

## MERCATO IMMOBILIARE GENOVA II SEMESTRE 2019

### I prezzi in diminuzione spingono le compravendite

Nella seconda parte del 2019 i valori immobiliari di Genova sono diminuiti del 2,8%, rispetto al primo semestre 2019. Rispetto al secondo semestre del 2018, nel secondo semestre del 2019 sono aumentate anche le transazioni; gli ultimi dati mostrano una crescita dell'2,8%. Se consideriamo l'intero 2019 l'aumento delle compravendite è stato del +3,7%, per un totale di oltre 7.390 scambi (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate). I tempi di vendita nel capoluogo ligure si attestano intorno a 147 giorni, in continua diminuzione rispetto agli anni precedenti e più lunghi rispetto alla media delle grandi città italiane che è di 122 giorni. Negli ultimi 10 anni le quotazioni di Genova sono diminuite del -52,6%, con un andamento peggiore rispetto alla media nazionale che si attesta al -30,8%. A penalizzare il capoluogo è stata soprattutto la qualità delle abitazioni oltre agli eventi naturali che negli ultimi anni hanno interessato la cittadina.

#### TREND PREZZI GENOVA

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

#### TREND COMPRAVENDITE GENOVA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
4.661	5.336	5448	6617	6860	7108	7396

#### VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (II SEMESTRE 2019 rispetto al I SEMESTRE 2019)

GENOVA	II sem 2019
Cornigliano - Sampierdarena	-5,6%
Voltri - Pegli - Sestri	-6,9%
Certosa - Ponte Decimo	0,0%
Marassi - Molassana - San Fruttuoso	1,7%
Castelletto-Foce-San Martino	0,0%
Quarto - Quinto	-4,4%

**NOTA:** i prezzi indicati si riferiscono ai valori medi di compravenduto e non a quelli richiesti dei proprietari. Incorporano quindi la trattativa con eventuali ribassi. Le quotazioni si riferiscono a tagli di 80-90 mq. In caso di immobili di metratura inferiore devono essere applicati i correttivi al rialzo. I valori, inoltre, sono riferiti ad immobili diversi per vetustà (nuovo e usato) e per tipologia (signorile, medio ed economico). Sottolineiamo poi che si tratta di prezzi medi e quindi orientativi. Ogni immobile per le sue peculiarità e specifiche caratteristiche potrà quindi discostarsene.

## ANALISI DELLE MACROAREE

La macroarea che ha avuto il maggiore ribasso è quella di **Voltri – Pegli – Sestri** (-6,9%).

Tra i quartieri in sofferenza c'è quello di **Sestri – Alture** a seguito dell'ampia offerta presente sul mercato. In difficoltà soprattutto la zona più trafficata di via Merano dove i prezzi difficilmente superano i 1200-1300 € al mq. La maggioranza delle richieste si concentra nei pressi della Stazione. Anche nelle Alture i valori scendono a causa dell'elevata offerta. Prezzi in contrazione anche nelle zone di **Multedo e Varenna e Pegli**. La motivazione del ribasso è da attribuire alla maggiore difficoltà di accesso ad attività commerciali e servizi e alla maggiore offerta. A Pegli piace sempre la zona che si sviluppa intorno a piazza Bonvino. Qui la maggioranza degli immobili risale agli anni '60-'70 e, per una soluzione 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** le cui quotazioni sono rimaste stabili: risalgono ai primi anni del 1900 e, se fronte mare, raggiungono prezzi di 2300 € al mq. Meno richiesti le case situate nella frazione di **Multedo**, 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. Sulle zone collinari sorge Varenna, dove quasi sempre comprano acquirenti che già vivono nel quartiere. I prezzi medi della zona sono di 1000 € al mq.

A seguire la macroarea di **Cornegliano- Sampierdarena** (- 5,6%) che segnala un ribasso nel quartiere di Cornegliano.

Scendono del 4,4% i valori anche nella macroarea di **Quarto-Quinto**.

In diminuzione le quotazioni a **Quinto e a Nervi** nel secondo semestre del 2019 anche se, da settembre, si nota un maggiore entusiasmo verso l'acquisto immobiliare. A far contrarre i prezzi un'offerta abbondante e l'assenza di lavori di ristrutturazione su case datate. Spesso gli immobili derivano da eredità. La maggioranza degli acquisti sono indirizzati sulla prima casa ma si comprano anche, più raramente, soluzioni da investimento. A Nervi i prezzi per immobili in buono stato si scambiano a 2000-2200 € al mq. Nella parte più prestigiosa di Nervi l'offerta è più contenuta, decisamente più signorile. Questo è un quartiere in cui la parte bassa (passeggiata Anita Garibaldi, ossia il lungomare) ospita anche parchi verdi e strutture balneari e l'area compresa tra la piazzetta e la Stazione offre 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. I potenziali acquirenti apprezzano in particolare la zona bassa, quella del lungomare, dove si concentrano sia abitazioni degli 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 ha la vista sul mare o balcone.

Crescono dell'1,7% i valori immobiliari nella **macroarea di Marassi-Molassana e San Fruttuoso**.

Nella seconda parte del 2019 sono stabili i valori immobiliari di Gavette, Molassana e Montesignano, mentre si registra un leggero aumento nella zona di S. Eusebio. Quest'ultima zona, infatti, offre immobili più recenti, costruiti negli anni '80, dotati di posto auto e cantina, presenta aree verdi ed è più tranquilla. Le quotazioni per un'abitazione in buono stato possono andare da 1400 a 1900 € al mq. Si tratta di un mercato prevalentemente locale. Il quartiere di Gavette sorge nei pressi del cimitero di Staglieno è più defilato e meno servito e per questo raccoglie quasi sempre richieste 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. 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 stato il quattro locali (due camere, sala e cucina) anche da parte di giovani coppie che, in passato, si focalizzavano maggiormente

sui trilocali. 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.

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