

HOME

## IL MERCATO IMMOBILIARE



NOTIZIE, APPROFONDIMENTI E CURIOSITA DAL MONDO IMMOBILIARE

# Santandrea Luxury House – BVA Doxa: report mercato immobili di pregio 2019, il segmento gode di ottima salute

ilmercatoimmobiliare / 13 Febbraio 2020



### CATEGORIE

Seleziona una categoria

### ULTIMI ARTICOLI

 42 MINUTI FA  
**Santandrea Luxury House - BVA Doxa: report mercato immobili di pregio 2019, il segmento gode di ottima salute**

 3 GIORNI FA  
**Gruppo Tecnocasa sceglie Casa.it**

 3 GIORNI FA  
**Ristrutturazione Cave Nuove e Pisana: tutti gli advisor**

 4 GIORNI FA  
**Milleproroghe, FIAIP: Stop alla cedolare secca sui negozi un'occasione mancata**

Milano, 13 febbraio 2020 – “Il mercato degli immobili di pregio gode di ottima salute. Dopo aver archiviato un 2019 con segno piu, come conferma l’andamento positivo del secondo semestre in linea con quello dei primi sei mesi dell’anno, guardiamo al 2020 con altrettanto ottimismo” ha dichiarato Fabio Guglielmi, Consigliere Delegato Gabetti Agency, presentando il Report Residenze di Pregio H2 2019, elaborato dall’Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses in collaborazione con BVA Doxa.

Oltre a Milano e Roma, il Report è stato arricchito con le performance di Torino, Firenze, Genova e Napoli. A conferma di un fatto importante: la vitalità del residenziale di lusso nel nostro Paese non coinvolge solo il capoluogo lombardo, che resta comunque protagonista del migliore dinamismo, e la Capitale, che invece mantiene una maggiore stabilità, ma anche altre città di riferimento. In particolare, Napoli rivela più sorprese di quanto si possa supporre.

A livello di processo d’acquisto, soprattutto nel segmento del lusso, la casa non è più considerata soltanto un bene o un investimento, ma rappresenta un’esperienza. Si investe nel piacere dell’abitare. Ma quali caratteristiche valgono di più?

Dall’indagine realizzata da BVA Doxa con Santandrea emerge che il potenziale acquirente è disposto a spendere oltre il 20% in più, non solo per il piano alto/attico e la doppia-tripla esposizione, ma anche per l’efficientamento energetico e la sicurezza.

“Il dinamismo del mercato ha effetti sinergici e positivi anche sul processo di valorizzazione degli immobili di pregio. Cresce la contaminazione tra il mondo del

### TAG

- acquisto prima casa
- affitti brevi
- agente immobiliare
- agenzie immobiliari
- avv. francesco saverio del buono
- casa
- casa.it
- casa vacanze
- cedolare secca
- cedolare secca locali commerciali
- Cedolare secca negozi
- Comprare casa
- compravendita immobiliare
- Confedilizia
- CRIF

risparmio, che offre servizi di private banking, e l'immobiliare di lusso, nell'ottica della valorizzazione degli assets e dell'ottimizzazione dei rendimenti per i clienti. Vi sono molteplici opportunità per rendere più appetibili gli immobili dal cambio di destinazione d'uso alla ridefinizione dei tagli. Una grande opportunità viene inoltre dalle nuove forme di investimento nell'ambito dello sharing: gli student e senior housing, il co-working o le corporate lettings" ha aggiunto Fabio Guglielmi.

#### ANALISI BVA DOXA SU MILANO

#### ECCO COSA FA AUMENTARE IL PREZZO DI UNA CASA

BVA Doxa ha realizzato, in collaborazione con Santandrea, un approfondimento sul comportamento e le modalità di scelta dei potenziali acquirenti di immobili di pregio a Milano. In particolare agli intervistati è stato chiesto: "Rispetto a un appartamento in linea con le sue esigenze, per quali caratteristiche sarebbe disposto a spendere di più?".

