

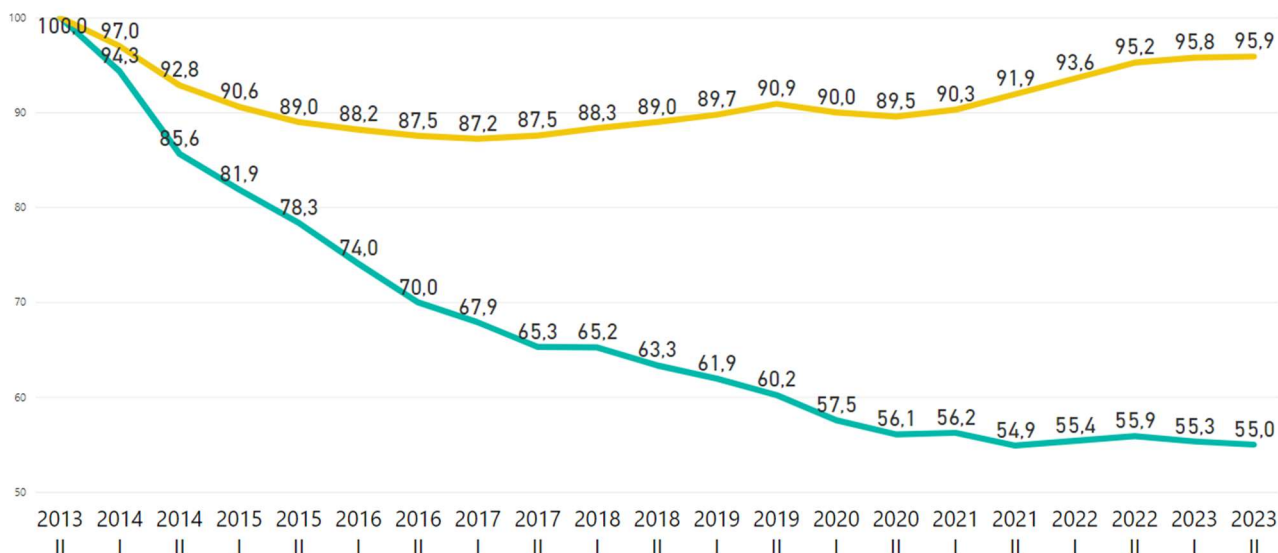
## GENOVA. MERCATO IMMOBILIARE

### Tecnocasa: volano i prezzi nel Centro +4,7%

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2023 i prezzi degli immobili di Genova sono diminuiti dello 0,6%.

#### Andamento dei prezzi

● GENOVA ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE GENOVA II sem 23 rispetto I sem 23

Centro-Principe-Oregina	+4,7%
Cornigliano-Sampierdarena	0,0%
Voltri-Pegli-Sestri	-0,2%
Certosa-Ponte Decimo	-2,9%
Marassi-Molassana-San Fruttuoso	-4,0%
Castelletto-Foce-San Martino	-2,3%
Quarto-Quinto	0,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Aumentano del 4,7% i valori abitativi della macroarea centrale di Genova.** Continua il momento positivo del mercato immobiliare del **centro storico**, in particolare nella zona di San Vincenzo dove si registrano **acquisti da parte di milanesi che realizzano una casa vacanza da usare durante il week end o da affittare con short rent.** **Puntano anche a una probabile rivalutazione dell'area in seguito alla realizzazione della linea ferroviaria Genova-Milano.** Parliamo di una zona intorno al molo, che ha subito un importante processo di riqualificazione negli ultimi tempi con una serie di incentivi per

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

l'insediamento di attività commerciali. L'offerta abitativa del 1400-1500, include immobili spesso dotati di ascensore, che hanno prezzi medi di 1400-1500 € al mq (da ristrutturare) per arrivare a 2500-3000 € al mq (ristrutturati). Chi acquista per investimento impiega intorno a 100-110 mila € per bilocali e trilocali in buono stato. Si tratta di investitori in arrivo da Milano e da altri capoluoghi della Liguria. Più residenziale il quartiere San Vincenzo dove si acquista a prezzi medi di 1700 € al mq. Il mercato della locazione registra bilocali a 600 € al mese, in seguito a una forte domanda e una bassa offerta causata dalla concorrenza degli affitti brevi.

La macroarea che ha messo a segno il ribasso dei prezzi più significativo è quella di **Marassi-Molassana-San Fruttuoso (-4,0%)**, in seguito alla riduzione dei valori nell'area di S. Eusebio che, nonostante un'offerta abitativa di qualità, risalente agli anni '80 e la dotazione di aree verdi e tranquille, registra quotazioni medie di 1200 € al mq a causa di una minore presenza di servizi e del posizionamento in altura, che la rende scomoda da raggiungere. Il quartiere Gavette sorge nei pressi del cimitero di Staglieno, è più defilato, meno servito e penalizzato dalla vicinanza di un inceneritore e dei lavori per un viadotto, motivo per cui raccoglie meno richieste, quasi sempre 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 500-600 € al mq. Popolare la zona di Montesignano, sorta negli anni '50, dove è possibile acquistare appartamenti in buono stato a prezzi compresi tra 600 e 700 € al mq a causa di assenza di ascensore e balconi. **L'area più apprezzata è quella di Molassana-San Gottardo**, per via dei servizi e della maggiore possibilità di parcheggio. La maggioranza degli immobili è rappresentata da 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 possono andare da 1200 a 1500 € al mq. Il mercato delle locazioni registra una forte domanda alimentata da coloro che non riescono ad acquistare e da lavoratori fuori sede. Un bilocale si affitta a 400 € al mese.

Il mercato di **Staglieno, via Bobbio e limitrofe** si connota per un'offerta di tipo popolare che, in alcuni tratti, non è molto lontano dal centro e consente di accedere a questo mercato a prezzi più convenienti. Prevalgono gli acquisti di prima casa: i valori si aggirano intorno a 1200 € al mq nelle zone più vicine al centro per scendere a 900 € al mq in quelle più popolari come Tortona- Monte Nero e Bobbio. I prezzi più contenuti in queste zone permettono l'acquisto anche a investitori che affittano a studenti fuori sede. In zona Montaldo prevalgono i palazzi dei primi anni del 1800-1900, spesso privi di ascensore e balconi che sono però premiati dalla vicinanza al centro città. **Qui comprano anche per investimento per affittare a studenti e professionisti fuori sede.** Tortona e Montenero soffrono per una viabilità più difficile e minore presenza di servizi e questo giustifica i prezzi più contenuti, 750 € al mq.

Nella macroarea di **Certosa-Pontedecimo** i prezzi delle case sono diminuiti del 2,9%. Tra i quartieri in ribasso c'è **Pontedecimo-San Quirico**, area popolare della città che si caratterizza per la presenza di **investitori che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito**, alla luce del fatto che i prezzi della zona sono molto contenuti e consentono acquisti con capitali anche inferiori a 50 mila €. I canoni di locazione di un bilocale si aggirano intorno a 300 € al mese. Le abitazioni, spesso vetuste, risalgono ai primi anni del 1900. Una soluzione usata costa intorno a 500-600 € al mq mentre una ristrutturata costa 1200 € al mq.

Cedono il 2,3% i valori immobiliari della macroarea di **Castelletto-Foce-San Martino**. Qui si segnala la diminuzione dei prezzi di **Borgoratti**, quartiere di tipo popolare che offre soluzioni economiche dei

primi anni del 1900 spesso prive di ascensore e balconi. Per questo motivo i prezzi sono molto contenuti e si aggirano, per una soluzione usata, intorno a 1000 € al mq. Spesso gli immobili hanno necessità di essere ristrutturati e questo determina una maggiore trattativa sui prezzi. Ha inciso anche l'aumento dei tassi di interesse che ha ridotto la disponibilità di spesa. Chi non riesce ad acquistare si indirizza sul mercato delle locazioni, un bilocale si affitta a 400 € al mese.

In **corso Armellini, piazza Manin e via Assarotti** l'offerta immobiliare include immobili di prestigio, dalle metrature molto generose, a partire da 120 mq, e che interessano famiglie della zona che realizzano un **acquisto migliorativo e investitori che frazionano e rivendono**. I prezzi per le soluzioni di pregio presenti in piazza Manin possono toccare punte di 2000-2300 € al mq. I valori scendono a 1800 € al mq verso la circonvallazione dove prevalgono le soluzioni di tipo civile. In entrambe le zone prevalgono comunque i palazzi d'epoca dei primi anni del 1900, quasi sempre da ristrutturare. Se l'immobile gode della vista mare si possono toccare valori di 2300-2600 € al mq. I quartieri sono serviti e ben collegati tramite ascensore.

Stabili i prezzi delle macroaree di **Cornigliano-Sampierdarena, Quarto-Quinto e Voltri-Pegli-Sestri (-0,2%)**.