

Nomisma

Il Market Report Italia 2025 pubblicato da Engel & Völkers, è stato realizzato in collaborazione e con il supporto scientifico di Nomisma.

Market Report Italia 2025

Indice dei contenuti

07 EDITORIALE



10 OVERVIEW SUL MERCATO RESIDENZIALE ITALIANO



12 IL MERCATO DI PREGIO NEL NORD OVEST



44 I LAGHI DEL NORD ITALIA



58 IL MERCATO DI PREGIO NEL NORD EST



106 IL MERCATO DI PREGIO NEL SUD E ISOLE

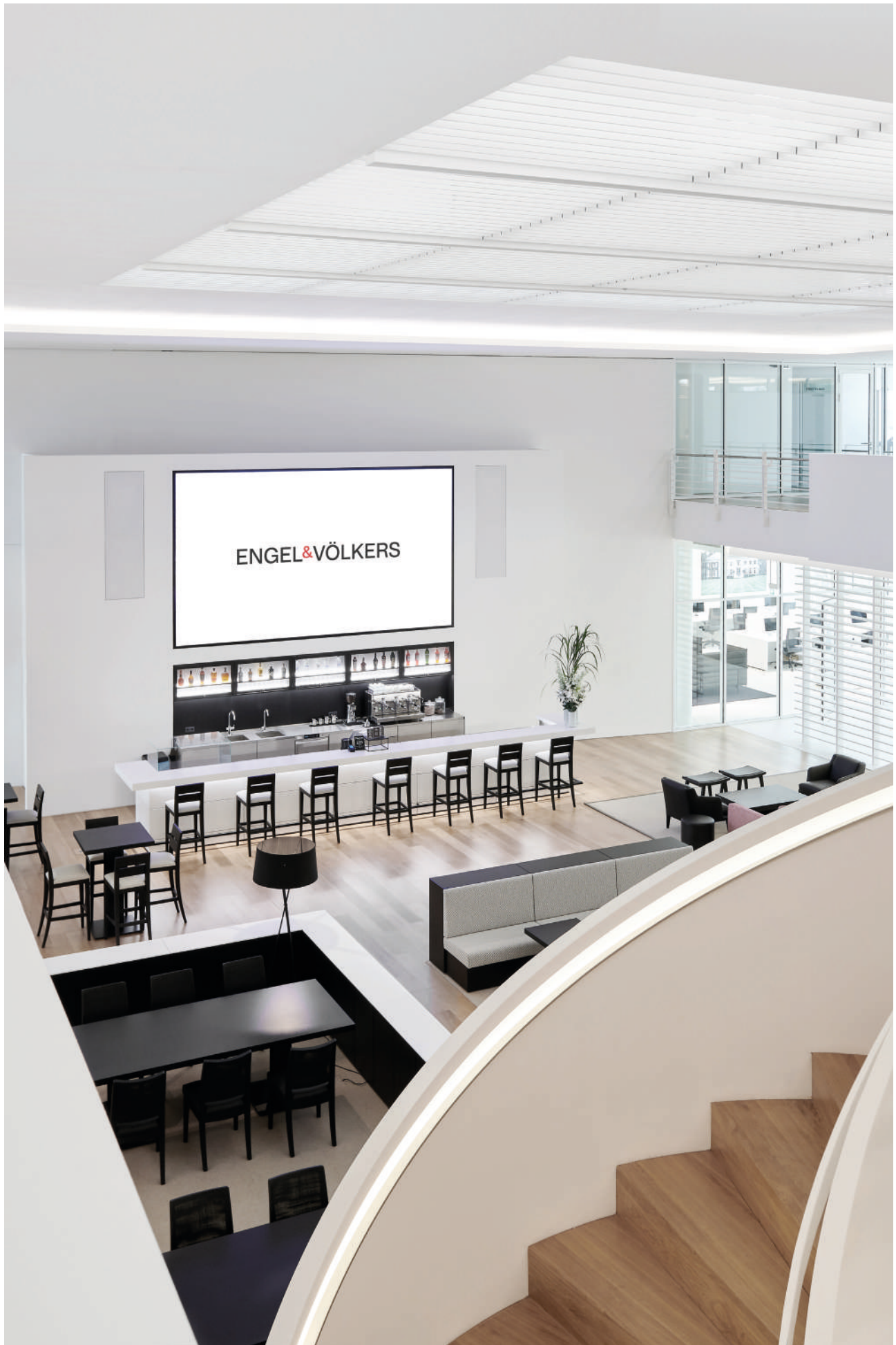


86 IL MERCATO DI PREGIO NEL CENTRO



138 IMPRESSUM







Editoriale

Essere unici e riconoscibili è fondamentale in qualsiasi business. Lo è ancor più nel mercato di pregio, dove ogni minimo dettaglio conta e può far la differenza.

Sono oggi fiero di presentarvi, per la prima volta su scala nazionale, un progetto capace di rappresentare una fotografia puntuale, precisa ed approfondita del mercato immobiliare di pregio del Bel Paese. Un'analisi che abbiamo fortemente voluto realizzare in collaborazione con un partner d'eccezione, il Centro Studi di Nomisma: il primo "Market Report Italia", uno strumento senza precedenti per chi vuole realmente conoscere, studiare ed analizzare in profondità i segmenti premium e lusso del Real Estate italiano.

Competenza, Esclusività e Passione sono i valori che ci contraddistinguono da sempre, guidandoci ogni giorno per confermarci il punto di riferimento nel mercato immobiliare globale. Con una presenza in 35 paesi nel mondo in 5 continenti e con oltre 1.000 agenzie a livello internazionale, da più di 45 anni offriamo ai nostri clienti un servizio customizzato di alto profilo. Immobili di pregio, professionisti appassionati, solide fondamenta e visione a lungo termine sono ciò che ci ha permesso negli anni di crescere senza sosta e anticipare tendenze, confermando a gran voce la nostra identità: l'identità di chi ogni giorno punta alla continua ricerca dell'eccellenza.

Dopo le recenti aperture dei nostri Market Center di Bologna e Firenze, che si sono aggiunti alle due grandi sedi di Roma, l'Italia è una delle poche nazioni in cui il Business Diretto si affianca ad una rete in Franchising di circa 100 agenzie sul territorio. Nonostante la delicata situazione economica odierna e la diversità del mercato, che rende ogni territorio un universo a sé guidato dalla domanda e dall'offerta locale, abbiamo sempre proseguito la nostra strategia di sviluppo in maniera organica chiudendo l'anno 2024 in crescita sia a livello globale che italiano. Grazie ad un solido modello di business consolidato, abbiamo infatti negli anni dimostrato resilienza, investendo nelle persone e nel digital. Per questo, oggi, siamo pronti a cogliere le sfide dei prossimi anni con dinamismo ed ottimismo.

Convinti del valore dell'analisi che abbiamo condotto, speriamo di poter apportare un significativo beneficio al mercato del Real Estate, supportando operatori, imprenditori, professionisti e clienti ad orientarsi tra investimenti, vendite, locazioni ed acquisti di immobili e proprietà di fascia medio-alta nelle principali località italiane.

Muhannad Al Salhi
CEO Engel & Völkers Italia



Storia e crescita di un Brand Internazionale

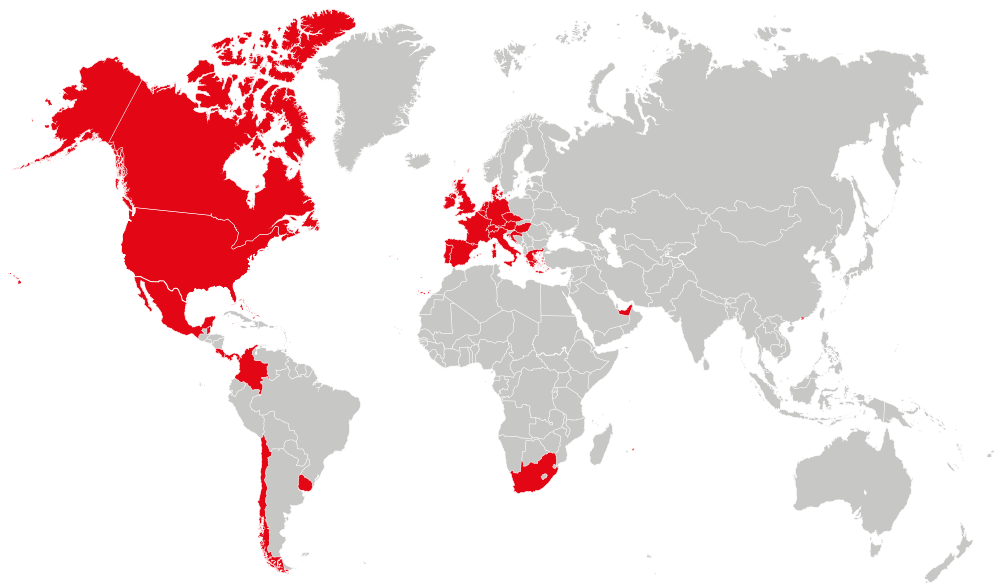
La lunga storia di Engel & Völkers risale a una villa situata sul famoso viale Elbchaussee di Amburgo. Nel 1977, Dirk C. Engel fondò l'azienda Engel & Cie, che anni dopo si sarebbe unita a Christian Völkers per creare il gruppo immobiliare che avrebbe trasformato il settore dell'intermediazione: Engel & Völkers. La facciata del primo shop residenziale, situato nel prestigioso quartiere sulle rive dell'Elba, è da allora un elemento fondamentale di riconoscibilità del Brand.

Da quel momento è stato rinnovato il settore immobiliare in Germania con l'implementazione del sistema di franchising, sono stati introdotti concetti di marketing innovativi oltre alla fondazione nel 1988 della casa editrice di proprietà GG magazine. Engel & Völkers è quindi diventato nel corso degli anni un marchio di lusso riconosciuto a livello globale. Il processo di internazionalizzazione è iniziato dapprima in Spagna, e poi in Italia ed in altri paesi.

Ad oggi il Brand è presente in oltre 35 nazioni e 5 continenti. L'impegno di Engel & Völkers in oltre 45 anni è sempre stato costante: la ricerca dell'eccellenza. Nel mercato del pregio ogni dettaglio è rilevante.

In Italia il Gruppo ad oggi consta di oltre 100 shop operativi in franchising nelle migliori località di pregio e città d'arte italiane, oltre ad un modello di business diretto nelle città di Roma, Bologna e Firenze. In Italia la società consta di oltre 1.300 collaboratori che ogni giorno incarnando i valori del Brand di Competenza, Esclusività e Passione offrono un servizio d'intermediazione d'eccellenza alla clientela di riferimento.

Nel 2024 la società a livello internazionale ha raggiunto un fatturato netto da commissioni di 1,24 miliardi di euro, con una crescita del +13%, grazie alla qualità dei servizi proposti in tutte le località ove il Brand è presente.



SEDI IN ITALIA

+100

NUOVE APERTURE ITALIA

>10

COLLABORATORI IN ITALIA

+1.300



1,24
Miliardi di euro
fatturato 2024



16.700
Collaboratori
impegnati in E&V



+45
anni di attività



35
Paesi



5
Continenti



+1.000
Location nel Mondo



Overview del mercato residenziale italiano

Le compravendite residenziali

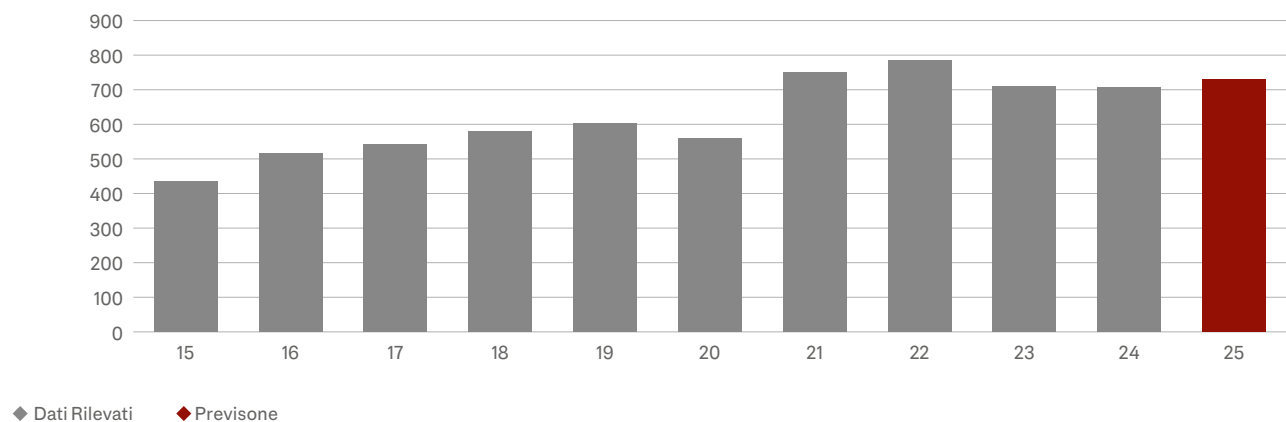
Il settore immobiliare italiano riporta segnali di vitalità dopo un periodo di rallentamento causato dalla contrazione del credito. L'esigenza di contenimento della fiammata inflattiva divampata per le improvvise difficoltà di approvvigionamento delle materie prime aveva, infatti, spinto le banche centrali mondiali su posizioni marcatamente restrittive e orientato in chiave prudente le scelte degli istituti bancari in fase di erogazione. L'improvviso venir meno del sostegno bancario aveva determinato immediate conseguenze sulle possibilità di acquisto per una quota notevole di aspiranti proprietari e investitori, in un contesto di incremento dei prezzi immobiliari.

A fine 2024 il mercato residenziale italiano ha interrotto il trend di calo delle compravendite. Dapprima, il risultato del

secondo e terzo trimestre, con un leggero incremento tendenziale (+1,2% e +2,7% rispettivamente), ha parzialmente compensato il risultato negativo del primo trimestre (-7,2%), consentendo ai primi nove mesi di registrare una flessione minima (-1,1%). In seguito, il quarto trimestre ha confermato la ripresa tendenziale (+7,6%), contribuendo ad un consuntivo d'anno leggermente positivo +1,3%.

La congiuntura di mercato si posiziona comunque tra i massimi del decennio, con l'eccezione dei due anni record 2021-2022, caratterizzati dal rimbalzo post-pandemia e da livelli dei tassi d'interesse straordinariamente vantaggiosi. Nelle previsioni elaborate da Nomisma nello scorso dicembre, si stima che l'anno 2024 si sia chiuso con una sostanziale stabilità delle transazioni residenziali (circa 707 mila; -0,3% annuo), grazie alla dinamica positiva iniziata nel secondo trimestre, che ha compensato quasi per intero il dato negativo del primo trimestre. La tendenza dovrebbe

Compravendite residenziali in Italia e previsioni (in migliaia)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

poi consolidarsi per tutto il triennio successivo, con un volume di scambi che si attende al di sopra della soglia delle 700 mila unità. Il miglioramento dei livelli di attività nel mercato della compravendita si può dedurre anche dalle intenzioni di acquisto di abitazioni fotografate dall'Istat: dopo la battuta di arresto registrata nel terzo trimestre 2024, nell'ultima parte dell'anno è cresciuta la quota di rispondenti intenzionati ad acquistare un'abitazione nei successivi 12 mesi.

L'andamento dei prezzi

Il ritrovato dinamismo del mercato fa sì che anche i prezzi delle abitazioni sperimentino una fase espansiva. Nonostante il rallentamento della crescita registrato nella seconda metà dell'anno, nel 2024 i 13 grandi maggiori mercati italiani hanno nel complesso ben performato (+1,7%), con una previsione per il 2025 di un ulteriore aumento dell'1,3% (fig. 2). Tuttavia, l'intensità dell'incremento non sarà ancora tale da compensare l'incremento dell'indice dei prezzi al consumo, ragion per cui, in termini reali, i prezzi delle abitazioni sconteranno ulteriori flessioni, comunque inferiori al punto percentuale annuo.

Se si analizzano i grandi mercati italiani il quadro si presenta molto eterogeneo: nel 2024 Milano ha registrato un incremento dello 0,9%, Roma dell'1,4% e Venezia dell'1,7%. Solo Torino sconta una leggera flessione (-0,5%), mentre Napoli ha messo a segno una crescita del 2,9%.

Il finanziamento immobiliare

Le decisioni espansive di politica monetaria confermate dalla Banca Centrale Europea anche ad inizio 2025, unitamente al processo di riduzione dei tassi di interesse già avviato sul finire del 2023, hanno dato impulso alla

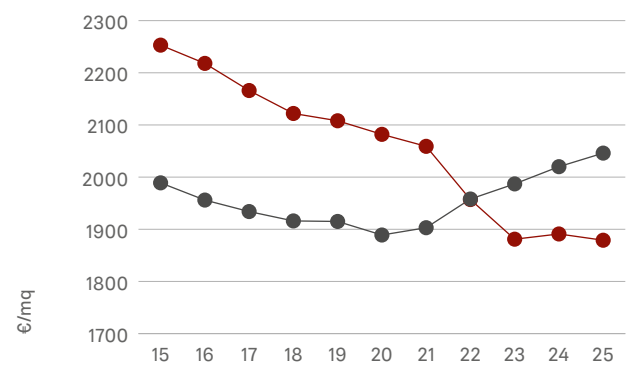
ripresa delle erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni. L'andamento dei dati sulle erogazioni di nuovi mutui residenziali in Italia, seppure non ancora robusti, fanno infatti ritenere che il periodo più critico sia stato superato.

Il progressivo allentamento delle condizioni di accesso al credito e la lieve diminuzione del livello dei tassi di interesse sono infatti associati ad un ritorno in territorio positivo del volume di nuovi mutui erogati nel secondo e terzo trimestre 2024 (+3,3% e +10,5% rispettivamente), a fronte di un primo trimestre dell'anno che era stato ancora caratterizzato da valori in forte calo (-19,9%).

Le previsioni di Nomisma per il 2024 evidenziano una leggera flessione delle erogazioni, che rappresenta la sintesi dei differenti andamenti trimestrali lungo il corso dell'anno. La ripresa dovrebbe intensificarsi nel corso del 2025, tanto da registrare un incremento annuo superiore al 10%, con un volume erogato stimato poco al di sotto dei 42 miliardi di euro di nuovi contratti, su livelli analoghi a quelli del 2019 prima dell'emergenza pandemica.

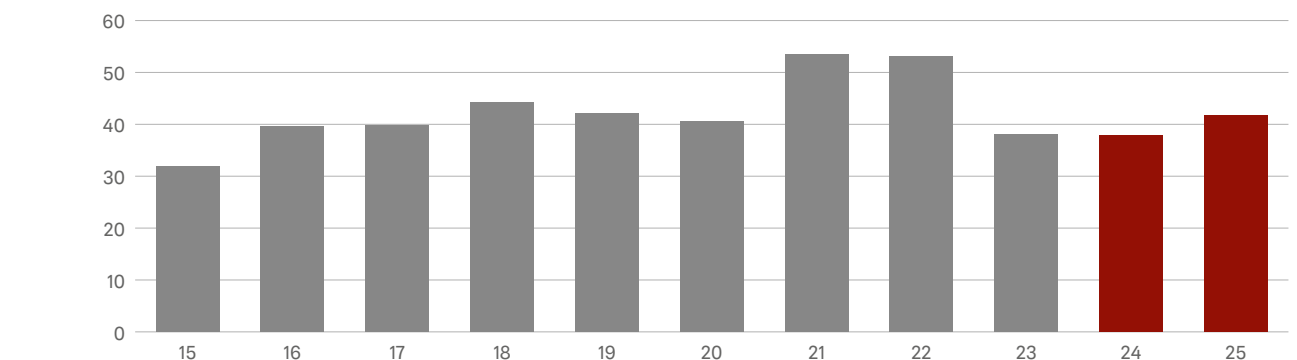
Alla scala territoriale, nel terzo trimestre dell'anno è stato il Nord-Ovest a contribuire maggiormente al ritorno del volume erogato in territorio positivo (+17% tendenziale), con il Nord-Est in crescita solo dell'1,5%, il Centro e il Sud dell'11% e le Isole del 9,8%.

Prezzi medi delle abitazioni nei 13 principali mercati



● Valori reali ● Valori correnti Previsione 25
Fonte: Engel & Völkers

Nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni e previsioni (in miliardi di Euro)



◆ Dati Rilevati ◆ Previsone

Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia e previsioni Nomisma

MARKET REPORT ITALIA

Il mercato di pregio nel Nord Ovest

VALLE D'AOSTA

Courmayeur e Cervinia 16

PIEMONTE

Asti e il Monferrato 18

Cuneo 19

Alba, le Langhe e il Roero 20

LOMBARDIA

Milano 22

Bergamo 24

Brescia 25

Monza 26

Varese 27

Franciacorta 28

Ponte di Legno 29

Buccinasco 30

Cernusco sul Naviglio 31

Legnano e Saronno 32

Seregno 33

Gallarate e Busto Arsizio 34

LIGURIA

Genova 36

Savona-Varazze 38

Alassio 39

Santa Margherita Ligure e Portofino 40

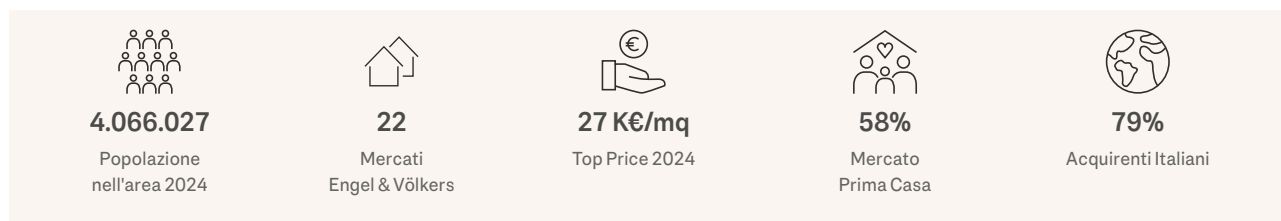
Sestri Levante e le Cinque Terre 41

La Spezia e Lerici 42





Il mercato di pregio nel Nord-Ovest



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il Nord-Ovest italiano è un crocevia di tradizioni, cultura e paesaggi unici, con grandi città industriali, come Milano e Genova, che si alternano a borghi pittoreschi e destinazioni di lusso. Si tratta di una delle zone più dinamiche del Paese dal punto di vista economico, in cui il mercato immobiliare si presenta come un mosaico di tendenze, con alcune aree che vivono un periodo di crescita.

La Valle d'Aosta offre un mix di bellezze naturali e attrazioni turistiche, che la rendono un mercato interessante per seconde case e investimento. Le località di Courmayeur e Cervinia si confermano tra le mete più prestigiose, con prezzi massimi rispettivamente di 12.000 €/mq e 8.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate. Con quotazioni che a Courmayeur toccano i 16.000 €/mq, questa località si conferma una meta molto ricercata per le seconde case.

In Piemonte, Asti e il Monferrato offrono residenze storiche e casali ristrutturati, ideali anche per l'enoturismo, con prezzi tra 1.500 e 3.700 €/mq per le proprietà ristrutturate. Cuneo, ai margini del territorio collinare, presenta opportunità a prezzi più accessibili. Alba, nel cuore di Langhe e Roero, registra prezzi tra 2.000 e 5.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate, con una forte domanda di seconde case, soprattutto da parte di acquirenti stranieri.

In Lombardia, il mercato immobiliare presenta zone di altissimo pregio e aree più accessibili. Milano, la capitale industriale e finanziaria d'Italia, vanta il mercato più

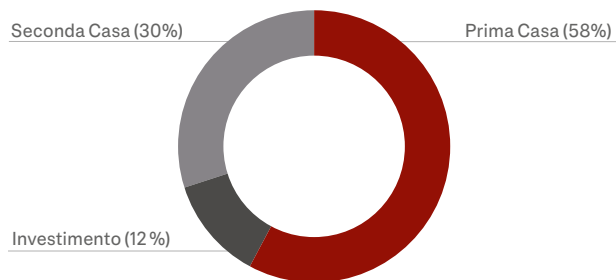
dinamico del Paese, con quotazioni e pressione della domanda che lo avvicinano a quello delle grandi capitali europee. Nel 2024 il mercato di pregio ha confermato la buona performance, con le zone più prestigiose, come Brera e il Quadrilatero, che hanno registrato prezzi medi superiori ai 12.000 €/mq, con picchi che hanno superato i 22.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate. Queste zone continuano a essere le più ambite per la loro posizione centrale e il prestigio del contesto. Bergamo e Brescia mostrano una domanda concentrata su prime case, con prezzi medi rispettivamente di 4.000 €/mq e 2.600 €/mq nel centro città, mentre a Monza le zone di pregio, come il centro storico e San Biagio, registrano prezzi medi di 5.000 €/mq, con una domanda principalmente rivolta alla prima casa. Tra le località turistiche, a Ponte di Legno i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate arrivano a 6.500 €/mq, in un mercato dinamico e trainato dalle seconde case. La zona della Franciacorta, con il suo paesaggio caratterizzato da suggestive colline e da vigneti, offre opportunità più accessibili.

In Liguria, la domanda immobiliare è fortemente influenzata dalla bellezza del paesaggio e dalla presenza del mare. A Genova si trovano forti differenze tra le zone più esclusive, come Albaro, Carignano e Nervi, dove i prezzi per le abitazioni ristrutturate variano tra i 3.000 e i 7.000 €/mq, e le zone semicentrali e periferiche, che registrano prezzi decisamente più contenuti. Le località più esclusive della Riviera, come Portofino e Santa Margherita Ligure, toccano i 19.000 €/mq, grazie anche alla forte domanda internazionale. A Ponente, a Varazze e Alassio i prezzi possono arrivare fino a 12.000-15.000 €/mq sul lungomare. Più ad est, località come Sestri Levante e le Cinque Terre continuano a godere di una forte attrattiva, con un mercato che punta principalmente sulle seconde case, con prezzi che vanno dai 4.000 agli 11.000 €/mq. Lerici, nel Golfo dei Poeti, presenta quotazioni fra 3.000 €/mq e 8.000 €/mq. Le previsioni per il 2025 indicano una tendenza generalmente positiva, con un consolidamento dei prezzi e un aumento della domanda per le zone di pregio e le seconde case, sostenuta dall'interesse di acquirenti sia italiani che stranieri. Si attende un incremento dei valori immobiliari, specialmente per ville e casali, e per immobili di qualità, nuovi o ristrutturati.



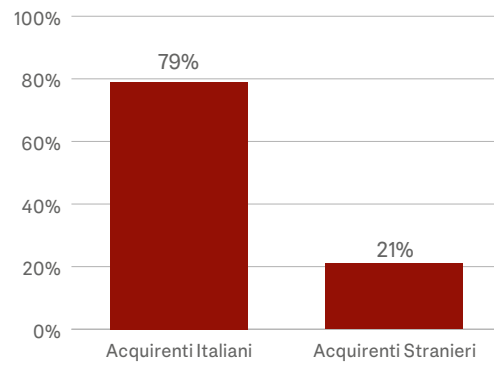


Compravendite per tipologia di investimento



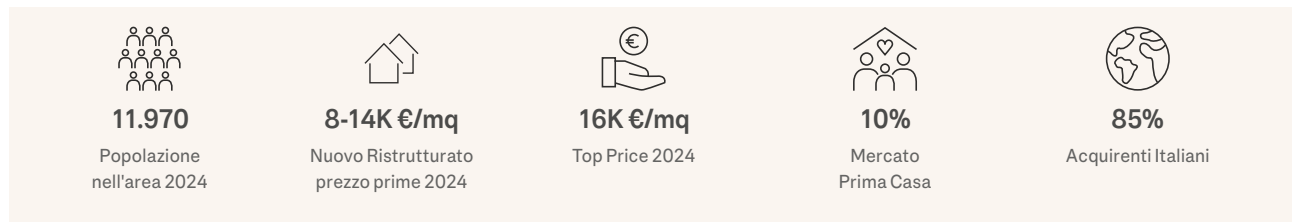
Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

Courmayeur e Cervinia



Fonte: Istat e Engel & Völkers

La Valle d'Aosta, nota per le sue montagne e le sue località esclusive, si conferma una destinazione privilegiata per l'acquisto di seconde case. Tra le zone di maggior pregio spicca Courmayeur, con prezzi medi di 12.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate, seguita da Pré-Saint-Didier, Champoluc e Cervinia, che registrano valori tra 7.000 e 8.000 €/mq; seguono La Salle, Morgex e La Thuile che, pur presentando prezzi medi più contenuti, toccano quota 5.000 €/mq.

La domanda di mercato si orienta quasi esclusivamente sulle seconde case o case vacanza, con una quota del 90% sul totale. Questo dato evidenzia una curiosa tendenza in atto dal periodo post-pandemia: la Valle d'Aosta non è più percepita solo come meta turistica, bensì come un'alternativa valida alla residenza in città, grazie alla qualità della vita e ai vantaggi offerti. L'acquisto di una seconda casa, del resto, è spesso legato a un investimento, data la possibilità di generare reddito attraverso affitti brevi, stagionali o annuali.

Le zone più richieste per le seconde case coincidono con quelle di maggior pregio: Courmayeur e Cervinia, naturalmente, sono in testa, tant'è che i tempi di vendita più rapidi si registrano proprio in queste due località.

La domanda di prime case, per contro, rappresenta solo il 10% del mercato totale. Il ricorso al finanziamento bancario è contenuto al 5% delle compravendite, più diffuso nelle zone di Valdigne e Valtournenche.

Complessivamente, le abitazioni più richieste sono quelle di nuova costruzione o ristrutturate al nuovo, con

particolare attenzione a spazi esterni come balconi e giardini, vista sulle montagne e finiture di pregio.

Trattandosi di una destinazione particolarmente rinomata, la domanda estera è presente, soprattutto nelle zone di Courmayeur, La Salle, La Thuile, Morgex e Pré-Saint-Didier, dove raggiunge il 12-15% del totale. A Cervinia e Valtournenche la presenza straniera è ancora più significativa, attestandosi tra il 35% e il 40%. Le nazionalità prevalenti sono Svizzera, Francia, Inghilterra e Paesi del Nord Europa, come Paesi Bassi e Svezia. Nel 2024 in tutte le zone si è registrato un aumento dell'offerta in vendita, della domanda d'acquisto e del numero di compravendite. I prezzi medi delle abitazioni ristrutturate hanno subito un incremento del 10% rispetto all'anno precedente. Non si registrano sconti significativi sul prezzo di vendita, con la quasi totalità delle compravendite concluse a prezzo pieno. I tempi medi di assorbimento si attestano sui 4 mesi in tutte le zone, con un range che va da 1 a 6 mesi. Questo dato evidenzia una certa stabilità nel mercato, con tempi di vendita relativamente rapidi.

Le previsioni per il 2025 indicano un'ulteriore crescita del mercato, con una domanda d'acquisto che supererà l'offerta disponibile. Questo squilibrio potrebbe portare a un consolidamento dei prezzi, se non addirittura ad un ulteriore incremento. La diminuzione dell'offerta in vendita, a fronte di una domanda in aumento, potrebbe inoltre consolidare l'attrattiva della Valle d'Aosta come destinazione per seconde case di prestigio e come luogo di residenza.

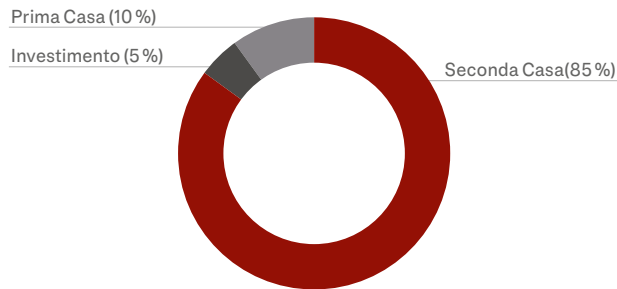
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Courmayeur	12.000	8.000	14.000	↗	16.000
Cervinia	8.000	6.000	10.000	↗	12.000
Pré-Saint-Didier	7.000	5.000	8.000	↗	10.000

Fonte: Engel & Völkers

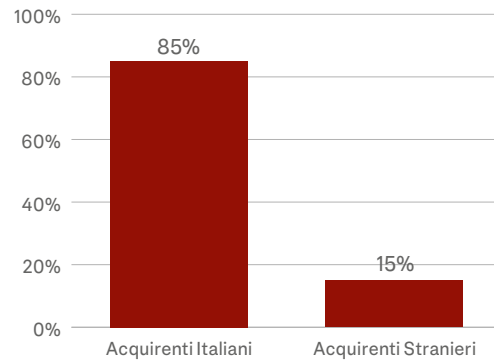


Compravendite per tipologia di investimento



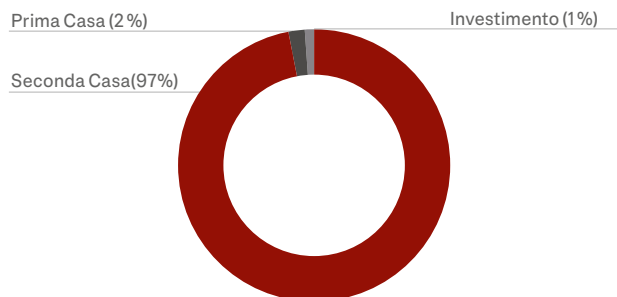
Dati rilevati 2024, Courmayeur
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



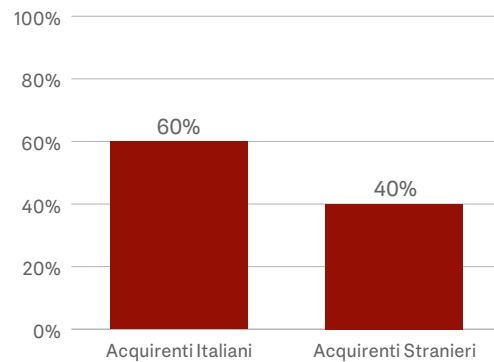
Fonte: Engel & Völkers Italia

Compravendite per tipologia di investimento



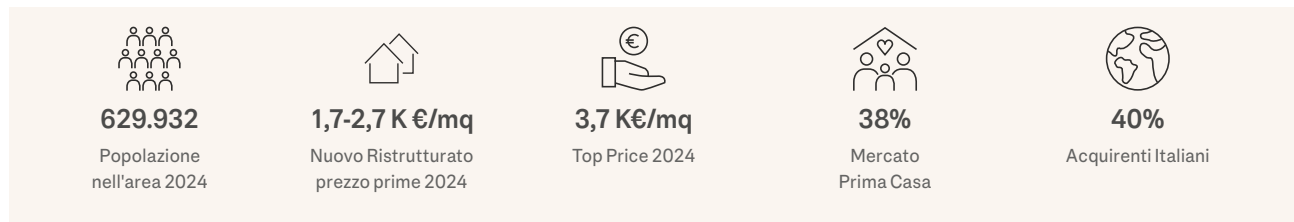
Dati rilevati 2024, Cervinia
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

Asti e il Monferrato



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Asti, nel cuore del Piemonte, incarna la tradizione storica e culturale della regione. Le zone più ricercate si collocano nel centro città e nelle aree circostanti, dalla zona nord che si estende da Corso Dante a Viatosto, alla collina di Valmanera e alla pittoresca frazione di Castiglione. In queste aree, i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate oscillano tra 1.500 e 3.000 €/mq. Queste stesse località sono tra le più ricercate, sia per l'acquisto della prima casa che per gli investimenti immobiliari. Per le seconde case, la domanda si concentra principalmente nelle zone Patrimonio UNESCO, come il Monferrato Casalese, con borghi rinomati come Cella Monte, tra i più belli d'Italia, e il Monferrato Astigiano, nei pressi di Nizza Monferrato, Canelli e Costigliole d'Asti. In crescita anche l'interesse per l'Alto Monferrato, ricco di borghi storici come Gavi e accoglienti cittadine tra cui Ovada e Acqui Terme.

Le caratteristiche dell'immobile e la fascia di prezzo influenzano notevolmente i tempi di vendita: ville costruite prima del boom edilizio degli anni '60 e casali tipici, con valori inferiori ai 400.000 euro, si vendono in tempi rapidi, generalmente in poche settimane. Per le prime case, gli appartamenti di dimensioni medio-piccole nelle zone più prestigiose, con prezzi tra 200.000 e 350.000 euro, sono i più richiesti. La domanda si orienta prevalentemente verso ville e casali ristrutturati, che rappresentano il 42% del mercato di pregio complessivo. Gli acquisti di prime case costituiscono il 38% delle richieste e le transazioni a scopo di investimento raggiungono ben il 20% del totale. Per le seconde case, le caratteristiche più ricercate comprendono

la tipicità dell'immobile, una posizione panoramica ed un contesto ordinato, mentre, per le prime case, sono molto apprezzati ampi balconi, terrazzi, posto auto e una stanza destinata a studio. Cresce anche l'attenzione verso l'efficienza energetica.

La domanda estera rappresenta un motore fondamentale del mercato, con acquirenti provenienti principalmente dal Nord Europa, ma si registra anche un crescente interesse da parte di acquirenti statunitensi.

Si prevede che il 2025 porterà un incremento della domanda, con conseguente aumento dei valori immobiliari, in particolare per ville e casali nella fascia di prezzo fino a 500.000 euro.






Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.200	1.700	2.700	→	3.700
Zone di pregio medio	1.500	1.200	1.800	→	2.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	1.200	800	1.600	→	2.000
Zone di pregio medio	1.000	600	1.200	→	1.200

Fonte: Engel & Völkers

Cuneo

 55.914 Popolazione nell'area 2024	 4 - 5 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 5,4 K€/mq Top Price 2024	 50% Mercato Prima Casa	 65% Acquirenti Italiani
--	--	---	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Cuneo può essere considerata la capitale verde del Piemonte per i numerosi parchi e giardini presenti all'interno del tessuto urbano. Le zone di maggior pregio sono il centro città (Corso Nizza) e Viale degli Angeli, con prezzi medi per le abitazioni ristrutturate, rispettivamente, di 2.900-3.500 €/mq e 3.800-4.400 €/mq. Al di fuori del centro abitato si segnalano come sede per prime location il centro e la zona impianti ski-pass di Limone Piemonte: in questo rinomato centro sciistico delle Alpi Marittime, i prezzi delle abitazioni ristrutturate oscillano tra 3.500 e 4.500 €/mq. Il 2024 si è caratterizzato per la richiesta di immobili di nuova costruzione da parte di una clientela, prevalentemente locale, sempre più attratta da residenze in grado di garantire una migliore qualità della vita, grazie all'efficientamento energetico ed alla disponibilità di spazi esterni come giardini e terrazzi. A Cuneo e circondario il 50% degli acquisti ha come oggetto la prima casa, con tempi medi di vendita compresi tra 4 e 6 mesi. Per questa specifica destinazione, oltre al centro del Capoluogo, tra le zone più richieste si segnalano anche Saluzzo centro e Savigliano centro. La domanda di seconde case (o case vacanza) rappresenta il 30% delle transazioni immobiliari e si concentra prevalentemente nei principali centri abitati delle vallate vicine alla città: Limone Piemonte e Vernante (Valle Vermentagna), Vinadio (Valle Stura), Canosio e Marmora (Valle Maira), Sampeyre e Pontechianale (Valle Varaita) e Valle Po. In queste aree, c'è un certo interesse anche per immobili da ristrutturare, ma con caratteristiche storiche o immersi nella natura. Una spinta importante al

mercato delle seconde case e degli acquisti per investimento viene poi dalla domanda estera, che rappresenta il 35% del mercato e proviene prevalentemente dalla vicina Francia e dal Belgio.

Nel 2025, si prevede un incremento generalizzato delle transazioni immobiliari, sostenute da un'offerta che garantisce un'elevata qualità di vita e vacanze immerse nella natura. La prossima apertura del Col di Tenda agevolerà il mercato turistico, favorendo gli accessi dalla Liguria di Ponente, dal Principato di Monaco e dalla vicina Costa Azzurra.

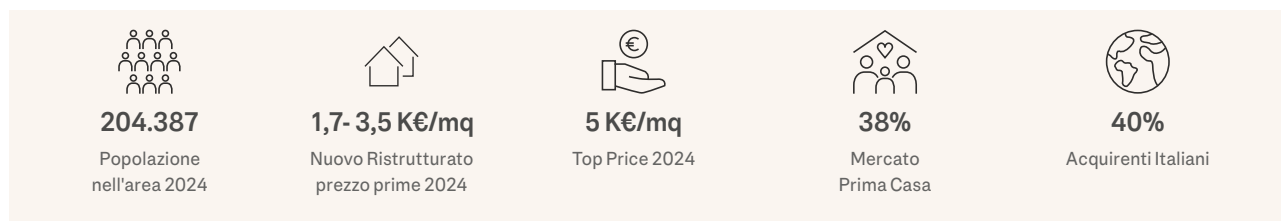


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	4.700	4.000	5.400	↗	5.400
Semicentro	3.100	2.600	3.600	↔↘	3.600
Resto del mercato	1.850	1.300	2.400	↘	2.400
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.650	2.000	3.300	→	3.300
Semicentro	1.500	1.200	1.800	→	1.800
Resto del mercato	1.100	800	1.400	↘	1.400

Fonte: Engel & Völkers

Alba, le Langhe e il Roero



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare di Alba, nel 2024, ha confermato il trend di crescita costante, consolidando l'interesse sia per acquirenti locali che internazionali. Le zone di maggior pregio, come il centro storico con le sue caratteristiche vie acciottolate, Piazza Duomo e Via Vittorio Emanuele conosciuta da tutti come Via Maestra, insieme alle aree limitrofe di San Cassiano, Altavilla e Bricco Capre, continuano a distinguersi come contesti esclusivi. I prezzi per le abitazioni ristrutturate oscillano tra i 2.000 e i 5.000 €/mq. Questi quartieri, insieme alle colline più panoramiche, attraggono acquirenti alla ricerca di immobili di qualità e di un contesto ricco di fascino.

Per gli acquisti di prima casa, pari al 38% del totale, le zone più richieste si trovano entro un raggio di 5 km dal centro, includendo Alba, Rosalia, Madonna di Como e la località Rivoli, dove i prezzi oscillano tra i 1.800 e i 5.000 €/mq. L'acquisto di seconde case riguarda invece il 40% delle compravendite, mentre l'investimento il 22%. Le località più ricercate per gli acquisti di seconde case sono la Langa del Barolo, con Monforte d'Alba, La Morra e Serralunga d'Alba, in particolare.

Anche le zone di Neive, Barbaresco e Treiso sono oggetto di un crescente interesse.

L'afflusso di clienti internazionali, tra cui tedeschi, britannici e americani, ha un ruolo importante in queste zone. La tipicità del contesto attrae infatti gli acquirenti stranieri, che rappresentano il 60% del mercato, principalmente nella zona del Barolo e con un interesse crescente per l'Alta Langa e il Roero.

Il Roero, con località come Canale, Govone e Guarene, sta registrando un aumento significativo della domanda. Questa zona, caratterizzata da paesaggi collinari e dalla presenza di frutteti e vigneti, è particolarmente apprezzata per il suo mix di tradizione e natura incontaminata. Gli acquirenti sono attratti soprattutto da casali ristrutturati e ville con ampi spazi esterni, ideali per chi cerca una seconda casa immersa nella tranquillità.

Per quanto riguarda i tempi necessari per vendere un immobile, nel caso del mercato seconda casa, proprietà sotto i 600.000 euro, come casali o ville costruite prima degli anni '60, vengono spesso vendute in poche settimane. Per il segmento prima casa, invece, i tagli medio-piccoli tra i 200.000 e i 500.000 euro nelle zone di maggior pregio risultano particolarmente rapidi nella vendita.

Le ville e i casali rappresentano il 40% del mercato di pregio, con una forte domanda per immobili tipici, ben arredati e situati in contesti panoramici e riservati. Le proprietà con ampi spazi esterni, terrazzi e posto auto sono molto richieste anche nel segmento rivolto alla prima casa. In particolare, in questa tipologia di immobile viene apprezzata la presenza di una stanza in più da dedicare a uso studio. Inoltre, l'efficienza energetica è diventata una caratteristica sempre più apprezzata.

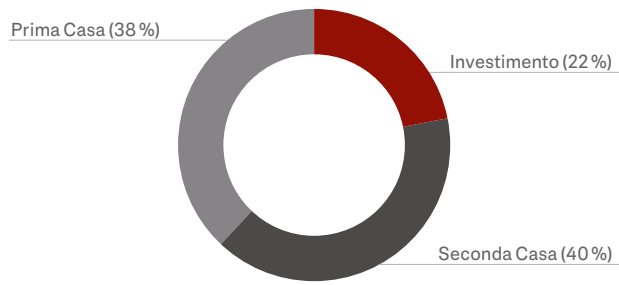
Nel 2025 si prevede un aumento della domanda, sia per immobili di fascia media che per quelli sopra 1,5 milioni di euro, trainati dall'interesse di una clientela alto-spendente e dell'attrattiva crescente del Roero.

Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.200	1.700	3.500	→	5.000
Zone di pregio medio	1.500	1.200	1.800	→	2.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	1.200	800	1.400	→	1.800
Zone di pregio medio	1.000	600	1.200	→	1.300

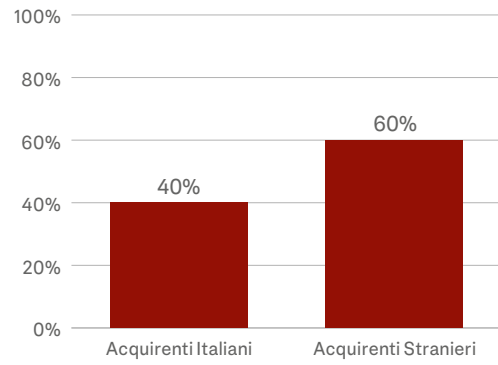
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

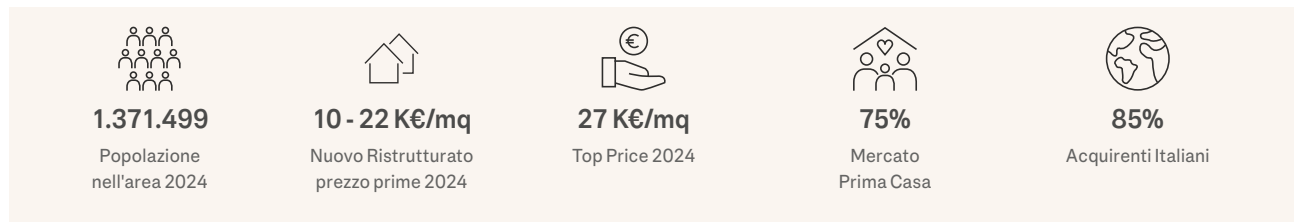
Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia



Milano



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Milano, capitale industriale e finanziaria d'Italia, è una città di rango internazionale, nota in tutto il mondo per la sua attrattività. Il suo mercato immobiliare è il più dinamico e competitivo del Paese, con quotazioni e pressione della domanda che lo accomunano a quello delle grandi capitali europee.

Nel 2024 il mercato di pregio milanese ha confermato la buona performance, con le zone più prestigiose, come Brera e il Quadrilatero, che hanno registrato prezzi medi superiori ai 12.000 €/mq, con picchi che hanno superato i 22.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate. Queste zone continuano a essere le più ambite per la loro posizione centrale e il prestigio del contesto.

Per quanto riguarda gli acquisti di prima casa, le zone centrali e semicentrali come Porta Romana, Porta Venezia e Fiera sono le più richieste, con prezzi medi intorno agli 8.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate. Queste aree offrono un buon compromesso tra accessibilità e qualità della vita, risultando particolarmente attrattive per giovani famiglie e professionisti.

Gli investimenti immobiliari si concentrano in aree ben servite dai trasporti pubblici, vicino a negozi, istituzioni educative e ospedali. Non esiste una zona specifica di maggiore interesse per gli investitori, ma la vicinanza a fermate della metropolitana rimane un fattore determinante.

I tempi di vendita sono estremamente rapidi in tutte le zone, riflettendo una domanda sostenuta. La quota di acquisti di prima casa rappresenta il 75% del totale del mercato,

seguita dal 25% di compravendite a scopo investimento. Circa il 30-40% degli acquirenti ricorre a finanziamenti bancari, con una richiesta media di finanziamento che copre circa il 30% del valore dell'immobile.

Le abitazioni nuove e ristrutturate al nuovo continuano a riscuotere grande interesse, in particolar modo se corredate da dotazioni quali spazi esterni, elevati standard di efficienza energetica e presenza di garage con colonnine di ricarica per veicoli elettrici. La crescente presenza di auto ibride ed elettriche, insieme alle politiche di mobilità sostenibile, sta infatti velocemente influenzando le preferenze degli acquirenti.

Alcune zone stanno registrando nuove tendenze grazie agli sviluppi infrastrutturali e alle riqualificazioni urbane. L'estensione della linea metropolitana M4 ha aumentato la domanda per gli immobili situati lungo la tratta, mentre la zona di Porta Romana, vicino alla Fondazione Prada e alle aree di sviluppo per le Olimpiadi invernali di Milano Cortina 2026, continua a essere di grande interesse. Anche le aree intorno allo Scalo Farini e Bovisa sono in fase di sviluppo e catturano l'attenzione degli investitori.

Per quanto riguarda la compravendita, Milano è prevalentemente un mercato di prima casa e investimento per gli acquirenti italiani, con la domanda estera rappresentata da connazionali di rientro nel Paese. Soggetti internazionali sono presenti principalmente nel mercato della locazione, con una forte presenza di studenti e professionisti legati ai settori dell'arte, del design e della moda. Questa domanda proviene in particolare da Francia,

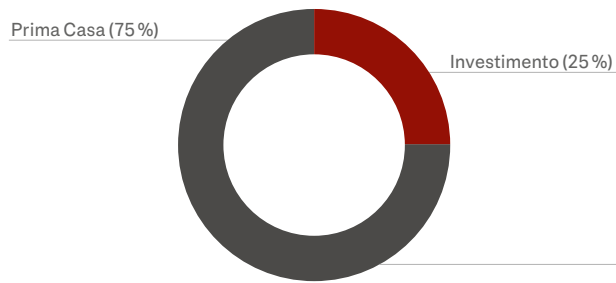
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	15.000	10.000	22.000	↗	27.000
Semicentro	10.000	6.500	16.000	↗	18.000
Resto del mercato	6.800	4.500	9.000	↗	10.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	12.000	7.000	18.000	↗	18.000
Semicentro	8.500	6.000	14.000	↗	14.000
Resto del mercato	6.000	4.000	8.000	↗	8.000

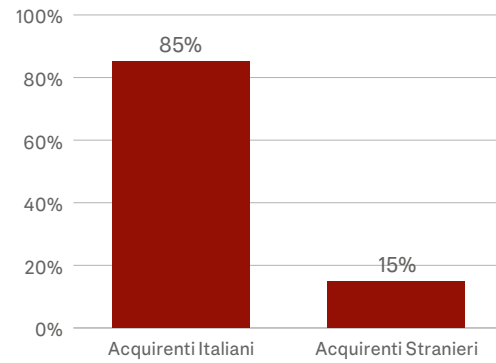
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri






Fonte: Engel & Völkers Italia

Regno Unito, Svizzera, Sud America, Turchia e Israele. Nel 2024 il mercato del pregio, al pari del mercato nel complesso, ha mostrato segnali di ripresa a partire da settembre, grazie al clima di fiducia innescato dalla diminuzione dei tassi di interesse. Tuttavia, il mercato rimane bloccato a causa di una domanda esigente e di un'offerta di qualità scarsa, che non riesce a soddisfare le aspettative degli acquirenti. Il numero di transazioni è diminuito, mentre il numero di visite per vendere un immobile è aumentato, con conseguente allungamento dei tempi di vendita e aumento degli sconti applicati, che variano tuttavia nel range 0-12%.

Nell'ultimo anno ha assunto sempre più importanza per i clienti la classe energetica della proprietà da acquistare, con ricerche mirate ad immobili almeno in classe D per ottemperare in anticipo alle normative europee. Anche per questo motivo il prodotto nuovo e seminuovo è particolarmente ricercato, a scapito delle soluzioni in edifici vecchi. Per il 2025, si prevede un trend di stabilizzazione del numero delle compravendite, con una visione ottimista per quanto riguarda i prezzi, che dovrebbero registrare un leggero aumento.



Bergamo

 120.157 Popolazione nell'area 2024	 3 - 4,5 K €/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 4,5 K€/mq Top Price 2024	 60% Mercato Prima Casa	 100% Acquirenti Italiani
---	---	---	---	---

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Bergamo si è sviluppata su un sistema collinare affacciato sulla pianura e questa conformazione ha condizionato l'evoluzione della struttura urbana che poggia su due piani, la Città Alta e la Città Bassa. Le zone di maggior pregio sono il centro città e la Città Alta, due quartieri che spiccano per l'elevata qualità abitativa ed il contesto storico e culturale di grande valore. In queste due aree i prezzi medi al metro quadrato per le abitazioni ristrutturate sono compresi tra 4.500 e 5.500 €/mq. Nel 2024 i tempi di acquisto degli immobili ad uso residenziale hanno avuto tempistiche più dilatate che in passato, anche per l'approvazione in corso d'anno del Piano di Governo del Territorio, il documento che dirigerà lo sviluppo urbanistico cittadino degli anni a venire. Per l'acquisto di immobili ad uso residenziale circa il 30% degli acquirenti fa ricorso al credito bancario, tramite l'accensione di un mutuo.

Sul totale del mercato, il 60% degli acquisti è destinato a prima casa. Le zona più ambita dai nuovi potenziali proprietari è il centro città, dove i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate si attestano intorno ai 4.000 €/mq, anche se si sono registrati rialzi di questa quotazione media dovuti al proliferare delle case vacanza. Un ulteriore 20% delle transazioni immobiliari completate in corso d'anno è riconducibile all'acquisto di seconde case. Il restante 20% delle transazioni riflette una domanda immobiliare per investimento o messa a reddito, che coinvolge seconde case della Città Alta e della cintura collinare. In queste aree, i prezzi medi al metro quadro per le abitazioni ristrutturate hanno una forte variabilità, ma, indicativamente, si può

ritenere che siano intorno ai 3.000 - 4.000 €/mq. I tempi medi di vendita sono abbastanza rapidi e possono scendere fino a soli tre mesi. Le abitazioni che riscontrano il maggiore interesse sono quelle nuove o ristrutturate. Tra le dotazioni più richieste si segnalano terrazzi, balconi e box auto, apprezzati soprattutto per gli immobili localizzati in centro città.

Per il 2025, si prevede che il mercato di pregio non subirà flessioni, ma si consoliderà su valori ben definiti.








Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	4.000	3.000	4.500	↗	4.500
Semicentro	3.000	2.500	3.500	↗	3.500
Resto del mercato	2.500	2.300	3.000	↗	3.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.500	2.000	3.000	↗	3.000
Semicentro	2.000	1.800	2.500	→	2.500
Resto del mercato	1.800	1.600	2.000	→	2.000

Fonte: Engel & Völkers

Brescia

 198.259 Popolazione nell'area 2024	 2,3 - 3 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 3 K€/mq Top Price 2024	 100% Mercato Prima Casa	 100% Acquirenti Italiani
---	--	---	--	---

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Brescia è una città moderna e ricca, adagiata ai piedi delle Prealpi lombarde. Le zone di maggior pregio includono il centro storico, la zona Panoramica, il quartiere Mompiano, il quartiere Veneto e Crocifissa, e la zona di Viale Venezia e Amba d'Oro.

I prezzi medi per le abitazioni ristrutturate in queste zone sono i seguenti: nel centro storico si attestano a 4.500 €/mq, nella zona Panoramica a 3.000 €/mq, nel quartiere Mompiano a 3.000 €/mq, nel quartiere Veneto e Crocifissa a 2.800 €/mq e nella zona Viale Venezia e Amba d'Oro a 3.000 €/mq. Queste zone sono anche le più richieste per gli acquisti di prima casa, grazie alla loro posizione strategica, alla qualità dei servizi offerti e all'attrattiva complessiva del contesto residenziale.

La domanda di acquisto è in aumento in centro e stazionaria nelle restanti zone. Le compravendite sono in aumento sia in centro che in semicentro, mentre sono diminuite in periferia. I tempi di vendita più rapidi si registrano nel centro storico e nella zona di Viale Venezia (6 mesi in media). Gli sconti medi sul prezzo inizialmente richiesto sono stabili e mediamente pari al 10% in centro e al 5% in semicentro. Il mercato immobiliare locale si concentra totalmente su acquisti di prima casa (non si registrano acquisti destinati a seconda casa o investimento).

Le abitazioni che riscontrano maggiore interesse sono quelle nuove o ristrutturate al nuovo, dotate di spazi esterni, terrazzi e posti auto. Queste caratteristiche sono particolarmente apprezzate dagli acquirenti, che cercano soluzioni abitative moderne e funzionali.

Il mercato immobiliare bresciano richiede prevalentemente abitazioni nuove o ristrutturate: il forte aumento dei costi di ristrutturazione, infatti, ha messo in difficoltà gli immobili con finiture più datate, che risultano meno competitivi sul mercato.

Per il 2025, si prevede che la domanda continuerà a rivolgersi verso immobili di qualità, nuovi o ristrutturati, dotati di spazi esterni non troppo impegnativi come terrazze o piccoli/medi giardini. Il centro e le zone di maggior pregio vedranno domanda e numero di compravendite in aumento, mentre nelle restanti zone si prevede un numero di scambi stabile.



Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.600	2.300	3.000	→	3.000
Semicentro	2.200	2.000	2.700	→	2.700
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	1.400	1.100	1.700	↘	1.700
Semicentro	-	-	-	-	-

Fonte: Engel & Völkers

Monza

 122.883 Popolazione nell'area 2024	 3,3-5,6 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 5,6 K€/mq Top Price 2024	 70% Mercato Prima Casa	 90% Acquirenti Italiani
---	--	---	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare di pregio a Monza mostra un andamento positivo, caratterizzato da una crescita delle compravendite e dei prezzi, soprattutto per le abitazioni nuove o ristrutturate, contrariamente a quanto rilevato sul mercato nel complesso. La domanda per la prima casa si concentra principalmente nelle zone di pregio della città, come Monza centro storico, con prezzi medi intorno ai 5.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate, e San Biagio e Parco, con quotazioni medie intorno ai 4.150 €/mq. Monza centro storico e San Biagio sono anche le zone più richieste per gli acquisti per investimento.

Il 60% degli acquirenti ricorre al finanziamento bancario, a testimonianza di un mercato solido e accessibile. Le abitazioni nuove o ristrutturate sono le più richieste, così come dotazioni quali spazi esterni, efficienza energetica e posto auto. La zona Cazzaniga/Triante/San Carlo sta vivendo una fase di riqualificazione urbana, favorita anche dall'arrivo della metropolitana.

Monza attrae anche acquirenti esteri, che costituiscono complessivamente il 10% della domanda, principalmente europei e americani, interessati alle zone centrali. I clienti sono sempre più attenti all'innovazione tecnologica, agli spazi ampi e agli spazi esterni.

L'offerta in vendita, la domanda per acquisto e il numero di compravendite sono in aumento in tutte le zone, sia nel centro che nelle zone di livello intermedio.

Nel 2024 si è registrato un aumento dei prezzi delle abitazioni di pregio in tutte le zone di Monza, mentre lo sconto medio sul prezzo iniziale richiesto è rimasto stabile,

attestandosi tra il 9% e il 13% indipendentemente della zona. I tempi medi di vendita, assestati tra 5 e 7 mesi per le abitazioni in centro e semicentro, tendono nel complesso a ridursi. Le proprietà particolarmente interessanti sono assorbite dal mercato in poche settimane.

La città si sta affermando come un polo attrattivo per famiglie e investitori, grazie alla sua qualità della vita, alle sue infrastrutture e alle opportunità offerte.

Le previsioni per il 2025 sono positive, con un ulteriore aumento della domanda, sia da parte di acquirenti italiani che internazionali, attratti dalla qualità della vita e dalle opportunità offerte dalla città.



Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	5.000	3.300	6.200	↗	6.200
Semicentro (San Biagio e Parco)	4.150	3.200	5.100	↗	5.100
Resto del mercato	3.500	2.450	4.700	↗	4.700
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.050	2.000	4.200	↗	4.200
Semicentro (San Biagio e Parco)	2.450	1.800	2.770	→	2.770
Resto del mercato	-	-	-	-	-

Fonte: Engel & Völkers

Varese

 78.818 Popolazione nell'area 2024	 1,8-3 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 3,2 K€/mq Top Price 2024	 80% Mercato Prima Casa	 80% Acquirenti Italiani
---	---	---	--	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Le zone di maggior pregio a Varese città e nelle località limitrofe includono il centro cittadino, il Lago di Varese/ Gavirate e il Lago di Lugano/Porto Ceresio - Ponte Tresa. I prezzi medi per le abitazioni ristrutturate in queste zone sono, rispettivamente, 2.800 €/mq, 2.200 €/mq e 2.500 €/mq.

Le zone più richieste per gli acquisti di prima casa sono il centro di Varese, con un prezzo medio di 2.800 €/mq, e i comuni limitrofi, dove i prezzi medi oscillano tra 2.000 e 2.200 €/mq.

Per quanto riguarda gli acquisti di seconda casa, le zone più richieste sono il Lago di Varese e i comuni con vista lago, con prezzi medi tra 2.000 e 2.200 €/mq, e il Lago di Lugano, in particolare Porto Ceresio e Lavena Ponte Tresa, con prezzi medi tra 2.200 e 2.500 €/mq.

La zona più richiesta per gli acquisti a scopo di investimento è il centro storico di Varese, con prezzi che variano tra 2.500 €/mq e 2.800 €/mq.

I tempi di vendita più rapidi si registrano nel centro città di Varese e nei comuni con vista sul Lago di Varese (6 mesi in media). Il mercato delle compravendite è composto per l'80% da acquisti di prima casa e per il 20% da acquisti di seconda casa. L'80% degli acquirenti ricorre al finanziamento bancario. Le abitazioni che hanno riscontrato maggiore interesse sono quelle nuove o ristrutturate, indipendentemente dalla metratura. Gli immobili più richiesti sono trilocali, quadrilocali e ville con ampio giardino. Tra le dotazioni più richieste si segnalano balconi, terrazzi, efficienza energetica, box o posto auto,

preferibilmente in piani alti con spazi esterni o in piani bassi con giardino di proprietà.

Si osserva un riavvicinamento della clientela dell'area milanese, attratta dalla differenza dei prezzi al mq. La domanda estera rappresenta circa il 20% del totale, con acquirenti provenienti principalmente da Germania, Nord Europa e Svizzera.

Nel 2024 si è registrato un lieve incremento della domanda rispetto al 2023. Il 2023 era stato caratterizzato da un calo delle compravendite in tutta la provincia di Varese, sebbene meno marcato rispetto al resto della regione.

Per il 2025 si prevede un trend di richiesta stabile, con possibilità di aumento in caso di ulteriore calo dei tassi di interesse dei mutui.








Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.200	1.800	3.000	→	3.200
Semicentro	1.800	1.500	2.200	→	2.500
Resto del mercato	1.800	1.500	2.200	→	2.300
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	1.500	1.200	1.800	→	2.000
Semicentro	1.300	1.000	1.500	→	1.800
Resto del mercato	1.000	800	1.200	→	1.500

Fonte: Engel & Völkers

Franciacorta

 55.092 Popolazione nell'area 2024	 1,7-2,1 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 2,1 K€/mq Top Price 2024	 80% Mercato Prima Casa	 95% Acquirenti Italiani
--	--	---	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Le zone di maggior pregio in Franciacorta includono Adro, Erbusco, Corte Franca e Passirano, che rappresentano il cuore della regione. Altre aree di rilievo sono quelle a ridosso di Brescia, come Gussago e Cellatica, e i due grandi centri di Rovato e Palazzolo sull'Oglio. I prezzi medi per le abitazioni ristrutturate in queste zone si aggirano intorno ai 1.750 €/mq.

Le aree più richieste dal mercato della prima casa comprendono indistintamente tutti i principali comuni della Franciacorta, con quotazioni medie pari a 1.900 €/mq.

Per quanto riguarda gli acquisti di seconda casa, i clienti apprezzano maggiormente le finiture di pregio e le posizioni uniche, piuttosto che località specifiche. Il mercato degli investimenti, invece, è inesistente a causa della scarsa domanda per le seconde case, il che influisce negativamente anche sugli immobili più apprezzati per questo tipo di mercato.

I tempi medi di vendita degli immobili variano dagli 8 ai 10 mesi. L'80% degli acquisti è destinato alla prima casa, mentre il 20% riguarda la seconda casa. Circa il 20% degli acquirenti ricorre al mutuo, più per convenienza economica che per effettiva necessità.

Le abitazioni nuove o ristrutturate nel tipico stile franciacortino, con l'utilizzo di materiali tradizionali come pietra e legno, riscontrano un maggiore interesse da parte della domanda. Anche le proprietà storiche in posizioni uniche riscuotono molto successo.

I prezzi degli immobili che necessitano di ristrutturazione o efficientamento energetico sono in calo a causa

dell'aumento dei costi di ristrutturazione.

Tra le dotazioni più richieste vi sono gli spazi esterni, l'efficienza energetica, i box e posti auto. Rispetto al passato, si nota una maggiore attenzione per la classe energetica degli edifici.

La Franciacorta sta attirando un crescente interesse da parte della clientela italiana (prevalentemente proveniente da Milano) e straniera per il mercato delle seconde case.

Il 2024 ha segnato un andamento positivo in Franciacorta, con un aumento del numero di compravendite e dei valori immobiliari e una riduzione dei tempi medi di vendita.

Le previsioni per il 2025 rimangono positive, con un consolidamento delle tendenze emerse nel 2024.

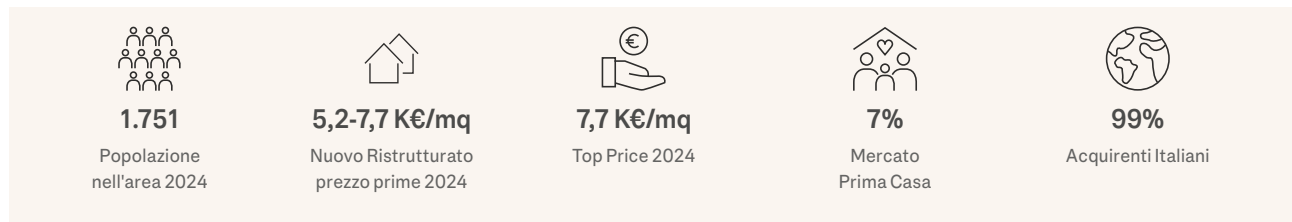


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	1.900	1.700	2.100	→	2.100
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	1.550	1.300	1.800	→	1.800

Fonte: Engel & Völkers

Ponte di Legno



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Situata all'interno della cornice della Val Camonica, Ponte di Legno è una realtà ristretta ma suggestiva. Il cuore del mercato immobiliare di pregio si concentra in particolare nel centro storico: zone quali Via Calvi, Viale Venezia, Corso Milano, Corso Trieste e Via Marconi rappresentano il top di gamma, con prezzi medi per le abitazioni ristrutturate che si attestano intorno ai 6.500 €/mq.

Sebbene il mercato sia dominato dalle seconde case, Ponte di Legno, insieme a Vione e Temù, si distingue anche per un discreto mercato di prime case. Per quanto riguarda le seconde case, la domanda si concentra su Ponte di Legno e Temù, con prezzi medi, rispettivamente, di 6.000 €/mq e 3.500 €/mq.

Gli investitori, invece, prediligono zone strategiche, come quelle vicino agli impianti di risalita a Ponte di Legno o la zona semicentrale, con quotazioni più accessibili. Temù e Villa Dalegno si confermano mete interessanti per investimenti immobiliari.

Il 2024 si è concluso con un bilancio positivo, registrando un incremento sia delle quotazioni che del numero di compravendite. Questo trend positivo è trainato dalla crescente qualità dei servizi offerti da Ponte di Legno e dall'alta qualità delle nuove costruzioni. Tuttavia, un potenziale aumento dell'offerta di immobili nel 2025 potrebbe ribaltare gli equilibri del mercato.

Le previsioni per il 2025 indicano una stabilizzazione dei prezzi e del numero di compravendite a Ponte di Legno, mentre si prevede un incremento della domanda nei comuni limitrofi come Temù, Vione, Villa Dalegno e Canè, dove le

quotazioni sono più contenute.

Un aspetto da sottolineare è la rapidità delle compravendite a Ponte di Legno, con una media di soli 5 mesi. Questo dato, unito all'incremento delle quotazioni e alla qualità del costruito, evidenzia il forte appeal di questa località per acquirenti e investitori.

Ponte di Legno si conferma una meta privilegiata nel panorama immobiliare montano, offrendo un mix vincente di bellezza naturale, servizi di qualità e un mercato dinamico. Un investimento immobiliare in questa zona rappresenta una scelta strategica, con un elevato potenziale di rendimento e di valorizzazione nel tempo.



Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	6.500	5.200	7.700	↗	7.700
Zone di pregio medio	4.100	3.300	4.900	↗	4.900
Altre zone	2.200	2.180	2.220	↗	2.220

Fonte: Engel & Völkers

Buccinasco

 26.618 Popolazione nell'area 2024	 2,5-3,5 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 3,5 K€/mq Top Price 2024	 100% Mercato Prima Casa	 100% Acquirenti Italiani
--	--	---	--	---

Fonte: Istat e Engel & Völkers

All'interno del vasto territorio milanese si colloca la realtà di Buccinasco, le cui zone di maggior pregio sono Chiesetta, Laghetti e Alpini. In queste aree sono stati registrati prezzi medi per le abitazioni ristrutturate tra 2.500 e 3.500 €/mq: si tratta delle più richieste per l'acquisto di prime case, insieme a Rovido e Romano Banco.

I tempi di vendita in tali zone sono particolarmente celeri: si attestano tra i 90 e 120 giorni. Il mercato è di fatto dominato dall'acquisto di prime case, che rappresentano il 100% delle transazioni, con il 90% degli acquirenti che ricorre al finanziamento bancario, a contestualizzare una realtà altamente urbana. Tra le tipologie di abitazioni, le più richieste sono quelle nuove o ristrutturate, mentre come dotazioni risultano particolarmente apprezzati terrazzi, giardini e box-auto.

Nonostante il mantenimento dei prezzi nel 2024, l'aumento dei tassi d'interesse ha portato ad un calo delle vendite e ad un allungamento dei tempi di vendita. Si prevede tuttavia una ripresa nel 2025, grazie alla diminuzione dei tassi d'interesse che faciliterà l'accesso al credito, con conseguente aumento di potere d'acquisto per i potenziali acquirenti.

L'offerta in vendita e la domanda per acquisto sono rimaste stabili nel centro e nelle zone di maggior pregio, così come nel semicentro e nelle zone di livello intermedio. Si prevede un aumento per il 2025 in tutte le zone.

Per ciò che concerne i prezzi, le abitazioni ristrutturate nel centro e nelle zone di maggior pregio hanno evidenziato un aumento, con un prezzo medio di 3.000 €/mq e un top price

di 545.000 EUR. Negli altri segmenti di mercato, i prezzi sono rimasti stabili. Lo sconto medio sul prezzo di vendita è aumentato nel centro e nelle zone di maggior pregio, attestandosi tra il 3% e il 9%, mentre è rimasto stabile negli altri segmenti di mercato.

I tempi medi di assorbimento si sono ridotti in tutte le zone, e vanno da un minimo di 1 mese a un massimo di 6 mesi. Si prevede un'ulteriore diminuzione dei tempi medi di vendita nel 2025.








Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.000	2.500	3.500	↗	3.500
Semicentro	2.500	2.000	3.000	→	3.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.250	2.000	2.500	→	2.500
Semicentro	1.750	1.500	2.000	→	2.000

Fonte: Engel & Völkers

Cernusco sul Naviglio

 88.578 Popolazione nell'area 2024	 3,5-5 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 5,4 K€/mq Top Price 2024	 90% Mercato Prima Casa	 100% Acquirenti Italiani
--	--	---	---	---

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Nella zona est di Milano, Cernusco sul Naviglio rappresenta un mercato apprezzato per il contesto appartato, ma ben servito e vicino al capoluogo. Insieme a Segrate, Milano Due, San Felice e Vimodrone, è tra le località più richieste dell'area, sia per chi cerca la prima casa, sia per chi è in cerca di un investimento.

Per i potenziali acquirenti di prima casa, i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate si aggirano tra i 3.500 e i 5.000 €/mq, con una forte domanda nelle zone adiacenti alla metropolitana, come Cernusco e Vimodrone. Le transazioni immobiliari sono piuttosto rapide, con Cernusco sul Naviglio, Segrate, Milano 2 e San Felice che si distinguono per tempi di vendita più brevi rispetto ad altre aree. Inoltre, l'acquirente tipo è giovane e tende a finanziare l'acquisto attraverso un mutuo bancario, con una preferenza per gli immobili ristrutturati o di nuova costruzione, particolarmente quelli con alta classe energetica. Un altro elemento interessante riguarda la crescente attenzione verso le zone del Centro Parco ed East Park a Segrate, che stanno acquisendo sempre più valore grazie alla loro offerta residenziale moderna e ben collegata.

Nel 2024, l'offerta di immobili si è ridotta, mentre la domanda ha registrato un rallentamento, ma il mercato ha comunque mostrato segnali positivi, soprattutto per quanto riguarda gli immobili di qualità. Si è osservato un incremento dei prezzi delle abitazioni ristrutturate nei centri e nelle zone di pregio, mentre quelli delle abitazioni da ristrutturare sono diminuiti. A livello di sconto sul prezzo, è stato registrato un 5% nelle zone di pregio, mentre nelle

aree periferiche il margine di negoziazione è stato più ampio, arrivando all'8%.

Le previsioni per il 2025 sono decisamente ottimistiche, con un'attesa di un aumento delle compravendite, grazie ai tassi di interesse in calo e alle nuove agevolazioni statali per i giovani acquirenti. La domanda di immobili di qualità rimane forte e la tendenza a cercare abitazioni con caratteristiche specifiche, come la sicurezza e l'efficienza energetica, è destinata a crescere.








Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	4.250	3.500	5.000	↗	5.400
Semicentro	3.000	2.500	3.500	→	3.500
Resto del mercato	2.250	2.000	2.500	→	2.500
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.000	2.500	3.500	→	3.500
Semicentro	2.225	2.000	2.500	→	2.500
Resto del mercato	2.250	2.000	2.500	→	2.500

Fonte: Engel & Völkers

Legnano e Saronno

 98.625 Popolazione nell'area 2024	 1,9-3,3 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 4,7 K€/mq Top Price 2024	 85% Mercato Prima Casa	 85% Acquirenti Italiani
---	---	---	--	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare di pregio nelle aree di Legnano e Saronno è stato caratterizzato da una forte espansione nel 2024, trainata dalla vicinanza a Milano e dalla crescente domanda di abitazioni al di fuori del capoluogo. Le zone più prestigiose di Legnano sono Legnarello e San Magno, con prezzi medi per le abitazioni ristrutturate pari, rispettivamente, a 2.700 e 2.600 €/mq. A Saronno, le zone più ambite sono il centro e la zona Arcivescovile, con prezzi medi di 2.850 e 2.750 €/mq.

La domanda si concentra principalmente sull'acquisto di prime case, con una quota dell'85%, seguita da una quota di acquisto ad uso investimento pari al 15%, e una trascurabile presenza di seconde case. Legnano registra un'incidenza marginale di acquirenti stranieri, principalmente olandesi e tedeschi. A Saronno, invece, la presenza straniera è più evidente (20%), grazie alla comoda connessione ferroviaria con Milano.

Si è verificato un aumento del 35% nelle vendite rispetto al 2023, attribuito in parte al calo dei tassi di interesse nell'ultimo quadrimestre. Le previsioni per il 2025 indicano un'ulteriore crescita del 20% nelle compravendite, con un aumento dei prezzi al metro quadro del 5% a causa dell'elevata domanda proveniente da Milano.

L'analisi del mercato nel 2024 registra un aumento generale, sia per l'offerta in vendita che per la domanda di acquisto, con una particolare concentrazione nelle zone di maggior pregio. I tempi medi di vendita, molto rapidi, si attestano sui 35 giorni a San Magno (Legnano) e 40 giorni nel centro di Saronno.

Per le abitazioni ristrutturate, i prezzi medi nelle zone di maggior pregio si aggirano sui 2.500 €/mq, con un trend in aumento rispetto all'anno precedente. Lo sconto medio sul prezzo iniziale richiesto è del 4% nelle zone di pregio, con una tendenza alla diminuzione rispetto al 2023. I tempi medi di assorbimento si riducono a 3 mesi nelle zone di pregio, con un minimo di 0,5 mesi e un massimo di 6. Le previsioni per il 2025 confermano la tendenza positiva, con un aumento previsto sia dell'offerta in vendita che della domanda per acquisto in tutte le zone.








Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.500	1.950	3.300	↗	4.700
Semicentro	2.350	1.750	2.900	↗	2.900
Resto del mercato	2.200	1.600	2.600	↗	2.600
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	1.950	1.750	2.150	↗	2.150
Semicentro	1.700	1.550	1.850	↗	1.850
Resto del mercato	1.500	1.350	1.650	↗	1.650

Fonte: Engel & Völkers

Seregno

 45.010 Popolazione nell'area 2024	 1,5-2,9 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 3 K€/mq Top Price 2024	 80% Mercato Prima Casa	 90% Acquirenti Italiani
---	---	---	--	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

La città di Seregno è localizzata nella Bassa Brianza, non lontano dalle Prealpi lombarde e risulta baricentrica rispetto a vicini centri urbani ad alta densità abitativa come Como e Monza. Nel 2024, le zone di maggior pregio per le abitazioni ristrutturate sono state quelle di Seregno Centro e Santa Valeria, con prezzi medi compresi tra 2.900 e 3.200 €/mq. La domanda per l'acquisto di immobili residenziali è in aumento sia nelle zone di pregio che nel resto del mercato, a fronte di un'offerta che invece si mantiene ancora stazionaria. Questa asimmetria ha generato un effetto negativo sulle compravendite, che nel 2024 sono calate sia nelle zone di maggior pregio che in quelle di pregio medio. L'esistenza di una domanda dinamica si ritrae dal fatto che in tutte le aree urbane i tempi medi di vendita degli immobili tendono ad accorciarsi: al momento sono attestati a circa 8 mesi nelle zone di maggior pregio, ma si riducono a 7 mesi in quelle di pregio medio. Seregno, Carate Brianza e Lesmo sono le località dove le vendite sono più rapide. A sua volta, il tasso medio di sconto, un indicatore sintomatico del livello di convergenza tra domanda ed offerta di mercato, fluttua intorno al 15% nelle aree di maggiore pregio, per salire fino al 17% nel resto del mercato, per le abitazioni di minor valore. La domanda di immobili residenziali si dirige in gran parte verso la prima casa, che rappresenta l'80% degli acquisti. Il 70% dei passaggi di proprietà è stato finanziariamente sostenuto dal credito bancario, tramite l'accensione di un mutuo da parte degli acquirenti. Ad uso prima casa le tipologie di abitazioni che hanno suscitato maggiore interesse sono quelle ristrutturate, dotate di

ampi spazi esterni (balconi o terrazzi) ed energeticamente autonome. Sembra crescere l'interesse della clientela di Monza e Milano per le abitazioni con molte stanze ed ampi spazi verdi. La domanda estera rappresenta circa il 10% del mercato e ricerca quasi esclusivamente immobili dotati di spazi verdi, efficientamento energetico e collegamenti rapidi con gli altri centri urbani. Nel 2025 la richiesta di immobili immersi nel verde andrà a discapito di quelli localizzati nei centri cittadini.







Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	1.900	1.500	2.950	↗	3.000
Zone di pregio medio	1.900	1.500	2.950	→	3.000
Altre zone	1.800	1.500	2.900	↗	2.900

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	1.800	1.500	2.000	→	2.000
Zone di pregio medio	1.800	1.500	2.000	→	2.000
Altre zone	1.400	1.300	1.600	→	1.600

Fonte: Engel & Völkers

Gallarate e Busto Arsizio

 136.335 Popolazione nell'area 2024	 2-3 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 4 K€/mq Top Price 2024	 100% Mercato Prima Casa	 100% Acquirenti Italiani
---	--	---	--	---

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare di Gallarate e Busto Arsizio mostra una crescita stabile, grazie alla competitività dei prezzi rispetto a Milano e alla vicinanza alle principali infrastrutture. Il centro città di Gallarate e di Busto Arsizio rappresentano le zone di maggior pregio, con un prezzo medio di 2.500 €/mq per immobili ristrutturati. Le zone residenziali circostanti registrano un prezzo medio di 1.700 €/mq.

La domanda si concentra principalmente sull'acquisto della prima casa, spinta dalla convenienza dei prezzi rispetto a Milano, dalla vicinanza all'aeroporto internazionale di Milano Malpensa e alla rete autostradale e ferroviaria.

Il mercato si caratterizza per l'assenza di una domanda estera e per una forte dipendenza dal finanziamento bancario, con il 90% degli acquirenti che ricorre al mutuo. Le abitazioni nuove o completamente ristrutturate sono le più richieste, indipendentemente dal taglio o dalla metratura. Balconi, terrazzi, efficienza energetica e box/posto auto sono le dotazioni più ricercate.

Il 2024 ha registrato una crescita del mercato immobiliare, con un aumento delle compravendite in tutte le tipologie di immobili. Questo trend positivo è stato favorito dall'abbassamento dei tassi di interesse sui finanziamenti bancari.

L'offerta in vendita, la domanda per l'acquisto e il numero di compravendite sono rimasti stabili in tutte le zone, dal centro città alle zone di livello intermedio e al resto del mercato. I prezzi degli immobili ristrutturati hanno subito un aumento in tutte le zone, con un prezzo top di mercato di

4.000 €/mq nel centro città. I prezzi degli immobili da ristrutturare sono rimasti, complessivamente, stabili. Lo sconto medio sul prezzo di compravendita si è attestato al 12% in tutte le zone, con una stabilità rispetto all'anno precedente. Anche i tempi medi di assorbimento sono rimasti stabili: 6 mesi per il centro città, 9 mesi per le zone di livello intermedio e 10/15 mesi per il resto del mercato.

Per il 2025 si prevede un trend in aumento costante, a condizione che i tassi di interesse si mantengano bassi o in diminuzione. Questo scenario porterebbe a un aumento delle compravendite, considerando l'elevata percentuale di acquirenti che ricorre al credito bancario.



Prezzi medi (EUR/mq)

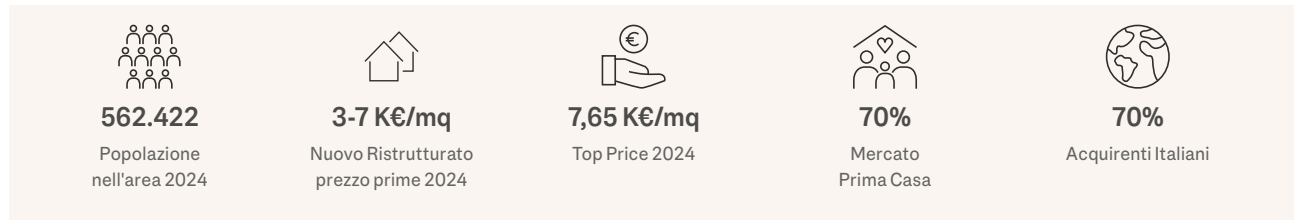
Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.500	2.000	3.000	↗	4.000
Semicentro	1.800	1.700	1.900	↗	2.600
Resto del mercato	1.700	1.600	1.800	↗	2.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	1.800	1.700	1.900	→	1.900
Semicentro	1.500	1.400	1.700	→	1.700
Resto del mercato	1.500	1.400	1.700	→	1.950

Fonte: Engel & Völkers



Genova



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Genova è una città dalla ricca storia marittima e commerciale, famosa per i suoi stretti vicoli chiamati "caruggi", i palazzi signorili e gli scorci panoramici sul mare. Le aree urbane di Genova di maggior pregio sono quelle di Albaro, Carignano-Centro città, Nervi e Bogliasco. In queste zone i prezzi delle abitazioni ristrutturate oscillano in un range compreso tra i 5.500 €/mq di Albaro e Bogliasco e i 4.000 €/mq di Nervi e del Centro città. Sospinta dal calo dei tassi di interesse della seconda metà 2024, la domanda di acquisto per immobili di pregio è in aumento, seppur in uno scenario urbano dove esistono differenze marcate tra i quartieri più prestigiosi, in cui le quotazioni sfiorano i 7.000 €/mq, e le aree semicentrali e periferiche, dove i prezzi scendono anche al di sotto dei 1.000 €/mq.

Nel segmento di mercato degli immobili di pregio sono state le riqualificazioni, incentivate dal superbonus, che hanno contribuito in misura determinante a sostenere la domanda. Un approccio commerciale mirato è stato comunque in grado di valorizzare anche alcuni punti di forza (vista mare, fascino storico) delle proprietà obsolete, che sono ancora la maggioranza, ma che hanno comunque degli estimatori. Gli acquisti di seconde case (20% del totale) e di immobili per investimento (10%) sono minoritari rispetto alle prime case, ma in prospettiva l'attrattiva di appartamenti di lusso e di case vacanza per una clientela internazionale è destinata ad allargarsi anche ad aree come il Waterfront di Levante ed il Porto Antico, dove sono in corso progetti di riqualificazione urbana.

Le proprietà riqualificate sono quindi la principale spinta di

una domanda immobiliare che, invece, rimane stazionaria nel semicentro e nelle altre aree urbane. In particolare, per gli acquisti a scopo di investimento o messa a reddito, le zone più richieste sono il Centro storico e Foce, con prezzi intorno a 2.500 €/mq. In questo scenario, la marcia in più delle residenze localizzate nel Centro città e nelle zone di maggior pregio è confermata da un tasso medio di sconto (indicatore sintomatico del livello di convergenza tra domanda ed offerta di mercato) attestato al 7%, cioè in diminuzione rispetto all'anno scorso, a fronte di valori immutati nel resto del capoluogo.

In generale, l'interesse per investimenti e seconde case da parte di acquirenti stranieri e italiani, che vedono Genova come alternativa a località più costose e con una qualità della vita superiore, è in aumento.

Per il 2025 si può ipotizzare che le caratteristiche di vista mare e vicinanza al centro sosterranno la domanda per gli immobili di maggior pregio continuando ad attrarre compratori, anche dall'estero. Per allinearsi alle aspettative di una clientela che richiede edifici dotati di spazi esterni, come terrazze panoramiche, giardini privati e tutte quelle soluzioni che consentono di vivere in ambienti confortevoli e connessi alla natura è fondamentale che la riqualificazione delle proprietà da parte dei privati proceda di pari passo con investimenti pubblici in grado di valorizzare le location più strategiche. In pratica, il mercato può continuare a crescere se si riuscirà a garantire il potenziamento infrastrutturale del tessuto urbano e una migliore accessibilità che, abbinati a servizi esclusivi, possono

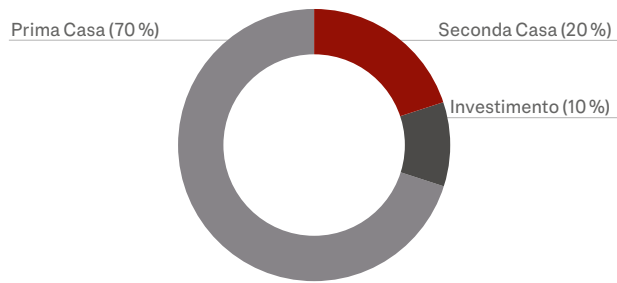
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	5.000	3.000	7.000	→	7.650
Semicentro	3.000	2.000	3.500	→	4.200
Resto del mercato	1.500	1.000	2.000	→	2.330

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.000	1.500	3.500	↘	3.790
Semicentro	1.800	1.200	2.300	↘	2.450
Resto del mercato	1.000	900	1.500	↘	1.300

Fonte: Engel & Völkers

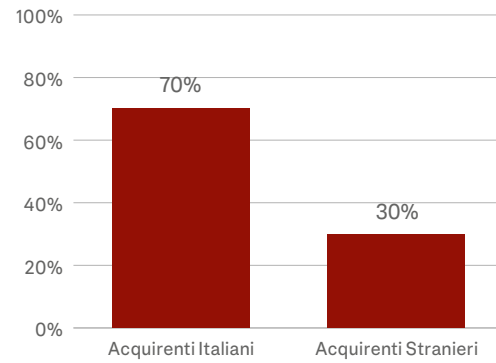
Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

rendere molte aree urbane appetibili per il mercato del lusso. L'obsolescenza degli immobili di pregio e la burocrazia per le riqualificazioni sono le sole criticità da superare per mantenere competitivo il mercato. Saranno dunque

Acquirenti italiani e stranieri

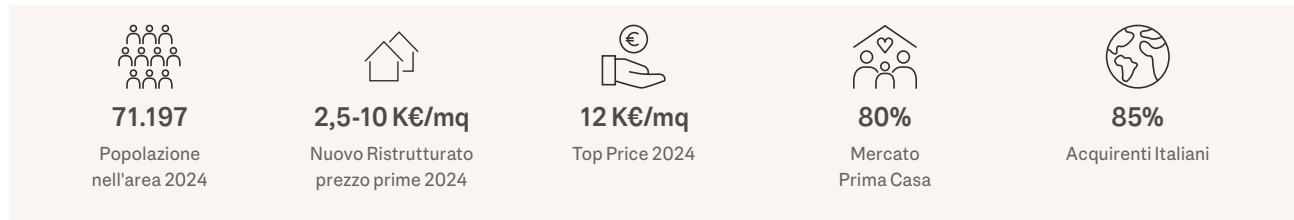


Fonte: Engel & Völkers Italia

necessari investimenti mirati per adeguare l'offerta alle esigenze di una domanda guidata da chi cerca unicità, sostenibilità e location di prestigio.



Savona - Varazze



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Le località di maggior pregio immobiliare della Riviera ligure di Ponente adagiato sono Varazze, Celle Ligure, Albissola Marina, Albisola Superiore, Savona, Cogoleto e Arenzano, dove il prezzo medio per le abitazioni ristrutturate è di circa 3.500 €/mq. La presenza di borghi marinari, spiagge e porti turistici lungo tutta la riviera ligure di Ponente, fa sì che la domanda di seconde case sia sempre sostenuta. In particolare, l'area limitrofa al capoluogo è in fermento: a Varazze, che dispone di una spiaggia lunga più di un chilometro, e Celle Ligure sono già aperti diversi cantieri per operazioni di riqualificazione immobiliare di natura residenziale. Sul totale del mercato, il 75-80% degli acquisti è destinato ad uso familiare, come prima casa. Questo tipo di richieste coinvolge soprattutto le abitazioni di Savona, dove il prezzo medio per gli immobili residenziali ristrutturati è di circa 2.000 €/mq.

Circa il 30% degli acquirenti fa ricorso al credito bancario, tramite l'accensione di un mutuo. Le richieste di seconde case o case vacanza si concentrano a Varazze, Arenzano e Celle Ligure, dove i prezzi per le abitazioni ristrutturate sono doppi rispetto a quelli del capoluogo, intorno a 4.000 €/mq. Le citate località sono anche quelle più richieste per gli acquisti a scopo di investimento o messa a reddito. In questo caso le quotazioni sono più basse, mediamente nell'ordine di 3.600 €/mq.

Una parte crescente di domanda proviene dall'estero e pesa tra il 10-20% delle compravendite. Gli acquirenti sono principalmente svizzeri e tedeschi ed il loro interesse è diretto verso zone come Varazze, Celle Ligure e Albissola

Marina.

Per il 2025, si prevede una leggera crescita sia dei prezzi delle seconde case, sia del valore degli immobili stessi. In prospettiva, il principale ostacolo che si profila all'orizzonte per un robusto sviluppo del mercato è il consistente calo demografico che si è registrato nel corso degli ultimi anni a Savona e nel territorio della provincia. In prospettiva, un ruolo più importante dell'attuale potrebbe essere assunto dalla domanda estera.



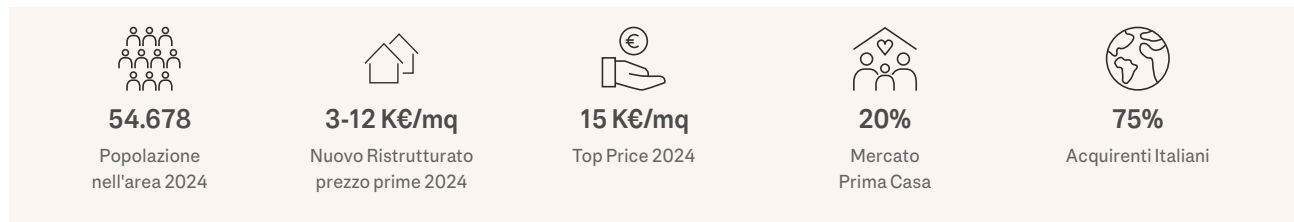
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	3.000	2.500	10.000	↗	12.000
Zone di pregio medio	4.000	2.000	8.000	→	8.000
Altre zone	2.000	1.500	4.000	↘	4.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.000	3.000	8.000	→	8.000
Zone di pregio medio	2.000	2.500	5.000	→	5.000
Altre zone	1.000	800	3.000	↘	2.000

Fonte: Engel & Völkers

Alassio



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il borgo marittimo di Alassio, sulla Riviera ligure di Ponente, con la sua lunga spiaggia e il clima mite attrae acquirenti e investitori. In quest'area le zone di maggior pregio immobiliare si trovano certamente in Alassio e nei comuni limitrofi, tra cui Laigueglia, Andora e Albenga, e nella zona del finalese, a Finale Ligure e Bergeggi. In queste località i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate variano da 3.000 a 10.000 €/mq, per raggiungere punte di 15.000-20.000 €/mq sul lungomare di Alassio.

In questi ultimi anni il mercato immobiliare si è caratterizzato per un progressivo incremento delle compravendite. Le scelte di acquisto sono spesso condizionate dall'emozione che questi luoghi suscitano nei compratori, per cui la clientela tende a stabilirsi nelle zone di cui si innamora rimanendoci poi a lungo. Gli acquisti di immobili ad uso residenziale interessano prevalentemente le seconde case, che costituiscono la quota più consistente del mercato immobiliare, pari al 60% del totale. La domanda di abitazioni di questo tipo e di immobili per investimento/messa a reddito interessa tutti i comuni che si affacciano sul mare. Le zone più richieste per gli acquisti di prima casa, che comunque sono numericamente più contenuti, pari a circa il 20% del totale, sono invece quelle del primo entroterra (ad esempio Villanova di Albenga nell'area di Alassio). Le abitazioni che riscuotono il maggiore interesse sono quelle nuove o ristrutturate al nuovo, ma hanno successo anche le compravendite "su carta", cioè stipulate con il costruttore prima che l'immobile sia terminato. Per gli appartamenti già pronti le dotazioni più richieste includono ampi balconi o

terrazze con vista mare, posto auto, accesso alla spiaggia ed ascensori o montacarichi. I tempi di vendita sono più rapidi nelle zone fronte mare rispetto alla collina o all'entroterra. D'altra parte, alcuni borghi rurali attraggono gli stranieri in cerca di tranquillità. La domanda è trainata da acquirenti piemontesi e lombardi, ma con una crescente presenza di soggetti stranieri, a seguito delle politiche di destagionalizzazione dell'offerta turistica attuate da molte amministrazioni locali. Per il 2025 è attesa una sostanziale stazionarietà del mercato.

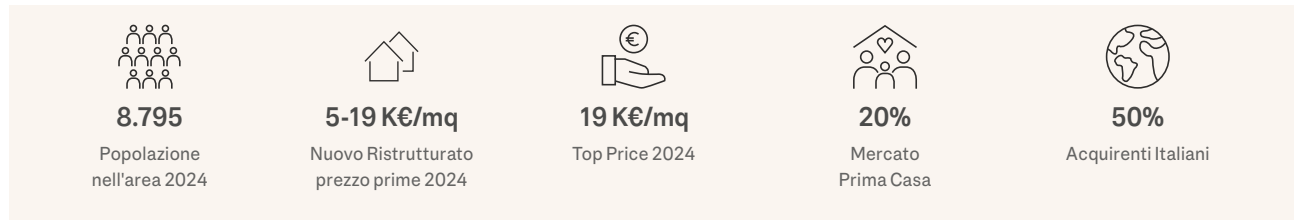


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	6.000	3.000	12.000	→↗	15.000
Zone di pregio medio	3.000	2.500	4.500	→↗	5.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	5.500	3.000	8.000	→	8.000
Zone di pregio medio	3.000	1.000	5.000	→	5.000

Fonte: Engel & Völkers

Santa Margherita Ligure e Portofino



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare del Levante ligure si è distinto nel 2024 per un forte interesse verso le zone di maggior pregio, come Portofino e Santa Margherita Ligure, dove i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate sono rispettivamente 12.000 €/mq e 6.300 €/mq. Il mercato degli acquisti di prima casa si concentra nella zona di Rapallo, dove il prezzo medio per immobili ristrutturati si attesta sui 3.200 €/mq. Le seconde case e le case vacanza trovano grande attrattiva in località come Santa Margherita Ligure (6.300 €/mq), Camogli (5.800 €/mq) e Zoagli (5.000 €/mq). Per chi cerca un'opportunità di investimento o immobili da mettere a reddito, Santa Margherita Ligure rimane tra le zone più richieste, anche per i tempi di vendita rapidi, che si attestano sui 4 mesi.

Il mercato è composto per il 70% da acquisti seconda casa, per il 20% da acquisti prima casa e per il 10% da investimenti. Solo il 25% degli acquirenti fa ricorso al finanziamento bancario.

La domanda si orienta prevalentemente verso abitazioni ristrutturate, con una preferenza per dotazioni come spazi esterni (giardini o terrazze), posto auto e vista mare.

Tra le aree che stanno vivendo una fase di rinnovamento si segnala Rapallo, dove la riqualificazione della zona del porto turistico sta contribuendo a un crescente interesse della domanda. Inoltre, il mercato immobiliare vede una forte presenza di acquirenti stranieri, che rappresentano circa il 50% del totale. Questa clientela proviene soprattutto dal Nord Europa, in particolare dalla Svizzera.

Nonostante la sua attrattività, il mercato ha dovuto

affrontare alcune criticità nel corso del 2024. Tra queste spiccano il rallentamento delle transazioni, imputabile alla fine degli incentivi fiscali legati al Superbonus 110% e all'aumento dei tassi di interesse, oltre alla scarsa disponibilità di immobili ristrutturati di alto livello.

Le previsioni per il 2025 indicano un mercato stabile, sostenuto dall'interesse costante degli acquirenti, sia italiani che stranieri. La ricerca di immobili prestigiosi, caratterizzati da vista mare, ampi spazi esterni e comfort abitativi di alto livello, sarà il trend dominante, consolidando il Levante ligure come una destinazione esclusiva per il settore immobiliare di lusso.



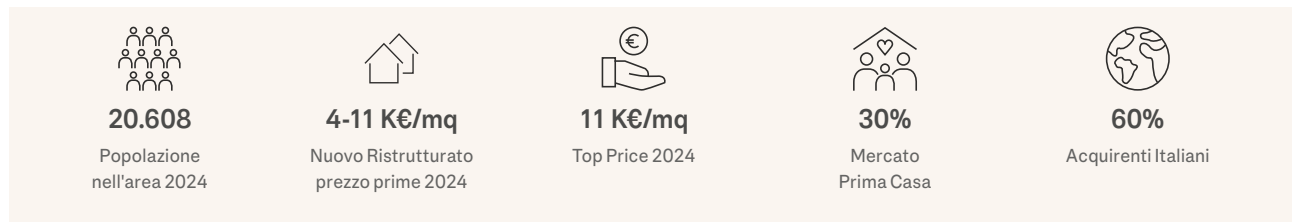
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	7.000	5.000	19.000	↘	19.000
Zone di pregio medio	4.500	3.000	8.000	→	8.000
Altre zone	2.500	2.000	4.500	↘	4.500

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	5.500	3.500	15.000	↘	15.000
Zone di pregio medio	3.000	2.000	6.000	↘	6.000
Altre zone	2.000	1.500	3.000	↘	3.000

Fonte: Engel & Völkers

Sestri Levante e le Cinque Terre



Fonte: Istat, e Engel & Völkers

Nel 2024, il mercato dell'area Sestri Levante - Cinque Terre ha registrato una forte attenzione per il segmento delle seconde case, con le zone di maggior pregio identificate nelle località di Sestri Levante, Bonassola e Cinque Terre. In queste aree, caratterizzate da un'elevata attrattività turistica e da scenari naturali unici, si è osservato un aumento sia delle compravendite che della domanda di acquisto rispetto al 2023.

Il mercato in generale mostra una stazionarietà dei prezzi medi per le abitazioni nuove o ristrutturate al nuovo, che si aggirano tra i 4.000 e gli 11.000 €/mq.

Per il segmento acquisti "prima casa", le località più richieste sono Chiavari e Lavagna, dove i prezzi medi per immobili ristrutturati è di 3.500 €/mq. Le compravendite di seconde case coinvolgono invece un'area più ampia, con maggiore concentrazione in località come Sestri Levante, Moneglia, Bonassola, Levanto, Chiavari, Lavagna e Cinque Terre. Le zone di maggior pregio registrano tempi medi di compravendita intorno ai 6 mesi, andando da un minimo di 3 mesi a un massimo di 18. Chiavari, in particolare, registra i tempi più rapidi, confermandosi una meta molto attrattiva sia per il mercato residenziale che per quello turistico. Lo sconto medio è stazionario e pari al 6%, ma può arrivare al 10% per alcune proprietà.

Nel complesso, il mercato è composto per il 60% da acquisti seconda casa, il 30% da acquisti prima casa e il 10% da investimenti. Solo il 25% degli acquirenti ricorre al finanziamento bancario. La domanda si concentra su abitazioni nuove o ristrutturate, con una forte preferenza

per dotazioni come spazi esterni, terrazzi, posto auto e vista mare. Gli acquirenti stranieri rappresentano il 40% della domanda, con prevalenza di acquirenti tedeschi e svizzeri, interessati a tutta l'area di licenza.

Nel 2024, nonostante la crisi dei mutui bancari, il mercato locale non è stato particolarmente colpito e ha registrato ottimi risultati sia in termini di compravendite che di locazioni, segnando un anno di attività molto positivo.

Per il 2025, si prevede una certa stabilità del mercato per quel che riguarda l'offerta, la domanda di acquisto e il numero di compravendite.



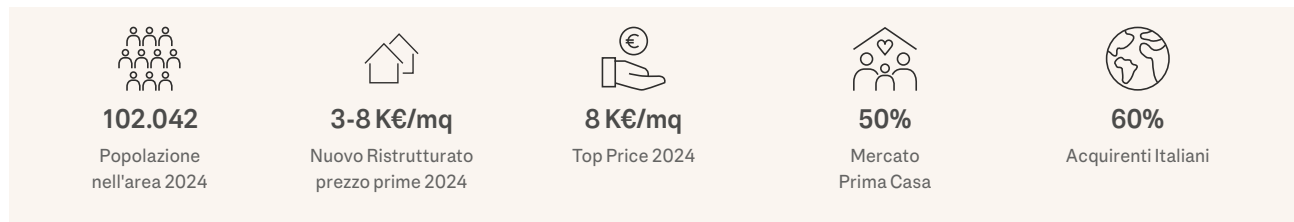
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	6.000	4.000	11.000	→	11.000
Zone di pregio medio	4.500	3.500	6.000	→	6.600
Altre zone	2.500	1.600	3.500	→	4.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.000	3.000	5.000	→	9.000
Zone di pregio medio	3.000	2.000	4.000	→	4.500
Altre zone	2.000	1.000	3.000	→	3.500

Fonte: Engel & Völkers

La Spezia e Lerici



Fonte: Istat e Engel & Völkers

La Spezia è una dinamica città portuale, adagiata sul Golfo dei Poeti, all'estremità orientale del Mar Ligure. A pochi chilometri di distanza dal capoluogo, Lerici, suggestivo borgo marinaro, attrae la domanda di seconde case.

Nel 2024, il mercato immobiliare di La Spezia e provincia si è mantenuto sui livelli pressoché invariati rispetto al recente passato. L'apprezzata posizione territoriale ha assicurato il sostegno alla domanda residenziale del capoluogo, mentre la crescita dei flussi turistici ha fatto da volano a quella nel territorio circostante. In particolare, il centro città sta vivendo un processo di riqualificazione urbana, con nuove aree pedonali, implementazione dei servizi e sviluppi commerciali che vanno aumentando anche l'attrattiva della messa a reddito del patrimonio immobiliare esistente: le quotazioni sono di 2.200 €/mq. Sempre in ambito urbano, tra le aree con valori immobiliari in crescita si segnala Spezia-Migliarina, rilanciata dalla riqualificazione della stazione ferroviaria. In questo scenario, le abitazioni residenziali che hanno riscontrato maggiore interesse sono quelle nuove e ristrutturate, per le quali le dotazioni più richieste sono la vista mare, gli ampi terrazzi e il posto auto. Sul totale del mercato, il 50% degli acquisti è destinato alla prima casa e si concentra su La Spezia e Sarzana, dove i prezzi medi al metro quadro per immobili ristrutturati sono, rispettivamente, di 1.400 €/mq e 1.500 €/mq. Le richieste di seconde case o case vacanza si dirigono verso le località turistiche di Lerici e Portovenere, dove i prezzi medi sono, rispettivamente, di 4.400 €/mq e 3.700 €/mq.

Per il 2025, si prevede che il mercato immobiliare dell'area rimarrà solido. La domanda di seconde case si manterrà sostenuta, grazie all'attrattiva turistica del territorio circostante. In questo scenario, Lerici manterrà la sua posizione indiscussa come preferenza per la scelta della seconda casa da parte di acquirenti stranieri e provenienti dall'Italia del Nord.



Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio (Lerici - Porto V.)	4.000	3.000	8.000	→↗	8.000
Zone di pregio medio (La Spezia)	2.450	1.900	3.000	→↗	3.000
Altre zone	2.000	1.600	2.500	→↘	2.500

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio (Lerici - Porto V.)	2.700	2.200	3.500	→↗	3.500
Zone di pregio medio (La Spezia)	1.800	1.400	2.200	→	2.200
Altre zone	1.300	1.000	1.800	→↘	1.800

Fonte: Engel & Völkers



MARKET REPORT ITALIA

I Laghi del Nord Italia

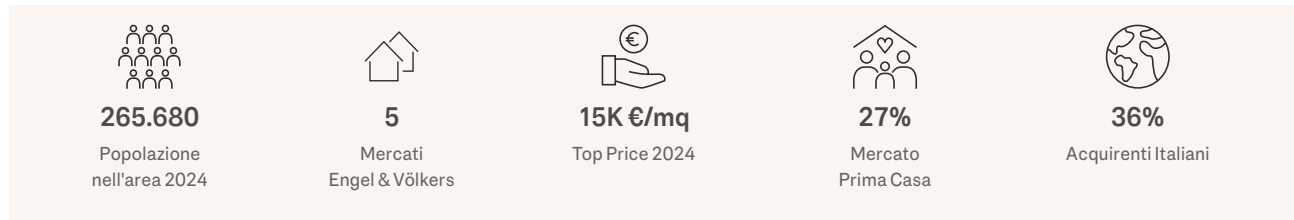
Lago Maggiore e Lago d'Orta	48
Lago di Como	50
Lago d'Iseo	52
Lago di Garda: Desenzano del Garda	54
Lago di Garda: Bardolino	55
Lago di Garda: Rovereto e Riva del Garda	56







I laghi del Nord Italia



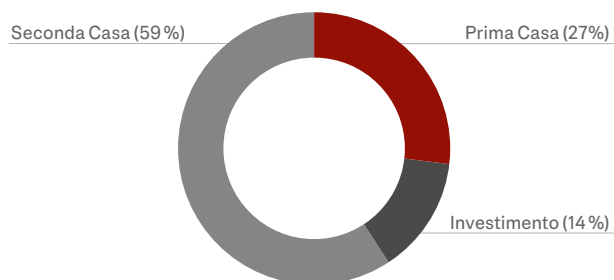
Fonte: Istat e Engel & Völkers

I Laghi del Nord Italia rappresentano un mercato di primaria rilevanza sia per la domanda italiana che straniera, grazie alla bellezza dei luoghi e all'elevata qualità della vita. Nelle zone del Lago Maggiore e del Lago d'Orta, i prezzi per le abitazioni nuove o ristrutturate nelle zone di maggior pregio variano tra 2.400 e 4.400 €/mq, mentre sul Lago di Como, le abitazioni ristrutturate nelle zone più esclusive raggiungono prezzi tra 4.000 e 10.000 €/mq. Per il Lago d'Iseo, le zone di maggior pregio presentano prezzi medi di 2.700 €/mq per le abitazioni nuove o ristrutturate. Nel

mercato immobiliare del Lago di Garda, a Desenzano del Garda, i prezzi per le abitazioni ristrutturate nelle zone più rinomate si attestano mediamente sui 4.650 €/mq, mentre a Bardolino, sulla sponda veneta, i prezzi medi per immobili ristrutturati al nuovo si aggirano intorno ai 7.000 €/mq. Nel 2024, le quotazioni top price hanno raggiunto 15.000 €/mq sul Lago di Como e 10.000 €/mq a Bardolino, mentre il Lago Maggiore si è attestato a 8.500 €/mq. Per il 2025, si prevede un aumento dell'offerta e della domanda nelle zone di maggior pregio.



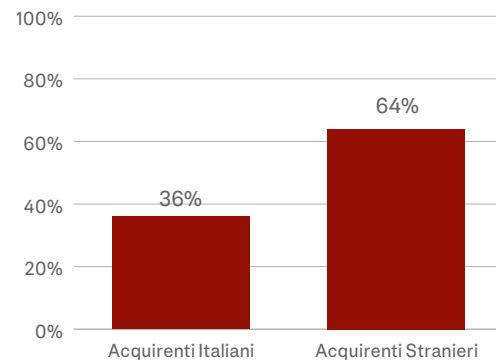
Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024

Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

Lago Maggiore e Lago d'Orta

 57.630 Popolazione nell'area 2024	 2,4-4,4 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 8,5 K€/mq Top Price 2024	 20% Mercato Prima Casa	 48% Acquirenti Italiani
--	--	---	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il 2024 è stato un anno di consolidamento per il mercato immobiliare nelle zone del Lago Maggiore e del Lago d'Orta. Queste aree sono state al centro di una crescente domanda per acquisto, con un aumento progressivo dei prezzi che ha coinvolto tutte le tipologie di proprietà. Nelle zone di maggior pregio si è osservato un aumento dell'offerta in vendita, associato ad un incremento del numero di compravendite.

Le quotazioni medie delle abitazioni ristrutturate hanno mostrato una crescita nelle zone di maggior pregio, con prezzi medi di 4.400 €/mq per immobili con accesso al lago e top price fino a 8.500 €/mq. Nelle zone di medio pregio, i prezzi sono rimasti stabili con top price che arrivano a 5.000 €/mq per immobili con vista lago. Nel resto del mercato, i prezzi sono rimasti stabili.

Tra le zone più esclusive si segnalano Cannero Riviera e Cannobio, sul Lago Maggiore, dove i prezzi medi oscillano tra 3.000 e 10.000 €/mq, in base alla vicinanza e alla possibilità di accesso al lago.

Arona, Laveno, Luino e Verbania, sul Lago Maggiore, registrano un incremento della domanda di prima casa, con valori medi di compravendita assestati intorno a 3.000 €/mq, mentre Stresa e Lesa sul Lago Maggiore, e Orta, sul Lago d'Orta, rappresentano destinazioni interessanti per le seconde case per vacanza. In queste zone, i prezzi si aggirano intorno ai 4.000 €/mq, in virtù della bellezza dei panorami e del pregio degli immobili offerti.

Per la domanda rivolta all'investimento immobiliare, Arona, Verbania, Laveno e Luino sono particolarmente richieste,

con prezzi che variano tra i 2.000 e i 4.000 €/mq: Arona si distingue, in particolare, per la velocità dei tempi di assorbimento, con le proprietà che restano sul mercato per poco più di 2 mesi, a ulteriore conferma dell'attrattiva della località.

Il 2024 ha visto un forte incremento della domanda in tutte le aree, sia nei centri urbani che nelle zone semicentrali. Le proprietà più ricercate sono quelle nuove o completamente ristrutturate, con particolare attenzione all'efficienza energetica, un aspetto che acquista sempre maggiore rilevanza per gli acquirenti. Gli spazi esterni, come terrazzi e giardini, e la presenza di posti auto sono molto apprezzati, così come la possibilità di avere a disposizione una stanza studio per lavorare da casa.

Le seconde case sul lago sono le più ambite, con la presenza di piscina e di vista panoramica sul lago tra le caratteristiche più desiderate da chi cerca una residenza esclusiva.

Non sorprende che sempre più acquirenti stranieri stiano scegliendo il Lago Maggiore e il Lago d'Orta come destinazione per i propri investimenti immobiliari. Tedeschi, svizzeri e statunitensi, ma anche finlandesi e israeliani, sono tra i principali acquirenti esteri, attratti dalle meraviglie del paesaggio, dalla qualità della vita e dalla crescente offerta di strutture alberghiere di lusso.

In particolare, Luino sta emergendo come un punto di riferimento per chi cerca maggiore riservatezza, con l'opportunità della localizzazione vicina alla Svizzera. Lo sviluppo di supermercati, ristoranti e palestre ha aumentato l'appeal di questa zona, rendendola sempre più attraente

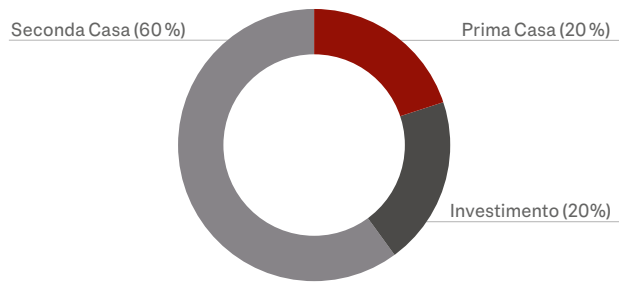
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	3.400	2.400	4.400	↗	8.500
Zone di pregio medio	2.650	2.400	2.900	→	5.000
Altre zone	2.200	2.000	2.400	→	2.400

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.000	1.800	2.400	↘	2.400
Zone di pregio medio	1.600	1.400	2.800	↘	2.000
Altre zone	1.100	900	1.300	↘	1.200

Fonte: Engel & Völkers

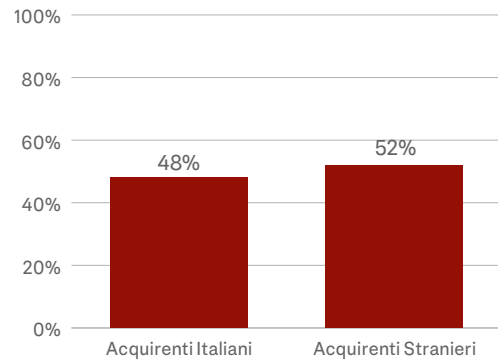
Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

per residenti e investitori. L'outlook per il 2025 vede, nel complesso, un aumento dell'offerta generalizzato e un incremento della domanda circoscritto alle zone di maggior pregio. Il numero di

Acquirenti italiani e stranieri







Fonte: Engel & Völkers Italia

compravendite dovrebbe aumentare nelle zone di maggior pregio, rimanere stabile per il medio pregio e diminuire nel resto del mercato.



Lago di Como

 95.311 Popolazione nell'area 2024	 4-10 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 15 K€/mq Top Price 2024	 25% Mercato Prima Casa	 40% Acquirenti Italiani
--	---	--	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

In una cornice suggestiva e prestigiosa come quella del Lago di Como, la bellezza dei paesaggi influenza la dinamicità di un mercato immobiliare d'alta gamma. Nel 2024, è stata evidenziata una crescita significativa, con un aumento del 15% rispetto all'anno precedente, dimostrando il fascino costante di questa rinomato territorio.

Le zone più richieste per l'acquisto di immobili si concentrano principalmente sul primo bacino del lago e sulla sponda lecchese, dove i prezzi per le abitazioni ristrutturate variano tra 4.000 e 6.000 €/mq. Como città emerge come una delle aree preferite per chi cerca una prima casa, con prezzi che si attestano tra 6.000 e 7.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate.

Per chi desidera, invece, una seconda casa o casa vacanza, le località più ambite si trovano lungo la sponda occidentale del lago, in località come Cernobbio, Laglio, Moltrasio, Carate Urio, Tremezzina e Menaggio. In queste zone, i prezzi variano tra 6.000 e 10.000 €/mq, riflettendo il richiamo esclusivo del luogo.

L'intero territorio del lago, incluso il suggestivo centro storico di Como, risulta molto appetibile per gli investitori. I prezzi per le abitazioni ristrutturate si collocano tra 4.000 e 10.000 €/mq, e i tempi di vendita, generalmente tra i 3 e i 6 mesi, variano in base al prezzo dell'immobile.

Il mercato si distingue per una domanda variegata: circa il 50% degli acquirenti sono interessati alla seconda casa, seguiti da un 25% di investitori e un altro 25% di chi cerca una prima abitazione.

Tra le tipologie di immobili più ricercate spiccano le ville

storiche e le residenze di recente costruzione o ristrutturazione, molto apprezzate per le loro caratteristiche come spazi esterni, vista panoramica sul lago, terrazzi e posti auto.

Anche se non si sono registrate nuove tendenze o significativi interventi di riqualificazione urbana nel 2024, la domanda estera rappresenta una componente fondamentale del mercato, con acquirenti provenienti principalmente da Stati Uniti, Germania e Paesi del Nord Europa, particolarmente attratti dalla tranquillità del contesto e dal panorama suggestivo del lago.

L'andamento del mercato immobiliare sul Lago di Como nel 2024 conferma, quindi, un trend positivo, con un aumento delle compravendite e una domanda che continua a crescere, soprattutto per le proprietà di alto livello nel centro o nelle zone di maggiore prestigio. I prezzi medi per le abitazioni ristrutturate variano tra 4.000 e 10.000 €/mq, con un picco che raggiunge i 15.000 €/mq per le proprietà di lusso.

In questo scenario, i tempi di vendita rimangono stabili intorno ai 3 mesi, anche se possono variare in base alla trattativa.

Il mercato si prevede che resti dinamico anche nel 2025, con un ulteriore aumento dell'offerta, ma una domanda che continuerà a crescere, consolidando il Lago di Como come una delle mete immobiliari più ambite e prestigiose al mondo.

Le previsioni per il 2025 suggeriscono un mercato stabile, con una domanda continua, soprattutto da parte degli

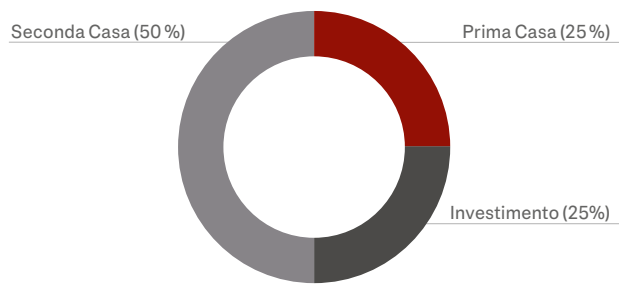
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	6.000	4.000	10.000	↗	15.000
Zone di pregio medio	4.000	2.500	4.500	→	5.000
Altre zone	3.000	2.000	5.000	→	5.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.000	3.000	5.000	↗	6.000
Zone di pregio medio	2.500	1.800	3.000	→	3.200
Altre zone	2.500	2.000	3.000	→	3.200

Fonte: Engel & Völkers

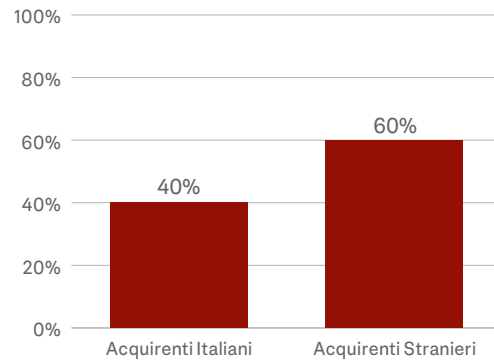
Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

acquirenti americani e tedeschi. Si prevede un leggero aumento dei prezzi, principalmente dovuto alla diminuzione

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

dell'offerta di immobili di pregio e all'inflazione che spinge i proprietari a rinviare la vendita.



Lago d'Iseo



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Le zone di maggior pregio sul Lago d'Iseo includono le principali località del territorio, come Iseo, Sarnico e Lovere, apprezzate per la vivacità urbana e i servizi, ideali sia per prime case che per immobili di lusso con vista lago. La zona a bordo lago è molto apprezzata per l'esclusività e il pregio degli immobili, mentre Sale Marasino e Sulzano offrono viste panoramiche e tranquillità. Riva di Solto e Solto Collina attraggono una clientela internazionale, in virtù della bellezza dei luoghi e alla vicinanza con aree naturali. I prezzi medi, in queste località, sono circa di 2.700 €/mq.

Le zone più richieste per gli acquisti di prima casa sono i principali centri come Iseo, Sarnico, Lovere e Paratico, con valori medi pari a 2.500 €/mq. In generale, le zone più richieste dal mercato prima casa si concentrano in aree ben servite, con infrastrutture moderne, scuole e vicinanza a centri commerciali.

Tutta la zona del Lago d'Iseo è apprezzata per le case vacanza, con preferenze per località come Sale Marasino, Sulzano e la sponda bergamasca, in particolare Riva di Solto e Solto Collina, rinomate per il contesto appartato e la vista lago. Iseo, Sarnico e Lovere, invece, sono preferite da chi desidera servizi a portata di mano. I tempi medi di vendita sono intorno ai 7 mesi, ma c'è una velocità maggiore di vendita per i prodotti seconda casa in stagione per determinati tipi di immobili.

La quota di acquisti è divisa equamente tra prima e seconda casa. Circa il 20% degli acquirenti ricorre al mutuo, più per convenienza economica che per effettiva necessità.

Le abitazioni nuove o ristrutturate, purché si trovino in posizioni uniche con vista lago e facilities a poca distanza, riscontrano maggiore interesse. Le proprietà da ristrutturare sono apprezzate se si trovano in posizioni invidiabili. I prezzi degli immobili che necessitano di ristrutturazione risentono di una diminuzione delle quotazioni a causa dell'aumento dei costi di ristrutturazione. Le dotazioni più richieste includono spazi esterni, efficienza energetica, box e posti auto. Rispetto al passato, si riscontra una maggiore attenzione per la classe energetica.

Iseo, grazie alla riqualificazione del lungolago, ha ulteriormente valorizzato il suo fascino, rafforzando la sua attrattiva sia per i clienti italiani che internazionali.

La domanda estera arriva, in particolare, dal Nord Europa (Germania, Belgio, Olanda, Polonia), Israele, Ucraina e Stati Uniti.

Il 2024 ha segnato un andamento positivo, registrando un aumento del numero di compravendite e dei valori immobiliari e una riduzione dei tempi medi di vendita. Si è osservato un incremento della clientela italiana, interessata all'acquisto di proprietà, sia come seconde che come prime case.

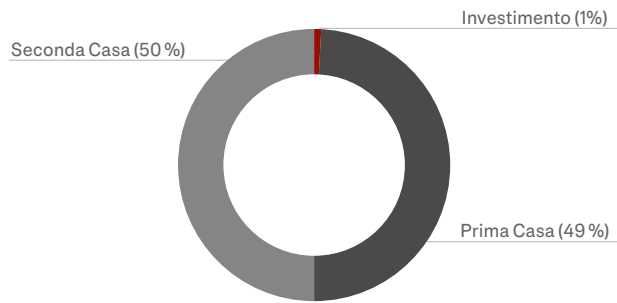
Le previsioni per il 2025 sono ottimistiche, puntando su una stabilizzazione del mercato e su opportunità legate alla sostenibilità energetica e agli affitti turistici, che rappresentano un settore in continua crescita. In particolare, sarà importante monitorare l'andamento delle vendite alla clientela tedesca, in calo nell'ultimo anno. Per il 2025 ci si aspetta una stabilizzazione di questa domanda,

Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.700	1.900	3.500	→	3.500
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	1.750	-	-	→	1.750

Fonte: Engel & Völkers

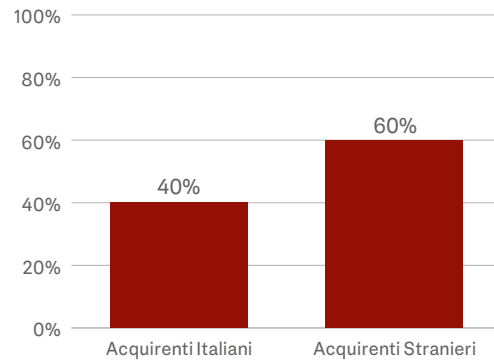
Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

pur rimanendo inferiore ai livelli storici, in parte a causa delle incertezze economiche in Germania. Si prevede anche un aumento degli investimenti, con un forte interesse

Acquirenti italiani e stranieri








Fonte: Engel & Völkers Italia

per immobili in posizioni di pregio e dotati di caratteristiche specifiche, come alta efficienza energetica e vista lago.



Lago di Garda: Desenzano del Garda

 42.257 Popolazione nell'area 2024	 3-6,3 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 6,3 K€/mq Top Price 2024	 30% Mercato Prima Casa	 25% Acquirenti Italiani
--	--	---	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

All'interno della splendida cornice del Lago di Garda, una delle destinazioni più ambite d'Italia, il mercato immobiliare di pregio ha registrato ottimi risultati nel 2024, con un crescente interesse da parte di acquirenti locali e internazionali. Le zone più rinomate sono Desenzano del Garda, Padenghe sul Garda, Salò e Gardone Riviera.

Nel 2024, i prezzi per le abitazioni ristrutturate in queste località hanno raggiunto una media di 4.000 €/mq, confermando la grande attrattiva di questa zona, sia per chi desidera una prima casa che per chi cerca un'elegante residenza estiva. In particolare, Desenzano, Padenghe e Salò sono i comuni più richiesti per l'acquisto della casa principale, con prezzi in linea con quelli del mercato immobiliare di alta gamma.

Per chi cerca una seconda casa, invece, la domanda si estende a località come Sirmione, San Felice del Benaco, Toscolano Maderno, Gardone Riviera e Gargnano, dove i prezzi medi non scendono al di sotto dei 3.500 €/mq. Le zone più ambite per gli investimenti immobiliari restano Desenzano, Sirmione e Salò, dove la domanda internazionale è particolarmente forte, con prezzi a partire da 3.500 €/mq.

Un aspetto rilevante è la forte presenza di acquirenti esteri, che costituiscono circa il 75% della domanda complessiva, provenienti principalmente da Germania, Austria, Polonia, Nord Europa, Europa Orientale e Stati Uniti: ciò testimonia l'internazionalità del Lago di Garda come meta privilegiata. Nel 2024, sia l'offerta che la domanda sono aumentate, con una crescita delle compravendite in tutta la regione. Le

abitazioni nuove o ristrutturate con finiture moderne, vista lago, terrazza, posto auto e piscina sono quelle più richieste. In particolare, per gli immobili di pregio situati in zone centrali o particolarmente prestigiose, il prezzo medio ha raggiunto i 4.650 €/mq, segnando un leggero aumento rispetto all'anno precedente. Inoltre, si segnala che il prezzo finale di vendita è in genere inferiore del 12,5% rispetto a quello inizialmente richiesto.

Per il 2025, le previsioni per il mercato immobiliare del Lago di Garda sono positive, con un trend stabile o in lieve crescita in merito a domanda, offerta e numero complessivo di compravendite.








Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.650	3.000	6.300	↗	6.300
Zone di pregio medio	3.650	2.800	4.500	↗	4.500
Altre zone	3.300	2.600	4.000	→	4.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	3.250	2.700	3.800	↘	3.800
Zone di pregio medio	2.950	2.400	3.500	→	3.500
Altre zone	2.650	2.100	3.200	→	3.200

Fonte: Engel & Völkers

Lago di Garda: Bardolino

 41.806 Popolazione nell'area 2024	 4-10 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 10 K€/mq Top Price 2024	 10% Mercato Prima Casa	 25% Acquirenti Italiani
--	---	--	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Bardolino sorge sulla sponda veneta del lago di Garda, nella rinomata Riviera degli Ulivi. La località è un'apprezzata meta turistica, poco distante da Verona, e scelta per il clima mite dovuto alla presenza del lago e dei rilievi collinari che la circondano.

Nell'abitato i prezzi medi per gli immobili ristrutturati al nuovo sono di circa 5.000 €/mq, con una quotazione che, insieme a Lazise e Torri del Benaco, si colloca come superiore a quelle degli altri centri della zona, tra cui Peschiera del Garda, Garda, Malcesine, Brenzone e Costermano sul Garda. In quanto territorio spiccatamente turistico, la domanda di immobili ad uso residenziale riguarda quasi esclusivamente seconde case per vacanza, che pesano per l'85% sugli acquisti complessivi di immobili residenziali. Per questa destinazione i tempi di vendita sono abbastanza rapidi e variano dai 7 mesi di Torri del Benaco ai 9 di Bardolino, Lazise e Peschiera del Garda. La quota di transazioni per l'acquisto di prima casa è limitata al 10% delle compravendite, con la domanda che si indirizza verso comuni come Caprino Veronese (3.500 €/mq), Castelnuovo del Garda (3.500 €/mq), Valeggio sul Mincio (3.300 €/mq) e Sommacampagna (3.000 €/mq). Costermano del Garda è un'area immobiliare in crescita a fronte anche della presenza di piste ciclabili e di parchi che hanno convogliato verso questa località una domanda più tradizionale, fatta di famiglie e residenti locali.

A fronte di un 2024 complessivamente stazionario, il mercato immobiliare conferma una dinamicità intrinseca, soprattutto in prospettiva. Infatti, l'offerta immobiliare

residenziale e per investimenti è destinata ad aumentare, in quanto sostenuta da progetti edilizi la cui conclusione è prevista nel biennio 2025/2026. Per il 2025, si prevede un mercato più attento all'acquisto, con clienti più esigenti, ma comunque sufficientemente dinamico, sostenuto soprattutto dalla domanda straniera, proveniente da Germania e Austria, che già adesso è coinvolta nel 75% delle transazioni immobiliari.



Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	7.000	4.000	10.000	↗	10.000
Zone di pregio medio	4.250	3.500	5.000	→	5.000
Altre zone	2.500	2.000	3.000	→	3.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	3.000	2.500	3.500	↗	4.200
Zone di pregio medio	2.250	2.000	2.500	→	2.500
Altre zone	1.750	1.500	2.000	→	2.000

Fonte: Engel & Völkers

Lago di Garda: Riva del Garda e Rovereto



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Incastonate tra il Lago di Garda e le Dolomiti di Brenta, la punta di diamante del Garda trentino è costituita dalle località di Rovereto e Riva del Garda.

Qui il mercato immobiliare di pregio ha registrato un andamento positivo nel 2024: Riva del Garda e Folgaria rafforzano il ruolo di maggior prestigio e appetibilità, con prezzi medi per le abitazioni ristrutturate rispettivamente di 4.200 e 3.200 €/mq, mentre Torbole tocca i 9.000 €/mq.

Il 70% del totale degli acquisti è stato indirizzato alla prima casa, seguito dalla casa vacanza al 20% e dall'investimento o messa a reddito al 10%. Rovereto è risultata la zona più richiesta per prima casa e investimenti, con un prezzo medio di 2.600 €/mq per le abitazioni ristrutturate. Per la tipologia seconde case, invece, le zone più richieste sono state Riva del Garda, Torbole, Tremosine e Folgaria, con prezzi che oscillano tra 2.800 e 4.000 €/mq.

Le abitazioni nuove e ristrutturate hanno riscosso il maggior successo da parte della domanda, considerando naturalmente dotazioni quali spazi esterni e posto auto. Il risultato è stato una sensibile rapidità dei tempi di vendita, soprattutto a Rovereto.

La domanda estera ha rappresentato il 16% del totale, proveniente principalmente dalla Germania e concentrata sul Lago di Garda nord. Il 75% degli acquirenti ha fatto ricorso al finanziamento bancario.

In generale, il 2024 è stato un anno positivo, caratterizzato da una domanda sostenuta sia per le abitazioni nuove che usate, sebbene l'offerta si sia dimostrata limitata; complessivamente, sia offerta che domanda si sono tenute

stabili nel corso dell'anno, in tutte le zone del mercato.

Le quotazioni per le abitazioni da ristrutturare hanno registrato un aumento rispetto all'anno precedente; così anche le abitazioni ristrutturate nel centro o zone di maggior pregio, con un prezzo medio di 2.600 €/mq e un top price di 3.500 €/mq. Lo sconto medio sul prezzo di compravendita si è mantenuto stabile rispetto all'anno precedente, i tempi medi di assorbimento, per contro, si sono ridotti.

Le previsioni per il 2025 indicano un trend positivo e in crescita per l'intero mercato. Si prevede un aumento dell'offerta in vendita, della domanda per acquisto e del numero di compravendite in tutte le zone.



Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.600	2.400	2.800	↗	3.500
Zone di pregio medio	2.100	1.850	2.350	↗	2.600
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.100	1.900	2.300	↗	3.000
Zone di pregio medio	1.800	1.600	2.000	↗	2.500

Fonte: Engel & Völkers



MARKET REPORT ITALIA

Il mercato di pregio nel Nord Est

ALTO ADIGE

Bolzano	62
Bressanone	64
Brunico, Alta Badia e Alta Val Pusteria	65
Merano	66

TRENTINO

Trento	68
Madonna di Campiglio	70

FRIULI-VENEZIA GIULIA

Trieste	72
---------	----

VENETO

Venezia	73
Verona	74
Treviso	76
Cortina d'Ampezzo	78

EMILIA-ROMAGNA

Bologna	80
Parma	82
Rimini	84
Riccione	85





Il mercato di pregio nel Nord-Est



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Fra le aree più dinamiche e turistiche del panorama italiano c'è il Nord-Est, territorio che fonde città di altissimo valore culturale – prima fra tutte Venezia – e natura incontaminata. Questa area è famosa per la sua varietà geografica, dalle iconiche vette delle Dolomiti, alle pittoresche rive del Lago di Garda, fino ai centri storici come Verona, Trieste e Treviso, con un mix di tradizioni alpine e una vivace vita urbana. Il mercato immobiliare di queste zone si presenta come un panorama diversificato, con dinamiche che riflettono le specificità di ogni località. Le zone turistiche, in particolare quelle montane, attraggono acquirenti con buone capacità di spesa, mentre le aree urbane e costiere mostrano un andamento più stabile, con un'attenzione crescente verso l'efficienza energetica e gli spazi esterni. Cortina d'Ampezzo si distingue per i prezzi più alti, con una media di 19.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate nelle zone di maggior pregio, e punte che raggiungono i 24.000 €/mq per gli immobili nuovi o ristrutturati. Questo è dovuto in gran parte alla forte domanda di seconde case, che costituiscono l'87% del mercato, e all'interesse per le Olimpiadi invernali del 2026, che aprono ad opportunità di investimento. Prezzi ugualmente rilevanti sono registrati a Madonna di Campiglio, con 11.000 – 14.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate e top price di 18.000 €/mq nelle zone più esclusive. Quella domanda è trainata principalmente dalle seconde case, circa il 60%, e la presenza di acquirenti stranieri, soprattutto inglesi e tedeschi, è del 20%.

A Brunico e Bressanone, invece, gli acquisti per la prima casa costituiscono il 60% del mercato, con prezzi

decisamente più variabili, così come a Bolzano, con valori che spaziano da 5.000 €/mq a 20-25.000 €/mq per le baite dell'Alpe di Siusi; in città, i prezzi variano tra i 4.200 e i 10.000 €/mq. Merano vanta una significativa domanda estera: circa l'80% degli acquirenti non è italiano, e ha prezzi che si attestano sui 5.000 €/mq.

A Trento, infine, i prezzi medi si attestano tra 5.000 e 6.000 €/mq nel centro storico e nella zona residenziale della Bolghera.

In Veneto, a Venezia, le proprietà prime si aggirano su 12.000 €/mq, con picchi fino a 20.000 €/mq nelle zone di maggior pregio, con una media di mercato non inferiore a 5.000 €/mq. Verona presenta prezzi medi tra 4.500 e 7.500 €/mq nel centro storico e nelle zone di pregio, mentre Treviso vede prezzi leggermente più contenuti.

In Friuli-Venezia Giulia, a Trieste, circa i tre quarti delle transazioni sono rivolte all'acquisto di una prima casa, con prezzi che oscillano tra i 2.700 e i 4.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate.

In Emilia-Romagna, Bologna, dinamico capoluogo del Nord Italia e luogo di eccellenza universitaria, vede tra le zone di maggior pregio, il centro storico, i Giardini Margherita, la zona Murri e i Colli, che confermano prezzi medi per le abitazioni ristrutturate che oscillano tra i 3.500 e i 5.500 €/mq. A Parma, elegante città emiliana, le zone di pregio sono il Centro storico e la Cittadella, dove i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate variano tra 3.500 €/mq e 4.000 €/mq. Sulla riviera romagnola, infine, Rimini registra prezzi tra 2.800 e 4.600 €/mq nelle zone di pregio come Marina centro e il centro storico, mentre Riccione mostra prezzi medi più elevati, tra 5.000 e 6.500 €/mq nella zona mare e in Viale Ceccarini.

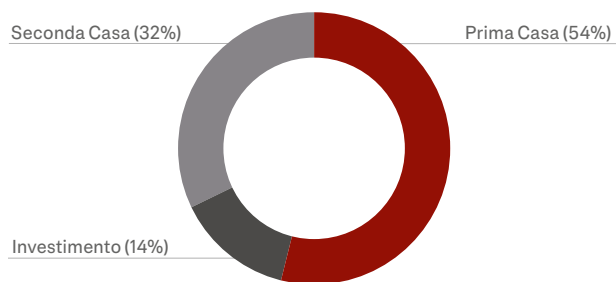
Per il 2025, si prevede una stabilizzazione dei prezzi e un aumento delle compravendite in molte zone, favorito dalla diminuzione dei tassi di interesse sui mutui. Si registra nel tempo una crescente attenzione alla qualità e all'efficienza energetica degli immobili, con possibili ribassi per quelli che necessitano di ristrutturazione.

A Cortina d'Ampezzo, l'offerta di immobili in vendita potrebbe essere limitata, poiché molti proprietari potrebbero preferire la locazione in vista delle Olimpiadi. A Venezia, infine, si prevede un forte interesse per le seconde case ad uso privato e per le prime location.



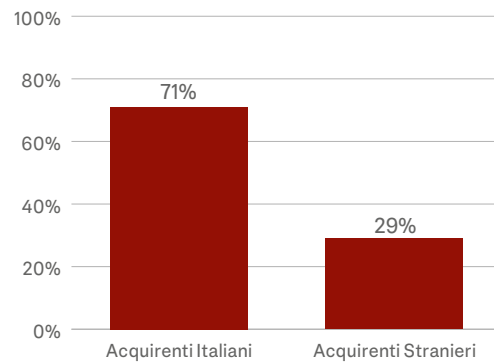


Compravendite per tipologia di investimento



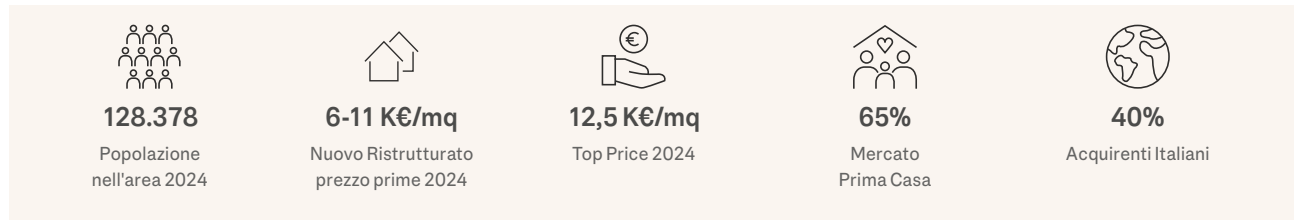
Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

Bolzano



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Bolzano è situata in una conca nelle Alpi Orientali nel cuore dell'Alto Adige. La città è immersa in un territorio le cui bellezze naturali ne fanno un'ambita meta turistica ed un mercato di rinomanza globale per gli immobili di pregio. L'evoluzione delle prime location segue modalità e dinamiche proprie nelle diverse aree del territorio. L'Oltradige/Bassa Atesina, Bolzano centro, Sciliar e Val Gardena sono le zone dove si concentrano gli investimenti immobiliari.

All'interno di un territorio così articolato, il range dei prezzi per le abitazioni ristrutturate è ampio: si passa dai 5.000 €/mq dei comuni di Cornaiano, San Paolo e S. Michele/Monte (Oltradige/Bassa Atesina) ai 6.000-11.000 €/mq di Ortisei e Santa Cristina Valgardena, fino a giungere a picchi di 20-25.000 €/mq per baite dell'Alpe di Siusi. In questo scenario le quotazioni degli immobili a Bolzano centro (Gries e San Quirino) oscillano tra 4.200 e 6.800 €/mq, mentre Bolzano città varia tra 6.000 e 10.000 €/mq. Il divario dei prezzi riflette anche andamenti diversificati della domanda per le prime location. Nel 2024, in Oltradige/Bassa Atesina si è registrato un calo significativo nella richiesta di immobili da parte della clientela tedesca, compressa dalla difficile congiuntura economica che sta attraversando la Germania. A Bolzano è andata meglio: la zona Gries è sempre molto ricercata per la presenza di servizi e per la tranquillità assicurata dalla breve distanza che la separa dal centro.

La seconda metà dell'anno ha visto però il mercato ristagnare nonostante la domanda sia rimasta stabile,

grazie al ricambio generazionale degli acquirenti. In generale, il turismo si conferma il principale stimolo alla domanda di immobili di pregio per tutti gli insediamenti urbani dell'area, per il comune di Castelrotto in particolare. In questo caso gli immobili sono ricercati non solo per uso residenziale, ma anche per un utilizzo turistico, come case vacanze. La domanda di immobili per questa destinazione è in aumento dappertutto, ma tende a privilegiare le zone meno affollate. Anche Tires al Catinaccio è in crescita grazie alla nuova cabinovia ed al collegamento con il comprensorio sciistico ed escursionistico del Catinaccio-Carezza. Va però rilevato che vi sono aree che vanno incrementando il loro valore immobiliare anche per altre ragioni, tra cui la loro vicinanza a Bolzano, l'accessibilità alla zona industriale del capoluogo ed alla zona ricreativa di Monticolo, ricca di laghi e boschi e meta di escursioni.

Il mercato immobiliare di Bolzano nel 2025 è previsto in ripresa rispetto alla stagnazione registrata nella seconda parte dell'anno appena conclusa. Il miglioramento è attribuibile principalmente alla prevista riduzione dei tassi di interesse sui mutui, che dovrebbero incentivare sia le compravendite che le locazioni. Inoltre, l'attenzione crescente verso l'efficienza energetica degli immobili potrebbe influenzare positivamente le trattative per gli immobili di classe energetica A e B, in genere abbastanza diffusi nell'area.

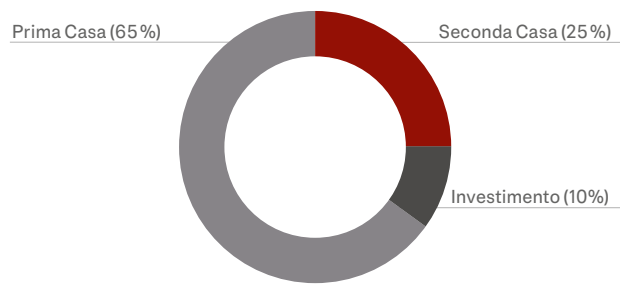
È, invece, quasi sicuro il minore contributo alle compravendite proveniente dagli investitori tedeschi, per la crisi che ha portato in recessione la Germania.

Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	9.000	6.000	11.000	↗	12.500
Zone di pregio medio	5.000	4.200	7.000	→	7.000
Altre zone	5.000	4.000	6.000	→	6.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	6.500	5.000	8.000	→	8.000
Zone di pregio medio	5.700	4.500	7.000	→	7.400
Altre zone	4.600	3.500	5.700	→	6.300

Fonte: Engel & Völkers

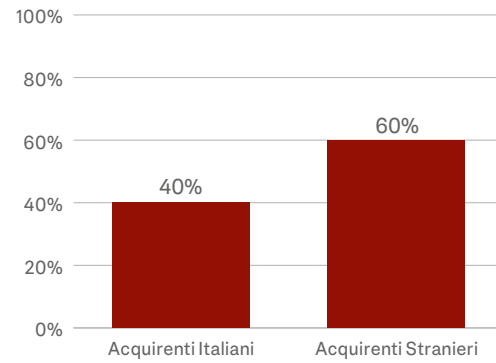
Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Difficilmente l'aumento della domanda da parte di altri Paesi sarà in grado di supplire a quella tedesca. Infine, si dovrà anche tener conto delle restrizioni alla

Acquirenti italiani e stranieri








Fonte: Engel & Völkers Italia

vendita di immobili sul mercato libero per garantire abitazioni a prezzi accessibili per la popolazione locale.



Bressanone

 42.796 Popolazione nell'area 2024	 3,5-6 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 7 K€/mq Top Price 2024	 60% Mercato Prima Casa	 70% Acquirenti Italiani
--	--	---	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Nel 2024, le compravendite residenziali nella zona di Bressanone hanno mostrato un trend di crescita costante. Nuovi acquirenti provenienti dal resto dell'Italia e dell'Europa, hanno fatto il loro ingresso sul mercato, affiancandosi alla consolidata presenza di compratori esteri, con la Germania che continua a svolgere un ruolo di primo piano.

Le zone di maggior pregio, tra cui il centro storico di Bressanone e le sue frazioni, si confermano tra le più richieste, con prezzi per le abitazioni ristrutturate che oscillano tra i 3.500 e i 6.000 €/mq. Qui si concentra la maggior parte delle compravendite legate alla "prima casa", che rappresentano il 60% del mercato, seguite dagli acquisti di seconde case (30%) e dagli investimenti (10%). Per chi cerca una casa vacanza vicina alle piste da sci, le frazioni di Sant'Andrea e Kranebitt, insieme a Naz-Sciaves e Val di Funes, si rivelano tra le mete più ambite, mentre gli investitori guardano con interesse al centro di Bressanone e a Vipiteno, dove i prezzi possono raggiungere rispettivamente i 6.000 e i 3.500 €/mq.

L'area di Bressanone è interessata da tempi di vendita rapidi, soprattutto nelle zone di maggior pregio, dove le compravendite si concludono in circa 4-6 mesi, a seconda delle caratteristiche dell'immobile e della posizione.

Un aspetto degno di nota è che circa il 70% degli acquirenti, nel 2024, ha fatto ricorso a un finanziamento bancario per acquistare un immobile. In generale, le abitazioni più richieste sono state quelle nuove o ristrutturate a nuovo, con un forte interesse per spazi esterni come giardini e

terrazze private, garage (soprattutto nelle zone di Bressanone, dove la disponibilità di parcheggi pubblici è limitata), oltre a una crescente attenzione all'efficienza energetica.

Per il 2025 si prevede un aumento del numero di compravendite, in particolare nelle zone di maggior pregio e di livello intermedio, e una crescente domanda per gli immobili da investimento, in particolare nelle zone turistiche. Le località sciistiche come Sant'Andrea, Vipiteno, Monte Cavallo e Val di Funes continueranno ad essere molto richieste da chi cerca una seconda casa.








Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.750	3.500	6.000	↗	7.000
Zone di pregio medio	4.000	3.000	5.000	↗	5.000
Altre zone	3.000	2.500	3.500	-	3.500

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	3.750	3.000	4.000	↗	4.500
Zone di pregio medio	2.750	2.000	3.500	↗	3.500
Altre zone	2.500	2.000	3.000	↗	3.000

Fonte: Engel & Völkers

Brunico, Alta Badia e Alta Val Pusteria

 33.571 Popolazione nell'area 2024	 5-12 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 14 K€/mq Top Price 2024	 70% Mercato Prima Casa	 80% Acquirenti Italiani
--	---	--	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Nel 2024, il mercato immobiliare dell'area di Brunico è stato caratterizzato da una diminuzione dell'offerta nelle zone di maggior pregio, mentre è aumentata seppur lievemente nelle zone di livello intermedio o semicentrale. I costruttori evidenziano difficoltà nel reperire terreni disponibili per nuove costruzioni nei centri della zona, motivo per cui stanno orientando i propri progetti verso i comuni limitrofi. Le zone di maggior pregio dell'area di Brunico includono l'Alta Badia (Corvara, Badia, La Villa e San Cassiano), con prezzi medi di circa 10.950 €/mq per le abitazioni ristrutturate e l'Alta Val Pusteria (Dobbiaco, San Candido, Sesto), dove i valori si aggirano sui 6.500 €/mq. Queste località risultano le più richieste per l'acquisto di seconde case o case vacanza, insieme a San Vigilio di Marebbe, che mantiene prezzi simili all'Alta Val Pusteria.

Nel complesso, circa il 70% del mercato è costituito da acquisti prima casa, che si concentrano nelle aree di Brunico (Frazione di Riscone, Teodone e il centro di Brunico), Falzes e Valdaora, dove i prezzi medi si aggirano sui 4.500 €/mq. Brunico città e i suoi dintorni si distinguono, inoltre, come le zone con i tempi più rapidi per la vendita, con immobili che restano sul mercato in media 4 mesi. Tuttavia, a livello generale, i tempi di ricerca degli immobili si sono allungati rispetto al passato, principalmente a causa dell'aumento dei costi di costruzione e dei tassi di interesse. Lo sconto medio nelle zone di maggior pregio è del 15%. La domanda si orienta prevalentemente su immobili nuovi o ristrutturati e tra le dotazioni più ricercate si segnalano garage, terrazzi, cantine e un'elevata efficienza energetica.

La componente estera rappresenta circa il 20% del mercato, trainata da clienti provenienti da Germania, Paesi Bassi, Regno Unito, Stati Uniti e alcuni Paesi dell'Europa dell'Est.

Guardando al futuro, la limitata disponibilità di nuove costruzioni nei centri principali, come Brunico, potrebbe spingere ulteriormente gli acquirenti ad estendere la propria ricerca ai dintorni della città, favorendo così lo sviluppo di nuovi progetti e opportunità nei comuni limitrofi.

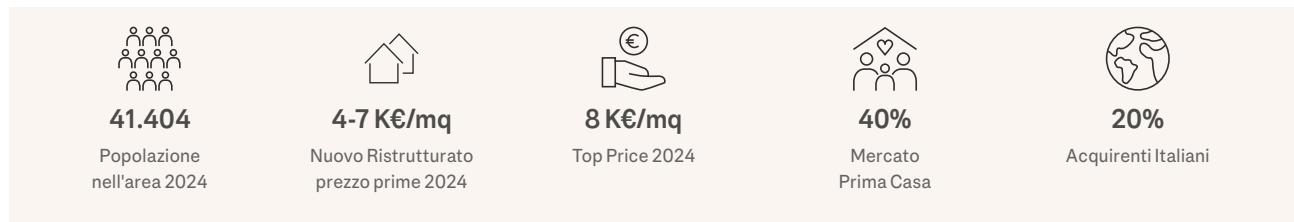


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	7.250	5.000	12.000	↗	14.000
Zone di pregio medio	5.650	3.800	7.500	↗	8.500
Altre zone	3.250	2.500	4.000	→	4.500
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	6.250	4.500	8.000	↗	8.000
Zone di pregio medio	4.250	3.000	5.500	↗	6.000
Altre zone	3.050	2.300	3.800	→	4.000

Fonte: Engel & Völkers

Merano



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Le zone di maggior pregio di Merano sono il centro e il Burgraviato, dove il prezzo medio per le abitazioni ristrutturate è di circa 5.000 €/mq. Altre aree di prestigio sono Tirolo, Scena e Maia Alta, con prezzi medi di 7.000 €/mq.

Le zone più richieste per gli acquisti di prima casa sono Merano semicentro-Maia Bassa e Lagundo, con prezzi medi che variano tra 3.000 e 4.000 €/mq. La fascia di prezzo risulta simile anche nei principali centri abitati della Val Venosta.

Per gli acquisti di seconda casa/casa vacanza, le aree più ambite sono Tirolo, Scena e Maia Alta, con prezzi medi di 7.000 €/mq. Gli acquisti per investimenti sono, invece, maggiormente concentrati a Merano città, dove il prezzo medio è di 4.000 €/mq.

I tempi di vendita più rapidi si registrano a Merano, con una media di 2-4 mesi. Lo sconto sul prezzo inizialmente richiesto è in lieve aumento e mediamente pari al 5% in tutte le zone.

Sul totale del mercato, il 40% degli acquisti è destinato a prima casa, il 50% a seconda casa e il 10% ad investimenti per messa a reddito. Circa il 50% degli acquirenti ricorre al finanziamento bancario.

Le abitazioni ristrutturate al nuovo sono quelle maggiormente richieste dalla domanda, mentre le dotazioni che riscontrano il maggiore interesse, oltre alla buona localizzazione, sono la dimensione della terrazza, il garage e l'ascensore.

La domanda estera rappresenta l'80% del totale e proviene,

prevalentemente, da Germania e Svizzera. Le zone di maggiore interesse per gli acquirenti esteri sono Merano (Maia Alta, centro), Scena, Tirolo e Val Venosta (Naturno, Parcines, Silandro, Laces).

Alcune zone stanno riscontrando nuove tendenze, come una maggiore vendita a gente locale, riqualificazioni urbane, nuovi sviluppi e un crescente interesse grazie a miglioramenti infrastrutturali e progetti di rinnovamento.

Il mercato immobiliare di Merano nel 2024 è rimasto stabile, dinamico e di alto valore, affrontando sfide legate all'accessibilità e alla sostenibilità dell'offerta. La domanda per seconde case ha continuato a crescere, rendendo sempre più importante un'offerta immobiliare al giusto prezzo di mercato.

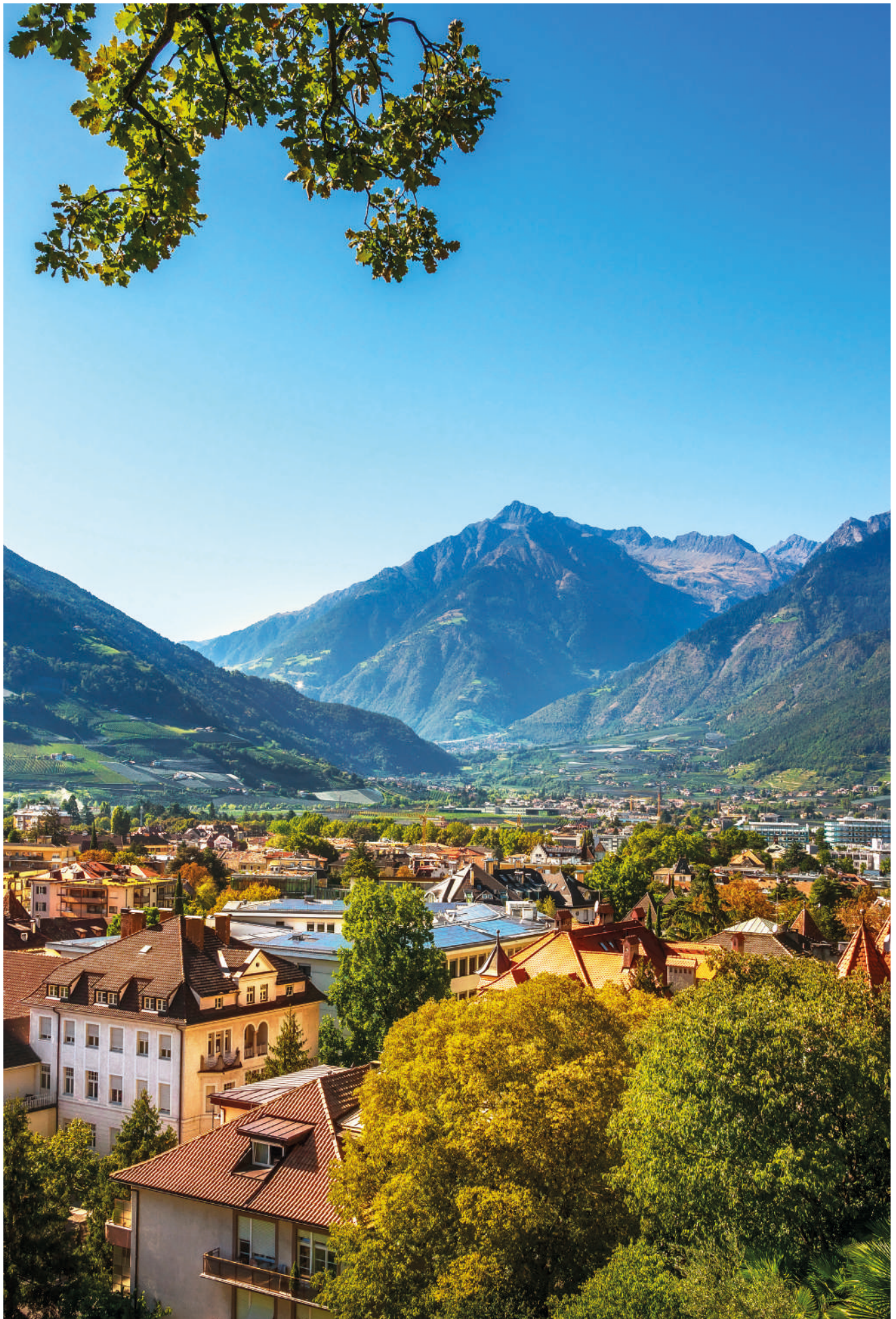
Per il 2025, si prevede che il mercato seguirà la tendenza del 2024, con una crescita nel Burgraviato e nella Val Venosta, spinta dall'interesse per la sostenibilità, il turismo e le residenze di qualità.








Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	5.500	4.000	7.000	↗	8.000
Zone di pregio medio	4.000	3.000	5.500	↗	5.500
Altre zone	3.500	2.500	4.500	→	4.500

Fonte: Engel & Völkers



Trento

 <p>118.504 Popolazione nell'area 2024</p>	 <p>5-6 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024</p>	 <p>6 K€/mq Top Price 2024</p>	 <p>60% Mercato Prima Casa</p>	 <p>80% Acquirenti Italiani</p>
--	---	--	--	---

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il capoluogo del Trentino vanta un mercato immobiliare di pregio dinamico, a causa della forte pressione della domanda dovuta a scarsità di offerta di alta fascia. Il centro storico e la Bolghera sono le zone più ricercate dagli acquirenti, con le abitazioni ristrutturate al nuovo che registrano prezzi medi compresi tra i 5.000 e i 6.000 €/mq. Queste aree non solo sono ideali per chi cerca la prima casa, ma rappresentano anche un ottimo investimento immobiliare. La domanda di case in queste zone è sempre elevata, grazie, rispettivamente, alla posizione centrale e alla tranquillità del contesto residenziale.

Per gli acquirenti in cerca di una seconda casa per vacanza, le località come Levico Terme, Fai della Paganella e Molveno sono le più ambite. Levico Terme, con i suoi prezzi medi di circa 3.500 €/mq, e Fai della Paganella, a 4.000 €/mq, offrono la possibilità di acquistare abitazioni in scenari perfetti per una fuga dal caos quotidiano. Queste località sono molto richieste soprattutto da chi cerca una residenza per le vacanze o un investimento a lungo termine.

Nel 2024, il mercato immobiliare di Trento si è contraddistinto per una domanda crescente, soprattutto per le abitazioni ristrutturate, che continuano ad essere le più ricercate: i compratori sono particolarmente interessati a dotazioni moderne come spazi esterni, balconi, posto auto ed efficienza energetica. Inoltre, una nuova tendenza si sta progressivamente consolidando: molti acquirenti preferiscono immobili fuori città, dove poter godere di ampi spazi verdi e di un contesto appartato.

Il centro storico, con prezzi medi tra 5.000 e 5.500 €/mq, è

la zona naturalmente più appetibile per gli investimenti immobiliari, che, complessivamente, costituisce solo un'esigua parte della quota di acquisti totali, il 10% circa, mentre il 60% e 30% appartengono, rispettivamente, all'acquisto della prima e della seconda casa.

Il 75% degli acquirenti ricorre al finanziamento bancario per finalizzare gli acquisti, segno di un mercato che si sta stabilizzando ma che offre ancora ottime opportunità per chi è alla ricerca di una nuova abitazione. La domanda estera, che rappresenta il 20% del mercato, è composta principalmente da acquirenti di Polonia, Repubblica Ceca e Germania, che si concentrano soprattutto su Levico Terme, Fai della Paganella e Molveno.

Le previsioni per il 2025 indicano una stabilizzazione del mercato: si prevede un rallentamento delle vendite di immobili nuovi, mentre il mercato dell'usato dovrebbe continuare a crescere in modo stabile. I tempi di vendita potrebbero aumentare in centro e semicentro, mentre potrebbero diminuire nel resto del mercato.

Il mercato immobiliare di Trento e dei suoi dintorni è in espansione, con una crescente attenzione per le abitazioni ristrutturate e per soluzioni abitative che offrono ampi spazi esterni. Le zone più centrali continuano ad attrarre acquirenti, mentre le località turistiche sono perfette per chi cerca una seconda casa o un investimento.

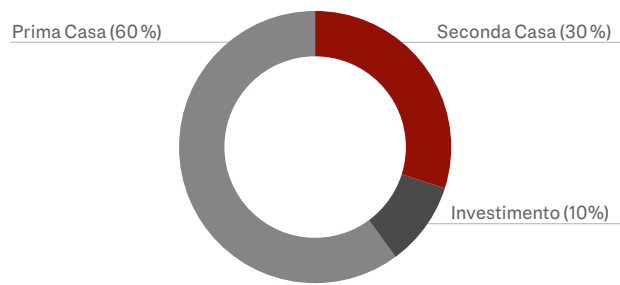
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	5.500	5.000	6.000	↗	6.000
Semicentro	4.000	3.500	4.500	→	4.500
Resto del mercato	2.400	1.800	3.000	↗	3.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.500	2.000	3.000	↗	3.000
Semicentro	2.200	1.800	2.600	→	2.600
Resto del mercato	1.450	1.000	1.900	↗	1.900

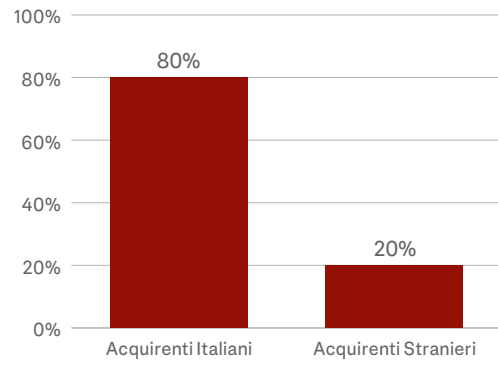
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

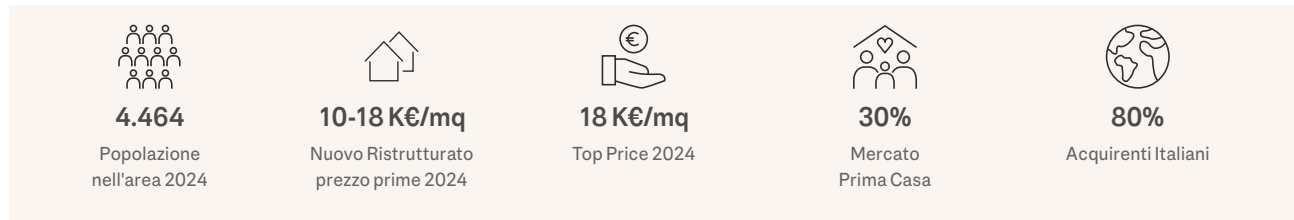
Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia



Madonna di Campiglio



Fonte: Istat e Engel & Völkers

A Madonna di Campiglio, il prezzo medio delle abitazioni ristrutturate si attesta a 11.000 €/mq, con punte di 18.000 €/mq, riflettendo l'elevata domanda per questa rinomata località turistica.

Per quanto riguarda gli acquisti di prima casa, la zona più richiesta è quella di Cles, dove il prezzo medio delle abitazioni ristrutturate è pari a 2.000 €/mq.

Le zone più ambite per l'acquisto di seconde case o case vacanza sono Madonna di Campiglio e Pinzolo: a Madonna di Campiglio il prezzo medio delle abitazioni ristrutturate è di 11.000 €/mq, mentre a Pinzolo si attesta a 5.000 €/mq.

Per gli investimenti immobiliari finalizzati alla messa a reddito, invece, Carisolo emerge come la zona più richiesta, con un prezzo medio delle abitazioni ristrutturate di 3.000 €/mq. Questa località si trova accanto a Pinzolo, a 12 km da Madonna di Campiglio, all'imbocco della Val di Genova e della Valle di Campiglio.

Nelle zone di maggior pregio di Madonna di Campiglio e dintorni, la domanda per acquisto è in crescita, mentre l'offerta in vendita è in diminuzione. Il numero di compravendite concluse nel 2024 è sugli stessi livelli del 2023.

I tempi medi di vendita sono stazionari e pari a circa 6 mesi, con un range che varia da 2 a 10 mesi.

Lo sconto medio sul prezzo inizialmente richiesto è stazionario e compreso tra il 5% e il 10%.

Le compravendite riguardano prevalentemente le seconde case (60% del totale), mentre prima casa e investimento rappresentano, rispettivamente, il 30% e il 10% del

mercato.

Circa il 40% degli acquirenti ricorre al mutuo per finanziare l'acquisto.

Le abitazioni nuove o ristrutturate al nuovo sono quelle che riscontrano maggiore interesse da parte della domanda. Le dotazioni più richieste includono il box auto e il giardino.

La domanda estera è presente sul mercato, con una quota del 20%, principalmente da parte di acquirenti inglesi e tedeschi, concentrati nella zona della Val Rendena.

Per il 2025, si prevede una diffusa stazionarietà della domanda, accompagnata da una diminuzione dell'offerta e del numero di compravendite nelle zone di maggior pregio.



Prezzi medi (EUR/mq)






Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	14.000	10.000	18.000	↘	18.000
Zone di pregio medio	3.500	2.000	5.000	→	5.000
Altre zone	2.500	2.000	3.000	→	3.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	7.000	5.000	9.000	→	9.000
Zone di pregio medio	2.000	1.500	2.500	→	2.500
Altre zone	1.000	500	1.500	→	1.500

Fonte: Engel & Völkers



Trieste

 198.843 Popolazione nell'area 2024	 3,6-6 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 6,3 K€/mq Top Price 2024	 70% Mercato Prima Casa	 65% Acquirenti Italiani
---	--	---	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il mercato residenziale di Trieste ha visto una forte preferenza per le abitazioni ristrutturate o nuove, in particolare nel segmento di pregio. Le zone più richieste per il mercato delle prime case sono il centro storico, San Vito, Scorcola e Opicina, con prezzi che variano tra i 2.700 e i 4.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate. Per i potenziali acquirenti di una seconda casa, invece, le località più ambite sono Barcola, la Costiera, Duino e Muggia, con prezzi che possono arrivare anche a 4.700 €/mq, specie se si considerano alcune dotazioni particolari: le più richieste sono posto auto, balcone/terrazzo, assenza di barriere architettoniche e riscaldamento autonomo.

Il centro storico rimane la zona più gettonata per chi cerca un investimento. Gli acquisti si concludono piuttosto velocemente, con tempi medi di vendita tra i 60 e i 90 giorni nelle zone centrali.

Il 70% degli acquisti riguarda la prima casa e il residuo 30% è diviso equamente tra seconda casa ed investimenti. Solo il 25% degli acquirenti ricorre al mutuo.

Si registra una crescente presenza di domanda estera, che ha rappresentato circa il 35% degli acquisti nel 2024, con acquirenti provenienti soprattutto da Austria, Germania e Serbia. Questi investitori sono particolarmente interessati alle zone centrali, a Duino e a Muggia. Tuttavia, si è osservato un calo degli investitori internazionali nel segmento del lusso, con un maggiore focus verso immobili di fascia media.

Nelle zone di pregio, come il centro storico, i prezzi medi raggiungono i 4.900 €/mq per le abitazioni ristrutturate,

mentre quelle da ristrutturare partono da 2.000 €/mq. Nelle zone semicentrali, i prezzi medi scendono a circa 2.200 €/mq per le abitazioni ristrutturate e 1.500 €/mq per quelle da ristrutturare.

Lo sconto medio sul prezzo richiesto varia dal 2,5% nelle zone di pregio all'8,2% nelle altre aree. I tempi di vendita delle proprietà sono più brevi nelle zone centrali, con una media di 4 mesi, mentre nelle altre zone si allungano fino a 8 mesi.

Guardando al futuro, le previsioni per il 2025 indicano una stabilizzazione del mercato, con una transizione che porterà a una domanda e offerta piuttosto equilibrata. Si prevede un rallentamento nella presenza di investitori stranieri, in attesa di ulteriori sviluppi immobiliari.



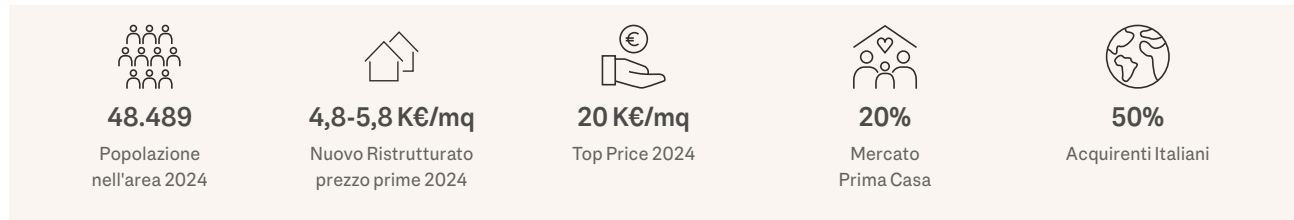
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	4.900	3.900	6.000	↘	6.300
Semicentro	2.200	2.000	2.500	↗	2.650
Resto del mercato	3.000	2.500	3.600	↘	3.620

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.000	1.800	2.200	↘	2.280
Semicentro	1.500	1.400	1.600	↗	1.625
Resto del mercato	1.600	1.500	1.800	↗	1.800

Fonte: Engel & Völkers

Venezia



Fonte: Istat e Engel & Völkers

La città di Venezia, adagiata sulla Laguna, è nota in tutto il mondo per il suo contesto unico architettonico e urbano. La città è un labirinto di canali, ponti e palazzi storici che riflettono la sua ricca storia e il suo patrimonio culturale. Delle sei zone, chiamate sestieri, in cui è suddivisa, quelle di maggiore pregio sono San Marco e Dorsoduro. Quest'ultima si segnala anche per essere quella con i tempi di vendita degli immobili più rapidi. In queste aree i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate da adibire a seconde case o case vacanze oscillano tra 4.300 €/mq e 5.300 €/mq. In generale, quelli che sorgono lungo il Canal Grande, la via d'acqua che attraversa tutta la città, sono anche gli immobili più ricercati. In particolare, gli appartamenti con finiture di pregio e vista sul Ponte di Rialto possono avere prezzi medi intorno ai 12.000 €/mq, con picchi fino a 20.000 €/mq. Anche le proprietà che gravitano intorno a San Marco hanno quotazioni medie elevate, superiori ai 5.000 €/mq e sono richieste soprattutto per investimento o messa a reddito.

Nel 2024 la quota di acquisti di immobili per investimento ha eguagliato quella delle seconde case (40% per entrambe) a fronte di un solo 20% di acquisti per prima casa. Per questa specifica destinazione sono Cannaregio e Castello le aree più richieste, con prezzi medi al metro quadro non dissimili, compresi tra 4.000 e 4.150 €/mq. Nelle zone più richieste per la compravendita di immobili residenziali (San Marco, Dorsoduro e San Polo) le caratteristiche premiate dal mercato sono la presenza di terrazze o spazi esterni, la vicinanza a edifici storici e la vista su monumenti o

sull'acqua. La clientela apprezza immobili che mantengono dettagli d'epoca e tipici della città (ad esempio, le altane).

La quota di acquirenti stranieri è in linea con gli anni precedenti, in leggero calo dopo il periodo del Covid. Le principali nazionalità degli acquirenti stranieri sono Francia, Germania, Svizzera e Austria.

Per il 2025, si prevede un forte interesse per le seconde case ad uso privato e per le prime location, mentre è atteso un calo della richiesta di immobili per investimento, soprattutto di quelli legati all'accoglienza di ospiti con le modalità dell'Airbnb.

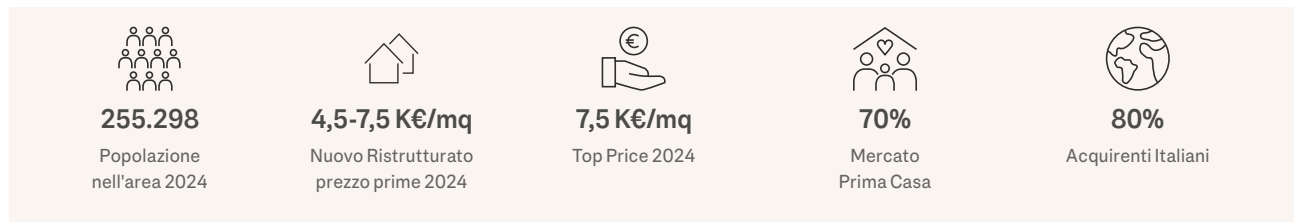


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	5.300	4.800	5.800	→	20.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.300	3.800	4.800	→	8.000

Fonte: Engel & Völkers

Verona



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Con un'atmosfera romantica e una posizione strategica tra il Lago di Garda e le Alpi, Verona è conosciuta per la sua ricca storia, il patrimonio culturale e i luoghi iconici. Oltre ad essere un mix perfetto di arte, tradizione e bellezza, Verona è anche un centro vivace per il mercato immobiliare.

Nel 2024, le zone di maggior pregio si sono confermate essere il centro storico, Teatro Romano, San Zeno, Borgo Trento, Torricelle e Valdonega, con prezzi che oscillano tra 3.500 e 7.500 €/mq.

La domanda per l'acquisto di prime case si concentra principalmente su San Zeno, Borgo Trento, Torricelle e centro storico, con prezzi medi al mq in linea con quelli delle zone di maggior pregio.

Per le seconde case, le zone più ambite diventano Veronetta, Teatro Romano e centro storico: nuovamente, i prezzi medi per metro quadro mantengono le medesime cifre.

Sul fronte degli investimenti immobiliari, le zone più richieste sono San Zeno, Borgo Trento e centro storico, che si distinguono, inoltre, per essere le zone con i tempi medi di vendita più rapidi (tra i 6 e gli 8 mesi).

Analizzando la composizione del mercato, emerge che nel 2024 gli acquisti per prima casa rappresentano la quota maggiore, circa il 70%, seguiti dagli investimenti, che stazionano intorno al 20% e dalle seconde case, ad occupare il residuo 10%.

In generale, la domanda si divide equamente tra abitazioni da ristrutturare e nuove o ristrutturate al nuovo. Tra le dotazioni più ricercate dagli acquirenti figurano balconi,

terrazzi, posto auto ed efficienza energetica, elemento che ha assunto una progressiva rilevanza nel corso degli ultimi anni.

La domanda estera è presente, proveniente in particolare da Stati Uniti e paesi del Nord Europa.

Nel complesso, in tutte le zone cittadine emerge una diffusa stazionarietà nel corso del 2024 per offerta in vendita, domanda per acquisto e numero di compravendite.

I prezzi degli immobili ristrutturati mostrano un andamento differenziato a seconda della zona: mentre si registra stabilità nel centro e nel resto del mercato, nel semicentro si osserva un aumento dei prezzi. Per gli immobili da ristrutturare, tuttavia, i prezzi si mantengono stabili in tutte le aree.

Lo sconto medio sul prezzo di compravendita, che rappresenta il divario percentuale tra il prezzo iniziale richiesto e quello finale effettivo, si attesta tra il 7% e l'11%, con una generale stabilità in tutte le zone.

I tempi medi di assorbimento si mantengono stabili: 6-8 mesi per il centro, 7-9 mesi per il semicentro e 8-16 mesi per il resto del mercato.

Le previsioni per il 2025 delineano un possibile scenario di crescita per il mercato immobiliare di pregio a Verona: si ipotizza un aumento dell'offerta in vendita, della domanda per acquisto e del numero di compravendite in tutte le zone, con un mercato più dinamico rispetto agli ultimi due anni, trainato dalla diminuzione dei tassi di interesse.

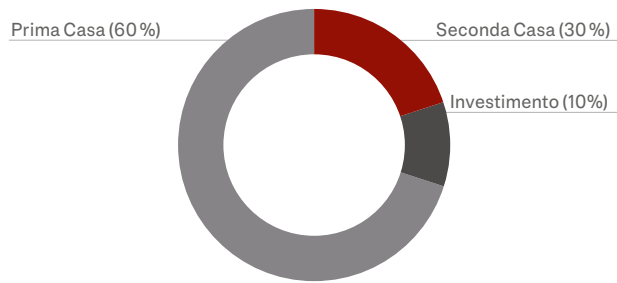
Per quanto riguarda i prezzi, si prevede una generale stabilità, con possibili incrementi per le nuove costruzioni

Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	5.000	4.500	7.500	→	7.500
Semicentro	4.000	3.800	4.500	↗	4.500
Resto del mercato	3.200	2.800	3.500	→	3.500
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.500	3.000	3.800	→	3.800
Semicentro	2.500	2.200	2.800	→	2.800
Resto del mercato	1.800	1.600	2.000	→	2.000

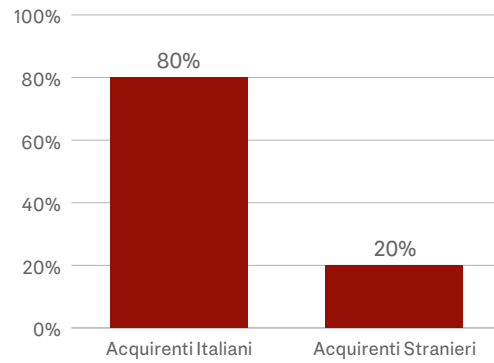
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



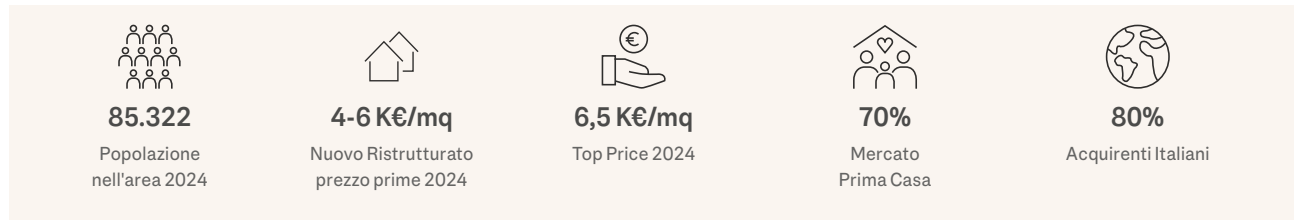
Fonte: Engel & Völkers Italia

dotate di comfort elevati e per gli immobili di pregio ubicati in contesti centrali o con caratteristiche uniche, come ad esempio la vista panoramica. Al contrario, gli immobili che necessitano di ristrutturazione potrebbero subire margini

di trattativa più ampi, a causa della crescente attenzione dei clienti per il comfort abitativo e per le elevate prestazioni energetiche.



Treviso



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Treviso è una città ricca di storia e cultura, con un mercato immobiliare di pregio che sta attraversando una fase di assestamento dopo il boom post-pandemia e segnali di vivacità in alcune zone specifiche.

Il cuore del mercato immobiliare di Treviso rimane il centro storico, situato all'interno delle mura. Qui i prezzi per le abitazioni ristrutturate hanno raggiunto i 5.000 €/mq, confermando questa zona come la più esclusiva e ricercata della città. Tuttavia, un fenomeno interessante è il crescente interesse per le aree della "Corona Urbana", la prima cintura fuori mura. Con prezzi medi che si aggirano sui 3.250 €/mq, queste zone stanno diventando sempre più appetibili grazie ai progetti di riqualificazione urbana che hanno valorizzato aree come la Fiera, Piazza Trentin e Piazza San Vito.

Per gli acquirenti in cerca di una seconda casa, le località di Asolo e Conegliano si confermano come le mete più desiderata. Con prezzi che si attestano intorno ai 2.000 €/mq per le abitazioni ristrutturate, queste mete offrono un'atmosfera più riparata e ampi panorami.

Per quanto riguarda gli investimenti a reddito, la prima periferia intorno a Treviso si rivela la zona più interessante, con prezzi medi di 2.000 €/mq anche per le abitazioni ristrutturate. Il mercato si orienta soprattutto sull'acquisto della prima casa, che rappresenta il 70% delle transazioni, seguita dalle seconde case e dagli investimenti, rispettivamente 20% e 10%.

Le preferenze degli acquirenti si concentrano su immobili già ristrutturati o in buono stato, con una particolare

attenzione alla prestazione energetica e alle dotazioni moderne. Tra le caratteristiche più ricercate ci sono terrazzi, spazi esterni vivibili, una buona esposizione, posto auto oltre a impianti recenti e buoni standard di efficienza energetica. La domanda estera rappresenta circa il 20% del totale. Gli acquirenti provenienti principalmente da Germania e Austria sono attratti dalle bellezze del centro storico e dalle zone collinari, come Asolo e Conegliano, ideali per chi cerca una seconda casa in un contesto suggestivo e riservato. Nonostante un calo generalizzato delle compravendite tra il 10% e il 20% rispetto ai picchi post-pandemia, i prezzi si sono stabilizzati dopo anni di crescita. Sebbene l'offerta in vendita rimanga costante, la domanda di acquisto ha mostrato una lieve diminuzione, soprattutto nelle zone più esclusive. Questo si riflette nel numero di compravendite, che ha visto una flessione in tutte le zone della città. Inoltre, i tempi di vendita sono aumentati, specialmente nel centro storico, dove la media è ora di 4 mesi, rispetto ai 3 mesi del resto del mercato.

L'outlook per il mercato immobiliare trevigiano sembra promettente, con previsioni di crescita per il 2025, anche se gli investimenti potrebbero risultare più contenuti rispetto agli anni passati. Si prevede un aumento delle compravendite, con una domanda che potrebbe riguardare zone in fase di riqualificazione, come la prima cintura fuori mura, dove le opportunità sono in costante aumento. Nel resto del mercato, l'offerta è prevista in aumento, con numero di compravendite e domanda nel complesso stazionarie.

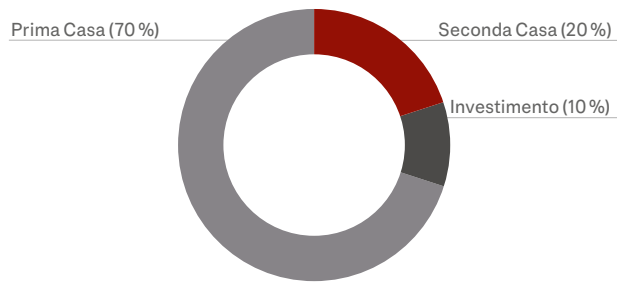
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	5.000	4.000	6.000	→	6.500
Semicentro	3.250	2.500	4.000	→	4.300
Resto del mercato	2.000	1.500	2.500	↗	3.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.250	2.500	4.000	→	4.000
Semicentro	2.000	1.500	2.500	↗	3.000
Resto del mercato	1.600	1.200	2.000	→	2.000

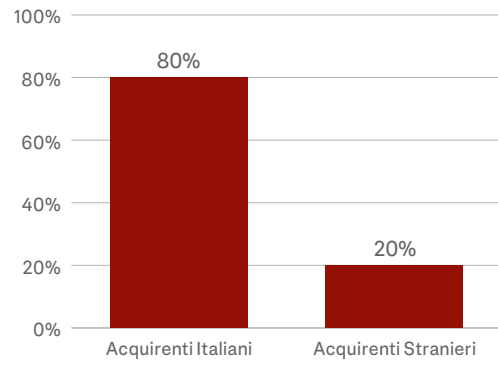
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
 Fonte: Engel & Völkers Italia

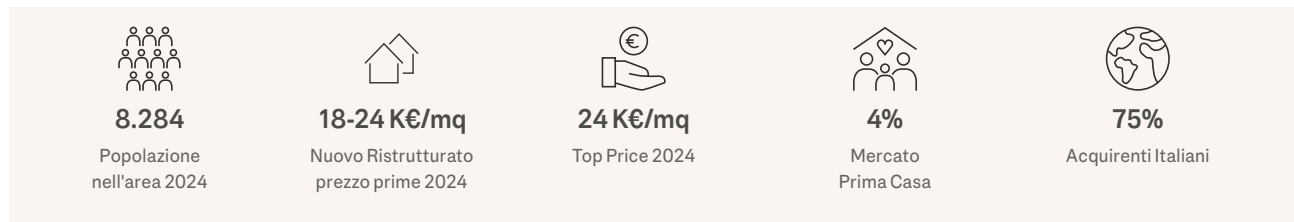
Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia



Cortina D'Ampezzo



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare di Cortina d'Ampezzo si conferma dinamico e in costante evoluzione, caratterizzato da valori elevati e da una forte richiesta. Le aree più esclusive, tra cui Cianderies, Corso Italia, Via del Castello, Via Faloria, Via Spiga, Via Menardi, Via Cantore, Via Pralongo, Verocai, Pecol e Grava, registrano un prezzo medio per le abitazioni ristrutturate di 19.000 €/mq. La domanda è prevalentemente orientata all'acquisto di seconde case, che rappresentano circa il 90% delle transazioni. La restante quota si suddivide tra investimenti immobiliari e acquisto di prime abitazioni, con una leggera prevalenza di quest'ultima tipologia.

Nei comuni limitrofi di Borca di Cadore e San Vito di Cadore, i valori immobiliari risultano significativamente più contenuti, attestandosi rispettivamente a circa 3.600 e 7.000 €/mq. In queste località, l'acquisto di prime abitazioni incide per circa il 20% delle operazioni, mentre le seconde case e gli investimenti immobiliari rappresentano rispettivamente il 65% e il 15% delle transazioni.

Nel corso del 2024 si è registrato un generale incremento della domanda in tutte e tre le località, con un conseguente rialzo dei prezzi. A Cortina d'Ampezzo, in particolare, la crescita è stata sostenuta, alimentata dal notevole interesse per l'area in vista delle Olimpiadi Invernali del 2026. I tempi medi di vendita risultano più rapidi nel centro del paese e nelle aree ad esso immediatamente limitrofe. A Borca di Cadore e San Vito di Cadore, invece, si attestano intorno ai 6 mesi.

Attualmente, nella Conca Ampezzana, la presenza di

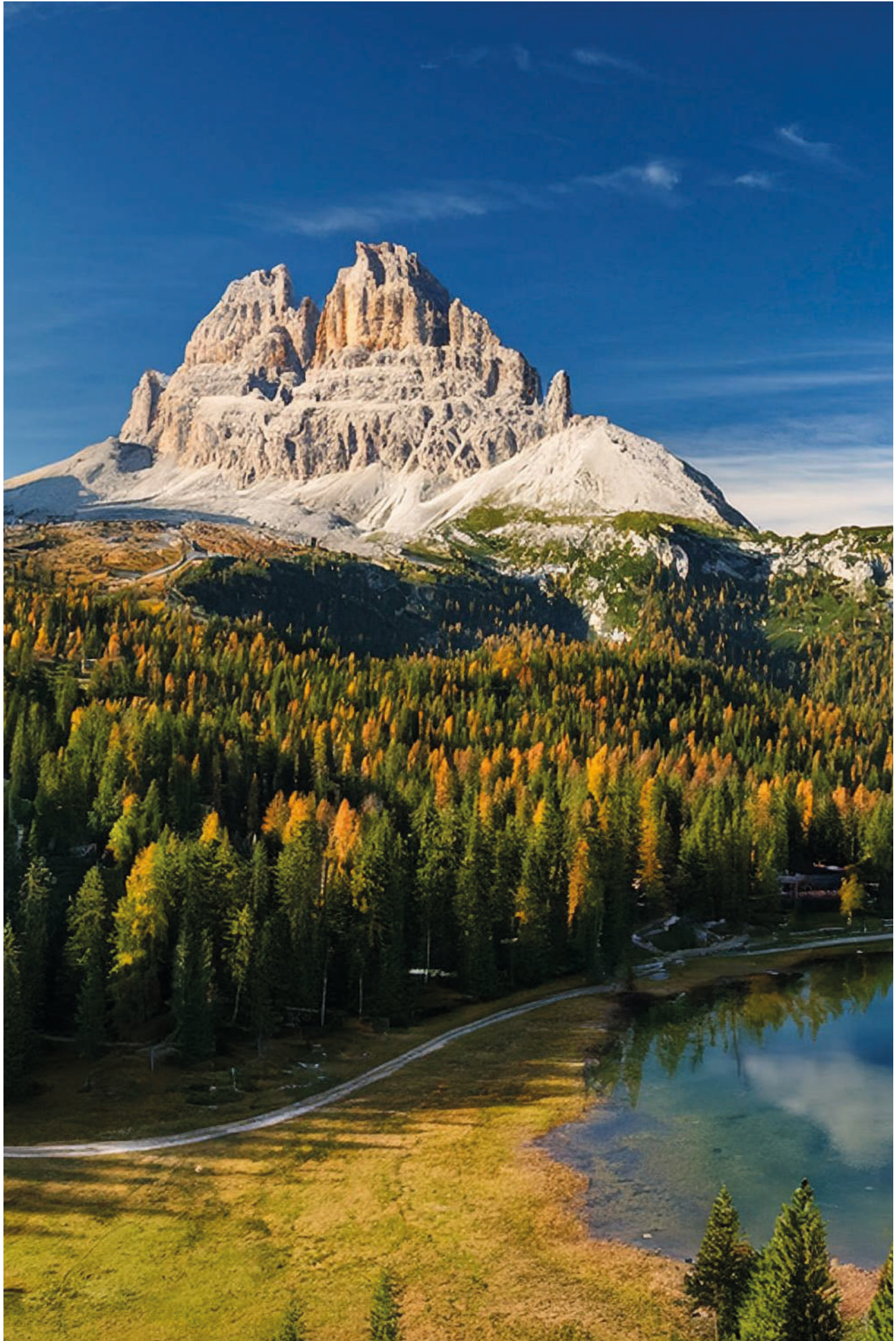
acquirenti stranieri è limitata, sebbene se ne preveda un rafforzamento nei prossimi anni. A Borca di Cadore e San Vito di Cadore, invece, questa tipologia di clientela rappresenta circa il 25% del mercato. Le caratteristiche più ricercate includono spazi esterni, terrazzi, posti auto coperti e un'elevata disponibilità di camere e bagni, elementi sempre più determinanti nelle scelte di acquisto. Le previsioni per il 2025 indicano un'ulteriore crescita della domanda e dei prezzi, sebbene con un ritmo più contenuto rispetto agli anni precedenti. A Cortina d'Ampezzo, l'offerta di immobili in vendita potrebbe risultare limitata, poiché molti proprietari si stanno orientando verso la locazione, in vista dell'evento olimpico.



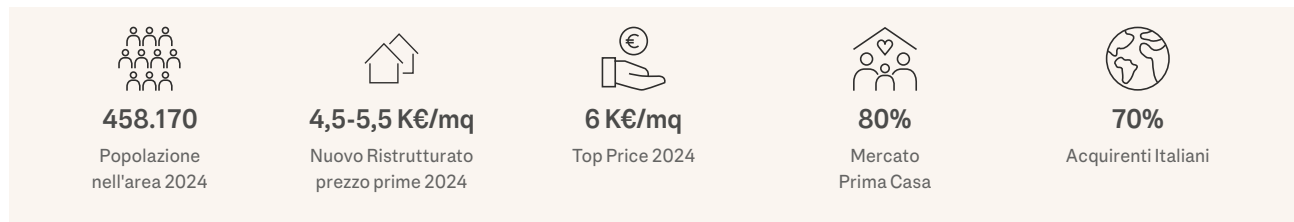
Prezzi medi (EUR/mq) - Cortina d'Ampezzo

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	21.000	18.000	24.000	↗	24.000
Zone di pregio medio	16.500	15.000	18.000	↗	18.000
Altre zone	14.000	12.000	16.000	→	16.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	15.500	14.000	17.000	↗	17.000
Zone di pregio medio	13.500	12.000	15.000	→	15.000
Altre zone	11.000	9.500	12.500	→	12.500

Fonte: Engel & Völkers



Bologna



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Bologna, dinamico capoluogo del Nord Italia e luogo di eccellenza universitaria, si presenta come una città di rilevanza storica e culturale, caratterizzata in centro storico da forti elementi distintivi quali le torri medievali e i portici Patrimonio dell'UNESCO. Il mercato immobiliare nel 2024 ha mostrato una buona dinamica, con alcune zone che hanno registrato un aumento della domanda e altre che hanno mantenuto una certa stabilità. Le zone di maggior pregio, come il centro storico, i Giardini Margherita - Murri e i Colli, hanno confermato i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate che oscillano tra i 3.500 e i 5.500 €/mq. Queste aree continuano a rappresentare il fulcro del mercato immobiliare di pregio della città, attirando acquirenti alla ricerca di immobili di alta qualità e, soprattutto in centro, con caratteristiche storiche e architettoniche distintive. Per gli acquirenti in cerca di prima casa, la zona pedecollinare è molto apprezzata per la vicinanza ai servizi, alle scuole e alle aree verdi, in una zona ben servita e prestigiosa. Per quanto riguarda gli acquisti per investimento e messa a reddito, il centro storico si conferma la zona più ambita, con un prezzo medio di circa 4.500 €/mq per le abitazioni ristrutturate. Gli investitori sono attratti dalla stabilità del mercato e dalla possibilità di ottenere rendimenti interessanti grazie alla forte domanda di affitti, sia a breve che a lungo termine.

I tempi di vendita più rapidi si registrano nel semicentro e, fuori comune, nella prima cintura della provincia, dove la domanda è vivace e l'offerta di immobili di qualità è limitata. In queste aree, i tempi medi di assorbimento sono

significativamente inferiori rispetto ad altre zone della città.

Nel 2024, la quota di acquisti di prima casa ha rappresentato circa l'85% del mercato, con il restante 15% destinato alle seconde case e agli investimenti. Le abitazioni che hanno riscontrato maggiore interesse sono quelle da ristrutturare nel centro storico, dove gli acquirenti vedono un potenziale di valorizzazione significativo. Le dotazioni più richieste sono i terrazzi e gli spazi esterni vivibili, garage e posti auto, elementi che aumentano il valore degli immobili ed estremamente rari nelle zone centrali.

Alcune zone di Bologna hanno visto emergere nuove tendenze grazie a progetti di riqualificazione urbana e nuovi sviluppi. In particolare, la Bolognina e i comuni di cintura come San Lazzaro di Savena e Casalecchio di Reno hanno beneficiato di interventi di riqualificazione che hanno migliorato l'attrattività e la vivibilità di queste zone, attirando nuovi residenti e investitori.

La domanda estera ha rappresentato circa il 30% del mercato immobiliare di Bologna, con una prevalenza di acquirenti statunitensi e sudamericani, principalmente interessati al centro storico. Questo segmento di mercato ha contribuito a mantenere alta la domanda e a sostenere i prezzi degli immobili di pregio.

Nel 2024, il mercato immobiliare di Bologna ha registrato una maggiore offerta nella zona del centro storico, mentre la domanda è rimasta stabile rispetto al 2023. Alcune aree semicentrali hanno visto un aumento della domanda, grazie a nuove opportunità emergenti da progetti di costruzione in

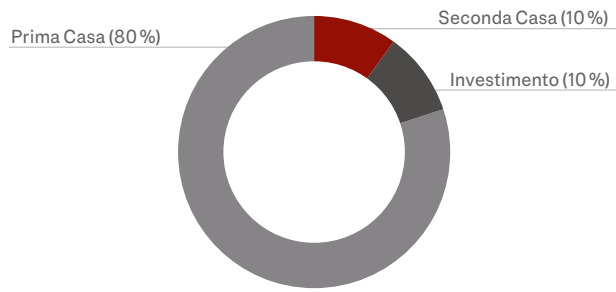
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	5.000	4.500	5.500	→	6.000
Semicentro	4.700	4.200	5.000	→	5.000
Resto del mercato	2.500	2.000	3.000	→	3.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.500	2.500	4.500	→	4.500
Semicentro	3.000	2.400	3.500	→	3.500
Resto del mercato	1.400	1.000	1.800	→	1.800

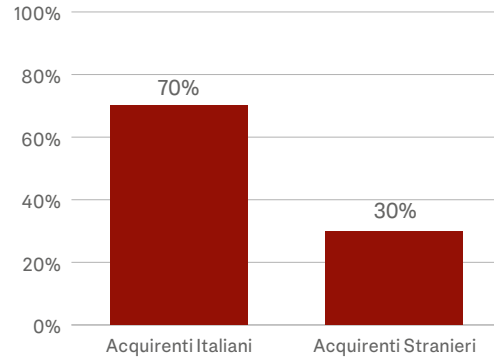
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

diverse zone semicentrali e periferiche. Le previsioni per il 2025 sono positive, con una domanda in crescita, favorita da una possibile diminuzione

dell'inflazione e dalla riduzione dei tassi bancari. Si prevede un aumento dell'offerta sia in centro che in provincia, con prezzi che dovrebbero rimanere in linea con quelli del 2024.



Parma



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Le zone di maggior pregio dell'elegante Parma sono il centro storico e la zona Cittadella, la fortezza rinascimentale della città, dove i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate variano tra 3.500 €/mq e 4.000 €/mq. Il mercato residenziale ha registrato una sensibile ripresa nel secondo semestre del 2024, a seguito della diminuzione dei tassi di interesse. Nel 2024, sul totale del mercato, il 70% degli acquisti è stato destinato a prima casa, la cui domanda si concentra nei quartieri San Lazzaro, Montanara e Montebello, dove i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate si attestano tra 3.000 e 3.500 €/mq. Come prima casa si prediligono le location con buona accessibilità. Le transazioni aventi ad oggetto una seconda casa sono meno numerose (10%) e riguardano quasi esclusivamente gli edifici storici sulle colline parmensi, di moda come seconde residenze fin dagli anni Sessanta, ma da qualche anno tornate al centro di un rinnovato interesse. Il restante 20% degli acquisti riguarda immobili da destinare ad investimento o messa a reddito. Per questa finalità, in ambito urbano le aree più ricercate sono il centro storico, la zona dell'Ospedale e il Campus universitario, a sud del capoluogo. In queste zone i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate oscillano in un range compreso tra i 3.500-4.000 €/mq del centro storico e i 2.500-3.000 €/mq dell'area ospedaliera ed universitaria.

In generale, per l'acquisto di immobili ad uso residenziale il 30-35% degli acquirenti fa ricorso al credito bancario, mediante l'accensione di un mutuo. Le abitazioni per le quali si registra maggiore interesse sono quelle nuove o

ristrutturate al nuovo, ma non sempre l'offerta collima con le esigenze della domanda. Infatti, il ridursi della numerosità dei nuclei famigliari favorisce un'ampia richiesta di appartamenti di due o tre stanze, a fronte di un'offerta di immobili molto più grandi, ma spesso datati e che necessitano di ristrutturazioni, due circostanze che raffreddano fortemente l'interesse degli acquirenti. Inoltre, nelle zone considerate di maggior pregio, le aspettative di prezzo dei proprietari sono alte, un fatto che tende ad allungare la durata delle trattative che possono arrivare fino a 6 mesi. Negli ultimi anni, tra le aree urbane con maggiori possibilità di sviluppo del segmento di mercato delle prime location, si segnalano il quartiere Eurosia (Parma Sud), che ha usufruito di recenti riqualificazioni urbane e, in ambito cittadino, Strada Farini e Borgo delle Colonne, per l'accresciuta presenza di locali di tendenza che costituiscono un polo di aggregazione anche per comunità di residenti esteri. Il 10-15% della domanda immobiliare è riconducibile a stranieri: le richieste provengono in prevalenza da Spagna, Francia, Germania, Stati Uniti e Cina e riguardano edifici di pregio del centro storico o ville indipendenti in zona collinare. Per il 2025 il mercato delle prime location si prospetta positivo, con una domanda in crescita vivace e redditizia, particolarmente per gli immobili nuovi o comunque ristrutturati in classe energetica A o B, soprattutto se localizzati nelle aree di pregio cittadine. Più problematico si prospetta, invece, il collocamento di immobili da ristrutturare o anche di grandi ville fuori città, ma con spazi esterni troppo estesi.

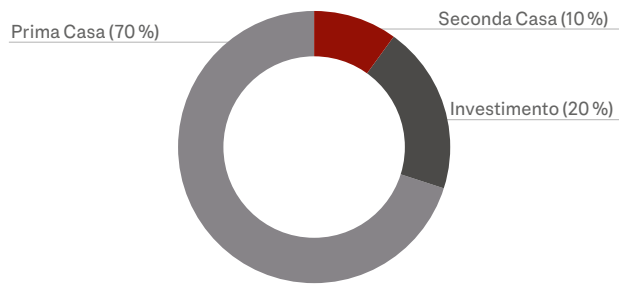
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	4.000	3.500	4.500	↗	4.500
Semicentro	3.000	2.500	3.500	↗	3.500
Resto del mercato	2.500	2.000	3.000	→	3.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.000	2.500	3.500	↘	3.500
Semicentro	2.000	1.500	2.500	↘	3.500
Resto del mercato	1.500	1.000	2.000	→	2.000

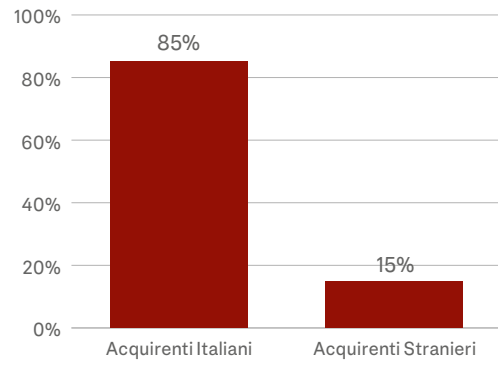
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia



Rimini

 150.046 Popolazione nell'area 2024	 2,8-4,6 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 4,6 K€/mq Top Price 2024	 60% Mercato Prima Casa	 93% Acquirenti Italiani
--	---	---	--	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare di Rimini nel 2024 ha visto una contrazione nelle compravendite, a fronte di una media dei prezzi stabilizzata dal 2023. Tuttavia, un trend interessante è emerso con l'aumento degli acquisti da parte di sanmarinesi, emiliani e milanesi. Un tempo orientati verso Riccione, questi acquirenti ora scelgono Rimini, attratti dai comodi collegamenti con Bologna e Milano e dalla presenza di scuole internazionali di alto livello. Inoltre, negli ultimi anni Rimini ha beneficiato di un significativo rinnovamento, con un ampliamento delle aree verdi, pedonali e ciclabili nel centro, che ne ha ulteriormente aumentato l'appeal.

Le zone di maggior pregio includono Marina centro e il centro storico, dove i prezzi per le abitazioni ristrutturate oscillano tra i 2.800 €/mq e i 4.600 €/mq. Queste zone risultano particolarmente ambite per le seconde case o case vacanze e per le opportunità di investimento, che rappresentano rispettivamente il 15% e il 25% del mercato. Per gli acquisti prima casa, invece, le zone più richieste sono la corona urbana e Lagomaggio, con prezzi medi per le abitazioni ristrutturate intorno ai 2.350 €/mq. Da notare che le nuove costruzioni vengono vendute con un valore medio tra i 3.500 e 4.200 €/mq. La corona urbana si è distinta, inoltre, per i tempi di vendita più rapidi, con immobili che restano sul mercato per circa due mesi. Lo sconto medio nelle zone di maggior pregio è del 7% e risulta in aumento rispetto all'anno precedente.

In seguito al taglio dei bonus e per via dell'aumento dei costi di ristrutturazione vengono preferiti immobili già in buone condizioni o recentemente ristrutturati.

Le dotazioni più ambite includono spazi esterni vivibili, terrazzi, garage e piani alti; si registra inoltre un'attenzione particolare all'efficientamento energetico.

Guardando al 2025 si prevede una crescita del mercato immobiliare riminese, sostenuta dalla stabilità economica e dall'attrattiva della città per investitori e acquirenti. La domanda si concentrerà soprattutto su abitazioni nelle aree urbane residenziali, con un conseguente lieve aumento dei prezzi nelle zone centrali. Al contrario, gli immobili da ristrutturare potrebbero subire ribassi a causa dei costi elevati delle materie prime.








Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.400	2.800	4.600	↗	4.600
Semicentro	2.700	2.500	3.000	→	3.000
Resto del mercato	1.800	1.500	2.000	↘	2.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.000	1.600	2.300	↘	2.300
Semicentro	1.800	1.500	2.000	↘	2.000
Resto del mercato	1.300	1.000	1.500	↘	1.500

Fonte: Engel & Völkers

Riccione

 34.465 Popolazione nell'area 2024	 5-6,5 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 7 K€/mq Top Price 2024	 20% Mercato Prima Casa	 90% Acquirenti Italiani
---	---	---	--	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Le aree di maggior pregio di questo rinomato centro turistico della costa Adriatica sono la zona mare, compresa tra il porto canale e il quartiere Abissinia, e quella di Viale Ceccarini, mare e monte. In queste aree di Riccione, i prezzi medi per immobili ristrutturati sono di 5.000-6.500 €/mq. Il mercato immobiliare cittadino è sempre più proiettato verso il soddisfacimento della domanda turistica, come si deduce dal fatto che tutte le costruzioni più recenti sono state progettate con caratteristiche idonee a venire utilizzate come seconda casa. Di conseguenza, la minore disponibilità di immobili per prima casa spinge gli acquirenti verso le zone collinari circostanti o località limitrofe, come Misano Adriatico, dove è possibile trovare immobili residenziali a prezzi più accessibili ed una maggiore varietà di case e ville. Gli acquisti destinati a prima casa sono comunque solo il 20% del totale, contro un 75% di transazioni relative a seconde case che sono il vero driver economico di Riccione. Per gli acquisti di prime case le preferenze sono per Viale Ceccarini alta, zona parco e zona piscina, con prezzi tra 5.000-6.000 €/mq e 4.000-5.000 €/mq. Invece, la location più richiesta per seconde case o case vacanza è la zona mare tra il porto ed il quartiere Abissinia. Quest'ultima è un'area anche con una crescente richiesta di immobili da destinare ad investimento o messa a reddito, con quotazioni molto interessanti, intorno ai 6.500 €/mq.

Per il 2025, si prevede una leggera diminuzione del numero complessivo di compravendite, riconducibile alla riduzione dei bonus fiscali. I valori di mercato dovrebbero mantenersi

stabili, ma la forbice di prezzo tra immobili di nuova costruzione ed usati dovrebbe mantenersi ampia. In particolare, per gli immobili di pregio di fascia medio-alta si prevede un incremento delle transazioni. Infine, una possibile novità per il mercato immobiliare di Riccione è rappresentata dai Cond-hotel, cioè strutture aperte al pubblico che combinano le caratteristiche di un condominio con i tipici servizi alberghieri e che si propongono come una nuova forma di fruizione degli immobili, destinata a soddisfare una domanda a metà strada tra quella turistica e residenziale.



Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	5.700	5.000	6.500	↗	7.000
Zone di pregio medio	4.800	4.000	5.500	↗	6.000
Altre zone	4.200	3.800	4.500	→	5.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.200	3.800	5.300	↗	5.800
Zone di pregio medio	3.500	2.500	4.000	↗	4.500
Altre zone	3.000	2.000	3.500	↗	4.000

Fonte: Engel & Völkers

MARKET REPORT ITALIA

Il mercato di pregio nel Centro

TOSCANA

Firenze	90
Lucca	92
Siena	93
Pisa	94
Colline Toscane e Chianti	96
Isola d'Elba e Costa degli Etruschi	97
Monte Argentario e Castiglione d.P.	98

UMBRIA

Perugia	100
---------	-----

MARCHE

Ancona e Civitanova Marche	101
----------------------------	-----

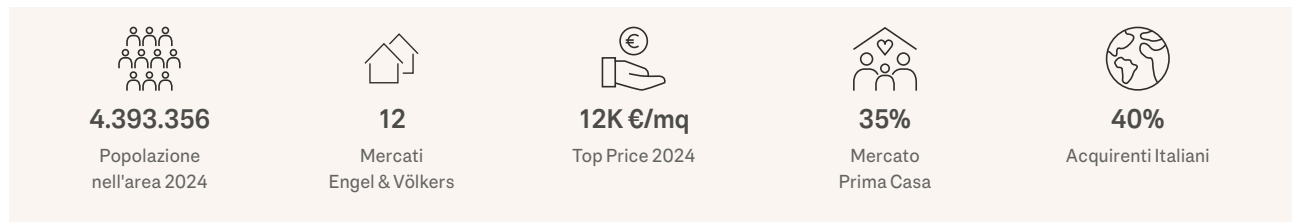
LAZIO

Roma	102
San Felice Circeo	104
Tuscia	105





Il mercato di pregio nel Centro



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il Centro Italia è una regione affascinante che unisce storia, cultura e natura e offre una grande varietà di paesaggi: dalle colline della Toscana e dell'Umbria alle coste tirreniche dell'Argentario, fino alle città d'arte di inestimabile valore storico come Roma e Firenze. Con un mix di città vivaci, borghi medievali, vigneti e spiagge, questa parte del Paese rappresenta una delle mete più ambite. Il mercato immobiliare riflette tale eterogeneità, con opportunità che includono moderne residenze urbane e affascinanti casali di campagna, attirando un elevato numero di acquirenti, italiani e stranieri, con una domanda che non accenna a rallentare.

Roma, la Città Eterna, conferma la domanda sostenuta di residenze nelle zone di maggior pregio, come il centro storico e le aree ad esso limitrofe tra cui Prati, Parioli e Pinciano, oltre all'Eur, nel quadrante sud. In queste zone i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate raggiungono i 7.500 €/mq, con picchi che superano i 10.000 €/mq per immobili di particolare pregio, e con tempi di assorbimento estremamente rapidi.

Firenze offre grandi opportunità di investimento. Il centro storico è ideale per chi cerca una residenza di pregio con prezzi degli immobili ristrutturati tra i 4.200 e i 5.500 €/mq, ma con proprietà di lusso che raggiungono i 10.000 €/mq. Fuori dal centro, il Lungarno Vespucci è una zona molto desiderata per la vicinanza al centro e la vista panoramica sul fiume, con prezzi che oscillano tra 3.500 e 4.200 €/mq. In provincia, le richieste di prime case si concentrano prevalentemente nei centri urbani o in aree ben servite. Nelle Marche, ad Ancona e Civitanova Marche, ad esempio, il centro storico e il lungomare sono particolarmente ambiti. Perugia e Foligno sono state le zone più richieste per l'acquisto di prime case in Umbria, mentre nella Tuscia, sono Viterbo e Civita Castellana ad aver attratto maggiormente gli acquirenti. Per le seconde case, le zone costiere e i borghi storici hanno mantenuto la loro popolarità: le Colline Toscane, in particolare il Chianti, sono molto richieste, mentre la Costa degli Etruschi e l'Isola d'Elba, con le rinomate località di Porto Azzurro e Capoliveri, sono tra le destinazioni preferite per le case vacanza non solo per gli acquirenti italiani, ma anche per i numerosi acquirenti internazionali. Anche le zone di Siena e dintorni, come il Chianti e la Val d'Orcia, hanno attirato numerosi

investitori. Nel Lazio, San Felice Circeo e Ponza sono altri esempi di località costiere che hanno fatto registrare una forte domanda.

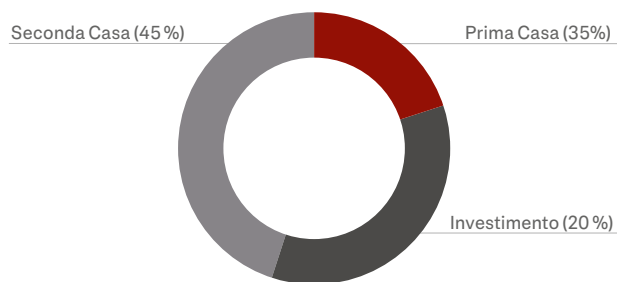
Gli investimenti immobiliari, infine, si sono rivolti nelle aree di maggior pregio e nelle città con un elevato flusso turistico: Lucca e Perugia, con il loro centro storico, hanno suscitato un notevole interesse tra gli investitori. I prezzi medi al metro quadrato variano in modo significativo a seconda della zona e della tipologia di immobile: per gli immobili ristrutturati o nuovi situati nelle zone di maggior pregio, i prezzi oscillano tra i 3.000 e gli 8.000 €/mq nelle Colline Toscane, mentre possono raggiungere i 12.000 €/mq nell'Isola d'Elba e nella Costa degli Etruschi. A Lucca, i prezzi variano da 2.600 a 6.000 €/mq, invece in zona Monte Argentario e a Castiglione della Pescaia, le quotazioni possono arrivare fino a 6.000 €/mq. A Siena, si raggiungono i 7.000 €/mq, nelle zone costiere di San Felice Circeo, si spazia dai 2.400 a 5.800 €/mq. Nel centro di Civitanova Marche e Ancona, si registrano valori medi di 3.500 €/mq. A Perugia, le abitazioni ristrutturate nelle zone centrali possono raggiungere i 3.000 €/mq. Gli immobili da ristrutturare, invece, hanno prezzi generalmente inferiori, con un range che va dai 1.000 ai 3.000 €/mq nelle zone di pregio.

Un aspetto distintivo del mercato del pregio in Toscana è la forte presenza di acquirenti stranieri: nelle Colline Toscane e a Siena l'85% delle transazioni è concluso da acquirenti internazionali, mentre nella zona di Perugia questa percentuale raggiunge l'80%. A Lucca si attesta al 68%, mentre l'Isola d'Elba e la Costa degli Etruschi raggiungono il 65% di acquirenti stranieri, così come le zone del Monte Argentario e Castiglione della Pescaia. Gli acquirenti provengono principalmente da Stati Uniti, Germania, Paesi Bassi, Regno Unito, Svizzera e Belgio.

L'outlook per il 2025 è molto positivo. Si prevede un aumento della domanda, soprattutto per le seconde case, con un incremento della presenza di acquirenti stranieri e un rafforzamento del turismo high-spending. Il calo dei tassi d'interesse sui mutui dovrebbe contribuire a stimolare ulteriormente il mercato, creando nuove opportunità di investimento.

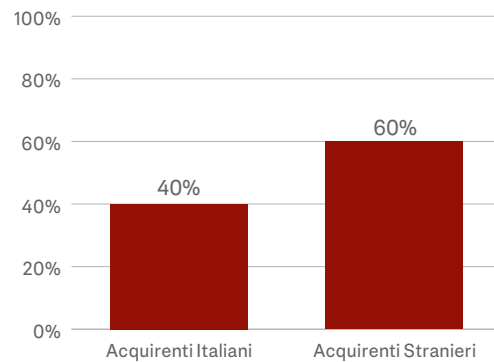


Compravendite per tipologia di investimento








Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

Firenze

 362.613 Popolazione nell'area 2024	 4,2-5,5 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 10 K€/mq Top Price 2024	 50% Mercato Prima Casa	 40% Acquirenti Italiani
---	--	--	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Firenze, rinomata a livello mondiale per i monumenti rinascimentali e la ricca storia, rappresenta non solo una meta turistica, ma offre grandi opportunità di investimento. Il mercato immobiliare fiorentino è in continua evoluzione, offrendo una vasta gamma di opportunità per l'acquisto di prime e seconde case, nonché per investimenti a reddito. Le aree più ricercate includono zone centrali, semicentrali e collinari, ciascuna con caratteristiche che attraggono diverse tipologie di acquirenti.

Il centro storico è ideale per chi cerca una residenza di pregio. I prezzi degli immobili ristrutturati in questa zona variano tra i 4.200 e i 5.500 €/mq, con alcune proprietà di lusso che raggiungono i 10.000 €/mq. Questo rende la zona particolarmente interessante per gli investimenti immobiliari, soprattutto tra gli acquirenti internazionali, in particolare statunitensi. I tempi di vendita sono molto contenuti, compresi tra 3 e 5 mesi.

Al di fuori del centro, il Lungarno Vespucci è una zona molto desiderata per la vicinanza al centro e la vista panoramica sul fiume. I prezzi delle abitazioni oscillano tra i 4.000 e i 4.700 €/mq, rendendo il quartiere una location ideale per chi ama la vita cittadina, in posizione più riparata rispetto alla affollata zona centrale, su cui si avverte in modo importante la pressione turistica.

Le aree collinari di Firenze, come Poggio Imperiale, Fiesole, Settignano e Marignolle, sono interessanti per gli acquirenti in cerca di proprietà più appartate e immerse nel verde, con il vantaggio della breve distanza dal centro città. Queste zone offrono ampi panorami sulla città e sulle colline

circostanti, con abitazioni esclusive dotate di ampi spazi esterni e facilities. I prezzi in queste aree sono tra i più elevati del mercato.

Gli acquirenti interessati alla prima casa prediligono zone molto richieste che includono Campo di Marte, Coverciano, Novoli, Mazzini, Piazza Beccaria, Cure e Gavinana con prezzi medi che variano tra i 2.000 e i 5.000 €/mq. Novoli, in particolare, sta vivendo una crescente popolarità grazie ai recenti interventi di riqualificazione e alla presenza dell'Università, rendendo l'area attraente per giovani professionisti e studenti.

Nel mercato delle seconde case per vacanza, la domanda immobiliare si allarga ai comuni limitrofi, tra cui Scandicci, Borgo San Lorenzo, Scarperia, San Piero e San Miniato, tutte ben collegate a Firenze. In queste zone, i prezzi variano tra i 1.500 e i 3.200 €/mq, quotazione che si fa molto interessante per gli investitori. Tra le tendenze in atto, si segnala domanda in aumento nelle zone periferiche verso il Chianti e l'area sud di Firenze.

Il 2024 ha visto una certa prudenza negli acquisti immobiliari, con una contrazione dell'offerta e della domanda. Contestualmente, si è registrato un aumento della domanda da parte di clienti internazionali, che continuano a scegliere Firenze per la sua bellezza e reputazione globale.

Per il 2025, si prevede un ritorno alla crescita del mercato, con un incremento dell'offerta di immobili in vendita nelle zone più pregiate e una ripresa della domanda. I prezzi, attesi stabili o in lieve crescita, continueranno ad essere

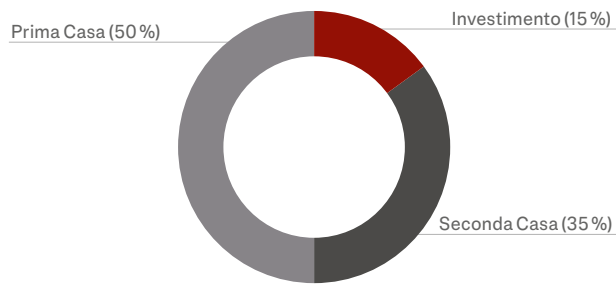
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	4.800	4.200	5.500	↗	10.000
Semicentro	2.700	2.200	5.000	↗	6.000
Resto del mercato	-	-	3.500	↗	4.500

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	4.000	3.500	4.600	↗	4.600
Semicentro	2.600	1.900	3.200	↗	3.200
Resto del mercato	1.500	750	2.000	↗	2.200

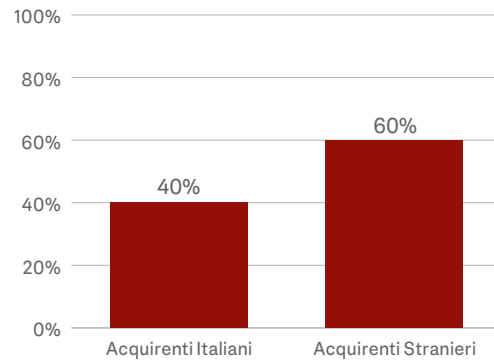
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri








Fonte: Engel & Völkers Italia

sostenuti dalla crescente domanda presente in tutti i segmenti del mercato. Negli ultimi anni il mercato fiorentino è stato profondamente influenzato dalla forte espansione del mercato degli affitti brevi legati al turismo, soprattutto nel Centro Storico. A fine 2024, il Comune di Firenze ha salutato con favore la via libera dalla Regione Toscana alla riforma del Testo

Unico sul Turismo che consentirebbe al governo cittadino di operare una maggiore regolamentazione del settore degli affitti turistici brevi, in particolare nell'area Patrimonio UNESCO, che rappresenta solo il 5% del territorio comunale, ma in cui è concentrato circa il 75% dell'offerta short term.



Lucca

 160.428 Popolazione nell'area 2024	 2,6-6 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 8 K€/mq Top Price 2024	 35% Mercato Prima Casa	 32% Acquirenti Italiani
---	--	---	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Lucca e provincia, adagiate tra le montagne e il mare, presentano un mercato immobiliare che offre opportunità interessanti sia per chi desidera acquistare una residenza principale, sia per chi cerca un investimento o una casa per vacanza.

Lucca e Capannori sono sicuramente tra le località più ambite per l'acquisto di proprietà di pregio. Qui, i prezzi per le abitazioni ristrutturate variano da 2.600 a 8.000 €/mq, a seconda della posizione, della tipologia e della storicità dell'immobile. Lucca, con il suo centro storico ricco di arte e cultura, è la zona più richiesta per gli investimenti immobiliari, catturando l'interesse di acquirenti da tutto il mondo. Capannori offre un'atmosfera altrettanto apprezzata.

Le zone di Altopascio e Porcari sono perfette per chi cerca una prima casa, con una domanda in costante crescita: i prezzi medi al metro quadrato oscillano tra i 2.200 e i 4.500 €/mq.

Per chi è alla ricerca di una seconda casa o di una casa vacanza, Lucca, Capannori e Altopascio restano tra le scelte più popolari. Tuttavia, anche Barga e Bagni di Lucca stanno guadagnando attenzione, con prezzi che vanno da 2.600 a 3.250 €/mq.

Lucca è al centro di una crescente domanda di investimenti immobiliari, alimentata anche dai numerosi eventi che la città offre durante tutto l'anno. Il mercato è infatti molto dinamico, con un incremento dell'8% dei valori al metro quadrato e un aumento del 24% della domanda nel 2024. I tempi di vendita sono in calo, la media è di 7-9 mesi per la

conclusione di una trattativa. Per le proprietà di alto pregio, però, i tempi possono essere più lunghi, dettati dalla domanda selettiva per immobili di valore elevato.

La domanda estera è significativa, rappresentando il 68% del totale, con acquirenti provenienti principalmente da Germania, Svizzera, Francia, Olanda, Regno Unito e Stati Uniti, molti dei quali cercano proprietà in zone collinari panoramiche, per godere di un'esperienza toscana autentica.

Nel 2025, si prevede un ulteriore aumento della domanda, spinta dalla diminuzione dei tassi di interesse sui mutui e dalla ripresa del mercato dopo un periodo di incertezze finanziarie. Anche l'offerta di immobili è destinata ad aumentare, soprattutto nelle zone limitrofe al centro storico di Lucca.



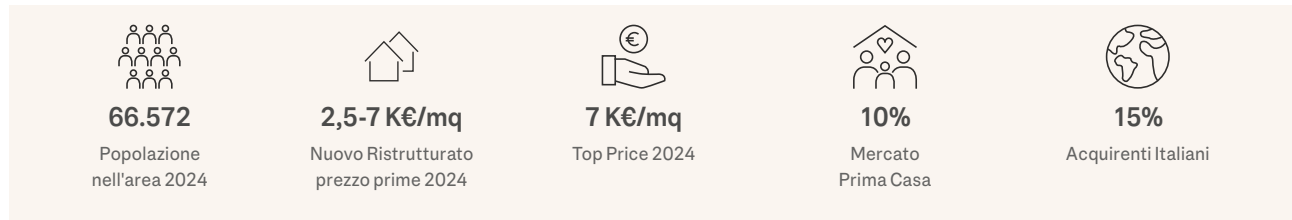
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.600	2.600	6.000	↗	8.000
Semicentro	2.800	2.400	4.200	→	4.200
Resto del mercato	2.600	2.200	2.800	→	2.800

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.300	1.600	3.200	↗	3.200
Semicentro	1.700	1.200	2.400	→	2.400
Resto del mercato	1.200	800	1.800	→	1.800

Fonte: Engel & Völkers

Siena



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Siena è ricca di storia ed apprezzata turisticamente per un tessuto urbano che ancor oggi si presenta pressoché intatto nel suo originario impianto medievale. Il capoluogo toscano è inserito in un contesto paesaggistico di borghi e paesi con caratteristiche simili. Intorno alla città le zone di maggior pregio immobiliare sono il Chianti, la Val d'Orcia e San Gimignano. Ciascuna di esse ha specifiche valenze turistiche ed è ambita soprattutto come sede di seconde case.

I prezzi medi per le abitazioni ristrutturate da destinare a seconda casa che sorgono a Siena e nei suoi dintorni oscillano tra 4.000 €/mq e 6.000 €/mq. La richiesta per questo tipo di immobili proviene in prevalenza dall'estero, dalla Germania in particolare. Nel 2024 si è però assistito ad una forte crescita della domanda proveniente dagli Stati Uniti, a fronte di una contrazione delle richieste tedesche, frenate dalla situazione economica negativa che sta vivendo il paese. Gli acquisti a scopo di investimento o messa a reddito interessano le medesime aree delle seconde case ed hanno quotazioni pressoché identiche, nell'ordine di 3.000-6.000 €/mq.

Il 30% degli acquisti è destinato a investimenti, il 60% a seconde case e solo il 10% a prime case. La clientela è in genere facoltosa, per cui solo per il 10% degli acquisti si ricorre al finanziamento bancario, tramite l'accensione di un mutuo. I tempi di vendita non dipendono tanto dalla zona, ma dallo stato dell'immobile. Un'abitazione ristrutturata, in classe energetica alta, si vende entro tre mesi e non è raro che per queste residenze il cliente sia

disposto a pagare anche un sovrapprezzo (10-15% in più) rispetto alla quotazione media di mercato, in quanto immobili con queste caratteristiche sono di difficile reperibilità. D'altra parte, in alcuni casi anche i ruderi da ristrutturare hanno suscitato l'interesse di un certo tipo di clientela.

Le dotazioni più richieste per gli immobili di maggior pregio in generale comprendono un giardino ampio, la piscina, un uliveto o un vigneto, ed un paesaggio attraente.

Per il 2025, si prevede un incremento delle richieste dai paesi extra-comunitari come Stati Uniti e Canada per proprietà grandi, ristrutturate e circondate da ampi terreni.

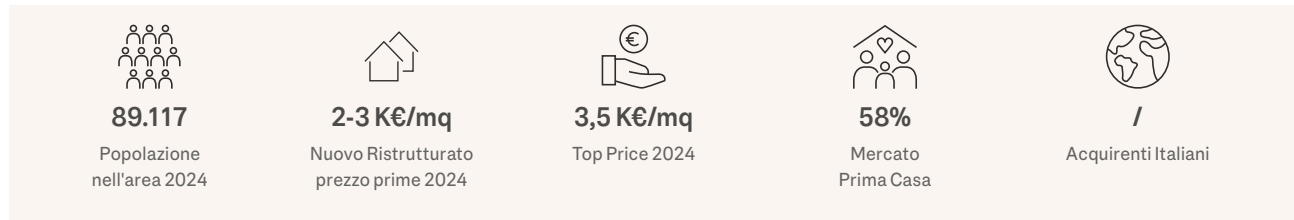


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.000	2.500	7.000	↗	7.000
Zone di pregio medio	2.500	1.500	3.000	→	3.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.500	1.800	3.000	↗→	3.000
Zone di pregio medio	1.800	1.200	2.500	→	2.500

Fonte: Engel & Völkers

Pisa



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Firenze, rinomata a livello mondiale per i monumenti rinascimentali e la ricca storia, rappresenta non solo una meta turistica, ma offre grandi opportunità di investimento. Il mercato immobiliare fiorentino è in continua evoluzione, offrendo una vasta gamma di opportunità per l'acquisto di prime e seconde case, nonché per investimenti a reddito. Le aree più ricercate includono zone centrali, semicentrali e collinari, ciascuna con caratteristiche che attraggono diverse tipologie di acquirenti.

Il centro storico è ideale per chi cerca una residenza di pregio. I prezzi degli immobili ristrutturati in questa zona variano tra i 4.200 e i 5.500 €/mq, con alcune proprietà di lusso che raggiungono i 10.000 €/mq. Questo rende la zona particolarmente interessante per gli investimenti immobiliari, soprattutto tra gli acquirenti internazionali, in particolare statunitensi. I tempi di vendita sono molto contenuti, compresi tra 3 e 5 mesi.

Al di fuori del centro, il Lungarno Vespucci è una zona molto desiderata per la vicinanza al centro e la vista panoramica sul fiume. I prezzi delle abitazioni oscillano tra i 4.000 e i 4.700 €/mq, rendendo il quartiere una location ideale per chi ama la vita cittadina, in posizione più riparata rispetto alla affollata zona centrale, su cui si avverte in modo importante la pressione turistica.

Le aree collinari di Firenze, come Poggio Imperiale, Fiesole, Settignano e Marignolle, sono interessanti per gli acquirenti in cerca di proprietà più appartate e immerse nel verde, con il vantaggio della breve distanza dal centro città. Queste zone offrono ampi panorami sulla città e sulle colline

circostanti, con abitazioni esclusive dotate di ampi spazi esterni e facilities. I prezzi in queste aree sono tra i più elevati del mercato.

Gli acquirenti interessati alla prima casa prediligono zone molto richieste che includono Campo di Marte, Coverciano, Novoli, Mazzini, Piazza Beccaria, Cure e Gavinana con prezzi medi che variano tra i 2.000 e i 5.000 €/mq. Novoli, in particolare, sta vivendo una crescente popolarità grazie ai recenti interventi di riqualificazione e alla presenza dell'Università, rendendo l'area attraente per giovani professionisti e studenti.

Nel mercato delle seconde case per vacanza, la domanda immobiliare si allarga ai comuni limitrofi, tra cui Scandicci, Borgo San Lorenzo, Scarperia, San Piero e San Miniato, tutte ben collegate a Firenze. In queste zone, i prezzi variano tra i 1.500 e i 3.200 €/mq, quotazione che si fa molto interessante per gli investitori. Tra le tendenze in atto, si segnala domanda in aumento nelle zone periferiche verso il Chianti e l'area sud di Firenze.

Il 2024 ha visto una certa prudenza negli acquisti immobiliari, con una contrazione dell'offerta e della domanda. Contestualmente, si è registrato un aumento della domanda da parte di clienti internazionali, che continuano a scegliere Firenze per la sua bellezza e reputazione globale.

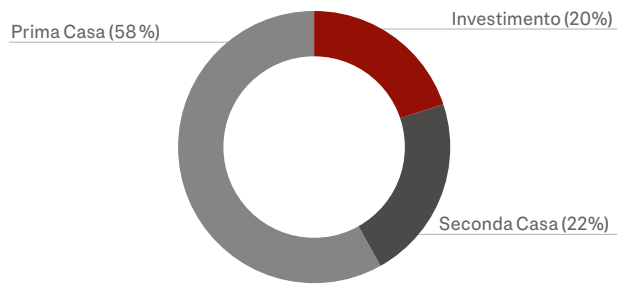
Per il 2025, si prevede un ritorno alla crescita del mercato, con un incremento dell'offerta di immobili in vendita nelle zone più pregiate e una ripresa della domanda. I prezzi, attesi stabili o in lieve crescita, continueranno ad essere

Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.500	2.000	3.000	→	3.500
Semicentro	1.600	2.400	2.000	→	2.700
Resto del mercato	1.600	2.400	2.000	→	2.700

Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento








Dati rilevati 2024
 Fonte: Engel & Völkers Italia

sostenuti dalla crescente domanda presente in tutti i segmenti del mercato. Negli ultimi anni il mercato fiorentino è stato profondamente influenzato dalla forte espansione del mercato degli affitti brevi legati al turismo, soprattutto nel Centro Storico. A fine 2024, il Comune di Firenze ha salutato con favore la via libera dalla Regione Toscana alla riforma del Testo

Unico sul Turismo che consentirebbe al governo cittadino di operare una maggiore regolamentazione del settore degli affitti turistici brevi, in particolare nell'area Patrimonio UNESCO, che rappresenta solo il 5% del territorio comunale, ma in cui è concentrato circa il 75% dell'offerta short term.



Colline Toscane e Chianti

 <p>25.534 Popolazione nell'area 2024</p>	 <p>2,5-8 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024</p>	 <p>8 K€/mq Top Price 2024</p>	 <p>10% Mercato Prima Casa</p>	 <p>15% Acquirenti Italiani</p>
---	---	--	--	---

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Le Colline Toscane sono da sempre considerate una delle destinazioni più ambite per chi cerca il fascino senza tempo dell'Italia. Nel 2024, il mercato immobiliare di questa zona esclusiva ha registrato una crescita interessante, con il Chianti che si conferma la zona di maggior pregio e richiesta, nonché la scelta ideale per i potenziali acquirenti di una seconda casa: le proprietà ristrutturate spaziano tra i 4.000 e i 6.000 €/mq. Un immobile "chiavi in mano", pronto per essere abitato, si vende rapidamente, in media in soli tre mesi, se dotato di una buona classe energetica.

La domanda è principalmente rivolta a chi cerca una seconda casa (il 60% del totale), ma anche gli acquirenti di prima casa e gli investitori sono attratti dalle bellezze di queste zone, sebbene in misura decisamente più contenuta, rispettivamente 10% e 30%.

Un aspetto interessante è la forte affluenza di acquirenti internazionali, con l'85% delle transazioni provenienti da paesi esteri, tra cui Stati Uniti, Germania, Paesi Bassi, Canada e Belgio. In particolare, si è registrato un aumento della domanda da parte di acquirenti provenienti da Stati Uniti e Canada, attratti dalla qualità della vita e dal paesaggio suggestivo delle colline toscane.

Le proprietà più richieste sono quelle recentemente ristrutturate, con ottima classe energetica, ampi terreni, piscina, privacy e viste panoramiche. Tuttavia, i ruderi da ristrutturare continuano a rappresentare un'interessante opportunità per chi desidera personalizzare la propria dimora o puntare su un investimento.

Nel 2024, il mercato ha visto un aumento della domanda e

delle compravendite nelle zone più esclusive, con i prezzi per le abitazioni ristrutturate che hanno toccato una media di 4.000 €/mq, con punte fino a 8.000 €/mq. I prezzi per le abitazioni da ristrutturare sono rimasti più stabili, con un lieve incremento. Inoltre, i tempi di vendita si sono ridotti nelle zone di pregio, passando da 6 a 4 mesi, mentre nelle zone intermedie i tempi sono rimasti invariati.

Guardando al 2025, le previsioni sono promettenti, con una domanda che dovrebbe continuare a crescere, in particolare verso le proprietà di grandi dimensioni, recentemente ristrutturate e con ampi terreni.








Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.000	2.500	8.000	↗	8.000
Zone di pregio medio	2.800	1.800	3.500	→	3.500
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.500	1.800	3.000	↗	3.000
Zone di pregio medio	1.800	1.200	2.500	→	2.500

Fonte: Engel & Völkers

Isola D'Elba e Costa degli Etruschi

 156.487 Popolazione nell'area 2024	 3,8-12 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 12 K€/mq Top Price 2024	 15% Mercato Prima Casa	 35% Acquirenti Italiani
---	---	--	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare di pregio dell'Isola d'Elba e della Costa degli Etruschi, un angolo esclusivo della Toscana, ha vissuto nel 2024 una forte crescita della domanda di immobili. Con un incremento del 40% rispetto all'anno precedente, questa zona è diventata una delle destinazioni più ambite per chi cerca una seconda casa, una residenza di lusso o un investimento strategico.

Porto Azzurro, Capoliveri, Marciana Marina e Portoferraio costa nord sono le località dell'Isola d'Elba in vetta alla lista dei desideri di circa il 60% degli acquirenti. Qui, il mercato offre abitazioni ristrutturate con prezzi che oscillano tra 3.000 e 12.000 €/mq. Le case vacanza in queste aree sono particolarmente ricercate, con una forte domanda degli acquirenti in cerca di un rifugio estivo.

La domanda di prima casa, che non supera il 15% del mercato, si rivolge prevalentemente alle città di Livorno, Piombino e Portoferraio, con prezzi che variano tra 2.000 e 4.500 €/mq. Gli investitori, che rappresentano il 25% degli acquisti sul mercato, sono invece attratti da zone come Rio, Porto Azzurro, Capoliveri o come Marina di Campo e Castiglioncello, dove i prezzi delle proprietà vanno da 3.000 a 7.500 €/mq.

Interessante l'evoluzione dei tempi di vendita, che si attestano in media intorno agli 8 mesi nelle zone di alto pregio e in quelle meno richieste, con un tempo ridotto a 6 mesi nelle aree intermedie.

Un ulteriore aspetto da sottolineare è l'interesse crescente da parte degli acquirenti esteri, che rappresentano il 65% del mercato. I tedeschi e gli svizzeri prediligono le zone

costiere, mentre gli inglesi e gli americani sono sempre più attratti dall'entroterra toscano, alla ricerca di immobili immersi nella natura ma a poca distanza dalle principali città d'arte.

Le previsioni per il 2025 sono estremamente positive, con un trend di crescita che si prevede consolidato grazie alla diminuzione dei tassi di interesse sui mutui. Ciò comporterà un aumento sia dell'offerta che della domanda, con conseguente incremento delle compravendite in tutte le zone.

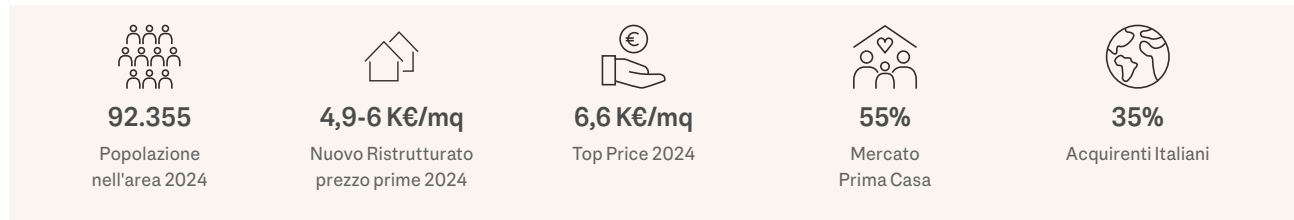


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	5.100	3.800	12.000	→	12.000
Zone di pregio medio	4.200	3.100	7.200	→	7.200
Altre zone	2.800	2.000	3.500	→	3.500
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.600	2.000	3.200	→	2.750
Zone di pregio medio	1.900	1.400	2.400	→	2.100
Altre zone	1.300	800	1.800	→	1.650

Fonte: Engel & Völkers

Monte Argentario e Castiglione Della Pescaia



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il territorio compreso tra il centro marittimo di Castiglione della Pescaia e il roccioso promontorio dell'Argentario si caratterizza per un susseguirsi di paesaggi variegati e rappresenta una location rinomata a livello internazionale per gli immobili di pregio. Lungo il tratto litoraneo, quelle del Monte Argentario, Castiglione della Pescaia, Capalbio, Orbetello e Follonica sono le zone di maggior pregio immobiliare. All'interno di un territorio così esteso il range dei prezzi per le abitazioni ristrutturate è molto diversificato: si parte dai 5.500 €/mq del Monte Argentario per passare ai 4.450 €/mq di Castiglione della Pescaia, fino a scendere sotto i 4.000 €/mq per le residenze di Capalbio, Orbetello e Follonica. Verso queste aree si dirige la maggior parte delle richieste per seconde case, che rappresentano il 35% delle compravendite. Le quotazioni medie delle prime location sono invece più basse nelle aree interne, dove i prezzi medi di casolari tipici toscani, agriturismi e ville di campagna spaziano dai 2.700 €/mq di Magliano ai 1.600 €/mq di Roccastrada.

Nella sua interezza, il mercato immobiliare grossetano si presenta dinamico e diversificato, con opportunità di crescita del business immobiliare, sia nelle località turistiche di prestigio dislocate lungo la costa tirrenica che nelle aree interne, rurali e non, se ai potenziali acquirenti si propongono soluzioni moderne e tecnologicamente avanzate (efficientamento energetico, cablaggio del territorio), volte a garantire loro una migliore qualità abitativa.

Nel 2024, dopo un leggero rallentamento nella prima parte

dell'anno, il mercato delle case di pregio e lusso si è ripreso confermando sostanzialmente il numero compravendite dell'anno precedente. Il 55% di queste transazioni ha riguardato l'acquisto di prime case, che si è concentrato nei centri urbani a più alta densità abitativa come Grosseto e Follonica. Nel capoluogo i prezzi medi si sono attestati a 2.300 €/mq per gli appartamenti e 3.000 €/mq per ville; a Follonica le quotazioni sono risultate leggermente superiori e pari, rispettivamente, a 3.200 €/mq e 4.000 €/mq.

Nel 2025, le aree costiere e quelle interne a maggiore vocazione turistica è molto probabile che continueranno a beneficiare della forte domanda di seconde case e di immobili di lusso, sia italiana che straniera. La domanda estera, soprattutto nelle zone interne, si stima pari al 60-70% di quella complessiva. I potenziali acquirenti sono prevalentemente tedeschi, svizzeri, statunitensi ed inglesi. La domanda estera si dirige prevalentemente verso centri come Massa Marittima, Scarlino, Civitella Paganico, Cinigiano, Magliano, Scansano, Manciano e Capalbio, ma vi è un crescente interesse anche per aree più interne come Seggiano, Saturnia e Pitigliano, apprezzate per la vicinanza alla Val D'Orcia e la presenza delle terme. Le zone più interne, in quanto sede di borghi storici, potrebbero attirare acquirenti interessati a proprietà economicamente più accessibili e localizzate in ambienti rurali o aree protette. Anche per i comuni con valori immobiliari minori esistono margini per riqualificare edifici a prezzi contenuti, una logica di maggiore sostenibilità, sfruttando al meglio gli incentivi per l'efficientamento energetico e la crescente

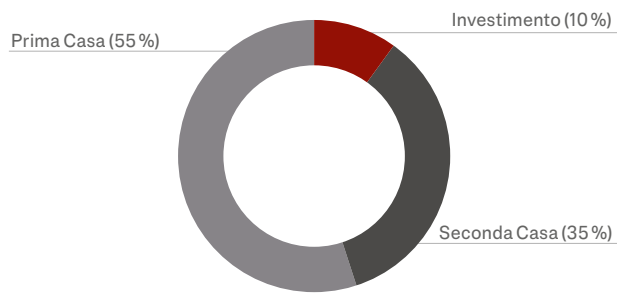
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	5.450	4.900	6.000	↗	6.600
Zone di pregio medio	2.100	1.900	2.300	→	3.000
Altre zone	1.200	900	1.500	↘	1.800

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	1.850	1.500	2.200	→	2.200
Zone di pregio medio	1.300	1.000	1.600	↘	1.600
Altre zone	900	800	1.000	↘	1.200

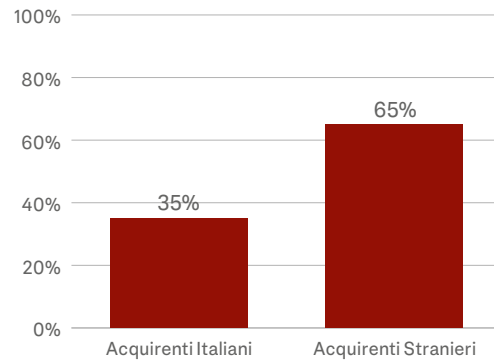
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri




Fonte: Engel & Völkers Italia

domanda di immobili green. L'unico ostacolo, soprattutto per il mercato della prima casa, potrebbe venire da una nuova stretta nell'accesso al credito o una dinamica

rialzista dei tassi di interesse.



Perugia

 315.911 Popolazione nell'area 2024	 2-3 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 5,5 K€/mq Top Price 2024	 15% Mercato Prima Casa	 20% Acquirenti Italiani
---	--	---	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

A Perugia e dintorni, le zone di maggior pregio si identificano principalmente nell'area del Lago Trasimeno, lungo gli assi Assisi/Spoleto e Todi/Orvieto. In queste località i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate oscillano tra i 2.000 e i 3.000 €/mq e sono particolarmente attrattive per chi cerca una seconda casa o casa vacanza. Perugia e Foligno emergono come i centri di maggiore interesse per l'acquisto di prime case, con prezzi medi per le abitazioni ristrutturate che variano tra 1.800 e 2.500 €/mq. Perugia si conferma anche come la zona più dinamica per gli investimenti immobiliari, dove i tempi di vendita si dimostrano i più rapidi.

In generale, si registra una forte preponderanza di acquisti per seconde case, circa il 75%, seguiti dalle prime case, ferme al 15%, e dagli investimenti, al 10%, con solo il 10% degli acquirenti che ricorre al finanziamento bancario. Le abitazioni più richieste sono quelle nuove o ristrutturate al nuovo, dotate di spazi esterni, efficienza energetica e comfort moderni.

Un aspetto significativo è la forte presenza di acquirenti internazionali, che costituiscono circa l'80% del totale: questi clienti provengono prevalentemente dagli Stati Uniti, dai Paesi Bassi e dalla Germania e non mostrano una particolare preferenza per una specifica zona. Nel 2024, è stato registrato un aumento delle transazioni del 30% nel settore delle seconde case e nel mercato internazionale.

Lo sconto medio sul prezzo di compravendita si mantiene stabile al 5,5% in tutte le zone, mentre i tempi medi di assorbimento degli immobili si aggirano intorno agli 8 mesi,

con un range che va dai 4 ai 12 mesi, senza variazioni significative rispetto all'anno precedente.

Il mercato immobiliare di pregio in Umbria nel 2024 si è caratterizzato, quindi, per una domanda sostenuta, una forte presenza di acquirenti internazionali e una stabilità dei prezzi, con una netta distinzione tra le aree preferite per le prime case e quelle per le seconde case o investimenti.

Le previsioni per il 2025 confermano una stazionarietà per offerta, domanda e numero di compravendite: il mercato si manterrà quindi stabile, confermando l'andamento dell'anno appena passato.



Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.500	2.000	3.000	→	5.500
Zone di pregio medio	1.800	1.600	2.000	→	3.000
Altre zone	2.000	1.500	2.500	→	5.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	1.000	800	1.200	→	1.500
Zone di pregio medio	800	600	1.000	→	1.200
Altre zone	800	600	1.000	→	1.200

Fonte: Engel & Völkers

Ancona e Civitanova Marche



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Nell'ultima parte del 2024, il mercato ha registrato una crescente attenzione degli acquirenti internazionali. Nonostante criticità come l'assenza di un hub aeroportuale internazionale e servizi ricettivi limitati, le Marche si distinguono per il loro potenziale, grazie alle location di pregio sul mare, ai borghi suggestivi e alle opportunità di riqualificazione del patrimonio edilizio. Le zone di maggior pregio di questa zona costiera includono Senigallia, Sirolo, Numana e Civitanova Marche, con prezzi medi che variano tra 3.400 e 4.200 €/mq in base alla posizione. Per gli acquisti prima casa, le zone più richieste riguardano il centro storico di Ancona, il Passetto, Civitanova Marche Lungomare Nord e Civitanova Borgo marinaro.

In merito agli acquisti di seconde case, le aree più ricercate sono, invece, Sirolo centro storico, Numana Taunus, Numana centro storico e Senigallia Lungomare.

I tempi di vendita più rapidi si riscontrano a Numana e Sirolo, dove mediamente le compravendite si concludono in 4 mesi, e a Civitanova Marche Lungomare, dove il tempo medio per vendere un immobile è di 5 mesi. Lo sconto medio è in diminuzione e pari al 6%.

Le tipologie di abitazioni che riscuotono maggiore interesse sono quelle ristrutturate, mentre le dotazioni più richieste sono: spazi esterni, piscina, vista panoramica, efficienza energetica e domotica.

La domanda estera costituisce il 25% del mercato, con statunitensi, tedeschi e britannici tra i principali acquirenti, seguiti da olandesi, belgi e israeliani. Le località più apprezzate dalla clientela internazionale sono Numana e

Sirolo.

Per il 2025, si prevede un trend positivo, con un ulteriore possibile aumento dei prezzi, a seguito dell'incremento registrato nel 2024 e della crescente attenzione internazionale. Si stima un aumento degli acquirenti esteri, provenienti anche da nuove nazioni, insieme a un rafforzamento del settore turistico di fascia lusso. Le previsioni per il 2025 sono dunque positive e migliorative dopo un anno segnato dall'incertezza socioeconomica. Questa regione rappresenta un'ottima opportunità per il potenziale ancora inespresso nel mercato italiano.

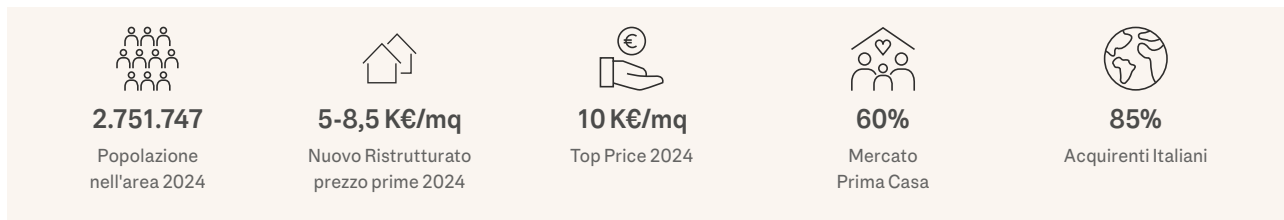


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.500	3.000	4.000	↗	5.500
Semicentro	3.000	2.500	3.500	↗	3.500
Resto del mercato	2.000	1.750	2.200	→	2.500
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	1.500	1.000	2.000	↗	2.400
Semicentro	1.100	900	1.500	↗	1.900
Resto del mercato	700	500	850	→	1.000

Fonte: Engel & Völkers

Roma



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il mercato residenziale di pregio a Roma si conferma un mercato vivace, con una domanda sostenuta, soprattutto per immobili ristrutturati nel centro e nelle aree limitrofe. La positiva congiuntura ha inciso in particolare sui prezzi delle abitazioni ristrutturate in centro storico e semicentro, in aumento su base annua. Nel resto del mercato si è registrata una sostanziale stabilità dei valori. La generalizzata riduzione dei tempi di assorbimento degli immobili nelle aree centrali e semicentrali conferma il dinamismo del mercato.

Le zone di maggior pregio si concentrano nel centro storico e nelle aree limitrofe come Prati, Parioli e Pinciano, oltre all'Eur, nel quadrante sud. In queste zone, i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate raggiungono i 7.500 €/mq, con picchi che superano i 10.000 €/mq per immobili di particolare pregio. Le aree più richieste per l'acquisto della prima casa sono quelle centrali e semicentrali, ben collegate, con presenza di aree verdi e parchi. Tra queste, si distinguono Trieste-Nomentano, Prati, Balduina, Eur e San Giovanni. In queste zone, i prezzi medi oscillano tra i 4.500 e i 6.500 €/mq. Per quanto riguarda gli acquisti di seconde case o case vacanza, il centro storico, i Rioni Monti e Trastevere, e le aree adiacenti al centro e al Vaticano risultano le più attrattive. L'interesse degli investitori è rivolto soprattutto alle zone residenziali e in prossimità di poli universitari.

I tempi di vendita più rapidi si registrano a San Giovanni, Garbatella Ostiense, Pigneto, Città Giardino, Nomentano e Trieste, con una media di 2 mesi, soprattutto per trilocali e

quadrilocali. Lo sconto medio è ridotto in centro e nelle zone di maggiore pregio, in un range che varia tra il 4% e il 12% del prezzo iniziale richiesto.

Dal punto di vista degli acquisti di proprietà ad uso investimento, la centralità dell'immobile e una buona accessibilità della location ai servizi di trasporto è un plus per gli investitori. Il centro storico, unitamente ai Rioni Monti e Trastevere e le aree immediatamente a ridosso del centro e del Vaticano, per la loro attrattività turistica, sono le aree che registrano una maggiore richiesta.

L'accesso al credito bancario varia a seconda della zona e del tipo di immobile, con percentuali che oscillano dal 50% nelle aree di Trastevere e Testaccio all'80% nelle aree di Prati, Roma Nord ed Eur. La domanda si concentra prevalentemente sulle abitazioni ristrutturate, con particolare attenzione a quelle con spazi esterni vivibili e box auto, considerato un must have per proprietà di elevato pregio. È sempre maggiore l'interesse per immobili con un alto efficientamento energetico.

Si osserva crescente domanda per zone come Trastevere, Testaccio, Pigneto, San Lorenzo, Garbatella e Ostiense, che sembrano confermare nuove tendenze in atto.

La domanda estera è rilevante nella zona del centro città, dove rappresenta il 30% del totale. Nelle altre zone l'incidenza degli stranieri è più contenuta.

Nel 2025, il mercato immobiliare romano è messo alla prova da un evento di grande portata come il Giubileo che sta attirando nella Città Eterna un imponente flusso di turisti e pellegrini. L'aumento della domanda di ricettività non ha

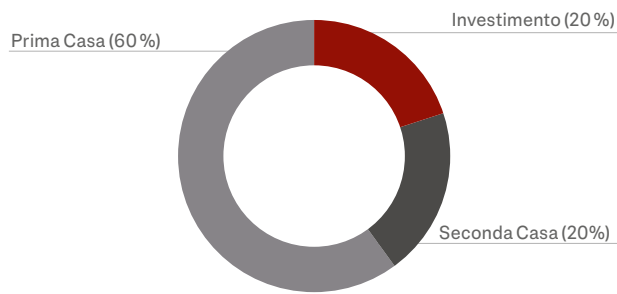
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	7.000	5.000	8.500	↗	10.000
Semicentro	5.000	3.500	6.000	↗	8.000
Resto del mercato	2.800	1.800	3.800	→	6.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	5.500	3.200	6.500	→	8.000
Semicentro	3.000	2.500	3.200	→	3.500
Resto del mercato	2.000	1.800	2.200	↗	2.400

Fonte: Engel & Völkers

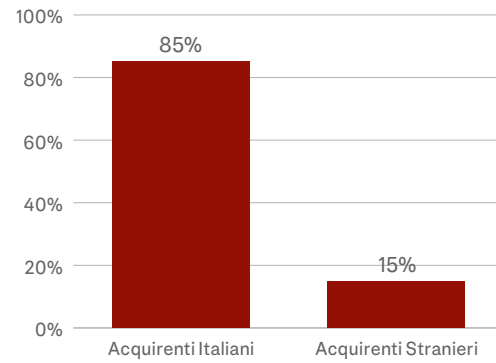
Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

colto la città impreparata, anche attraverso l'offerta di alloggi short term, che contribuiscono ad aumentare la pressione sul mercato immobiliare del centro storico e di una offerta immobiliare che, in alcune zone, è segnalata come scarsa. In particolare, le aree adiacenti al Vaticano e i Rioni Monti e Trastevere hanno registrato nei due anni precedenti una maggiore attrattività per gli investitori interessati a mettere a reddito alloggi di qualità e in buona

Acquirenti italiani e stranieri








Fonte: Engel & Völkers Italia

posizione. L'outlook per il 2025 vede una stazionarietà dell'offerta nelle zone di maggiore pregio e un aumento nel resto del mercato, associato ad un possibile ulteriore lieve aumento dei prezzi. Domanda e numero di compravendite dovrebbero aumentare in centro e semicentro, con una sostanziale stazionarietà del resto del mercato.



San Felice Circeo

 32.488 Popolazione nell'area 2024	 2,4-5,8 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 5,8 K€/mq Top Price 2024	 20% Mercato Prima Casa	 50% Acquirenti Italiani
--	--	---	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

La bellezza della zona di San Felice Circeo continua a esercitare una forte attrazione turistica che impatta positivamente sul mercato immobiliare. Le località più prestigiose della zona, come Sabaudia Lungomare (con prezzi tra i 3.000 e i 5.800 €/mq), San Felice Circeo (2.400-3.400 €/mq) e Ponza (4.400-5.800 €/mq), continuano a rappresentare un punto di riferimento per chi cerca un'abitazione in riva al mare. Nell'ultimo anno si è assistito ad una stabilizzazione dei prezzi medi, che avevano fatto rilevare un'impennata nel biennio 2021-2022.

Il mercato è dominato dalla domanda di seconde case (70%), seguite dalle prime case e dagli investimenti, rispettivamente 20% e 10%. Il 50% degli acquirenti si avvale di finanziamenti bancari per l'acquisto.

I tempi di vendita si accorciano nelle zone più richieste, mentre permangono stabili nelle altre aree.

Gli immobili più richiesti sono quelli nuovi o recentemente ristrutturati, con i compratori italiani che privilegiano le soluzioni a pochi passi dal mare, spesso sacrificando le comodità per una posizione esclusiva. Gli acquirenti stranieri, per contro, costituiscono il 50% del totale e provengono principalmente da Belgio, Olanda, Svizzera, Germania e Stati Uniti: cercano residenze in zone tranquille, immerse nel verde e con una vista privilegiata sui centri storici, pur mantenendo la possibilità di raggiungere il mare in meno di 30 minuti di auto. Le località di Gaeta e Sperlonga stanno emergendo, in particolare per chi cerca una casa in una zona più riservata e riparata dal disordine turistico.

Guardando al futuro, le previsioni per il 2025 indicano un

mercato stabile o in lieve calo, ma con una forte domanda di immobili di fascia alta, che si riflette in un incremento delle vendite. Le zone più pregiate, come i centri storici e le aree di mare, vedranno un aumento dei prezzi degli immobili ristrutturati, mentre le aree meno centrali resteranno stabili.

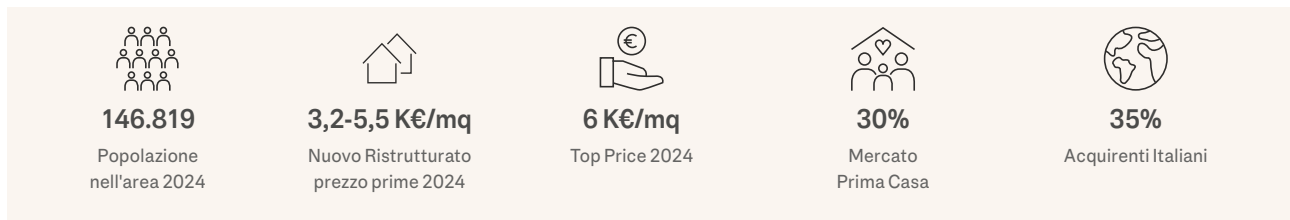


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	3.500	2.400	5.800	↗	5.800
Zone di pregio medio	1.400	1.000	1.800	→	2.000
Altre zone	700	500	1.000	→	1.630
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.000	1.500	2.500	→	2.500
Zone di pregio medio	950	800	1.100	↘	2.000
Altre zone	400	500	500	↘	500

Fonte: Engel & Völkers

Tuscia



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il territorio della Tuscia, noto per i suoi antichi insediamenti etruschi, è disseminato di borghi dalle atmosfere medievali, di cittadine con vedute su laghi vulcanici e di ville rinascimentali con incantevoli giardini che ne fanno un punto di riferimento di una domanda immobiliare interessata a ridare nuova vita e valore ad abitazioni di particolare interesse storico e culturale, situate nei centri urbani cittadini, nelle campagne e in altre località prospicienti il mare.

Le zone di maggior pregio per gli immobili ristrutturati sono Grotte di Castro, Montefiascone, Lago di Bolsena, Tarquinia e Viterbo. In queste aree i prezzi medi si attestano intorno a 1.400 €/mq. In prevalenza, si tratta di località ricercate per l'acquisto di seconde case, che costituiscono la quota più consistente del mercato immobiliare (40% del totale). Il restante 60% degli acquisti si ripartisce, in misura identica, tra prime case ed investimenti.

Per le prime case le zone più richieste sono Viterbo, Civita Castellana, Fabrica di Roma, Ronciglione, Vetralla e Cura di Vetralla, con prezzi medi di circa 1.200 €/mq per le abitazioni ristrutturate. Le abitazioni di questo tipo che riscontrano maggiore interesse presso la clientela sono quelle con posto auto, balcone o terrazzo ed efficientate in termini energetici. I tempi di vendita variano a seconda della località e delle condizioni, ma i più rapidi sono quelli relativi agli immobili situati nelle località a maggiore vocazione turistica: Lago di Bolsena, Tarquinia e la stessa Viterbo, con tempi medi di vendita compresi tra 3 e 6 mesi. La domanda estera rappresenta il 65% del mercato ed è costituita in

prevalenza da acquirenti europei ed americani prevalentemente interessati ad immobili con vista lago. In questi ultimi anni, il mercato ha avuto delle buone performance, nonostante alcune criticità legate alla disponibilità di immobili. A Bolsena, Tarquinia e Montalto di Castro, grazie ad una intelligente politica di riqualificazione urbana, stanno nascendo nuove opportunità per il business immobiliare. Nel 2025 le compravendite si prevede aumenteranno, in virtù del trend al ribasso dei tassi di interesse sui mutui.



Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.500	3.200	5.500	→	6.000
Zone di pregio medio	3.000	2.500	4.000	→	5.000

Fonte: Engel & Völkers

MARKET REPORT ITALIA

Il mercato di pregio nel Sud e Isole

CAMPANIA

Napoli	110
Capri e la Costiera Amalfitana	112
Penisola Sorrentina, Ischia e Procida	114

PUGLIA

Bari	116
Valle d'Itria	117
Salento	118

SICILIA

Palermo – Mondello	120
Palermo – Bagheria	121
Catania	122
Trapani	123
Isole Eolie, Messina e Costa Tirrenica	124
Ragusa e Modica	126
Siracusa	127
Cefalù	128
Taormina, Etna e Costa Ionica	129

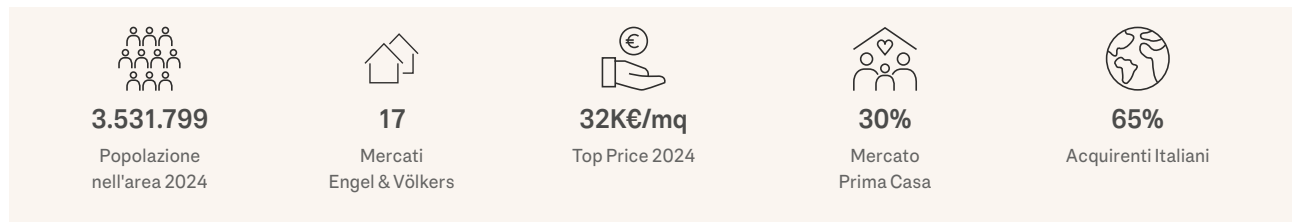
SARDEGNA

Olbia e dintorni	130
Costa Smeralda Porto Rotondo e Porto Rafael	132





Il mercato di pregio nel Sud e Isole



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il Sud Italia con le due maggiori isole, Sicilia e Sardegna, rappresenta un tesoro di bellezze naturali, cultura e tradizioni conosciute in tutto il mondo: dalle città barocche della Sicilia e della Puglia, ai panorami della Costiera Amalfitana e di Capri, alla cristallina e mondana Sardegna. Il prestigio e il fascino di queste zone del Paese si riflettono in un mercato immobiliare dinamico, che nel 2024 ha fatto registrare una crescita delle transazioni, grazie alla sostenuta domanda di acquirenti italiani e internazionali.

In Puglia, a Bari, le zone di maggior pregio immobiliare sono localizzate nei quartieri Murat e Umberto, dove i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate si attestano, rispettivamente, a 3.800 €/mq e 4.200 €/mq. Il mercato immobiliare urbano è in profonda evoluzione per la forte crescita delle residenze ad uso turistico, dinamica che sta rendendo sempre più difficile il reperimento di residenze in locazione. Anche Ostuni e la Valle d'Itria stanno registrando buone performance, con prezzi che vanno dai 5.000 ai 6.000 €/mq in località come Savelletri e Fasano Mare, interessanti principalmente per gli acquirenti stranieri. Il Salento, con i suoi incantevoli centri storici, tra cui Lecce, Nardò e Otranto, attira domanda straniera grazie alle sue caratteristiche architettoniche uniche, con prezzi che oscillano tra 1.000 e 3.000 €/mq.

Non si può parlare di lusso senza menzionare la Campania. La Costiera Amalfitana e Capri sono fra le località più prestigiose del Sud Italia e rappresentano mete d'élite per la domanda in cerca di esclusività. Il mercato immobiliare di lusso, specifico di queste zone, ha mostrato dinamiche interessanti nel 2024, in un quadro complessivo caratterizzato da domanda sostenuta, offerta limitata e prezzi elevati. Capri, con la sua posizione unica e i celebri panorami, resta una delle isole più ambite per l'acquisto di seconde case di lusso. Qui, le proprietà con vista sui celebri Faraglioni toccano i 13.000-14.000 €/mq, mentre sulla Costiera Amalfitana i prezzi variano a seconda della località: Ravello e Positano sono tra i luoghi più esclusivi, con prezzi tra i 6.000 e i 10.000 €/mq, mentre Sorrento e la Penisola Sorrentina continuano ad attrarre investitori di alto livello con prezzi che raggiungono gli 8.000 €/mq nel centro della città.

A Napoli, le zone immobiliari di maggiore pregio, Chiaia, Posillipo e Vomero, con le loro differenti anime, presentano

i valori medi più alti del mercato, pari a 7.500 €/mq, 7.000 €/mq e 6.500 €/mq rispettivamente.

Il centro storico, Patrimonio UNESCO, ricco di palazzi storici e centro pulsante del capoluogo, è attraente per gli investimenti e la messa a reddito, in particolare nelle zone di Toledo e Museo, con prezzi per le abitazioni ristrutturate compresi tra i 4.000 e i 5.000 €/mq.

La Sicilia continua a rappresentare una destinazione attrattiva. Partendo dalle due città principali, a Palermo la zona di Mondello si conferma meta ambita anche dagli acquirenti stranieri, con prezzi che toccano i 4.000 €/mq, mentre a Catania, dove prevale il mercato della prima casa, spiccano le zone della Scogliera, del Lungomare e di Tivoli, dove i prezzi delle abitazioni ristrutturate spaziano dai 2.800 ai 3.800 €/mq.

A Taormina, il cui mercato immobiliare è cresciuto moltissimo negli ultimi anni, i prezzi medi superano i 5.200 €/mq, con maggiore richiesta per le proprietà sul Corso Umberto o sul mare, mentre Cefalù, con il suo pregiato centro storico, attrae turisti e acquirenti, italiani e stranieri, con prezzi tra i 3.000 e i 7.000 €/mq, soprattutto per immobili vista mare o vista Duomo.

Tra le località più richieste, impossibile non citare Panarea, la perla delle Isole Eolie, con prezzi medi che superano i 7.000 €/mq e una domanda trainata dagli investimenti degli acquirenti internazionali.

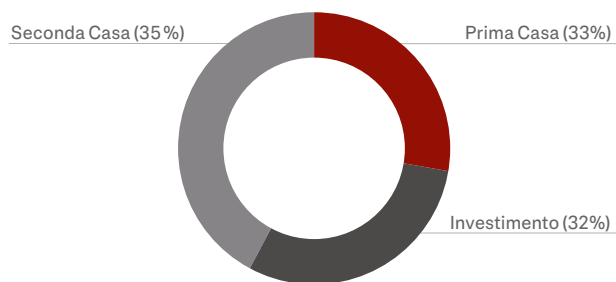
In Sardegna, Porto Cervo e Porto Rotondo rappresentano le location di maggior pregio, con top price tra i 26.000 e i 32.000 €/mq. Qui, la domanda si concentra quasi esclusivamente sulle seconde case, così come a Olbia, Golfo Aranci e San Teodoro, con una forte presenza di acquirenti stranieri e prezzi top che arrivano fino a 15.000 €/mq in località prestigiose come Puntaldia e Le Farfalle.

Il mercato immobiliare di pregio del Sud e delle Isole si prospetta solido anche per il 2025. Si prevede una crescita continua nella domanda di seconde case e immobili di lusso, con una stabilizzazione dei prezzi nelle zone più esclusive.

L'interesse internazionale per queste aree non accenna a diminuire, facendo del Sud e delle Isole italiane una meta di interesse per chi desidera investire in proprietà di alto livello.

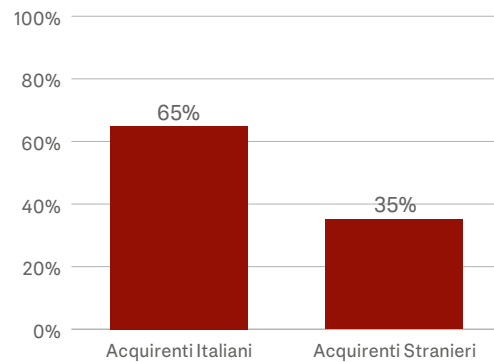


Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

Napoli



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Napoli è nota a livello internazionale per il patrimonio artistico, il celebre panorama del Golfo e l'atmosfera vivace. Nel corso del 2024 il mercato immobiliare del pregio ha registrato un andamento altalenante, con una fase di rallentamento iniziale seguita da una ripresa nel secondo semestre, crescente all'approssimarsi della fine dell'anno. Il mercato si concentra nelle zone centrali, signorili e ben servite. Si conferma sostenuta la domanda per gli immobili ristrutturati, con un'attenzione crescente degli acquirenti alla qualità della proposta, sia dal punto di vista dell'involucro edilizio che del contesto abitativo, in particolare modo per le caratteristiche di esposizione e luminosità. Tra le caratteristiche più ricercate, terrazzi e posti auto sono particolarmente apprezzati dagli acquirenti. Le zone immobiliari di maggiore pregio, Chiaia, Posillipo e Vomero, con le loro differenti anime, presentano i valori medi più alti del mercato, pari a 7.500 €/mq, 7.000 €/mq e 6.500 €/mq rispettivamente. Il quartiere di Posillipo, noto per le sue viste sul mare e per le sue ville storiche, offre un ambiente riservato, mentre Chiaia, sul lungomare, si pone come il cuore della vita mondana e sofisticata della città: qui si trovano eleganti appartamenti e residenze storiche, oltre a boutique di lusso e ristoranti esclusivi. Da ultimo, il quartiere residenziale del Vomero è apprezzato per il suo stile liberty. La domanda estera, pur se contenuta, si attesta al 5% e si concentra principalmente nella zona di Chiaia e nelle aree più periferiche.

Il centro storico, Patrimonio UNESCO, ricco di palazzi storici e centro pulsante del capoluogo, è attraente per gli

investimenti e la messa a reddito, in particolare nelle zone di Toledo e Museo, con prezzi per le abitazioni ristrutturate compresi tra i 4.000 e i 5.000 €/mq.

Le abitazioni ristrutturate nelle zone di maggiore pregio segnano un lieve incremento delle quotazioni rispetto all'anno precedente, con prezzi medi pari a 5.000 €/mq per le abitazioni da ristrutturare, che presentano picchi di 6.500 €/mq. La distribuzione del mercato vede una predominanza degli acquisti di prima casa con l'85% del totale, cui segue una quota del 13% relativa alle compravendite a scopo investimento e circa il 2% del mercato rivolto alle seconde case.

I tempi di vendita più rapidi si registrano nel Vomero, mentre nelle altre zone i tempi di assorbimento degli immobili tendono ad allungarsi: nel centro, la vendita avviene mediamente in 2 mesi, mentre nelle zone di medio pregio e nel resto del mercato i tempi raggiungono un intervallo compreso tra i 4 mesi e i 6 mesi. Lo sconto medio sul prezzo di compravendita si attesta al 6% nelle zone centrali, con una forbice tra il 5% e l'8%, stabile rispetto all'anno precedente, mentre nelle zone intermedie si registra un aumento dello sconto che raggiunge l'11%.

Per il 2025, si prevede un aumento del numero di compravendite nelle zone di maggior pregio e, per contro, una diminuzione in quelle di pregio intermedio. L'offerta in vendita dovrebbe mantenersi stazionaria, a fronte di una domanda in crescita nelle top location.

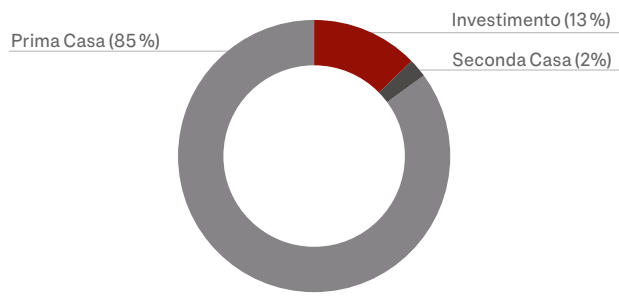
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	6.200	6.000	7.500	↗	7.500
Semicentro	2.500	2.300	3.000	→	3.400
Resto del mercato	4.200	4.000	5.000	→	5.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	5.000	4.500	6.500	↗	6.500
Semicentro	2.500	2.200	3.000	→	3.000
Resto del mercato	3.500	3.200	4.000	→	4.000

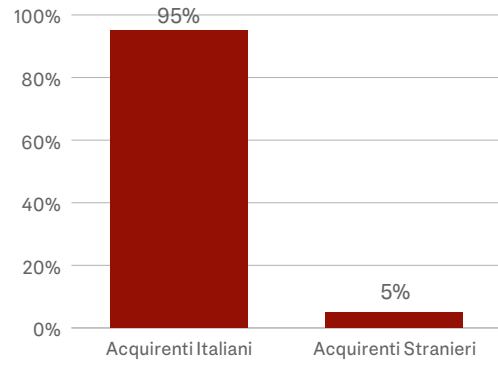
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia






Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia



Capri e la Costiera Amalfitana

 13.592 Popolazione nell'area 2024	 9-13 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 20 K€/mq Top Price 2024	 30% Mercato Prima Casa	 70% Acquirenti Italiani
--	---	--	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

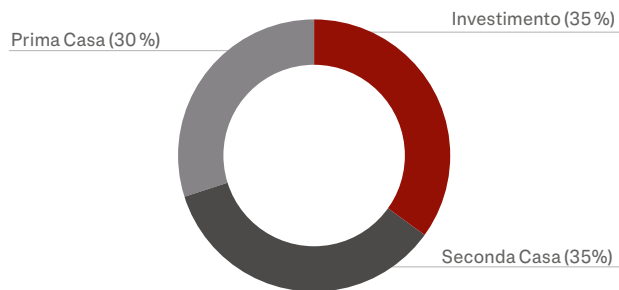
La Costiera Amalfitana e Capri sono fra le località più prestigiose del Sud Italia e rappresentano mete d'élite per la domanda in cerca di esclusività. Il mercato immobiliare di lusso, specifico di queste zone, ha mostrato dinamiche interessanti nel 2024, in un quadro complessivo caratterizzato da domanda sostenuta, offerta limitata e prezzi elevati.

Capri, con la sua posizione unica e la celebre vista sui Faraglioni, resta una delle isole più ambite per l'acquisto di seconde case di lusso. La domanda è infatti orientata verso l'acquisto di case vacanza e l'investimento per il 70% delle compravendite, con il 30% che si rivolge agli acquisti di prima casa. Inoltre, le limitazioni edilizie in vigore dagli anni

Ottanta del secolo scorso, che vincolano la costruzione di nuovi immobili e le ristrutturazioni, contribuiscono a mantenere alti i prezzi. Le zone più richieste, come la Piazzetta e le vie adiacenti, nonché Via Marina Piccola, raggiungono valori medi di 13.000-14.000 €/mq per immobili con vista sui Faraglioni. La facilità di accesso e la presenza di spazi esterni, come balconi, terrazzi e giardini, sono tra le caratteristiche più ricercate dagli acquirenti.

Tra le aree in crescita vi è Anacapri, che sta attirando nuovi investitori grazie alla possibilità di acquistare ville con giardino e piscina: in questo caso i prezzi si aggirano attorno ai 7.000-8.000 €/mq. A Marina Grande, i piccoli appartamenti si acquistano a circa 8.000 €/mq, con un

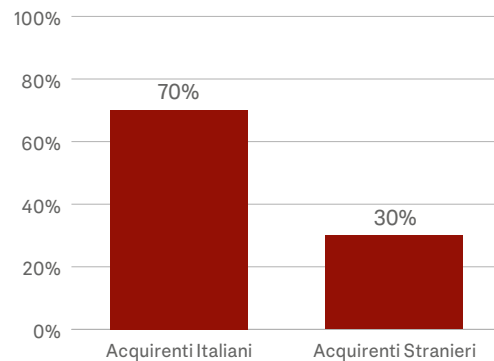
Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati a Capri, 2024

Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

Prezzi medi (EUR/mq) - Capri

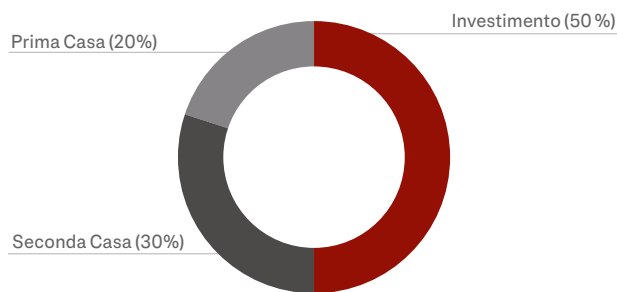
Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	10.000	9.000	13.000	→	20.000
Zone di pregio medio	9.000	8.000	10.000	↗	14.000
Altre zone	8.500	7.500	10.000	→	11.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	9.000	8.000	10.000	↗	18.000
Zone di pregio medio	8.000	7.500	9.000	→	12.000
Altre zone	7.500	7.000	8.500	→	10.000

Fonte: Engel & Völkers



Compravendite per tipologia di investimento

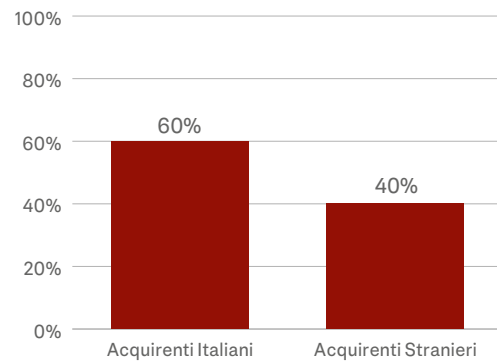


Dati rilevati Costiera Amalfitana, 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

aumento di valore in caso di accesso auto o vicinanza alla spiaggia.

Anche la Costiera Amalfitana, con le sue località rinomate come Ravello e Positano, è tra le mete di grande prestigio: i prezzi nel centro storico di Ravello si aggirano tra i 6.000 e i 7.000 €/mq, mentre le zone di Positano più ricercate, come Via Pasitea e Marina, arrivano fino ai 10.000 €/mq. Gli acquisti sono rivolti per il 20% alle prime case, per il 30% alle seconde case e per il 50% all'uso investimento, con una forte presenza di acquirenti stranieri, soprattutto americani e nordeuropei. L'interesse della domanda si concentra principalmente su immobili ristrutturati, dotati di spazi esterni vivibili e, idealmente, dotati di piscina. Fra le zone più richieste per le prime case vi sono Vietri sul Mare e

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

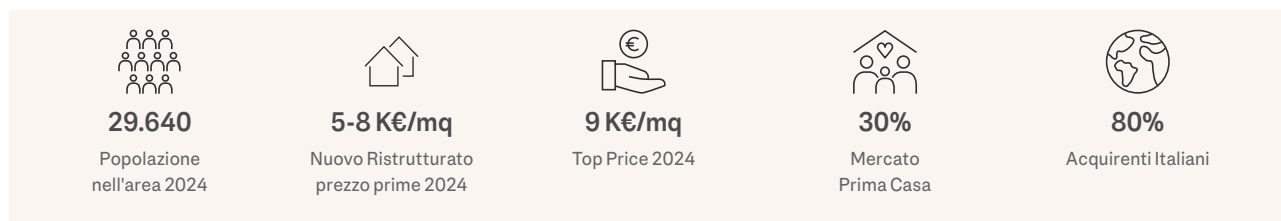
Maiori, con prezzi che si aggirano intorno ai 5.000 €/mq. Il mercato sconta la carenza di immobili senza vincoli tecnico-amministrativi: le difficoltà legate alle lunghe e costose due diligence e l'impatto del fenomeno dell'over-tourism hanno ridotto la disponibilità di immobili da destinare alla residenza in tempi rapidi, con ripercussioni anche relative all'alloggio del personale stagionale. Le previsioni per il 2025 suggeriscono un aumento della domanda residenziale per la Costiera Amalfitana. Per quanto riguarda l'isola di Capri, nonostante una contrazione del mercato dovuta in parte alle incertezze geopolitiche, è atteso un incremento della domanda, specialmente da parte di acquirenti provenienti da Stati Uniti e Australia, mentre il mercato domestico si manterrà stabile.

Prezzi medi (EUR/mq) - Costiera Amalfitana

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	7.000	5.000	10.000	↗	12.000
Zone di pregio medio	5.000	4.000	6.000	→	7.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	5.000	3.000	6.000	→	6.000
Zone di pregio medio	3.000	1.000	5.000	→	6.000

Fonte: Engel & Völkers

Penisola Sorrentina, Ischia e Procida



Fonte: Istat e Engel & Völkers

La Penisola Sorrentina e le isole di Ischia e Procida si contraddistinguono come alcune tra le località più ricercate della costa campana.

Qui il mercato residenziale di pregio si concentra soprattutto a Sorrento, dove, nel cuore della città tra Piazza Tasso, Corso Italia e Piazza Lauro, i prezzi delle abitazioni ristrutturate arrivano a quota 8.000 €/mq. La zona Centro/Porto è assestata su valori medi pari a 6.500 €/mq, mentre Massa Lubrense, con le sue frazioni collinari come Termini e Marciano e le incantevoli località costiere di Nerano, Riviera di San Montano e Marina della Lobra, offre residenze di lusso immerse nella natura, con prezzi variabili a seconda della posizione.

Il mercato è in espansione, con una domanda principalmente orientata verso acquisti di seconde case per vacanza, pari a circa il 30% del totale, ma anche rappresentata da investitori, in particolare esteri, tra cui americani, francesi, tedeschi e nordamericani, che costituiscono complessivamente il 50% della domanda complessiva. Il 2024 ha visto un aumento generale della domanda e del numero di compravendite, con tempi di vendita rapidi, soprattutto a Sorrento, dove in alcune zone gli immobili vengono venduti in circa 30 giorni. Nonostante la crescente domanda, si segnalano criticità su diversi immobili caratterizzati da abusivismo edilizio, che limita alcune compravendite.

Il mercato immobiliare di alta gamma delle isole di Ischia e Procida offre un'atmosfera riparata, ideale per la domanda

in cerca di un rifugio esclusivo ed autentico. A Ischia, tra le zone più ricercate si trovano Forio, con le sue ville e appartamenti vista mare, e Sant'Angelo, celebre per il suo pittoresco ed elitario borgo. A Procida, l'appeal delle residenze colorate vista mare continua a conquistare acquirenti di tutto il mondo. Qui, la domanda si distribuisce equamente tra prima casa, seconda casa e investimenti, in quota pari a 30%, 30% e 40% delle compravendite, rispettivamente. Si nota una significativa presenza di acquirenti del Nord Europa, soprattutto tedeschi, che rappresentano circa il 20% del totale.

Sebbene nel 2024 il mercato abbia registrato una lieve flessione, i prezzi medi delle abitazioni ristrutturate si aggirano intorno ai 4.500 €/mq, con punte più alte nelle zone più richieste come Sant'Angelo e Forio.

Sia sulla Penisola Sorrentina che nelle isole, la domanda si concentra su immobili ristrutturati, che rappresentano una scelta privilegiata da acquirenti esigenti, ad avvalorare un contesto in cui lusso e qualità sono in primo piano. Le richieste più comuni riguardano la vista mare, spazi esterni e la possibilità di avere un posto auto. Accessi diretti al mare, discesa privata e piscina rappresentano le caratteristiche più ambite.

Le previsioni relative alla Penisola Sorrentina per il 2025 sono positive, con un'ulteriore crescita stimata, grazie all'interesse sempre maggiore da parte di grandi investitori e a un mercato particolarmente dinamico. Nel caso delle isole, le previsioni indicano una lenta ma positiva ripresa del

Prezzi medi (EUR/mq) - Penisola Sorrentina

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	6.500	5.000	8.000	→	9.000
Zone di pregio medio	5.000	4.000	6.000	↗	6.000
Altre zone	3.000	2.300	3.700	↘	3.700

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.650	3.800	5.500	↗	7.000
Zone di pregio medio	4.000	3.400	4.600	↗	4.600
Altre zone	3.000	2.500	3.500	→	3.500

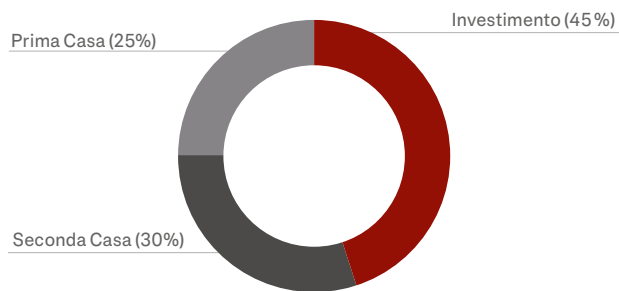
Fonte: Engel & Völkers



mercato, con un trend di risalita. Tuttavia, la gestione delle approvazioni dei progetti di ristrutturazione e la domanda

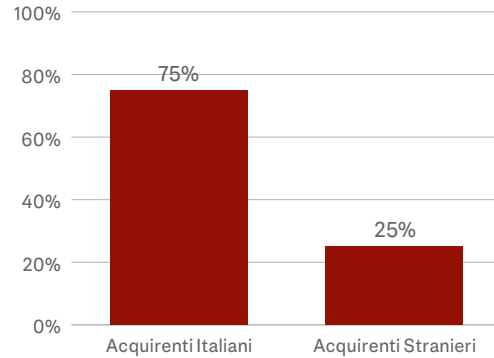
di immobili senza abusi edilizi rimangono tra le criticità principali da considerare.

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

Prezzi medi (EUR/mq) - Ischia e Procida

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	3.400	2.800	4.500	↗	5.000
Zone di pregio medio	2.700	2.300	3.500	↘	3.500
Altre zone	2.300	1.600	3.000	→	3.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.500	2.000	3.400	↗	3.700
Zone di pregio medio	1.900	1.700	2.200	↘	2.200
Altre zone	1.100	1.400	1.700	→	1.700

Fonte: Engel & Völkers

Bari

 316.226 Popolazione nell'area 2024	 3,5-4,5 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 4,5 K€/mq Top Price 2024	 75% Mercato Prima Casa	 97% Acquirenti Italiani
---	--	---	---	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Le zone di maggior pregio immobiliare di Bari sono localizzate nei quartieri di Murat e Umbertoino, dove i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate si attestano, rispettivamente, a 3.800 €/mq e 4.200 €/mq. Il mercato immobiliare urbano è in profonda evoluzione per la crescita esponenziale dei flussi turistici, dinamica che sta rendendo sempre più difficile il reperimento di residenze in locazione. Nel 2024 il numero di transazioni è calato anche per la scarsità di edifici da destinare alla compravendita. Nel 2024 i tre quarti (75%) del totale dei passaggi di proprietà degli immobili è stato motivato dall'acquisto di una prima casa, un trend che riguarda anche il segmento delle prime location. Un ulteriore 20% dei passaggi di proprietà ha interessato gli acquisti a scopo di investimento o messa a reddito, a fronte di un solo 5% di acquisti per le seconde case. Le zone più ambite della città dai proprietari che sono alla ricerca di prima casa sono i quartieri di San Pasquale e Carrassi, dove i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate variano tra 2.800 e 3.000 €/mq e i tempi di vendita sono rapidi, nell'ordine di soli 2-3 mesi. Murat, il quartiere che assieme al centro storico costituisce il nucleo pulsante del capoluogo, e Madonnella, dove si concentra una miriade di locali, sono le aree più richieste per gli acquisti finalizzati all'investimento o alla messa a reddito degli alloggi. In questo caso il range di variazione dei prezzi medi è compreso tra i 3.500 e i 3.800 €/mq. Nel quartiere Umbertoino si riscontra una nuova tendenza di aumento della movida notturna, che crea non pochi disagi ai residenti. Murat è l'unica zona urbana di interesse per la

domanda estera, circoscritta al 2-3% di quella complessiva. A condizione che i tassi dei mutui si mantengano inalterati ai livelli attuali, per il 2025 si prevede una sostanziale stabilità del mercato residenziale, anche di quello delle prime location. Un'interessante novità rispetto al passato è comunque rappresentata dall'accresciuta presenza di una domanda estera interessata all'acquisto di immobili di pregio in centro, in scia ad un trend del turismo già osservato in Salento e nella Valle d'Itria, rinomata per i suoi edifici in calce bianca.



Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	4.000	3.500	4.500	→	4.500
Semicentro	2.800	2.000	3.600	→	3.600
Resto del mercato	2.000	1.500	2.500	→	2.500

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.300	2.600	4.000	→	4.000
Semicentro	1.800	1.500	2.100	→	2.100
Resto del mercato	1.300	1.000	1.600	→	1.600

Fonte: Engel & Völkers

Valle d'Itria



Fonte: Istat e Engel & Völkers

La Valle d'Itria si conferma, nel 2024, un mercato emergente nel panorama immobiliare di pregio della Puglia. Zone come Savelletri, Ostuni e Locorotondo rappresentano il cuore di questo mercato, con un'offerta immobiliare che spazia dai trulli ristrutturati alle masserie di lusso, attirando investitori stranieri e acquirenti alla ricerca di immobili esclusivi. Qui gli acquisti di seconda casa e per investimento rappresentano, rispettivamente, il 50% e il 15% del mercato, con le compravendite di prime case che si fermano al 35% del totale.

I prezzi per le abitazioni ristrutturate nelle zone di maggior pregio come Savelletri e Fasano Mare oscillano tra i 5.000 €/mq e i 6.000 €/mq. In queste aree si registrano, inoltre, i tempi di vendita più rapidi, che vanno dai 4 ai 6 mesi. Per gli acquisti di prima casa, le zone più richieste includono Martina Franca, Fasano e Ceglie Messapica, con prezzi assestati su 2.500 €/mq. Le località turistiche, come Savelletri e le contrade di Ostuni, sono invece le preferite per gli acquisti di seconde case, trainati da una domanda estera che rappresenta il 50-60% del totale. Inglese, tedeschi, olandesi e americani dominano il mercato, attratti dal mix di autenticità e lusso. Savelletri è, inoltre, tra le zone più ricercate per gli investimenti.

Le proprietà ristrutturate al nuovo sono le più richieste (60% della domanda), seguite da quelle da ristrutturare (30%). Piscine private, ampi spazi esterni e vista panoramica sono le dotazioni preferite dalla domanda, mentre l'interesse per l'efficienza energetica è in crescita. Zone come Ceglie Messapica stanno vivendo una rinascita

grazie a progetti di riqualificazione urbana, mentre Savelletri e la costa adriatica continuano ad essere al centro dell'interesse per il turismo di lusso. Alberobello e i suoi trulli ristrutturati, infine, rimangono una scelta iconica per gli acquirenti più esigenti.

Le previsioni per il 2025 indicano un aumento del numero di compravendite e una crescita moderata dell'offerta nelle zone di pregio. Il turismo di lusso e gli investimenti esteri continueranno a rafforzare il mercato immobiliare di pregio della Valle d'Itria.

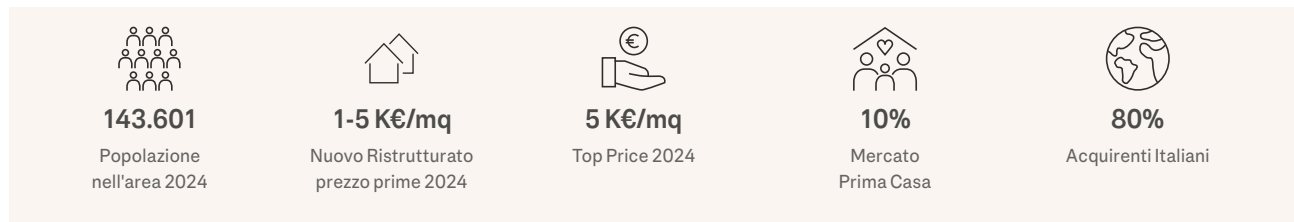


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	3.500	3.000	6.000	↗	6.500
Zone di pregio medio	3.500	2.500	4.500	→	5.000
Altre zone	2.500	2.000	3.000	↘	3.500
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.500	1.800	3.500	→	4.000
Zone di pregio medio	2.000	1.500	2.500	→	3.000
Altre zone	1.500	1.200	2.000	↘	2.800

Fonte: Engel & Völkers

Salento



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Situato nel sud della Puglia, adagiato tra i due mari Adriatico e Ionio, il Salento è una rinomata destinazione, nota per i suoi paesaggi e le città ricche di storia. I centri di maggiore interesse sono Lecce, con la sua architettura barocca, Nardò, Galatina, Otranto, Tricase, Castro, Gallipoli e, all'estremo sud, Castrignano del Capo, nel cui comune si trova Santa Maria di Leuca, con le sue suggestive viste sul mare. In Salento la maggior parte delle abitazioni ha mantenuto architetture che rispecchiano vicende storiche e culturali secolari, facendo di Lecce e del territorio circostante un sito rinomato a livello internazionale per la compravendita di questa categoria particolare di immobili. Le zone di maggior pregio sono il centro storico del capoluogo e di alcune località limitrofe: il centro storico di Nardò e le sue marine e l'area urbana di Otranto e del Capo di Leuca. In queste zone i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate oscillano da 1.000 €/mq a 3.000 €/mq. Degne di nota sono anche l'area dell'Acaya per la presenza del campo da golf, tutte le aree costiere che si affacciano sia sull'Adriatico che sullo Jonio e le meravigliose campagne della cosiddetta "Grecia Salentina".

Queste località sono anche quelle verso cui si indirizza la domanda di seconde case per vacanza che è pari al 50% della domanda complessiva. Per questo specifico utilizzo, la clientela cerca proprietà con stili architettonici locali, ovvero con forme semplici e riconducibili al territorio, come interni con soffitti alti a volte, pavimenti e terrazzi in pietra leccese, spazi esterni piantumati a uliveti, vigneti, ficheti e altre specie di flora locale. L'offerta di questa tipologia di

immobili, per i quali la parola d'ordine è "autenticità", è ampia, ma di ogni edificio va previamente verificata la congruità con la normativa edilizia ed il rispetto dei vincoli paesaggistici, che talvolta implica l'allungamento dei tempi burocratici per la compravendita. I tempi di assorbimento per le location migliori e pronte per la vendita possono anche non superare il mese. La quota di acquisti per investimento rappresenta il 40% del mercato, contro il 50% delle compravendite di seconde case e il 10% di quelle di prime case. Nel 2024 si è respirato un forte interesse per le residenze di pregio anche da parte di importanti gruppi di investitori relativamente a proprietà situate nei centri storici di Lecce, Otranto, Nardò e Gallipoli, dove i prezzi sono nell'ordine dei 1.500-3.000 €/mq. In questo scenario, hanno riscontrato un certo interesse anche gli acquisti di abitazioni, palazzi di campagna e masserie da ristrutturare con interventi finanziabili integralmente da fondi europei, per chi abbia intenzione di fare impresa nel settore turistico-ricettivo. Ben il 95% delle richieste per immobili residenziali di pregio proviene dall'estero: il centro storico di Lecce è di particolare interesse per gli acquirenti americani, sempre più interessati, anche in previsione dell'istituzione imminente del volo diretto da New York per la Puglia, mentre Nardò e le sue marine interessano a clienti francesi e belgi e di altra provenienza.

Nel 2025, la crescita del mercato non si dovrebbe interrompere grazie al rinnovato interesse che le bellezze naturali del territorio continuano a suscitare presso gli investitori di tutto il mondo.

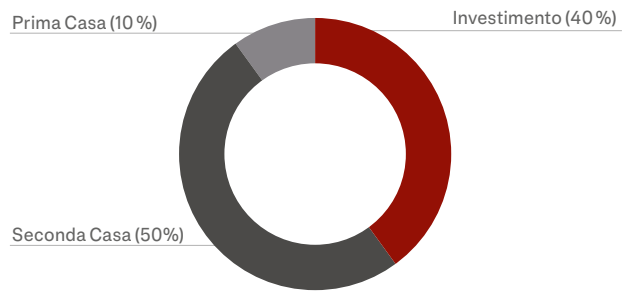
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.500	1.000	5.000	↗	5.000
Zone di pregio medio	1.500	900	3.000	↗	3.000
Altre zone	2.000	1.000	3.500	↗	3.500

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	1.000	800	3.000	↗	3.000
Zone di pregio medio	900	700	2.000	↗	2.000
Altre zone	1.000	900	2.800	↗	2.800

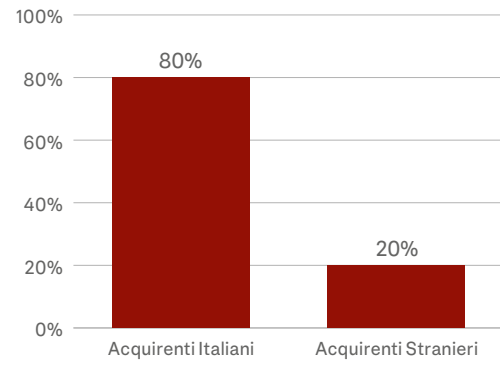
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia






Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia



Palermo - Mondello

 630.427 Popolazione nell'area 2024	 1,5-4 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 4 K€/mq Top Price 2024	 62% Mercato Prima Casa	 90% Acquirenti Italiani
--	---	---	--	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Palermo, capoluogo della Sicilia, è una città ricca di storia e cultura, con un'urbanistica che riflette le varie dominazioni che si sono succedute nel corso dei secoli. Le zone di maggior pregio sono Libertà, Croci, Politeama, Teatro Massimo e la frazione di Mondello, localizzata a pochi chilometri dal capoluogo e rinomata per l'animata spiaggia. Questa zona è la più ambita per l'acquisto di una seconda casa per vacanza, mentre le aree urbane catalizzano gli acquisti di prima casa. In queste zone i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate oscillano da un minimo di 1.500 €/mq a un massimo di 4.000 €/mq.

Nel 2024, il mercato immobiliare residenziale si è mantenuto stabile sia per numero di compravendite che per livello medio dei prezzi. Soltanto a Mondello si è registrato un leggero incremento dei valori medi delle proprietà immobiliari, poiché il numero di richieste per le abitazioni nuove o ristrutturate si è mantenuto costantemente superiore all'offerta disponibile. Sul totale del mercato, il 62% degli acquisti è destinato a prima casa e il 32% a seconda casa, con l'80% delle compravendite supportate dal ricorso al credito. La domanda di immobili per investimento e messa a reddito pesa, invece, solo per il 6% sugli acquisti complessivi e si indirizza prevalentemente verso i quartieri del centro storico e Mondello. Queste due aree di pregio sono anche quelle dove i tempi di vendita sono più rapidi: molte transazioni si chiudono in meno di un mese. La domanda è interessata sia alle abitazioni ristrutturate che a quelle da ristrutturare, ma la principale discriminante per la decisione di acquisto sono le dotazioni

richieste, che includono terrazzi, spazi esterni, posto auto o garage, con un crescente interesse per il tema dell'efficiamento energetico. Il centro storico è tornato in auge grazie all'aumento dei flussi turistici e alla richiesta di nuovi immobili da adibire a strutture ricettive. La domanda estera rappresenta circa il 10% del mercato, con richieste prevalentemente da Polonia, Germania e Francia. Per il 2025, si prevede un leggero incremento del numero di compravendite, favorito da prezzi che dovrebbero rimanere sostanzialmente stabili.



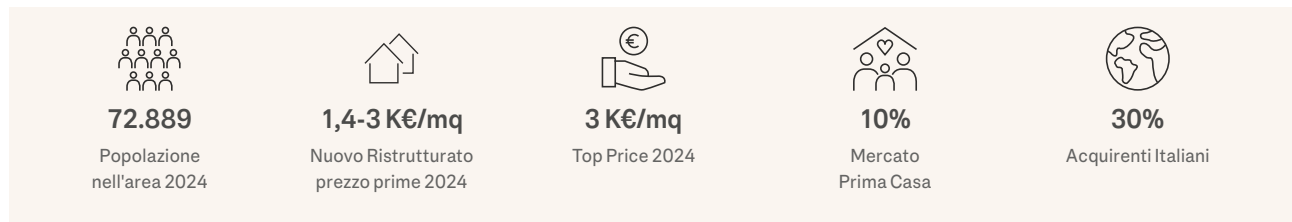
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.750	1.500	4.000	↗	4.000
Semicentro	2.250	1.500	3.000	↗	3.200
Resto del mercato	2.150	1.500	2.800	↗	2.800

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.850	2.400	3.300	→	3.300
Semicentro	2.050	1.500	2.600	→	2.600
Resto del mercato	1.800	1.400	2.200	→	2.200

Fonte: Engel & Völkers

Palermo - Bagheria



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Le zone di maggior pregio nell'area di Palermo e Bagheria comprendono il centro storico di Palermo e la fascia costiera che comprende Bagheria, Santa Flavia e Altavilla Milicia. Nel centro storico, i prezzi medi per le abitazioni ristrutturate si attestano intorno ai 2.500 €/mq.

Il mercato è costituito prevalentemente da acquisti per seconde case e da investimenti per messa a reddito, che rappresentano rispettivamente il 30% e il 60% delle motivazioni d'acquisto. La domanda per questi immobili supera di gran lunga l'offerta, rendendo il centro storico e la fascia costiera le località più ambite per l'acquisto di seconde case. I prezzi medi delle abitazioni ristrutturate si attestano intorno ai 2.000 €/mq per la fascia costiera. Queste aree, inoltre, sono molto richieste per acquisti a scopo di investimento/messa a reddito, adibiti in particolare per attività come B&B, con prezzi per le abitazioni ristrutturate che oscillano tra i 2.200 e i 2.600 €/mq. La richiesta di prime case, in queste zone, risulta piuttosto limitata a causa della scarsa presenza di servizi come scuole, negozi o parcheggi. Le aree più richieste per gli acquisti di prima casa si concentrano, invece, nel centro e nell'area commerciale.

Nel centro storico di Palermo, i tempi di vendita sono tra i più rapidi, con una media di 3-4 mesi e circa il 30% degli acquirenti ricorre al finanziamento bancario. Tra le caratteristiche più richieste di un'abitazione vi sono terrazzi, balconi, spazi esterni e posti auto.

La domanda estera, favorita anche dalla vicinanza all'aeroporto, rappresenta il 70% del totale, con acquirenti

provenienti principalmente dal Nord Europa e dagli Stati Uniti. Le zone di maggiore interesse per questa clientela sono il centro storico e le aree costiere. Questi acquirenti sono spesso attratti dalla possibilità di acquistare un immobile da utilizzare in parte per uso personale e da mettere a reddito durante i periodi di assenza. Alcuni, soprattutto i pensionati, scelgono di trasferirsi stabilmente. Per il 2025, si prevede un aumento del numero delle compravendite accompagnato da una stabilità dei prezzi. Si auspica che la riqualificazione di alcune aree del centro storico possa favorire l'interesse degli acquirenti di prime case.



Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.200	1.400	3.000	↗	3.000
Zone di pregio medio	1.600	1.300	1.900	→	1.900
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	1.600	1.400	1.800	↗	1.800
Zone di pregio medio	700	500	900	→	900

Fonte: Engel & Völkers

Catania



Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare di Catania è essenzialmente rivolto alla clientela locale, con poche richieste da parte di stranieri, ed è, soprattutto in centro città, un mercato di prima casa. Le zone di maggior pregio sono il Lungomare, dove i prezzi per abitazioni non nuove ma ristrutturate variano tra 3.200 e 3.800 €/mq, la Scogliera, con prezzi compresi tra 2.800 e 3.200 €/mq, e la zona di Tivoli/Cerza, dove la forbice è compresa tra 2.200 e 2.800 €/mq.

Anche molto richieste, ma con prezzi leggermente più bassi, le aree del Corso Italia (2.700-3.200 €/mq), Vulcania/Borgo-Sanzio (1.900-2.300 €/mq) e, nell'hinterland, Sant'Agata li Battiati (2.000-2.600 €/mq). Per gli acquisti a scopo di investimento, le zone più richieste sono Duomo/Via Etna (2.500-3.200 €/mq), Teatro Massimo/Sangiuliano (2.000-2.800 €/mq) e Castello Ursino/Pescheria (1.800-2.600 €/mq).

Le zone dove si registra il rapporto più basso tra case in vendita e richieste di acquisto, e dove i tempi di vendita sono conseguentemente più brevi (inferiori a 3/4 mesi) sono il Corso Italia, la zona di Piazza Europa e la Scogliera.

Altre zone stanno riscontrando un interesse sempre crescente, come Ognina, in vista della pedonalizzazione del lungomare, il Viale Africa, grazie alla realizzazione di operazioni di recupero urbano, e la zona della Pescheria e del Castello Ursino, grazie alla creazione di nuove zone pedonali. Negli ultimi anni, peraltro, si è registrata una tendenza al rientro verso il centro città a scapito dei comuni dell'hinterland, con conseguente aumento della richiesta di immobili nelle zone centrali, soprattutto se con vista mare

e/o dotati di parcheggio. Trattandosi di un mercato principalmente locale, la quota di acquisti di prima casa è piuttosto elevata (attorno al 70% del totale), mentre gli acquisti a scopo investimento, destinati principalmente alla locazione turistica, rappresentano il 20% del totale e le seconde case il restante 10%. Ricorre al finanziamento bancario, mediamente, il 45% degli acquirenti.

Gli immobili che riscontrano maggiore interesse sono quelli nuovi o ristrutturati al nuovo, specialmente se attici o comunque piani alti, con terrazza o giardino e posto auto. Vi è una forte richiesta di abitazioni nuove e di piccole dimensioni, caratterizzate da alta efficienza energetica e antisismiche. Sono in aumento le richieste di immobili da adibire a casa vacanza o B&B.

Per il 2025, si prevede un aumento della richiesta di alloggi piccoli già ristrutturati, e viceversa, una maggiore offerta di appartamenti più grandi da ristrutturare, oltre ad una crescente domanda di case antisismiche e ad alta efficienza energetica.








Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.000	2.300	3.750	↗	3.750
Semicentro	2.200	2.000	2.350	→	2.350
Resto del mercato	2.400	1.800	3.600	→	3.600
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.200	1.300	3.000	↗	3.000
Semicentro	1.350	1.150	1.500	↗	1.500
Resto del mercato	1.500	1.100	1.750	↗	1.750

Fonte: Engel & Völkers

Trapani

 64.545 Popolazione nell'area 2024	 2,1-4,4 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 4,4 K€/mq Top Price 2024	 46% Mercato Prima Casa	 88% Acquirenti Italiani
---	---	---	--	--

Fonte: Istat e Engel & Völkers

Il 2024 si è rivelato un anno dinamico per il mercato immobiliare di pregio della zona di Trapani. È stato infatti caratterizzato da un incremento delle compravendite e da una domanda di acquisto in crescita rispetto all'anno precedente che ha interessato non solo le zone intermedie, ma anche quelle di maggior pregio che includono San Vito lo Capo e l'isola di Favignana. In queste aree, il prezzo medio per le abitazioni ristrutturate si attesta rispettivamente a 3.000 €/mq e 3.200 €/mq. Trapani emerge come la zona più richiesta per gli acquisti di prima casa e per gli investimenti immobiliari, con un prezzo medio di abitazioni ristrutturate pari a 1.300 €/mq. In quest'area, in particolare nel centro storico di Trapani, si registrano i tempi di vendita più rapidi, dove in alcuni casi è sufficiente appena una settimana per concludere una vendita, mentre la media si attesta intorno ai 5 mesi per le zone di maggior pregio. Tra i fattori che contribuiscono maggiormente alla rapidità di una vendita, emerge la presenza di un terrazzo con vista mare, che rappresenta un indiscutibile vantaggio in queste zone. Oltre al terrazzo, tra le dotazioni più richieste troviamo buoni infissi per l'efficienza energetica, l'esposizione a nord e il bagno dedicato.

L'isola di Favignana, con i suoi ampi panorami, si distingue invece come la meta più ambita per gli acquisti di seconde case o case vacanza, con un prezzo medio di 3.200 €/mq per le abitazioni ristrutturate in questa zona. Quest'area, in particolare, sta crescendo in termini di attrattività grazie a progetti di riqualificazione come il nuovo porto. Le compravendite sono destinate per il 46% all'acquisto di

prima casa, per il 34% alle seconde case e per il 20% agli investimenti.

La domanda estera rimane stabile, con gli acquirenti internazionali che rappresentano il 12% del mercato, senza variazioni significative rispetto al 2023. Una delle principali criticità del mercato riguarda il costo elevato delle ristrutturazioni, che risulta in crescita, mentre rimane stabile il prezzo al metro quadro di compravendita.

Per il 2025, si prevede un incremento della domanda per l'acquisto di prima casa in città, favorito dal graduale abbassamento dei tassi di interesse.

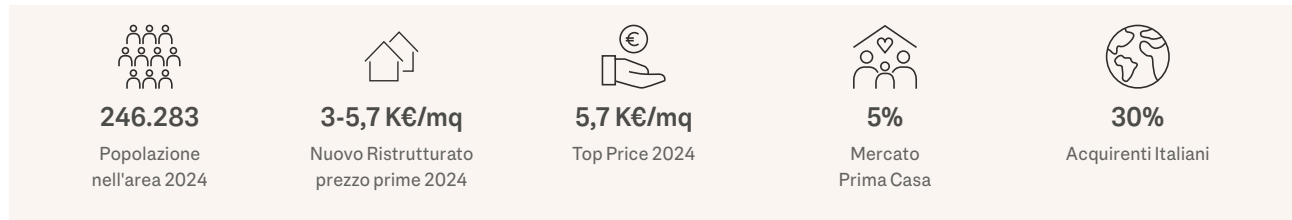


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	3.100	2.100	4.400	→	4.400
Semicentro	1.900	1.450	2.850	↗	2.850
Resto del mercato	2.000	1.370	3.000	↗	3.000
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.550	2.500	2.600	↗	2.600
Semicentro	960	800	1.350	→	1.350
Resto del mercato	945	400	1.600	→	1.600

Fonte: Engel & Völkers

Isole Eolie, Messina e Costa Tirrenica



Fonte: Istat, e Engel & Völkers

All'interno del variegato mercato immobiliare siciliano, si distinguono le Isole Eolie e le località turistiche della Costa Tirrenica, dove il segmento di pregio sta vivendo un momento di vivacità.

Il 2024 ha visto un trend positivo, caratterizzato da un aumento significativo della domanda di seconde case da parte di acquirenti stranieri, provenienti prevalentemente da Germania e Stati Uniti. Questi rappresentano il 70% della domanda totale e sono interessati principalmente alle Isole Eolie e alla Costa Tirrenica attorno a Capo d'Orlando. Alle Eolie, Panarea si conferma l'isola più ricercata, con un prezzo medio di 7.000 €/mq, seguita da Salina, che pur rimanendo una destinazione pregiata, ha un prezzo medio di 3.000 €/mq.

Sulla terraferma, viceversa, Milazzo e Capo d'Orlando intercettano anche la domanda di prima casa, offrendo prezzi medi più accessibili, rispettivamente 3.000 €/mq e 2.500 €/mq per le abitazioni ristrutturate. L'area attorno a Capo d'Orlando rappresenta anche un'opzione di discreto interesse per seconde case e investimenti. La domanda si concentra su immobili nuovi o completamente ristrutturati, con particolare attenzione a dotazioni che garantiscano comfort e lusso, tra cui spazi esterni, piscina, vista ed accesso diretto al mare.

A Messina città, il mercato è quasi esclusivamente di prima casa, con prezzi medi abbastanza contenuti, spesso inferiori ai 2.000 €/mq anche nelle località più ricercate, quali il centro storico, Ganzirri e Punta Faro, ma tempi medi di vendita molto rapidi.

Mediamente, sulla Costa Tirrenica, la domanda per l'acquisto di seconde case rappresenta il 70% del mercato totale, quella per investimento il 25%, mentre la richiesta di prime case è contenuta al 5%.

Per quanto riguarda il ricorso al finanziamento bancario, è opportuno distinguere tra il mercato di seconda casa, destinato prevalentemente a clientela straniera, che nell'80% dei casi finalizza l'acquisto con risorse proprie, e il mercato di prima casa, concentrato principalmente nella città di Messina, dove l'acquisto sostenuto da mutuo supera il 70% delle compravendite.

Al confronto annuale, nel segmento di pregio, i prezzi medi crescono in modo generalizzato, sia per le abitazioni ristrutturate che per quelle da ristrutturare.

Tra i top price registrati nel 2024 si segnalano due compravendite alle Eolie pari a 810mila euro per una proprietà ristrutturata al nuovo e a 4,5 milioni di euro per una residenza da ristrutturare, ed altre due a Messina città, una di 830mila euro e una di poco inferiore al milione di euro, entrambe per proprietà da ristrutturare.

Lo sconto medio sul prezzo iniziale richiesto si attesta intorno al 15% per le zone di maggior pregio e il resto del mercato, con un 10% per le zone semicentrali. I tempi necessari per vendere un immobile si confermano stabili, con una media di 12-14 mesi.

Le previsioni per il 2025, basate sull'andamento del 2024, indicano un proseguimento del trend positivo, con un aumento previsto di compravendite di prime case nuove o ristrutturate sulla Costa Tirrenica.

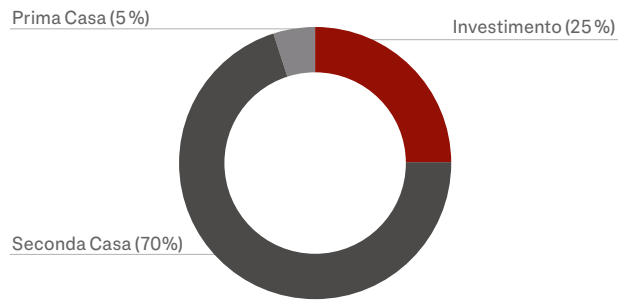
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.100	3.000	5.700	↗	5.700
Zone di pregio medio	1.700	1.000	2.700	→	2.700
Altre zone	1.350	1.000	1.750	→	1.750

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	4.900	3.400	6.050	↗	6.050
Zone di pregio medio	1.400	900	1.900	→	1.900
Altre zone	1.100	800	1.700	→	1.700

Fonte: Engel & Völkers

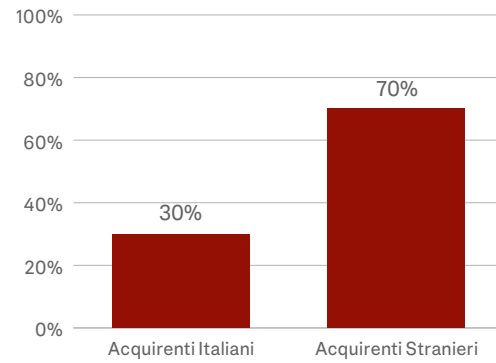
Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Nel 2024 il mercato ha registrato un aumento della richiesta di seconde case, prevalentemente alle Isole Eolie da parte di clienti provenienti dall'estero. È in aumento la domanda di investimento, con particolare attenzione alle location di pregio, con vista mare e accesso diretto al mare. L'outlook per il 2025 vede la conferma del trend in atto.

Acquirenti italiani e stranieri

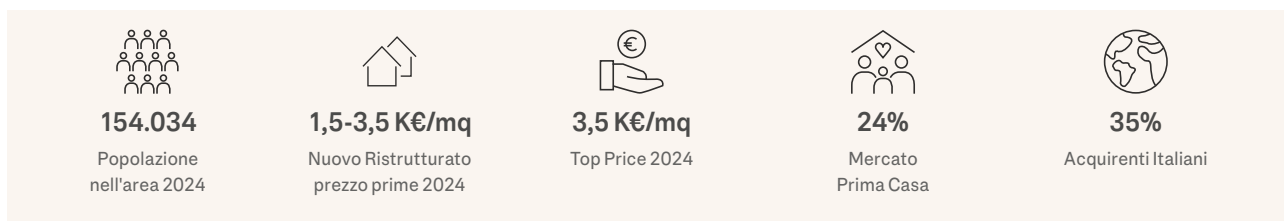


Fonte: Engel & Völkers Italia

È atteso inoltre un aumento di compravendite di prime case nuove e ristrutturate. Si prevede che il mercato rimanga solido, con tempi di vendita rapidi, sconti medi contenuti e un'elevata percentuale di acquirenti con forte capacità di investimento.



Ragusa e Modica



Fonte: Istat, e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare di pregio nella provincia di Ragusa nel 2024 si è confermato solido, con una domanda in crescita, guidata in particolare da acquirenti stranieri, che costituiscono il 65% della clientela totale. Le proprietà di campagna, soprattutto quelle ristrutturate e caratterizzate da strutture in pietra, attraggono per il grande fascino, mentre sulla zona costiera si è osservata una domanda più diversificata, con interesse per diverse tipologie abitative su tutte le fasce di prezzo.

Tra le zone più prestigiose per l'acquisto di residenze di pregio si distinguono le campagne di Modica e Scicli, che raggiungono un prezzo medio di 2.200 €/mq, mentre nella costiera di Scicli il valore sale a 2.500 €/mq. Le proprietà nel centro di Marina di Ragusa e nella costiera di Scicli presentano prezzi di 2.500 €/mq, mentre nel centro storico di Modica si attestano su 1.100 €/mq. A Ragusa Ibla, il prezzo medio è di 1.350 €/mq, mentre nella campagna di Marina di Ragusa il valore si aggira sui 1.500 €/mq.

La zona più richiesta per gli acquisti di prima casa è Ragusa, mentre la domanda di seconde abitazioni si distribuisce tra Modica, Scicli, Marina di Ragusa e Ragusa Ibla, con prezzi medi al mq in linea con quelli per gli immobili di pregio, specialmente se si richiedono dotazioni quali piscina, vista panoramica, efficienza energetica, spazi esterni, posto auto e molteplicità di camere.

I tempi di vendita sono più rapidi a Ragusa Ibla per le proprietà ristrutturate (circa 3 mesi), nelle campagne di Modica per i casali con vista panoramica (1 mese), e a Marina di Ragusa per gli immobili in linea con il mercato

(meno di 1 mese).

Nel 2024, la quota di acquisti di prime case è stata del 24%, quella di seconde case del 44% e quella per investimento del 32%. Solo il 10% degli acquirenti di prima casa e il 2% di quelli di seconda casa hanno fatto ricorso al finanziamento bancario.

Per il 2025 si prevede una continuità positiva per le compravendite immobiliari: la crescente domanda estera e il consolidamento dell'interesse per la provincia di Ragusa suggeriscono che la zona continuerà ad essere una meta ambita per gli investimenti immobiliari.







Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.500	1.500	3.500	↗	3.500
Semicentro	1.900	1.300	2.500	↗	2.500
Resto del mercato	1.000	500	1.500	↗	1.500
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	1.400	800	2.000	↘	2.000
Semicentro	1.050	600	1.500	→	1.500
Resto del mercato	650	300	1.000	↘	1.000

Fonte: Engel & Völkers

Siracusa

 363.296 Popolazione nell'area 2024	 3,5-6 K€/mq Nuovo Ristrutturato prezzo prime 2024	 7,6 K€/mq Top Price 2024	 10% Mercato Prima Casa	 40% Acquirenti Italiani
--	---	---	--	--

Fonte: Istat, e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare nell'area di Siracusa e Noto ha mostrato un'ottima performance nel corso del 2024, con un'attenzione particolare sulle seconde case, che costituiscono il 90% delle richieste dell'attività di Engel & Völkers. Queste proprietà, infatti, sono particolarmente ricercate sia da chi cerca una casa vacanza, sia da chi intende fare un investimento a fini locativi. Il restante 10% della domanda riguarda, invece, le prime abitazioni, che presentano prezzi di vendita che non superano i 1.200 euro al mq. Le località più ambite per la seconda casa sono Brucoli, Ortigia, Plemmirio, Fontane Bianche, il lungomare di Avola, Noto, San Lorenzo e Marzamemi, dove i prezzi al mq raggiungono i 6.000 €/mq.

Si registra una forte presenza di acquirenti stranieri e specialmente a Ortigia, Plemmirio e Fontane Bianche circa il 60% degli acquirenti proviene da Paesi come Germania, Austria, Francia, Stati Uniti, Svizzera, Belgio, Australia, Regno Unito e Malta. Queste aree di pregio sono caratterizzate da prezzi medi che vanno dai 3.000 €/mq di Ortigia ai 4.500 €/mq delle campagne di Noto e di Vendicari, con una domanda sempre crescente per le abitazioni ristrutturate.

Nel 2024 è stato riscontrato un aumento generale dell'offerta, sia nelle zone di maggior valore che in quelle intermedie. La domanda di acquisto è cresciuta parallelamente, alimentata soprattutto dalla ricerca di immobili nelle aree più pregiate e nei contesti intermedi. Questo ha portato a un aumento del numero di compravendite, confermando la costante dinamicità del

mercato.

I prezzi degli immobili ristrutturati nelle zone di pregio hanno registrato un incremento, con valori che variano tra i 3.500 e i 4.800 €/mq. Le abitazioni da ristrutturare, invece, hanno visto una crescita generalizzata, fatta eccezione per alcune zone meno richieste, in controtendenza con una lieve diminuzione.

Interessante notare anche i tempi di assorbimento: nelle zone di pregio, i tempi si sono ridotti a circa 8 mesi, mentre nelle altre aree sono rimasti stabili a 9 mesi per le zone intermedie e 18 mesi per il resto del mercato. Lo sconto medio sul prezzo iniziale è diminuito nelle zone di pregio, attestandosi al 15%, mentre è rimasto invariato nelle altre aree.

Le prospettive per il 2025 sono positive. Si prevede una crescita ulteriore sia dell'offerta che della domanda di acquisto, con un incremento delle compravendite in tutte le zone, a conferma della solidità e vivacità del mercato immobiliare nell'area.



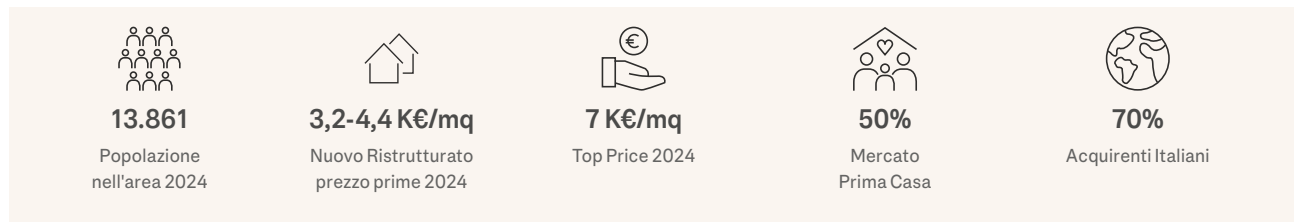
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	4.800	3.500	6.000	↗	7.600
Semicentro	3.000	2.500	3.500	↗	3.700
Resto del mercato	1.000	500	1.500	↘	2.200

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Centro	2.700	1.700	4.500	↗	5.000
Semicentro	1.600	1.000	2.000	↗	2.100
Resto del mercato	800	300	1.200	↘	1.400

Fonte: Engel & Völkers

Cefalù



Fonte: Istat, e Engel & Völkers

Le zone di maggior pregio a Cefalù, nota località turistica sul mare, includono il centro storico, con prezzi medi di 3.000 €/mq, e le aree del centro con vista mare e vista Duomo, dove i prezzi variano tra 5.000 e 7.000 €/mq.

Le zone più richieste per gli acquisti di prima casa sono le aree centrali come Via Roma, Via Gibilmanna, Spinito, Santa Barbara, con prezzi medi che vanno da 2.500 a 3.000 €/mq, mentre, per quanto riguarda le seconde case, le zone più richieste includono il centro storico, in particolare Corso Ruggero, Via Vittorio Emanuele, Via Bordonaro, e le zone centrali più vicine alla spiaggia come Via Maestro Pintorno, Via Vazzana e Via Roma, con prezzi medi tra i 3.000 e i 3.500 €/mq. Gli investimenti immobiliari si concentrano soprattutto nel centro storico, con appartamenti di piccole metrature a prezzi medi di 3.000 €/mq, nelle zone centrali come Via Maestro Pintorno a 3.500 €/mq, e in residence vicino a Cefalù, a Sant'Ambrogio, con prezzi medi tra i 2.000 e i 2.500 €/mq.

Nelle zone centrali si registrano i tempi di vendita più rapidi, da 1 a 2 mesi circa. Le compravendite riguardano per il 50% l'acquisto di prima casa, per il 15% di seconda casa e per il 35% l'uso investimento, la cui domanda è in aumento.

Gli immobili che riscontrano maggiore interesse sono quelli nuovi o ristrutturati al nuovo per gli acquisti di prima casa, mentre, al contrario, quelli da ristrutturare per gli acquisti di seconda casa o per investimento. Tra le dotazioni più richieste vi sono il giardino, il terrazzo, la piscina, il posto auto o garage. Le aree centrali sono molto richieste dai residenti per la comodità di potersi muovere a piedi e per la

vicinanza a servizi, come scuole, ospedale e stazione ferroviaria.

La domanda estera, proveniente soprattutto da Germania, Stati Uniti, Francia e Regno Unito, è attratta da zone come Sant'Ambrogio e Gibilmanna e rappresenta il 30% del mercato totale.

Per il 2025 si prevede che la domanda per acquisto di prima casa rimarrà stabile, mentre gli acquisti per investimento dovrebbero registrare un aumento. Si prevede inoltre un crescente interesse per gli acquisti di ville con piscina, vista mare o situate sul mare, e di prime case anche nel centro storico.

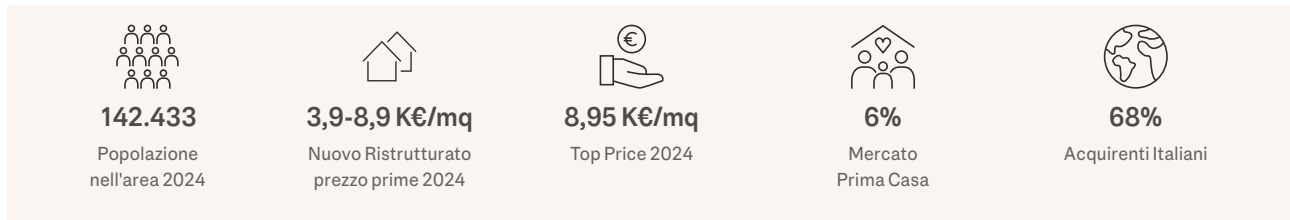


Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	3.850	3.250	4.450	↗	7.000
Zone di pregio medio	2.500	2.200	2.800	→	2.800
Altre zone	1.500	1.200	1.800	→	1.800
Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	2.200	2.500	2.800	→	2.800
Zone di pregio medio	1.400	1.200	1.800	→	1.800
Altre zone	1.400	1.200	1.800	→	1.800

Fonte: Engel & Völkers

Taormina, Etna e Costa Ionica



Fonte: Istat, e Engel & Völkers

Il mercato immobiliare della zona che ruota attorno a Taormina e all'Etna ha sperimentato, negli ultimi anni, una crescita possente trainata dall'arrivo di grandi brand del lusso a Taormina e dallo sviluppo del settore enologico sull'Etna, con la nascita di numerose etichette e una richiesta sempre crescente di vigneti che ha trainato anche il mercato residenziale.

Le zone di maggior pregio sono il centro e le spiagge di Taormina, dove il prezzo medio per le abitazioni ristrutturate al nuovo supera abbondantemente i 5.000 €/mq e l'area DOC dell'Etna, dove però, l'offerta ancora abbondante di immobili da ristrutturare mantiene i prezzi su livelli ancora abbordabili, con una media che supera di poco i 1.000 €/mq.

Allontanandosi da Taormina, sul fronte mare della Costa Ionica, il prezzo medio scende a 2.700 €/mq.

Se, come detto, le zone più richieste per l'acquisto di seconde case o per gli investimenti immobiliari destinati a essere messi a reddito sono Taormina (centro e mare), l'area dell'Etna con le strade del vino e la Costa Ionica, il mercato di prima casa si concentra nei numerosi, piccoli comuni della zona, tra cui spiccano Giarre e Riposto, con prezzi medi attorno ai 1.200 €/mq.

Taormina è anche l'area dove i tempi di vendita sono più rapidi, con una media inferiore ai 6 mesi.

Per quanto riguarda le motivazioni di acquisto, il 52% delle compravendite è finalizzato a investimento, il 42% a seconde case e solo il 6% a prime case, con solo un terzo degli acquirenti che ricorre al finanziamento bancario.

Le abitazioni ristrutturate riscontrano maggiore interesse (67%) rispetto a quelle da ristrutturare (33%), con una sempre crescente richiesta per dotazioni quali spazi esterni, vista mare, posto auto, accesso al mare e almeno due camere da letto con bagno.

Oltre a Taormina, anche le zone di Trappitello e della Valle dell'Alcantara iniziano a riscontrare interesse, sia per i prezzi ancora abbordabili che per i lavori per la nuova linea ferroviaria Messina-Catania, con la prossima apertura di nuove stazioni che renderà la zona più facilmente raggiungibile.

La domanda estera è significativa, con acquirenti provenienti principalmente dal Nord Europa e dagli Stati Uniti, concentrati principalmente su Taormina e le zone DOC dell'Etna.

Per il 2025, si prevede una stabilizzazione dei prezzi, con un leggero aumento della disponibilità di case in vendita. La richiesta di case di pregio continuerà a crescere, così come la domanda di case in affitto a medio e lungo termine.



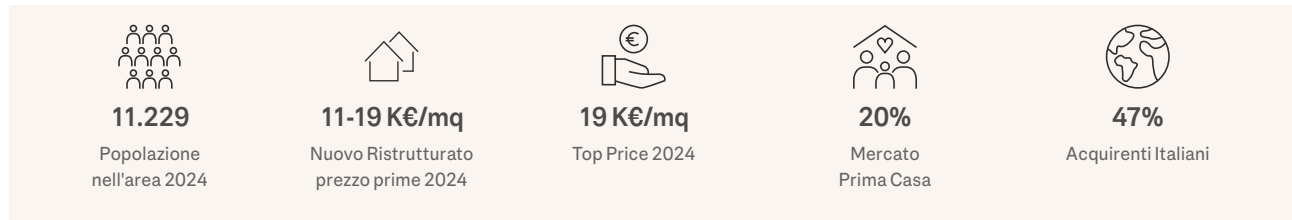
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	5.200	3.950	8.950	↗	8.950
Zone di pregio medio	1.200	950	1.300	→	1.300
Altre zone	700	630	780	→	780

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	3.950	3.350	4.750	↗	4.750
Zone di pregio medio	675	630	720	→	720
Altre zone	440	350	530	→	530

Fonte: Engel & Völkers

Olbia e dintorni



Fonte: Istat, e Engel & Völkers

Nel 2024, il tratto di costa che si estende da Golfo Aranci a San Teodoro, passando per Olbia, si è confermato tra i mercati emergenti di fascia medio-alta più attrattivi del Nord Sardegna. La domanda è in costante crescita, sia nelle località più esclusive sia nelle zone di fascia intermedia, trainata dalla combinazione di mare cristallino, servizi di alta gamma e infrastrutture efficienti. Questi elementi consolidano il posizionamento dell'area, rendendola un target privilegiato per acquirenti e investitori internazionali. La città di Olbia sta attirando un numero sempre maggiore di investitori, non solo per le seconde case destinate all'uso turistico, ma anche per immobili da mettere a reddito. Grazie al suo ruolo di principale hub di accesso alla Costa Smeralda – con l'aeroporto internazionale e il porto turistico – Olbia gode di una posizione strategica che la rende un centro di grande interesse per il mercato immobiliare.

L'interesse si concentra in particolare sul centro storico, dove si registrano investimenti mirati per la riqualificazione di palazzi d'epoca e appartamenti di pregio, ma anche nelle aree limitrofe, dove la domanda è sostenuta da chi cerca soluzioni moderne, funzionali e ben collegate. I prezzi medi variano tra 3.000 e 4.500 €/mq, con picchi più elevati per le proprietà ristrutturate o con caratteristiche distintive.

La crescente attrattività di Olbia è legata anche allo sviluppo di un'economia sempre più dinamica, trainata dal turismo di lusso, dal settore nautico e da nuovi progetti di riqualificazione urbana che stanno migliorando ulteriormente l'offerta di servizi e infrastrutture. Tra le

località di maggior prestigio spiccano Puntaldia ed il complesso Giardini di Aldia, dove le abitazioni ristrutturate e dalle ampie metrature raggiungono valori medi intorno ai 15.000 €/mq. Anche le vicine Costa Dorata e Coda Cavallo attraggono un numero sempre crescente di investitori, disposti a spendere fino a 10.000 €/mq per un asset immobiliare in questo angolo di paradiso affacciato sul parco marino di Tavolara. Nelle zone di fascia intermedia più vicine a Olbia, come Porto San Paolo e Pittulongu fino a Golfo Aranci, i prezzi risultano lievemente più contenuti, oscillando tra i 4.000 e i 5.500 €/mq. Qui la domanda è fortemente influenzata da un mercato di seconde case, rappresentato da circa l'80% degli acquisti, sia per uso vacanza che per investimento a reddito.

La componente internazionale gioca un ruolo strategico: oltre il 53% delle richieste proviene dall'estero, confermando il crescente appeal del sub mercato al di fuori dei confini nazionali.

Le proprietà di pregio vengono assorbite dal mercato in tempi medi di 9-12 mesi, influenzati dalla forte stagionalità della domanda, che si concentra principalmente nei mesi estivi. Gli immobili ristrutturati a nuovo sono quelli che registrano i tempi di vendita più rapidi, intorno ai 6 mesi.

Nonostante la solidità del mercato, permangono alcune criticità che ne limitano l'espansione. Da un lato, la rigidità delle normative urbanistiche frena lo sviluppo di nuovi progetti residenziali, riducendo ulteriormente l'offerta di immobili di fascia alta. Dall'altro, la vicina Costa Smeralda continua ad attrarre gli investitori più esigenti,

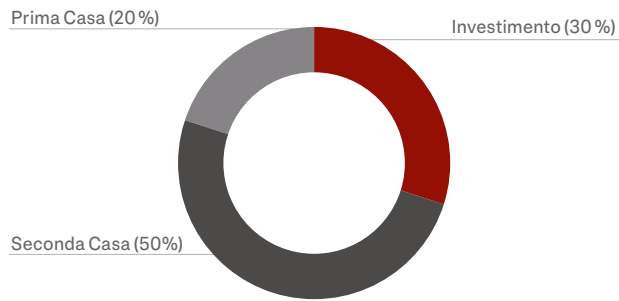
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	15.000	11.000	19.000	↗	19.000
Zone di pregio medio	11.000	8.000	14.000	↗	14.000
Altre zone	6.000	5.000	7.000	→	7.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	10.000	7.000	13.000	↗	13.000
Zone di pregio medio	6.500	5.000	8.000	→	8.000
Altre zone	5.000	4.000	6.000	→	6.000

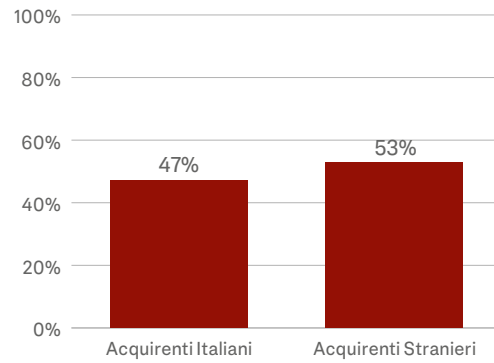
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



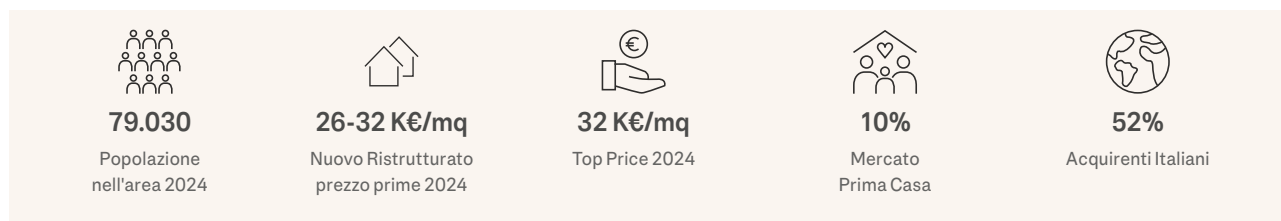
Fonte: Engel & Völkers Italia

posizionandosi come riferimento assoluto per il segmento del lusso ultra-premium. L'outlook per il 2025 vede una domanda internazionale che continuerà a rappresentare un driver strategico per il mercato immobiliare locale. La capacità di rispondere all'esigenza crescente di immobili moderni, sostenibili e con servizi esclusivi sarà un fattore chiave per attrarre

investitori, in particolare nel segmento delle locazioni turistiche di lusso, sempre più richieste. L'evoluzione del mercato sarà quindi legata alla capacità di coniugare qualità abitativa, innovazione e rispetto per il contesto naturale unico che caratterizza questa porzione della Sardegna.



Costa Smeralda - Porto Rotondo e Porto Rafael



Fonte: Istat, e Engel & Völkers

La Costa Smeralda con Porto Cervo, Porto Rotondo e Porto Rafael, è il tratto di costa della Sardegna che esprime una domanda di proprietà immobiliari extra-lusso e diventa il luogo di ritrovo di un turismo internazionale e alto spendente.

Le zone di maggior pregio all'interno di questa fascia costiera sono, in Costa Smeralda, quelle di Romazzino, Cala di Volpe, Pevero Golf, Porto Cervo centro e marina, Liscia di Vacca.

In queste aree i prezzi per le ville, soprattutto se ristrutturate, si mantengono su livelli molto elevati, seppure permanga una certa variabilità tra le diverse zone. A Romazzino e Cala di Volpe in particolare nonché in alcune zone della collina del Pevero golf, i prezzi raggiungono i 27-29.000 €/mq, mentre a Porto Cervo e Liscia di Vacca ci si attesta tra 21-23.000 €/mq.

A Porto Rotondo e Porto Rafael i range dei prezzi variano da un minimo di 12.500 €/mq ad un massimo di 18-20.000 €/mq.

Nel 2024 la domanda è cresciuta esponenzialmente anche per la zona country side e soprattutto intorno all'iconico villaggio di San Pantaleo, grazie ad un sempre maggiore apprezzamento da parte di una clientela straniera principalmente mitteleuropea.

Le tensioni internazionali e le conseguenti incertezze economiche non hanno intaccato la solidità del mercato immobiliare della Costa Smeralda, dove, al contrario, si sono aperte nuove opportunità di business.

Infatti, l'aumento della domanda di locazioni turistiche di

lusso ha dato un impulso alle proprietà più prestigiose, con prospettive di reddito più elevate per i proprietari degli immobili.

In quanto zona tra le più esclusive a livello internazionale, la domanda in Costa Smeralda è prevalentemente di seconda casa per vacanza. Questa tipologia rappresenta infatti il 60% delle compravendite, a cui seguono acquisti per investimento nel 30% dei casi. In generale, i tempi di vendita variano da un minimo di 6 mesi per la zona del Pevero golf fino a superare i 24 mesi per gli immobili fronte mare di Romazzino.

La Costa Smeralda continua pertanto ad attrarre acquirenti di alto profilo, soprattutto stranieri: le proprietà più ambite da tedeschi, svizzeri, inglesi e americani sono ville indipendenti ben posizionate con vista mare e giardino, situate in aree come Porto Cervo, Cala di Volpe e Pevero, dove la qualità delle finiture, il design raffinato e i servizi esclusivi sono fattori determinanti che influenzano le scelte di acquisto. Negli ultimi anni, si è consolidato il crescente interesse per la località di Porto Rafael e le zone di campagna vicine alla costa, come San Pantaleo.

Le previsioni per il mercato degli immobili di lusso nel 2025 sono di una crescita moderata, alimentata dalla domanda costante di proprietà esclusive.

Per il 2025, è atteso un consolidamento del mercato e un lieve aumento dei prezzi, specialmente nelle aree di maggior prestigio, dove la scarsità dell'offerta di immobili di pregio, e la domanda sostenuta, contribuiranno a mantenere elevati i valori immobiliari. Tuttavia, è probabile che

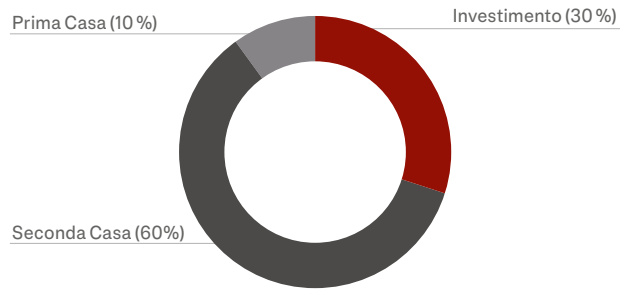
Prezzi medi (EUR/mq)

Abitazioni nuove/ ristrutturate al nuovo	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	29.000	26.000	32.000	↗	32.000
Zone di pregio medio	18.000	15.000	21.000	→	21.000
Altre zone	9.000	7.000	11.000	→	11.000

Abitazioni da ristrutturare	Medio	Min	Max	Trend su anno precedente	Top price
Zone di maggior pregio	20.000	17.000	23.000	→	23.000
Zone di pregio medio	12.500	10.000	15.000	→	15.000
Altre zone	7.500	5.500	9.500	→	9.500

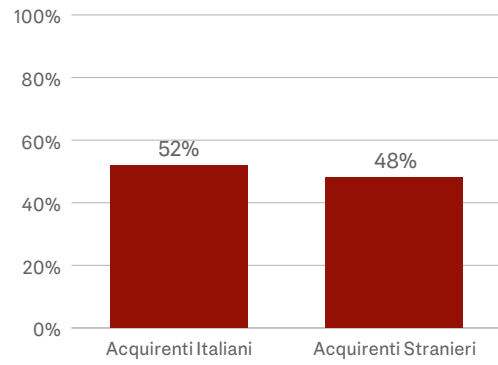
Fonte: Engel & Völkers

Compravendite per tipologia di investimento



Dati rilevati 2024
Fonte: Engel & Völkers Italia

Acquirenti italiani e stranieri



Fonte: Engel & Völkers Italia

l'incremento dei prezzi sarà meno marcato rispetto agli anni precedenti, a causa della normalizzazione delle

condizioni economiche globali e delle sfide legate all'inflazione.



A series of 20 horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a guide for handwriting practice.

A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for handwriting practice. The lines are evenly spaced and extend across the entire width of the page.

A series of 20 horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing or drawing.

Imprint

Publisher

Engel & Völkers Italia S.r.l.
Via Dante, 16
I-20121 Milano (MI)
Phone: +39 02-584 99 61
www.engelvoelkers.it

Project Management

Chiara Gasparetti, E&V Italia
Chiara Pelizzoni, Nomisma

Printing

Andrea Dal Prato

Milano, Marzo 2025