



IL MERCATO IMMOBILIARE DI GENOVA

Tecnocasa analizza il mercato di 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%.

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.