

# IVG

## Savona, mercato immobiliare: affitti stabili, segnali di ripresa per gli acquisti

di **Redazione**

08 Gennaio 2015 - 13:28

IVG.it



**Savona.** Prezzi stabili per tutto il primo semestre dell'anno scorso, con un boom di richieste di alloggi in affitto da parte delle giovani coppie che non riescono ad accedere al mutuo e qualche segnale di ripresa per gli acquisti.

Sono questi alcuni dei dati riguardanti il mercato immobiliare di Savona riportati nella 44<sup>a</sup> edizione dell'Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa. L'analisi ha riguardato l'intera regione ed è stata elaborata dall'ufficio studi del gruppo sulla base delle informazioni (ben 90 mila dati) messe insieme dalle oltre duemila agenzie affiliate.

Scendendo nel dettaglio, Savona ha evidenziato stabilità dei prezzi durante il primo semestre 2014.

In Centro e nelle aree del Porto, Villetta e Valloria si realizzano prevalentemente acquisti sostitutivi. Chi ricerca la prima casa è molto attento ed esigente, ricerca appartamenti già ristrutturati (qualora necessitassero di lavori, la trattativa si conclude solo dopo importanti ribassi) e dotati di box auto, sebbene questo elemento non sia facilmente reperibile (ne

sono stati costruiti di nuovi solo vicino al Porto e a Villetta e i prezzi medi sono di 30-40 mila euro). Attirati dai prezzi in calo, si stanno riavvicinando gli investitori, che ricercano tagli sia piccoli sia medio-grandi da frazionare e poi affittare; è sempre presente, invece, una certa domanda a scopo turistico, proveniente da piemontesi e lombardi che ricercano bilocali e trilocali in centro storico o in zona "Prolungamento", non solo per trascorrere le vacanze o i weekend ma anche per abitarci per periodi più lunghi durante tutto l'anno.

L'area centrale si sviluppa intorno via Paleocapa, corso Italia e via Pia, dove ci sono prevalentemente tipologie signorili costruite tra fine '800-inizi '900 che si valutano 2800 euro al metro quadro, mentre quelle ubicate nelle vie limitrofe scendono a 2000 euro al metro quadro. Nella zona del Porto prevale un'edilizia di tipo storico di fine '800, che suscita interesse perché realizzata con materiali di qualità e spesso è stata oggetto di riqualificazione. Qui si raggiungono 3000 euro al metro quadro, mentre per il nuovo si parla di circa 4000 euro al metro quadro. In questa zona sono stati completati il "Filo d'Acqua" e il primo dei palazzi del "Crescent"; il secondo è in costruzione e non è più destinato a struttura ricettivo-turistico-alberghiera ma residenziale.

Villetta è una zona verde e molto residenziale, ubicata in prossimità del centro città ma in posizione leggermente collinare da cui si può godere della vista sul mare, dove i prezzi sono nell'ordine di 2500-2800 euro al metro quadro. Valloria si trova nelle vicinanze dell'Ospedale San Paolo, in una zona più decentrata, e i valori scendono a 2000-2500 euro al metro quadro.

Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda e canoni abbastanza stabili: i bilocali costano 350-400 euro al mese, i trilocali 450-500 euro, ma nelle zone centrali allo stesso prezzo si possono affittare tagli più grandi. Si ricerca prevalentemente come prima casa e non di rado gli inquilini cambiano per rinegoziare il contratto. C'è anche una lieve domanda di tipo turistico, concentrata quasi esclusivamente nei mesi di Luglio e Agosto, quando un bilocale di quattro posti letto costa tra 800 e 1000 euro.

In zona mare permangono difficoltà di accesso al credito e di mantenimento del posto di lavoro, ma si avvertono segnali di maggiore fiducia e c'è più volontà di effettuare l'acquisto immobiliare. Gli investitori sono in numero esiguo rispetto ai semestri precedenti, ma si stanno riavvicinando al mercato grazie alle numerose aste immobiliari, che consentono loro di spendere poco e ottenere soddisfacenti rendite da locazione. I turisti (milanesi e soprattutto torinesi) si concentrano nella zona del lungomare e ricercano appartamenti con due stanze da letto, ma non di rado si accontentano di monolocali che usano come punto d'appoggio. Chi ricerca l'abitazione principale si orienta su bilocali e trilocali e preferisce i piani alti, possibilmente con vista mare, ma non sempre è possibile trovare tali caratteristiche.

La zona più richiesta è sempre corso Vittorio Veneto, cioè il lungomare, dove ci sono palazzi risalenti a fine '800-inizi '900, quasi sempre ristrutturati e dotati di ascensore, ma anche tipologie di 4-5 anni fa realizzate al posto del vecchio palazzo dell'Enel. Queste soluzioni costano 2500-3000 euro al metro quadro, mentre quelle più datate si compravendono al massimo a 2400 euro al metro quadro. A Santa Rita e San Michele i prezzi hanno tenuto bene e oscillano tra 1900 e 2500 euro al metro quadro; questi sono due quartieri abbastanza centrali e ben serviti: il primo è ben collegato al casello autostradale e al centro città, il secondo si trova nelle vicinanze del mare.

