



H1 2020

MERCATO DELLE RESIDENZE DI PREGIO

MILANO, ROMA, TORINO, GENOVA, FIRENZE E NAPOLI

SANTANDREA
luxury houses



SANTANDREA

luxury houses

Bva Doxa

INDICE

| | |
|---|----|
| IL MERCATO DELLE RESIDENZE DI PREGIO | 5 |
| HIGHLIGHTS | 6 |
| IL REPORT IN SINTESI | 9 |
| IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO | 10 |
| SCHEDA PREZZI RESIDENZE DI PREGIO | 14 |
| IDENTIKIT IMMOBILI PIÙ RICHIESTI | 16 |
| DOMANDA | 18 |
| DOTAZIONI PIÙ RICHIESTE | 20 |



IL MERCATO DELLE RESIDENZE DI PREGIO

Dopo un buon avvio del 2020, come è noto, si è dovuto fare i conti con l'emergenza Covid-19 e il lockdown. Ma poi con la ripartenza di maggio, il mercato delle residenze di pregio in Italia ha progressivamente recuperato le posizioni, anche se con dei necessari distinguo tra le due metropoli, Milano e Roma, e le altre città, in relazione soprattutto all'incidenza dello smartworking.

In settembre, con la riapertura, seppur parziale, delle scuole, insieme alla crescente ripresa delle attività, le prove per un ritorno alla "nuova" normalità fanno ben sperare in un'ottica di maggiori concretizzazioni di compravendite entro fine anno. Fermo restando, che per dare un impulso definitivo al mercato sono indispensabili maggiori certezze, a partire dalla modalità di gestione del lavoro. In ogni caso, se da un lato la pandemia ha spesso determinato tempi di gestazione più lunghi per gli acquisti di un'abitazione, dall'altro, non ha intaccato i prezzi degli immobili che si sono mantenuti sostanzialmente stabili. A livello di preferenze e dotazioni nella ricerca di una nuova casa, il Covid ha di fatto accentuato le tendenze in atto verso abitazioni più funzionali e in linea con i propri desiderata, con dimensioni un po' più ampie, il ritorno dello studio e, ovviamente, spazi aperti, che siano terrazzi o giardini. Entrando nel merito dell'analisi del primo semestre, in gennaio e nella prima parte di febbraio, il mercato delle residenze di pregio ha mostrato un andamento positivo in termini sia di domanda, sia di compravendite. Tendenza che necessariamente ha subito un rallentamento nei mesi di chiusura delle agenzie immobiliari. A partire da maggio, le attività sono riprese in modalità nuove, con risultati positivi che hanno portato in giugno e luglio a confermare i trend dello stesso periodo 2019. In quest'ambito si è riscontrata una differenza tra le varie realtà in cui opera Santandrea. Milano e Roma sono ripartite più lentamente, a causa di un rientro in città più graduale e, quindi, di un'effettiva minore presenza delle persone: numerose società hanno infatti scelto di continuare a utilizzare lo smartworking e, di conseguenza, in molti hanno preferito restare a lavorare nelle seconde abitazioni in località turistiche. Opportunità che, tra parentesi, ha determinato anche una certa dinamicità del mercato immobiliare appunto delle seconde case. In particolare nel capoluogo lombardo, come in tutta la regione, non bisogna trascurare il fatto che l'impatto della pandemia è stato particolarmente significativo. Per queste motivazioni, sia più pratico-razionali, sia psicologiche, i tempi di concretizzazione della decisione di acquisto si sono inevitabilmente dilatati.

In città come Genova, Napoli, Firenze e Torino, dove da un lato la propensione per la seconda casa è meno accentuata rispetto a Roma e Milano e, dall'altro, l'impatto emotivo del Covid su coloro che stavano cercando un'abitazione è stato minore, il mercato di pregio non ha registrato grandi oscillazioni.

Fabio Guglielmi
Consigliere Delegato
Gabetti Agency

HIGHLIGHTS

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.

COMPRAVENDITE H1 2020



MILANO

-0,4%

Prezzi H1 2020/H2 2019

5 mesi

Tempi medi di vendita

11%

Percentuale sconti

**CENTRO STORICO
BRERA**

Zone più richieste



ROMA

-0,5%

Prezzi H1 2020/H2 2019

9 mesi

Tempi medi di vendita

10%

Percentuale sconti

**PARIOLI
CENTRO STORICO**

Zone più richieste



TORINO

 -0,7%

Prezzi H1 2020/H2 2019

 7 mesi

Tempi medi di vendita

 7-8%

Percentuale sconti

**QUADRILATERO - VIA ROMA
P.ZZA GRAN MADRE**
Zone più richieste



GENOVA

 -1,5%

Prezzi H1 2020/H2 2019

 6-8 mesi

Tempi medi di vendita

 10%

Percentuale sconti

**ALBARO - CARIGNANO
QUARTO**
Zone più richieste



FIRENZE

 -0,2%

Prezzi H1 2020/H2 2019

 7-8 mesi

Tempi medi di vendita

 9-10%

Percentuale sconti

**OLTRARNO - PORTA ROMANA
VIA MAZZINI**
Zone più richieste



NAPOLI

 0%

Prezzi H1 2020/H2 2019

 7-8 mesi

Tempi medi di vendita

 13%

Percentuale sconti

**VOMERO
CHIAIA**
Zone più richieste

Fonte Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea

IL REPORT IN SINTESI

L'analisi del mercato della prima parte del 2020 non può non tenere conto della specificità del periodo, che è stato caratterizzato dagli effetti dell'emergenza Covid-19, e dal conseguente lockdown. In gennaio e nella prima parte di febbraio, il mercato delle residenze di pregio ha mostrato un andamento positivo in termini sia di domanda, sia di compravendite. Tendenza che necessariamente ha subito un rallentamento nei mesi di chiusura delle agenzie immobiliari. A partire da maggio, le attività sono riprese in modalità nuove, con risultati positivi che hanno portato in giugno e luglio a confermare i trend dello stesso periodo del 2019.

Per quanto riguarda i prezzi, si sono avute lievi flessioni per Milano (-0,4%) e Roma(-0,5%). Flessioni più marcate per Torino (-0,7) e Genova (-1,5%) e stabilità per Firenze e Napoli.

I tempi medi di vendita (senza considerare il periodo di lockdown) sono rimasti stabili e sono intorno ai 5 mesi per Milano, 6-8 mesi a Genova, 7 a Torino, 7-8 mesi per Firenze e Napoli e 9 mesi a Roma.

Gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono intorno al 10% per Milano, Roma, Genova, Firenze; lievemente più bassi a Torino (7-8%) e più elevati a Napoli (13%).

“

*Il mercato delle residenze di pregio
ha progressivamente recuperato le posizioni,
anche se con dei necessari distinguo tra le due metropoli,
Milano e Roma, e le altre città,
in relazione soprattutto all'incidenza
dello smartworking*

”

Fabio Guglielmi
Consigliere Delegato
Gabetti Agency

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

MILANO

Nel corso del primo semestre del 2020, il mercato delle **compravendite a Milano**, ha mostrato andamenti differenti a seconda delle zone di riferimento. Le zone di Brera e del Centro Storico si confermano tra le più dinamiche con una domanda stabile. In flessione la domanda per le zone Palestro-Duse e Quadrilatero. Per quanto riguarda l'offerta, ad eccezione della zona Palestro-Duse, la disponibilità di immobili è risultata in crescita. Per quanto riguarda i **prezzi**, si è riscontrata una sostanziale stabilità alla precedente rilevazione (-0,4%).

Con riferimento agli immobili usati, il **divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo**, a livello cittadino, si è attestato intorno all'**11%** in linea con quanto registrato nel semestre precedente, con lievi differenze tra le varie zone. Per quanto concerne i **tempi medi di vendita**, **la media è di 5 mesi**: abbiamo tempi più rapidi per le zone di Brera (3-4 mesi), Magenta-Pagano-Castello e Centro Storico (3-5 mesi). Tempistiche relativamente più dilatate per le altre zone fino ad un massimo di 8 mesi.

Come zone più ambite si confermano il Centro Storico e il quartiere Brera, mentre le metrature più ricercate sono quelle comprese tra i 180 e i 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/posto auto.

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

ROMA

A **Roma**, nel corso del primo semestre del 2020, la domanda è risultata stabile ad eccezione delle zone di Salario Trieste e Trastevere dove si è registrato un lieve aumento. Anche l'offerta in vendita è risultata complessivamente stabile, mentre i **prezzi**, hanno registrato una lieve flessione (-0,5%).

Il **divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo**, per immobili usati, è stato pari al 10% mentre i **tempi medi di vendita**, intorno ai **9 mesi** come media, variano da un minimo di 6 a un massimo di 12 mesi.

La zona Parioli e il Centro Storico sono le preferite. Le unità immobiliari più ricercate sono state quelle intorno ai 150-200 mq e dotate di almeno tre camere da letto. Preferite le soluzioni da già ristrutturate. Tra le dotazioni di maggiore appeal posto auto e terrazza.

| 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 | ↔↑ | ↔ | ↓ | ↔↓ |

TORINO

A **Torino, nel primo semestre del 2020**, la domanda di acquisto ha presentato andamenti differenti nelle diverse zone: in aumento la zona Crocetta, Piazza Gran Madre, Cit Turin e limitrofe. Stabile nel Quadrilatero, via Pietro Micca, piazza Solferino e limitrofe e la Precollina; in calo la zona Corso Massimo D'Azeglio. Ad eccezione delle zone di Crocetta e Corso Massimo D'Azeglio che hanno conosciuto un lieve aumento, i prezzi sono rimasti complessivamente stabili, con lievi flessioni in zona Quadrilatero, Pietro Micca, Via Roma e vie limitrofe e al contrario lieve aumento per Crocetta e Corso Massimo D'Azeglio.

