

SECONDO SEMESTRE 2021

IMMOBILI DI PREGIO:

CRESCONO COMPRAVENDITE E PREZZI:

A MILANO LE QUOTAZIONI AUMENTANO DEL 2,7%, MA ANCHE ROMA SI AGGIUDICA UN +2,4% SEGUITA DA NAPOLI CON UN +1,3%

Stabili invece i prezzi a Genova, Firenze e Torino

Il report redatto **dall'Ufficio Studi Gabetti** – su dati **Santandrea Luxury Houses**, divisione del Gruppo Gabetti dedicata al segmento luxury – analizza i principali indicatori del mercato residenziale di pregio, con l'obiettivo di restituirne una fotografia dal punto di vista sia numerico, sia qualitativo.

*"Dopo un 2020 evidentemente difficile, nel 2021 tutto il settore residenziale in Italia è stato protagonista di una significativa crescita, che ha coinvolto anche il settore del lusso. – dichiara **Fabio Guglielmi, Consigliere Delegato Gabetti Agency e responsabile Santandrea** – In particolare, la migliore performance si è avuta nel secondo semestre del 2021, con una crescita delle compravendite che non ha riguardato solo le città italiane più importanti, bensì un po' tutto il Paese, esempio evidente di come nei periodi complessi, dominati dall'incertezza, investire nel mattone rimanga sempre una sicurezza. Una domanda sostenuta che sta continuando in questi primi 2 mesi del 2022 ed è prevedibile prosegua anche nel corso dell'anno, alimentando segnali di un possibile incremento dei prezzi. Di solito questa dinamica si traduce, in prima battuta, nella riduzione del margine di trattativa dello sconto, successivamente, anche se è difficile prevederne al momento i tempi, si può arrivare a un rafforzamento del valore stesso dell'immobile".*

Il secondo semestre dell'anno ha visto un lieve rialzo delle compravendite per le residenze di pregio rispetto al primo semestre. **Per quanto riguarda i prezzi, si è avuta una crescita per Milano (+2,7%), Roma (+2,4%) e Napoli (+1,3%). Stabili invece Genova, Firenze e Torino.**

I **tempi medi di vendita** sono intorno ai 4-6 mesi per Milano, 5-6 mesi a Genova, 4-5 mesi a Torino, 6-7 mesi per Firenze, 6-7 a Napoli e 6-8 mesi a Roma.

Gli **sconti in sede di chiusura** delle trattative sono intorno al 13% a Napoli, 9-10% per Milano, Roma e Genova; lievemente più bassi a Torino e Firenze (7%).

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

Nel corso del secondo semestre del 2021, le componenti della domanda tra acquisto e locazione hanno visto dinamiche differenti. In generale, nell'ambito delle richieste rilevate da Santandrea, si evidenzia una prevalenza di domanda in acquisto (mediamente il 72%) a fronte del 28% di richieste di soluzioni in affitto.

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 49% delle richieste, rispetto a quella di sostituzione in ottica migliorativa della propria abitazione (38%).

La componente di investimento, se pur ancora contratta per ragioni dovute agli effetti della pandemia, risulta coprire una quota meno rilevante ma in crescita rispetto allo scorso semestre, nell'ordine del 29% dei casi. In questo contesto, si riscontrano tuttavia alcune differenze tra le varie città, in base alle relative caratteristiche sociodemografiche.

“La performance in crescita del settore residenziale di pregio riguarda anche le seconde case nelle località turistiche, che hanno ritrovato smalto grazie alla modalità di lavoro flessibile, permettendone l'utilizzo ben oltre il tradizionale periodo di vacanza. – precisa Guglielmi – A oggi i clienti restano prevalentemente italiani, nell'attesa che gli stranieri, appena le restrizioni dovute alla pandemia lo permetteranno, tornino a vivacizzare il mercato nelle migliori destinazioni del nostro Paese. Infine, occorre sottolineare gli effetti positivi che stanno producendo tutti gli incentivi fiscali per la riqualificazione e l'efficientamento energetico, a partire da superbonus, ecobonus e sismabonus. Le opere di rigenerazione, particolarmente visibili grazie ai rifacimenti delle facciate, stanno abbellendo e, soprattutto, valorizzando tanti edifici nelle zone centrali, ma pure periferiche. Non solo, la riqualificazione di esterni e spazi comuni dei palazzi spesso traina anche quella dei singoli appartamenti, dove magari vengono cambiati i serramenti e l'impianto di climatizzazione, portando a un'ulteriore valorizzazione complessiva degli immobili”.

