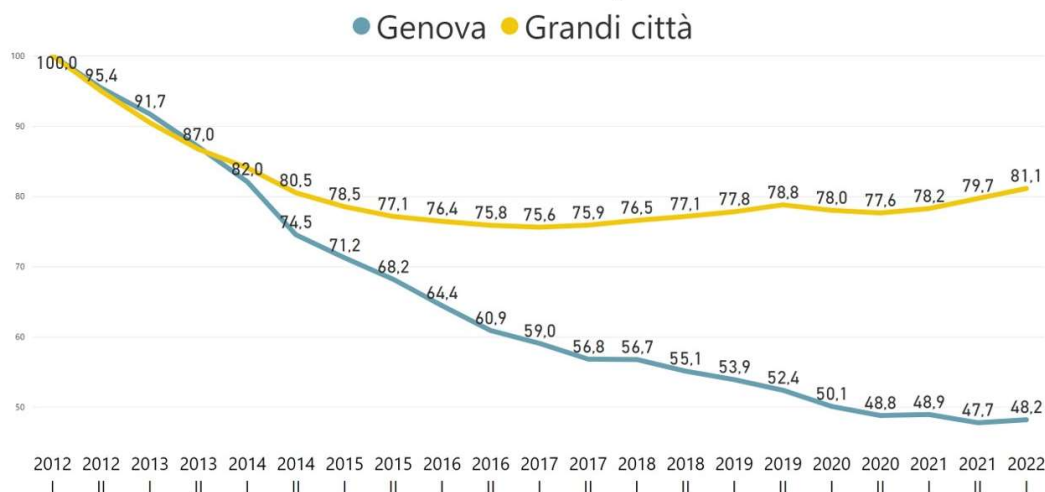


GENOVA. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2022

Tecnocasa: attesa per il nuovo Waterfront di Levante disegnato da Renzo Piano
L'importante riqualificazione sta già interessando gli investitori

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2022 i valori immobiliari di Genova sono aumentati dello 0,9% rispetto al secondo semestre 2021.

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI - (I SEMESTRE 2022 rispetto al II SEMESTRE 2021)

GENOVA	I SEM 2022
Castelletto - Foce - San Martino	+1,9%
Certosa - Pontedecimo	-3,7%
Cornigliano - Sampierdarena	0,0%
Marassi - Molassana - San Fruttuoso	+3,7%
Principe - Oregina	0,0%
Quarto - Quinto	0,0%
Voltri - Pegli - Sestri	0,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La macroarea che ha messo a segno l'incremento maggiore è quella di Marassi-Molassana-San Fruttuoso (+3,7%).

Tra i quartieri con prezzi in aumento c'è **Marassi**. La tipologia più richiesta è il trilocale con spazi esterni e che necessita di pochi lavori. Piacciono, in particolare, le soluzioni posizionate in via Monticelli, l'arteria più servita del quartiere dove ci sono condomini degli anni '50-'60 che, in buono stato, si scambiano a prezzi medi di 1000-1300 € al mq. Ci sono investitori che acquistano per mettere a reddito impiegando cifre inferiori a 100 mila €. Acquistano anche famiglie e giovani coppie che già vivono in zona.

La macroarea di Castelletto-Foce-San Martino (+1,9%) risente dell'andamento positivo del quartiere Foce. Parliamo di una zona semicentrale della città che negli ultimi tempi sta vivendo un percorso di **riqualificazione grazie all'intervento sul "Waterfront" di Levante**. A migliorare, in modo

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

particolare, l'area che si sviluppa intorno a corso Aurelio Saffi e quella che da Foce va verso il quartiere Carignano. Si sono già manifestati i primi interessi da parte di investitori che stanno puntando proprio sul futuro della zona. Il progetto porterà alla nascita di uffici, residenze di lusso con posto barca annesso, spazi per lo sport e un parco urbano di 16 mila mq. **Disegnato da Renzo Piano prevede la completa trasformazione della zona** che, da tempo, era adoperata solo per fiere ed esposizioni. Il quartiere si sviluppa di fronte alla stazione di Brignole e non lontano da piazza de Ferraris. Attira sia acquirenti di abitazione principale sia investitori che realizzano casa vacanza e B&B. La presenza di alcune facoltà universitarie, dell'Ospedale San Martino e la vicinanza di diverse aziende attira le richieste di locazione di lavoratori fuori sede e studenti. Un bilocale si affitta a 600-650 € al mese. I primi apprezzano il fatto che si trovi in pianura e che sia vicina a Brignole, corso Italia e corso XX Settembre. L'offerta immobiliare include sia immobili civili sia signorili. A Brignole e San Fruttuoso ci sono prezzi medi di 1500-2000 € al mq. Presenti anche soluzioni fronte mare che arrivano a 3500-4000 € al mq (piazza Rossetti). Quotazioni intorno a 3000 € al mq si registrano per le tipologie limitrofe alle strade dello shopping della città: via XX Settembre, via San Vincenzo, piazza de Ferraris. La quotazione media per una soluzione in buono stato si aggira intorno a 2000 € al mq, per scendere a 1500 al mq nelle strade più trafficate. In questi mesi si nota una maggiore propensione all'acquisto delle soluzioni già a posto e che non necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dell'aumento dei costi. Nei quartieri di **Borgoratti e San Martino** si sono registrati rispettivamente stabilità e aumento dei prezzi. A determinare l'incremento dei valori è stata la domanda a uso investimento alimentata dalla presenza del Policlinico e di diverse facoltà universitarie. Gli investitori cercano appartamenti con 4/5 camere da letto da poter affittare agli studenti: una camera costa anche 300 € al mese. A San Martino ci sono immobili dei primi anni del 1900 e altri costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70. Le soluzioni in buono stato, soprattutto nella zona più residenziale di San Martino di Albaro, costano intorno a 2000 € al mq con punte di 2500 € al mq. Più popolare il quartiere di Borgoratti che offre soluzioni economiche, spesso prive di ascensore e balconi, interessanti per chi ha redditi contenuti. Infatti, i prezzi si aggirano intorno a 1000 € al mq. Da segnalare che l'incremento dei costi di ristrutturazione sta determinando una maggiore trattativa sui prezzi degli immobili da riqualificare.

In diminuzione del 3,7% i prezzi nella macroarea di Certosa-Ponte Decimo. Tra i quartieri in ribasso c'è **Rivarolo** che registra una diminuzione dei valori immobiliari dovuta al fatto che siamo in un quartiere periferico, con un'offerta sul mercato, spesso di tipo popolare. Si realizzano prevalentemente acquisti di abitazione principale da parte di famiglie e di giovani coppie che ricorrono al mutuo. Sporadiche richieste da parte di investitori che impiegano 20-30 mila € per comprare tagli da 70-75 mq. Rivarolo è un quartiere servito che offre sia palazzi degli anni '50-'60 dotati di ascensore, acquistabili a 1000 € al mq, sia soluzioni più popolari costruite prima della guerra che al momento non superano i 500 € al mq. Allontanandosi verso le alture, ci sono abitazioni degli anni '60 e '70 le cui quotazioni salgono a 1000-1100 € al mq. Sulle alture di Rivarolo si trovano immobili popolari degli anni '80 acquistabili a 700 € al mq. Per quanto riguarda il mercato degli affitti si registra una buona richiesta da parte di giovani coppie e di stranieri. Il canone di una tipologia con due camere da letto, sala e cucina è di 380-400 € al mese e i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato cedolare secca. La richiesta si orienta per lo più verso immobili arredati. In fase di riqualificazione l'area dell'ex "Miralanza" dove sono iniziati i lavori di demolizione delle vecchie strutture.