

Ottobre
2026



Genova Mercato **Corporate**



Genova, un mercato **policentrico**

Uffici, *retail*, logistica e *hospitality* tra porto e trasformazioni urbane

Un'economia specializzata tra porto, industria e servizi

La struttura economica genovese è fortemente legata al porto e alle attività logistiche e industriali, cui si affiancano servizi avanzati, tecnologia e funzioni direzionali.

Addetti imprese - Comune ≈178.000 Q1 2026	Localizzazioni attive ≈54.000 >55% nei servizi	Valore della produzione ≈€25,2 mld imprese con sede nel Comune*	Tasso di occupazione 70,2% Città Metropolitana, 2025*
---	--	---	---

Ne deriva un mercato articolato e policentrico, nel quale la domanda immobiliare si distribuisce tra uffici, *retail*, produttivo-logistico e *hospitality*, con dinamiche e localizzazioni differenti.

Il report propone una lettura integrata del *Corporate Real Estate* genovese: dalla struttura economica e territoriale della città ai principali segmenti immobiliari, nel loro rapporto con infrastrutture, investimenti e rigenerazione urbana.

Economia e imprese

Indicatore	Valore
Localizzazioni attive	≈54.000
Addetti imprese - Comune (Q1 2026)	≈178.000
Addetti imprese - Provincia (Q1 2026)	≈226.800
Servizi	>55% delle localizzazioni
Valore della produzione	≈€25,2 mld
Tasso di occupazione (Città Metrop., 2025)	70,2%

Mercato immobiliare

Indicatore	Valore
Stock uffici e studi professionali	≈1,25 mln mq
Compravendite uffici H1 2026	114 (+31%)
Superficie uffici compravenduta H1 2026	18.370 mq (+8,7%)
Canone uffici Centro (<i>asking</i> , set. 2026)	≈150 €/mq/a
<i>Prime net yield</i> uffici (<i>range</i>)	6,5-7,0%
Canone <i>prime retail</i> Via Roma (<i>asking</i>)	1.000 €/mq/a
Canone <i>prime</i> logistica (effettivo)	75 €/mq/a
<i>Prime net yield</i> logistica (stima puntuale)	≈6,40%

Come leggere gli indicatori

Localizzazioni attive: sedi d'impresa e unità locali attive nel Comune di Genova. **Addetti imprese:** addetti delle localizzazioni attive nel Comune e nella Provincia (Città Metropolitana), Q1 2026. **Servizi:** quota delle localizzazioni attive nei settori dei servizi. **Valore della produzione:** imprese con sede nel Comune, bilanci 2025. **Tasso di occupazione:** occupati 15-64 anni sulla popolazione della stessa classe di età (Istat, 2025, Città Metropolitana di Genova). **Canoni:** *asking rent* rilevati dal Centro Studi Gruppo IPI a settembre 2026; compravendite: Agenzia delle Entrate, H1 2026; *yield: range* indicativi (cfr. nota metodologica).

La lettura territoriale ed economico-immobiliare si basa su dati pubblici, fonti istituzionali e societarie, rilevazioni di mercato e attività di monitoraggio del Centro Studi Gruppo IPI. Le aree di trasformazione sono considerate *driver* del mercato e non stock immediatamente disponibile.

Fonti: Camera di Commercio, Istat, Agenzia delle Entrate; elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI.

Quadro di sintesi: un mercato policentrico

Uffici, *retail*, produttivo-logistico e *hospitality* esprimono a Genova dinamiche e localizzazioni differenti: un mercato dai volumi contenuti, con fondamentali nel complesso tenuti e opportunità legate a porto, infrastrutture e rigenerazione.

Uffici	Retail	Logistica	Turismo
≈150 €/mq/a	1.000 €/mq/a	75 €/mq/a	>3,5 mln
canone Centro (<i>asking</i>)	canone <i>prime</i> , Via Roma	canone effettivo, <i>yield</i> ≈6,40%	presenze totali 2025 (prov.)

I messaggi chiave del Centro Studi

- 01 Uffici: compravendite in crescita, offerta concentrata**
114 compravendite e 18.370 mq nel H1 2026 (+31% e +8,7%): un indicatore dell'attività del mercato, non dell'assorbimento di spazi *corporate*. Tre quarti dell'offerta tra Centro e San Benigno-Sampierdarena.
- 02 Canoni differenziati per localizzazione**
Canone mediano richiesto intorno a 120 €/mq/anno; circa 150 € nel Centro-Portoria-Piccapietra, con valori superiori per gli immobili di maggiore qualità. *Prime net yield* uffici indicativo 6,5-7,0%.
- 03 Retail selettivo, nuove polarità**
Via Roma intorno a 1.000 €/mq/anno; il Waterfront di Levante introduce una nuova polarità *mixed-use* ancora in fase di consolidamento.
- 04 Turismo in crescita, componente alberghiera da monitorare**
Oltre 3,5 milioni di presenze totali nel 2025, +7% circa sul 2024 (dato provvisorio del Comune, incluse le locazioni turistiche); le presenze alberghiere si attestano intorno a 1,6 milioni, in lieve calo rispetto al 2024.
- 05 Infrastrutture e rigenerazione come leve di medio periodo**
Terzo Valico, Nodo ferroviario, Nuova Diga e Tunnel Subportuale possono migliorare l'accessibilità; 34 aree e immobili dismessi o sottoutilizzati possono ampliare le opportunità, in funzione dell'avanzamento dei progetti.

Il punto di vista del Centro Studi Gruppo IPI

Le opportunità di Genova vanno oltre il segmento direzionale. Porto e logistica esprimono una domanda strutturale di spazi specialistici; gli assi *high street* mantengono livelli di canone elevati, mentre il Waterfront apre una nuova polarità; il turismo cresce, ma la componente alberghiera va letta separatamente; negli uffici localizzazione e qualità degli immobili orientano i valori. Infrastrutture e rigenerazione possono ampliare, nel medio periodo, l'universo investibile, in funzione dell'effettivo avanzamento dei progetti.

Porto e infrastrutture: le opere che possono ridisegnare l'accessibilità

Il porto resta il principale motore economico e immobiliare della città; le grandi opere in corso, una volta completate, possono incidere nel medio periodo sull'accessibilità e sull'attrattività delle polarità *corporate*.

TEU Porto di Genova 2025 ≈2,4 mln -1,6% sul 2024	Genova-Milano ≈1 ora a completamento interventi*	Progetto Unico ≈€7,8 mld Terzo Valico-Nodo (FS, 2022)	Nuova Diga Foranea ≈€1,3 mld costo originario Fasi A+B**
--	--	---	--

Il **porto** alimenta un ecosistema che comprende *shipping*, logistica, industria, energia, servizi marittimi e funzioni direzionali. A questa struttura si sovrappone una forte trasformazione infrastrutturale.

Il **Terzo Valico dei Giovi** e il potenziamento del **Nodo di Genova** rafforzeranno le connessioni con Milano, la Pianura Padana e i corridoi europei; a completamento degli interventi programmati RFI indica un tempo Genova-Milano nell'ordine di un'ora.

L'**ultimo miglio ferroviario** migliora l'integrazione tra porto e rete nazionale. A scala urbana, il **Tunnel Subportuale** punta a ridurre il traffico di attraversamento e a migliorare il rapporto tra porto e tessuto urbano.

Insieme alla **Nuova Diga** e ai programmi di rigenerazione, queste opere possono incidere nel medio periodo sull'accessibilità e sull'attrattività delle principali polarità *corporate*.

Le principali opere

Opera	Intervento	Dimensione / tempi
Terzo Valico dei Giovi	Nuova linea Genova-Milano: 53 km, di cui 37 in galleria	Ultimazione contrattuale 2027; innesti sull'itinerario entro il 2028
Nodo di Genova	Potenziamento ferroviario e separazione dei flussi regionali, lunga percorrenza e merci	Incluso nel Progetto Unico Terzo Valico-Nodo (≈€7,8 mld di investimento complessivo, FS 2022)
Nuova Diga Foranea	Nuova opera di difesa del bacino portuale	≈€1,3 mld (costo originario)**
Tunnel Subportuale	Nuovo attraversamento urbano-portuale	≈3,5 km
Ultimo miglio ferroviario	Integrazione tra porto e rete ferroviaria nazionale	In corso

Rigenerazione

34 aree / immobili - ≈203.100 mq***

Il Waterfront di Levante e le aree e gli immobili dismessi possono ampliare le opportunità di trasformazione e riposizionamento.

Fonti: RFI, FS Italiane (Progetto Unico Terzo Valico-Nodo di Genova), MIT, Commissario Straordinario, AdSP Mar Ligure Occidentale, Comune di Genova; elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI.
* A completamento degli interventi programmati sugli itinerari.
** Costo originario stimato; quadro economico in corso di aggiornamento per gli extracosti della Fase A.
*** Elaborazione Centro Studi Gruppo IPI sulle singole schede comunali: somma delle superfici delle 32 aree censite dal Comune; a queste si aggiungono 2 ulteriori aree, la cui superficie non è ancora disponibile.

La geografia del mercato: un sistema policentrico

Portoria è il principale polo occupazionale con oltre 36 mila addetti, seguita da Sampierdarena, Foce e Centro Storico: complessivamente le quattro aree concentrano oltre 90 mila addetti.

La struttura economica si riflette direttamente sulla geografia immobiliare. Genova non presenta un'unica centralità *corporate*, ma un sistema policentrico nel quale uffici, funzioni portuali e logistiche, attività produttive e servizi si distribuiscono in localizzazioni con vocazioni differenti.

Alla geografia consolidata si sovrappone una geografia della trasformazione: Waterfront, infrastrutture portuali e aree produttive suscettibili di rigenerazione possono contribuire nel medio periodo a modificare il sistema delle centralità e delle opportunità immobiliari.



1. PORTORIA / FOCE

Finanza, servizi, professionisti
HQ, rappresentanza e *multi-tenant*

2. PORTO / CENTRO STORICO

Shipping, istituzioni, servizi marittimi
Sedi direzionali e operative

3. SAN BENIGNO / SAMPIERDARENA

Shipping, logistica, grandi organizzazioni
Uffici *corporate* e funzioni portuali

4. ERZELLI

Tecnologia, ricerca, innovazione
Campus, laboratori e direzionale tecnologico

5. CORNIGLIANO / SESTRI

Industria, logistica, *engineering*
Direzionale integrato ad attività operative

6. VAL POLCEVERA / BOLZANETO

Industria e logistica
Piattaforme e uffici operativi

Fonti: Comune di Genova, 2026; ISTAT (confini comunali); elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI. Mappa schematica: posizione indicativa dei poli. Le suddivisioni territoriali variano per segmento: poli funzionali (pag. 5), poli dell'offerta uffici (pag. 6), sottomercati dei canoni (pag. 7), poli produttivi e logistici (pag. 10).

