



2023 - PREGIO

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

SANTANDREA
LUXURY HOUSES & TOP PROPERTIES
GABETTI GROUP

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

INDICE

- 04 HIGHLIGHTS
- 06 IL REPORT IN SINTESI
- 08 DOMANDA
- 10 IL MERCATO DEL LUSSO NEL MONDO E IN ITALIA
- 11 DOTAZIONI RICHIESTE E PENALIZZANTI
- 12 MILANO
- 16 ROMA
- 20 GENOVA
- 24 NAPOLI
- 28 TORINO
- 32 BARI
- 36 FIRENZE
- 40 SANTA MARGHERITA LIGURE

HIGHLIGHTS

Il 2023 ha visto un lieve rialzo per le residenze di pregio rispetto agli anni precedenti.

Per quanto riguarda i **prezzi**, nelle città di Roma, Genova, Santa Margherita Ligure e Milano è avvenuta una lieve crescita rispettivamente di +0,6%, +1,1%, +1,3% e +1,4%. Stabili nella città di Napoli, mentre per la città di Torino si riscontra un aumento del +3%. I **tempi** medi di vendita sono intorno ai 3-7 mesi per le città di Firenze

e Genova, 4-6 mesi per Milano e Torino, per Roma e Napoli dai 5 ai 9 mesi mentre per Santa Margherita Ligure il periodo è più lungo e va dai 4 ai 18 mesi. Gli **sconti** in sede di chiusura delle trattative si verificano più alti nella città di Napoli con il 18%, seguita dalle città di Genova e Torino in cui gli sconti sono intorno al 10%; lievemente più bassa Milano con il 9%, Roma, Firenze e Santa Margherita Ligure rispettivamente 7% e 6%.

MILANO

PREZZI
2023 / 2022



+1,4%

TEMPI
MEDI DI VENDITA



mesi **4-6**

SCONTI
MEDI



9%

ZONE
PIÙ RICHIESTE



**Centro storico
Brera
Magenta**

ROMA

PREZZI
2023 / 2022



+0,6%

TEMPI
MEDI DI VENDITA



mesi **5-9**

SCONTI
MEDI



7%

ZONE
PIÙ RICHIESTE



**Salario Trieste
Prati, Flaminio
Centro storico**

GENOVA

PREZZI
2023 / 2022



+1,1%

TEMPI
MEDI DI VENDITA



mesi **3-7**

SCONTI
MEDI



10%

ZONE
PIÙ RICHIESTE



**Albaro
Carignano**

NAPOLI

PREZZI
2023 / 2022



STABILE

TEMPI
MEDI DI VENDITA



mesi **5-9**

SCONTI
MEDI



18%

ZONE
PIÙ RICHIESTE



**Chiaia
Vomero**

HIGHLIGHTS



TORINO

PREZZI
2023 / 2022



+3%

TEMPI
MEDI DI VENDITA



mesi **4-8**

SCONTI
MEDI



10%

ZONE
PIÙ RICHIESTE



**Cit Turin
Centro
Pre-collina**



BARI

PREZZI
2023 / 2022



STABILE

TEMPI
MEDI DI VENDITA



mesi **6-12**

SCONTI
MEDI



2%

ZONE
PIÙ RICHIESTE



**Murat
Madonnella
Poggiofranco**



S.M. LIGURE

PREZZI
2023 / 2022



+1,3%

TEMPI
MEDI DI VENDITA



mesi **4-18**

SCONTI
MEDI



6%

ZONE
PIÙ RICHIESTE



**Zona imperiale
Prima collina
Padale**



FIRENZE

PREZZI
2023 / 2022



+4,2%

TEMPI
MEDI DI VENDITA



mesi **3-8**

SCONTI
MEDI



6%

ZONE
PIÙ RICHIESTE



**Lungarni
Porta Romana
Piazz. Michelangelo**

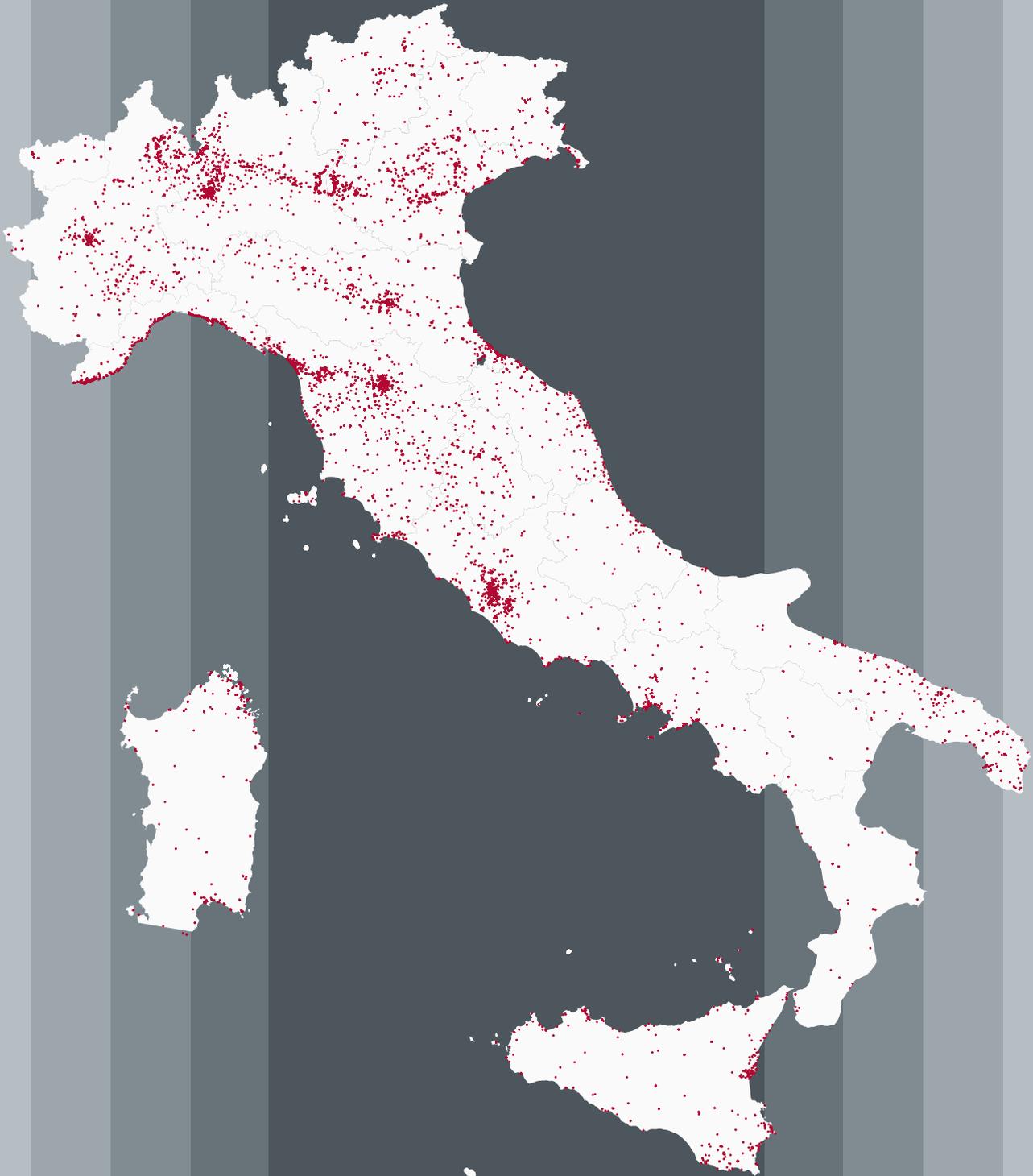


IL REPORT IN SINTESI

Il report analizza i principali indicatori del mercato residenziale di pregio, con l'obiettivo di restituire una fotografia dal punto di vista immobiliare e qualitativo.

In particolare vengono riportati i macro trend relativi alle principali grandi città, a livello di quotazioni, tempi medi di vendita e sconti medi, andamento di domanda e offerta; gli stessi indicatori vengono analizzati anche a livello di micro zona, grazie ad una mappatura delle principali aree di pregio delle due città.

IMMOBILI
DI LUSO
IN ITALIA



INTRODUZIONE

IL MERCATO DEL LUSSO NEL MONDO E IN ITALIA

Questi ultimi anni sono stati caratterizzati da diversi avvenimenti come la pandemia, il conflitto Russo-Ucraino, l'inflazione e l'aumento dei tassi, che hanno delineato un quadro macro-economico non del tutto solido; tuttavia il residenziale di lusso ha continuato a crescere, alimentato dalla crescita degli individui alto spendenti.

La ricchezza mondiale, nel 2022 è passata da 86 trilioni di dollari a 83, mantenendosi pressoché stabile, con percentuali che si distribuiscono maggiormente in Nord America, in Europa e in Asia, aree del globo predominanti nell'economia globale che trainano la crescita e gli indicatori finanziari a livello internazionale.

Il mercato del lusso è un mercato di nicchia, poiché si rivolge a una fetta ristretta di acquirenti che hanno un'elevata disponibilità finanziaria e di investimento. Nel 2022, **le compravendite di immobili residenziali di lusso sono in aumento del +9%** rispetto all'anno precedente. Un mercato che è caratterizzato dal desiderio di godere della proprietà di un immobile esclusivo in diversi parti del mondo e dalla necessità di massimizzare il rendimento dell'investimento.

Più in dettaglio, il numero di compravendite di immobili sopra il milione di euro, **hanno riguardato maggiormente la seconda casa**. Guardando la serie storica, si nota come il trend sia in continuo aumento, e negli ultimi cinque anni la prima casa è cresciuta del 92% e la seconda casa del 61%.



21,8Mln

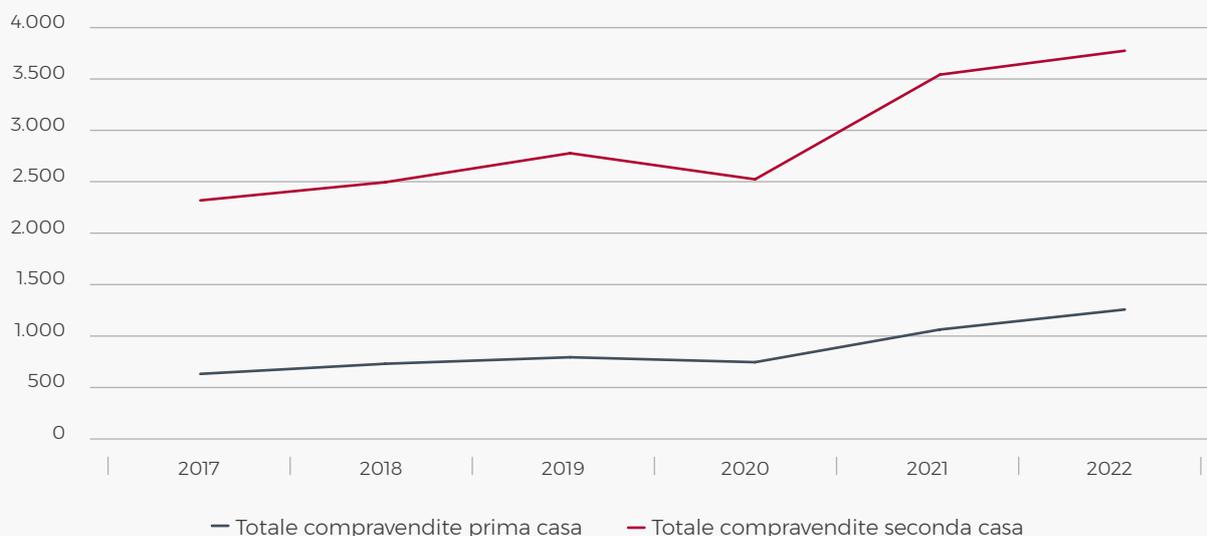
AMMONTARE DELLA POPOLAZIONE MILIONARIA



5.049

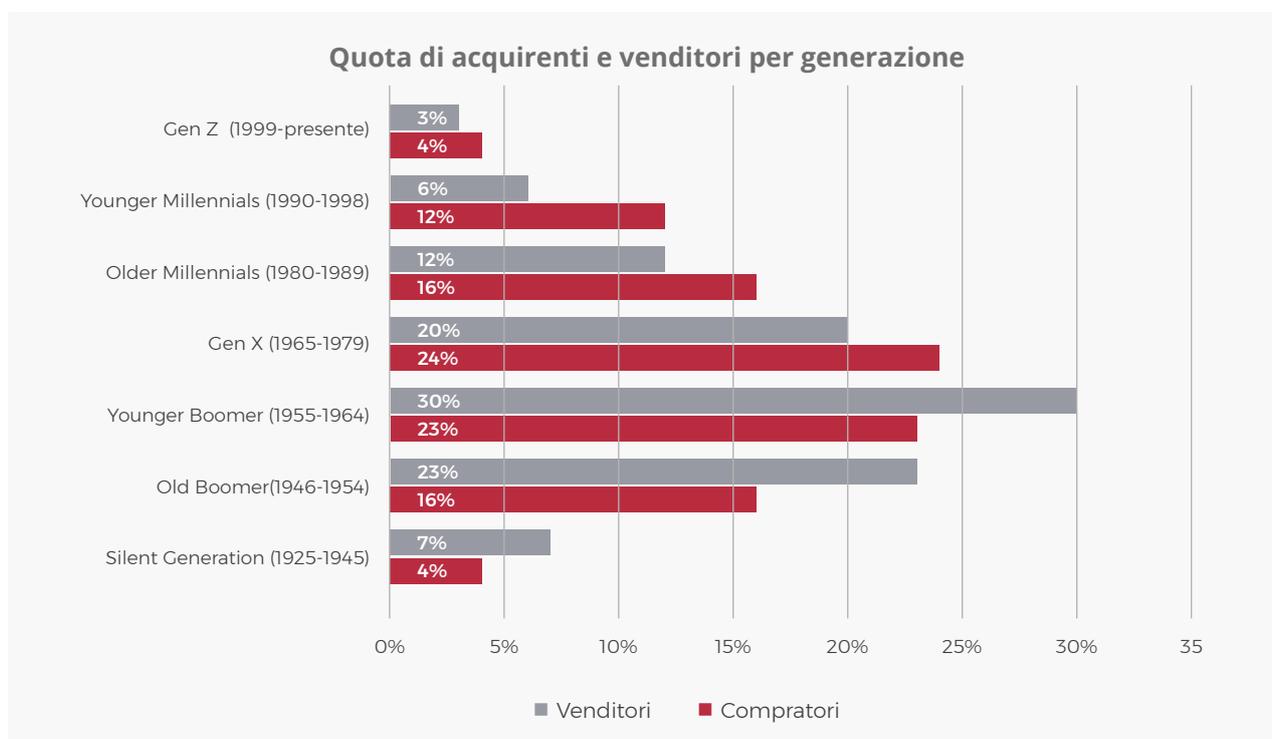
COMPRAVENDITE IMMOBILI OLTRE 1 MLN

Confronto compravendite tra prima e seconda casa



Elaborazione su dati statistici notarili

I profili degli acquirenti che si affacciano al mondo del luxury, sono per lo più appartenenti alla **Generazione X (1965-1979)** e ai **Younger Boomers (1955 - 1964)**. Secondo un recente studio¹, gli individui con il patrimonio netto più elevato si concentrano nella fascia di età compresa tra i 50 e i 70 anni, prendendo il posto dei Millenians.

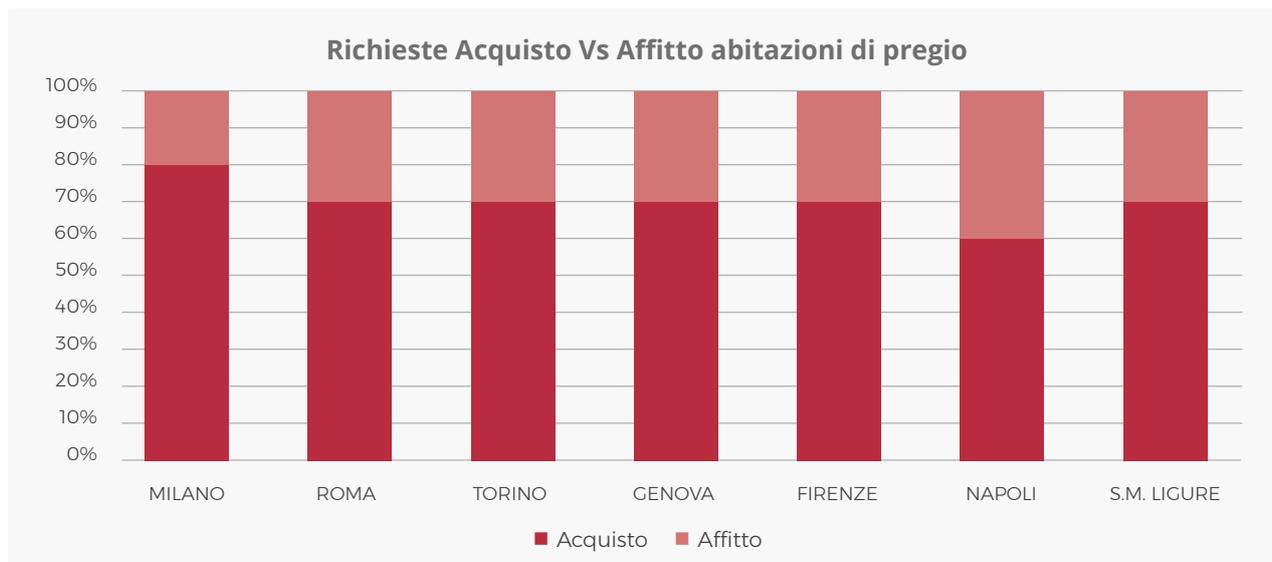


Elaborazione su dati NAR 2023

¹ Home Buyers and Sellers Generational Trends Report, NAR 2023

DOMANDA

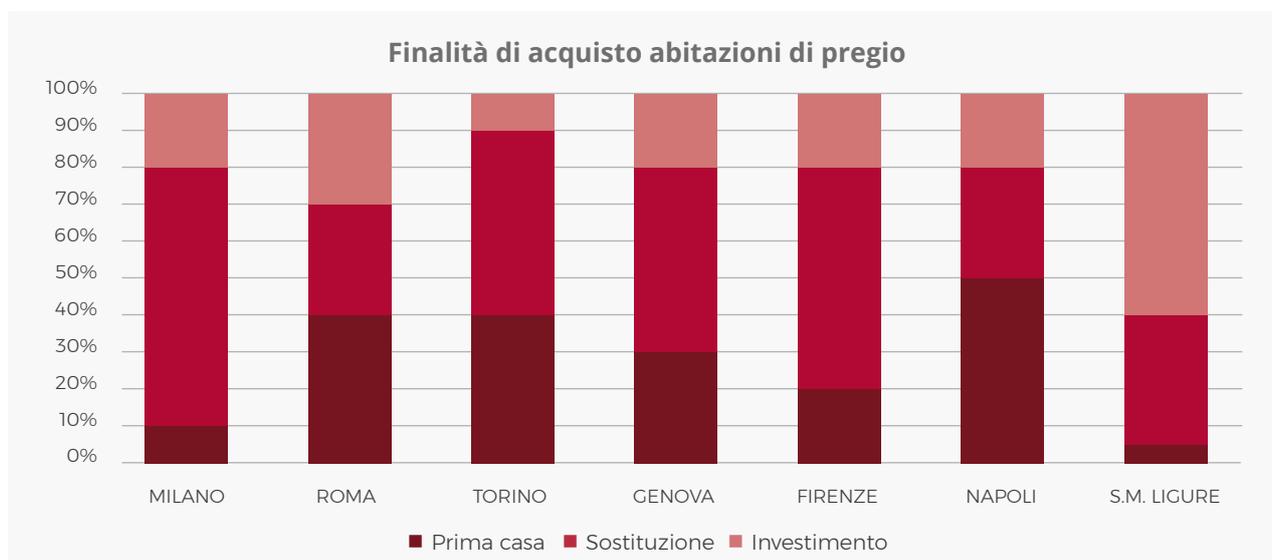
Nel corso del 2023 le componenti della domanda tra acquisto e locazione hanno visto dinamiche differenti. In generale, nell'ambito delle richieste rilevate da Santandrea, si rileva una prevalenza di domanda in acquisto (mediamente il 70%) a fronte del 30% di richieste di soluzioni in affitto.



Elaborazione su dati Santandrea Luxury Houses and Top Properties

La finalità di acquisto prevalente di una residenza di pregio, nelle città monitorate, risulta quella della **prima casa** per nuove esigenze abitative, coprendo mediamente il 40% delle richieste, rispetto a quella di **sostituzione** in ottica migliorativa della propria abitazione (35%).

La componente di **investimento**, è aumentata parecchio fino ad arrivare al 60%. In questo contesto, si riscontrano tuttavia alcune differenze tra le varie città, in base alle relative caratteristiche socio-demografiche.



Elaborazione su dati Santandrea Luxury Houses and Top Properties

DOTAZIONI RICHIESTE E PENALIZZANTI

Per quanto riguarda le dotazioni, nel 2023, il piano alto e la terrazza si confermano i due principali elementi che contraddistinguono le richieste di residenze di pregio. Al terzo posto, tra gli elementi più domandati, troviamo il box singolo o multiplo; la presenza di quest'ultimo rimane molto importante ed è molto richiesto a Napoli e Genova, mentre è meno domandato a Milano. Agli ultimi posti, elementi di poco interesse, si trovano la presenza della sala hobby, o sala di rappresentanza. Nel segmento del pregio, lo spazio esterno è fondamentale, incidono positivamente sicuramente una vista panoramica e/o un giardino infatti questo si riflette sugli elementi penalizzanti come l'assenza di balconi che è al primo posto.



Elaborazione su dati Santandrea Luxury Houses and Top Properties

Tra gli altri elementi penalizzanti, oltre all'assenza di balconi, troviamo la vicinanza a fonti di rumore e il contesto circostante che presenta elementi di degrado. Sicuramente tra le note negative, soprattutto nelle città di Roma e Torino, si nota come un immobile di pregio non abbia come caratteristica un piano rialzato e/o un primo piano.



Elaborazione su dati Santandrea Luxury Houses and Top Properties

MILANO

Milano continua ad essere protagonista di un forte dinamismo, dovuto ai grandi progetti e alle opportunità di investimento nel settore immobiliare. Grazie alle Olimpiadi Milano-Cortina 2026, la città conoscerà nel prossimo biennio l'ennesimo sviluppo immobiliare che cambierà ancora una volta il volto della città, soprattutto nel quadrante sud. La nuova linea M4 della metropolitana, la cui completa apertura è prevista per la fine del 2024, permetterà di collegare nuove aree chiave del capoluogo lombardo, che offriranno un interessante potenziale di sviluppo immobiliare.



PREZZI

+1,4%
2023 / 2022



TEMPI

4/6 MESI
Tempi medi di vendita



SCONTI

9%
Sconti medi



DINAMICHE DEL MERCATO DI LUSSO

Nel corso del 2023, il mercato delle **compravendite a Milano** ha mostrato andamenti differenti a seconda delle zone di riferimento. Le zone che mostrano un andamento stabile sono Brera e Palestro-Duse, mentre il centro storico conferma la sua dinamicità, con le variabili di mercato tutte in positivo. Nel quadrilatero, rimangono stabili le variabili di mercato, ad eccezione dell'offerta che è in aumento.

ZONE MILANO	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
QUADRILATERO	↔	↑	↔	↔
CENTRO STORICO	↑	↑	↑	↑
BRERA	↔	↔	↔	↔
MAGENTA - PAGANO - CASTELLO	↑	↔	↑	↔
PALESTRO - DUSE	↔	↔	↔	↔

PREZZI

I prezzi nella città di Milano, sia per le abitazioni di nuova costruzione che per quelle da ristrutturare aumentano leggermente, soprattutto nelle zone centrali. Il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo, a livello cittadino, si è attestato intorno al +8,8%, con picchi del +10% per le zone del Quadrilatero e di Palestro-Duse. Per quanto concerne i tempi medi di vendita, la media è di 4-6 mesi, in altri casi più dinamici le tempistiche di vendita possono ridursi ai 3 e 4 mesi come la zona del Centro storico, Brera e Magenta-Pagano-Castello.

MILANO	Nuove ristrutturate		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
QUADRILATERO	10.860	13.770	8.950	10.960
CENTRO STORICO	8.300	10.200	6.770	7.860
BRERA	10.050	12.690	7.190	8.330
MAGENTA - PAGANO - CASTELLO	8.400	10.700	6.280	7.330
PALESTRO - DUSE	8.900	10.400	7.380	8.330

IDENTIKIT IMMOBILE



SUPERFICIE
100 - 200 MQ



DOTAZIONE
GARAGE / BOX AUTO



N. CAMERE DA LETTO
3



CONDIZIONI D'USO
NUOVO / RISTRUTTURATO



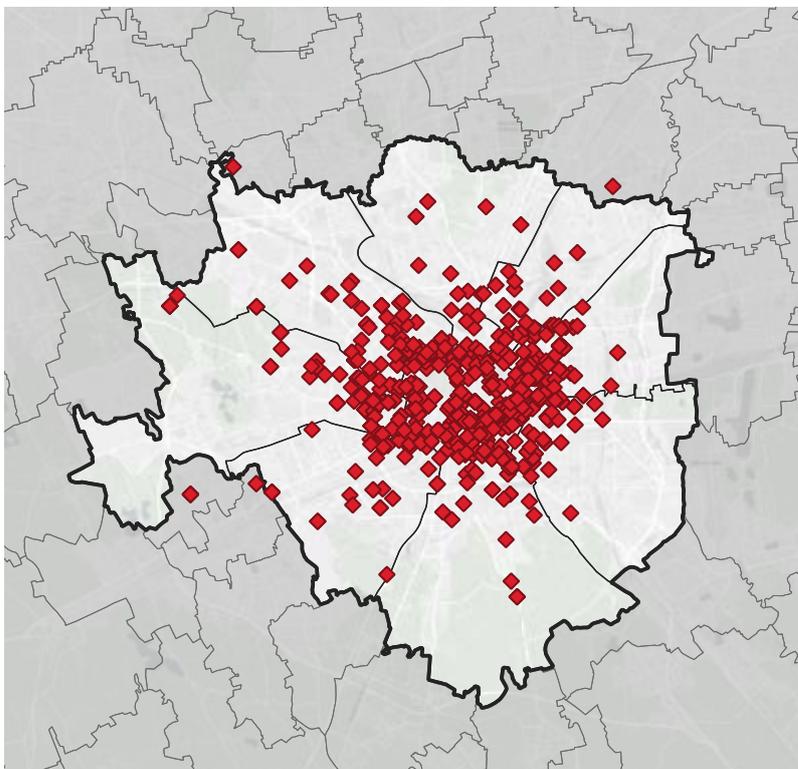
CARATTERISTICHE
1 TERRAZZA / QUALITÀ
2 DEL CONTESTO E DEL PALAZZO
3



ZONE PIÙ RICHIESTE
CENTRO STORICO
BRERA - MAGENTA

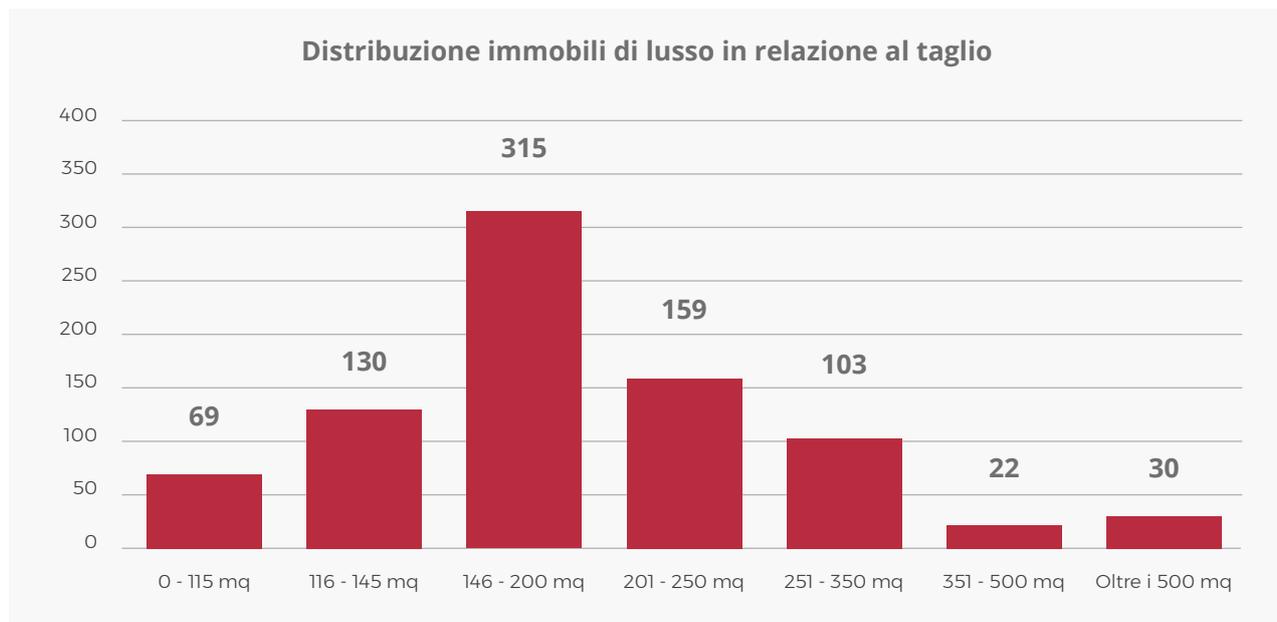
OFFERTA

Residenze di lusso
a **Milano e dintorni**

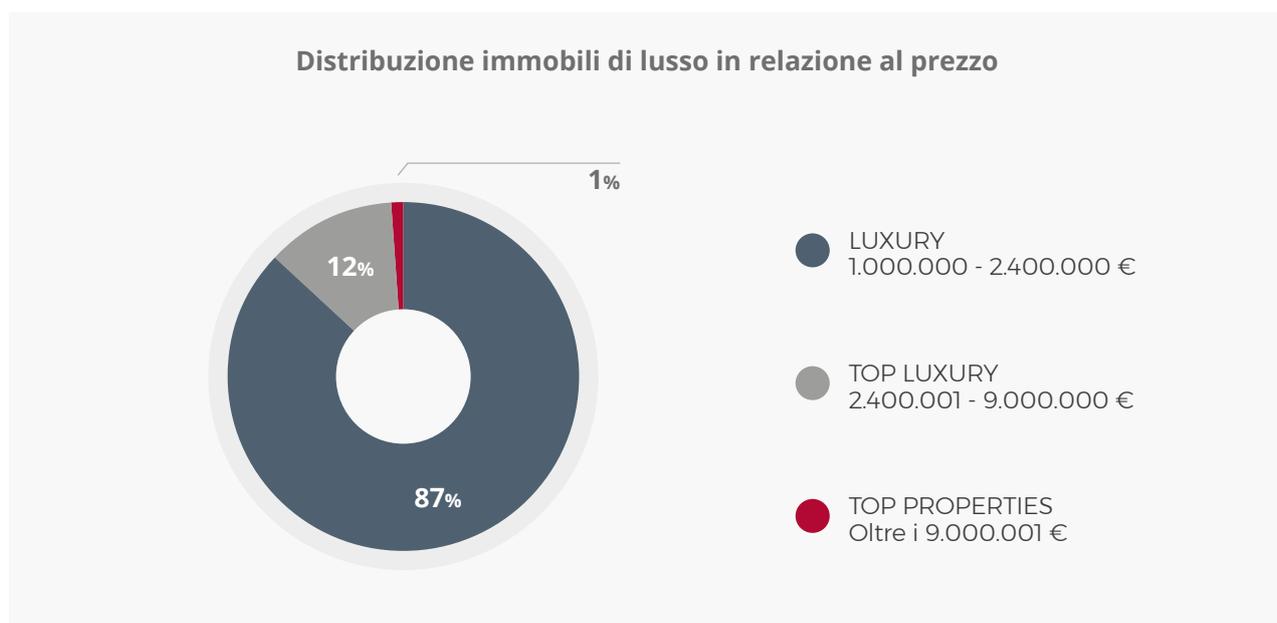


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

Su un campione di 828 immobili superiore a 1 milione di euro, la classe dimensionale più consistente è quella tra i 146 e i 200 mq, seguita dalla classe tra i 201 e 250 mq. Se si considerano i prezzi, nella città di Milano gli immobili in vendita sopra al milione di euro sono pressoché tutti nel range da 1 fino ai 2,4 milioni di euro, con la presenza di un solo immobile in categoria *top properties* che supera i 9 milioni di euro. L'offerta si concentra nel centro storico fino a diradarsi ai quartieri semi-centrali.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

ROMA

Roma continua ad essere una realtà dinamica, grazie alla sua posizione strategica e ai progetti in corso o che inizieranno nei prossimi anni; questi fattori creano le condizioni per possibili investimenti nel settore immobiliare. Roma è in continuo fermento, tra i progetti più importanti in corso o in programma, si segnalano la realizzazione della linea C della metropolitana e la volontà di diventare una città sempre più internazionale.



PREZZI
+ 0,6%
2023 / 2022



TEMPI
5/9 MESI
Tempi medi di vendita



SCONTI
7%
Sconti medi



DINAMICHE DEL MERCATO DI LUSSO

Nel 2023, il mercato delle **compravendite a Roma** ha evidenziato tendenze divergenti in base alle zone di riferimento. Il Centro storico e Pinciano-Veneto risultano tendenzialmente stabili. Nelle zone Prati e Salario-Trieste, invece, la domanda d'acquisto e il numero di compravendite crescono mentre è in calo l'offerta, con prezzi che invece rimangono stabili. Nel quartiere dell'Aventino e Flaminio la domanda d'acquisto è in crescita, con un'offerta di immobili che si differenzia nel primo è in diminuzione mentre per il secondo rimane invariata.

ZONE ROMA	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
AVENTINO	↑	↓	↔	↔↓
CENTRO STORICO	↔	↔	↔	↔↓
FLAMINIO	↑	↔	↔	↔↓
PARIOLI	↔	↓	↓	↓
PINCIANO-VENETO	↔	↔	↔	↔
PRATI	↑	↓	↑	↔
SALARIO-TRIESTE	↑	↓	↑	↔
TRASTEVERE	↔	↔	↔	↓

PREZZI

I prezzi nella città di Roma, sia per le abitazioni di nuova costruzione che per quelle da ristrutturare sono stabili. Con riferimento agli sconti, il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo, a livello cittadino, si è attestato intorno al +7,4%. Per quanto concerne i tempi medi di vendita, la media è di 5-9 mesi, nelle zone più vivaci si conclude anche in 4 mesi.

ROMA	Nuove ristrutturate		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
AVENTINO	7.600	10.500	6.050	8.300
CENTRO STORICO	8.850	11.800	7.250	9.800
FLAMINIO	4.300	5.600	3.950	4.800
PARIOLI	5.500	6.400	4.150	4.900
PINCIANO-VENETO	5.900	6.900	4.500	5.300
PRATI	6.000	6.900	4.800	5.200
SALARIO-TRIESTE	5.450	6.700	3.950	4.900
TRASTEVERE	7.150	8.000	6.150	7.000

IDENTIKIT IMMOBILE



SUPERFICIE
200 MQ



DOTAZIONE
GARAGE / BOX AUTO



N. CAMERE DA LETTO
4



CONDIZIONI D'USO
RISTRUTTURATO



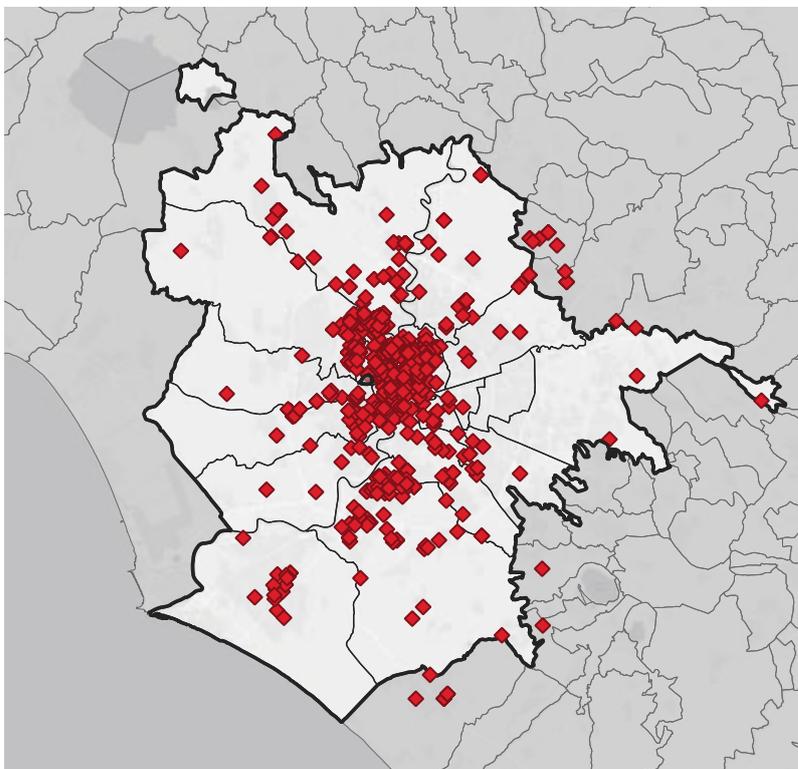
CARATTERISTICHE
TERRAZZA
GIARDINO



ZONE PIÙ RICHIESTE
SALARIO TRIESTE - PRATI
FLAMINIO - CENTRO STORICO

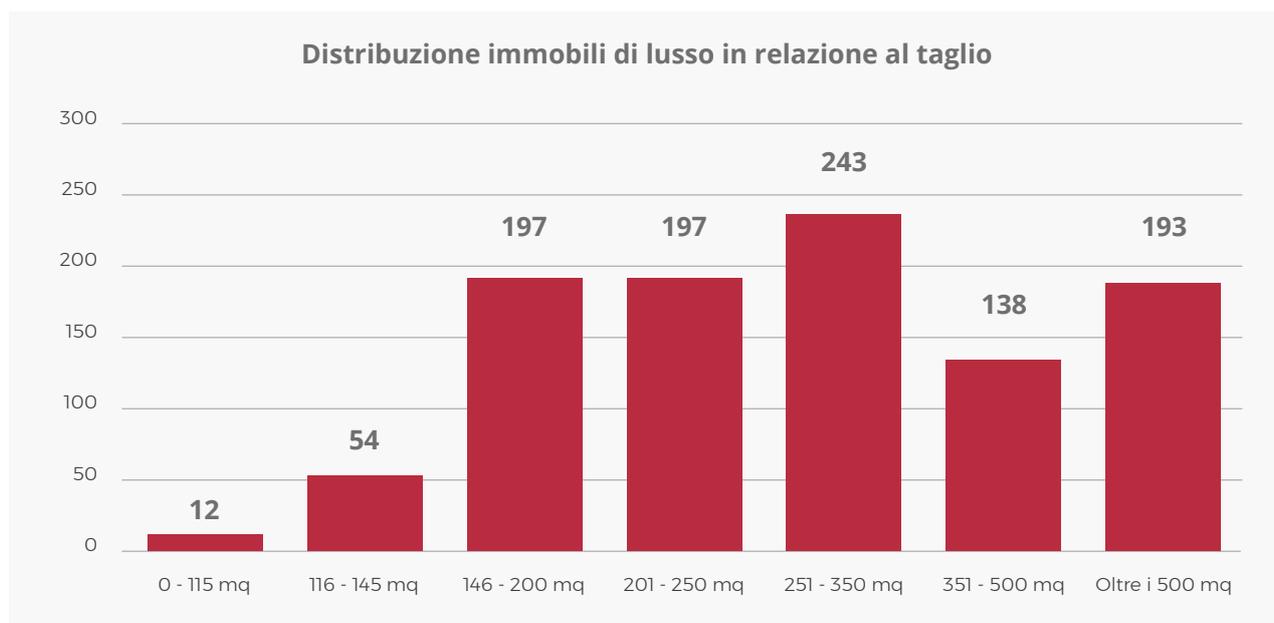
OFFERTA

Residenze di lusso
a Roma e dintorni

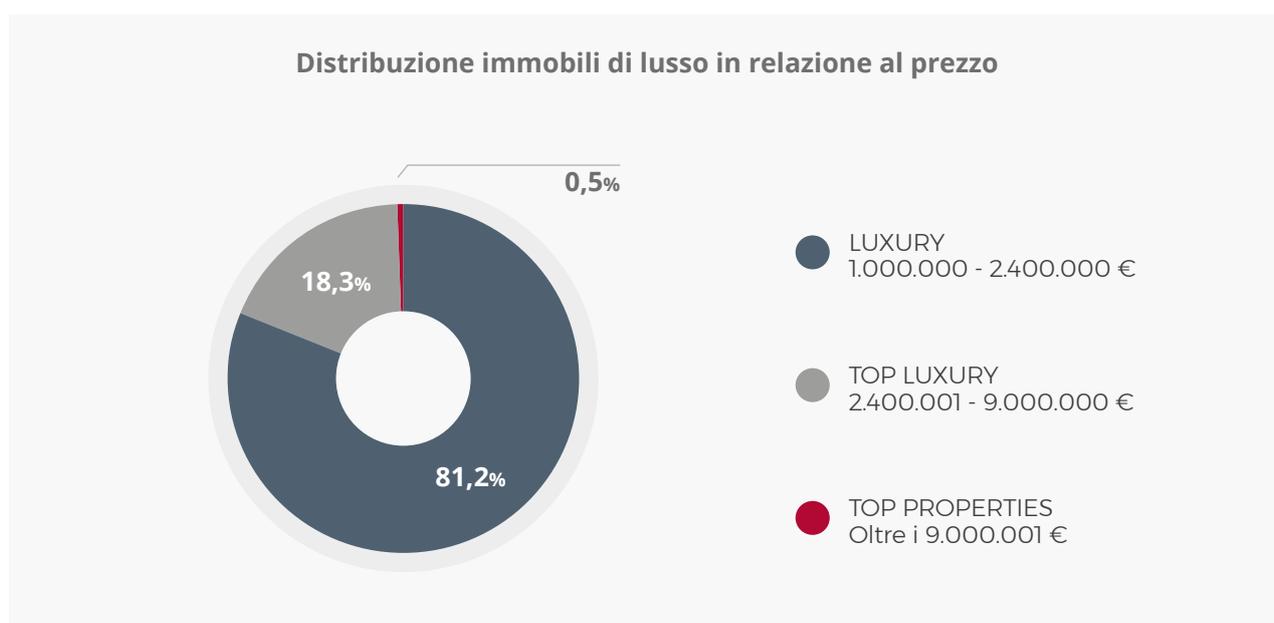


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

Su un campione di 1034 immobili superiore a 1 milione di euro, la distribuzione degli immobili rispetto al taglio è variegata, la classe dimensione più ampia è quella tra i 251 e i 350 mq, seguita a parimerito dalle classi 146-200 mq e 201-250 mq. Se si considerano i prezzi, nella città di Roma gli immobili in vendita sopra al milione di euro sono pressoché tutti nel range da 1 fino ai 2,4 milioni di euro. Roma, conta circa 5 immobili in categoria *top properties* che superano i 9 milioni di euro. L'offerta si concentra prevalentemente nelle aree del centro ma sono presenti in quantità minore anche nelle aree semi-centrali.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

GENOVA

Genova è una città in continua evoluzione e il mercato immobiliare è in linea con questa tendenza. I progetti in corso di realizzazione, come la riqualificazione del waterfront, il rinnovamento del sistema infrastrutturale e la imminente realizzazione del terzo valico, contribuiscono a migliorare la qualità della vita in città e rendere Genova una destinazione più attraente per residenti, turisti ma soprattutto investitori.



PREZZI
+1,1%
2023 / 2022



TEMPI
3/7 MESI
Tempi medi di vendita



SCONTI
10%
Sconti medi



DINAMICHE DEL MERCATO DI LUSSO

Nel corso del 2023, il mercato delle **compravendite a Genova** ha mostrato dinamiche diverse a seconda delle zone di riferimento. Le zone in cui la domanda di acquisto è in rialzo sono Albaro e Carignano mentre rimangono stabili le zone del Centro, Castelletto, Nervi e Quarto/Quinto. L'offerta rimane stabile in tutto il territorio, così come il numero di compravendite nelle zone di Albaro, Carignano Nervi e Quarto/Quinto, mentre cala nella zona del centro e di Castelletto.

ZONE GENOVA	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
ALBARO	↑	↔	↔	↑
CARIGNANO	↑	↔	↔	↑
CENTRO	↔	↔	↓	↑
CASTELLETTO	↔	↔	↓	↑
NERVI	↔	↔	↔	↑
QUARTO - QUINTO	↔	↔	↔	↔

PREZZI

I prezzi invece, a parte la zona Quarto/Quinto, sono in aumento. Il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo, a livello cittadino, si è attestato intorno al +10,2%, a parte nella zona di Carignano con +7%. Per quanto concerne i tempi medi di vendita, la media è di 3-7 mesi: si riscontrano tempi più rapidi per Albaro e Carignano (2-6 mesi), per la zona di Nervi e del Centro i tempi si attestano sui 3-7 mesi. Tempistiche relativamente più dilatate per le altre zone 4-8 mesi.

GENOVA	Nuove ristrutturate		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
ALBARO	3.700	4.650	2.300	3.300
ALBARO - JENNER, CAMILLA, GAMBARO, MONTALLEGRO, CAUSA	4.500	5.150	3.300	4.250
NERVI - QUINTO	3.350	4.200	2.700	3.150
NERVI - PESCIOTTO, PALME, S. ILARIO	3.750	4.350	2.950	3.400
QUARTO - VIALE QUARTARA, GENEYS, PONTE DELL'AMMIRAGLIO	3.500	4.100	2.400	2.900
CARIGNANO	3.750	4.350	2.300	3.300
CENTRO	3.150	3.750	2.250	2.550
CASTELLETTO	2.400	2.800	1.650	1.950

IDENTIKIT IMMOBILE



SUPERFICIE
80 - 160 MQ



DOTAZIONE
GARAGE / BOX AUTO



N. CAMERE DA LETTO
2 - 3



CONDIZIONI D'USO
NUOVO / RISTRUTTURATO



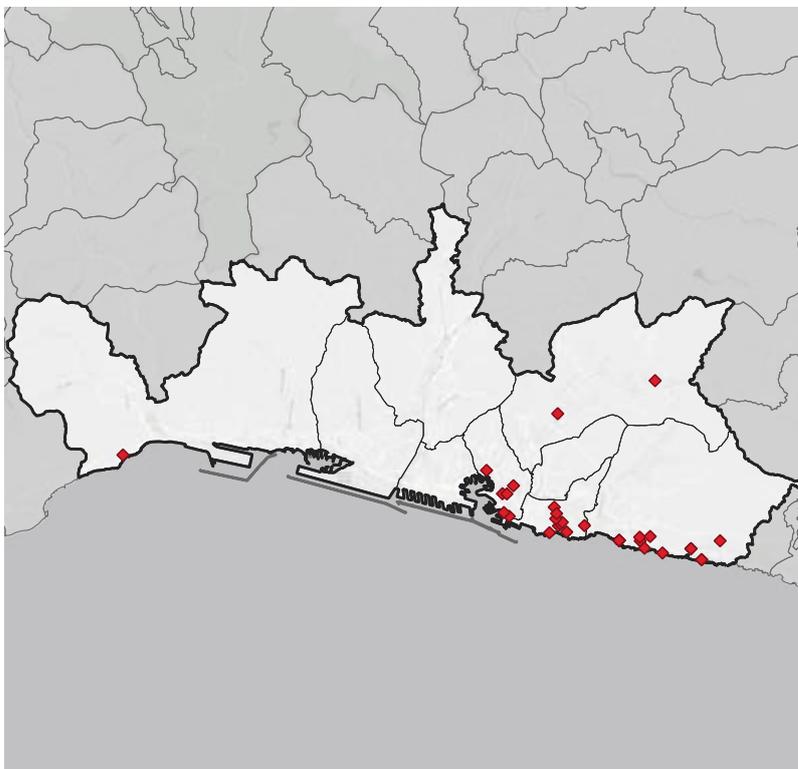
CARATTERISTICHE
GIARDINO PRIVATO
TERRAZZA



ZONE PIÙ RICHIESTE
ALBARO
CARIGNANO

OFFERTA

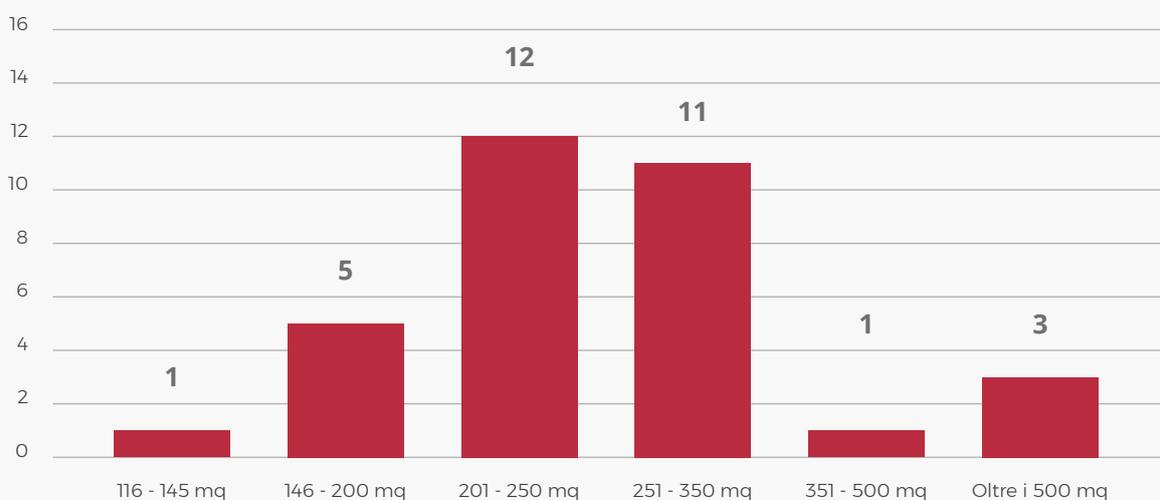
Residenze di lusso
a **Genova e dintorni**



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

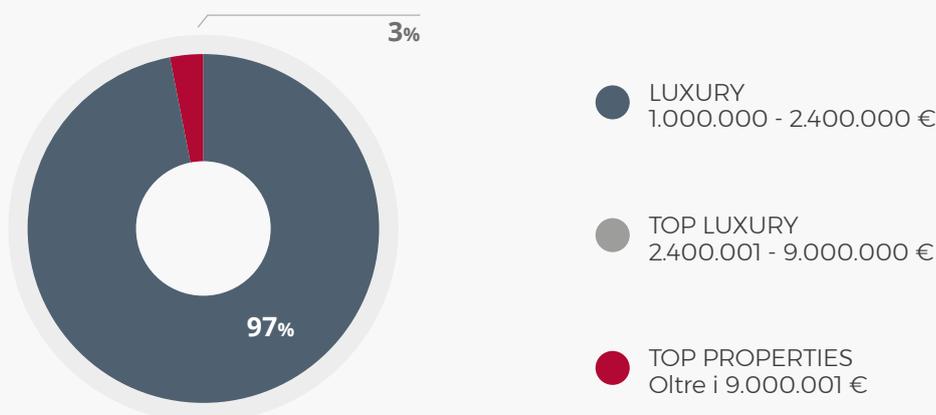
Su un campione di 33 immobili superiore a 1 milione di euro, l'offerta si distribuisce soprattutto nelle classi dimensionali tra i 201 e i 250 mq e tra i 251 e 350 mq. Se si considerano i prezzi, nella città di Genova gli immobili in vendita sopra al milione di euro sono pressoché tutti nel range da 1 fino ai 2,4 milioni di euro, con la presenza di un solo immobile in categoria *top properties* che supera i 9 milioni di euro. L'offerta si concentra nei quartieri di Centro Est, Medio Levante e Levante.

Distribuzione immobili di lusso in relazione al taglio



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

Distribuzione immobili di lusso in relazione al prezzo



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

NAPOLI

Napoli è una città piena di storia, cultura e tradizioni; mostra una forte vivacità anche dal punto di vista progettuale. I nuovi progetti di riqualificazione urbana, tra cui il recupero dell'area portuale come il Molo Beverello e il Molo Angioino ma anche il Museo del Mare, la costruzione del nuovo quartiere Bagnoli e la riqualificazione del centro storico realizzando zone pedonali e mettendo in sicurezza edifici storici. Questo rende la città molto attraente per gli investitori.



PREZZI
STABILE
2023 / 2022



TEMPI
5/9 MESI
Tempi medi di vendita



SCONTI
18%
Sconti medi



DINAMICHE DEL MERCATO DI LUSSO

Nel corso del 2023, il mercato delle **compravendite a Napoli** ha dimostrato scostamenti differenti in relazione alle aree della città. La zona del Vomero risulta avere una domanda di acquisto in aumento, un'offerta e prezzi stabili. A Chiaia e Posillipo invece la domanda di acquisto rimane stabile mentre l'offerta è in calo. Per quanto riguarda il numero di compravendite è in diminuzione in tutte le zone.

ZONE NAPOLI	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
CHIAIA	↔	↓	↓	↔
POSILLIPO	↔	↓	↓	↔
VOMERO	↑	↔	↓	↔

PREZZI

I prezzi sono rimasti stabili rispetto all'anno scorso. Per quanto concerne i tempi medi di vendita, la media è di 5-9 mesi, con il Vomero che si conferma la zona più dinamica (3-6 mesi). A Chiaia e Posillipo le tempistiche si allungano intorno ai 6-10 mesi.

NAPOLI	Nuove ristrutturate		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
CHIAIA - VIA DEI MILLE , VIA CARACCIOLO, VIA PARTENOPE	6.500	7.800	4.500	6.000
POSILLIPO	6.000	7.500	4.500	5.900
VOMERO - FALCONE E SCARLATTI-VANVITELLI-FUNICOLARE	4.800	6.500	4.000	5.000

IDENTIKIT IMMOBILE



SUPERFICIE
120 MQ



DOTAZIONE
GARAGE / BOX AUTO



N. CAMERE DA LETTO
3



CONDIZIONI D'USO
NUOVO / RISTRUTTURATO



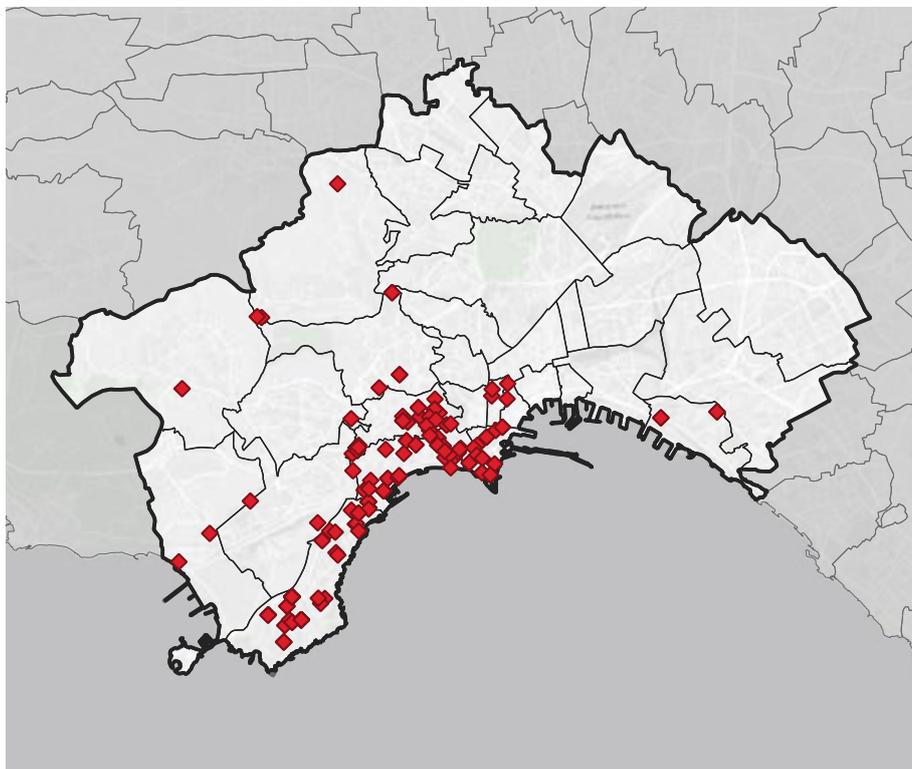
CARATTERISTICHE
TERRAZZA



ZONE PIÙ RICHIESTE
CHIAIA
VOMERO

OFFERTA

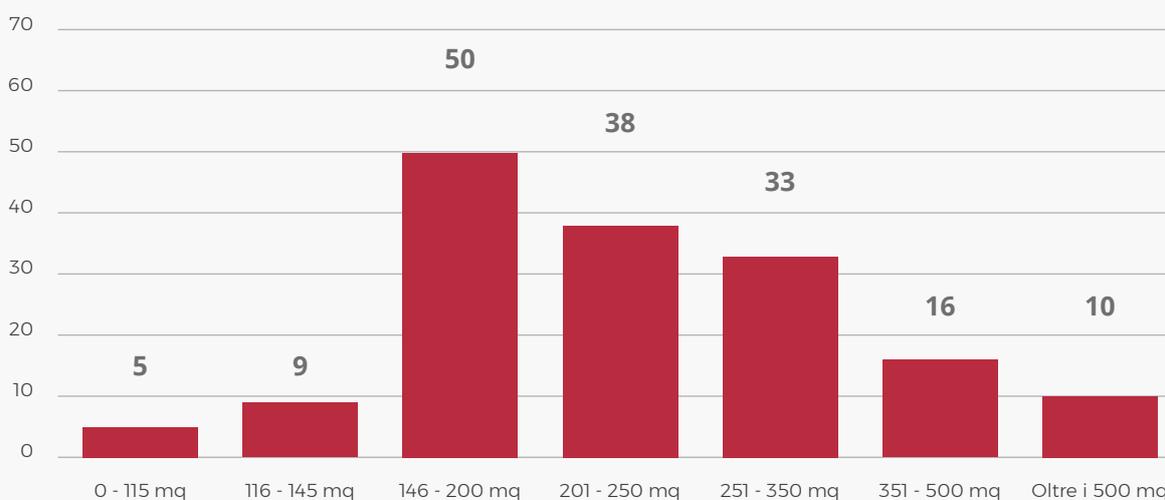
Residenze di lusso
a **Napoli e dintorni**



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

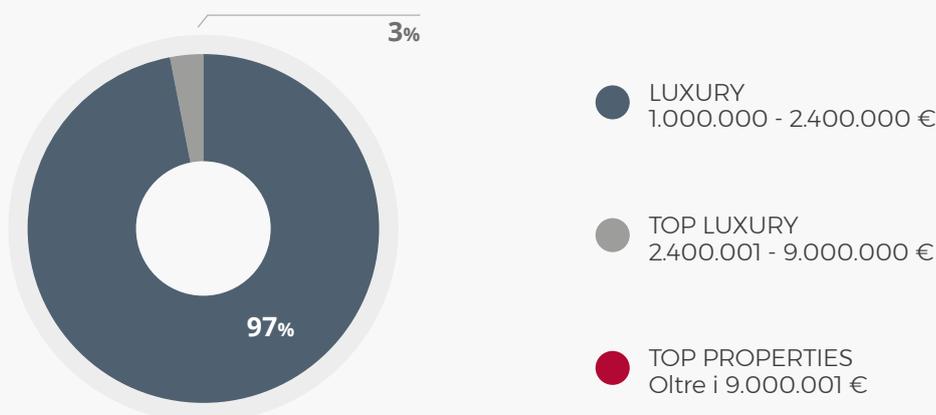
Su un campione di 161 immobili superiore a 1 milione di euro, la classe dimensionale più corposa è quella tra i 146 e i 200 mq, seguita dalla classe tra i 201 e i 250 mq. Se si considerano i prezzi, nella città di Napoli gli immobili in vendita sopra al milione sono pressoché tutti nel range da 1 fino ai 2,4 milioni di euro, il resto invece rientra nella categoria *top luxury*. L'offerta si concentra nei quartieri di Chiaia, Posillipo, Vomero, San Giuseppe e San Ferdinando.

Distribuzione immobili di lusso in relazione al taglio



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

Distribuzione immobili di lusso in relazione al prezzo



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

TORINO

Torino ha un notevole potenziale per confermarsi fortemente attrattiva e dinamica per gli investitori immobiliari. Questo è dovuto, sia alle vocazioni ormai consolidate nel DNA del capoluogo piemontese, sia ai progetti futuri che investiranno la città. I nuovi progetti permetteranno di connettere nuove aree, anche grazie alla realizzazione della seconda linea della metropolitana, che saranno il teatro di nuovi e possibili investimenti, come ad esempio la nuova Città dell'Aerospazio, i cui lavori sono iniziati ufficialmente nel novembre 2023, renderà Torino la capitale italiana della ricerca e dello sviluppo aerospaziale, anche grazie ad un considerevole progetto di riqualificazione urbana ed industriale. Il Capoluogo piemontese, inoltre, è ormai diventato un importante nodo culturale del Paese attraendo turisti da ogni parte del mondo.



PREZZI

+ 3%
2023 / 2022



TEMPI

4/8 MESI
Tempi medi di vendita



SCONTI

10%
Sconti medi



DINAMICHE DEL MERCATO DI LUSO

Nel 2023, il mercato delle **compravendite a Torino** ha presentato andamenti differenti nelle diverse zone: in aumento la domanda di acquisto nella zona Cit Turin, Crocetta, via Roma, Piazza Solferino e Piazza Gran Madre; si riscontra stabilità nella zona Precollina, del Quadrilatero e di via Pietro Micca e solo nella zona di Corso Massimo D'Azeglio la domanda risulta in calo.

ZONE TORINO	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
CROCETTA	↑	↑	↑	↔↔↑
CIT TURIN	↑	↓	↓	↔↔↑
QUADRILATERO	↔	↔	↔	↔↔↑
C.SO VITTORIO fino a Piazza Vittorio-Via Po e da C.so Cairoli fino Via Roma	↔	↔	↔	↔↔↑
VIA ROMA E VIE LIMITROFE	↑	↓	↓	↔↔↑
VIA PIETRO MICCA E VIE LIMITROFE	↔	↓	↔	↔↔↑
PIAZZA SOLFERINO E VIE LIMITROFE	↑	↓	↔	↔↔↑
C.SO MASSIMO D'AZEGLIO da C.so Vittorio fino a C.so Raffaello	↓	↔	↔	↔↔↑
PIAZZA GRAN MADRE E VIE LIMITROFE	↑	↓	↓	↔↔↑
PRE-COLLINA	↔	↔	↔	↔↔↑

PREZZI

I prezzi nella città di Torino rispetto all'anno scorso sono aumentati. In merito agli sconti, il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo, a livello cittadino, si è attestato intorno al +10% stabile rispetto a quanto registrato nel semestre precedente. Per quanto concerne i tempi medi di vendita, la media è di 4-8 mesi.

TORINO	Nuove ristrutturate		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
CROCETTA	3.500	4.000	2.000	3.200
CIT TURIN	3.500	4.500	2.500	3.000
QUADRILATERO	3.500	4.000	2.500	3.200
C.SO VITTORIO fino a Piazza Vittorio-Via Po e da C.so Cairoli fino Via Roma	4.500	5.000	3.000	3.800
VIA ROMA E VIE LIMITROFE	5.000	6.500	3.000	4.000
VIA PIETRO MICCA E VIE LIMITROFE	4.000	4.500	3.000	3.500
PIAZZA SOLFERINO E VIE LIMITROFE	4.000	5.000	3.000	3.800
C.SO MASSIMO D'AZEGLIO per la parte da C.so Vittorio fino a C.so Raffaello	3.500	4.200	2.000	2.800
PIAZZA GRAN MADRE E VIE LIMITROFE	4.500	5.500	3.000	4.000
PRE-COLLINA	4.000	5.000	2.900	4.100

