MERCATO IMMOBILIARE NAPOLI

Tecnocasa: prezzi in rialzo. La macroarea Collina in testa con +4,4%

Secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa nella seconda parte del 2024 i valori delle case di Napoli hanno messo a segno un aumento dei valori del 2,4%.

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

NAPOLI	II semestre 2024
Centro	+3,1%
Centro Direzionale	+1,3%
Collina	+4,4%
Flegrea - Fuorigrotta	0%
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	+2,9%
Vomero - Arenella	+1,3%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La macroarea che ha segnalato l'aumento maggiore dei prezzi è quella della **Collina (+4,4%),** in particolare sono cresciuti i valori nel quartiere di **Secondigliano-Quadrivio** dove si è registrata un'importante richiesta di abitazioni, alimentata da giovani al primo acquisto che hanno fatto ricorso al mutuo Consap, e da famiglie. Il ribasso dei tassi di interesse ha stimolato la domanda. L'incremento dei valori ha interessato in modo particolare le soluzioni che non necessitano di lavori, dotate di ascensore e con pregi. Parliamo, infatti, 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 1500-1600 € al mq contro una media di 1000-1100 € al mq per le tipologie popolari, concentrate soprattutto a Masseria Cardone e Monte Rosa. 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. ***Il futuro arrivo della metropolitana sta contribuendo alla salita dei prezzi e sta attirando in zona anche investitori*** che realizzano affitti turistici. La zona non è lontana dall'aeroporto ed è servita anche dalla metro, fermata Scampia.

Nella macroarea del **Centro** i prezzi registrano un **aumento del 3,1%**. In particolare, crescono i valori delle case nei Quartieri Spagnoli a causa di una domanda in crescita e un'offerta in riduzione. Si continua, infatti, a prediligere la possibilità di affittare come casa vacanza e praticare affitti brevi, prima di decidere di vendere l'immobile. Per il 2025 ci si aspetta un inasprimento dei requisiti urbanistici e catastali validi per ottenere il Cin e questo potrebbe determinare una maggiore presenza di immobili in vendita sul mercato. Nei quartieri spagnoli i prezzi si aggirano intorno a 1400-1600 € al mq se sono da ristrutturare. Le case più costose sono presenti in via Toledo e traverse a prezzi medi di 4000-4500 € al mq (buono stato). ***La presenza di immobili di ampia dimensione fa sì che a Toledo acquistino famiglie oppure imprenditori che realizzano B&B***. Il mercato della locazione risente della bassa offerta e registra canoni di 1100 € per un bilocale.

Crescono i valori nel quartiere di **Monteoliveto-Orefici** mentre sono stabili nel quartiere di **San Felice.** I valori più bassi che si riscontrano nel quartiere di Orefici hanno spinto gli investitori e chi è alla ricerca dell'abitazione principale con un budget basso ad acquistare in questa zona incrementandone il valore. Il vantaggio è che sorge non lontano dalla fermata della metro di Duomo, è vicino al porto da cui partono i traghetti e alle principali università della città. ***Gli investitori negli ultimi tempi si stanno indirizzando sempre più verso gli affitti a studenti alla luce dei rincari dei costi per le locazioni turistiche.*** Per un bilocale si spendono intorno a 800-1000 € al mese. Più residenziale e con maggior numero di immobili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

signorili e d'epoca è il quartiere **San Felice** che sorge nei pressi del Maschio Angioino. 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. Si trovano immobili dalla metratura più ampia, spesso sottoposti a interventi di frazionamento.

I prezzi delle case sono in aumento nella macroarea di **Posillipo-Chiaia-San Ferdinando (+2,9%).** Quotazioni in crescita nell'area di **Petrarca, Posillipo, Marechiaro e Gaiola**. Dopo il boom post Covid la domanda si è comunque mantenuta elevata, l'offerta è in contrazione e di conseguenza i prezzi sono aumentati. ***Cercano spesso professionisti con budget elevato, che desiderano immobili importanti meglio se con vista a 360 gradi sul Golfo di Napoli e discesa diretta al mare.*** I valori per le soluzioni panoramiche su via Petrarca si aggirano intorno a 6000 € al mq con punte di 9000 € al mq per gli immobili fronte mare. Anche sulla prestigiosa via Posillipo si possono trovare immobili storici e signorili che arrivano a 6000 € al mq per tipologie ristrutturate, panoramiche, inserite in contesti di prestigio e dotate di portineria. Soluzioni indipendenti, semindipendenti, parchi e palazzine degli anni '60 e '70 si trovano nell'area di Marechiaro e La Gaiola, dove si registrano quotazioni di 5000-6000 al mq per abitazioni posizionate nei pressi del mare e dotate di giardino. Sul segmento delle locazioni la domanda è elevata ma l'offerta non sufficiente anche se, alcuni immobili che si affittavano con contratti turistici si stanno affittando con contratti tradizionali in seguito all'inasprimento delle regole del settore turistico ricettivo. I proprietari comunque timorosi di affittare chiedono spesso fidejussioni a garanzia.

I valori immobiliari **di Bagnoli** sono in aumento. La motivazione va ricercata in una maggiore domanda, alimentata da famiglie che qui trovano prezzi più accessibili rispetto ai vicini quartiere di Fuorigrotta e Posillipo. L'offerta abitativa si caratterizza per la presenza di immobili degli anni '60 ex Iacp e degli anni '20-'30 che, in questo momento, si valutano intorno a 2000-2500 € al mq. Non ci sono interventi di nuova costruzione anche perché siamo nell'area dei Campi Flegrei. Le scosse sismiche che interessano la zona dei Campi Flegrei non hanno inciso sui prezzi degli immobili. ***Particolarmente apprezzato il lungomare da cui si può godere anche di viste panoramiche.*** Presenti anche una fermata della metropolitana e Cumana. Viale Campi Flegrei è la via principale del quartiere, verde e in parte pedonale. In questa area si trovano soluzioni d'epoca del 1920 in stile Liberty, realizzate in tufo, con quotazioni che si attestano sui 2800 € al mq per tipologie in buono stato.

Nelle macroaree di **Vomero-Arenella e Centro Direzionale** i prezzi delle case crescono dell'1,3%. Tra i quartieri in aumento si segnalano **Gianturco e Stadera**. La motivazione si deve ricercare nella domanda elevata spinta dai mutui più convenienti e in parte alimentata da giovani che, dal centro di Napoli, acquistano in città. Chiedono trilocali e quattro locali. Spesso sono da ristrutturare. Sono in corso degli interventi di nuova costruzione che si acquistano a prezzi medi di 2500-3000 € al mq. L'usato ha valori medi di 1250 € al mq a Stadera e 1450 € al mq a Gianturco***. E' operativa la fermata della metropolitana di Centro Direzionale (dove si collega alla circumvesuviana) e sono entrati nella fase finale i lavori per altre due fermate (Tribunale e Poggioreale).*** Sul segmento degli affitti c'è elevata domanda e bassa offerta, anche in questo caso si registrano richieste in arrivo dal centro di Napoli e per un bilocale si spendono mediamente intorno a 550 € al mese.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa