

REPORT 2026 LUSO

**IL MERCATO
RESIDENZIALE
DI LUSO IN ITALIA**

Un progetto di:

 **immobiliare.it**

In collaborazione con:

LUXURYESTATE



INDICE

01. CHI SIAMO

02. PREMESSA

03. GLOSSARIO

04. I TREND DEL MERCATO
RESIDENZIALE DI LUSSO
IN ITALIA

05. GRANDI CITTÀ E AREE DI PRESTIGIO:
LE CARATTERISTICHE DI OGNI MERCATO

[Milano](#)

[Roma](#)

[Versilia](#)

[Laghi di Como e di Garda](#)

[Riviera Ligure](#)

[Firenze](#)

[Dolomiti](#)

[Napoli](#)

[Costa Smeralda](#)

[Riviera Romagnola](#)

[Sicilia Costa Orientale](#)

[Bologna](#)

[Torino](#)

[Terra di Bari](#)

06. METODOLOGIA E METRICHE



CHI SIAMO



Immobiliare.it S.p.A. è un gruppo italiano composto da società specializzate in servizi per la compravendita e l'affitto di immobili, rivolti a privati, professionisti del real estate, istituti bancari e operatori del settore finanziario. Fondato nel 2005 con il lancio del portale Immobiliare N. 1 in Italia, Immobiliare.it, ha ampliato la propria offerta con portali specializzati come Trovacasa.it, MioAffitto e LuxuryEstate.com. Immobiliare.it Insights, la proptech della società, offre servizi digitali di advisory, insights e data diligence a banche, investitori e valutatori.

Il gruppo è punto di riferimento in Italia anche nel settore dei mutui, con una rete di oltre 800 mediatori creditizi sul territorio di Euroansa, con la mediazione creditizia a distanza di Immobiliare.it Mutui, e con Genio Diligence, azienda focalizzata sul credit risk e sulla prevenzione delle frodi per mediatori e istituzioni finanziarie. Il gruppo è inoltre presente sui mercati esteri in Spagna, Grecia, Slovenia, Croazia e Serbia con i brand Indomio, Pisos.com, Enalquiler.com, Spitogatos, Nepremicnine.net, Nekretnine e Crozilla.

LUXURYESTATE

Con oltre 500.000 immobili di prestigio in 120 Paesi, LuxuryEstate.com offre la più grande scelta di immobili di lusso al mondo. Gli annunci sono pubblicati da oltre 50.000 agenzie, tra cui spiccano i marchi più prestigiosi nel settore. Sul sito web e l'app sono disponibili appartamenti, attici e ville di lusso in città come Londra, Parigi, Roma, Madrid, Berlino e New York, oltre a ville, residenze d'epoca, castelli e tenute di prestigio al mare, sui laghi, in montagna e nelle zone più rinomate del mondo.

IL MERCATO RESIDENZIALE DI LUSSO IN ITALIA

Premessa

Giunto alla quinta edizione, il nostro Osservatorio sul mercato residenziale di lusso in Italia si conferma un punto di riferimento per comprendere le dinamiche di un settore che continua a distinguersi per solidità e capacità di crescita.

Anche nel 2025 il comparto ha mantenuto un andamento positivo, con un incremento dell'offerta del 23% rispetto al 2024.

Segnali favorevoli emergono anche sul fronte della domanda, in rialzo negli ultimi 12 mesi, a conferma dell'interesse crescente di acquirenti e investitori.

Come nelle precedenti edizioni, all'analisi nazionale segue un approfondimento sui principali mercati locali del lusso.

L'Osservatorio si basa sulla banca dati di Immobiliare.it, la più ampia del panorama immobiliare italiano, in grado di offrire una fotografia aggiornata del mercato e di anticiparne le evoluzioni.

“Anche nel 2025 il mercato residenziale di lusso ha confermato la sua centralità nel real estate italiano: l'aumento dell'offerta, la crescita della domanda e la maggiore incidenza sul totale del mercato evidenziano una traiettoria di sviluppo sostenibile e di valore duraturo.”

Paolo Giabardo
Direttore Generale Immobiliare.it



GLOSSARIO



Pressione di domanda

Numero medio di contatti per annuncio.

Contatti totali

Richieste di contatto generate dagli annunci in offerta sul mercato.

Offerta o annunci

Immobili di lusso in vendita sul portale in un dato semestre.

Valore monetario complessivo dell'offerta

Somma dei prezzi di tutti gli immobili di lusso in vendita sul portale in un dato semestre.

Superficie complessiva dell'offerta

Somma delle superfici di tutti gli immobili di lusso in vendita sul portale in un dato semestre.

Time to sell

Tempo medio di permanenza sul portale degli immobili di lusso che sono stati rimossi in un dato semestre.

Time on market

Tempo medio di permanenza sul portale degli annunci di lusso che si trovano online in un dato semestre.



IL TREND

DEL MERCATO RESIDENZIALE DI LUSO IN ITALIA

La geografia delle residenze di lusso

Tradizionalmente, il mercato immobiliare del lusso si concentra in particolare attorno ai grandi centri economici del Paese, nelle aree di interesse turistico, all'interno delle città storiche o nelle zone vicino al mare, in montagna o al lago. Utilizzando la stessa caratterizzazione già impiegata nelle versioni precedenti di questo report, sono state analizzate 14 aree italiane rilevanti per valore e composizione del mercato immobiliare di prestigio.



La distribuzione dell'offerta per numero di immobili

Il mercato del lusso in Italia si concentra prevalentemente nell'area centro-settentrionale del Paese. Il Nord-Ovest emerge come principale polo dell'offerta, raccogliendo il 35% delle proprietà di lusso disponibili sul mercato, seguito dal Centro, con quasi il 31% del totale. Il Nord-Est occupa la terza posizione, con il 22,3%, mentre il Sud e le Isole presentano quote minori ma costanti, rappresentando rispettivamente il 6,8% e il 5,1% dell'offerta complessiva.

La distribuzione dell'offerta per valore cumulato degli immobili

Osservando il valore complessivo degli immobili di lusso in offerta nel 2025, emerge come il Centro superi il Nord-Ovest, che retrocede al secondo posto. Entrambe le aree registrano un valore superiore ai 25 miliardi di euro, rappresentando complessivamente il 71,1% del totale nazionale. Il Nord-Est si colloca in terza posizione, con 13 miliardi di euro, pari al 18% del valore complessivo degli immobili di lusso in Italia. Il Sud raggiunge i 4,1 miliardi di euro, che corrispondono al 5,8% del totale, mentre le Isole, con 3,7 miliardi di euro, rappresentano il 5,1% del valore delle residenze di lusso.

La distribuzione nelle città e nelle aree turistiche

Se si entra nel dettaglio delle città, Milano si conferma il principale polo per valore complessivo dell'offerta immobiliare di lusso, con 8,7 miliardi di euro, pari al 12,2% del totale nazionale, registrando un incremento del 13% rispetto al 2024. Roma si posiziona al secondo posto, con un valore di 5,6 miliardi di euro (7,9% del totale italiano) e una crescita dell'8% su base annua. La Versilia rimane la prima area turistica per valore aggregato dell'offerta, con un aumento del 18% rispetto all'anno precedente e un valore complessivo pari a 4,64 miliardi di euro. Tra tutte le località considerate, Bologna evidenzia la crescita più significativa anno su anno, con un +37% rispetto al 2024, raggiungendo un valore di 0,68 miliardi di euro.

I trend del mercato del lusso

Rispetto al 2024, nel 2025 si registra un incremento del 23% del numero di annunci di immobili di lusso nella Penisola. Anche la quota di immobili di pregio in Italia rispetto al totale dell'offerta residenziale nazionale evidenzia un aumento, passando dal 2,6% del 2024 al 4% della fine dello scorso anno.

Nel confronto con il 2020, invece, la numerosità dell'offerta disponibile registra un rialzo complessivo del 93%. Sul fronte della pressione di domanda, intesa come numero medio di contatti per annuncio, il mercato del lusso evidenzia un leggero aumento, con una variazione del +4% rispetto al 2024, mentre nel confronto con il 2020 si osserva una sostanziale stabilità, con

una lievissima diminuzione, pari a -1%. Tali dati non sono riconducibili a una diminuzione dell'interesse — misurato in termini di contatti totali, che registrano un aumento del 93% rispetto al 2020 e del 22% su base annua — bensì al forte aumento dell'offerta, che attenua l'indicatore di pressione relativa.

ZONE PRINCIPALI PER VALORE COMPLESSIVO DELLO STOCK IN OFFERTA

Macroaree	Valore offerta (mld)	% su totale
Centro	25,5 €	35,7%
Nord-Ovest	25,3 €	35,4%
Nord-Est	12,9 €	18,0%
Sud	4,1 €	5,8%
Isole	3,7 €	5,1%

Zona Lusso	Valore offerta (mld)	% su totale
Milano	8,74 €	12,2%
Roma	5,62 €	7,9%
Versilia	4,64 €	6,5%
Laghi	4,09 €	5,7%
Riviera Ligure	3,73 €	5,2%
Firenze e dintorni	2,94 €	4,1%
Dolomiti	1,20 €	1,7%
Napoli	1,01 €	1,4%
Costa Smeralda	0,80 €	1,1%
Riviera Romagnola	0,77 €	1,1%
Sicilia Costa Orientale	0,68 €	0,9%
Bologna	0,68 €	0,9%
Torino	0,66 €	0,9%
Terra di Bari	0,62 €	0,9%

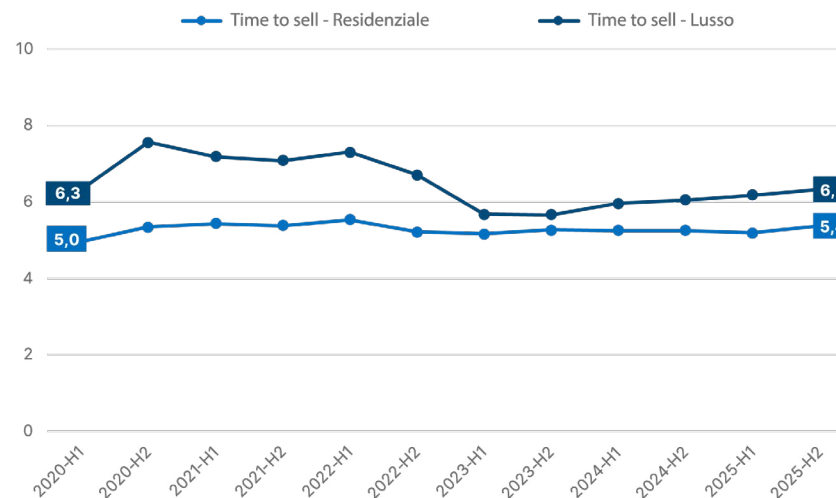
Time to sell e Time on market

Osservando l'andamento a partire dall'inizio del 2020, emerge come il mercato immobiliare di lusso presenti storicamente tempi medi di vendita superiori rispetto al comparto residenziale tradizionale. Nel 2023, tuttavia, il divario tra i due segmenti si è ridotto in modo significativo, arrivando a una differenza minima di soli 0,4 mesi: alla fine del 2025, i tempi medi di vendita si attestavano a 5,7 mesi per il segmento del lusso e a 5,3 mesi per il mercato residenziale tradizionale. Tale convergenza è attribuibile a una marcata riduzione dei tempi di vendita nel comparto del lusso, accompagnata da una sostanziale stabilità nei tempi del settore residenziale tradizionale.

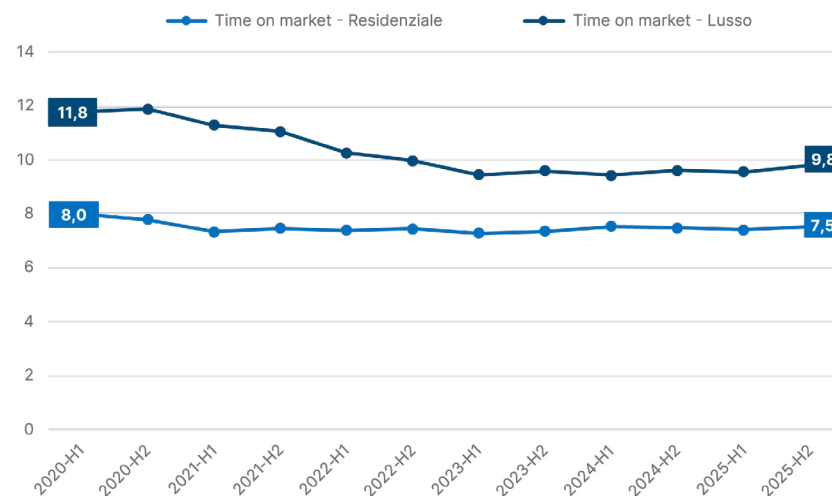
Alla fine del 2025, il differenziale tra i due segmenti ha registrato un nuovo lieve ampliamento, con una media di 6,3 mesi per il mercato del lusso (+0,2 mesi rispetto al secondo semestre del 2024) e di 5,4 mesi per il comparto residenziale tradizionale.

Sebbene il tempo medio di permanenza (*time on market*) sul mercato degli immobili di lusso sia rimasto sostanzialmente invariato negli ultimi due anni, rispetto all'inizio del 2020 si rileva una riduzione complessiva di 2 mesi. Nel mercato residenziale tradizionale, nello stesso periodo si osserva invece una diminuzione di 0,5 mesi. Alla fine del 2025, il *time on market* del segmento del lusso si attesta ai 9,8 mesi medi, a fronte dei 7,5 registrati per l'intero comparto residenziale.

**TIME TO SELL DEGLI ANNUNCI.
CONFRONTO TRA MERCATO DEL LUSO E MERCATO RESIDENZIALE**



**TIME ON MARKET DEGLI ANNUNCI.
CONFRONTO TRA MERCATO DEL LUSO E MERCATO RESIDENZIALE**



La differenza tra ville e appartamenti di lusso

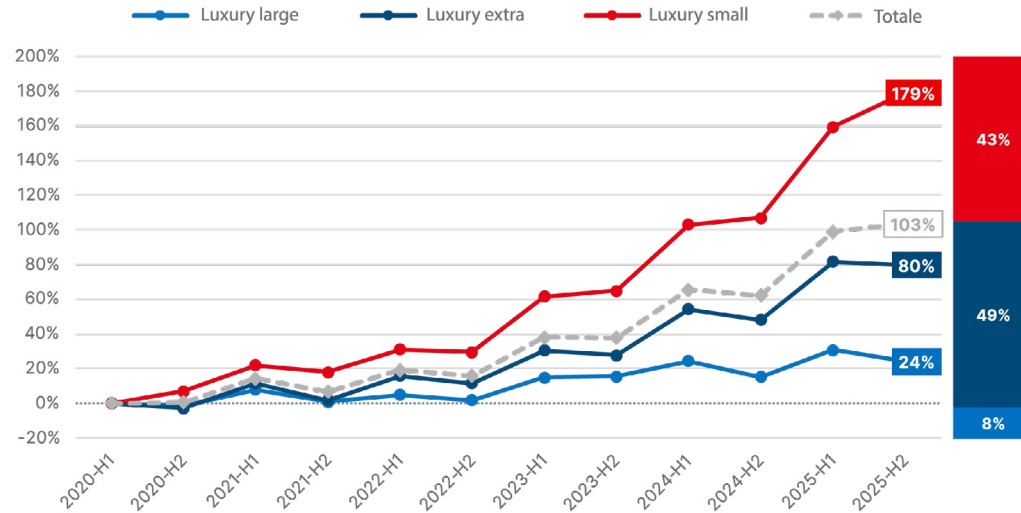
Appartamenti

Offerta

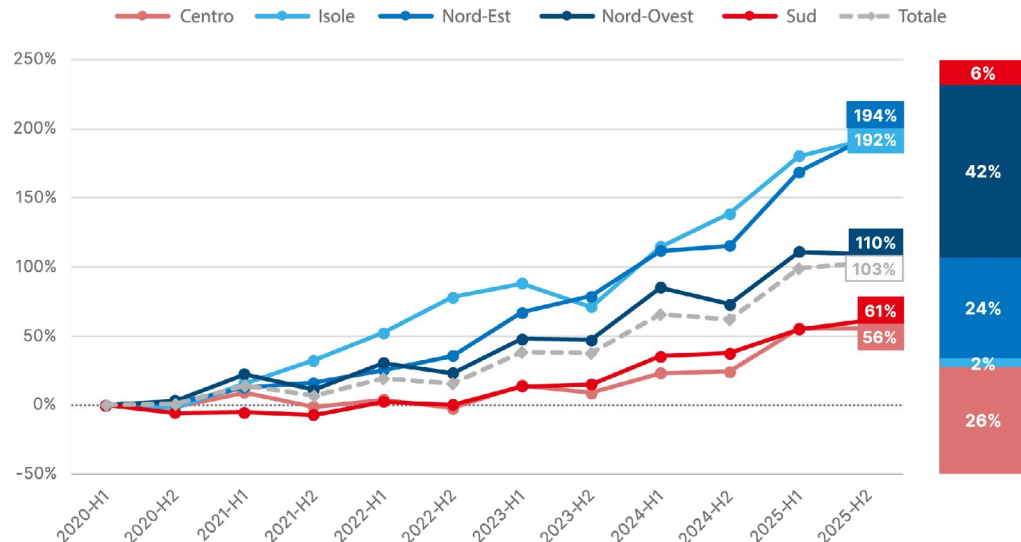
Nel 2025, l'offerta di appartamenti di lusso in Italia ha raggiunto un valore complessivo di 31,5 miliardi di euro, registrando una crescita del 20% rispetto al secondo semestre del 2024, in linea con l'aumento della superficie totale, che ha toccato i 4,4 milioni di metri quadrati. Il numero di appartamenti di lusso in offerta è aumentato del 25% su base annua, raddoppiando rispetto al 2020. Questo incremento è stato sostenuto soprattutto dai segmenti Luxury Small (+179%) e Luxury Extra (+80%), mentre il comparto Luxury Large ha evidenziato una crescita più moderata (+24%).

Dal punto di vista territoriale, le aree che hanno registrato il rialzo più marcato dell'offerta sono il Nord-Est e le Isole, con aumenti rispettivamente del +194% e del +192% rispetto all'inizio del 2020, seguite dal Nord-Ovest, con un +110%: tali incrementi risultano superiori rispetto alla crescita media nazionale, pari al +103%. Anche il Sud e il Centro hanno registrato rialzi, rispettivamente del +61% e del +56%.

ANDAMENTO % DELL'OFFERTA DI APPARTAMENTI DI LUSO PER TIPOLOGIA



ANDAMENTO % DELL'OFFERTA DI APPARTAMENTI DI LUSO PER MACRO AREA



Dimensione dell'offerta

29.468 annunci

+25% su 2024 - H2
+102% su 2020 - H2

Valore monetario complessivo dell'offerta

31,5 mld

+20% su 2024 - H2
+75% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

4,4 mln di m²

+19% su 2024 - H2
+70% su 2020 - H2

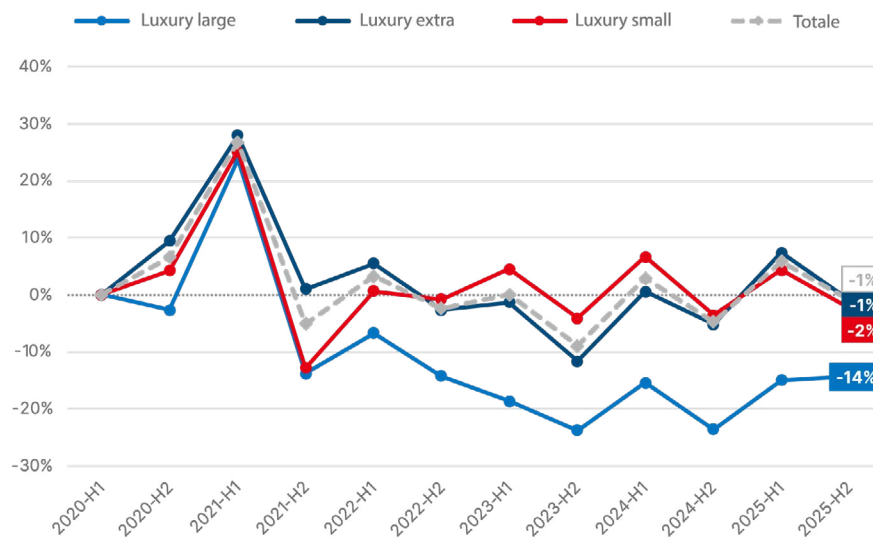
Pressione di domanda

Per quanto riguarda la pressione di domanda, tra il 2020 e il 2021 tutti i segmenti hanno registrato crescita comprese tra il 24% e il 28%. Nel 2025 emerge però una moderata stabilizzazione. Tale effetto non è dovuto a una diminuzione dell'interesse - misurato come contatti totali sugli annunci - che continua invece a crescere: il segmento Luxury Large registra un aumento del 4%, il Luxury Extra del 64% e il Luxury Small del 164%. La causa del calo della pressione di domanda è invece riconducibile al forte aumento dell'offerta.

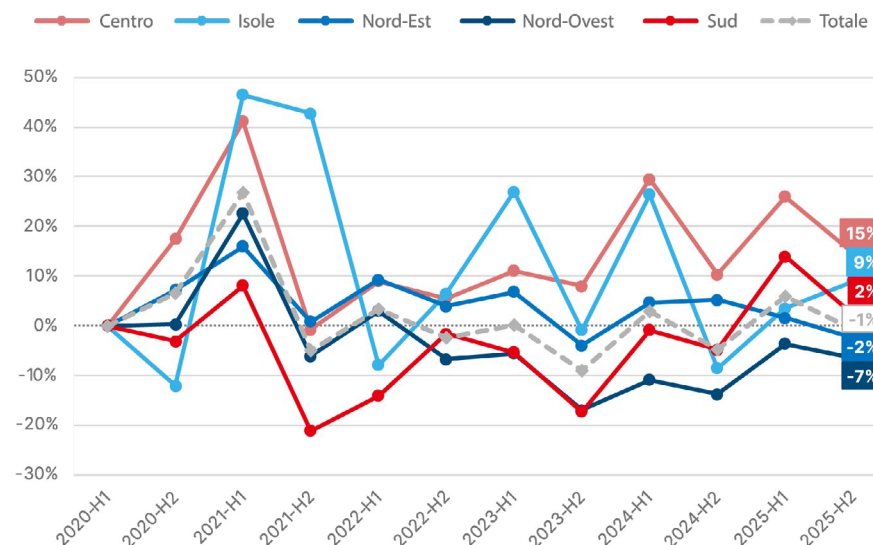
A livello territoriale, il Nord-Ovest è l'area che nel 2025 evidenzia la maggiore diminuzione della pressione di domanda rispetto all'inizio del 2020 (-7%), mentre il Nord-Est registra un lieve calo (-2%). Al contrario, il Centro mostra l'aumento più significativo (+15%), seguito dalle Isole (+9%) e dal Sud (+2%).

Nel secondo semestre del 2025, il tempo medio di vendita degli appartamenti di lusso è aumentato del 4% rispetto allo stesso periodo del 2024, raggiungendo una media di 5,7 mesi, mentre il *time on market* registrato nell'ultimo anno si attesta a 8,9 mesi.

ANDAMENTO % DELLA PRESSIONE DI DOMANDA DI APPARTAMENTI DI LUSO PER TIPOLOGIA



ANDAMENTO % DELLA PRESSIONE DI DOMANDA DI APPARTAMENTI DI LUSO PER MACRO AREA



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

72,3%

+0,7 pp su 2024 - H2
+2,4 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

5,7 mesi

+4% su 2024 - H2
-13% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

8,9 mesi

+4% su 2024 - H2
-18% su 2020 - H2

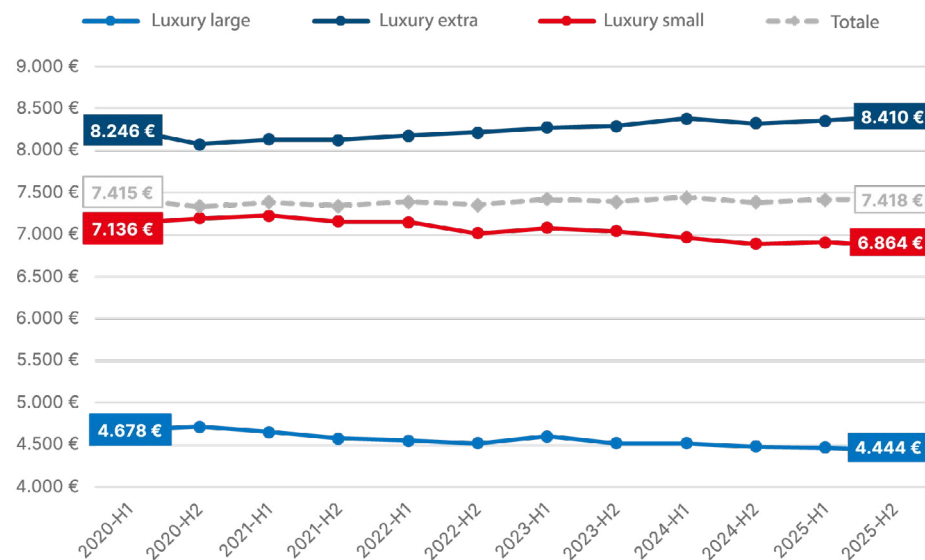
Prezzi

Negli ultimi anni, i prezzi al metro quadro degli appartamenti di lusso in Italia hanno mantenuto un andamento sostanzialmente stabile, a differenza del resto del mercato residenziale, che ha invece registrato crescita rilevanti dall'inizio del 2020.

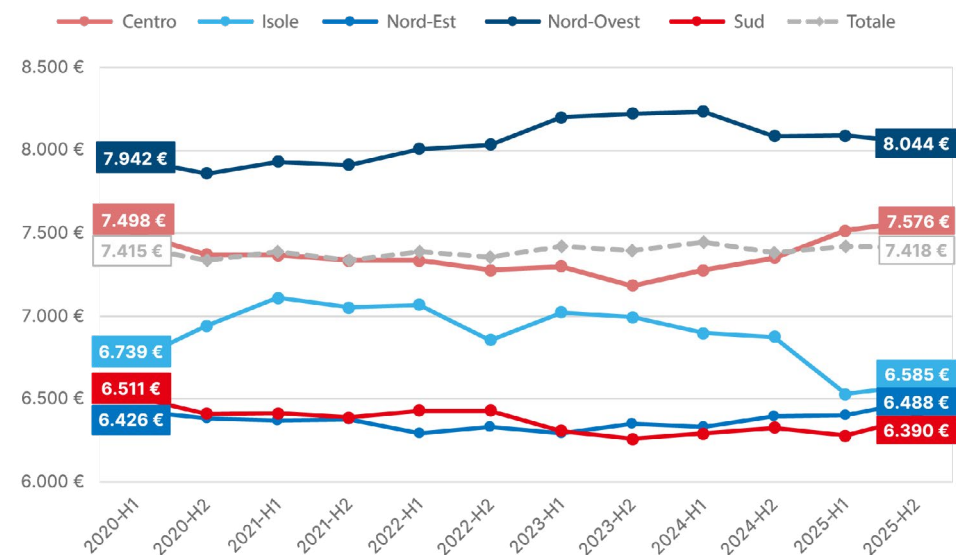
Esaminando le varie macro-aree del Paese, tra il primo semestre del 2020 e il secondo semestre del 2025 emergono dinamiche differenti nei prezzi al metro quadro degli appartamenti di lusso. Il Nord-Ovest si conferma l'area più costosa, passando da 7.942 € a 8.044 €, con un aumento dell'1,3%. Il Centro sale da 7.498 € a 7.576 € (+1%), superando la media nazionale, che nel 2025 si attesta a 7.418 €.

