

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

SALERNO

a cura dell'Ufficio Provinciale di SALERNO

Anna Monetta (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013
Provincia di **SALERNO** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Salerno**
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 Salerno.....	18
5	Note metodologiche	28

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Salerno, 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 Salerno.

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 Salerno 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 conurbazione urbana del capoluogo che presenta in alcuni tratti la densità abitativa maggiore dell'intera nazione¹, determinanti per far sì che la Campania sia la seconda regione d'Italia per numero di abitanti dopo la Lombardia.

Nello spazio di poche decine di chilometri in linea d'aria si passa dalla foce del fiume Sarno, che concorre con ottime *chance* per risultare il fiume più inquinato d'Europa, ai rinomati paesaggi della Costiera Amalfitana, in cui è incastonato il minuscolo paese di Atrani, ultimo in Italia per estensione². Non solo l'area napoletana, ma anche la provincia di Salerno, tra le più estese e con il maggior numero di comuni d'Italia³, racchiude scenari molto variegati, contraddistinti dalle testimonianze archeologiche di Paestum e Velia e dalle bellezze naturali della Costiera e del Parco del Cilento⁴.

La Provincia di Salerno comprende 158 comuni che presentano una notevole diversità geografica, sociale, economica e, di riflesso, immobiliare. Per una più efficace lettura dei dati immobiliari, il territorio provinciale è stato suddiviso in 12 macroaree oltre il capoluogo provinciale, e il territorio comunale è stato suddiviso in 7 macroaree urbane, seguendo un criterio, per quanto possibile, di omogeneità dei parametri fondamentali citati.

¹ Ai primi sei posti nazionali troviamo solo comuni della provincia partenopea; dieci nei primi quindici posti (fonte ISTAT/Tuttitalia.it).

² Superficie 0,12 km² (fonte ISTAT ad ottobre 2011), circa un quarto di Città del Vaticano. In un recente sondaggio del giornale inglese *Guardian* il tratto di costa di Atrani è stato giudicato il più bello d'Italia.

³ Intorno alla decima posizione in entrambe le classifiche.

⁴ Dal 26/08/2011 la denominazione precisa è "Parco del Cilento, Vallo di Diano e Alburni" (L. 137/2011).

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 precedenti⁵.

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 Napoli⁶, 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 trimestre⁷. 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 rilevati nell'ultimo semestre 2012, in cui le province di Caserta e Avellino avevano perso quasi il 30% di

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 14,3%, dopo che già l'incremento dell'ultimo trimestre 2012 era stato del 19,1% (fonte Nota II trimestre 2013 Agenzia delle Entrate).

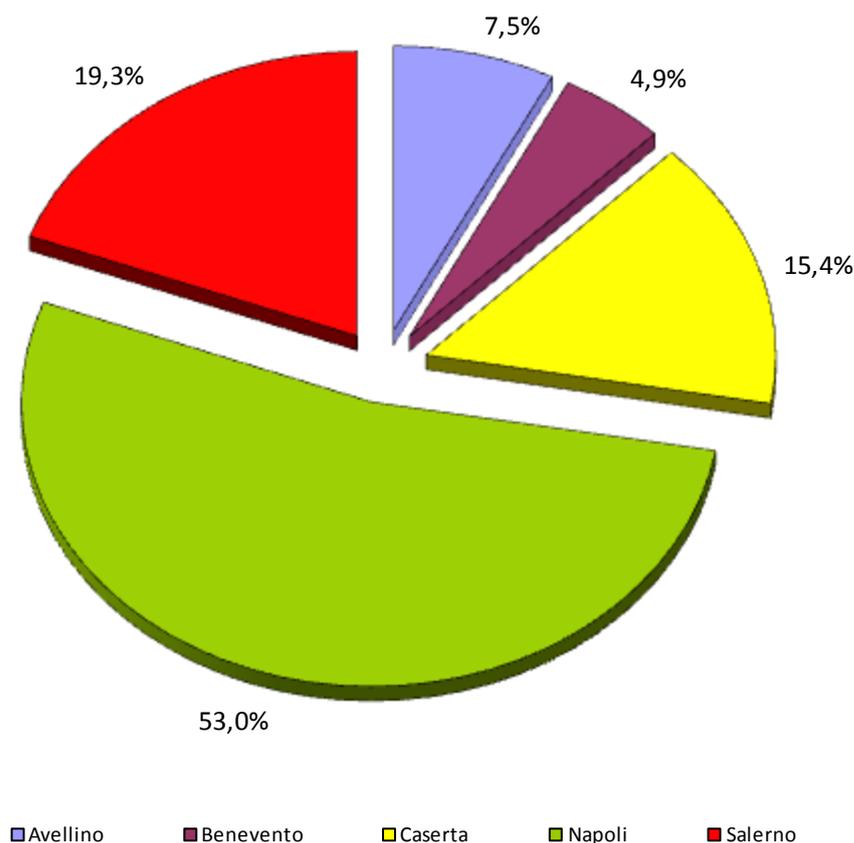
compravendite.

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 regionale⁸.

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 provincia⁹ (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 regionale¹⁰. 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



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

⁸ 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.

⁹ Ad esempio, Caserta città contribuisce solo allo 0,28% del totale nazionale, mentre come provincia rappresenta l'1,38% del valore complessivo.

¹⁰ 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%.

capoluoghi nel semestre non hanno superato le 200 compravendite.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

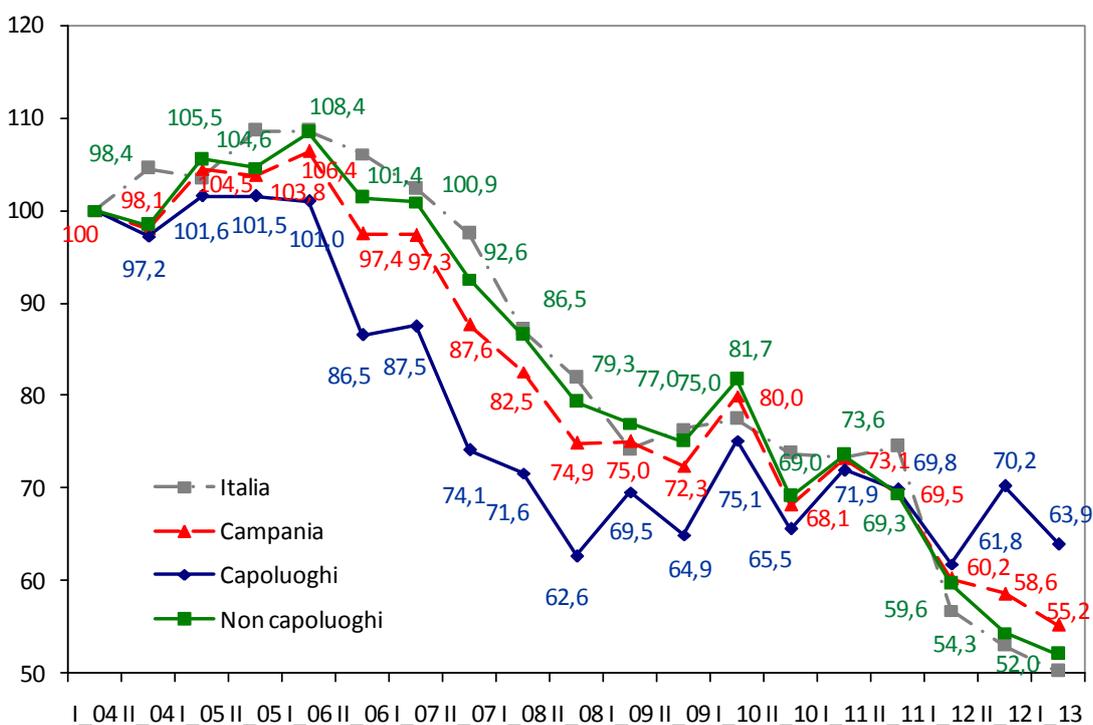
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	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 doppio¹¹, 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.

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



¹¹Il dato è ancora più rilevante se si ricorda la presenza di località turistiche dalle quotazioni ben superiori al capoluogo (Amalfi, Positano, ecc.).

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 viene descritto l'andamento del mercato immobiliare residenziale per la provincia di Salerno, provincia alquanto varia, che si estende per quasi 5.000 km² e comprende diverse regioni storico-geografiche. Il territorio provinciale è suddiviso in 158 comuni, di cui 30 hanno meno di 1.000 abitanti e 13 comuni compreso il capoluogo hanno oltre 20.000 abitanti. Per poter più facilmente studiare le caratteristiche e l'andamento del mercato immobiliare di questa provincia, si è cercato di raggruppare comuni più o meno omogenei tra di loro per caratteristiche geografico-storiche e socio-economiche suddividendo il territorio provinciale in 12 macroaree (oltre il capoluogo); in questa suddivisione si è anche tenuto conto anche dei raggruppamenti di comuni presenti sul territorio già istituzionalizzati nelle Comunità Montane. Le macroaree della provincia di Salerno, con la numerosità e i nomi dei comuni, sono riportate graficamente nella Figura 3 e sono elencate di seguito procedendo da Nord – Ovest a Sud – Est:

1. Agro Nocerino – Sarnese;
2. Costiera Amalfitana;
3. Valle Dell'Irno;
4. Salerno Città;
5. Monti Picentini;
6. Piana del Sele;
7. Alto e Medio Sele;
8. Alburni – Tanagro;
9. Calore Salernitano;
10. Vallo di Diano;
11. Cilento Interno;
12. Cilento Costa;
13. Golfo di Policastro.

Le macroaree più interne della provincia, Alburni – Tanagro, Calore Salernitano e Cilento Interno, comprendono il maggior numero di comuni salernitani con una popolazione inferiore a 1.000 abitanti, con la densità abitativa più bassa e il minor reddito dichiarato ai fini Irpef. La posizione geografica, le scarse attività economiche e la mancanza di un'attenzione volta a valorizzare le risorse presenti nei comuni interni che potrebbe essere fonte di occupazione per le giovani generazioni, sono le principali ragioni che stanno determinando un graduale spopolamento di queste zone, le quali si limitano ad accogliere una popolazione maggiore solo nei periodi di vacanza. Conseguenza di questa situazione è un mercato meno vivace e interessante di altre macroaree provinciali più attrattive per vocazione turistica, migliore posizione geografica, presenza di attività economiche e vicinanza al centro cittadino e/o a centri commerciali - industriali.

I dati studiati a livello regionale in questo capitolo sono approfonditi per ciascuna macroarea provinciale. Nella Tabella 3 sono riportati, per ciascuna macroarea provinciale, i valori di NTN e quotazioni con le corrispondenti variazioni e il numero indice delle quotazioni con base I semestre 2004, relativi al I semestre 2013.

