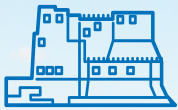


Maggio 2026



Napoli Mercato **Uffici**



Il **mercato** degli uffici a **Napoli**

Un mercato in evoluzione tra rafforzamento qualitativo,
domanda selettiva e centralità del Centro Direzionale

Il **mercato degli uffici di Napoli** si conferma il **principale riferimento per le attività terziarie nel Mezzogiorno**, in un contesto che, pur mantenendo caratteristiche meno mature rispetto ai mercati core nazionali, evidenzia un progressivo rafforzamento dei fondamentali.

Nel **2025** emerge con chiarezza una fase di **consolidamento selettivo**, caratterizzata da una crescente polarizzazione tra **asset di qualità**, sempre più richiesti e performanti, e **stock secondario**, che continua a registrare livelli di **vacancy** più elevati e maggiore pressione competitiva. In questo scenario, il **Centro Direzionale** si conferma il principale polo organizzato e il vero riferimento del mercato corporate locale, beneficiando di un graduale processo di **upgrading** qualitativo e di un miglioramento dell'accessibilità infrastrutturale. Parallelamente, le aree centrali mantengono un ruolo rilevante in termini di rappresentanza, pur configurandosi come un mercato meno scalabile.

In tale contesto, il **driver** principale non è più la quantità della domanda, ma la **qualità dell'offerta e la coerenza del pricing**, elementi sempre più determinanti nella performance degli immobili e nelle scelte degli operatori.

Le **prospettive** sono orientate a una crescita moderata, condizionata dall'evoluzione del contesto macroeconomico, dalla capacità di sviluppare nuova offerta qualificata e dall'attrattività nei confronti di utilizzatori strutturati. Il principale elemento di discontinuità rispetto al passato è rappresentato dal passaggio da una fase di crescita quantitativa a una fase qualitativa e selettiva, in cui qualità dell'immobile, sostenibilità e corretto posizionamento economico diventano fattori decisivi. Nel medio periodo, le opportunità si concentreranno nel riposizionamento del **Centro Direzionale**, negli interventi di riqualificazione dello stock esistente e nello sviluppo di prodotto in grado di colmare il gap qualitativo rispetto ai mercati core.

Contesto economico e urbano

Napoli si inserisce in un sistema metropolitano di circa 3 milioni di abitanti, caratterizzato da una forte continuità urbana e da una rilevante massa critica in termini di servizi, funzioni pubbliche, commercio e attività professionali.

Il territorio mantiene un ruolo centrale nel Mezzogiorno come **hub** istituzionale, logistico e infrastrutturale.

Il **quadro economico regionale** evidenzia una crescita moderata ma positiva (+1,0% nel 2025), sostenuta principalmente dal settore terziario, affiancato da turismo e logistica. Sebbene tali **driver** contribuiscano a rafforzare l'attrattività complessiva della città, la domanda **corporate** strutturata resta inferiore rispetto ai mercati primari, incidendo sulla profondità del mercato direzionale.

Principali indicatori economici e di mercato

Sistema urbano

Popolazione residente città metropolitana

~ 3,0 mln

Popolazione in età attiva (15-64 anni)

