

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Settore residenziale

NAPOLI

a cura dell'Ufficio Provinciale –Territorio di Napoli

Giuseppe Saviano (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Provincia di **Napoli** - Settore residenziale

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

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

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



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.....	2
2	Mercato regionale	3
3	Mercato provinciale.....	8
4	Mercato del comune di Napoli	20
5	Note metodologiche	30

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale – Territorio 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 conurbazione del capoluogo che esibisce in alcuni tratti la densità abitativa maggiore dell'intera nazione, determinanti per far sì che la Campania sia la seconda regione d'Italia per numero di abitanti dopo la Lombardia.

La provincia di Napoli, pur non essendo prima come residenti totali, è nettamente la prima d'Italia come densità, annoverando alcune tra le città più popolate d'Italia non capoluogo: 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, oppure tra i paesini dell'entroterra cilentano e la Costiera Amalfitana non conoscono pari in nessun'altra regione italiana. Lo stesso divario si ritrova anche nel solo capoluogo, confrontando la differenza di valore delle ville di Posillipo e degli appartamenti popolari delle "Vele di Scampia". 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.

Nel 2013 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha avviato il processo di revisione generale delle zone OMI, che si è concluso nel 2° semestre 2014. Pertanto, i dati, intesi anche come variazioni, includenti parte del biennio 2013-14, possono risultare non perfettamente comparabili con quelli degli anni precedenti.

¹ Nel seguito alcuni nomi dei comuni potranno essere abbreviati: Giugliano in luogo di Giugliano in Campania, San Giorgio e non San Giorgio a Cremano, ecc.

2 Mercato regionale

In questa sezione si è analizzato il “comportamento” del mercato immobiliare residenziale delle cinque province della Campania nel secondo semestre 2015, 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 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
Avellino	1.007	4,8%	7,14%	149	4,3%	3,66%	859	4,9%	8,55%
Benevento	679	-3,4%	4,82%	177	-28,6%	4,35%	502	10,2%	5,00%
Caserta	2.191	2,2%	15,54%	265	21,2%	6,52%	1.927	0,1%	19,19%
Napoli	7.322	10,1%	51,93%	2.966	11,2%	73,10%	4.356	9,4%	43,37%
Salerno	2.901	7,3%	20,57%	502	24,5%	12,36%	2.399	4,3%	23,89%
Campania	14.101	7,2%	100,00%	4.057	10,3%	100,00%	10.044	5,9%	100,00%

Il mercato immobiliare campano con oltre 14.000 compravendite normalizzate nel secondo semestre 2015 ha registrato (Tabella 1) un aumento di oltre il 7% rispetto al secondo semestre dell’anno precedente, confermando la tendenza positiva della prima parte dell’anno, in virtù di una ripresa generalizzata del mercato residenziale, più marcata nelle province di Salerno e soprattutto del capoluogo.

L’unico valore negativo, addirittura quasi il trenta per cento in meno, si è registrato a Benevento città, in netto contrasto col dato dei restanti comuni della provincia, unici con un incremento superiore al 10%. Il brusco calo è talmente marcato da presumere che nel secondo semestre 2014 ci sia stata una straordinaria e non casuale quantità di compravendite (ad esempio Piano ERP di Napoli degli anni precedenti): infatti, per Benevento l’NTN di fine 2014 era stato il più alto dei cinque anni precedenti.

Di assoluto rilievo gli incrementi a Salerno e Caserta città, oltre il 20%, mentre il capoluogo regionale e la sua provincia hanno contrassegnato crescite comparabili, intorno al 10%.

In Campania la provincia di Napoli ha costituito da sola anche nell’ultimo semestre oltre la metà degli scambi residenziali del periodo, seguita da quella salernitana sopra la soglia del 20%, grazie, però, ai non capoluoghi, che hanno rivestito nella loro categoria un’incidenza come NTN quasi doppia di Salerno città. Tra i capoluoghi la città partenopea ha rappresentato quasi i tre quarti delle transazioni con Avellino fanalino di coda. In tutti e tre gli ambiti Benevento non ha mai superato il 5%.

In Figura 1 è delineata l’incidenza delle compravendite di ogni provincia nel secondo semestre 2015, da cui emerge la grande rilevanza della Provincia di Napoli nell’intero panorama regionale. Il resto della distribuzione del NTN negli altri ambiti provinciali non ha riservato particolari sorprese, con le altre due province che si affacciano sul mare, Caserta e Salerno, intorno il 15 e il 20% del totale. Le province interne contribuiscono storicamente in maniera notevolmente minore; in particolare Benevento non ha rappresentato neanche un ventesimo degli scambi immobiliari residenziali della regione.

² Per il parametro NTN si è considerata significativa la comparazione con l’omologo semestre dell’anno precedente (secondo 2014), mentre le quotazioni sono state rapportate al semestre immediatamente precedente (primo 2015). 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. Tuttavia, dopo la rivisitazione delle zone OMI la differenza è divenuta irrilevante, meno del 1%.



Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia

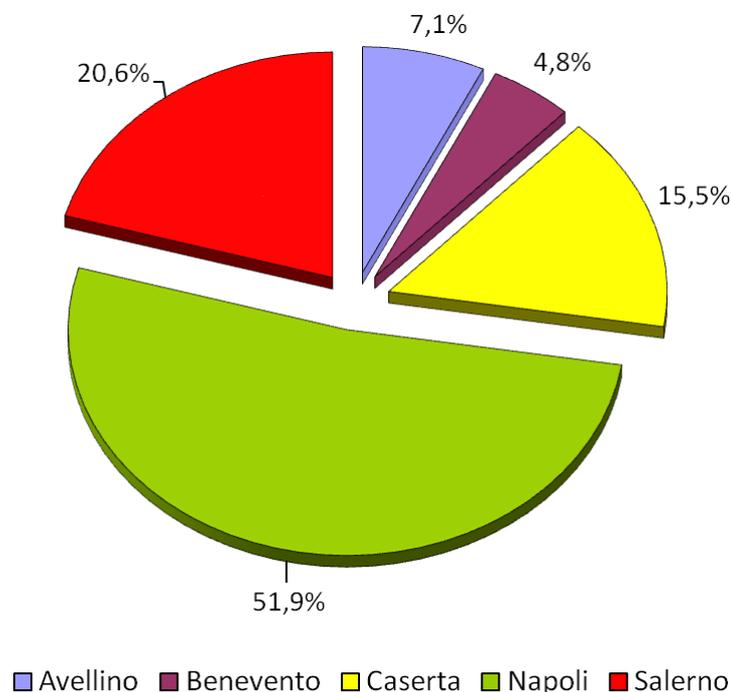


Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Avellino	787	4,2%	111,6	1.373	-0,6%	125,6	715	5,4%	108,7
Benevento	1.193	-0,1%	213,6	1.600	0,4%	181,8	1.108	-0,2%	225,6
Caserta	804	-1,8%	126,9	1.373	-0,1%	137,3	749	-2,1%	125,2
Napoli	1.754	-1,6%	120,2	2.257	-1,8%	115,5	1.517	-1,5%	123,7
Salerno	1.122	0,4%	111,8	1.874	-1,1%	88,1	1.034	0,7%	118,5
Campania	1.348	-0,9%	121,4	2.084	-1,5%	114,8	1.153	-0,7%	125,0

In Tabella 2 è possibile constatare come il valore immobiliare residenziale medio dei singoli capoluoghi campani sia stato nel semestre oggetto di studio sempre maggiore dell'aggregazione dei restanti comuni della provincia, segnale della forte valenza economica del centro amministrativo rispetto all'*hinterland*.

Nei due capoluoghi principali, Napoli e Salerno, gli scostamenti rispetto allo scorso semestre sono stati minimi. Tuttavia, mentre Napoli continua il lento, ma inesorabile calo delle quotazioni sia in città che nei restanti comuni, nella provincia di Salerno, ma non nel capoluogo, si è registrata una timida ripresa delle quotazioni del mercato residenziale.

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.



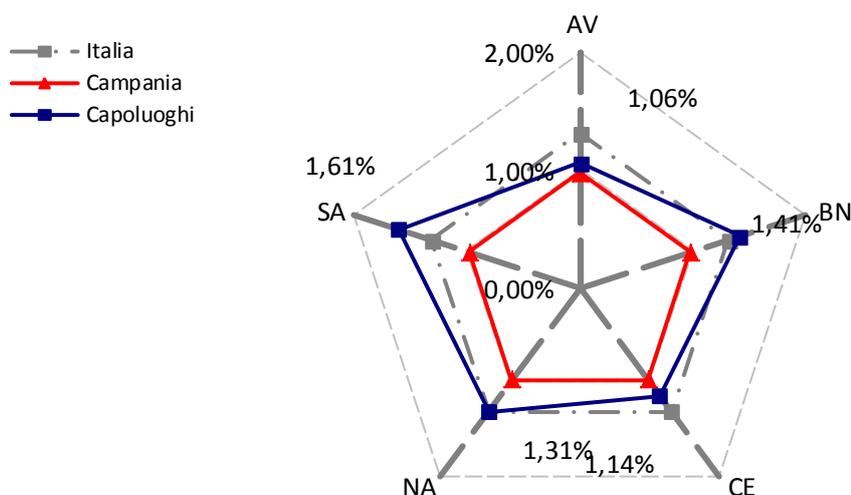
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Avellino	1.990	3,7%	0,80%	291	0,3%	1,06%	1.699	4,3%	0,76%
Benevento	1.329	-0,2%	0,81%	403	-2,6%	1,41%	927	0,9%	0,68%
Caserta	4.280	2,8%	0,93%	463	6,3%	1,14%	3.817	2,4%	0,91%
Napoli	14.316	6,9%	1,05%	5.733	6,6%	1,31%	8.584	7,2%	0,93%
Salerno	5.750	6,7%	0,96%	1.002	18,0%	1,61%	4.748	4,6%	0,89%
Campania	27.666	5,6%	0,98%	7.891	7,1%	1,33%	19.774	5,1%	0,88%

Oltre all'IMI, gli stessi dati delle transazioni sono stati analizzati in Tabella 3 su base annua. Gli andamenti di NTN per l'arco temporale dell'intero anno hanno ricalcato grossomodo quelli dell'ultimo semestre.

Incentrando l'osservazione sull'IMI nel 2015 si notano scarti percentuali rilevanti tra capoluoghi e rispettive province: IMI all'incirca doppio nei comprensori sannita e salernitano. Per quest'ultimo l'exploit non è imputabile ad una scarsa attività nel mercato provinciale, in linea con la media regionale, ma unicamente alla vivacità del capoluogo, con un IMI nettamente superiore anche a Napoli, 1,61 (valore più alto da cinque anni) a fronte di 1,31. In ogni caso per i capoluoghi l'IMI ha sempre superato il "minimo sindacale" dell'unità, quota non registrata, invece, in nessuno dei cinque raggruppamenti di comuni non capoluogo, tra cui il valore superiore si è rinvenuto nella provincia partenopea.

Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi



I grafici polari nelle Figure 2 e 3 consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale (1,31%) e regionale (0,98%) con quello delle singole province della Campania per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3).

Da essi si rileva come tutti i capoluoghi abbiano segnato nel 2015 un IMI superiore alla media regionale e i restanti comuni inferiore. Il pentagono dei capoluoghi interseca quello rappresentante la media complessiva nazionale, con Salerno e Benevento al di sopra e Napoli città perfettamente in media.

Per i non-capoluoghi è subito evidente come ci sia una sostanziale uniformità, posta ad un livello poco inferiore alla media regionale.

Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi

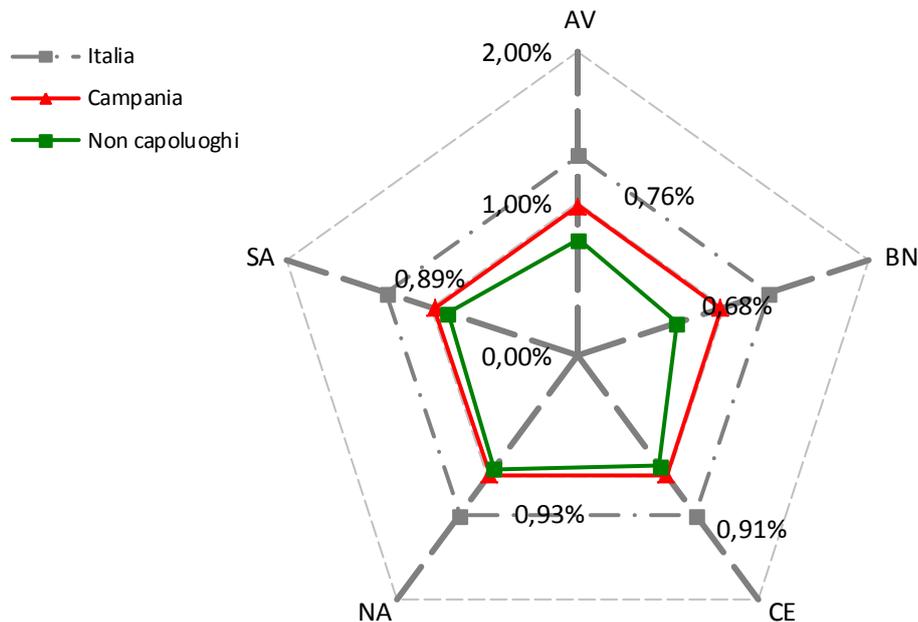
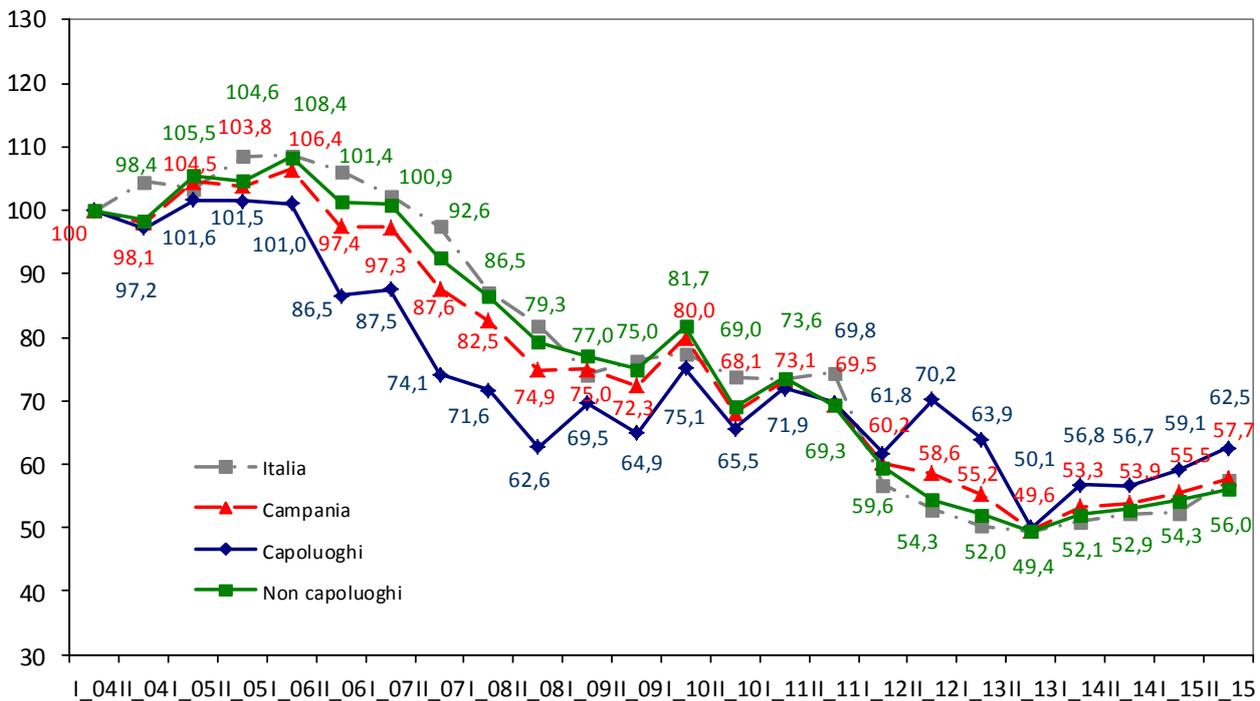


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



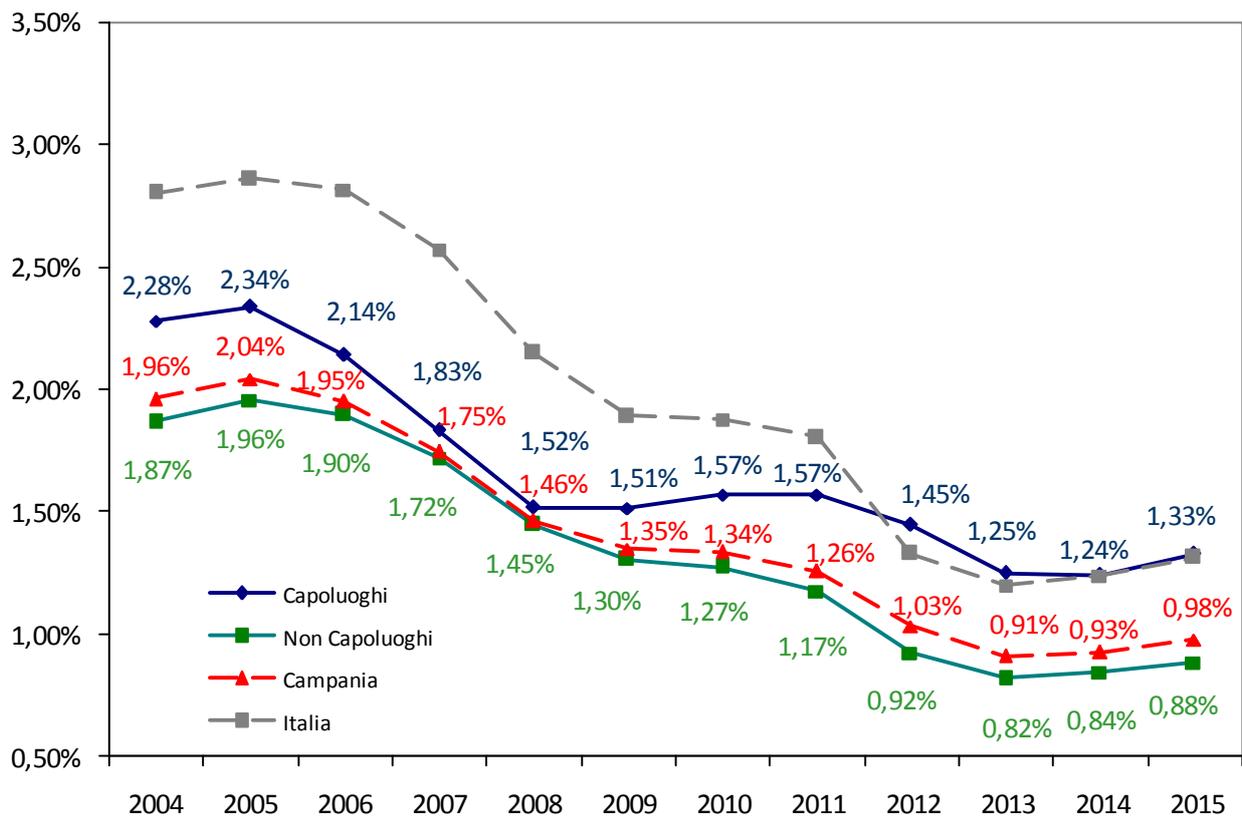
Nella precedente Figura 4 sono espresse le evoluzioni dei volumi di compravendita dal I semestre 2004 (base di confronto in tutto il presente lavoro) per le due famiglie di raggruppamento di comuni di cui stiamo disquisendo, capoluoghi e non capoluoghi, raffrontate al comportamento della regione Campania e a quello 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. E' seguita una ulteriore fase di calo culminata a fine 2013 con un dimezzamento delle compravendite rispetto a dieci anni prima, con un susseguente progressivo lieve miglioramento.

La curva per i non capoluoghi si collocava fino al 2010 costantemente al di sopra della linea spezzata che individua il NTN per i capoluoghi, ma tale caratteristica è stata costantemente sovvertita negli ultimi cinque anni. Può essere un segnale del diminuito interesse al decentramento verso l'*hinterland* dei capoluoghi, dovuto, forse, ad una maggiore presa di coscienza della crisi del mercato immobiliare, che ha portato ad un ridimensionamento, seppur leggero, delle pretese economiche dei potenziali venditori di immobili in città.

Si può senz'altro affermare che i diversi numeri indice delle compravendite campane (base 2004) è abbastanza ben allineato dal 2010 con quello nazionale; fa solo apparentemente eccezione la spezzata dei capoluoghi a cavallo tra 2012 e 2013, dovuta unicamente alle dismissioni dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) del Comune di Napoli.

Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi



Il grafico della Figura 5 raffigura l'evoluzione dell'IMI negli ultimi dodici anni, ricalcando necessariamente quello del NTN, in virtù dell'aumento progressivo non trascendentale dello *stock* immobiliare³. 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 dell'anno precedente).

E' evidente come il livello degli scambi immobiliari in Campania sia stato marcatamente inferiore alla media nazionale nel periodo esaminato. 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.

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, toccando livelli mai raggiunti dal 2004, 0,45 punti percentuali.

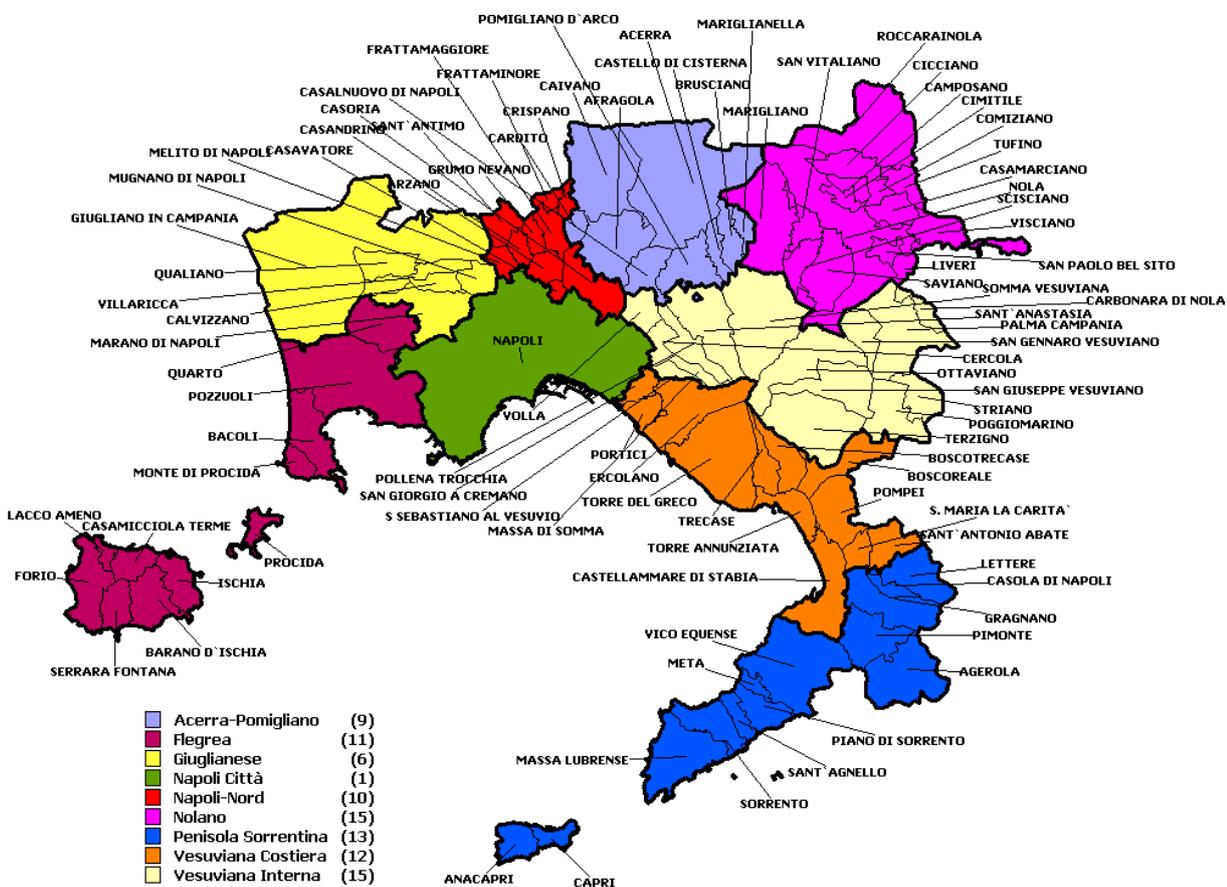
³ Dal 2004 lo *stock* regionale è aumentato di poco meno del 15%.

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 omogenee.

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, in riferimento a macroaree o singoli comuni della provincia.

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 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione IIsem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Acerra-Pomigliano	645	6,8%	8,81%	1.167	-0,9%	121,0
Flegrea	414	22,8%	5,65%	2.143	-2,4%	139,6
Giuglianese	637	10,1%	8,70%	1.239	-1,5%	123,4
Napoli Capoluogo	2.966	11,2%	40,51%	2.257	-1,8%	115,5
Napoli Nord	576	14,6%	7,86%	1.192	-1,3%	117,3
Nolano	303	9,0%	4,14%	970	-0,3%	117,1
Penisola Sorrentina	296	26,8%	4,04%	3.083	-2,3%	139,0
Vesuviana Costiera	1.072	11,2%	14,64%	1.588	-1,3%	112,6
Vesuviana Interna	414	-14,6%	5,66%	1.097	-0,5%	118,0
Provincia di Napoli	7.322	10,1%	100,00%	1.754	-1,6%	120,2

Ad eccezione della macroarea Vesuviana Interna nel finale del 2015 è emerso un netto e chiaro segnale di ripresa delle compravendite in tutti i raggruppamenti, con punte di eccellenza nelle due aree a maggiore vocazione turistica, Area Flegrea e, in misura ancora più marcata, Penisola Sorrentina. Da notare che già nel semestre precedente c'era stato un forte incremento nella penisola che chiude a sud il Golfo di Napoli, e si tratta di un segnale doppiamente positivo, considerato che è ampiamente l'ambito provinciale con la quotazione più elevata. Considerato che anche le macroaree Acerra-Pomigliano e Nolano sono quelle con l'incremento più contenuto, si conclude che nell'ultimo semestre l'area orientale della provincia ha viaggiato ad una velocità inferiore rispetto alle aree affacciate sul mare.

Dopo il capoluogo, che ha sfiorato le tremila transazioni nel semestre, anche la fascia costiera Vesuviana, da San Giorgio a Cremano a Castellammare di Stabia, ha superato le mille transazioni nel semestre. Sull'ultimo gradino del podio come NTN di macroarea si è confermata Acerra-Pomigliano, insidiata da vicino dal Giuglianese, in ripresa dopo la pesante crisi degli anni precedenti. Chiudono Nolano e Penisola Sorrentina intorno a quota 300 come NTN semestrale.

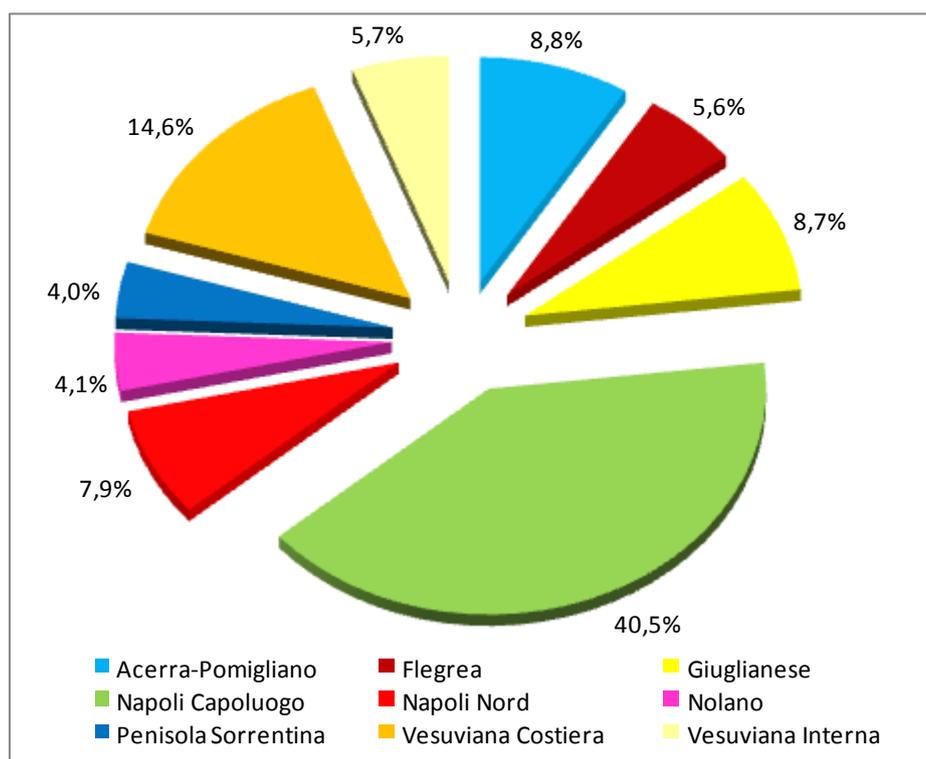
Detto già che per le quotazioni la macroarea regina è stata la Penisola Sorrentina, che, grazie all'apporto dei due comuni dell'isola di Capri, oltrepassa sistematicamente il valore medio di 3.000 €/m², il comprensorio Flegreo, includente le isole di Ischia e Procida, ha superato abbondantemente, insieme a Napoli città, la quotazione media di 2.000 euro/mq per il residenziale. Il Nolano si è confermata la macroarea con la quotazione media inferiore, al di sotto di 1.000 €/m², mentre a livello intermedio si sono collocate tutte le altre, comprese in una fascia che va dai 1.100 €/m² ai circa 1.600 €/m² della Vesuviana Costiera.

In ogni caso si è riscontrato un leggero calo delle quotazioni in tutti gli ambiti provinciali, più marcato, anche se in modo quasi impercettibile, nei comprensori turistici dove è risultato maggiore l'incremento di transazioni, il che fa supporre che i due fattori possano essere correlati. Nonostante la sopra citata diminuzione, le due macroaree Flegrea e Penisola Sorrentina permangono quelle con il maggior incremento nelle quotazioni, quasi il 40%, dal 2004. Tutte le altre si attestano ai lati di una crescita intorno al 20%.

In valore assoluto la città partenopea ha rappresentato quasi il 40% delle compravendite totali (Figura 7), con una percentuale in linea con i semestri precedenti, mentre al lato opposto Nolano e Penisola Sorrentina hanno contribuito solo per una quota intorno il 4%. La macroarea Vesuviana Costiera, costellata di comuni storicamente importanti e densamente popolati, anche ha rappresentato una fetta considerevole del mercato residenziale provinciale, non essendo stata lontana da una percentuale del 15%.



Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali



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

Costatato che l'ordine di classifica delle macroaree in termini di NTN per l'intero anno solare è stato identico a quello dell'ultimo semestre, si è rilevato che hanno tutte marcato una crescita negli scambi.

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, altre tre macroaree (Vesuviana Costiera, Giuglianesa e Acerra-Pomigliano) hanno segnato un valore sopra il limite dell'1%; in coda, molto vicine tra loro, le macroaree Flegrea, Penisola Sorrentina e Vesuviana Interna.

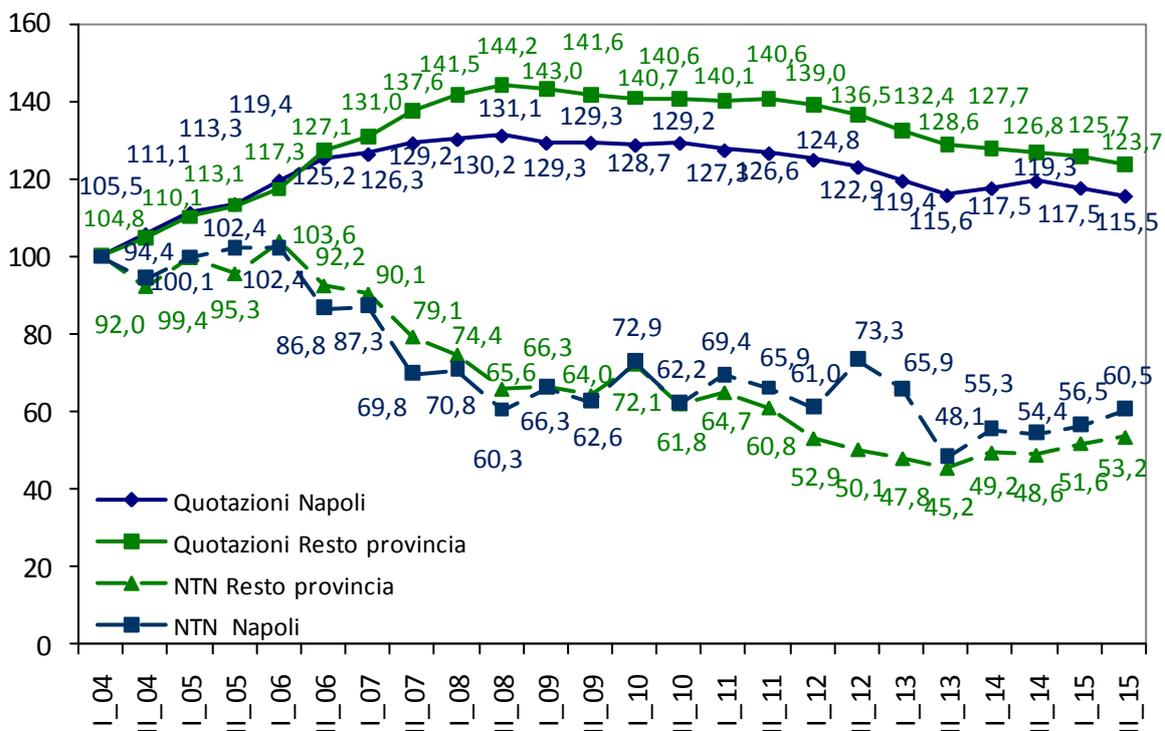
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Acerra-Pomigliano	1.308	4,3%	1,02%
Flegrea	808	11,8%	0,74%
Giuglianesa	1.192	3,4%	1,04%
Napoli Capoluogo	5.733	6,6%	1,31%
Napoli Nord	1.119	11,8%	0,94%
Nolano	582	2,4%	0,84%
Penisola Sorrentina	580	21,4%	0,76%
Vesuviana Costiera	2.121	9,3%	1,09%
Vesuviana Interna	874	-2,1%	0,77%
Provincia di Napoli	14.316	6,9%	1,05%

Dall'esame della Figura 8, riportante gli andamenti di NTN e quotazioni per Napoli e gli altri novantuno comuni della provincia, si nota come il crollo delle transazioni sia stato più brusco per Napoli città, concentrato soprattutto nel triennio 2006-2008, mentre per la provincia si sia sviluppato più gradualmente, fino a toccare un minimo a fine 2013. Tralasciando la dismissione degli immobili del Comune di Napoli (Piano ERP), che ha "drogato" i dati per il capoluogo (e non solo) nel 2012-2013, si rileva come emerge per entrambe le suddivisioni territoriali (capoluogo, resto provincia) una timida, lenta, ma costante ripresa del mercato.

