

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II 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 II 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.....	8
4	Mercato del comune di Napoli	21
5	Note metodologiche	41

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II 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;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ 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.

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 secondo semestre 2013, valutando le differenze tra capoluoghi e restanti comuni anche in relazione agli anni precedenti².

Nel seguito si riportano tre tabelle inerenti NTN, quotazioni medie e IMI riferite 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 II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN regione
Avellino	946	-10,9%	0,47%	136	-6,5%	0,21%	810	-11,6%	0,59%
Benevento	618	-19,0%	0,31%	125	-34,3%	0,19%	493	-13,9%	0,36%
Caserta	1.899	-8,4%	0,94%	211	13,9%	0,32%	1.688	-10,6%	1,24%
Napoli	6.062	-21,2%	3,00%	2.358	-34,4%	3,59%	3.704	-9,6%	2,72%
Salerno	2.577	-4,9%	1,28%	419	-5,3%	0,64%	2.158	-4,8%	1,58%
Totale Campania	12.102	-15,4%	5,99%	3.249	-28,7%	4,94%	8.853	-9,1%	6,50%
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%

Il mercato immobiliare campano, con poco più di 12.000 compravendite normalizzate nel secondo semestre 2013, di cui più della metà solo nella provincia di Napoli³, ha rappresentato circa il 6,0% del totale italiano, con una percentuale inferiore rispetto ai semestri precedenti, avendo registrato una diminuzione degli scambi immobiliari superiore al 15%, cioè oltre il doppio di quello nazionale. Tuttavia, c'è da rilevare che nel semestre di confronto il dato complessivo della provincia partenopea era fortemente influenzato dal valore del capoluogo, falsamente elevato per le dismissioni del patrimonio comunale (piano ERP): infatti, la provincia di Napoli ha accusato una flessione molto rilevante, specialmente se rapportata agli altri comprensori regionali, Salerno in *primis*, e alla media nazionale. La non rilevanza statistica del confronto sulle transazioni emerge in maniera ancora più lampante analizzando il dato dei capoluoghi: sembrerebbe che nel volgere di un anno la città di Napoli abbia perso più di un terzo del volume di scambi residenziali, in aperta discrasia col resto d'Italia, meno del 5% per i capoluoghi.

L'anomalia del dato di Napoli, che per la sua rilevanza numerica (quasi il 20% del totale regionale) influenza tutte le altre percentuali in cui è incluso, viene “smascherato” dal rendiconto del resto della provincia, inferiore al 10%, non dissimile dai corrispondenti valori regionale e nazionale.

L'ordine in termini di compravendite nei cinque comprensori campani risulta identico per tutti e tre i raggruppamenti (provincia, capoluogo, restanti comuni), con la seconda piazza salda in capo alla 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.

Tutte le province hanno fatto registrare il minor numero di compravendite semestrali dal 2004, con le province di Caserta e Napoli che hanno nell'arco dei dieci anni visto diminuire di oltre il 50% il numero totale di compravendite.

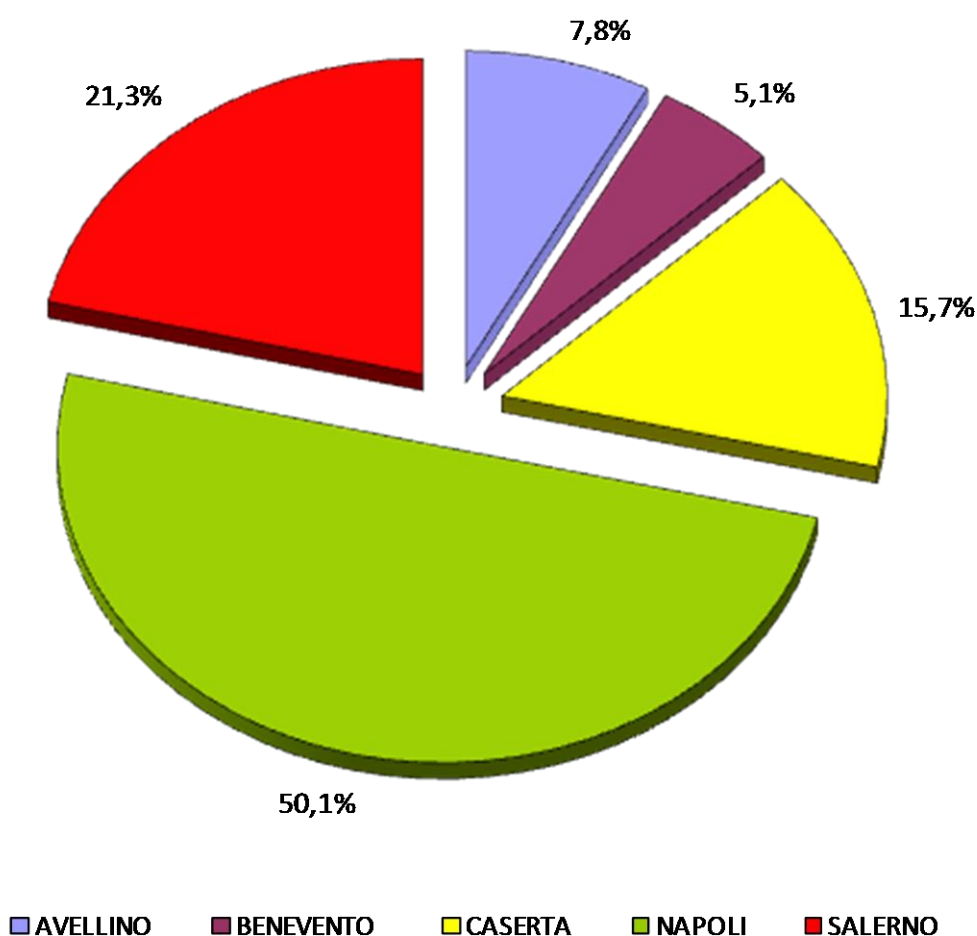
² Per il parametro NTN si è considerata significativa la comparazione con l'omologo semestre dell'anno precedente (secondo 2012), mentre le quotazioni sono state rapportate al semestre immediatamente precedente (primo 2013). Inoltre, al fine di avere un'omogenea lettura dei dati delle diverse province, 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 quattordici posti regionali per numero di abitanti ben dieci comuni sono della Provincia di Napoli: i restanti sono gli altri quattro capoluoghi di provincia.

Complessivamente la provincia di Napoli rappresenta il 3% degli scambi nazionali, con percentuale maggiore per il capoluogo. Oltre a quella partenopea anche la provincia di Salerno ha superato nel periodo in esame la soglia dell'1% come percentuale di NTN nazionale, grazie principalmente al contributo dei restanti comuni della provincia (inversamente a quanto accade per Napoli).

In Figura 1 è rappresentata l'incidenza di ogni provincia sulle compravendite regionali. La suddivisione della "torta" delle compravendite nelle cinque province, a parte gli ultimi semestri, in cui si erano concretizzate le dismissioni dell'edilizia residenziale pubblica del capoluogo (Piano E.R.P.), è generalmente abbastanza costante, con piccoli scostamenti. La provincia di Napoli si attesta pochissimo al di sopra della metà delle transazioni regionali, concentrate per quasi i due quinti nel capoluogo⁴; la provincia di Salerno ha superato un quinto del totale degli scambi, mentre in questo semestre nessuna ha partecipato per meno del 5% al mercato residenziale della regione.

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



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 quasi il doppio⁵, dell'aggregazione dei restanti comuni, segnale della forte valenza economica del centro amministrativo rispetto all'*hinterland*. Napoli conserva la *leadership* regionale tra i capoluoghi, ma Salerno conserva una quotazione media elevata, superiore ai 2.000 €/m².

⁴ L'incidenza degli altri capoluoghi sul NTN provinciale è, invece, tra il 10 e il 20%.

⁵ Il dato è ancora più rilevante se si ricorda la presenza di località turistiche dalle quotazioni ben superiori al capoluogo (Amalfi, Positano, ecc.).



Sia Napoli, sia la sua provincia sono stati contrassegnati per il sesto semestre consecutivo da un calo delle quotazioni, seppur contenuto entro limiti fisiologici per la congiuntura economica, mentre le province di Benevento e Caserta sembrano aver meno risentito della crisi immobiliare in termini di quotazioni.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Avellino	808	-3,2%	110,48	1.374	-2,2%	125,68	739	-3,4%	107,54
Benevento	1.239	0,1%	221,22	1.660	0,9%	189,76	1.150	-0,2%	232,93
Caserta	1.062	-0,8%	150,46	1.730	-0,3%	154,57	998	-0,9%	149,79
Napoli	1.829	-3,0%	122,90	2.309	-3,1%	115,62	1.602	-2,8%	128,43
Salerno	1.170	-2,3%	115,76	2.109	-4,1%	98,45	1.060	-1,8%	120,70

Il dato del numero di transazioni non sempre è idoneo a definire la reale propensione agli scambi di un determinato ambito territoriale, se non comparato allo *stock* immobiliare, cioè a quello che materialmente potrebbe essere immesso sul mercato. Nella tabella sottostante è esplicitato l'indice IMI, cioè "l'intensità" del mercato, sempre nei tre raggruppamenti: intera provincia, capoluoghi, comuni non capoluogo.

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Avellino	1.957	-10,3%	0,79%	301	-8,0%	1,11%	1.656	-10,7%	0,75%
Benevento	1.277	-14,0%	0,78%	293	-15,8%	1,03%	984	-13,4%	0,73%
Caserta	3.968	-13,9%	0,86%	405	-8,5%	1,00%	3.563	-14,4%	0,85%
Napoli	13.199	-12,1%	0,98%	5.585	-15,2%	1,28%	7.614	-9,7%	0,83%
Salerno	5.181	-9,2%	0,87%	815	-5,6%	1,31%	4.366	-9,8%	0,82%
Totale Campania	25.583	-11,8%	0,91%	7.399	-13,6%	1,25%	18.183	-11,0%	0,82%
Totale Italia	406.928	-9,2%	1,20%	134.542	-6,7%	1,45%	272.386	-10,5%	1,10%

Oltre all'IMI, gli stessi dati delle transazioni sono analizzati in Tabella 3 su base annua. Anche per quest'arco temporale le variazioni provinciali sono ampiamente negative, ma comparabili o di non molto superiori alle percentuali nazionali.

Incentrando l'osservazione sull'IMI non si notano scarti percentuali rilevanti all'interno dei tre raggruppamenti nel 2013. Per le province si va dallo 0,78% di quella sannita allo 0,98% di quella partenopea, mentre per i non capoluoghi dallo 0,73% dei comuni del Beneventano allo 0,85% di quelli in Terra di Lavoro. Solo a livello di capoluoghi si registrano IMI superiori all'unità, con la punta a Salerno, oltre 1,30%.

Importante rilevare come i dati di IMI siano sempre ben al di sotto delle medie nazionali, con un *gap* inferiore per i capoluoghi, 0,20 p.p.

I grafici polari nelle figure di seguito rappresentate consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale (1,20%) e regionale (0,91%) con l'IMI delle singole province della Campania per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).

Per i non-capoluoghi è subito evidente come ci sia una sostanziale uniformità, posta ad un livello inferiore alla media regionale. Meno uniforme la spezzata relativa ai capoluoghi, con Salerno e Napoli che oltrepassano nel 2013 la media nazionale, come già accaduto l'anno precedente.

Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi

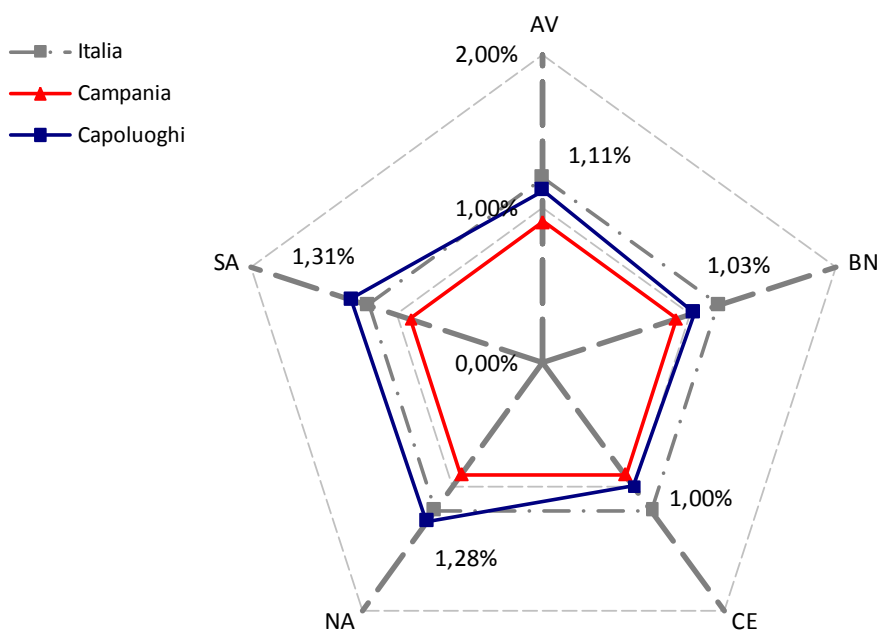
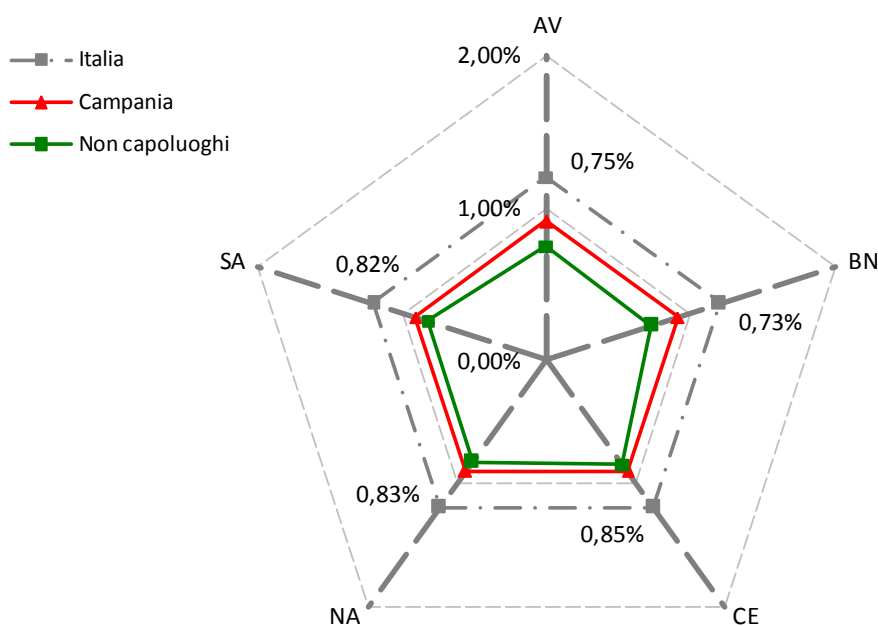


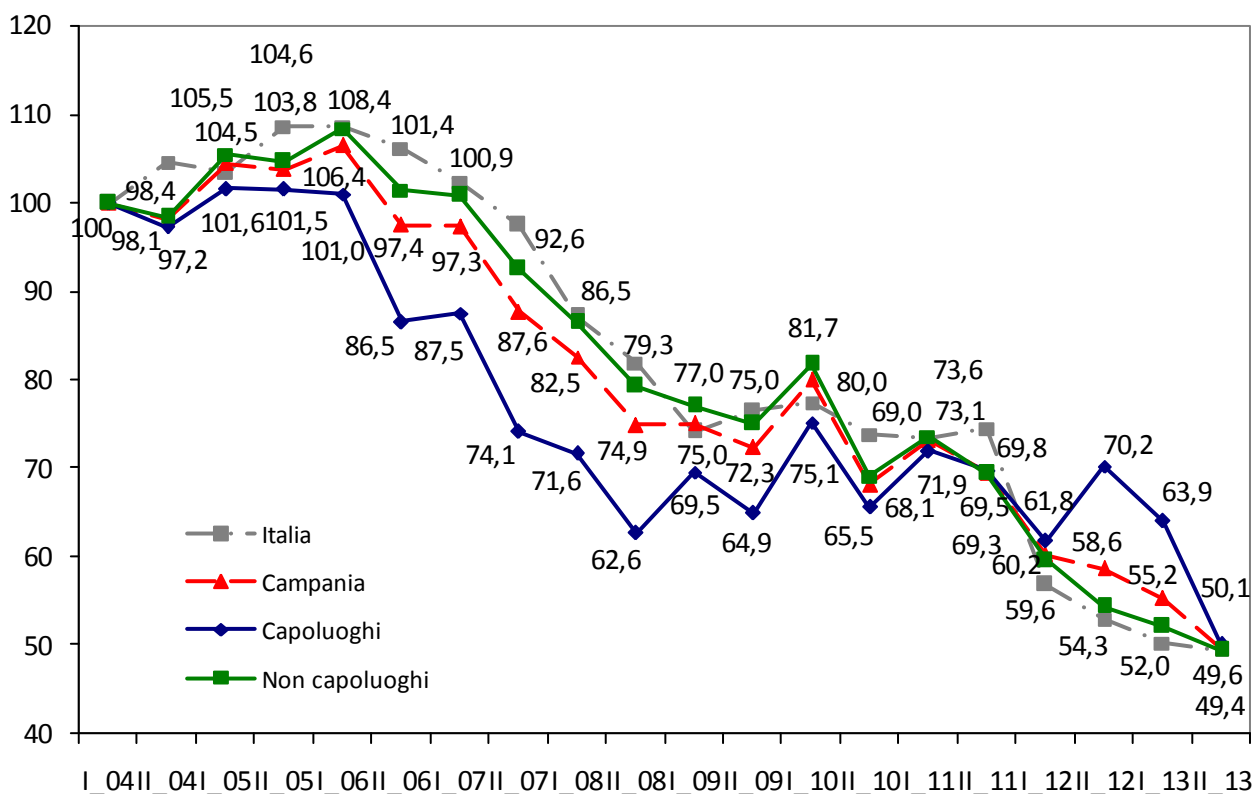
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi



In Figura 4 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, ma il Piano ERP di Napoli, con oltre un migliaio di transazioni residenziali, ha completamente falsato la statistica per i capoluoghi, e conseguentemente anche per l'intera regione, nei due semestri successivi. Poiché Napoli rappresenta quasi i tre quarti delle compravendite totali dei capoluoghi campani e circa un quinto di quelle regionali, si comprende facilmente la forte influenza delle vicende partenopee sul diagramma in esame, nella cui parte terminale si evince in maniera lampante l'andamento "drogato" delle linee spezzate a fine 2012 ed inizio 2013, ad eccezione di quella per i non capoluoghi. "Magicamente", riportata ad un livello fisiologico la dismissione del patrimonio del Comune di Napoli, le tre linee sono tornate quasi perfettamente a convergere, non solo tra loro, ma anche con l'indice nazionale; purtroppo, però, dopo dieci anni dall'inizio delle considerazioni statistiche il punto di convergenza è situato in prossimità del dimezzamento degli scambi commerciali.

Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



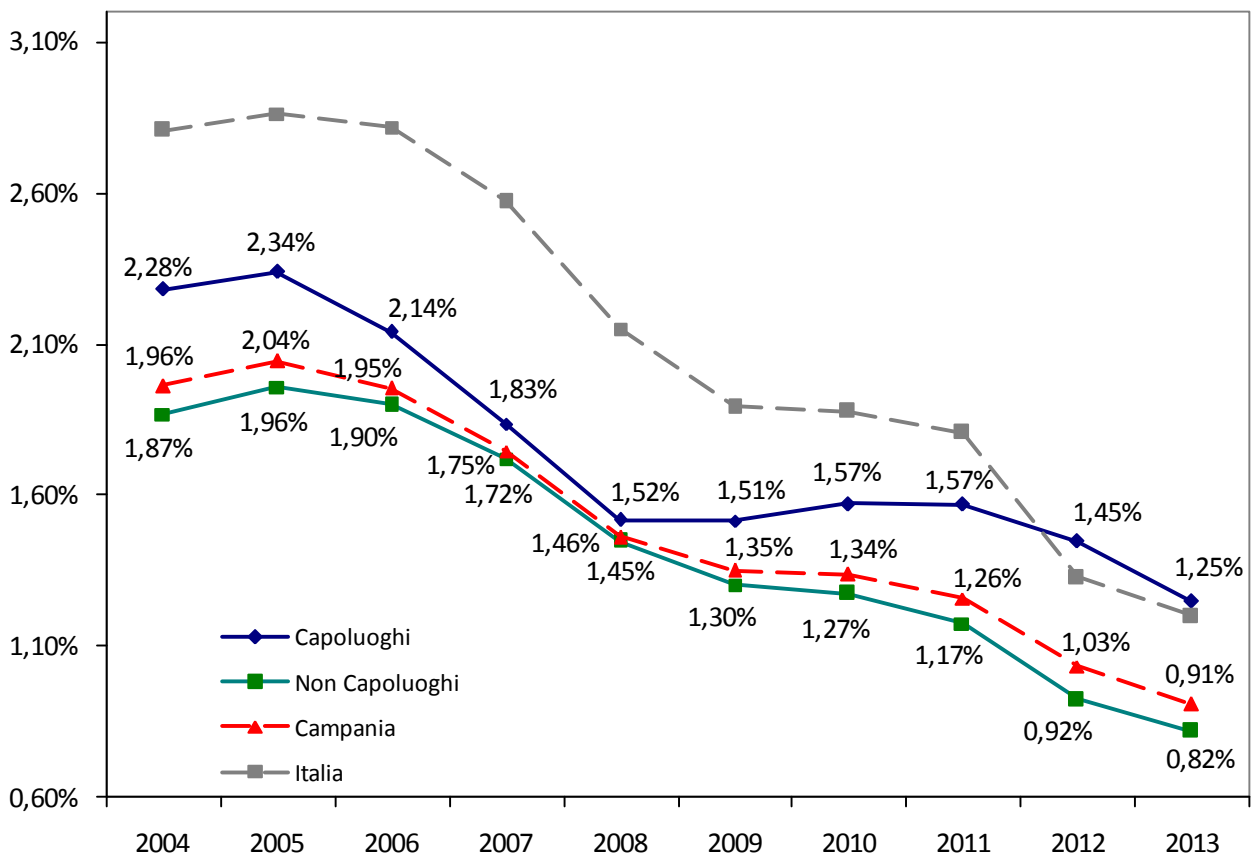
Il grafico della Figura 5 raffigura l'evoluzione dell'IMI negli ultimi dieci anni, che necessariamente ricalca quella del NTN, in virtù dell'aumento progressivo non trascendentale dello stock immobiliare⁶. Essendo il dato annuale e non semestrale, non si riscontrano quelle fluttuazioni nelle transazioni evidenziate nella figura precedente, dove si riscontra generalmente un NTN superiore nel primo semestre. Tutte le curve hanno evidenziato un massimo nel 2005, con una discesa non costante che ha manifestato il suo *annus horribilis* nel 2008 (mediamente 0,30 punti percentuali in meno). E' evidente come il livello degli scambi immobiliari in Campania sia stato marcatamente inferiore alla media nazionale nel periodo esaminato.

⁶ Dal 2004 lo stock regionale è aumentato di poco più del 14%.

Questo *gap* considerevole è andato progressivamente diminuendo in particolare per i capoluoghi (0,63 p.p. nel 2008) essendosi riscontrata per questi ultimi una tendenziale stabilità dell'IMI dal 2008. Addirittura, grazie anche all'effetto Piano ERP di Napoli, negli ultimi due anni l'IMI dei capoluoghi campani è stato superiore a quello nazionale complessivo.

Si noti dal grafico come i capoluoghi abbiano avvertito prima la crisi, con rilevanti contrazioni consecutive negli scambi residenziali nel triennio 2006-2008, tanto da passare da 0,38 punti percentuali di differenza nell'IMI con il resto della regione, la cui curva rispecchia maggiormente l'andamento generale italiano, a soli 0,07 p.p. nel 2008. Nei successivi cinque anni tale divario è risalito, anche non volendo considerare il contributo ERP, ai livelli iniziali del 2004.

Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi

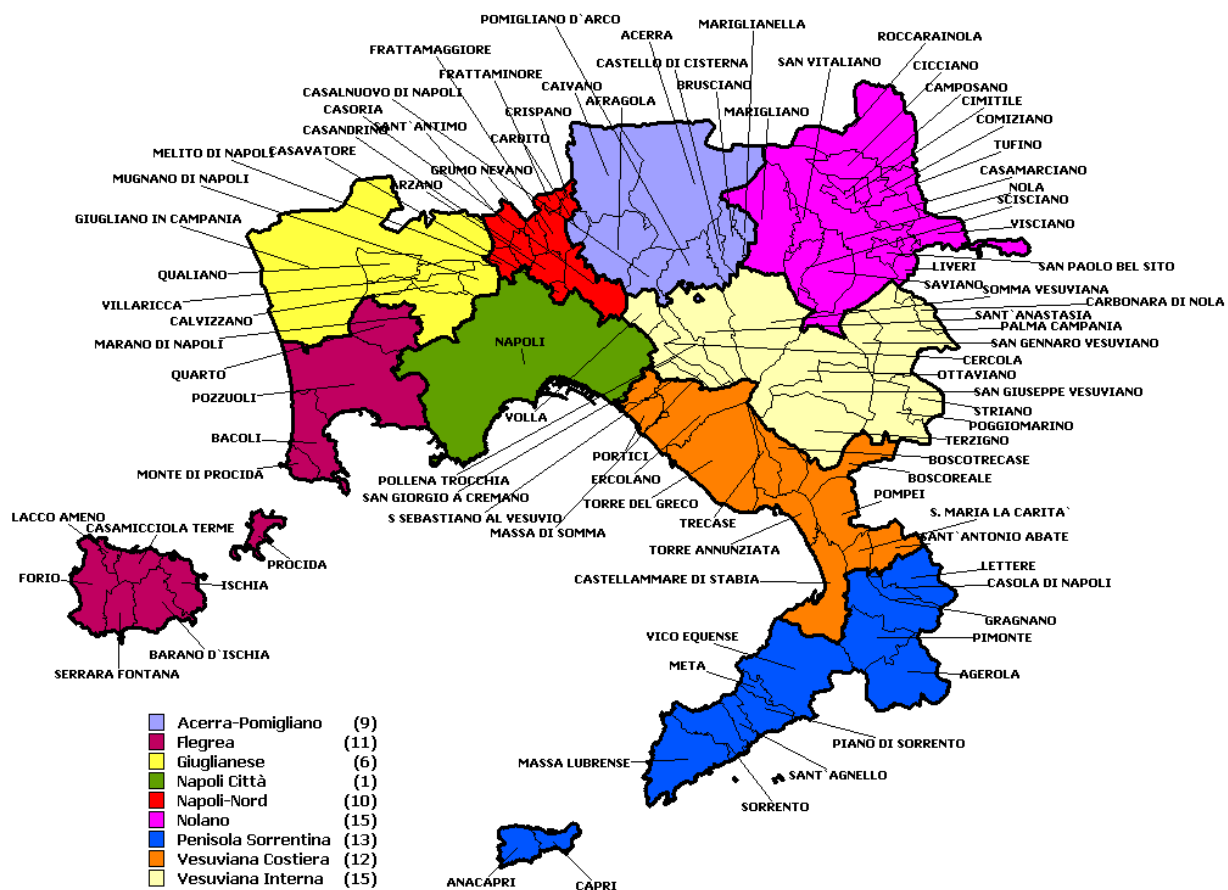


3 Mercato provinciale

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 6 è riportata la suddivisione con il nome di ogni comune e la numerosità per macroarea.

Figura 6: 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 omogenee⁷.

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.

⁷ 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.

In Tabella 4 sono indicati valori e variazioni di NTN e quotazioni per ogni singola macroarea.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Acerra-Pomigliano	605	-7,3%	9,98%	1.255	-1,6%	127,0
Flegrea	368	-6,4%	6,07%	2.288	-3,8%	147,9
Giuglianese	543	-21,4%	8,96%	1.315	-2,5%	129,0
Napoli Capoluogo	2.358	-34,4%	38,90%	2.309	-3,1%	115,6
Napoli Nord	410	-3,7%	6,77%	1.282	-3,4%	122,3
Nolana	272	-8,7%	4,48%	967	-1,9%	113,1
Penisola Sorrentina	224	-4,1%	3,70%	3.175	-4,0%	142,1
Vesuviana Costiera	896	10,6%	14,78%	1.716	-2,3%	119,3
Vesuviana Interna	386	-35,1%	6,37%	1.095	-1,9%	116,9
Provincia di Napoli	6.062	-21,2%	100,00%	1.829	-3,0%	122,9

Ad eccezione della macroarea Vesuviana Costiera, negli altri raggruppamenti emerge un diffuso calo dei trasferimenti immobiliari, particolarmente rilevante in due aree agli antipodi della provincia: Giuglianese e Vesuviana Interna. Per la seconda, normalmente già non molto "vivace" come numero di transazioni, influisce il saldo nettamente negativo del Comune di Volla, confinante col capoluogo e interessato nei precedenti semestri dalle dismissioni ERP. A differenza delle ultime rilevazioni, il Piano ERP⁸, 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.

Il dato di NTN complessivo per Napoli Capoluogo è solo in parte falsato dalle cospicue dismissioni del patrimonio comunale avvenute nel semestre preso a riferimento (2° 2012): è comunque molto più basso rispetto a prima che iniziassero le dismissioni e di oltre il 20% inferiore al minimo precedente, registrato nella seconda metà del 2008. Nel corso dell'ultimo decennio, solo due volte si erano annotate meno di tremila scambi residenziali in un semestre, ma solo per poche decine di unità: il valore di circa 2350 transazioni su base semestrale costituisce un serio campanello d'allarme sull'acuirsi della crisi immobiliare.

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

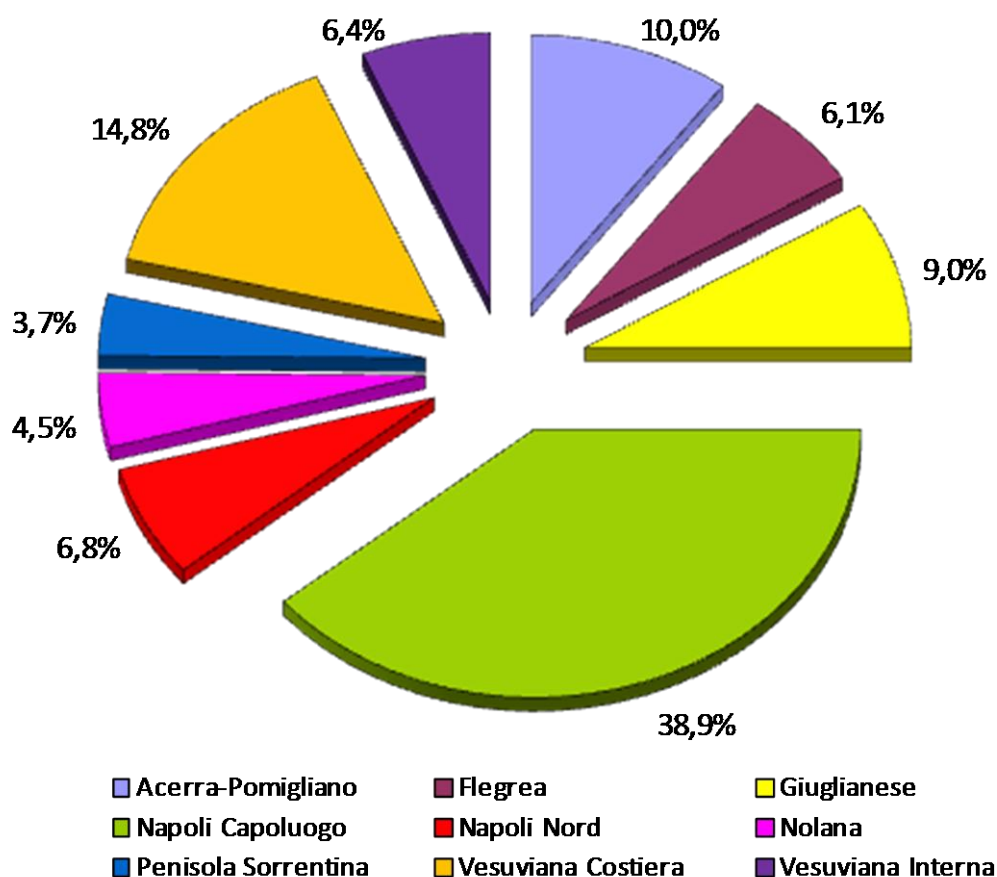
In valore assoluto la città partenopea ha rappresentato quasi il 39% delle compravendite totali (Figura 7), percentuale allineata ai semestri *ante* Piano ERP. Il comprensorio Vesuviano Costiero rimane come nei semestri precedenti l'unica altra macroarea sopra la soglia del 10%⁹; al lato opposto Nolano e Penisola Sorrentina non superano il 4%.

⁸ 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.

⁹ In alcuni semestri precedenti anche il Giuglianese e Acerra-Pomigliano avevano rappresentato una quota superiore al 10% del NTN provinciale.



Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali



In Tabella 5 si estende il ragionamento sull'IMI alle macroaree provinciali, valutando anche la variazione annuale delle transazioni.

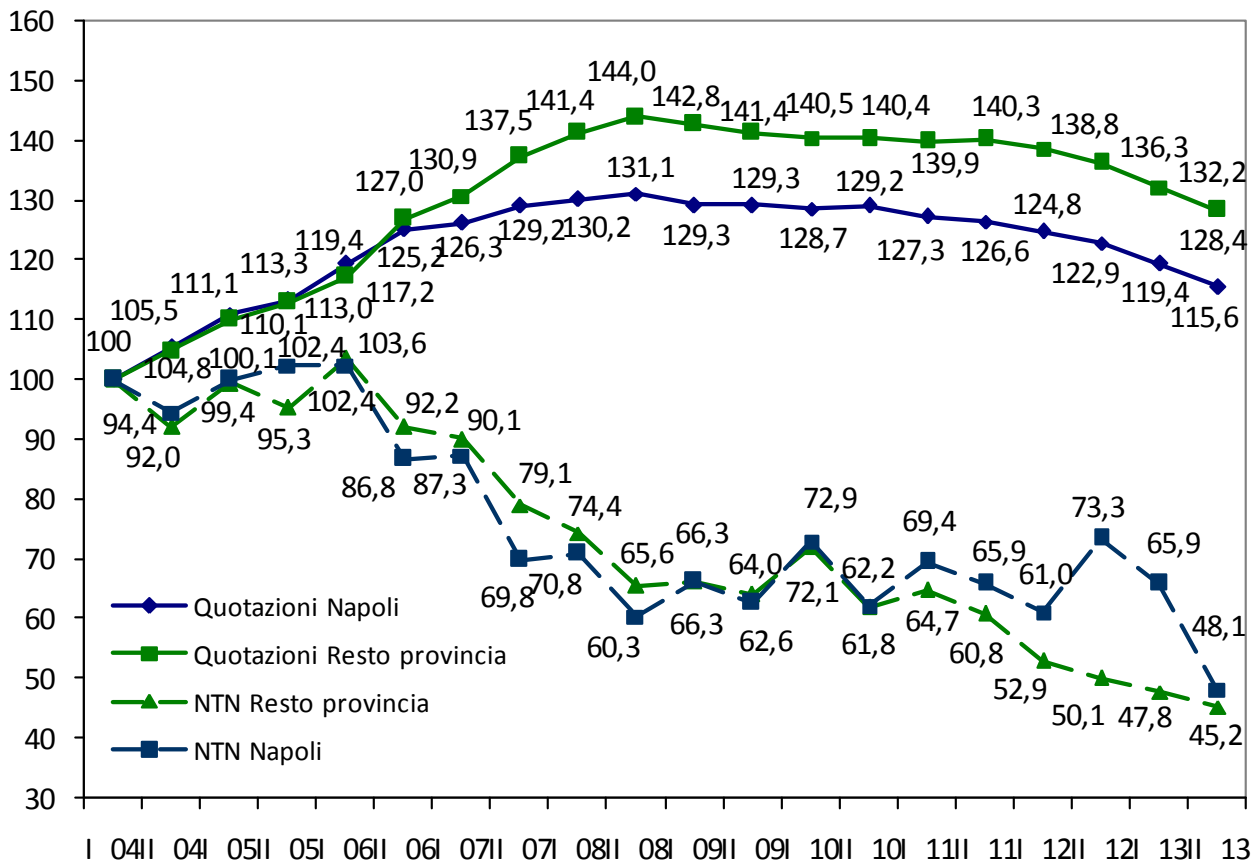
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Acerra-Pomigliano	1.209	-5,2%	0,95%
Flegrea	730	-15,8%	0,67%
Giuglianese	1.156	-17,0%	1,03%
Napoli Capoluogo	5.585	-15,2%	1,28%
Napoli Nord	896	1,4%	0,76%
Nolana	560	-12,0%	0,81%
Penisola Sorrentina	451	-2,1%	0,60%
Vesuviana Costiera	1.778	-1,8%	0,91%
Vesuviana Interna	834	-24,5%	0,74%
Provincia di Napoli	13.199	-12,1%	0,98%

Costatato che l'ordine di classifica in termini di NTN per l'intero anno solare è identico a quello dell'ultimo semestre, si rileva che hanno tutte marcato una diminuzione negli scambi, ad eccezione della Napoli Nord, seppur per una manciata di transazioni. Da rilevare che, mentre nelle macroaree lungo la costa a sud di Napoli (Ves. Costiera e Pen. Sorrentina) i cali sono stati molto contenuti, dall'altro versante (Flegrea e Giuglianese) le diminuzioni sono state più cospicue.

Ma più che le variazioni di NTN è l'IMI che ci aiuta a rilevare "il polso" dell'andamento immobiliare di ogni singola macroarea. Capoluogo a parte, solo il Giuglianese perviene con un valore sopra il limite dell'1%, anche se sarebbe lecito aspettarsi un valore superiore in considerazione della più intensa attività edilizia degli ultimi anni, considerata la vicinanza al capoluogo e la più ampia disponibilità di aree pianeggianti e non vincolate, discorso che potrebbe essere analogamente valido anche per la macroarea Acerra-Pomigliano: infatti, prima del verificarsi della crisi avevano conseguito valori di IMI più che lusinghieri, rispettivamente oltre le soglie del 3% e del 2,5%.

Figura 8: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



In Figura 8 sono riportate le curve con gli andamenti di NTN e quotazioni per Napoli e gli altri novantuno comuni della provincia a partire dal 2004. Escludendo il recente episodio delle dismissioni ERP l'evoluzione delle compravendite del capoluogo e del suo *hinterland* è stata simile, con la prima linea spezzata costantemente al di sopra negli ultimi otto semestri.

Per la prima volta nel semestre appena trascorso entrambi gli indici sono scesi sotto la soglia critica del 50%.

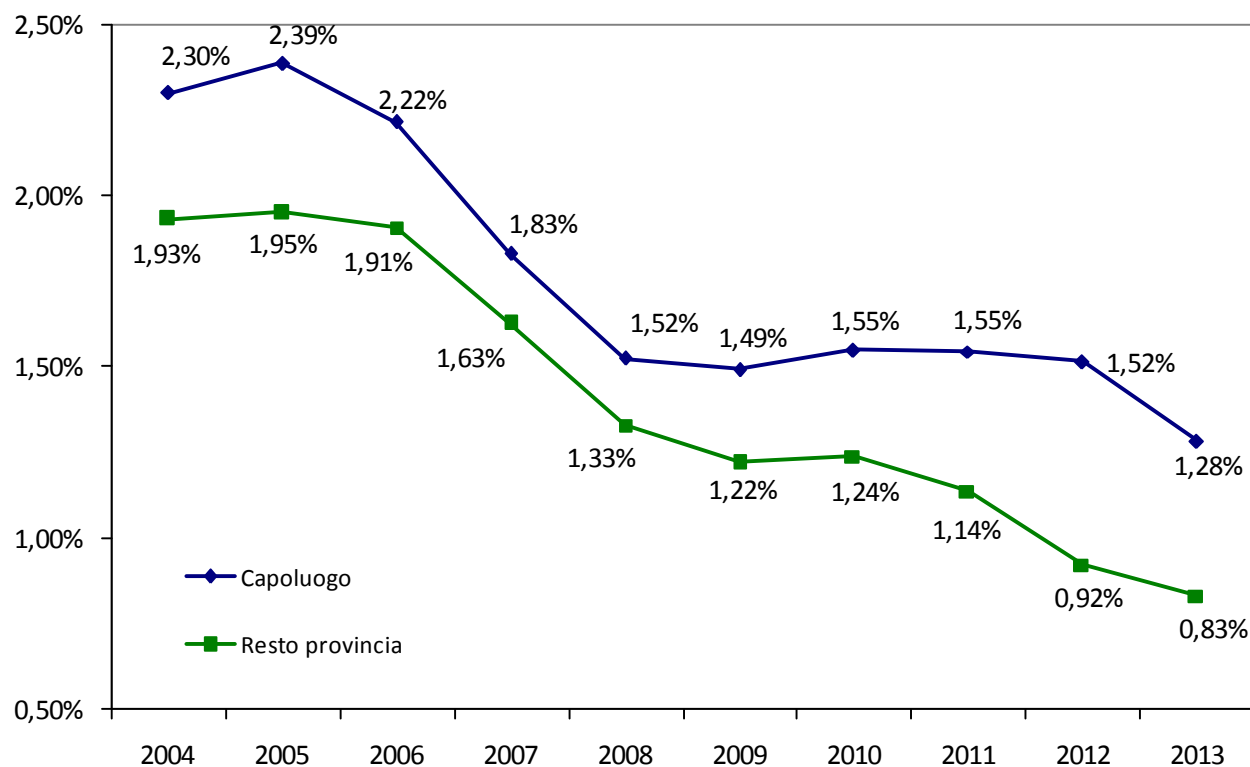
L'andamento delle quotazioni è stata simile per Napoli città e resto provincia fino al 2006, per poi posizionarsi nel corso di un paio d'anni a livelli diversi con una differenza abbastanza immutata. Dal 2004 le quotazioni in provincia sono aumentate mediamente di circa il 10% in più che nella città: una motivazione plausibile è che nei comuni della provincia 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 9: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia



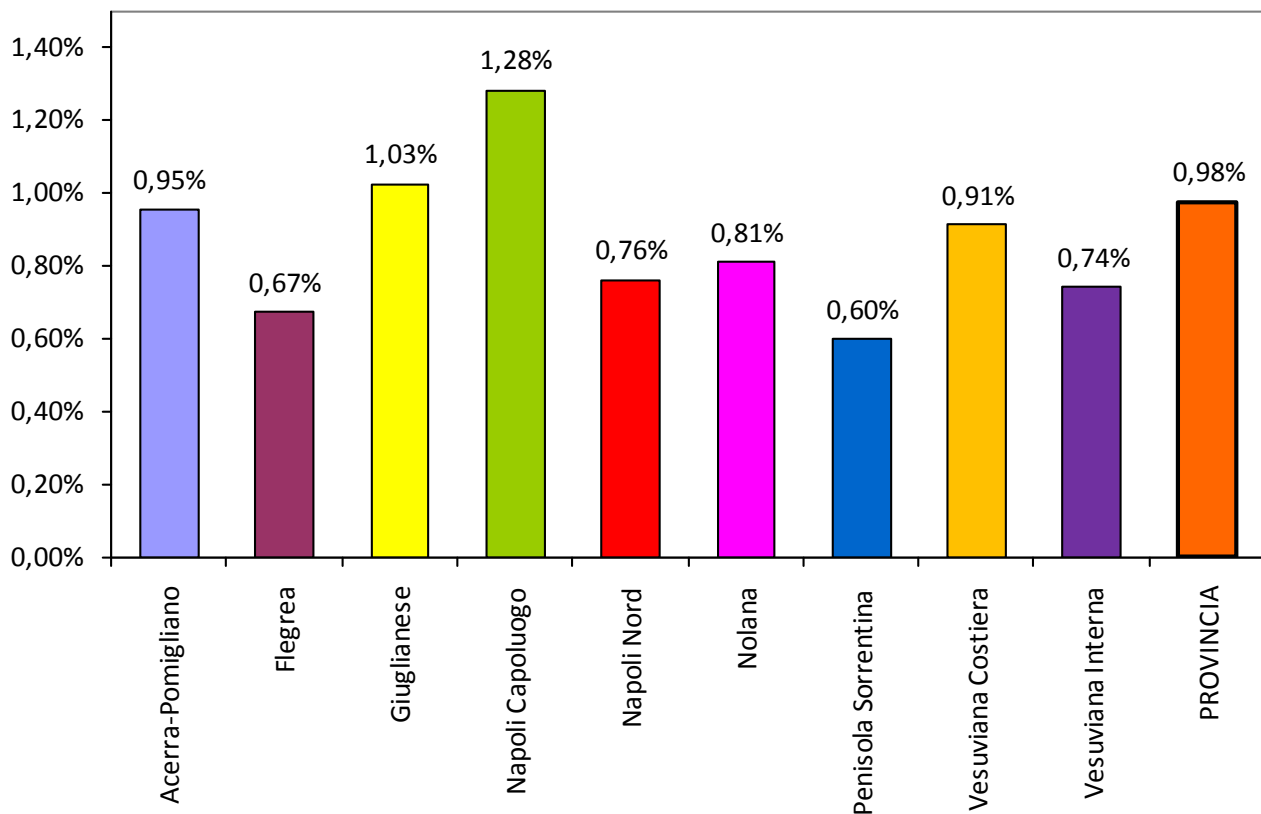
Anche l'andamento IMI in Figura 9 di Napoli e comuni della provincia (aggregato delle residue otto macroaree) è sostanzialmente simile a quello dell'analisi regionale (Fig. 5), giustificandosi nel peso di Napoli e resto provincia nell'ambito campano¹⁰. Tutte e due le curve presentano un massimo nel 2005; con forti pendenze nel triennio 2006-2008 per il capoluogo e nel triennio 2007-2009 nel resto della provincia. Come per il grafico regionale, la differenza tra i due valori di IMI, sempre a favore del capoluogo, è stata minima nel 2008, 0,19 punti percentuali, per risalire nell'ultimo anno addirittura a 0,45 p.p.¹¹. Dopo che per il capoluogo l'IMI si era mantenuto stabile nei precedenti cinque anni, nel 2013 si è verificata una netta flessione, nonostante nel primo semestre siano intercorse ancora dismissioni pubbliche. Per il resto della provincia continua l'inesorabile calo del mercato, intorno ai 0,10 p.p. annuo negli ultimi tre, portandosi ad un livello sensibilmente più basso della "soglia limite di sopravvivenza" raffigurata nell'1%. I due valori IMI della Provincia di Napoli sono leggermente superiori agli analoghi regionali.

¹⁰ Rispettivamente il 73 % e il 42% del NTN 2013 dei capoluoghi e dei non capoluoghi.

¹¹ Per il più marcato effetto ERP addirittura 0,60 p.p. di differenza nel 2012.

Sicuramente interessante la Figura 10 che esprime le differenze tra l'IMI 2013 delle nove macroaree. L'IMI, essendo rapportato al patrimonio edilizio esistente, assicura una migliore comprensione della vivacità immobiliare locale. Napoli Capoluogo ha presentato il maggior grado di dinamicità, ma, oltre al cospicuo numero di transazioni ERP del primo semestre, più in virtù del calo generale che per un incremento proprio, visto che solo la macroarea Napoli-Nord ha marcato un quasi impercettibile incremento di IMI. Ricordando sempre che le osservazioni hanno avuto inizio nel 2004, in tutte le macroaree si è riscontrato il massimo valore di IMI nel biennio 2004-2005 e il minimo negli ultimi anni¹², con solo il Giuglianese che resiste insieme al capoluogo oltre l'1%.

Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali

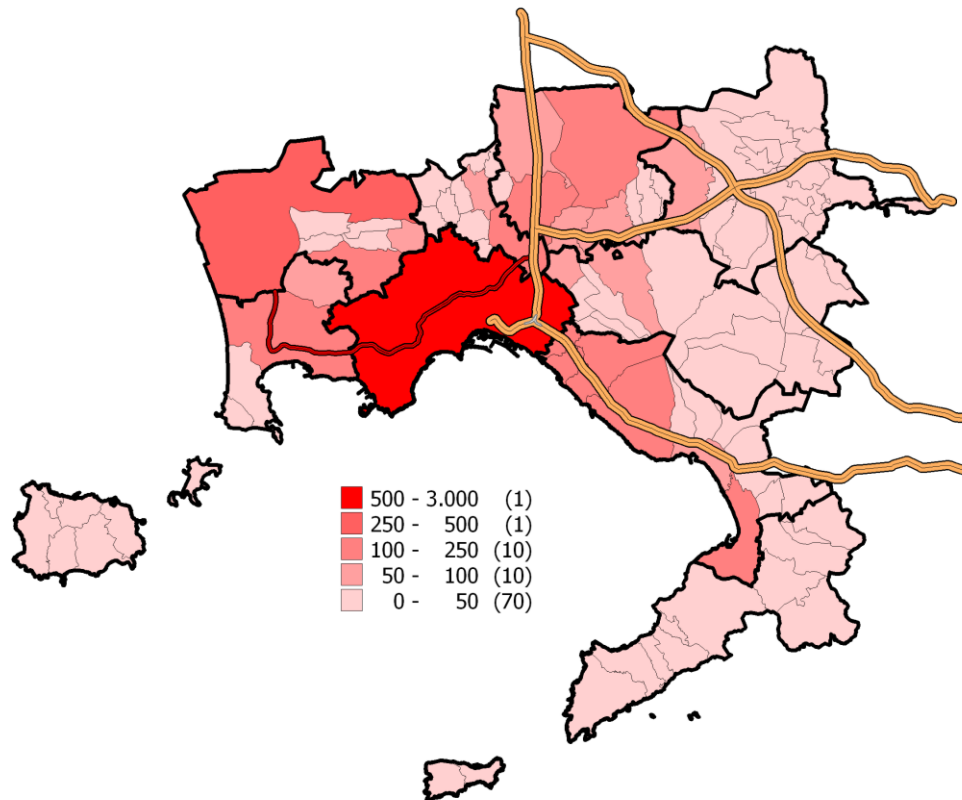


¹² A rigore ciò non sarebbe vero, per un'inezia, per Napoli città e Vesuviana Interna, ma l'assurdo può considerarsi sicuramente valido, tenendo conto degli incrementi per il Piano ERP.

Nelle mappe di seguito riportate (Figure 11, 12 e 13) sono evidenziati con differente grado cromatico per i 92 comuni della provincia i valori del NTN semestrale e del differenziale delle quotazioni rispetto alla media provinciale nel secondo semestre 2013, più l'IMI dell'intero ultimo anno.

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

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013



Dalla Figura 11 si nota come il numero di compravendite sia più consistente, oltre che a Giugliano e negli altri grandi comuni dell'area occidentale, sulla fascia litoranea da Pozzuoli a Castellammare e lungo la congiungente da Napoli verso i capoluoghi interni, che attraversa la provincia lungo l'asse Casoria-Afragola-Acerra.

