

NAPOLI: MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE Isem2023

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, valori delle case di Napoli nella seconda parte del 2023 sono aumentati dell'1,9% rispetto al I semestre 2023.

Le case in centro valgono il 3,3% in più. Nell'area di **piazza Dante, Montesanto e via Toledo** il mercato è alimentato in modo particolare da investitori che desiderano realizzare **affitti brevi**. Da quando sono stati introdotti specifici requisiti per le abitazioni da destinare a questa attività il mercato è in via di ridimensionamento. Gli investitori, prevalentemente di Napoli e provincia, impiegano cifre inferiori a 100 mila €. Piacciono sempre gli immobili di fine 1800 posizionati in piazza Dante dove il mercato è particolarmente vivace e i cui prezzi vanno da 1500 a 2000 € al mq. La zona più signorile è quella che si sviluppa intorno a via Toledo: ci sono palazzi dei primi anni del 1900, spesso con affreschi e travi a vista, portineria e quotazioni intorno a 3500 € al mq con punte di 5000 € al mq. Lo stesso fenomeno di **acquisti da parte di investitori** ha determinato il rialzo dei valori nei Quartieri Spagnoli dove i prezzi sono leggermente più contenuti, intorno a 2000 € al mq rispetto ai 4000 € al mq che si registrano su via Toledo.

Crescono i valori delle abitazioni nel quartiere di **Garibaldi-Arenaccia-Ferrovia-Tribunali**. La domanda è elevata, alimentata soprattutto da coloro che acquistano per investimento e che desiderano realizzare casa vacanza e B&B. La strada più **ambita è corso Garibaldi** dove ci sono soluzioni ex Risanamento costruite ante '67 e dove si raggiungono le quotazioni più elevate, 2000 € al mq con punte di 3000-3500 € al mq. Si scende a 1000-1500 € al mq nelle traverse. I collegamenti della zona potrebbero migliorare in seguito all'apertura della fermata della metropolitana "Carlo III".

In aumento i prezzi delle case in **corso Meridionale**, a causa della scarsa offerta. La maggioranza degli immobili acquistati sono stati indirizzati sugli **affitti brevi** e sulla **casa vacanza** visto il posizionamento a ridosso della Stazione Ferroviaria, comoda per i turisti. Gli investitori mirano alle zone più economiche, con prezzi intorno a 1500 € al mq. Centrale e 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 di 2000 € al mq. In generale non si superano i 3000 € al mq. Sempre ambite le tipologie che si trovano nella zona del Centro Direzionale, dove è possibile acquistare appartamenti più recenti e situati in un buon contesto abitativo, a prezzi medi compresi tra 2000 e 2500 mq a seconda dell'esposizione. La ricerca dell'abitazione principale vede protagoniste famiglie e giovani coppie che acquistano trilocali. La pratica degli affitti brevi sta infatti sottraendo immobili al mercato tradizionale.

La macroarea che ha messo a segno l'aumento dei prezzi più importante è quella del Centro Direzionale (+9,3%). Crescono i prezzi a **Gianturco, Stadera e a Poggioreale**, quartieri in cui acquistano prevalentemente le persone che già ci vivono e realizzano un acquisto migliorativo. A Gianturco si segnala un mercato reso dinamico da un aumento delle compravendite di casa vacanza, soprattutto nell'area intorno alla Stazione. Investono cifre

inferiori a 100 mila € per acquistare bilocali o piccoli trilocali. L'aumento dei valori è dovuto anche al fatto che gli acquirenti hanno preferito indirizzarsi su soluzioni inserite in parchi condominiali. I valori medi intorno a via di Nuova Poggioreale e a ridosso di Piazza Nazionale si aggirano intorno a 2000 € al mq. Sono ancora in corso i lavori per la nascita della fermata della metropolitana di Poggioreale. Nuove costruzioni sono presenti a Stadera e Poggioreale a prezzi medi di 2000-2500 € al mq. Sul segmento degli affitti c'è una domanda significativa soprattutto da parte di giovani. Un bilocale si affitta a 500 € al mese.

Crescono dell'1,7% i valori delle case nella **macroarea di Vomero-Arenella**, in particolare intorno a piazza Vanvitelli, nel quartiere del Vomero. E' un'area della città che si caratterizza per la presenza di attività commerciali, anche di somministrazione, che attirano persone dalla provincia. L'aumento dei prezzi è dovuto a una domanda in crescita e a un'offerta sempre più esigua. La maggioranza degli immobili risale ai primi anni '50 con prezzi medi di 5000 € al mq per le soluzioni usate e 6000 € al mq per quelle ristrutturate. Poco presenti gli investitori dal momento che i tagli sono di ampia metratura, intorno a 120-150 mq e si prestano in modo particolare ad acquisti migliorativi.

Nella **macroarea di Posillipo-Chiaia-San Ferdinando** i prezzi delle case sono in aumento dell'1,3%: c'è l'andamento positivo di **Bagnoli** e la diminuzione degli stessi a **Chiaia-San Ferdinando**. Il primo è un quartiere semiperiferico, confinante con Posillipo e che si presta ad acquisti di giovani, alla luce dei prezzi contenuti, intorno a 2000 € al mq. Piace anche la vicinanza del mare. L'offerta abitativa si caratterizza per la presenza di immobili degli anni '60 ex lacp e degli anni '20-'30. Particolarmente **apprezzata l'area intorno a viale Campi Flegrei e quella del lungomare**, da cui si può godere anche di viste panoramiche. Presenti anche una fermata della metropolitana e della Cumana. Viale Campi Flegrei è la via principale del quartiere, verde e in parte pedonale. In questa area si trovano soluzioni d'epoca del 1920 in stile Liberty, realizzate in tufo con quotazioni che si attestano sui 2800 € al mq per tipologie in buono stato.

Prezzi sostanzialmente stabili a **Chiaia, San Ferdinando e** in aumento a **Pallonetto a Santa Lucia**. In quest'ultimo quartiere **sono soprattutto gli investitori a comprare per realizzare casa vacanza** e si orientano su piccoli tagli in buono stato. Pochi gli acquisti di abitazione principale, che si indirizzano in modo particolare verso soluzioni in buono stato. Continua a essere forte la presenza di BB e casa vacanza che limitano fortemente l'accesso all'affitto. Per un bilocale si può arrivare anche a 700-800 € al mese. La legge che regola il settore nazionale il settore potrebbe determinare la possibilità di vendita o affitto di immobili, ora destinati a questa finalità. **Nella zona di Chiaia e San Ferdinando i prezzi possono arrivare anche a 5000€ al mq** per le soluzioni più signorili a cui si interessa un target con ottima disponibilità di spesa. I valori scendono nella zona di Pallonetto di S. Lucia nei Quartieri Spagnoli dove prevalgono soprattutto le tipologie popolari e i prezzi degli immobili vanno sotto i 1000 € al mq. Continuano i lavori nei pressi della nuova stazione di Piazza Santa Maria degli Angeli della linea 6 della metropolitana. Stabili i prezzi nella macroarea di **Flegrea-Fuorigrotta** e in leggera diminuzione in quella della **Collina**.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa