

Immobili

Il mercato residenziale a Napoli influenzato da dismissioni e tasse

8 Luglio 2015

In crescita nel secondo semestre, ma in calo se si considera l'intero 2014. A incidere, la fine del piano di cessione del patrimonio comunale e il nuovo regime impositivo



Risultato ambiguo per il mercato residenziale di Napoli nel corso del 2014. Stando ai dati della **nota territoriale** dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, infatti, nel secondo semestre dello scorso anno c'è stato un aumento del 13,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; se si confronta l'intero 2014 con il 2013, invece, emerge un calo del 3,7 per cento.

I dati, però, risentono di due variabili: le novità nel regime fiscale introdotte a partire dal 1° gennaio 2014, che hanno spinto molti a rinviare le registrazioni di compravendite già, nei fatti, concluse nella seconda parte del 2013, hanno provocato l'incremento nel secondo semestre del 2014; la fine del programma di dismissione di parte del patrimonio pubblico del Comune di Napoli, invece, aveva fatto crescere il mercato in maniera innaturale nel corso degli anni precedenti, anche quando l'andamento generale era in crisi, e quindi, ora, con la fine del programma, si è tornati a valori in linea con il resto d'Italia.

Macroaree urbane

Quotazione €/mq
Secondo semestre 2014

Centro Antico	2.538
Periferia Nord	1.938
Periferia Occidentale	2.537
Periferia Orientale	1.665
Semicentro Storico	2.082
Sobborghi Occidentali	1.723
Sobborghi Orientali	1.402
Sobborghi Settentrionali	1.421
Zona Collinare	3.498

Zona Pregiata	4.598
Napoli	2.333

Leggermente in ripresa le quotazioni (+1,6%), giunte a una media di 2.333 €/mq, con l'area definita "zona pregiata" che tocca i 4.598 €/mq, spingendosi fino ai 5.313 €/mq di Posillipo. Fanalino di coda nella classifica delle quotazioni, le aree definite "Sobborghi orientali", nelle quali rientrano i quartieri di Ponticelli, Barra e San Giovanni a Teduccio, con una quotazione media di 1.402 €/mq; tuttavia, i quartieri meno "costosi" si trovano nella periferia Nord della città (Scampia, Don Guanella, San Gaetano e Monterosa) dove, per un appartamento, si spendono 1.140 €/mq.

Macroaree provinciali	Quotazione €/mq Secondo semestre 2014
Acerra Pomigliano	1.207
Flegrea	2.205
Giuglianese	1.271
Napoli Capoluogo	2.333

Napoli Nord	1.219
Nolana	978
Penisola Sorrentina	3.173
Vesuviana Costiera	1.624
Vesuviana Interna	1.105
Napoli provincia	1.804

Dietro Napoli, l'area vesuviana è quella dove c'è stata maggiore dinamicità; in particolare, l'area vesuviana costiera ha raccolto il 14,5% delle transazioni registrate nella provincia, mentre l'area vesuviana interna ha avuto l'incremento maggiore (+25,5%) rispetto al secondo semestre del 2013.

Analizzando i dati delle singole città, invece, emerge che, dopo Napoli, il maggior numero di scambi si è realizzato a Giugliano (300), mentre a Serrara Fontana, nell'isola di Ischia, e a Casamarciano, nell'area nolana, ci sono state due sole compravendite.

Per quanto riguarda le quotazioni, al di là dei valori delle abitazioni nei comuni turistici, tra cui spicca Capri (8.919 €/mq), si spende di più a Castellammare di Stabia (2.077 €/mq), mentre le case più a buon mercato sono quelle di Liveri (727 €/mq), uno dei comuni dell'area nolana, che è quella con la quotazione media più bassa (978 €/mq); alla penisola sorrentina, invece, la quotazione media più alta: 3.173 €/mq.

di

Antonio Iazzetta

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/dal-catasto/articolo/mercato-residenziale-napoli-influenzato-dismissioni-e-tasse>