

MERCATO IMMOBILIARE NAPOLI

GIOVANI COPPIE E FAMIGLIE PUNTANO SUL MATTONE

Nel primo semestre del 2017 i valori immobiliari di **Napoli** hanno registrato un lieve aumento dello 0,7%. Mercato vivace nel **Centro Storico**, dove si registra un ulteriore aumento della richiesta da parte di investitori. 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". Vivace il mercato immobiliare in zona **Fuorigrotta e Vomero-Scarlatti**, dove i bassi tassi di interesse sui mutui stanno spingendo la richiesta da parte di giovani coppie e famiglie in cerca dell'abitazione principale. Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area di **Foria** nella prima parte del 2017 dove registra un mercato vivace, movimentato anche dalla presenza di acquisti per investimento. Nell'area di **San Giovanni a Teduccio** il mercato è attivo, aumenta infatti l'interesse da parte dei potenziali acquirenti, in particolare per le soluzioni in cemento armato.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore percentuale delle richieste sul trilocale (38,3%), seguito dal bilocale (36,3%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 29,8% dei casi, compresi tra 120 e 169 mila € nel 22,1% dei casi e tra 170 e 249 mila € nel 18,8% dei casi.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di transazioni a Napoli città nel primo semestre 2017 arrivando a quota 3.740, pari al +9,5% rispetto all'anno scorso (primo semestre 2016), mentre la provincia ha chiuso con 5.592 unità immobiliari compravendute (+10,9% rispetto al primo semestre 2016).

Variazione % prezzi macroaree Isem2017 su Isem2016

NAPOLI	I sem 2017
Centro	+3,1%
Posillipo-Chiaia-San Ferdinando	-0,6%
Flegrea-Fuorigrotta	+1,8%
Vomero-Arenella	+0,5%
Collina	-1,5%
Centro Direzionale	+0,8%

NAPOLI: ANALISI DELLE MACROAREE

MACROAREA CENTRO

ZONA CENTRO - DUOMO

Mercato vivace nel Centro Storico di Napoli, dove 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 nelle quali 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 per i servizi presenti. 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

Nel quartiere Monteoliveto 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 comprano 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

ZONA PETRARCA - ORAZIO

Nella prima parte del 2017 il mercato della zona di Petrarca - Orazio ha registrato quotazioni stabili. Si cerca prevalentemente per realizzare un acquisto migliorativo. In questa zona si trovano prevalentemente appartamenti in piccoli contesti condominiali oppure in piccoli parchi. La presenza di elementi di prestigio può far arrivare i prezzi 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, si tratta infatti di un'area meno residenziale. Ci sono importanti parchi condominiali le cui quotazioni si aggirano intorno a 4000 € al mq. 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

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 €. Il taglio più richiesto in questo caso è il bilocale. 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, in buone condizioni, 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 stabili in zona Pianura nella prima parte del 2017. 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 tuttavia l'offerta 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.

MACROAREA VOMERO-ARENELLA

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 sopraccitate, 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.

MACROAREA COLLINA

ZONA FORIA

Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area di Foria. 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 €. 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

ZONA SAN GIOVANNI A TEDUCCIO

Nell'area di San Giovanni a Teduccio 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 quest'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. 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 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 la vista mare o il fronte, 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.