

MERCATO IMMOBILIARE NAPOLI I SEMESTRE 2021

Quotazioni stabili nella città selezionata tra le mete del New York Times

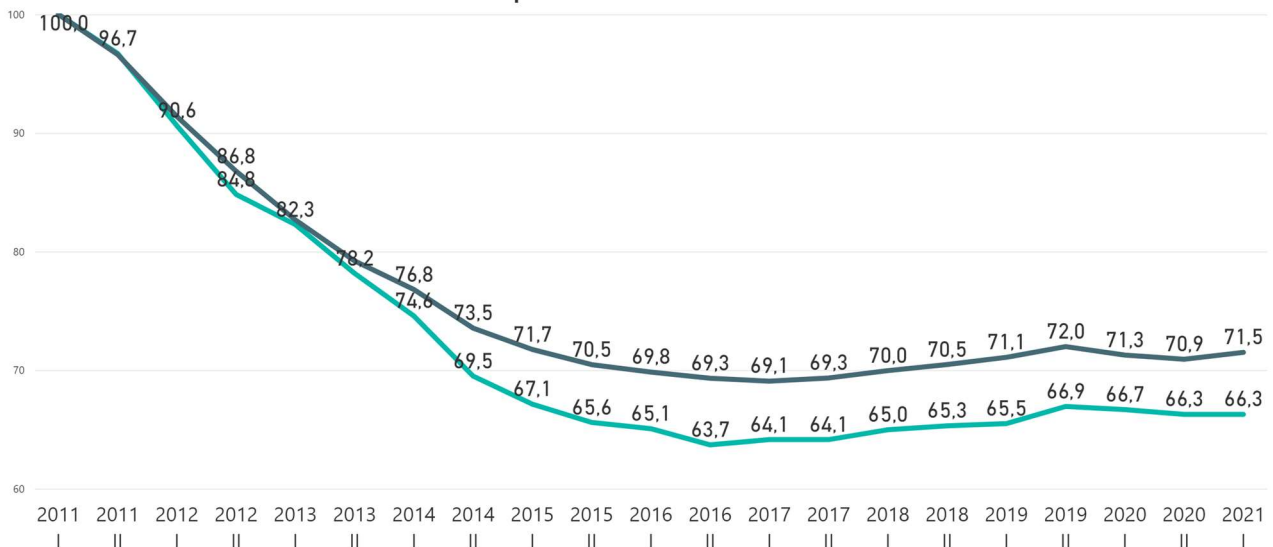
Campeggia anche Napoli, insieme a Chioggia e Courmayeur, tra le destinazioni turistiche del 2022 che il New York Times ha inserito nella celebre lista delle destinazioni da visitare.

Vediamo come va il mercato immobiliare nella città partenopea.

Nei primi sei mesi dell'anno, secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, le quotazioni di Napoli hanno raggiunto la stabilità.

Andamento dei prezzi

● Napoli ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (I SEMESTRE 2021 rispetto al II SEMESTRE 2020)

NAPOLI	I sem 2021
Centro	-2,1%
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	-1,3%
Flegrea - Fuorigrotta	+2,0%
Vomero - Arenella	+1,1%
Collina	+0,4%
Centro Direzionale	-0,1%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Alcune macroaree della città che hanno performato meglio della media cittadina: tra queste **Flegrea-Fuorigrotta (+2,0%) e Vomero-Arenella (+1,1%)**. Il 2020 si era chiuso con un ribasso dei valori dell'1,0%, dopo che dal primo semestre del 2017 i valori avevano imboccato la strada del recupero. Il mercato immobiliare del capoluogo campano negli anni scorsi aveva ricevuto un notevole impulso dagli acquisti per investimento da destinare alle locazioni turistiche. La forte riduzione dei flussi turistici ha determinato un calo di questa componente ed alcune zone della città ne hanno risentito. Infatti, sono diminuiti i valori immobiliari **nelle zone centrali (-2,1%)**: tra i quartieri in ribasso si segnala **Montesanto-Toledo e piazza Dante** in cui si è avvertito il calo della domanda per uso investimento sempre molto presente. Nei primi mesi dell'anno si sono realizzate compravendite di prima casa di media grande dimensione, da 130-140 mq. Piace la zona di piazza Dante che offre immobili della fine del 1800 e i prezzi vanno da 1500 a 2000 € al mq. Più signorile l'area che si sviluppa intorno a via Toledo. Infatti, ci sono palazzi dei primi anni del 1900, spesso con affreschi, travi a vista e portineria che hanno quotazioni intorno a 3500 € al mq con punte di 4000 € al mq.

Nei **quartieri Spagnoli**, dove i prezzi sono sempre stati molto contenuti, è venuta meno la domanda per investimento finalizzata all'affitto turistico ma resta comunque un buon mercato per chi ha una bassa disponibilità di spesa. I valori si aggirano intorno a 1000 € al mq.