Dietro Napoli, con oltre 2.350 transazioni nell'ultimo semestre, c'è Giugliano con circa 260, poco più di un decimo del capoluogo, seguito ad ancor più grande distanza da Torre del Greco, 156 scambi; nessun altro comune ha superato quota 150 come NTN ed in totale solo dodici oltrepassano la fatidica quota 100. I comuni in cui risultano meno di 50 transazioni sono settanta, nella norma, di cui quattordici non arrivano in doppia cifra. Negli ultimi quindici posti si rinvengono ben otto comuni afferenti alla macroarea Nolana, anche se il minimo si ravvisa a Serrara Fontana sull'Isola d'Ischia con meno di due compravendite normalizzate. Sembra confermarsi il calo di *appeal* nei luoghi un tempo più ambiti per le seconde case: tra i comuni con NTN inferiore a 10, oltre a Serrara e Lacco Ameno (comuni dell'Isola d'Ischia) sono ricompresi anche Anacapri e Sant'Agnello, importante comune confinante con Sorrento.

Tra i primi dieci comuni con variazione positiva del numero di transazione in confronto al secondo semestre 2012 non si rinviene nessun comun importante, cioè con NTN superiore a 50; il primo tra questi è San Giorgio con un incremento, da approfondire¹³, superiore al 50%, mentre anche Acerra e Marano hanno conseguito incrementi in doppia cifra.

Sul versante opposto il primato negativo spetta a Volla, oltre il 70% in meno, che, però, come anche Quarto, aveva beneficiato ultimamente delle compravendite ERP. Significativo il calo di Giugliano, quasi il 36%, e rilevanti, intorno al 30%, anche quelli di Nola, Melito e Casalnuovo. Si tratta di comuni abbastanza

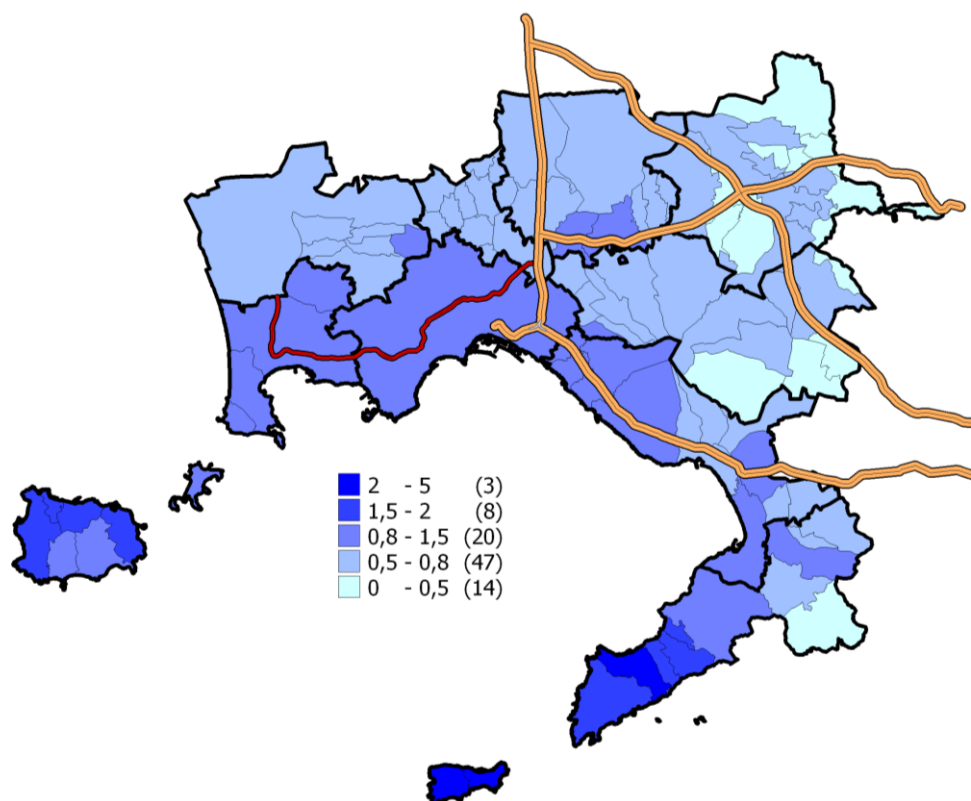
¹³ Nei precedenti dieci semestri solo una volta aveva realizzato un numero di transazioni superiore.

distribuiti e differenziati nell'ambito provinciale, per cui il fenomeno del calo di compravendite non è circoscrittibile ad una determinata area.

Nonostante tutto, in quarantuno comuni è aumentato il numero di transazioni, con il maggior incremento percentuale di compravendite che si è riscontrato nel piccolo comune di Carbonara di Nola, dove, tuttavia, se ne sono contate solo 15.

Nessun comune ha superato le 50 transazioni nel Nolano e in Penisola Sorrentina.

Figura 12: 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 secondo semestre 2013 di molto superiori alla media provinciale (rispettivamente 4,52 e 3,19), seguiti da Sorrento e tutte le altre località della Penisola Sorrentina e dell'isola d'Ischia¹⁴.

Dalla Figura 12 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 anche 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 assoluto¹⁵, tra le città non impiegate 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 0,43-0,49 riguardo alla media, appartengono o al Nolano o all'area Vesuviana Interna. Complessivamente sono ventuno i comuni della provincia con quotazione

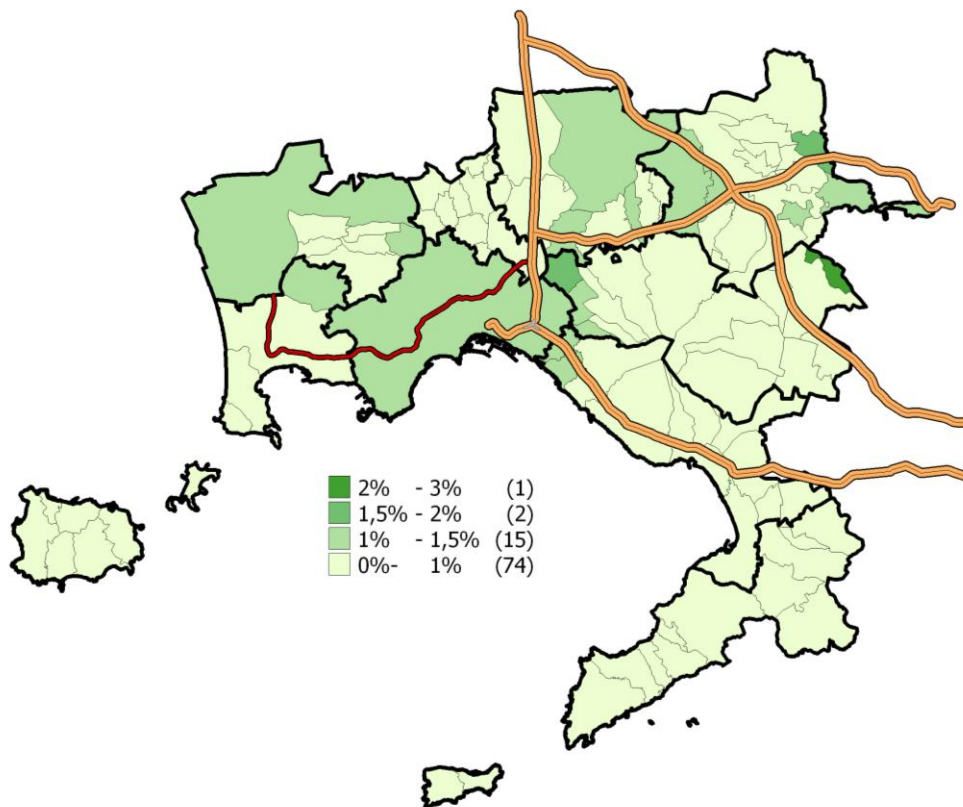
¹⁴ Ai primi 13 posti ci sono solo comuni della Penisola Sorrentina e dell'Area Flegrea.

¹⁵ Stessa posizione anche adoperando la media ponderata della sezione successiva.

residenziale media superiore a 2.000 €/m² e ventuno 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 Marano 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, Giuglianesi, Napoli Nord, Nolano e Vesuviana Interna.

Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013



Nel 2013 solo otto dei 92 comuni della provincia oltrepassano l'IMI medio italiano (1,20%); al primo posto, unico oltre il 2%, troviamo il poco significativo comune di Carbonara, mentre tra quelli di rilievo, a parte il capoluogo, si rinvergono risultati apprezzabili per i tempi nei due comuni di Portici e San Giorgio, che costituiscono con Napoli un *continuum* edilizio e che possono vantare le densità abitative più alte d'Italia. Dalla cartina in Figura 13 si osserva che permane una discreta mobilità del mercato nella prima cintura orientale di Napoli e lungo la direttrice verso le province a nord-est del capoluogo; di scarsa rilevanza gli alti valori di IMI nella parte del Nolano a ridosso della Provincia di Avellino.

Solo 18 comuni presentano un IMI superiore all'unità, solo sfiorata da comuni legati storicamente al settore industriale dell'importanza di Pomigliano e Torre Annunziata; ancora più in basso, come già l'anno scorso, Pozzuoli, forse il comune della provincia più conosciuto e ricco di storia, poco oltre 0,75%. Non depone certo come segnale favorevole per l'economia provinciale, ma anche regionale, la circostanza che valori bassi di IMI si rilevino anche nelle località turistiche, insulari e non, area Flegrea e Penisola Sorrentina, confermando la situazione gravosa che sta attraversando il mercato delle seconde case. Anche come IMI l'ultima posizione è occupata da Serrara con 0,32%. Nelle tabelle da 6 a 14 (formata dalle nove sottotabelle di macroarea) sono mostrati i valori di NTN e quotazioni per il secondo 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 12, e l'IMI 2013.



Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acerra-Pomigliano

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Acerra	145	13,4%	2,39%	1,16%	1.205	-3,5%	0,66
Afragola	109	-10,9%	1,80%	0,79%	1.260	-0,1%	0,69
Brusciano	23	-25,6%	0,38%	0,89%	1.032	-2,4%	0,56
Caivano	81	6,1%	1,34%	0,87%	1.070	-2,3%	0,58
Cardito	39	11,4%	0,65%	0,88%	1.080	-0,4%	0,59
Casalnuovo di Napoli	90	-28,3%	1,49%	1,05%	1.503	-0,3%	0,82
Castello di Cisterna	22	-16,3%	0,35%	1,24%	1.015	0,0%	0,55
Mariglianella	11	-50,6%	0,19%	0,61%	998	-1,3%	0,55
Pomigliano d'Arco	84	-1,0%	1,39%	0,99%	1.497	-3,1%	0,82
Acerra-Pomigliano	605	-7,3%	9,98%	0,95%	1.255	-1,6%	0,69

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Flegrea

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Bacoli	32	-7,7%	0,53%	0,45%	2.123	-3,4%	1,16
Barano d'Ischia	14	7,4%	0,23%	0,50%	2.201	-3,0%	1,20
Casamicciola Terme	18	79,9%	0,29%	0,69%	2.915	-4,4%	1,59
Forio	21	-2,7%	0,35%	0,48%	2.833	-5,4%	1,55
Ischia	32	0,4%	0,53%	0,47%	3.107	-3,6%	1,70
Lacco Ameno	7	-25,1%	0,12%	0,51%	3.089	-5,2%	1,69
Monte di Procida	23	66,4%	0,38%	0,63%	1.978	-1,9%	1,08
Pozzuoli	126	3,6%	2,08%	0,77%	2.029	-3,9%	1,11
Procida	22	15,2%	0,37%	0,74%	2.647	-5,2%	1,45
Quarto	71	-37,6%	1,17%	1,07%	1.596	-2,2%	0,87
Serrara Fontana	2	-58,3%	0,03%	0,32%	2.743	-4,2%	1,50
Flegrea	368	-6,4%	6,07%	0,67%	2.288	-3,8%	1,25

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

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Calvizzano	11	16,7%	0,17%	0,42%	1.233	-3,4%	0,67
Giugliano in Campania	262	-35,9%	4,32%	1,17%	1.282	-0,4%	0,70
Marano di Napoli	112	12,9%	1,86%	0,89%	1.406	-6,2%	0,77
Mugnano di Napoli	75	26,7%	1,24%	1,14%	1.481	-0,9%	0,81
Qualiano	35	-15,5%	0,58%	0,84%	1.124	-4,0%	0,61
Villaricca	48	-34,6%	0,80%	0,95%	1.265	-3,1%	0,69
Giuglianese	543	-21,4%	8,96%	1,03%	1.315	-2,5%	0,72

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli Capoluogo

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Napoli Capoluogo	2.358	-34,4%	38,90%	1,28%	2.309	-3,1%	1,26

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli Nord

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Arzano	44	19,4%	0,72%	0,74%	1.367	-3,7%	0,75
Casandrino	22	-7,5%	0,36%	0,86%	1.041	-3,9%	0,57
Casavatore	22	-9,9%	0,36%	0,83%	1.407	-1,7%	0,77
Casoria	132	4,2%	2,18%	0,90%	1.425	-3,5%	0,78
Crispano	11	-60,2%	0,18%	0,79%	1.043	-4,0%	0,57
Frattamaggiore	54	31,9%	0,89%	0,71%	1.457	-3,9%	0,80
Frattaminore	16	-33,9%	0,26%	0,64%	1.145	-1,7%	0,63
Grumo Nevano	31	34,3%	0,51%	0,78%	1.060	-1,5%	0,58
Melito di Napoli	44	-29,3%	0,73%	0,76%	1.204	-4,2%	0,66
Sant'Antimo	35	-4,9%	0,58%	0,51%	1.082	-3,4%	0,59
Napoli Nord	410	-3,7%	6,77%	0,76%	1.282	-3,4%	0,70

Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nolano

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Camposano	9	-29,0%	0,15%	0,58%	875	-1,2%	0,48
Casamarciano	5	125,0%	0,07%	0,66%	1.006	-1,4%	0,55
Cicciano	17	12,6%	0,28%	0,60%	926	-2,0%	0,51
Cimitile	7	-15,2%	0,12%	0,51%	1.059	-1,9%	0,58
Comiziano	4	141,0%	0,07%	0,55%	849	-1,3%	0,46
Liveri	4	-33,3%	0,07%	0,42%	825	-0,2%	0,45
Marigliano	67	11,6%	1,11%	1,00%	1.028	-3,6%	0,56
Nola	49	-30,4%	0,81%	0,71%	1.075	-1,7%	0,59
Roccarainola	9	-32,6%	0,15%	0,63%	792	-1,9%	0,43
San Paolo bel Sito	10	102,4%	0,16%	1,16%	932	-1,3%	0,51
San Vitaliano	19	-49,8%	0,31%	1,36%	891	-0,4%	0,49
Saviano	16	-40,9%	0,27%	0,57%	892	-0,7%	0,49
Scisciano	8	-25,7%	0,14%	0,92%	878	-0,8%	0,48
Tufino	28	193,0%	0,46%	1,73%	859	-1,0%	0,47
Visciano	19	15,3%	0,31%	1,09%	809	-0,2%	0,44
Nolano	272	-8,7%	4,48%	0,81%	967	-1,9%	0,53



Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Penisola Sorrentina

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Agerola	16	-10,8%	0,26%	0,58%	897	0,0%	0,49
Anacapri	6	5,6%	0,11%	0,43%	5.833	-5,3%	3,19
Capri	21	61,2%	0,34%	0,63%	8.267	-4,4%	4,52
Casola di Napoli	4	300,0%	0,07%	0,80%	1.141	0,0%	0,62
Gragnano	25	-44,8%	0,41%	0,50%	1.740	-4,1%	0,95
Lettere	4	-56,3%	0,06%	0,49%	1.109	-2,0%	0,61
Massa Lubrense	37	66,4%	0,61%	0,70%	2.804	-3,7%	1,53
Meta	13	-25,7%	0,22%	0,97%	3.068	-3,7%	1,68
Piano di Sorrento	18	-18,8%	0,30%	0,58%	3.219	-4,5%	1,76
Pimonte	10	-26,7%	0,17%	0,57%	926	-0,7%	0,51
Sant`Agnello	7	-38,5%	0,11%	0,54%	3.561	-3,5%	1,95
Sorrento	33	7,1%	0,55%	0,62%	4.550	-3,9%	2,49
Vico Equense	31	21,3%	0,51%	0,56%	2.648	-4,5%	1,45
Penisola Sorrentina	224	-4,1%	3,70%	0,60%	3.175	-4,0%	1,74

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Costiera

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Boscoreale	42	52,3%	0,69%	0,69%	1.171	0,0%	0,64
Boscotrecase	19	-16,8%	0,31%	0,73%	1.140	-0,1%	0,62
Castellammare di Stabia	129	0,3%	2,13%	0,91%	2.181	-4,0%	1,19
Ercolano	108	3,4%	1,78%	0,90%	1.588	-0,8%	0,87
Pompei	33	98,4%	0,55%	0,51%	2.008	-4,1%	1,10
Portici	140	9,9%	2,31%	1,32%	1.995	-1,1%	1,09
San Giorgio a Cremano	143	56,2%	2,36%	1,33%	1.878	-4,0%	1,03
Sant`Antonio Abate	18	47,9%	0,30%	0,43%	1.228	-4,1%	0,67
Santa Maria la Carità	3	-66,7%	0,05%	0,40%	1.359	-3,6%	0,74
Torre Annunziata	88	-9,5%	1,45%	0,99%	1.438	-0,9%	0,79
Torre del Greco	156	-3,2%	2,57%	0,80%	1.700	-1,5%	0,93
Trecase	19	42,3%	0,31%	0,72%	1.146	-1,1%	0,63
Vesuviana Costiera	896	10,6%	14,78%	0,91%	1.716	-2,3%	0,94

Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Interna

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Carbonara di Nola	15	400,0%	0,25%	2,21%	811	0,0%	0,44
Cercola	32	60,1%	0,52%	1,07%	1.456	-4,0%	0,80
Massa di Somma	15	-17,6%	0,25%	0,94%	1.311	-1,1%	0,72
Ottaviano	28	-26,6%	0,47%	0,55%	977	-1,3%	0,53
Palma Campania	21	-20,9%	0,35%	0,57%	987	-0,6%	0,54
Poggiomarino	32	-12,9%	0,53%	0,68%	888	-1,9%	0,49
Pollena Trocchia	17	-27,8%	0,28%	0,89%	1.195	-4,4%	0,65
San Gennaro Vesuviano	22	0,2%	0,36%	0,84%	941	-2,2%	0,51
San Giuseppe Vesuviano	25	-33,2%	0,42%	0,35%	1.019	-1,3%	0,56
San Sebastiano al Vesuvio	22	9,7%	0,36%	1,14%	1.757	-3,0%	0,96
Sant`Anastasia	54	-11,5%	0,89%	0,88%	1.198	-1,6%	0,65
Somma Vesuviana	21	-68,7%	0,35%	0,61%	1.102	-2,5%	0,60
Striano	13	-34,8%	0,22%	0,57%	816	-0,3%	0,45
Terzigno	16	-1,2%	0,26%	0,33%	789	-1,1%	0,43
Volla	52	-71,6%	0,86%	1,58%	1.414	-1,0%	0,77
Vesuviana Interna	386	-35,1%	6,37%	0,74%	1.095	-1,9%	0,60

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.

