

MERCATO IMMOBILIARE GENOVA

Tecnocasa: investitori sempre attivi, in particolare nel Centro

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2024 i valori delle case a Genova sono stabili.

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

GENOVA	II semestre 2024
Centro-Principe-Oregina	0,0%
Cornigliano-Sampierdarena	0,0%
Voltri-Pegli-Sestri	-1,8%
Certosa-Ponte Decimo	1,3%
Marassi-Molassana-San Fruttuoso	-0,5%
Castelletto-Foce-San Martino	+3,4%
Quarto-Quinto	0,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Prezzi invariati nel **centro storico** nella seconda parte del 2024. Continuano ad acquistare investitori, non residenti, per realizzare affitti brevi. È qui, infatti, che si concentra la maggioranza degli acquisti da mettere a reddito con short rent. In particolare, bilocali da 100-150 mila €, in buono stato e dati in gestione a società terze. Si spera anche in una probabile rivalutazione dell'area in seguito alla realizzazione della linea ferroviaria Genova-Milano. Parliamo di un'area intorno al molo che ha subito un importante processo di riqualificazione negli ultimi tempi, con una serie di incentivi per l'insediamento di attività commerciali. L'offerta abitativa risale al 1400-1500, immobili spesso dotati di ascensore, che da ristrutturare hanno prezzi medi di 1400-1500 € al mq per arrivare a 2500-3000 € al mq per quelli ristrutturati. Nel quartiere di San Vincenzo, in via XX Settembre, sono disponibili soluzioni signorili che, in ottimo stato, si scambiano a prezzi medi di 3000-3500 € al mq con punte di 4000 € al mq per le soluzioni con vista mare.

La macroarea di **Voltri-Pegli-Sestri** ha evidenziato un ribasso dell'1,8%. Tra i quartieri con prezzi in discesa c'è **Borzoli**. La motivazione è da ricercarsi nell'offerta abitativa molto vetusta che viene acquistata spesso ricorrendo a mutui importanti che non sempre riescono a coprire l'intero valore dell'immobile. Parliamo di un quartiere con un'offerta di tipologia popolare che spesso necessita di interventi di ristrutturazione. I prezzi bassi e la presenza della Fincantieri spingono anche gli acquisti per investimento di abitazioni da affittare ai lavoratori fuori sede con contratti transitori. Un bilocale si affitta a 500 € al mese. Nel centro di Borzoli zona più servita e ambita i prezzi si aggirano intorno a 1000-1100 € al mq. Nelle alture (via Arenzano) ci sono condomini di migliore qualità e di più recente costruzione acquistabili a prezzi medi di 1700-1800 € al mq. Da alcuni anni è possibile 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.

Al confine con **Rivarolo** sorge il quartiere **Certosa**, posizionato in zona periferica, con prezzi che vanno da 500 a 1200 € al mq a causa di un'offerta abitativa vetusta che spazia dai primi anni del 1900 fino agli anni '60. Gli acquirenti comprano prevalentemente prima casa ed apprezzano la presenza dei servizi. Per questo motivo si spostano anche dai quartieri limitrofi. **Certosa** conta una fermata della metropolitana che lo collega a Brignole e al centro di Genova ed è in attesa di un potenziamento della stessa che, al momento, conta soprattutto acquisti di abitazione principale. Si segnalano meno compravendite per investimento, anche se un bilocale si affitta a 400 € al mese.

La macroarea di **Castelletto-Foce-San Martino** registra un aumento del 3,4%. Trai quartieri con prezzi in crescita c'è Foce. I tempi di vendita sulle soluzioni ristrutturate e nuove sono diminuiti e i prezzi sono cresciuti. La domanda è elevata sotto la spinta dei mutui. La domanda arriva principalmente da persone del posto che cercano la prima casa. Meno presenti gli investitori. Ultimato il waterfront di Genova. Gli attici fronte mare progettati da Renzo Piano sono venduti da 5 a 10 mila € al mq. Presenti anche posti barca e posti auto. Sorgeranno uffici, residenze di lusso, spazi per lo sport e un parco urbano di 16 mila mq. C'è una maggiore visibilità della zona. Stanno prolungando il lungomare di corso Italia, riqualificato piazzale Kennedy. L'offerta immobiliare della zona 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. In futuro cambierà la viabilità sopraelevata e una volta ultimata saranno completate anche delle nuove costruzioni. Anche i lavori attesi per il terzo valico rendono la città più interessante agli investitori. Bassa offerta di immobili in affitto, domanda elevata, per un bilocale si affitta anche a 500-600 € al mese.

Crescono i prezzi nel quartiere di **Canevari-Bobbio** e diminuiscono in quello di **Staglieno**.

Prezzi in aumento a **Bobbio**, zona più vicina al centro. L'offerta abitativa è di tipo popolare ma i prezzi bassi, intorno a 1000 € al mq, spingono all'acquisto investitori che si indirizzano su un bilocale di 45-50 mila € e lo affittano a 500 € al mese. C'è infatti un'elevata domanda di affitto e di conseguenza i canoni sono saliti a fronte di un'offerta che si contrae anche per la presenza di casa vacanza e B&B.

Si riducono i valori a **Staglieno**, che soffre di carenza di parcheggio e dove acquista prevalentemente chi vive già in zona e cerca un'abitazione principale. **Montenero** è il quartiere più distante dal centro, con strade a senso unico e per questo scelto da chi ci vive. I prezzi si aggirano intorno a 900-1000 € al mq. Poche le soluzioni ristrutturate presenti e, quando si trovano, i potenziali acquirenti sono disposti a spendere cifre importanti. La zona sarà interessata dal progetto "Sky Metro", una metropolitana che collegherà Brignole a Molassana.