

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Settore residenziale

SALERNO

a cura dell'Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione provinciale di Salerno

Anna Monetta (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Provincia di **Salerno** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio provinciale - Territorio della Direzione Provinciale di Salerno**
con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**
della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

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

Indice

1. Introduzione.....	1
2. Mercato regionale	2
3. Mercato provinciale.....	7
4. Mercato del comune di Salerno.....	20
5. Note metodologiche	26

1. Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015 è stata realizzata dall'Ufficio provinciale - Territorio della Direzione Provinciale di Salerno, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Salerno.

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

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodo;
- ◇ 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 urbana 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.

Nello spazio di poche decine di chilometri in linea d'aria si passa dalla foce del fiume Sarno, che concorre con ottime *chance* per risultare il fiume più inquinato d'Europa, ai rinomati paesaggi della Costiera Amalfitana, in cui è incastonato il minuscolo paese di Atrani, ultimo in Italia per estensione¹. Non solo l'area napoletana, ma anche la provincia di Salerno, tra le più estese e con il maggior numero di comuni d'Italia², racchiude scenari molto variegati, contraddistinti dalle testimonianze archeologiche di Paestum e Velia e dalle bellezze naturali della Costiera e del Parco del Cilento³.

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

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

² Intorno alla decima posizione in entrambe le classifiche.

³ Dal 26/08/2011 la denominazione precisa è "Parco del Cilento, Vallo di Diano e Alburni" (L. 137/2011).

2. Mercato regionale

In questa sezione si analizza il “comportamento” del mercato immobiliare residenziale delle cinque province della Campania nel secondo semestre 2015, valutando le differenze tra capoluoghi e restanti comuni anche in relazione agli anni precedenti⁴.

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 costituisce 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.

⁴ 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

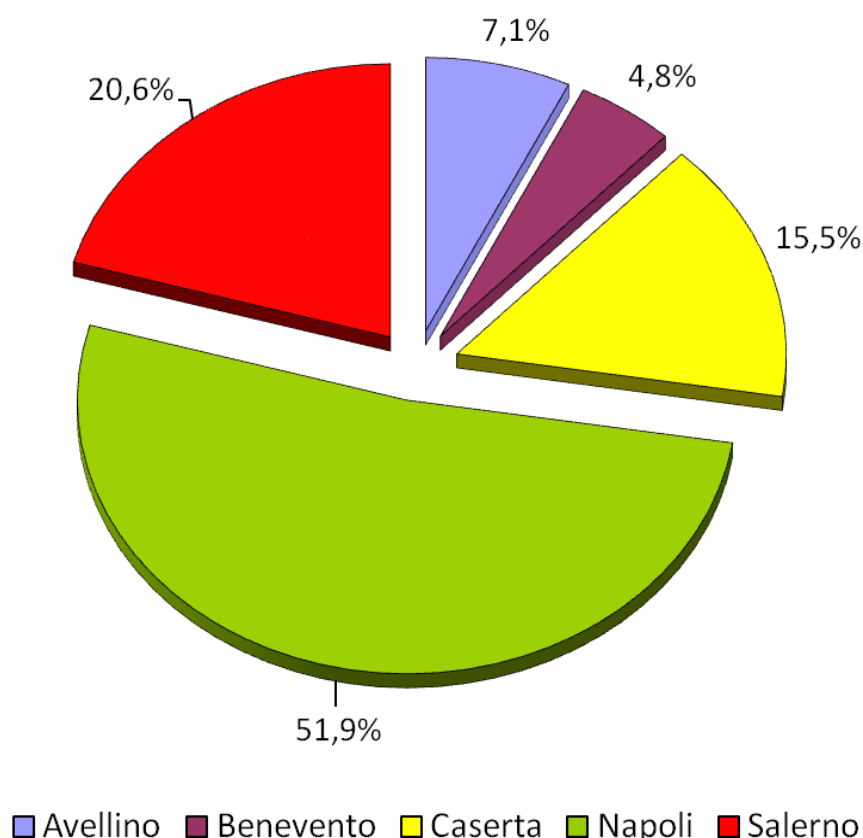


Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

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.

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 2: IMI 2015 - capoluoghi

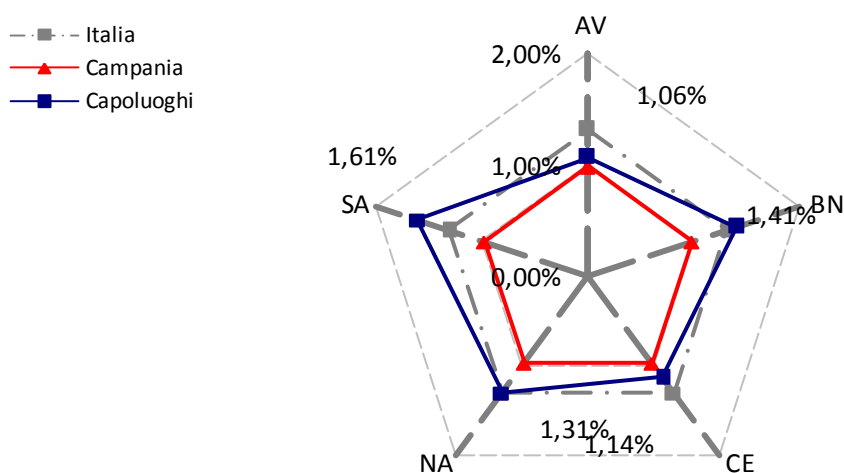


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi

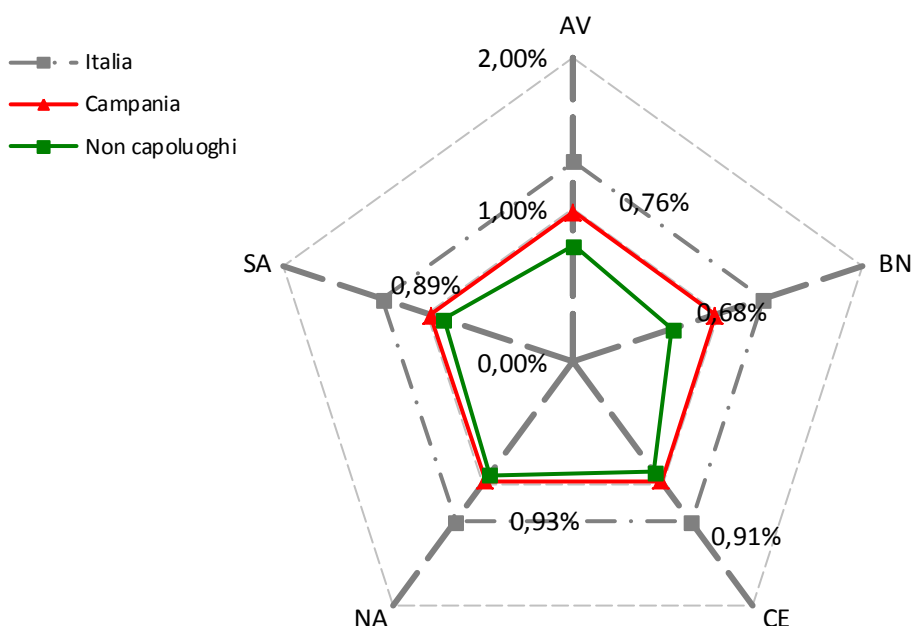
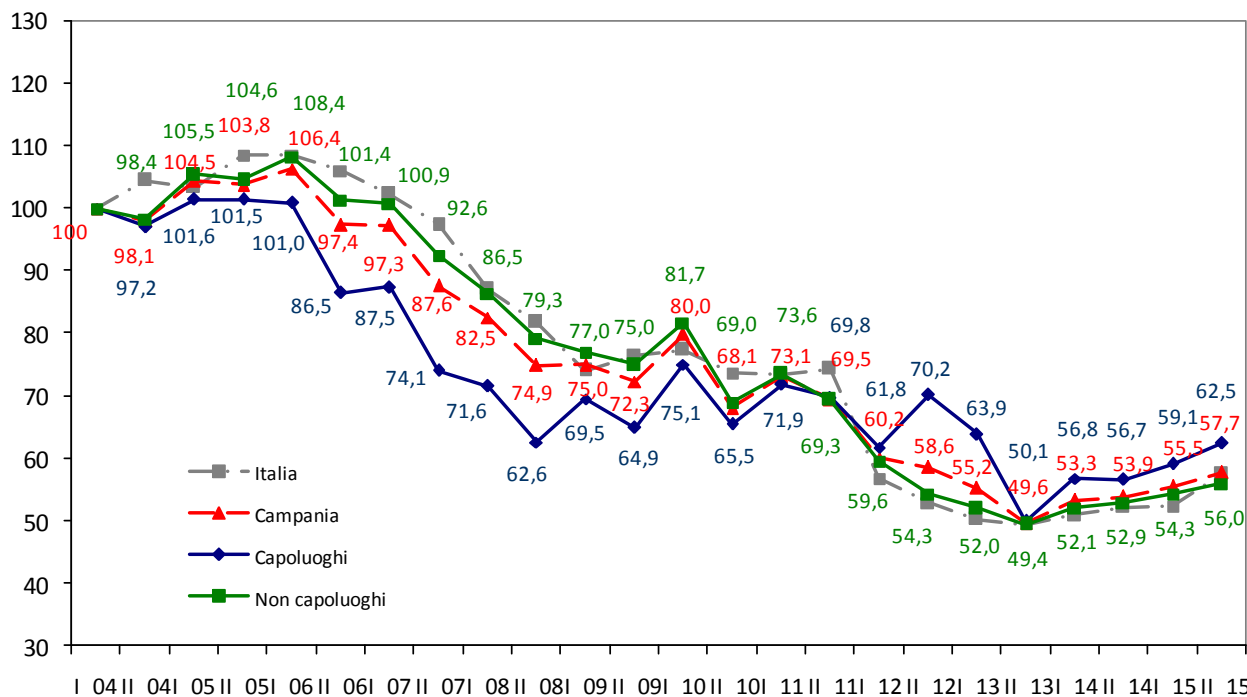


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



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.

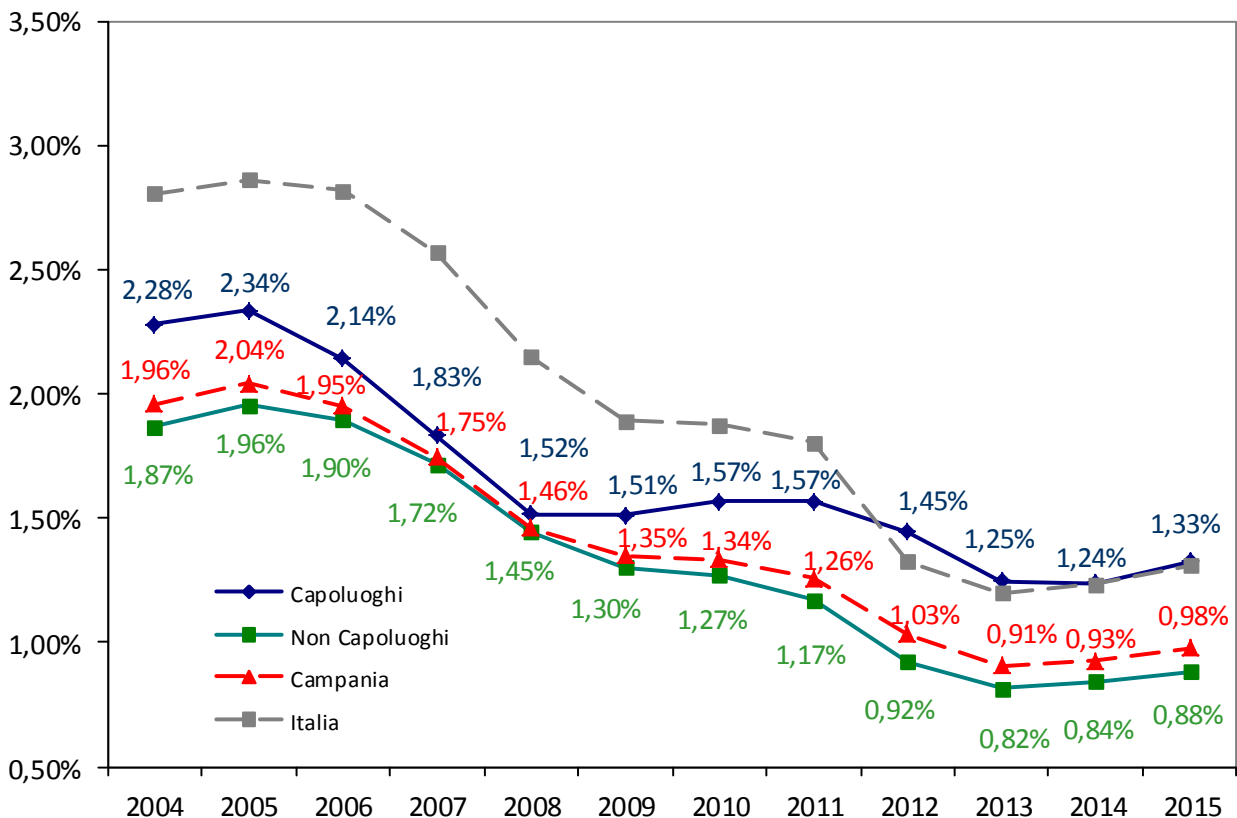
La curva per i non capoluoghi si collocava fino al 2010 costantemente al di sopra della linea spezzata che individua il NTN per i capoluoghi, ma tale caratteristica è stata costantemente sovvertita negli ultimi cinque

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.

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* immobiliare⁵. 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).

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



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.

⁵ Dal 2004 lo *stock* regionale è aumentato di poco meno del 15%.

3. Mercato provinciale

In questo capitolo è descritto l'andamento del mercato immobiliare residenziale per la provincia di Salerno, provincia alquanto varia, che si estende per quasi 5.000 km² e comprende diverse regioni storico - geografiche. Il territorio provinciale è suddiviso in 158 comuni, di cui 30 hanno meno di 1.000 abitanti e 13 comuni compreso il capoluogo hanno oltre 20.000 abitanti. Per poter più facilmente studiare le caratteristiche e l'andamento del mercato immobiliare di questa provincia, si è cercato di raggruppare comuni più o meno omogenei tra di loro per caratteristiche geografico-storiche e socio-economiche suddividendo il territorio provinciale in 12 macroaree (oltre il capoluogo); in questa suddivisione si è anche tenuto conto anche dei raggruppamenti di comuni presenti sul territorio già istituzionalizzati nelle Comunità Montane. Le macroaree della provincia di Salerno, con la numerosità e i nomi dei comuni, sono riportate graficamente nella Figura 6 e sono elencate di seguito procedendo da Nord – Ovest a Sud – Est:

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

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

I dati studiati a livello regionale in questo capitolo vengono approfonditi per ciascuna macroarea provinciale. Nella Tabella 4 sono riportati, per ciascuna macroarea provinciale, i valori di NTN e quotazioni con le corrispondenti variazioni, la percentuale di NTN provinciale e il numero indice delle quotazioni con base I semestre 2004, relativi al II semestre 2015.

L'anno 2015 è iniziato con una ripresa generalizzata delle compravendite a livello provinciale (+6,1%), ripresa che continua anche nel secondo semestre dell'anno, ma la stessa tendenza non è stata registrata in tutte le macroaree provinciali: Alburni – Tanagro, Alto e Medio Sele, Cilento Costa e Piana del Sele hanno registrato una riduzione delle compravendite rispetto al secondo semestre dell'anno 2014. Le quotazioni hanno registrato una lieve diminuzione nel primo semestre del 2015, mentre nel secondo semestre sono pressoché stazionarie, le uniche macroaree provinciali che vedono ancora diminuire le proprie quotazioni sono il capoluogo e la Valle Dell'Irno. Nonostante la riduzione registrata in questo semestre, le quotazioni del capoluogo sono superiori alla media provinciale e sono superate solo dalle quotazioni della Costiera Amalfitana.

Nella Figura 7 è riportato l'andamento delle quotazioni e del NTN dal 2004 al II semestre 2015 per il capoluogo di Salerno e per il resto della provincia. Le quotazioni del capoluogo sono in diminuzione dal I semestre 2009 e continuano a diminuire; per le quotazioni del resto della provincia era stata registrata una



ripresa nel II semestre 2011, la tendenza si era invertita a partire dal I semestre 2012, ma dal II semestre 2015 si avverte una lieve ripresa.

Figura 6: Macroaree provinciali Salerno

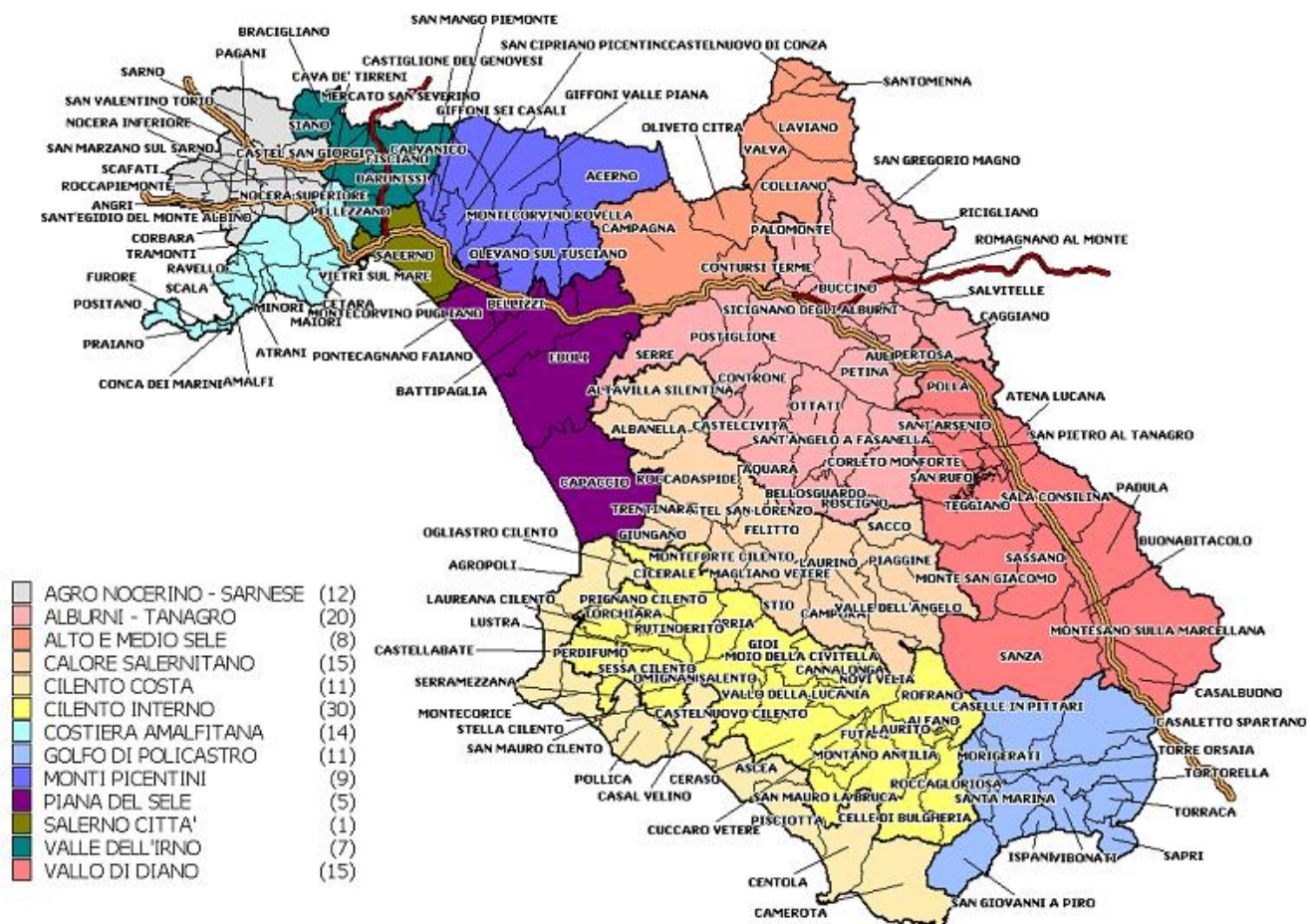


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
Agro Nocerino - Sarnese	708	19,3%	24,41%	1.019	0,3%	128,7
Alburni - Tanagro	44	-36,9%	1,50%	670	1,4%	103,3
Alto e Medio Sele	43	-21,2%	1,49%	725	1,2%	105,0
Calore Salernitano	53	0,0%	1,83%	687	1,4%	105,5
Cilento Costa	265	-8,2%	9,13%	1.084	0,5%	126,8
Cilento Interno	114	-12,2%	3,92%	686	1,3%	102,6
Costiera Amalfitana	227	28,0%	7,83%	2.104	1,6%	116,9
Golfo di Policastro	97	3,4%	3,35%	794	1,0%	111,7
Monti Picentini	147	9,1%	5,07%	797	1,2%	113,4
Piana del Sele	370	-6,5%	12,74%	1.102	0,2%	125,1
Salerno Capoluogo	502	24,5%	17,29%	1.874	-1,1%	88,1
Valle dell'Irno	246	4,4%	8,48%	1.061	-1,5%	117,0
Vallo di Diano	86	15,6%	2,96%	709	1,4%	102,3
Salerno	2.901	7,3%	100,00%	1.122	0,4%	111,8

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
Agro Nocerino - Sarnese	1.374	12,7%	1,13%
Alburni - Tanagro	88	-24,6%	0,30%
Alto e Medio Sele	87	-22,7%	0,47%
Calore Salernitano	102	-1,5%	0,44%
Cilento Costa	573	-0,8%	0,90%
Cilento Interno	223	5,9%	0,64%
Costiera Amalfitana	430	15,0%	0,87%
Golfo di Policastro	179	2,4%	0,80%
Monti Picentini	298	4,7%	1,05%
Piana del Sele	744	0,0%	1,08%
Salerno Capoluogo	1.002	18,0%	1,61%
Valle dell'Irno	469	-0,3%	1,21%
Vallo di Diano	183	20,5%	0,50%
Salerno	5.750	6,7%	0,96%

Per quanto riguarda il numero di compravendite le spezzate del grafico in Figura 7 per il 2015 hanno andamento crescente; il numero indice del NTN del capoluogo è al di sopra del numero indice del NTN del resto della provincia di circa 20 punti, ciò, probabilmente, dovuto ad una maggiore propensione degli acquirenti a spostarsi nel capoluogo approfittando dei prezzi delle abitazioni più vantaggiosi che in passato. Dalla Figura 8 è confermata una maggiore vivacità del mercato residenziale del comune capoluogo rispetto agli altri comuni della provincia.

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

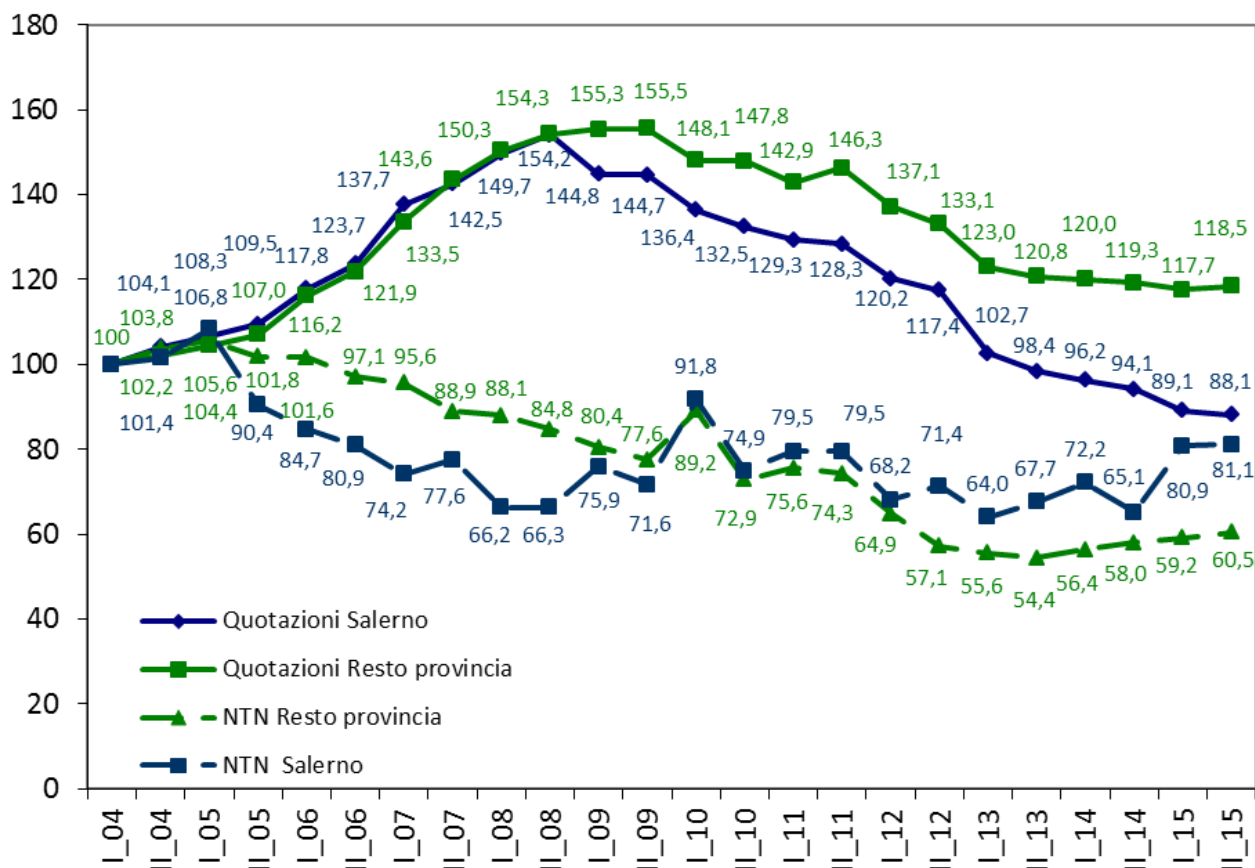


Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia

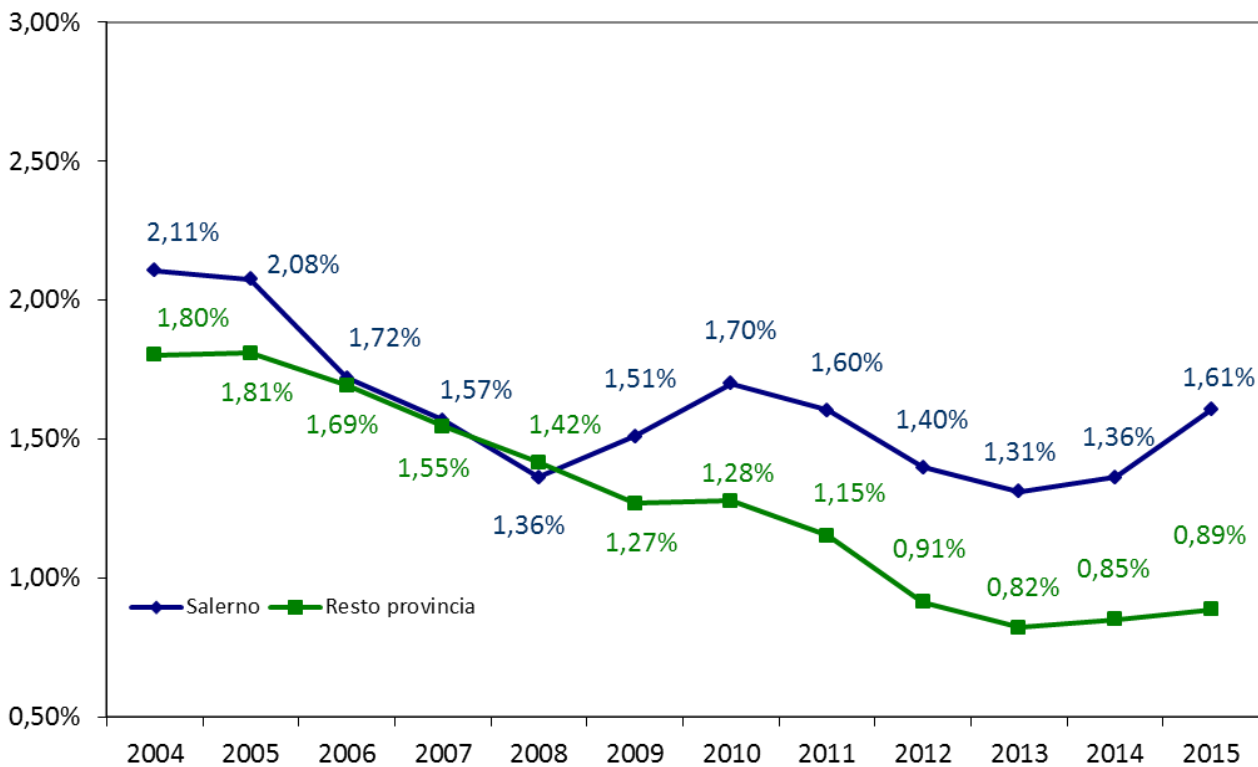


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali

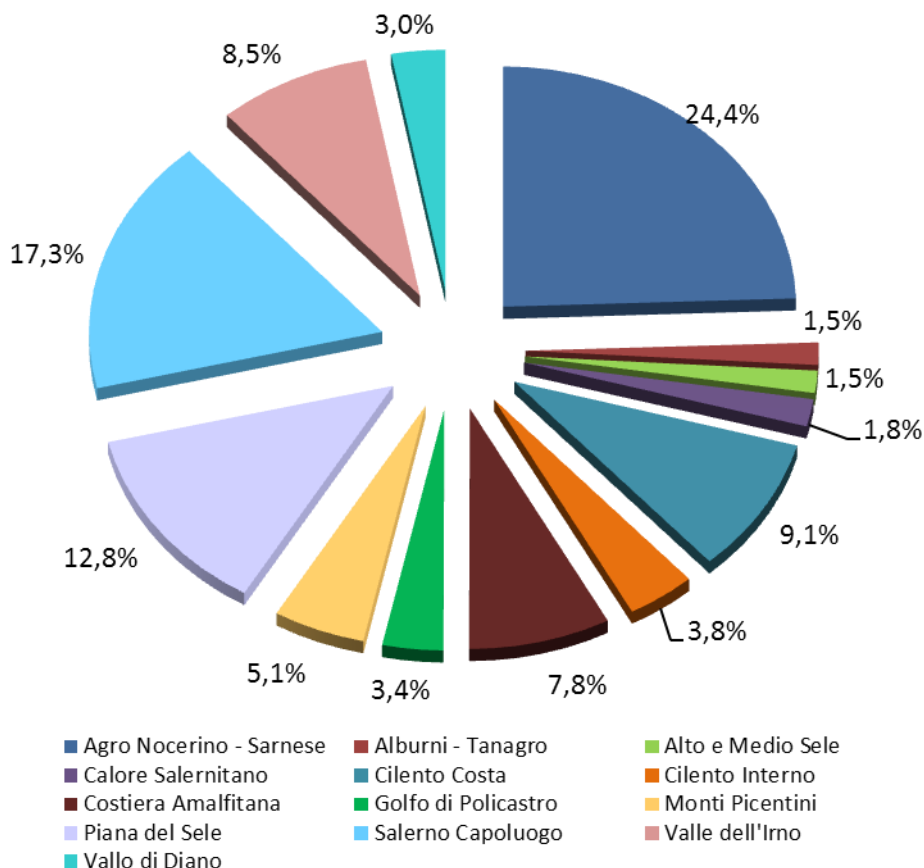
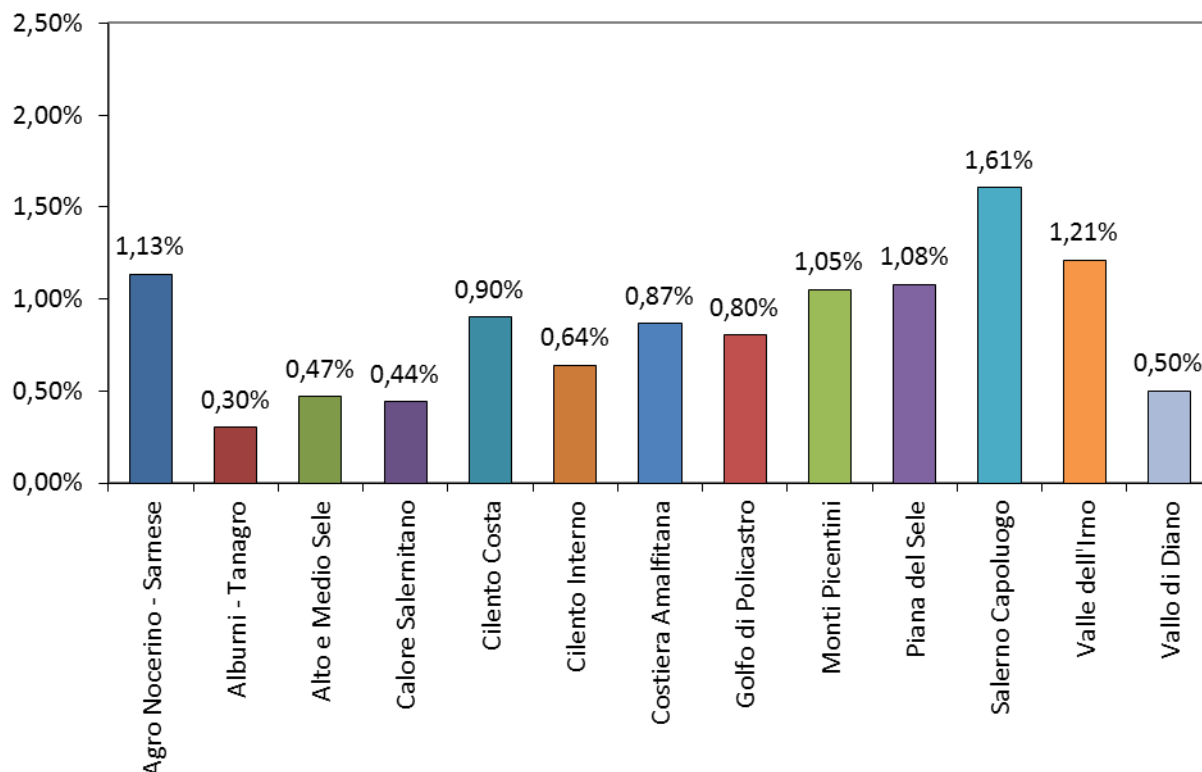


Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali



Nella Figura 9 è riportata la distribuzione del NTN tra le varie macroaree provinciali per il II semestre 2015. L'Agro Nocerino-Sarnese si conferma quale macroarea con il maggior numero di compravendite della

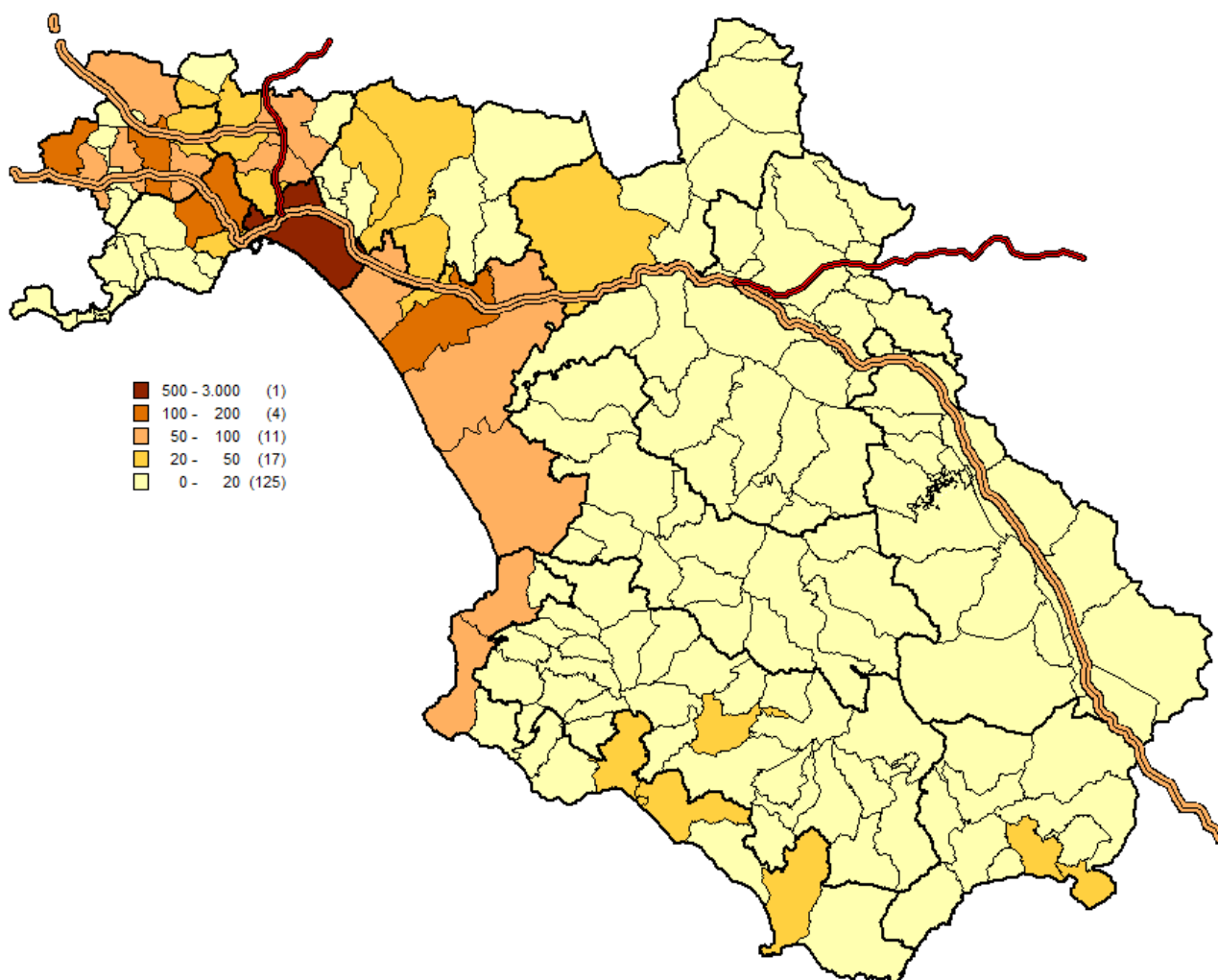


provincia salernitana (24,4%); anche le successive tre macroaree con maggiore quota di NTN provinciale sono le stesse dei semestri precedenti: la città di Salerno (17,3%), la Piana del Sele (12,8%) e la Costiera Cilentana (9,1%); mentre le altre macroaree incidono per meno del 9% sul totale NTN della Provincia.

La Figura 10 evidenzia la vivacità del mercato immobiliare per ciascuna macroarea provinciale. La città di Salerno presenta la quota maggiore di transazioni, rapportate al proprio stock immobiliare (1,61%), seguono la Valle Dell'Irno (1,21%), l'Agro Nocerino – Sarnese (1,13%), la Piana del Sele (1,08%) e i Monti Picentini (1,05%), che hanno un IMI maggiore della media provinciale (0,96%). Il valore più basso dell'IMI si registra nella macroarea Alburni – Tanagro (0,30%).

Dalla mappa della distribuzione NTN comunale (Figura 11) è evidente una concentrazione delle transazioni immobiliari nel capoluogo, unico comune che supera le 500 transazioni nel II semestre 2015, nei comuni dell'Agro Nocerino Sarnese, laddove Nocera Inferiore (151) e Scafati (121) superano le 100 transazioni, nella Piana del Sele nell'ambito della quale Battipaglia registra 135 compravendite, nei primi due comuni della Costiera Cilentana (Agropoli e Castellabate) e nel comune di Cava De' Tirreni, che registra 125 compravendite, a differenza dei rimanenti comuni della Costiera Amalfitana, che non superano le 20 transazioni. Nella zona sud della provincia i comuni che superano le 20 transazioni sono sei: Casal Velino (26), Ascea (20), Vallo della Lucania (30), Centola (24), Vibonati (22) e Sapri (29).

Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015

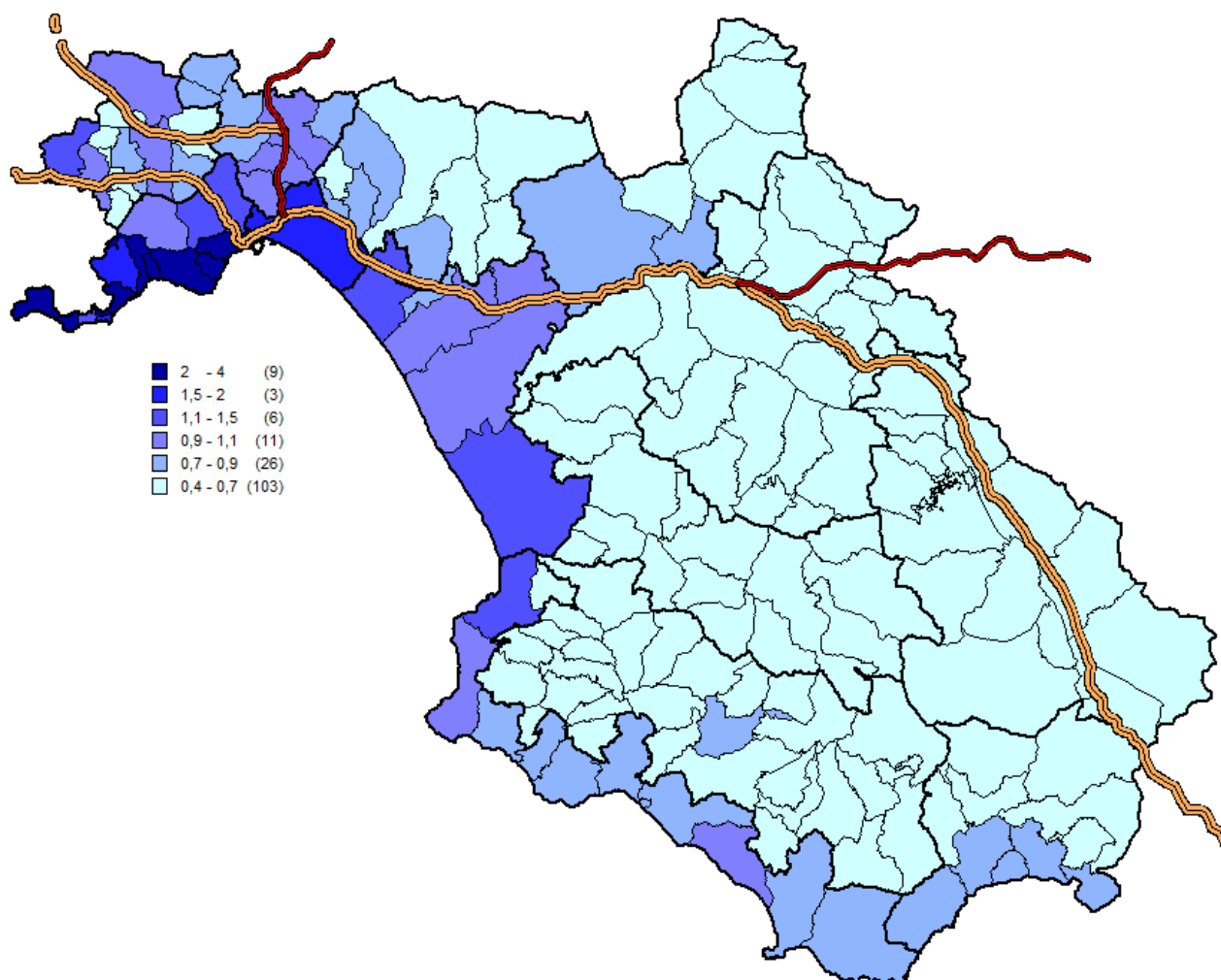


Le quotazioni più alte rispetto alla media provinciale si concentrano nel capoluogo e lungo la fascia costiera; i differenziali più alti sono registrati nella Costiera Amalfitana (Figura 12): Amalfi, Positano, Praiano, Ravello, Maiori, Atrani, Cetara, Vietri Sul Mare hanno registrato quotazioni superiori al doppio della media provinciale. Anche nelle macroaree provinciali dell'Agro Nocerino Sarnese, Cilento Costa, Piana Del Sele e Valle dell'Irno si registrano differenziali superiori all'unità. Nei comuni interni del territorio provinciale il



differenziale sulle quotazione scende anche al di sotto dello 0,6, solo Vallo della Lucania si mantiene al di sopra.