I **tempi medi** di vendita si sono attestati nel primo semestre 2020 su una media di **7 8 mesi**, con una scontistica media applicata in sede di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta del **7%**. Di maggiore appeal la presenza della terrazza, il posto auto e i piani alti. Le soluzioni più richieste hanno metrature intorno ai 180 mq e 3 camere da letto. Tra le zone più domandate Quadrilatero, l'area di Via Roma, Piazza della Gran Madre e le vie circostanti.

| 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 | ↔ | ↑ | ↔ | ↔ |

GENOVA

A **Genova** cresce la domanda in zona Quinto, Quarto, Albaro e Carignano. Stabile la domanda nei quartieri di Nervi, Centro e Castelletto. I **prezzi** sono a livello complessivo in lieve diminuzione (-1,5%), mentre i **tempi medi** di vendita si sono attestati su una media di **6-8 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. Le soluzioni più richieste hanno metrature intorno ai 140-150 mq e 3 camere da letto. Tra le zone più domandate si segnalano Albaro, Carignano e Quarto.

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

FIRENZE

A **Firenze** si è confermata una domanda di acquisto stabile per la zona Lungarni, Piazzale Michelangelo (Bellosguardo, Volta e Salviatino), Viali e la Prima Collina. In calo la domanda per il Centro storico, determinata da una riduzione della domanda straniera per acquisto con finalità di investimento, a seguito dell'emergenza Covid. Questo ha determinato un temporaneo aumento dell'offerta con una lieve riduzione delle quotazioni.

I **tempi medi** di vendita si sono attestati su una media di 7-8 mesi e, in particolare, 6-7 mesi per Lungarni, Piazzale Michelangelo e Viali; 7-8 per Centro Storico e 12 mesi per la Prima Collina. Gli sconti applicati in fase di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta sono mediamente intorno al 10%. Sempre a seguito del contesto post Covid, a **Firenze**, le zone più richieste attualmente sono Oltrarno - Porta Romana e quella di Via Mazzini, con una maggiore richiesta per appartamenti nuovi/ristrutturati o in buono stato all'interno di palazzi d'epoca o contesti prestigiosi mediamente di circa 150 mq e 3 camere da letto.

| 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) | ↔ | ↔ | ↔ | ↔ |

NAPOLI

A **Napoli**, nell'ambito dei quartieri più esclusivi, è stabile la domanda al Vomero e Chiaia, in lieve calo a Posillipo. L'andamento dei prezzi risulta in generale stabile rispetto al semestre precedente, con lievi oscillazioni.

I **tempi medi** di vendita sono su una media di 7,5 mesi, ma con differenze: siamo a 4-5 mesi per il Vomero e a 9 mesi per Chiaia e Posillipo. Gli **sconti** in fase di chiusura della trattativa dal prezzo richiesto sono intorno al 13%.

Napoli ha visto una maggiore richiesta per appartamenti nuovi o ristrutturati, con metrature intorno ai 130 mq e 3 camere da letto. Di particolare interesse si confermano le soluzioni dotate di posto auto e terrazza, prevalentemente situate nella zona del Vomero. (Piazza Vanvitelli, via Scarlatti, via Luca Giordano). Si segnalano anche Via dei Mille in zona Chiaia, e Via Manzoni in zona Posillipo.

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

SCHEDA PREZZI RESIDENZE DI PREGIO

| | | I SEMESTRE 2020 | | | |
|---|-------------------------|---------------------|---------|------------------|---------|
| | | Nuove Ristrutturate | | Da ristrutturare | |
|  | MILANO | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| | QUADRILATERO | 10.900 | 13.850 | 9.000 | 11.000 |
| | CENTRO STORICO | 7.800 | 8.850 | 6.300 | 7.400 |
| | BRERA | 9.150 | 11.200 | 6.800 | 7.850 |
| | MAGENTA-PAGANO-CASTELLO | 7.800 | 9.350 | 5.800 | 6.800 |
| | PALESTRO-DUSE | 8.900 | 10.400 | 7.400 | 8.350 |

| | | I SEMESTRE 2020 | | | |
|--|-----------------|---------------------|---------|------------------|---------|
| | | Nuove Ristrutturate | | Da ristrutturare | |
|  | ROMA | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| | AVENTINO | 7.750 | 10.850 | 6.050 | 8.550 |
| | CENTRO STORICO | 8.750 | 11.350 | 7.350 | 9.350 |
| | FLAMINIO | 4.400 | 5.800 | 3.950 | 4.950 |
| | PARIOLI | 5.650 | 6.650 | 4.150 | 4.950 |
| | PINCIANO-VENETO | 5.900 | 6.900 | 4.400 | 5.400 |
| | PRATI | 6.000 | 6.800 | 4.800 | 5.200 |
| | SALARIO-TRIESTE | 5.450 | 6.450 | 3.900 | 4.900 |
| | TRASTEVERE | 7.150 | 8.150 | 6.250 | 7.150 |

