

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

**Settore residenziale**

## NAPOLI

a cura dell'Ufficio Provinciale di NAPOLI- Territorio  
**Giuseppe Saviano** (referente OMI)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016  
Provincia di **NAPOLI** - Settore residenziale

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



[dc.omise@agenziaentrate.it](mailto: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.....	5
4	Mercato del comune di Napoli .....	14
5	Note metodologiche .....	23

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, 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;
- ◇ 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 estesa conurbazione urbana del capoluogo (la provincia di Napoli è nettamente la prima d'Italia come densità), contribuendo in modo determinante alla circostanza che la Campania sia la seconda regione d'Italia per numero di abitanti.

Il divario di quotazione immobiliare tra la periferia degradata dell'*hinterland* partenopeo e le ville sull'isola di Capri, oppure tra le residenze di Positano e i paesini dell'entroterra del Cilento, non conosce pari in nessun'altra provincia italiana. Lo stesso squilibrio si può ritrovare anche nel solo capoluogo, confrontando la differenza di valore tra le abitazioni di Posillipo e gli 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.

## 2 Mercato regionale

In questa sezione si analizza il *comportamento* del mercato immobiliare residenziale delle cinque province della Campania nel primo semestre 2016, valutando le differenze tra capoluoghi e restanti comuni anche in relazione ai periodi precedenti<sup>1</sup>. Si riportano di seguito due tabelle inerenti NTN e quotazioni medie riferite alle 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 Isem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN Isem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN Isem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
Avellino	967	-1,6%	6,04%	168	18,3%	1,05%	799	-4,9%	4,99%
Benevento	664	2,2%	4,15%	183	-18,8%	1,14%	481	13,4%	3,00%
Caserta	2.490	19,2%	15,55%	292	47,3%	1,83%	2.198	16,3%	13,72%
Napoli	8.566	22,5%	53,49%	3.436	24,2%	21,46%	5.130	21,3%	32,03%
Salerno	3.327	16,8%	20,78%	525	4,9%	3,28%	2.802	19,3%	17,50%
<b>Campania</b>	<b>16.015</b>	<b>18,1%</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.605</b>	<b>20,1%</b>	<b>28,76%</b>	<b>11.410</b>	<b>17,3%</b>	<b>71,24%</b>

Il mercato immobiliare campano con circa 16.000 compravendite normalizzate nel primo semestre 2016 registra (Tabella 1) un aumento di oltre il 18% rispetto al primo semestre dell'anno precedente, grazie ad una forte ripresa del mercato residenziale nelle tre province che affacciano sul mare, ovviamente quelle maggiormente edificate.

Si avverte una netta dicotomia tra le province interne (Avellino e Benevento) con variazioni molto modeste da un anno all'altro, rispetto alle altre tre, che denotano un poderoso aumento degli scambi residenziali: tutte oltre il 15%. Se da un lato Avellino registra addirittura una diminuzione, dall'altro capo il capoluogo regionale marca un eccezionale incremento di oltre il 22%.

Se però si vanno a scindere i dati dei capoluoghi e del resto della provincia si registrano fenomeni non univoci e non facilmente inquadrabili in un contesto omogeneo. Solo Napoli e provincia presentano aumenti comparabili. Nelle altre province si hanno fenomeni quasi contrapposti: ottime performance di Caserta (strepitosa, quasi il 50% in più) e Avellino, molto al di sopra dei restanti comuni (addirittura negativo il saldo dei comuni irpini), e di molto inferiori quelle di Salerno e Benevento (quasi il 20% in meno) rispetto agli altri comuni.

In Campania la provincia di Napoli costituisce da sola oltre la metà degli scambi residenziali del periodo, mentre più di una casa su cinque viene transata nel capoluogo regionale.

Il valore immobiliare residenziale medio dei singoli capoluoghi campani è sempre maggiore dell'aggregazione dei restanti comuni (tabella 2), segnale della forte valenza economica del centro amministrativo rispetto all'*hinterland*.

Si registrano ancora lievi flessioni delle quotazioni, con una timida ripresa riscontrata nei comuni del salernitano.

<sup>1</sup> Per il parametro NTN si è considerata significativa la comparazione con l'omologo semestre dell'anno precedente (primo 2015), mentre le quotazioni sono state rapportate al semestre immediatamente trascorso (secondo 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.

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / IIsem 2015	N. indice quotazioni Isem 2016(base = I sem 2004)	Quotazione Isem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione Isem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni Isem 2016(base = I sem 2004)	Quotazione Isem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / IIsem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016(base = I sem 2004)
Avellino	763	-3,1%	108,1	1.348	-1,8%	123,3	691	-3,4%	105,0
Benevento	1.185	-0,7%	212,1	1.560	-2,5%	177,3	1.106	-0,1%	225,3
Caserta	794	-1,2%	125,3	1.319	-3,1%	131,9	743	-0,8%	124,3
Napoli	1.730	-1,4%	118,6	2.228	-1,3%	114,0	1.496	-1,4%	122,0
Salerno	1.124	0,2%	112,0	1.864	-0,5%	87,7	1.038	0,4%	118,9
<b>Campania</b>	<b>1.333</b>	<b>-1,1%</b>	<b>120,1</b>	<b>2.055</b>	<b>-1,4%</b>	<b>113,1</b>	<b>1.141</b>	<b>-1,0%</b>	<b>123,7</b>

In Figura 1 è delineata l'incidenza delle compravendite di ogni provincia, 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 riserva particolari sorprese, con le altre due province che si affacciano sul mare, Caserta e Salerno, grossomodo tra il 15 e il 20% del totale. Le province interne contribuiscono in maniera notevolmente minore; in particolare Benevento non rappresenta neanche il 5% degli scambi immobiliari residenziali della regione.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia

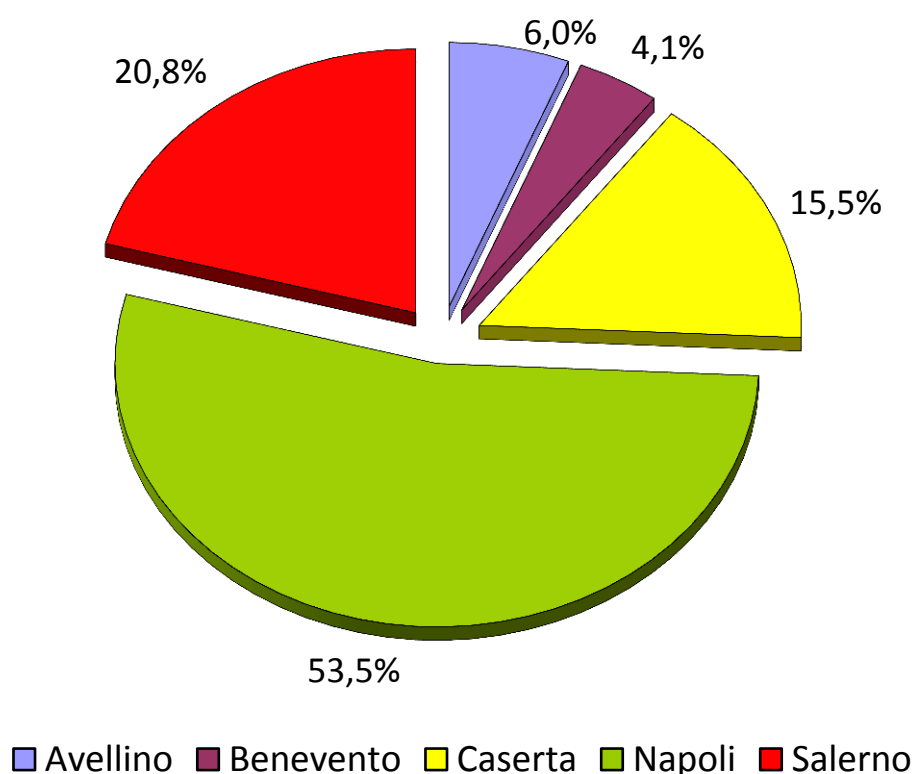
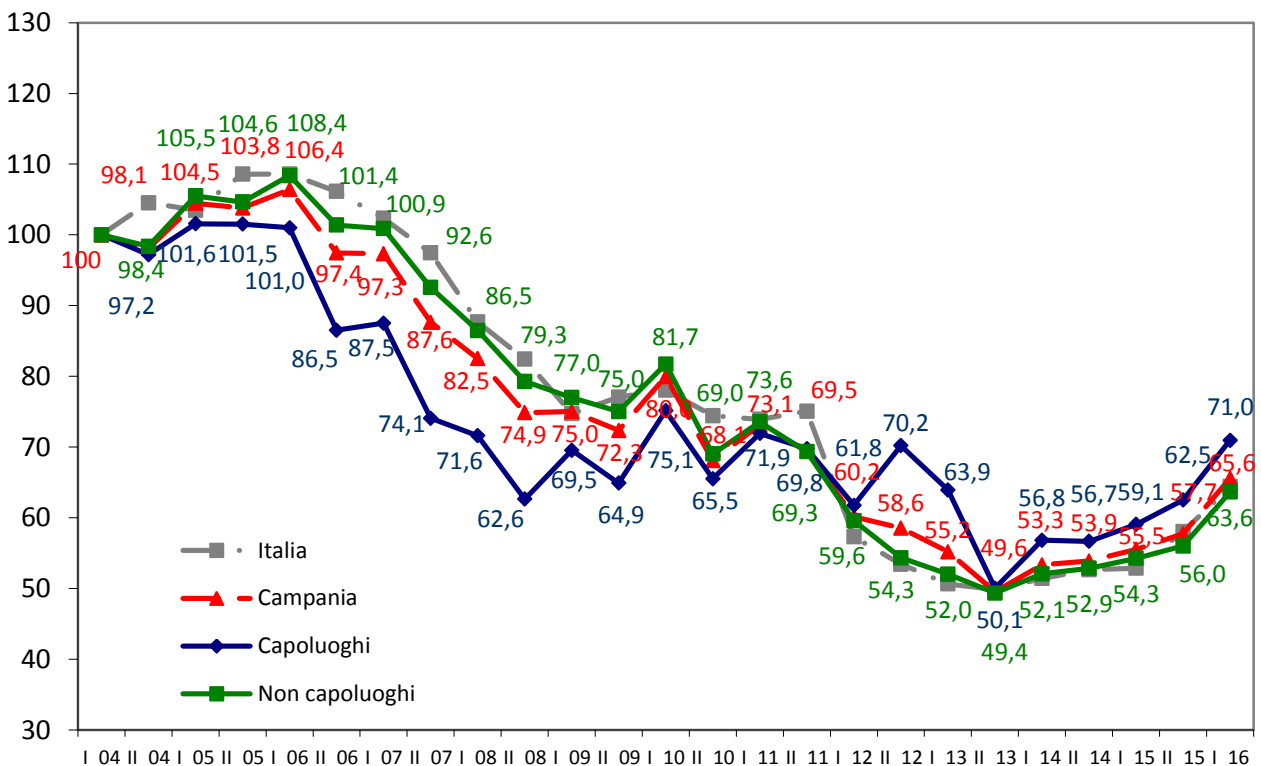




Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



Nella Figura 2 sono espresse le evoluzioni dei volumi di compravendita dal I semestre 2004 (base di confronto in tutto il presente lavoro) per le due famiglie di raggruppamento di comuni di cui stiamo disquisendo, capoluoghi e non capoluoghi, raffrontate al comportamento della regione Campania.

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 un'ulteriore fase di calo culminata a fine 2013 con un dimezzamento delle compravendite rispetto a dieci anni prima, con un susseguente progressivo miglioramento, inizialmente lieve e poi più marcato. Per i capoluoghi si è ritornati ai livelli di compravendite del 2007.

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 sei 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.

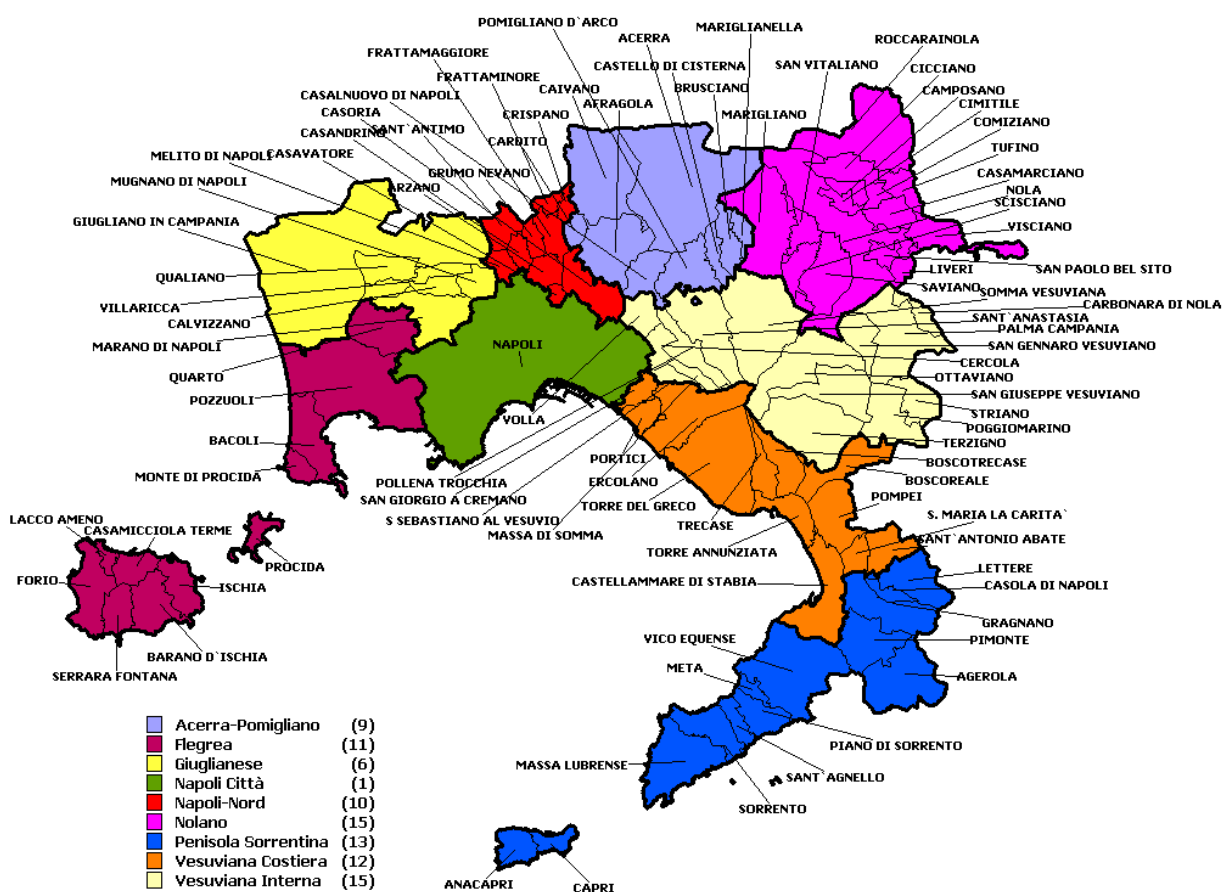


### 3 Mercato provinciale

Tra i *focus* prioritari del presente lavoro emerge l'analisi dell'area metropolitana di Napoli, fornendo quotazioni e tendenze della vasta e variegata provincia, al fine di poter valutare con maggiore comprensione gli scenari futuri del comparto.

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

Figura 3: Macroaree provinciali 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 Tabella3 sono indicati valori e variazioni di NTN e quotazioni per ogni singola macroarea.

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var %NTN Isem 2016 / Isem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione Isem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
Acerra-Pomigliano	825	24,5%	9,63%	1.160	-0,6%	120,2
Flegrea	456	15,5%	5,32%	2.107	-1,7%	137,3
Giuglianese	736	32,6%	8,59%	1.208	-2,5%	120,3
<b>Napoli Capoluogo</b>	<b>3.436</b>	<b>24,2%</b>	<b>40,11%</b>	<b>2.228</b>	<b>-1,3%</b>	<b>114,0</b>
Napoli Nord	663	22,0%	7,74%	1.188	-0,3%	116,9
Nolano	335	20,0%	3,91%	967	-0,3%	116,7
Penisola Sorrentina	351	23,3%	4,10%	3.025	-1,9%	136,3
Vesuviana Costiera	1.242	18,3%	14,50%	1.558	-1,9%	110,4
Vesuviana Interna	523	13,8%	6,11%	1.094	-0,2%	117,7
<b>Provincia</b>	<b>8.566</b>	<b>22,5%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.730</b>	<b>-1,4%</b>	<b>118,6</b>

Tutte le macroaree provinciali segnano incrementi di NTN in doppia cifra, segno inequivocabile che la ripresa del mercato immobiliare residenziale è presente e diffusa. La ripresa è evidente proprio in uno dei comprensori, il Giuglianese, oltre il 30% di incremento, dove negli scorsi semestri era stata più marcata la contrazione.

Dopo il capoluogo, che detiene oltre il 40% del mercato provinciale, anche la fascia costiera Vesuviana, da San Giorgio a Cremano a Castellammare di Stabia<sup>2</sup>, ha superato le mille transazioni nel semestre.

Come quotazioni, ovviamente, la regina è la Penisola Sorrentina, comprendente anche i due comuni dell'isola di Capri, mentre anche il comprensorio Flegreo, includente le isole di Ischia e Procida, supera abbondantemente, insieme a Napoli città, la quotazione media di 2.000 euro/mq per il residenziale. Il Nolano si conferma la macroarea con la quotazione media inferiore, sotto 1.000 €/m<sup>2</sup>, mentre a livello intermedio si collocano tutte le altre, comprese in una fascia che va grossomodo da 1.100 €/m<sup>2</sup> ai circa 1.600 €/m<sup>2</sup> della Vesuviana Costiera.

In ogni caso si è riscontrato un calo delle quotazioni in tutti gli ambiti provinciali, anche se le differenze sono statisticamente poco rilevanti.

Nel corso dei poco più di dieci anni oggetto di rilevazione il maggior incremento nelle quotazioni, oltre il 35%, si è riscontrato, com'era prevedibile, nelle due macroaree a maggiore vocazione turistica: Penisola Sorrentina e Area Flegrea. Tutte le altre si attestano con una crescita tra il 10 e il 20%.

Dall'esame della Figura 4, 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 emerga per entrambe le suddivisioni territoriali (capoluogo, resto provincia) una costante ripresa del mercato, prima lenta, ma ora definitivamente conclamata. Come livello di transazioni si è tornati ai valori di sette - otto anni fa.

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 nel 2014, riscontrabile dal grafico, è solo apparente, in quanto dovuto alla revisione delle zone OMI operata in quel periodo.

<sup>2</sup> Nel seguito alcuni nomi di comuni verranno abbreviati per comodità: San Giorgio per San Giorgio a Cremano, Giugliano per Giugliano in Campania, ecc.

Completata quest'ultima, nel semestre in corso si è tornati a registrare un leggero e progressivo calo delle quotazioni.

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

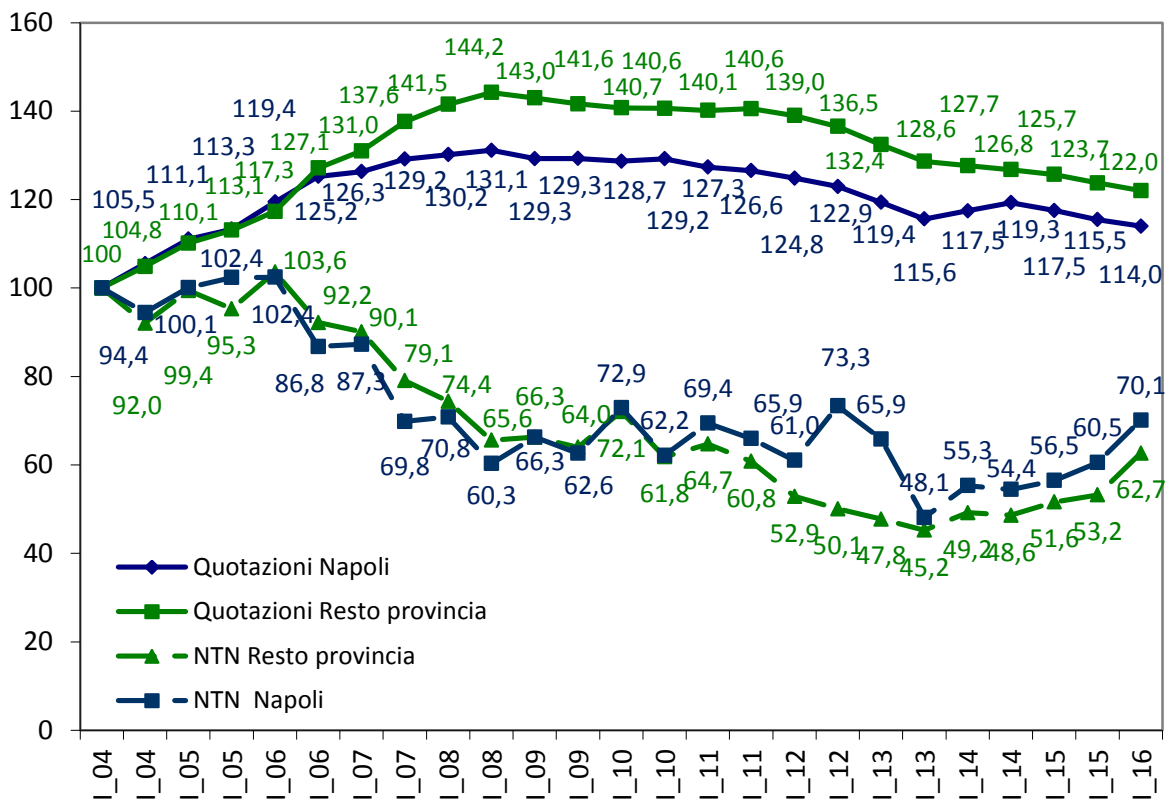
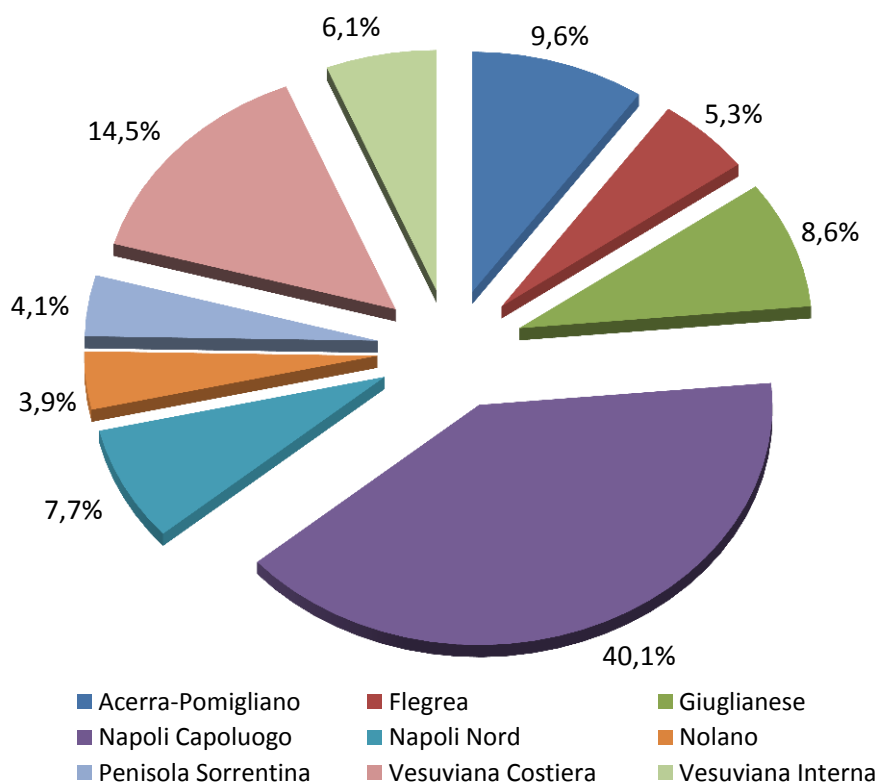


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



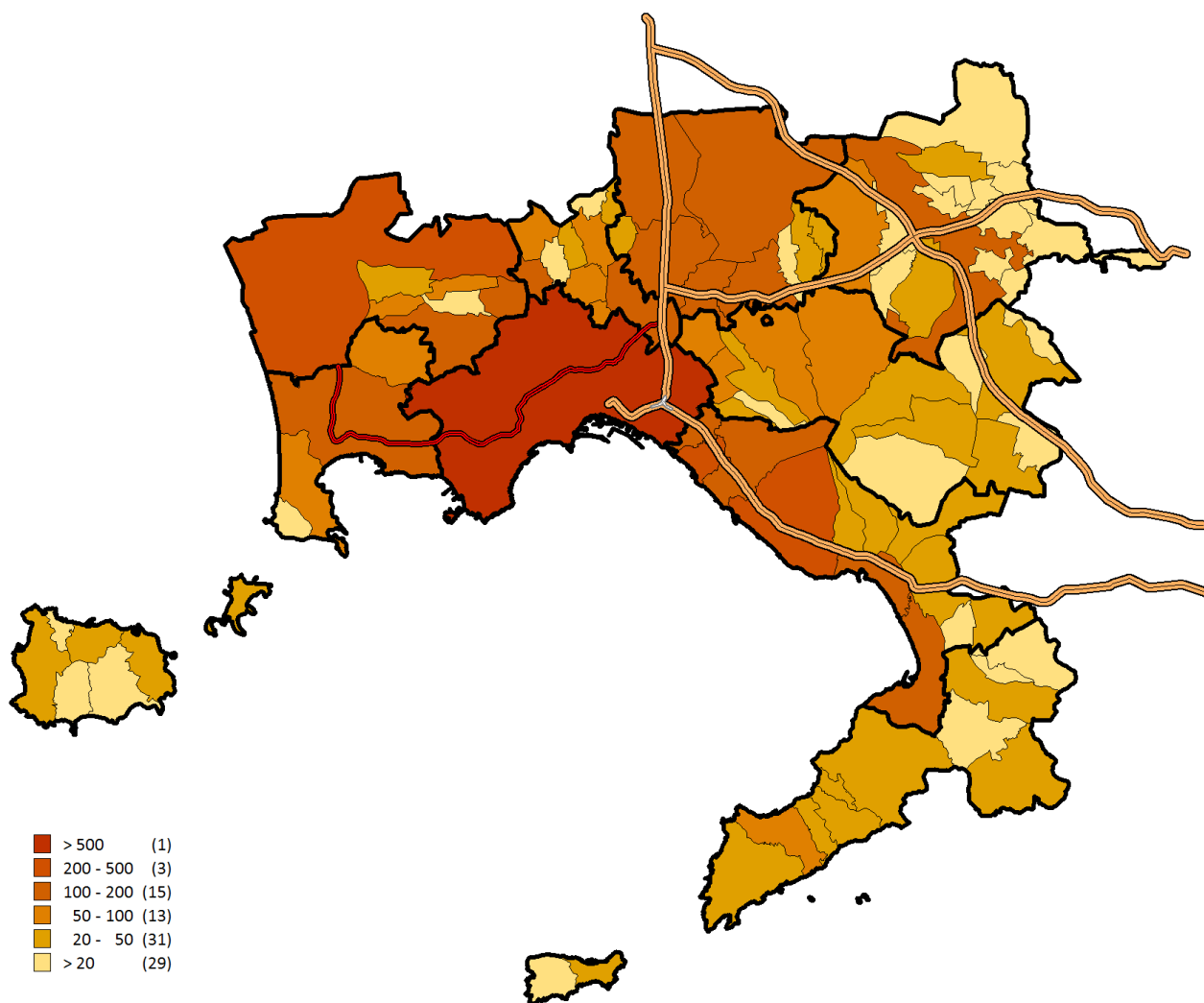


In valore assoluto la città partenopea ha rappresentato quasi il 40% delle compravendite totali (Figura 5), con una percentuale in linea con i semestri precedenti, mentre al lato opposto Nolano e Penisola Sorrentina contribuiscono solo per una quota intorno al 4%. L'unica altra macroarea oltre il 10% delle transazioni provinciali è la Vesuviana Costiera.

Nelle mappe di seguito riportate (figure 6 e 7) sono evidenziati con differente grado cromatico per i 92 comuni della provincia i valori del NTN semestrale e del differenziale delle quotazioni rispetto alla media provinciale nel primo semestre 2016.

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

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016



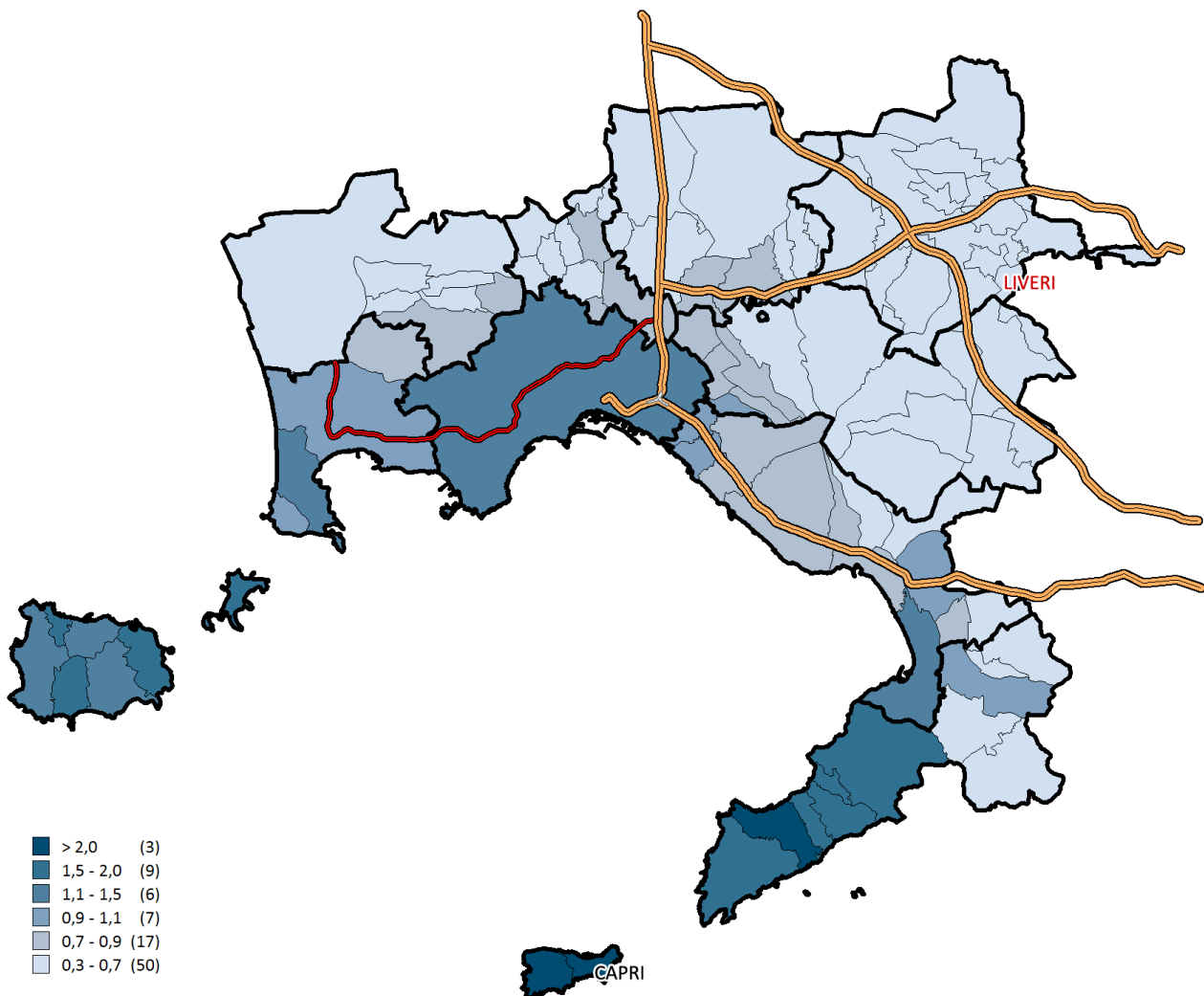
Dalla Figura 6 si nota come il numero di compravendite in provincia sia più consistente, oltre che a Giugliano, sulla fascia litoranea da Pozzuoli a Castellammare e lungo la congiungente da Napoli verso i capoluoghi interni, che attraversa la provincia da Casoria ad Acerra.

A parte Napoli sono diciotto i comuni che nel semestre concluso superano quota 100 come NTN, di cui tre (Giugliano, Portici e Torre del Greco) oltre 200.

I due terzi dei comuni della provincia non raggiungono le 50 compravendite, con otto che addirittura non arrivano neanche in doppia cifra, tra cui il piccolo comune di Liveri (*habitué* di questo primato anche nei semestri trascorsi) con solo due scambi residenziali da gennaio a giugno.

In Figura 7 si distinguono delle aree geografiche ben definite relativamente alle quotazioni: in senso decrescente si individua innanzitutto i comprensori turistici (isole e area Sorrentina) alle due punte del Golfo di Napoli; segue tutta la fascia litoranea; in fascia medio - bassa tutta la parte settentrionale della provincia da Giugliano fino ai dintorni di Nola; chiudono i comuni più orientali alle prime propaggini dell'Appennino o comunque connotati da un terreno in parte montano, tra cui Liveri (in rosso nella cartina), che primeggia negativamente anche in questa classifica, insidiato dal vicino piccolo centro di Carbonara di Nola.

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



Nelle tabelle da 4 a 12 (formata dalle nove sottotabelle di macroarea) sono mostrati i valori di NTN e quotazioni per il primo semestre 2016 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 7.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acerra-Pomigliano

Comune	NTN Isem 2016	Var %NTN Isem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 /IIsem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Acerra	148	11,5%	1,72%	1.074	1,4%	0,62
Afragola	165	47,5%	1,93%	1.169	-0,2%	0,68
Brusciano	32	11,4%	0,37%	1.084	0,0%	0,63
Caivano	131	74,5%	1,53%	1.035	-3,7%	0,60
Cardito	47	31,0%	0,55%	1.063	0,0%	0,61
Casalnuovo di Napoli	133	-3,8%	1,55%	1.274	-1,3%	0,74
Castello di Cisterna	16	31,3%	0,18%	1.138	0,0%	0,66
Mariglianella	30	148,6%	0,35%	1.120	0,0%	0,65
Pomigliano d'Arco	123	6,0%	1,44%	1.362	-0,8%	0,79
<b>Acerra-Pomigliano</b>	<b>825</b>	<b>24,5%</b>	<b>9,63%</b>	<b>1.160</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,67</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN Isem 2016 / Isem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione Isem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Bacoli	54	-6,5%	0,63%	2.000	-2,9%	1,16
Barano d'Ischia	15	10,9%	0,18%	1.975	-0,6%	1,14
Casamicciola Terme	28	117,9%	0,33%	2.568	-1,9%	1,48
Forio	35	66,3%	0,40%	2.585	-2,3%	1,49
Ischia	34	30,1%	0,40%	2.895	-0,4%	1,67
Lacco Ameno	4	-57,6%	0,04%	2.656	-1,4%	1,54
Monte di Procida	17	-17,0%	0,20%	1.882	-1,1%	1,09
Pozzuoli	165	21,6%	1,93%	1.814	-1,4%	1,05
Procida	21	29,3%	0,24%	2.784	-0,2%	1,61
Quarto	81	5,9%	0,94%	1.452	-4,5%	0,84
Serrara Fontana	3	-58,7%	0,03%	2.621	-0,8%	1,51
<b>Flegrea</b>	<b>456</b>	<b>15,5%</b>	<b>5,32%</b>	<b>2.107</b>	<b>-1,7%</b>	<b>1,2</b>

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Giuglianese

Comune	NTN Isem 2016	Var %NTN Isem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 /IIsem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Calvizzano	18	68,7%	0,21%	1.153	0,0%	0,67
Giugliano in Campania	332	46,6%	3,88%	1.195	-1,7%	0,69
Marano di Napoli	142	23,5%	1,65%	1.299	-4,4%	0,75
Mugnano di Napoli	127	35,3%	1,49%	1.320	-3,3%	0,76
Qualiano	38	-19,8%	0,44%	1.000	0,0%	0,58
Villaricca	79	28,1%	0,92%	1.138	-2,9%	0,66
<b>Giuglianese</b>	<b>736</b>	<b>32,6%</b>	<b>8,59%</b>	<b>1.208</b>	<b>-2,5%</b>	<b>0,70</b>

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli città

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN Isem 2016 / Isem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione Isem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
<b>Napoli città</b>	<b>3.436</b>	<b>24,2%</b>	<b>40,11%</b>	<b>2.228</b>	<b>-1,3%</b>	<b>1,29</b>