L'andamento complessivo della provincia continua ad essere negativo. Nel primo semestre 2013 è stata registrata un'importante riduzione delle quotazioni rispetto al I semestre 2012 (-8,6%) ed una ulteriore riduzione delle transazioni (-13,2%).

Analizzando l'andamento delle compravendite nelle singole macroaree provinciali si osserva che in quattro macroaree c'è stata una ripresa delle transazioni (Cilento interno, Golfo di Policastro, Piana del Sele e Vallo di Diano). Nel Calore Salernitano le transazioni si sono dimezzate rispetto al I semestre 2013 (-51,2%), le due Costiere, la Valle dell'Irno e l' Agro Nocerino – Sarnese registrano le maggiori riduzioni di NTN (oltre il 18,8%), mentre nella altre macroaree del salernitano le riduzioni di compravendite sono inferiori al 10%.

Figura 3: Macroaree provinciali Salerno

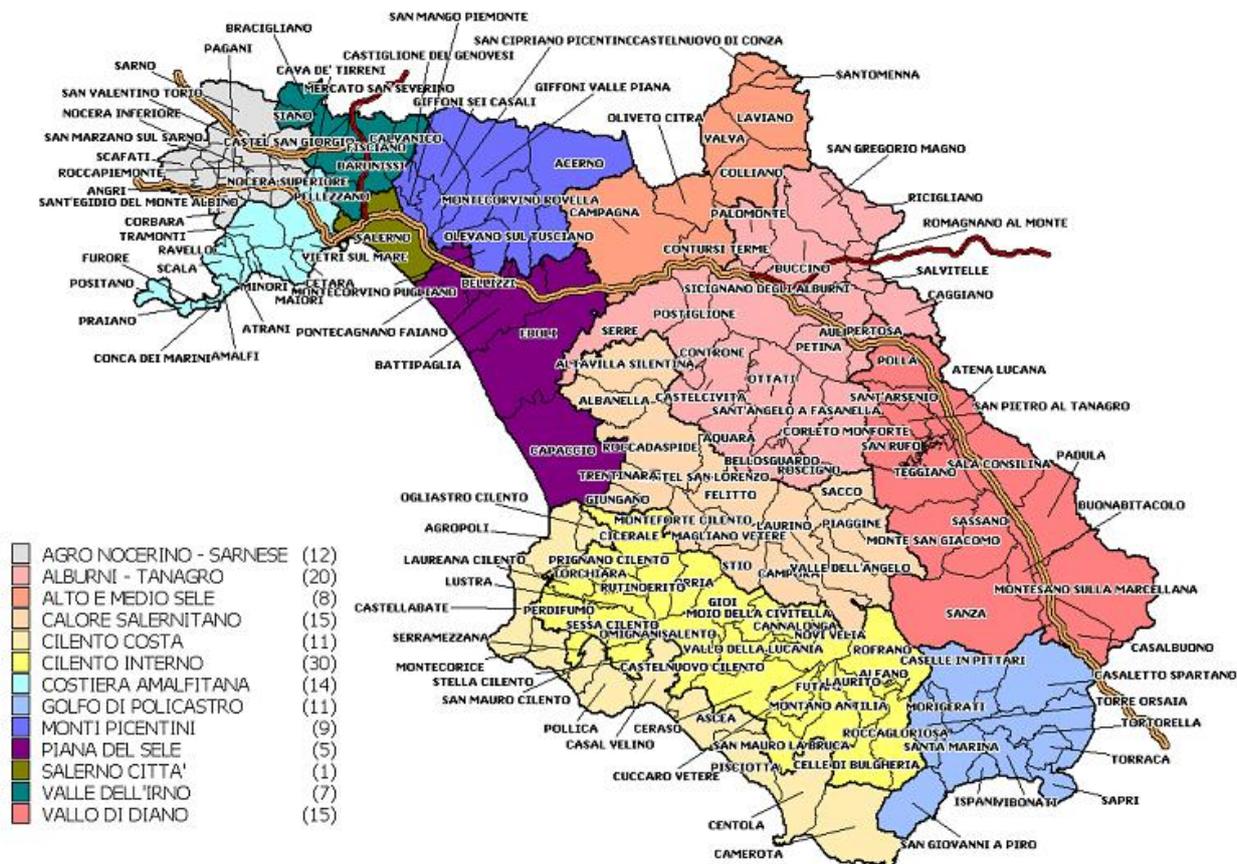


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

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)
AGRO NOCERINO - SARNESE	583	-18,9%	22,43%	1.105	-12,4%	138,0
ALBURNI - TANAGRO	52	-2,1%	2,00%	698	-6,9%	104,8
ALTO E MEDIO SELE	44	-9,2%	1,70%	767	-7,1%	108,3
CALORE SALERNITANO	47	-51,2%	1,79%	718	-7,0%	107,5
CILENTO COSTA	243	-26,9%	9,37%	1.112	2,3%	129,6
CILENTO INTERNO	156	21,1%	6,01%	718	-6,8%	104,7
COSTIERA AMALFITANA	171	-23,3%	6,57%	1.969	-5,6%	111,8
GOLFO DI POLICASTRO	89	5,0%	3,42%	835	-7,3%	112,7
MONTI PICENTINI	154	-3,6%	5,94%	811	-7,5%	113,5
PIANA DEL SELE	332	0,7%	12,77%	1.230	-9,6%	139,2
SALERNO CITTA'	396	-6,0%	15,24%	2.200	-12,5%	102,7
VALLE DELL'IRNO	233	-23,9%	8,98%	1.182	-9,2%	128,7
VALLO DI DIANO	98	6,7%	3,77%	735	-7,0%	104,8
SALERNO	2.599	-13,2%	100,00%	1.197	-8,6%	118,5

Per quanto concerne le quotazioni si è registrato un lieve aumento (+2,3%) nella macroarea Cilento Costa; in quasi tutte le altre macroaree sono diminuite con percentuali vicine alla media provinciale (-8,6%), tranne che nel comune capoluogo (-12,5%) e nell'Agro Nocerino - Sarnese (-12,4%). Le quotazioni medie

della città di Salerno sono le uniche della provincia che superano i duemila euro (2.200 €/m²), anche quelle della Costiera Amalfitana ne sono al di sotto (1.969 €/m²).

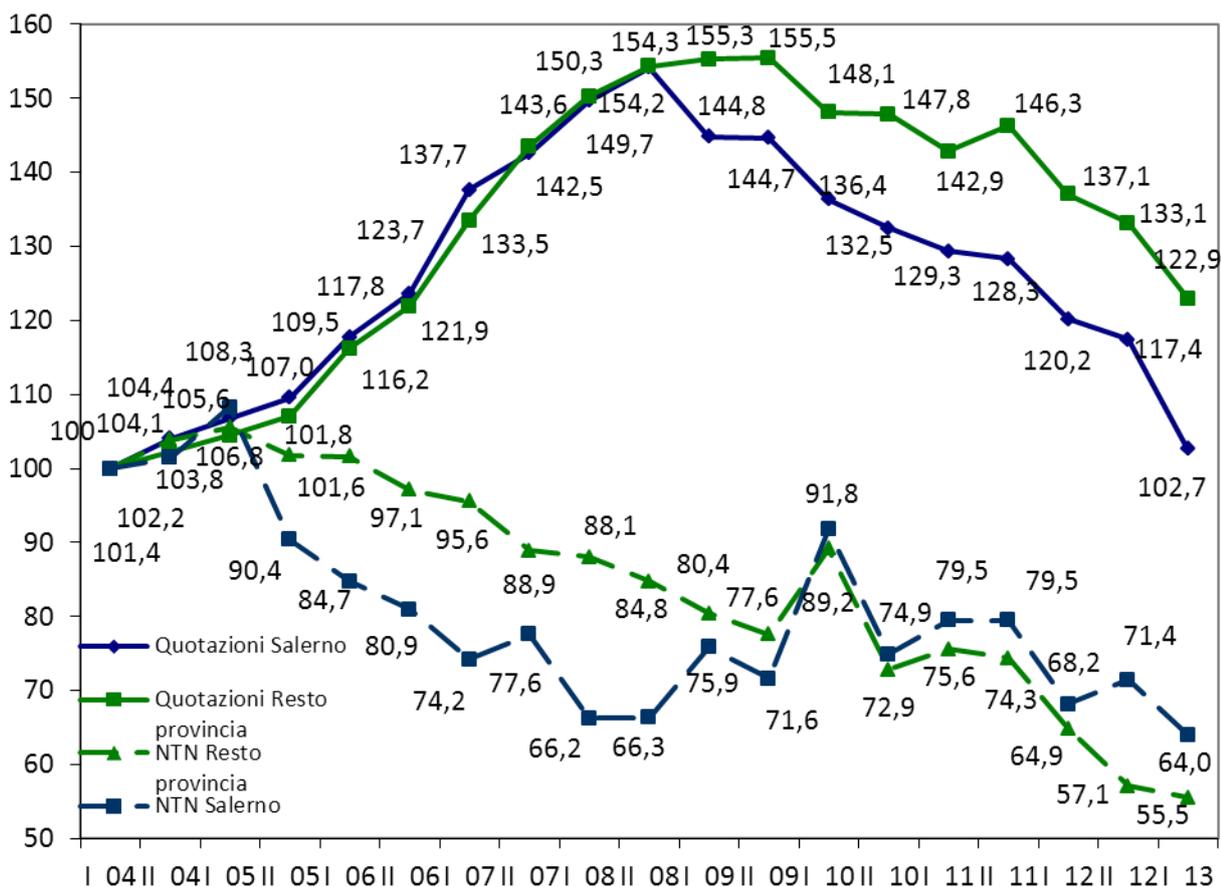
Il numero indice delle quotazioni anche in questo semestre conferma le macroaree con maggiori incrementi delle quotazioni immobiliari dal 2004 al I semestre 2013: Piana del Sele, Agro Nocerino – Sarnese, Costiera Cilentana e Valle dell’Irno.

Nella Figura 4 è riportato l’andamento delle quotazioni e del NTN dal I semestre 2004 al I semestre 2013 per il capoluogo di Salerno e per il resto della provincia. Le quotazioni del capoluogo sono in diminuzione dal I semestre 2009 senza registrare nessuna ripresa; quelle del resto della provincia hanno registrato una ripresa nel II semestre 2011, ma dal I semestre 2012 hanno ripreso l’andamento discendente.

Il NTN si è ridotto rispetto all’anno base sia per il capoluogo sia per il resto della provincia. Dal II semestre 2005 al II 2009 la riduzione ha inciso in maniera più evidente sul capoluogo, dal I semestre 2010 è avvenuto il contrario, ovvero c’è stata una ripresa delle compravendite nel comune capoluogo e un’ulteriore diminuzione delle compravendite per il resto della provincia.

Nella Figura 5 è riportata la distribuzione del NTN tra le varie macroaree provinciali. L’Agro Nocerino–Sarnese continua ad essere la macroarea provinciale con la maggior quota di NTN (22,4%), seguono la città di Salerno (15,2%) e la Piana del Sele (12,8%); le altre macroaree incidono per meno del 10% sul NTN totale della Provincia.

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



Dalla mappa della distribuzione NTN comunale (Figura 6) è evidente una concentrazione delle transazioni immobiliari nel capoluogo e nei comuni limitrofi nel raggio di 30 km e nei comuni costieri ad esclusione dell’ultimo tratto della Costiera Amalfitana. Solo Salerno città ha un NTN maggiore di 200 (396); i comuni che hanno registrato un NTN superiore a 100 nel semestre considerato sono Nocera Inferiore (135), Battipaglia (135) e Cava De’ Tirreni (104).

Per la macroarea Alburni – Tanagro, fatta eccezione per Buccino e San Gregorio Magno che hanno rispettivamente un NTN pari a 12 e a 10, tutti gli altri comuni hanno un NTN inferiore a 8 e quotazioni che oscillano intorno ai 698 €/m² più basse di quasi la metà rispetto alla quotazione media provinciale. Situazione analoga viene riscontrata nella macroarea Calore Salernitano, per la quale si distinguono solo i comuni di Roccadaspide (11) e Altavilla Silentina (13), tutti gli altri comuni hanno un NTN minore di 8, mentre le quotazioni medie della macroarea sono leggermente più alte (718 €/m²). Le stesse quotazioni medie si registrano nella macroarea Cilento Interno, per la quale Vallo della Lucania ha NTN pari a 24, quattro comuni (Castelnuovo Cilento, Cicerale, Perdifumo, Torchiara) hanno NTN maggiore di 10 (12, 17, 13,14), mentre tutti gli altri hanno registrato meno di 10 transazioni. Una situazione simile si riscontra nella macroarea Vallo di Diano, laddove si distinguono per il valore del NTN i comuni di Sala Consilina (22), Atena Lucana (17), Montesano sulla Marcellana (14).

Anche le quotazioni più alte rispetto alla media provinciale si concentrano nei comuni che confinano con il capoluogo e lungo la fascia costiera, i differenziali più alti, invece, non si registrano nel capoluogo, ma nella Costiera Amalfitana (Figura 7). Nel primo semestre 2013 il comune salernitano che ha registrato le quotazioni più alte rispetto alla media provinciale è stato Positano (3.480 €/m²). I comuni con quotazioni pari a 2 – 2,5 volte quelle medie provinciali appartengono alla macroarea Costiera Amalfitana; le quotazioni della città di Salerno sono inferiori a due volte la media provinciale. Le quotazioni dei primi comuni costieri a sud del capoluogo hanno quotazioni che rientrano nella media provinciale, più basse della media le quotazioni del Golfo di Policastro. Da Tabella 4 a Tabella 15 sono riportati i valori di NTN, quotazioni, relative variazioni rispetto ai semestri di riferimento e i differenziali rispetto al valore medio della provincia per il primo semestre 2013, per i comuni di ciascuna macroarea provinciale.

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali

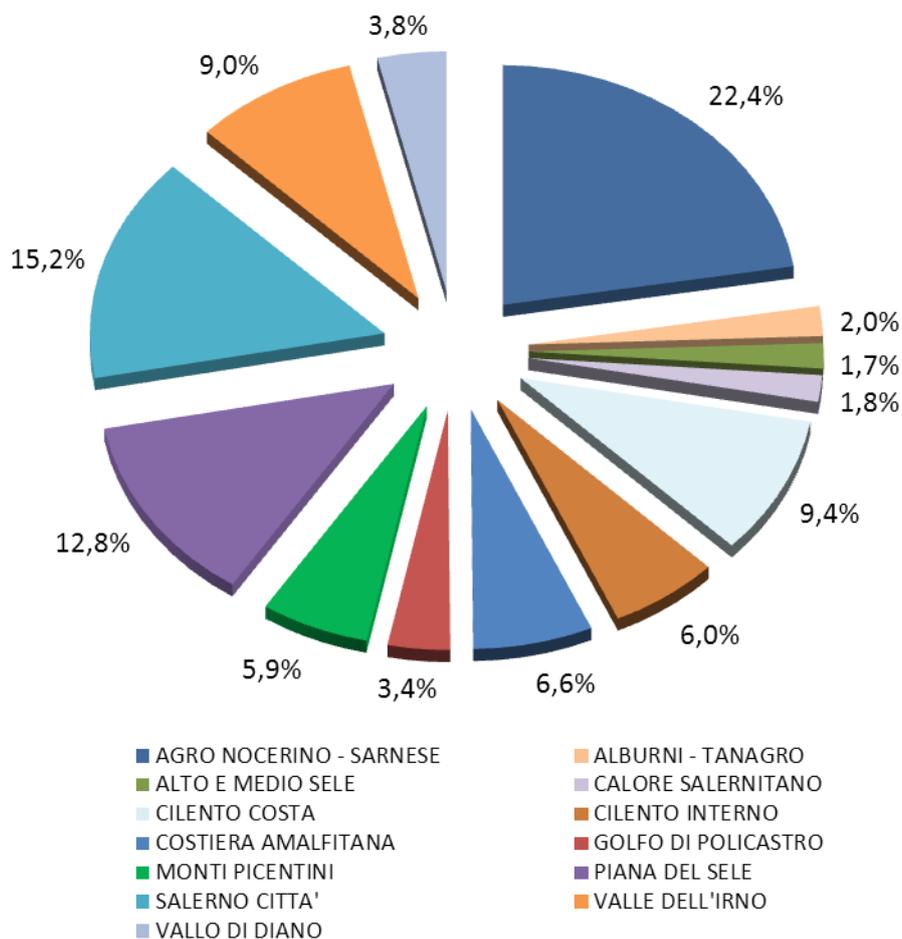


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

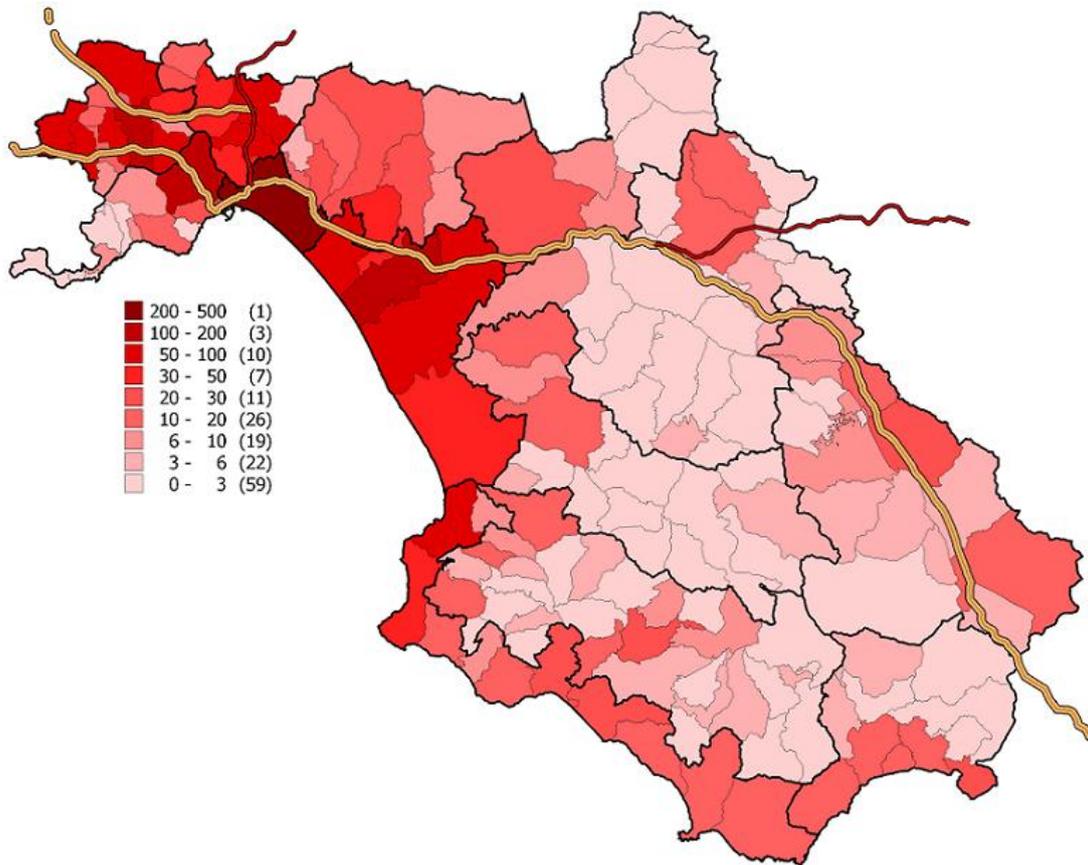


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

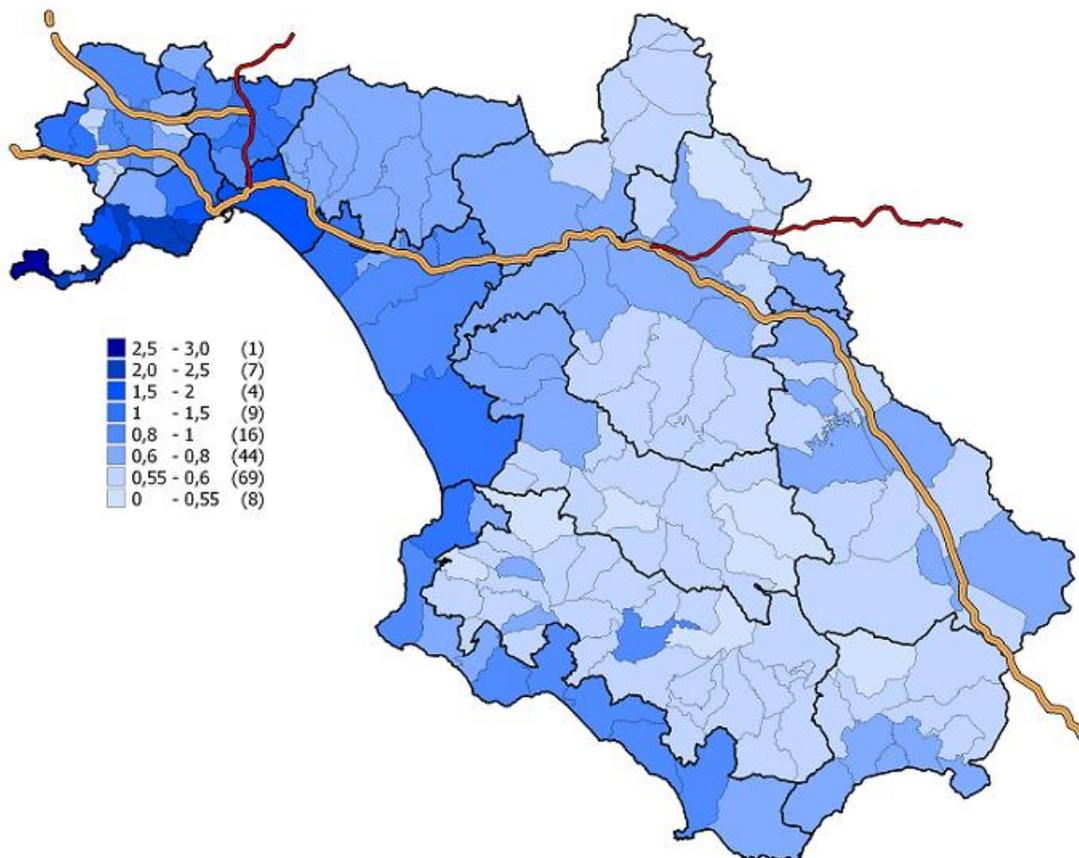


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Agro Nocerino - Sarnese

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
ANGRI	63	2,8%	2,44%	1.336	-10,4%	1,12
CASTEL SAN GIORGIO	45	49,2%	1,73%	800	-9,1%	0,67
CORBARA	9	14,6%	0,35%	714	-8,9%	0,60
NOCERA INFERIORE	135	3,9%	5,19%	1.192	-14,4%	1,00
NOCERA SUPERIORE	64	5,5%	2,45%	894	-8,8%	0,75
PAGANI	83	-47,3%	3,20%	1.068	-16,4%	0,89
ROCCAPIEMONTE	6	-76,0%	0,25%	674	-9,1%	0,56
SAN MARZANO SUL SARNO	19	131,6%	0,73%	698	-9,0%	0,58
S EGIDIO D MONTE ALBINO	10	-70,8%	0,40%	694	-9,0%	0,58
SAN VALENTINO TORIO	14	31,5%	0,53%	808	-8,8%	0,67
SARNO	61	-39,4%	2,34%	1.128	-11,7%	0,94
SCAFATI	74	-18,3%	2,83%	1.413	-12,8%	1,18
AGRO NOCERINO - SARNESE	583	-18,9%	22,43%	1.105	-12,4%	0,92

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

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
AQUARA	0	-100,0%	0,00%	676	-6,7%	0,57
AULETTA	3	-14,0%	0,13%	676	-6,7%	0,57
BELLOSGUARDO	3	100,0%	0,12%	668	-6,6%	0,56
BUCCINO	12	61,5%	0,46%	736	-7,1%	0,61
CAGGIANO	1	-83,3%	0,04%	735	-7,1%	0,61
CASTELCIVITA	1	-86,6%	0,03%	668	-6,6%	0,56
CONTRONE	2	100,0%	0,08%	668	-6,6%	0,56
CORLETO MONFORTE	0	nd	0,00%	676	-6,7%	0,57
OTTATI	2	51,0%	0,06%	676	-6,7%	0,57
PALOMONTE	1	0,0%	0,04%	676	-6,7%	0,57
PETINA	1	0,0%	0,04%	736	-7,1%	0,61
POSTIGLIONE	2	-72,7%	0,08%	722	-7,1%	0,60
RICIGLIANO	3	41,5%	0,10%	668	-6,6%	0,56
ROMAGNANO AL MONTE	1	0,0%	0,04%	668	-6,6%	0,56
ROSCIGNO	2	25,6%	0,06%	676	-6,7%	0,57
SALVITELLE	0	-100,0%	0,00%	668	-6,6%	0,56
SAN GREGORIO MAGNO	10	110,5%	0,38%	643	-6,7%	0,54
SANT'ANGELO A FASANELLA	0	nd	0,00%	676	-6,7%	0,57
SERRE	7	81,3%	0,28%	759	-7,5%	0,63
SICIGNANO DEGLI ALBURNI	2	-36,7%	0,07%	723	-7,0%	0,60
ALBURNI - TANAGRO	52	-2,1%	2,00%	698	-6,9%	0,58

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto e Medio Sele

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
CAMPAGNA	22	-27,8%	0,84%	868	-7,3%	0,72
CASTELNUOVO DI CONZA	2	nd	0,08%	668	-6,6%	0,56
COLLIANO	3	39,5%	0,11%	669	-6,7%	0,56
CONTURSI TERME	6	20,0%	0,23%	832	-7,4%	0,69
LAVIANO	2	-50,0%	0,07%	676	-6,7%	0,57
OLIVETO CITRA	8	91,8%	0,30%	673	-7,1%	0,56
SANTOMENNA	0	-80,0%	0,01%	668	-6,6%	0,56
VALVA	2	-33,3%	0,08%	668	-6,6%	0,56
ALTO E MEDIO SELE	44	-9,2%	1,70%	767	-7,1%	0,64

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Calore Salernitano

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
ALBANELLA	7	-58,8%	0,27%	787	-7,3%	0,66
ALTAVILLA SILENTINA	13	-55,9%	0,50%	787	-7,3%	0,66
CAMPORA	1	0,0%	0,04%	668	-6,6%	0,56
CASTEL SAN LORENZO	1	-83,3%	0,04%	701	-6,9%	0,59
FELITTO	0	-100,0%	0,00%	668	-6,6%	0,56
GIUNGANO	5	31,8%	0,20%	668	-6,6%	0,56
LAURINO	1	-80,0%	0,04%	692	-6,6%	0,58
MAGLIANO VETERE	0	-100,0%	0,00%	643	-6,7%	0,54
MONTEFORTE CILENTO	0	nd	0,00%	668	-6,6%	0,56
PIAGGINE	3	200,0%	0,12%	640	-6,7%	0,53
VALLE DELL'ANGELO	1	nd	0,04%	623	-6,6%	0,52
ROCCADASPIDE	11	-42,1%	0,42%	737	-7,3%	0,62
SACCO	0	nd	0,00%	668	-6,6%	0,56
STIO	1	-50,0%	0,04%	668	-6,6%	0,56
TRENTINARA	2	-54,4%	0,09%	692	-6,6%	0,58
CALORE SALERNITANO	47	-51,2%	1,79%	718	-7,0%	0,60

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

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
AGROPOLI	75	-34,8%	2,88%	1.480	6,1%	1,24
ASCEA	26	-15,0%	1,01%	1.044	1,9%	0,87
CAMEROTA	11	-16,7%	0,42%	898	0,7%	0,75
CASAL VELINO	22	-46,1%	0,86%	1.006	0,6%	0,84
CASTELLABATE	39	-16,4%	1,49%	1.066	0,5%	0,89
CENTOLA	18	-20,0%	0,67%	1.067	0,5%	0,89
MONTECORICE	13	-35,5%	0,51%	932	0,8%	0,78
OGLIASTRO CILENTO	7	-36,0%	0,27%	857	1,0%	0,72
PISCIOTTA	10	-24,7%	0,38%	1.085	0,4%	0,91
POLLICA	17	14,3%	0,63%	1.027	0,6%	0,86
SAN MAURO CILENTO	6	13,6%	0,23%	784	1,2%	0,66
CILENTO COSTA	243	-26,9%	9,37%	1.112	2,3%	0,93

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Interno

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
ALFANO	3	-40,0%	0,12%	668	-6,6%	0,56
CANNALONGA	1	-62,5%	0,04%	668	-6,6%	0,56
CASTELNUOVO CILENTO	12	60,0%	0,46%	660	-6,7%	0,55
CELLE DI BULGHERIA	3	-10,7%	0,10%	692	-6,6%	0,58
CERASO	5	-28,9%	0,18%	699	-6,7%	0,58
CICERALE	17	216,0%	0,65%	643	-6,7%	0,54
CUCCARO VETERE	1	0,0%	0,04%	668	-6,6%	0,56
FUTANI	3	59,6%	0,12%	704	-6,6%	0,59
GIOI	2	nd	0,08%	692	-6,6%	0,58
LAUREANA CILENTO	4	-34,2%	0,16%	643	-6,7%	0,54
LAURITO	2	-50,0%	0,06%	668	-6,6%	0,56
LUSTRA	2	0,0%	0,08%	698	-6,7%	0,58
MOIO DELLA CIVITELLA	7	75,0%	0,27%	692	-6,6%	0,58
MONTANO ANTILIA	5	-16,7%	0,19%	668	-6,6%	0,56
NOVI VELIA	9	130,3%	0,34%	643	-6,7%	0,54
OMIGNANO	4	0,0%	0,15%	736	-7,1%	0,61
ORRIA	5	44,6%	0,19%	668	-6,6%	0,56
PERDIFUMO	13	212,5%	0,48%	668	-6,6%	0,56
PERITO	0	-100,0%	0,00%	692	-6,6%	0,58
STELLA CILENTO	1	-14,5%	0,04%	692	-6,6%	0,58
PRIGNANO CILENTO	7	-36,1%	0,27%	668	-6,6%	0,56
ROCCAGLIORIOSA	2	-30,6%	0,08%	668	-6,6%	0,56
ROFRANO	3	nd	0,11%	676	-6,7%	0,57
RUTINO	3	200,0%	0,12%	736	-7,1%	0,61
SALENTO	2	-66,6%	0,06%	692	-6,6%	0,58
SAN MAURO LA BRUCA	1	nd	0,04%	668	-6,6%	0,56
SERRAMEZZANA	1	-50,0%	0,04%	692	-6,6%	0,58
SESSA CILENTO	2	-49,8%	0,09%	668	-6,6%	0,56
TORCHIARA	14	75,0%	0,54%	668	-6,6%	0,56
VALLO DELLA LUCANIA	24	6,5%	0,92%	975	-7,5%	0,81
CILENTO INTERNO	156	21,1%	6,01%	718	-6,8%	0,60

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

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
AMALFI	6	-29,0%	0,25%	2.956	-2,3%	2,47
ATRANI	4	-2,0%	0,15%	2.538	-2,4%	2,12
CAVA DE' TIRRENI	104	-8,9%	3,99%	1.412	-11,9%	1,18
CETARA	1	-61,7%	0,04%	2.980	-2,1%	2,49
CONCA DEI MARINI	0	-100,0%	0,00%	2.417	-2,0%	2,02
FURORE	2	nd	0,08%	1.776	-2,1%	1,48
MAIORI	12	-56,4%	0,45%	2.627	-2,4%	2,20
MINORI	6	-33,3%	0,23%	2.303	-2,2%	1,92
POSITANO	2	-33,3%	0,08%	3.480	-2,1%	2,91
PRAIANO	1	-68,8%	0,05%	2.864	-2,5%	2,39
RAVELLO	1	-81,8%	0,04%	2.738	-2,4%	2,29
SCALA	1	-50,0%	0,04%	1.825	-2,7%	1,53
TRAMONTI	8	-58,5%	0,30%	950	-1,8%	0,79
VIETRI SUL MARE	23	-3,4%	0,88%	2.272	-2,3%	1,90
COSTIERA AMALFITANA	171	-23,3%	6,57%	1.969	-5,6%	1,65