Napoli è, probabilmente, la più estesa e conservata città storica del mondo, che, ancor oggi, preserva tutti i tempi e le forme della sua millenaria costruzione, intimamente interconnessi a generare in certe parti una sorta di “Matrioska”, con ville nobiliari circondate da abitazioni ultrapopolari e antichi casali rurali a formare un’enclave tra moderni condomini della nuova borghesia.

Tabella 15: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2013
Bologna	1.813	6,8%	2,8%	1,64%
Firenze	1.648	4,3%	2,5%	1,66%
Genova	2.277	-6,7%	3,5%	1,42%
Milano	7.464	11,3%	11,4%	1,91%
Napoli	2.358	-34,4%	3,6%	1,28%
Palermo	1.850	-4,9%	2,8%	1,16%
Roma	11.681	-5,8%	17,8%	1,65%
Torino	4.025	-9,3%	6,1%	1,72%
Principali Capoluoghi	33.115	-4,8%	50,4%	1,61%
Italia capoluoghi	65.728	-4,7%	100,0%	1,45%

Nella tabella sopra riportata è inquadrato il comune di Napoli fra le 8 maggiori città italiane¹⁶, dove occupa il quarto posto come NTN, precedendo di poco Genova con cui solitamente si contende la posizione.

Come già ampiamente sottolineato, il pesantissimo saldo negativo del capoluogo partenopeo è in parte attribuibile al dato “drogato” del secondo semestre 2012, preso a confronto, a causa delle dismissioni ERP.

E’ probabile che, depurato da questo fenomeno, comunque, il calo delle transazioni a Napoli sarebbe stato superiore a quello riscontrato nelle altre grandi città. In alcune di esse si è addirittura verificata una beneaugurante inversione di tendenza, con degli incrementi che arrivano a superare anche il 10% nel caso di Milano, forse anche per un “effetto EXPO”.

Come già per le altre maggiori città italiane¹⁷, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Napoli in dieci macroaree urbane (Figura 14), 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 16¹⁸.

Sono denominati “sobborghi”, per diversificare da “periferia”¹⁹, i comprensori delle frazioni inglobate nel periodo Fascista al comune di Napoli, dove è possibile rinvenire ancora degli autonomi nuclei di edilizia antica²⁰.

¹⁶ Da sole superano la metà del NTN di tutti i capoluoghi italiani.

¹⁷ Ad esempio, a Roma le zone OMI sono ben 308, raggruppate in 23 macroaree.

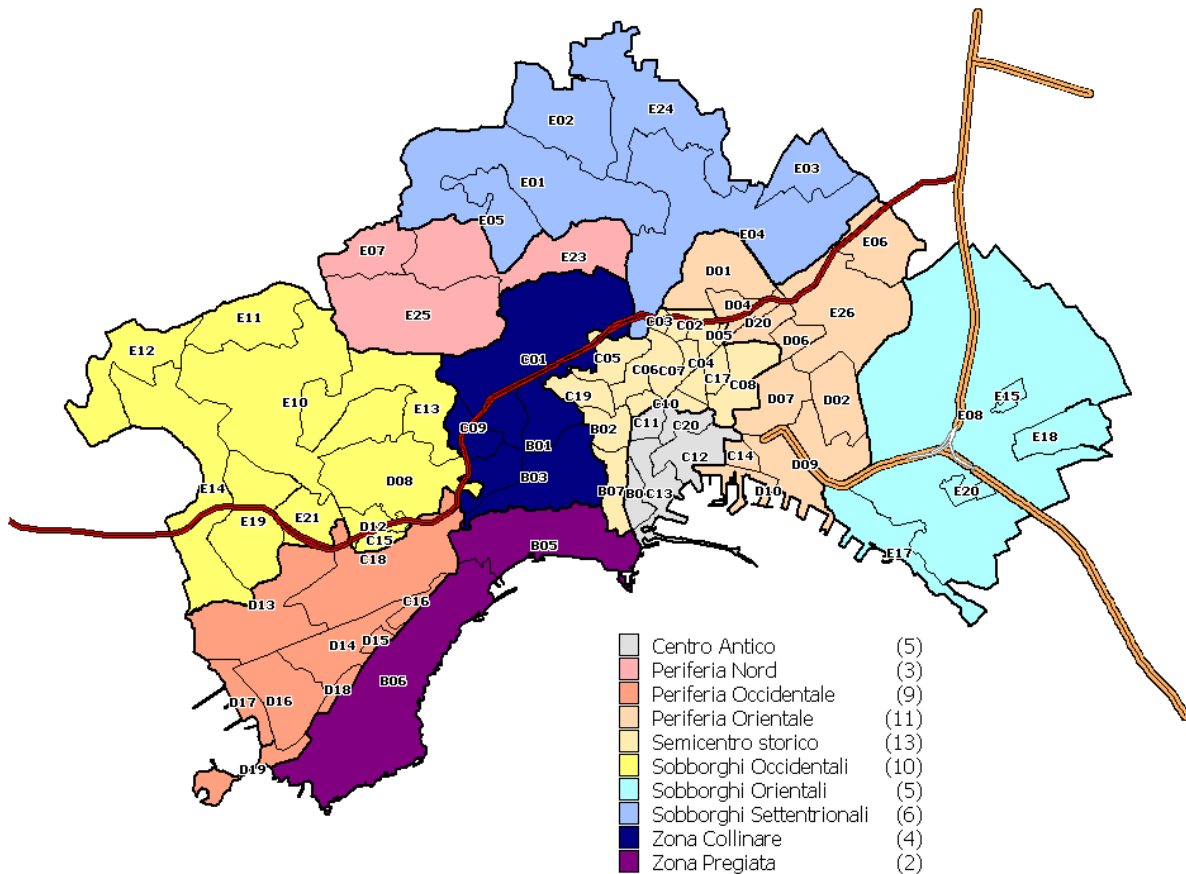
¹⁸ Nella conclusiva tabella 28 è riportata la denominazione di tutte le zone OMI.

¹⁹ In linea approssimativa coincidente con la distinzione OMI di fascia suburbana e periferica.

²⁰ Soccavo, Pianura, Chiaiano, Marianella, Piscinola, Miano, Secondigliano, San Pietro a Patierno, Barra, Ponticelli e San Giovanni a Teduccio.

Sarebbe stato comodo considerare come macroaree le dieci Municipalità²¹ 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 immobiliare²².

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Napoli



Nel seguito sono esplicitati numericamente i fenomeni immobiliari, intesi come valori e variazioni di NTN²³ e quotazioni, per queste maggiori aggregazioni territoriali urbane, da cui saranno enucleati successivamente i dati delle singole zone OMI.

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 zona, la suddetta media viene calcolata pesando le quotazioni medie di ciascuna zona con lo *stock* abitativo residenziale ivi presente.

²¹ Aggregati dei 30 Quartieri in cui era da tempo suddivisa la città.

²² 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.

²³ 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 espresse si possono ritenere di indubbio valore, in quanto l'abbinamento ha riguardato circa il 99,7% delle transazioni e pressappoco l'intero *stock* residenziale.

Tabella16: 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

Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli

Macroaree urbane	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
Centro Antico	204	-18,6%	8,63%	1,56%	2.826	-4,5%	1,07
Periferia Nord	23	-54,0%	0,96%	0,87%	2.107	-2,9%	0,80
Periferia Occidentale	271	-34,9%	11,50%	1,61%	2.938	-3,4%	1,12
Periferia Orientale	198	-55,8%	8,39%	1,57%	1.706	-3,8%	0,65
Semicentro storico	497	-4,6%	21,09%	1,45%	2.330	-4,0%	0,88
Sobborghi Occidentali	199	-51,7%	8,42%	1,25%	1.966	-2,8%	0,75
Sobborghi Orientali	207	-41,9%	8,80%	1,15%	1.561	-2,9%	0,59
Sobborghi Settentrionali	203	-66,7%	8,61%	1,04%	1.646	-3,1%	0,62
Zona Collinare	385	9,4%	16,32%	1,21%	3.805	-4,1%	1,44
Zona Pregiata	165	-1,6%	6,98%	0,96%	4.992	-4,6%	1,90
N.D.	7	nd	0,31%	nd	nd	nd	nd
Napoli	2.351	-34,6%	100,00%	1,28%	2.634	-3,8%	1,00

Dall'analisi della Tabella 17 emergono subito all'occhio le esagerate variazioni negative delle zone periferiche e suburbane, dovute alle "distorsioni" del Piano ERP, concretizzatosi materialmente in tutte queste macroaree. E'altresi altamente probabile che si sia creato un effetto di risonanza: gli inquilini delle aree interessate hanno soddisfatto la loro esigenza abitativa, per cui non c'è stata ne' l'esigenza, ne' la

liquidità per operare ulteriori transazioni in quei determinati ambiti cittadini. Pertanto, un'analisi reale del mercato può svilupparsi unicamente nelle quattro zone residue, centrali e semicentrali, che, come numero di transazioni costituiscono oltre la metà del totale, ma come valore economico ne rappresentano un'aliquota molto più rilevante, considerando il peso specifico delle quotazioni di macroarea.

Sicuramente dati validi, e rispetto all'anno precedente anche abbastanza incoraggianti, sono quelli relativi alle porzioni di territorio dove le quotazioni medie sono nettamente superiori al resto della città: Zona Collinare e Zona Pregiata, 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. Quasi scambiandosi le percentuali della metà iniziale dell'anno, la prima ha evidenziato un aumento prossimo al 10%, mentre la seconda ha accusato un lievissimo calo. A ciò potrebbe aver contribuito anche la diminuzione delle quotazioni, superiore alla media cittadina.

Contrariamente ai precedenti due semestri sono stati ravvisati segnali negativi dal Centro Antico, mentre il Semicentro Storico ha marcato una contrazione non particolarmente preoccupante.

Come valori assoluti si confermano gli scenari abituali: lo scettro di macroarea con più scambi rimane in capo al Semicentro Storico, con ai lati dell'immaginario podio Zona Collinare e Periferia Occidentale, nonostante quest'ultima abbia perso dal semestre di riferimento oltre un terzo delle transazioni. La Periferia Nord, invece, contigua alla Zona Collinare e funzionalmente dipendente da essa per tutti i servizi, incide sul totale per meno dell'1%.

La Zona Pregiata 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, ultimamente leggermente più marcata rispetto ai semestri precedenti, sebbene non si siano ravvisati "crolli verticali".

Le rappresentazioni cartografiche delle Figure 15, 16 e 17 concernono NTN, IMI e differenziale rispetto alla quotazione media delle diverse zone OMI del comune di Napoli, ambiti omogenei per caratteristiche edilizie e socio-economiche²⁴.

Dalla carta tematica in Figura 15 emerge una discreta vivacità nelle zone OMI che dalla Riviera di Chiaia salgono fino al Vomero e ai Colli Aminei, nonché nei quartieri occidentali di Fuorigrotta, Soccavo (intorno a via Epomeo) e Pianura. Ad oriente l'elevato NTN della zona E08 si spiega anche con la sua grande estensione.

Solo la zona C18 (Fuorigrotta) ha registrato più di 150 transazioni nell'ultimo semestre, seguita dalla C01 (Vomero Alto, Colli Aminei) e la già citata E08 (sobborghi orientali esclusi i centri storici di Barra, Ponticelli e San Giovanni); oltre quota 100 anche la B01 (Arenella) e la B05 (Chiaia). Sono ben 26 le zone dove non si arriva in doppia cifra come compravendite.

Aumenti significativi, tra il 15 e il 20%, si sono riscontrati in due importanti zone antitetiche, B07 (Quartieri Spagnoli) e B03 (Vomero), con segnali positivi anche nella B01 (Arenella).

²⁴ 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.

