

A high-end bedroom with a large bed, a chandelier, and a window seat. The room is elegantly furnished with a tufted headboard, patterned bedding, and a window seat with cushions. A chandelier hangs from the ceiling, and the walls are decorated with patterned wallpaper and a large headboard panel.

LUXFORSALE

OSSERVATORIO LUXFORSALE 2023

Report annuale sul mercato
immobiliare del lusso

WWW.LUXFORSALE.IT

IMMAGINE DI COPERTINA
A CURA DELLA REDAZIONE
DI LUXFORSALE

**OSSERVATORIO
LUXFORSALE
SUL MERCATO
IMMOBILIARE DI LUSO**

LUXFORSALE

SOMMARIO

Premessa	4
Luxforsale: chi siamo	5
I numeri	6
I visitatori	8
Derivazione geografica: mondo	9
Derivazione geografica: Italia	12
L'identikit del visitatore: dati demogr.	14
L'identikit del visitatore: comportam.	16
Termini di ricerca	18
Regioni	19
Città	21
Tipologia di immobile	23
Gli immobili	24
Nazioni	25
Regioni Italia	26
Città italiane	30
Comuni italiani	32
Tipologia di immobile	37
Tipologia di località	38
Immobili con prezzo oltre i 10 mil di €	39
Le richieste	40
Focus Short Rent	45

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 2023 la redazione ha ritenuto opportuno prendere come riferimento il **periodo 01/05/2022 - 30/04/2023**, per leggere i dati in modo più omogeneo dopo la fine dell'emergenza sanitaria.

Nell'indagine si considerano esclusivamente le proprietà immobiliari **il cui prezzo di vendita supera i 500.000 euro e il prezzo di affitto i 2.000 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

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

I NUMERI



3.317

Per l'**Osservatorio 2023** sono stati presi in considerazione i **3.317 immobili** presenti sul portale alla data del 31 marzo 2023.

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



2.000 +

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



5.000 +

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

LUXFORSALE

I NUMERI



200 mil.

Il sito Luxforsale registra **annualmente** oltre **200 milioni di visualizzazioni**.



1 m 52 s

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



30.000 +

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



12.500 +

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

LUXFORSALE

I VISITATORI

Quasi il **25%** dei visitatori di **Luxforsale** arrivano dall'estero.

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 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 (AirBnB Luxe, Libero, Mitula, Trovit e molti altri)

LUXFORSALE

DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI: MONDO



Per il periodo di riferimento "**aprile 22 - marzo 23**" abbiamo registrato importanti cambiamenti nella **derivazione geografica dei visitatori** rispetto all'anno precedente

In prima battuta **aumentano i visitatori stranieri**, che passano dal 20,62% al 24,03%.

Si registra una **sensibile crescita dei visitatori dall'India**, che dallo 0,40 % dello scorso periodo passano al 1,75 %, mentre si confermano elevatissime le visite dagli **Stati Uniti**, che si mantengono al secondo posto con una **percentuale del 3,33 %**.

Da segnalare anche il calo dei visitatori dal Regno Unito e **l'ingresso in top 20 del Pakistan**.

LUXFORSALE

DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI: MONDO



Top 3

	ITALIA	75,97%
	STATI UNITI	3,33%
	INDIA	1,75%

4° - 11° pos.

12° - 20° pos.

	SVIZZERA	1,08%		CANADA	0,56%
	GERMANIA	1,04%		PAESI BASSI	0,55%
	FRANCIA	1,04%		ROMANIA	0,55%
	BRASILE	0,68%		UNGHERIA	0,44%
	AUSTRALIA	0,66%		PAKISTAN	0,36%
	TURCHIA	0,64%		REP. CECA	0,35%
	POLONIA	0,61%		SVEZIA	0,34%
	REGNO UNITO	0,60%		INDONESIA	0,34%
				BELGIO	0,37%

LUXFORSALE

DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI: MONDO



Sono numerose le indicazioni che si possono evincere dal nuovo **Osservatorio 2023**. Oltre all'ingresso dell'India in terza posizione si rilevano variazioni rispetto allo scorso Osservatorio.

Innanzitutto l'uscita dalle prime posizioni dei paesi arabi, come **Kuwait, Arabia Saudita e Emirati Arabi Uniti**, alla quale fa però da contraltare l'esplosione degli utenti dal **Pakistan**.

Stabili le ricerche da Svizzera, Francia e Germania mentre aumentano sensibilmente gli **accessi dai paesi balcanici**. Di questi registriamo l'ingresso in top 20 di **Romania e Ungheria**, oltre alla crescita di ricerche da **Albania** (34°) e **Grecia** (37°), nazioni che gli scorsi anni non comparivano nemmeno nelle prime 50 posizioni.

