

SANTANDREA LUXURY HOUSES E BVA DOXA H2 2019

VIVERE IL LUSSO: COSA FA AUMENTARE IL VALORE DI UNA CASA? PIANO ALTO E SICUREZZA DEL QUARTIERE GLI ELEMENTI PER CUI SI È DISPOSTI A SPENDERE DI PIÙ

In crescita l'interesse per gli elementi legati all'efficienza energetica

*H2 2019: il mercato degli immobili di pregio è in continua crescita
Milano resta protagonista, Roma più stabile
Tra le altre città di riferimento italiane, sorprende Napoli*

Milano, xx febbraio 2020 - "Il mercato degli immobili di pregio gode di ottima salute. Dopo aver archiviato un 2019 con segno più, 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 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 sé 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.

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

DOTAZIONI E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

Rispetto a un appartamento "standard", con caratteristiche in linea con le sue esigenze, dovrebbe dirmi quanto può valere in più (in %) un appartamento che abbia le seguenti caratteristiche

DISPOSTI A PAGARE OLTRE IL 20% DEL VALORE PER AVERE LA SPECIFICA CARATTERISTICA:

- PIANO ALTO - ATTICO  →  7 PERSONE SU 10
- DOPPIA/TRIPLA ESPOSIZIONE LUMINOSITÀ  →  6 PERSONE SU 10
- TERRAZZA AL PIANO  →  5 PERSONE SU 10
- SERVIZIO DI PORTINERIA/VIGILANZA  →  5 PERSONE SU 10
- BOX AUTO NELLO STABILE  →  5 PERSONE SU 10

Base: 72 interviste a potenziali acquirenti di case di pregio a Milano

IL CONTESTO DEGLI IMMOBILI DI PREGIO











Rispetto a un appartamento "standard", con caratteristiche in linea con le sue esigenze, dovrebbe dirmi quanto può valere in più (in %) un appartamento che abbia le seguenti caratteristiche

DISPOSTI A PAGARE OLTRE IL 20% DEL VALORE PER AVERE LA SPECIFICA CARATTERISTICA:

- SICUREZZA DEL QUARTIERE  →  6 PERSONE SU 10
- AMBIENTE URBANO CURATO  →  5 PERSONE SU 10
- VICINANZA ALLA METROPOLITANA  →  4 PERSONE SU 10
- PRESENZA DI SERVIZI (supermercati, negozi di prossimità, scuole, bar, ecc.)  →  4 PERSONE SU 10
- VICINANZA AD ALTRI MEZZI PUBBLICI (bus e tram)  →  4 PERSONE SU 10

Base: 72 interviste a potenziali acquirenti di case di pregio a Milano

IMMOBILI DI PREGIO: EFFICIENZA ENERGETICA, ESTETICA E MATERIALI

- ISOLAMENTO TERMICO DELLA CASA  →  7 PERSONE SU 10
- ISOLAMENTO ACUSTICO DELLA CASA  →  6 PERSONE SU 10
- MATERIALI DI COSTRUZIONE E FINITURE INTERNE DI QUALITÀ  →  6 PERSONE SU 10
- OTTIMO ASPETTO DELL'EDIFICIO  →  5 PERSONE SU 10
- CLASSE ENERGETICA A  →  4 PERSONE SU 10

Base: 72 interviste a potenziali acquirenti di case di pregio a Milano

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 apripista 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.

SCHEDA PREZZI RESIDENZE DI PREGIO	MERCATO DELLE COMPRAVENDITE - PREZZI DI COMPRAVENDITA €/MQ									
	II SEMESTRE 2019									
	 MILANO	Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate o da ristrutturare			Abitazioni indice sintetico		
		Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo
QUADRILATERO	11.000	12.500	14.000	9.000	10.000	11.000	9.800	11.000	12.200	
CENTRO STORICO	7.800	8.325	8.850	6.300	6.850	7.400	6.900	7.440	7.980	
BRERA	9.150	10.175	11.200	6.800	7.325	7.850	7.740	8.470	9.190	
MAGENTA-PAGANO-CASTELLO	7.800	8.575	9.350	5.800	6.300	6.800	6.600	7.210	7.820	
PALESTRO-DUSE	9.000	9.750	10.500	7.500	8.000	8.500	8.100	8.700	9.300	

*L'indice sintetico è ottenuto pesando i prezzi di abitazioni nuove e usate sulla base della rispettiva distribuzione del mercato stimata. Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

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 Salario-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 dei 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.