L'evoluzione delle quotazioni è stata simile per Napoli città e resto provincia fino al 2006, per poi posizionarsi nel corso di un paio d'anni a livelli diversi. L'aumento per il capoluogo nei due semestri dell'anno scorso, riscontrabile dal grafico, è solo apparente, in quanto dovuto alla revisione delle zone OMI operata nel 2014. Completata quest'ultima, nel semestre in corso si è correttamente tornati a registrare un calo delle quotazioni

Figura 8: Numero indice dal I semestre 2004, NTN e quotazioni medie – 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 (Figura 5), giustificandosi nel peso di Napoli e resto provincia nell'ambito campano⁴. 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 a 0,38 p.p.⁵.

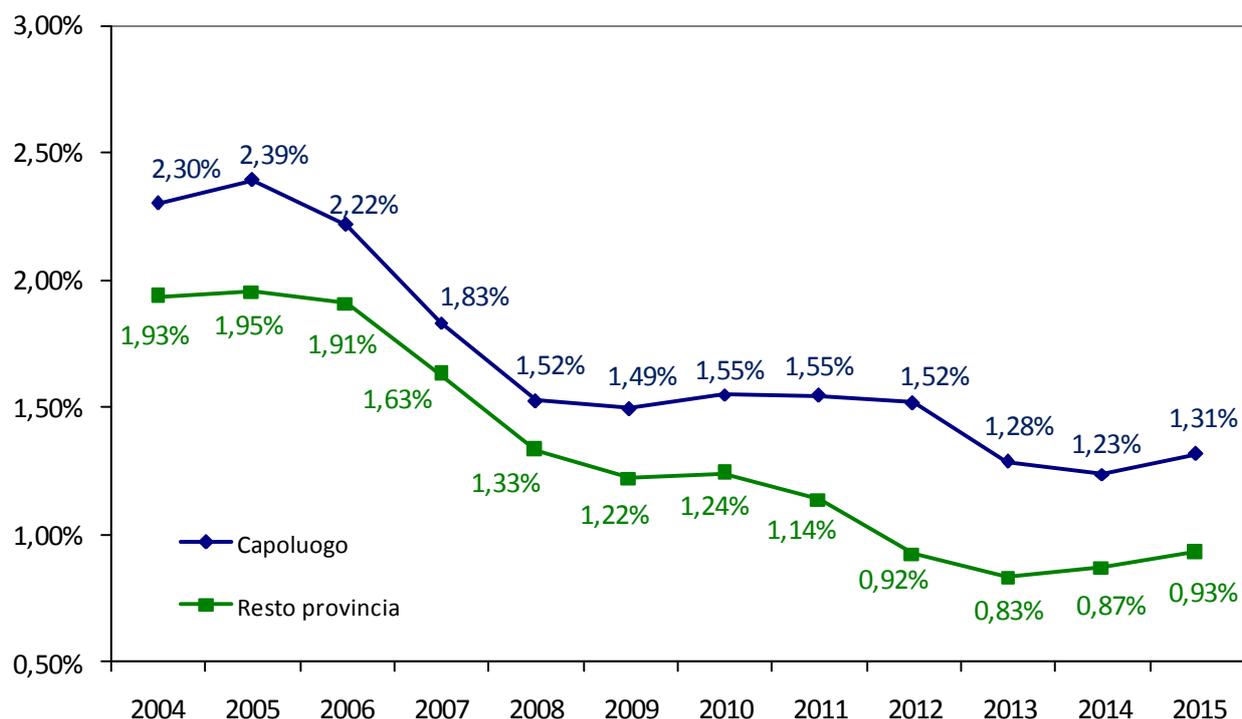
Anche se nell'ultimo anno per capoluogo e altri comuni l'indice IMI è risalito, siamo sempre a valori intorno alla metà di quelli iniziali (2004-2005). E' il quarto anno consecutivo che il resto della provincia partenopea presenta un IMI inferiore all'unità, però si inizia ad avvertire una tendenza positiva che potrebbe farlo tornare a superare forse già nel prossimo anno questa soglia minima.

⁴ Rispettivamente il 73 % e il 43% del NTN 2015 dei capoluoghi e dei non capoluoghi.

⁵ Addirittura 0,60 p.p. di differenza nel 2012, ma solo per l'effetto ERP.



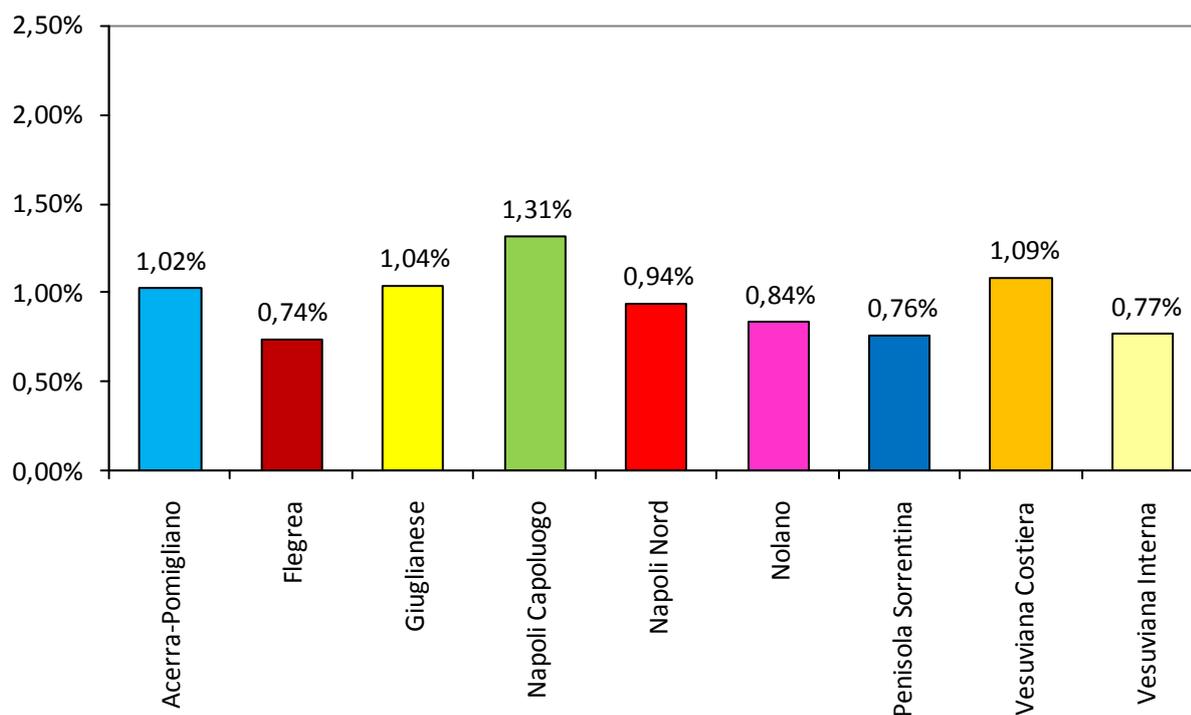
Figura 9: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia



Sicuramente interessante la Figura 10 che esprime le differenze tra l'IMI 2015 delle nove macroaree. L'IMI, essendo rapportato al patrimonio edilizio esistente, assicura una migliore comprensione della vivacità immobiliare locale.

Tutto sommato la differenza tra l'IMI delle varie macroaree (0,57 punti percentuali) si è contenuto in un intervallo non elevato; ad esempio, nella provincia di Salerno è più del doppio, 1,31 p.p.

Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali

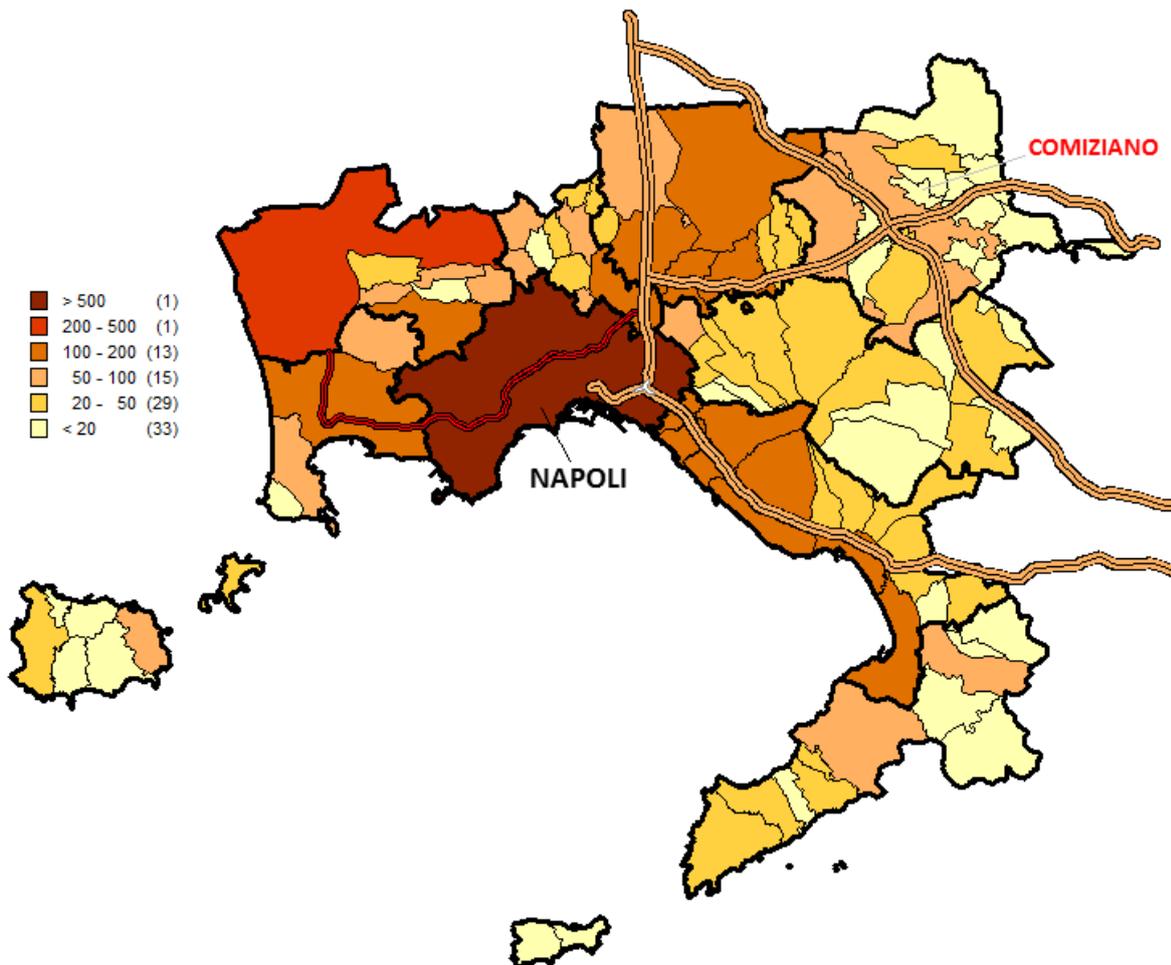


Nelle mappe di seguito riportate (figure 11,12 e 13) sono evidenziati con differente grado cromatico per i 92 comuni della provincia i valori di NTN e differenziale delle quotazioni rispetto alla media provinciale nel secondo semestre 2015 e dell'IMI 2015. Per ogni mappa è indicato anche il comune dove si registra il valore massimo (grassetto nero) e quello minimo (grassetto rosso)

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

Napoli ha presentato un NTN semestrale oltre dieci volte superiore al secondo comune, Giugliano, unico oltre quota 200; solo altri 13 comuni hanno superato 100 come NTN, mentre ben 33 non hanno raggiunto le venti transazioni semestrali, per lo più concentrati nell'area orientale e isole, con fanalino di coda Comiziano nel Nolano (un'unica compravendita). Dalla Figura 11 si nota come il numero di compravendite in provincia sia stato più consistente, oltre che a Giugliano, sulla fascia litoranea da Pozzuoli a Castellammare e lungo la congiungente da Napoli verso i capoluoghi interni, che attraversa la provincia da Casoria ad Acerra, passando per Casalnuovo e Pomigliano. In ogni caso circa un terzo dei comuni ha esibito un NTN superiore a 50, che può considerarsi il minimo per contraddistinguere un comune con un numero di transazioni sufficiente per denotare un mercato residenziale attivo. La metà degli ultimi venti comuni con numero di scambi inferiore afferisce al Nolano.

