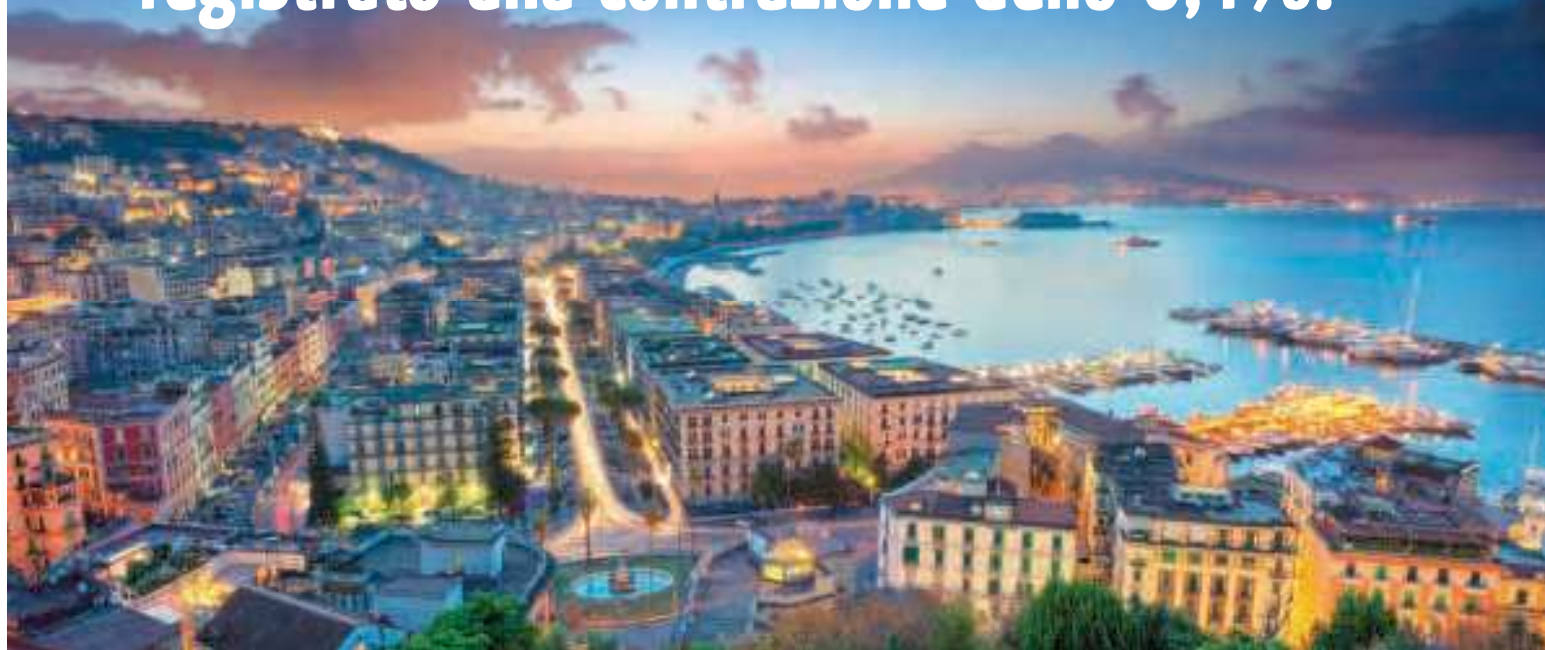




Grandi Città

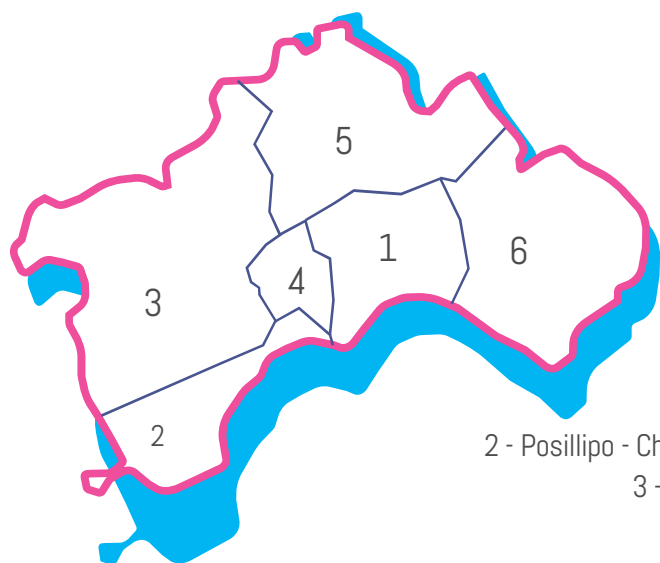
Nella prima parte del 2020 i valori immobiliari di Napoli hanno registrato una contrazione dello 0,4%.



2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I sem 20
-3,0%	-5,5%	-12,7%	-8,0%	-11,1%	-5,6%	-2,9%	0,7%	1,8%	2,5%	-0,4%

La macroarea centrale vede una riduzione dei valori del 2,9%.

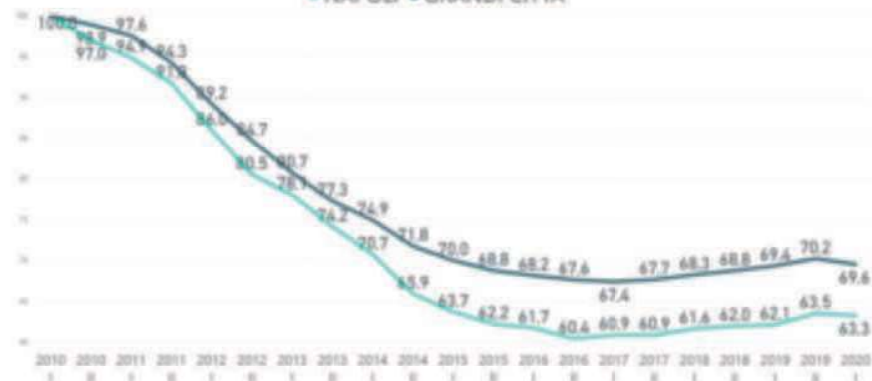
Tra i quartieri che hanno espresso ribassi dei prezzi c'è **Monteoliveto-San Felice** dove l'effetto Covid si è tradotto in un periodo di stasi. Infatti numerose compravendite della zona erano destinate a casa vacanza e B&B. Il timore di una seconda ondata in autunno sta rallentando questo segmento. L'unico effetto evidente è una maggiore offerta di immobili in affitto con contratti di tipo transitorio e un livellamento dei canoni di locazione. Anche la domanda da parte di lavoratori fuori sede è venuta meno in seguito ai minori spostamenti sul territorio ed allo smart working. A muoversi sul mercato sono prevalentemente acquirenti di prima casa. Nel quartiere **Orefici** le quotazioni vanno da 1300 a 2000 € al mq per le tipologie usate e da 1600 a 2400 € al mq per quelle di nuova costruzione. Chi acquista la prima casa apprezza soprattutto la presenza dei servizi, tra cui le diverse fermate della metropolitana che la collegano al resto della città. Negli ultimi tempi è stato particolarmente



- 1 - Centro
- 2 - Posillipo - Chiaia - San Ferdinando
- 3 - Flegrea - Fuorigrotta
- 4 - Vomero - Arenella
- 5 - Collina
- 6 - Centro Direzionale

Andamento dei prezzi

● NAPOLI ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

te dinamico il mercato immobiliare di Montesanto, dove ci sono sia tipologie medio-signorili sia abitazioni popolari, oltre che soluzioni più recenti costruite in cemento armato. In questa area della città le tipologie migliori non superano i 2000 € al mq.

Quartieri Spagnoli e Orefici soffrono maggiormente perché qui, grazie ai prezzi più bassi, si concentravano gli investitori. Le quotazioni medie sono infatti di 1000 € al mq. Via Toledo è la strada più commerciale, ma anche quella che offre immobili più signorili. Infatti, ci sono palazzi dei primi anni del 1900, spesso con affreschi, travi a vista e portineria che hanno quotazioni intorno a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq. Sul mercato degli affitti si registra un'elevata domanda e una bassa offerta che sta determinando un aumento dei canoni di locazione. Per un bilocale si spendono 500-600 € al mese.

Stabili i prezzi in **zona Vasto** e leggero incremento in **zona Arenaccia**, dovuto soprattutto alla riqualificazione degli stabili e degli spazi esterni di molti immobili ex Risanamento. Si sono realizzati acquisti di prima casa, si sono fermati invece gli investitori che volevano lanciarsi nel settore turistico. Più dinamici invece gli imprenditori che comprano, ristrutturano e rivendono. Questi ultimi si sono rivolti alla parte meno costosa del quartiere, quella a ridosso della stazione ferroviaria dove sono in corso interventi di riqualificazione. I prezzi al momento sono contenuti, intorno a 1000-1500 € al mq, ma si spera nel fu-

turo miglioramento dell'area. Centrale e molto trafficata l'area di corso Meridionale, dove sono presenti palazzine d'epoca costruite nei primi anni del '900. Chi volesse acquistare un appartamento usato in buone condizioni deve mettere in conto una spesa compresa tra 1800-2200 € al mq. Su via Arenaccia, oltre agli immobili ex Risanamento, ci sono anche tipologie signorili degli anni '60 con portineria che, ristrutturate e posizionate ai piani alti, possono toccare punte di 2800 € al mq. Da segnalare un buon numero di richieste per le soluzioni che si trovano nei pressi di piazza Nazionale e via Nazionale e per quelle posizionate nel Centro Direzionale, dove è possibile acquistare appartamenti più recenti e situati in un buon contesto abitativo: qui un buon usato dotato di terrazzo e posto auto si vende tra 2000 e 2500 mq a seconda dell'esposizione. Buona la richiesta di immobili in locazione nell'area di corso Meridionale, in particolare da parte di giovani coppie e stranieri. Il canone di bilocali e trilocali oscilla tra 500 e 700 € al mese in base allo stabile.

La macroarea del Centro Direzionale mette a segno una contrazione dei valori dell'1,6% da attribuire all'andamento dei quartieri di Gianturco, Poggioreale e Stadera, aree prevalentemente periferiche e popolari della città.

In aumento dell'1% i valori immobiliari della macroarea **Vomero-Arenella** in cui si evidenzia un buon andamento dei quartieri di Antignano e, in generale,

della zona del Vomero. Ad **Antignano** c'è stata una domanda vivace, stimolata in parte dalla vicinanza al Vomero dove i prezzi sono più alti. I tagli più richiesti da chi ricerca la prima casa sono tre e quattro locali, a cui si desidera associare il posto auto che tuttavia non è sempre facile da trovare; sono attivi anche investitori che mettono a reddito bilocali e trilocali. La zona più prestigiosa si sviluppa tra via Mario Fiori e piazza degli Artisti, dove sono presenti stabili dei primi del '900, che si valutano circa 4000 € al mq. Non lontano sorge un'area economica, identificabile tra le vie Case Puntellate, Simone Martini e Altamura: qui sono stati realizzati edifici in edilizia popolare nella seconda metà degli anni '50, che attualmente prevedono quotazioni di 3200-3300 € al mq. Esiste, infine, anche un'area intermedia che ha in via Porpora, via Giotto e via Ruoppolo le strade principali: i palazzi risalgono agli anni '60 e i prezzi si attestano tra 3600 e 3700 € al mq.

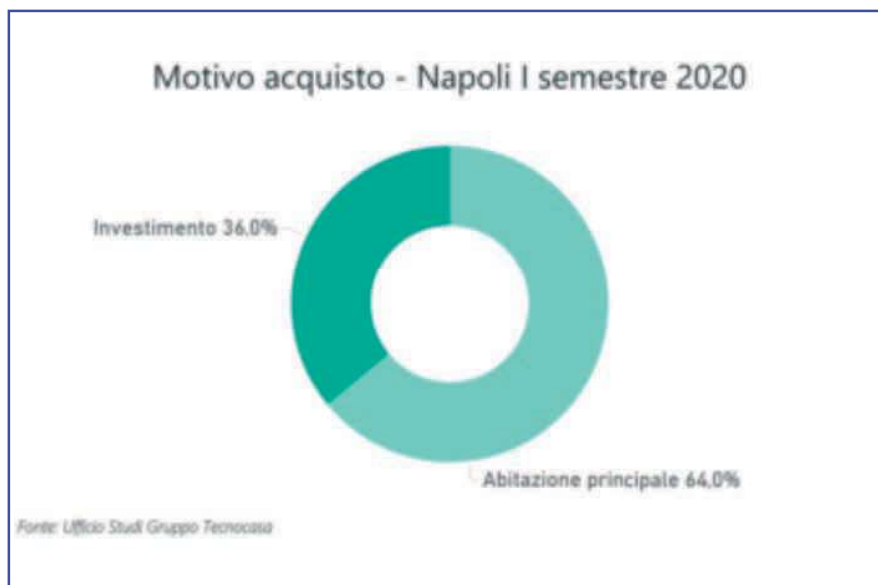
Crescono dell'1% i prezzi nella macroarea di Flegrea-Fuorigrotta dove si riscontra un buon andamento per il quartiere di Secondigliano e di Capodimonte.

Nel quartiere **Capodimonte** il mercato immobiliare post lockdown è ripartito con acquisti di prima casa e di investimento. Questi ultimi sono diretti soprattutto alla locazione di lungo periodo e meno alla casa vacanza. Gli acquirenti provengono non solo dal quartiere ma anche da quelli limitrofi. Apprezzano in particolare la presenza del parco di Capodimonte. La domanda si orienta sui bilocali per coloro che sono al primo acquisto e sui trilocali per coloro che desiderano migliorare la qualità abitativa. L'offerta è molto ampia e si spazia dalle tipologie più popolari, concentrate nel quartiere di Capodimonte e valutate intorno a 2000 € al mq, per arrivare alle soluzioni più prestigiose nella zona di Colli Aminei dove ci sono condomini medio signorili a 3000 € al mq con punte di 4000 € al mq per le soluzioni con terrazzo sul piano. Il nuovo costa intorno a 5000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra una contrazione dell'offerta immobiliare dal momento che molti proprietari hanno deciso di vendere l'immobile a causa della tassazione trop-

po elevata. Per un bilocale si spendono 500-600 € a mese.

Sostanzialmente stabili i prezzi nella macroarea di Posillipo-Chiaia (-0,8%) dove hanno tenuto i quartieri più prestigiosi.

Via Petrarca e via Catullo sono le due zone di Napoli dove è possibile acquistare tipologie di prestigio con caratteristiche di panoramicità e con vista sul golfo. In genere chi cerca queste tipologie di immobili chiede quasi sempre lo spazio esterno (terrazzo o giardino), la vista panoramica ed il box/posto auto. Con queste caratteristiche si toccano punte di 7500-8000 € al mq. Può esserci una decurtazione del 10% per immobili con vista Flegrea e non sul Vesuvio. Spesso si tratta di tipologie che sono inserite in contesti condominiali esclusivi con pochi appartamenti, vigilanza, portineria, talvolta piscina. In assenza di queste caratteristiche i valori scendono a 6000-5000 € al mq. Ad acquistare sono quasi sempre professionisti o imprenditori di Napoli oppure della provincia. Nella zona di **Caravaggio-Manzoni** i valori immobiliari



sono più contenuti perché meno residenziale, più centrale e meno servita. Ci sono importanti parchi condominiali le cui quotazioni si aggirano intorno a 3000 € al mq con punte di 5000 € al mq a seconda della panoramicità. Poche le nuove costruzioni, ci sono solo interventi di recupero su un albergo ormai in disuso in via Manzoni ed i cui appartamenti sono acqui-

stabili da 5000 a 6000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si muovono prevalentemente famiglie che non riescono a comprare o che temporeggiano nell'acquisto. Si stipulano sia contratti a canone concordato sia a canone libero. Per un bilocale si spendono mediamente 600-800 € al mese, per un trilocale 1000 € al mese.