LUXFORSALE

DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI: ITALIA



Se nell'**Osservatorio 2022** avevamo registrato un aumento delle ricerche dall'Italia (senz'altro un'eredità post-pandemica) ora segnaliamo una **diminuzione delle ricerche italiane** al cospetto di una crescita di quelle estere, ennesima dimostrazione della statura internazionale del portale.

A livello regionale la **Lombardia** si conferma l'area da cui arrivano più ricerche su Luxforsale, con il traino di **Milano** come prima città.

In seconda posizione il **Lazio**, con **Roma** primo punto di accesso e in terza posizione la **Campania**.

Seguono Sicilia, Puglia, Toscana e Emilia-Romagna.

LUXFORSALE

DERIVAZIONE GEOGRAFICA VISITATORI: ITALIA

Top 10



LOMBARDIA	31,32%
LAZIO	15,70%
CAMPANIA	6,89%
SICILIA	6,76%
PUGLIA	5,83%
TOSCANA	5,82%
EMILIA-ROMAGNA	5,41%
PIEMONTE	5,20%
VENETO	3,85%
LIGURIA	3,39%

L'IDENTIKIT DEL VISITATORE: I DATI DEMOGRAFICI



Oltre all'indagine sugli aspetti geografici anche l'analisi dei **dati demografici** dei visitatori è determinante per capire il target di chi cerca immobili di lusso. Cercano di più **donne o uomini**? Qual è la loro fascia anagrafica?

Come si evince dal grafico "Fasce Anagrafiche" i dati legati all'età dei visitatori subiscono interessanti variazioni.

In primis un **aumento delle visite da parte delle persone Over 55**, mentre calano le visite degli Under 34 in favore di maggior interesse della fascia d'età 45-54.

Grande equilibrio anche sul genere: il **50,74% delle visite è femminile** e il 49,26% maschile.

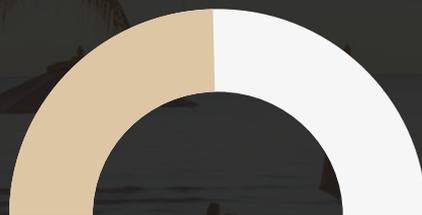
LUXFORSALE

L'IDENTIKIT DEL VISITATORE: I DATI DEMOGRAFICI

GENERE

MASCHI

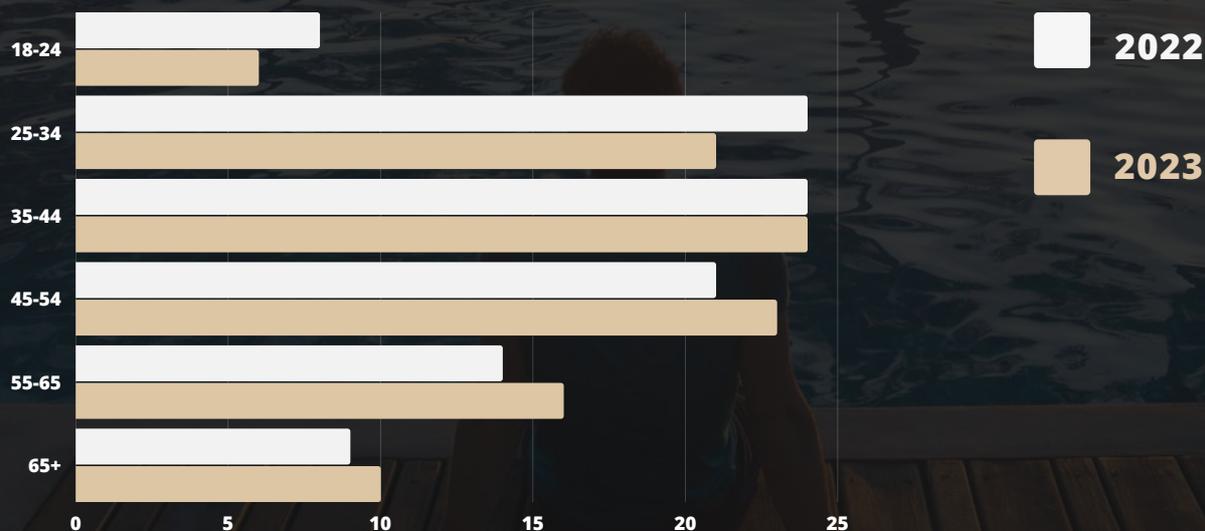
49,26%



FEMMINE

50,74%

FASCE ANAGRAFICHE



LUXFORSALE

L'IDENTIKIT DEL VISITATORE: COMPORAMENTO

L'**identikit** del nostro visitatore passa anche dai comportamenti messi in campo nella sua attività online.

Come per il 2022 abbiamo analizzato due elementi per noi cruciali: il **dispositivo di accesso** e gli **interessi affini**.

Per ciò che concerne i dispositivi crescono gli accessi da **smartphone**, che passano **dal 63,88% del 2022 al 76,61%**. Calano, di conseguenza, le visite da desktop e da tablet.

A livello di interessi affini **raddoppiano le visite di chi è interessato all'ecosistema Real Estate**.

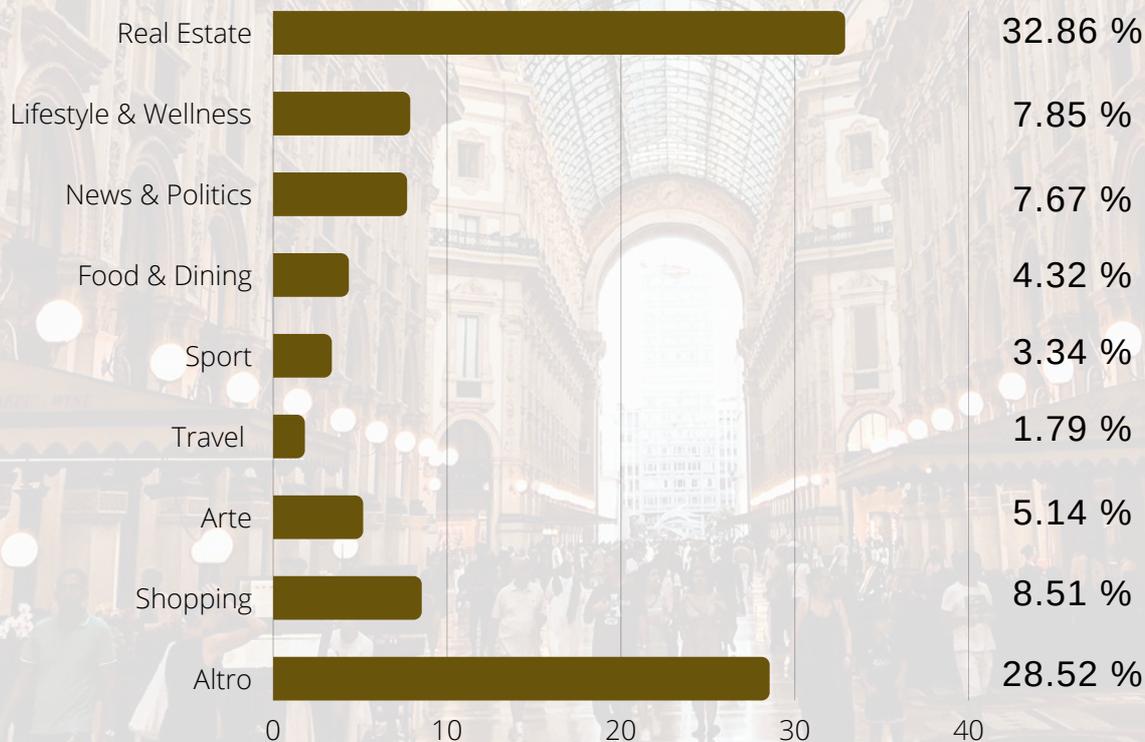
Calano leggermente le affinità legate al Lifestyle e al Food & Dining, mentre aumentano quelle legate alle categorie **Shopping** e **News & Politics**.

L'IDENTIKIT DEL VISITATORE: COMPORAMENTO

DISPOSITIVO DI ACCESSO



INTERESSI AFFINI



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  LOMBARDIA
- 2  LAZIO
- 3  SICILIA
- 4  TOSCANA
- 5  CAMPANIA
- 6  EMILIA ROMAGNA
- 7  PIEMONTE
- 8  VENETO
- 9  PUGLIA
- 10  LIGURIA

LUXFORSALE

TERMINI DI RICERCA: REGIONI

Sono notevoli le variazioni sui termini di ricerca regionali rispetto alla **rilevazione del 2022**.

La prima posizione varia a favore della **Lombardia**, che scala la classifica partendo dalla terza posizione precedente.

Ne paga i danni la **Sicilia**, che scende in terza posizione. Guadagnano invece apprezzamento il **Lazio** (da quinto a secondo) e la **Campania** (da sesta a quinta).

Molto interessante sottolineare l'ingresso nella top ten della **Toscana**, che nel 2022 era addirittura fuori dalle prime dieci regioni.

Perde invece posizioni la **Liguria**, che da terza scende al decimo posto, mentre entrano in classifica **Emilia Romagna** e **Piemonte**.

Fa scalpore l'assenza della **Sardegna** nella top ten.

TERMINI DI RICERCA: CITTÀ

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  MILANO
- 2  ROMA
- 3  FIRENZE
- 4  TORINO
- 5  NAPOLI
- 6  PALERMO
- 7  GENOVA
- 8  BOLOGNA
- 9  CATANIA
- 10  CAGLIARI

TERMINI DI RICERCA: CITTÀ

Rispetto al 2022 si notano importanti cambiamenti anche tra le città più ricercate dagli utenti sul sito **Luxforsale**.

Milano guadagna il primo posto, scalzando **Roma**, la quale passa in seconda posizione.

Torna tra le prime 3 posizioni anche **Firenze**, che nel 2022 era addirittura fuori dalla top ten.

Ottimi i balzi in avanti di **Torino** (dal 9° al 4° posto) e di **Napoli** (dal 7° al 5° posto).

Scendono **Palermo**, dalla seconda alla sesta posizione, e **Genova**, dalla quarta alla settima posizione.

Con **Firenze** entrano invece in classifica **Bologna** e **Cagliari**, a discapito di Salerno, Verona e Como.

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		APPARTAMENTO	7		ATTIV. COMM.
3		CASTELLO	8		LOFT
4		ATTICO	9		TERRENO
5		CASALE	10		OPER. IMMOB.

Rispetto al 2022 si registra una sola variazione, ma di rilievo. La ricerca degli utenti si è concentrata molto più sugli **appartamenti di lusso**, piuttosto che sui castelli.

La villa, invece, resta la tipologia di immobile più apprezzata.

GLI IMMOBILI: NAZIONI

Gli immobili inseriti su Luxforsale sono **3.317**.

Vista la crescita di Luxforsale e l'aumento della visibilità estera del portale è molto importante fare il punto della situazione riguardo alla **locazione geografica degli immobili**.

Come nel report 2022 si evince che la stragrande maggioranza degli immobili (circa il 90%) sono **ubicati su territorio italiano**. Il restante 10% viene redistribuito nelle altre nazioni mondiali.

Tra questi la Francia si conferma la nazione più ricca di immobili di pregio su Luxforsale, seguita dalla **Thailandia** (che fa un balzo di 5 posizioni) e dalla **Repubblica Dominicana**.

Da sottolineare l'ingresso nella top 10 di **Albania** e **Kenya**.

Nella pagina seguente la **classifica dei 10 Stati esteri** con più immobili posizionati su Luxforsale.

GLI IMMOBILI: NAZIONI

GLI STATI CON PIÙ IMMOBILI DI PREGIO SU LUXFORSALE:

- 1°  Francia
- 2°  Thailandia
- 3°  Rep. Dominicana
- 4°  Brasile
- 5°  Spagna
- 6°  Albania
- 7°  Svizzera
- 8°  Stati Uniti
- 9°  Kenya
- 10°  Croazia

GLI IMMOBILI: REGIONI ITALIA

Sul portale **Luxforsale** sono rappresentate tutte le regioni italiane. Come risaputo, il nostro Paese possiede **risorse artistiche e architettoniche** senza eguali in tutto il mondo.

Nella nostra analisi sulla distribuzione degli immobili in Italia abbiamo analizzato il **numero di immobili di pregio** per ogni regione, il **valore medio** e le **città** più rappresentate.

A livello numerico le regioni che hanno più immobili di lusso sono nell'ordine: **Toscana** (698), **Lombardia** (648), **Liguria** (322), **Umbria** (224) e **Lazio** (184). 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.

Da segnalare, in questo contesto, l'ingresso nella Top Five dell'Umbria, a discapito della Sicilia. Le due regioni isolate, in ogni caso, mantengono un elevato numero di immobili di pregio rispetto alla media: **Sardegna** 180 e **Sicilia** 154.

GLI IMMOBILI: REGIONI ITALIA

Per quanto riguarda il **valore medio degli immobili** ci sono importanti valutazioni da fare.

La regione con il valore medio più elevato è il **Molise**, il quale però ha una minima base di calcolo (solo 5 immobili).

Considerando, quindi, solo le regioni **con almeno 20 immobili** il valore medio più alto si registra in **Friuli Venezia Giulia**, che rispetto alla scorsa rilevazione fa un enorme passo in avanti. Al secondo posto il **Veneto** e al terzo la **Toscana**.

Tra le città più rappresentate, ovviamente, le due metropoli internazionali **Milano** (121) e **Roma** (83). Tra le città outsider spiccano i 50 immobili di pregio a **Monza** e i 39 a **Olbia**, rispettivamente al terzo e al quarto posto nella classifica assoluta.

Firenze presenta invece "solo" 33 immobili, se relazioniamo il dato alla concentrazione regionale. Molto bene **Lucca** (34), **Bari** (28) e **Genova** (26).

GLI IMMOBILI: REGIONI ITALIA

	N° IMMOBILI	PREZZO MEDIO
 ABRUZZO	37	1.187.432 €
 BASILICATA	5	1.846.000 €
 CALABRIA	8	872.857 €
 CAMPANIA	105	1.688.847 €
 EMILIA ROM.	96	1.858.927 €
 FRIULI V.G.	24	2.350.416 €
 LAZIO	184	1.691.929 €
 LIGURIA	322	1.499.071 €
 LOMBARDIA	648	1.646.656 €
 MARCHE	61	1.096.525 €

GLI IMMOBILI: REGIONI ITALIA

	N° IMMOBILI	PREZZO MEDIO
 MOLISE	5	2.783.000 €
 PIEMONTE	146	1.357.047 €
 PUGLIA	164	1.271.018 €
 SARDEGNA	180	1.694.776 €
 SICILIA	154	1.406.298 €
 TOSCANA	698	2.127.832 €
 TRENTO A. A.	17	1.191.176 €
 UMBRIA	224	1.483.772 €
 VALLE D'AOSTA	14	1.037.857 €
 VENETO	130	2.228.867 €

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI: CITTÀ ITALIA

	1°	2°
 ABRUZZO	PESCARA (5)	L'AQUILA (4)
 BASILICATA	MATERA (1)	/
 CALABRIA	/	/
 CAMPANIA	CASERTA (12)	SALERNO (10)
 EMILIA ROM.	RAVENNA (11)	RIMINI (10)
 FRIULI V.G.	UDINE (2)	TRIESTE (2)
 LAZIO	ROMA (83)	LATINA (3)
 LIGURIA	GENOVA (26)	IMPERIA (18)
 LOMBARDIA	MILANO (121)	MONZA (50)
 MARCHE	ASCOLI (4)	FERMO (4)

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI: CITTÀ ITALIA

	1°	2°
 MOLISE	CAMPOBASSO (1)	/
 PIEMONTE	ASTI (14)	TORINO (7)
 PUGLIA	BARI (28)	LECCE (14)
 SARDEGNA	OLBIA (39)	CAGLIARI (9)
 SICILIA	PALERMO (16)	SIRACUSA (12)
 TOSCANA	LUCCA (34)	FIRENZE (33)
 TRENTO A. A.	BOLZANO (2)	TRENTO (1)
 UMBRIA	PERUGIA (8)	TERNI (3)
 VALLE D'AOSTA	AOSTA (2)	/
 VENETO	VERONA (17)	VENEZIA (14)

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI: COMUNI ITALIANI

Le **città**, ovviamente, sono il fulcro della vita del nostro paese. Ma ridurre l'indagine sugli immobili di pregio ai soli capoluoghi di provincia sarebbe inesatto.

Nel nostro Paese, da Nord a Sud, esistono numerosi **paesi, borghi e centri dalla bellezza inestimabile**, dislocati tra Alpi, Appennini, laghi e località litoranee.

Dal punto di vista **costiero** la **Liguria** è la regione più rappresentata, seguita da Sardegna, **Toscana**, Sicilia e **Puglia**.

La **Toscana** è in classifica anche negli immobili di pregio dell'area montana, al secondo posto, preceduta da **Piemonte** e seguita dalla **Valle d'Aosta**.

Nelle zone lacustri molti immobili nei laghi del Nord Italia: **Garda, Maggiore e Como**.

GLI IMMOBILI: COMUNI ITALIANI

MARE



Estremamente folta la presenza di immobili di pregio in importanti **località litoranee**.

L'Italia, si sa, propone parte delle proprie bellezze nelle zone costiere, determinando anche **una richiesta e un offerta di lusso di estremo rilievo**.

Ecco allora una panoramica esaustiva delle abitazioni di lusso dislocate sulla nostra Penisola, con la nostra **Top Ten**.

LUXFORSALE

GLI IMMOBILI: COMUNI ITALIANI

MARE

	NUMERO IMMOBILI	PAESE PIÙ RAPPRESENTATO
	LIGURIA 228	<i>ALASSIO</i>
	SARDEGNA 150	<i>ARZACHENA</i>
	TOSCANA 139	<i>FORTE DEI MARMI</i>
	SICILIA 76	<i>LIPARI</i>
	PUGLIA 58	<i>POLIGNANO A MARE</i>
	CAMPANIA 31	<i>SORRENTO</i>
	LAZIO 23	<i>TARQUINIA</i>
	MARCHE 21	<i>SENIGALLIA</i>
	ABRUZZO 15	<i>VASTO</i>
	EMILIA ROM. 12	<i>RIMINI</i>

GLI IMMOBILI: COMUNI ITALIANI

MONTAGNA



Gli amanti della **montagna** possono trovare su Luxforsale una vasta proposta di immobili di lusso.

