



Comunicato stampa

Napoli: il mercato uffici evolve tra consolidamento e crescente selettività

Il mercato degli uffici di Napoli entra in una fase di consolidamento evidenziando un progressivo rafforzamento dei fondamentali, ma anche un cambiamento nella natura della domanda, sempre più orientata alla qualità.

Torino, 05 maggio 2026 - Secondo le analisi del **Centro Studi IPI**, lo *stock* direzionale della città è stimato in circa **1,6 milioni di metri quadrati**, con un tasso di *vacancy* medio pari al **12%**. Il dato complessivo riflette una disponibilità ancora significativa, ma nasconde una forte differenziazione interna: al Centro Direzionale e nel segmento di fascia alta, la *vacancy* si attesta intorno al **4%**, segnalando una domanda ancora solida per gli immobili più performanti.

Questa divergenza rappresenta uno degli elementi più rilevanti dell'attuale fase di mercato. Da un lato, gli *asset* di qualità concentrano interesse e mostrano una buona tenuta dei valori; dall'altro, una quota significativa dello *stock* secondario continua a registrare maggiori difficoltà di assorbimento, evidenziando la necessità di interventi di riqualificazione o riposizionamento.

I valori locativi confermano tale dinamica: nelle localizzazioni centrali più rappresentative, i canoni raggiungono i **300 €/mq/anno**, mentre il **Centro Direzionale**, che concentra circa **500.000 mq** di uffici, si posiziona, per il *prime rent*, intorno ai **170 €/mq/anno**, con segnali di progressivo rafforzamento. Il distretto si conferma il principale *hub corporate* della città e beneficia di un miglioramento dell'accessibilità infrastrutturale e di un graduale processo di *upgrading* qualitativo.

La struttura del mercato rimane fortemente policentrica, con una distribuzione diffusa delle funzioni tra centro storico e principali quartieri urbani. In questo contesto, il Centro Direzionale rappresenta l'unico polo organizzato e il riferimento per la componente più



strutturata della domanda, mentre il resto dello *stock* si caratterizza per una maggiore frammentazione e minore standardizzazione.

Dal lato della domanda *occupier*, si osserva una crescente attenzione a qualità, efficienza energetica e flessibilità degli spazi, anche in relazione all'evoluzione dei modelli organizzativi. Il consolidamento del lavoro ibrido ha accelerato la trasformazione del prodotto, favorendo la diffusione di ambienti collaborativi e soluzioni più flessibili, rafforzando ulteriormente la selettività del mercato.

Sul fronte degli investimenti, i rendimenti netti *prime* si attestano intorno al **7%**, mantenendo Napoli competitiva rispetto ai mercati *core* e interessante per strategie di tipo **core-plus** e **value-add**. Allo stesso tempo, si registra una crescente incidenza di operazioni di riconversione funzionale, con passaggi da uffici alle diverse declinazioni del comparto residenziale (come gli studentati) che interessano una parte dello *stock* meno competitivo, evidenziando la necessità di interventi di valorizzazione.

Nel complesso, il mercato napoletano evidenzia una progressiva evoluzione verso un modello più maturo, in cui la qualità dell'offerta e la coerenza del *pricing* diventano elementi centrali nella formazione della domanda e nella tenuta dei valori.

“Il mercato degli uffici di Napoli sta attraversando una fase di trasformazione significativa, in cui emerge con chiarezza una crescente selettività della domanda e una forte polarizzazione tra prodotto competitivo e *stock* da riqualificare,” commenta **Alessandro Iuzzolino**, **Head of Southern Italy di IPI Agency**. “In questo contesto, il Centro Direzionale si conferma il principale punto di riferimento per la domanda *corporate* e rappresenta uno degli ambiti con le maggiori prospettive di valorizzazione.”

Contatti

Silvana Grella

Responsabile Centro Studi Gruppo IPI
centrostudi.ipi@ipi-spa.com

Alessandro Bonichi

Chief Marketing Officer & Press Area
a.bonichi@ipi-spa.com

IPI S.p.A. - Via Nizza n. 262/59
Torino



IPI è un gruppo specializzato nella consulenza e nei servizi immobiliari a investitori e operatori istituzionali, aziende e privati. Attraverso le diverse linee di business delle società controllate, IPI presta tutti i servizi al real estate: gestione, valorizzazione, promozione e sviluppo immobiliare, consulenza, intermediazione, valutazioni, due diligence e analisi di mercato. IPI è anche una investment company con patrimonio immobiliare proprio di oltre 210 milioni di euro.

Fanno parte del Gruppo IPI i seguenti brand:

IPI Management Services, con le controllate IPI Engineering ed IPI Condominium, è tra le principali società in Italia indipendenti di servizi immobiliari. IPI Agency è la società dedicata all'attività di agency e brokerage, con filiali a Torino, Milano, Genova, Firenze, Bologna, Padova, Roma, Napoli e Bari. NEXTTO Polo Uffici Lingotto e Lingotto 2000 gestiscono rispettivamente gli spazi ad uso direzionale e i parcheggi dello storico edificio torinese. Lingotto Hotels gestisce in partnership con catene alberghiere internazionali due esclusive strutture ricettive.
