



MERCATO IMMOBILIARE DI NAPOLI

Nel corso del 2008 le quotazioni immobiliari di Napoli sono diminuite del 6.8%, con un calo più sensibile nella seconda parte dell'anno (4.4%).

Nelle zone centrali si registra un calo delle quotazioni del 5.1%, tra i quartieri che hanno segnalato il ribasso più sensibile ci sono Porta Capuana – Arenaccia e Materdei.

A Porta Capuana – Arenaccia la quasi totalità delle compravendite si realizza con il ricorso al mutuo dal momento che il target medio della zona non dispone di redditi elevati. La conseguenza è stata che, nella seconda parte dell'anno, si sono registrate contrazioni della disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti.

In questo periodo si sono realizzati prevalentemente acquisti per uso diretto anche se dall'inizio dell'anno si è registrata una ripresa della domanda di immobili ad uso investimento e di compravendite realizzate con un maggior apporto di denaro personale. Le difficoltà maggiori si riscontrano sulla vendita di tipologie che superano i 200 mila €.

Nelle zone di Forcella e della Stazione acquistano prevalentemente persone che hanno sempre vissuto nel quartiere o che comunque conoscono bene la zona. Le abitazioni di questi quartieri sono per lo più popolari, risalenti alla fine del 1800 e comunque anteriori al 1967.

Abitazioni più prestigiose si concentrano nel quartiere Arenaccia dove prevalgono le soluzioni in cemento armato e dove a breve sorgerà un centro commerciale e partiranno i lavori per il recupero delle facciate delle abitazioni del Risanamento. Inoltre la zona presenta il vantaggio di essere ben collegata alla tangenziale e di essere servita da numerose attività commerciali. Le quotazioni di una tipologia usata ad Arenaccia oscillano da 2200 a 2500 € al mq. In controtendenza e con un lieve aumento le quotazioni delle abitazioni nella zona del Centro-Corso Meridionale.

Si è registrata una diminuzione del numero delle compravendite realizzate con mutuo e c'è stato un incremento delle richieste da parte di investitori.

La domanda si è orientata sui bilocali e sui trilocali. Intorno al Centro direzionale si sviluppano una serie di costruzioni in edilizia popolare della fine del 1800 ed inizi del 1900 che si trattano a prezzi medi di 1100–1200 € al mq fino ad arrivare a 4000 € al mq per le tipologie in cemento armato. Sul mercato delle locazioni si registra un incremento della domanda da parte di coloro che non riescono ad acquistare.

Nella seconda parte dell'anno si è registrato un sensibile calo delle quotazioni nel quartiere di Materdei che ha determinato una ripresa delle richieste e delle compravendite nei primi mesi del 2009.

La causa della diminuzione delle quotazioni è stata in particolare la minore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, soprattutto le famiglie monoreddito e le giovani coppie. Tra gli acquirenti, nella seconda parte dell'anno, si contano anche numerosi investitori che si sono indirizzati sui monolocali da affittare poi a stranieri e giovani coppie.

Per un monocale si spendono cifre medie che oscillano da 60 a 100 mila €. Il maggior numero di compravendite è stato realizzato in particolare nella parte bassa di Materdei dove si concentrano le tipologie popolari costruite nei primi anni del 1900 e che offrono soprattutto tagli piccoli, come: monolocali e bilocali.

Per una soluzione usata si spendono mediamente 1200–1500 € al mq. Nella zona di Materdei Alta invece l'offerta immobiliare cambia e vede la prevalenza di tipologie più signorili, palazzi e parchi condominiali, costruiti a partire dagli anni '50. La zona inoltre è servita dalla metropolitana. Per una soluzione usata si spendono mediamente 2500–2800 € al mq con punte di 3000 € al mq.