

16-17 SETTEMBRE 2022 | SANTA MARGHERITA LIGURE

30° FORUM SCENARI

created
by **SCENARI IMMOBILIARI**

LA RIGENERAZIONE DEL LITORALE DI GENOVA

Rigenerazione del litorale di Genova

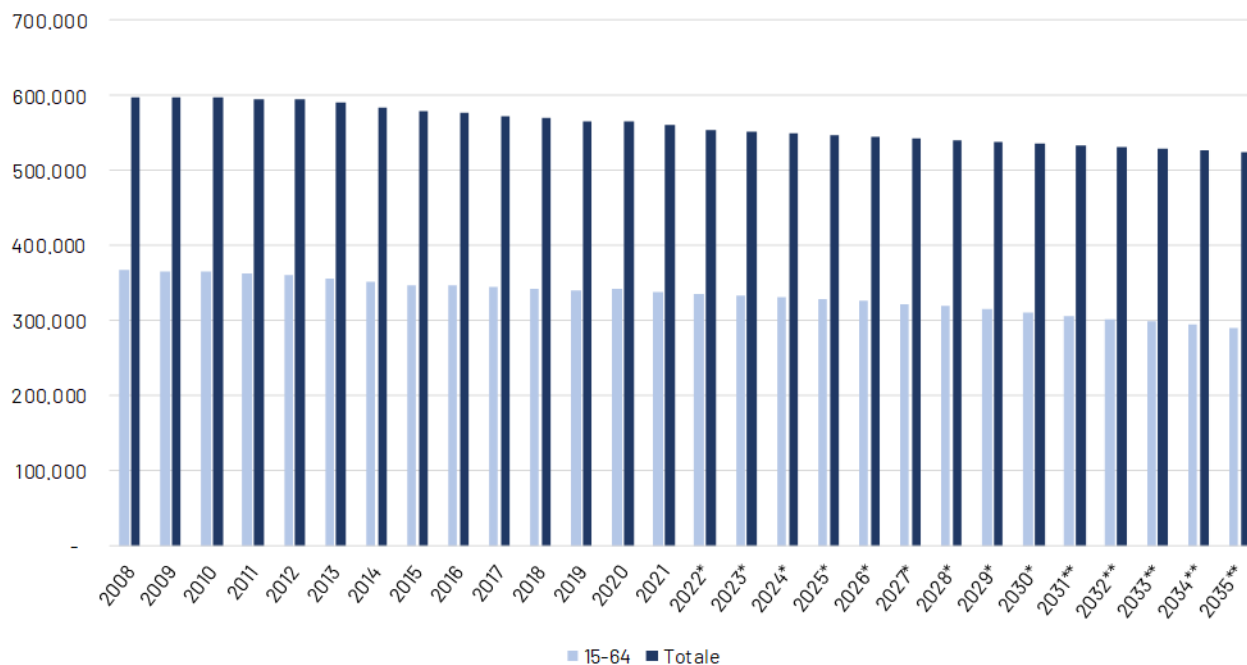
**Patrimonio immobiliare in crescita del 16% in 5 anni,
valore medio delle case del 20%**

