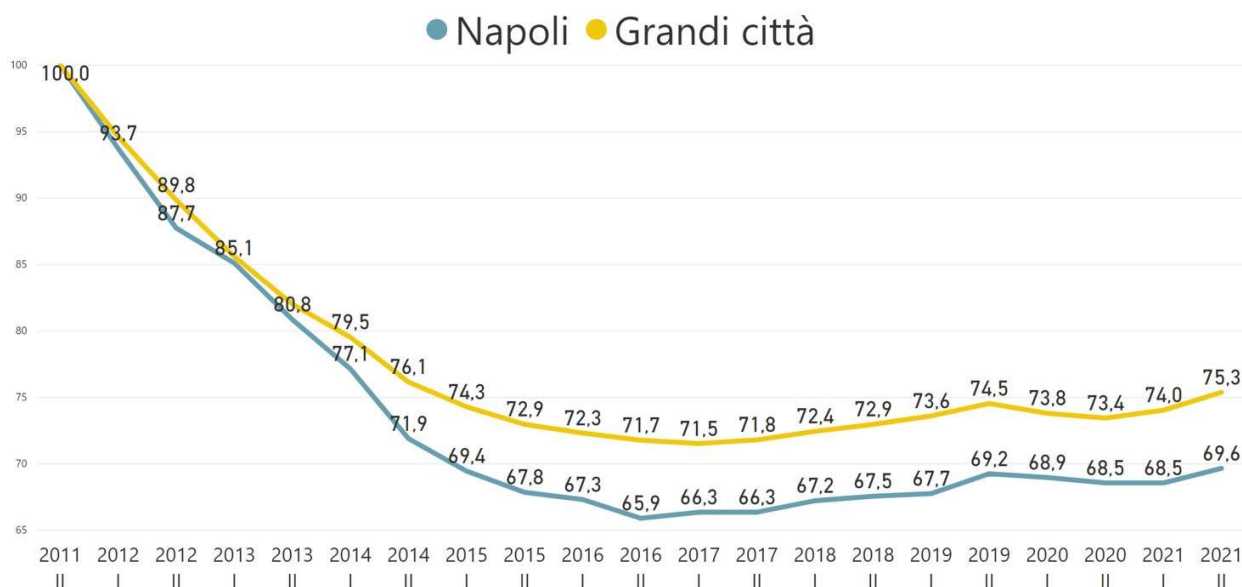


MERCATO IMMOBILIARE NAPOLI II SEMESTRE 2021

Prezzi in leggera crescita e mattone dinamico, anche grazie agli investitori

Il mercato immobiliare di Napoli nella seconda parte del 2021 registra prezzi in leggero aumento: **+1,6%** rispetto al I semestre 2021. Questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città partenopea. Per quanto riguarda le compravendite, la città chiude il 2021 con un aumento delle transazioni pari al **27,6%** rispetto al 2020, per un totale di 8.096 immobili scambiati.

Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

NAPOLI	II sem 2021
Centro	-0,3%
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	+1,1%
Flegrea - Fuorigrotta	+2,7%
Vomero - Arenella	+2,1%
Collina	+1,9%
Centro Direzionale	+1,8%

Le zone centrali hanno messo a segno un ribasso dello 0,3%: i valori immobiliari dei **Quartieri Spagnoli** sono in leggera decrescita in seguito al rallentamento delle compravendite per investimento, orientato a soluzioni da adibire ad attività ricettive ad uso turistico. Si sono realizzati **prevalentemente acquisti per uso diretto**, da parte di famiglie, coppie e single, attenti al rapporto prezzo qualità. L'offerta della zona che risale alla fine del 1800 spesso prevede immobili senza ascensore, poco luminosi e privi di spazi esterni. I prezzi al mq si aggirano intorno a 2300 € al mq.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Prezzi in leggero aumento nella zona di **Monteoliveto-Sanfelice** dove si segnalano soprattutto acquisti di prima casa. Il lieve incremento è dovuto alla vendita di alcuni immobili di qualità, alcuni dei quali ai piani alti con possibilità di vista panoramica su Piazza Municipio e comunque a ridosso della zona Porto e con vista mare. Si cercano tagli molto ampi, a partire da 150 mq. Via San Felice è la strada più apprezzata e quotata con immobili più signorili e quotazioni intorno a 3000 € al mq con punte di 3800-4000 € al mq per le soluzioni ai piani alti. Chi acquista la prima casa apprezza soprattutto la presenza dei servizi, tra cui diverse fermate della metropolitana che la collegano al resto della città. Sorgono qui le fermate della metro di Toledo e piazza Bovio.