Fermo restando che, nonostante i mutamenti sociali e le trasformazioni del mercato, l'abitazione mantiene una valenza emotiva nella vita degli italiani, tradizionalmente legati alla casa. Inoltre in un contesto sempre più frenetico, dove si trascorre molto tempo fuori casa, l'abitazione resta sempre il posto dove si torna per riconnettersi con se stessi e con la propria rete di affetti oltre che uno spazio funzionale.

Ciò premesso, dall'indagine è emerso che gli intervistati attribuiscono un maggiore valore, quantificabile in un 20% in più, non solo ad aspetti più caratteristici dell'abitazione, in primis il piano alto/attico e la doppia-tripla esposizione, seguiti dalla terrazza e dal servizio di portineria, ma anche alla sostenibilità e quindi all'efficienza energetica e alla sicurezza. Molto rilevanti risultano infatti gli elementi legati all'efficienza energetica e al comfort all'interno della casa, con ai primi posti l'isolamento termico/acustico, oltre ai materiali di costruzione e alle finiture interne di qualità e all'aspetto estetico dell'edificio, in particolare della facciata del palazzo.

Aspetti che vanno di pari passo con una sempre maggiore attenzione verso il tema della salute e del vivere bene: gli Italiani si stanno attivando per migliorare la qualità dell'abitare in casa propria per esempio facendo ricorso a innovazioni tecnologiche per vivere meglio all'interno della casa.

Anche la sicurezza diventa sempre più imprescindibile: stare bene in casa propria e sentirsi in un luogo sicuro è fondamentale. Vengono preferite zone tranquille e sicure, abbastanza centrali, ben tenute e curate, talvolta anche con servizio di sorveglianza dedicato.

#### CARATTERISTICHE PER LE QUALI SI PUÒ SPENDERE IL 20% IN PIÙ

Piani alti o medio-alti: rappresentano sicuramente l'elemento più significativo, per cui 7 persone su 10 sarebbero disposte a spendere oltre il 20% in più rispetto a un appartamento medio. Veicola una sensazione di sicurezza e assenza di rumorosità, in particolare per case su strade trafficate, e spesso permette una visuale sulla città.

efficientamento energetico

fiap

fima

gian battista baccarini

il mercato immobiliare

immobili

immobiliare

investimenti immobiliari

inviti

leasing immobiliare

Legge di bilancio 2020

Locazione

locazione commerciale

locazioni turistiche

mercato immobile nuovo

mercato immobiliare

mercato immobiliare in puglia

mercato immobiliare milano

Mercato immobiliare Roma

milano

mutui

mutuo casa

nomisma

real estate

rigenerazione urbana

riqualificazione edifici

scenari immobiliari

sostenibilità ambientale

tecnocasa

tecnorete

#### SEGUI IL MERCATO IMMOBILIARE SU FACEBOOK

#### ITALIANWAY



Isolamento termico/acustico, classe energetica: l'attenzione ai consumi e agli sprechi porta a ricercare impianti e dispositivi moderni che, a fronte di un investimento iniziale, permettono un maggior controllo e risparmio nel lungo periodo.

Sicurezza: oltre alla zona e ai sistemi di allarme e telecamere all'avanguardia per proteggersi dalle intrusioni, emerge sempre più un'attenzione particolare verso il tema della salubrità all'interno della propria casa, che si concretizza ad esempio attraverso l'utilizzo di soluzioni smart per il monitoraggio della qualità dell'aria, la prevenzione da allagamenti, cortocircuiti, presenza di fumi e dispersione di gas. L'importanza di questi elementi è stata misurata, nell'ambito delle interviste effettuate, anche in termini di maggiore disponibilità di spesa da parte dei potenziali acquirenti.

Rispetto a un appartamento "standard", quanto può valere in più (in %) un appartamento che abbia le seguenti caratteristiche?

