

Link: <https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2022/03/09/158076-mercato-delle-case-di-lusso-in-italia>

idealista/news

Cerchi notizie, reportage

- [Immobiliare](#)
- [Finanza](#)
- [Vacanze](#)
- [Deco](#)
- [Aste immobiliari](#)
- [Speciali](#)
- [L'Opinione](#)
- [Forum](#)
- [Statistiche](#)
- [Ricerca immobili](#)
- [Residenziale](#)
- [Uffici](#)
- [Locali commerciali](#)
- [Logistica](#)
- [Asset alternativi](#)
- [Imprese](#)
- [Costruzioni](#)
- [Internazionale](#)
- [Top idealista](#)
- [Blog di idealista](#)

Mercato delle case di lusso, ecco quanto cresce nelle grandi città d'Italia



I più letti



La posizione di ogni nazione nei confronti dell'attacco della Russia all'Ucraina



Cosa prevede la riforma del catasto e cosa cambia per le tasse sugli immobili



Commenti

Autore: Redazione

09 marzo 2022, 10:36

Il **lusso non conosce crisi**, almeno per quanto riguarda il real estate. Stando al report redatto dall'Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses, il 2021 ha visto una significativa crescita per il residenziale di pregio. Ecco come si è sviluppato **l'immobiliare di pregio nelle grandi città italiane**.

Case di lusso in Italia, mercato in crescita

"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 real**



estate di lusso. – dichiara **Fabio Guglielmi, Consigliere Delegato Gabetti Agency e responsabile Santandrea** – Una domanda sostenuta che è prevedibile prosegue anche nel corso dell'anno, alimentando segnali di un possibile incremento dei prezzi. 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 sisma bonus".

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 **secondo case** nelle località turistiche, che hanno ritrovato smalto grazie alla modalità di lavoro flessibile, permettendone l'utilizzo ben oltre il tradizionale periodo di vacanza.

Come deve essere la casa di lusso ideale

Ci sono caratteristiche che definiscono la casa di lusso perfetta, e altre che invece la penalizzano.

Tra i "**must have**", secondo Santandrea, il **piano alto e la terrazza** che si confermano i due principali elementi che contraddistinguono le richieste di residenze di pregio a causa del perdurare dell'emergenza sanitaria che ha accresciuto in generale l'esigenza di vivere anche gli spazi esterni della propria abitazione.

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. Segue **l'assenza di balconi**, **l'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 come anche 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.

Il mercato immobiliare di lusso nelle principali città italiane

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,

[La mappa incredibilmente dettagliata dell'Impero Romano al suo apice](#)



[Nuovo assegno unico 2022, cosa cambia: requisiti, importi e tabelle Isee](#)



[Assegno unico universale 2022, le istruzioni dell'Inps per la domanda](#)

L'Opinione



[Affitti brevi, i cambiamenti imposti dal covid nel 2021 e le aspettative per il 2022](#)



[Asta fai da te? Ecco gli errori più comuni che devi evitare](#)

idealista
Il modo migliore di trovare casa

Vendita Affitto Condividi

Nuove costruzioni	Agrigento
Casa	Alessandria
Casa vacanza	Ancona
Stanze	Aosta
Uffici	Arezzo
Locali o capannoni	Ascoli Piceno

[Inserisci annuncio](#) [Cerca](#)



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.

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. Ricercate le soluzioni nuove o ristrutturate. Tra le dotazioni di maggiore appeal posto auto/box e terrazza.

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%.

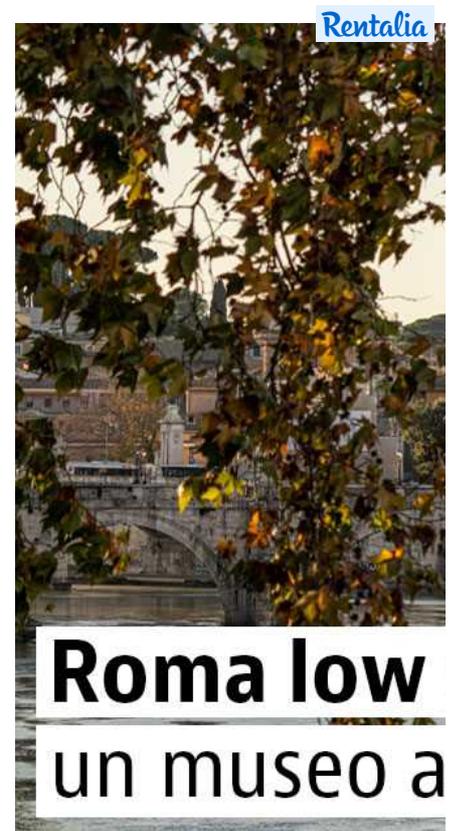
Le soluzioni più richieste hanno **metrature intorno ai 150 mq e 3 camere da letto**, preferibilmente dotate di box auto e terrazza. Tra le zone più domandate si confermano il Quadrilatero, l'area di Via Roma e la zona di Piazza della Gran Madre.

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



Ranking: Case in vendita all'asta



Case vacanze: I migliori luoghi da visitare gratis a Roma



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.

FIRENZE

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.

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.

Etichette

Case di pregio Case di lusso case di lusso Milano Case di lusso Roma

Pubblicità:

🔔 Ricevi le ultime notizie

Tuo email

Newsletter giornaliera Newsletter settimanale

Iscriviti

Notizie correlate