

I DATI Una ricerca dell'Ufficio studi Gabetti

Mercato immobiliare Albaro regge ancora Crolla Sampierdarena

Nella seconda metà del 2013, flessione delle quotazioni del 7 per cento. Compravendite in calo del 10 per cento

Fabrizio Graffione

■ Nonostante la crisi, la flessione delle quotazioni del 7 per cento negli ultimi sei mesi del 2013 e il drastico calo del numero delle compravendite, il top a Genova sono sempre il lussuoso quartiere di Albaro e l'incantevole Nervi, dove un appartamento signorile ristrutturato si vende ancora a 5300-5600 euro a metro quadrato. Maglia nera, a pari merito, sono le zone di Certosa e Sampierdarena, dove afflusso selvaggio di stranieri ed aumento della microcriminalità negli ultimi anni hanno fatto calare i prezzi vertiginosamente: per un alloggio «signorile» ristrutturato i prezzi sono di soli 1400 euro a metro quadro, ma la cifra scende ad appena 700 se si tratta di un appartamento medio da ridordinare.

I dati sul mercato immobiliare genovese sono stati pubblicati l'altro giorno da Gabetti Property Solutions, che ogni sei mesi diffonde un report elaborato dall'Ufficio studi Gabetti, **Professione casa** e Grimaldi. I tempi

delle compravendite si sono mantenuti su una media di 6-8 mesi, mentre gli sconti in sede di chiusura delle trattative si aggirano intorno al 10-15 per cento.

«Intale contesto - spiegano alla Gabetti - a Genova si assiste ad un aumento sia dei tempi, sia degli sconti per l'offerta di minore appeal, soprattutto se situata in zone periferiche e nei casi in cui è ampia la distanza tra aspettative dei venditori riguardo il valore degli immobili, rispetto al sentiment dei potenziali acquirenti».

Anche secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel 2013 in città si sono realizzate 4.643 transazioni residenziali e nella provincia genovese 2.247, pari a circa meno 10 per cento. Le variazioni, seppur negative, a dire degli esperti mostrano un attenuarsi del quadro evidenziato nel 2012, che aveva visto per la città 5.176 compravendite (in calo del 21,6 rispetto al 2011) e per la provincia genovese 2.501 (in calo del 26,8 per cento rispetto al 2011).

Per quanto riguarda i quartie-

ri, nel secondo trimestre del 2013 è continuata la maggiore tenuta dei prezzi per il Centro, Carignano, Albaro ed in generale tutto il levante. Tuttavia, la generosa flessione delle quotazioni, unita ad una timida riapertura sul fronte creditizio, ha contribuito ad una lieve ripresa per alcune zone del ponente, predilette dagli acquirenti con disponibilità economiche medio-basse. In Centro le quotazioni si attestano su una media di 3.400 euro a metro quadro, salvo le zone di Prè, via del Campo, San Bernardo, che rimangono con prezzi popolari. Al Porto Antico le quotazioni sono dai 1.200 per l'economico ai 2.000 per il medio in buono stato. A Principe siamo ancora più al di sotto: dai 1.100 ai 1.500. In Circonvallazione a Monte le cifre aumentano fino a 2.350 per gli appartamenti più belli e ristrutturati. In Castelletto un alloggio signorile ristrutturato costa intorno ai 3.400, fino a quasi quattromila per il nuovo. In Carignano il «signorile» in buono stato scende a 3.700, ma il nuovo si attesta a 4.700. Alla Fo-

cei prezzi medi sono di 2.900 e di 3.500 per il signorile ristrutturato. A San Fruttuoso 2.350 per l'alloggio signorile nuovo e 1750 per il medio in buono stato. A Sturla ci sono quotazioni medie di 3.100 per il signorile e di 2.600 per l'appartamento medio. A Quarto vista mare l'alloggio in perfette condizioni costa almeno 5.100 e da ristrutturare 4250, il medio 3.400. A Quinto, sempre sulla costa fronte mare, siamo intorno ai 5400 per il signorile nuovo e 3600 per il medio in buono stato senza vista mare. Quotazioni decisamente inferiori a San Martino, in cui la media è di 1.950 per l'alloggio in buono stato e per Borgoratti, in cui la stessa tipologia si vende a circa 1650.

Dal Centro-Levante al Ponente. A Cornigliano i prezzi degli alloggi medi variano da 700 a 1100. A Pegli un appartamento signorile ristrutturato ha un valore di almeno 3.200, mentre quello in buono stato, ma di media qualità, intorno ai 2.100. A Sestri Ponente l'usato in buono stato ha quotazioni di 1.800-1.900 per le soluzioni medie e signorili.



**GENOVA
DALL'ALTO**

Secondo uno studio della Gabetti relativo a Genova, il mercato immobiliare tiene soprattutto ad Albaro e Nervi, mentre cala a Certosa e Sampierdarena [Pegaso]

