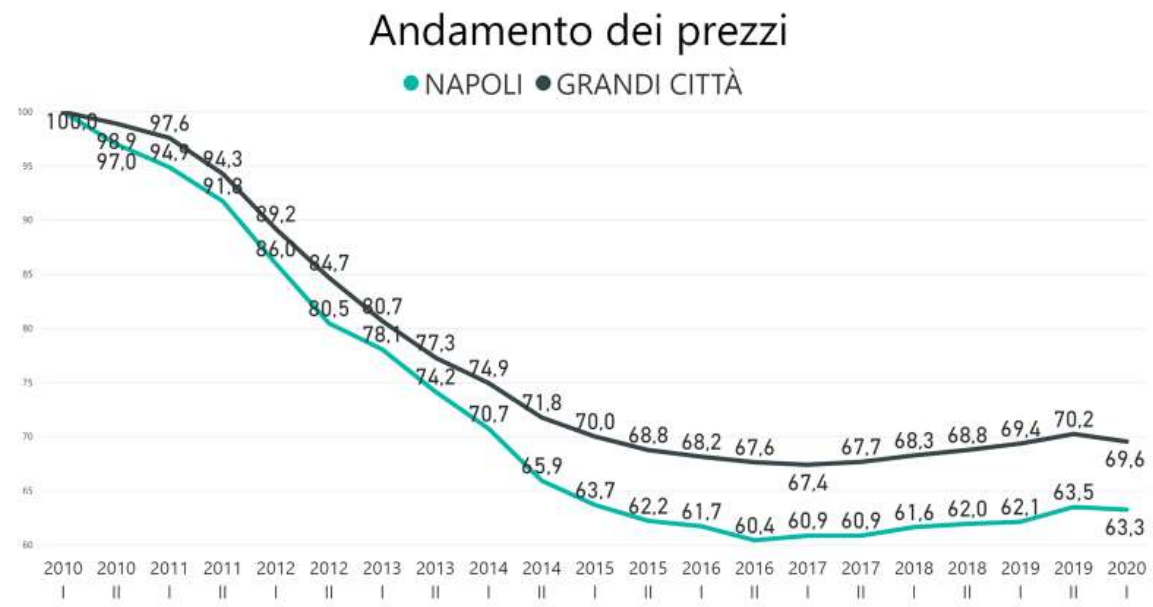
MERCATO IMMOBILIARE NAPOLI I SEMESTRE 2020
Il centro storico risente della mancanza di turisti

PREZZI

Nella prima parte del 2020 i valori immobiliari di Napoli hanno registrato una contrazione dello 0,4% rispetto al secondo semestre del 2019. Il calo più evidente nel Centro Direzionale e nelle aree centrali della città, tendenzialmente stabili o in leggera crescita i valori delle altre macroaree del capoluogo campano, tra cui: Flegrea-Fuorigrotta (+1%), Vomero Arenella (+1%), Posillipo-Chiaia-San Ferdinando (-0,8%) e Collina (+0,7%).

TREND PREZZI NAPOLI

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Isem20
-8,0	-11,1	-5,6	-2,9	+0,7	+1,8%	+2,5%	**-0,4%**



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

COMPRAVENDITE:

Nei primi nove mesi del 2020 le compravendite residenziali a Napoli città sono state 4392, con una diminuzione del 20% rispetto allo stesso periodo del 2019. Elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate.

TREND COMPRAVENDITE NAPOLI CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Isem20
5.522	5.308	5.764	6.662	7.174	7.598	7431	2802

TEMPI DI VENDITA

I tempi di vendita nel capoluogo campano si attestano intorno a 89 giorni, in leggera crescita rispetto al secondo semestre 2019 (85 giorni).

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (I SEMESTRE 2020 rispetto al II SEMESTRE 2019)

NAPOLI	I sem 2020
Centro	-2,9%
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	-0,8%
Flegrea - Fuorigrotta	1%
Vomero - Arenella	1%
Collina	+0,7%
Centro Direzionale	-1,6%

NOTA: i prezzi indicati si riferiscono ai valori medi di compravenduto e non a quelli richiesti dei proprietari. Incorporano quindi la trattativa con eventuali ribassi. Le quotazioni si riferiscono a tagli di 80-90 mq. In caso di immobili di metratura inferiore devono essere applicati i correttivi al rialzo. I valori, inoltre, sono riferiti ad immobili diversi per vetustà (nuovo e usato) e per tipologia (signorile, medio ed economico). Sottolineiamo poi che si tratta di prezzi medi e quindi orientativi. Ogni immobile per le sue peculiarità e specifiche caratteristiche potrà quindi discostarsene.

ANALISI DELLE MACROAREE

La macroarea centrale vede una riduzione dei valori del 2,9%. Tra i quartieri che hanno espresso ribassi dei prezzi c'è **Monteoliveto-San Felice** dove l'effetto Covid si è tradotto in un periodo di stasi. Infatti, numerose compravendite della zona erano destinate a casa vacanza e B&B. Il timore di una seconda ondata in autunno sta rallentando questo segmento. Al momento l'unico effetto evidente è una maggiore offerta di immobili in affitto con contratti di tipo transitorio e un livellamento dei canoni di locazione. Anche la domanda da parte di lavoratori fuori sede è venuta meno in seguito ai minori spostamenti sul territorio e allo smart working. A muoversi sul mercato sono prevalentemente acquirenti di prima casa. 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. Chi acquista la prima casa apprezza soprattutto la presenza dei servizi, tra cui le diverse fermate della metropolitana che la collegano al resto della città. 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 quest'area della città le abitazioni migliori non superano i 2000 € al mq.

La zona dei **Quartieri Spagnoli e di Orefici** soffre maggiormente perché qui, grazie ai prezzi più bassi, si concentravano coloro che acquistavano per investimento. Le quotazioni medie sono infatti 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.

Stabili i prezzi in **zona Vasto e leggero incremento in zona Arenaccia**, dovuto soprattutto alla riqualificazione degli stabili e degli spazi esterni di molti immobili ex Risanamento. Si sono realizzati acquisti di prima casa, si sono fermati invece gli investitori che volevano lanciarsi nel settore turistico. Più dinamici gli imprenditori che comprano, ristrutturano e rivendono. Questi ultimi si sono rivolti alla parte meno costosa del quartiere, quella a ridosso della stazione ferroviaria, dove sono in corso interventi di riqualificazione. I prezzi al momento sono contenuti, intorno a 1000-1500 € al mq, ma si spera nel futuro miglioramento della zona. 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. Su via Arenaccia, oltre agli immobili ex Risanamento, ci sono anche tipologie signorili degli anni '60 con portineria che, ristrutturate e posizionate ai piani alti, possono toccare punte di 2800 € al mq. Da segnalare un buon numero di richieste per le soluzioni che si trovano nei pressi di piazza Nazionale e via Nazionale e per quelle posizionate nel Centro Direzionale, dove è possibile acquistare appartamenti più recenti e situati in un decoroso contesto abitativo: qui un usato ben tenuto,

dotato di terrazzo e posto auto si vende tra 2000 e 2500 mq a seconda dell'esposizione. 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 500 e 700 € al mese in base allo stabile.

La macroarea del Centro Direzionale mette a segno una contrazione dei valori dell'1,6% da attribuire all'andamento dei quartieri di Gianturco, Poggioreale e Stadera, aree prevalentemente periferiche e popolari della città.

In aumento dell'1% i valori immobiliari della macroarea Vomero-Arenella in cui si evidenzia un buon andamento dei quartieri di Antignano e, in generale, della zona del Vomero. Ad **Antignano** c'è stata una domanda vivace, stimolata in parte dalla vicinanza al Vomero dove i prezzi sono più alti. I tagli più richiesti da chi ricerca la prima casa sono tre e quattro locali, a cui si desidera associare il posto auto che tuttavia non è sempre facile da trovare; sono attivi anche investitori, che mettono a reddito bilocali e trilocali. La zona più prestigiosa si sviluppa tra via Mario Fiori e piazza degli Artisti, dove sono presenti stabili dei primi del '900, che si valutano circa 4000 € al mq. Non lontano sorge un'area economica, identificabile tra le vie Case Puntellate, Simone Martini e Altamura: qui sono stati realizzati edifici in edilizia popolare nella seconda metà degli anni '50, che attualmente prevedono quotazioni di 3200-3300 € al mq. Esiste, infine, anche un'area intermedia che ha in via Porpora, via Giotto e via Ruoppolo le strade principali: i palazzi risalgono agli anni '60 e i prezzi si attestano tra 3600 e 3700 € al mq.

Crescono dell'1% i prezzi anche nella macroarea di Flegrea-Fuorigrotta dove si riscontra un buon andamento per il quartiere di Secondigliano e di Capodimonte. Nel quartiere di Capodimonte il mercato immobiliare post lockdown è ripartito con acquisti di prima casa e di investimento. Questi ultimi sono diretti soprattutto alla locazione di lungo periodo e meno alla casa vacanza. Gli acquirenti provengono non solo dal quartiere ma anche da quelli limitrofi. Apprezzano in particolare la presenza del parco di Capodimonte. La domanda si orienta sui bilocali per coloro che sono al primo acquisto e sui trilocali per coloro che desiderano migliorare la qualità abitativa. L'offerta è molto ampia e si spazia dalle tipologie più popolari, concentrate nel quartiere di Capodimonte e valutate intorno a 2000 € al mq, per arrivare a quelle più prestigiose nella zona di Colli Aminei dove ci sono condomini medio signorili a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per le soluzioni con terrazzo sul piano. Il nuovo costa intorno a 5000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una contrazione dell'offerta immobiliare dal momento che molti proprietari hanno deciso di vendere l'immobile a causa della tassazione troppo elevata. Per un bilocale si spendono intorno a 500-600 € a mese.

Sostanzialmente stabili i prezzi nella macroarea di Posillipo-Chiaia (-0,8%) dove hanno tenuto i quartieri più prestigiosi.

Via Petrarca e via Catullo sono le due zone di Napoli dove è possibile acquistare tipologie di prestigio con caratteristiche di panoramicità e con vista sul golfo. In genere chi cerca questi immobili chiede quasi sempre lo spazio esterno (terrazzo o giardino), la vista panoramica ed il box/posto auto. Con queste caratteristiche si toccano punte di 7500-8000 € al mq. Può esserci una decurtazione del 10% per immobili con vista Flegrea e non sul Vesuvio. Spesso si tratta di abitazioni inserite in contesti condominiali esclusivi con pochi appartamenti, vigilanza, portineria, talvolta piscina. In assenza di queste caratteristiche i valori scendono a 6000-5000 € al mq. Ad acquistare sono quasi sempre professionisti o imprenditori di Napoli oppure della provincia. 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 i cui appartamenti sono acquistabili da 5000 a 6000 € 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 €.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa