



FIAIP[®]
CENTRO STUDI

FIAIP MONITORA
ANDAMENTO DEL MERCATO
IMMOBILIARE NELLA PROVINCIA DI
GENOVA

marzo 2024



LA CAPACITA'
DI **SUCCESSO**
DIPENDE IN
GRAN PARTE
DAGLI
STRUMENTI
CHE USI

GestiFIAIP è il **gestionale immobiliare** e la **Piattaforma MLS** scelta da **FIAIP** per far collaborare i propri associati

Scegli anche tu lo strumento giusto, in grado di moltiplicare le potenzialità della tua agenzia grazie a tool integrati ed un'interfaccia utente all'avanguardia, adattabile a qualsiasi tipo di dispositivo.

Non a caso infatti è la piattaforma utilizzata da oltre **5.000 operatori** in tutta Italia che quotidianamente collaborano tra loro creando un network esteso e supportato da regole certe e chiare.

Prova anche tu la potenza di



collegati a <https://www.gestifiaip.it> o chiamaci allo **055 8487203**
per attivare una **prova gratuita per 60 giorni**

FIAIP MONITORA



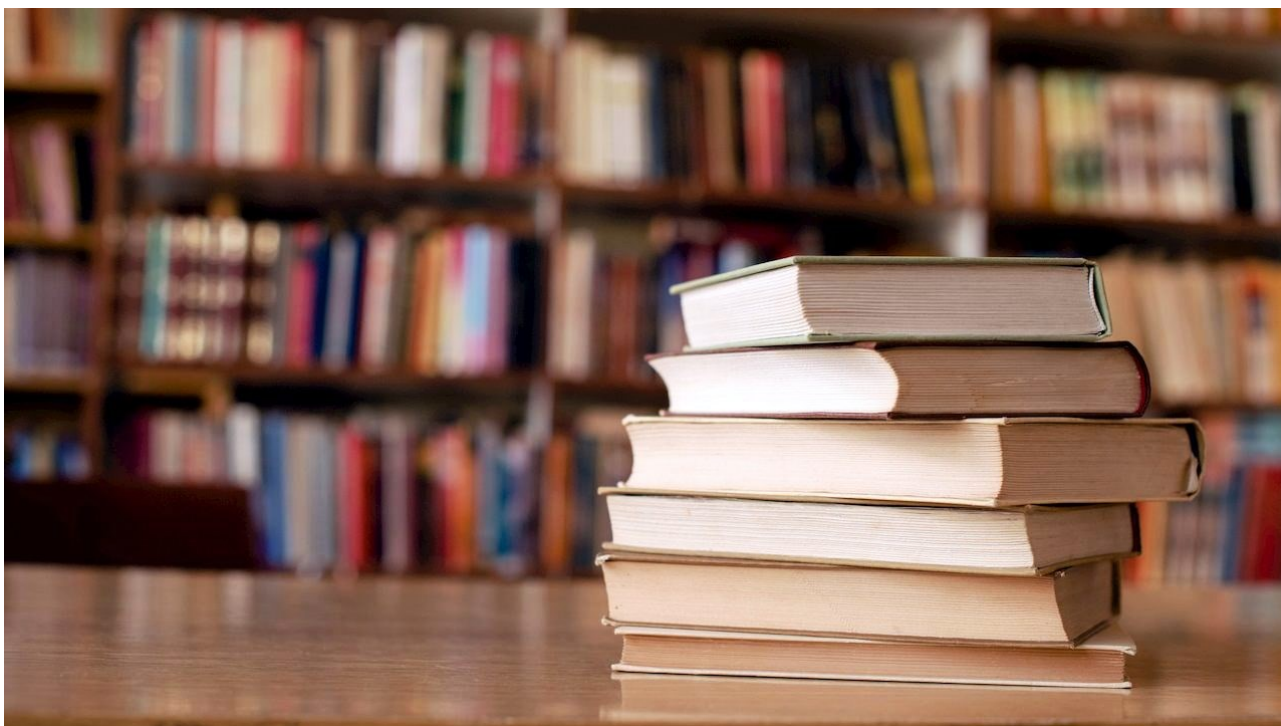
ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE NELLA PROVINCIA DI GENOVA

Dati quarto trimestre 2023

A cura di
Centro Studi e Ufficio Stampa Fiaip

Coordinamento tecnico
BasicSoft srl

BasicSoft
software e network technologies



IL CENTRO STUDI FIAIP

Attività, collaborazioni e composizione

A cura di **Ufficio Stampa FIAIP**

Il Centro Studi Fiaip analizza i trend dell'economia immobiliare, svolge l'attività di monitoraggio dell'andamento del mercato immobiliare italiano, residenziale e non, ed attraverso alcune rilevazioni realizza annualmente report urbani e turistici, oltre ad elaborare Circolari interpretative sulle principali normative di interesse per il Real Estate.

La nota congiunturale, le previsioni del mercato immobiliare e le tendenze per il settore sono al centro dell'attività svolta dal Centro Studi FIAIP, che elabora anche sondaggi specifici sulle materie di interesse per gli agenti immobiliari e le imprese del settore. Questo è possibile anche grazie all'esistenza di un database che raccoglie da anni i dati provenienti da tutte le agenzie immobiliari appartenenti alla Fiaip e

capillarmente diffuse sul territorio ed analisi che tendono a mettere in luce le azioni che possono favorire una crescita economica più inclusiva attraverso il rafforzamento del settore immobiliare.

Attraverso i rapporti, le note congiunturali, gli articoli per i quotidiani, i Webinar, il Centro Studi diffonde le proprie analisi verso gli associati Fiaip, gli stakeholders, il mondo universitario e l'opinione pubblica e collabora con i principali atenei e istituzioni come: Banca d'Italia, l'OPMI - Osservatorio Parlamentare sul Mercato Immobiliare, Tecnoborsa, l'Università Lumsa, l'Università di Siena, l'Università Federico II di Napoli, l'Università Roma Tre, l'Università di Bologna, il Politecnico di Milano e l'Università di Padova.

Grazie ad una piattaforma dedicata vengono raccolti i prezzi e canoni di locazione del mercato immobiliare residenziale e non residenziale e il Centro Studi Fiaip realizza le previsioni immobiliari nonché le analisi sui rendimenti immobiliari, sulla domanda, sull'offerta, sulle caratteristiche socio-demografiche di venditori ed acquirenti, sono state realizzate anche focus specifici sui nuovi trends e i drivers che guidano le scelte abitative a cura del Comitato Scientifico composto da accademici di tutta Italia.

L'andamento immobiliare in Italia è presentato annualmente con Fiaip Monitora, che contiene i valori immobiliari residenziali, oltre ad analizzare insieme ad ENEA ed I-Com le dinamiche del mercato immobiliare in funzione delle molteplici caratteristiche energetiche degli edifici.

CENTRO STUDI FIAIP

Presidente

Francesco La Commare

Vicepresidente con delega al Turismo

Marco Bettiol

Responsabile Comunicazione e

Capo Ufficio Stampa

Vincenzo Campo

COMITATO SCIENTIFICO

Coordinatore

Prof. Carlo Regoliosi

Componenti

Prof. Andrea Benedetto

Prof. Giuseppe Cappiello

Prof.ssa Alessandra Oppio

Prof. Andrea Pin



PUBBLICATA LA NORMA UNI 11932:2024 INERENTE L'AGENTE IMMOBILIARE PROFESSIONALE

Individuati i requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia e definiti i compiti e le attività dell'agente immobiliare con indicazione del livello di autonomia e responsabilità associabile



Francesco La Commare

Presidente Centro Studi FIAIP

Si è concluso il 18 gennaio 2024 il lungo processo che ha portato alla pubblicazione della norma, il tutto ha origine dal Centro Studi Fiaip nel 2016, quando chiese ad UNI-Ente Italiano di Normazione di redigere una Prassi di Riferimento concretizzata con la pubblicazione a maggio 2018 della UNI/PdR 40:2018.

Visto il successo ottenuto con l'applicazione del modello professionale di lavoro proposto, la formazione continua e la certificazione delle competenze, il Centro Studi Fiaip ha richiesto ad UNI, a maggio 2021, di ricostituire il gruppo di lavoro estendendolo a tutte le parti interessate, e dal confronto sulle varie tematiche è stata elaborata la norma che ha tenuto conto di tutti i punti di vista, conciliato ogni aspetto conflittuale per raggiungere il necessario grado di consenso e per rappresentare il reale stato dell'arte della materia partendo appunto dall'esperienza maturata con l'applicazione, da parte del mercato, della UNI/PdR 40:2018 redatta dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali.

Se guardiamo ancora indietro UNI, fin dal 1998, si era occupata di normare il settore, nonostante la professione di agente immobiliare sia per legge riservata e regolamentata, pubblicando la norma di servizio UNI 10750:1998 sui requisiti delle agenzie immobiliari, aggiornata nel 2005 e ritirata nel 2011 a seguito della pubblicazione della norma comunitaria UNI EN 15733:2011 tuttora in vigore ed a cui la UNI 11932:2024 fa riferimento in quanto ne integra i servizi già dalla stessa individuati.

Nel suddetto processo, con il ritiro della UNI 10750, si era creato un pesante vuoto normativo in Italia che, con la pubblicazione della UNI 11932, viene colmato ed ovvero vengono nuovamente definiti, in maniera chiara ed inequivocabile, i criteri per il computo della superficie commerciale o convenzionale vendibile in uso alle agenzie immobiliari.

Nella norma vengono individuate le cinque macro dimensioni dei compiti dell'agente immobiliare che si dividono distintamente per la compravendita e locazione immobiliare in audit documentale, valutazione immobiliare/locazione, incarico di mediazione, collaborazione professionale, proposta di acquisto/locazione, mentre, per la cessione e affitto d'azienda, in raccolta documentale, valutazione aziendale/affitto d'azienda, incarico di mediazione, collaborazione professionale, proposta di acquisto/affitto.

Per ogni compito specifico suddetto sono definite le attività che l'agente immobiliare deve svolgere ed infine le conoscenze necessarie divise per generiche, di base ed approfondite che deve avere, insieme alle abilità richieste.

Gli allegati, che sono parte integrante della norma, definiscono gli elementi per la valutazione della conformità ovvero l'esame di certificazione; gli aspetti etici e deontologici applicabili compreso un inquadramento generale per la realizzazione di una infrastruttura della cultura dell'integrità professionale, di particolare rilevanza ai fini della tutela dei consumatori/utenti; le linee guida per la formazione continua dell'agente immobiliare; i criteri per il computo della superficie commerciale o convenzionale vendibile; documentazione esemplificativa da produrre da parte del venditore/locatore e acquirente/conduuttore.

La norma mira a promuovere un mercato immobiliare in cui circolano esclusivamente immobili preventivamente verificati a livello documentale e ad un congruo valore di mercato, mettendo in atto una metodologia di lavoro comune e consolidata per tutti gli agenti immobiliari, che svolgono una formazione continua a garanzia del mercato e del consumatore.

La norma sarà altresì a disposizione del legislatore qualora volesse prendere in considerazione un necessario aggiornamento della legge di riferimento ed adeguarla all'attuale stato dell'intermediazione immobiliare.

IL BIVIO TRA CRESCITA E STAGNAZIONE PASSA ANCHE E SOPRATTUTTO DALLA DIFESA DI “CASA NOSTRA”

Serve un Piano Nazionale Strategico sull'Immobiliare



Gian Battista Baccarini

Presidente Nazionale FIAIP

Anche nel 2023 il settore immobiliare si conferma, inequivocabilmente, il comparto con il più elevato coefficiente di attivazione della vita economica, sociale ed occupazionale del sistema Paese.

E ciò perché, se, da una parte, è vero che si è registrata una flessione del numero delle compravendite residenziali di circa il 10% rispetto al 2022, dall'altra, i numeri rimangono ancora molto elevati attestandosi intorno alle circa 700.000 operazioni di compravendita in ambito abitativo, livelli che, al netto dei due anni post pandemia (2021 e 2022), non si raggiungevano da oltre quindici anni.

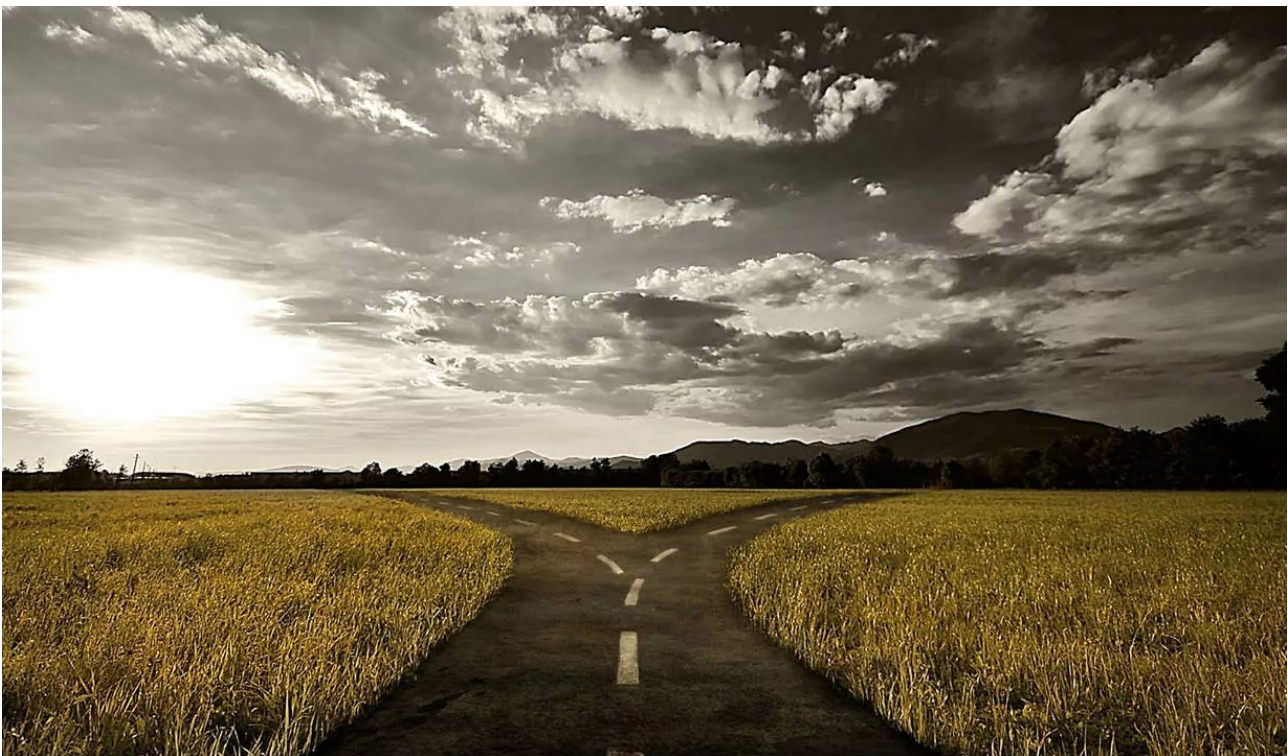
D'altra parte le ripercussioni sul mercato immobiliare Italiano sono state inevitabili in virtù delle innumerevoli criticità che si sono susseguite, su tutte, il consistente e rapido aumento del costo della vita unitamente alla crescente difficoltà di accesso al credito a seguito di una politica monetaria della BCE alquanto discutibile, in virtù dei dieci rialzi consecutivi dei tassi di interessi, compresi in poco meno di un anno, che hanno determinato un calo di oltre il 30% del numero di mutui erogati, per non parlare delle conseguenze socio-economiche derivanti dai conflitti militari in Ucraina e Israele.

Ma il dato sicuramente più interessante del 2023 è la conferma, per il secondo anno consecutivo, dell'aumento del numero di compravendite di seconde case (+1,5% rispetto al 2022), che, unitamente all'incremento delle vendite dei monolocali, quintuplicate rispetto al 2022, e dei bilocali (+64%), motivano il considerevole aumento, avvenuto nel 2023, degli acquisti per investimento, finalizzati ad una rendita (+ 28% rispetto al 2022).

Infatti, questa tipologia (monolocali, bilocali), soprattutto nelle grandi città, ha avuto un forte richiamo in particolare in relazione alle locazioni per studenti, lavoratori fuori sede e alle locazioni brevi in particolare con finalità turistica, triplicate in Italia negli ultimi sei anni, in virtù dell'elevata redditività e alla totale assenza sia di rischi di morosità che di difficoltà nel reintegro del possesso, a riprova di come sempre più cittadini hanno deciso di attingere ai loro risparmi per salvaguardarli dagli effetti inflattivi giustificando un minor ricorso al credito.

