

RAPPORTO IMMOBILIARE

Diminuiscono i tempi di vendita. Bene il centro, ma nelle periferie mancano immobili di qualità

NAPOLI, VIVACE ANCHE NEL RE

Sotto il Vesuvio prezzi stabili ma transazioni in crescita

DI SERGIO GOVERNALE

Prezzi sostanzialmente stabili e transazioni ancora in crescita. Sono le previsioni degli operatori immobiliari per il mercato di Napoli nel 2019. Un anno che dovrebbe confermare l'andamento del 2018, quando i valori all'ombra del Vesuvio sono aumentati dell'1,8% e le compravendite sono lievitate del 5,9%, pari a 7.598 contratti secondo l'Agenzia delle Entrate. Un po' meno rispetto alla media nazionale: più 6,5%, a quota 578.647. Più debole invece l'hinterland, che chiude con 11.458 compravendite, in progresso del 3,7% rispetto al 2017.

La città è definita «vivace e dinamica» da Gabetti e Tecnocasa. «Il 2018 è stato l'anno nel quale la ripresa del mercato ha coinvolto prezzi e compravendite, superando la crisi che lo aveva interessato fino al 2017», spiega **Davide Agretti**, area manager Campania del gruppo Tecnocasa. «La domanda si è dimostrata vivace grazie ai mutui ancora convenienti e all'interesse degli investitori. Anche la diminuzione dei tempi di vendita conferma il trend positivo».

In base a quanto emerge dalle agenzie Gabetti, Professione-Casa e Grimaldi, i tempi medi di vendita si sono attestati su una media di circa 4-5 mesi, ovviamente con un'ampia variabilità a livello di zona, contesto, esposizione-affaccio e piano. E gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono stati mediamente intorno all'11-12%, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità-prezzo delle specifiche soluzioni.

Le quotazioni hanno mostrato un lieve calo: meno 0,1%, con un valore medio di 2.206 euro al metro quadrato (1.471 euro nel resto della provincia). Nel 2018, spiega Gabetti, «si conferma una maggiore tenuta del-

le zone centrali e semicentrali, mentre riscontra maggiori difficoltà l'offerta di minore livello qualitativo nelle location più periferiche». «Il Centro», precisa Tecnocasa, «è la zona che è andata meglio e che ha segnato una crescita dei valori del 3,3% rispetto al semestre precedente. Andamento dei prezzi positivo anche al Vomero-Arenella (più 1,8%). Nelle altre macroaree si attestano prezzi in lieve flessione, mentre il Centro Direzionale evidenzia valori praticamente stabili (più 0,1%)».

Le richieste si focalizzano principalmente sui trilocali (38,4%) e sui bilocali (35,6%). Bassa la disponibilità di spesa: meno di 250 mila euro per oltre il 70% degli acquirenti. «Il comparto immobiliare residenziale napoletano», osserva **Ferdinando Elefante**, relationship manager di Gabetti per la Campania, «sta vivendo dal 2015 una fase di mercato caratterizzata da variazioni annuali positive del numero di compravendite. In termini di quotazioni abbiamo registrato una sostanziale stabilità dei valori dal 2017, seppure con differenze all'interno delle specifiche zone. La città partenopea si dimostra dinamica sia nel segmento di pregio, soprattutto nelle zone di Chiaia, Posillipo e Vomero, sia a livello generale. Tra le zone centrali che stanno mostrando maggiore appeal come investimento, segnaliamo quella di via Duomo e Piazza Nicola Amore, grazie alla posizione strategica e alla presenza di numerosi servizi. Come zone più esterne, per acquisti da parte di famiglie, si segnalano invece Fuorigrotta e Bagnoli-Cavalleggeri».

«Nel 2019, conclude Agretti, «il mercato immobiliare registrerà un andamento in linea con quello dell'anno appena terminato. Negli ultimi mesi, nonostante le incertezze che hanno caratterizzato l'Italia, il mercato sembra aver tenuto. Il desiderio di acquistare casa resta sempre vivo». (riproduzione riservata)