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015



Nel 2015 solo sette dei 92 comuni della provincia hanno oltrepassato l'IMI medio italiano (1,31), ma nessuno è arrivato a sfondare il muro del due come IMI.

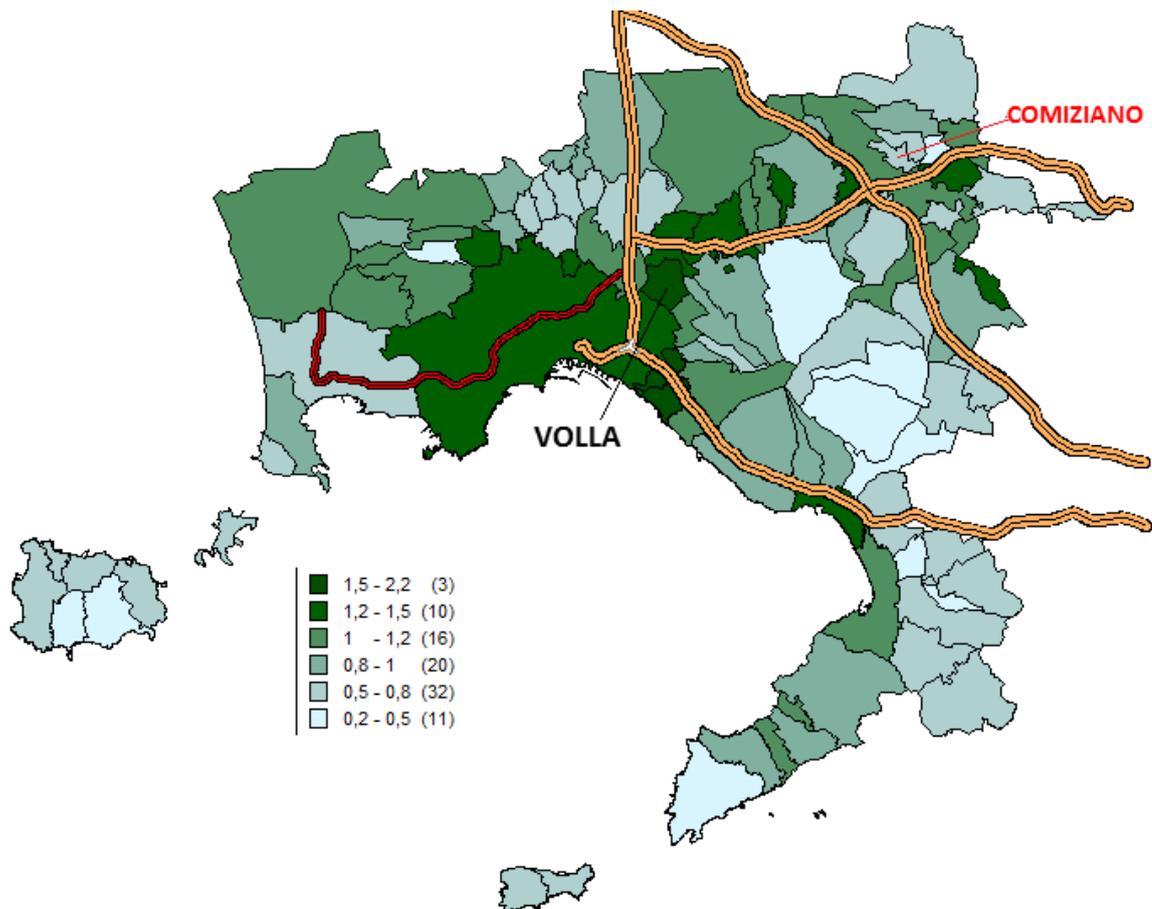
Al primo posto, vicinissimo a 2,00, troviamo il comune di Volla, seguito da Portici e San Giorgio, che costituiscono con Napoli un *continuum* edilizio e che possono vantare le densità abitative più alte d'Italia. Dalla cartina in Figura 12 si osserva come l'IMI possa manifestare indicazioni anche antitetiche rispetto al NTN: diversi comuni intorno Nola hanno mostrato un IMI relativamente elevato, grazie allo stock

immobiliare limitato; bastano poche transazioni in più per sovvertire l'idea della vivacità del mercato immobiliare.

Sono 29 i comuni con IMI superiore all'unità, a cui non sono arrivati per il quinto anno consecutivo comuni importanti come Afragola e Pozzuoli. Non depone certo come segnale favorevole per l'economia provinciale, ma anche regionale, la circostanza che si è continuato a rilevare indici bassi di IMI nelle località turistiche insulari: valore massimo Ischia con IMI pari a 0,65.

Anche come IMI l'ultima posizione è stata occupata da Comiziano con 0,24%.

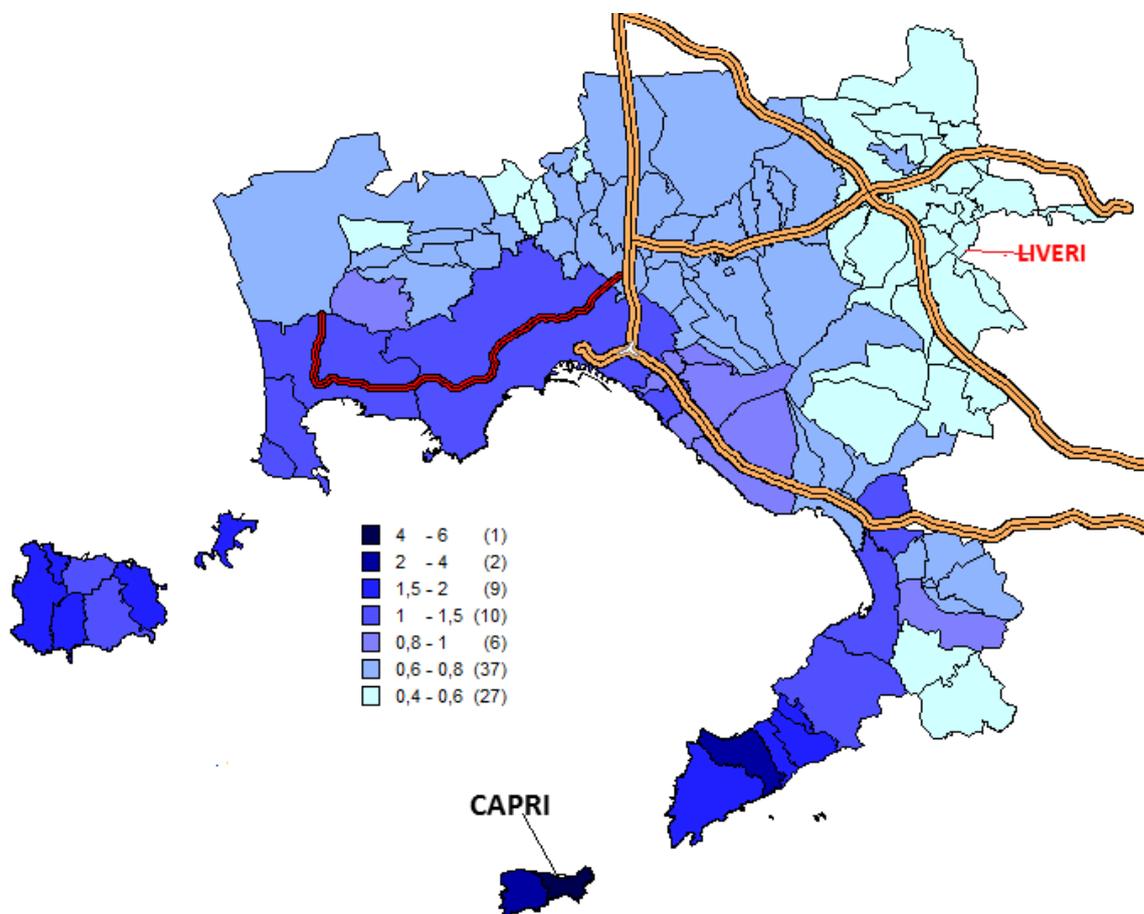
Figura 12: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015



Dalla Figura 13 si distinguono delle aree geografiche ben definite relativamente alle quotazioni: in senso decrescente si individuano innanzitutto i comprensori turistici alle due estremità del Golfo di Napoli (isole e area Sorrentina); segue Napoli con i comuni confinanti lato mare e poi tutta la prima cintura del capoluogo insieme ai comuni contermini con Catellammare; chiudono i comuni più orientali e settentrionali confinanti con le altre province.

Circa un quarto dei comuni (22 su 92) hanno marcato un differenziale rispetto alla media provinciale superiore all'unità, con Capri che è andato oltre cinque volte la media, presentando tra l'altro un valore prossimo al 1.300% rispetto al fanalino di coda Liveri. Degli ultimi venti comuni con quotazioni inferiori dodici appartengono all'area Nolana.

Figura 13: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale II semestre 2015



Nelle tabelle da 6 a 14 (formata dalle nove sottotabelle di macroarea) sono mostrati i valori di NTN e quotazioni per il secondo semestre 2015 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 13, l'IMI 2015 e la quota di NTN provinciale.



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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Acerra	110	-9,2%	1,51%	1,00%	1.059	-1,3%	0,60
Afragola	102	2,9%	1,39%	0,76%	1.171	-0,5%	0,67
Brusciano	36	160,2%	0,50%	1,03%	1.084	0,0%	0,62
Caivano	88	6,7%	1,20%	0,96%	1.075	-0,9%	0,61
Cardito	39	-14,7%	0,53%	0,77%	1.063	0,0%	0,61
Casalnuovo di Napoli	107	17,1%	1,47%	1,27%	1.291	-2,0%	0,74
Castello di Cisterna	23	-22,7%	0,31%	1,13%	1.138	0,0%	0,65
Mariglianella	31	308,1%	0,42%	1,27%	1.120	-2,1%	0,64
Pomigliano d'Arco	109	-3,8%	1,49%	1,33%	1.372	-0,6%	0,78
Acerra-Pomigliano	645	6,8%	8,81%	1,02%	1.167	-0,9%	0,67

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Bacoli	54	62,7%	0,74%	0,90%	2.060	-4,3%	1,17
Barano d'Ischia	11	49,3%	0,15%	0,48%	1.987	-3,3%	1,13
Casamicciola Terme	13	30,0%	0,18%	0,53%	2.618	-3,4%	1,49
Forio	33	71,7%	0,44%	0,53%	2.644	-3,2%	1,51
Ischia	50	50,0%	0,69%	0,66%	2.908	-3,0%	1,66
Lacco Ameno	6	6,9%	0,09%	0,58%	2.694	-3,8%	1,54
Monte di Procida	16	-25,9%	0,21%	0,58%	1.902	-2,7%	1,08
Pozzuoli	131	11,1%	1,79%	0,80%	1.839	-1,5%	1,05
Procida	20	154,0%	0,28%	0,59%	2.789	-0,2%	1,59
Quarto	77	-1,7%	1,05%	1,04%	1.520	-0,9%	0,87
Serrara Fontana	2	-7,8%	0,03%	0,39%	2.642	-3,5%	1,51
Flegrea	414	22,8%	5,65%	0,74%	2.143	-2,4%	1,22

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Calvizzano	11	-17,7%	0,15%	0,44%	1.153	-0,5%	0,66
Giugliano in Campania	289	-3,8%	3,94%	1,02%	1.216	-2,2%	0,69
Marano di Napoli	137	24,1%	1,87%	1,05%	1.359	-0,7%	0,77
Mugnano di Napoli	97	52,4%	1,32%	1,38%	1.365	-0,2%	0,78
Qualiano	30	-14,7%	0,41%	0,82%	1.000	-3,3%	0,57
Villaricca	74	31,3%	1,00%	1,13%	1.172	-1,3%	0,67
Giuglianese	637	10,1%	8,70%	1,04%	1.239	-1,5%	0,71

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Napoli città	2.966	11,2%	40,51%	1,31%	2.257	-1,8%	1,29

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Arzano	42	-29,4%	0,57%	0,66%	1.185	0,0%	0,68
Casandrino	15	-19,1%	0,20%	0,60%	993	-0,9%	0,57
Casavatore	59	25,8%	0,81%	1,38%	1.235	-3,1%	0,70
Casoria	166	18,5%	2,26%	1,19%	1.318	-2,1%	0,75
Crispano	29	100,8%	0,39%	0,95%	999	-1,2%	0,57
Frattamaggiore	58	-9,0%	0,79%	0,78%	1.378	-0,2%	0,79
Frattaminore	33	-5,3%	0,45%	0,90%	1.083	-1,3%	0,62
Grumo Nevano	35	10,1%	0,48%	0,70%	998	-2,7%	0,57
Melito di Napoli	77	76,8%	1,04%	0,98%	1.156	-1,0%	0,66
Sant'Antimo	64	25,0%	0,87%	0,88%	1.049	-0,8%	0,60
Napoli Nord	576	14,6%	7,86%	0,94%	1.192	-1,3%	0,68

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Camposano	11	162,5%	0,14%	0,71%	910	0,0%	0,52
Casamarciano	10	375,0%	0,13%	1,23%	961	-1,5%	0,55
Cicciano	34	79,5%	0,47%	0,85%	949	0,0%	0,54
Cimitile	13	14,8%	0,17%	0,59%	1.074	0,0%	0,61
Comiziano	1	-48,5%	0,01%	0,24%	816	2,4%	0,47
Liveri	7	143,1%	0,10%	1,11%	727	0,0%	0,41
Marigliano	61	-14,5%	0,83%	0,81%	1.054	-0,7%	0,60
Nola	85	44,8%	1,16%	1,01%	1.015	-0,5%	0,58
Roccarainola	13	134,5%	0,17%	0,73%	865	0,0%	0,49
San Paolo bel Sito	5	66,7%	0,07%	0,54%	962	0,0%	0,55
San Vitaliano	16	-36,8%	0,22%	1,22%	969	0,0%	0,55
Saviano	23	-23,1%	0,31%	0,55%	919	0,0%	0,52
Scisciano	10	-22,2%	0,14%	0,90%	911	0,0%	0,52
Tufino	11	-42,1%	0,15%	1,04%	864	0,0%	0,49
Visciano	6	-55,4%	0,08%	0,69%	774	-0,1%	0,44
Nolano	303	9,0%	4,14%	0,84%	970	-0,3%	0,55

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Agerola	19	103,7%	0,25%	0,54%	923	0,0%	0,53
Anacapri	13	111,8%	0,18%	0,59%	5.857	-2,6%	3,34
Capri	19	34,8%	0,25%	0,57%	8.856	-0,7%	5,05
Casola di Napoli	2	-66,7%	0,03%	0,38%	1.114	-0,9%	0,63
Gragnano	54	20,3%	0,73%	0,79%	1.743	-1,4%	0,99
Lettere	7	-13,8%	0,10%	0,66%	1.056	-0,6%	0,60
Massa Lubrense	21	15,2%	0,28%	0,48%	2.673	-3,4%	1,52
Meta	23	44,7%	0,31%	1,13%	2.996	-0,8%	1,71
Piano di Sorrento	22	-7,1%	0,30%	0,96%	2.933	-3,4%	1,67
Pimonte	14	100,1%	0,19%	0,64%	868	0,0%	0,49
Sant`Agnello	15	-0,5%	0,20%	1,00%	3.115	-3,3%	1,78
Sorrento	36	19,2%	0,50%	0,94%	4.000	-2,6%	2,28
Vico Equense	52	46,6%	0,71%	0,89%	2.623	-4,7%	1,50
Penisola Sorrentina	296	26,8%	4,04%	0,76%	3.083	-2,3%	1,76

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Boscoreale	26	-27,4%	0,36%	0,47%	1.130	-0,4%	0,64
Boscotrecase	32	144,8%	0,44%	0,90%	1.145	0,0%	0,65
Castellammare di Stabia	167	36,1%	2,28%	1,02%	2.025	-1,8%	1,15
Ercolano	110	9,1%	1,50%	1,01%	1.472	-1,6%	0,84
Pompei	39	16,7%	0,54%	0,65%	1.844	-3,5%	1,05
Portici	182	-0,4%	2,49%	1,71%	1.782	-1,5%	1,02
San Giorgio a Cremano	151	21,3%	2,06%	1,63%	1.713	-1,4%	0,98
Sant`Antonio Abate	27	110,1%	0,37%	0,60%	1.183	-1,3%	0,67
Santa Maria la Carita`	12	21,4%	0,16%	0,49%	1.317	-2,6%	0,75
Torre Annunziata	118	-4,2%	1,61%	1,21%	1.330	0,0%	0,76
Torre del Greco	183	-3,0%	2,50%	0,97%	1.562	-0,8%	0,89
Trecase	25	56,3%	0,34%	0,99%	1.232	1,8%	0,70
Vesuviana Costiera	1.072	11,2%	14,64%	1,09%	1.588	-1,3%	0,91

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

Comune	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazione II sem 2015 rispetto alla media di provincia
Carbonara di Nola	5	-37,5%	0,07%	1,24%	751	0,0%	0,43
Cercola	40	1,0%	0,55%	1,13%	1.371	-1,1%	0,78
Massa di Somma	8	-45,8%	0,11%	0,67%	1.373	0,0%	0,78
Ottaviano	35	-51,2%	0,48%	0,69%	1.069	0,0%	0,61
Palma Campania	32	3,5%	0,43%	0,92%	926	-0,2%	0,53
Poggiomarino	33	-0,3%	0,45%	0,73%	889	0,0%	0,51
Pollena Trocchia	29	-1,0%	0,39%	0,90%	1.221	-0,9%	0,70
San Gennaro Vesuviano	16	19,0%	0,22%	0,61%	900	-0,3%	0,51
San Giuseppe Vesuviano	16	-51,6%	0,22%	0,38%	1.004	-0,5%	0,57
San Sebastiano al Vesuvio	18	-1,0%	0,25%	0,97%	1.708	-1,4%	0,97
Sant'Anastasia	45	-27,7%	0,61%	0,87%	1.210	-0,7%	0,69
Somma Vesuviana	35	-11,4%	0,48%	0,45%	1.117	-0,9%	0,64
Striano	12	24,2%	0,17%	0,58%	860	0,0%	0,49
Terzigno	17	-16,4%	0,23%	0,35%	875	0,0%	0,50
Volla	73	20,0%	1,00%	1,95%	1.331	-0,5%	0,76
Vesuviana Interna	414	-14,6%	5,66%	0,77%	1.097	-0,5%	0,63

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 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN principali capoluoghi	IMI 2015
Bologna	2.289	6,7%	2,8%	2,01%
Firenze	2.132	12,0%	2,7%	2,04%
Genova	2.821	10,4%	3,5%	1,65%
Milano	9.481	21,2%	11,8%	2,27%
Napoli	2.966	11,2%	3,7%	1,31%
Palermo	2.175	12,2%	2,7%	1,36%
Roma	14.180	4,6%	17,6%	1,93%
Torino	4.947	12,3%	6,1%	1,95%
Principali capoluoghi	40.991	10,8%	51,0%	1,88%
Italia capoluoghi	80.445	11,9%	100,0%	1,67%

Nella tabella sopra riportata è inquadrato il comune di Napoli fra le otto maggiori città italiane⁶, dove ha occupato il quarto posto come NTN nell’ultimo semestre, precedendo di poco Genova con cui solitamente si contende la posizione.

Il lusinghiero saldo positivo in doppia cifra del capoluogo partenopeo è perfettamente allineato sia con la media degli altri capoluoghi di rilievo, sia con quella nazionale di tutti i capoluoghi.

Purtroppo, nonostante l’incremento, l’IMI di Napoli nel 2015 è stato comunque il più basso tra le otto grandi città, inferiore anche a Palermo e molto distante dalle altre realtà del centro-nord.

Come già per le altre maggiori città italiane, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Napoli in dieci macroaree urbane, intese come raggruppamenti di zone OMI contigue con caratteristiche simili dal punto di vista edilizio, storico e sociale. In Figura 14 è palesata la partizione comunale in dieci macroaree con l’indicazione della numerosità delle zone OMI che le compongono. L’elenco dettagliato delle macroaree, con denominazione e zone OMI afferenti, è riassunto nelle tabelle a fine paragrafo.

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

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

⁶ Da sole superano la metà del NTN di tutti i capoluoghi italiani.