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Policastro

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
CASALETTO SPARTANO	1	nd	0,04%	668	-6,6%	0,56
CASELLE IN PITTARI	4	300,0%	0,15%	643	-6,7%	0,54
ISPANI	10	-16,3%	0,38%	890	-7,5%	0,74
MORIGERATI	0	nd	0,00%	668	-6,6%	0,56
SAN GIOVANNI A PIRO	15	-8,1%	0,58%	893	-7,4%	0,75
SANTA MARINA	15	81,3%	0,56%	930	-7,7%	0,78
SAPRI	21	11,5%	0,81%	911	-7,3%	0,76
TORRACA	2	-1,5%	0,08%	668	-6,6%	0,56
TORRE ORSAIA	4	-33,3%	0,15%	664	-6,7%	0,55
TORTORELLA	1	-50,0%	0,04%	668	-6,6%	0,56
VIBONATI	17	-11,2%	0,63%	873	-7,3%	0,73
GOLFO DI POLICASTRO	89	5,0%	3,42%	835	-7,3%	0,70

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti Picentini

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
ACERNO	7	225,0%	0,25%	796	-7,4%	0,66
CASTIGLIONE D GENOVESI	3	200,0%	0,12%	731	-7,2%	0,61
GIFFONI SEI CASALI	16	45,5%	0,62%	823	-7,5%	0,69
GIFFONI VALLE PIANA	24	26,3%	0,91%	793	-7,5%	0,66
MONTECORVINO PUGLIANO	33	-37,3%	1,25%	851	-7,6%	0,71
MONTECORVINO ROVELLA	29	-10,8%	1,12%	784	-7,4%	0,66
OLEVANO SUL TUSCIANO	9	-44,4%	0,33%	810	-7,4%	0,68
SAN CIPRIANO PICENTINO	20	-0,3%	0,78%	862	-7,6%	0,72
SAN MANGO PIEMONTE	15	100,0%	0,58%	806	-7,4%	0,67
MONTI PICENTINI	154	-3,6%	5,94%	811	-7,5%	0,68

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana del Sele

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
BATTIPAGLIA	135	20,9%	5,18%	1.157	-7,6%	0,97
CAPACCIO	40	-17,3%	1,53%	1.347	-9,0%	1,13
EBOLI	53	-29,4%	2,05%	1.088	-10,2%	0,91
PONTECAGNANO FAIANO	67	5,0%	2,57%	1.588	-12,8%	1,33
BELLIZZI	38	20,5%	1,45%	938	-9,2%	0,78
PIANA DEL SELE	332	0,7%	12,77%	1.230	-9,6%	1,03

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle Dell'Irno

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
BARONISSI	57	38,0%	2,21%	1.378	-7,6%	1,15
BRACIGLIANO	11	166,8%	0,41%	945	-8,3%	0,79
CALVANICO	4	-20,0%	0,15%	988	-8,1%	0,83
FISCIANO	50	-63,8%	1,93%	1.526	-7,9%	1,28
MERCATO SAN SEVERINO	42	-15,0%	1,60%	1.012	-13,2%	0,85
PELLEZZANO	44	-15,3%	1,67%	1.104	-8,0%	0,92
SIANO	26	54,0%	1,00%	993	-8,3%	0,83
VALLE DELL'IRNO	233	-23,9%	8,98%	1.182	-9,2%	0,99

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vallo di Diano

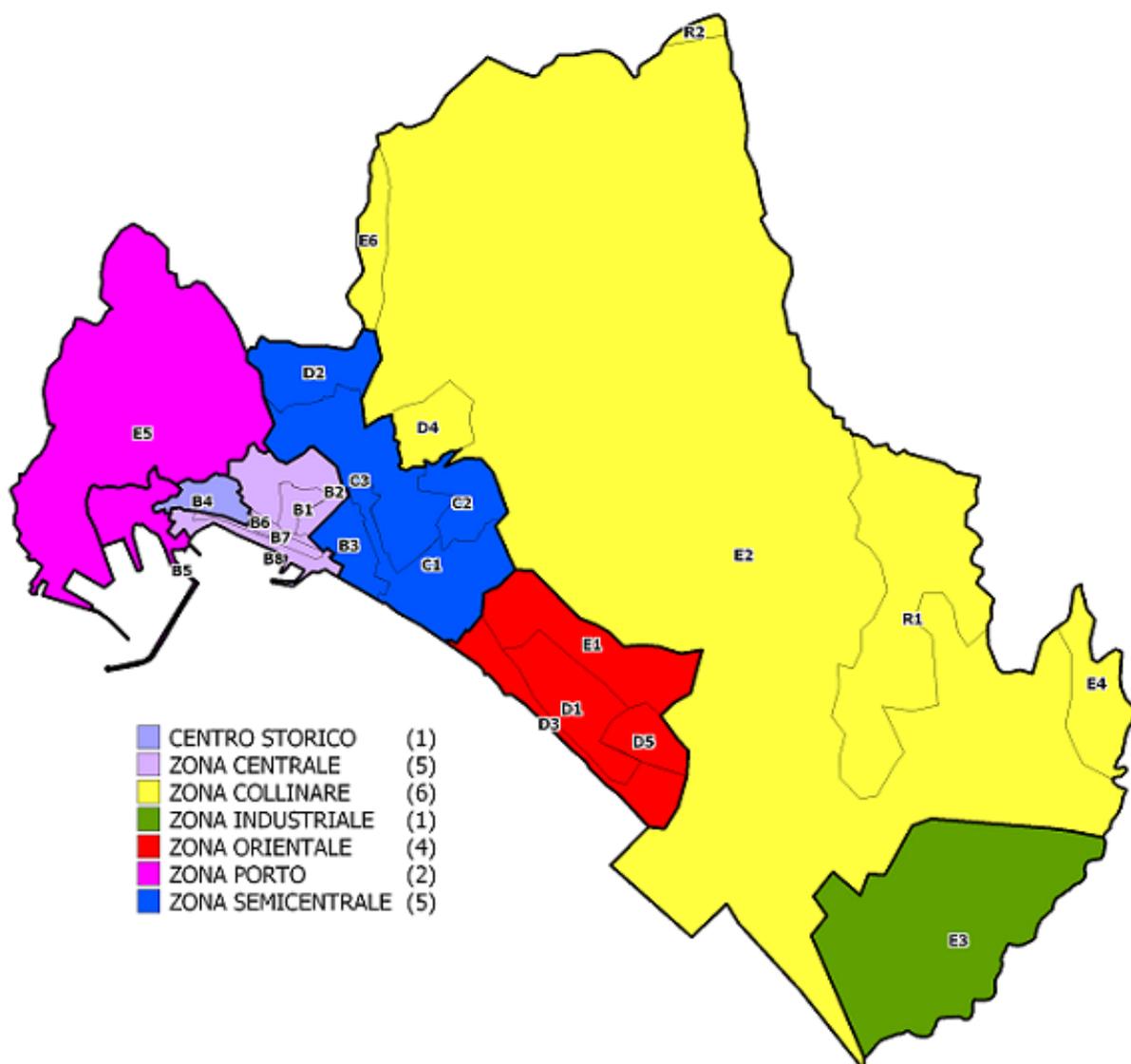
Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ATENA LUCANA	17	131,9%	0,65%	717	-6,8%	0,60
BUONABITACOLO	3	200,0%	0,12%	718	-6,8%	0,60
CASALBUONO	3	115,2%	0,13%	698	-6,7%	0,58
TEGGIANO	7	-11,3%	0,25%	739	-6,9%	0,62
MONTE SAN GIACOMO	3	-38,8%	0,12%	692	-6,6%	0,58
MONTESANO S MARCELLANA	14	103,1%	0,55%	747	-6,9%	0,62
PADULA	5	11,1%	0,19%	717	-6,8%	0,60
PERTOSA	1	0,0%	0,04%	738	-7,1%	0,62
POLLA	8	-27,3%	0,31%	737	-7,3%	0,62
SALA CONSILINA	22	-26,7%	0,85%	801	-7,2%	0,67
SAN PIETRO AL TANAGRO	2	100,0%	0,08%	719	-6,8%	0,60
SAN RUFO	1	-50,0%	0,04%	717	-6,8%	0,60
SANT'ARSENIO	7	-16,0%	0,27%	717	-6,8%	0,60
SANZA	1	-49,2%	0,04%	668	-6,6%	0,56
SASSANO	4	33,3%	0,15%	678	-6,9%	0,57
VALLO DI DIANO	98	6,7%	3,77%	735	-7,0%	0,61

4 Mercato del comune di Salerno

La città di Salerno si affaccia sul golfo a cui da il nome ed è attraversata dal fiume Irno; il suo territorio è delimitato dai monti della Costiera Amalfitana (Lattari), dai Monti Picentini e dal fiume Picentino; comprende un territorio molto vario che va dal livello del mare fino a circa 1.000 metri di altitudine. Il tessuto immobiliare è concentrato nel centro cittadino e si estende verso l'interno fin sulle colline retrostanti in quanto, andandosi ad esaurire gli spazi cittadini, l'azione edificatoria si è spostata verso la zona collinare, dove proliferano nuove costruzioni di tipologia non intensiva.

Il territorio comunale è stato suddiviso in 7 macroaree urbane: di queste la zona centrale, il centro storico, la zona porto, la zona semicentrale e la zona orientale costituiscono la parte cittadina del Comune, dove si concentrano uffici, attività commerciali e turistiche; la zona industriale aveva inizialmente una vocazione prettamente "industriale", anche se negli ultimi anni il numero di industrie è diminuito lasciando spazio a grandi strutture commerciali, mentre la zona collinare è prettamente una zona residenziale.

Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Salerno



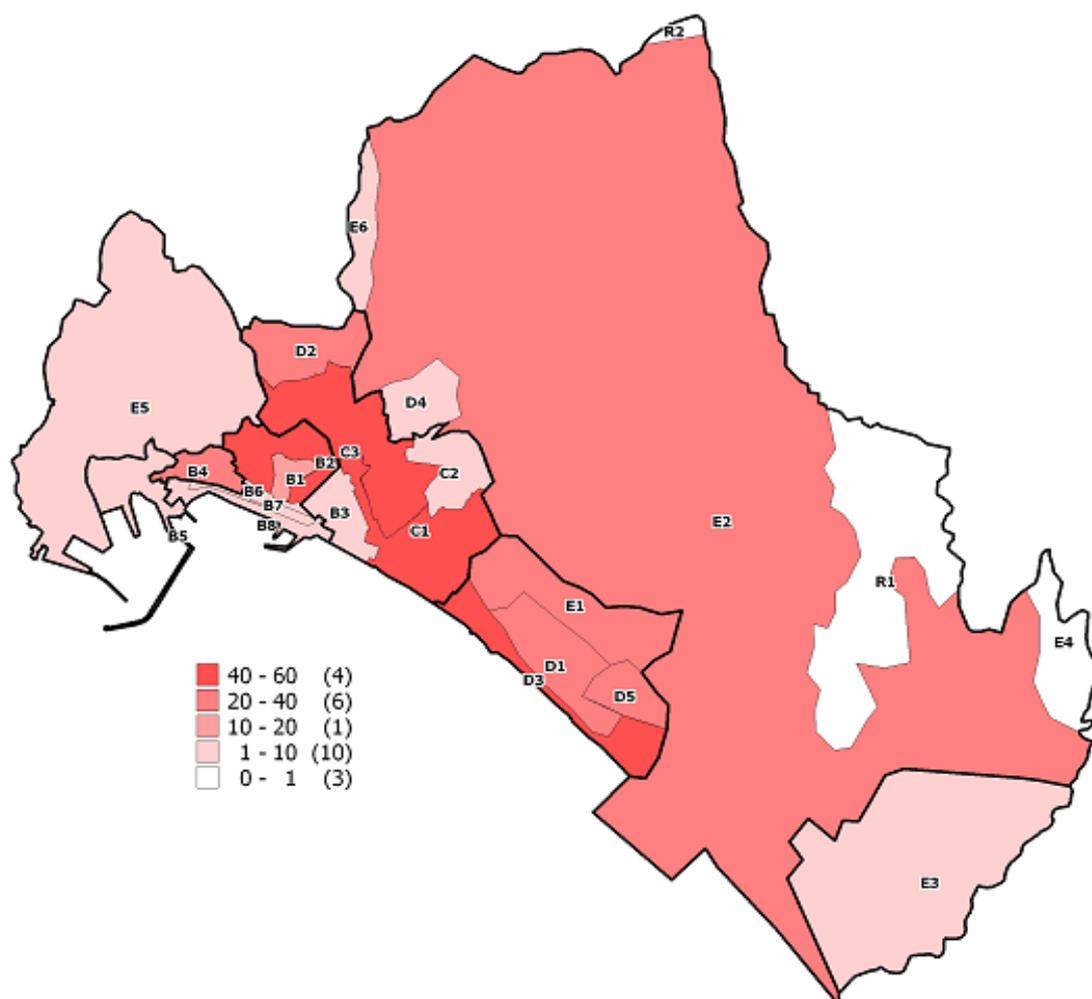
Nel I semestre 2013 nel comune di Salerno sono state registrate 396 compravendite, il 6% in meno rispetto al I semestre 2012; le zone in cui si sono avute più transazioni sono la zona Orientale, Semicentrale e Centrale. Nel semestre di riferimento le quotazioni comunali si sono ridotte quasi del doppio rispetto alla riduzione media provinciale e tale variazione ha interessato tutte le macroaree comunali. In particolare nella zona collinare e nella zona industriale le quotazioni sono diminuite di oltre il 20%.

Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Salerno

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 Storico	24	-30,1%	5,96%	2.513	-9,5%	1,13
Zona Centrale	63	2,4%	16,01%	2.864	-13,2%	1,29
Zona Collinare	42	-35,6%	10,49%	1.619	-26,1%	0,73
Zona Industriale	3	328,9%	0,76%	1.350	-21,0%	0,61
Zona Orientale	132	-1,2%	33,25%	1.968	-13,3%	0,89
Zona Porto	8	-54,9%	2,13%	2.287	-12,1%	1,03
Zona Semicentrale	124	14,4%	31,40%	2.296	-13,9%	1,04
Salerno	396	-6,0%	100,00%	2.217¹²	-14,8%	1,00

Nella Figura 9 è riportata la mappa della distribuzione del NTN nelle 24 zone OMI in cui risulta diviso il territorio comunale. Nelle zone OMI C1 (zona compresa tra vie Torrione, Orofino, Posidonia, Lungomare Marconi), B2 (P. Rotese, Vie Bastioni, S. Benedetto, Costantino, De Granita (Est), Diaz (Sud), Dalmazia, S. Giovanni Bosco, Vocca, Carmine Fino P.zza Naddeo), D3 (Torrione Alto, Lungomare Colombo, Vie Del Pezzo, Trento, Posidonia (Lato Est)), C3 (Zona compresa tra: La Mennola, Via Calcedonia (Lato Nord), Carmine Alto, Rione Produttività) sono state registrate tra 40 e 60 compravendite.

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

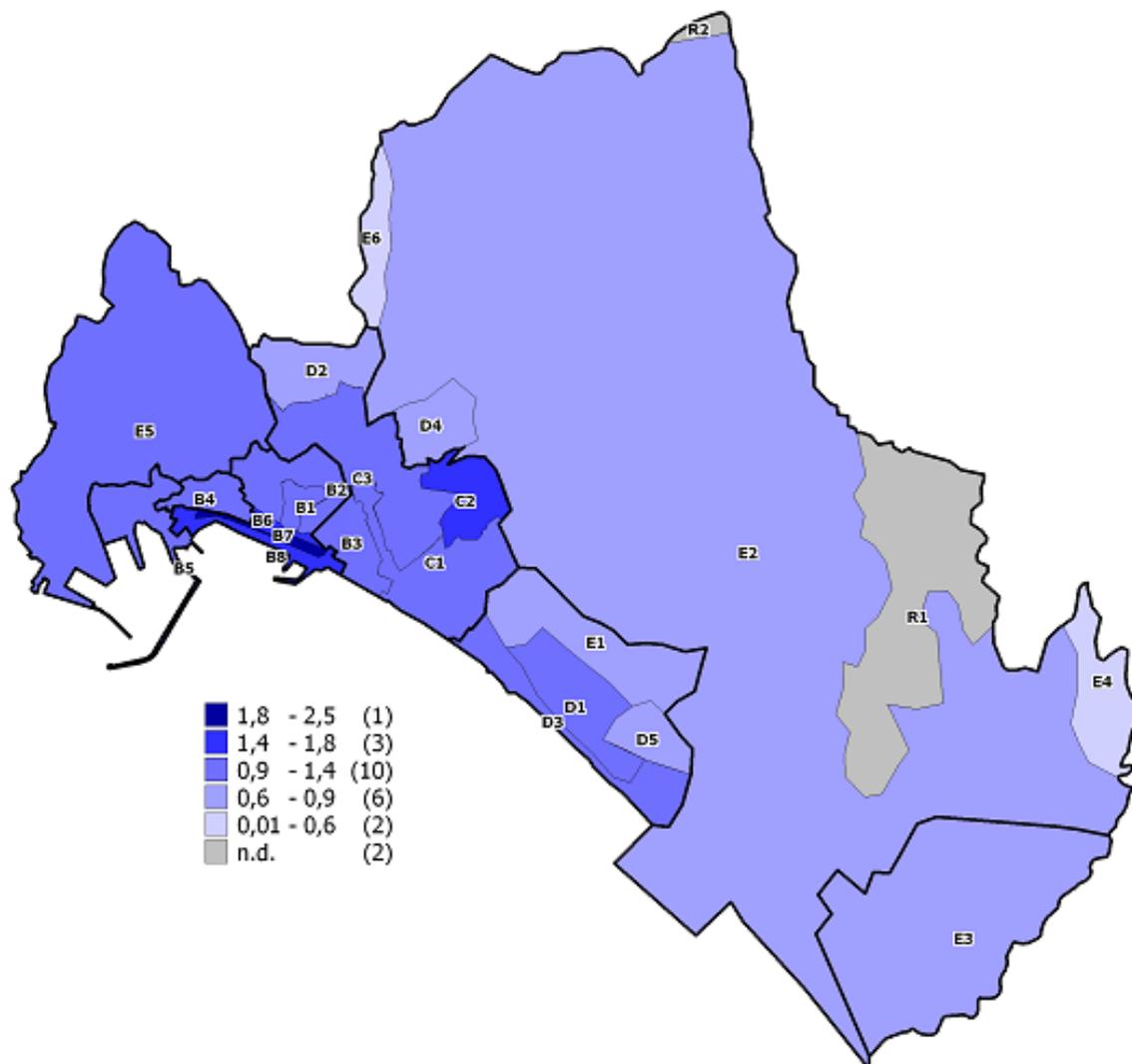


¹² La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).



La zona più prestigiosa del comune è la B7 con quotazioni pari a 4.100 €/m²; nelle zone OMI B6, B8, e C2 le quotazioni oscillano tra i 3.138 e i 3.913 €/m², e tra questa la zona che ha subito una maggiore riduzione delle quotazioni è stata la B6 (-17,3%) rispetto al I semestre 2012 (Figura 10).

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



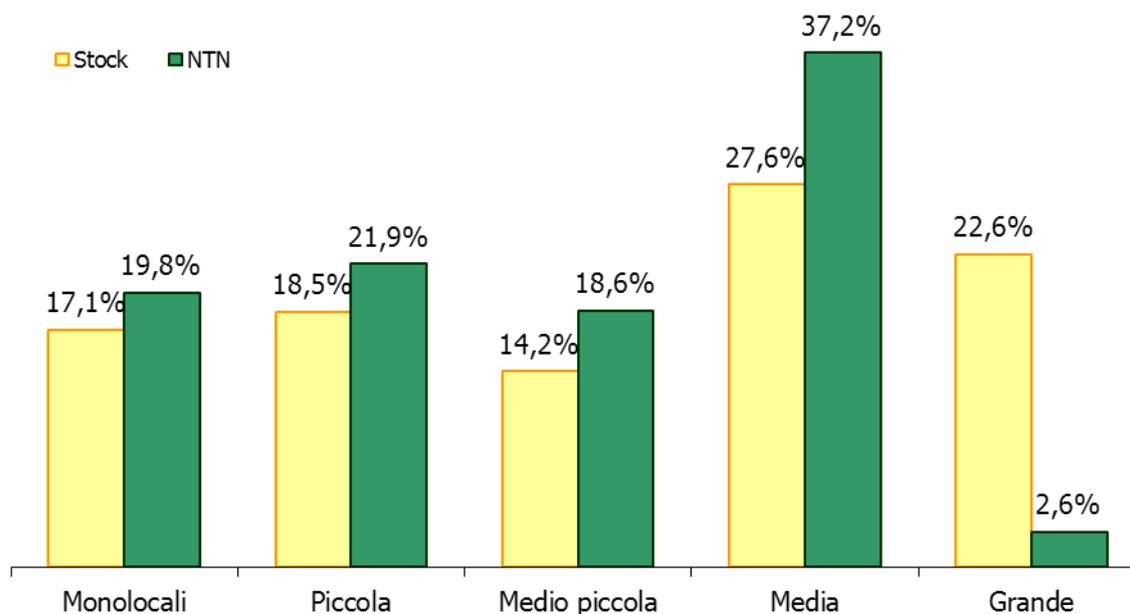


Nella macroarea “Centro Storico” le quotazioni sono superiori alla media comunale, ma hanno subito un calo del -9,5% rispetto al II semestre 2012; il patrimonio abitativo è costituito per la metà da appartamenti di medio - grandi dimensioni e le transazioni nel I semestre 2013 hanno riguardato principalmente abitazioni di taglio medio (37,2%) e piccolo (21,9%).

Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro 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
B4	Centro Storico: da P. Portanuova esclusa, Vie Mercanti, Duomo, P.zze S.Agostino, Luciani, Vie Spinosa, Tasso, Plebiscito	24	-30,1%	5,96%	2.513	-9,5%	1,13
Centro Storico		24	-30,1%	5,96%	2.513	-9,5%	1,13

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



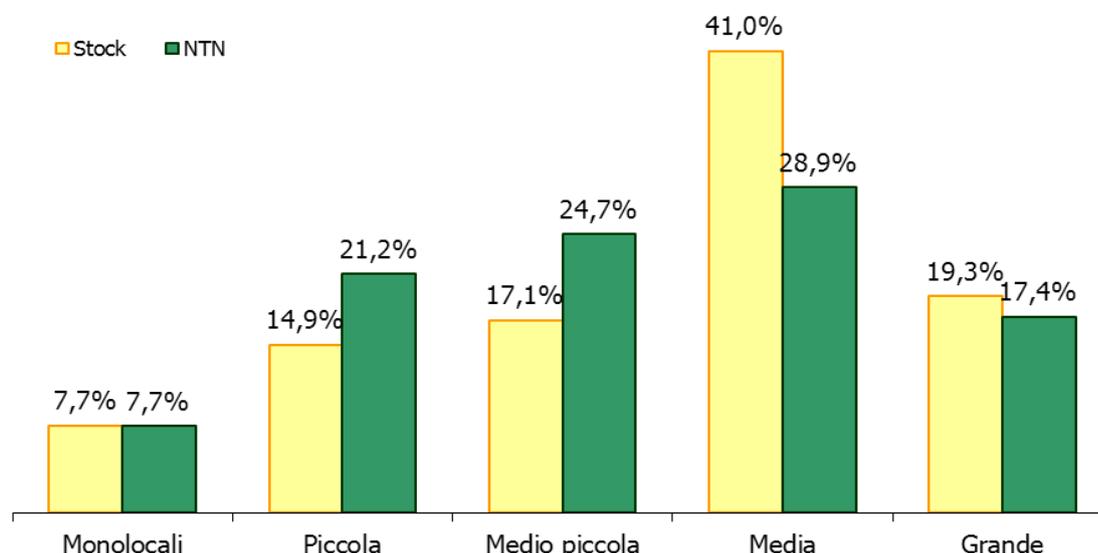


Per la “Zona Centrale” le compravendite risultano in ripresa, ma è stato registrato un andamento disomogeneo tra le zone OMI che ne fanno parte, infatti per le zone più prestigiose del comune B6, B7, B8 c’è stata una riduzione del -30,1% rispetto al I semestre del 2012, mentre per la zona B1 le compravendite sono aumentate del +87,4%. Le quotazioni si sono ridotte in media del -13,2%, le zone OMI in cui si sono ridotte di meno sono la B7 e la B8. Nella zona Centrale il taglio abitativo più diffuso è il medio grande. Le abitazione più scambiate nel I semestre 2013 sono quelle di medie dimensioni (28,9%) e quelle di medie - piccole dimensioni (24,7%).

Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Centrale

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
B1	Zona Compresa tra: Via Dei Principati, P.zza S. Francesco, Vie Costantino, De Granita, Nizza, Diaz (Lato Nord), Quaranta	10	87,4%	2,57%	2.925	-11,4%	1,32
B2	P. Rotese, Vie Bastioni, S. Benedetto, Costantino, de Granita (Est), Diaz (Sud), Dalmazia, S. Giov. B., Vocca, Carmine Fino P. Naddeo	45	1,0%	11,28%	2.625	-15,5%	1,18
B6	Zona compresa tra Corso Vittorio Emanuele, tratto via Cilento da C.so V. Emanuele fino a P.zza XXIV Maggio inclusa	2	-30,1%	0,54%	3.475	-17,3%	1,57
B7	Zona compresa tra: P.zza Mazzini, C.so Garibaldi, Via Roma, Villa Comunale, Lungo Mare Trieste Vie De Felice, Cilento, Velia	2	-30,1%	0,54%	4.100	-1,8%	1,85
B8	Vie da Lungo Mare Trieste A P.zza XXIV Maggio Inclusa, Vie Mauro, Scaramella, Santoro E D Agostino	4	-30,1%	1,08%	3.913	-1,6%	1,76
Zona Centrale		63	2,4%	16,01%	2.864	-13,2%	1,29

Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Centrale





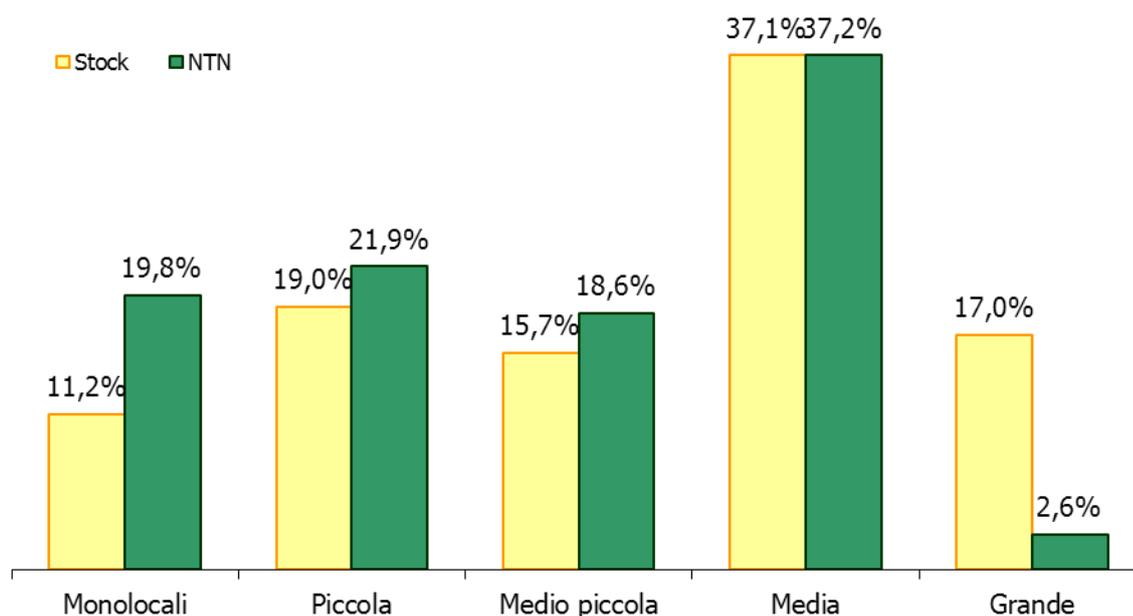
La “Zona Collinare” ha registrato un andamento negativo sia per le compravendite (-35,6%), che per le quotazioni (-26,1%).

Le transazioni immobiliari registrate nella “Zona Collinare” hanno riguardato principalmente abitazioni di medie (37,2%) e piccole dimensioni (21,9%) (Figura 13).

Tabella 19: 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
D4	Strada Comunale Di Giovi e Periferia	3	14,3%	0,81%	1.583	-12,4%	0,71
E2	Brignano Inf. e Sup., Giovi, Matierno, Ogliara	35	-37,2%	8,95%	1.658	-26,8%	0,75
E4	Zone confinanti i Comuni Di S.Cipriano P. e Giffoni V.P.	0	nd	0,00%	1.038	-13,8%	0,47
E6	Zone confinanti il comune di Pellezzano	3	-25,8%	0,74%	1.038	-13,8%	0,47
R1	Colture in pianura	0	-100,0%	0,00%	nd	nd	nd
R2	Colture montane	0	nd	0,00%	nd	nd	nd
Zona Collinare		42	-35,6%	10,49%	1.619	-26,1%	0,73

Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Collinare



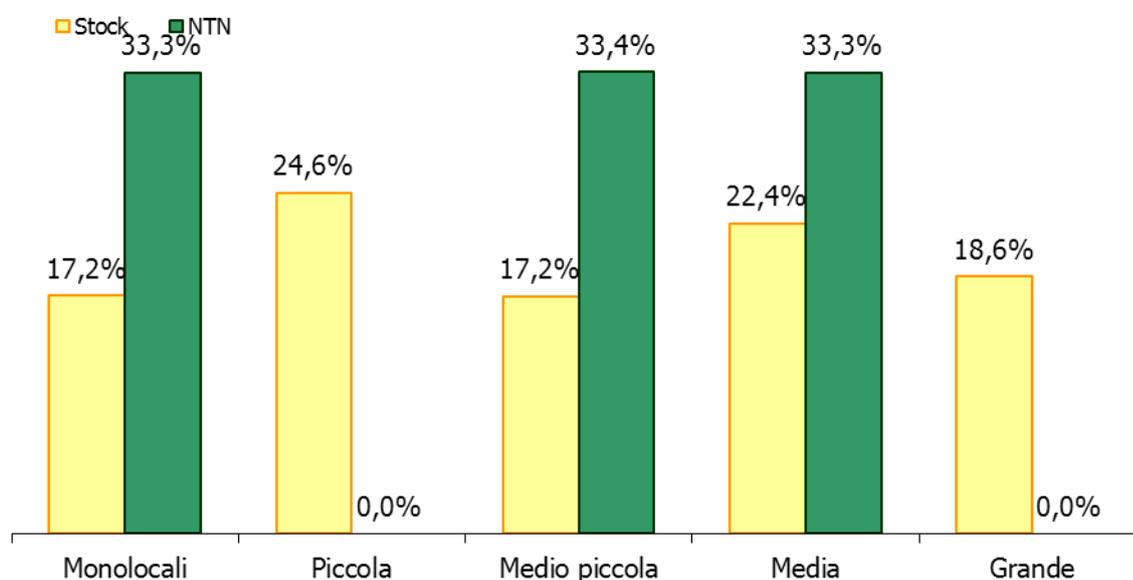


La zona industriale come si evince dal nome non è a vocazione residenziale, infatti vengono scambiate poche unità immobiliari.

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Industriale

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
E3	Via Acquasanta e Strade Limitrofe, S. Leonardo, Fuorni	3	328,9%	0,76%	1.350	-21,0%	0,61
Zona Industriale		3	328,9%	0,76%	1.350	-21,0%	0,61

Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Industriale



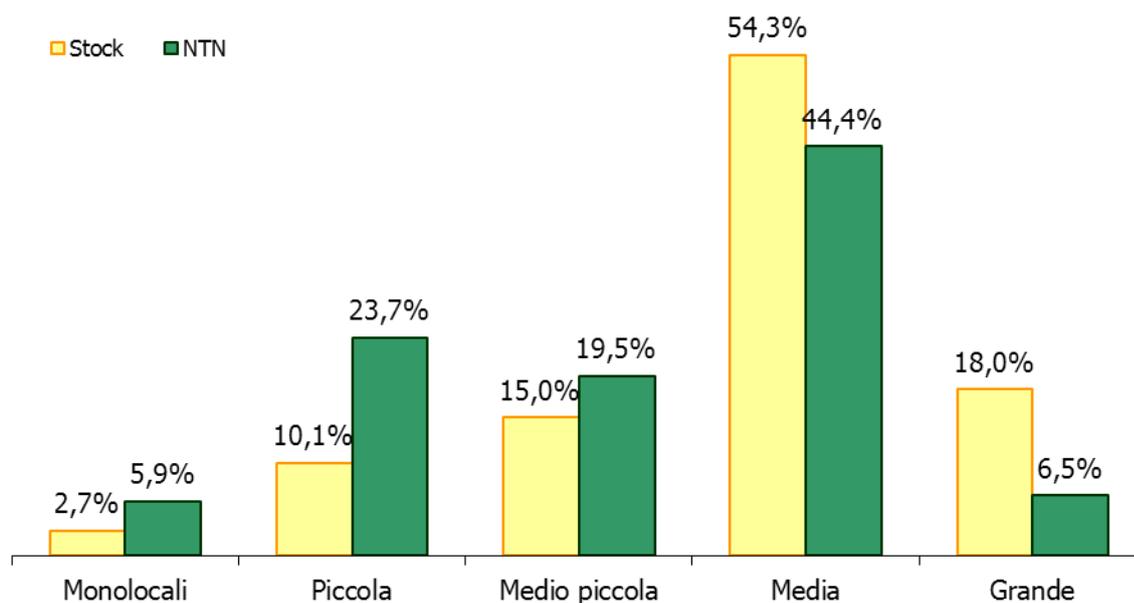


Nella “Zona Orientale” le transazioni sono diminuite del -1,2% rispetto al I semestre 2012. Anche in questa macroarea comunale l’andamento è disomogeneo tra le zone OMI: le transazioni sono aumentate nella D3 e nella D5, diminuite nella D1 e nella E1. Le quotazioni si sono ridotte del -13,3% in maniera abbastanza uniforme tra le varie zone OMI. Gli appartamenti di medie dimensioni sono i più diffusi e anche i più compravenduti nella “Zona Orientale” (44,4%).

Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona 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
D1	Zona compresa tra: Vie Mauri, L. Angrisani, S.Margherita, Rescigno	28	-22,1%	7,09%	2.008	-12,7%	0,91
D3	Torrione Alto, Lungomare Colombo, Vie Del Pezzo, Trento, Posidonia (Lato Est)	44	29,5%	11,12%	2.192	-12,6%	0,99
D5	Mariconda e Periferia	25	292,1%	6,23%	1.600	-13,9%	0,72
E1	Quartieri: Italia, Europa, S. Eustachio	35	-38,8%	8,80%	1.858	-14,2%	0,84
Zona Orientale		132	-1,2%	33,25%	1.968	-13,3%	0,89

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Orientale



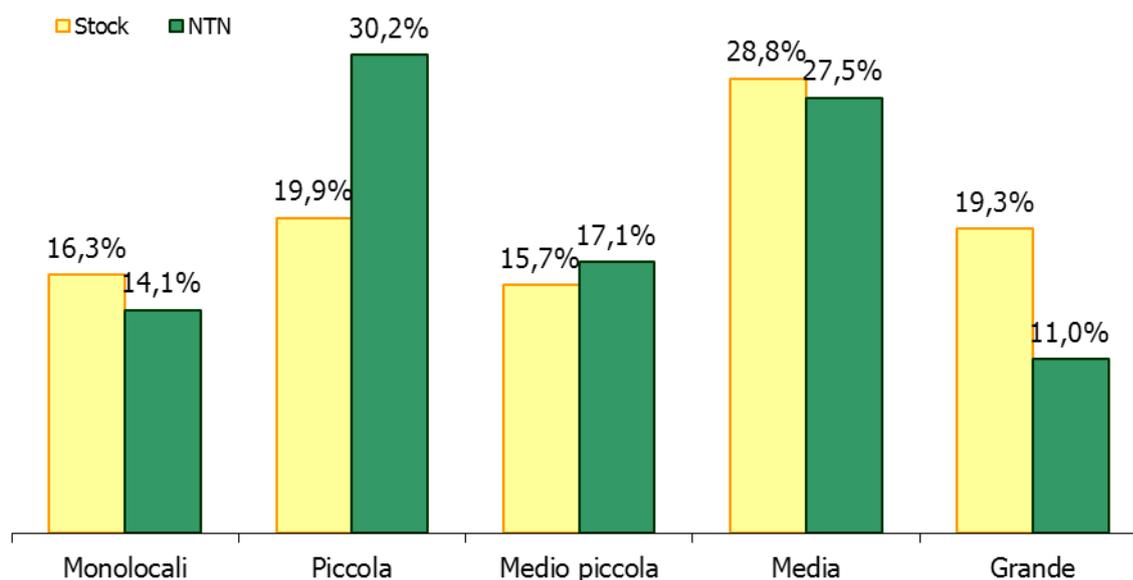


Nella “Zona Porto” le compravendite si sono ridotte di oltre la metà (-54,9%), mentre le quotazioni si sono ridotte nella B5 e sono aumentate nella zona E5. Il patrimonio abitativo di questa zona è costituito principalmente dal taglio medio, ma sono molto diffuse anche le piccole e grandi dimensioni. Le abitazioni più compravendute sono di piccole (30,2%) e medie dimensioni (27,5%).

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Porto

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
B5	Porto Molo Di Levante, L.Go Pioppi Incluso, Fino A Trav. Odierno	7	-39,1%	1,88%	2.250	-18,9%	1,01
E5	Canalone, Croce	1	-84,6%	0,25%	2.375	8,6%	1,07
Zona Porto		8	-54,9%	2,13%	2.287	-12,1%	1,03

Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Porto



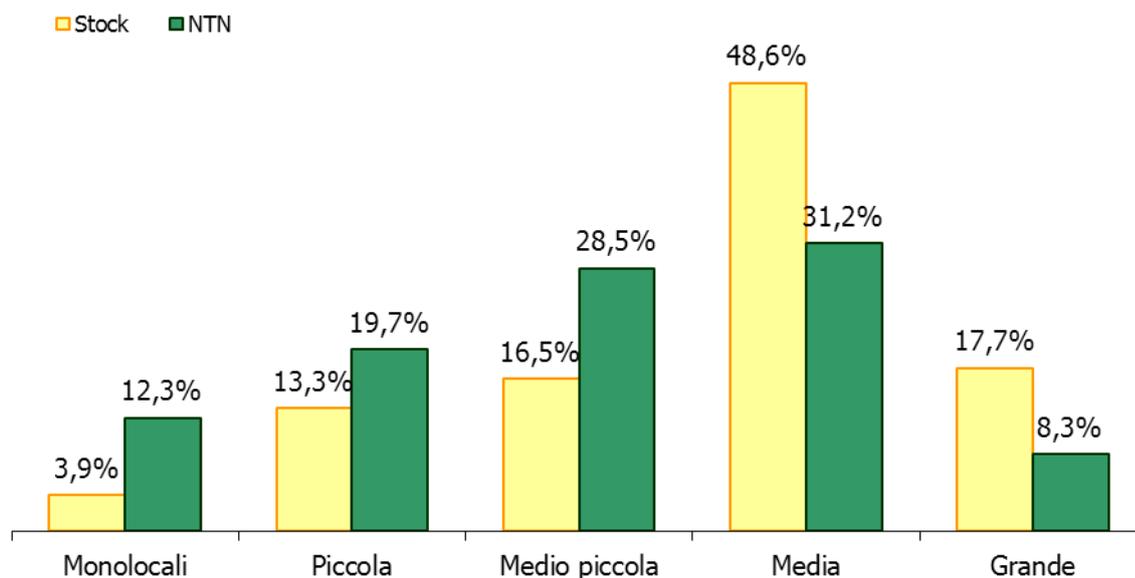


Nella "Zona Semicentrale" il numero di transazioni registrate nel I semestre 2013 è aumentato rispetto al semestre di riferimento dell'anno precedente (+14,4%), mentre le quotazioni sono diminuite (-13,9%). L'andamento delle quotazioni interessa tutte le zone, mentre le transazioni sono aumentate nelle zone C1, C3 e D2. In questa zona prevale la media quadratura e anche negli scambi avviene lo stesso.

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

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
B3	Gelsi Rossi (Lato Nw), Torrione, Mazzara_ Stazione Ferroviaria, Via Posidonia, Via Baratta	7	-25,2%	1,82%	2.433	-17,0%	1,10
C1	Compresa tra: Vie Torrione (Da Carnale), Orofino (Fino Ferrovia), Posidonia (Ovest Fino V. Ventimiglia) L.Mare Marconi	48	12,1%	12,18%	2.250	-16,1%	1,01
C2	Sala Abbagnano, Via Casa Manzo, Tratto Est di Via Belvedere	4	-39,5%	1,08%	3.138	-6,0%	1,42
C3	Zona compresa tra: La Mennola, Via Calcedonia (Lato Nord), Carmine Alto, Rione Produttivita	41	5,2%	10,35%	2.308	-10,9%	1,04
D2	S. Vito, Gelso	24	135,8%	5,97%	1.883	-14,4%	0,85
Zona Semicentrale		124	14,4%	31,40%	2.296	-13,9%	1,04

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Semicentrale



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 <i>stock</i> 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.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali Salerno	7
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali	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	10
Figura 8: Mappa delle macroaree urbane di Salerno	18
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	19
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013	20
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Storico	21
Figura 12: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Centrale.....	22
Figura 13: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Collinare	23
Figura 14: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Industriale	24
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Orientale	25
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Porto.....	26
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Semicentrale	27

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 Agro Nocerino - Sarnese	11
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alburni - Tanagro	11
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto e Medio Sele.....	12
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Calore Salernitano.....	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Costa	13
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Interno	14
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costiera Amalfitana.....	15
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Policastro	15
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti Picentini.....	16
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana del Sele	16
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle Dell'Irno.....	16
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vallo di Diano	17
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Salerno	19
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico.....	21
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Centrale	22
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare.....	23
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Industriale.....	24
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Orientale	25
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Porto	26
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Semicentrale	27