

MERCATO IMMOBILIARE GENOVA: PREZZI -6,9% NEL 2020

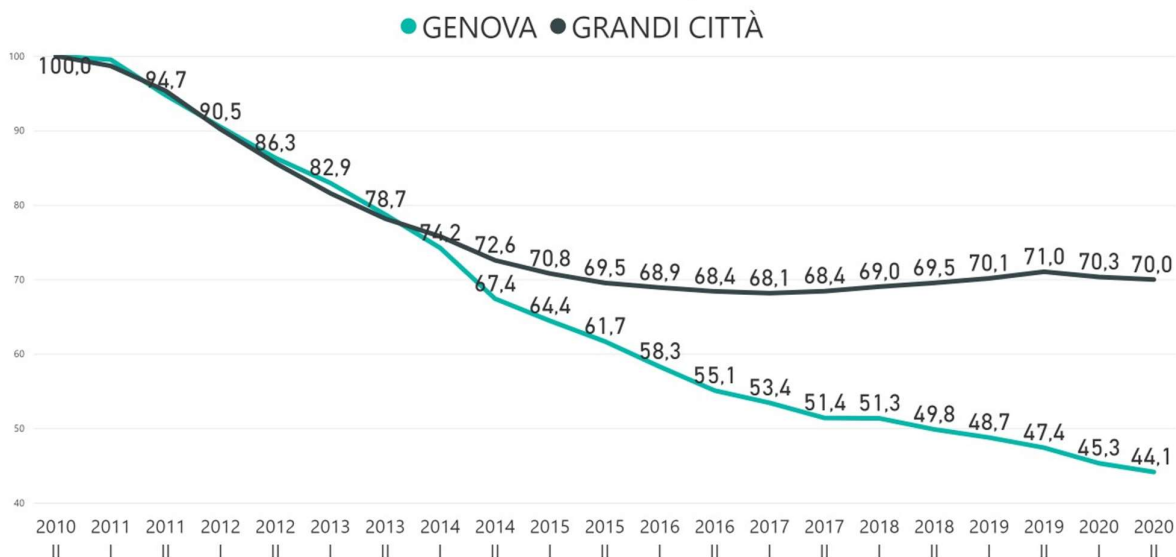
La città risente della pandemia ma le compravendite reggono
Il completamento del ponte Genova San Giorgio e gli interventi
sul territorio sono preziosi per la futura ripartenza del mattone

Le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa confermano il continuo ribasso dei valori immobiliari di Genova: nella seconda parte del 2020 -2,6%, con chiusura d'anno pari a -6,9%. Negli ultimi dieci anni gli immobili in città hanno perso il 55,9%, decisamente oltre la media nazionale (-30%), a causa di un'offerta spesso vetusta e di una bassa capacità di spesa dei potenziali acquirenti.

TREND PREZZI GENOVA

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
-9,0%	-14,4%	-8,7%	-10,7%	-6,7%	-3,0%	-4,9%	-6,9%

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Buon risultato sulle compravendite per il capoluogo ligure che chiude con un ribasso più contenuto (-9,4%) rispetto alla media delle grandi città e si porta a 6.706 transazioni.

TREND COMPRAVENDITE GENOVA CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
4.661	5.336	5448	6617	6860	7108	7404	6.706

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MACROAREE

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

Macroaree di Genova	II sem 2020
Principe-Oregina	0%
Cornigliano-Sampierdarena	-3,1%
Voltri-Pegli-Sestri	-4,5%
Certosa-Ponte Decimo	-8,1%
Marassi-Molassana-San Fruttuoso	+2,7%
Castelletto-Foce-San Martino	-2,2%
Quarto-Quinto	0%

CERTOSA PONTEDECIMO. Forte rallentamento delle quotazioni

Certosa Pontedecimo è la macroarea che ha visto i prezzi ridursi in maniera importante (-8,1%), soprattutto a Bolzaneto. E' un quartiere popolare della città dove spesso si fanno mutui totali o con ricorso al fondo di Garanzia e, negli ultimi tempi, molte trattative non sono andate a buon fine a causa di problemi di lavoro dei potenziali acquirenti. Inoltre, nella zona si registrano diversi casi di sofferenze con immobili andati all'asta. Numerosi anche coloro che vendono tagli più grandi per acquistare quelli più piccoli ed abbattere le spese. Si segnalano anche casi di acquisti nel vicino comune di Serra Riccò dove ci sono immobili con spazi esterni (giardino e terrazzo o balcone abitabile), più ricercati durante il lockdown. I prezzi vanno da 600 a 1200 € al mq. Poche le nuove costruzioni presenti.

VOLTRI-PEGLI-SESTRI. Offerta immobiliare che non decolla

Anche l'**area di Voltri-Pegli-Sestri** segnala una contrazione dei valori che si aggira intorno al 4,5%. E' soprattutto a Sestri che il mercato ha dato segnali di sofferenza. Nonostante le richieste siano numerose l'offerta immobiliare è decisamente abbondante e questo ha inciso sul ribasso dei valori. In più gli immobili sono prevalentemente di tipologia popolare e spesso privi di ascensore. Questo consente una maggiore trattativa sui prezzi, anche perché quasi sempre sono da ristrutturare. La richiesta si orienta su appartamenti da 100 mq dal valore non superiore a 100 mila €. Tra gli acquirenti numerosi operai di Fincantieri che lavorano su commesse a lungo termine. Ci sono anche tanti eredi che preferiscono vendere a causa degli elevati costi di gestione. Si apprezza, in particolare, la zona centrale della città, caratterizzata da palazzine storiche del '900 intervallate da palazzi realizzati tra gli anni '60 e '70. Un appartamento del '900 da ristrutturare e senza ascensore costa circa 800 € al mq, mentre per una soluzione già ristrutturata il prezzo sale a 1100 € al mq.

CASTELLETTO-FOCE-SAN MARTINO/CORNIGLIANO SAMPIERDARENA. Il nuovo ponte Genova San Giorgio e gli interventi di recupero agevolano la ripresa

In diminuzione anche i valori della macroarea di **Castelletto-Foce-San Martino** (-2,2%) e di **Cornigliano-Sampierdarena**, in particolare nel quartiere di Cornigliano.

Nel quartiere di **Cornigliano** i prezzi sono in leggera diminuzione nella seconda parte del 2020. Il quartiere registra comunque **segnali di recupero dopo il completamento dell'ex Ponte Morandi**, che ha ridotto il traffico in transito nel quartiere, e **gli interventi di recupero e restyling** che hanno migliorato notevolmente il volto del quartiere con la creazione di piste ciclabili. Altro elemento che ha ridato slancio al mercato è la rinnovata possibilità di **utilizzo pieno del fondo Consap** visto che gli acquirenti spesso ricorrono a mutui importanti per comprare l'immobile. Il target della zona è rappresentato da famiglie o da coppie giovani: le prime acquistano nella parte bassa, più servita, dove prevalgono gli immobili popolari, la seconda nella parte

alta e meno servita ma con abitazioni più recenti. I valori vanno da 700 € al mq per le soluzioni da ristrutturare a 1700 € al mq per quelle ristrutturate.

MARASI-MOLASSANA-SAN FRUTTUOSO. Valori in crescita per il mattone

E' in controtendenza la macroarea di **Marassi-Molassana-San Fruttuoso** in cui i valori crescono leggermente (+2,7%) **grazie alla performance del quartiere di Molassana**, dove si segnala una minore offerta di immobili e una domanda comunque vivace. Questo ha portato ad un leggero incremento dei valori soprattutto per le tipologie in buono stato. La disponibilità di spesa è ancora molto contenuta e si registra un discreto utilizzo del Fondo di Garanzia sui mutui prima casa. Hanno acquistato prevalentemente famiglie e i prezzi medi si aggirano intorno a 1300 € al mq. A Molassana si possono trovare anche ville bifamigliari e singole, apprezzate da sempre dopo il lockdown. Più economici i quartieri di Struppa e Prato, 900 € al mq, che si sviluppano nell'estrema periferia della città in contesti più popolari. 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. Si prevedono anche soluzioni immobiliari in social housing.