

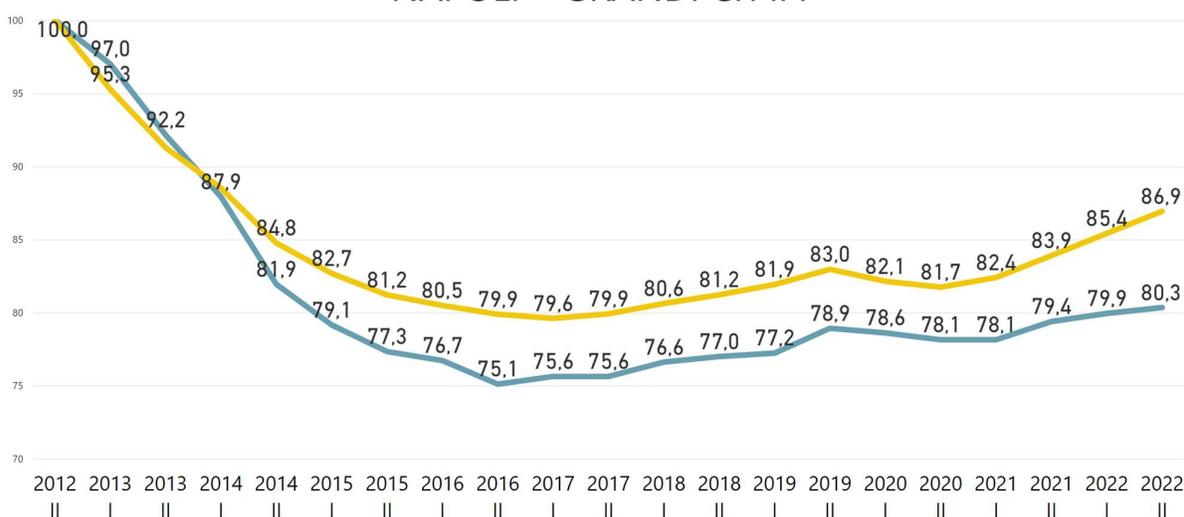
NAPOLI. MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2022

Tecnocasa: lieve aumento dei prezzi nella città partenopea

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, secondo semestre del 2022 il mercato immobiliare di Napoli ha messo a segno un aumento dei prezzi dello 0,5% rispetto alla prima parte dell'anno. Nel 2022 nella città partenopea, in base ai dati dell'Agenzia delle Entrate elaborati dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, sono state compravendute 8.314 abitazioni residenziali, con un aumento del +2,6% rispetto all'anno precedente.

Andamento dei prezzi

● NAPOLI ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (II SEMESTRE 2022 rispetto al I SEMESTRE 2022)

NAPOLI	II sem 2022
Centro	-1,3
Centro Direzionale	0,0
Collina	4,1
Flegrea - Fuorigrotta	0,0
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	-2,5
Vomero - Arenella	1,4

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Diminuiscono dell'1,3% i prezzi delle case **nelle zone centrali** in particolare nei **Quartieri Spagnoli**; parliamo di un'area della città decisamente popolare con immobili spesso da riqualificare. Li acquistano persone del luogo che desiderano migliorare la qualità abitativa o, come spesso avviene, investitori che affittano a immigrati che vivono e lavorano nel quartiere oppure che realizzano casa vacanza. I prezzi medi si aggirano intorno a 1000-1300 € al mq. La maggioranza degli acquisti è realizzata con capitale proprio. Più quotata e più residenziale la parte dei quartieri a ridosso di via Toledo. Qui si acquista a anche a 2000 € al mq.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il rialzo dei prezzi maggiore si segnala nella **macroarea della Collina (+4,1%)**: tra i quartieri in crescita c'è **Secundigliano – Quadrivio**. Posizionato alla periferia della città presenta un'offerta abitativa medio popolare. Negli ultimi mesi però si sono realizzate compravendite di soluzioni di qualità superiore (condomini ristrutturati degli anni '70) che hanno determinato un aumento dei valori immobiliari. Si possono toccare quotazioni di 1500-1800 € al mq contro una media di 1000-1300 € al mq. Parliamo di un'area che offre abitazioni del 1600-1700, spesso da ristrutturare. Si avverte l'aumento dei tassi di interesse soprattutto su chi fa mutui importanti, in particolare nelle aree più popolari. Si registra un ritorno all'investimento, anche di immobili locati. A Masseria Cardone e Monte Rosa si ha un mercato interno.

Sempre del 2,5% il calo dei valori immobiliari **nella macroarea di Posillipo- Chiaia – San Ferdinando: Chiaia e San Ferdinando**, nella seconda parte del 2022, sono stabili mentre sono in calo a Pallonetto a Santa Lucia. Nella zona di **Chiaia e San Ferdinando** gli immobili risalgono prevalentemente al periodo tra la fine '800 e inizi '900, ma ci sono anche tipologie della prima metà del 1900. Chiaia si sviluppa nei pressi del lungomare con un'offerta prestigiosa: per una casa d'epoca ci sono valori di 5000 € al mq con punte di 10000 € al mq per gli immobili signorili posizionati sul lungomare e dotati di vista panoramica. Prezzi decisamente più contenuti si registrano nella zona di Pallonetto di S. Lucia nei Quartieri Spagnoli dove prevalgono soprattutto le tipologie popolari e i prezzi degli immobili scendono sotto i 1000 € al mq. In quest'ultimo quartiere si segnalano difficoltà di accesso al credito alla luce delle precarie condizioni reddituali dei potenziali acquirenti. La zona di San Ferdinando si sviluppa verso piazza del Plebiscito, nel cuore di Napoli: lungo via Monte di Dio le quotazioni dell'usato toccano 4000 € al mq, mentre su piazza Trieste e Trento e via Toledo i prezzi scendono a 3000-3200 € al mq. Sul mercato delle locazioni si segnala un aumento dei canoni alla luce della poca offerta sul mercato. Si stipulano soprattutto contratti a canone libero e per un trilocale si registrano valori medi di 700€ al mese per un bilocale. Continuano i lavori della linea 6 della metropolitana nei pressi della nuova stazione di Piazza Santa Maria degli Angeli.

Si sono stabilizzati i valori immobiliari nei quartieri di **Manzoni – Caravaggio e Petrarca – Orazio** dopo i rialzi che si erano registrati nei mesi scorsi. Parliamo di zone che si caratterizzano per abitazioni con affacci panoramici sul Golfo di Napoli. Infatti, la richiesta arriva da imprenditori e professionisti, di Napoli e della provincia, alla ricerca di metrature generose, oltre i 200 mq, con spazi esterni, in contesti condominiali di prestigio e con portineria di 24 ore. Quello che chiedono è la vista panoramica sul Golfo. La zona di **Caravaggio-Manzoni** è più periferica e collega via Manzoni con Fuorigrotta e il Vomero e per questo motivo ha prezzi più contenuti: da 3000 € al mq con punte di 5000 € al mq a seconda della panoramicità. Mercato più prestigioso in via Petrarca e via Catullo: quando offrono la vista panoramica sul golfo di Napoli raggiungono picchi di 7000-8000 € al mq. Tanta domanda e poca offerta sul mercato delle locazioni. Quasi sempre chi cerca una casa in affitto in zona lo fa per capire la qualità di vita e poi passare all'acquisto. Infatti, si stipulano quasi sempre contratti di tipo transitorio. Per un trilocale si spendono intorno a 1500 € al mese. Non ci sono progetti di sviluppo di nuove costruzioni dal momento che ci sono vincoli paesaggistici e idrogeologici.

Sono stabili i valori nelle macroaree di **Centro Direzionale e Flegrea – Fuorigrotta**.