

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

NAPOLI

a cura dell'Ufficio Provinciale di NAPOLI

Giuseppe Saviano (referente OMI)

Manlio Petagna (collaboratore)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **NAPOLI** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Napoli**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	6
4	Mercato del comune di Napoli	16
5	Note metodologiche	36

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Napoli in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate, ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Napoli.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Campania con approfondimenti sulla provincia di Napoli ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Il territorio della regione Campania presenta una molteplicità di contesti immobiliari, spaziando da aree a ridotta densità abitativa lungo la dorsale appenninica alla grande conurbazione urbana intorno al capoluogo, dove è quasi impossibile rinvenire una soluzione di continuità tra comuni contermini.

La provincia di Napoli è nettamente la più densamente popolata d'Italia, annoverando alcune tra le città non capoluogo col maggior numero di abitanti d'Italia: Torre del Greco, Pozzuoli e soprattutto Giugliano in Campania¹.

Il divario di quotazione immobiliare tra la periferia degradata dell'*hinterland* partenopeo e le residenze sull'isola di Capri non conosce pari in nessun'altra provincia italiana. Lo stesso divario si ritrova anche nel solo capoluogo, confrontando la differenza di valore delle ville di Posillipo e degli appartamenti popolari in periferia. In base a queste premesse, per una lettura organica del mercato immobiliare è stato indispensabile suddividere il territorio della provincia e di Napoli città in macroaree provinciali e macroaree urbane, caratterizzate al loro interno, per quanto possibile, da un'omogeneità dei parametri fondamentali che concorrono alle quotazioni immobiliari.

Come già negli ultimi semestri si è riscontrato che i dati di compravendite concernenti Napoli città, in particolare nelle zone periferiche e suburbane, possono risultare in parte alterati dalla dismissione di una quota del patrimonio immobiliare del Comune, nel seguito citato più brevemente come Piano ERP (Edilizia Residenziale Pubblica). Tale fattispecie, difficilmente scorponabile in modo quantitativo dai dati numerici complessivi, sarà esaminata in maniera diffusa nella sezione dedicata all'analisi del capoluogo.

¹ Nel seguito, per brevità, i nomi composti dei comuni verranno abbreviati: San Giorgio per San Giorgio a Cremano, Giugliano in luogo di Giugliano in Campania, Melito e non Melito di Napoli, ecc.

2 Mercato regionale

In questa sezione si analizza il *comportamento* del mercato immobiliare residenziale delle cinque province della Campania nel primo semestre 2013, valutando le differenze tra capoluoghi e restanti comuni anche in relazione agli anni precedenti².

Si riporta di seguito una tabella inerente i dati di NTN riferiti alle cinque province campane nella loro interezza, al solo capoluogo e al resto della provincia.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
Avellino	1.009	-9,9%	0,50%	165	-9,3%	0,24%	844	-10,0%	0,62%
Benevento	659	-8,6%	0,32%	168	6,4%	0,25%	490	-12,9%	0,36%
Caserta	2.069	-18,4%	1,02%	194	-24,6%	0,29%	1.875	-17,7%	1,38%
Napoli	7.134	-2,6%	3,51%	3.226	7,9%	4,77%	3.908	-9,8%	2,88%
Salerno	2.599	-13,2%	1,28%	396	-6,0%	0,59%	2.203	-14,4%	1,63%
Totale Campania	13.470	-8,3%	6,63%	4.150	3,5%	6,14%	9.320	-12,8%	6,88%
Totale Italia	203.122	-11,6%	100%	67.606	-8,5%	100%	135.516	-13,1%	100%

Il mercato immobiliare campano, con poco meno di 13.500 compravendite normalizzate nel primo semestre 2013, di cui più della metà solo nella provincia di Napoli³, ha rappresentato oltre il 6,5% del totale italiano, con una percentuale analoga rispetto al semestre precedente, nonostante la diminuzione degli scambi immobiliari (-8,3%). Il calo riscontrato da un anno all'altro è stato inferiore a quello medio nazionale (-11,6%), grazie alla provincia di Napoli, che ha accusato una flessione poco rilevante, specialmente se rapportata agli altri comprensori regionali, Caserta in *primis*, e alla media nazionale. Il dato complessivo della provincia partenopea è fortemente influenzato dal valore del capoluogo, marcatamente positivo nell'ambito della particolare congiuntura economica del paese, sebbene anche il resto della provincia si sia contraddistinto per un calo di NTN minore sia alle altre province campane, sia al valore medio italiano. Da segnalare che il risultato semestrale ampiamente positivo di Napoli città è stato conseguito quasi interamente nel primo trimestre⁴. Purtroppo, più che un "risveglio immobiliare" della maggiore metropoli meridionale, si tratta dell'onda lunga delle dismissioni del patrimonio edilizio residenziale del Comune, senza il quale, probabilmente, i dati sarebbero emersi allineati alla tendenza media, decisamente in calo, di tutto il paese.

Resta salda, come NTN, la seconda piazza della provincia di Salerno, rispetto a quella meno vasta e popolata di Caserta, sede in tempi recenti, però, di un'edificazione più intensiva che ha attratto spostamenti di popolazione dalla provincia del capoluogo. L'ordine in termini di compravendite nei cinque comprensori campani è sostanzialmente immutato per tutti e tre i raggruppamenti (provincia, capoluogo, restanti comuni).

Tutte le province hanno fatto registrare il minor numero di compravendite semestrali dal 2004, anche se i cali percentuali rispetto al primo semestre 2012 sono stati tutti di minore entità in confronto a quelli

² Per il parametro NTN si è considerata significativa la comparazione con l'omologo semestre dell'anno precedente (primo 2012), mentre le quotazioni sono state rapportate al semestre immediatamente precedente (secondo 2012). Inoltre, al fine di avere un'omogenea lettura dei dati delle diverse province, nel presente paragrafo il valore medio residenziale calcolato per Napoli non è pesato con lo stock della singola Zona OMI. Il valore medio pesato viene elaborato nell'analisi del mercato comunale.

³ Ai primi quindici posti regionali per numero di abitanti ben undici comuni sono della Provincia di Napoli: i restanti sono gli altri quattro capoluoghi di provincia.

⁴ 14,3%, dopo che già l'incremento dell'ultimo trimestre 2012 era stato del 19,1% (fonte Nota II trimestre 2013 Agenzia delle Entrate).

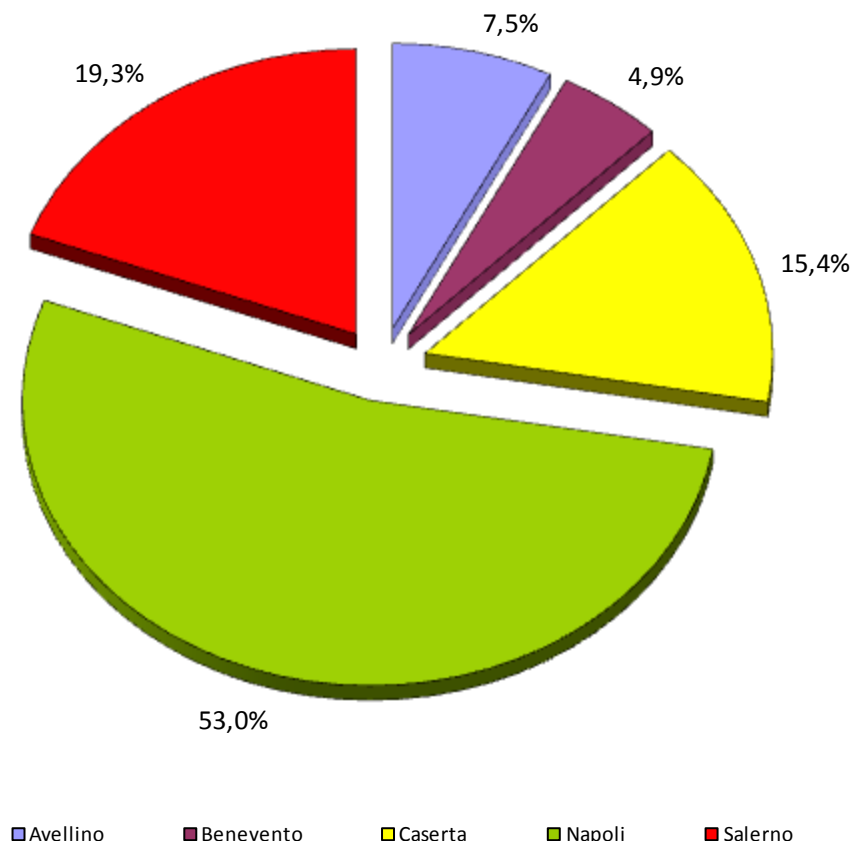
rilevati nell'ultimo semestre 2012, in cui le province di Caserta e Avellino avevano perso quasi il 30% di compravendite.

Deve evidenziarsi come campanello d'allarme aggiuntivo, inoltre, la considerazione che, generalmente, il primo semestre presenta una quantità di scambi superiore a quella del secondo: dal 2004 tale assunto si è puntualmente verificato a livello complessivo regionale⁵.

Complessivamente la provincia di Napoli rappresenta il 3,5% degli scambi nazionali, con un lusinghiero 4,77% limitatamente ai capoluoghi. Oltre a quella partenopea anche le province di Caserta e Salerno hanno superato nel periodo in esame la soglia dell'1% come percentuale di NTN nazionale, grazie principalmente al contributo dei restanti comuni della provincia⁶ (inversamente a quanto accade per Napoli).

In Figura 1, dalla cui analisi emerge l'anomalia già riscontrata nella seconda metà del 2012, è rappresentata l'incidenza di ogni provincia sulle compravendite regionali. La suddivisione della "torta" delle compravendite nelle cinque province è stata nei semestri recenti abbastanza costante, con piccoli scostamenti: ad esempio, la provincia di Napoli nei precedenti cinque semestri aveva sempre rappresentato una quota sul totale pari al 48-50%, mentre per le dismissioni E.R.P. del capoluogo è "schizzata" negli ultimi due archi temporali al 53- 54%, ben oltre la metà del mercato regionale⁷. Nella ripartizione percentuale si è manifestato un recupero delle province di Salerno e Caserta, grossomodo tra il 15 e il 20% del totale, mentre Benevento, come già in altre occasioni, ha partecipato per meno del 5% al mercato residenziale della regione.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia



⁵ L'avvenimento si è sempre manifestato anche nella provincia di Napoli, tranne proprio nel 2012, il cui risultato è da considerarsi, però, fallace per le copiose dismissioni comunali.

⁶ Ad esempio, Caserta città contribuisce solo allo 0,28% del totale nazionale, mentre come provincia rappresenta l'1,38% del valore complessivo.

⁷ Napoli città ha costituito oltre il 45% delle transazioni provinciali. Per far comprendere l'entità del fenomeno si rileva che di seguito c'è Benevento città con circa un quarto del NTN provinciale, mentre Caserta non arriva al 10%.

La frazione del 53% come quantità di scambi regionali per la provincia di Napoli nella sua interezza, deriva come valore mediato tra la percentuale di incidenza molto alta di Napoli città tra i cinque capoluoghi (77,7%) e quella più bassa considerando solo i residui comuni della Provincia (41,9%). Ad eccezione di Salerno gli altri capoluoghi nel semestre non hanno superato le 200 compravendite.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Avellino	835	-0,1%	114,1	1.405	-0,3%	128,5	765	0,0%	111,3
Benevento	1.239	-0,4%	221,0	1.646	0,0%	188,1	1.152	-0,5%	233,3
Caserta	1.072	-3,1%	151,7	1.736	-2,1%	155,1	1.007	-3,3%	151,2
Napoli	1.886	-3,0%	126,7	2.383	-2,9%	119,4	1.650	-3,0%	132,2
Salerno	1.197	-8,6%	118,5	2.200	-12,5%	102,7	1.080	-7,6%	122,9
Campania	1.478	-3,7%	129,6	2.239	-3,8%	120,6	1.274	-3,7%	134,3

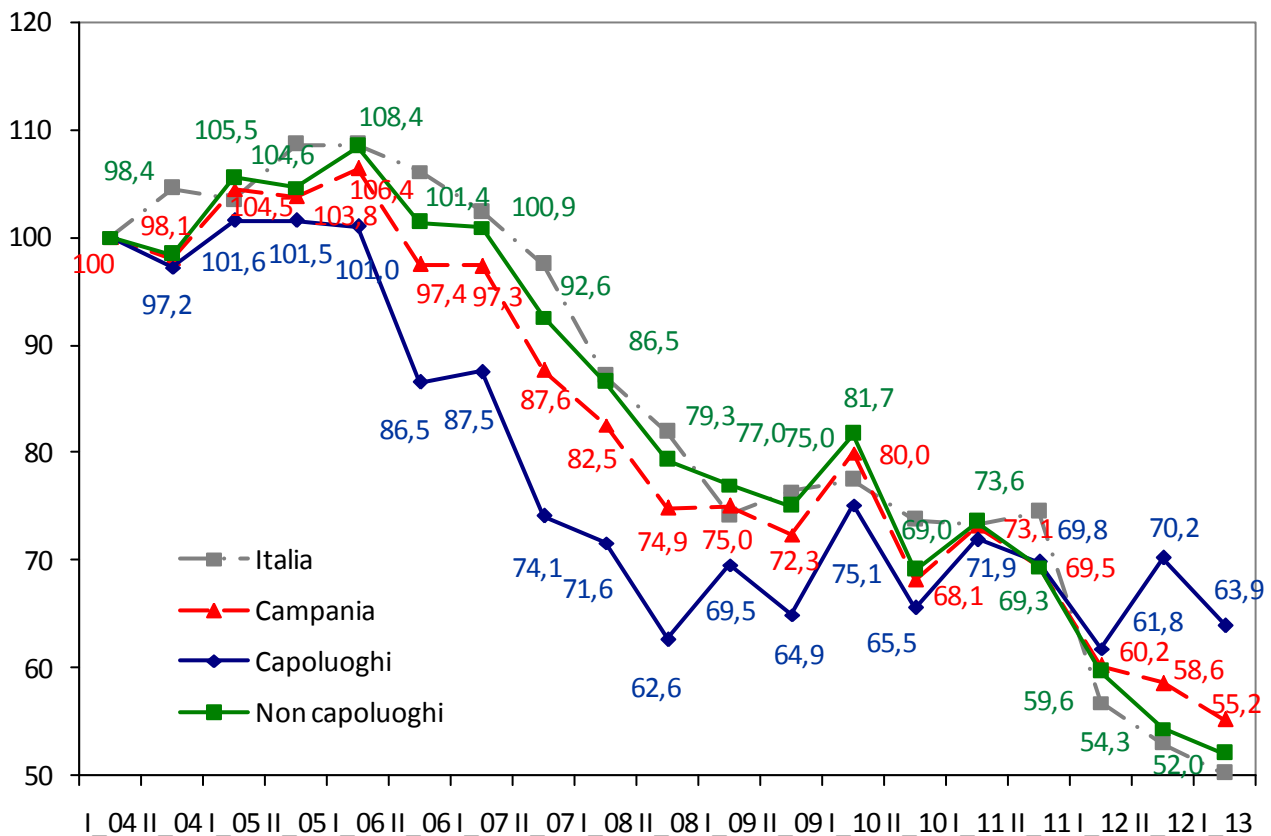
La quotazione residenziale media della provincia di Napoli è nettamente superiore a quella delle altre quattro (Tabella 2).

Il valore immobiliare residenziale medio dei singoli capoluoghi campani è sempre maggiore, nel caso di Salerno oltre il doppio⁸, dell'aggregazione dei restanti comuni, segnale della forte valenza economica del centro amministrativo rispetto all'*hinterland*. Dopo alcuni semestri Napoli riacquisisce la *leadership* regionale tra i capoluoghi, scavalcando Salerno, che ha segnato nell'ultimo semestre un marcato decremento delle quotazioni medie, in misura non indifferente in provincia, ma soprattutto in città.

Sia Napoli, sia la sua provincia sono stati contrassegnati per il quinto semestre consecutivo da un calo delle quotazioni, seppur contenuto entro limiti fisiologici per la congiuntura economica, mentre le province interne sembrano aver meno risentito per quanto concerne le valutazioni della crisi immobiliare.

⁸Il dato è ancora più rilevante se si ricorda la presenza di località turistiche dalle quotazioni ben superiori al capoluogo (Amalfi, Positano, ecc.).

Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



In Figura 2 sono espresse le evoluzioni dei volumi di compravendita dal I semestre 2004 (base di confronto in tutto il presente lavoro) per le due famiglie di aggregazione di comuni di cui stiamo disquisendo, capoluoghi e non capoluoghi, raffrontate al comportamento della regione Campania e nazionale.

Dopo un periodo di sostanziale stabilità come NTN, dal II semestre 2006 si è registrata una progressiva diminuzione generalizzata delle compravendite per un paio d'anni, seguita da una fase di assestamento con andamento altalenante nel triennio 2009-11, mostrandosi entrambi gli indici indecisi su una linea di tendenza a lungo termine. Il primo semestre 2012 sembrava aver risolto in senso purtroppo negativo la fase d'impasse del mercato residenziale. Il Piano ERP di Napoli, con oltre un migliaio di transazioni residenziali, non solo ha comportato nello scorso semestre l'inversione per i capoluoghi della tendenza negativa, ma ha determinato un rallentamento anche nel calo del valore della Campania. La prosecuzione delle dismissioni nel capoluogo regionale ad inizio 2013 tende a far considerare ancora "drogato" l'andamento delle linee spezzate sopra riportate, ad eccezione di quella per i non capoluoghi. Poiché Napoli rappresenta oltre i tre quarti delle compravendite totali dei capoluoghi campani e quasi un quarto di quelle regionali, si comprende facilmente la forte influenza delle vicende partenopee sui diagrammi in esame.

La curva per i non capoluoghi, che nel lungo periodo analizzato ha mostrato un andamento non particolarmente dissimile da quello medio nazionale, si collocava fino al primo semestre 2011 costantemente al di sopra della linea spezzata che individua l'indice NTN per i capoluoghi, nel quadriennio 2006-09 spesso anche in misura rilevante, mentre ora la comparazione si è completamente rovesciata. Può essere un segnale del diminuito interesse al decentramento verso l'hinterland dei capoluoghi, dovuto, forse, ad una maggiore presa di coscienza della crisi del mercato immobiliare, che ha portato ad un ridimensionamento, seppur leggero, delle pretese economiche dei potenziali venditori di immobili in città.

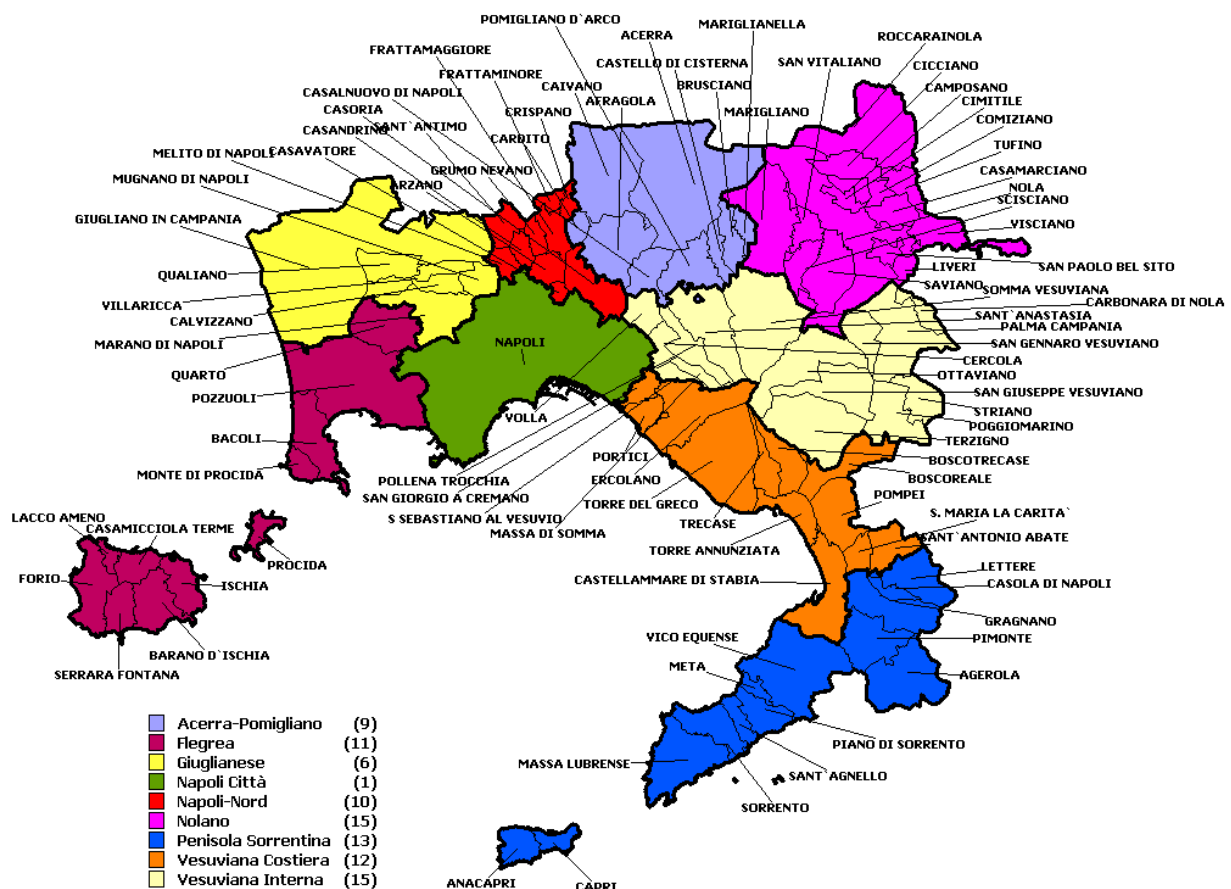
A parziale consolazione si può constatare che per il terzo semestre consecutivo tutti gli indici regionali sono al di sopra di quelli nazionali.

3 Mercato provinciale

In questo capitolo si vuole offrire una panoramica del mercato immobiliare residenziale dell'area metropolitana di Napoli, fornendo quotazioni e tendenze della vasta e variegata provincia, al fine di intravedere con maggiore chiarezza gli imperscrutabili scenari futuri del comparto, che sta risentendo del prolungarsi della depressione economica internazionale.

Come già per i precedenti rapporti, l'intero territorio della Provincia di Napoli è stato suddiviso in otto macroaree più il capoluogo: Acerra-Pomigliano, Area Flegrea, Giuglianese, Nolano, Napoli Nord, Penisola Sorrentina, Vesuviana Costiera e Vesuviana Interna. In Figura 3 è riportata la suddivisione con il nome di ogni comune e la numerosità per macroarea.

Figura 3: Macroaree provincia di Napoli



La suddivisione tiene conto delle peculiarità socio-economico-ambientali dei diversi ambiti provinciali, anche se, per contenerle in una numerosità congrua con gli scopi dello studio, alcune macroaree possono racchiudere realtà non del tutto omogenee⁹.

Oltre ai dati più evidenti dell'ultimo semestre, sono stati inseriti nella presente sezione alcuni spunti sull'andamento degli indicatori immobiliari nel corso degli ultimi anni, precipuamente delle compravendite, con riferimento a macroaree o singoli comuni della provincia.

In Tabella 3 sono indicati valori e variazioni di NTN e quotazioni per ogni singola macroarea.

⁹ Ad esempio nella macroarea Flegrea il comune di Quarto, limitrofo a Napoli, dal quale ha ricevuto una consistente fetta di immigrazione, non presenta molte analogie con i comuni dell'isola d'Ischia, così come nella Penisola Sorrentina, il comune di Casola non gode dei medesimi flussi turistici di Sorrento.

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
Acerra-Pomigliano	604	-3,0%	8,47%	1.276	-2,2%	129,1
Flegrea	362	-23,6%	5,07%	2.388	-2,7%	153,7
Giuglianese	613	-12,6%	8,59%	1.349	-3,4%	132,2
Napoli città	3.226	7,9%	45,22%	2.383	-2,9%	119,4
Napoli-Nord	486	6,1%	6,81%	1.327	-2,3%	126,6
Nolano	289	-14,8%	4,05%	986	-1,8%	115,2
Penisola Sorrentina	226	-0,5%	3,16%	3.316	-4,7%	148,1
Vesuviana Costiera	881	-12,0%	12,35%	1.750	-2,7%	122,1
Vesuviana Interna	448	-12,0%	6,28%	1.114	-3,3%	119,3
Provincia di Napoli	7.134	-2,6%	100,00%	1.886	-3,0%	126,7

Ad eccezione di Napoli città e della macroarea Napoli Nord, che marcano un risultato positivo, emerge abbastanza diffuso un segnale di netto calo dei trasferimenti immobiliari in gran parte degli altri raggruppamenti, in particolare nella macroarea Flegrea, normalmente già non molto “vivace” come numero di transazioni.

Il dato complessivo di Napoli città è sicuramente da prendere col beneficio del dubbio per il Piano ERP; quello di Napoli Nord potrebbe essere abbastanza veritiero, in quanto, anche se la maggior parte dei comuni presenta variazioni positive, i valori di NTN non sono dissimili da quelli riscontrati mediamente fino al 2011, mentre nell’ultimo anno le transazioni erano diminuite più del 30%.

A differenza dei precedenti semestri, il Piano ERP¹⁰, nel quale oltre Napoli erano coinvolti in misura variabile altri diciassette comuni di quasi tutte le macroaree, non sembra aver determinato particolari anomalie nei dati di compravendite del resto della provincia.

In realtà il calo generale riscontrato non è ascrivibile solo all’ultimo periodo: analizzando il lungo arco temporale dal 2004 si evince che tutte le macroaree hanno presentato un massimo di NTN concentrato nei primi semestri degli anni 2004, 2005 e 2006 con susseguenti pesantissimi crolli nella quantità di scambi.

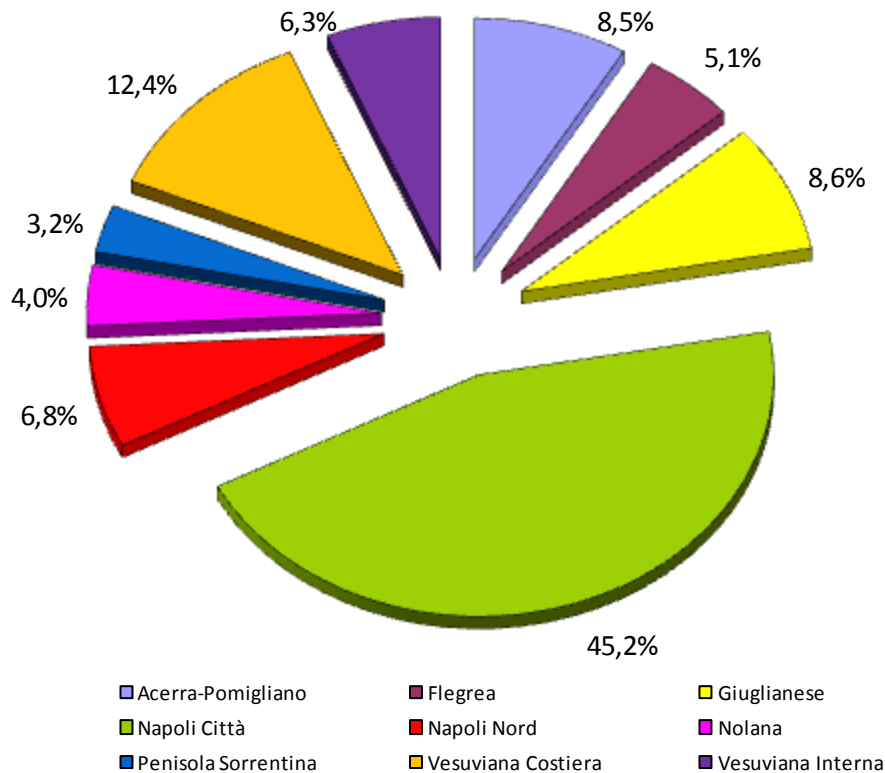
Solo Napoli ha superato le 1.000 transazioni semestrali come macroarea; segue il trio Vesuviana Costiera, Giuglianese e Acerra-Pomigliano sopra 500. Stabili le transazioni in Penisola Sorrentina.

In valore assoluto la città partenopea ha rappresentato oltre il 45% delle compravendite totali (Figura 4), con una percentuale nettamente superiore ai semestri precedenti, quasi sempre sotto il 40% ad eccezione dell’ultimo semestre. Il comprensorio Vesuviano Costiero rimane come nei semestri precedenti l’unica altra macroarea sopra la soglia del 10%¹¹; al lato opposto Nolano e Penisola Sorrentina non superano il 4%.

¹⁰ Il piano ERP prevedeva in principio l’alienazione di circa tredicimila unità immobiliari, rappresentante quasi il 40% dell’intero compendio di edilizia residenziale pubblica provinciale.

¹¹In alcuni semestri precedenti anche il Giuglianese e Acerra-Pomigliano avevano rappresentato una quota superiore al 10% del NTN provinciale.

Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali



Dalla Tabella 3 si deduce anche che si è confermato il *trend* in discesa delle quotazioni per tutte le macroaree con incidenza di poco variabile tra i vari ambiti, per cui non mutano i rapporti di valore tra le diverse componenti provinciali. Pur con riduzioni prossime al 5%, la Penisola Sorrentina si conferma ampiamente al di sopra di tutte¹², seguita dalle altre uniche due sopra la media provinciale, Flegrea e Napoli città. Nonostante sia stata registrata una diminuzione inferiore agli altri ambiti provinciali, Il Nolano si conferma la macroarea con la quotazione media più bassa: la pur quasi trascurabile contrazione ha determinato lo sfioramento in basso della soglia costituita da 1.000 €/m². A livello intermedio si collocano tutte le altre, comprese in una fascia che va dai circa 1.100 €/m² della Vesuviana Interna ai quasi 1.750 €/m² della Vesuviana Costiera.

Le macroaree a maggiore vocazione turistica, Flegrea e Sorrentina, sono quelle che dal 2004 hanno fatto registrare i maggiori incrementi delle quotazioni.

¹²Escludendo i comuni di Capri e Anacapri il valore residenziale medio della Penisola Sorrentina precipiterebbe a 2.683 €/m², nonostante l'isola di Capri rappresenti meno del 13% dello *stock* totale della macroarea. Al contrario, se volessimo considerare solo i comuni ricadenti nell'accezione più diffusa di Costiera Sorrentina, da Vico in poi più l'isola di Capri, il valore "schizzerebbe" a 4.234 €/m².

In Figura 5 sono riportate le curve con gli andamenti di NTN e quotazioni per Napoli e gli altri novantuno comuni della provincia a partire dal 2004. Tranne episodi sporadici, fino al 2010 l'evoluzione delle compravendite del capoluogo e del suo *hinterland* è stata simile, mentre negli ultimi sette semestri, grazie anche al Piano ERP, si è registrato puntualmente un numero indice superiore per il capoluogo con ampiezza tendenzialmente crescente.

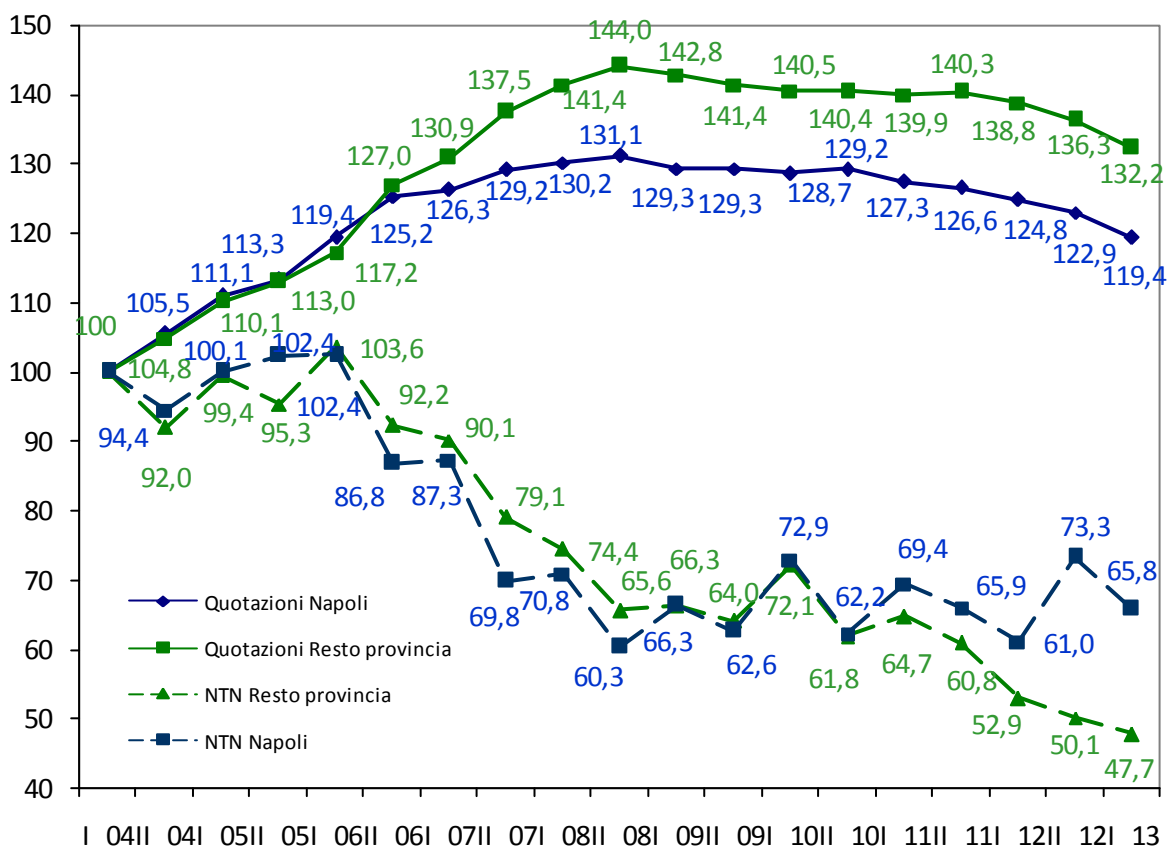
Per la prima volta nel semestre appena trascorso l'indice per i restanti comuni è sceso sotto la soglia critica del 50%.

