

*Il primo osservatorio del mercato residenziale di lusso in Italia***La pandemia non ha scalfito l'immobiliare del lusso: in tre anni la domanda è aumentata di quasi il 50%, più che nel settore tradizionale****Il tempo di vendita del lusso supera di 4 mesi quello del mercato residenziale nel suo complesso**

**Milano, marzo 2022** – Negli ultimi tre anni, in parte gravati dalla pandemia, **la domanda di immobili di lusso ha conosciuto una crescita di molto maggiore rispetto a quella che ha interessato il mercato residenziale nella sua globalità**: infatti, dal 2019, la richiesta di proprietà di alta gamma ha segnato **un aumento di quasi il 50%**. Si tratta di una delle evidenze più interessanti emerse dal primo **Osservatorio del mercato residenziale di lusso in Italia** realizzato da [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia, con [Realitycs](https://www.realitycs.com), società Proptech di riferimento per i big data e la market intelligence per il settore immobiliare, in partnership con [LuxuryEstate.com](https://www.luxuryestate.com), portale internazionale leader negli immobili di lusso.

*Grafico variazione semestrale della domanda*

*«L'impatto del Covid-19 sulla mobilità delle persone ha portato tutti a rivalutare ciò che li circonda, in questo caso l'immenso patrimonio del nostro Paese. Per questo, chi prima avrebbe guardato all'estero per una dimora di prestigio oggi ha deciso di restare in Italia, portando difatti la domanda di case di lusso a crescere – commenta Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it – Il mercato del lusso si configura quindi come un comparto di sicuro rilievo all'interno del tessuto economico del nostro Paese».*

Il report pubblicato è unico nel suo genere perché presenta un distillato di conoscenza estratto dal **più grande data hub del mercato immobiliare italiano**, con l'obiettivo di realizzare una vera e

propria istantanea oggettiva di quello che è successo al mattone di lusso negli ultimi tre anni. Attraverso tecniche avanzate di intelligence sui dati e la conoscenza specifica del settore di **LuxuryEstate.com**, si sono individuati i principali driver che regolano il comparto delle residenze di lusso in Italia, sviluppando un **modello di classificazione degli immobili nei vari segmenti di mercato**. Sono stati determinati tre diversi livelli di prestigio *Extra, Large e Small*, che individuano le possibili combinazioni di superficie, prezzo al metro quadro e prezzo totale degli immobili su tutto il territorio italiano.

Ogni immobile presente sul mercato residenziale degli ultimi tre anni è stato quindi assegnato a uno di questi tre segmenti e dall'analisi delle caratteristiche di ognuno, della loro distribuzione geografica e delle variazioni osservate nel tempo, si sono estratte tutte le informazioni necessarie a tracciare un quadro dettagliato e completo di quanto accaduto nell'ultimo triennio. L'obiettivo è quello di reiterare questo progetto anche negli anni a venire, in modo da renderlo un punto di riferimento per i player del settore.



Mappa concentrazione del lusso in Italia

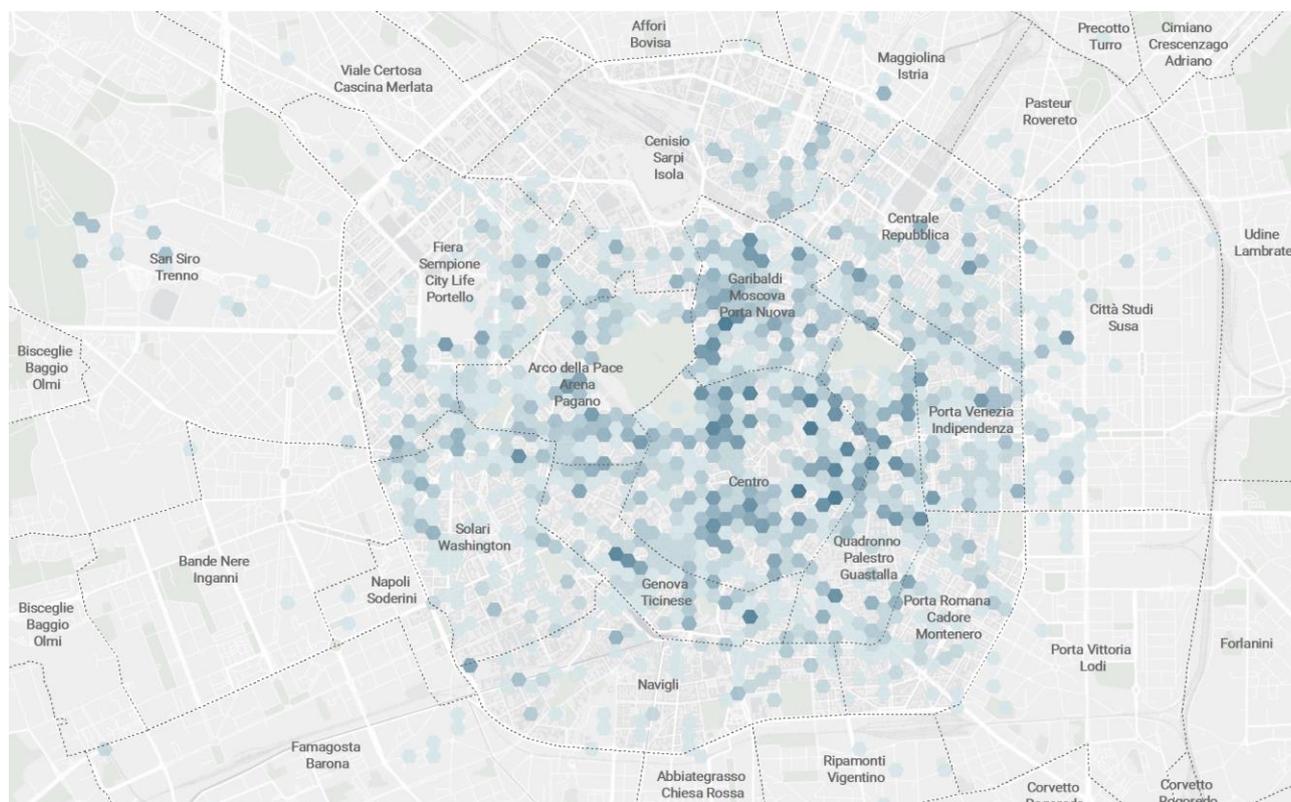
## Principali evidenze emerse

L'analisi ha evidenziato come **gli immobili di lusso abbiano generalmente tempi di permanenza sul mercato più lunghi**: il *Time to sell* – vale a dire il tempo medio di permanenza sul portale degli immobili di lusso che sono stati rimossi in un dato semestre - si discosta di quasi 4 mesi da quello del mercato residenziale nel suo complesso, mentre per il *Time on the market* – ossia il tempo medio di permanenza sul portale degli annunci di lusso che si trovano online in un dato semestre - il divario è ancora maggiore, circa 8 mesi.

## La distribuzione geografica del lusso

**Nel Nord e nel Centro Italia si concentra la quasi totalità del mercato del lusso.** Nel dettaglio della distribuzione geografica, ben il 42% del totale dell'offerta si trova nell'area del Nord-Ovest, prima in assoluto per numerosità dello stock. A seguire il Centro, dove la percentuale registrata è pari al 31%, e il Nord-Est, che raccoglie il 18% delle residenze di lusso. In coda si trovano il Sud, con il 6% del patrimonio immobiliare sul totale e le Isole, con appena il 2%.

**Milano vanta lo stock dal valore più alto**, pari a 4,66 miliardi di euro, composto in prevalenza da appartamenti (oltre il 98%). Da giugno 2019 **la domanda di immobili risulta in crescita**, con un +30% a fine 2021.



*Mapa concentrazione del lusso a Milano*

A seguire **Roma**, con 4,54 miliardi, la cui domanda di immobili di lusso è cresciuta costantemente fino a giugno 2021 per poi invertire la tendenza, che si è comunque mantenuta su livelli superiori di

quasi il 50% rispetto ai valori iniziali. La **Versilia**, prima nel comparto delle zone analizzate nel report, si colloca al terzo posto della classifica totale, con 4,25 miliardi. Il suo stock risulta composto in larga parte da soluzioni indipendenti (oltre l'80%). Appena sotto al podio si piazzano **Firenze e dintorni**, con un valore di 2,02 miliardi, e una domanda che è cresciuta di poco più del 10% nel periodo considerato.

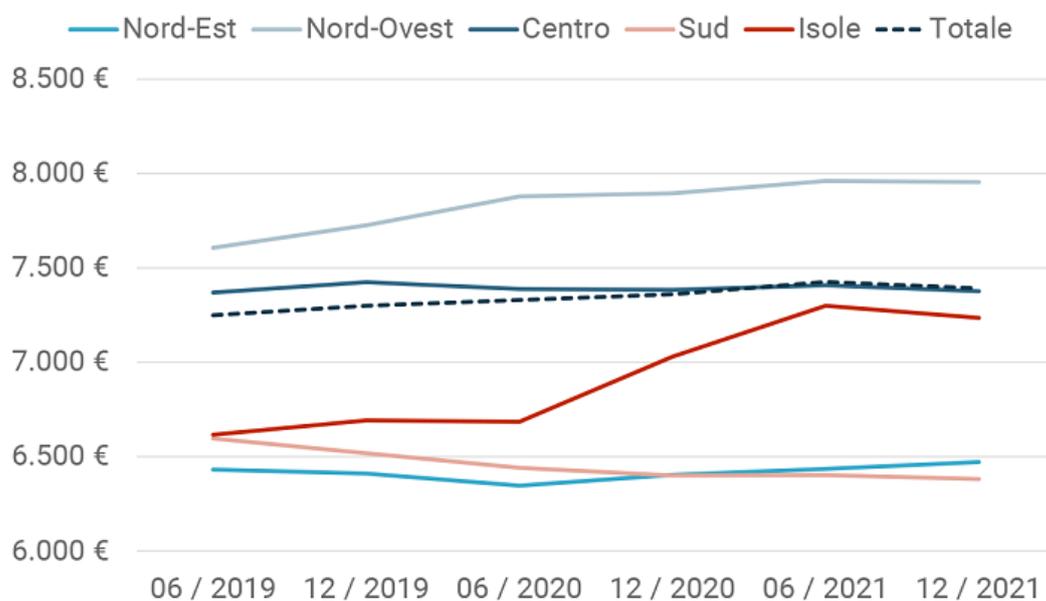
### **Le differenze fra ville e appartamenti**

Rispetto al mercato residenziale tradizionale, dove lo stock è composto in prevalenza da appartamenti, il lusso si divide quasi equamente tra questi ultimi e le soluzioni indipendenti. Per questo, date le **differenze molto accentuate** che sussistono tra le due categorie di immobili, si è stabilito di analizzarle separatamente nell'Osservatorio. Sono state quindi approfondite le dimensioni di offerta, domanda e prezzo, che sono state segmentate geograficamente per macroarea e tipologia di immobili.

In Italia lo stock delle **ville di lusso ha un valore monetario di 26 miliardi di euro**, contro i **17 miliardi degli appartamenti di lusso**, per una **superficie commerciale complessiva di 5.308 km<sup>2</sup>**, il doppio rispetto a quella delle soluzioni condominiali. **L'offerta di appartamenti si concentra in particolare nel Nord-Ovest (42%) e nel Centro Italia (31%)**. Al contrario, per quanto riguarda **le soluzioni indipendenti**, il Nord-Ovest ha conosciuto la diminuzione di stock disponibile più consistente, chiudendo il 2021 al -12%, mentre **le Isole, pur avendo solo l'8% dello stock totale, hanno visto accumularsi ville di lusso in offerta, registrando un +22%** durante il triennio analizzato.

**La domanda di appartamenti di lusso negli anni della pandemia è cresciuta in modo costante**, fra il 15 e il 17% annualmente, e ha riguardato tutte le tipologie e le aree geografiche arrivando a un aumento totale del **55%**. Anche l'interesse per **le ville di lusso ha registrato un andamento simile**, tanto che negli ultimi due anni la domanda è cresciuta di oltre il **50%**. Con riferimento a quest'ultima tipologia, nel periodo di riferimento, **l'aumento della domanda di soluzioni nel Nord Italia è stato superiore rispetto a tutte le altre aree geografiche**, con una crescita di oltre il 70% per il Nord-Est e di circa il 60% per il Nord-Ovest. Bene anche le Isole che hanno mantenuto un trend crescente, chiudendo il 2021 a +45% rispetto ai valori del 2019.

Anche andando a considerare **i prezzi unitari la crescita registrata nelle due categorie di immobili è stata analoga e si è attestata poco oltre il 2%**. Da sottolineare come, prendendo in esame gli appartamenti, al Centro e nel Nord-Est i valori siano rimasti praticamente stabili, al Nord-Ovest si sia registrata una crescita del 5% nei prezzi medi in due anni, nelle Isole l'aumento abbia raggiunto il 10% nello stesso arco temporale mentre infine il Sud sia l'unica area dove i prezzi unitari hanno continuato a diminuire semestre dopo semestre.



*Grafico andamento dei prezzi degli appartamenti per macroaree*

***Per ulteriori informazioni:***

**Ufficio Stampa Immobiliare.it**

Federica Tordi, Camilla Tomadini, Giusy Palmiero

392.1176397; 320.6429259 - [ufficiostampa@immobiliare.it](mailto:ufficiostampa@immobiliare.it)