



# Compravendite immobiliari, Gabetti: a Genova +51% nel primo semestre rispetto al 2020

*Nel capoluogo ligure tornano a crescere le compravendite immobiliari, oltre 4.500 nel primo semestre 2021. Stabili le quotazioni*

Da redazione - 8 Novembre 2021 11:47

**Compravendite immobiliari in ripresa a Genova** nel primo semestre del 2021 e **stabilizzazione delle quotazioni**. Il quadro emerge dalle rilevazioni dell'**Ufficio Studi Gabetti**.

Secondo il report, nel capoluogo ligure si sono realizzate complessivamente **4.544 transazioni residenziali nel primo semestre del 2021, +51%** rispetto allo stesso periodo del 2020 (dati Agenzia delle Entrate) e **+21,4%** rispetto al primo semestre 2019.

Le quotazioni si stabilizzano, registrando una variazione del **-0,1%**, rispetto al semestre precedente.

**I tempi medi di vendita si sono attestati sui 6 mesi** ma, secondo quanto emerge dalle agenzie **Gabetti** 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 a livello di prezzo, zona e tipologia hanno registrato tempi di vendita molto più lunghi.

**Gli sconti in sede di chiusura delle trattative si attestano intorno al 13%**, con punte superiori per le zone periferiche.

La città di Genova è soggetta a un programma di investimenti a livello infrastrutturale di ampio respiro, condizione necessaria ed essenziale per il rilancio del tessuto sociale ed economico locale in un'ottica di lungo periodo. Tra questi, si possono citare in primis il collegamento ferroviario veloce con Milano (si stima che il completamento del terzo valico fino a Tortona sia previsto entro il 2023) e il programma straordinario predisposto dall'Autorità di Sistema Portuale. Nello specifico, quest'ultimo ha lo scopo di accelerare l'esecuzione degli interventi per l'accessibilità del porto, dell'aeroporto e dell'area portuale industriale di Genova Sestri Ponente per l'integrazione tra porto e città.

Questo consentirà di generare molteplici effetti positivi, dal miglioramento delle condizioni di vivibilità del contesto urbano per i cittadini, alla crescita del turismo, veicolata dal potenziamento dei trasporti, che fa prevedere rilevanti ripercussioni sia sull'indotto locale sia sul sistema residenziale. I collegamenti nell'ambito dei trasporti, che si stanno finalmente concretizzando, favoriranno l'aumento della popolazione, invogliando sicuramente le aziende a investire e vivacizzando, a sua volta, il mercato immobiliare. A tutto ciò si aggiunge una grande opportunità per investitori su molti settori, ma anche un grande impatto sul mondo del lavoro che vedrà crescere le opportunità e il benessere generale della collettività.

Il network Gabetti sta riscontrando una buona attenzione verso Genova da parte di operatori del settore, la città prolifera di cantieri che evidenziano gli avanzamenti di progetti di riqualificazione importanti, tante volte discussi nel passato e che stanno prendendo forma. A partire dal nuovo waterfront di Genova: la divisione cantieristica del Gruppo Gabetti, Gabetti Home Value, è responsabile della commercializzazione (insieme a GVA Redilco) delle residenze comprese nel progetto firmato da Renzo Piano.

Il progetto ospiterà residenze (15.500 mq) con spazi comuni annessi, articolate in due corpi di fabbrica paralleli con orientamento nord sud.

Pensato come un luogo super-urbano, il Waterfront di Levante è stato disegnato per generare nuove occasioni di frequentazione e di incontro, dove poter celebrare un rinnovato rito di urbanità sul mare: spazi pubblici, aperti e permeabili, un ambiente che conserva i caratteri sia del porto sia della città, all'insegna dell'inclusione e della poli-cultura. Il progetto è stato sviluppato secondo l'approccio NZEB Nearly Zero Energy Building, impostando la strategia energetica sulla sinergia delle componenti naturali che caratterizzano il litorale.

## Le quotazioni

Per quanto riguarda il segmento del pregio, a Genova cresce la domanda in zona **Quinto, Quarto, Nervi, Albaro e Carignano**. Stabile la domanda nei quartieri di Centro e Castelletto. Compravendite in aumento nei quartieri di Carignano, Nervi e Quanto-Quinto, stabili, invece, Albaro, Centro e Castelletto. Per le soluzioni più prestigiose, si arriva a punte di 5.000 euro al mq per soluzioni nuove ristrutturate e a 4.200 euro al mq per soluzioni da ristrutturare.

Entrando nel dettaglio delle specifiche zone ed escludendo le soluzioni di particolare prestigio, in **Centro** le quotazioni hanno subito un calo rispetto al 2019, attestandosi su una media di 2.600 euro al mq per il signorile in buono stato e di

2.280 euro al mq per le soluzioni medie in buono stato. Il signorile in ottimo stato ha prezzi intorno ai 3.050 euro al mq, ma l'offerta di particolare pregio può raggiungere valori superiori a seconda delle specifiche caratteristiche.

La zona del **Centro Storico** presenta quotazioni per l'usato medio in buone condizioni risultano intorno ai 1.520 euro 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 invece più popolare.

**Carignano** presenta valori stabili intorno ai 3.000 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni, mentre si passa a 3.200 euro al mq per il signorile in buono stato e a 3.900 euro al mq per l'ottimo stato.

Nel Centro Est, le zone di **Castelletto** e **Righi** hanno registrato quotazioni intorno ai 2.200-2.130 euro al mq per il medio in buono stato, mentre siamo rispettivamente a 2.350 euro al mq e 2.600 euro al mq per il signorile in buono stato.

Nel Centro Ovest, **Sampierdarena** siamo intorno ai 700 – 1.050 euro al mq per l'usato in buono stato, a seconda della tipologia. A **Granarolo** i prezzi sono intorno ai 1.200 – 1.550 euro al mq per l'usato in buono stato, a seconda della tipologia. In zona Certosa le quotazioni sono intorno ai 570 – 760 euro al mq per le soluzioni usate in buone condizioni.

Come commenta **Valentina Visini**, titolare dell'agenzia Gabetti di Genova Nervi-Quinto: «Nel primo semestre del 2021, il mercato residenziale di Genova ha confermato l'andamento positivo già intrapreso nel 2020, con valori di mercato che sembrano essersi stabilizzati. La zona del levante cittadino, con i quartieri di Nervi e Quinto, ha mantenuto i valori più alti intorno ai 2.000 -3.500 euro al mq per soluzioni con almeno 2 camere e uno spazio vivibile. Situazione diversa per le zone di San Martino d'Albaro e Borgoratti dove le tipologie più ricercate sono i bilocali e i trilocali in buone condizioni e con spazio esterno. I 70 – 90 mq sono le metrature più acquistate soprattutto da famiglie e giovani coppie con un budget di spesa di circa 130-160 mila euro. La vicinanza del polo ospedaliero e universitario rendono questi quartieri estremamente richiesti da chi vuole acquistare a reddito o con la leva del mutuo/locazione. I tempi medi di vendita sono di circa 5-6 mesi, con sconti del 10%».

In Val Polcevera, in zona **Bolzaneto**, le quotazioni sono intorno ai 1.100 – 1.450 euro al mq per l'usato in buono stato, a seconda delle tipologie.

A **Pontedecimo** siamo sui 1.250 euro al mq per soluzioni medie usate in buone condizioni che scendono a 1.000 euro al mq in zona Rivarolo.

In **Bassa Val Bisagno** si registrano prezzi in calo: siamo sui 1.375 euro al mq per le tipologie medie in buono stato in zona Marassi. Per le stesse tipologie si registrano quotazioni inferiori, sui 1.250 euro al mq, in zona **Marassi – Quezzi** che salgono a 1.550 euro al mq a **Staglieno – Terpi – Sant'Eusebio**. Valori più elevati per la zona **San Fruttuoso** dove si registrano valori pari a 1.400 euro al mq per le stesse tipologie di immobile.

In Alta Val Bisagno, le quotazioni sono in calo e si attestano intorno ai 925 – 1.150 euro al mq per le soluzioni usate in buono stato in zona **San Gottardo – Molassana** e stabili a 975 – 1.150 euro al mq in zona Valle Geirato.

Passando al Medio Levante, nella zona di **Albaro** si riscontra ampia variabilità in relazione alle diverse tipologie immobiliari: l'usato civile in buone condizioni, che risulta essere la scelta prevalente, si attesta intorno ai 2.600 euro al mq; allo stesso tempo vi è un'offerta di tipologia economica, con quotazioni più contenute (2.025 euro al mq per il buono stato, 1.850 euro mq per le unità da ristrutturare).

Nell'ambito della stessa macro zona, le soluzioni signorili sono invece su una media di 3.650 euro al mq per l'usato in buono stato e di 4.500 euro al mq in caso di immobili signorili in ottimo stato in contesti privati o vicini al mare. Si distinguono ulteriormente da tali medie le soluzioni d'alto pregio e le nuove soluzioni dotate di elevati standard di efficienza energetica (in particolare in zona Jenner, Camilla, Gambaro, Montallegro, Causa).

La zona **Foce** sta riscontrando particolare appeal grazie alle iniziative di riqualificazione in corso e la posizione strategica, determinata dalla vicinanza al centro e, nel contempo, al lungomare. I prezzi medi sono intorno ai 2.850 euro al mq per il signorile in buono stato, che salgono a 3.300 euro al mq per le soluzioni usate in ottimo stato, mentre l'usato civile in buone condizioni ha valori medi di 2.350 euro al mq.

**Sturla** ha mostrato quotazioni stabili, intorno ai 2.245 euro al mq per il signorile in buono stato e ai 1.975 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni.

Come commenta **Roberto Ruocco**, titolare dell'agenzia Gabetti di Genova Centro-Foce: «Nel primo semestre del 2021 si è assistito a una tendenziale ripresa del mercato in termini di compravendite. Stabile l'offerta di abitazioni e i prezzi. Il cliente tipo sono le coppie con figli che intendono acquistare la loro prima casa, generalmente un trilocale di 80-100 mq già in buono stato, per un budget medio di spesa che oscilla tra i 100 e 150 mila euro. La domanda si sta orientando sempre di più su soluzioni ai piani alti con vista, dotati di spazi esterni e box/posto auto nelle zone del centro e del levante cittadino».

Quotazioni stabili in zona **Borghoratti**, in cui siamo su una media di 1.170-1.450 euro al mq per l'usato in buono stato a seconda delle tipologie, mentre per la zona San Martino siamo sui 1.370-1.750 euro al mq.

Le zone del Levante cittadino si confermano molto richieste. A **Nervi** le soluzioni usate medie in buono stato si attestano intorno ai 2.460 euro al mq, mentre siamo su una media di 3.250 euro al mq in caso di soluzioni signorili. A Quarto prezzi lievemente in crescita, per le stesse soluzioni siamo rispettivamente a 2.700 e 3.200 euro 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 2.460 euro al mq, che salgono a 3.400 euro al mq per il signorile.

Nel Medio Ponente si sono registrati prezzi in calo per **Cornigliano**, dove le quotazioni per l'usato in buono stato si attestano tra gli 800 e i 975 euro al mq per l'economico e civile. A **Sestri** l'usato in buono stato ha registrato valori intorno ai 1.125 - 1.425 euro al mq per gli immobili di tipologia economica e civile.

Infine, per quanto riguarda il Ponente, a **Pegli** le quotazioni medie per le soluzioni civili in buono stato sono di circa 2.130 euro al mq. A Prà i prezzi per gli immobili di tipologia economica variano tra gli 825 - 1.125 euro al mq a seconda dello stato.

TAG [compravendita immobiliare](#) [genova casa](#) [gruppo Gabetti](#) [roberto ruocco](#) [Valentina Visini](#)