Genova non ha mai messo in discussione la propria vocazione mercantile

L'Expo genovese del 1992 proiettò Genova nel futuro

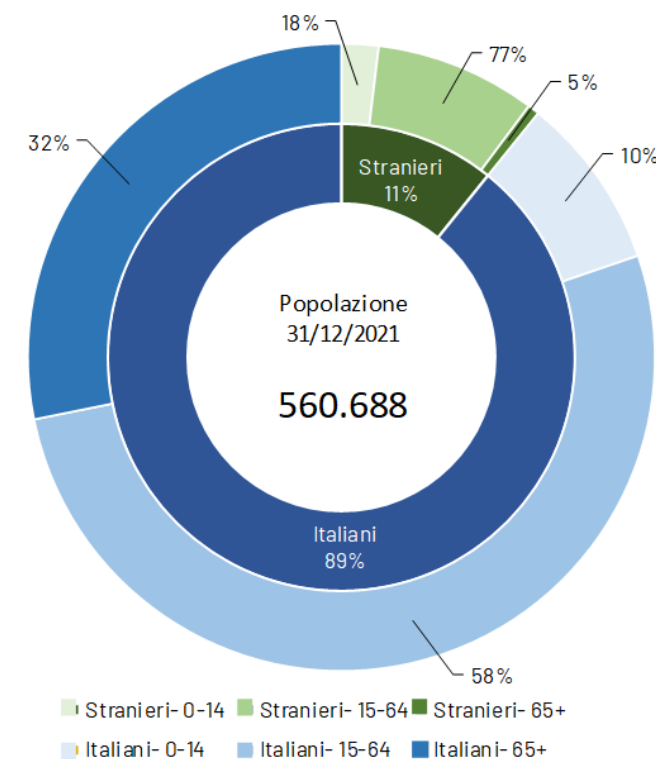
Residenti, studenti e turisti

Andamento demografico



* stima proiezione ISTAT su dati comunali

** stima proiezione ISTAT su dati regionali



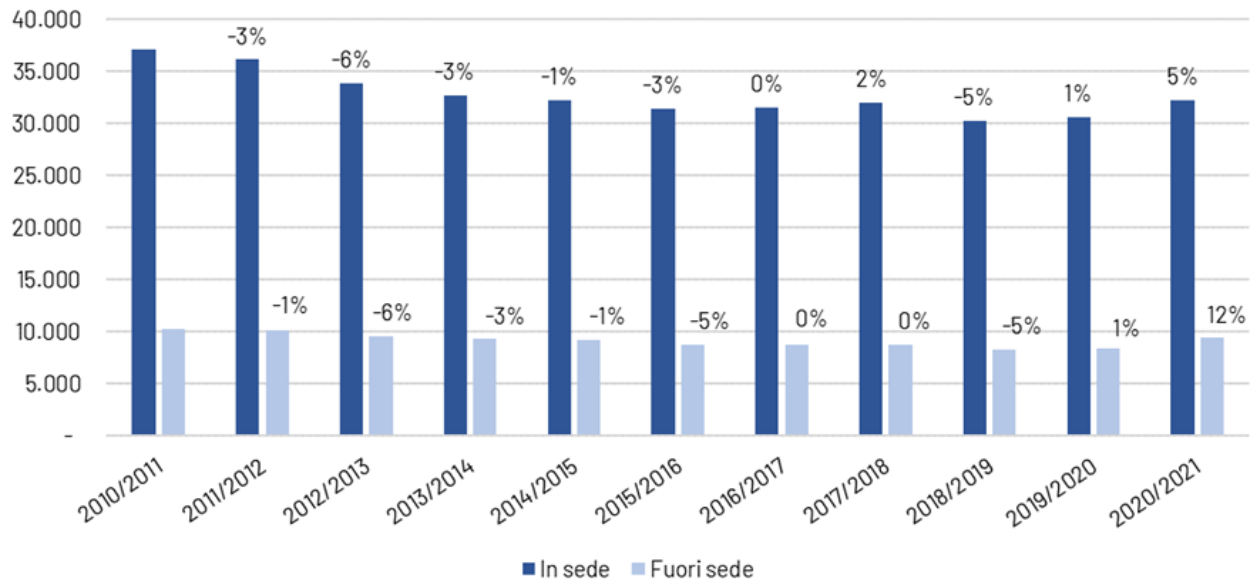
7.400 studenti fuori sede

87.600 domiciliati

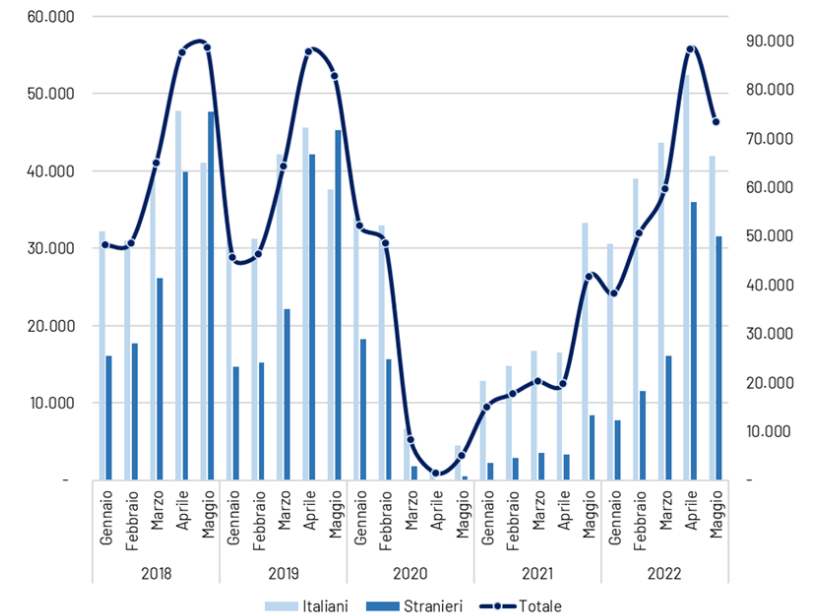
30.000 turisti giornalieri

Residenti, studenti e turisti

Iscritti - fuori sede e "in sede"



