

REPORT UFFICIO STUDI GABETTI

“IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO”

**NEL 2023 SALE AL 70% LA PERCENTUALE DEGLI HIGH SPENDER
CHE ACQUISTA IL RESIDENZIALE DI LUSSO IN ITALIA**

**Oltre a Milano e Roma, cresce l’appeal di Torino,
Genova e Napoli**

- *Secondo i dati statistici notarili sono aumentate del 9% le compravendite di immobili di lusso*
- *Si rileva una prevalenza di domanda in acquisto (mediamente il 70%) a fronte del 30% di richieste di soluzioni in affitto*
- *Il piano alto e la terrazza si confermano i due principali elementi che contraddistinguono le richieste di residenze di pregio*

Il nuovo report redatto **dall’Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses&Top Properties** e dal titolo **“Il mercato degli immobili di pregio”**, analizza i principali indicatori del mercato residenziale di pregio, con l’obiettivo di restituire una dettagliata fotografia. In particolare, vengono riportati i macro-trend relativi alle principali grandi città (Milano, Roma, Torino, Genova, Firenze, Napoli, Bari) a livello di quotazioni, tempi medi di vendita e sconti medi, andamento di domanda e offerta.

*“I dati che emergono dal nostro report mostrano un mercato del lusso che gode di buona salute, nonostante le turbolenze del contesto macro-economico. Per l’acquisto infatti di questa tipologia di immobili non viene fatto particolare ricorso alla leva finanziaria, come avviene invece per gli immobili residenziali civili. Nel segmento luxury, il potenziale acquirente compera principalmente per il desiderio di poter fruire di una residenza esclusiva, di un “pezzo unico” nel suo genere – dichiara **Leone Rignon, consigliere delegato Santandrea Luxury Houses&Top properties**. – Secondo il nostro network Santandrea, la domanda di immobili di pregio si è orientata prevalentemente sull’acquisto (70%), a fronte del 30% di richieste di soluzioni in affitto. Le finalità dell’acquisto sono per lo più legate all’utilizzo esclusivo, sia come prima casa, sia come seconda casa. Stanno comunque crescendo anche le acquisizioni per investimento con un utilizzo alternato dell’immobile: a uso esclusivo della proprietà in certi periodi dell’anno e affittato nei restanti periodi”.*

“Il bacino d’utenza dell’immobiliare di pregio è principalmente internazionale per circa il 70% degli acquirenti, mentre il 30% è italiano. Nel 2023 le quotazioni immobiliari hanno tenuto il ritmo di crescita del 2022, con poche città che registrano valori stabili e nelle principali città analizzate si nota un giusto equilibrio tra domanda e offerta di immobili. Le aspettative sono certamente positive, innanzitutto rispetto alle località turistiche più rinomate, dove tendenzialmente si ricerca la seconda casa, ad esempio è in aumento la domanda per Santa Margherita Ligure. Rileviamo inoltre un rinnovato interesse per le grandi città italiane, Milano e Roma in primis,

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

www.gabettigroup.com

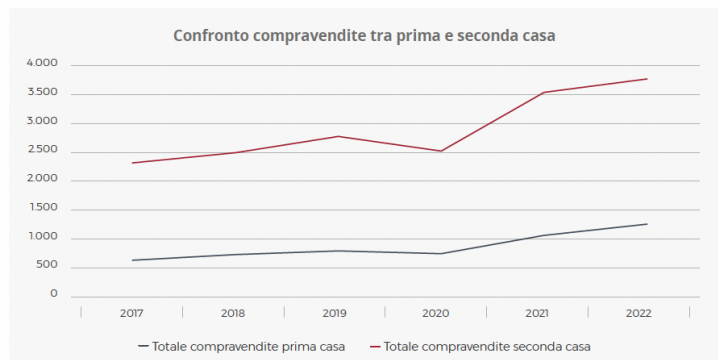


ma anche per città secondarie come Torino, Napoli, Genova, che stanno ricuperando appeal dopo gli anni della pandemia” conclude **Leone Rignon**.

