

## MERCATO IMMOBILIARE GENOVA I SEM 2019

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Genova hanno registrato una contrazione del 2,2%.

In tutto il 2018 le compravendite di Genova sono state 7.108 in aumento del 3,6% rispetto al 2017 (dati Agenzia delle Entrate elaborati dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa). I nuovi dati mostrano un primo semestre del 2019 con transazioni pari a 3.739, in crescita del 5,0% rispetto al pari periodo del 2018.

### TREND PREZZI GENOVA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	I sem 2019
-9,0%	-14,4%	-8,7%	-10,7%	-6,7%	-3,0%	-2,2%

### TREND COMPRAVENDITE GENOVA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	I sem 2019
4.661	5.336	5448	6617	6860	7108	3739

### ANALISI DELLE MACROAREE

#### VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI NEL I SEMESTRE 2019 rispetto al Isem18

GENOVA	I sem 2019
Castelletto - Foce -San Martino	0,0%
Cornigliano - Sampierdarena	0,0%
Voltri - Pegli - Sestri	-3,8%
Certosa - ponte Decimo	0,0%
Marassi - Molassana - San Fruttuoso	-0,8%
Quarto - Quinto	-4,2%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La macroarea che nel primo semestre del 2019 ha registrato il ribasso di prezzi più importante è quella di **Quarto-Quinto** (-4,2%). Sono in diminuzione le quotazioni a Quinto e a Nervi. Si registra molta offerta sul mercato, spesso costituita da seconde case date in affitto nel passato e che ora si decide di vendere oppure immobili ceduti per realizzare acquisti migliorativi. Il ribasso dei valori è determinato anche dalla qualità delle soluzioni, in gran parte da ristrutturare. A Nervi, nella zona meno pregiata (via del Commercio e limitrofe), gli immobili in buono stato si scambiano a prezzi medi di 2000-2200 € al mq. Nella zona più signorile di Nervi l'offerta è più contenuta: nella parte bassa (passeggiata Anita Garibaldi, ossia il

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

lungomare) con parchi verdi e strutture balneari e nell'area compresa tra la piazzetta e la Stazione sono presenti palazzine e villette di pregio 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. I potenziali acquirenti apprezzano in particolare la zona bassa, quella del lungomare dove si concentrano sia casa anni '60-'70 sia vecchie case di pescatori che, in ottime condizioni, si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq con picchi di 4500 € al mq se l'immobile è ristrutturato e con vista mare. Sul mercato delle locazioni di qualità si registrano canoni di 1000-1500 € al mese per trilocali (80 mq) particolarmente prestigiosi; soluzioni di 100-150 mq di particolare valore si segnalano a Bogliasco. Canoni così elevati sono giustificati se pagati da una società o un'azienda o se si tratta di una sistemazione che non vada oltre l'anno. In caso contrario si opta per la compravendita alla luce dei prezzi che ci sono oggi sul mercato.

La macroarea di **Voltri-Pegli-Sestri** vede una contrazione dei valori pari al -3,8%, in particolare nella zona di Sestri Ponente-Centro-Altura a causa di una maggiore offerta sul territorio. Si apprezza sempre il quartiere Altura perché gode di un'ottima vista sulla città e sul mare, è tranquillo ed è più facile trovare parcheggio. L'offerta edilizia è molto varia e consiste in palazzi con ingresso indipendente, villette bifamiliari, trifamiliari e soluzioni singole. Via Merano sta incontrando difficoltà perché è congestionata e molto trafficata, pertanto le quotazioni non superano 1200-1300 € al mq; i valori sono leggermente più alti (1400-1500 € al mq) per i condomini degli inizi del '900 posizionati in tutta la parte bassa di Sestri Ponente. Il cuore del quartiere si identifica nella via Sestri, zona pedonale dove sono presenti case antecedenti gli anni '60, spesso senza balcone e ascensore, ma i valori sono più alti e si attestano a 2300-2400 € al mq. Prezzi in contrazione anche nelle zone di Multedo e Varenna, stabili quelli di Pegli. La motivazione del ribasso è da attribuire alla maggiore difficoltà di accesso ad attività commerciali e servizi e alla maggiore offerta immobiliare. Sempre ricercate invece le abitazioni presenti nella zona centrale di Pegli 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 soluzioni 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 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 quasi sempre comprano acquirenti che già vivono nel quartiere. Le quotazioni medie della zona sono di 1000 € al mq.

La macroarea **Marassi-San Fruttuoso-Molassana** segnala una contrazione dei prezzi dello 0,8% con quartieri in diminuzione (Nuova San Fruttuoso-Giacometti) e quartieri in ripresa (Strupp-Prato). Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari della zona di San Fruttuoso sono in ribasso anche se si segnalano acquisti a prezzi più elevati per le soluzioni in ottimo stato e che non necessitano di interventi di ristrutturazione. Questo perché la zona ha un'offerta abitativa non sempre di qualità elevata (spesso sono seconde case non utilizzate) e di conseguenza quando si trova un immobile "a misura" delle proprie esigenze si è disposti a spendere qualcosa in più. Il quartiere ha un'offerta immobiliare prevalentemente di tipo popolare e registra sia acquisti per investimento sia acquisti di prima casa. Il budget medio della zona difficilmente supera i 150 mila €. Gli investitori (spesso residenti nella zona di Ponente) acquistano piccoli tagli, bilocali e trilocali, su cui investire da 70 a 100 mila €. Non lontano, infatti, sorgono la facoltà di medicina e l'Ospedale "San

Martino". La parte più economica e con prezzi più contenuti è quella collinare di San Fruttuoso in quanto meno servita. I valori per soluzioni da ristrutturare degli anni '60-'70 difficilmente superano gli 800 € al mq. A poco più di 1000 € al mq è possibile trovare appartamenti già ristrutturati. Più quotata la parte bassa, meglio servita e con immobili sia popolari sia civili che arrivano, se ad un piano più alto, ad un massimo di 1700-1800 € al mq. Le soluzioni ai piani bassi hanno valori più contenuti, intorno a 1000 € la mq, causa rumore e traffico sulla strada principale. Sul mercato delle locazioni si registra un po' di discrepanza fra domanda, che è in prevalenza relativa a contratti "prima casa", e offerta, in quanto molti proprietari preferiscono affittare a studenti e lavoratori fuori sede. Si prediligono soluzioni arredate. Per un bilocale si spendono intorno a 400 € al mese e si stipulano soprattutto contratti transitori. In progetto il prolungamento della metropolitana da Genova Brignole a piazza Terralba.

In lieve aumento le quotazioni nella zona di **Molassana-Struppa**, in particolare sulle abitazioni di tipo civile, in buono stato e più signorili situate nella parte residenziale e collinare del quartiere. Hanno acquistato prevalentemente famiglie e i prezzi medi si aggirano intorno a 1600-1700 € al mq contro una media di 1200 /1300€ al mq per la restante parte del quartiere. In tutta la zona vi è disponibilità di ville bifamiliari e singole, anche di notevole pregio, che toccano mediamente 300-400 mila €. Il mercato più vivace, al momento, si riscontra nella zona di Molassana Bassa, più servita da mezzi e servizi e caratterizzata prevalentemente da condomini più popolari. I prezzi degli immobili in buono stato si aggirano intorno a 1400 € al mq. 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 Trossarelli, 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, che ricercano rispettivamente trilocali, quadrilocali e bilocali. I canoni mensili, comprensivi di spese, vanno da 350 € dei bilocali a 550 € delle soluzioni più grandi. Si stipulano quasi esclusivamente contratti concordati 3+2 e la cedolare secca viene utilizzata spesso dai proprietari. Proseguono 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.

Stabili i valori immobiliari nelle macroaree di **Certosa- Ponte Decimo e di Castelletto-Foce-San Martino**.