Per quanto riguarda le dotazioni, nel secondo semestre del 2021, **il piano alto e la terrazza si confermano i due principali elementi che contraddistinguono le richieste di residenze di pregio.**

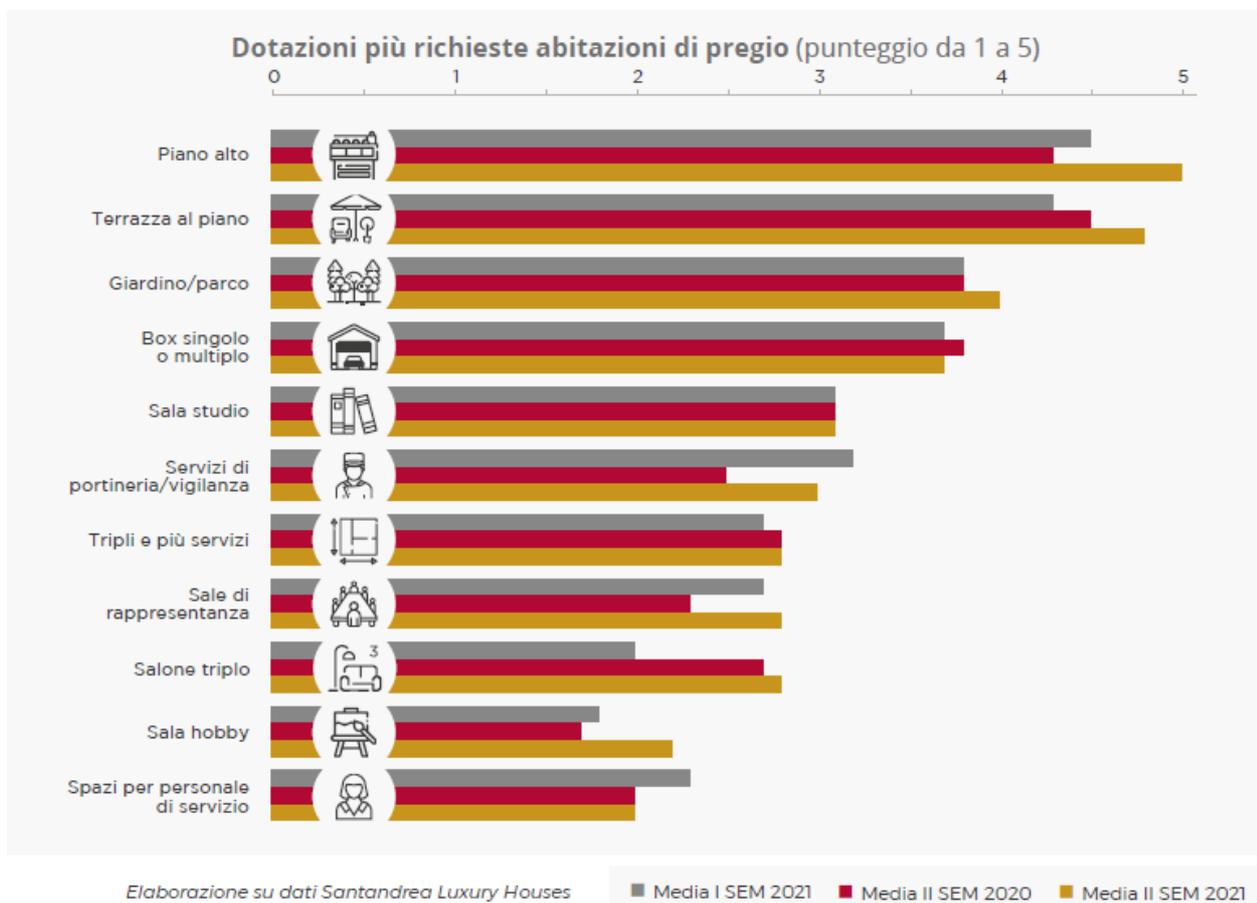
Il perdurare dell'emergenza sanitaria ha accresciuto in generale l'esigenza di vivere anche gli spazi esterni della propria abitazione: non a caso, anche per il 2021, oltre a confermare l'esigenza di avere il terrazzo, la presenza del giardino rimane in terza posizione tra gli elementi più domandati.

