

GENOVA

La città che cambia

Case, valori mai così bassi e mutui a misura di under 35 «Vendite salite del 30%»

Il prezzo medio degli appartamenti in città è sceso sotto i 2000 euro al metro quadrato. La pandemia spinge gli alloggi con giardino. Tra le zone più ricercate Oregina e Marassi

Matteo Dell'Antico

Il mercato immobiliare genovese torna a correre, complice il prezzo delle case al metro quadrato che mai nel capoluogo ligure è stato così basso. Da inizio anno, infatti, in città è stato registrato un considerevole aumento delle compravendite destinate a fine 2021 a salire del 30% rispetto al 2020. A comprare casa sono soprattutto giovani under 35, specialmente in quelli che vengono definiti dagli addetti ai lavori "quartieri emergenti".

Gli agenti immobiliari:
«Si possono comprare abitazioni dignitose anche a 50 mila euro»

Spesso, per via della pandemia e del lavoro da remoto, vengono cercati da chi acquista immobili con una metratura maggiore rispetto al periodo pre-Covid, e sono sempre più apprezzati terrazzi e giardini.

«Stiamo recuperando il terreno perso nel 2020 per via del lockdown, quando per alcuni mesi siamo stati fermi. Non solo, il mercato sta dando segnali generali di forte ripresa con un numero di compravendite

che sta continuando a crescere da inizio anno. I motivi? Principalmente due: i prezzi in calo delle abitazioni e i bassi tassi dei mutui», spiega Eugenio Del Gaizo, presidente genovese della Fiaip (Federazione italiana Agenti immobiliari professionali). Il prezzo medio a metro quadrato, in città, è sceso abbondantemente sotto i 2000 euro. «Si tratta di una situazione che mai si era verificata - aggiunge. Molte persone che prima erano in affitto e non potevano accedere a un mutuo perché avevano un budget piuttosto basso da spendere, adesso riescono a comprare un immobile. Con i prezzi che si trovano al momento sul mercato - chiude - si possono comprare abitazioni del tutto dignitose anche a 50 mila euro. Non dimentichiamoci poi che Genova è una città che continua a perdere abitanti». Ma l'emergenza coronavirus ha cambiato, almeno in parte e in alcuni casi, quelle che sono le richieste più frequenti di chi vuole acquistare casa. Complice il lavoro da remoto che sta costringendo molte persone a lavorare fuori ufficio «sono spesso richieste metrature più ampie rispetto al periodo pre-Covid e mai come in questo momento c'è stata richiesta di spazi esterni come terrazzi e giardini», spiega Fabrizio

6

mesi è l'attuale tempo medio di vendita per un appartamento in città

13%

è la percentuale attuale di sconto in sede di chiusura di trattativa nella vendita di un immobile

3000

euro al metro quadrato è il valore medio di un appartamento nel quartiere di Carignano

570

euro al metro quadrato è il valore minimo medio di un appartamento nel quartiere di Certosa

1250

euro al metro quadrato è il valore medio di un appartamento nel quartiere di Marassi

Segalerba, segretario nazionale Fiaip. «Ci sono quartieri - aggiunge - che in città sono più richiesti di altri e sono, secondo le nostre previsioni, destinati a crescere come valore immobiliare. Mi riferisco a zone vicine al centro, dove non mancano i servizi ma i prezzi sono abbordabili: in primis i quartieri di San Fruttuoso, Oregina e Marassi». Anche secondo Pierluigi D'Angelo, presidente genovese dell'Anaci (Associazione nazionale Amministratori condominiali e immobiliari), l'aumento di cambi di proprietà è evidente: «Lo sto notando in questi mesi - spiega - in molti palazzi gli appartamenti cambiano di proprietà e questo è un segnale dell'aumento delle compravendite. Si tratta di una tendenza in costante aumento, sicuramente con una percentuale al momento di un +15% rispetto al 2020».

Secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, in città i tempi medi di vendita si sono attestati su una media di sei mesi. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative si attestano intorno al 13-14%. In centro le quotazioni hanno subito un calo rispetto al 2019. La zona del Centro Storico presenta quotazioni in discesa intorno ai 1520 euro al metro quadrato. Carignano presenta quotazioni stabili in-



1) Cartello "vendesi" nel centro storico; 2) piazza Martenez, nel quartiere di San Fruttuoso, tra i più appetibili sul mercato; 3) salita Oregina, sullo sfondo la Lanterna



torno ai 3000 euro al metro quadro per l'usato medio in buone condizioni. Nel Centro Est, le zone di Castelletto e Righi hanno registrato quotazioni intorno ai 2200-2130 euro al metro quadro. Nel Centro Ovest, a Sampierdarena siamo intorno ai 760-1.250 euro. A Granarolo le quotazioni sono intorno ai 1200 - 1550 euro mentre a Certosa intorno ai 570-760 euro. In Valpolcevera, in zona Bolzaneto, le quotazioni

viaggiano intorno ai 1100-1450 euro al metro quadro, a Pontedecimo siamo sui 1250, 1000 in zona Rivarolo. In Bassa Valbisagno siamo in media sui 1400 euro al metro quadro. Si registrano quotazioni inferiori, sui 1250 euro al metro quadro, in zona Marassi-Quezzi e sui 1350 euro al metro quadro a Staglieno-Terpi-Sant'Eusebio. Quotazioni più elevate per la zona di San Fruttuoso dove si registrano