#### IL MERCATO DELLE RESIDENZE DI PREGIO – MILANO

Nel secondo semestre 2019, Milano ha continuato a brillare: ancora una volta il segmento delle compravendite ha mostrato la maggiore dinamicità. Domanda in crescita nelle zone del Centro Storico, Brera e Magenta-Pagano-Castello così come l'offerta e le compravendite. Stabili le zone Palestro-Duse e Quadrilatero.

"Nel 2020 Milano continuerà la sua corsa, con un aumento della domanda e il conseguente incremento di compravendite e prezzi. Semmai, l'unico problema della città, ormai diventata un vero brand e attrice dei cambiamenti, può essere la scarsità dell'offerta, soprattutto nelle zone più centrali. Sempre a Milano, che grazie alla sua forte attrattiva ha raggiunto nel 2019 la quota record di circa 1 milione e 400mila residenti, cresceranno in modo generalizzato le locazioni: domanda, offerta, numero di contratti e canoni" ha commentato Fabio Guglielmi.

I prezzi sono risultati in rialzo (+1,2%) rispetto ai primi 6 mesi del 2019, soprattutto nelle zone Brera, Magenta – Pagano – Castello e Centro Storico. Per le abitazioni nuove o ristrutturate le quotazioni oscillano da un minimo di 7.800 euro al mq nel Centro Storico e Magenta-Pagano-Castello fino a un massimo di 14.000 euro al mq nella zona del Quadrilatero, che ha confermato ancora una volta i valori più alti. Per le abitazioni usate o da ristrutturare i prezzi variano dai 5.800 euro al mq nella zona Magenta Pagano-Castello ai 11.000 euro al mq nel Quadrilatero. Per gli immobili usati il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo è stato intorno all'11%, percentuale che si riduce sensibilmente per le nuove costruzioni. Mentre i tempi medi di vendita continuano a contrarsi, attestandosi intorno ai 4-6 mesi.

In incremento a Milano anche il mercato delle locazioni, soprattutto nelle zone del Centro Storico, Brera e Magenta-Pagano-Castello alimentato dall'ampia disponibilità di abitazioni. I tempi medi di locazione sono stabili sotto dei 3 mesi. I canoni medi sono cresciuti (+1,5%), con uno sconto medio del 9% rispetto alla richiesta iniziale.

#### IL MERCATO DELLE RESIDENZE DI PREGIO – ROMA

Stabilità è la parola che definisce al meglio il mercato degli immobili di pregio nella capitale. La domanda di acquisto è risultata in linea con il primo semestre 2019, a eccezione delle zone Prati e Trastevere, che hanno registrato un lieve aumento. Tendenzialmente stabile l'offerta di immobili, tranne che per le zone del Centro Storico, Prati, Parioli e Salaria-Trieste. Senza variazioni significative anche il



numero di compravendite, con leggera flessione nel Centro Storico, Flaminio e Pinciano-Veneto. Resta intorno ai 9 mesi la tempistica della trattativa. Con uno sconto medio intorno al 12%, che si riduce sensibilmente per le nuove costruzioni. Prezzi in leggera flessione (-1,4%) in tutte le zone, a eccezione di Prati. Per il medio nuovo/ristrutturato si va dai 4.900 euro al mq di Flaminio ai 9.650 euro in zona Centro Storico.

“Nella Capitale, più eterogenea per dimensioni e caratteristiche di Milano, quest’anno stimiamo una crescita del numero delle compravendite, stimolata anche dalle quotazioni in leggera flessione. Probabilmente, in linea con il 2019, la domanda continuerà a essere in lieve aumento nelle zone di Prati e Trastevere, oltre che Centro Storico e Parioli, che rimangono un punto di riferimento per il mercato di pregio” ha detto Fabio Guglielmi.