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli Nord

Comune	NTN Isem 2016	Var %NTN Isem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 /IIsem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Arzano	61	21,7%	0,71%	1.165	-1,7%	0,67
Casandrino	19	11,6%	0,22%	993	0,0%	0,57
Casavatore	74	75,4%	0,87%	1.235	0,0%	0,71
Casoria	188	-0,2%	2,19%	1.316	-0,2%	0,76
Crispano	24	40,1%	0,28%	999	0,0%	0,58
Frattamaggiore	65	7,2%	0,76%	1.378	0,0%	0,80
Frattaminore	15	-47,5%	0,17%	1.083	0,0%	0,63
Grumo Nevano	30	43,7%	0,35%	998	0,0%	0,58
Melito di Napoli	114	104,5%	1,33%	1.148	-0,7%	0,66
Sant'Antimo	72	16,0%	0,85%	1.049	0,0%	0,61
<b>Napoli Nord</b>	<b>663</b>	<b>22,0%</b>	<b>7,74%</b>	<b>1.188</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,69</b>

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

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN Isem 2016 / Isem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione Isem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Camposano	11	22,2%	0,13%	910	0,0%	0,53
Casamarciano	10	3,4%	0,12%	961	0,0%	0,56
Cicciano	24	18,9%	0,28%	949	0,0%	0,55
Cimitile	15	68,4%	0,18%	1.074	0,0%	0,62
Comiziano	3	108,0%	0,04%	816	0,0%	0,47
Livern	2	-53,0%	0,02%	727	0,0%	0,42
Marigliano	61	8,8%	0,71%	1.050	-0,4%	0,61
Nola	112	39,1%	1,31%	1.006	-0,9%	0,58
Roccarainola	12	-14,2%	0,13%	865	0,0%	0,50
San Paolo bel Sito	4	-20,0%	0,05%	962	0,0%	0,56
San Vitaliano	16	-21,7%	0,18%	969	0,0%	0,56
Saviano	29	84,5%	0,33%	919	0,0%	0,53
Scisciano	18	22,2%	0,21%	911	0,0%	0,53
Tufino	11	16,7%	0,12%	864	0,0%	0,50
Visciano	8	-27,3%	0,09%	774	0,0%	0,45
<b>Nolano</b>	<b>335</b>	<b>20,0%</b>	<b>3,91%</b>	<b>967</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,56</b>



Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Penisola Sorrentina

Comune	NTN Isem 2016	Var %NTN Isem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 /Isem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Agerola	21	88,6%	0,25%	923	0,0%	0,53
Anacapri	18	59,5%	0,20%	5.707	-2,6%	3,30
Capri	25	86,2%	0,29%	8.563	-3,3%	4,95
Casola di Napoli	4	-30,0%	0,04%	1.114	0,0%	0,64
Gragnano	42	4,1%	0,50%	1.730	-0,8%	1,00
Lettere	10	-6,7%	0,12%	1.056	0,0%	0,61
Massa Lubrense	28	38,6%	0,33%	2.605	-2,5%	1,51
Meta	30	45,0%	0,35%	2.982	-0,5%	1,72
Piano di Sorrento	40	10,8%	0,47%	2.917	-0,6%	1,69
Pimonte	11	450,0%	0,13%	868	0,0%	0,50
Sant`Agnello	29	6,7%	0,34%	3.068	-1,5%	1,77
Sorrento	55	19,3%	0,64%	3.878	-3,0%	2,24
Vico Equense	37	-5,5%	0,43%	2.623	0,0%	1,52
<b>Penisola Sorrentina</b>	<b>351</b>	<b>23,3%</b>	<b>4,10%</b>	<b>3.025</b>	<b>-1,9%</b>	<b>1,75</b>

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Costiera

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN Isem 2016 / Isem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione Isem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Boscoreale	48	69,8%	0,55%	1.101	-2,6%	0,64
Boscotrecase	34	82,8%	0,39%	1.145	0,0%	0,66
Castellammare di Stabia	167	37,3%	1,95%	1.977	-2,4%	1,14
Ercolano	125	8,8%	1,46%	1.455	-1,2%	0,84
Pompei	36	6,8%	0,42%	1.749	-5,2%	1,01
Portici	214	-7,2%	2,50%	1.752	-1,7%	1,01
San Giorgio a Cremano	160	3,9%	1,87%	1.701	-0,7%	0,98
Sant`Antonio Abate	25	28,6%	0,30%	1.183	0,0%	0,68
Torre Annunziata	163	34,2%	1,90%	1.292	-2,9%	0,75
Torre del Greco	223	24,6%	2,61%	1.532	-1,9%	0,89
Santa Maria la Carita`	18	81,2%	0,21%	1.317	0,0%	0,76
Trecase	29	65,8%	0,34%	1.232	0,0%	0,71
<b>Vesuviana Costiera</b>	<b>1.242</b>	<b>18,3%</b>	<b>14,50%</b>	<b>1.558</b>	<b>-1,9%</b>	<b>0,90</b>

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Interna

Comune	NTN Isem 2016	Var %NTN Isem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 /Isem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
Carbonara di Nola	10	-2,0%	0,11%	751	0,0%	0,43
Cercola	58	32,8%	0,67%	1.357	-1,0%	0,78
Massa di Somma	12	67,9%	0,14%	1.373	0,0%	0,79
Ottaviano	34	-20,5%	0,40%	1.069	0,0%	0,62
Palma Campania	29	-27,8%	0,34%	926	0,0%	0,54
Poggiomarino	34	-10,5%	0,40%	889	0,0%	0,51
Pollena Trocchia	36	102,6%	0,42%	1.221	0,0%	0,71
San Gennaro Vesuviano	19	33,4%	0,22%	900	0,0%	0,52
San Giuseppe Vesuviano	36	-2,6%	0,42%	1.004	0,0%	0,58
San Sebastiano al Vesuvio	44	139,2%	0,52%	1.708	0,0%	0,99
Sant`Anastasia	64	16,9%	0,75%	1.210	0,0%	0,70
Somma Vesuviana	54	76,0%	0,63%	1.106	-1,0%	0,64
Striano	8	-21,0%	0,09%	860	0,0%	0,50
Terzigno	13	10,1%	0,15%	875	0,0%	0,51
Volla	72	-13,2%	0,84%	1.326	-0,4%	0,77
<b>Vesuviana Interna</b>	<b>523</b>	<b>13,8%</b>	<b>6,11%</b>	<b>1.094</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,63</b>

## 4 Mercato del comune di Napoli

In questo capitolo si vuole offrire un'ampia panoramica del mercato immobiliare residenziale del capoluogo regionale, da un confronto con le principali realtà metropolitane nazionali all'approfondimento delle singole zone OMI.

Nella tabella sotto riportata è inquadrato il comune di Napoli fra le otto maggiori città italiane<sup>3</sup>, 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 allineato sia con la media degli altri capoluoghi di rilievo, sia con quella nazionale di tutti i capoluoghi.

Tabella 13: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN principali capoluoghi
BOLOGNA	2.809	27,0%	3,1%
FIRENZE	2.446	22,6%	2,7%
GENOVA	3.290	27,7%	3,7%
MILANO	10.954	28,1%	12,2%
NAPOLI	3.435	24,2%	3,8%
PALERMO	2.416	9,0%	2,7%
ROMA	14.814	12,4%	16,5%
TORINO	6.253	29,9%	7,0%
<b>Principali capoluoghi</b>	<b>46.418</b>	<b>21,2%</b>	<b>51,6%</b>
<b>Italia capoluoghi</b>	<b>91.264</b>	<b>22,8%</b>	<b>100,0%</b>

Come già per le altre maggiori città italiane, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Napoli in dieci macroaree urbane (Figura 8), intese come raggruppamenti di zone OMI contigue con caratteristiche simili dal punto di vista edilizio, storico e sociale. L'elenco dettagliato delle macroaree, con denominazione e zone OMI che le compongono, è riassunto nelle tabelle a fine paragrafo.

Tuttavia, 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.

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.

<sup>3</sup> Da sole superano la metà del NTN di tutti i capoluoghi italiani.

