



OSSERVATORIO LUXFORSALE

REPORT ANNUALE SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL LUSSO

2024

LUXFORSALE

LUXFORSALE

WWW.LUXFORSALE.IT

IMMAGINE DI COPERTINA A CURA DELLA REDAZIONE DI
LUXFORSALE

OSSERVATORIO LUXFORSALE

REPORT ANNUALE SUL MERCATO
IMMOBILIARE DEL LUSSO

2024



TECNOLOGIE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Siamo parte di Vargas Holding, un gruppo che nasce in Svezia e che oggi annovera oltre 10.000 dipendenti in 5 paesi.

Con sede centrale a Stoccolma, Aira è operativa in Germania, Inghilterra e Italia dove siamo attivi in Abruzzo, Lazio, Lombardia, Marche, Piemonte, e Umbria e presto ci espanderemo anche su nuove regioni dello stivale.

CONSULENZA
ENERGETICA E
SOPRALLUOGO

PROGETTO E
INSTALLAZIONE
IN 4 SETTIMANE

15 ANNI DI
GARANZIA
COMFORT

SUPPORTO
RICHIESTA
ECOBONUS
65%



La pompa di calore è 4 volte più efficiente della tradizionale caldaia a gas e si adatta perfettamente al tuo attuale sistema di riscaldamento e termosifoni.

SCONTO DI 500€
SCANNERIZZANDO IL QR
CODE

Contattaci per una consulenza
senza impegno:
02 829 585 11



Scannerizza il QR
code e scopri
subito tutti i
vantaggi per te

NOTA INTRODUTTIVA

*A cura di Claudio Citzia,
CEO di Luxforsale*



Gentili lettori,

Con grande orgoglio presentiamo la quinta edizione dell'Osservatorio di Luxforsale sul mercato del lusso immobiliare, uno strumento ormai consolidato e atteso dai professionisti del settore. Anche quest'anno, il nostro obiettivo rimane quello di offrire un'analisi dettagliata e aggiornata delle dinamiche di un mercato altamente specializzato e in continua evoluzione, non solo in Italia ma anche a livello europeo.

La nostra nuova sede a Londra e i point operativi in altre nazioni europee rafforzano ulteriormente la nostra presenza e capacità di monitoraggio del mercato estero, permettendoci di fornire una panoramica ancora più ampia e dettagliata. Questo ci consente di catturare e analizzare i trend emergenti nei diversi contesti geografici, offrendo ai nostri clienti e partner una comprensione più profonda e specifica delle variazioni di mercato.

L'analisi che proponiamo si basa su dati rigorosamente raccolti e analizzati dal nostro database, con un focus particolare sulle tipologie di immobili più ricercati, sul profilo dei nostri clienti, sulla loro provenienza geografica e sulle specifiche esigenze e preferenze in termini di servizi. Questo approccio metodico e dettagliato ci permette di fornire informazioni preziose sia per il segmento delle compravendite sia per quello degli affitti, dove Luxforsale si distingue come partner di Airbnb.

Questa edizione dell'Osservatorio è quindi destinata a diventare uno strumento indispensabile per tutti coloro che operano nel settore immobiliare di lusso, offrendo non solo dati e trend, ma anche spunti per strategie di mercato più informate e efficaci. La nostra mission è quella di continuare a essere leader nella comprensione e nell'interpretazione del mercato del Real Estate Luxury, garantendo ai nostri clienti e partner un vantaggio competitivo decisivo.

Vi ringraziamo per la fiducia e l'attenzione, e auguriamo una proficua lettura.

Claudio Citzia, CEO di Luxforsale

SOMMARIO

PREMESSA	6
CHI SIAMO	7
I NUMERI DI LUXFORSALE	8
I VISITATORI	9
Derivazione geografica dei visitatori: Italia	10
Derivazione geografica dei visitatori: Mondo	11
IDENTIKIT DEL VISITATORE	
I dati demografici	12
Comportamento	13
STORIE DI SUCCESSO: ALT ATELIER	14
GLI IMMOBILI	
Nazioni	16
Località	17
Regioni Italia	18
Città Italia	22
Comuni Italia	26
Tipologia di immobile	28
Tipologia di località	29
Immobili oltre i 10 milioni di euro	32
RICHIESTE	
Richieste Italia	33
Richieste Mondo	36
STORIE DI SUCCESSO: OPIFICIO 0325	38
FOCUS SHORT RENT	40
SONDAGGIO ANNUALE: LUXFORSALE RACE	46

PREMESSA

L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare del Lusso, redatto dal portale www.luxforsale.it, nasce con l'obiettivo di fornire una panoramica esaustiva sull'**andamento del mercato immobiliare del lusso in Italia**.

Il rapporto è elaborato internamente dalla redazione di **Luxforsale.it** e prende in considerazione i dati statistici dell'anno precedente.

Nell'**Osservatorio 2024** la redazione ha ritenuto opportuno prendere come riferimento il periodo **01/04/2023 - 31/03/2024**, per dare seguito alle finestre temporali considerate gli scorsi anni, dove pandemia prima e conflitto russo-ucraino poi, avevano reso necessario analizzare i dati partendo dai mesi di marzo/aprile.

Nell'indagine si considerano esclusivamente le proprietà immobiliari il cui prezzo di vendita supera i **500.000 euro** e il prezzo di affitto di **1.000 euro mensili**.

Siamo assolutamente consapevoli che la cifra di vendita/affitto non è l'unica variabile da considerare per definire un immobile "di lusso", poiché le caratteristiche da valutare sarebbero molteplici.

È altresì veritiero che la variabile del prezzo è **l'unica da considerarsi oggettiva**, in quanto è l'unica che non richiede un controllo "umano" per la pubblicazione dell'immobile sul nostro portale.



CHI SIAMO

Luxforsale **nasce nel 2010** per rispondere a una **specifica esigenza**: far incontrare coloro che vogliono vendere un immobile di lusso con coloro che desiderano acquistarlo.

Entrambe le figure hanno necessità precise.

I primi richiedono **riservatezza** (un sondaggio effettuato da Luxforsale ha evidenziato proprio come il 78% degli intervistati abbia messo al primo posto in termini di importanza proprio la riservatezza) e che **l'immobile non venga inserito in una lista di proprietà generiche** o non qualificate, rischiando di venire associato o confuso con esse.

I compratori, invece, disponendo di grandi capacità economiche, necessitano di **ricercare l'immobile dei sogni** in una vera e propria brochure dei desideri.

I compratori di immobili di lusso possono essere privati, aziende, fondi o procuratori per conto terzi.

L'obiettivo di Luxforsale è quello di fornire ad operatori immobiliari qualificati una **piattaforma verticale di semplice utilizzo**, ma soprattutto fortemente targhettizzata.

Per politica aziendale Luxforsale non punta sulla quantità delle richieste (che ovviamente risulterebbero artefatte) ma sulla qualità, al fine di ottimizzare i tempi a favore di clienti reali, concretizzando una **compravendita altamente redditizia**.

I NUMERI DI LUXFORSALE



3.000 IMMOBILI

L'Osservatorio Luxforsale 2024 prende in considerazione 3.000 immobili presenti sul portale, alla data del 29 febbraio 2024.

Come da politica Luxforsale, ogni immobile supera il valore commerciale di 500.000 €.



PIÙ DI 2.000 OPERATORI IMMOBILIARI

Gli operatori immobiliari, provenienti da tutto il mondo, che hanno inserito immobili con valore superiore a 500.000 € su Luxforsale sono oltre 2.000.



VISITA MEDIA DI CIRCA 2 MINUTI

Sul portale Luxforsale un utente visita mediamente 6,4 pagine per una durata media di 1 minuto e 52 secondi.



OLTRE 200 MILIONI DI VISUALIZZAZIONI

Il sito Luxforsale registra annualmente oltre 200 milioni di visualizzazioni.



PRESENZA SOCIAL CON ALTO ENGAGEMENT

L'engagement social di Luxforsale conta più 12.500 followers su Facebook e più di 4.000 su LinkedIn



PIÙ DI 30.000 ISCRITTI ALLA NEWSLETTER

Il numero di utenti iscritti alla newsletter di Luxforsale supera i 30.000, ai quali vanno aggiunti oltre 150.000 partner di settore.



PIÙ DI 5.000 UTENTI UNICI

Il sito Luxforsale registra quotidianamente le visite di oltre 5.000 utenti unici.

I VISITATORI

Il dato più importante dell'Osservatorio 2024 di Luxforsale è legato agli accessi sul portale dall'estero. Nell'ultimo anno **circa il 43%** degli utenti si è collegato da una nazione diversa dall'Italia. Si tratta di un'ulteriore conferma del trend che avevamo già sottolineato nello scorso Osservatorio, dove il 25% dei visitatori di Luxforsale proveniva dall'estero. Ad oggi, la percentuale ha ottenuto un **incremento di quasi il 18%**. I motivi sono diversi, dal grande respiro internazionale del portale fino all'offerta di immobili di lusso locati anche fuori dal mercato italiano.

Ecco i principali motivi che garantiscono questa grande visibilità a Luxforsale:



PRESENZA PIÙ CHE DECENNALE

del nostro portale Luxforsale sul mercato del lusso.



RAFFORZAMENTO DEL POSIZIONAMENTO ORGANICO

del nostro sito, verticalizzato e specializzato sul mondo del lusso.



CAMPAGNE DI POSIZIONAMENTO

SEO, SEM e Pay per Click per intercettare utenti in target.



PUBBLICAZIONE REGOLARE SUI PRINCIPALI MEDIA

on line e cartacei, nazionali ed internazionali.



COLLABORAZIONE CON PARTNER

a livello internazionale (AirBnB Luxe, Libero, Mitula, Trovit e molti altri).

OSSERVATORIO
2024

DERIVAZIONE GEOGRAFICA DEI VISITATORI

MONDO

Per il periodo di riferimento "**aprile 23 - marzo 24**" abbiamo registrato importanti cambiamenti nella derivazione geografica dei visitatori rispetto all'anno precedente.

Come sottolineato, i visitatori stranieri **sono passati dal 24,03% al 42,35%**.

Rispetto all'anno scorso si conferma la Top 3, con **Italia, India e Stati Uniti**.

Importante balzo in avanti anche del **Brasile**, che passa dallo 0,68% all'1,06%, degli Emirati Arabi Uniti, che entrano in Top Ten, e del Regno Unito, che passa dallo 0,60% allo 0,86%.

Stabili i visitatori da **Svizzera** (4° posto), **Francia** (6°) e **Germania** (7°), mentre si registra l'ingresso nei primi venti di Israele, Albania, Arabia Saudita, Australia e Spagna.

Leggera flessione invece per Polonia, che passa da 0,61% a 0,59%, e Turchia, da 0,64% a 0,35%.

Un importante considerazione riguarda i **paesi arabi**, che tornano alla ribalta dopo essere usciti dalla Top 20 nello scorso Osservatorio. Menzione di merito per **Brasile** e **Albania**. Il colosso sudamericano beneficia della crescita diffusa nel paese, mentre l'Albania si conferma un player europeo in forte crescita a livello immobiliare.

	ITALIA	57,65%
	INDIA	10,30%
	STATI UNITI	5,59%
	SVIZZERA	2,94%
	BRASILE	1,56%
	FRANCIA	1,46%
	GERMANIA	1,38%
	REGNO UNITO	1,36%
	CANADA	0,85%
	E.A.U.	0,64%
	POLONIA	0,59%
	ISRAELE	0,56%
	PAESI BASSI	0,52%
	ALBANIA	0,45%
	BELGIO	0,43%
	PAKISTAN	0,41%
	AUSTRALIA	0,39%
	ARABIA SAUDITA	0,36%
	SPAGNA	0,36%
	TURCHIA	0,35%

DERIVAZIONE GEOGRAFICA DEI VISITATORI *ITALIA*

Rispetto allo scorso Osservatorio si segnalano piccole divergenze anche nella **derivazione geografica dei visitatori italiani**.

Se **Lombardia** e **Lazio** si confermano in cima alla classifica (con le metropoli Milano e Roma a fare da traino) è altresì importante sottolineare come siano diminuite le ricerche dalla Campania a discapito del **Piemonte**, ora in terza posizione.

Stabili invece Sicilia, Toscana, Emilia Romagna e Liguria, mentre entra in Top 10 la **Sardegna**.

TOP TEN DERIVAZIONE GEOGRAFICA



	LOMBARDIA	19,93 %
	LAZIO	10,08 %
	PIEMONTE	4,77 %
	SICILIA	3,88 %
	CAMPANIA	3,47 %
	TOSCANA	3,40 %
	EMILIA ROMAGNA	3,12 %
	PUGLIA	2,57 %
	SARDEGNA	2,34 %
	LIGURIA	2,23 %

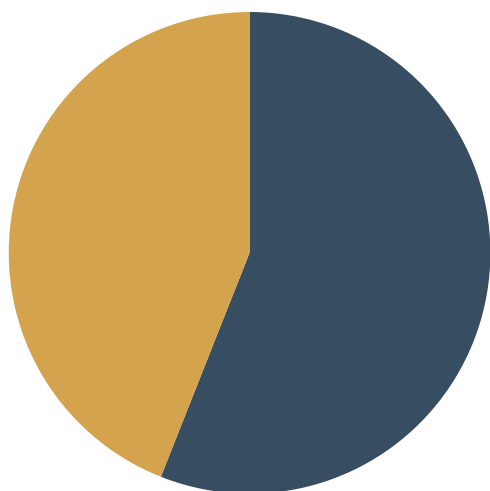
IDENTIKIT DEL VISITATORE: *I DATI DEMOGRAFICI*

Chi sono i **visitatori** di Luxforsale? Questa analisi è per noi molto importante, perché ci consente di capire qual è il **target demografico** di chi cerca immobili di lusso.

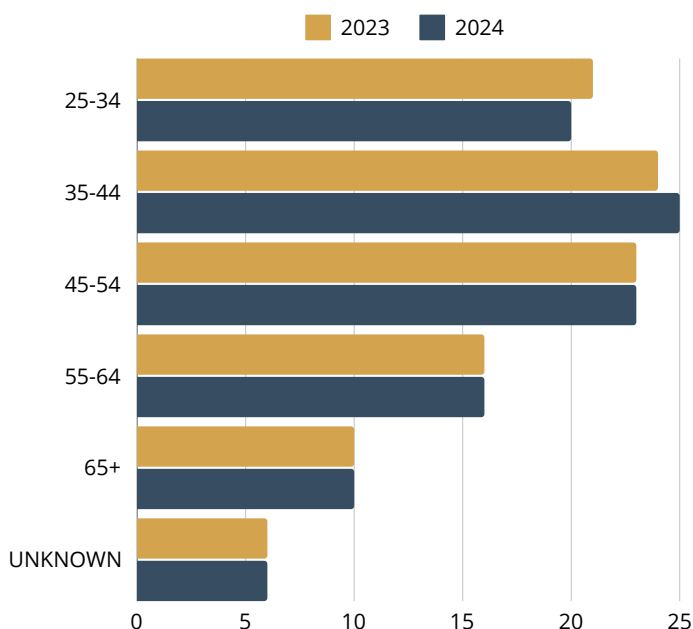
La nostra analisi si suddivide in due filoni: l'**identikit demografico** (genere e fascia anagrafica) e l'**identikit comportamentale** (device utilizzati e interessi affini).

Come si evince dai grafici sottostanti abbiamo già due elementi importanti: i **maschi** cercano immobili di lusso più delle femmine (56% contro 44%) e la fascia anagrafica più attiva è quella compresa tra i **35 e 44 anni**.

GENERE



FASCE ANAGRAFICHE



IDENTIKIT DEL VISITATORE: **COMPORAMENTO**

L'identikit del nostro visitatore passa anche dai comportamenti messi in campo nella sua attività online. Come per gli scorsi Osservatori abbiamo analizzato due elementi che riteniamo cruciali: il **dispositivo di accesso** e gli **interessi affini**.

Per ciò che concerne i dispositivi crescono ancora gli accessi da **smartphone**, che passano dal 76,61% del 2022 all'**80,96%**. Calano ulteriormente le visite da desktop e da tablet.

L'analisi che riguarda gli interessi affini è invece molto interessante.

Chi cerca immobili di lusso è principalmente interessato anche a **News & Politics** e **Media & Entertainment**.

Rispetto allo scorso anno crescono sensibilmente gli utenti interessati anche al **Travel**, mentre diminuiscono quelli interessati al Lifestyle.

DISPOSITIVO DI ACCESSO



MOBILE
80,96 %



PC
17,01 %

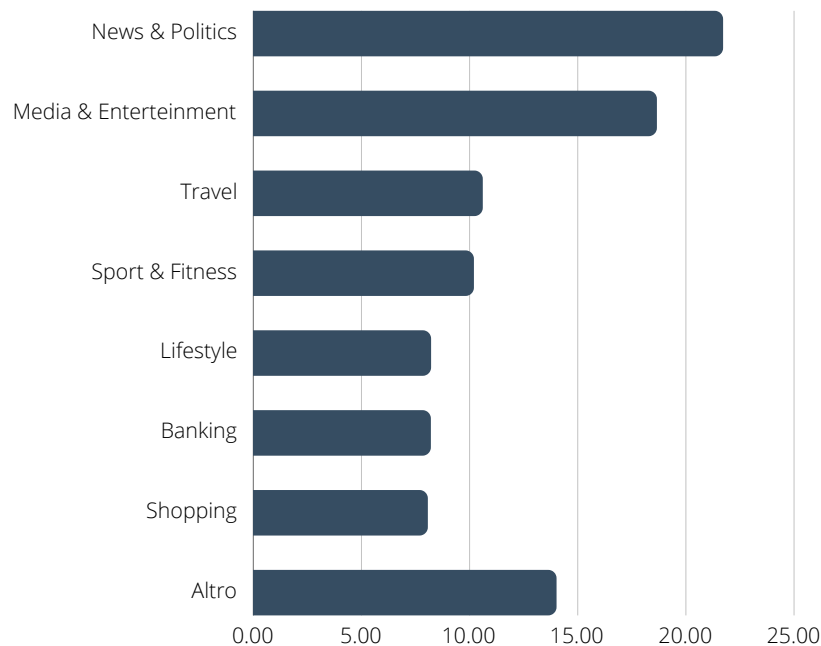


TABLET
2,02 %



SMART TV
0.01 %

INTERESSI AFFINI



STORIE DI SUCCESSO

ALT ATELIER: UN HUB PER LA PROGETTAZIONE DI LUSO

A cura della redazione Luxforsale

Nel dinamico mondo dell'immobiliare di lusso, **ALT Atelier**, con sede a Monopoli, in Puglia, si distingue come un pioniere nell'integrazione tra **architettura, illuminazione e tecnologia**.

Composto da tre leader visionari - **Fabio Colaninno** di Latobliquo, **Paolo Tarì** di Conpiuta e **Donato Desiderato** di Desiderato Group - ALT Atelier rappresenta un collettivo unico nel suo genere, dove competenze differenti si fondono per creare progettazioni abitative di alta gamma, impeccabili sotto ogni aspetto.

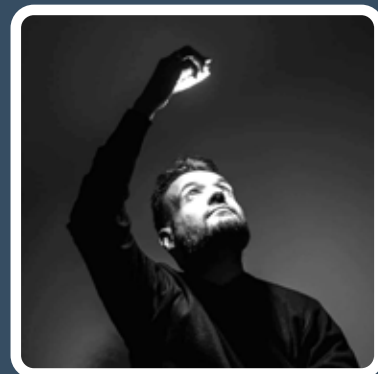
I tre fondatori di ALT Atelier



Donato Desiderato



Fabio Colaninno



Paolo Tarì

Il ruolo di ALT Atelier nel mercato

ALT è l'acronimo di **Architecture Lighting Technology** e l'obiettivo dell'hub è quello di curare ogni aspetto della progettazione e realizzazione di immobili di lusso, assicurando che ogni dettaglio rispecchi l'esclusività e l'eleganza richieste dai clienti più esigenti.

Agendo come un **General Contractor di alto livello** ALT Atelier si occupa della progettazione luxury a 360°. Dalla scelta dei materiali sino all'implementazione delle più avanzate soluzioni tecnologiche, ogni progetto è un'opera d'arte su misura, creata per soddisfare desideri e necessità uniche.

La sinergia tra ALT Atelier e Luxforsale

La collaborazione tra **ALT Atelier** e **Luxforsale** è nata dalla visione condivisa di elevare il settore dell'immobiliare di lusso.

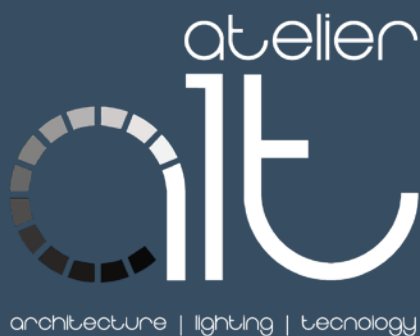
Donato Desiderato, con le sue profonde radici nel mondo del lusso e una vasta rete di contatti, è stato il naturale punto di contatto per dar vita a questa sinergia strategica. Come riporta **Fabio Colaninno**, uno dei tre fondatori di ALT Atelier, *"Luxforsale, con il suo ampio portafoglio di agenzie immobiliari che gestiscono proprietà di lusso nel territorio pugliese, come masserie, strutture ricettive e casali, trova in ALT Atelier il partner ideale per offrire ai suoi clienti soluzioni chiavi in mano, trasformando ogni residenza in un capolavoro di lusso"*.

Prospettive future

Guardando al futuro, ALT Atelier si prepara a espandere la sua influenza **ben oltre i confini della Puglia**.

Con una solida base di contatti nelle principali città italiane e una significativa esperienza internazionale accumulata dai suoi fondatori, l'azienda si appresta a diventare un punto di riferimento anche sul palcoscenico globale. L'obiettivo è quello di continuare a **innovare e stabilire nuovi standard nel settore del lusso**, portando l'eccellenza italiana nel mondo.

In ALT Atelier, l'architettura, l'illuminazione e la tecnologia si fondono per creare **ambienti di lusso senza pari**, mentre la collaborazione con Luxforsale garantisce un servizio completo che va dall'acquisizione all'ultimazione della residenza. Un viaggio attraverso l'innovazione e il lusso che riscrive le regole dell'abitare esclusivo, promettendo esperienze abitative indimenticabili.



www.altatelier.design

info@altatelier.design

339 1820242

Sede: Monopoli (BA), Via Giotto, 4

Technical Center: Bari, Via Ettore Carafa 5/7

GLI IMMOBILI: **NAZIONI**

Gli immobili inseriti su Luxforsale sono **2.910**.

Circa il 91% degli immobili di pregio è locato su **territorio italiano**, la cui distribuzione analizzeremo nelle prossime slide. Il restante 9% invece è distribuito a livello internazionale.

A tal proposito, e appurato **l'aumento della visibilità estera** del portale, è molto importante capire quali sono gli stati più virtuosi in questa direzione.

Al primo posto troviamo gli **Emirati Arabi Uniti**, con 169 immobili (di cui 163 nella sola **Dubai**).

Al secondo posto una sorprendente **Malta**, che entra in classifica posizionandosi subito ai vertici.

Terzo posto per il **Brasile**, che guadagna una posizione rispetto al 2023, e quarto posto per l'**Albania**, che conferma la sua crescita in campo luxury immobiliare scalando due posizioni rispetto allo stesso anno.

Completano la Top 12 Francia, Grecia, Thailandia, Stati Uniti, Principato di Monaco, Rep. Dominicana, Svizzera e Spagna.

- 1°  EMIRATI ARABI UNITI
- 2°  MALTA
- 3°  BRASILE
- 4°  ALBANIA
- 5°  FRANCIA
- 6°  GRECIA
- 7°  THAILANDIA
- 8°  STATI UNITI
- 9°  PRINCIP. DI MONACO
- 10°  REP. DOMINICANA
- 11°  SVIZZERA
- 12°  SPAGNA

GLI IMMOBILI: **LOCALITÀ**

In quale tipologia di **località** si trovano gli immobili di lusso all'estero?

Sono maggiori quelli ubicati in città o quelli nelle zone litoranee? Oppure in una zona tranquilla lontana dal movimento delle metropoli e delle località balneari?

In **Italia** la maggior parte delle residenze di pregio si trova in **città** (868), un numero leggermente superiore a quelle invece situate in una "zona tranquilla" (772) o in zona di "mare" (556).

Classifica che si ribalta invece per l'estero, dove la maggior parte degli immobili si trova in **località balneare** (107). In seconda posizione gli immobili di pregio in città (87), mentre in terza posizione quelli situati in "zone tranquille" (solo 7).

Da sottolineare la vasta offerta di Dubai, il cui 56% degli immobili è situato in centro città, mentre il restante 44% in zone costiere.



IMMOBILI IN
ZONA MARE

107



IMMOBILI IN
CITTA'

87



IMMOBILI IN
ZONA TRANQUILLA

7

GLI IMMOBILI: **REGIONI ITALIA**

Quando si parla di lusso immobiliare il nostro paese non ha eguali al mondo. Questo si deve alle enormi **risorse artistiche e architettoniche dell'Italia**, che consente agli utenti di Luxforsale di sfogliare una vera e propria brochure dei desideri tra ville, palazzi e castelli.

Su Luxforsale i **2.677 immobili** di pregio riescono a rappresentare tutte le regioni italiane.

Nelle prossime pagine, quindi, potrete analizzare regione per regione il numero di immobili di lusso, il **prezzo medio regionale** e le città più rappresentate.

A livello numerico le regioni che hanno più immobili di lusso sono nell'ordine: **Lombardia** (578), **Toscana** (422), **Puglia** (247), **Liguria** (242) e **Sardegna** (180).











Per quanto riguarda il valore medio degli immobili la regione con il valore medio più elevato è il **Veneto**, con un valore di **3.308.480€**.

Al secondo posto la **Toscana**, con 2.474.800 € e al terzo posto il **Lazio**, con 2.008.641 €.











Tra le città più rappresentate, ovviamente, troviamo le due metropoli internazionali **Milano** (53) e **Roma** (73), ma anche incredibili sorprese come **Monza**, che con 65 immobili guadagna la leadership in Lombardia, **Pesaro** (ben 42 immobili di pregio), Bari (36) e Siracusa (29).

Fanno scalpore un'assenza e un secondo posto. Si tratta di **Napoli**, superato in Campania da Caserta e Salerno, e **Firenze**, sopravanzata in Toscana dalla bellissima Siena (con 14 immobili luxury in vendita).

GLI IMMOBILI: **REGIONI ITALIA**

	N° IMMOBILI	PREZZO MEDIO
 ABRUZZO	54	991.853 €
 BASILICATA	5	1.840.000 €
 CALABRIA	9	701.822 €
 CAMPANIA	55	1.568.818 €
 EMILIA ROM.	78	1.931.456 €
 FRIULI V.G.	26	1.933.714 €
 LAZIO	135	2.008.641 €
 LIGURIA	242	1.843.935 €
 LOMBARDIA	578	1.857.958 €
 MARCHE	80	1.150.815 €

GLI IMMOBILI: **REGIONI ITALIA**


		N° IMMOBILI	PREZZO MEDIO
	MOLISE	8	1.933.750 €
	PIEMONTE	103	1.357.047 €
	PUGLIA	247	1.276.889 €
	SARDEGNA	180	1.747.702 €
	SICILIA	145	1.349.631 €
	TOSCANA	422	2.474.800 €
	TRENTINO A. A.	14	1.020.615 €
	UMBRIA	159	1.274.016 €
	VALLE D'AOSTA	8	1.000.857 €
	VENETO	128	3.308.480 €













SERVIZI
DI VALORE
PER CLIENTI
DI VALORE

contattaci:
info@24finance.it
www.24finance.it

GLI IMMOBILI: *CITTÀ ITALIA*

		PRIMA POSIZIONE	SECONDA POSIZIONE
	ABRUZZO	PESCARA 8	L'AQUILA 1
	BASILICATA	MATERA 1	/
	CALABRIA	/	/
	CAMPANIA	SALERNO 11	CASERTA 9
	EMILIA ROM.	BOLOGNA 17	PARMA 10
	FRIULI V.G.	UDINE 2	PORDENONE 2
	LAZIO	ROMA 73	VITERBO 2
	LIGURIA	GENOVA 25	LA SPEZIA 7
	LOMBARDIA	MONZA 65	MILANO 53
	MARCHE	PESARO 42	ANCONA 3

GLI IMMOBILI: **CITTÀ ITALIA**

		PRIMA POSIZIONE	SECONDA POSIZIONE
	MOLISE	CAMPOBASSO 1	/
	PIEMONTE	TORINO 6	ASTI 5
	PUGLIA	BARI 36	LECCE 10
	SARDEGNA	OLBIA 42	CAGLIARI 5
	SICILIA	SIRACUSA 29	PALERMO 26
	TOSCANA	SIENA 14	FIRENZE 12
	TRENTINO A. A.	BOLZANO 2	/
	UMBRIA	PERUGIA 9	TERNI 2
	VALLE D'AOSTA	/	/
	VENETO	TREVISO 16	VENEZIA 14

APPROFONDIMENTO

IMMOBILIARE DI LUSSO: I TREND PER IL SECONDO SEMESTRE 2024

A cura della redazione Luxforsale

Quali saranno i trend per il prossimo semestre 2024 nel lusso immobiliare? Ecco gli elementi che confermano una continua crescita del settore



Il mercato dell'immobiliare di lusso viaggia sempre a sé stante rispetto alle tendenze economiche e sociali. Come si evince dal nostro nuovo **Osservatorio 2024**, così come dal precedente report del 2023, si tratta di un mondo in **costante evoluzione ed ascesa**, spesso anche in forte contrasto con le dinamiche sociali.

Si pensi agli scossoni degli ultimi anni: pandemia, guerra, recessione, iperinflazione. Nulla di questo è riuscito a scalfire il Real Estate Luxury, che sembra godere di **un'aurea propria**.

Per questi motivi riteniamo interessante capire dove potrà andare il mercato del lusso immobiliare nel **secondo semestre 2024**, sicuri che si muoverà in modo completamente autonomo rispetto alle questioni geopolitiche o sociali.

La prima certezza: il Luxury immobiliare crescerà ancora

La prima certezza è che il Luxury immobiliare **crescerà ancora**, almeno in Italia.

Lo dimostra la **differenza di prezzo al metro quadro** nelle principali capitali mondiali. Se a New York, Londra, Parigi e molte altre metropoli il costo al metro quadro varia tra i 20.000 e 30.000 euro, se non di più, in Italia siamo ancora indietro.

Basti pensare che nel complesso progettato dall'archistar Libeskind, in City Life a Milano, il prezzo attuale è di **10.000 euro al metro quadro**. E stiamo parlando del cosiddetto "condominio dei milionari", dove qualche mese fa avevano acquistato casa Fedez e la Ferragni.

Non solo, un altro segnale della crescita del lusso immobiliare sono i mercati emergenti, come **Cina, India e Brasile**. In queste aree, che stanno conoscendo un nuovo sviluppo, aumenta costantemente la ricchezza, alimentando continuamente la domanda di residenze di lusso e spingendo gli investitori a puntare forte su queste aree.

I trend per il 2024: digitalizzazione, green e arte

Quali saranno, quindi, le **principali tendenze** che muoveranno il Real Estate Luxury nel 2024?

La prima, che in realtà è una conferma, è la **digitalizzazione**.

Il settore dell'immobiliare di lusso sta sfruttando sempre di più la tecnologia per offrire ai potenziali acquirenti un'esperienza più coinvolgente. La **realtà virtuale** e gli strumenti di visualizzazione digitale stanno diventando sempre più comuni. Gli acquirenti possono, per esempio, esplorare le proprietà da remoto, eventualità particolarmente utile per coloro che cercano proprietà all'estero.

Anche la **sostenibilità** è destinata a incidere sul mercato di lusso nel 2024. Questo perché gli acquirenti sono più inclini a investire in proprietà che rispettino standard ambientali elevati. Le case di lusso ora spesso includono caratteristiche ecologiche come pannelli solari, sistemi di riscaldamento e raffreddamento efficienti e materiali da costruzione sostenibili.

Infine, **l'arte e il design**, che come sempre viaggiano a braccetto con il concetto di lusso. Sempre più spesso gli acquirenti cercano case che fungano anche da gallerie d'arte private, con spazi espositivi e opere d'arte integrate nell'architettura stessa. Da non dimenticare anche l'impatto delle nuove tecnologie legate alla fruizione dell'arte, in primis i NFT.

Siete pronti al **futuro** del Luxury Real Estate?

GLI IMMOBILI: **COMUNI ITALIA**

Non solo città, ovviamente! L'Italia è caratterizzata da una **bellezza estesa**, che si snoda tra comuni e borghi in tutto lo stivale.

Per questo è importante capire **come sono distribuiti gli immobili di pregio in tutta la penisola** e, soprattutto, capire in che zone tra aree di mare, montagna e laghi sono più numerosi.

MARE

Le **località litoranee** in Italia sono un importante bacino per gli immobili di pregio, da Nord a Sud.

Lo scorso anno **Liguria** e **Sardegna** si mostrarono le due regioni più virtuose in questa direzione, e confermano la loro leadership anche per il 2024.

A fianco, la classifica dei **10 comuni italiani** (quindi, nessuna città) con più immobili di pregio.

- 1° ARZACHENA (SARDEGNA)
- 2° ALASSIO (LIGURIA)
- 3° SANREMO (LIGURIA)
- 4° SAN TEODORO (SARDEGNA)
- 5° OSTUNI (PUGLIA)
- 6° FINALE LIGURE (LIGURIA)
- 7° GALLIPOLI (PUGLIA)
- 8° SALVE (PUGLIA)
- 9° CELLE LIGURE (LIGURIA)
- 10° LOIRI PORTO SAN PAOLO (SARDEGNA)



OSSERVATORIO
2024

GLI IMMOBILI: **COMUNI ITALIA**

LAGO

Gli immobili di pregio distribuiti tra i rinomati **laghi del Nord Italia** (Garda, Maggiore, Como) e del Centro-Italia sono 79.

Le località più rappresentate costeggiano gli splendidi laghi del Nord-Italia, con il **Lago di Garda** (Desenzano e Padenghe sul Garda i più rappresentati) e il **Lago di Como**, con Como (che non rientra nella classifica essendo una città) e Cernobbio a farla da padrone.

In calo, rispetto alla scorsa rilevazione, gli immobili di lusso situati sul **Lago Maggiore**.

- 1° DESENZANO (GARDA)
- 2° CERNOBBIO (COMO)
- 3° PADENGHE D.G. (GARDA)
- 4° BLEVIO (COMO)
- 5° TOSCOLANO (GARDA)

MONTAGNA

Gli immobili di lusso situati in **zona di montagna** e presenti su Luxforsale sono 54.

In questo caso, per avere una vista d'insieme più chiara, abbiamo raggruppato gli immobili di pregio a **livello regionale**.

Il **Trentino**, come prevedibile, si trova in prima posizione, il Piemonte in seconda mentre al terzo posto troviamo una sorprendente **Sicilia**, grazie ad alcune residenze situate nell'entroterra. Seguono Valle d'Aosta e Toscana.

- 1° TRENTINO ALTO ADIGE
- 2° PIEMONTE
- 3° SICILIA
- 4° TOSCANA
- 5° VALLE D'AOSTA

GLI IMMOBILI: **TIPOLOGIE DI IMMOBILI**

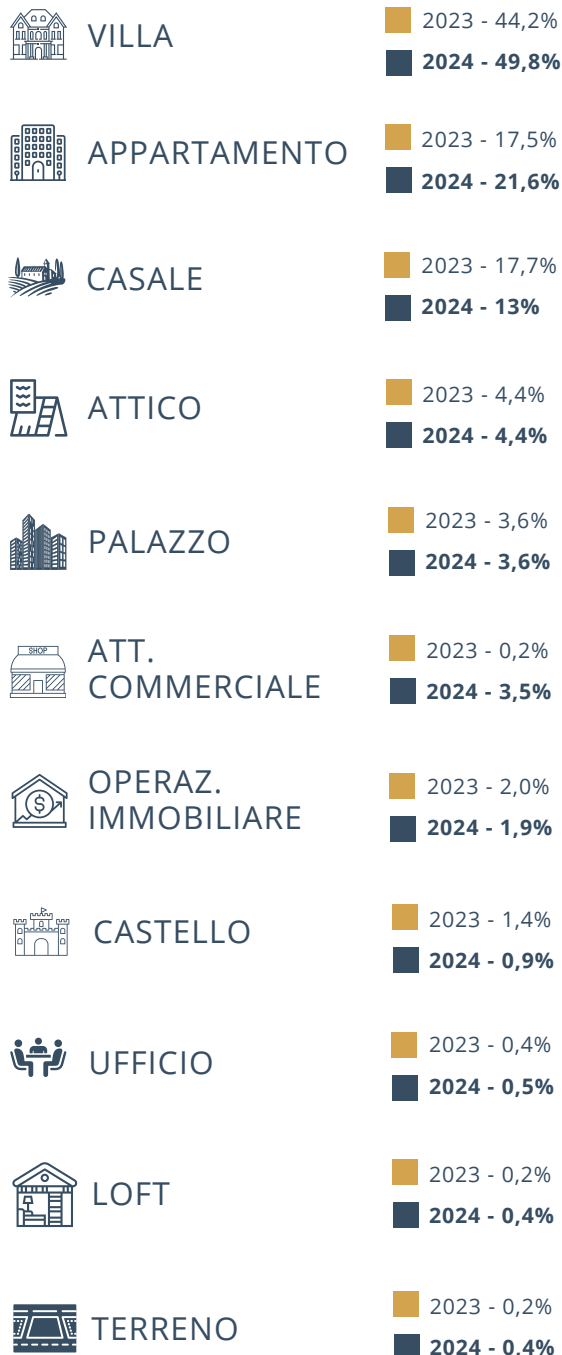
Sul portale Luxforsale sono presenti principalmente **11 tipologie di immobili**: ville, casali, palazzi, appartamenti, attività commerciali, castelli, attici, uffici, loft, terreni e operazioni commerciali.

La **villa** si conferma la tipologia di immobile più presente, confermando il trend delle ultime rilevazioni. Al secondo posto gli appartamenti e al terzo posto i casali.

A livello percentuale è interessante capire come, rispetto allo scorso anno, si incrementano ulteriormente **le ville e gli appartamenti di lusso** in vendita. Le ville passano dal 44,2% dello scorso anno al **49,8%** del 2024. Gli appartamenti segnano una crescita di quasi 4 punti percentuali, passando dal 17,7% al 21,6%.

Parallelamente diminuisce leggermente l'offerta di **castelli di lusso** (dal 1,4% del 2023 allo 0,9%) e di casali (dal 17,7% del 2023 al 13%).

Restano immutati gli attici (4,4%) e i palazzi (3,6%), mentre crescono in modo interessante le **attività commerciali in vendita**, con un incremento netto, dallo 0,2% del 2023 all'odierno 3,5%.



GLI IMMOBILI: **TIPOLOGIA DI LOCALITÀ**

Lago, **mare** o montagna? **Città** o periferia tranquilla?

L'ubicazione di un immobile è spesso un elemento cruciale da considerare per l'acquirente. Sul portale Luxforsale è possibile scegliere **immobili di lusso** posizionati nelle seguenti tipologie di località: città, mare, montagna, lago e zona tranquilla.

Questa modalità di suddivisione vuol essere un ulteriore supporto all'acquirente, perché in questo modo è possibile impostare una **chiave di ricerca** affinata sulla tipologia di zona richiesta.

Nelle ultime due rilevazioni le percentuali sono rimaste abbastanza stabili (come potete vedere dal grafico), con il 35% degli immobili di lusso in vendita posizionati in "zona tranquilla", il 29% al mare e il 26% in "città".

Nel 2024 le cose sono però cambiate, con **la "città" che si prende la leadership**.

TIPOLOGIA DI LOCALITÀ	2022	2023	2024
CITTÀ	26,7%	26,7%	32%
ZONA TRANQUILLA	35,5%	35,7%	28,9%
MARE	29,1%	29,2%	20,7%
LAGO	5,2%	5,2%	3%
MONTAGNA	3,5%	3,2%	2%
NON INDICATO	/	/	13,4%

APPROFONDIMENTO

PERCHÉ INVESTIRE IN IMMOBILI DI LUSSO RISPETTO AD ALTRE SOLUZIONI FINANZIARIE?

A cura della redazione Luxforsale

Mercato azionario, criptovalute, oro e molto altro. Sono numerose le soluzioni per investire i propri capitali. Gli investimenti immobiliari nel lusso, però, sono un trend sempre più apprezzato dagli investitori. Quali sono i motivi?

Sicurezza e stabilità

Gli immobili di lusso offrono una **sicurezza** e una **stabilità** che difficili da trovare in altri tipi di investimenti. Mentre il mercato azionario e le criptovalute sono soggetti a volatilità estrema, i beni immobiliari tendono a mantenere un certo grado di stabilità nel lungo periodo. In particolare, gli immobili di lusso sono meno sensibili alle fluttuazioni economiche rispetto agli immobili di fascia media o bassa, poiché gli acquirenti di lusso tendono ad essere meno influenzati dalle oscillazioni economiche.



Flusso di entrate costanti

Gli investimenti immobiliari, compresi quelli nel settore del lusso, offrono la possibilità di generare **flussi di entrate costanti** attraverso soluzioni come l'affitto. Le proprietà di lusso spesso attraggono inquilini a lungo termine o possono essere affittate per brevi periodi a tariffe premium, fornendo un flusso di cassa affidabile e consistente per gli investitori.

Ma la grande redditività di un immobile di pregio si può avere dall'**affitto breve**, il cosiddetto *Short Rent*, soluzione in grado di garantire migliaia di euro in pochi giorni.

La divisione di Luxforsale, specializzata nello short Rent (Luxforsale Short Rent appunto) si è resa protagonista negli ultimi 12 mesi di **affitti brevi da record**, con picchi anche di oltre 10.000 euro al giorno.

Apprezzamento del capitale

Anche l'apprezzamento del capitale nel tempo è una variabile da considerare. Le proprietà di lusso sono spesso situate in posizioni *prime*, come **quartieri esclusivi** o **località turistiche di prestigio**, il che le rende desiderabili e soggette a un aumento del valore nel corso degli anni. A differenza di altri investimenti che possono essere soggetti a fluttuazioni improvvise, gli immobili di lusso tendono ad apprezzarsi in modo più stabile nel lungo periodo.

Diversificazione del portafoglio

Investire in immobili di lusso offre un'opportunità di **diversificazione del portafoglio**, riducendo il rischio complessivo. Avendo un mix di investimenti, tra cui immobili, azioni, criptovalute e altri asset, gli investitori possono mitigare il rischio associato a un singolo tipo di investimento e **proteggere il loro patrimonio complessivo**.

Prestigio e status

Oltre agli aspetti finanziari, investire in immobili di lusso può offrire **vantaggi intangibili**, come **prestigio** e **status sociale**. Possedere proprietà di lusso in località esclusive può conferire un certo grado di prestigio e soddisfazione personale che va oltre il semplice rendimento finanziario dell'investimento.

Conclusioni

Investire in immobili di lusso presenta **diversi vantaggi** rispetto ad altre alternative di investimento come il mercato azionario, le criptovalute, i preziosi o l'oro.

La sicurezza e la stabilità, i flussi di entrate costanti, l'apprezzamento del capitale nel tempo, la diversificazione del portafoglio e i benefici intangibili come prestigio e status sociale sono solo alcune delle ragioni per cui sempre più investitori stanno considerando gli immobili di lusso come una componente essenziale dei loro portafogli di investimento. Tuttavia, è importante ricordare che ogni investimento comporta rischi e che è sempre consigliabile consultare un professionista finanziario prima di prendere decisioni di investimento importanti.

GLI IMMOBILI: **IMMOBILI OLTRE I 10 MILIONI DI EURO**

Quali sono gli immobili di pregio **con più valore** su Luxforsale?

Per comprenderlo abbiamo analizzato tutti gli immobili presenti sul portale con valore **superiore a 10 milioni di euro**.

Sul sito ci sono ben **32 immobili** con queste caratteristiche, di cui 31 ubicati in Italia e 1 nei Caraibi, precisamente nelle **Isole Vergini Britanniche**.

Considerando solamente quelli presenti in Italia abbiamo una distribuzione regionale che cambia rispetto al 2023, dove la **Lombardia** padroneggiava con quasi il 30% di immobili oltre i 10 milioni.

Nel 2024 in testa alla classifica troviamo la **Toscana**, con 6 immobili con queste caratteristiche, seguita da **Sardegna** (5), **Lazio** e **Liguria** (entrambe a 4).



TOSCANA - 6 IMMOBILI



EMILIA ROM. - 2 IMMOBILI



SARDEGNA - 5 IMMOBILI



PUGLIA - 1 IMMOBILE



LAZIO - 4 IMMOBILI



SICILIA - 1 IMMOBILE



LIGURIA - 4 IMMOBILI



CAMPANIA - 1 IMMOBILE



LOMBARDIA - 2 IMMOBILI



PIEMONTE - 1 IMMOBILE



VENETO - 2 IMMOBILI



UMBRIA - 1 IMMOBILE

GLI IMMOBILI: ***RICHIESTE ITALIA***

Quali sono le **proprietà immobiliari più richieste** da potenziali clienti su **Luxforsale**?

Capire quali sono le tipologie di immobile più visitate e quelle più richieste da ipotetici clienti è fondamentale per gli addetti ai lavori del luxury immobiliare, perché restituisce una fotografia immediata dell'andamento del mercato.

In ambito "richieste" vi è per noi un elemento fondamentale da sottolineare. I dati che noi pubblichiamo sono legate a un "reale interesse" degli acquirenti. E' importante evidenziarlo per sottolineare che ogni richiesta pervenuta ad un operatore immobiliare, che pubblica su Luxforsale, è **unica e qualificata**.

Con questo vogliamo ribadire che non vengono accettate richieste fittizie o di qualità dubbia, perché l'obiettivo del portale è quello di agevolare l'attività dell'operatore immobiliare, fornendo solamente **contatti di potenziali clienti** realmente intenzionati ad acquistare.

Un'ulteriore precisazione: i dati sulle proprietà più richieste non sottendono una certa conclusione della trattativa (non è un dato a nostra disposizione), ma evidenziano un **interesse elevatissimo verso l'immobile**. É anche per questo motivo che le proprietà che ricevono 3/4 richieste vengono eliminate dal sito, visto l'alta probabilità di finalizzazione della vendita.



GLI IMMOBILI: **RICHIESTE ITALIA**

I 10 IMMOBILI PIÙ VISITATI SUL SITO LUXFORSALE

L'analisi sui 10 immobili più visitati sul sito Luxforsale, quindi i più cliccati, comprende solamente gli **immobili in vendita**. Per gli immobili in affitto analizzeremo la questione separatamente.

Come si vede c'è estrema attenzione per la **Liguria**, che compare con ben **6 immobili** in Top Ten.

	CITTÀ	REGIONE	TIPOLOGIA	LOCALITÀ
1°	SANREMO	LIGURIA	OP. IMMOBILIARE	ZONA TRANQUILLA
2°	TUFINO	CAMPANIA	CASTELLO	ZONA TRANQUILLA
3°	BERGEGGI	LIGURIA	VILLA	MARE
4°	SAVONA	LIGURIA	VILLA	CITTÀ
5°	CELLE LIGURE	LIGURIA	VILLA	MARE
6°	CIPRESSA	LIGURIA	VILLA	ZONA TRANQUILLA
7°	LOIRI P. S. PAOLO	SARDEGNA	VILLA	MARE
8°	BUCINE	TOSCANA	CASTELLO	ZONA TRANQUILLA
9°	TARANTO	PUGLIA	VILLA	MARE
10°	RAPALLO	LIGURIA	VILLA	MARE

GLI IMMOBILI: ***RICHIESTE ITALIA***

I 10 IMMOBILI PIÙ RICHIESTI DAGLI ACQUIRENTI

L'analisi sui 10 immobili più richiesti dagli acquirenti prende in considerazione solamente l'"interesse reale", quindi unico e qualificabile.

Anche in questo caso consideriamo solo gli immobili in vendita e, per motivi di privacy, inseriamo la sola località.

	CITTÀ	REGIONE	TIPOLOGIA	LOCALITÀ
1°	<i>POZZA DI FASSA</i>	TRENTINO	<i>VILLA</i>	<i>MONTAGNA</i>
2°	<i>PESCARA</i>	ABRUZZO	<i>APPARTAMENTO</i>	<i>CITTÀ</i>
3°	<i>MONTALCINO</i>	TOSCANA	<i>CASTELLO</i>	<i>ZONA TRANQUILLA</i>
4°	<i>PESCARA</i>	ABRUZZO	<i>VILLA</i>	<i>MARE</i>
5°	<i>BORDIGHERA</i>	LIGURIA	<i>VILLA</i>	<i>MARE</i>
6°	<i>NETTUNO</i>	LAZIO	<i>VILLA</i>	<i>MARE</i>
7°	<i>SAN DONACI</i>	PUGLIA	<i>VILLA</i>	<i>CITTÀ</i>
8°	<i>GENOVA</i>	LIGURIA	<i>VILLA</i>	<i>MARE</i>
9°	<i>UDINE</i>	FRIULI V.G.	<i>APPARTAMENTO</i>	<i>CITTÀ</i>
10°	<i>CASTRO</i>	PUGLIA	<i>VILLA</i>	<i>MARE</i>

GLI IMMOBILI: **RICHIESTE MONDO**

I 10 IMMOBILI ESTERI PIÙ VISITATI SUL SITO LUXFORSALE

Dopo la panoramica sull'Italia è importante capire dove si trovano anche gli immobili esteri presenti su Luxforsale più desiderati dagli utenti. Ecco la classifica:

	CITTÀ	NAZIONE	TIPOLOGIA	LOCALITÀ
1°	LEIPSOI	GRECIA	VILLA	MARE
2°	KARPATOS	GRECIA	VILLA	MARE
3°	CHLUM U TŘEBONĚ	REP. CECA	CASTELLO	LAGO
4°	MELIDE	SVIZZERA	APPARTAMENTO	ZONA TRANQUILLA
5°	FLORIANOPOLIS	BRASILE	VILLA	MARE
6°	LOS ANGELES	STATI UNITI	VILLA	CITTÀ
7°	UKUNDA	KENYA	ATT. COMMERCIALE	MARE
8°	NIZZA	FRANCIA	VILLA	MARE
9°	SIVIGLIA	SPAGNA	ATTICO	CITTÀ
10°	FLATTACH	AUSTRIA	CASALE	MONTAGNA

GLI IMMOBILI: **RICHIESTE MONDO**

I 10 IMMOBILI ESTERI PIÙ RICHIESTI DAGLI ACQUIRENTI

Questa l'analisi dei **10 immobili esteri** più richiesti dagli acquirenti che transitano su Luxforsale. Anche in questo caso si tratta di "interesse reale", quindi unico e qualificato.

	CITTÀ	REGIONE	TIPOLOGIA	LOCALITÀ
1°	LEIPSOI	GRECIA	VILLA	MARE
2°	FLORIANOPOLIS	BRASILE	ATTICO	MARE
3°	PUKHET	THAILANDIA	VILLA	MARE
4°	MOSCA	RUSSIA	ATT. COMMERCIALE	CITTÀ
5°	HIMARÉ	ALBANIA	VILLA	MARE
6°	PUKHET	THAILANDIA	VILLA	MARE
7°	CHLUM U TŘEBONĚ	REP. CECA	CASTELLO	LAGO
8°	UKUNDA	KENYA	ATT. COMMERCIALE	MARE
9°	NIZZA	FRANCIA	VILLA	MARE
10°	SAINT-JEAN CAP-FERRAT	FRANCIA	VILLA	MARE

STORIE DI SUCCESSO

OPIFICIO 0325: LE NUOVE FRONTIERE DEL LUSSO PASSANO DAGLI ACCESSORI PERSONALIZZATI E ORIGINALI

A cura della redazione Luxforsale



L'artigianato "sposa" il lusso, ed il connubio conquista il mercato.

La storia di **Matteo Bossi** è quella di un imprenditore che nel 2018, forte dell'esperienza dei servizi artigianali offerti a vari marchi di lusso nel settore degli **accessori moda**, ha deciso di creare un marchio "ad hoc" per rivolgersi ai privati che desiderano un "quid" non presente sul mercato.

Opificio 0325 nasce quindi dall'esperienza di un'azienda artigiana di Varese, giunta alla terza generazione, cresciuta e decollata grazie all'amore e alla passione per l'artigianato di qualità.

"Mio nonno - racconta il titolare del marchio, Matteo - sin da piccolo mi ripeteva sempre che il suo cavallo di battaglia era appunto un articolo con il codice 0325, ossia un portagioie provvisto di una luce interna. Riusciva a realizzare questo pezzo anche assemblando dei pezzi di carta, e quando abbiamo pensato ad un nome per il marchio ci è venuto in mente questo, che è un omaggio a lui, il fondatore della nostra azienda".

Unicità: ecco ciò che cercano oggi i clienti del lusso

Il mercato degli accessori di lusso sta vivendo un momento di trasformazione. I clienti sono stufo di ciò che il mercato delle grandi firme propone, per cui chiedono la possibilità di avere **borse e altri accessori unici, originali, personalizzati**.

"Il punto di forza di Opificio 0325 è proprio questo: per ogni cliente/committente seguiamo il progetto dall'inizio alla fine, lo facciamo anche per i marchi di lusso per cui collaboriamo da sempre. Ogni singolo dettaglio viene personalizzato, dal disegno alla creazione della borsa, alla sua messa in produzione. Si tratta di un servizio di altissimo livello, che si avvale ovviamente di fornitori di primissima qualità, anche quelli che si occupano di materiali di rifinitura o rinforzo. Un altro principio che abbiamo sposato in azienda è la sostenibilità ambientale, che mettiamo in pratica con l'utilizzo di colle e materiali certificati, anche le conferie seguono accorgimenti rispettosi dell'ambiente", ha aggiunto Bossi.

Questo marchio di lusso ecosostenibile ha già conquistato il mercato **russo, americano, inglese, degli Emirati Arabi e della Corea**.

Opificio 0325 crea pezzi unici, originali, pregiati, a dimostrazione che il Made in Italy non si ferma, anzi. Impreziosito da un lavoro di qualità, sta prendendo letteralmente il volo.

Con Opificio 0325 Matteo Bossi ha voluto creare un marchio che fosse la naturale prosecuzione di un'azienda artigiana che **personalizza accessori da tre generazioni**. C'è di più, con la scelta di inserirsi nel mercato del lusso è riuscito ad interpretare un'esigenza sempre più richiesta dai clienti altospendenti: ottenere accessori personalizzati e originali, realizzati sulle proprie richieste e i propri gusti.

Per saperne di più, visita il sito di Opificio 0325.

www.opificio0325.it



FOCUS

SHORT RENT

Luxforsale Short Rent è un Hub di Luxforsale interamente dedicato allo Short Rent. Si tratta, in tutto e per tutto, di un servizio verticale della piattaforma dedicato agli affitti brevi di lusso.

Lo Short Rent è oggi una soluzione innovativa ma, allo stesso tempo, necessaria, soprattutto per chi desidera ottenere una **rendita da immobili di pregio altrimenti fermi**.

C'è di più, lo Short Rent consente ai proprietari di immobili di godere di altri vantaggi, come un **controllo e manutenzione costante**, l'eliminazione del rischio di morosità e **l'aumento del valore in caso di vendita futura**.

PANORAMICA

Nelle pagine che seguono abbiamo raccolto alcuni dati sui **trend futuri** del turismo in Italia, in particolar modo riferendoci al prossimo periodo estivo, che impatteranno in modo significativo anche su chi propone soluzioni di affitto a breve termine.

In continuità con lo scorso anno la tendenza dei pernottamenti in Italia si conferma **elevata**, sia da parte di cittadini italiani che si muovono nel territorio, quanto da utenti stranieri che giungono nel Belpaese da qualsiasi area del mondo.

Nel dettaglio, è importante sottolineare come nel territorio italiano ci siano 7 regioni su 20 che accoglieranno il **59% dei visitatori**, forti della loro offerta turistica, storica e architettonica. Parallelamente, come si può immaginare, ci sono anche città molto richieste, partendo dalla Capitale fino a giungere alla bellissima Napoli.

FOCUS

SHORT RENT

STAGIONE ESTIVA 2024 - IL TREND

Secondo le nostre rilevazioni quest'estate in Italia sono previsti ulteriori incrementi dei flussi turistici.

Gli arrivi sono stimati in 65,8 milioni, con oltre **266 milioni di presenze complessive**.

Un dato confermato anche da un approfondimento del 24 febbraio 2024 de *Il Sole 24 Ore*, dove è stato stimato un **aumento compreso tra lo 0,4% e il 2,5% delle prenotazioni acquisite***, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Le prenotazioni, peraltro, sono ben distribuite per tipologia di località, con il *"21,6% per le località rivierasche, del 34,2% al lago, al 25% in montagna e 18,8% in città"*.

Sul totale complessivo dei turisti che opereranno per una vacanza in Italia poco più della metà (54%) **arriverà dall'estero**, e nelle pagine seguenti analizzeremo anche gli Stati più attivi in questa direzione.

Sempre gli stranieri, genereranno in Italia un **incasso di circa 135,5 milioni per il solo pernottamento**.



PREVISIONE TURISTI IN ITALIA

65,8 MILIONI DI TURISTI



PERCENTUALE TURISTI STRANIERI

54%



INCASSO PREVISTO DA TURISTI STRANIERI

135,5 MILIONI DI EURO

*https://www.ilsole24ore.com/art/l-industria-turismo-si-prepara-stagione-2024-e-ricerca-246mila-lavoratori-AFUdbTpC?refresh_ce=1

FOCUS

SHORT RENT

GLI STRANIERI PIÙ PRESENTI IN ITALIA

Quali sono le nazioni che porteranno **più turisti in Italia**?

Lo scorso anno le rilevazioni avevano individuato la **Francia** in testa alla classifica, con l'Inghilterra e gli Stati Uniti sui gradini più bassi del podio.

A seguire, si era sottolineato il crescente interesse anche da parte di cittadini stranieri appartenenti ai grandi player mondiali dell'economia, come **brasiliani, cinesi, indiani, sudcoreani e giapponesi**.

Qual è la situazione prevista per i **prossimi mesi del 2024**?

Ecco il risultato delle nostre rilevazioni:

1°  POLONIA

2°  STATI UNITI

3°  REPUBBLICA CECA

4°  GERMANIA

5°  FRANCIA

6°  AUSTRIA

7°  REGNO UNITO

8°  SPAGNA

9°  BELGIO

10°  PAESI BASSI

FOCUS

SHORT RENT

LE REGIONI ITALIANE PIÙ VISITATE

Come accennato precedentemente, in Italia 7 regioni su 20 accoglieranno ben il **59% dei turisti totali**.

È facile immaginare come le regioni con rinomate località turistiche la facciano da padrone, in particolare la **Toscana**, che si posiziona al primo posto per la sua capacità di combinare attrazioni in riviera, nell'entroterra e nelle città storiche.

Al secondo posto l'**Emilia Romagna**, che si conferma la regina delle mete estive, mentre al terzo posto la **Lombardia**, apprezzata soprattutto per le aree lacustri e montane.

- 1°  TOSCANA
- 2°  EMILIA ROMAGNA
- 3°  LOMBARDIA
- 4°  VENETO
- 5°  LAZIO
- 6°  CAMPANIA
- 7°  TRENTINO ALTO ADIGE

LE CITTÀ ITALIANE PIÙ RICHIESTE

Ecco la classifica delle **10 città italiane più richieste dai turisti**.

I dati sono estrapolati dall'**Istat**, che ha rilevato il numero di presenze maggiori nelle strutture ricettive.

In testa **Roma**, al secondo posto **Venezia** e al terzo **Milano**.

- 1° ROMA
- 2° VENEZIA
- 3° MILANO
- 4° FIRENZE
- 5° RIMINI
- 6° CAVALLINO-TREPORTI (VE)
- 7° SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE)
- 8° JESOLO (VE)
- 9° CAORLE (VE)
- 10° NAPOLI

FOCUS

SHORT RENT

I PREZZI MEDI DEI PERNOTTAMENTI IN ITALIA

Un altro elemento cruciale per capire il trend del turismo in Italia, e di conseguenza i margini di crescita dello short rent, è l'analisi dei **prezzi medi dei pernottamenti** delle principali città italiane.

Le nostre rilevazioni si sono concentrate sulle principali città turistiche italiane, come lo scorso anno, ovvero **Milano, Venezia, Roma, Firenze e Napoli**.

Le variazioni sono veramente minime, e confermano una graduatoria pressoché inalterata da qualche anno, che vede **Venezia** come la città più cara per un pernottamento, seguita da Milano e Roma.

2023

1° VENEZIA - **350 €**

2° MILANO - **307 €**

3° ROMA - **290 €**

4° FIRENZE - **260 €**

5° NAPOLI - **210 €**

2024

1° VENEZIA - **365 €**

2° MILANO - **305 €**

3° ROMA - **285 €**

4° FIRENZE - **255 €**

5° NAPOLI - **230 €**

FOCUS

SHORT RENT

PERCHÉ SCEGLIERE LO SHORT RENT

Lo **Short Rent** è un'attività sempre più diffusa, anche nell'immobiliare di lusso.

I dati che abbiamo elencato nelle pagine precedenti sono una prima parziale conferma: aumentando i trend turistici, crescono parallelamente anche le **richieste di pernottamenti di lusso per brevi soggiorni**. Ma le motivazioni per cui gli affitti brevi incrementano il loro trend di anno in anno sono ben più ampie, eccole nel dettaglio:



RENDIMENTO DELL'IMMOBILE GARANTITO

Un immobile in Short Rent **rende mediamente tra il 4% e il 10% annuo** del suo valore.



AUMENTO DEL VALORE FINALE

Un immobile in vendita messo in Short Rent aumenta il valore finale dal **4% all'11%**.



MANUTENZIONE COSTANTE ASSICURATA

L'immobile in Short Rent permette un **controllo** e una **manutenzione** costante.



NESSUN RISCHIO DI MOROSITÀ

L'affitto breve **azzerà il rischio di morosità**, perché il cliente entra nell'immobile solo dopo aver pagato il canone prestabilito.

SONDAGGIO ANNUALE

LUXFORSALE RACE

“QUALE LOCALITÀ DI LUSSO CONSIGLIERESTI?”

Ogni anno Luxforsale lancia, attraverso il proprio canale **LinkedIn**, un sondaggio esclusivamente rivolto agli operatori immobiliari, chiamato **Luxforsale Race**.

L'obiettivo del sondaggio è quello di capire **qual è la località di lusso che gli operatori consiglierebbero ad un ipotetico acquirente** oppure nella quale loro stessi acquisterebbero una residenza di pregio.

Questo sondaggio, molto semplice e proposto con una modalità ludica, è in realtà un importante termometro per capire **come si muove il mercato del lusso immobiliare** e quali sono le località che - secondo gli operatori - hanno ampio **marginale di attrattiva**.

Anche per il 2024 il sondaggio ha visto partecipare **128 località di lusso**, suddivise in 32 gironi. Ogni girone è stato proposto - settimanalmente - agli operatori immobiliari sottoforma di sondaggio, accompagnato alla semplice domanda: *“In quale località compreresti o consiglieresti di comprare un immobile di lusso?”*.

La Race è iniziata il 1° aprile 2023 e si è conclusa il **31 marzo 2024**.

Come in una competizione sportiva, le 32 località prescelte si sono sfidate in una serie di scontri diretti, sino a giungere alla **finalissima**.

Lo scorso anno abbiamo assistito ad una competizione molto equilibrata, che ha determinato la vittoria di **Porto Cervo**, che ha superato all'ultimo respiro la quotatissima **Capri**.

Chi ha vinto la **Luxforsale Race** 2024?

Lo puoi scoprire nella prossima pagina.

SONDAGGIO ANNUALE **LUXFORSALE RACE**

“QUALE LOCALITÀ DI LUSSO CONSIGLIERESTI?”

La località che ha **vinto la Luxforsale Race 2024** è:

CAPRI



La splendida isola nel Golfo di Napoli ha vendicato la sconfitta del 2023, superando in una finale quasi a senso unico una delle grandi favorite e storica località di lusso, **Forte dei Marmi**.

I risultati infatti parlano chiaro:

CAPRI	66 %
FORTE DEI MARMİ	34 %

Le due finaliste sono arrivate allo scontro decisivo dopo aver brillantemente superato tutte le temibili avversarie, soprattutto nelle semifinali, dove **Capri** ha superato **Venezia** e **Forte dei Marmi** ha battuto **Le Cinque Terre**.

La vincitrice sarà in grado di confermarsi anche per il **2025**?

APPROFONDIMENTO

GLI INVESTITORI DI IMMOBILI DI LUSSO ALLA RICERCA DI GREEN ED ECOSOSTENIBILITÀ

A cura della redazione Luxforsale

L'ecosostenibilità è un concetto che sta rivoluzionando la ricerca di immobili di lusso da parte degli investitori. Ecco cosa sapere su questo nuovo trend tutto green.



Il cosiddetto **lusso "circolare"** è la nuova tendenza nel settore immobiliare.

La sostenibilità è un concetto importante, sdoganato ormai in tutti i settori, che sta molto a cuore agli stessi **investitori di immobili di lusso**. L'architettura sostenibile è uno dei principali trend del momento e, sia i costruttori che agli acquirenti, stanno comprendendo la necessità di adottare **pratiche sostenibili** nel settore immobiliare di lusso.

Oltre all'estetica, che resta comunque uno dei pilastri degli immobili di lusso, bisogna guardare anche alla **sostenibilità** e al rispetto per l'ambiente circostante.

I principi della sostenibilità in un contesto immobiliare di lusso

Nel nuovo concetto di **sostenibilità immobiliare**, le abitazioni devono sorgere integrandosi perfettamente con l'ambiente circostante. Tutto questo si riflette di conseguenza anche in uno stile di vita più sostenibile.

Va prestata la massima attenzione alla **selezione dei materiali e delle risorse** che devono essere rinnovabili e riciclabili, ma allo stesso tempo bisogna ridurre le sostanze nocive. Ad esempio materiali come pietre e marmo sono naturali ed eco-friendly, inoltre sono perfetti per realizzare case di lusso e di grande pregio architettonico. Il lusso sostenibile prevede inoltre **nuove tecniche di costruzione innovative** che consentono di progettare edifici a basse emissioni di carbonio.

Per ottimizzare il funzionamento degli edifici bisogna inoltre implementare tecnologie energetiche avanzate, come pannelli solari, sistemi di riscaldamento geotermico e in generale sistemi che sfruttano le **energie rinnovabili**: dal sole al calore della terra fino al vento.

Idee per immobili e costruzioni dall'eleganza green

Dall'unione di bellezza, biodiversità e sostenibilità stanno nascendo **strutture di grande fascino immerse nel verde**, come ville e appartamenti circondati da giardini moderni e rigogliosi. Gli spazi verdi che circondano le case si stanno trasformando in **oasi sostenibili**, dove natura e lusso convivono pacificamente integrandosi tra di loro.

Un altro aspetto cruciale degli immobili di lusso è la promozione della **biodiversità**.

I designer e gli architetti stanno studiando la possibilità di inserire piante autoctone che crescono nel loro habitat naturale, favorendo lo sviluppo di una biodiversità naturale e **preservando la flora e la fauna locali**. Quando si sceglie una pianta si tiene conto non solo del suo aspetto estetico, ma anche dell'impatto che ha sull'ambiente circostante per tutelarne il benessere.

OSSERVATORIO LUXFORSALE 2024

A CURA DI

GABRIELE ZANGARINI

Copywriter, Content Strategist e Marketer si occupa di contenuti testuali a 360° e di strategie di marketing digitali per aziende locali.

Laureato prima in *Economia e Gestione Aziendale* e successivamente in *Giornalismo e Cultura Editoriale* ha lavorato per 11 anni nel settore bancario.

Nel 2018 ha iniziato da libero professionista nel settore del Marketing, prima come articolista e successivamente come copywriter e ghostwriter per libri di marketing nel settore economico e finanziario.

Nel 2023 ha fondato Digiloco Srl, agenzia di marketing dedita a sviluppare strategie di marketing per piccole e medie imprese a carattere locale.

Collabora da anni con Luxforsale, New Exit e altre importanti agenzie di comunicazione riconosciute a livello nazionale.

Nel copywriting si occupa di creazione di contenuti testuali per settori altamente professionali, come finanza, immobiliare, marketing, industry 4.0 e new technologies.



www.gabrielezangarini.it
gabrielezangarini@hotmail.it

OSSERVATORIO LUXFORSALE

REPORT ANNUALE SUL MERCATO
IMMOBILIARE DEL LUSSO

WWW.LUXFORSALE.IT



TECNOLOGIE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Siamo parte di Vargas Holding, un gruppo che nasce in Svezia e che oggi annovera oltre 10.000 dipendenti in 5 paesi.

Con sede centrale a Stoccolma, Aira è operativa in Germania, Inghilterra e Italia dove siamo attivi in Abruzzo, Lazio, Lombardia, Marche, Piemonte, e Umbria e presto ci espanderemo anche su nuove regioni dello stivale.

CONSULENZA
ENERGETICA E
SOPRALLUOGO

PROGETTO E
INSTALLAZIONE
IN 4 SETTIMANE

15 ANNI DI
GARANZIA
COMFORT

SUPPORTO
RICHIESTA
ECOBONUS
65%



La pompa di calore è 4 volte più efficiente della tradizionale caldaia a gas e si adatta perfettamente al tuo attuale sistema di riscaldamento e termosifoni.

SCONTO DI 500€
SCANNERIZZANDO IL QR
CODE

Contattaci per una consulenza
senza impegno:
02 829 585 11



Scannerizza il QR
code e scopri
subito tutti i
vantaggi per te