

MERCATO IMMOBILIARE GENOVA

Nel corso del 2008 le quotazioni immobiliari di Genova sono diminuite del 7.6%, con un calo più sensibile nella seconda parte dell'anno pari a 3.1%.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
+10.3%	+4.5%	+11.2%	+14.9%	+11.2%	+9.5%	+ 5.7%	-4.5%	-7.6%

La macroarea che ha segnalato il ribasso più sensibile è stata quella di **Sampierdarena** con una diminuzione del 5.4%. In particolare, la contrazione maggiore, si è registrata nel quartiere di Sampierdarena-Fillak dove, soprattutto da settembre, il mercato ha iniziato a lanciare segnali di rallentamento. Infatti molte compravendite della zona erano realizzate da stranieri, provenienti dall'Ecuador in particolare, e che nella seconda parte dell'anno, a causa delle difficoltà sul mercato del credito, non sono più riusciti ad acquistare l'abitazione. Nella seconda parte dell'anno hanno comprato prevalentemente italiani che avevano a disposizione una parte del capitale. Il calo più sensibile si è avuto sui tagli da 60-70 mq, tipologia molto diffusa nella zona e questo comporta una maggiore possibilità di scelta. I tagli più grandi hanno conservato il loro valore anche perché sono di interesse per una categoria di acquirenti più selezionata. Il mercato immobiliare della zona vede la prevalenza di tipologie popolari ed ultrapopolari dei primi anni del 1900 ed una piccola concentrazione di soluzioni più signorili dei primi anni '70, alcune con terrazzo al piano o balconi, all'interno di strade private e quindi tranquille e senza problemi di parcheggio. Chi ha acquistato in questa prima parte dell'anno ha guardato soprattutto alla disposizione interna degli spazi, alla realizzazione di eventuali lavori di ristrutturazione.

In diminuzione anche le quotazioni della zona Lagaccio dove acquistano prevalentemente famiglie e stranieri (provenienti dall'Ecuador, dal Pakistan e dal Nord Africa). Rari gli acquisti per investimento. Il capitale investito non supera generalmente i 100 mila € ed è utilizzato per l'acquisto di un trilocale da ristrutturare e da mettere a reddito. La domanda di immobili in locazione è sostenuta e proviene sia da famiglie italiane che da stranieri. Il canone di locazione di un trilocale è di 550 € mensili. La tipologia più richiesta dalle famiglie è il trilocale, preferibilmente da ristrutturare, in modo da contenere le spese. La zona presenta palazzi costruiti nei primi anni del '900; su via Lagaccio un appartamento usato costa tra 1300 e 1800 € al mq. Nell'area popolare ed ultrapopolare che si trova a ridosso della stazione di Genova-Principe si possono acquistare soluzioni costruite ante 1967.

A seguire la macroarea di **Pegli-Sestri** che ha segnalato una contrazione delle quotazioni del 3.2%, in particolare nei quartieri la contrazione maggiore citiamo Cornigliano e Prà.

Nel primo le quotazioni immobiliari negli ultimi anni erano cresciute notevolmente, soprattutto per l'effetto dell'intervento di riqualificazione che interesserà la zona delle "Acciaierie", ormai smantellate. La diminuzione dei prezzi è stata determinata dal fatto che molte compravendite erano realizzate da stranieri che facevano ricorso al mutuo. Nella seconda parte del 2008 hanno acquistato prevalentemente italiani, con un capitale iniziale a disposizione che hanno approfittato del ribasso dei prezzi. Sono stati realizzati soprattutto acquisti di prima casa e si registra un aumento dei casi con contestuale vendita dell'abitazione. La zona offre soluzioni degli anni '60-'70, situati nella zona pre-collinare e soluzioni degli anni '50 di cui alcune con ascensore in via Cornigliano. Esiste poi la zona di Coronata, caratterizzata da immobili immersi nel verde e con strade private nella parte alta di Cornigliano dove le quotazioni medie sono di 1600-1900 € al mq contro una media di 1600-1400€ al mq della zona più popolare.

Chi ha acquistato nella seconda parte dell'anno si è orientato su trilocali e poi su tagli più grandi come cinque e quattro locali. A seguire nelle preferenze ci sono i bilocali. Dagli inizi dell'anno si registra un aumento della richiesta di bilocali (intorno a 80-90 mila €) e trilocali (da 100 a 120 mila €). E' più difficile collocare sul mercato i tagli più grandi che superano 170 mila €. In aumento la

domanda di immobili in affitto da parte di coloro che non riescono ad accedere al mercato delle compravendite. Tra coloro che cercano immobili in locazione anche numerosi trasfertisti impiegati presso i cantieri navali di Sestri Ponenti e presso il centro commerciale della vicina Fiumara.