IL MERCATO DEL LUSSO NEL MONDO E IN ITALIA

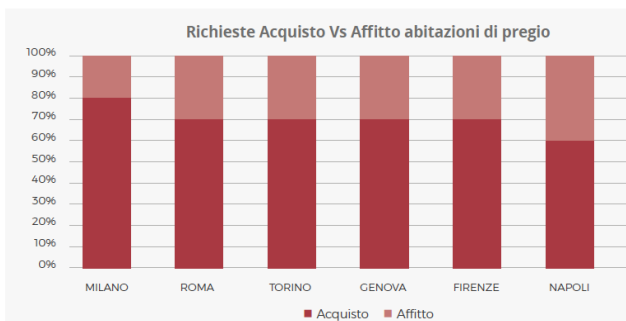
Questi ultimi anni sono stati caratterizzati da diversi avvenimenti come la pandemia, il conflitto Russo Ucraino, l’inflazione e l’aumento dei tassi, che hanno delineato un quadro macroeconomico non del tutto solido. Tuttavia, **il residenziale di lusso ha continuato a crescere**, alimentato dall’elevata presenza di individui alto spendenti che allocano parte del proprio patrimonio (circa il 15%) in questa categoria di immobili. **La ricchezza mondiale, nel 2022** si è mantenuta oltre gli 80 trilioni di dollari (World Report Series 2023, Capgemini), mantenendosi pressoché stabile, con percentuali che si distribuiscono maggiormente in Nord America, Europa e Asia, aree che trainano la crescita e gli indicatori finanziari a livello internazionale.

Nel 2022, secondo i dati statistici notarili, le compravendite di immobili residenziali di lusso sono in aumento del 9% rispetto all’anno precedente. Si tratta di un mercato che è caratterizzato dal desiderio di godere della proprietà di un immobile esclusivo e dalla necessità di massimizzare il rendimento dell’investimento. Il numero di compravendite di immobili sopra il milione di euro, hanno riguardato maggiormente le seconde case. 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% mentre la seconda casa del 61%.



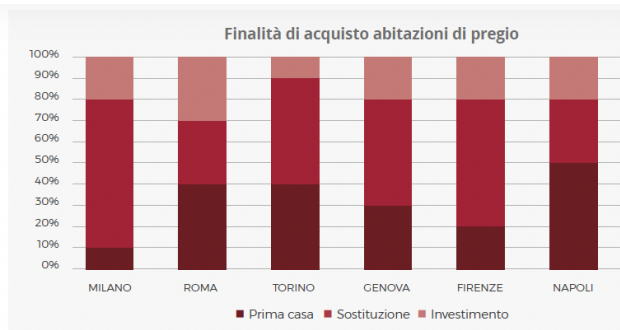
Elaborazione su dati Santandrea Luxury Houses

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 studio (Home Buyers and Sellers Generational Trends Report, NAR 2023), 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 Millennials.



Nel corso del 2023, nell’ambito delle richieste ricevute da Santandrea, si rileva una **prevalenza di domanda in acquisto** (mediamente il 70%) a fronte del 30% di richieste di soluzioni in affitto.

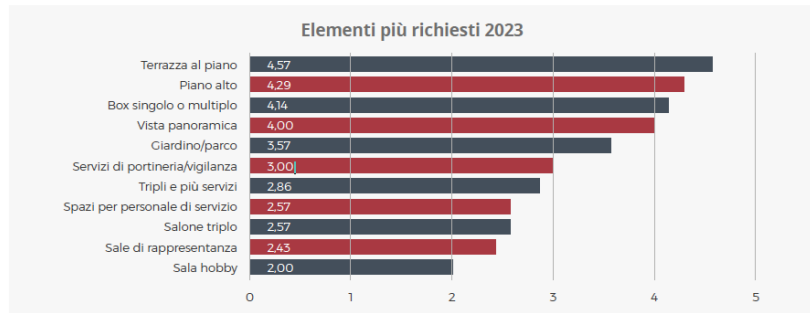
La finalità di acquisto prevalente di una residenza di pregio risulta quella della prima casa per nuove esigenze abitative, coprendo mediamente il 40% delle richieste, rispetto a quella di sostituzione in ottica migliorativa della propria abitazione (35%). La componente di investimento è aumentata fino ad arrivare al 60%. In questo contesto, si riscontrano tuttavia alcune differenze tra le varie città, in base alle relative caratteristiche sociodemografiche.



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 richiesti, troviamo il box singolo o multiplo; la presenza di quest'ultimo rimane molto importante ed è molto richiesto a Napoli e Genova, mentre lo è meno a Milano. Nel segmento del pregio, lo spazio

esterno è fondamentale, incidono positivamente sicuramente una vista panoramica e/o un giardino. Questo si riflette sugli elementi penalizzanti, come l'assenza di balconi (al primo posto).