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013

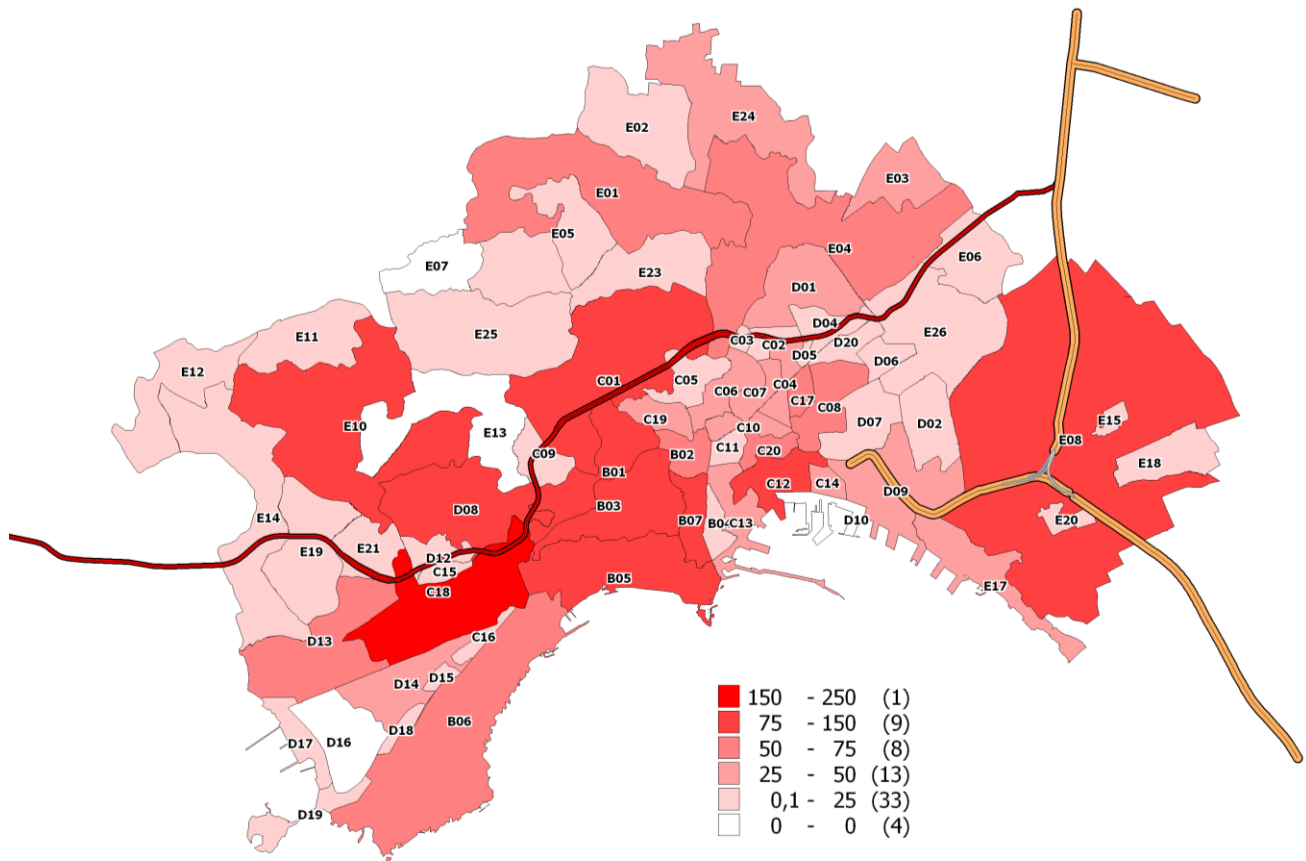
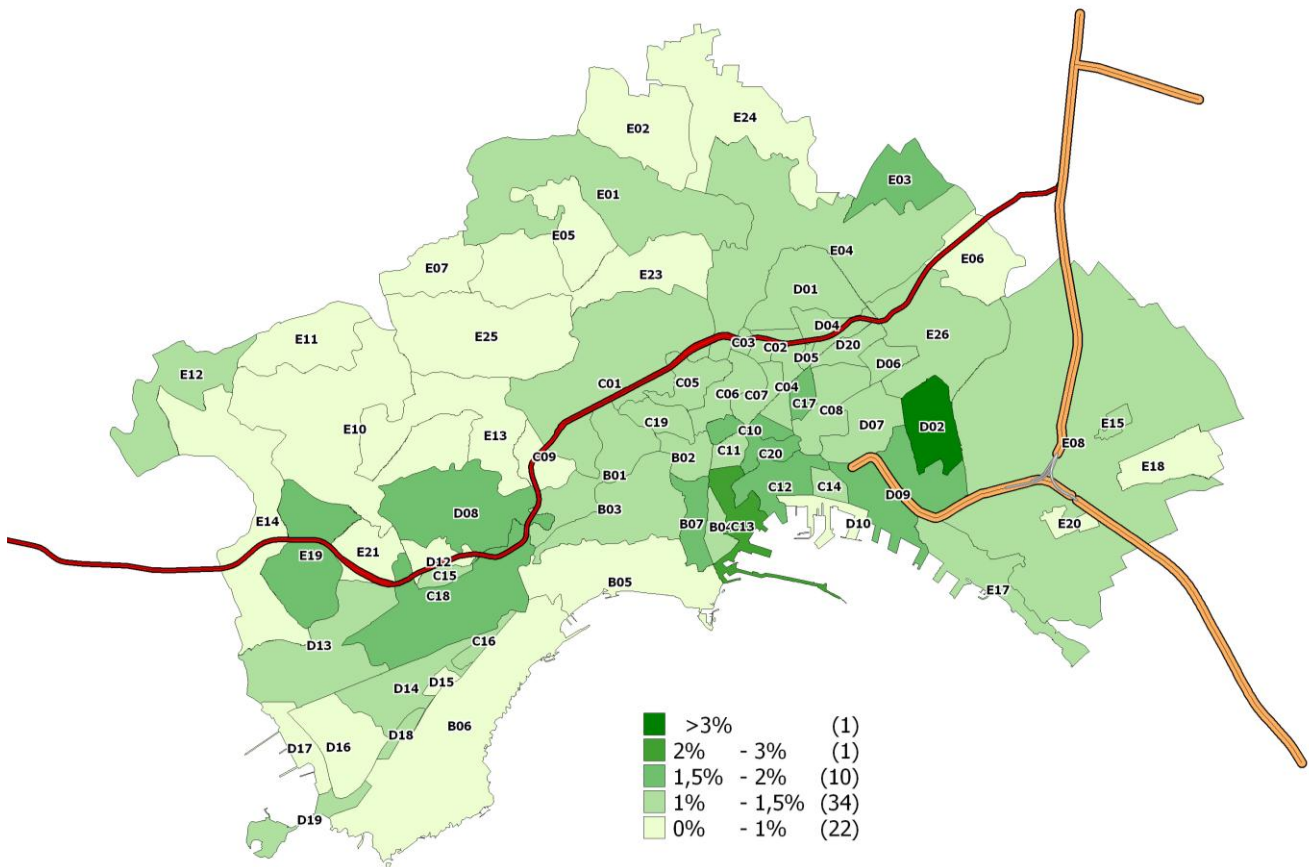


Figura 16: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2013



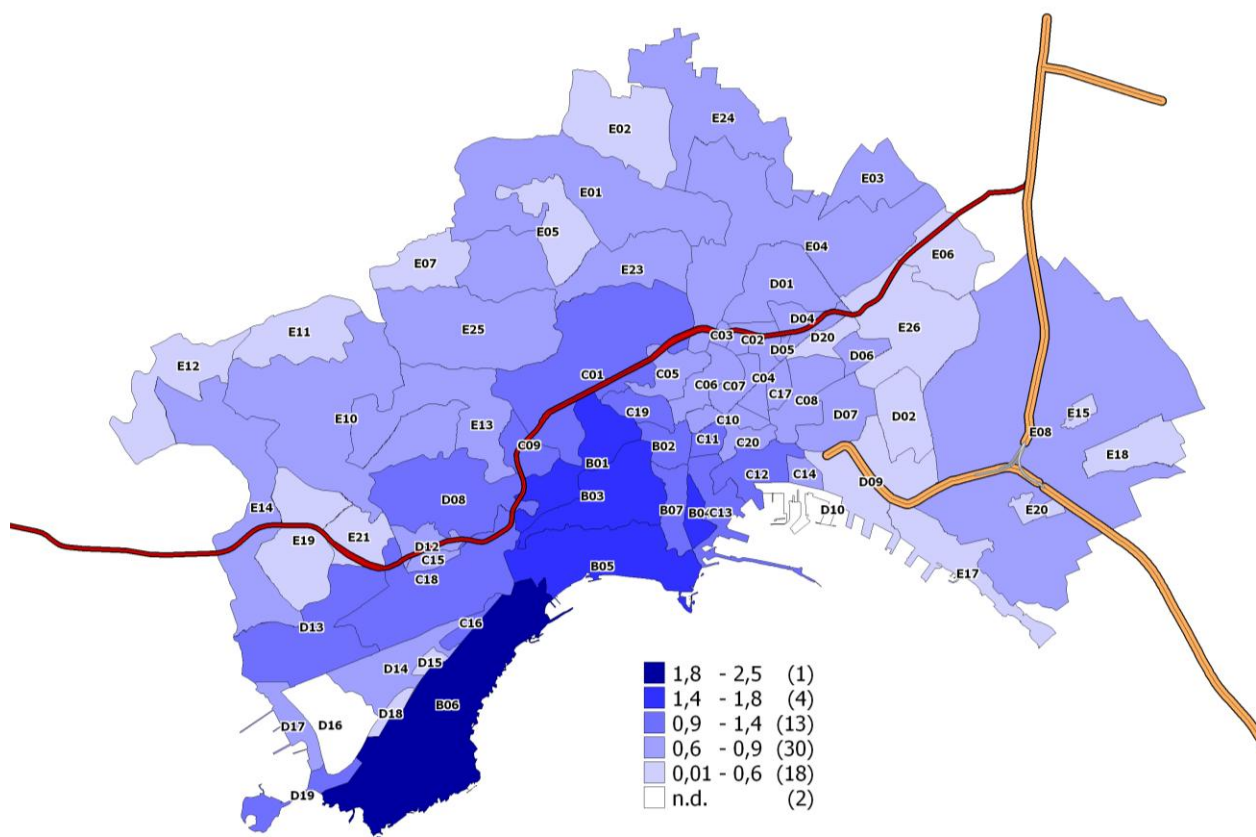
La graduatoria IMI è guidata ancora dalla zona D02 (Rione Luzzatti), dove ci sono gli ultimi “colpi di coda” delle dismissioni, anche se non macroscopicamente evidenti come nel 2012, in cui si era registrato un indice stratosferico, maggiore del 20%. Interessante la vivacità della zona C13 (Piazza Borsa, Piazza del Gesù), l'unica altra zona a sfiorare il 2%; discreta, rispetto al contesto generale, anche la percentuale di scambi delle zone centrali intorno al Corso Umberto, Via Duomo e Piazza Cavour (C10, C12 e C20), nonché nei Quartieri Spagnoli (B07). Valori minori si registrano, invece, in tutta l'estrema fascia nord-occidentale e nelle aree pregiate di Chiaia e Posillipo (B05 e B06).

Sono ventidue le zone sotto la soglia dell'unità come IMI, ma di queste solo la metà non supera il valore 0,90%, essendo costituite da aree suburbane poco o per niente interessate da edilizia residenziale.

Per le quotazioni delle diverse zone OMI si propone in Figura 17 una mappa tematica con evidenziati i differenziali rispetto alla media residenziale comunale.



Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



In nessuna delle sessantotto zone del comune sono stati rintracciati aumenti delle quotazioni medie. Il calo dei prezzi è stata avvertita in maniera diffusa, senza privilegiare una determinata zona o una fascia territoriale in particolare.

I valori più alti si rinvencono, com'era lecito aspettarsi, nella zona B06, la collina di Posillipo, con una quotazione media di 5.650 €/m² e un differenziale pari a 2,15 rispetto alla media residenziale della città. Intorno ad una quotazione media di 4.500 €/m² si rinviene l'area Chiaia-Vomero (zone B03 e B05), mentre sono scesi sotto i 4.000 €/m² i valori dell'Arenella (B01) e dell'area cittadina intorno a Piazza Municipio (B04). Quotazioni intermedie si rilevano nell'arco tra i Colli Aminei e Fuorigrotta e nella zona antica intorno via Roma e via Monteoliveto.

Le quotazioni più basse si ritrovano in tutta la parte orientale e nell'estrema fascia suburbana settentrionale, inglobando una vasta area, da Piscinola a San Giovanni, dove è massiccia la presenza di edilizia sociale.

Anche per questo semestre i valori immobiliari residenziali inferiori (1.283 €/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), nei vecchi centri storici di Ponticelli (E15) e Barra (E20), 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 18 a 27) sono esposti i medesimi indicatori riguardanti NTN²⁵ e quotazioni²⁶ della tabella 17 per tutte le zone OMI di Napoli, suddivise nelle dieci macroaree urbane in ordine alfabetico.

Inoltre (Figure da 18 a 27), per ogni macroarea urbana è sviluppata una comparazione tra NTN e *stock* per cinque diverse classi dimensionali²⁷.

²⁵ Laddove nel secondo 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).

²⁶ 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.

²⁷ Per un maggiore dettaglio sulle ampiezze di tali classi si fa riferimento alla tabella in "Note Metodologiche".



La macroarea Centro Antico, che rappresenta grossomodo il perimetro originario della Napoli greco-romana e tardo-medievale, ha presentato forti diminuzioni nel numero di transazioni nelle zone OMI con le quotazioni più elevate, ubicate nella parte occidentale. L'IMI di macroarea è superiore a quello medio cittadino per l'apprezzabile grado di mobilità del mercato evidenziato da ogni zona, tutte con IMI sopra l'unità.

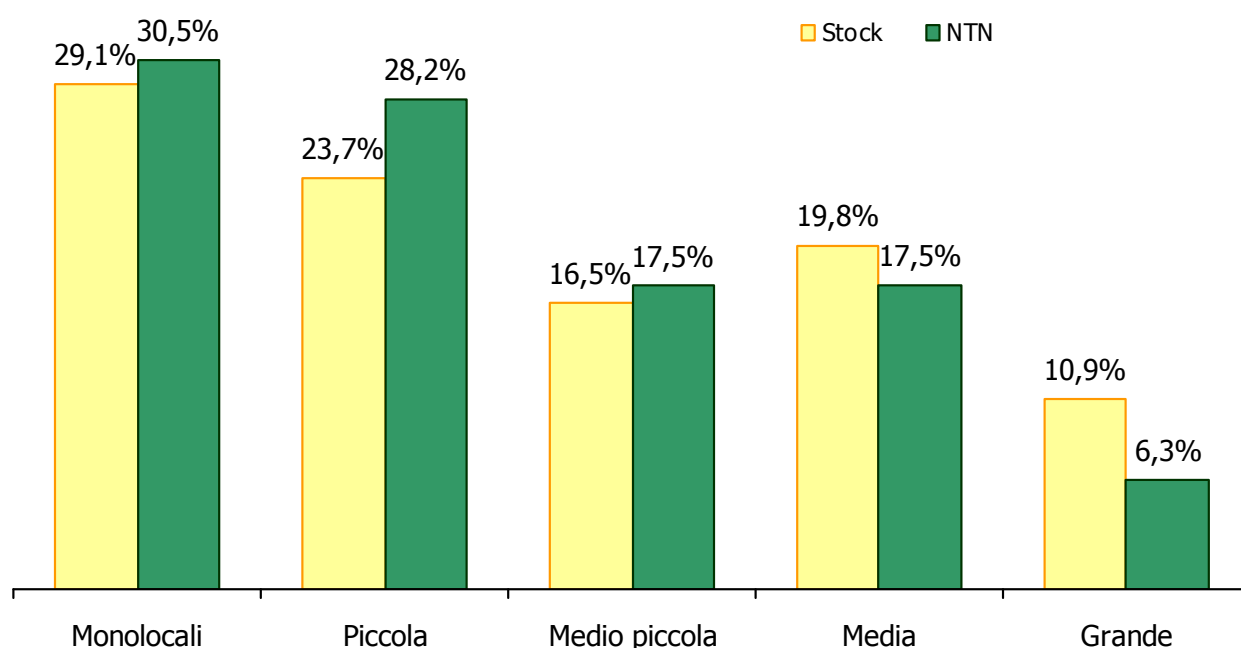
Contrariamente a quanto avviene nelle altre principali città storiche (Roma, Firenze, Venezia), il Centro Antico non presenta le quotazioni cittadine più alte, appena del 10% superiori alla media comunale. La zona OMI C12, che ha per asse portante il Corso Umberto I (conosciuto anche con l'appellativo di "Rettifilo") è la più rilevante della macroarea, contribuendo al totale degli scambi cittadini con una frazione prossima al 4%.

Trattandosi di un tessuto edilizio mediamente molto antico, predominano le due taglie di minor quadratura, metà dello stock totale. Anche nell'ultimo semestre si è confermata la forte domanda per i monocali e le abitazioni piccole e medio-piccole, in quanto la zona è densamente sfruttata per locazione a studenti fuori sede e non solo. La percentuale di abitazioni di taglio grande vendute è circa il 40% in meno 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 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Antico

Zona OMI	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B04	24	-24,4%	1,02%	1,30%	3.942	-5,6%	1,50
C11	9	-43,1%	0,38%	1,11%	2.892	-3,3%	1,10
C12	90	-13,0%	3,82%	1,57%	2.600	-5,2%	0,99
C13	28	-44,9%	1,17%	2,16%	3.267	-4,6%	1,24
C20	53	8,5%	2,25%	1,51%	2.283	-2,5%	0,87
Centro Antico	204	-18,6%	8,63%	1,56%	2.826	-4,5%	1,07

Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Antico





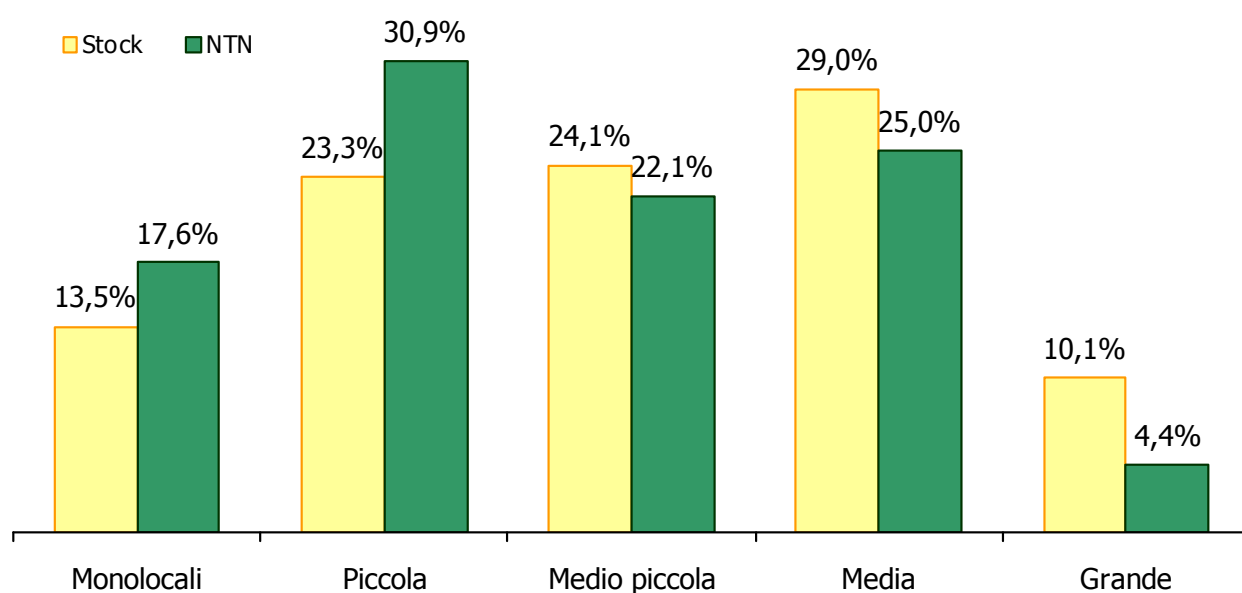
La macroarea Periferia Nord è una zona cuscinetto tra gli insediamenti residenziali di maggior valore intrinseco del comprensorio Vomero-Arenella-Colli Aminei e i sobborghi dell'estrema periferia settentrionale: con incoerenza tutta italiana, non essendo stata una scelta imputabile solo al Comune, nel raggio di pochi chilometri racchiude la porzione maggiore dell'ampia Zona Ospedaliera, cioè il più vasto ambito nosocomiale del sud, e le controverse Cave di Chiaiano, utilizzate come discarica. Nel mercato delle compravendite comunali ha scarsissima rilevanza, meno dell'1%, perciò il suo decremento non è di particolare rilievo. In virtù degli sparuti numeri di compravendite sarebbe fuorviante disquisire della distribuzione delle classi dimensionali, pur se, in ogni caso, vengono favorite le dimensioni minori.

