

The background of the entire page is a blurred photograph of a busy London street. A red double-decker bus is the central focus, moving from left to right. The street is lined with historic, multi-story buildings featuring ornate architectural details like arched windows and classical columns. Pedestrians are visible on the sidewalks, and other vehicles are blurred in the background, suggesting a fast-paced urban environment. The lighting is soft, possibly from the low sun, creating a warm, golden glow on the buildings and the bus.

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DI LUSO

www.luxforsale.it

LUXFORSALE

www.luxforsale.it

Immagine di copertina
a cura della redazione
di Luxforsale

Osservatorio mercato immobiliare di lusso

LUXFORSALE

SOMMARIO

Premessa	4
Luxforsale: chi siamo	5
I numeri	7
I visitatori	8
Derivazione geografica: mondo	9
Derivazione geografica: Italia	12
L'identikit del visitatore	14
Termini di ricerca	18
Regioni	19
Città	20
Tipologia di immobile	21
Gli immobili	22
Nazioni	22
Regioni Italia	23
Città italiane	27
Comuni italiani	30
Tipologia di immobile	32
Tipologia di località	33
Immobili con prezzo oltre i 10 mil di €	34
Le richieste	36

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 2022 la redazione ha ritenuto opportuno prendere come riferimento il **periodo 01/04/2021 – 31/03/2022**, in modo da leggere i dati considerando i grandi eventi sociali e geopolitici che hanno caratterizzato l'ultimo anno, la Pandemia prima e gli sviluppi iniziali del conflitto russo-ucraino in seguito.

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

LUXFORSALE: 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**.

LUXFORSALE

LUXFORSALE: CHI SIAMO

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

I professionisti più virtuosi possono altresì assicurarsi il **servizio di Agenzia Certificata**, una soluzione utile per ottenere più visibilità e la certezza di ricevere in esclusiva i nominativi generici (richieste non indirizzate ad 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, infatti, che un privato che desideri inserire più immobili non possa essere definito tale.

LUXFORSALE

I NUMERI

4.471



Sono **4.471** gli **immobili** presi in considerazione per l'Osservatorio 2022.

Si tratta del numero totale di immobili il cui **prezzo supera i 500.000 €**.

Sono **2.943** gli **operatori immobiliari**, provenienti da tutto il mondo, che hanno **inserito annunci di immobili sopra i 500.000 €**.

Il numero di operatori iscritti al portale è di **oltre 5.000**.

2.943



LUXFORSALE

I VISITATORI

Luxforsale gode di grande **visibilità**, sia a livello **nazionale** che **internazionale**.

Questo **respiro globale** permette al portale di **ricevere più del 20% delle visite dall'estero**, seppur l'offerta si riferisca principalmente al mercato nazionale.

I FATTORI CHE GARANTISCONO VISIBILITÀ A LUXFORSALE



Presenza decennale sul mercato del lusso



Posizionamento organico di un sito verticale e specializzato



Campagne di posizionamento SEO e Pay per Click



Pubblicazione sui principali media on line e cartacei



Collaborazioni con partner a livello internazionale

LUXFORSALE

DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI: MONDO



Da dove arrivano i **visitatori di Luxforsale**?

Come si può evincere dal grafico, visibile nella pagina successiva, il **79,38% dei visitatori è di nazionalità italiana**, dato che si consolida rispetto all'ultimo Osservatorio (68,69%).

Si conferma anche la **seconda posizione dei visitatori statunitensi** (2,71%), mentre salgono al terzo posto gli utenti dalla Svizzera, con l'1,49%.

Il dato senz'altro più interessante è il **calo dei visitatori russi**, che si attesta allo 0,44%, in drastica riduzione rispetto all'ultima rilevazione (3,29%). Ipotizziamo che le **strategie geopolitiche estere e interne del Cremlino** abbiano inciso enormemente su questa percentuale.

Parallelamente però **aumentano le visite dai paesi arabi**, specialmente da Arabia Saudita (1,42%), Kuwait (1,29%) ed Emirati Arabi Uniti (0,80%).

Da segnalare l'ingresso nelle prime 20 postazioni dei **visitatori di due colossi asiatici**, Cina e Giappone, assenti in questa speciale classifica nell'Osservatorio precedente.

LUXFORSALE

DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI: MONDO

	ITALIA	79,38%
	STATI UNITI	2,71%
	SVIZZERA	1,49%
	REGNO UNITO	1,46%
	ARABIA SAUDITA	1,42%
	KUWAIT	1,29%
	CINA	1,05%
	FRANCIA	1,04%
	GERMANIA	1,04%
	EMIRATI A.U.	0,80%
	AUSTRALIA	0,79%
	PAESI BASSI	0,49%
	CANADA	0,49%
	RUSSIA	0,44%
	INDIA	0,40%
	BELGIO	0,37%
	SVEZIA	0,37%
	GIAPPONE	0,35%
	BRASILE	0,31%
	SPAGNA	0,31%
	ALTRI	4,00%

LUXFORSALE

DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI: MONDO

Analizzando i dati e confrontandoli con quelli del recente passato è evidente come, in pochi mesi, sia **variata la derivazione geografica dei visitatori**.

Le **vicende geopolitiche** hanno certamente influito sul calo dei visitatori russi ma non hanno inficiato il **crescente interesse verso il mercato degli immobili di lusso**.

Attualmente, infatti, è necessario porre molta attenzione su due aree in prepotente ascesa nelle visite: il **Medio-oriente** e il **Sol Levante**.

Queste due regioni dimostrano come il Belpaese sia ancora in cima alla **lista dei pensieri di lusso**.

