

# Gabetti: mercato residenziale in consolidamento a Genova

Di **Uff. Studi Gabetti Property Solutions** -

20 dicembre 2017



Nei primi **9 mesi dell'anno**, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'**Ufficio Studi Gabetti**, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il mercato **residenziale di Genova** ha avuto un andamento complessivamente positivo, in termini di numero di transazioni.

Nel capoluogo si sono registrate **4.977 transazioni** nei primi nove mesi del 2017, **+2,6%** rispetto allo stesso periodo del 2016 (dati **Agenzia delle Entrate**). Analizzando i dati a livello trimestrale, si nota tuttavia un rallentamento nella crescita tra il primo trimestre, che aveva visto una variazione del **+15%**, e due trimestri successivi, che hanno visto rispettivamente **+1,3%** e **-7,4%**, rispetto allo stesso periodo del 2016.

La **diminuzione dei prezzi (-3,5%** nel primo semestre), unita all'aumento delle erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni, nei primi sei mesi dell'anno aveva contribuito al maggiore dinamismo di mercato, non solo nelle zone centrali e semicentrali di maggiori appeal del Levante, ma anche per alcune zone del Ponente.

I **tempi medi di vendita** sono stati su una media di 5-6 mesi, ma secondo quanto emerge dalle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, si riscontrano **anche tempi più brevi per le migliori occasioni** in termini di rapporto qualità/prezzo. Al contrario, le soluzioni di scarso appeal in termini di prezzo, zona e tipologia, hanno registrato tempi di vendita molto più lunghi.

Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative sono stati mediamente **intorno al 14%**, con punte superiori per le zone periferiche.

## La nicchia del segmento di pregio

Per quanto riguarda il segmento pregio, è rimasta **stabile la domanda in zona Albaro**, soprattutto nelle vie di maggiore appeal quali Giordano Bruno, Righetti, Zara, Guerrazzi, Bovio, Camilla, Gambaro, Montallegro, Causa. **Nervi e Quarto** hanno mostrato invece un minore dinamismo in termini di compravendite. A Nervi sono domandate soprattutto le zone Pescetto, Palme e S. Ilario, mentre a Quarto si segnalano viale Quartara, Geneys e ponte dell'Ammiraglio.

Andando nel dettaglio delle specifiche zone, in **Centro** le quotazioni, in leggero calo, sono state su una media di 2.850 € al mq per il signorile in buono stato e di 2.500 € al mq per le soluzioni medie in buono stato. Il signorile in ottimo stato ha quotazioni intorno ai 3.350 € al mq, ma l'offerta di particolare pregio può raggiungere valori superiori, a seconda delle specifiche caratteristiche.

Come commenta **Roberto Ruocco**, titolare dell'agenzia Gabetti di Genova Centro – Foce: “Il Centro e il Levante cittadino si confermano le zone più richieste a Genova, sia come abitazione principale sia come investimento. A fronte di un'offerta maggiore di appartamenti sul mercato, si punta sempre di più ad immobili di qualità, che presentino caratteristiche quali box o posto auto, oltre a caratteristiche intrinseche quali la presenza di balconi o spazi esterni e il piano alto vista mare”.

## Le zone della città

La zona del **Centro Storico** presenta quotazioni anch'esse in leggero calo, che per l'usato medio in buone condizioni risultano intorno ai 1.700 € al mq. Occorre però fare una distinzione tra la zona **dell'Università**, oggetto di iniziative di riqualificazione, e la restante parte (Pré, zona via del Campo, San Bernardo) che rimane più popolare.

Nel centro est, la zona di **Castelletto** ha registrato quotazioni in calo nel primo semestre dell'anno, intorno ai 2.300 € al mq per il medio in buono stato, mentre siamo a 2.700 € al mq per il signorile in

buono stato. **Carignano** presenta quotazioni stabili intorno ai 3.000 € al mq per l'usato medio in buone condizioni, mentre si passa a 3.300 € al mq per il signorile in buono stato e a 4.000 € al mq per l'ottimo stato. **Sampierdarena** registra quotazioni, in calo, intorno agli 800 – 1.100 € al mq per l'usato in buono stato, a seconda delle tipologie. A **Granarolo** le quotazioni, in diminuzione, sono intorno ai 1.300 – 1.650 € al mq per l'usato in buono stato, a seconda delle tipologie.

In **Bassa Val Bisagno** si registrano quotazioni, in calo, di circa 1.250 – 1.600 € al mq per l'usato in buono stato in zona **Marassi**, che diventano 1.300 – 1.600 € al mq in zona **San Fruttuoso**. In **Alta Val Bisagno**, siamo stabili intorno ai 1.000 – 1.250 € al mq, per le soluzioni usate in buono stato in zona **San Gottardo – Molassana** e 1.200 – 1.500 € al mq per **Staglieno – Terpi – Sant'Eusebio**.

