

UFFICIO STUDI GABETTI: +7,4% le transazioni residenziali a Napoli nel 2017

Nel 2017, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il capoluogo campano ha segnato una decisa crescita per il mercato residenziale.

Le **quotazioni**, nel 2017, hanno mostrato una lieve crescita (+0,4%), che ha invertito la tendenza alla diminuzione dei semestri precedenti.

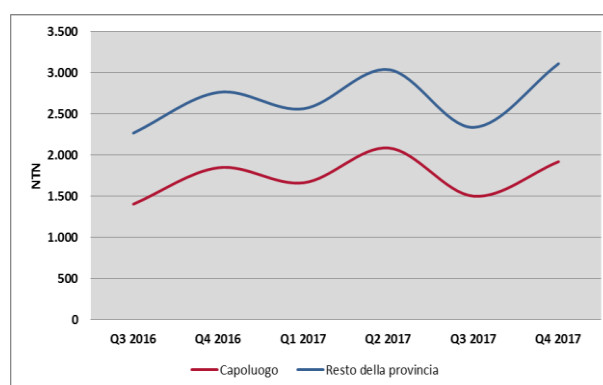
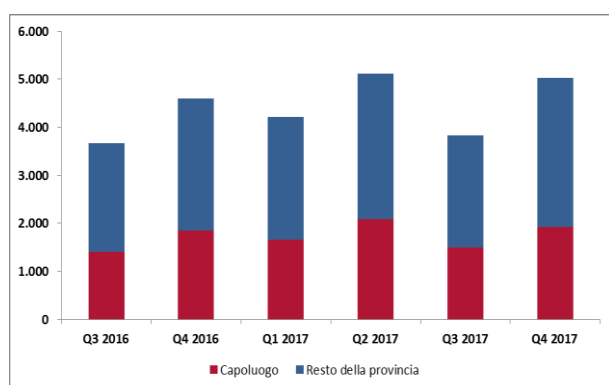
Per quanto riguarda le transazioni, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono registrate 7.153 transazioni nel capoluogo campano, +7,4% rispetto al 2016.

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 2017, si sono attestati su una media di circa 4-5 mesi. 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 2017, sono stati mediamente intorno al 13%, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari.

Transazioni residenziali a Napoli per trimestre e variazione tendenziale

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q) NAPOLI (Q3 2016 - Q4 2017)							TASSO TENDENZIALE (Q1 2017 - Q4 2017)				
NAPOLI	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	NAPOLI	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q4 17/16
Capoluogo	1.399	1.842	1.659	2.082	1.497	1.916	Capoluogo	4,7%	13,3%	7,0%	4,0%
Resto della provincia	2.262	2.758	2.558	3.033	2.332	3.106	Resto della provincia	12,1%	9,6%	3,1%	12,6%



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2017, si conferma una maggiore tenuta delle zone centrali e semicentrali, mentre riscontra maggiori difficoltà l'offerta di minore livello qualitativo nelle *location* più periferiche.

ZONA PREGIATA

Guardando alle diverse zone, i *top prices* si registrano in zona **Posillipo** e **Chiaia**. In entrambe le zone il signorile è su una media di 7.000 € al mq e, e, con riferimento alle vie e agli immobili di maggiore pregio, si possono raggiungere punte di 8.000 € al mq.

In zona **Posillipo Manzoni – Petrarca – Orazio** e **Chiaia**, con valori intorno ai 6.500 € al mq per immobili della stessa categoria. Si registrano quotazioni leggermente inferiori ma pur sempre elevate nelle zone **Vomero – Falcone, Chiaia – Mergellina – Caracciolo** e **Corso Vittorio Emanuele – Chiaia – Mergellina** dove immobili di tipo signorile in ottimo stato hanno valori tra i 5.000 e i 6.100 € al mq.

In zona **Chiaia – Piedigrotta** per immobili usati in buone condizioni si hanno quotazioni intorno ai 3.500 € al mq, in zona **Fuorigrotta** si scende a 2.800 € al mq per immobili della stessa categoria.

CENTRO ANTICO

In zona **San Ferdinando** si hanno i valori più elevati che raggiungono 4.500 € al mq per immobili signorili ristrutturati; segue il **Centro Storico** con 4.250 € al mq per immobile della stessa categoria. Nelle stesse zone le soluzioni medie in buono stato hanno quotazioni intorno ai 2.500 -2.600 € al mq.

Quotazioni minori ma comunque elevate anche nelle restanti zone del Centro Antico. Nelle zone **San Giuseppe, Centro Antico – San Lorenzo, Porto** e **Pendino** si hanno quotazioni molto simili; 2.700 – 2.800 € al mq per immobili signorili in buono stato e 3.000 – 3.300 € al mq per l'ottimo stato. L'usato medio in buono stato si attesta su una media di 2.000 – 2.300 € al mq a seconda delle zone.

SEMICENTRO STORICO

All'interno di questa macrozona, **Corso Vittorio Emanuele – Cariatì** e **Corso Vittorio Emanuele – Mazzini** sono le microzone che presentano le quotazioni maggiori. Nella prima siamo intorno ai 3.800 € al mq per soluzioni signorili in ottimo stato e sui 2.900 € per l'usato medio in buono stato. Nella seconda, per immobili medi in buone condizioni siamo sui 3.000 € al mq con punte di 3.300 € al mq per l'usato ristrutturato.

In zona **Montecalvario** siamo intorno ai 2.700 € al mq per immobili medi in buone condizioni; in zona **Montesanto** si scende a 2.500 € al mq per immobili della stessa categoria.

Le zone **Avvocata, Materdei Alta** e **Stella** hanno quotazioni simili, siamo sui 2.300 – 2.450 € al mq per immobili usati in buono stato. Prezzi che scendono intorno ai 1.900 – 2.050 € al mq in zona **Materdei Vecchia, Sanità, San Lorenzo, Vicaria** e **Mercato**. Quotazioni inferiori per la zona **San Gennaro – Fontanelle** dove l'usato medio ha valori intorno ai 1.650 € al mq, mentre la tipologia economica scende a 950 € al mq.

ZONA COLLINARE

All'interno di questa macro zona i *top prices* si registrano nelle zone **Vomero – Scarlatti – Vanvitelli – Funicolare e Vomero – Cilea**, dove i prezzi, per immobili signorili ristrutturati, risultano intorno ai 6.200 € al mq per la prima zona e 5.000 € al mq per la seconda.

Come sottolinea **Patrizio Sammartino**, titolare dell'Agenzia Grimaldi Napoli Vomero – Artisti:

“Nel secondo semestre del 2017, a Napoli, si è registrato un volume di compravendite in aumento dovuto, in parte, dalla facilità di accesso al credito e a tassi di mutui interessanti. Le tipologie maggiormente richieste rimangono i trilocali tra gli 80-85 mq, seguiti, in percentuale minore, dai bilocali per un budget di spesa medio, rispettivamente, di 300 – 350.000€ e di 220 – 250.000€. Da segnalare un ritorno della domanda per i 5 locali (e più) da frazionare, tra i 120-150 mq. Quest'ultimi insieme ai bilocali attraggono soprattutto investitori, che acquistano gli immobili per poi destinarli a B&B e a case vacanza. Vomero, Arenella e Chiaia sono le zone preferite da chi cerca casa per risiedervi, il Centro Storico attrae, invece, investitori. Tra le caratteristiche più richieste si segnalano il piano medio-alto, un ampio terrazzo, la luminosità e il panorama, pertinenze che nel loro complesso fanno aumentare il budget di riferimento.”

Le zone **Vomero – Medaglie d'Oro e Collana** hanno quotazioni che si attestano sui 3.500 € al mq per l'usato in buono stato, scendono a 3.200 € al mq in zona **Arenella** e a 3.100 € al mq in zona **Colli Aminei**.

Come commenta **Riccardo Corcione**, titolare dell'Agenzia Professionecasa Napoli Arenella:

“Nel secondo semestre del 2017, in zona Arenella, le tipologie maggiormente richieste sono state i bilocali, per un budget di spesa massimo di 230.000€, e i trilocali tra i 300 – 330.000€. Piazza Medaglie d'Oro e piazza Arenella insieme alle vie ad esse limitrofe si confermano le zone di maggiore interesse per gli acquirenti che prediligono i piani alti e luminosi.”

PERIFERIA

Nella Periferia Nord in zona **Chiaiano**, per immobili medi in buone condizioni siamo intorno ai 2.200 € al mq. In zona **Frullone** le quotazioni scendono a 1.500 € al mq per immobili della stessa categoria.

Nella Periferia Orientale, la zona **San Carlo all'Arena** è quella che presenta le quotazioni più alte. Siamo intorno ai 2.200 € al mq per l'usato in buono stato, che scende a 1.800 € al mq in zona **Capodichino** e a 1.750 € al mq a **Poggioreale**.

Come commenta **Massimo Martino**, titolare dell'Agenzia Gabetti Napoli Carlo III:

“Nel secondo semestre 2017, in zona San Carlo all'Arena, si è registrato un volume di compravendite in aumento sostenuto da un netto aumento della domanda e da un'offerta che è rimasta alta, ma sostanzialmente stabile. La tipologia maggiormente richiesta è il trilocale, dai 70 agli 80 mq, per un budget di spesa medio intorno ai 160 – 180.000 €. Via Nicola Nicolini, Carlo De Marco e tutte le vie adiacenti a piazza Gian Battista Vico sono quelle più richieste dagli acquirenti. Per quanto riguarda le locazioni si è notato un leggero aumento dei canoni. In generale, è un mercato abbastanza omogeneo in tutta la zona e la tipologia d'immobile preferita è il trilocale.”

La Periferia Occidentale presenta situazioni diversificate al suo interno. Si hanno valori intorno ai 2.600 € al mq per immobili medi in buone condizioni in zona **Fuorigrotta Centro**, 2.300 € al mq in zona **Fuorigrotta Consalvo – Bixio** e 2.100 € al mq in zona **Fuorigrotta Terracina – Kennedy**.

Nell'area di Bagnoli, la zona **Bagnoli Panoramica** è quella con i valori maggiori. Siamo sui 2.650 € al mq per l'usato in buono stato che scende a 2.300 € al mq a **Bagnoli Centro** e a 1.900 € al mq in zona **Bagnoli Beccadelli**. Quotazioni più basse per **Bagnoli – Coroglio** e in zona **Cavalleggeri d'Aosta** dove i valori per immobili economici in buone condizioni sono intorno ai 1.550 € al mq e ai 1.600 € al mq.

SOBBORGHİ

Nei "Sobborghi Settentrionali" si riscontra un'ampia variabilità in base alle specifiche zone.. In particolare le quotazioni per immobili usati in buono stato, a seconda della tipologia, si attestano tra i 1.200 – 1.700 € al mq in zona **Secondigliano – Corso Italia**, tra i 1.300 – 1.700 € al mq in **Zona Corso Secondigliano**, tra i 1.300 – 1.700 € al mq in **Rione Berlingeri** e tra i 1.000 e i 1.500 in **Zona Masseria Cardone**.

Procedendo verso sud, per soluzioni usate in buono stato, i valori si attestano intorno ai 1.500 € al mq in zona **Piscinola**, 1.400 al mq a **Miano**, 1.200 € al mq a **Miano – Rione Don Guanella** e 1.000 € al mq in zona **Scampia e Rione Monte Rosa**. Si riscontrano quotazioni inferiori nelle zone più popolari dove si hanno valori intorno agli 800 € al mq per immobili economici in buone condizioni.

Anche nei "Sobborghi Occidentali" si ha molta varietà in termini di quotazioni a seconda delle specifiche zone. I valori più alti si hanno in zona **Fuorigrotta – Parco San Paolo**, dove l'usato in buone condizioni ha valori intorno ai 2.650 € al mq che scendono, però, a 2.000 € al mq in zona **Fuorigrotta – Università Federico II**.

Nelle zone **Soccavo Giustiniano – Piave, Soccavo – Epomeo e Soccavo Paradiso** le quotazioni sono molto simili. Per immobili di categoria civile, si hanno valori intorno ai 2.250 -2.550 € al mq. A **Soccavo – Rione Traiano** scendono e si attestano sui 1.600 € al mq per la stessa categoria d'immobile.

In zona **Loggetta** per l'usato in buono stato siamo intorno ai 1.900 € al mq. Quotazioni intorno ai 1.200 € al mq in zona **Agnano**, 1.550 € al mq in zona **Montagna Spaccata – Masseria**, e tra i 2.400 e i 1.600 € al mq in **Pianura, Pianura Centro e Pianura Vecchia**.