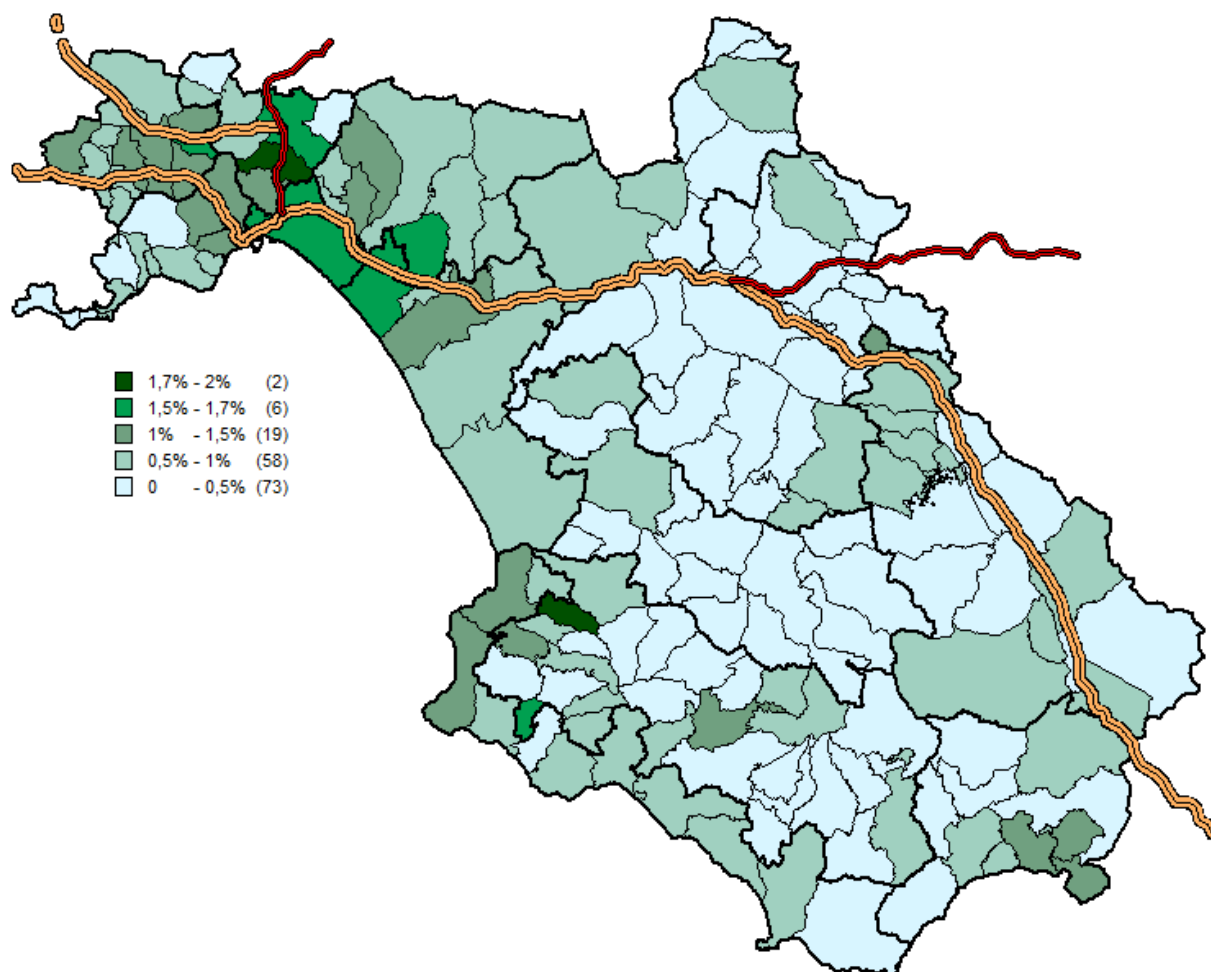
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



La maggiore vivacità di mercato per l'anno 2015 si concentra nel comune capoluogo, nei comuni ad esso limitrofi e nei primi due comuni della Costiera Cilentana (Figura 13). I comuni con IMI maggiore di 1,7% nell'anno esaminato sono Baronissi e Prignano Cilento. I comuni che hanno una intensità di mercato simile al comune capoluogo sono Pontecagnano Faiano, Fisciano, Serramezzana, Montecorvino Pugliano e Roccapiemonte. Ricordando che l'IMI rappresenta la percentuale di stock compravenduto nel comune, questo indicatore è meno rilevante in comuni con stock modesto.



Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015



Dalla Tabella 6 alla Tabella 18 per i comuni di ciascuna macroarea, sono riportati i valori di NTN e quotazioni per il secondo semestre 2015, le relative variazioni⁶, l'IMI per l'anno 2015 e il differenziale delle quotazioni di ciascun comune rispetto al valore medio provinciale.

La macroarea Alburni – Tanagro ha registrato la maggiore riduzione di compravendite tra tutte le macroaree provinciali, tutti i comuni hanno un NTN inferiore a 7 e le quotazioni di questa macroarea oscillano intorno ai 670 €/m². Situazione analoga viene riscontrata per le macroaree:

- Calore Salernitano, per la quale solo i comuni di Altavilla Silentina e Roccadaspide hanno un NTN rispettivamente pari a 10 e 11;
- Cilento Interno, per la quale solo Vallo della Lucania ha NTN pari a 30 e quotazioni di 923 €/m²;
- Alto e Medio Sele, macroarea in cui si distingue Campagna con 20 transazioni e quotazioni pari a 801 €/mq;
- Vallo di Diano, per la quale 13 comuni su 15 hanno registrato meno di 10 compravendite e la quotazione media è pari a 709 €/mq.

⁶ Si è riportato con "n.d." (non definito) la variazione di NTN rispetto al semestre precedente, qualora assuma valori non significativi rispetto al numero di compravendite registrate nel semestre.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Agro Nocerino - Sarnese

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ANGRI	70	14,6%	2,41%	0,93%	1.169	-0,4%	1,04
CASTEL SAN GIORGIO	41	2,6%	1,41%	1,30%	739	1,3%	0,66
CORBARA	6	58,5%	0,22%	0,90%	718	1,2%	0,64
NOCERA INFERIORE	151	7,3%	5,19%	1,42%	1.019	1,9%	0,91
NOCERA SUPERIORE	89	77,1%	3,08%	1,39%	815	0,8%	0,73
PAGANI	99	42,0%	3,41%	1,02%	1.002	3,6%	0,89
ROCCAPIEMONTE	26	37,9%	0,88%	1,54%	686	1,2%	0,61
SAN MARZANO SUL SARNO	16	14,3%	0,55%	0,81%	740	1,3%	0,66
S Egidio D MONTE ALBINO	15	-22,6%	0,50%	0,88%	656	1,4%	0,58
SAN VALENTINO TORIO	18	-8,3%	0,61%	0,72%	749	1,3%	0,67
SARNO	57	-31,4%	1,97%	0,93%	1.072	-0,6%	0,96
SCAFATI	121	63,1%	4,17%	1,19%	1.364	-2,4%	1,22
AGRO NOCERINO - SARNESE	708	19,3%	24,41%	1,13%	1.019	0,3%	0,91

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
AQUARA	4	100,0%	0,14%	0,31%	601	1,5%	0,54
AULETTA	5	12,5%	0,16%	0,37%	601	1,5%	0,54
BELLOSQUARDO	2	33,3%	0,07%	0,36%	603	1,5%	0,54
BUCCINO	4	-69,4%	0,14%	0,30%	690	1,4%	0,61
CAGGIANO	1	-75,0%	0,03%	0,09%	720	1,4%	0,64
CASTELCIVITA	1	-75,0%	0,03%	0,13%	584	1,5%	0,52
CONTRONE	1	-50,0%	0,03%	0,45%	617	1,4%	0,55
CORLETO MONFORTE	3	nd	0,10%	0,52%	614	1,5%	0,55
OTTATI	0	-100,0%	0,00%	0,00%	673	1,4%	0,60
PALOMONTE	1	-8,3%	0,05%	0,22%	739	1,9%	0,66
PETINA	2	-33,3%	0,07%	0,21%	720	1,3%	0,64
POSTIGLIONE	2	nd	0,07%	0,26%	731	1,3%	0,65
RICIGLIANO	1	0,0%	0,03%	0,30%	656	1,5%	0,58
ROMAGNANO AL MONTE	0	-100,0%	0,00%	0,00%	584	1,5%	0,52
ROSCIGNO	3	nd	0,10%	0,51%	664	1,4%	0,59
SALVITELLE	0	nd	0,00%	0,00%	584	1,5%	0,52
SAN GREGORIO MAGNO	6	-48,3%	0,21%	0,53%	630	1,4%	0,56
SANT'ANGELO A FASANELLA	2	nd	0,06%	0,22%	673	1,4%	0,60
SERRE	3	-43,7%	0,09%	0,48%	762	1,2%	0,68
SICIGNANO DEGLI ALBURNI	4	-68,2%	0,12%	0,32%	702	1,4%	0,63
ALBURNI - TANAGRO	44	-36,9%	1,50%	0,30%	670	1,4%	0,60



Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto e Medio Sele

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CAMPAGNA	20	-23,1%	0,70%	0,62%	801	1,1%	0,71
CASTELNUOVO DI CONZA	0	-91,5%	0,01%	0,02%	584	1,5%	0,52
COLLIANO	1	-83,3%	0,03%	0,21%	680	1,4%	0,61
CONTURSI TERME	4	-33,3%	0,14%	0,35%	816	1,0%	0,73
LAVIANO	8	nd	0,28%	0,82%	601	1,5%	0,54
OLIVETO CITRA	8	45,5%	0,28%	0,56%	659	1,4%	0,59
SANTOMENNA	0	-100,0%	0,00%	0,00%	584	1,5%	0,52
VALVA	2	-74,3%	0,06%	0,21%	656	1,5%	0,58
ALTO E MEDIO SELE	43	-21,2%	1,49%	0,47%	725	1,2%	0,65

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Calore Salernitano

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ALBANELLA	9	-21,2%	0,30%	0,44%	771	1,3%	0,69
ALTAVILLA SILENTINA	10	17,6%	0,34%	0,66%	781	1,3%	0,70
CAMPORA	0	-97,2%	0,01%	0,04%	589	2,4%	0,52
CASTEL SAN LORENZO	7	nd	0,24%	0,30%	690	1,7%	0,62
FELITTO	3	nd	0,10%	0,40%	656	1,5%	0,58
GIUNGANO	1	0,0%	0,03%	0,41%	656	1,5%	0,58
LAURINO	3	25,0%	0,09%	0,44%	584	1,5%	0,52
MAGLIANO VETERE	2	-46,8%	0,07%	0,43%	661	1,4%	0,59
MONTEFORTE CILENTO	1	nd	0,03%	0,22%	584	1,5%	0,52
PIAGGINE	2	127,3%	0,05%	0,38%	528	1,4%	0,47
VALLE DELL'ANGELO	1	nd	0,03%	0,28%	606	1,5%	0,54
ROCCADASPIDE	11	-2,9%	0,39%	0,66%	713	1,2%	0,64
SACCO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	603	1,5%	0,54
STIO	1	-75,0%	0,03%	0,24%	656	1,5%	0,58
TRENTINARA	3	0,0%	0,10%	0,22%	656	1,5%	0,58
CALORE SALERNITANO	53	0,0%	1,83%	0,44%	687	1,4%	0,61

Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Costa

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
AGROPOLI	89	-13,4%	3,06%	1,23%	1.478	0,2%	1,32
ASCEA	20	119,5%	0,69%	0,80%	863	0,8%	0,77
CAMEROTA	11	-33,0%	0,39%	0,49%	911	0,6%	0,81
CASAL VELINO	26	-4,8%	0,90%	0,96%	968	0,7%	0,86
CASTELLABATE	53	-10,7%	1,82%	1,22%	1.138	0,4%	1,01
CENTOLA	24	-7,7%	0,81%	0,65%	983	0,7%	0,88
MONTECORICE	10	-17,9%	0,35%	0,66%	853	1,0%	0,76
OGLIASTRO CILENTO	2	-69,5%	0,07%	0,67%	783	1,3%	0,70
PISCIOTTA	15	22,5%	0,51%	0,75%	1.136	0,4%	1,01
POLLICA	14	43,2%	0,49%	0,75%	939	0,7%	0,84
SAN MAURO CILENTO	1	-85,4%	0,03%	0,29%	795	1,1%	0,71
CILENTO COSTA	265	-8,2%	9,13%	0,90%	1.084	0,5%	0,97



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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ALFANO	1	0,0%	0,03%	0,15%	661	1,4%	0,59
CANNALONGA	4	nd	0,14%	0,68%	661	1,4%	0,59
CASTELNUOVO CILENTO	9	-8,3%	0,32%	0,90%	648	1,4%	0,58
CELLE DI BULGHERIA	3	-18,3%	0,10%	0,30%	656	1,5%	0,58
CERASO	3	-38,2%	0,11%	0,47%	652	1,5%	0,58
CICERALE	3	180,0%	0,10%	0,65%	584	1,5%	0,52
CUCCARO VETERE	0	nd	0,00%	0,00%	656	1,5%	0,58
FUTANI	0	-100,0%	0,00%	0,10%	661	1,4%	0,59
GIOI	2	nd	0,07%	0,18%	603	1,5%	0,54
LAUREANA CILENTO	7	-51,9%	0,22%	1,30%	656	1,5%	0,58
LAURITO	0	-100,0%	0,00%	0,15%	661	1,4%	0,59
LUSTRA	3	nd	0,10%	0,52%	601	1,5%	0,54
MOIO DELLA CIVITELLA	1	nd	0,03%	0,16%	656	1,5%	0,58
MONTANO ANTILIA	3	50,0%	0,10%	0,37%	584	1,5%	0,52
NOVI VELIA	3	6,0%	0,10%	0,78%	656	1,5%	0,58
OMIGNANO	4	-77,8%	0,14%	0,84%	708	1,4%	0,63
ORRIA	1	-50,0%	0,03%	0,21%	656	1,5%	0,58
PERDIFUMO	3	-47,1%	0,10%	0,37%	612	1,6%	0,55
PERITO	1	-50,0%	0,03%	0,38%	661	1,4%	0,59
STELLA CILENTO	3	nd	0,09%	0,77%	710	1,4%	0,63
PRIGNANO CILENTO	7	40,0%	0,24%	1,74%	661	1,4%	0,59
ROCCAGLIORIOSA	6	100,0%	0,21%	0,66%	661	1,4%	0,59
ROFRANO	2	-60,0%	0,07%	0,34%	673	1,4%	0,60
RUTINO	0	-100,0%	0,00%	0,00%	720	1,3%	0,64
SALENTO	3	nd	0,10%	0,42%	680	1,4%	0,61
SAN MAURO LA BRUCA	1	-52,0%	0,03%	0,49%	603	1,5%	0,54
SERRAMEZZANA	3	nd	0,10%	1,57%	688	1,4%	0,61
SESSA CILENTO	1	-62,1%	0,05%	0,14%	656	1,5%	0,58
TORCHIARA	7	-36,4%	0,24%	0,77%	656	1,5%	0,58
VALLO DELLA LUCANIA	30	14,1%	1,05%	1,33%	923	0,8%	0,82
CILENTO INTERNO	114	-12,2%	3,92%	0,64%	686	1,3%	0,61

Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costiera Amalfitana

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
AMALFI	10	-33,7%	0,33%	0,62%	3.639	-0,1%	3,24
ATRANI	0	-100,0%	0,00%	0,00%	2.625	0,0%	2,34
CAVA DE` TIRRENI	125	29,8%	4,32%	1,06%	1.560	0,8%	1,39
CETARA	3	-27,4%	0,10%	0,64%	2.500	2,5%	2,23
CONCA DEI MARINI	2	-32,0%	0,07%	0,67%	2.225	2,5%	1,98
FURORE	1	nd	0,03%	0,50%	1.663	2,8%	1,48
MAIORI	18	62,1%	0,61%	0,92%	2.641	2,5%	2,35
MINORI	5	-29,3%	0,17%	0,57%	2.489	2,6%	2,22
POSITANO	6	nd	0,21%	0,48%	3.450	2,7%	3,07
PRAIANO	1	-56,7%	0,04%	0,29%	3.263	2,5%	2,91
RAVELLO	10	nd	0,36%	0,95%	2.978	2,4%	2,65
SCALA	3	nd	0,10%	0,26%	1.933	2,7%	1,72
TRAMONTI	10	3,1%	0,35%	0,46%	1.034	2,3%	0,92
VIETRI SUL MARE	33	56,1%	1,14%	1,26%	2.264	2,5%	2,02
COSTIERA AMALFITANA	227	28,0%	7,83%	0,87%	2.104	1,6%	1,88

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Policastro

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
CASALETTO SPARTANO	4	0,0%	0,14%	0,60%	584	1,5%	0,52
CASELLE IN PITTARI	5	67,8%	0,16%	0,43%	656	1,5%	0,58
ISPANI	5	-50,0%	0,17%	0,86%	856	0,9%	0,76
MORIGERATI	0	nd	0,00%	0,32%	656	1,5%	0,58
SAN GIOVANNI A PIRO	9	-40,0%	0,31%	0,49%	823	1,0%	0,73
SANTA MARINA	14	5,8%	0,47%	0,87%	855	1,0%	0,76
SAPRI	29	24,8%	0,99%	1,19%	876	0,7%	0,78
TORRACA	5	33,9%	0,17%	1,11%	656	1,5%	0,58
TORRE ORSAIA	4	16,9%	0,15%	0,37%	652	1,5%	0,58
TORTORELLA	1	100,0%	0,03%	0,37%	656	1,5%	0,58
VIBONATI	22	19,2%	0,76%	1,07%	843	0,9%	0,75
GOLFO DI POLICASTRO	97	3,4%	3,35%	0,80%	794	1,0%	0,71

Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti Picentini

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ACERNO	5	15,0%	0,16%	0,83%	760	0,8%	0,68
CASTIGLIONE D GENOVESI	5	40,8%	0,17%	0,88%	711	0,7%	0,63
GIFFONI SEI CASALI	20	68,3%	0,69%	1,14%	814	0,6%	0,73
GIFFONI VALLE PIANA	29	25,6%	0,99%	0,99%	753	2,3%	0,67
MONTECORVINO PUGLIANO	48	48,4%	1,65%	1,55%	866	1,8%	0,77
MONTECORVINO ROVELLA	16	-47,5%	0,54%	0,79%	758	0,7%	0,68
OLEVANO SUL TUSCIANO	8	-10,9%	0,26%	0,68%	781	0,6%	0,70
SAN CIPRIANO PICENTINO	16	-5,1%	0,53%	1,49%	887	0,6%	0,79
SAN MANGO PIEMONTE	2	-63,6%	0,07%	0,89%	826	0,7%	0,74
MONTI PICENTINI	147	9,1%	5,07%	1,05%	797	1,2%	0,71

Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana del Sele

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BATTIPAGLIA	135	15,8%	4,65%	1,26%	1.030	2,0%	0,92
CAPACCIO	70	23,7%	2,42%	0,80%	1.235	-1,3%	1,10
EBOLI	53	-33,7%	1,84%	0,73%	1.068	-0,2%	0,95
PONTECAGNANO FAIANO	83	-22,9%	2,86%	1,66%	1.261	-0,7%	1,12
BELLIZZI	28	-17,1%	0,97%	0,99%	820	2,6%	0,73
PIANA DEL SELE	370	-6,5%	12,74%	1,08%	1.102	0,2%	0,98

Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Salerno Capoluogo

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
SALERNO CAPOLUOGO	502	24,5%	17,29%	1,61%	1.874	-1,1%	1,67

Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle dell'Irno

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BARONISSI	67	1,2%	2,30%	1,72%	1.224	-3,1%	1,09
BRACIGLIANO	10	22,4%	0,34%	0,48%	894	-0,5%	0,80
CALVANICO	4	33,3%	0,14%	0,45%	905	-0,5%	0,81
FISCIANO	53	-6,8%	1,82%	1,61%	1.168	-1,9%	1,04
MERCATO SAN SEVERINO	49	-3,8%	1,68%	0,91%	947	0,1%	0,84
PELLEZZANO	41	28,1%	1,41%	1,46%	1.143	-2,4%	1,02
SIANO	23	18,3%	0,78%	0,80%	940	-0,4%	0,84
VALLE DELL'IRNO	246	4,4%	8,48%	1,21%	1.061	-1,5%	0,95

