

UFFICIO STUDI GABETTI: A GENOVA CONFERMATO LA CRESCITA DELLE TRANSAZIONI RESIDENZIALI

Nel 2017, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il capoluogo genovese ha confermato il trend positivo, in termini di numero di transazioni per il mercato residenziale.

Nel capoluogo si sono registrate **6.838 transazioni nel 2017, +3,3%** rispetto al 2016 (dati Agenzia delle Entrate).

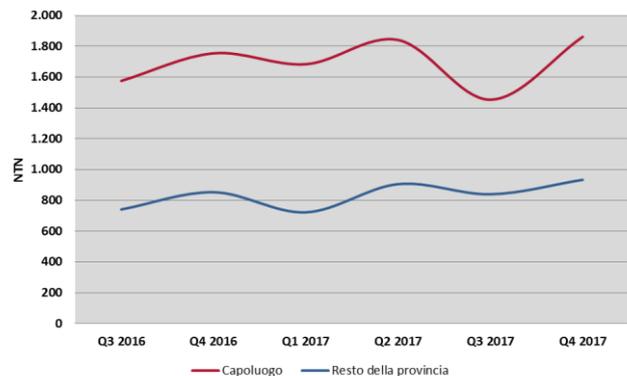
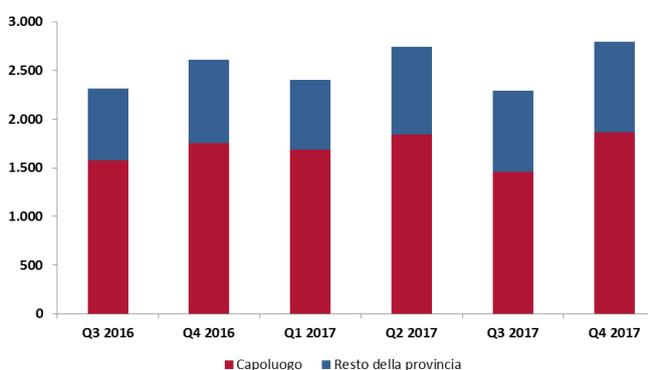
La diminuzione dei prezzi (-3,5% nel primo semestre e -0,7% nel secondo), unita all'aumento delle erogazioni di finanziamento per l'acquisto di abitazioni, ha contribuito al maggiore dinamismo del mercato, in termini di compravendite.

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 risultati leggermente in calo rispetto al primo semestre e si attestano intorno al **13,4%**, con punte superiori per le zone periferiche.

Transazioni residenziali a Genova per trimestre e variazione tendenziale

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q) GENOVA (Q1 2017 - Q4 2017)							TASSO TENDENZIALE (Q1 2017 - Q4 2017)				
GENOVA	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	GENOVA	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q4 17/16
Capoluogo	1.575	1.754	1.683	1.841	1.453	1.861	Capoluogo	14,6%	1,1%	-7,7%	6,1%
Resto della provincia	741	853	722	905	839	933	Resto della provincia	11,5%	8,5%	13,3%	9,4%



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

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 una maggiore stabilità 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, rimaste stabili, 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:

“Le zone preferite dagli acquirenti rimangono il Centro e il Levante cittadino e le caratteristiche più domandate sono il piano alto con vista, uno spazio esterno e la possibilità del posto auto. In questi casi, però, il budget di spesa aumenta e siamo mediamente intorno ai 250 – 350.000€. I tempi medi di vendita sono diminuiti rispetto agli scorsi anni, arrivando a circa 5-6 mesi, grazie anche a un ulteriore livellamento dei prezzi; Quello delle locazioni è un mercato molto attivo, prerogativa degli acquirenti è la centralità dell'immobile”.

La zona del **Centro Storico** presenta quotazioni anch'esse stabili, 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.

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.

Nel Centro Est, la zona di **Castelletto e Righi** hanno registrato quotazioni invariate, 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.

Nel Centro Ovest, che presenta complessivamente quotazioni stabili, **Sampierdarena** registra quotazioni intorno agli 800 – 1.100 € al mq per l'usato in buono stato, a seconda delle tipologie. A **Granarolo** le quotazioni sono intorno ai 1.300 – 1.650 € al mq per l'usato in buono stato, a seconda delle tipologie. In zona **Certosa** le quotazioni sono intorno agli 800 € al mq per le soluzioni medie usate in buone condizioni.

In Val Polcevera, in zona **Bolzaneto**, le quotazioni sono intorno ai 1.300 – 1.800 € al mq per l'usato in buono stato, a seconda delle tipologie. A **Pontedecimo** siamo sui 1.400 € al mq per soluzioni medie usate in buone condizioni che scendono a 1.100 € al mq in zona **Rivarolo**.

Come sottolinea **Bruno Salvetti**, titolare dell'Agenzia Grimaldi Genova Certosa – Rivarolo:

“Nel secondo semestre del 2017, in zona Certosa, le tipologie maggiormente richieste sono state i trilocali e i quadrilocali per un budget di spesa medio che non supera i 100.000€. Via Canepari, comprese le vie interne ad essa adiacenti, via Jori, e la parte bassa di via Piombelli e via Mansueto si confermano le vie preferite da chi è in cerca di un'abitazione. Tra le caratteristiche più domandate dagli acquirenti emergono la presenza di due camere da letto, uno spazio esterno (balcone o terrazzo) e l'ascensore, molto richiesto ma poco presente nell'offerta.

In Bassa Val Bisagno si registrano quotazioni invariate di circa 1.250 – 1.600 € al mq per l'usato in buono stato in zona **Marassi**, che diminuiscono leggermente, siamo intorno ai 1.050 – 1.500 € al mq, in zona **Marassi – Quezzi** e intorno ai 1.200 – 1.500 € al mq per **Staglieno – Terpi – Sant'Eusebio**; 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 intorno ai 1.000 – 1.200 € al mq in zona **Valle Geirato**.

Passando al Medio Levante, **Albaro** conferma una buona e costante richiesta. Nella zona, che presenta quotazioni leggermente in calo, si riscontra ampia variabilità in relazione alle diverse tipologie immobiliari: l'usato civile in buone condizioni, che risulta essere la tipologia prevalente, si attesta intorno ai 2.700 € al mq; allo stesso tempo vi è un'offerta di tipologia economica, con quotazioni più contenute (2.250 € al mq, con punte intorno ai 2.100 € 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, Montallegro, Causa le soluzioni di pregio ristrutturate hanno parametri di 4.700 – 5.300 € al mq.

Foce ha prezzi medi, stabili, 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 invariate, 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 secondo semestre del 2017, in zona Albaro e Sturla, si è registrato un volume di compravendite in aumento, sostenuto da una sostanziale dilatazione della domanda, da un'offerta molto ampia e da prezzi in leggera diminuzione. Le tipologie maggiormente richieste sono state i bilocali e i trilocali da investimento tra i 60 e i 90 mq, con basse spese condominiali possibilmente già ristrutturati, e i trilocali tra i 95 e i 120 mq, dove il posto auto (o il box), l'ascensore, lo spazio esterno, il piano alto con vista e l'ariosità sono le caratteristiche più domandate da chi è in cerca di una casa per risiedervi. Via Zara, via Righetti, via De Gasperi, via Giordano Bruno, via Pisa e via Boselli sono le vie preferite da chi è in cerca di un'abitazione, mentre chi investe si sposta verso le zone limitrofe ai quartieri San Martino, dove vi sono i maggiori poli universitari per le facoltà scientifiche, e Sturla che ospita l'Ospedale Pediatrico Gaslini".

Quotazioni complessivamente in calo in zona **San Martino e Borgoratti**, in cui siamo su una media di 1.350 – 1.700 € al mq per l'usato in buono stato.

Per quanto riguarda il Levante le quotazioni sono risultate stabili o leggermente in calo; a **Nervi** le soluzioni usate medie in buono stato si attestano intorno ai 2.900 € al mq, mentre siamo su una media di 3.550 € al mq in caso di soluzioni signorili. A **Quinto** per le stesse soluzioni siamo rispettivamente a 3.050 e 3.400 € 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.

Come sottolinea **Valentina Visini**, titolare dell'Agenzia Gabetti di Genova Nervi e San Martino:

“Nel secondo semestre del 2017, in zona Borgoratti, San Martino e Sturla, si è registrato un trend positivo in termini di compravendite sostenuto da un aumento della domanda e dell'offerta. Le tipologie maggiormente richieste sono state i bilocali da investimento e i trilocali per un budget di spesa medio intorno rispettivamente ai 120-180.000€ e ai 230-270.000€. Questo budget varia in rapporto alla centralità dell'immobile, ai servizi presenti, alla facilità di parcheggio e alla presenza di uno spazio esterno vivibile, di cui si riscontra una scarsa offerta sul mercato, a fronte di un'ampia domanda. Per quanto riguarda le locazioni vi è molta domanda soprattutto da parte di giovani coppie appena sposate, famiglie di massimo 3 componenti e studenti. Da segnalare anche un mercato di locazione temporanea, in particolare, nelle zone limitrofe all'Ospedale Pediatrico Gaslini, all'Ospedale San Martino e alla zona universitaria.

Nel Medio Ponente si sono registrati prezzi invariati 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. A **Sestri** l'usato in buono stato ha registrato quotazioni stabili intorno ai 1.200 – 1.600 € al mq per gli immobili di tipologia economica e civile.

Infine, per quanto riguarda il Ponente, che presenta nel complesso quotazioni sostanzialmente stabili, a **Pegli** le quotazioni medie per le soluzioni civili in buono stato sono di circa 2.300 € al mq. A **Voltri** le quotazioni si attestano intorno ai 1.800 € al mq per il medio in buono stato. A **Prà** le quotazioni per gli immobili di tipologia economica variano dai 900 – 1.200 € al mq a seconda dello stato.