

NAPOLI. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2024

Tecnocasa: prezzi in leggera crescita +1,3%

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2024 i valori immobiliari di Napoli sono aumentati dell'1,3%.

VARIAZIONE DEI PREZZI IMMOBILIARI I SEMESTRE 24 RISPETTO AL II SEMESTRE 23

NAPOLI	I semestre 2024
Centro	+1,6%
Centro Direzionale	0,3%
Collina	+1,3%
Flegrea - Fuorigrotta	0,0%
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	+3,3%
Vomero - Arenella	+0,8%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Le zone centrali registrano un incremento dei prezzi dell'1,6%. Crescono le quotazioni nei Quartieri Spagnoli, dove si segnala una elevata domanda per investimento di bilocali e monocali. Spesso sono destinati ad affitti brevi anche se, da inizio 2024, sono entrate in vigore leggi più severe che prevedono requisiti specifici per questi immobili. Ci si aspetta che quelli non a norma possano essere venduti o destinati ad affitti tradizionali. Nei quartieri spagnoli le case da ristrutturare costano 1400-1600 € al mq. Valori più elevati si segnalano in via Toledo e traverse: 4000-4500 € al mq (buono stato). La presenza di immobili di ampia dimensione incentiva famiglie oppure imprenditori a realizzare B&B. Il mercato della locazione risente della bassa offerta e registra canoni di 1100 € per un bilocale.

Valori in ascesa nel quartiere di **Monteoliveto-San Felice, stabili invece a Orefici.** Quest'ultimo quartiere non ha subito importanti cambiamenti negli ultimi anni e la chiusura di diverse attività commerciali, così come l'assenza di attività di restyling, lo hanno penalizzato. Il quartiere di San Felice che sorge nei pressi del Maschio Angioino, ha beneficiato della fermata "Piazza Municipio" della linea 6 della metropolitana, abbellita da resti archeologici e questo lo ha reso particolarmente attrattivo per coloro che realizzano casa vacanza e B&B. **Anche in questo quartiere la normativa più severa sta determinando un ritorno sul mercato di diversi immobili a destinazione turistica.** L'area gode della presenza di numerosi studenti dell'Università Partenope, un bilocale si affitta a 800 € al mese. Via San Felice è la strada più apprezzata e quotata, con immobili più signorili, quotazioni intorno a 3000 € al mq con punte di 4000-4500 € al mq per quelle che affacciano sul mare. E 'servita da due fermate della metropolitana.

La macroarea di Posillipo-Chiaia-San Ferdinando mette a segno un rialzo dei valori del 3,3%. Continua il recupero dei valori nel quartiere di Mergellina, grazie in particolare agli investitori e agli acquirenti di prima casa. I primi stanno investendo per poi immettere l'immobile sul segmento degli affitti brevi, alla luce degli importanti flussi turistici che stanno interessando il quartiere. Si acquistano soprattutto monocali, bilocali e trilocali. Negli ultimi mesi il regolamento urbanistico ha introdotto regole più stringenti sulla destinazione degli immobili al segmento turistico. Il quartiere ha dalla sua la presenza della metropolitana della linea 2 con fermata "Mergellina" e in futuro arriverà anche una fermata della linea 6. I prezzi più contenuti si registrano nell'area di via Piedigrotta e di via Giordano Bruno: un usato si scambia a 2700-3000 € al mq. Soluzioni più signorili sono disponibili nelle zone di

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Caracciolo e Mergellina, con prezzi che arrivano a 5000-6000 € al mq per le soluzioni d'epoca di prestigio. La carenza di offerta di immobili in affitto ha portato a un aumento dei canoni di locazione e ha spinto molte famiglie a valutare l'acquisto alla luce dei mutui convenienti.

Sono stabili i valori immobiliari nei quartieri di Manzoni-Caravaggio e Petrarca-Orazio. La forte attrattività della città dal punto di vista turistico suscita interesse in potenziali acquirenti stranieri che desiderano avere un appartamento in città, possibilmente in posizione panoramica. Il target è rappresentato soprattutto da imprenditori che comprano immobili di pregio, dalle 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. Le soluzioni più prestigiose si concentrano in via Petrarca e via Catullo dove si toccano picchi di 7000-8000 € al mq. I valori scendono a 4000-5000 € al mq per le soluzioni nella zona **Manzoni-Caravaggio** dove acquistano giovani professionisti al primo acquisto o all'acquisto migliorativo. I prezzi più bassi spingono l'investimento. In questa zona difficilmente i prezzi superano il milione di €. La domanda di immobili in affitto è elevata ma l'offerta non è sufficiente e crescono i casi di chi decide di affittare sul segmento della casa vacanza. Per un trilocale si spendono intorno a 1500 € al mese.

I prezzi delle abitazioni salgono dell'1,3% nella macroarea della Collina. Diminuiscono le quotazioni immobiliari a Capodimonte. La maggioranza degli acquirenti sono famiglie che comprano in questa zona medio signorile che offre anche condomini degli anni '60-'70, con affaccio sul parco di Capodimonte, dotati di posto auto e portineria 24 ore su 24. I prezzi si aggirano intorno a 3500-4000 € al mq. Esiste poi un'area di immobili di tipologia popolare (Porta Grande) i cui prezzi sono di 1200-1300 € al mq. Qui acquistano coloro che hanno budget più contenuti ma soprattutto investitori che desiderano realizzare casa vacanza perché la presenza di due fermate della metropolitana la collega bene con il resto della città. La riduzione dell'offerta di immobili in affitto porta a uno spostamento della domanda nei quartieri periferici della città come Marano e Mugnaio. Per un bilocale, si spendono intorno a 700-800 € al mese.

Nel quartiere di Secondigliano, realtà alla periferia di Napoli con un'offerta abitativa medio popolare, i prezzi hanno registrato un importante aumento che ha interessato, in modo particolare, gli immobili inseriti in parchi condominiali, dotati di ascensore e posizionati ai piani medi. I valori più elevati si registrano nel cosiddetto Rione Kennedy dove ci sono immobili in cemento armato degli anni '70 che si valutano a prezzi medi di 1500-1700 € al mq. Esistono poi soluzioni più popolari che si scambiano a 1000 € al mq. La presenza di prezzi più contenuti determina una domanda alimentata da giovani al primo acquisto e da investitori. Questi ultimi optano per il mercato della casa vacanza e del B&B anche alla luce dei lavori per il prolungamento della metropolitana che servirà il quartiere con le fermate di "Miano", "Secondigliano" e proseguirà fino all'aeroporto di Capodichino. Gli investitori ultimamente acquistano anche soluzioni locate. Sul mercato degli affitti c'è poca offerta. Un bilocale si affitta a 500-600 € al mese.