

GENOVA.MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2024

Tecnocasa: numerosi gli acquisti per investimento

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2024 i valori immobiliari di Genova sono cresciuti dello 0,2%.

VARIAZIONE DEI PREZZI IMMOBILIARI I SEMESTRE 24 RISPETTO AL II SEMESTRE 23

GENOVA	I sem 2024
Centro-Principe-Oregina	0,0%
Cornigliano-Sampierdarena	0,0%
Voltri-Pegli-Sestri	-0,9%
Certosa-Ponte Decimo	-1,3%
Marassi-Molassana-San Fruttuoso	1,3%
Castelletto-Foce-San Martino	1,3%
Quarto-Quinto	0,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Stabili i valori nella **macroarea di Centro-Principe-Oregina**. Nel centro storico i prezzi sono invariati. **Numerosi acquisti si realizzano per investimento sia da mettere a reddito con affitti brevi sia per utilizzo proprio. Tra gli acquirenti persone residenti in altre regioni e nazioni (inglesi, francesi, tedeschi).** La presenza di tagli di ampia dimensione permette di realizzare frazionamenti di appartamenti di ampia metratura. Le soluzioni più signorili si concentrano in via Garibaldi e Galleria Mazzini e costano intorno a 1500-1600 € al mq con punte di 2000-2500 € al mq per quelle ristrutturate. Prezzi simili in piazza Campetto, via San Luca. Piacciono anche le soluzioni abitative a ridosso dell'Acquario di Genova. All'interno dei carruggi si possono toccare valori di 2000 € al mq per le soluzioni di pregio ristrutturate. Sono disponibili bonus che possono andare da 500 a 1000 € al mese per le attività commerciali presenti all'interno dei carruggi.

Crescono dell'1,3% i prezzi delle case **nella macroarea di Marassi-Molassana-San Fruttuoso e Castelletto-Foce-San Martino**. Nella prima non sono variati i prezzi sul mercato immobiliare di Staglieno, via Bobbio e limitrofe. C'è un'offerta di tipo popolare che si concentra in modo particolare in via Bobbio e via Canevari, due arterie ben collegate con il centro della città. La maggioranza degli acquisti interessa la prima casa, dal momento che i valori oscillano da 1200 € al mq nelle zone più vicine al centro a 1000 € al mq in quelle più popolari come Tortona- Monte Nero e Bobbio. Poche le soluzioni ristrutturate presenti e, quando si trovano, i potenziali acquirenti sono disposti a spendere cifre importanti. 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. **La zona sarà interessata dal progetto "Sky Metro", una metropolitana che collegherà Brignole a Molassana.**

Nella seconda macroarea crescono i valori immobiliari a **Foce**. La motivazione si deve ricercare nel fatto che si sono compravendute maggiormente le soluzioni in buono/ottimo stato che non necessitano di interventi di ristrutturazione. **La domanda arriva principalmente da persone del posto e da investitori che acquistano per mettere a reddito e per realizzare casa vacanza e B&B, vista la vicinanza al mare.** Queste ultime sono molto presenti in zona e hanno ridotto in modo importante l'offerta abitativa in locazione. Vanno avanti i lavori per il waterfront di Genova dove sono stati ultimati diversi appartamenti, venduti anche a 10 mila € al mq. Sorgeranno uffici, residenze di lusso, spazi per lo sport e un parco urbano di 16 mila mq. Al momento non si registrano effetti sul quartiere Foce, quello

più vicino all'area interessata. L'offerta immobiliare include immobili d'epoca di prestigio con vista mare e che in ottimo stato possono arrivare a 3000 € al mq. Quotazioni simili per le tipologie limitrofe alle strade dello shopping della città: via XX Settembre, via San Vincenzo, piazza Ferraris. La quotazione media del quartiere per una soluzione in buono stato si aggira intorno a 2000 € al mq, per scendere a 1500 al mq nelle strade più trafficate.

Nelle zone di corso Armellini, piazza Manin e via Assarotti prevalgono gli immobili di prestigio, dalle metrature molto generose (a partire da 120 mq), motivo per cui acquistano famiglie che realizzano un acquisto migliorativo o investitori che frazionano e poi rivendono. **Spesso le abitazioni di metratura più piccole sono destinate a casa vacanza e B&B.** I prezzi per le soluzioni di pregio presenti in piazza Manin toccano punte di 2000-2300 € al mq. I valori scendono a 1800 € al mq verso la circonvallazione dove prevalgono le soluzioni di tipo civile e le strade sono più trafficate e con difficoltà di parcheggio. In entrambe le zone prevalgono comunque i palazzi d'epoca dei primi anni del 1900, quasi sempre da ristrutturare. Se l'immobile è signorile, ristrutturato e gode della vista mare si possono toccare valori di 3000 € al mq. I quartieri sono serviti e ben collegati tramite ascensore. Sul segmento dell'affitto c'è poca offerta e i canoni di locazione raggiungono 1000 € al mese.

In diminuzione dello 0,9% i prezzi delle case **nella macroarea di Voltri-Pegli-Sestri**. Prezzi in leggero decremento a Borzoli nella prima parte del 2024. Si tratta di un quartiere periferico, vicino a Sestri Ponente, caratterizzato da un'offerta abitativa di tipologia popolare la cui media di acquisto si aggira intorno a 100 mila €. I prezzi bassi e la presenza della "Fincantieri" spingono gli acquisti per investimento di abitazioni da affittare a lavoratori fuori sede, spesso immigrati. La zona centrale di Borzoli è quella più ambita i cui prezzi si aggirano intorno a 1000-1100 € al mq. Nelle alture (via Venzano) ci sono condomini di recente costruzione a 1700-1800 € al mq. Da alcuni di questi è possibile anche godere della vista mare. Il mercato delle locazioni vede un importante ricorso al canone concordato e transitorio. Per un bilocale si chiedono 500 € al mese. Si è in attesa del progetto di rigenerazione urbana degli Erzelli.