In totale sono **98 gli immobili luxury** presenti sul portale, distribuiti principalmente in 10 regioni.

La regione più rappresentata è il **Piemonte**, con ben **20 immobili**. A seguire la **Toscana** (17) e la bellissima **Valle d'Aosta** (16), con **Courmayeur** la località più rappresentata.

In **Trentino Alto-Adige** si trovano 12 residenze di lusso in vendita, mentre in **Lombardia** 6 e in Veneto 4.

Da segnalare alcuni immobili montani di assoluto valore anche nelle regioni della catena appenninica **Lazio** (5), **Umbria** (2), **Emilia Romagna** (1) e **Abruzzo** (4).

GLI IMMOBILI: COMUNI ITALIANI

LAGHI



152 immobili di pregio distribuiti tra rinomati laghi del Nord Italia (Garda, Maggiore, Como) e del Centro-Italia.

Le località più presenti sono senz'altro quelle più rinomate a livello turistico. Il **Nord Italia** la fa da padrone con i suoi splendidi laghi.

Il **Lago di Garda** è senza dubbio il più rappresentato, soprattutto per i paesi sulla sponda bresciana, dove spiccano **Desenzano, Sirmione** e **Toscolano Maderno**.

Buon movimento di immobili di lusso anche sulla sponda veronese, soprattutto tra Peschiera e Garda.

Sul **Lago Maggiore** i principali immobili si trovano tra Stresa e Arona mentre sul **Lago di Como** 13 immobili nella città omonima e 5 a **Cernobbio**.

Nei laghi del Centro-Italia qualche immobile di pregio tra il Lago Trasimeno e il Lago di Bracciano.

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**, come nelle scorse rilevazioni, si conferma la tipologia di immobile più presente, al secondo posto gli **appartamenti** e al terzo posto i **casali**. Ecco le percentuali.



VILLE

N° 1467 - **44,22 %**



APPARTAMENTI

N° 589 - **17,75 %**



CASALI

N° 589 - **17,75 %**



ATTICI

N° 146 - **4,4 %**



PALAZZI

N° 121 - **3,6 %**



OPER. IMMOBILIARI

N° 121 - **2,0 %**

CASTELLI

N° 49 - **1,4 %**



UFFICI

N° 15 - **0,4 %**



ATTIVITA' COMMERC.

N° 9 - **0,2 %**



LOFT

N° 8 - **0,2 %**



TERRENI

N° 7 - **0,2 %**



ALTRE TIPOLOGIE

N° 7 - **7,68 %**



LUXFORSALE

GLI IMMOBILI: TIPOLOGIA DI LOCALITÀ'

Lago, mare o montagna? Città o periferia tranquilla?

Sul portale **Luxforsale** si trovano immobili di pregio ubicati in diverse tipologie di località. In questo modo l'acquirente può anche scegliere di visualizzare i risultati di ricerca seguendo **questa chiave di ricerca**. Ecco i risultati:

LOCALITÀ	2022	2023	VARIAZIONE
ZONA TRANQ.	35,55 %	35,77 %	+ 0,22 %
MARE	29,18 %	29,21 %	+ 0,03 %
CITTÀ	26,71 %	26,76 %	+ 0,05 %
LAGO	5,07 %	5,09 %	+ 0,02 %
MONTAGNA	3,49 %	3,17 %	- 0,32 %

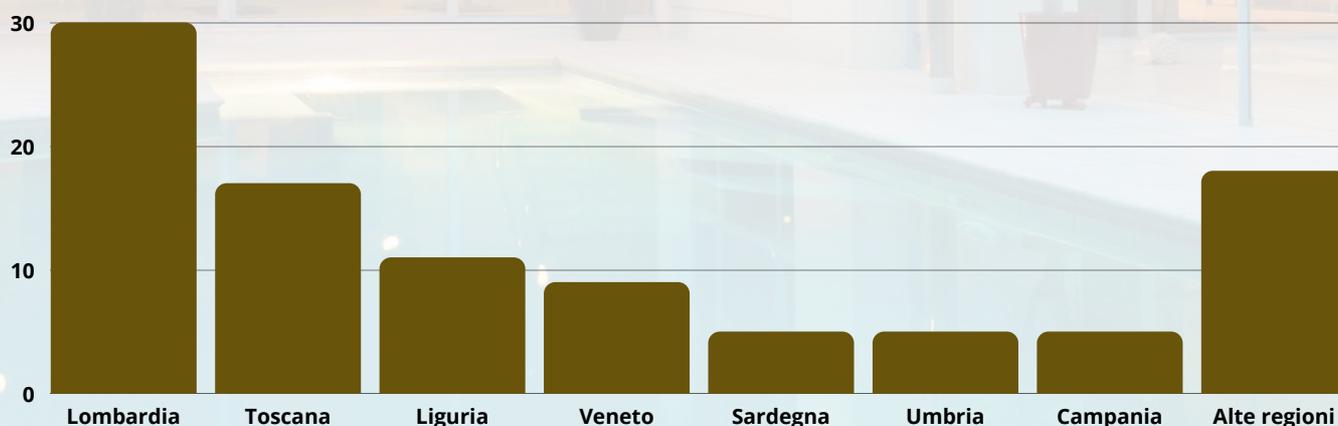
GLI IMMOBILI OLTRE I 10 MILIONI DI EURO

Quanti sono e dove sono gli immobili di pregio con il più alto valore?

Per capirlo, come ogni anno, analizziamo tutti gli immobili con un **valore superiore a 10.000.000 di euro.**

Al momento della rilevazione sul nostro portale sono presenti **64 immobili** con prezzo superiore ai 10.000.000 €. Sessanta di questi sono in Italia e 4 in Francia.

Ecco la loro **distribuzione percentuale** a livello regionale:



LUXFORSALE

LE RICHIESTE

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

Questo dato è fondamentale per 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. È anche per questo motivo che le proprietà che ricevono 3/4 richieste vengono eliminate dal sito, visto **l'alta probabilità di finalizzazione della vendita**.

LE RICHIESTE: ITALIA

VISITE

Le **10 proprietà immobiliari più visitate** sul territorio italiano si trovano in queste località:

- | | | | |
|---|---|----|--|
| 1 |  SANREMO (LIGURIA) | 6 |  TARANTO (PUGLIA) |
| 2 |  TUFINO (CAMPANIA) | 7 |  RADDA (TOSCANA) |
| 3 |  TRANI (PUGLIA) | 8 |  LECCE (PUGLIA) |
| 4 |  RAPALLO (LIGURIA) | 9 |  PASSIGNANO (UMBRIA) |
| 5 |  LECCE (PUGLIA) | 10 |  TRIESTE (FRIULI) |

Per quanto riguarda gli immobili più visitati possiamo evidenziare come la **Puglia** sia in assoluto la più desiderata con 4 proprietà, seguita dalla **Liguria**, che comunque registra a **Sanremo** l'immobile con il più alto numero **assoluto di visite**.

E' interessante anche sottolineare come 7 immobili su 10 abbiano un **valore sopra il milione di euro**, di cui ben 5 addirittura **superiore a 3 milioni di euro**.

LE RICHIESTE: ITALIA

RICHIESTE

Quali sono gli **immobili più richiesti**? Coincidono con le **visite** o registrano **numeri differenti**? In questo caso, per **motivi di privacy**, citeremo solamente la regione di riferimento. Ecco il responso:

- | | | | | | |
|---|---|---------------|----|--|-------------|
| 1 |  | TRENTINO A.A. | 6 |  | TOSCANA |
| 2 |  | LAZIO | 7 |  | FRIULI V.G. |
| 3 |  | LIGURIA | 8 |  | PUGLIA |
| 4 |  | SICILIA | 9 |  | ABRUZZO |
| 5 |  | LIGURIA | 10 |  | PUGLIA |

Rispetto alle visite le richieste si **presentano più eterogenee**. L'immobile in assoluto più richiesto è in **Trentino Alto Adige**, al secondo posto un immobile nel **Lazio**.

Liguria e **Puglia** si confermano le due regioni più presenti anche in questa classifica, con due proprietà a testa.

LE RICHIESTE: **ESTERO**

VISITE

Vista la crescita internale di **Luxforsale** in questo Osservatorio 2023 concentriamo la nostra attenzione anche sulle **proprietà immobiliari internazionali** più visitate e ricercate. Ecco la **Top Ten delle visite**:

- | | | | |
|---|--|----|--|
| 1 |  LEIPSOI (GRECIA) | 6 |  PALERMO (COLOMBIA) |
| 2 |  VILLEFRANCHE SUR MER (FRANCIA) | 7 |  CHLUM (REP. CECA) |
| 3 |  MELIDE (SVIZZERA) | 8 |  KARPATOS (GRECIA) |
| 4 |  SIVIGLIA (SPAGNA) | 9 |  VIENNA (AUSTRIA) |
| 5 |  ANTIBES BIOT (FRANCIA) | 10 |  MOSCA (RUSSIA) |

L'immobile più visitato tra le proprietà internazionali di Luxforsale si trova in **Grecia**, nazione che è anche la più rappresentata assieme alla **Francia**, la quale, ricordiamo, è lo Stato in assoluto **con più immobili posizionati sul nostro portale**.

