

IMMOBILIARE GENOVA

PREZZI CASE IN LEGGERO CALO E COMPRAVENDITE A +1.1%

Principali tendenze rilevate a Genova

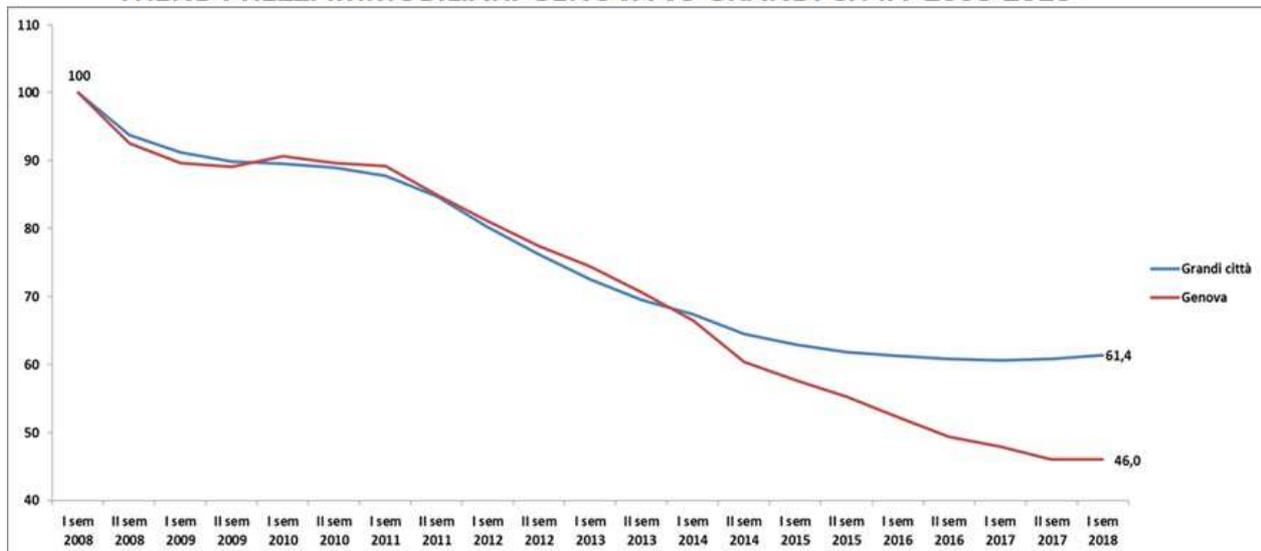
Nel primo semestre del 2018 le quotazioni immobiliari del capoluogo ligure hanno registrato un leggero ribasso del -0,1% rispetto al secondo semestre 2017.

La macroarea di **Quarto – Quinto** ha subito un calo dell'1,9% 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 che devono essere ristrutturate e che a volte non hanno spazi esterni, una caratteristica richiesta ed ambita. La macroarea di **Marassi - Molassana – San Fruttuoso** segnala una crescita dei prezzi dell'1,7 % in seguito all'andamento del mercato di Struppa – Prato. Qui buona la domanda di appartamenti in locazione, mercato a cui si rivolgono giovani coppie, famiglie e single o separati, che ricercano rispettivamente trilocali, quadrilocali e bilocali. I canoni mensili, comprensivi di spese, vanno da 400 € dei bilocali a 500 € delle soluzioni più grandi. La macroarea di **Certosa – Pontedecimo** ha registrato stabilità dei valori. In zona Rivarolo si segnalano sporadiche richieste di investitori che impiegano 30-40 mila € per comprare tagli da 70-75 mq. 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 con valori medi di 1000 € al mq. La macroarea di **Cornigliano – Sampierdarena** è rimasta stabile, quella di **Voltri – Pegli - Sestri** chiude con un calo dei prezzi del 2,6%.

A Genova nel primo semestre 2018 sono state effettuate 3.562 transazioni, pari al +1,1% rispetto al primo semestre 2017.

La tipologia più richiesta è il trilocale, scelto dal 46,2% dei potenziali acquirenti, a seguire i bilocali con il 30,3% delle preferenze. La disponibilità di spesa nel 48% dei casi non supera 119 mila €.

TREND PREZZI IMMOBILIARI GENOVA VS GRANDI CITTA' 2008-2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE % PREZZI MACROAREE GENOVA Isem2018 su Isem217

MACROAREA	MEDIO USATO
CORNIGLIANO - SAMPIERDARENA	0%
VOLTRI – PEGLI – SESTRI	-2,6%
CERTOSA – PONTE DECIMO	0%
MARASSI – MOLASSANA – SAN FRUTTUOSO	+1,7%
QUARTO - QUINTO	-1,9%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La macroarea di **Quarto – Quinto** è quella che ha subito un ribasso dell'1,9% 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 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 crescita dei prezzi dell'1,7 % in seguito all'andamento del mercato di Struppa – Prato, dove si sono registrati lievi aumenti sugli immobili in buono stato e localizzati nelle zone più ambite del quartiere, come la parte più residenziale di Molassana. Infatti una delle aree maggiormente apprezzata è quella di Molassana Centro perché più centrale e servita e con valori medi intorno a 1200-1300 € al mq. Ci sono ville bifamigliari e singole, anche di notevole pregio, che toccano mediamente 350-400 mila €. Più periferici i quartieri di Struppa e Prato che si sviluppano nell'estrema periferia della città in un contesto più popolare dove i prezzi raggiungono 900 € al mq; da segnalare che negli ultimi anni qui si è costruito molto, ma attualmente si registra ancora dell'invenduto. Buona la domanda di appartamenti in locazione, mercato a cui si rivolgono giovani coppie, famiglie e single o separati, che ricercano rispettivamente trilocali, quadrilocali e bilocali. I canoni mensili, comprensivi di spese, vanno da 400 € dei bilocali a 500 € delle soluzioni più grandi. Si stipulano quasi esclusivamente contratti concordati 3+2 e la cedolare secca viene utilizzata spesso dai proprietari. Vanno avanti a rilento i

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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.

Quotazioni stabili nell'area di Gavette, Montesignano, 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 ai 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.

La macroarea di **Certosa – Pontedecimo** ha registrato stabilità dei valori immobiliari. In zona Rivarolo si segnalano sporadiche richieste di investitori che impiegano 30-40 mila € per comprare tagli da 70-75 mq. 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 abitazioni più popolari che al momento non superano i 500 € al mq. Spostandosi verso le alture, le quotazioni salgono a 1000-1100 € al mq. Sulle alture di Rivarolo si trovano immobili popolari costruiti negli anni '80 e acquistabili a 900 € al mq. Vanno avanti i lavori per la realizzazione della Tav, in particolare in zona Segino.

La macroarea di **Cornigliano – Sampierdarena** è rimasta stabile, quella di **Voltri – Pegli - Sestri** chiude con un calo dei prezzi del 2,6%.