Il Nord-Est registra un lieve incremento, da 6.426 € a 6.488 € (+1%), mentre il Sud evidenzia una leggera flessione, pari al -1,9%, passando da 6.511 € a 6.390 €. Le Isole, invece, mostrano il calo più marcato, scendendo da 6.739 € a 6.585 €, con una variazione del -2,3%.

PREZZI AL METRO QUADRO DEGLI APPARTAMENTI DI LUSO PER TIPOLOGIA



PREZZI AL METRO QUADRO DEGLI APPARTAMENTI DI LUSO PER MACRO AREA



Prezzo unitario Extra

8.410 €

+1% su 2024 - H2

+4% su 2020 - H2

Prezzo unitario Small

6.864 €

0% su 2024 - H2

-5% su 2020 - H2

Prezzo unitario Large

4.444 €

-1% su 2024 - H2

-6% su 2020 - H2

Ville

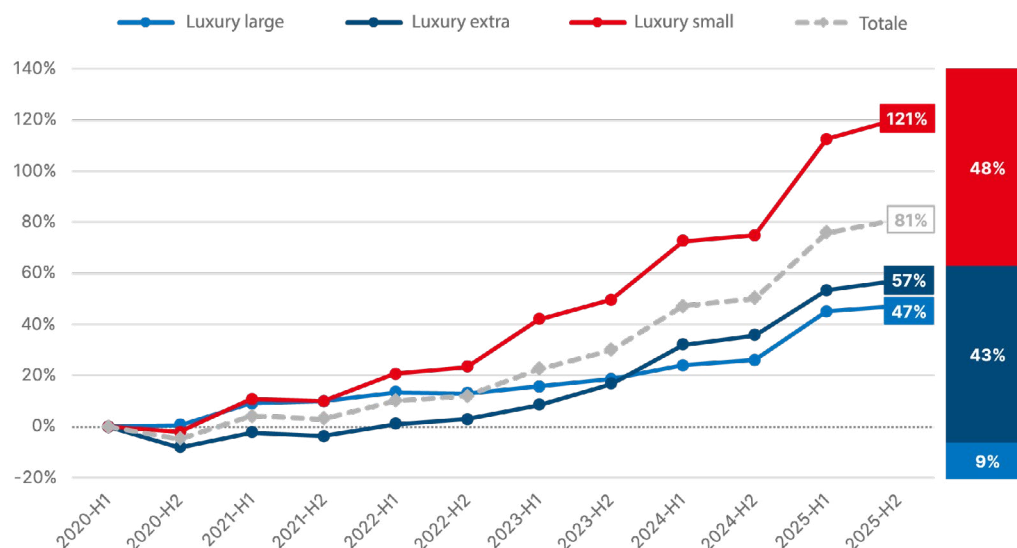
Offerta

Il valore totale dell'offerta di ville di lusso in Italia ammonta a 40 miliardi di euro, e ha registrato un incremento del 91% rispetto all'inizio del 2020, in linea con la crescita della superficie complessiva, che ha raggiunto gli 8,2 milioni di mq.

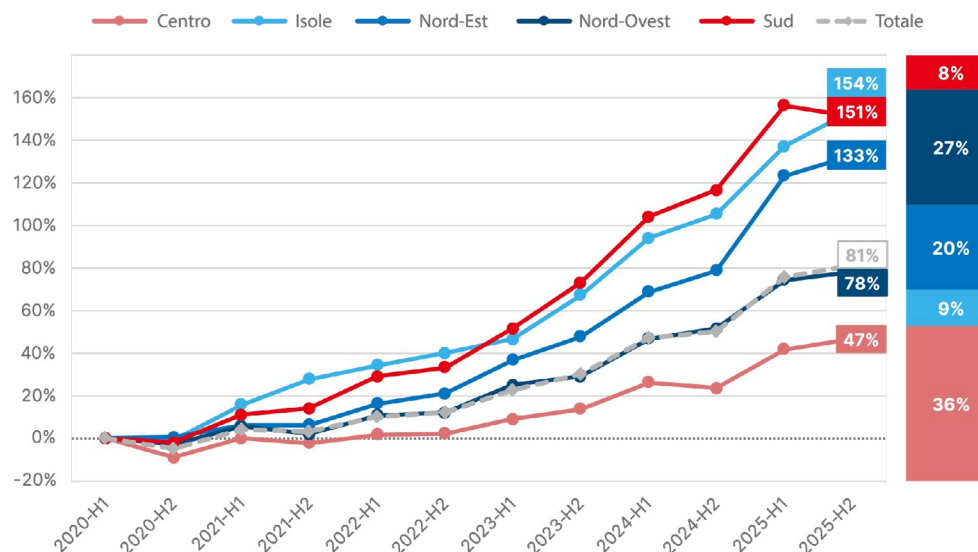
L'aumento più rilevante dell'offerta si osserva nel segmento Luxury Small, che ha più che raddoppiato il numero di annunci rispetto al 2020 (+121%). Anche i segmenti Luxury Extra e Luxury Large mostrano un'espansione significativa, con incrementi rispettivamente del 57% e del 47%.

A livello di singoli territori, rispetto all'inizio del 2020 l'offerta di ville di lusso cresce oltre la media nazionale - pari al +81% - nelle Isole (+154%), al Sud (+151%) e al Nord-Est (+133%). Rialzi più moderati si registrano al Nord-Ovest (+78%) e al Centro (+47%).

ANDAMENTO % DELL'OFFERTA DI VILLE DI LUSO PER TIPOLOGIA



ANDAMENTO % DELL'OFFERTA DI VILLE DI LUSO PER MACRO AREA



Dimensione dell'offerta

25.077 annunci

+21% su 2024 - H2
+91% su 2020 - H2

Valore monetario complessivo dell'offerta

40,0 mld

+12% su 2024 - H2
+65% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

8,2 mln di m²

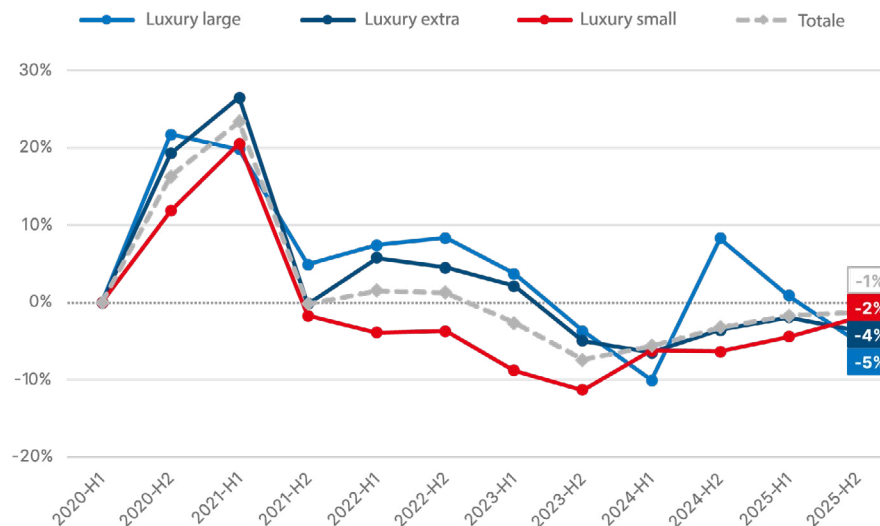
+14% su 2024 - H2
+70% su 2020 - H2

Pressione di domanda

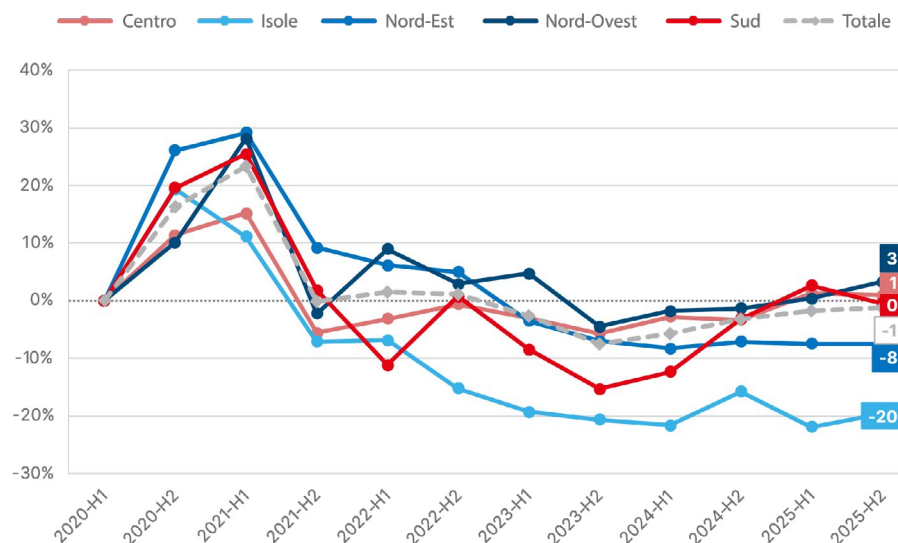
Anche per le ville di lusso, il picco della pressione di domanda si è registrato nel 2021. Guardando al confronto tra inizio 2020 e fine 2025, i territori in cui si registra una variazione positiva di tale indicatore sono il Nord-Ovest (+3%) e il Centro (+1%), mentre il Sud rimane stabile. Le aree che presentano invece una variazione negativa nel medesimo periodo sono il Nord-Est e le Isole, che hanno registrato una diminuzione rispettivamente dell'8% e del 20%. Per quanto riguarda l'interesse (contatti totali), si nota ovunque un trend crescente nell'arco temporale preso in esame: +142% al Sud, +135% nelle Isole, +96% al Nord-Est, +89% al Nord-Ovest e +84% al Centro.

Le ville di pregio richiedono mediamente circa un mese e mezzo in più per essere vendute rispetto agli appartamenti, con tempi medi che si attestano a circa 7 mesi. Il time on market, invece, si è mantenuto stabile - pari a circa 11 mesi - e risulta superiore di oltre 2 mesi rispetto a quello degli appartamenti.

ANDAMENTO % DELLA PRESSIONE DI DOMANDA DI VILLE DI LUSO PER TIPOLOGIA



ANDAMENTO % DELLA PRESSIONE DI DOMANDA DI VILLE DI LUSO PER MACRO AREA



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

27,7%

-0,7 pp su 2024 - H2
-2,4 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

7,0 mesi

+6% su 2024 - H2
-23% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

11,0 mesi

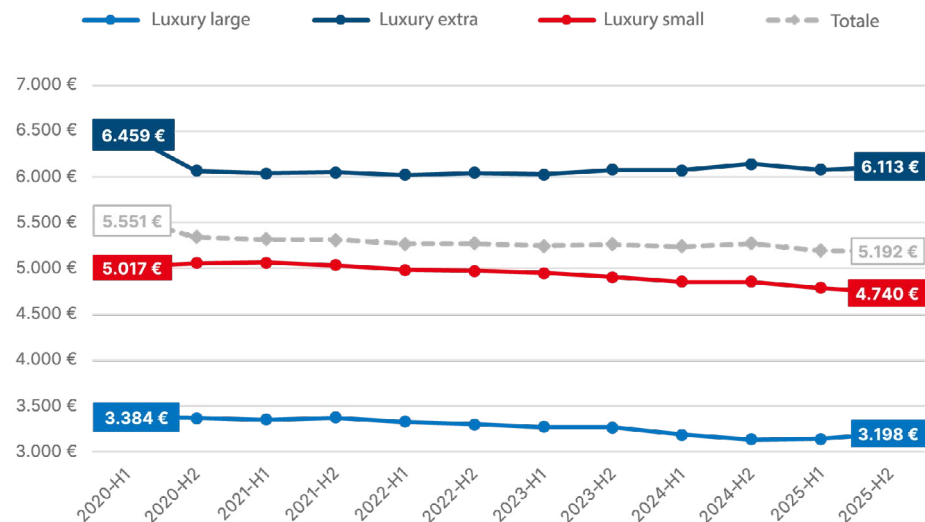
+1% su 2024 - H2
-16% su 2020 - H2

Prezzi

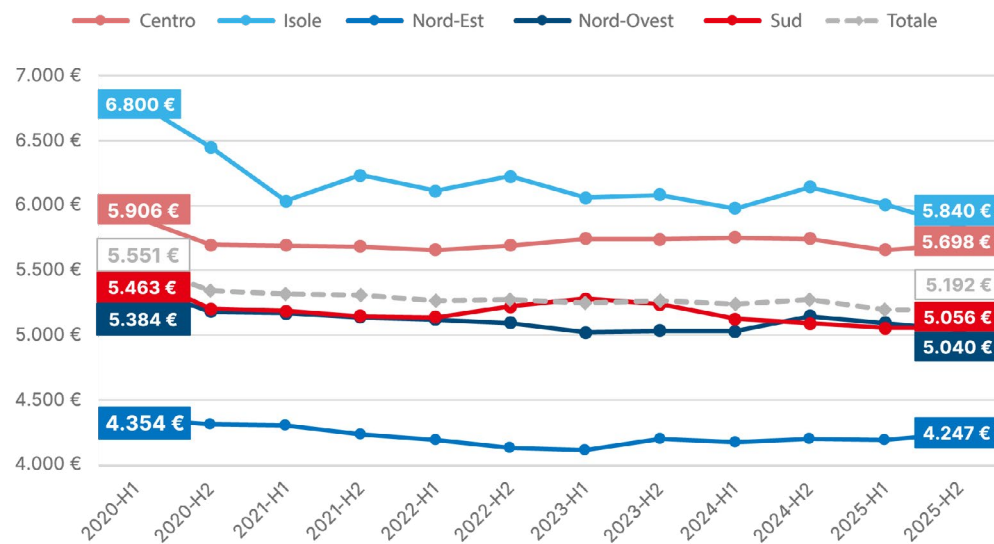
Negli ultimi anni, il prezzo al metro quadro delle ville di pregio ha registrato una flessione rispetto ai livelli di inizio 2020 (-6,5%). Analizzando i diversi segmenti del lusso, si osservano differenze significative: per le ville della categoria Luxury Large, il prezzo al metro quadro è aumentato del 2% nell'ultimo anno, pur segnando un calo del 5% rispetto al 2020, mentre le ville del comparto Luxury Small hanno subito una diminuzione del 6% rispetto a inizio 2020 e del 2% nell'ultimo anno.

Dal punto di vista delle singole aree geografiche del Paese, tutte le zone hanno registrato un calo dei prezzi delle ville di lusso tra inizio 2020 e fine 2025. Guardando al confronto con il 2024, invece, l'unica area a mostrare una variazione positiva, seppur lieve, è stata il Nord-Est, mentre le Isole hanno registrato la maggiore riduzione dei prezzi (-5%).

PREZZI AL METRO QUADRO DI VILLE DI LUSSO PER TIPOLOGIA



PREZZI AL METRO QUADRO DI VILLE DI LUSSO PER MACRO AREA



Prezzo unitario Extra

6.113 €

0% su 2024 - H2
+1% su 2020 - H2

Prezzo unitario Small

4.740 €

-2% su 2024 - H2
-6% su 2020 - H2

Prezzo unitario Large

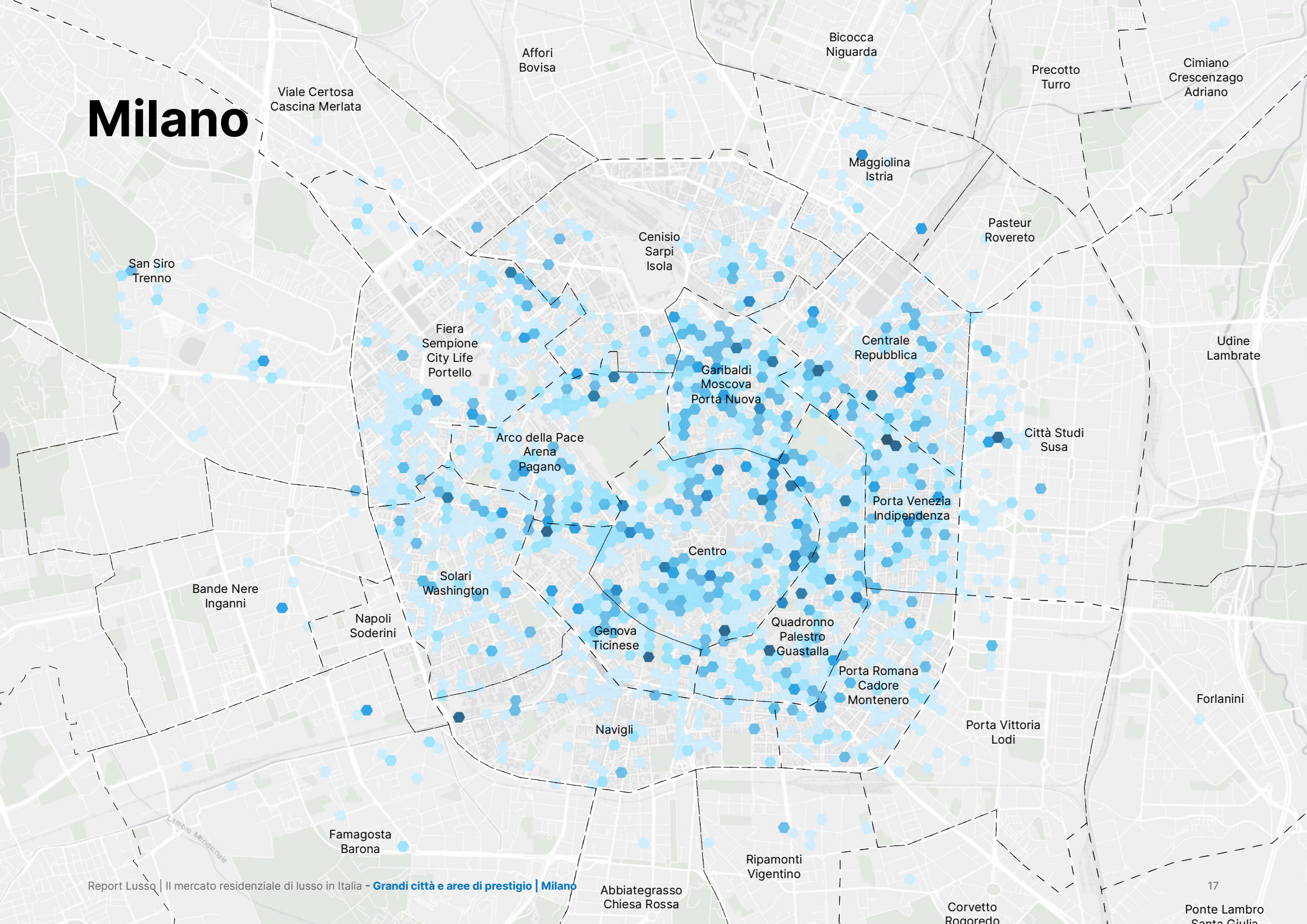
3.198 €

+2% su 2024 - H2
-5% su 2020 - H2

GRANDI CITTÀ E AREE DI PRESTIGIO



Milano



Sintesi del mercato

Anche nel 2025 Milano si conferma il principale mercato del lusso in Italia, con un valore complessivo degli immobili pari a circa 8,74 miliardi di euro, corrispondente al 12,2% dell'intera offerta disponibile, in crescita del 68% rispetto al secondo semestre del 2020. Per quanto riguarda il numero di case di pregio in offerta, la città ha registrato un

aumento pari quasi all'85% rispetto a fine 2020, trainato dagli appartamenti, che costituiscono il 99% del parco degli immobili sul mercato. La superficie complessiva in vendita è cresciuta di circa il 54% rispetto alla fine del 2020 e dell'11% rispetto al secondo semestre del 2024. Considerando che negli ultimi anni il rialzo del numero di immobili in offer-

ta è stato maggiore rispetto a quello della superficie totale disponibile, è plausibile concludere che siano aumentati soprattutto gli immobili di metrature più contenute.

Valore monetario complessivo dell'offerta

€8,74 mld

+13% su 2024 - H2
+68% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

907.408 m²

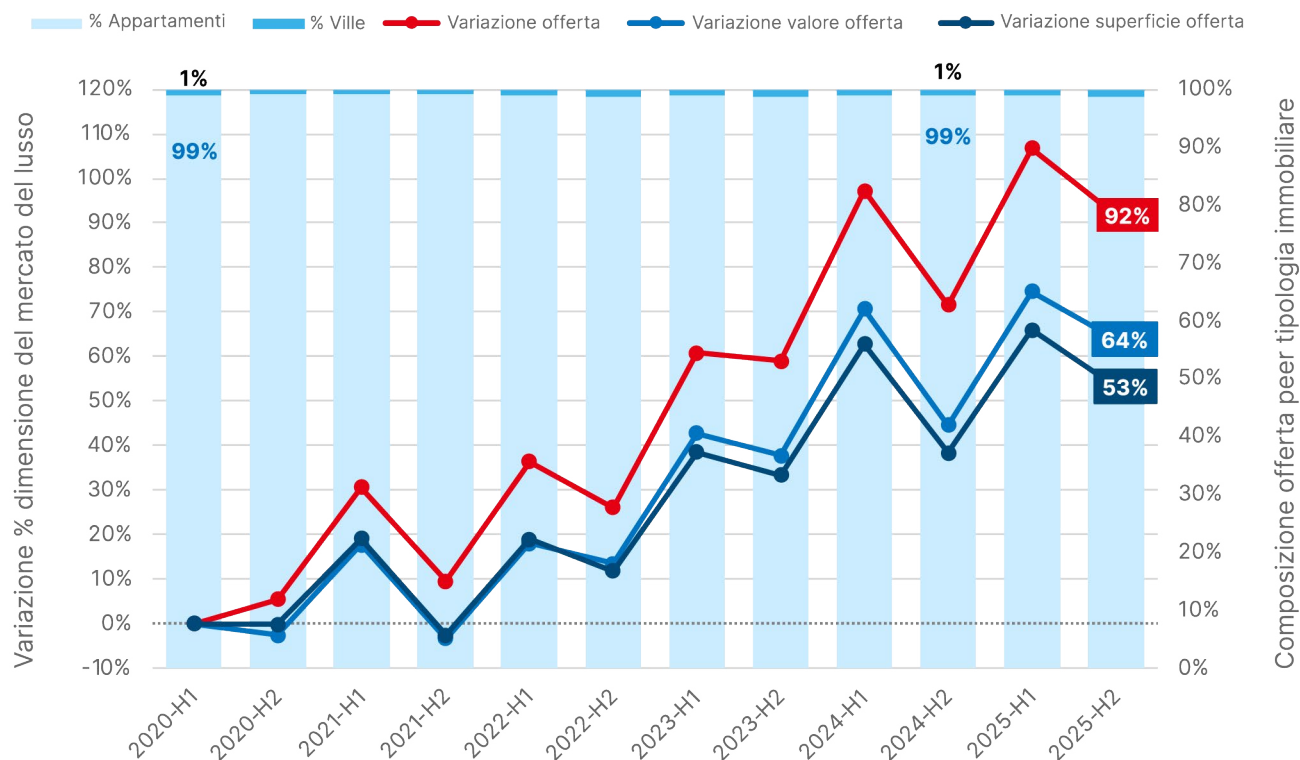
+11% su 2024 - H2
+54% su 2020 - H2

Dimensione dell'offerta

5.961 annunci

+12% su 2024 - H2
+82% su 2020 - H2

ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



Composizione offerta per tipologia immobiliare

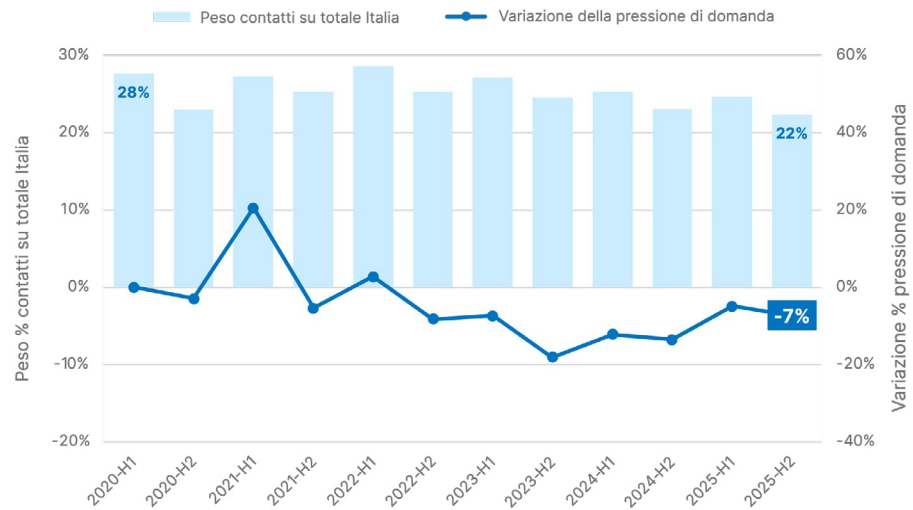
Pressione di domanda

Nel 2025 la pressione di domanda di immobili di lusso a Milano mostra un lieve calo, pari al -7%, rispetto all'inizio del 2020. Tuttavia, confrontando il secondo semestre del 2025 con lo stesso periodo del 2024, si registra un incremento, che ammonta al +7%. Guardando un arco temporale più ampio, dal primo semestre 2020 al secondo semestre 2025 la pressione di domanda risulta generalmente in diminuzione, con il punto più basso toccato nel secondo semestre del 2023 (-18%). Il peso dei contatti sul mercato di pregio milanese rispetto al totale del lusso nazionale è del 22%, un dato di 6 punti percentuali inferiore rispetto a quello del primo semestre del 2020.