A Roma anche il mercato delle locazioni non ha evidenziato significativi cambiamenti rispetto alla prima parte del 2019. Stabile la domanda, a eccezione di un aumento di interesse per Salario-Trieste e Pinciano-Veneto. Stabile in media anche il numero di contratti: in aumento solo per Salario-Trieste, in calo invece per il Centro Storico. Con tempi medi di locazione inferiori a 3 mesi, uno sconto medio intorno all’8%, e canoni in lieve diminuzione (-0,5%), anche se con andamenti differenti nelle varie zone.

#### RESIDENZE DI PREGIO – TORINO, GENOVA, FIRENZE, NAPOLI

“Per il 2020 prevediamo un trend positivo a Torino, in termini di domanda, compravendite e quotazioni. Situazione simile a Genova con una tenuta delle zone top di Albaro, Carignano, Quarto e Quinto, mentre i prezzi continueranno a essere in lieve diminuzione. A Firenze l’attenzione si concentrerà sul Centro storico e i Lungarni, grazie anche alla domanda di investimento da parte di stranieri, in un contesto di prezzi stabili. Napoli, invece, è una città che rivela più sorprese di quanto si possa supporre: stimiamo un aumento delle compravendite, con quotazioni complessivamente stabili. Crescente la domanda per il Vomero, così come Chiaia rimane un punto di riferimento del mercato di pregio. Buone le performance del Centro, in particolare dell’area di Piazza Nicola Amore e Piazza Bovio” ha spiegato Fabio Guglielmi.

#### IL MERCATO DELLE RESIDENZE DI PREGIO – TORINO

Nel capoluogo piemontese, nel secondo semestre 2019 la domanda di acquisto ha presentato andamenti differenti: in aumento nel Quadrilatero, via Roma e Piazza Gran Madre, Cit Turin e limitrofe. Stabile via Pietro Micca e Crocetta, in calo la zona Corso Massimo D’Azeglio e la Pre-collina. Le compravendite in incremento o stabili, a eccezione dei quartieri di Corso Massimo d’Azeglio e della fascia precollinare. I prezzi rimangono sostanzialmente stabili, con tempi medi di vendita in media di 5-6 mesi e sconti in media del 7%.

#### IL MERCATO DELLE RESIDENZE DI PREGIO GENOVA

A Genova cresce la domanda in zona Carignano, in zona Albaro, soprattutto nelle vie di maggiore pregio, quali Jenner, Camilla, Gambaro, Montallegro e a Quarto – Quinto. Stabile la domanda in Centro, Nervi e Castelletto. Compravendite prevalentemente stabili, con aumenti in Albaro e Carignano. I prezzi sono in lieve diminuzione, i tempi medi di vendita tra 6-8 mesi e la scontistica in media dell’11%.

#### IL MERCATO DELLE RESIDENZE DI PREGIO FIRENZE

A Firenze si è confermata una domanda di acquisto in aumento per il Centro Storico e per la zona Lungarni (in entrambi i casi con trend positivo delle compravendite),

per la zona di Piazzale Michelangelo, Bellosguardo, Volta e Salviatino e dei Viali. Stabile la prima collina. Tempi medi di vendita in media di 8-9 mesi, con sconti intorno al 10%. Prezzi in lieve incremento (+0,5%), anche se con differenze a seconda delle zone: positive le variazioni in Centro Storico, Lungarni e Viali, stabili in Piazzale Michelangelo e in lieve calo nella prima collina.

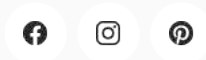
#### IL MERCATO DELLE RESIDENZE DI PREGIO – NAPOLI

Nel capoluogo campano all'interno delle zone top cresce la domanda al Vomero, con un trend stabile in termini di compravendite. Trend positivo per domanda e compravendite in zona Chiaia, stabile l'andamento delle compravendite in zona 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 5-6 mesi, con sconti intorno al 13%.

MERCATO

← POST PRECEDENTE

Gruppo Tecnocasa sceglie  
Casa.it



IL MERCATO IMMOBILIARE