



NAPOLI: MERCATO IMMOBILIARE NEGOZI Isem2023

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, il mercato degli spazi commerciali a Napoli registra un forte incremento di compravendite da parte degli investitori che sono alla ricerca di redditività intorno al 10% lordo annuo ma si accontentano del 5-6% lordo annuo per negozi ben posizionati o con conduttori referenziati infatti gli investitori preferiscono acquistare negozi già locati.

Tra i fattori che stanno condizionando il trend di questi ultimi anni ci sono i **flussi turistici che influiscono sull'andamento del mercato commerciale** delle zone in cui sono particolarmente intensi (come ad esempio via Toledo, corso Garibaldi e corso Umberto) e il **contingentamento delle licenze di somministrazione e ristorazione** emesso nel luglio 2023 che ha influito in maniera diversa a seconda delle zone della città. La nuova normativa ha di fatto rallentato il mercato dei locali commerciali, fenomeno registrato al Vomero nei Quartieri Spagnoli. Ulteriori elementi che hanno impattato in modo significativo sulla città sono la **nascita di numerosi B&B** (segnaliamo la zona intorno alla Stazione) e il **potenziamento della linea metropolitana** (come nel caso del quartiere di Poggioreale). Rileviamo inoltre, nelle aree a bassa presenza turistica e in cui le attività commerciali sono rivolte ad attività di servizio al cittadino, lo sviluppo di minimarket da parte di immigrati e di **negozi di quartiere da parte di imprenditori locali**. In **crescita la richiesta di spazi commerciali in strade secondarie** visto i più bassi canoni di locazione, questi spazi sono ricercati per attività di e-commerce ed attività di servizio che non necessitano di una strada di elevato passaggio.

Qui di seguito l'andamento del mercato dei negozi nelle principali zone della città di Napoli.

I locali commerciali di **Fuorigrotta** si concentrano maggiormente su **viale Augusto, via Lepanto, via Giacomo Leopardi e via Giulio Cesare**. Parliamo di un mercato di quartiere, che risente meno dei flussi turistici e che non è stato toccato dal provvedimento di contingentamento delle licenze di ristorazione e somministrazione. Infatti, sono proprio coloro che desiderano avviare questa attività che cercano in zona insieme a chi desidera svolgere attività di servizi alla persona. I canoni si aggirano intorno a 420 € al mq annuo. Nelle vie laterali di queste strade si contano negozi occupati da chi avvia start up oppure esercita attività di servizio. I canoni sulle vie non di passaggio sono di 120 € al mq annuo. Presente una discreta componente di acquisto per investimento alla ricerca di redditività del 10% che scende all'8% se l'immobile è ben posizionato oppure è occupato da un inquilino storico. Prezzi medi intorno a 1500-2000 € al mq. Sulla riviera di Chiaia si assiste alla cessione di attività di ristorazione, che restano comunque dominanti nel quartiere. Si affitta da 240 a 480 € al mq annuo.

L'area intorno alla **Stazione** di Napoli che, negli ultimi anni, ha subito un'importante trasformazione con la nascita di hotel e B&B, registra sempre un'interessante richiesta di spazi commerciali, soprattutto con destinazione ristorazione e somministrazione. Piazza Garibaldi è la posizione più richiesta, motivo per cui si affitta a canoni medi intorno a 600 € al mq annuo. È qui che si indirizzano anche gli investitori, alla ricerca di rendimenti certi intorno al 10-11% annuo lordo. Non lontano sorge il quartiere Vasto dove prevalgono le aperture di minimarket da parte di immigrati. I canoni scendono intorno a 240 € al mq annuo. Su corso Umberto e corso Garibaldi gli importanti flussi turistici attirano brand dell'abbigliamento mass market oltre che della ristorazione. Questo determina canoni di locazione annui intorno a 960 € al mq. Su corso Umberto capita che si paghino



ancora key money. Su via Foria occorre distinguere due zone: dall'orto botanico alla fine della strada ci sono attività storiche di antiquariato e gli affitti sono di 198 € al mq annuo, Da Palazzo del Principe fino a piazza Cavour si pagano 240 € al mq annuo. I lavori per la nascita di due fermate della metropolitana ha portato difficoltà al quartiere di Poggioreale: infatti, le richieste dei proprietari sono elevate alla luce della futura riqualificazione dell'area ma non collima con la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Si chiedono canoni intorno a 240 € al mq annuo contro una disponibilità di spesa dell'inquilino di 84 € al mq annuo.

Non si segnala vacancy su via **Toledo** dove sono presenti brand importanti, nazionali e non e, negli ultimi tempi, cerca chi desidera aprire attività di vendita di oggetti per turisti. Gli spazi sono ambiti anche da chi eroga servizi alle persone e chi vende abbigliamento. I canoni di locazione sono elevati, visto l'elevato flusso veicolare e pedonale che la caratterizza. Si va da 480 € al mq annuo per il tratto veicolare fino a 800 € al mq annuo per il tratto pedonale. Nelle vie traverse dove si insediano le attività che erogano servizi alle persone e alle imprese, i canoni scendono a 360 € al mq annuo. In difficoltà i Quartieri Spagnoli in seguito al blocco delle licenze di ristorazione e somministrazione: si affitta a 300 € al mq annuo. Su via Toledo sono presenti investitori che cercano rendimenti annui lordi intorno a 5% e investono anche 600-700 mila €. Rendimenti annui lordi del 10-11% si richiedono nelle vie interne, dove i prezzi scendono e si può acquistare anche a 50-70 mila €. Nel centro storico della città, su Spaccanapoli, attualmente aprono lavanderie a gettoni, deposito bagagli, associazioni culturali. Queste ultime si insediano in vie non di passaggio. Si cercano spazi per aprire bagni pubblici a pagamento (40-50 mq). Cresce l'interesse per via Duomo, dopo le difficoltà sofferte negli ultimi anni da parte di chi apre attività di somministrazione, abbigliamento e profumeria. I canoni sono di 210 € al mq annuo. Nella zona residenziale di Montesanto, Salvator Rosa, Mater Dei aprono soprattutto negozi di abbigliamento, servizi alle persone, pet store, panettieri, negozi di frutta e verdura. Si affitta a 240 € al mq annuo.

Ha rallentato il mercato dei locali commerciali nella zona del **Vomero**. Sono diminuite le richieste di chi desidera aprire attività commerciali ma si è ridotta anche la capacità di spesa. Via Scarlatti e via Luca Giordana sono le strade più ambite anche per la presenza di fermate della metropolitana e della funicolare. Negli ultimi anni questo ha dato lustro al quartiere che è diventato luogo di passaggio locale e non turistico. La presenza di spazi di piccola dimensione e il contingentamento delle licenze di somministrazione e ristorazione avviata a luglio 2023 ha rallentato la domanda di locali per la ristorazione. Chi desidera farlo si sposta in strade che non rientrano nelle aree oggetto della restrizione e cerca tagli da 100-150 mq per poter inserire più sedute. I canoni di locazione vanno da 960 € a 1200 € al mq annuo a seconda dell'intensità del passaggio pedonale. Si scende a 780 € al mq annuo in piazza Medaglie d'Oro. Imprenditori cinesi che desiderano avviare attività di vendita di casalinghi o aprire supermercati di prossimità e gommisti cercano spazi superiori a 300 mq. Crescono invece gli investitori che puntano in modo particolare alle vie di passaggio con rendimenti intorno al 6-8% annuo lordo e in via non di passaggio con rendimenti intorno al 10-12% annuo lordo. Preferiscono negozi già occupati.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa