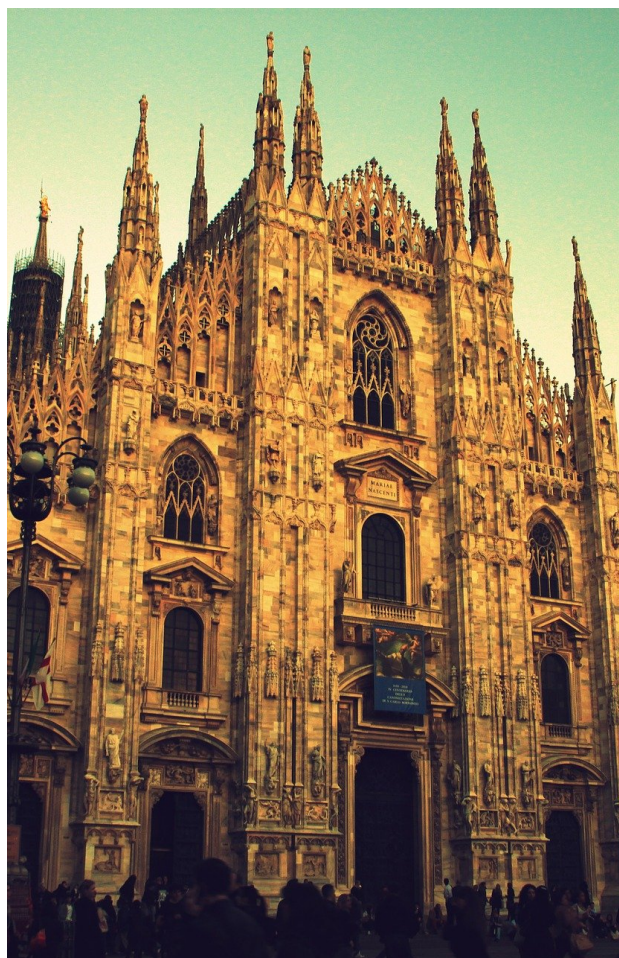


Anno 2020

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DI LUSO

CLAUDIO CITZIA
WWW.LUXFORSALE.IT



www.luxforsale.it

Immagine di copertina a cura della redazione di Luxforsale

Osservatorio mercato immobiliare di lusso
di Claudio Citzia

© 2020

SOMMARIO

Premessa	4
Luxforsale: chi siamo	5
I numeri	7
I visitatori	8
Derivazione geografica: mondo	8
Derivazione geografia: Italia	10
L'identikit del visitatore	12
Termini di ricerca	14
Termini di ricerca: regioni	14
Termini di ricerca: città	14
Termini di ricerca: tipologia	15
Gli Immobili	16
Nazione	16
Regioni Italia	17
Prezzi per regione	20
Città italiane	21
Tipologia	22
Località	23
Le richieste	24
Il sondaggio agli operatori immobiliari	
Interviste ad operatori qualificati	
Analisi conclusiva	

PREMESSA

L'osservatorio redatto dal portale www.luxforsale.it, nasce con l'intento di fornire una panoramica sull'andamento del mercato immobiliare di lusso in Italia.

Il rapporto è interamente elaborato dalla redazione di luxforsale.it.

L'analisi viene effettuata prendendo in riferimento i dati statistici dell'anno precedente (anno 2019). Più precisamente vengono presi in considerazione esclusivamente le proprietà immobiliari il cui prezzo di vendita supera i **500.000 euro e il prezzo di affitto i 1.500 euro mese**.

Siamo consapevoli del fatto che la cifra di vendita/affitto non può essere l'unica variabile per considerare un immobile "di lusso".

Le caratteristiche possono essere molteplici, ma la variabile prezzo è l'unica oggettiva, ovvero quella tramite la quale non è necessario un controllo "umano" per la pubblicazione dell'immobile sul portale.

LUXFORSALE: CHI SIAMO

Luxforsale è nato nel 2010 su un'esigenza specifica del mercato, ovvero far incontrare coloro che vogliono vendere un immobile di lusso con coloro che vogliono comprarlo.

Entrambe le figure hanno esigenze specifiche.

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 facile utilizzo, ma soprattutto fortemente targhetizzata.

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 3 pacchetti di visibilità proposti da Luxforsale non limitano il numero di inserimento di immobili, ma differenziano esclusivamente per la durata: trimestrale, semestrale o annuale.

I professionisti più virtuosi possono altresì assicurarsi il servizio di agenzia certificata, che offre maggiore visibilità e la certezza di ricevere in esclusiva i nominativi generici (richieste non indirizzate al altri operatori) di potenziali compratori o venditori.

I privati possono invece avvalersi di una o più agenzie presenti sul portale, oppure pubblicare direttamente, ma al massimo un solo immobile.

Riteniamo che un privato che intenda inserire più immobili non possa più essere definito tale.

I NUMERI

Lo studio oggetto della presente è stato effettuato nel mese di Gennaio 2020.

Gli immobili presi in considerazione per l'osservatorio sono stati **7345, inseriti da 2943 operatori immobiliari provenienti da ogni parte del mondo.**

Gli operatori iscritti al portale sono quasi 5000, ma molti di questi non hanno inserito immobili il cui prezzo supera i 500.000 euro, quindi non vengono resi visibili dal portale e non saranno oggetto del presente studio.

I VISITATORI

Luxforsale gode di una visibilità a livello nazionale ed internazionale grazie a diversi fattori: una presenza decennale sul mercato; un posizionamento organico di un sito verticale e specializzato; campagne di posizionamento Seo e Pay per click e a pagamento; pubblicazione sui principali media a livello nazionale ed internazionale; collaborazioni con partner a livello internazionale.

Per queste ragioni Luxforsale seppur riferendosi principalmente al mercato nazionale, riceve un terzo delle proprie visite dall'estero.

DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI - MONDO

Analizzando nel dettaglio possiamo notare che il **68,69% dei visitatori di Luxforsale deriva sia di nazionalità italiana.**

I dati però da segnalare sono quelli delle posizioni a seguire dove ad esempio si nota un'impennata di visitatori dagli **Stati Uniti (4,64%) e dalla Russia (3,29%)**. Altrettanto interessante è il dato che segnala l'Arabia al quarto posto, seguita da Svizzera, Francia e Regno Unito.

NAZIONI	PERCENTUALE
Italia	68,69%
Usa	4,64%
Russia	3,29%
Arabia	2,83%
Svizzera	1,97%
Francia	1,27%
Regno Unito	0,99%
Germania	0,93%
Spagna	0,34%
Olanda	0,34%
Belgio	0,29%
Canada	0,19%
Brasile	0,15%
Lussemburgo	0,13%
Austria	0,13%
Australia	0,12%
India	0,12%
Singapore	0,10%
Grecia	0,09%
Svezia	0,09%
Altri	13,30%

Nei primi venti posti si nota un incremento di visite rispetto al precedente rapporto di **brasiliani, canadesi, australiani e indiani**, a conferma del crescente interesse verso le proprietà immobiliari italiane da parte di nuovi potenziali acquirenti.

Questi dati sono la dimostrazione di come gli immobili nel nostro paese continuino ad essere molto appetibili sia dai classici potenziali acquirenti (nord europei soprattutto), ma anche di come l'interesse si sia spostato anche verso nazioni "nuove".

Le moderne tecnologie e la velocità negli spostamenti hanno accelerato questo processo, l'interesse da parte dei grandi del jet set internazionale verso il bel paese hanno attirato l'attenzione di clienti che oltre che alla ricerca dell'affare, aspirano all'unicità del lusso italiano. **L'abbassamento medio dei prezzi, la posizione strategica, l'amore per il made in Italy e politiche internazionali favorevoli (quali ad esempio la Brexit)** hanno ancor più agevolato l'incremento dell'interesse verso gli immobili di lusso in Italia.

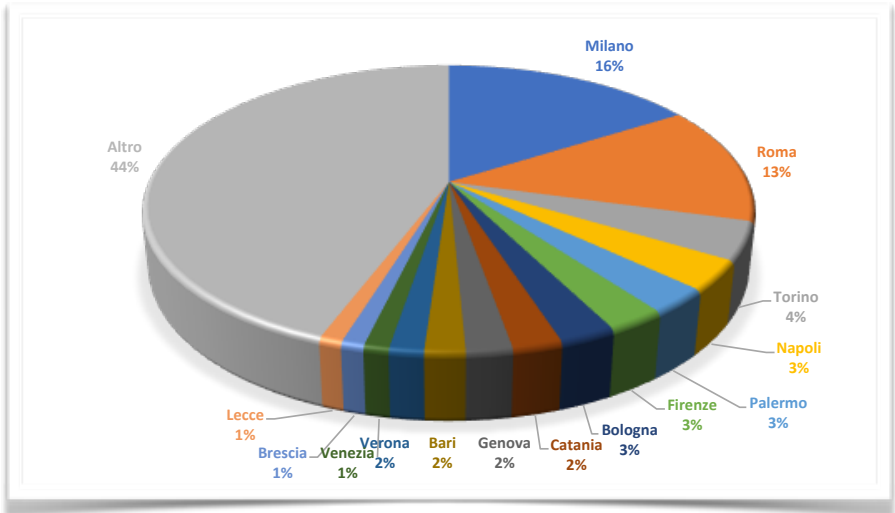
DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI - ITALIA

Nel precedente paragrafo abbiamo evidenziato come i visitatori esteri siano in aumento, ma è altrettanto vero che nell'ultimo anno c'è stato un vero e proprio boom di visite e di richieste (come vedremo di seguito) soprattutto da parte

di visitatori italiani, alla ricerca della soluzione di lusso dei sogni. Ma da dove arrivano i visitatori?

Ovviamente e come evidenziato dal grafico a torta derivano principalmente dalle grandi città: **Milano, Roma, Torino, Napoli e Palermo principalmente.**

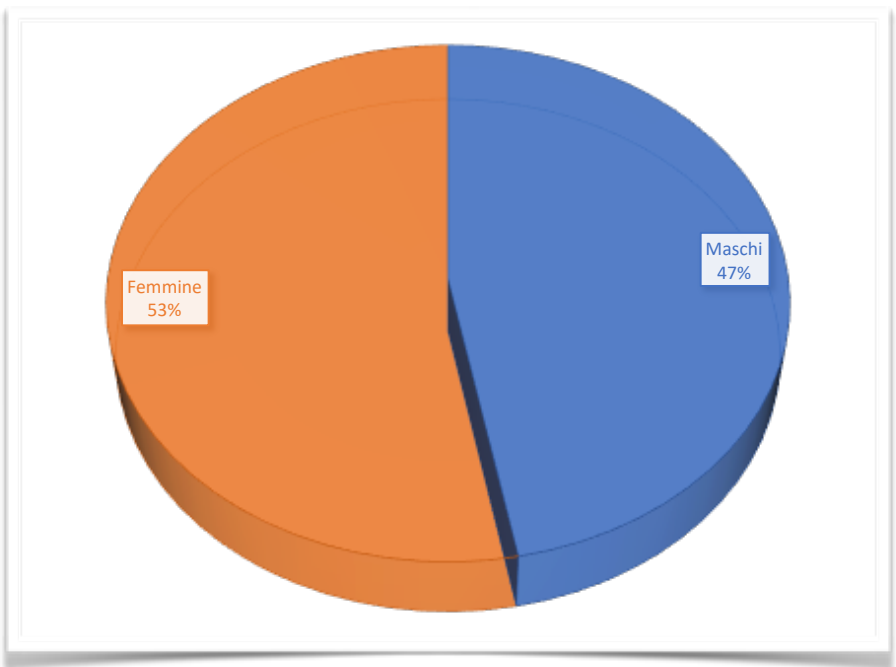
Dato da evidenziare è quello che mostra che nelle prime 15 posizioni siano presenti ben **6 città del sud Italia**, dato che se incrociato con le richieste che vedremo successivamente fa capire come le regioni nel sud Italia siano diventate molto ricercate soprattutto nell'ultimo biennio.



L'IDENTIKIT DEL VISITATORE

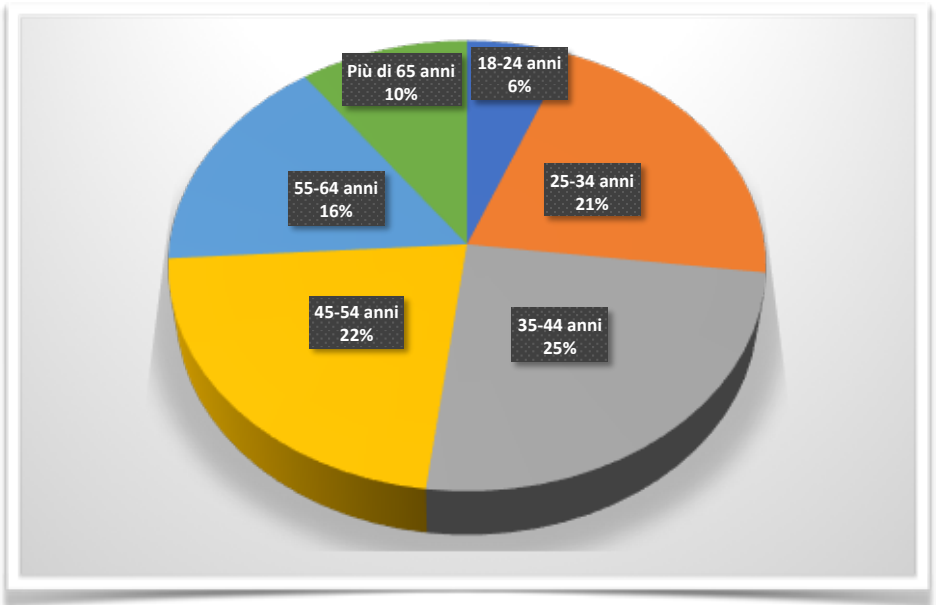
Ora che sappiamo da dove provengono i visitatori cerchiamo di scoprire qualche cosa in più.

Ad esempio i dati ci dicono che i visitatori sono principalmente **donne nel 53% dei casi.**



Più interessante sono i dati relativamente alla fascia di età. **Come presumibile quasi la metà (47%) dei visitatori hanno un'età compresa tra i 25 e i 54 anni.** Tra i dati spicca anche l'età dei visitatori compresa tra **i 55 e i 64**

anni (16%) e quelle con un età superiore ai 65 anni (10%)



Infine a fini puramente statistici segnaliamo come il 51,31% dei visitatori del portale utilizzino dispositivi mobili, il 38,75% desktop e il 9,94% tablet.

TERMINI DI RICERCA

I termini di ricerca sono le parole chiave utilizzate dai visitatori per effettuare le ricerche.

Questo dato non è significativo del numero di richieste sugli immobili, ma dell'interesse dei clienti nei confronti di una determinata località. Proprio da questa voce emergono dati assolutamente interessanti ed in alcuni casi inaspettati.

TERMINI DI RICERCA - REGIONI

Sorprende come nei primi 5 posti di questa classifica virtuale risultino **Trentino Alto Adige, Sardegna, Friuli Venezia Giulia e Sicilia**. Questo dato è giustificabile dal fatto che si tratta di regioni "turistiche" è quindi più facile che la ricerca sia effettuata per regioni e non per città.

Vedremo però come questo dato però non sia del tutto fuorviante.

TERMINI DI RICERCA - CITTA'

La Sicilia è la quinta regione più ricercata, ma **Palermo è la città più ricercata**.

Il grande fascino storico/culturale del capoluogo siciliano, il rilancio turistico di tutta la regione e le numerose proprietà di lusso abbinate a prezzi concorrenziali possono essere alcune delle motivazioni di questa inaspettata impennata.

Sul gradino del podio le più "attese" **Roma e Milano**, seguite da Torino, Firenze, Verona, Catania, Napoli, Bari e Genova.

Da segnalare nelle prime 20 posizioni anche **Pescara, Caserta, Monza, Lecce, Salerno, Cagliari e Udine**.

Tra i comuni più piccoli spiccano Asiago, Villasimius, Lignano Sabbiedoro, Forte dei Marmi, Alassio, Sanremo, Cortina d'Ampezzo, Alghero, Courmayeur, Taormina, Ischia, Rapallo e Milano Marittima a conferma di come le località turistiche siano sempre molto apprezzate.

Interessante anche la ricerca su città estere come le grandi metropoli **New York, Londra e Parigi, ma anche località meno note Karpathos o addirittura il Kenia**.

TERMINI DI RICERCA - TIPOLOGIA

La tipologia di immobile più ricercata è **la villa**. Se questo è abbastanza normale, risulta sicuramente più interessante il dato che ci evidenzia che subito dopo le ville, la tipologia più ricercata risulta essere il **castello**.

La storicità del nostro paese e i numerosi castelli in vendita su Luxforsale sono il frutto di questo curioso dato. A seguire appartamenti, attici, casali e loft. Di minor interesse uffici e operazioni immobiliari.

GLI IMMOBILI

GLI IMMOBILI - NAZIONE

Analizzando i 7345 immobili inseriti, ovviamente la stragrande maggioranza sono in Italia (71,5%).

Sul podio anche **Spagna e Francia, seguite da Inghilterra, Stati Uniti e un pò a sorpresa la Colombia.**

Interessante notare che siano presente immobili in ogni parte del mondo dall'**Africa** (Repubblica Centrafricana, Burkina Faso e Egitto, Mauritius, Kenia), al **Centro America** (Costarica, Panama, Santo Domingo) dall'**Asia** (Thailandia, India) al **Sud America** (Brasile).

Non possono non mancare anche le nazioni molto appetibili come **Dubai, Lussemburgo, Monaco, Russia e Svizzera, ma anche nazioni turistiche come la Grecia o la Croazia.**

GLI IMMOBILI - REGIONI ITALIA

Una volta analizzato i dati a livello planetario abbiamo preferito concentrarci su quelli a livello nazionale, con il dettaglio su ogni singola regione.

Inoltre, abbiamo inserito il numero di abitanti di ogni regione così da estrapolare il dato che ci comunica la densità di immobili di lusso per abitante. Nell'ultima colonna infine possiamo leggere il prezzo medio degli immobili.

In termini numerici le regioni che contano il maggior numero di immobili sono la **Toscana, la Lombardia e la Liguria**, seguite da Lazio, Sicilia, Umbria e Puglia.

Anche quest'anno (fu così anche nel rapporto precedente di 2 anni fa) è la Toscana ad aggiudicarsi il titolo di regione con il maggior numero di immobili di lusso in vendita. La molteplicità di città storiche (Firenze, Siena, Pisa, Lucca , Arezzo etc..), rinomate località balneari (Forte dei marmi , Follonica, Camaiore, Castiglione della Pescaia, Elba) ma anche la presenza di castelli storici e grandi proprietà (casali con vigneti) possono essere tra le motivazioni di questo indicatore.

Non sorprende il dato della Lombardia, dove la sola Milano cuba oltre il 50% degli immobili. La grande richiesta fa sì che i prezzi dell'offerta schizzino abbondantemente oltre i 500 mila euro.

Stesso discorso va fatto per il Lazio, dove Roma ha lo stesso peso di Milano in termini percentuali.

I dati che vedono nei primi 10 posti Sicilia, Puglia, Veneto e Sardegna confermano quanto detto in precedenza, sull'offerta e sulla richiesta turistica di regioni molto ambite ed appetibili soprattutto da un punto di vista turistico.

La cifra che forse più salta agli occhi è quella che evidenzia come la **Liguria sia la terza regione per numero di immobili** (605) con addirittura 1 immobile di lusso ogni 2573 abitanti.

Un dato frutto della grande richiesta in località turistiche molto ambite come Sanremo, Alassio, Bordighera, Santa Margherita Ligure, Sarzana, Rapallo, Portofino, Finale Ligure etc...

Al settimo posto di questa speciale classifica, con una immobile di lusso ogni **3137 abitanti c'è l'Umbria, regione piccola ma ricca di immobili di lusso.**

Analizzando il prezzo medio per regione i dati si ribaltano completamente. **La regione con il prezzo medio più alto è la Sardegna** dove a far schizzare i valori sono le 44 proprietà la cui cifra supera i 3 milioni di euro. Si tratta principalmente di ville ed operazioni immobiliari in località di super lusso come Porto Cervo, Porto Rotondo, Porto Raphael, Palau e Arzachena.

Da segnalare come nelle prima 10 posizioni per prezzo siano presenti regioni con meno di 40 immobili di lusso, come **Calabria, Molise, Friuli Venezia Giulia e Basilicata.** Proprio la scarsità fa sì che i pochi immobili di lusso

presenti abbiano un valore medio superiore al milione e 700 mila euro.

REGIONE	IMMOBILI	ABITANTI	IMMOB. X ABIT.	PREZZO MEDIO
Abruzzo	93	1.300.000	13.978,49	1.124.784 €
Basilicata	6	567.118	94.519,67	1.705.000 €
Calabria	21	1.957.000	93.190,48	2.209.523 €
Campania	154	5.827.000	37.837,66	1.405.414 €
Emilia Romagna	154	4.453.000	28.915,58	1.893.006 €
Friuli V.G.	35	1.216.000	34.742,86	1.812.857 €
Lazio	378	5.897.000	15.600,53	1.577.424 €
Liguria	605	1.557.000	2.573,55	1.325.732 €
Lombardia	985	10.040.000	10.192,89	1.545.684 €
Marche	113	1.532.000	13.557,52	1.355.518 €
Molise	17	308.493	18.146,65	1.834.000 €
Piemonte	193	4.376.000	22.673,58	1.411.252 €
Puglia	259	4.048.000	15.629,34	1.075.475 €
Sardegna	219	1.648.000	7.525,11	2.218.407 €
Sicilia	316	5.027.000	15.908,23	1.425.902 €
Toscana	1160	3.737.000	3.221,55	2.200.674 €
Trentino A.A.	30	1.070.000	35.666,67	1.567.000 €
Umbria	282	884.640	3.137,02	1.340.733 €
Valle d'aosta	14	126.202	9.014,43	950.000 €
Veneto	237	4.905.000	20.696,20	1.806.641 €

GLI IMMOBILI - PREZZI PER REGIONE

Per i più curiosi a livello statistico abbiamo analizzato gli immobili il cui prezzo di vendita è pari o superiore ai 10 milioni di euro.

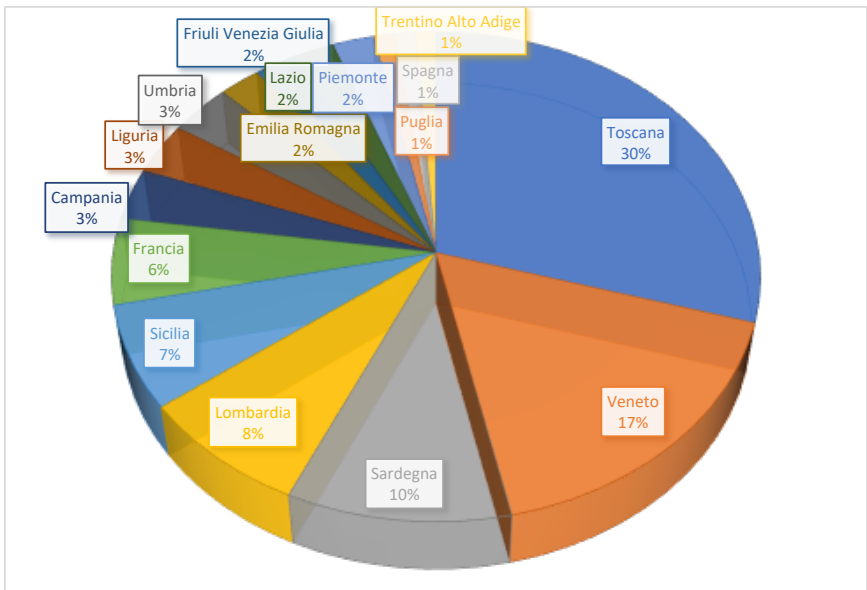
Sono quasi 100 gli immobili il cui prezzo supera questa considerevole cifra.

Anche qui a dominare questa speciale classifica è la Toscana, ma al secondo posto c'è il Veneto, dove città come Venezia e Verona hanno un peso considerevole.

A seguire come prevedibile Sardegna (diverse le proprietà in costa smeralda), Lombardia (soprattutto Milano) e Sicilia.

Da notare come la Francia sia presente in questa speciale classifica grazie a proprietà da sogno presenti in costa azzurra.

Le tipologie di immobili presenti in questo conteggio sono nella quasi totalità ville o operazioni immobiliari.



GLI IMMOBILI - CITTA' ITALIA

Una volta analizzato le regioni concentriamoci sulle città che presentano il maggior numero di immobili in Italia.

Ovviamente dati che emergono non possono che essere lo specchio di quanto descritto sopra.

Milano e Roma sono le metropoli che nettamente contano il maggior numero di immobili (se sommati quasi 500). Nettamente più staccate altri grandi capoluoghi di provincia come Firenze, Venezia, Napoli, Torino, Bari, Genova e Palermo.

Tra i capoluoghi più piccoli spiccano città toscane (Arezzo, Livorno, Siena, Pisa e Lucca), le città lombarde (Monza, Como e Lecco), quelle siciliane (Ragusa, Catania e Siracusa), ma anche località come Pescara.

Anche in riferimento ai comuni più piccoli si può dire che prevalgono le località turistiche toscane (Forte dei marmi , Camaiore, Castiglione della Pescaia, Rosignano Marittimo, Pietrasanta), liguri (Sanremo, Alassio, Bordighera, Sarzana) sarde (Porto Cervo, Arzachena, San Teodoro, Villasimius, Alghero) siciliane (Taormina, Mazara del Vallo, Modica, Scicli) ma anche città sparse nel resto della penisola come ad esempio Lignano Sabbiedoro, Ostuni, Sirmone e Todi.

GLI IMMOBILI - TIPOLOGIA

Le classificazione di immobili su Luxforsale si divide in 11 categorie.

Le ville con il 47,63% sono la tipologia più presente, davanti ad appartamenti 19,94% e casali 17,68%.

Seguono attici, palazzi, attività commerciali, operazioni immobiliari e castelli.

Ininfluenti uffici, loft e terreni.

TIPOLOGIA	PERCENTUALE
Villa	47,63%
Appartamento	19,94%
Casale	17,68%
Attico	4,36%
Palazzo	3,04%
Attività commerciale	2,83%
Operazione immobiliare	2,39%
Castello	1,31%
Ufficio	0,49%
Loft	0,24%
Terreno	0,09%

Quello che salta agli occhi sono le ville che cubano quasi la metà degli immobili presenti sul portale, ma anche il

numero consistente di palazzi e castelli.

Questi ultimi come detto in presenza sono molto ricercati e al contempo sono presenti soprattutto in Italia.

Sull'estero le proposte sono principalmente ville oppure operazioni immobiliari

GLI IMMOBILI - LOCALITA'

Un ulteriore differenziazione che viene fatta su Luxforsale è la posizione dell'immobile tra mare, montagna, lago, città e zona tranquilla (intesa come campagna).

Proprio gli immobili in zona tranquilla sono quelli maggiormente presenti con una percentuale del 37,09% (molti dei quali in Toscana ovviamente).

Quasi paritetici il numero di proprietà al mare 29,59% e in città 25,05%. In numero nettamente inferiore gli immobili al lago (4,96%) e in montagna (3,32%).

LOCALITA'	PERCENTUALE
Città	25,05%
Lago	4,96%
Mare	29,59%
Montagna	3,32%
Zona tranquilla	37,09%

LE RICHIESTE

Abbiamo analizzato i numeri relativamente al numero di visitatori e di proprietà, ma probabilmente il dato che più interessa è il numero di richieste.

Vediamo quindi quali sono le proprietà che hanno ricevuto il maggior numero di richieste da parte di potenziali acquirenti interessati all'acquisto nell'anno 2019.

Prima di comunicare i dati è doveroso comunicare che ogni richiesta pervenuta ad un operatore immobiliare che pubblica su Luxforsale è unica e qualificata.

Come scritto in precedenza **l'obiettivo di Luxforsale è quello di agevolare l'attività dell'operatore immobiliare**, quindi non tempestandolo di richieste finte o di scarsa qualità, ma di **richieste da parte di potenziali compratori realmente interessati ad acquistare.**

Dopo questa doverosa precisazione passiamo ad analizzare quelle proprietà che hanno ricevuto il maggior numero di richieste, ciò non vuol dire che si sia conclusa la trattativa (non siamo a conoscenza di questo dato), ma è probabile che ci si sia andati molto vicino.

Anche per questo motivo spesso le proprietà che ricevono 3/4 richieste spesso vengono eliminate dal sito.

Relativamente alle richieste pervenute possiamo dire che i dati sono veramente variopinti.

Possiamo ad esempio comunicare che tra i 10 immobili che hanno ricevute più richieste troviamo un attico nelle Marche, palazzi in Lombardia, appartamenti in Friuli Venezia Giulia, Sicilia e Abruzzo, ville in Sardegna, Campania e Lazio, castelli e casali in Toscana.

Ovviamente per privacy non possiamo comunicare quali ma possiamo fornire informazioni più dettagliate. Ad esempio possiamo dire che le tre proprietà che hanno ricevuto nel 2019 il maggior numero di richieste sono un attico nelle marche, un palazzo a Milano e un appartamento in Friuli Venezia Giulia.

Tra i 50 immobili che hanno ricevuto più richieste ben **8 sono in Puglia, 8 in Lombardia (di cui 5 su Milano città) e 6 in Veneto.**

In riferimento alle tipologie **22 sono ville e 13 sono appartamenti**, le città che hanno ricevuto più richieste sono Milano, Firenze, Roma, Venezia, Caserta, Bari, Lecce, Vasto, Villasimius, Santa Margherita Ligure e Belmonte Calabro.

Il dato che però colpisce di più è quello che ci indica il prezzo medio dei 50 immobili più richiesti nel 2019, ovvero **2 milioni 450 mila euro circa.**

A far volare i prezzi sono principalmente le 5 proprietà il cui prezzo di vendita supera i 5 milioni di euro, rispettivamente 5,5 milioni, 9 milioni, 15 milioni, 20 milioni

e addirittura una di questi il cui prezzo è di ben 30 milioni di euro.

Per fornire un dato conclusivo possiamo comunicare che la proprietà il cui prezzo è di 30 milioni di euro nel solo 2019 ha ricevuto ben 11 richieste di informazioni.

Un indicatore importante di un mercato assolutamente effervescente e in ottimo stato di salute.



Claudio Citzia

Investitore, imprenditore e startupper, esperto in comunicazione e marketing. Laureato in economia e gestione delle imprese turistiche si è orientato da subito al settore web marketing, con un'esperienza di 5 anni nel Gruppo 2F, uno dei primi Gruppi Italiani nel settore dell'informatica. Dal 2004 amministratore di Artwork srl agenzia di comunicazione orientata al settore immobiliare e responsabile marketing del Gruppo Fondocasa, franchising a livello nazionale. Vanta un'esperienza ultraventennale nel marketing immobiliare grazie a collaborazioni con alcuni dei principali Gruppi, società e portali immobiliari nazionali ed internazionali. Nel 2010 ha fondato LuxforSale, il portale dedicato alla compravendita di immobili di lusso. Fondatore ed amministratore di New exit srl, agenzia di comunicazione che opera nel marketing pubblicitario e nella gestione di soluzioni per il web, gestendo progetti propri e conto terzi in diversi settori, con particolare attenzione al real estate. Negli ultimi anni ha diversificato il proprio business lanciando e investendo in Start Up, ultima delle quali Recrowd una delle prime piattaforme di Crowdfunding Immobiliare in Italia.

OSSERVATORIO MERCATO
IMMOBILIARE DI LUSSO ANNO 2020

LUXFORSALE