

MERCATO IMMOBILIARE GENOVA II SEMESTRE 2022

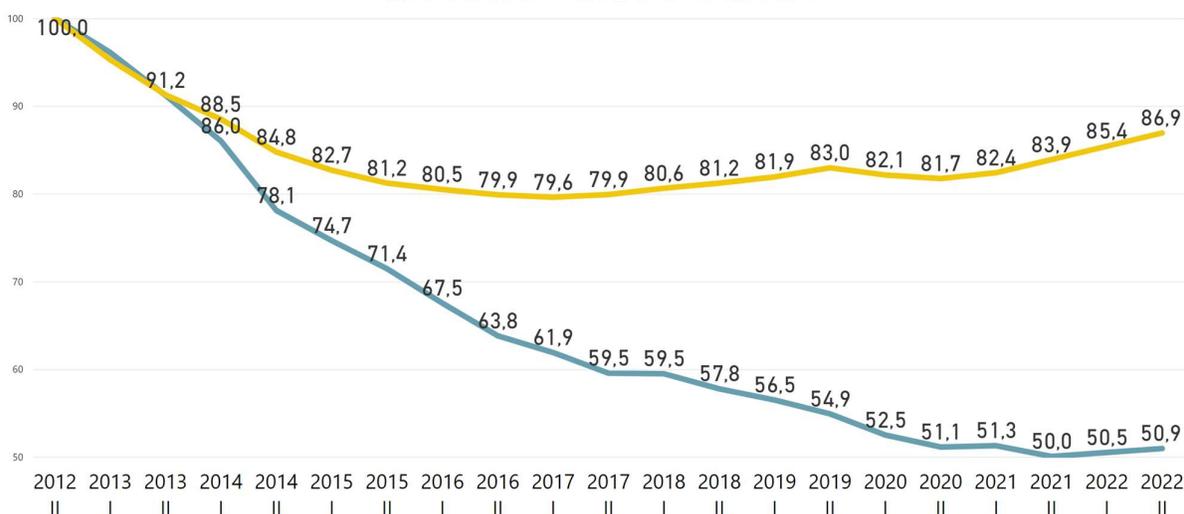
Lieve aumento dei prezzi: +0,9%

Nella seconda parte del 2022 le quotazioni immobiliari di Genova hanno registrato un lieve aumento dello 0,9%. Questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città Ligure.

Per quanto riguarda le compravendite, a Genova nel 2022 sono state compravendute 9.182 abitazioni residenziali, +3,3% rispetto al 2021

Andamento dei prezzi

● GENOVA ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE DEI PREZZI (II SEMESTRE 2022 rispetto al I SEMESTRE 2022)

GENOVA	II SEM 2022
Principe-Oregina	-11,1%
Cornigliano-Sampierdarena	0,0%
Voltri-Pegli-Sestri	1,4%
Certosa-Ponte Decimo	0,0%
Marassi-Molassana-San Fruttuoso	1,8%
Castelletto-Foce-San Martino	2,4%
Quarto-Quinto	4,4%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Tra le macroaree in aumento si segnala quella di **Quarto – Quinto** (+4,4%). Sono infatti in leggero aumento le quotazioni delle abitazioni a Quinto: a esserne interessate soprattutto le soluzioni in buono stato caratterizzate da spazi esterni o affacci sul mare. Per una soluzione in buono stato fronte mare si arriva a 4000 € al mq. Inizia a esserci anche qui interesse per l'acquisto della seconda casa da destinare ad affitti turistici. Ci sono soluzioni degli anni '60-'70 e vecchie case di pescatori che, in ottime condizioni, si scambiano a prezzi medi di 2500 € al mq. La difficoltà di accesso al credito sta portando a un aumento dei canoni di locazione e per un bilocale di metratura generosa si possono sfiorare anche i 650 € al mese. La zona potrebbe essere interessata nei prossimi anni dai lavori per l'alta velocità, Terzo Valico, che collegherà Milano con Genova.

