



NAPOLI

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“Nella zona centrale di Napoli - afferma Domenico Marrazzo, Pluriaffiliato Tecnocasa - il forte flusso turistico crea una domanda importante di negozi in affitto. L'area intorno alla Stazione, in particolare, ha vissuto negli anni una trasformazione importante con la nascita di hotel e numerosi B&B. Questo ha portato a una crescita di richieste di spazi commerciali da destinare alla ristorazione e alla somministrazione. In particolare, in piazza Garibaldi, si segnala una forte domanda e i canoni di locazione si aggirano intorno a 420-600 € al mq annuo. Non lontano in via Torino e via Bologna nel quartiere Vasto immigrati aprono minimarket; qui i canoni scendono intorno a 240 € al mq annuo. Su corso Umberto si posizionano soprattutto brand del mass market dell'abbigliamento e dell'estetica. I canoni si aggirano intorno a 1080 € al mq annuo, si vende a 4000-5000 € al mq.

In spolvero corso Garibaldi grazie ai flussi turistici importanti: si affitta a 420-540 € al mq annuo. In via Foria il mercato è più orientato ai residenti e aprono soprattutto negozi di quartiere e di imprenditori locali. I canoni sono di 300-420 € al mq annuo. Nelle vie non di passaggio di queste strade c'è un'elevata vacancy. Si affitta a chi non necessita di visibilità oppure a chi cerca un punto per la consegna di prodotti venduti on line. In difficoltà il quartiere di Poggioreale che aveva visto una tenuta dei negozi di quartiere con il Covid, ma post pandemia sono sopravvissuti solo i supermercati di quartiere. La causa è la richiesta di canoni troppo elevati, intorno a 240 € al mq annuo, contro una disponibilità di spesa dell'inquilino di 84 € al mq annuo. I proprietari che avevano abbassato i canoni durante la pandemia hanno poi rialzato determinando vacancy. **Importanti marchi di franchising sono alla ricerca di ampi spazi, con più vetrine e in top location.** I piccoli commercianti si accontentano si via di basso transito per pagare canoni più abbordabili. Gli investitori si muovono solo con rendimenti annui lordi intorno al 10-11% acquistando su strade a ridosso di quelle a forte transito. Chi invece punta su queste ultime si accontenta di rendite inferiori, intorno al 6% annuo lordo.

I locali commerciali nel quartiere di **Fuorigrotta** ci concentrano maggiormente sulle vie principali quali viale Augusto, via Lepanto, Via Giacomo Leopardi e Via Giulio Cesare; i canoni di locazione vanno da 700 € fino ad un canone massimo di 1500 € al mese. Vi è un buon mercato anche interno le vie secondarie ed hanno un canone di affitto mensile tra i 500 ed i 600€ al mese per superfici dai 40 ai 60 mq. La maggioranza dei locali commerciali è locata ad attività storiche e ha metrature comprese tra 30 e 50 mq, non mancano locali di superfici maggiori (tra 60 e 80 mq). C'è una buona componente di negozi di quartiere, che vanno tra i 25 e i 40 mq, ma non mancano le richieste di brand nazionali e non che decidono di insediarsi e di occupare spazi da 600 a 1000 mq, metrature più difficili da trovare. In generale la domanda arriva da chi decide di avviare attività di somministrazione e cura delle persone. I canoni si aggirano intorno a 420 € al mq annuo. Nelle vie laterali di queste strade si contano negozi occupati da attività commerciali che recuperano la visibilità sui canali social oppure si insediano attività di servizi che usano il negozio come ufficio. I canoni sulle vie non di passaggio sono di 120 € al mq annuo.

La zona pedonale del Vomero è sempre molto appetibile da chi desidera avviare un'attività commerciale. Via Scarlatti e via Luca Giordana sono scelte per la presenza di fermate della metropolitana e della funicolare. Negli ultimi tempi il Vomero si sta affermando come realtà di passeggio soprattutto per i napoletani, marginalmente per i turisti che prediligono il centro. Imprenditori della ristorazione e della somministrazione cercano spazi di almeno 100-150 mq, dotati di canna fumaria o di cappa con carboni attivi o con forno a gas metano. Spesso a insediarsi sono imprenditori che si spostano da altre zone di Napoli. Nell'ultimo anno ci sono stati riposizionamenti da parte di brand nazionali e internazionali che trovano spazi più ampi o canoni più bassi. I canoni di locazione possono arrivare anche a 600 € al mq annuo. Nelle zone non pedonali si stanno insediando attività di servizi alle persone mentre nelle zone con basso passaggio si contano molti spazi vuoti. Si registra una discreta richiesta di spazi molto ampi, oltre i 300 mq, da parte di imprenditori cinesi che vogliono avviare attività di vendita di casalinghi e aprire supermercati di prossimità. Spesso si insediano negli



spazi in precedenza occupati da autorimesse. Si segnala anche che tanti bar e attività di ristorazione stanno vendendo l'attività a causa di un'elevata concorrenza.

Gli investitori puntano alle vie di passaggio con rendimenti intorno al 6% annuo lordo e in via non di passaggio con rendimenti intorno al 10-12% annuo lordo.

I flussi turistici importanti si sono fatti sentire anche su Toledo dove, la ricerca di spazi commerciali arriva in particolare da chi decide di aprire attività di ristorazione e somministrazione sia con la formula take away sia con seduta. Su via Toledo insiste sia il flusso pedonale sia quello veicolare. In ascesa l'attrattività del quartiere Sanità dove, negli ultimi anni, tanti hanno investito per realizzare B&B e casa vacanza a motivo dei prezzi più contenuti. Nel quartiere Sanità si cercano spazi per ristorazione ma anche negozi di vicinato. I canoni sono di 360 € al mq annuo. Su via Toledo i canoni di locazione possono andare da 480 € al mq annuo per il tratto con flusso veicolare a 720 € al mq annuo per il tratto a carattere pedonale. **La ristorazione, soprattutto a opera di imprenditori partenopei, cerca spazi che vanno da 35 mq fino a 100 - 150 mq per realizzare spazi con seduta.** Nelle vie traverse dove si insediano per lo più attività di servizi alle persone e alle imprese, i canoni scendono a 360 € al mq annuo. Si segnala una crescita di chi cerca spazi da 20-30 mq per aprire deposito bagagli automatico e per la distribuzione automatica di cibo e bevande 24H. Nella zona residenziale di Montesanto, Salvator Rosa, Mater Dei aprono più negozi di abbigliamento, servizi alle persone, pet store, panettieri, negozi di frutta e verdura. Si affitta a 240 € al mq annuo. Si segnalano investitori che spendono intorno a 140-150 mila € e chiedono una RAL del 6-8% annuo lordo mentre su Mater Dei si chiede anche il 12%".