

A Napoli sette mesi per vendere

I tempi si allungano e le trattative concluse si sono dimezzate rispetto al 2006

Cristina Giua

■ Prosegue la fase discendente del residenziale napoletano che si prepara a chiudere il 2011 con compravendite anche più ridotte rispetto alle 550mila segnalate dall'Agenzia del territorio a fine 2010 (quasi dimezzati, dunque, i volumi rispetto ai 950mila scambi di un anno record come il 2006).

Il mercato, oltre che dalla difficoltà di accesso al credito, è penalizzato dai prezzi troppo alti rispetto alla capacità di spesa di chi cerca casa. «Si fa fatica a vendere – conferma Roberto Barbato, Team manager Tecnocasa – perché le quotazioni nel loro complesso non si sono abbassate abbastanza, anche se sono sempre di più i proprietari che iniziano a rendersi conto che il valore del proprio immobile, riferito anche solo a 2-3 anni fa, oggi è diffi-

cilmente realizzabile». Molto ampi i margini di trattativa tra prezzo di partenza e prezzo di chiusura (si viaggia sul 14% in media), con tempistiche medie di vendita oltre i 7 mesi. Anche per questo capita che «i proprietari, viste le difficoltà, decidano di non vendere, ma di mettere l'immobile in affitto – sottolinea ancora Barbato – perché il segmento delle locazioni, a fronte di canoni stabili, ha una domanda decisamente più dinamica, specie per le pezzature da tre locali».

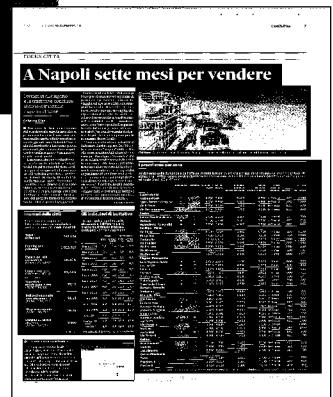
Tornando alle compravendite, è Salvatore Barba, agente Re/Max a tracciare una "mappa" della città: «Le zone residenziali di pregio, ad esempio Posillipo o Vomero, sono state colpite molto poco dalla crisi: le abitazioni continuano a mantenere un valore pressoché inalterato e la domanda non manca, anche se parliamo di una fetta molto piccola di mercato». Barba segnala invece di un «vertiginoso calo di interesse, con ribassi molto più marcati, in realtà come Secondigliano e Poggioreale, o comunque laddove si registrano problemi di mobilità, di sicurezza e di immondizia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Chi tiene. Alcune residenze di pregio a Posillipo che come quelle a Vomero hanno risentito di meno della crisi

MARKA



I numeri della città

Principali caratteristiche delle abitazioni e dei residenti a confronto con i dati medi nazionali

Totale abitazioni	361.654
Popolazione presente	1.023.515
Case proprietà di residenti <i>(Italia = 79,34%)</i>	50,06%
Coppie con figli <i>(Italia = 57,49%)</i>	61,20%
Superficie media casa in mq <i>(Italia = 91,88)</i>	79,12
Indice di vecchiaia over 65/under 13 <i>(Italia = 131,38)</i>	91,13
Mq per occupante <i>(Italia = 36,79)</i>	26,79
Densità abitativa ab./kmq <i>(Italia = 189,1)</i>	8.566

FONTE: Istat

Gli indicatori di trattativa

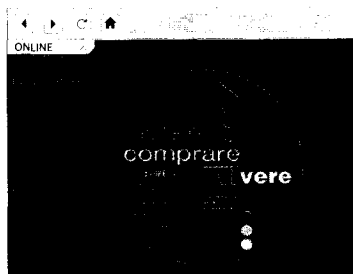
I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

	TEMPI		DIFFERENZE	
	MESI	MEDIA ITALIA	DIFF. %	MEDIA ITALIA
I sem. 2004	3,1	3,4	13,4	9,9
II sem. 2004	3,5	4,0	13,0	10,5
I sem. 2005	3,6	4,5	12,8	10,5
II sem. 2005	3,8	5,0	13,0	10,9
I sem. 2006	4,0	5,0	13,5	10,9
II sem. 2006	4,2	5,2	14,0	10,5
I sem. 2007	4,5	5,4	14,5	10,2
II sem. 2007	4,8	5,6	15,0	10,5
I sem. 2008	5,4	5,8	15,5	11,5
II sem. 2008	6,0	6,0	16,0	12,5
I sem. 2009	5,9	6,8	14,0	12,0
II sem. 2009	5,8	6,9	12,3	11,0
I sem. 2010	6,7	7,0	16,0	12,0
II sem. 2010	6,7	6,8	15,2	12,8
I sem. 2011	6,8	6,3	14,5	12,2

FONTE: elab. su dati Fiaip, Gabetti, Nomisma Reag. Re/Max

I FOCUS CITTÀ SU INTERNET

Una mappa interattiva di facile consultazione consente velocemente di conoscere prezzi, tempi di vendita, canoni di affitto e trend storici zona per zona di 41 città più gli hinterland di Roma e di Milano. I dati vengono elaborati settimanalmente da Cristina Giua incrociando le informazioni provenienti dai numerosi centri studi.
www.casa24plus.it/focuscitta



