

Titolo della tesi: **Trasformazioni urbane e variazione dei valori immobiliari. Effetti della presenza di una stazione della nuova  linea metropolitana nel centro storico genovese.**

Autrice: Barbara De Santis

Abstract

ITALIANO

Scopo di questo lavoro è dare un'interpretazione in termini economici dell'esternalità positive prodotte dagli interventi di trasformazione urbana, ed in particolare l'impatto della messa in esercizio di una nuova stazione della linea metropolitana.

In questo contesto, la variazione dei valori immobiliari conseguente ai nuovi interventi, può rappresentare un indicatore sintetico di qualità urbana.

La conclusione a cui si giunge è proprio la dimostrazione dell'effettiva esistenza di una legame di dipendenza tra la presenza della nuova stazione della metropolitana ed la variazione dei valori immobiliari rilevata.

Il lavoro pertanto si articola in due parti: la prima in cui viene introdotto lo scenario di analisi, il metodo e le tecniche valutative utilizzate ed una seconda in cui si riporta una descrizione dei risultati ottenuti dall'analisi numerica effettuata (MRA).

Dopo un breve excursus circa le profonde trasformazioni che hanno interessato il Centro Storico genovese, ambito di questa analisi (la stazione presa in riferimento è quella di Sarzano/Sant'Agostino), attraverso l'applicazione del metodo dei prezzi edonici (hedonic pricing method, metodo che consente di scomporre il prezzo di un immobile in singoli "prezzi impliciti" che il mercato immobiliare attribuisce ad ogni caratteristica dell'immobile), si giunge alla lettura di quanto assunto come ipotesi, ossia una variazione dei valori in dipendenza dalla distanza dalla stazione in riferimento.

Il risultati dell'analisi di regressione dimostrano una tendenza negativa del prezzo marginale associato alla distanza ossia allontanandosi dalla Stazione lo stesso subisce una diminuzione sensibile.

ENGLISH

This work aims interpreting, in economical terms, the positive advantages of urban redevelopment, especially related to the building of a new node/station of Metro.

The measure of the variations of the real estate values is considered as a synthetic indicator of urban life quality, consequent to a new urban development.

The main conclusion of this analysis, is the actual demonstration of the relationships between the presence of a new station and the increase of real estate values.

In accord with the aim, this paper is organized in two principal parts. The first part identifies object of study, the "urban" contest and describe the evaluation approach, in the second part there is a description of results of numeric analysis (MRA).

After a short description of urban redevelopment which modified deeply the "Centro Storico" of Genoa, scenery of this work (it is about the Sarzano/Sant'Agostino Station), by using "hedonic pricing model" (a hedonic model of prices is one that decomposes the price of an item into separate components that determine the price; in this case of study the item is the price of a house), we found the result we were searching: the existence of a relationship between prices of houses and distance from Metro station.

The MRA results shows how distance from station influences significantly houses prices, and we recognize a decrease of marginal hedonic price associated to distance increase.