Uffici: stock e disponibilità

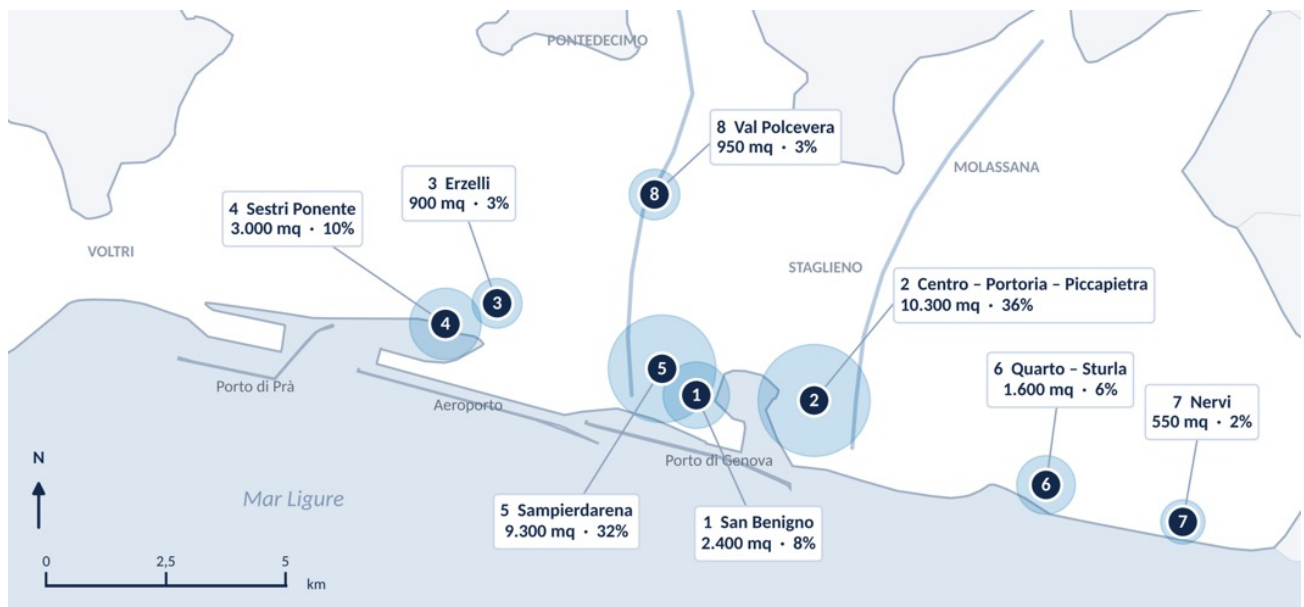
Su circa 1,25 milioni di mq di uffici, il Centro Studi Gruppo IPI stima in 350.000 mq lo *stock corporate* e in 155.000 mq la quota esposta al mercato locativo.

Stock uffici e studi	Stock corporate	Stock corporate locativo**	Corporate availability rate
1,25 mln mq	350.000 mq	155.000 mq	≈19%
Agenzia delle Entrate	28% dello stock complessivo	44% dello stock corporate	indicatore stimato*

Lo stock comprende sia edifici direzionali strutturati sia una componente diffusa di piccoli uffici e studi professionali. Sulla base del censimento dei principali immobili direzionali, lo *stock corporate* è pari a circa il 28% del totale; la componente non locativa è costituita prevalentemente da *headquarters*, immobili occupati direttamente dalla proprietà e superfici integrate in complessi industriali e tecnologici.

L'offerta *corporate* rilevata ammonta a circa **29.000 mq**, pari a un **Corporate Availability Rate nell'ordine del 19%**. Sulla base della ripartizione stimata per polo, circa tre quarti delle superfici disponibili (≈76%) si concentrano tra Centro-Portoria-Piccapietra e San Benigno-Sampierdarena; l'offerta è frammentata nei tagli medio-piccoli, più limitata la disponibilità di grandi superfici continue.

Offerta corporate commercializzata per polo territoriale, settembre 2026: 29.000 mq