| | | I SEMESTRE 2020 | | | |
|---|--|---------------------|---------|------------------|---------|
| | | Nuove Ristrutturate | | Da ristrutturare | |
|  | TORINO | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| | CROCETTA | 2.400 | 3.700 | 1.700 | 2.200 |
| | CIT TURIN | 2.700 | 4.000 | 1.700 | 2.500 |
| | QUADRILATERO (C.so Vittorio fino a Piazza Vittorio-Via Po e da C.so Cairoli fino Via Roma) | 3.400 | 4.200 | 2.400 | 3.200 |
| | VIA ROMA E VIE LIMITROFE | 3.500 | 5.500 | 2.800 | 3.500 |
| | VIA PIETRO MICCA E VIE LIMITROFE | 2.800 | 4.000 | 2.600 | 3.000 |
| | PIAZZA SOLFERINO E VIE LIMITROFE | 2.800 | 4.300 | 2.600 | 3.000 |
| | C.SO MASSIMO D'AZEGLIO (da C.so Vittorio fino a C.so Raffaello) | 2.000 | 2.800 | 1.700 | 2.400 |
| | PIAZZA GRAN MADRE E VIE LIMITROFE | 2.900 | 4.800 | 2.500 | 3.000 |
| | PRE-COLLINA | 2.000 | 2.800 | 1.500 | 1.800 |

|  GENOVA | | I SEMESTRE 2020 | | | |
|--|--|---------------------|---------|------------------|---------|
| | | Nuove Ristrutturate | | Da ristrutturare | |
| | | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| ALBARO | | 3.650 | 4.550 | 2.400 | 3.350 |
| ALBARO - Jenner, Camilla, Gambaro, Montallegro, Causa | | 4.450 | 5.050 | 3.350 | 4.350 |
| NERVI - Quinto | | 3.250 | 4.150 | 2.750 | 3.250 |
| NERVI - Pescetto, Palme, S. Ilario | | 3.650 | 4.350 | 2.950 | 3.450 |
| QUARTO - viale Quartara, Geneys, ponte dell'Ammiraglio | | 3.400 | 4.000 | 2.500 | 3.000 |
| CARIGNANO | | 3.600 | 4.200 | 2.350 | 3.250 |
| CENTRO | | 3.100 | 3.700 | 2.200 | 2.650 |
| CASTELLETTO | | 2.400 | 2.800 | 1.800 | 2.100 |

|  FIRENZE | | I SEMESTRE 2020 | | | |
|---|--|---------------------|---------|------------------|---------|
| | | Nuove Ristrutturate | | Da ristrutturare | |
| | | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| CENTRO STORICO, OLTRARNO | | 4.700 | 7.200 | 3.450 | 4.500 |
| LUNGARNI | | 4.950 | 7.200 | 4.100 | 4.700 |
| PIAZZALE MICHELANGELO, BELLOSQUARDO, FIESOLE | | 4.700 | 6.500 | 4.000 | 4.700 |
| VIALI (Via Masaccio, Via Mazzini, Oberdan) | | 3.400 | 4.500 | 2.650 | 3.300 |
| PRIMA COLLINA (fascia esterna dalla città) | | 3.300 | 4.600 | 2.500 | 3.200 |

|  NAPOLI | | I SEMESTRE 2020 | | | |
|--|--|---------------------|---------|------------------|---------|
| | | Nuove Ristrutturate | | Da ristrutturare | |
| | | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| CHIAIA - Via Dei Mille , Via Caracciolo, Via Partenope | | 6.500 | 8.000 | 4.500 | 6.000 |
| POSILLIPO | | 6.000 | 8.000 | 4.500 | 5.900 |
| VOMERO - Falcone e Scarlatti-Vanvitelli-Funicolare | | 4.500 | 6.000 | 4.000 | 5.000 |

Fonte Santandrea Luxury Houses

IDENTIKIT IMMOBILI PIÙ RICHIESTI

MILANO - Primo Sem 2020

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Centro Storico
- Brera

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO



180-200mq



3



Nuova - Ristrutturata



Box - Posto auto - Terrazzo

ROMA - Primo Sem 2020

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Parioli
- Centro Storico

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO



150mq



3



Ristrutturata



Posto auto - Terrazzo

TORINO - Primo Sem 2020

ZONE PIÙ RICHIESTE



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

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO



180mq



3



Nuova - Ristrutturata



Posto auto - Terrazzo



Appartamento

GENOVA - Primo Sem 2020

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Albaro
- Carignano
- Quarto

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO

- 140 - 150mq**
- 3**
- Nuova - Ristrutturata**
- Box auto - Terrazzo al piano**
- Appartamento - Vista mare**

FIRENZE - Primo Sem 2020

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Oltrarno
- Porta Romana
- Viale Mazzini

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO

- 150mq**
- 3**
- Usata**
- Box - Posto auto - Terrazzo - Giardino privato**
- Appartamento in edificio storico o contesto prestigioso - Piano alto con vista**

NAPOLI - Primo Sem 2020

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Piazza Vanvitelli, Via Scarlatti
- Via Luca Giordano
- Via Dei Mille, Via Manzoni

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO

- 130mq**
- 3**
- Nuova - Ristrutturata**
- Posto auto - Terrazzo - Sale di rappresentanza**
- Appartamento**

Fonte Santandrea Luxury Houses

DOMANDA

Nel corso del primo semestre del 2020, secondo l'esperienza Santandrea, le componenti della domanda tra acquisto e locazione hanno visto dinamiche differenti.

