

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Settore residenziale

NAPOLI

a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2014
Provincia di **NAPOLI** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSEVATORIO
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.....	4
4	Note metodologiche	10

1 Introduzione

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si concluderà nel 2° semestre 2014. È, quindi, ancora in corso il consolidamento delle banche dati territoriali relative alle quotazioni e alle compravendite.

Per tali motivi, la presente Nota Territoriale, relativa al 1° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.

Nella presente edizione non sono riportati dati relativi alle quotazioni immobiliari e sono analizzati i volumi di compravendita per i soli ambiti regionale e provinciale.



2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN regione
Avellino	956	-5,5%	0,46%	148	-10,5%	0,20%	808	-4,5%	0,60%
Benevento	628	-4,7%	0,30%	166	-1,6%	0,23%	462	-5,8%	0,34%
Caserta	2.018	-2,5%	0,97%	217	12,1%	0,30%	1.801	-4,0%	1,33%
Napoli	6.735	-5,6%	3,25%	2.710	-16,0%	3,74%	4.025	3,0%	2,98%
Salerno	2.678	2,8%	1,29%	447	12,7%	0,62%	2.231	1,1%	1,65%
Totale Campania	13.015	-3,5%	6,27%	3.687	-11,2%	5,08%	9.328	0,0%	6,91%
Totale Italia	207.525	1,2%	100%	72.540	4,6%	100%	134.985	-0,5%	100%

