

HOME

## IL MERCATO IMMOBILIARE



NOTIZIE, APPROFONDIMENTI E CURIOSITA DAL MONDO IMMOBILIARE

# Il mercato degli immobili di lusso: un bilancio del periodo di pandemia e le prospettive future. Intervista a Fabio Guglielmi, responsabile Santandrea

ilmercatoimmobiliare / 8 Febbraio 2021



### CATEGORIE

Seleziona una categoria

### ULTIMI ARTICOLI



6 ORE FA

Il mercato degli immobili di lusso: un bilancio del periodo di pandemia e le prospettive future. Intervista a Fabio Guglielmi, responsabile Santandrea



4 GIORNI FA

Previsioni immobili per l'impresa 2021: prezzi e canoni in ribasso, resiste il capannone



4 GIORNI FA

CBRE Italy presenta i risultati di "Investor Intentions" e "Occupier"



5 GIORNI FA

Milano, Roma e Napoli: locazioni a confronto

### TAG

- affitti
- affitti brevi
- agente immobiliare
- agenzie immobiliari
- casa
- casa.it
- Comprare casa
- compravendita immobiliare
- compravendita residenziale
- Confedilizia
- corona virus
- CRIF
- ecobonus 110%
- efficientamento energetico
- emergenza covid 19
- fiap
- fimaa



- [gabetti](#) [gabetti property solutions](#)
- [gruppo gabetti](#) [idealista](#)
- [il mercato immobiliare](#) [immobili](#)
- [immobiliare](#) [investimenti immobiliari](#)
- [Locazione](#) [locazione abitativa](#)
- [locazione commerciale](#) [locazioni](#)
- [locazioni brevi](#) [locazioni turistiche](#)
- [mario breglia](#) [mercato immobiliare](#)
- [mercato immobiliare milano](#)
- [Mercato immobiliare Roma](#)
- [mercato immobiliare uffici](#)
- [mercato locazioni](#) [milano](#)
- [Milano Real Estate](#) [mutui](#)
- [mutuo casa](#) [real estate](#)
- [scenari immobiliari](#) [tecnocasa](#)
- [tecnorete](#)

Intervistiamo oggi **Fabio Guglielmi, Consigliere Delegato Gabetti Agency** e responsabile di **Santandrea** (divisione del Gruppo Gabetti dedicata agli immobili di pregio), per analizzare quanto accaduto nel 2020 nel mercato degli immobili di pregio e le prospettive future per il settore.

*Il 2020 ha sconvolto totalmente il mondo e l'economia, con inevitabili conseguenze anche sul mercato immobiliare. Il vostro settore, per quanto di nicchia, ha risentito della crisi economica come tutto il real estate, o ha conservato una sua stabilita, uscendone indenne?*

Rispetto alle inevitabili conseguenze della pandemia, il mercato degli immobili di pregio ha nel complesso tenuto. Dovendo fare un bilancio dell'ultimo semestre 2020: innanzitutto l'interesse nei confronti delle abitazioni di lusso ha recuperato la stessa intensita del periodo ante-Covid, i prezzi si sono mantenuti sostanzialmente stabili – perche, nell'ambito del lusso, lievi flessioni non incidono in modo significativo sul valore di vendita finale – mentre le trattative si sono dilatate in termini di tempi. In particolare, la ripresa maggiore si e avuta a partire da meta settembre, perche nei mesi estivi – seppur registrando un certo dinamismo dopo l'hard lockdown di marzo e aprile – lo smart working e la permanenza nelle seconde case ha, di fatto, ridotto la presenza delle persone, e quindi le richieste, principalmente nelle grandi citta. Il soft lockdown di fine ottobre e novembre ha invece inciso relativamente meno sull'andamento delle compravendite, al punto che abbiamo chiuso l'anno con un dicembre positivo.

*Quali sono le tipologie di immobili piu richieste e le citta verso le quali si rivolgono le attenzioni di chi acquista immobili del settore luxury?*

In generale le tipologie di riferimento sono, in ambito urbano, appartamenti nelle zone centrali del lusso, di 150-200 mq, al piano alto dotate di terrazzo. Oltre ai centri storici, pensiamo per esempio alla zona Brera a Milano, i Parioli a Roma, la zona di Albaro a Genova, i Lungarni a Firenze, Chiaia, Posillipo e il Vomero a Napoli. In ambito turistico citerai localita top come Santa Margherita Ligure e Portofino in Liguria, Forte dei Marmi e L'Argentario in Toscana, Capri e la Costiera Amalfitana in Campania.

