

NAPOLI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

Variazione percentuale dei prezzi Napoli

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
-6,8	-6,1	-3,0	-5,5	-12,7	-8,0	-11,1	-5,6	-2,9	+0,7

Nel secondo semestre del 2017 le quotazioni immobiliari di Napoli hanno registrato stabilità. L'intero anno chiude con un leggero aumento dei valori (+0,7%). Nella macroarea del Centro i prezzi sono aumentati in seguito all'andamento della zona di Monteoliveto. Il quartiere è stato movimentato in particolare da acquisti ad uso investimento destinati a casa vacanza e B&B. Quest'ultima tendenza si è rilevata anche in zona Toledo e Quartieri Spagnoli, dove si acquistano anche immobili da affittare a studenti. In aumento anche le quotazioni della macroarea Collina, in seguito al trend del quartiere di Foria, dove si registra un mercato vivace con prevalenza di acquisti per investimento per avviare attività di B&B ed affittacamere per turisti. Quasi sempre si tratta di napoletani che impiegano cifre sotto i 100 mila €. In leggero aumento anche i valori nella macroarea di Vomero – Arenella (+0,5%), in seguito all'andamento del quartiere Sanità, che nel secondo semestre del 2017 ha visto muoversi, come in altre zone del capoluogo, prevalentemente investitori. La macroarea che ha registrato il ribasso più importante dei prezzi è quella del Centro Direzionale, in particolare nei quartieri Gianturco, Poggioreale e Stadera. Diminuiscono anche i valori immobiliari di Posillipo mentre aumentano quelli di Bagnoli. A Posillipo si realizzano soprattutto acquisti migliorativi. Il mercato del quartiere di Bagnoli evidenzia invece una buona domanda anche da parte di investitori in cerca di bilocali e trilocali da adibire a B&B e a case vacanza.

DOMANDA E disponibilità DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia immobiliare più richiesta a Napoli è il trilocale, scelto dal 37,6% dei potenziali acquirenti, a seguire i bilocali con il 36,7% delle preferenze. La disponibilità di spesa nel 31,3% dei casi non supera 119 mila €.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni in lieve aumento: +3,0% per i bilocali e +2,6% per i trilocali. Il contratto di locazione più utilizzato rimane quello a canone libero (70,4%), ma si segnala un leggero aumento delle percentuali di stipule di contratti a canone concordato e a carattere transitorio.

COMPRAVENDITE: transazioni in aumento

In città nel 2017 sono state effettuate 7.153 transazioni, pari al +7,4% rispetto al 2016, la provincia chiude invece con 11.030 compravendite, in aumento del +9,5%. Nel primo trimestre del 2018 a Napoli sono state compravendute 1.855 abitazioni, l'11,8% in più rispetto allo stesso periodo del 2017, mentre in provincia si sono raggiunte 2.835 transazioni, +10,8% rispetto al primo trimestre 2017.

TESTO INTEGRALE

NAPOLI: compravendite in aumento.

Turismo e universitari muovono gli acquisti per investimento

Nel secondo semestre del 2017 le quotazioni immobiliari di **Napoli** hanno registrato stabilità. Tutto il 2017 chiude con un leggero aumento dei valori immobiliari (+0,7%).

Nella **macroarea del Centro** i valori immobiliari sono aumentati del 2,6% in seguito all'andamento del mercato della zona di Monteoliveto. Il quartiere è stato movimentato in particolare da acquisti ad uso investimento destinati a casa vacanza e B&B. Gli imprenditori sono interessati a monolocali, bilocali e trilocali da mettere a reddito. La zona infatti è centrale, vicina sia a piazza del Gesù sia al Chiostro di Santa Chiara ed è ben collegata avendo due fermate della metropolitana di cui una di prossima apertura (piazza Nicola Amore). Gli acquirenti sono a mono locali, bilocali e trilocali da mettere

Il quartiere Orefici, compreso tra corso Umberto I e via Nuova Marina, offre immobili costruiti nel periodo post bellico, alcuni di tipologia popolare. Le quotazioni medie sono di 2000 € al mq con punte minime di 1500 € al mq per gli immobili meno luminosi e punte massime di 3000 € al mq per quelli più signorili con portineria e ascensore situati su corso Umberto I. Le quotazioni della zona cambiano a seconda della distanza da via Toledo, importante arteria commerciale della città. La ricerca della prima casa, quasi sempre bilocali e trilocali, interessa i residenti dello stesso quartiere o del vicino quartiere Vomero Alto.

Sul mercato dei box si registra una domanda molto elevata e per un box singolo si spendono mediamente intorno a 80 mila €. Bassa l'offerta di immobili in locazione essendo quasi tutte le abitazioni affittate come casa vacanza.

Nella zona di **via Toledo e dei quartieri spagnoli** si acquistano sia prima casa sia immobili per avviare attività di B&B oppure da affittare a studenti. Bassa la richiesta di prima casa da parte delle famiglie perché prevalgono stabili privi di ascensore e ci sono poche aree per parcheggiare.

La richiesta di appartamenti in affitto da parte di studenti è legata alla presenza dell'Accademia delle Belle Arti, della Facoltà di Architettura e di diverse fermate della metropolitana che collegano bene la zona al resto della città. Ad acquistare con finalità turistico - ricettive sono soprattutto investitori del posto, con un budget medio inferiore a 100 mila €, che si indirizzano su case di ogni dimensione. Piacciono sia le zone signorili che si sviluppano su via Toledo sia quelle più popolari dei Quartieri Spagnoli. In questi ultimi i prezzi si aggirano intorno a 1000-1200 € al mq e si possono trovare anche i "bassi", tipiche abitazioni napoletane spesso acquistate per uso investimento. Via Toledo è la strada più commerciale ma con una maggiore offerta di tipologie signorili: palazzi dei primi anni del 1900, spesso con affreschi, travi a vista e portineria a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per i piccoli tagli. Offerta eterogenea a Montesanto, con case medio-signorili alternate a quelle più popolari ed in cemento armato. In questa area della città non si superano i 2000 € al mq. Il mercato degli affitti è alimentato soprattutto da studenti. Il canone di un bilocale è compreso tra 500 e 600 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero. Per una camera singola si spende intorno a 300-320 € al mese. Molto richiesti i box, anche per la carenza di parcheggi e di posti auto, difficile però trovare box in vendita, più facile reperirne in affitto. Il canone di un box singolo è di 200-300 € al mese.

In aumento dell'1,5% i prezzi immobiliari della **macroarea Collina** in seguito al trend del quartiere di Foria dove si registra un mercato vivace, con prevalenza di acquisti per investimento da parte di risparmiatori che intendono avviare attività di B&B ed affittacamere per turisti. Quasi sempre si tratta di napoletani che impiegano cifre sotto i 100 mila €. Via Foria e le zone di Sanità-Miracoli e del Tribunale sono quelle

preferite per questo tipo di acquisti perché meglio servite dalla metropolitana in piazza Cavour. Affittare una camera costa circa 60-70 € al giorno, mentre per quanto riguarda le locazioni residenziali, quasi sempre per inquilini immigrati, si utilizzano soprattutto contratti a canone libero. Un bilocale si affitta a 500 € al mese. Chi compra l'abitazione principale (quasi sempre 3 locali) 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 sorgono stabili in cemento armato degli anni '70. 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. Su piazza Cavour le quotazioni salgono a 2800 € al mq.

Un leggero aumento dei valori (+0,5%) si segnala per la macroarea di **Vomero – Arenella** in seguito all'andamento del mercato immobiliare del quartiere Sanità che, nel secondo semestre del 2017, ha visto muoversi prevalentemente investitori. Si tratta di risparmiatori che impiegano mediamente tra 45 e 65 mila € per l'acquisto di bilocali da mettere a reddito grazie ad una buona richiesta di soluzioni in locazione da parte di stranieri in arrivo soprattutto dallo Sri Lanka. Il canone di un bilocale si attesta tra 300 e 350 € al mese. Popolare il rione Sanità, dove gli immobili più recenti sono stati realizzati negli anni '50, mentre è un mercato completamente diverso quello presente in corso Amedeo di Savoia dove caratterizzato da abitazioni ante '67, la maggior parte delle quali acquistate come prima casa. Presenti anche parchi degli anni '60 e '70 con palazzine in cemento armato, portineria, ascensore, dal valore di 2500 € al mq.

