



# OSSERVATORIO DEL MERCATO RESIDENZIALE DI LUSO IN ITALIA

ANNO 2023

IN COLLABORAZIONE CON

LUXURYESTATE



# Indice

**01.** La geografia delle residenze di lusso

**02.** I trend del mercato residenziale di lusso in Italia

**03.** Grandi città e aree di prestigio: le caratteristiche di ogni mercato

Milano

Firenze e dintorni

Riviera Romagnola

Roma

Napoli

Bologna

Versilia

Costa Smeralda

Sicilia Costa Orientale

Riviera Ligure

Dolomiti

Terra di Bari

Laghi di Como e di Garda

Torino

**04.** Metodologia e definizioni

# Osservatorio del mercato residenziale di lusso in Italia

## Premessa

Prosegue l'elaborazione del nostro Osservatorio sul mercato residenziale di lusso in Italia, un progetto che sentiamo importante per poter dare una lettura anche numerica, oltre che iconica, a questo segmento del ricco panorama immobiliare del Bel Paese. I numeri che andremo a leggere nel report raccontano come l'Italia sia una nazione articolata e complessa: non è possibile semplificare riducendo gli immobili di lusso a quelli che superano un dato valore monetario né si può identificare un comune andamento di mercato.

**Ancor di più per l'alta gamma si stratificano, infatti, motivazioni personali per la compravendita, impatti legati al periodo pandemico, progettualità diverse a seconda che si investa per l'abitazione**

**principale o per una seconda residenza, o ancora andamenti economici disomogenei dell'area di riferimento.**

Certo gli immobili di lusso rappresentano una nicchia del mercato immobiliare - sono meno del 3% del totale delle nostre abitazioni e poco più del 2% in offerta di vendita, a prova di un mercato con sue specifiche dinamiche - tuttavia in termini di valore cubano quasi il 10% del totale dello stesso, con quasi 50 miliardi di euro di stock in compravendita. Numeri che ne dimostrano la rilevanza per l'intero patrimonio immobiliare. Il poter avere accesso a banche dati estese e granulari di nostra proprietà permette di leggere il comportamento del mercato nei singoli territori dal 2019 a oggi e offre molti elementi per stimare future tendenze, sia in termini di volumi di compravendita sia di valore.



**Carlo Giordano**

*Board Member di Immobiliare.it*

Per noi è importante continuare a dare al segmento del lusso, così importante per l'Italia, una lettura numerica oltre che iconica.

# 01

## LA GEOGRAFIA DELLE RESIDENZE DI LUSO



# Distribuzione delle residenze di lusso

Grandi città e aree  
di prestigio: le caratteristiche  
di ogni mercato



## Distribuzione geografica

A differenza del mercato tradizionale che copre l'intero territorio italiano, quello del lusso si concentra intorno a poli economici o aree di interesse turistico ben delimitate. Grazie ai dati a disposizione e alle analisi effettuate, questo report è riuscito a mappare in modo preciso e puntuale la distribuzione del mercato immobiliare di lusso in Italia. Sono state individuate 14 zone rilevanti per valore e composizione, per le quali è stato possibile scendere a un profondo livello di analisi di mercato.

Suddividendo l'Italia in macroaree, si nota come la quasi totalità del mercato del lusso si concentri fra Nord e Centro. Nel dettaglio della distribuzione geografica, ben il 36% del totale dell'offerta si trova nell'area del Nord-Ovest, prima in assoluto per numerosità dello stock. A seguire il Centro, dove la percentuale registrata è pari al 34%, e il Nord-Est, che raccoglie il 18% delle residenze di lusso. In coda si trovano il Sud, con il 7% del patrimonio immobiliare sul totale e le Isole, con appena il 5%.

Come accennato precedentemente, fenomeno per altro facilmente intuibile dalla visualizzazione dell'offerta sulla mappa, la geografia del lusso segue logiche legate a molteplici fattori.

In città come Milano o Torino, ad esempio, l'attrattiva per un pubblico alto spendente intenzionato ad acquistare immobili di lusso può essere legata a edifici iconici firmati da archistar di fama mondiale oppure a zone divenute particolarmente note all'interno del jet-set, come Brera a Milano o la Collina a Torino. Senza dubbio si tratta di poli che, ancor prima che per le loro bellezze storiche e artistiche, risultano particolarmente appetibili come cuori pulsanti dell'economia e di molte attività industriali e imprenditoriali.

In centri come Firenze o Roma invece l'interesse dell'acquirente sarà, con molta probabilità, più diretto verso immobili situati in contesti dall'elevato valore storico e artistico. Anche le bellezze naturali e paesaggistiche del nostro Paese rappresentano un driver importante

per il mercato del lusso, come testimoniato dalla concentrazione di immobili visibile in zone quali la Costa Smeralda o le Dolomiti, poli turistici di rilevanza internazionale. Milano vanta lo stock dal valore più alto, 6,06 miliardi di euro. Seguono Roma con 4,5 miliardi e la Versilia con 3,47 miliardi. In quarta posizione la Riviera Ligure, con un valore di 2,87 miliardi.

### ZONE PRINCIPALI PER VALORE COMPLESSIVO DELLO STOCK

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| MILANO                  | € 6,06 Mld |
| ROMA                    | € 4,50 Mld |
| VERSILIA                | € 3,47 Mld |
| RIVIERA LIGURE          | € 2,87 Mld |
| LAGHI                   | € 2,47 Mld |
| FIRENZE E DINTORNI      | € 2,09 Mld |
| NAPOLI                  | € 789 Mln  |
| COSTA SMERALDA          | € 784 Mln  |
| DOLOMITI                | € 626 Mln  |
| TORINO                  | € 523 Mln  |
| RIVIERA ROMAGNOLA       | € 495 Mln  |
| BOLOGNA                 | € 451 Mln  |
| SICILIA COSTA ORIENTALE | € 382 Mln  |
| TERRA DI BARI           | € 293 Mln  |

| Macroaree  | Valore Stock |
|------------|--------------|
| CENTRO     | € 18,7 Mld   |
| NORD-OVEST | € 17,5 Mld   |
| NORD-EST   | € 6,8 Mld    |
| SUD        | € 2,6 Mld    |
| ISOLE      | € 2,3 Mld    |
| ITALIA     | € 47,9 Mld   |

# 02

## I TREND DEL MERCATO RESIDENZIALE DI LUSSO IN ITALIA



## Sintesi del mercato residenziale di lusso in Italia

La percentuale degli annunci di immobili di lusso rispetto al totale del mercato residenziale si è attestata a fine 2022 sul 2,3%, percentuale simile a quella del periodo pre-Covid.

Se la maggior parte delle zone analizzate seguono il trend nazionale di aumento dello stock in offerta, si evidenzia il caso della città di Napoli, la quale rappresenta un 1,6% del totale dello stock di lusso nazionale, in diminuzione del 30%.

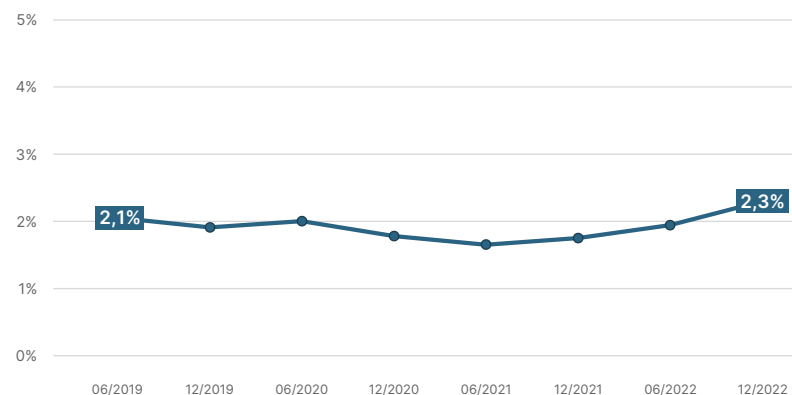
Al contrario è la zona di Terra di Bari a presentare l'aumento di stock più significativo: +64%.

La città di Roma invece, che rappresenta un 9,2% del totale dello stock di immobili di lusso in Italia, ha visto una riduzione pari al 29% dello stock e del valore complessivo, e del 27% della superficie rispetto al primo semestre del 2019.

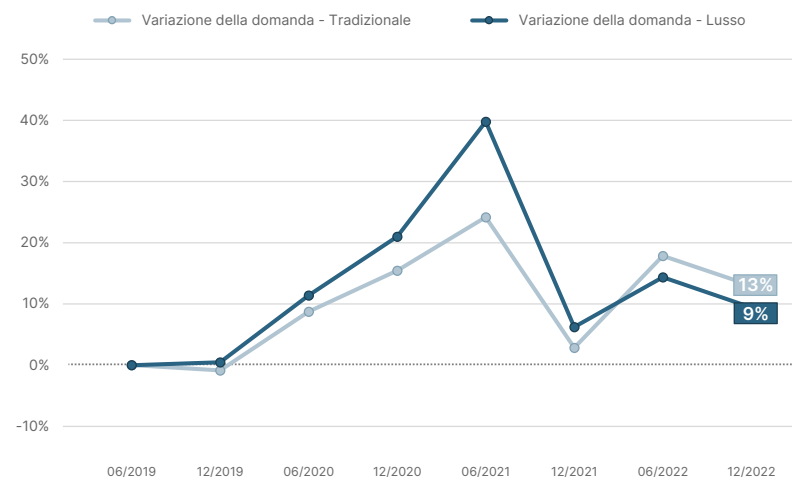
Negli ultimi anni, la domanda di immobili di lusso è cresciuta più velocemente rispetto a quella del mercato tradizionale: dal secondo semestre del 2019 al primo del 2021 ha segnato

infatti un aumento pari al 40% (quello tradizionale ha evidenziato un incremento di circa il 25%). Nel secondo semestre del 2022 poi, la variazione della domanda degli immobili di lusso registra un +9% mentre l'aumento nel mercato tradizionale segna un +13% rispetto al primo semestre del 2019. La variazione della domanda nel secondo semestre del 2022 rispetto all'inizio del 2019 ha avuto un comportamento eterogeneo tra le diverse zone analizzate: si va dal +73% della zona delle Dolomiti, al -40% della Riviera Romagnola.

## PERCENTUALE DEGLI ANNUNCI DI IMMOBILI DI LUSO RISPETTO AL TOTALE DEL MERCATO RESIDENZIALE



## VARIAZIONE SEMESTRALE DELLA DOMANDA. CONFRONTO TRA MERCATO DEL LUSO E MERCATO TRADIZIONALE



## Time to sell e Time on market

Il mercato del lusso ha dei tempi di permanenza degli immobili venduti più lunghi rispetto al mercato tradizionale: a livello nazionale tutti e due presentano una continua decrescita fino al primo semestre del 2020 per poi aumentare e rimanere stabili fino ad arrivare a una diminuzione totale di 2 mesi per il mercato del lusso e a una diminuzione di 1,4 per il mercato tradizionale.

Nello specifico, tutte le zone analizzate subiscono una diminuzione del Time to sell nel mercato del lusso. Si evidenzia la zona della Riviera Romagnola che ha sperimentato la diminuzione più forte: -7,2 mesi rispetto all'inizio del periodo analizzato.

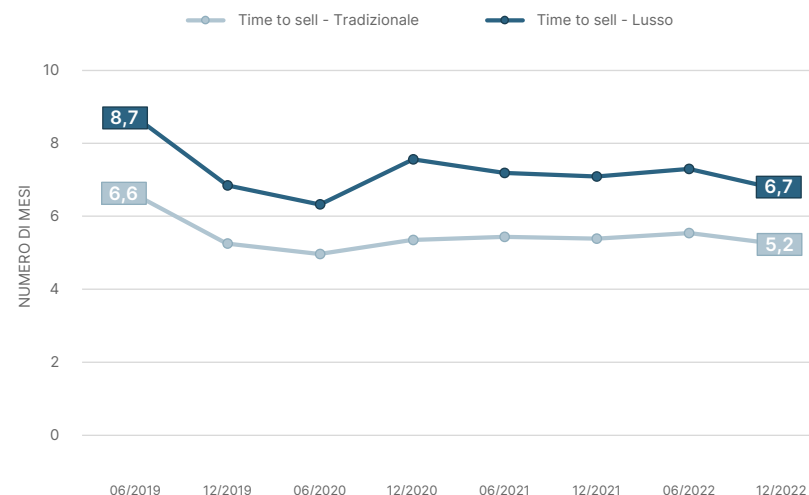
Per quanto riguarda il Time on market, si evidenzia una riduzione nel mercato di lusso di 2,4 mesi, passando dai 12,4 mesi ai 10, mentre invece il Time on market nel mercato tradizionale si riduce di 0,5 mesi, arrivando ai 7,5 mesi nell'ultimo semestre del 2022. Nello specifico, tutte le zone analizzate subiscono una diminuzione tranne la Costa

Smeralda, che ha visto una crescita delle tempistiche pari a 2,8 mesi detenendo inoltre il valore più alto in confronto a tutte le zone analizzate: un tempo medio totale di 15,8 mesi di permanenza degli annunci che si trovano online nell'ultimo semestre del 2022. Di contro la città di Milano presenta una permanenza media di 5,3 mesi, il dato in assoluto più basso.

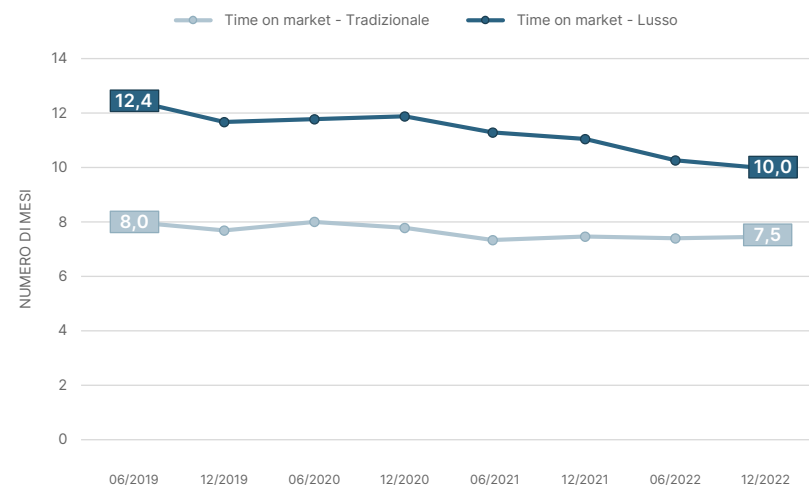
## La differenza tra ville e appartamenti di lusso

Rispetto al mercato residenziale classico, dove lo stock è composto in prevalenza da appartamenti, il lusso si divide quasi equamente tra questi e le soluzioni indipendenti, un 52% per gli appartamenti e un 48% per le ville. Per questo, date le differenze molto accentuate che sussistono tra le due categorie di immobili, si è deciso di analizzarle separatamente. Si parlerà quindi delle dimensioni di offerta, domanda e prezzo, che verranno segmentate geograficamente per macroarea e tipologia di immobili.

## TIME TO SELL DEGLI ANNUNCI. CONFRONTO TRA MERCATO DEL LUSO E MERCATO TRADIZIONALE



## TIME ON MARKET DEGLI ANNUNCI. CONFRONTO TRA MERCATO DEL LUSO E MERCATO TRADIZIONALE



# Appartamenti

## Offerta

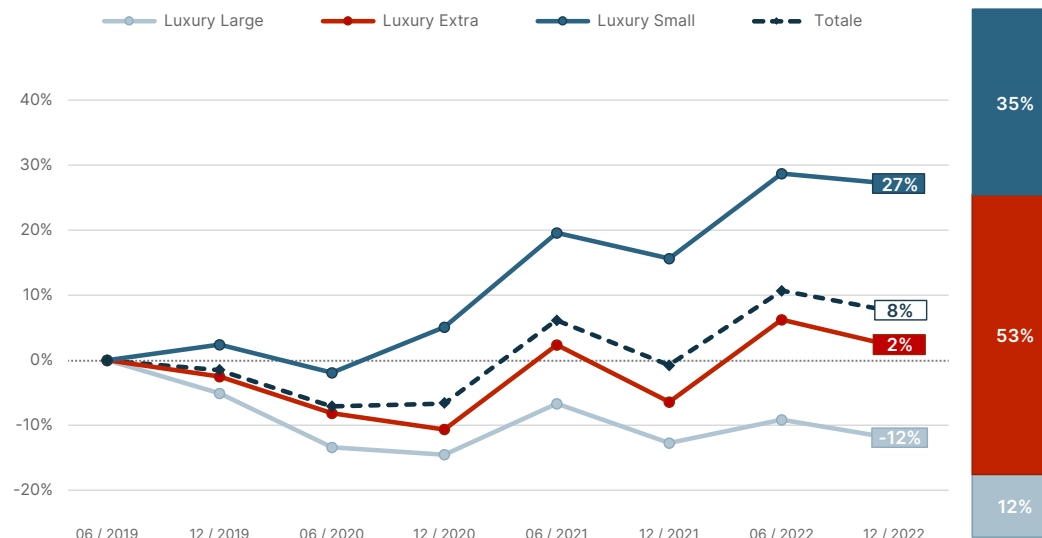
In Italia lo stock di appartamenti di lusso ha un valore monetario di 20,1 miliardi di euro, per una superficie commerciale complessiva di 2,9 milioni di m<sup>2</sup>. L'offerta di mercato si concentra in particolare nel Nord-Ovest (43%) e nel Centro Italia (28%).

Negli ultimi anni, la categoria che ha visto crescere maggiormente l'offerta è quella del Luxury Small, con un +27%. Il Luxury Extra invece è rimasto a un valore simile dal primo semestre del 2019, in aumento solo di un 2%.

L'unica tipologia di lusso che ha visto diminuire il volume dello stock è quella Large, che rappresenta il 12% dello stock totale.

A livello territoriale è nelle Isole che si evidenzia il maggior incremento di offerta, pari al +71% rispetto al 2019. Trend inverso nel Sud, dove negli ultimi anni c'è stata una decrescita pari a circa il 15%.

ANDAMENTO % DELL'OFFERTA DI APPARTAMENTI DI LUSO PER TIPOLOGIA



Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati

Dimensione dello stock

16.790 ann.

+9% su 2021

+15% su 2020

+9% su 2019

Valore monetario dello stock

20,1mld

+7% su 2021

+12% su 2020

+2% su 2019

Superficie totale dello stock

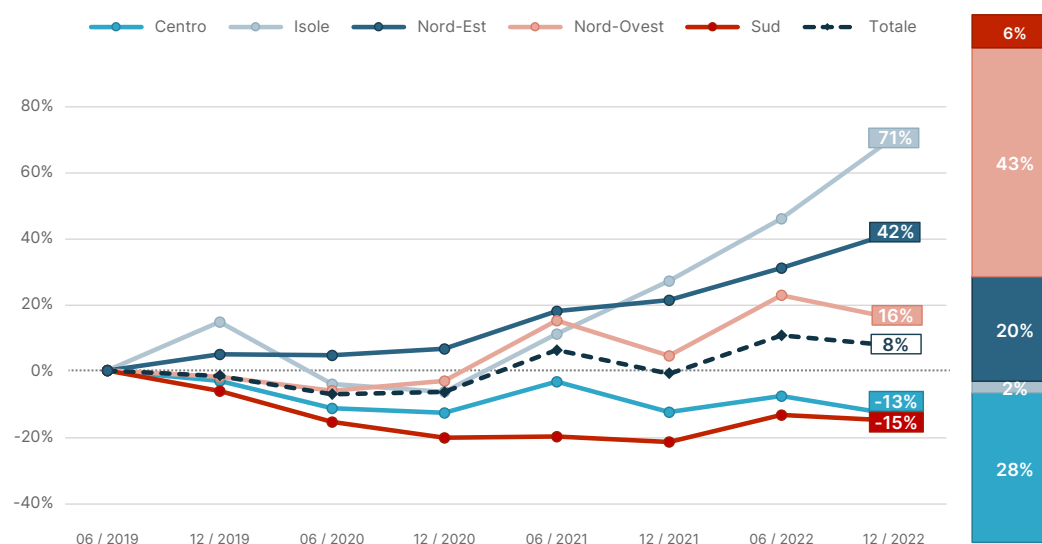
2,9mln di m<sup>2</sup>

+6% su 2021

+13% su 2020

+3% su 2019

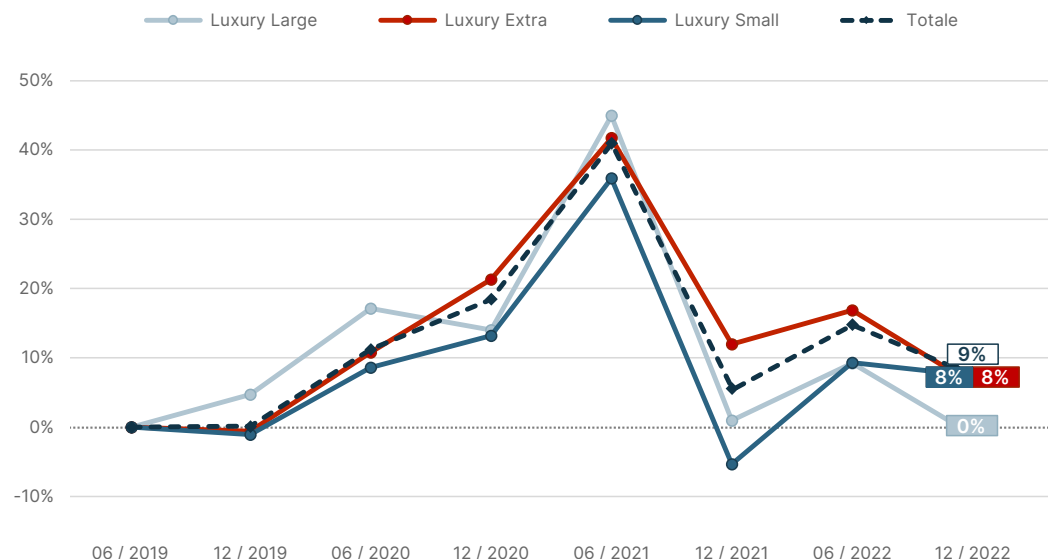
ANDAMENTO % DELL'OFFERTA DI APPARTAMENTI DI LUSO PER MACRO AREA



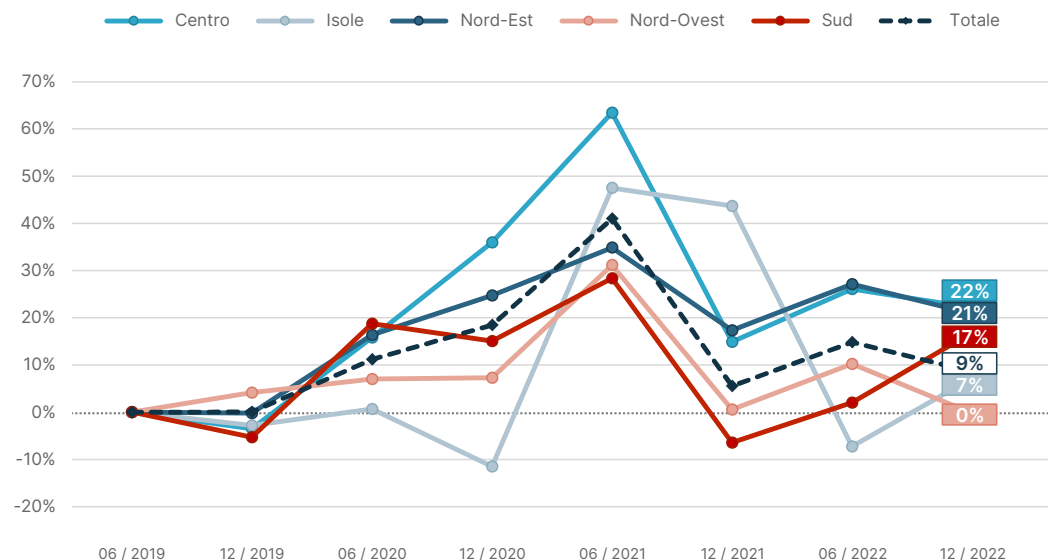
## Domanda

La domanda di appartamenti di lusso fino al primo semestre del 2021 è cresciuta in modo costante e ha riguardato tutte le tipologie e le aree geografiche, arrivando a un aumento complessivo del 41%. A partire dalla seconda parte del 2021 si è assistito a un forte calo, arrivando a fine 2022 con un aumento del 9% rispetto al 2019. Dando uno sguardo alle diverse aree del Paese si nota come l'aumento maggiore dell'interesse verso gli appartamenti di lusso si registra al Centro e al Nord-Est, +22% e +21% rispettivamente. Sempre relativamente all'ultimo semestre del 2022, il Time to sell è leggermente calato del 4% rispetto all'anno precedente, mentre il Time on market degli annunci disponibili sul mercato è diminuito del 7%.

ANDAMENTO % DELLA DOMANDA DI APPARTAMENTI DI LUSO PER TIPOLOGIA



ANDAMENTO % DELLA DOMANDA DI APPARTAMENTI DI LUSO PER MACRO AREA



Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati

Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso

71%

+15% su 2021  
+12% su 2020  
+37% su 2019

Time to sell degli annunci

2,4 mesi

-4% su 2021  
-18% su 2020  
-44% su 2019

Time on market degli annunci

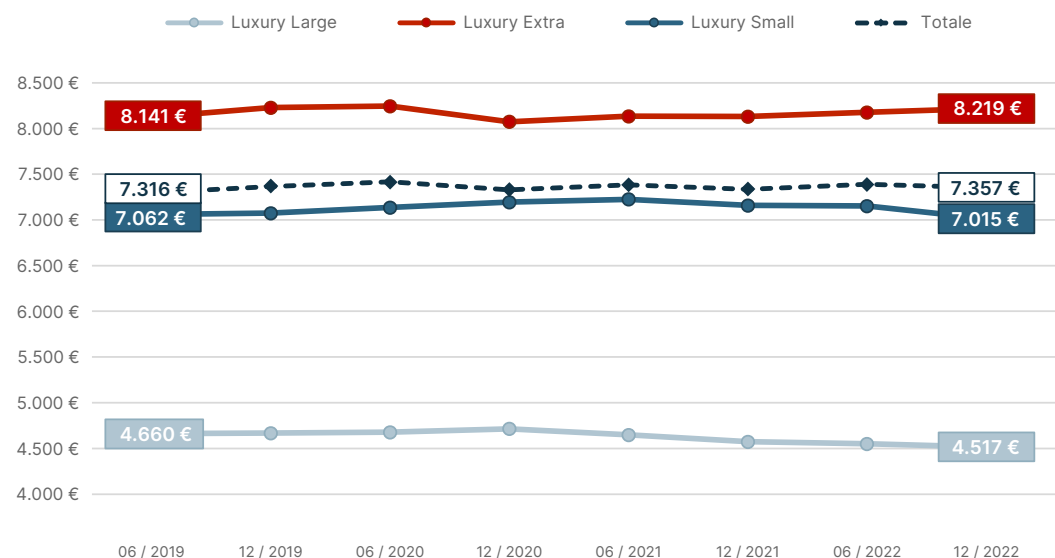
6,4 mesi

-7% su 2021  
-15% su 2020  
-16% su 2019

## Prezzi

Negli ultimi anni i prezzi unitari medi degli appartamenti di lusso sono rimasti praticamente stabili, crescendo di circa l'1%; in particolare, la tipologia Small e quella Large registrano una decrescita dell'1% e del 3%, mentre sono rimasti invariati i prezzi per il lusso Extra. Per quanto riguarda invece le diverse aree geografiche del Paese, nelle Isole e nel Nord-Ovest i prezzi sono aumentati del 3% e del 5% rispettivamente. Al contrario, nelle zone del Nord-Est, Centro e Sud i prezzi medi sono diminuiti.

