

NAPOLI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato immobiliare locale)

PREZZI: -2,1% nel II semestre del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-6,8	-6,1	-3,0	-5,5	-12,7	-8,0	-11,1	-5,6	-2,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel secondo semestre del 2016 i valori immobiliari di Napoli hanno registrato un calo del 2,1%. Mercato vivace nel Centro Storico dove, nell'ultimo semestre, si registra un ulteriore aumento della richiesta da parte di investitori che intendono avviare attività di B&B e affittacamere per turisti. Il quartiere Monteoliveto ha evidenziato una contrazione dei prezzi nel secondo semestre 2016, in particolare nella zona più costosa quella di San Felice.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede la prevalenza del trilocale, che rappresenta il 38,1% delle richieste. I bilocali sono al secondo posto con il 36,6%, i quadrilocali incidono per il 12,6%. Nel 28,6% dei casi i potenziali clienti esprimono budget inferiori a 120 mila €; il 40,8%, invece, ha una disponibilità di spesa compresa tra 120 e 249 mila €.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni in lieve aumento: +0,4 per i bilocali e +0,8% per i trilocali. Sul mercato di Napoli prevalgono i contratti a canone libero.

COMPRAVENDITE: transazioni in aumento

In città nel 2016 sono state effettuate 6.714 transazioni, pari al +17,1% rispetto al 2015, la provincia chiude il 2016 con 10.283 compravendite, che corrispondono a +19,8%.

Testo integrale

NAPOLI: mercato vivace

Prezzi in calo e aumento della richiesta da parte degli investitori

Nel secondo semestre del 2016 i valori immobiliari di Napoli hanno registrato un calo del 2,1%.

Variazione %prezzi macroaree IIsem2016 su Isem2016

NAPOLI	II sem 2016
Centro	-2,7%
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	-5,1%
Flegrea - Fuorigrotta	0,7%
Vomero - Arenella	1,2%
Collina	-1,1%
Centro Direzionale	-6,8%

MACROAREA CENTRO: quotazioni in calo del 2,7%.

ZONA CENTRO - DUOMO

Mercato vivace nel Centro Storico di Napoli, dove nell'ultimo semestre si registra un ulteriore aumento della richiesta da parte di investitori. Non mancano gli acquisti per poi mettere a reddito tramite la locazione classica, grazie alla buona domanda di studenti universitari e personale medico impiegato nel Policlinico: in questo caso il canone di un bilocale è di 500-550 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero oppure a carattere transitorio. Le strade dove si realizza il maggior numero di compravendite, anche quelle indirizzate sulla prima casa, sono via Duomo e corso Umberto ed adiacenze,

dove sono presenti tipologie storiche risalenti al '700-'800 che in buono stato si scambiano intorno a 2400 € al mq. I top prices si raggiungono nella zona compresa tra la chiesa di Santa Maria di Costantinopoli e piazza Vincenzo Bellini perché i palazzi sono di notevole pregio artistico e architettonico e le strade sono più ampie e luminose. Qui i valori salgono a 2800-3000 € al mq. Quotazioni simili anche nelle vie San Sebastiano, Mezzocannone, Santa Chiara, Benedetto Croce e la chiesa di San Domenico Maggiore, area sempre molto apprezzata perché comoda ai servizi. Valori più bassi, 800-1000 € al mq, si segnalano per le abitazioni presenti nei vicoli. Numerosi i lavori che interessano la zona del centro della città al fine di renderla sempre più attrattiva per i turisti. A breve infatti dovrebbe aprire la fermata della metropolitana "Duomo".

ZONA MONTEOLIVETO

Il quartiere Monteoliveto ha evidenziato una contrazione dei prezzi nel secondo semestre 2016, in particolare nella zona più costosa quella di San Felice. Ha tenuto invece quella più popolare, dove i prezzi sono più contenuti. Ad acquistare sono stati soprattutto investitori alla ricerca di immobili da destinare a casa vacanza, in particolare nella zona Orefici, mentre nella zona di Santa Brigida acquistano soprattutto come prima casa. Qui infatti ci sono immobili residenziali che in ottimo stato possono arrivare anche a 6000 € al mq. Il quartiere Orefici è compreso tra corso Umberto I e via Nuova Marina e offre immobili costruiti nel periodo post bellico, alcuni anche di tipologia popolare. Le quotazioni medie oscillano intorno a 2000 € al mq con punte minime di 1500 € al mq per gli immobili meno luminosi e punte di 3000 € al mq per gli immobili più signorili con portineria e ascensore situati su corso Umberto I. Le quotazioni della zona cambiano a seconda che si sia più o meno vicini a via Toledo, importante via commerciale della città. Infatti la zona dei Quartieri Spagnoli che sorge a ridosso di via Toledo registra prezzi di 1000 € al mq per una soluzione usata ed in buone condizioni, mentre allontanandosi da via Toledo si scende sotto i 1000 € al mq. Sul mercato dei box si registra una domanda molto elevata. Per un box singolo si spendono mediamente intorno a 80 mila €.

MACROAREA POSILLIPO-CHIAIA-SAN FERDINANDO: valori in diminuzione del 5,1%.

ZONA PETRARCA - ORAZIO

Nella seconda parte del 2016 il mercato della zona di Petrarca - Orazio ha registrato ancora una diminuzione dei prezzi a due cifre (-16,7%). La motivazione si deve ricercare nella diminuita disponibilità di spesa da parte dei potenziali acquirenti e che ha interessato in particolare le abitazioni più ampie e da ristrutturare, per le quali oltre al costo di acquisto occorre considerare anche i costi della ristrutturazione. Si muovono prevalentemente acquirenti alla ricerca dell'abitazione principale per realizzare un acquisto migliorativo. In questa zona si trovano prevalentemente appartamenti i piccoli contesti condominiali oppure in piccoli parchi. La presenza di elementi di prestigio può far arrivare i prezzi anche a 7000 € al mq contro una media della zona di 4000-6000 € al mq. Nella zona di Caravaggio – Manzoni i valori immobiliari sono più contenuti. E' una zona meno residenziale, più centrale e meno servita. Ci sono importanti parchi condominiali le cui quotazioni si aggirano intorno a 4000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si muovono prevalentemente famiglie della zona che non riescono ad acquistare o che temporeggiano oppure lavoratori fuori sede. Si stipulano sia contratti a canone concordato sia a canone libero. Per un bilocale si spendono mediamente 600-800 € al mese, per un trilocale 1000 € al mese. Bassa la domanda di box e posto auto dal momento che la maggioranza degli immobili ne sono già provvisti. Una soluzione singola costa tra 50-60 mila € (box) e 20-30 mila € (posto auto).

MACROAREA FLEGREA-FUORIGROTTA: lieve rialzo dei prezzi pari al +0,7% rispetto al Isem2016

ZONA FUORIGROTTA

Vivace il mercato immobiliare in zona Fuorigrotta, dove i bassi tassi di interesse sui mutui stanno spingendo la richiesta da parte di giovani coppie e famiglie in cerca dell'abitazione principale. La tipologia più richiesta è il trilocale e le caratteristiche più ambite sono un contesto abitativo di qualità ed un adeguato stato di manutenzione dell'immobile. Diversa la domanda da parte di chi compra per mettere a reddito, si tratta in genere di risparmiatori in cerca di rendimenti lordi annui che si attestino intorno al 6% con un investimento iniziale di 100-110 mila €. La tipologie più richiesta in questo caso è il bilocale. A cercare casa in affitto sono coppie e famiglie, anche in questo segmento si registra un'attenzione crescente alla qualità e allo stato di manutenzione dell'immobile: il canone di un bilocale è di 500-600 € al mese mentre per un trilocale la spesa sale a 700-800 € al mese. Il contratto utilizzato è quasi sempre quello a canone libero da 4 anni più 4 con cedolare secca. Una delle aree con più richieste è quella che si sviluppa attorno al parco San Paolo, non lontano dall'omonimo stadio, dove si concentrano abitazioni signorili realizzate prima del 1967. Gli appartamenti già in buone condizioni si scambiano mediamente a 2500 € al mq, sostanzialmente la stessa cifra a cui si possono acquistare le abitazioni in edilizia privata con portineria di una parte di viale Kennedy. Sempre su questa strada sono presenti palazzi realizzati in edilizia più economica, i cui valori oscillano intorno a 2200 € al mq. Più quotate le soluzioni simili che sorgono in via Terracina (nei pressi della RAI), dove si raggiungono anche valori medi di 2800 € al mq, grazie alla presenza di parchi residenziali signorili ben curati in ogni dettaglio e dotati di portineria. Completamente opposta l'offerta presente nella zona del Pendio (tra via Terracina ed Agnano), dove si concentrano numerose soluzioni ex IACP che si compravendono a prezzi inferiori a 2000 € al mq se in buone condizioni. Agnano si trova nella parte più periferica del quartiere, in un'area poco servita, e presenta valori più bassi rispetto alla media (per l'usato si spendono mediamente 1000 al mq per tipologie da ristrutturare e 1400 € al mq per abitazioni ristrutturate).

ZONA PIANURA

Quotazioni in aumento dell'8% in zona Pianura nella seconda parte del 2016. 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. In quest'area di Napoli il mercato è alimentato principalmente da persone in cerca dell'abitazione principale e la soluzione più richiesta è il trilocale. Piacciono molto le abitazioni posizionate ai piani alti, luminose e con una buona esposizione ma l'offerta di questa tipologie sul mercato è bassa. Una delle aree più richieste del quartiere è quella più centrale che si sviluppa lungo via provinciale e dove prevalgono i condomini degli anni 80 che in buono stato si scambiano a prezzi medi di 1100 € al mq. Piace anche la zona di via Campanile e traverse, in quanto l'edilizia è qualitativamente migliore essendo stata interessata dal Piano Regolatore. Sul fronte delle locazioni c'è una buona domanda da parte di giovani coppie e famiglie che non riescono ad acquistare. Per un bilocale si spendono 500 € al mese, per un trilocale 600 €. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero da 4 anni più 4 con cedolare secca.

MACROAREA VOMERO-ARENELLA: leggero rialzo delle quotazioni (+1,2%).

ZONA VOMERO – SCARLATTI

Mercato vivace in zona Vomero – Scarlatti dove la domanda di acquisto proviene soprattutto da coppie e famiglie in cerca della prima casa. Le tipologie più richieste sono trilocali e quattro locali posizionati ai piani intermedi, i piani bassi infatti sono penalizzati dalla rumorosità e dalla poca luminosità, mentre gli ultimi piani non piacciono perché più caldi nei mesi estivi e più soggetti a problematiche strutturali. Quello di Vomero – Scarlatti è un quartiere centrale di Napoli caratterizzato da abitazioni d'epoca realizzate a cavallo degli anni '30 e da palazzine ante '67. Via Scarlatti e via Luca Giordano sono le strade principali e le quotazioni di un buon usato variano tra 4000 € al mq fino ad arrivare a 6000 € al mq per le tipologie più signorili con soffitti alti e finiture in stile liberty. Stesse quotazioni si possono raggiungere anche nella zona

di San Martino, area adiacente alle vie sopracitate, mentre in via Palizzi i valori medi dell'usato si attestano su 5000 € al mq. Via Palizzi è un'area panoramica dove si trovano tipologie con vista mare ma è leggermente più decentrata rispetto alle altre zone. Molto richieste anche le traverse interne di via Scarlatti perché centrali, molto servite, ma più tranquille e spesso pedonali, come pedonale è anche via Scarlatti. I valori delle abitazioni nelle traverse sono sostanzialmente equiparati a quelli delle vie principali. Il quartiere attualmente non è interessato da lavori di tipo urbanistico o edilizio, sono in corso comunque numerosi interventi per la riqualificazione delle facciate di alcuni palazzi. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si segnalano richieste principalmente da persone single o divorziate: il canone di un bilocale è di 700-800 € al mese mentre quello di un trilocale tocca i 1000 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero da 4 anni più 4 con cedolare secca.

MACROAREA COLLINA: prezzi in ribasso dell'1,1%

ZONA FORIA

Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area di Foria nella seconda parte del 2016. Si registra un mercato vivace, movimentato anche dalla presenza di acquisti per investimento da parte di risparmiatori che decidono di puntare sul mattone. Chi compra per affittare predilige le zone di Sanità-Miracoli e del Tribunale perché meglio servite grazie alla presenza della metropolitana in piazza Cavour. In genere la scelta ricade su monolocali al piano terra da 20-25 mila €, oppure su monolocali ai piani intermedi di fascia qualitativa superiore che costano circa 50 mila €. Chi investe per realizzare una casa vacanza preferisce invece bilocali situati in ottimi contesti ed in zone più centrali, ben servite e con valori che oscillano tra 60 e 100 mila €. Si utilizzano soprattutto contratti a canone libero da 4 anni più 4. Chi compra l'abitazione principale si focalizza spesso nelle traverse di via Foria perché tranquille e caratterizzate da palazzi d'epoca: in questo caso il prezzo di un buon usato si attesta su 2200 € al mq. La zona più prestigiosa si sviluppa tra via Foria, via Cirillo e piazza Cavour, dove ci sono palazzi d'epoca realizzati tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 accanto ai quali si trovano stabili in cemento armato degli anni '70. Si segnala inoltre via Giuseppe Antonio Pasquale, area molto apprezzata perché tranquilla e per la presenza di autorimesse dal costo di 80 € al mese: qui i valori per un buon usato si attestano su 2000 € al mq. L'area di via Foria è caratterizzata da sottozone differenti: la parte che si sviluppa nei pressi dell'Orto Botanico è composta in prevalenza da palazzine prive di ascensore ed è meno servita, qui i valori del medio usato si attestano su 1600-1700 € al mq. I prezzi aumentano nella parte centrale di via Foria, nei pressi della Caserma Garibaldi, dove si raggiungono i 2000 € al mq. Quotazioni di 2500 € al mq si registrano infine nell'area di via Foria che si sviluppa a ridosso di piazza Cavour, mentre per le tipologie in cemento armato e dotate di ascensore che si trovano proprio in piazza Cavour le quotazioni salgono a 2500-2800 € al mq. Valori completamente diversi, 700-800 € al mq, quelli che si evidenziano in zona Sanità-Miracoli caratterizzata da tipologie popolari e richieste solo da persone già residenti nel quartiere.

MACROAREA CENTRO DIREZIONALE: -6,8% i valori immobiliari

ZONA SAN GIOVANNI A TEDUCCIO

Quotazioni stabili nell'area di San Giovanni a Teduccio nella seconda parte del 2016. Il mercato è attivo, aumenta infatti l'interesse da parte dei potenziali acquirenti, in particolare per le soluzioni in cemento armato che non necessitano di interventi di riqualificazione. Il quartiere infatti è in maggioranza composto da soluzioni d'epoca, meno apprezzate dai potenziali acquirenti che, in alcuni casi, sono disposti a spendere anche qualcosa in più per riuscire a comprare un'abitazione in cemento armato. Per chi è in cerca della prima casa la tipologia più richiesta è il trilocale da 75 mq circa, mentre chi vuole investire preferisce il bilocale che, in questa area della città, si può acquistare con una spesa compresa tra 30 e 70 mila €. La domanda di immobili da mettere a reddito è consistente grazie alla presenza dell'Ospedale Federico

