Speciale NAPOLI

I POLI EMERGENTI DELLO SVILUPPO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

"A Napoli l'incremento dei flussi turistici, negli ultimi anni, ha dato un forte impulso al mercato immobiliare. Sul segmento residenziale - afferma ***Domenico Marrazzo, Pluriaffiliato Tecnocasa Immobili per l'Impresa*** - questo si è tradotto in investimenti nel settore degli affitti brevi, sul comparto non residenziale evidenziamo un **aumento di richieste di spazi commerciali da destinare alla ristorazione e vendita prodotti tipici partenopei**. Sulle vie di maggiore transito nel cuore della città le agenzie del Gruppo Tecnocasa specializzate nel comparto industriale e commerciale hanno gestito operazioni di locazione e di vendita che hanno visto protagonisti soprattutto imprenditori della città. Il lockdown ha rallentato il turismo e, di conseguenza le attività commerciali. Questo ha determinato nei mesi scorsi la rinegoziazione dei canoni di locazione. I dati relativi all'estate 2021 hanno evidenziato un **fiorente turismo di prossimità** che ha portato i flussi quasi a livello pre-covid. Notizia positiva, dunque, per il settore retail di Napoli che, nel 2020 e nella prima parte del 2021, ha visto liberarsi molti spazi anche in zone top, spazi che sono stati subito occupati da altri brand. I nostri professionisti sul territorio evidenziano ancora una volta un **costante interesse degli investitori sulle arterie di maggior passaggio come via Toledo, corso Umberto e piazza Amore**. Questo target, oggi, è spinto dalla possibilità di cogliere occasioni sul mercato visto che i prezzi sulle vie di transito, negli ultimi dieci anni, sono diminuiti del 24%. Sono interessati ad acquistare immobili commerciali a reddito. Il 70% delle compravendite retail, realizzate dalle agenzie affiliate Tecnocasa Immobili per l'Impresa a Napoli, ha avuto questa destinazione. Si indirizzano sulle top location in zona centrali o comunque sulle strade di alto passaggio. **Cercano rendimenti annui lordi intorno al 5% per immobili in posizioni top o su strade ad alto transito oppure dell'8-10% nelle zone più periferiche**. **Richieste per la ristorazione, anche da asporto, segnaliamo nella zona di Mergellina,** con un aumento di ristoratori giapponesi interessati alla città di Napoli e alla provincia. Meno ricercata in questo momento l'area a ridosso della stazione. Nelle vie non di passaggio delle zone centrali si stanno insediando soprattutto uffici con attività che non necessitano di visibilità e attività commerciali con un importante ricorso all'e-commerce. **Tengono i negozi di vicinato nei quartieri a ridosso del centro e più esterni (Pianura, Secondigliano e Fuorigrotta)** perché meno interessati al passaggio di turisti e caratterizzati da un bacino di utenza locale. Negli ultimi tempi registriamo un **incremento di stranieri che aprono minimarket e di imprenditori cinesi** che avendo necessità di spazi ampi, si rivolgono a noi per capannoni commerciali in affitto con metrature da 300-1000 mq con parcheggio annesso per avviare attività di vendita di oggettistica. La stessa tipologia, **il capannone commerciale, catalizza l'attenzione degli sviluppatori di importanti catene della Gdo**: cercano superfici superiori a 1000 mq con annesso spazio esterno con un rapporto 1 a 3. La difficoltà di reperire questi immobili in città sta dirottando le richieste verso l'hinterland dove, pur prevalendo un'offerta di usato, è più facile trovare soluzioni nuove e opportunità di acquisto di locali commerciali a reddito. E merita un accenno un altro trend che si sta registrando negli ultimi tempi e che interessa il comune di **Portici**: vediamo una **forte domanda di imprenditori** già presenti con punti vendita in città che potenziano il loro sviluppo sul territorio anche nell'hinterland, mirando proprio al comune che ha una densità di popolazione tra le più alte al mondo. **Si avviano attività di ristorazione e negozi automatizzati**".