L'evoluzione delle quotazioni è stata simile per Napoli città e resto provincia fino al 2006, per poi posizionarsi nel corso di un paio d'anni a livelli diversi. Dal 2004 le quotazioni in provincia sono aumentate mediamente di circa il 10% in più che nella città: nei comuni della provincia con buona probabilità negli ultimi anni sarà stato immesso sul mercato uno *stock* di nuove abitazioni sicuramente superiore a quello del capoluogo, dove si è costruito poco per il grado di saturazione edilizia conseguito già da qualche tempo.

Dalla fine del 2008 entrambe le curve delle quotazioni hanno manifestato, ad eccezione di un solo semestre, una lenta ma inesorabile diminuzione, più accentuata dopo il 2011. Alcuni anni or sono si era giunti, probabilmente, a dei prezzi "sovrassaturi" - mutuando un termine chimico - cioè oltre il punto di equilibrio domanda-offerta.

Di fatto il mercato residenziale provinciale permane in una fase d'incertezza, e in linea generale i tempi necessari per portare a compimento una transazione immobiliare rimangono molto elevati, anche se in linea con la media nazionale.

Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



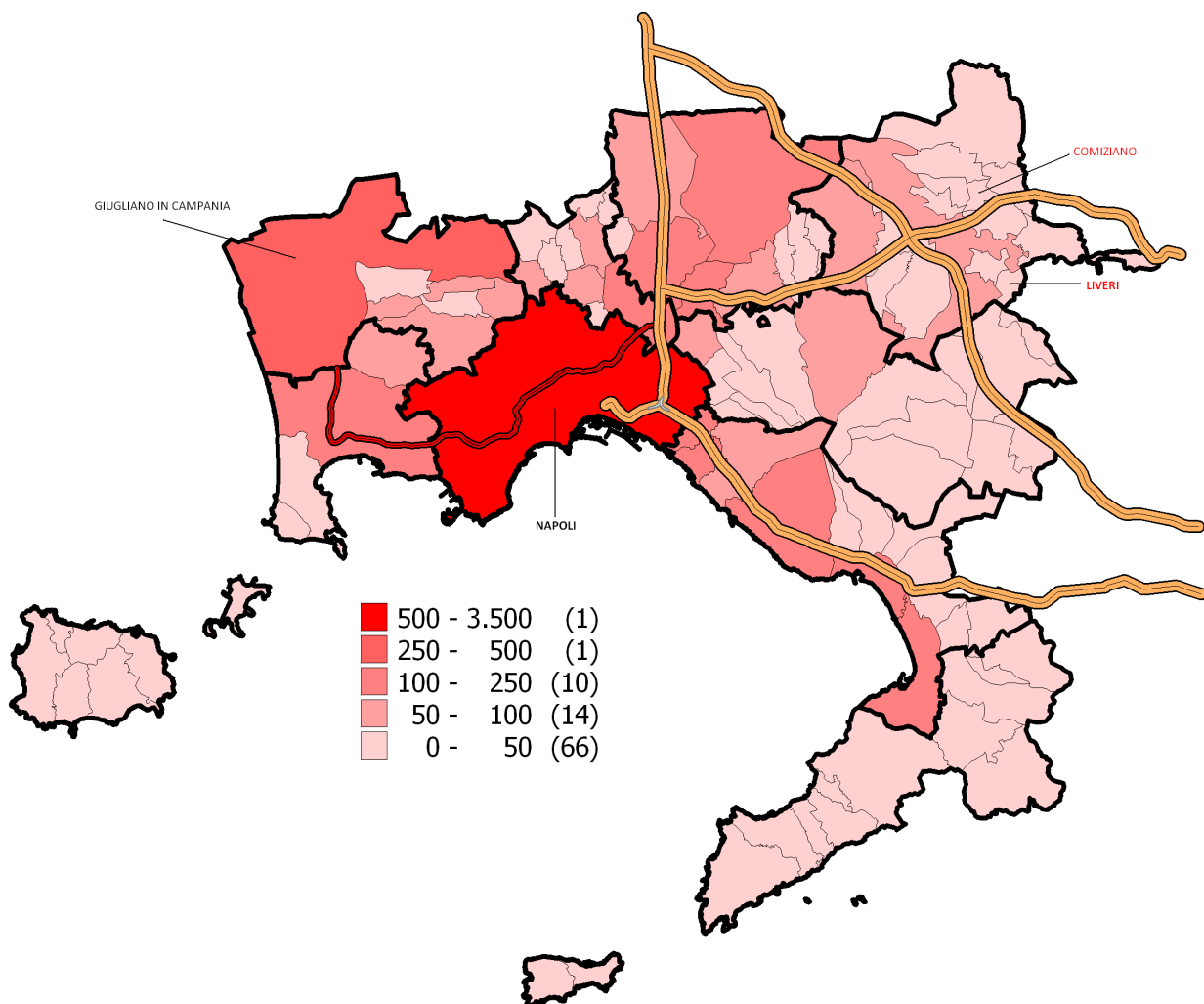
Nelle mappe di seguito riportate (Figure 6 e7) sono evidenziati con differente grado cromatico per i novantadue comuni della provincia i valori del NTN semestrale e del differenziale delle quotazioni rispetto alla media provinciale nel primo semestre 2013. Sono anche indicati in rosso e in nero i comuni con i valori più bassi e più alti (in grassetto massimo e minimo assoluti).

Con quest’ausilio è possibile avanzare la discussione sugli indici immobiliari al livello comunale.

Dalla Figura 6 si nota come il numero di compravendite sia più consistente, oltre che a Giugliano, sulla fascia litoranea da Pozzuoli a Castellammare e lungo la congiungente da Napoli verso i capoluoghi interni, che attraversa la provincia da Casoria ad Acerra, passando per Afragola e Casalnuovo.

Dietro Napoli, con oltre 3.200 transazioni nell’ultimo semestre, c’è il “vuoto”: Giugliano con circa 320, ne ha meno di un decimo, seguita ad ancor più grande distanza da Portici¹³, 181 scambi; nessun altro comune ha superato quota 150 come NTN. A differenza di quanto avvenuto nel 2012 nessun comune di rilievo dovrebbe aver visto particolarmente influenzato il suo dato di compravendite da dismissioni massicce di patrimonio pubblico.

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013



I comuni in cui risultano meno di 50 transazioni sono sessantasei, nella norma, di cui dodici non arrivano in doppia cifra. Negli ultimi dieci posti si rinvengono ben sei comuni afferenti alla macroarea Nolana, tra cui il minimo assoluto, riscontrato a Liveri, con 0,19 transazioni normalizzate. Perdura il non particolare fervore immobiliare nei luoghi un tempo più ambiti per le seconde case: molti comuni dell’isola d’Ischia e della

¹³ Sul podio c’era Torre del Greco nel semestre precedente.

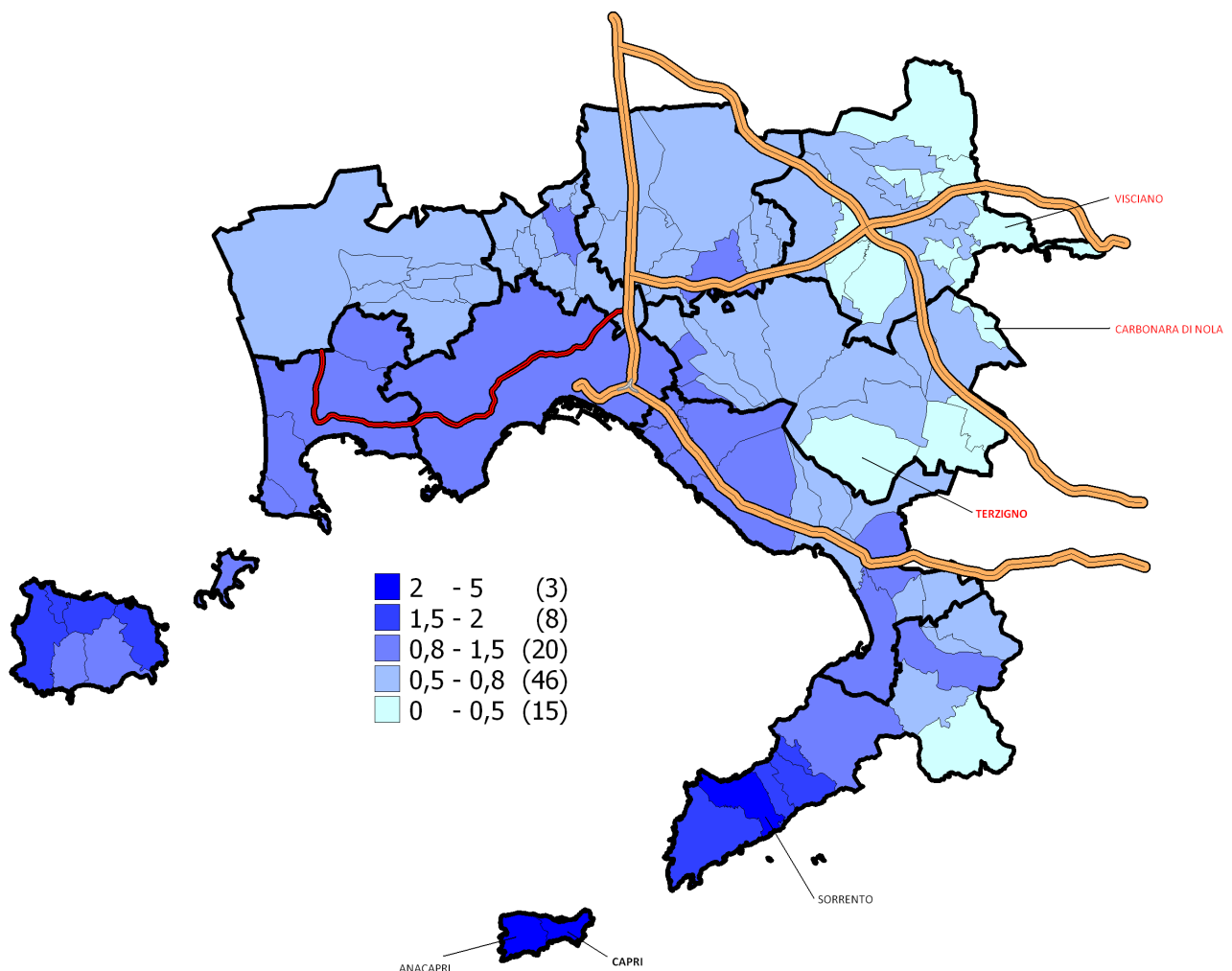
Penisola Sorrentina sono stati contraddistinti da considerevoli saldi negativi, e anche l'isola di Capri, totale solo 26 come NTN, ha confermato un calo di *appeal*.

Tra i comuni più importanti, anche se il primato negativo spetterebbe nettamente a Quarto (-45%), ma i dati 2012 erano falsati dal Piano ERP, da segnalare la conferma dell'entità delle profonde diminuzioni intercorse, come il semestre scorso, a Marano e Torre del Greco (-27%), mentre in quello attuale anche Ercolano (-22%) ha denotato segnali non confortanti. Nonostante tutto, in trentasei comuni è aumentato il numero di transazioni, con la *performance* di Marigliano (+66%), oltre 30.000 abitanti, da verificare nei prossimi semestri. In confronto al primo semestre dell'anno precedente il maggior incremento percentuale di compravendite si è riscontrato nel non particolarmente indicativo come NTN comune di Casola, che però conta solo 11 compravendite¹⁴.

Liveri è anche il comune con la variazione negativa maggiore, ma il dato è di nessuna importanza.

Nessun comune ha superato 100 transazioni nel Nolano, nella macroarea Vesuviana Interna e in Penisola Sorrentina, nella quale, addirittura, il massimo si è registrato a Gragnano con appena 35 transazioni.

Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



In termini di quotazioni Capri e Anacapri hanno presentato ovviamente valori medi residenziali per il primo semestre 2013 di molto superiori alla media provinciale (rispettivamente 4,58 e 3,26), seguiti da Sorrento e tutte le altre località della Penisola Sorrentina e dell'isola d'Ischia¹⁵.

¹⁴ Nel semestre precedente aveva registrato la variazione negativa maggiore.

¹⁵ Ai primi 14 posti ci sono solo comuni della Penisola Sorrentina e dell'Area Flegrea.

Dalla Figura 7 si distinguono delle aree geografiche ben definite relativamente alle quotazioni, con le massime individuate nei comprensori turistici (isole e area sorrentina) alle due punte del Golfo di Napoli. Segue, con quotazione media tra 0,8 e 1,5 rispetto a quella provinciale, tutta la striscia litoranea con solo Torre Annunziata sotto questa soglia, mentre in tale fascia rientrano per motivi diversi Frattamaggiore e Pomigliano al nord, Cercola e San Sebastiano vicino al capoluogo e Pompei e Gragnano più a meridione. Con valori medio-bassi ritroviamo tutta la parte settentrionale della provincia da Giugliano fino ai dintorni di Nola; chiudono i comuni più orientali alle prime propaggini dell'Appennino o comunque connotati da un terreno in parte montano (Terzigno col Vesuvio e Agerola sui Monti Lattari).

Napoli a parte, collocata solo al quindicesimo posto assoluto¹⁶, tra le città non imperniata sul turismo la più cara dal punto di vista immobiliare si è rivelata Castellammare, seguita dai comuni marini immediatamente ai lati del capoluogo.

I tredici comuni con i valori inferiori, fascia 0,41-0,47 riguardo alla media, appartengono o al Nolano o all'area Vesuviana Interna. Complessivamente sono ventuno i comuni della provincia con quotazione residenziale media superiore a 2.000 €/m² e venti quelli con quotazione inferiore a 1.000 €/m², tra cui ben undici ricadenti nella macroarea Nolana e sette nella Vesuviana Interna.

Il minimo provinciale semestrale si è registrato ancora a Terzigno, a causa della diminuzione delle quotazioni dovuto alla gravissima problematica delle cave utilizzate come discariche per lo smaltimento rifiuti ubicate nel suo territorio. In nessun comune della provincia sono stati rilevati aumenti delle quotazioni medie rispetto al semestre precedente, mentre le diminuzioni sono state contenute in un 6%, con Castellammare che ha denotato il calo più consistente nell'ambito della cerchia degli *over 100* come NTN. In ben cinque macroaree accade che nessun comune superi come quotazione media quella provinciale: Acerra-Pomigliano, Giuglianese, Napoli Nord, Nolano e Vesuviana Interna.

Nelle tabelle da 4 a 11 (formata dalle otto sottotabelle di macroarea) sono mostrati i valori di NTN e quotazioni per il primo semestre 2013 dei comuni all'interno di ogni macroarea e le loro variazioni rispetto al precedente semestre significativo, completati con il differenziale per ogni comune rispetto al valore medio comunale della provincia, esplicitato graficamente in Figura 7.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acerra-Pomigliano

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Acerra	135	11,3%	1,89%	1.248	-3,8%	0,66
Afragola	111	-17,8%	1,56%	1.261	-0,1%	0,67
Brusciano	32	-6,3%	0,45%	1.058	-3,8%	0,56
Caivano	66	-5,8%	0,93%	1.096	-1,1%	0,58
Cardito	46	71,2%	0,64%	1.084	-1,1%	0,57
Casalnuovo di Napoli	108	2,8%	1,52%	1.508	-3,8%	0,80
Castello di Cisterna	13	-44,3%	0,19%	1.015	-2,0%	0,54
Mariglianella	9	-54,1%	0,13%	1.011	-2,0%	0,54
Pomigliano d'Arco	83	-3,6%	1,17%	1.545	-2,0%	0,82
Acerra-Pomigliano	604	-3,0%	8,47%	1.276	-2,2%	0,68

¹⁶ Stessa posizione anche adoperando la media ponderata della sezione successiva.

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Flegrea

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bacoli	23	-36,4%	0,33%	2.208	-0,1%	1,17
Barano d'Ischia	11	-34,2%	0,15%	2.304	-2,5%	1,22
Casamicciola Terme	16	0,6%	0,22%	3.050	-3,5%	1,62
Forio	26	2,5%	0,37%	2.996	-4,6%	1,59
Ischia	22	-51,2%	0,30%	3.274	-3,2%	1,74
Lacco Ameno	6	-55,4%	0,08%	3.257	-3,3%	1,73
Monte di Procida	16	-18,0%	0,22%	2.040	-1,4%	1,08
Pozzuoli	132	2,6%	1,85%	2.111	-3,6%	1,12
Procida	23	17,6%	0,32%	2.804	0,0%	1,49
Quarto	83	-45,4%	1,16%	1.631	-0,8%	0,86
Serrara Fontana	5	66,7%	0,07%	2.823	-6,0%	1,50
Flegrea	362	-23,6%	5,07%	2.388	-2,7%	1,27

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Giuglianese

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Calvizzano	10	-54,0%	0,14%	1.276	-3,6%	0,68
Giugliano in Campania	321	-7,1%	4,50%	1.288	-3,1%	0,68
Marano di Napoli	98	-27,6%	1,38%	1.499	-4,8%	0,79
Mugnano di Napoli	79	0,6%	1,10%	1.495	-2,7%	0,79
Qualiano	42	39,1%	0,59%	1.171	-3,5%	0,62
Villaricca	63	-30,6%	0,88%	1.306	-2,1%	0,69
Giuglianese	613	-12,6%	8,59%	1.349	-3,4%	0,71

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli Nord

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Arzano	59	-10,6%	0,82%	1.419	-1,4%	0,75
Casandrino	23	-14,9%	0,32%	1.083	-4,7%	0,57
Casavatore	38	13,4%	0,53%	1.431	-3,5%	0,76
Casoria	133	4,9%	1,87%	1.476	-1,6%	0,78
Crispano	26	41,6%	0,37%	1.087	-1,5%	0,58
Frattamaggiore	54	1,6%	0,76%	1.517	-0,9%	0,80
Frattaminore	27	-17,2%	0,38%	1.172	-0,6%	0,62
Grumo Nevano	31	53,6%	0,43%	1.076	-2,2%	0,57
Melito di Napoli	57	16,8%	0,80%	1.256	-4,6%	0,67
Sant'Antimo	37	20,8%	0,53%	1.125	-4,2%	0,60
Napoli-Nord	486	6,1%	6,81%	1.327	-2,3%	0,70

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nolana

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Camposano	7	-47,6%	0,10%	885	0,0%	0,47
Casamarciano	6	-49,5%	0,08%	1.019	-1,2%	0,54
Cicciano	21	-29,3%	0,30%	945	-2,0%	0,50
Cimitile	12	-16,8%	0,16%	1.059	-1,9%	0,56
Comiziano	2	-74,7%	0,02%	881	0,0%	0,47
Liveri	0	-95,3%	0,00%	827	-2,6%	0,44
Marigliano	75	66,5%	1,05%	1.076	-3,9%	0,57
Nola	68	-17,5%	0,95%	1.093	-1,0%	0,58
Roccarainola	13	33,4%	0,18%	814	-2,1%	0,43
San Paolo bel Sito	11	-11,3%	0,16%	941	0,0%	0,50
San Vitaliano	21	-59,5%	0,29%	890	-1,6%	0,47
Saviano	23	-31,0%	0,32%	903	-1,0%	0,48
Scisciano	17	64,7%	0,24%	886	-1,2%	0,47
Tufino	5	-33,4%	0,07%	864	-0,5%	0,46
Visciano	8	7,1%	0,11%	811	-0,1%	0,43
Nolano	289	-14,8%	4,05%	986	-1,8%	0,52

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Penisola Sorrentina

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Agerola	16	93,1%	0,23%	913	-1,8%	0,48
Anacapri	11	31,2%	0,16%	6.158	-4,4%	3,27
Capri	15	-19,6%	0,20%	8.646	-5,9%	4,58
Casola di Napoli	11	975,0%	0,15%	1.141	-0,5%	0,61
Gragnano	35	-7,6%	0,49%	1.843	-1,4%	0,98
Lettere	10	38,9%	0,14%	1.132	-0,2%	0,60
Massa Lubrense	22	0,5%	0,31%	2.913	-5,2%	1,54
Meta	24	70,3%	0,34%	3.275	-3,1%	1,74
Piano di Sorrento	17	-31,2%	0,24%	3.370	-5,0%	1,79
Pimonte	4	-44,8%	0,06%	944	-2,6%	0,50
Sant'Agnesello	14	-16,3%	0,20%	3.690	-5,6%	1,96
Sorrento	21	-35,4%	0,29%	4.734	-5,9%	2,51
Vico Equense	26	-8,5%	0,36%	2.771	-4,8%	1,47
Penisola Sorrentina	226	-0,5%	3,16%	3.316	-4,7%	1,76

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Costiera

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Boscoreale	38	-1,1%	0,53%	1.171	-1,6%	0,62
Boscotrecase	23	-30,9%	0,32%	1.134	-0,4%	0,60
Castellammare di Stabia	128	-12,6%	1,79%	2.271	-4,7%	1,20
Ercolano	91	-22,2%	1,28%	1.601	-1,8%	0,85
Pompei	24	-29,9%	0,34%	2.094	-4,6%	1,11
Portici	181	11,0%	2,54%	1.984	-3,1%	1,05
San Giorgio a Cremano	106	-2,1%	1,48%	1.956	-2,4%	1,04
Sant'Antonio Abate	15	-42,1%	0,21%	1.280	-0,8%	0,68
Santa Maria la Carità	14	-15,0%	0,20%	1.411	-3,1%	0,75
Torre Annunziata	107	6,0%	1,51%	1.451	-2,1%	0,77
Torre del Greco	143	-27,0%	2,00%	1.727	-1,2%	0,92
Trecase	12	-46,5%	0,17%	1.149	-2,2%	0,61
Vesuviana Costiera	881	-12,0%	12,35%	1.750	-2,7%	0,93

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Interna

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
Carbonara di Nola	11	43,0%	0,16%	811	-2,0%	0,43
Cercola	47	9,1%	0,65%	1.514	-3,5%	0,80
Massa di Somma	6	-20,0%	0,08%	1.312	-3,2%	0,70
Ottaviano	34	-5,8%	0,47%	987	-4,6%	0,52
Palma Campania	22	-44,1%	0,31%	993	-4,2%	0,53
Poggioreale	33	-22,5%	0,46%	905	-0,5%	0,48
Pollena Trocchia	28	-18,0%	0,40%	1.253	-1,7%	0,66
San Gennaro Vesuviano	19	-23,5%	0,26%	963	-4,7%	0,51
San Giuseppe Vesuviano	24	-40,9%	0,33%	1.033	-4,2%	0,55
San Sebastiano al Vesuvio	21	36,8%	0,30%	1.805	-4,5%	0,96
Sant'Anastasia	46	12,0%	0,64%	1.217	-0,7%	0,65
Somma Vesuviana	69	14,1%	0,96%	1.117	-5,3%	0,59
Striano	8	-67,8%	0,11%	818	-1,1%	0,43
Terzigno	12	-59,0%	0,16%	798	-0,8%	0,42
Volla	70	6,7%	0,98%	1.429	-4,2%	0,76
Vesuviana Interna	448	-12,0%	6,28%	1.114	-3,3%	0,59

4 Mercato del comune di Napoli

A differenza della maggior parte delle metropoli italiane, Napoli presenta delle peculiarità territoriali, sociali ed economiche, dovute al suo *excursus* storico-politico, che hanno determinato una particolare struttura urbanistica di non agevole perimetrazione in zone omogenee.

Abusivismo e microabusivismo degli ultimi cinquant'anni, sventramenti poco e mal pianificati del vasto tessuto storico e incuria del patrimonio esistente hanno contribuito a formare una città policentrica altamente disomogenea.

A complicare ulteriormente la disamina statistica dei dati di compravendita è subentrato negli ultimi semestri il Piano di Dismissioni del Patrimonio Immobiliare del Comune di Napoli (Piano ERP), che, ad esempio, nella seconda metà del 2012 ha coinvolto circa un terzo delle compravendite residenziali complessive. Nella sezione si cercherà di segnalare, per quanto possibile, quali sono stati nel semestre in discussione gli ambiti interessati dal Piano ERP, dislocati essenzialmente nelle parti periferiche e suburbane del tessuto cittadino.

Tabella 12: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

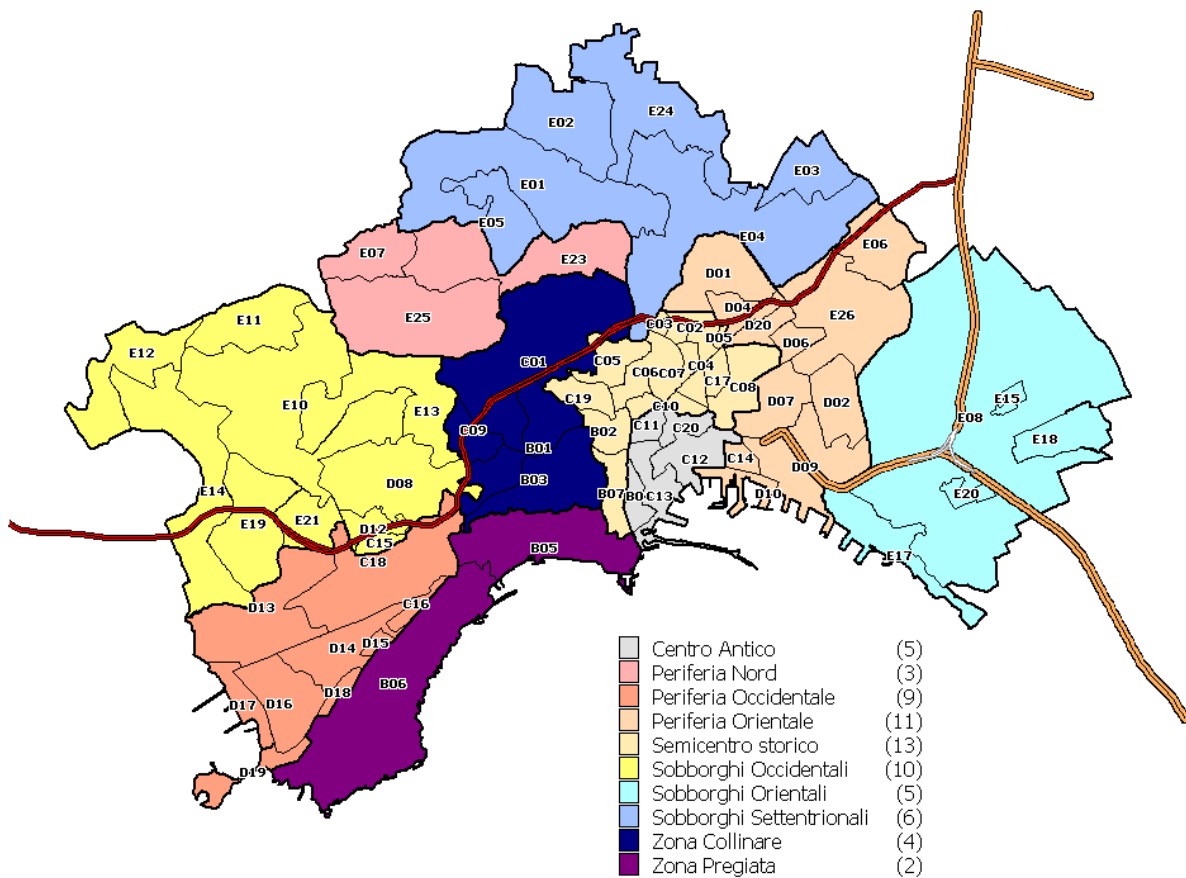
Principali Capoluoghi	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN capoluoghi
Bologna	1.832	-3,3%	2,7%
Firenze	1.696	-8,0%	2,5%
Genova	2.365	-13,6%	3,5%
Milano	7.674	-3,3%	11,4%
Napoli	3.226	7,9%	4,8%
Palermo	1.877	-9,5%	2,8%
Roma	12.124	-8,8%	17,9%
Torino	4.560	-7,3%	6,7%
Principali capoluoghi	35.354	-6,1%	52,3%
Italia capoluoghi	67.606	-8,5%	100,0%

Nella tabella sopra riportata è inquadrato il comune di Napoli fra le 8 maggiori città italiane¹⁷, dove occupa saldamente il quarto posto come NTN, distanziando Genova con cui solitamente si contende la posizione.

Ad esclusione proprio di Napoli si è registrato nelle maggiori metropoli un calo diffuso degli scambi immobiliari, tuttavia molto più limitato rispetto al semestre immediatamente precedente, che era stato 25-30%, in media con l'insieme dei capoluoghi nazionali. Ma l'eccezione, come detto, non è purtroppo ascrivibile solo a normali fenomeni di mercato. E' molto probabile che il Piano ERP abbia riguardato più delle 250 compravendite che hanno determinato il segno positivo nella variazione NTN di Napoli.

¹⁷ Da sole superano la metà del NTN di tutti i capoluoghi italiani.

Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Napoli



Come già per le altre maggiori città italiane¹⁸, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Napoli in dieci macroaree urbane (Figura 8), intese come raggruppamenti di zone OMI contigue con caratteristiche simili dal punto di vista edilizio, storico o sociale. L'elenco dettagliato delle macroaree, con denominazione e zone OMI che le compongono, è riassunto nella successiva Tabella 13¹⁹.

Sono denominati "sobborghi", per distinguere dalla "periferia"²⁰, i comprensori delle frazioni inglobate nel periodo Fascista al comune di Napoli, dove è possibile rinvenire ancora degli autonomi nuclei di edilizia antica²¹.

Sarebbe stato comodo considerare come macroaree le dieci Municipalità²² in cui è stata amministrativamente suddivisa la città, ma non ci sarebbe stata la sovrapposibilità con la partizione delle zone OMI. Inoltre, le Municipalità sono state create con la finalità di avere ambiti con numero di abitanti il più possibile simile, piuttosto che omogeneità di apprezzamento immobiliare²³.

Nel seguito sono esplicitati numericamente i fenomeni immobiliari, intesi come valori e variazioni di NTN²⁴ e quotazioni, per queste maggiori aggregazioni territoriali urbane, da cui saranno enucleati successivamente i dati delle singole zone OMI.

¹⁸ Ad esempio, a Roma le zone OMI sono ben 308, raggruppate in 23 macroaree.

¹⁹ Nella conclusiva tabella 25 è riportata la denominazione di tutte le zone OMI.

²⁰ In linea approssimativa coincidente con la distinzione OMI di fascia suburbana e periferica.

²¹ Soccavo, Pianura, Chiaiano, Marigliano, Piscinola, Miano, Secondigliano, San Pietro a Patierno, Barra, Ponticelli e San Giovanni a Teduccio.

²² Aggregati dei 30 Quartieri in cui era da tempo suddivisa la città.

²³ Ad esempio la IV Municipalità racchiude simultaneamente l'acropoli della Città Greca, il Moderno Centro Direzionale, la Stazione Ferroviaria, il Porto, l'Area Cimiteriale e la Zona Industriale: "troppo variegata" per poter essere individuata come omogenea ai fini del mercato immobiliare.

²⁴ Per Napoli il numero di transazioni e lo stock immobiliare sono stati ricavati dalle banche dati di catasto e conservatoria, associando gli immobili alle diverse zone OMI mediante gli identificativi catastali (vedi Nota metodologica). Per errori imputabili all'inesatta identificazione, tale associazione non ha ricoperto il 100% degli immobili. Tuttavia, le considerazioni esposte si possono ritenere di indubbio valore, in quanto il mancato abbinamento ha riguardato meno dello 0,2% delle transazioni.

Tabella13: Dettaglio macroaree urbane con denominazione e elenco zone OMI

Macroarea	Denominazione (dettaglio quartieri)
1	Centro Antico - Zone B04-C11-C12-C13-C20
	Centro Antico, Piazza Municipio
2	Periferia Nord - Zone E07-E23-E25
	Camaldoli, San Rocco
3	Periferia Occidentale - Zone C16-C18-D13-D14-D15-D16-D17-D18-D19
	Fuorigrotta, Bagnoli
4	Periferia Orientale - Zone C14-D01-D02-D04-D06-D07-D09-D10-D20-E06-E26
	Poggioreale, Centro Direzionale, Zona Industriale, Calata Capodichino
5	Semicentro Storico - Zone B02-B07-C02-C03-C04-C05-C06-C07-C08-C10-C17-C19-D05
	Quartieri Spagnoli, Materdei, Sanità, Piazza Carlo III, Vicaria
6	Sobborghi Occidentali - Zone C15-D08-D12-E10-E11-E12-E13-E14-E19-E21
	Pianura, Soccavo, Agnano
7	Sobborghi Orientali - Zone E08-E15-E17-E18-E20
	Barra, San Giovanni, Ponticelli
8	Sobborghi Settentrionali - Zone E01-E02-E03-E04-E05-E24
	Chiaiano, Miano, Piscinola, Secondigliano, San Pietro a Patierno
9	Zona Collinare - Zone B01-B03-C01-C09
	Vomero, Arenella, Colli Aminei
10	Zona Pregiata - Zone B05-B06
	Chiaia, Posillipo, via Partenope

La quotazione media di Napoli presentata in questa sezione di approfondimento comunale differisce da quella di Tabella 2, poiché, dopo aver depurato lo *stock* totale della quota non associabile ad alcuna zona²⁵, la suddetta media viene calcolata pesando le quotazioni medie di ciascuna zona con lo *stock* abitativo residenziale ivi presente.

²⁵Si è adoperato lo *stock* 2012, per il quale solo lo 0,06% è risultato non associabile ad alcuna zona.