L'intervento di riqualificazione di Cornigliano mira a soddisfare esigenze di servizi e funzioni locali, riunendo l'abitato con le aree industriali e inserendo un nuovo polo sportivo ed educativo con ampie aree verdi. Altrettanto significativo è il progetto per ridurre notevolmente il traffico cittadino innalzando la superficie del suolo e utilizzando il livello attuale per creare posteggi e servizi di accesso veicolare. Nell'area ex siderurgica verrà creato un parco urbano. Infine vi è la proposta che prevede lo spostamento della fermata ferroviaria in via S. G. d'Acqui per consentire la realizzazione di una piazza e una migliore localizzazione delle attività commerciali esistenti. Si prevede anche l'inserimento dell'ITT e del Technology Village sulle colline degli Erzelli.

In diminuzione le quotazioni degli immobili anche a Prà nella seconda parte dell'anno, dal momento che gli acquirenti della zona, stranieri e giovani coppie al primo acquisto, quasi sempre ricorrono al mutuo. Infatti la disponibilità di spesa media va da 110 a 140 mila €. Il prezzo dell'immobile è stata la variabile più importante per la realizzazione della compravendita in questa zona, che è comunque apprezzata perché non lontana dalla Stazione e ben servita. Tra gli acquirenti ci sono anche tanti giovani che si spostano dalla vicina Pegli dove le quotazioni sono molto più elevate. I venditori, che hanno rivisto il prezzo verso il basso, sono soprattutto coloro che hanno avuto poi la necessità di vendere. L'offerta immobiliare è di qualità media essendo costituita da immobili dei primi anni del 1900, quasi sempre privi di balconi ed ascensore che costano mediamente intorno a 1600 € al mq. Quotazioni più elevate si registrano per le tipologie più recenti dotate di box e posti auto che, in buone condizioni, raggiungono cifre medie di 3000 € al mq.

In diminuzione del 2.5% le quotazioni delle abitazioni nella seconda parte dell'anno 2008 nella macroarea di **Marassi-Nervi**. Evidenziamo in particolare la performance al ribasso di Marassi-Staglieno, dove negli anni passati hanno acquistato numerosi stranieri che nel corso dell'ultimo anno sono in difficoltà col pagamento dei mutui. Sono infatti numerose le case pignorate in zona. Nella seconda parte del 2008 il mercato ha visto protagonisti acquirenti italiani, famiglie e giovani coppie, che hanno effettuato acquisti di sostituzione o di prima casa e che hanno investito cifre medie di 150 mila €. La richiesta maggiore si è orientata sui tagli di 70 mq. Hanno comprato soprattutto persone che già vivevano nel quartiere o che vi avevano già vissuto. Del quartiere si apprezza in particolare il posizionamento semicentrale, i collegamenti con la stazione di Genova – Brignole e l'autostrada. L'offerta abitativa della zona comprende abitazioni costruite tra gli anni '20 e gli anni '60, le cui quotazioni per una tipologia usata oscillano da 1700 a 2000 € al mq e le previsioni degli operatori sono per un ulteriore ribasso dei prezzi, soprattutto sul segmento di qualità medio – bassa.

In lieve aumento invece le quotazioni immobiliari di Marassi-Centro, dove la ripresa del mercato si è iniziata a sentire alla fine del 2008, inizi del 2009. Infatti gli operatori hanno riscontrato un aumento di richieste di abitazioni soprattutto come prima casa. Le compravendite hanno visto protagonisti prevalentemente acquirenti italiani che si sono orientati sui trilocali da 60-75 mq, meglio se con due camere da letto in modo da poter ammortizzare l'investimento. In aumento anche la richiesta di bilocali da 40-50 mq richiesti soprattutto da single. Il driver dell'acquisto in questa zona è stato il prezzo dell'immobile e, in secondo luogo, la comodità della zona. Quanto allo stato di conservazione delle abitazioni si sono preferite le tipologie in buono stato, che non avessero necessità di ristrutturazione. La zona ha il suo cuore commerciale in corso De Stefanis dove si concentrano i principali negozi del quartiere. Gli immobili che sorgono nell'area sono prevalentemente condomini, spesso con doppia scala e con primi piani destinati a studio. Le quotazioni medie per una tipologia usata sono di 2000 € al mq, per scendere a 1700-1800 € al mq per le tipologie situate nelle zone collinari, meno servite. Sul mercato delle locazioni si registra al momento molta offerta sul mercato.

Si sono inoltre riscontrati più casi di persone che avendo un immobile di proprietà, mai affittato hanno scelto di darlo in locazione per ottenere una rendita annua.

