

Economia

Cresce il mercato residenziale a napoli: +6,6% nel 2015



Francesca

14 MAGGIO 2016 08:18



Nota - Questo comunicato è stato pubblicato integralmente come contributo esterno. Questo contenuto non è pertanto un articolo prodotto dalla redazione di NapoliToday

Nel II semestre 2015, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il capoluogo napoletano ha confermato dati positivi per il mercato residenziale.

La discesa delle **quotazioni**, -2,9% nel I semestre dell'anno e -1% nel II semestre, unitamente alla riattivazione del circuito del credito, sta dando stimolo al mercato: secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, si sono realizzate 5.733 **transazioni** residenziali nel 2015, +6,6% rispetto al 2014.

Un altro dato positivo, che contribuisce al maggiore dinamismo di mercato, è relativo alle **tempistiche** medie di vendita. Secondo quanto emerge dalle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, i tempi medi di vendita, nel II semestre 2015, si sono attestati su una media di 4-5 mesi, in diminuzione rispetto al semestre precedente. In tale contesto si riscontra una variabilità a livello delle specifiche zone, per cui i tempi di vendita rimangono lunghi nei casi in cui i prezzi non sono stati riallineati e per le soluzioni di scarso appeal a livello di zona, contesto, affacci, piano e caratteristiche intrinseche.

Gli sconti in sede di chiusura delle trattative, nel II semestre 2015, sono stati mediamente intorno al 15%, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari.

Il mercato del capoluogo ha visto complessivamente nel II° semestre 2015 quotazioni sostanzialmente stabili, con una lieve variazione del -1%.

Complessivamente si conferma una maggiore tenuta delle zone centrali e semicentrali, mentre riscontra maggiori difficoltà l'offerta di minore livello qualitativo, nelle location più periferiche.

Per quanto riguarda l'andamento delle specifiche aree, nel secondo semestre 2015, le zone di pregio quali Chiaia e Posillipo hanno mostrato quotazioni in lieve calo rispetto al semestre precedente.

A **Posillipo** siamo intorno ai 5.900 € al mq per il signorile usato in buone condizioni e a 6.400 € al mq per il ristrutturato a nuovo; per gli immobili di pregio situati nelle zone top si raggiungono invece quotazioni intorno ai 7.500 € al mq.

In zona **Chiaia** si riscontra una forte variabilità a seconda delle specifiche location e tipologie immobiliari: per le soluzioni medie usate siamo intorno ai

I più letti

- 1.** Equitalia, arriva la sanatoria per i debiti: ecco a chi si rivolge
- 2.** Baia, dichiarato il fallimento di una storica azienda nautica
- 3.** Matrimoni costosi a Capri: fino a 1500 euro per il sì
- 4.** Campania: "Due milioni di euro per 30 borse di ricerca in innovazione"

[Link al Sito Web](#)

4.500 € al mq, che arrivano a circa 4.900 € al mq in caso di immobili signorili.

Nelle zone top, tra cui si segnalano via Via Dei Mille, Via Caracciolo, Via Partenope per il nuovo/ristrutturato siamo tra i 6.500 e i 8.000 € al mq, mentre per le soluzioni da ristrutturare siamo tra i 5.000 e i 6.500€ al mq.

Al **Vomero** si mantiene una buona domanda; sono apprezzate soprattutto l'Isola pedonale di via Scarlatti e la zona San Martino - Vomero (5.800 € al mq per l'usato medio in buono stato e 6.000 € al mq per il signorile).

In zona **Arenella** si riscontra sia domanda di tagli medio grandi come prima abitazione, sia di tagli piccoli come investimento. Le quotazioni hanno mostrato lievi diminuzioni per l'usato in buone condizioni, che, a seconda delle tipologie, si attesta tra i 3.200 e i 3.750 € 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 stabili. Le quotazioni rimangono comunque molto differenziate a seconda delle specifiche micro zone: abbiamo valori superiori in zona Decumani-Duomo e Corso Umberto, intorno ai 2.800-3.000 €/mq per l'usato medio in buone condizioni, che salgono a 3.150-3.200 in caso di immobili signorili. Siamo invece intorno ai 2.000 € al mq in zona Orefici, mentre in zona Mercato, Porta Capuana e Pietro Colletta siamo a 1.600 € al mq.

Come commenta **Salvatore Marcialis** titolare delle Agenzie Professionecasa Napoli Toledo - Montesanto e Napoli Centro - Duomo:

"Nel secondo semestre del 2015 abbiamo registrato un volume di compravendite in aumento rispetto al semestre precedente, in un contesto dove l'offerta di immobili è rimasta invariata. Buone le richieste in centro storico, nella zona municipio e in Via Roma, soprattutto in prossimità delle stazioni della metropolitana. In centro storico la tipologia maggiormente richiesta è stata il bilocale per cui il budget di spesa medio varia da 100-110.000 € nel caso di immobili da ristrutturare, a 135.000 € per le soluzioni in buono stato. Tra le caratteristiche di maggiore importanza per gli acquirenti si segnalano la luminosità e gli affacci. I tempi medi di vendita si sono attestati intorno ai 4 mesi, mentre gli sconti medi in chiusura delle trattative sono stati circa del 15-20%".

In zona Toledo - Montesanto si riscontra una buona richiesta in zona **Toledo**, che ha quotazioni intorno ai 3.600 € al mq, per l'usato medio in buone condizioni e di 4.050€ al mq per il signorile in buono stato. Gli immobili signorili ristrutturati a nuovo hanno invece quotazioni intorno ai 4.500€ 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 sia di investimento. Gli immobili di tipologia economica nella stessa zona si attestano intorno ai 2.700 € al mq per l'usato in buono stato.

Come commenta **Moreno Pistone**, titolare dell'Agenzia Grimaldi Napoli Museo:

"Nel secondo semestre del 2015 abbiamo registrato un volume di compravendite in aumento rispetto al semestre precedente, in un contesto dove l'offerta di immobili è rimasta invariata. La tipologia maggiormente richiesta è stata il trilocale in buono