

NAPOLI

IL MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE E INDUSTRIALE

“A Napoli il mercato degli *spazi commerciali* - afferma **Domenico Marrazzo, Consulente Gruppo Tecnocasa** - ha messo in evidenza un dinamismo dal lato delle compravendite che hanno visto protagonisti soprattutto gli investitori che richiedono maggiormente negozi già locati che abbiano un rendimento annuo lordo intorno al 10%, accontentandosi però di una percentuale più bassa quando trovano negozi sulle vie più commerciali oppure in presenza di conduttori referenziati.

Tale incremento come già evidenziato negli anni passati dalle reti del nostro Gruppo, è da attribuire al consolidato boom turistico che interessa la città di Napoli da alcuni anni, la maggiore affluenza di turisti si registra nel centro storico: quartieri spagnoli e via Toledo e sempre di più intorno alla stazione centrale dove gli investitori mostrano un forte interesse ; inoltre a tale incremento contribuisce in modo significativo il potenziamento della linea metropolitana che nel prossimo biennio vedrà le aperture di nuove fermate e l'ampliamento di nuove linee.

Un fenomeno che merita attenzione è la concentrazione dei negozi in base alla categoria merceologica in determinate strade, come ad esempio Corso Umberto dove le attività commerciali sono per lo più del settore dell'abbigliamento veloce ed economico, zona Chiaia e Mergellina attività di ristorazione e somministrazione, via Scarlatti e via Luca Giordano invece con boutique di alta moda, ed infine via dei Mille, via Filangieri e via Calabritto dove troviamo store delle grandi firme. E' da evidenziare che questo stesso fenomeno si registra anche nella provincia a ridosso della città e più precisamente a Portici e San Giorgio A Cremano.

Un altro fenomeno che le agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete hanno notato ormai da diversi anni è il forte turn over, le attività commerciali hanno ormai una durata temporale sempre più breve e quelle storiche ormai diminuiscono notevolmente. Il motivo di questo veloce ricambio non è legato a difficoltà economiche ma semplicemente all'esistenza di determinate “mode” negli anni abbiamo assistito ad aperture di svapo, chips, lavanderie a gettoni, pet shop e deposito bagaglio. Lato mercato immobiliare questo si traduce in un maggiore dinamismo, spesso a canoni di locazione più contenuti. Questi ultimi infatti sono diminuiti perché i proprietari puntano alla continuità del pagamento dei canoni di locazione.

Per quanto riguarda il mercato delle grandi strutture e cioè *capannoni industriali* ; la città di Napoli presenta una bassa offerta per carenza di spazi, pochissime offerte sulla zona di Agnano, Fuorigrotta e Periferia Est mentre nella provincia nord orientale si registra un interessante dinamismo poiché è molto più facile trovare spazi e strutture più ampi che attirano anche aziende della grande distribuzione a condizione che tali strutture siano situate nei pressi autostrade e reti ferroviarie come ad esempio il polo industriale di Frattamaggiore che si estende su una superficie di oltre 200.000 metri quadri.

Il mercato degli *uffici* che finalmente segnala una ripresa: infatti negli anni scorsi c'era sofferenza, il centro direzionale con un tasso di occupazione molto basso non era più appetibile per gli investitori ed aziende. Negli ultimi mesi questo trend si è nettamente invertito infatti gli uffici si stanno lentamente occupando in seguito sia riduzione da parte delle aziende allo smart working sia ad un forte interesse da parte delle stesse aziende dovuto alla prossima apertura della fermata della metropolitana “centro direzionale”, che renderà molto più agevole raggiungere il posto di lavoro evitando il traffico cittadino”.

**TREND PREZZI E LOCAZIONI IMMOBILI PER L'IMPRESA - NAPOLI CITTA'
(variazioni percentuali I sem 24 rispetto al II sem 23)**
CAPANNONI

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	0%	0%	0%	+3,1%
Canoni di locazione	0%	0%	-2,8%	+3,1%

LABORATORI

Prezzi	-9,3%
Canoni di locazione	+2,8%

NEGOZI

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	+0,5%	+1,9%
Canoni di locazione	-6,2%	-5,9%

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	-8,6%	-6,7%	-1,9%	+1,5%
Canoni di locazione	-0,9%	0%	0%	-7,7%

**TREND PREZZI E LOCAZIONI IMMOBILI PER L'IMPRESA - NAPOLI PROVINCIA
(variazioni percentuali I sem 24 rispetto al II sem 23)**
CAPANNONI

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	+8,3%	+17,5%	+15,3%	+13,4%
Canoni di locazione	0%	0%	0%	0%

LABORATORI

Prezzi	+3,5%
Canoni di locazione	0%

NEGOZI

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	+0,2%	-2,1%
Canoni di locazione	+2,1%	0%

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	Nd	+14,4%	Nd	+20,8%
Canoni di locazione	Nd	+7,2%	Nd	+8,8%