SCHEDE PREZZI RESIDENZE DI PREGIO

MERCATO DELLE COMPRAVENDITE - PREZZI DI COMPRAVENDITA €/MQ

II SEMESTRE 2019

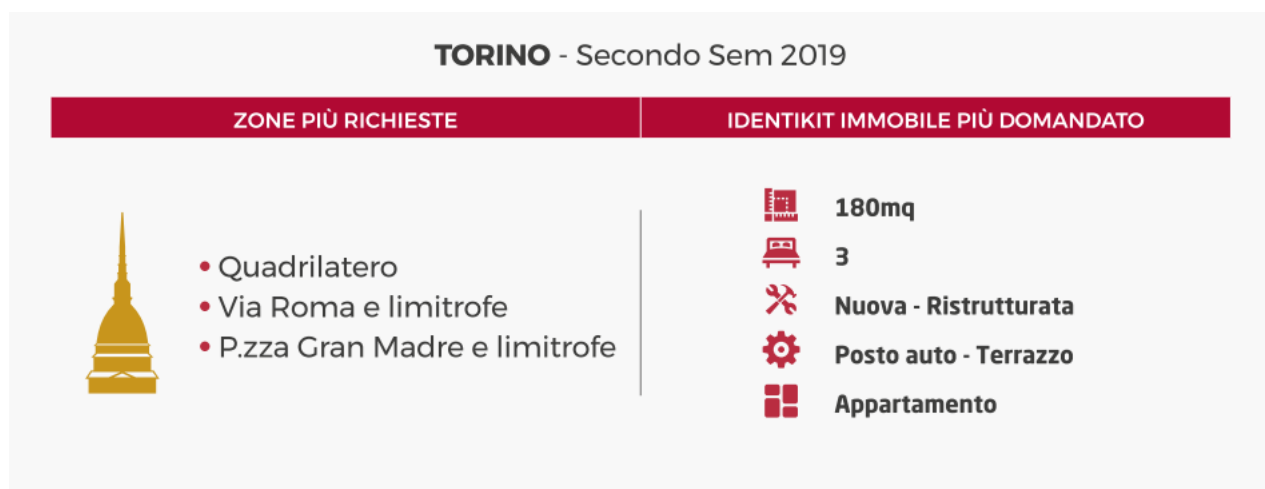
ROMA	Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate o da ristrutturare			Abitazioni indice sintetico		
	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo	Minimo	Medio	Massimo
AVENTINO	7.750	8.750	10.850	6.050	7.050	8.550	7.410	8.410	10.390
CENTRO STORICO	8.750	9.650	11.350	7.350	8.550	9.350	8.470	9.430	10.950
FLAMINIO	4.400	4.900	5.800	3.950	4.450	4.950	4.310	4.810	5.630
PARIOLI	5.650	6.150	6.650	4.150	4.450	4.950	5.350	5.810	6.310
PINCIANO-VENETO	5.900	6.400	6.900	4.400	4.900	5.400	5.600	6.100	6.600
PRATI	6.000	6.500	6.800	4.800	4.700	5.200	5.760	6.140	6.480
SALARIO-TRIESTE	5.450	5.950	6.450	3.900	4.400	4.900	5.140	5.640	6.140
TRASTEVERE	7.150	7.550	8.150	6.250	6.650	7.150	6.970	7.370	7.950

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 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%.



		II SEMESTRE 2019			
		Nuove Ristrutturate		Da ristrutturare	
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
	TORINO				
	CROCETTA	2.400	3.700	1.500	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)	3.500	4.300	2.500	3.300
	VIA ROMA E VIE LIMITROFE	3.700	5.500	3.000	3.700
	VIA PIETRO MICCA E VIE LIMITROFE	3.000	4.000	2.800	3.200
	PIAZZA SOLFERINO E VIE LIMITROFE	2.800	4.500	2.500	3.000
	C.SO MASSIMO D'AZEGLIO (da C.so Vittorio fino a C.so Raffaello)	2.000	3.000	1.500	2.200
	PIAZZA GRAN MADRE E VIE LIMITROFE	3.000	5.000	2.500	2.800
	PRE-COLLINA	2.000	3.000	1.500	1.700

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%.

GENOVA - Secondo Sem 2019	
ZONE PIÙ RICHIESTE	IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO
 <ul style="list-style-type: none"> • Albaro • Carignano • Quarto 	<ul style="list-style-type: none">  140 - 150mq  3  Nuova - Ristrutturata  Box auto - Terrazzo al piano  Appartamento

🏰	GENOVA	II SEMESTRE 2019			
		Nuove Ristrutturate		Da ristrutturare	
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
ALBARO		3.700	4.600	2.450	3.400
ALBARO - Jenner, Camilla, Gambaro, Montallegro, Causa		4.500	5.100	3.400	4.400
NERVI - Quinto		3.300	4.200	2.800	3.300
NERVI - Pescetto, Palme, S. Ilario		3.700	4.400	3.000	3.500
QUARTO - viale Quartara, Geneys, ponte dell'Ammiraglio		3.400	4.000	2.500	3.000
CARIGNANO		3.600	4.200	2.400	3.300
CENTRO		3.200	3.800	2.300	2.750
CASTELLETTO		2.450	2.850	1.850	2.150

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.

FIRENZE - Secondo Sem 2019	
ZONE PIÙ RICHIESTE	IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO
 <ul style="list-style-type: none"> • Centro Storico • Viali • Michelangelo • Porta Romana • Salviatino • Bolognese 	<ul style="list-style-type: none">  150mq  3  Nuova - Ristrutturata - Usata  Box - Posto auto - Terrazzo - Giardino privato  Piano alto con vista


		II SEMESTRE 2019			
		Nuove Ristrutturate		Da ristrutturare	
	FIRENZE	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
	CENTRO STORICO, OLTRARNO	4.700	7.200	3.600	4.500
	LUNGARNI	4.950	7.200	4.100	4.700
	PIAZZALE MICHELANGELO, BELLOSUARDO, 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

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%.

NAPOLI - Secondo Sem 2019	
ZONE PIÙ RICHIESTE	IDENTIKIT IMMOBILE PIÙ DOMANDATO
 <ul style="list-style-type: none"> • Piazza Vanvitelli, Via Scarlatti • Via Luca Giordano • Via Dei Mille, Via Manzoni 	<ul style="list-style-type: none">  130mq  3  Nuova - Ristrutturata  Posto auto - Terrazzo - Sale di rappresentanza  Appartamento

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Santandrea Luxury Houses

		II SEMESTRE 2019			
		Nuove Ristrutturate		Da ristrutturare	
	NAPOLI	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