

Si conferma il momento positivo per il comparto uffici

Nel corso della seconda parte del 2021 si è rafforzato l'ottimismo sul comparto terziario dopo la forte incertezza legata alle onde pandemiche. L'attenzione del mercato continua a essere principalmente rivolta verso un **prodotto immobiliare evoluto e flessibile**, oltre a *location* che possano garantire una buona accessibilità a trasporti e parcheggi e prevalentemente con un taglio dimensionale **al di sotto dei 500 mq**.

In un quadro che, dal punto di vista dimensionale, rimane caratterizzato da operazioni medio-piccole, si evidenziano le vendite degli ultimi anni, al Centro Direzionale di Napoli (CDN) di 10.000 mq all'interno dell'Isola F2, di 5.000 mq nell'Isola F4, oltre a diverse trattative fra cui 34.000 mq nell'Isola A4 e Isola B1.

I dati disponibili sulle **transazioni** confermano la **ripresa della dinamica espansiva del mercato** dei piccoli uffici – studi professionali. Nel corso del **2021** si sono registrate **163 compravendite**, con un risultato che evidenzia un **+30%** rispetto al 2020 e un sostanziale **ritorno ai livelli del 2019**.

Il mercato immobiliare partenopeo continua, inoltre, a essere caratterizzato da una **forte dispersione** con *range* di prezzi e canoni che risultano particolarmente ampi: tali variabilità sono riconducibili alle caratteristiche della domanda e dello stock immobiliare. Nonostante alcuni indicatori evidenzino il perdurare di alcune criticità strutturali del tessuto produttivo locale, in generale si rilevano **segnali incoraggianti** e **dinamiche migliorate** a livello di **prezzi** soprattutto nelle aree semicentrali e del CDN oltre a un **incremento dei canoni di locazione** nel centro e semicentro. **Stabili i tempi medi di vendita e di locazione e i rendimenti**.

La maggiore concentrazione di uffici si colloca in specifiche aree della città che risultano maggiormente apprezzate dal mercato. In particolari zone e per **uffici di particolare pregio** i canoni possono anche superare **250 €/mq/anno**. Nell'area del **CDN**, mediamente, i canoni di locazione si collocano in una range compreso fra **100 e 120 €/mq/anno**.

A livello di **risorse** (pubbliche e private) per lo sviluppo del territorio, il **40% circa degli investimenti** attuali è destinato al **settore terziario** per il peso che hanno, in particolare, due progetti: un centro commerciale polifunzionale con hotel in esecuzione a Torre Annunziata (per un valore di 100 milioni di euro) e un complesso polifunzionale programmato a Napoli (80 milioni di euro). Nel settore «Servizi», è da segnalare tra Napoli e Sant'Agnello la progettazione di strutture socio-sanitarie e di una stazione di polizia, per un valore complessivo di quasi 200 milioni di euro (si tratta di tre investimenti pubblici).

Principali indicatori del H2 2021*

Stock immobili uso terziario
1,7 milioni mq

Prime rent
200 €/mq/anno

Prime net yield
7,5%

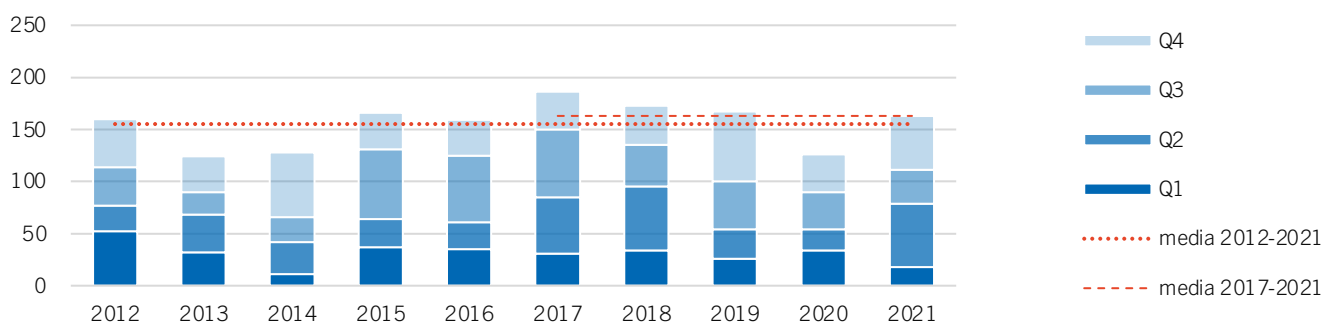
Stock unità immobiliari A10
10.500

Prime rent Centro Direzionale CDN
120 €/mq/anno

Secondary net yield
9,00%

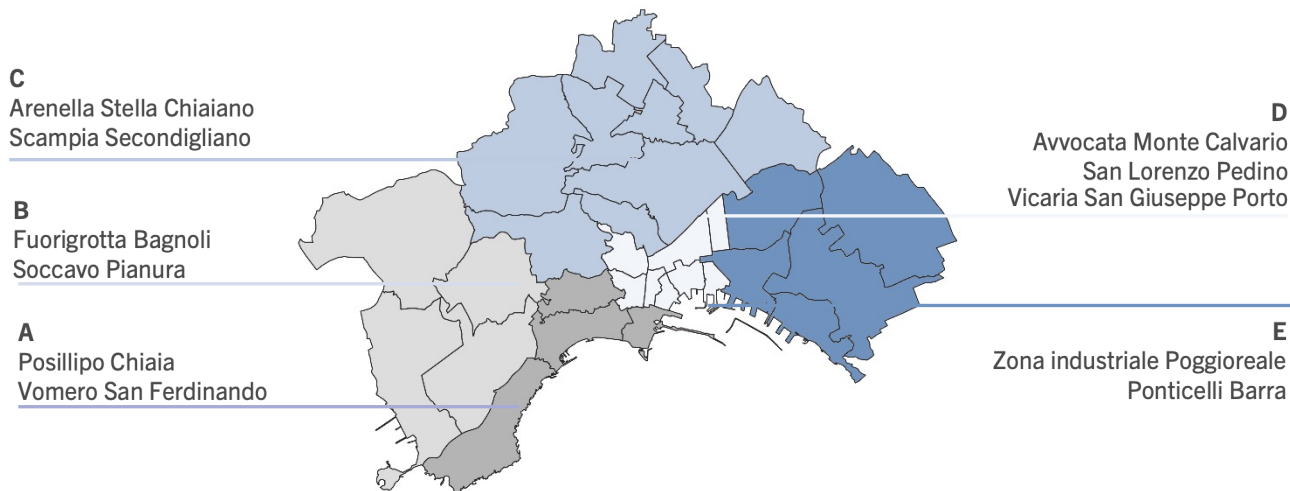
* Confronto con il H2 2020

Andamento del numero di compravendite

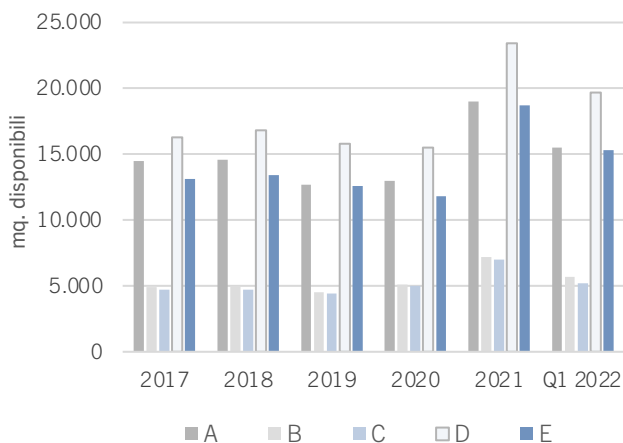


Fonte: Agenzia delle Entrate. Dato riferito alle compravendite registrate di uffici (categoria catastale A10).

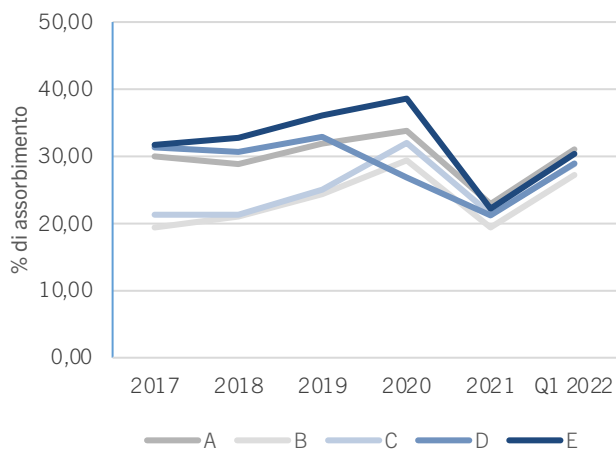
Mappa dei sottomercati di Napoli



Andamento della ripartizione dell'offerta per sottomercato (mq)



Andamento dell'assorbimento % di spazi direzionali per sottomercato



Per ulteriori informazioni e approfondimenti: **Silvana Grella** | Analisi e ricerche di mercato | s.grella@agi-re.com | ufficio-studi@ipi-spa.com

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili. Le informazioni contenute all'interno del presente documento hanno finalità puramente illustrative e possono subire rettifiche. Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI S.p.A.