

IPI AGENCY  
**#IPIINCONTRA**  
NAPOLI



**Focus mercato immobiliare  
NAPOLI**

**Paolo Benedetto**

Direttore Generale Gruppo IPI





Il **quadro macroeconomico nazionale** è positivo, sebbene permangano fattori di incertezza legati al contesto geopolitico.

- Il **PIL italiano** cresce moderatamente.
- L'**inflazione** si mantiene su livelli contenuti, sostenuta dalla stabilizzazione dei prezzi delle importazioni.
- Il **mercato del lavoro** registra un miglioramento, con l'occupazione in crescita e il tasso di disoccupazione in calo.

Le **fluttuazioni economiche** giocano un ruolo fondamentale per determinare lo sviluppo del mercato immobiliare nel tempo:

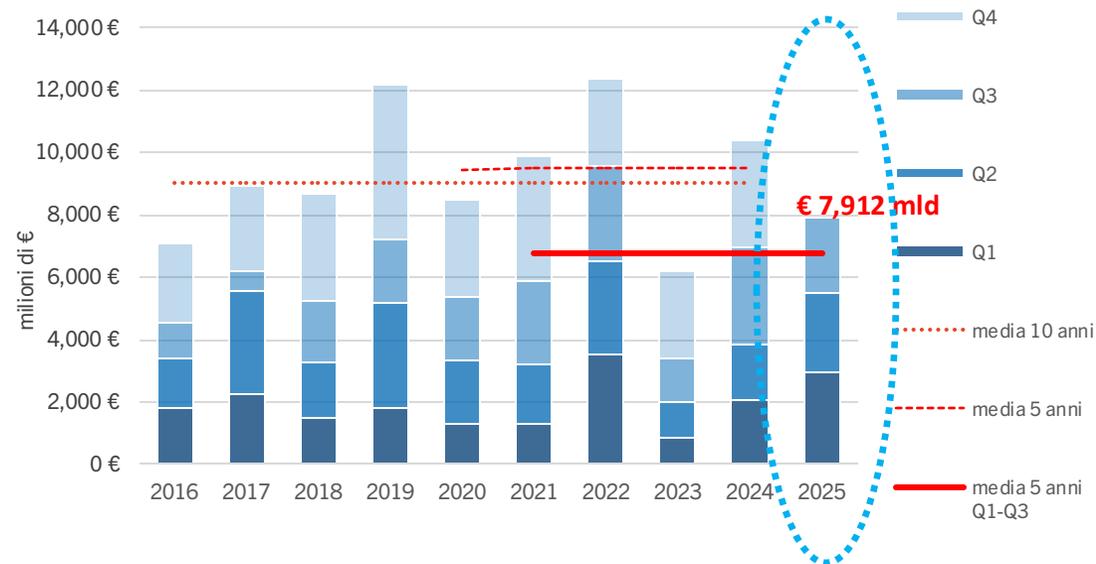


**Tassi di interesse:**  
accessibilità finanziaria



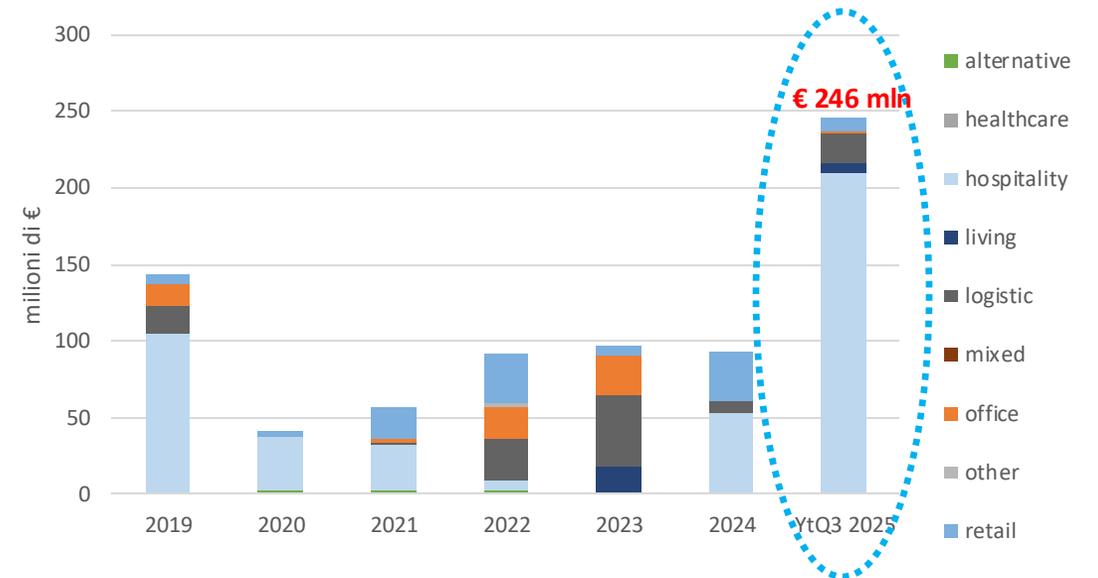
**Inflazione:**  
impatto diretto sui valori immobiliari

# Andamento degli investimenti immobiliari



Andamento degli investimenti immobiliari in Italia

Fonte: Centro studi Gruppo IPI



Andamento degli investimenti immobiliari (milioni €) in Campania

Fonte: Centro studi Gruppo IPI

Il **mercato immobiliare** mostra **segnali concreti di ripresa**, nonostante il contesto complesso.