I motivi di questo interesse sono molteplici: l'unicità del lusso tricolore, i **paesaggi mozzafiato**, l'amore per il **Made in Italy**, la **posizione strategica** e, in determinati casi, anche le contingenze geopolitiche favorevoli, come la **Brexit**, che ha rallentato il mercato d'Oltremania.



LUXFORSALE

DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI: ITALIA



Dal confronto tra i numeri analizzati nel paragrafo precedente e quelli relativi all'Osservatorio scorso si evince un dato eloquente: **le ricerche degli italiani sono aumentate di circa l'11% in un solo anno**, passando da 68,69% a 79,38%.

Un **boom di visite e richieste sul lusso** dal mercato tricolore che ha diverse spiegazioni; sicuramente la più plausibile è principalmente ideologica e strettamente legata alla recenti vicende pandemiche: **oggi la casa è sempre più centro della vita dei cittadini**.

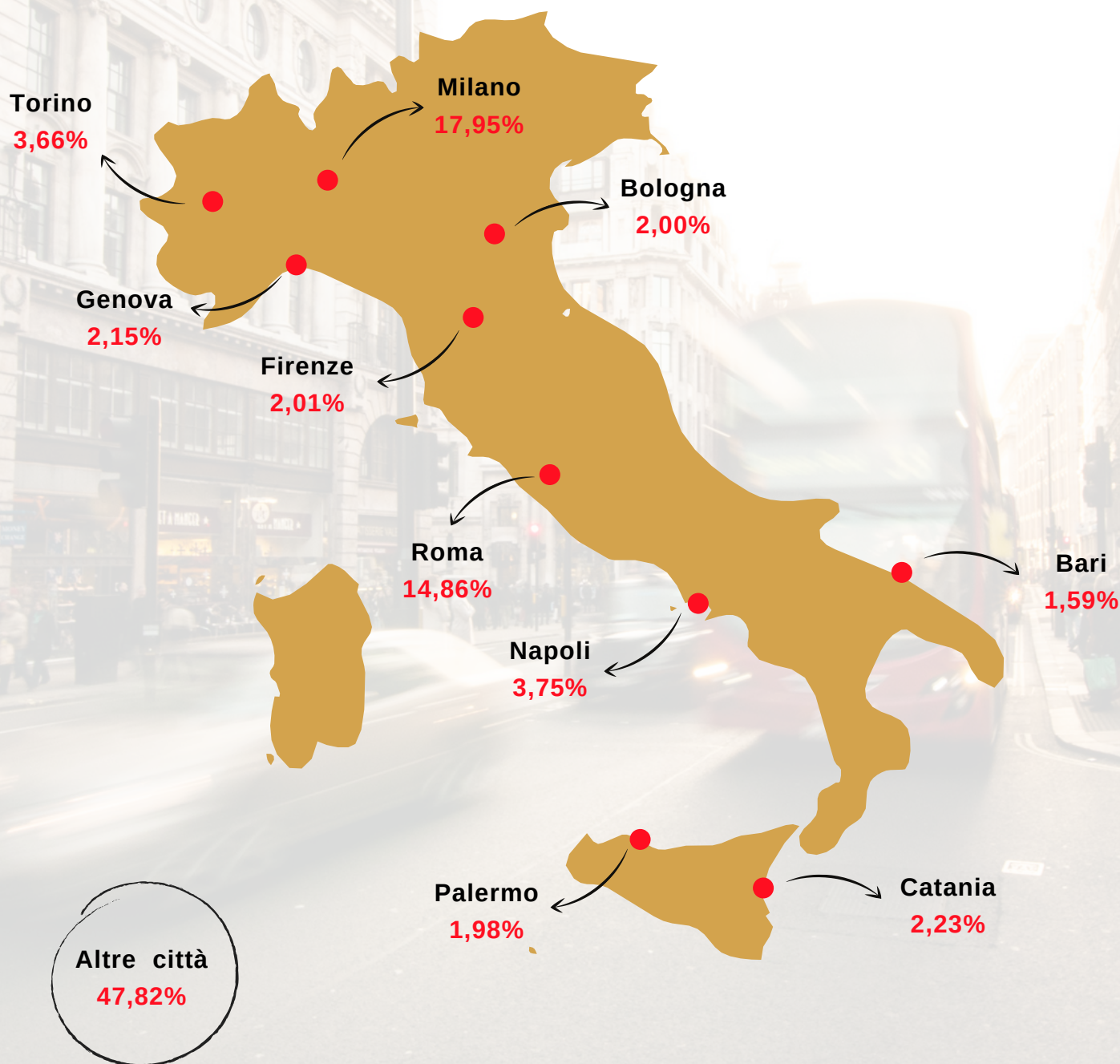
Limitazioni sanitarie, **smart working**, domotica al proprio servizio: sono molte le leve che stimolano la ricerca di una nuova dimora funzionale e ad **alto tasso di comodità**.

Ma da quali città arrivano le maggiori richieste?

I grandi centri come **Milano e Roma** restano in testa, mentre si conferma in ascesa l'interesse di **importanti città del Sud Italia**, come Palermo, Catania e Bari.

DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI: ITALIA

DA QUALE CITTÀ CERCANO IMMOBILI DI LUSSO GLI ITALIANI?



LUXFORSALE

L'IDENTIKIT DEL VISITATORE

I DATI DEMOGRAFICI



Per comprendere in che direzione sta viaggiando la **ricerca degli immobili di lusso** è determinante analizzare i **dati demografici** dei visitatori.

In questo contesto segnaliamo dei cambiamenti importanti in alcuni parametri rispetto all'ultimo Osservatorio. In prima battuta **l'aumento dei visitatori di sesso maschile**, che oggi si attestano al 51%, rispetto al 47% del 2020, superando così, seppur in modo leggero, le **visitatrici femminili** (49%).

