

GENOVA.MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2025

Tecnocasa: lieve diminuzione dei prezzi in città

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2025 i valori immobiliari di **Genova** hanno messo a segno una diminuzione dello 0,5%.

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE VERONA I SEM 25 SU II SEM 24	
GENOVA	I semestre 2025
Centro - Principe-Oregina	3,1%
Cornigliano-Sampierdarena	0%
Voltri-Pegli-Sestri	-1,8%
Certosa-Ponte Decimo	0%
Marassi-Molassana-San Fruttuoso	-1,5%
Castelletto-Foce-San Martino	-1,7%
Quarto-Quinto	0%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Crescono del 3,1% i valori delle case **nella macroarea di Principe – Oregina**. Prezzi invariati nel **centro storico di Genova**, al contrario si segnala un lieve aumento nel quartiere di San Vincenzo. Nel centro storico si nota un calo dei valori per le soluzioni ristrutturate per le quali si sono chiesti prezzi troppo elevati che ora non sono sostenibili. Si concentrano in quest'area gli acquisti per investimento per fare casa vacanza e B&B. Gli investitori impiegano capitali di 120-130 mila €. Tra gli acquirenti anche milanesi che cercano un appoggio a Genova come casa vacanza e puntano su una probabile rivalutazione della zona, in seguito alla realizzazione della linea ferroviaria Genova-Milano. Parliamo di un'area intorno al molo che ha subito un importante processo di riqualificazione negli ultimi tempi con una serie di incentivi per l'insediamento di attività commerciali. L'offerta abitativa risale al 1400-1500, immobili spesso dotati di ascensore, che da ristrutturare hanno prezzi medi di 1400-1500 € al mq per arrivare a 2500-3000 € al mq per quelli ristrutturati. Mercato più residenziale quello di San Vincenzo, via XX Settembre dove si concentrano soluzioni signorili che, in ottimo stato, si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq con punte di 3500 € al mq per le soluzioni con vista mare. Qui i prezzi sono aumentati a causa di una carenza di offerta e una domanda alimentata sempre più da chi cerca una abitazione principale.

Oregina, ha messo a segno un leggero aumento dei prezzi in particolare sulle tipologie ristrutturate e in ottimo stato. L'offerta abitativa risale agli anni '50-'70 e spesso necessita di interventi di ristrutturazione. Si segnala un aumento di investitori che acquistano a ridosso della stazione di "Genova Principe" e che puntano sull'area in vista della realizzazione del Terzo Valico. È stata anche riqualificata una caserma che ha lasciato posto a un parco. Tra gli investitori, negli ultimi anni, si contano numerosi Ucraini e residenti nell'Europa dell'Est: impiegano meno di 100 mila €. Su **via Napoli** si concentrano numerosi negozi e altre attività commerciali di quartiere. Per una soluzione in buono stato si spendono mediamente intorno a 1600-1700 € al mq con punte di 2200 € al mq per quelle con vista mare. I prezzi contenuti e la vicinanza al centro città attirano acquirenti che spesso ricorrono anche a capitale proprio e contraggono mutui di basso importo. Si prevede la realizzazione di una funivia che dovrebbe collegare l'area marittima a quella dei forti. Poca offerta di immobili in affitto: i proprietari temono la morosità degli inquilini. Per un bilocale si spendono intorno a 350 € al mese.

Diminuiscono dell'1,8% i prezzi delle case **nella macroarea di Voltri - Pegli - Sestri**. A determinare in parte questo trend l'andamento del quartiere di **Prà** i cui immobili sono vetusti e necessitano di interventi di riqualificazione. Questo avviene soprattutto nel centro di Prà dove ci sono soluzioni degli anni '60 insieme a vecchie case di pescatori che necessitano di importanti lavori di riqualificazione. In questi primi mesi del 2025 si sono realizzati prevalentemente acquisti di prima casa ma non mancano investitori che acquistano per fare BB e casa vacanza e acquirenti dell'Europa dell'Est che comprano sia come casa vacanza sia per investimento da destinare ai parenti. Vendute anche delle nude proprietà. Si apprezzano le zone più servite come **via Prà, via Cordanieri** dove le soluzioni abitative in buono stato costano intorno a 1100 - 1200 € al mq. Più antiche, della fine del 1800, e di conseguenza più economiche le soluzioni presenti nel centro storico di Prà dove i prezzi per le case tipiche dei pescatori scendono a 1000 € al mq. Le soluzioni da ristrutturare costano 700-900 € al mq. Le case popolari degli anni '80 scendono a 500 € al mq. Nelle alture, un usato in buono stato costa 800-900 € al mq. Negli ultimi anni Prà si è dotata di un porto turistico, di una passeggiata verso Pegli. In previsione anche un parco acquatico che dovrebbe essere pronto per il 2026.

