

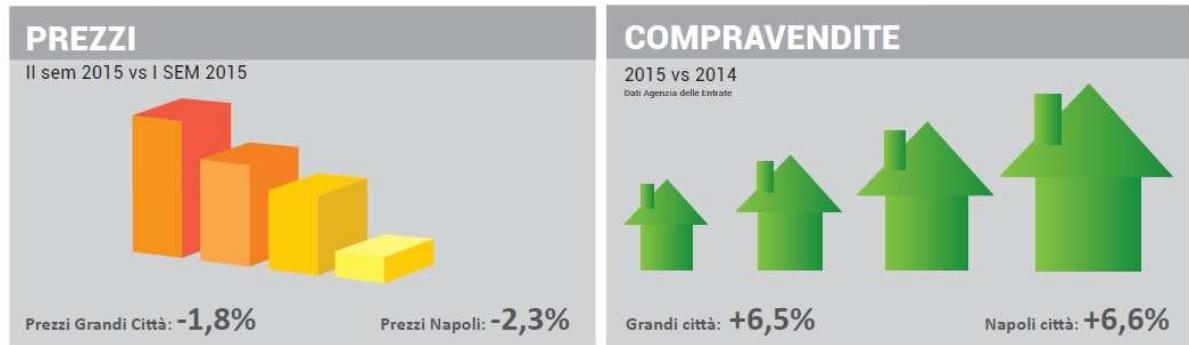
MERCATO IMMOBILIARE NAPOLI

Napoli: mercato in silente ripresa

NAPOLI



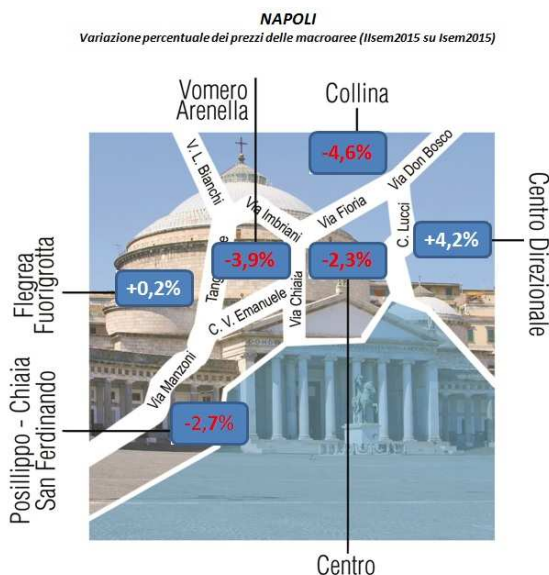
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

A Napoli nella seconda parte del 2015 le quotazioni immobiliari sono diminuite del 2,3% rispetto al semestre precedente. Anche la macroarea del Centro ha fatto registrare un ribasso dei valori pari al 2,3%. Calo simile anche nella macroarea Posillipo – Chiaia – San Ferdinando (-2,7%), dove si rileva comunque un mercato vivace grazie all'aumento di richieste da parte di single, giovani coppie (spesso aiutate dai genitori), famiglie e investitori. Quotazioni praticamente invariate nella macroarea Flegrea – Fuorigrotta (+0,2%), dove ha inciso una maggiore apertura da parte degli istituti di credito nella concessione dei mutui. In calo del 3,9% i valori nella macroarea Vomero Arenella, dove a soffrire maggiormente sono le tipologie più vetuste. In discesa i prezzi anche nella macroarea Collina (-4,6%). Quotazioni in leggera crescita nella macroarea del Centro – Direzionale, dove si evidenzia un mercato più vivace ed una contrazione dei tempi medi di vendita, anche grazie ai vantaggiosi tassi sui mutui. Bene le compravendite che nel 2015 sono cresciute del 6,6% rispetto all'anno precedente.

L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE



MACROAREA CENTRO: prezzi in discesa del 2,3%

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari in **zona Centro - Corso Meridionale**. Si registra un aumento del numero di richieste e compravendite, dovuto soprattutto ad una maggiore apertura da parte degli istituti di credito nella concessione dei mutui. In quest'area della città acquistano per lo più famiglie in cerca della soluzione migliorativa oppure della loro prima casa. Il bilocale è la tipologia più apprezzata e la spesa media si attesta tra 110 e 115 mila €. Piacciono le soluzioni con esposizione su strada e non sul cortile interno, importante la presenza dell'ascensore e che non siano necessari costosi lavori di ristrutturazione. Centrale e molto trafficata l'area di corso Meridionale, dove sono presenti palazzine d'epoca costruite nei primi anni del '900. Chi volesse acquistare un appartamento usato in buone condizioni deve mettere in conto una spesa compresa tra 1800-2200 € al mq. Da segnalare un discreto numero di richieste per le soluzioni che si trovano in piazza Nazionale e via Nazionale, caratterizzate da una buona esposizione e quindi luminose. Sempre ricercate anche le tipologie che si trovano nella zona del Centro Direzionale, dove è possibile acquistare appartamenti più recenti e situati in un bei contesti: qui un usato che non necessita di lavori e dotato di terrazzi e posto auto si vende tra 2000 e 2500 mq, a seconda dell'esposizione. Nella zona di corso Malta, area poco servita del quartiere, ci sono villette a schiera realizzate nel 2011 e vendute a prezzi compresi tra 1500 e 1800 € al mq. Buona la richiesta di immobili in locazione nell'area di Corso Meridionale, in particolare da parte di giovani coppie e stranieri: Il canone di bilocali e trilocali oscilla tra 400 e 700 € al mese in base allo stabile.

Vivace il mercato immobiliare in zona **Toledo e Montesanto** dove si registra un incremento del numero delle richieste. Aumenta infatti la fiducia dei potenziali acquirenti, anche grazie ad una maggiore apertura delle banche sulla concessione del credito. A quest'area della città sono interessati per lo più investitori, si tratta in genere di persone che comprano per poi affittare a studenti universitari oppure di imprenditori che avviano attività di B&B. Chi compra per dare in locazione a studenti sceglie in genere bilocali e trilocali in buono stato e dal valore medio compreso tra 150 e 200 mila €. La richiesta di appartamenti in affitto da parte di studenti è legata alla presenza dell'Accademia delle Belle Arti e della Facoltà di Architettura, ma anche alla presenza di tre stazioni metropolitane che permettono facili collegamenti con altre zone della città ed altre facoltà universitarie. Chi compra per realizzare un B&B si focalizza in genere su tipologie ampie completamente da ristrutturare: la spesa minima parte da 200-230 mila €. A comprare la prima casa sono soprattutto giovani coppie provenienti dall'affitto. Questo tipo di acquirenti sceglie prevalentemente il due vani più accessori dal valore non superiore a 150 mila €. Le zone principali del quartiere sono via Toledo, piazza Dante e Piazza Carità. Si tratta di zone signorili caratterizzate da palazzi d'epoca spesso con il vincolo delle belle arti ed impreziositi da affreschi, travi in legno a vista, portineria e posto auto. Il valore medio per queste soluzioni si attesta su 2500-3000 € al mq. In zona Toledo si trovano anche abitazioni di media qualità dal valore di 1500-2000 € al mq e tipologie popolari (nell'area dei Quartieri Spagnoli) con valori di 1000-1200 € al mq. Eterogenea zona Montesanto, dove si possono acquistare sia abitazioni medio-signorili sia soluzioni popolari, ma anche più recenti costruite in cemento armato. In quest'area della città per le tipologie migliori non si superano i 2000 € al mq. Attivo il mercato degli affitti in zona Toledo ed in zona Montesanto, alimentato soprattutto da studenti o da coloro che non riescono ad acquistare. Il canone di un bilocale è compreso tra 500 e 600 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero. Molto apprezzati i box auto, anche per la carenza di parcheggi e di posti auto, difficile però trovare box in vendita, più facile reperirne in affitto.

MACROAREA DI POSILLIPO – CHIAIA – SAN FERDINANDO: quotazioni in ribasso del 2,7%

Quotazioni ancora in diminuzione nella seconda parte del 2015 a **Posillipo** (-5,8%). Si registra comunque un mercato vivace grazie all'aumento di richieste e di compravendite da parte di single, giovani coppie (spesso aiutate dai genitori) e da famiglie. Non manca inoltre la domanda da parte di investitori in cerca di

monolocali e bilocali da mettere a reddito, con un investimento medio che si attesta (per l'acquisto di un bivani) tra 140 e 180 mila €. Le famiglie che comprano l'abitazione principale si focalizzano invece sui trilocali dotati di vista sul golfo e possibilmente di discesa diretta al mare. Su via Petrarca ad esempio è possibile acquistare soluzioni panoramiche degli anni '70 e '80 a 5000-5500 € al mq. Prestigiosa via Posillipo, dove si trovano gli immobili storici e signorili del quartiere e si possono toccare punte di 7000-8000 € al mq per tipologie ristrutturate, panoramiche, inserite in contesti di prestigio e dotate di portineria. Soluzioni indipendenti, semindipendenti, parchi e palazzine degli anni '60 e '70 si trovano nell'area di Marechiaro e La Gaiola, dove si registrano quotazioni di 3500-4000 € al mq per abitazioni con giardino e posizionate nei pressi del mare. Da segnalare che, soprattutto nell'area di via Posillipo, si registra una forte domanda di box auto anche a causa delle difficoltà di parcheggio, l'offerta di box in vendita è però molto bassa. In questa zona un box singolo si vende a cifre comprese tra 60 ed 80 mila €.

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari a **Bagnoli**, dove si registra un aumento delle compravendite. Qui la domanda proviene per lo più da coppie e famiglie in cerca di tipologie composte da due vani più accessori, che abbiano un prezzo compreso tra 130 e 140 mila €. Da segnalare anche qualche acquisto da parte di investitori che però esprimono un budget leggermente più ridotto che si attesta su 100-110 mila €. Chi compra la prima casa si focalizza su tipologie che non siano posizionate al piano terra, con spazi esterni come balconi o terrazzi e che siano provviste di ascensore se si trovano ai piani alti. Gli investitori acquistano invece appartamenti da affittare a giovani coppie oppure ad americani impiegati nella NATO e che si trovano in città per motivi di lavoro. Il canone di locazione di un bivano più accessori è di 500-600 € al mese. Via di Pozzuoli si estende sul lungomare ed è caratterizzata dalla presenza di abitazioni Ina Casa e da tipologie civili valutate, se fronte mare, circa 2800 € al mq. Viale Campi Flegrei è la via principale del quartiere, verde ed in parte pedonale. In quest'area si trovano soluzioni d'epoca del 1920 in stile Liberty realizzate in tufo, con quotazioni che si attestano sui 2800 € al mq per tipologie in buono stato. Tranquilla e panoramica l'area di via Boezio, composta prevalentemente da tagli ampi che si valutano 2200-2300 € al mq se dotati di vista mare. A Bagnoli è possibile acquistare anche abitazioni popolari che non superano 2000 € al mq.

MACROAREA FLEGREA – FUORIGROTTA: stabilità dei valori (+0,2%) rispetto al semestre precedente

In leggero aumento le quotazioni in zona **Soccavo - Garzilli** nella seconda parte del 2015. In quest'area le richieste provengono soprattutto da famiglie e coppie in cerca dell'abitazione principale: le tipologie più ricercate sono i bivani più accessori e i trivani più accessori, preferibilmente posizionati ai piani intermedi, luminosi e dotati di balconi. L'area è molto eterogenea, in quanto coesistono soluzioni popolari ex Ina Casa ed edilizia privata. Le zone maggiormente richieste sono quelle che si sviluppano nei dintorni di via dell'Epomeo e traverse e di via Piave. Quest'ultima è una zona popolare, ma piace perché le abitazioni sono vicine a parchi pubblici e sono tutte dotate di parcheggio privato e posto auto: le quotazioni delle soluzioni da ristrutturare si attestano su 1800-2000 € al mq, mentre per quelle già rimesse a nuovo si devono considerare circa 2400-2600 € al mq. Via dell'Epomeo, invece, offre palazzi in edilizia medio-civile, dove un appartamento in buono stato costa 2700-2800 € al mq e può raggiungere 3000 € al mq se particolarmente prestigioso e con un'ottima esposizione. Popolare la zona della Loggetta sorta negli anni '40,'50 e '60 e composta in gran parte da palazzine Ina Casa: qui un usato in buone condizioni si può comprare con una spesa che va da 1500 a 1800 € al mq.

Quotazioni in lieve aumento in zona **Pianura** nella seconda parte del 2015. Infatti una maggiore apertura da parte degli istituti di credito nella concessione dei mutui ha permesso ai potenziali acquirenti di fare proposte leggermente più alte rispetto allo scorso semestre. Il mercato è alimentato principalmente da persone in cerca dell'abitazione principale e la tipologia più richiesta è il bilocale. Una delle aree più

richieste del quartiere è quella centrale perché ben collegata ai mezzi pubblici e ben servita commercialmente. Qui sorgono palazzine di 3 piani accanto a palazzi di 6-7 piani degli anni '80: un appartamento ristrutturato costa circa 1500-1600 € al mq, mentre una soluzione da ristrutturare si vende a 1300 € al mq. Piace anche la zona di via Campanile e traverse, in quanto l'edilizia è qualitativamente migliore essendo stata interessata dal Piano Regolatore. Da segnalare che nel 2015 in via Trencia è stata completata la ristrutturazione di un antico rudere: qui il nuovo si vende a 2200 € al mq.

MACROAREA VOMERO – ARENELLA: -3,9% per i prezzi degli immobili

Quotazioni in diminuzione nell'area del **Vomero Alto** nella seconda parte del 2015. A soffrire maggiormente sono le tipologie più vetuste. In questi sei mesi sono aumentate le richieste anche grazie a tassi sui mutui competitivi e ad una maggiore facilità di accesso al credito. La domanda è alimentata da coppie al primo acquisto oppure da famiglie in cerca della soluzione migliorativa. La tipologia più richiesta è il bilocale ma l'offerta è bassa, quindi è il trilocale la tipologia più scambiata. Piacciono le abitazioni luminose e con una buona esposizione, molto importante anche la presenza del posto auto ma la disponibilità è bassa. L'area del Vomero Alto è sorta a partire dalla seconda metà degli anni '60. Le vie principali del quartiere sono via Fragnito, via Giulio Palermo e via Freud: qui una soluzione da 85 mq in buone condizioni costa circa 310 mila €. L'adiacente zona di Via Jannelli è meno centrale ma caratterizzata da una maggiore tranquillità e dalla presenza di aree verdi. Nel quartiere inoltre è possibile trovare abitazioni panoramiche dotate di vista mare. Da segnalare che in via Sgambati e in via Jannelli sono in corso lavori, volti ormai quasi al termine, per la realizzazione di box auto distribuiti su più livelli.

Quotazioni sostanzialmente stabili in zona **Medaglie d'Oro** caratterizzata da un mercato vivace grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni. Buona la richiesta di acquisti per investimento, si tratta in genere di risparmiatori che comprano abitazioni preferibilmente già locate oppure in nuda proprietà. Il capitale investito si attesta mediamente su 250 mila € con una rendita mensile di 800-850 €. La domanda di abitazioni in affitto proviene soprattutto da giovani coppie. Molto apprezzata la zona di viale Michelangelo, al confine con la prestigiosa via Scarlatti e con via Raffaello: qui ci sono parchi condominiali costruiti negli anni '50, dotati di posto auto e giardino condominiale, oppure abitazioni degli anni '40 di qualità medio-alta, in alcuni casi ristrutturati di recente e dotati del servizio di portineria. Qui i valori partono da 3600 € al mq per raggiungere punte di 4500-4700 € al mq per le soluzioni più signorili. Più centrale l'area di piazza delle Medaglie d'Oro e piazza dell'Immacolata caratterizzata da tipologie costruite dagli anni 60' in poi e con valori compresi tra 3500 e 4200 € al mq. Nelle strade limitrofe a piazza Medaglie d'Oro i prezzi scendono a 3500-3800 € al mq. Da segnalare che in piazza Leonardo ed in piazza degli Artisti sono in corso i lavori per la realizzazione di nuovi box auto sotterranei: le quotazioni di un box singolo si attestano tra 50 e 65 mila €.

MACROAREA COLLINA: le quotazioni immobiliari calano del-4,6%

Mercato vivace in **zona Materdei** grazie alle richieste da parte di giovani coppie, di famiglie in cerca della soluzione migliorativa e di investitori. Chi acquista per mettere a reddito preferisce monolocali e bilocali con una spesa minima di 20-25 mila € (monolocali al pian terreno) e cifre massime di 50-60 mila €. Chi compra la prima casa sceglie bilocali e trilocali, mentre chi cerca una tipologia migliorativa acquista anche soluzioni più ampie. L'area più vecchia del quartiere Materdei presenta quotazioni contenute, che per un buon usato si attestano su 1100-1200 € al mq. La parte residenziale del quartiere, nei pressi della fermata della metropolitana, è caratterizzata da parchi, palazzine in stile liberty e corti signorili dotate di ascensore e a volte di portineria. Comprare un appartamento da 75 mq in corte e con giardino interno costa circa 175 mila €, mentre per abitazioni completamente ristrutturate sia nelle parti esterne che interne si spendono fino a 2400 € al mq. Nell'area compresa tra via Salvator Rosa ed il Museo, come anche la zona di

Santa Teresa degli Scalzi, sono presenti abitazioni realizzate a partire dagli anni '20. Qui un appartamento da ristrutturare di 80-85 mq vale 180 mila €, se già ristrutturato il prezzo sale a 240 mila €. Da segnalare che proprio in via Salvator Rosa sono stati completati i lavori di riqualificazione su un palazzo in tufo, ora ristrutturato in cemento armato, dove si possono acquistare appartamenti nuovi con possibilità di box auto. La richiesta del costruttore per una tipologia da 100 mq è di 350-360 mila €. Attivo il mercato delle locazioni in zona Materdei. Il canone di un bilocale si attesta su 400-450 € al mese.

MACROAREA DEL CENTRO DIREZIONALE: valori in aumento del 4,2%

Il mercato di **San Giovanni a Teduccio** evidenzia una forte richiesta di tipologie realizzate in cemento armato che tuttavia non viene soddisfatta dall'offerta molto bassa. Il mercato sta diventando più selettivo, diminuiscono infatti le persone che riescono ad acquistare, ed i pochi che possono farlo si focalizzano su tipologie in cemento armato. Il taglio più richiesto è sempre il trilocale. Una delle zone più apprezzate è quella che si sviluppa intorno a via Bernardino Martirano, dove si concentrano abitazioni ex Inpdap che hanno quotazioni medie di 1500 € al mq. Corso San Giovanni a Teduccio è la strada principale, dove prevalgono soluzioni d'epoca dei primi anni del '900 che hanno quotazioni medie di 1000 € al mq. Chi cerca casa sul corso spesso chiede il fronte mare o la vista mare, ci sono infatti delle nuove costruzioni in parco con queste caratteristiche che hanno quotazioni medie di 1800 € al mq. Piacciono anche le soluzioni ex IACP che si possono trovare nel Rione Forzati, con valori medi di 1300-1400 € al mq. In via Positano sono disponibili edifici popolari ex Ina Casa che si scambiano a prezzi medi di 1100 € al mq. L'area del Rione Villa è caratterizzato da abitazioni ex IACP: la domanda è alta ed il valore del medio usato si attesta su 1000 € al mq. Da segnalare che alle spalle di corso Protopisani sono state completate nuove abitazioni in parco nei pressi del nuovo polo universitario, un trilocale con box si vende a 180-200 mila €. Anche il nuovo polo universitario è stato completato ma non è ancora completamente operativo. A San Giovanni a Teduccio la richiesta di immobili in affitto è molto alta, ma l'offerta non riesce a soddisfare il gran numero di richieste: i proprietari infatti sono sempre più esigenti sulle garanzie di solvibilità dell'inquilino. Il canone di un bilocale è di 400 € al mese, mentre per il trilocale la spesa è di 500 € al mese.

Mercato immobiliare dinamico nell'area di **Poggioreale**. Si registra infatti un aumento delle compravendite ed una contrazione dei tempi medi di vendita, anche grazie alla voglia di mettere il proprio capitale al sicuro essendo diminuita la fiducia verso gli istituti di credito. La domanda proviene soprattutto da coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure dell'abitazione da acquistare per i figli. La tipologia preferita è il trilocale ma l'offerta di questo taglio è bassa e quindi il maggior numero di compravendite riguarda bilocali situati ai piani bassi (se sprovvisti di ascensore), dotati di balconi e non completamente da ristrutturare. Poggioreale è composto soprattutto da abitazioni spesso realizzate nel dopoguerra da enti come INA Casa oppure Ferrovie dello Stato e da parchi residenziali. Si tratta di soluzioni in tufo che attualmente si vendono, se in buono stato, a 1500 € al mq. Più sporadiche le tipologie in cemento armato degli anni '70, '80 e '90, le cui quotazioni arrivano a 2000 € al mq. Prezzi più bassi si registrano nell'area di via Stadera a causa del contesto popolare e della vetustà degli appartamenti in tufo: qui un buon usato si vende a 1000-1200 € al mq. Popolare anche l'area di Gianturco, interessata da un progetto del Comune di Napoli che prevede la realizzazione di nuove fermate della metropolitana e di aree verdi. A Poggioreale invece sono già in corso d'opera i lavori per la costruzione della fermata della metropolitana, mentre è stata completata ed è in funzione la nuova tramvia che collega via Stadera e Poggioreale con l'area centrale della città. Alta la richiesta di appartamenti in affitto nell'area di Poggioreale. Il canone di locazione di un bilocale è di 450 € al mese, quello di un trilocale è di 500-550 € al mese