Annovera le due zone OMI in fascia suburbana con le quotazioni maggiori²⁸, superiori a 2.000 €/m²; non a caso la macroarea è stata appellata come "periferia".

Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord

Zona OMI	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
E07	0	nd	0,00%	0,00%	1.350	0,0%	0,51
E23	8	-34,6%	0,35%	0,75%	2.025	-2,8%	0,77
E25	15	-60,6%	0,61%	0,96%	2.175	-3,0%	0,83
Periferia Nord	23	-54,0%	0,96%	0,87%	2.107	-2,9%	0,80

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord



²⁸ Delle rimanenti 20 zone in fascia suburbana, nessun'altra presenta valori superiori ai 2.000 €/m².



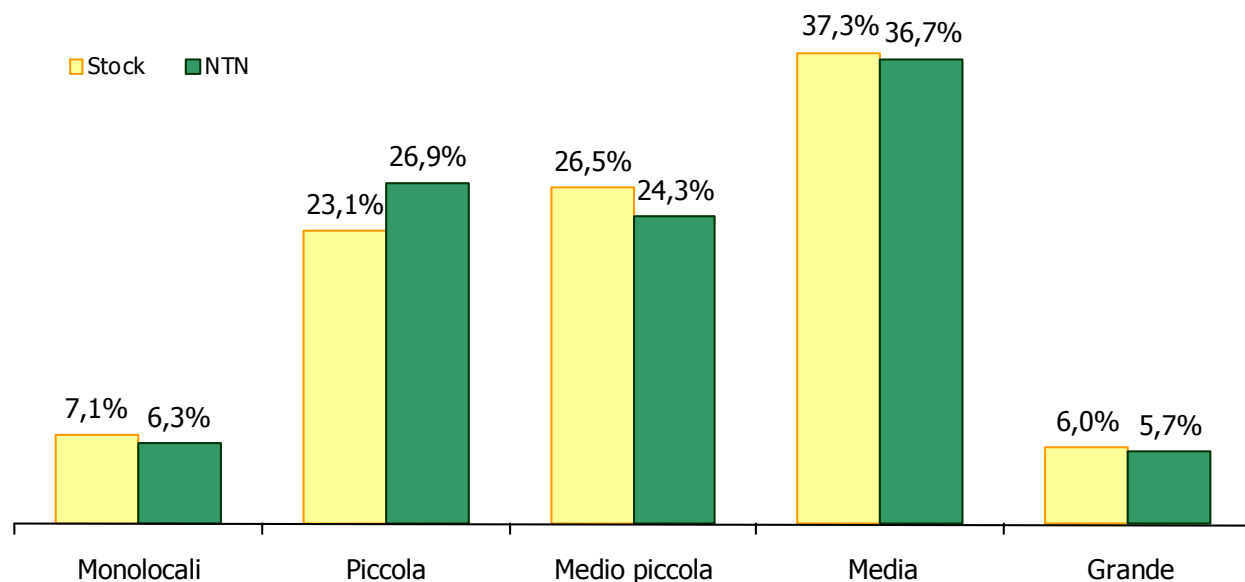
La macroarea Periferia Occidentale, comprendente le zone di Fuorigrotta e Bagnoli, è da intendersi solo geograficamente come periferia, non in senso funzionale, né tantomeno con le accezioni negative del termine, tanto da avere valore globale superiore alla media. Include anche le aree dismesse delle acciaierie Italsider, da troppo tempo in attesa di una riqualificazione e una sistemazione definitiva. La zona OMI C18 (Fuorigrotta) ha rappresentato da sola quasi il 7% delle transazioni cittadine; con la D13 (Bagnoli) e D14 (Cavalleggeri) hanno realizzato oltre il 95% delle compravendite nella macroarea, mentre le altre sei zone sono costituite principalmente da aree demaniali, militari o industriali dismesse.

Nell'ultimo semestre la taglia piccola si è rivelata quella più gettonata.

Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Occidentale

Zona OMI	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
C16	10	-34,0%	0,43%	1,20%	2.375	-2,1%	0,90
C18	155	-38,4%	6,58%	1,87%	3.425	-2,8%	1,30
D13	51	-18,4%	2,15%	1,29%	2.667	-5,0%	1,01
D14	50	-40,4%	2,11%	1,43%	2.125	-3,4%	0,81
D15	1	14,3%	0,03%	0,99%	1.575	-0,8%	0,60
D17	3	20,0%	0,13%	0,90%	2.350	-4,6%	0,89
D18	1	169,3%	0,05%	1,36%	1.538	0,0%	0,58
D19	1	98,0%	0,03%	1,47%	2.750	-2,7%	1,04
D16	0	nd	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
Periferia Occidentale	271	-34,9%	11,50%	1,61%	2.938	-3,4%	1,12

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Occidentale





La macroarea Periferia Orientale, pur essendo composta da undici zone OMI, non presenta solitamente un numero di compravendite elevato. Il fatto che sia stata interessata in modo molto rilevante dal Piano ERP negli ultimi semestri (specie la zona D02) inficia ogni possibile disquisizione sulle variazioni di NTN.

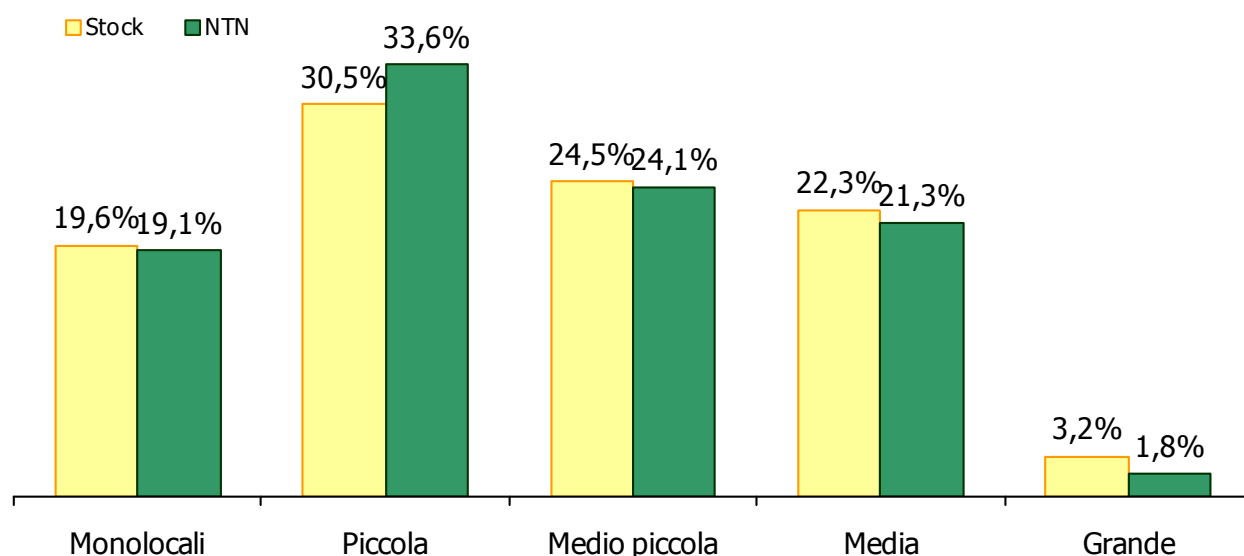
La parte meridionale della macroarea è costituita principalmente da terreni anticamente paludosi storicamente adibiti a terziario e industriale, per cui non ha mai partecipato allo sviluppo residenziale intensivo; la parte settentrionale comprende i territori di Poggioreale e Capodichino, separati dalle aree cimiteriali, che non sono mai stati rappresentativi di un'edilizia di particolare valore.

Come per la macroarea Periferia Occidentale la taglia piccola è stata l'unica con percentuale di compravendite superiore a quella di stock. 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 (intorno il 3%).

Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Orientale

Zona OMI	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
C14	25	-7,6%	1,07%	1,43%	1.888	-3,8%	0,72
D01	40	-18,0%	1,70%	1,37%	2.050	-3,1%	0,78
D02	24	-89,8%	1,02%	5,30%	1.395	-0,9%	0,53
D04	19	-12,6%	0,83%	1,49%	1.613	-9,6%	0,61
D06	11	107,3%	0,47%	1,10%	1.600	-0,8%	0,61
D07	5	-65,4%	0,19%	1,08%	2.125	-5,0%	0,81
D09	35	171,5%	1,50%	1,73%	1.550	0,0%	0,59
D20	9	35,8%	0,38%	1,26%	1.408	-3,1%	0,53
E06	9	28,6%	0,38%	0,41%	1.372	-0,6%	0,52
E26	20	-70,2%	0,85%	1,15%	1.538	-6,8%	0,58
D10	0	nd	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
Periferia Orientale	198	-55,8%	8,39%	1,57%	1.706	-3,8%	0,65

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Orientale



La macroarea Semicentro Storico è un aggregato di ben 13 piccole zone OMI²⁹. 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 molto antico, privo, però, di quei caratteri di monumentalità che interessano i flussi turistici.

Vanta lo stock più elevato e il maggior numero di transazioni (oltre un quinto del panorama cittadino), tuttavia è somma di ben tredici zone OMI di diversa grandezza, nessuna tra le prime otto della classifica generale e con NTN superiore a 100, per cui sarebbe complicato, con numero di transazioni per singola zona non elevato, estrapolare delle disamine puntuali.

Ha manifestato un leggero calo delle transazioni, mantenendo un IMI abbastanza superiore alla media generale.

Possiede la più ampia percentuale di monolocali della città (oltre il 30%), generalmente molto richiesti per la vicinanza al centro e la relativa economicità, che anche nell'ultimo semestre, insieme al taglio medio, hanno maggiormente incontrato il favore relativo degli acquirenti.

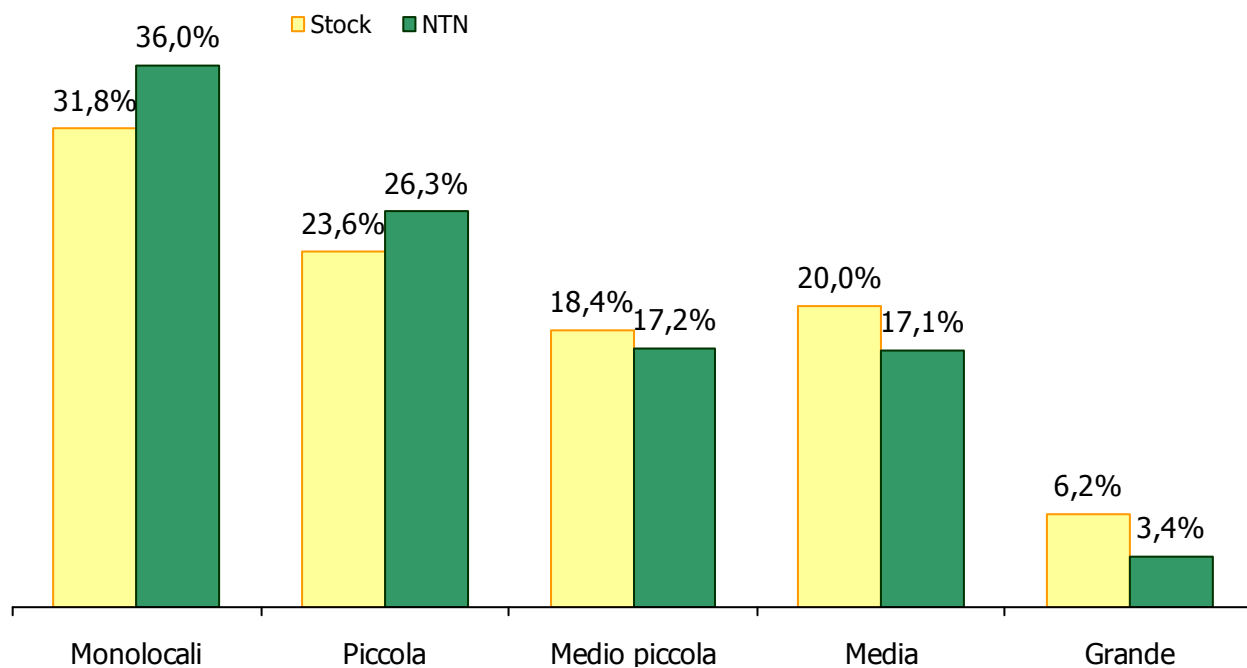
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Storico

Zona OMI	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B02	53	-6,6%	2,25%	1,40%	2.900	-4,9%	1,10
B07	87	19,1%	3,71%	1,56%	3.392	-4,0%	1,29
C02	14	-2,3%	0,60%	1,44%	2.125	-8,6%	0,81
C03	6	-23,7%	0,26%	1,04%	2.288	-9,7%	0,87
C04	31	-3,7%	1,32%	1,42%	1.888	-3,2%	0,72
C05	18	-19,5%	0,76%	1,25%	1.738	-2,1%	0,66
C06	43	-19,1%	1,83%	1,21%	1.850	-2,6%	0,70
C07	33	-7,3%	1,39%	1,33%	1.888	-3,2%	0,72
C08	69	-3,3%	2,92%	1,46%	2.000	-3,0%	0,76
C10	48	-4,3%	2,04%	1,78%	2.025	-3,6%	0,77
C17	52	-4,1%	2,19%	1,83%	2.025	0,0%	0,77
C19	33	38,5%	1,41%	1,21%	2.613	-7,5%	0,99
D05	9	-63,2%	0,40%	1,22%	1.763	-3,4%	0,67
Semicentro Storico	497	-4,6%	21,09%	1,45%	2.330	-4,0%	0,88

²⁹ Situazione 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, a cui si è dovuta adeguare la partizione in zone OMI, operata dal Comune di Napoli per il DPR 138/98.



Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Storico





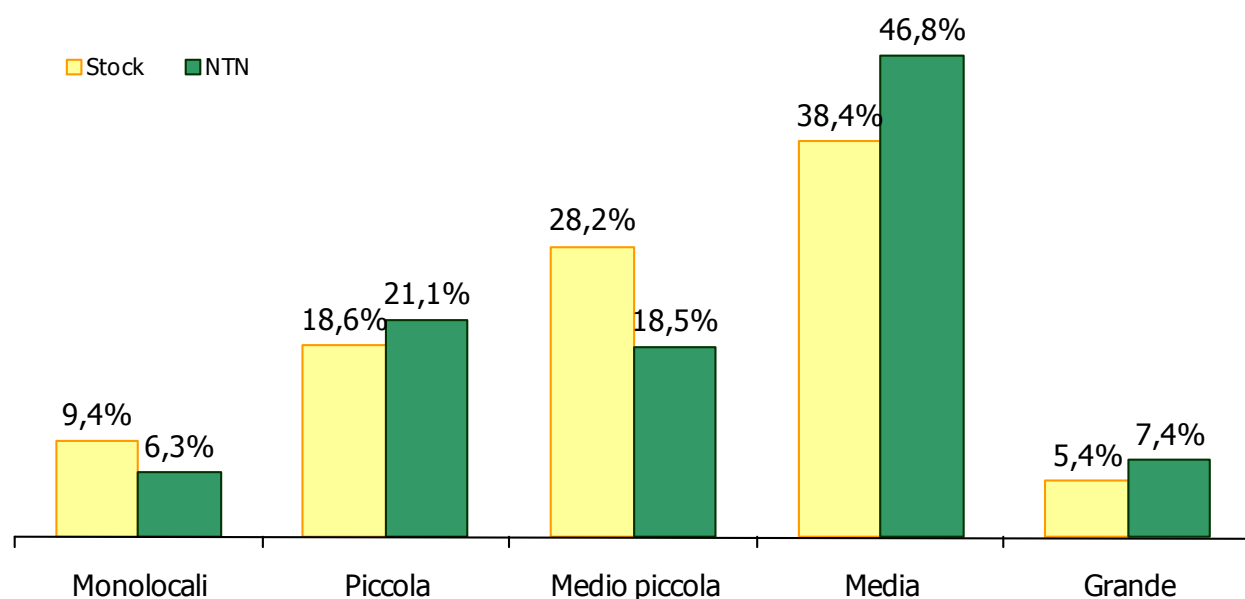
La macroarea Sobborghi Occidentali è costituita dai quartieri di Soccavo e Pianura, con le zone OMI D08 ed E10 che ne rappresentano l'ossatura, determinando insieme oltre il 7% del mercato cittadino. Come tutte le aree periferiche e suburbane è stata interessata dal piano ERP.