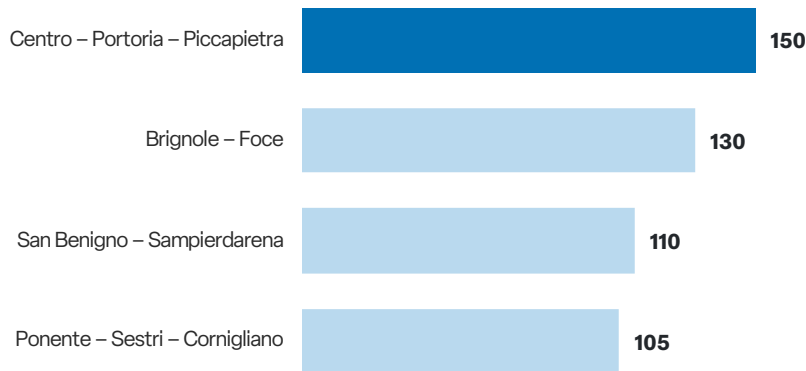
***Indicatore stimato di offerta commercializzata:** 29.000 mq di offerta rilevata a settembre 2026 (superfici ≥250 mq) su 155.000 mq di *stock corporate* locativo stimato con il censimento IPI (settembre 2026). Misura la quota di stock commercializzata, non la superficie fisicamente libera. Ripartizione per polo stimata, valori arrotondati; cerchi proporzionali ai mq. **Perimetro ricostruito dal Centro Studi Gruppo IPI attraverso il censimento dei principali immobili direzionali, distinguendo lo stock esposto al mercato locativo dalle sedi *owner-occupied* e dalle superfici integrate in complessi industriali e tecnologici. In assenza di un indicatore strutturato di *take-up*, la lettura dell'attività del mercato degli uffici si concentra sull'offerta commercializzata e sulle compravendite registrate.

Fonti: elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate e censimento diretto dei principali immobili *corporate*. Lo *stock corporate* costituisce una stima Centro Studi Gruppo IPI.

Uffici: canoni di locazione e rendimenti

Sulle superfici *corporate* ≥250 mq commercializzate, il canone mediano osservato a Genova si colloca nell'ordine di 120 €/mq/anno, con differenze significative tra sottomercati.

Canone richiesto per sottomercato (€/mq/anno)



≈120 €/mq/a

Canone mediano Genova
asking rent, superfici ≥250 mq

≈ +36%

Centro vs San Benigno
premio di localizzazione

≈ +43%

Centro vs Ponente
premio di localizzazione

I valori più elevati si rilevano nelle localizzazioni centrali: il canone rappresentativo del Centro-Portoria-Piccapietra si attesta intorno a 150 €/mq/anno, mentre per gli immobili di maggiore qualità si osservano valori superiori. Brignole-Foce si colloca intorno a 130 €, San Benigno-Sampierdarena a 110 € e Ponente-Sestri-Cornigliano a circa 105 €.

I differenziali osservati riflettono soprattutto localizzazione e composizione dell'offerta. Secondo la valutazione del Centro Studi, qualità e stato dell'edificio, efficienza degli spazi e dotazioni contribuiscono a differenziare i valori anche all'interno dello stesso sottomercato; in assenza di una serie storica confrontabile, il report descrive i livelli osservati e non la loro dinamica.

Yield indicativi uffici

Segmento	Profilo dell'asset	Net yield
Prime	Asset stabilizzato · tenant solido · Grade A · lunga durata	6,5-7,0%
Good secondary / Standard	Asset stabilizzato · buona posizione · buono stato	7,5-8,5%
Secondary	Rendimento a stabilizzazione: vacancy, rilocalizzazione, capex	9,0-11,0%+

Rendimenti netti: canone netto su valore dell'immobile, al netto dei costi non recuperabili dalla proprietà. *Prime* e *good secondary* si riferiscono ad asset stabilizzati e locati; per il *secondary* il range esprime un rendimento a stabilizzazione, che sconta *vacancy*, rilocalizzazione e *capex*.

Nota metodologica: canoni elaborati dal Centro Studi Gruppo IPI su superfici a uso ufficio ≥250 mq commercializzate nei principali sottomercati; i valori rappresentano canoni richiesti (*asking rent*) e non canoni effettivamente transati. Gli *yield* costituiscono range indicativi elaborati dal Centro Studi Gruppo IPI sulla base delle evidenze di mercato e non *benchmark* derivanti da un campione transattivo omogeneo.

Retail: un mercato selettivo e in trasformazione

Il *retail* genovese evidenzia una marcata polarizzazione tra le localizzazioni commerciali consolidate e le nuove polarità *mixed-use*.

Via Roma 1.000 €/mq/a <i>asking rent, segmento premium</i>	Via XX Settembre 700 €/mq/a <i>asking rent, mass market</i>	Offerta high street ≈3.000 mq <i>rilevazione settembre 2026</i>	Ex Rinascente ≈7.500 mq <i>riposizionamento Piccapietra</i>
--	---	---	---

Nel segmento *high street* l'offerta commercializzata rilevata a settembre 2026 è contenuta, intorno a 3.000 mq, e i canoni richiesti si collocano su livelli elevati nelle posizioni migliori.

Nelle posizioni *prime*, con **Via Roma** quale principale riferimento del segmento *luxury* e *premium*, i canoni richiesti si collocano intorno a 1.000 €/mq/anno, in presenza di una disponibilità molto contenuta. La domanda dei *brand* di fascia medio-alta resta selettiva ma presente; le opportunità di ingresso sono limitate dalla ridotta rotazione degli spazi.

Più articolata la situazione lungo **Via XX Settembre**, principale asse *mass market* della città. Gli immobili di maggiore dimensione, con ampie vetrine, buona esposizione e configurazioni adatte a *flagship store*, mostrano una maggiore tenuta dei valori; le unità intermedie, meno visibili o nei tratti meno centrali, possono registrare una maggiore pressione sui canoni e tempi di commercializzazione più lunghi.

Segnali di trasformazione

PICCAPIETRA | RIPOSIZIONAMENTO

Ex Rinascente · ≈7.500 mq

L'interesse di operatori internazionali evidenzia il potenziale di riposizionamento dei grandi contenitori commerciali nelle localizzazioni centrali.

WATERFRONT DI LEVANTE | NUOVA POLARITÀ

Retail · Food · Leisure · Servizi

La trasformazione dell'ex area fieristica introduce una nuova polarità *mixed-use*, il cui posizionamento commerciale è ancora in fase di consolidamento.

La crescita dei flussi turistici e i principali interventi di rigenerazione urbana possono sostenere l'attrattività del *retail* e ampliare l'interesse oltre i tradizionali assi *high street*. Centro consolidato e Waterfront hanno però profili differenti: il primo concentra flussi e visibilità già strutturati; il secondo integra *retail*, *food*, *leisure* e servizi, ma la capacità di consolidare una nuova destinazione andrà valutata nel medio periodo.

Fonti: Comune di Genova; rilevazioni ed elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI. Canoni: *asking rent* rilevati dal Centro Studi Gruppo IPI a settembre 2026.

Hospitality: turismo in crescita, hotel da monitorare

I flussi turistici complessivi crescono, sostenuti anche dalle locazioni turistiche; la componente alberghiera, misurata su un perimetro diverso, si mantiene su livelli elevati ma in lieve calo nel 2025.

Turismo: presenze 2025*

>3,5 mln

+7% sul 2024, stesso perimetro

Hotel: presenze 2025

≈1,6 mln

in calo da 1,68 mln (2024)

Quota estera negli hotel

51%

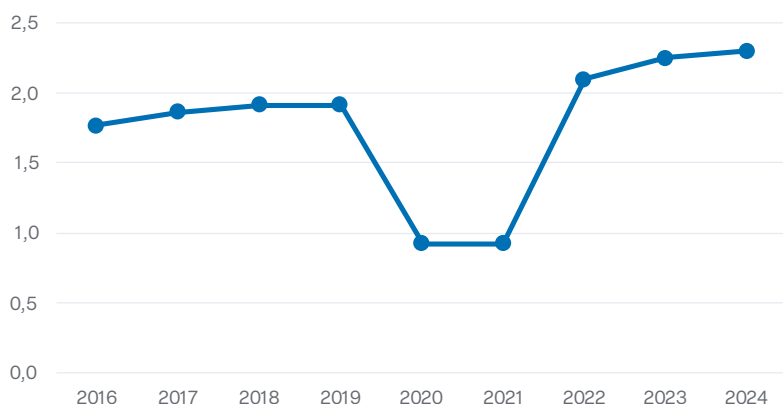
ultimo dato disponibile

Permanenza media

2,3-2,4 gg

ultimo dato 2024

Presenze turistiche nelle strutture ricettive, 2016-2024 (mln)



TARiffe RICHIESTE 2026

≈ €185 / notte

tariffa richiesta, maggio-ottobre

≈ €160-165 / notte

tariffa richiesta, altri periodi

≈ +14%

differenziale alta stagione

Campione di 11 hotel / >500 camere; prezzi richiesti *online*, non *performance* consuntive (ADR, RevPAR).

Componente alberghiera e bacino portuale

1,68 mln

presenze alberghiere 2024

+3,1%

presenze alberghiere 2024 vs 2023

≈73%

quota alberghi su presenze 2024

≈2,3 mln

passaggeri traghetti 2025: bacino potenziale

≈1,6 mln

crocieristi 2025: bacino potenziale

≈€187 mln

investimenti *hospitality* 2021-set. 2026, Città Metropolitana

Turismo e hotel vanno letti separatamente. La crescita delle presenze totali è sostenuta anche dall'extralberghiero, mentre le presenze negli hotel si attestano intorno a 1,6 milioni. Crocieristi e passeggeri dei traghetti rappresentano un bacino potenziale, non pernottamenti in città; le tariffe del campione descrivono prezzi richiesti, non *performance* alberghiere.

Fonti: Regione Liguria - Osservatorio Turistico Regionale; Comune di Genova; Stazioni Marittime S.p.A.; Thrends, The Bulletin, agosto-settembre 2026; Istat e Assoporti citati da Thrends; elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI. *Presenze totali 2025: dato provvisorio del Comune, comprensivo delle locazioni turistiche; la serie storica e la quota alberghi si riferiscono alle strutture ricettive rilevate dall'Osservatorio (2,30 mln nel 2024).

Produttivo e logistica: un mercato integrato con il porto

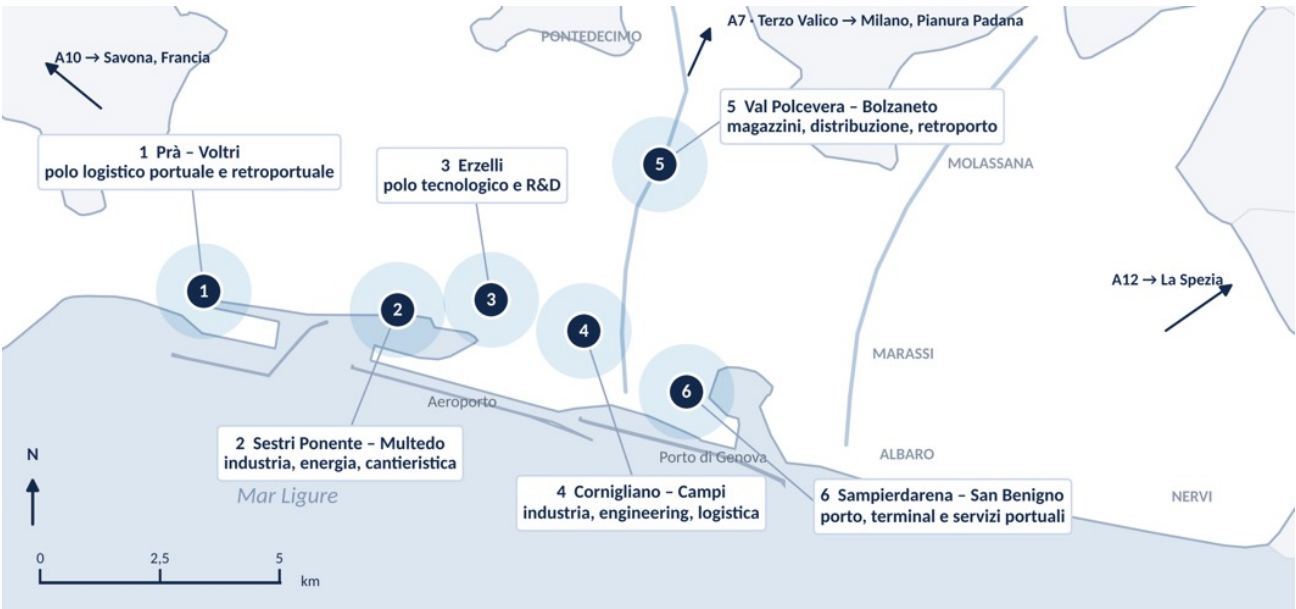
Il comparto si sviluppa lungo un sistema territoriale fortemente integrato con il porto e con le principali infrastrutture di collegamento, in un territorio con limitata disponibilità di suolo.

Canone prime logistica 75 €/mq/a canone effettivo	Prime net yield logistica ≈6,40% stima puntuale Centro Studi Gruppo IPI	TEU Porto di Genova 2025 ≈2,4 mln -1,6% sul 2024	Aree di trasformazione 34 aree ≈203.100 mq (32 aree)*
---	--	--	---

Prà-Voltri e **Sampierdarena-San Benigno** sono i principali poli portuali e logistici; **Sestri Ponente-Multedo** e **Cornigliano-Campi** concentrano attività industriali, cantieristiche, energetiche e di *engineering*. La **Val Polcevera** connette retroporto e Pianura Padana, rafforzata dagli assi autostradali e ferroviari e, in prospettiva, dal Terzo Valico.

Il mercato logistico-produttivo genovese è meno riconducibile al modello dei grandi *hub* distributivi di pianura e più caratterizzato da spazi specialistici, aree operative portuali e immobili produttivi. Qualità delle connessioni porto-retroporto e integrazione ferroviaria restano centrali per la competitività futura.

I poli del produttivo e della logistica



Principali insediamenti per polo

Polo	Principali insediamenti e infrastrutture
1. Prà - Voltri	PSA Genova Prà (terminal container e logistica), Distripark Genova Prà (45.000 mq)
2. Sestri Ponente - Multedo	Fincantieri, Esaote, ABB, Phase Motion Control
3. Erzelli	Esaote HQ, Ericsson, Siemens Energy, IIT
4. Cornigliano - Campi	Acciaierie d'Italia, Ansaldo Energia
5. Val Polcevera - Bolzaneto	Magazzini e distribuzione, Interporto, IIT Center for Robotics (San Quirico)
6. Sampierdarena - San Benigno	Terminal Messina, San Giorgio, Bettolo, PSA SECH, Rinfuse; depositi Silomar, SAAR, Sampierdarena Olii; Iren, Hitachi Rail

Fonti: elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI, Scenari Immobiliari; Comune di Genova; ISTAT (confini comunali). Mappa schematica. *Elaborazione Centro Studi Gruppo IPI sulle singole schede comunali: somma delle superfici delle 32 aree censite dal Comune; a queste si aggiungono 2 ulteriori aree, la cui superficie non è ancora disponibile.

Rigenerazione urbana: dalle aree dismesse a nuove opportunità

In una città con disponibilità limitata di aree e uno stock in parte maturo, la rigenerazione e il riposizionamento del patrimonio esistente assumono un ruolo centrale per l'evoluzione del *Corporate Real Estate*.

Il **Waterfront di Levante** è il progetto più avanzato e visibile, ma il potenziale di trasformazione interessa anche Sampierdarena, Val Polcevera, Sestri e il Ponente, dove patrimonio esistente, aree produttive e nuove infrastrutture possono creare condizioni per interventi di recupero.

L'individuazione nel 2026 di **34 aree e immobili dismessi o sottoutilizzati** da parte del Comune rafforza questa prospettiva. Non si tratta tuttavia di nuova offerta immediatamente disponibile: il potenziale dipenderà da accessibilità, destinazioni ammesse, qualità progettuale, tempi di attuazione e sostenibilità economica degli interventi.

Gli ambiti di trasformazione

MIXED USE

Waterfront di Levante

OFFERTA MIXED-USE IN FASE DI CONSOLIDAMENTO

Rigenerazione dell'ex area fieristica con nuove funzioni urbane; il consolidamento della nuova polarità commerciale e residenziale andrà valutato nel medio periodo.

