



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

CAMPANIA

data di pubblicazione: 4 giugno 2019
periodo di riferimento: anno 2018

a cura della
Direzione Regionale Campania (Emanuele Della Sala, Gennaro Chirola)

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Napoli (Giuseppe Saviano)
Direzione provinciale di Avellino – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanni Zampetti)
Direzione provinciale di Benevento – Ufficio Provinciale Territorio (Nicola Tulimiero)
Direzione provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio (Giovanni Del Vecchio)
Direzione provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale Territorio (Anna Monetta)



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

| | |
|--|----|
| Il mercato immobiliare residenziale della regione..... | 1 |
| Le compravendite..... | 3 |
| Le dimensioni..... | 7 |
| Le quotazioni | 8 |
| FOCUS provinciale - Napoli..... | 10 |
| La provincia – Napoli..... | 12 |
| Il comune – Napoli | 15 |
| FOCUS provinciale - Avellino..... | 23 |
| La provincia – Avellino..... | 24 |
| Il comune – Avellino | 27 |
| FOCUS provinciale - Benevento | 28 |
| La provincia – Benevento..... | 29 |
| Il comune – Benevento..... | 32 |
| FOCUS provinciale - Caserta..... | 33 |
| La provincia – Caserta..... | 34 |
| Il comune – Caserta | 37 |
| FOCUS provinciale - Salerno..... | 38 |
| La provincia – Salerno..... | 39 |
| Il comune – Salerno | 42 |
| Indice delle Figure..... | 43 |
| Indice delle tabelle | 44 |

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La statistica regionale ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato immobiliare residenziale della Campania, con approfondimenti su tutte le province.

In particolare, oggetto della presente nota sono i dati sulle quantità di beni scambiati, in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), sulle quantità di superficie abitative compravendute, espressa in m² e opportunamente standardizzate (STN media), sul numero di unità compravendute per classi di superficie, sui livelli di quotazione media e sui relativi andamenti tendenziali annui.

Nella sezione “*Le Compravendite*” è monitorato l’andamento dei volumi di compravendite di abitazioni della regione Campania nell’anno 2018. La Tabella 1 e la Tabella 2 riportano gli indicatori più significativi del panorama immobiliare per gli interi territori provinciali ed i soli comuni capoluogo.

Il volume di compravendite di abitazioni in Campania è stato nel 2018 pari a 35.048 NTN (Tabella 1), segnando un aumento delle transazioni del 4,2% rispetto al 2017, un aumento più contenuto rispetto a quello dello scorso anno (+8,1%), ma che conferma la generale tendenza positiva del comparto residenziale a partire dal 2014. L’analisi condotta nel dettaglio dei comuni capoluogo e non capoluogo mostra come la crescita complessiva, osservata a livello regionale, sia lievemente maggiore nei comuni capoluogo, +6,4%, rispetto alle compravendite nell’intero mercato provinciale, +4,2% (Tabella 2).

I grafici di Figura 1 visualizzano la percentuale d’incidenza di ciascuna provincia sul totale regionale in termini di movimentazione del mercato immobiliare. La distribuzione provinciale delle transazioni conferma in Campania il ruolo preminente della provincia di Napoli, con il 54,4% delle transazioni regionali (73,9% per il capoluogo di regione).

Il grafico di Figura 2 riporta l’andamento dell’NTN (indice 100) per i comuni capoluogo e per i non capoluoghi che vengono posti a confronto a partire dall’anno 2004 con i corrispondenti dati riferiti all’intera regione. Anche per il 2018, seppur con tassi più contenuti, si nota l’incremento nella numerosità delle contrattazioni, registrato rispetto all’anno precedente, in linea con l’andamento del mercato immobiliare regionale. L’andamento dell’indicatore dell’intensità del mercato, l’IMI (Figura 3), segue le compravendite, evidenziando una crescita in tutti gli ambiti territoriali. L’analisi delle serie storiche evidenzia una progressiva risalita dal 2014. Va, inoltre, osservato come siano soprattutto i comuni capoluogo a guidare gli incrementi.

La mappa tematica di Figura 4 consente una visione comparata più immediata dell’andamento del mercato immobiliare nei vari comuni della Campania. Dal cromatismo si evince che i mercati immobiliari più attivi sono quelli nei capoluoghi di provincia, nell’hinterland di Napoli e nei territori a vocazione turistica della fascia costiera. Dalla mappa tematica di Figura 5, che mette in risalto i comuni con i mercati più dinamici, emerge un valore dell’IMI di oltre il 2% per 8 comuni campani (comuni di piccole dimensioni), l’1,5% circa.

Nella sezione “*Le Dimensioni*” il panorama delle compravendite residenziali della regione Campania registrato nel 2018 è riferito al parametro dimensionale delle abitazioni oggetto di transazione. A tal fine, in Tabella 3 è riportato, per intera provincia e per singola città capoluogo, la superficie media, espressa in m² e “normalizzata” rispetto alla quota trasferita, nonché la differenza con l’analogo valore registrato per l’anno 2017. A livello regionale, la superficie media delle abitazioni compravendute risulta pari a 109,7 m² nell’intera provincia (in calo di circa -0,2 m² rispetto al 2017) ed a 101,1 m² nei capoluoghi.

La Tabella 4 e la Tabella 5 analizzano il mercato suddividendo il numero di abitazioni compravendute in classi di superficie, oltre che per province e comuni capoluogo. L’analisi rileva una spiccata prevalenza degli acquisti di abitazioni nelle fasce dimensionali intermedie; più del 70% del mercato ha riguardato, infatti, unità comprese tra 50 m² e 145 m². Sebbene con quote percentuali diverse, l’ordine di preferenza non muta se si osserva la distribuzione nei soli capoluoghi.

Analizzando i tassi tendenziali del mercato nel 2018 rispetto al 2017, per classi dimensionali delle abitazioni (Tabella 6 e Tabella 7), emerge una crescita in tutti i segmenti analizzati, in particolare per le unità con superficie tra 115 e 145 m², +5,84%. A livello provinciale, gli incrementi si sono attestati tra il 3% ed il 6% per tutte le classi dimensionali. E’ interessante notare che nei comuni capoluogo, la dinamica espansiva con la crescita più sostenuta (+15,39%) si registra, sempre in termini tendenziali, per le abitazioni di minore dimensione (meno di 50 m²).

Nella sezione “*Le Quotazioni*” sono analizzate le quotazioni del settore immobiliare residenziale della regione Campania nell’anno 2018. In Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie del 2018 e la loro variazione rispetto al 2017 sia a livello provinciale che per i comuni capoluogo. I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare per l’anno 2018 evidenziano, per quanto riguarda l’intero territorio regionale, un decremento delle quotazioni immobiliari medie, sia per i comuni capoluogo (-0,58%) che il per resto delle province (-0,10%).

Il grafico in Figura 6 mostra, per ogni anno dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni, evidenziando un generale, seppur lieve, calo anche nel 2018. Da notare che, nonostante il periodo di crisi del mercato immobiliare, nel 2018 le quotazioni medie regionali sono ancora superiori del 16% rispetto a quelle del 2004.

La mappa tematica dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media nazionale delle abitazioni, (Figura 7), mostra che i prezzi maggiori, in Campania, si realizzano prevalentemente, oltre che a Napoli e Salerno, nei comuni sulla costa delle rispettive province, dove si registrano quotazioni medie da 1,5 a 5 volte superiori alla media nazionale.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

| Provincia | NTN 2018 | NTN Variazione % 2017/18 | Quota NTN per provincia | IMI 2018 | Differenza IMI 2017/18 |
|-----------------|---------------|--------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Avellino | 2.196 | 2,5% | 6,3% | 0,88% | 0,02 |
| Benevento | 1.354 | 2,3% | 3,9% | 0,82% | 0,02 |
| Caserta | 5.405 | 6,5% | 15,4% | 1,16% | 0,07 |
| Napoli | 19.056 | 4,6% | 54,4% | 1,39% | 0,06 |
| Salerno | 7.036 | 2,6% | 20,1% | 1,17% | 0,02 |
| CAMPANIA | 35.048 | 4,2% | 100,0% | 1,23% | 0,05 |

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

| Capoluogo | NTN 2018 | NTN Variazione % 2017/18 | Quota NTN per provincia | IMI 2018 | Differenza IMI 2017/18 |
|-----------------|---------------|--------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Avellino | 368 | 3,2% | 3,6% | 1,35% | 0,04 |
| Benevento | 387 | -2,3% | 3,8% | 1,34% | -0,03 |
| Caserta | 675 | 10,0% | 6,6% | 1,64% | 0,14 |
| Napoli | 7.598 | 5,9% | 73,9% | 1,74% | 0,09 |
| Salerno | 1.255 | 11,8% | 12,2% | 1,99% | 0,20 |
| CAMPANIA | 10.283 | 6,4% | 100,0% | 1,72% | 0,10 |

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo

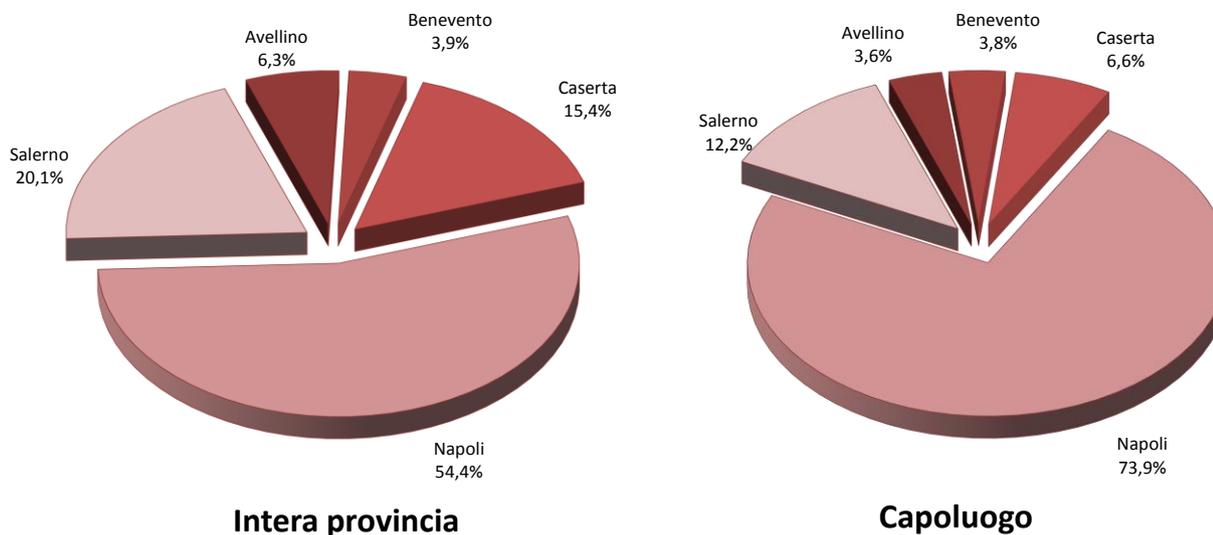


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

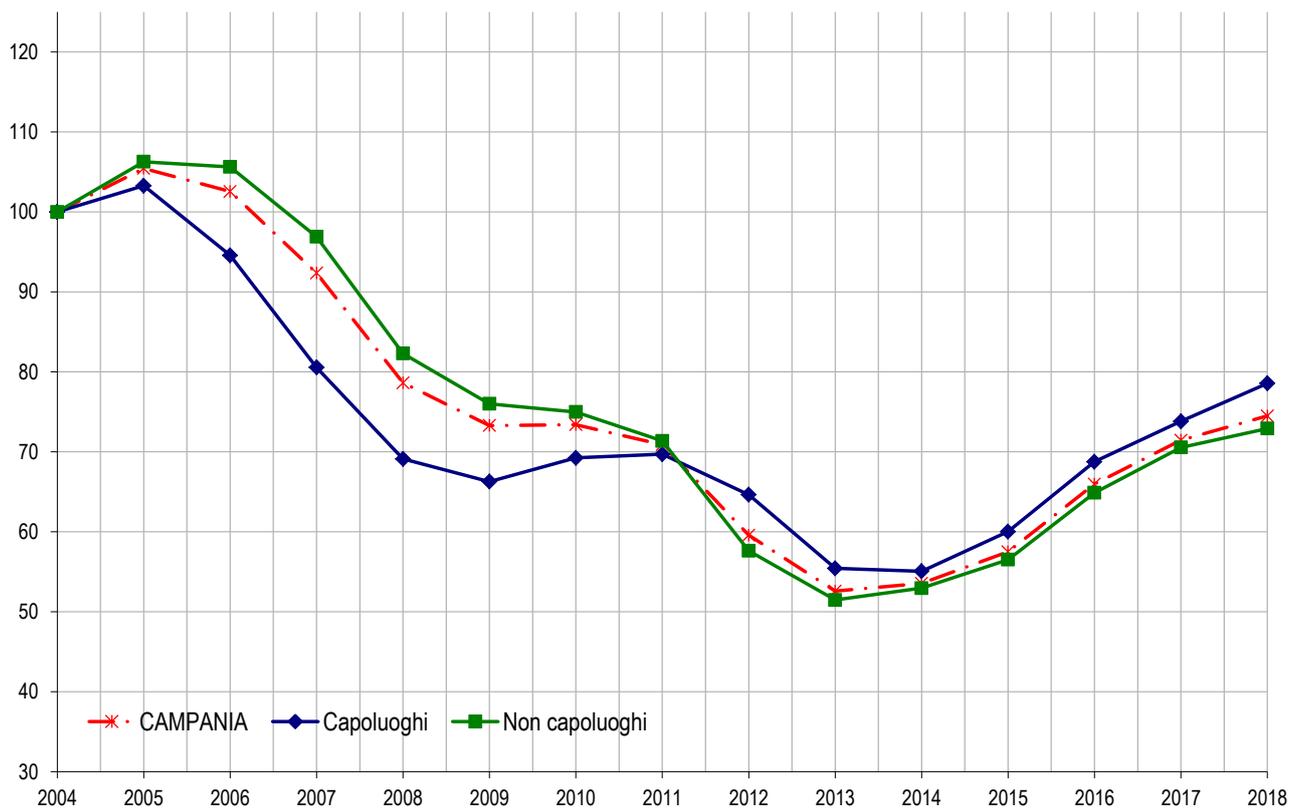


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

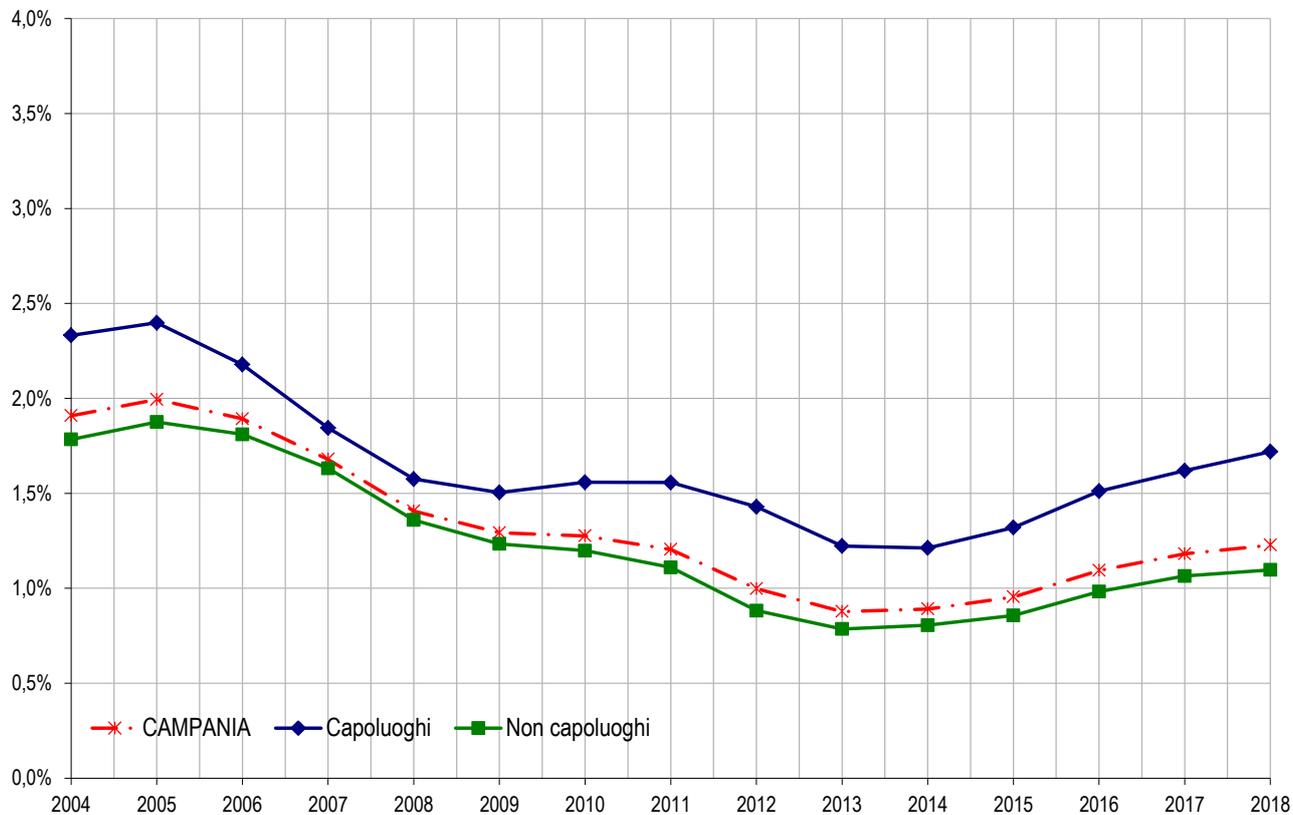


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

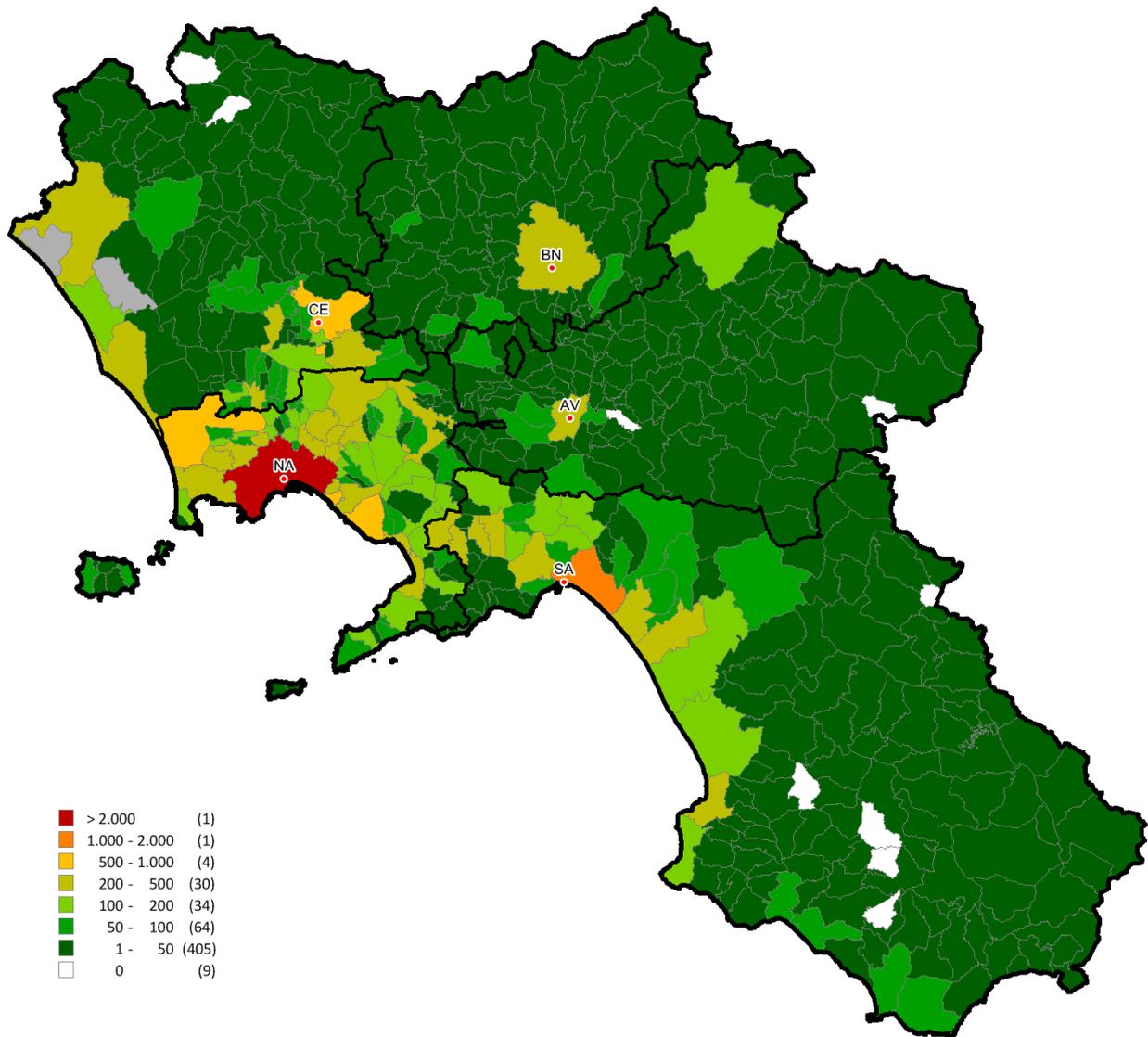
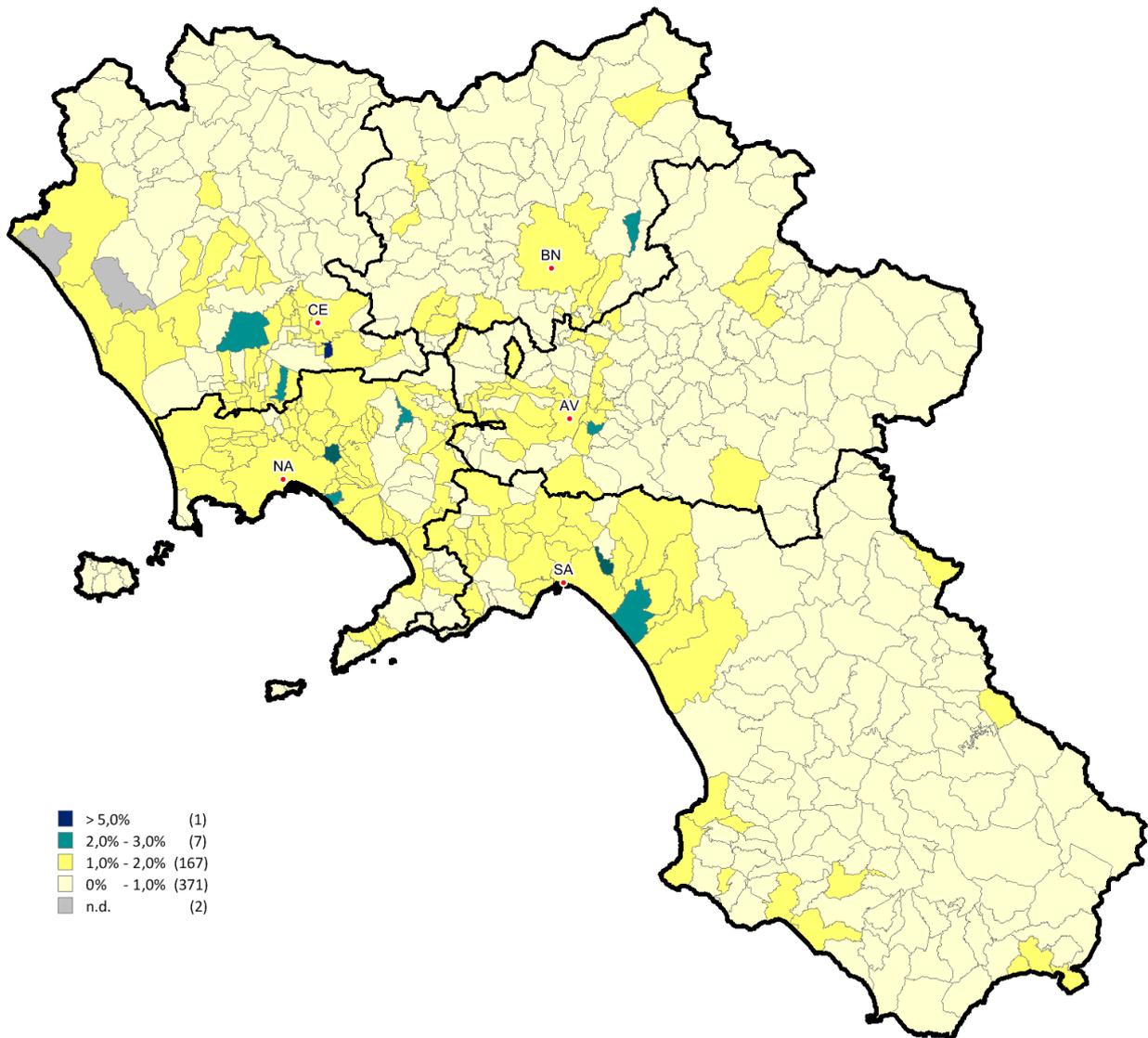


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

| | Intera provincia | | Capoluogo | |
|-----------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| | STN media m ² 2018 | STN media Differenza m ² 2017/18 | STN media m ² 2018 | STN media Differenza m ² 2017/18 |
| Avellino | 128,4 | 3,4 | 130,1 | 1,1 |
| Benevento | 125,4 | -1,8 | 113,2 | 1,2 |
| Caserta | 122,9 | -1,2 | 131,8 | -0,2 |
| Napoli | 102,5 | -0,5 | 94,7 | -1,6 |
| Salerno | 110,2 | 0,7 | 110,9 | -0,3 |
| CAMPANIA | 109,7 | -0,2 | 101,1 | -1,1 |

Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

| Provincia | fino a 50m ² | da 50m ² fino a 85m ² | da 85m ² fino a 115m ² | da 115m ² fino a 145m ² | oltre 145m ² | Totale |
|-----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|---------------|
| Avellino | 130 | 397 | 506 | 513 | 650 | 2.196 |
| Benevento | 147 | 242 | 277 | 280 | 408 | 1.354 |
| Caserta | 362 | 841 | 1.422 | 1.404 | 1.376 | 5.405 |
| Napoli | 2.198 | 4.685 | 5.974 | 3.719 | 2.479 | 19.056 |
| Salerno | 631 | 1.681 | 1.869 | 1.595 | 1.260 | 7.036 |
| CAMPANIA | 3.467 | 7.846 | 10.049 | 7.512 | 6.174 | 35.048 |

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

| Capoluogo | fino a 50m ² | da 50m ² fino a 85m ² | da 85m ² fino a 115m ² | da 115m ² fino a 145m ² | oltre 145m ² | Totale |
|-----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|---------------|
| Avellino | 7 | 43 | 101 | 104 | 114 | 368 |
| Benevento | 28 | 84 | 109 | 84 | 82 | 387 |
| Caserta | 29 | 98 | 125 | 197 | 226 | 675 |
| Napoli | 1.201 | 2.196 | 2.160 | 1.214 | 827 | 7.598 |
| Salerno | 71 | 297 | 351 | 308 | 229 | 1.255 |
| CAMPANIA | 1.336 | 2.718 | 2.846 | 1.906 | 1.477 | 10.283 |

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

| Provincia | fino a 50m ² | da 50m ² fino a 85m ² | da 85m ² fino a 115m ² | da 115m ² fino a 145m ² | oltre 145m ² | Totale |
|-----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|--------------|
| Avellino | -20,25% | 8,88% | -6,07% | 6,43% | 9,43% | 2,51% |
| Benevento | 16,28% | 1,23% | -2,15% | 11,36% | -3,72% | 2,28% |
| Caserta | -1,81% | 10,78% | 8,08% | 8,71% | 2,84% | 6,54% |
| Napoli | 6,55% | 2,13% | 7,11% | 5,06% | 0,88% | 4,55% |
| Salerno | 1,50% | 4,08% | -2,31% | 4,12% | 7,39% | 2,64% |
| CAMPANIA | 3,75% | 3,71% | 4,36% | 5,84% | 3,12% | 4,24% |

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

| Capoluogo | fino a 50m ² | da 50m ² fino a 85m ² | da 85m ² fino a 115m ² | da 115m ² fino a 145m ² | oltre 145m ² | Totale |
|-----------------|-------------------------|--|---|--|-------------------------|--------------|
| Avellino | -40,10% | -20,88% | 13,95% | 13,73% | 2,50% | 3,21% |
| Benevento | -11,21% | -12,05% | 0,63% | 1,89% | 4,82% | -2,27% |
| Caserta | 16,95% | 7,55% | -13,13% | 29,16% | 12,22% | 9,97% |
| Napoli | 15,77% | 4,39% | 5,46% | 5,54% | -0,91% | 5,91% |
| Salerno | 35,81% | 11,39% | 9,41% | 6,47% | 18,08% | 11,85% |
| CAMPANIA | 15,39% | 4,09% | 5,02% | 7,98% | 4,13% | 6,42% |

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

| | Capoluogo | | Resto provincia | |
|-----------------|--|---|--|---|
| | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 |
| Avellino | 1.292 | -2,15% | 692 | 0,12% |
| Benevento | 1.408 | -8,04% | 1.085 | -2,43% |
| Caserta | 1.320 | -1,47% | 745 | 0,17% |
| Napoli | 2.206 | -0,10% | 1.471 | -0,12% |
| Salerno | 1.830 | -0,85% | 1.042 | 0,36% |
| CAMPANIA | 2.026 | -0,58% | 1.131 | -0,10% |

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

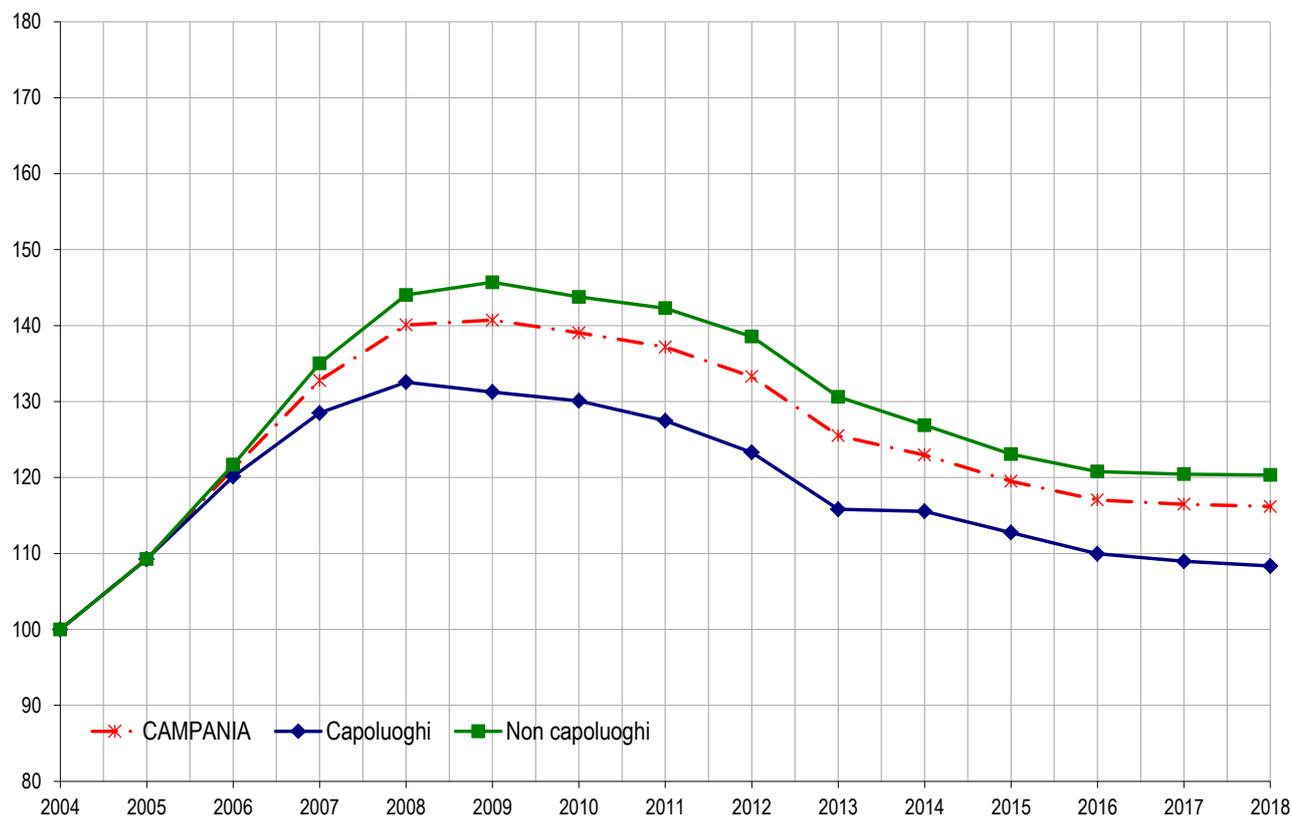
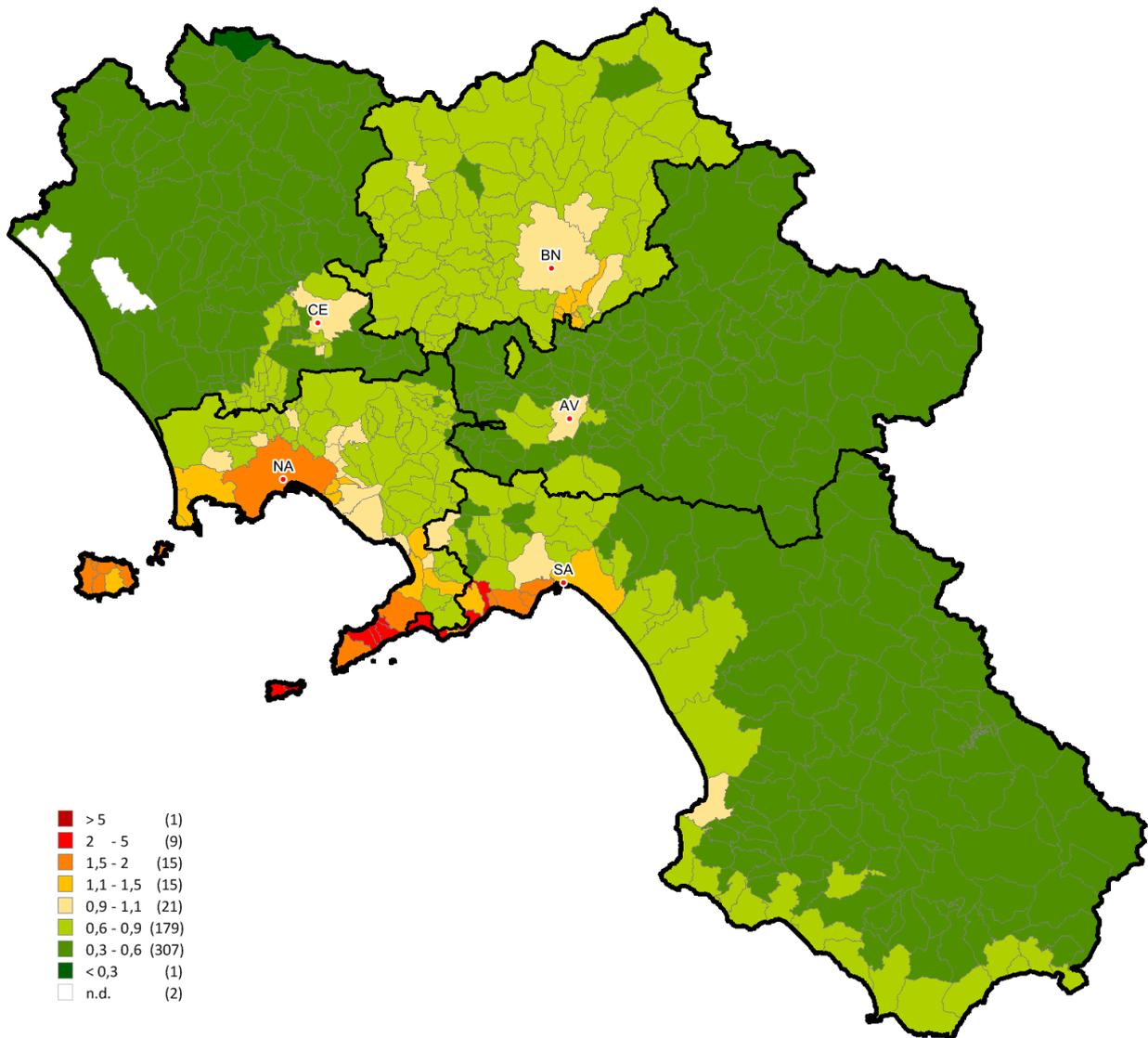


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Napoli

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 le precedenti Statistiche Regionali, 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 8 è riportata la suddivisione con il nome di ogni comune e la numerosità per macroarea.