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. E' la macroarea con la più alta percentuale di tipologia residenziale medio-piccola, dovuta alla notevole presenza di edilizia economico-popolare, specie in zona D12, e sebbene la taglia media costituisca quasi il 40% del patrimonio abitativo residenziale, la domanda e la relativa compravendita è risultata sensibilmente più elevata come percentuale.

Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Occidentali

Zona OMI	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
C15	7	-23,8%	0,29%	1,01%	1.950	-2,5%	0,74
D08	95	-54,4%	4,05%	1,93%	2.517	-2,9%	0,96
D12	1	-99,2%	0,03%	0,94%	1.675	-2,9%	0,64
E10	76	-19,0%	3,21%	0,96%	1.683	-2,9%	0,64
E11	8	700,0%	0,34%	0,62%	1.385	-0,6%	0,53
E12	4	300,0%	0,17%	1,14%	1.385	-0,6%	0,53
E13	0	nd	0,00%	0,27%	1.717	-1,0%	0,65
E14	5	-19,5%	0,20%	0,57%	1.783	-4,9%	0,68
E19	1	0,0%	0,04%	1,86%	1.467	0,0%	0,56
E21	2	nd	0,08%	0,99%	1.560	0,0%	0,59
Sobborghi Occidentali	199	-51,7%	8,42%	1,25%	1.966	-2,8%	0,75

Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Occidentali





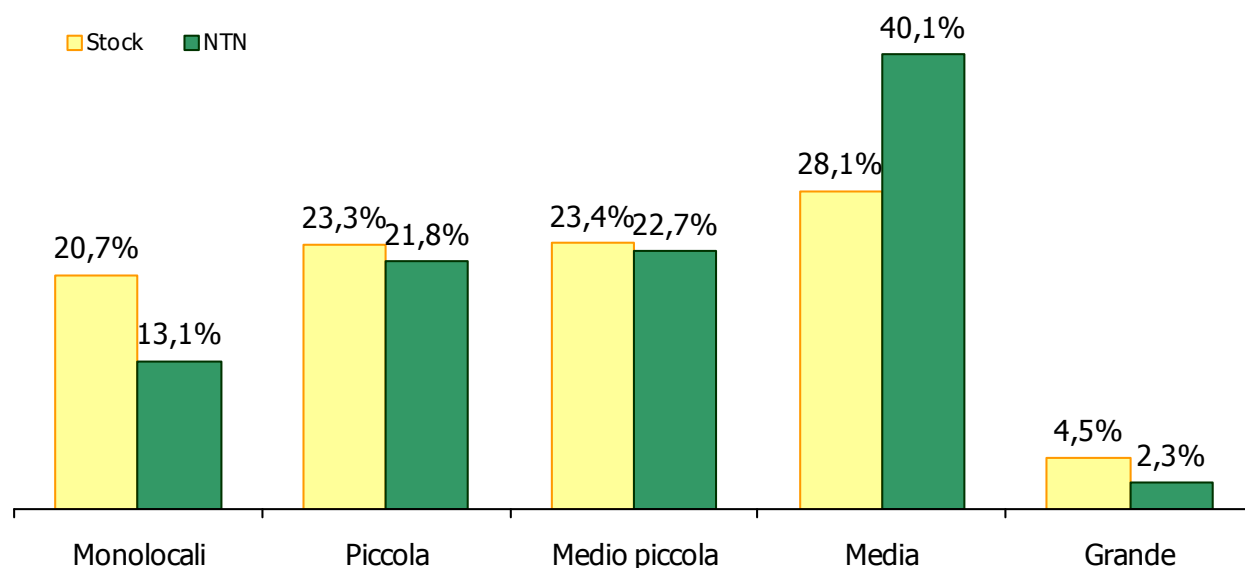
La macroarea urbana Sobborgbi Orientali, corrispondente ai territori delle frazioni di San Giovanni a Teduccio, Barra e Ponticelli, annovera la zona OMI E08, la più estesa del panorama cittadino e anche quella con lo stock più elevato (6,50%). Come tutte le aree periferiche e suburbane è stata interessata dal piano ERP.

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, evidenziando, però, nell'ultimo semestre una marcata richiesta per le quadrature medie, a scapito principalmente dei monocalci, manifestando una tendenza inversa agli ambiti col tessuto edilizio maggiormente datato.

Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborgbi Orientali

Zona OMI	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
E08	142	-37,2%	6,04%	1,26%	1.593	-1,4%	0,60
E15	13	-26,3%	0,53%	1,08%	1.408	-3,1%	0,53
E17	31	-59,1%	1,32%	1,10%	1.550	-7,9%	0,59
E18	9	152,3%	0,37%	0,49%	1.500	-7,2%	0,57
E20	13	-62,7%	0,53%	0,93%	1.497	-0,8%	0,57
Sobborgbi Orientali	207	-41,9%	8,80%	1,15%	1.561	-2,9%	0,59

Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborgbi Orientali





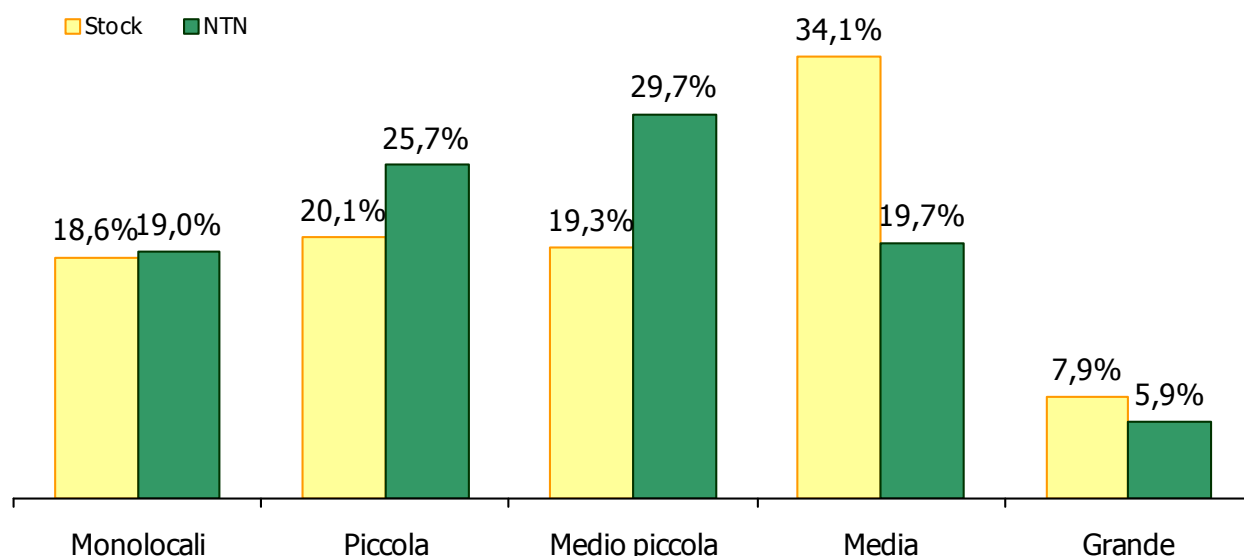
La macroarea Sobborgbi Settentrionali, che ha il suo asse nevralgico in Corso Secondigliano, è stata tra quelle maggiormente interessate dalle dismissioni.

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, ma è stata molto poco interessata dalle dinamiche immobiliari del semestre, che hanno maggiormente coinvolto le taglie immediatamente inferiori.

Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborgbi Settentrionali

Zona OMI	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
E01	51	-67,9%	2,15%	1,28%	1.725	-3,3%	0,65
E02	9	-7,0%	0,39%	0,24%	1.283	-3,5%	0,49
E03	34	-44,6%	1,44%	1,63%	1.593	-0,5%	0,60
E04	69	-65,7%	2,94%	1,11%	1.742	-3,7%	0,66
E05	7	52,1%	0,28%	0,67%	1.522	-3,0%	0,58
E24	33	-81,0%	1,41%	0,91%	1.658	-2,9%	0,63
Sobborgbi Settentrionali	203	-66,7%	8,61%	1,04%	1.646	-3,1%	0,62

Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborgbi Settentrionali





La Zona Collinare rappresenta in massima parte il frutto della prima speculazione edilizia postbellica di Napoli, al punto da costituirne il nuovo centro residenziale³⁰. E' costituita da solo quattro zone, ma tre di esse (B01, B03 e C01), oltre a costituire di norma oltre il 15% della quota di compravendite cittadina, incarnano anche quelle per cui c'è maggiore "traffico" come domanda-offerta.

Per questo motivo è da considerarsi di grande importanza per il mercato immobiliare residenziale il *trend* positivo del secondo semestre 2013, pur rimanendo come IMI al di sotto della media comunale.

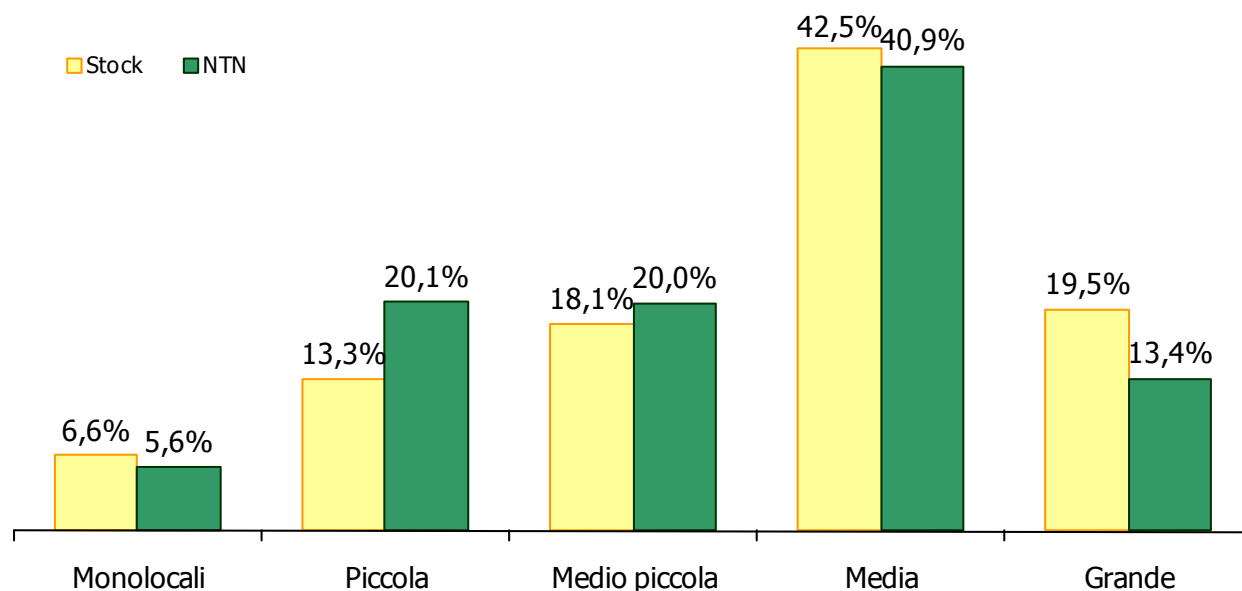
Dopo la Zona Pregiata Chiaia-Posillipo è la macroarea con gli immobili più apprezzati, in particolare nell'area del Vomero storico (B03), da alcuni anni in parte pedonalizzata.

La taglia media, che presenta un'incidenza superiore agli altri ambiti cittadini, ben oltre il 40%, ha palesato un numero di transazioni non lontano dalla linea della potenzialità, anche se le quadrature inferiori, specialmente la "piccola" (3-4 vani catastali), hanno nel corso degli ultimi tempi visto crescere notevolmente il loro *appeal* sui possibili acquirenti.

Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare

Zona OMI	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B01	135	8,1%	5,72%	1,36%	3.931	-3,8%	1,49
B03	94	16,9%	3,98%	1,12%	4.431	-4,6%	1,68
C01	142	2,0%	6,04%	1,18%	3.317	-4,1%	1,26
C09	14	92,9%	0,58%	0,99%	3.117	-2,6%	1,18
Zona Collinare	385	9,4%	16,32%	1,21%	3.805	-4,1%	1,44

Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Collinare



³⁰ Napoli si può considerare, differentemente dalle altre principali metropoli italiane, una città policentrica.



Dulcis in fundo, ultima macroarea solo in ordine alfabetico, la Zona Pregiata, che include tutta la fascia costiera da Coroglio a Santa Lucia, contempla appena due zone, entrambe di discreta ampiezza territoriale³¹, rappresentanti però il salotto-buono della città con valori medi molto elevati, anche in riferimento assoluto rispetto al panorama nazionale, intorno a 5.000 €/m², in particolare per l'area di Posillipo (zona B06).

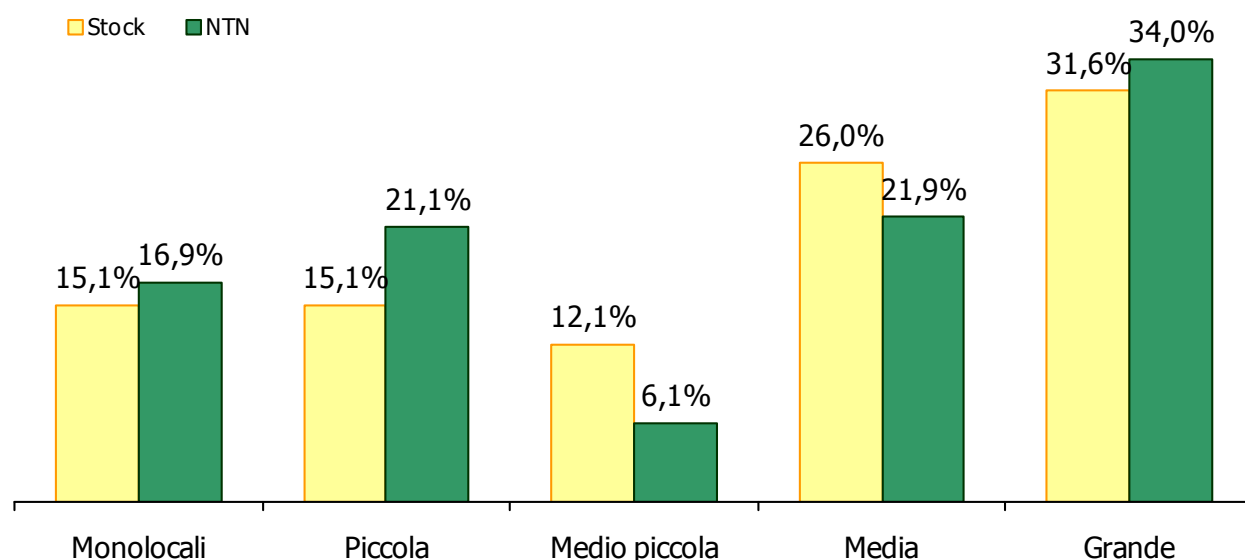
Il calo delle transazioni non è stato rilevante, però il risultato finale è un IMI inferiore all'unità, indice della notevole difficoltà del momento a "piazzare" immobili di un certo valore.

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. Come può emergere solo da un'analisi di questo tipo, nonostante ciò – ed è da considerare certamente un'indicazione incoraggiante – le compravendite di abitazioni di elevata quadratura (più di sette vani catastali) sono state percentualmente superiori al relativo *stock*, insieme, caso singolare, ai due gruppi con ampiezza più piccola.

Tabella 27: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Pregiata

Zona OMI	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013/ II sem 2012	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media comunale
B05	103	-0,5%	4,37%	0,99%	4.585	-4,6%	1,74
B06	61	-3,3%	2,61%	0,91%	5.650	-4,6%	2,15
Zona Pregiata	165	-1,6%	6,98%	0,96%	4.992	-4,6%	1,90

Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Pregiata



³¹ In 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 per il momento non è stato ritenuto conveniente, anche per la non favorevole suddivisione in fogli catastali, enucleare dal maggiore contesto.

Tabella 28: 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 28: 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

Monolocali	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

<p>NTN</p>	<p>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.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>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 €/m² 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).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>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.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>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.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>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.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia	3
Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	6
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 6: Macroaree provincia di Napoli.....	8
Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	10
Figura 8: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	11
Figura 9: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	12
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	13
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013.....	14
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	15
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2013	16
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Napoli	22
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	25
Figura 16: Mappa della distribuzione dell’IMI nelle zone OMI anno 2013	26
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013	27
Figura 18: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Antico	28
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord.....	29
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Occidentale.....	30
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Orientale.....	31
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Storico.....	33
Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Occidentali	34
Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Orientali	35
Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Settentrionali	36
Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Collinare	37
Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Pregiata	38

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	4
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	4
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	9
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	10
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acerra-Pomigliano	17
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Flegrea	17
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Giuglianesa	17
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli Capoluogo	18
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli Nord	18
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nolano	18
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Penisola Sorrentina.....	19
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Costiera	19
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Interna	20
Tabella 15: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi.....	21
Tabella16: Dettaglio macroaree urbane con denominazione e elenco zone OMI	23
Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli	23
Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Antico	28
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord	29
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Occidentale.....	30
Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Orientale	31
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Storico	32
Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Occidentali	34
Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Orientali	35
Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Settentrionali	36
Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare.....	37
Tabella 27: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Pregiata.....	38
Tabella 28: Denominazione delle sessantotto zone OMI del comune di Napoli	39