



**ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER**

SARAI SEMPRE AGGIORNATO  
DOVUNQUE TI TROVI



- IMPRESE & MERCATI ▾
- CARRIERE ▾
- CULTURE ▾
- INCENTIVI ▾
- FUTURA ▾
- CRONACHE ▾
- RUBRICHE ▾
- ALTRE SEZIONI ▾

Home > Apertura > Mercato immobiliare nell'anno del Covid a Napoli: giù le compravendite (-28%), ma...

Apertura   **Approfondimenti**

# Mercato immobiliare nell'anno del Covid a Napoli: giù le compravendite (-28%), ma i prezzi restano stabili

da ildenaro.it - 19 Novembre 2020

59



Ricevi notizie ogni giorno



**ISCRIVITI  
ALLA NEWSLETTER**

Nei primi nove mesi del 2020, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, la città di Napoli ha visto una stabilizzazione delle quotazioni (-0,3%) rispetto alla chiusura del 2019. Ma, per quanto riguarda le transazioni, secondo i dati Agenzia delle Entrate, si sono registrate 2.803 compravendite, vale a dire il 28,1% in meno rispetto allo stesso periodo del 2019.

Secondo quanto emerge dalle agenzie del gruppo, i tempi medi di vendita, nei primi nove mesi del 2020, si sono attestati su una media di circa 4-5 mesi, mentre gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono stati mediamente intorno al 10,6%, con forte variabilità a seconda del rapporto qualità/prezzo delle specifiche soluzioni immobiliari.

## Transazioni residenziali a Napoli per trimestre e variazione tendenziale

Guarda Confindustria News



DALL'INDUSTRIA ALLA GD/DO  
DAL TRADE AL PROMOTIONAL MARKETING

**Target  
Centrato.  
Sempre!**



BARI SEDE LEGALE E FILIALI A:  
MILANO-ROMA-PARMA-CATANIA-BUCAREST

VMA  
www.promomedianet.it  
info@promomedianet.it

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

**Zone di pregio**

Analizzando le diverse zone, i top prices si registrano in zona Posillipo e Chiaia. In queste zone il signorile in buono stato è rispettivamente su una media di 5.500-6.200 euro al mq e, con riferimento alle vie e agli immobili di maggiore pregio, si possono raggiungere punte di 7.200 euro al mq per immobili ristrutturati.

In zona Posillipo Manzoni – Petrarca – Orazio, abbiamo valori intorno ai 5.500 euro al mq per immobili signorili in buono stato. Si registrano quotazioni leggermente inferiori, ma pur sempre elevate nelle zone Vomero – Falcone e Scarlatti, mentre a Chiaia – Mergellina – Caracciolo gli immobili di tipo signorile in ottimo stato raggiungono i 7.000 euro al mq.

Come commenta Antonio Lezza, titolare dell'agenzia Gabetti Napoli Posillipo-Manzoni, "il mercato immobiliare, nei primi mesi del 2020 precedenti il lockdown, ha avuto un andamento stabile a livello sia delle compravendite sia dei prezzi. Dinamico invece il rapporto tra domanda e offerta, caratterizzato da un costante ricambio di immobili, che ha tenuto alto il livello delle richieste. Subito dopo la riapertura delle agenzie in maggio, la domanda e l'offerta sono apparse in crescita, ma vi è stato un rallentamento delle compravendite dovuto alla riorganizzazione delle attività e all'incertezza del mercato. La tipologia più richiesta in zona Posillipo è il quadrilocale. Le caratteristiche più ricercate nei mesi post lockdown sono il vano in più e lo spazio aperto vivibile, mentre le zone più richieste sono sia la parte collinare, sia il fronte mare di Posillipo. Durante il periodo di chiusura delle agenzie ci siamo attrezzati con i tour virtuali che hanno consentito di generare appeal nei potenziali acquirenti. I tempi medi di vendita sono intorno ai 4-6 mesi, con uno sconto medio sul prezzo di partenza che è del 10%. Riscopriamo un interesse da parte dei clienti per gli incentivi fiscali del Superbonus 110%, grazie alla possibilità di recuperare gran parte delle risorse investite."

**Centro Antico**

In zona San Ferdinando si hanno i valori più elevati che raggiungono 4.750 euro al mq per immobili signorili ristrutturati; nella stessa zona le soluzioni medie in buono stato hanno quotazioni intorno ai 2.900 euro al mq.

Quotazioni minori, ma comunque elevate, anche nelle restanti zone del Centro Antico. Nelle zone Centro Antico – San Lorenzo e Pendino si hanno quotazioni tra 2.600 – 2.750 euro al mq per immobili signorili in buono stato e 2.900 – 3.250 euro al mq per l'ottimo stato. In queste zone, insieme alla San Giuseppe, l'usato medio in buono stato si attesta su 2.400 euro al mq.

**Semicentro storico**

All'interno di questa macrozona, Corso Vittorio Emanuele – Cariati e Corso Vittorio Emanuele – Mazzini sono le microzone che presentano le quotazioni maggiori. Nella prima siamo intorno ai 3.500 euro al mq per soluzioni signorili in ottimo stato e sui 2.850 euro per l'usato medio in buono stato. Nella seconda, per immobili medi in buone condizioni siamo sui 2.900 euro al mq con punte di 3.300 euro al mq per l'usato ristrutturato.

In zona Montecalvario siamo intorno ai 2.400 euro al mq per immobili medi in buone condizioni; in zona Montesanto si scende a 2.200 euro al mq per immobili della stessa categoria.

Le zone Avvocata, Materdei Alta e Stella hanno quotazioni simili, siamo sui 2.100 – 2.450 euro al mq per immobili usati in buono stato. Prezzi che scendono invece intorno ai 1.725 – 2.200 euro 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 1.500 euro al mq, mentre la tipologia economica scende a 950 euro 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 6.000 euro al mq per la prima zona e 4.750 euro al mq per la seconda.

Le zone Vomero – Medaglie d'Oro e Collana e in zona Arenella hanno quotazioni per l'usato in buono stato che si attestano sui 3.500 euro al mq, che scendono a 3.400 euro al mq in zona Colli Aminei.

Secondo Fabio Ciccarelli, titolare dell'agenzia Gabetti Napoli Vomero Vanvitelli – Vomero Cilea – Fuorigrotta – Soccavo Pianura, "i primi sei mesi del 2020 hanno mostrato un mercato delle

**4.MANAGER**

- POLITICHE ATTIVE, ORIENTAMENTO E PLACEMENT**
  - Percorsi di outplacement
  - Monitoraggio legislativo
- CULTURA D'IMPRESA**
  - Progetti per una nuova cultura di impresa e manageriale
  - Iniziative europee per sviluppare competenze e superare skill gap
- OSSERVATORIO SULLE COMPETENZE MANAGERIALI**
  - Studi e ricerche sul mercato del lavoro e sul gender gap
  - Monitoraggio dei bandi regionali e degli incentivi
- ATTIVITÀ IN MATERIA PREVIDENZIALE**
  - Aggiornamento online ai manager
  - Video-pillole informative e approfondimenti

“Tre anni di lavoro per promuovere managerialità e cultura d'impresa, fattori strategici per affrontare contesti economici sempre più mutevoli e imprevedibili. Oggi la resilienza è importante come la capacità di cogliere opportunità di sviluppo. Con 4.Manager imprenditori e manager lavorano insieme per generare valore e rafforzare la competitività del sistema produttivo italiano.”

Stefano Cuzzilla, Presidente 4.Manager

4.Manager nasce su iniziativa di Confindustria e Federmanager

Controversia in materia di obbligazioni contrattuali derivanti dall'emergenza sanitaria da Covid-19? Affidati alla Camera di Commercio di Avellino

Camera di Commercio Avellino

**L'APP BCP SI RINNOVA**

Nasce **YOU@BCP** la nuova APP semplice e intuitiva per gestire online i tuoi conti in completa autonomia.

Tutti i giorni dalle 6 alle 24 **800 061645**

**SCOPRI DI PIÙ**

Banca di Credito Popolare  
Gruppo Bancario Banca di Credito Popolare

**bankor**  
Le vie del Denaro sono infinite

**PEGASO**  
Università Telematica

La distanza che ci unisce

“Dietro ogni problema c'è un'opportunità.”  
Galileo Galilei

Impegna al meglio il tuo tempo, investi sulla tua formazione. Studia online dove vuoi e quando vuoi con la migliore formazione universitaria online d'Italia.

Da oggi studi e sostieni [www.unipegaso.it](http://www.unipegaso.it)

compravendite diversificato nei mesi prima e dopo il lockdown. Nel primo trimestre pre-covid l'andamento è stato molto positivo, contrassegnato da un'offerta stabile e una domanda in incremento. Subito dopo la riapertura delle agenzie in maggio, le compravendite sono riprese grazie alla chiusura di trattative in essere già nei mesi precedenti, recuperando di fatto la perdita registrata nel periodo di marzo e aprile. In lieve crescita l'offerta nel secondo trimestre del 2020, mentre sul fronte dei prezzi, abbiamo registrato stabilità. Tra le tipologie più richieste ritroviamo appartamenti con spazi esterni e ampie quadrature. Tra Fuorigrotta e Soccavo gli immobili più richiesti sono quelli tra i 90 - 100 mq, con valori immobiliari tra i 180 e i 250 mila euro. Il quadrilocale di 130 - 150 mq è invece richiesto nelle zone più pregiate come il Vomero, dove si raggiungono valori più elevati. Le zone più ricercate sono il Vomero a ridosso della zona pedonale, la zona panoramica verso San Martino, piazza Vanvitelli, via Scarlatti e il target di riferimento sono le famiglie di 30-40 anni".

**Periferia**

Nella Periferia Nord in zona Chiaiano - Camaldoli, per immobili medi in buone condizioni siamo intorno ai 2.400 euro al mq. In zona Frullone le quotazioni scendono a 1.400 euro al mq per immobili di tipo economico ristrutturati.

Nella Periferia Orientale, la zona San Carlo all'Arena è quella che presenta le quotazioni più alte. Siamo intorno ai 2.200 euro al mq per l'usato in buono stato, che scende a 1.800 euro al mq in zona Capodichino e a 1.650 euro al mq a Poggioreale.

"Il mercato residenziale negli ultimi mesi sta mostrando transazioni in leggera ripresa, grazie alla domanda di sostituzione - commenta Gennaro Molaro, titolare dell'agenzia Professionecasa di Napoli Poggioreale-Capodichino -, mentre non è ancora ripartita la richiesta di acquisto a fini di investimento. La clientela, per la maggior parte composta da giovani coppie e famiglie, predilige immobili di piccolo-medio taglio (tra i 60 e i 80 mq) con un budget di spesa che parte dai 100 mila euro fino a 150 mila euro. Lo spazio esterno si conferma essere la caratteristica più richiesta. Gli immobili sono stati mediamente venduti in 2-3 mesi con scontistiche applicate al prezzo di richiesta che non superano il 10%".

La Periferia Occidentale presenta situazioni diversificate al suo interno. Si hanno valori intorno ai 2.500 euro al mq per immobili medi in buone condizioni in zona Fuorigrotta Centro, 2.350 euro al mq in zona Fuorigrotta Consalvo - Bixio e 2.100 euro al mq in zona Fuorigrotta Terracina - Kennedy.

Nell'area di Bagnoli, le zone Bagnoli Panoramica e Bagnoli Centro sono quelle con i valori maggiori. Siamo rispettivamente tra i 2.100 e 2.200 euro al mq su entrambe per l'usato in buono stato e scende a 2.000 euro 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 1.800-1.850 euro al mq.

**Sobborghi**

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 1.050 - 1.500 euro al mq in zona Secondigliano - Corso Italia, tra i 1.300 - 1.650 euro al mq in Zona Corso Secondigliano, tra gli 800 - 1.300 euro al mq in Rione Berlingeri e tra i 700 e i 1.200 in Zona Masseria Cardone.

Procedendo verso sud, per soluzioni usate in buono stato, i valori si attestano intorno ai 1.500 euro al mq in zona Piscinola, 1.400 euro al mq a Miano, 1.200 euro al mq a Miano - Rione Don Guanella e 1.000 euro al mq in zona Scampia e Rione Monte Rosa. Si riscontrano quotazioni inferiori nelle zone più popolari dove si hanno valori mediamente intorno ai 900 euro 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 medio in buone condizioni ha valori intorno ai 2.600 euro al mq che scendono a 2.350 euro al mq in zona Fuorigrotta - Università Federico II.

Nelle zone Soccavo Giustiniano - Piave, Soccavo - Epomeo e Soccavo Paradiso le quotazioni per immobili di categoria civile in buono stato vanno dai 1.600 - ai 2.250 euro al mq. A Soccavo - Rione Traiano scendono e si attestano sui 1.250 euro al mq per la stessa categoria d'immobile. In zona Loggetta per l'usato medio in buono stato siamo intorno ai 1.500 euro al mq. Quotazioni intorno ai 1.000-1.400 euro al mq in zona Agnano e in zona Montagna Spaccata - Masseria.

*NOTA: I dati inerenti al numero delle compravendite, con le rispettive percentuali di decremento, sono rilevati su base semestrale dall'Agenzia delle Entrate. I dati segnalati invece come Ufficio Studi Gabetti (scontistica, prezzi e tempi medi di vendita) sono rilevati sui primi 9 mesi dell'anno, volendo l'Ufficio Studi rilevare i trend pre, durante e post pandemia, al fine di fornire un sentiment del mercato il più attuale possibile.*

gli esami online.

800.185.095

Con 25 Notiziari tematici, Italtpress ti informa su tutto, 7 giorni su 7.  
Oggi Italtpress è leader italiana dell'informazione sportiva.

**Italtpress**  
spettacolo e sport

**IL MANIFESTO**  
Napoli 2020  
Rassegna dell'Economia in Campania e nel Mediterraneo

**GMprocurement**  
the supplier management solution

**Assocamerestero**

**UN SOGNO PER IL BENIN**  
Aiutaci a dare acqua potabile e scuole alle popolazioni del Benin in Africa Occidentale. Dona il Tuo 5x1000 all'Associazione "Un Sogno per il Benin" ONLUS