Nel **centro storico** di Genova, l'area intorno al molo, ha subito un importante processo di riqualificazione negli ultimi tempi che ha portato ad una maggiore domanda sia di abitazione principale sia come forma di investimento. Sono numerose le attività di B&B e casa vacanza aperte in questa zona che vanta la presenza dell'Acquario. Ci sono anche abitazioni affittate a studenti perché non lontano sorge la facoltà di Architettura. Chi acquista per investimento impiega intorno a 100-110 mila € per acquistare bilocali e trilocali in buono stato. I prezzi si aggirano intorno a 1000-1200 € al mq con punte di 3000 € al mq per immobili di pregio vincolati dalle Belle Arti oppure per immobili che affacciano sul mare. Non lontano sorge il quartiere di San Vincenzo che ha un'offerta più residenziale che si scambia a prezzi medi di 1700 € al mq. Il mercato della locazione vede bilocali a 600 € al mese in seguito a una forte domanda e una bassa offerta causata dalla concorrenza degli affitti brevi.

Bene **Castelletto – Foce – San Martino** (+2,4%), dove si segnala il quartiere di San Martino grazie a una forte domanda a uso investimento che sta interessando l'area con facoltà universitarie e il Policlinico. Spesso si acquistano 4 e 5 locali, frazionati per ricavare stanze da affittare a studenti. Infatti, è elevata la domanda di immobili in affitto ma anche di acquisto da parte di genitori di studenti. Questi ultimi sono sempre più attenti alla riqualificazione e al risparmio energetico oltre che alla qualità dell'arredamento. Una camera costa anche 300 € al mese. La zona più residenziale è quella di San Martino di Albaro dove un buon usato costa 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 che richiedono importanti lavori.

Crescono dell'1,8% i prezzi delle case nell'area di **Marassi – Molassana – San Fruttuoso**. Nel quartiere di **Molassana** c'è un leggero aumento: i prezzi più contenuti consentono l'acquisto anche a chi ha budget non elevati e questo ha fatto incrementare i valori. Offre 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 vanno da 1200 a 1500 € al mq. **Gavette**, 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. Ci sono 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. La domanda si orienta su trilocali possibilmente in buono stato. Bassa la domanda di case in affitto visto che si preferisce acquistare. Il canone di un bilocale (escluse le spese condominiali) è di 350 € al mese, per un trilocale il valore sale a 400-450 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato con cedolare secca agevolata.

La macroarea di **Voltri – Pegli – Sestri** registra un aumento dei valori immobiliari dell'1,4%, in seguito all'andamento del quartiere di **Sestri Ponente – Alture** che beneficia degli acquisti di chi è impiegato presso la Fincantieri. Si cercano abitazioni da 80 mq ed è tassativa la presenza di spazio esterno. C'è un'area più popolare e centrale con immobili che, in buono stato, costano intorno a 1000-1200 € al mq e un'altra più signorile dove occorre mettere in conto 600-700 € al mq in più. Anche sul segmento delle locazioni si segnala



una domanda dinamica che vede protagonisti soprattutto lavoratori fuori sede. La bassa offerta di soluzioni in affitto ha determinato un aumento dei valori.

In diminuzione i prezzi nell'area di **Oregina**. L'omonimo quartiere ha messo a segno un importante ribasso dei valori dovuto, in modo particolare, all'offerta immobiliare della zona che presenta spesso soluzioni prive di spazi esterni e oppure piani alti senza ascensore. L'offerta risale infatti agli anni '50-'70. Decisamente commerciale via Napoli dove si concentrano numerosi negozi ed altre attività commerciali di quartiere. Per una soluzione in buono stato si spendono mediamente intorno a 1700 € al mq con punte di 2200 € al mq per quelle con vista mare. I prezzi contenuti e la vicinanza al centro città attirano acquirenti che acquistano spesso ricorrendo anche a capitale proprio e con bassi importi di mutuo. Si segnala un importante progetto di bonifica e riqualificazione su un'area di un'ex caserma alla fine di via Napoli dove sorgerà un parco.