I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione - Affitti: canoni medi indicativi nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	SIGNORILE USATO	MEDIO USATO	SIGNORILE NUOVO O RISTRUTTURATO	MEDIO NUOVO O RISTRUTTURATO	TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI	
								BILOCALI	TRILocali
Centro storico									
Piazza del Gesù	^	∇	4.200	3.400	5.800	4.800	6-7 mesi	860	1.050
P.zza S. Domenico Maggiore	=	∇	4.000	3.300	5.500	4.500	6-7 mesi	830	1.000
Via B. Croce	^	∇	3.900	3.100	4.800	4.200	6-7 mesi	800	970
Via Mezzocannone	∇	∇	3.700	2.900	4.300	4.000	6-7 mesi	800	960
Centro									
Centro - C.so Meridionale	∇	^	2.600	2.200	3.200	2.800	7 mesi	570	720
Materdei	=	^	3.000	2.500	3.600	3.200	6-7 mesi	580	740
Monteoliveto - Q.re Orefici	=	=	3.300	2.800	4.000	3.500	6-7 mesi	650	800
Posillipo - Chiaia									
Via Chiaia	∇	^	6.100	4.300	7.300	6.400	7 mesi	850	1.050
Margellina	∇	^	7.000	5.400	8.100	7.800	7 mesi	950	1.200
Via Catullo	∇	∇	7.600	6.800	9.500	8.000	7 mesi	1.000	1.300
Via Posillipo	=	∇	7.500	6.700	9.300	7.800	7 mesi	1.000	1.300
Via Petrarca	∇	∇	8.200	7.000	9.800	8.700	7 mesi	1.080	1.350
Via Nicotera	=	=	4.300	3.700	5.100	4.700	7 mesi	830	980
Via Caracciolo	=	=	7.500	6.800	9.400	8.000	7 mesi	1.000	1.250
Flegrea - Fuorigrotta									
Cavalleggeri d'Aosta	=	v	2.800	2.600	3.500	3.100	6 mesi	600	700
Fuorigrotta	=	^	3.500	3.000	4.200	3.700	6 mesi	620	800
Pianura	=	^	2.000	1.600	2.700	2.300	6 mesi	500	620
Soccavo	∇	^	2.800	2.500	3.600	3.100	6 mesi	600	720
Via Caravaggio	=	^	3.900	3.200	4.500	4.300	6 mesi	660	820
Viale Augusto	=	^	3.700	3.400	4.600	4.000	6 mesi	730	860
Viale Giulio Cesare	=	^	3.500	3.100	4.300	3.800	6 mesi	720	840
Vomero - Arenella									
Antignano	=	^	4.300	4.000	4.900	4.600	7-8 mesi	750	850
Medaglie d'Oro	=	=	4.600	4.300	5.800	5.100	7-8 mesi	850	1.000
Montesanto	∇	=	3.100	2.700	3.700	3.200	7-8 mesi	580	700
Salvator Rosa	=	^	3.000	2.600	3.500	3.100	7-8 mesi	580	680
Vomero - Arenella	=	∇	4.400	4.100	5.000	4.500	6-7 mesi	750	900
Vomero - S. Martini	∇	∇	4.300	3.600	5.200	4.400	6-7 mesi	760	900
Vomero Alto	=	=	4.200	3.900	4.600	4.100	6-7 mesi	750	920
Vomero - Scarlatti	∇	=	6.000	4.800	6.700	6.000	6-7 mesi	900	1.150
Via Palizzi	^	^	5.700	5.200	6.500	5.900	6-7 mesi	920	1.100
Via Morghen	∇	=	5.200	4.500	6.500	5.600	6-7 mesi	900	1.200
Via Cilea	∇	^	5.000	4.500	6.000	5.300	6-7 mesi	880	1.100
Via Suarez	=	=	4.500	4.000	5.000	4.700	6-7 mesi	840	950
Via Piscicelli	∇	=	4.200	3.700	4.700	4.400	6-7 mesi	820	930
Collina									
Secondigliano	∇	^	2.000	1.700	2.400	2.100	6-7 mesi	400	570
Carlo III	∇	^	2.400	1.900	2.800	2.600	6-7 mesi	520	630
Capodimonte	=	^	2.500	2.000	3.200	2.700	6-7 mesi	580	680
Centro direzionale									
Barra	=	^	1.500	1.300	2.100	1.700	6-7 mesi	400	520
Poggioreale	=	^	2.100	1.850	2.600	2.300	6-7 mesi	450	560
Ponticelli	=	^	1.900	1.600	2.300	2.000	6-7 mesi	420	530

FONTE: elab. su dati Grimaldi, Professionecasa, Reag (solo per quotazioni compravendite), Tecnocasa. Per indicatori domanda e offerta: Casa.it, immobiliare.it