Tempi

Il grafico mostra una riduzione dei tempi di vendita e di permanenza degli immobili sul mercato fino al 2023, seguita da una graduale inversione di tendenza nel biennio successivo. Dopo il minimo raggiunto nel 2023, entrambi gli indicatori tornano infatti a crescere nel 2024-2025. Alla fine del 2025, il tempo medio di vendita è di 3,7 mesi, mentre il *time on market* degli immobili si attesta a 6,6 mesi.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

22%

-0,7 pp su 2024 - H2

-0,7 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

3,7 mesi

+25% su 2024 - H2

-17% su 2020 - H2

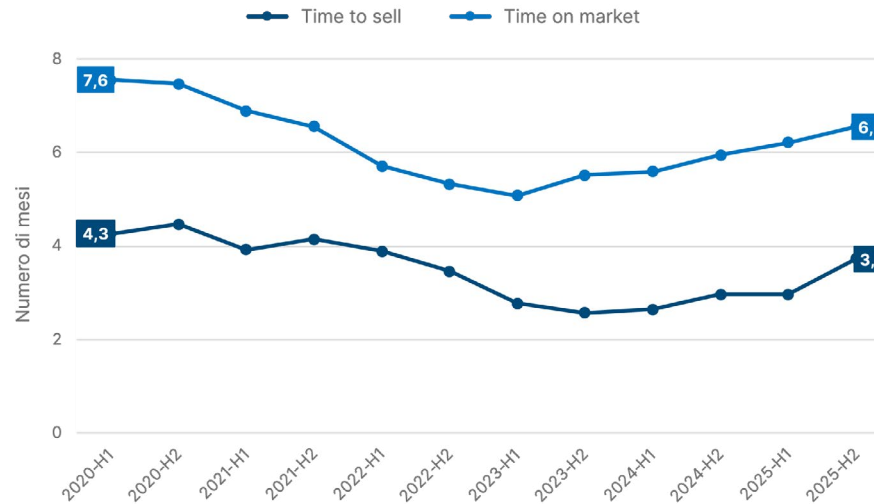
Time on market degli annunci

6,6 mesi

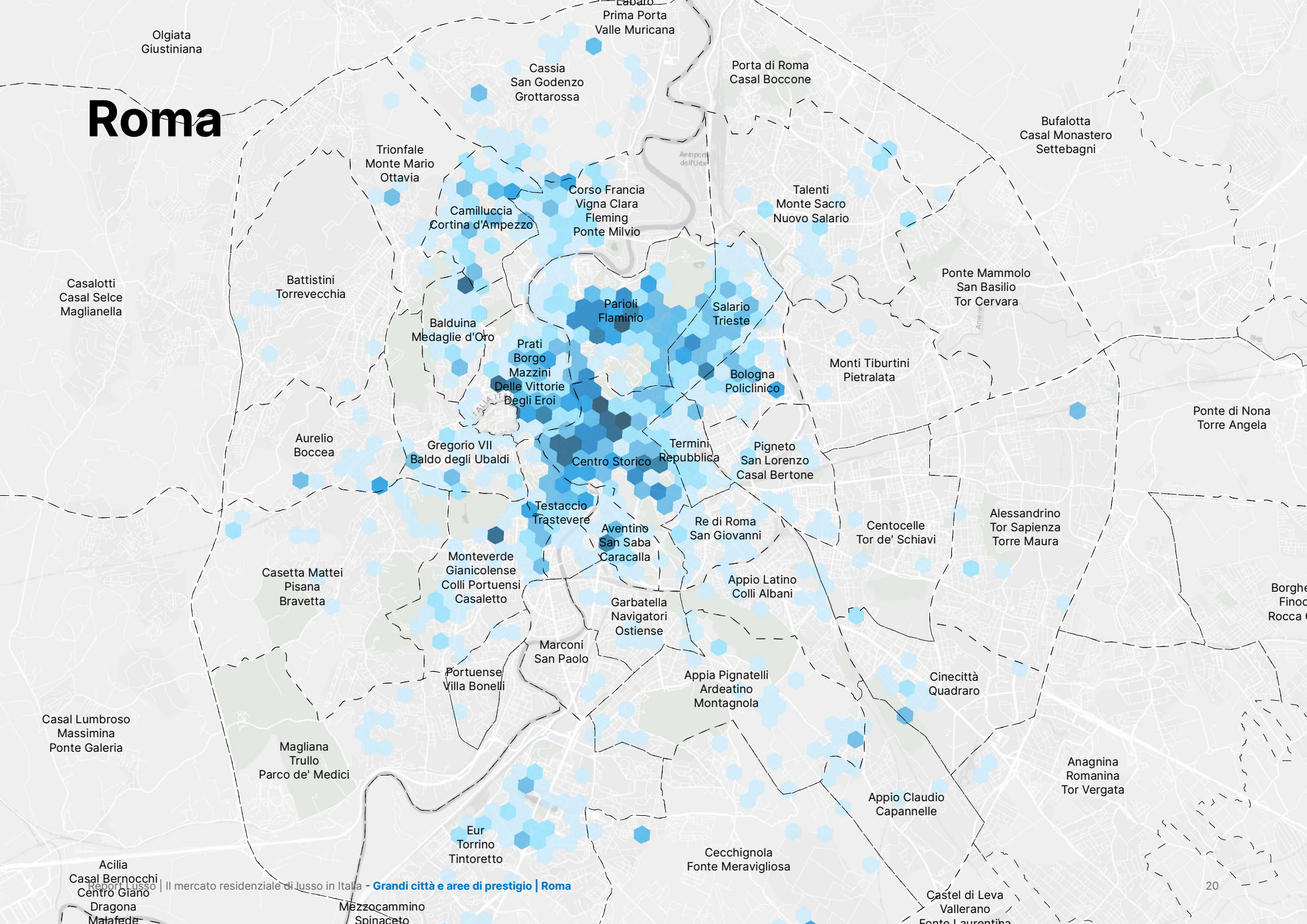
+10% su 2024 - H2

-12% su 2020 - H2

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



Roma



Sintesi del mercato

Alla fine del 2025, il valore complessivo del mercato del lusso in offerta a Roma raggiunge circa 5,62 miliardi di euro, pari a quasi l'8% del totale nazionale. Si tratta di un incremento del 10% rispetto al secondo semestre del 2020 e dell'8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Guardando ai principali indicatori relativi all'offerta, tra il 2020 e il

2023 emerge una fase di progressiva contrazione. Nel 2025 si osserva però una inversione di tendenza, con crescita diffuse: alla fine dello scorso anno, l'offerta risulta superiore del 22% rispetto al primo semestre del 2020, mentre il valore è aumentato del 3%. Solo la superficie totale è diminuita nello stesso arco temporale (-1%). Considerando

il forte aumento del numero degli immobili in offerta, non accompagnato da un simile incremento della superficie totale, è plausibile concludere che siano aumentati gli immobili di lusso di metrature più contenute. La gran parte dell'offerta di immobili di pregio a Roma è rappresentata dagli appartamenti (91% circa).

Valore monetario complessivo dell'offerta

€5,62 mld

+8% su 2024 - H2
+10% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

758.242 m²

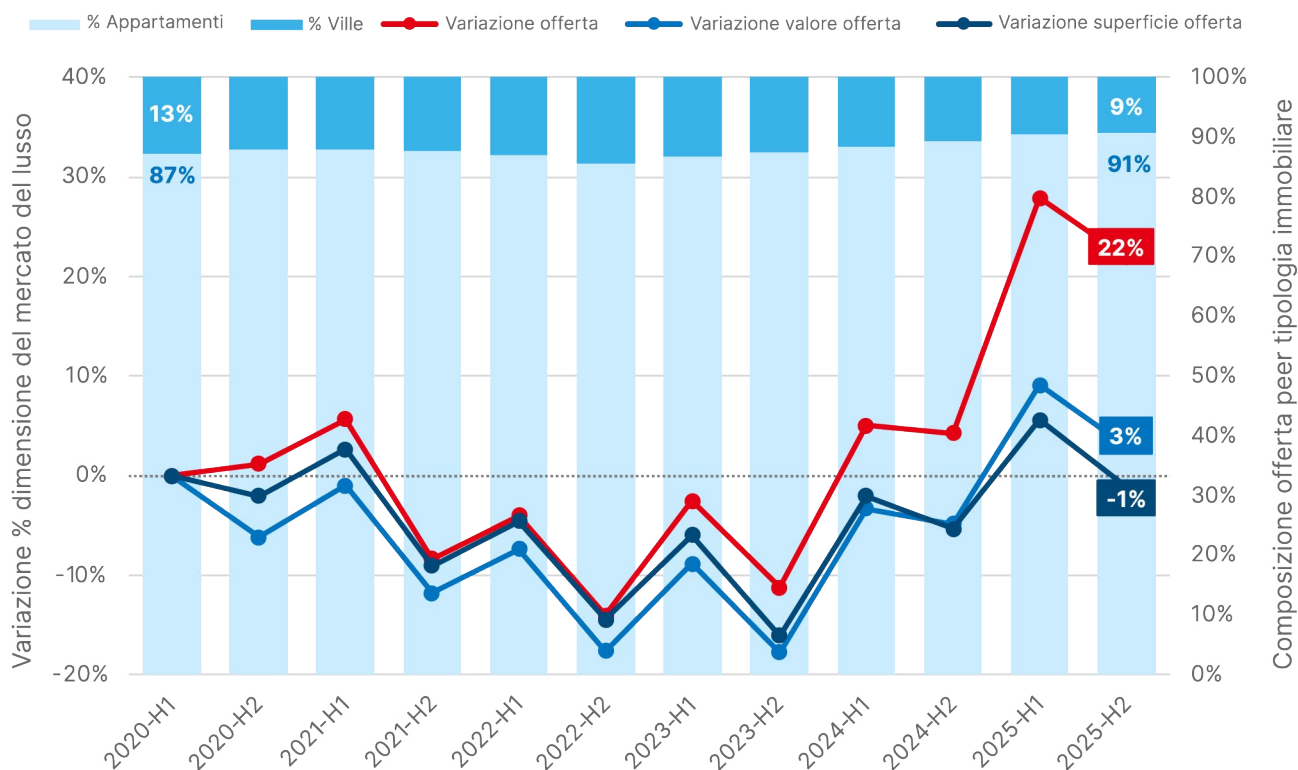
+4% su 2024 - H2
+1% su 2020 - H2

Dimensione dell'offerta

4.230 annunci

+17% su 2024 - H2
+20% su 2020 - H2

ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSSO

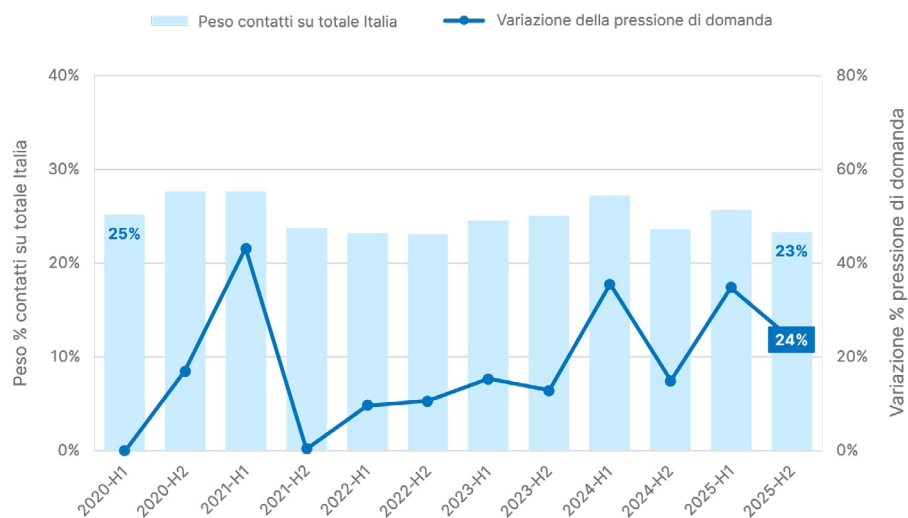


Pressione di domanda

La pressione di domanda sul comparto del lusso romano risulta sempre in positivo negli ultimi anni, tanto che alla fine del 2025 tale indicatore segna un +24% rispetto al primo semestre del 2020.

Circa il 23% dei contatti totali del mercato di pregio in Italia si genera nella Capitale, con una diminuzione di circa 2 punti percentuali rispetto alla prima metà del 2020.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

23%

-0,3 pp su 2024 - H2
-4,3 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

3,6 mesi

-4% su 2024 - H2
-47% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

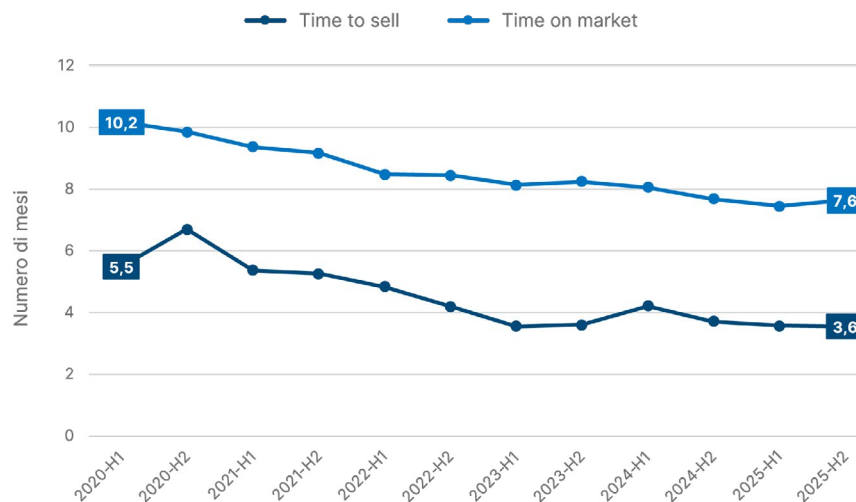
7,6 mesi

-1% su 2024 - H2
-23% su 2020 - H2

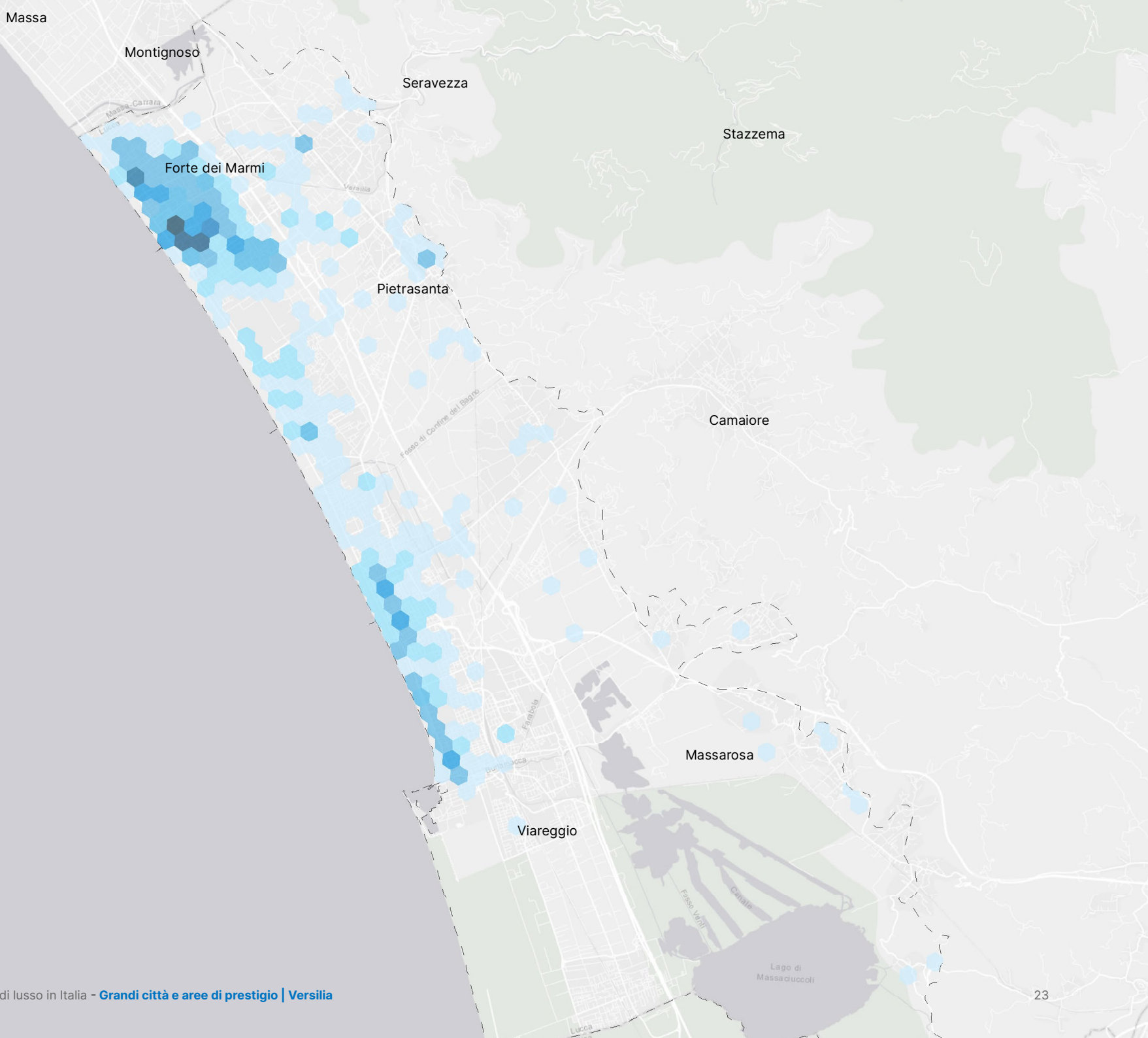
Tempi

Sia il *time to sell* che il *time on market* degli annunci di immobili di lusso a Roma sono diminuiti: tra il primo semestre del 2020 e il secondo semestre del 2025, il primo è passato da 5,5 mesi a 3,6 mesi, mentre il secondo si è ridotto di oltre 2,5 mesi (dai 10,2 mesi iniziali ai 7,6 mesi finali), indicando che l'offerta è sempre più recente.

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



Versilia



Sintesi del mercato

Nell'area della Versilia, il valore complessivo degli immobili di lusso attualmente in offerta raggiunge i 4,64 miliardi di euro circa, pari a oltre il 6% dell'intero mercato nazionale del segmento residenziale di pregio. Questo dato rappresenta un incremento del 30% rispetto al primo semestre del 2020.

La crescita di tale valore si accompagna a un aumento in parallelo del numero degli annunci di immobili di fascia alta presenti sul mercato nella zona (+55% rispetto al 2020).

A differenza di quanto osservato a Milano e Roma, la struttura dell'offerta di lusso in Versilia è fortemente orientata verso le soluzioni

indipendenti: solo il 24% degli annunci disponibili è costituito da appartamenti, mentre il restante 76% è composto da ville.

Valore monetario complessivo dell'offerta

€4,64 mld

+18% su 2024 - H2

+43% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

461.635 m²

+18% su 2024 - H2

+33% su 2020 - H2

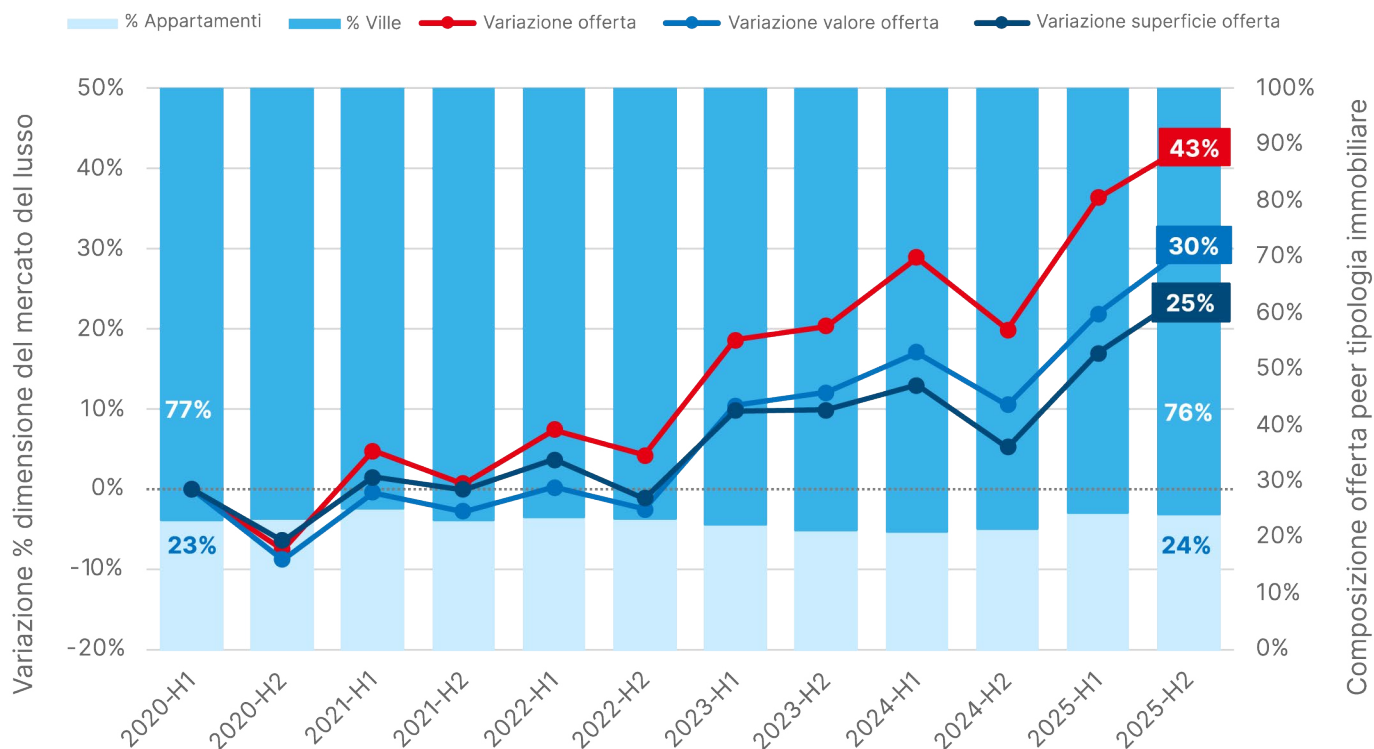
Dimensione dell'offerta

1.944 annunci

+19% su 2024 - H2

+55% su 2020 - H2

ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



Pressione di domanda

La pressione di domanda in Versilia mostra invece un trend negativo nel medio-lungo periodo. Dopo una prima fase di calo tra il 2020 e il 2021, la contrazione si accentua nel 2022, toccando i livelli più bassi nel secondo semestre di quell'anno. Nel 2023 si osserva un parziale recupero, seguito da una nuova fase di debolezza nel 2024. Nel primo semestre del 2025 emerge un rimbalzo temporaneo, ma il periodo si chiude con una riduzione complessiva del 24% rispetto al primo semestre del 2020, segnalando una domanda strutturalmente più debole rispetto ai livelli iniziali.

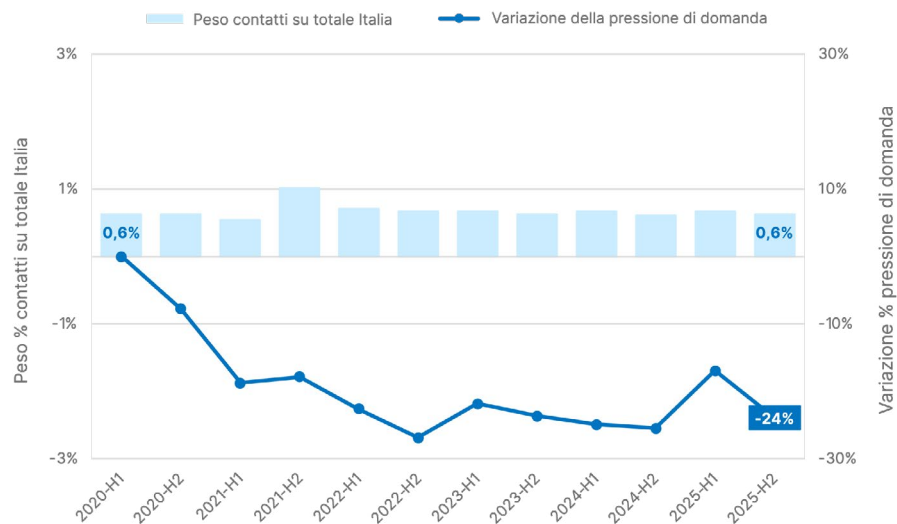
Il peso dei contatti sulle case di lusso nell'area rispetto al totale generato in Italia è inferiore all'1%, senza particolari variazioni nel periodo analizzato.

Tempi

Considerando *time to sell* e *time on market* - rispettivamente velocità di vendita e anzianità dell'offerta immobiliare - si può evincere come nell'arco di 6 anni (fine 2025 vs. inizio 2020) entrambi gli indicatori siano diminuiti nel comparto del lusso.

Per quanto riguarda il *time to sell*, si è passati dai 9 mesi di inizio 2020 ai circa 5 mesi e mezzo di fine 2025. Più stabile, invece, il *time on market*, in calo dell'1% nel secondo semestre del 2025 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e dell'11% rispetto a fine 2020.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

0,6%

0,0 pp su 2024 - H2
0,0 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

5,4 mesi

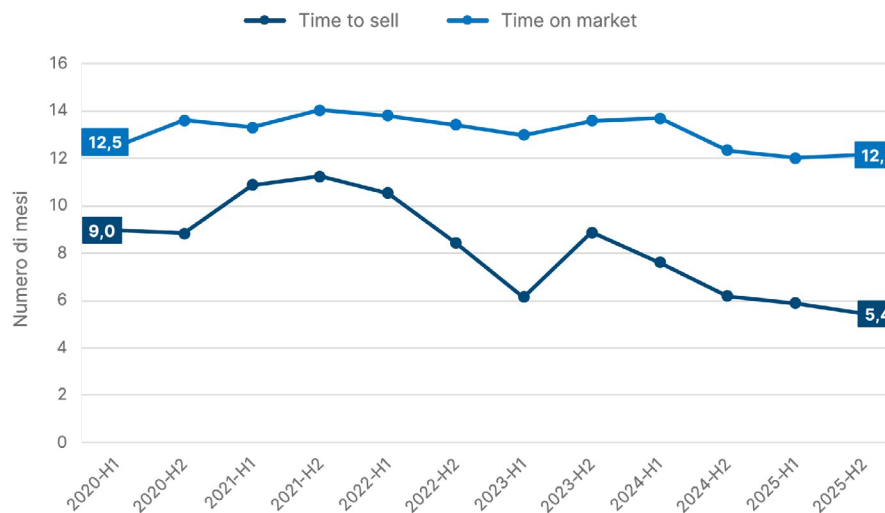
-12% su 2024 - H2
-38% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

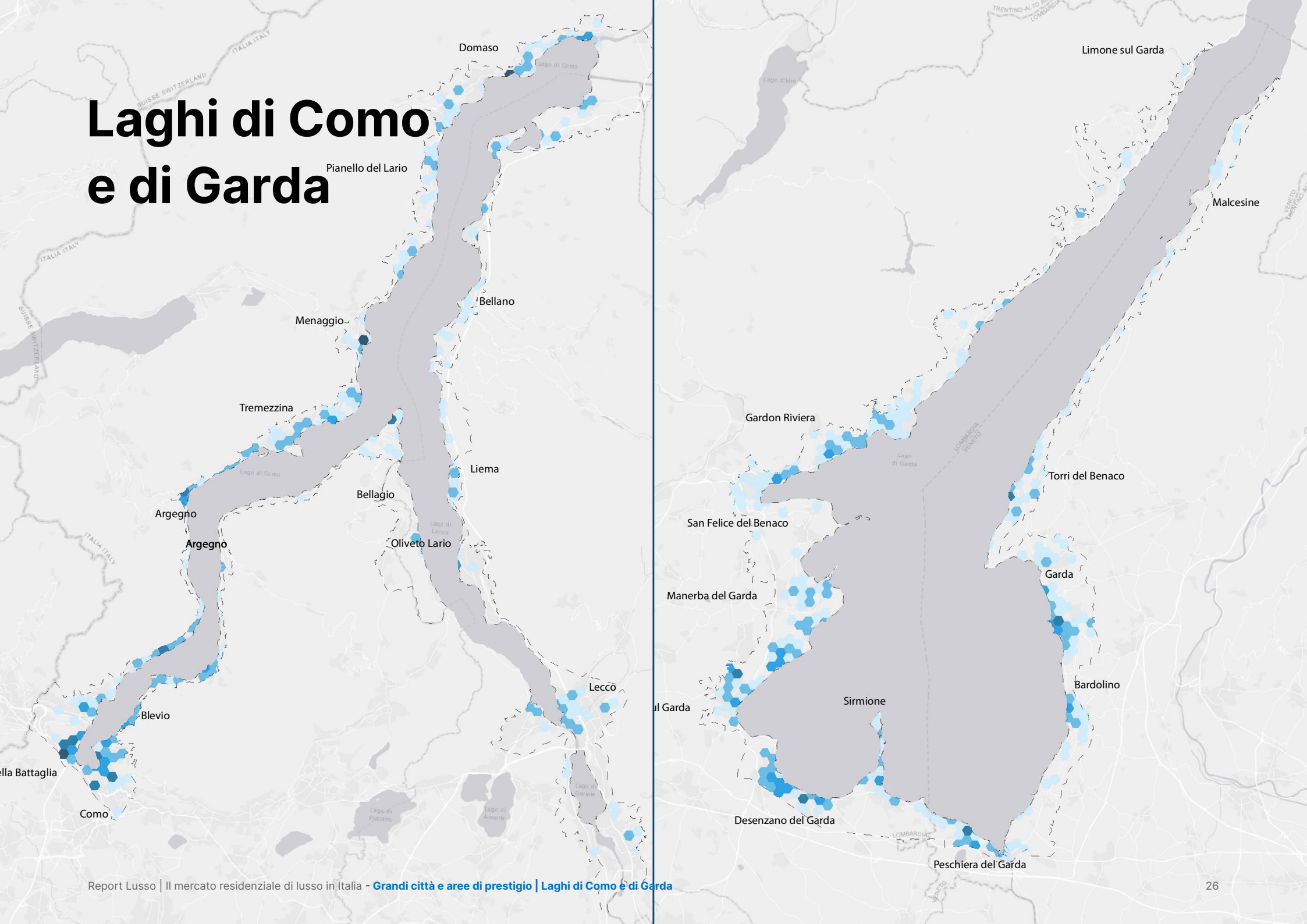
12,1 mesi

-1% su 2024 - H2
-11% su 2020 - H2

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



Laghi di Como e di Garda



Sintesi del mercato

In termini di valore dell'offerta di immobili di lusso, l'area geografica dei laghi di Como e di Garda si posiziona al quarto posto tra quelle analizzate, alle spalle di Milano, Roma e della Versilia. La zona ha raggiunto i 4,09 miliardi di euro, pari al 5,7% di tutta l'offerta di pregio italiana. Rispetto al primo semestre del 2020, tale dato è aumentato del

68%, crescita che trova espressione anche nella numerosità delle residenze di lusso, che è più che raddoppiata (+129%), e della superficie, cresciuta anch'essa nel periodo, seppur in misura minore, del 70%. Per quanto riguarda la composizione dell'offerta, le soluzioni indipendenti hanno sperimentato negli ultimi anni una diminuzione

di ben 16 punti percentuali rispetto alle soluzioni dipendenti: gli appartamenti rappresentano oggi più della metà degli annunci (58% circa).

