

MERCATO IMMOBILIARE NAPOLI I SEMESTRE 2019

Domanda vivace e investitori attivi in città

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Napoli hanno messo a segno un leggero aumento dei valori (+0,3%).

Nel 2018 è aumentato il numero di compravendite registrate in città, segnalando +5,9% rispetto al 2017 per un totale di oltre 7.500 compravendite (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate). I nuovi dati mostrano un primo semestre del 2019 con transazioni pari a 3.900, in diminuzione del 2,3% rispetto al pari periodo del 2018.

TREND PREZZI NAPOLI

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	I SEM 2019
-6,1	-3,0	-5,5	-12,7	-8,0	-11,1	-5,6	-2,9	+0,7	+1,8%	+0,3%

TREND COMPRAVENDITE NAPOLI CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	I SEM 2019
5.522	5.308	5.764	6.662	7.174	7.598	3.900

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI NEL I SEMESTRE 2019 rispetto al Isem18

NAPOLI	I sem 2019
Centro	+1,5%
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	+1,1%
Flegrea - Fuorigrotta	+0,3%
Vomero - Arenella	+0,9%
Collina	-1,0%
Centro Direzionale	-1,5%

ANALISI DELLE MACROAREE

MACROAREA CENTRO

Le zone del centro città registrano un aumento dei prezzi dell'1,5%.

Tra i quartieri con prezzi in crescita c'è **Monteoliveto-San Felice** in seguito al traino degli acquisti per investimento da destinare a casa vacanza e b&b che si concentra soprattutto vicino a **piazza del Gesù** e al **Chiostro di Santa Chiara** e la zona è ben collegata avendo due fermate della metropolitana di cui una di prossima apertura (piazza Nicola Amore). Nel quartiere Orefici le quotazioni vanno da 1300 a 2000 € al mq per le tipologie usate e da 1600 a 2400 € al mq per quelle di nuova costruzione. Nella zona di **via Toledo** e dei **Quartieri Spagnoli** la domanda immobiliare è molto vivace. Ad alimentarla sia acquirenti di prima casa

sia investitori che comprano per avviare attività di B&B oppure per affittare a studenti. Chi acquista la prima casa proviene da altre regioni oppure dalla provincia di Napoli. Apprezzano soprattutto la presenza di diverse fermate della metropolitana che la collegano al resto della città. A cercare immobili con finalità turistico-ricettive sono soprattutto investitori del posto che si indirizzano sia su piccoli tagli e sia su soluzioni più ampie. Piacciono sia le zone signorili che si sviluppano su via Toledo e sia quelle più popolari dei Quartieri Spagnoli. Gli investitori impiegano capitali medi di 80 mila € per acquistare piccoli tagli in buone condizioni. Negli ultimi tempi è stato particolarmente dinamico il mercato immobiliare di **Montesanto**, dove ci sono sia tipologie medio-signorili sia abitazioni popolari oltre che soluzioni più recenti costruite in cemento armato. In questa area della città le tipologie migliori non superano i 2000 € al mq. La zona dei Quartieri Spagnoli registra una rivalutazione in seguito all'interesse di coloro che desiderano realizzare una casa vacanza o un B&B. Le quotazioni medie sono di 1000 € al mq. Via Toledo è la strada più commerciale ma anche quella che offre immobili più signorili. Infatti, ci sono palazzi dei primi anni del 1900, spesso con affreschi, travi a vista e portineria che hanno quotazioni intorno a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq. Sul mercato degli affitti si registra un'elevata domanda e una bassa offerta che sta determinando un aumento dei canoni di locazione. Per un bilocale si spendono 500-600 € al mese. Molto richiesti i box auto, 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.

MACROAREA POSILLIPO-CHIAIA-SAN FERDINANDO

In lieve aumento le quotazioni immobiliari nella macroarea di Posillipo-Chiaia-San Ferdinando nella prima parte dell'anno (+1,1%) soprattutto in seguito all'andamento del quartiere di Mergellina.

Infatti in quest'ultimo quartiere sono in corso numerosi interventi: i lavori della linea metropolitana 6 che dovrebbero finire nella primavera 2020 sono stati ultimati in alcuni punti con la riapertura di alcuni tratti stradali interrotti fino ad oggi, il termine dei lavori di ristrutturazione del Palazzo Guevara (Riviera di Chiaia) dopo 6 anni dal crollo strutturale ed il rifacimento delle facciate di alcuni stabili della zona, su Via Piedigrotta, Piazza Piedigrotta, Riviera di Chiaia, Via Francesco Giordani. Tutto ciò ha migliorato la percezione del mercato immobiliare della zona che attualmente vede prezzi sul medio usato intorno a 2500 € al mq.

Nella zona di **Petrarca-Orazio** le tipologie da 90-100 mq sono molto richieste ma difficili da trovare dal momento che l'offerta immobiliare interessa soprattutto tipologie di metratura più ampia. Le caratteristiche richieste sono ampio terrazzo e panoramicità che caratterizzano spesso gli immobili presenti in piccoli contesti condominiali oppure in piccoli parchi. Si possono toccare punte di 8000-9000 € al mq contro una media della zona di 6000 € al mq. Negli ultimi tempi è in aumento l'offerta di tipologie più ampie, da 130-140 mq, vendute da anziani che lasciano la zona per trasferirsi in quartieri più serviti e vicini al centro come Chiaia e Vomero. Nella zona di **Caravaggio-Manzoni** i valori immobiliari sono più contenuti perché meno residenziale, più centrale e meno servita. Ci sono importanti parchi condominiali le cui quotazioni si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 5000 € al mq a seconda della panoramicità. Poche le nuove costruzioni, ci sono solo interventi di recupero su un albergo ormai in disuso in via Manzoni da cui si stanno ricavando appartamenti immessi sul mercato a 8000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si muovono prevalentemente famiglie che non riescono a comprare o che temporeggiano nell'acquisto. 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 aumento delle quotazioni pari al +0,3% rispetto al semestre precedente grazie ai prezzi in recupero nella zona Fuorigrotta.

Il mercato è attivo, la domanda proviene soprattutto da coloro che cercano la prima casa oppure la soluzione migliorativa, ma nella prima parte del 2019 si registrano anche acquisti per investimento, in particolare per l'avviamento di attività di B&B. Chi compra per investimento è molto attento al prezzo in modo da garantirsi rendimenti più elevati, mentre chi acquista per abitare è disposto a spendere anche qualcosa in più se riesce a trovare la soluzione adatta alle proprie esigenze. Fuorigrotta è un quartiere commerciale, dotato di tutti i servizi e ben collegato con il resto della città anche grazie alla presenza della Cumana. Si tratta di un quartiere residenziale che si è sviluppato principalmente nei primi anni '60, ma si possono trovare anche abitazioni realizzate negli anni '30 e '40 in edilizia popolare e convenzionata. Tra le strade principali da segnalare **viale Augusto** e **via Caravaggio** con quotazioni che vanno dai 3000 € al mq per le tipologie da ristrutturare ai 4000 € al mq per le soluzioni già ristrutturate. Importante anche via Lepanto, dove i valori oscillano tra 2800 e 3500 € al mq. I prezzi più bassi si registrano per le tipologie popolari sopraccitate, in questo caso le quotazioni scendono a 2000 € al mq. Vivace il mercato delle locazioni a Fuorigrotta, con una richiesta che spesso supera l'offerta. La domanda è alimentata prevalentemente da giovani coppie, il canone di un bilocale si attesta tra 500 e 600 € al mese mentre quello di un trilocale oscilla tra 600 e 700 € al mese. I contratti utilizzati sono quelli a canone libero ed ultimamente anche quelli a canone concordato, spesso con cedolare secca.

MACROAREA VOMERO-ARENELLA

Leggero aumento dei prezzi pari al +0,9%.

In lieve crescita i valori in zona **Sanità**, dove si registra un mercato vivace alimentato prevalentemente da investitori. Si tratta di risparmiatori che investono mediamente tra 70 e 100 mila € per l'acquisto di immobili da destinare a casa vacanza e B&B e con questa finalità si orientano verso la zona a ridosso di **piazza Cavour** dove ci sono immobili ante '67 acquistabili a prezzi medi di 2000-2500 € al mq. Non lontano ci sono parchi degli anni '60 e '70 con palazzine in cemento armato, portineria e ascensori, acquistabili a 2500 € al mq. Il resto dell'offerta immobiliare sono palazzi in tufo ante '67, privi di ascensore, del valore di 1800-2000 € al mq. Si registra una buona domanda di appartamenti in affitto e il canone di locazione di un bilocale si attesta tra 300 e 350 € al mese. Si segnalano una serie di interventi in corso per migliorare il quartiere.

MACROAREA CENTRO DIREZIONALE

Quotazioni in lieve diminuzione nella macroarea del Centro direzionale rispetto al semestre precedente (-1,5%).

Bene il mercato di **San Giovanni a Teduccio** in seguito alla maggiore attenzione che i potenziali acquirenti cercano nella qualità immobiliare. 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. Queste soluzioni sono disponibili in particolare in **via Bernardino Martirano**, dove si concentrano abitazioni ex Inpdap che hanno quotazioni medie di 1500 € al mq. La tipologia più richiesta come prima casa è il trilocale da 75 mq circa, mentre chi acquista per investimento preferisce il bilocale che, in questa area della città, si può comprare con una spesa compresa tra 30 e 70 mila €. La nascita del centro Apple e la nuova sede dell'Università Federico II ha determinato un indotto in termini di richieste di affitto: il canone di un bilocale è di 350-450 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero. Si è registrata anche una maggiore domanda di case da destinare a B&B. 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. Soluzioni di nuova costruzione sono disponibili in **corso Protospisani** a 2000 € al mq. 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.