Tabella 18: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vallo di Diano

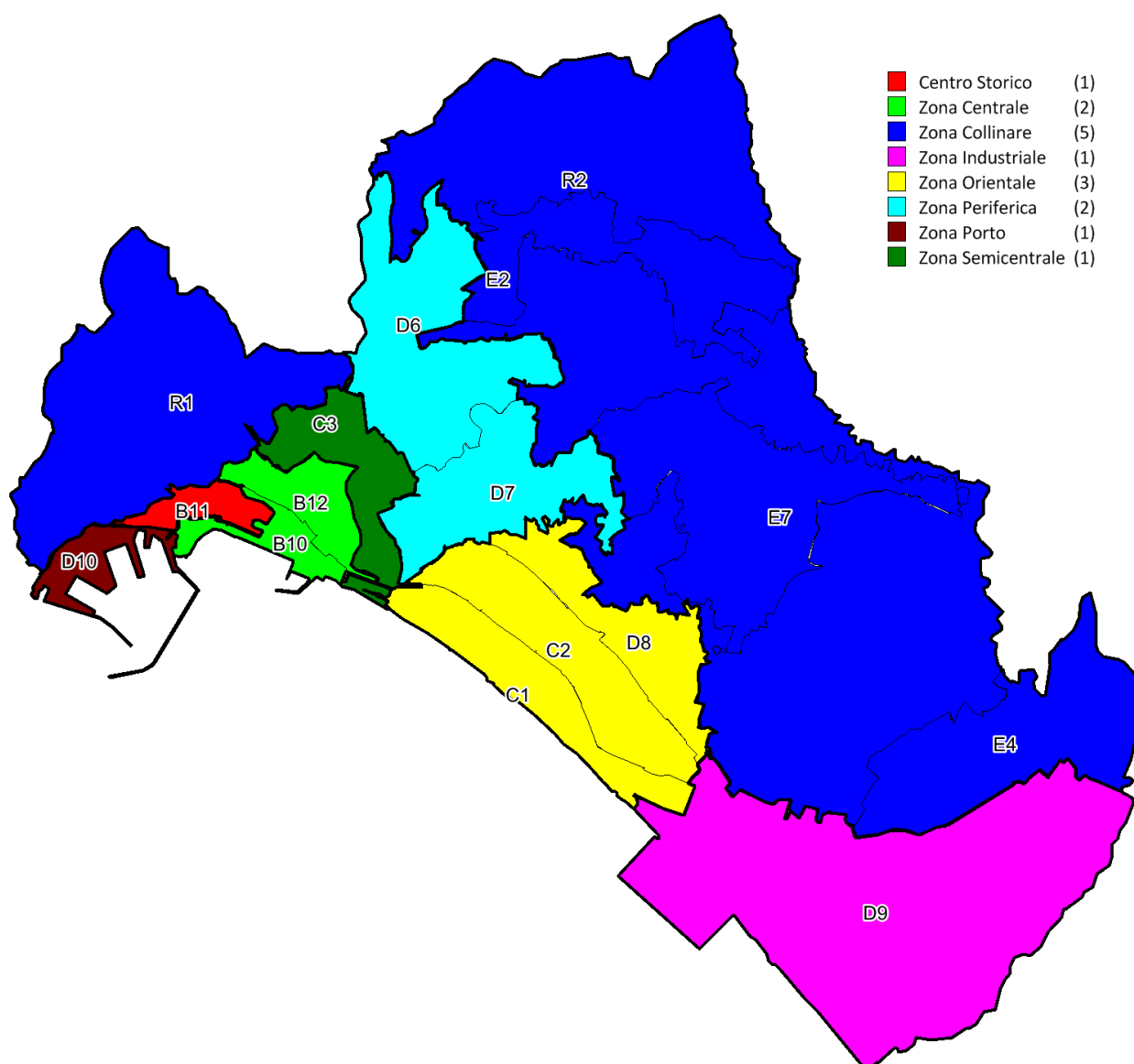
Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ATENA LUCANA	3	0,0%	0,10%	0,50%	704	1,4%	0,63
BUONABITACOLO	8	nd	0,28%	0,77%	676	1,5%	0,60
CASALBUONO	2	0,0%	0,07%	0,51%	673	1,4%	0,60
TEGGIANO	9	27,5%	0,30%	0,36%	724	1,4%	0,65
MONTE SAN GIACOMO	2	0,0%	0,07%	0,15%	584	1,5%	0,52
MONTESANO S. MARCELLANA	10	-5,1%	0,34%	0,37%	733	1,4%	0,65
PADULA	7	-14,9%	0,23%	0,61%	694	1,5%	0,62
PERTOSA	3	50,0%	0,10%	1,47%	716	1,3%	0,64
POLLA	7	55,6%	0,24%	0,63%	686	1,5%	0,61
SALA CONSILINA	18	5,3%	0,62%	0,48%	777	1,1%	0,69
SAN PIETRO AL TANAGRO	0	-100,0%	0,00%	0,55%	693	1,5%	0,62
SAN RUFO	4	33,3%	0,14%	0,81%	690	1,5%	0,61
SANT'ARSENIO	6	-7,7%	0,21%	0,60%	704	1,4%	0,63
SANZA	6	nd	0,19%	0,53%	656	1,5%	0,58
SASSANO	2	-50,0%	0,07%	0,35%	666	1,5%	0,59
VALLO DI DIANO	86	15,6%	2,96%	0,50%	709	1,4%	0,63

4. Mercato del comune di Salerno

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

Il territorio comunale è stato suddiviso in 8 macroaree urbane (Figura 14): di queste la zona centrale, il centro storico, la zona porto, la zona semicentrale e la zona orientale costituiscono la parte cittadina del Comune, dove si concentrano uffici, attività commerciali e turistiche; la zona industriale aveva inizialmente una vocazione prettamente "industriale", anche se negli ultimi anni il numero di industrie è diminuito lasciando spazio a grandi strutture commerciali, mentre nella zona periferica e nella zona collinare predomina la vocazione residenziale.

Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Salerno



Nel II semestre 2015 nel comune di Salerno sono state registrate 502 compravendite, il 24,41% in più rispetto al II semestre 2014, incremento superiore a tre volte l'incremento medio registrato dal NTN

provinciale (7,3%); le zone in cui si sono avute più transazioni sono, anche per questo semestre, la zona Orientale, Centrale e Semicentrale, anche se con ordine diverso rispetto al periodo precedente. Per la zona orientale le vendite sono, tuttavia, diminuite rispetto allo stesso semestre dell'anno 2014. Nel II semestre 2015 continua una leggera riduzione delle quotazioni comunali, riduzione che non ha interessato il centro storico e la zona industriale (Tabella 19).

Tabella 19: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Salerno

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 Storico	49	53,1%	9,76%	2.288	1,1%	1,07
Zona Centrale	88	15,1%	17,50%	2.797	-1,9%	1,30
Zona Collinare	70	215,0%	13,84%	1.412	-1,6%	0,66
Zona Industriale	8	91,5%	1,56%	1.458	2,9%	0,68
Zona Orientale	143	-12,6%	28,40%	2.045	-1,4%	0,95
Zona Periferica	25	-16,7%	4,98%	1.957	-0,8%	0,91
Zona Porto	3	50,0%	0,60%	2.063	0,0%	0,96
Zona Semicentrale	81	46,3%	16,18%	2.142	-1,5%	1,00
ND	36	nd	7,11%	nd	nd	nd
Salerno	502	24,5%	99,94%	2.145⁷	-1,2%	1,00

Dalla mappa della distribuzione comunale del NTN (Figura 15) sono evidenti le zone OMI nelle quali si sono concentrate le transazioni nel II semestre 2015, si tratta delle zone C1, che va da Forte La Carnale al Parco Arbostella (87), C3, che include la zona semicentrale a ovest del fiume Irno, la zona di Calata San Vito fino alla Mennolella (81), zona suburbana E4, nella quale sono state realizzate nuove costruzioni nella frazione Monticelli (55) e zona centrale B12, che va dalla stazione ferroviaria inclusa, al Parco Pinocchio escluso fino a via Camillo Sorgente inclusa (50). L'incremento di transazioni nella zona E4 incide notevolmente sulla percentuale di variazione del NTN della zona collinare, che in questo semestre risulta triplicato rispetto al II semestre 2014.

Le quotazioni più elevate si concentrano nel centro della città, zona OMI B10, che include il corso principale del comune capoluogo, seguono altra zona centrale B12, ben servita, con concentrazione di esercizi pubblici e commerciali, e la zona periferica D7, che include le zone di Sala Abbagnano, Casa Manzo, Giovi Bottiglieri dove proliferano villette e case indipendenti che godono di un ottimo panorama sul golfo di Salerno.

⁷ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015

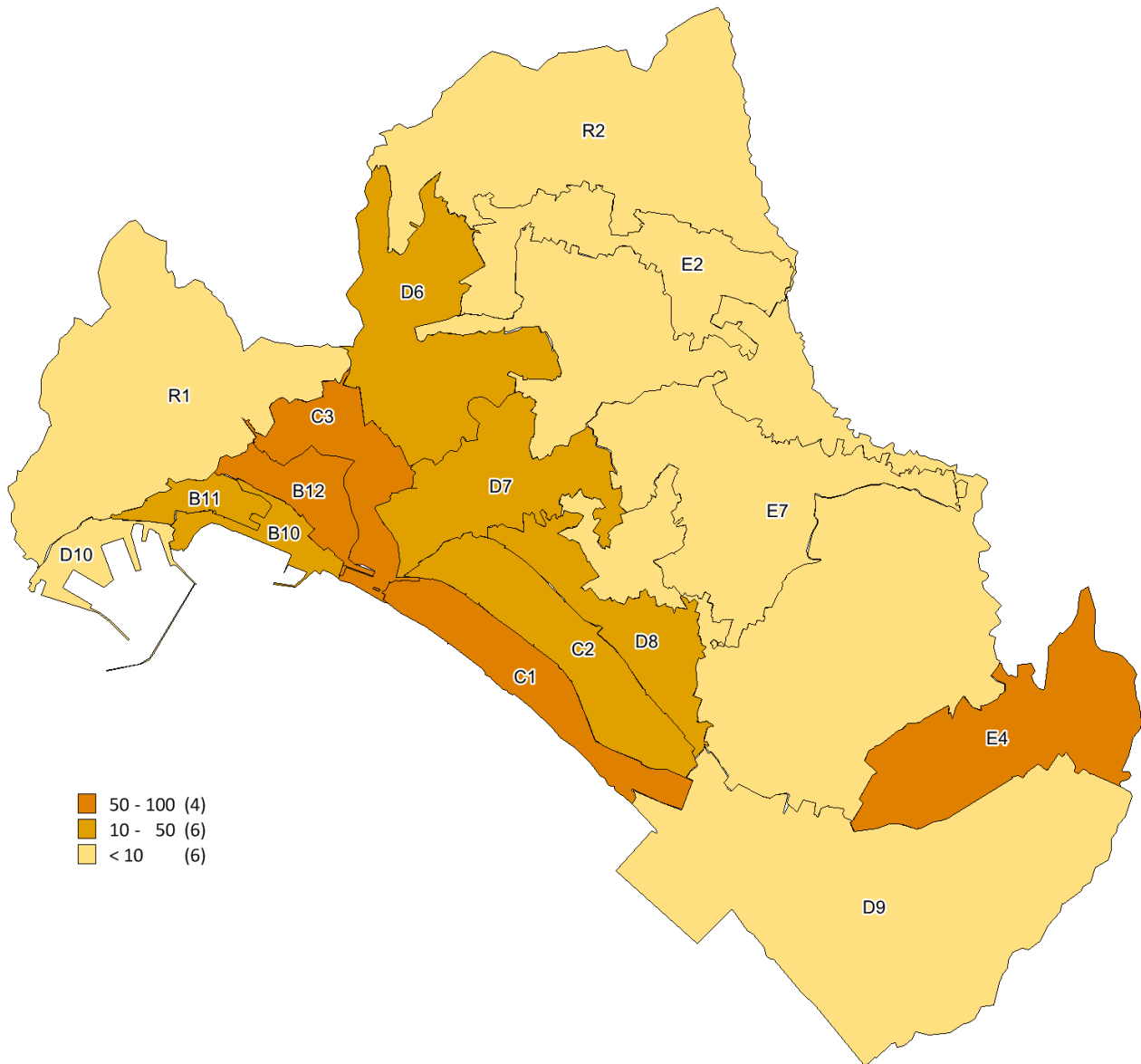
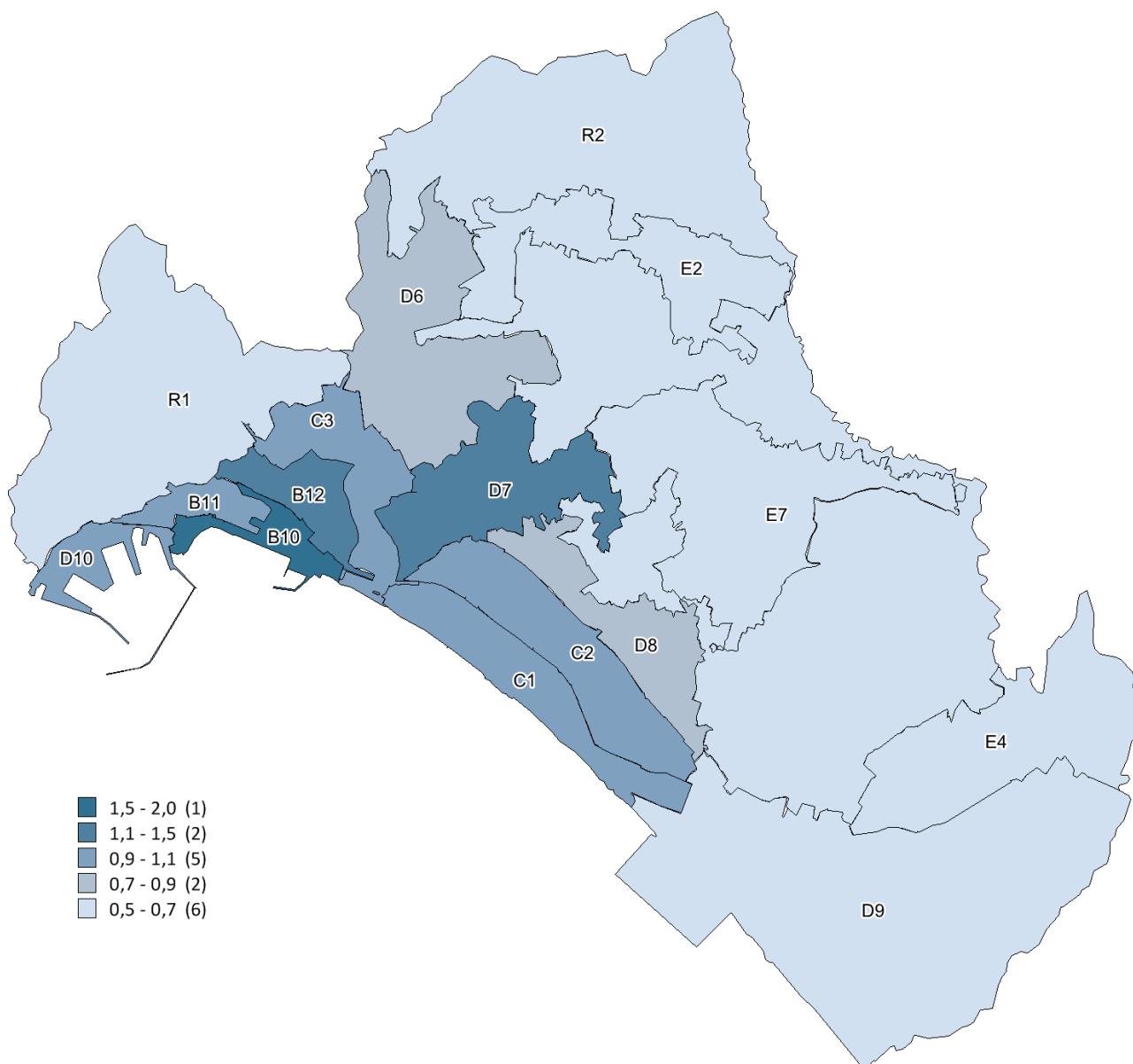




Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015



Dalla Tabella 20 alla 27 sono riportati i dati di NTN, quotazioni medie e variazioni per macroarea urbana.

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro 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	ZONA CENTRO STORICO : VIA MONTI CHIESA ANNUNZIATA PIAZZA PORTANOVA	49	53,1%	9,76%	2.288	1,1%	1,07
Centro Storico		49	53,1%	9,76%	2.288	1,1%	1,07



Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Centrale

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	CASA COMUNALE LUNGOMARE TRIESTE PIAZZA V.VENETO P.ZZA BORSELLINO TRINCERONE	38	8,8%	7,48%	3.300	-1,9%	1,54
B12	FERROVIA V.DALMAZIA V.E.CATERINA V.PRUDENTE P.ZZA NADDEO V.LANZALONE V.P.SSA SICHELGAITA V.C.SORGENTE	50	20,2%	10,02%	2.475	-2,0%	1,15
Zona Centrale		88	15,1%	17,50%	2.797	-1,9%	1,30

Tabella 22: NTN, 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
E2	PASTORANO OGLIARA SANT'ANGELO SORDINA RUFOLI	7	0,0%	1,39%	1.408	-3,4%	0,66
E4	FUORNI E ZONE CONFINANTI CON I COMUNI DI S.CIPRIANO P. GIFFONI V.P. PONTECAGNANO	55	nd	10,96%	1.450	1,8%	0,68
E7	GIOVI CASA POLLA CASA D'AMATO CASA ROCCO SAN BARTOLOMEO CASA VICINANZA INCARTO ALTIMARI	3	-62,8%	0,60%	1.392	0,6%	0,65
R1	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE : ZONA CERNICCHIARA CROCE CANALONE	3	50,0%	0,60%	1.442	-3,9%	0,67
R2	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE : ZONA DA NORD A EST	2	nd	0,30%	1.425	-5,0%	0,66
Zona Collinare		70	215%	13,8%	1.412,38	-1,6%	0,66

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

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
D9	SAN LEONARDO MARINA D'ARECHI ZONA INDUSTRIALE	8	91,5%	1,56%	1.458	2,9%	0,68
Zona Industriale		8	91,5%	1,56%	1.458	2,9%	0,68

Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona 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
C1	FORTE LA CARNALE LUNGOMARE TAFURI MARCONI COLOMBO V.G.CLARK .V.VERDI VIA PARMENIDE E LINEA FERROVIARIA A NORD	87	-10,5%	17,27%	2.150	0,4%	1,00
C2	ZONA COMPRESA TRA LINEA FERROVIARIA A SUD E TANGENZIALE A NORD, TORRIONE ALTO A OVEST INCLUSO SVINCOLO TANGLE MARICONDA A EST	46	23,1%	9,13%	1.933	-4,9%	0,90
D8	PARADISO DI PASTENA SANT'EUSTACHIO	10	-65,5%	1,99%	1.808	0,5%	0,84
Zona Orientale		143	-12,6%	28,40%	2.045	-1,4%	0,95

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

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
D6	VIA DEI GRECI FRATTE CAPPELLE MATIERNO CIMITERO BRIGNANO	11	-43,2%	2,09%	2.375	-0,7%	1,11
D7	SALA ABBAGNANO CASA MANZO GIOVI BOTTIGLIERI	15	26,1%	2,89%	1.750	-0,9%	0,82
Zona Periferica		25	-16,7%	4,98%	1.957	-0,8%	0,91

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

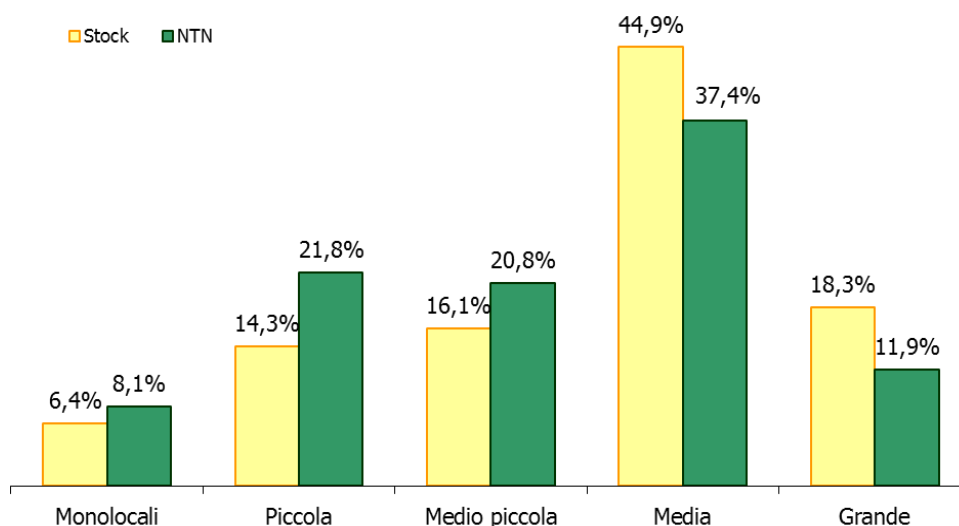
Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
D10	CHIESA DI SANT'ANNA AL PORTO ZONA PORTO VIA FUSANDOLA PIAZZA ITALIA CAPITANERIA DI PORTO	3	50,0%	0,60%	2.063	0,0%	0,96
Zona Porto		3	50,0%	0,60%	2.063	0,0%	0,96

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

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
C3	SERIPANDO LA MENNOLELLA CALATA SAN VITO ZONA COMPRESA TRA FIUME IRNO A OVEST E VIA BELVEDERE A EST	81	46,3%	16,18%	2.142	-1,5%	1,00
Zona Semicentrale		81	46,3%	16,18%	2.142	-1,5%	1,00

Dalla Figura 17 risulta evidente che le transazioni si concentrano sulle abitazioni medie, piccole e medio piccole; per queste ultime due classi dimensionali la percentuale di transazioni supera la percentuale corrispondente dello stock comunale, ciò potrebbe essere giustificato dal budget a disposizione degli acquirenti che consente l'acquisto di abitazioni composte da 3 a 5 vani catastali.

Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Salerno



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 stock 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	3
Figura 2: IMI 2015 - capoluoghi	4
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi	5
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 6: Macroaree provinciali Salerno	8
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	10
Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia	10
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macroaree provinciali	11
Figura 10: IMI 2015 per macroaree provinciali.....	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015.....	12
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	13
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2015	14
Figura 14: Mappa delle macroaree urbane di Salerno	20
Figura 15: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015.....	22
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015	23
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Salerno	25

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	3
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.....	9
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Agro Nocerino - Sarnese	15
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alburni - Tanagro	15
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto e Medio Sele.....	16
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Calore Salernitano	16
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Costa.....	16
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Interno.....	17
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costiera Amalfitana	17
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Policastro	18
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti Picentini	18
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana del Sele.....	18
Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Salerno Capoluogo.....	19
Tabella 17: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle dell’Irno.....	19
Tabella 18: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vallo di Diano.....	19
Tabella 19: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Salerno	21
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico.....	23
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Centrale	24
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare	24
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Industriale	24
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Orientale	24
Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Periferica	25
Tabella 26: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Porto	25
Tabella 27: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Semicentrale	25