Un altro dato che segna una leggera inversione rispetto alla scorsa rilevazione è la **questione anagrafica**.

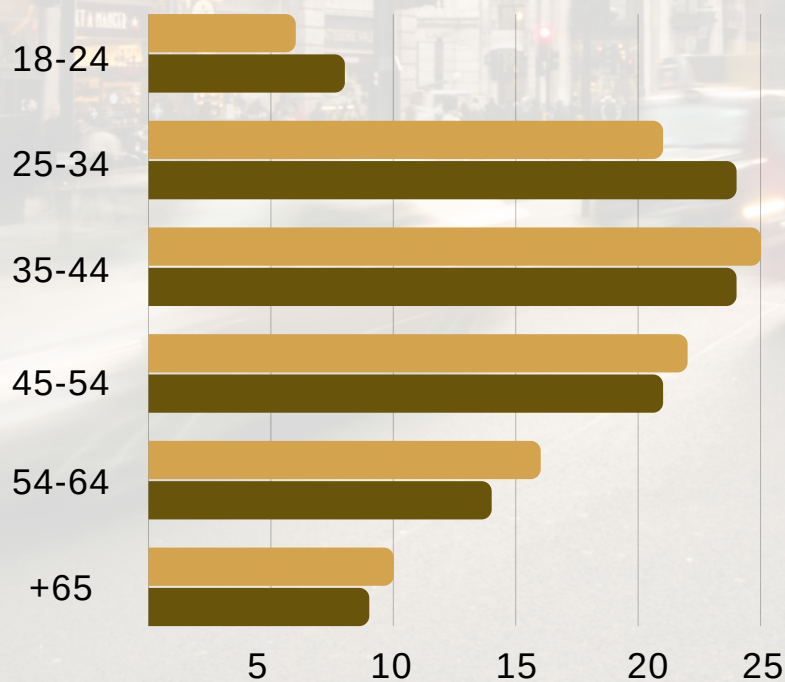
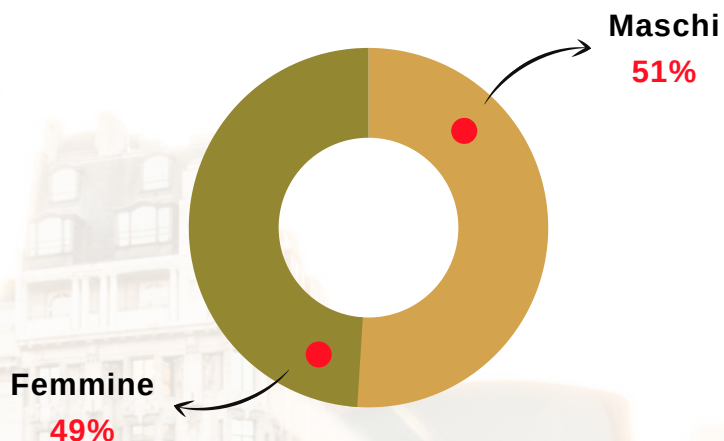
Da una parte sono in lieve diminuzione (nell'ordine di 2/3 punti percentuali) le visite delle **fasce d'età comprese tra i 35 e i 64 anni**. Dall'altra crescono i visitatori della fascia d'età compresa tra i 25 e i 34 anni, che passano dal 21 al 24%, e i **giovani visitatori tra i 18 e i 24 anni**, che aumentano di 2 punti percentuali.

L'IDENTIKIT DEL VISITATORE

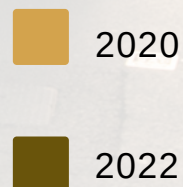
I DATI DEMOGRAFICI

VISITATORI

Rispetto all'Osservatorio Luxforsale 2020 i visitatori di sesso maschile sono cresciuti del 4%.



Lievi variazioni nella **fascia anagrafica** dei visitatori rispetto al 2020.



LUXFORSALE

L'IDENTIKIT DEL VISITATORE

COMPORTAMENTO



Molto interessante anche l'**analisi comportamentale dei visitatori di Luxforsale**. Per delineare al meglio l'identikit del nostro visitatore abbiamo preso come riferimento i **seguenti segmenti**:



Dispositivo di accesso



Interessi affini

Dai grafici (visibili nella pagina successiva) si evince un **aumento sostanziale delle visite da mobile** rispetto al 2020 (63,88% contro 51,31%), con riduzione degli accessi da desktop (28,76% contro 38,75%).

Molto interessante la valutazione degli **interessi affini**, che offre una visione più completa dell'**universo valoriale** dei "cercatori" di immobili di lusso.

L'interesse di base per il **Real Estate** si conferma trainante (15,31%), ciò che però sorprende è la crescente affinità con le categorie **Lifestyle & Wellness** (9,7%), **News & Politics** (6,71%) e **Sport** (6,19%). Segno che l'attuale acquirente del lusso è una persona **sportiva, informata e alla moda**.

LUXFORSALE

L'IDENTIKIT DEL VISITATORE

COMPORTAMENTO

DISPOSITIVO DI ACCESSO



Mobile

63,88%



Desktop

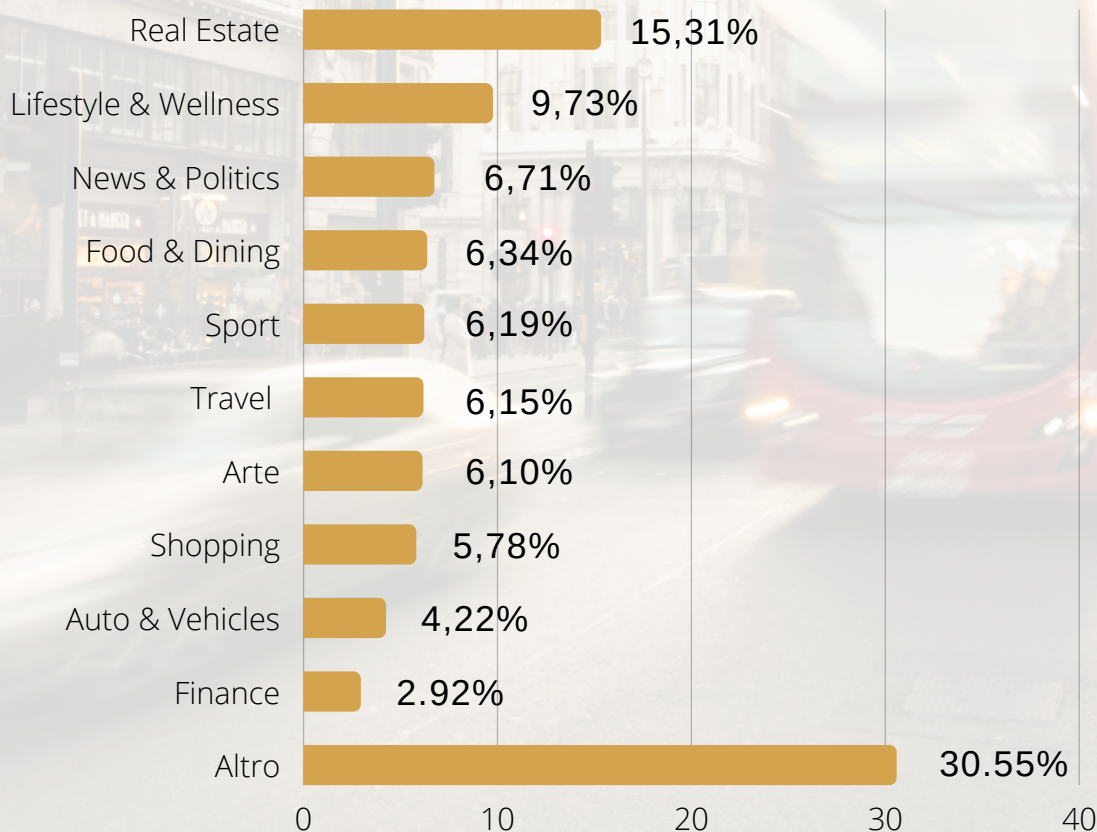
28,76%



Tablet

7,36%

INTERESSI AFFINI



LUXFORSALE

TERMINI DI RICERCA



Quali sono le **parole chiave** utilizzate dai visitatori per effettuare le ricerche?

La risposta a questa domanda è data dai "**termini di ricerca**", ovvero le parole o la frasi inserite dagli utenti nei campi "cerca" dei motori di ricerca.

I dati restituiti da **Luxforsale** non sono indicativi del numero di richieste che ogni immobile riceve, piuttosto sono determinanti per **comprendere l'interesse della clientela verso una certa località**.

Nella nostra indagine abbiamo scelto **tre termini di ricerca** per la valutazione:



REGIONI



CITTÀ



TIPOLOGIA DI IMMOBILE

LUXFORSALE

TERMINI DI RICERCA

REGIONI

Per comprendere quali sono state le **Regioni più cercate** abbiamo analizzato nel dettaglio i primi 100 termini di ricerca.

Questa la classifica delle **prime 10 posizioni**:

1°	Sicilia	6°	Campania
2°	Liguria	7°	Sardegna
3°	Lombardia	8°	Trentino Alto Adige
4°	Veneto	9°	Puglia
5°	Lazio	10°	Abruzzo

Rispetto all'Osservatorio del 2020 abbiamo degli **importanti cambiamenti**. Le prime posizioni, allora ricoperte da Trentino Alto Adige, Sardegna, Friuli Venezia Giulia e Sicilia, si sono **ribaltate**.

Solo **la Sicilia si conferma in queste posizioni**, scalando fino al primo posto. Esce di scena invece il Friuli, mentre **perde terreno la Sardegna**.

Liguria e Veneto invece fanno ingresso nelle Top Five confermando, probabilmente, il crescente interesse verso le proprie **strutture turistiche di lusso**.

Stupisce, infine, **l'assenza della Toscana** dai primi dieci posti.

TERMINI DI RICERCA

CITTA'

Gli stessi criteri sono stati utilizzati anche per capire quali sono le **Città più cercate** nei termini di ricerca.

Questa la classifica delle **prime 10 posizioni**:

1° Roma	6° Catania
2° Palermo	7° Napoli
3° Milano	8° Como
4° Genova	9° Torino
5° Verona	10° Salerno

Nel 2020 **Palermo** era la città più ricercata, con le "attese" **Milano e Roma**. Nel 2022 il podio resta lo stesso, ma Palermo cede la prima posizione a Roma, che fa valere il suo **enorme patrimonio artistico e architettonico**.

Si conferma l'interesse verso Genova, Catania, Napoli e Verona, mentre **aumentano le ricerche su Como e Salerno**. Come per la Toscana resta incredibile **l'esclusione di Firenze** dalle prime dieci posizioni.

Tra i comuni invece forti ricerche su **Sanremo, Alassio, Lignano Sabbiadoro, Asiago e Alghero**, confermando di fatto i dati del 2020 e ciò che è stato rilevato nell'indagine regionale.

TERMINI DI RICERCA

TIPOLOGIA DI IMMOBILE

Un dato interessante per capire come si muovono gli utenti è l'analisi della **tipologia di immobile** ricercata.

Questa la classifica delle **prime 10 posizioni**:

- | | |
|-----------------|-----------------------|
| 1° Villa | 6° Palazzo |
| 2° Castello | 7° Loft |
| 3° Appartamento | 8° Ufficio |
| 4° Attico | 9° Terreno |
| 5° Casale | 10° Operazione immob. |

Come nell'Osservatorio 2020 anche per il 2022 **la villa** si conferma la tipologia di immobile più ricercata. Questo dato è assolutamente in linea con le aspettative, essendo le ville gli **immobili a carattere residenziale più amati**.

Si conferma al secondo posto la **ricerca dei castelli**. Potrebbe sembrare un dato sorprendente, ma **l'elevato numero di castelli in vendita su Luxforsale** (legato a doppio filo alla grande storicità del nostro territorio) porta sicuramente questo dato a spiccare.

Seguono poi gli appartamenti, **gli attici** e i casali, tipologie di immobile più di nicchia ma sempre molto apprezzate.

GLI IMMOBILI NAZIONI

Gli immobili inseriti su Luxforsale sono **4.471**.

Fare l'analisi della **locazione geografica degli immobili** è l'equivalente di un giro del mondo che parte dal Belpaese per arrivare in **Sudamerica**, passando da Africa, isole paradisiache e **sud-est asiatico**.

Ovviamente la stragrande maggioranza degli immobili (circa l'80%) sono **ubicati su territorio italiano**. Il restante 20% viene redistribuito nelle altre nazioni mondiali. Ecco la **classifica degli stati esteri** con più immobili posizionati su Luxforsale:

- | | |
|--|--|
| 1°  Francia | 9°  Egitto |
| 2°  Spagna | 10°  Croazia |
| 3°  Stati Uniti | 11°  Panama |
| 4°  Brasile | 12°  Russia |
| 5°  Rep. Dominicana | 13°  Grecia |
| 6°  Thailandia | 14°  Kenya |
| 7°  Svizzera | 15°  P. di Monaco |
| 8°  Ungheria | 16°  Emirati Arabi |

GLI IMMOBILI

REGIONI ITALIA

Gli **immobili ubicati sul territorio nazionale** rappresentano lo zoccolo duro dell'offerta presente su **Luxforsale**. L'Italia per **valore artistico e patrimonio architettonico** non ha eguali al mondo. È per questo che attrae visitatori da qualsiasi area del globo.

Nella nostra analisi sulla **distribuzione degli immobili in Italia** abbiamo considerato i seguenti parametri per ogni regione: il **numero di abitanti** e il **numero di immobili di lusso** inseriti sul portale.

Abbiamo così potuto ricavare altri due dati significativi: il numero di abitanti per ogni immobile di lusso e il **prezzo medio per ogni regione**.

A livello numerico le regioni che hanno più immobili di lusso sono nell'ordine: **Toscana, Lombardia, Liguria, Sicilia e Lazio**. Se per Lombardia e Lazio giocano un ruolo cruciale le metropoli di Milano e Roma, nelle altre tre regioni è la **varietà delle città storiche** ad accrescere l'offerta.

La **Toscana** presenta addirittura **1.171 immobili di lusso** sul nostro portale, un'offerta enorme che però non è nei pensieri dei visitatori che, come abbiamo visto in precedenza, preferiscono **concentrare le proprie ricerche su altre regioni**.

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI

REGIONI ITALIA

Indicazioni leggermente diverse arrivano invece dal **rapporto tra immobili di lusso per numero di abitanti**.

Come nel 2020 la prima posizione in questa speciale classifica è la **Liguria**, con un immobile di pregio ogni 2.661,25 abitanti. Seguono l'**Umbria** (2.972,55) e la **Toscana** (3.141,70).

Molto interessante anche l'**analisi del prezzo medio degli immobili** nelle diverse regioni.

Rispetto all'Osservatorio del 2020 si nota subito un **incredibile aumento nelle regioni del Mezzogiorno** con i prezzi medi di **Campania** (+9%), **Calabria** (+12%) e **Sicilia** (+19%) che spiccano il volo.

La zona altamente turistica e la rinnovata ricerca di posti da sogno post-Pandemia **spiegano solo in parte questa crescita**, perché altrimenti vedremmo lo stesso trend anche su Puglia e Sardegna (che invece segnano un piccolo rallentamento).

Una risposta decisamente più adeguata arriva da un'attenta analisi degli **immobili in ingresso sul portale** in queste regioni.

In **Sicilia**, per esempio hanno fatto la loro comparsa **Hotel Luxury** di altissimo profilo e **castelli medievali** dall'inestimabile valore.

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI

REGIONI ITALIA

REGIONE	IMMOBILI	ABITANTI	1 MMOB di LUSSO X ABIT	PREZZO MEDIO
ABRUZZO	82	1.300.214	15.856,26	1.086.524
BASILICATA	6	539.430	89.905,00	1.705.000
CALABRIA	15	1.913.845	127.589,66	2.706.666
CAMPANIA	136	5.606.467	41.224,02	1.992.088
EMILIA ROMAGNA	155	4.459.477	28.770,81	1.811.012
FRIULI V. G.	36	1.197.392	33.260,88	1.845.833
LAZIO	310	5.719.568	18.450,21	1.594.941
LIGURIA	568	1.511.591	2.661,25	1.351.671
LOMBARDIA	884	10.103.969	11.429,82	1.220.983
MARCHE	101	1.489.789	14.750,38	1.294.801

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI

REGIONI ITALIA

REGIONE	IMMOBILI	ABITANTI	1 IMMOB di LUSSO X ABIT	PREZZO MEDIO
MOLISE	17	290.485	17.087,35	1.463.823
PIEMONTE	200	4.256.304	21.281,52	1.732.706
PUGLIA	246	4.029.053	16.378,26	1.042.975
SARDEGNA	241	1.639.362	6.802,33	2.075.544
SICILIA	316	4.801.468	15.194,51	2.292.515
TOSCANA	1.171	3.678.941	3.141,70	2.306.357
TRENTINO A. A.	42	1.075.696	25.611,80	1.240.714
UMBRIA	291	865.013	2.972,55	1.519.106
VALLE D'AOSTA	14	124.000	8.857,14	955.000
VENETO	234	4.848.907	20.721,82	1.940.089

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI

CITTÀ ITALIANE

Quali sono le **città italiane** che presentano più immobili di lusso?

Milano e Roma si confermano le città ai primi due posti, con rispettivamente **171 e 134 immobili**. La loro condizione di metropoli e - allo stesso tempo - di centro economico le rende irraggiungibili.

Se questo dato era assolutamente atteso lo stesso non si può dire per le **posizioni a seguire**. Al terzo posto della città con più immobili di lusso troviamo **Monza** (76), seguita da **Ragusa** (59), **Lucca** (54), **Siracusa** (43) e **Arezzo** (42).

Si tratta di **città bellissime** ma che certamente non competono - agli occhi dei possibili acquirenti - con altri **centri ben più rinomati** ma con meno immobili disponibili, come **Firenze** (41), **Venezia** (18), **Palermo** (17), **Lecce** (18), **Napoli** (13) e **Bologna** (22).

A livello macro-regionale **si conferma più forte l'offerta nel Nord-Italia** (Lombardia, Piemonte, Liguria, Veneto) e più scarna quella **del Centro-Italia e del Sud-Italia**, con la presenza comunque di due grandi eccezioni che confermano la regola: **Toscana e Sicilia**.

GLI IMMOBILI

CITTÀ ITALIANE

LOMBARDIA

Milano 171
Monza 76
Bergamo 20
Como 20
Pavia 8

PIEMONTE

Torino 16
Asti 14
Biella 3
Novara 3
Cuneo 2

VENETO

Verona 31
Venezia 18
Treviso 16
Vicenza 10
Padova 4

LIGURIA

Imperia 25
Genova 24
Savona 18
La Spezia 9

FRIULI V.G.

Udine 4
Trieste 3
Pordenone 2
Gorizia 1

TRENTINO A. A.

Bolzano 8
Trento 0

TOSCANA

Lucca 54
Arezzo 42
Firenze 41
Livorno 37
Pisa 33

EMILIA ROMAGNA MARCHE

Bologna 22
Ravenna 15
Forlì-Cesena 11
Rimini 10
Reggio Emilia 6

Fermo 7
Pesaro 4
Ascoli 3
Ancona 3
Urbino 2

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI

CITTÀ ITALIANE

LAZIO

Roma 134

Viterbo 4

Latina 3

Rieti 2

ABRUZZO

Pescara 9

L'Aquila 4

Chieti 2

Teramo 2

UMBRIA

Perugia 12

Terni 4

CAMPANIA

Caserta 17

Napoli 13

Salerno 12

Avellino 6

PUGLIA

Lecce 18

Bari 16

Taranto 8

Andria 2

SICILIA

Ragusa 59

Siracusa 43

Palermo 17

Catania 14

Messina 7

SARDEGNA

Cagliari 7

Oristano 2

Sassari 1

ALTRE CITTÀ

Campobasso 2

Aosta 1

Matera 1

Catanzaro 1

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI COMUNI ITALIANI

La **bellezza dell'Italia**, ovviamente, non si ferma solamente ai principali centri cittadini. Il nostro territorio è costellato - da Nord a Sud - di **piccoli o grandi paesi dal grande interesse artistico e immobiliare**.

Borghi storici, aree lacustri, **località litoranee** e centri montani sono estremamente amati dagli utenti italiani e esteri che desiderano **acquistare la dimora della vita**. Per questo motivo gli immobili di lusso presenti su Luxforsale **coprono in modo omogeneo l'intera penisola**.

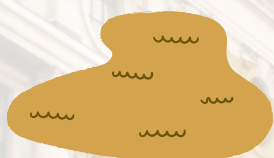
Nel **Nord Italia** grande interesse destano le aree dei **laghi Maggiore, di Como e di Garda**, seguite dai **paesi dolomitici del Trentino** e dalle rinomate località montane piemontesi.

Per quanto riguarda le località turistiche c'è grande offerta luxury nelle **zone litoranee liguri e toscane**, a cui fanno da contraltare i borghi caratteristici dell'**entroterra toscano-emiliano e umbro** (Gubbio, Assisi, Spoleto).

Di notevole importanza anche l'aumento sostanziale dell'offerta di lusso nelle **due principali isole italiane**. In Sardegna molti immobili sono distribuiti tra **Porto Cervo, Arzachena, Villasimius e San Teodoro**, mentre in Sicilia aumenta costantemente la proposta nei comuni di **Modica, Taormina e Scicli**.

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI COMUNI ITALIANI



LAGHI DEL NORD ITALIA

Nei paesi dei **rinomati laghi del Nord Italia** (Garda, Maggiore, Como) si trovano 40 immobili di pregio.

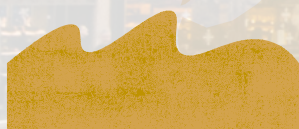
LITORALE TOSCANO

217 immobili di lusso sono presenti sul **litorale toscano**, in gran parte nei paesi di Forte dei Marmi, Castiglione della Pescaia, Rosignano e Marina di Pietrasanta.



