

GENOVA. Il mercato dà segnali positivi Cresce il numero di richieste e compravendite

Nella seconda parte del 2016 i valori immobiliari di Genova hanno registrato un ribasso del 5,5%, con una contrazione complessiva del 10,7% per l'intero anno 2016.

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-4,5%	-7,6%	-3,7%	+0,6%	-5,3%	-9,1%	-9,0%	-14,4%	-8,7%	-10,7%

VARIAZIONI PREZZI MACROAREE

Ilsem2016

Principe - Oregina	-12,5%
Cornigliano - Sampierdarena	0,0%
Voltri - Pegli - Sestri	-8,5%
Certosa - Ponte Decimo	-1,9%
Marassi - Molassana - San Fruttuoso	-0,1%
Quarto - Quinto	-10,0%

MACROAREA QUARTO-QUINTO

La contrazione dei valori più elevata si è avuta nella macroarea **Quarto – Quinto** (-10,1%).

A Quinto si sono realizzate soprattutto compravendite di prima casa, spesso di sostituzione. I potenziali acquirenti hanno una diminuita disponibilità di spesa e di conseguenza i prezzi si stanno contraendo. Da segnalare una buona domanda ad uso investimento, sia di nuda proprietà (da destinare successivamente ai figli) sia di appartamenti già locati. Il mercato della zona è decisamente residenziale con Nervi che presenta un'offerta più signorile: è un quartiere prestigioso, in cui la parte bassa (passeggiata Anita Garibaldi, il lungomare) ospita anche parchi verdi e strutture balneari e l'area compresa tra la piazzetta e la Stazione offre palazzine e villette signorili che, non di rado, toccano 3500-4000 € al mq. I prezzi sono invece più contenuti nell'area di via Oberdan perché più trafficata, con palazzi spesso privi di balconi e infatti le quotazioni oscillano intorno a 2000-2500 € al mq. A Quinto invece c'è stato un maggior turnover grazie anche a numerosi acquisti di sostituzione. 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. 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 prezzi immobiliari difficilmente superano 2300 € al mq; di stampo completamente diverso è il Quartiere Azzurro, nella prima collina della città: 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 4000 € al mq.

MACROAREA VOLTRI-PEGLI-SESTRI

A seguire la macroarea di **Voltri – Pegli – Sestri** che registra un ribasso dei valori dell'8,5%. Tra i quartieri in maggiore sofferenza si segnalano Pegli e Prà.

Sono in diminuzione i valori immobiliari delle abitazioni di Pegli e Multedo mentre sono stabili quelle di Varenna. A Pegli la motivazione è da ricercarsi nell'abbondante offerta presente sul mercato e nella qualità medio bassa della stessa. Spesso sono case ereditate e case vuote il cui costo inizia a pesare sull'economia dei proprietari oppure sono piani bassi appartamenti privi di spazi esterni. I potenziali acquirenti

prediligono immobili in buono stato, possibilmente in piccoli contesti condominiali. A Pegli, che si sviluppa intorno a piazza Bonvino e vanta la maggioranza dei servizi, si registra una buona domanda. Per una tipologia in buono stato degli anni '70 si spendono mediamente 1500 € al mq. Quotazioni più elevate si toccano in piazza Bonvino: 2300-2500 € al mq. Appreziate anche le abitazioni che sorgono sul lungomare di Pegli: risalgono ai primi anni del 1900 e se hanno il fronte mare raggiungono prezzi di 2300 € al mq. Meno richiesti gli immobili situati nella frazione di Muledo area defilata e poco collegata. Un immobile in buono stato costa mediamente intorno a 1000 € al mq. Sulle zone collinari sorge Varenna dove comprano prevalentemente acquirenti che già vivono nel quartiere. Le quotazioni medie della zona sono di 1000 € al mq.

Nella seconda parte del 2016 c'è ancora un calo dei prezzi superiore al 10% per gli immobili situati nel quartiere di Prà. Questo sia perché la qualità immobiliare è di livello medio e spesso vetusto e sia perché i potenziali acquirenti ottengono importi di mutuo più contenuti. Le richieste si orientano su soluzioni di 80-100 mq e quasi sempre gli acquirenti richiedono un mutuo medio di 100 mila €. Si apprezzano le zone più servite come via Prà, via Cordanieri dove le soluzioni abitative in buono stato costano oggi intorno a 1100 - 1200 € al mq. Più antiche, della fine del 1800, e di conseguenza più economiche le soluzioni presenti nel centro storico di Prà dove i prezzi per le case tipiche dei pescatori scendono a 1000 € al mq. Nella zona alta del quartiere, in via Branega e via Stassano, i valori immobiliari scendono a 800-900 € al mq per l'usato in discreto stato.

MACROAREA CERTOSA-PONTE DECIMO

La macroarea di **Certosa – Ponte Decimo** segnala un ribasso dei prezzi dell'1,9% con Bolzaneto ancora in calo e Rivarolo in controtendenza con valori in lieve aumento. I potenziali acquirenti sono preparati e poco propensi ad acquistare immobili al di là del loro reale valore di mercato. In zona si realizzano soprattutto acquisti migliorativi che si indirizzano sui trilocali e quasi sempre realizzati da persone che vivono già nel quartiere. Grazie anche alla presenza dell'Istituto Italiano di Tecnologia, sono sempre attivi anche 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 e ben servite. 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 del quartiere Serenella, 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. Nella parte collinare di Murta e Gemiano ci sono soluzioni indipendenti. Murta risale agli anni '50-'60 e offre casette indipendenti (nella parte più vicina a Bolzaneto) e villette (nella parte più alta), entrambe valutate almeno 200 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 €. 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. Il settore delle locazioni è sempre attivo e trainato dall'Istituto Italiano di Tecnologia che porta studenti e docenti. Si registra anche la presenza di lavoratori fuori sede che lavorano per il percorso Tav.

In zona Rivarolo – Teglia nella seconda parte del 2016 le quotazioni immobiliari sono in leggero aumento: le soluzioni in buono stato infatti sono state vendute a prezzi leggermente più elevati (50 € al mq in più). Parliamo di soluzioni degli anni '60, in immobili con ascensore e spazi esterni, due elementi che non sempre si trovano in zona. Rivarolo è il quartiere che piace maggiormente perché più servito, non lontano dalla

fermata della metropolitana "Certosa". Le quotazioni per una soluzione usata si aggirano intorno a 1000 € al mq. Nello stesso quartiere sono presenti anche soluzioni più popolari costruite prima della guerra che al momento non superano i 500 € al mq. Nel quartiere di Teglia, nella parte più bassa che si sviluppa verso il fiume Polcevera, sono presenti vecchie case dei primi anni del 1900 che hanno valori inferiori a 1000 € al mq. Allontanandosi verso le alture, ci sono anche delle abitazioni degli anni '60 e '70 le cui quotazioni salgono a 1000-1100 € al mq. Sulle alture di Rivarolo si possono trovare immobili popolari costruiti negli anni '80 acquistabili a 1000 € al mq. Vanno avanti i lavori per la realizzazione della Tav, in particolare in zona Segino, inoltre è in progetto la realizzazione di una nuova arteria stradale denominata "La Gronda" per lo smaltimento del traffico dei mezzi pesanti.

MACROAREA MARASSI-MOLASSANA-SAN FRUTTUOSO

Sostanzialmente stabili (-0,1% nella seconda parte del 2016) i prezzi immobiliari nella macroarea di **Marassi – Molassana – San Fruttuoso** con prezzi al ribasso nella zona di San Fruttuoso ed in aumento a Struppa Prato. Nel primo quartiere c'è abbondante offerta dovuta alla dismissione di case comprate per investimento. L'offerta è di tipo popolare e ci sono sia acquisti per investimento sia acquisti di prima casa. Le prime si realizzano perché non lontano sorgono la facoltà di medicina e l'Ospedale "San Martino". Gli investitori acquistano bilocali e trilocali su cui investire da 70 a 100 mila €. La parte più economica e con prezzi più contenuti è quella alta di San Fruttuoso dal momento che è meno servita. I valori per soluzioni degli anni '60-'70 sono di 800-1000 € al mq. Più quotata la parte bassa, più servita e con immobili sia popolari sia civili che arrivano ad un massimo di 1700-1800 € al mq. La zona è attualmente interessata ai lavori per rinforzare gli argini del Feregiano e del Bisagno.

In lieve aumento le quotazioni in zona Molassana -Struppa-Prato in particolare sulle abitazioni in buono stato di cui c'è bassa offerta. Hanno comprato sia famiglie e giovani coppie alla ricerca della prima casa sia investitori alla ricerca di piccoli tagli di 40-45 mq da mettere a reddito. Si ricercano immobili in buono stato già abitabili. La zona maggiormente apprezzata è quella di Molassana Centro perché più centrale e servita e con valori medi intorno a 1200-1300 € al mq. Ci sono soluzioni indipendenti e semindipendenti ed alcune ville di pregio. Più periferici i quartieri di Struppa e Prato che si sviluppano nell'estrema periferia della città in un contesto più popolare in cui i prezzi raggiungono 900 € al mq; da segnalare che negli ultimi anni sono state realizzate delle nuove costruzioni ma si registra ancora dell'invenduto. Da segnalare i lavori di recupero dell'ex area Boero dove dovrebbero sorgere immobili a destinazione residenziale ed immobili a destinazione commerciale oltre ad un Auditorium ed un Parco.