

MERCATO IMMOBILIARE GENOVA I SEMESTRE 2020

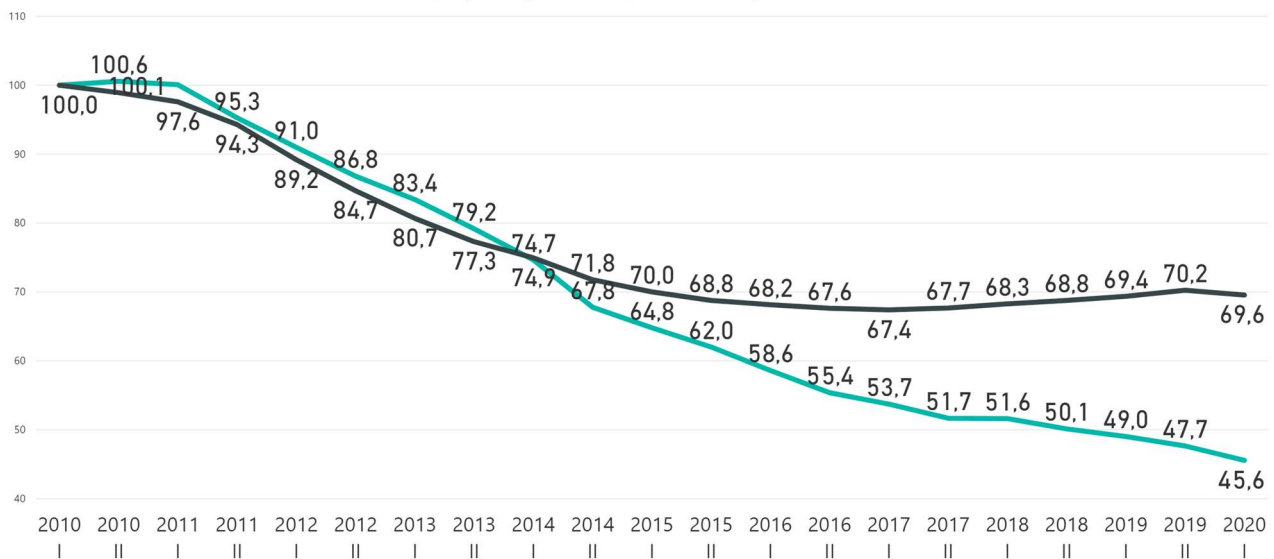
Prezzi e tempistiche per vendere casa in diminuzione

PREZZI

Il mercato immobiliare di Genova, nei primi sei mesi del 2020, ha messo a segno un ribasso dei valori del **4,4%**. Tra le grandi città è quella che ha registrato la variazione negativa più accentuata e conferma la sua difficoltà a recuperare quanto perso durante la crisi immobiliare degli anni scorsi. Negli ultimi 10 anni le quotazioni di Genova sono diminuite del 54,4%, con un andamento peggiore rispetto alla media nazionale che si attesta al -30,4 %. A penalizzare il capoluogo è stata soprattutto la qualità delle abitazioni oltre agli eventi naturali che negli ultimi anni hanno interessato la cittadina.

Andamento dei prezzi

● GENOVA ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

COMPRAVENDITE:

Nei primi sei mesi del 2020 le compravendite residenziali a Genova città sono state 3008, con una diminuzione del 19,6% rispetto allo stesso periodo del 2019. Elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate.

TEMPI DI VENDITA

I tempi di vendita nel capoluogo ligure si attestano intorno a 144 giorni, in leggera diminuzione rispetto al secondo semestre 2019 (147 giorni).



TREND PREZZI GENOVA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I sem 20
-9,0%	-14,4%	-8,7%	-10,7%	-6,7%	-3,0%	-4,9%	-4,4%

TREND COMPRAVENDITE GENOVA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I sem 20
4.661	5.336	5448	6617	6860	7108	7396	3008

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (I SEMESTRE 2020 rispetto al II SEMESTRE 2019)

GENOVA	I sem 2020
Cornigliano - Sampierdarena	0%
Voltri - Pegli - Sestri	-2,6%
Certosa - Ponte Decimo	-8,3%
Marassi - Molassana - San Fruttuoso	-6,7%
Castelletto-Foce-San Martino	-4,0%
Principe – Oregina	-10%

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.

ANDAMENTO MACROAREE

Un importante ribasso dei prezzi (-8,3%) ha interessato la macroarea di Certosa – Ponte Decimo. Tra i quartieri in diminuzione c'è quello di **Bolzaneto** dove, subito dopo il lockdown, si è registrata una maggiore domanda di immobili con spazi esterni (giardino e terrazzo o balcone abitabile) e dove, in questo momento, si registrano leggere difficoltà per le tipologie che ne sono prive. Si tratta di una zona dove prevalgono gli appartamenti costruiti a partire dagli anni '20 e di cui si apprezzano, in particolare, via Zamperini e via Bettini. Esiste poi una parte collinare (Murta e Gemiano) con soluzioni indipendenti e semindipendenti i cui prezzi vanno da 600 a 1200 € al mq. Poche le nuove costruzioni presenti. Acquistano prevalentemente famiglie anche se, quelle messe in cassa integrazione sono in attesa della decisione delle banche.

L'area di Marassi – Molassana - San Fruttuoso vede i prezzi contrarsi del 6,7% e, tra i quartieri in ribasso, si segnala Molassana. Il mercato risulta più vivace per importi che non superano i 100 mila € e, nonostante la fiducia nei confronti del mattone sia consolidata, la sensazione è che i potenziali acquirenti siano meno disposti ad accontentare le richieste di prezzo dei proprietari. Hanno acquistato prevalentemente famiglie e/o coppie in cerca della prima casa. Dopo il periodo di quarantena è cresciuta la richiesta di soluzioni indipendenti e semindipendenti e più in generale di abitazioni dotate di spazi esterni abitabili come giardini e terrazzi: in zona si possono trovare ville bifamiliari e singole, anche di notevole pregio, che toccano mediamente i 250-350 mila €.

I prezzi in discesa nei quartieri di San Martino e Borgoratti hanno contribuito a definire il trend della macroarea di Castelletto – Foce – San Martino (-4,0%). Si evidenzia una sostanziale tenuta del quartiere Foce.



A **Foce**, quartiere centrale della città che si sviluppa intorno alla stazione di Brignole e non lontano da piazza Ferraris, il mercato è dinamico. Parliamo di un'area della città in grado di rispondere ad esigenze di acquirenti di prima casa e di investitori (sia per affitti turistici che da mettere a reddito). La vicinanza al mare, infatti, fa sì che il quartiere si presti ad acquisti come BB e casa vacanza. Molte di queste abitazioni sono rimaste vuote a causa del calo dei turisti e i proprietari hanno deciso quindi di concludere contratti transitori a 12 mesi con gli operai dei cantieri presenti in città, per la realizzazione di diversi progetti tra cui la futura apertura di un polo logistico di Amazon nella zona di Campi. La posizione pianeggiante la rende anche un'area interessante per acquirenti più anziani. Sempre molto ambita la presenza di uno sfogo esterno, anche prima del lockdown. Si trovano anche immobili d'epoca di prestigio con vista mare e che, in ottimo stato, possono arrivare a 3000 € al mq. Quotazioni simili si registrano per le tipologie limitrofe alle strade dello shopping: via XX Settembre, via san Vincenzo, piazza Ferraris. La quotazione media del quartiere per una soluzione in buono stato si aggira intorno a 2000 € al mq, per scendere a 1500 al mq nelle strade più trafficate. In seguito ai lavori di rinforzo degli argini del fiume Bisagno sono in corso i lavori per cambiare la viabilità in via Brigate Bisagno e viale Brigate Partigiane.

In diminuzione del 2,6% i valori immobiliari nella macroarea di Voltri – Pegli – Sestri.

Nelle zone di Sestri Ponente, Voltri, Pegli e Prà il mercato immobiliare si è decisamente ripreso dopo il lockdown. Ci sono clienti più determinati e più concreti. Si segnalano famiglie che realizzano acquisti di tipo migliorativo indirizzati verso immobili con due camere da letto e spazi esterni. Tanti i giovani che comprano la prima casa spinti dai mutui interessanti. La vista mare è sempre un must richiesto ed apprezzato. Bassa la presenza di investitori essendoci poca domanda di immobili in affitto.

A **Sestri Ponente** l'offerta immobiliare è prevalentemente popolare e la richiesta si orienta su appartamenti da 100 mq dal valore non superiore a 100 mila €. L'area centrale è caratterizzata da palazzine storiche del '900 intervallate da palazzi realizzati tra gli anni '60 e '70. Un appartamento del '900 da ristrutturare, senza ascensore, costa circa 900-1000 € al mq, mentre per una soluzione già ristrutturata il prezzo sale a 1300 € al mq. Nelle alture di Sestri i valori per soluzioni da ristrutturare sono di 1500-1600 € al mq.

Nel quartiere di **Pegli** il taglio più richiesto è l'appartamento di 90 mq, possibilmente con vista mare, fornito di spazi esterni vivibili e spazio per parcheggiare. Piacciono gli immobili posizionati nella zona di Pegli Due, dove soluzioni degli anni '80 si acquistano a 2000-2200 € al mq. Sempre apprezzate case fronte mare posizionate su lungomare di Pegli anche se spesso sono prive di ascensore. Una tipologia ristrutturata si scambia a prezzi medi di 2500-2600 € al mq.

A **Voltri** si segnalano prezzi in lieve ribasso e una ripresa dell'interesse all'acquisto. Si realizzano prevalentemente compravendite di prima casa ma anche sporadici acquisti di seconda casa da parte di coloro che non riescono ad accedere al mercato delle vicine località turistiche, decisamente più costose. Nel centro storico di Voltri ci sono vecchie case di pescatori che, nel tempo, sono state inglobate in edifici del XVIII secolo. Un immobile in buono stato ha valori pari a 1700-1800 € al mq. Si tratta di case di 3-4 piani, alcune con ingresso indipendente. Piacciono molto le abitazioni situate sul lungomare G.Verità: hanno tutti vista mare e costano 2000 € al mq. La zona nuova **di Voltri** offre abitazioni di 4-5 locali con posto auto, cantina e terrazzo e una soluzione con vista mare costa mediamente intorno a 2000 € al mq. Allontanandosi da Voltri, verso Arenzano, sorge il Borgo di Crevari che presenta un centro storico arroccato sul promontorio con casette indipendenti e case signorili degli anni '50-'70, tutte con vista mare e che toccano, se in ottimo stato, punte di 3500 € al mq. L'offerta è molto bassa. In zona esiste il progetto per il recupero dell'area occupata dalle ex Fonderie Verrina: al suo posto dovrebbero sorgere abitazioni, locali commerciali e box.

A **Prà** le richieste si orientano su soluzioni di 80-100 mq e, quasi sempre, gli acquirenti richiedono un mutuo medio di 100 mila €. La domanda immobiliare è decisamente più vivace rispetto agli anni scorsi. Si apprezzano



soprattutto le zone più servite come via Prà e via Cordanieri, dove le soluzioni abitative in buono stato costano oggi intorno a 1100 - 1200 € al mq. Più antiche, della fine del 1800, e di conseguenza più economiche le tipologie presenti nel centro storico, dove i prezzi per le case tipiche dei pescatori scendono a 1000 € al mq.

La macroarea di Principe – Oregina ha segnalato un ribasso dei valori immobiliari del 10%. A determinarlo è stato il trend di Oregina.

Si tratta di un quartiere non lontano dal centro storico, caratterizzato da immobili costruiti tra gli anni '50 e gli anni '70. Acquistano coloro che già vivono nel quartiere e anche chi vuole stare vicino al centro ma ha una disponibilità di spesa più contenuta. Decisamente commerciale via Napoli, dove si concentrano numerosi negozi ed altre attività commerciali di quartiere. Per una soluzione in buono stato non si superano i 1100 € al mq, si scende sotto i 1000 € al mq per le tipologie da ristrutturare. Una soluzione ristrutturata senza vista mare è valutata intorno a 1300 € al mq, si sale a 1700 € al mq se c'è la vista mare. Per attici di medie dimensioni con vista mare si toccano i 2200 € al mq. Al momento si registra una tenuta dei valori immobiliari.

Stabili i valori delle case nell'area di Cornigliano – Sampierdarena. Nel quartiere di **Cornigliano**, dopo il lockdown, il mercato si è rimesso in moto con un'accelerazione sugli immobili dotati di spazi esterni, maggiormente apprezzati in questo momento e poco presenti in zona. La restante offerta immobiliare è rappresentata da tipologie popolari prive di spazi esterni e più difficile da vendere. I prezzi oscillano intorno a 800 € al mq per una casa in buono stato. Qui è possibile acquistare abitazioni degli anni '50, '60 e '70, già ristrutturate con finiture di qualità, a 1200-1400 € al mq. La parte bassa di Cornigliano è pianeggiante e comoda per raggiungere i servizi, ma l'edilizia popolare del secondo dopoguerra comporta prezzi inferiori: 600 € al mq per un appartamento da ristrutturare, 1000 € al mq per uno ristrutturato. Alle spalle di Cornigliano si estende l'area collinare di Coronata contraddistinta da soluzioni semindipendenti. La parte alta, quella che porta al Santuario, si caratterizza per quotazioni di 1400 € al mq per appartamenti riqualificati e di 1000 € al mq per tipologie da ristrutturare.