A **Milano** la maggioranza della domanda, 70%, continua ad essere interessata all'acquisto mentre la richiesta di immobili in affitto è pari al 30%. Come nei semestri precedenti, a **Roma** il 65% della domanda si è orientata all'acquisto e il restante 35% alla locazione.

Per quanto riguarda le preferenze della domanda di acquisto rispetto allo stato manutentivo degli immobili, sia a Roma che a Milano, abbiamo una lieve preferenza per gli immobili nuovi/ristrutturati, rispettivamente nel 60% e nel 55% dei casi.

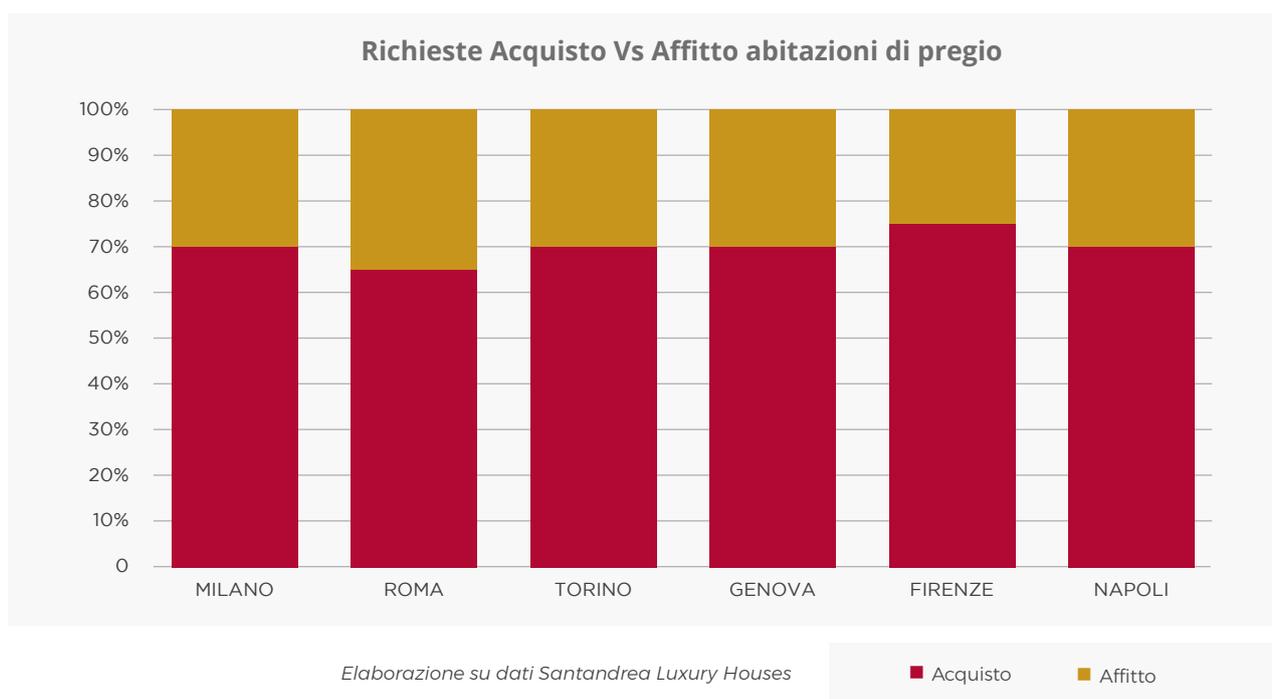
Il mercato degli immobili di pregio a **Torino** si conferma guidato da coloro che sono in cerca di soluzioni da acquistare, con il restante 30% della domanda orientata verso soluzioni in locazione. Per l'acquisto sono prediletti gli immobili nuovi/ristrutturati.

Il mercato degli immobili di pregio a **Genova** è caratterizzato soprattutto da una domanda di soluzioni in acquisto preferibilmente nuove/ristrutturate, con il restante 30% della domanda orientata verso soluzioni in locazione.

A **Firenze** prevale per il 75% la domanda di acquisto e per il 25% quella di locazione, con una preferenza per gli immobili usati.

Anche il mercato degli immobili di pregio di **Napoli** ha una componente di domanda in acquisto intorno al 70%, con il restante 30% della domanda orientata verso soluzioni in locazione. Si cercano in prevalenza abitazioni nuove (60%) rispetto a quelle usate.

In tutti i casi, una delle conseguenze della Pandemia, è stata la sempre maggiore ricerca di soluzioni dotate di spazi esterni, come terrazzi e giardini.



FINALITÀ DI ACQUISTO

La finalità di acquisto prevalente di una residenza di pregio, nelle città monitorate, risulta quella della sostituzione in ottica migliorativa della propria abitazione, rispetto a quella del primo acquisto, mentre la componente di investimento, che ha visto un rallentamento dovuto alla Pandemia, risulta coprire una quota meno rilevante, nell'ordine del 10-20% dei casi. In questo contesto, si riscontrano tuttavia alcune differenze tra le varie città, in base alle relative caratteristiche socio-demografiche.

A **Milano**, dove il target prevalente di acquisto è costituito dalle famiglie consolidate, la maggior parte delle compravendite (80%) è risultata funzionale alla sostituzione della propria casa; nel 10% dei casi l'acquisto ha riguardato la prima abitazione e la restante parte la componente di investimento (10%).

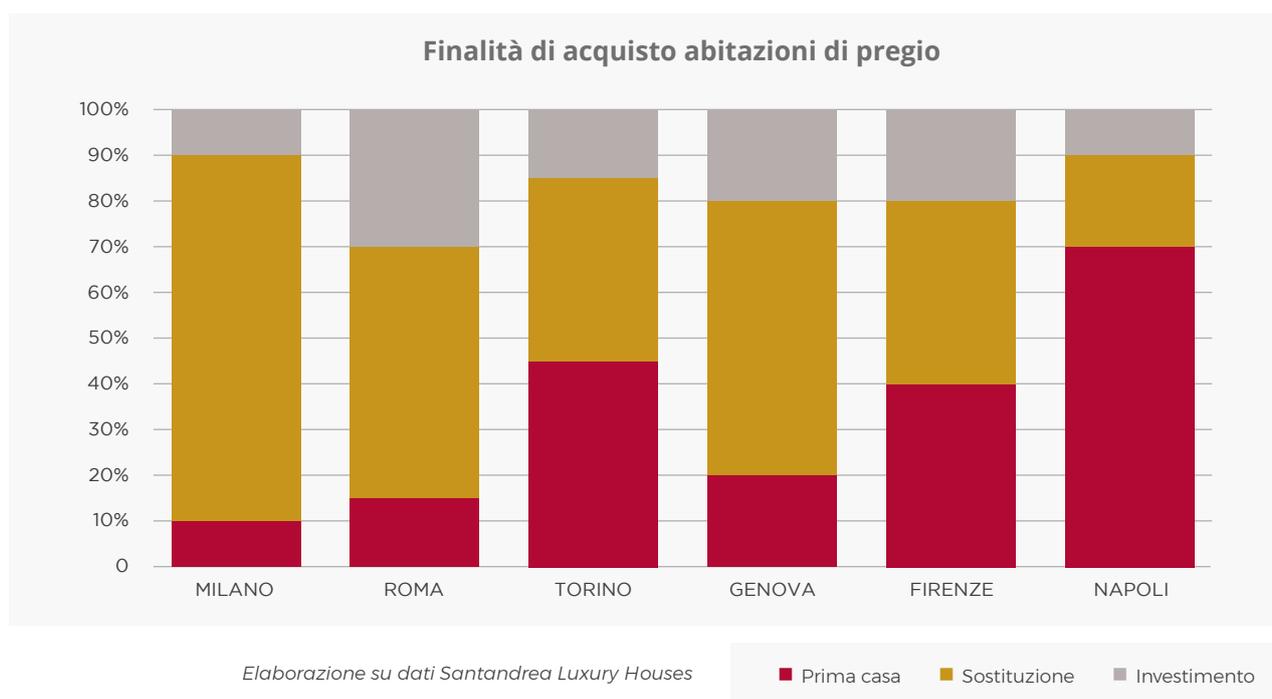
Anche a **Roma** la quota maggiore di compravendite è legata al mercato della sostituzione (55%), mentre risulta più significativa la componente di investimento (30%) rispetto a quella legata all'acquisto della prima casa (15%).

A **Genova**, gran parte del mercato, circa il 60%, è guidato dalla sostituzione della prima casa, seguito da un 20% di acquisto ai fini di investimento e da un 20% per acquisto della prima casa.

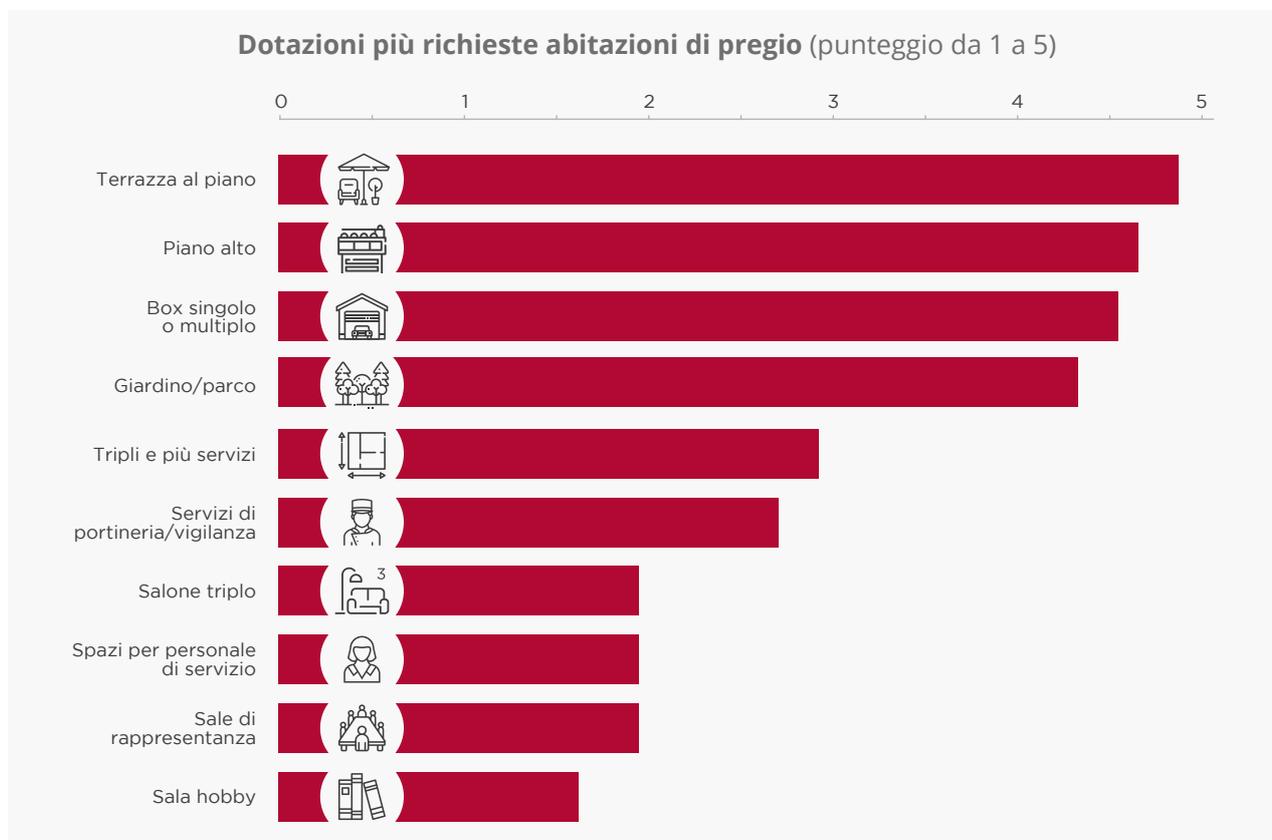
Abbiamo una situazione più bilanciata a **Torino** dove l'acquisto della prima casa ricopre il 45%, e la sostituzione il 40%, mentre l'acquisto per investimento rappresenta circa il 15%.

Situazione simile a **Firenze**, dove i principali motivi di acquisto sono la sostituzione e la prima casa, entrambi per il 40% dei casi, seguito da un 20% di acquisto ai fini di investimento.

A **Napoli**, dove si evidenzia invece una tendenza a costituire una famiglia stabile prima in termini anagrafici, la domanda prevalente risponde all'esigenza della prima casa (70%), cui seguono un 20% per sostituzione e un 10% per investimento.



DOTAZIONI PIÙ RICHIESTE



Elaborazione su dati Santandrea Luxury Houses

A **Milano e Roma**, tra le dotazioni più richieste si segnalano il **piano alto e la terrazza**. Tra quelle penalizzanti, il piano rialzato, la vicinanza a fonti di rumore e l'assenza di balconi.

Tra le dotazioni più richieste per immobili di pregio a **Torino**, si segnalano il piano alto e la terrazza oltre al box auto. Tra gli elementi penalizzanti, il piano basso, soprattutto se rialzato, l'assenza di balconi e la vicinanza a fonti di rumore.