~ 64%

Studenti universitari presenti

~ 120.000

Imprese attive

~ 260.000

Indicatori economici

Reddito medio imponibile

~ 21.500€

PIL pro-capite

~ 21.000€

Tasso di disoccupazione

~ 15 - 17 %

Turismo

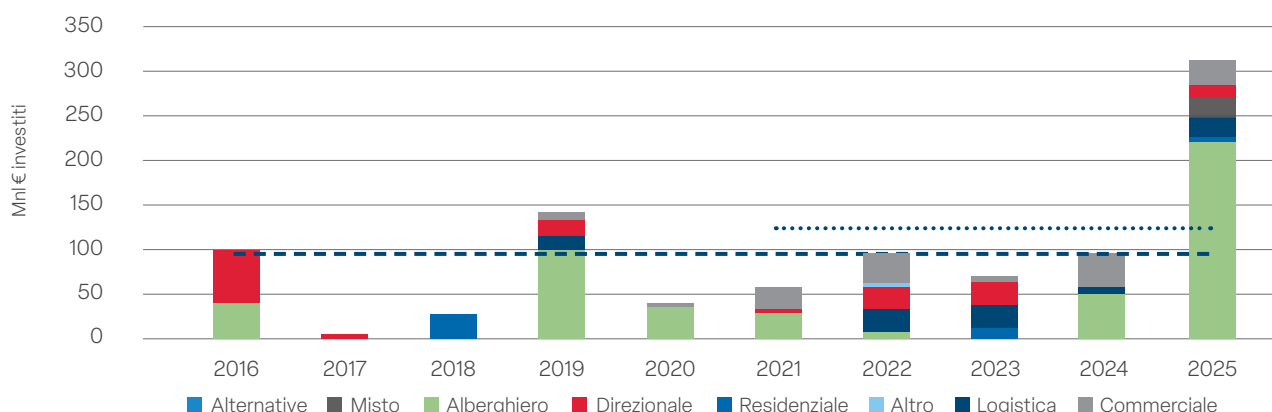
Presenze turistiche annue

~ 18 - 20 milioni

Occupazione media alberghiera

~ 65% - 70%

Andamento a Napoli e Hinterland degli investimenti immobiliari per asset class



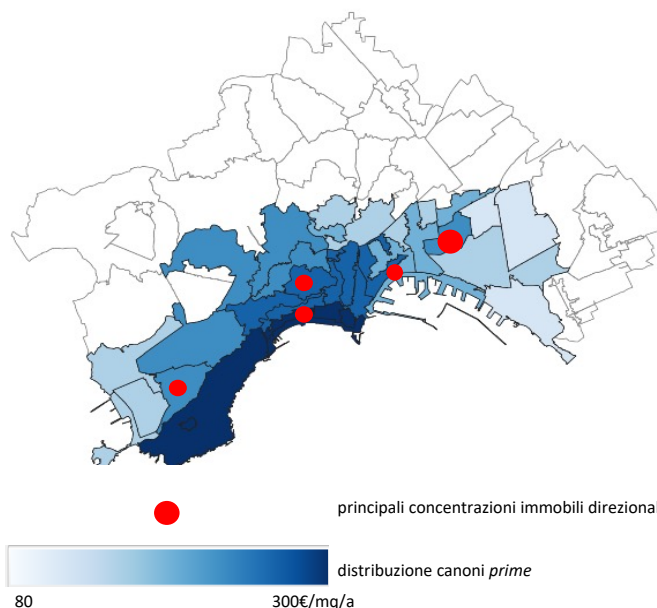
Stock direzionale e struttura del mercato

Il **mercato degli uffici** si conferma il **principale riferimento per le attività terziarie nel Mezzogiorno**, pur presentando caratteristiche strutturali differenti rispetto ai contesti più maturi del Centro-Nord. In questo quadro, si evidenzia una limitata presenza di investitori istituzionali con una percentuale poco significativa di immobili detenuto da SGR, segnalando un mercato ancora poco istituzionalizzato.

La **struttura urbana** è fortemente **policentrica**, con una distribuzione diffusa delle funzioni tra centro storico, Chiaia, Vomero, Fuorigrotta e asse orientale. All'interno di questo sistema, il **Centro Direzionale** rappresenta l'**unico business district pianificato e il principale polo corporate della città**, concentrando circa **500.000 mq** di spazi ad uso ufficio. Il suo ruolo è centrale non solo in termini quantitativi, ma anche come riferimento per il progressivo processo di qualificazione dell'offerta.

Al di fuori di tale ambito, il mercato si caratterizza per una **maggiore frammentazione**, con una prevalenza di immobili inseriti in contesti *mixed-use* e con *standard* qualitativi mediamente inferiori, pur in presenza di alcune eccellenze destinate a funzioni di rappresentanza nelle aree centrali.

La **domanda** si conferma presente ma selettiva, con crescente attenzione a qualità, efficienza energetica e flessibilità. Nel complesso, il mercato è in una fase di **graduale consolidamento**, con margini di crescita legati allo sviluppo di prodotto di qualità e alla capacità di attrarre utilizzatori strutturati.



La ricostruzione dello stock direzionale e delle principali polarità urbane deriva dalle elaborazioni del Centro Studi IPI, sviluppate attraverso l'analisi sistematica degli immobili direzionali presenti sul territorio e delle trasformazioni intervenute.