NAPOLI CITTÀ

1 Centro

	USATO	NUOVO	LOCAZIONI						
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocali	BILOCALI	TRILocali
CENTRO - CORSO MERIDIONALE	1950	1500	1150	2300	1750	1250	400	550	625
CENTRO - CORSO UMBERTO - ZONA DUOMO	2700	2400	2200	3300	2800	2500	350	550	750
CORSO GARIBALDI - ARENACCIA - FERROVIA - TRIBUNALI	2000	1400	1000	2500	1600	1200	350	500	600
CORSO UMBERTO LUCCI	2200	1300	1000	3600	2100	1500	350	450	600
MONTEOLIVETO - QUARTIERE OREFICI	2250	2000	1450	2650	2400	1750	450	550	750
MONTEOLIVETO - SAN FELICE	3650	3000	2000	4100	3500	2450	450	550	800
MONTESANTO - TOLEDO - PIAZZA DANTE - QUARTIERI SPAGNOLI	2500	2200	1800	3000	2800	2200	400	600	800
PORTA NOLANA	2200	1300	1000	3600	2100	1500	350	450	600
QUARTIERI SPAGNOLI	2800	2300	1450	3500	2600	1750	500	650	750
VIA TOLEDO	3000	2600	2400	3400	3100	2700	400	550	800

2 Posillipo-Chiaia-San Ferdinando

BAGNOLI	2100	1900	1700	2500	2300	2100	350	600	700
BORGO DEL CASALE	1800	1600	1400	2000	1800	1600	350	450	550
CHIAIA - SAN FERDINANDO	3500	2800	2000	4500	3500	2700	550	700	900
CHIAIA - SAN PASQUALE	6000	4500	3000	7000	5500	3500	700	1100	1400
MANZONI - CARAVAGGIO	3500	3000	2500	4000	3500	3000	350	550	850
MARECHIARO - LA GAIOLA	3800	3700	3400	4000	3800	3600	450	550	650
MERGELLINA	3500	2500	1500	4750	3450	2000	325	600	800
PALLONETTO A SANTA LUCIA	Nd	900	700	Nd	1200	850	300	400	575
PETRARCA - ORAZIO	6000	5500	4500	7000	6000	5000	450	800	1050
VIA PETRARCA	4500	4300	4000	4800	4600	4300	450	700	900
VIA POSILLIPO	4500	4300	4000	5000	4500	4300	600	800	1200

3 Flegrea-Fuorigrotta

CAVALLEGGERI D'AOSTA	2350	1980	1800	2550	2050	1900	425	575	675
FUORIGROTTA	2400	2100	1600	2600	2300	1800	350	500	650
FUORIGROTTA - AUGUSTO - LEOPARDI	2400	2200	1700	2900	2400	1900	350	550	650

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLOCALI	BILOCALI	TRILOCALI	
FUORIGROTTA - STADIO	2600	2400	1900	2900	2600	2100	400	600	700	
PIANURA	1500	1300	1000	1700	1500	1300	300	500	600	
SOCCAVO - EPOMEIO - MANNA	2700	2400	1500	2800	2500	1700	450	650	800	
SOCCAVO - GARZILLI	2350	2100	1700	2450	2350	1850	375	600	700	
4 Vomero-Arenella										
ANTIGNANO	3850	3400	2500	4350	3750	2900	525	650	825	
AVVOCATA - ARENELLA	2800	2400	1500	3300	3000	2300	350	600	700	
CASTELLINO	3200	2700	2500	3500	3000	2800	350	550	800	
CORSO AMEDEO DI SAVOIA	1900	1700	1500	2400	2000	1700	350	400	650	
MEDAGLIE D'ORO	3500	3200	3000	4200	3500	3200	500	600	800	
SANITÀ	1100	900	600	1200	950	700	250	350	500	
STADIO COLLANA	3600	3400	2900	4000	3700	3200	450	650	800	
VANVITELLI - SCARLATTI - CILEA	4000	3200	2700	4500	3500	3000	550	700	850	
VOMERO - ALTO	3150	3000	2800	3350	3200	3050	Nd	675	775	
VOMERO - CILEA	4100	3600	3000	4500	3900	3500	500	700	850	
VOMERO - COLLI AMINEI	3400	3150	2950	4000	3500	3200	400	700	850	
VOMERO - FONTANA	3200	2700	2500	3500	3000	2800	350	550	800	
VOMERO - S. MARTINI	3500	3300	2800	4200	3600	3100	400	600	850	
VOMERO - SCARLATTI	4500	3500	3000	5000	4000	3500	600	700	825	
5 Collina										
CAPODIMONTE	2300	1700	1150	2700	2150	1500	300	525	650	
CARLO III	1600	1100	650	2100	1650	1050	350	450	550	
CHIAIANO - PISCINOLA	1100	900	700	1300	1100	800	300	450	550	
COLLI AMINEI BASSA	2800	2600	2300	3000	2800	2400	500	650	800	
CORSO ITALIA	1500	1400	1200	1800	1600	1400	Nd	Nd	Nd	
CORSO SECONDIGLIANO	1400	1200	800	1750	1550	1250	250	350	450	
CORSO SECONDIGLIANO - LATO QUADRIVIO	1300	1200	1000	1800	1500	1200	Nd	Nd	Nd	
FORIA	2000	1500	1000	2400	1900	1400	350	475	575	
MASSERIA CARDONE	1400	1200	1000	1600	1400	1200	Nd	Nd	Nd	
MATERDEI	2050	1700	1050	2400	1950	1350	300	425	650	
MONTE ROSA	1400	1200	1000	1600	1400	1100	Nd	Nd	Nd	
6 Centro Direzionale										
BARRA - SAN GIOVANNI A TEDUCCIO	1500	1250	750	1800	1550	900	250	350	450	
GIANTURCO	1250	950	800	1350	1200	1000	300	450	600	
POGGIOREALE	1700	1300	1000	2300	1800	1550	400	550	625	
PONTICELLI	1700	1400	900	2000	1700	1200	300	400	500	
SAN GIOVANNI A TEDUCCIO	1650	1400	500	2000	1700	950	350	450	600	
STADERA	1250	1050	950	1500	1350	1200	325	475	575	
NAPOLI PROVINCIA										
	ZONA									
ACERRA - CORSO ITALIA	C	600	500	Nd	1200	800	Nd	200	330	400
ACERRA - CORSO VITTORIO EMANUELE	C	1000	800	600	1200	1100	700	200	300	400
AFRAGOLA	P	850	800	700	1450	1250	1050	200	300	400
AFRAGOLA	C	1200	1100	1000	2000	1750	1450	300	400	500
ARZANO	C	1650	1500	1100	1750	1550	1250	300	400	500
ARZANO	P	Nd	1150	1000	Nd	Nd	Nd	250	350	450
BACOLI	C	2200	1900	1500	2600	2200	1800	Nd	Nd	Nd
BRUSCIANO	C	1400	1100	900	1600	1400	1100	250	300	400
CAIVANO - CORSO UMBERTO I	C	1100	1000	600	1500	1400	1200	250	350	400
CAIVANO - PASCAROLA	P	1300	1000	800	1500	1300	1100	200	300	350
CAIVANO - VIA DIAZ	C	700	500	400	1000	900	800	200	300	350
CAIVANO - VIA DIAZ	P	500	400	300	Nd	Nd	Nd	200	250	Nd
CALVIZZANO	C	1000	900	800	1300	1250	1000	200	300	400
CALVIZZANO	P	1000	900	600	1300	1250	900	Nd	Nd	Nd
CARDITO	C	1300	1000	450	1700	1400	1000	250	350	400
CARDITO	P	1200	1000	500	1700	1300	1000	250	350	450
CASALNUOVO DI NAPOLI	C	1450	1300	1000	1900	1600	Nd	250	350	450
CASALNUOVO DI NAPOLI	P	1250	1000	800	Nd	Nd	Nd	200	300	400
CASALNUOVO DI NAPOLI - LICIGNANO	P	1250	1050	800	Nd	1200	Nd	225	350	450
CASALNUOVO DI NAPOLI - TAVERNANOVA	C	1400	1200	1000	2200	2000	1800	300	375	450
CASANDRINO	C	1200	1100	1000	1400	1300	1100	200	300	350
CASANDRINO	P	1000	900	800	Nd	1100	1000	180	280	320
CASAVATORE	C	1350	1250	500	1600	1400	800	250	400	500
CASAVATORE - PARCO ACACIE	C	1500	1250	1000	1800	1600	1200	250	450	550

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLOCALI	BILOCALI	TRILOCALI	
CASORIA - ARPINO	C	1600	1450	1200	2000	1750	1600	350	450	500
CASORIA - CENTRO	C	1850	1650	1550	2200	2000	1600	350	500	600
CASORIA - CENTRO STORICO	C	1000	800	500	1200	1000	800	250	360	400
CASORIA - CITTADELLA	C	1400	1300	1100	1800	1600	1450	275	400	475
CASORIA - PIAZZA SANTA CROCE	C	1300	1100	1000	1600	1200	1100	300	350	400
CASORIA - PIAZZA SANTA CROCE	P	1300	1100	1000	1700	1300	1100	350	450	500
CASORIA - STAZIONE	C	1400	1250	1100	1600	1450	1350	250	420	500
CASORIA - ZONA RESIDENZIALE	P	1600	1400	1100	Nd	Nd	Nd	Nd	400	500
CASORIA - ZONA RESIDENZIALE - ZONA CALVANESE	P	1500	1300	1200	2200	1700	1500	300	450	550
CASTELLAMMARE DI STABIA - CENTRO	C	3200	2800	1950	3900	3400	2400	400	500	600
CASTELLAMMARE DI STABIA - CENTRO	P	2000	1500	1000	2500	2000	1700	250	350	500
CASTELLAMMARE DI STABIA - VIA MARCONI - VIALE EUROPA	C	2900	2550	2100	3150	2700	2300	500	600	700
CASTELLAMMARE DI STABIA - ZONA ANNUNZIATELLA	P	Nd	2200	1800	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	650
CASTELLAMMARE DI STABIA - ZONA SAN MARCO	C	2800	2400	2000	3000	2750	2300	350	550	650
CASTELLO DI CISTERNA	C	1300	1000	800	1600	1400	1100	250	300	400
CERCOLA	C	1850	1550	1200	1950	1650	Nd	250	350	500
CERCOLA	P	1300	1200	900	Nd	Nd	Nd	250	300	450
COLLI DI FONTANELLE	P	3600	3400	2700	4000	3800	3200	400	600	800
CRISPANO	C	1350	1200	1000	1800	1650	1200	Nd	Nd	Nd
CRISPANO	P	1000	850	500	1500	1350	950	Nd	Nd	Nd
ERCOLANO	C	1800	1600	1300	Nd	Nd	Nd	300	450	550
ERCOLANO	P	2000	1800	1300	Nd	Nd	Nd	250	450	500
ERCOLANO - MIGLIO D'ORO	C	1500	1300	600	1600	1400	900	250	450	650
ERCOLANO - MIGLIO D'ORO	P	1400	1200	400	Nd	Nd	Nd	200	400	500
FRATTAMAGGIORE	C	1800	1400	1000	2500	2200	2000	300	350	450
FRATTAMAGGIORE	P	1600	1300	1000	2000	1800	1500	300	350	450
FRATTAMINORE	C	1350	1200	1000	1800	1650	1200	Nd	Nd	Nd
FRATTAMINORE	P	1050	750	450	1450	1200	950	Nd	Nd	Nd
GIUGLIANO IN CAMPANIA - CENTRO	C	1350	1100	900	1500	1300	1150	250	350	420
GIUGLIANO IN CAMPANIA - CENTRO - VILLA COMUNALE	C	1500	1200	950	1900	1600	1300	250	350	400
GIUGLIANO IN CAMPANIA - COLONNE	P	1300	1100	800	1400	1250	950	230	330	430
GIUGLIANO IN CAMPANIA - LAGO PATRIA	C	1300	1100	800	1600	1300	1000	300	400	500
GIUGLIANO IN CAMPANIA - LAGO PATRIA	P	1100	900	700	1300	1100	900	250	400	500
GIUGLIANO IN CAMPANIA - LICOLA	C	1250	1000	850	1400	1200	1050	250	350	450
GIUGLIANO IN CAMPANIA - LICOLA	P	1150	900	750	1300	1100	950	300	375	450
GIUGLIANO IN CAMPANIA - LICOLA MARE	C	400	350	300	500	450	400	100	200	300
GIUGLIANO IN CAMPANIA - NORD - OVEST	P	1250	1100	900	1350	1200	1000	230	300	400
GIUGLIANO IN CAMPANIA - VARCATURO	C	1350	1200	950	1550	1350	1100	300	400	500
GIUGLIANO IN CAMPANIA - VARCATURO	P	1100	900	600	1250	1100	800	300	400	500
GRAGNANO	C	2300	1950	1650	3200	3000	2700	250	450	600
GRAGNANO	P	1900	1700	1450	2900	2800	2600	250	400	550
GRUMO NEVANO	C	1750	1500	1300	2000	1800	1500	330	380	450
GRUMO NEVANO	P	Nd	1100	900	1600	1400	1000	250	300	400
ISCHIA	C	4220	3000	1780	4900	3650	2400	450	550	700
ISCHIA	P	2000	1500	1000	2800	2000	1200	350	450	600
MARANO DI NAPOLI	C	1450	1250	1120	1600	1450	1250	300	420	500
MARANO DI NAPOLI - CESINA	P	1100	1000	600	1400	1250	900	Nd	Nd	550
MARANO DI NAPOLI - CITTÀ GIARDINO	P	1000	900	600	1300	1250	900	Nd	Nd	450
MARANO DI NAPOLI - SAN ROCCO	P	1000	900	600	1300	1250	900	250	350	450
MARIGLIANELLA	C	1200	900	400	1500	1000	600	250	300	350
MARIGLIANO - CENTRO	C	1400	1200	900	1600	1300	1200	250	300	400
MARIGLIANO - CENTRO STORICO	C	800	600	400	1300	900	600	200	250	300
MARIGLIANO - FAIBANO	P	1000	600	400	1400	1000	600	200	250	300
MARIGLIANO - LAUS DOMINI	P	900	700	600	1200	1000	900	200	300	350
MARIGLIANO - PONTECITRA	P	800	700	500	1000	800	600	150	200	300
MASSA LUBRENSE - CENTRO	C	3400	3000	2500	3700	3300	2800	450	600	750
MASSA LUBRENSE - PERIFERIA	P	2100	1800	1500	2400	2100	1800	300	450	650
MASSA LUBRENSE - MARINE	P	2700	2500	2100	3100	2900	2500	550	750	850
MELITO DI NAPOLI	C	1200	1100	900	1300	1200	1000	200	400	500
MELITO DI NAPOLI	P	900	800	700	1100	1000	900	200	350	450
META	C	4100	3900	3200	4500	4300	3700	500	700	900
MUGNANO DI NAPOLI	C	1350	1200	1100	1850	1700	1500	200	400	500
MUGNANO DI NAPOLI	P	1200	1100	1000	1500	1300	1250	180	350	450
NOLA - NORD	C	1500	1300	Nd	1900	1500	Nd	150	250	400
NOLA - NORD	P	1400	1100	Nd	1600	1200	Nd	150	200	400
NOLA - SUD	C	1200	1000	800	1900	1650	900	170	280	400
NOLA - SUD	P	1300	1000	700	2000	1500	1000	200	350	450
PIANO DI SORRENTO	C	4400	4200	3500	4800	4500	4000	600	800	1100

