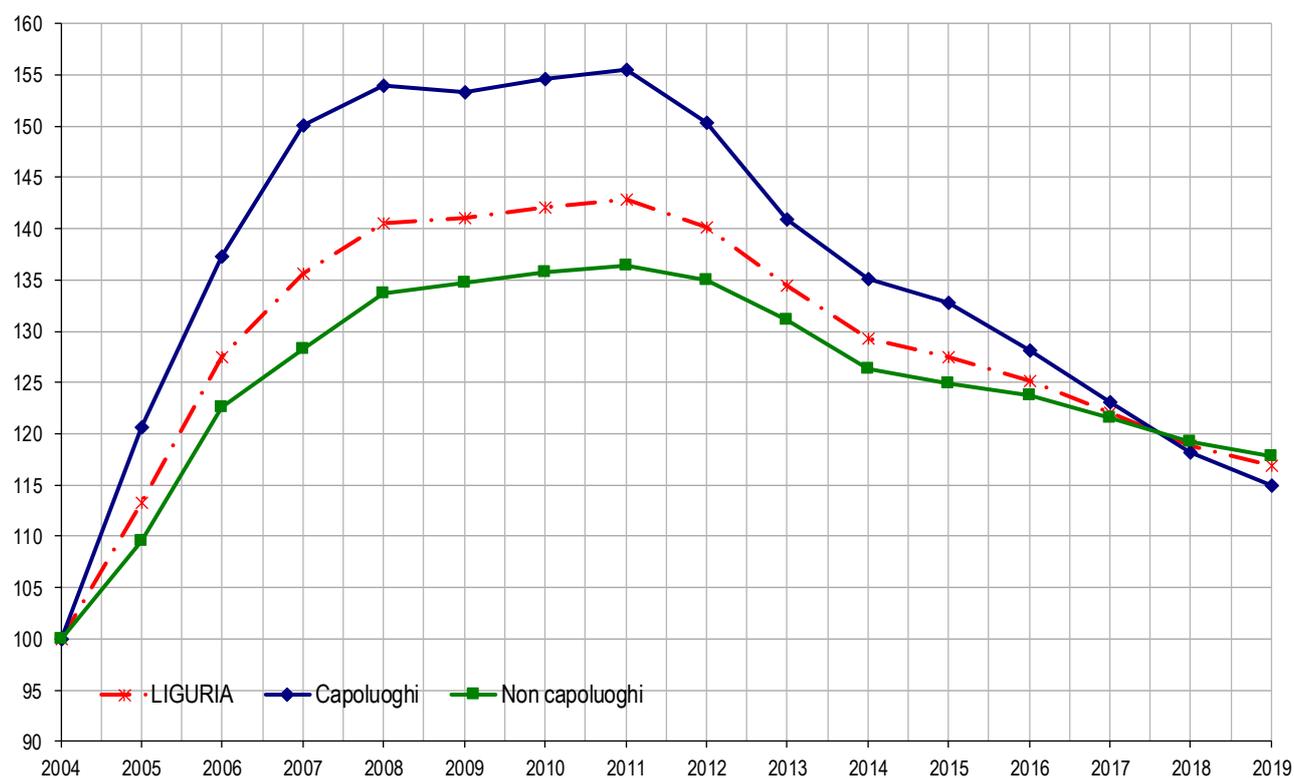
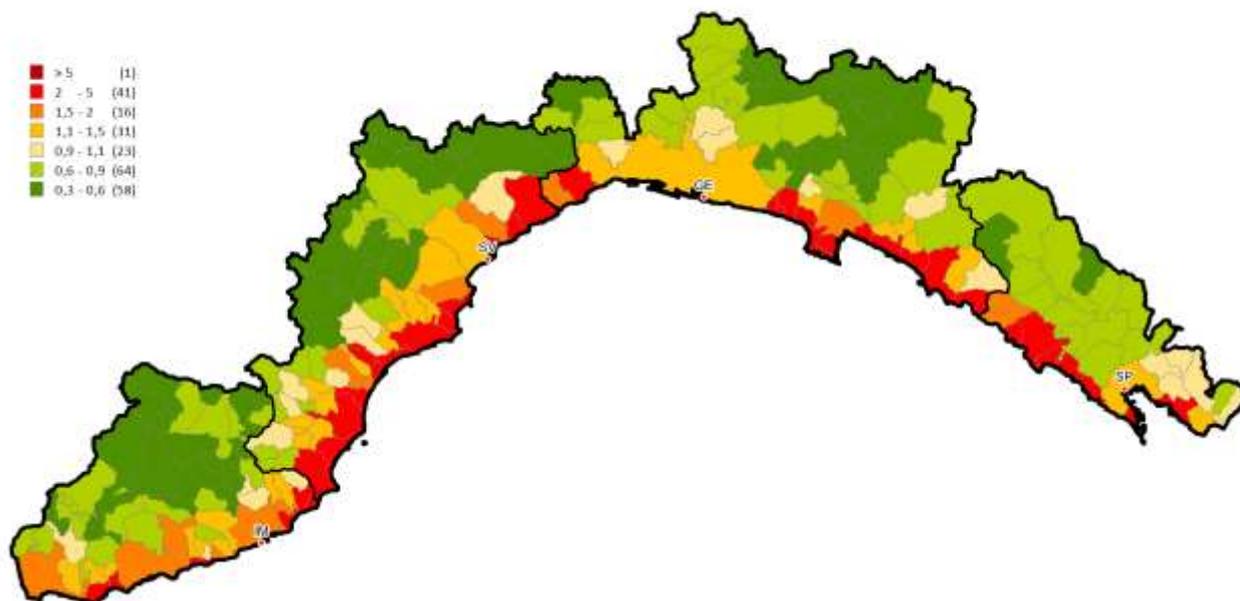


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Genova

In questa sezione si analizzano i dati del mercato immobiliare residenziale della città metropolitana di Genova. In tale ambito i comuni sono stati raggruppati in 9 macroaree (Figura 8), una delle quali è costituita dal comune di Genova, che tengono conto della loro dislocazione territoriale, definendo in maniera riconoscibile 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.

Il numero di transazioni normalizzato nella città metropolitana di Genova nel 2019 è pari a 10.907 NTN (Tabella 9), +3,6% rispetto al 2018. Tutte le macroaree, ad eccezione del Golfo Paradiso (-6,1%) e Val Fontanabuona (-14,6%) mostrano segnali di crescita: Valle Scrivia (+15,9%), Val Petronio (+9,7%) e Riviera di Ponente (+11,9%) spuntano gli incrementi percentuali più elevati, tassi positivi ma più contenuti si rilevano nelle macroaree Entroterra (+7,6%) e Genova Capoluogo (+3,7%), fanalino di coda, il Golfo del Tigullio (+2,5%) e la valle Stura (+1,3%).

Come nelle precedenti rilevazioni, con 7.396 NTN nella sola città di Genova sono state stipulate oltre la metà (67,8%) di tutte le transazioni avvenute nell'intera città metropolitana. Il restante 32,2% delle transazioni normalizzate del 2019 sono state stipulate, per il 14,9% nella macroarea Golfo del Tigullio (1.625 NTN), per il 4,6% nella macroarea Valle Scrivia (498 NTN), percentuali simili intorno al 3% per le macroaree Entroterra (306 NTN), Riviera di Ponente (337 NTN) e Golfo Paradiso (345 NTN), frazioni minori, inferiori al 1%, invece hanno interessato le macroaree Valle Stura (100 NTN) e Val Petronio (61 NTN).

Sempre nella Tabella 9 è riportata l'analisi dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), per il 2019 l'indice provinciale IMI è pari al 1,96%, con un incremento di 0,07 punti percentuali rispetto al precedente anno. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rileva che, oltre al capoluogo (2,25%), si colloca al di sopra del dato medio provinciale solo la macroarea Riviera di Ponente (2,10%). Nelle macroaree, Golfo del Tigullio, Golfo Paradiso e Valle Scrivia si rileva un valore dell'indice IMI simile e molto prossimo al 1,7%, mentre per le macroaree Valle Stura, Val Fontanabuona e Entroterra, l'indice IMI è molto vicino all'unità. In termini di differenziale sul 2018, il dato è positivo in tutte le macroaree, tranne che nella macroarea Val Fontanabuona (-0,18) e Golfo Paradiso (-0,11) rilevando tuttavia, che solo nel capoluogo e nelle macroaree Riviera di Ponente, Valle Scrivia e Val Petronio l'incremento registrato è superiore al dato medio provinciale.

Il grafico di Figura 9 mostra l'andamento dell'indice annuale NTN dal 2004 al 2019 per l'intera provincia, per il comune capoluogo e per l'insieme dei restanti comuni. Osservando l'andamento degli indici del NTN, è evidente, per tutte le macroaree, come la crescita del volume di compravendite si sia arrestata nel 2006 (ultimo anno di incremento) per i comuni non capoluogo, mentre il mercato del capoluogo nello stesso anno subiva già una prima flessione. A partire dal 2009 si è registrata una migliore tenuta del mercato su tutto il territorio provinciale. Nel 2012 è evidente il crollo generalizzato delle compravendite, in tutte le aree geografiche e senza distinzione fra capoluogo e restanti comuni. Il 2013 mostra ancora una contrazione, ma meno accentuata rispetto a quanto osservato nel 2012. Nel 2014 appare evidente un'inversione di tendenza che porta il mercato in una nuova fase di ripresa che accelera repentinamente nel 2016 e prosegue, seppure con tassi più contenuti, fino al 2019.

L'andamento dell'indicatore dell'intensità del mercato, l'IMI (Figura 10), segue essenzialmente le compravendite, evidenziando una crescita in tutti gli ambiti territoriali; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014, che si è concentrata soprattutto nel capoluogo.

La Tabella 10 e il grafico di Figura 11 analizzano e rappresentano l'andamento delle quotazioni nella città metropolitana di Genova. In termini di variazione percentuale sulle quotazioni, si registra, rispetto al 2018, una flessione moderata ma generalizzata per tutte le macroaree. La quotazione media provinciale nel 2019 si attesta a 2.166 €/m² (-3,0% rispetto al 2018). La quotazione massima si registra nel Golfo Paradiso 3.617 €/m² (-2,1% rispetto al precedente anno). La quotazione minima si registra nell'Entroterra 951 €/m² (-3,1%). Dal grafico di Figura 11 appare evidente come dal 2011 il trend negativo delle quotazioni non si sia ancora arrestato, sebbene si riconosca una flessione più contenuta per i comuni non capoluogo.

Analizzando le dinamiche di mercato all'interno della città capoluogo (Tabella 11 e Tabella 12) si rileva, con riferimento all'anno precedente, in termini di NTN, un calo significativo sulle Alture di Levante (-16,0%) e Alture di Ponente (-13,1%) flessioni più contenute si hanno invece nel Levante (-4,7%) e nel Centro Storico (-2,1%). Saldi positivi si registrano nella Val Polcevera (+4,4%), nell'Alta (+3,3%) e Bassa Val Bisagno (+3,2%) e nel Centro Est (+0,8%). Rialzi più marcati nel Medio Ponente (+13,6%), Medio Levante (+11,5%) e Centro Ovest (+8,0%). È il Centro Ovest la macroarea che nel 2019 ha dato segnali di maggiore dinamicità (IMI), seguita dal Medio Levante e dalla Bassa Val Bisagno. Si registrano comunque modeste variazioni percentuali dell'indice IMI rispetto all'anno precedente con saldi negativi solo per Alture di Levante (-0,30) Alture di Ponente (-0,20), Levante (-0,10) e Centro Storico (-0,06). Le mappe tematiche di Figura 13 e Figura 14 illustrano la distribuzione NTN e IMI nelle zone OMI della città.

In termini di quotazioni, tutte le macroaree urbane sono in calo, la quotazione media più alta è nel Levante (3.762 €/m²), la più bassa sulle Alture di Ponente (954 €/m²). In Figura 15 il differenziale di quotazione di ogni singola zona OMI rispetto alla quotazione media.

La provincia – Genova

Figura 8: Macroaree provinciali di Genova

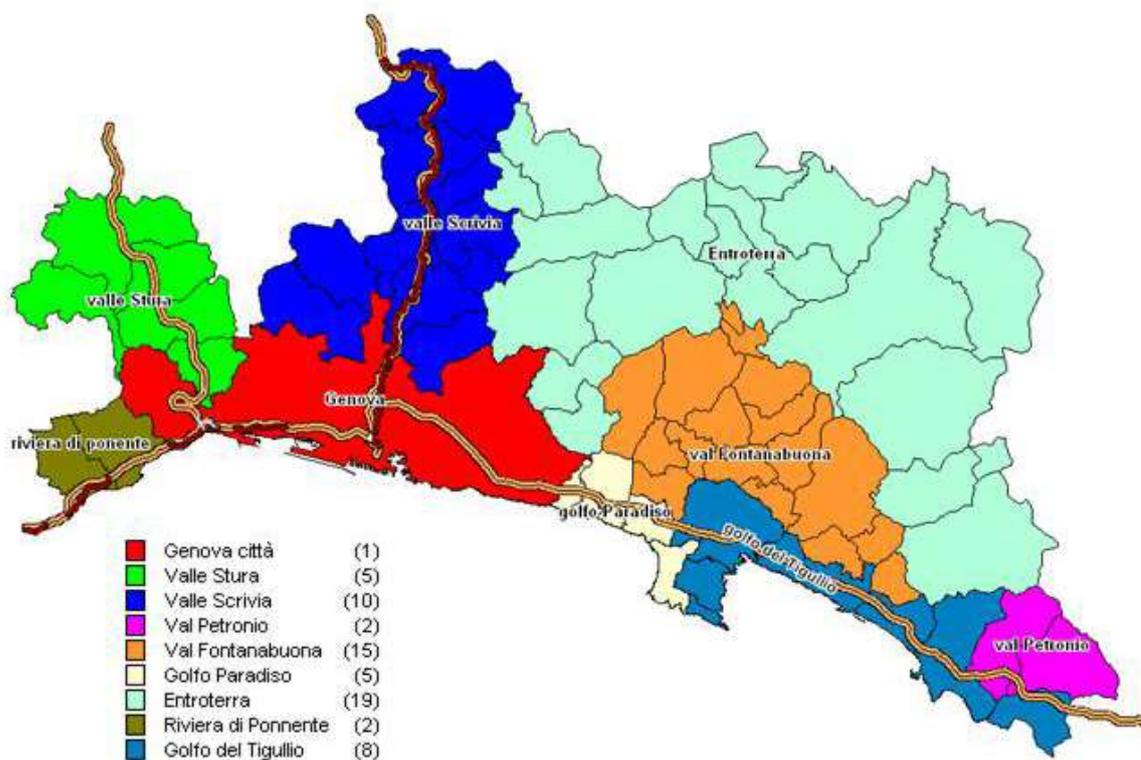


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
ENTROTERRA	306	7,6%	2,8%	1,02%	0,07
GOLFO DEL TIGULLIO	1.625	2,5%	14,9%	1,73%	0,04
GOLFO PARADISO	345	-6,1%	3,2%	1,71%	-0,11
RIVIERA DI PONENTE	337	11,9%	3,1%	2,10%	0,22
VAL FONTANABUONA	240	-14,6%	2,2%	1,06%	-0,18
VAL PETRONIO	61	9,7%	0,6%	1,13%	0,10
VALLE SCRIVIA	498	15,9%	4,6%	1,62%	0,22
VALLE STURA	100	1,3%	0,9%	1,07%	0,01
GENOVA CAPOLUOGO	7.396	3,7%	67,8%	2,25%	0,08
PROVINCIA DI GENOVA	10.907	3,6%	100,0%	1,96%	0,07

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

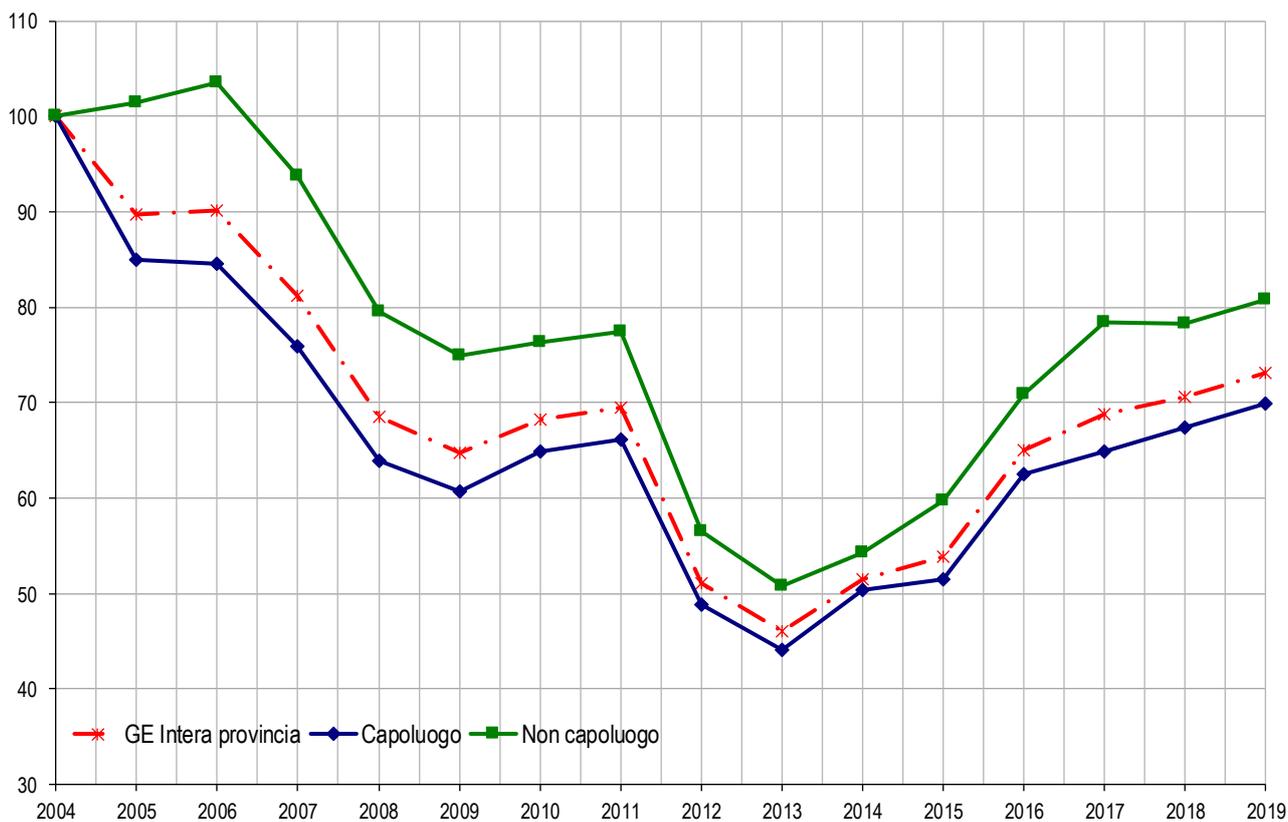


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Genova

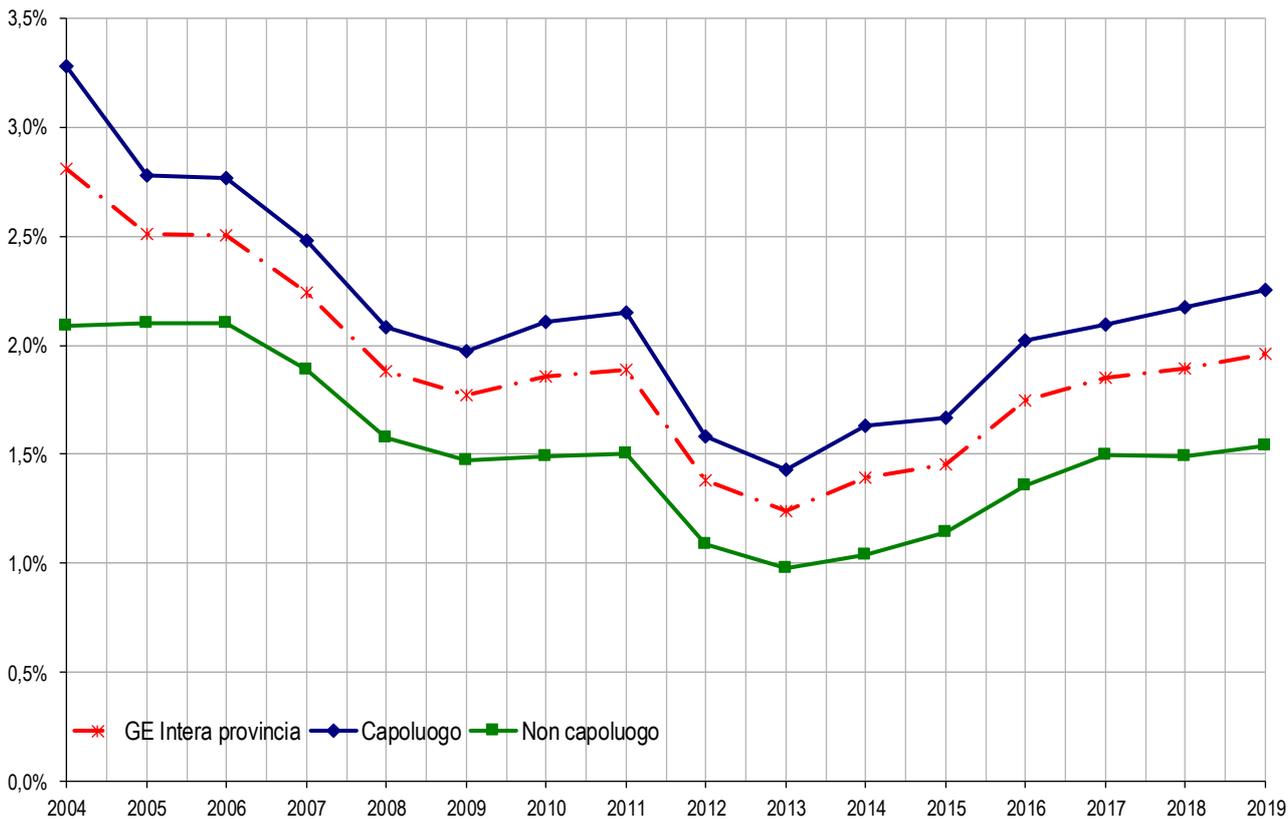
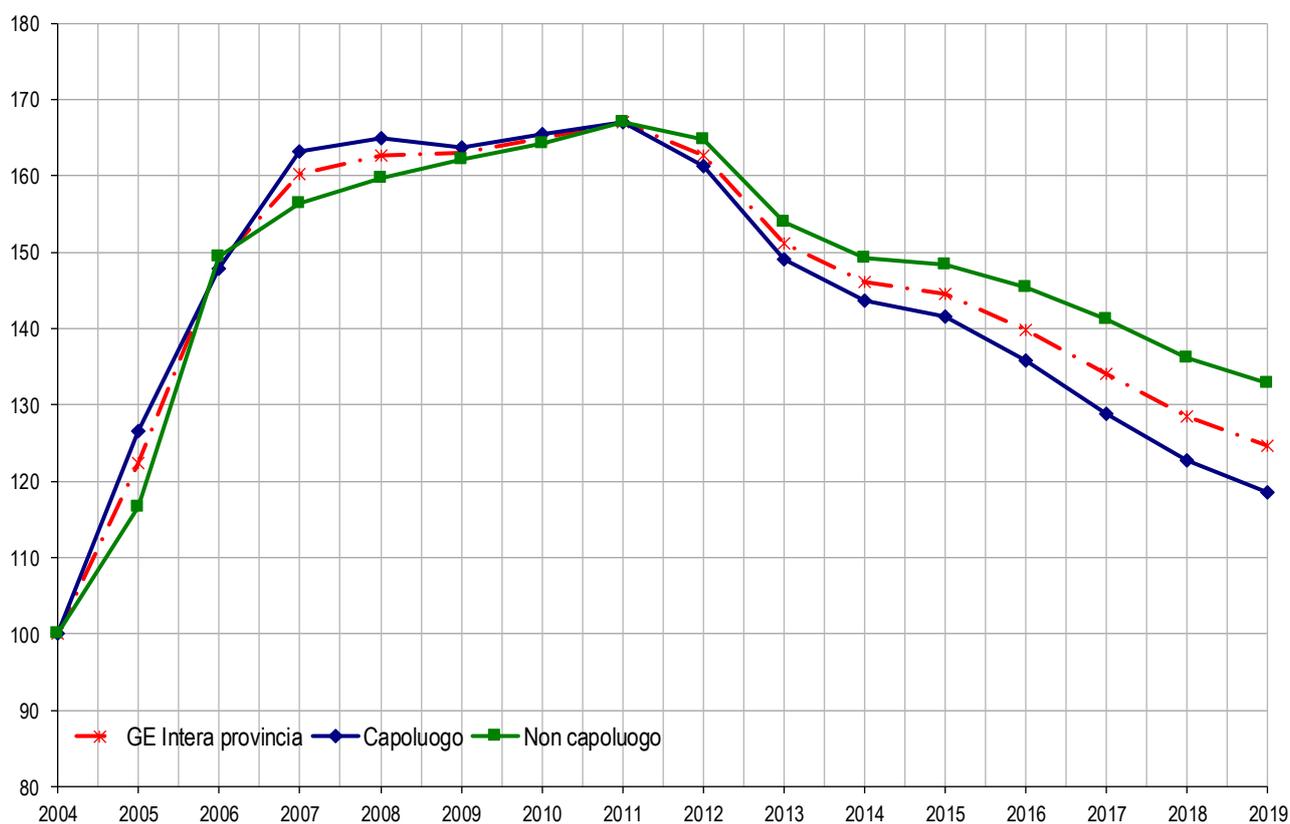


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ENTROTERRA	951	-3,1%
GOLFO DEL TIGULLIO	3.336	-2,0%
GOLFO PARADISO	3.617	-2,1%
RIVIERA DI PONENTE	3.060	-4,6%
VAL FONTANABUONA	1.288	-1,3%
VAL PETRONIO	1.670	-4,0%
VALLE SCRIVIA	1.099	-4,0%
VALLE STURA	1.055	-2,4%
GENOVA CAPOLUOGO	2.009	-3,5%
PROVINCIA DI GENOVA	2.166	-3,0%

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



Il comune – Genova

Figura 12: Macroaree urbane di Genova

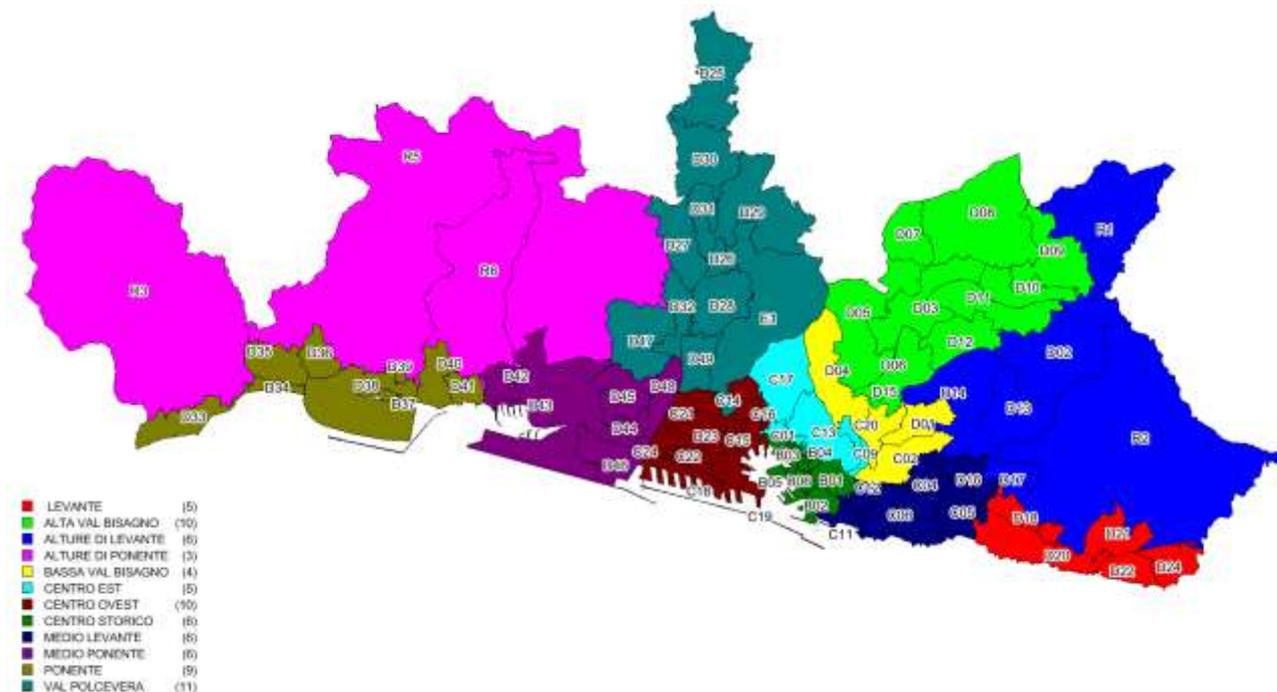


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza 2018/19
CENTRO STORICO	431	-2,1%	5,8%	2,22%	-0,06
CENTRO EST	764	0,8%	10,3%	2,34%	0,02
CENTRO OVEST	787	8,0%	10,6%	2,53%	0,19
MEDIO LEVANTE	1.131	11,5%	15,3%	2,51%	0,26
LEVANTE	457	-4,7%	6,2%	2,07%	-0,10
MEDIO PONENTE	644	13,6%	8,7%	2,29%	0,27
PONENTE	547	-0,1%	7,4%	1,94%	0,00
BASSA VAL BISAGNO	1.027	3,2%	13,9%	2,43%	0,08
ALTA VAL BISAGNO	445	3,3%	6,0%	2,09%	0,05
VAL POLCEVERA	627	4,4%	8,5%	1,88%	0,08
ALTURE DI LEVANTE	74	-16,0%	1,0%	1,61%	-0,30
ALTURE DI PONENTE	51	-13,1%	0,7%	1,31%	-0,20
ND	413	-	5,6%	-	-
COMUNE DI GENOVA	7.396	3,7%	100,0%	2,25%	0,08

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2019
CENTRO STORICO	2.575	-1,5%
CENTRO EST	1.895	-5,7%
CENTRO OVEST	1.163	-2,0%
MEDIO LEVANTE	2.680	-3,2%
LEVANTE	3.762	-4,6%
MEDIO PONENTE	2.059	-3,1%
PONENTE	2.028	-3,3%
BASSA VAL BISAGNO	1.369	-4,0%
ALTA VAL BISAGNO	1.430	-3,0%
VAL POLCEVERA	1.127	-4,7%
ALTURE DI LEVANTE	1.857	-2,3%
ALTURE DI PONENTE	954	-0,2%
COMUNE DI GENOVA	1.939	-3,6%

Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI – Genova

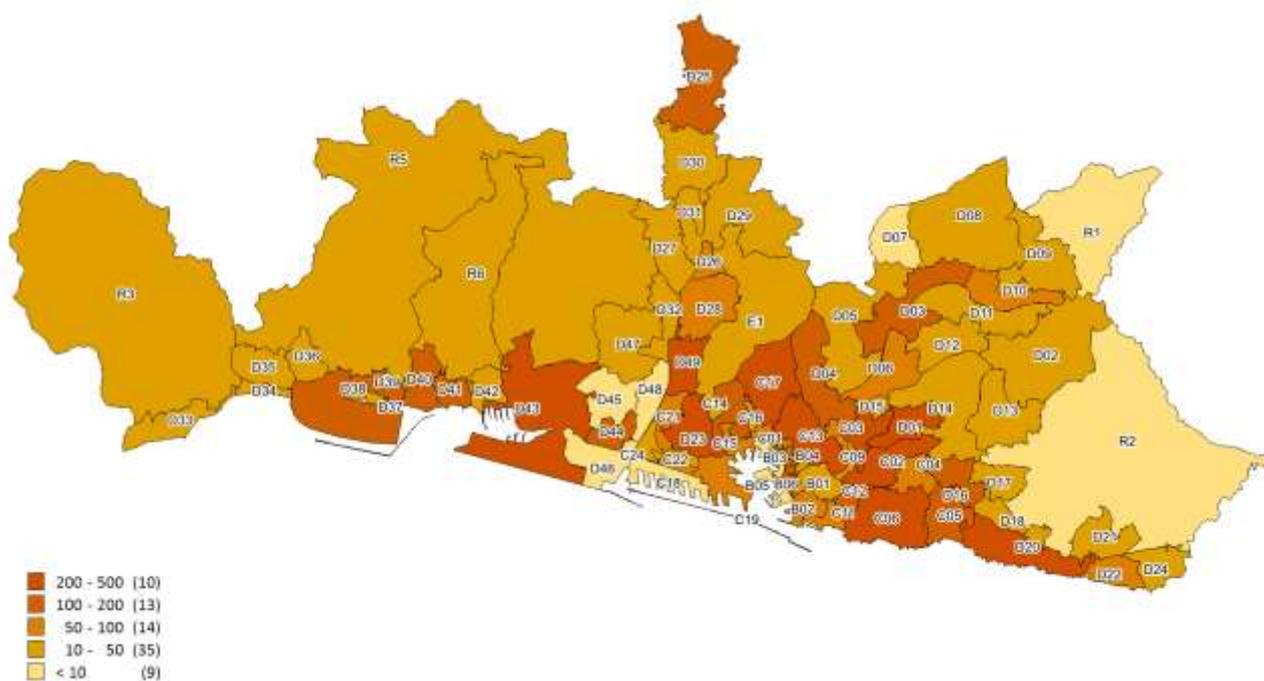


Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI – Genova

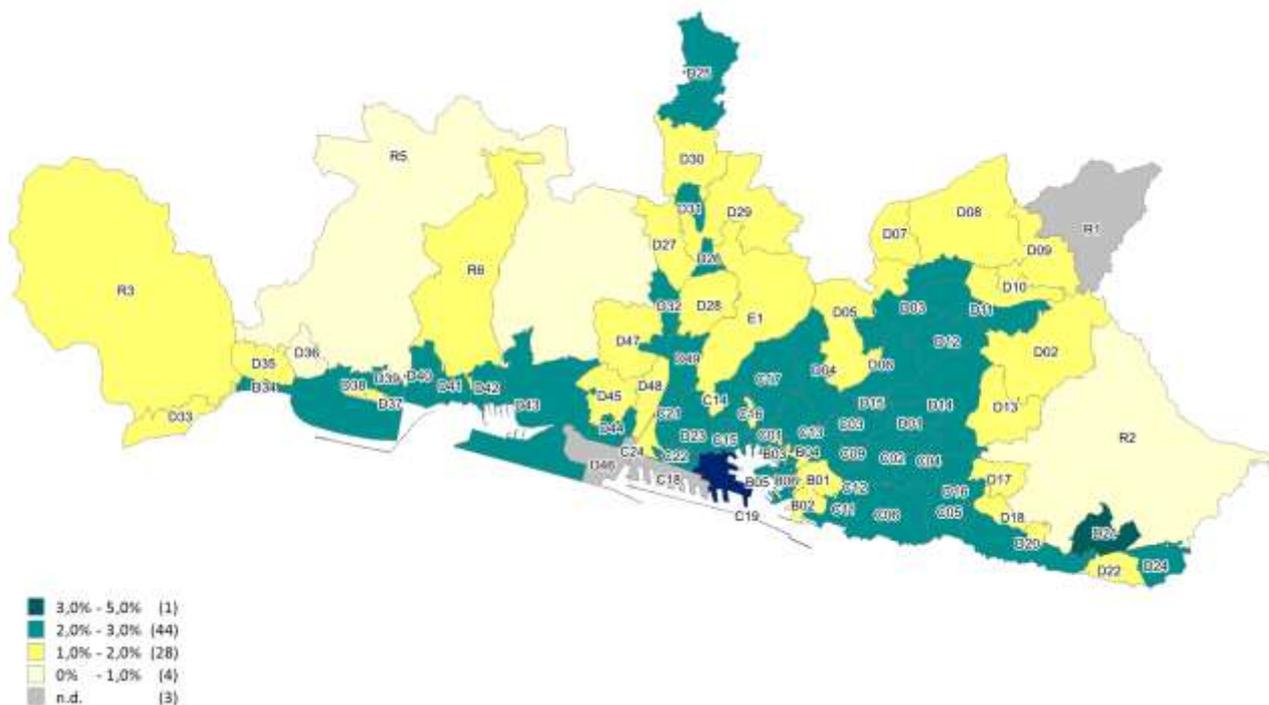
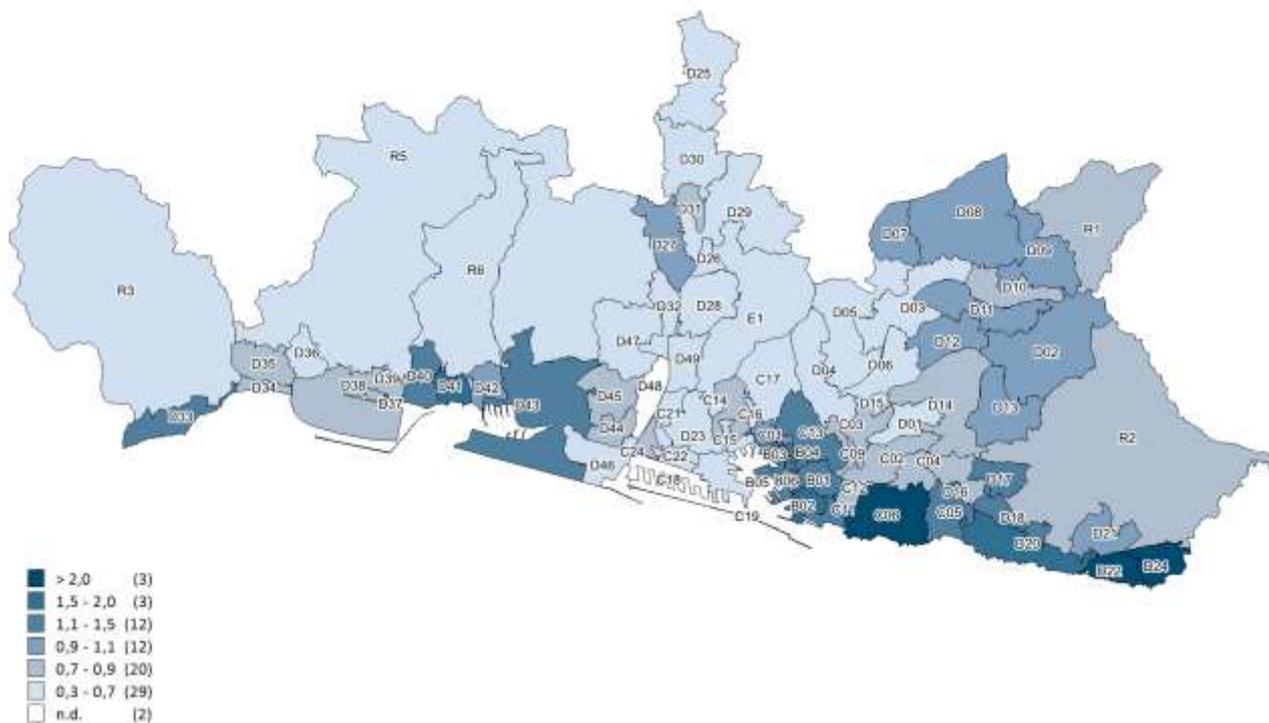


