

MERCATO IMMOBILIARE NAPOLI

Tecnocasa: continua la crescita dei prezzi, il Centro segna +8%

Continua la crescita dei prezzi degli immobili a Napoli. Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nei primi sei mesi del 2023 la città ha messo a segno +1,9%.

Andamento dei prezzi

● NAPOLI ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE - I sem 23 rispetto II sem 22	
NAPOLI	I sem 2023
Centro	8,0
Centro Direzionale	-1,8
Collina	1,0
Flegrea - Fuorigrotta	-0,9
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	1,0
Vomero-Arenella	0,7

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Ad aver registrato la crescita più elevata sono stati quartieri **della macroarea centrale (+8,0%)**.

Le case in **piazza Dante, via Montesanto e via Toledo** sperimentano prezzi in salita a causa di una **forte domanda e una bassa offerta**. Sono **prevalentemente investitori che decidono di realizzare casa vacanza o B&B a movimentare il mercato a causa della forte presenza di turisti**. Investono cifre inferiori a 100 mila €. La bassa offerta di immobili in vendita è dovuta anche al fatto che molti proprietari hanno rinunciato a vendere per realizzare un'attività ricettiva. Piace piazza Dante dove si contano immobili della fine del 1800, con prezzi che vanno da 1500 a 2000 € al mq. La zona più signorile è quella che si sviluppa intorno a via Toledo.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Infatti, ci sono palazzi dei primi anni del 1900, spesso con affreschi e travi a vista, portineria che hanno quotazioni intorno a 3500 € al mq con punte di 5000 € al mq.

Crescono i prezzi nella zona dei **Quartieri Spagnoli** a causa degli **acquisti di immobili da destinare a casa vacanza e BB**. Questo sta portando anche a uno spostamento dei residenti che vogliono comprare casa verso i comuni limitrofi come Casoria e Pozzuoli. I prezzi più elevati sono presenti in via Toledo e le traverse, a prezzi medi di 4000-4500 € al mq (buono stato). Più basse, 2000-2200 € al mq, le quotazioni nei Quartieri Spagnoli dove si concentrano le soluzioni più popolari e gli acquisti per investimento. Gli affitti giornalieri si aggirano intorno a 100 €. Sul mercato delle locazioni si segnala una bassa offerta a causa delle locazioni brevi. Molto richiesti i box auto, anche per la carenza di parcheggi e di posti auto, difficile però trovare box in vendita, più facile reperirne in affitto. Il canone di un box singolo è di 200-300 € al mese.

Aumentano dell'1% i valori delle case dell'area di **Posillipo-Chiaia-San Ferdinando e della Collina**.

Nella prima macroarea le case di pregio sono rimaste stabili. Nei quartieri di **Manzoni-Caravaggio e Petrarca-Orazio** sul segmento del lusso, professionisti napoletani sono alla ricerca di immobili importanti da utilizzare come abitazione principale. Si cercano ampie metrature oltre 200 mq, con spazi esterni, in contesti condominiali di prestigio e con portineria di 24 ore. Tassativa la vista panoramica sul golfo di Napoli. Inizia a delinearsi un nuovo trend che vede imprenditori e professionisti da Milano e Roma acquistare la casa vacanza a Napoli. In questo caso si chiedono piccoli tagli da usare come pied à terre. Le soluzioni più prestigiose si trovano in via Petrarca e via Catullo dove si toccano picchi di 7000-8000 € al mq. Tanta domanda e poca offerta sul mercato delle locazioni. A Caravaggio-Manzoni che registra quotazioni medie intorno a 4000-5000 € al mq, giovani professionisti realizzano il primo acquisto o l'acquisto migliorativo. I prezzi più bassi portano alcuni investitori a tentare l'acquisto per investimento. La domanda di immobili in affitto è elevata ma l'offerta è sufficiente anche se stanno crescendo i casi di chi decide di affittare sul segmento della casa vacanza. 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.

Nella **macroarea Collina** i valori immobiliari salgono dell'1%, in particolare nel quartiere di **Secondigliano-Quadrivio**, a causa di un aumento della domanda per investimento: si acquistano abitazioni già locate oppure da locare. Un bilocale costa intorno a 70 mila € per poi essere affittato a 500 € al mese. Da alcuni mesi potenziali acquirenti stranieri dimostrano interesse per la zona. La prima casa è acquistata da under 36 che usufruiscono dei mutui agevolati. Parliamo di un quartiere periferico della città che presenta un'offerta abitativa medio popolare, anche se si contano diversi immobili degli anni '70. Si possono toccare quotazioni di 1500-1800 € al mq contro una media di 1000-1300 € al mq. Vanno avanti i lavori per il prolungamento della metropolitana che servirà il quartiere con le fermate di Miano, Secondigliano e Aeroporto e proseguirà fino all'aeroporto di Capodichino.

Un leggero aumento, +0,7%, interessa la **macroarea di Vomero-Arenella**.

Mercato vivace in zona **Vomero-Scarlatti** e prezzi in aumento a causa di un'elevata domanda destinata alla creazione di casa vacanza o altra struttura turistica ricettiva. C'è anche bassa offerta che deriva dal fatto che molti proprietari decidono di non alienare l'immobile per destinarlo al mercato turistico. Cercano tagli da 80-100 mq. Vomero-Scarlatti è un quartiere centrale, composto da abitazioni d'epoca realizzate a cavallo degli anni '30 e da palazzine ante '67. Via Scarlatti e via Luca Giordano sono le strade principali e le quotazioni di un buon usato variano tra 4000 € al mq fino ad arrivare a 6000 € al mq per le tipologie più signorili caratterizzate da soffitti alti e finiture in stile liberty. San Martino, area adiacente alle vie sopraccitate, quota intorno a 4500- 5000 € al mq. Via Palizzi è un'area panoramica e più decentrata dove si possono acquistare tipologie con vista mare. Molto richieste le traverse interne di via Scarlatti, perché centrali, molto servite, ma più tranquille e spesso pedonali. La presenza di numerose case vacanza ha sottratto offerta al mercato delle locazioni su cui c'è molta domanda. Il canone di un bilocale è di 700-800 € al mese mentre quello di un trilocale tocca i 1000 € al mese.



Diminuiscono dell'1,8% i valori nella macroarea di **Centro Direzionale**. Prezzi stabili nel quartiere di Gianturco e in diminuzione a Stadera e a Poggioreale. A Gianturco si segnala un ***mercato reso dinamico da un aumento delle compravendite di casa vacanza, soprattutto nell'area intorno alla Stazione***. Investono cifre inferiori a 100 mila € per acquistare bilocali o piccoli trilocali. I valori medi si aggirano intorno a 2000 € al mq. A Poggioreale e Stadera i prezzi sono in lieve diminuzione anche perché la maggioranza degli acquirenti ricorre al mutuo per acquistare e l'aumento dei tassi fa sentire. Infatti, in questi due quartieri si realizzano soprattutto acquisti di prima casa con ricorso importante al credito. I valori si aggirano intorno a 1000 € al mq. Sono ancora in corso i lavori per la nascita di alcune fermate della metropolitana (tra cui Centro Direzionale, Tribunale). Sul segmento degli affitti c'è una domanda importante ma poca offerta.