Secondo e delle annesse aree universitarie, oltre che alla presenza del Centro di ricerca Apple per le nuove tecnologie. Da segnalare inoltre che è presente un nuovo campus universitario e che quindi si attende l'arrivo a breve di altri mille studenti. La richiesta di immobili in affitto è molto alta, ma l'offerta non riesce a soddisfarla: il canone di un bilocale è di 350-450 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero da 4 anni più 4. Una delle zone più apprezzate da coloro che cercano casa nel quartiere è quella che si sviluppa intorno a via Bernardino Martirano, dove si concentrano abitazioni ex Inpdap che hanno quotazioni medie di 1500 € al mq. La strada principale del quartiere è corso San Giovanni a Teduccio 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 2000 € al mq. Piacciono anche le soluzioni ex IACP che si possono trovare nel Rione Forzati con valori medi di 1300-1400 € al mq. Rione villa è apprezzato in particolare da persone già residenti in questa area di Napoli: in via Positano sono disponibili soluzioni popolari ex Ina Casa che si scambiano a prezzi medi di 1100 € al mq. La zona del Rione Villa è caratterizzato da abitazioni ex IACP: la domanda per queste tipologie è alta ed il valore del medio usato si attesta su 1000 € al mq. Da segnalare che alle spalle di corso Protopisani, nei pressi del nuovo polo universitario, sono state completate nuove abitazioni in parco il cui valore è di 2000 € al mq comprese di box o posto auto. Un nuovo parco è stato completato nei pressi della zona Barra, la struttura è denominata "Falcone – Borsellino" ed i valori sono compresi tra 2000 e 2100 € al mq. Anche il nuovo polo universitario è stato completato ed è ormai operativo.

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -1,6% nel 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-1,6%

Variazione percentuale dei prezzi

I prezzi immobiliari sono in ribasso, il secondo semestre del 2016 vede le abitazioni perdere ancora lo 0,8% nelle grandi città, l'1,9% nei capoluoghi di provincia e l'1,2% nell'hinterland delle grandi città. Piccoli ritocchi verso il basso quindi che stanno traghettando il mercato verso una lieve ripresa dei valori che riteniamo possa già esserci alla fine dell'anno in corso. Alcune grandi città, le cui variazioni percentuali dei prezzi erano già in territorio positivo nel primo semestre del 2016, confermano la tendenza anche per il secondo: Firenze (+1,6%), Bologna (+1,5%) e Verona (+1%). Milano è sostanzialmente stabile (0%). La città dove i prezzi stentano ancora a riprendersi è Genova (-5,5%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede in testa alle preferenze il trilocale, scelto dal 40,5% dei potenziali acquirenti nelle grandi città. A seguire il quattro locali con il 24,5%. La disponibilità di spesa si concentra nella fascia fino a 250 mila € nelle grandi città ed in quella fino a 120 mila € nelle altre realtà.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

I tempi di vendita continuano a diminuire: 145 gg nelle grandi città, 171 gg nell'hinterland delle grandi città e 162 gg nei capoluoghi di provincia, con una diminuzione di circa 20 gg rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni stabili

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni sostanzialmente stabili nelle grandi città (+0,1% per i monolocali, +0,5% per i bilocali e +0,4% trilocali). Risultati simili anche negli altri capoluoghi di provincia che segnano stabilità per i canoni dei monolocali, +0,1% per quelli dei bilocali e +0,4% per quelli dei trilocali. Tra le tipologie di contratti di

locazione prevale quello a canone libero (55,3%) ma avanza ancora il contratto a canone concordato (27,2% contro il 22,9% del primo semestre).

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 74,7% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le Agenzie Tecnocasa e Tecnorete rileva che il 74,7% degli acquirenti ha comprato la prima casa, il 18,6% lo ha fatto per investimento e il 6,7% ha optato per la casa vacanza. Rispetto al passato è in aumento la componente ad uso investimento.

PREVISIONI

Le compravendite per il 2017 sono attese ancora in aumento (intorno a 600 mila transazioni) e questo trend interesserà tutte le realtà territoriali. Sul versante prezzi ci aspettiamo un leggero aumento (tra 0% e +2%) per il 2017 ma solo per le grandi città, mentre per i capoluoghi di provincia e per l'hinterland delle grandi città occorrerà aspettare il 2018.