Calano i prezzi anche **nella macroarea di Castelletto -Foce -San Martino**: -1,7%.

A **Borgoratti** i valori immobiliari sono in leggera diminuzione, in modo particolare per le case da ristrutturare. Parliamo infatti di un quartiere di tipo popolare che offre soluzioni economiche dei primi anni del 1900 spesso prive di ascensore e balconi. Per questo motivo i prezzi sono molto contenuti e si aggirano per una soluzione usata intorno a 1000 € al mq. Al contrario le case in buono stato non hanno subito ribassi di prezzo. Parliamo di un quartiere popolare posizionato a Levante della città, dove si cercano soprattutto immobili da 60-80 mq. La presenza dell'Università e dell'ospedale "San Martino" determina una buona domanda da parte di investitori che affittano a stanze (300-350 € al mese). Il quartiere è attraversato da due arterie principali: via Tanini e via Posalunga dove si concentrano le attività commerciali. Sulle alture si sviluppano tre quartieri: **Bavari, San Desiderio e Apparizione**. **Borgoratti e San Desiderio** hanno prezzi simili: 1200-1300 € al mq per una soluzione in buono stato, **Apparizione** gode della vista su Genova e sul mare e registra acquisti di casa vacanza da parte di stranieri dell'Europa dell'Est. Prezzi medi intorno a 1400-1500 € al mq.

Nel quartiere **Sturla** si segnala stabilità dei valori immobiliari. Prevalgono gli acquisti di prima casa mentre quelli di seconda casa, concentrati soprattutto a **Boccadasse**, sono marginali. Tipiche e colorate case dei pescatori sono disponibili in località Boccadasse. Sono ricercate da amanti del genere oppure da chi desidera una casa vacanza. Prezzi medi per un buon usato a Boccadasse intorno a 4000 € al mq, a Sturla si scende a 1600 € al mq. In quest'ultima zona si praticano anche gli affitti turistici. La ricerca di prima casa si concentra prevalentemente nella zona di via Isonzo dove si cercano abitazioni con terrazzo o giardino. I prezzi si aggirano intorno a 1200-1300 € al mq con punte di 1700-2000 € al mq per le tipologie signorili degli anni '60-'70. Sono presenti alcune nuove costruzioni che toccano 4000-5000 € al mq.

In diminuzione dell'1,5% i valori delle case anche nella macroarea di **Marassi – Molassana – San Fruttuoso**. Tra i quartieri che hanno segnalato un calo dei valori c'è **San Fruttuoso**. Crescono i prezzi per le soluzioni in ottimo stato. Si realizzano prevalentemente acquisti di prima casa e la maggioranza delle abitazioni risale agli anni '50-'60. Ad acquistare sono famiglie del posto ma si segnalano anche giovani che arrivano da altri quartieri più esterni e che, non riuscendo ad accedere ai prezzi più costosi del centro, comprano in questa zona della città. L'area si sviluppa intorno a piazza Martinez per poi estendersi verso l'area collinare. Piace maggiormente l'area compresa tra **via Porti e corso Sardegna** dove un buon usato costa intorno a 1800-2000 € al mq con punte di 2200 € al mq per le soluzioni in ottimo stato. La nascita di un centro commerciale a cielo aperto, con parcheggi multipiano, ha rivalutato corso Sardegna. Sulle alture intermedie i prezzi scendono a 1500-1600 € al mq, per poi scendere a 1200-1300 € al mq sulle alture più elevate. I prezzi bassi e la presenza di

alcune facoltà universitarie delineano una buona domanda a uso investimento che si aggira intorno a 50-60 mila €. Una stanza si affitta a 250 € al mese. Sul mercato delle locazioni si segnala una domanda vivace alimentata anche da lavoratori fuori sede. Per un bilocale si spendono in media intorno a 400 € al mese e si stipulano prevalentemente contratti a canone concordato. In futuro l'area potrebbe vedere l'arrivo di una fermata della metropolitana in piazza Terralba.

Stabili i prezzi nelle **macroaree di Cornigliano – Sampierdarena e Quarto – Quinto**. Invariate le quotazioni delle abitazioni a **Quinto** nella prima parte del 2025. Le richieste sono orientate prevalentemente sulla prima casa spesso di dimensione medio – grande, possibilmente dotate di spazi esterni. Si trovano abitazioni degli anni '60-'70 e vecchie case di pescatori che, in ottime condizioni, si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per le case con vista mare dal momento che il quartiere si sviluppa lungo il mare. Negli ultimi anni sono stati fatti diversi interventi per la ristrutturazione delle facciate degli immobili con il 110%. Sul mercato delle locazioni si registrano canoni di 600 € al mese per un bilocale.