

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

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 I semestre 2016
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.....	5
4	Mercato del comune di Salerno.....	15
5	Note metodologiche	21

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata 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;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice delle 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 residenze sull'isola di Capri, oppure tra le residenze di Positano e i paesini dell'entroterra cilentano non conosce pari in nessun'altra regione italiana. Lo stesso squilibrio si può ritrovare anche nel solo capoluogo, confrontando la differenza di valore delle ville di Posillipo e degli appartamenti popolari delle "Vele di Scampia".

Per un'agevole comprensione dei dati del mercato immobiliare menzionati in precedenza ed elaborati nella sezione relativa al mercato provinciale è stata effettuata una suddivisione della provincia in macroaree omogenee per caratteristiche geografiche e socio-economiche, la stessa suddivisione è stata fatta nella sezione relativa al comune capoluogo per l'analisi del mercato immobiliare comunale

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 precedenti¹. 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 I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 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%
Campania	16.015	18,1%	100,00%	4.605	20,1%	28,76%	11.410	17,3%	71,24%

Il mercato immobiliare campano con circa 16.000 compravendite normalizzate nel primo semestre 2016 ha registrato (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.

¹ 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 ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 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
Campania	1.333	-1,1%	120,1	2.055	-1,4%	113,1	1.141	-1,0%	123,7

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

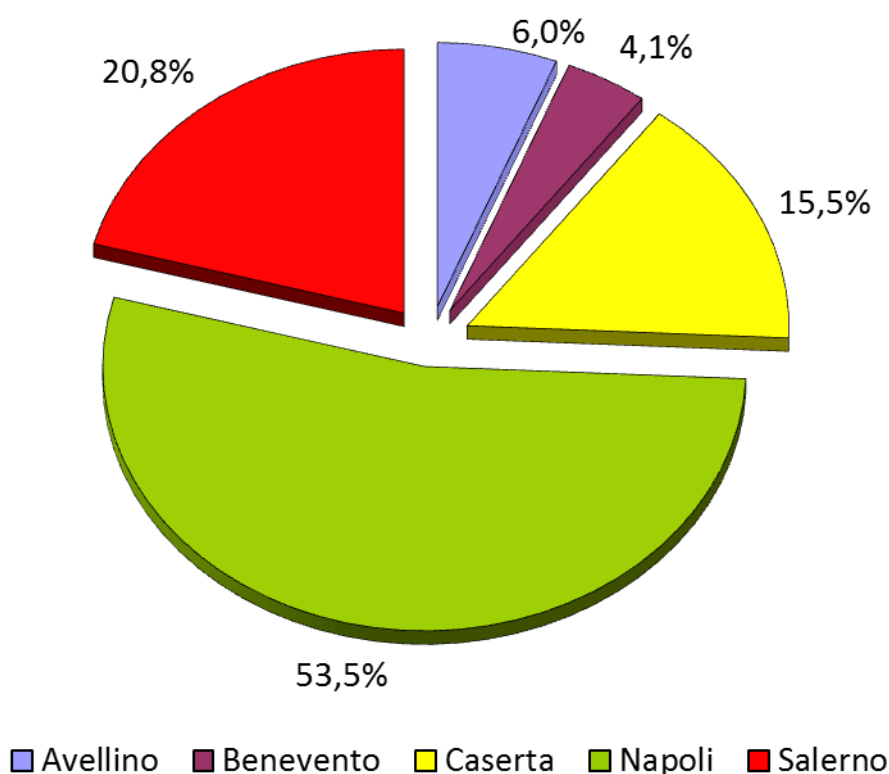
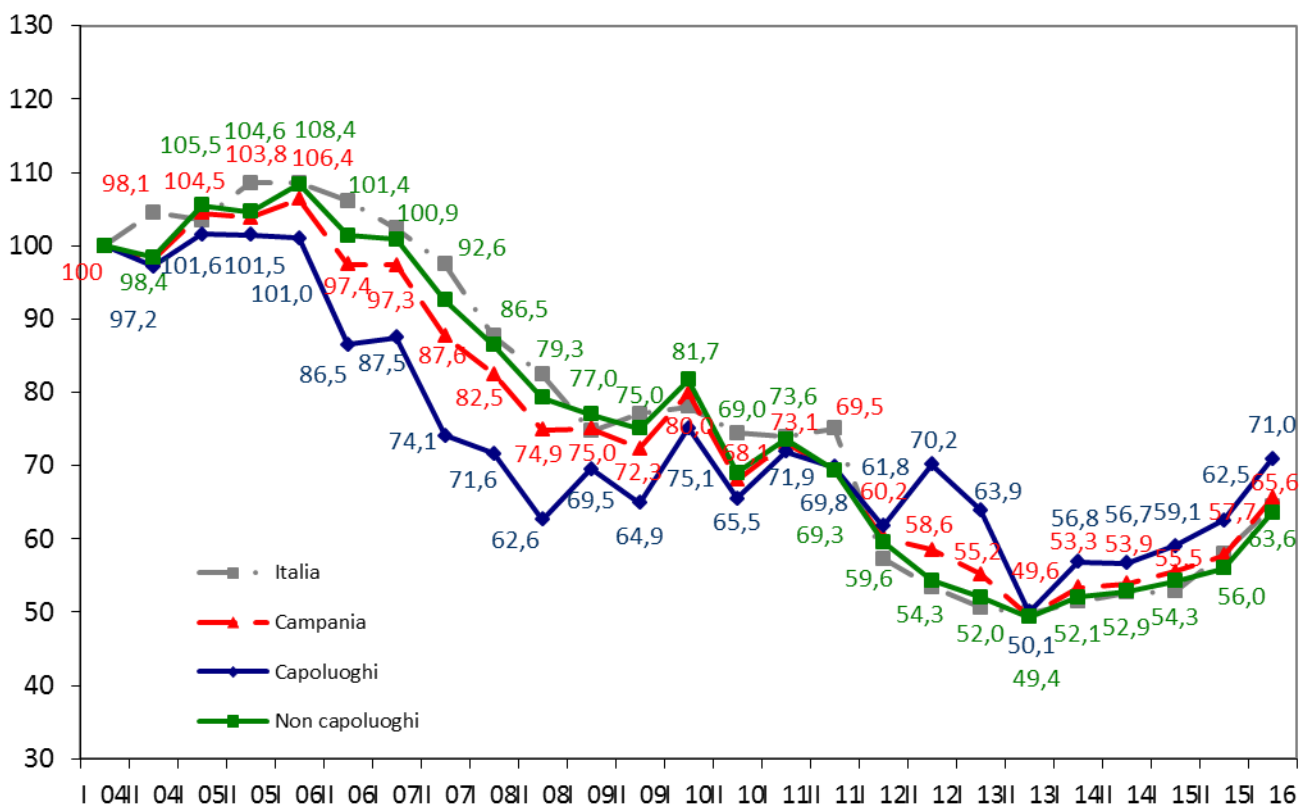


Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



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 una 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

Questa sezione si focalizza sul mercato immobiliare residenziale della provincia di Salerno. Si tratta di una provincia complessa dal punto di vista geografico e socio economico, in quanto sul suo territorio esteso circa 5.000 km² (è la provincia più estesa della regione Campania) sono presenti diversi paesaggi, che hanno consentito o ostacolato lo sviluppo economico di determinati comuni e la conseguente concentrazione della popolazione in determinate porzioni del territorio provinciale. Altra complessità è rappresentata dall'elevato numero di comuni in cui è suddiviso il territorio provinciale (158), di cui 30 hanno meno di 1.000 abitanti, 25 comuni oltre 10.000 abitanti e solo il capoluogo supera i 100.000 abitanti.

Tenendo conto anche delle associazioni di comuni già istituzionalizzati sul territorio in questo studio si continua ad utilizzare il raggruppamento di comuni più o meno omogenei tra di loro per caratteristiche geografico-storiche e socio-economiche in 12 macroaree provinciali oltre il capoluogo.

Le macroaree della provincia di Salerno, con la numerosità e i nomi dei comuni, sono riportate graficamente nella Figura 3 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.

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 I semestre 2016, ovvero i dati presentati a livello regionale, in questo capitolo vengono studiati per ciascuna macroarea provinciale.

La ripresa delle compravendite come dato aggregato provinciale è riscontrato in quasi tutte le macroaree del salernitano, anche in quelle più interne e desolate della provincia. Solo tre macroaree sono in controtendenza. L'Alto e Medio Sele è la macroarea provinciale che ha subito la maggiore riduzione di vendite rispetto al primo semestre dell'anno 2015, registrata nello specifico nei comuni di Contursi, Colliano e Campagna. Una riduzione più contenuta del NTN è stata registrata anche nei Monti Picentini, laddove solo Montecorvino Pugliano ha visto incrementare le compravendite del suo stock immobiliare, e nel Vallo di Diano, macroarea in cui la riduzione del NTN è stata controbilanciata dalla variazione positiva registrata nei comuni di Atena Lucana, Teggiano, Sant'Arsenio e in particolare Sala Consilina.

Per quanto riguarda le quotazioni il dato provinciale fa pensare ad una stazionarietà del mercato, tuttavia analizzando il dato disaggregato si nota una timida ripresa nei restanti comuni del salernitano e una lieve riduzione che interessa le quotazioni del capoluogo e dell'Agro Nocerino Sarnese (in particolare hanno subito una flessione le quotazioni dei comuni di Angri e Scafati).

Figura 3: Macroaree provinciali Salerno

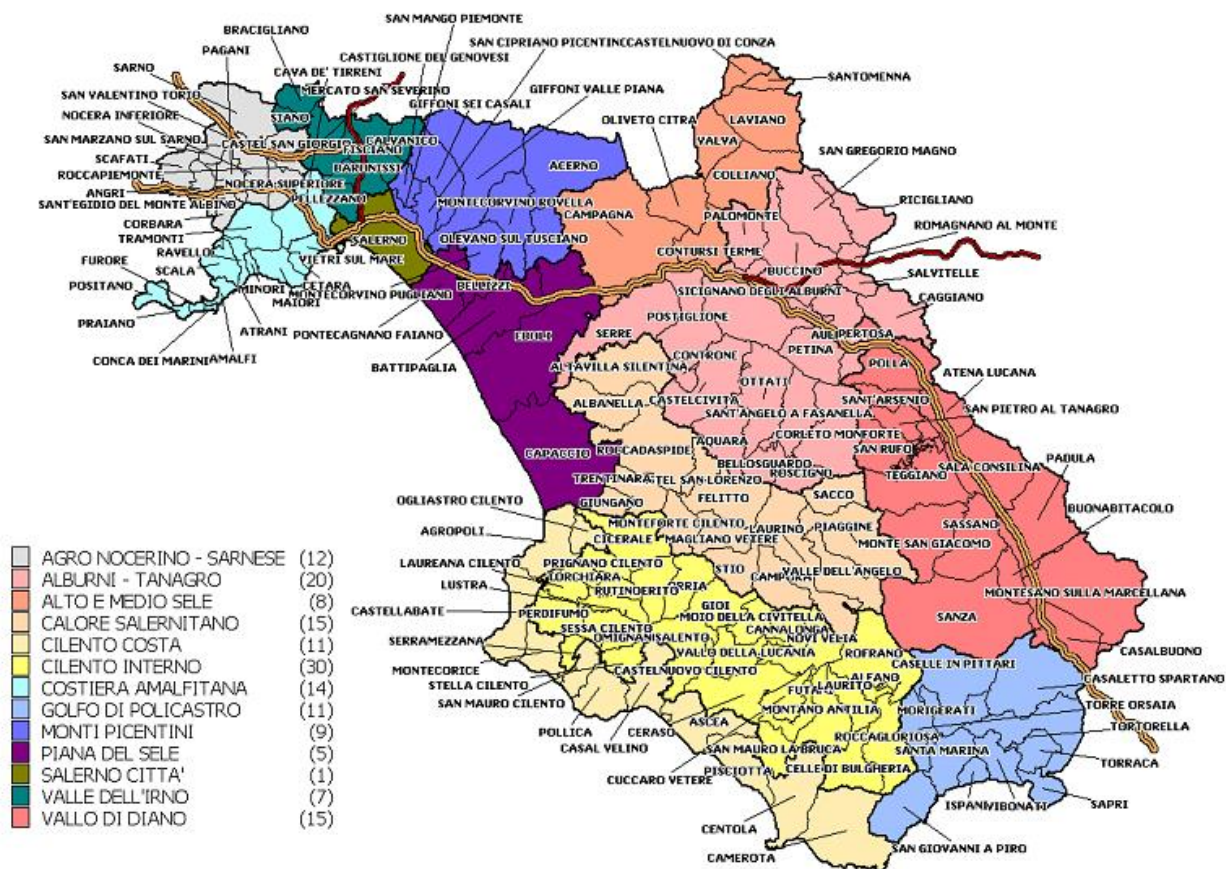


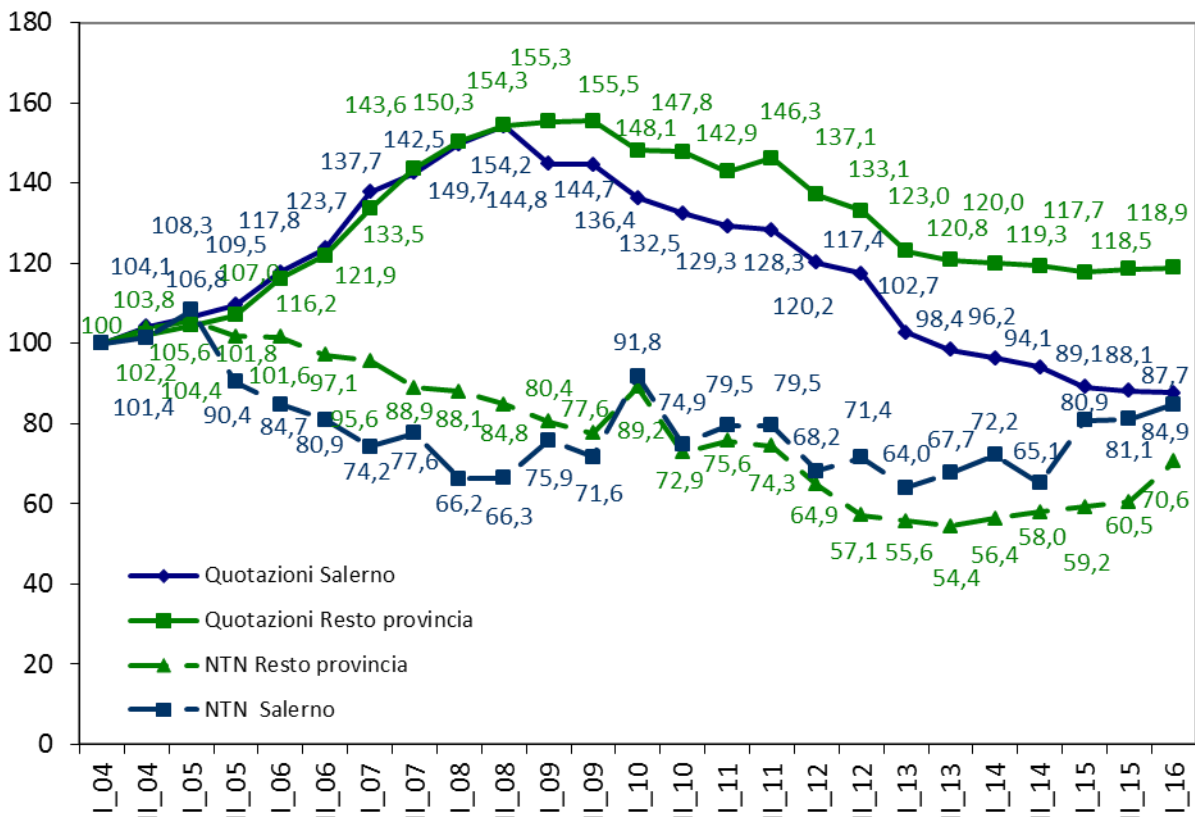
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
AGRO NOCERINO - SARNESE	715	7,5%	21,49%	1.018	-0,2%	0,9
ALBURNI - TANAGRO	52	17,3%	1,56%	670	0,1%	0,6
ALTO E MEDIO SELE	39	-10,6%	1,16%	725	0,0%	0,6
CALORE SALERNITANO	86	77,5%	2,59%	687	0,0%	0,6
CILENTO COSTA	423	37,2%	12,72%	1.094	0,9%	1,0
CILENTO INTERNO	122	11,1%	3,66%	695	1,3%	0,6
COSTIERA AMALFITANA	267	31,9%	8,03%	2.110	0,3%	1,9
GOLFO DI POLICASTRO	106	29,9%	3,19%	802	1,0%	0,7
MONTI PICENTINI	146	-3,0%	4,40%	816	2,3%	0,7
PIANA DEL SELE	491	30,8%	14,74%	1.105	0,3%	1,0
SALERNO CAPOLUOGO	525	4,9%	15,78%	1.864	-0,5%	1,7
VALLE DELL'IRNO	261	17,1%	7,84%	1.065	0,4%	0,9
VALLO DI DIANO	95	-2,2%	2,85%	709	0,0%	0,6
SALERNO	3.327	16,8%	100,01%	1.124	0,2%	1,0

Nella Figura 4 è riportato l'andamento delle quotazioni e del NTN dal I semestre 2004 al I semestre 2016 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, anche se in maniera meno sostenuta negli ultimi due semestri; 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, tuttavia, dal II semestre 2015 si avverte una lieve ripresa, confermata anche nel semestre oggetto di indagine.

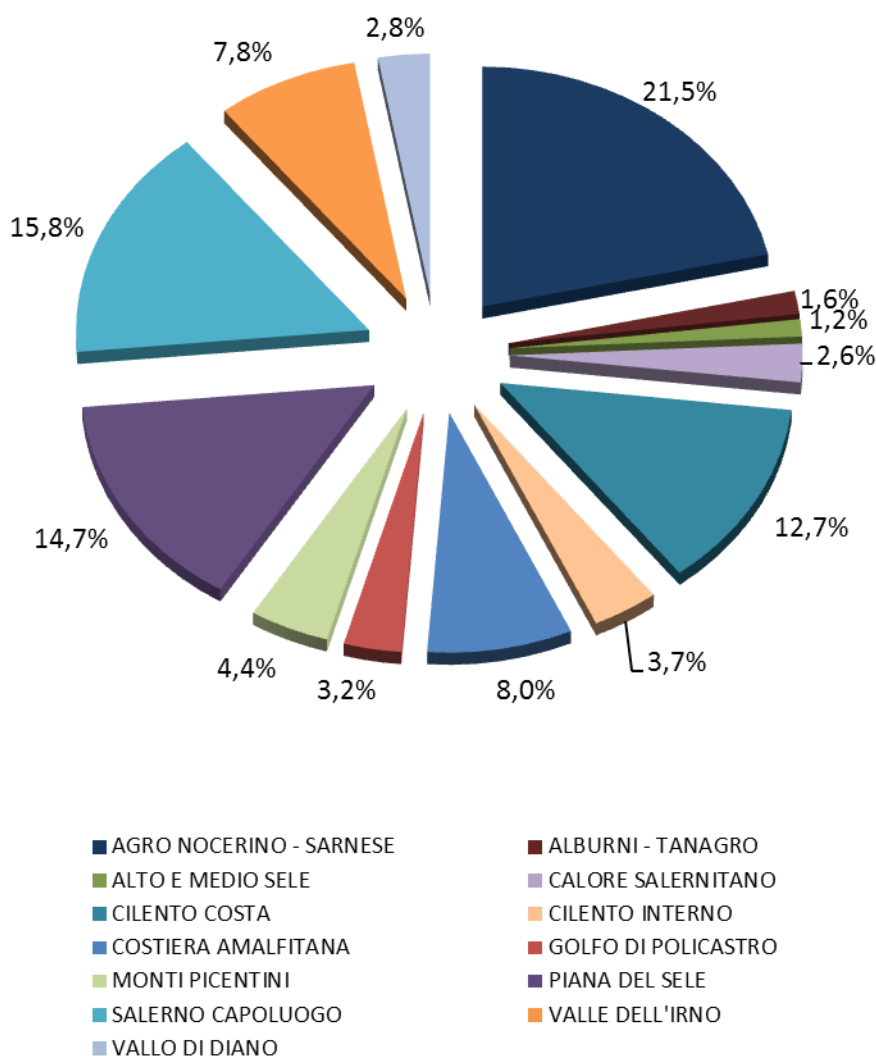
Studiando l'andamento delle compravendite si nota che dal I semestre 2010 la spezzata relativa al capoluogo di provincia si posiziona al di sopra della spezzata relativa al resto della provincia, fenomeno che sta a denotare una propensione dell'acquirente a spostarsi nel capoluogo approfittando della diminuzione dei prezzi.

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



Dal grafico in Figura 5 viene confermato, anche in questo semestre, l'Agro Nocerino Sarnese come principale area di concentrazione delle compravendite provinciali, a cui fanno seguito il capoluogo, la Piana del Sele e la Costiera Cilentana. Le altre macroaree rappresentano meno del 10% delle compravendite provinciali.

Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali



Dalla Figura 6 si evince che il comune capoluogo è l'unico ad aver registrato oltre 500 compravendite nel primo semestre del 2016; 8 comuni hanno un NTN compreso tra 100 e 200 (Battipaglia (175), Nocera Inferiore (153), Pontecagnano Faiano (138), Scafati (128), Cava De' Tirreni (126), Agropoli (125), Castellabate (122), Pagani (102)), in 9 comuni sono state scambiate tra 50 e 100 abitazioni (Baronissi (82), Eboli (79), Sarno (76), Angri (69), Capaccio (67), Nocera Superiore (64), Fisciano (61), Mercato San Severino (56), Montecorvino Pugliano (50)) e nei restanti 140 comuni sono state registrate meno di 50 compravendite. Rispetto al primo semestre dell'anno 2015 i comuni che non hanno venduto nemmeno una unità immobiliare si sono dimezzati, passando da 22 a 11 comuni della provincia.

Dalla Figura 7 il colore blu scuro, che indica i comuni con quotazioni superiori a due volte la media provinciale, si concentra nella costiera amalfitana, il comune capoluogo insieme ai comuni di Furore e Scala superano una volta e mezza la quotazione media; Cava De' Tirreni, Agropoli, Scafati, Pontecagnano Faiano e Capaccio presentano un differenziale almeno di 1,1 rispetto alla quotazione media provinciale; molti sono i comuni che presentano un differenziale inferiore a 0,7 (101).

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

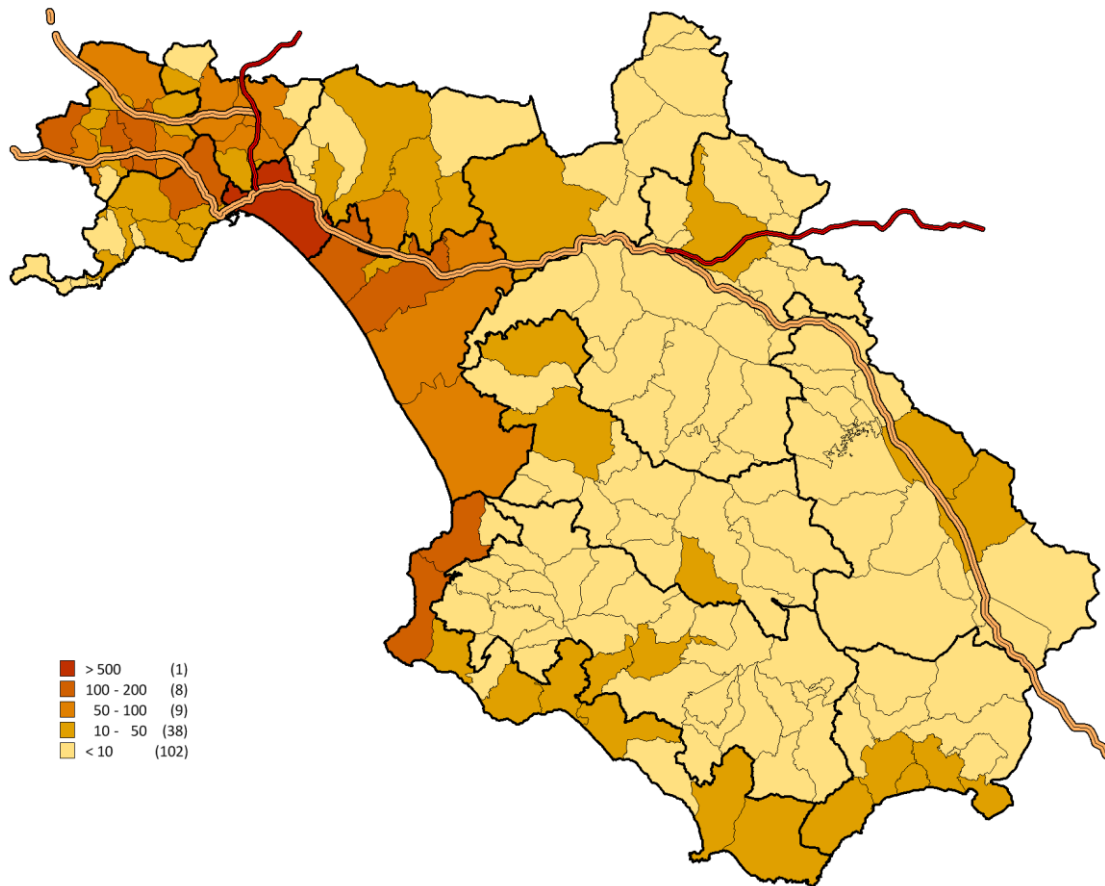
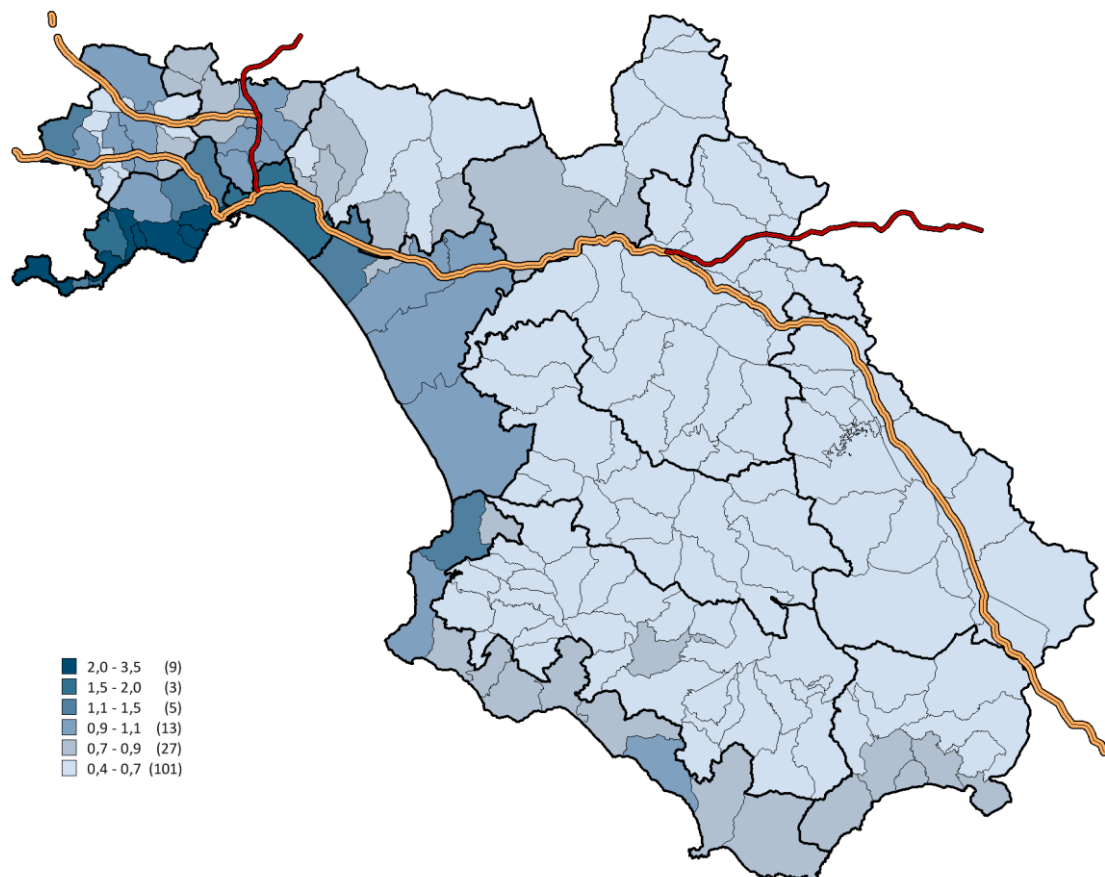


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Dalla Tabella 4 alla Tabella 16 per i comuni di ciascuna macroarea, sono riportati i valori di NTN e quotazioni per il primo semestre 2016, le relative variazioni², la quota percentuale rappresentata nell'ambito della provincia e il differenziale per ogni comune rispetto al valore medio comunale della provincia.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Agro Nocerino - Sarnese

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ANGRI	69	12,1%	2,06%	1.164	-0,4%	1,04
CASTEL SAN GIORGIO	45	16,5%	1,35%	739	0,1%	0,66
CORBARA	6	28,2%	0,19%	718	0,1%	0,64
NOCERA INFERIORE	153	-0,9%	4,59%	1.035	1,5%	0,92
NOCERA SUPERIORE	64	26,5%	1,93%	817	0,3%	0,73
PAGANI	102	50,7%	3,05%	1.021	1,8%	0,91
ROCCAPIEMONTE	23	-37,4%	0,68%	686	0,1%	0,61
SAN MARZANO SUL SARNO	23	8,9%	0,68%	741	0,1%	0,66
S EGIDIO D MONTE ALBINO	18	5,5%	0,54%	656	0,0%	0,58
SAN VALENTINO TORIO	10	-40,9%	0,30%	750	0,0%	0,67
SARNO	76	-11,3%	2,27%	1.073	0,1%	0,95
SCAFATI	128	13,8%	3,85%	1.322	-3,1%	1,18
AGRO NOCERINO - SARNESE	715	7,5%	21,49%	1.018	-0,2%	0,91

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
AQUARA	3	nd	0,09%	601	0,0%	0,53
AULETTA	2	49,3%	0,06%	601	0,0%	0,53
BELLOSQUARDO	1	33,0%	0,04%	603	0,0%	0,54
BUCCINO	11	56,3%	0,33%	690	0,0%	0,61
CAGGIANO	3	nd	0,09%	720	0,0%	0,64
CASTELCIVITA	0	-100,0%	0,00%	584	0,0%	0,52
CONTRONE	0	-100,0%	0,00%	617	0,0%	0,55
CORLETO MONFORTE	1	0,0%	0,03%	614	0,0%	0,55
OTTATI	0	nd	0,00%	673	0,0%	0,60
PALOMONTE	2	0,0%	0,06%	746	0,9%	0,66
PETINA	3	nd	0,09%	720	0,0%	0,64
POSTIGLIONE	1	-50,0%	0,03%	731	0,0%	0,65
RICIGLIANO	3	122,0%	0,10%	656	0,0%	0,58
ROMAGNANO AL MONTE	1	nd	0,03%	584	0,0%	0,52
ROSCIGNO	4	100,0%	0,12%	664	0,0%	0,59
SALVITELLE	0	nd	0,00%	584	0,0%	0,52
SAN GREGORIO MAGNO	6	-36,4%	0,17%	630	0,0%	0,56
SANT'ANGELO A FASANELLA	2	nd	0,06%	673	0,0%	0,60
SERRE	3	-62,5%	0,09%	762	0,0%	0,68
SICIGNANO DEGLI ALBURNI	5	26,3%	0,16%	702	0,0%	0,62
ALBURNI - TANAGRO	52	17,3%	1,56%	670	0,1%	0,60

² Si è riportato con "n.d." (non definito) la variazione di NTN rispetto al semestre precedente, qualora la variazione non sia calcolabile in quanto nello stesso semestre dell'anno precedente non sono state registrate compravendite.

