

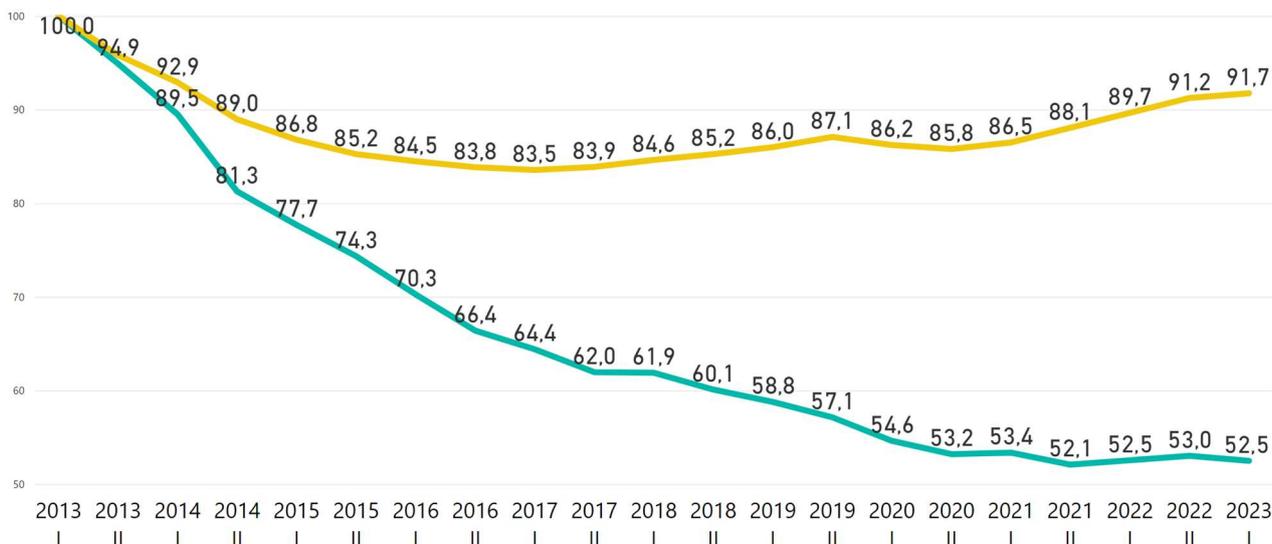
MERCATO IMMOBILIARE GENOVA

Tecnocasa: prezzi in leggero calo e investitori dinamici

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2023 i valori immobiliari di Genova registrano un calo dell'1,0%.

Andamento dei prezzi

● GENOVA ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE - I sem 23 rispetto II sem 22	
GENOVA	I sem 2023
Centro-Principe-Oregina	-3,4
Cornigliano-Sampierdarena	0,0
Voltri-Pegli-Sestri	0,0
Certosa-Ponte Decimo	-1,1
Marassi-Molassana-San Fruttuoso	1,1
Castelletto-Foce-San Martino	-3,3
Quarto-Quinto	0,0

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Sono in diminuzione del 3,4% i prezzi delle case nel **Centro** della città.

L'area intorno al molo ha subito un **importante processo di riqualificazione** negli ultimi tempi grazie a una serie di incentivi per l'insediamento di attività commerciali. Questo ha portato a un **incremento della domanda, sia come abitazione principale sia come forma di investimento, in particolare da destinare a casa vacanza e Bed and Breakfast**. Si acquistano piccoli tagli, spesso sono immobili d'epoca vincolati alle Belle Arti. Si tratta di soluzioni costruite nel 1400-1500, dotati di ascensore e che da ristrutturare hanno prezzi medi di 1300-1500 € al mq per arrivare a 2500-3000 € al mq per quelli ristrutturati. Chi acquista per investimento impiega intorno a 100-110 mila € per acquistare bilocali e trilocali in buono stato. Si tratta di investitori in

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

arrivo da Milano e da altri capoluoghi della Liguria. Più residenziale il quartiere San Vincenzo che ha un'offerta più residenziale, 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.

Nel **centro storico**, negli ultimi tempi, si registra una **domanda focalizzata soprattutto sull'investimento immobiliare da destinare agli affitti brevi**. La zona interessata è principalmente quella che si sviluppa intorno alla stazione di Genova Principe e che arriva fino a via del Campo. Le abitazioni sono spesso da ristrutturare e si scambiano a prezzi medi di 800 € al mq. Spostandosi in via Garibaldi e Galleria Mazzini si trovano soluzioni più signorili che costano intorno a 1500-1600 € al mq con punte di 2000 € al mq per quelle ristrutturate. Valori di 3000-3500 € al mq si toccano su via Cairoli, via Garibaldi e via XXV Aprile. Piacciono le soluzioni abitative a ridosso dell'Acquario di Genova, che godono di vista mare anche se devono scontare il pagamento della concessione demaniale. Il mercato della locazione vede bilocali a 400 € al mese in seguito a una forte domanda e una bassa offerta causata dalla concorrenza degli affitti brevi a cui molti proprietari di immobili ricorrono alla scadenza del contratto a lungo termine.

Diminuiscono del 3,3% i prezzi delle case nella macroarea di **Castelletto-Foce-San Martino**, in seguito all'andamento dei quartieri di Foce e Sturla. In quest'ultimo si segnala un leggero ribasso dei valori immobiliari dovuto ai mutui più costosi. Siamo in un quartiere in cui prevalgono gli acquisti di prima casa mentre quelli di seconda casa, concentrati soprattutto a Boccadasse, sono marginali. Qui si concentrano tipiche e colorate case dei pescatori ricercate da amatori del genere oppure da chi desidera una casa vacanza. Prezzi medi per un buon usto intorno a 4000 € al mq. In quest'ultima zona si praticano anche gli affitti turistici. La ricerca di prima casa si concentra nella zona di via Isonzo dove si cercano abitazioni con terrazzo o giardino. 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 ma spesso le metrature piccole scoraggiano gli acquisti. Chi ha un budget più basso acquista nel popolare quartiere di Borgoratti dove i prezzi si aggirano intorno a 1000-1200 € al mq.

Diminuiscono dell'1,1% i prezzi delle case nell'area di Certosa- Pontedecimo, mentre restano stabili nelle macroaree di **Voltri-Pegli-Sestri, Cornigliano-Sampierdarena e Quarto-Quinto**. Invariate le quotazioni abitative nella prima parte del 2023 nella zona di Quinto, dove si registra una domanda di qualità orientata su immobili con due camere da letto. Cresce il fenomeno degli affitti turistici e chi ha case di proprietà libere preferisce ricorrere a questa modalità di affitto. I prezzi medi della zona si aggirano intorno a 2500 € al mq, con punte di 3000 € al mq. Valori che si possono superare se la casa gode della vista mare. Ci sono soluzioni degli anni '60-'70 e vecchie case di pescatori. Non ci sono al momento criticità legata al trend rialzista dei tassi di interesse. La zona potrebbe essere interessata, nei prossimi anni, dai lavori per l'alta velocità, Terzo Valico, che collegherà Milano con Genova.