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILocalI	
POLLENA TROCCHIA	C	1700	1300	900	1800	1400	1100	280	380	480
POMIGLIANO D'ARCO - CENTRO	C	1600	1350	900	1900	1500	1250	300	400	500
POMIGLIANO D'ARCO - CENTRO STORICO	C	1500	1300	1050	2000	1800	1600	300	400	450
POMIGLIANO D'ARCO - NAZIONALE	P	1400	1250	1000	1850	1650	1500	Nd	400	450
POMIGLIANO D'ARCO - SEMICENTRO	S	1500	1300	900	1800	1500	1150	300	400	450
POMPEI	C	2400	2200	1800	2800	2600	2300	350	450	600
POMPEI	P	1200	1000	900	1500	1400	1100	200	300	450
POMPEI	S	1800	1600	1400	2200	1900	1700	300	400	500
PORTICI - LIBERTA'	C	2000	1600	1000	2200	1800	1500	300	500	650
PORTICI - VIA DIAZ	C	1950	1700	1250	2000	1800	1600	400	550	650
PORTICI - VIA DIAZ	P	1900	1600	1250	1900	1800	1500	300	550	650
PORTICI - VIALE TIZIANO	C	2000	1800	1250	Nd	Nd	Nd	300	400	600
PORTICI - VIALE TIZIANO	P	1650	1500	1250	2000	1800	1600	200	300	400
POZZUOLI	C	3000	2200	1500	3500	2500	2000	400	550	650
POZZUOLI - ARCOFELICE	C	2500	2200	1700	3000	2600	1900	Nd	Nd	Nd
QUALIANO	C	1150	1000	900	1350	1200	1050	250	350	400
QUALIANO	P	1000	900	800	1200	1000	900	200	300	350
QUARTO	C	1600	1450	1300	1850	1700	1600	350	450	500
QUARTO	P	1200	1000	900	1400	1250	1150	300	350	400
QUARTO - OVEST	C	1550	1350	1100	1800	1550	1350	300	350	450
QUARTO - OVEST	P	1300	1200	1050	1600	1450	1300	250	350	400
SAN GIORGIO A CREMANO	C	2200	2000	1800	Nd	Nd	Nd	350	450	600
SAN GIORGIO A CREMANO	P	1800	1600	1400	Nd	Nd	Nd	300	400	550
SAN GIORGIO A CREMANO - DON MOROSINI	C	2100	1900	1500	2500	2200	1600	300	450	550
SAN GIORGIO A CREMANO - VIA A. MORO	C	2100	1900	1500	2500	2200	1600	300	450	550
SAN SEBASTIANO AL VESUVIO	C	3100	2500	1600	Nd	Nd	Nd	350	550	700
SAN SEBASTIANO AL VESUVIO	P	2000	1500	1200	Nd	Nd	Nd	400	450	550
SANT'AGNELLO	C	4700	4300	4000	4900	4500	4200	600	700	800
SANT'AGNELLO	S	3900	3700	3400	4000	3900	3600	500	650	800
SANT'AGNELLO - ZONA COLLINARE	P	3800	3500	3200	3900	3750	3400	450	600	750
SANT'ANASTASIA	C	1600	1400	1100	Nd	Nd	Nd	300	350	450
SANT'ANASTASIA	P	1350	1150	1000	Nd	Nd	Nd	250	300	400
SANT'ANTIMO	C	1100	1000	900	1300	1200	1100	250	350	400
SANT'ANTIMO	P	900	800	700	1100	1000	900	200	300	350
SOMMA VESUVIANA	C	1430	1200	900	Nd	Nd	Nd	185	300	450
SOMMA VESUVIANA	P	1000	800	600	Nd	Nd	Nd	90	190	300
SORRENTO	C	5100	4300	4000	5800	5500	5100	650	800	950
SORRENTO	P	4000	3500	2800	4500	4200	4000	470	620	730
TORRE ANNUNZIATA	C	1700	1400	1100	2000	1650	1450	200	300	400
TORRE ANNUNZIATA	P	1000	800	600	1100	900	700	150	200	300
TORRE DEL GRECO - CIRCUMVALLAZIONE	C	1900	1500	1100	2000	1600	1200	300	400	500
TORRE DEL GRECO - CIRCUMVALLAZIONE	P	1900	1500	1200	2000	1600	1300	Nd	Nd	Nd
TORRE DEL GRECO - CORSO VITTORIO EMANUELE	C	1900	1700	1300	2000	1900	1400	Nd	Nd	Nd
TORRE DEL GRECO - CORSO VITTORIO EMANUELE	P	2500	2400	2300	2700	2600	2400	Nd	Nd	Nd
TORRE DEL GRECO - NAZIONALE	C	1900	1750	1450	2150	1950	1700	350	475	600
TORRE DEL GRECO - NAZIONALE	P	1400	1200	900	1650	1450	1100	300	450	550
TORRE DEL GRECO - PERIFERIA	P	2000	1800	1600	2300	1900	1700	350	450	550
TRECASE	C	1600	1400	1200	1700	1500	1300	300	400	500
TRECASE	P	1400	1200	1000	1500	1300	1100	300	400	500
VICO EQUENSE	C	4500	4000	3500	5000	4500	4000	400	600	900
VICO EQUENSE	P	3000	2500	2000	3200	2700	2200	400	550	700
VILLARICCA	C	1230	1130	790	1330	1230	930	140	230	340
VILLARICCA	P	930	740	730	1130	930	830	130	200	230
VOLLA	C	1700	1500	1400	2000	1900	1800	300	350	500
VOLLA	P	900	800	700	1000	900	800	150	200	250

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa





Avellino

In diminuzione del 4,6% i valori immobiliari ad Avellino.

Il mercato immobiliare, dopo il lockdown, segnala una ripresa, in particolare sul segmento della prima casa. Più prudenti gli investitori nonostante una buona domanda di case in affitto da parte di chi non riesce ad acquistare. Un bilocale si affitta a 400 € al mese, un trilocale a 500-600 € al mese. Diversi investitori sono interessati all'ecobonus e al sismabonus al fine di ristrutturare e riqualificare vecchi immobili. Alcune di queste operazioni sono in corso nel centro città ed il nuovo si acquista ad un massimo di 3500-4000 € al mq. Dopo il lockdown le richieste si sono equamente divise tra coloro che hanno scelto il centro città, apprezzandone soprattutto la presenza dei servizi, e coloro che hanno preferito le contrade perché alla ricerca di soluzioni indipen-

denti con spazi esterni e appartamenti con terrazzo. Nel centro piacciono corso Vittorio Emanuele, via Matteotti, via Roma, via Dante, piazza d'Armi, dove si concentrano prevalentemente condomini degli anni '70-'80 i cui prezzi oscillano da 1100-1200 € al mq se da ristrutturare e a 2500-2600 € al mq se già ristrutturate. Da segnalare la chiusura di numerosi locali commerciali su corso Vittorio Emanuele.

La ricerca di soluzioni indipendenti e di case con giardino ha determinato la presenza di numerose richieste per le contrade limitrofe alla città, da cui la stessa è facilmente raggiungibile. In **contrada Baccanico** sono disponibili immobili di nuova costruzione a 2000 € al mq, mentre lungo via Annarumma sorgono dei parchi residenziali apprezzati dai potenziali acquirenti: parco Cappuccini, parco Matarazzo e parco Criscitino, i cui prezzi variano tra 1800 e 2000 € al mq.

Si stanno muovendo prevalentemente acquirenti di prima casa che investono 100-150 mila € per trilocali e quattro locali. Nuove costruzioni sono disponibili in zona Stadio a 2600-2700 € al mq, altre a 2000-2200 € al mq si possono trovare in via Guarini e via Volpe. Il nuovo in zona Cappuccini invece ha una richiesta di 2400-2500 € al mq.

Si apprezzano anche le soluzioni singole, da 700-800 mila €, presenti in **contrada Chiaire, Archi e S. Eustachio**. Tipologie indipendenti di nuova costruzione, a prezzi più accessibili, 1100 € al mq, sono disponibili in zona Valle, al confine con il comune di Mercogliano. Ci sono anche immobili in edilizia cooperativa acquistabili a 600 € al mq. Gli investitori che si indirizzavano sui locali commerciali sono in attesa di vedere cosa succederà e comunque optano prevalentemente per immobili occupati.



ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLOCALI	BILOCALI	TRILOCALI	
AVELLINO CITTÀ										
CENTRO - CORSO VITTORIO EMANUELE	C	1900	1550	1250	2350	1750	1550	250	350	450
CENTRO STORICO	C	1650	1200	700	2300	1400	1000	250	370	430
PERIFERICA	P	650	550	400	850	750	600	200	250	330
SEMICENTRALE	S	1350	1100	900	1700	1300	1000	250	300	400
TAGLIAMENTO	S	1400	1000	800	2200	1700	1100	250	350	400
AVELLINO PROVINCIA										
ATRIPALDA	C	1200	900	450	1800	1400	1000	300	330	350
ATRIPALDA	P	900	700	350	1300	1000	600	200	300	350
CERVINARA	C	700	500	300	900	700	500	150	200	300
MERCOGLIANO	C	1100	1000	800	1250	1150	1000	250	300	350
OSPEDALETTO D'ALPINOLO	P	600	500	400	800	700	600	Nd	200	280
PIETRASTORNINA	C	350	250	200	450	400	300	125	175	300
ROCCABASCIERANA	C	300	250	200	450	400	300	150	200	300
ROTONDI	C	550	350	200	750	600	450	150	200	250
SAN MARTINO VALLE CAUDINA	C	350	300	200	500	450	400	150	200	300
SAN MICHELE DI SERINO	C	750	650	600	Nd	750	650	150	200	280
SAN MICHELE DI SERINO	P	650	550	500	Nd	650	600	150	200	250
SERINO	C	900	800	700	Nd	1000	900	180	250	280
SERINO	P	750	650	550	Nd	750	600	150	200	250

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Benevento

Sono diminuiti del 2,6% i prezzi immobiliari di Benevento.

Nel centro storico il mercato immobiliare, dopo il lockdown, segnala una buona domanda alimentata da acquirenti di prime case e da investitori, nonostante la diminuzione delle richieste in seguito ai problemi occupazionali creati dalla chiusura di diverse piccole e medie aziende. In calo anche i canoni di locazione: molti appartamenti affittati ad universitari si sono liberati e ora sono sul mercato. Quest'ultimo segnala comunque una buona domanda di famiglie e giovani coppie. Un trilocale si affitta a 350-400 € al mese. Sono in calo gli investitori che miravano al segmento universitario, tuttavia crescono coloro che acquistano per mettere a reddito con canoni di locazione tradizionale, visti gli interessanti rendimenti annui lordi. Quest'ultima categoria di acquirenti è interessata anche al superbonus e all'ecobonus. Per un bilocale si investono da 30 a 60 mila €.

Cresce la domanda di soluzioni indipendenti anche se spesso non si ha il budget per sostenerne l'acquisto e occorre fare i conti con la scarsa offerta nelle zone centrali; l'alternativa sarebbe spostarsi in periferia ma è un'opzione poco valutata.

Più in generale si segnala un allungamento delle tempistiche di vendita per la distanza tra le richieste dei proprietari e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Piace la **zona Stazione** dove l'immobile collocato al giusto prezzo si vende molto velocemente, in particolare su viale Principe di Napoli, dove una soluzione degli anni '60-'70 costa mediamente 1000-1200 € al mq. I valori medi in zona Duomo, per appartamenti ben tenuti, sono di 1700-1800 € al mq, per scendere a 900-1000 € al mq per le tipologie da ristrutturare. Chi ha un budget più contenuto si sposta nella zona di Capodimonte dove ex cooperative in buone condizioni si vendono a 1200 € al

mq. Nel quartiere Ponticelli prevalgono le soluzioni popolari degli anni '50-'70, spesso completamente da ristrutturare ed acquistabili a prezzi medi di 700-800 € al mq. Nuove costruzioni sono in corso in viale Aldo Moro, tuttavia i prezzi medi di 2500 - 2700 € al mq escludono soprattutto le coppie più giovani. Il quartiere **Mellusi** continua ad essere tra i più richiesti anche se spesso l'elevata richiesta dei proprietari e la necessità di ristrutturare gli appartamenti disponibili sul mercato non consentono di trovare facile equilibrio tra domanda ed offerta. Si segnala una drastica riduzione dei canoni di locazione sul segmento dei negozi. A titolo di esempio il canone di locazione di un negozio di 90 mq, collocato in strada secondaria, è passato da 600 a 400 € al mese; la stessa tipologia su strada principale è passato da 1000 a 750 € al mese. Fanno eccezione i locali in zone strategiche che mantengono ancora i valori di mercato.



BENEVENTO CITTÀ

ZONA	CAPODIMONTE	CENTRO STORICO	POSTE CENTRALI	STAZIONE	TORRE DELLA CATENA
S					
C					
C					
C					
C					

BENEVENTO PROVINCIA

ZONA	AIROLA	CALVI	MONTESARCHIO	MONTESARCHIO	PANNARANO	SAN GIORGIO DEL SANNIO	SAN GIORGIO DEL SANNIO	SANT'AGATA DE' GOTI	SANT'AGATA DE' GOTI
C									
C									
C									
P									
P									
C									
P									

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni		
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLOCALI	BILOCALI	TRILOCALI
CAPODIMONTE	1300	1100	900	1550	1350	1250	Nd	Nd	350
CENTRO STORICO	1450	1250	850	1750	1550	1250	200	300	400
POSTE CENTRALI	1350	1150	900	1650	1500	1350	250	300	400
STAZIONE	1400	1200	900	1700	1500	1300	220	280	380
TORRE DELLA CATENA	1100	950	700	Nd	Nd	Nd	200	300	400
AIROLA	900	650	450	1200	1000	Nd	200	250	350
CALVI	570	420	Nd	Nd	Nd	Nd	200	230	280
MONTESARCHIO	600	450	350	1500	1200	850	180	250	300
MONTESARCHIO	600	450	350	950	700	550	150	200	250
PANNARANO	300	250	200	450	400	350	150	200	300
SAN GIORGIO DEL SANNIO	850	550	400	1500	1200	Nd	250	300	350
SAN GIORGIO DEL SANNIO	760	410	250	1300	Nd	Nd	200	250	300
SANT'AGATA DE' GOTI	1000	800	500	1600	1100	900	200	250	350
SANT'AGATA DE' GOTI	800	500	300	2000	1600	1000	150	200	300



Caserta

Nei primi sei mesi del 2020 il mercato immobiliare di Caserta registra una diminuzione dei prezzi dell'1,4%.

Dopo il lockdown, nelle zone centrali della città, si è registrata una ripresa. Si sono realizzate principalmente compravendite migliorative e si evidenzia un mercato interno. C'è stato un lieve ribasso dei prezzi: i venditori, spesso, sono eredi che vogliono alienare l'immobile il più velocemente possibile e che, per questo motivo, sono disposti a ribassare i prezzi di richiesta. Gli acquirenti cercano prevalentemente trilocali e quattro locali. I top price di Caserta si registrano in **Parco Gabriella** sorto negli anni '70, dove 200 mq da ristrutturare si vendono a 500 mila €. Intorno al Duomo i valori sono di 2000 € al mq mentre a ridosso del centro storico si trovano palazzi degli anni '70-'80 a prezzi medi di 1500 € al mq. Chi desiderasse immobili più recenti può orientarsi nell'area di via Petrarelle, nella zona nord-orientale della città, dove ci sono palazzi dei primi anni 2000, in cui trilocali e quadrilocali costano 2000-2200 € al mq. Negli ultimi

anni i locali commerciali del centro storico hanno avuto difficoltà in seguito all'apertura dell'outlet "La Reggia", hanno resistito solo quelli destinati alla ristorazione. Dopo il lockdown sono aumentati i locali commerciali vuoti, tuttavia si iniziano a segnalare delle riaperture per ristorazione da asporto. Un immobile di 45-50 mq si affitta a 700 € al mese. Vivece il mercato delle locazioni del Centro di Caserta alimentato prevalentemente da persone già residenti in quest'area della città. Il canone di un bilocale si attesta su 350 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 450 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca.

Il mercato si è ripreso bene nelle zone di **Centurano, Parco degli Aranci e parco Cerasole**. Si tratta di un'area con un'alta densità di centri commerciali e outlet e che ospita sia il nuovo Policlinico sia l'Università. A muoversi sono prevalentemente famiglie alla ricerca della casa migliorativa e giovani coppie al primo acquisto. Si cercano tipologie dalle me-

trature superiori a 90 mq mentre si collocano con difficoltà i tagli più piccoli, fino a 70 mq. I proprietari sono propensi a ribassare i prezzi, soprattutto chi deve realizzare un acquisto migliorativo. La zona di **Parco Cerasole** è sempre molto apprezzata perché residenziale, ben servita e ben collegata. Offre abitazioni degli anni '80 ma anche ville e villette, tipologie particolarmente apprezzate in questo periodo. Un buon usato si scambia a 1600-1700 € al mq, mentre per le soluzioni da ristrutturare la spesa scende a 1400 € al mq. **Centurano** è sorta a partire dal XIX secolo e vede anche la presenza di case di corte. Si segnalano interventi di nuova costruzione nella zona Tredici e a Centurano: il signorile nuovo si scambia a 1800 € al mq, il medio nuovo a 1500 € al mq. Da segnalare che nei pressi di zona Tredici è in fase di realizzazione il nuovo Policlinico di Caserta e sono stati effettuati importanti lavori di urbanizzazione.

Si segnala interesse per l'Ecobonus da parte di chi già possiede un immobile.



ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLOCALI	BILOCALI	TRILOCALI	
CASERTA CITTÀ										
ACQUAVIVA	S	1300	1100	700	1700	1500	1300	250	350	400
CENTRO	C	1550	1400	1000	2200	1500	1100	200	350	450
CENTRO - SUD	C	1400	1200	900	2000	1700	1500	250	350	450
PARCO CERASOLA - CENTURANO	S	1250	950	650	1650	1400	1150	200	300	425
PARCO DEGLI ARANCI	S	1200	900	700	1600	1200	Nd	225	325	375
SAN LEUCIO - SALA - BRIANO	P	1200	1100	700	1700	1500	Nd	220	300	400
ZONA NORD	C	1300	900	700	1700	1200	Nd	250	300	450
CASERTA PROVINCIA										
AVERSA	C	1800	1500	900	2000	1700	1400	270	350	450
AVERSA	P	1500	1300	900	1700	1500	1200	200	300	400
AVERSA - SUD	C	1800	1400	950	2500	1800	1100	200	300	400