Arrivi gennaio-maggio 2018/2022



Mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare di **Genova** risulta fondamentale all'interno dell'analisi perché, benché racconti avvenimenti passati, descrive in modo appropriato la **struttura, le regole e le «abitudini» della città**

Le previsioni di variazione degli indicatori immobiliari si basano su rilievo della congiuntura e analisi prospettiche, considerando lo stato attuale "in divenire" con l'obiettivo di costruire previsioni per i prossimi decenni, analizzando l'evolversi del settore nel corso degli ultimi anni

8.780 compravendite residenziali nel 2021
+ **32 %** rispetto al 2020

9.250 compravendite residenziali nel 2022

1,6 miliardi di € di fatturato nel 2021
+ **30 %** rispetto al 2020

1,7 miliardi di € di fatturato nel 2022

45.000 mq terziari transati nel 2021
+ **13 %** rispetto al 2020

51.000 mq terziari transati nel 2022

70 milioni di € di fatturato nel 2021
+ **10 %** rispetto al 2020

80 milioni di € di fatturato nel 2022

Mercato immobiliare

Il mercato degli investimenti in Italia si concentra per il **70%** in **Lombardia** e **Lazio**

La media regionale, ad esclusione di Lombardia e Lazio, è pari all'**1,5%**

La quota del **3%** raggiunta dalle allocazioni in **Liguria** è da considerarsi una discreta performance all'interno del panorama nazionale

Gli interventi di rigenerazione in corso o in fase di cantierizzazione che interesseranno il litorale della città di **Genova** costituiranno il principale elemento attrattore che spingerà l'indicatore verso l'alto

Investimenti immobiliari in Italia con focus Liguria, 2010-2023°

Anno	Investimenti (valore in milioni di €)	Di cui Liguria (valore %)
2010	1.502,9	1,0
2011	1.958,4	1,9
2012	2.419,2	4,6
2013	3.366,6	1,2
2014	4.972,1	6,1
2015	7.605,6	2,0
2016	7.075,6	1,8
2017	9.766,4	3,5
2018	7.800,0	2,8
2019	12.000,0	3,0
2020	8.200,0	2,4
2021	10.200,0	2,9
2022*	12.000,0	2,7
2023°	10.000,0	3,1
Totale	98866,8	2,9

*stima

°previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Rigenerazione urbana

Per **Genova** la rigenerazione del litorale costituisce un importante attivatore economico e sociale con effetti sul mercato immobiliare

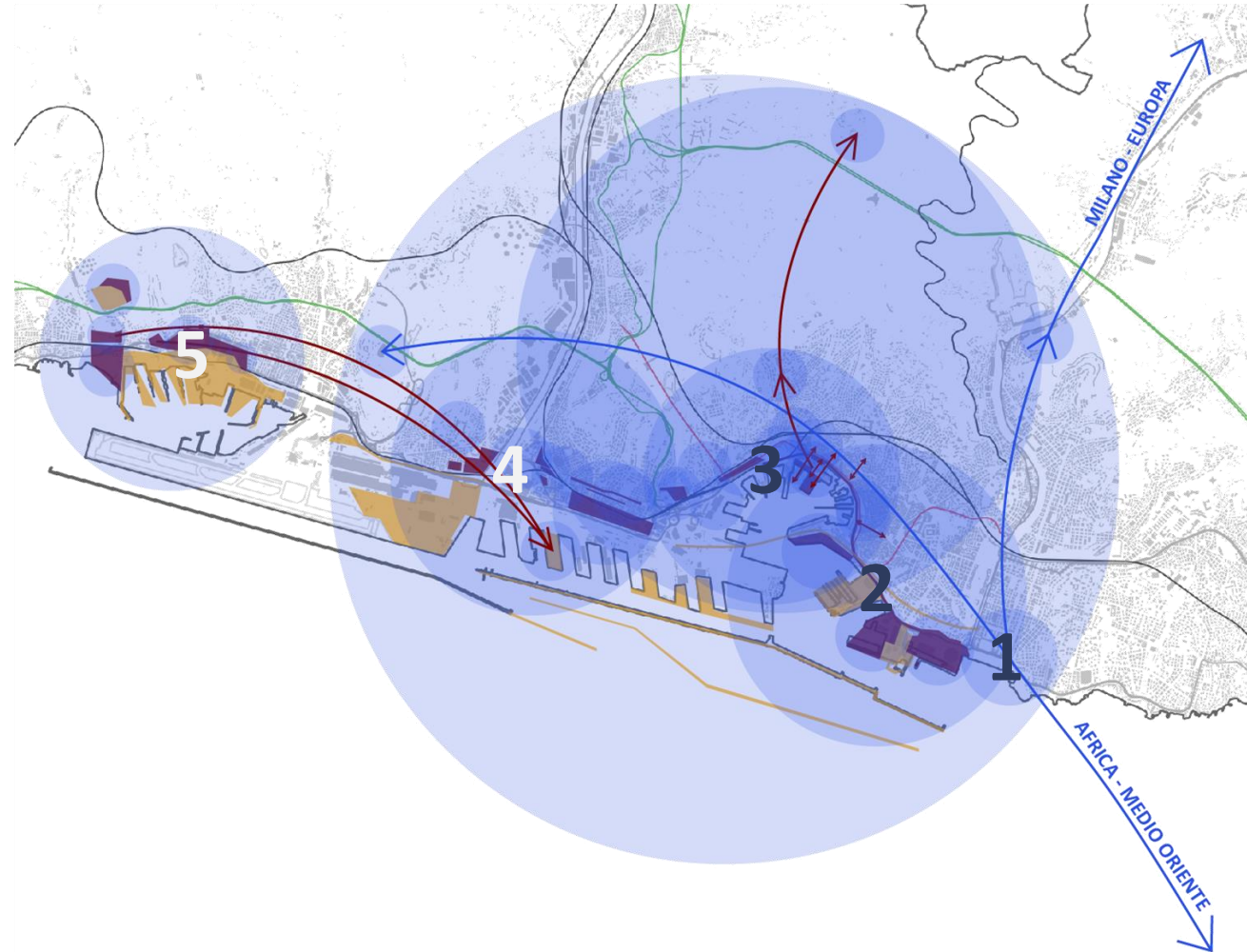
Le ricadute degli interventi di rigenerazione urbana saranno più virtuose e impattanti in territori che presentano fondamentali consolidati e dinamici

Genova può rappresentare un interessante laboratorio di analisi, studio e attuazione di modelli rigenerativi volti a **re-inventare la dimensione urbana tramite la restituzione di nuove “centralità”**

Distretti tematici

- | | |
|-----------------|---|
| Ambito 1 | Porto dell'innovazione digitale e dell'alta tecnologia |
| Ambito 2 | Porto della diportistica e dei relativi servizi cantieristici |
| Ambito 3 | Porto passeggeri |
| Ambito 4 | Porto delle merci e dei servizi logistici connessi |
| Ambito 5 | Porto della cantieristica navale |

Rigenerazione urbana



Rigenerazione urbana

AMBITO 1

Porto dell'innovazione digitale e dell'alta tecnologia

Cronoprogramma

Aprile 2019 – 2022

Sinergie

GREAT Campus

Milano

Ricadute socio-demografiche

15 posti di lavoro

Ricadute immobiliari

Municipio 4

Municipio 6

Municipio 8

AMBITO 2

Porto della diportistica e dei relativi servizi cantieristici

Cronoprogramma

Gennaio 2021 – Dicembre 2032

Sinergie

Porto Petroli, Porto Antico, Nuovo Ospedale Galliera, Nuova Gronda Autostradale, ...

Ricadute socio-demografiche

310 abitanti teorici, 675 posti di lavoro teorici

Ricadute immobiliari

Municipio 1 , Municipio 2,

Municipio 3, Municipio 5,

Municipio 6, Municipio 7

Rigenerazione urbana

AMBITO 3

Porto passeggeri

Cronoprogramma

Gennaio 2022 – Dicembre 2032

Sinergie

Palazzo Tabarca, Palazzo Metelino, Università di Genova, Lagaccio, Forte Begato

Ricadute socio-demografiche

160 abitanti teorici, 445 posti di lavoro teorici

Ricadute immobiliari

Municipio 1, Municipio 2,
Municipio 4, Municipio 5
Municipio 6

AMBITO 4

Porto delle merci e dei servizi logistici connessi

Cronoprogramma

Gennaio 2022 – Dicembre 2030

Sinergie

Centro Direzionale San Benigno, Stazione metropolitana Dinegro, Zona Fiumara,

Ricadute socio-demografiche

270 posti di lavoro teorici

Ricadute immobiliari

Municipio 2
Municipio 5
Municipio 6

Rigenerazione urbana

AMBITO 5

Porto della cantieristica navale

Cronoprogramma

Luglio 2022 – Giugno 2027

Sinergie

Porto di Voltri – Prà

Ponte Somalia

Ricadute socio-demografiche

210 abitanti teorici

1.100 posti di lavoro teorici

Ricadute immobiliari

Municipio 6

Municipio 7

Ricadute e impatti

Valore immobiliare città di Genova 2021-2035
+ 48 % al netto dell'inflazione

Abitanti
+ 800 residenti

Posti di lavoro
+ 3.355 addetti

Operai durante le massime fasi di cantiere
2.000 addetti

	Valore immobiliare	
	2021	
	min.	max.
Municipio 1	14.500.000.000	17.800.000.000
Municipio 2	6.200.000.000	7.500.000.000
Municipio 3	7.900.000.000	9.700.000.000
Municipio 4	7.600.000.000	9.300.000.000
Municipio 5	12.700.000.000	15.500.000.000
Municipio 6	11.400.000.000	13.900.000.000
Municipio 7	8.200.000.000	10.000.000.000
Municipio 8	11.700.000.000	14.400.000.000
Municipio 9	11.900.000.000	14.600.000.000
Totale	92.100.000.000	112.700.000.000

	Valore immobiliare		
	%var 2035/2030	2035	
		min.	max.
Municipio 1	19%	26.000.000.000	31.800.000.000
Municipio 2	24%	12.700.000.000	15.500.000.000
Municipio 3	13%	11.800.000.000	14.400.000.000
Municipio 4	7%	9.700.000.000	11.800.000.000
Municipio 5	7%	15.900.000.000	19.400.000.000
Municipio 6	8%	15.700.000.000	19.200.000.000
Municipio 7	7%	10.300.000.000	12.600.000.000
Municipio 8	15%	18.600.000.000	22.700.000.000
Municipio 9	9%	15.800.000.000	19.300.000.000
Totale	12%	136.500.000.000	166.700.000.000