Nella macroarea di Flegrea-Fuorigrotta (+2,0%) si è distinto in modo particolare il quartiere di Soccavo-Garzilli in cui le richieste provengono soprattutto da famiglie e coppie in cerca dell'abitazione principale. Le tipologie più richieste sono i trilocali e, sempre più importante, è la presenza di spazio esterno. In aumento le richieste di metrature più ampie. L'area è molto eterogenea, in quanto coesistono soluzioni popolari ex Ina Casa e in edilizia privata. Maggiormente apprezzate le abitazioni situate nei dintorni di **via dell'Epomeo**, a ridosso del Vomero e scelte da chi non riesce ad accedere a quest'ultimo mercato decisamente più costoso. I valori di un buon usato si aggirano intorno a 2000-2500 € al mq con punte di 3000 € al mq se particolarmente prestigioso e con un'ottima esposizione. Popolare la **zona della Loggetta**, sorta negli anni '40,'50 e '60 e composta, in gran parte, da palazzine Ina Casa: un usato in buone condizioni costa 1500 € al mq.

I quartieri Sanità ed Antignano hanno registrato una buona performance che ha inciso sul trend della macroarea di Vomero-Arenella (+1,1%).

Stabili le quotazioni nel **quartiere Sanità**, dove si registra un mercato vivace alimentato prevalentemente da investitori. Si tratta di risparmiatori che investono cifre inferiori a 100 mila €. Negli anni scorsi era fervido il mercato dei B&B e casa vacanza, attualmente alla luce dei cali dei flussi turistici si investe per affittare sul canale residenziale. Parliamo di una zona popolare con prezzi contenuti e con una elevata domanda di immobili in affitto alimentata spesso da cittadini immigrati con attività commerciali. Piace la zona a ridosso di **piazza Cavour** dove ci sono immobili ante '67 acquistabili a 2000-2500 € al mq. Non lontano ci sono parchi degli anni '60 e '70 con palazzine in cemento armato, portineria, ascensori, acquistabili a 2500 € al mq. Il resto dell'offerta immobiliare sono palazzi in tufo ante '67, privi di ascensore, del valore di 1800-2000 € al mq.

La macroarea della Collina (+0,4%) vede un buon andamento per corso Secondigliano e le strade limitrofe, realtà alla periferia di Napoli con un'offerta abitativa medio-popolare.

Il lieve aumento dei valori ha interessato soprattutto le tipologie di qualità, costruite in cemento armato, all'interno di complessi con portineria ed in buone condizioni. Si segnala un leggero incremento di acquisti di nuda proprietà e di vendita di immobili già locati, i cui proprietari hanno deciso di smobilizzare l'investimento. In crescita la domanda di immobili di metratura medio-grande (a partire da 100 mq), di buona qualità e possibilmente con spazi esterni. I mutui, accessibili, hanno contribuito a sostenere il mercato e hanno dato la spinta anche a tanti giovani. La zona maggiormente apprezzata è quella di **Rione Kennedy**, costruita negli anni '60 e con prezzi medi di 1400 € al mq (da ristrutturare) e 1700 € al mq (in buono stato). Vanno avanti i lavori per il prolungamento della metropolitana che servirà il quartiere con le fermate di Miano, Secondigliano e Aeroporto per poi proseguire fino all'aeroporto di Capodichino. La fermata Miano-Regina Margherita dovrebbe essere pronta per l'inizio del 2022.

La diminuzione della disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti del quartiere di Mergellina, dovuta a motivi precauzionali per timore di problemi lavorativi, ha comportato una riduzione dei prezzi nella macroarea di Posillipo-Chiaia-San Ferdinando (-1,3%).

Si segnalano piccoli investitori, quasi sempre in arrivo da fuori città, che puntano sulla futura apertura della stazione della linea metropolitana 6. Nonostante un parziale ritorno dei turisti, ancora non si vede chi acquista per mettere a reddito con questa finalità. Tengono i tagli da 85 a 120 mq, in sofferenza i multilocali, dai cinque locali a salire. Vanno bene i monolocali e i bilocali per piccoli investitori che intendono avere un punto d'appoggio a Napoli o mettere a reddito con canone concordato. Apprezzata dai potenziali acquirenti la **zona di via Caracciolo** dove, per soluzioni di prestigio con vista mare, si toccano punte di 8000-9000 € al mq. Quello di pregio è un target che ha tenuto grazie anche ad una bassa offerta sul mercato. I prezzi più contenuti si registrano 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 e si predilige l'acquisto di soluzioni da ristrutturare grazie anche agli incentivi statali.

Stabili i valori immobiliari nei quartieri di **Manzoni-Caravaggio e Petrarca-Orazio**. La domanda di immobili con spazio esterno è sempre stata presente in questa zona che offre soprattutto immobili di pregio. Infatti, **via Petrarca e via Catullo** si sono sempre prestate all'acquisto di tipologie di prestigio con caratteristiche di panoramicità e vista sul golfo che raggiungono picchi di 7000-8000 € al mq. Tassativa la presenza di box e posto auto: una soluzione singola costa tra 50-60 mila € e 20-30 mila €. Quasi sempre sono immobili inseriti in contesti condominiali esclusivi con pochi appartamenti, vigilanza, portineria, alcune volte la piscina. In assenza di queste caratteristiche i valori scendono a 6000-5000 € al mq. Ad acquistare sono quasi sempre professionisti o imprenditori di Napoli ma, nell'ultimo anno, in tanti si sono spostati dalla provincia. Il taglio più richiesto parte da 130-150 mq. Valori più contenuti si segnalano nella zona di **Caravaggio-Manzoni**, 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. Chi desiderasse delle ville singole può optare per **Posillipo e Marechiaro** dove ci sono soluzioni indipendenti con accesso diretto al mare a partire da un milione di €.