



### Le trattative

Tempi medi di vendita e differenza prezzo tra richiesta iniziale e finale

| ANNO         | TEMPI | DIFFERENZE   |           |        |
|--------------|-------|--------------|-----------|--------|
|              |       | MEZZA ITALIA | EURO AREA | ITALIA |
| 1° sem. 2006 | 4,9   | 5,0          | 11,0      | 10,9   |
| 1° sem. 2007 | 5,4   | 5,4          | 11,3      | 10,2   |
| 1° sem. 2008 | 5,6   | 5,6          | 12,0      | 10,2   |
| 1° sem. 2009 | 5,8   | 5,8          | 12,4      | 11,5   |
| 1° sem. 2010 | 5,7   | 6,0          | 13,0      | 12,5   |
| 1° sem. 2011 | 5,9   | 6,8          | 14,3      | 12,0   |
| 1° sem. 2012 | 6,7   | 6,9          | 15,9      | 11,0   |
| 1° sem. 2013 | 6,0   | 7,0          | 14,5      | 12,0   |
| 1° sem. 2014 | 6,4   | 6,8          | 13,4      | 12,8   |
| 1° sem. 2015 | 6,6   | 6,3          | 13,0      | 12,2   |
| 1° sem. 2016 | 6,8   | 6,5          | 12,8      | 12,0   |
| 1° sem. 2017 | 7,2   | 6,8          | 14,0      | 12,5   |
| 1° sem. 2018 | 7,5   | 7,4          | 15,9      | 14,0   |
| 1° sem. 2019 | 7,5   | 7,4          | 15,9      | 14,0   |

Fonte: dati di F. De Lillo, S. Rossi, S. Rossi, S. Rossi, S. Rossi, S. Rossi

### I numeri della città

I dati demografici di Piacenza a confronto con le medie nazionali

|  |         |
|--|---------|
| Totale abitazioni                                      | 304.628 |
| Popolazione presente                                   | 614.790 |
| Casa propria di residenza (Italia = 79,34%)            | 70,28%  |
| Coppie con figli (Italia = 65,84%)                     | 65,84%  |
| Superficie media casa in mq (Italia = 91,88)           | 81,89   |
| Indice di vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 132,30) | 245,10  |
| Mq per occupante (Italia = 3,31)                       | 37,42   |
| Densità abitativa (Italia = 189,1)                     | 2,905   |
| Stanze medie (Italia = 4,07)                           | 4,06    |
| Stranieri per 100 residenti (Italia = 2,34)            | 2,55    |

GIOVÌ PROSSIMO FOCUS VARESE

### Zona per zona

Trend del mercato per quartiere, prezzi medi in euro al mq, durata delle trattative, canoni medi di locazione mensile

|                           | DOMANDA OFFERTA | USATO | NUOVO O RIBEDOTTAMENTO |             | TEMPI-MEDI DI VENDITA | AFFITTI |          |     |       |
|---------------------------|-----------------|-------|------------------------|-------------|-----------------------|---------|----------|-----|-------|
|                           |                 |       | CONVENIENZA            | CONVENIENZA |                       |         |          |     |       |
| <b>Centro</b>             |                 |       |                        |             |                       |         |          |     |       |
| Centro storico            | ↔               | ↔     | 2.600                  | 1.800       | 3.400                 | 2.800   | 7-8 mesi | 560 | 700   |
| Casa Magliana             | ↔               | ↔     | 1.700                  | 1.400       | 2.300                 | 1.900   | 7-8 mesi | 450 | 500   |
| Albano                    | ↔               | ↔     | 4.300                  | 3.200       | 5.200                 | 4.400   | 7-8 mesi | 760 | 1.000 |
| Foce                      | ↔               | ↔     | 3.000                  | 2.400       | 3.800                 | 3.200   | 7-8 mesi | 570 | 720   |
| San Fruosino              | ↔               | ↔     | 2.200                  | 1.900       | 2.900                 | 2.400   | 7-8 mesi | 500 | 600   |
| San Martino               | ↔               | ↔     | 2.400                  | 2.100       | 3.100                 | 2.800   | 6-7 mesi | 570 | 630   |
| Catignano                 | ↔               | ↔     | 3.800                  | 3.000       | 4.500                 | 4.000   | 7-8 mesi | 700 | 850   |
| <b>Nord</b>               |                 |       |                        |             |                       |         |          |     |       |
| Bolzaneto                 | ↔               | ↔     | 1.600                  | 1.400       | 2.000                 | 1.800   | 7 mesi   | 400 | 500   |
| Rivarolo                  | ↔               | ↔     | 1.700                  | 1.600       | 2.200                 | 1.900   | 7 mesi   | 430 | 530   |
| Fondaccio                 | ↔               | ↔     | 1.300                  | 1.200       | 1.900                 | 1.400   | 7 mesi   | 390 | 480   |
| Quinto                    | ↔               | ↔     | 1.800                  | 1.400       | 2.100                 | 1.900   | 6 mesi   | 400 | 500   |
| Marassi - Centro          | ↔               | ↔     | 2.300                  | 1.800       | 2.600                 | 2.400   | 6-7 mesi | 420 | 520   |
| Marassi - Bertuffazioni   | ↔               | ↔     | 2.350                  | 1.900       | 2.700                 | 2.400   | 6-7 mesi | 480 | 530   |
| Milassiana - San Gottardo | ↔               | ↔     | 1.900                  | 1.600       | 2.100                 | 1.900   | 6-7 mesi | 420 | 530   |
| Strappa - Frato           | ↔               | ↔     | 1.900                  | 1.800       | 2.300                 | 2.000   | 6-7 mesi | 430 | 530   |

|                                | DOMANDA OFFERTA | USATO | NUOVO O RIBEDOTTAMENTO |             | TEMPI-MEDI DI VENDITA | AFFITTI |          |     |       |
|--------------------------------|-----------------|-------|------------------------|-------------|-----------------------|---------|----------|-----|-------|
|                                |                 |       | CONVENIENZA            | CONVENIENZA |                       |         |          |     |       |
| <b>Levante</b>                 |                 |       |                        |             |                       |         |          |     |       |
| Quarto Mare                    | ↔               | ↔     | 3.600                  | 3.000       | 5.000                 | 4.000   | 7-8 mesi | 700 | 830   |
| Nervi                          | ↔               | ↔     | 3.900                  | 3.400       | 5.200                 | 4.200   | 7-8 mesi | 700 | 830   |
| Quinto                         | ↔               | ↔     | 4.800                  | 4.200       | 6.000                 | 5.000   | 8 mesi   | 800 | 1.050 |
| <b>Pianella</b>                |                 |       |                        |             |                       |         |          |     |       |
| Opedale Villa Scassi           | ↔               | ↔     | 1.400                  | 1.400       | 2.000                 | 1.800   | 6-7 mesi | 450 | 550   |
| Sampierdarena                  | ↔               | ↔     | 1.700                  | 1.500       | 2.100                 | 1.900   | 6-7 mesi | 470 | 560   |
| Sampierdarena - Monti          | ↔               | ↔     | 1.800                  | 1.500       | 2.000                 | 1.900   | 7-8 mesi | 450 | 560   |
| Sampierdarena - v. Asia        | ↔               | ↔     | 1.500                  | 1.300       | 1.800                 | 1.600   | 8 mesi   | 430 | 540   |
| Sampierdarena - v. Busanelli   | ↔               | ↔     | 1.300                  | 1.100       | 1.400                 | 1.400   | 7 mesi   | 400 | 520   |
| Sampierdarena - v. Cantore     | ↔               | ↔     | 1.400                  | 1.400       | 2.000                 | 1.800   | 6-7 mesi | 430 | 550   |
| Sampierdarena - v. del Fossato | ↔               | ↔     | 1.400                  | 1.200       | 1.700                 | 1.500   | 7-8 mesi | 400 | 530   |
| Via Fanti                      | ↔               | ↔     | 1.700                  | 1.500       | 2.000                 | 1.800   | 7 mesi   | 420 | 540   |
| Via Vasco da Gama              | ↔               | ↔     | 1.400                  | 1.400       | 1.900                 | 1.600   | 7-8 mesi | 420 | 530   |
| <b>Borzoli</b>                 |                 |       |                        |             |                       |         |          |     |       |
| Borzoli                        | ↔               | ↔     | 1.500                  | 1.200       | 1.800                 | 1.600   | 7 mesi   | 400 | 500   |
| Cornigliano                    | ↔               | ↔     | 1.400                  | 1.100       | 1.700                 | 1.500   | 7-8 mesi | 380 | 480   |
| Lungarone di Pegli             | ↔               | ↔     | 2.900                  | 2.200       | 3.500                 | 3.000   | 7 mesi   | 520 | 650   |
| Pegli                          | ↔               | ↔     | 2.700                  | 2.100       | 3.400                 | 2.900   | 7 mesi   | 520 | 630   |
| Prà                            | ↔               | ↔     | 2.400                  | 1.800       | 3.000                 | 2.500   | 7 mesi   | 440 | 550   |
| Sestri Ponente                 | ↔               | ↔     | 2.500                  | 1.900       | 3.100                 | 2.600   | 6-7 mesi | 470 | 580   |
| Sestri Alture                  | ↔               | ↔     | 2.400                  | 1.900       | 3.200                 | 2.700   | 7 mesi   | 480 | 590   |
| Voltri                         | ↔               | ↔     | 2.100                  | 1.700       | 2.800                 | 2.400   | 6 mesi   | 430 | 540   |

Fonte: dati di F. De Lillo, S. Rossi, S. Rossi, S. Rossi, S. Rossi, S. Rossi

### A FINE APRILE I PROGETTI ESECUTIVI

#### Per la smart city di oltre 84 milioni

Il "Bianco smart" premia Genova. Cinque i progetti del bando nazionale 2012 «Smart City and Communities and Social Innovation» sono fra i 147 idee emesse dal Miu in graduatoria, a inizio marzo. Entro fine aprile andranno presentati i progetti esecutivi, per la seconda fase. I cinque progetti genovesi ammessi, ognuno con una durata di soggetti coinvolti, istituzioni e privati, ma anche altre città italiane e loro enti, hanno un valore globale di oltre 84 milioni. Includono 4 progetti, valore 75 milioni, sono invece coinvolte imprese genovesi che supereranno attività di ricerca in altre regioni. I cinque ambiti dei flori di sperimentazione: «Decisioni trasparenti, sistema per la pianificazione strategica e interdisciplinare di sistemi complessi» e «Condizioni di mercato» (14 milioni); «Scac», «Smart city operation security center» per integrare palladiane, sistemi e sensori presenti nel territorio, ad esempio per l'intermodalità o il monitoraggio geologico (17,7 milioni); «L'idea-Lago», che consente a Genova, Milano e Torino modalità operative comuni per la distribuzione delle merci in ambito urbano (13,1 milioni); «e-ticketing interregionale tra vettori diversi del trasporto pubblico» (15,49 milioni); «Per soluzioni innovative che consentano ai nuclei storici di vivere a casa (22)» - I.F.C.F.

# I prezzi tengono solo a Levante

**COMPREVENDITE**  
C'è chi scommette su vecchi stabili da ristrutturare ipotizzando la ripresa

**Cristina Ghia**

«Continua a perdere colpi il residentialista di Genova. Il calo negli ultimi sei mesi dello scorso anno è stato tra i più alti registrati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate (3,5%), che scende al 4,8% secondo i dati Tecnocasa (9% su tutto il 2013). «I prezzi sono sempre più bassi ma le compravendite non riprendono» - conferma Fabrizio Segalebra, presidente provinciale Fiatp - in una piazzina all'altro modo diemogenesi a livello abitativo come quella genovese. La parte di Levante sta tenendo comunque meglio di quella di Ponente con in testa i quartieri di pregio come Albano, Nervi, Quinto e Quarto, dove la propensione dei proprietari a scendere di richiesta è minima, anche se le aspettative sono più realistiche di chi vende o è ormai consapevole. Ridimensionate le quotazioni. In some residenziali, che restano comunque interessanti, come San Fruttuoso, Carignano, Sestri Ponente, mentre la crisi si sente tutta in molte vie del centro storico, a Sampierdarena, a Cornigliano, a Rivarolo.

Meno cupo il quadro generale, precisato da Pier Luigi Basso, presidente provinciale Fimaa, che segnala anzi qualche cenno di ripresa nei primi mesi di quest'anno, «favorita dai prezzi calati che subiscono altri movimenti in ribasso nei prossimi mesi». «In giro abbiamo visto ritornare qualche speculatore - continua Basso - che compra pacchetti di immobili da ristrutturare e rivalutarli, scommettendo sulla ripresa, e non manca qualche piccolo investitore che compra appartamenti di tipo misti da mettere a reddito». Il budget di spesa in quanto caso è sotto i 50 mila euro e con i prezzi di acquisto attuali i rendimenti possono raggiungere anche il 4-6% per cento. Marassi, San Martino, i distretti di università e ospedali sono le classiche zone dove gli affitti funzionano (il taglio più richiesto è il bilocale, molto meglio se già arredato). «La richiesta sulle locazioni è in leggero aumento - lo nota Giancarlo Hevia, agente Fondaccas - ma la capacità di spesa si è ridotta». Da qui il landamento dei canoni al ribasso: «La discesa si attesta su una media del -0,6%, con punte del -30%», dice l'agente solo Affitti Irene Dell'acqua. E se i canoni si accartano, l'impeto di trattativa si allungano. «Un appartamento da 900 euro al mese viene affittato nel giro di 15 giorni», aggiunge Dell'acqua. «In tale un mese e mezzo per quelli dal 400 al 600 euro, sopra i 600 euro si impiegano anche 3 mesi».