LITORALE LIGURE

Ben 282 immobili di lusso sul **litorale ligure**, in particolar modo nei comuni di Sanremo, Alassio, Loano, Bordighera, Camogli, Lerici, Portofino e Sarzana.



SICILIA E SARDEGNA

Non poteva mancare la **bellezza di Sicilia e Sardegna**. Nei comuni litoranei delle due principali isole italiane si trovano ben 195 immobili di pregio.



LUXFORSALE

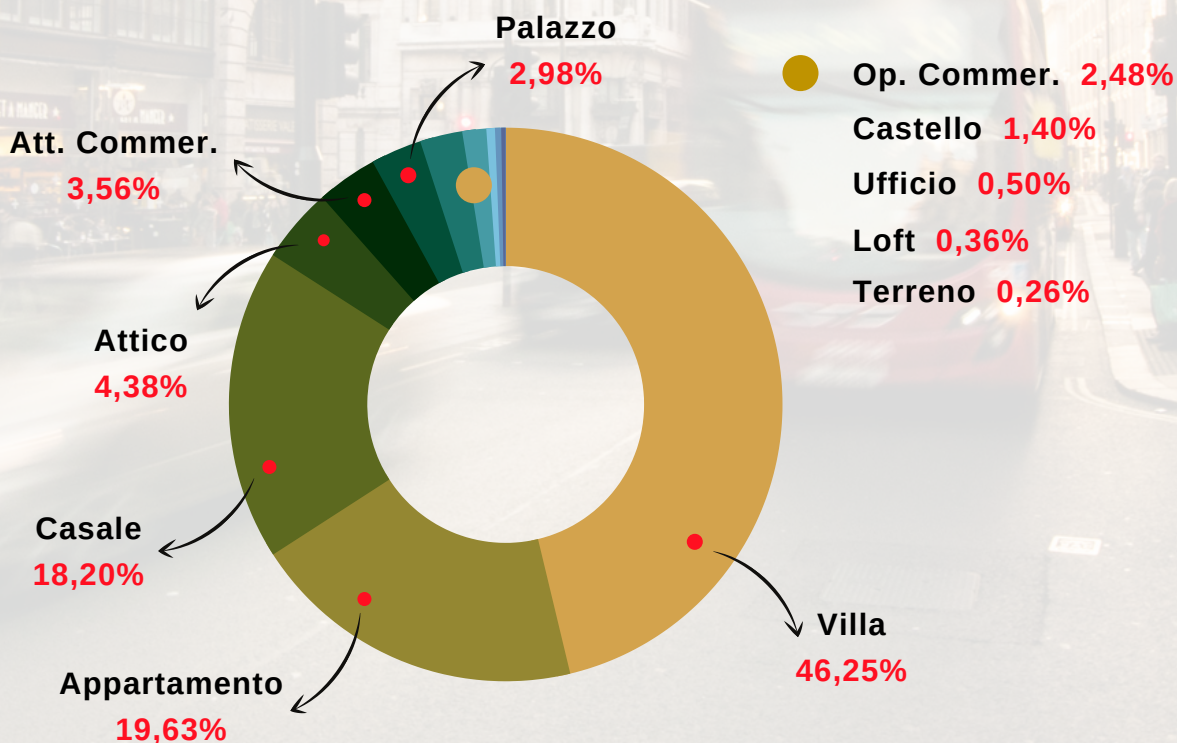
GLI IMMOBILI

TIPOLOGIA DI IMMOBILE

Sono **11 le tipologie di immobile** presenti su Luxforsale (ville, palazzi, casali, appartamenti, attività commerciali, attici, castelli, uffici, loft, terreni e operazioni commerciali).

Come nel 2020 **la villa si rivela la tipologia di immobile più presente**, con il 46,25%. Seguono appartamenti (19,63%) e casali (18,20%).

Da segnalare un **leggero aumento delle attività commerciali** (da 2,83% a 3,56%) che superano così i palazzi in questa speciale graduatoria.



LUXFORSALE

GLI IMMOBILI

TIPOLOGIA DI LOCALITÀ

Mare o montagna? Località turistica o zona tranquilla?

Gli immobili di Luxforsale sono **dislocati in qualsiasi posizione** e sono in grado di soddisfare tutte le richieste degli utenti.

Come nel 2020 la **"Zona tranquilla"** si conferma al primo posto della classifica, con il **35,55% degli immobili**, comunque in leggero calo rispetto alla scorsa rilevazione. I punti percentuali persi dalla "Zona Tranquilla" sono stati trasferiti invece **nelle aree cittadine**, che incrementano gli immobili **passando dal 25,05% al 26,71%**.

LOCALITÀ	2020	2022	VARIAZIONE
ZONA TRANQ.	37,09 %	35,55 %	- 1,54 %
MARE	29,59 %	29,18 %	- 0,41 %
CITTÀ	25,05 %	26,71 %	+ 1,66 %
LAGO	4,95 %	5,07 %	+ 0,12 %
MONTAGNA	3,32 %	3,49 %	+ 0,17 %

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI

IMMOBILI CON PREZZO OLTRE I 10 MILIONI DI EURO

Per capire come si muove il mercato immobiliare del lusso è opportuno anche indagare la sotto-categoria degli **immobili con prezzo oltre i 10 milioni di euro**.

In questo modo possiamo verificare **dove sono posizionate le migliori strutture del portale** e soprattutto comprenderne la tipologia.

Dal nostro report **sono quasi 100** gli immobili che raggiungono almeno il prezzo di vendita di **10 milioni di euro** (e gran parte di essi supera questa cifra).

Tra questi **l'89% è ubicato in Italia** e l'11% all'estero, prevalentemente in **Francia** (buona parte nella sempre apprezzata Costa Azzurra).

A livello regionale è la **Toscana** ad aggiudicarsi la prima posizione, **con ben il 38% degli immobili italiani** oltre i 10 milioni di euro di quotazione, i più dislocati nei suoi incantevoli **borghi dell'entroterra**. Seguono appaiate - con il 9% - **Sardegna** (gran parte degli immobili è in Costa Smeralda) e **Lombardia**.

Interessante anche l'indagine sulla tipologia di questi immobili. Come per il 2020 **il 43% riguarda ville di lusso**, mentre cresce la percentuale di **attività commerciali** (17%), identificabili per lo più in **Hotel e Resort** di alto rango.

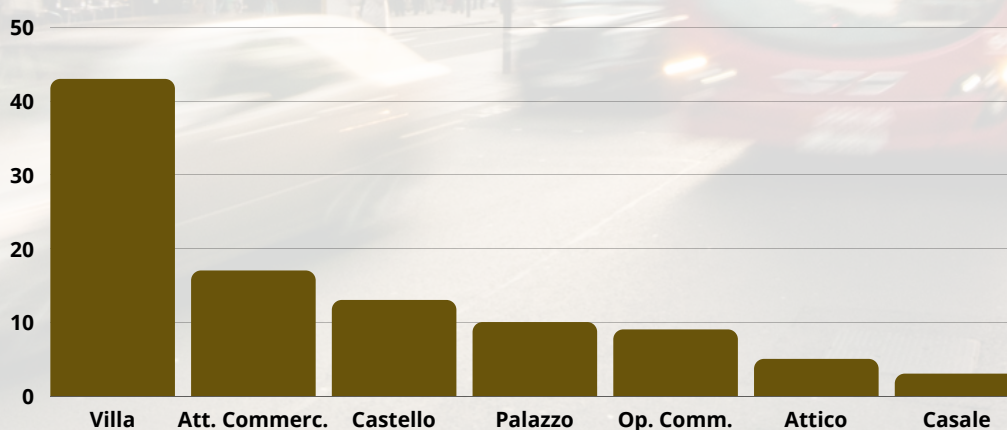
GLI IMMOBILI

IMMOBILI CON PREZZO OLTRE I 10 MILIONI DI EURO

DISTRIBUZIONE IN % NELLE REGIONI ITALIANE



% DELLE TIPOLOGIE DI IMMOBILI CON VALORE > 10 MIL



LUXFORSALE

LE RICHIESTE

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

Questo dato è senz'altro tra quelli che destano più interesse e può aiutarci a comprendere **dove si direziona il reale interesse** di chi vuole acquistare.

Parliamo di "**reale interesse**" perché riteniamo doveroso affermare che ogni richiesta pervenuta ad un operatore immobiliare, che pubblica su Luxforsale, è **unica e qualificata**.

Ciò significa che **non vengono accettate richieste finte 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**.

Relativamente alle richieste i dati del 2022 si discostano dalle rilevazioni del 2020, soprattutto considerando il posizionamento geografico degli immobili più trattati.

LE RICHIESTE

Tra le **20 proprietà più richieste** (che non possiamo menzionare per motivi di privacy) ci sono 6 immobili locati in Lombardia, 4 in Sardegna e 2 nel Lazio.

Se la **Lombardia** si conferma molto apprezzata lo stesso discorso non vale per il **Veneto** e la **Puglia**, che escono dalle prime tre posizioni rispetto al 2020.

Le **località più attenzionate dai potenziali compratori** sono state **Alghero** in Sardegna, **Milano** in Lombardia e **Roma** nel Lazio. Da segnalare l'interesse anche verso queste località: Arzachena (Sardegna), Courmayeur (Val d'Aosta) e San Benedetto del Tronto (Marche).

Riguardo alla **tipologia dell'immobile**, sempre considerando le prime 20 posizioni, sono state richieste con frequenza **11 ville**, 7 appartamenti, 1 casale e 1 attico.

Interessante, infine, analizzare il **prezzo medio delle proprietà più richieste**, che si attesta sui **2 milioni e 620 mila euro**, in leggera crescita rispetto all'Osservatorio precedente (2.450.000 €).

Ennesimo segnale che il mercato del Real Estate Luxury si mantiene **frizzante e in ottimo stato di forma**.

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DI LUSO

A CURA DI



Claudio Citzia

Investitore, imprenditore e startupper, esperto in comunicazione e marketing.

È stato amministratore di Artwork Srl, agenzia di comunicazione orientata al settore immobiliare, responsabile marketing del Gruppo Fondocasa, franchising a livello nazionale.

Nel 2010 ha fondato Luxforsale, il portale dedicato alla compravendita di immobili di lusso.

È fondatore ed amministratore di New Exit srl, agenzia di comunicazione nel marketing pubblicitario con particolare attenzione verso il settore Real Estate.

Negli ultimi anni ha diversificato il proprio business lanciando e investendo in start up, l'ultima delle quali Recrowd, una delle prime piattaforme di Crowdfunding Immobiliare in Italia.

www.claudiocitzia.it



Gabriele Zangarini

Copywriter, Content Writer e Content Strategist, si occupa di contenuti testuali a 360°.

In possesso di doppia laurea in Economia e Giornalismo ha lavorato per 11 anni nel settore bancario.

Nel 2018 ha iniziato da libero professionista nel settore del Marketing come articolista e copywriter.

Oggi collabora con Luxforsale, New Exit e altre importanti agenzie di comunicazione riconosciute a livello nazionale.

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

www.gabrielezangarini.it

LUXFORSALE

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DI LUSO

www.luxforsale.it

LUXFORSALE