Le **strategie di investimento** sono sempre più **selettive**, allineate a esigenze economiche, sociali e turistiche, con una crescente diversificazione geografica che include anche località secondarie ad alto potenziale.



# Principali transazioni registrate nella Regione

Trimestre	Asset	Localizzazione	GLA mq - note	Prezzo investimento	Portfolio	Settore	Categoria	Nazionalità acquirente
2025_Q1_	Hotel Caesar Augustus	Via Giuseppe Orlandi, 4, 80071 Anacapri	56 camere – 5 stelle	> 150,00 €		hospitality	alberghiero	Ita
2024_Q4_	asset via Toledo	Galleria Umberto I - via Toledo Napoli	4.000 mq	30,00 €		retail	high street	Ita
2025_Q4_	Hotel Villa San Felice	Via Li Campi, 13, Capri	38 camere – 4 stelle	28,00 €		hospitality	alberghiero	Ita
2024_Q2_	the Holiday Inn Naples	Centro Direzionale - Isola E6, Via Domenico Aulisio, Napoli	327 camere – 4 stelle	> 20,00 €	Bay view Portfolio	hospitality	alberghiero	Usa
2025_Q2_	Hotel Punta Molino	Lungomare Cristoforo Colombo, 23 Ischia Porto	84 camere – 5 stelle	> 20,00 €		hospitality	alberghiero	Ita
2023_Q1_	immobile uffici	via Marchese Campodisola 21 Napoli	8.840 mq	20,00 €		office		Ita
2023_Q4_	hub logistico	via Kennedy - Pignataro Maggiore (Caserta)	52.000 mq	20,00 €		logistic	warehouse	Ita
2023_Q3_	Magazzino logistico+ terreno	Napoli - via De Roberto 7	67.240 mq	~ 20,00 €		logistic	warehouse	Ita
2024_Q4_	Villa Castiglione	via Castiglione 38 Capri	1.000 mq – 5 camere	~ 18,00 €		hospitality	alberghiero	Ita
2025_Q4_	Torri A4 e B1	Centro Direzionale di Napoli	55.000 mq	~ 18,00 €		Office + living	Corporate + student housing	Ita

## Principali investimenti immobiliari (milioni €) registrati in Campania

Fonte: Centro studi Gruppo IPI



# La visione del gruppo IPI sull'evoluzione del mercato immobiliare in Italia

La **fiducia degli operatori** è sostenuta da **indicatori economici positivi** e dai **tagli ai tassi BCE**, che rendono il mercato più attrattivo nonostante le incertezze geopolitiche.

Le **prospettive restano favorevoli** ma richiedono cautela, mentre il settore entra in una **nuova fase evolutiva** con progetti ibridi e multifunzionali integrati con turismo, sanità, istruzione, logistica, design e interconnessi.



Residenziale

Il settore, sostenuto da solidi fondamentali e da una domanda in crescita, mostra **resilienza e dinamismo**, con opportunità legate ai criteri ESG e alla riqualificazione del patrimonio esistente in linea con i cambiamenti demografici.



Direzionale

La **domanda di spazi di rappresentanza** resta alta, con canoni in crescita per la scarsità di immobili centrali; persistono rischi per location secondarie e grandi superfici. Cresce l'interesse per soluzioni ibride e flessibili e per i criteri ESG legati alla transizione energetica, con impatti su valori e rendimenti.



Alberghiero

Il settore alberghiero resta molto attrattivo, trainato dalle **buone performance dei mercati principali** e dall'espansione delle grandi catene, con **crescente interesse verso destinazioni secondarie** destinate a diventare nuovi poli turistici.