Figura 8: Macroaree Comunali Napoli

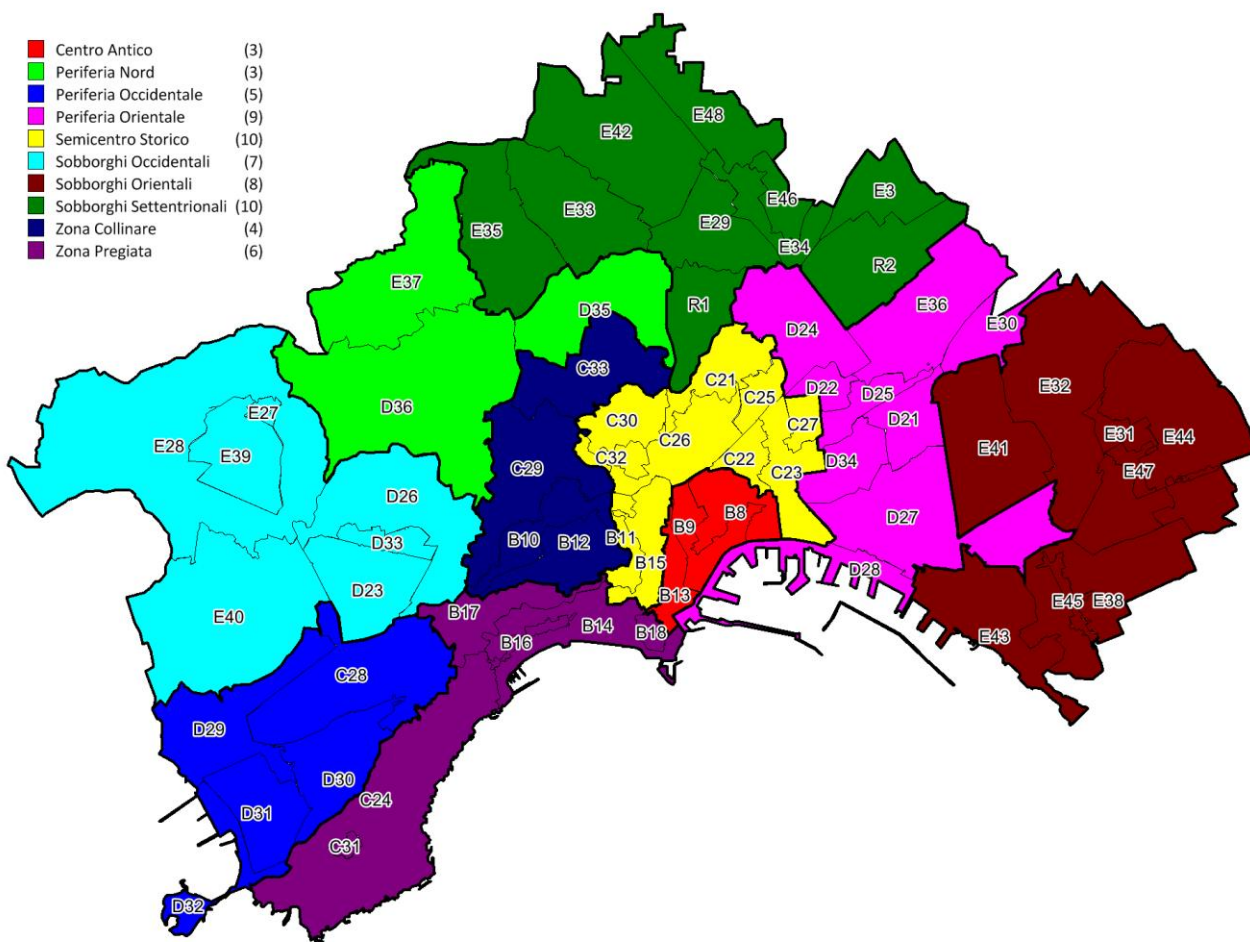


Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli

Macroaree urbane	NTN I sem 2016	Var % NTN Isem 2016 / Isem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione Isem 2016 €/m2	Var % Quotazione Isem 2016 / Isem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
Centro Antico	250	19,5%	7,28%	2.384	-1,9%	1,06
Periferia Nord	65	60,9%	1,89%	1.924	-0,5%	0,86
Periferia Occidentale	304	20,4%	8,83%	2.305	-3,0%	1,03
Periferia Orientale	173	13,0%	5,05%	1.596	-1,4%	0,71
Semicentro storico	741	22,4%	21,56%	2.010	-1,2%	0,90
Sobborghi Occidentali	253	22,0%	7,35%	1.695	-1,3%	0,75
Sobborghi Orientali	260	36,8%	7,57%	1.372	-1,8%	0,61
Sobborghi Settentrionali	261	29,6%	7,59%	1.389	-0,3%	0,62
Zona Collinare	564	24,5%	16,43%	3.300	-0,4%	1,47
Zona Pregiata	256	53,6%	7,45%	4.172	-1,3%	1,86
N. D. <sup>4</sup>	309	7,5%	9,00%	nq	nd	0,00
<b>Napoli</b>	<b>3.436</b>	<b>24,2%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.245</b>	<b>-1,2%</b>	<b>1,00</b>

<sup>4</sup> Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

Dall'analisi della Tabella 14<sup>5</sup> emerge che il maggior numero di transazioni è avvenuto, come da abitudine consolidata, nel Semicentro Storico e nella Zona Collinare (insieme, 38% del totale), benché siano due ambiti tipologicamente e socialmente diversi. Solo Periferia Orientale e Nord non raggiungono 200 come NTN, in virtù della vocazione rispettivamente industriale e a verde.

L'incremento delle compravendite è stato notevole in tutti gli ambiti cittadini. Non dando eccessivo peso all'aumento massimo della Periferia Nord, in quanto area con NTN relativamente basso, si registra un sorprendente progresso negli scambi della Zona Pregiata (oltre il 50%), particolarmente significativo per quanto concerne la ripresa del mercato per l'elevato valore intrinseco delle unità immobiliari, comportando necessariamente una ingente mole di denaro scambiato, che va al di là del semplice numero di transazioni.

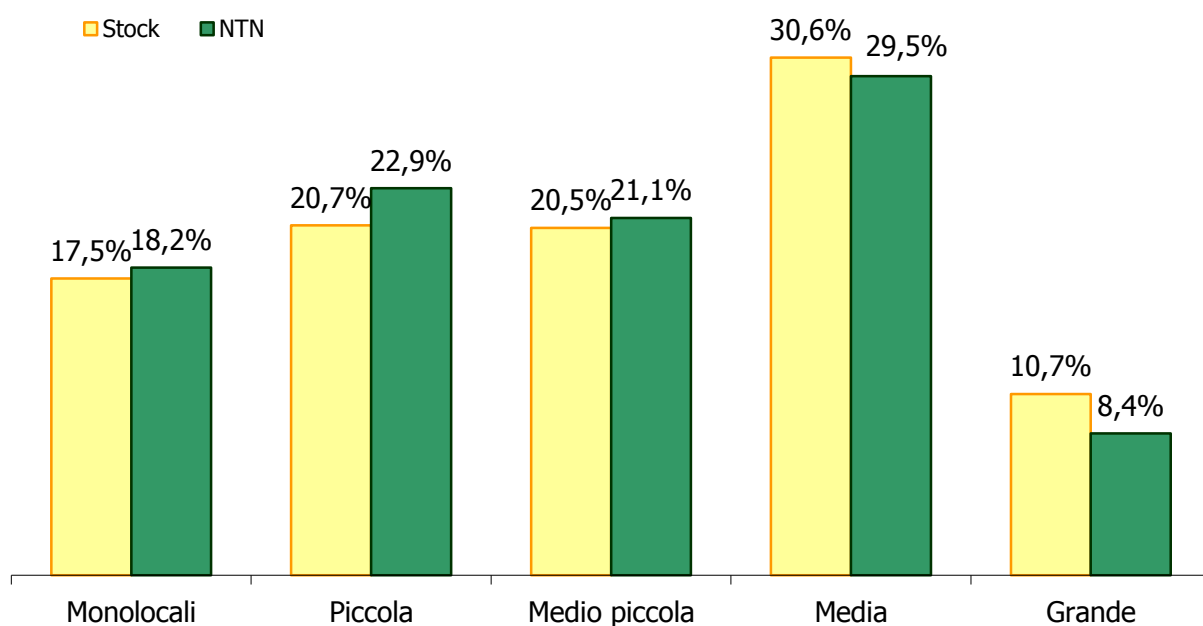
La Periferia Nord, zona cuscinetto tra i sobborghi e la Zona Collinare, da cui funzionalmente dipende per tutti i servizi, incide sul totale delle transazioni comunali per meno del 2%.

Le quotazioni sono in ancora in leggera flessione, con diminuzione più marcata nelle aree della Periferia Occidentale (Fuorigrotta).

La Zona Pregiata, per definizione, è naturalmente 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, poco meno del 40%.

La quotazione media di Napoli presentata in questa sezione di approfondimento comunale differisce da quella di Tabella 2, poiché, dopo aver depurato lo *stock* totale della quota non associabile ad alcuna zona, la suddetta media viene calcolata pesando le quotazioni medie di ciascuna zona con lo *stock* abitativo residenziale ivi presente.

Figura 9: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune



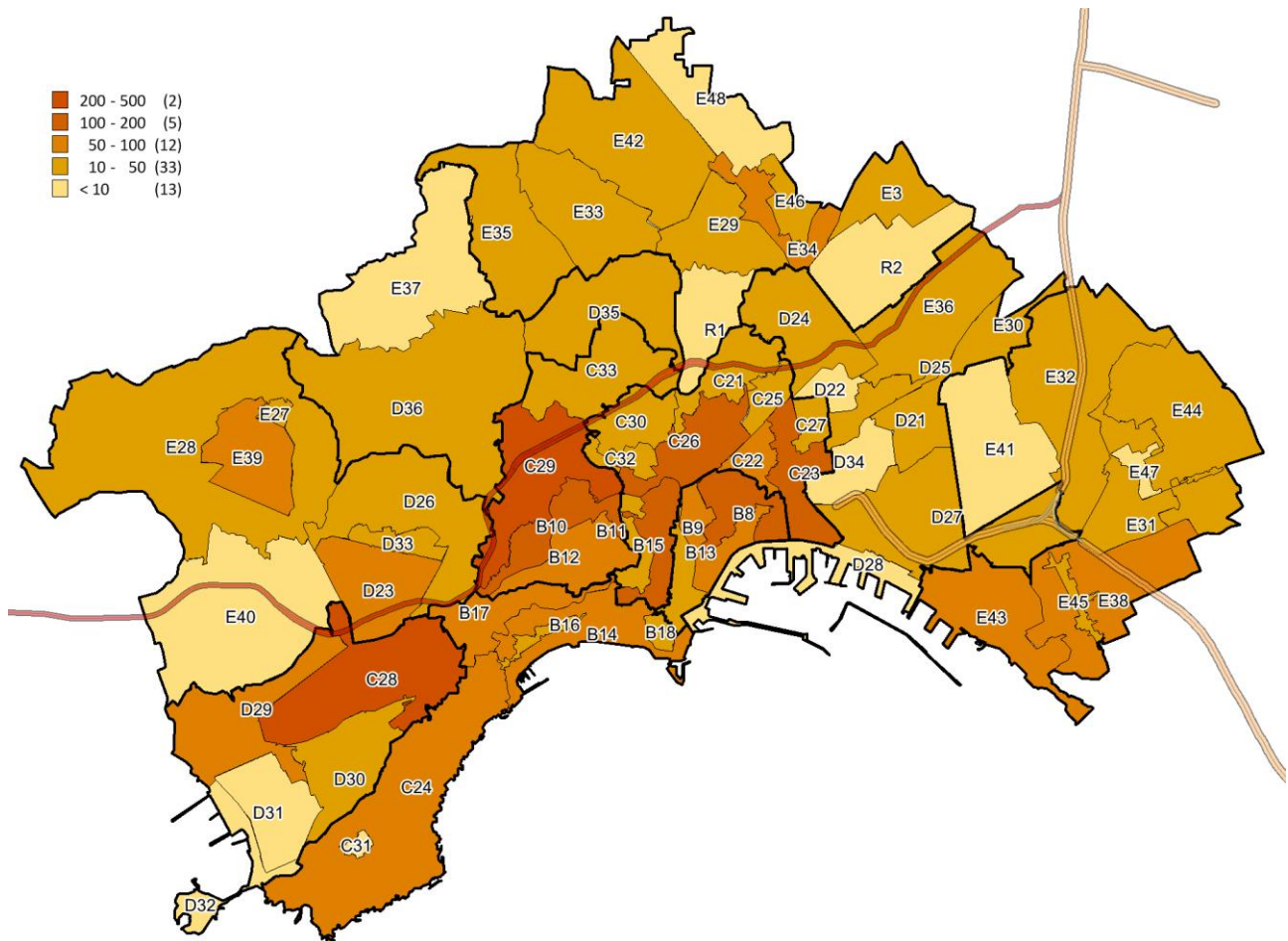
<sup>5</sup> Con la revisione delle zone omogenee l'attribuzione di una compravendita ad una zona OMI è stata resa automatica. Mentre in precedenza per i fogli di mappa suddivisi in più zone OMI veniva operata una partizione percentuale predefinita delle transazioni, ora il sistema in caso incerto alloca la transazione nella categoria "non definita". Sebbene sia ancora alta la percentuale di queste compravendite, non dovrebbe particolarmente inficiare i dati complessivi.

In Figura 9 per l'intero territorio del Comune di Napoli è sviluppata una comparazione tra NTN<sup>6</sup> e *stock* per cinque diverse classi dimensionali<sup>7</sup> con riferimento al primo semestre 2016.

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 10 e 11, 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.

Figura 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016



Solo la zona C29 (Vomero Alto) e la C28 (Fuorigrotta) superano nella prima parte dell'anno le duecento transazioni, e solo altre cinque sulle 65 totali hanno oltrepassato 100 come NTN.

La maggior parte si colloca tra le 10 e le 50 compravendite.

Dalla Figura 16 si evince che, oltre che nella zona di Fuorigrotta e Vomero/Arenella, la maggiore vivacità degli scambi si riscontra nella zona del Centro e Semicentro Storico. Sorprende che tra le zone omogenee con meno di dieci scambi si ritrova anche il Centro Direzionale (D34).

<sup>6</sup>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.

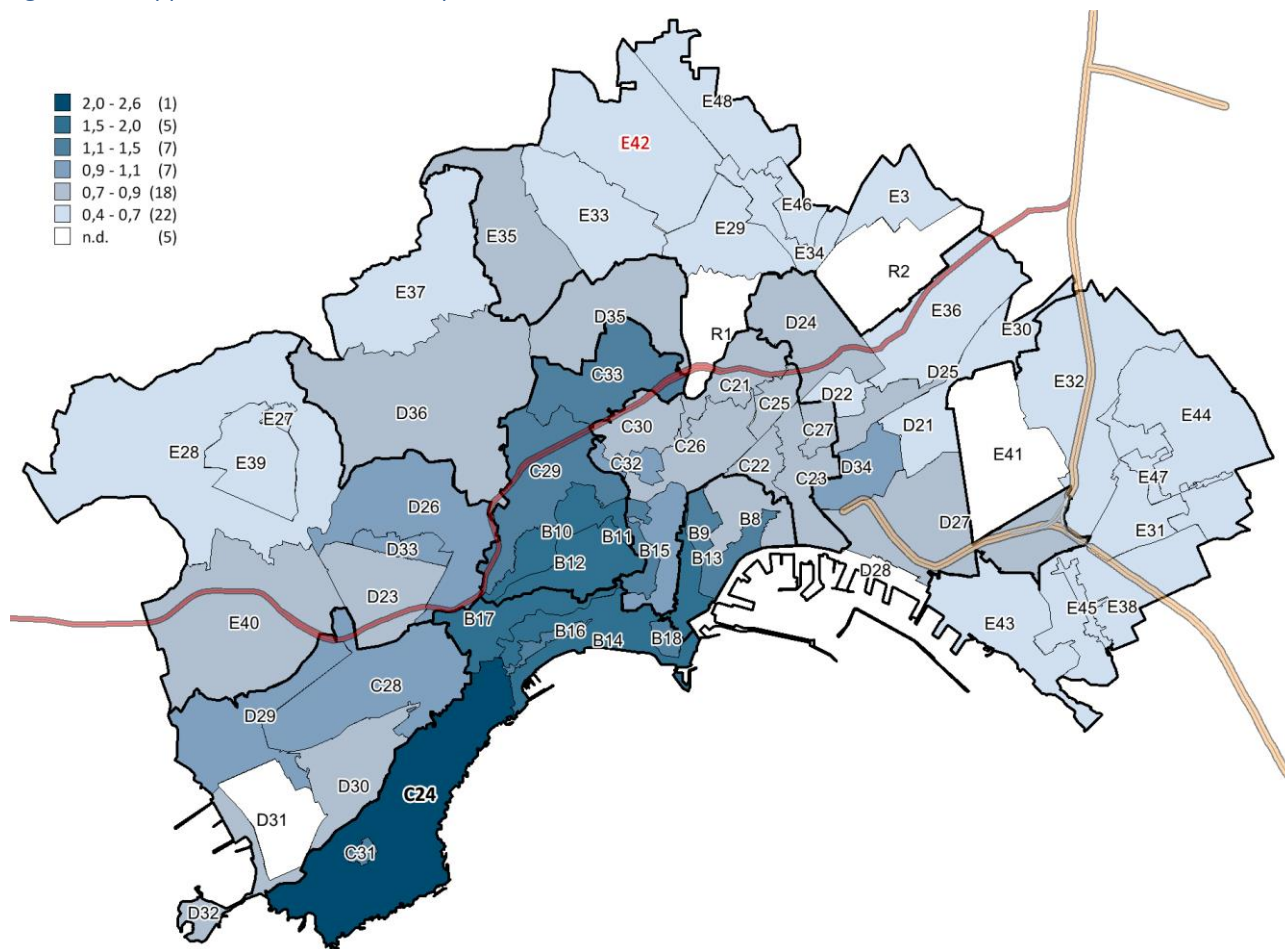
<sup>7</sup> Per un maggiore dettaglio sulle ampiezze di tali classi si fa riferimento alla tabella in "Note Metodologiche".





Le quotazioni più elevate (Figura 11) 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 appetibili 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).

Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016







Di seguito (Tabelle da 15 a 24) sono esposti i medesimi indicatori riguardanti NTN e quotazioni<sup>8</sup> della **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** per tutte le zone OMI di Napoli, suddivise nelle dieci macroaree urbane in ordine alfabetico.

Tabella 15: NTN, 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	133	1,7%	3,88%	1.925	0,0%	0,86
B09	PARTE OVEST CENTRO ANTICO: Corso Umberto, Via De Pretis, Piazza del Gesu', Via Costantinopoli	74	43,4%	2,15%	2.767	-5,4%	1,23
B13	P.zza Plebiscito, Municipio, Posta Centrale, Via Toledo	43	60,6%	1,25%	3.600	-0,9%	1,60
<b>Centro Antico</b>		<b>250</b>	<b>19,5%</b>	<b>7,28%</b>	<b>2.384</b>	<b>-1,9%</b>	<b>1,06</b>

Tabella 16: NTN, 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	31	33,4%	0,89%	2.000	-1,2%	0,89
D36	CAMALDOLI, NUOVO POLICLINICO, CAMALDOLILLI, Via Guantai ad Orsolona, SANTA CROCE	33	91,3%	0,97%	1.950	0,0%	0,87
E37	CAVE E SELVA DI CHIAIANO, TIRONE	1	nd	0,03%	1.303	0,0%	0,58
<b>Periferia Nord</b>		<b>65</b>	<b>60,9%</b>	<b>1,89%</b>	<b>1.924</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,86</b>

Tabella 17: NTN, 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	214	26,7%	6,22%	2.388	-3,0%	1,06
D29	via Terracina (parte bassa), BAGNOLI	60	17,8%	1,75%	2.308	-3,1%	1,03
D30	Via Campegna, CAVALLEGGERI, NUOVA AREA SPORTIVA ATTREZZATA	29	-8,6%	0,83%	1.900	-2,6%	0,85
D31	AREE DISMESSE EX ITALSIDER	0	nd	0,00%	nq	nd	nd
D32	NISIDA, ARENILE BAGNOLI	1	0,0%	0,03%	2.000	-2,4%	0,89
<b>Periferia Occidentale</b>		<b>304</b>	<b>20,4%</b>	<b>8,83%</b>	<b>2.305</b>	<b>-3,0%</b>	<b>1,03</b>

<sup>8</sup> 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, 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	19	15,6%	0,54%	1.375	0,0%	0,61
D22	ZONA SEMINDUSTRIALE POGGIOREALE NORD	8	-30,4%	0,23%	1.395	0,0%	0,62
D24	Calata Capodichino, DOGANELLA, Via Masoni	48	23,6%	1,41%	1.833	-2,2%	0,82
D25	Via Poggioreale, NUOVO COMPLESSO INAIL	19	-11,0%	0,56%	1.713	-4,2%	0,76
D27	ZONA INDUSTRIALE OVEST (Via Ferraris, Via Gianturco, Ponte della Maddalena)	32	-10,0%	0,92%	1.613	0,0%	0,72
D28	PORTO	0	nd	0,00%	nq	nd	nd
D34	CENTRO DIREZIONALE	7	40,0%	0,20%	2.225	-2,2%	0,99
E30	Via Stadera	27	20,8%	0,79%	1.453	0,0%	0,65
E36	CIMITERO, ARPINO	14	366,7%	0,41%	1.165	0,0%	0,52
<b>Periferia Orientale</b>		<b>173</b>	<b>13,0%</b>	<b>5,05%</b>	<b>1.596</b>	<b>-1,4%</b>	<b>0,71</b>

Tabella 19: NTN, 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)	18	-14,1%	0,52%	2.800	-2,6%	1,25
B15	QUARTIERI SPAGNOLI, MORTELLE, CAVONE	137	17,4%	3,99%	2.438	-3,5%	1,09
C21	SANT`EFRAMO, Via Carlo De Marco, PARCO VILLA TERESA, C.so Amedeo di Savoia (Edilizia Dopoguerra)	34	31,3%	1,00%	1.888	0,0%	0,84
C22	Via Cirillo, Via Rosaroll, BORGO SANT`ANTONIO, MADDALENA	82	7,0%	2,40%	1.738	0,0%	0,77
C23	Corso Garibaldi, VASTO, STAZIONE	159	23,3%	4,64%	1.838	0,0%	0,82
C25	SAN GIOVANNIELLO, ORTO BOTANICO	30	26,3%	0,86%	1.675	-1,5%	0,75
C26	SANITA`, OSS. ASTRONOMIC, STELLA, MIRACOLI, NOCELLE	184	32,5%	5,36%	1.900	0,0%	0,85
C27	AREA tra Via Arenaccia e Corso Malta	31	3,0%	0,91%	1.900	-2,6%	0,85
C30	OSPEDALE SAN GENNARO, FONTANELLE	30	63,1%	0,88%	1.688	0,0%	0,75
C32	MATERDEI	35	44,0%	1,01%	2.275	0,0%	1,01
<b>Semicentro Storico</b>		<b>741</b>	<b>22,4%</b>	<b>21,56%</b>	<b>2.010</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,90</b>

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborgi 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	52	11,0%	1,52%	1.788	-1,4%	0,80
D26	SOCCAVO NORD EST	44	89,5%	1,29%	2.142	-1,9%	0,95
D33	Via Epomeo	38	18,1%	1,11%	2.213	-1,1%	0,99
E27	PIANURA (Centro Storico)	11	1026,0%	0,33%	1.200	0,0%	0,53
E28	PIANURA PERIFERIA	18	-20,5%	0,53%	1.410	-2,8%	0,63
E39	PIANURA	86	16,2%	2,52%	1.408	0,0%	0,63
E40	AGNANO, UNIVERSITA' MONTE SANT'ANGELO, ASTRONI	2	-66,7%	0,06%	1.667	-2,0%	0,74
<b>Sobborgi Occidentali</b>		<b>253</b>	<b>22,0%</b>	<b>7,35%</b>	<b>1.695</b>	<b>-1,3%</b>	<b>0,75</b>

Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborgi 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)	28	3,8%	0,80%	1.408	-3,1%	0,63
E32	PONTICELLI (Periferia)	16	111,9%	0,46%	1.225	0,0%	0,55
E38	BARRA (Semicentro, Periferia)	65	40,3%	1,90%	1.375	0,0%	0,61
E41	ZONA INDUSTRIALE EST	2	nd	0,06%	nq	nd	nd
E43	SAN GIOVANNI A TEDUCCIO	81	21,6%	2,36%	1.453	-1,7%	0,65
E44	PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE	40	71,9%	1,16%	1.350	-3,2%	0,60
E45	BARRA (Centro Storico)	19	58,3%	0,55%	1.303	-3,2%	0,58
E47	PONTICELLI (Centro Storico)	10	22,2%	0,28%	1.350	0,0%	0,60
<b>Sobborgi Orientali</b>		<b>260</b>	<b>36,8%</b>	<b>7,57%</b>	<b>1.372</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,61</b>



Tabella 22: NTN, 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	39	15,7%	1,13%	1.408	0,0%	0,63
E29	MIANO	37	72,8%	1,09%	1.433	0,0%	0,64
E33	MARIANELLA, PISCINOLA	34	35,2%	1,00%	1.490	0,0%	0,66
E34	SECONDIGLIANO (Centro Storico)	57	35,2%	1,66%	1.500	-1,6%	0,67
E35	CHIAIANO	24	3,4%	0,70%	1.602	0,0%	0,71
E42	SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO	32	20,9%	0,93%	1.108	0,0%	0,49
E46	SECONDIGLIANO (Zona Nuova)	35	26,5%	1,03%	1.433	0,0%	0,64
E48	SECONDIGLIANO (Periferia)	2	102,0%	0,06%	1.178	0,0%	0,52
R1	BOSCO CAPODIMONTE	0	nd	0,00%	nq	nd	nd
R2	AEROPORTO CAPODICHINO	0	nd	0,00%	nq	nd	nd
<b>Sobborghi Settentrionali</b>		<b>261</b>	<b>29,6%</b>	<b>7,59%</b>	<b>1.389</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,62</b>

Tabella 23: 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
B10	P.zza Medaglie D'Oro, Via Cilea, P.zza Quattro Giornate	154	22,7%	4,47%	3.463	-0,7%	1,54
B12	P.zza Vanvitelli, FLORIDIANA, SAN MARTINO, Via Scarlatti, Via Luca Giordano	98	34,4%	2,86%	4.188	0,9%	1,87
C29	VOMERO ALTO, Via Castellino, Parco Omodeo, Via Fontana, Via Cavallino, Via Gigante, Via San Domenico	266	32,3%	7,75%	2.858	-0,9%	1,27
C33	COLLI AMINEI	46	-14,2%	1,34%	2.758	-2,4%	1,23
<b>Zona Collinare</b>		<b>564</b>	<b>24,5%</b>	<b>16,43%</b>	<b>3.300</b>	<b>-0,4%</b>	<b>1,47</b>

Tabella 24: NTN, 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	66	42,5%	1,93%	4.085	-0,4%	1,82
B16	CHIAIA ANTICA	17	-6,8%	0,48%	2.975	0,0%	1,33
B17	CHIAIA PANORAMICA	59	47,9%	1,73%	3.963	-2,0%	1,76
B18	MONTE DI DIO	26	159,0%	0,75%	2.763	-2,6%	1,23
C24	POSILLIPO	88	68,1%	2,55%	5.038	-1,8%	2,24
C31	CASALE di POSILLIPO	0	nd	0,00%	2.675	-0,5%	1,19
<b>Zona Pregiata</b>		<b>256</b>	<b>53,6%</b>	<b>7,45%</b>	<b>4.172</b>	<b>-1,3%</b>	<b>1,86</b>

## 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)
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	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.

### Glossario

<b>NTN</b>	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.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></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><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></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><b>ZONA OMI</b></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 I semestre 2016 per provincia .....	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali Napoli.....	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali .....	7
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016 .....	8
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	9
Figura 8: Macroaree Comunali Napoli .....	15
Figura 9: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune .....	16
Figura 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016.....	17
Figura 11: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016 .....	18

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni % .....	3
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali .....	6
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acerra-Pomigliano .....	10
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Flegrea .....	10
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Giuglianese.....	10
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli città.....	11
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli Nord.....	11
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nolano.....	11
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Penisola Sorrentina .....	12
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Costiera.....	12
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Interna .....	13
Tabella 13: NTN e variazioni dei principali capoluoghi .....	14
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli .....	15
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Antico.....	19
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord .....	19
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Occidentale .....	19
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Orientale .....	20
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Storico .....	20
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Occidentali.....	21
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Orientali.....	21
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Settentrionali.....	22
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare .....	22
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Pregiata .....	22