Valore monetario complessivo dell'offerta

€4,09 mld

+17% su 2024 - H2

+75% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

572.514 m²

+20% su 2024 - H2

+67% su 2020 - H2

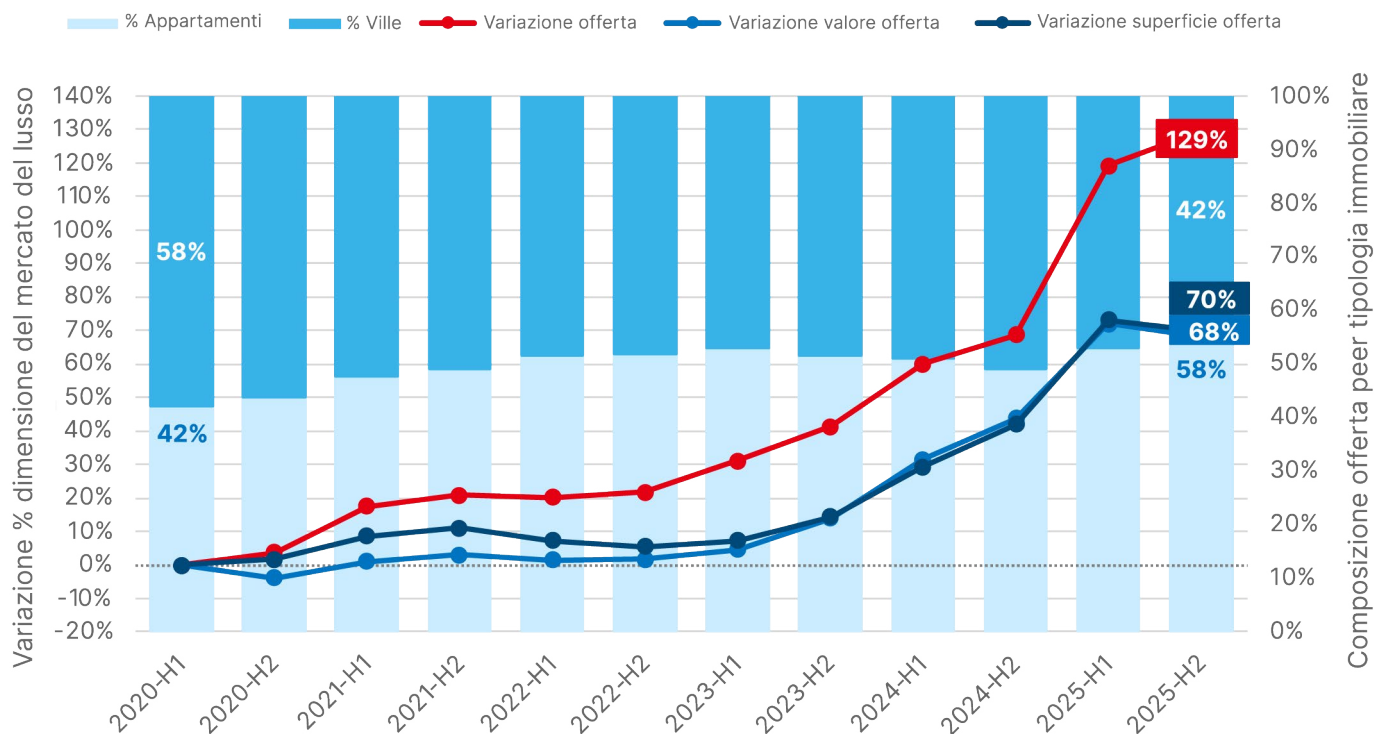
Dimensione dell'offerta

2.352 annunci

+36% su 2024 - H2

+121% su 2020 - H2

ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSSO

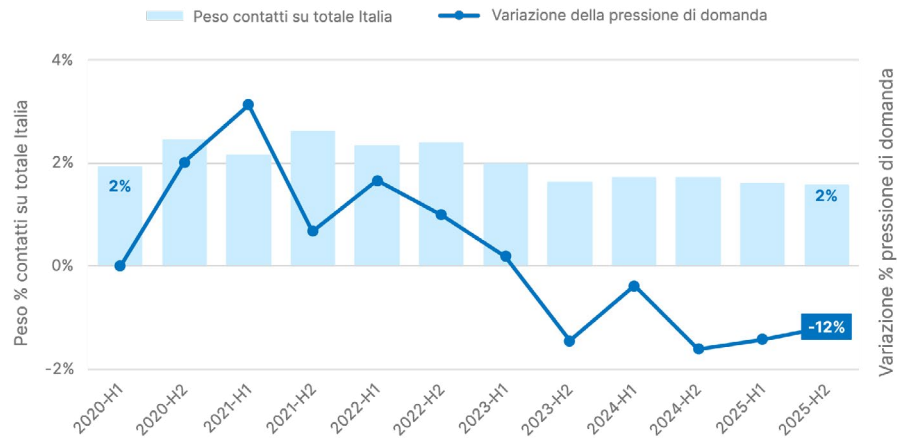


Pressione di domanda

Dopo l'aumento di pressione di domanda tra il 2020 e inizio del 2022, tale indicatore sugli immobili di lusso nell'area dei laghi di Como e Garda ha sempre registrato variazioni negative. L'ultimo semestre del 2025 si chiude con una diminuzione del 12% rispetto alla prima metà del 2020.

Il peso dei contatti delle residenze di lusso nella zona sul totale italiano risulta stabile, con valori intorno al 2% lungo tutto il periodo oggetto dello studio.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

2%

-0,2 pp su 2024 - H2
-0,9 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

8,1 mesi

+7% su 2024 - H2
-18% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

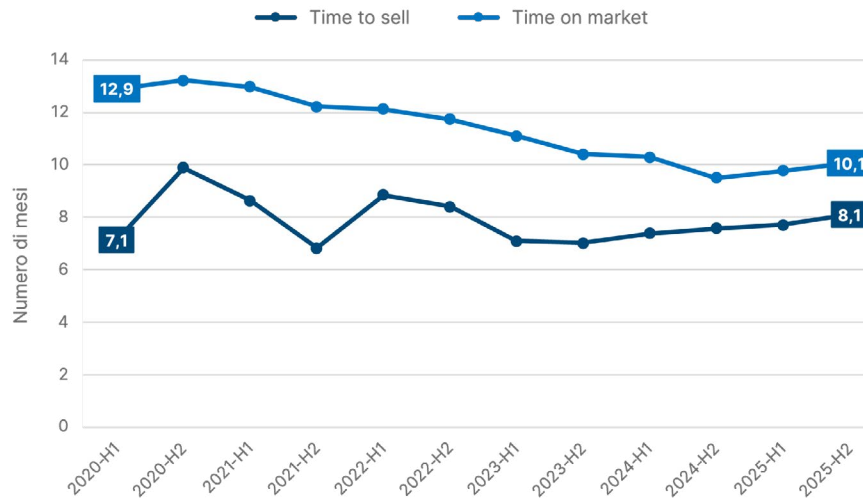
10,1 mesi

+6% su 2024 - H2
-24% su 2020 - H2

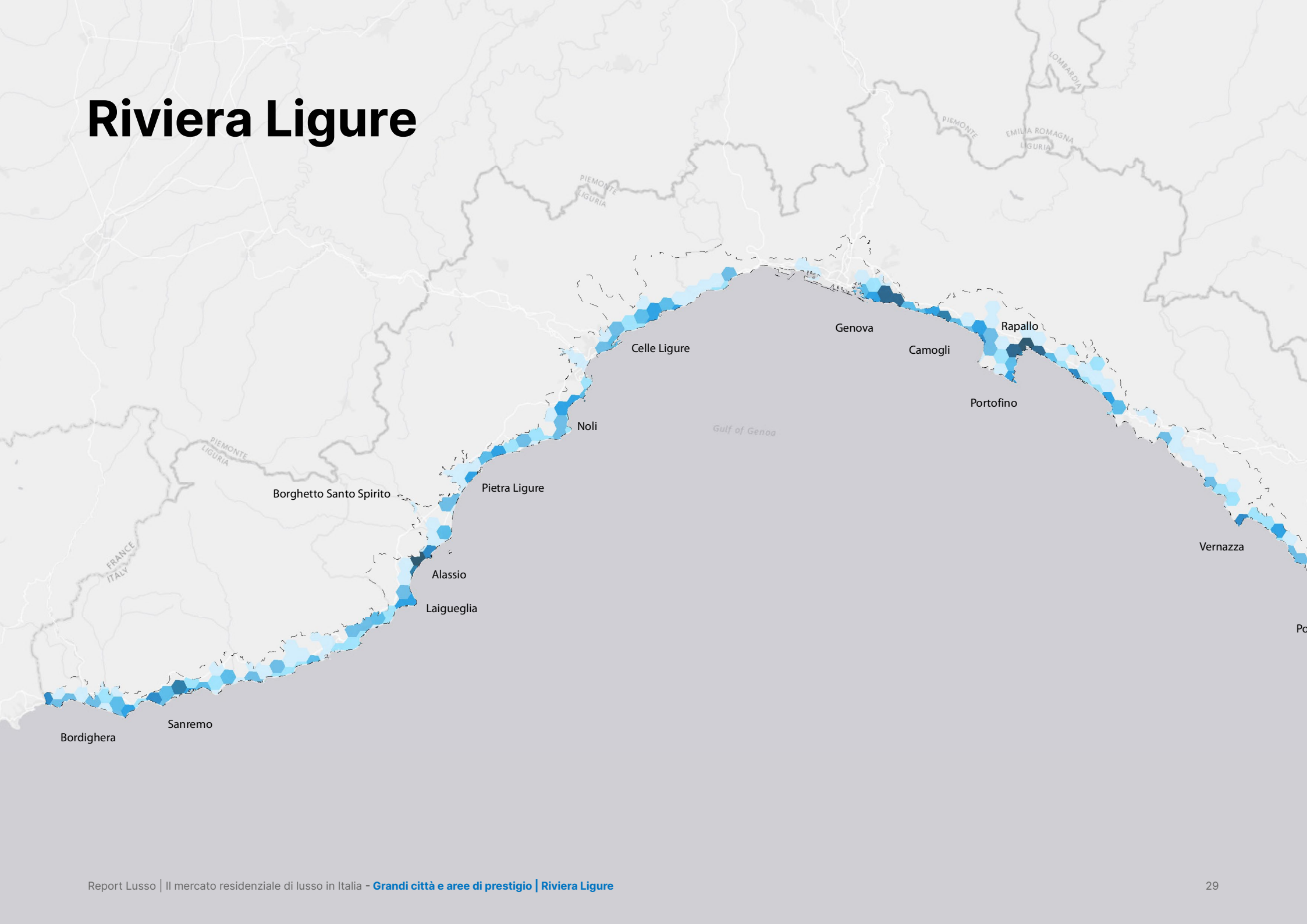
Tempi

Il *time to sell* è caratterizzato da un andamento altalenante nell'arco temporale analizzato, attestandosi, alla fine del 2025, a 8,1 mesi, con un aumento di un mese rispetto al primo semestre del 2020. L'anzianità media degli annunci (*time on market*) ammonta invece a 10,1 mesi a fine 2025, con un lieve aumento nell'ultimo anno. Tuttavia questo indicatore si è ridotto di quasi 3 mesi rispetto al primo semestre del 2020.

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



Riviera Ligure



Sintesi del mercato

Il comparto delle residenze di lusso nella Riviera Ligure rappresenta il 5,2% di tutta l'offerta di pregio nel Paese, per un valore totale stimato intorno ai 3,73 miliardi di euro. Rispetto all'inizio del periodo (primo semestre 2020), alla fine del 2025 tutte le principali variabili relative all'offerta – vale a dire numerosità, superficie e valore totale – han-

no sperimentato una crescita significativa: il numero di abitazioni è aumentato del 59% circa, la superficie disponibile del 41% e il valore complessivo del 32%. Nel tempo, la composizione dell'offerta di lusso nella zona ha visto un progressivo incremento degli appartamenti, la cui quota è cresciuta di 8 punti percentuali nell'arco di sei anni.

Le soluzioni dipendenti rappresentano infatti circa il 67% del totale, mentre le ville si fermano al 33%.

Valore monetario complessivo dell'offerta

€3,73 mld

+8% su 2024 - H2
+43% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

502.470 m²

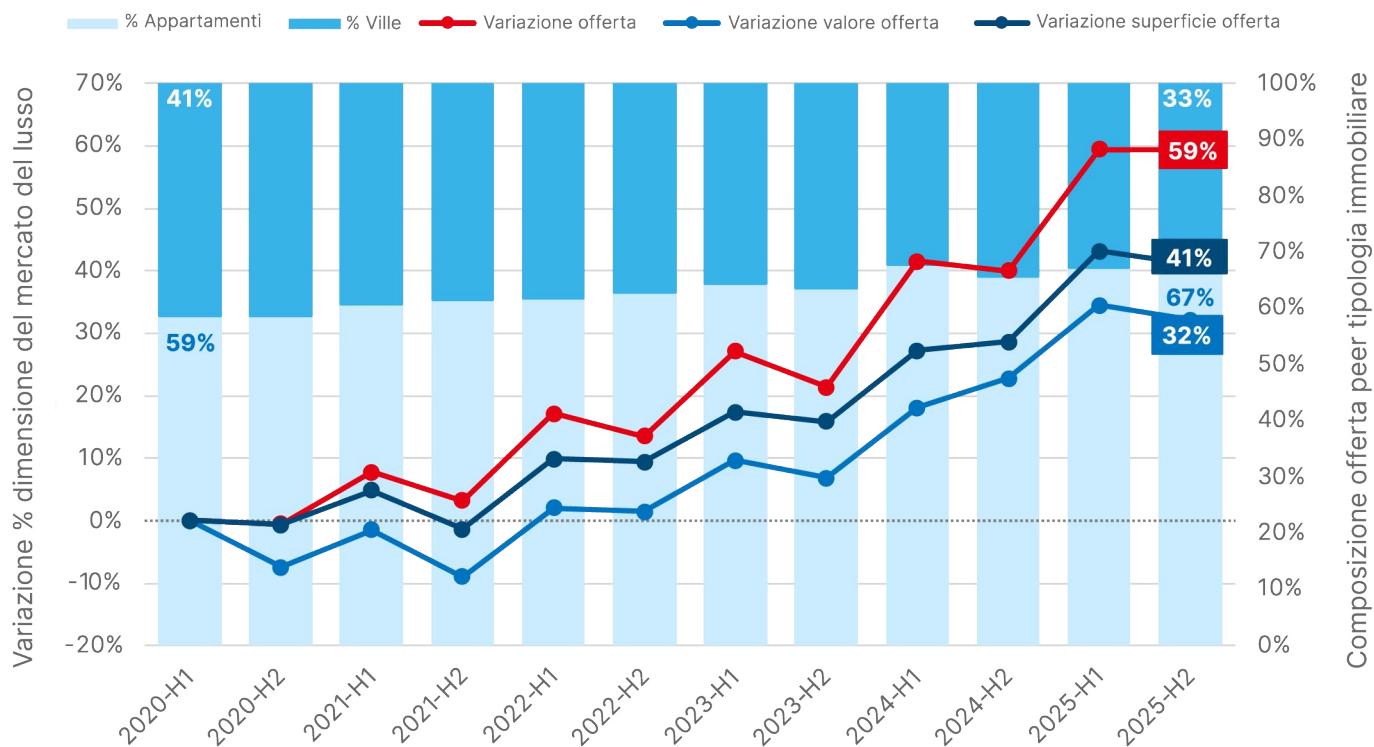
+10% su 2024 - H2
+42% su 2020 - H2

Dimensione dell'offerta

2.781 annunci

+14% su 2024 - H2
+60% su 2020 - H2

ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSSO



Composizione offerta per tipologia immobiliare

Pressione di domanda

Rispetto agli indicatori di offerta, la pressione di domanda evidenzia un andamento più volatile nel tempo: cresce fortemente tra il secondo semestre 2020 e il primo semestre del 2021, raggiungendo un picco positivo, per poi entrare in una fase di indebolimento tra il 2022 e il 2024, con oscillazioni attorno allo zero e momenti di contrazione. Nel 2025 si registra un recupero, con una variazione positiva pari all'8%, sintomo di un possibile rafforzamento recente dell'interesse. La quota di contatti attribuibili al mercato del lusso della Riviera Ligure sul totale nazionale rimane sostanzialmente stabile, oscillando tra il 3% e il 4% lungo tutto l'arco temporale considerato.

Tempi

Il *time to sell* presenta un valore di 8,3 mesi nel primo semestre del 2020 e raggiunge il suo minimo nel secondo semestre del 2023 (7,1 mesi). Dopo una lieve risalita nel primo semestre del 2025 (8,2 mesi), si stabilizza a 7,8 mesi nella seconda metà dello scorso anno. Complessivamente, si registra una riduzione di circa 0,5 mesi nel periodo considerato, indicando un mercato che, in media, ha accelerato i tempi di chiusura delle transazioni.

Il tempo di permanenza degli annunci di lusso sul mercato segue un andamento simile, partendo da 13,6 mesi nel primo semestre del 2020 e scendendo progressivamente, stabilizzandosi tra 11,2 e 11,7 mesi a partire dal 2022. Alla fine del 2025, il *time on market* si attesta sugli 11,5 mesi, con una riduzione di 2 mesi rispetto all'inizio del periodo considerato.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

3%

+0,1 pp su 2024 - H2
-0,7 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

7,8 mesi

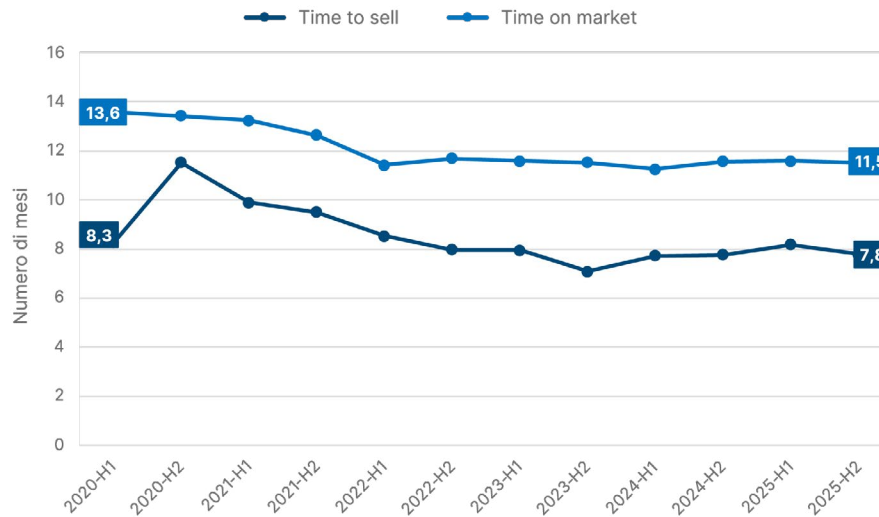
0% su 2024 - H2
-32% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

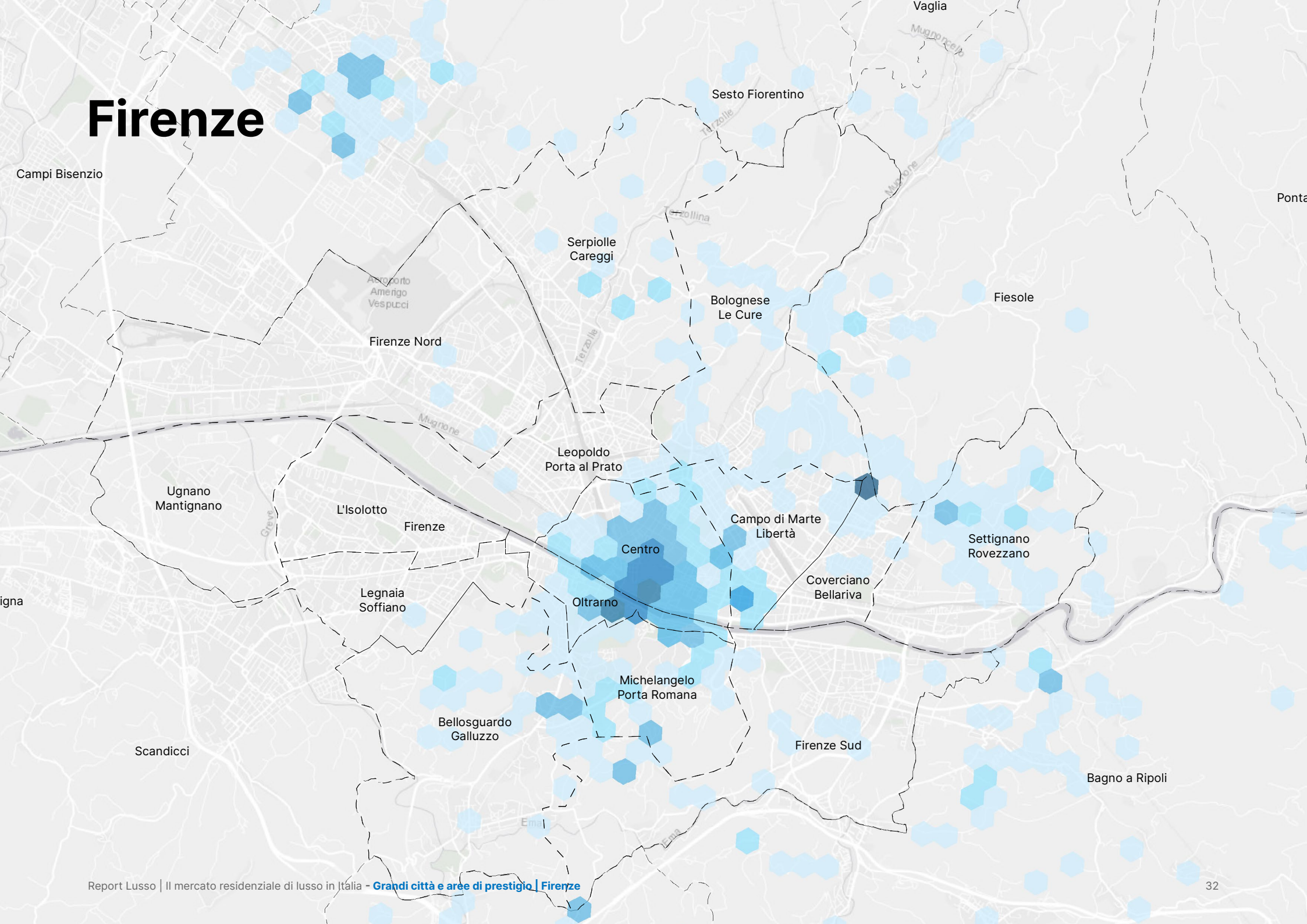
11,5 mesi

-1% su 2024 - H2
-14% su 2020 - H2

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



Firenze



Sintesi del mercato

Firenze è il sesto mercato in Italia per valore di immobili di lusso in offerta, con un ammontare complessivo pari a circa 2,94 miliardi di euro, equivalente al 4,1% del totale nazionale. Guardando ai principali indicatori dell'offerta, dopo una fase iniziale di contrazione, nel 2025 sia il numero degli annunci sia il valore complessivo hanno registrato

una crescita significativa rispetto al primo semestre del 2020, con aumenti rispettivamente del 53% e del 32%. Anche la superficie complessiva mostra un trend positivo, seppur più moderato, evidenziando un incremento del 15% alla fine del 2025. Per quanto riguarda la composizione dell'offerta immobiliare di lusso nella zona, la quota degli ap-

partamenti di pregio è in costante aumento, essendo passata dal 62% al 78% (+16 punti percentuali da inizio 2020).

Valore monetario complessivo dell'offerta

€2,94 mld

+29% su 2024 - H2

+54% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

386.383 m²

+18% su 2024 - H2

+33% su 2020 - H2

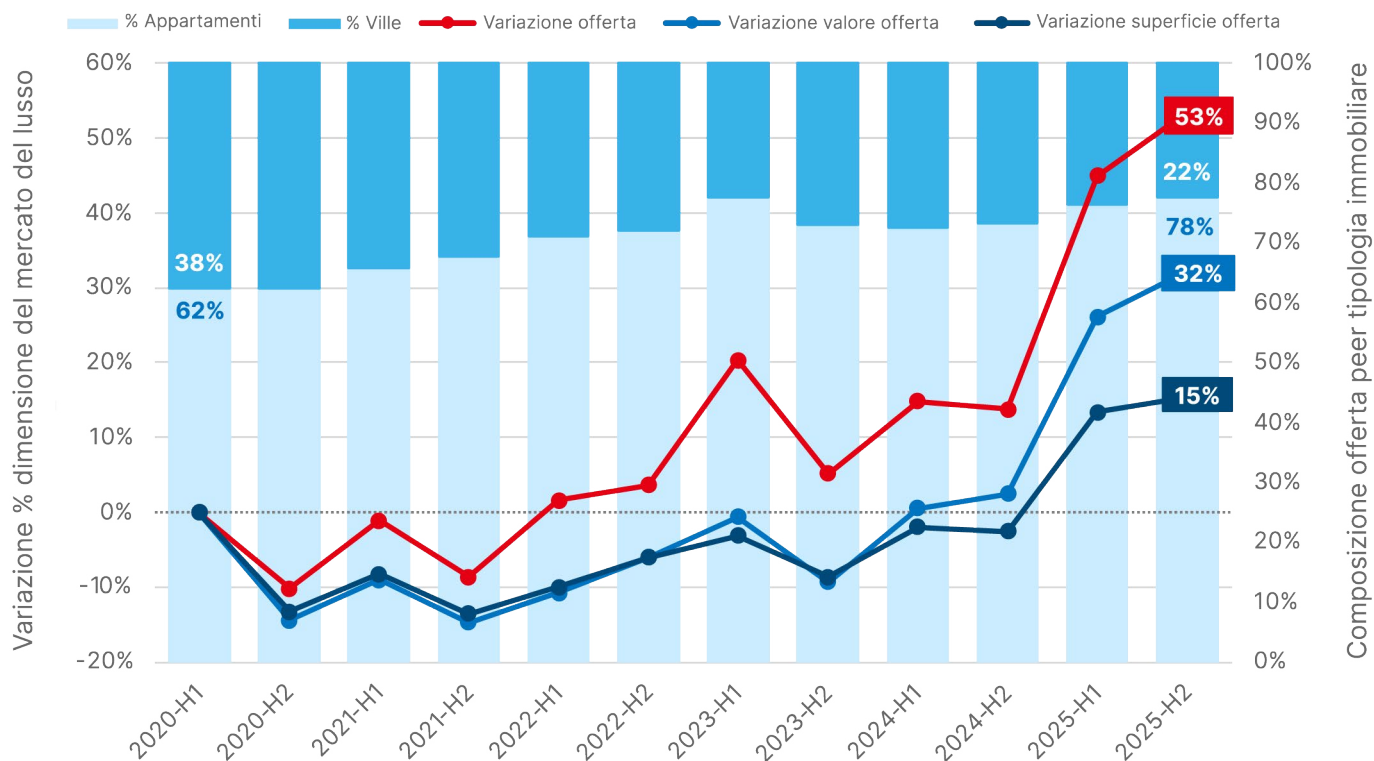
Dimensione dell'offerta

1.713 annunci

+35% su 2024 - H2

+71% su 2020 - H2

ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSSO



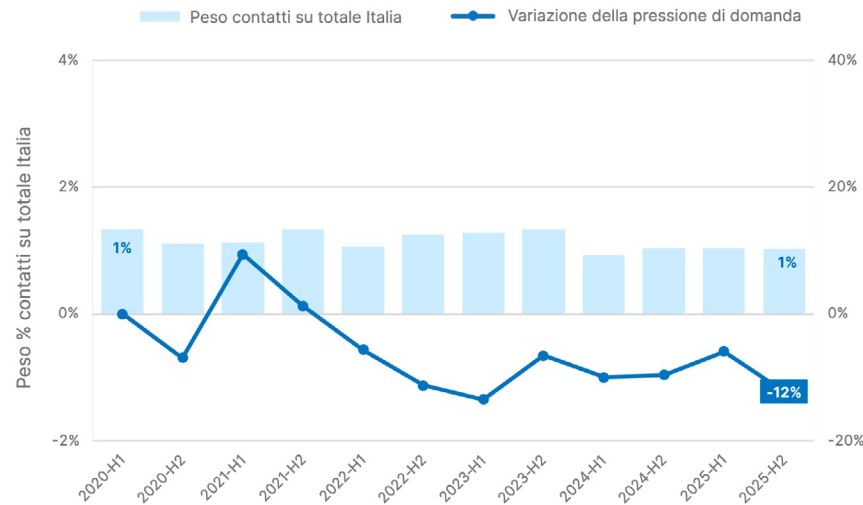
Pressione di domanda

Il peso del mercato fiorentino di pregio sui contatti complessivi in Italia è rimasto pressoché stabile nell'arco temporale oggetto di questo studio, con valori intorno all'1%. La pressione di domanda mostra una dinamica più irregolare: dopo un calo nel secondo semestre del 2020, si registra un rimbalzo positivo nel primo semestre del 2021, seguito da una fase di progressivo indebolimento tra il 2022 e il 2023, con il punto più basso nel primo semestre di quest'ultimo anno. Dal 2024 emerge però un parziale recupero, che tuttavia non compensa completamente il trend negativo: il periodo si chiude, nel secondo semestre del 2025, con una variazione complessiva pari al -12% rispetto a inizio 2020, indicando un interesse ancora in contrazione nel medio periodo.