Industriale e Logistica

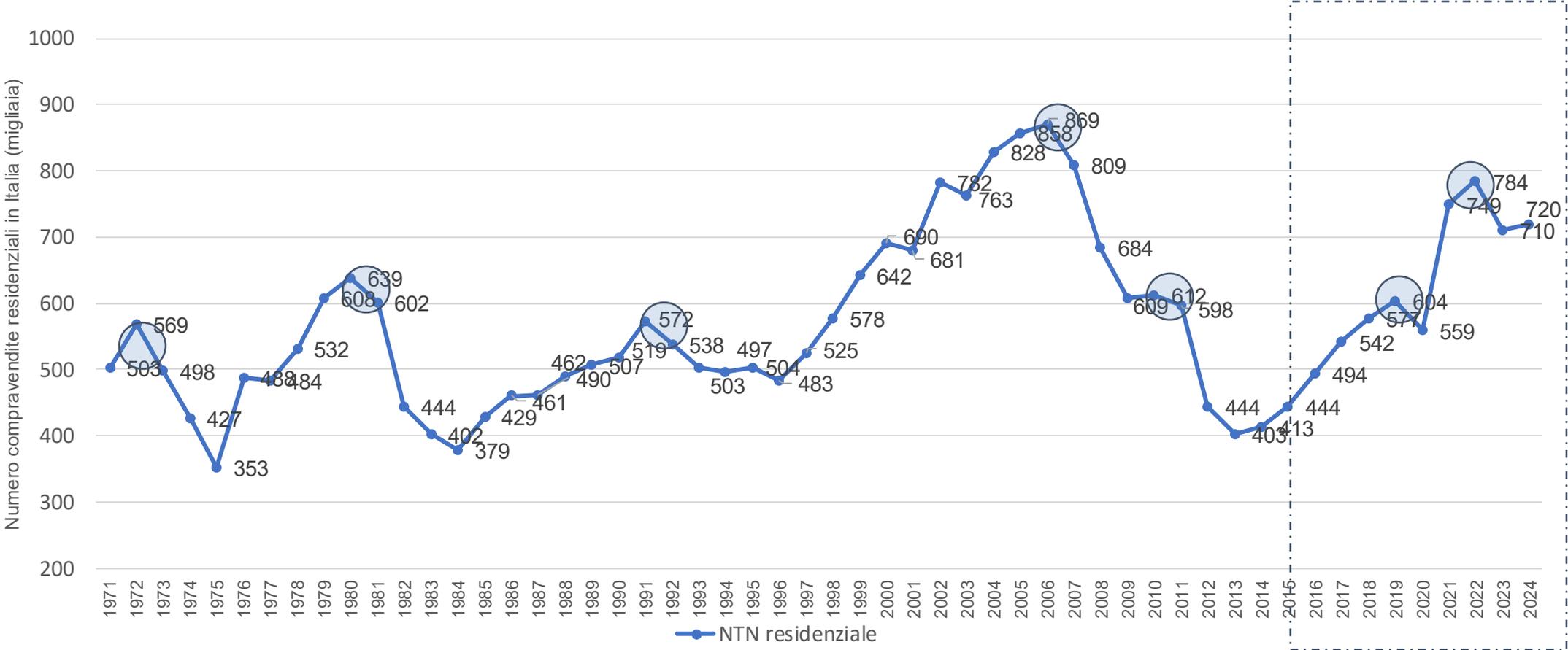
La logistica si mantiene **solida e resiliente**, con domanda sostenuta e crescente interesse anche per posizioni secondarie favorite da maggiori opportunità insediative nei comuni minori se ben inseriti nella rete infrastrutturale.



Retail

Il retail italiano tra fine 2024 e metà 2025 mostra una ripresa solida e attrattiva per gli investitori, evolvendo in chiave experience-driven: l'online cresce, ma il fisico si rinnova con outlet e location premium in primo piano e centri commerciali e high street orientati a innovazione.

