

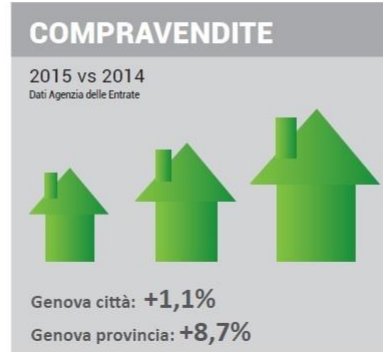
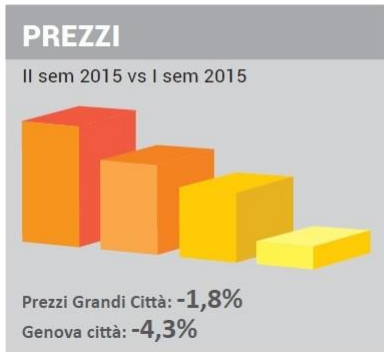
## MERCATO IMMOBILIARE GENOVA

### Ritrovata fiducia nell'acquisto immobiliare

#### GENOVA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

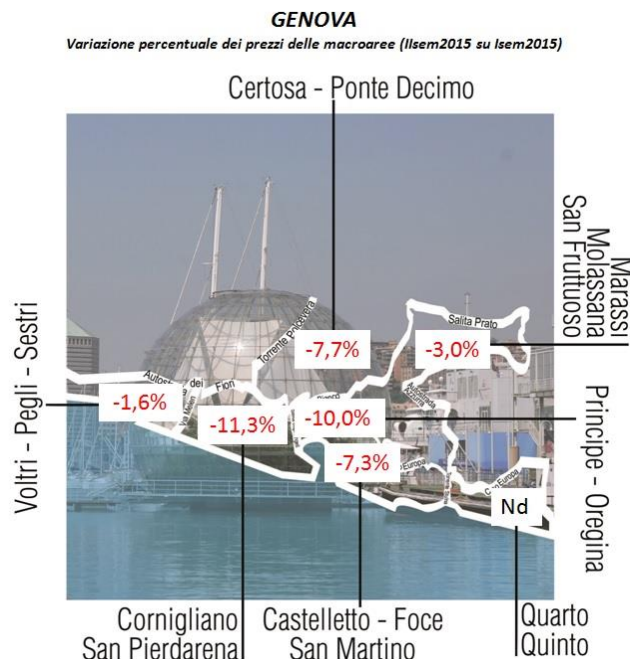


### LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Il secondo semestre 2015 ha visto un calo del 4,3% nelle quotazioni immobiliari di Genova. Il mercato ha comunque evidenziato segnali positivi: cresce il numero delle richieste e delle compravendite per effetto dei ribassi degli ultimi anni, di una maggiore apertura da parte degli istituti di credito, di tassi sui mutui molto bassi e della crescente elasticità da parte dei proprietari. Vivace il segmento delle locazioni, soprattutto a Marassi, dove l'Istituto Italiano di Tecnologia, la Facoltà di Medicina e l'Ospedale San Martino attirano studenti, specializzandi, trasferisti e investitori.

Proseguono i lavori per la realizzazione dello scalmatore di via Ferreggiano, nel quartiere Marassi in direzione Quezzi, struttura necessaria per evitare il pericolo di nuove esondazioni del Bisagno. Completati i lavori di riqualificazione dell'arredo urbano nelle piazze Micone, Baracca e Tazzoli, il Comune ne sta effettuando altre: in via Cantore si stanno realizzando una zona pedonale e del verde pubblico, a Sestri Ponente è appena stata ultimata la pedonalizzazione di via Raimondo Amedeo Vigna, a sua volta abbellita da panchine e verde pubblico al posto del vecchio mercato e dei parcheggi.