### PREZZI AL METROQUADRO DEGLI APPARTAMENTI DI LUSO PER TIPOLOGIA



Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati

Prezzo unitario Extra

€8.219

+1% su 2021  
+2% su 2020  
0% su 2019

Prezzo unitario Small

€7.015

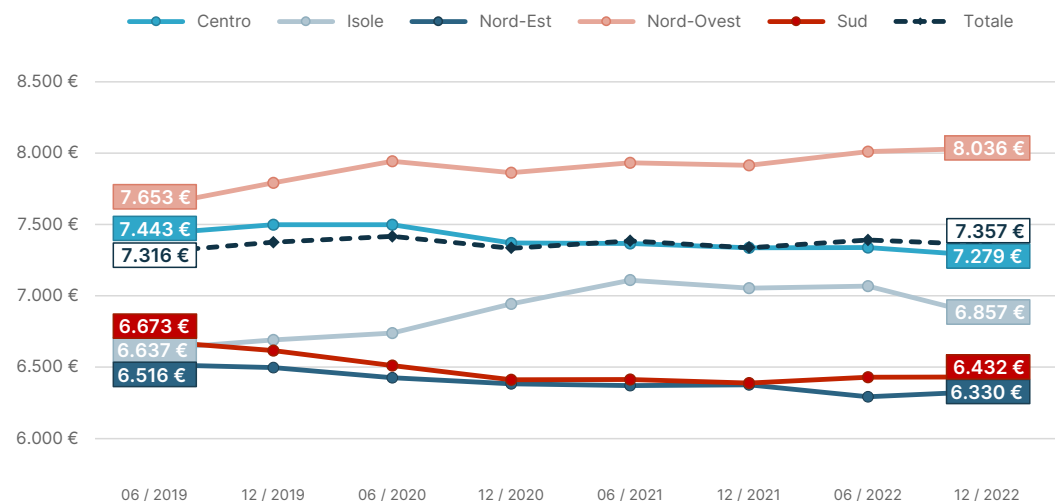
-2% su 2021  
-2% su 2020  
-1% su 2019

Prezzo unitario Large

€4.517

-1% su 2021  
-4% su 2020  
-3% su 2019

### PREZZI AL METROQUADRO DEGLI APPARTAMENTI DI LUSO PER MACRO AREA

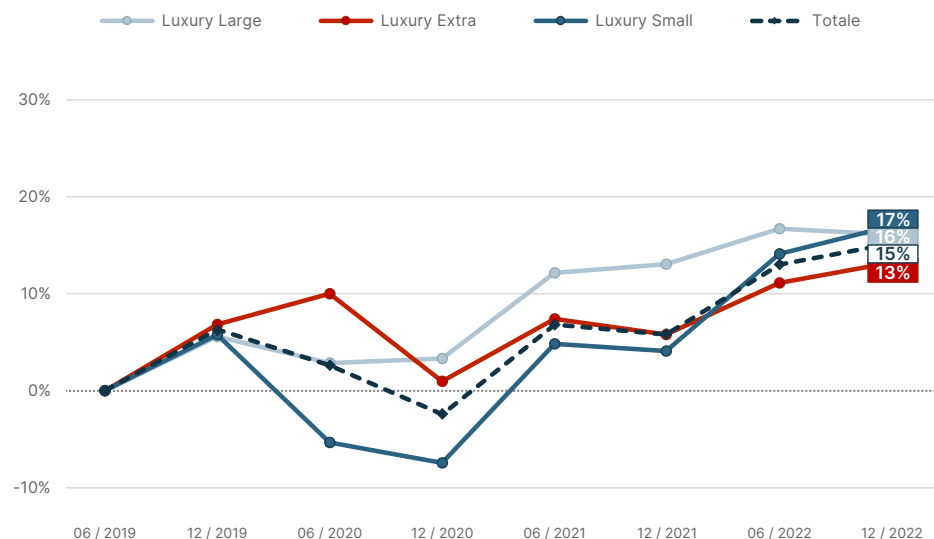


# Ville

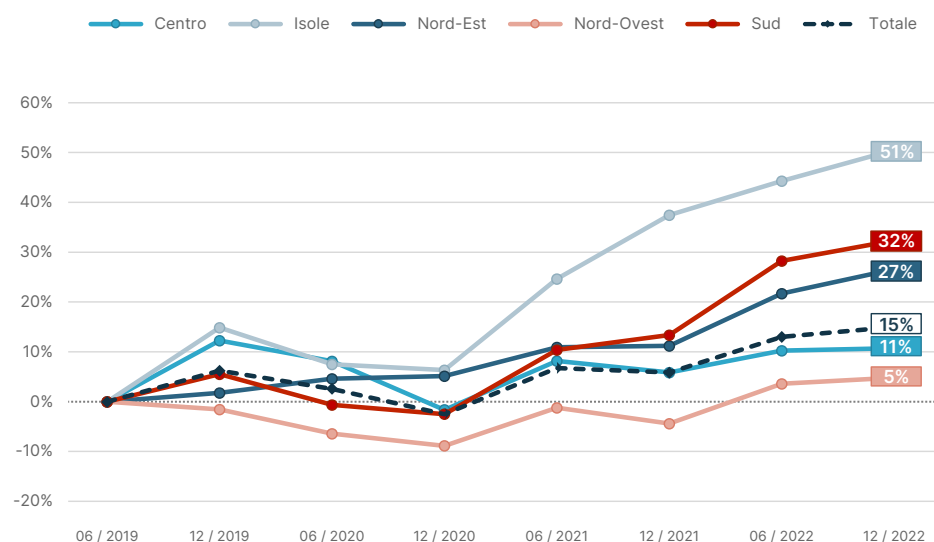
## Offerta

In Italia lo stock delle ville di lusso ha un valore monetario di 27,8 miliardi di euro, per una superficie commerciale complessiva di 5,6 mln m<sup>2</sup>. Nel 2020 la disponibilità relativa a questo segmento ha visto una leggera flessione, con una diminuzione media di circa 3 punti percentuali dall'inizio del 2019. Alla fine del 2022, Small ed Extra – che insieme rappresentano circa l'89% di tutto il segmento – hanno registrato invece un incremento dello stock disponibile del 17% e 13% rispettivamente in comparazione all'inizio del 2019. L'offerta di ville è aumentata in tutte le macro aree, particolarmente dove c'è una prevalenza di appartamenti. Le Isole, che rappresentano un 8% del totale, hanno visto un aumento del 51% e il Sud, che rappresenta un 7%, del 32%. Il Nord-Est con un 17% del totale stock ha chiuso il 2022 al +27%.

ANDAMENTO % DELL'OFFERTA DI VILLE DI LUSO PER TIPOLOGIA



ANDAMENTO % DELL'OFFERTA DI VILLE DI LUSO PER MACRO AREA



Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati

Dimensione dello stock  
**15.494 ann.**

+9% su 2021  
+18% su 2020  
+8% su 2019

Valore monetario dello stock

**27,8mld**

+8% su 2021  
+15% su 2020  
+9% su 2019

Superficie totale dello stock

**5,6mln di m<sup>2</sup>**

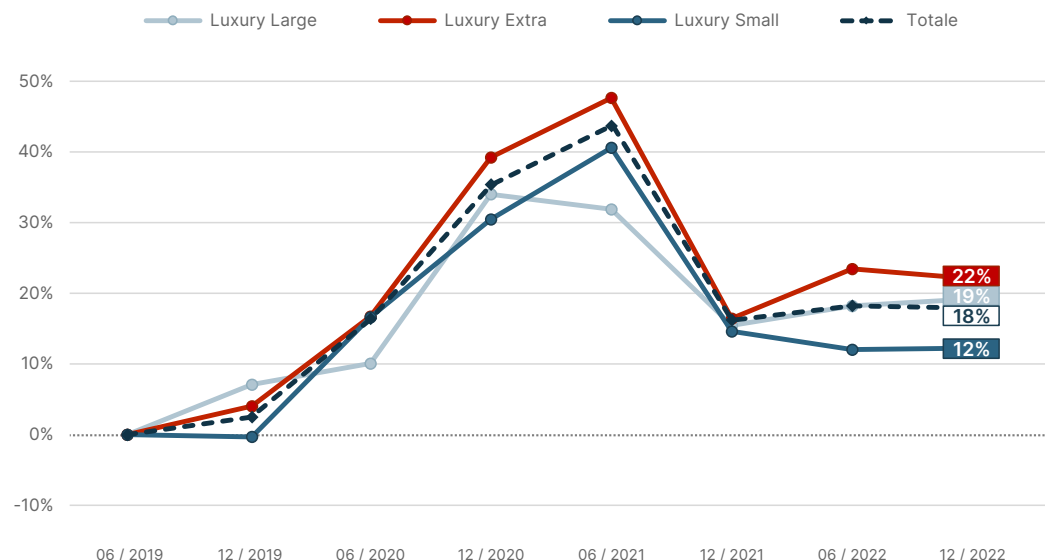
+9% su 2021  
+16% su 2020  
+11% su 2019

## Domanda

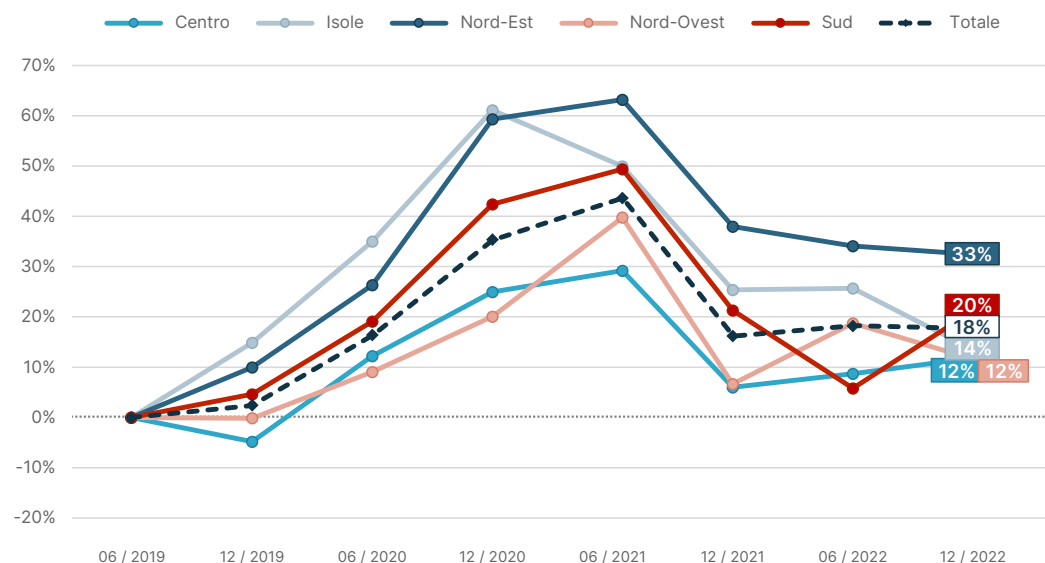
L'interesse per le ville di lusso ha registrato un aumento costante dal secondo semestre del 2019 fino al primo semestre del 2021. In questo periodo la domanda è arrivata a un picco di oltre il 40%. Tuttavia, negli ultimi sei mesi l'incremento della domanda per i diversi segmenti si è stabilizzato ad un livello medio del +18% rispetto al giugno del 2019.

A un livello territoriale, nel periodo di riferimento, l'aumento della domanda nel Nord-Est è stato superiore rispetto a tutte le altre aree geografiche, con una crescita di oltre il 30%. Seguono Sud e Isole, con +20% e +14%, rispettivamente. E per ultime le macroaree del Nord-Ovest e il Centro che hanno registrato entrambe un aumento del 12% rispetto ai valori del 2019. Negli ultimi anni tanto il Time to sell quanto il Time on market delle ville di lusso sono diminuiti, -27% e -8% rispettivamente.

ANDAMENTO % DELLA DOMANDA DI VILLE DI LUSO PER TIPOLOGIA



ANDAMENTO % DELLA DOMANDA DI VILLE DI LUSO PER MACRO AREA



Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati

Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso

29%

+5% su 2021  
+3% su 2020  
+67% su 2019

Time to sell degli annunci

3,7 mesi

+14% su 2021  
-7% su 2020  
-27% su 2019

Time on market degli annunci

7,9 mesi

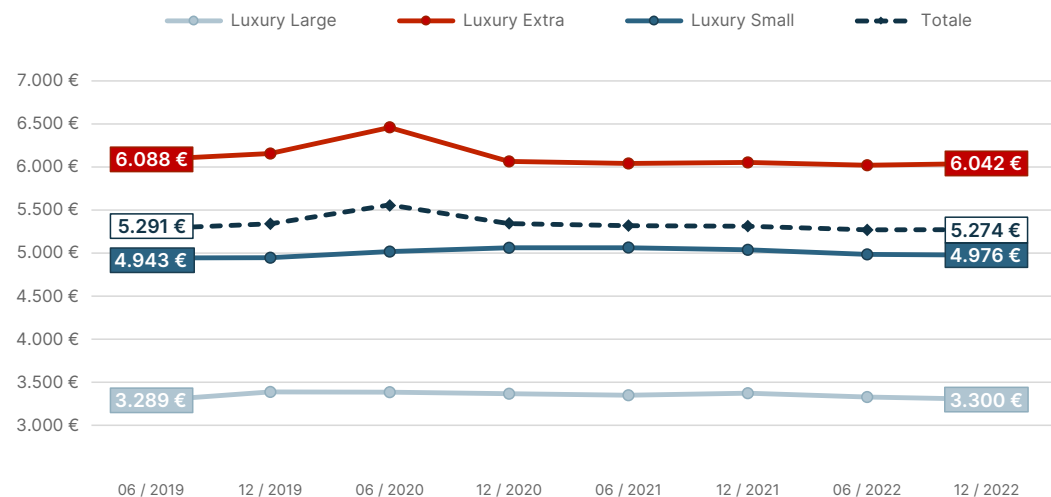
-7% su 2021  
-11% su 2020  
-8% su 2019

## Prezzi

Negli ultimi anni i prezzi unitari medi delle ville di lusso si sono mantenuti pressoché stabili, ad eccezione di un lieve aumento nel primo semestre del 2020, riscontrato in particolar modo nel segmento Extra.

Analizzando la distribuzione territoriale il Centro è l'unica macroarea che ha visto una crescita dei prezzi unitari medi del 2%, il Nord-Ovest è stabile, mentre Nord-Est e Isole sono in calo del 5% e il Sud del 3%. Nonostante tale calo, le Isole sono l'area con i prezzi unitari più alti.

### PREZZI AL METROQUADRO DI VILLE DI LUSSO PER TIPOLOGIA



Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati

Prezzo unitario Extra

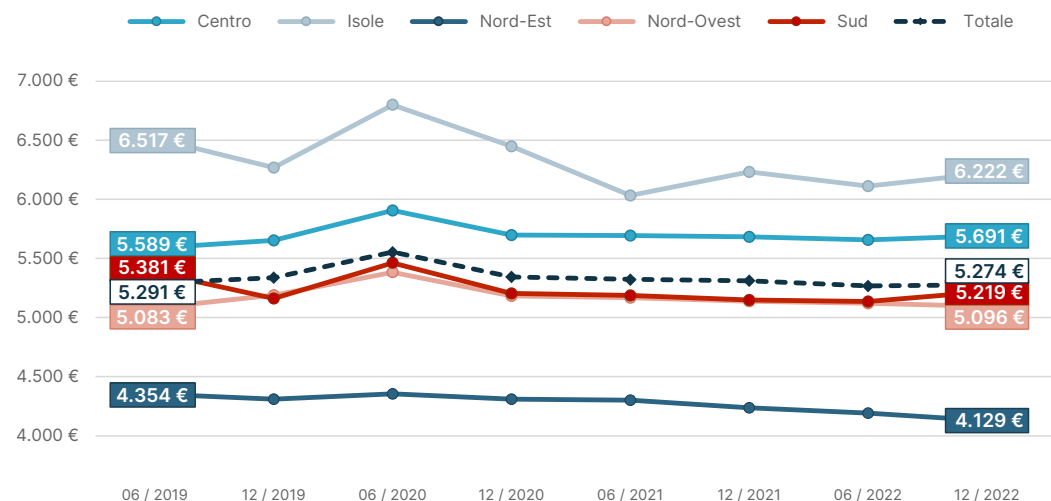
€6.042

0% su 2021

0% su 2020

-2% su 2019

### PREZZI AL METROQUADRO DI VILLE DI LUSSO PER MACRO AREA



Prezzo unitario Small

€4.976

-1% su 2021

-2% su 2020

+1% su 2019

Prezzo unitario Large

€3.300

-2% su 2021

-2% su 2020

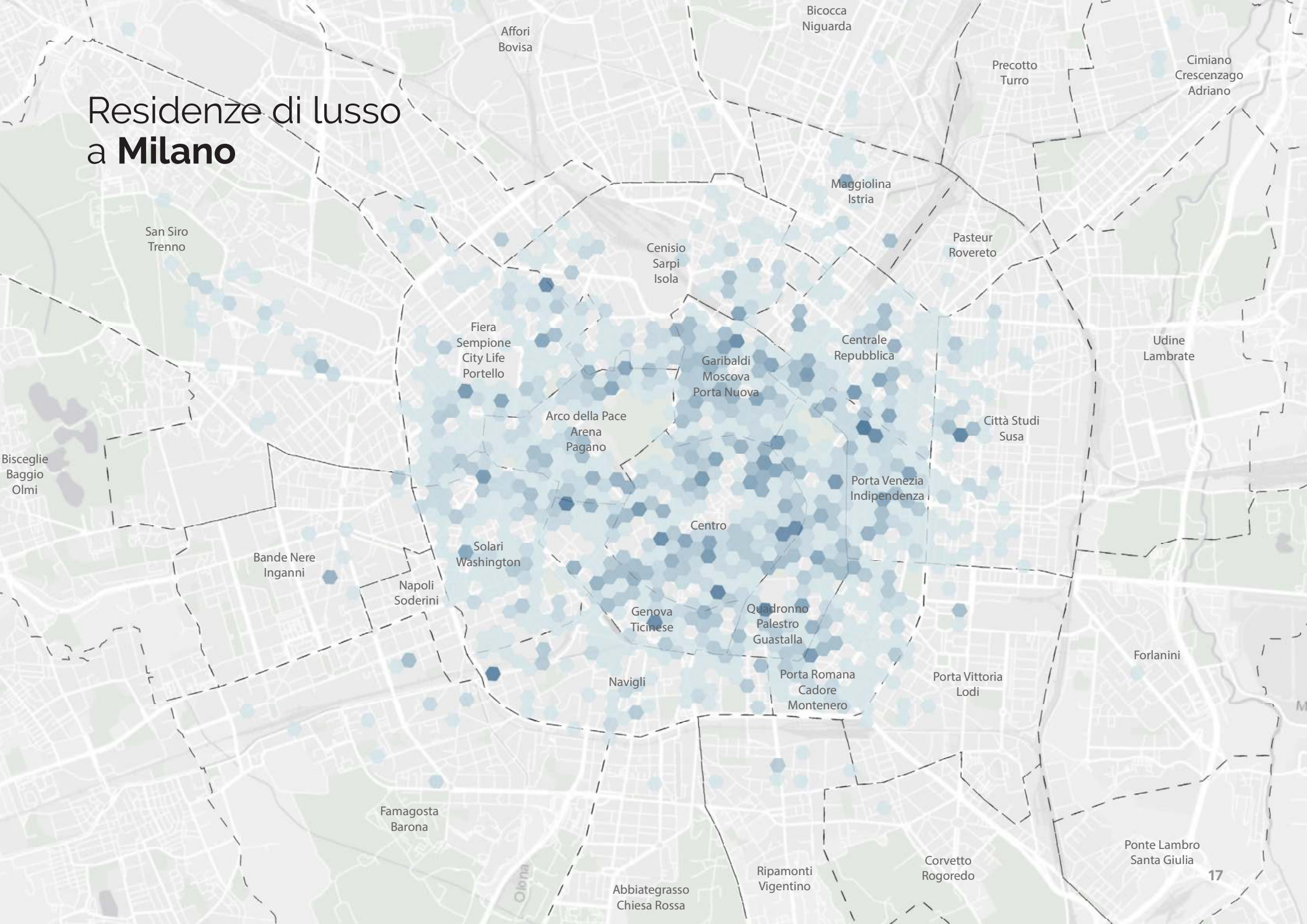
-3% su 2019

# 03

## GRANDI CITTÀ E AREE DI PRESTIGIO: LE CARATTERISTICHE DI OGNI MERCATO



# Residenze di lusso a **Milano**



## Sintesi del mercato

La città di Milano è al primo posto in Italia come valore monetario dello stock di lusso, che a fine 2022 ammonta a oltre 6 miliardi, ovvero il 13% rispetto al totale Italia. Il 99% della composizione dello stock è formata da appartamenti, dato che rimane pressoché inalterato nel tempo. A partire dalla fine

del 2020 si nota una crescita importante di tutti i trend che decrescono invece dal semestre successivo per poi aumentare di nuovo fino a raggiungere il picco nel primo semestre del 2022. Nonostante nel 2022 si sia registrato un aumento degli immobili sul mercato (+21%)

rispetto all'inizio del 2019, in proporzione non è accaduto lo stesso al valore economico, che è aumentato del 6% e alle superfici, diminuite dell'1%. Questo fenomeno si spiega con l'ingresso sul mercato di immobili di minori dimensioni e a prezzi unitari più bassi rispetto ai semestri precedenti.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€6,06mld**

+17% su 2021

+17% su 2020

+9% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**661.575m<sup>2</sup>**

+15% su 2021

+12% su 2020

+5 su 2019

**Numerosità dello stock**

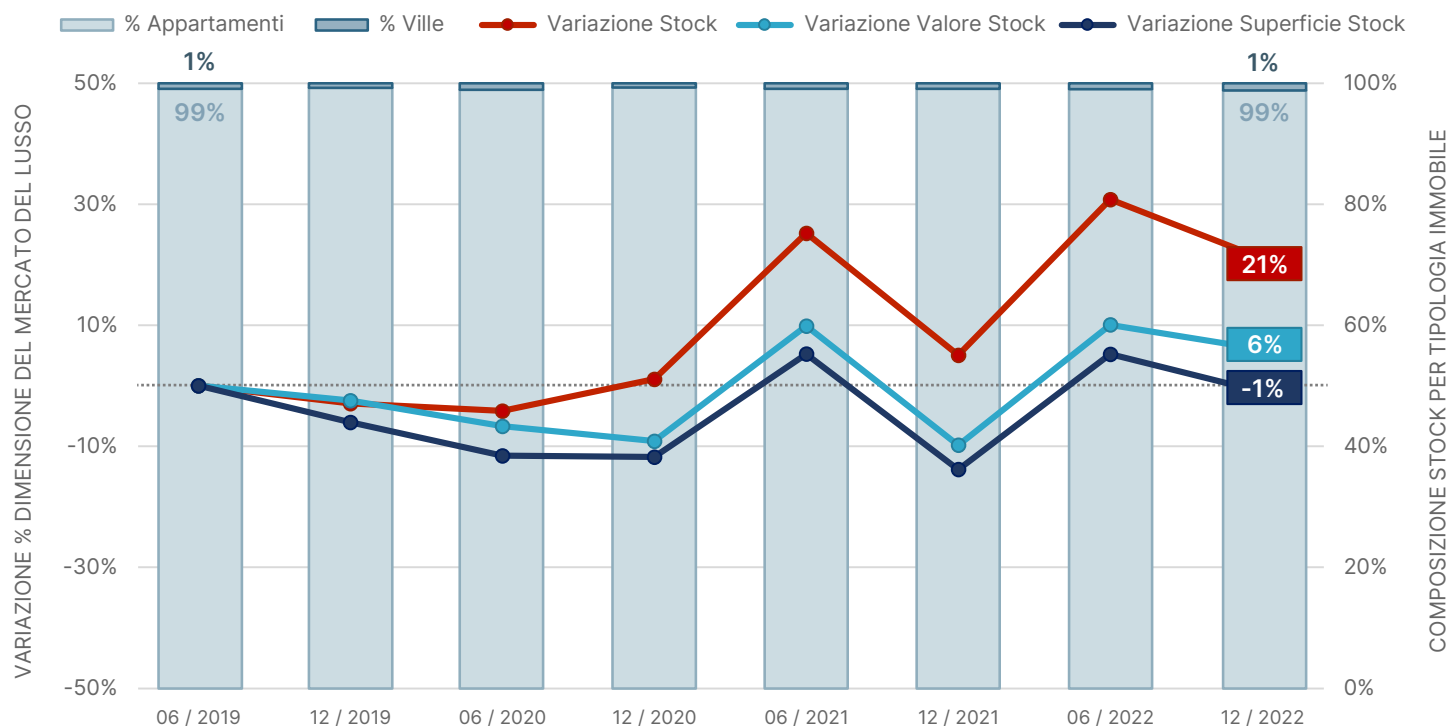
**3.916 annunci**

+15% su 2021

+19% su 2020

+24% su 2019

### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



## Domanda

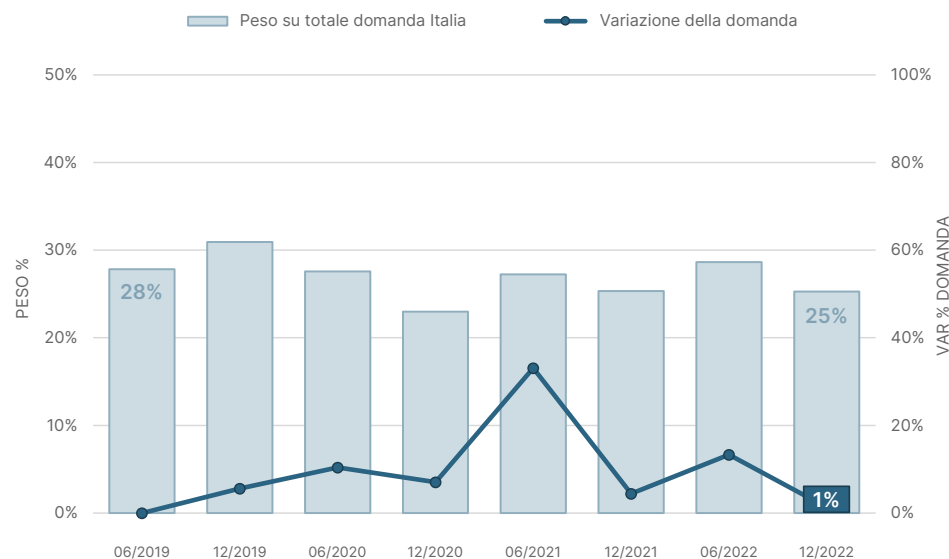
Da giugno 2019 la domanda di immobili di lusso a Milano risulta in crescita, ad eccezione di una leggera flessione nell'ultimo semestre del 2020, con un picco del 33% a metà 2021.

Successivamente la richiesta torna a diminuire, assestandosi su livelli simili a quelli del primo semestre 2019. Il peso della domanda di immobili di lusso nel capoluogo lombardo si mantiene su un valore medio del 27% nel periodo analizzato, ma a fine 2022 scende al 25%, 4 punti percentuali in meno rispetto al semestre precedente.

## Tempi

I tempi del mercato immobiliare del lusso milanese sono caratterizzati da una significativa accelerata: infatti a fine 2022 la permanenza online degli immobili usciti dal mercato si è arrestata a 3,5 mesi contro i 6,5 necessari nel 2019. Per quanto riguarda poi i tempi di permanenza degli immobili invenduti si nota che anche questi restano meno in vendita, con una diminuzione totale di 3,6 mesi.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



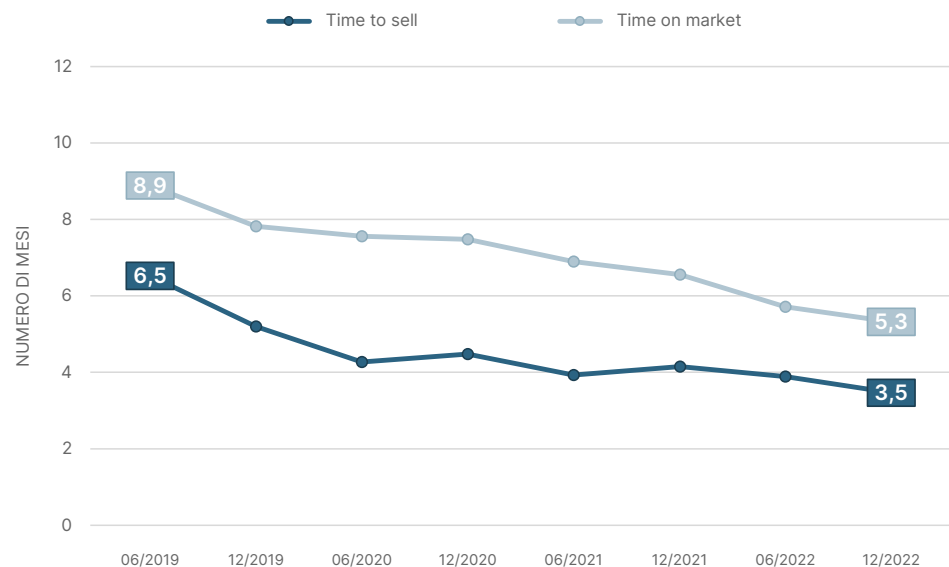
**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

**25%**

0% su 2021  
+10% su 2020  
-18% su 2019

### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



**Time to sell degli annunci**

**3,5 mesi**

-16% su 2021  
-22% su 2020  
-33% su 2019

**Time on market degli annunci**

**5,3 mesi**

-19% su 2021  
-29% su 2020  
-32% su 2019

### Appartamento nel centro storico



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.000.000-1.700.000 €

**Prezzo m²:** 8.600-10.600 €/m²

**Superficie:** 120-180 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

### Appartamento nel cuore della città



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.000.000-1.600.000 €

**Prezzo m²:** 8.000-9.400 €/m²

**Superficie:** 110-170 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

### Appartamento in zona semicentrale



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.000.000-1.400.000 €

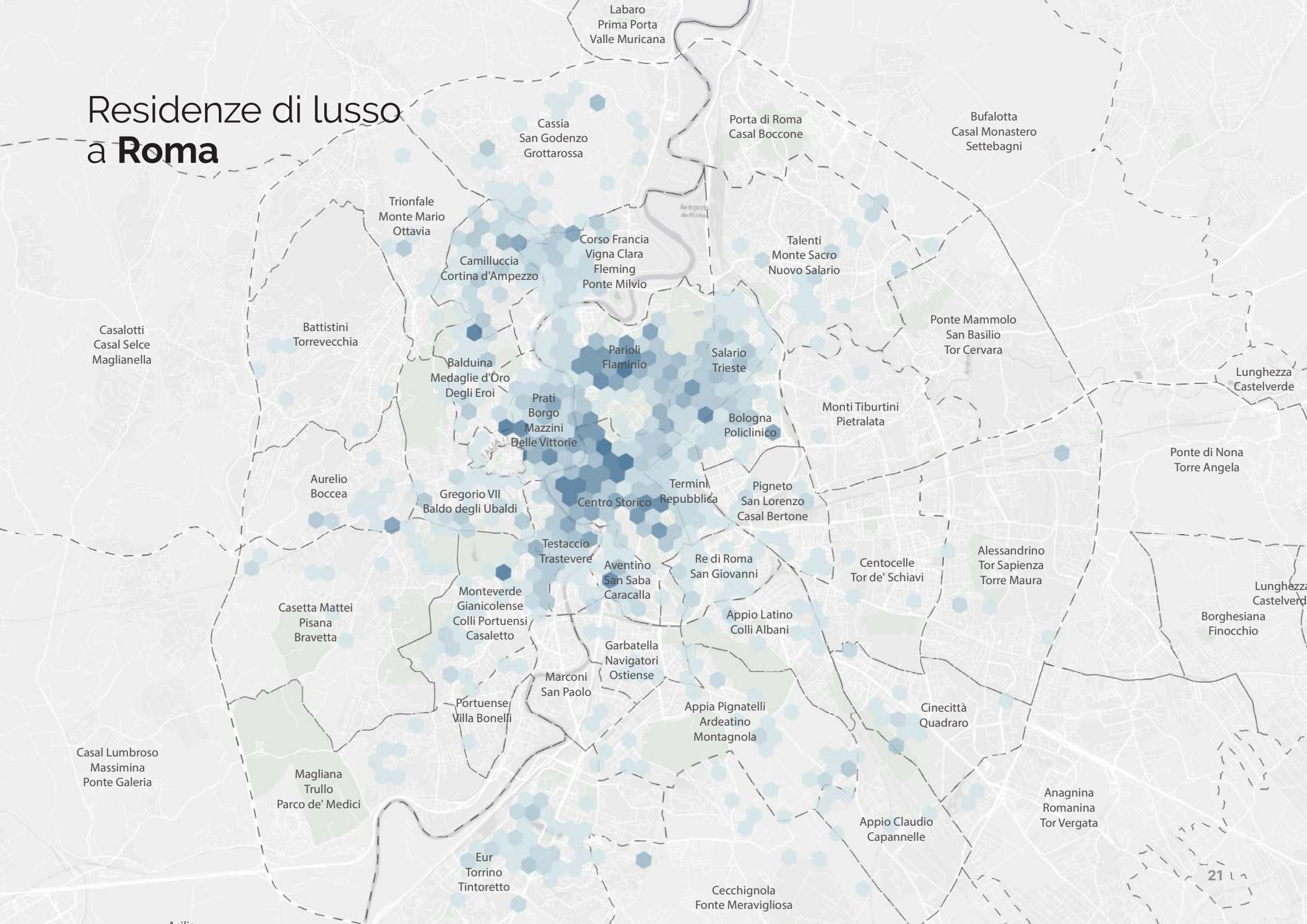
**Prezzo m²:** 6.500-7.800 €/m²

**Superficie:** 130-180 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

# Residenze di lusso a **Roma**



## Sintesi del mercato

A fine 2022 lo stock di immobili di lusso a Roma presenta un valore complessivo pari a circa 4,50 miliardi di euro, al secondo posto in Italia dietro a Milano, con un peso pari al 9% dell'offerta totale. Si conferma una netta preponderanza di appartamenti - che compongono l'86%

dell'offerta - rispetto alle abitazioni indipendenti. Sia la variazione dello stock che il suo rispettivo valore complessivo e superficie totale hanno sperimentato dei trend simili, in continua decrescita ad eccezione di deboli segnali di ripresa nei primi semestri del 2021 e del 2022.

Complessivamente, si registra un -29% dello stock, a cui corrisponde un'identica diminuzione del valore monetario, ed un -27% della variazione della superficie, tra l'inizio del 2019 e la fine del 2022.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€4,50mld**

-7% su 2021  
-12% su 2020  
-22% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**655.695m<sup>2</sup>**

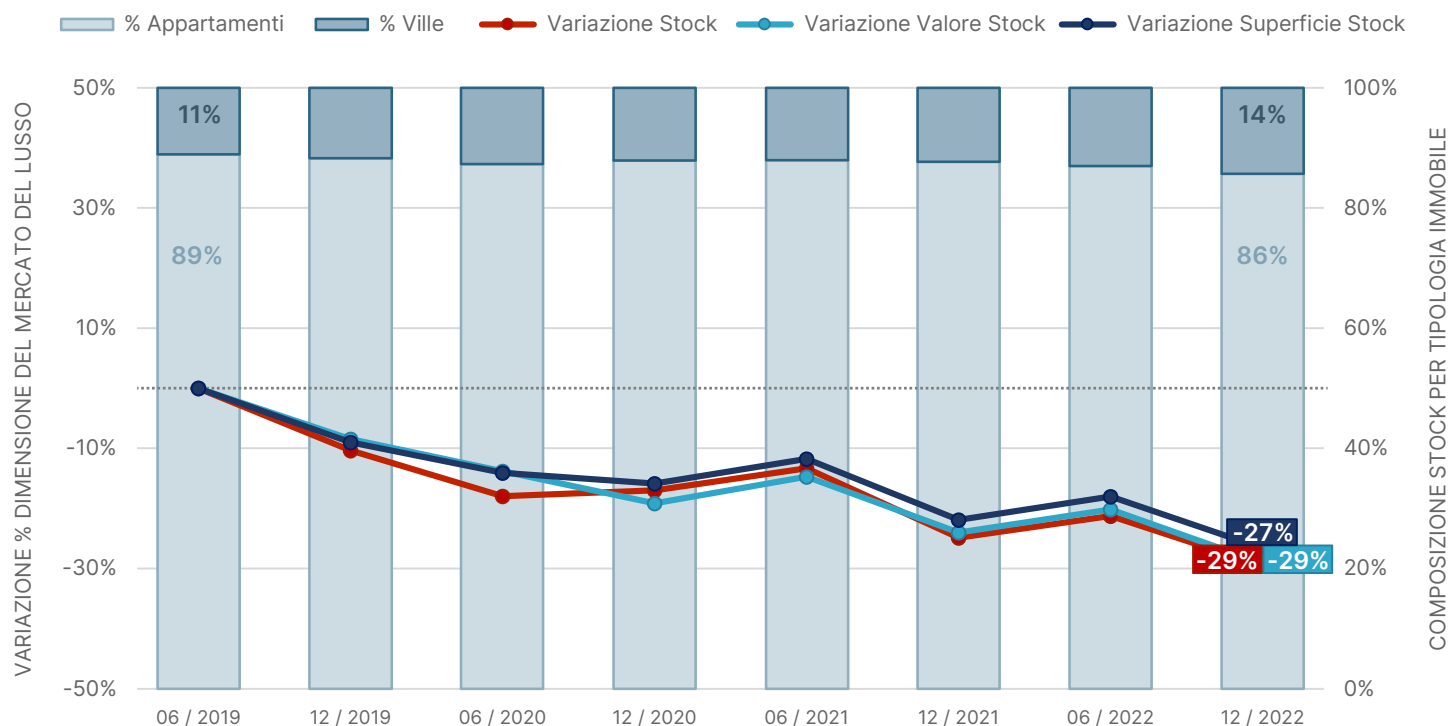
-6% su 2021  
-13% su 2020  
-19% su 2019

**Numerosità dello stock**

**2.984 annunci**

-6% su 2021  
-15% su 2020  
-21% su 2019

### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



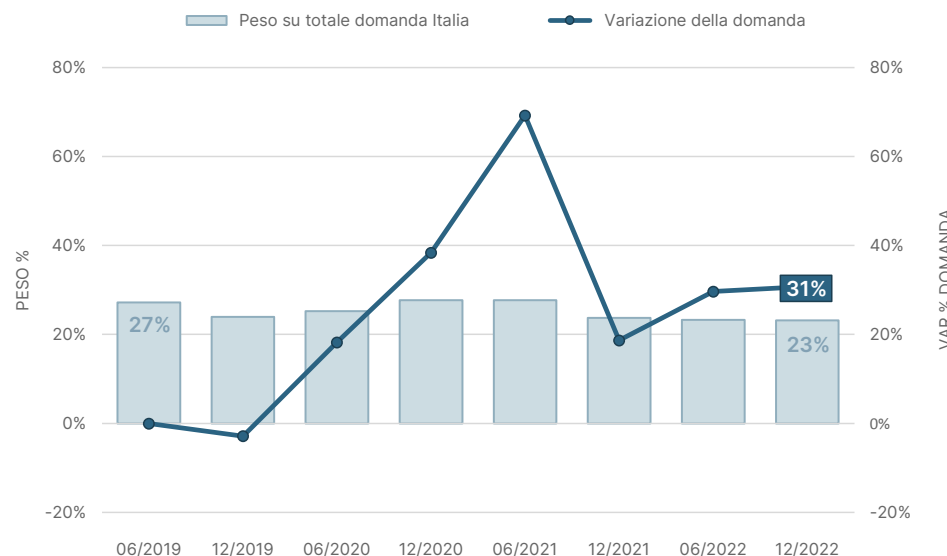
## Domanda

La domanda di immobili di lusso nella Capitale è cresciuta costantemente fino a giugno 2021, dove si è registrato il picco del +70%. Verso la fine dello stesso anno si è verificata però una brusca frenata ma successivamente la richiesta ha ripreso a salire, anche se lentamente, durante tutto il 2022, stabilizzandosi a un +31% rispetto ai valori iniziali. Il peso degli immobili di lusso a Roma, rispetto all'intero territorio nazionale, si mantiene su percentuali vicine al 27% fino a giugno 2021, per poi iniziare a diminuire perdendo 4 punti percentuali rispetto all'inizio del 2019.

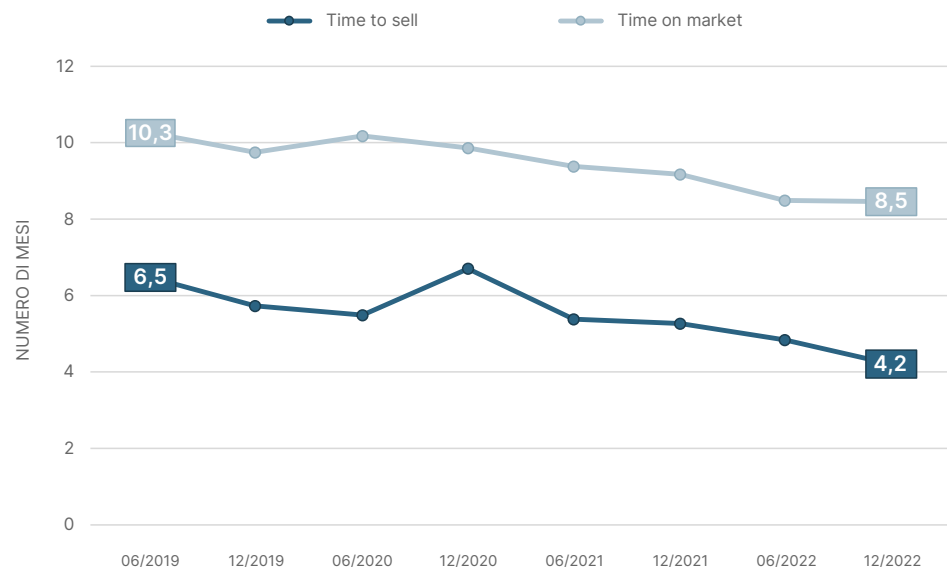
## Tempi

A fine 2022 la permanenza online degli immobili usciti con successo dal mercato si è attestata a 4,2 mesi contro i 6,5 necessari nel 2019. Per quanto riguarda invece i tempi di permanenza dell'invenduto si nota anche qui una contrazione, con una tendenza in diminuzione leggermente più lenta: si passa infatti da 10,3 mesi nel 2019 a 8,5 mesi alla fine del 2022.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

**23%**

-3% su 2021  
-16% su 2020  
-3% su 2019

**Time to sell degli annunci**

**4,2 mesi**

-20% su 2021  
-37% su 2020  
-27% su 2019

**Time on market degli annunci**

**8,5 mesi**

-8% su 2021  
-14% su 2020  
-13% su 2019

 LUXURY SMALL

### Villa immersa nel verde



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 740.000-830.000 €

**Prezzo m²:** 3.300-3.600 €/m²

**Superficie:** 190-220 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

 LUXURY EXTRA

### Appartamento nel centro storico



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.000.000-1.800.000 €

**Prezzo m²:** 7.500-9.600 €/m²

**Superficie:** 120-180 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

 LUXURY EXTRA

### Plurivano esclusivo in centro



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.000.000-1.700.000 €

**Prezzo m²:** 5.300-7.100 €/m²

**Superficie:** 180-240 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

 LUXURY SMALL

### Appartamento Lungotevere Sud



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 480.000-550.000 €

**Prezzo m²:** 7.000-7.900 €/m²

**Superficie:** 60-80 m²

**Locali:** 1-2

**Stato:** Buono/Ottimo

# Residenze di lusso in **Versilia**

Massa

Montignoso

Seravezza

Stazzema

Forte dei Marmi

Pietrasanta

Camaiore

Massarosa

Viareggio

Lago di  
Massa (coscudi)

## Sintesi del mercato

Il valore monetario complessivo pari a 3,47 miliardi di euro pone la Versilia sul terzo gradino del podio in Italia. La composizione dello stock rimane pressoché invariata negli ultimi 3 anni dove primeggiano le ville che rappresentano un 77% del totale. Lo stock di lusso ha mostrato

una forte crescita nel 2019, per poi mantenere un trend fluttuante arrivando ad un aumento complessivo pari al +56% rispetto all'inizio del periodo analizzato. Data la crescita dello stock e l'elevata percentuale di soluzioni indipendenti, anche la superficie totale è aumentata nel tempo,

segnando un +55% nel periodo analizzato.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€3,47mld**

+0% su 2021

+7% su 2020

+8% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**366.524m<sup>2</sup>**

-1% su 2021

+6% su 2020

+8% su 2019

**Numerosità dello stock**

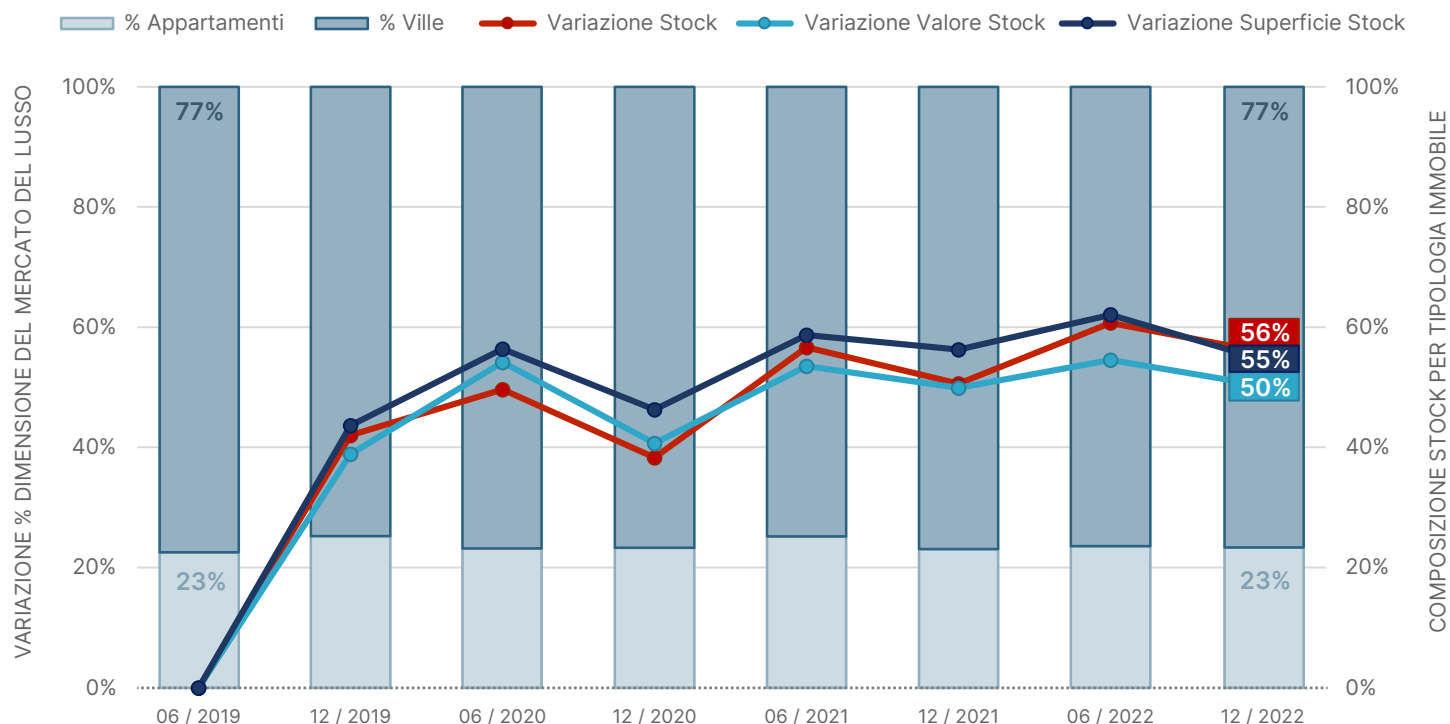
**1.417 annunci**

+4% su 2021

+13% su 2020

+10% su 2019

### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



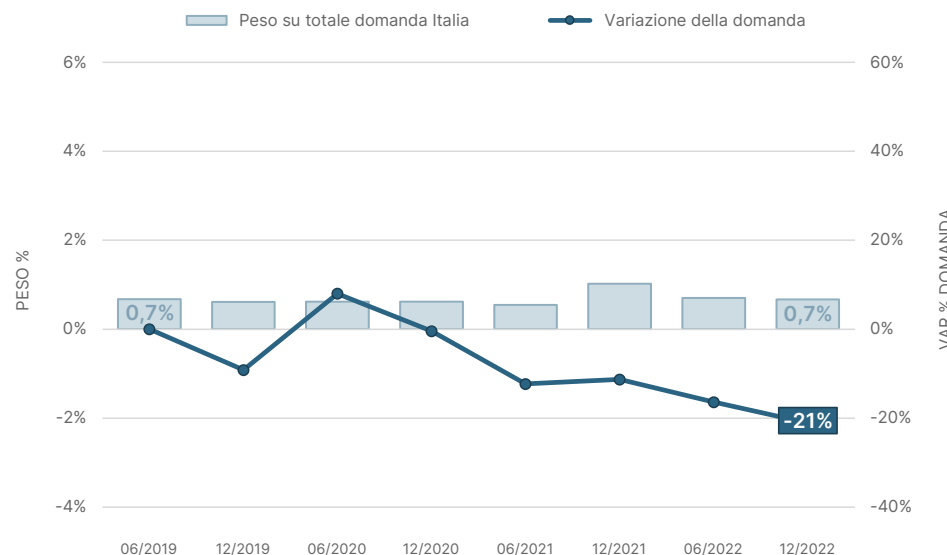
## Domanda

La domanda di immobili di lusso in Versilia è diminuita del 21% rispetto ad inizio 2019. Una tendenza positiva, al di sopra dei livelli dell'inizio del periodo analizzato, si è verificata solo nei primi mesi del 2020. Il peso della domanda sul totale Italia si mantiene invece allo stesso livello dall'inizio del periodo analizzato, con un leggero aumento nel secondo semestre del 2021.

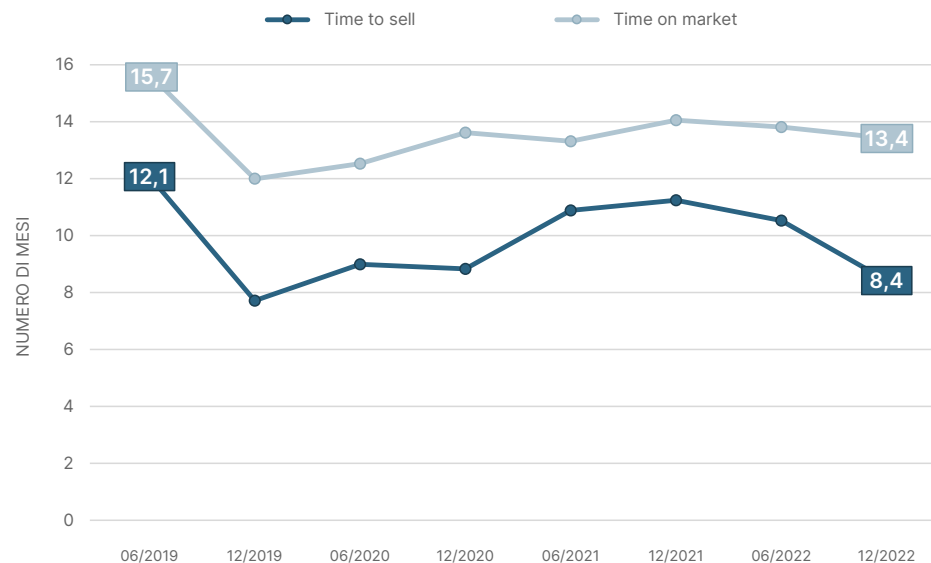
## Tempi

La Versilia si caratterizza per avere i tempi di vendita e permanenza più alti all'inizio del 2019 in comparazione a tutte le altre zone analizzate. Il tempo di permanenza degli annunci usciti dal mercato si è ridotto nel 2019 per poi aumentare di nuovo a partire dal 2020. Nell'ultimo semestre questo diminuisce di nuovo arrivando ai 8,4 mesi, -3,7 mesi in confronto al primo semestre del 2019. Dall'inizio del 2020 il Time on market ha iniziato ad aumentare a causa dell'ingresso di nuovi immobili a fine 2019. Da metà del 2021 si è stabilizzato fino ad arrivare agli attuali 13,4 mesi, un -2,3 mesi dall'inizio del periodo analizzato.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

**0,7%**

-34% su 2021  
+8% su 2020  
+10% su 2019

**Time to sell degli annunci**

**8,4 mesi**

-25% su 2021  
-5% su 2020  
+9% su 2019

**Time on market degli annunci**

**13,4 mesi**

-5% su 2021  
-1% su 2020  
+12% su 2019

## Villa sul lido di Camaiore



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 700.000-800.000 €

**Prezzo m²:** 4.600-5.100 €/m²

**Superficie:** 140-170 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Villa a Forte dei Marmi



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.400.000-1.700.000 €

**Prezzo m²:** 9.700-10.400 €/m²

**Superficie:** 130-160 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Villa a Pietrasanta



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.700.000-2.600.000 €

**Prezzo m²:** 9.200-11.000 €/m²

**Superficie:** 100-220 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Appartamento lungomare a Viareggio



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 580.000-630.000 €

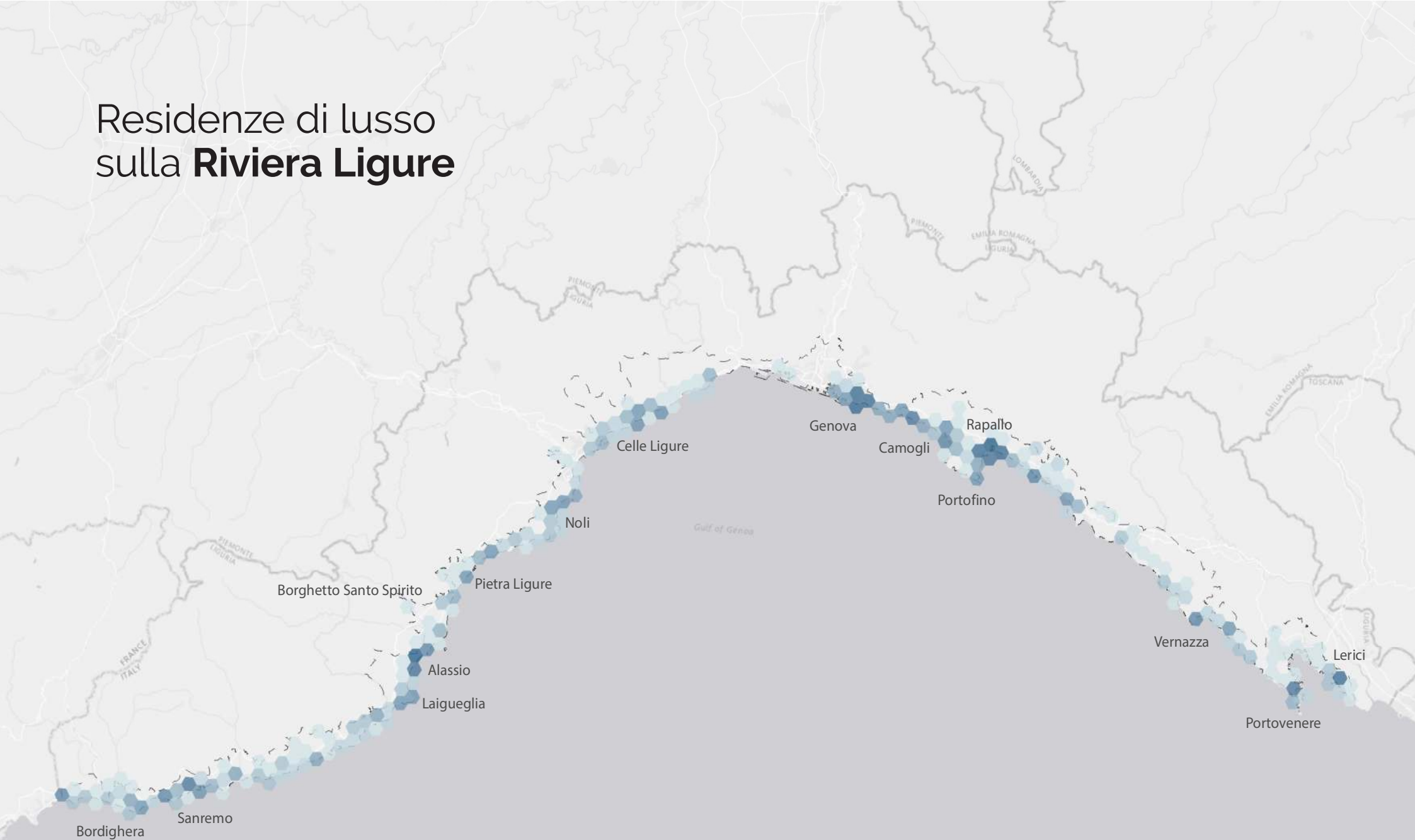
**Prezzo m²:** 5.300-6.000 €/m²

**Superficie:** 90-100 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

# Residenze di lusso sulla **Riviera Ligure**



## Sintesi del mercato

Nell'ultimo semestre del 2022 la concentrazione di appartamenti nella Riviera Ligure equivale a un 63% dello stock, dopo un trend in leggera ma continua crescita dall'inizio del periodo analizzato che ha visto aumentare questa tipologia di 6 punti percentuali rispetto alle ville. Per quanto

riguarda l'andamento dello stock, che vale complessivamente 2,87 miliardi di euro, alla fine del 2021 si nota una crescita importante di tutti i trend presi in esame, che raggiunge il suo picco nel primo semestre del 2022, per poi decrescere e assestarsi su valori superiori rispetto

alla pre-pandemia. Lo stock di immobili disponibili sul mercato registra un incremento del +15%, rispetto all'inizio del periodo analizzato, allo stesso tempo la superficie e il valore complessivo dello stock aumentano di un +13% e +9%, rispettivamente.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€2,87<sub>mld</sub>**

+11% su 2021

+10% su 2020

+6% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**389.549<sub>m²</sub>**

+11% su 2021

+10% su 2020

+10% su 2019

**Numerosità dello stock**

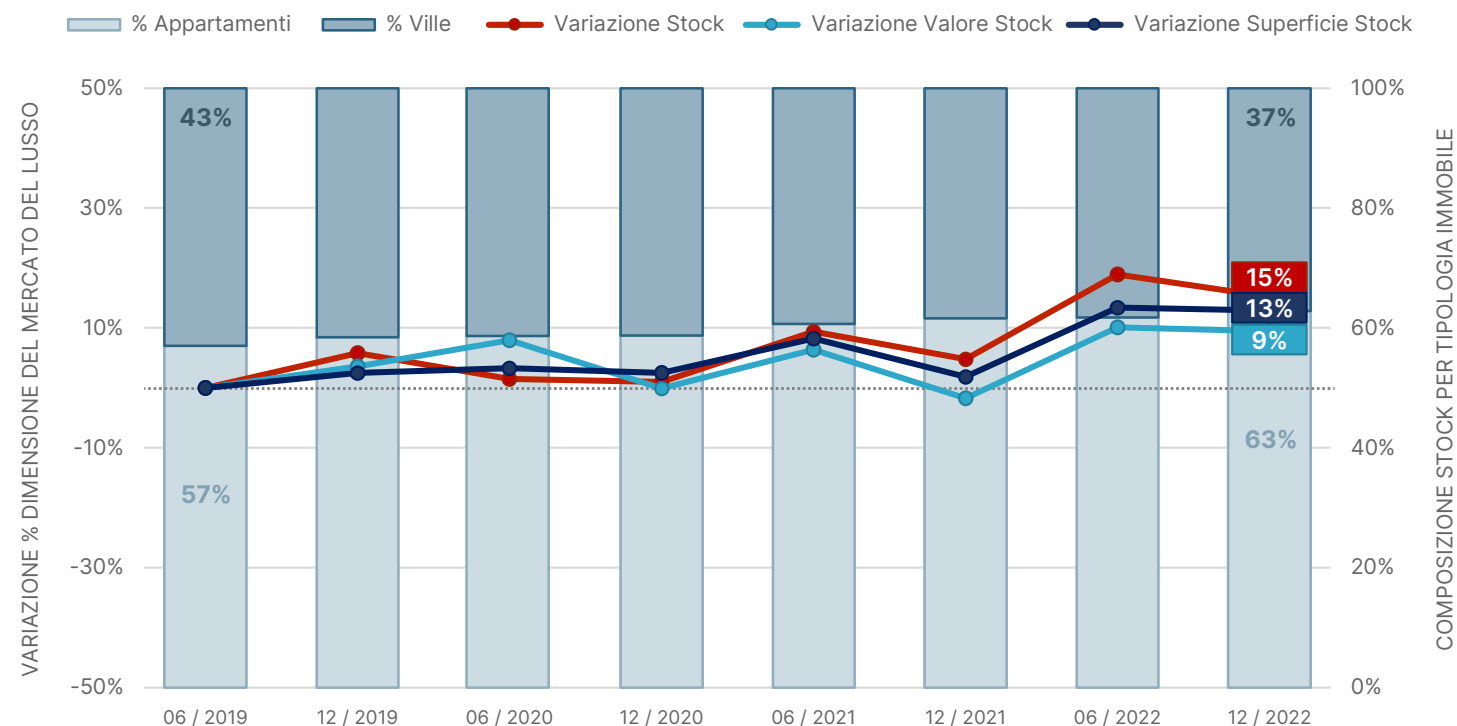
**1.982 annunci**

+10% su 2021

+14% su 2020

+9% su 2019

### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



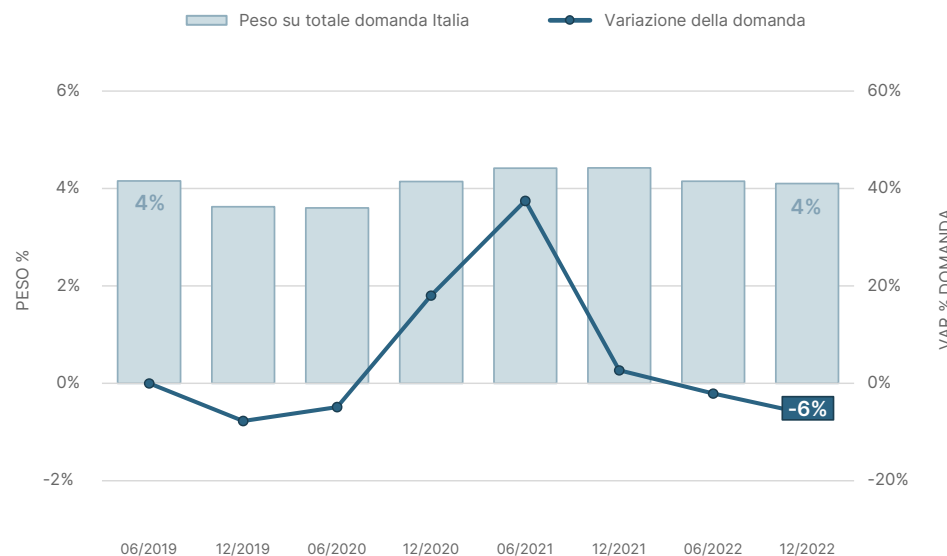
## Domanda

Fino al primo semestre del 2020 la domanda di immobili di lusso nella Riviera Ligure ha mostrato un trend leggermente negativo anche se stabile. A partire dalla prima metà del 2020 si è registrato un importante aumento, fino ad arrivare a un picco del +37% rispetto all'inizio del periodo analizzato. Nell'ultima parte del 2021 però la richiesta è diminuita chiudendo con una decrescita del 6% rispetto all'inizio del periodo analizzato. Escludendo una leggera flessione nel periodo pandemico, il peso della domanda rispetto a quella nazionale è rimasto stabile al 4%.

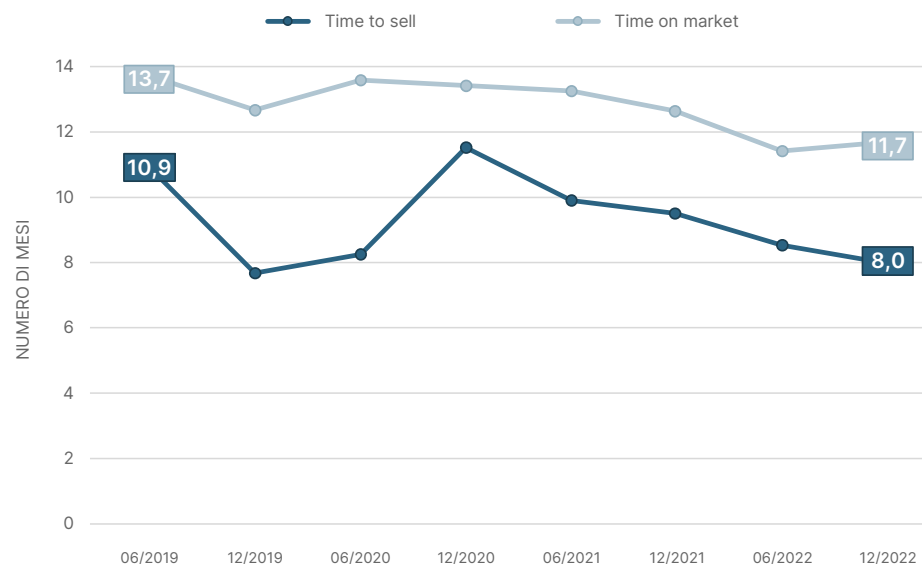
## Tempi

Il tempo medio di permanenza degli immobili di lusso rimasti invenduti mostra un trend in calo dal secondo semestre del 2020 e arriva ad attestarsi su un risultato finale di 2 mesi inferiore rispetto al primo periodo analizzato. Il Time to sell mostra una tendenza di decrescita anche se si evidenzia un picco nell'ultimo semestre del 2020, dove tocca gli 11,5 mesi. A partire dal 2021 continua a diminuire, arrivando alla fine del 2022 con una contrazione di quasi 3 mesi rispetto l'inizio del 2019.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

**4%**

-7% su 2021  
-1% su 2020  
+13% su 2019

**Time to sell degli annunci**

**8,0 mesi**

-16% su 2021  
-31% su 2020  
+4% su 2019

**Time on market degli annunci**

**11,7 mesi**

-7% su 2021  
-13% su 2020  
-8% su 2019

## Appartamento ad Alassio



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 900.000-1.100.000 €

**Prezzo m²:** 12.800-13.600 €/m²

**Superficie:** 80-100 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

## Appartamento a Genova



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 700.000-1.200.000 €

**Prezzo m²:** 5.700-6.300 €/m²

**Superficie:** 100-150 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Appartamento a Rapallo



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 700.000-1.100.000 €

**Prezzo m²:** 10.700-12.400 €/m²

**Superficie:** 60-100 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Nuovo/In costruzione

## Appartamento a Sanremo



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 540.000-600.000 €

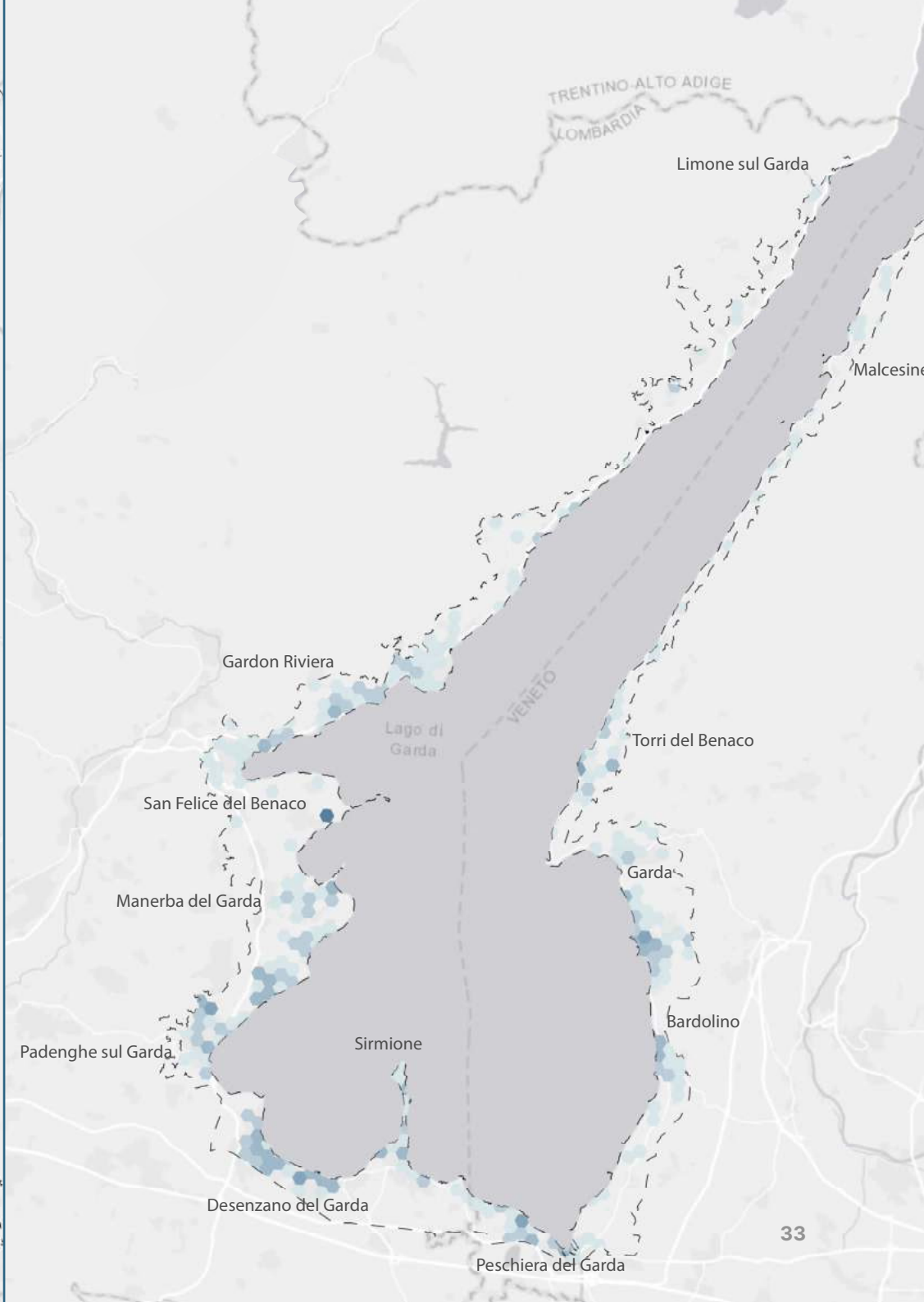
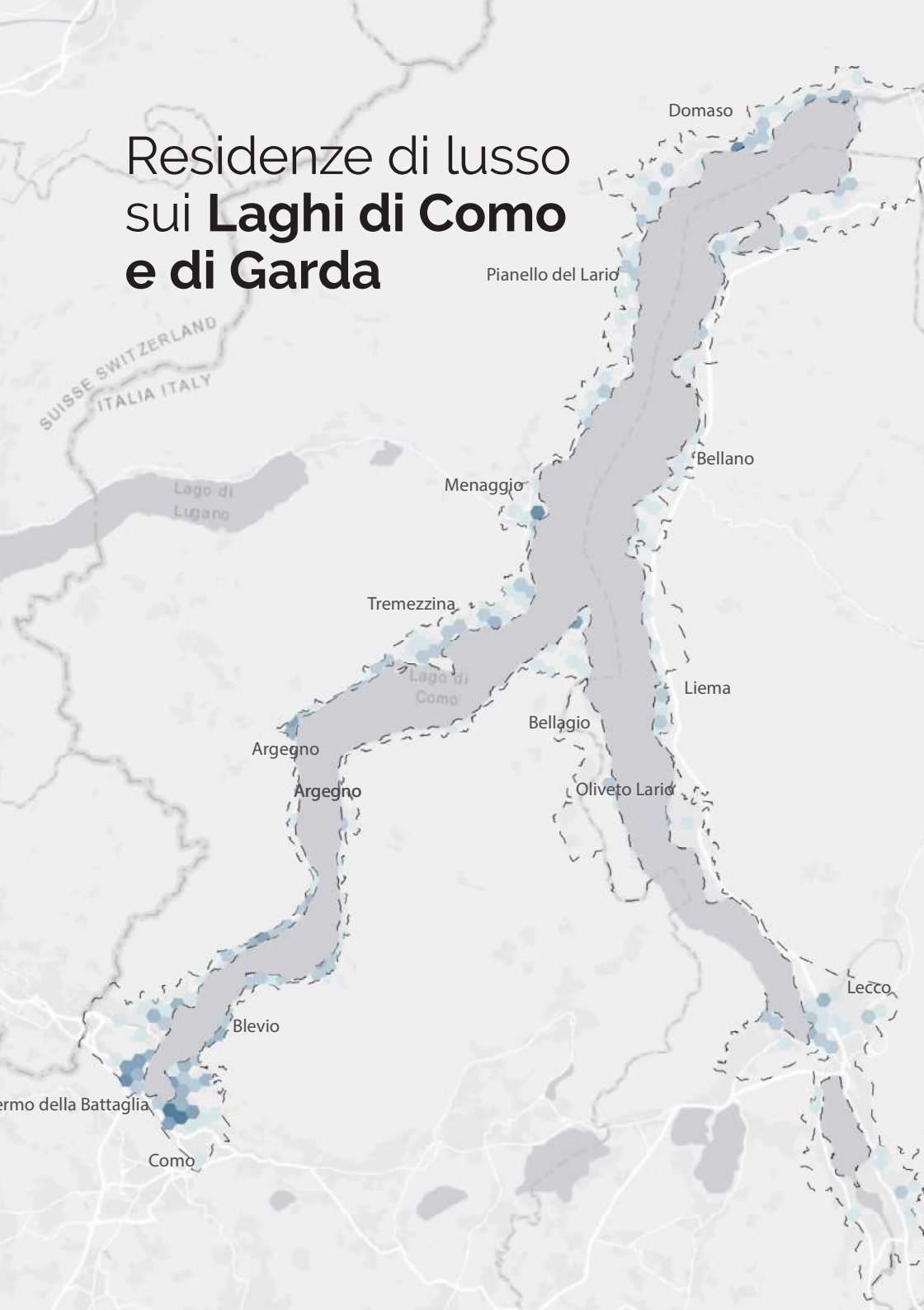
**Prezzo m²:** 6.600-7.000 €/m²

**Superficie:** 70-80 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

# Residenze di lusso sui **Laghi di Como** e di Garda



## Sintesi del mercato

Il mattone di lusso nei pressi dei due laghi ha un valore monetario complessivo pari a 2,47 miliardi di euro. A partire da inizio 2021 si osserva una riduzione del peso delle ville sul totale della composizione, arrivando a una decrescita di 11 punti percentuali così che la composizione sia quasi

egualitaria a fine del 2022. Lo stock di lusso è stabile fino all'inizio del 2021 anno in cui inizia ad aumentare fino ad arrivare ad un +25% in comparazione all'inizio del 2019. Nonostante il fatto che nei due ultimi anni si sia registrato un aumento degli immobili sul mercato, come si osserva

sul grafico la crescita non è stata proporzionalmente uguale per il valore economico (+8%) e le superfici (+9%). Questo fenomeno si spiega con l'ingresso sul mercato di immobili di minori dimensioni e a prezzi unitari più bassi rispetto ai semestri precedenti.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

€2,47mld

-1% su 2021  
+6% su 2020  
+4% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

355.909m<sup>2</sup>

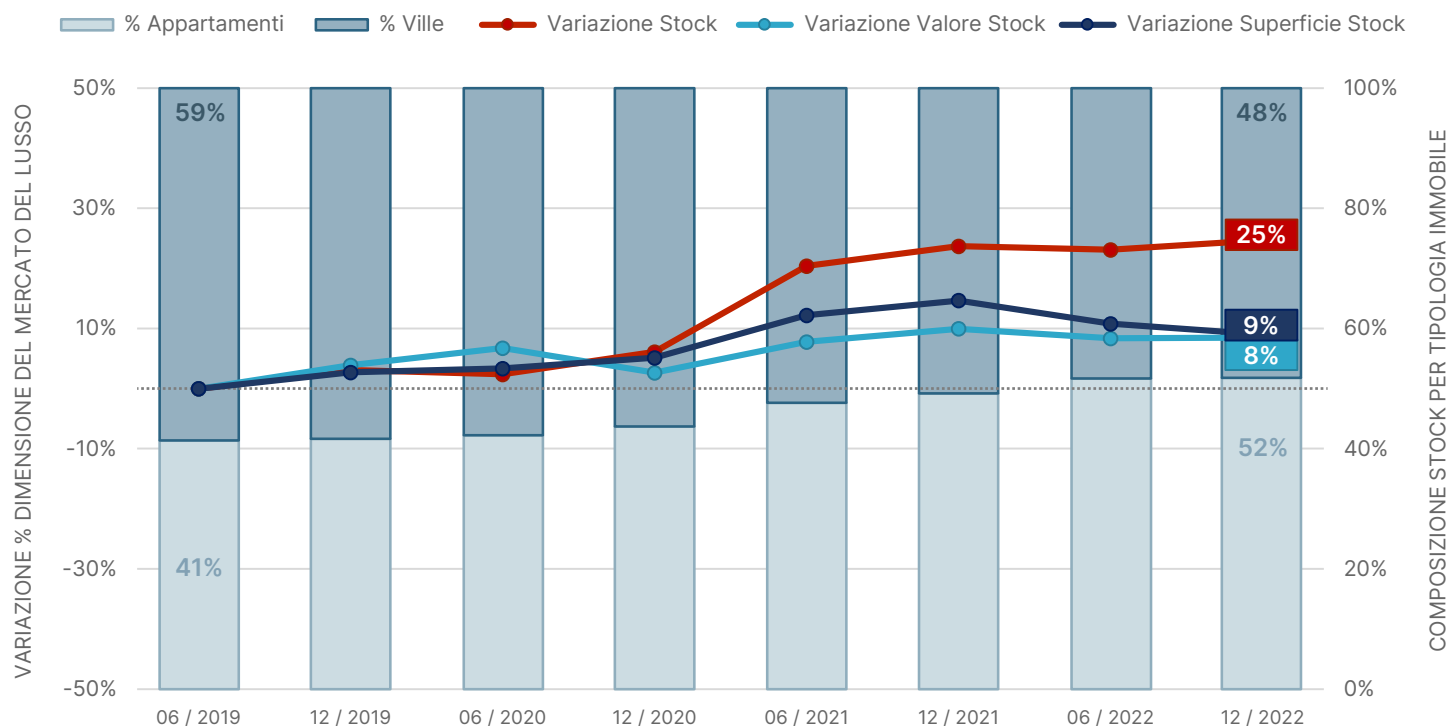
-5% su 2021  
+4% su 2020  
+6% su 2019

**Numerosità dello stock**

1.248 annunci

+1% su 2021  
+18% su 2020  
+21% su 2019

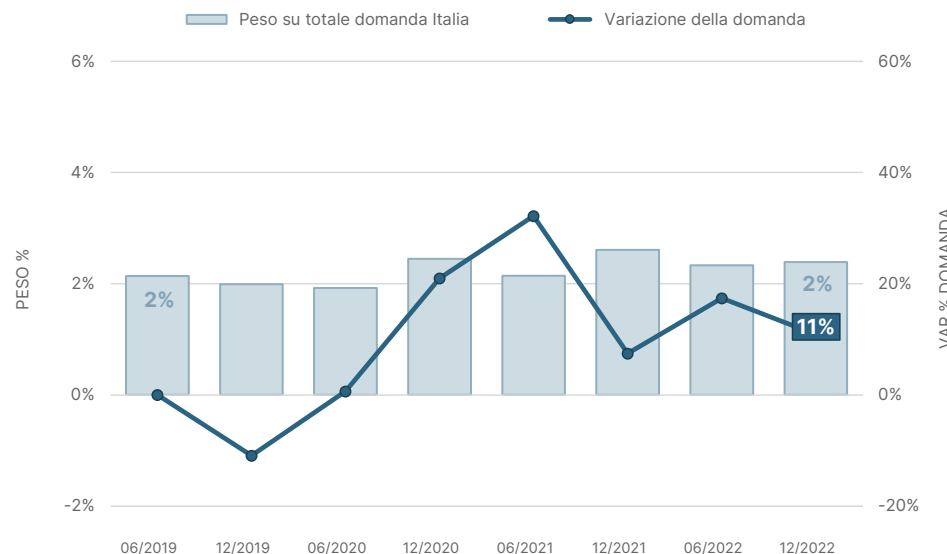
### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



## Domanda

Se nel 2019 si è registrato un calo delle richieste, a partire dal primo semestre del 2020 si è osservato invece un aumento continuo della domanda, fino al picco del +32% nel primo semestre del 2021 rispetto all'inizio del 2019. Segue un netto calo della domanda che tuttavia si riprende nel primo primo semestre del 2022 per chiudere a un +11% rispetto all'inizio del periodo analizzato. Il peso della domanda sul totale Italia è rimasto sostanzialmente invariato nel periodo considerato.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

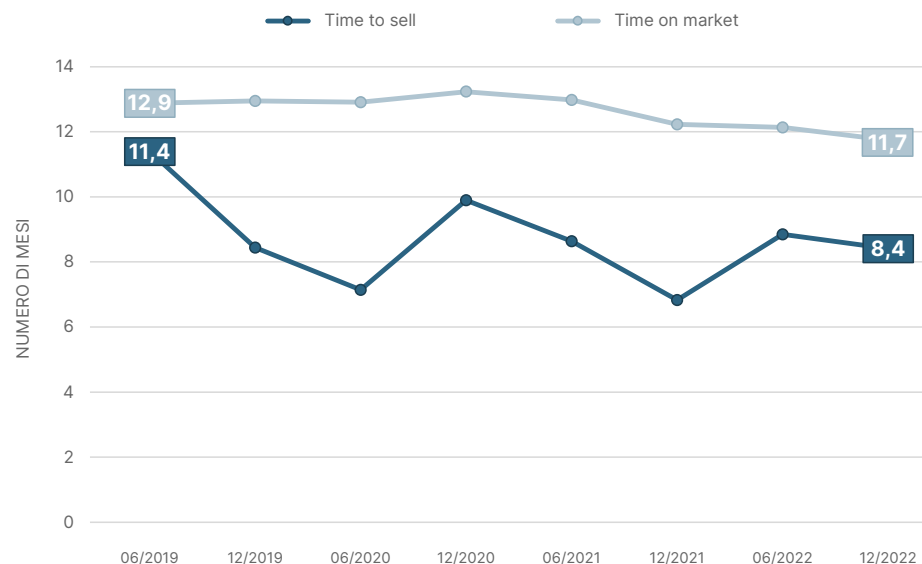
**2%**

-8% su 2021  
-2% su 2020  
+20% su 2019

## Tempi

La crescita della domanda ha fatto sì che il Time to sell si riducesse passando da 11,4 mesi di inizio 2019 a 6,8 mesi a fine del 2021, il valore più basso raggiunto nel periodo. Poi la tendenza si è invertita, chiudendo l'anno 2022 con una media superiore agli 8 mesi. Il Time on market mostra una tendenza abbastanza stabile anche se in leggera diminuzione nel periodo, passando da 12,9 mesi a 11,7 a fine 2022.

### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



**Time to sell degli annunci**

**8,4 mesi**

+23% su 2021  
-15% su 2020  
0% su 2019

**Time on market degli annunci**

**11,7 mesi**

-4% su 2021  
-11% su 2020  
-9% su 2019

## Villa sul lago di Como



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 3.400.000-4.500.000 €

**Prezzo m²:** 9.300-11.600 €/m²

**Superficie:** 290-430 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Nuovo/In costruzione

## Appartamento vista lago di Como



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.000.000-1.400.000 €

**Prezzo m²:** 4.800-5.800 €/m²

**Superficie:** 170-220 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Villa sul lago di Garda



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 800.000-1.900.000 €

**Prezzo m²:** 6.000-7.500 €/m²

**Superficie:** 160-330 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Appartamento vista lago di Garda



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.500.000-2.000.000 €

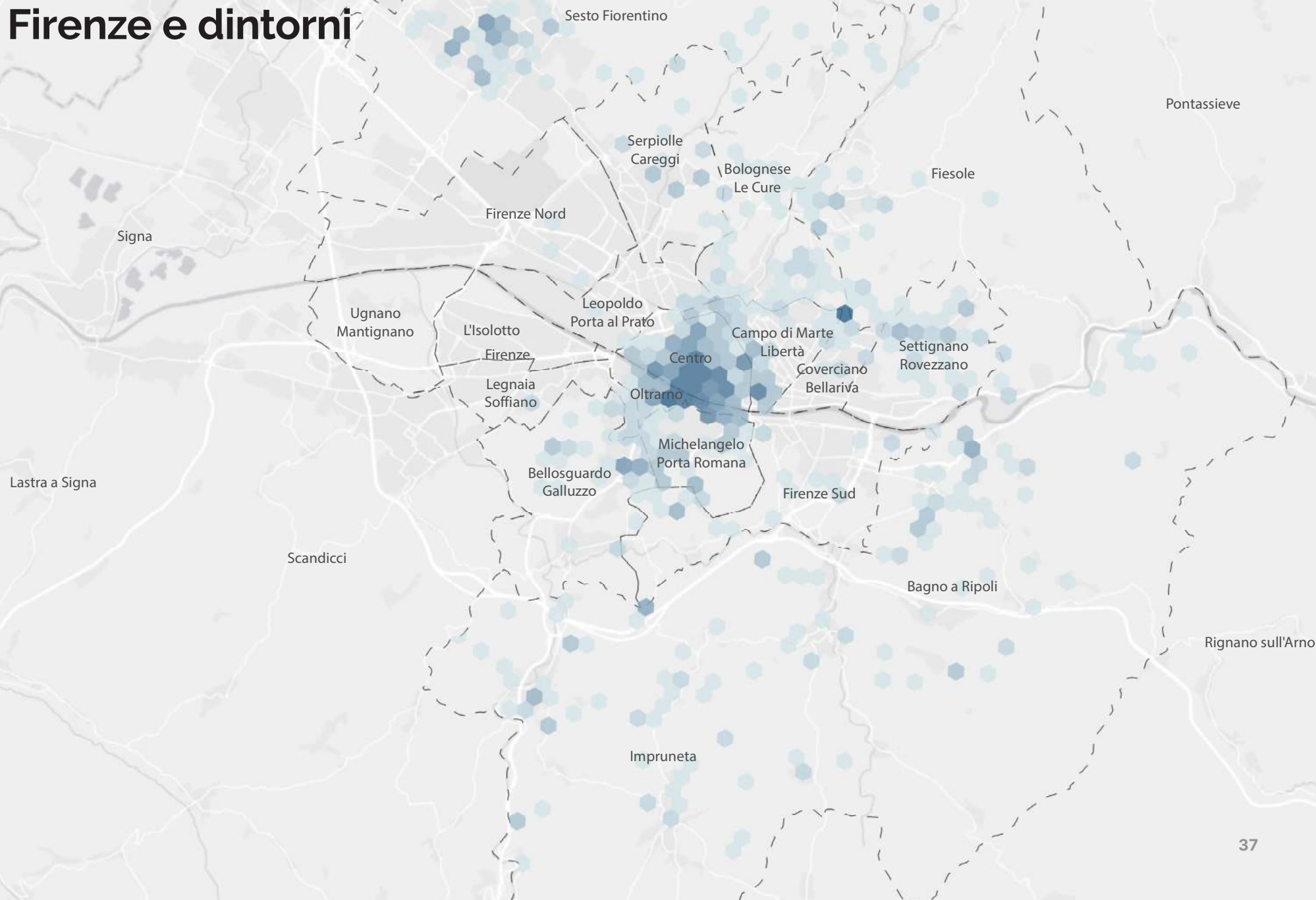
**Prezzo m²:** 6.500-7.400 €/m²

**Superficie:** 240-290 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Nuovo/In costruzione

# Residenze di lusso a **Firenze e dintorni**



## Sintesi del mercato

Il lusso a Firenze vale poco più di 2 miliardi di euro, il 4% del valore monetario complessivo italiano, e sebbene lo stock sia invariato nel confronto con l'inizio del periodo analizzato, si presenta in crescita del 14% rispetto ad un anno fa. Negli ultimi due anni la composizione dello stock degli

immobili di lusso presenti sul mercato è variata notevolmente, con una crescita di circa 8 punti percentuali degli appartamenti, ora al 72%. L'aumento sul mercato del peso degli appartamenti sul totale, in questi ultimi 3 anni, ha portato ad una diminuzione del valore monetario dello stock

e della superficie, anche se in aumento nell'ultimo anno.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€2,09mld**

+10% su 2021

+10% su 2020

-4% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**314.903m<sup>2</sup>**

+9% su 2021

+8% su 2020

-6% su 2019

**Numerosità dello stock**

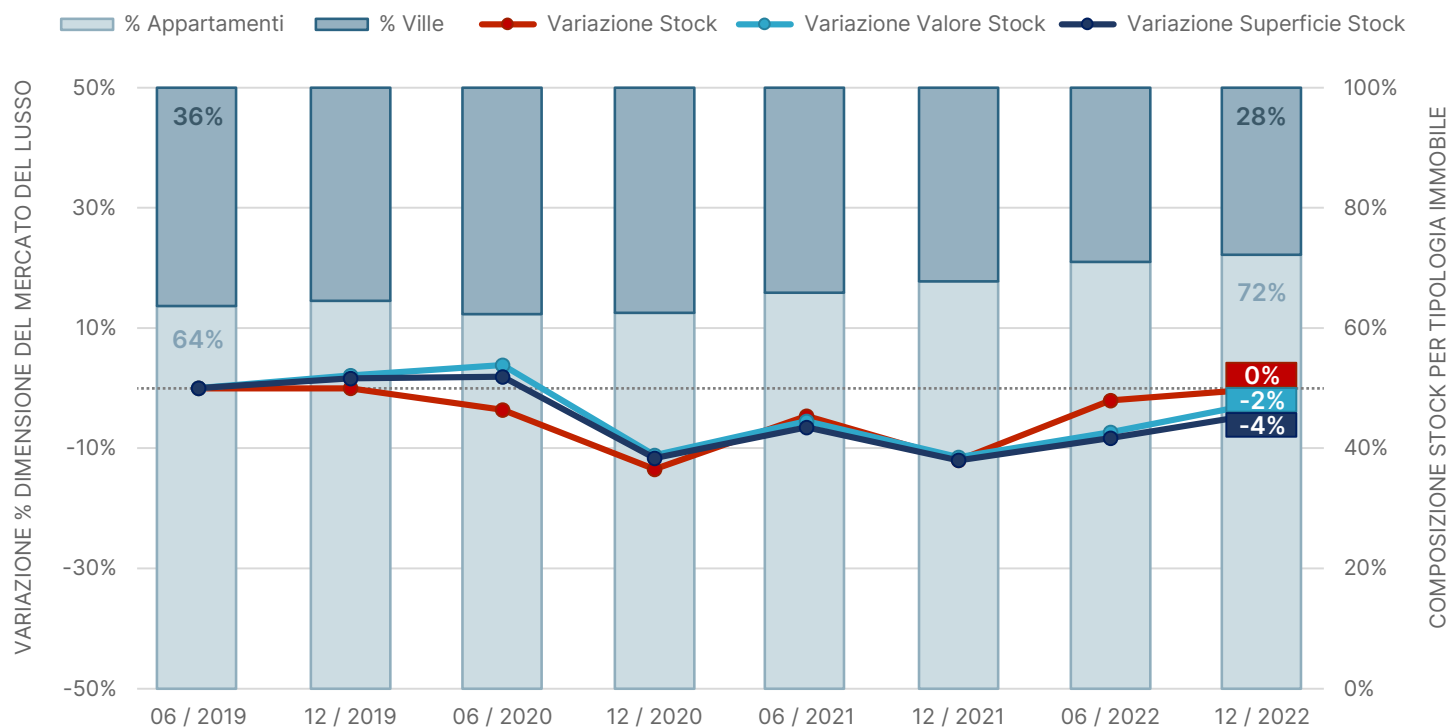
**1.158 annunci**

+14% su 2021

+15% su 2020

0% su 2019

### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



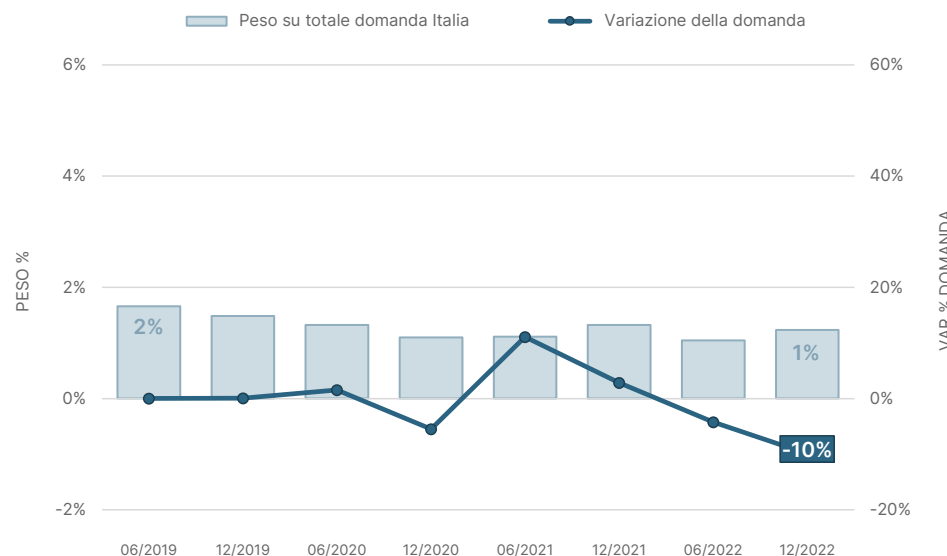
## Domanda

La domanda, stabile fino al primo semestre del 2020, presenta poi una piccola flessione. Nel 2021 si evidenzia una crescita dell'interesse da parte degli acquirenti ma questa cala poi nuovamente fino a toccare il -10% nel secondo semestre del 2022 rispetto al 2019. Rispetto al totale Italia il peso della domanda mostra un trend in leggera decrescita negli ultimi anni, passando dal 2% all'1%.

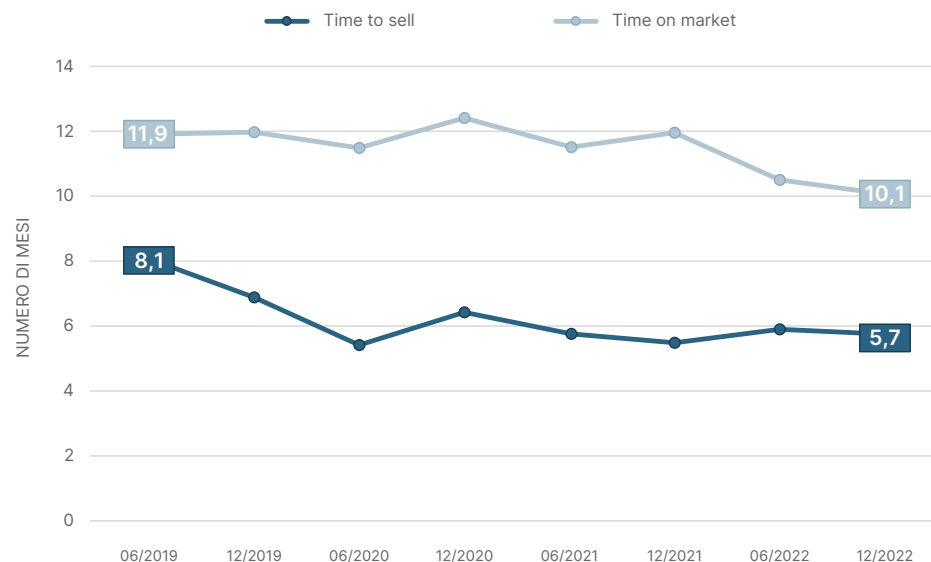
## Tempi

Il Time on market si mantiene abbastanza stabile fino al secondo semestre del 2021. Successivamente il trend mostra un calo che evidenzia una perdita complessiva di 1,8 mesi rispetto ad inizio 2019. Il Time to sell presenta invece una decrescita continua e si mantiene stabile fino alla fine del 2021, attestandosi sui 5,7 mesi a fine 2022.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

**1%**

-7% su 2021  
+12% su 2020  
-17% su 2019

**Time to sell degli annunci**

**5,7 mesi**

5% su 2021  
-11% su 2020  
-16% su 2019

**Time on market degli annunci**

**10,1 mesi**

-16% su 2021  
-19% su 2020  
-16% su 2019

## Villa sui colli



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.800.000-3.300.000 €

**Prezzo m²:** 5.300-6.200 €/m²

**Superficie:** 240-380 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Appartamento in centro



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 800.000-1.500.000 €

**Prezzo m²:** 6.400-8.200 €/m²

**Superficie:** 110-170 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Appartamento Oltrarno



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 800.000-1.500.000 €

**Prezzo m²:** 9.000-10.300 €/m²

**Superficie:** 80-140 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Villa fuori città



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.200.000-1.800.000 €

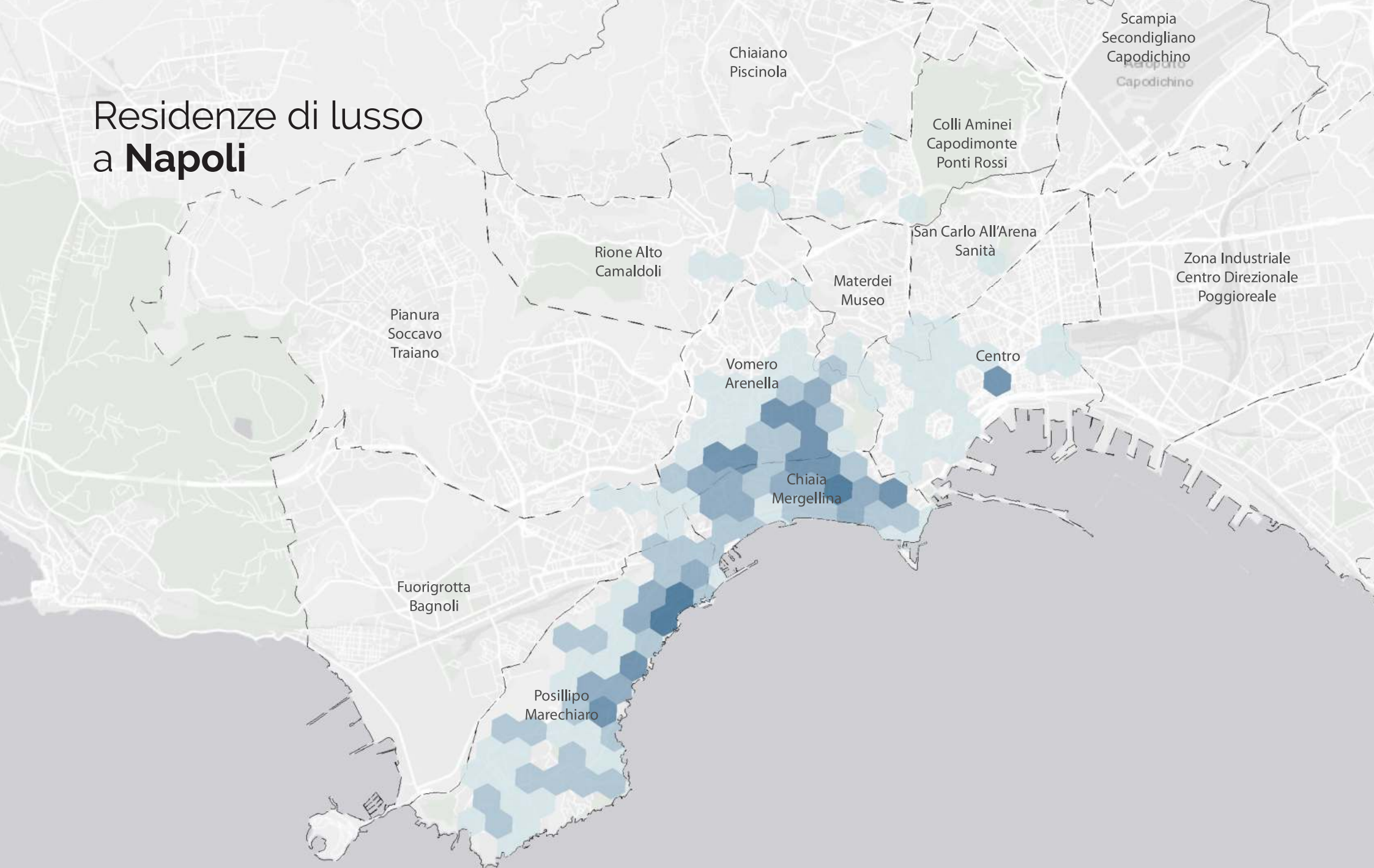
**Prezzo m²:** 4.300-4.700 €/m²

**Superficie:** 220-370 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

# Residenze di lusso a **Napoli**



## Sintesi del mercato

La città partenopea negli ultimi anni ha sostanzialmente mantenuto invariata la suddivisione e disponibilità di soluzioni indipendenti e appartamenti, con una netta preponderanza di questi ultimi (96% a fine 2022). Il valore monetario complessivo del lusso ammonta a 789 milioni di euro,

in settima posizione rispetto alle zone prese in esame. Tutte le numeriche che caratterizzano lo stock degli immobili di lusso in offerta sono diminuite in maniera costante durante il periodo analizzato, tranne nei primi semestri del 2021 e 2022. La numerosità dello stock segna un -33% rispetto

a giugno 2019, mentre il valore monetario e le dimensioni dello stock diminuiscono di un -34% e un -30%, rispettivamente.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€789mIn**

+9% su 2021

-5% su 2020

-25% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**124.786m<sup>2</sup>**

+5% su 2021

-4% su 2020

-22% su 2019

**Numerosità dello stock**

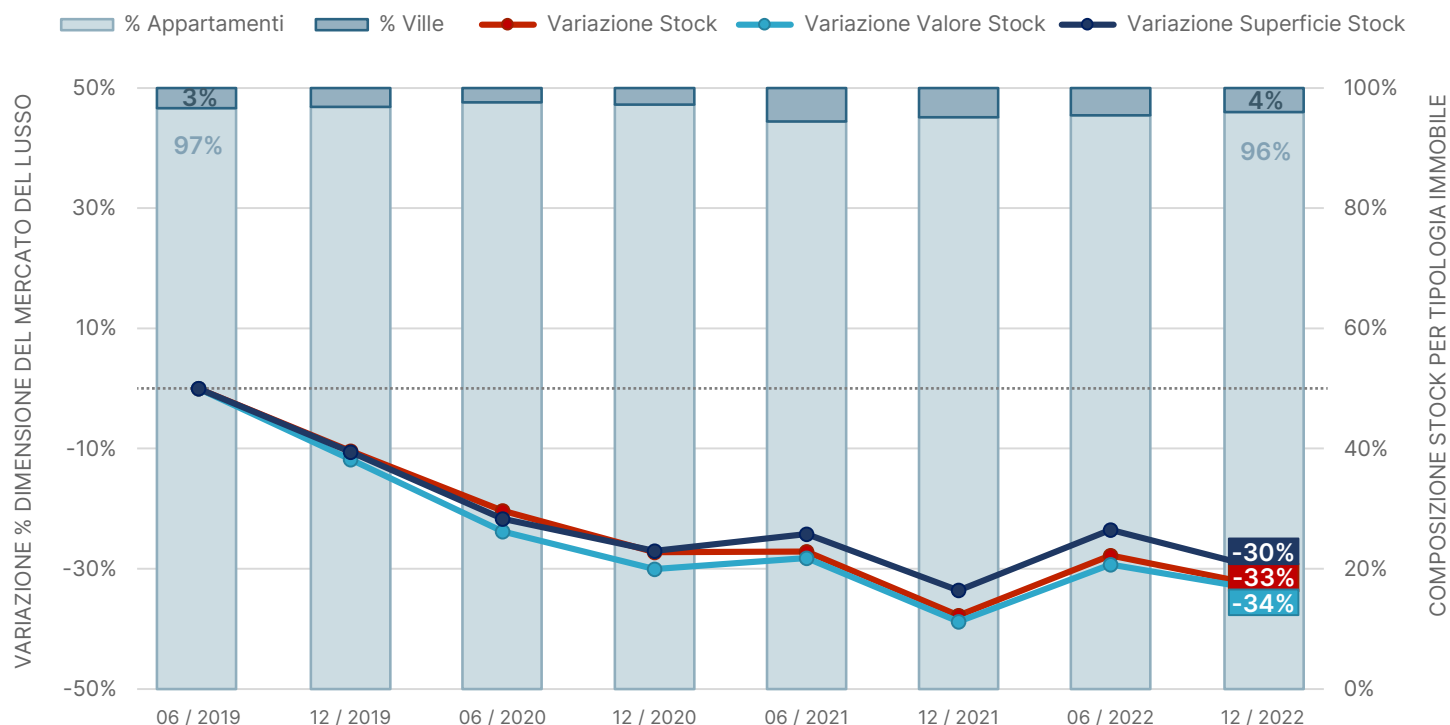
**594 annunci**

+8% su 2021

-8% su 2020

-25% su 2019

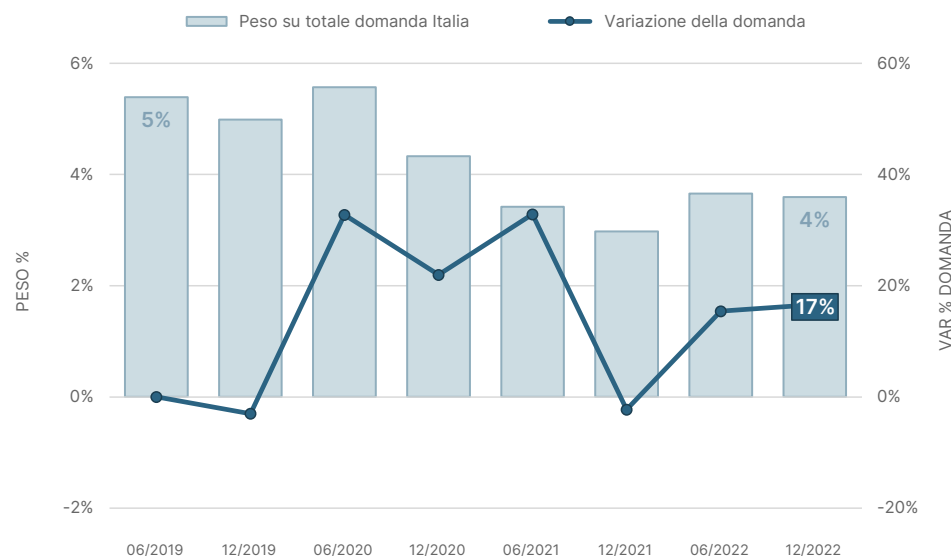
### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



## Domanda

Il trend della domanda evidenzia una forte crescita a partire dalla prima metà del 2020, segnando un +33% rispetto al primo semestre del 2019. A partire dalla metà del 2021 si verifica invece un significativo rallentamento che porta la richiesta ad assestarsi al +17% nel 2022. Inoltre, nel 2022, la domanda relativa alla città partenopea posta in confronto con il dato nazionale ha avuto un andamento generale negativo subendo un decremento totale di 1 punto percentuale.

## VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

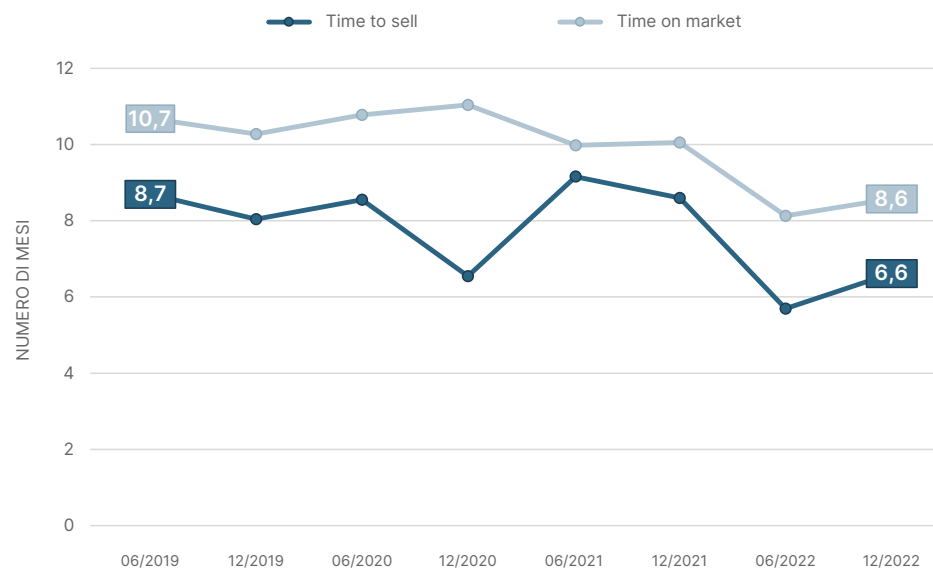
**4%**

+21% su 2021  
-17% su 2020  
-28% su 2019

## Tempi

Durante il 2020 il Time on market è cresciuto leggermente fino al secondo semestre, per poi iniziare gradualmente a diminuire, attestandosi infine su tempistiche inferiori di circa 2 mesi rispetto al 2019. Il Time to sell ha sempre mantenuto un andamento decrescente, con un'eccezione a inizio 2021. Nell'ultimo semestre il dato è stato di 6,6 mesi, con una decrescita totale di 2,1 mesi.

## TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



**Time to sell degli annunci**

**6,6 mesi**

-23% su 2021  
+1% su 2020  
-18% su 2019

**Time on market degli annunci**

**8,6 mesi**

-15% su 2021  
-22% su 2020  
-17% su 2019

## Appartamento a Chiaia



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 800.000-1.300.000 €

**Prezzo m²:** 4.800-5.900 €/m²

**Superficie:** 160-210 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Appartamento a Posillipo



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 800.000-1.500.000 €

**Prezzo m²:** 4.800-6.200 €/m²

**Superficie:** 140-200 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Appartamento al Vomero



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 800.000-1.200.000 €

**Prezzo m²:** 4.800-5.600 €/m²

**Superficie:** 150-190 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

# Residenze di lusso in **Costa Smeralda**

Aglientu

Tempio Pausania

Luogosanto

Luras

Sant'Antonio di Gallura

Calangianus

La Maddalena

Palau

Arzachena

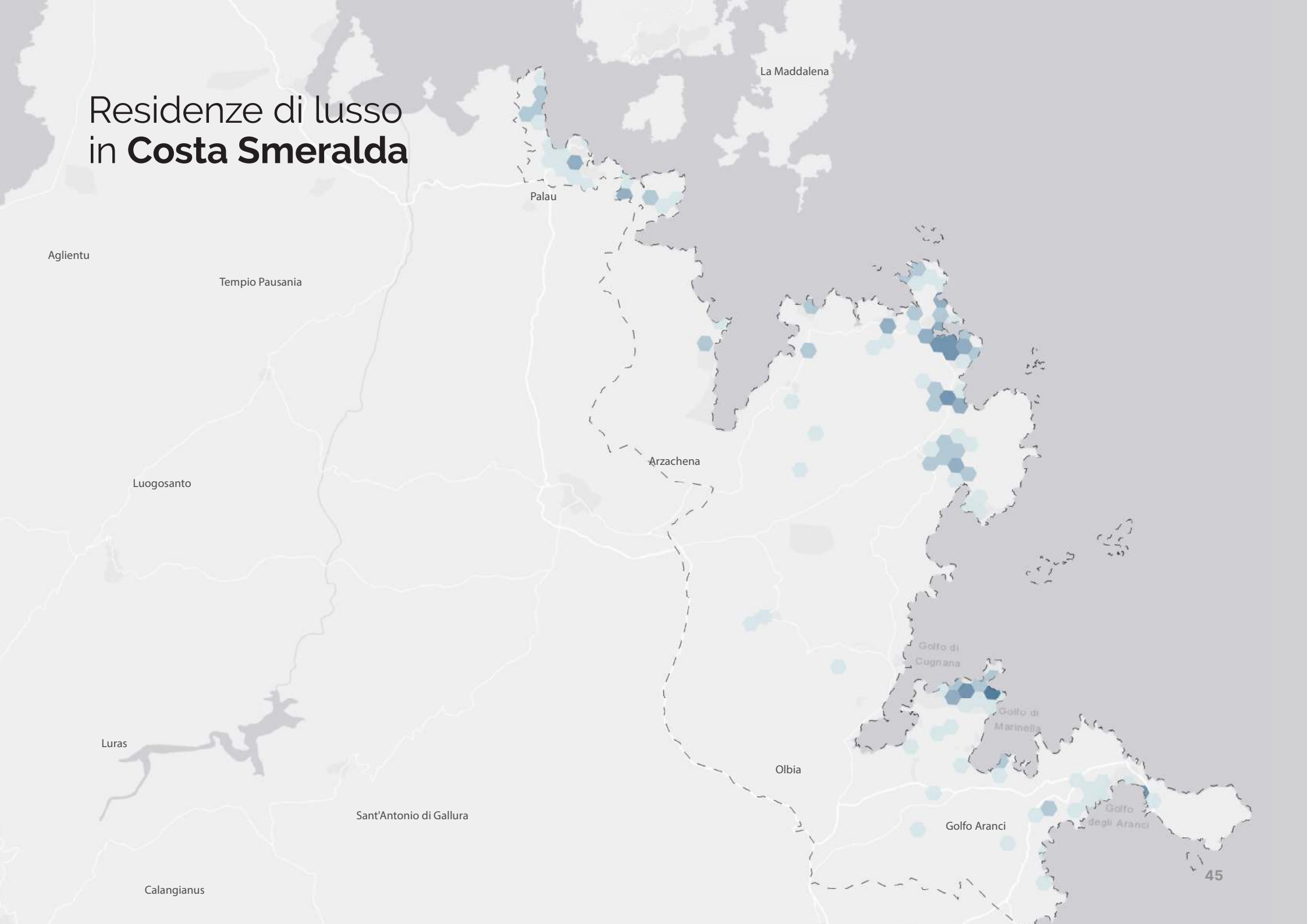
Olbia

Golfo di  
Cugnana

Golfo di  
Marinella

Golfo Aranci

Golfo  
degli Aranci



## Sintesi del mercato

Il mattone del lusso in Costa Smeralda arriva a toccare il valore di 784 milioni di euro, pari all'1,6% del valore totale del comparto nel nostro Paese. La composizione del suo stock vede le ville affermarsi sugli appartamenti, con una percentuale vicina ai due terzi (65%). Nonostante questo,

si osserva una crescita degli stessi di 8 punti percentuali negli ultimi anni. Rispetto alle variazioni dei principali indicatori di mercato quali valore, superfici, e stock, si osserva come nel 2020 i primi due indicatori siano cresciuti più della disponibilità di stock, nella fase in cui le ville arrivarono a incidere

per il 75% sul totale del lusso. Successivamente, i trend diventano nuovamente omogenei a partire dalla fine del 2021, con l'aumentare del peso degli appartamenti sulla composizione totale.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€784mIn**

-1% su 2021  
+3% su 2020  
+24% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**68.220m<sup>2</sup>**

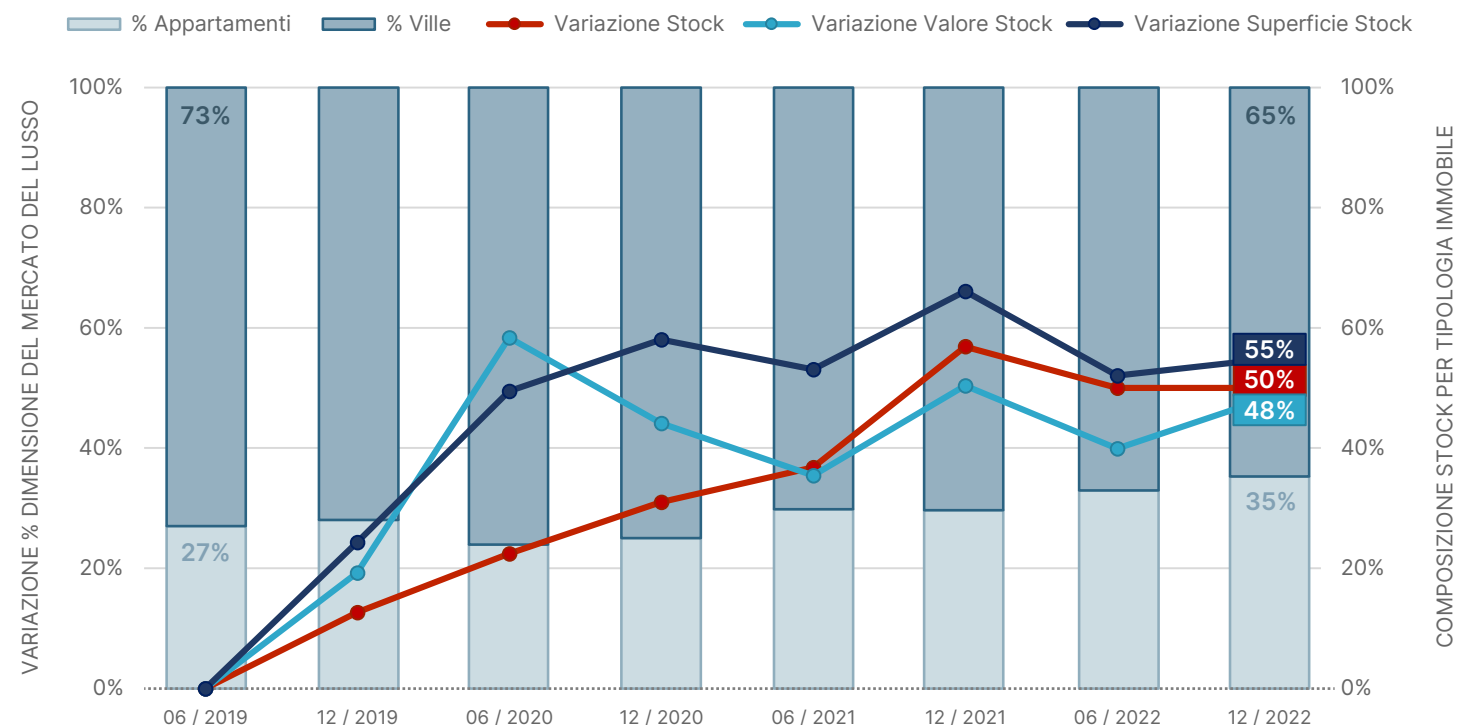
-7% su 2021  
-2% su 2020  
+25% su 2019

**Numerosità dello stock**

**261 annunci**

-4% su 2021  
+14% su 2020  
+33% su 2019

### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



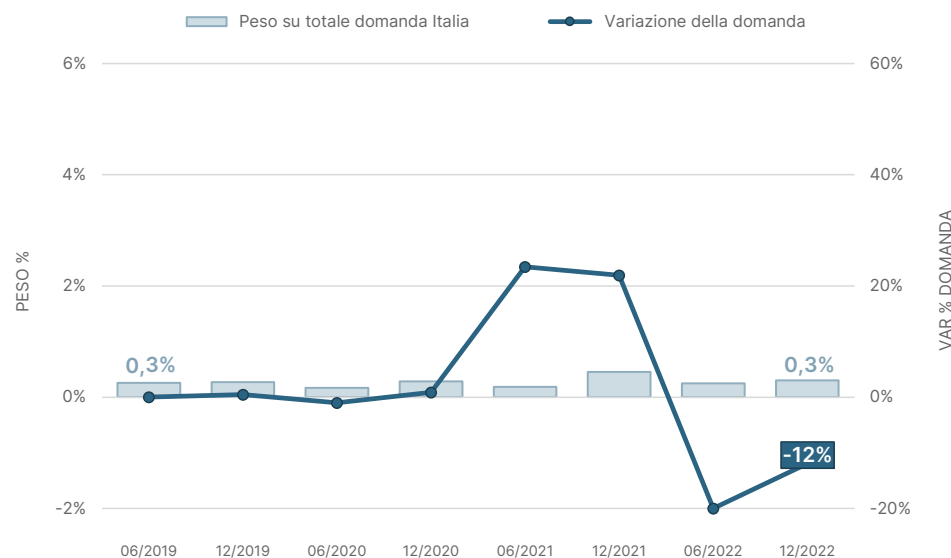
## Domanda

L'andamento della domanda è di sostanziale stabilità fino al primo semestre 2021, dove si registra un incremento che supera il 20% rispetto a quello precedente. Questo valore è quindi stabile fino all'anno successivo, quando la domanda si contrae arrivando ai valori più bassi di quelli di inizio 2019 nel primo semestre 2022 (-20%) e chiudendo nel semestre successivo con una riduzione del 12%. La domanda di immobili di lusso nell'area della Costa Smeralda equivale allo 0,3% di quella nazionale.

## Tempi

Il Time to sell degli immobili si è mantenuto stabile su una media di 8 mesi fino al primo semestre del 2020, per poi raggiungere i 12 mesi e mantenere tale quota fino al primo semestre del 2022. Alla fine del 2022, l'indicatore ha visto una riduzione dei tempi di uscita dal mercato degli immobili di lusso a 6,9 mesi. Complessivamente, il Time to sell si è ridotto di 1,3 mesi. Il Time on market mostra un andamento omogeneo in continuo aumento, passando dai 13 mesi di età media degli appartamenti sul mercato ai quasi 16 alla fine del 2022.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

**0,3%**

-34% su 2021  
+6% su 2020  
+12% su 2019

**Time to sell degli annunci**

**6,9 mesi**

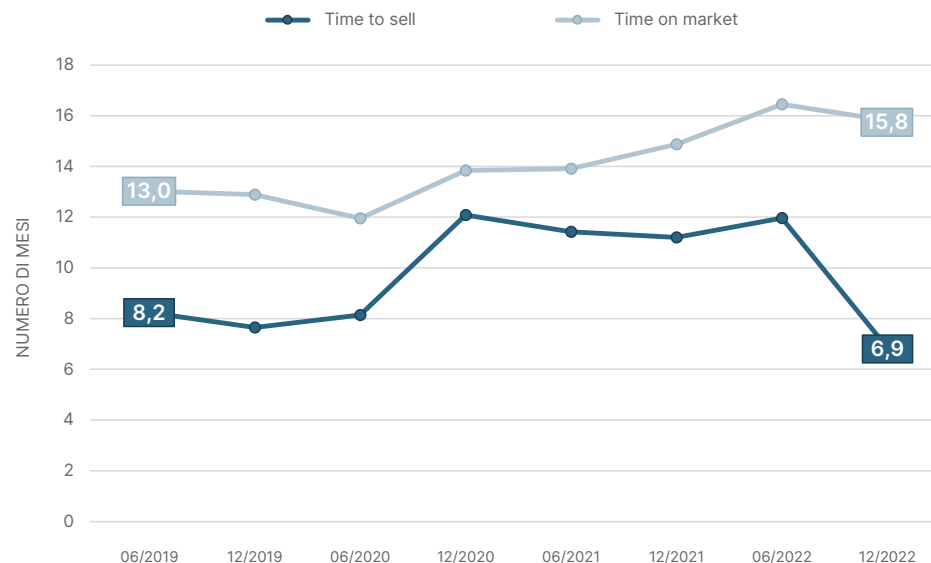
-39% su 2021  
-43% su 2020  
-10% su 2019

**Time on market degli annunci**

**15,8 mesi**

+6% su 2021  
+14% su 2020  
+23% su 2019

### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



## Villa ad Arzachena



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 4.600.000-6.100.000 €

**Prezzo m²:** 13.300-16.000 €/m²

**Superficie:** 280-460 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Villa a Olbia



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 3.200.000-4.600.000 €

**Prezzo m²:** 10.700-13.100 €/m²

**Superficie:** 270-400 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Villa a Palau



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.500.000-2.400.000 €

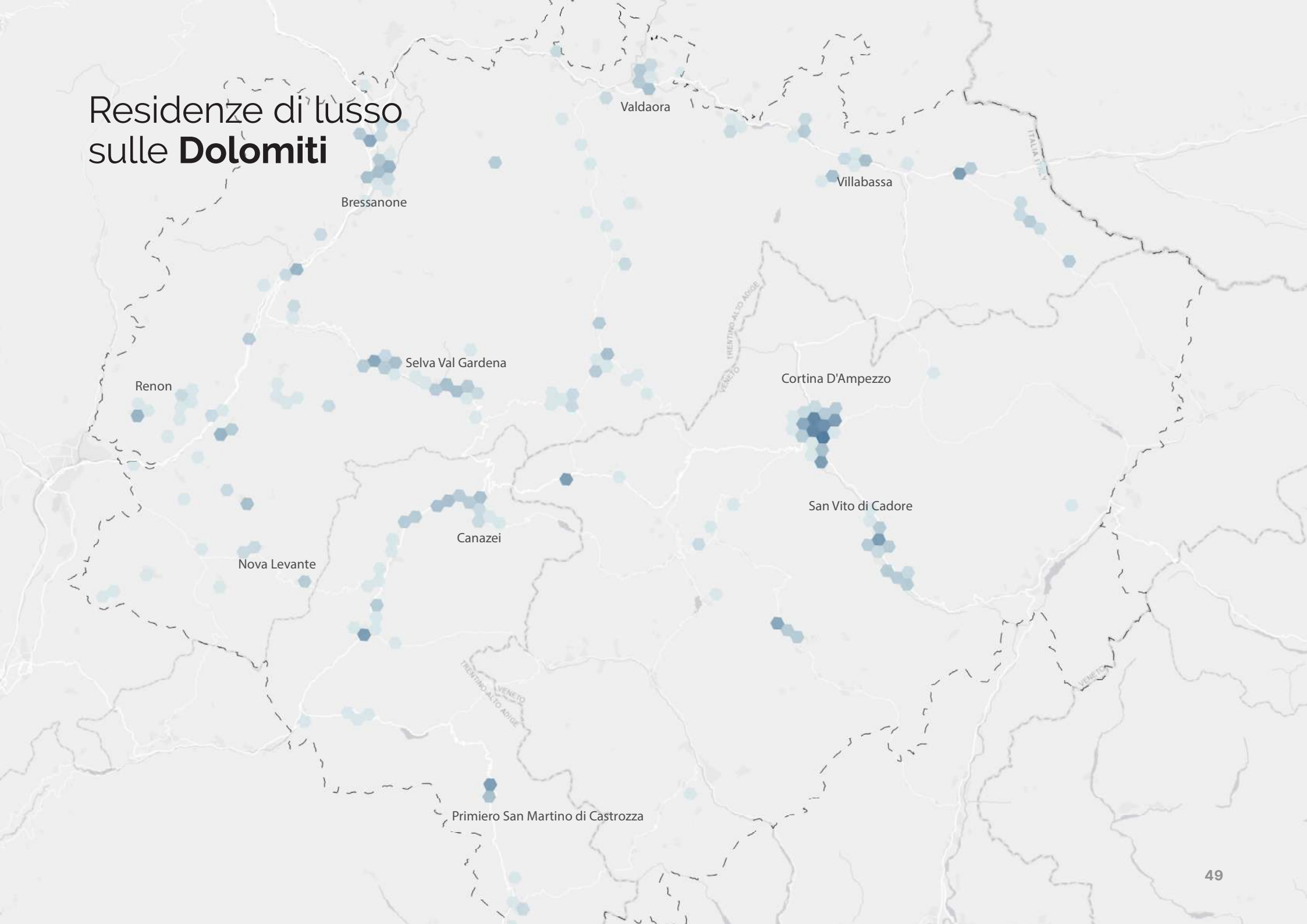
**Prezzo m²:** 6.200-7.600 €/m²

**Superficie:** 240-280 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

# Residenze di lusso sulle **Dolomiti**



## Sintesi del mercato

Lo stock degli immobili di lusso sulle Dolomiti, nel secondo semestre del 2021 era arrivato a registrare un aumento del 10% rispetto al 2019. A fine 2022 i volumi di offerta però si sono ridimensionati, tornando a quelli dell'inizio della rilevazione (2019). La composizione in questi ultimi

anni evidenzia una perdita di peso delle ville in confronto agli appartamenti: questi ultimi sono aumentati a partire dalla fine del 2020 arrivando a una crescita di 7 punti percentuali. L'aumento del peso nella composizione dello stock degli appartamenti si evidenzia anche sulla diminuzione

della superficie dello stock (-9%) e del suo valore economico (-11%) in comparazione al primo semestre del 2019.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€626mIn**

-14% su 2021

-2% su 2020

-5% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**78.191m<sup>2</sup>**

-21% su 2021

-5% su 2020

-5% su 2019

**Numerosità dello stock**

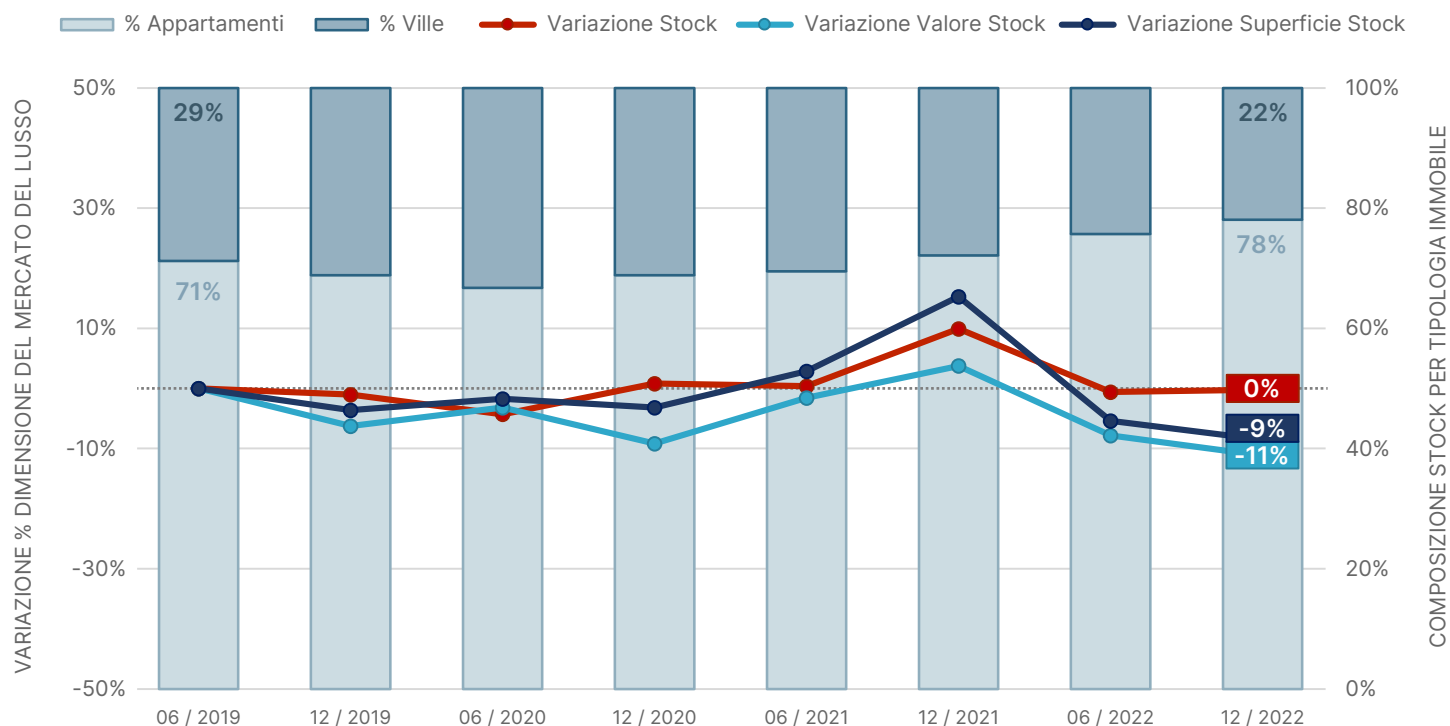
**492 annunci**

-9% su 2021

-1% su 2020

+1% su 2019

### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



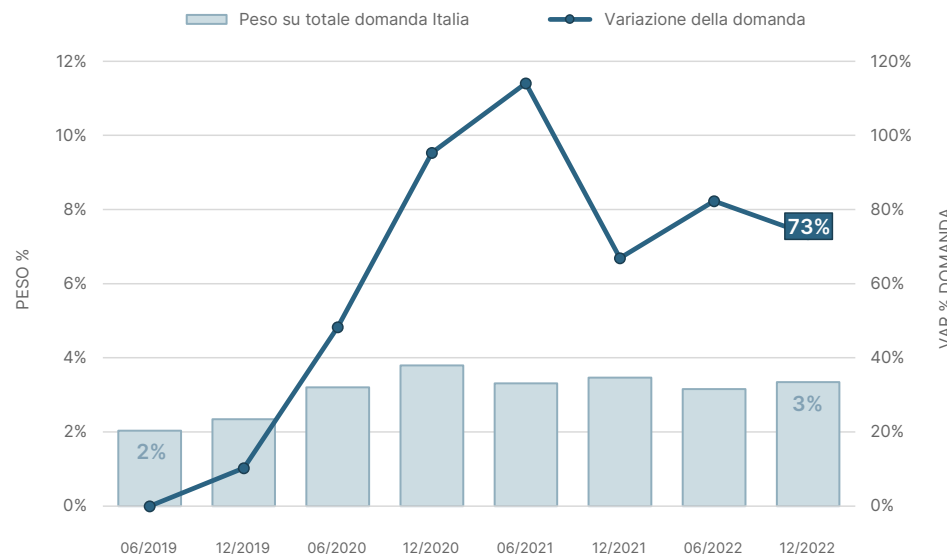
## Domanda

La domanda nelle Dolomiti è cresciuta costantemente da inizio 2019, fino ad arrivare al suo picco nel primo semestre 2021, +114%. Nel secondo semestre del 2021 c'è stata invece una flessione che ha interrotto questa tendenza di crescita. La richiesta è tornata ad aumentare nel primo semestre del 2022, per poi scendere leggermente e chiudere comunque l'anno con un incremento totale di oltre il 70%. In confronto al 2019, la domanda degli immobili di lusso rispetto all'Italia intera, è quasi arrivata a raddoppiare a fine 2020 per poi ridimensionarsi ma registrare comunque un incremento di 1,3 punti percentuali.

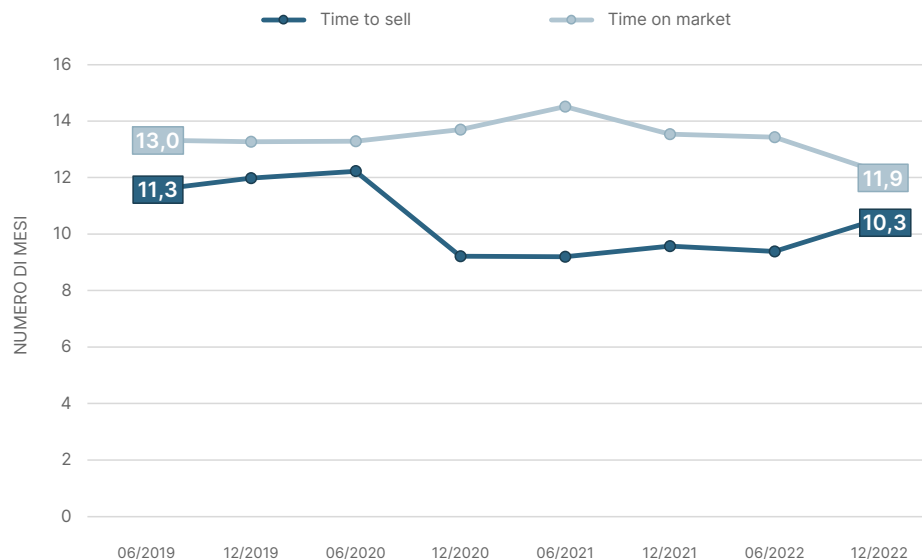
## Tempi

L'aumento significativo della domanda a partire dal 2020 si mostra anche nella riduzione significativa dei tempi di uscita degli immobili, con un minimo di circa 9 mesi registrato nel secondo semestre 2020, più di 2 mesi di differenza rispetto a inizio 2019. Questo torna ad aumentare nell'ultimo periodo analizzato, arrivando a 10,3 mesi. Il Time on market, si mantiene di media intorno ai 13 mesi in tutto il periodo analizzato ad eccezione dell'ultimo semestre 2022, dove si attesta a quasi 12 mesi.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

**3%**

-3% su 2021  
-12% su 2020  
+43% su 2019

**Time to sell degli annunci**

**10,3 mesi**

+10% su 2021  
+15% su 2020  
-12% su 2019

**Time on market degli annunci**

**11,9 mesi**

-10% su 2021  
-11% su 2020  
-8% su 2019

 LUXURY EXTRA

### Appartamento a Badia



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.100.000-1.300.000 €

**Prezzo m²:** 11.000-13.000 €/m²

**Superficie:** 90-110 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Nuovo/In costruzione

 LUXURY EXTRA

### Appartamento a Cortina



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.500.000-1.900.000 €

**Prezzo m²:** 11.800-13.400 €/m²

**Superficie:** 110-140 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

 LUXURY EXTRA

### Appartamento a Ortisei



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.000.000-1.200.000 €

**Prezzo m²:** 8.200-9.000 €/m²

**Superficie:** 130-150 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

 LUXURY SMALL

### Appartamento in Valdaora



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 360.000-390.000 €

**Prezzo m²:** 4.900-5.200 €/m²

**Superficie:** 71-80 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Nuovo/In costruzione

 LUXURY SMALL

### Appartamento a Villabassa



#### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 420.000-450.000 €

**Prezzo m²:** 4.600-4.800 €/m²

**Superficie:** 90-100 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Nuovo/In costruzione

# Residenze di lusso a **Torino**



## Sintesi del mercato

Nel mercato del lusso torinese fino al primo semestre del 2021 la suddivisione di soluzioni indipendenti e appartamenti si è mantenuta stabile, con una preponderanza di questi ultimi (85%). Negli ultimi tre semestri questo equilibrio è leggermente variato, con l'ingresso nello stock

di una maggiore quantità di appartamenti, che ha portato questi tipo di soluzione a occupare l'89% del mercato totale a fine 2022. Per quanto riguarda le metriche prese in esame si evidenzia un andamento decrescente, in modo particolare nel 2019 e 2020. Il 2022 si è

chiuso con una diminuzione del 25% dello stock, e di un -30% per il valore e la superficie complessiva rispetto all'inizio del 2019.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€523<sub>mIn</sub>**

-2% su 2021

0% su 2020

-18% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**109.481<sub>m²</sub>**

-5% su 2021

-1% su 2020

-20% su 2019

**Numerosità dello stock**

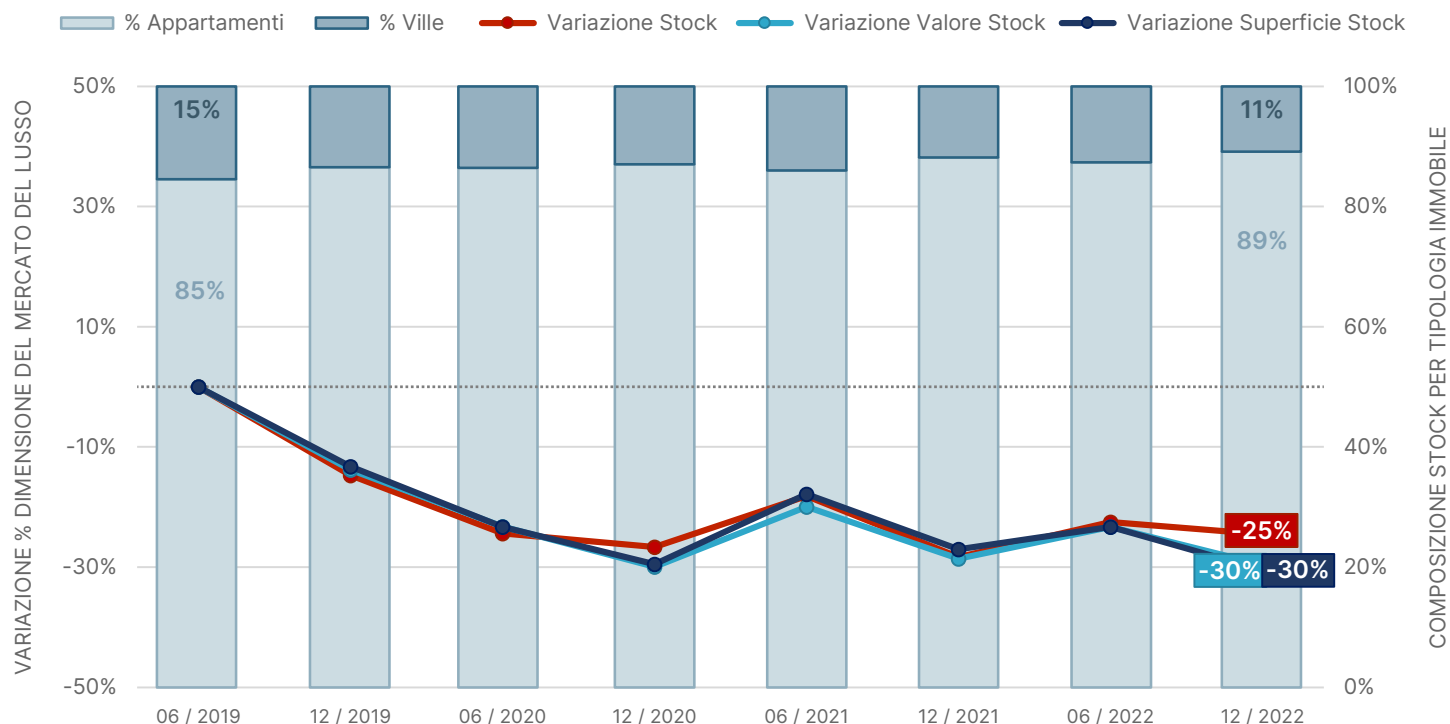
**507 annunci**

+5% su 2021

+3% su 2020

-12% su 2019

### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



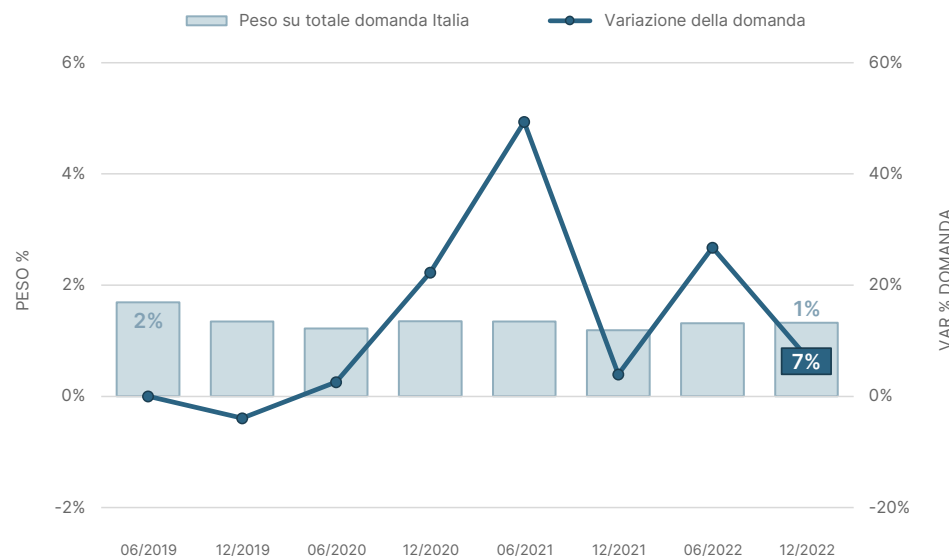
## Domanda

La domanda di immobili di lusso a Torino risulta in leggera flessione fino a fine 2019, per poi guadagnare quasi il 50% a metà 2021. La tendenza si è invertita nel secondo semestre con un forte calo, per arrivare a un +7% a fine del 2022. La domanda del lusso a Torino corrisponde all'1% di quella del mercato nazionale, un -2% rispetto al 2019 e un +11% rispetto al 2021.