# Oltre 30 mln di case vendute dagli anni 70...

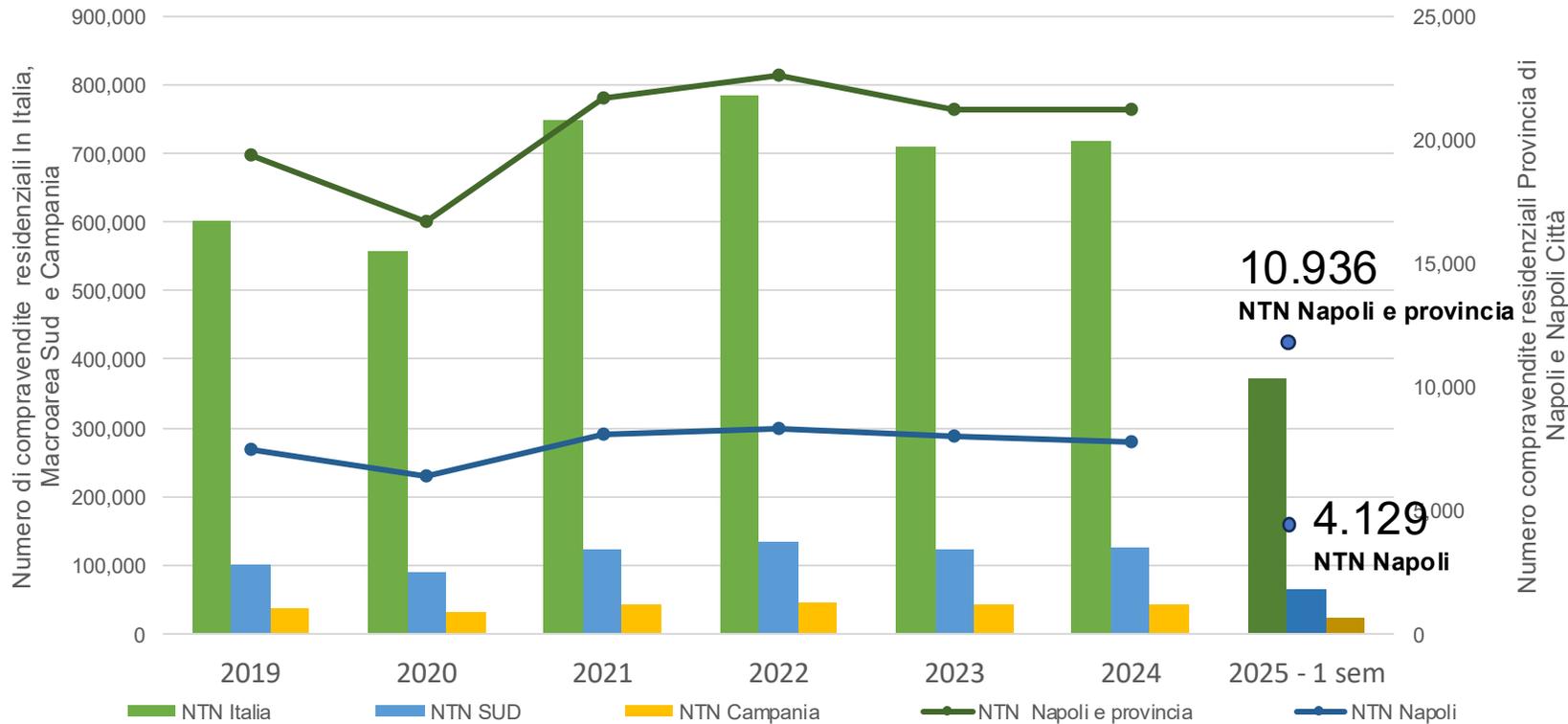


**Andamento delle compravendite residenziali**

Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate

# Il mercato immobiliare in Campania

## Andamento del mercato residenziale



**Andamento delle compravendite residenziali: confronto Italia, macroarea Sud, Campania, Provincia di Napoli e Napoli città**

Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate

*A livello transattivo Napoli città e provincia seguono le tendenze espresse dalla macroarea Sud ma con una tenuta migliore, dovuta al ruolo metropolitano e alla domanda interna.*

# Andamento del Residenziale

	I 2024	II 2024	III 2024	IV 2024	I 2025	II 2025	Var % II 25/II 24
NTN Abitazioni nuove	9.456	12.040	12.355	28.225	9.422	11.178	-7,20%
NTN Abitazioni esistenti	145.315	174.287	148.850	189.052	162.626	190.166	9,1%
NTN Abitazioni (Nuovo + Usato)	154.770	186.326	161.205	217.277	172.048	201.344	8,1%
<b>Quota % di NTN Abitazioni nuove</b>	<b>6,10%</b>	<b>6,50%</b>	<b>7,70%</b>	<b>13,00%</b>	<b>5,50%</b>	<b>5,60%</b>	<b>-0,9%</b>

## Compravendite residenziali In Italia

Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate

	NTN 2024	NTN I 2025	NTN II 2025	Variazione % NTN II 25/ II 24	Quota acquisti PF con agevolazione prima casa (% INC PC) II 2025	Quota acquisti PF con mutuo ipotecario (% INC IPO) II 2025	Quota acquisti nuove abitazioni (% INC NC) II 2025
<b>Napoli</b>	7.767	1.982	2.147	- 0,3%	67,0%	44,5%	<b>1,20%</b>
<b>Prov. di Napoli</b>	21.257	5.157	5.579	0,0%	-	-	-
<b>8 principali città</b>		<b>25.017</b>	<b>30.035</b>	<b>5,90%</b>	<b>77,2%</b>	<b>52,6%</b>	<b>4,90%</b>

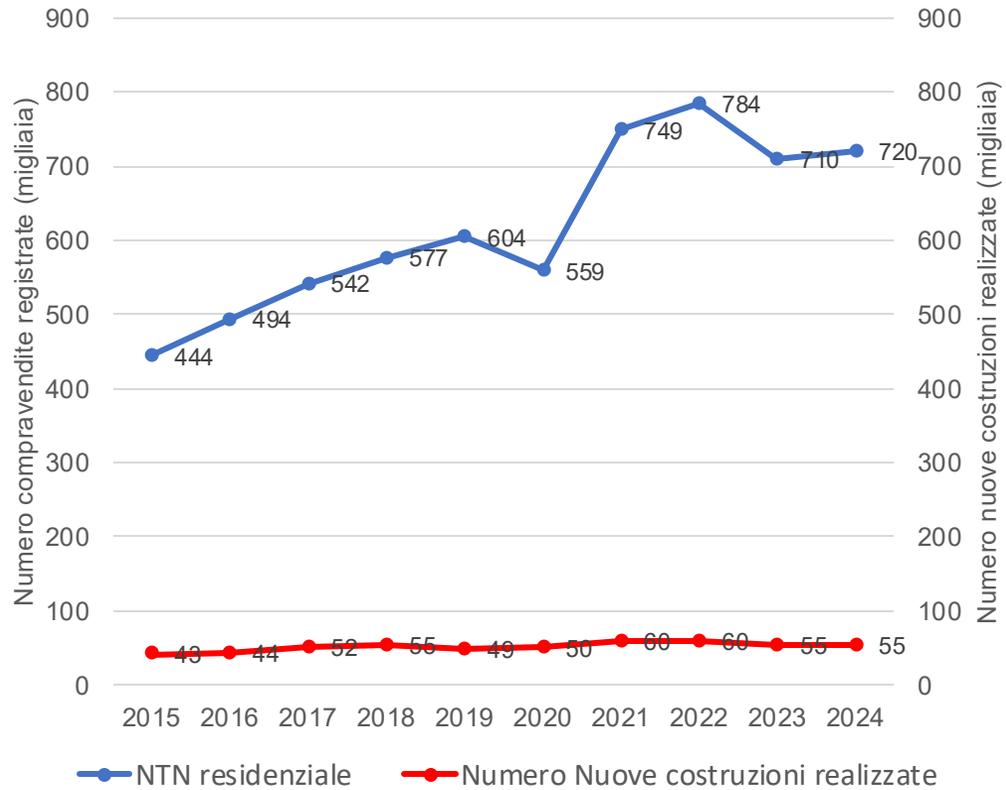
## Compravendite residenziali Napoli e Provincia

Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate



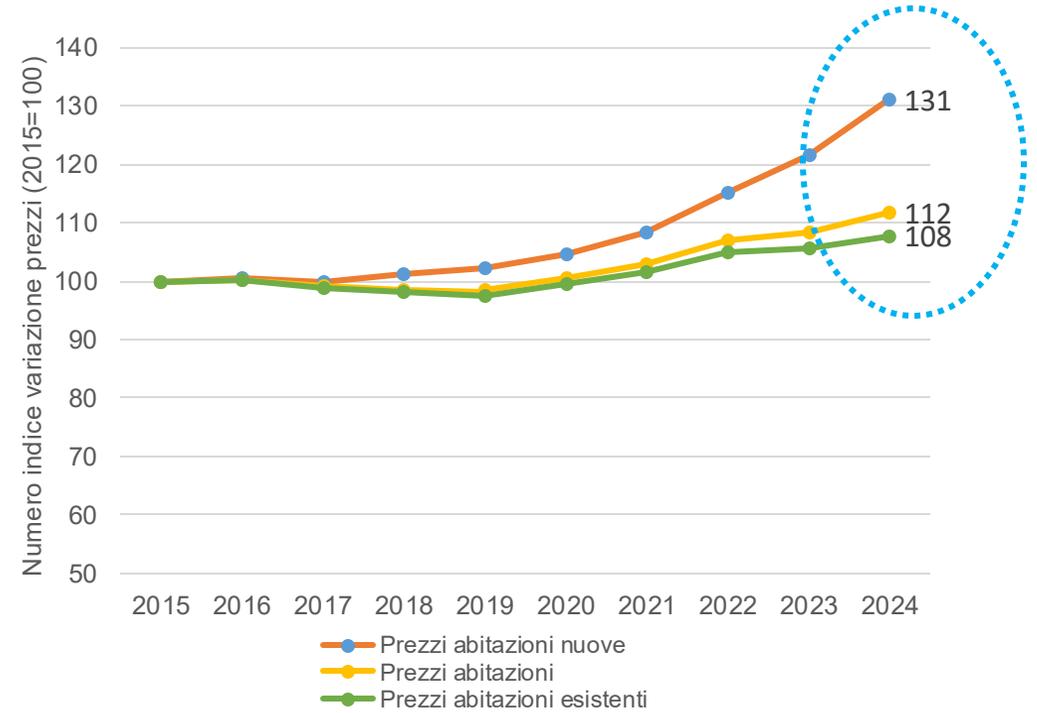
Focus mercato immobiliare Napoli

# Focus ultimi 10 anni



**Andamento delle compravendite residenziali**

Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate



**Andamento dei prezzi di abitazioni principali città (numero indice 2015=100)**

Fonte: Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate

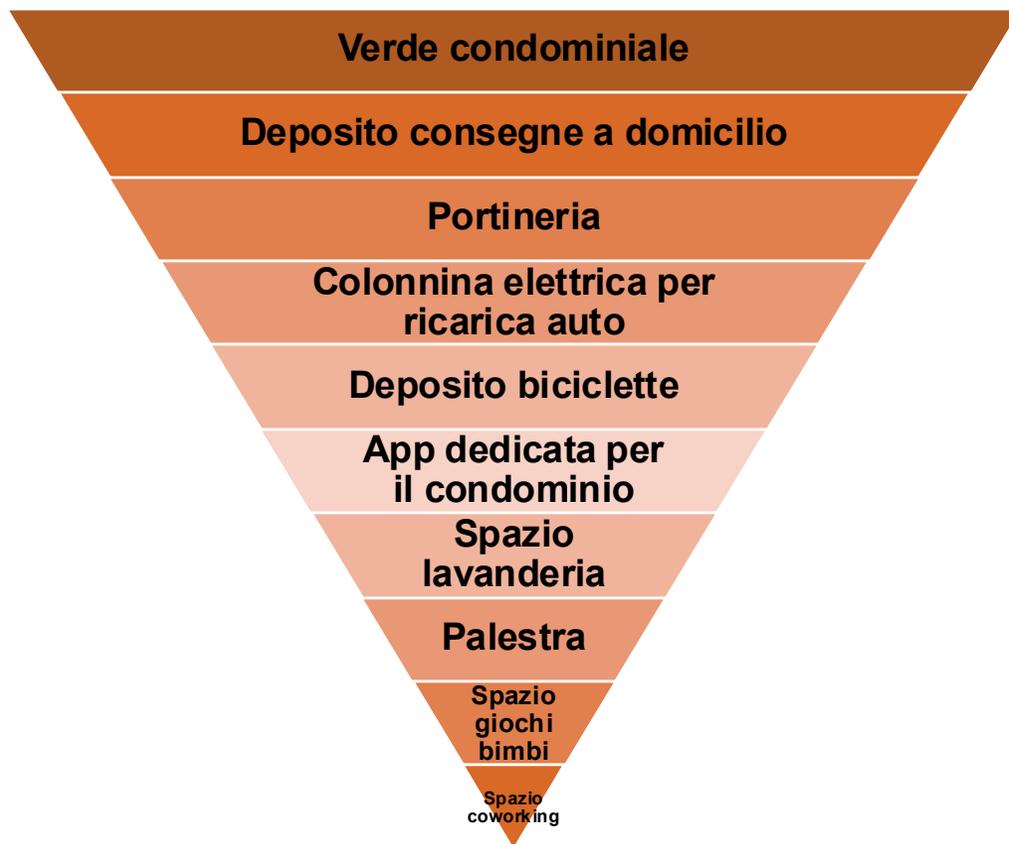


# Investire nel Residenziale: *asset class vincente*

- **Bene rifugio:** Privilegiato l'investimento proprietario
- **In Italia:** 25% delle famiglie in locazione (EU: 30%)
- **Patrimonio nazionale frammentato,** sparso, spesso caratterizzato da gestioni non professionali
- Negli ultimi anni il residenziale è cambiato sia nell'**uso** e nella **distribuzione degli spazi**, sia nelle modalità di accesso alla casa, con crescente peso dell'affitto accanto all'acquisto.
- Il residenziale si specializza nel Living, nuova generazione abitativa che integra servizi tipici dell'hotellerie e favorisce ibridazione generazionale, con al centro benessere, comunità e integrazione territoriale.