Figura 14: Macroaree Comunali Napoli

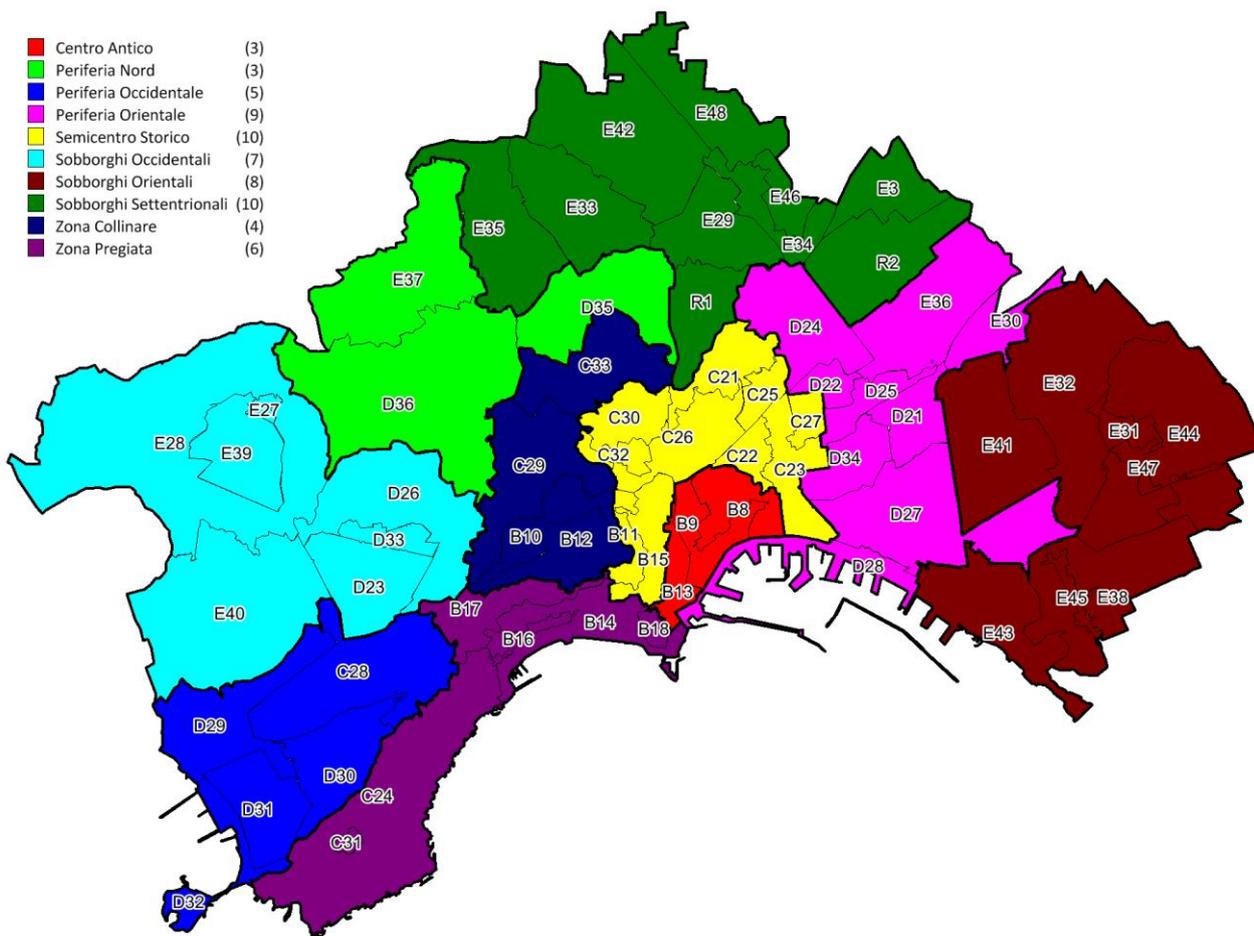


Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli

Macroaree urbane	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
Centro Antico	211	21,7%	7,11%	2430	-1,2%	1,07
Periferia Nord	58	11,5%	1,95%	1934	0,0%	0,85
Periferia Occidentale	323	47,5%	10,90%	2377	-3,0%	1,05
Periferia Orientale	152	-16,4%	5,14%	1.619	-2,1%	0,71
Semicentro storico	617	33,5%	20,82%	2035	-1,9%	0,90
Sobborghi Occidentali	224	13,1%	7,57%	1716	-0,1%	0,76
Sobborghi Orientali	205	10,7%	6,91%	1396	0,0%	0,61
Sobborghi Settentrionali	231	8,2%	7,78%	1394	-0,9%	0,61
Zona Collinare	421	21,3%	14,20%	3315	-2,8%	1,46
Zona Pregiata	229	36,1%	7,73%	4227	-3,5%	1,86
N.D. ⁷	293	-37,0%	9,88%	0	#DIV/0!	0,00
Napoli	2966	11,2%	100,00%	2.273	-2,1%	1,00

⁷ Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

Dall'analisi della Tabella 16 emerge che il maggior numero di transazioni sono avvenute, come da abitudine consolidata, nel Semicentro Storico e nella Zona Collinare (oltre 35% del mercato insieme), benché siano due ambiti tipologicamente e socialmente diversi. Periferia Orientale, contraddistinta da un'ampia fascia di aree industriali, e soprattutto Periferia Nord, zona collinare in maggior parte adibita a verde vincolato, sono risultate le meno attive come scambi immobiliari, uniche sotto 200 come NTN.

Il dato che nove ambiti su dieci abbiano denotato incrementi di compravendite, anche molto notevoli, numericamente va valutato con maggiore attenzione⁸ a causa della significativa mole di transazioni (circa 10%) a cui non si è potuto associare la zona omogenea. Poiché tale percentuale nel secondo semestre 2014 era nettamente superiore (oltre 17%), non è possibile stabilire a priori se l'incremento di NTN di ogni singola zona è stato effettivo o dovuto in larga parte alla migliorata efficienza del sistema.

A prescindere dal discorso appena accennato, visto gli incrementi elevatissimi, è incontrovertibile che rispetto all'anno precedente si siano rilevati segnali incoraggianti in quelle 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. In ogni caso, i cinque maggiori incrementi di NTN sono stati registrati nelle cinque macroaree urbane con i valori immobiliari più elevati.

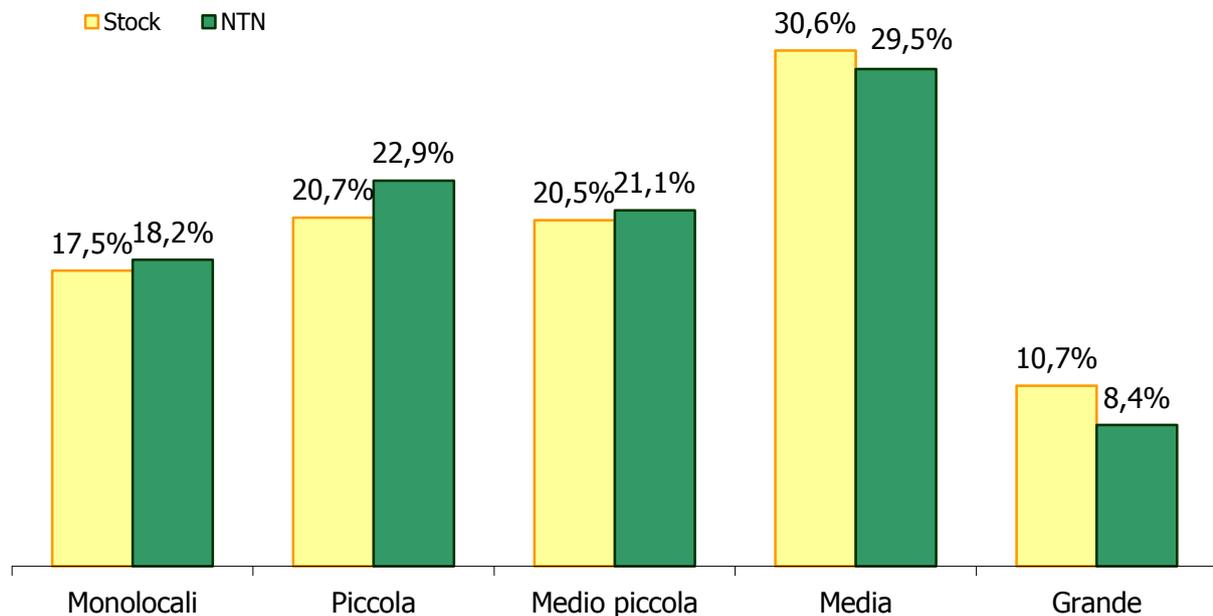
La Periferia Nord, zona cuscinetto tra i sobborghi e la Zona Collinare, da cui funzionalmente dipende per tutti i servizi, incide sul totale delle transazioni comunali per meno del 2%.

Le quotazioni sono ancora in leggero calo, con diminuzione più marcata nelle aree di maggior valore intrinseco: Zona Pregiata (Chiaia-Posillipo), Zona Collinare (Vomero nell'accezione più ampia) e Periferia Occidentale (Fuorigrotta).

La Zona Pregiata è ovviamente la macroarea con la quotazione maggiore, quasi doppia rispetto alla media comunale, seguita a grande distanza dalla Zona Collinare. Anche la Periferia Occidentale e il Centro Antico marcano quotazioni superiori alla media. Sobborghi Settentrionali e Sobborghi Orientali, cioè la fascia da Scampia a San Giovanni, sono le macroaree con i differenziali maggiormente inferiori rispetto alla media, intorno al 40% in meno.

⁸ Con la revisione delle zone OMI l'attribuzione di una compravendita ad una zona OMI è stata resa automatica. Mentre in precedenza per i fogli di mappa suddivisi in più zone OMI veniva operata una partizione percentuale predefinita delle transazioni, ora il sistema in caso incerto alloca la transazione nella categoria "non definita"

Figura 15: Distribuzione NTN e Stock 2005 per classi dimensionali Comune



In Figura 15 per l'intero territorio del Comune di Napoli è sviluppata una comparazione tra NTN⁹ e stock per cinque diverse classi dimensionali¹⁰ con riferimento all'intero anno solare 2015.

Anche se le differenze, mediando sull'intero comune, sono minime, è possibile rinvenire la preferenza di appartamenti di quadratura inferiore, in particolare la taglia che commercialmente è indicata come due vani.

Le rappresentazioni cartografiche delle Figure 16 e 17, in cui sono anche evidenziati i confini delle macroaree, concernono NTN e differenziale rispetto alla quotazione media delle diverse zone OMI del comune di Napoli.

Solo la zona C28 (Fuorigrotta) ha superato le duecento transazioni nel semestre, e solo altre sei sulle 65 totali hanno oltrepassato 100 come NTN. Si nota dalla Figura 16 che oltre che nella zona di Fuorigrotta la maggiore vivacità degli scambi si riscontra nella zona del Centro e Semicentro Storico e sulla collina del Vomero. Escludendo le zone OMI prive di mercato (D28, D31, E41, R1 e R2; Area Portuale, ex Italsider, Area Industriale, Bosco Capodimonte e Aeroporto) il minimo come NTN (segnato in rosso nella mappa) si è riscontrato nella zona E37, Selva e Cave di Chiaiano¹¹.

Le quotazioni più elevate (Figura 17) si sono riscontrate, com'era lecito aspettarsi, nella zona C24, la collina di Posillipo, con un differenziale rispetto alla media oltre il doppio della media residenziale della città. Completano il novero delle aree più appetite quelle ubicate in una vasta area cittadina che dalla collina del Vomero scende alla Riviera di Chiaia e a Piazza Municipio. Come si può evincere dalla cartina, le quotazioni più basse si sono rinvenute in tutta la parte orientale e nell'estrema fascia suburbana settentrionale. All'estremo inferiore si è confermata la zona E42, Scampia (evidenziata in rosso nella figura).

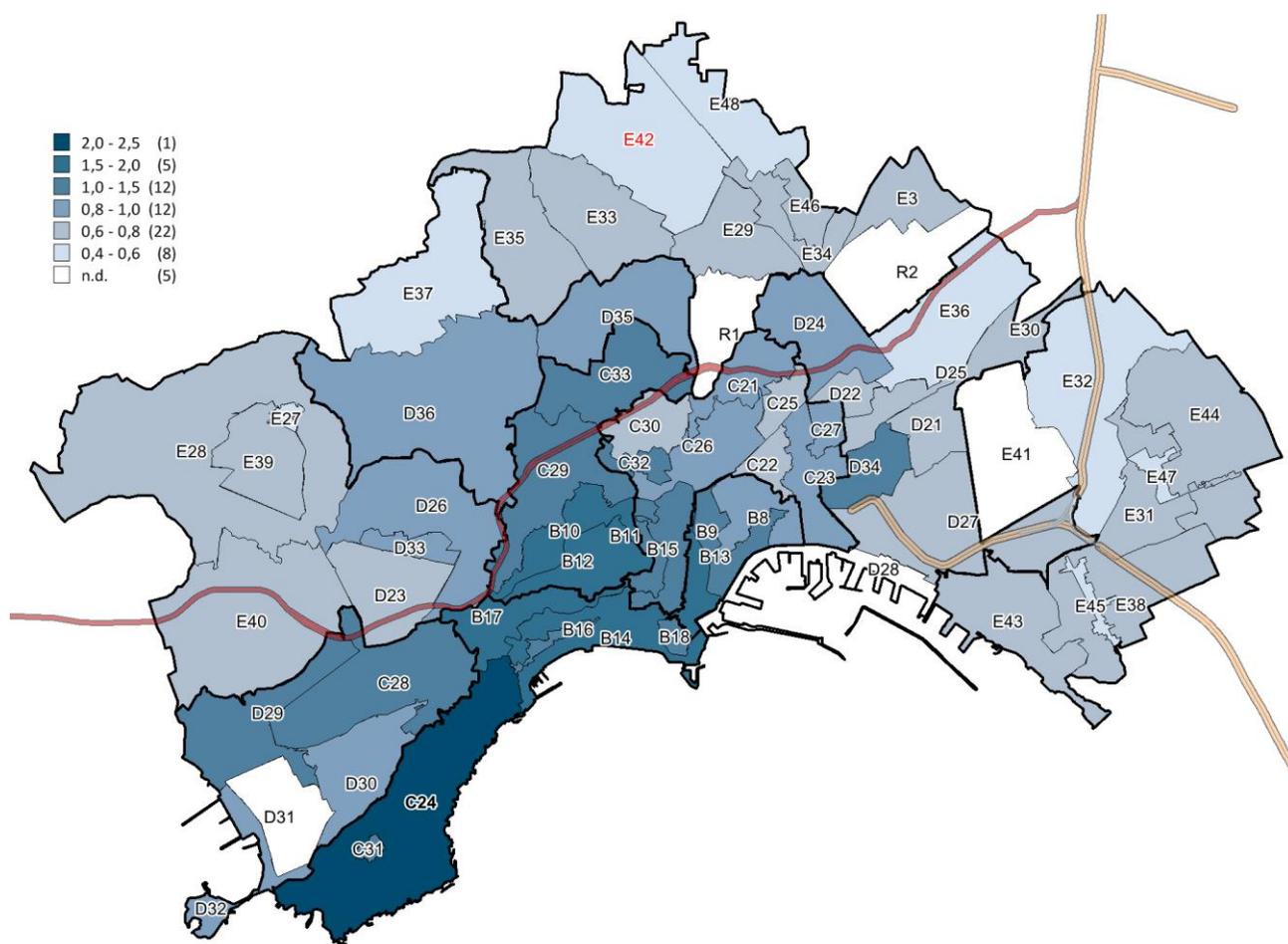
⁹ Le percentuali NTN dell'istogramma sono state ricavate rapportando le transazioni di ogni classe dimensionale alla sommatoria di esse, non al NTN totale della città, in quanto c'è un 1,5% circa di compravendite a cui non è stato possibile attribuire una taglia definita.

¹⁰ Per un maggiore dettaglio sulle ampiezze di tali classi si fa riferimento alla tabella in "Note Metodologiche".

¹¹ Area "vincolata, ma non troppo", visto che è stata utilizzata come discarica nel periodo dell'emergenza rifiuti.



Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015



Di seguito (Tabelle da 17 a 26) sono esposti i medesimi indicatori riguardanti NTN e quotazioni¹² della Tabella 16 per tutte le zone OMI di Napoli, suddivise nelle dieci macroaree urbane in ordine alfabetico.

Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Antico

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B08	PARTE EST CENTRO ANTICO: Piazza Mercato, Via Duomo, Via Mezzocannone	128	17,8%	4,31%	1925	-2,5%	0,85
B09	PARTE OVEST CENTRO ANTICO: Corso Umberto, Via De Pretis, Piazza Del Gesu', Via Costantinopoli	60	49,0%	2,01%	2925	0,0%	1,29
B13	P.zza Plebiscito, Municipio, Posta Centrale, Via Toledo	24	-5,4%	0,79%	3633	0,0%	1,60
Centro Antico		211	21,7%	7,11%	2430	-1,2%	1,07

¹² Per le zone OMI prive di valori OMI residenziali: "nq" (non quotato). Pertanto, si è riportato con "nd" (non definito) anche la variazione rispetto al semestre precedente e il differenziale confrontato con la media cittadina. Anche quando nel semestre di riferimento si era registrato NTN nullo la variazione di NTN è stata contrassegnata con "nd".

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D35	FRULLONE, Via San Rocco, RIONE LIETI	27	19,6%	0,92%	2025	0,0%	0,89
D36	CAMALDOLI, NUOVO POLICLINICO, CAMALDOLILLI, Via Guantai ad Orsolona, SANTA CROCE	29	18,0%	0,98%	1950	0,0%	0,86
E37	CAVE E SELVA DI CHIAIANO, TIRONE	2	-63,7%	0,06%	1303	0,0%	0,57
Periferia Nord		58	11,5%	1,95%	1934	0,0%	0,85

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
C28	FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO	217	64,1%	7,30%	2463	-3,0%	1,08
D29	via Terracina (parte bassa), BAGNOLI	69	33,4%	2,33%	2383	-3,1%	1,05
D30	Via Campegnna, CAVALLEGGIERI, NUOVA AREA SPORTIVA ATTREZZATA	36	0,7%	1,20%	1950	-3,1%	0,86
D31	AREE DISMESSE EX ITALSIDER	0	nd	0,00%	nq	nd	nd
D32	NISIDA, ARENILE BAGNOLI	2	nd	0,07%	2050	-3,5%	0,90
Periferia Occidentale		323	47,5%	10,90%	2377	-3,0%	1,05

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D21	RIONE LUZZATTI, AREA EX MACELLO	21	108,5%	0,71%	1375	0,0%	0,60
D22	ZONA SEMINDUSTRIALE POGGIOREALE NORD	8	166,7%	0,27%	1395	-0,9%	0,61
D24	Calata Capodichino, DOGANELLA, Via Masoni	50	89,8%	1,68%	1875	-3,8%	0,82
D25	Via Poggioreale, NUOVO COMPLESSO INAIL	14	-20,2%	0,48%	1788	-2,1%	0,79
D27	ZONA INDUSTRIALE OVEST (Via Ferraris, Via Gianturco, Ponte della Maddalena)	31	30,9%	1,06%	1613	0,0%	0,71
D28	PORTO	0	nd	0,00%	nq	nd	nd
D34	CENTRO DIREZIONALE	6	-91,3%	0,20%	2275	-2,2%	1,00
E30	Via Stadera	14	-45,3%	0,47%	1453	-1,7%	0,64
E36	CIMITERO, ARPINO	8	16,7%	0,28%	1165	-2,9%	0,51
Periferia Orientale		152	-16,4%	5,14%	1619	-2,1%	0,71

Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B11	Corso Vittorio Emanuele (da Piazza Mazzini a S.Maria Apparente)	19	-7,8%	0,65%	2875	0,0%	1,26
B15	QUARTIERI SPAGNOLI, MORTELLE, CAVONE	132	44,0%	4,44%	2525	-3,3%	1,11
C21	SANT'EFRAMO, Via Carlo De Marco, PARCO VILLA TERESA, C.so Amedeo di Savoia (Edilizia Dopoguerra)	20	-34,5%	0,66%	1888	0,0%	0,83
C22	Via Cirillo, Via Rosaroll, BORGIO SANT'ANTONIO, MADDALENA	73	22,2%	2,47%	1738	-3,5%	0,76
C23	Corso Garibaldi, VASTO, STAZIONE	127	55,4%	4,28%	1838	-2,0%	0,81
C25	SAN GIOVANNIELLO, ORTO BOTANICO	24	50,7%	0,83%	1700	-2,2%	0,75
C26	SANITA', OSS. ASTRONOMIC, STELLA, MIRACOLI, NOCELLE	145	19,2%	4,87%	1900	0,0%	0,84
C27	AREA tra Via Arenaccia e Corso Malta	30	75,5%	1,01%	1950	0,0%	0,86
C30	OSPEDALE SAN GENNARO, FONTANELLE	25	138,7%	0,84%	1688	0,0%	0,74
C32	MATERDEI	23	67,4%	0,77%	2275	-4,7%	1,00
Semicentro Storico		617	33,5%	20,82%	2035	-1,9%	0,90

Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Occidentali

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D23	LA LOGGETTA, RIONE TRAIANO	55	21,7%	1,87%	1813	-0,7%	0,80
D26	SOCCAVO NORD EST	40	44,6%	1,36%	2183	0,0%	0,96
D33	Via Epomeo	34	4,0%	1,14%	2238	0,0%	0,98
E27	PIANURA (Centro Storico)	4	0,0%	0,13%	1200	0,0%	0,53
E28	PIANURA PERIFERIA	15	-38,0%	0,50%	1450	0,0%	0,64
E39	PIANURA	71	29,2%	2,38%	1408	0,0%	0,62
E40	AGNANO, UNIVERSITA' MONTE SANT'ANGELO, ASTRONI	5	-45,6%	0,18%	1700	0,0%	0,75
Sobborghi Occidentali		224	13,1%	7,57%	1716	-0,1%	0,76

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
E31	PONTICELLI (Edilizia Consolidata)	25	23,4%	0,83%	1453	0,0%	0,64
E32	PONTICELLI (Periferia)	5	-42,3%	0,17%	1225	0,0%	0,54
E38	BARRA (Semicentro, Periferia)	48	12,7%	1,63%	1375	0,0%	0,60
E41	ZONA INDUSTRIALE EST	0	-100,0%	0,00%	nq	nd	nd
E43	SAN GIOVANNI A TEDUCCIO	70	-3,4%	2,35%	1478	0,0%	0,65
E44	PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE	30	39,5%	1,03%	1395	0,0%	0,61
E45	BARRA (Centro Storico)	16	27,4%	0,52%	1345	0,0%	0,59
E47	PONTICELLI (Centro Storico)	11	139,1%	0,37%	1350	0,0%	0,59
Sobborghi Orientali		205	10,7%	6,91%	1396	0,0%	0,61

Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Settentrionali

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
E03	S. PIETRO A PATIERNO	24	30,3%	0,81%	1433	0,0%	0,63
E29	MIANO	31	-14,4%	1,06%	1408	0,0%	0,62
E33	MARIANELLA, PISCINOLA	26	0,0%	0,87%	1490	-3,1%	0,66
E34	SECONDIGLIANO (Centro Storico)	48	-21,6%	1,62%	1525	-1,6%	0,67
E35	CHIAIANO	26	29,1%	0,87%	1602	0,0%	0,70
E42	SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO	34	140,3%	1,13%	1108	0,0%	0,49
E46	SECONDIGLIANO (Zona Nuova)	40	42,9%	1,35%	1433	0,0%	0,63
E48	SECONDIGLIANO (Periferia)	2	-77,8%	0,07%	1178	0,0%	0,52
R1	BOSCO CAPODIMONTE	0	nd	0,00%	nq	nd	nd
R2	AEROPORTO CAPODICHINO	0	nd	0,00%	nq	nd	nd
Sobborghi Settentrionali		231	8,2%	7,78%	1394	-0,9%	0,61

Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B10	P.zza Medaglie D'Oro, Via Cilea, P.zza Quattro Giornate	123	30,5%	4,15%	3488	-2,3%	1,53
B12	P.zza Vanvitelli, FLORIDIANA, SAN MARTINO, Via Scarlatti, Via Luca Giordano	81	36,6%	2,74%	4150	-3,1%	1,83
C29	VOMERO ALTO, Via Castellino, Parco Omodeo, Via Fontana, Via Cavallino, Via Gigante, Via San Domenico	180	9,8%	6,06%	2883	-3,6%	1,27
C33	COLLI AMINEI	37	25,3%	1,25%	2825	0,0%	1,24
Zona Collinare		421	21,3%	14,20%	3315	-2,8%	1,46

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B14	P.zza Amedeo, Via Partenope, MERGELLINA, Piazza Dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi	79	40,9%	2,66%	4100	-4,9%	1,80
B16	CHIAIA ANTICA	23	50,7%	0,78%	2975	-2,1%	1,31
B17	CHIAIA PANORAMICA	44	60,3%	1,48%	4044	-4,0%	1,78
B18	MONTE DI DIO	18	102,8%	0,62%	2838	0,0%	1,25
C24	POSILLIPO	60	-0,6%	2,03%	5131	-2,7%	2,26
C31	CASALE DI POSILLIPO	5	nd	0,16%	2688	-2,7%	1,18
Zona Pregiata		229	36,1%	7,73%	4227	-3,5%	1,86

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 €/mq 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 2015 per provincia	4
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi	5
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi	6
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi	7
Figura 6: Macroaree provincia di Napoli	8
Figura 7: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali	10
Figura 8: Numero indice dal I semestre 2004, NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	11
Figura 9: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia	12
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali	12
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015	13
Figura 12: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015	14
Figura 13: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale II semestre 2015	15
Figura 14: Macroaree Comunali Napoli	21
Figura 15: Distribuzione NTN e Stock 2005 per classi dimensionali Comune	23
Figura 16: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015	24
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015	25

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	3
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	4
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	5
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	16
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Flegrea	16
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Giuglianesa	16
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli città	17
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli Nord	17
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nolano	17
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Penisola Sorrentina	18
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Costiera	18
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Interna	19
Tabella 15: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi	20
Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli	21
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Antico	25
Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord	26
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Occidentale	26
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Orientale	26
Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Storico	27
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Occidentali	27
Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Orientali	28
Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Settentrionali	28
Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare	29
Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Pregiata	29