

NAPOLI. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2025

Tecnocasa: prezzi in crescita e forte attenzione alle zone universitarie

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2025 i valori immobiliari di Napoli hanno messo a segno una crescita del 2,6%.

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE NAPOLI SEM 25 SU II SEM 24	
NAPOLI	I semestre 2025
Centro	+2,1%
Centro Direzionale	+8,1%
Collina	+2,7%
Flegrea - Fuorigrotta	0,0%
Posillipo - Chiaia - San Ferdinando	+4,3%
Vomero - Arenella	+0,5%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

Le aree centrali vedono prezzi in crescita del 2,1%, nella zona del Centro Storico intorno al Duomo di Napoli. **Nonostante l'intensificarsi dei controlli sulle strutture ricettive continua a esserci una domanda importante di case da destinare a questa finalità.** Le soluzioni abitative con le caratteristiche giuste si vendono anche a qualcosa in più. Chi non ha i requisiti si sta indirizzando sulle locazioni tradizionali per studenti e lavoratori fuorisede. Si stipulano prevalentemente affitti transitori a canoni medi di 450-500 € al mese per un monolocale. **La zona intorno al Duomo è quella più ambita ma la carenza di offerta sta portando molti investitori a puntare anche su quartieri più popolari come Forcella o come le traverse dei Decumani** (Spaccanapoli e via dei Tribunali). I prezzi di un buon usato sono di 3000 € al mq, scendono a 2000 € al mq per i piani terra. Si registrano acquisti di abitazione principale: si apprezza la presenza di due fermate di metropolitana. Su via Duomo, corso Umberto ed adiacenze sono presenti tipologie storiche risalenti al '700-'800 e i valori per un immobile in buono stato sono di 3000 € al mq. I top prices si raggiungono nell'area compresa tra la chiesa di Santa Maria di Costantinopoli e piazza Vincenzo Bellini: qui i palazzi sono di notevole pregio artistico e architettonico e le strade sono più ampie e luminose. Si toccano 4000 € al mq. Quotazioni simili in via Benedetto Croce, area sempre molto apprezzata e comoda ai servizi.

Continuano a crescere i valori nei quartieri di Monteoliveto-Orefici e di Monteoliveto-San Felice. La maggioranza delle richieste è orientata verso immobili da mettere a reddito con finalità turistica ricettiva. Numerose abitazioni che non possiedono i requisiti sono tornate sul mercato della locazione transitoria. Sono aumentati i prezzi nel quartiere di Orefici, più bassi rispetto a Monteoliveto - San Felice. La zona ha il vantaggio di sorgere non lontano dalla fermata della metro di Duomo, è vicina al porto da cui partono i traghetti e alle principali università della città. **Più residenziale, con un maggior numero di immobili 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 e valori intorno a 3000 € al mq con punte di 4000-4500 € al mq per quelli che affacciano sul mare. Si trovano soluzioni dalla metratura più ampia, spesso sottoposte a interventi di frazionamento. La bassa offerta di queste tipologie abitative ha determinato il rialzo dei prezzi. I canoni di locazione sono in aumento. C'è poca offerta e le soluzioni abitative in buono stato e arredate sono locate a canoni più elevati. Spesso sono abitazioni destinate ad affitti turistici.

Diminuiscono i prezzi nei Quartieri Spagnoli a causa di un rallentamento della domanda. Negli anni scorsi buona parte delle richieste erano finalizzate alla realizzazione di attività turistiche ricettive. Da

quando le regole per lo svolgimento di queste attività sono diventate più stringenti, è aumentata l'offerta di licenze di attività ricettive. Nella prima parte del 2025 si sono realizzati acquisti di abitazione principale, soprattutto da parte di giovani coppie. Un usato da ristrutturare nei Quartieri Spagnoli si vende a prezzi medi di 1700-1800 € al mq. Le case più costose si trovano in via Toledo e traverse a prezzi di 4000-4500 € al mq (buono stato). ***Gli investitori sono sempre presenti e si stanno orientando verso l'acquisto di monolocali da affittare a studenti*** dal momento che sono presenti cinque facoltà universitarie. Un monolocale ristrutturato e arredato si affitta a 850 € al mese.

La macroarea che è cresciuta maggiormente è quella del Centro Direzionale (+8,1%). Prezzi in discreto aumento nei quartieri di Gianturco, Stadera e Poggioreale. ***Diverse le motivazioni: progetti di potenziamento dei collegamenti tramite la metropolitana con il centro della città, un nuovo centro sportivo per il basket, un futuro centro culturale e la nuova sede della "Regione Campania".*** Questo sta spingendo la domanda di giovani al primo acquisto che si spostano dal centro di Napoli. Chiedono bilocali e tre locali. Spesso sono da ristrutturare ma ci sono alcuni interventi di nuova costruzione a prezzi medi di 2500-3000 € al mq. L'usato ha valori medi di 1400€ al mq a Stadera, 1300 € al mq a Gianturco e 1600 € al mq a Poggioreale. È 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"). Questo spinge gli investitori che acquistano bilocali intorno a 70-80 mila € da affittare a 600-650 € al mese. Infatti, sul segmento degli affitti c'è elevata domanda, spesso da parte di lavoratori immigrati, e bassa offerta.

Crescono del 4,3% i prezzi della macroarea Posillipo-Chiaia-San Ferdinando. Quotazioni in aumento nell'area di **Petrarca, Posillipo, Marechiaro e Gaiola**: poca offerta e tanta domanda che si orienta sempre più verso le soluzioni di prestigio, talvolta anche dal valore superiore a un milione di €. In generale si cercano soluzioni per la famiglia con tre camere da letto, con spazio esterno, panoramiche, dotate di giardino o terrazzo. La vista a 360 gradi sul Golfo di Napoli e discesa diretta al mare, resta la richiesta top, di clienti attenti ad un mercato in continua evoluzione. Gli immobili con vista panoramica che sorgono intorno a via Petrarca e via Orazio hanno quotazioni che si aggirano intorno a 6000 € al mq. In questa zona comprano numerosi acquirenti che arrivano dalle altre province di Napoli mentre il mercato che anima il quartiere di Posillipo è più locale, motivo per cui si realizzano molti acquisti di tipo migliorativo. Un buon usato si scambia a 5000 € al mq. 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 6000-7000 € 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 è sufficiente nonostante ci siano immobili che, dal segmento turistico, stanno tornando su quello residenziale. Cercano coppie giovani, famiglie.

Lieve ribasso dei prezzi a Mergellina: l'offerta di immobili è in aumento perché, molte abitazioni acquistate come casa vacanza sono state immesse in vendita sul mercato in seguito alla normativa più stringente che disciplina il settore. Il quartiere ha dalla sua la presenza della fermata "Mergellina" della linea 2 e due fermate della linea 6: "Mergellina" e "Arco Mirelli". L'offerta abitativa spazia dalle soluzioni di pregio disponibili a Caracciolo e Mergellina che toccano punte di 7000-8000 € al mq alle soluzioni civili situate in via Piedigrotta e via Giordano Bruno dove un usato si scambia a 2700-3000 € al mq. Quest'ultima potrebbe rivalutarsi in seguito al completamento della linea tramviaria che ne migliorerebbe i collegamenti con il resto della città. 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.

I valori immobiliari di Bagnoli sono in diminuzione. La domanda è diminuita in seguito ai fenomeni sismici che hanno interessato l'area. L'assegnazione a Napoli dell'America's Cup ha portato però una maggiore domanda di abitazione da destinare a uso investimento come casa vacanza. A cercarle sono

persone in arrivo dai limitrofi quartieri di Posillipo, Fuorigrotta e Pozzuoli, alla ricerca di bilocali da 120-130 mila €. In questo momento c'è abbondante offerta sul mercato perché molte persone vorrebbero cambiare zona. Il quartiere offre immobili degli anni '60 ex IACP e degli anni '20-'30 che, in questo momento, si valutano intorno a 2000-2500 € al mq. I valori più elevati si toccano sul lungomare dove c'è poco in vendita. Viale Campi Flegrei è la via principale del quartiere: 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. Punte di 3000 € al mq si toccano per le case presenti in via Boezio. Il mercato delle locazioni registra una domanda elevata e un'offerta contenuta perché sottratta dagli affitti brevi. Per un bilocale si spendono 700-750 € al mese.

Crescono del 2,7% i prezzi delle case nella macroarea della Collina, tra i quartieri in salita ci sono Secondigliano, Masseria Cardone e Monte Rosa spinti dall'arrivo nel 2026 di due fermate della metropolitana "Secondigliano" e "Milano". In più si segnala la **nascita di alcune facoltà universitarie a Scampia che hanno portato investitori e proprietari ad affittare a studenti.** La presenza della metropolitana a "Scampia" è stato un ulteriore impulso. Una stanza si affitta a 400 € al mese. Sul mercato delle locazioni si praticano soprattutto affitti transitori dal momento che non lontano sorge l'aeroporto e l'ospedale "Don Bosco". I proprietari sono poco propensi ad affittare con contratti a lungo termine e alcuni preferiscono tenere l'immobile vuoto o venderlo. Secondigliano è un quartiere periferico della città che presenta un'offerta abitativa medio popolare con prezzi intorno 1500-1600 € al mq. Punte di 2000 € al mq si toccano per le soluzioni di nuova costruzione o in ottimo stato d'uso. I valori scendono a 1100 € al mq per le soluzioni economiche presenti in Masseria Cardone e Monte Rosa.