

**Settembre
2026**



Genova Mercato **Residenziale**



Genova, una città e molti mercati

Scambi, valori e trasformazioni di un mercato maturo



Silvana Grella
Head of Market Analysis
and Research



Emanuela D'Aiello
Head of Genova Agency

Quadro sintetico di mercato

Liquidità	Compravendite sopra la media quinquennale
Domanda	Ampia, ma in ricomposizione
Offerta	Prevalentemente su stock esistente
Valori	Forte dispersione territoriale
Locazione	Pressione crescente sui canoni
Rischio	Polarizzazione qualitativa dello stock
Aree più dinamiche *	Gavette, San Benigno, Cantore, Buranello, Porto antico
Tagli più richiesti	Le NTN fra 50 e 115 mq rappresentano il 75% del totale

Il **mercato residenziale genovese** si caratterizza per una significativa capacità di tenuta degli scambi, una **forte articolazione territoriale dei valori** e un'offerta prevalentemente alimentata dal patrimonio esistente.

La **dinamica del mercato** si inserisce in un contesto demografico maturo, caratterizzato da una progressiva riduzione della popolazione nel lungo periodo e da un'elevata incidenza delle fasce di età più anziane.

La **domanda abitativa** non può tuttavia essere interpretata attraverso il solo andamento dei residenti: la **trasformazione dei nuclei familiari**, la **mobilità residenziale** e **l'evoluzione delle esigenze abitative** continuano ad alimentare il mercato, orientando la domanda verso specifiche localizzazioni, tipologie e caratteristiche qualitative degli immobili.

* Indice IMI - Indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare (la percentuale di immobili che viene compravenduta rispetto allo stock complessivo esistente) superiore 4%

La **principale peculiarità di Genova è rappresentata dalla compresenza di sotto-mercati profondamente differenti**. Le aree del Medio Levante e del Levante esprimono i livelli di prezzo più elevati, mentre il Ponente, il Centro Ovest e le vallate interne presentano valori più accessibili. All'interno di questa geografia, la micro-localizzazione e le caratteristiche del singolo immobile assumono un ruolo determinante nella formazione del valore.

In **prospettiva**, il tema centrale non appare tanto l'espansione quantitativa dello stock, quanto la sua **capacità di adattarsi a una domanda sempre più articolata**. **Accessibilità, qualità edilizia, efficienza e adeguatezza funzionale** rappresentano fattori destinati a incidere sul posizionamento competitivo degli immobili e sulle opportunità di riqualificazione

Residenti
566.541
Ago 2025

65+
29,3%
Residenti

Saldo migratorio
+6.030
2024

Fonte: Elaborazioni Centro Studi IPI su dati Istat - Città di Genova

La domanda abitativa e la dinamica degli scambi

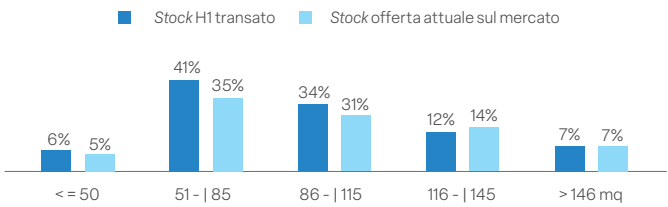
Genova evidenzia nel primo semestre 2026 una dinamica delle compravendite più sostenuta rispetto ai principali *benchmark*: +5,6% su base annua, contro il 2,98% nelle otto principali città e +2,1% a livello nazionale. Il mercato presenta una **forte componente di domanda per uso diretto**, con quasi l'80% degli acquisti delle persone fisiche assistiti dall'agevolazione prima casa. Il ricorso al mutuo, pari al 46,3%, rimane invece inferiore alla media delle principali città.

L'elemento strutturale più distintivo è tuttavia la **limitata presenza di prodotto nuovo**: appena l'**1,8%** degli acquisti riguarda nuove abitazioni, rispetto a circa il 7% nelle principali città. Ne emerge un mercato attivo ma fortemente ancorato allo stock esistente, nel quale riqualificazione e qualità del prodotto assumono un ruolo centrale.

Indicatore	Genova	8 Principali città (Roma, Milano, Torino, Napoli, Genova, Palermo, Bologna, Firenze)	Italia
Compravendite 2025	9.273	113.804	766.756
Compravendite H1 2026	4.882	57.520	381.250
Variazione H1 2026/H1 2025	5,64%	2,98%	2,1%
% Quota acquisti PF (persone fisiche) con agevolazione prima casa H1 2026	79,47%	76,40%	72,70%
% Quota acquisti PF con mutuo ipotecario H1 2026	46,28%	53,36%	47,16%
% Quota acquisti nuove abitazioni H1 2026	1,82%	6,95%	6,26%

Sotto il **profilo dimensionale**, la **composizione dell'offerta risulta nel complesso coerente con la struttura dimensionale delle compravendite**, ma evidenzia un disallineamento nei tagli intermedi, che costituiscono il nucleo principale della domanda.

L'offerta disponibile e il compravenduto nel H1 2026

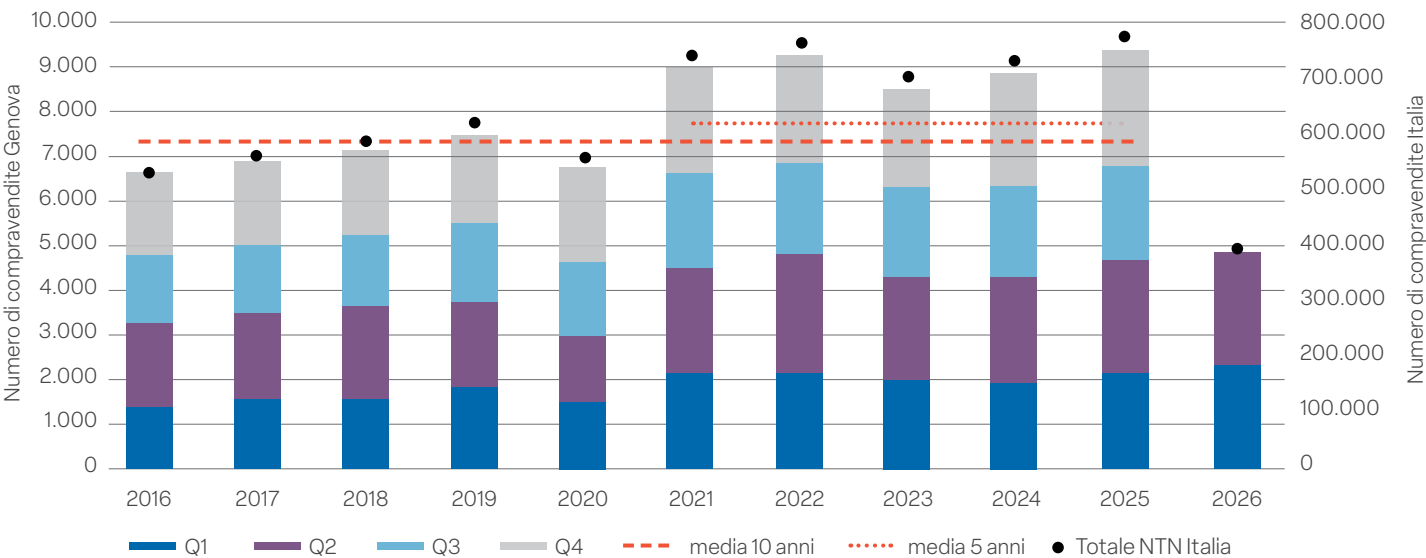


La **struttura demografica** della città contribuisce a spiegare questa articolazione.

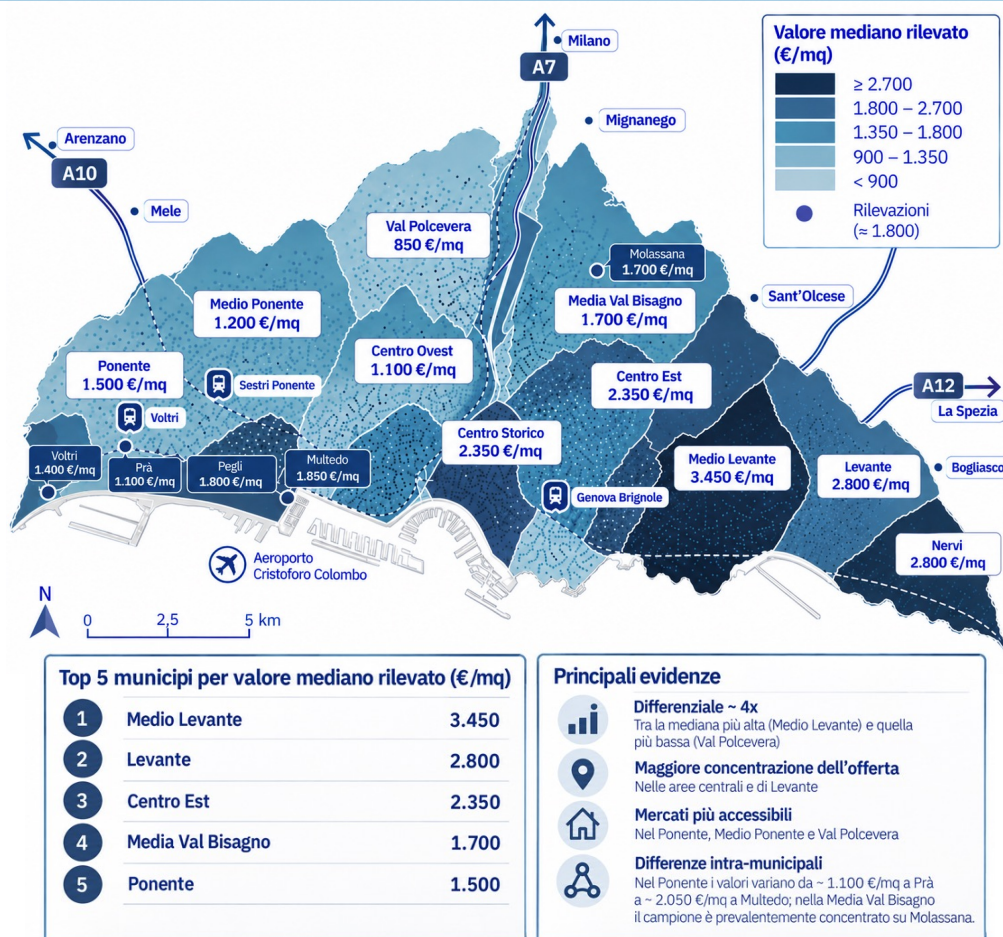
L'**invecchiamento della popolazione, la trasformazione dei nuclei familiari e la mobilità residenziale** generano esigenze diverse in termini di dimensione, accessibilità, localizzazione e caratteristiche dell'abitazione.

In un mercato prevalentemente alimentato dallo **stock esistente**, il **ricambio delle unità immobiliari e l'adeguamento del patrimonio** assumono pertanto un ruolo centrale nell'interpretazione delle dinamiche degli scambi.

Andamento del numero di compravendite residenziali



La geografia dei valori: una città, molti mercati

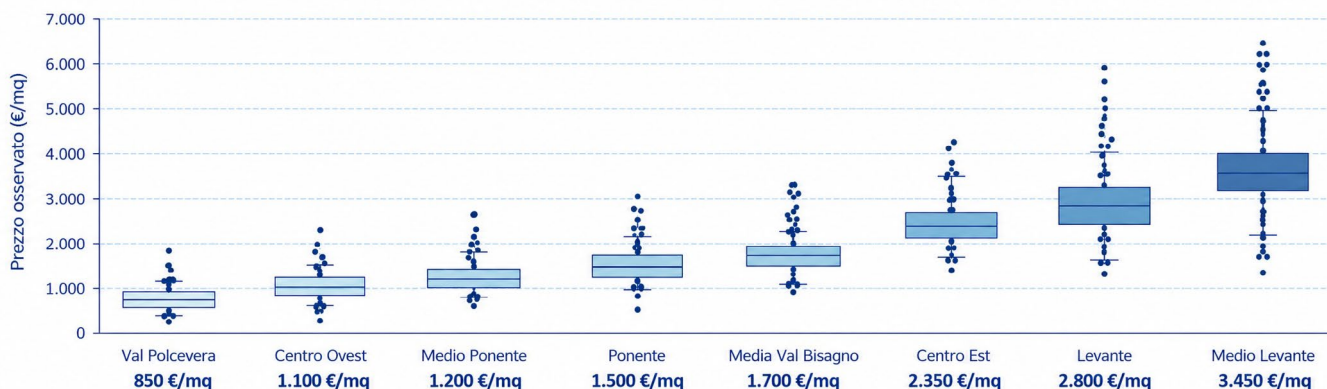


La **differenziazione territoriale** rappresenta uno degli elementi più caratterizzanti del mercato.

Il rapporto tra il valore mediano più elevato e quello più contenuto rimane nell'ordine di **quattro volte**, confermando la forte polarizzazione del mercato residenziale genovese. La lettura per Municipio restituisce tuttavia un dato di sintesi che può celare **differenze rilevanti tra i singoli quartieri**. Il **Ponente** rappresenta un caso particolarmente significativo: i valori osservati variano da circa **1.100 €/mq a Prà** a circa **2.050 €/mq a Multedo**, con **Voltri intorno a 1.400 €/mq** e **Pegli a circa 1.800 €/mq**. Nella **Media Val Bisagno**, il campione disponibile risulta invece maggiormente concentrato su **Molassana**, dove il valore mediano osservato si attesta nell'ordine di **1.700 €/mq**. Alla differenziazione territoriale si aggiunge inoltre il **divario tra i valori osservati sul mercato dell'offerta e i prezzi effettivamente transati**. Lo scarto può superare il **15%** e, in alcuni casi, **raggiungere il 20%**, evidenziando margini di negoziazione significativi. La lettura dei valori di offerta deve pertanto essere ricondotta alle caratteristiche del singolo immobile e alle specifiche condizioni della compravendita.

Genova è caratterizzata da un mercato nel quale il **valore mediano costituisce un primo riferimento, ma micro-localizzazione, qualità e caratteristiche del prodotto, composizione dell'offerta e capacità di assorbimento della domanda rimangono determinanti** per interpretare il reale posizionamento dei singoli immobili.

Distribuzione dei prezzi per zone



Un'offerta eterogenea: il ruolo del prodotto e della micro-localizzazione

Segmento	Caratteristiche prevalenti	Aree indicative	Letture di mercato
Prime selettivo	Prodotto di pregio, localizzazioni ricercate, offerta limitata	Nervi, Quinto, Sant'Ilario	Valori elevati e forte selettività
Residenziale alto	Mercati consolidati di fascia medio-alta e alta	Albaro, Quarto, Medio Levante	Qualità e localizzazione determinanti
Urbano centrale	Patrimonio eterogeneo, centralità e servizi	Carignano, Foce, Castelletto, Centro	Ampia dispersione per qualità
Mercato intermedio	Domanda diversificata e prodotto prevalentemente esistente	Bassa Val Bisagno, semicentro	Sensibilità a prezzo e caratteristiche
Mercato accessibile	Valori contenuti e maggiore incidenza dello stock da adeguare	Centro Ovest, Val Polcevera, Ponente	Opportunità selettive di riqualificazione
Mercato speciale	Forte eterogeneità e presenza di prodotti particolari	Centro Storico	Valutazione prevalentemente micro-locale

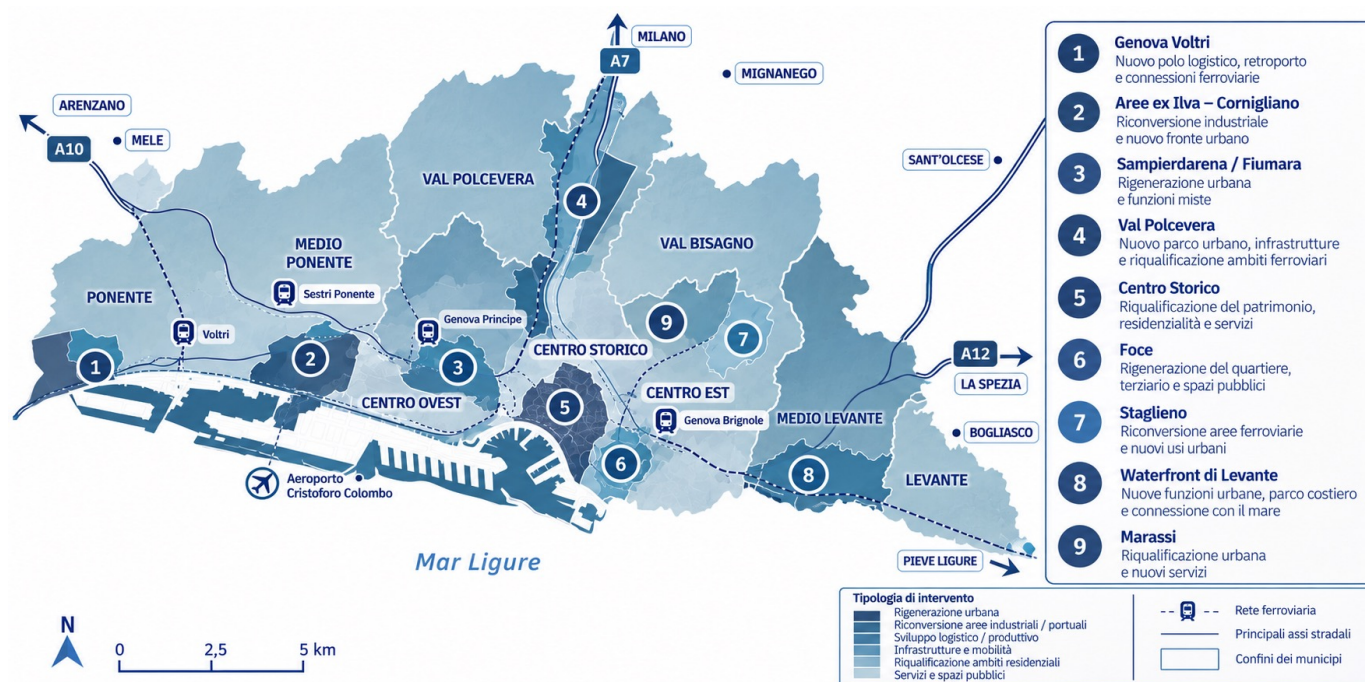
L'offerta residenziale genovese si caratterizza per una **marcata eterogeneità territoriale e tipologica**, all'interno di un mercato prevalentemente alimentato dal patrimonio esistente. La distribuzione degli immobili e dei livelli di prezzo evidenzia la compresenza di segmenti accessibili, aree intermedie e mercati di fascia alta, con caratteristiche e target di domanda differenti.

All'interno dei singoli ambiti, la localizzazione non esaurisce la formazione del valore: tipologia, dimensione, stato manutentivo, piano, presenza dell'ascensore e disponibilità di box auto contribuiscono a determinare il posizionamento competitivo delle unità immobiliari.

La lettura dell'offerta per caratteristiche del prodotto consente quindi di superare il solo confronto territoriale e di individuare le differenze tra immobili appartenenti allo stesso sotto-mercato. La prevalenza dello stock esistente rende particolarmente rilevante il tema dell'adeguamento qualitativo del patrimonio.

Gli immobili in grado di rispondere alle esigenze contemporanee in termini di accessibilità, efficienza e funzionalità possono beneficiare di un migliore posizionamento nell'offerta, mentre gli interventi di riqualificazione devono essere valutati in relazione ai valori conseguibili e ai costi necessari. La **capacità di valorizzazione** dipende pertanto non soltanto dalla qualità dell'intervento, ma anche dalla sua sostenibilità economica nel relativo sotto-mercato.

Matrice delle trasformazioni



Il mercato residenziale genovese presenta prospettive legate principalmente all'evoluzione qualitativa del patrimonio e alla capacità dei diversi sotto-mercati di intercettare una domanda abitativa in trasformazione. La tenuta degli scambi osservata negli ultimi anni costituisce un elemento positivo, ma non elimina le differenze territoriali e qualitative che caratterizzano la città.

In un contesto prevalentemente alimentato dallo stock esistente, la **riqualificazione rappresenta una delle principali leve di valorizzazione**. Gli immobili ben localizzati, efficienti e adeguati alle esigenze contemporanee potranno beneficiare di una maggiore capacità competitiva, mentre il patrimonio meno performante potrebbe incontrare maggiori difficoltà di assorbimento, soprattutto laddove i costi di intervento risultino elevati rispetto ai valori conseguibili. La sostenibilità economica della riqualificazione sarà pertanto un fattore determinante, da valutare caso per caso e in relazione al relativo sotto-mercato.

I principali progetti di trasformazione urbana, dal Waterfront di Levante agli interventi previsti a Erzelli e Begato, potranno contribuire a modificare il posizionamento di specifiche aree e a introdurre nuovi *standard* di prodotto. Il loro impatto sul mercato residenziale dovrà tuttavia essere valutato distinguendo gli interventi già realizzati da quelli programmati, considerando tempi di attuazione, superfici effettivamente destinate alla residenza e capacità di attrarre nuova domanda. Anche lo sviluppo di soluzioni abitative rivolte a studenti e ad altri segmenti specifici potrà contribuire alla diversificazione dell'offerta, in funzione della concreta realizzazione dei progetti.

Genova si configura quindi come un mercato nel quale le opportunità non derivano necessariamente da un'espansione generalizzata, ma dalla capacità di interpretare le differenze tra territori, prodotti e segmenti di domanda. Per proprietari, investitori e operatori, la conoscenza della micro-localizzazione, la selezione del prodotto e la valutazione della sostenibilità degli interventi rappresenteranno elementi centrali nelle decisioni di investimento e valorizzazione.

Il report è stato elaborato dal Centro Studi IPI sulla base delle attività di monitoraggio del mercato immobiliare. L'analisi integra dati pubblici, rilevazioni di mercato ed evidenze transattive, con particolare attenzione allo stock residenziale, alla domanda e all'andamento dei valori immobiliari. Le stime e gli indicatori presentati rappresentano valori medi di mercato riferiti al periodo di osservazione e possono variare in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili, della localizzazione e delle condizioni contrattuali delle singole operazioni.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Head of Market Analysis and Research

centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Le informazioni contenute nel presente documento derivano da fonti ritenute attendibili e da elaborazioni del Centro Studi. I dati rappresentano evidenze di mercato disponibili alla data di pubblicazione e possono essere soggette a successive revisioni. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.



IPI S.p.A.

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

ipi-spa.com