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

ZONA		Usato			Nuovo			Locazioni		
		SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLOCALI	BILOCALI	TRILocalI
AVERSA - SUD	P	1450	1000	700	1800	1300	1000	150	250	380
CASAGIOVE	C	1000	700	400	1600	1300	Nd	200	250	380
CASAGIOVE	P	1000	700	500	1600	1400	Nd	200	250	380
CASAPULLA	C	900	750	500	1400	1200	1000	220	270	350
CURTI	C	900	750	500	1300	1150	900	200	250	330
LUSCIANO	C	1100	900	700	1500	1300	1100	150	250	400
LUSCIANO	P	1300	1200	1100	1500	1300	1200	Nd	Nd	350
MONDRAGONE	C	800	700	650	1100	1000	900	150	200	250
MONDRAGONE	P	400	300	250	500	400	350	150	200	300
ORTA DI ATELLA	C	1350	1250	1150	1600	1400	1300	200	300	400
ORTA DI ATELLA	P	1300	1200	1000	1500	1300	1200	200	250	400
SAN MARCELLINO	C	1000	700	400	1100	950	700	Nd	220	330
SAN MARCELLINO	P	Nd	440	340	Nd	800	600	Nd	Nd	250
SAN NICOLA LA STRADA	C	900	700	500	1500	1250	1000	200	275	350
SAN NICOLA LA STRADA	P	650	550	450	900	700	550	Nd	230	320
SANTA MARIA A VICO	C	630	530	350	1100	950	800	Nd	280	330
SANTA MARIA CAPUA VETERE	C	1000	850	450	1500	1200	1000	200	250	350
SANTA MARIA CAPUA VETERE	P	750	500	300	1000	700	400	140	180	280
SANTA MARIA CAPUA VETERE - NORD	C	1000	700	500	1500	1200	1000	200	300	350
SANTA MARIA CAPUA VETERE - NORD	P	700	600	400	900	800	650	180	230	300
SANT'ARPINO	C	1300	1200	950	1850	1600	1400	200	300	380
SANT'ARPINO	P	1200	1100	850	1600	1400	1300	150	250	300
TEVEROLA	C	1000	800	600	1400	1100	1000	200	300	400
TEVEROLA	P	900	700	500	1100	900	800	180	230	320
TRENTOLA - DUCENTA	C	1100	1000	800	1300	1100	900	200	250	350
TRENTOLA - DUCENTA	P	1000	800	600	1100	900	700	Nd	Nd	300

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Salerno

I primi sei mesi dell'anno a Salerno hanno segnato una contrazione dei valori del 2%.

Mercato più selettivo nella zona centrale dove, al momento, si stanno realizzando soprattutto acquisti di prima casa. Gli investimenti sono fermi, case vacanza e B&B sono in difficoltà e chi può li sta riconvertendo sul mercato residenziale con contratti di tipo transitorio per affittarli a lavoratori fuori sede. Per un bilocale si spendono mediamente 500-550 € al mese. A muoversi in questo momento sono soprattutto coppie e famiglie in cerca della

soluzione migliorativa oppure della prima casa. La tipologia più richiesta è il trilocale posizionato sul lungomare della città, meglio se dotato di vista mare. La zona più costosa è quella che si sviluppa sul **lungomare Trieste**, dove per soluzioni signorili ristrutturate si registrano valori medi di 4500-5000 € al mq e punte di 6000 € al mq se posizionate in prima fila fronte mare. Piacciono le case presenti su corso Vittorio Emanuele con prezzi tra 4500-5000 € al mq e si toccano top price di 5500-6000 € al mq. Su corso Garibaldi i valori medi sono di 4000 € al mq. Più semicentrali via Vernieri, via Pio XI e via Camillo Scrogente, con quotazioni di circa 2200 € al

mq: piacciono perché sono tranquille, con possibilità di parcheggio, offrono immobili degli anni '70 e, per i prezzi più contenuti, si prestano alla realizzazione di acquisti di metrature più ampie. Si registra infine un'elevata richiesta di box auto in Centro anche se i prezzi rimangono ancora alti rispetto alla disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Attualmente un box singolo ha un valore compreso tra 80 e 100 mila €. In aumento la domanda nelle zone di **Carmine** e di **Fratte**. E' un momento in cui gli acquirenti si stanno riversando sul mercato immobiliare spinti anche dall'introduzione dell'ecobonus e dal timore di un prelievo sulla liquidità. Gli



investitori si stanno orientando su piccoli tagli da mettere a reddito: monolocali, su cui investire 50-75 mila € e bilocali fino a 130 mila €. Chi compra come prima casa predilige i trilocali dotati soprattutto di spazi esterni. Infatti, lo smart working sta spostando la ricerca verso tagli più ampi. Si segnalano difficoltà di vendita per le soluzioni prive di balconi. Un lieve ribasso dei prezzi sta interessando la zona centrale di **Carmine**, dove ci sono immobili più vetusti e si soffre per la mancanza di parcheggio. I prezzi oscillano intorno a 2000 € al mq con punte di 2500 € al mq per le soluzioni che affacciano su piazza San Francesco, in posizione più collinare. In lieve aumento i valori immobiliari nella zona di Fratte, area in via di sviluppo, dove i prezzi più contenuti hanno attirato molti giovani. L'area ha subito molti interventi di riqualificazione e di recupero di piccole aree dismesse e beneficia della presenza del Parco urbano dell'Irno. La zona offre immobili della fine del 1800 ed inizi del 1900, con quotazioni medie che si aggirano intorno a 1500-1600 € al mq e soluzioni degli anni '60 a 2000 € al mq. Il nuovo risale ad alcuni anni fa e quota intorno a 4000-5000 € al mq.

Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata soprattutto da lavoratori trasfertisti. Per un bilocale si spendono intorno a 500 € al mese, per un trilocale 600 € al mese. Dopo il lockdown a **Pastena** hanno prevalso gli acquisti di prima casa o migliorativi. Presenti anche investitori che acquistano immobili da ristrutturare e poi rivendere grazie all'utilizzo degli incentivi fiscali per la ristrutturazione. Si vendono bene trilocali e quattro locali, i tagli più ricercati, mentre si segnala una maggiore difficoltà nella vendita di tipologie più grandi, acquistate quasi sempre da chi fa operazioni di frazionamento. Gli immobili della zona non offrono spesso spazi esterni e sono poche le soluzioni all'ultimo piano con terrazzo e vista mare, acquistabili a 2500-2600 € al mq. L'offerta immobiliare della zona è vetusta, risale prevalentemente agli anni '70. Le abitazioni più ambite sono quelle costruite negli anni '60-'70, posizionate sul lungomare Cristoforo Colombo e valutate in buono stato intorno a 2800 € al mq. Soluzioni degli anni '80 si trovano a ridosso della tangenziale di Pastena e si scambiano a prezzi medi di 2000-2400 € al mq. Oltre la ferrovia si sviluppa un'area molto vasta dove possiamo trovare

sia costruzioni di tipo economico popolare, sia edifici di più recente realizzazione. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni si segnala una particolare attenzione da parte dei proprietari alle credenziali dei potenziali inquilini, il canone di un trilocale è di 600-650 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero.

Dopo il lockdown il mercato immobiliare della zona di **Lungoirono** ha registrato una discreta ripresa. Gli investitori desiderano realizzare sia affitti turistici sia affitti a lungo termine. L'acquisto di prima casa si orienta per lo più su trilocali. Le zone preferite sono quelle più vicine al centro, via Zara e via Dalmazia, dove ci sono condomini con vista mare che arrivano a punte di 3000€ al mq. A ridosso dello stadio prevalgono le soluzioni di tipologia popolare e i valori scendono a 1400-1500 € al mq e consentono l'acquisto a coloro che hanno un budget più contenuto ma desiderano comunque vivere in centro. L'area compresa tra il fiume Irno, via Lagatta e via Mobilio presenta valori che vanno da 1800-2000 € al mq per le soluzioni ai piani bassi, poco luminosi, per arrivare a 2500 € al mq per quelle poste ai piani alti e più panoramici.

ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni			
	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocali	BILOCALI	TRILocali	
SALERNO CITTÀ										
BRIGNIANO INFERIORE E SUPERIORE	P	1400	1300	1000	Nd	Nd	Nd	250	400	450
CARMINE ALTO	S	2000	1700	1400	Nd	Nd	Nd	300	450	600
CARMINE BASSO	S	2800	2500	2000	Nd	Nd	Nd	400	500	700
CARMINE TRAVERSE - CRISPI - GELSO - MANGANARIO	C	2000	1800	1500	Nd	Nd	Nd	300	500	600
CENTRO	C	3850	3100	2250	4500	3600	2500	400	550	700
CITTADELLA GIUDIZIARIA	C	3000	2500	2000	4500	4000	3500	400	600	750
CORSO - LUNGOMARE TRIESTE	C	4700	3600	2800	5000	4500	3600	400	500	750
FRATTE CENTRO	P	1800	1500	1200	2000	1800	1500	250	450	550
GUERCIO - MOBILIO - BARATTA	C	2600	2300	1800	Nd	Nd	Nd	300	450	700
LUNGOMARE	C	3400	2800	2000	Nd	Nd	Nd	450	600	700
MATIERNO	P	1100	1000	900	Nd	1200	1000	200	300	350
MERCATELLO	P	2600	2000	1200	3000	2300	1750	350	500	600
OGLIARA	P	1000	800	700	1300	1000	900	200	250	330
PASTENA	P	2600	2400	1650	3700	3200	2300	450	550	650
PIAZZA SINNO - VIA CARMINE - SANGIOVANNINO BOSCO	C	2300	2000	1700	Nd	Nd	Nd	300	550	650
TORRIONE CENTRO	C	2700	2300	1700	3200	2700	2200	400	500	650
VERNIERI - PIO XI	S	2500	2000	1700	2800	2500	2200	400	500	650
VIA DEI GRECI	P	Nd	1300	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	350	450
VIA IRNO E TRAVERSE	S	2400	2000	1500	4500	Nd	Nd	300	450	600
ZONA VESTUTI	C	2600	2500	2000	Nd	Nd	Nd	400	600	750
SALERNO PROVINCIA										
AGROPOLI - SAN MARCO	C	2000	1700	1500	2500	2200	2000	300	400	450
AGROPOLI - SAN MARCO	P	1100	1000	800	1300	1200	1100	200	250	300
AGROPOLI - GARIBALDI	C	1850	1650	1450	2400	2200	1850	275	350	450
AGROPOLI - GARIBALDI	P	1500	1300	1050	1700	1550	1400	200	300	400
AGROPOLI - PORTO - SELVA	C	2400	2200	1900	2500	2300	Nd	250	350	450
AMALFI - ADIACENZE PIAZZA DUOMO - CENTRO	C	6500	4500	2500	7500	5500	3500	600	800	900

