

## La casa a Napoli: acquisti in aumento e i prezzi invertono rotta

Di Ferdinando Elefante -

17 ottobre 2017

Ancora in crescita il numero di chi sceglie di comprare casa a Napoli, che si conferma anche per quest'anno tra le città italiane dal mercato residenziale più vivace. Un trend positivo che riflette quello dell'intera regione: con circa 17mila compravendite nel primo semestre 2017, la Campania ha segnato una variazione del +9,4% rispetto al primo semestre 2016.

### Transazioni in crescita

Nel primo semestre 2017 il capoluogo campano ha registrato, secondo i dati riportati dall'ufficio studi Gabetti, una variazione delle compravendite del +9,5%.

I tempi medi di vendita nel capoluogo, secondo i nostri dati, sono di circa 4-5 mesi, mentre gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono mediamente del 15%.

### L'andamento dei prezzi

Sicuramente la variabile prezzo ha avuto un ruolo significativo nella crescita delle compravendite che sta caratterizzando il mercato immobiliare della città. L'abbassamento dei prezzi nel 2015 è stato stimato mediamente intorno al -3,9%. Se nel 2016 le quotazioni hanno mostrato invece solo lievi diminuzioni: -1% nel primo semestre e -0,2% nel secondo. Nel primo semestre 2017 abbiamo avuto la prima inversione di tendenza con una variazione positiva, anche se di lieve entità (+0,4%).

### Le zone di Napoli

Napoli offre zone davvero meravigliose, dove i terrazzi vista mare fanno da padrone. Stiamo parlando delle tradizionali zone di pregio quali Chiaia e Posillipo, contesti in cui la domanda di immobili rimane buona, con quotazioni complessivamente stabili. Bene anche il Vomero, dove sono apprezzate soprattutto l'Isola pedonale di via Scarlatti e la zona San Martino.

In zona Arenella si riscontra sia domanda di tagli medio grandi come prima abitazione, sia di tagli piccoli come investimento. Le quotazioni si attestano per l'usato in buone condizioni, a seconda delle tipologie, tra i 3.150 e i 3.750 euro al mq.

Le zone di maggiore interesse sono quelle di Piazza Medaglie d'Oro e quella compresa tra Via Pietro Castellino e Via Domenico Fontana.

Nella macro zona Centro storico si sono registrati valori in lieve ripresa nelle zone di Corso Umberto, Duomo e Foria. Le quotazioni rimangono comunque molto differenziate a seconda delle specifiche micro zone: abbiamo valori superiori in zona Decumani-Duomo e Corso Umberto, intorno ai 2.950 – 3.250 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni, che salgono a 3.150 – 3.450 euro al mq in caso di immobili signorili. Siamo invece intorno ai 2.000 euro al mq in zona Orefici, mentre in zona Mercato, Porta Capuana e Pietro Colletta siamo a 1.600 euro al mq per il medio in buono stato.

In zona Toledo – Montesanto si riscontra una buona richiesta. Nella prima, che ha mantenuto quotazioni stabili intorno ai 3.150 euro al mq per l'usato medio in buone condizioni e di 3.650 euro al mq per il signorile in buono stato. Gli immobili signorili ristrutturati a nuovo hanno invece quotazioni intorno ai 4.150 euro al mq, a seconda del caso specifico. In tale contesto, sono particolarmente richieste le vie adiacenti a Via Toledo, sia in ottica di prima abitazione che di investimento. Gli immobili di tipologia economica nella stessa zona si attestano intorno ai 2.650 euro al mq per l'usato in buono stato.

In zona Fuorigrotta si sono registrate quotazioni in lieve ripresa, che si attestano intorno ai 2.600 € al mq per l'usato medio in buone condizioni. Rimangono invece a 2.000 euro al mq per la stessa tipologia a Soccavo e scende leggermente Pianura (1.450 euro al mq).

A Secondigliano si riscontra un'ampia variabilità in base alle specifiche zone, in un contesto di quotazioni in calo. In particolare le soluzioni usate in buono stato, a seconda della tipologia si attestano tra i 1.000 e i 1.500 euro al mq, con quotazioni più elevate nel rione Kennedy e quotazioni più basse nelle zone popolari.

Il mercato regionale

Bene anche l'intera provincia di Napoli, che da sola rappresenta circa il 55% dei volumi regionali, con un totale di 9.332 transazioni nel primo semestre 2017. Sotto i riflettori le province di Salerno (3.458 transazioni) e Caserta (2.540).

Guardando alle performance dei capoluoghi, spiccano Salerno ( 577 transazioni nel primo semestre 2017, +10,9%) e Benevento ( 219 transazioni, +23,4%).

di Ferdinando Elefante, regional manager Campania Professionecasa – Gruppo Gabetti