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto e Medio Sele

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CAMPAGNA	23	-14,0%	0,68%	801	0,0%	0,71
CASTELNUOVO DI CONZA	0	nd	0,00%	584	0,0%	0,52
COLLIANO	2	-47,3%	0,06%	680	0,0%	0,61
CONTURSI TERME	1	-83,3%	0,02%	816	0,0%	0,73
LAVIANO	4	5,5%	0,13%	601	0,0%	0,53
OLIVETO CITRA	5	8,4%	0,16%	659	0,0%	0,59
SANTOMENNA	1	nd	0,03%	584	0,0%	0,52
VALVA	3	150,0%	0,09%	656	0,0%	0,58
ALTO E MEDIO SELE	39	-10,6%	1,16%	725	0,0%	0,65

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Calore Salernitano

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ALBANELLA	10	72,7%	0,29%	771	0,0%	0,69
ALTAVILLA SILENTINA	22	69,2%	0,66%	781	0,0%	0,69
CAMPORA	12	nd	0,36%	589	0,0%	0,52
CASTEL SAN LORENZO	7	nd	0,22%	690	0,0%	0,61
FELITTO	3	40,0%	0,08%	656	0,0%	0,58
GIUNGANO	4	100,0%	0,12%	656	0,0%	0,58
LAURINO	4	-9,3%	0,11%	584	0,0%	0,52
MAGLIANO VETERE	1	0,0%	0,03%	661	0,0%	0,59
MONTEFORTE CILENTO	0	nd	0,00%	584	0,0%	0,52
PIAGGINE	3	-25,0%	0,09%	528	0,0%	0,47
VALLE DELL'ANGELO	1	nd	0,04%	606	0,0%	0,54
ROCCADASPIDE	16	-0,4%	0,48%	713	0,0%	0,63
SACCO	1	nd	0,02%	603	0,0%	0,54
STIO	1	0,0%	0,03%	656	0,0%	0,58
TRENTINARA	2	nd	0,06%	656	0,0%	0,58
CALORE SALERNITANO	86	77,5%	2,59%	687	0,0%	0,61

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Costa

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
AGROPOLI	125	41,0%	3,75%	1.480	0,1%	1,32
ASCEA	34	0,0%	1,01%	874	1,3%	0,78
CAMEROTA	21	11,4%	0,64%	922	1,2%	0,82
CASAL VELINO	37	21,0%	1,11%	980	1,2%	0,87
CASTELLABATE	122	92,1%	3,67%	1.155	1,5%	1,03
CENTOLA	29	50,6%	0,88%	997	1,3%	0,89
MONTECORICE	19	-5,0%	0,56%	863	1,2%	0,77
OGLIASTRO CILENTO	5	-44,8%	0,15%	796	1,8%	0,71
PISCIOTTA	5	-51,9%	0,14%	1.147	1,0%	1,02
POLLICA	22	78,4%	0,66%	951	1,3%	0,85
SAN MAURO CILENTO	5	66,7%	0,15%	806	1,4%	0,72
CILENTO COSTA	423	37,2%	12,72%	1.094	0,9%	0,97

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

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ALFANO	2	nd	0,05%	670	1,4%	0,60
CANNALONGA	3	nd	0,09%	670	1,4%	0,60
CASTELNUOVO CILENTO	12	98,2%	0,36%	658	1,4%	0,58
CELLE DI BULGHERIA	3	164,4%	0,08%	665	1,4%	0,59
CERASO	4	-23,6%	0,12%	661	1,5%	0,59
CICERALE	3	-38,8%	0,09%	593	1,5%	0,53
CUCCARO VETERE	0	nd	0,00%	665	1,4%	0,59
FUTANI	1	-50,0%	0,02%	670	1,4%	0,60
GIOI	1	nd	0,03%	612	1,5%	0,54
LAUREANA CILENTO	4	-60,0%	0,12%	665	1,4%	0,59
LAURITO	2	50,0%	0,05%	670	1,4%	0,60
LUSTRA	0	-100,0%	0,00%	610	1,5%	0,54
MOIO DELLA CIVITELLA	5	566,7%	0,15%	665	1,4%	0,59
MONTANO ANTILIA	5	66,7%	0,15%	593	1,5%	0,53
NOVI VELIA	6	7,2%	0,19%	665	1,4%	0,59
OMIGNANO	3	-25,0%	0,09%	718	1,4%	0,64
ORRIA	1	0,0%	0,03%	665	1,4%	0,59
PERDIFUMO	6	83,3%	0,17%	621	1,5%	0,55
PERITO	1	-57,1%	0,03%	670	1,4%	0,60
STELLA CILENTO	2	-40,0%	0,05%	720	1,4%	0,64
PRIGNANO CILENTO	3	-66,3%	0,08%	670	1,4%	0,60
ROCCAGLIORIOSA	8	71,3%	0,24%	670	1,4%	0,60
ROFRANO	7	283,9%	0,21%	682	1,4%	0,61
RUTINO	3	nd	0,09%	729	1,3%	0,65
SALENTO	4	75,0%	0,11%	689	1,4%	0,61
SAN MAURO LA BRUCA	0	-100,0%	0,00%	612	1,5%	0,54
SERRAMEZZANA	2	0,0%	0,06%	697	1,3%	0,62
SESSA CILENTO	3	nd	0,09%	665	1,4%	0,59
TORCHIARA	3	-25,0%	0,09%	665	1,4%	0,59
VALLO DELLA LUCANIA	28	-13,8%	0,84%	931	1,0%	0,83
CILENTO INTERNO	122	11,1%	3,66%	695	1,3%	0,62

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costiera Amalfitana

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
AMALFI	18	58,0%	0,53%	3.686	1,3%	3,28
ATRANI	6	nd	0,17%	2.656	1,2%	2,36
CAVA DE' TIRRENI	126	13,5%	3,79%	1.555	-0,4%	1,38
CETARA	12	130,0%	0,35%	2.504	0,2%	2,23
CONCA DEI MARINI	0	-100,0%	0,00%	2.235	0,4%	1,99
FURORE	1	-50,0%	0,03%	1.671	0,5%	1,49
MAIORI	24	25,1%	0,72%	2.647	0,2%	2,35
MINORI	2	-66,7%	0,06%	2.493	0,1%	2,22
POSITANO	7	16,7%	0,21%	3.483	1,0%	3,10
PRAIANO	7	133,3%	0,21%	3.275	0,4%	2,91
RAVELLO	10	25,0%	0,30%	2.985	0,3%	2,66
SCALA	3	nd	0,09%	1.933	0,0%	1,72
TRAMONTI	18	205,5%	0,55%	1.040	0,5%	0,93
VIETRI SUL MARE	34	45,4%	1,02%	2.273	0,4%	2,02
COSTIERA AMALFITANA	267	31,9%	8,03%	2.110	0,3%	1,88

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Policastro

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
CASALETTO SPARTANO	1	-50,0%	0,03%	593	1,5%	0,53
CASELLE IN PITTARI	1	0,0%	0,03%	665	1,4%	0,59
ISPANI	14	55,6%	0,42%	864	0,9%	0,77
MORIGERATI	0	-100,0%	0,00%	665	1,4%	0,59
SAN GIOVANNI A PIRO	19	85,0%	0,56%	831	1,0%	0,74
SANTA MARINA	21	70,0%	0,64%	864	1,0%	0,77
SAPRI	21	-4,2%	0,63%	883	0,7%	0,79
TORRACA	2	-58,3%	0,06%	665	1,4%	0,59
TORRE ORSAIA	4	59,6%	0,12%	661	1,4%	0,59
TORTORELLA	3	200,0%	0,09%	665	1,4%	0,59
VIBONATI	20	34,6%	0,61%	850	0,9%	0,76
GOLFO DI POLICASTRO	106	29,9%	3,19%	802	1,0%	0,71

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti Picentini

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ACERNO	3	-67,7%	0,09%	769	1,2%	0,68
CASTIGLIONE D GENOVESI	1	-50,0%	0,03%	730	2,7%	0,65
GIFFONI SEI CASALI	5	-49,8%	0,15%	835	2,6%	0,74
GIFFONI VALLE PIANA	23	-9,2%	0,69%	773	2,7%	0,69
MONTECORVINO PUGLIANO	50	124,3%	1,51%	893	3,1%	0,79
MONTECORVINO ROVELLA	22	-27,2%	0,66%	775	2,2%	0,69
OLEVANO SUL TUSCIANO	13	-10,8%	0,40%	790	1,1%	0,70
SAN CIPRIANO PICENTINO	23	-20,2%	0,69%	909	2,5%	0,81
SAN MANGO PIEMONTE	6	-25,0%	0,18%	843	2,1%	0,75
MONTI PICENTINI	146	-3,0%	4,40%	816	2,3%	0,73

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana del Sele

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BATTIPAGLIA	175	23,9%	5,25%	1.038	0,8%	0,92
CAPACCIO	67	42,7%	2,02%	1.235	0,0%	1,10
EBOLI	79	19,1%	2,37%	1.068	0,0%	0,95
PONTECAGNANO FAIANO	138	43,3%	4,14%	1.263	0,1%	1,12
BELLIZZI	32	30,6%	0,96%	824	0,5%	0,73
PIANA DEL SELE	491	30,8%	14,74%	1.105	0,3%	0,98

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Salerno Capoluogo

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
SALERNO CAPOLUOGO	525	4,9%	15,78%	1.864	-0,5%	1,66

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle dell'Irno

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BARONISSI	82	32,3%	2,47%	1.227	0,2%	1,09
BRACIGLIANO	10	286,8%	0,29%	899	0,5%	0,80
CALVANICO	3	nd	0,09%	910	0,6%	0,81
FISCIANO	61	-3,7%	1,83%	1.173	0,4%	1,04
MERCATO SAN SEVERINO	56	13,1%	1,69%	955	0,9%	0,85
PELLEZZANO	34	16,5%	1,01%	1.144	0,0%	1,02
SIANO	15	-6,1%	0,46%	944	0,4%	0,84
VALLE DELL'IRNO	261	17,1%	7,84%	1.065	0,4%	0,95

Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vallo di Diano

Comune	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ATENA LUCANA	5	25,0%	0,15%	704	0,0%	0,63
BUONABITACOLO	1	-63,0%	0,03%	676	0,0%	0,60
CASALBUONO	3	0,0%	0,09%	673	0,0%	0,60
TEGGIANO	9	27,1%	0,28%	724	0,0%	0,64
MONTE SAN GIACOMO	2	nd	0,06%	584	0,0%	0,52
MONTESANO S.MARCELLANA	5	-7,4%	0,15%	733	0,0%	0,65
PADULA	11	-5,1%	0,34%	694	0,0%	0,62
PERTOSA	2	-50,0%	0,06%	716	0,0%	0,64
POLLA	10	-24,4%	0,30%	686	0,0%	0,61
SALA CONSILINA	26	55,0%	0,77%	777	0,0%	0,69
SAN PIETRO AL TANAGRO	5	-25,0%	0,14%	693	0,0%	0,62
SAN RUFO	5	-10,0%	0,14%	690	0,0%	0,61
SANT'ARSENIO	7	40,6%	0,21%	704	0,0%	0,63
SANZA	1	-75,0%	0,03%	656	0,0%	0,58
SASSANO	4	-59,6%	0,11%	666	0,0%	0,59
VALLO DI DIANO	95	-2,2%	2,85%	709	0,0%	0,63

4 Mercato del comune di Salerno

La città di Salerno nell'ultimo decennio è stata interessata da un programma di trasformazione urbana che sta cambiando progressivamente e radicalmente il volto della città. La volontà degli amministratori locali di trasformare Salerno in "città turistica" si sta attuando anche attraverso una vera e propria rivoluzione urbanistica, che passa sia attraverso la realizzazione di nuove e importanti infrastrutture, che ravvivano l'economia e il mercato del lavoro, che mediante l'esposizione di straordinarie opere di architettura contemporanea³. La manifestazione "Luci d'artista" arrivata alla sua undicesima edizione, è stata la principale attrazione che ha contribuito a far conoscere l'attuale città di Salerno, come città che inizia a valorizzare le sua posizione e le sue risorse. Ciò rende il mercato immobiliare del capoluogo particolarmente interessante per chi risiede nei comuni limitrofi, potendo beneficiare in questo periodo della fase di diminuzione delle quotazioni.

Il tessuto immobiliare del comune si estende dal centro amministrativo verso le colline retrostanti in quanto, avendo sfruttato quasi tutti gli spazi cittadini, l'azione edificatoria si è spostata verso la zona interna del comune, dove continuano a proliferare nuove costruzioni di tipologia non intensiva.

Per una organica analisi del mercato immobiliare comunale le zone OMI sono state raggruppate in 8 macroaree urbane (Figura 8): di queste la zona centrale, il centro storico, la zona porto, la zona semicentrale e la zona orientale costituiscono il centro amministrativo-economico-turistico del Comune; la zona industriale è diventato un vero e proprio "toponimo" e ha assunto una destinazione prevalentemente commerciale. Nella zona collinare resta predominante la vocazione residenziale.

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

Macroaree urbane	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % Quotazione I sem 2016/ II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
Centro Storico	65	49,0%	12,4%	2.288	0,0%	1,06
Zona Centrale	79	-2,1%	15,1%	2.782	-0,5%	1,29
Zona Collinare	33	-54,6%	6,3%	1.413	0,0%	0,66
Zona Industriale	7	nd	1,2%	1.517	4,0%	0,71
Zona Orientale	180	29,6%	34,4%	2.061	0,8%	0,96
Zona Periferica	32	-55,9%	6,1%	1.943	-0,7%	0,90
Zona Porto	7	nd	1,3%	2.063	0,0%	0,96
Zona Semicentrale	90	33,1%	17,1%	2.150	0,4%	1,00
ND	32	48,1%	6,1%	0	nd	0,00
SALERNO	525	4,9%	100,0%	2.150⁴	0,2%	1,00

Nel I semestre 2016 nel comune di Salerno sono state registrate 525 compravendite, il 4,9% in più rispetto al I semestre 2015, ma meno di un terzo rispetto all'incremento medio registrato dal NTN provinciale (16,8%). Le tre zone in cui si sono avute più transazioni sono, anche per questo semestre, la zona Orientale, Semicentrale e Centrale, anche se in questo semestre la semicentrale, che rappresenta oltre un terzo delle transazioni comunali, ha superato di due punti percentuali la quota percentuale della zona Centrale. Il NTN nel Centro Storico ha registrato un buon aumento, mentre le zone Periferica e Collinare hanno visto più che dimezzate le proprie compravendite. La leggera riduzione delle quotazioni comunali rilevata nella sezione provinciale nella Tabella 17 è sostituita da una certa stabilità delle quotazioni e ciò dipende dal peso del 21,1% dello stock della zona OMI C1 che ha registrato un incremento delle quotazioni di circa il 2% (Tabella 22).

³ I grandi architetti chiamati a disegnare le principali opere pubbliche a Salerno rendono la città un cantiere internazionale; si pensi al Piano Urbanistico comunale realizzato da Oriol Bohigas, la Stazione Marittima da Zaha Hadid, la Piazza della Libertà e della Concordia-Mazzini da Ricardo Bofill, la Cittadella Giudiziaria da David Chipperfield, Marina d'Arechi Port Village da Santiago Calatrava e tanti altri.

⁴ 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 8: Macroaree comunali di Salerno

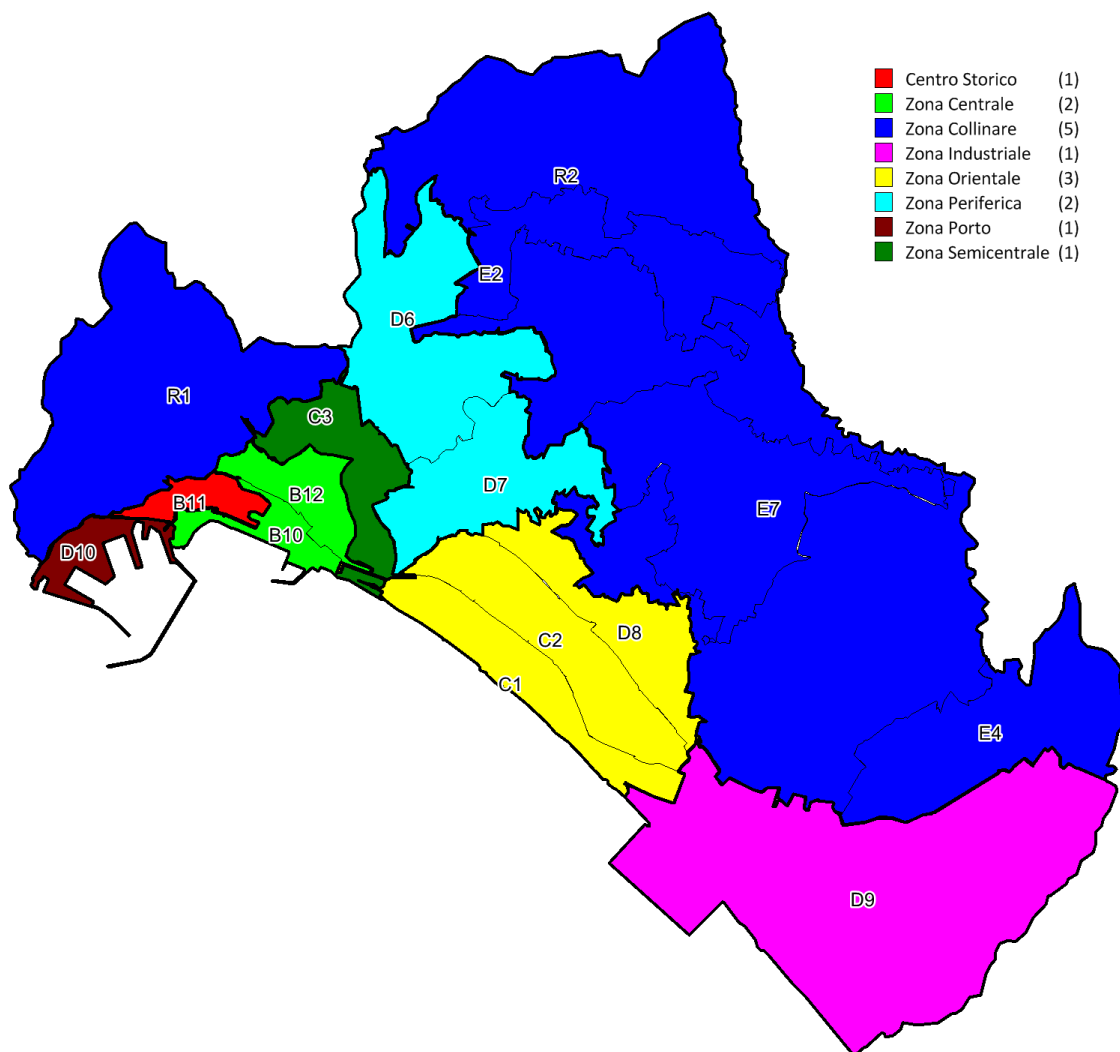
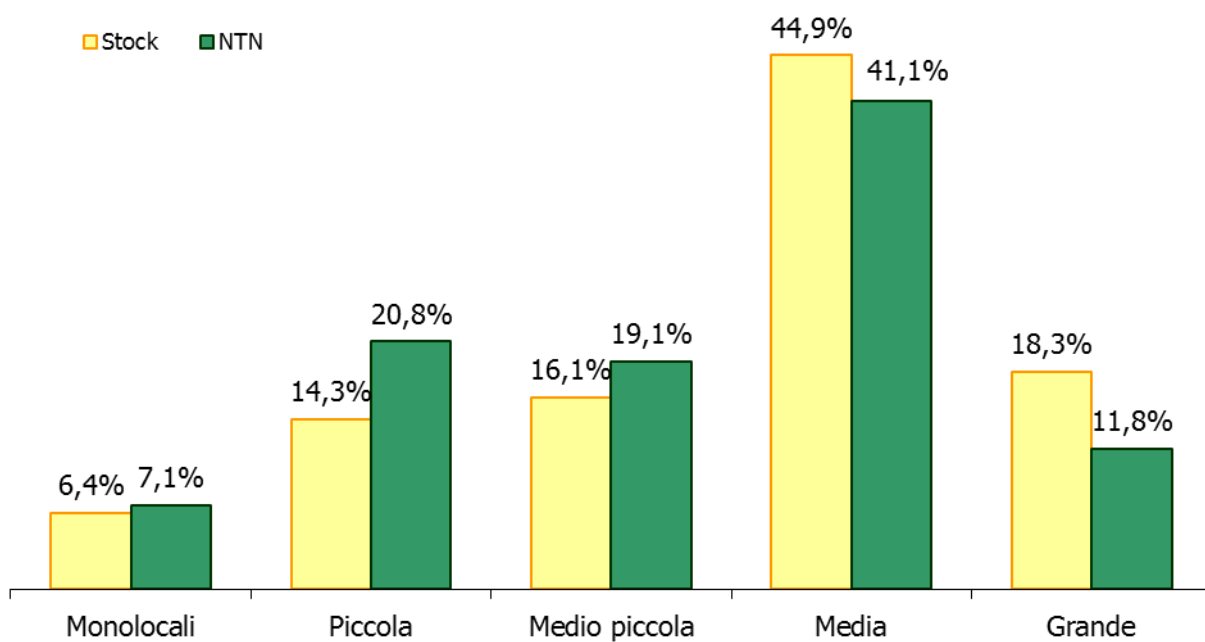


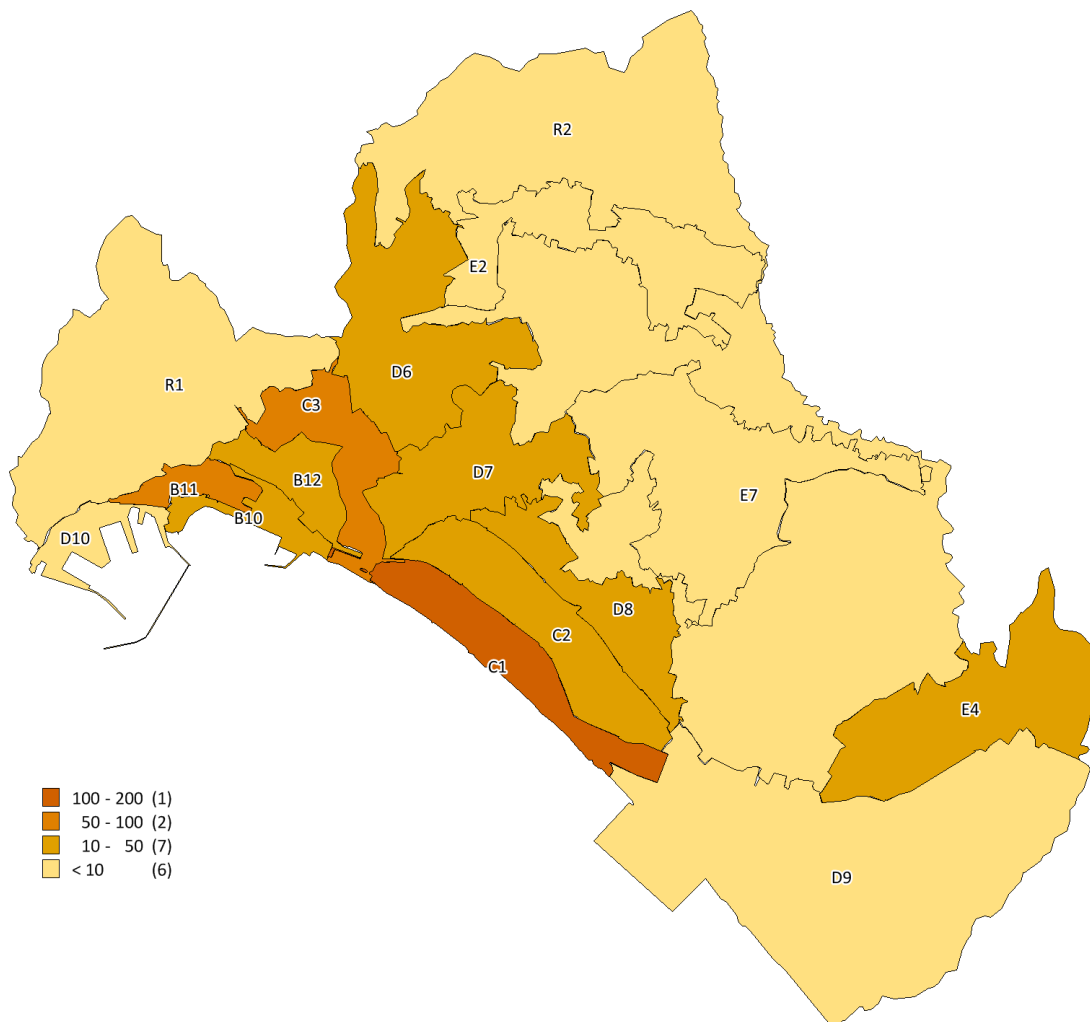
Figura 9: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Comune





Dalla Figura 9 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, anche se rispetto al semestre precedente il dato è meno accentuato.

