

Conferenza Stampa Gruppo Tecnocasa – Genova, 14 maggio 2026

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE II SEMESTRE 2025

Genova: ritornano gli investitori sia italiani sia stranieri

La città di Genova, nella seconda parte del 2025, ha messo a segno un aumento dei prezzi dello 0,8% - dichiara Roberta Riso, Consulente Tecnocasa.

Nella macroarea **Centro – Principe – Oregina** i prezzi delle case sono in aumento dell'1,3%, trascinati in particolare dall'andamento dei prezzi del quartiere di **Oregina**. Il semestre evidenzia percentuali di sconto meno marcate rispetto ai periodi precedenti, soprattutto per le tipologie ristrutturate o in ottime condizioni. Infatti, l'offerta abitativa è prevalentemente composta da immobili risalenti agli anni '50-'70, che spesso necessitano di interventi di ristrutturazione. **Si segnala un incremento degli investitori che acquistano nelle aree a ridosso della stazione di Genova Principe, puntando sullo sviluppo dell'area in vista della realizzazione del Terzo Valico. Sempre più frequentemente tra gli acquirenti si annoverano anche milanesi che, grazie allo smart working, si trasferiscono a Genova, dove è possibile comprare a prezzi più contenuti.** Negli ultimi anni si registra inoltre la presenza di numerosi acquirenti provenienti da Russia, Ucraina e Paesi dell'Europa dell'Est, che acquistano la prima casa e si trasferiscono stabilmente. In via Napoli si concentrano numerosi negozi e altre attività commerciali di quartiere, per una soluzione ristrutturata i prezzi medi si attestano intorno a 1600-1700 € al mq, con punte di 2200 € al mq per gli immobili con vista mare. I prezzi contenuti e la vicinanza al centro città attraggono acquirenti che spesso ricorrono anche a capitale proprio e a mutui di importo contenuto. L'offerta di immobili in affitto è scarsa, la domanda proviene quasi esclusivamente da studenti e lavoratori e i contratti maggiormente utilizzati sono quelli a carattere transitorio – prosegue Riso.

Si sono rivalutate del 13,4% le case **nella macroarea di Certosa – Pontedecimo**, in seguito all'andamento dei quartieri di **Rivarolo e Certosa**, due aree della città con prezzi decisamente contenuti. A **Rivarolo** i prezzi bassi, la carenza di immobili in affitto e i canoni di locazione elevati, hanno spinto all'acquisto della casa. Un bilocale si affitta intorno a 300 € al mese. Il quartiere si trova alla periferia di Genova e accoglie anche la richiesta di chi non riesce ad affittare o acquistare in zone più centrali, diventate più costose. Presenti investitori che acquistano per mettere a reddito. **Rivarolo** è un quartiere servito che offre sia palazzi degli anni '50-'60 dotati di ascensore e acquistabili a 1000 € al mq sia soluzioni più popolari costruite prima della guerra che al momento non superano i 500 € al mq. Sulle alture, ci sono abitazioni degli anni '60 e '70 le cui quotazioni salgono a 1000-1100 € al mq con punte di 1300 € al mq se in ottimo stato. Si trovano anche immobili popolari costruiti negli anni '80 acquistabili a 700 € al mq. Non ci sono nuove costruzioni ma solo alcuni recuperi che si vendono a 1300-1500 € al mq. In fase di riqualificazione l'area dell'ex Miralanza dove vanno avanti i lavori di demolizione delle vecchie strutture. Prezzi in aumento nel quartiere **Certosa**, alla periferia di Genova. **La domanda è in crescita alimentata sia da chi cerca l'abitazione principale e ricorre al credito spinto dalla notevole carenza di offerta di immobili in affitto. Inoltre, da aprile 2025 cresce la domanda di investitori in arrivo da Polonia e Ucraina che affittano a connazionali che lavorano in città. Impiegano capitali intorno a 50 mila €. La zona maggiormente richiesta è quella centrale dove si concentra la maggioranza delle attività commerciali.** I prezzi medi vanno da 600 a 1400 € al mq per abitazioni vetuste che spaziano dai primi anni del

1900 fino agli anni '60. Certosa conta una fermata della metropolitana che lo collega a Brignole e al centro di Genova ed è in attesa di un potenziamento della stessa. Sul segmento della locazione si sperimenta un'importante carenza di immobili da parte dei proprietari che preferiscono lasciarla vuota. Questo ha determinato un aumento dei canoni di locazione, con bilocali in affitto a 450 € al mese.