Valore immobiliare

Funzione immobiliare

Valore unitario – 2021

1. Residenziale e relative pertinenze
2. Terziario
3. Commerciale
4. Artigianale, industriale e logistica

1.750 €/mq
1.570 €/mq
1.520 €/mq
1.080 €/mq

Funzione immobiliare

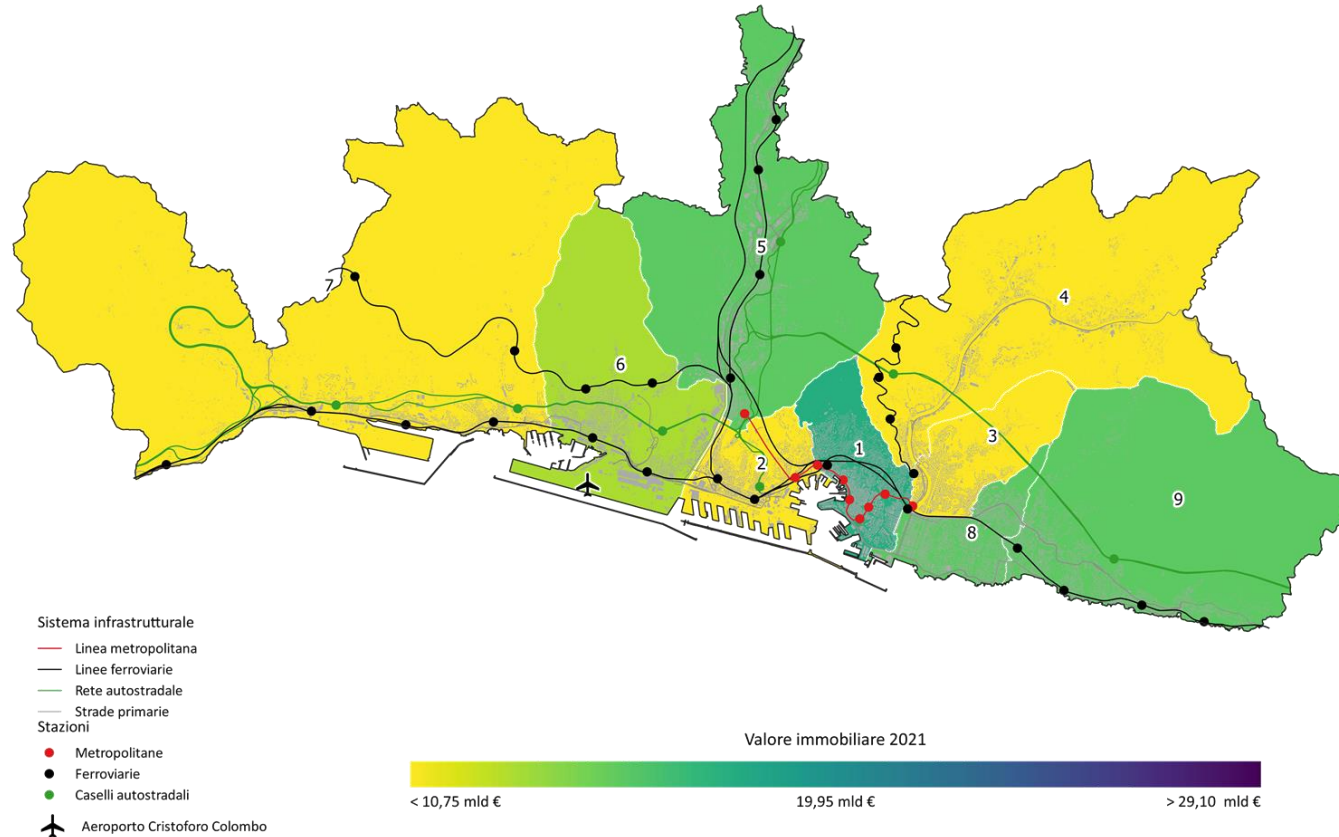
Valore unitario – 2035

1. Residenziale e relative pertinenze
2. Terziario
3. Commerciale
4. Artigianale, industriale e logistica

2.620 €/mq
2.250 €/mq
2.510 €/mq
1.460 €/mq

Valore immobiliare

al 31 dicembre 2021

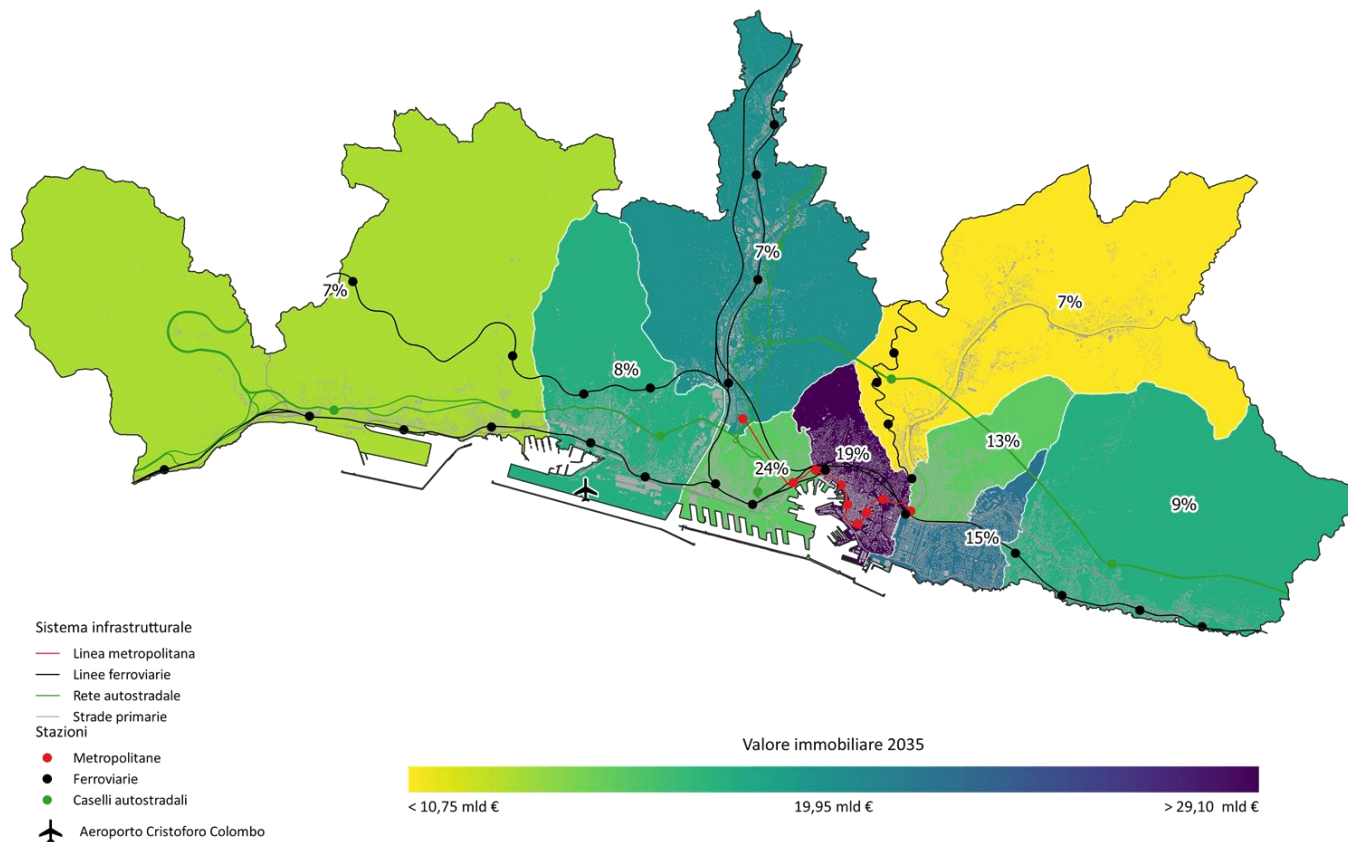


	Valore immobiliare - Residenziale e relative pertinenze	
	2021	
	min.	max.
Municipio 1	8.300.000.000	10.100.000.000
Municipio 2	3.900.000.000	4.800.000.000
Municipio 3	6.200.000.000	7.500.000.000
Municipio 4	3.500.000.000	4.300.000.000
Municipio 5	5.400.000.000	6.600.000.000
Municipio 6	5.600.000.000	6.900.000.000
Municipio 7	5.300.000.000	6.400.000.000
Municipio 8	8.300.000.000	10.100.000.000
Municipio 9	8.700.000.000	10.700.000.000
Totale	55.200.000.000	67.400.000.000

	Valore immobiliare - Terziario	
	2021	
	min.	max.
Municipio 1	970.000.000	1.180.000.000
Municipio 2	300.000.000	360.000.000
Municipio 3	200.000.000	240.000.000