Principali operazioni *Investment market* ultimi tre anni comparto Office

Trimestre	Asset	Indirizzo	GLA mq	Operazione	Settore
2022 Q1	Asset uffici	Rione Luzzati	5.500		Uffici
2022 Q1	Asset uffici	Area stazione Garibaldi	3.064		Uffici
2022 Q4	Porzione Torre Avalon	Porzione Torre Avalon - Centro Direzionale	1.100		Uffici
2022 Q4	Torri centro direzionale	Centro Direzionale	30.000		Uffici
2022 Q4	Torri centro direzionale	Centro Direzionale	30.000		Uffici
2023 Q1	Asset uffici - Agenzia del Demanio	Via Marchese Campodisola 21, Napoli	8.840		Uffici
2023 Q1	Asset uffici	Via Ponte dei Granilli 24, Napoli	2.000		Uffici
2023 Q1	Ex filiale Bancaria Banco di Napoli	Corso Re Umberto I 167, Napoli	3.500	cambio destinazione d'uso da uffici a living	Uffici
2023 Q3	Ex archivio Enel	Via ponte dei Granilli 24, Napoli	5.000		Uffici
2023 Q3	Ex sede INPS Napoli	Via Ferraris 4, Napoli	15.000	cambio destinazione d'uso da uffici a living	Uffici
2025 Q2	Isola F12 - complesso Esedra	Centro Direzionale	1.500		Uffici
2025 Q3	Asset uffici	Via De Pretis 72, Napoli	2.500	cambio destinazione d'uso da uffici a living	Uffici
2025 Q4	Torri Centro Direzionale A4 e B1	Centro Direzionale	55.000		Uffici
2025 Q4	Sede Agenzia delle Entrate	Piazza Duca degli Abruzzi 31, Napoli	11.200		Uffici
2025 Q4	Torre Centro Direzionale B2	Centro Direzionale	12.000		Uffici

Domanda di spazi e evoluzione del *workplace*

Il mercato degli uffici di Napoli evidenzia un **progressivo rafforzamento della domanda per spazi di qualità elevata**, con un crescente interesse da parte dei *tenant* per immobili moderni, flessibili e caratterizzati da adeguati *standard* di sostenibilità.

In questo contesto, il **Centro Direzionale** sta vivendo una fase di **graduale riposizionamento qualitativo**, anche grazie al **miglioramento dell'accessibilità infrastrutturale** legato all'apertura della nuova stazione della metropolitana, che ne rafforza l'attrattività e l'integrazione con il sistema urbano.

Il progressivo ritorno al lavoro in presenza ha contribuito a stabilizzare i modelli organizzativi delle imprese, con livelli di utilizzo degli uffici in crescita, mentre il consolidarsi del modello ibrido sta ridefinendo la configurazione degli spazi.

Si osserva infatti una **maggiore domanda di ambienti collaborativi**, sale riunioni e spazi flessibili, a scapito delle postazioni tradizionali.

Anche nel contesto partenopeo emerge un fenomeno di *flight to quality*, con una preferenza sempre più marcata verso immobili in grado di offrire *standard* funzionali elevati, servizi accessori e soluzioni tecnologiche adeguate.

In particolare, gli interventi di riqualificazione e l'evoluzione infrastrutturale del Centro Direzionale stanno contribuendo a colmare, seppur gradualmente, il *gap* qualitativo rispetto ai principali mercati nazionali.

La domanda si concentra prevalentemente su superfici di taglio medio, generalmente al di sotto dei 1.500 mq, mentre la disponibilità di prodotto *prime* rimane ancora limitata, configurando un contesto in cui **la qualità dell'offerta rappresenta il principale fattore competitivo**.

Valori immobiliari e dinamiche di mercato

Il mercato degli uffici evidenzia un **rafforzamento selettivo dei fondamentali**, inserendosi in un contesto caratterizzato da uno **stock complessivo** pari a circa **1,6 milioni di metri quadrati** e da un **vacancy rate** sull'intera città pari al **12%**. Tale livello riflette una **disponibilità ancora significativa**, ma al tempo stesso fortemente differenziata in funzione della qualità degli immobili e della loro localizzazione, evidenziando una crescente polarizzazione tra prodotto competitivo e stock meno performante.

All'interno di questo scenario, il segmento di fascia alta mostra segnali di progressivo consolidamento. Il **prime rent** per gli asset di qualità superiore o a maggiore valenza rappresentativa si attesta su valori pari a **300 €/mq/anno** nelle localizzazioni più centrali e prestigiose, confermando una dinamica positiva per il prodotto trophy. Parallelamente, il **Centro Direzionale**, che concentra circa **500.000 mq** di *stock*, esprime valori per il *prime* intorno a **170 €/mq/anno**, anch'essi in progressivo rafforzamento, sostenuti dal miglioramento dell'accessibilità e da un graduale processo di upgrading qualitativo degli immobili.

La **disponibilità di prodotto** di elevata qualità rimane tuttavia contenuta: la **vacancy degli immobili Grade A, pari a circa il 4%**, si colloca su livelli significativamente inferiori alla media di mercato, evidenziando una domanda solida e sempre più orientata verso spazi efficienti, flessibili e coerenti con gli *standard* più evoluti in termini di sostenibilità e funzionalità.

Dal lato degli investimenti, i **rendimenti netti prime**, intorno al **7,00%**, riflettono un premio per il rischio ancora significativo rispetto ai mercati *core* e contribuendo a mantenere **Napoli competitiva**, in particolare per strategie **core-plus** e **value-**

add. Questo posizionamento continua ad attrarre interesse da parte di investitori alla ricerca di rendimento, in presenza di margini di valorizzazione legati alla riqualificazione dello *stock* esistente.

Nel complesso, il mercato si configura come sempre più **polarizzato**, con una netta divergenza tra asset di qualità, che registrano una crescita dei valori e una buona tenuta dell'assorbimento, e *stock* secondario, che continua a scontare livelli di *vacancy* più elevati e una maggiore pressione competitiva.

Principali indicatori del mercato*

▲	Prime rent office	300 €/mq/anno
▲	Prime rent Centro Direzionale	170 €/mq/anno
▼	Vacancy rate Grade A	≈4,00 %
▼	Prime net yield	7,00%

* Confronto con H2 2024

Compravendite e dinamiche di assorbimento

Nel **2025** il mercato delle compravendite di uffici e studi professionali (categoria catastale A10) a Napoli evidenzia una fase di **rallentamento fisiologico**, successiva al ciclo di crescita particolarmente sostenuto registrato nel biennio precedente. I volumi si riducono rispetto ai picchi del 2023–2024, ma si mantengono su livelli ancora **superiori alle medie storiche**, confermando una buona capacità di tenuta del mercato locale.

Questa dinamica si inserisce in un contesto nazionale caratterizzato da una progressiva normalizzazione del ciclo immobiliare. L'aumento dei tassi di interesse, la maggiore selettività nell'accesso al credito e un generale clima di incertezza macroeconomica hanno inciso sulla propensione all'investimento, determinando un rallentamento delle transazioni su scala italiana.

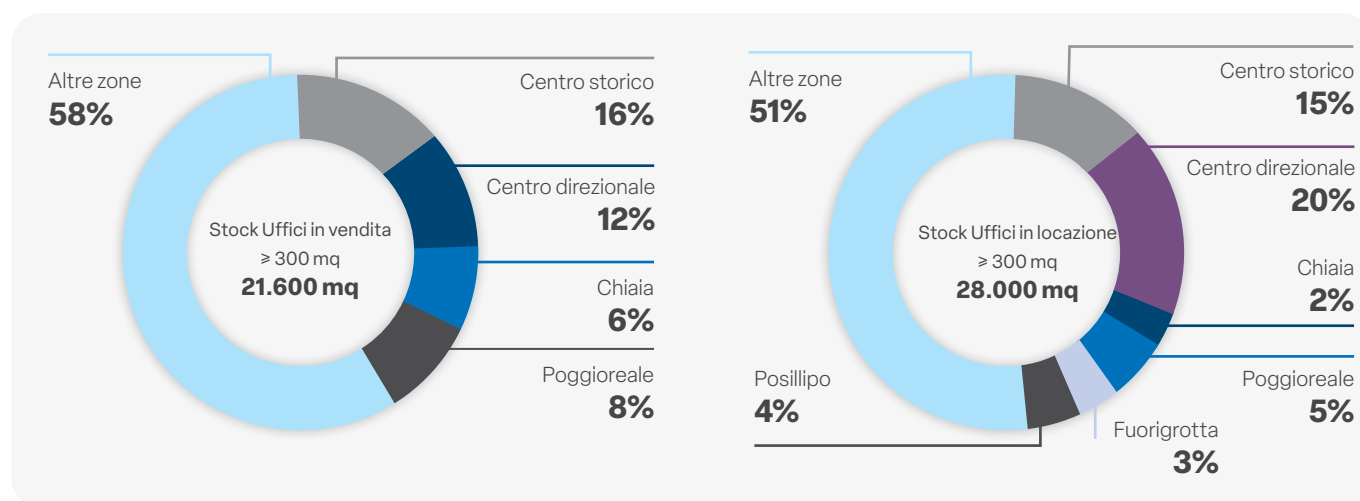
Nel caso di Napoli, l'impatto risulta in parte mitigato dalla struttura della domanda, storicamente meno dipendente

da capitali istituzionali e maggiormente sostenuta da utilizzatori finali e piccoli investitori. Questo elemento contribuisce a rendere il mercato più resiliente, pur in presenza di un contesto meno espansivo.

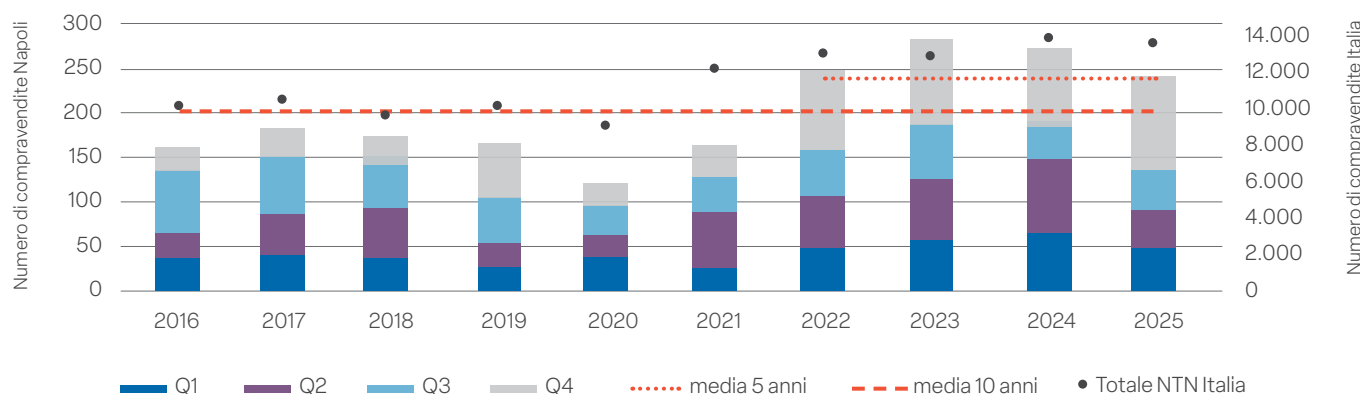
Nel corso del 2025 emerge con maggiore evidenza una **selezione qualitativa della domanda**, che tende a concentrarsi sugli asset meglio posizionati, sia in termini di localizzazione sia di caratteristiche tecniche e funzionali. Al contrario, gli immobili secondari risentono di una maggiore pressione competitiva e di tempi di assorbimento più lunghi.

Nel complesso, oggi il mercato napoletano si configura come **attivo ma più selettivo**, in linea con le dinamiche nazionali: la fase espansiva lascia spazio a un contesto in cui la qualità dell'asset, la coerenza del *pricing* e la sostenibilità dell'investimento diventano i principali *driver* delle decisioni.

Stock Uffici e studi professionali in offerta



Andamento del numero di compravendite di Uffici e studi professionali





Range dei prezzi e dei canoni per sottomercato per uffici non strutturati

	Prezzi		Canoni	
	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Min (€/mq/anno)	Max (€/mq/anno)
Centro storico	2.400	3.800	100	180
Centro Direzionale	2.150	3.350	100	170
Chiaia	4.250	6.350	175	300
Poggioreale	1.850	2.800	80	120
Fuorigrotta	2.350	3.700	110	180
Posillipo	3.750	5.850	175	270
Vomero	3.280	4.950	140	210

Il report è stato elaborato dal **Centro Studi IPI** sulla base delle attività di monitoraggio del mercato immobiliare. L'analisi integra dati pubblici, rilevazioni di mercato ed evidenze transattive, con particolare attenzione allo **stock direzionale, alla domanda corporate e all'andamento dei valori immobiliari**.

Le stime e gli indicatori presentati rappresentano valori medi di mercato riferiti al periodo di osservazione e possono variare in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili, della localizzazione e delle condizioni contrattuali delle singole operazioni.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti:

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI

centrostudi.ipi@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.



IPI S.p.A.

Via Nizza 262/59 - Lingotto - Torino

T. 011 4277111

ipi-spa.com