**PRIMO SEMESTRE 2020**

**IL MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO**

**LA PANDEMIA NON FRENA IL MERCATO DEL LUSSO:**

**PREZZI E DOMANDA STABILI,**

**COMPRAVENDITE IN RIPRESA GIÀ DA MAGGIO**

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

Fermo restando che l’analisi del mercato della prima parte del 2020 deve necessariamente tenere conto della specificità del periodo, 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* – commenta **Fabio Guglielmi**, Consigliere Delegato Gabetti Agency –. *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. Milano e Roma sono ripartite più lentamente rispetto ad altre città monitorate. Soprattutto nel capoluogo lombardo, come in tutta la regione, l’impatto della pandemia è stato particolarmente significativo*. 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 è stato minore, il mercato di pregio non ha registrato grandi oscillazioni*”.

I prezzi sono stati complessivamente stabili, con lievi flessioni per Milano ( -0,4%) e Roma (-0,5%). Riduzioni 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 circa del 10% per Milano, Roma, Genova, Firenze. Lievemente più bassi a Torino (7-8%) e più elevati a Napoli (13%).

**MILANO**

Le zone di Brera e del Centro Storico si confermano tra le più dinamiche e ricercate con una domanda alta, ma stabile. In flessione invece la domanda per le zone Palestro–Duse e Quadrilatero. Per quanto riguarda l’offerta, a eccezione della zona Palestro-Duse, la disponibilità di immobili è risultata in crescita. Si è riscontrata una sostanziale stabilità dei prezzi rispetto la precedente rilevazione (-0,4%).

Con riferimento agli immobili usati, il divario medio fra prezzo richiesto e prezzo effettivo si è attestato intorno all’11%, in linea con quanto registrato nel semestre precedente. 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).

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.

**Prezzi €/mq residenze di pregio**



*Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses*

**ROMA**

La domanda è risultata stabile a eccezione delle zone di Salario Trieste e Trastevere dove si è registrato un lieve aumento. Anche l’offerta è risultata complessivamente stabile, mentre i prezzi si confermano per lo più stabili con 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 rimangono intorno ai 9 mesi.

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

**Prezzi €/mq residenze di pregio**



*Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses*

**TORINO**

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. A eccezione delle zone di Crocetta e Corso Massimo D’Azeglio che hanno conosciuto un lieve aumento, i prezzi sono rimasti complessivamente stabili.

I tempi medi di vendita si sono attestati su una media di 7 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 il Quadrilatero, l’area di Via Roma, Piazza della Gran Madre e le vie circostanti.

**Prezzi €/mq residenze di pregio**



*Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses*

**GENOVA**

A Genova cresce la domanda in zona Quinto, Quarto, Albaro e Carignano. Stabile invece 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.

**Prezzi €/mq residenze di pregio**



*Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses*

**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. Gli sconti applicati in fase di chiusura della trattativa dal prezzo di richiesta sono mediamente intorno al 10%.

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.

**Prezzi €/mq residenze di pregio**



*Fonte, Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses*

**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 si attestano 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.

**Prezzi €/mq residenze di pregio**



*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 Riqualificazione.

**SANTANDREA LUXURY HOUSES**

Il nostro Gruppo, attraverso la società 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.