

L'indice REplat del prezzo indica ribassi su bilocali e trilocali, tipologie di immobili più richieste e più offerte in periferia e in zona semicentrale

A Napoli conviene comprare casa

Nel 2009, però, il mercato della provincia è andato meglio di quello cittadino sia dal punto di vista della domanda sia da quello dell'offerta

di **Ludovico Casaburi**

Dopo la dettagliata analisi sul saliscendi dei prezzi del mercato immobiliare di Roma e Milano affrontato da AstelInfoappalti sul numero di aprile, ecco il seguito dell'indagine del Centro studi di Replat Spa, che stavolta analizza gli umori del mattone napoletano.

A Napoli e provincia è il momento giusto per comprare casa: questo il primo dato interessante fornito dall'indagine sull'andamento targato 2009 del mercato immobiliare cittadino e suburbano del capoluogo campano effettuata dal Centro studi di REplat Spa.

L'indice percentuale del prezzo utilizzato per fotografare i trend e i movimenti del settore parla chiaro: al **Centro** (Arenella, Chiaia, Posillipo, San Ferdinando), nelle **aree semicentrali** come Vomero, Fuorigrotta, Mercato, Pendino, S. Lorenzo, Vicaria e S. Giovanni a Teduccio e in alcune **zone periferiche** (Bagnoli, Poggioreale e Barra) si sono registrati dei ribassi, nel corso di un anno, che vanno dal -1,50% al -6% per quanto riguarda i bilocali e dal -1,92% al -5,36% per ciò che concerne i trilocali. In **zona suburbana**, poi, il calo è ancora più evidente perché si arriva al -8,89% dei bilo di Scampia passando per il -8,49% di quelli di Secondigliano e per il -7,65% dei trilocali di San Pietro a Paterno.

«In un mercato caratterizzato da cambiamenti repentini, la situazione di Napoli descritta dal Centro studi della piattaforma che permette la collaborazione nella compravendita tra gli agenti immobiliari è piuttosto rassicurante dal punto di vista di chi cerca casa», commenta Giuliano Tito, responsabile dello sviluppo del MLS REplat in Campania. «I consumatori dovrebbero sfruttare il momento per far andare a buon fine operazioni come la permuta di un immobile o l'acquisto in belle zone semicentrali e centrali».

«Se poi andiamo a studiare la tabella dei prezzi più probabili per zona degli immobili di una data zona condivisi sul MLS avremo il quadro completo. Grazie a questo studio, infatti, gli agenti immobiliari hanno una bussola che li guida nella valutazione del giusto prezzo di mercato di ciò che hanno in portafoglio, bilocali e trilocali in particolar modo. Senza dubbio, il prezzo sarà la variabile fondamentale per la ripresa del mercato in tempi brevi».

Entrambe le tipologie suddette sono infatti quelle più richieste, e dunque anche più offerte, della zona oggetto di studio. I trilocali sono in assoluto gli immobili più ricercati dai consumatori (37%) e più proposti dagli operatori (34%), seguiti appunto dai bilocali (rispettivamente 35% e 24%), dai

monolocali (13% e 12%), dai quattro locali (12% e 23%) e dai cinque locali (3% e 7%).

La maggior parte delle richieste di immobili fatte alla piattaforma MLS REplat arrivano per le zone semicentrali di Napoli (38%) e per la periferia (31%) ma è interessante vedere come anche il centro cittadino riesca a tenere (31%), segno che i rialzi percentuali dei prezzi registrati ad Avvocata, Montecalvario, e S. Giuseppe, Porto (+6,31% per i bilo e +4,25% per i trilo) non hanno spaventato gli investitori desiderosi di riallocare denaro sulla solidità del mattone, meglio ancora se di pregio.

Le richieste per le aree suburbane sono invece praticamente nulle (1%), il che fa capire bene come mai si sono verificati dei forti cali percentuali dei prezzi. L'offerta immobiliare da parte degli operatori segue i trend di zona delle richieste soprattutto nel semicentro (35%) e in periferia (32%) mentre è ridotta al centro (19% contro il 30% della domanda) e maggiore nelle aree suburbane (14% contro l'1% della domanda).

Quanto al confronto con il mercato immobiliare nazionale, il mercato residenziale italiano ha passato un 2009 difficile e questa situazione nazionale si rispecchia pienamente in quella di Napoli e provincia.

La seconda, però, ha registrato una prestazione migliore rispetto alla prima soprattutto per ciò che concerne l'andamento dell'indice percentuale della domanda che, nonostante il costante segno negativo, ha sottolineato come sia stata proprio la provincia a mantenere vivo il settore immobiliare dell'area napoletana.

La domanda in provincia ha toccato anche -19,67% ad agosto, ma nell'arco dei dodici mesi ha perso solo -7,94% rispetto al -21,48% di Napoli città.

Ancora migliore la prestazione dell'offerta, che in provincia si è sempre mantenuta positiva, con la sola eccezione del bimestre febbraio-marzo, mentre l'offerta in città ha subito un vero e proprio crollo tra maggio e agosto per poi recuperare fino ad arrivare a dicembre con

I trilocali sono in assoluto gli immobili più ricercati dai consumatori (37%) e più proposti da operatori (34%), seguiti appunto dai bilocali - rispettivamente 35% e 24% - dai monolocali (13% e 12%), dai quattro locali (12% e 23%) e dai cinque locali (3% e 7%)



	BILO	TRILO
CENTRO		
Arenella	-5,00%	-2,89%
Chiaia, Posillipo, San Ferdinando	-4,99%	-3,08%
Avvocata, Montecalvario, S. Giuseppe, Porto	6,31%	4,25%
SEMICENTRO		
Vomero	-4,63%	-5,01%
Fuorigrotta	-2,46%	0,35%
Mercato, Pendino	-3,64%	2,66%
S. Lorenzo, Vicaria	3,48%	2,67%
S. Giovanni a Teduccio	-1,50%	-2,78%
PERIFERIA		
Bagnoli	-6,00%	-5,36%
Soccavo	3,99%	2,71%
Stella S. Carlo Arena	3,41%	3,01%
Poggioreale	-4,24%	5,36%
Barra	-2,03%	-1,92%
SUBURBANA		
Pianura	3,19%	3,71%
Chiaiano	1,08%	2,17%
Piscinola, Marianella	1,72%	2,67%
Miano	-4,68%	-0,42%
Secondigliano	-8,49%	-7,55%
Scampia	-8,89%	-7,15%
S. Pietro a Paterno	-8,19%	-7,65%
Ponticelli	-2,35%	-1,92%