

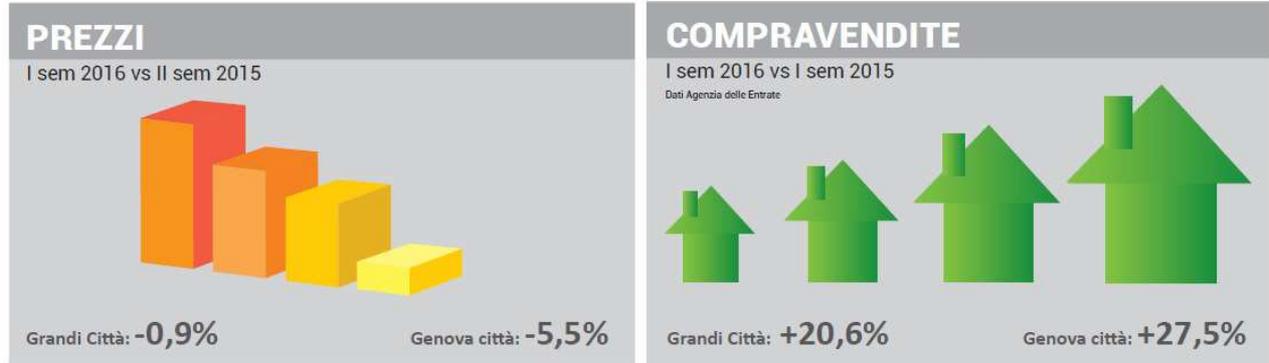
MERCATO IMMOBILIARE GENOVA

COMPRAVENDITE IN AUMENTO E INVESTITORI ATTIRATI DAI PREZZI IN CALO

GENOVA



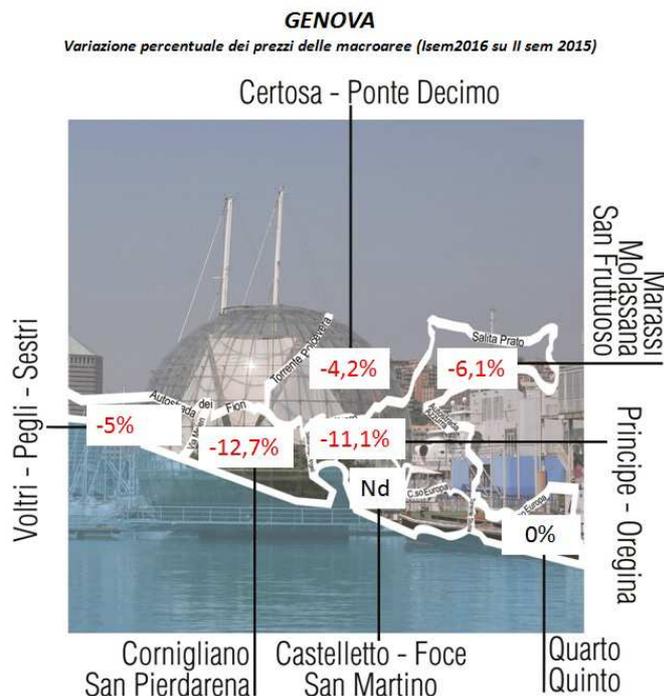
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

Il primo semestre 2016 ha visto un calo del 5,5% nelle quotazioni immobiliari di Genova. Scendono nettamente i prezzi nelle macroaree Principe-Oregina e Cornigliano-Sampierdarena, rimangono invece stabili le macroaree Castelletto-Foce-San Martino e Quarto-Quinto; diminuzioni anche per le altre macroaree, con cali compresi tra -4% e -6%. Aumenta il numero di compravendite: in città sono state acquistate 3.290 unità immobiliari, pari al 27,5% in più rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude il semestre con 1.497 transazioni (+27,9%). Il mercato è dinamico, si avverte maggiore fiducia e la domanda è in aumento. A comprare sono spesso giovani coppie, gli investitori sono interessati a Sampierdarena, e sembrano ritornati nelle zone più centrali, soprattutto in aree più prestigiose come Quinto e Nervi, effettuano investimenti alternativi (ad esempio la nuda proprietà).