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI – Genova



FOCUS provinciale - Imperia

La Provincia di Imperia che si sviluppa su una superficie di circa 1155 km² ha un territorio con insediamenti eterogenei, in funzione delle diverse caratteristiche geomorfologiche e realtà economiche ivi presenti.

Geograficamente occupa la parte più occidentale e meridionale della Liguria; confina a nord con il Piemonte, a est con la provincia di Savona, a ovest con la Francia, a sud con il mar Ligure. Il capoluogo è Imperia, superato per popolazione comunale da Sanremo.

Nel territorio provinciale, dal 01/01/2018, sono presenti 66 Comuni a seguito della fusione di Montalto Ligure e Carpasio nel Comune di Montalto Carpasio; i comuni che si affacciano direttamente sul mare sono 16.

In campo immobiliare, le peculiarità della fascia costiera hanno indotto a un uso prevalentemente turistico del territorio, con presenza rilevante di seconde case e di attività turistico-ricettive (alberghi, *residence*, campeggi, stabilimenti balneari); i flussi vacanzieri risultano maggiori nella stagione estivo-balneare ma il clima mite, la programmazione di eventi ormai tradizionali o di ampia visibilità nazionale, i collegamenti viari/ferroviari, soprattutto con il Piemonte e la Lombardia, consentono attività e soggiorni anche durante il resto dell'anno. La domanda di alloggi, quindi, nelle zone rivierasche è stata storicamente preponderante sull'offerta e ciò, unitamente alla propensione all'investimento immobiliare, ha determinato per alcune località e specifiche zone OMI quotazioni di mercato elevate.

Allo scopo di consentire l'analisi del mercato immobiliare residenziale e una sintetica lettura dei dati, la provincia, così come rappresentata Figura 16, è stata divisa in n. 7 macroaree, per disposizione una di queste comprende esclusivamente il capoluogo (Imperia Capoluogo). Il criterio generale utilizzato per l'individuazione delle macroaree è stato l'omogeneità dei territori in esse comprese, tenuto conto delle caratteristiche geografiche, sociali, infrastrutturali e immobiliari. Per la sua particolare orografia, sul territorio della provincia sono individuabili 3 fasce: quella costiera in cui ricadono le macroaree Imperia Capoluogo, Dianese a est, Riviera dei Fiori e Intemelìa a ovest; la fascia intermedia con le macroaree Colline Valle Impero e Colline Sanremesi; la fascia interna con la macroarea Comuni Montani.

La Tabella 13 evidenzia che nel 2019 il numero di transazioni normalizzato (NTN) è stato di 3.540 nell'intera provincia di Imperia, con una variazione percentuale positiva rispetto all'anno precedente del +7,3%. Il *trend* positivo registrato a livello provinciale è espressione di una ripresa generalizzata delle vendite immobiliari in tutte le macroaree, con la sola esclusione di quella delle Colline Sanremesi (-16,1%).

A livello provinciale l'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), nel 2019, si attesta a 1,73% con un incremento percentuale, rispetto al 2018, pari a +0,11, la macroarea in cui è presente la maggiore dinamicità è la zona della Riviera dei Fiori, che comprende la Città di Sanremo, caratterizzata anche dal maggior numero di transazioni effettuate. L'unica area in cui si rileva una flessione, rispetto al 2018; sia in termini di NTN che di IMI è quella delle Colline Sanremesi.

Nella Figura 17 e nella Figura 18 è rappresentato graficamente l'andamento degli indicatori NTN e IMI rispetto al 2018; è evidente la tendenza in aumento per i tre macro insiemi "intera provincia", "capoluogo" e "comuni non capoluogo".

A fronte del generale aumento del numero di transazioni immobiliari la tendenza al ribasso delle quotazioni medie di mercato è presente in quasi tutte le macroaree della provincia, come riassunto in Tabella 14, con l'unica eccezione di quella dell'Intemelìa ove rispetto al 2018 si è avuto un leggero incremento pari a +0,2%.

Il comune di Imperia è diviso in 20 zone omogenee di cui B1, B2, B3 in fascia Centrale, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C10, C11 in fascia Semicentrale, D1, D2, D3, D7 in fascia Periferica, E1 in fascia Suburbana, R1, R2, R3 in fascia Extraurbana. Per le sue caratteristiche di origine, sia morfologiche sia amministrative, possiede due distinti centri abitati denominati "centro di Oneglia" (in zona B1) e "centro di Porto Maurizio" (in zona B3); tali località hanno mantenuto autonomia comunale fino al 1923, data di costituzione del comune di Imperia che ha incorporato, come "frazioni", gli antichi centri urbani ex sedi comunali dell'intorno.

Nella Tabella 15 è possibile osservare sia il numero di transazioni normalizzate (NTN) sia le quotazioni medie presenti nelle zone omogenee in cui è diviso il comune di Imperia, dalla lettura di predetta tabella emerge come, rispetto al 2018, a livello generale, via sia un incremento di NTN (+2,4%), nonostante la riduzione di transazioni presenti in varie zone.

Le quotazioni medie si mantengono sostanzialmente stabili o in calo rispetto al 2018, il valore medio del comune è di 2.226 €/mq² con un picco negativo del -8,2% nella zona C1 (Prima Fascia Collinare-di Capo Berta, Vallone di S. Lucia, fino a Villa Grock).

La provincia – Imperia

Figura 16: Macroaree provinciali di Imperia

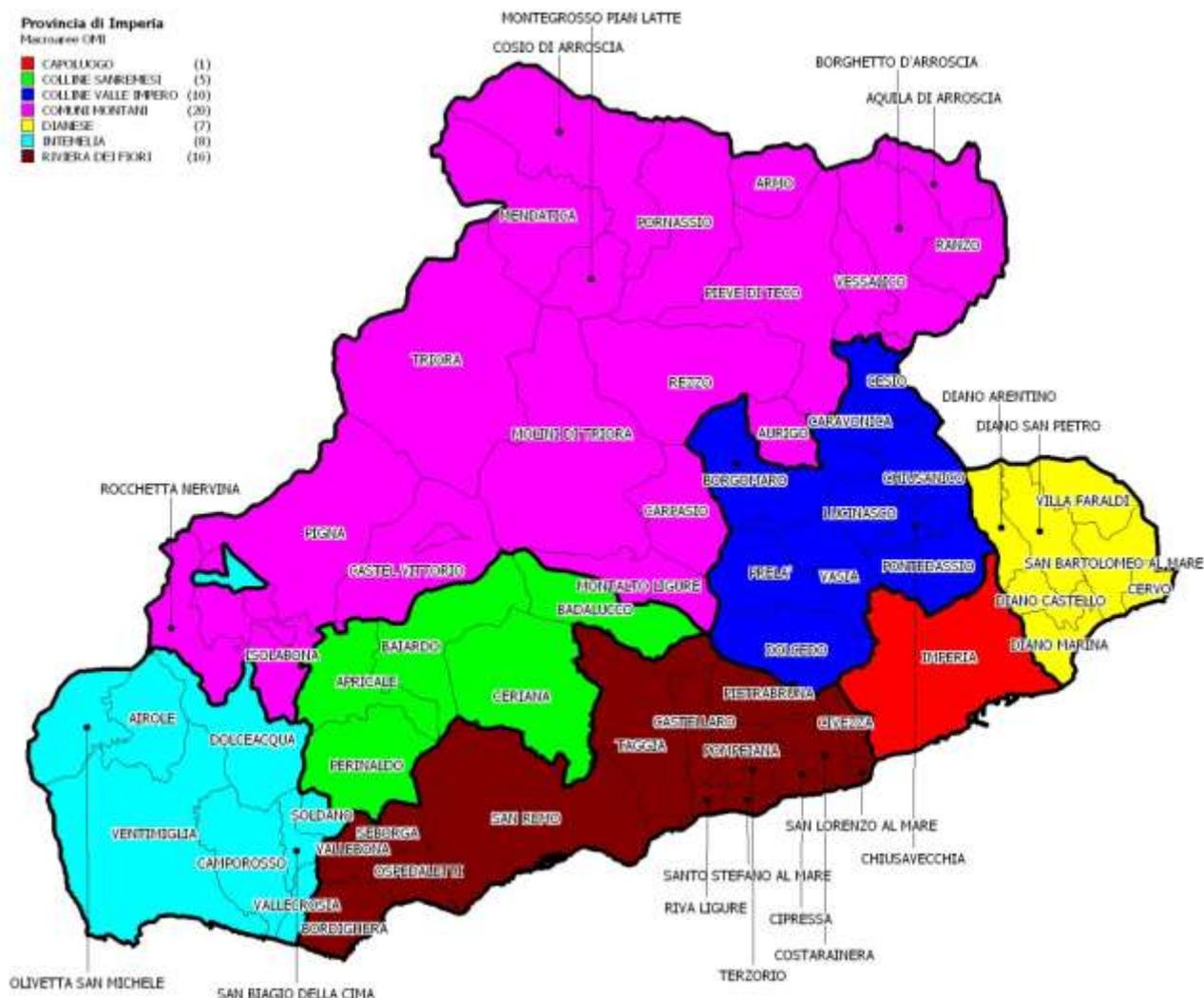


Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
COLLINE SANREMESI	95	-16,1%	2,7%	1,40%	-0,27
COLLINE VALLE IMPERO	130	3,4%	3,7%	1,51%	0,04
COMUNI MONTANI	176	14,7%	5,0%	1,18%	0,15
DIANESE	428	6,1%	12,1%	1,78%	0,10
INTEMELIA	506	4,7%	14,3%	1,64%	0,07
RIVIERA DEI FIORI	1.735	11,1%	49,0%	1,91%	0,19
IMPERIA CAPOLUOGO	470	2,4%	13,3%	1,63%	0,03
PROVINCIA DI IMPERIA	3.540	7,3%	100,0%	1,73%	0,11

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

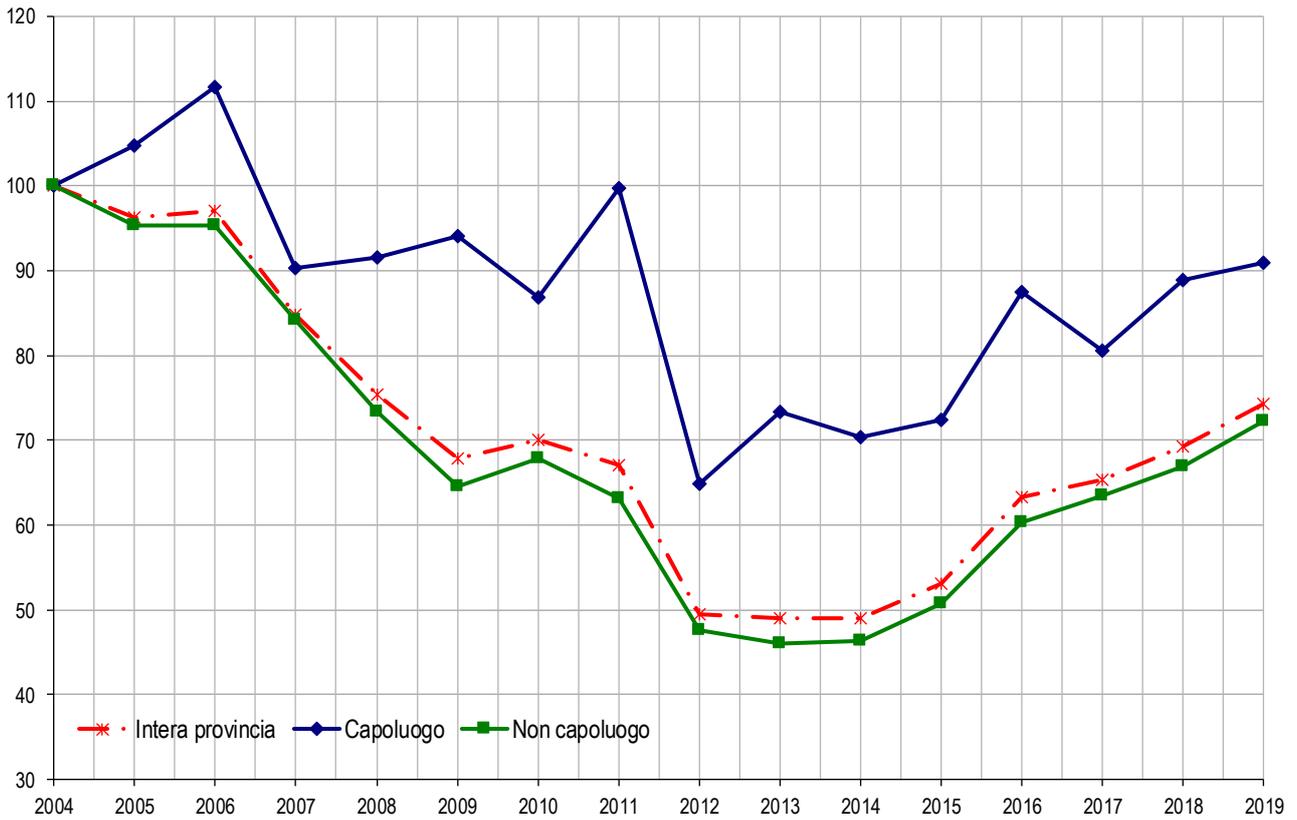


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia

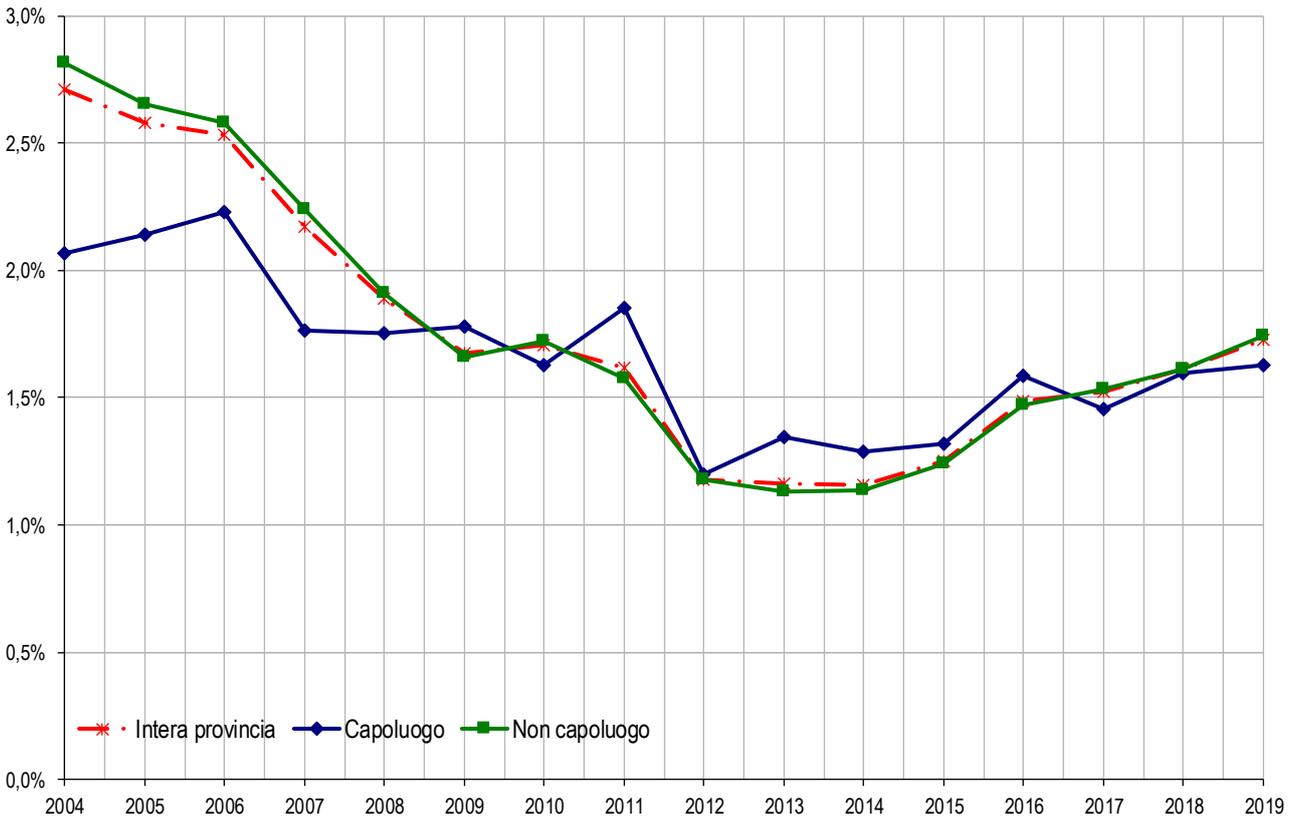
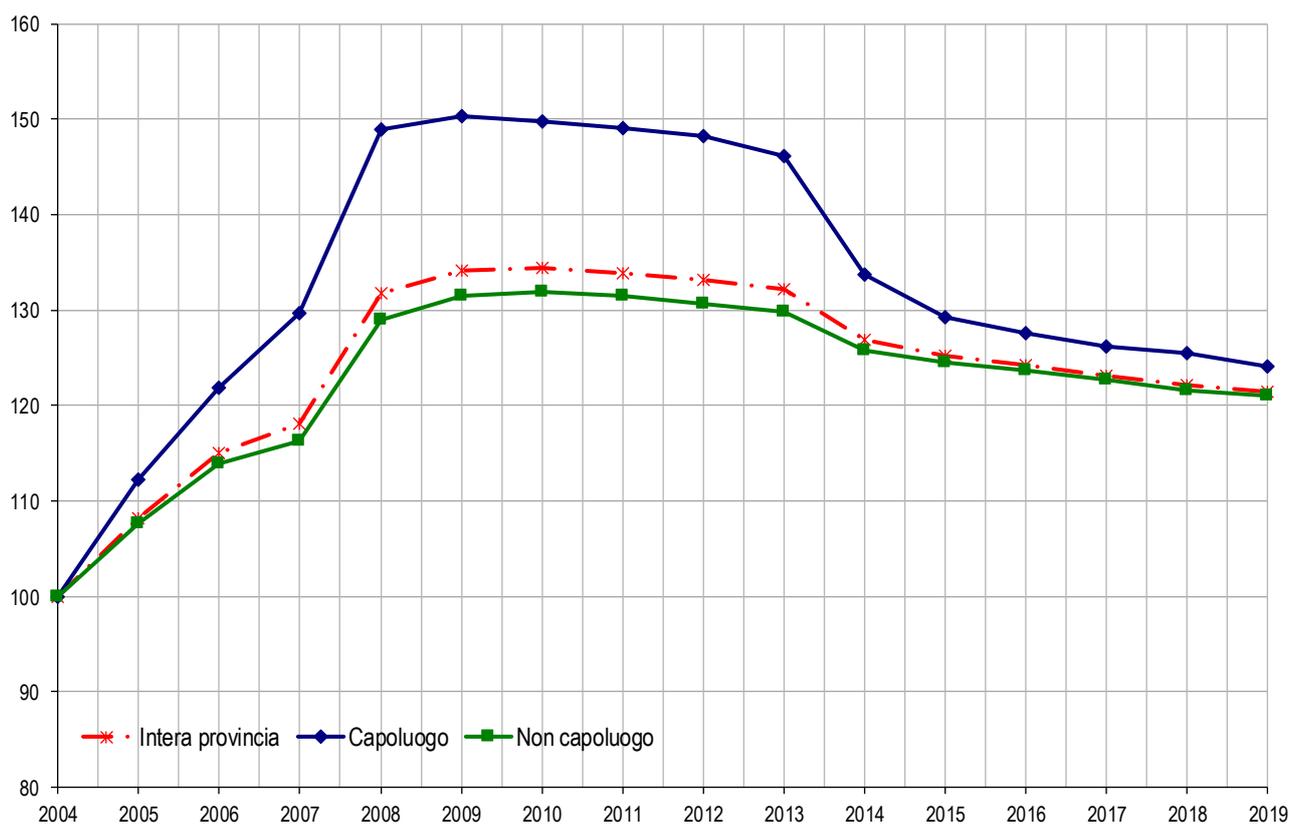


Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
COLLINE SANREMESI	1.034	-0,8%
COLLINE VALLE IMPERO	1.140	-0,4%
COMUNI MONTANI	789	-0,2%
DIANESE	3.083	-0,6%
INTEMELIA	2.084	0,2%
RIVIERA DEI FIORI	2.618	-0,6%
IMPERIA CAPOLUOGO	2.348	-1,1%
PROVINCIA DI IMPERIA	2.307	-0,6%

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



Il comune – Imperia

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO DI ONEGLIA - V.AGNESI FINO A BORGO PERI	74	41,5%	2,72%	2.300	-2,6%
B2	ZONE FERRIERE, ZONA COMUNE, BORGO S.MORO	18	14,6%	2,12%	2.400	0,0%
B3	CENTRO DI PORTO M.,S. LAZZARO, B. PRINO, V. MARTIRI, PIAZZA ROMA E DINTORNI	73	-12,6%	1,63%	2.410	-0,2%
C1	PRIMA FASCIA COLLINARE DI CAPO BERTA, VALLONE DI S. LUCIA, FINO A VILLA GROCK	23	-11,5%	1,24%	2.310	-8,2%
C10	ZONA CALVARIO, BORGO FONDURA, STRADA COLLA, SVINCOLO AUTOSTRADALE E VIA LITTARDI	29	-16,4%	1,90%	2.810	0,0%
C11	DA V. ARTALLO A STRADA COLLA, PRIMO TRATTO VALLE T. CARAMAGNA	11	-40,0%	0,90%	2.406	-0,6%
C2	V.S.AGATA, V.AMORETTI, ARGINE DX, REG.BAITE, STR.PRIV.POZZOLI	19	-36,2%	1,10%	2.084	-3,9%
C3	DA V. AURELIA A TRACCIATO AUTOSTRADALE, DA P.ZZA DELLA VITTORIA A V. ARTALLO	16	6,5%	1,48%	2.870	0,0%
C4	FASCIA LITORANEA OVEST, PRIMA FASCIA COLLINARE T. PRINO E FRAZ. POGGI	38	74,4%	2,67%	2.563	0,0%
C5	A NORD DELL'EX TRACCIATO FERROVIARIO- A SUD DELL'AUTOSTRADA- CASTELVECCHIO-ARGINI IMPERO	66	27,6%	1,74%	1.750	0,0%
C6	ZONA CARAMAGNA E ZONA PIANI	27	16,0%	1,1%	1.905	-1,0%
C7	ZONA CASCINE	12	300,0%	2,9%	3.070	0,0%
D1	PERIFERIA EST DI ONEGLIA	6	-8,3%	1,4%	2.750	0,0%
D2	ZONA BARDELLINI-CASON DELLA GUARDIA, FR. BORGO S. AGATA E ARTALLO	16	48,4%	1,7%	2.163	0,0%
D3	A MONTE DELLE FRAZ. CARAMAGNA, PIANI E POGGI, FRAZ. TORRAZZA	10	-47,4%	0,8%	2.144	0,0%
D7	A NORD DI CASTELVECCHIO, ARGINE DX, VIA NAZIONALE, FR. BORGO D'ONEGLIA E COSTA D'ONEGLIA	16	-29,5%	0,9%	1.867	-0,4%
E1	SUBURBANA, FR. MOLTEDO E MONTEGRAZIE, STRADA CIOSA	13	-40,9%	1,5%	1.767	0,0%
R1	LIMITE NORD DEL COMUNE - REGIONE AGRARIA N.5 (COLLINE LITORANEE DI IMPERIA)	0	-100,0%	0,0%	1.575	0,0%
R2	LIMITE EST DEL COMUNE - REGIONE AGRARIA N.5 (COLLINE LITORANEE DI IMPERIA)	0	-	0,0%	0	0,0%
R3	LIMITE OVEST DEL COMUNE - REGIONE AGRARIA N.5 (COLLINE LITORANEE DI IMPERIA)	1	0,0%	3,6%	0	0,0%
nd	nd	3	-	-	-	-
	IMPERIA	470	2,4%	1,63%	2.226	-1,2%

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).

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) riportate nella Tabella 16, riferito all'intero territorio provinciale, nel corso del 2019 risulta essere pari a 2.572, in incremento rispetto all'anno precedente del +1,5%; in particolare si evidenzia come la macroarea con il maggior *trend* in aumento sia quella della Riviera Spezzina di Levante (+12,4%) seguita da quella del capoluogo (+7,9%), mentre nella macroarea della Riviera Spezzina di Ponente (-19,2% rispetto al 2018) si è registrata la contrazione più elevata.

Sempre nella Tabella 16 è riportata l'analisi dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), per il 2019 l'indice provinciale IMI è pari al 1,72%, con un incremento di 0,02 punti percentuali rispetto al precedente anno. Analizzando l'IMI delle singole macroaree provinciali si rileva che, oltre al capoluogo (+2,25%), si colloca al disopra del dato medio provinciale solo la macroarea Riviera Spezzina di Levante (+1,78%). In termini di differenziale sul 2018, il dato è negativo nelle macroaree Riviera Spezzina di Ponente (-0,26), Val di Magra (-0,11) e Media e Bassa Val di Vara (-0,04) mentre nel capoluogo (+0,16) e nelle macroaree Riviera Spezzina di Levante (+0,19) e Alta Val di Vara (+0,04) l'incremento registrato è superiore al dato medio provinciale.

Nella Figura 21 e nella Figura 22 è ben rappresentata la tendenza delle transazioni (NTN), e la tendenza del mercato immobiliare (IMI), rispetto al 2018, dall'andamento rappresentato nei due grafici è immediatamente riscontrabile come, nel corso del 2019, la crescita in termini di NTN si sia concentrata nel capoluogo; tendenza che si ritrova anche nell'andamento dell'IMI.

La Tabella 17 e il grafico di Figura 23 analizzano e rappresentano l'andamento delle quotazioni nella provincia della Spezia. In termini di variazione percentuale sulle quotazioni, si registra, rispetto al 2018, una flessione moderata ma generalizzata per tutte le macroaree. La quotazione media provinciale nel 2019 si attesta a 1.781 €/m² (-0,6% rispetto al 2018). La quotazione massima si registra nella macroarea Riviera Spezzina di Ponente 3.196 €/m² (-1,2% rispetto al precedente anno). La quotazione minima si registra nell'Alta val di Vara 923 €/m² (-0,3% rispetto al 2018). Dal grafico di Figura 23 appare evidente come dal 2011 il trend negativo delle quotazioni non si sia ancora arrestato, sebbene si riconosca una flessione più contenuta per i comuni non capoluogo.

Il capoluogo è suddiviso in 22 zone omogenee, nella Tabella 18 è indicata la variazione in termini del NTN, IMI e quotazioni di ogni singola zona del capoluogo.

Nel corso del 2019, nel comune di La Spezia sono state registrate 1.195 NTN con un incremento del +7,9% rispetto all'anno precedente.

Osservando la Tabella 18 si rileva come l'andamento delle variazioni del NTN rispetto al 2018 sia eterogeneo nelle varie zone in cui è suddiviso il capoluogo, a fronte di alcune zone che sono caratterizzate da un *trend* positivo altre denotano flessioni anche significative.

A livello di comune capoluogo si rileva altresì una quotazione media di 1.706 €/m², pressoché equivalente a quella del 2018 che si attestava a 1.707 €/m²; a livello di zona si distinguono la "R6 – Tramonti" che registra il valore medio più alto pari a 3.100 €/m² seguito dalla zona "B5 – Via dei Colli, Via Mazzini, Piazza Europa, Piazza Verdi, Via Chiodo" ove la quotazione media si attesta sui 3.019 €/m².

La provincia – La Spezia

Figura 20: Macroaree provinciali di La Spezia



Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
ALTA VAL DI VARA	67	5,5%	2,6%	0,75%	0,04
MEDIA E BASSA VAL DI VARA	200	-3,1%	7,8%	1,26%	-0,04
RIVIERA SPEZZINA DI LEVANTE	323	12,4%	12,5%	1,78%	0,19
RIVIERA SPEZZINA DI PONENTE	170	-19,2%	6,6%	1,05%	-0,26
VAL DI MAGRA	618	-6,2%	24,0%	1,64%	-0,11
LA SPEZIA CAPOLUOGO	1.195	7,9%	46,5%	2,25%	0,16
PROVINCIA DI LA SPEZIA	2.572	1,5%	100,0%	1,72%	0,02

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

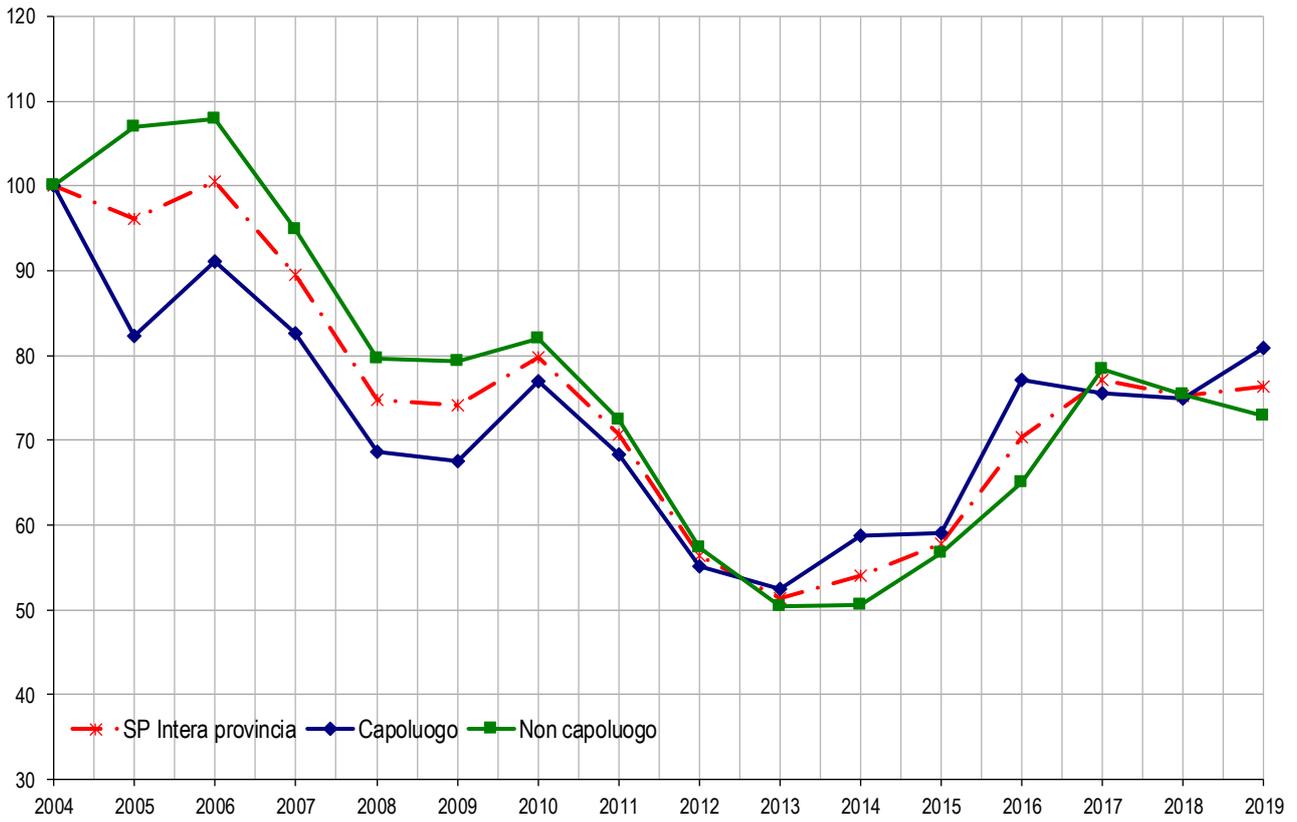


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Spezia

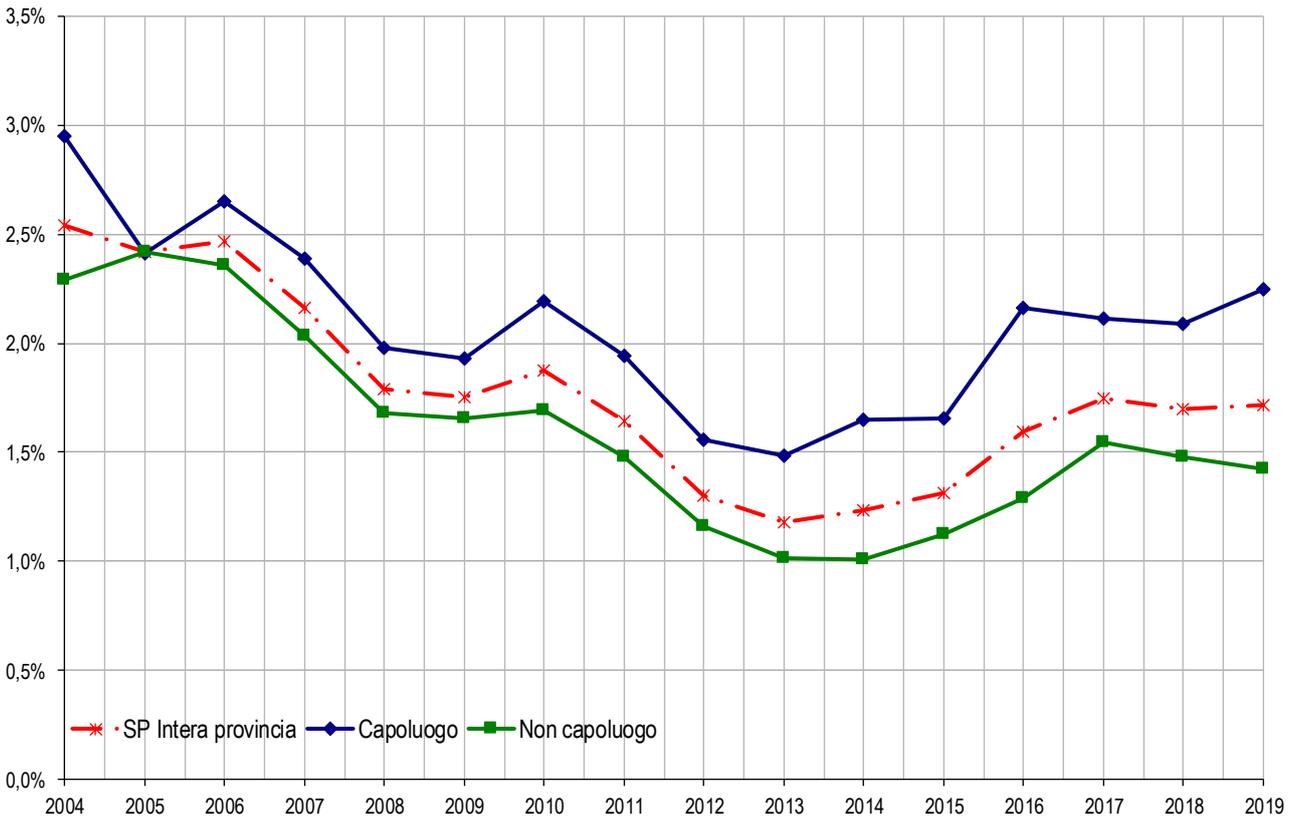
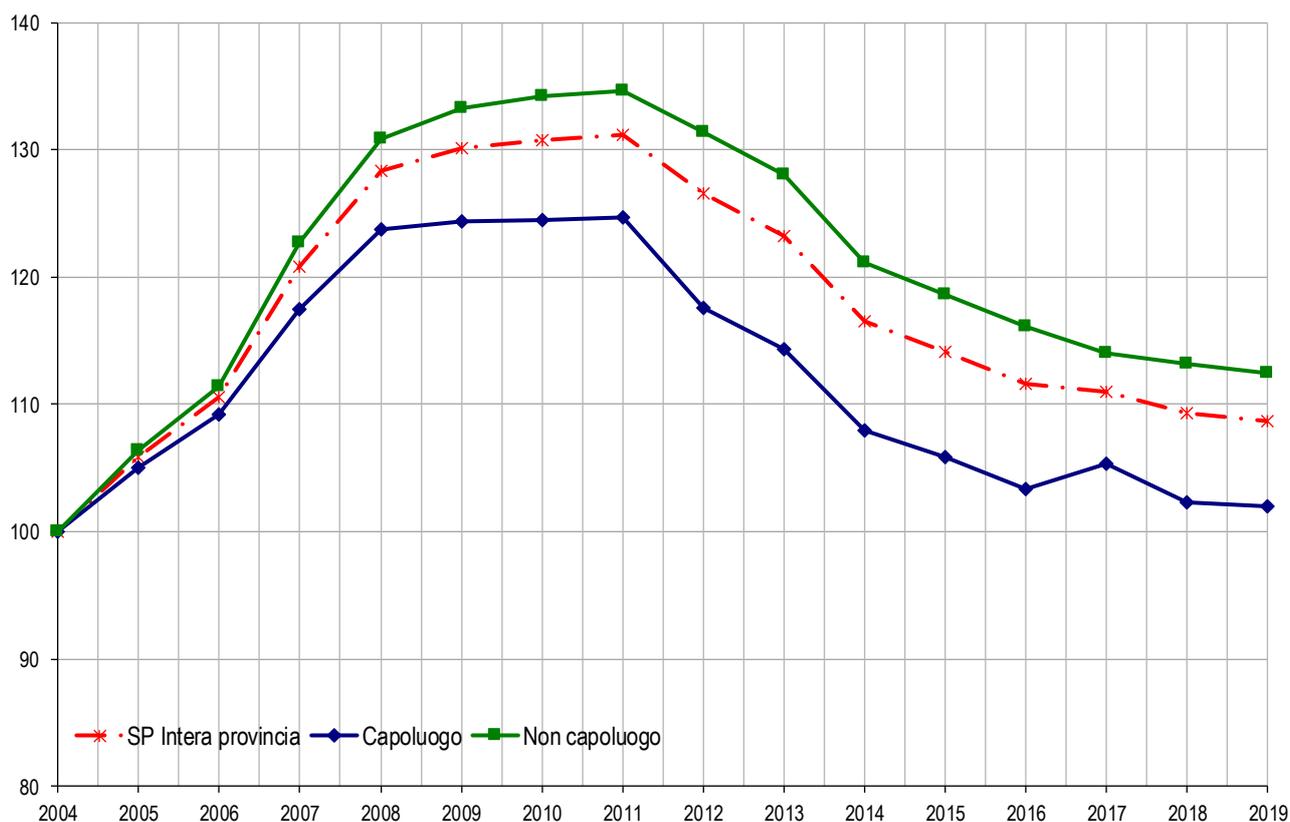


Tabella 17: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ALTA VAL DI VARA	923	-0,3%
MEDIA E BASSA VAL DI VARA	1.056	-0,6%
RIVIERA SPEZZINA DI LEVANTE	2.811	-0,7%
RIVIERA SPEZZINA DI PONENTE	3.196	-1,2%
VAL DI MAGRA	1.358	-0,3%
LA SPEZIA CAPOLUOGO	1.661	-0,3%
PROVINCIA DI LA SPEZIA	1.781	-0,6%

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



Il comune – La Spezia

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B4	CENTRO STORICO	155	5,7%	2,43%	2.075	0,4%
B5	VIA DEI COLLI, VIA MAZZINI, PIAZZA EUROPA, PIAZZA VERDI, VIA CHIODO	32	56,3%	2,14%	3.019	-0,8%
B6	ZONA STAZIONE, QUARTIERE UMBERTINO, VIALE FERRARI	51	-3,2%	1,62%	1.375	0,9%
B7	ZONA OSPEDALE	142	24,1%	3,40%	1.438	-0,9%
C3	MAZZETTA MIGLIARINA BRAGARINA CANALETTO	204	-16,0%	2,01%	1.717	0,5%
C4	VALDELLORA, EX AREA IP, VIA VAILUNGA , VIA FONTEVIVO LOC CENTO	47	9,4%	2,30%	1.617	-0,3%
C5	VICCI, SCORZA, REBOCCO, CHIAPPA, PEGAZZANO, FABIANO	331	20,2%	2,63%	1.667	0,0%
D4	BUONVIAGGIO FAVARO PIEVE TERMO FOSSAMAISTRA	104	19,0%	1,92%	1.425	0,0%
D5	MONTEPERTICO FELETTINO ISOLA	19	72,7%	2,24%	1.750	0,0%
D6	SARBIA MARINASCO FOCE COREGNA FABIANO ALTO	13	32,4%	1,06%	1.917	0,4%
D7	ACQUASANTA, MAROLA, CADIMARE	26	-5,9%	1,4%	1.833	-3,3%
D8	RUFFINO, MUGGIANO	23	28,7%	2,2%	1.450	-1,4%
E6	PITELLI	15	21,4%	2,1%	1.667	0,0%
E7	SAN VENERIO CAROZZO	6	-50,0%	1,2%	1.692	-0,5%
E8	BIASSA	6	45,8%	1,3%	1.367	0,0%
E9	CAMPIGLIA	5	-	2,4%	1.350	0,0%
R1	FASCIA COLLINARE NORD-OVEST DA MONTALBANO A CASTELLANA	6	-45,5%	2,0%	1.333	0,0%
R2	FASCIA COLLINARE NORD EST - MONTEFOSCO	0	-100,0%	0,0%	1.367	0,0%
R3	FASCIA COLLINARE EST BRIGOLA	3	20,0%	1,4%	1.342	0,0%
R4	FASCIA COLLINARE EST - BERSAGLIO - VALLESCURA	3	-	5,0%	925	0,0%
R5	FASCIA COLLINARE NORD - VALDURASCA	3	50,0%	1,7%	1.108	0,0%
R6	TRAMONTI	3	-40,0%	1,6%	3.100	0,0%
	LA SPEZIA	1.195	7,9%	2,25%	1.706	-0,1%

FOCUS provinciale – Savona

La provincia di Savona ha un territorio con insediamenti eterogenei, collegati alle diverse realtà economiche ivi presenti. Si sviluppa su una superficie di circa 1.546 m².

La conformazione fisica del territorio provinciale ha visto affiancarsi ad attività di tipo industriale ed agricolo, 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.

Il numero di transazioni normalizzato (NTN) nel corso del 2019 a livello provinciale risulta essere pari a 4.686, con un aumento, rispetto all'anno precedente del 3,3%; in particolare, con riferimento alla Tabella 19, si evidenzia che le macroaree con il maggior trend di aumento sono l'Entroterra (+11,5%) e la Riviera di Ponente (+10,8%), il capoluogo invece, in tal senso, segna un decremento del -14,7% a fronte di quello che era stato per il periodo 2017/2018 un valore positivo pari al +16,9%.

In termini di dinamicità del mercato, la Riviera di Ponente è la macroarea che rispetto al 2018 evidenzia l'incremento maggiore (+2,06%).

Nella Figura 25 e nella Figura 26 è ben rappresentata la tendenza delle transazioni (NTN), e la tendenza del mercato immobiliare (IMI) rispetto al 2018, dall'andamento rappresentato nei due grafici è immediatamente riscontrabile come, nel corso del 2019, il capoluogo sia stato interessato ad un picco negativo in termini di NTN; tendenza che si ritrova anche nell'andamento dell'IMI.

A fronte dell'aumento del NTN, le quotazioni dei valori di mercato di immobili residenziali, in riferimento al 2018, registrano lievissime diminuzioni, come specificato in Tabella 20, a livello provinciale il decremento è pari al -0,7%, la flessione massima si è verificata nella Riviera di Ponente (-1,1%). La quotazione maggiore si è verificata nella macroarea Riviera Estremo Ponente: 4.128 €/m² mentre quella più bassa appartiene all'Entroterra (1.050 €/mq), con un valore medio a livello provinciale di 2.766 €/mq. Il comune di Savona registra una media di 2.087 €/mq e una flessione del -0,6% in linea con il trend provinciale.

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 piacevole passeggiata a mare con zone di balneazione, per lo più frequentate dai residenti.

Nella Tabella 21 sono evidenziate le variazioni in termini di NTN, IMI e quotazioni di ogni singola zona del Comune di Savona. Si riscontra una diminuzione globale nel Capoluogo del numero di transazioni rispetto al 2018, pari al -14,7%.

Per quanto riguarda le quotazioni si registrano delle flessioni in diverse zone, con un picco del -7,5% nella zona B2-C.so Colombo, P.za Priamar, P.za Rebagliati, V. Calata, P.za Pancaldo, V. Ottaviano, V. Cappuccini. Nelle altre zone si registra una stabilità delle quotazioni rispetto al 2018, l'unico aumento registrato in termini di quotazioni si rileva nella zona B1 Oltretimbro, C.so Ricci, C.so Viglienzoni, C.so Vittorio Veneto, V.Nizza, Ferrovia. Mediamente nel capoluogo le quotazioni hanno registrato una diminuzione del -2,7%.

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

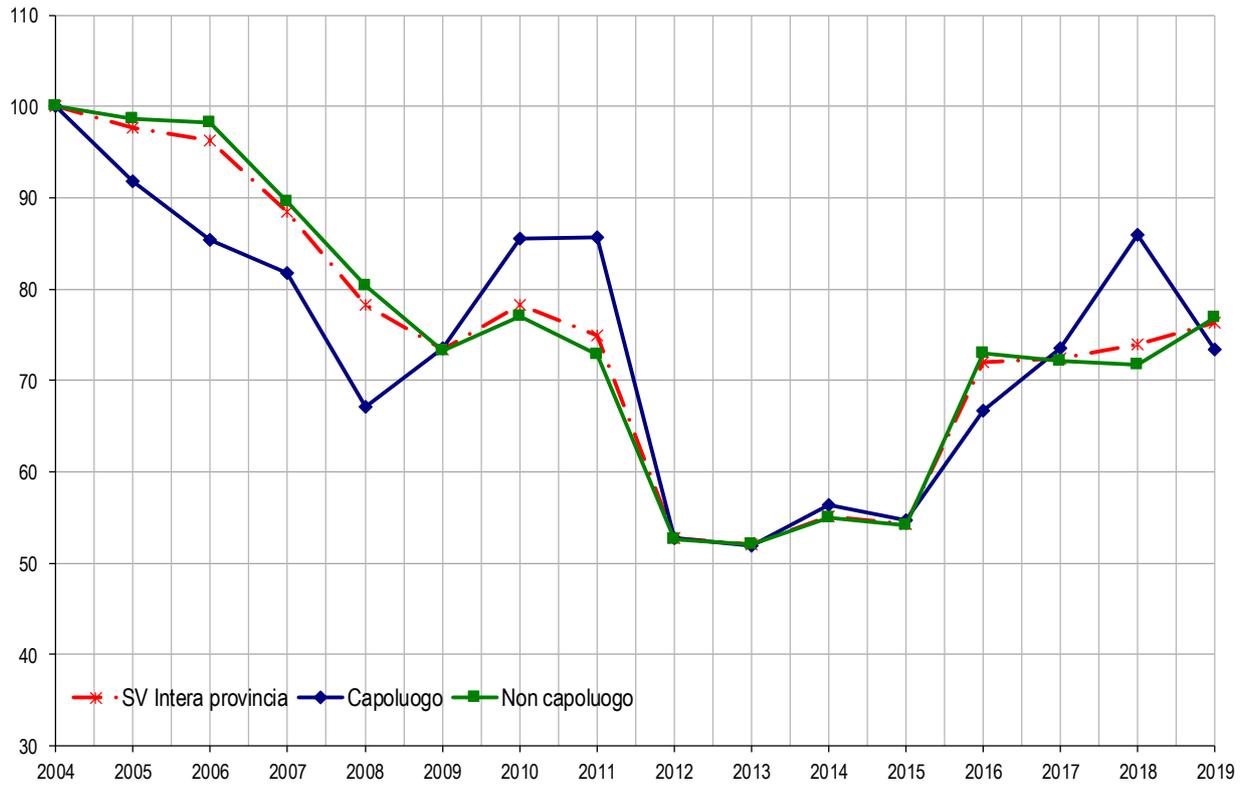


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Savona

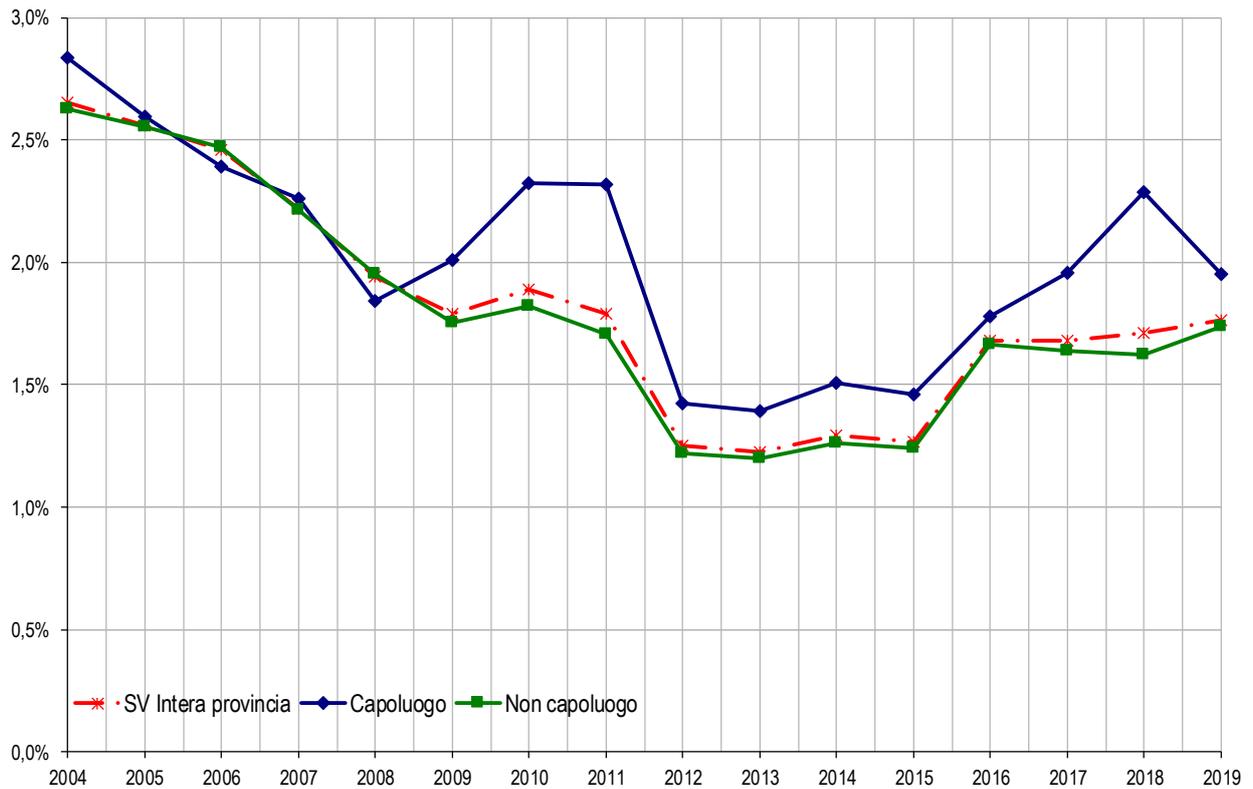
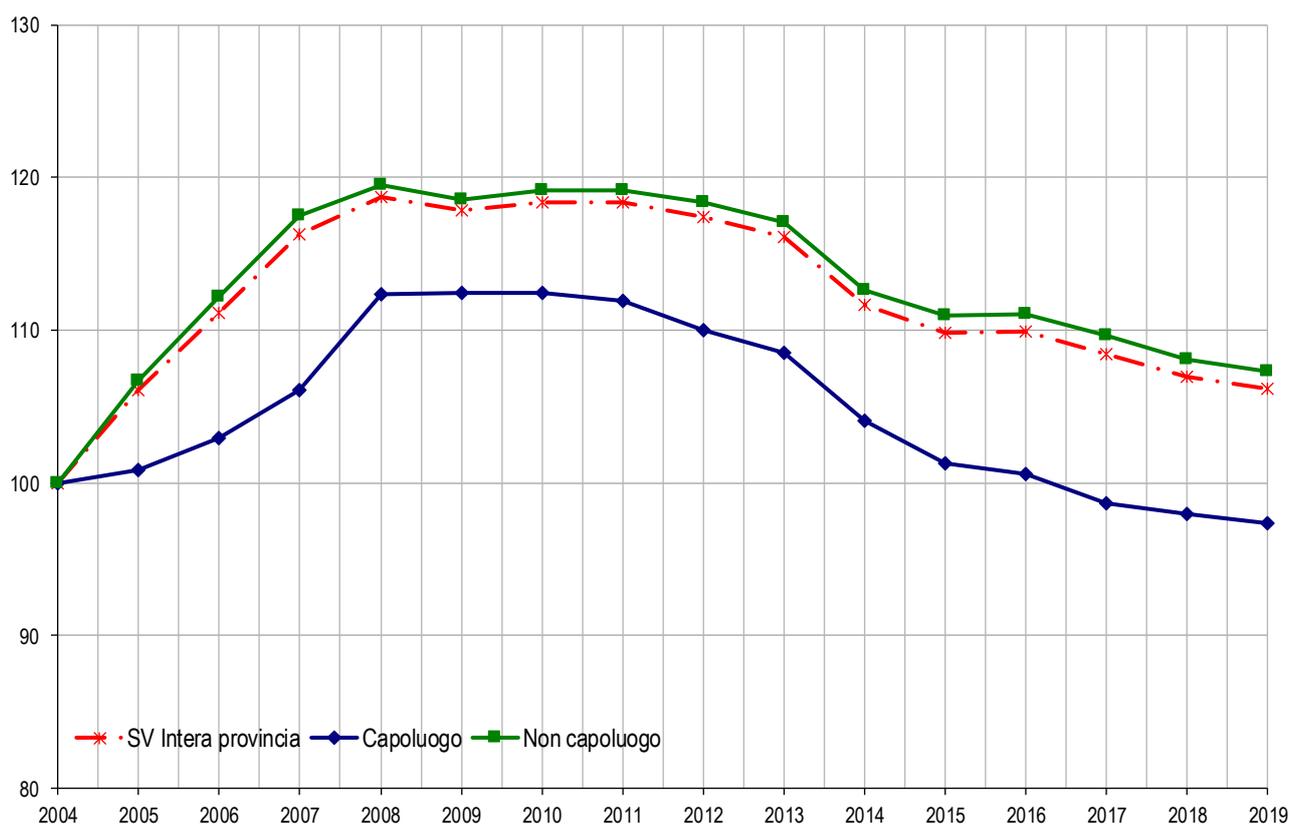


Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ENTROTERRA	1.050	-0,4%
INGAUNA	2.760	-0,6%
RIVIERA ESTREMO PONENTE	4.128	-0,7%
RIVIERA LEVANTE	3.492	-0,2%
RIVIERA PONENTE	3.512	-1,1%
SABATIA	1.984	-0,1%
SAVONA CAPOLUOGO	2.087	-0,6%
PROVINCIA DI SAVONA	2.766	-0,7%

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



Il comune – Savona

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	OLTRELETIMBRO, C.SO RICCI, C.SO VIGLIENZONI, C.SO VITTORIO VENETO, V. NIZZA, FERROVIA	127	-53,8%	1,77%	2.578	0,4%
B2	C.SO COLOMBO, P.ZA PRIAMAR, P.ZA REBAGLIATI, V. CALATA, P.ZA PANCALDO, V. OTTAVIANO, V. CAPPUCCINI	194	9,1%	2,18%	2.425	-7,5%
C1	MARE, SOTTOPASSO C.SO SVIZZERA, FERROVIA	16	-33,3%	1,74%	1.725	0,0%
C2	V. FAMAGOSTA, V. AMENDOLA, V. CAPPUCCINI, V. MENTANA	71	-22,1%	2,17%	2.238	-2,2%
C3	V. TORINO, V. VERDI, TORR. LETIMBRO	79	10,0%	2,15%	2.213	-2,2%
D10	ZONA A MONTE DI C.SO RICCI, LOC. PILUCCO	7	600,0%	1,84%	2.183	0,0%
D11	S. NAZARIO, A MONTE DI LAVAGNOLA	16	-4,0%	1,56%	1.542	-0,8%
D12	CIANTAGALLETTO, ENTROTERRA	3	20,0%	0,77%	1.800	-2,4%
D2	V. FIRENZE, V. MIGNONE, V. ALLA RUSCA, LOC. LAVAGNOLA	26	30,0%	2,09%	1.719	-0,2%
D3	V. TURATI, LOC. VALLORIA	8	-38,5%	1,72%	2.225	0,0%
D4	LOC. MONGRIFONE	18	-17,7%	1,4%	2.063	-1,2%
D5	P.LE MORONI, V. CHIAVELLA, QUARTIERE EX I.A.C.P.	23	25,2%	1,8%	1.856	-1,0%
D6	STADIO COMUNALE	29	87,1%	2,0%	1.975	0,0%
D7	DA C.SO SVIZZERA A TORR. QUILIANO, LOCC. LEGINO, ZINOLA	44	31,1%	2,3%	2.125	0,0%
D8	PORTO DI SAVONA	0	-	-	3.575	0,0%
D9	ZONA PAIP, FERROVIA	26	0,9%	1,8%	1.150	-2,1%
E6	FRAZIONE SANTUARIO	12	17,1%	1,8%	1.663	0,0%
R1	ZONA EXTRAURBANA	2	-33,3%	1,2%	0	0,0%
R2	ZONA EXTRAURBANA	2	-14,2%	0,5%	1.513	-1,2%
	SAVONA	702	-14,7%	1,95%	2.186	-2,7%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo	3
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	4
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	4
Figura 4: Distribuzione NTN 2019 nei comuni della regione	5
Figura 5: Distribuzione IMI 2019 nei comuni della regione	5
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	7
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)	8
Figura 8: Macroaree provinciali di Genova	10
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Genova	11
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Genova	11
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Genova	12
Figura 12: Macroaree urbane di Genova	13
Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI – Genova	14
Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI – Genova	15
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI – Genova	15
Figura 16: Macroaree provinciali di Imperia	17
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia	18
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia	18
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Imperia	19
Figura 20: Macroaree provinciali di La Spezia	22
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Spezia	23
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo – Spezia	23
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Spezia	24
Figura 24: Macroaree provinciali di Savona	27
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Savona	28
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Savona	28
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Savona	29

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	3
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	3
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	6
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	6
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	6
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	6
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia.....	7
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	10
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	12
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	13
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	14
Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	17
Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	19
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media.....	20
Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	22
Tabella 17: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	24
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media.....	25
Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	27
Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	29
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media.....	30