

NAPOLI. MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2025

Tecnocasa: il segmento turistico influenza il mercato

Nella seconda parte del 2025 i valori delle case a Napoli hanno messo a segno un aumento dei prezzi del 2,0%.

Le case nelle **aree centrali si sono rivalutate dell'1,0%**.

La **stretta sul segmento turistico ricettivo** ha determinato una contrazione della domanda per investimento nel **centro storico intorno al Duomo di Napoli**: **gli investitori sono più riflessivi** e chi ha puntato su questo settore sta pensando di spostarsi sul segmento residenziale oppure di vendere. Gli acquirenti di abitazione principale hanno ridotto la capacità di spesa e tra questi c'è chi arriva dalle vicine zone più costose, tra cui il Vomero. Le soluzioni usate si sono vendute da 2600 a 3000 € al mq. Punte di 5000 € al mq si toccano per le tipologie signorili e con pregi architettonici posizionate in via Bellini, via Benedetto Croce, piazza Duomo. Il mercato delle locazioni non segnala cambiamenti di valore: la maggiore offerta ha stabilizzato il segmento che vive comunque di una domanda vivace di cui sono protagonisti studenti fuori sede (la facoltà di medicina è vicina), lavoratori trasfertisti. Meno presenti le famiglie che si spostano in quartieri meno costosi. Per un bilocale si spendono intorno a 700 € al mese.

In aumento i prezzi delle case intorno a **corso Meridionale**, incremento dovuto alla scarsa offerta presente e a una domanda che si focalizza sempre di più sul segmento di tipo turistico. La zona sorge a ridosso della Stazione Centrale i cui prezzi sono più contenuti, 1700-1800 € al mq. Più centrale e trafficata l'area di corso Meridionale dove sono presenti palazzine d'epoca costruite nei primi anni del '900. Chi volesse acquistare un appartamento usato in buone condizioni deve mettere in conto una spesa di 3000 € al mq. Sempre richieste le tipologie che si trovano nella zona del Centro Direzionale, dove è possibile acquistare appartamenti più recenti e situati in un buon contesto abitativo a prezzi medi compresi tra 2000 e 2500 mq. Si raggiungono 3000 € al mq in piazza Nazionale e via Nazionale. Il segmento degli affitti soffre un'importante carenza di offerta che ha portato i trilocali a canoni di locazione di 1100 € al mese.

Continuano a crescere i valori nei quartieri di **Monteoliveto - Orefici** e di **Monteoliveto - San Felice**, a causa di una carenza di offerta. **Chi dispone di un immobile prima di venderlo lo destina all'affitto turistico, alla realizzazione di un B&B o di una casa vacanza.** La zona negli ultimi anni ha registrato un'impennata di turismo e, nonostante le restrizioni introdotte per ridimensionare il fenomeno, la domanda è sempre elevata. I valori delle case nel quartiere Orefici hanno registrato un aumento maggiore rispetto a quelli di San Felice. Questo perché sono più contenuti e hanno attirato di chi ha una disponibilità di spesa più bassa. Orefici sorge non lontano dalla fermata della metro di Duomo, è vicina al porto da cui partono i traghetti e alle principali università della città ma sconta una carenza di servizi commerciali. Non è lontano da Spaccanapoli.

Nel quartiere **San Felice** che sorge nei pressi del Maschio Angioino, via San Felice è la strada più apprezzata e quotata, con immobili signorili che si scambiano da 3000 € a 4000 - 4500 € al mq.

Diminuiscono i prezzi nella zona dei **Quartieri Spagnoli** a causa di un rallentamento della domanda, soprattutto di **piccoli tagli da destinare a B&B e casa vacanza.** Infatti, la normativa più stringente sui requisiti che occorrono per svolgere attività turistico ricettiva e la riduzione delle entrate a causa dell'eccessiva offerta di queste strutture ha portato a una minore domanda e, in alcuni casi, alla vendita di quelle esistenti. Le abitazioni presenti in zona, inoltre, risalgono ai primi anni del 1900 e non sempre hanno la conformità urbanistica catastale per svolgere questo tipo di attività. Per questo motivo gli investitori si orientano verso l'acquisto di monolocali da affittare a studenti alla luce della

presenza di cinque facoltà universitarie oppure a lavoratori fuori sede usando contratti transitori. Un usato da ristrutturare nei Quartieri Spagnoli si vende a prezzi medi di 1700-1800 € al mq. Più costoso il mercato di via Toledo e traverse che ha prezzi medi di 4000-4500 € al mq (buono stato).

Crescono del 4,9% i valori delle case nella macroarea del **Centro Direzionale**.

Prezzi in discreto aumento nei quartieri di **Gianturco, Stadera e Poggioreale**. A determinarlo l'entrata in funzione della metropolitana, fermata "Centro Direzionale" e la futura nascita della fermata "Poggioreale", appartenente alla linea che collegherà la città all'aeroporto di Capodichino e alla fermata di "Tribunale". Sono in previsione anche altri lavori di miglioramento, tra cui un nuovo centro sportivo per il basket, un futuro centro culturale. Questo sta spingendo la domanda di abitazione principale (giovani al primo acquisto, spesso aiutati dai genitori che dal centro di Napoli, acquistano in città) e gli investitori che, in parte, si stanno indirizzando su affitti transitori o affitti brevi. I prezzi delle soluzioni usate vanno da 1200 € al mq di Stadera a 1650 € al mq di Poggioreale. Sono presenti anche delle nuove costruzioni che si acquistano a prezzi medi di 2700-3000 € al mq.