*Quali sono state le richieste della clientela che avete maggiormente riscontrato? Sia come tipologia che come dotazioni degli immobili desiderati dai potenziali acquirenti?*

In generale la pandemia ha accelerato le tendenze gia in atto nel pre-Covid. In particolare per gli spazi esterni: se prima l'acquirente richiedeva preferibilmente un terrazzo o magari un giardino, adesso lo pretende. Stesso discorso per la stanza in piu, da utilizzare come studio e/o per lo smart working: ora e imprescindibile. Sta

**SEGUI IL MERCATO IMMOBILIARE SU FACEBOOK**

**ITALIANWAY**



aumentando inoltre l'attenzione alla sostenibilita dell'immobile, non solo per una questione etica, ma anche per un corretto contenimento dei costi. In altre parole, cio che in passato era un desiderio, adesso diventa una necessita.

***Gli immobili di pregio in localita di interesse turistico hanno risentito del blocco del settore? O continua l'interesse per queste zone del nostro paese, sia da parte di investitori che di chi vuole acquistare un immobile per trascorrervi le proprie vacanze?***

La pandemia da Covid-19 ha portato, durante l'estate 2020, a un incremento del cosiddetto «turismo di prossimita». Anche nel segmento pregio, si e preferito trascorrere le proprie vacanze sul territorio nazionale, con un crescente interesse per proprieta in localita turistiche di pregio, sia in locazione, sia in vendita. Dal punto di vista internazionale, queste localita non hanno perso interesse, ma la situazione contingente, ha determinato una riduzione dei flussi turistici stranieri.

***Su quali progetti sta lavorando attualmente la vostra rete?***

Priorita del 2021 e implementare il nostro progetto che abbina le top property con il luxury short rent, grazie anche alla societa dedicata del Gruppo Gabetti. Rivolgendoci sia a privati sia ai cantieri, puntiamo sulla sinergia tra la locazione e la vendita di un immobile di pregio, focalizzandoci soprattutto sulle seconde case di lusso, e quindi sulle localita turistiche, senza comunque escludere le opportunita nelle citta. Visto che la vendita di un immobile, in special modo se vale diversi milioni di euro, non e immediata, proponiamo alla proprieta innanzitutto di affittare l'abitazione con la formula short rent, cosi intanto la casa produce reddito e viene mantenuta in perfetto stato, fermo restando che puo eventualmente usufruirne quando crede. Al contempo il cliente in affitto potrebbe rivelarsi un potenziale acquirente. Il servizio che offriamo e cosi veramente a 360 gradi.

***Per concludere, quali ritiene possano essere i trend nel prossimo futuro? Cosa consiglierebbe agli investitori?***

Nella prima parte del 2021 permarra uno stato di incertezza che il mercato scontera, anche perche continueranno a mancare gli stranieri e le compravendite si concentreranno sugli italiani e sui territori di residenza: con acquisti per cambiare casa in un'ottica migliorativa, per una nuova famiglia che si compone, per un figlio che va a vivere da solo... In estate invece con l'aumentata distribuzione del vaccino e una maggiore chiarezza su cio che si potra fare e soprattutto quando, crescera la fiducia e il mercato degli immobili di lusso sara presumibilmente protagonista di una nuova fase di lancio. Grazie anche al rientro in Italia di clienti e investitori stranieri, assenti appunto nel 2020, con un riverbero positivo pure sull'acquisto delle seconde case. Per gli investitori consiglieri di rivolgersi al mercato delle top location che, anche nel 2020, ha confermato di essere un punto di riferimento fermo.

Ringraziamo il Dr. Guglielmi per l'intervista, augurandogli buon lavoro

Intervista a cura di Francesco Saverio Del Buono

INTERVISTE

LUXURY

#Fabio Guglielmi #francesco saverio del buono #gruppo gabetti #immobili di lusso #immobili di pregio #interviste #luxury houses #mercato immobili di pregio #mercato immobiliare 2021