Così come l'aumento dei valori di mercato registrato nel 2023, soprattutto nelle città metropolitane, nelle città d'arte e in quelle universitarie, se, da una parte, rende più faticoso l'accesso alla casa per le famiglie meno abbienti, dall'altra, significa che l'immobiliare rimane in assoluto il migliore investimento a tutela dei risparmi dei cittadini, ma anche e non secondariamente come, di fatto, contribuisca a rafforzare l'intero sistema bancario (a garanzia dei muti, come noto, c'è il valore degli immobili), e soprattutto quanto, concretamente, consolidi la più potente e strategica garanzia del debito pubblico nazionale (salito a 2.850 mld), ovvero, il valore della proprietà immobiliare diffusa.

Ecco perché "chi tocca la Casa pugnala la crescita" e, soprattutto, quanto sia importante comprendere che il bivio tra la crescita e la stagnazione del nostro Paese passa anche e soprattutto dalla difesa di "Casa nostra" e, più in generale, dalla salvaguardia dell'investimento immobiliare. Ed è esattamente ciò che la nostra Federazione costantemente sottolinea al legislatore evidenziando la necessità di mettere in atto un Piano Nazionale strategico sull'immobiliare che includa delle politiche governative attive, sia di carattere fiscale che di natura tecnico-urbanistica, che non possono prescindere da una concreta sinergia tra pubblico e privato, e che siano fattivamente orientate ad aumentare l'attrattività dell'investimento immobiliare nel nostro meraviglioso Paese con conseguenti benefici per la collettività, per il mercato e per chi, come noi agenti immobiliari, vi opera professionalmente, in pratica, reali benefici trasversali per l'intera economica Nazionale.





Cercare casa online è facile, ma comprare casa è un'altra cosa. Al tuo fianco hai gli Agenti Immobiliari, con la loro professionalità e competenza comprare e vendere casa è semplice e sicuro, ogni agente sa come dare il giusto valore al tuo sogno, con noi il tuo domani inizia oggi.



FIAIP. Professionisti di Professione.

www.fiaip.it

Associati in 72 ore direttamente al
Centro Tesseramento Nazionale

06.45.23.181

ANDAMENTO DEL MERCATO 2023

Andamento del mercato cittadino



Massimo Segalerba

Vice Presidente FAIP Genova

Nel 2023 abbiamo chiuso con una leggera flessione nei numeri e i valori non sono in risalita ma tutto sommato nel 2023, nonostante il rialzo dei tassi di interesse, c'è stato un buon dinamismo che ha comportato comunque un buon numero di compravendite. Ricordiamo che Genova, a livello di redditività, con i valori di acquisto comunque bassi, è la città di Area metropolitana che può dare il maggior ritorno sull'investimento. Consideriamo anche che abbiamo riscontrato che gli investitori stranieri stanno arrivando ad acquistare in città mentre prima si rivolgevano solo ed esclusivamente al mercato delle Riviere.

Si sono accorti infatti che comunque la nostra città ha valori bassi ma ha collegamenti come le stazioni, l'aeroporto e la partenza dei traghetti.

Ci sono comunque ancora le persone che arrivano a comprare dalla Lombardia ovvero per i prezzi bassi, per le stesse ragioni che spingono l'acquirente straniero, investono sulla nostra città soprattutto per un discorso reddituale e comunque in previsione anche di un futuro terzo valico che dovrebbe accorciare ancora di più le distanze con collegamenti veloci.

Analisi mercato immobiliare Genova – Quartieri

Partiamo per prima cosa dalla considerazione che l'analisi riguarda un appartamento medio, considerato e valutato e tra gli 80 e i 100 m².

Per noi significa un appartamento di sei / sette vani ovvero tre camere da letto oppure due camere e una sala o in alternativa a 7 vani tre camere più una sala. Possiamo anche bypassare il concetto di 6/7 vani ed andare a ragionare sugli ambienti, ovvero una zona leaving data da cucina/soggiorno che rappresenta lo spazio che vive la famiglia. La separazione tra cucina e soggiorno oggi, raramente, viene accettata. Questo è dato anche dal cambiamento delle esigenze dei nuovi nuclei famigliari. Ovvero, rispetto alla casa tipica anni 50/60, dove il soggiorno veniva utilizzato raramente e solo nelle grandi occasioni, oggi è lo spazio più sfruttato e si cerca di dar vita a nuovi ambienti: cabine armadi/lavanderia oppure un secondo servizio igienico e/o piccola zona per smart working. Nella sostanza la metratura è invariata rispetto all'epoca di costruzione ma è variato il modo di vivere gli ambienti.

Consideriamo inoltre che, a livello generale, noi abbiamo una situazione immobili parecchio vetusta ovvero non ci sono nuove costruzioni e anche quello che è vendita in questo momento è un'offerta di immobili pressoché datati.

Partendo dalla Val Polcevera e prendendo a campione i dati della zona possiamo partire da Bolzaneto che può essere assimilabile a Rivarolo che incorpora al suo interno la delegazione di Certosa. Bolzaneto tra le delegazioni del ponente è quella messa leggermente meglio.

Non abbiamo nuove costruzioni e partiamo da un'indicazione di euro 500 al metro quadrato per gli immobili da ristrutturare per arrivare a un massimo di 1.200 €

Per una situazione di medie condizioni andiamo dagli 800 ai 1.000 € al metro. Se prendiamo come termine di paragone anche il quartiere di Rivarolo notiamo che la situazione è un po' più critica ovvero si viaggia dai 400 ai 550 € come immobili da ristrutturare per arrivare a un massimo di 800/ 1.000 euro mq in ottime condizioni

In questi due quartieri ci ritroviamo in una situazione con immobili edificati nel secolo scorso o addirittura in taluni casi anche a fine 800. E' un'edilizia molto popolare anche per quanto riguarda gli appartamenti tipici degli anni 50 e 60.

Inoltre occorre considerare che in queste zone c'è stata e c'è una forte tendenza all'acquisto da parte di famiglie di nuovi genovesi ovvero degli immigrati, per lo più extracomunitari, con capacità di spesa non particolarmente alta.

E' anche vero che, con il prezzo di acquisto di un'utilitaria, qui puoi pensare di acquistare un appartamento da ristrutturare.

Certosa che è inglobata all'interno del quartiere di Rivarolo pur avendo la vicinanza alla metropolitana non ha avuto lo slancio che si era sperato anzi i valori sono nettamente inferiori rispetto ancora a Bolzaneto. Una situazione irragionevole considerando la vicinanza della Metro, della stazione ferroviaria e del casello autostradale.

Altra considerazione la Valbisagno che per quanto riguarda il mercato immobiliare è un caso molto dinamico e con due quartieri dinamici "simbolo" come Marassi e San Fruttuoso.

C'è molto scambio all'interno dello stesso degli stessi quartieri. A far decidere per l'acquisto è molto spesso la volontà di restare nel quartiere dove si è nati, la vicinanza ai genitori o con figli che tornano a stare vicino ai genitori o, ancora, persone che si separano e che quindi devono rimanere vicino al precedente nucleo familiare. Questo è il volano che tira il mercato del mattone in questi quartieri dove

ci ritroviamo perlopiù a passare da una Casa grande alla Casa piccola o viceversa comunque rimanendo sempre all'interno di questi ambiti e quartieri.

Al loro interno, poi, si creano delle zone comunque molto dinamiche e delle micro realtà a macchia di leopardo.

Pensiamo a Marassi che è divisa in più punti con caratteristiche diverse.

Abbiamo la parte di corso Sardegna che oggi è unita fondamentalmente con San fruttuoso grazie all'apertura del l'ex mercato ortofrutticolo che quindi ha messo in comunione due quartieri e ha portato slancio soprattutto per le attività commerciali

Rimanendo sempre su Marassi troviamo zone come quella di corso De Stefanis sostanzialmente divise tra la parte fino all'incrocio con via Bertuccioni, che al suo interno ha di tutto e di più (negozi, servizi, trasporti) e supera i punti deboli come lo stadio e il mercato rionale.

C'è poi la parte di piazza Guicciardini che sta nella parte leggermente più alta e che riscontra un altro tipo di mercato per poi arrivare alla parte finale di corso De Stefanis lato piazzale Parenzo.

In questo caso i valori che riscontriamo viaggiano dai 700 euro al metro quadrato - per immobili da ristrutturare - fino ad un massimo di 1400 1800 Euro/mq per immobili in ottime condizioni manutentive.

Il parco immobiliare anche in questo caso è diviso tra immobili anni 50 e 60 oppure all'interno di edifici di inizio o primo ventennio del secolo scorso

San Fruttuoso a maggior ragione ha valori ancora più alti. Partiamo sempre dai 700 1.000 al mq ma arriviamo al massimo di 1400 2000. Premia soprattutto per la vicinanza all'ospedale di San Martino e a tutto il mondo che gravita attorno come Università e cliniche ospedaliere. Ricordiamo che Marassi e San Fruttuoso sono due realtà che sono "casi studio" da parte di Nomisma perché comprendono zone collinari.

Ad oggi quelle parti registrano una fase di contrazione, con valori più deboli perché chi acquista cerca soprattutto nella parte pianeggiante dove si trovano più servizi e più comodità.

Sempre restando a Marassi e San Fruttuoso si potrebbe prevedere un ulteriore sviluppo e slancio per quanto riguarda la parte finale di corso Sardegna se un domani o comunque a breve dovesse arrivare la metropolitana a Terralba.

La presenza della Metropolitana, in genere, fa crescere il valore di mercato degli immobili.

Caso diverso per Molassana che è una delle poche zone dove abbiamo indicato le nuove costruzioni. In questo caso, per nuove costruzioni intendiamo la parte delle 4 nuove palazzine dell'ex Colorificio Boero ovvero un misto di abitazioni libere, affiancate a social housing.

In questo caso i valori al metro quadrato sul nuovo arrivano ad un massimo di 2.500 2.600 euro. Accanto a questo era stato realizzato anche l'edificio cosiddetto "di Basco" che è proprio attiguo e che ha creato l'unico parco urbano all'interno del quartiere di Molassana.

Va considerato però che accanto a queste nuove costruzioni in classe energetica A, riscontriamo che il valore per un immobile da ristrutturare parte dai 600 euro al metro e un immobile in ottime condizioni di manutenzione lo possiamo acquistare a un valore che va dai 1100 ai 1.600 € al metro.

Fa sempre parte di Molassana anche la zona di San Gottardo dove si nota una netta differenza nei valori degli immobili tra i palazzi delle ex case popolari e quelli superiori, sebbene di poco, che valgono per gli edifici presenti anche solo sul lato opposto del marciapiede. Edifici comunque che risalgono agli anni 50. Quindi si possono avere valori diversi anche nella stessa via.

Per quanto riguarda il Centro Città abbiamo identificato nuove costruzioni anche se parliamo dell'unico caso di via San Vincenzo, angolo salita dalla Tosse con la palazzina rossa.

Per il resto per nuovo intendiamo immobili grandi frazionati quindi interi piani lottizzati in metrature medie o piccole.

Abbiamo dunque per il centro una indicazione di massima di un immobile da ristrutturare di 1.100 € al metro per arrivare in ottime condizioni fino ai 3.000 e comunque con una base di partenza per le ottime condizioni di circa 2000 euro al metro quadro ma sul nuovo giriamo dai 2800 ai 3500

Per il Centro Storico partiamo da un valore di 700 Euro/mq per un immobile da ristrutturare per arrivare fino a valore intorno ai 3.000/ 3.200 Euro/mq a seconda del punto in cui ci troviamo.

Si tratta di un agglomerato molto grande e di sicuro chi la fa da padrone è tutta la parte vicina all'Università di Architettura ed è servita dalla Metropolitana. In quel caso i valori sono nettamente più alti rispetto ad altri punti.

Abbiamo invece la zona di Prè che fa ancora fatica ad emergere mentre poco lontano, la zona del Carmine si attesta subito dopo le zone più "care" rappresentate dalla zona di Sarzano e Sant'Agostino. Anche in questo caso si tratta di piccoli borghi dove si sono create piccole realtà ben frequentate e con molto tessuto sociale ed economico e che, tutto sommato creano un "mercato buono".

A spingere in alto i valori medi del Centro Storico sono anche gli investimenti che vengono fatti per entrare o sviluppare il business delle locazioni brevi.

Ad essere interessati, però, sono soprattutto immobili con un taglio un pochettino più piccolo rispetto a quelli che sono stati esaminati nelle rilevazioni. (80-100mq)

La zona di Castelletto continua a scontare alcune criticità. Si parte da un valore di 1.000 € al metro in determinati punti soprattutto nella parte un po' più recente (anni 50 anni 60) ma risente un po' la parte alta di un quartiere dove già non abbondano i negozi e dove si registra carenza di posti auto e collegamenti più difficili con il centro. Qui il valore dell'immobile ristrutturato va dai 2.000 ai 3.300 euro al mq soprattutto se in posizioni con visita e in punti primari all'interno del quartiere.

E' un quartiere che ha perso valore nel corso degli anni per le stesse ragioni per le quali aveva prima un certo appeal (relativa distanza dal centro, zone meno trafficate).

Valore che ha invece acquisito Carignano che parte da 1.700 € e sino ai 2.200 al metro quadro - per un immobile da ristrutturare - per arrivare fino a un valore di 2.800 - 3.600 €.

Un trend in crescita rispetto a Castelletto per una serie di caratteristiche che lo rendono più ricercato e che ne fa un quartiere residenziale per eccellenza all'interno della città, dopo quelli del levante.

La zona della Foce è oggetto di discussione e con valori delle nuove costruzioni che arrivano fino al valore massimo di 5.000 € al metro quadro. Parliamo ovviamente della zona del Waterfront.

Per la parte più alta, verso la stazione Brignole si registrano valori che partono dai 1.200 euro al mq sino ai 1.600 euro come per la zona di via Tolemaide e piazza Alimonda per poi scendere mano a mano che ci si sposta verso il mare.

I valori all'interno dello stesso quartiere sono diversificati con una media che va dai 2.200 ai 2.700-2.800 euro al mq per arrivare sul nuovo e sugli immobili ristrutturati oltre i 3.000

In questo momento poi, il rilevamento riscontra anche il fenomeno dell'attesa, da parte dei proprietari che non hanno la necessità o l'urgenza di dover vendere, del completamento del Waterfront che dovrebbe avere ricadute positive anche sugli immobili che sono nelle immediate vicinanze fino a un massimo di via Cecchi, via Rimassa.

Passando al Levante abbiamo il quartiere di Nervi che ovviamente la fa da padrone con i suoi valori sempre alti e quindi non teme particolari scossoni da questa crisi.

Si parte da valori di 1.800 - 2.200 Euro/mq per immobili da ristrutturare, per arrivare ai 3.400 - 4.500 Euro/mq per immobili in ottime condizioni di manutenzione.

Anche in questo caso si registra molta richiesta "interna" con acquirenti che cercano per restare nel quartiere.

Per quanto riguarda invece Albaro abbiamo delle nuove costruzioni che riguardano via Albaro subito dopo piazza Leopardi oppure le costruzioni dell'ex rimessa AMT nella zona di Boccadasse. In questi casi i valori sono gli stessi di Nervi e vanno dai 1.800 - 2.200 Euro/mq per arrivare sugli immobili in ottime condizioni ai 3.200- 3.800 Euro/mq.

Per il nuovo arriviamo a 3.300 - 4.800 Euro/mq

Restando nel Levante genovese abbiamo anche le zone di Quarto e Quinto che sono due quartieri molto affini e simili che dove troviamo immobili che partono dai 1.500 in un caso e 1.600 nell'altro per arrivare a un massimo di 3.400 3.600 per la zona di Quinto

Spostandoci invece a Ponente abbiamo Sampierdarena dove purtroppo continua la fase di criticità e dove rileviamo valori intorno ai 600 Euro/mq su immobili da ristrutturare per arrivare fino a un massimo di 1.100 - 1.350 Euro/mq in immobili completamente ristrutturati e in punti un pò più cosiddetti "tranquilli" della delegazione ovvero vie private, traversa a monte di via Cantore oppure la parte alta del quartiere come corso Martinetti, zona Belvedere eccetera.

Tutta la parte di via Sampierdarena e via Buranello sconta invece parecchie criticità.

Spostandosi ancora a ponente troviamo un quartiere simile per caratteristiche di mercato a quelli della Valbisagno ovvero Marassi San fruttuoso: Sestri Ponente. E' una delegazione molto grande che tutto sommato sta reggendo buoni valori.

Se la zona più vicina ai Cantieri Navali ha un mercato delle locazioni molto alto, dato dall'indotto di chi va a lavorare lì, il mercato dell'abitazione tradizionale di famiglia e di scambio e di interscambio all'interno dello stesso quartiere, raggiunge un valore - sul ristrutturato che può andare dai 1.500 ai 2.100 euro al mq.

E' una delegazione che offre la stazione ferroviaria e ha un ospedale ed ha quindi un mercato che fa storia a se.