Tempi

Nel lasso di tempo considerato, sia il *time to sell* che il *time on market* segnano una tendenza verso il basso. I tempi di vendita risultano diminuiti rispetto all'inizio del periodo: 5,4 mesi a fronte di 5 mesi. Il *time on market* - che rappresenta l'anzianità media dell'offerta - è pari a 8,5 mesi al termine del 2025, con una diminuzione di 3 mesi rispetto all'inizio del 2020.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

1%

0,0 pp su 2024 - H2
-0,1 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

5,0 mesi

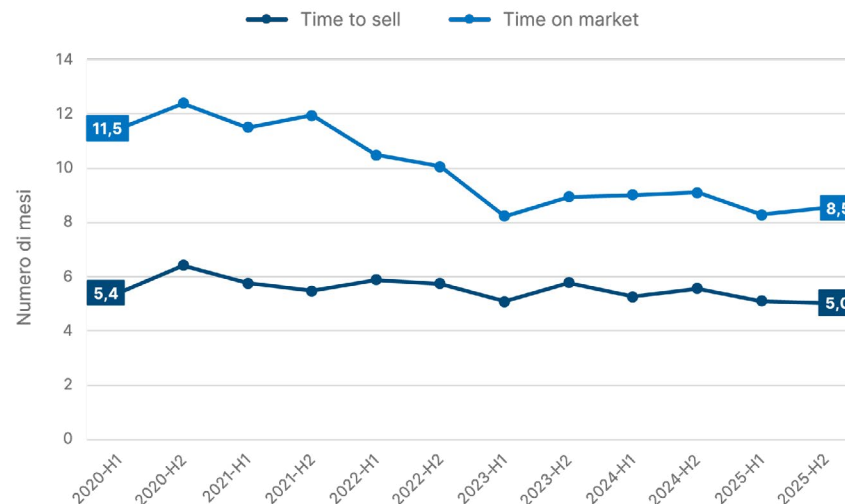
-9% su 2024 - H2
-21% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

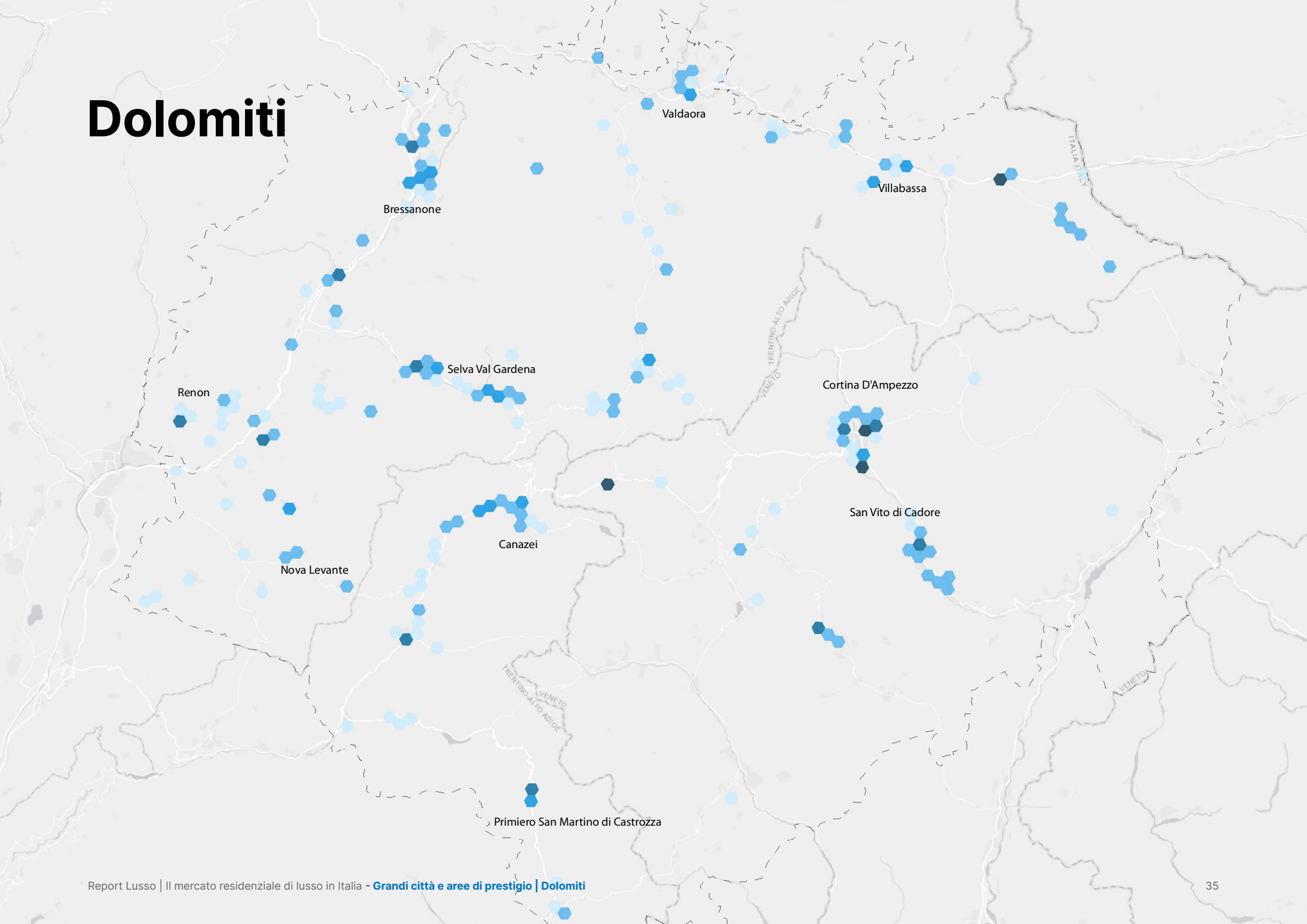
8,5 mesi

-6% su 2024 - H2
-31% su 2020 - H2

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



Dolomiti



Sintesi del mercato

Il valore complessivo dell'offerta di lusso nelle Dolomiti ha raggiunto circa 1,2 miliardi di euro, pari all'1,7% del totale del comparto di pregio in Italia. A partire dal primo semestre del 2023, sia il numero di residenze di lusso che il loro valore hanno mostrato una crescita costante, con il picco registrato alla fine del 2025. Rispetto al primo

semestre del 2020, gli annunci sono più che raddoppiati (+126%), mentre il valore complessivo è aumentato del 75%. Anche la superficie totale dell'offerta disponibile ha registrato un incremento significativo nel periodo, pari all'86%.

Dal punto di vista della composizione, gli appartamenti dominano l'offerta (83% del totale), con

un aumento di 16 punti percentuali rispetto all'inizio del periodo. Le ville, invece, sono scese al 17% del totale rispetto al 33% del 2020.

Valore monetario complessivo dell'offerta

€1,20 mld

+8% su 2024 - H2
+64% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

156.361 m²

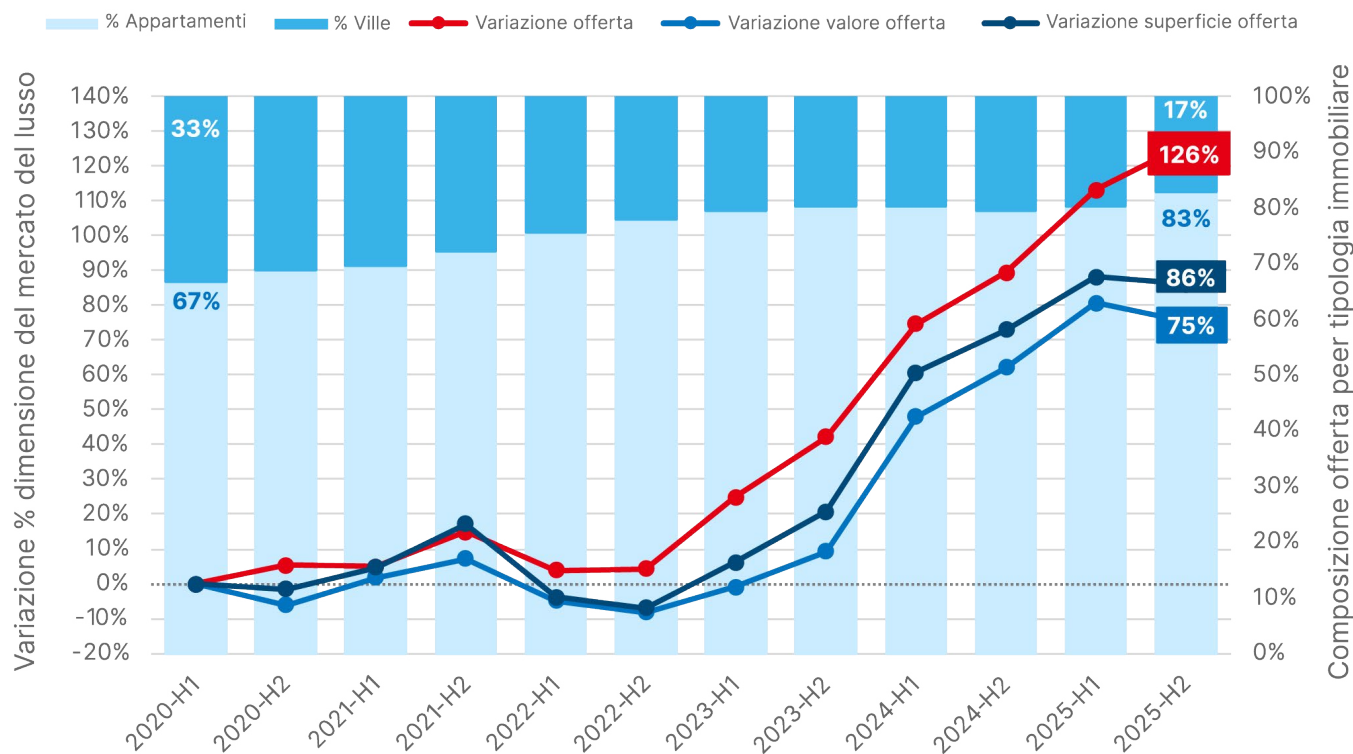
+8% su 2024 - H2
+59% su 2020 - H2

Dimensione dell'offerta

1.068 annunci

+19% su 2024 - H2
+97% su 2020 - H2

ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSSO



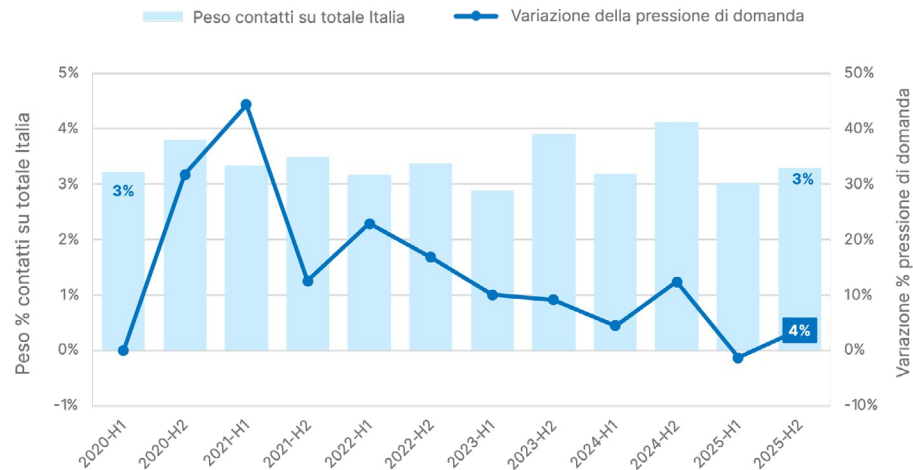
Pressione di domanda

Per quanto riguarda la variazione della pressione di domanda nella zona, tale indicatore accelera rapidamente, fino a raggiungere un picco nel primo semestre 2021 (oltre il 40%), per poi rallentare nel secondo semestre di quell'anno e nel 2022, proseguendo una fase di progressivo indebolimento anche nel 2023. Nel secondo semestre del 2024 si osserva un parziale recupero, seguito da una contrazione nel primo semestre del 2025 (valori prossimi allo zero o leggermente negativi) e da un nuovo rimbalzo positivo nel secondo semestre dello scorso anno (circa +4%). Il peso dei contatti sulle case di lusso nell'area delle Dolomiti rispetto al totale nazionale rimane nel complesso relativamente stabile, oscillando attorno al 3-4% lungo tutto il periodo analizzato.

Tempi

Sia il *time to sell* che il *time on market* mostrano una generale diminuzione nell'arco di tempo considerato, indicativa del fatto che l'offerta del lusso sta diventando via via più recente e che i tempi di rimozione degli annunci sono sempre più rapidi. Il *time to sell*, che è il tempo di permanenza sul mercato degli immobili, è passato da 11,9 a 7,6 mesi tra inizio 2020 e fine 2025. Anche l'anzianità media dell'offerta è diminuita, soprattutto a partire dal primo semestre del 2022, quando si attestava a 14,2 mesi. A fine 2025 tale valore ammonta invece a 9,4 mesi.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

3%

-0,8 pp su 2024 - H2
-0,5 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

7,6 mesi

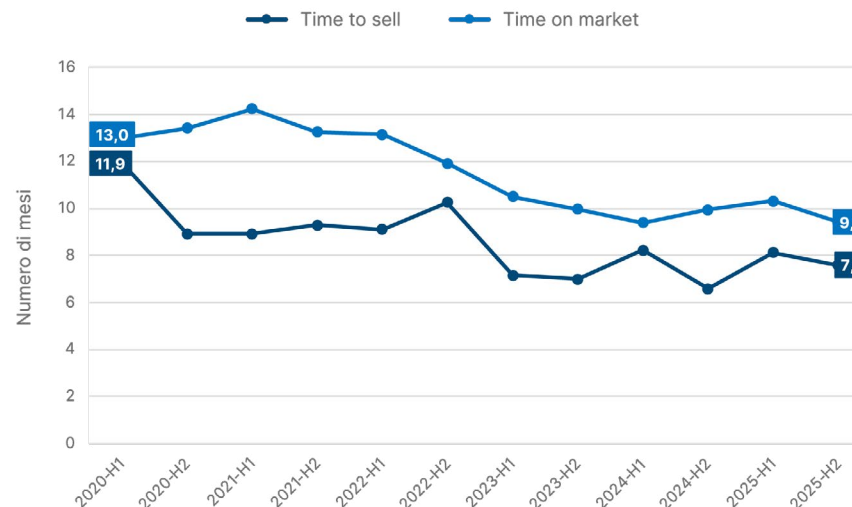
+16% su 2024 - H2
-15% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

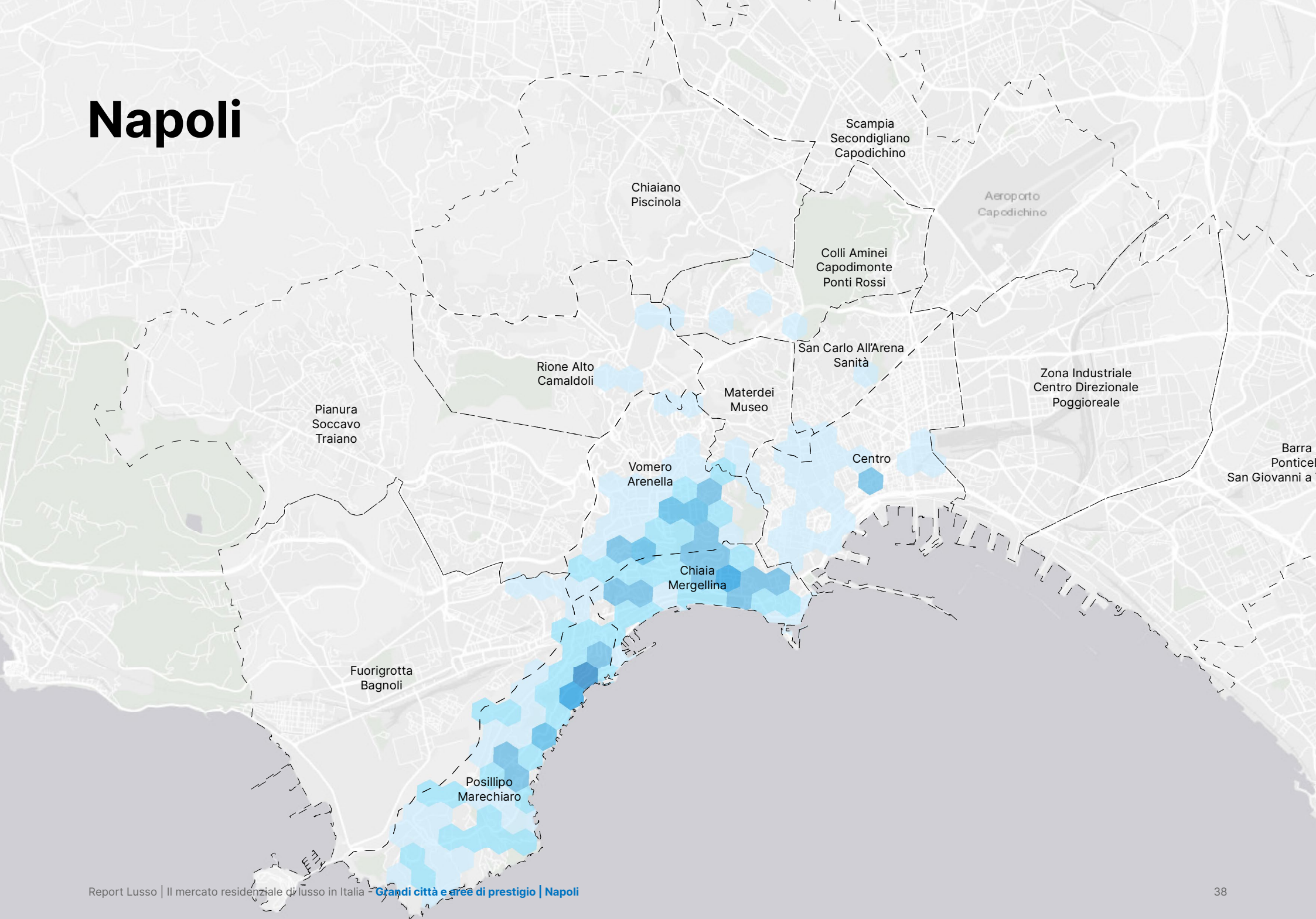
9,4 mesi

-5% su 2024 - H2
-30% su 2020 - H2

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



Napoli



Sintesi del mercato

Nel 2025, il mercato degli immobili di lusso a Napoli ha raggiunto un valore complessivo di circa 1,01 miliardi di euro, rappresentando l'1,4% dell'intero segmento a livello nazionale. Nel biennio 2021-2022 si è registrata una fase di contrazione del numero di annunci, del valore e della superficie in offerta, ma a partire dal 2023 i tre indicatori tornano

gradualmente a performare positivamente. Nell'ultimo periodo analizzato, ovvero il secondo semestre del 2025, si registra un aumento di tutte le variabili: +15% per la superficie, +11% per il valore monetario e +8% per la numerosità degli annunci. Dal punto di vista della composizione dell'offerta, il mercato appare fortemente concentrato sugli

appartamenti, con una percentuale del 96%, mentre le ville rappresentano solo il 4% circa, seppur in aumento di quasi 2 punti percentuali rispetto a inizio 2020.

Valore monetario complessivo dell'offerta

€1,01 mld

+14% su 2024 - H2

+21% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

160.404 m²

+14% su 2024 - H2

+23% su 2020 - H2

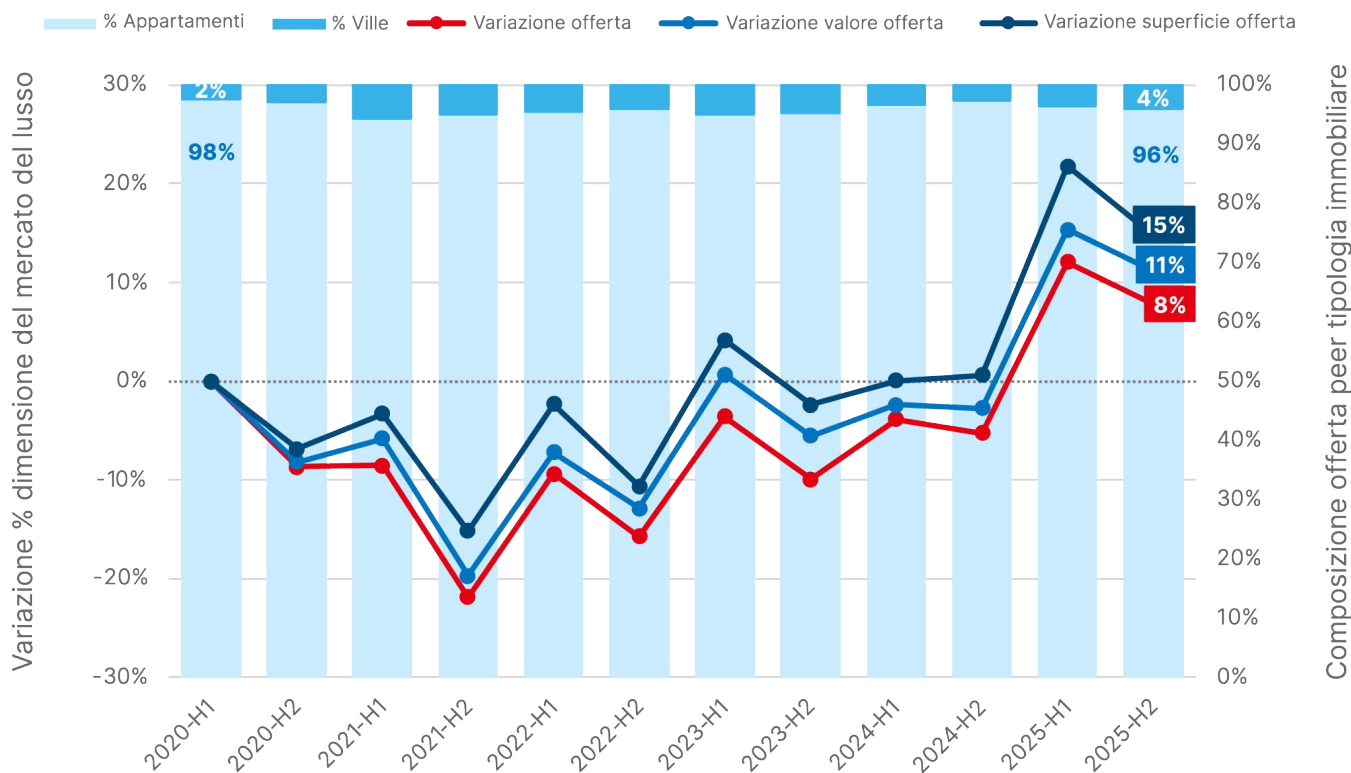
Dimensione dell'offerta

760 annunci

+14% su 2024 - H2

+18% su 2020 - H2

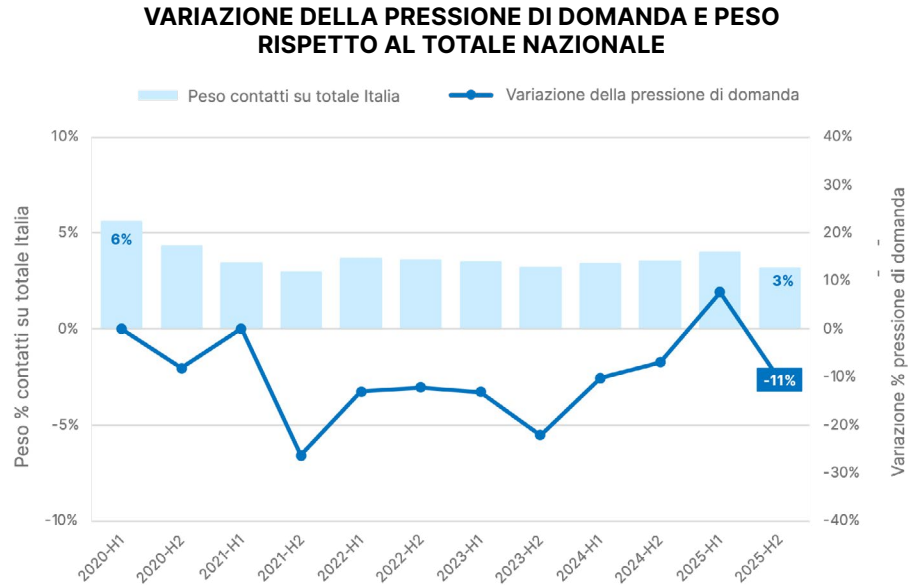
ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSSO



Composizione offerta per tipologia immobiliare

Pressione di domanda

Nei sei anni considerati, la pressione di domanda nel mercato del lusso a Napoli presenta oscillazioni significative, con fasi di calo tra il 2021 e il 2024, un picco positivo nel primo semestre del 2025 e una nuova diminuzione nel secondo semestre dello scorso anno (-11% rispetto al primo semestre del 2020). La quota dei contatti relativi al segmento del lusso nella zona rispetto al totale nazionale è rimasta stabile, tra il 3% e il 6%, nell'arco temporale esaminato.



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

3%

-0,4 pp su 2024 - H2
-1,2 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

4,4 mesi

0% su 2024 - H2
-32% su 2020 - H2

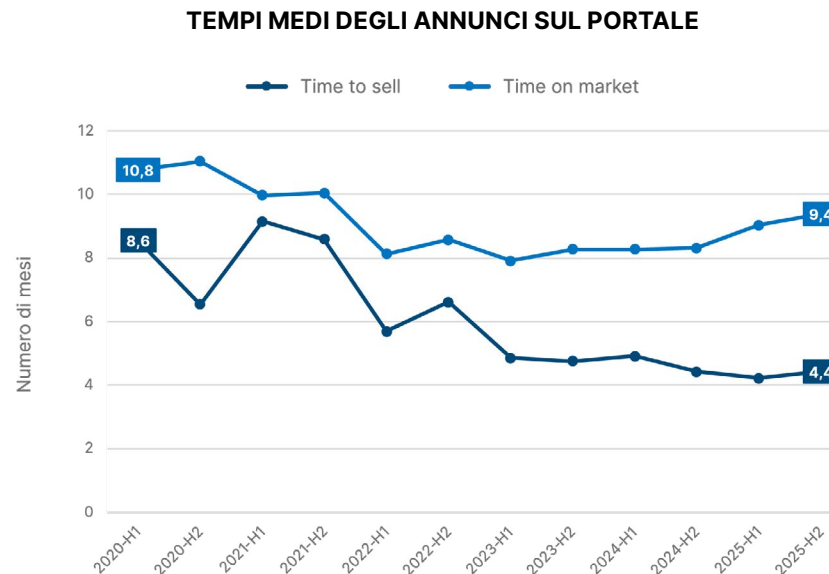
Time on market degli annunci

9,4 mesi

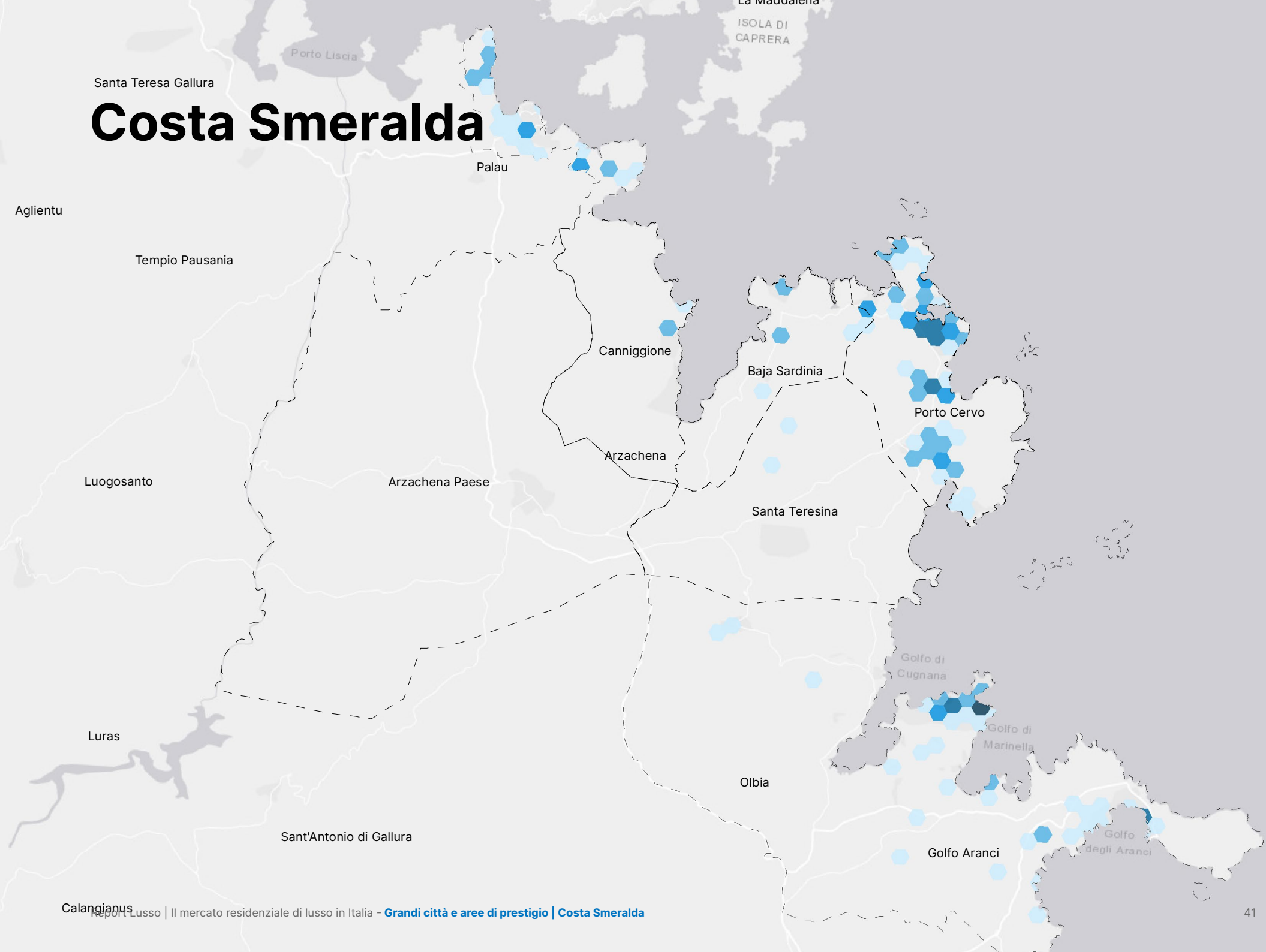
+13% su 2024 - H2
-15% su 2020 - H2

Tempi

Sia il *time to sell* che il *time on market* degli immobili di pregio calano tra inizio 2020 e fine 2023, per poi mostrare andamenti differenti (ulteriore decrescita per il primo, maggiore stabilità per il secondo). Tuttavia, entrambi gli indicatori si sono ridotti alla fine dello scorso anno rispetto al primo semestre del 2020: i tempi di vendita sono passati da 8,6 a 4,4 mesi, mentre l'anzianità degli annunci si è fermata a 9,4 mesi dai 10,8 iniziali.



Costa Smeralda



Sintesi del mercato

La Costa Smeralda incide per l'1,1% sul valore nazionale del mercato di pregio in Italia, con un'offerta complessiva di circa 800 milioni di euro. A partire dal 2024, tutte le principali variabili mostrano una crescita: alla fine del 2025, la numerosità degli immobili è aumentata del 38% rispetto all'inizio del 2020, mentre la superficie ha registrato un incre-

mento del 13%. Solo il valore delle abitazioni si è contratto nel periodo oggetto di questo studio, segnando un -4% circa. Alla fine dello scorso anno, si contavano circa 290 annunci di case di pregio, mentre la superficie si attestava a poco più di 74.000 metri quadrati.

Per quanto riguarda la tipologia degli immobili disponibili sul mercato,

le soluzioni indipendenti prevalgono, rappresentando il 68% dell'offerta, mentre gli appartamenti costituiscono il 32% del totale.

Valore monetario complessivo dell'offerta

€0,80 mld

+1% su 2024 - H2

+5% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

74.195 m²

+3% su 2024 - H2

+7% su 2020 - H2

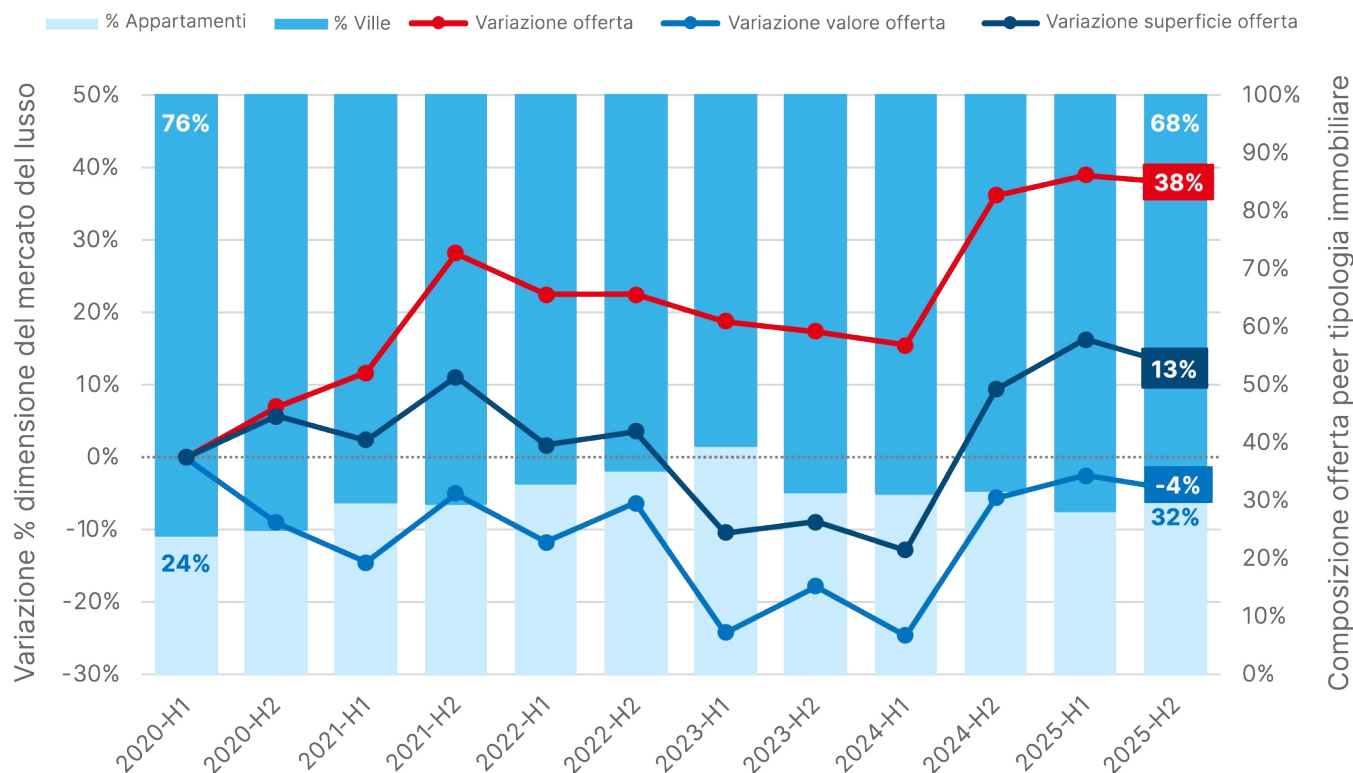
Dimensione dell'offerta

294 annunci

+1% su 2024 - H2

+29% su 2020 - H2

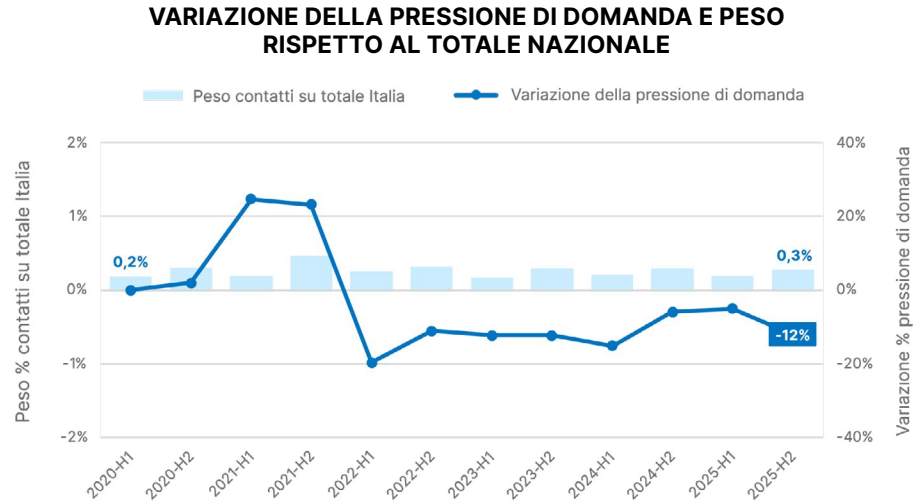
ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSSO



Pressione di domanda

Dopo il picco di pressione di domanda del 2021, dai semestri successivi tale indicatore si è attestato su valori inferiori a quelli iniziali, mediamente intorno al -10% e al -15%.

Il peso dei contatti sugli immobili di lusso nella zona rispetto al totale nazionale ammonta, alla fine del 2025, allo 0,3% circa.



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

0,3%

0,0 pp su 2024 - H2

0,0 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

7,2 mesi

-6% su 2024 - H2

-40% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

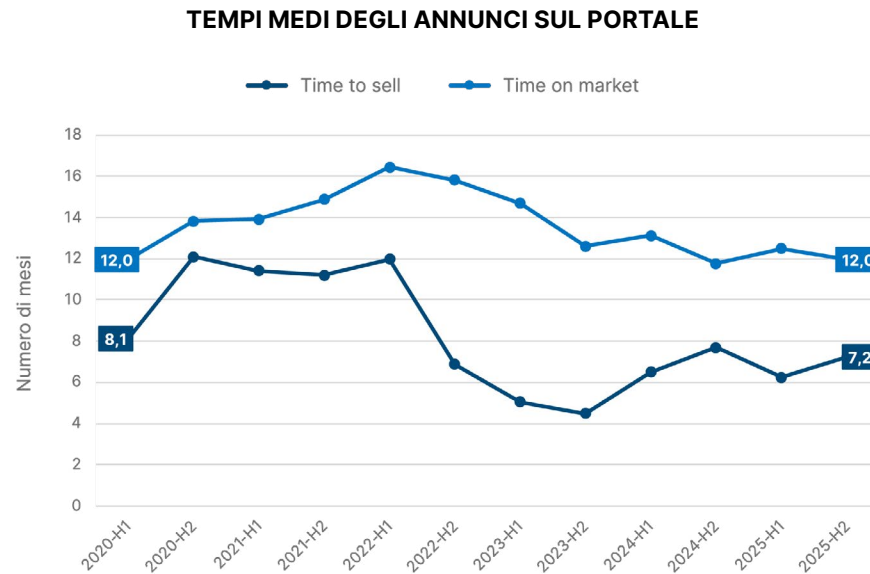
12,0 mesi

+2% su 2024 - H2

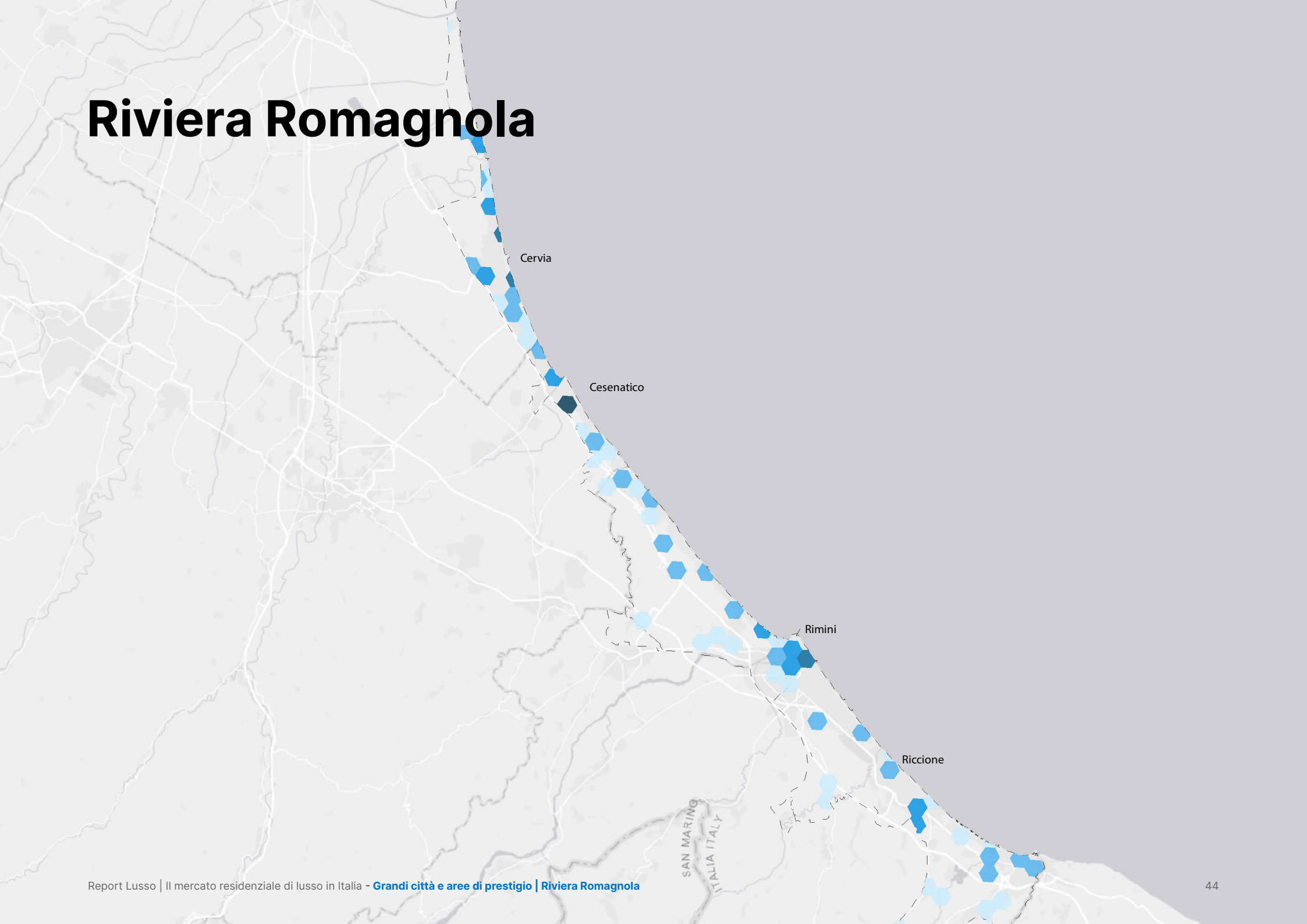
-13% su 2020 - H2

Tempi

All'inizio del 2020, si osservano tempi relativamente elevati sia per il *time to sell* che per il *time on market*. Nell'arco temporale che va dal 2021 fino al primo semestre del 2022, i tempi rimangono complessivamente sostenuti, con un picco del *time on market* nel primo semestre del 2022 (oltre 16 mesi) e valori del *time to sell* attorno agli 11-12 mesi. A partire dalla seconda metà del 2022, emerge una netta riduzione del *time to sell*, che scende rapidamente fino a toccare un minimo nel secondo semestre del 2023 (circa 4-5 mesi), segnalando una maggiore rapidità nelle transazioni. Nello stesso periodo, anche il *time on market* diminuisce. Nel 2024, si registra un parziale allungamento dei tempi di vendita, a cui fa seguito una nuova fase di stabilizzazione. Nel secondo semestre 2025, infine, il *time to sell* si attesta a 7,2 mesi, mentre il *time on market* è lo stesso di inizio 2020, pari a 12 mesi.



Riviera Romagnola



Cervia

Cesenatico

Rimini

Riccione

Sintesi del mercato

La Riviera Romagnola rappresenta l'1,1% del valore del mercato nazionale del lusso, con un'offerta complessiva pari a 770 milioni di euro. Nel periodo considerato, che va dall'inizio del 2020 alla fine del 2025, le principali variabili che descrivono l'offerta – numero di immobili, valore e superficie complessiva – seguono trend molto simili, tutti in crescita

negli ultimi semestri. Rispetto alla fine del 2020, il numero di immobili è aumentato del 125%, il valore del 98% e la superficie totale dell'87%. Per quanto riguarda la composizione delle case di pregio in vendita, gli appartamenti mantengono una netta predominanza rispetto alle ville. Alla fine del 2025, infatti, i primi costituiscono il 75% dell'offer-

ta totale, segnando un incremento di 14 punti percentuali rispetto al primo semestre del 2020.

Valore monetario complessivo dell'offerta

€0,77 mld

+28% su 2024 - H2

+98% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

119.669 m²

+24% su 2024 - H2

+87% su 2020 - H2

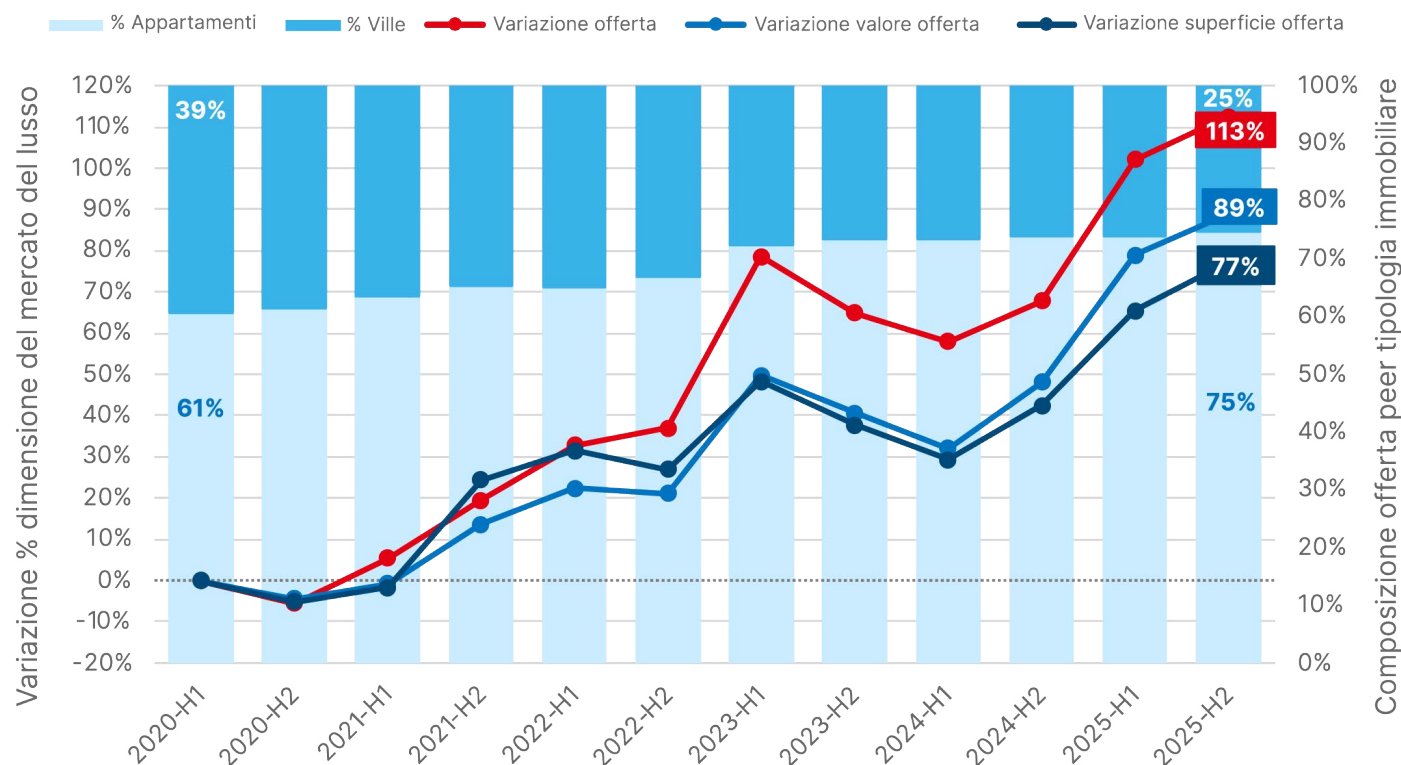
Dimensione dell'offerta

799 annunci

+27% su 2024 - H2

+125% su 2020 - H2

ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO

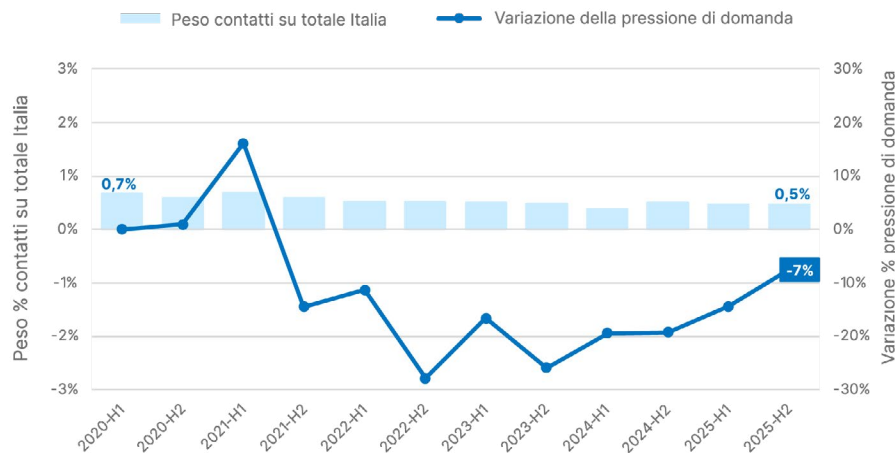


Pressione di domanda

La pressione di domanda sul comparto immobiliare di lusso nella Riviera Romagnola ha registrato una contrazione del 7% rispetto ai livelli di inizio 2020. Al netto delle normali oscillazioni stagionali, il calo è stato costante, anche se negli ultimi due anni i tassi di variazione negativi sembrano attenuarsi.

La quota di contatti attribuibili agli immobili di lusso della Riviera Romagnola rispetto al totale nazionale è rimasta stabile durante tutto il periodo, attestandosi sempre sotto l'1%.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

0,5%

0,0 pp su 2024 - H2
-0,1 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

7,4 mesi

-17% su 2024 - H2
-32% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

11,2 mesi

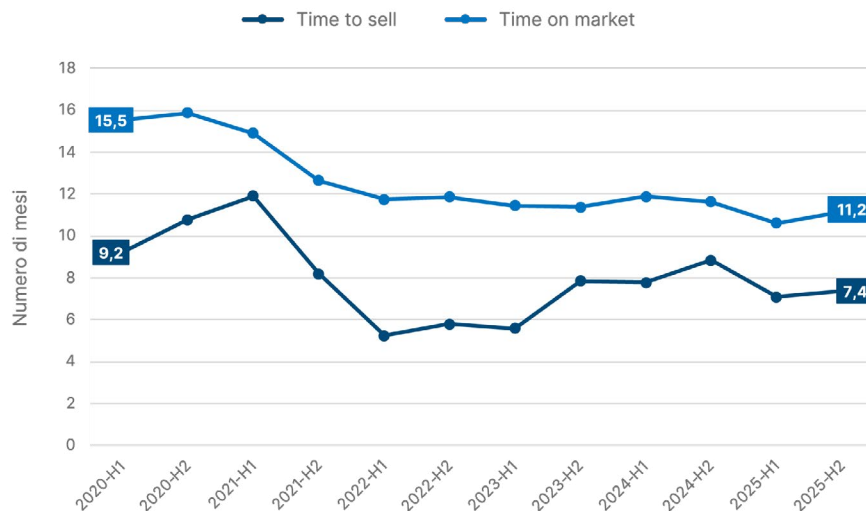
-4% su 2024 - H2
-30% su 2020 - H2

Tempi

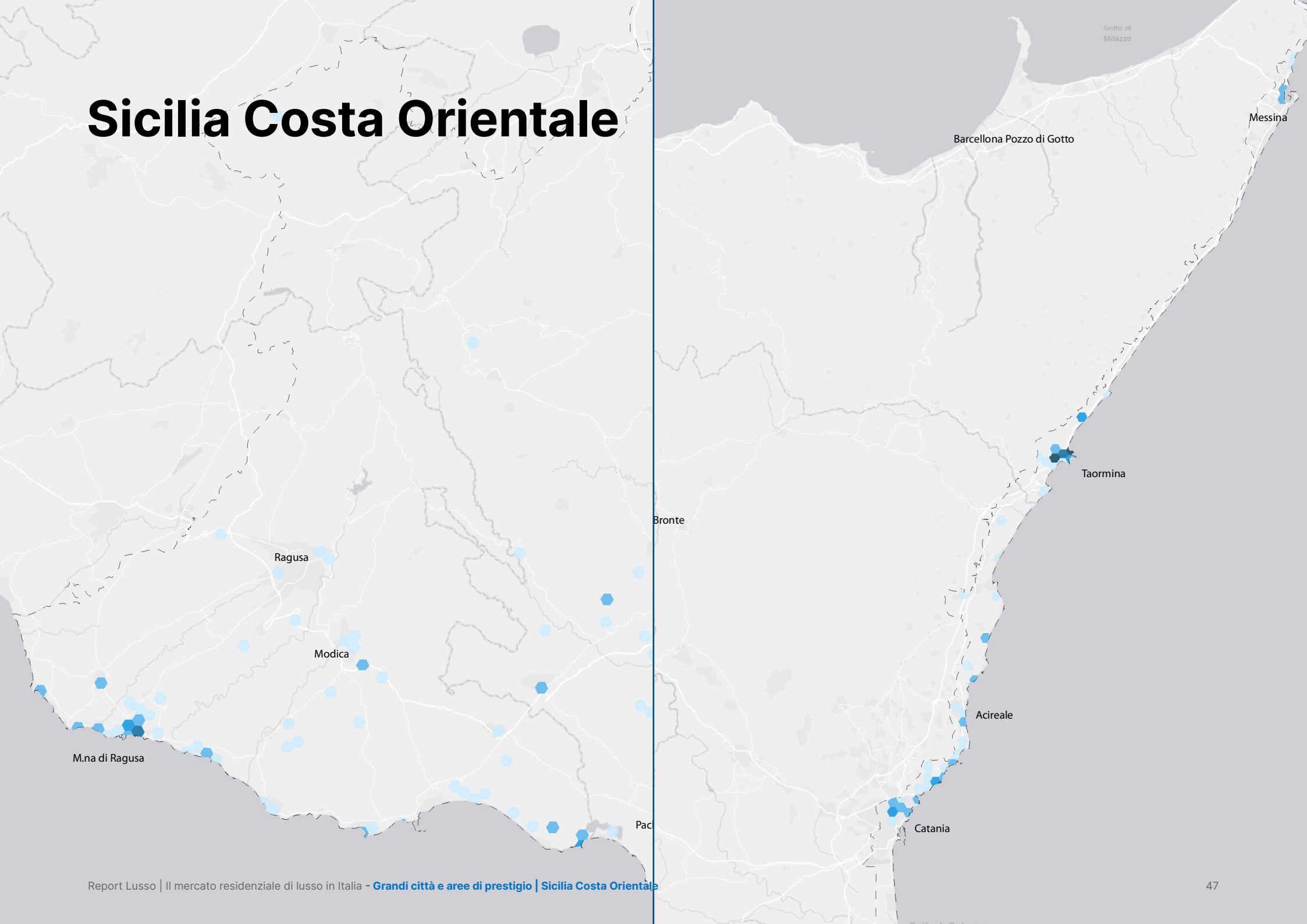
Nel complesso, il *time on market* mostra un progressivo miglioramento, partendo da un valore elevato nel 2020 (15,5 mesi) e diminuendo progressivamente fino al 2024. Nel 2025 si registra un'ulteriore riduzione, con un minimo di 10,6 mesi nel primo semestre e una lieve risalita a 11,2 mesi nella seconda parte dello scorso anno.

Il *time to sell*, invece, evidenzia una dinamica più volatile. Dopo un valore iniziale relativamente alto (9,2 mesi), si osserva un forte calo all'inizio del 2021 e un minimo nel primo semestre del 2022 (5,2 mesi). Tale trend indica un'accelerazione significativa nei tempi di vendita. Tra il 2023 e il 2024, però, il tempo necessario per vendere aumenta gradualmente, per poi diminuire nuovamente nella prima parte del 2025 e stabilizzarsi nel secondo semestre, con un valore pari a 7,4 mesi.

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



Sicilia Costa Orientale



Sintesi del mercato

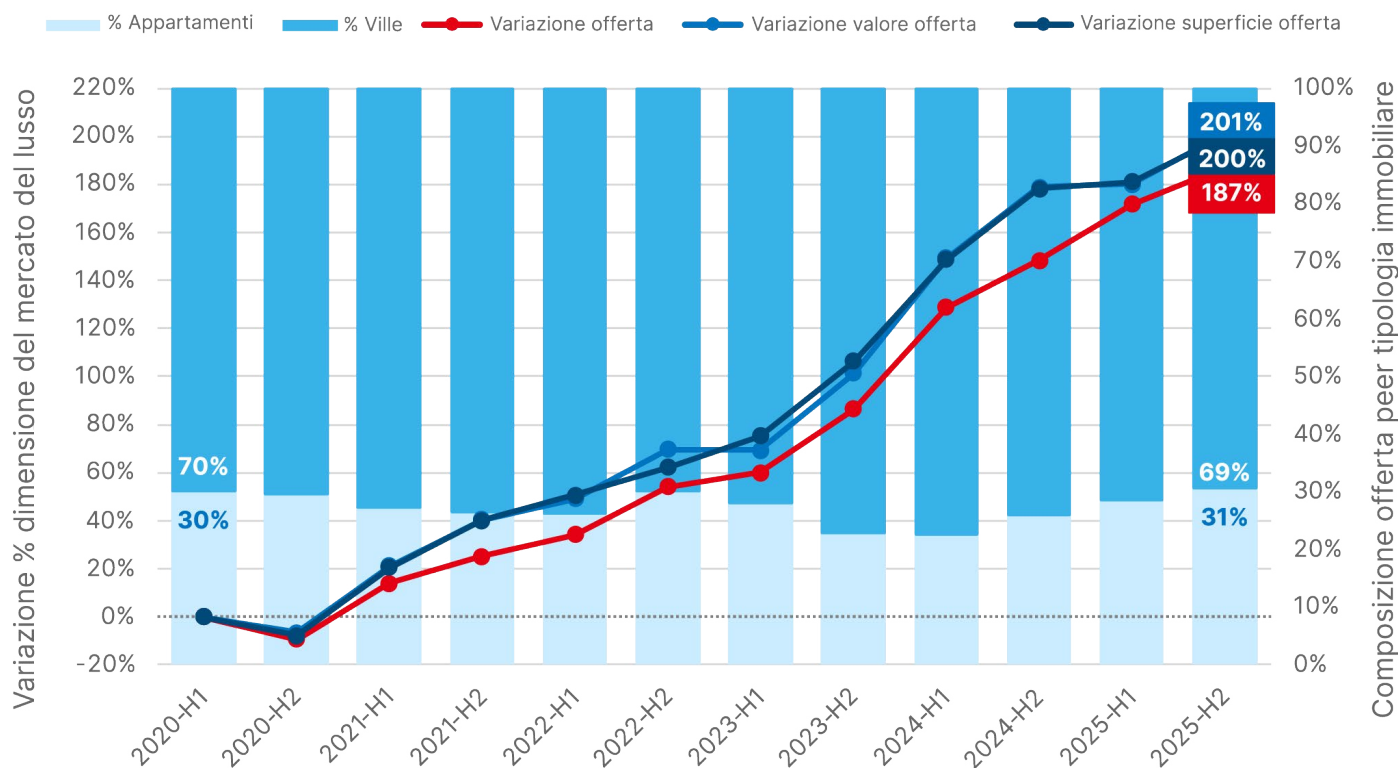
La costa orientale della Sicilia mostra una rilevante crescita negli ultimi anni per quanto riguarda il mercato residenziale di pregio. Oggi, l'area rappresenta lo 0,9% del valore nazionale degli immobili di prestigio, con un'offerta complessiva in vendita pari a 680 milioni di euro. Numerosità degli annunci, valore e superficie totale seguono un andamento

molto simile, registrando incrementi significativi rispetto al primo semestre del 2020: il numero di immobili cresce del 187%, mentre valore e superficie aumentano entrambi del 200% nel periodo analizzato.

La composizione dell'offerta di case di pregio nell'area vede una maggiore presenza di ville rispetto agli appartamenti, 69% contro 31%.

Tali percentuali si sono mantenute pressoché stabili nell'arco temporale esaminato, senza variazioni degne di nota.

ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSSO



Valore monetario complessivo dell'offerta

€0,68 mld

+8% su 2024 - H2

+222% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

152.989 m²

+8% su 2024 - H2

+225% su 2020 - H2

Dimensione dell'offerta

589 annunci

+16% su 2024 - H2

+217% su 2020 - H2

Pressione di domanda

La pressione di domanda presenta un andamento altalenante: dopo un calo nel secondo semestre del 2020, si osserva un forte rimbalzo nel primo semestre del 2021, seguito da una nuova fase di debolezza nel 2022. Un ulteriore picco positivo si verifica nel primo semestre del 2023, mentre nel primo semestre del 2025 si registra una contrazione marcata, compensata da un recupero nella seconda parte dell'anno. Il 2025 si chiude così con una variazione positiva del +4% rispetto a inizio 2020.

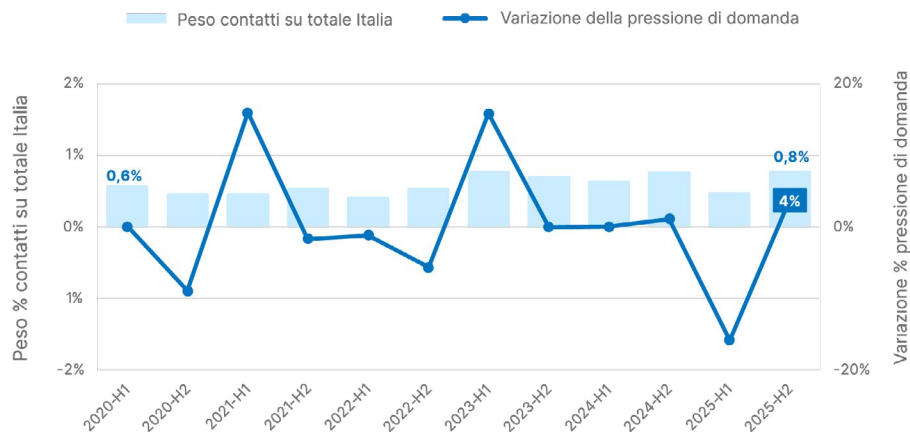
Il peso percentuale dei contatti sugli immobili di lusso nella zona rimane basso rispetto al totale nazionale, seppur in lieve crescita nel periodo analizzato, passando da 0,6% nel primo semestre del 2020 a 0,8% nel secondo semestre del 2025.

Tempi

Il *time on market* presenta un andamento relativamente stabile, con una lieve diminuzione tra il 2021 e il 2023, seguita da una graduale risalita tra il 2024 e il 2025, fino a raggiungere gli 11,7 mesi nel secondo semestre dello scorso anno.

Il *time to sell*, invece, mostra una dinamica più volatile. Parte da 4 mesi nel primo semestre del 2020 e raggiunge un primo picco nel primo semestre del 2023 (oltre 10 mesi). Dopo una nuova riduzione, torna ad aumentare nel secondo semestre del 2024, quando si osserva il valore più elevato in assoluto. Nel 2025, però, si verifica un nuovo rilevante decremento, e il valore si riduce fino a circa 5,3 mesi nella seconda parte dell'anno. Questo calo nell'ultima fase indica un'accelerazione significativa nella chiusura delle vendite.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

0,8%

0,0 pp su 2024 - H2
+0,3 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

5,3 mesi

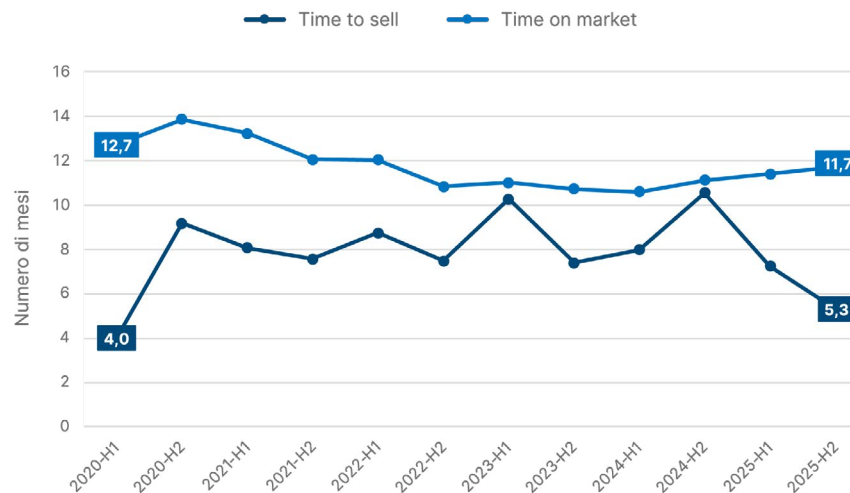
-50% su 2024 - H2
-42% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

11,7 mesi

+6% su 2024 - H2
-15% su 2020 - H2

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



Bologna

Aeroporto
Borgo Panigale

Aeroporto
Guglielmo
Marconi

Bolognina
Corticella
Pescarola

San Donato
Pilastro

Barca
Santa Viola

Costa
Saragozza
Saffi

Centro

Murri
Massarenti

San Vitale
Mazzini

Toscana
Savena

Colli

Sintesi del mercato

Il mercato del lusso a Bologna presenta un'offerta complessiva in vendita che ha un valore di 675 milioni di euro, corrispondenti allo 0,9% del totale nazionale del segmento. Nel 2025, tutte le principali variabili dell'offerta – numero di immobili, valore e superficie complessiva – hanno registrato incrementi significativi rispetto al primo semestre del 2020,

rispettivamente dell'86%, del 50% e del 28%. Si notano aumenti di tutti gli indicatori anche rispetto alla fine del 2024: la numerosità delle case di pregio in vendita è in rialzo del 50%, mentre il valore e la superficie hanno registrato una crescita pari rispettivamente al 37% e al 28%. La composizione dell'offerta rimane fortemente sbilanciata verso gli

appartamenti, che costituiscono il 95% del totale, con le ville che totalizzano appena il 5%.

Valore monetario complessivo dell'offerta

€0,68 mld

+37% su 2024 - H2

+57% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

117.619 m²

+28% su 2024 - H2

+37% su 2020 - H2

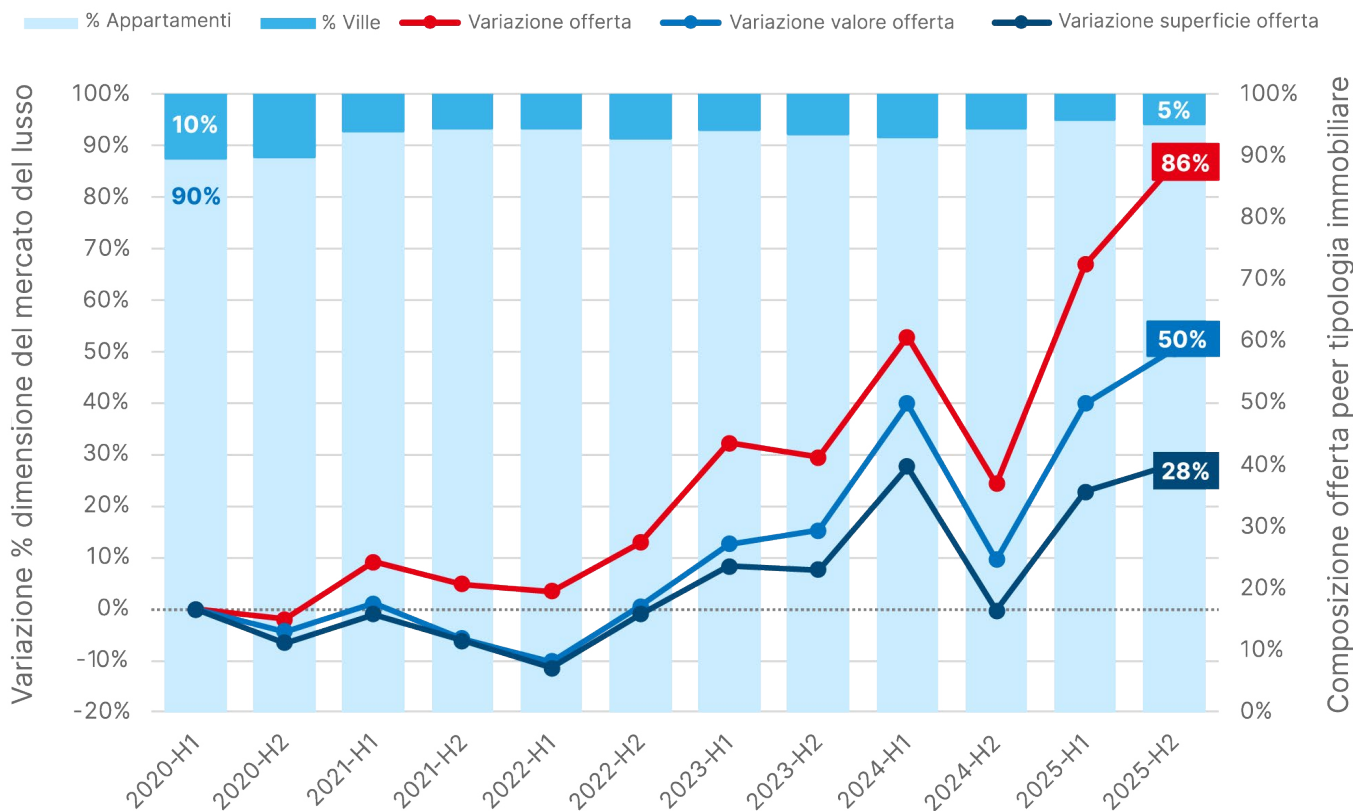
Dimensione dell'offerta

652 annunci

+50% su 2024 - H2

+90% su 2020 - H2

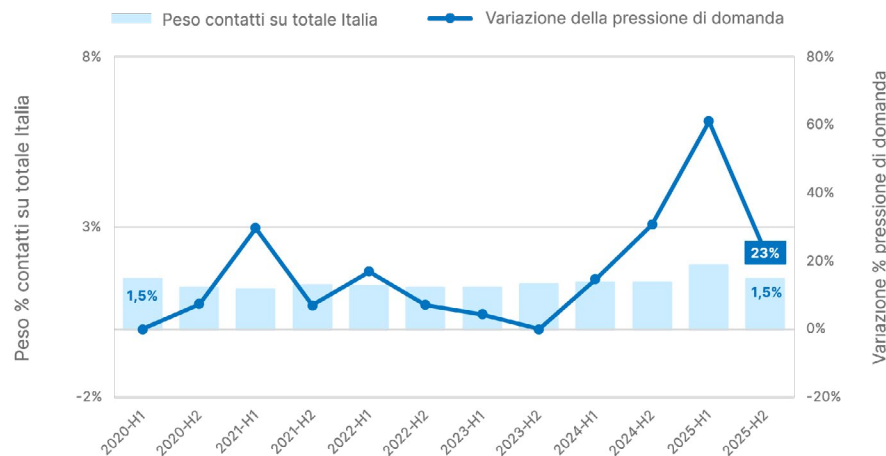
ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSO



Pressione di domanda

La pressione di domanda sulle case di lusso a Bologna evidenzia un andamento nel complesso positivo tra il 2020 e il 2025: dopo una crescita nel 2021, segue una fase di rallentamento tra il 2022 e il 2023, con valori prossimi allo zero. A partire dal 2024, emerge una forte ripresa, che culmina con un picco nel primo semestre dello scorso anno. Nella seconda parte del 2025, la variazione positiva rispetto ai primi sei mesi del 2020 è pari al 23%. Il peso dei contatti del mercato del lusso nella zona rispetto al totale del Paese rimane complessivamente stabile e contenuto, oscillando intorno all'1-1,5%.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

1,5%

+0,1 pp su 2024 - H2
+0,2 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

4,2 mesi

-8% su 2024 - H2
-32% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

7,3 mesi

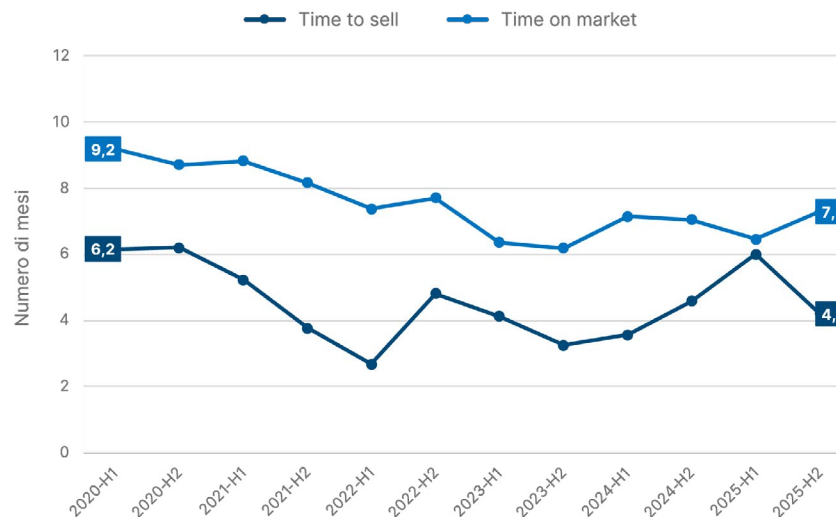
+4% su 2024 - H2
-16% su 2020 - H2

Tempi

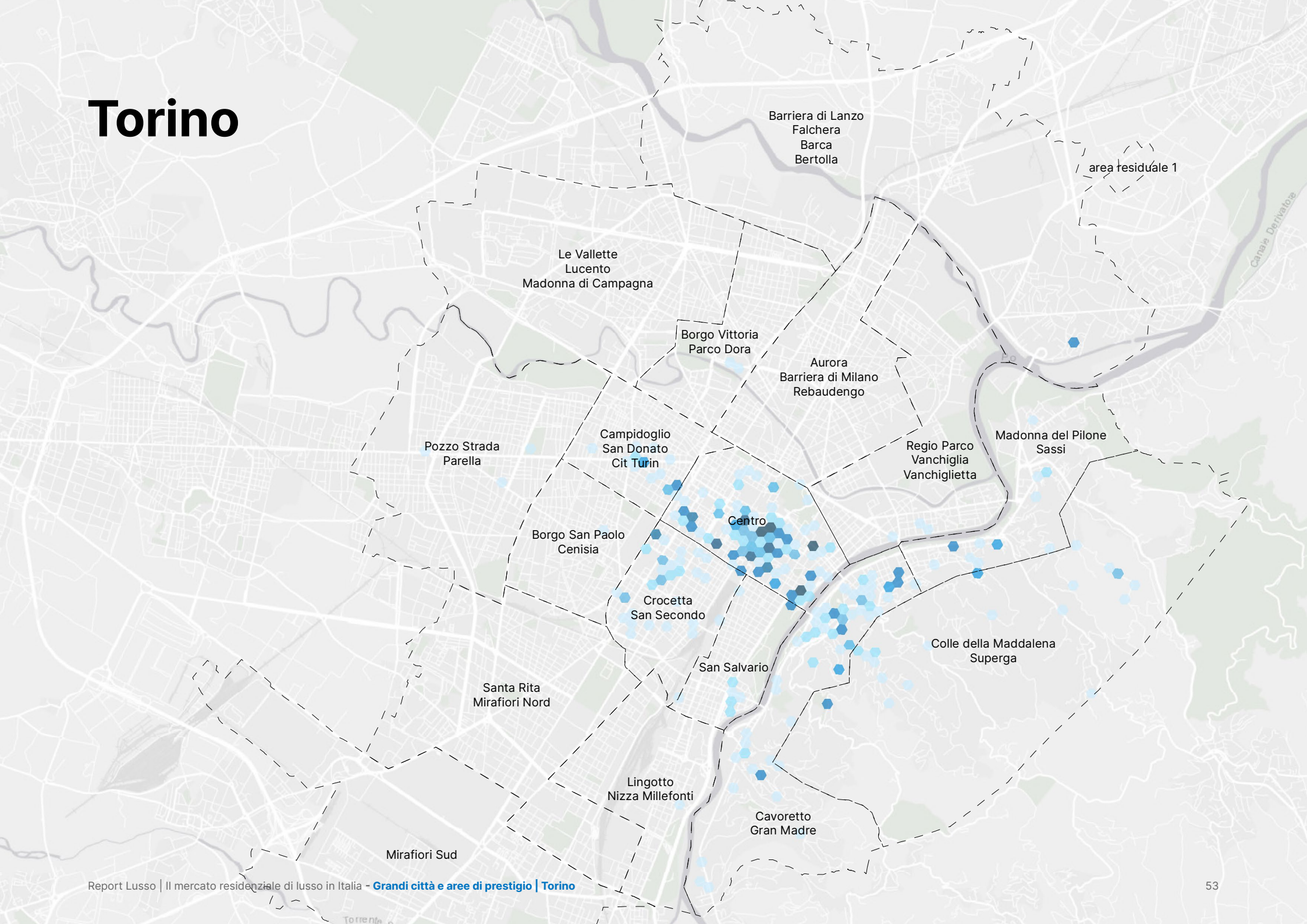
Il *time on market* si è ridotto dai 9,2 mesi di inizio 2020 a valori compresi tra 6 e 7 mesi, con alcune oscillazioni tra il 2024 e il 2025 e un lieve aumento nella seconda metà del 2025, che si chiude a 7,3 mesi.

Il *time to sell* mostra invece un andamento più instabile: dopo un marcato calo tra il 2020 e il primo semestre del 2022, si alternano fasi di crescita e diminuzione. Nel primo semestre del 2025 si registra un ampliamento di tale indicatore, seguito da una nuova riduzione nella seconda metà dell'anno. Alla fine dello scorso anno, il tempo medio di uscita dal mercato di una casa di pregio a Bologna è pari a 4,2 mesi, in miglioramento rispetto ai 6,2 mesi dell'inizio del periodo.

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



Torino



Sintesi del mercato

L'offerta di immobili di lusso a Torino concentra un valore complessivo di 665 milioni di euro, pari allo 0,9% del mercato nazionale di pregio. Fino a fine 2024, le principali variabili dell'offerta - valore e superficie - registrano un calo rispetto a inizio periodo (primo semestre del 2020), prima di un cambio di trend nell'ultimo anno.

Al termine del 2025, il valore delle case di pregio in vendita registra un +16% nel confronto con l'inizio del 2020, mentre la superficie segna un +8%. Anche la numerosità degli annunci subisce un importante rialzo nel 2025, sperimentando un +50%. La composizione dell'offerta di case di pregio mostra una netta prevalenza di appartamenti: alla fine del-

lo scorso anno, il 91% di immobili era rappresentato da questo tipo di soluzioni, a fronte di un 9% di ville.

Valore monetario complessivo dell'offerta

€0,66 mld

+35% su 2024 - H2

+28% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

130.578 m²

+30% su 2024 - H2

+18% su 2020 - H2

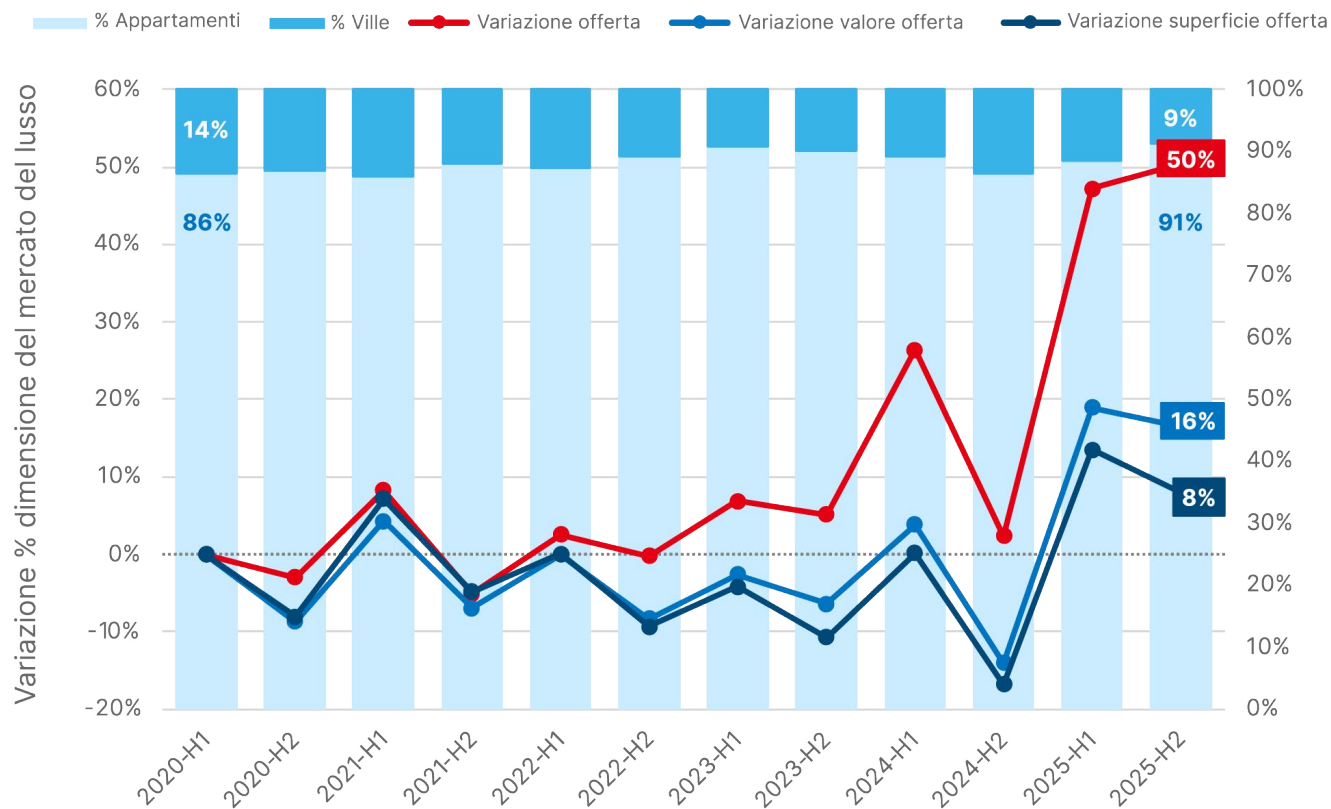
Dimensione dell'offerta

764 annunci

+47% su 2024 - H2

+55% su 2020 - H2

ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSSO



Composizione offerta per tipologia immobiliare

Pressione di domanda

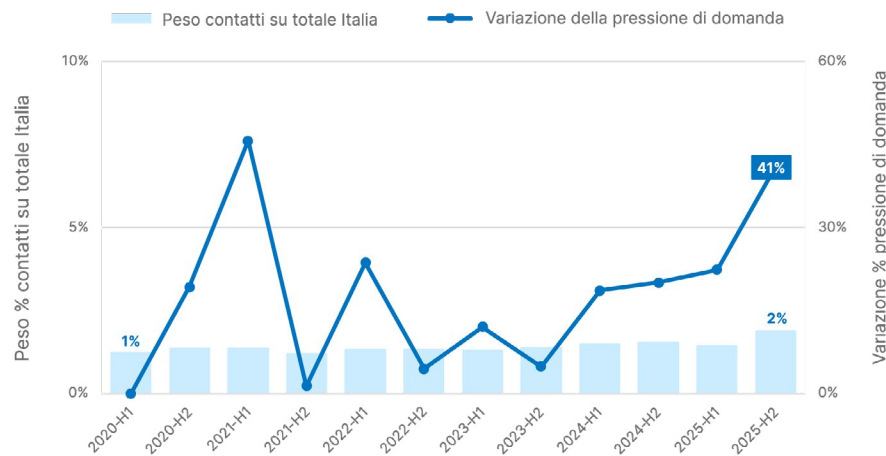
La variazione della pressione di domanda sulle case di lusso a Torino evidenzia una dinamica molto volatile, con una crescita rapida nel secondo semestre del 2020 e, soprattutto, nel primo semestre del 2021, quando si registra un picco significativo. Segue una brusca contrazione nella seconda parte di quell'anno. Dal 2024, tale indicatore torna a rafforzarsi, fino a un'accelerazione marcata nel secondo semestre del 2025, quando la variazione raggiunge circa il 41% rispetto al primo semestre del 2020. Il peso dei contatti nella zona rispetto al mercato nazionale del lusso si mantiene stabile in tutti i semestri analizzati, con valori tra l'1% e l'2%.

Tempi

Il *time on market* parte da un valore di 10,4 mesi a inizio 2020, diminuisce progressivamente fino a raggiungere un minimo di 8,3 mesi nel primo semestre del 2023, per poi registrare un lieve rialzo. Successivamente, torna a ridursi, prima di risalire a 9,6 mesi a fine 2025, suggerendo un recente rallentamento nella velocità di assorbimento del mercato.

Guardando al *time to sell*, invece, dopo un aumento iniziale si osserva un forte miglioramento nel primo semestre del 2022, con una riduzione a circa 1,5 mesi. Negli anni successivi l'indicatore oscilla tra i 4 e i 5,5 mesi, mentre nell'ultimo semestre del 2025 il valore si attesta a circa 5 mesi.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

2%

+0,4 pp su 2024 - H2
+0,5 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

5,0 mesi

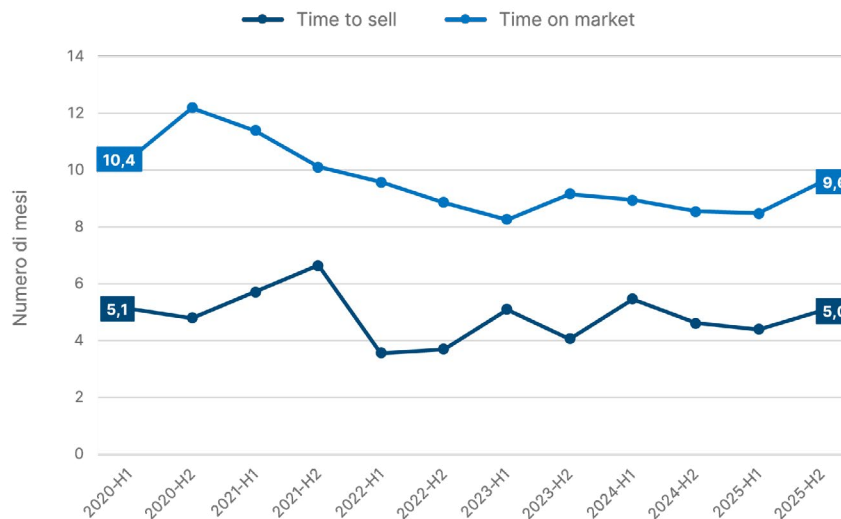
+9% su 2024 - H2
+5% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

9,6 mesi

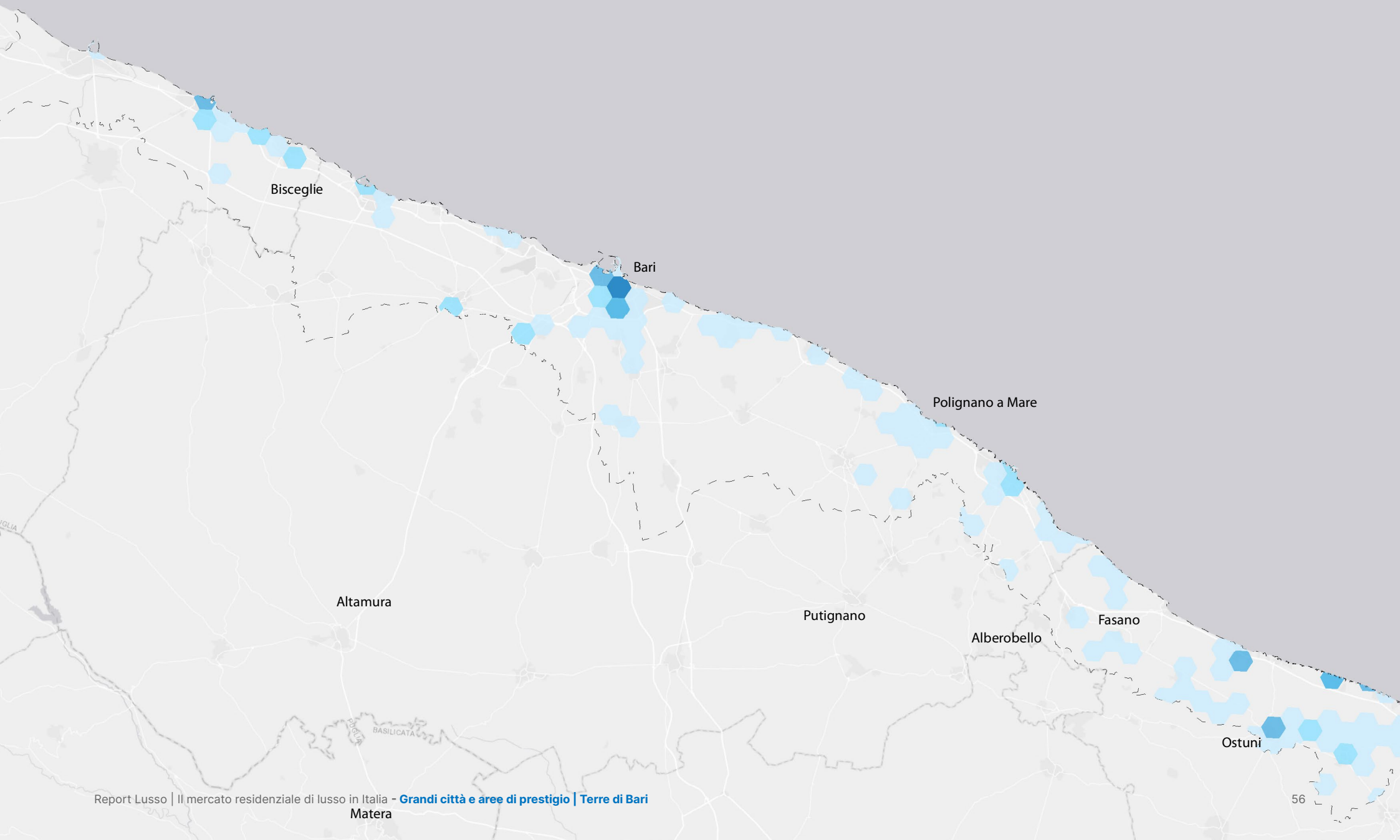
+12% su 2024 - H2
-21% su 2020 - H2

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



Terra di Bari

Principato di Savoia



Sintesi del mercato

Il valore dell'offerta di immobili di lusso nella Terra di Bari si attesta intorno ai 621 milioni di euro, incidendo per meno dell'1% sul valore complessivo del mercato di pregio italiano.

Per quanto riguarda i principali indicatori dell'offerta, evidenziano tutti un incremento marcato e continuo tra l'inizio del 2020 e la fine del

2025, sintomo di un comparto in costante crescita negli ultimi anni. In particolare, la numerosità degli annunci presenta la variazione più accentuata (+270%), seguita dal valore (+260%) e dalla superficie complessiva (+220%).

La composizione delle case in vendita mostra stabilità nel periodo analizzato: nel secondo semestre

del 2025 gli appartamenti rappresentano il 35% del totale, mentre le ville restano prevalenti, con una quota che ammonta al 65%.

Valore monetario complessivo dell'offerta

€0,62 mld

+17% su 2024 - H2

+282% su 2020 - H2

Superficie complessiva dell'offerta

124.239 m²

+12% su 2024 - H2

+244% su 2020 - H2

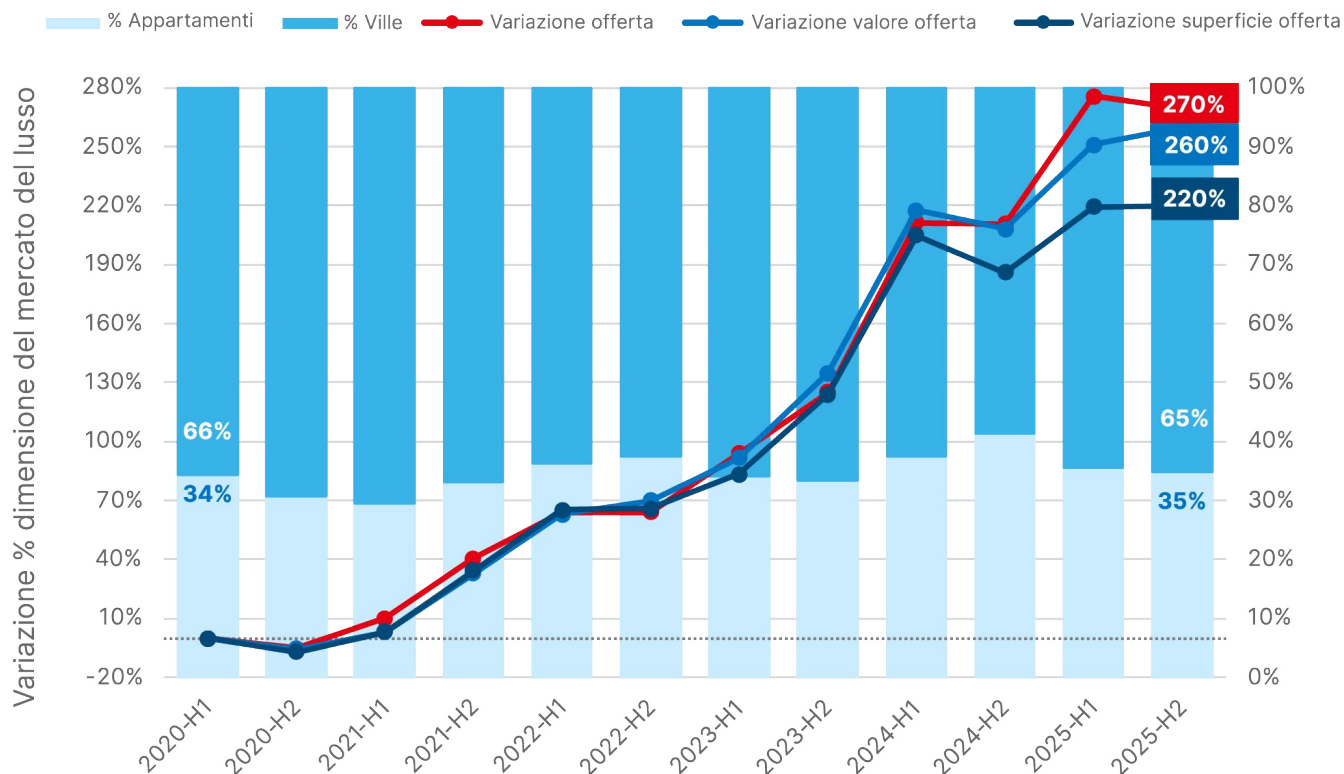
Dimensione dell'offerta

547 annunci

+19% su 2024 - H2

+291% su 2020 - H2

ANDAMENTO SEMESTRALE DELLA DIMENSIONE, DEL VALORE E DELLE SUPERFICI DEL MERCATO DI LUSSO



Composizione offerta per tipologia immobiliare

Pressione di domanda

La pressione di domanda sugli immobili di lusso nell'area mostra un andamento volatile. Si osserva un calo marcato nel secondo semestre del 2021, che si accentua ulteriormente nel primo semestre del 2022. Nel secondo semestre di quell'anno si registra un recupero, seguito però da una nuova fase di peggioramento. Nel secondo semestre del 2024 e nel primo semestre del 2025 si verifica un parziale miglioramento, prima di una nuova diminuzione nella seconda parte dello scorso anno. Proprio a fine 2025 la pressione raggiunge il valore più basso dell'intera serie (-24% rispetto a inizio 2020). Il peso dei contatti sugli immobili di lusso nella zona rispetto al totale nazionale si mantiene contenuto e stabile, oscillando tra lo 0,4% e l'1,1% lungo tutto il periodo osservato.

Tempi

Il *time on market* parte da un valore elevato nel primo semestre del 2020 (11,8 mesi). Raggiunge un picco nella seconda parte dello stesso anno, prima di avviare una progressiva riduzione tra il 2021 e il 2023, seguita da una fase di stabilizzazione e da un lieve aumento nel 2025, chiudendo il periodo a 9,6 mesi. Il *time to sell* mostra un valore basso (4,4 mesi) a inizio 2020, per poi crescere rapidamente nel 2021 e raggiungere i 10,3 mesi. Nel primo semestre del 2023 i tempi di vendita tornano ad aumentare, per poi calare nuovamente nel primo semestre del 2024. Nel 2025, il tempo medio necessario alla vendita rimane superiore ai livelli iniziali.

VARIAZIONE DELLA PRESSIONE DI DOMANDA E PESO RISPETTO AL TOTALE NAZIONALE



Peso dei contatti totali rispetto al mercato nazionale del lusso

0,8%

-0,3 pp su 2024 - H2
+0,3 pp su 2020 - H2

Time to sell degli annunci

7,4 mesi

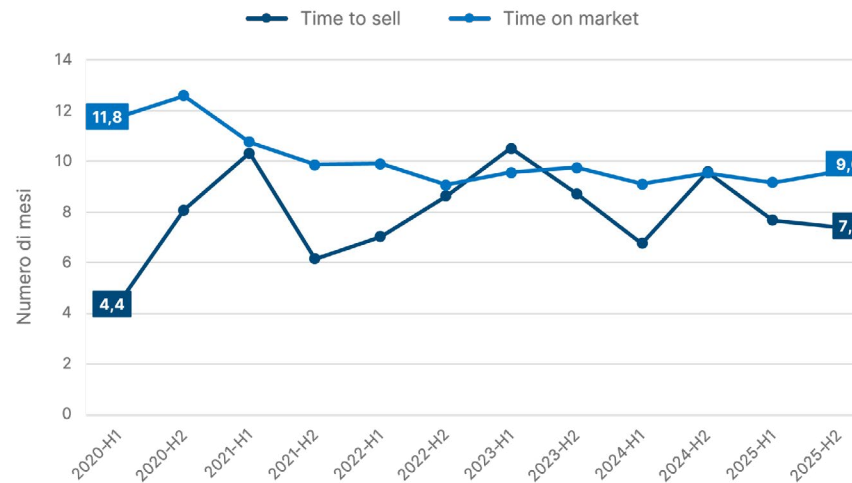
-23% su 2024 - H2
-9% su 2020 - H2

Time on market degli annunci

9,6 mesi

+1% su 2024 - H2
-24% su 2020 - H2

TEMPI MEDI DEGLI ANNUNCI SUL PORTALE



METODOLOGIA E METRICHE

Un nuovo modo di analizzare il mercato delle residenze di lusso

Lo studio è il risultato di analisi svolte con la nuova infrastruttura di market intelligence per il lusso sviluppata da Immobiliare.it Insights, società del gruppo Immobiliare.it specializzata in big data e market intelligence per il settore immobiliare. Si tratta di un report unico nel suo genere, grazie all'esclusivo approccio basato su statistica, econometria e analisi urbanistico-geografica e all'uso di Machine Learning e Intelligenza Artificiale. La lettura di questo report restituirà una fotografia completa dei principali driver del lusso in Italia negli ulti-

mi cinque anni e fornirà un ulteriore strumento, insieme ad altre analisi disponibili e alle conoscenze dei professionisti del settore, per sostenere i processi decisionali con una chiara visione dei trend attuali e dei loro futuri sviluppi. Nella nuova edizione, le aree geografiche del lusso sono state riviste e ottimizzate. Allo stesso modo, sono state ricalcolate tutte le serie storiche. Questo rende consistenti i dati del report che però non sono direttamente e sempre confrontabili con l'edizione dello scorso anno.

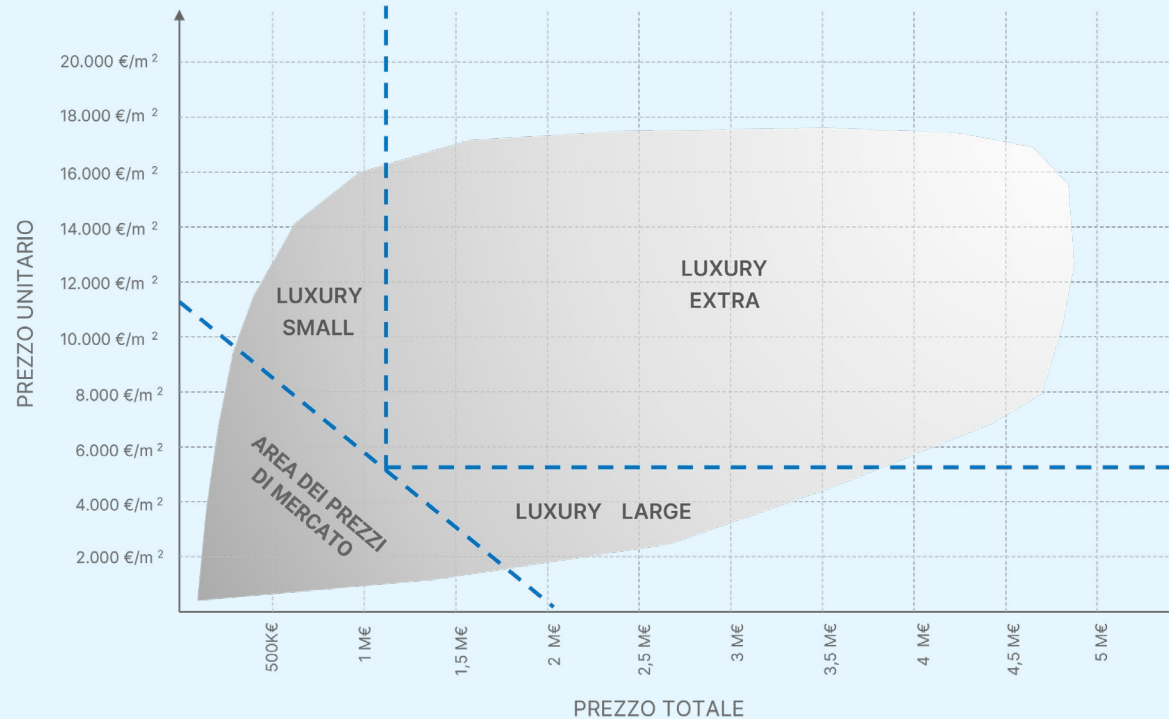
Residenza di lusso: la definizione

Il concetto di lusso immobiliare non ha una definizione univoca perchè influenzato solitamente da diversi fattori. Ad esempio, nel caso dei centri storici delle città d'arte si tratterà spesso di una residenza storica mentre nei quartieri più nuovi il lusso sarà rappresentato da abitazioni ultramoderne. O ancora, per alcuni lo sfarzo è una caratteristica essenziale

per definire il lusso mentre per altri è solo sintomo di cattivo gusto. Per risolvere questa mancanza di definizione, il primo passo del report è stato quello di trovarne una condivisibile e comprensibile anche dai non addetti ai lavori. Partendo dai dati di LuxuryEstate.com, portale internazionale leader negli immobili di lusso e partner di Immobiliare.it, sono state identificate le caratteristiche del lusso e sono stati costruiti degli indici quantitativi. Con l'uso di modelli di Machine Learning sono state poi

analizzate tutte le zone d'Italia e per ognuna è stata individuata la caratterizzazione degli immobili di lusso. Indipendentemente dalle diverse tipologie, il prezzo è un'ottima base per distinguere il mercato immobiliare comune, quello di pregio e quello di lusso. Le relazioni tra prezzo al metro quadro e costo totale, insieme ad altre variabili, permettono di analizzare i mercati locali e definire così ogni immobile in base al segmento di appartenenza. Con questa metodologia, sono stati individuati tre livelli di lusso immobiliare:

- Luxury Extra: gli immobili di fascia più alta, con un elevato costo €/m² totale e di dimensioni significative
- Luxury Small: gli immobili con alto prezzo €/m² ma che, a causa di superfici ridotte, sono in vendita a un prezzo totale ancora "accessibile"
- Luxury Large: gli immobili di ampie metrature con un prezzo totale molto alto ma il cui valore al metro quadro rientra nei livelli del mercato comune



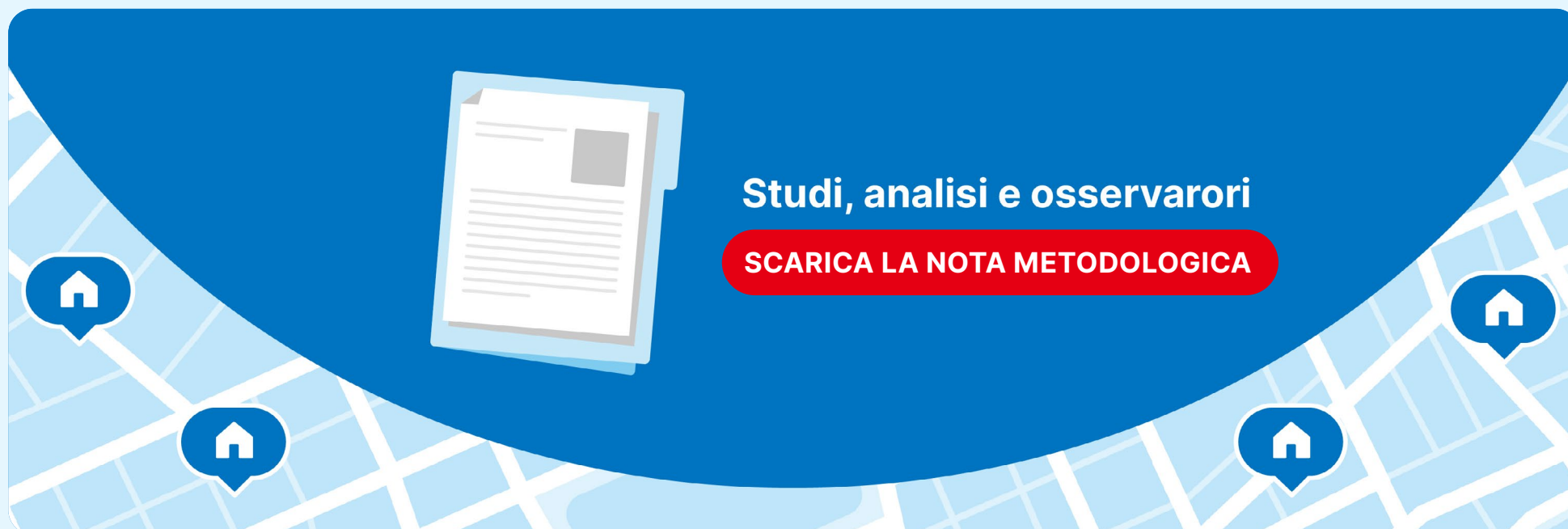
L'applicazione di questo modello al patrimonio immobiliare italiano ha permesso di individuare per ogni area geografica le abitazioni di lusso, stabilirne la classificazione e analizzare le tendenze degli ultimi cinque anni di domanda e offerta.

Nota metodologica

I dati e le analisi contenuti in questo report sono di proprietà esclusiva di Immobiliare.it. Si prega di citare Immobiliare.it come fonte delle informazioni in ogni eventuale ripresa delle stesse per pubblicazioni e condivisioni su canali di qualunque natura. L'elaborazione dei dati è stata curata dal team Immobiliare.it Insights, società del gruppo e riferimento per analisi di big data nel settore immobiliare e valutazioni automatiche (AVM).

Per gli operatori del settore interessati ad approfondimenti e dati aggiuntivi: insights@immobiliare.it

Per eventuali richieste di immagini, dati e grafici per uso redazionale: ufficiostampa@immobiliare.it



Contatti

Paolo Giabardo

Direttore Generale di Immobiliare.it

Luke Brucato

Chief Strategy Officer di Immobiliare.it Insights

Jenny Giuliani

Head of PR and Communications di Immobiliare.it

Per maggiori informazioni

lusso@immobiliare.it

ufficiostampa@immobiliare.it

 **Immobiliare.it**

 **Immobiliare.it** Insights

LUXURYESTATE