Municipio 4	130.000.000	160.000.000
Municipio 5	230.000.000	280.000.000
Municipio 6	310.000.000	380.000.000
Municipio 7	210.000.000	260.000.000
Municipio 8	420.000.000	510.000.000
Municipio 9	200.000.000	240.000.000
Totale	2.970.000.000	3.610.000.000

Valore immobiliare

al 31 dicembre 2035



	Valore immobiliare - Residenziale e relative pertinenze	
	2035	
	min.	max.
Municipio 1	14.600.000.000	17.800.000.000
Municipio 2	8.000.000.000	9.800.000.000
Municipio 3	9.300.000.000	11.300.000.000
Municipio 4	4.600.000.000	5.600.000.000
Municipio 5	6.900.000.000	8.400.000.000
Municipio 6	7.300.000.000	8.900.000.000
Municipio 7	6.700.000.000	8.200.000.000
Municipio 8	13.400.000.000	16.400.000.000
Municipio 9	11.600.000.000	14.200.000.000
Totale	82.400.000.000	100.600.000.000

	Valore immobiliare - Terziario	
	2035	
	min.	max.
Municipio 1	1.510.000.000	1.840.000.000
Municipio 2	530.000.000	650.000.000
Municipio 3	270.000.000	330.000.000
Municipio 4	160.000.000	200.000.000
Municipio 5	280.000.000	340.000.000
Municipio 6	380.000.000	460.000.000
Municipio 7	260.000.000	320.000.000
Municipio 8	630.000.000	770.000.000
Municipio 9	240.000.000	300.000.000
Totale	4.260.000.000	5.210.000.000