Sempre in zona ponente abbiamo il quartiere di Pegli dove non si registrano nuove edificazioni e che ripropone un po' le situazioni di alcuni quartieri del Levante anche se ha perso un po' del suo appeal soprattutto nelle parti collinari (Pegli due e quartiere giardino)

Pegli va da 1.000-1.500 Euro/mq da ristrutturare a un 2.200 - 3.000 Euro/mq su immobili in ottime condizioni.

VALORI IMMOBILIARI



RESIDENZIALE

Valori espressi in €/mq commerciale

| ZONA | NUOVO - RISTRUTTURATO | | OTTIME CONDIZIONI | | BUONO STATO - ABITABILE | | DA RISTRUTTURARE | |
|---------------------|-----------------------|------|-------------------|------|-------------------------|------|------------------|------|
| | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX |
| Media zone centrali | 1700 | 2000 | 1500 | 1700 | 1200 | 1500 | 800 | 1000 |
| Acquasanta | NR | NR | 1600 | 2200 | 1300 | 1600 | 1000 | 1300 |
| Albaro | 3300 | 4800 | 3200 | 3800 | 2800 | 3500 | 1800 | 2200 |
| Bolzaneto | NR | NR | 1000 | 1200 | 800 | 1000 | 500 | 700 |
| Borgoratti | NR | NR | 1300 | 1800 | 1000 | 1200 | 800 | 1100 |
| Carignano | NR | NR | 2800 | 3600 | 2500 | 3200 | 1700 | 2200 |
| Castelletto | NR | NR | 2000 | 3300 | 1200 | 2000 | 1000 | 1300 |
| Centro | 2800 | 3500 | 2000 | 3000 | 1300 | 2000 | 1100 | 1400 |
| Centro Storico | NR | NR | 2200 | 3200 | 1400 | 2000 | 700 | 1200 |
| Cornigliano | NR | NR | 900 | 1200 | 700 | 900 | 500 | 700 |
| Foce | 3500 | 5000 | 2500 | 3200 | 1600 | 2200 | 1200 | 1600 |
| Marassi | NR | NR | 1400 | 1800 | 1000 | 1400 | 700 | 1000 |
| Molassana | 2000 | 2500 | 1100 | 1600 | 900 | 1200 | 600 | 800 |
| Nervi | NR | NR | 3400 | 4500 | 2400 | 3200 | 1800 | 2200 |
| Pegli | NR | NR | 2200 | 3000 | 1600 | 2100 | 1000 | 1500 |
| Pontedecimo | NR | NR | 1100 | 1300 | 750 | 1000 | 550 | 800 |
| Pra | NR | NR | 1300 | 1600 | 1000 | 1200 | 600 | 900 |
| Principe | NR | NR | 1400 | 2000 | 1100 | 1400 | 800 | 1000 |
| Quarto | NR | NR | 2500 | 3400 | 2000 | 2400 | 1500 | 2000 |
| Quinto | NR | NR | 2800 | 3600 | 2200 | 2700 | 1600 | 2100 |
| Rivarolo | NR | NR | 800 | 1000 | 600 | 800 | 400 | 550 |
| Sampierdarena | NR | NR | 1100 | 1350 | 800 | 1000 | 600 | 800 |
| San Fruttuoso | NR | NR | 1400 | 2000 | 1000 | 1400 | 700 | 1000 |
| San Martino | NR | NR | 2000 | 2800 | 1600 | 1900 | 1200 | 1500 |
| San Teodoro | NR | NR | 1300 | 1600 | 900 | 1200 | 600 | 800 |
| Sestri Ponente | NR | NR | 1500 | 2100 | 900 | 1400 | 600 | 850 |
| Sturla | NR | NR | 2500 | 3100 | 1700 | 2400 | 1200 | 1600 |
| Vesima | NR | NR | 2000 | 2500 | 1300 | 2100 | 900 | 1100 |
| Voltri | NR | NR | 1300 | 1900 | 1000 | 1300 | 800 | 1000 |

VALORI IMMOBILIARI IN PROVINCIA

Riviera ed entroterra



Rita Ogno

Presidente FIAIP Genova

Analizziamo quanto emerge per alcune delle località della Riviera di Levante tra Golfo Paradiso e Golfo del Tigullio.

Iniziamo da Camogli: la zona centrale che viene rilevata dal programma è una zona piuttosto ampia che comprende sia il fronte mare/zona porto che la via "dei negozi" per arrivare a tutta quella parte intermedia tra il mare e Ruta.

Sono tutti, o meglio la maggior parte, palazzi d'epoca e con appartamenti di medie dimensioni e quasi sempre da ristrutturare: in questo caso si ha una media che va dai 3.200 ai 4.000 Euro/mq per arrivare ad un uno stato nuovo tra i 5.700 e i

6.200 Euro/mq.

Per quanto riguarda il "nuovo" si intende un immobile ristrutturato, anche perché vista la conformità del territorio non si hanno nuove costruzioni visto che per nuovo si intende uno stabile dalle fondamenta al tetto.

Il mercato è orientato su acquisti a titolo di investimento, sono poche le compravendite come prima casa; come tempistiche di vendita circa 6/8 mesi.

Come anticipato parlavamo di acquisti a titolo di investimento, che portano ad aver una grande offerta di locazioni brevi e molti meno per locazioni stagionali per non parlare di locazioni residenziali.

Questo genere di locazione ha portato un turismo straniero subito dopo il covid vedendo girare per i vicoli svizzeri, tedeschi mentre per le zone un po' meno comode arrivano russi, belgi e svedesi. Comunque il maggiore investitore in zona resta o il genovese o il lombardo.

Per quanto riguarda Santa Margherita Ligure come ogni anno detiene il primato di media di compravendita più alta.

Con una partenza da ristrutturare che sta tra i € 3.000 e € 3.700 Euro/mq per arrivare ad un ristrutturato da € 6.700 a 7.400 Euro/mq.

Viene definito un mercato di nicchia. Poca offerta, con pezzi sicuramente importanti e in posizioni uniche – che non vuol dire fronte mare – quindi con un aumento del valore essendo poca l'offerta e nonostante ciò sempre tanta la richiesta. I tempi di vendita vanno dai 6/8 mesi.

La clientela arriva dalla Lombardia per investire nella Perla del Tigullio.

Come detto anche precedentemente il post covid ha visto l'arrivo di Svizzeri, Inglesi e Americani che hanno iniziato con affitti stagionali per appartamenti in ville o singole ville in zone tranquille e con un pò di indipendenza. In parte per stare tranquilli e in parte a tutela del periodo trascorso con la pandemia.

Gli affitti brevi anche qui prendono campo, ma su Santa Margherita è più facile trovare appartamenti disponibili annualmente.

Per quanto riguarda i prezzi per le locazioni stagionali – giugno/settembre – possiamo superare anche i € 10.000

PROVINCIA

Provincia di Genova

RESIDENZIALE

Valori espressi in €/mq commerciale

| ZONA | NUOVO - RISTRUTTURATO | | OTTIME CONDIZIONI | | BUONO STATO - ABITABILE | | DA RISTRUTTURARE | |
|------------------------|-----------------------|------|-------------------|------|-------------------------|------|------------------|------|
| | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX | MIN | MAX |
| <u>ARENZANO</u> | | | | | | | | |
| Centro | 3600 | 4200 | 3500 | 4000 | 2800 | 3600 | 2300 | 3200 |
| Gasca | 3300 | 4000 | 3400 | 3800 | 2700 | 3600 | 2300 | 2900 |
| Pineta | 3100 | 4400 | 2800 | 4000 | 2600 | 3300 | 1900 | 2600 |
| Terralba | 2700 | 3500 | 2300 | 2900 | 2100 | 2500 | 1800 | 2200 |
| Terrarossa | 3200 | 3600 | 2900 | 3600 | 2400 | 3100 | 1800 | 2500 |
| <u>BUSALLA</u> | | | | | | | | |
| Centro | 1100 | 1200 | 900 | 1000 | 700 | 800 | 500 | 600 |
| Case Olivieri | 700 | 800 | 600 | 700 | 600 | 700 | 400 | 500 |
| Sarissola | 1200 | 1300 | 1100 | 1200 | 700 | 900 | 600 | 800 |
| <u>CAMOGLI</u> | | | | | | | | |
| Centro | 5500 | 6100 | 5600 | 6200 | 4400 | 5300 | 3100 | 3900 |
| Ruta | 5000 | 5600 | 4600 | 5000 | 3700 | 4500 | 2500 | 3100 |
| San Fruttuoso | 3200 | 3600 | 3000 | 3300 | 2500 | 3100 | 1800 | 2300 |
| San Rocco | 5700 | 6300 | 5200 | 5700 | 4400 | 5000 | 3100 | 3800 |
| <u>CASELLA</u> | | | | | | | | |
| Centro | 1600 | 1800 | 1000 | 1100 | 900 | 1000 | 300 | 400 |
| Avosso | 400 | 500 | 800 | 900 | 300 | 400 | 200 | 300 |
| Carpeneta | 700 | 700 | 600 | 700 | 500 | 600 | 400 | 500 |
| Crocetta Dorero | 800 | 900 | 700 | 800 | 600 | 700 | 400 | 500 |
| Regiosi | 1000 | 1100 | 900 | 1000 | 700 | 900 | 500 | 600 |
| Stabbio | 600 | 600 | 500 | 600 | 400 | 500 | 300 | 400 |
| <u>CHIAVARI</u> | | | | | | | | |
| Centro | 3100 | 3500 | 3000 | 3300 | 2500 | 3000 | 1800 | 2200 |
| Frazione Campodonico | 3500 | 3900 | 3200 | 3600 | 2800 | 3400 | 2000 | 2500 |
| Frazione Maxena | 2300 | 2500 | 2100 | 2300 | 1800 | 2200 | 1300 | 1600 |
| Maxena | 1000 | 1100 | 900 | 1000 | 800 | 1000 | 600 | 700 |
| Rio Alto | 500 | 500 | 400 | 500 | 400 | 500 | 300 | 300 |
| Rostio | 3900 | 4300 | 3700 | 4100 | 3100 | 3800 | 2800 | 2200 |
| S. Andrea di Rovereto | 5800 | 6400 | 5200 | 5800 | 3100 | 3800 | 2400 | 3000 |

CENTRO STUDI FIAIP

Presidente: Francesco La Commare
Via Sardegna, 50 | 00187 Roma
tel. +39 06 452 31 81
centrostudi@fiaip.it

TI AIUTIAMO A REALIZZARE I TUOI PROGETTI DI VITA



AUXILIA
FLAIP FINANCE

1
SOLO
OBIETTIVO

oltre
400
CONSULENTI
DEL CREDITO

**SERVIZIO HOME
TIMER:**
CONSULENZA
ON DEMAND
IN TEMPO
REALE

50
POINT
SUL
TERRITORIO

25
PARTNER
BANCARI E
ASSICURATIVI

I nostri **consulenti del credito** saranno una valida guida per una scelta chiara ed obiettiva, permettendoti di trovare il **miglior prodotto creditizio** adatto alle **tue** esigenze.

**MUTUI
PRESTITI PERSONALI
CESSIONI DEL QUINTO
FINANZIAMENTI AZIENDALI
ASSICURAZIONI**

☎ 800.88.71.71

🌐 www.auxiliafinance.it

✉ help@auxiliafinance.it

