

Genova

FOCUS SUL MATTONE

A CURA DI **Cristina Giua**

I numeri della città

TOTALE ABITAZIONI	304.628	POPOLAZIONE PRESENTE	614.700
CASE PROPRIETÀ DI RESIDENTI (ITALIA = 79,34%)	70,28%	COPPIE CON FIGLI (ITALIA = 57,49%)	45,84%
SUPERFICIE MEDIA CASA (MQ) (ITALIA = 91,88)	81,89	INDICE DI VECCHIAIA over 65/under 13 (ITALIA = 131,38)	245,10
MQ PER OCCUPANTE (ITALIA = 36,79)	37,42	DENSITÀ ABITATIVA AB./KMQ (ITALIA = 189,1)	2.505
STANZE MEDIE (ITALIA = 4,07)	4,06	STRANIERI PER 100 RESIDENTI (ITALIA = 2,34)	2,55

I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione - Affitti: canoni medi indicativi (in euro al mese) nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	Domanda	Offerta	Signorile usato	Medio usato	Signorile nuovo o ristrutturato	Medio nuovo o ristrutturato	Tempi medi di vendita	Affitti	
								Bilocali	Trilocali
CENTRO									
Centro storico	▼	▲	3.100	2.600	3.700	3.200	5-6 mesi	600	750
Corso Magellano	=	▲	2.850	2.300	3.050	2.750	6 mesi	500	650
Albaro	=	=	3.700	3.050	5.000	4.250	6 mesi	750	900
Foce	=	▲	3.100	2.700	4.100	3.400	5-6 mesi	570	720
San Fruttuoso	=	▲	2.700	2.200	3.100	2.800	4-5 mesi	580	680
San Martino	=	=	2.800	2.400	3.400	2.900	5 mesi	520	650
Carignano	=	=	4.000	3.100	4.700	3.800	5 mesi	700	880
PONENTE									
Ospedale Villa Scassi	=	▲	2.500	2.100	2.800	2.600	6 mesi	440	580
Sampierdarena	▼	=	1.900	1.750	2.500	2.250	5-6 mesi	500	650
Sampieradrena - Monti	▼	▲	1.950	1.750	2.450	2.200	6 mesi	400	570
Sampierdarena - Via Avio	▼	▲	1.750	1.650	2.000	1.850	6-7 mesi	400	570
Sampierdarena - Via Buranello	▼	▲	1.600	1.500	1.900	1.800	6 mesi	400	550
Sampierdarena - Via Cantore	▼	=	1.850	1.700	2.200	2.000	5-6 mesi	570	670
Sampieradrena - Via S. B. del Fossato	▼	=	1.700	1.500	2.050	1.800	7 mesi	400	580
Via Fanti	=	▲	2.050	1.700	2.350	2.100	6 mesi	420	580
Via Vasco de Gama	=	=	2.300	2.050	2.700	2.350	5-6 mesi	450	660
Borzoli	▼	▲	2.050	1.750	2.750	2.350	6 mesi	390	550
Cornigliano	▼	▲	2.000	1.700	2.500	2.100	6 mesi	400	530
Lungomare di Pegli	=	▲	2.900	2.250	3.700	3.100	6 mesi	560	720
Pegli	=	▲	3.000	2.400	3.800	3.100	5 mesi	450	600
Prà	▼	▲	2.400	2.250	2.900	2.500	5 mesi	410	550
Sestri Ponente	=	▲	2.600	1.900	3.300	2.500	5 mesi	390	550
Sestri Alture	▼	▲	2.700	1.950	3.300	2.800	5 mesi	400	560
Voltri	=	▲	2.400	2.150	3.100	2.300	5 mesi	410	550
NORD									
Bolzaneto	=	=	2.000	1.800	2.500	2.150	5-6 mesi	350	450
Rivarolo	▼	=	2.200	1.800	2.750	2.300	5 mesi	400	540
Pontedecimo	▼	=	1.900	1.400	2.250	2.000	5-6 mesi	420	540
Quezzi	▼	=	2.100	1.800	2.400	2.200	4-5 mesi	370	510
Marassi - Centro	=	=	2.300	1.900	2.600	2.400	4-5 mesi	430	550
Marassi - Bertuccioni	▼	=	2.400	2.000	2.650	2.350	4-5 mesi	450	580
Molassana - San Gottardo	▼	▲	2.000	1.600	2.450	2.050	4-5 mesi	450	560
Struppa - Prato	▼	▲	2.000	1.800	2.350	2.050	4-5 mesi	420	550
LEVANTE									
Quarto Mare	=	=	3.550	3.200	4.600	3.850	6-7 mesi	680	790
Quinto	=	=	3.150	3.300	5.000	4.500	6-7 mesi	700	820
Nervi	=	▼	4.700	3.800	5.400	4.450	7 mesi	850	1.100

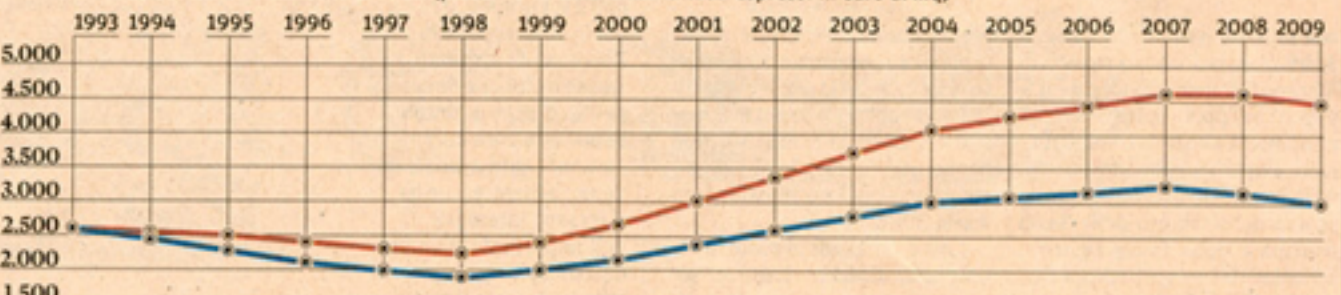
Gli indicatori delle trattative

I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

Anno	Tempi		Differenze		Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia		Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I sem. 2000	3,8	5,0	10,2	10,0	II sem. 2005	4,7	5,0	10,5	10,9
II sem. 2000	3,8	4,0	10,2	10,0	I sem. 2006	4,9	5,0	11,0	10,9
I sem. 2001	4,2	3,7	10,5	10,0	II sem. 2006	5,2	5,2	11,0	10,5
II sem. 2001	4,0	3,5	11,5	9,9	I sem. 2007	5,4	5,4	11,5	10,2
I sem. 2002	3,5	-3,3	12,2	10,5	II sem. 2007	5,6	5,6	12,0	10,2
II sem. 2002	3,6	3,2	12,3	10,0	I sem. 2008	5,8	5,8	12,4	11,5
I sem. 2004	3,3	3,4	10,0	10,5	II sem. 2008	5,7	6,0	13,0	12,5
II sem. 2004	3,3	4,0	10,0	10,5	I sem. 2009	5,9	6,8	14,5	12,0
I sem. 2005	4,5	4,5	10,0	10,9	II sem. 2009	5,7	6,9	15,9	11,0

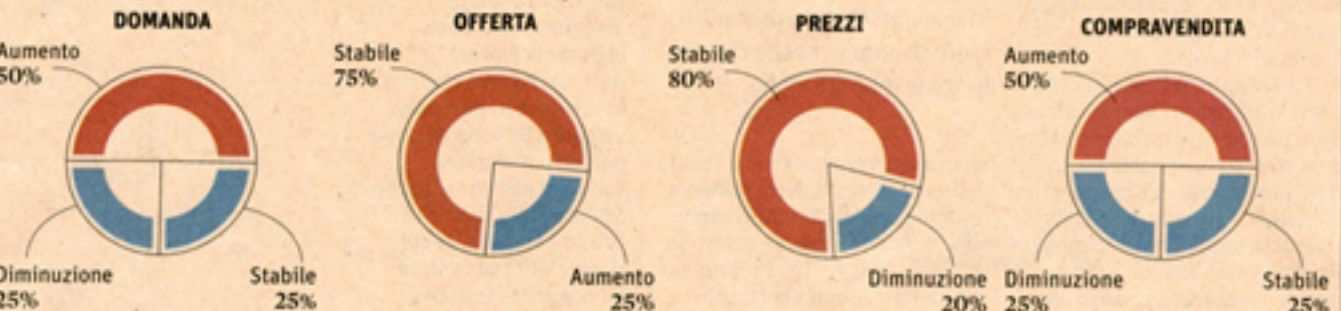
Il lungo periodo

Il mercato delle abitazioni nelle zone centrali (prezzi nominali e valori attuali espressi in euro al mq)



I trend

Indicazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi



Fonti del Focus. I numeri della città: Istat. I prezzi zona per zona: Fondocasa, Immobiliare.it, Reag, Tecnocasa. I canoni di locazione: Fondocasa, Immobiliare.it, SoloAffitti, Tecnocasa. Gli indicatori delle trattative: Fiaip, Gabetti, Nomisma, Reag, Tecnocasa. Il lungo periodo: Scenari Immobiliari. I trend: Fondocasa, Reag, Re/Max, Tecnocasa.