- **Forte domanda** per un prodotto di qualità che resta scarso
- Ultimi 7 anni: crescita **prezzi** di vendita del nuovo (+20%)



# Investire nel **Residenziale:** *asset class vincente*

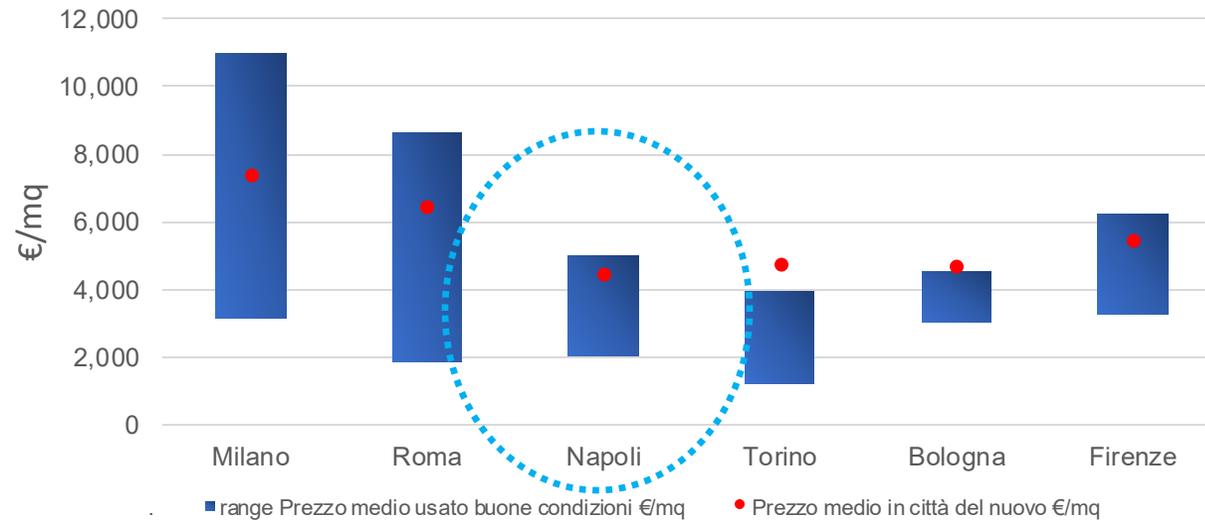


**I servizi condominiali più richiesti**

Fonte: Centro studi Gruppo IPI



# Le nuove costruzioni nelle grandi città italiane



Confronto fra il Range dei prezzi medi di immobili residenziali in buono stato e il prezzo medio per immobili nuovi – Anno 2024

Fonte: Centro studi Gruppo IPI



## Milano

- Stock abitativo: 2,5% delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove case sul totale: 16,74%

## Roma

- Stock abitativo: 3% delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove costruzioni sul totale: 9,4%



## Napoli

- Stock abitativo: meno dello 2% delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove costruzioni sul totale: 3%



## Torino

- Stock abitativo: 1,25 % delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove costruzioni sul totale: 8,0%



