

PRIMO SEMESTRE 2021

IMMOBILI DI PREGIO:

CRESCONO I PREZZI A MILANO (+1,6%), STABILI NELLE ALTRE CITTÀ

PIANO ALTO, TERRAZZO E GIARDINO LE DOTAZIONI PIÙ RICHIESTE

Il report redatto dall'Ufficio Studi Gabetti – su dati **Santandrea Luxury Houses**, divisione del Gruppo Gabetti dedicata al segmento luxury – analizza i principali indicatori del mercato residenziale di pregio, con l'obiettivo di restituirne una fotografia dal punto di vista sia numerico, sia qualitativo.

"In generale, il primo semestre di quest'anno ha registrato nelle maggiori città italiane, a partire da Milano e Roma, un andamento positivo per il mercato delle residenze di pregio, con un effetto contenuto dei vari lockdown locali, così come viene confermato dalle vendite di Santandrea Luxury Houses che nel primo semestre dell'anno ha messo a segno il migliore risultato degli ultimi 5 anni. Sono tre i fattori che hanno dato impulso alle compravendite nel settore: innanzitutto il mercato ha beneficiato degli acquisti che inevitabilmente sono stati posticipati, soprattutto nel 2020, a causa dell'emergenza sanitaria e del blocco degli spostamenti. Inoltre, proprio la permanenza forzata nelle abitazioni, ha fatto emergere una maggiore consapevolezza nei confronti della propria residenza, evidenziandone il valore ma anche i punti deboli, alimentando di conseguenza nuove esigenze abitative prima sottovalutate o nemmeno considerate e, pertanto, suscitando il desiderio di cambiare casa. Infine, sicuramente i bonus fiscali, in primis l'Ecobonus 110%, hanno dato un impulso non da poco al mercato, permettendo di comperare una casa e di ristrutturarla recuperando parte delle spese e, al tempo stesso, valorizzando anche l'intero immobile" ha dichiarato **Fabio Guglielmi, Consigliere Delegato Gabetti Agency e responsabile Santandrea.**

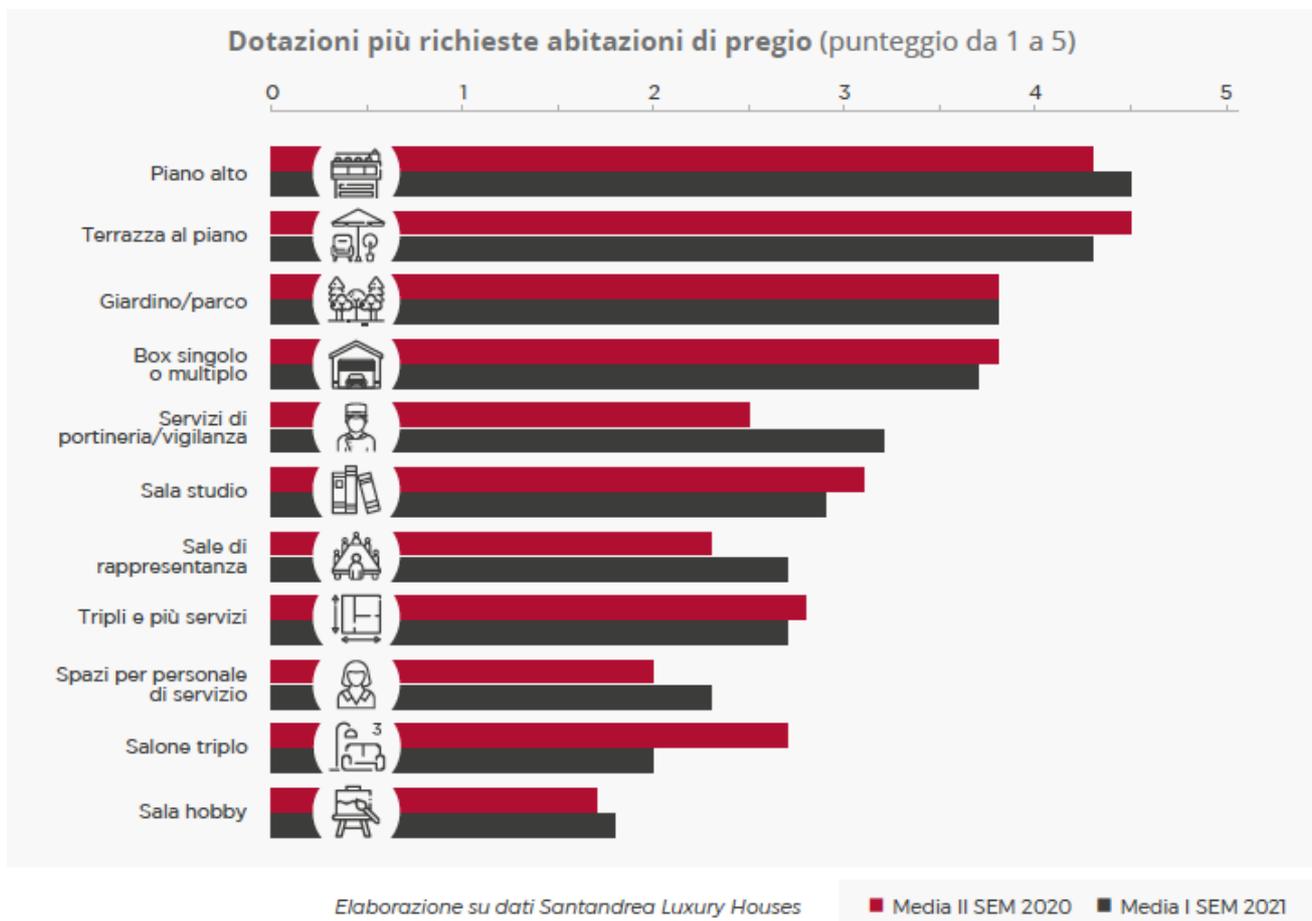
Il primo semestre dell'anno ha visto un andamento positivo per le residenze di pregio, con un impatto contenuto dei lockdown. Per quanto riguarda i prezzi, si è avuta una lieve crescita per Milano (+1,6%), stabilità per Roma, Genova e Firenze. Lievi flessioni a Napoli e Torino. I tempi medi di vendita sono intorno ai 4-6 mesi per Milano, 5-6 mesi a Genova, 4-5 a Torino, 6-7 mesi per Firenze 6-7 a Napoli e 6-8 mesi a Roma. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono intorno al 9-10% per Milano, Roma, Genova e Firenze; lievemente più bassi a Torino (7%) e più elevati a Napoli (13%).

Le componenti della domanda tra acquisto e locazione hanno visto dinamiche differenti. In generale, si rileva una prevalenza di domanda in acquisto (mediamente il 70%) a fronte del 30% di richieste di soluzioni in affitto.

La finalità di acquisto prevalente di una residenza di pregio, nelle città monitorate, risulta quella della sostituzione in ottica migliorativa della propria abitazione, coprendo mediamente il 45% delle richieste, rispetto a quella del primo acquisto (36%). La componente di investimento, che ha visto un rallentamento dovuto alla pandemia, rappresenta una quota meno rilevante, nell'ordine del 19% dei casi.

Per quanto riguarda le dotazioni, nel primo semestre del 2021, il piano alto e la terrazza si confermano i due principali elementi che contraddistinguono le richieste di residenze di pregio. Dal 2020, oltre a ribadire l'esigenza di avere il terrazzo, la presenza del giardino è passata in terza posizione tra gli elementi più domandati. La presenza del box auto rimane molto importante, anche se in lieve riduzione. Si conferma richiesto a Genova e Napoli, Roma e Torino, mentre è meno domandato a Milano e Firenze.

La richiesta di uno spazio dedicato come studio di lavoro, o per studiare, si è maggiormente evidenziata in funzione di questo nuovo modello di lavorare e/o studiare da casa, va da sé che potrebbe consolidarsi nel tempo, se il modello smart working dovesse perdurare.



