

REPORT ANNUALE SUL MERCATO IMMOBILIARE DEL LUSO

OSSERVATORIO

EDIZIONE 2025

DEL LUSO

LUXFORSALE



PREFAZIONE

Il mercato immobiliare di pregio rappresenta, in Italia, molto più di un segmento economico: è un termometro del valore culturale, storico ed estetico che il nostro Paese esprime. Dalle dimore storiche che custodiscono secoli di architettura e arte, agli appartamenti contemporanei che interpretano nuove forme di lusso e benessere, il settore del real estate di alta gamma riflette le trasformazioni della società, l'evoluzione dei modelli di consumo e la capacità di attrarre capitali e talenti dall'estero.

L'Osservatorio del Lusso nasce con l'obiettivo di offrire una chiave di lettura qualificata e aggiornata su queste dinamiche, fornendo dati, analisi e prospettive utili a comprendere come e perché l'Italia resti un punto di riferimento imprescindibile nel panorama internazionale. Il nostro Paese, infatti, continua a distinguersi per la straordinaria varietà di destinazioni d'eccellenza — dalle grandi città come Milano e Roma, ai borghi rinascimentali e alle località costiere più iconiche — che rappresentano non solo luoghi di investimento, ma anche esperienze di vita uniche.

In queste pagine troverete non solo numeri, ma anche tendenze: l'ascesa della sostenibilità come nuovo parametro del lusso, la crescente attenzione al design personalizzato, il ruolo delle tecnologie digitali nel ridefinire il concetto di abitare. L'Osservatorio si propone quindi come strumento di orientamento per investitori, operatori e istituzioni, offrendo una visione integrata e prospettica di un comparto che, pur con le sue sfide, continua a confermare resilienza e attrattività.

Con questo lavoro, vogliamo contribuire a creare cultura in un settore fondamentale e trainante per la nostra economia, oltretutto valorizzare il dialogo tra ricerca, impresa e territorio, nella convinzione che il mercato immobiliare di lusso sia una delle leve più potenti per promuovere lo stile di vita italiano e rafforzare la competitività del nostro Paese a livello globale.

N.B.
dati aggiornati al 31 agosto 2025

INDICE

Derivazione geografica (mondo)	06
Derivazione geografica (Italia)	08
Identikit del visitatore	10
Comportamento del visitatore	12

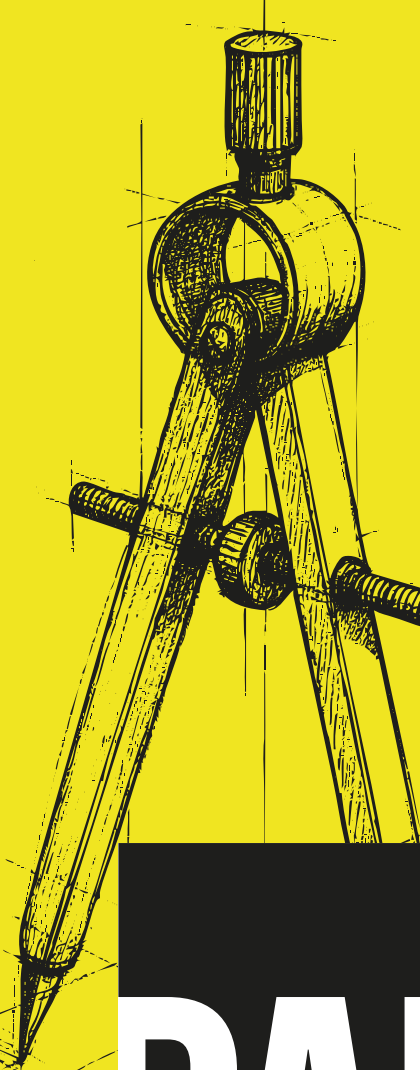
GLI IMMOBILI

Immobili all'estero	16
Tipologie di località	18
Regioni d'Italia	20
Città con maggior numero d'immobili	22
Distribuzione per fascia di prezzo	24
Comuni di mare, lago e montagna	26
Immobili oltre 10 milioni	28
I più visitati	30
Le proprietà più richieste (Italia)	32
I più visitati (mondo)	34
I più richiesti (mondo)	36
Dialogo con Matteo Bossi	38

SHORT RENT

Introduzione a Luxforsale Short Rent	42
Previsioni turistiche 2025–2026	44
Regioni italiane più visitate	46
Città italiane più richieste	47
Prezzi medi dei pernottamenti	48
Perché scegliere lo Short Rent	49
Il cliente lo preferisce	50
Tipologie di proprietari	51
Derivazione geografica (mondo)	52

design
falegnameria
rifinitura
officina
corporate



PAMA



**SPAZI
PROFESSIONALI**

+39 0975 331865
Zona Industriale - Polla (SA)



DERIVAZIONE GEOGRAFICA MONDO

Anche quest'anno la derivazione geografica degli utenti del lusso ci offre spunti di riflessione importanti. Infatti, prendendo come riferimento il periodo 01 aprile 2023 - 31 agosto 2025, annotiamo importanti variazioni.

In primis, aumentano ancora i visitatori esteri, che passano dal 42,35% del 2024 al 47,93% 2025.

Il primo importante cambiamento si verifica in Top 3: Italia e India si confermano al primo e secondo posto, mentre in terza posizione fa il suo dirompente ingresso l'Indonesia, lo scorso anno nemmeno in Top 20.

Alle loro spalle la Turchia, che passa dalla 20esima alla quarta posizione, e il Pakistan, che guadagna 11 posizioni rispetto al 2024.

Da segnalare l'ingresso in Top 10 di Kuwait, Ucraina e Bahrein, tutte assenti dalla Top 20 nel 2024, oltre che le novità Hong Kong, Egitto e Romania.

Si segnala infine un calo sostanziale delle visite di tutti gli utenti dei principali paesi europei (Svizzera, Francia, Germania, Regno Unito, Israele).

Escono dalla Top 20 Spagna, Paesi Bassi, Belgio, Polonia, Canada, Australia, Arabia Saudita e Albania (la sorpresa del 2024).

 ITALIA	52,07%	 STATI UNITI	0,99%
 INDONESIA	12,36%	 BAHREIN	0,90%
 INDIA	4,86%	 SVIZZERA	0,69%
 TURCHIA	3,92%	 FRANCIA	0,67%
 PAKISTAN	2,74%	 BRASILE	0,59%
 UCRAINA	2,25%	 UAE	0,58%
 KUWAIT	1,38%	 GERMANIA	0,55%
 HONG KONG	1,31%	 ROMANIA	0,50%
 BANGLADESH	0,96%	 REGNO UNITO	0,49%
 EGITTO	1,03%	 ISRAELE	0,44%

DERIVAZIONE GEOGRAFICA ITALIA

Anche nel 2025 la derivazione geografica dei visitatori italiani mantiene a grandi linee le indicazioni degli anni precedenti.

Lombardia e Lazio si confermano in cima alla classifica (con le metropoli Milano e Roma a fare da traino), il Piemonte (terzo nel 2024) perde due posizioni, a favore di Sicilia e Campania, che guadagnano una posizione a testa.

Stabili Emilia Romagna, Puglia, Toscana e Sardegna.
Da segnalare l'ingresso in Top 10 del Veneto, a discapito della Liguria.





IDENTIKIT DEL VISITATORE

Chi sono i visitatori di Luxforsale?

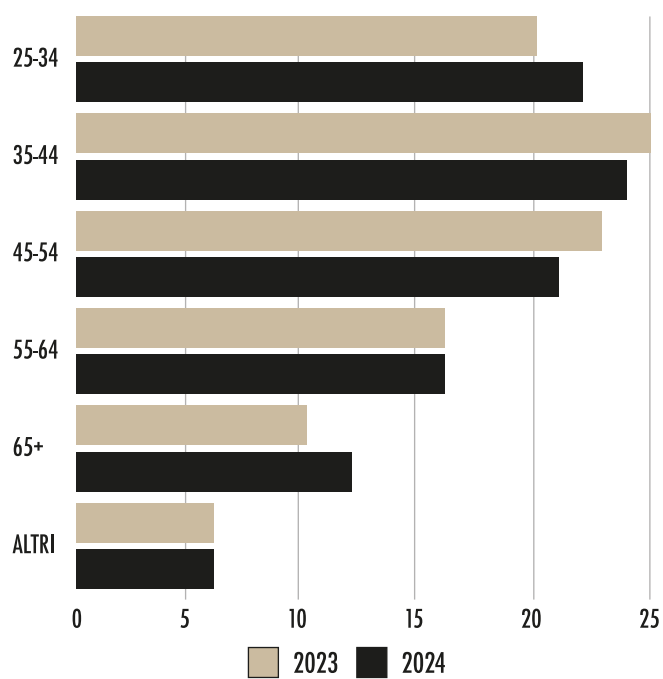
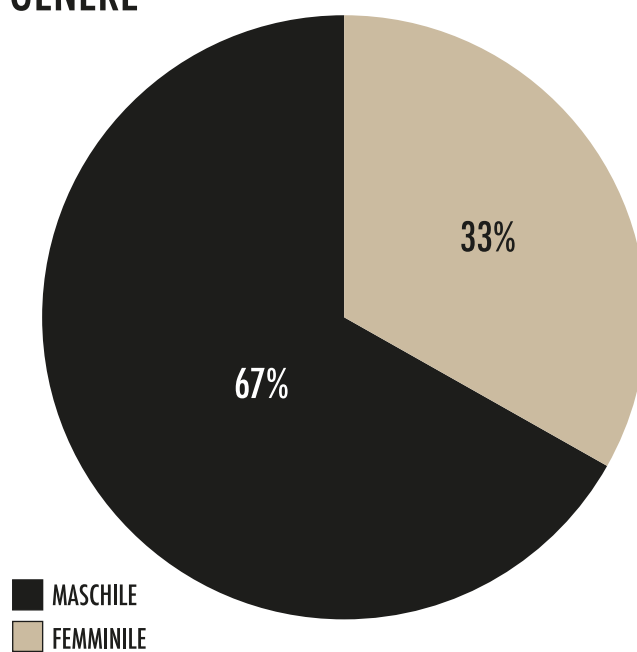
Capire chi entra in contatto con la nostra piattaforma è un passaggio fondamentale: ci permette di definire meglio il target e di intercettare bisogni ed esigenze di chi cerca immobili di lusso.

La nostra analisi si concentra su due aspetti: l'identikit demografico, che considera genere ed età, e l'identikit comportamentale, che analizza device utilizzati e interessi affini.

Dai grafici emergono subito due evidenze interessanti: gli uomini sono leggermente più presenti delle donne nella ricerca di case di lusso (52,9% contro 47,1%) e la fascia d'età più attiva è quella tra i 35 e i 44 anni, un segmento in cui solidità economica e desiderio di investimento iniziano a incontrarsi. In secondo luogo, la fascia anagrafica che si dimostra più coinvolta è quella compresa tra i 35 e i 44 anni. Si tratta di un dato coerente con le dinamiche del mercato: parliamo infatti di persone che si trovano in un momento di vita in cui le possibilità economiche e professionali raggiungono una certa solidità, e che quindi possono effettivamente orientarsi verso un acquisto di prestigio.

Questi due primi elementi — genere e fascia d'età — ci offrono già una base solida per iniziare a tratteggiare il profilo tipico del nostro visitatore, un profilo che sarà ulteriormente arricchito dalle analisi comportamentali che prenderemo in esame nella parte successiva.

GENERE



COMPORTAMENTO DEL VISITATORE

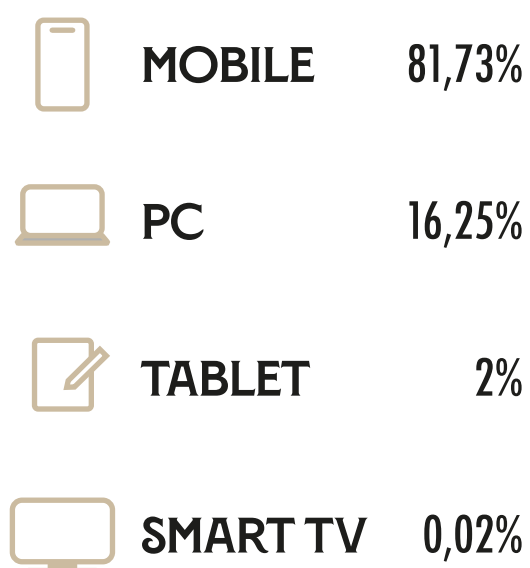
L'identikit del nostro visitatore passa anche dai comportamenti messi in campo nella sua attività online.

Come per gli scorsi Osservatori, abbiamo analizzato due elementi che riteniamo cruciali: il dispositivo di accesso e gli interessi affini.

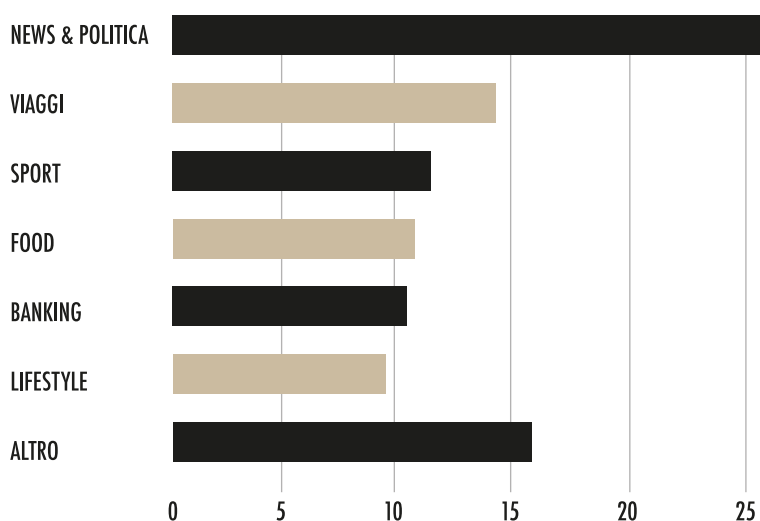
La tecnologia di accesso preferita resta il mobile, che incrementa il dato dello scorso anno passando dall'80,96% al 81,73%. Al secondo posto resta il PC, con il 16,25%.

Per quanto riguarda gli interessi, chi cerca immobili di lusso ha come principale attrazione il mondo della politica e dell'informazione, tipica caratteristica del pubblico altospeso (News & Politics: 26.43%).

Gli interessi secondari variano tra Travel, Sport & Fitness, Food & Dining, Banking e Lifestyle.



INTERESSI AFFINI



OSSERVATORIO DEL LUSSO

GLI IMN



MOBILI



GLI IMMOBILI ALL'ESTERO

Gli immobili inseriti su Luxforsale sono 5.168.

Circa il 95% degli immobili di pregio è situato su territorio italiano, la cui distribuzione analizzeremo nelle prossime slide. Il restante 5% invece è distribuito a livello internazionale.

A tal proposito, e appurato l'aumento della visibilità estera del portale, è molto importante capire quali sono gli stati maggiormente rappresentati nella nostra vetrina. Al primo posto troviamo la Spagna, con 54 immobili. In seconda posizione la Francia, con 45 immobili, seguita dagli Stati Uniti con 18 immobili.

In quarta posizione l'Albania, che conferma la sua ascesa in ambito immobiliare di lusso, seguita dalla Thailandia, dagli Emirati Arabi Uniti e dal Brasile.

Chiudono la Top Ten Repubblica Dominicana, Repubblica Ceca e Svizzera.

 SPAGNA	54 immobili	 UAE
 FRANCIA	45 immobili	 BRASILE
 USA	18 immobili	 REP, DOMINICANA
 ALBANIA		 REPUBBLICA CECA
 THAILANDIA		 SVIZZERA



TIPOLOGIE DI LOCALITÀ

In quale tipologia di località si trovano gli immobili di lusso?

I più numerosi sono quelli ubicati in città o quelli nelle zone litoranee? Oppure in una zona tranquilla lontana dal movimento delle metropoli e delle località balneari?

Tra i più di 5.000 immobili presenti su Luxforsale nel periodo di riferimento (1° aprile 2024 – 31 marzo 2025) la palma della località più rappresentata viene assegnata alla “Periferia” con il 33,30%. Seguono la città, con il 31,37% e la “zona mare”, con il 26,30%.
Pochi immobili, ma comunque di enorme pregio, sia in “zona lago” (5,41%) che nelle aree montane (2,60%).

Di seguito il confronto con gli anni precedenti.

	2023	2024	2025
PERIFERIA	35,7%	28,9%	33,3%
CITTÀ	26,7%	32%	31,37%
MARE	29,2%	20,7%	26,3%
LAGO	5,2%	3%	5,41%
MONTAGNA	3,2%	2%	2,60%
NON INDICATO	/	13,4%	/



REGIONI D'ITALIA

Come abbiamo visto, sono oltre 5.000 gli immobili di lusso presenti su Luxforsale, e rappresentano in toto le 20 regioni italiane.

I dati di riferimento su cui basiamo l'analisi sono la distribuzione territoriale delle residenze di pregio e il loro valore medio. Nelle prossime pagine, quindi, potrete analizzare regione per regione il numero di immobili di lusso, il prezzo medio regionale e le città più rappresentate.

A livello numerico la Lombardia e la Toscana si confermano le regioni (come nel 2024) con più immobili di lusso. Nel dettaglio la Lombardia in testa, con 1.036 immobili, e la Toscana al secondo posto, con 963 immobili.

Guadagna invece una posizione la Liguria, passando dal quarto posto del 2024 al terzo posto in quest'ultima rilevazione, con ben 519 residenze di pregio.

Per quanto riguarda il valore medio degli immobili il terzetto Veneto, Toscana e Lazio, che guidava la classifica 2024, lascia posto a Molise, Friuli e alla stessa Toscana, che passa però dalla seconda alla terza posizione.

Nel dettaglio il Molise, che figura al primo posto, ha un valore medio degli immobili di 2.373.571 €, calcolato però su una base numerica di soli 10 immobili, ben inferiore ai concorrenti.

Tra le città più rappresentate, Milano riconquista la leadership della Lombardia (nel 2024 nella regione dominava Monza), e così anche Firenze e Verona nelle rispettive regioni.

A sorpresa Bologna viene invece scalzata dalla prima posizione in Emilia, ad opera di Ravenna.

A livello assoluto Milano è in testa anche in questa classifica con 185 immobili, seguita da Roma con 146.

REGIONE	N. IMMOBILI	PREZZO MEDIO (€)	TIPOLOGIE DI IMMOBILE	
ABRUZZO	140	1.738.556	APPARTAMENTO	23,51%
BASILICATA	36	2.279.558	ATTICO	4,48%
CALABRIA	11	1.961.801	ATTIVITÀ COMMERCIALE	3,51%
CAMPANIA	306	1.572.354	CASALE	15,62%
EMILIA ROMAGNA	89	1.089.567	CASTELLO	1,22%
FRIULI V.G.	128	1.612.264	LOFT	0,28%
LAZIO	305	1.846.000	OPERAZIONE IMMOBILIARE	1,61%
LIGURIA	519	1.759.319	PALAZZO	3,42%
LOMBARDIA	1.036	934.444	TERRENO	0,46%
MARCHE	80	1.128.571	UFFICIO	0,79%
MOLISE	10	2.373.571	VILLA	45,10%
PIEMONTE	328	1.366.554		
PUGLIA	245	1.150.000		
SARDEGNA	217	1.370.192		
SICILIA	264	1.202.777		
TOSCANA	963	2.053.142		
TRENTINO	25	1.037.857		
UMBRIA	19	1.780.580		
VALLE D'AOSTA	222	1.348.989		
VENETO	305	1.292.982		

CITTÀ ITALIANE

CON MAGGIOR NUMERO D'IMMOBILI

	1° POSIZIONE		2° POSIZIONE	
ABRUZZO	Pescara	9	Teramo	2
BASILICATA	Matera	1	/	
CALABRIA	/		/	
CAMPANIA	Salerno	17	Caserta	12
EMILIA ROMAGNA	Ravenna	25	Rimini	15
FRIULI V.G.	Udine	2	Pordenone	3
LAZIO	Roma	146	Viterbo	9
LIGURIA	Genova	45	Imperia	23
LOMBARDIA	Milano	185	Monza	85
MARCHE	Fermo	8	Ancona	6
MOLISE	Campobasso	1	/	
PIEMONTE	Torino	21	Asti	10
PUGLIA	Bari	55	Lecce	24
SARDEGNA	Cagliari	9	Sassari	2
SICILIA	Palermo	25	Siracusa	19
TOSCANA	Firenze	81	Livorno	50
TRENTINO	Bolzano	2	Trento	1
UMBRIA	Perugia	12	Terni	3
VALLE D'AOSTA	Aosta	2	/	
VENETO	Verona	28	Venezia	16



DISTRIBUZIONE

PER FASCIA DI PREZZO

	500K/1M	1M/3M	3M/10M	10M+
ABRUZZO	60,8%	36,2%	2%	/
BASILICATA	36%	32%	32%	/
CALABRIA	62,5%	37,5%	/	/
CAMPANIA	67%	33%	/	/
EMILIA ROMAGNA	50%	38,1%	11%	0,9%
FRIULI V.G.	39%	48%	7%	6%
LAZIO	48%	34%	16%	2%
LIGURIA	49%	41%	8%	2%
LOMBARDIA	46%	44%	9%	1%
MARCHE	63%	32%	5%	/
MOLISE	50%	17%	33%	/
PIEMONTE	52,5%	40%	7%	0,5%
PUGLIA	55,5%	36,5%	8%	/
SARDEGNA	55,5%	32%	11%	1%
SICILIA	60,5%	31%	8%	0,5%
TOSCANA	41,5%	43,5%	13%	2%
TRENTINO	59%	35%	6%	/
UMBRIA	61%	34%	4%	1%
VALLE D'AOSTA	69%	31%	/	/
VENETO	47,5%	41%	10%	1,5%

la tua auto

il tuo brand



rinnova il tuo brand, completa il tuo status



BRAND
BUILDING
Studio

COMUNI D'ITALIA

Non solo città, ovviamente! L'Italia è caratterizzata da una bellezza estesa, che si snoda tra comuni e borghi da Nord a Sud.

Per questo è importante capire come sono distribuiti gli immobili di pregio in tutta la penisola e, soprattutto, capire in che zone tra aree di mare, montagna e laghi sono più numerosi.



MARE



LAGO



MONTAGNA

MARE

Le località litoranee in Italia sono un importante bacino per gli immobili di pregio, da Nord a Sud.

Lo scorso anno Liguria e Sardegna si mostrarono le due regioni più rappresentate in questa direzione.

Nel 2025 la Liguria si conferma al primo posto seguita dalla Toscana, rispettivamente con 4 e 3 immobili in Top Ten.

Ingresso in classifica per Lipari (Sicilia).

1. **ALASSIO (LIGURIA)**
2. **ARZACHENA (SARDEGNA)**
3. **SANREMO (LIGURIA)**
4. **FORTE DEI MARMI (TOSCANA)**
5. **OSPEDALETTI (LIGURIA)**

LAGO

Gli immobili di pregio distribuiti tra i rinomati laghi del Nord Italia (Garda, Maggiore, Como) e del Centro-Italia sono 253.

Le prime 4 località più rappresentate sono sul Lago di Garda, in quest'ordine: Lazise, Bardolino, Desenzano del Garda e Sirmione.

Segue in quinta posizione il Lago di Como, mentre il Lago Maggiore non figura nella Top Five del 2025, confermando il trend del 2024.

1. **LAZISE (GARDA)**
2. **BARDOLINO (GARDA)**
3. **DESENZANO DEL GARDA (GARDA)**
4. **SIRMIONE (GARDA)**
5. **CERNOBBIO (COMO)**

MONTAGNA

Gli immobili di lusso situati in zona di montagna e presenti su Luxforsale sono 122.

Rispetto allo scorso anno, dove avevamo impostato un'analisi a livello regionale, la rilevazione del 2025 si concentra sulle singole località.

Piemonte (con Bardonecchia) e Valle d'Aosta (con Courmayeur) come prevedibile si prendono le prime due posizioni. Le sorprese si trovano in terza e quinta posizione, rispettivamente con Amelia (Umbria) e Randazzo (Sicilia).

1. **BARDONECCHIA (PIEMONTE)**
2. **COURMAYEUR (VALLE D'AOSTA)**
3. **AMELIA (UMBRIA)**
4. **SAN VITO DI CADORE (VENETO)**
5. **RANDAZZO (SICILIA)**

OLTRE 10 MILIONI

Quali sono gli immobili di pregio con più valore su Luxforsale?

Per comprenderlo abbiamo analizzato tutti gli immobili presenti sul portale con valore superiore a 10 milioni di euro.

Sul sito ci sono ben 55 immobili con queste caratteristiche situati in Italia. Al di fuori dei confini italiani ne troviamo invece ben 9 in Francia, dislocati tra Parigi e Costa Azzurra.

Considerando solamente il panorama italiano, la distribuzione regionale si conferma simile al 2024, con la Toscana che rafforza il suo primato (passa da 7 a 19) e Liguria e Lombardia che scalzano Sardegna e Lazio in seconda e terza posizione.

REGIONE	N. IMMOBILI	REGIONE	N. IMMOBILI
TOSCANA	19	VENETO	3
LIGURIA	7	FRIULI V.G.	2
LOMBARDIA	7	EMILIA ROMAGNA	1
LAZIO	6	PIEMONTE	1
SARDEGNA	4	CAMPANIA	1
UMBRIA	3	SICILIA	1



I PIÙ VISITATI SU LUXFORSALE

L'analisi sui 10 immobili più visitati sul sito Luxforsale, quindi i più cliccati, comprende solamente gli immobili in vendita.
Per gli immobili in affitto analizzeremo la questione separatamente.

Come si vede c'è estrema attenzione per la Liguria, che compare con ben 6 immobili in Top Ten.

1.	TRANI	PUGLIA	PALAZZO	CITTÀ
2.	RAPALLO	LIGURIA	VILLA	MARE
3.	TARANTO	PUGLIA	VILLA	MARE
4.	FORTE DEI MARMI	TOSCANA	VILLA	MARE
5.	LECCE	PUGLIA	PALAZZO	CITTÀ
6.	VERONA	VENETO	ATTICO	CITTÀ
7.	ALASSIO	LIGURIA	APPARTAMENTO	MARE
8.	MONTALCINO	TOSCANA	CASTELLO	PERIFERIA
9.	RAVENNA	EMILIA ROMAGNA	PALAZZO	CITTÀ
10.	MILANO	LOMBARDIA	APPARTAMENTO	CITTÀ



RICHIESTE ITALIA

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

Capire quali sono le tipologie di immobile più visitate e quelle più richieste da ipotetici clienti è fondamentale per gli addetti ai lavori del luxury immobiliare, perché restituisce una fotografia immediata dell'andamento del mercato.

Come ogni anno, suddividiamo l'analisi in due segmenti: da una parte le visualizzazioni e le richieste sul mercato italiano, dall'altra sul mercato estero.

In ambito "richieste" vi è per noi un elemento fondamentale da sottolineare. I dati che noi pubblichiamo sono legati a un "reale interesse" degli acquirenti. È importante evidenziarlo per sottolineare che ogni richiesta pervenuta ad un operatore immobiliare, che pubblica su Luxforsale, è unica e qualificata.

Con questo vogliamo ribadire che non vengono accettate richieste fittizie o di qualità dubbia, perché l'obiettivo del portale è quello di agevolare l'attività dell'operatore immobiliare, fornendo solamente contatti di potenziali clienti realmente intenzionati ad acquistare.

Un'ulteriore precisazione: i dati sulle proprietà più richieste non sottendono una certa conclusione della trattativa (non è un dato a nostra disposizione), ma evidenziano un interesse elevatissimo verso l'immobile. È anche per questo motivo che le proprietà che ricevono 4 richieste vengono oscurate dal sito, vista l'alta probabilità di finalizzazione della vendita.

Passiamo ai dati: come potete vedere in Italia le richieste e le visualizzazioni evidenziano un movimento eterogeneo, che coinvolge più regioni.

All'estero, invece, registriamo dei dati abbastanza eloquenti e omogenei, con gli Emirati Arabi (e di conseguenza Dubai) a fare da padroni. Ben 9 immobili nella città emiratina sono tra i più visualizzati e 7 tra i più richiesti.

Un dato importante, che ci restituisce la certezza di come Dubai stia diventando la località estera più ambita in termini di Luxury Real Estate.

I PIÙ RICHIESTI DAGLI ACQUIRENTI

L'analisi sui 10 immobili più richiesti dagli acquirenti prende in considerazione solamente l'"interesse reale", quindi unico e qualificabile.

Anche in questo caso consideriamo solo gli immobili in vendita e, per motivi di privacy, inseriamo la sola località.

1.	PALERMO	SICILIA	APPARTAMENTO	CITTÀ
2.	TAORMINA	SICILIA	VILLA	MARE
3.	FORTE DEI MARMI	TOSCANA	VILLA	MARE
4.	GENOVA	LIGURIA	VILLA	CITTÀ
5.	SPOLETO	UMBRIA	VILLA	CITTÀ
6.	TORRI DEL BENACO	VENETO	VILLA	PERIFERIA
7.	LECCE	PUGLIA	VILLA	MARE
8.	MONTEPULCIANO	TOSCANA	CASALE	PERIFERIA
9.	LECCE	PUGLIA	PALAZZO	CITTÀ
10.	MERATE	LOMBARDIA	VILLA	PERIFERIA

I PIÙ VISITATI

MONDO

Dopo la panoramica sull'Italia è importante capire dove si trovano anche gli immobili esteri presenti su Luxforsale più desiderati dagli utenti.

Ecco la classifica:

1.	DUBAI	UAE	ATTICO	CITTÀ
2.	DUBAI	UAE	ATTICO	MARE
3.	DUBAI	UAE	ATTICO	MARE
4.	MENTON	FRANCIA	VILLA	MARE
5.	DUBAI	UAE	ATTICO	CITTÀ
6.	DUBAI	UAE	ATTICO	CITTÀ
7.	DUBAI	UAE	APPARTAMENTO	CITTÀ
8.	DUBAI	UAE	APPARTAMENTO	CITTÀ
9.	DUBAI	UAE	APPARTAMENTO	CITTÀ
10.	DUBAI	UAE	ATTICO	MARE



DUBAI, UAE.

SI RICONFERMA COME
CAPITALE MONDIALE DEL LUSSO.



I PIÙ RICHIESTI

MONDO

L'analisi sui 10 immobili più richiesti dagli acquirenti prende in considerazione solamente l'"interesse reale", quindi unico e qualificabile.

Anche in questo caso consideriamo solo gli immobili in vendita e, per motivi di privacy, inseriamo la sola località.

1.	DUBAI	UAE	ATTICO	MARE
2.	DUBAI	UAE	VILLA	MARE
3.	DUBAI	UAE	ATTICO	CITTÀ
4.	NIZZA	FRANCIA	LOFT	MARE
5.	DUBAI	UAE	ATTICO	MARE
6.	MARBELLA	SPAGNA	VILLA	MARE
7.	DUBAI	UAE	APPARTAMENTO	MARE
8.	ROQUEBRUNE	FRANCIA	APPARTAMENTO	MARE
9.	DUBAI	UAE	ATTICO	CITTÀ
10.	DUBAI	UAE	ATTICO	CITTÀ



IL LUSSO È QUESTIONE DI MANI

DIALOGO CON MATTEO BOSSI

L'Osservatorio del Lusso, il report annuale sul mercato immobiliare del lusso firmato Luxforsale, accende i riflettori sul mondo della pelletteria artigianale. Per l'occasione abbiamo avuto il piacere di intervistare Matteo Bossi, titolare dell'azienda Opificio 0325, specializzata nella realizzazione su misura di borse e accessori in pelle. Abbiamo parlato della sua passione per il lavoro e per l'artigianalità, con un occhio di riguardo rivolto al concetto di lusso. Buona lettura.

Ci racconti la storia del brand. Da dove nasce il nome Opificio 0325?

"Il brand Opificio 0325 nasce dalla voglia di mettersi in gioco e da una forte passione per il lavoro e per il mondo dell'artigianalità. Dopo anni passati a sviluppare le idee e disegni dei diversi brand per cui collaboravo, ho deciso di sviluppare un progetto tutto mio che metta l'esperienza sviluppata in questi anni al servizio del cliente per offrire un prodotto unico, di altissima gamma e personalizzabile in ogni dettaglio. Opificio 0325 è il brand della ditta Varese Rettili Pelletteria (la nostra sede operativa) giunta ormai alla terza generazione. Il numero 0325 rappresenta il modello iconico con cui ha iniziato mio

nonno a fare questo lavoro, cioè una borsa, una delle sue creazioni preferite".

Se dovesse descrivere il suo concetto di lusso non con parole, ma con una esperienza sensoriale, quale sarebbe?

"Il profumo della pelle di coccodrillo, così come il rumore dell'agata che lucida il coccodrillo. Passare la mano su una pelle di coccodrillo, ad occhi chiusi, e sentire sotto le mani le sue squame è una sensazione indescrivibile".

C'è una scelta coraggiosa o controcorrente che ha rappresentato una svolta nella sua carriera?

"Beh... Credo che diventare titolare di un'attività a 28 anni e mettersi in gioco sia già una scelta abbastanza coraggiosa, visti i tempi che corrono... Però penso che la stessa sfida di questo brand rappresenti una scelta coraggiosa: offrire una borsa di lusso, al pari livello se non superiore, dei più grandi brand del settore".

Qual è la mission e la vision di Opificio 0325?

"Ad oggi 0325 è una piccola realtà che nel 2024 ha venduto una borsa e diversi portafogli. L'obiettivo è crescere e farsi conoscere sempre di più. Non sono alla ricerca di grandi numeri di produzione. Lo scopo è sempre quello di offrire un prodotto unico che rappresenti

l'eccellenza del made in Italy. Ogni cliente deve riconoscersi nella borsa che sviluppiamo insieme, la deve sentire sua, un qualcosa che lo rappresenti".

Qual è la sua USP (Unique Selling Proposition), cioè quel qualcosa di unico e specifico che rende un suo prodotto, un suo servizio o il suo brand diverso e migliore rispetto ai concorrenti?

"L'unicità dei pezzi che produciamo. Infatti non abbiamo stock, né materia prima né prodotti finiti. Viene tutto ordinato e prodotto su misura per assecondare al 100% l'esigenza del cliente".

Nel concetto di lusso moderno una delle parole chiave è personalizzazione. Lei come la declina per i suoi clienti nell'ambito del suo settore?

"Offendo al cliente la possibilità di creare insieme a noi la sua borsa. Come già detto il cliente si deve riconoscere non tanto nel nome del brand, come succede per i grandi marchi di lusso, quanto piuttosto nella sua borsa. Un cliente che sceglie 0325 vuole unicità, vuole un prodotto davvero unico, esclusivo e introvabile!".

Se dovesse immaginare il futuro del lusso nella pelletteria tra vent'anni, qual è l'elemento più sorprendente che vede all'orizzonte?

"Oggi tutti i settori produttivi sono alla ricerca di nuove tecnologie per velocizzare ed abbassare i costi di produzione per massimizzare i profitti. Credo che nel mondo della pelletteria di alta gamma l'artigianalità, l'abilità manuale e l'esperienza debbano rimanere alla base"

Il made in Italy rappresenta ancora un valore aggiunto nell'ottica del lusso, soprattutto nell'ambito di un settore come la pelletteria dove riveste un fattore cruciale l'artigianalità, che è un elemento tipico dell'italianità?

"L'artigianalità rappresenta un po' il nostro paese, non a caso siamo ricercati e apprezzati in tutto il mondo per le nostre capacità artigiane. Il problema è che al giorno d'oggi questo aspetto non viene molto valorizzato. Io faccio il pellettiere da quando avevo 19 anni (adesso ne ho 35), ma onestamente vedo sempre meno giovani intraprendere questa attività, forse poco conosciuta e anche poco sponsorizzata".

Se il suo percorso imprenditoriale fosse raccontato come un viaggio, quale luogo rappresenterebbe la tappa più simbolica?

"Rialzarsi dopo il Covid credo che sia stato il momento più difficile e significativo. Mi ricorda molto la salita sul Monte Bianco che ho fatto un paio di anni fa, una salita continua, di notte, dove non si vedeva niente se non quello che illuminavo con la torcia frontale. Sul tragitto ho incontrato diversi falsi piani, sembravi arrivato e invece no, c'era ancora salita, passando sotto seracchi enormi e crepacci immensi. E poi finalmente l'alba... E la vetta. Ecco quel periodo credo che sia stato così".

Per salutarci le chiedo una frase che vorrebbe rimanesse impressa ai nostri lettori.

"Se fai solo quello che sai fare, non sarai mai più di quello che sei ora".



SHORT



RENT



FOCUS SHORT RENT

Luxforsale Short Rent è un Hub di Luxforsale interamente dedicato allo Short Rent. Si tratta, in tutto e per tutto, di un servizio verticale della piattaforma dedicato agli affitti brevi di lusso.

Lo Short Rent è oggi una soluzione innovativa ma, allo stesso tempo, necessaria, soprattutto per chi desidera ottenere una rendita da immobili di pregio altrimenti fermi.

C'è di più, lo Short Rent consente ai proprietari di immobili di godere di altri vantaggi, come un controllo e manutenzione costante, l'eliminazione del rischio di morosità e l'aumento del valore in caso di vendita futura.



PANORAMICA

Nelle pagine che seguono abbiamo raccolto alcuni dati sui trend futuri del turismo in Italia, in particolar modo riferendoci al prossimo periodo estivo, che impatteranno in modo significativo anche su chi propone soluzioni di affitto a breve termine.

In continuità con lo scorso anno la tendenza dei pernottamenti in Italia si conferma elevata, sia da parte di cittadini italiani che si muovono nel territorio, quanto da utenti stranieri che giungono nel Belpaese da qualsiasi area del mondo.

Nel dettaglio, è importante sottolineare come nel territorio italiano ci siano 7 regioni su 20 che accoglieranno il 59% dei visitatori, forti della loro offerta turistica, storica e architettonica.

Parallelamente, come si può immaginare, ci sono anche città molto richieste, partendo dalla Capitale fino a giungere alla bellissima Napoli.



PREVISIONE TURISTICA

2025 / 2026

Secondo le nostre rilevazioni l'Italia si appresta a vivere una vera e propria "invasione" turistica straniera, con un sostanziale aumento rispetto anche all'ultima rilevazione.

Per il periodo compreso tra il secondo semestre 2025 e il primo semestre 2026 si stimano ben 90-95 milioni di turisti, in crescita rispetto ai circa 65-68 milioni dello stesso periodo dello scorso anno. Di questi, ben il 62% sono turisti stranieri.

Le motivazioni sono diverse. Oltre all'innegabile attrattività dell'intero territorio italiano, che può contare su una variegata proposta turistica, ci sono anche due eventi di portata internazionale che stanno portando e porteranno numerosi turisti stranieri: il Giubileo 2025 e le Olimpiadi di Milano-Cortina 2026.

Importante analizzare anche i dati relativi alla sola stagione estiva in Italia. Secondo un'analisi del sito www.demoskopica.it sono previsti 65,8 milioni di turisti stranieri, con un aumento del 5,5% rispetto allo scorso anno.

Un dato incrementale che comporta anche una previsione di introito di circa 39 miliardi di euro (+0,9% rispetto al 2024).



PREVISIONE TURISTI IN ITALIA 2025/26

90-95 MLN

PERCENTUALE TURISTI STRANIERI

62%



PREVISIONE TURISTI IN STATE 2025

65,8 MLN



INCASSO PREVISTO
DA TURISTI STRANIERI NELL'ESTATE 2025

39 MLD €



REGIONI ITALIANE PIÙ VISITATE

Le regioni che saranno più visitate nel secondo semestre del 2025 e nel primo del 2026 saranno invece le solite note, con alcune variazioni rispetto allo scorso anno in termini di posizione in classifica.

La Toscana, per esempio, passa dalla prima alla terza posizione, mentre la Lombardia scala una posizione e si piazza a ridosso della regione più attrattiva, il Veneto.

Restano in classifica anche Lazio, Campania, Emilia Romagna e Trentino, forti delle loro rinomate zone turistiche.

1. VENETO
2. LOMBARDIA
3. TOSCANA
4. LAZIO
5. CAMPANIA
6. E. ROMAGNA
7. TRENTINO



CITTÀ ITALIANE PIÙ RICHIESTE

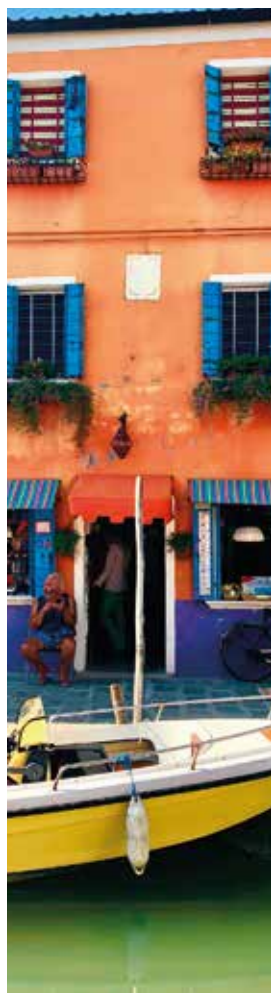
Ecco la classifica delle 10 città italiane più richieste dai turisti.

I dati sono estrapolati dall'Istat, che ha rilevato il numero di presenze maggiori nelle strutture ricettive.

In testa Roma, al secondo posto Venezia e al terzo Milano.

Fonte: Il Sole 24 Ore

1. ROMA
2. VENEZIA
3. MILANO
4. FIRENZE
5. RIMINI



PREZZI MEDI PERNOTTAMENTI

Un altro elemento cruciale per capire il trend del turismo in Italia, e di conseguenza i margini di crescita dello short rent, è l'analisi dei prezzi medi dei pernottamenti delle principali città italiane.

Le nostre rilevazioni si sono concentrate sulle principali città turistiche italiane, ovvero Milano, Venezia, Roma, Firenze e Napoli e sulle 5 regioni che hanno registrato il prezzo medio più alto nel 2024.

Tra le città Venezia si conferma (come nel 2024) la città più cara, seguita da Firenze e Roma. Tra le regioni invece il primato appartiene al Lazio, con Veneto e Lombardia al secondo posto.

CITTÀ		REGIONE	
VENEZIA	338 €	LAZIO	264 €
FIRENZE	333 €	VENETO	235 €
ROMA	276 €	LOMBARDIA	229 €
MILANO	276 €	TOSCANA	217 €
NAPOLI	151 €	TRENTINO	190 €

Fonte: Ministero del Turismo

PERCHÈ SCEGLIERE LO SHORT RENT

Lo Short Rent è un'attività sempre più diffusa, anche nell'immobiliare di lusso.

I dati che abbiamo elencato nelle pagine precedenti sono una prima parziale conferma: aumentando i trend turistici, crescono parallelamente anche le richieste di pernottamenti di lusso per brevi soggiorni. Ma le motivazioni per cui gli affitti brevi incrementano il loro trend di anno in anno sono ben più ampie, eccole nel dettaglio:



RENDIMENTO GARANTITO

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



AUMENTO DEL VALORE FINALE

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



MANUTENZIONE COSTANTE

Con lo Short Rent l'immobile è sempre sotto controllo e soggetto a manutenzione costante.



NESSUN RISCHIO DI MOROSITÀ

L'affitto breve azzerà il rischio di morosità, poiché l'ospite accede all'immobile solo dopo aver pagato il canone prestabilito.

IL CLIENTE LO PREFERISCE

Esperienze esclusive, maggiore sicurezza, privacy, ambiente familiare. Sono numerosi i vantaggi legati all'affitto di un immobile di pregio per un breve periodo.

Ecco le differenze, in positivo, che spingono il cliente a preferire lo Short Rent rispetto all'Hotel di Lusso.

	 HOTEL DI LUSSO	 SHORT RENT
PRIVACY	Aree comuni condivise con altri ospiti	Spazi esclusivi e completamente privati
SPAZI AMPI	Camere e suite con spazi limitati	Ville o appartamenti con grandi spazi e più stanze
FLESSIBILITÀ	Orari rigidi	Nessun vincolo di orario
ESPERIENZA	Atmosfera raffinata e strutturata	Esperienza più intima e personalizzata
SICUREZZA	Reception e sicurezza hotel	Sicurezza privata
AMBIENTE	Professionale	Familiare
CULTURA LOCALE	Strutture più standardizzate e urbanizzate	Immersione nella natura o in contesti storici esclusivi

TIPOLOGIE DI PROPRIETARI

Chi sono i proprietari che scelgono gli affitti brevi? Cambia la ragione che li motiva alla scelta: c'è chi vuole valorizzare il patrimonio, chi punta al rendimento e chi riduce i costi di gestione. Accanto ai privati, ci sono anche fondi e gruppi immobiliari con approcci più strutturati.

In questa tabella troviamo interessi e strategie delle diverse tipologie.

	INTERESSE	STRATEGIA
EREDE DI PATRIMONI	Valorizzazione senza vendita immediata	Generare reddito mantenendo il valore dell'immobile
INVESTITORI PRIVATI	Acquistare immobili di pregio per affitto	Massimizzare rendimento con tariffe premium
RESIDENTI PROPRIETARI	Vivere nell'immobile e affittarlo quando assenti	Ridurre costi di mantenimento senza rinunciare all'uso
FAMILY OFFICE E FONDI	Gestione finanziaria di lungo termine	Stabilità e valorizzazione con gestione professionale
AZIENDE E GRUPPI IMMOBILIARI	Operare nell'hospitality di lusso	Ampliare il portfolio e il valore dell'asset
PROPRIETARI IN VENDITA FLIPPING	Coprire costi in attesa di vendita o rialzo prezzi	Dimostrare redditività e attrattiva dell'immobile

DERIVAZIONE GEOGRAFICA MONDO

Chi sono i clienti altospendenti che prediligono lo Short Rent?
Quali sono le loro motivazioni?

	MOTIVAZIONE	ESIGENZE
	Esperienze esclusive, residenze storiche o ville fronte mare	Immobili con ampi spazi, alta privacy e servizi di lusso in città storiche
	Soggiorni medio-lunghi	Residenze eleganti con servizi su misura in località iconiche come Lago di Como e Costiera Amalfitana
	Vacanze brevi, paesaggi e tradizioni culturali	Ville toscane e dimore storiche con comfort esclusivi
	Viaggi di affari e turismo di lusso	Proprietà di design e facile accesso alle principali città d'arte
	Vacanze in località esclusive	Immobili di prestigio con massima privacy e comfort in località esclusive come Riviera Ligure e Costa Smeralda
	Esperienze esclusive in Europa	Ville moderne con tecnologie avanzate, alta sicurezza e riservatezza
	Interesse per destinazioni di lusso in Europa	Residenze di lusso con servizi personalizzati in mete costiere e città artistiche
	Viaggi culturali e soggiorni in luoghi storici	Dimore autentiche che garantiscono tranquillità, eleganza e contatto con la cultura locale
	Viaggi di lusso e soggiorni familiari di lunga durata	Grandi proprietà adatte a famiglie numerose, con servizi esclusivi come chef e personale dedicato



LUXFORSALE
WORLD CLASS LUXURY REAL ESTATE

CREDITI

Redazione Editoriale
a cura di **Gabriele Zangarini**

Design & Art Direction
a cura di **AMO Comunicare**

Luxforsale — Osservatorio del Lusso 2025

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale del contenuto senza autorizzazione.



www.luxforsale.it

IL LUSSO HA TROVATO CASA.

LUXFORSALE È IL NETWORK
DOVE IMMOBILI, PERSONE E OPPORTUNITÀ SI INCONTRANO.

LUXFORSALE
WORLD CLASS LUXURY REAL ESTATE