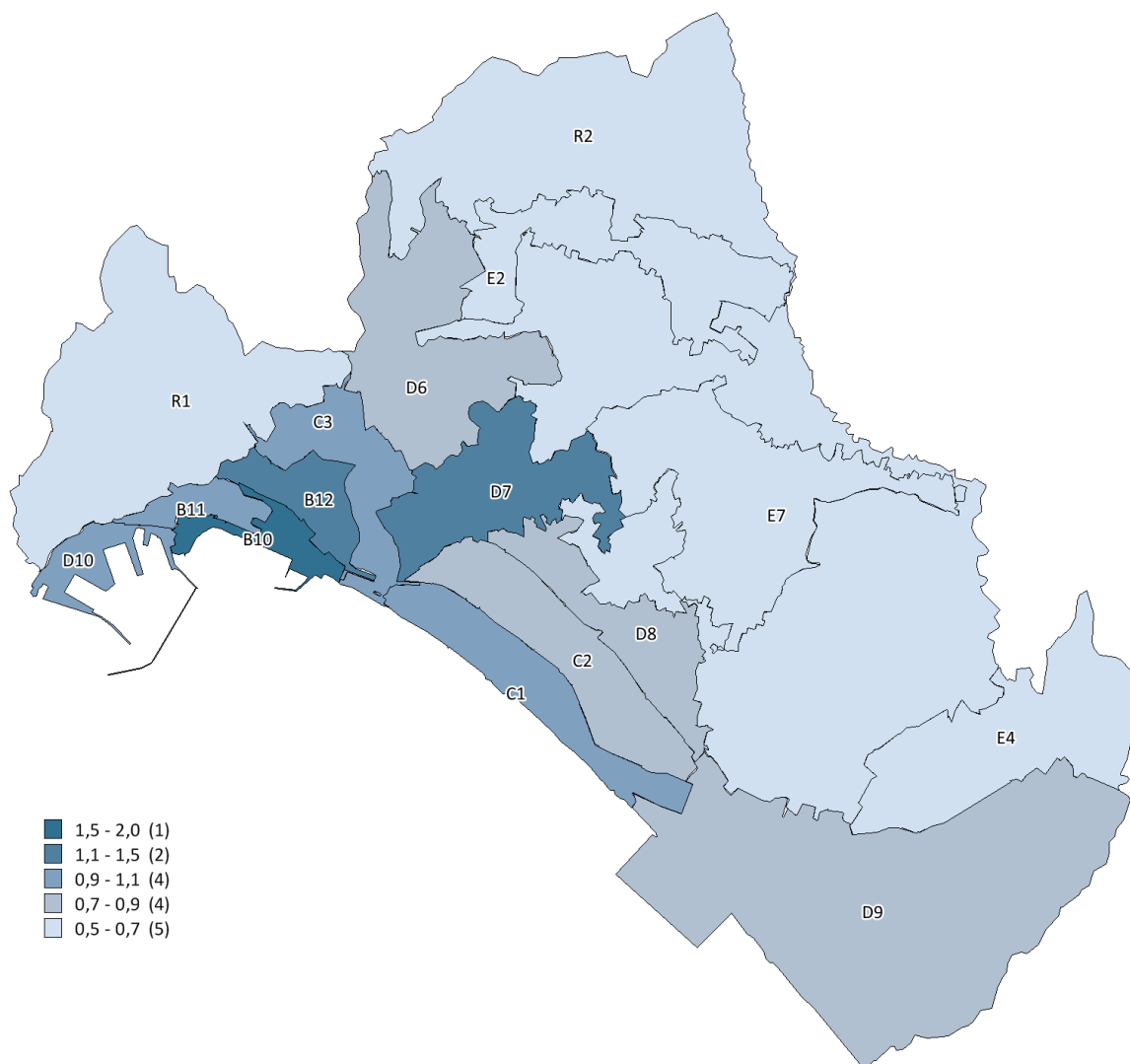
Figura 10: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016



Dalla mappa della distribuzione comunale del NTN (Figura 10) sono evidenti le zone OMI nelle quali si sono concentrate le transazioni nel I semestre 2016, si tratta delle zone C1, che va da Forte La Carnale al Parco Arbostella (123), C3, che include la zona semicentrale a ovest del fiume Irno, la zona di Calata San Vito fino alla Mennolella (90), B11, centro storico (65).

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 (Figura 11).

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



Dalla Tabella 18 alla Tabella 25 sono riportati i dati di NTN, quotazioni medie, rispettive variazioni, quota percentuale del NTN comunale e differenziale delle quotazioni rispetto alla media comunale per ciascuna macroarea urbana.

Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m ²	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B11	ZONA CENTRO STORICO : VIA MONTI CHIESA ANNUNZIATA PIAZZA PORTANOVA	65,00	49,0%	12,4%	2.288	0,0%	1,06
Centro Storico		65,00	49,0%	12,4%	2.288	0,0%	1,06

Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona centrale

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B10	CASA COMUNALE LUNGOMARE TRIESTE PIAZZA V.VENETO P.ZZA BORSELLINO TRINCERONE	31,33	-5,3%	6,0%	3.300	0,0%	1,53
B12	FERROVIA V.DALMAZIA V.E.CATERINA V.PRUDENTE P.ZZA NADDEO V.LANZALONE V.P.SSA SICHELGAITA V.C.SORGENTE	48,00	0,0%	9,1%	2.450	-1,0%	1,14
Zona Centrale		79,33	-2,1%	15,1%	2.782	-0,5%	1,29

Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
E2	PASTORANO OGLIARA SANT'ANGELO SORDINA RUFOLI	7,11	-18,0%	1,4%	1.417	0,6%	0,66
E4	FUORNI E ZONE CONFINANTI CON I COMUNI DI S.CIPRIANO P. GIFFONI V.P. PONTECAGNANO	14,90	-75,2%	2,8%	1.452	0,1%	0,68
E7	GIOVI CASA POLLA CASA D'AMATO CASA ROCCO SAN BARTOLOMEO CASA VICINANZA INCARTO ALTIMARI	9,00	nd	1,7%	1.433	3,0%	0,67
R1	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE : ZONA CERNICCHIARA CROCE CANALONE	2,00	0,0%	0,4%	1.317	-8,7%	0,61
R2	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE : ZONA DA NORD A EST	0,00	nd	0,0%	1.317	-7,6%	0,61
Zona Collinare		33,01	-55%	6%	1.413	0,0%	0,66

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D9	SAN LEONARDO MARINA D'ARECHI ZONA INDUSTRIALE	6,50	nd	1,2%	1.517	4,0%	0,71
Zona Industriale		6,50	nd	1,2%	1.517	4,0%	0,71

Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Orientale

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
C1	FORTE LA CARNALE LUNGOMARE TAFURI MARCONI COLOMBO V.G.CLARK .V.VERDI VIA PARMENIDE E LINEA FERROVIARIA A NORD	122,81	29,0%	23,4%	2.192	1,9%	1,02
C2	ZONA COMPRESA TRA LINEA FERROVIARIA A SUD E TANGENZIALE A NORD, TORRIONE ALTO A OVEST INCLUSO SVINCOLO TANGLE MARICONDA A EST	47,61	28,9%	9,1%	1.917	-0,9%	0,89
D8	PARADISO DI PASTENA SANT`EUSTACHIO	10,00	40,6%	1,9%	1.783	-1,4%	0,83
Zona Orientale		180,42	29,6%	34,4%	2.061	0,8%	0,96

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D6	VIA DEI GRECI FRATTE CAPPELLE MATIERNO CIMITERO BRIGNANO	17,17	-70,9%	3,3%	1.717	-1,9%	0,80
D7	SALA ABBAGNANO CASA MANZO GIOVI BOTTIGLIERI	14,78	9,5%	2,8%	2.400	1,1%	1,12
Zona Periferica		31,95	-55,9%	6,1%	1.943	-0,7%	0,90

Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona porto

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale e quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
D10	CHIESA DI SANT`ANNA AL PORTO ZONA PORTO VIA FUSANDOLA PIAZZA ITALIA CAPITANERIA DI PORTO	7	nd	1,3%	2.063	0,0%	0,96
Zona Porto		7	nd	1,3%	2.063	0,0%	0,96

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

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m2	Var % Quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
C3	SERIPANDO LA MENNOLELLA CALATA SAN VITO ZONA COMPRESA TRA FIUME IRNO A OVEST E VIA BELVEDERE A EST	89,81	33,1%	17,1%	2.150	0,4%	1,00
Zona Semicentrale		89,81	33,1%	17,1%	2.150	0,4%	1,00

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>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 I semestre 2016 per provincia	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali Salerno	6
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	8
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016	9
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	9
Figura 8: Macroaree comunali di Salerno	16
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 Agro Nocerino - Sarnese	10
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alburni - Tanagro	10
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto e Medio Sele	11
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Calore Salernitano.....	11
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Costa	11
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Cilento Interno	12
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Costiera Amalfitana.....	12
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Golfo di Policastro	13
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Monti Picentini.....	13
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Piana del Sele	13
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Salerno Capoluogo	13
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Valle dell’Irno	14
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vallo di Diano	14
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Salerno	15
Tabella 18: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Storico	18
Tabella 19: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona centrale	19
Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare	19
Tabella 21: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Industriale	19
Tabella 22: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Orientale	20
Tabella 23: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Periferica	20
Tabella 24: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona porto	20
Tabella 25: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Semicentrale	20