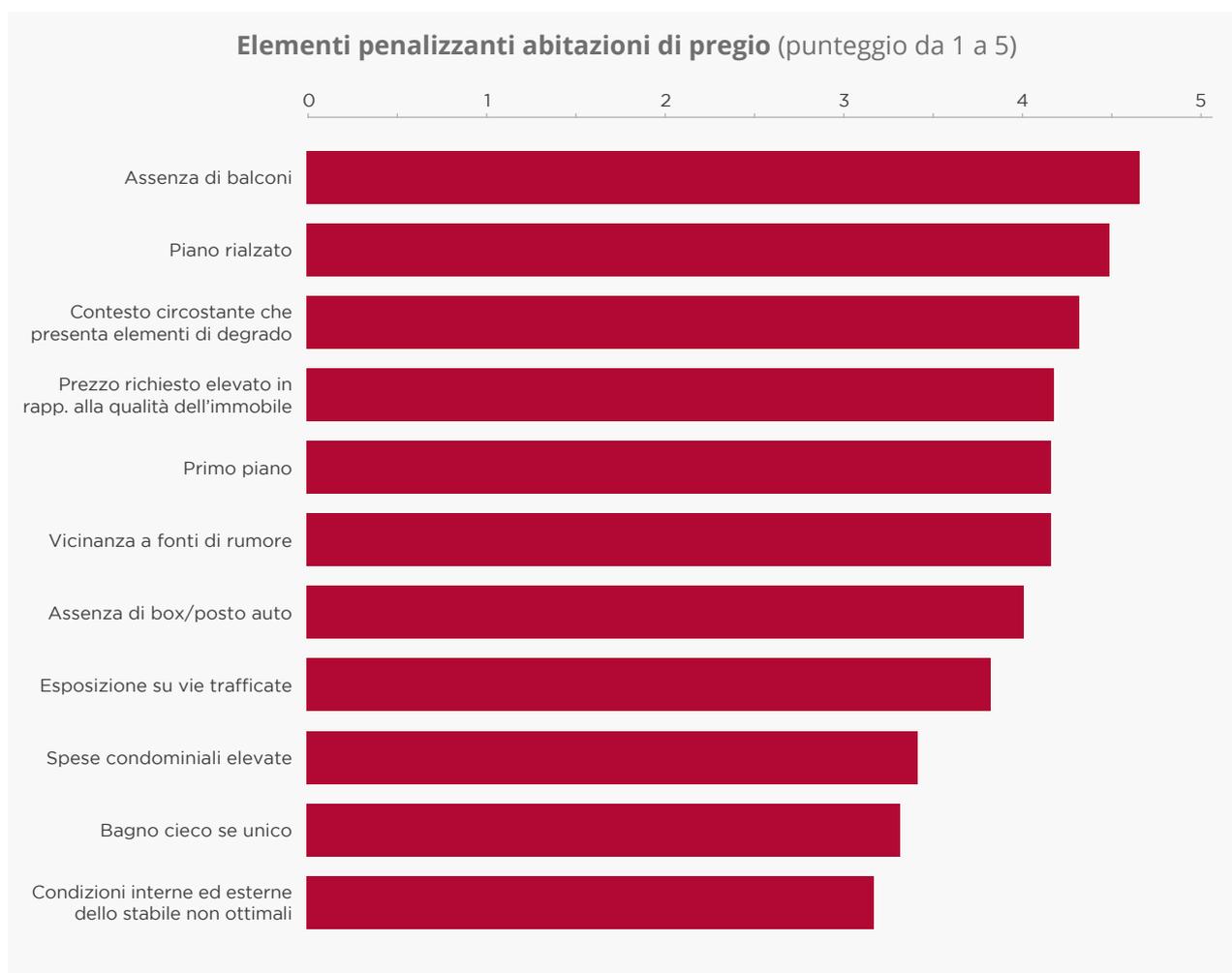
Tra le dotazioni più richieste per immobili di pregio a **Genova** si segnalano la presenza del box e della terrazza a pari merito, seguiti da soluzioni situate ai piani alti.

Gli elementi più penalizzanti nella scelta dell'immobile sono la presenza di elementi di degrado nel contesto circostante e l'assenza di balconi.

A **Firenze** la presenza della terrazza o giardino privato rimangono elementi di particolare rilevanza nella scelta dell'immobile, seguiti dalla presenza del box o posto auto.

Tra gli elementi penalizzanti, sono ai primi posti il piano rialzato, l'assenza di balconi, la vicinanza a fonti di rumore/traffico in contesti che presentano elementi di degrado e dove il prezzo richiesto non risulta in linea con le caratteristiche dell'immobile.

Tra le dotazioni più richieste per immobili di pregio a **Napoli** si segnala la presenza della terrazza al piano, box e i servizi di portineria/vigilanza. Tra i fattori penalizzanti sono ai primi posti la presenza di elementi di degrado nel contesto circostante, la richiesta di un prezzo troppo elevato in rapporto alla qualità dell'immobile, l'assenza di box auto.



Elaborazione su dati Santandrea Luxury Houses

TUTTI I NOSTRI REPORT:



Residential Overview



Locazioni



Mercato delle Residenze di Pregio



Investment Overview



Office Market Overview



Office Focus Qualità



Alberghi



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 contenuto del presente report. Le informazioni e i dati contenuti nel report possono essere pubblicati a condizione che se ne citi la fonte. A parte quanto precede, non devono essere in alcun modo riprodotti, in tutto o in parte, né ad essi si può fare riferimento alcuno senza la preventiva autorizzazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. - © Gabetti Property Solutions S.p.A. 2020

SANTANDREA

luxury houses

Fabio Guglielmi

Consigliere Delegato

Gabetti Agency

Claudio Casali

Head of Operations

Santandrea Luxury Houses

Marco Rognini

Direttore

Santandrea Luxury Houses Roma

Valentina Cellamaro

Direttore

Santandrea Luxury Houses Torino

Cristiano Tommasini

Relationship Manager

Gabetti Property Solutions Liguria

Andrea Poggianti

Relationship Manager

Gabetti Property Solutions Toscana

Ferdinando Elefante

Relationship Manager

Gabetti Property Solutions Campania

UFFICIO STUDI GABETTI

Francesca Fantuzzi

Responsabile Ufficio Studi Gabetti