IDENTIKIT IMMOBILE



SUPERFICIE
160 - 180 MQ



DOTAZIONE
GARAGE / BOX AUTO



N. CAMERE DA LETTO
3 - 4



CONDIZIONI D'USO
NUOVO / RISTRUTTURATO



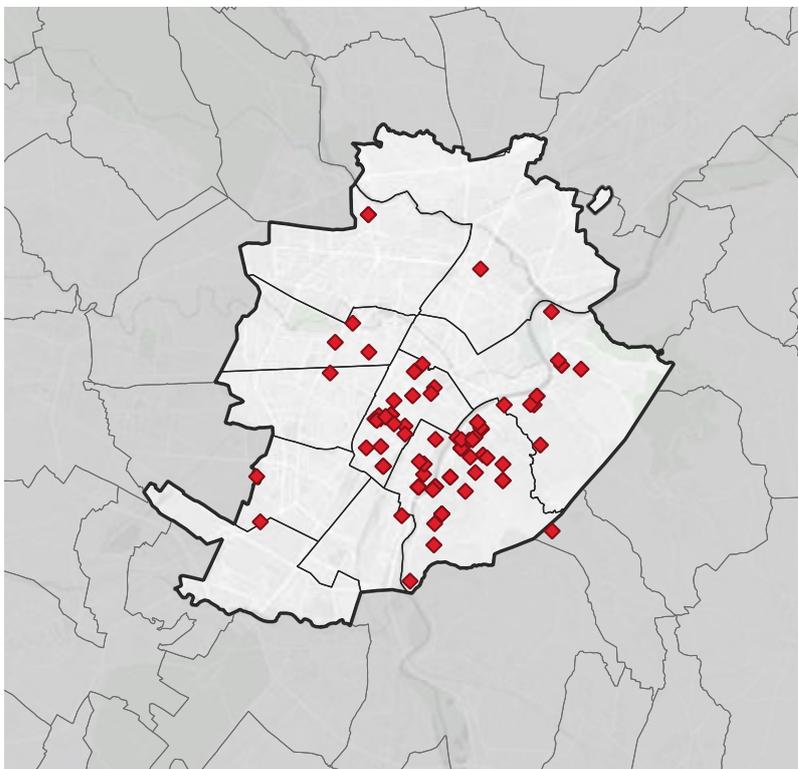
CARATTERISTICHE
TERRAZZA



ZONE PIÙ RICHIESTE
CIT TURIN - CENTRO
PRE-COLLINA

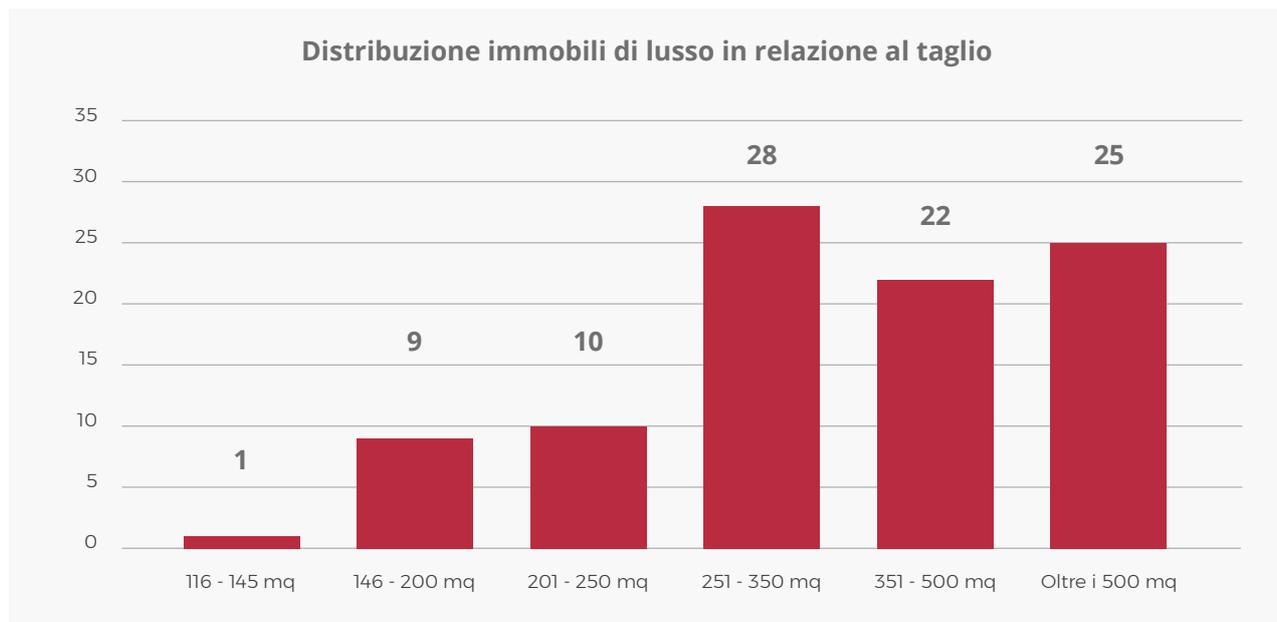
OFFERTA

Residenze di lusso
a **Torino e dintorni**

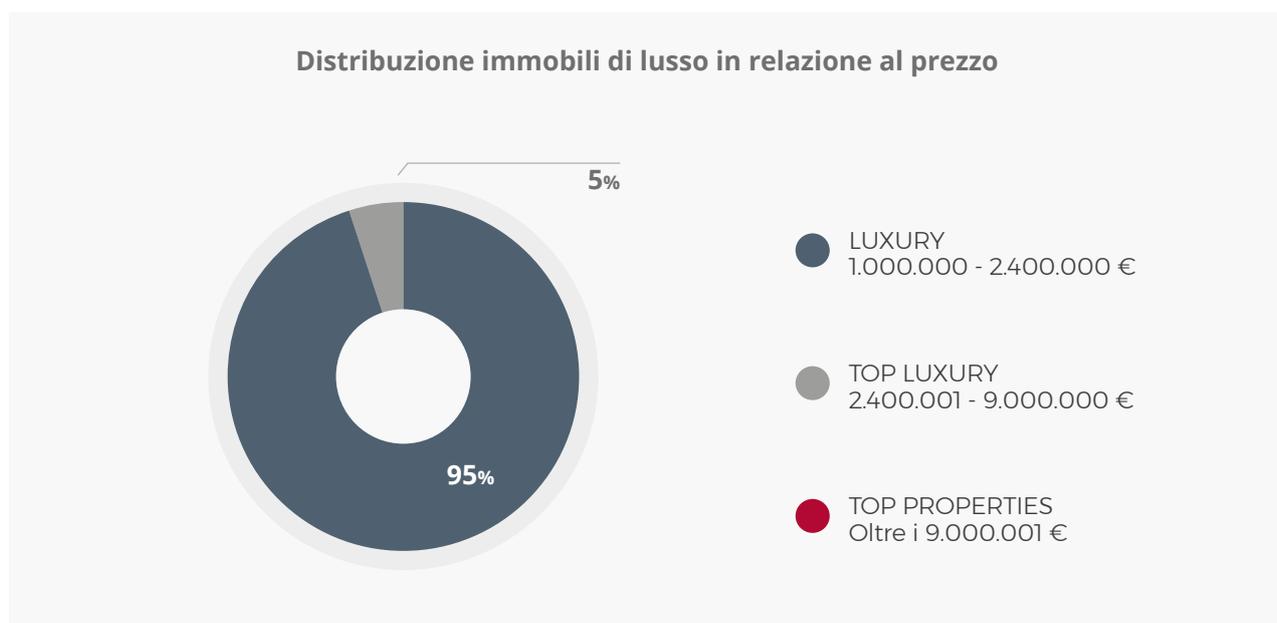


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

Su un campione di 95 immobili superiore a 1 milione di euro, la distribuzione in base al taglio si concentra nelle metrature più alte, per cui la classi dimensionali principale è quella tra i 251 e i 350 mq, seguita dagli immobili oltre i 500 mq. Se si considerano i prezzi, nella città di Torino gli immobili in vendita sopra al milione sono pressoché tutti nel range da 1 fino ai 2,4 milioni di euro, il resto invece rientra nella categoria *top luxury*. L'offerta si concentra maggiormente nei quartieri del Centro/Crocetta e Borgo Po/San Salvario.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

BARI

Bari è una città in continuo movimento e dispone di un'offerta culturale ricca e diversificata; è una realtà dinamica e allettante con un forte potenziale di crescita. I nuovi progetti in corso, come la nuova linea della metropolitana e la riqualificazione dell'ex scalo ferroviario di Bari Centrale, contribuiranno a migliorare la mobilità urbana e a rendere la città più attrattiva per visitatori e investitori.



PREZZI
STABILE
2023 / 2022



TEMPI
6/12 MESI
Tempi medi di vendita



SCONTI
2%
Sconti medi



DINAMICHE DEL MERCATO DI LUSSO

Nel corso del 2023, il mercato delle **compravendite a Bari** ha evidenziato diverse dinamiche in base alle zone di riferimento. La domanda di acquisto aumenta nelle zone di Murat/Borgo Antico, Madonnella e Marconi/S.Cataldo; si abbassa in zona Libertà e rimane stabile negli altri quartieri. L'offerta cala a Murat e Madonnella, aumenta a S.Pasquale e Poggiofranco e rimane invariato nelle altre zone. I prezzi variano e subiscono un incremento nelle zone di Murat, Madonnella e zona Marconi, calano in zona Libertà e Japigia.

ZONE BARI	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
MURAT, BORGO ANTICO	↑	↓	↑	↑
CARRASSI	↔	↔	↔	↔
PICONE	↔	↔	↔	↔
MADONNELLA	↑	↓	↔	↑
S.PAQUALE	↔	↑	↔	↔
POGGIOFRANCO	↔	↑	↑	↔
JAPIGIA	↔	↔	↔	↓
MARCONI, S.CATALDO	↑	↔	↔	↑
LIBERTÀ	↓	↔	↔	↓

PREZZI

I prezzi relativi alla città di Bari, rimangono in linea con quelli dell'anno passato, si alzano lievemente nelle zone più richieste come Murat e Marconi, S.Cataldo. La media dei tempi medi di vendita è di 6-12 mesi.

BARI	Nuove ristrutturate		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
MURAT, BORGO ANTICO	3.500	5.700	2.000	4.000
CARRASSI	2.800	3.600	1.500	2.500
PICONE	2.500	3.300	1.200	2.200
MADONNELLA	3.000	5.000	1.500	3.500
S.PAQUALE	2.800	3.600	1.500	2.500
POGGIOFRANCO	3.000	4.500	1.800	2.800
JAPIGIA	2.500	3.300	1.200	2.200
MARCONI, S.CATALDO	2.800	3.600	1.500	2.500
LIBERTÀ	2.500	3.500	1.000	2.000

IDENTIKIT IMMOBILE



SUPERFICIE
150 - 160 MQ



DOTAZIONE
GARAGE / BOX AUTO



N. CAMERE DA LETTO
3



CONDIZIONI D'USO
NUOVO / RISTRUTTURATO



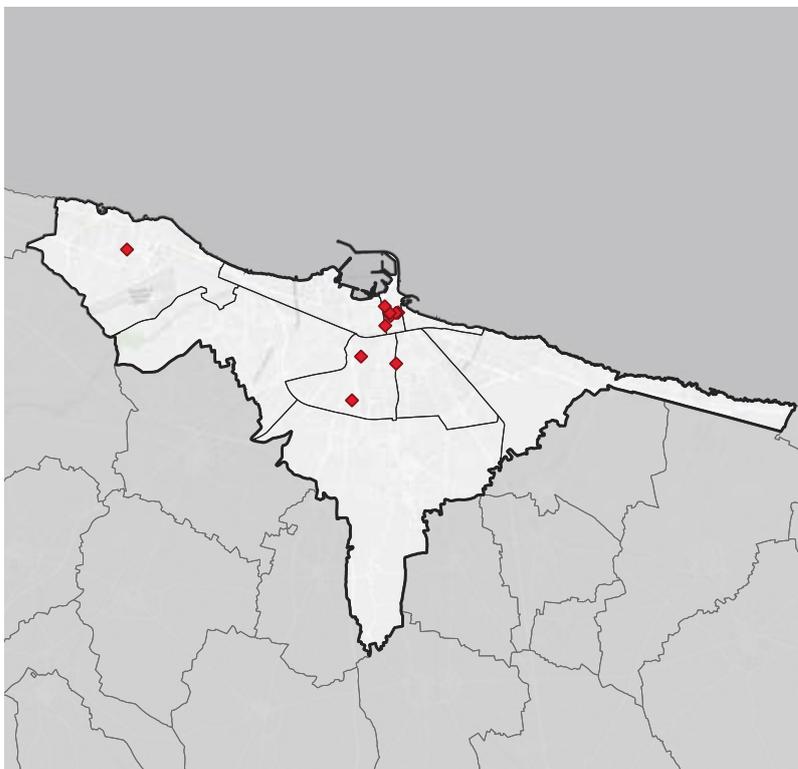
CARATTERISTICHE
TERRAZZA



ZONE PIÙ RICHIESTE
MURAT - MADONNELLA
POGGIOFRANCO

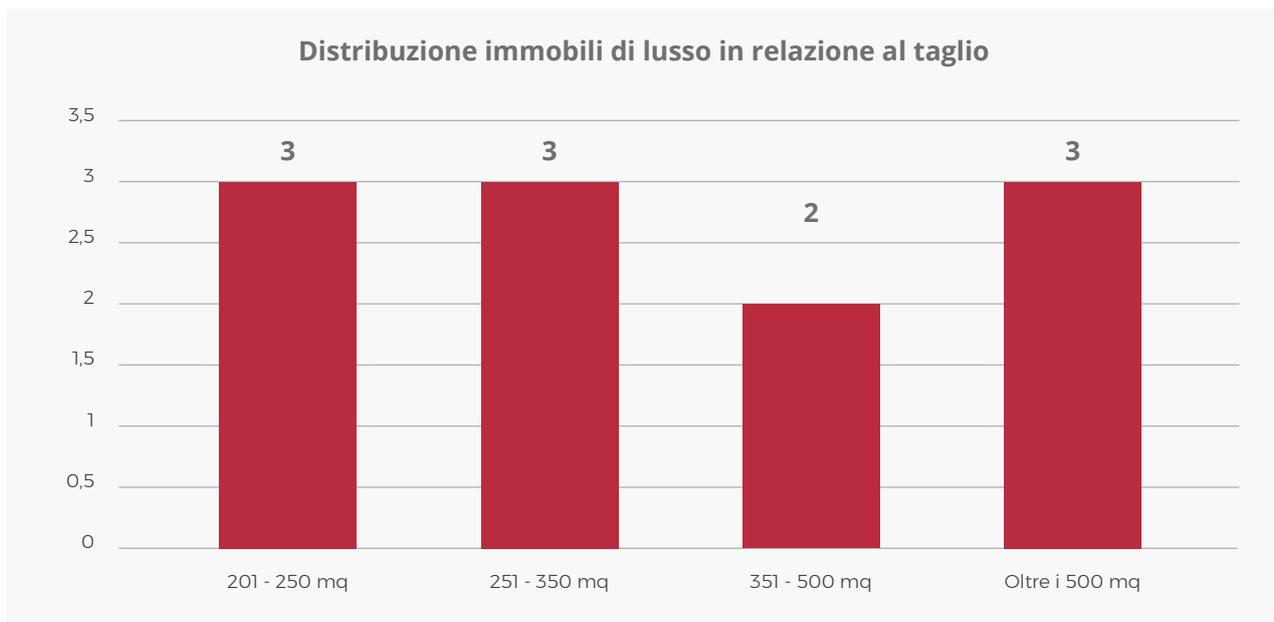
OFFERTA

Residenze di lusso
a **Bari e dintorni**

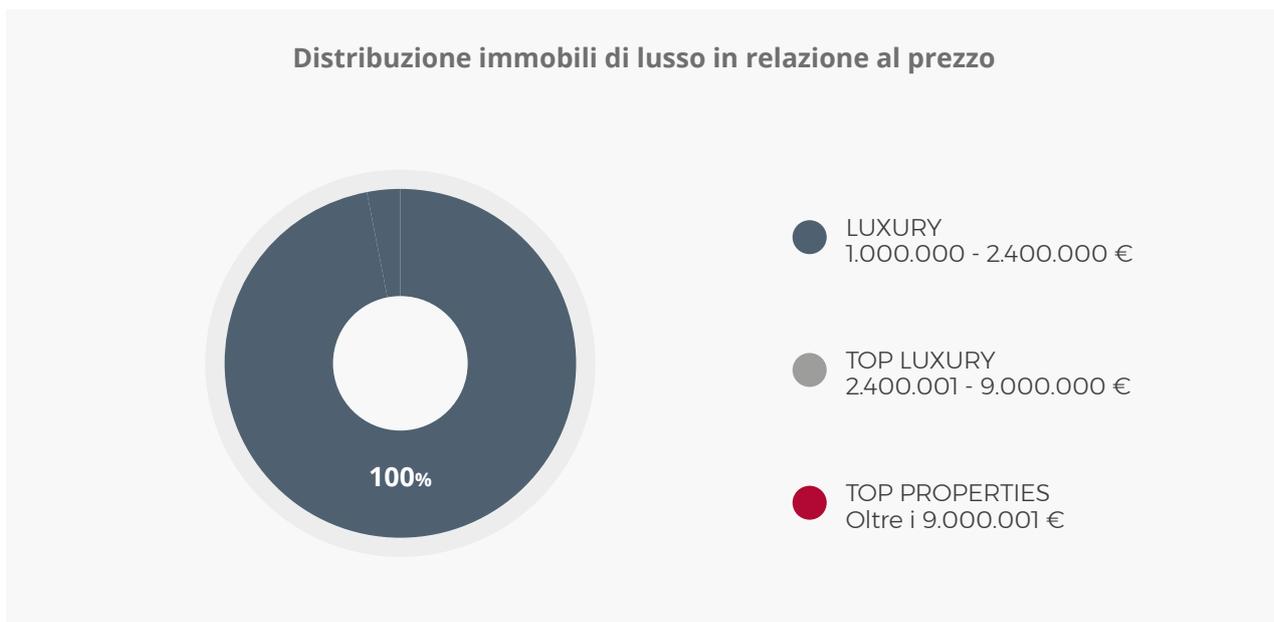


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

Su un campione di 11 immobili sopra ad 1 milione di euro, le classi dimensionali principali vanno dai 201-250 mq, 251-350 mq e oltre ai 500 mq. Se si considerano i prezzi, nella città di Bari gli immobili in vendita sopra al milione sono tutti nel range da 1 fino ai 2,4 milioni di euro. L'offerta si concentra nel quartiere di Picone-Poggiofranco e Murat-San Nicola.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

FIRENZE

Firenze è una città d'arte e di cultura che richiama turisti da ogni parte del Mondo, soprattutto americani, il che la rende una realtà vivace dal punto di vista immobiliare. Il mercato immobiliare fiorentino è da sempre molto attivo, è destinato a crescere, soprattutto il mercato luxury spinto dal fascino rinascimentale dei molti immobili a uso residenziale che caratterizzano il centro storico della città.



PREZZI

+ 4,2%
2023 / 2022



TEMPI

3/8 MESI
Tempi medi di vendita



SCONTI

6%
Sconti medi



DINAMICHE DEL MERCATO DI LUSO

Nel 2023, il mercato delle **compravendite a Firenze** ha mostrato andamenti differenti a seconda delle zone di riferimento. Le zone in cui la domanda di acquisto è in rialzo sono, il Centro storico, Oltrarno, Lungarni, Piazzale Michelangelo/Bellosguardo/Volta/Salviatino mentre rimangono stabili le zone Viali e Prima collina. L'offerta rimane invariata in quasi tutto il territorio, ad eccezione di Lungarni che risulta in ribasso. Il numero di compravendite è tendente tra la stabilità e il leggero ribasso, mentre i prezzi aumentano in tutte le zone citate.

ZONE FIRENZE	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
CENTRO STORICO, OLTRARNO	↑	↔	↔ ↓	↑
LUNGARNI	↑	↓	↔ ↓	↑
PIAZZALE MICHELANGELO, BELLOSGUARDO, VOLTA, SALVIATINO	↑	↔	↔ ↓	↑
VIALI (Via Masaccio, Via Mazzini, Oberdan)	↔	↔	↔ ↓	↑
PRIMA COLLINA (Fiesole, B.Ripoli)	↔	↔	↔ ↓	↑

PREZZI

I prezzi relativi alla città di Firenze rimangono in linea con quelli dello scorso anno, con un leggero aumento che si riscontra nei prezzi più elevati delle nuove ristrutturazioni e nelle soluzioni da ristrutturare. La zona con i range più alti è Lungarni, seguita dal Centro storico e Oltrarno. I tempi medi di vendita si aggirano intorno ai 3-8 mesi.

FIRENZE	Nuove ristrutturate		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
CENTRO STORICO, OLTRARNO	4.700	7.500	3.500	4.700
LUNGARNI	4.950	7.500	4.100	4.900
PIAZZALE MICHELANGELO, BELLOSGUARDO, FIESOLE	4.700	7.000	4.000	4.800
VIALI (Via Masaccio, Via Mazzini, Oberdan)	3.500	5.000	2.700	3.500
PRIMA COLLINA (fascia esterna dalla città)	3.500	5.000	2.500	3.500

IDENTIKIT IMMOBILE



SUPERFICIE
180 - 200 MQ



DOTAZIONE
GARAGE / BOX AUTO



N. CAMERE DA LETTO
4



CONDIZIONI D'USO
USATO



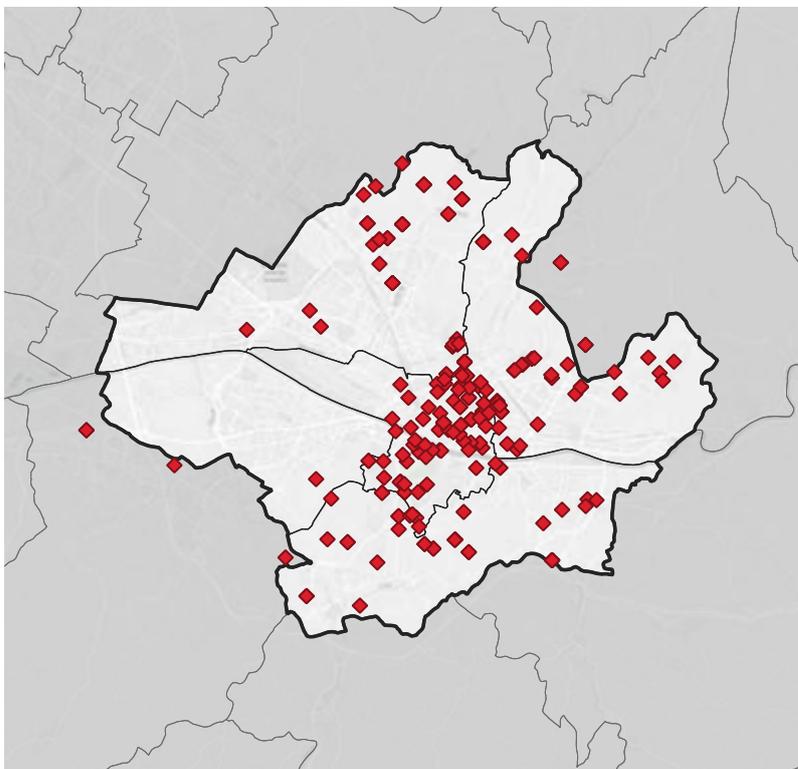
CARATTERISTICHE
TERRAZZA



ZONE PIÙ RICHIESTE
LUNGARNI - PORTA ROMANA
PIAZZALE MICHELANGELO

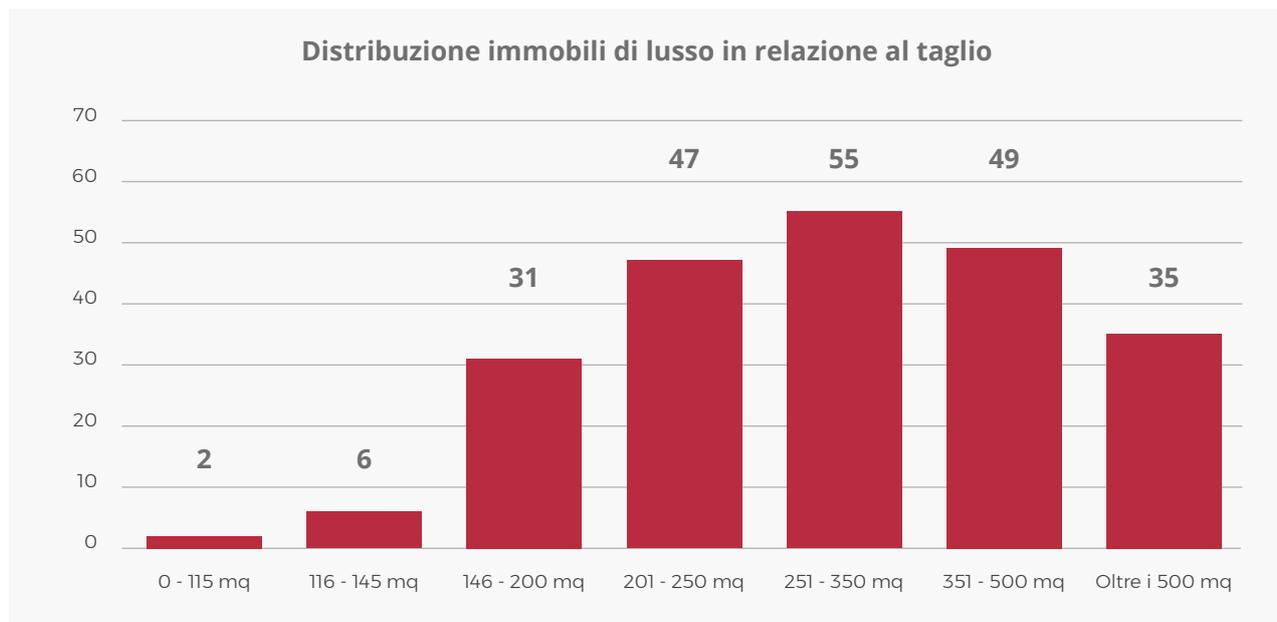
OFFERTA

Residenze di lusso
a **Firenze e dintorni**

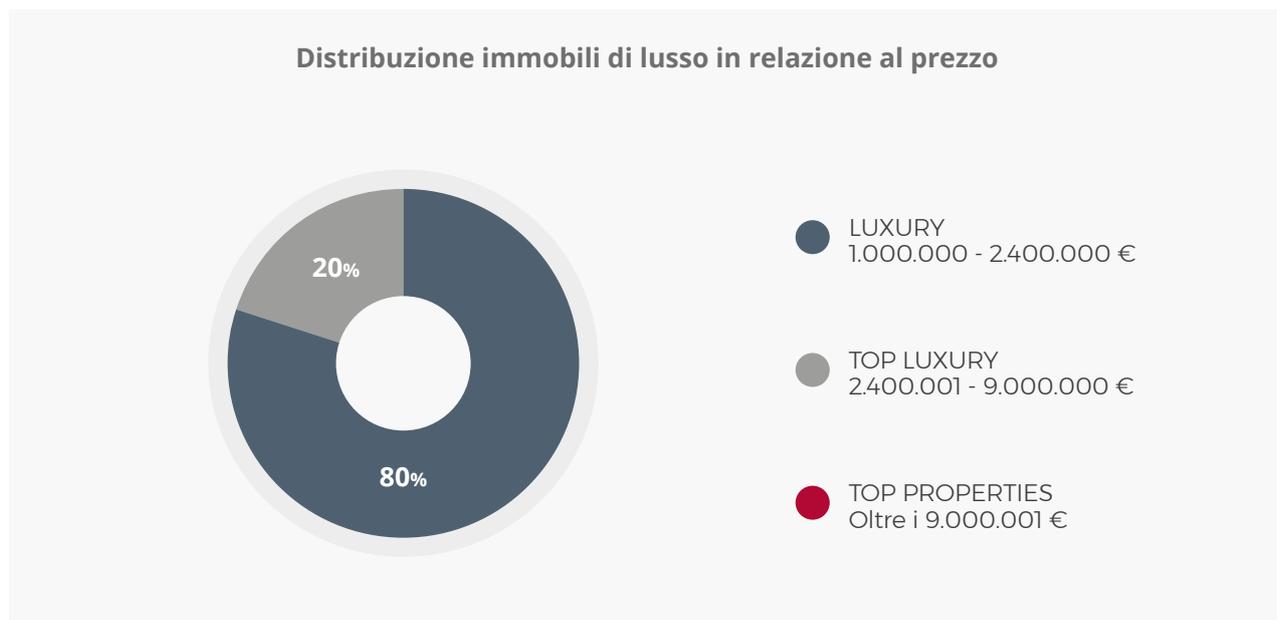


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

Su un campione di 225 immobili superiore a 1 milione di euro, la distribuzione rispetto al taglio è diversificata, la classe dimensionale più corposa è quella tra i 251 ai 350 mq, seguita dalla classe tra i 351 e 500 mq. Se si considerano i prezzi, nella città di Firenze gli immobili in vendita sopra al milione sono pressoché tutti nel range da 1 fino ai 2,4 milioni di euro, il resto invece rientra nella categoria *top luxury*. L'offerta si concentra prevalentemente nel Centro Storico.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

S. M. LIGURE

Santa Margherita Ligure è una località turistica situata sulla Riviera di Levante, in Liguria; inoltre è una delle zone più ricercate dell'intera regione. I prezzi degli immobili sono relativamente elevati, ma la città offre molte opportunità. Grazie a progetti nuovi come l'ampliamento e rinnovamento del porto, Santa Margherita Ligure aumenterà il suo bacino di utenza, diventando un centro turistico attrattivo.



PREZZI

+1,3%

2023 / 2022



TEMPI

4/18 MESI

Tempi medi di vendita



SCONTI

6%

Sconti medi



DINAMICHE DEL MERCATO DI LUSO

Nel 2023, il mercato delle **compravendite a Santa Margherita Ligure** ha mostrato andamenti differenti a seconda delle zone di riferimento. La domanda di acquisto e il numero delle compravendite aumentano nelle zone Corte, Pedale e Imperiale, mentre l'offerta cresce nel centro storico, e nei quartieri Corte e San Siro.

ZONE S. M. LIGURE	Domanda di acquisto	Offerta in vendita	Numero di compravendite	Prezzi di compravendita
CENTRO STORICO	↔	↑	↔	↔
CORTE	↑	↑	↑	↔
PRIMA FILA	↔	↓	↔	↔
SAN LORENZO	↓	↔	↓	↓
PEDALE	↑	↓	↑	↑
PRIMA COLLINA	↔	↓	↔	↑
SAN SIRO	↓	↑	↓	↔
NOZAREGO	↓	↓	↓	↓
IMPERIALE	↑	↓	↑	↑

PREZZI

I prezzi si alzano nelle zone di Pedale, Prima Collina e Imperiale; mentre si abbassano a Nozarego e San Lorenzo. Il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo, a livello cittadino, si è attestato intorno al +6,3%, con picchi di +10% per le zone di San Lorenzo e San Siro. La media dei tempi medi di vendita è 4-18 mesi, nella zona Corte, si allungano fino ad arrivare a 24 mesi, in altre zone, come Nozarego, San Lorenzo e Centro Storico, invece i tempi sono più brevi dai 6 ai 18 mesi.

S. M. LIGURE	Nuove ristrutturate		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
CENTRO STORICO	6.600	7.900	5.500	6.200
CORTE	8.400	9.900	6.500	7.500
PRIMA FILA	8.700	10.000	7.000	7.900
SAN LORENZO	6.300	7.200	4.900	5.900
PEDALE	11.200	14.000	8.600	10.500
PRIMA COLLINA	9.000	11.500	3.900	5.900
SAN SIRO	3.200	4.700	2.100	3.100
NOZAREGO	9.800	12.300	6.200	8.900
IMPERIALE	9.800	11.500	8.600	9.300

IDENTIKIT IMMOBILE



SUPERFICIE
100MQ



DOTAZIONE
GARAGE / BOX AUTO



N. CAMERE DA LETTO
2



CONDIZIONI D'USO
NUOVO / RISTRUTTURATO



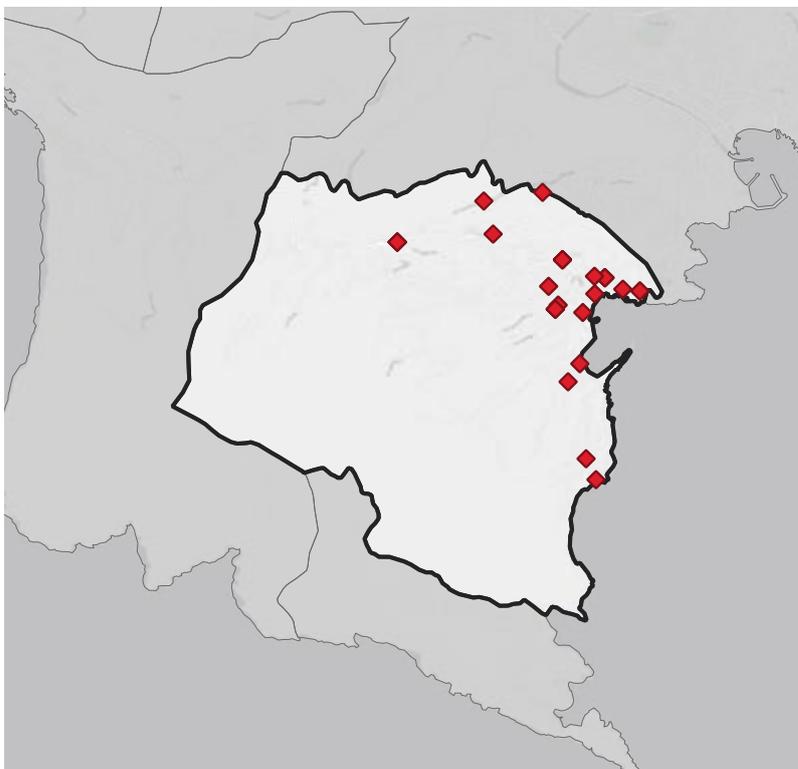
CARATTERISTICHE
1 TERRAZZA
2 ARRIVARE IN CENTRO A PIEDI
3



ZONE PIÙ RICHIESTE
ZONA IMPERIALE
PRIMA COLLINA - PADALE

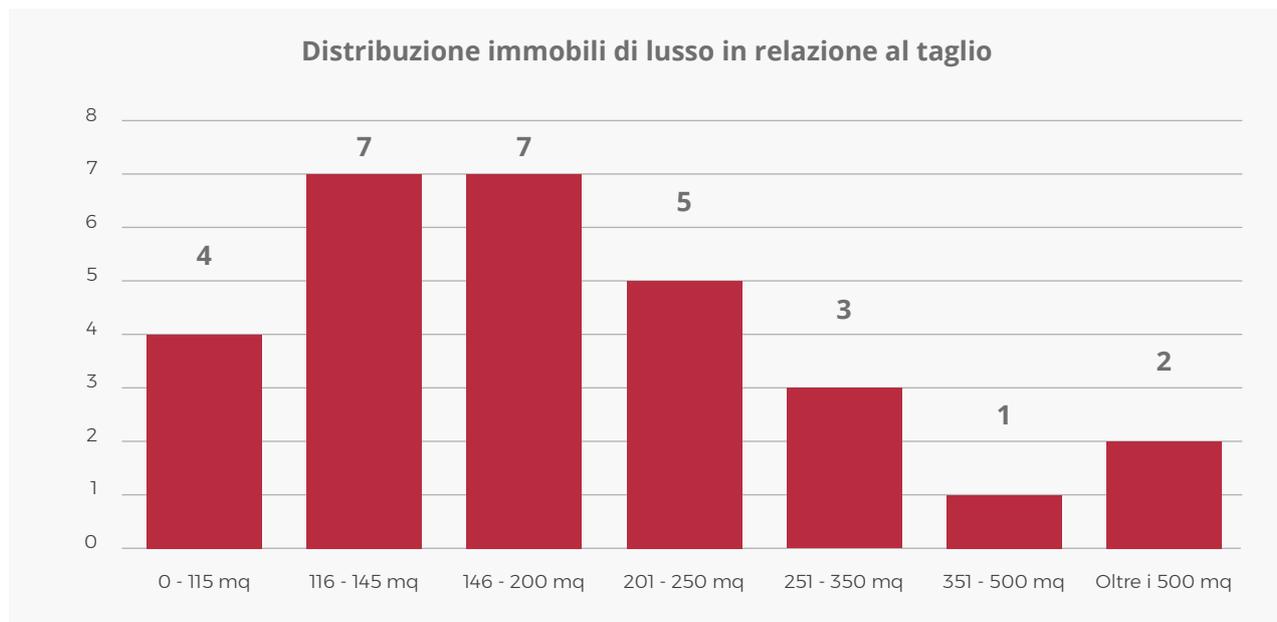
OFFERTA

Residenze di lusso
a **Santa Margherita Ligure**
e dintorni

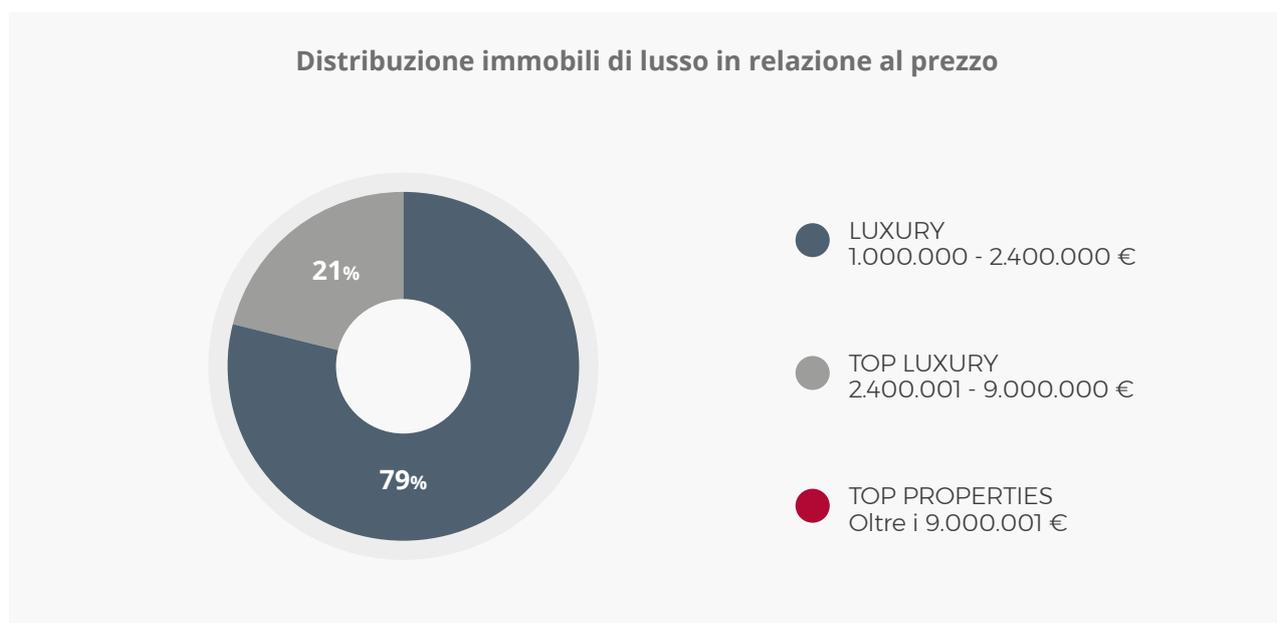


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

Su un campione di 29 immobili superiore a 1 milione di euro, l'offerta si distribuisce soprattutto nelle classi di taglio piccolo, le principali sono quella tra i 116 e 145 mq a pari merito con la classe tra i 146 e 200 mq. Se si considerano i prezzi, nella città di Santa Margherita Ligure gli immobili in vendita sopra al milione sono pressoché tutti nel range da 1 fino ai 2,4 milioni di euro, il resto invece rientra nella categoria *top luxury*. L'offerta si concentra ne centro storico e qualche immobile oltre la ferrovia.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati tratti dai principali portali immobiliari

I NOSTRI SOCIAL



Trovi tutti i nostri report su gabettigroup.com nella sezione ufficio Studi



Resta aggiornato sulle prossime uscite seguendo la nostra [pagina linkedin](#)

Il presente report non deve costituire la base per negoziazioni o transazioni senza una specifica e qualificata assistenza professionale. Malgrado i fatti e i dati ivi contenuti siano stati controllati, Gabetti Property Solutions S.p.A. non fornisce alcuna garanzia di accuratezza e veridicità e non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali danni, diretti o indiretti, di qualsiasi natura, patiti da terzi in relazione al presente report ed alle informazioni in esse contenute. Le informazioni e i dati contenuti nel presente report possono essere riprodotti, in tutto o in parte, e ad essi ne può essere fatto riferimento in pubblicazioni diverse dal presente report a condizione che venga debitamente citata la fonte degli stessi: Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2024

**Santandrea Luxury Houses
& Top Properties**

Leone Rignon

Managing Director
lrignon@gabetti.it

Claudio Casali

Operations Director
ccasali@santandreatopproperties.com

SANTANDREA
LUXURY HOUSES & TOP PROPERTIES
GABETTI GROUP

Ufficio Studi

Diego Vitello

Senior Research Analyst
dvitello@gabetti.it

Alessia Motti

Research Analyst
amotti@gabetti.it

Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

SANTANDREA
LUXURY HOUSES & TOP PROPERTIES
GABETTI GROUP

DIREZIONE GENERALE MILANO

Via Bernardo Quaranta, 40 • 20139 Milano

Tel. +39 02 7755.1

www.gabettigroup.com