## Bologna

- Stock abitativo: 2% delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove costruzioni sul totale: 20%



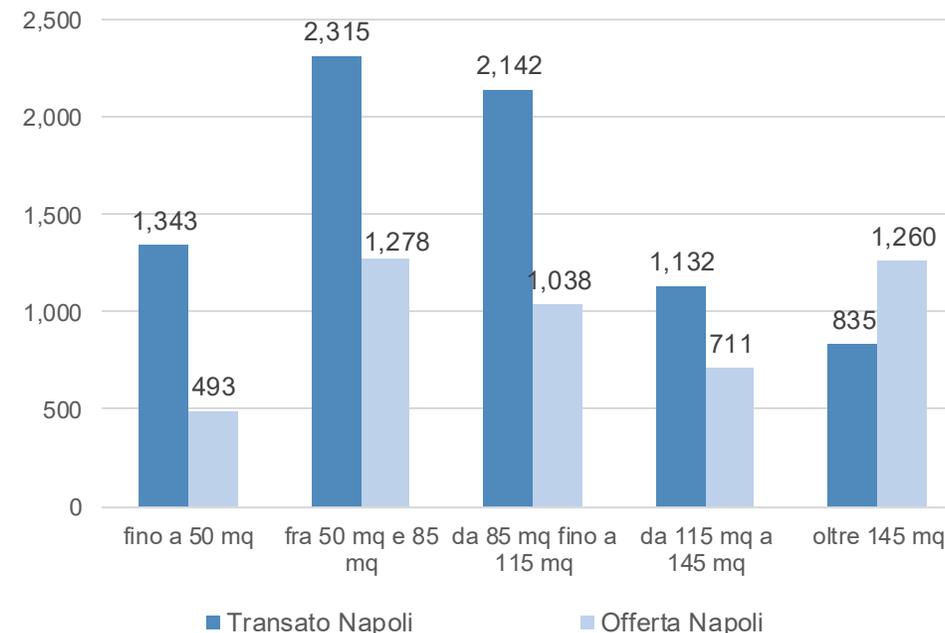
## Firenze

- Stock abitativo: 1,0% delle abitazioni ha meno di 10 anni
- Offerta attuale nuove costruzioni sul totale: 10%



# Il confronto fra Transato e Offerta

La **progettazione** deve rispondere alla domanda standardizzata di piccoli tagli e garantire coerenza tra dimensione, target e localizzazione per le unità più grandi.

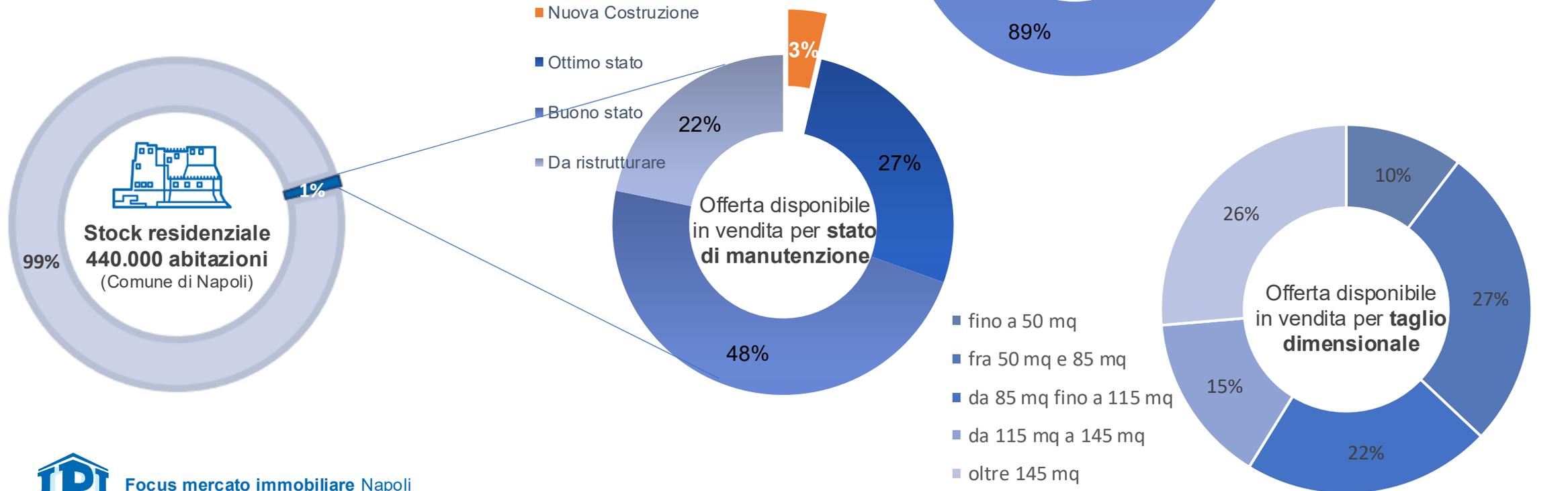


**Confronto fra Transato e Offerta Napoli città**  
Fonte Centro studi Gruppo IPI su dati Agenzia delle Entrate e elaborazioni proprie

# L'analisi dell'Offerta disponibile a Napoli

L'**offerta attualmente** disponibile a **Napoli** sul mercato a Ottobre 2025 riguarda 4.550 unità immobiliari pari a circa l'**1%** dello stock immobiliare complessivo.

A livello di **epoca di costruzione** circa **8.800 unità** immobiliari sono state costruite negli **ultimi 10 anni**.



# Sintesi dei principali trend

Nel primo semestre del 2025, il mercato residenziale di Napoli mostra un quadro sostanzialmente stabile, in linea con le principali città italiane. La domanda di acquisto registra segnali di ripresa, mentre l'offerta in vendita rimane invariata. Al contrario, il mercato delle locazioni è caratterizzato da una domanda in crescita e da una disponibilità in diminuzione, a conferma di una tensione strutturale sul segmento.

## Compravendite

Numero di compravendite e prezzi medi mostrano un andamento positivo.

Gli incrementi più consistenti si concentrano nelle zone di pregio, dove la domanda si mantiene sostenuta.

## Domanda e tendenze

Il mercato residenziale napoletano si mantiene in equilibrio, con un trend moderatamente rialzista e una maggiore dinamicità nel segmento delle locazioni, dove la pressione della domanda continua a spingere i valori verso l'alto.

## Motivazioni d'acquisto:

- stabile l'abitazione principale;
- in aumento gli acquisti per investimento.

## Domanda di locazione:

- elevata per famiglie e giovani coppie;
- ulteriore forte aumento dei canoni



# Investire nel Residenziale: *asset class vincente*

Il mercato immobiliare residenziale di **Napoli** nel 2025 mostra una buona dinamicità, pur confrontandosi talvolta con alcune tensioni strutturali, soprattutto nel segmento delle nuove costruzioni.

In generale si registrano positivi rialzi dei prezzi di mercato principalmente per:

- **Alta domanda**
- **Offerta** disponibile **limitata**, sia in termini quantitativi che di varietà nelle diverse fasce di prezzo, con pochi cantieri attivi e tempistiche realizzative dilatate.

*Il settore immobiliare, superata la fase inflattiva, cresce su nuovi equilibri sociali, economici e normativi: compravendite e locazioni in aumento, tassi in calo ed efficienza energetica al centro.*

*Per la seconda metà del 2025 si attende un ulteriore rialzo dei prezzi, sostenuto da domanda vivace e interesse per immobili sostenibili.*



# Contatti

## Silvana Grella

*Responsabile Centro Studi Gruppo IPI*

T. 011 4277858

M. 345 6135061

[s.grella@ipi-spa.com](mailto:s.grella@ipi-spa.com)

## IPI Spa

Via Nizza 262/59 – 10126 Torino

Tel. 011 4277111

[ipi-spa.com](http://ipi-spa.com)

ISO 9001:2015 and ISO 14001:2015 certified company



Focus mercato immobiliare Napoli

## Disclaimer

Il presente documento si basa su informazioni rese disponibili al pubblico e/o fornite da IPI Spa stessa e/o dalle controparti terze individuate nel documento e/o su stime e/o proiezioni fornite da IPI Spa e/o dalle controparti terze individuate nel documento, che non sono state sottoposte da IPI Spa a verifica indipendente. Qualunque stima e/o proiezione contenuta nel presente documento implica significativi elementi di giudizio e analisi soggettivi, che potrebbero anche non essere corretti.

Le informazioni, le stime e/o le proiezioni contenute nel presente documento si basano necessariamente sulle attuali condizioni di mercato, le quali potrebbero essere soggette a significativi cambiamenti nel breve periodo ed incidere sulla validità e l'esattezza delle conclusioni in esso contenute, successivamente alla data di presentazione dello stesso. IPI Spa non assume alcun obbligo di aggiornare e/o rivedere il documento o le informazioni, i dati e/o le proiezioni contenuti nel presente documento.

Né IPI Spa né alcuna delle società alla stessa collegata, né i propri soci, amministratori, dipendenti, agenti, rappresentanti o soggetti comunque facenti capo alle stesse prestano alcuna garanzia o assumono alcuna responsabilità con riguardo all'autenticità, origine, validità, correttezza, completezza, integrità o attendibilità di informazioni, dati, stime e/o proiezioni di cui al presente documento; né assumono alcun obbligo per danni diretti, indiretti e/o consequenziali, perdite o costi risultanti da qualunque errore od omissione contenuti nel presente documento.

Il presente documento non costituisce – né intende in alcun modo costituire – proposta contrattuale o sollecitazione del pubblico risparmio; né costituisce o intende costituire una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari, per cui le informazioni rese disponibili con esso non devono essere intese come una raccomandazione o invito ad investire in società del Gruppo IPI. Il presente documento non offre o promuove – né intende in alcun modo offrire o promuovere – alcuna forma di investimento.

Tutti i contenuti del presente documento sono riservati. Essi non dovranno in alcun modo e con qualunque mezzo essere divulgati esternamente.

IPI Spa – [ipi-spa.com](http://ipi-spa.com) – Rev Gennaio 2025

[www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)