E' nella macroarea di **Flegrea-Fuorigrotta** che si registrano *gli incrementi maggiori dei prezzi (+2,7%)* grazie all'andamento al rialzo dei valori del quartiere di Fuorigrotta-Augusto-Leopardi. In diminuzione le quotazioni di Soccavo-Epomeo. La maggior parte delle compravendite sono state realizzate nella zona più popolare della città, il quartiere Traiano, dove i prezzi sono più contenuti e si aggirano intorno a 1600-1900 € al mq. La zona si caratterizza per la presenza di immobili ex IACP ed ex Napoli Servizi acquistati da potenziali acquirenti che hanno budget contenuti e che colgono l'occasione dei mutui più vantaggiosi. Meno compravendite, per mancanza di prodotto oppure per le richieste troppo elevate dei potenziali venditori, nella zona di viale dell'Epomeo i cui prezzi si aggirano intorno a 2700-3000 € al mq. Quotazioni leggermente più basse intorno a 2500 € al mq nella zona più interna e in quella di Soccavo, dove ci sono condomini degli anni '50-'70.

In crescita del 2,1% i valori immobiliari della macroarea di **Vomero-Arenella**.

Mercato dinamico nel quartiere di **Vanvitelli-Scarlatti-Cilea** dove, nella seconda parte del 2021, si sono mossi *sia investitori sia acquirenti di prima casa*. I primi si orientano su soluzioni già occupate e a reddito, mentre i secondi puntano a questa zona perché è tra le più servite della città. La parte più prestigiosa è quella che si sviluppa intorno a via Scarlatti e via Giordano dove i valori per soluzioni d'epoca signorili possono arrivare anche a 6000 € al mq se l'immobile gode della vista panoramica. Si conferma la richiesta di abitazioni con spazi esterni. Più contenute le quotazioni su via Cilea, 4000 € al mq. La zona è particolarmente servita e questo è apprezzato dai potenziali acquirenti.

In aumento dell'1,9% i prezzi degli immobili nella **macroarea della Collina** e dell'1,8% in quella del **Centro Direzionale**.

A Gianturco si segnala un *mercato reso dinamico dalle compravendite di cinesi* che hanno aperto nel quartiere numerosi negozi all'ingrosso di oggettistica. Acquistano e poi affittano a chi lavora all'interno di tali strutture commerciali. Comprano tagli da 100-150 mq destinando un budget medio di 250 mila €. Valori medi intorno a 2000 € al mq. Non lontano nel quartiere Stadera sono in corso i lavori per il potenziamento della metropolitana. Confinante sorge un'altra area, quella di **San Giovanni a Teduccio** che, negli anni, si è riqualificata grazie al recupero delle ex aree industriali dismesse presenti nel passato (ex Cirio ed ex Parmalat). Proprio sull'ex area Cirio ha sede adesso **l'Academy Devoleper della Apple** che, ancora oggi, attira studenti da tutta Italia e anche dall'estero. Questo ha portato nel tempo anche al potenziamento dell'offerta commerciale e di strutture ricettive. Presenti anche *investitori che puntano sugli affitti a studenti*. Un medio usato intorno a 1400 € al mq. In futuro si prevede anche la nascita del porto turistico con il potenziamento del lungomare fino a Portici. I lavori sono ancora in corso.



Crescono dell'1,1% i prezzi delle case nella macroarea di **Posillipo-Chiaia-San Ferdinando**. Continua il recupero dei valori nel quartiere di **Mergellina**, grazie agli investitori e agli acquirenti di prima casa. I primi stanno investendo per poi immettere l'immobile sul segmento turistico, alla luce anche del recupero delle presenze della scorsa estate. Gli investitori inoltre puntano all'**imminente apertura della fermata della metropolitana**. I prezzi più contenuti si registrano nell'area di via Piedigrotta e di via Giordano Bruno: un usato si scambia a prezzi medi di 2000 € al mq. Chi acquista per investimento impiega 100-120 mila €. Nelle zone di Caracciolo e Mergellina vanno le soluzioni di 71-100 mq possibilmente con spazio esterno. Prezzi medi intorno a 5000-6000 € al mq per le soluzioni di prestigio di cui però non c'è un mercato particolarmente dinamico alla luce del fatto che in tanti si spostano a Mergellina dove i prezzi sono diminuiti notevolmente.