"Emerge un ulteriore elemento di positività, che è una novità per il mercato immobiliare di pregio: questa volta la ripresa non è trainata da poche grandi città, ma di fatto è ripartito l'intero Paese. L'emergenza sanitaria da Covid-19 ha indotto gli italiani a muoversi per le vacanze prevalentemente all'interno del nostro Paese, con un indiscusso beneficio: la riscoperta della bellezza dell'Italia e la sua valorizzazione, premiando luoghi altrettanto belli, ma non famosi come quelli tradizionalmente blasonati. Così nuove aree e località del nostro territorio potrebbero potenzialmente diventare luxury grazie proprio al ritorno del turismo domestico" conclude Guglielmi.

LE PRINCIPALI CITTÀ

MILANO

Nel corso del primo semestre del 2021, Brera, il Centro Storico e la zona Magenta si confermano ancora tra le più dinamiche con domanda, compravendite e prezzi in crescita. Stabile la domanda per le zone Palestro–Duse e Quadrilatero. Per quanto riguarda l'offerta, a eccezione della zona Palestro–Duse che mostra stabilità, la disponibilità di immobili risulta in crescita. Per quanto riguarda i prezzi, si è riscontrato un lieve aumento rispetto alla precedente rilevazione (+1,6%).

Con riferimento agli immobili usati, lo sconto medio si è attestato intorno al 9,6% in lieve calo rispetto a quanto registrato nel semestre precedente, con lievi differenze tra le varie zone. Per quanto concerne i tempi medi di vendita, la media è di 4-6 mesi, in lieve calo 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 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.



Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

ROMA

A Roma, nel corso del primo semestre del 2021, 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, così come i prezzi. 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, variano da un minimo di 6 a un massimo di 12 mesi. Le zone Parioli, il Centro Storico, Prati e Trieste sono le preferite. Le unità immobiliari più ricercate sono state quelle intorno ai 150 mq e dotate di almeno tre camere da letto. Privilegiate le soluzioni già ristrutturate. Tra le dotazioni di maggiore appeal: posto auto/box e terrazza.

ROMA - Primo Sem 2021

ZONE PIÙ RICHIESTE



- Parioli
- Centro Storico
- Trieste
- Prati

IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO

- 150mq
- 2
- Nuova - Ristrutturata
- Posto auto/Box - Terrazzo



ROMA



0%

Prezzi H1 2021/H2 2020



6-8 mesi

Tempi medi di vendita



10%

Percentuale sconti

PARIOLI - PRATI
CENTRO STORICO - TRIESTE
Zone più richieste

I SEMESTRE 2021

| ROMA | Nuove ristrutturate | | Da ristrutturare | |
|-----------------|---------------------|---------|------------------|---------|
| | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| AVENTINO | 7.600 | 10.640 | 5.930 | 8.380 |
| CENTRO STORICO | 8.580 | 11.130 | 7.200 | 9.170 |
| FLAMINIO | 4.270 | 5.630 | 3.840 | 4.810 |
| PARIOLI | 5.540 | 6.520 | 4.070 | 4.860 |
| PINCIANO-VENETO | 5.750 | 6.700 | 4.270 | 5.240 |
| PRATI | 5.880 | 6.670 | 4.700 | 5.100 |
| SALARIO-TRIESTE | 5.400 | 6.390 | 3.870 | 4.860 |
| TRASTEVERE | 7.000 | 7.990 | 6.130 | 7.000 |

Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

TORINO

A Torino, nel primo semestre del 2021, 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 e limitrofe. Stabile nel Quadrilatero, via Pietro Micca e la Precollina; in calo la zona Corso Massimo D'Azeglio. Ad eccezione delle zone di Cit Turin e del Quadrilatero, Pietro Micca e Piazza Solferino, che hanno visto un lieve calo, i prezzi sono rimasti complessivamente stabili. I tempi medi di vendita si sono attestati nel primo 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%. Di maggiore appeal la presenza della terrazza, il posto auto e i piani alti. Le soluzioni più richieste hanno metrature intorno ai 150-180 mq e 2 camere da letto. Tra le zone più domandate Quadrilatero, l'area di Via Roma, Piazza della Gran Madre e le vie circostanti.

TORINO

- 0,8%
Prezzi H1 2021/H2 2020

4 - 5 mesi
Tempi medi di vendita

7%
Percentuale sconti

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

TORINO - Primo Sem 2021

| ZONE PIÙ RICHIESTE | IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Quadrilatero • Via Roma e limitrofe • P.zza Gran Madre e limitrofe | <ul style="list-style-type: none"> 150-180mq 2 Nuova - Ristrutturata Posto auto - Terrazzo Appartamento |

| | I SEMESTRE 2021 | | | |
|---|---------------------|---------|------------------|---------|
| | Nuove ristrutturate | | Da ristrutturare | |
| TORINO | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| CROCETTA | 2.400 | 3.700 | 1.700 | 2.200 |
| CIT TURIN | 2.700 | 3.500 | 1.700 | 2.500 |
| QUADRILATERO (da Cao Vittorio fino a piazza Vittorio-Via Po e da Cao Cairoli fino Via Roma) | 3.400 | 4.000 | 2.400 | 3.000 |
| VIA ROMA E VIE LIMITROFE | 3.500 | 5.500 | 2.800 | 3.500 |
| VIA PIETRO MICCA E VIE LIMITROFE | 2.800 | 3.700 | 2.600 | 3.000 |
| PIAZZA SOLFERINO E VIE LIMITROFE | 2.800 | 4.000 | 2.600 | 3.000 |
| C.SO MASSIMO D'AZEGLIO (da Cao Vittorio fino a Cao Raffadell) | 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 |

Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

GENOVA

A Genova cresce la domanda in zona Albaro e Carignano, Nervi, Quinto, Quarto. Stabile la domanda nei quartieri Centro e Castelletto. I prezzi sono stabili a livello complessivo, mentre i tempi medi di vendita si sono attestati su una media di 5-6 mesi, con una scontistica media applicata in sede di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta del 9%. 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.

GENOVA

0,2%
Prezzi H1 2021/H2 2020

5-6 mesi
Tempi medi di vendita

9%
Percentuale sconti

**ALBARO - CARIGNANO
QUARTO**
Zone più richieste

GENOVA - Primo Sem 2021

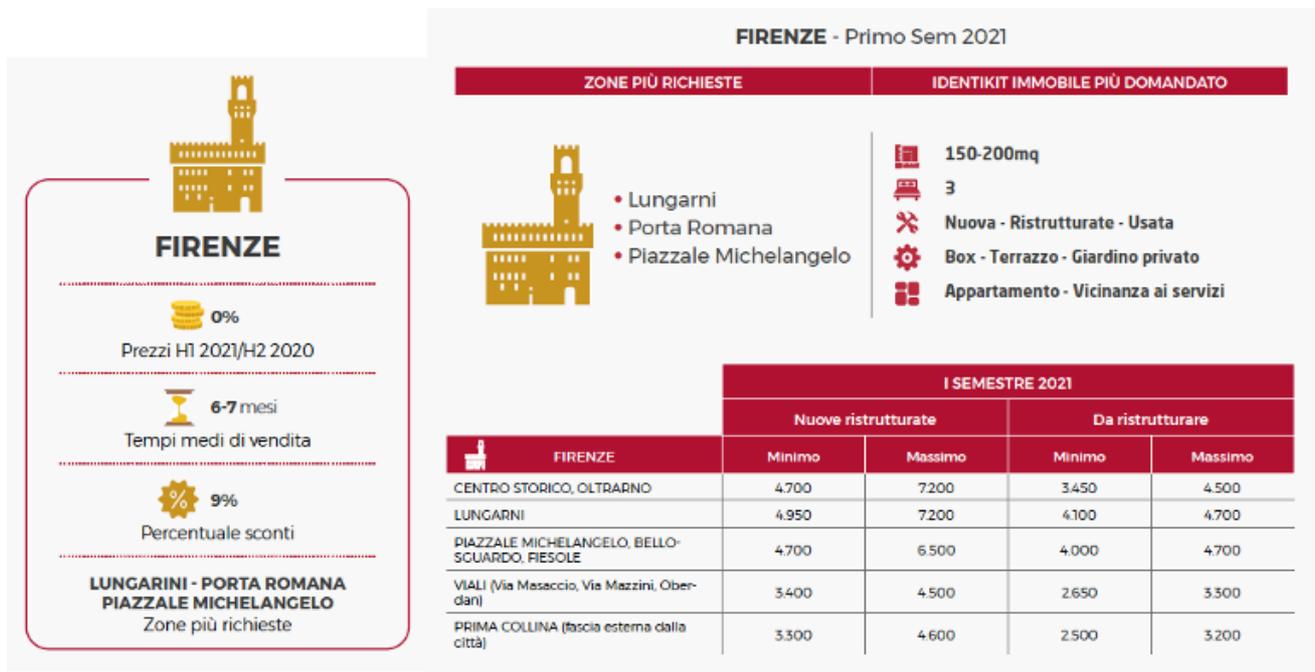
| ZONE PIÙ RICHIESTE | IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Albaro Carignano Quarto | <ul style="list-style-type: none"> 150 - 200mq 2/3 Nuova - Ristrutturata - Da ristrutturare Box/Posto auto - Terrazzo al piano Giardino privato Appartamento - Vista mare |