TECNOLOGIA

Erzelli

SVILUPPO IN CORSO

Non un'area dismessa, ma uno dei principali interventi di sviluppo della città: Scuola Politecnica e nuovo ospedale dovrebbero trasformare significativamente l'area nel breve-medio periodo.

PORTO-CITTÀ

Sampierdarena

RIPOSIZIONAMENTO

Patrimonio esistente, accessibilità e rapporto porto-città possono sostenere interventi di riqualificazione e riposizionamento immobiliare.

ASSET PRODUTTIVO

Val Polcevera

RECUPERO DELLO STOCK

Aree produttive e logistiche mature offrono potenziale di recupero, mantenendo una forte relazione con le funzioni operative.

INDUSTRIA

Sestri / Ponente

INTEGRAZIONE FUNZIONALE

Industria e logistica restano funzioni strutturali; la trasformazione può favorire il recupero di immobili e aree sottoutilizzate senza modificarne la vocazione produttiva.

34 aree / immobili - **~203.100 mq*** individuati nel 2026: *driver* di trasformazione, non stock immediatamente disponibile.

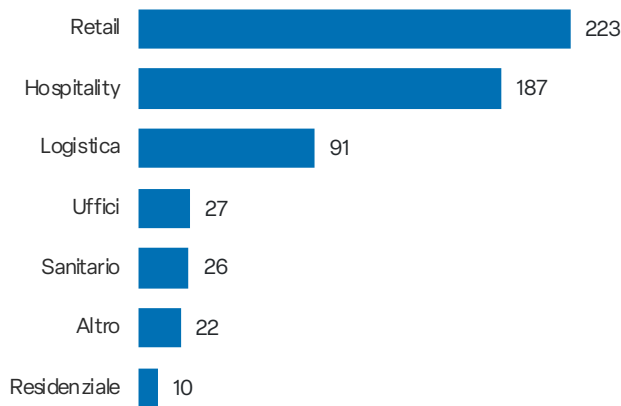
Fonti: Comune di Genova, 2026; elaborazioni Centro Studi Gruppo IPI. *Elaborazione Centro Studi Gruppo IPI sulle singole schede comunali: somma delle superfici delle 32 aree censite dal Comune; a queste si aggiungono 2 ulteriori aree, la cui superficie non è ancora disponibile.

Investimenti: un mercato selettivo e concentrato

Nella Città Metropolitana di Genova i volumi restano contenuti e la liquidità inferiore ai principali mercati italiani, con una forte concentrazione in un numero limitato di operazioni.



Volumi per asset class, 2021-set. 2026 (€ mln)



Nel periodo 2021-settembre 2026 le transazioni rilevate dal Centro Studi Gruppo IPI nella Città Metropolitana evidenziano un peso prevalente di *Retail* e *Hospitality*, seguiti dalla Logistica. Circa 425 milioni riguardano il Comune di Genova; l'*hospitality* è trainata soprattutto da Portofino.

Il contributo degli uffici resta contenuto, coerentemente con la limitata presenza di asset direzionali di dimensione e caratteristiche compatibili con la domanda istituzionale.

Una parte significativa delle operazioni di maggiore dimensione è collegata alla trasformazione, al riposizionamento o alla valorizzazione di immobili esistenti: **rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio sono potenziali driver per ampliare l'universo investibile.**

Principali operazioni, 2021-set. 2026

Periodo	Asset / portafoglio	Città	GLA mq	€ mln	Asset class	Capitale
Q1 2026	Galleria commerciale Waterfront - parte 1	Genova	27.000	≈140	Retail	FR
Q2 2024	Il Castello - Villa San Giorgio	Portofino	–	>65	Hospitality	US
Q3 2021	Villa Beatrice - Castello Odero	Portofino	–	≈50	Hospitality	FR
Q1 2026	Galleria commerciale Waterfront - parte 2	Genova	24.000	≈50	Retail	FR
Q1 2026	Waterfront - parte 3, supermarket	Genova	2.500	>30	Retail	IT
Q3 2022	Gryphon logistic portfolio, Multedo e Cogoleto	Genova / Cogoleto	28.845	>30	Logistica	Pan-EU
Q3 2022	Minerva Portfolio, 2 asset last mile	Genova	13.300	>25	Logistica	US
Q2 2026	Hotel Meliá Genova	Genova	–	≈20	Hospitality	ES
Q3 2024	Asset logistica del freddo	Genova	27.000	≈15	Logistica	US
Q3 2026	Holiday Inn Genoa	Genova	–	<15	Hospitality	FR
Q2 2022	Icade portfolio	Rapallo	–	<15	Sanitario	FR
Q4 2024	RSA Sestri Ponente	Genova	–	<15	Sanitario	IT

Fonti: Centro Studi Gruppo IPI. Perimetro: Città Metropolitana di Genova; quota Comune di Genova calcolata sulle operazioni localizzate nel Comune (il portafoglio Gryphon include anche Cogoleto). Valori arrotondati: ≈ indica stime del Centro Studi Gruppo IPI, > e < soglie indicative.

Outlook: prospettive differenziate per segmento

Le prospettive del mercato *corporate* genovese restano differenziate per segmento. La *view* del Centro Studi è condizionata da alcuni fattori: domanda degli utilizzatori, andamento dei traffici e dei flussi turistici, tempi di attuazione delle infrastrutture e sostenibilità economica degli interventi di trasformazione.

La view del Centro Studi per segmento

Segmento	Evidenze attuali	Condizioni da cui dipende la view
Uffici	Canoni differenziati per localizzazione; offerta frammentata nei tagli medio-piccoli	Domanda per superfici ampie e continue; possibile pressione sui canoni dello stock non riqualificato
Retail	Assi consolidati con disponibilità contenuta; Waterfront in fase di consolidamento	Flussi turistici e capacità del Waterfront di affermarsi come nuova destinazione
Hospitality	Turismo in crescita; presenze alberghiere in lieve calo	Andamento delle presenze negli hotel e conversione dei flussi portuali in pernottamenti
Produttivo e logistica	Domanda legata a porto e industria; disponibilità di suolo limitata	Traffici portuali e avanzamento di Terzo Valico, Nodo e ultimo miglio
Investimenti	Mercato selettivo e concentrato su poche operazioni	Liquidità, costo del capitale e piani di valorizzazione degli asset

Indicazioni per gli operatori

Destinatario	Indicazione utile
Proprietari di uffici	Valutare il posizionamento competitivo dell’immobile: per gli spazi meno performanti, qualità tecnica, frazionabilità e riqualificazione potranno risultare decisive per contenere eventuali aggiustamenti dei canoni.
Utilizzatori	Confrontare localizzazione e funzionalità degli spazi con il costo complessivo di occupazione, soprattutto nella ricerca di superfici ampie e continue.
Investitori	Selezionare le opportunità sulla sostenibilità dei redditi e del piano di valorizzazione, considerando liquidità del mercato, capex e tempi di uscita.
Operatori dello sviluppo	Verificare domanda effettiva e fattibilità delle trasformazioni prima di considerare le aree censite come <i>pipeline</i> immobiliare.

Il mercato corporate genovese presenta opportunità differenti per settore e localizzazione. Negli uffici, la disponibilità di spazi richiede una lettura attenta della qualità e della funzionalità degli immobili: per quelli meno performanti non si può escludere un graduale riallineamento dei canoni verso il basso. Nel retail, gli assi consolidati e il Waterfront esprimono posizionamenti commerciali differenti, mentre nell’hospitality occorre distinguere l’evoluzione dei flussi turistici dalle performance delle strutture alberghiere.

Nel medio periodo, l’avanzamento delle infrastrutture e la trasformazione del patrimonio esistente possono ampliare le opportunità immobiliari. La loro concretizzazione dipenderà dalla domanda degli utilizzatori, dai tempi di attuazione e dalla sostenibilità economica degli interventi. Per proprietari e investitori, la selezione degli immobili e la valutazione dei costi di riqualificazione resteranno centrali.

Nota metodologica: come leggiamo il mercato

Ambito	Criteri
Periodo	Report aggiornato a ottobre 2026. Compravendite: H1 2026; offerta e canoni: rilevazione settembre 2026; investimenti: 2021-settembre 2026; presenze turistiche e traffici portuali: 2025.
Perimetro	Comune di Genova per dati economici, stock, offerta e canoni; Città Metropolitana di Genova per le transazioni di investimento, con evidenza della quota nel Comune.
Uffici	<i>Stock corporate</i> e locativo stimati dal Centro Studi Gruppo IPI tramite censimento dei principali immobili direzionali. L' <i>availability rate</i> misura la quota di <i>stock</i> locativo commercializzata, non la superficie fisicamente libera. Il <i>take-up</i> non è incluso: il suo monitoraggio è previsto nelle prossime edizioni.
Canoni e rendimenti	Canoni richiesti (<i>asking rent</i>) su superfici ≥ 250 mq per gli uffici; <i>yield</i> come <i>range</i> indicativi elaborati sulle evidenze di mercato, non <i>benchmark</i> da un campione transattivo omogeneo.
Investimenti	Operazioni 2021-set. 2026 rilevate dal Centro Studi Gruppo IPI; valori arrotondati e, per le operazioni non divulgate, stimati.
Hospitality	Presenze 2025 da dato provvisorio del Comune, comprensivo delle locazioni turistiche; serie storica da Osservatorio Turistico Regionale.
Trasformazione	Le aree di trasformazione sono <i>driver</i> del mercato e non offerta immediatamente disponibile.
Territorio	Le suddivisioni territoriali (poli e sottomercati) variano per segmento in funzione delle fonti e della struttura dell' offerta.

Glossario

Stock corporate

Uffici del segmento direzionale strutturato (stima Centro Studi Gruppo IPI).

Asking rent

Canone richiesto, non canone effettivamente transato.

Take-up

Superficie locata o assorbita nel periodo di riferimento.

Corporate availability rate

Offerta *corporate* commercializzata su *stock corporate* locativo.

Prime net yield

Rendimento netto di un immobile *prime* locato a condizioni di mercato.

Città Metropolitana

Perimetro dell'ex Provincia di Genova, usato per le transazioni di investimento.

Il report è stato elaborato dal Centro Studi Gruppo IPI sulla base delle attività di monitoraggio del mercato immobiliare. 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

IPI Agency | Genova

Emanuela D'Aiello

Head of Genova Agency

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 soggetti 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