

Risultato ancora sottodimensionato per il comparto

Nonostante i timidi segnali di ripresa registrati nel corso del 2019, il mercato immobiliare chiude il primo semestre assorbendo soltanto parzialmente le incertezze derivate dagli effetti fisiologici dell'emergenza sanitaria che vanno ad aggiungersi alle fragilità economiche pregresse.

Genova si conferma una città caratterizzata da una offerta media di piccolo taglio sia in riferimento alla vendita, sia alla locazione: solo il 14% dell'offerta disponibile riguarda immobili con un superficie superiore a 500 mq.

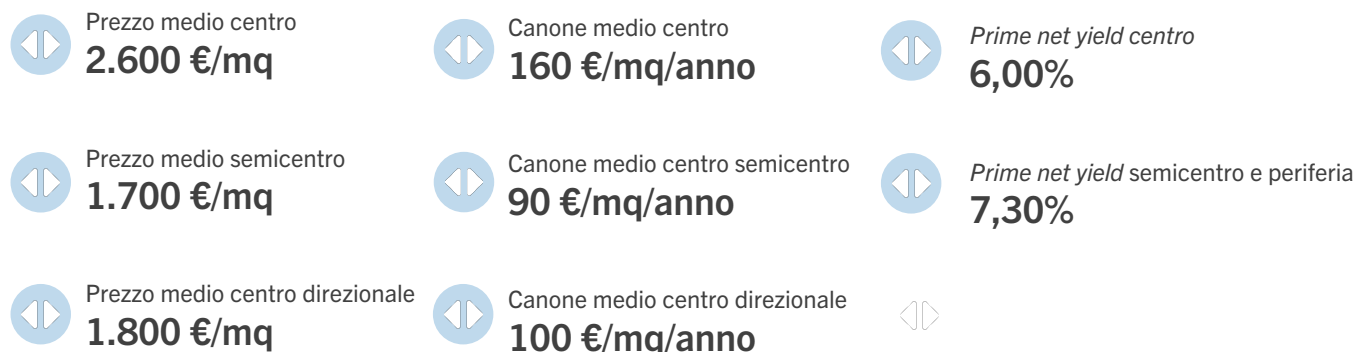
Analizzando i diversi sottomercati nel centro i valori di mercato si collocano nell'intervallo compreso fra 2.300 e 3.300 €/mq mentre i canoni oscillano fra 130 e 180 €/mq/anno. Zone semicentrali registrano valori di vendita fra 1.400 e 2.000 €/mq, e canoni compresi fra 80 e 100 €/mq/anno.

In generale valori e canoni risultano stabili rispetto allo scorso semestre ma si rilevano tempi più lunghi per la commercializzazione che, uniti ad un aumento del margine di sconto soprattutto nelle zone semicentrali e periferiche della città, concorrono a confermare la conseguente flessione dei volumi di vendita e l'incremento dello stock disponibile.

I rendimenti prime si assestano intorno al 6,50% netto nell'area centrale, al 7,30% nelle aree semicentrali e più periferiche.

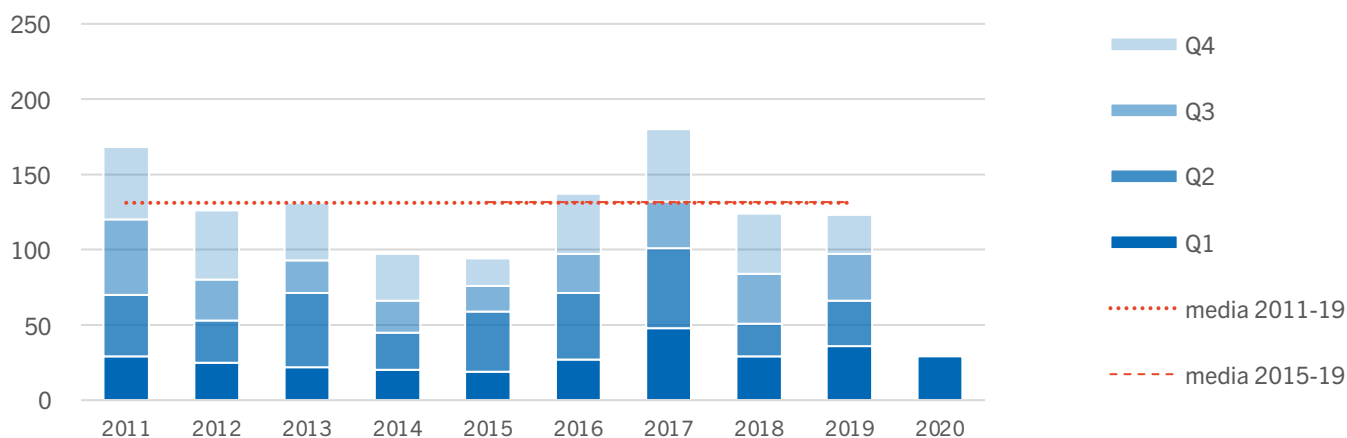
Per quanto riguarda gli investimenti il mercato immobiliare genovese, rappresenta un mercato regionale modesto, orientato più verso i comparti commerciale ed alberghiero e caratterizzato, principalmente, da investitori domestici. Gli investimenti hanno riguardato prevalentemente edifici situati nel centro della città o in zone comunque semicentrali, perlopiù in prossimità del porto che rappresentano il principale e più attraente prodotto sul mercato. Le previsioni confermano uno scenario ancora difficile, con maggiori aspettative della domanda più concentrate nel comparto residenziale, seppure strettamente connessa ad una necessità d'uso familiare più che a logiche di investimento.