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia

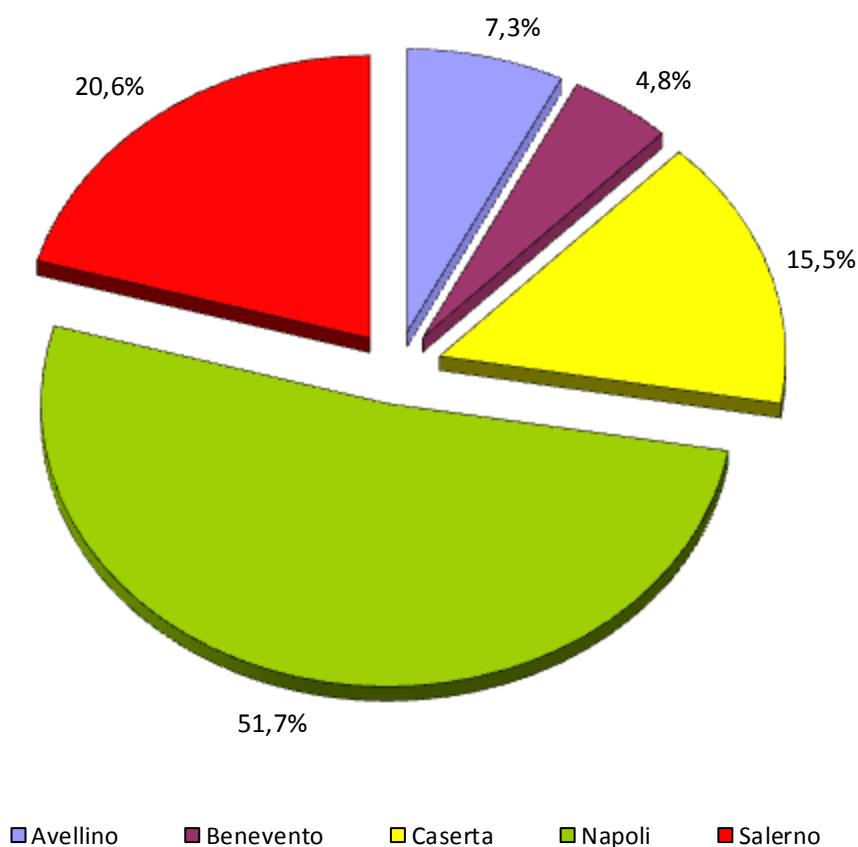
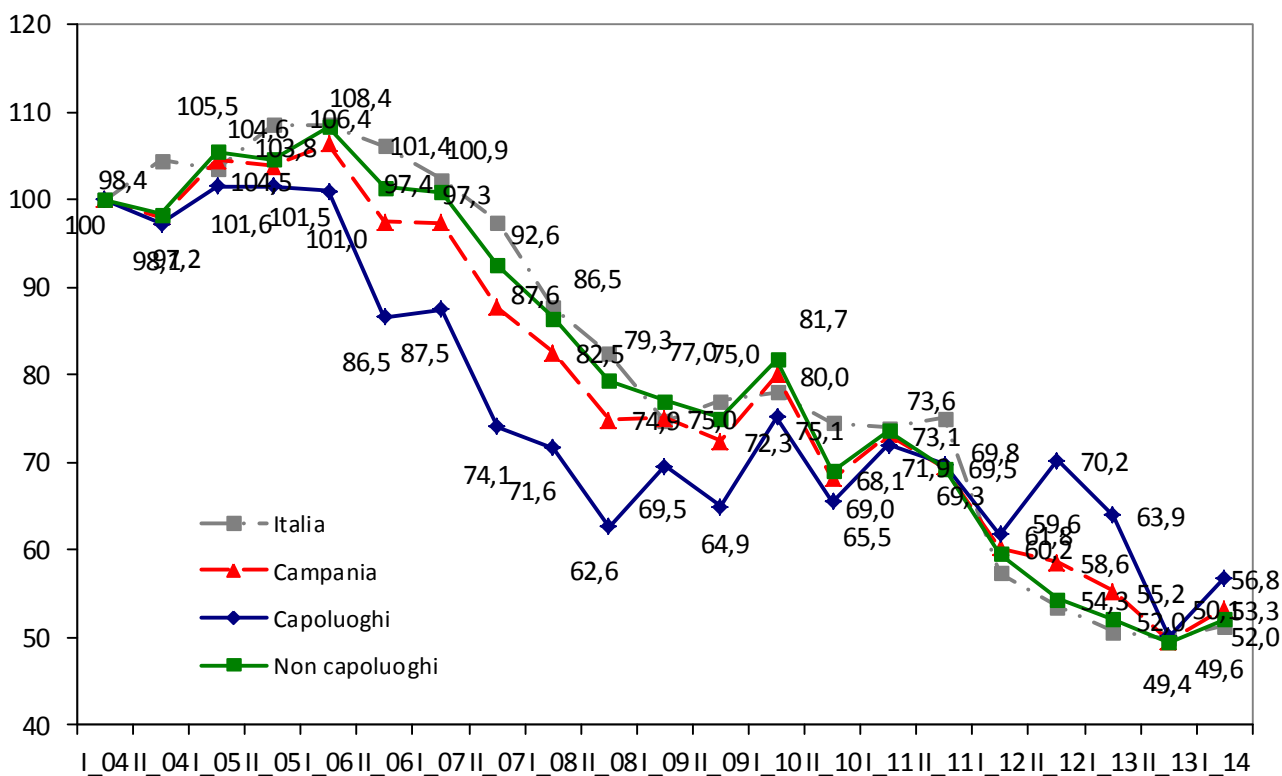


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 2: Macroaree provinciali di Napoli

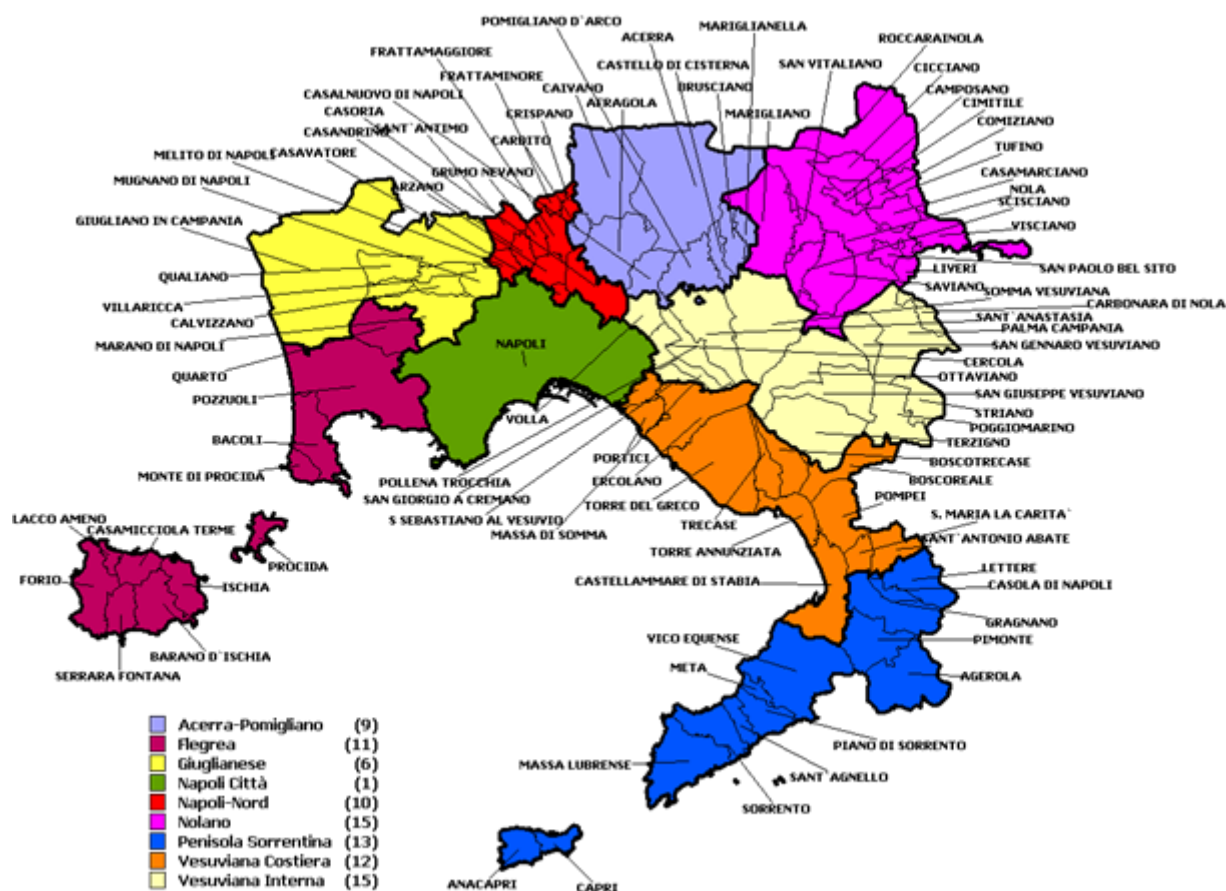


Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2014	Var % NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Acerra-Pomigliano	650	7,5%	9,64%
Flegrea	386	6,7%	5,73%
Giuglianese	573	-6,4%	8,51%
Napoli Capoluogo	2.710	-16,0%	40,24%
Napoli Nord	499	2,7%	7,40%
Nolana	290	0,4%	4,30%
Penisola Sorrentina	245	8,0%	3,64%
Vesuviana Costiera	975	10,6%	14,48%
Vesuviana Interna	408	-9,1%	6,05%
Provincia di Napoli	6.735	-5,6%	100,00%

Figura 3: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia

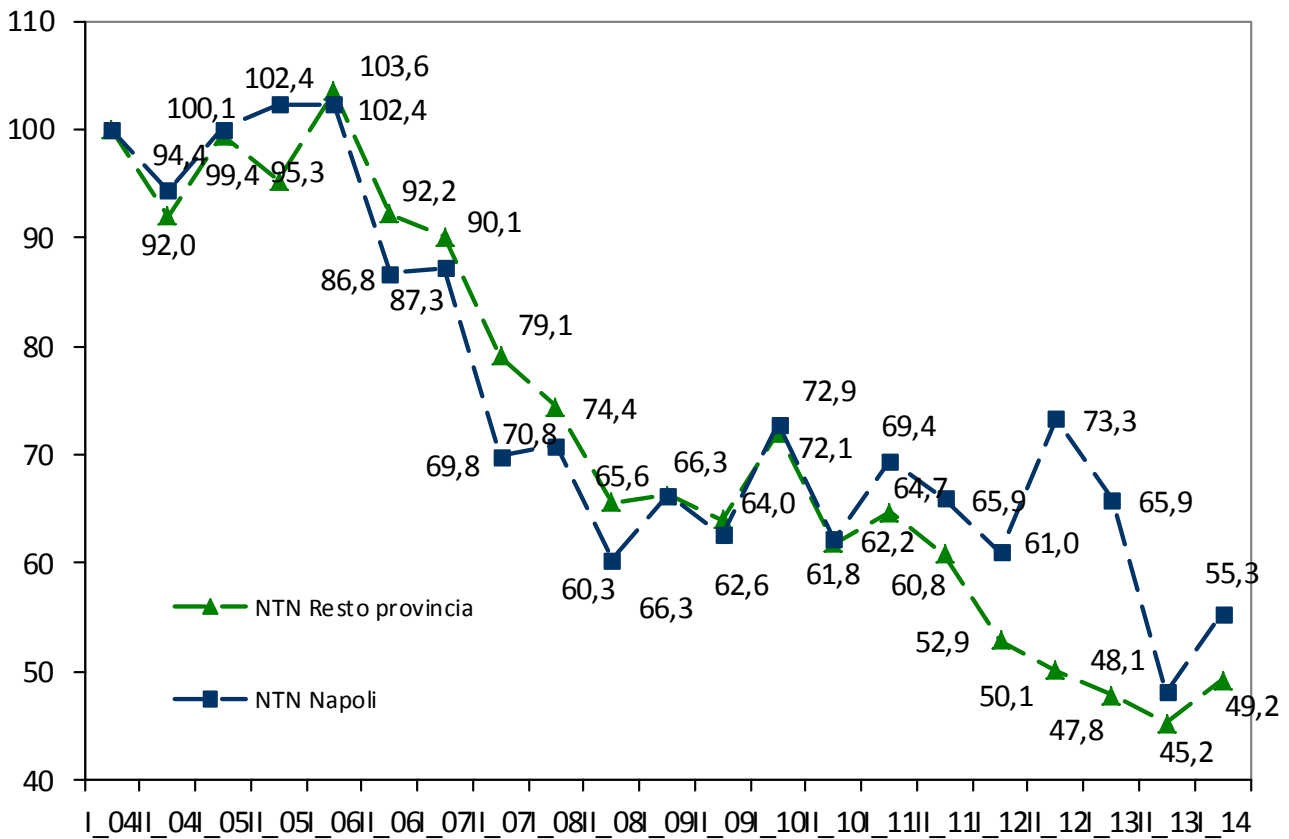


Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali

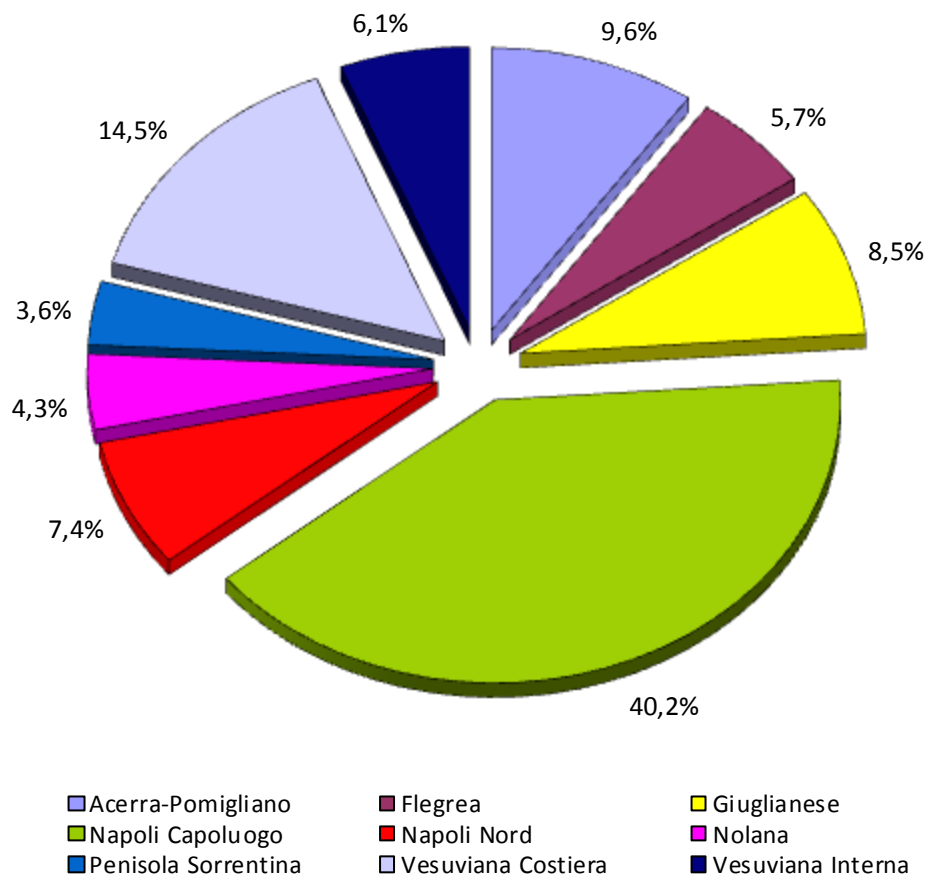




Figura 5: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014

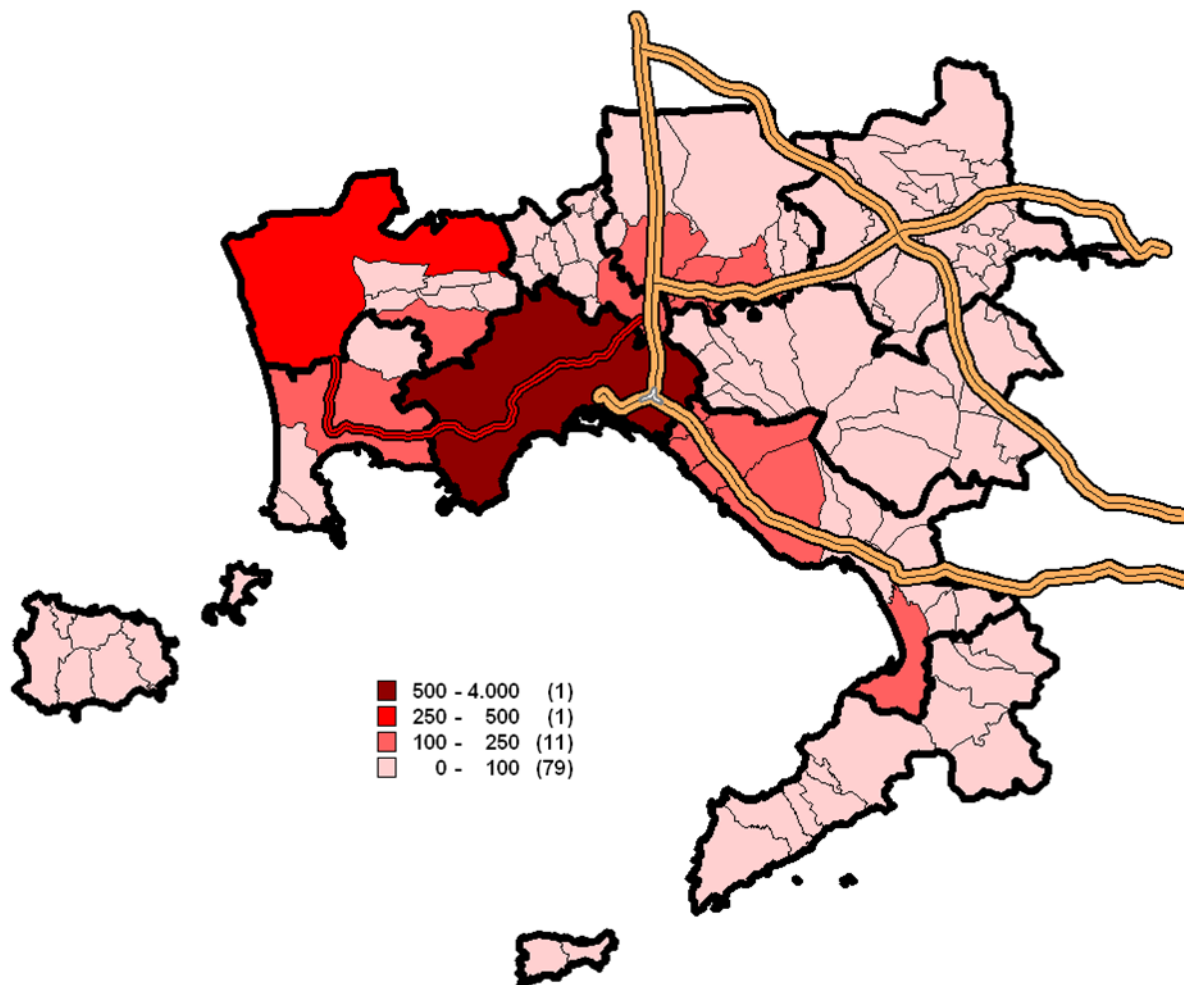


Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Acerra - Pomigliano

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Acerra	87	-35,9%	1,29%
Afragola	104	-5,9%	1,55%
Brusciano	30	-8,1%	0,44%
Caivano	82	23,6%	1,21%
Cardito	49	7,6%	0,73%
Casalnuovo di Napoli	123	13,4%	1,83%
Castello di Cisterna	33	144,4%	0,48%
Mariglianella	25	177,8%	0,37%
Pomigliano d'Arco	118	41,4%	1,74%
Acerra-Pomigliano	650	7,5%	9,64%

Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Flegrea

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Bacoli	47	100,0%	0,69%
Barano d'Ischia	10	-7,3%	0,14%
Casamicciola Terme	14	-8,4%	0,21%
Forio	35	32,5%	0,51%
Ischia	28	27,2%	0,41%
Lacco Ameno	6	1,4%	0,09%
Monte di Procida	25	58,1%	0,37%
Pozzuoli	130	-1,5%	1,93%
Procida	14	-37,8%	0,21%
Quarto	75	-9,3%	1,12%
Serrara Fontana	3	-40,0%	0,04%
Flegrea	386	6,7%	5,73%

Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Giuglianese

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Calvizzano	13	35,5%	0,19%
Giugliano in Campania	255	-20,7%	3,78%
Marano di Napoli	137	39,3%	2,03%
Mugnano di Napoli	84	6,7%	1,25%
Qualiano	34	-20,3%	0,50%
Villaricca	51	-18,5%	0,76%
Giuglianese	573	-6,4%	8,51%

Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Napoli Nord

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Arzano	70	19,3%	1,04%
Casandrino	21	-8,5%	0,31%
Casavatore	33	-12,8%	0,49%
Casoria	144	7,9%	2,14%
Crispano	15	-43,0%	0,22%
Frattamaggiore	53,3	-1,1%	0,79%
Frattaminore	36	34,0%	0,54%
Grumo Nevano	29	-6,6%	0,42%
Melito Di Napoli	60	3,9%	0,89%
Sant'Antimo	38	0,8%	0,56%
Napoli Nord	499	2,7%	7,40%

Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Napoli Nord

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Camposano	15	109,6%	0,22%
Casamarciano	3	-50,0%	0,04%
Cicciano	24	10,3%	0,35%
Cimitile	18	54,8%	0,26%
Comiziano	3	113,8%	0,05%
Liveri	2	nd	0,04%
Marigliano	63	-15,5%	0,94%
Nola	86	26,1%	1,27%
Roccarainola	14	4,8%	0,20%
San Paolo Bel Sito	7	-43,1%	0,10%
San Vitaliano	20	-2,9%	0,30%
Saviano	12	-47,6%	0,18%
Scisciano	9	-46,2%	0,14%
Tufino	8	40,7%	0,11%
Visciano	7	-6,9%	0,10%
Nolana	290	0,4%	4,30%

Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Sorrentina

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Agerola	14	-14,9%	0,20%
Anacapri	7	-36,1%	0,11%
Capri	13	-10,3%	0,19%
Casola di Napoli	3	-75,2%	0,04%
Gragnano	36	3,4%	0,54%
Lettere	8	-22,0%	0,11%
Massa Lubrense	31	39,2%	0,46%
Meta	21	-14,7%	0,31%
Piano di Sorrento	20	19,4%	0,30%
Pimonte	3	-25,0%	0,04%
Sant`Agnello	18	17,8%	0,27%
Sorrento	31	48,6%	0,46%
Vico Equense	41	56,5%	0,60%
Penisola Sorrentina	245	8,0%	3,64%

Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Vesuviana Costiera

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Boscoreale	38	-1,2%	0,56%
Boscotrecase	21	-9,5%	0,31%
Castellammare di Stabia	162	27,1%	2,41%
Pompei	109	19,8%	1,62%
Portici	30	25,1%	0,45%
Ercolano	173	-4,6%	2,57%
San Giorgio a Cremano	158	49,4%	2,34%
Sant`Antonio Abate	13	-14,8%	0,19%
Torre Annunziata	93	-13,2%	1,39%
Torre del Greco	164	14,2%	2,43%
S. Maria la Carità	5	-67,9%	0,07%
Trecase	11	-7,9%	0,17%
Vesuviana Costiera	975	10,6%	14,48%

Tabella 10: NTN e variazioni % - macroarea Vesuviana Interna

Comune	NTN I sem 2014	Var %NTN I sem 2014 / I sem 2013	Quota % NTN Provincia
Carbonara di Nola	8	-28,7%	0,12%
Cercola	19	-60,4%	0,27%
Ottaviano	47	39,0%	0,69%
Palma Campania	26	14,9%	0,38%
Poggioreale	29	-12,0%	0,43%
Pollena Trocchia	31	8,0%	0,45%
San Gennaro Vesuviano	22	16,2%	0,32%
San Giuseppe Vesuviano	25	6,4%	0,37%
S Sebastiano al Vesuvio	28	34,3%	0,42%
Sant`Anastasia	43	-6,4%	0,63%
Somma Vesuviana	42	-39,3%	0,62%
Striano	12	53,1%	0,18%
Terzigno	16	39,9%	0,24%
Volla	49	-30,5%	0,72%
Massa di Somma	13	112,5%	0,19%
Vesuviana Interna	408	-9,1%	6,05%

4 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.

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.

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

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.
------------	---

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2014 per provincia.....	2
Figura 2: Macroaree provinciali di Napoli	4
Figura 3: Numero indice dal I semestre 2004 NTN – capoluogo e resto provincia.....	5
Figura 4: Distribuzione NTN I semestre 2014 per macroaree provinciali	5
Figura 5: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014	6

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: NTN e variazioni % - macroaree provinciali	4
Tabella 3: NTN e variazioni % - macroarea Acerra - Pomigliano	6
Tabella 4: NTN e variazioni % - macroarea Flegrea	7
Tabella 5: NTN e variazioni % - macroarea Giuglianesa	7
Tabella 6: NTN e variazioni % - macroarea Napoli Nord	7
Tabella 7: NTN e variazioni % - macroarea Napoli Nord	8
Tabella 8: NTN e variazioni % - macroarea Sorrentina.....	8
Tabella 9: NTN e variazioni % - macroarea Vesuviana Costiera	9
Tabella 10: NTN e variazioni % - macroarea Vesuviana Interna.....	9