

# L'immobiliare

## Lo studio Il mercato nel 2019 Tutte le quotazioni sono rimaste stabili

A Napoli nel 2019 il mercato dei prezzi degli immobili si è mantenuto stabile. A dirlo sono i dati dell'ufficio studi Gabetti, secondo cui la variazione delle quotazioni rispetto all'anno precedente è stata del -0,5%. In lieve calo, anche le compravendite. L'Agenzia delle Entrate, infatti, ne ha registrate 7.431. Una diminuzione del -2,4%, rispetto allo stesso periodo del 2018. Lo studio dell'ufficio Gabetti chiarisce anche che il mercato che ha tenuto di più è stato quello delle zone

centrali e semicentrali, mentre più difficile è comprare e vendere in periferia, dove gli immobili sono di minore qualità. In centro, i valori più elevati sono a San Ferdinando con 4.750 euro al metro quadro per immobili signorili ristrutturati, mentre le soluzioni medie in buono stato hanno quotazioni intorno ai 2.900 euro al metro quadro. Il tipo di immobile più richiesto nelle zone centrali ha 3 vani, in uno spazio di 90 metri quadri. Le zone più attrattive sono Toledo-Museo e Arenella.

**Il dopo-Covid**  
Il mercato immobiliare sta subendo una profonda metamorfosi determinata dagli effetti del lockdown. Tanto per cominciare ai palazzoni del centro si preferiscono le abitazioni in periferia, con giardino o terrazzo, in parchi alberati, indipendenti o semi-indipendenti. Novità anche per i b&b, riconvertiti in case con fitti regolari o venduti e per le seconde case, i cui prezzi sono in forte calo.



## Addio palazzoni in centro Ora **case** con giardino meglio se in **periferia**

Il lockdown sta modificando le richieste dei clienti  
Frimm, Gabetti e Tecnocasa: previsioni di forte calo

**C**ome per altri settori, anche su quello che è considerato l'investimento per eccellenza, la casa, potrebbe farsi sentire l'effetto della pandemia. L'emergenza sanitaria ha cambiato le nostre abitudini e ciò sta già influenzando sulla scelta del tipo di abitazione, dall'altra parte le quotazioni di mercato potrebbero essere condizionate dalle ricadute del Covid sui vari comparti dell'economia. Abbiamo chiesto a tre gruppi immobiliari di ipotizzare come i prezzi e le preferenze dei clienti, a Napoli e in Campania, potrebbero variare nei prossimi mesi. È opportuno specificare che non si tratta di valutazioni definitive, ma di previsioni basate sulla situazione attuale, che rimane incerta e legata all'evoluzione dell'epidemia.

La prima osservazione riguarda la nuova organizzazione domestica: con il lockdown molti hanno lavorato da casa e questa esigenza sta modificando le richieste. «In futuro», spiega Ferdinando Elefante, Relationship Manager Gabetti Property Solutions Campania - le famiglie cercheranno anche 20 metri quadri in più, in cui prevedere uno spazio per lo smart working. In questo discorso, rientra anche la necessità di avere case più funzionali e ristrutturate in modo da avere meno dispersione di energia». Inoltre, aggiunge il manager, le preferenze si orienteranno verso «abitazioni con giardino o terrazzo, in parchi alberati, indipendenti o semi-indipendenti, non nel centro delle città, ma fuori. Questa tendenza si vede a Napoli, co-

me nel resto della regione».

Dal punto di vista della geografia delle quotazioni di mercato, l'impatto della pandemia sul turismo potrebbe cambiare la destinazione e il prezzo degli appartamenti del centro storico di Napoli. Giovanni Elefante, responsabile commerciale della Campania per Frimm, chiarisce: «Uno dei primi effetti delle disdette dei turisti è che i proprietari dei b&b stanno cercando di riconvertire le loro attività in fitti regolari, cercando contratti di 1 o 4 anni, magari a studenti, mentre altri stanno già vendendo». Questo, continua Elefante - inciderà anche sulle quotazioni, che «sicuramente avranno una frenata. Tuttavia, dire che oggi il mercato è in discesa è prematuro, però la previsione è questa, a meno



che il turismo non ritorni in breve tempo ai livelli pre-Covid».

A soffrire sarà anche un altro fronte delle vacanze, quello delle seconde case. Infatti, -come evidenzia Davide Agretti, area manager per la Campania di Tecnocasa. - anche qui i prezzi sono destinati a scendere, perché «non sono immobili da usare a tempo pieno e diventano una necessità di nicchia. Lo scarso numero di acquirenti si andrà a scontrare con i problemi degli altri settori economici. In questo caso ci potranno esse-

### Senza turisti

I proprietari dei b&b provano a riconvertire le attività in fitti regolari o stanno già vendendo

re dei cali di prezzo più marcati rispetto al mercato delle prima case».

Collegato al calo degli altri comparti, è un altro segmento di mercato: le locazioni per attività commerciali. «I negozi e le attività commerciali - dice Agretti - fanno fatica e i fitti potrebbero calare, ad esempio, se alcuni decidono di chiudere. Invece, il mercato dei fitti residenziali era vivace prima della pandemia e continua su questo trend».

**Alessandra Caligiuri**

© RIPRODUZIONE RISERVATA