Passando al medio **Levante**, **Albaro** conferma una buona e costante richiesta. Nella zona si riscontra ampia variabilità in relazione alle diverse tipologie immobiliari: l'usato civile in buone condizioni, che risulta essere la tipologia prevalente, registra solo un lieve calo e si attesta intorno ai 2.800 € al mq; allo stesso tempo vi è un'offerta di tipologia economica, con quotazioni più contenute (2.350 € al mq, con punte intorno ai 2.200 € mq per le unità da ristrutturare). Nell'ambito della stessa macro zona, le soluzioni signorili sono invece su una media di 3.900 € al mq per l'usato in buono stato e di 4.650 € al mq in caso di immobili signorili in ottimo stato in contesti privati o prospicienti il mare. Si distinguono ulteriormente da tali medie le soluzioni d'alto pregio e unicità oltre al nuovo dotato di elevati standard di efficienza energetica. In particolare in zona **Jenner, Camilla, Gambaro, Montalegro, Causa** le soluzioni di pregio ristrutturate hanno parametri di 4.700 – 5.300 € al mq.

**Foce** ha prezzi medi, in calo, intorno ai 3.000 € al mq per il signorile in buono stato, che salgono a 3.500 € al mq per le soluzioni in ottimo stato, mentre l'usato civile in buone condizioni ha valori medi di 2.500 € al mq. **Sturla** ha mostrato quotazioni in lieve diminuzione, intorno ai 2.800 € al mq per il signorile in buono stato e ai 2.400 € al mq per l'usato medio in buone condizioni.

Come commenta **Giovanni Ceraso**, titolare dell'agenzia Gabetti di Genova Albaro e Sturla: “Nel primo semestre 2017, oltre alla domanda di fascia medio-alta in zona Albaro, per acquisti di sostituzione, abbiamo rilevato una crescita di richieste di acquisti per investimento in zona Sturla e San Martino, in quanto vicine al centro, all'Ospedale Gaslini e alle facoltà universitarie scientifiche. In particolare si tratta di appartamenti di due/tre locali entro i 100 mq, per un budget intorno ai 150mila €, da mettere a reddito, se possibile già ristrutturati e con basse spese condominiali”.

Quotazioni **complessivamente in calo in zona San Martino e Borgoratti**, in cui siamo su una media di 1.400 – 1.700 € al mq per l'usato in buono stato.

Per quanto riguarda il **Levante** le quotazioni sono rimaste complessivamente stabili; a **Nervi** le soluzioni usate medie in buono stato si attestano intorno ai 3.000 € al mq, mentre siamo su una media di 3.600 € al mq in caso di soluzioni signorili. A **Quinto** per le stesse soluzioni siamo rispettivamente a 3.200 e 3.500 € al mq. Si distinguono da tali valori medi gli immobili di particolare pregio che possono raggiungere quotazioni superiori. Infine a **Quarto** si registrano quotazioni per l'usato medio in buono stato intorno ai 2.600 € al mq, che salgono a 3.500 € al mq per il signorile.

Secondo **Cristiano Tommasini**, titolare dell'agenzia Gabetti di Genova Nervi e San Martino: “Nel primo semestre del 2017, in zona Borgoratti e San Martino, la tipologia maggiormente richiesta come prima abitazione è stata il trilocale composto da due camere da letto, sala e cucina separata. Nelle zone di Quinto e Nervi si rileva un interesse per acquisti in ottica di investimento, in particolare bilocali intorno ai 50-60 mq, da mettere a reddito, per un budget medio di circa 150 – 170.000 €, oltre a tagli più grandi, che hanno avuto una maggiore incidenza, intorno ai 100-120 mq, per utilizzo diretto: 330 – 350.000 € se trilocali”.

Nel **medio Ponente** si sono registrati prezzi in calo per Cornigliano, dove le quotazioni per l'usato in buono stato si attestano tra i 950 e i 1.300 € al mq per l'economico e civile. Qui, così come nella zona di **Sampierdarena** bassa, il mercato sta mostrando ancora difficoltà, rispetto ad altre zone periferiche.

In zona **Certosa** le quotazioni sono rimaste stabili intorno agli 800 € al mq per le soluzioni medie usate in buone condizioni.

Come sottolinea **Bruno Salvetti**, titolare dell'agenzia Grimaldi Genova Certosa – Rivarolo: “Nel primo semestre del 2017, abbiamo registrato un trend positivo in termini di compravendite in zona Certosa, anche da parte giovani coppie con ricorso a credito, oltre a una ripresa degli acquisti da parte di cittadini stranieri. In particolare la tipologia più richiesta è costituita dal trilocale in buone condizioni, per un budget di 60-80 mila €. Tra le zone più domandate si riscontrano quelle di via Canepari, via Jori, via Mansueto e tutte le vie comode a negozi e servizi”.

A **Sestri** ponente l'usato in buono stato ha registrato quotazioni intorno ai 1.200 – 1.600 € al mq, in calo, per gli immobili di tipologia economica e civile.

Infine, a **Pegli** le quotazioni medie per le soluzioni civili in buono stato sono di circa 2.300 € al mq, in live diminuzione.

a cura dell'**Ufficio Studi** di [Gabetti Property Solutions](#)