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli

Macroaree urbane	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
Centro Antico	242	9,8%	7,50%	2.960	-2,8%	1,08
Periferia Nord	40	-3,6%	1,24%	2.170	-2,4%	0,79
Periferia Occidentale	362	14,5%	11,22%	3.041	-2,8%	1,11
Periferia Orientale	240	-40,4%	7,44%	1.774	-1,9%	0,65
Semicentro Storico	609	2,8%	18,88%	2.426	-2,9%	0,88
Sobborghi Occidentali	308	12,1%	9,54%	2.024	-3,0%	0,74
Sobborghi Orientali	342	66,2%	10,59%	1.607	-2,4%	0,59
Sobborghi Settentrionali	408	54,3%	12,65%	1.699	-2,6%	0,62
Zona Collinare	472	-2,7%	14,62%	3.970	-3,1%	1,45
Zona Pregiata	198	10,2%	6,13%	5.232	-4,7%	1,91
N.D.	6	-27,5%	0,19%	-	-	-
Napoli	3.227	7,9%	100,00%	2.742	-3,1%	1,00

Dall'analisi della Tabella 14 emergono subito all'occhio le notevoli variazioni in positivo dei Sobborghi Orientali e Settentrionali e quella negativa della Periferia Orientale. Sono entrambe "distorsioni" del Piano ERP, in quanto nel primo semestre del 2012 non era partita in modo massiccio la dismissione nelle prime due macroaree, mentre nell'ultima aveva marcatamente segnato il mercato immobiliare di zona. Non è un caso che i tre comprensori citati siano anche quelli con le quotazioni medie inferiori, le uniche sotto 2.000 euro/m². I colpi di coda del Piano ERP possono aver influenzato anche gli esiti delle compravendite totali di Sobborghi e Periferia Occidentale, mentre per le altre cinque macroaree residue le risultanze dovrebbero essere molto vicine alla situazione depurata delle eventuali transazioni anomale.

E' opportuno notare come le dismissioni non abbiano riguardato l'edilizia economico-popolare più recente, che per Napoli significa, comunque, gli anni a cavallo del terremoto (1980), cioè le vaste aree delle 167 di Scampia (E02 nei Sobborghi Settentrionali) e Ponticelli (E18 nei Sobborghi Orientali).

Alla luce del fenomeno sopra individuato le disquisizioni sulle prestazioni in termine di compravendite delle zone periferiche e suburbane possono essere puramente qualitative, ma non quantitative.

Sicuramente dati validi, e rispetto all'ultimo semestre anche abbastanza incoraggianti, sono quelli relativi alle porzioni di territorio dove le quotazioni medie sono nettamente superiori al resto della città: Zona Pregiata e Zona Collinare, storicamente tra gli ambiti maggiormente interessati dalle dinamiche immobiliari cittadine per la qualità medio-alta della tipologia residenziale e per la bassa incidenza percentuale di edilizia economica o popolare. La prima ha evidenziato un aumento superiore al 10%, mentre la seconda ha accusato un lieve calo, assolutamente non comparabile col "crollo" vertiginoso delle transazioni, superiore al 35%, rilevato sei mesi addietro²⁶. A ciò potrebbe aver contribuito anche la diminuzione delle quotazioni, superiore alle altre macroaree.

Segnali positivi anche dal Centro Antico, che, confermando il *trend* del secondo semestre 2012, ha marcato per questi tempi un lusinghiero incremento di quasi il 10%.

Come valori assoluti, dopo l'intermezzo anomalo del semestre precedente, si ritorna agli scenari abituali: lo scettro di macroarea con più scambi viene riacquisito dal Semicentro Storico, con al secondo gradino la Zona Collinare, solo settima nel semestre scorso. La Periferia Nord, invece, contigua alla Zona Collinare e funzionalmente dipendente da essa per tutti i servizi, incide sul totale per poco più dell'1%.

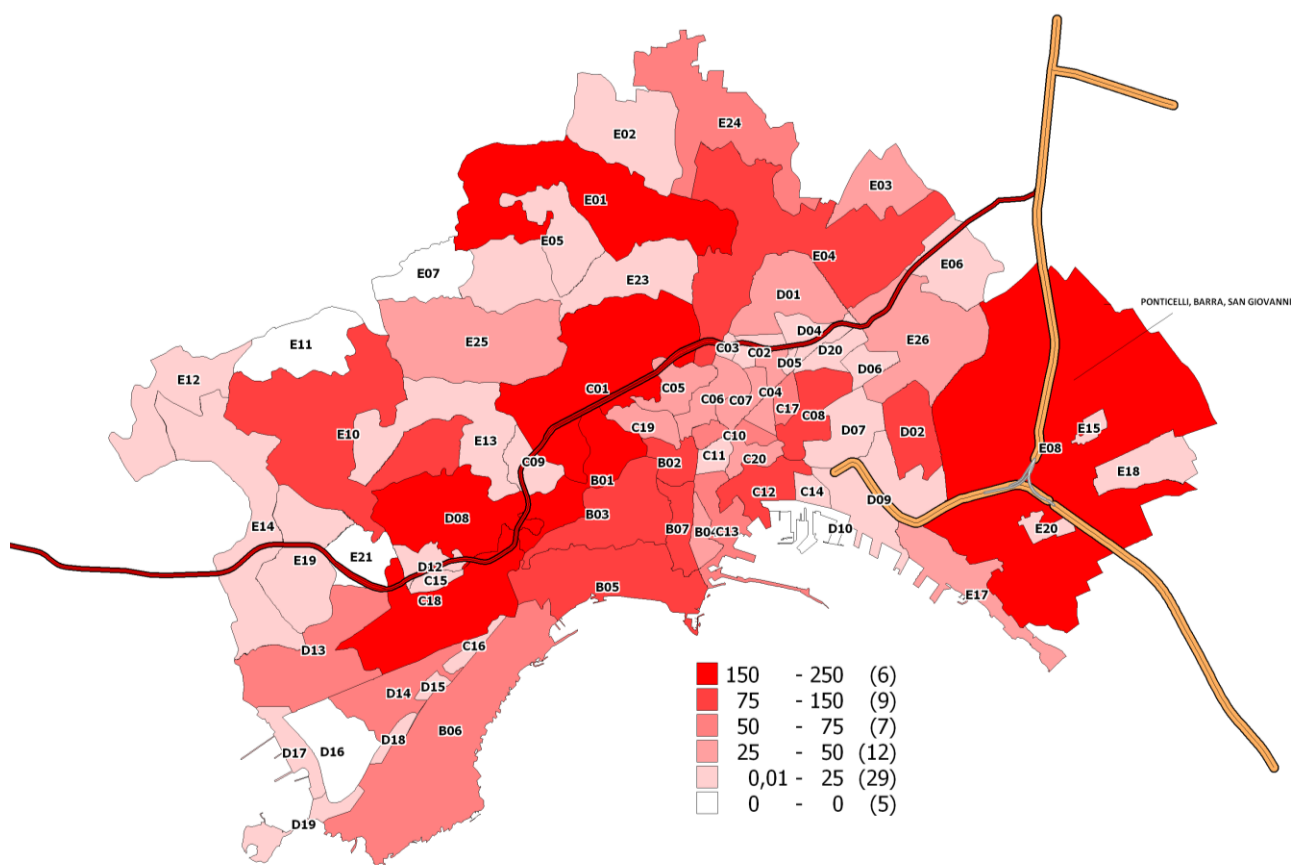
²⁶ Quasi 120 transazioni in meno nel 2012 per la Zona Collinare, avendo marcato anche nel primo sem. 2012 una diminuzione di circa il 25%.



La Zona Pregiata, nonostante si sia riscontrato una diminuzione dei prezzi alquanto superiore agli altri ambiti, risulta ovviamente la macroarea con la quotazione maggiore, quasi doppia rispetto alla media comunale, seguita a grande distanza dalla Zona Collinare. Anche la Periferia Occidentale (zona di Fuorigrotta-Bagnoli) e il Centro Antico marcano quotazioni superiori alla media. Sobborghi Settentrionali e Periferia e Sobborghi Orientali, cioè la fascia da Scampia a San Giovanni includendo la Zona Industriale, sono le macroaree con i differenziali maggiormente inferiori rispetto alla media, intorno al 35-40% in meno. Continua a registrarsi semestralmente un calo delle quotazioni medie cittadine, sebbene si possa asserire di essere lontani da una “bolla immobiliare”.

Le rappresentazioni cartografiche delle Figure 9 e 10 concernono NTN e differenziale rispetto alla quotazione media delle diverse zone OMI del comune di Napoli, ambiti omogenei per caratteristiche edilizie e socio-economiche²⁷. Sono, inoltre, riportate le zone OMI dove si sono rinvenuti i valori estremi.

Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013



Dalla carta tematica sopra raffigurata (Figura 9) emerge una raffigurazione differente da quella classica a causa delle dismissioni che hanno consentito soprattutto alle zone OMI della macroarea Sobborghi Settentrionali di far valere maggiormente il loro peso. A oriente grandi numeri li presentano la territorialmente piccola D02 e la vasta E08, mentre dal polo geografico opposto risaltano le due aree di Fuorigrotta (C18) e Soccavo (D08), il cui elevato numero di compravendite è dovuto non solo alle alienazioni del patrimonio comunale, ma anche alla massiccia presenza di edilizia medio-borghese. Grazie ad una discreta percentuale di dismissioni la zona E08 (zone non storiche di Barra/Ponticelli/San Giovanni) è stata capofila come NTN semestrale per la prima volta dal 2009, momento in cui si è cominciato a suddividere in macroaree la città per il presente studio, pubblicato due volte l’anno. Solo un’altra zona, la C18 (Fuorigrotta), ha superato quota 200 come NTN, anch’essa col contributo parziale del Piano ERP. Seguono la D08 (Soccavo) e la B01 (Arenella, via Cilea) con aumenti significativi nell’ordine del 30%. Il dato della seconda, non interessata dalle dismissioni, consente di intravedere una “luce in fondo al lungo tunnel

²⁷ Per Napoli l’omogeneità della zona OMI, così come riportata nella definizione del Glossario a fine Nota, è un concetto sicuramente più flessibile rispetto ad altri comuni con meno storia e, purtroppo, meno abusivismo e speculazione edilizia.

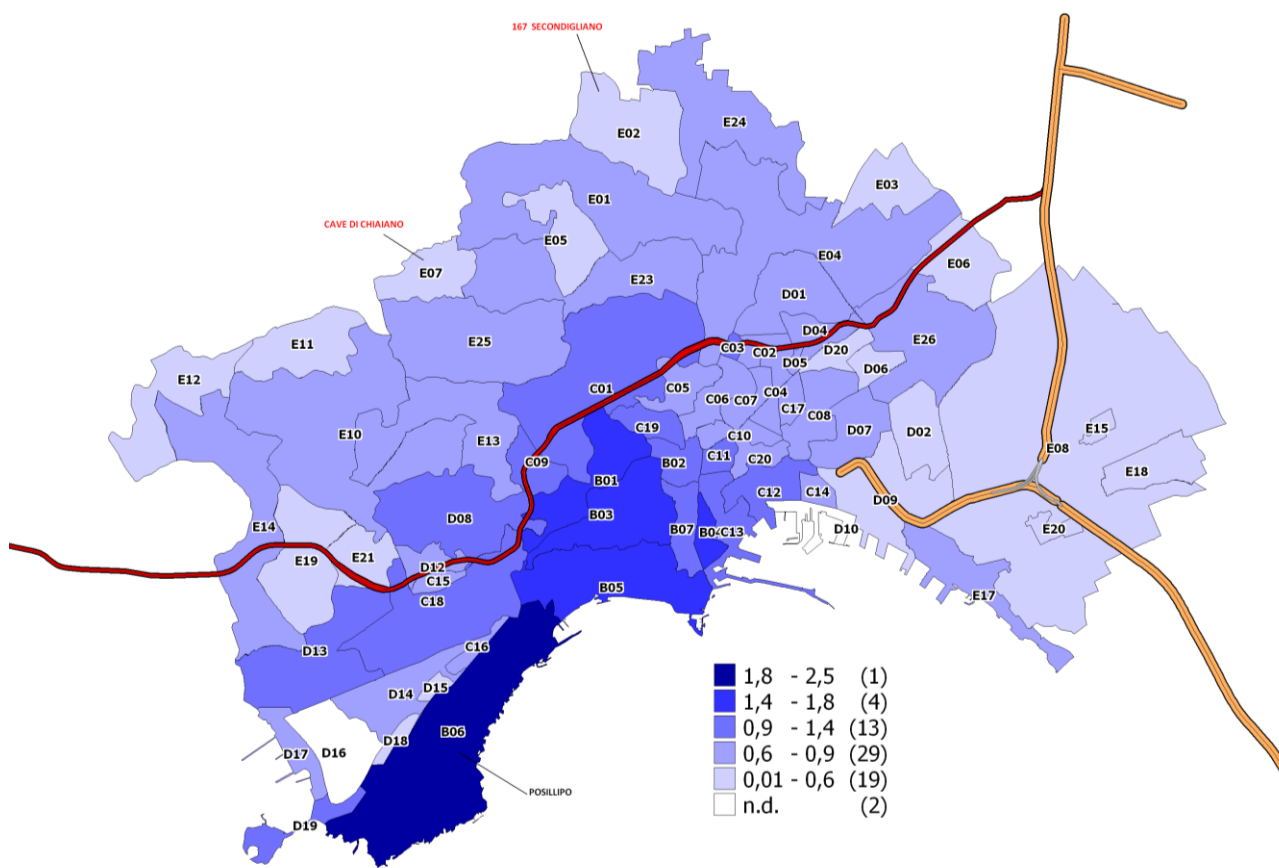
della crisi immobiliare". Nella stessa macroarea della B01, Zona Collinare, fa, però, da contraltare la forte contrazione (-30%) della limitrofa C01 (Vomero Alto-Colli Aminei)²⁸, che già aveva registrato una *debacle* simile nel semestre precedente.

Sono undici le zone con NTN superiore a 100, mentre in ventidue non si sono raggiunte le dieci transazioni; il mercato immobiliare è stato completamente fermo in cinque di queste, tra cui la E11 (via Marano-Pianura) che pur annovera uno *stock* immobiliare superiore alle 1.000 unità.

Tra le zone di rilievo con variazione particolarmente positiva, oltre alla già citata E08, si rinvencono la E01 (Miano, Piscinola, Marianella) e la E03 (San Pietro a Patierno), sempre per merito del Piano ERP, e la C13 (Piazza del Gesù, Piazza Borsa). Da notare, nel novero di quelle con segno diametralmente opposto, la C06 (Sanità, Osservatorio Astronomico), che vede più che dimezzarsi il suo NTN, scendendo sotto quota 50, evento mai verificato dal 2009.

Per le quotazioni delle diverse zone OMI si propone in Figura 10 una mappa tematica con evidenziati i differenziali rispetto alla media residenziale comunale.

Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013



In nessuna delle sessantotto zone del comune sono stati rintracciati aumenti delle quotazioni medie. Pur rimanendo, comunque, insieme alla collina di Posillipo (B06) le zone economicamente più care, i cali maggiori, oltre il 5%, sono stati rintracciati nelle aree centrali più prestigiose (B05 e B03), che da via Caracciolo e via Partenope risalgono fino al nucleo del Vomero.

I prezzi restano elevati anche rispetto alla qualità degli immobili offerti, non incoraggiando la domanda di abitazioni, che resta elevata ma insoddisfatta, in particolare per la taglia medio-piccola (70-80 m²) in posizione centrale e con buone qualità contestuali.

I valori più alti si rinvencono, com'era lecito aspettarsi, nella zona B06, la collina di Posillipo, con una quotazione media di 5.925 €/m² e un differenziale pari a 2,16 rispetto alla media residenziale della città.

²⁸ Sempre col maggior numero di compravendite dal primo semestre 2009 al primo 2012, e spesso unica oltre quota 200.

Una vasta porzione della città, interessando complessivamente un'ampia area cittadina che dalla collina del Vomero scende alla Riviera di Chiaia e a Piazza Municipio (zone B01, B03, B04 e B05), presenta valore medio superiore a 4.000 €/m². Quotazioni intermedie si rilevano nell'arco tra i Colli Aminei e Fuorigrotta e nella zona antica intorno via Roma e via Monteoliveto.

Come si può evincere dalla cartina, le quotazioni più basse si ritrovano in tutta la parte orientale e nell'estrema fascia suburbana settentrionale, in particolare le aree a ridosso della collina. Si tratta di una vasta area, da Piscinola a San Giovanni, dove è massiccia la presenza di edilizia sociale, superiore al 25% dello *stock* anche nel quartiere Poggioreale-Zona Industriale e con punte oltre il 50% nella circoscrizione di Scampia²⁹.

Anche per questo semestre i valori immobiliari residenziali inferiori (1.330 €/m²), meno della metà della media cittadina, sono stati riscontrati nella zona OMI di Scampia alla periferia nord di Napoli (E02). Valori inferiori a 1.500 €/m² si registrano anche alla periferia di Pianura (E11 ed E12), ad Arpino (E06), alle Cave di Chiaiano (E07), nel vecchio centro storico di Ponticelli (E15), nell'area del vecchio lago di Agnano (E19), nella zona intorno al cimitero principale della città (D20) e al Rione Luzzatti (D02).

Di seguito (Tabelle da 15 a 24) sono esposti i medesimi indicatori riguardanti NTN³⁰ e quotazioni³¹ della tabella 14 per tutte le zone OMI di Napoli, suddivise nelle dieci macroaree urbane in ordine alfabetico.

Inoltre (Figure da 11 a 20), per ogni macroarea urbana è sviluppata una comparazione tra NTN e *stock* per cinque diverse classi dimensionali³².

²⁹ Fonte: monografia di alcuni anni fa dell'Assessorato alle Periferie del Comune di Napoli sul programma di riqualificazione urbana. Trattandosi di uno studio del Comune, i dati sono stati rilevati per quartieri, non sempre facilmente sovrapponibili alle zone OMI.

³⁰ Laddove nel primo semestre 2013 in una zona OMI non ci sono state transazioni, si è indicato il dato di variazione 2013/2012 con "n.d." (non definibile).

³¹ Per le zone OMI D16 e D10 (Italsider e Darsena) non ci sono valori OMI residenziali: "n.d." (non definito). Pertanto, si è riportato con "n.d." anche la variazione rispetto al semestre precedente e il differenziale confrontato con la media cittadina.

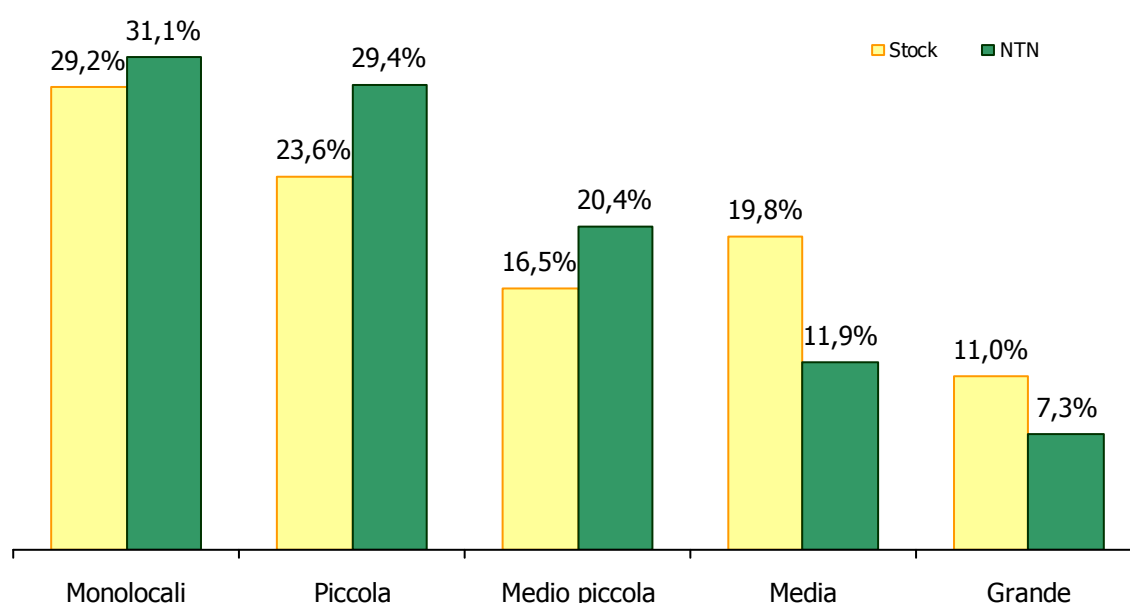
³² Per un maggiore dettaglio sulle ampiezze di tali classi si fa riferimento alla tabella in "Note Metodologiche".



Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Antico

Zona OMI	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B04	26	23,6%	0,80%	4.175	-4,8%	1,52
C11	17	52,4%	0,52%	2.992	-2,4%	1,09
C12	94	-7,4%	2,91%	2.742	-2,7%	1,00
C13	60	122,2%	1,86%	3.425	0,0%	1,25
C20	46	-24,3%	1,41%	2.342	-3,8%	0,85
Centro Antico	242	9,8%	7,50%	2.960	-2,8%	1,08

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Antico



La macroarea Centro Antico³³, non interessata dal Piano ERP, ha confermato la tendenza alla ripresa degli scambi immobiliari manifestata già nel semestre precedente, anche se si ravvisa un orientamento opposto tra le sue due “anime”: in crescita la parte occidentale verso via Toledo connotata da quotazioni superiori (B04, C11 e C13); in diminuzione quella occidentale verso l’area della Ferrovia (Piazza Garibaldi e adiacenze) con quotazioni inferiori (C12 e C20). Rispetto ad inizio 2012 le transazioni sono addirittura raddoppiate nella zona C13 intorno Piazza Borsa³⁴, interessata dagli efficaci lavori di riqualificazione urbana connessi all’apertura delle due nuove stazioni della Metropolitana Università e Toledo³⁵.

Contrariamente a quanto avviene nelle altre principali città storiche (Roma, Firenze, Venezia), il Centro Antico non presenta le quotazioni cittadine più alte, appena dell’8% superiori alla media comunale³⁶, essendo stata incentrata maggiormente in altre aree cittadine l’azione propulsiva per compiere un *maquillage* urbano e una rivalutazione commerciale. Forse, il completamento della linea Metropolitana Collinare fino alla Stazione Centrale, con la fermata Duomo proprio al centro dell’area in esame, potrà conferire un nuovo impulso al miglioramento dell’appetibilità di zona. Per essere precisi la nuova stazione Duomo sorgerà al centro della zona OMI C12, la più rilevante della macroarea, quasi sempre con oltre 100 di NTN, la quale contribuisce al totale degli scambi cittadini con una frazione intorno al 3%.

³³ Con la locuzione “centro antico” intendiamo il perimetro originario della Napoli greco-romana e tardo-medievale, per distinguerlo dalle aree delle successive edificazioni *extra-moenia* a partire dal periodo vicereale, sempre da considerarsi “centro storico”.

³⁴ Si preferisce usare qui il toponimo con cui è meglio conosciuta dalla popolazione, piuttosto che quello ufficiale di Piazza Bovio.

³⁵ Giudicata dal “Daily Telegraph” la stazione di metropolitana più bella d’Europa.

³⁶ Eppure è patrimonio dell’UNESCO per la quantità e varietà di tesori artistici e archeologici racchiusi.

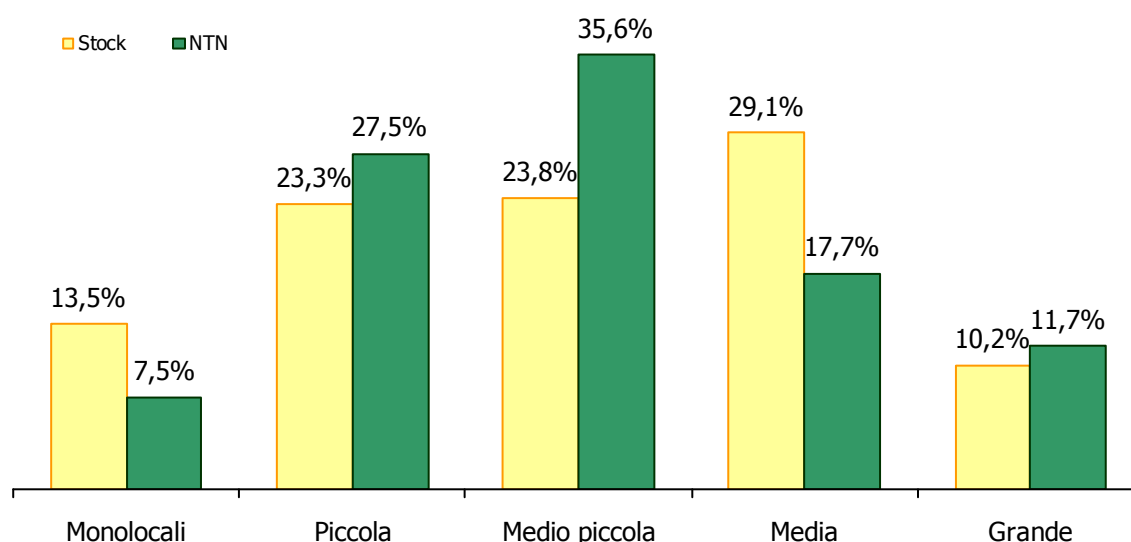


Trattandosi di un tessuto edilizio mediamente molto antico, predominano le due misure di minor ampiezza, oltre la metà dello *stock* totale. Le taglie più appetite rispetto alla potenzialità rimangono la piccola e la medio-piccola, ma anche i monocalci, peraltro la quadratura più diffusa, resta molto gettonata, poiché la zona è densamente sfruttata per locazione a studenti fuori sede e non solo. La percentuale di abitazioni di taglio grande vendute è la metà rispetto allo *stock*, confermando la non più facile cessione degli ampi appartamenti in fabbricati del periodo postunitario caratterizzanti la zona, contraddistinti dalle ampie strutture portanti di tufo che determinano distribuzioni degli ambienti non sempre conformi alle moderne esigenze abitative.

Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E07		0	nd	0,00%	1.350	-4,1%	0,49
E23		15	-20,3%	0,46%	2.083	-4,2%	0,76
E25		25	9,7%	0,78%	2.242	-1,1%	0,82
Periferia Nord		40	-3,6%	1,24%	2.170	-2,4%	0,79

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord



La macroarea Periferia Nord è una zona cuscinetto tra gli insediamenti residenziali di maggior valore intrinseco del comprensorio Vomero-Arenella-Colli Aminei e i sobborghi dell'estrema periferia settentrionale: con incoerenza tutta italiana, non essendo stata una scelta imputabile solo al Comune, nel raggio di pochi chilometri racchiude la porzione maggiore dell'ampia Zona Ospedaliera³⁷, cioè il più vasto ambito nosocomiale del sud, e le controverse Cave di Chiaiano, utilizzate come discarica. Come d'abitudine, presenta un NTN molto modesto, ha inciso nell'ultimo semestre per meno dell'1,3% nel mercato delle compravendite, per cui è inutile disquisire sui rapporti *stock*/transazioni. Annovera le due zone OMI in fascia suburbana con le quotazioni maggiori³⁸, oltre 2.000 €/m², racchiudendo approssimativamente l'area a monte e a valle del Nuovo Policlinico.

³⁷ Solo per una questione di confini di fogli catastali ne è esclusa l'Azienda Ospedaliera Cardarelli.

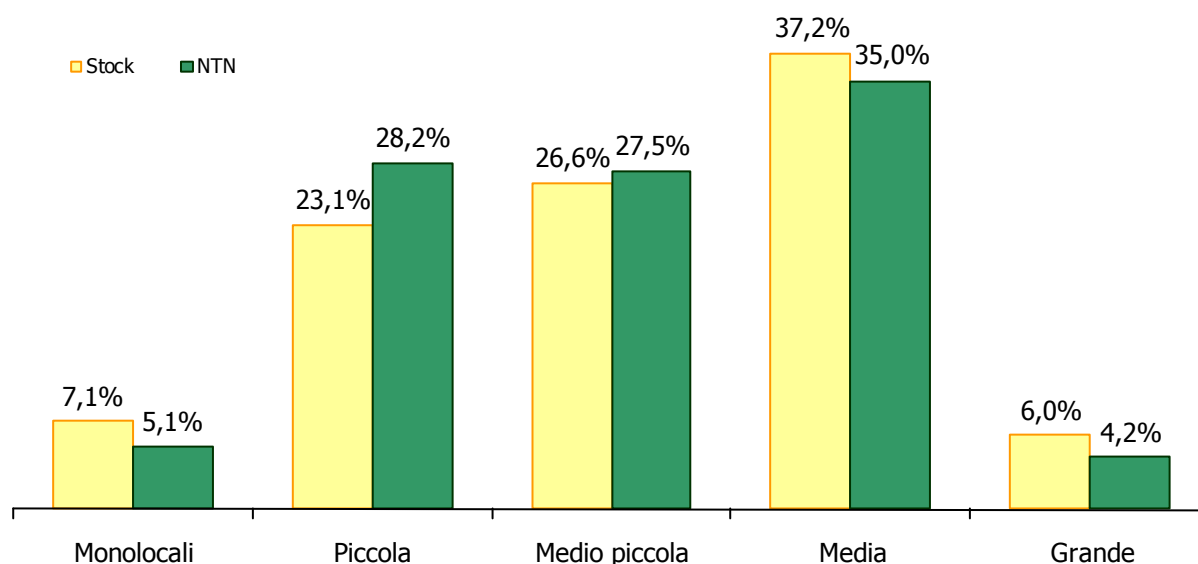
³⁸ Non a caso la macroarea è stata appellata come "periferia". Delle rimanenti 20 zone in fascia suburbana, nessun'altra presenta valori superiori ai 2.000 €/m².



Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Occidentale

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C16		10	7,3%	0,31%	2.425	-2,5%	0,88
C18		226	24,2%	7,02%	3.525	-2,1%	1,29
D13		70	12,8%	2,16%	2.808	-4,3%	1,02
D14		53	-12,6%	1,63%	2.200	-3,8%	0,80
D15		1	157,5%	0,02%	1.588	-3,1%	0,58
D17		3	25,0%	0,08%	2.463	-3,9%	0,90
D18		0	-95,0%	0,00%	1.538	-0,8%	0,56
D19		0	nd	0,01%	2.825	-3,4%	1,03
D16		0	nd	0,00%	nd	nd	nd
Periferia Occidentale		362	14,5%	11,22%	3.041	-2,8%	1,11

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Occidentale



La macroarea Periferia Occidentale, mix di tessuto residenziale civile ed economico, industriale e terziario, comprendente le zone di Fuorigrotta e Bagnoli, è da intendersi solo geograficamente³⁹ come periferia, non in senso funzionale, né tantomeno con le accezioni negative del termine, tanto da avere valore globale superiore alla media. L'area di Bagnoli, inoltre, con la dismissione delle acciaierie dell'Italsider è destinata ad assumere un valore intrinseco di maggior rilievo nell'ambito cittadino, anche se gli annosi ritardi nella bonifica stanno ingenerando, oltre che l'attenzione della magistratura, anche non poche preoccupazioni nei soggetti interessati allo sviluppo dell'area. La zona OMI C18 (Fuorigrotta) ha rappresentato da sola oltre il 7% delle transazioni cittadine; unitamente alla D13 (Bagnoli) e alla D14 (Cavalleggeri) hanno realizzato il 95% delle compravendite nella macroarea, mentre le altre sei zone sono costituite principalmente da aree demaniali, militari o industriali in disuso.

E' molto probabile che l'incremento di compravendite sia dovuto al completamento del Piano ERP. Così come le variazioni di NTN, anche il confronto tra stock e transazioni per tagli dimensionali può essere influenzato dalle dismissioni, che normalmente coinvolgono quasi esclusivamente le quadrature medie. Pertanto, può essere fuorviante emettere giudizi sulle non macroscopiche differenze ravvisate.

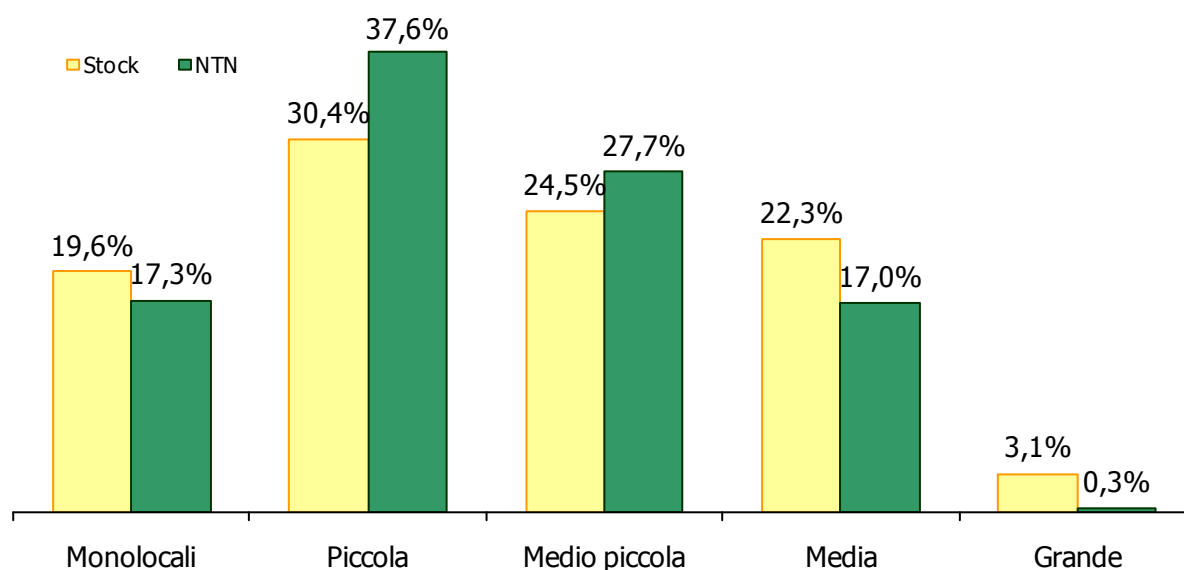
³⁹ Infatti, per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare Fuorigrotta è inserita nella fascia semicentrale



Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Orientale

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C14		24	-16,9%	0,75%	1.963	-3,1%	0,72
D01		43	-11,7%	1,33%	2.117	-2,3%	0,77
D02		88	-53,5%	2,74%	1.408	-3,1%	0,51
D04		20	0,5%	0,62%	1.783	-1,8%	0,65
D06		4	-66,7%	0,12%	1.613	0,0%	0,59
D07		14	-63,2%	0,42%	2.238	-1,1%	0,82
D09		13	-16,5%	0,42%	1.550	0,0%	0,57
D20		6	-42,0%	0,17%	1.453	0,0%	0,53
E06		2	-84,2%	0,05%	1.380	-3,8%	0,50
E26		27	-14,1%	0,84%	1.650	-1,0%	0,60
D10		0	nd	0,00%	nd	nd	nd
Periferia Orientale		240	-40,4%	7,44%	1.774	-1,9%	0,65

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Orientale



La macroarea Periferia Orientale, pur essendo composta da undici zone OMI, non presenta solitamente un numero di compravendite elevato, ma a causa del Piano ERP negli scorsi semestri aveva raggiunto i primi posti come NTN comunale. La situazione si sta normalizzando, anche se al Rione Luzzatti (D02), benché si segnali una contrazione di compravendite del 55% che ha determinato il dato complessivo di macroarea, è ancora pienamente attiva l'operazione di dismissione⁴⁰.

La parte meridionale della macroarea è costituita principalmente da terreni anticamente paludosi, storicamente adibiti a terziario e industriale, per cui non ha mai partecipato allo sviluppo residenziale intensivo; la parte settentrionale comprende i territori di Poggioreale e Capodichino, separati dalle aree cimiteriali, che non sono mai stati rappresentativi di un'edilizia di particolare valore. Per questi motivi la macroarea contempla ben quattro zone OMI nelle ultime dodici posizioni come quotazioni di mercato.

La distribuzione per classi di NTN e *stock* è ancora inficiata dalle dismissioni, per cui poco espressiva. Da notare che, tra tutte le dieci macroaree urbane, presenta la maggior percentuale di unità residenziali di taglio piccolo (unica oltre il 30%) e la minore di taglio grande (unica sotto il 3%), peraltro poco appetite.

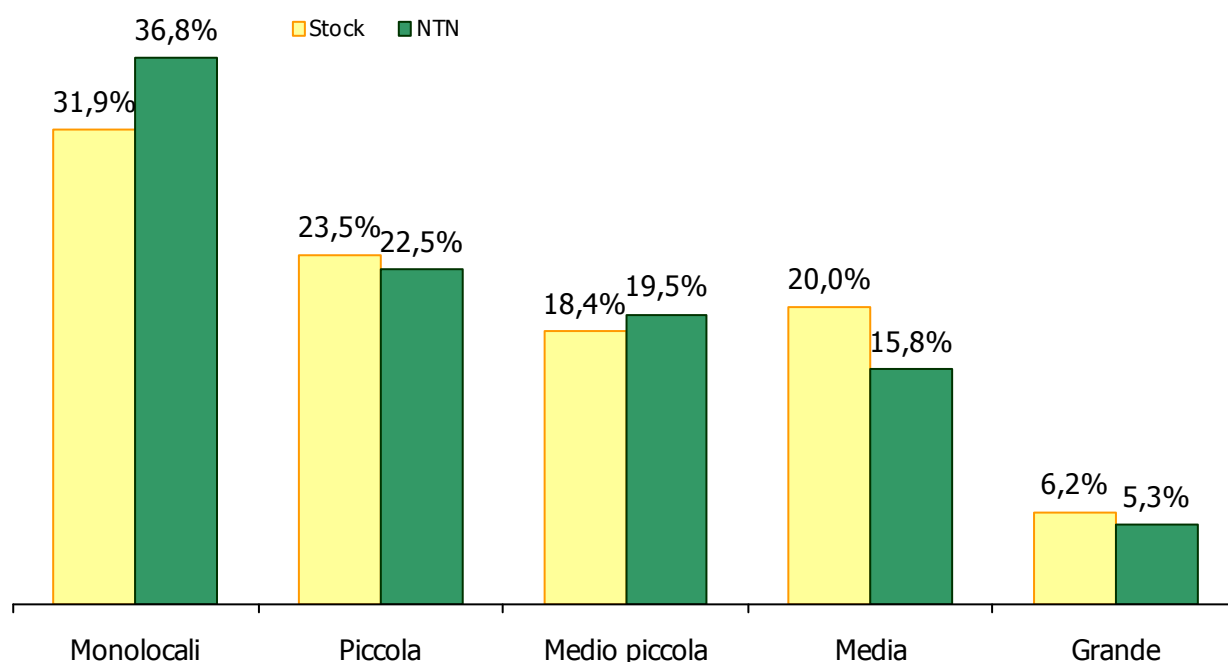
⁴⁰ Nei quattro semestri del biennio 2009-2010 non si erano superate le tre compravendite.



Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B02		75	29,5%	2,33%	3.050	-1,1%	1,11
B07		102	9,7%	3,15%	3.533	-4,3%	1,29
C02		15	-2,0%	0,46%	2.325	-2,8%	0,85
C03		9	0,2%	0,29%	2.533	-3,8%	0,92
C04		44	36,4%	1,36%	1.950	-3,1%	0,71
C05		26	-8,2%	0,79%	1.775	-3,4%	0,65
C06		49	-53,2%	1,52%	1.900	-3,2%	0,69
C07		39	-4,0%	1,22%	1.950	-3,1%	0,71
C08		95	28,9%	2,95%	2.063	-2,9%	0,75
C10		59	9,7%	1,82%	2.100	-3,4%	0,77
C17		55	14,6%	1,71%	2.025	-3,0%	0,74
C19		26	-9,7%	0,80%	2.825	-0,9%	1,03
D05		16	109,6%	0,49%	1.825	-2,0%	0,67
Semicentro Storico		609	2,8%	18,88%	2.426	-2,9%	0,88

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Storico



La macroarea Semicentro Storico è un aggregato di ben 13 piccole zone OMI⁴¹. Comprende in buona parte una fascia cittadina orograficamente in pendenza (Quartieri Spagnoli, Sanità, Miracoli), per cui è attraversata da pochi assi viari rilevanti. Si tratta, pertanto, di un tessuto urbano vetusto, privo, però, di quei caratteri di monumentalità che interessano i flussi turistici.

Ancora una volta è risultata la macroarea col maggior numero di transazioni, e l'evenienza che si sia verificato un sostanziale pareggio nel confronto NTN col primo semestre 2012 è un segnale senza dubbio incoraggiante per il mercato, da considerarsi reale, in quanto il Piano ERP ha coinvolto il comprensorio solo

⁴¹Situazione opposta per la macroarea Zona Collinare, formata da solo quattro zone OMI, e per la Pregiata, appena due. Tale discrepanza è figlia della suddivisione in Microzone operata dal Comune di Napoli per il DPR 138/98, a cui si è dovuta adeguare la partizione in zone OMI.

di striscio (la piccola zona D05). Vanta lo stock più elevato⁴²; tuttavia è somma di ben tredici zone OMI di diversa grandezza, nessuna tra le prime dieci come compravendite. Le due zone annoverate come centrali (B02 e B07), Quartieri Spagnoli e via Salvator Rosa, hanno riacquisito un NTN normale, dopo la diminuzione dei due semestri 2012, così come accaduto anche per la vasta area tra via Foria, via Arenaccia e la Ferrovia (zone C04, C08 e C17).

Le quotazioni variano spostandosi tra le zone del comprensorio, esibendo il massimo *gap* all'interno di una macroarea: si passa dal valore 0,65 come differenziale rispetto alla media comunale dell'area intorno all'Ospedale San Gennaro (C05) all'1,27 della B07⁴³, alla cui quotazione contribuiscono, però, le prestigiose arterie di confine, via Toledo e Corso Vittorio Emanuele, su cui si concentrano gli appartamenti di più consistente estensione. Possiede la più ampia percentuale di monolocali della città, generalmente molto richiesti per la vicinanza al centro e la relativa economicità, che anche nell'ultimo semestre hanno maggiormente incontrato il favore relativo degli acquirenti. Si mostra in calo la richiesta del taglio medio, maggiormente preso in considerazione dagli acquirenti nel semestre precedente.

⁴²Oltre 76.000 unità abitative, poco meno del 18% del totale cittadino, però in larga misura di bassa quadratura, anche più del Centro Antico, con oltre il 32% di monolocali. Le tre taglie inferiori costituiscono il 74,0% dello stock complessivo, contro il 69,2% del Centro Antico e, ad esempio, il 38,0% della Zona Collinare.

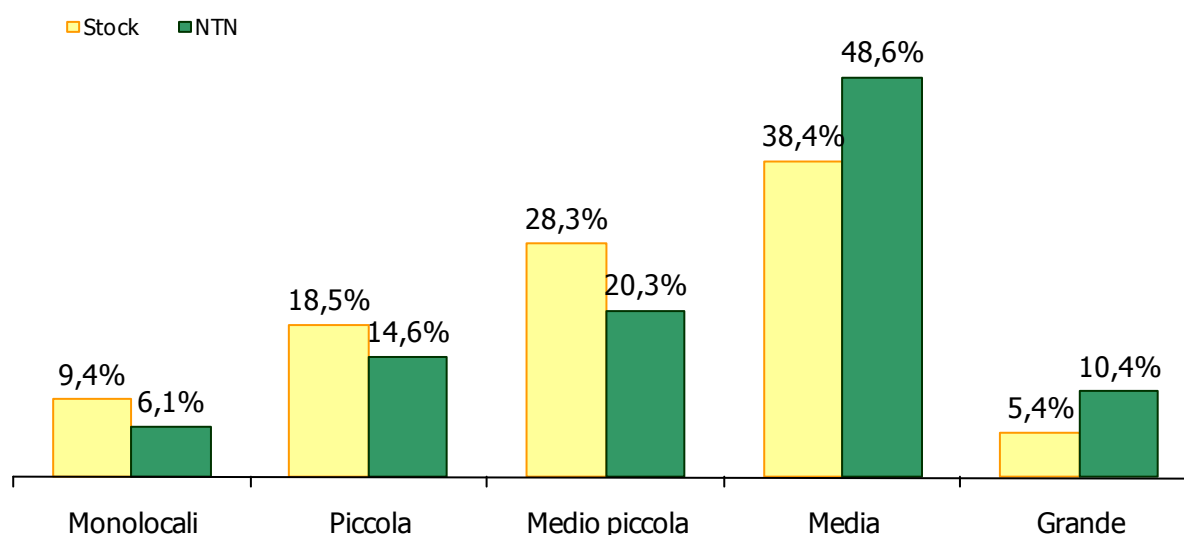
⁴³ In realtà c'è da tener presente che la zona B07 (Quartieri Spagnoli) è costituita essenzialmente da abitazioni economiche anche perché di edificazione plurisecolare, ma la media di zona è calcolata come media aritmetica dei valori centrali (nella fattispecie sono tre: abitazioni signorili, civili e economiche), senza poter considerare gli stock delle singole tipologie OMI.



Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Occidentali

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
C15		7	-24,4%	0,23%	2.000	-2,4%	0,73
D08		170	33,9%	5,28%	2.592	-2,8%	0,95
D12		10	900,0%	0,31%	1.725	-2,8%	0,63
E10		102	-7,8%	3,17%	1.733	-3,3%	0,63
E11		0	-100,0%	0,00%	1.393	-1,2%	0,51
E12		2	100,0%	0,06%	1.393	-1,2%	0,51
E13		3	-37,9%	0,09%	1.733	-1,0%	0,63
E14		9	-23,1%	0,26%	1.875	-4,3%	0,68
E19		4	33,3%	0,12%	1.467	-2,5%	0,53
E21		0	-100,0%	0,00%	1.560	-3,0%	0,57
Sobborghi Occidentali		308	12,1%	9,54%	2.024	-3,0%	0,74

Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Occidentali



La macroarea Sobborghi Occidentali è individuata dai quartieri di Soccavo e Pianura, con le zone OMI D08 ed E10 che ne formano l'ossatura⁴⁴, costituendo insieme oltre l'8% del mercato cittadino. Mentre l'area centrale del quartiere Pianura (E10) ha per un altro semestre confermato una fase di flessione, Soccavo (D08 e D12) è stata interessata dal Piano ERP, sebbene in modo meno considerevole che a fine 2012, in particolare per la D12.

Le quotazioni sono tutte inferiori alla media comunale, con l'area di Soccavo intorno a Via Epomeo (D08) molto vicina alla media cittadina, anche in considerazione della buona appetibilità per la tipologia commerciale. Sebbene la taglia media costituisca quasi il 40% del patrimonio abitativo residenziale, è la macroarea con la più alta percentuale di tipologia residenziale medio-piccola, dovuta alla notevole presenza di edilizia economico-popolare, specie in zona D12, la cui alienazione è dal punto di vista statistico sicuramente più improbabile della tipologia civile, dismissioni a parte. L'alto indice di vendite ERP non ci assicura che le marcate evidenze del diagramma stock/NTN, rilevante propensione per le due taglie di maggior quadratura, sia realmente un effetto del mercato.

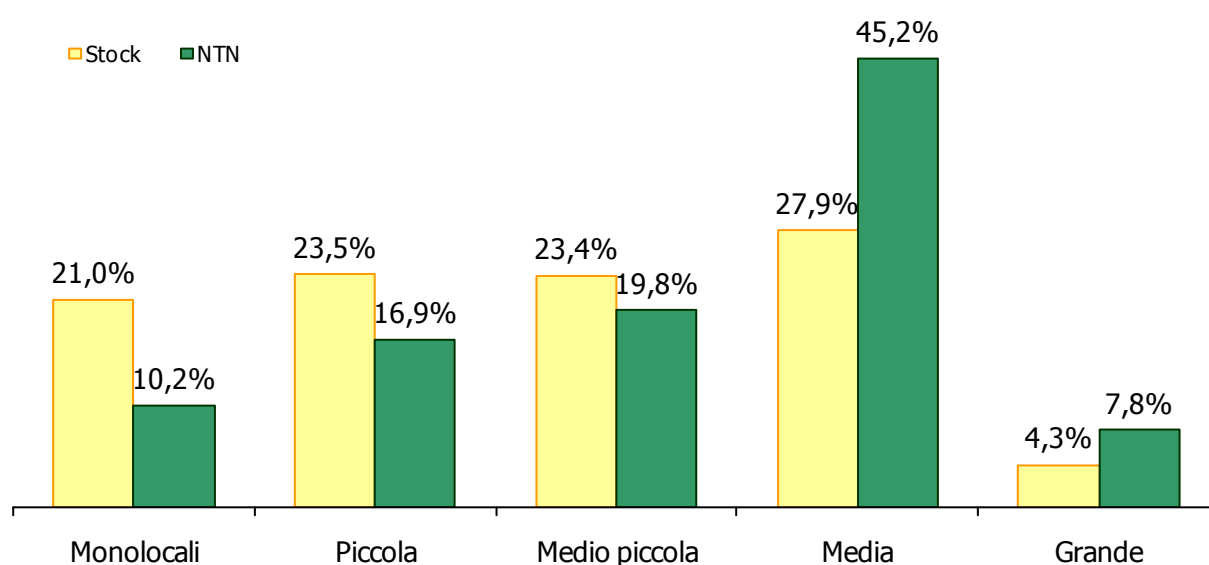
⁴⁴ In due rappresentano circa l'80% di stock dell'intera macroarea.



Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Orientali

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E08		247	78,4%	7,67%	1.617	-2,0%	0,59
E15		24	121,5%	0,73%	1.453	-3,2%	0,53
E17		45	36,2%	1,41%	1.683	-3,8%	0,61
E18		6	-6,0%	0,19%	1.617	-3,0%	0,59
E20		19	17,4%	0,60%	1.508	-1,6%	0,55
Sobborghi Orientali		342	66,2%	10,59%	1.607	-2,4%	0,59

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Orientali



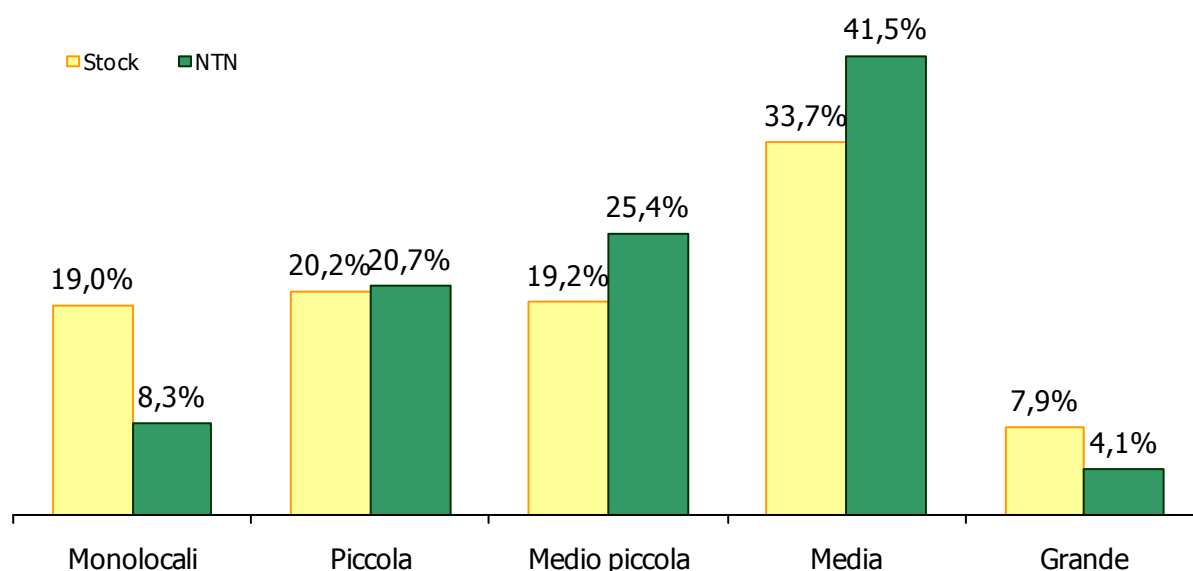
La macroarea urbana Sobborghi Orientali corrisponde ai territori delle frazioni di San Giovanni a Teduccio, Barra e Ponticelli, con le enclavi dei tre centri storici e dell'area denominata "167 di Ponticelli" (E18) conglobate nella zona OMI E08, non solo la più estesa del panorama cittadino, ma anche quella con lo stock più elevato (6,50%). Ad eccezione della E18 le altre sono tutte comprese anche in questo semestre nell'ampio piano di dismissioni comunale, tanto da vanificare qualsiasi approfondimento sugli indicatori immobiliari e sulle classi dimensionali.

Permane la macroarea con il valore medio residenziale minore, attestandosi con sufficiente uniformità tutte le zone OMI tra il 50 e il 60% della quotazione media comunale. Non considerando la tipologia di più ampia dimensione, la composizione dello stock immobiliare è uniformemente distribuita nelle altre quattro categorie.

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborgi Settentrionali

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
E01		152	194,0%	4,72%	1.783	-3,6%	0,65
E02		7	-5,1%	0,23%	1.330	-4,5%	0,49
E03		50	288,1%	1,54%	1.602	-1,7%	0,58
E04		118	27,5%	3,65%	1.808	-2,7%	0,66
E05		8	-23,4%	0,26%	1.568	-3,5%	0,57
E24		73	-18,3%	2,25%	1.708	0,0%	0,62
Sobborgi Settentrionali		408	54,3%	12,65%	1.699	-2,6%	0,62

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborgi Settentrionali



La macroarea Sobborgi Settentrionali, risultante dall'unione delle aree a nord e ad est di Corso Secondigliano (via Roma verso Scampia, via del Cassano) e da buona parte dei Rioni Monte Rosa e Don Guanella⁴⁵, è, forse, quella dove il Piano ERP ha maggiormente "drogato" i dati di compravendita, non solo per quelle che registrano una variazione incongruamente elevata (E01, E03), ma anche per la E24, che mostra un saldo negativo, ma solo perché maggiormente coinvolta dalle dismissioni nel 2012.

Nella macroarea vi è compreso anche il quartiere di Scampia (zona E02), dove si registrano le quotazioni medie minime della città. Logicamente i valori immobiliari sono tutti ben sotto la media cittadina con, escludendo la E02, cifre abbastanza prossime tra loro nelle altre cinque zone OMI. La quadratura media è preponderante nella macroarea, anche per la tipologia di edilizia economica che vi è stata edificata, non per niente maggiormente presente nel computo del piano di dismissione.

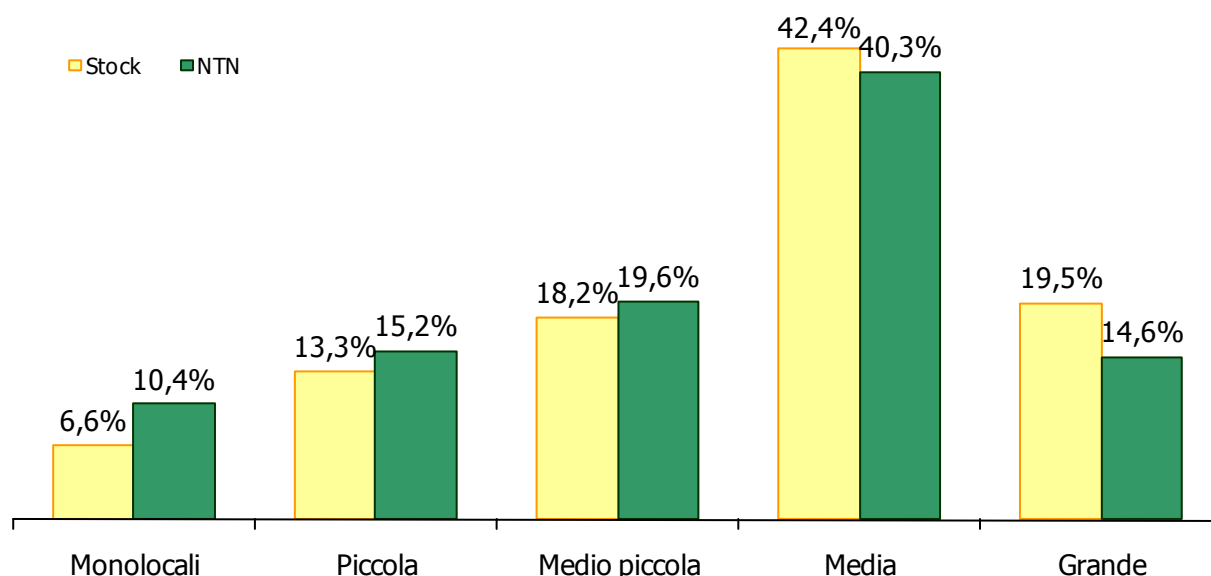
⁴⁵ Questi ultimi due rioni, appartenenti dal punto di vista territoriale più ai quartieri rispettivamente di Scampia e Miano, risultano accorpate alla zona OMI E24 principalmente per una questione di fogli catastali.



Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B01		170	27,7%	5,28%	4.088	-3,5%	1,49
B03		121	16,7%	3,76%	4.644	-5,7%	1,69
C01		165	-30,2%	5,12%	3.458	0,0%	1,26
C09		15	36,1%	0,46%	3.200	-0,8%	1,17
Zona Collinare		472	-2,7%	14,62%	3.970	-3,1%	1,45

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Collinare



La Zona Collinare, non sfiorata dal Piano ERP, rappresenta in massima parte il frutto della prima speculazione edilizia postbellica di Napoli al punto da costituirne il nuovo centro residenziale⁴⁶. E' costituita da solo quattro zone, ma tre di esse (B01, B03 e C01), in tempi normali, costituiscono non solo oltre il 15% della quota di compravendite cittadina⁴⁷, ma quelle per cui c'è maggiore "traffico" come domanda-offerta. Dopo un 2012 contraddistinto da un *trend* decisamente negativo, in questo primo semestre 2013 si è constatato un mantenimento del saldo delle transazioni, frutto di un equilibrio dinamico tra i diversi ambiti della macroarea: le più ambite zone centrali (B01 e B03), a fronte di un calo delle quotazioni, hanno riconquistato una fetta di mercato a spese della zona C01 meno baricentrica, in cui le quotazioni non hanno denotato particolare flessione.

Così come già nei precedenti semestri sono stati maggiormente ricercati i tre tagli di minore ampiezza, meno graditi fino a pochi anni or sono, tanto da non far intravedere in passato la necessità di edificare alloggi di bassa quadratura⁴⁸. La taglia media, ben oltre il 40%, con un'incidenza superiore agli altri ambiti cittadini (insieme a quella grande costituiscono oltre il 60% dello *stock* complessivo⁴⁹), ha palesato un numero di transazioni comunque in linea rispetto alla potenzialità.

Dopo la Zona Pregiata Chiaia-Posillipo è la macroarea con gli immobili più apprezzati, in particolare nell'area del Vomero storico (B03), da alcuni anni in parte pedonalizzata.

⁴⁶ Napoli si può considerare, differentemente dalle altre principali metropoli italiane, una città policentrica.

⁴⁷ Rappresentano il 15,7% dell'intero *stock* immobiliare residenziale.

⁴⁸ Ovvero, l'imperativo è "Non rinuncio alla casa al Vomero. Piuttosto, mi adatto con un vano in meno".

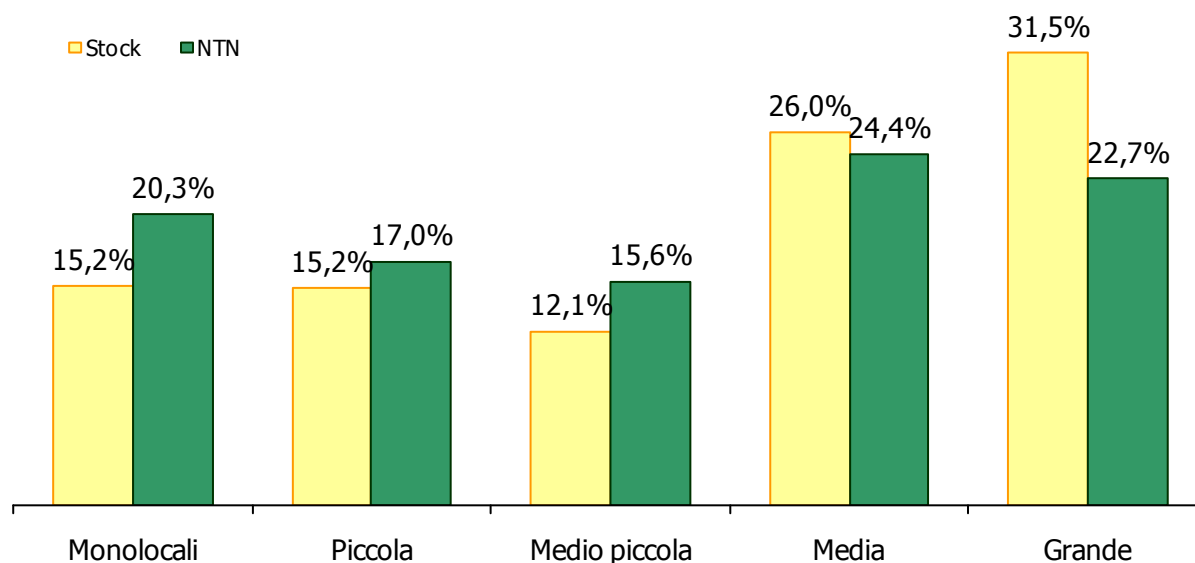
⁴⁹ L'incidenza nello *stock* delle due tipologie di taglia inferiore (monolocali e piccola) è la più bassa delle dieci macroaree.



Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Pregiata

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B05		128	9,9%	3,97%	4.805	-5,7%	1,75
B06		70	10,7%	2,16%	5.925	-3,3%	2,16
Zona Pregiata		198	10,2%	6,13%	5.232	-4,7%	1,91

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Pregiata



Dulcis in fundo, ultima macroarea solo in ordine alfabetico, la Zona Pregiata, che include tutta la fascia costiera dall'ex Zona Industriale dell'Italsider di Bagnoli al Porto, è costituita da appena due zone, entrambe di discreta ampiezza territoriale⁵⁰, rappresentanti però il salotto-buono della città con valori medi molto elevati, anche in riferimento assoluto rispetto al panorama nazionale, con quasi 6.000 €/m² nell'area di Posillipo (zona B06).

Entrambe le zone si sono contraddistinte per incremento di compravendite intorno al 10%. Tuttavia c'è da rilevare, oltre ad un calo delle quotazioni, il medesimo fenomeno intravisto per la Zona Collinare: contrariamente a quanto avveniva in tempi non lontani, il maggior *appeal* l'hanno acquisito, rispetto allo stock esistente, le quadrature inferiori, comportando dei volumi economici in gioco inferiori al passato ben oltre il semplice calo dei prezzi.

La zona pregiata di Chiaia e Posillipo presenta caratteristiche peculiari rispetto alle altre: è l'unica in cui le abitazioni medio-piccole sono percentualmente le meno numerose, e addirittura le abitazioni di grande dimensione sono quelle più frequenti, oltre il 30% del totale. In ogni caso, come può emergere solo da un'analisi di questo tipo, queste ultime continuano a risentire pesantemente della poca liquidità in circolazione, convogliando le preferenze degli investitori verso i tagli inferiori, a scapito anche della misura media, negli anni addietro abbastanza gettonata.

⁵⁰In realtà la zona B05 (Chiaia, via Caracciolo, via Partenope) presenta anche al suo interno zone nettamente di minor valore intrinseco (Monte di Dio est, zona a nord della Torretta), ma che non è stato ritenuto conveniente, anche per la non favorevole suddivisione in fogli catastali, enucleare dal maggiore contesto.

Tabella 25 a: Denominazione delle sessantotto zone OMI del comune di Napoli

zona OMI	denominazione
B01	ARENELLA, P.zza Medaglie d'Oro, via Cilea
B02	via S. Rosa, CAVONE
B03	P.zza Vanvitelli, San Martino, Floridiana
B04	P.zza Plebiscito, MUNICIPIO, POSTA CENTRALE
B05	via Caracciolo, Piazza Amedeo, via Partenope, via Tasso (lato sud), MONTE DI DIO
B06	POSILLIPO
B07	QUARTIERI SPAGNOLI
C01	VOMERO ALTO, CAMALDOLILLI, COLLI AMINEI, via Castellino
C02	Sant'Eframo, via Carlo de Marco
C03	Parco Villa Teresa
C04	P.zza G.B. Vico, P.zza S. Ferdinando
C05	OSPEDALE SAN GENNARO
C06	SANITA', OSSERVATORIO ASTRONOMICICO
C07	MIRACOLI, ORTO BOTANICO
C08	ARENACCIA, VASTO, Corso Garibaldi (parte bassa)
C09	via Pigna
C10	STELLA, via Carbonara
C11	POLICLINICO VECCHIO, via Costantinopoli
C12	UNIVERSITA', MERCATO, Corso Umberto, Porta Nolana
C13	P.zza del Gesù, P.zza Borsa, Molo Beverello
C14	via Vespucci
C15	LA LOGGETTA
C16	via Fuorigrotta
C17	Corso Garibaldi (parte alta)
C18	FUORIGROTTA, via Piave, via Caravaggio
C19	MATERDEI
C20	via Tribunali
D01	DOGANELLA, calata Capodichino, via Masoni
D02	RIONE LUZZATTI
D04	Calata Capodichino (parte alta), via Ponti Rossi
D05	SAN GIOVANNIELLO
D06	Nuovo complesso INAIL
D07	CENTRO DIREZIONALE
D08	SOCCAVO, viale Traiano
D09	via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena
D10	Darsena
D12	via Cintia (zona bassa), via Giustiniano (zona bassa)
D13	via Terracina, BAGNOLI
D14	via Campegna, CAVALLEGGERI
D15	ARSENALE MILITARE
D16	ex ITALSIDER
D17	ARENILE BAGNOLI
D18	Area Militare Costone Coroglio
D19	NISIDA
D20	Via Don Bosco, via De Giaxa

Tabella 25 b: Denominazione delle sessantotto zone OMI del comune di Napoli

zona OMI	denominazione
E01	MIANO, PISCINOLA, MARIANELLA, Cimitero Chiaiano, via S. Maria a Cubito
E02	167 Secondigliano
E03	S. PIETRO A PATIERNO
E04	Corso Secondigliano, BOSCO CAPODIMONTE, AEROPORTO
E05	CHIAIANO
E06	ZONA ARPINO
E07	Cave di Chiaiano
E08	PONTICELLI, BARRA, SAN GIOVANNI (escluso centri storici), ZONA INDUSTRIALE
E10	PIANURA, via Croce di Piperno
E11	via Marano-Pianura
E12	PERIFERIA PIANURA
E13	PARCO CAMALDOLI, EREMO
E14	via Beccadelli, via Sartania
E15	PONTICELLI CENTRO
E17	corso S. Giovanni a Teduccio
E18	167 PONTICELLI
E19	IPPODROMO e TERME di AGNANO
E20	BARRA CENTRO
E21	NUOVA UNIVERSITA' di MONTE S. ANGELO
E23	via san Rocco, via Toscanella
E24	Carcere di Secondigliano, via del Cassano, Don Guanella
E25	NUOVO POLICLINICO, via Guantai ad Orsolona
E26	VIA Stadera, ex Macello, CIMITERO

5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)	Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..
QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE	La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/m ² a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).
QUOTAZIONE MEDIA PESATA	Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.
DIFFERENZIALE VALORE MEDIO	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.
ZONA OMI	La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 3: Macroaree provincia di Napoli.....	6
Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali	8
Figura 5: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	9
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013	10
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	11
Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Napoli	17
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	20
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013	21
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Antico	23
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord.....	24
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Occidentale.....	25
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Orientale.....	26
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Storico.....	27
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Occidentali	29
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Orientali	30
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Settentrionali	31
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Collinare	32
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Pregiata	33

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	4
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	7
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acerra-Pomigliano	12
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Flegrea	13
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Giuglianese.....	13
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli Nord.....	13
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nolana	14
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Penisola Sorrentina	14
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Costiera.....	15
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Interna	15
Tabella 12: NTN e variazioni dei principali capoluoghi	16
Tabella 13: Dettaglio macroaree urbane con denominazione e elenco zone OMI	18
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli	19
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Antico.....	23
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord	24
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Occidentale	25
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Orientale	26
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Storico	27
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Occidentali.....	29
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Orientali.....	30
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Settentrionali.....	31
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare	32
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Pregiata.....	33
Tabella 25 a: Denominazione delle sessantotto zone OMI del comune di Napoli	34