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

	ZONA	Usato			Nuovo			Locazioni		
		SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	SIGNORILE	MEDIO	ECONOMICO	MONOLocalI	BILOCALI	TRILocalI
AMALFI - CAPO DEL PINO - FRONTE MARE	C	7000	5000	3000	8000	6000	4000	600	800	Nd
AMALFI - CENTRO STORICO - VICOLI	C	4000	3000	2500	5000	4000	3500	450	600	700
AMALFI - SANT'ANTONIO - VAGLIENDOLA	C	6500	4500	2500	7500	5500	3500	650	800	1000
AMALFI - PERIFERIA	P	3000	2500	2000	3500	3000	2500	400	500	700
ANGRI	C	1300	1100	700	2100	1500	1300	250	350	400
ANGRI	P	1200	1000	500	1900	1400	1000	230	320	380
BARONISSI	C	1800	1400	1200	2400	2100	1700	250	350	450
BARONISSI - SEMICENTRO	S	1650	1350	1000	2000	1700	1300	230	330	420
BARONISSI - FRAZIONI	P	1500	1200	800	1850	1600	1300	200	250	350
BATTIPAGLIA	C	1100	1000	900	1550	1350	1250	260	300	350
BATTIPAGLIA	P	950	850	800	1300	1150	1050	200	250	Nd
BATTIPAGLIA - BELVEDERE	P	1200	1100	1000	1700	1600	1500	250	300	350
BELLIZZI	C	1050	1000	850	1500	1400	1300	250	280	320
BELLIZZI	P	900	850	750	1300	1200	1100	Nd	Nd	Nd
CAMEROTA - MARINA DI CAMEROTA	C	1750	1500	1300	2700	2400	2000	Nd	Nd	Nd
CAPACCIO PAESTUM - MARE	P	1500	1200	1000	1800	1600	1400	Nd	Nd	Nd
CAPACCIO PAESTUM - PAESE	P	1200	1000	800	1500	1300	1100	Nd	Nd	Nd
CASTELLABATE - CENTRO STORICO	C	2300	2100	1900	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd	Nd
CASTELLABATE - FASCIA MARE	C	3200	3000	2700	Nd	Nd	Nd	300	450	550
CASTELLABATE - PERIFERIA	P	2000	1800	1700	Nd	Nd	Nd	250	400	450
CENTOLA - PALINURO	C	2500	2200	1800	3500	3000	2500	Nd	Nd	Nd
CENTOLA - PALINURO	P	1500	1300	1000	1800	1600	1400	Nd	Nd	Nd
FISCIANO	C	1450	1350	1200	1650	1550	1350	200	280	330
FISCIANO	P	1250	1150	1050	1350	1250	1150	180	230	280
FISCIANO ALTA	P	1000	900	850	1100	1000	950	120	150	230
GIFFONI SEI CASALI - CAPITIGNANO	C	800	750	500	1000	900	700	150	250	300
GIFFONI SEI CASALI - MALCHE	P	1100	1000	900	1700	1400	1200	200	250	300
ISPANI - CAPITELLO	C	1200	900	600	1600	1400	1100	130	180	250
ISPANI - CAPITELLO	P	1200	1000	800	1500	1300	1200	100	150	250
MONTECORVINO PUGLIANO	C	850	750	700	1200	1100	1000	200	230	250
MONTECORVINO PUGLIANO	P	800	750	700	1200	1100	1000	200	250	300
MONTECORVINO PUGLIANO - BIVIO PRATOLE	P	1050	950	900	1400	1300	1200	250	280	Nd
MONTECORVINO ROVELLA	C	850	800	700	1200	1100	1000	Nd	Nd	Nd
MONTECORVINO ROVELLA	P	800	750	650	1100	1000	900	200	230	250
NOCERA INFERIORE - BARBARULO	C	1350	1000	700	2000	1500	900	250	360	430
NOCERA INFERIORE - BARBARULO	P	1200	800	600	1600	1150	700	250	360	380
PELLEZZANO	C	1300	1000	800	1500	1200	1000	200	250	350
PELLEZZANO - CAPEZZANO INFERIORE	C	1700	1400	1200	2500	2000	Nd	300	400	450
PELLEZZANO - COPERCHIA	C	1500	1300	1100	1800	1600	Nd	250	300	400
PELLEZZANO - CAPEZZANO SUPERIORE	P	1550	1350	1150	2300	1900	Nd	300	350	400
PELLEZZANO - CAPRIGLIA	P	1200	1000	800	1600	1400	1200	230	300	350
PELLEZZANO - COLOGNA	P	1500	1300	1000	Nd	Nd	Nd	250	300	350
PISCIOTTA	C	1750	1500	1300	2000	1700	1500	Nd	Nd	Nd
POSITANO - FORNILLO - SPIAGGIA GRANDE - REGGINELLA	C	9000	6000	4000	10000	7000	5000	800	1000	Nd
POSITANO - MULINI - COLOMBO - GENOINO	C	9000	6000	4000	10000	7000	5000	800	1000	1200
POSITANO - PERIFERIA MONTE PERTUSO - NOCELLE	P	4500	3500	2500	5000	4000	3000	500	700	Nd
PRAIANO	C	7000	6000	5000	Nd	Nd	Nd	500	600	Nd
PRAIANO	P	4000	3500	3000	Nd	Nd	Nd	450	600	800
SAN CIPRIANO PICENTINO	C	650	550	450	850	800	700	150	200	270
SAN CIPRIANO PICENTINO - FILETTA - CAMPIGLIANO	P	1200	1000	900	1700	1500	1200	150	250	350
SAN GIOVANNI A PIRO - SCARIO	C	1800	1600	1300	2200	2000	1800	150	250	350
SAN GIOVANNI A PIRO - SCARIO	P	1000	800	700	1500	1200	900	100	200	300
SAN MANGO PIEMONTE	C	1000	900	850	1700	1500	1100	200	250	300
SANTA MARINA - POLICASTRO BUSSENTINO	C	1500	1200	800	1700	1500	1200	150	250	350
SANTA MARINA - POLICASTRO BUSSENTINO	P	1200	800	500	1400	1200	900	120	180	250
SAPRI	C	1800	1600	1200	2000	1800	1600	180	300	400
SAPRI	P	1500	1300	1100	1800	1500	1300	150	200	250
SCAFATI	C	1700	1500	1150	1850	1700	Nd	300	400	550
SCAFATI	P	1600	1400	1050	1750	1650	Nd	250	350	500
SCAFATI - BAGNI DI SCAFATI	P	1200	1000	800	1500	1250	Nd	250	350	450
SANT'ANTONIO VECCHIA	P	1100	900	700	1400	1150	Nd	150	250	300
VIBONATI - VILLAMMARE	C	1750	1500	1200	2000	1800	1600	150	250	350
VIBONATI - VILLAMMARE	P	1200	1000	800	1700	1300	1000	100	200	300
VIETRI SUL MARE	C	2700	1900	1400	Nd	Nd	Nd	250	350	450
VIETRI SUL MARE	P	1700	1000	700	Nd	Nd	Nd	200	250	300

Legenda: C=Centro S=Semicentro, P=Periferia, Nd=Non disponibile. Prezzi al mq, canoni di locazione mensili

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa