

GENOVA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -3,8% nel II sem 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-7,6%	-3,7%	+0,6%	-5,3%	-9,1%	-9,0%	-14,9%	-8,7%	-10,7%	-6,7%

Variazione percentuale dei prezzi.

Il secondo semestre 2017 ha visto un calo delle quotazioni pari a -3,8%.

Solo la macroarea di Cornigliano – Sampierdarena evidenzia quotazioni stabili, mentre le altre registrano tutte prezzi in ribasso, in particolare la macroarea di Quarto – Quinto nell'ultimo semestre ha perso il 7,6% del proprio valore immobiliare.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: prevalgono i tagli grandi

Sulla base delle richieste pervenute nelle Agenzie del Gruppo Tecnocasa di Genova la tipologia più richiesta è il 4 locali, scelto come obiettivo della compravendita dal 46,5% dei potenziali acquirenti, mentre la disponibilità di spesa nel 49,1% dei casi non supera i 119 mila €.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite a Genova: in città sono state acquistate 6.838 unità immobiliari nel corso del 2017, pari a +3,3% in più rispetto al 2016, mentre la provincia chiude l'anno con 3.400 transazioni, con un aumento del +10,2% rispetto all'anno scorso.

GENOVA: I PREZZI VANTAGGIOSI SPINGONO LE COMPRAVENDITE

Nella seconda parte del 2017 i valori immobiliari di Genova hanno registrato un ribasso del 3,8 %.

La macroarea di **Quarto – Quinto** è quella che ha subito il ribasso più forte dei prezzi in questa seconda parte del 2017 (-7,6%) in seguito all'andamento dei quartieri di Quinto e Nervi. Si sono realizzate soprattutto compravendite di prima casa, spesso di sostituzione. La riduzione dei valori è da attribuirsi, in particolare, alla qualità immobiliare dell'offerta: spesso parliamo di soluzioni abitative che devono essere ristrutturate e che a volte non hanno spazi esterni, una caratteristica richiesta ed ambita.

Nervi ha un'offerta più contenuta, decisamente più signorile. Infatti è un quartiere prestigioso, in cui la parte bassa (il lungomare Anita Garibaldi) 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 valori di 3500-4000 € al mq.

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 con punte di 3500 € al mq se l'appartamento è particolarmente prestigioso e inserito in un contesto signorile. Piacciono anche le abitazioni situate nel Quartiere Azzurro, 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.

La macroarea di **Marassi – Molassana – San Fruttuoso** segnala una contrazione del 4,0%.

Quotazioni in calo in zona **Marassi – Staglieno** nella seconda parte del 2017. Tra le motivazioni l'eccesso di offerta sul mercato e la chiusura di molte attività commerciali che ha ridotto l'offerta di servizi. A comprare casa sono soprattutto famiglie e coppie in cerca dell'abitazione principale, si segnala comunque qualche sporadico acquisto per investimento. In generale la tipologia più richiesta è il quattro locali da 70-80 mq e la

disponibilità di spesa non supera i 70 mila €. Cresce l'attenzione per le spese condominiali. Si acquista quasi sempre con l'ausilio di un mutuo ed i tempi medi di vendita si attestano tra 6 e 8 mesi. La domanda di appartamenti in affitto è molto alta, in particolare da parte di coloro che in questo momento non riescono ad acquistare (come ad esempio single e giovani coppie e lavoratori fuori sede). Il canone di un bilocale è di 350-400 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca.

L'area di Marassi - Staglieno si sviluppa nei pressi del centro della città ed è caratterizzata da abitazioni dei primi del '900 e da palazzine degli anni '50 e '60. Via Bobbio è l'arteria principale del quartiere, apprezzata perché si trova nella parte pianeggiante e quindi più comoda da raggiungere; un buon usato si acquista con una spesa di 1000 € al mq. Prezzi sostanzialmente uguali si registrano nel resto del quartiere. Zona Castelletto si sviluppa tra il Centro e Marassi ed è caratterizzata da abitazioni sorte verso la fine del 1800. Si tratta di abitazioni signorili con quotazioni che per il ristrutturato raggiungono 1500 € al mq.

Quotazioni in calo nell'area di Gavette ed in zona Montesignano nella seconda parte dell'anno, mentre si confermano sostanzialmente stabili i prezzi per le zone di Molassana – S. Gottardo e S. Eusebio. La motivazione del calo dei valori nelle zone citate è da attribuirsi all'offerta immobiliare di tipo popolare ed ultrapopolare. Il quartiere di Gavette sorge nei pressi del cimitero di Staglieno, è più defilato e meno servito e per questo raccoglie meno richieste, quasi sempre di persone già residenti nella zona. L'offerta immobiliare consiste in palazzi d'epoca costruiti negli anni '50-'60 che, da ristrutturare, hanno quotazioni medie di 800 € al mq. Più popolare la zona di Montesignano, sorta negli anni '50, dove è possibile acquistare appartamenti in buono stato a prezzi compresi tra 800 e 900 € al mq. Si segnala comunque un aumento del numero delle richieste di acquisto, anche grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni e ad una maggiore flessibilità da parte delle banche sulla concessione del credito. La maggior parte delle richieste proviene da persone in cerca della prima casa che, grazie all'accensione di un mutuo, acquistano soluzioni dal valore non superiore a 100 mila €. In questo semestre, grazie a prezzi competitivi, la tipologia più richiesta è stata il quattro locali (due camere, sala e cucina), anche da parte di giovani coppie che, in passato, si focalizzavano maggiormente sui trilocali. Si segnalano difficoltà nella vendita di tagli superiori a 100 mila €, cifra troppo distante dalla capacità di spesa espressa dai potenziali acquirenti. La richiesta di case in affitto è sostenuta in prevalenza da single, coppie e pensionati: il canone di un bilocale (escluse le spese condominiali) è di 350 € al mese, per un trilocale il valore sale a 400-450 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato con cedolare secca agevolata. La zona più apprezzata è quella di Molassana – San Gottardo perché è ben servita e non presenta problemi di parcheggio.

La maggioranza degli immobili sono ex case popolari costruite nei primi anni del 1900 che si alternano a case degli anni '60-'70: le prime hanno valori medi di 900-1200 € al mq, le seconde hanno prezzi che possono andare da 1200 a 1500 € al mq. La zona di S. Eusebio offre immobili più recenti, costruiti negli anni '80, presenta aree verdi ed è più tranquilla. Le quotazioni per un'abitazione in buono stato possono andare da 1400 a 1900 € al mq.

Chiude con un calo dei prezzi del 3,3% la macroarea di Voltri – Pegli - Sestri. Sono stabili i valori immobiliari delle abitazioni situate a Pegli e Multedo mentre sono in diminuzione quelle di Varenna dal momento che la zona è leggermente più defilata e, negli ultimi tempi, ha perso molti dei servizi presenti, di conseguenza la domanda è in diminuzione. A muoversi in zona sono prevalentemente acquirenti di prima casa, spesso giovani che tentano l'acquisto della casa definitiva. Sempre ricercate invece le abitazioni presenti nella zona centrale di Pegli, quella che si sviluppa intorno a piazza Bonvino. Qui la maggioranza degli immobili risale agli anni '60-'70 e, per una tipologia in buono stato, si spendono mediamente 1400-1500 € al mq con punte di 2300-2500 € al mq per le tipologie signorili ed in ottimo stato che affacciano sulla piazza. 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 Multedo, situata lungo l'Aurelia tra Pegli e Sestri dal momento che l'area risulta defilata e poco collegata. L'offerta immobiliare di questa zona è caratterizzata da appartamenti costruiti negli anni '60, acquistati prevalentemente da giovani e coppie al primo acquisto. Sulle zone collinari sorge Varenna dove comprano prevalentemente acquirenti che già vivono nel quartiere. Le quotazioni medie della zona sono di 1000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da coloro che non riescono ad acquistare, single e giovani coppie oltre ai lavoratori fuori sede. Si stipulano prevalentemente contratti a canone concordato con cedolare secca. Per un bilocale si chiedono intorno a 350 € al mese, per un trilocale 450-500 € al mese.

*La macroarea di **Certosa – Pontedecimo** ha registrato nella seconda parte del 2017 un ribasso dei valori immobiliari del 2,6%. In zona Rivarolo la contrazione dei prezzi è dovuta al fatto che siamo in un quartiere periferico, con un'abbondante offerta sul mercato, spesso di tipo popolare. Tanti immobili in vendita sono stati finanziati con mutuo ancora in essere ragion per cui i proprietari chiedono più dell'attuale valore di mercato, aumentando così le tempistiche di vendita. Si registrano sporadiche richieste di investitori che impiegano 30-40 mila € per comprare tagli da 70-75 mq. *Da segnalare la maggiore attenzione che i potenziali acquirenti ripongono nell'analisi delle spese da sostenere per ristrutturare un immobile.* A comprare casa sono soprattutto famiglie della zona. Rivarolo è il quartiere che piace maggiormente perché più servito, non lontano dalla fermata della metropolitana "Certosa". Tra le zone preferite ci sono via Vezzani e limitrofe dove si concentrano palazzi degli anni '50-'60, dotati di ascensore. I valori medi sono di 1000 € al mq. Nel quartiere Teglia si concentrano anche soluzioni più popolari che al momento non superano 500 € al mq. Allontanandosi verso le alture ci sono abitazioni degli anni '60 e '70 le cui quotazioni salgono a 1000-1100 € al mq. Sulle alture di Rivarolo si trovano immobili popolari, costruiti negli anni '80, acquistabili a 900 € al mq. Vanno avanti i lavori per la realizzazione della Tav, in particolare in zona Segino. E' in progetto la realizzazione di una nuova arteria stradale denominata "La Gronda" per lo smaltimento del traffico dei mezzi pesanti. Sul mercato degli affitti si registra una buona richiesta da parte di giovani coppie e di stranieri. Il canone di una tipologia con due camere da letto, sala e cucina è di 380-400 € al mese e i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato con cedolare secca. La richiesta si orienta per lo più verso immobili arredati.*

*La macroarea di **Cornigliano – Sampierdarena** è rimasta stabile, così come il quartiere di Sampierdarena – Rolando – Fillak.*