

## MERCATO IMMOBILIARE NAPOLI: PREZZI -1% NEL 2020

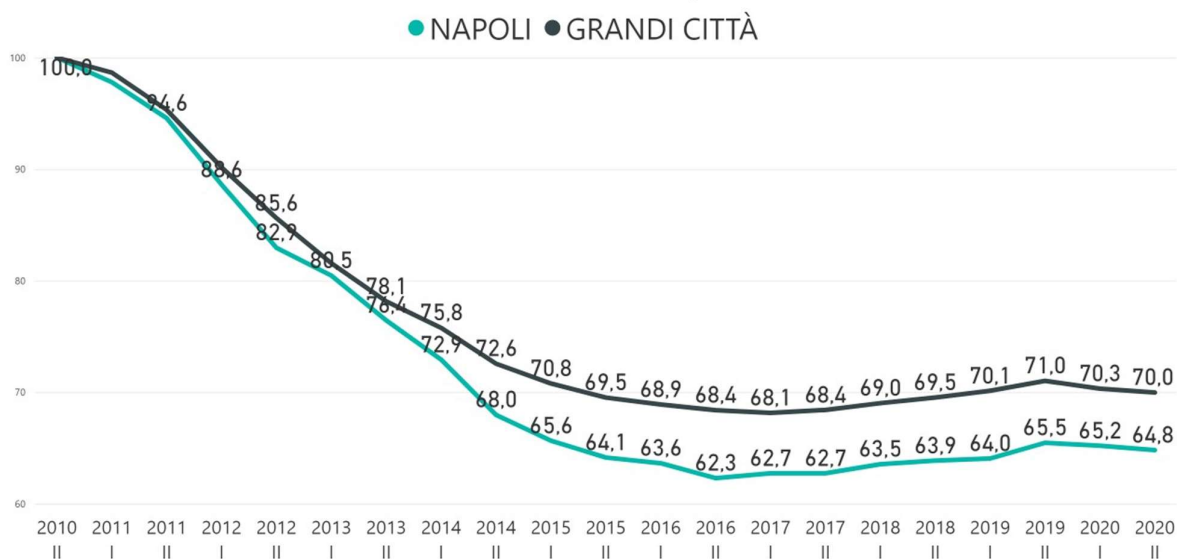
La mancanza di turisti ed investitori frena il comparto casa

*Nella seconda parte del 2020 a Napoli i prezzi sono diminuiti dello 0,6% chiudendo l'anno con -1,0%. Negli ultimi 10 anni i prezzi a Napoli hanno perso il 35,2%, 5,2% in più rispetto alle grandi città.*

### TREND PREZZI NAPOLI

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
-8,0	-11,1	-5,6	-2,9	+0,7	+1,8%	+2,5%	-1%

### Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

**Le compravendite sono diminuite del 14,8% e si sono portate a 6.335.**

### TREND COMPRAVENDITE NAPOLI CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
5.522	5.308	5.764	6.662	7.174	7.598	7.438	6.335

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

NAPOLI	II sem 2020
Centro	-3,3%
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	-1,4%
Flegrea - Fuorigrotta	-0,4%
Vomero - Arenella	0,6%
Collina	0,4%
Centro Direzionale	0%

#### CENTRO. La mancanza di turisti e studenti pesa sul mercato

Il **centro** di Napoli ha chiuso con un ribasso del 3,3%. In calo soprattutto il quartiere di **Monteoliveto**, interessato, negli ultimi anni, da acquisti ad uso investimento con finalità turistiche. La forte diminuzione delle presenze turistiche ha comportato un fermo di queste compravendite. Allo stesso tempo ha rallentato anche il mercato delle locazioni a studenti e dei lavoratori fuori sede. Si segnalano quindi prevalentemente acquisti di prima casa, nonostante un rallentamento anche su questo fronte per chi ha redditi derivanti da attività in difficoltà. 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 diverse fermate della metropolitana che la collegano al resto della città. I Quartieri Spagnoli e Orefici soffrono maggiormente perché proprio qui, i prezzi più bassi attiravano gli investitori. Via Toledo è la strada più commerciale ma anche quella che offre immobili più signorili, con quotazioni intorno a 3000 € al mq e punte di 4000 € al mq. Si segnala un rallentamento nelle pratiche di erogazione dei mutui al fine di accertarsi della solidità degli acquirenti e si registra anche la chiusura di diverse attività commerciali.

Scendono i prezzi anche nella zona di **Garibaldi-Arenaccia-Ferrovia-Tribunali**. A mancare sono prevalentemente gli investitori interessati alle zone di Forcella, San Lorenzo dove un usato costa intorno a 1500 € al mq. Gli immobili intorno a corso Garibaldi sono soluzioni ex Risanamento costruiti ante '67 e su cui vanno avanti interventi di riqualificazione delle facciate. Le quotazioni più elevate si raggiungono su corso Garibaldi dove, per un buon usato, si spendono mediamente 2000 € al mq. Le quotazioni scendono nelle traverse di corso Garibaldi ed arrivano a 1200 € al mq. Vanno avanti i lavori per la riqualificazione dell'ex "Lanificio Borbonico" di Santa Caterina a Formiello, all'interno del quale si sono ricavati anche degli immobili residenziali.

#### POSILLIPO-CHIAIA-SAN FERDINANDO. In attesa della futura riqualificazione

Nella macroarea di **Posillipo-Chiaia-San Ferdinando** si registra un ribasso dei valori immobiliari dell'1,4%. Tiene però il quartiere di Mergellina. L'incremento ha interessato la parte meno signorile del quartiere e i piccoli tagli, di cui c'è molta richiesta sia per investimento sia come prima casa. Gli investitori puntano sulla futura riqualificazione della zona dopo l'apertura della fermata della metropolitana. Risiedono fuori Napoli e riqualificano interi stabili grazie agli incentivi fiscali. I prezzi più contenuti si segnalano nelle traverse della Riviera di Chiaia, come Vico San Guido, Vico Santa Maria della Neve e limitrofe: un usato si scambia a prezzi medi di 2000 € al mq. Sono in aumento i tempi di vendita a causa della maggiore prudenza da parte degli acquirenti.

Quotazioni in diminuzione a **Posillipo** nella seconda parte del 2020. Il mercato ha subito una frenata: la maggioranza degli acquirenti è rappresentata da professionisti e imprenditori molti dei quali non hanno più

la certezza delle entrate. Alcuni hanno rinunciato all'acquisto, altri invece hanno ridotto la disponibilità di spesa. L'offerta immobiliare è qualitativamente elevata e le famiglie che comprano l'abitazione principale si focalizzano sui trilocali dotati di vita panoramica sul golfo, possibilmente con discesa diretta al mare. Le compravendite realizzate hanno visto un ribasso dei prezzi anche su tipologie di qualità. Negli anni scorsi c'erano investitori che acquistavano per realizzare casa vacanza ma al momento questo segmento è bloccato. Molti proprietari di queste strutture hanno immesso l'immobile sul settore residenziale con contratti di tipo transitorio ed affittano a lavoratori fuori sede. Ciò ha incrementato l'offerta e ridotto i canoni. I valori per soluzioni panoramiche su via Petrarca si aggirano intorno a 5000 € al mq. Sulla prestigiosa via Posillipo, dove ci sono immobili storici e signorili si toccano punte di 6000 € al mq per tipologie ristrutturate, panoramiche, inserite in contesti di prestigio e dotate di portineria. Soluzioni indipendenti, semindipendenti, parchi e palazzine degli anni '60 e '70 si trovano nell'area di Marechiaro e La Gaiola, dove si registrano quotazioni di 3500€ al mq per abitazioni posizionate nei pressi del mare e dotate di giardino.

### **VOMERO-ARENELLA/COLLINA. Buona performance per Secondigliano**

**+0,6% l'aumento dei prezzi nella macroarea di Vomero-Arenella e +0,4% quelli della Collina. In quest'ultima si registra un buon andamento nel quartiere di Secondigliano**, realtà alla periferia di Napoli con un'offerta abitativa medio popolare, che ha visto un aumento della domanda di immobili di metratura medio grande (a partire da 100 mq), di buona qualità e possibilmente con spazi esterni. Il mercato si sta in qualche modo polarizzando: da un lato chi ha disponibilità economica e certezza dei redditi che punta a immobili di livello e dall'altro chi invece, a causa anche della pandemia, non ha più la sicurezza economica e ha smesso di acquistare o investe meno. I mutui accessibili hanno contribuito a sostenere il mercato. La zona maggiormente apprezzata è quella di Rione Kennedy costruita negli anni '60 e che ha prezzi medi di 1400 € da ristrutturare e 1700 € al mq in buono stato, e comunque contesti signorili e con servizio di ascensore. Vanno avanti i lavori per il prolungamento della metropolitana che servirà il quartiere con le fermate di Miano, Secondigliano e Capodichino, che sarà collegata all'aeroporto di Internazionale di Napoli. Elevata la domanda di immobili in affitto alimentata da coloro che non riescono ad accedere al credito. Per un trilocale si spendono mediamente intorno a 500 € al mese. Si ricorre principalmente al contratto a canone libero, anche se sta prendendo piede il contratto a canone concordato.

**Stabili i valori nel CENTRO DIREZIONALE.**