| GENOVA | I SEMESTRE 2021 | | | |
|---|---------------------|---------|------------------|---------|
| | Nuove ristrutturate | | Da ristrutturare | |
| | Minimo | Massimo | Minimo | Massimo |
| ALBARO | 3.600 | 4.500 | 2.250 | 3.250 |
| ALBARO - Jenner, Camilla, Cambaro, Montallegro, Causa | 4.400 | 5.000 | 3.250 | 4.200 |
| NERVI - Quinto | 3.350 | 4.200 | 2.700 | 3.150 |
| NERVI - Pescetto, Palme, S. Ilario | 3.650 | 4.250 | 2.900 | 3.350 |
| QUARTO - viale Quartara, Genesys, ponte dell'Armiraglio | 3.500 | 4.100 | 2.400 | 2.900 |
| CARIGNANO | 3.600 | 4.200 | 2.250 | 3.150 |
| CENTRO | 3.100 | 3.700 | 2.200 | 2.550 |
| CASTELLETTO | 2.350 | 2.750 | 1.750 | 2.050 |

FIRENZE

A Firenze si è confermata una domanda di acquisto in crescita per Piazzale Michelangelo (Bellosguardo, Volta e Salviatino), Lungarni e Prima collina. In particolare, quest'ultima ha visto una maggiore richiesta, scaturita nel periodo di lockdown, di soluzioni ampie e dotate di giardino. Le compravendite sono risultate stabili, con crescite per Piazzale Michelangelo e Prima Collina.

I tempi medi di vendita si sono attestati su una media di 6-7 mesi, mentre gli sconti in fase di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta sono mediamente intorno al 9%. Si prediligono gli appartamenti nuovi/ristrutturati o in buono stato all'interno di palazzi d'epoca o contesti prestigiosi mediamente di circa 150-200 mq e 3 camere da letto.



Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

NAPOLI

A Napoli, nell'ambito dei quartieri più esclusivi, è stabile la domanda a Posillipo, in aumento a Chiaia e Vomero. L'andamento dei prezzi risulta in lieve calo rispetto al semestre precedente. I tempi medi di vendita sono su una media di 6-7 mesi, ma con differenze: siamo a 4-5 mesi per il Vomero, 8 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.



Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualficazione.

SANTANDREA LUXURY HOUSES

Il nostro Gruppo, attraverso la divisione Santandrea Luxury Houses, propone immobili di lusso e consulenza immobiliare di elevato standing in Italia e all'estero: compravendita e affitto di immobili, private real estate, nuove costruzioni e top property.

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – bramilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria

www.gabettigroup.com