



NAPOLI/ MERCATO IMMOBILIARE: CONFERMATO IL PROGRESSIVO MIGLIORAMENTO. LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI A LIVELLI PRE-CRISI

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Napoli, 13 luglio 2017 – “Nel primo semestre 2017 il mercato immobiliare napoletano continua ad essere caratterizzato da un maggior dinamismo del segmento residenziale rispetto agli immobili d'impresa, che scontano gli effetti del ridimensionamento delle attività economiche. Per quanto riguarda il segmento residenziale, il graduale recupero del mercato si rileva in particolare nel deciso aumento delle compravendite (+17,1% nel 2016), che superano i livelli del 2011, e nella progressiva diminuzione della flessione dei prezzi che tendono ad una graduale stabilizzazione, sia per le abitazioni usate che nuove.” – è quanto emerge dall'analisi del **2° Osservatorio Immobiliare 2017 di Nomisma**.

Il **comparto residenziale** di Napoli anche nel primo semestre del 2017 appare in progressivo miglioramento rispetto all'attuale congiuntura immobiliare. Ne è testimone la consistente ripresa delle compravendite che riporta il mercato ai livelli pre-crisi. La flessione media dei prezzi di mercato, infatti, si sta progressivamente assottigliando sia per le abitazioni usate che nuove, risultando pari a -0,4% a livello semestrale e -1,2% su base annua. A livello localizzativo si conferma una maggiore tenuta dei prezzi delle abitazioni del centro di Napoli e delle zone di pregio (per quanto riguarda l'usato), sostenuta da un aumento della domanda di abitazioni signorili, mentre si riscontra una maggiore difficoltà di assorbimento delle *location* più periferiche e caratterizzate da un minor livello qualitativo degli immobili, con una flessione dei prezzi del -1%. Anche i tempi di vendita risultano in diminuzione, arrivando mediamente a 6,5 mesi sia per le abitazioni usate che nuove, rimanendo però ancora distanti dai valori pre-crisi. Il miglioramento delle compravendite è favorito anche dagli elevati sconti applicati in fase di trattativa che risultano al di sopra della media delle 13 città sia per gli immobili usati che per le abitazioni nuove, segno di una maggiore elasticità da parte dell'offerta. Per gli immobili nuovi i divari percentuali si stanno via via contraendo (12%), mentre per l'usato lo sconto rimane stabile intorno al 17% ed è più marcato per gli immobili siti nella periferia. Nel primo semestre 2017 si avvertono ulteriori segnali di stabilità del mercato dell'affitto, con una crescita della domanda a fronte di un'offerta che si sta via via stabilizzando. Non si evidenziano sostanziali variazioni dei rendimenti potenziali lordi da locazione, che si consolidano intorno al 6,1%. Per quanto riguarda le tipologie contrattuali, i cittadini napoletani fanno ricorso prevalentemente al canone libero (52,1%), in misura ben superiore alla media delle 13 città (38,7% dei contratti), oltre ad un significativo utilizzo del canone concordato.

Il **settore commerciale** vede il permanere di segnali di debolezza che derivano da una domanda di acquisto e di locazione asfittica, soprattutto nelle zone periferiche, e da un'offerta in esubero, spesso non adeguata alle esigenze del mercato. I tempi medi di vendita rimangono stabili, mentre gli sconti applicati in fase di trattativa si riducono lievemente, come i tempi di locazione. Dal punto di vista localizzativo, i negozi che scontano maggiormente la debolezza del mercato immobiliare sono quelli periferici, soprattutto in relazione ai tempi di assorbimento sul mercato, che sono più lunghi rispetto agli immobili del centro città, e rispetto agli sconti applicati in fase di trattativa.

Il **mercato direzionale** fatica a recuperare terreno, segnando nel corso del 2016 un timido rialzo delle transazioni (+4%) che riguarda plausibilmente gli immobili di maggiore qualità. I prezzi medi di vendita

stanno progressivamente arrivando ad un punto di equilibrio (-0,1%), accompagnati da una riduzione degli sconti applicati in fase di trattativa, mentre i tempi di vendita rimangono sostanzialmente stabili intorno ai 9 mesi. A livello localizzativo, i prezzi di vendita continuano a diminuire maggiormente nelle zone centrali, come rilevato nel precedente semestre, mentre in periferia tornano in territorio positivo segnando un +0,5%. Tali dinamiche riflettono il fatto che nei primi anni di crisi i prezzi di vendita hanno tenuto maggiormente nelle zone centrali e solo adesso si fanno allineando alla realtà della domanda.

Le previsioni degli operatori confermano le aspettative di crescita delle transazioni nel comparto residenziale, sebbene lievemente attenuate rispetto al periodo precedente, che stentano però ancora a tradursi in una ripresa generalizzata dei valori di mercato. I contratti di locazione sono percepiti stabili e i canoni in lieve flessione. Le attese per il mercato non residenziale riflettono un atteggiamento attendista, rimandando nuovamente le prospettive di vera ripresa a un tempo non ancora definito.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164