Danielli

la pasta fresca

Dal 1967 pasta fresca di alta qualità

EFFETTUIAMO SPEDIZIONI IN ITALIA E IN EUROPA

EFFETTUIAMO CONSEGNE A DOMICILIO

CONSEGNAMO I NOSTRI PRODOTTI DIRETTAMENTE A CASA VOSTRA IN MODO RAPIDO E SICURO, potete prenotare in uno dei seguenti modi:

- Telefonicamente: 010.562.383 in via Galata o 393.888.72.92 alla Foce
- Telegram seguendo DanielliPastaFresca
- whatsapp 3466484752
- Dal sito Daniellishop.it scegliendo la consegna a domicilio



Via Galata 41/r - tel & fax: 010 562383 - Via Ruspoli 3 canc presso Mercato della Foce tel. 393 8887292



Chiusura stradale

A seguito dello stop al transito di viale Duca d'Aosta per lavori dalle 22 di oggi alle 4 di domani diverse linee Amt cambieranno percorso. Dettagli sul sito Amt.



Blu area, tariffa speciale

Genova Parcheeggi ricorda che è tutt'ora in vigore al sabato una tariffa giornaliera speciale di 5 euro per parcheggiare negli stalli di Isola azzurra e Blu Area.



Scatti-amo Quezzi

Il municipio Bassa Val Bisagno ha indetto il concorso fotografico "Scatti-amo-Quezzi". Il termine per l'invio è il 4 luglio. Per info: edulamboglia@gmail.com



La città che cambia



Vertiginoso calo dei monolocali: -18% rispetto ai canoni del 2019. Costi da record anche per i posti auto: si parla di 100 euro mensili

Affitti, prezzi giù del 9% Ma in media per un garage servono 150 euro al mese

IL CASO

Nel 2020 il prezzo medio degli affitti a Genova è sceso a 475 euro per appartamento, il 9% in meno rispetto al 2019. Ma in nessuna altra città italiana costa tanto come nel capoluogo ligure prendere in affitto un box oppure un posto auto.

Il rapporto, dedicato al capoluogo ligure ed elaborato da SoloAffitti, franchising immobiliare specializzato nelle locazioni con oltre 300 punti in Italia, evidenzia un mercato diversificato tra la zona di pregio della città che ha "tenuto" e il semi-centro e la periferia in forte calo. Sono stati soprattutto i monolocali a trascinare al ribasso il mercato (-18% di media in città) dal -4% in zona di pregio (500 euro di prezzo medio) fino al -29% in periferia (250 euro al mese). In zone di pregio per affittare bilocali e trilocali (canoni in calo in città rispettivamente del 5% e dell'11%) è necessario pagare tra i 550 e i 700 euro mensili mentre in centro non si superano i 600 per i trilocali e in semi-centro e periferia il canone massimo si ferma a 500 euro.

Le metrature più grandi come i quadrilocali (-4% di



Il prezzo medio degli affitti nel corso del 2020 è sceso del 9%

29%

il calo massimo del prezzo di affitto di un monocale, registrato in alcune periferie

475

euro il costo medio dell'affitto mensile per un appartamento nel capoluogo ligure

media in città) hanno fatto registrare canoni d'affitto in crescita (gli unici in positivo in città) solo nelle zone di pregio (+6% a 900 euro al mese) e in centro (+6% a 850 euro al mese), ma in semi-centro e periferia hanno subito flessioni rispettivamente del 7 e 8 per cento (non si superano i 650 euro di spesa).

GARAGE A PREZZI RECORD

In nessun capoluogo di regione italiano avere un garage vale tanto come a Genova: 150 euro al mese in più in aggiunta al prezzo

d'affitto dell'abitazione. Nel capoluogo ligure sono un bene prezioso anche i posti auto per i quali si devono sborsare mediamente 100 euro in più d'affitto, anche in questo caso un record a livello nazionale: a Roma, Milano o Venezia bastano circa 60/70 euro al mese in più.

Il dato, dunque, evidenzia una carenza assoluta di posti auto nel capoluogo ligure dove l'assenza di spazi e di parcheggi alza di conseguenza i prezzi di affitto sia per box e posti auto dove la richiesta, nonostante

la crisi economica, è da anni in forte aumento.

COPIE CON FIGLI

A Genova chi vive in affitto resta mediamente nella stessa abitazione per due anni e nel 25% dei casi gli inquilini sono coppie con figli. Nel 40% dei casi si tratta di coppie senza figli, nel 20% si tratta di persone che vivono da sole e il 15% inquilini che condividono le abitazioni. Più della metà (55%) considera l'abitazione in affitto come principale.

CANONE CONCORDATO

Il contratto a canone concordato consente agli inquilini di pagare un prezzo d'affitto calmierato e ai proprietari di beneficiare di vantaggi fiscali come la cedolare secca al 10% e uno sconto sull'Imu del 25%. Questa tipologia rappresenta il 90% dei contatti d'affitto a Genova fra concordato 3+2 (45%), concordato transitorio (25%) e concordato per studenti (20%). Solo il 5% utilizza un contratto libero 4+4, stessa percentuale di chi fa ricorso a quello completamente libero.

SCONTO SULL'IMU

Chi ha concesso in locazione un immobile con contratto a canone concordato può beneficiare della riduzione dell'Imu 2021, sommando i benefici previsti dalla normativa nazionale a quelli previsti su base locale. A livello nazionale, per i contratti a canone concordato ai sensi della legge 431/1998 si applica la riduzione al 75% dell'Imu. Bisogna poi tener conto di eventuali riduzioni dell'aliquota disposte su base locale: sono molti i comuni che prevedono l'applicazione dell'aliquota al 7,6 per mille, in luogo della misura ordinaria. —

M.D.A.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

valori pari a 1425 euro. Nella zona di Albaro il valore medio è di 2600 euro al metro quadro mentre alla Foce il valore medio, in crescita, è di 2800 euro. Sturla ha mostrato quotazioni in calo, intorno ai 2245 euro. Quotazioni in calo in zona Borghetti mentre a San Martino siamo sui 1500 euro. Le zone del Levante cittadino si confermano molto richieste con una media di 3000 euro al metro quadro. Nel Medio Po-

nente si registrano prezzi in calo per Cornigliano (800 euro al metro quadro) mentre a Sestri i prezzi si aggirano su 1200 euro. Infine, per quanto riguarda il Ponente, a Pegli le quotazioni medie sono di 2130 euro al metro quadro. A Voltri le quotazioni si attestano intorno ai 1650 euro. A Pra i valori variano tra gli 800 e i 1200 euro al metro quadro. —

mattia.dellancio@ilsecoloxix.it
© RIPRODUZIONE RISERVATA

A gara locali sottratti ad alcune famiglie nella maxi operazione del 2009 «Gli spazi in vico della Rosa e vico dell'Umiltà ad associazioni ed enti»

Immobili confiscati alla criminalità, via all'iter per assegnare due bassi

IL RETROSCENA

Silvia Pedemonte

Beni confiscati alla criminalità organizzata: il Comune ha pubblicato l'avviso per l'assegnazione in concessione d'uso, a titolo gratuito, di due immobili nel centro storico. Uno

è un vico della Rosa, l'altro è in vico dell'Umiltà. Entrambi fanno parte di quella che era stata l'operazione "Terra di Nessuno" della Dia di Genova che aveva portato all'incameramento di 115 beni (di questi, 96 a Genova, quasi tutti alla Maddalena) delle famiglie Canfarotta - Lo Re accusati di favoreggiamento dell'immigrazione clandestina e sfrutta-

mento della prostituzione. Un iter lungo: il sequestro finalizzato alla confisca risale al 2009; gli ultimi ricorsi rigettati dalla Corte di Cassazione sono del 2014. Stefano Busi è presidente a livello regionale di Libera. E traccia il quadro generale: in Liguria, a oggi, gli immobili confiscati sono in tutto 416. Di questi, 294 sono ancora in gestione all'Agenzia



Vico della Rosa in una foto d'archivio

Nazionale (ovvero sono fermi in attesa del provvedimento definitivo). «A quel punto l'Agenzia Nazionale ha una serie di opzioni: può assegnare il bene direttamente a enti governativi o amministrazioni periferiche dello Stato come per le

foresterie di carabinieri e guardia di finanza o può utilizzarlo direttamente - spiega Busi - un esempio significativo è, in via Corsica a Genova, quello di un appartamento che era di Cosa Nostra ed è diventato sede del Dipartimento per la giu-

stizia minorile». Un'altra opzione è l'assegnazione agli enti locali che, a loro volta, possono utilizzare gli spazi direttamente per finalità sociali o, come nel caso di vico della Rosa e vico dell'Umiltà, procedere all'assegnazione in comodato d'uso gratuito ad associazioni e realtà impegnate nel terzo settore.

«Dei 122 immobili assegnati, a livello regionale, 68 sono a Genova - evidenzia Busi - e questo è un dato molto buono, anche guardando il quadro nazionale. Per la pandemia non è un periodo semplice per molte associazioni ma anche in vico della Rosa e in vico dell'Umiltà potranno nascere progetti importanti per la collettività». —

© RIPRODUZIONE RISERVATA