

Mercato immobiliare, a Genova scendono i prezzi delle case: - 4,5% nei primi 6 mesi del 2012

di **Redazione**

15 Gennaio 2013 - 10:12



Genova. Le abitazioni di Genova hanno subito un calo dei prezzi pari al 4,5% nei primi sei mesi del 2012. In diminuzione del 7,9% le quotazioni della macroarea di Sampierdarena. Mercato in forte ribasso, poiché giovani e stranieri (che costituivano la tipologia principale di acquirente) hanno risentito delle difficoltà di accesso al credito, con conseguente riduzione del potere d'acquisto e forte diminuzione della domanda.

L'introduzione dell'IMU ha portato ad un leggero incremento dell'offerta immobiliare ma, siccome le rendite catastali sono basse, questa nuova imposta non ha influenzato in modo particolare l'andamento del mercato. Poiché i clienti sono diventati più riflessivi, le tempistiche medie di compravendita sono in aumento e ora si protraggono per almeno sei mesi. Questo secondo quanto rilevato da Tecnocasa.

In questa prima parte dell'anno si è assistito ad un notevole miglioramento della qualità del cliente che ora acquista solo se ha reale necessità e se dispone di una discreta liquidità, eventualmente da integrare con il mutuo.

Sul mercato sono attive solo le giovani coppie con reddito consolidato e quelle che possono contare sull'aiuto dei genitori: la loro disponibilità di spesa è compresa tra 100 e 120 mila euro, che viene impiegata generalmente su trilocali o quadrilocali, possibilmente ubicati in zone con comodo accesso ai mezzi pubblici e ai servizi in genere.

Il mercato degli affitti è risultato abbastanza dinamico, in quanto è alimentato da tutti coloro che non possono acquistare. Si segnalano soprattutto stranieri (tra cui ecuadoriani e albanesi) che ricercano quadrilocali in zone vicine ai servizi e possibilmente ubicati nella parte più bassa del quartiere, più comoda perché pianeggiante.

L'offerta di bilocali è molto esigua, mentre trilocali e quadrilocali sono in numero maggiore: per la prima tipologia, il canone di locazione si attesta tra 400 e 450 euro al mese, che sale di circa 100 euro al mese per quanto riguarda la seconda. Vengono sottoscritti soprattutto contratti a canone libero di quattro anni più quattro, con un buon utilizzo della cedolare secca, nonostante questo regime di tassazione non sia stato ancora pienamente recepito.

A seguire nella diminuzione dei prezzi c'è la macroarea di Pegli - Sestri (-4,3%). A Cornigliano è stato registrato un calo del 6,7%, principalmente a causa della stretta creditizia che rende difficoltoso l'accesso al mutuo al ceto medio-basso.

Anche a causa di una maggior offerta di immobili sul mercato (dovuta in parte all'introduzione dell'IMU), i clienti sono diventati più riflessivi: ciononostante, se l'immobile è proposto al reale valore di mercato, le trattative si concludono in 1-2 mesi, altrimenti possono protrarsi tra 6 e 10 mesi.

Ad acquistare la prima casa sono soprattutto coppie di mezz'età che ricercano la soluzione migliorativa solo a fronte di solide garanzie da fornire alle banche per l'erogazione del mutuo. Il budget a loro disposizione ammonta a 70-90 mila euro, che impiegano tipicamente su trilocali e quadrilocali da cui si possa godere di una buona vista sul mare, ma l'elemento discriminante nella scelta dell'abitazione è la presenza dell'ascensore.

Grazie ai prezzi in ribasso e alla possibilità di ottenere rendimenti elevati, gli investitori sono in aumento: con 60-100 mila euro a disposizione, costoro si orientano su bilocali e trilocali da concedere in locazione.

L'area di Cornigliano che si sviluppa nei pressi del Monte Croce incontra il maggior favore dei clienti, perché è possibile godere di una bella vista sul mare. L'offerta risale agli anni '60-'70 e riguarda sia palazzi di 4-5 piani che edifici di 8-10 piani, in cui un appartamento presenta quotazioni che oscillano da 800 euro al mq per un piano basso a 2000 euro al mq per un piano alto, più luminoso e con una migliore esposizione.

Nonostante la zona bassa sia più pianeggiante e più comoda per raggiungere i servizi principali (tra cui la vicina stazione ferroviaria), l'edilizia di tipo popolare del dopoguerra la rende meno appetibile e, pertanto, i prezzi sono inferiori.

Box e posti auto sono sempre richiesti, cosicché se ne stanno anche costruendo (si segnala un piccolo progetto nella zona di Campi). Un box singolo costa 25-30 mila euro, ma può arrivare anche a 35 mila euro se dotato di serranda elettrica e di ampio spazio di manovra; un posto auto, invece, costa 10-15 mila euro se scoperto e 15-17 mila euro se scoperto.

Da segnalare la rivalutazione della parte bassa del quartiere, grazie alla modifica della viabilità della cosiddetta "Strada del Papa" che dovrebbe essere completata entro la fine dell'anno. Poiché questa zona sarà meno trafficata, più tranquilla e con aria più pulita, sono già stati effettuati piccoli investimenti in prospettiva di una futura rivalutazione degli immobili ivi presenti.

In diminuzione del 4% la macroarea di Marassi - Nervi. Nel residenziale quartiere Quinto i

prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 5%, a causa della difficoltà di accesso al credito che ha ridotto il potere d'acquisto e reso i clienti più riflessivi. Infatti, le tempistiche medie di compravendita sono aumentate a 6 mesi ma, se il divario tra domanda e offerta è abbastanza importante, le trattative possono durare anche fino a 12 mesi.

Al momento, l'IMU non sembra aver influenzato l'andamento del mercato; tuttavia, si segnala che, a causa dei prezzi ancora elevati, alcuni potenziali clienti hanno preferito spostarsi nei limitrofi quartieri di Quarto e Sturla.

Il mercato è alimentato dalle famiglie, provenienti anche da altri quartieri di Genova, che intendono migliorare la propria condizione abitativa. Gli acquisti vengono effettuati quasi interamente in contanti, per un ammontare che oscilla tra 200-250 mila euro e 600-700 mila euro per coloro che intendono acquistare soluzioni particolarmente prestigiose. In generale, vengono richieste soluzioni termoautonome di 100-110 mq, situate ai piani alti da cui godere della vista mare, con uno spazio esterno vivibile e dotate almeno di un posto auto. Tra gli acquirenti si segnalano anche liberi professionisti che, con un budget medio di 350-400 mila euro e spesso aiutati dai propri genitori.

Si sono registrate diverse richieste di box e posti auto, in quanto lo spazio per parcheggiare è abbastanza limitato: in base alla posizione e alla grandezza, un box auto si compravende tra 50 e 60 mila euro, mentre un posto auto costa 20-25 mila euro. In via Gianelli le quotazioni sono più elevate: infatti, le stesse tipologie si possono acquistare a circa 90 mila euro e 35-40 mila euro, rispettivamente.

Nel primo semestre del 2012 è stata registrata una variazione al ribasso del 13% nel quartiere Borgoratti e del 3,8% a San Martino, in quanto permane la distanza tra domanda e offerta. La minore liquidità dei potenziali acquirenti, accentuata anche dalla difficoltà di accesso al mutuo, ha fatto diminuire la domanda; parallelamente, nonostante l'IMU non abbia influenzato tale andamento in modo significativo, ha portato ad un leggero incremento dell'offerta immobiliare. Perciò, i potenziali clienti sono diventati più riflessivi: di conseguenza, le tempistiche medie di compravendita si sono allungate, protrahendosi a 6-8 mesi se l'immobile è venduto al reale prezzo di mercato.

Quotazioni in diminuzione dell'1,7% nella macroarea di Certosa - Bolzaneto. Le abitazioni del quartiere Bolzaneto hanno mostrato un calo del 6,7%, principalmente a causa della difficoltà di accesso al credito, ma anche per via della maggior offerta di immobili presenti sul mercato, originata in parte anche dall'introduzione dell'IMU. I clienti sono diventati più riflessivi, determinando un allungamento delle tempistiche medie di compravendite, che ora raggiungono 6 mesi.

L'analisi della domanda, complessivamente, segnala un aumento della concentrazione di bilocali (+0,1%) e di quattro locali (+0,9%). In diminuzione la concentrazione della domanda su tutte le altre tipologie abitative.

Andamento più dinamico per quanto concerne l'offerta. Monolocali e quadrilocali sono in discesa, rispettivamente dello 0,5% e dell'1,2%, ma il calo più consistente è nella concentrazione dei bilocali (-1,4%); dall'altra parte, si registra un incremento nell'offerta di trilocali (+1,5%) e cinque locali (+1,6%).