Lieve rialzo, +0,1%, per le abitazioni che si **trovano nell'area di Castelletto – Foce – San Martino**. Diminuiscono i prezzi delle case posizionate **in corso Armellini, piazza Manin e via Assarotti e Caffaro – Magenta - Acquarone** a causa di un ricambio generazionale in atto che ha portato molti eredi a vendere e, di conseguenza, ad incrementare l'offerta. Si tratta di abitazioni dalle metrature ampie, a partire da 120 mq, spesso da ristrutturare motivo per cui i prezzi sono in calo. **Ad acquistare sono prevalentemente famiglie del posto o investitori che realizzano frazionamenti. Tra gli acquirenti, negli ultimi anni, si contano anche stranieri che si riservano una seconda casa per la pensione. Spesso le abitazioni di metratura più piccole sono destinate a casa vacanza e B&B.** Con questa finalità si investono intorno a 100 mila €. L'offerta abitativa su **corso Armellini, piazza Manin e via Assarotti** include palazzi d'epoca, a volte di pregio che possono superare i 2000 € al mq. I valori scendono a 1800 € al mq verso la circonvallazione (Caffaro – Magenta - Acquarone) dove prevalgono le soluzioni di tipo civile e le strade sono più trafficate e con difficoltà di parcheggio. Qui si trovano immobili degli anni '60-'70. Nella zona di **Castelletto**, non lontano da Nervi, ci sono soluzioni di prestigio che, in discreto stato, costano intorno a 2000 - 2500 € al mq e che sono acquistati da chi non riesce ad accedere al più costoso mercato di Nervi. Sul segmento dell'affitto c'è poca offerta e un'elevata domanda alimentata da studenti, lavoratori fuori sede e famiglie. I canoni di locazione possono arrivare a 1000 € al mese. Recuperano i prezzi nel più popolare e meno costoso quartiere di **San Martino** dove si acquista per investimento alla luce della presenza dell'ospedale e delle facoltà universitarie. Si acquistano piccoli tagli i cui prezzi oscillano da 80 a 130 mila € e la stanza si affitta a 300 € al mese. L'offerta abitativa risale agli anni '60-'70 e attira anche famiglie che ne apprezzano i collegamenti con il centro. Si preferiscono le soluzioni ristrutturate che, mediamente, costano intorno a 2000-2500 € al mq.

Stabili i valori immobiliari a **Foce**. **L'area è in attesa dei lavori di completamento del waterfront, in particolare del centro commerciale che sta sorgendo in luogo dell'ex palazzetto dello sport. Nella stessa area sono state ultimate delle nuove costruzioni che si sono vendute tra 5000 e 10000 € al mq. Intorno sorgeranno uffici, residenze di lusso, spazi per lo sport e un parco urbano di 16 mila mq. Prolungato il lungomare di corso Italia, riqualificato piazzale Kennedy.** L'offerta immobiliare include immobili d'epoca di prestigio con vista mare e che, in ottimo stato, arrivano a 4000 € al mq. La quotazione media del quartiere per una soluzione in buono stato si aggira intorno a 2000 € al mq, per scendere a 1500 al mq nelle strade più trafficate. L'interesse per l'area e per il terzo valico sta portando investitori da Milano, Torino ad acquistare piccoli tagli da mettere a reddito. Si segnalano sporadici acquisti da parte di acquirenti dell'Est Europa. La presenza di numerosi B&B e casa vacanza, soprattutto intorno alla stazione di Brignole, determina una carenza di immobili in affitto. Le case che sorgono intorno a piazza della Vittoria quotano intorno a 3000-4000 € al mq.

Nella seconda parte del 2025 nel quartiere di **Sturla - Boccadasse** si registra stabilità dei valori. Boccadasse presenta un mercato di nicchia, con tipiche e colorate case dei pescatori. Sono

ricercate da amatori del genere oppure da chi desidera una casa vacanza. Prezzi medi per un buon usto intorno a 4000 € al mq con punte di 6000 € al mq per le soluzioni che affacciano sulla piazza. La ricerca di prima casa si concentra soprattutto nella zona di via Isonzo. Appartamenti degli anni '60-'70 si acquistano a 2500-3000 € al mq con punte di 4000-5000 € al mq per quelle più prestigiose.

+0,1% la crescita dei prezzi nell'area di **Marassi – Molassana – San Fruttuoso** grazie anche al trend positivo del mercato immobiliare di **San Fruttuoso**, in particolare in seguito a un aumento della domanda per investimento da destinare ad affitto a studenti. Infatti, il quartiere vanta la vicinanza dell'Ospedale San Martino e dell'Università e confina con il quartiere San Martino, i cui prezzi sono più elevati. Si cercano soprattutto tagli ampi con quattro o cinque camere da letto, da affittare a 200-300 € al mese. A spingere gli investitori anche la futura creazione del terzo valico. La maggioranza delle abitazioni risale al periodo che va dagli anni '20 agli anni '60. La zona bassa del quartiere è quella maggiormente ambita dagli acquirenti, si sviluppa intorno a piazza Martinez e va dalla metà di via Torti a corso Sardegna. Le soluzioni da ristrutturare si vendono a 1200-1300 € al mq, quelle in ottimo stato a 1700 - 2200 € al mq. Sulle alture i prezzi per immobili in ottimo stato scendono a 1200-1300 € al mq. Sul segmento dell'affitto per un bilocale si spendono spesso tra 400 e 500 € al mese e si stipulano prevalentemente contratti a canone concordato. In futuro l'area potrebbe rivalutarsi in seguito l'arrivo di una fermata della metropolitana in piazza Terralba. Sono stabili i valori delle case nel quartiere di **Molassana** che da Ponte Fleming arriva a Struppa, mentre si registra un calo nel quartiere di **Cartagenova**. L'area di Struppa è caratterizzata da soluzioni d'epoca e tipologie degli anni '60-'80. Si vendono bene le abitazioni posizionate lungo le strade principali dove le abitazioni ristrutturate costano 1300 € al mq. Nel quartiere di Molassana i valori sono più elevati e arrivano a 1500 € al mq perché concentra numerosi servizi. L'offerta abitativa risale anche in questo caso agli anni '60-'70. Non ci sono nuove costruzioni e le ultime risalgono ai primi anni 2000. Più defilata Cartagenova, posizionata in altura e che subisce la distanza dalla città e la minor presenza di servizi. Un usato si vende comunque intorno a 1000 € al mq. Ad acquistare sono prevalentemente persone del posto. Buona la domanda di appartamenti in locazione ma non c'è molta offerta. Sporadici investitori acquistano bilocali da 50-60 mila € che poi affittano a 500-600 € al mese.

Nell'area di **Voltri – Pegli – Sestri** i prezzi delle case sono diminuiti dello 0,9%. A incidere l'andamento dei prezzi nel quartiere di **Sestri Ponente – Alture**: la domanda arriva in particolare da immigrati che lavorano presso la Fincantieri che ha incrementato le assunzioni. Hanno budget che oscillano da 80 a un massimo di 100 mila € e quasi sempre fanno ricorso a mutuo. La contrazione dei valori ha interessato non solo la zona del centro di Sestri Ponente ma anche quella delle Alture del quartiere che risultano più scomode da raggiungere e, per questo motivo, i potenziali acquirenti sono più selettivi nella ricerca dell'immobile cercando abitazioni in buono stato dotate di posto auto, con balcone e ascensore. **La zona offre soluzioni di tipologia popolare e civile che hanno prezzi medi di 800-1000 € al mq. Sul segmento della locazione si segnala una domanda dinamica che vede spesso protagoniste aziende che prendono in locazione gli immobili per poi assegnarli a lavoratori. Questo ha determinato un aumento dei canoni di locazione** - conclude **Roberta Riso, Consulente Tecnocasa**.