Principali indicatori del H1 2020 *



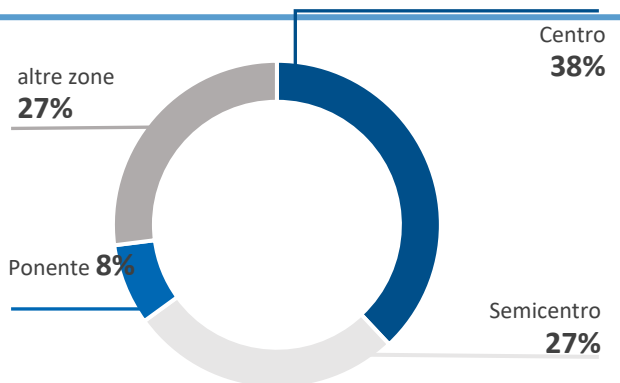
* Confronto con H2 2019

Numero di compravendite

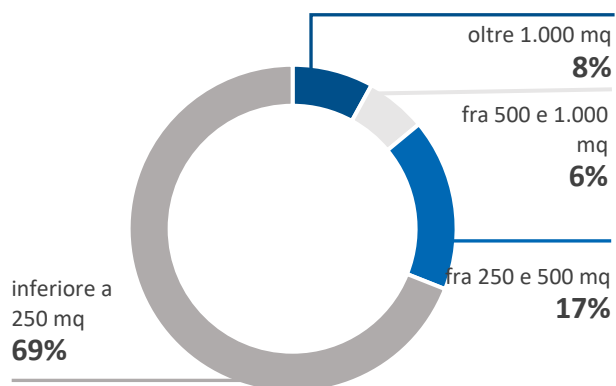


Fonte: Agenzia delle Entrate. Dato riferito alle compravendite registrate di uffici (categoria catastale A10). Ultimo dato disponibile 1°trimestre 2020

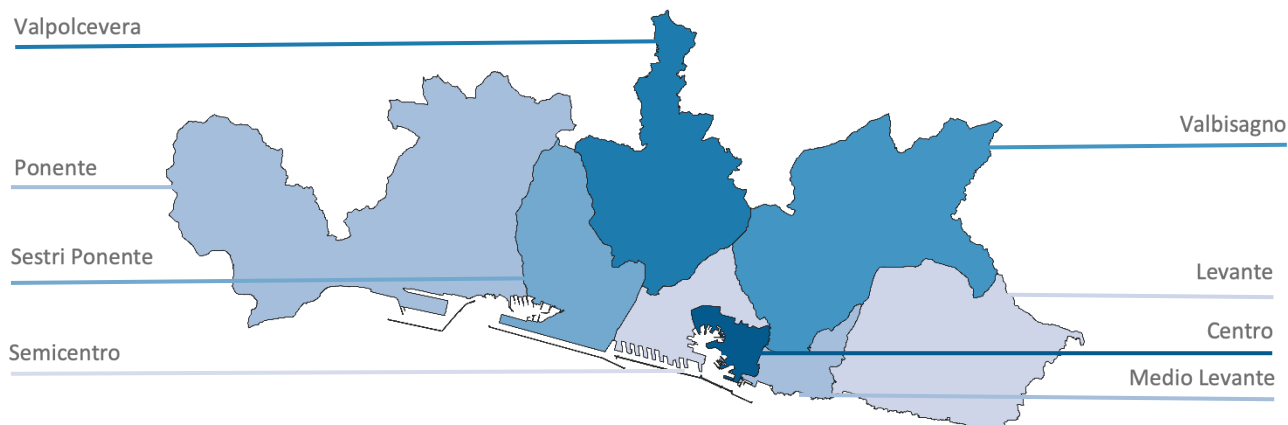
Ripartizione dell'offerta per sottomercato



Ripartizione dell'offerta rispetto al taglio dimensionale



Mappa dei sottomercati di Genova



Range dei prezzi e dei canoni per sottomercato

	Prezzi		Canoni	
	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Min (€/mq/anno)	Max (€/mq/anno)
Centro	2.300	3.300	130	180
Semicentro	1.400	2.000	80	110
Sestri Ponente	1.400	2.000	80	120
Medio Levante	2.400	3.200	130	170
Valpolcevera	1.400	2.000	60	90
Valbisagno	1.350	2.000	60	100
Ponente	1.350	2.000	60	110
Levante	1.500	2.300	90	120

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | ufficio-studi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.