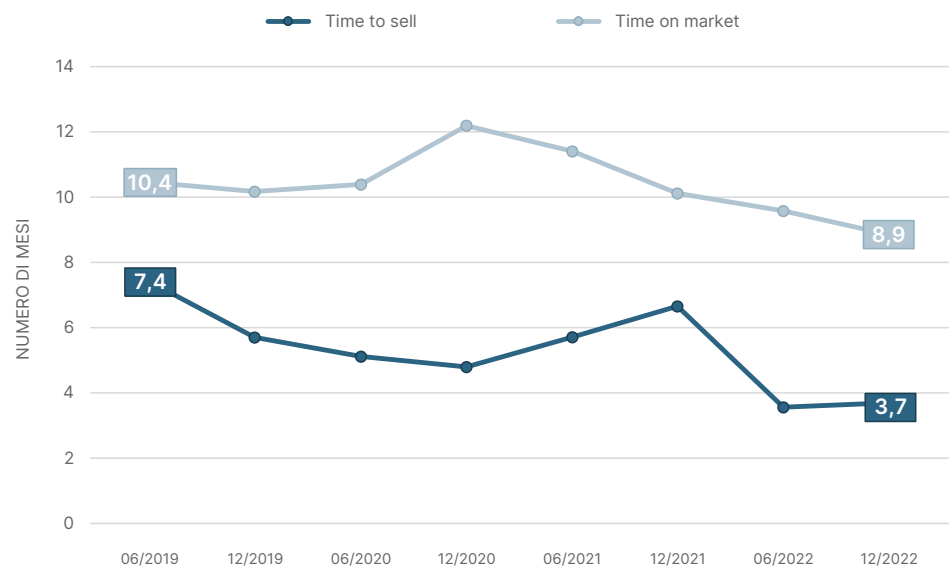
## Tempi

Il Time on market è cresciuto di 1,8 mesi fino a fine 2020, passando da 10,4 mesi a 12,2, per poi iniziare a scendere nel 2021, attestandosi a 8,9 mesi a fine del periodo considerato. Tra il 2019 e il 2020 il Time to sell invece presenta un calo sostanziale, passando da 7,4 a 4,8 mesi. Nell'ultimo anno questo ha continuato a scendere fino ad arrivare a 3,7 mesi.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

**1%**

+11% su 2021

-2% su 2020

-2% su 2019

**Time to sell degli annunci**

**3,7 mesi**

-45% su 2021

-23% su 2020

-35% su 2019

**Time on market degli annunci**

**8,9 mesi**

-12% su 2021

-27% su 2020

-13% su 2019

## Appartamento alla Gran Madre



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 800.000-1.000.000 €

**Prezzo m²:** 4.000-5.000 €/m²

**Superficie:** 150-200 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Nuovo/In costruzione

## Appartamento in centro



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 800.000-1.200.000 €

**Prezzo m²:** 4.000-4.800 €/m²

**Superficie:** 190-250 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Villa in Collina



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.500.000-2.600.000 €

**Prezzo m²:** 2.900-3.700 €/m²

**Superficie:** 380-510 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

# Residenze di lusso in **Riviera Romagnola**



## Sintesi del mercato

Il valore complessivo degli immobili di lusso in Riviera Romagnola arriva a 495 milioni di euro, pari all'1% del totale nazionale. Guardando alla composizione degli stock, nell'ultimo semestre si nota come gli appartamenti arrivino ad incidere per il 67% del totale, dopo un trend in crescita degli stessi

che li ha visti aumentare di circa 5 punti percentuali rispetto alle ville. Il mercato immobiliare di lusso della Riviera Romagnola ha visto, dall'inizio del 2020, una riduzione di valore, stock, e superficie. Alla fine dell'anno, queste grandezze erano inferiori di 10 punti percentuali rispetto ai livelli

pre-pandemici. Questo trend si è ridimensionato nel corso del 2021, arrivando a fine 2022 con il +14% del valore, il +24% della superficie e gli stock in aumento del 27%.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€495mIn**

+7% su 2021

+27% su 2020

+13% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**85.687m<sup>2</sup>**

+2% su 2021

+34% su 2020

+20% su 2019

**Numerosità dello stock**

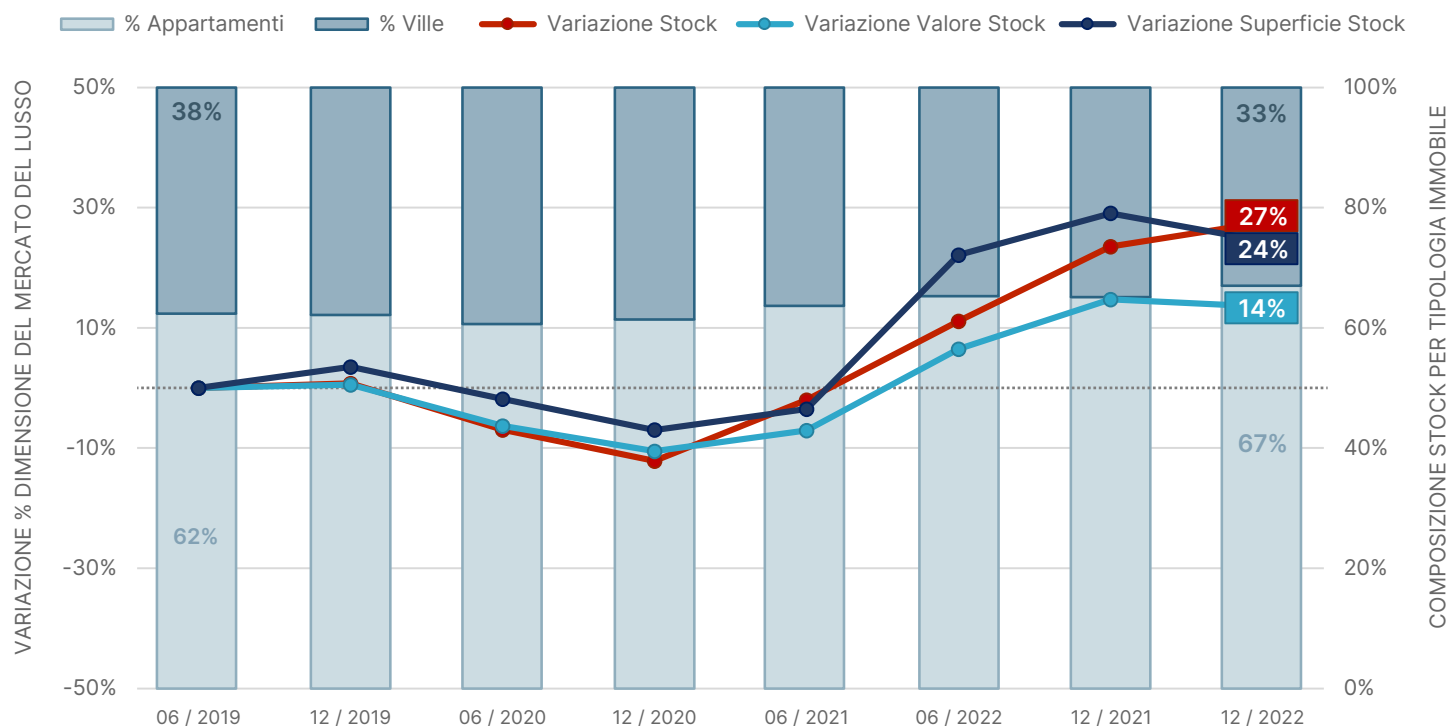
**515 annunci**

+15% su 2021

+45% su 2020

+27% su 2019

### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



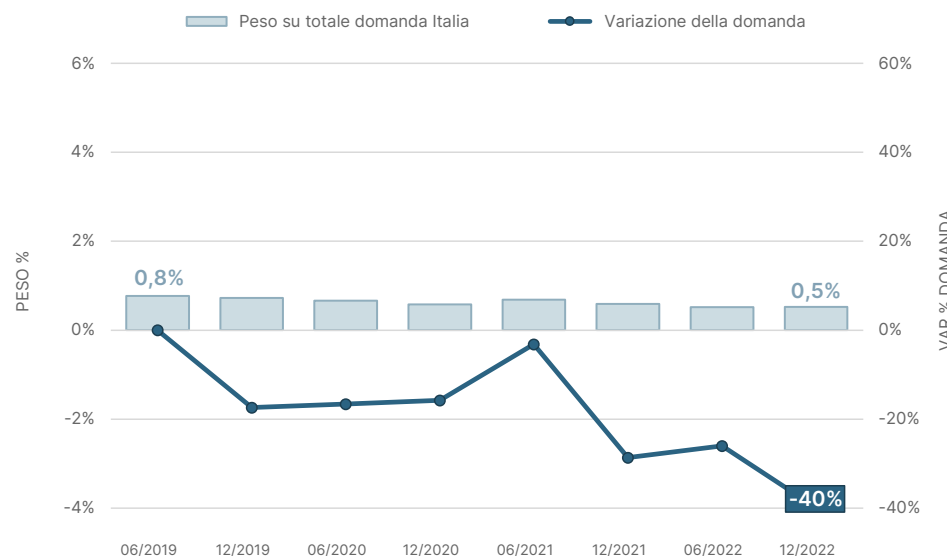
## Domanda

Si registra una domanda in diminuzione del 40% rispetto a inizio 2019. Soltanto nel primo semestre del 2021 emerge un'inversione di tendenza, che comunque non porta la domanda vicina ai livelli pre-pandemia. Rispetto alla domanda totale di immobili di lusso in Italia, quella registrata nella Riviera Romagnola è diminuita del 28% dalla fine del 2019, passando da un'incidenza dall'0,8% ad una dello 0,5% sul totale.

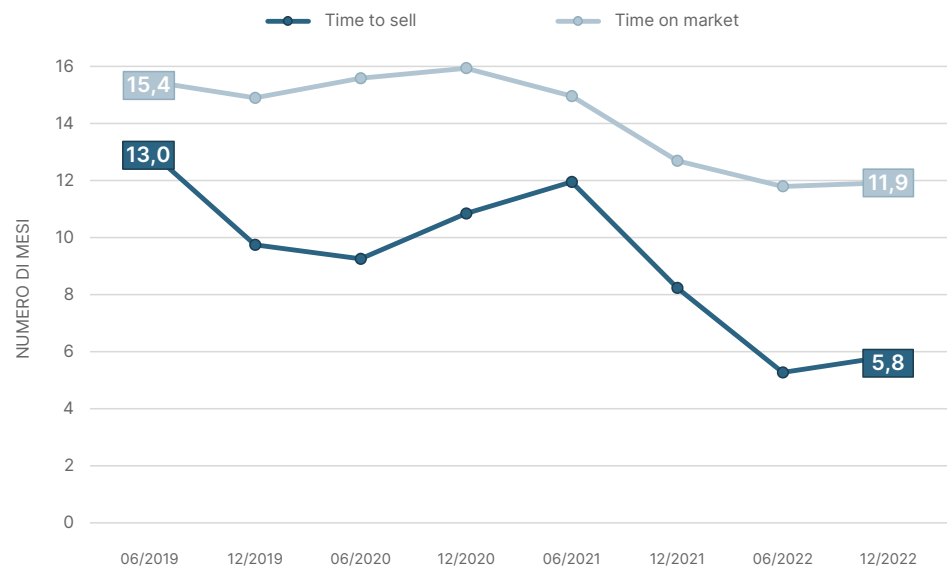
## Tempi

Il Time on market ha tempi più lunghi rispetto a quelli di altre zone prese in esame: gli immobili invenduti hanno un'età media sul portale di circa 12 mesi, anche se il trend mostra un lieve calo a partire dal 2021. Tra l'inizio del 2019 ed il primo semestre del 2020, il Time to sell si è invece notevolmente ridotto, con un calo fino ai 9 mesi rispetto ai 13 iniziali. Trend che poi è tornato a crescere, per poi in seguito iniziare a diminuire di nuovo arrivando ai 5,8 mesi, una riduzione complessiva di poco più di 7 mesi in confronto al primo semestre del 2019.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

**0,5%**

-11% su 2021  
-10% su 2020  
-28% su 2019

**Time to sell degli annunci**

**5,8 mesi**

-29% su 2021  
-46% su 2020  
-40% su 2019

**Time on market degli annunci**

**11,9 mesi**

-6% su 2021  
-25% su 2020  
-20% su 2019

## Villa a Milano Marittima



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.200.000-1.500.000 €

**Prezzo m²:** 4.200-6.000 €/m²

**Superficie:** 190-230 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Appartamento a Cesenatico



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 420.000-460.000 €

**Prezzo m²:** 5.500-5.800 €/m²

**Superficie:** 70-80 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

## Appartamento a Riccione



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 740.000-800.000 €

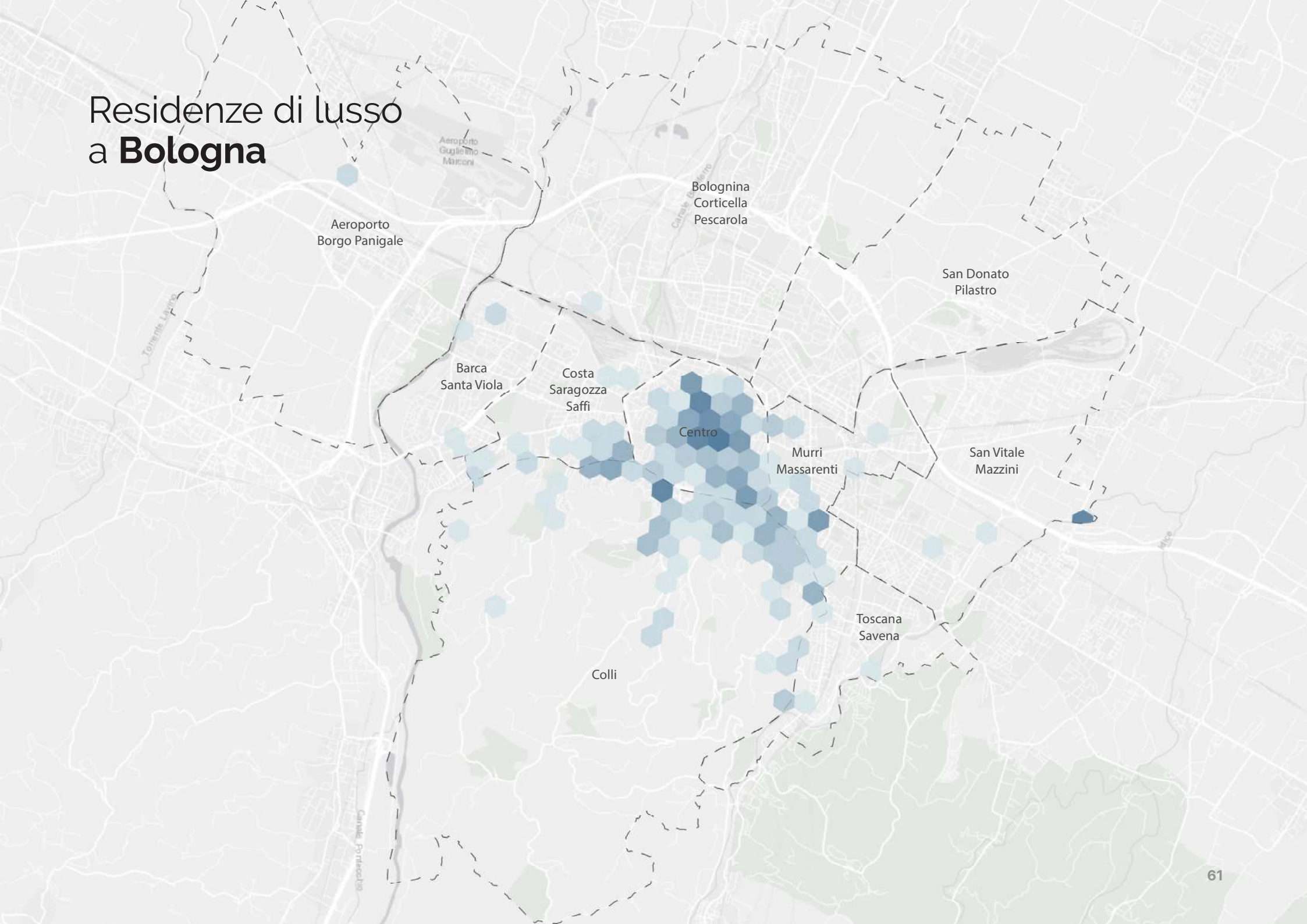
**Prezzo m²:** 7.500-8.200 €/m²

**Superficie:** 90-100 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Nuovo/In costruzione

# Residenze di lusso a **Bologna**



## Sintesi del mercato

Nel capoluogo dell'Emilia-Romagna si evidenzia un aumento del numero di immobili in offerta, pari al +9% rispetto all'inizio del 2019, con un trend che si presenta discontinuo nel periodo analizzato.

Complessivamente il mercato di lusso bolognese vale 451 milioni di euro, pari al 0,9% del totale.

La composizione dello stock degli immobili di lusso presenti sul mercato bolognese è aumentata di circa 3 punti percentuali per le soluzioni di condominio. L'effetto dell'ingresso di un consistente numero di appartamenti ha portato alla parallela riduzione del valore complessivo e della superficie

cumulativa, rispettivamente in calo del 7% e del 9% rispetto all'inizio del periodo analizzato 2019.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€451mIn**

+7% su 2021

+5% su 2020

+5% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**90.956m<sup>2</sup>**

+5% su 2021

+6% su 2020

+3% su 2019

**Numerosità dello stock**

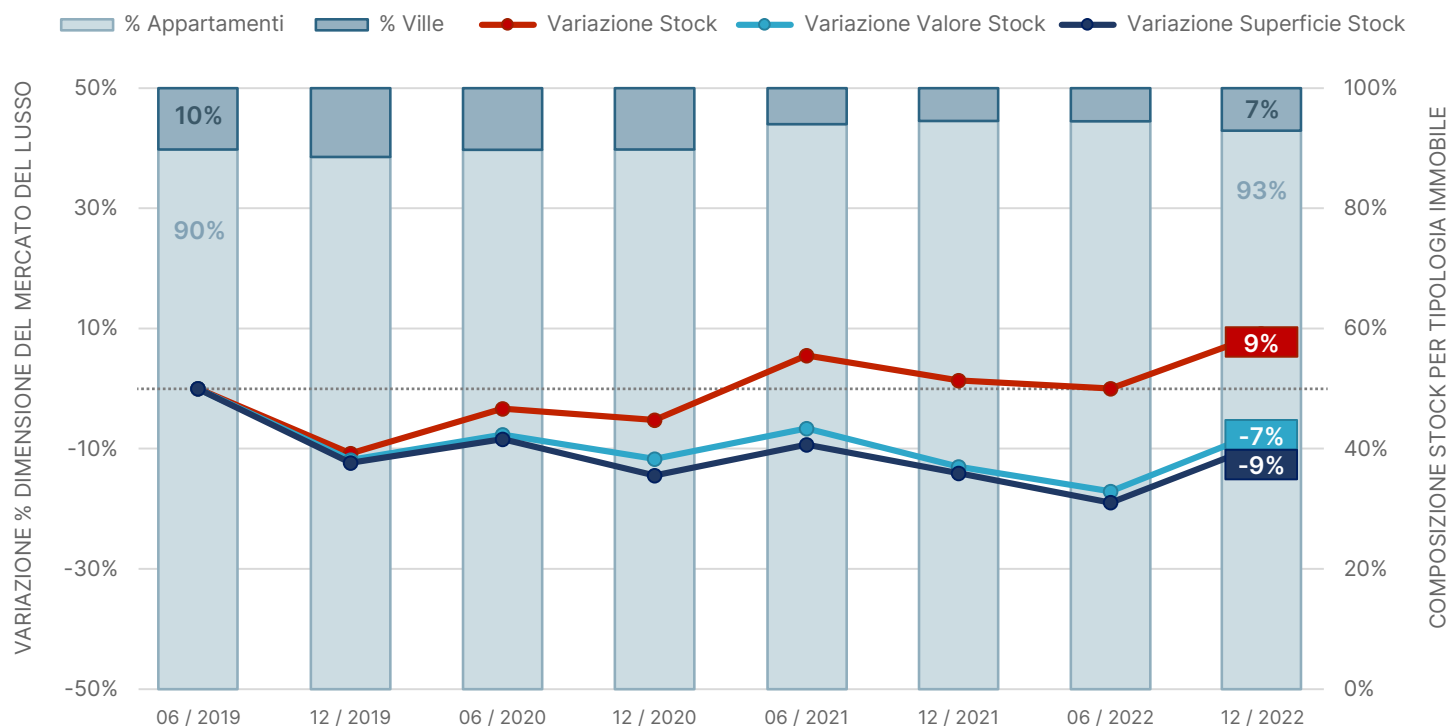
**395 annunci**

+8% su 2021

+15% su 2020

+22% su 2019

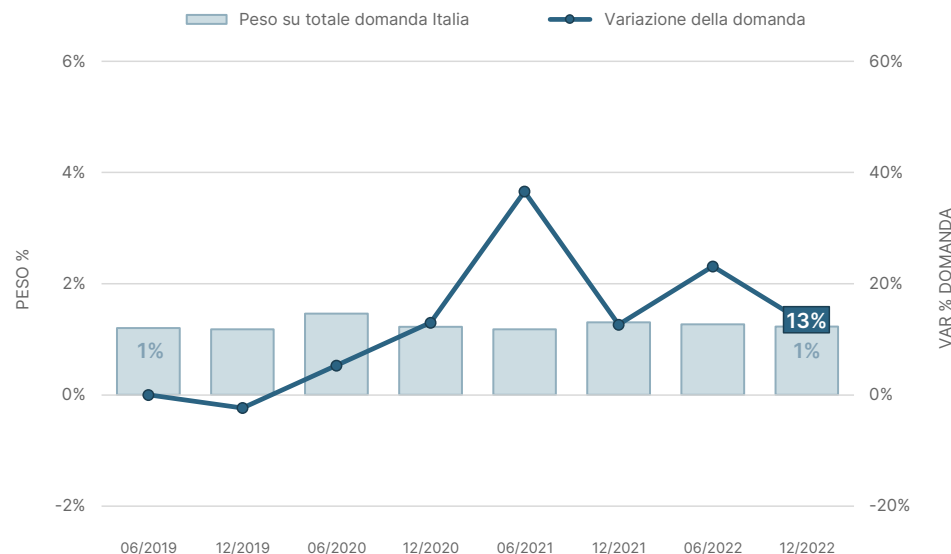
### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



## Domanda

Considerando il 2019 la domanda presenta una leggera flessione. Da fine 2019 l'andamento è invece positivo, fino ad arrivare ad un picco di un +37% nella prima metà del 2021. Successivamente diminuisce tornando allo stesso livello dell'anno precedente, per poi aumentare nuovamente nella prima metà del 2022. A fine anno si assesta sul +13% rispetto all'inizio del primo semestre del 2019. Il peso della domanda sul totale Italia si mantiene stabile all'1% per tutto il periodo considerato.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

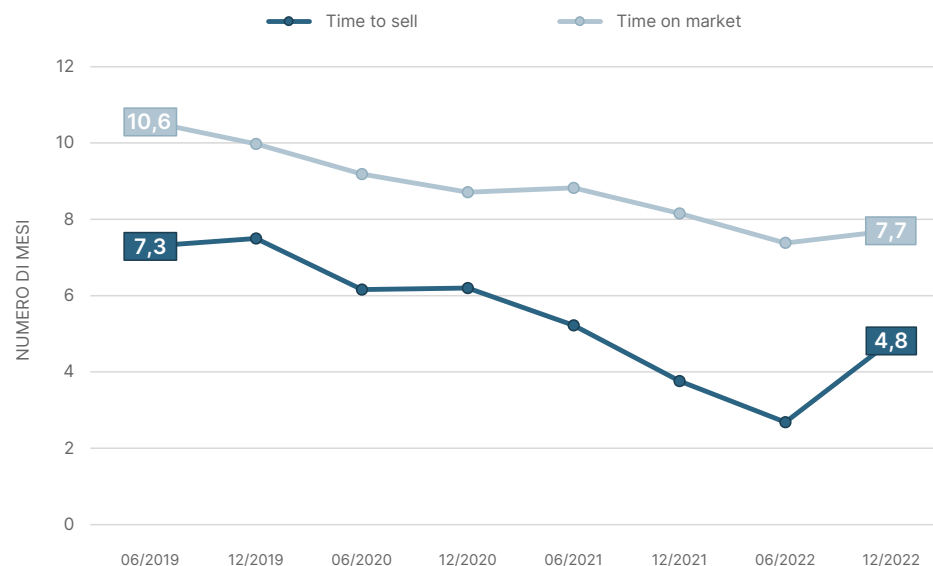
**1%**

-6% su 2021  
0% su 2020  
+4% su 2019

## Tempi

Il Time to sell evidenzia una riduzione significativa dei tempi da fine 2019 alla metà del 2022, arrivando a un minimo di 2,7 mesi nel primo semestre del 2022. Nell'ultimo semestre analizzato questi tornano a salire di circa 2 mesi. Il Time on market presenta invece una discesa costante delle tempistiche fino ad arrivare a una differenza di quasi 2 mesi rispetto al 2019, passando dai 10,6 ai 7,7 mesi di media.

### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



**Time to sell degli annunci**

**4,8 mesi**

+28% su 2021  
-22% su 2020  
-36% su 2019

**Time on market degli annunci**

**7,7 mesi**

-6% su 2021  
-12% su 2020  
-23% su 2019

## Appartamento in centro



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 800.000-1.200.000 €

**Prezzo m²:** 4.300-5.100 €/m²

**Superficie:** 190-250 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Appartamento sui Colli



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 800.000-1.100.000 €

**Prezzo m²:** 6.100-6.800 €/m²

**Superficie:** 120-170 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Nuovo/In costruzione

# Residenze di lusso in **Sicilia Costa Orientale**



## Sintesi del mercato

Il valore complessivo degli immobili di lusso sulla Costa Orientale Siciliana arriva a 382 milioni di euro, ed è composto per il 70% circa da ville, valore che ha mantenuto per tutto il periodo analizzato. Le variazioni degli stock, del valore, e della superficie mostrano dei trend molto simili,

in calo nel 2020 rispetto al 2019 per poi aumentare in maniera pronunciata e continuativa fino alla fine del periodo preso in esame, raggiungendo una variazione pari al +56% dello stock, al +50% della superficie complessiva e al +47% del valore monetario.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€382mIn**

+21% su 2021

+82% su 2020

+55% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**82.658m<sup>2</sup>**

+16% su 2021

+76% su 2020

+52% su 2019

**Numerosità dello stock**

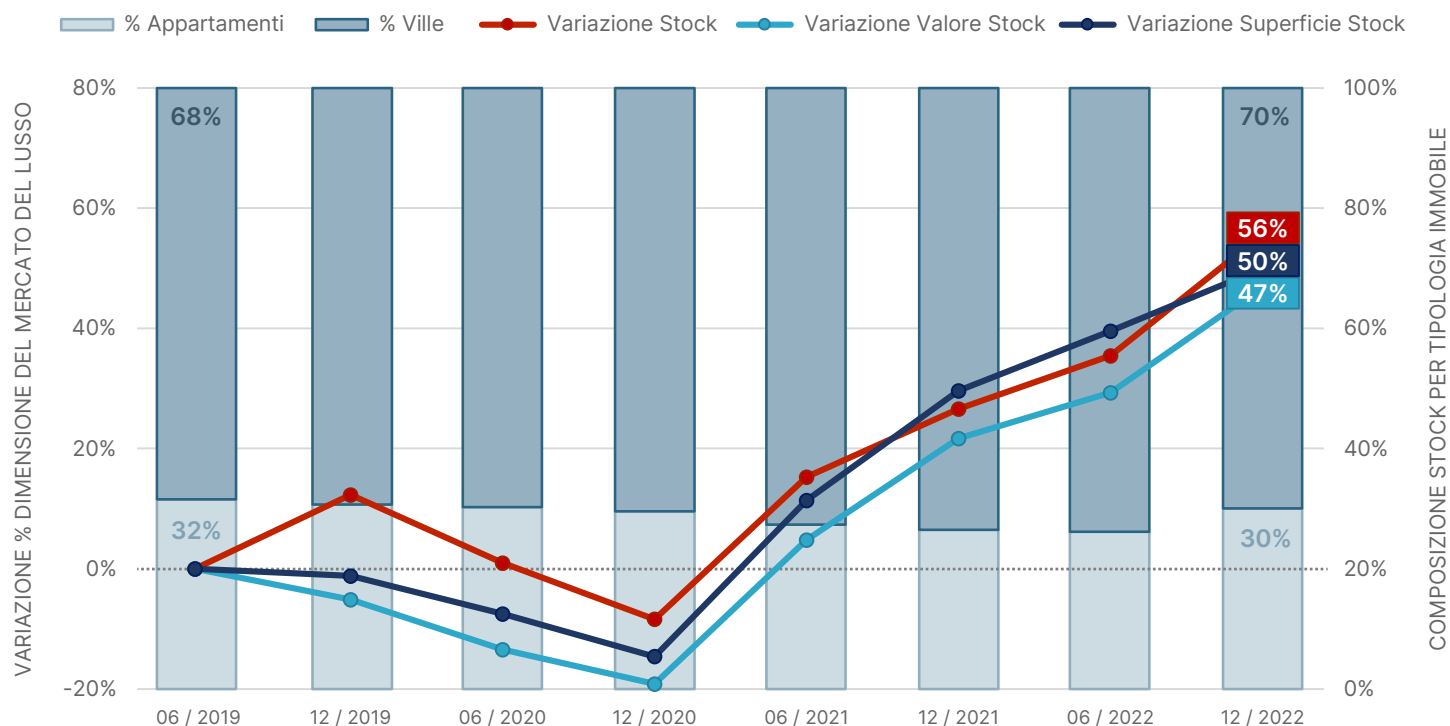
**316 annunci**

+23% su 2021

+70% su 2020

+39% su 2019

### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



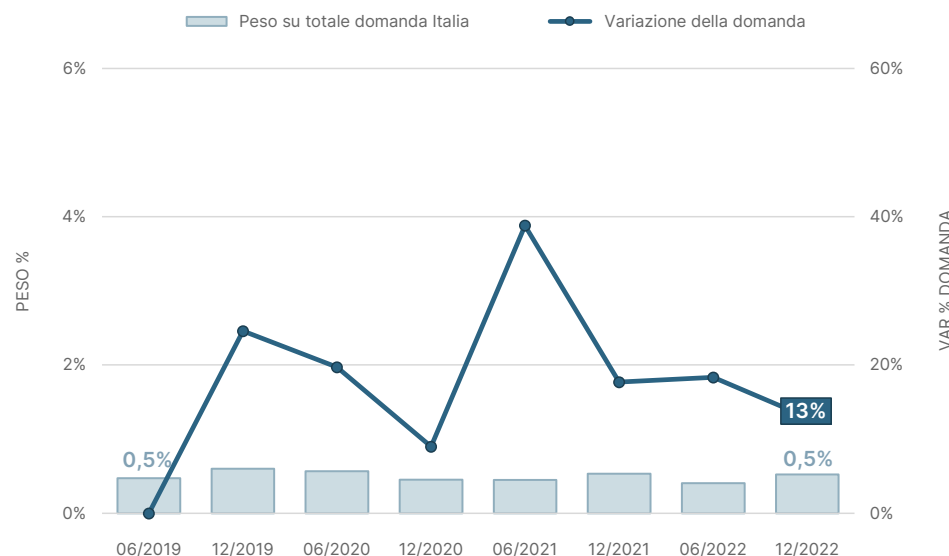
## Domanda

La domanda presenta un trend altalenante; dopo essere arrivato a un picco di variazione nel primo semestre del 2021, registrando un incremento del 39% rispetto al primo semestre del 2019, si osserva una diminuzione tra il secondo semestre del 2021 e il primo del 2022, dove il dato si stabilizza prima sul +18%, successivamente sul +13%. Rispetto alla domanda totale di immobili di lusso in Italia, l'incidenza della domanda locale degli immobili di lusso è rimasta stabilmente intorno allo 0,5%.

## Tempi

Il Time on market è cresciuto fino al secondo semestre del 2020 passando da 11,5 a quasi i 14 mesi di media, per poi iniziare a diminuire, arrivando ai 10,8 mesi. Il Time to sell, invece, si è ridotto significativamente fino al primo semestre del 2020, passando dai 9,2 ai 4 mesi di media, per poi recuperare tornando a 9,2 mesi. Nell'ultimo anno si è quindi ridotto nuovamente, arrivando a 7,5 mesi.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

**0,5%**

-2% su 2021  
+16% su 2020  
-13% su 2019

**Time to sell degli annunci**

**7,5 mesi**

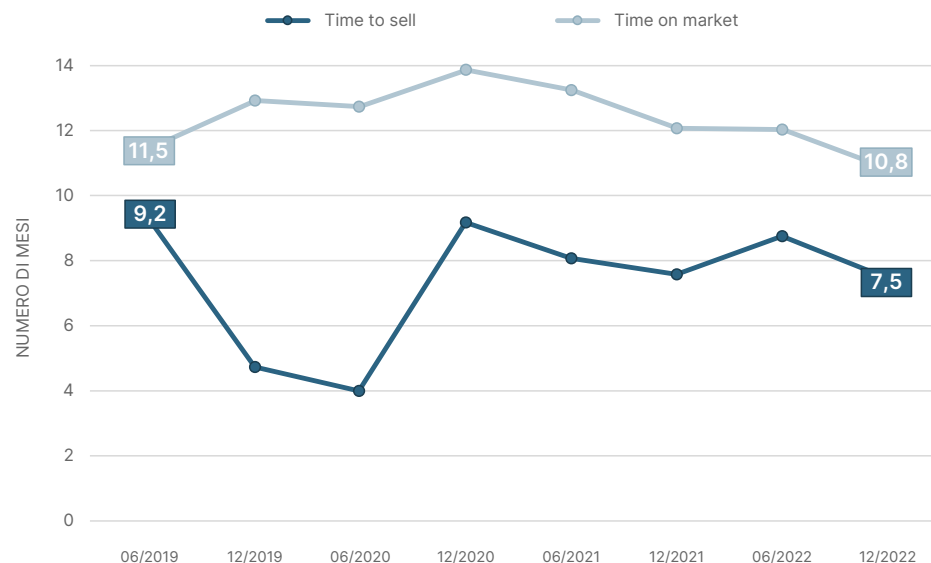
-1% su 2021  
-18% su 2020  
+58% su 2019

**Time on market degli annunci**

**10,8 mesi**

-10% su 2021  
-22% su 2020  
-16% su 2019

### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



## Appartamento a Taormina



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 320.000-360.000 €

**Prezzo m²:** 5.500-6.200 €/m²

**Superficie:** 50-60 m²

**Locali:** 1-2

**Stato:** Buono/Ottimo

## Villa a Ragusa



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 250.000-330.000 €

**Prezzo m²:** 4.000-4.600 €/m²

**Superficie:** 60-80 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

## Villa a Siracusa



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 180.000-260.000 €

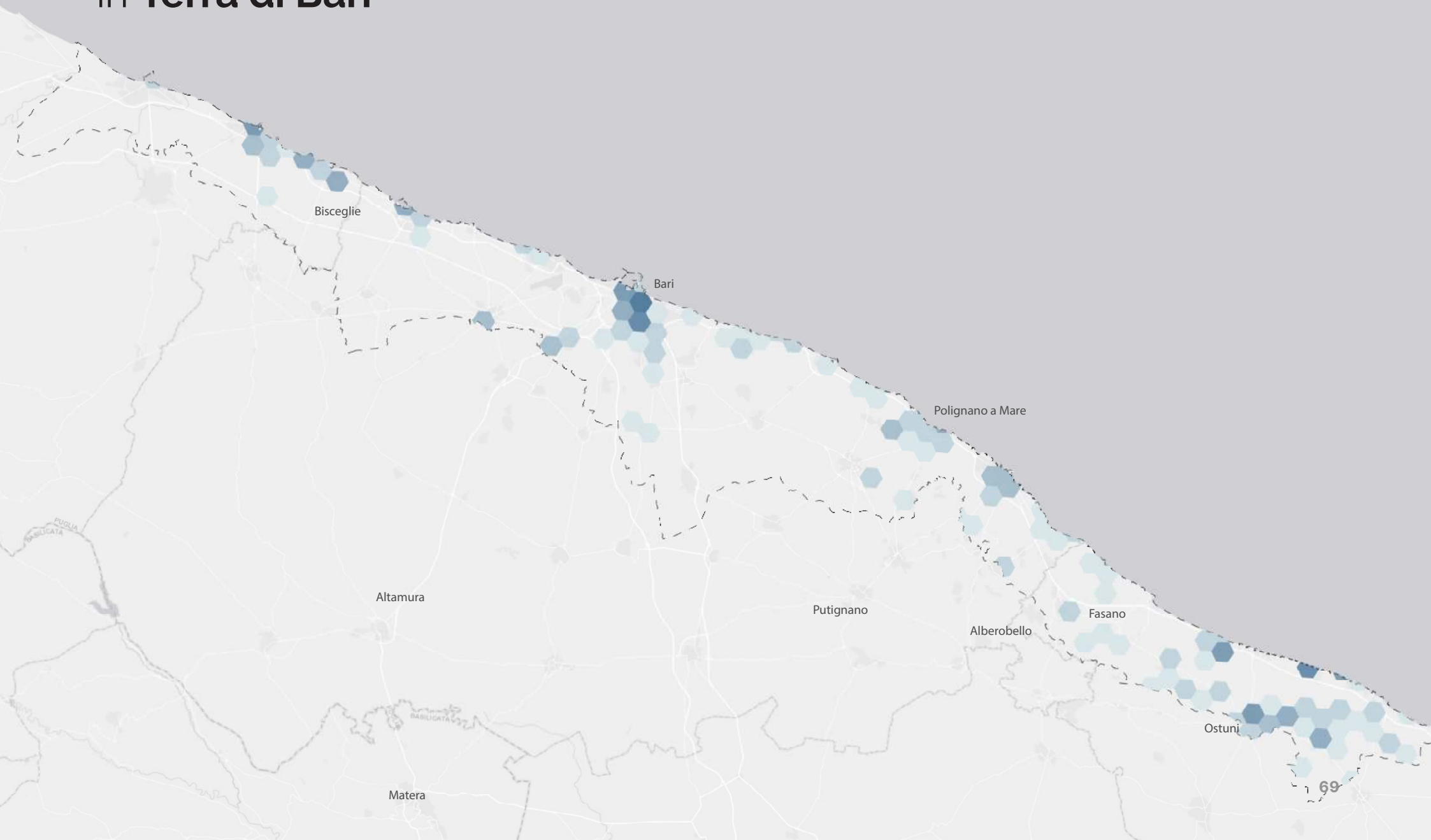
**Prezzo m²:** 3.500-3.700 €/m²

**Superficie:** 50-80 m²

**Locali:** 3-4

**Stato:** Buono/Ottimo

# Residenze di lusso in **Terra di Bari**



## Sintesi del mercato

Il valore complessivo degli immobili di lusso in quest'area arriva a 293 milioni di euro, lo 0,6% sul totale del mercato di lusso italiano.

La composizione dello stock vede una prevalenza delle ville rispetto agli appartamenti, con le prime a incidere per il 63% del totale nel secondo semestre del 2022,

in aumento di 2 punti percentuali rispetto all'inizio del periodo preso in esame. Nonostante questo trend recente, va comunque segnalato che fino al primo semestre del 2021 il peso delle ville era il 71% del totale, con un rialzo che in quella fase aveva toccato +10 punti percentuali. Il 2021 ha visto

un'espansione degli stock, del valore, e della superficie degli immobili. Il primo è cresciuto del 64% rispetto al 2019, la superficie dell'80% e il valore del 79%. Questo fenomeno si spiega con l'ingresso sul mercato di immobili di maggiori dimensioni e a prezzi unitari più alti rispetto ai semestri precedenti.

**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Valore monetario complessivo dello stock**

**€293mIn**

+28% su 2021

+80% su 2020

+65% su 2019

**Superficie complessiva dello stock**

**64.440m<sup>2</sup>**

+24% su 2021

+78% su 2020

+69% su 2019

**Numerosità dello stock**

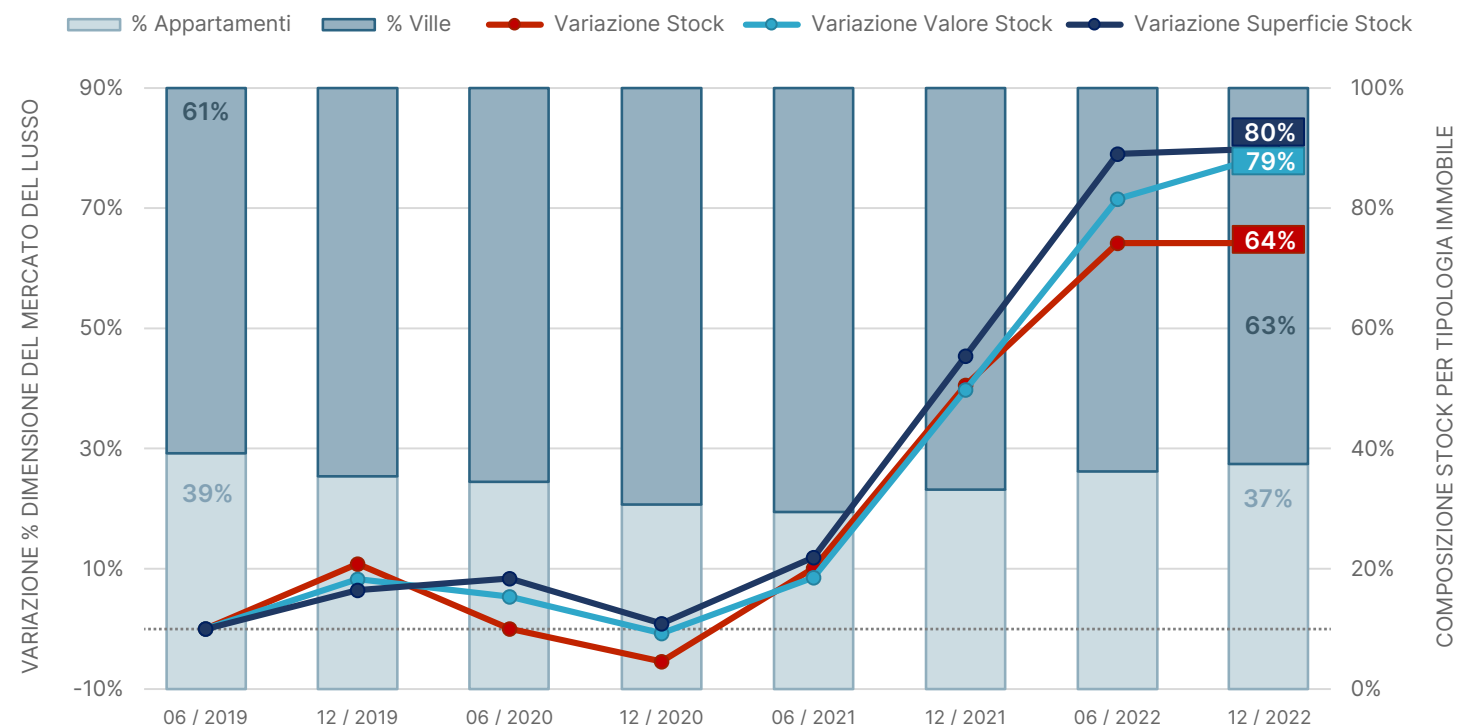
**243 annunci**

+17% su 2021

+74% su 2020

+48% su 2019

### ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSSO



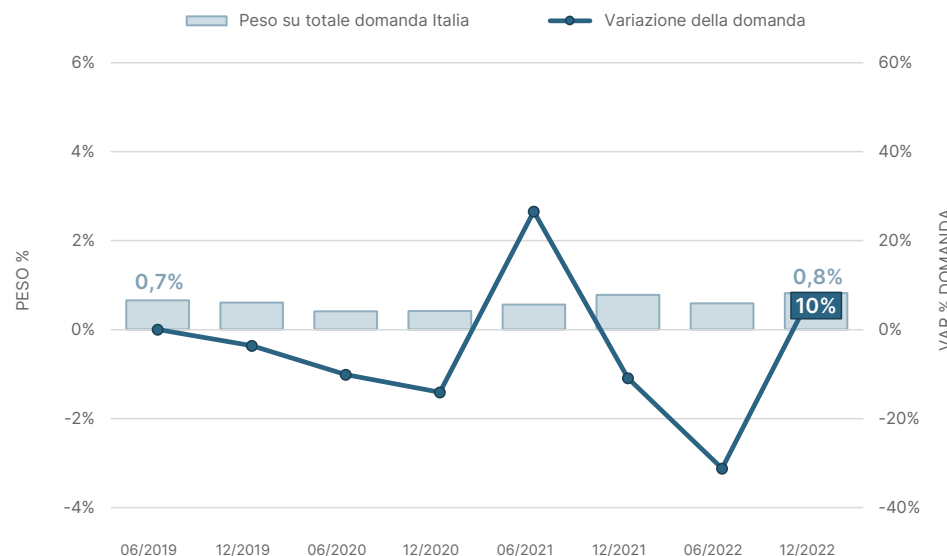
## Domanda

Se tra 2019 e 2020 si è registrato un calo della domanda di immobili in quest'area, a partire dal primo semestre del 2021 si è invece osservato un forte aumento, pari al +27%. Il semestre successivo ha visto una nuova contrazione, -31%: si tratta della riduzione più consistente del periodo preso in esame. Il risultato netto finale della domanda è di un +10% rispetto all'inizio del 2019. Rispetto alla domanda degli immobili di lusso su base nazionale, quella locale è aumentata del 36% dalla fine del 2019, passando da un'incidenza dello 0,7% allo 0,8%.

## Tempi

Fino al secondo semestre 2020 si osserva un Time on market in leggera crescita, fino ad arrivare ai 12,6 mesi. Successivamente, questo diminuisce arrivando a circa 9 mesi di media nell'ultimo semestre del 2022. Guardando invece al Time to sell, questo si è ridotto dal 2019 al primo semestre del 2020, passando da 9,3 mesi a 4,4. Successivamente, a causa dello stock accumulato nel periodo preso in esame, è tornato a crescere raggiungendo un picco di 10,3 mesi. Nell'ultimo semestre analizzato si è attestato su una media di 8,6 mesi.

### VARIAZIONE DELLA DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



**Contattaci per maggiori informazioni o report più dettagliati**

**Peso della domanda rispetto al mercato nazionale del lusso**

**0,8%**

+5% su 2021  
+97% su 2020  
+36% su 2019

**Time to sell degli annunci**

**8,6 mesi**

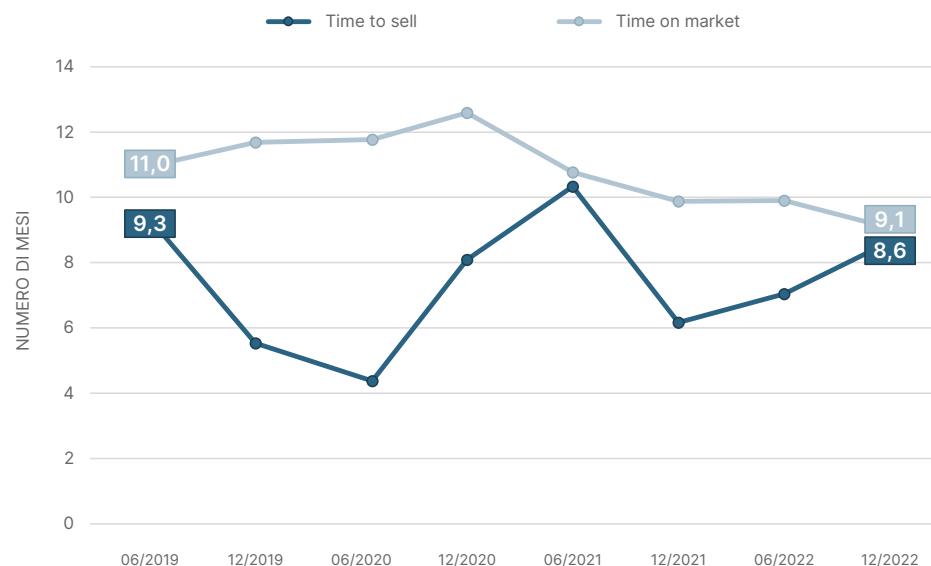
+40% su 2021  
+7% su 2020  
+56% su 2019

**Time on market degli annunci**

**9,1 mesi**

-8% su 2021  
-28% su 2020  
-22% su 2019

### TEMPI DI VECCHIAIA E PERMANENZA MEDIA DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



## Appartamento a Bari



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 1.000.000-1.200.000 €

**Prezzo m²:** 4.000-4.500 €/m²

**Superficie:** 260-300 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

## Villa a Ostuni



### CARATTERISTICHE

**Prezzo:** 680.000-750.000 €

**Prezzo m²:** 6.900-7.200 €/m²

**Superficie:** 90-110 m²

**Locali:** 5+

**Stato:** Buono/Ottimo

# 04

## METODOLOGIA E DEFINIZIONI



## Un nuovo modo di analizzare il mercato delle residenze di lusso

Lo studio è il risultato di analisi svolte con la nuova infrastruttura di market intelligence per il lusso sviluppata da Immobiliare.it Insights, società del gruppo di Immobiliare.it specializzata in big data e market intelligence per il settore immobiliare. Si tratta di un report unico nel suo genere, grazie all'esclusivo approccio basato su statistica, econometria e analisi urbanistico-geografica e all'uso di Machine Learning e Intelligenza Artificiale. La lettura di questo report restituirà una fotografia completa dei principali driver del lusso in Italia negli ultimi quattro anni e fornirà un ulteriore strumento, insieme ad altre analisi disponibili e alle conoscenze dei professionisti del settore, per sostenere i processi decisionali con una chiara visione dei trend attuali e dei loro futuri sviluppi. Nella nuova edizione 2023, le aree geografiche del lusso sono state riviste e ottimizzate. Allo stesso modo, sono state ricalcolate tutte le serie storiche. Questo rende consistenti i dati del report che però non sono direttamente e sempre confrontabili con l'edizione dello scorso anno.

## Residenza di lusso: la definizione

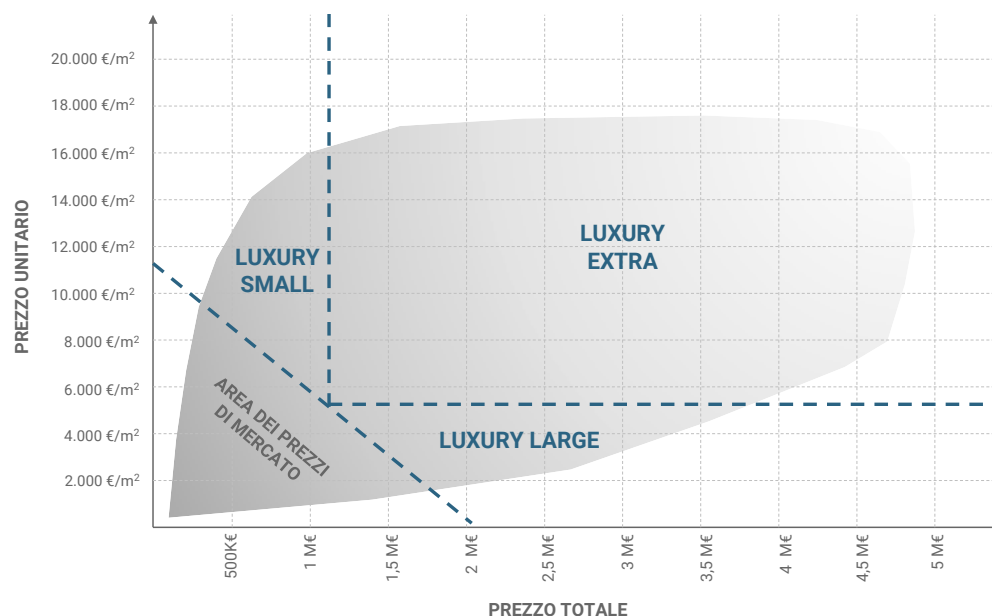
Il concetto di lusso immobiliare non ha una definizione univoca perchè influenzato solitamente da diversi fattori. Ad esempio, nel caso dei centri storici delle città d'arte si tratterà spesso di una residenza storica mentre nei quartieri più nuovi il lusso sarà rappresentato da abitazioni ultramoderne. O ancora, per alcuni lo sfarzo è una caratteristica essenziale per definire il lusso mentre per altri è solo sintomo di cattivo gusto. Per risolvere questa mancanza

di definizione, il primo passo del report è stato quello di trovarne una condivisibile e comprensibile anche dai non addetti ai lavori. Partendo dai dati di LuxuryEstate.com, portale internazionale leader negli immobili di lusso e partner di Immobiliare.it, sono state identificate le caratteristiche del lusso e sono stati costruiti degli indici quantitativi. Con l'uso di modelli di Machine Learning sono state poi analizzate tutte le zone d'Italia e per ognuna è stata individuata la caratterizzazione degli immobili di lusso. Indipendentemente

dalle diverse tipologie, il prezzo è un'ottima base per distinguere il mercato immobiliare comune, quello di pregio e quello di lusso. Le relazioni tra prezzo al metro quadro e costo totale, insieme ad altre variabili, permettono di analizzare i mercati locali e definire così ogni immobile in base al segmento di appartenenza. Con questa metodologia, sono stati individuati tre livelli di lusso immobiliare:

- **Luxury Extra:** gli immobili di fascia più alta, con un elevato costo €/m<sup>2</sup> totale e di dimensioni significative
- **Luxury Small:** gli immobili con alto prezzo €/m<sup>2</sup> ma che, a causa di superfici ridotte, sono in vendita a un prezzo totale ancora "accessibile"
- **Luxury Large:** gli immobili di ampie metrature con un prezzo totale molto alto ma il cui valore al metro quadro rientra nei livelli del mercato comune

L'applicazione di questo modello al patrimonio immobiliare italiano ha permesso di individuare per ogni area geografica le abitazioni di lusso, stabilirne la classificazione e analizzare le tendenze degli ultimi quattro anni di domanda e offerta.



## Le metriche utilizzate nell'analisi

### **Domanda**

Richieste medie di contatti per annuncio

### **Offerta o stock**

Numero di immobili di lusso in vendita sul portale in un dato semestre

### **Valore monetario complessivo dello stock**

Somma dei prezzi di tutti gli immobili di lusso in vendita sul portale in un dato semestre

### **Superficie complessiva dello stock**

somma delle superfici di tutti gli immobili di lusso in vendita sul portale in un dato semestre

### **Time to sell**

Tempo medio di permanenza sul portale degli immobili di lusso che sono stati rimossi in un dato semestre

### **Time on market**

Tempo medio di permanenza sul portale degli annunci di lusso che si trovano online in un dato semestre



## Nota metodologica

I dati e le analisi contenuti in questo report sono di proprietà esclusiva di Immobiliare.it. Si prega di citare Immobiliare.it come fonte delle informazioni in ogni eventuale ripresa delle stesse per pubblicazioni e condivisioni su canali di qualunque natura. L'elaborazione dei dati è stata curata dal team Immobiliare.it Insights, società del gruppo e riferimento per analisi di big data nel settore immobiliare e valutazioni automatiche (AVM).

Per gli operatori del settore interessati ad approfondimenti e dati aggiuntivi: [insights@immobiliare.it](mailto:insights@immobiliare.it)

Per eventuali richieste di immagini, dati e grafici per uso redazionale: [ufficiostampa@immobiliare.it](mailto:ufficiostampa@immobiliare.it)



**Studi, analisi, osservatori:  
Nota Metodologica**

**SCARICA**



Immobiliare.it è il portale immobiliare leader in Italia. Grazie ai dati che raccoglie relativi agli immobili pubblicati e alle ricerche effettuate dagli utenti, nel corso degli anni l'azienda ha sviluppato una profonda conoscenza dell'offerta e della domanda di immobili in Italia. Collaborando con i principali operatori del settore e con l'utilizzo di avanzati strumenti tecnologici di intelligenza artificiale, l'azienda porta avanti diverse attività rivolte a chi è interessato a conoscere l'andamento del mercato italiano. Grazie a Immobiliare.it Insights, società del gruppo specializzata in analisi di big data nel settore immobiliare e valutazioni automatiche (AVM), Immobiliare.it fornisce report completi sui trend attuali e modelli predittivi per il futuro del settore.

#### LUXURYESTATE

Con oltre 500.000 immobili di prestigio in 120 Paesi, LuxuryEstate.com offre la più grande scelta di immobili di lusso al mondo. Gli annunci sono pubblicati da oltre 50.000 agenzie, tra cui spiccano i marchi più prestigiosi nel settore. Visitando il sito e l'applicazione si aprono le porte delle più incantevoli dimore: appartamenti, attici e ville di lusso in città come Londra, Parigi, Roma, Madrid, Berlino e New York, oltre a ville, residenze d'epoca, castelli e tenute di prestigio al mare, sui laghi, in montagna e nelle zone più rinomate del mondo.

## Contatti

### Antonio Intini

Chief Business Development Officer  
antonio.intini@immobiliare.it / 349.2245330

### Simone Gadenz

CEO di Immobiliare.it Insights  
simone.gadenz@immobiliare.it / 331.7235993

### Federica Tordi

Head of PR and Communications  
federica.tordi@immobiliare.it / 392.1176397