La macroarea che ha registrato la minore contrazione dei prezzi è stata quella di **Certosa-Bolzaneto** con -1.8%, spinta al ribasso dall'andamento delle quotazioni di **Rivarolo**, in particolare sulle tipologie popolari della fine del XIX secolo che in passato erano oggetto di acquisto da parte di cittadini stranieri, ora in netta diminuzione. Si verificano anche casi di persone che non riescono a pagare il mutuo dell'abitazione. Al momento si registrano quotazioni medie di 1200 € al mq anche se, negli ultimi mesi, è diventato un prezzo a cui è difficile realizzare la compravendita e per cui le previsioni sono per un ulteriore ribasso dei prezzi. Infatti le tempistiche di vendita sono aumentate portandosi intorno a 3 mesi. Nella seconda parte dell'anno hanno acquistato prevalentemente cittadini italiani, giovani coppie e famiglie, alla ricerca della prima casa o della casa di sostituzione e che hanno solo in parte finanziato l'acquisto con ricorso al mutuo. Hanno invece tenuto le quotazioni degli immobili degli anni '70, ristrutturati nel tempo, dotati di ascensore, parcheggio condominiale, balconi. Le quotazioni per queste tipologie oscillano da 1600 a 1800 € al mq. Le tipologie più ricercate sono comprese tra 70 e 80 mq.

Domanda	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '09	1.5%	15.6%	34.7%	33.8%	14.4%
Luglio '08	1.9%	13.3%	38.3%	33.0%	13.5%

Da Luglio a Gennaio si registra un aumento della concentrazione delle richieste sui bilocali, sui quattro locali e sui cinque locali. La tipologia più richiesta è il trilocale con il 34.7% delle preferenze.

Offerta	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '09	0.7%	13.3%	33.4%	32.5%	20.1%
Luglio '08	1.2%	12.3%	34.5%	30.6%	21.4%

Dal lato dell'offerta si registra una maggiore presenza sul mercato di trilocali (33.4%), seguiti dai quattro locali (32.5%). In aumento la concentrazione di bilocali e quattro locali.

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

GENOVA CITTA'**Sampierdarena**

	Signorile usato	Medio usato	Economico usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
DI NEGRO - SAN TEODORO	1800	1600	1500	2500	1700	1600
LAGACCIO	1800	1450	1300	2200	1800	1600
OREGINA	2500	2200	2000	2600	2300	2100
SAMPIERDARENA	1400	1300	1000	1600	1400	1100
SAMPIERDARENA - FILLAK	1800	1500	1400	2000	1700	1600
SAMPIERDARENA - MONTI	1500	1400	1300	2000	1600	1500
SAMPIERDARENA - VIA AVIO	1700	1500	1300	1800	1600	1400
SAMPIERDARENA - VIA BURANELLO	1500	1300	1200	1700	1500	1300
SAMPIERDARENA - VIA CANTORE	1900	1700	1500	2200	1900	1600
SAMPIERDARENA - VIA S.B. DEL FOSSATO	1400	1300	1000	1800	1500	1200
SAN TEODORO	2600	2400	2000	2900	2500	2100

Pegli-Sestri

BORZOLI	1890	1530	1350	2300	1900	1650
CORNIGLIANO	1500	1300	1100	2000	1750	1650
LUNGOMARE	2900	2600	2400	3400	2800	2600
PEGLI	2800	2000	1500	3000	2300	1800
PRA'	1800	1600	1400	1900	1700	1500
SESTRI ALTURE - VIA MERANO	2200	1650	1150	2600	2150	1650
SESTRI PONENTE	1900	1700	1400	2500	2100	1900
VOLTRI	2500	2200	1900	2750	2500	2100

Certosa-Bolzaneto

BOLZANETO	1650	1500	1300	2000	1750	1550
CERTOSA	Nd	1450	1200	Nd	1850	1650
PONTEDECIMO	1500	1200	800	1900	1500	1400
RIVAROLO	Nd	1200	800	Nd	1800	1600

Marassi-Nervi

ALBARO	3700	3200	2800	5000	4500	3700
BORGORATTI	2600	2300	1800	3200	2900	2700
BORGORATTI - TANINI	2450	2000	1700	2750	2200	2000
CASTELLETTO	2500	2000	1450	2900	2400	2000
FOCE	3200	2200	1800	4000	3000	2500
MARASSI - CENTRO	2300	2100	1900	2500	2300	2100
MARASSI - STAGLIENO	1980	1800	1700	2500	1900	1800
MOLASSANA - SAN GOTTARDO	1900	1700	1600	2300	2000	1800

QUARTO MARE	4000	3500	3000	5500	4500	3700
QUEZZI	1900	1600	1500	2400	2000	1900
QUINTO	4000	3500	3200	4500	4200	3500
SAN FRUTTUOSO - PIAZZA MARTINEZ	2200	1900	1750	2500	2300	2000
SAN FRUTTUOSO - V.G.TORTI	1900	1850	1750	2500	2100	1900
SAN MARTINO	2900	2400	2200	3500	3000	2600
SAN SEBASTIANO - GAVETTE - SANT'EUSEBIO	1900	1750	1400	2200	1900	1650
STRUPPA - PRATO	2125	1900	1500	2350	2100	1690
STURLA - MARE	3600	2900	2600	4500	3800	3500
STURLA - VIA ISONZO	3400	2800	2500	3800	3500	3200

GENOVA PROVINCIA

	Zon:	Signorile usato	Medio usato	Economico usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
BOGLIASCO	C	4500	4000	3200	5500	4600	3800
BOGLIASCO	P	4000	3400	2700	4800	3900	3200
CAMPOMORONE	C	1700	1400	1200	2150	1800	1400
CAMPOMORONE	P	1350	1050	900	1700	1400	1100
CARASCO	C	3000	2500	2000	3500	3000	2500
CARASCO	P	1900	1500	1200	2200	2000	1500
CHIAVARI - CENTRO	C	5000	4000	3500	7000	5000	4500
CHIAVARI - CENTRO	P	4000	3000	2500	5500	4500	4000
CHIAVARI - LEVANTE	C	3700	3200	2500	4500	3800	3100
CHIAVARI - LEVANTE	P	3400	2500	2100	4100	3300	3000
CHIAVARI - PONENTE	C	4500	4000	3500	6000	5000	4000
CHIAVARI - PONENTE	P	4000	3000	2500	5500	4500	4000
CICAGNA	C	1400	1300	1200	2000	1900	1800
CICAGNA	P	1500	1400	1300	2000	1900	1800
COGOLETO	C	4500	4000	3600	5300	4500	3800
COGOLETO	P	3300	2800	2000	3500	3000	2500
COGORNO	C	3500	3000	2500	4500	3700	3200
COGORNO	P	3000	2500	2000	4000	3200	2200
LAVAGNA	C	4100	3100	2900	5950	4650	3550
LAVAGNA	P	3400	3000	2700	4200	3600	3100
MASONE - MELE	C	1400	1300	900	1950	1650	1400
MOCONESI	C	1600	1300	1100	2000	1900	1700
MOCONESI	P	1500	1400	1100	2100	1900	1700
PIEVE LIGURE	C	5700	4700	3800	6800	5500	4700

PIEVE LIGURE	P	4400	3900	3400	5700	5000	4300
RAPALLO - LEVANTE	C	3750	3350	2850	4250	3750	3350
RAPALLO - LEVANTE	P	2850	2600	2400	3200	2900	2700
RAPALLO - MILANO	P	3000	2700	2300	3200	3000	2500
RAPALLO - PORTO	C	4500	4200	3500	5000	4500	4000
RAPALLO - SANT'ANNA	C	3750	3450	3000	4000	3750	3450
RAPALLO - SANT'ANNA	P	3500	3000	2800	3700	3500	3100
RAPALLO - VIA MAMELI	C	2800	2600	2400	3200	2800	2600
RAPALLO - VIA MAMELI	P	2700	2500	2400	2900	2800	2600
RECCO	C	4500	3600	3200	5800	4700	4100
RECCO	P	5500	3500	2700	6700	4500	3500
SAN COLOMBANO CERTENOLI	C	2100	1900	1700	2600	2400	2200
SAN COLOMBANO CERTENOLI	P	2100	1900	1800	2600	2400	2200
SANTA MARGHERITA LIGURE	C	7000	5500	4500	10000	8000	6000
SANTA MARGHERITA LIGURE	P	4500	3700	3200	5000	4000	3500
SESTRI LEVANTE	C	5000	4500	4000	8000	6000	4500
SESTRI LEVANTE - PILA	P	3800	3000	2600	4500	3800	3400
SESTRI LEVANTE - RIVA TRIGOSO	C	4500	4000	3700	6200	5800	4200
ZONA BUSALLA	C	1700	1450	1200	1900	1600	1300
ZONA BUSALLA	P	1700	1450	1200	1900	1600	1300

Legenda

C=Centro

S=Semicentro

P=Periferia

Nd=Non disponibile

I valori sono espressi in € al mq

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

VARIAZIONI PERCENTUALI PREZZI

GENOVA - Macroaree

Sampierdarena	-5,4%
Pegli - Sestri	-3,2%
Certosa - Bolzaneto	-1,8%
Marassi - Nervi	-2,5%

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa