

## GENOVA

### Compravendite in crescita e prezzi in ribasso

Nella seconda parte del 2018 le quotazioni immobiliari di Genova hanno registrato un ribasso dei prezzi del 2,9%. In tutto il 2018 le compravendite di Genova sono state 7.108 in aumento del 3,6% rispetto al 2017 (Fonte: Agenzia delle Entrate).

#### TREND PREZZI GENOVA

2013	2014	2015	2016	2017	2018
-9,0%	-14,4%	-8,7%	-10,7%	-6,7%	-3,0%

#### TREND COMPRAVENDITE GENOVA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018
4.661	5.336	5448	6617	6860	7108

#### VARIAZIONE % PREZZI MACROAREE GENOVA

<u>MACROAREA</u>	VARIAZIONE % II SEM 2018 - I SEM 2018
CORNIGLIANO-SAMPIERDARENA	0%
VOLTRI-PEGLI-SESTRI	-4,4%
CERTOSA-PONTE DECIMO	-11,1%
MARASSI-MOLASSANA-SAN FRUTTUOSO	-0,8%
QUARTO-QUINTO	0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La macroarea di **Certosa-Ponte Decimo** ha messo in evidenza una contrazione dei prezzi dell'11,1% in seguito alla performance del quartiere di Bolzaneto, nonostante la domanda sia aumentata e, parallelamente, anche il numero di compravendite. L'offerta è in crescita e questo calmieria i prezzi. Ad acquistare in zona sono prevalentemente famiglie alla ricerca della prima casa e che, quasi sempre, fanno ricorso al mutuo. Si prediligono le soluzioni in buono stato. 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 1000 € al mq, e complessi

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

condominali degli anni '60, molto ricercati perché dotati di posto auto (il prezzo medio non supera 1800 € al mq). Esiste poi una zona collinare (Murta e Gemiano) dove si possono acquistare soluzioni indipendenti. 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 €. Positivo anche il mercato delle locazioni grazie anche alla presenza dell'Istituto Italiano di Tecnologia. I canoni vanno da 300 € al mese per i tagli più piccoli a 550 € al mese per quelli più grandi. Si stipulano contratti di natura concordata, a cui fa seguito l'applicazione della cedolare secca; gli studenti, invece, sottoscrivono anche contratti a canone transitorio. Si registra anche la presenza di lavoratori fuori sede che lavorano per il percorso Tav.

La macroarea di **Voltr-Pegli-Sestri** ha messo a segno una contrazione del 4,4%. Tra i quartieri in ribasso ci sono **Pegli-Lungomare e Sestri Ponente**. Prezzi ancora in calo ma domanda in aumento nella zona del lungomare di Pegli. La motivazione è da ricercarsi in un aumento dell'offerta che deriva dalle numerose seconde case che gli eredi spesso decidono di vendere. Il taglio più richiesto è l'appartamento di 90 mq, possibilmente dotato della vista mare e fornito di spazi esterni vivibili e spazio per parcheggiare, su cui impiegare al massimo 170-180 mila € (ristrutturato). La domanda di appartamenti in affitto, invece, è molto bassa perché i mutui convenienti stanno spingendo le persone all'acquisto. Piacciono gli immobili posizionati nella zona di Pegli Due dove, soluzioni degli anni '80, si acquistano a 2000-2200 € al mq. Sempre apprezzate le soluzioni fronte mare posizionate su lungomare di Pegli anche se spesso sono prive di ascensore. Una soluzione ristrutturata si scambia a prezzi medi di 2500-2600 € al mq. Alta la domanda di box auto che, nella parte bassa, costano 60 mila € e in quella più alta circa 30 mila €. La domanda di immobili in affitto si scontra con un'offerta più contenuta. Per un bilocale si spendono mediamente 400-500 € al mese e si stipulano soprattutto contratti a canone concordato.

A **Sestri Ponente** il mercato immobiliare è vivace in termini di richieste ma i prezzi, nella seconda parte del 2018, sono in diminuzione. L'offerta immobiliare della zona è prevalentemente popolare e la richiesta si orienta su appartamenti da 100 mq dal valore non superiore a 100 mila €. Tra gli acquirenti anche numerosi operai della Ficantieri che lavorano su commesse a lungo termine. L'offerta è abbondante sul territorio a causa di un ricambio generazionale in atto. Molti eredi preferiscono vendere piuttosto che mantenere la proprietà a causa degli elevati costi di gestione. L'area centrale di Sestri Ponente è caratterizzata da palazzine storiche del '900 intervallate da palazzi realizzati tra gli anni '60 e '70; questa zona è richiesta soprattutto da persone anziane che preferiscono la comodità dei mezzi pubblici e dei servizi a scapito della panoramicità e della tranquillità delle alture. Un appartamento del '900 da ristrutturare e senza ascensore costa circa 900-1000 € al mq, mentre per una soluzione già ristrutturata il prezzo sale a 1300 € al mq. Nelle traverse più tranquille di via Sestri, strada principale del quartiere, i valori immobiliari sono di 1500-1600 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. Sul mercato delle locazioni si registrano canoni mensili compresi tra 300-400 € per i bilocali e 500-550 € per i trilocali. Numerosi i contratti di tipo transitorio di 6-12 mesi. In questo caso si stipulano contratti transitori di 6-12 mesi, ma la maggior parte è di natura libera.

La macroarea di **Marassi-Molassana-San Fruttuoso** segnala una contrazione dei valori dello 0,8%. Tra i quartieri in ribasso c'è quello di Marassi-Bertuccioni mentre quello di **Struppa-Prato** vede prezzi in aumento del 4,1%, in particolare sulle abitazioni di tipo civile ed in buono stato di cui c'è bassa offerta e su quelle più signorili. Un buon numero di queste compravendite si sono realizzate intorno a via San Felice nel centro di Molassana. Hanno acquistato prevalentemente famiglie e i prezzi medi si aggirano intorno a 1600-1700 € al mq contro una media di 1300 € al mq per la restante parte del quartiere. Qui sono disponibili ville bifamiliari 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 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. Ad acquistare a Struppa e Prato sono prevalentemente persone del posto ad eccezione di via Raffaelli, nella zona collinare, dove le soluzioni indipendenti e semindipendenti sono meno costose. 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 450 € 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 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.

Sono rimasti stabili i prezzi delle macroaree di **Cornigliano-Sampierdarena** e **Quarto-Quinto**.