### L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

### **MACROAREA PRINCIPE - OREGINA: chiude la seconda parte dell'anno con un calo del 10%**

In zona **Oregina** aumenta il numero sia delle richieste sia delle compravendite e le tempistiche medie di compravendita sono in leggera diminuzione. La domanda immobiliare riguarda principalmente giovani coppie al primo acquisto e famiglie in cerca della soluzione migliorativa. La tipologia più richiesta è il trilocale composto da cucina, bagno e due camere, per un totale di circa 55 mq. La zona dove si effettua il maggior numero di compravendite si sviluppa intorno a via Napoli e via Vesuvio. Qui ci sono abitazioni con 2-4 camere inserite in palazzi degli anni '50 e degli anni '60, quasi sempre da ristrutturare, che in buono stato hanno prezzi medi di 1000-1200 € al mq. Nella zona collinare delimitata dalle vie Montanari, Maculano e limitrofe si possono acquistare immobili degli anni '20 e '30, alcuni dei quali con vista mare, le cui quotazioni medie sono di 1700-1800 € al mq. Chi ha un budget più limitato si orienta generalmente nella zona che si sviluppa verso la stazione, dove ci sono soluzioni ultrapopolari che si scambiano tra 600 e 800 € al mq.

### **MACROAREA CORNIGLIANO - SAMPIERDARENA: calo dei prezzi pari a -11,3%**

In zona **Cornigliano** aumenta la domanda, che proviene da famiglie (anche straniere), single under 30 e da giovani coppie al primo acquisto; inoltre, non di rado si passa dall'affitto all'acquisto perché i canoni di locazione sono simili alle rate del mutuo. Stanno ritornando gli investitori, i quali hanno un budget compreso tra 40 e 50 mila € e optano per abitazioni situate sulle strade principali o nella zona monte: la maggior parte mette a reddito per affittare, ma sono state effettuate operazioni di acquisto, ristrutturazione e successiva rivendita. La strada principale è via Cornigliano, dove ci sono abitazioni degli anni '50 già ristrutturate con finiture di qualità, che si scambiano a 1500 € al mq. La parte bassa di Cornigliano è pianeggiante e comoda per raggiungere i servizi, ma l'edilizia popolare del secondo dopoguerra comporta prezzi inferiori: 600 € al mq per un appartamento da ristrutturare, 1000 € al mq per uno ristrutturato. La parte alta di Coronata, quella che porta al Santuario, si caratterizza per quotazioni di 1700-1800 € al mq per appartamenti riqualificati e di 1000 € al mq per tipologie da ristrutturare, mentre una villetta a schiera degli anni '90 da 100 mq, con 300 mq di giardino, seminterrato, cantina e box auto si vende a circa 350 mila €. Nella zona di Sampierdarena compresa tra **via Rolando** e **via Fillak** si registrano prezzi in ulteriore ribasso nella seconda metà del 2015 ma, grazie anche a una maggiore propensione delle banche ad erogare i finanziamenti, il mercato è risultato dinamico soprattutto dalla fine dell'anno e si muove bene per importi non superiori a 100 mila €. Le strade più richieste sono via Rolando e le relative traverse, dove l'offerta immobiliare è di qualità migliore e consiste in abitazioni degli anni '60-'70 che hanno prezzi medi di 800-1000 € al mq a seconda dello stato di ristrutturazione. Apprezzata anche la parte alta del quartiere, che si sviluppa nella zona dell'Ospedale e ospita soluzioni signorili degli anni '70: i valori medi sono molto simili alla precedente zona, salvo qualche punta di 1500 € al mq per gli immobili meglio tenuti. Edilizia e prezzi completamente diversa nell'area di via Fillak, via Vicenza e strade limitrofe: qui, infatti, ci sono soluzioni realizzate tra gli anni '20 e '30 che si valutano mediamente tra 500 e 600 € al mq.

### **MACROAREA VOLTRI -PEGLI – SESTRI: fa segnare un calo dell'1,6%**

Vivace ed eterogeneo il mercato immobiliare di **Sestri Ponente**: la domanda è sostenuta, le compravendite sono in aumento e provengono da giovani coppie al primo acquisto, anziani che si spostano in zone più comode e famiglie alla ricerca della casa sostitutiva e talvolta si passa dall'affitto all'acquisto. Si ricercano soprattutto appartamenti con due camere da letto, ma sono state effettuate numerose transazioni per abitazioni di piccole dimensioni (50-60 mq) su cui sono stati impiegati importi contenuti (50 mila €). L'area centrale di Sestri Ponente è caratterizzata da palazzine storiche del '900 intervallate da palazzi realizzati tra gli anni '60 e '70: un appartamento del '900 da ristrutturare e senza ascensore costa circa 900-1000 € al

mq, invece una soluzione già ristrutturata si valuta 1300 € al mq. Le quotazioni sono leggermente più alte per le abitazioni degli anni '60 e '70 perché più ampie e dotate di ascensore: una soluzione da ristrutturare costa 1300 € al mq, una già ristrutturata vale 1600 € al mq. La strada principale e commerciale del quartiere è via Sestri, ma le più richieste sono quelle interne perché più tranquille e meno trafficate: grazie alla sua tranquillità, alla luminosità e al poco traffico ivi presente, piace la parte alta di viale Canepa, area sorta negli anni '60 dove gli appartamenti da ristrutturare costano 1200-1300 € al mq e quelli già ristrutturati 1500-1600 € al mq.

#### **MACROAREA CERTOSA – PONTE DECIMO: è la variazione percentuale riscontrata è -7,7%**

A **Bolzaneto** i prezzi scendono ma dall'inizio del 2016 si ravvisano segnali di miglioramento e maggiore volontà di acquistare. La domanda è prettamente interna e proviene da famiglie con reddito consolidato; non mancano gli investitori, che mettono a reddito 20-40 mila € per bilocali o trilocali da concedere in locazione. La zona più richiesta è il centro di Bolzaneto, in particolare via Zamperini e via Bettini perché sono poco trafficate, comode ai mezzi pubblici e dotate di tutti i principali negozi. L'edilizia è variegata e consiste in palazzi signorili dei primi anni del '900, che costano 1200-1400 € al mq, e complessi condominiali degli anni '60, molto ricercati perché dotate di posto auto (il prezzo medio non supera 2000 € al mq). Valori simili per le abitazioni più signorili di via Barchetta, dove la media in zona è 1600-1800 € al mq per il ristrutturato e non oltre 1000 € al mq nei contesti più vetusti che necessitano di ristrutturazione. Soluzioni indipendenti sono presenti nella parte collinare (Murta, Geminiano, San Biagio). Murta risale agli anni '50-'60 e offre piccole casette indipendenti (nella parte più vicina a Bolzaneto) e villette (nella parte più alta), entrambe valutate almeno 200 mila €; le costruzioni più recenti sono state edificate 10 anni fa in classe B/A e costano 400-500 mila €. Geminiano ha un'offerta edilizia più recente e, pur trattandosi di contesti gradevoli, i prezzi sono leggermente più bassi (1600-1800 € al mq). San Biagio è un quartiere edificato tra il 2000 e il 2005 con piccoli contesti condominiali, tutti dotati di box e posti auto, e caratterizzato da spazi verdi vivibili e particolare attenzione alle barriere architettoniche. Una porzione di bifamiliare si valuta circa 230 mila €, mentre un appartamento in condominio viene proposto anche a quasi 3000 € al mq, ma tale valore è ancora troppo alto. Dinamico il mercato delle locazioni, trainato dall'Istituto Italiano di Tecnologia, che porta studenti e docenti, e dall'area del mercato ortofrutticolo. Gli studenti ricercano appartamenti di tre locali già ammobiliati, mentre famiglie, giovani coppi e single si orientano anche sui quadrilocali: i primi costano 300 € al mese, i secondi circa 400 €. Si stipulano contratti di natura concordata 3+2, a cui fa seguito l'applicazione della cedolare secca; gli studenti, invece, sottoscrivono anche contratti a canone.

#### **MACROAREA MARASSI – MOLASSANA – SAN FRUTTUOSO: valori in diminuzione anche nella -3%**

Dalla fine del 2015 nella **zona centrale di Marassi** si ravvisano segnali di dinamismo sul fronte della domanda e tempistiche medie di compravendita in diminuzione, anche per effetto della maggiore facilità di erogazione dei mutui. Il budget medio oscilla tra 70 e 110 mila € e viene impiegato appartamenti di 3-4 locali, preferibilmente dotati di balcone. Marassi è un quartiere centrale, comodo, ben servito da negozi e mezzi pubblici e ben collegato all'autostrada e alla stazione, pertanto le richieste provengono anche da chi abita nei quartieri limitrofi. Le strade più richieste sono corso Sardegna, corso De Stefanis e via Monticelli, in cui l'offerta immobiliare consiste di stabili degli anni '60 e palazzi d'epoca, alcuni in stile Liberty degli anni '20-'30 e altri risalenti all'Ottocento. A seconda del piano, della luminosità e del contesto interno ed esterno le quotazioni medie oscillano tra 1300 e 2000 € al mq, mentre per le soluzioni non dotate di ascensore o balcone i prezzi scendono a 900-1200 € al mq. I valori sono più bassi in via Fereggiano, dove un buon usato si acquista con una spesa media compresa tra 800 e 1300 € al mq. Il mercato immobiliare in zona **San Fruttuoso – via Giacometti** è caratterizzato da prezzi ancora in discesa e una ripresa della domanda e delle compravendite. Si stanno affacciando giovani coppie che riescono ad accedere al credito o

molti piccoli risparmiatori che conservano la fiducia nel mattone e approfittano dei prezzi notevolmente più bassi rispetto agli anni precedenti per acquistare case da mettere a reddito. Grazie alla comodità dei servizi e alla presenza dei mezzi pubblici, molte richieste pervengono nella parte bassa (corso Sardegna, piazza Giusti, via Giacometti, piazza Martinez e le strade interne come via Novaro e via Toselli): qui ci sono prevalentemente soluzioni di tipo civile/economico, i cui prezzi variano da 1300 a 2000 € al mq a seconda dello stato di ristrutturazione dell'appartamento e del contesto del palazzo. I valori sono a volte più alti di circa 100 € al mq nell'area che si sviluppa tra via Cellini, via Benettini, via Amarena e piazza Solari, la cui offerta edilizia spazia da edifici di inizio '900 a palazzi degli anni '60-'70. La zona alta del quartiere (vie Imperiale, Donaver, Gaulli, Manuzio, Donghi) ha perso appeal perché è più congestionata, poco servita e più scarsa di spazio per parcheggiare pertanto le quotazioni di un appartamento di 80 mq oscillano da 1000-1100 € al mq (da ristrutturare) a non oltre 1800-1900 € al mq (già ristrutturato). Il segmento delle locazioni vede canoni in leggero ribasso e una domanda elevata su monolocali e bilocali, di cui però c'è poca offerta; di conseguenza i tagli più affittati sono trilocali e quadrilocali, che costano rispettivamente 400-500 € e 500-600 € al mese. La presenza delle Facoltà di Medicina (collegata all'Ospedale di San Martino) e di Ingegneria attira numerosi studenti soprattutto nel periodo estivo: questi provengono generalmente dalle altre province liguri, mostrano attenzione al tipo di mobilio e alla presenza di allaccio ad Internet e ricercano abitazioni di grandi dimensioni.

#### **MACROAREA QUINTO: aumenta la domanda immobiliare**

nella seconda parte del 2015, grazie anche a giovani coppie e single che trovano più facile accedere al credito. Quinto si affaccia direttamente sul mare, è un quartiere defilato rispetto al centro di Genova ma ben collegato e servito. La maggior parte della domanda si concentra nella zona del lungomare, dove le abitazioni degli anni '60 e '70 si scambiano a prezzi medi di 2700-3000 € al mq, ma i valori possono raggiungere 3500 € al mq se l'appartamento è particolarmente prestigioso e inserito in un contesto signorile. Più interna e trafficata l'area di corso Europa, dove i valori immobiliari difficilmente superano 2300 € al mq.