Nella zona della stazione coesistono immobili degli anni '20-'30, realizzati con materiali di buona qualità, e palazzi di 5-7 piani di stampo recente: per la prima tipologia i prezzi sono

di 2400-2500 euro al metro quadro, un appartamento di nuova costruzione costa circa 100 euro al metro quadro in più ma può toccare 3000 euro al metro quadro se ubicato ai piani più alti. I valori immobiliari, invece, sono ancora più alti per le soluzioni che si affacciano su piazza Martiri.

Sul mercato delle locazioni si registra una domanda molto alta, che proviene da famiglie e giovani coppie che non riescono ad accedere al mutuo; i canoni sono in ribasso, attualmente si attestano a 400-450 euro per i bilocali e 500-550 euro per i trilocali. C'è anche una piccola domanda di tipo turistico, che si concentra quasi esclusivamente a Luglio e Agosto, quando i canoni settimanali sono, rispettivamente, 300 e 400 euro.

Nell'area di Legino e piazzale Moroni si realizzano poche compravendite con mutuo (peraltro di basso importo) e il budget è in diminuzione. Tra i venditori ci sono anche eredi e coloro che non riescono più a sostenere le spese; tra gli acquirenti, invece, si segnala una buona presenza di piemontesi che cercano la casa vacanza e si orientano nelle aree centrali di Legino e piazzale Moroni perché i prezzi sono più interessanti, non sono particolarmente distanti dal mare e sono vicine alla stazione, all'autostrada e al nuovo centro commerciale.

La maggioranza delle richieste si focalizza sulla prima casa, sia in acquisto sia in affitto. Il parametro principale è il prezzo (80-100 mila euro è il budget standard), successivamente si valutano il contesto esterno e l'ubicazione. A cercare in affitto sono famiglie e giovani coppie che non riescono ad accedere al mutuo e che prediligono tipologie già arredate, anche se non mancano lavoratori trasfertisti e aziende che cercano per i propri dipendenti. I bilocali costano 300-350 euro al mese, i trilocali 400-450 euro e i quadrilocali 500-600 euro.

Grazie alla sua economicità, l'area di piazzale Moroni è tra le più richieste. Questa zona è composta soprattutto da palazzine popolari oppure realizzate in edilizia cooperativa tra gli anni '50 e '70, dove il medio usato si vende a 1700 euro al metro quadro. Prezzi più elevati si registrano nell'area di Fontanassa-Mongrifone, sorta tra gli anni '60 e '80 e ben servita dalla stazione ferroviaria, dove per l'acquisto di tipologie signorili si spendono circa 2200 euro al metro quadro, mentre il medio usato si attesta su 1800 euro al metro quadro. Sono numerose le abitazioni in vendita in zona Legino, edificata a partire dagli anni '20 e fino ai primi anni del 2000, qui l'usato in buone condizioni ha valori compresi tra 1500 e 2000 euro al metro quadro.

Da segnalare che nella zona dei "Giardini di Legino" 4-5 anni fa sono sorti edifici in edilizia cooperativa con agevolazioni per i dipendenti delle Forze Armate, che adesso sono stati immessi sul mercato. Prezzi più contenuti si registrano nell'area di Nostra Signora degli Angeli, sorta tra gli anni '60 e '70, dove una tipologia economica si acquista con una spesa di 1200 euro al metro quadro. Spostandosi nell'entroterra, in particolare in zona Conca Verde, si possono acquistare case indipendenti, semindipendenti e villette con vista sul mare costruite tra gli anni '80 e '90 a valori medi di 3000 euro al metro quadro.

A Lavagnola, Santuario e Villapiana si avverte un maggiore interesse verso l'acquisto immobiliare ma rimangono difficoltà di accesso al credito. Il mercato è prettamente di tipo residenziale e riguarda acquisti sostitutivi; il budget si attesta tra 120 e 130 mila euro, la tipologia più richiesta è il trilocale e si preferiscono soluzioni già in buono stato. Sul fronte delle locazioni si registra un'alta domanda, ma si notano difficoltà nell'incontro con l'offerta; un bilocale si affitta a 350 euro al mese, un trilocale a 450 euro.

L'area risale agli anni '50-'60 e l'edilizia è di stampo popolare, che in buono stato può costare fino a 2000 euro al metro quadro. Di Lavagnola si segnala la strada principale del quartiere (via Crispi), ma le zone maggiormente apprezzate sono Ciantagalletto e Marmorassi, dove è possibile acquistare soluzioni indipendenti e semindipendenti a 2000-2500 euro al metro quadro. Villapiana è un quartiere popolare che si sviluppa nelle immediate adiacenze del centro: la parte più vecchia risale agli anni '20 e un'abitazione in buone condizioni costa circa 1700 euro al metro quadro, mentre le tipologie più recenti (individuabili in zona "La Rusca") arrivano fino a 2000 euro al metro quadro.