La macroarea che ha registrato il ribasso più importante dei prezzi è quella del **Centro Direzionale**, in particolare nei quartieri Gianturco, Poggioreale e Stadera. Quest'ultimo è un quartiere molto popolare che, negli ultimi tempi, ha visto una contrazione della domanda a causa del ribasso dei valori nelle zone limitrofe tra cui appunto Poggioreale e Gianturco. In quest'ultima località, periferica e popolare penalizzata dagli scarsi collegamenti con il centro e dalla vicinanza dell'omonima zona industriale, acquistano giovani coppie residenti. Per un trilocale infatti si spendono mediamente 120 mila €. Poggioreale è composto soprattutto da abitazioni realizzate da 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. Per le case in cemento armato degli anni '70, '80 e '90 si possono spendere anche 2000 € al mq. Prezzi ancora più bassi si registrano nell'area di via Stadera a causa del contesto popolare e della vetustà degli appartamenti in tufo: un buon usato si vende a 1000-1200 € al mq. La tipologia preferita è il trilocale ma l'offerta di questo taglio è bassa e quindi il maggior numero di compravendite riguarda bilocali dotati di balconi e non completamente da ristrutturare. A cercare in affitto sono famiglie che non riescono ad acquistare e lavoratori fuori sede impiegati presso il centro direzionale. Il canone di locazione di un bilocale è di 450 € al mese, quello di un trilocale è di 500-550 € al mese. Il contratto maggiormente utilizzato è quello a canone libero. Da segnalare che saranno operative due nuove fermate della metropolitana, di cui una entro il 2018 (Centro Direzionale).

Sostanzialmente stabili (-0,2% nel secondo semestre del 2017) i prezzi delle case nella **macroarea di Posillipo – Chiaia – San Ferdinando**: diminuiscono i valori immobiliari di Posillipo ed aumentano quelli di Bagnoli. A Posillipo si realizzano soprattutto acquisti migliorativi, ora possibili grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni. L'offerta immobiliare è qualitativamente elevata e le famiglie che comprano l'abitazione principale si focalizzano su trilocali dotati di vista panoramica sul golfo e possibilmente di discesa diretta al

mare. Su via Petrarca soluzioni con vista degli anni '70 - '80 si possono acquistare a 5000-5500 € al mq. Prestigiosa via Posillipo, dove si trovano immobili storici e signorili e si toccano top prices di 6000-6500 € al mq. Soluzioni indipendenti, semindipendenti, parchi e palazzine degli anni '60 e '70 si trovano nell'area di Marechiaro e La Gaiola. Si registrano quotazioni di 3500-4000 € al mq per abitazioni posizionate nei pressi del mare e dotate di giardino. Non manca la domanda da parte di investitori in cerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito con un investimento medio che si attesta tra 140 e 180 mila € per l'acquisto di un bilocale. Spesso si realizzano B&B. In via Posillipo si registra una forte domanda di box auto a causa delle difficoltà di parcheggio ma l'offerta di box in vendita e quindi le cifre sono comprese tra 60 ed 80 mila €. Attivo il mercato delle locazioni grazie alle richieste da parte di professionisti ed imprenditori che in questo modo "scoprono" la zona per poi eventualmente acquistare: un bilocale panoramico si affitta a 700-750 € al mese ed i contratti utilizzati sono a canone libero oppure a carattere transitorio da un anno più uno. Molto utilizzata la cedolare secca.

Il mercato del quartiere di **Bagnoli** evidenzia una buona domanda anche grazie ad una maggiore facilità di accesso al credito. C'è una buona richiesta da parte di investitori in cerca di bilocali e trilocali da adibire a B&B e a case vacanza: in questo caso la domanda si focalizza in zona Dazio perché posizionata sul lungomare oppure nell'area centrale di viale Campi Flegrei ben collegata al resto della città grazie alla presenza della fermata della metropolitana e della fermata cumana. L'investimento medio oscilla tra 50 e 120 mila €: un monocale si affitta 300-350 € al mese, un bilocale a 550 € al mese, un trilocale a 650 € al mese. Diverse sono le esigenze di chi acquista la prima casa oppure l'abitazione migliorativa: questo tipo di acquirenti sceglie in genere appartamenti composti da due camere più bagno e cucina oppure da tre camere più bagno e cucina, con un esborso che si attesta rispettivamente su 110-130 mila € e su 150-160 mila €. Via di Pozzuoli si estende sul lungomare ed è caratterizzata dalla presenza di abitazioni Ina Casa e da tipologie civili valutate 2800 € al mq se in buono stato e fronte mare. Viale Campi Flegrei è la via principale del quartiere, verde ed in parte pedonale. In questa area si trovano soluzioni d'epoca del 1920 in stile Liberty realizzate in tufo. Prezzi sui 2800 € al mq per tipologie in buono stato. Tranquilla e panoramica l'area di via Boezio, composta prevalentemente da tagli ampi (spesso Ina Casa) che si valutano 2500 € al mq se dotati di vista mare. A Bagnoli è possibile acquistare anche abitazioni popolari con prezzi che non superano 2000 € al mq.