L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE



Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MACROAREA PRINCIPE – OREGINA: valori in calo dell'11,1%.**ZONA OREGINA**

Scendono ancora le quotazioni in zona Oregina e non di rado si evidenziano differenze tra le richieste dei proprietari e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. C'è comunque più interesse verso l'acquisto, sta aumentando il numero di compravendite e le tempistiche medie di compravendita sono in diminuzione. Il semestre ha evidenziato un ritorno degli investitori, che mettono a reddito 50-60 mila € per trilocali da affittare a studenti. La domanda proviene da 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. Gli investitori si orientano prevalentemente in zona Lagaccio, caratterizzata da palazzi degli anni '50-'60 accanto a cui sorgono immobili dei primi anni del '900: una soluzione in buono stato costa 700 € al mq, mentre una da ristrutturare si valuta intorno a 500 € al 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 ultrapolari che si scambiano tra 600 e 800 € al mq.

MACROAREA CORNIGLIANO – SAMPIERDARENA: è quella che ha evidenziato la variazione più consistente con una riduzione dei prezzi del 12,7%**ZONA SAMPIERDARENA – ROLANDO – FILLAK**

Nella zona di Sampierdarena compresa tra via Rolando e via Fillak il mercato è dinamico, la domanda è in aumento e si effettua un maggior numero di compravendite, che non di rado avvengono direttamente in contanti e anche per importi consistenti, intorno a 100-110 mila €. Si muovono giovani coppie al primo acquisto e famiglie in cerca della casa sostitutiva, il taglio più richiesto è il trilocale già ristrutturato o con pochi lavori da effettuare. Non mancano gli investitori, attivi soprattutto nella parte più popolare perché i valori sono più bassi, che hanno un budget intorno a 30 mila € per bilocali ubicati anche ai piani alti senza ascensore. La parte più residenziale, e anche più richiesta, si sviluppa tra 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 di 1000 € al mq, salvo qualche punta di 1500 € al mq per gli immobili meglio tenuti. Edilizia e prezzi completamente diversi nell'area popolare identificata da via Fillak, via Vicenza e le 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: quotazioni in ribasso del 5%.**ZONA PEGLI - LUNGOMARE**

Prezzi in leggero calo e mercato dinamico nella zona del lungomare di Pegli. Il semestre ha evidenziato più movimento e un maggior numero di compravendite; l'offerta è ancora molto alta, pertanto le trattative si concludono in tempi rapidi (circa 2 mesi) solo se l'immobile è proposto al giusto prezzo. Parte della domanda proviene anche dai rioni limitrofi a Pegli, a cui si rivolgevano coloro che avevano una minore capacità di spesa e che adesso riescono ad integrare il proprio budget con il mutuo per acquistare. Il taglio più richiesto è l'appartamento di 90 mq, necessariamente dotato della vista mare e possibilmente fornito di spazi esterni vivibili e posto per parcheggiare, su cui impiegare al massimo 170-180 mila € sul ristrutturato. Una delle zone più apprezzate è "Pegli Due", che si sviluppa nella prima collina del quartiere ma comunque a breve distanza dal lungomare. Qui ci sono complessi condominiali degli anni '80 con ampio giardino, spazi

esterni vivibili e vigilanza: un appartamento di 100 mq costa circa 240 mila € da ristrutturare nel complesso “Castelluccio” e scende a 150-160 mila € in quello denominato “Orizzonte”. Nella parte bassa, nei pressi del lungomare, l’offerta edilizia risale agli anni ’60-’70 e presenta quotazioni medie di 2500 € al mq per un appartamento ristrutturato su via Boito, la strada più richiesta del quartiere. C’è anche offerta di attici, a titolo di esempio una soluzione da ristrutturare di 115 mq con 150 mq di terrazzo e vista mare completa costa intorno a 350 mila €. Alta la domanda di box auto, che nella parte bassa costano 60 mila € e in quella più alta circa 30 mila €.

MACROAREA CERTOSA – PONTE DECIMO: prezzi a -4,2%.

ZONA BOLZANETO

La prima parte dell’anno ha visto prezzi generalmente in calo a Bolzaneto, concentrato perlopiù nelle zone periferiche e meno comode ai servizi. Il semestre ha comunque evidenziato segni di dinamismo, infatti la domanda è aumentata e parallelamente anche il numero di compravendite. A muoversi sul mercato sono soprattutto le giovani coppie, che puntano ad abitazioni di 80-100 mq in previsione futura, e si stanno affacciando single e anziani che, invece, si orientano su bilocali o trilocali. Grazie anche alla presenza dell’Istituto Italiano di Tecnologia sono sempre attivi gli investitori, che impiegano 30-50 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 dotati 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 sorto 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. Da segnalare il progetto di realizzazione di una nuova bretella autostradale, la cosiddetta “Gronda”, che passerà attorno a Bolzaneto attraverso il comune di Ceranesi e che dovrebbe snellire il traffico verso la città.

MACROAREA MARASSI – MOLASSANA – SAN FRUTTUOSO: valori immobiliari in diminuzione del 6,1%.

ZONA STRUPPA - PRATO

Diminuiscono ancora le quotazioni in zona Struppa-Prato, ma la prima parte dell’anno ha evidenziato un mercato immobiliare attivo e dinamico: la fiducia è in crescita, sono aumentate sia le richieste sia le compravendite e le trattative adesso si concludono in tre mesi, ma se l’immobile è al giusto prezzo le tempistiche scendono ad un mese. A muoversi sono giovani coppie e famiglie alla ricerca di appartamenti di tre o quattro locali, necessariamente dotati di balcone e possibilmente termoautonomi, ma c’è comunque domanda per le soluzioni con riscaldamento centralizzato poiché quasi tutti gli stabili sono dotati di termovalvole. Più esigua la domanda ad uso investimento, che proviene da risparmiatori che cercano le nude proprietà o immobili con un ottimo rapporto tra qualità e prezzo che possano garantire loro una rendita soddisfacente. L’area di Struppa-Prato è caratterizzata da soluzioni d’epoca e tipologie degli anni ’60-’80. Si vendono bene le abitazioni posizionate lungo le strade principali, ossia via Struppa e via Molassana, dove quelle ristrutturate costano 1300-1400 € al mq e possono toccare 1600 € al mq se sono

ottimamente rifinite e inserite in contesti pregevoli. Apprezzata anche l'area residenziale di via San Felice, dove i prezzi raggiungono 1500 € al mq. Prato si sviluppa nell'estrema periferia della città in un contesto più popolare in cui i prezzi raggiungono 900 € al mq; da segnalare che negli ultimi anni qui si è costruito molto, ma attualmente si registra ancora dell'invenduto. Soluzioni indipendenti sono presenti a Molassana, che si sviluppa in un'area tranquilla nella prima collina di Genova ma comunque comoda ai servizi: qui ci sono ville bifamiliari e singole, anche di notevole pregio, che toccano mediamente 350-400 mila €.

MACROAREA QUARTO – QUINTO: valori stabili

ZONE QUINTO, NERVI

L'offerta presente sul mercato è molto alta e non sempre i proprietari sono disposti a rivedere al ribasso le proprie richieste, ma c'è più voglia di comprare e la domanda è in aumento. A cercare sono soprattutto giovani coppie al primo acquisto e famiglie in cerca dell'abitazione sostitutiva, i tagli più richiesti sono trilocali e quadrilocali e la caratteristica più apprezzata è lo sfogo esterno vivibile, elemento che tuttavia non è semplice da trovare. Da segnalare una buona domanda ad uso investimento, sia di nuda proprietà (da destinare successivamente ai figli) sia di appartamenti già locati. 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 i 2300 € al mq. Di stampo completamente diverso è il Quartiere Azzurro, che si sviluppa nella prima collina della città con contesti condominiali signorili e ville di prestigio, anche di grandi dimensioni, che possono raggiungere quotazioni elevate. I top prices si possono raggiungere nelle zone centrali, dove gli attici toccano valori intorno a 4000 € al mq. Nervi è un quartiere molto prestigioso, in cui la parte bassa (passeggiata Anita Garibaldi, ossia il lungomare) ospita anche parchi verdi e strutture balneari e l'area compresa tra la piazzetta e la Stazione offre piccole palazzine e villette di stampo prestigioso, che non di rado toccano 4000 € al mq. I prezzi sono invece più contenuti nell'area di via Oberdan perché, nonostante sia centrale, è più trafficata e non sempre i palazzi hanno i balconi, infatti le quotazioni oscillano intorno a 2000 € al mq.