

I DATI DEL CENTRO STUDI GABETTI, DA ALBARO A CASTELLETTO, DA CARIGNANO ALLA FOCE

# Mercato immobiliare: bastano 6 mesi per vendere casa

*Sono in miglioramento le performance delle compravendite: nel dettaglio i prezzi medi quartiere per quartiere*

■ Segnali positivi per il mercato immobiliare genovese: nel secondo semestre del 2015, secondo quanto emerge dall'indagine dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, **Professione casa** e Grimaldi, il capoluogo genovese ha mostrato segnali di ripresa.

Il mercato del capoluogo ha visto complessivamente nel secondo semestre 2015 quotazioni in diminuzione (-4%), dopo solo lievi ritocchi (-1%) registrati nel primo semestre dell'anno. La diminuzione dei prezzi, unita all'aumento delle erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni, aveva contribuito già lo scorso anno al maggiore dinamismo di mercato (+15% le compravendite) non solo nelle zone centrali e semicentrali di maggiori appeal del Levante, ma anche una lieve ripresa per alcune zone del Ponente. Nel 2015, si sono realizzate complessivamente 5.398 transazioni residenziali, con una variazione del +1,1% rispetto al 2014.

I tempi medi di vendita nel secondo semestre 2015 sono stati intorno ai 5-6 mesi, ma secondo quanto emerge dalle agenzie Gabetti, **Professione casa** e Grimaldi, si riscontrano anche tempi più brevi per le migliori occasioni come rapporto qualità/prezzo. Al contrario le soluzioni di scarso appeal, in termini di prezzo, zona e ti-

pologia, hanno tempi di vendita molto più lunghi. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative, nel II semestre 2015, sono stati mediamente intorno al 10% con punte superiori per le zone periferiche. Per quanto riguarda il segmento pregio è rimasta stabile la domanda in zona di Albaro, soprattutto nelle vie di maggiore appeal, quali Giordano Bruno, Righetti, Zara, Guerrazzi, Bovio, Camilla, Gambaro, Montallegro, Causa. Nervi Quarto, pur in un contesto di buona richiesta, hanno mostrato invece un minore dinamismo in termini di compravendite. A Nervi sono domandate soprattutto la zona Pescetto, Palme, S. Ilario, mentre a Quarto si segnalano viale Quartara, Geneys, ponte dell'Ammiraglio.

Andando nel dettaglio delle specifiche zone, in Centro le quotazioni sono state stabili intorno ai 3.150 euro al mq per il signorile in buono stato e a 2.400 euro al mq per le soluzioni medie in buono stato. Il signorile ristrutturato a nuovo ha quotazioni intorno ai 3.800 euro al mq, ma l'offerta di particolare pregio più raggiunge valori superiori, a seconda delle specifiche caratteristiche.

La zona del Centro Storico presenta quotazioni per l'usato medio in buone condizioni intorno ai 1.300 euro al mq, ma in tale area occorre 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 popolare.

Nel centro est la zona di Castelletto ha quotazioni intorno ai 2.250 euro al mq per il medio in buono stato, mentre siamo a 2.800 euro al mq per il signorile in buono stato e a 3.350 euro al mq per il signorile ristrutturato a nuovo. Carignano conferma quotazioni intorno ai 2.850 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni, mentre si passa a 3.250 euro al mq per il signorile in buono stato e ai 4.200 euro al mq per il ristrutturato a nuovo. Stabili i prezzi in zona di Principe, che ha quotazioni di 1.150 euro al mq. Quotazioni lievemente calate nelle zone di Marassi (1.300 euro al mq per l'usato medio in buono stato) e San Fruttuoso (1.500 euro al mq). Anche in alta Val Bisagno sono registrate lievi flessioni delle quotazioni per Molassana (1.050 euro al mq per l'usato medio in buono stato) e Staglieno che ha quotazioni per le soluzioni economiche e medie usate in buono stato intorno ai 650 - 800 euro al mq).

Passando al medio Levante, Albaro conferma una buona richiesta. Foce ha prezzi medi intorno ai 2.600 euro al mq per il signorile in buono stato e di 3.150 euro al mq per il ristrutturato a nuovo.