Le case all'interno della macroarea **Collina** segnalano una crescita del 3,5%. Tra i quartieri con un buon andamento c'è **Secondigliano - Quadrivio**, anche in seguito al progetto di potenziamento della linea metropolitana con le fermate di "Miano", "Secondigliano" e "Aeroporto" e che proseguirà fino all'aeroporto di Capodichino. Attualmente la metro di "**Scampia**", facilmente raggiungibile, è utilizzata soprattutto da chi vive a Monte Rosa e che conta prezzi più bassi, intorno a 1500 € al mq per una soluzione usata. I miglioramenti futuri dei collegamenti metropolitani hanno portato ad un aumento della domanda da parte di investitori che comprano piccoli tagli da mettere a reddito. Numerose le richieste di affitto ma l'offerta non è spesso sufficiente dal momento che molti proprietari stanno pensando di vendere l'immobile o di richiedere maggiori garanzie. L'incremento dei valori ha interessato in modo particolare le soluzioni che non necessitano di lavori, dotate di ascensore. Stiamo parlando di un quartiere medio popolare della città, con immobili costruiti negli anni '70 e che possono arrivare a 1700 € al mq. Si contano i primi investitori che acquistano per realizzare casa vacanza e B&B.

Crescono dell'1,6% i valori delle case nella macroarea di **Posillipo - Chiaia - San Ferdinando**.

Un buon andamento ha interessato il quartiere **di Bagnoli** dove vanno avanti i lavori di bonifica in vista dell'America's cup. Il mercato vede un allungamento dei tempi di vendita anche a causa del fenomeno di bradisisma che interessa l'area. Ad acquistare sono principalmente persone che risiedono in zona o che si spostano da Pozzuoli. La maggioranza degli immobili è ante '67 e si alterna ad altri, in stile liberty, dei primi anni del 1900. La possibilità di trovare alcuni immobili con vista panoramica a prezzi più accessibili spinge anche acquirenti in arrivo da Posillipo. Le quotazioni vanno da 1700 a 2000 € al mq con punte di 2500-3000 € al mq in via Boezio. Sul segmento degli affitti si segnalano canoni stabili ma c'è poca offerta. I proprietari preferiscono tenere gli immobili vuoti.

Prezzi in lieve aumento a **Chiaia, San Ferdinando, Pallonetto a Santa Lucia e i Quartieri Spagnoli** a causa di una carenza di offerta di abitazioni. Nel tempo tante di esse sono state destinate agli affitti turistici o alla realizzazione di casa vacanza e, di conseguenza, i proprietari non sono propensi a vedere. Sono stati venduti solo gli immobili che non rientravano più nei parametri previsti dal nuovo regolamento che disciplina queste attività. Attualmente chi decide di andare su questo segmento di mercato sta puntando a un'offerta di immobili di ottima qualità. Il quartiere oltre ad essere servito dalla metropolitana 6 in Piazza Santa Maria degli Angeli ha visto anche la riqualificazione del Belvedere che dalla Riviera di Chiaia sale al Monte Echia a Pizzo Falcone. Nella zona di Chiaia e San Ferdinando i prezzi delle soluzioni signorili possono arrivare anche a 5000€ al mq. Un target con ottima disponibilità di spesa valuta anche il quartiere di San Ferdinando dove immobili anni '70 si

vendono a 3800-4000 € al mq. I valori scendono a Pallonetto di S. Lucia nei Quartieri Spagnoli dove prevalgono le tipologie popolari e gli immobili sono acquistabili intorno a 1500-1600 € al mq.

Diminuiscono ancora i prezzi nel quartiere di **Mergellina** in cui si registra anche un aumento dei tempi di vendita. I potenziali acquirenti sono più prudenti, soprattutto chi deve optare per un mutuo a importante copertura del valore dell'immobile. Si muovono più velocemente gli investitori che acquistano monolocali e bilocali da destinare agli affitti turistici. La normativa più selettiva del Comune di Napoli sulla destinazione di un'abitazione a B&B e casa vacanza ha determinato un ritorno degli immobili sul segmento della locazione transitoria. C'è infatti un'elevata domanda di case in affitto e un bilocale costa 700-800 € al mese. Mergellina è un quartiere servito da più fermate della metropolitana e sono in corso i lavori per il potenziamento della linea del tram. L'offerta abitativa vede soluzioni di pregio disponibili a Caracciolo e Mergellina che toccano punte di 7000-8000 € al mq e soluzioni civili situate in via Piedigrotta e via Giordano Bruno dove un usato si scambia a 2700-3000 € al mq.

Positivo il trend dei prezzi della macroarea di **Flegrea - Fuorigrotta** (+1,1%) dove si segnala un andamento dinamico per il quartiere di Fuorigrotta - Augusto - Leopardi e per la macroarea di **Vomero - Arenella** (+0,9%) dove si segnala una crescita dei prezzi nel quartiere Sanità.