LE RICHIESTE: *ESTERO*

RICHIESTE

I dati invece cambiano se consideriamo gli **immobili esteri più richiesti su Luxforsale**. Anche in questo caso, per motivi di privacy, indichiamo solamente la nazione di riferimento. Ecco la **Top Ten**:

1		GRECIA	6		THAILANDIA
2		COLOMBIA	7		ALBANIA
3		BRASILE	8		THAILANDIA
4		FRANCIA	9		FRANCIA
5		SPAGNA	10		AUSTRIA

In assoluto l'immobile estero più richiesto si trova in **Grecia**. Rispetto alle visite, interessante sottolineare come ci siano due proprietà in **Thailandia** (la più rappresentata con la Francia), una in **Brasile** e una in **Albania** (dato che fortifica la crescente attenzione del lusso verso i Balcani).

FOCUS

SHORT RENT

Tra le grandi novità di Luxforsale c'è la creazione di **un Hub dedicato allo Short Rent, chiamato appunto Luxforsale 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.**

Nelle pagine che seguono abbiamo raccolto alcuni dati sui **trend futuri** e sull'affitto a breve termine che ci aiutano a capire l'importanza di questo servizio.

FOCUS

SHORT RENT

PREVISIONI TURISTICHE 2023



Nel 2023 sono previsti **127.000 milioni di arrivi** e circa **442,5 milioni di presenze** complessive.

Una crescita rispettivamente del **+11,2 %** e **+12,2 %** rispetto al 2022.

PREVISIONE PERNOTTAMENTI

Queste le regioni che, per il 2023, registreranno il **maggior numero di pernottamenti** (tra parentesi l'incremento percentuale rispetto al 2022).

1		TRENTINO A.A. (+ 15,4%)	6		LAZIO (+12,8 %)
2		VENETO (+14,8 %)	7		SICILIA (+ 12,7 %)
3		MARCHE (+ 13,4 %)	8		CAMPANIA (+ 12,3 %)
4		MOLISE (+ 13,4 %)	9		EMILIA ROMAGNA (+12,2 %)
5		TOSCANA (+ 13,4 %)	10		SARDEGNA (+ 11,9 %)

FOCUS

SHORT RENT

SPESA TURISTICA



Nel 2023 è prevista una **spesa turistica di quasi 89 milioni di euro**, con un incremento del 22,8% rispetto al 2022.

PREVISIONE VIAGGI IN ITALIA

L'attrazione che l'Italia stimola nei **viaggiatori stranieri** è sempre elevatissima.

Secondo indagini di settore in Europa **il 78% dei francesi vorrebbe organizzare un viaggio in Italia**, così come il 66% degli inglesi e il 54% degli olandesi.

Il dato è confermato dall'analisi sui turisti fuori dal Continente Europeo che, organizzando un viaggio in Europa, hanno optato per un **soggiorno in Italia nel 2023**: il **60% degli statunitensi**, il 58% dei brasiliani, il 49% dei cinesi, il 45% degli indiani, il 42% dei sudcoreani e il **41% dei giapponesi**.

FOCUS

SHORT RENT

CITTA' ITALIANE PIU' RICHIESTE

Ecco la classifica delle **città italiane più richieste nel 2023 dai turisti:**

1		ROMA	6		MILANO
2		FIRENZE	7		VERONA
3		VENEZIA	8		TORINO
4		NAPOLI	9		GENOVA
5		PISA	10		SIENA

PREZZI MEDI A NOTTE

Ecco invece i prezzi medi a notte nelle principali località turistiche italiane:

 MILANO - 307 €	 VENEZIA - 350 €	 ROMA - 290 €
 FIRENZE - 260 €	 NAPOLI - 210 €	

LUXFORSALE

FOCUS

SHORT RENT

PERCHE' SCEGLIERE LO SHORT RENT?

Ecco dati e benefici dello Short Rent:

①

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

②

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

③

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

④

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

LUXFORSALE

OSSERVATORIO LUXFORSALE

A CURA DI



Claudio Citzia

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

É 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.

É 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. Founder di Digiloco, 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 LUXFORSALE SUL MERCATO IMMOBILIARE DI LUSSO

WWW.LUXFORSALE.IT

LUXFORSALE