Questa tendenza si riflette osservando di contro anche il peso degli elementi penalizzanti: se il piano rialzato rimane poco richiesto nel segmento pregio, questo incide meno a condizione che l'immobile abbia un proprio giardino esterno. Il minore peso relativo in termini negativi di questo elemento si riscontra in tutte le città, ad eccezione di Milano e Genova, dove rimane marginale anche l'esigenza del giardino, rispetto a quella del piano alto con terrazzo.

Tra gli altri elementi penalizzanti si segnala l'assenza di balconi, seguita dall'elevato prezzo richiesto in rapporto alla qualità dell'immobile, dalla vicinanza a fonti di rumore e dalle condizioni interne ed esterne dello stabile non ottimali.

La presenza del box auto rimane molto importante ed è molto richiesto a Roma, Torino, Genova e Firenze, mentre è meno domandato a Milano e a Napoli.

La richiesta di uno spazio dedicato come studio di lavoro o per studiare è rimasta sostanzialmente stabile rispetto allo scorso semestre. Questa è una tendenza che potrebbe consolidarsi nel tempo in funzione della nuova modalità di lavorare e/o studiare da casa, se il modello smart working dovesse perdurare anche dopo la pandemia.



LE PRINCIPALI CITTÀ

MILANO

Nel corso del secondo semestre del 2021, il mercato delle compravendite a Milano ha mostrato andamenti differenti a seconda delle zone di riferimento. **Brera, il Centro Storico e la zona Magenta** si confermano ancora tra le più dinamiche con domanda, compravendite

e prezzi in crescita. Stabile la domanda per le zone Palestro–Duse e Quadrilatero. Per quanto riguarda l’offerta, ad eccezione della zona Palestro–Duse che mostra stabilità, la disponibilità di immobili risulta in crescita. **Per i prezzi, si è riscontrato un aumento rispetto alla precedente rilevazione (+2,7%).**

Con riferimento agli immobili usati, il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo, a livello cittadino, si è attestato intorno al 9,6% stabile rispetto a quanto registrato nel semestre precedente, con una lieve differenza per la zona del Centro Storico e Quadrilatero. Per quanto concerne i tempi di vendita, la media è di 4-6 mesi, in linea rispetto al semestre precedente: abbiamo tempi più rapidi per Brera e Magenta-Pagano-Castello (3-4 mesi), mentre nel Centro Storico si attestano sui 3-5 mesi. Tempistiche relativamente più dilatate per le altre zone, che si attestano a 6-8 mesi.

Le metrature più ricercate sono quelle intorno ai 180-200 mq e con almeno tre camere da letto. La clientela si è orientata prevalentemente verso soluzioni nuove o ristrutturate con spazi aperti vivibili, come terrazze o ampi balconi e dotate di box/garage.

MILANO - Secondo Sem 2021

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Centro Storico
- Brera

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO

-  180-200mq
-  3
-  Nuova - Ristrutturata
-  Garage/Box - Terrazzo

Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

ROMA

A Roma, nel corso del secondo semestre del 2021, la domanda è risultata stabile a eccezione delle zone di Salario-Trieste e Trastevere dove si è registrato un lieve aumento. Anche l’offerta in vendita è risultata complessivamente stabile, così come i prezzi che oscillano tra stabilità e rialzo (+2,4%).

Il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, per immobili usati, si conferma pari al 10% mentre i tempi medi di vendita sono mediamente intorno ai 6-8 mesi.

Le zone Parioli, Centro Storico e Trieste sono le preferite. Le unità immobiliari più apprezzate sono state quelle intorno ai 150 mq e dotate di almeno tre camere da letto. Cercate le soluzioni nuove o ristrutturate. Tra le dotazioni di maggiore appeal posto auto/box e terrazza.



Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

TORINO

A Torino, la domanda di acquisto ha presentato andamenti differenti nelle diverse zone: in aumento la zona Crocetta, via Roma, Piazza Solferino, Piazza Gran Madre, Cit Turin. Stabile nel Quadrilatero, via Pietro Micca e la Precollina, mentre risulta in calo la domanda in zona di Corso Massimo D'Azeglio. Sul fronte dei prezzi si riscontra stabilità in tutte le zone.

I tempi di vendita si sono attestati nel secondo semestre 2021 su una media di 4-5 mesi, con una scontistica media applicata in sede di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta del 7%.

Le soluzioni più richieste hanno metrature intorno ai 150 mq e 3 camere da letto, preferibilmente dotate di box auto e terrazza. Tra le zone più domandate si confermano il Quadrilatero, l'area di Via Roma e la zona di Piazza della Gran Madre.

TORINO - Secondo Sem 2021

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Quadrilatero
- Via Roma e limitrofe
- P.zza Gran Madre e limitrofe

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO

- 150mq
- 3
- Nuova - Ristrutturata
- Box - Terrazzo
- Appartamento

Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

GENOVA

A Genova cresce la domanda in zona Albaro, Centro e Nervi e Carignano. Stabile nei quartieri Carignano, Castelletto e Quarto-Quinto. I prezzi oscillano tra stabilità e lieve crescita, mentre i tempi medi di vendita sono scesi intorno ai 5 mesi, con una scontistica media applicata in sede di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta del 10%.

Nel mercato di Genova è molto importante, oltre al box, la presenza della terrazza, in particolare con vista mare o del giardino privato. **Le soluzioni più richieste hanno metrature intorno ai 150-200 mq e 2-3 camere da letto. Tra le zone più domandate si segnalano Albaro, Carignano e Quarto.**

GENOVA - Secondo Sem 2021

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Albaro
- Carignano
- Quarto

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO

- 150 - 200mq
- 2/3
- Nuova - Ristrutturata
- Box/Posto auto - Terrazzo al piano
Giardino privato
- Appartamento

Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

FIRENZE

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

A Firenze si registra una crescita per la domanda di acquisto e per il numero di compravendite in tutte le zone di pregio. Stabili invece l'offerta e i prezzi di compravendita. La richiesta è rivolta per soluzioni dotate di garage/box auto, terrazza e/o giardino privato.

I tempi di vendita si sono attestati su una media di 6-7 mesi e gli sconti applicati in fase di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta intorno al 7%.

Si prediligono gli appartamenti nuovi/ristrutturati o in buono stato all'interno di palazzi d'epoca o contesti prestigiosi, mediamente di circa 160-180 mq e con 3/4 camere da letto.

Tra le zone più ricercate si confermano i Lungarni, Porta Romana e Piazzale Michelangelo.

FIRENZE - Secondo Sem 2021

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Lungarni
- Porta Romana
- Piazzale Michelangelo

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO



160-180mq



3/4



Nuova - Ristrutturata - Usata



Box - Terrazzo - Giardino privato



Appartamento

Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

NAPOLI

A Napoli, nell'ambito dei quartieri più esclusivi, è in crescita la domanda a Chiaia e Vomero, in lieve diminuzione a Posillipo. L'andamento dei prezzi risulta in crescita al Vomero, mentre rimane stabile rispetto al semestre precedente a Chiaia e Posillipo.

I tempi di vendita si attestano su una media di 6-7 mesi, ma con differenze: siamo a 4-5 mesi per il Vomero, a 8 mesi per Chiaia e Posillipo. Gli sconti in fase di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta sono intorno al 13%.

Napoli ha visto una maggiore richiesta per appartamenti nuovi o ristrutturati, con metrature intorno ai 130 mq e dotati di 3 camere da letto. Di particolare interesse si confermano le soluzioni con vista sul golfo di Napoli o Vesuvio dotate di posto auto, terrazza e/o giardino privato prevalentemente situate nella zona del **Vomero (Piazza Vanvitelli, via Scarlatti, via Luca Giordano), via dei Mille in zona Chiaia e il Centro Storico.**

NAPOLI - Secondo Sem 2021

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Vomero
- Chiaia
- Centro Storico

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO

-  130mq
-  3
-  Nuova - Ristrutturata
-  Box - Terrazzo - Giardino privato
-  Appartamento

Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

Report completo al link:

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 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 Riqualficazione.

SANTANDREA LUXURY HOUSES

Il nostro Gruppo, attraverso la divisione Santandrea Luxury Houses, propone immobili di lusso e consulenza immobiliare di elevato standing in Italia e all'estero: compravendita e affitto di immobili, private real estate, nuove costruzioni e top property.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla francesca.brambilla@secnewgate.it – 3386272146

Michele Bon michele.bon@secnewgate.it - 3386933868