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, la collocazione a un piano rialzato e/o un primo piano.



Elaborazione su dati Santandrea Luxury Houses

ANALISI SINGOLE CITTÀ

MILANO

Milano continua a 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 uno sviluppo immobiliare che cambierà 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.



Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

www.gabettigroup.com



IDENTIKIT IMMOBILE



SUPERFICIE
100 - 200 MQ



DOTAZIONE
GARAGE / BOX AUTO



N. CAMERE DA LETTO
3



CONDIZIONI D'USO
NUOVO / RISTRUTTURATO



CARATTERISTICHE
TERRAZZA / QUALITÀ
DEL CONTESTO E DEL PALAZZO



ZONE PIÙ RICHIESTE
CENTRO STORICO
BRERA - MAGENTA

Nel corso del 2023, il mercato delle compravendite a Milano ha mostrato andamenti differenti a seconda delle zone di riferimento. I quartieri che evidenziano 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, a eccezione dell'offerta che è in aumento.

I prezzi, sia per le abitazioni di nuova costruzione, sia per quelle da ristrutturare, aumentano leggermente

soprattutto nelle zone centrali. Il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo, 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**, si attestano sui 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	8.350
MAGENTA - PAGANO - CASTELLO	8.400	10.700	6.280	7.350
PALESTRO - DUSE	8.900	10.400	7.380	8.350

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 Agenzia delle Entrate

ROMA

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

PREZZI
+ 0,6%
2023 / 2022

TEMPI
5/9 MESI
Tempi medi di vendita

SCONTI
7%
Sconti medi

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 nel secondo rimane invariata.

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

I prezzi nella città di Roma, sia per le abitazioni di nuova costruzione, sia per quelle da ristrutturare, aumentano leggermente, soprattutto nelle zone centrali. Con riferimento ai valori, il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo, si è attestato intorno al +7,4%. Per quanto concerne i tempi medi di vendita, si attestano sui 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



Su un campione di 1034 immobili superiore a 1 milione di euro, la distribuzione degli immobili rispetto al taglio è variegata, la classe dimensionale più ampia è quella tra i 251 e i 350 mq, seguita a parimerito dalle classi dai 146-200 mq e dai 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.

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

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

PREZZI + 1,1% 2023 / 2022
TEMPI 3/7 MESI Tempi medi di vendita
SCONTI 10% Sconti medi

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria
www.gabettigroup.com



in città e a rendere Genova una destinazione più attraente per residenti, turisti ma, soprattutto, investitori.

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.

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**, si attestano sui 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, MONTALEGGRO, 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



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

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.

NAPOLI

Napoli è una città piena di storia, cultura e tradizioni e mostra una forte vivacità anche dal punto di vista progettuale. Ne sono un esempio il recupero dell'area portuale come il Molo Beverello e il Molo Angioino, il Museo del Mare, la costruzione del nuovo quartiere Bagnoli e la riqualificazione del centro storico.

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

città. **La zona del Vomero risulta avere una domanda di acquisto in aumento** con

Questo rende la città molto attraente per gli investitori.

Nel corso del 2023, **il mercato delle compravendite** a Napoli ha

dimostrato scostamenti differenti in relazione alle aree della

- PREZZI STABILE** 2023 / 2022
- TEMPI 5/9 MESI** Tempi medi di vendita
- SCONTI 18%** Sconti medi

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

Gabetti Property Solutions

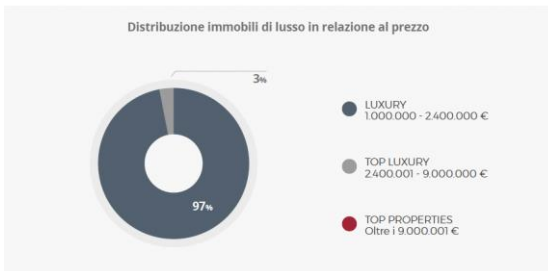
Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

www.gabettigroup.com



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.

I **prezzi** sono rimasti stabili rispetto all'anno scorso. Per quanto concerne i **tempi medi di vendita**, si attestano sui 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.



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

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.

TORINO

Torino ha un notevole potenziale e si conferma fortemente attrattiva e dinamica per gli investitori immobiliari. Questo è dovuto sia agli aspetti positivi ormai consolidati nel DNA del capoluogo piemontese, sia ai progetti futuri che interesseranno la città. I nuovi progetti permetteranno di connettere nuove aree, anche grazie alla realizzazione della seconda linea 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 e che

renderà Torino la capitale italiana della ricerca e dello sviluppo aerospaziale. Il tutto accompagnato anche da un considerevole progetto di riqualificazione urbana e industriale. Il capoluogo piemontese, inoltre, è ormai diventato un importante riferimento 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

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

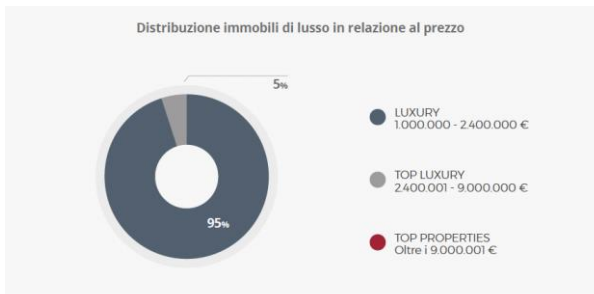
Nel 2023, il **mercato delle compravendite** a Torino ha

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.

I **prezzi** non subiscono variazioni, rimangono stabili in tutte le zone. In merito ai valori, 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. I **tempi medi di vendita** si attestano sui 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 C.so Vittorio fino a Piazza Vittorio-Via Po e da C.so Cairoli fino Via Roma	3.500	4.000	2.500	3.200
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
TRASTEVERE	4.000	5.000	2.900	4.100

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 Agenzia delle Entrate

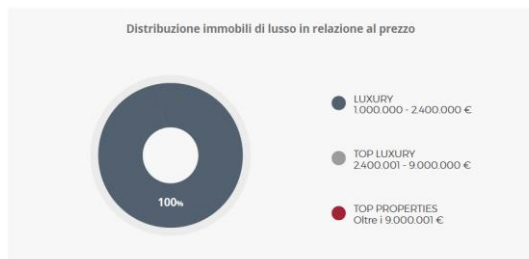
BARI

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 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.

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

altri quartieri. L'offerta cala a Murat e Madonna, aumenta a S.Pasquale e Poggiofranco e rimane invariato nelle altre zone.

I **prezzi** variano e subiscono un incremento nelle zone di Murat, Madonna e zona Marconi, calano in zona Libertà e Japigia. 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 Poggiofranco. I **tempi medi di vendita**



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

PREZZI
STABILE
2023 / 2022

TEMPI
6/12 MESI
Tempi medi di vendita

SCONTI
2%
Sconti medi

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, Madonna e Marconi/S. Cataldo. Cala in zona Libertà e rimane stabile negli

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

sono 6-12 mesi.

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.

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 real estate fiorentino 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.

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



PREZZI
+4,2%
2023 / 2022



TEMPI
3/8 MESI
Tempi medi di vendita



SCONTI
6%
Sconti medi

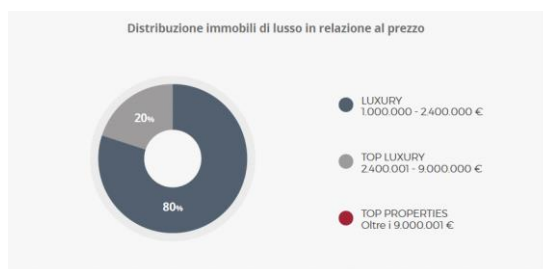
Nel 2023, il **mercato delle compravendite** a Firenze ha

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.

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



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.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

www.gabettigroup.com



sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

SANTANDREA

Fondato nel 1977, il brand Santandrea rappresenta il punto di riferimento a livello nazionale e internazionale dell'immobiliare di lusso in Italia. Da oltre 40 anni abbina professionalità, bellezza, competenza e innovazione per offrire ai clienti l'esperienza del vero Luxury Real Estate made in Italy. Nel 2023 nasce Santandrea Luxury Houses & Top Properties, una nuova realtà che apre il core business anche al settore Top Properties, integrando il servizio di short rent di altissimo livello con Santandrea Top Rent (G Rent).

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – bramilla@segrp.com – 3386272146

Michele Bon – bon@segrp.com – 338 6933868