



## Speciale NAPOLI

### IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

#### Capannoni

“A Napoli - afferma **Domenico Marrazzo, Pluriaffiliato Tecnocasa Immobili per l'Impresa** - molte aziende già presenti e affermate sul territorio ricercano capannoni più consoni alle proprie esigenze, di solito con metrature più ampie e spazi esterni. Spesso per trovare queste caratteristiche devono però spostarsi nell'hinterland o in un'altra provincia.

A ridosso della città l'offerta è scarsa e il più delle volte gli immobili mancano di area di carico e scarico, oltre a necessitare di importanti interventi di ristrutturazione.

Presso le agenzie affiliate di **Fuorigrotta** arrivano richieste di capannoni con metratura tra 1000-1500 mq da parte di aziende che operano nel settore del rimessaggio barche e da concessionarie auto; scarsa l'offerta ad **Agnano** dal momento che la zona è satura.

Una discreta offerta di capannoni si segnala nei quartieri di **San Giovanni a Teduccio, Barra e Gianturco**, posizionati alle porte di Napoli a ridosso delle reti autostradali A1 e A3 dove è più facile trovare capannoni spesso però in cattive condizioni d'uso; da segnalare che in un'ex area industriale dismessa di San Giovanni a Teduccio si sono insediate società importanti realtà che, unitamente alla presenza della facoltà universitaria Federico II di Napoli, aumentano l'interesse degli *investitori*.

Vista la scarsità di capannoni a Napoli, molte aziende si sono orientate verso la provincia ovvero nell'area Vesuviana, dove c'è una buona offerta di nuovo nelle vicinanze delle reti autostradali.

Registriamo un forte interesse sia di aziende sia di investitori nelle zone industriali di **Caserta e Salerno** in cui discreta è l'offerta di capannoni nelle immediate vicinanze delle arterie autostradali, spesso anche dotati di ampie aree di carico e scarico.

#### Negozi

Continua il trend positivo dei flussi turistici nella città di Napoli che impattano positivamente su compravendite e locazioni di spazi commerciali. Sempre vivo l'interesse da parte di imprenditori del settore della *ristorazione* che però comincia a fare i conti con l'aumento dei costi dell'energia. Si registrano nuove aperture a **Chiaia**, soprattutto nelle vie di maggior transito come **via Filangieri, Riviera di Chiaia e il lungomare di Napoli**.

Al **Vomero** si nota l'affermarsi di nuovi format della ristorazione, soprattutto cucina etnica e take away; mentre su **Corso Meridionale** si segnalano aperture di attività di gastronomia ed enoteche.

Soffre il settore dell'abbigliamento, soprattutto per l'avvento dell'e-commerce, e si registrano ancora richieste di rinegoziazione dei canoni di locazione mentre per i nuovi contratti è sempre più utilizzata una modalità scalettata, soprattutto per chi avvia una nuova attività.

Le nostre agenzie sul territorio evidenziano un forte interesse da parte di *investitori* per immobili locati che diano un rendimento di almeno il 7% lordo annuo.

Stesso trend si registra nella *provincia di Napoli*, in particolare nei comuni di **Portici e San Giorgio a Cremano** dove si segnalano aperture ed interesse degli imprenditori per avviare attività di ristorazione e somministrazione, spesso con la formula take away.

#### Uffici

Discrete richieste di uffici si registrano nella zona **Flegrea**, in particolare in prossimità della tangenziale. Molti professionisti cercano uffici in locazione, anche in condivisione, nella zona **Chiaia**; mentre si riscontra ancora un trend negativo per il **Centro Direzionale di Napoli** dove l'offerta è ampia ma poco appetibile per gli alti costi di gestione.

