

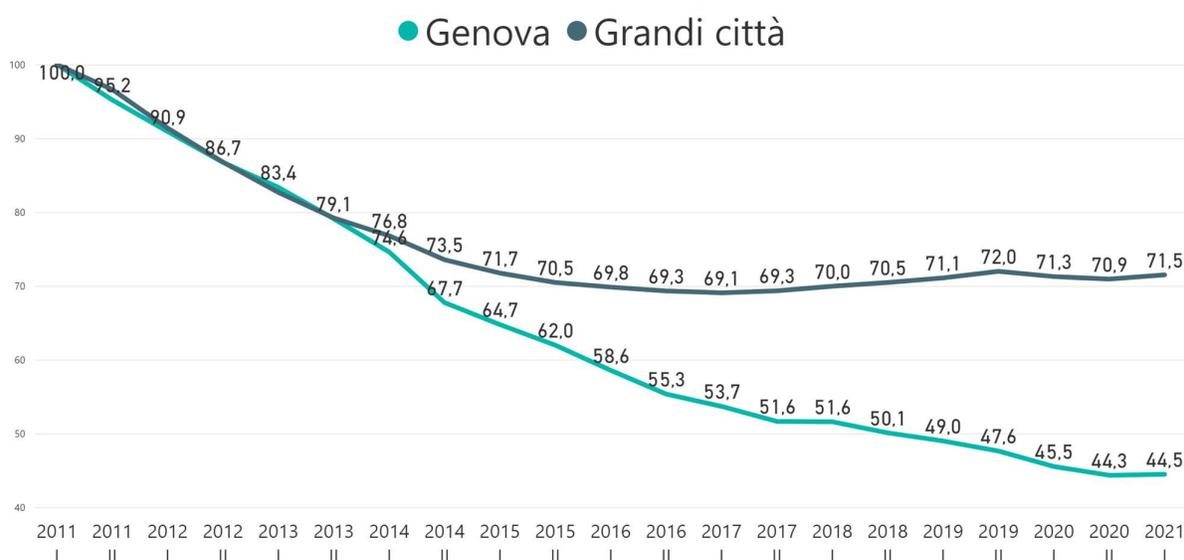
MERCATO IMMOBILIARE GENOVA I SEM 2021

Dopo 10 anni la città ritorna in territorio positivo

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i valori immobiliari di Genova nella prima parte del 2021 registrano un aumento dello 0,3%.

Si interrompe la diminuzione dei prezzi che interessava la città a partire dal 2007. Molti i quartieri che hanno rilevato quotazioni invariate, mostra ancora difficoltà il mercato della macroarea di Certosa-Pontedecimo mentre è in recupero l'area di Marassi-Molassana-San Fruttuoso.

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2021 rispetto al II SEMESTRE 2020)

GENOVA	I sem 2021
Castelletto - Foce - San Martino	0
Certosa - Pontedecimo	-7,9
Cornigliano - Sampierdarena	0
Marassi - Molassana - San Fruttuoso	4,4
Principe - Oregina	0
Quarto - Quinto	0
Voltri - Pegli - Sestri	0

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nella macroarea di Marassi-Molassana-San Fruttuoso si segnala un recupero dei valori (+4,4%). Sono stabili i valori immobiliari **Molassana e Sant'Eusebio** ed in aumento quelli di **Gavette e Montesignano**. La motivazione deve ricercarsi nella migliore qualità abitativa delle soluzioni

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

scambiate e dai prezzi competitivi della zona che hanno reso più interessante l'acquisto dell'affitto. 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 dove è possibile acquistare appartamenti in buono stato a prezzi compresi tra 800 e 900 € al mq. Piace molto la zona di **Molassana-San Gottardo** con 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 da 1200 a 1500 € al mq. La maggior parte delle richieste proviene da persone in cerca della prima casa che, grazie all'accensione 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.

I prezzi continuano a diminuire invece nella macroarea di Certosa-Pontedecimo (-7,9%).

Tra i quartieri che vedono ancora prezzi in ribasso c'è **Bolzaneto**. Ad essere penalizzate sono state soprattutto le tipologie da ristrutturare in seguito alle difficoltà del potenziale acquirente medio di zona di ottenere un mutuo per acquisto e ristrutturazione. Sempre apprezzate le case nel centro del quartiere dove si concentrano i principali servizi e dove acquistano soprattutto famiglie. Un buon usato costa intorno a 1200 € al mq. Nella **zona collinare (Murta e Gemiano)** ci sono soluzioni indipendenti e semindipendenti i cui prezzi vanno da 600 a 1200 € al mq ed un'altra più popolare dove i valori scendono a 400 € al mq. I prezzi così bassi invogliano anche l'investitore che acquista tagli da 30-40 mila € da mettere a reddito a 300 € al mese. Bolzaneto sarà interessato dal passaggio della Gronda motivo per cui sono stati abbattuti diversi immobili per consentirne la costruzione.

Stabili gli altri quartieri di Genova e le macroaree Principe-Oregina, Cornigliano-Sampierdarena, Voltri-Pegli-Sestri, Castelletto-Foce-San Martino e Quarto-Quinto.

In quest'ultima macroarea si segnala l'andamento del quartiere **Quinto** che si affaccia direttamente sul mare, defilato rispetto al centro ma ben collegato e servito. Si cercano soprattutto quattro locali, anche da parte di giovani che approfittano dei prezzi più vantaggiosi. La **zona del lungomare** è quella più apprezzata: per un fronte mare si toccano punte di 4000 € al mq. Ci sono sia case degli anni '60-'70 sia vecchie case di pescatori che, in ottime condizioni, si scambiano a prezzi medi di 2700 € al mq. Sempre forte la domanda di abitazioni con spazi esterni e i prezzi diminuiscono per quelle che ne sono prive. La maggioranza degli acquisti è indirizzata sulla prima casa ma si acquistano, più raramente, piccoli tagli da mettere a reddito oppure nude proprietà.

Nella prima parte del 2021 nel **quartiere Sturla** che sorge nella macroarea **Castelletto-Foce-San Martino** si segnala una discreta domanda di abitazioni con terrazzo e giardino che si concentra in via Isonzo. I prezzi si aggirano intorno a 1200-1300 € al mq con punte di 1700-2000 € al mq per le tipologie signorili degli anni '60-'70. Sono presenti alcune nuove costruzioni che toccano 4000-5000 € al mq. Si segnalano anche acquisti per investimento indirizzati su bilocali da 100 mila € affittabili a 400 € al mese. Non lontano sorge l'**ospedale Gaslini** e per cui c'è una discreta domanda da parte del personale ospedaliero. Tipiche e colorate case dei pescatori sono disponibili in località **Boccadasse**. Sono ricercate da amatori del genere oppure da chi desidera una casa vacanza. Prezzi medi per un buon usato intorno a 4000 € al mq.