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 anno, sono stati inseriti con riferimento alle macroaree alcuni spunti sull'andamento degli indicatori immobiliari nel corso degli ultimi anni, sia in termini di compravendite, sia di quotazioni.

Nella Tabella 9 sono esplicitati i valori dell'ultimo anno per NTN e IMI e le variazioni rispetto al 2017 per ogni macroarea, oltre alla quota di compravendite provinciale. Si rileva un incremento di compravendite globale intorno al 5%, grazie soprattutto al traino del capoluogo, ma anche delle aree intorno al Vesuvio, con punte anche in doppia cifra. Ne consegue ovviamente anche un aumento dell'IMI, sebbene solo il capoluogo superi la quota di 1,5 e la macroarea Flegrea permanga ancora sotto l'unità. Dopo Napoli Città, che costituisce (dato storicamente consolidato) il 40% del mercato provinciale, importante anche il volume di scambi della macroarea Vesuviana Costiera.

Nelle Figura 9 e Figura 10 sono raffigurati gli andamenti di NTN e IMI dal 2004 per le tre suddivisioni: capoluogo, altri comuni, intera provincia. Mentre il capoluogo ha toccato i suoi minimi nel 2014, gli altri comuni stanno risalendo la china dopo l'*annus horribilis* del 2013, con un numero di transazioni più che dimezzato rispetto al 2004 e un IMI abbondantemente al di sotto dell'unità. Come numero di transazioni si è ritornati, sia per il capoluogo, sia per i restanti comuni, ai valori di circa dieci anni fa.

In Tabella 10 e Figura 11 sono esposti con modalità analoghe le riflessioni per macroarea su quotazioni attuali, variazioni rispetto all'anno precedente e andamento a partire dal 2004. Com'era lecito aspettarsi, le quotazioni maggiori si rinvengono in Penisola Sorrentina, comprendente anche l'isola di Capri, mentre quelle inferiori nel Nolano. Sostanzialmente si registra una relativa stabilità nelle quotazioni, ancora mediamente in leggera contrazione. Sia per il capoluogo, sia per l'hinterland il massimo delle quotazioni si è registrato nel 2008. Da quel momento si riscontra un lento, ma costante declino, che però ha finalmente portato ad una ripresa delle attività immobiliari residenziali.

Nella successiva sezione si vuole offrire un'ampia panoramica del mercato immobiliare residenziale del capoluogo regionale con approfondimento delle singole zone OMI.

Per poter disporre di un quadro territoriale meno numeroso e frammentato, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Napoli in dieci macroaree urbane (Figura 12), intese come raggruppamenti di zone OMI contigue con caratteristiche similari 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. 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. 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 (Tabella 11 e Tabella 12) sono mostrati numericamente i fenomeni immobiliari, intesi come valori e variazioni di NTN, IMI e quotazioni, per queste maggiori aggregazioni territoriali urbane, da cui sono enucleati successivamente i dati delle singole zone OMI (dalla Tabella 13 alla Tabella 22).

Invece, le rappresentazioni cartografiche della Figura 13, Figura 14 e Figura 15, in cui sono anche evidenziati i confini delle macroaree, concernono NTN, IMI e differenziale rispetto alla quotazione media delle diverse zone OMI del comune di Napoli.

Quasi tutte le macroaree urbane hanno segnato incrementi di compravendite residenziali anche consistenti, con punte superiori al 15%. Il "termometro" cittadino è costituito solitamente dalle due macroaree della Zona Collinare (Vomero in senso lato) e Semicentro Storico, che da sole costituiscono oltre il 40% del mercato residenziale cittadino. Nel 2018 si è avvertita una maggiore propensione alle compravendite nell'area costituita da Centro Antico e Semicentro Storico, rispetto alle zone più borghesi: il fenomeno è dovuto probabilmente alla maggiore attenzione verso appartamenti in zona centrale da destinare a B & B e case vacanze.

Tant'è vero che l'IMI è massimo proprio nelle due macroaree sopra citate, dove si registrano anche i maggiori incrementi. Dopo diversi anni nessuna macroarea presenta un IMI inferiore all'unità, mentre anche la Periferia Occidentale (area di Fuorigrotta-Bagnoli) ha superato la soglia del 2%.

Nella Tabella 11 è inserita anche una riga (N.D.) per indicare le unità immobiliari a cui per diversi motivi non è stato possibile associare una zona OMI.

Le quotazioni sono sostanzialmente stabili, anche se ancora complessivamente in leggera flessione.

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 il Centro Antico marca quotazioni superiori alla media. Sobborghi Settentrionali e Sobborghi Orientali, cioè la fascia da Scampia a San Giovanni, sono le macroaree con i differenziali maggiormente inferiori rispetto alla media, intorno il 40%.

Le dieci tabelle che concludono il paragrafo possono essere molto utili per valutare le dinamiche immobiliari delle singole zone OMI della città partenopea, almeno per le zone con un NTN significativo.

Il massimo volume di scambi si raggiunge anche nell'anno in esame nella zona C29 (settore nord-occidentale della Zona Collinare) con 580 compravendite, seguita a grande distanza dalla B15 (Quartieri Spagnoli e adiacenze) con un centinaio di compravendite in meno.

Tra le zone con NTN significativo, si registra il raddoppio degli scambi nell'area di Via Stadera (D25), mentre una contrazione importante si rinviene a Posillipo (C24) con circa il 20%.

Oltre alla citata D25, le due zone dell'area dell'impianto greco, B8 e B9, sono le zone omogenee con *stock* residenziale discreto che hanno raggiunto un IMI più che soddisfacente (rispettivamente 2,41 e 2,35).

Naturalmente il top delle quotazioni si rinviene nell'area pregiata intorno Posillipo-Chiaia (C24 e B14). All'altro capo della graduatoria si colloca la zona E42, Scampia, con una quotazione media di circa 1.100 €/mq, sola zona con differenziale inferiore alla metà rispetto alla media generale della città.

La provincia – Napoli

Figura 8: Macroaree provinciali di Napoli

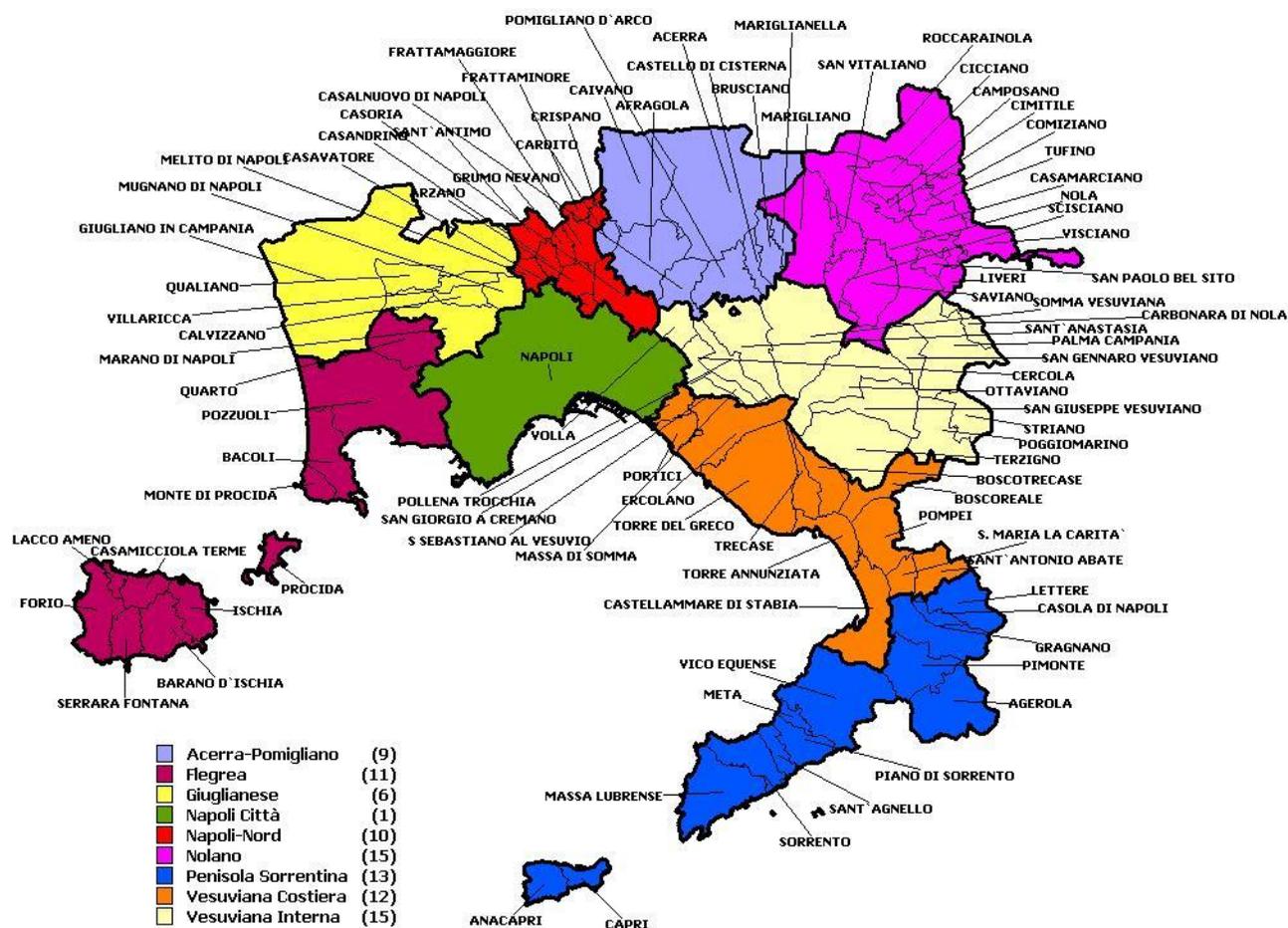


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Napoli

| Macroaree provinciali | NTN 2018 | NTN Variazione % 2017/18 | Quota NTN per provincia | IMI 2018 | Differenza IMI 2017/18 |
|----------------------------|---------------|--------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Acerra-Pomigliano | 1.694 | 5,6% | 8,9% | 1,31% | 0,06 |
| Flegrea | 988 | -3,8% | 5,2% | 0,90% | -0,04 |
| Giuglianese | 1.655 | 0,1% | 8,7% | 1,43% | -0,01 |
| Napoli Nord | 1.437 | -3,7% | 7,5% | 1,19% | -0,05 |
| Nolano | 729 | -1,7% | 3,8% | 1,04% | -0,02 |
| Penisola Sorrentina | 785 | 3,6% | 4,1% | 1,03% | 0,03 |
| Vesuviana Costiera | 2.859 | 9,7% | 15,0% | 1,47% | 0,13 |
| Vesuviana Interna | 1.311 | 12,2% | 6,9% | 1,14% | 0,12 |
| Napoli Capoluogo | 7.598 | 5,9% | 39,9% | 1,74% | 0,09 |
| Provincia di Napoli | 19.056 | 4,6% | 100,0% | 1,39% | 0,06 |

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

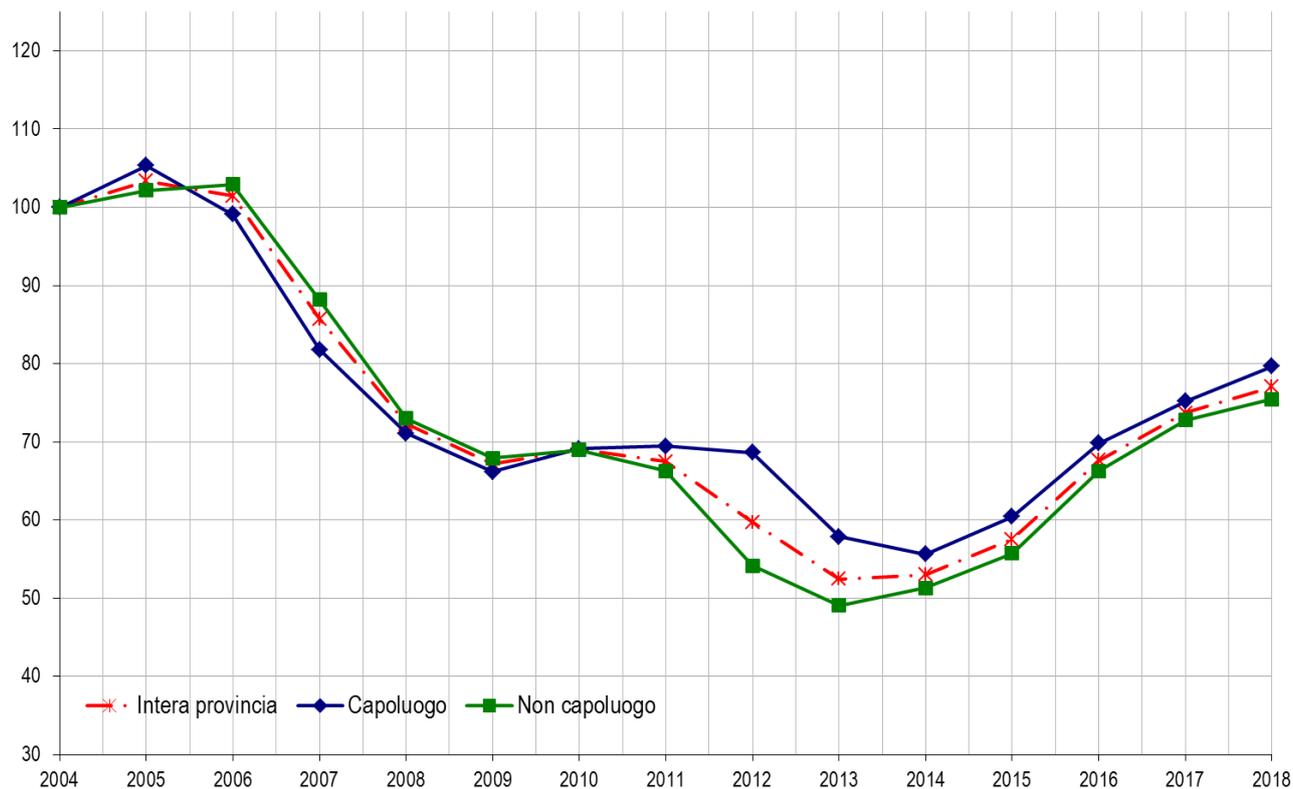


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

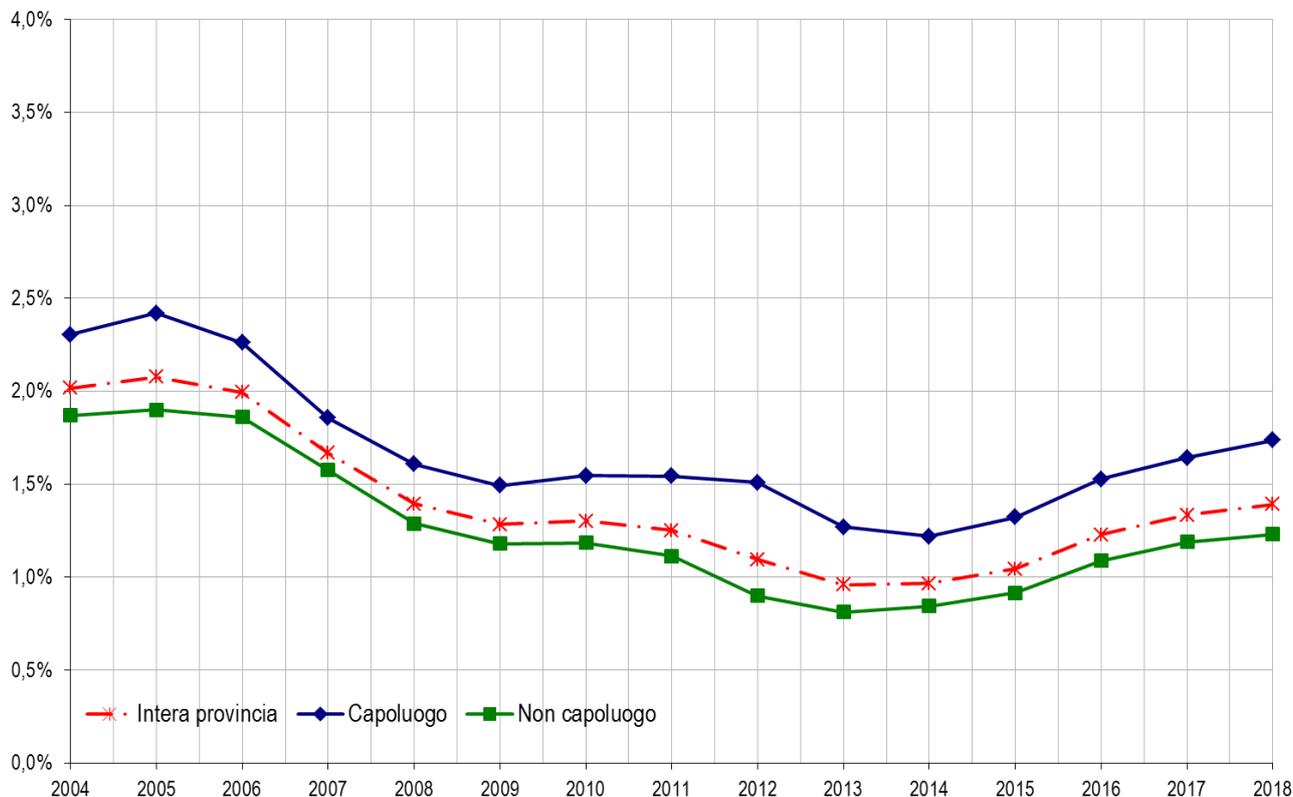
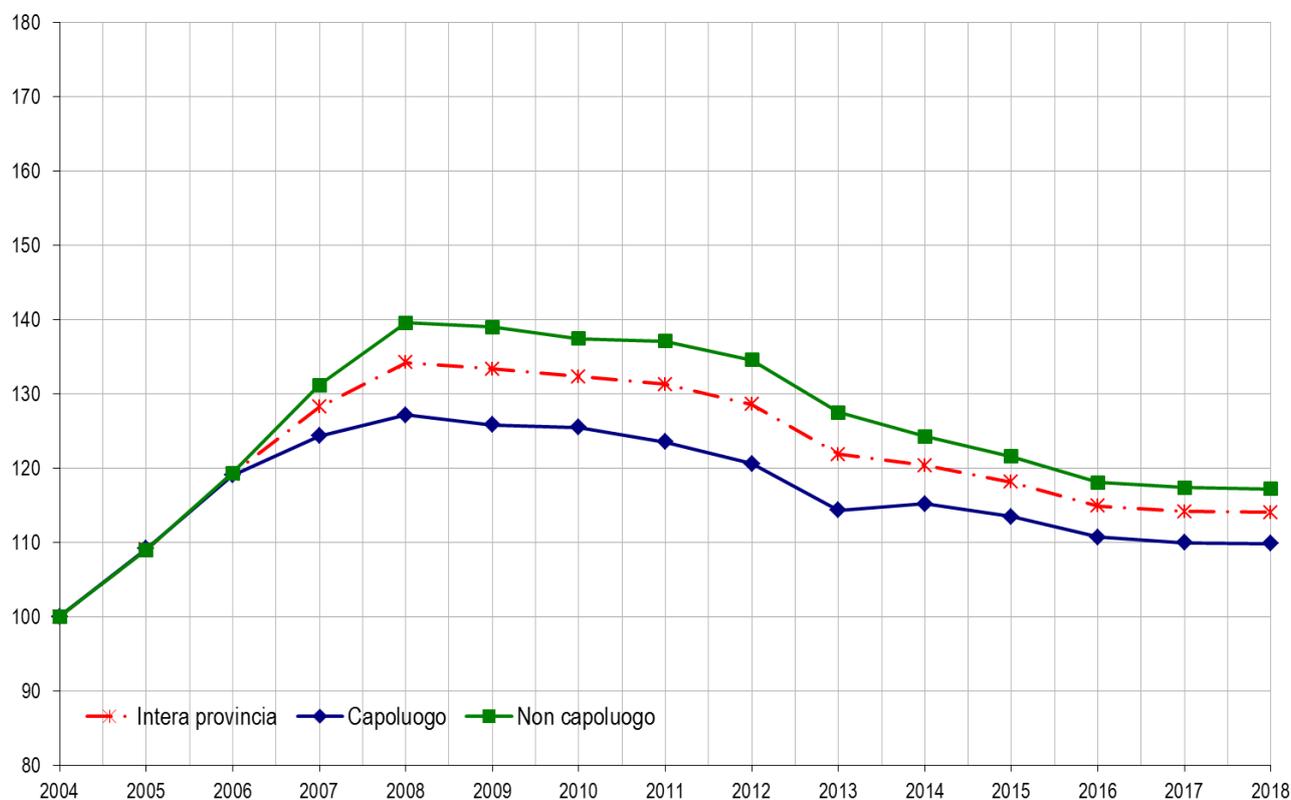


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 | Numero indice quotazioni 2018 (base 2004) |
|----------------------------|--|---|---|
| Acerra-Pomigliano | 1.175 | 0,76% | 116,9 |
| Flegrea | 2.049 | -1,12% | 132,0 |
| Giuglianesi | 1.178 | -0,21% | 109,5 |
| Napoli Nord | 1.154 | -0,56% | 112,4 |
| Nolano | 984 | 0,94% | 116,3 |
| Penisola Sorrentina | 2.932 | -0,29% | 129,0 |
| Vesuviana Costiera | 1.543 | 0,32% | 107,8 |
| Vesuviana Interna | 1.084 | -0,06% | 114,5 |
| Napoli Capoluogo | 2.206 | -0,10% | 109,8 |
| Provincia di Napoli | 1.706 | -0,11% | 114,0 |

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Napoli

Figura 12: Macroaree urbane di Napoli

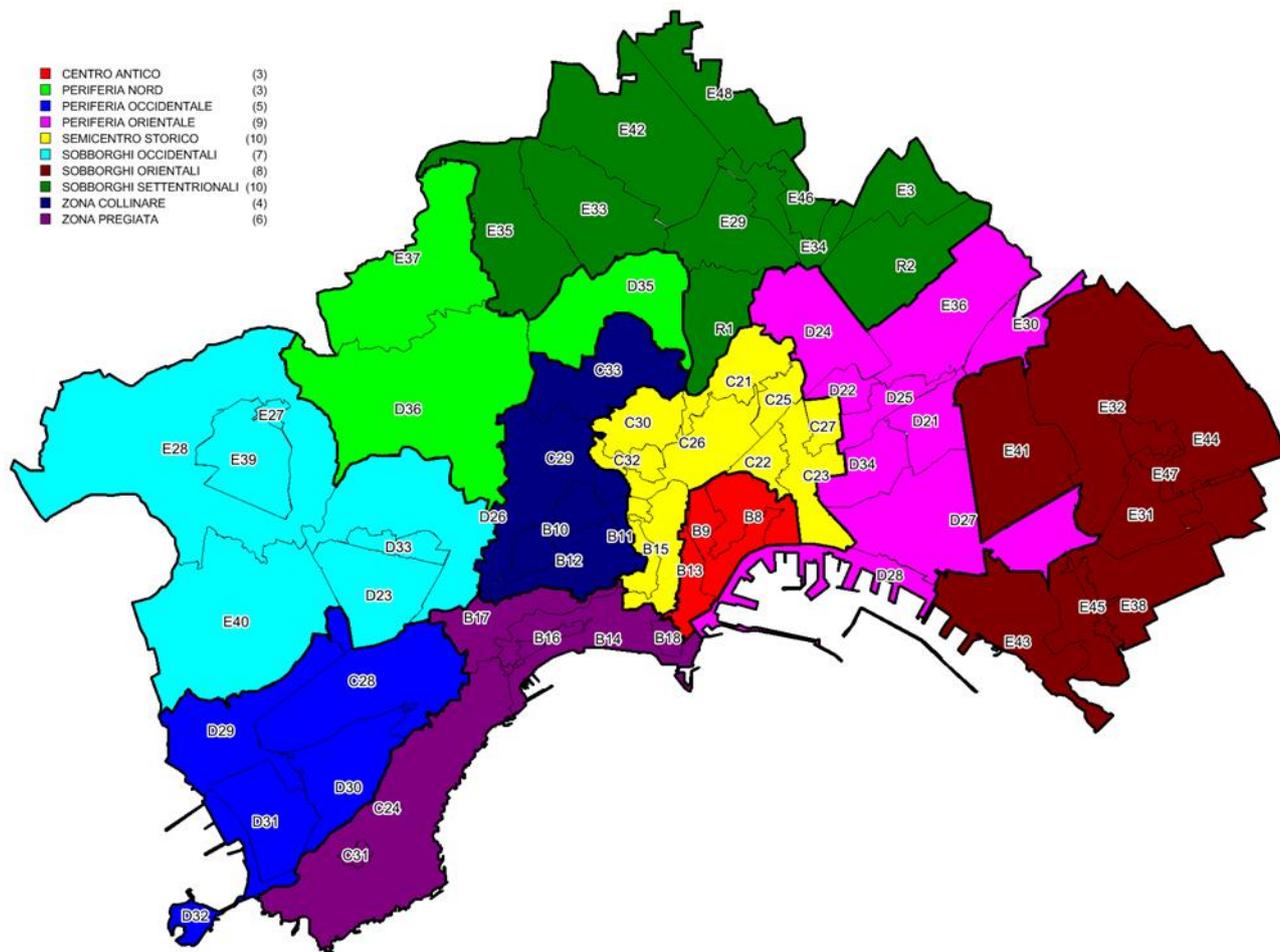


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

| Macroaree Urbane | NTN 2018 | NTN Variazione % 2017/18 | Quota NTN per comune | IMI 2018 | Differenza IMI 2017/18 |
|--------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|--------------|---------------------------|
| Centro Antico | 628 | 12,4% | 8,3% | 2,36% | 0,23 |
| Periferia Nord | 145 | 17,7% | 1,9% | 1,39% | 0,19 |
| Periferia Occidentale | 712 | -4,0% | 9,4% | 2,02% | -0,09 |
| Periferia Orientale | 407 | 3,7% | 5,4% | 1,83% | 0,05 |
| Semicentro storico | 1.861 | 12,7% | 24,5% | 2,21% | 0,23 |
| Sobborghi Occidentali | 587 | 15,9% | 7,7% | 1,57% | 0,19 |
| Sobborghi Orientali | 510 | -1,1% | 6,7% | 1,25% | -0,04 |
| Sobborghi Settentrionali | 589 | 7,2% | 7,8% | 1,05% | 0,06 |
| Zona Collinare | 1.191 | 4,5% | 15,7% | 1,95% | 0,07 |
| Zona Pregiata | 544 | 1,4% | 7,2% | 1,50% | 0,00 |
| N.D. ¹ | 424 | -7,6% | 5,6% | 1,55% | 0,11 |
| Napoli | 7.598 | 5,9% | 100,0% | 1,74% | 0,09 |

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

| Macroaree Urbane | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 | Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale) |
|--------------------------|--|---|--|
| Centro Antico | 2.368 | -0,29% | 1,06 |
| Periferia Nord | 1.905 | -0,90% | 0,85 |
| Periferia Occidentale | 2.200 | -1,75% | 0,98 |
| Periferia Orientale | 1.566 | -0,02% | 0,70 |
| Semicentro storico | 1.978 | -0,74% | 0,88 |
| Sobborghi Occidentali | 1.670 | -0,04% | 0,75 |
| Sobborghi Orientali | 1.343 | -0,26% | 0,60 |
| Sobborghi Settentrionali | 1.374 | -0,14% | 0,61 |
| Zona Collinare | 3.342 | 1,51% | 1,49 |
| Zona Pregiata | 4.335 | -0,25% | 1,94 |
| Napoli | 2.236² | -0,07% | 1,00 |

¹ Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

² La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 8, 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 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

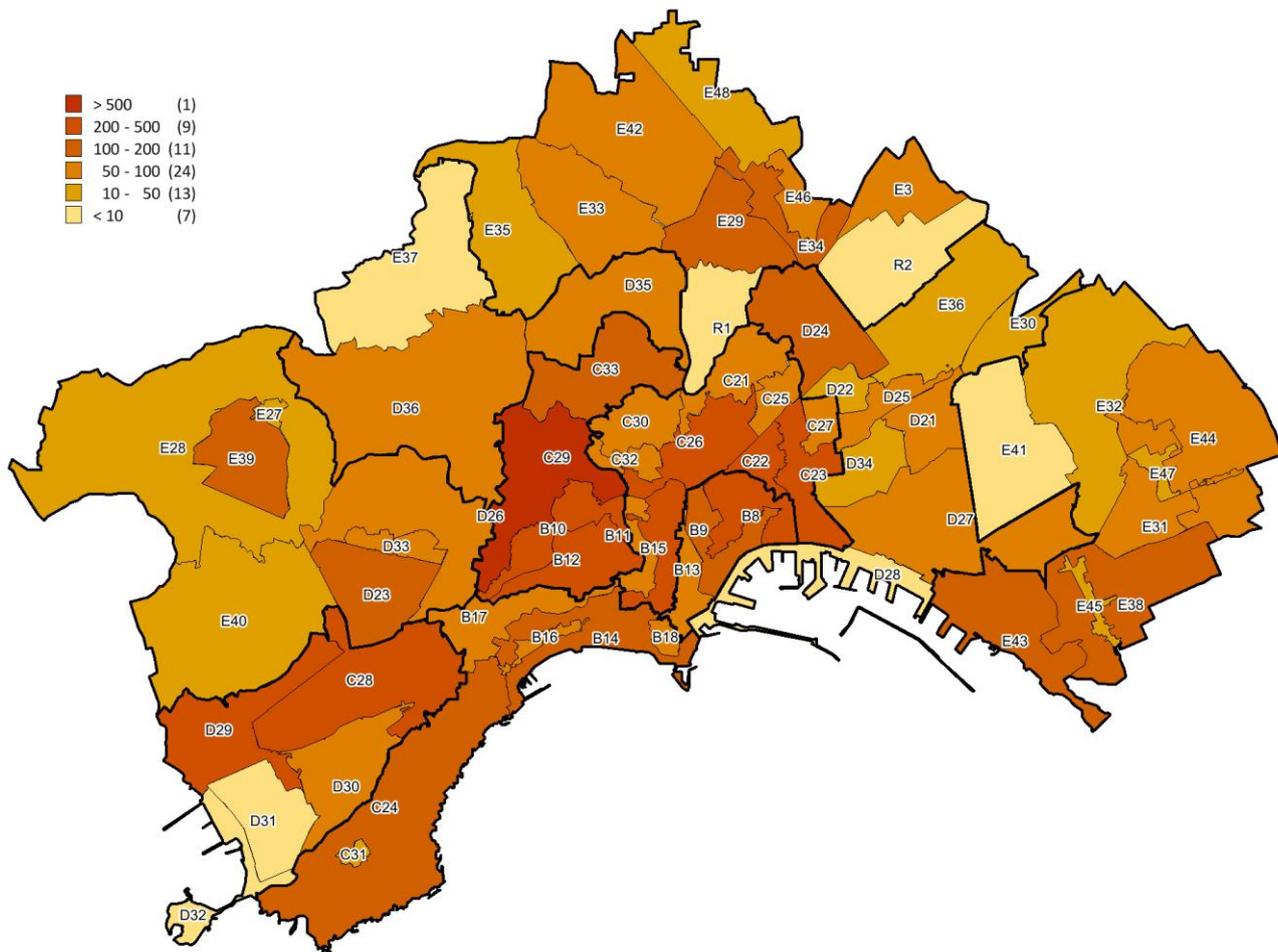


Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

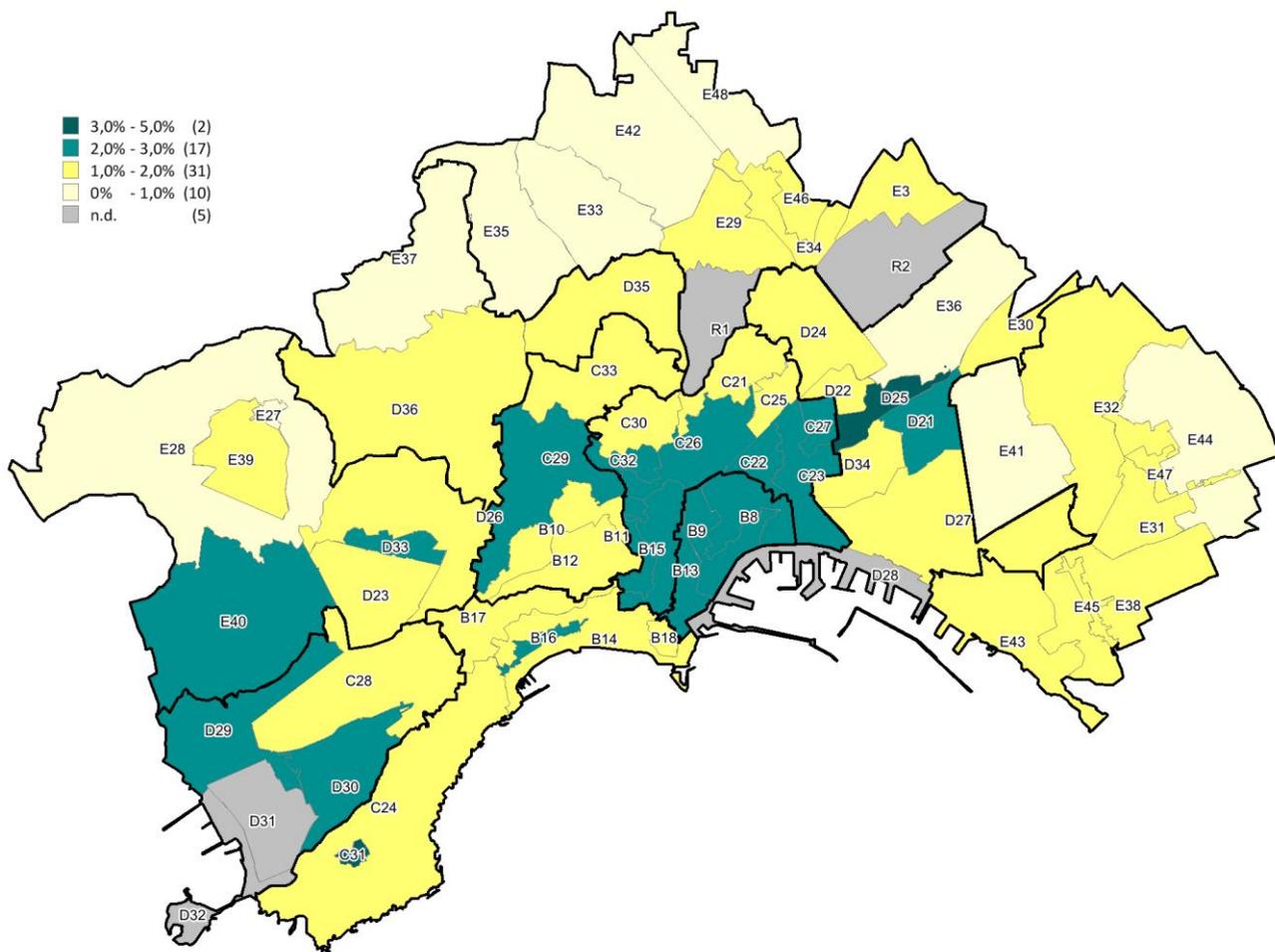


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI

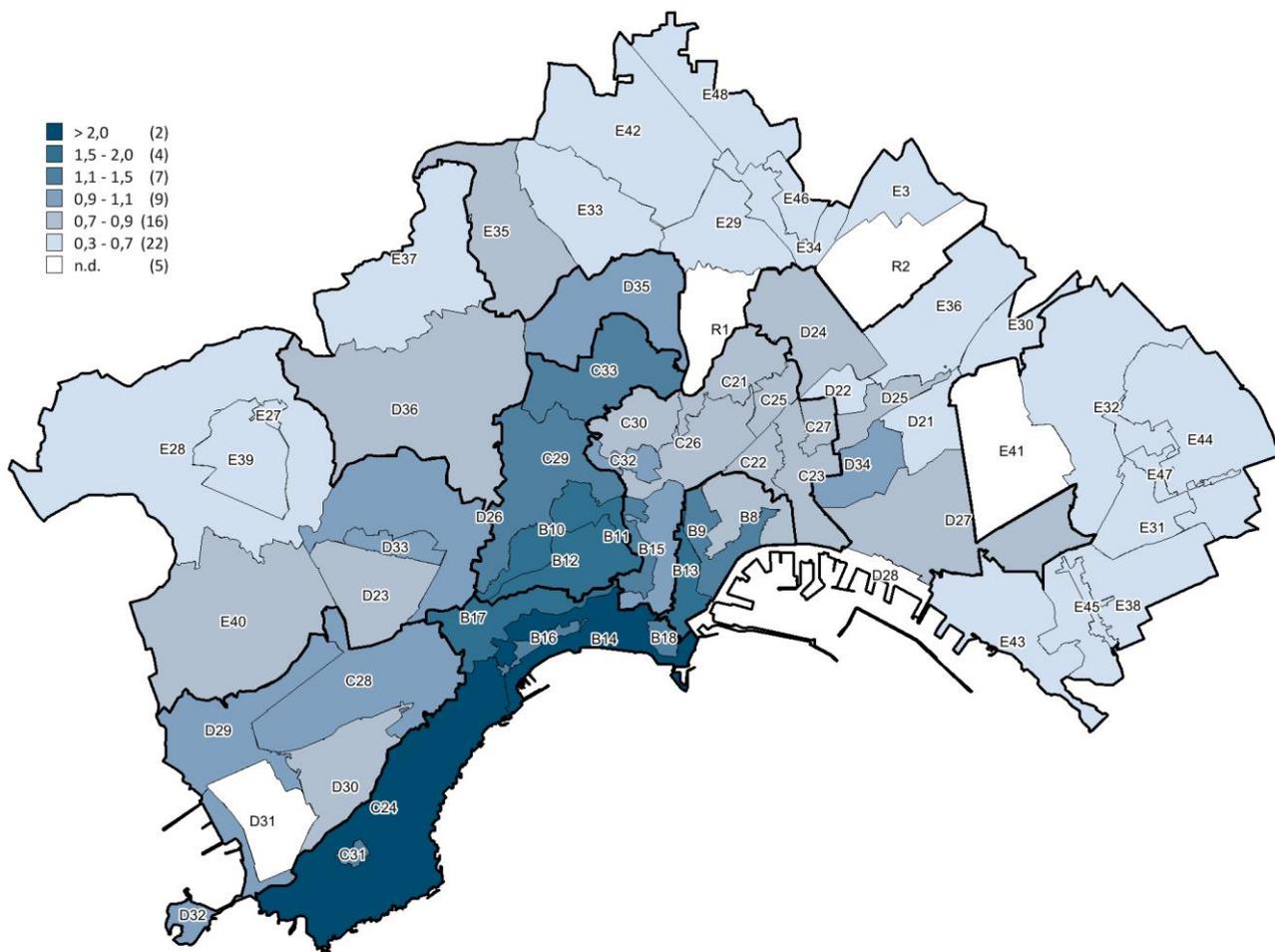


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Antico

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2017 | NTN Variazione % 2016/17 | IMI 2017 | Quotazione media €/m ² 2017 | Quotazione media Variazione % 2016/17 |
|----------|--|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B13 | P.ZZA PLEBISCITO, MUNICIPIO, POSTA CENTRALE, VIA TOLEDO | 85 | 52,7% | 2,14% | 3.429 | -0,2% |
| B8 | PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO DUOMO MEZZOCANNONE | 375 | 9,3% | 2,41% | 1.963 | 0,0% |
| B9 | PARTE OVEST CENTRO ANTICO: CORSO UMBERTO VIA DE PRETIS PIAZZA DEL GESU' VIA COSTANTINOPOLI | 167 | 5,0% | 2,35% | 2.663 | -0,8% |
| | Centro Antico | 628 | 12,4% | 2,36% | 2.368 | -0,3% |

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2017 | NTN Variazione % 2016/17 | IMI 2017 | Quotazione media €/m ² 2017 | Quotazione media Variazione % 2016/17 |
|----------|--|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| D35 | FRULLONE, VIA SAN ROCCO, RIONE LIETI | 76 | 33,5% | 1,96% | 1.992 | -0,4% |
| D36 | CAMALDOLI, NUOVO POLICLINICO, CAMALDOLILLI, VIA GUANTAI AD ORSOLONA, SANTA CROCE | 63 | 4,9% | 1,06% | 1.917 | -1,3% |
| E37 | CAVE E SELVA DI CHIAIANO, TIRONE | 6 | -4,0% | 0,89% | 1.303 | 0,0% |
| | Periferia Nord | 145 | 17,7% | 1,39% | 1.905 | -0,9% |

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Occidentale

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2017 | NTN Variazione % 2016/17 | IMI 2017 | Quotazione media €/m ² 2017 | Quotazione media Variazione % 2016/17 |
|----------|--|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| C28 | FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO | 417 | -8,0% | 1,95% | 2.263 | -2,2% |
| D29 | via Terracina (parte bassa), BAGNOLI | 200 | -3,0% | 2,11% | 2.250 | -1,5% |
| D30 | VIA CAMPEGNA, CAVALLEGGERI, NUOVA AREA SPORTIVA ATTREZZATA | 95 | 14,9% | 2,26% | 1.788 | 0,0% |
| D31 | AREE DISMESSE EX ITALSIDER | 0 | nd | nd | - | nd |
| D32 | NISIDA, ARENILE BAGNOLI | 0 | nd | nd | 1.975 | 0,0% |
| | Periferia Occidentale | 712 | -4,0% | 2,02% | 2.200 | -1,8% |

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Orientale

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2017 | NTN Variazione % 2016/17 | IMI 2017 | Quotazione media €/m ² 2017 | Quotazione media Variazione % 2016/17 |
|----------|---|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| D21 | RIONE LUZZATTI, AREA EX MACELLO | 56 | -1,4% | 2,38% | 1.370 | 0,9% |
| D22 | ZONA SEMINDUSTRIALE POGGIOREALE NORD | 13 | -22,5% | 1,55% | 1.414 | 1,3% |
| D24 | Calata Capodichino, DOGANELLA, Via Masoni | 103 | 0,7% | 1,77% | 1.725 | -0,5% |
| D25 | VIA POGGIOREALE, NUOVO COMPLESSO INAIL | 96 | 99,6% | 3,27% | 1.700 | 0,0% |
| D27 | ZONA INDUSTRIALE OVEST (via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena) | 59 | -2,7% | 1,72% | 1.625 | -0,8% |
| D28 | PORTO | 0 | nd | nd | - | nd |
| D34 | CENTRO DIREZIONALE | 19 | -11,2% | 1,95% | 2.125 | -2,3% |
| E30 | VIA STADERA | 37 | -44,0% | 1,20% | 1.461 | 2,0% |
| E36 | CIMITERO, ARPINO | 24 | 27,7% | 0,87% | 1.165 | 0,0% |
| | Periferia Orientale | 407 | 3,7% | 1,83% | 1.566 | 0,0% |

Tabella 17 NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Storico

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2017 | NTN Variazione % 2016/17 | IMI 2017 | Quotazione media €/m ² 2017 | Quotazione media Variazione % 2016/17 |
|----------|---|--------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B11 | CORSO VITTORIO EMANUELE (DA PIAZZA MAZZINI A S.MARIA APPARENTE) | 66 | 68,4% | 2,28% | 2.825 | 0,0% |
| B15 | QUARTIERI SPAGNOLI MORTELLE CAVONE | 473 | 31,6% | 2,33% | 2.288 | -2,4% |
| C21 | SANT'EFRAMO, VIA CARLO DE MARCO, PARCO VILLA TERESA, C.SO AMEDEO DI SAVOIA (EDILIZIA DOPOGUERR) | 78 | -16,9% | 1,70% | 1.863 | 0,0% |
| C22 | VIA CIRILLO VIA ROSAROLL BORGO SANT'ANTONIO MADDALENA | 208 | 18,2% | 2,33% | 1.725 | 0,7% |
| C23 | CORSO GARIBALDI VASTO STAZIONE | 344 | 8,4% | 2,21% | 1.825 | 0,0% |
| C25 | SAN GIOVANNIELLO ORTO BOTANICO | 65 | 15,0% | 1,67% | 1.663 | 0,0% |
| C26 | SANITA' OSS. ASTRONOMICCO STELLA MIRACOLI NOCELLE | 422 | -1,2% | 2,34% | 1.900 | 0,0% |
| C27 | AREA TRA VIA ARENACCIA E CORSO MALTA | 68 | -4,3% | 2,13% | 1.888 | 0,0% |
| C30 | OSPEDALE SAN GENNARO FONTANELLE | 56 | 7,8% | 1,75% | 1.619 | -1,9% |
| C32 | MATERDEI | 81 | 37,2% | 2,33% | 2.138 | -1,4% |
| | Semicentro Storico | 1.861 | 12,7% | 2,21% | 1.978 | -0,7% |

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Sobborghi Occidentali

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2017 | NTN Variazione % 2016/17 | IMI 2017 | Quotazione media €/m ² 2017 | Quotazione media Variazione % 2016/17 |
|----------|--|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| D23 | LA LOGGETTA, RIONE TRAIANO | 115 | 21,6% | 1,73% | 1.763 | 0,0% |
| D26 | SOCCAVO NORD EST | 83 | -4,0% | 1,43% | 2.117 | 0,0% |
| D33 | VIA EPOMEIO | 99 | 15,6% | 2,06% | 2.175 | 0,0% |
| E27 | PIANURA (Centro Storico) | 10 | 126,8% | 0,74% | 1.200 | 0,0% |
| E28 | PIANURA PERIFERIA | 49 | -15,5% | 0,83% | 1.372 | 0,0% |
| E39 | PIANURA | 197 | 16,3% | 1,71% | 1.395 | 0,0% |
| E40 | AGNANO, UNIVERSITA' MONTE SANT'ANGELO, ASTRONI | 34 | 331,7% | 2,26% | 1.612 | -1,1% |
| | Sobborghi Occidentali | 587 | 15,9% | 1,57% | 1.670 | 0,0% |

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Sobborghi Orientali

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2017 | NTN Variazione % 2016/17 | IMI 2017 | Quotazione media €/m ² 2017 | Quotazione media Variazione % 2016/17 |
|----------|-----------------------------------|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| E31 | PONTICELLI (EDILIZIA CONSOLIDATA) | 67 | -1,5% | 1,23% | 1.388 | 0,0% |
| E32 | PONTICELLI (periferia) | 21 | -4,8% | 1,05% | 1.171 | -0,5% |
| E38 | BARRA (semicentro periferia) | 127 | 1,1% | 1,62% | 1.375 | 0,0% |
| E41 | ZONA INDUSTRIALE EST | 3 | -32,7% | 0,73% | - | nd |
| E43 | SAN GIOVANNI A TEDUCCIO | 149 | -14,8% | 1,27% | 1.420 | -0,9% |
| E44 | PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE | 53 | 0,8% | 0,80% | 1.283 | 0,0% |
| E45 | BARRA (Centro Storico) | 47 | 13,7% | 1,44% | 1.276 | -0,5% |
| E47 | PONTICELLI (CENTRO STORICO) | 42 | 64,0% | 1,32% | 1.375 | 0,9% |
| | Sobborghi Orientali | 510 | -1,1% | 1,25% | 1.343 | -0,3% |

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Sobborghi Settentrionali

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2017 | NTN Variazione % 2016/17 | IMI 2017 | Quotazione media €/m ² 2017 | Quotazione media Variazione % 2016/17 |
|----------|--|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| E29 | MIANO | 103 | -9,2% | 1,19% | 1.433 | 0,0% |
| E3 | S. PIETRO A PATIERNO | 67 | 48,6% | 1,28% | 1.381 | -0,5% |
| E33 | MARIANELLA, PISCINOLA | 82 | 6,8% | 0,86% | 1.478 | 0,0% |
| E34 | SECONDIGLIANO (Centro Storico) | 167 | 9,0% | 1,71% | 1.494 | -0,4% |
| E35 | CHIAIANO | 30 | -5,7% | 0,76% | 1.602 | 0,0% |
| E42 | SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO | 57 | 4,9% | 0,48% | 1.095 | 0,0% |
| E46 | SECONDIGLIANO (ZONA NUOVA) | 73 | 18,8% | 1,37% | 1.408 | 0,0% |
| E48 | SECONDIGLIANO (PERIFERIA) | 10 | -20,0% | 0,55% | 1.165 | -0,5% |
| R1 | BOSCO CAPODIMONTE | 0 | nd | nd | - | nd |
| R2 | AEROPORTO CAPODICHINO | 0 | nd | nd | - | nd |
| | Sobborghi Settentrionali | 589 | 7,2% | 1,05% | 1.374 | -0,1% |

Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Zona Collinare

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2017 | NTN Variazione % 2016/17 | IMI 2017 | Quotazione media €/m ² 2017 | Quotazione media Variazione % 2016/17 |
|----------|--|--------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B10 | P.ZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA, P.ZZA QUATTRO GIORNATE | 302 | 9,4% | 1,99% | 3.488 | 0,5% |
| B12 | P.ZZA VANVITELLI, FLORIDIANA, SAN MARTINO, VIA SCARLATTI, VIA LUCA GIORDANO | 207 | 13,2% | 1,57% | 4.316 | 3,1% |
| C29 | VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO | 580 | -0,1% | 2,19% | 2.904 | 1,3% |
| C33 | COLLI AMINEI | 102 | 2,0% | 1,66% | 2.788 | 0,5% |
| | Zona Collinare | 1.191 | 4,5% | 1,95% | 3.342 | 1,5% |

Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Zona Pregiata

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2017 | NTN Variazione % 2016/17 | IMI 2017 | Quotazione media €/m ² 2017 | Quotazione media Variazione % 2016/17 |
|----------|--|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B14 | P.ZZA AMEDEO, VIA PARTENOPE, MERGELLINA, PIAZZA DEI MARTIRI, VIA CARACCILOLO, VIA CRISPI | 186 | 14,9% | 1,51% | 4.722 | 2,2% |
| B16 | CHIAIA ANTICA | 58 | 54,9% | 2,27% | 2.975 | 0,0% |
| B17 | CHIAIA PANORAMICA | 97 | -21,1% | 1,44% | 3.881 | -1,4% |
| B18 | MONTE DI DIO | 50 | 44,6% | 1,92% | 3.054 | -0,4% |
| C24 | POSILLIPO | 139 | -20,1% | 1,20% | 4.841 | -2,1% |
| C31 | CASALE DI POSILLIPO | 14 | 135,0% | 3,13% | 2.638 | -1,4% |
| | Zona Pregiata | 544 | 1,4% | 1,50% | 4.335 | -0,2% |

FOCUS provinciale - Avellino

Dall'analisi dei dati risulta che il numero delle transazioni normalizzate (NTN), nel 2018 pari a 2.196, conferma un andamento in crescita, seppur meno evidente rispetto a quello registrato nel 2017 (2.135). Nello specifico l'incremento del numero di transazioni, rispetto al 2017, è risultato pari a + 2,5% a livello provinciale e + 3,2% per il solo capoluogo.

Con riferimento alle 10 macroaree che aggregano i 119 comuni della provincia, il dato dell'NTN risulta disomogeneo, come evidenziato dalla variazione positiva registrata nella macroarea Colline dell'Irpinia (+23,3%) e da quella negativa registrata nella macroarea Partenio (-11,4%). L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) è rimasta sostanzialmente invariata sia per l'intera provincia (+0,02%) registrando un valore pari a 0,88, che per il capoluogo, dove l'incremento è pari allo 0,04% raggiungendo la quota dell'1,35% (Tabella 23).

A fronte di una crescita dell'NTN e dell'IMI, le quotazioni medie mostrano complessivamente ancora una tendenza in diminuzione (-0,3% a livello provinciale) con una quotazione media pari a 757 €/mq. Nella città capoluogo si rileva un valore medio pari a 1.292 €/mq, in calo del -2,1% rispetto al valore 2017 (Tabella 24).

Esaminando nel dettaglio il capoluogo riscontriamo dati disomogenei tra alcune zone più significative centrali e semicentrali (B3, C1) con decrementi dell'NTN rispettivamente pari al -28,6% e al -10% mentre un incremento significativo dell'NTN si è registrato nella zona semicentrale C2, +74,0% (Tabella 25).

La provincia – Avellino

Figura 16: Macroaree provinciali di Avellino

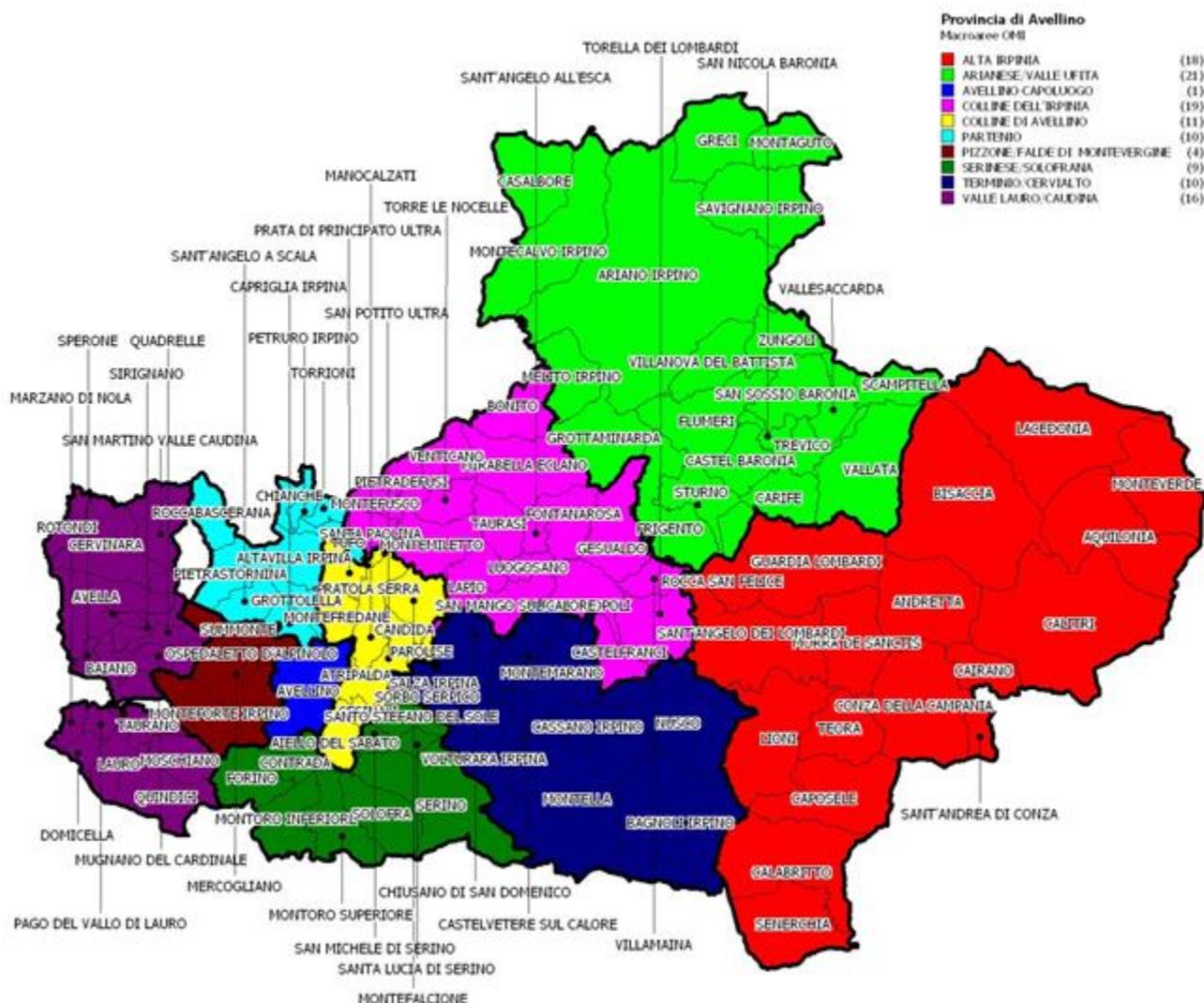


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Avellino

| Macroaree provinciali | NTN 2018 | NTN Variazione % 2017/18 | Quota NTN per provincia | IMI 2018 | Differenza IMI 2017/18 |
|---------------------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|
| ALTA IRPINA | 203 | -5,4% | 9,2% | 0,59% | -0,04 |
| ARIANESE - VALLE UFITA | 296 | 4,5% | 13,5% | 0,71% | 0,03 |
| COLLINE DELL'IRPINA | 176 | 23,3% | 8,0% | 0,64% | 0,12 |
| COLLINE DI AVELLINO | 242 | 7,3% | 11,0% | 1,27% | 0,08 |
| PARTENIO | 89 | -11,4% | 4,1% | 0,73% | -0,10 |
| PIZZONE - FALDE DI MONTEVERGINE | 186 | 5,6% | 8,5% | 1,40% | 0,07 |
| SERINESE - SOLOFRANA | 221 | 1,5% | 10,1% | 0,86% | 0,01 |
| TERMINIO - CERVIALTO | 124 | -8,9% | 5,6% | 0,66% | -0,07 |
| VALLE LAURO - CAUDINA | 290 | 0,5% | 13,2% | 0,94% | 0,00 |
| AVELLINO CAPOLUOGO | 368 | 3,2% | 16,8% | 1,35% | 0,04 |
| AVELLINO | 2.196 | 2,5% | 100,0% | 0,88% | 0,02 |

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

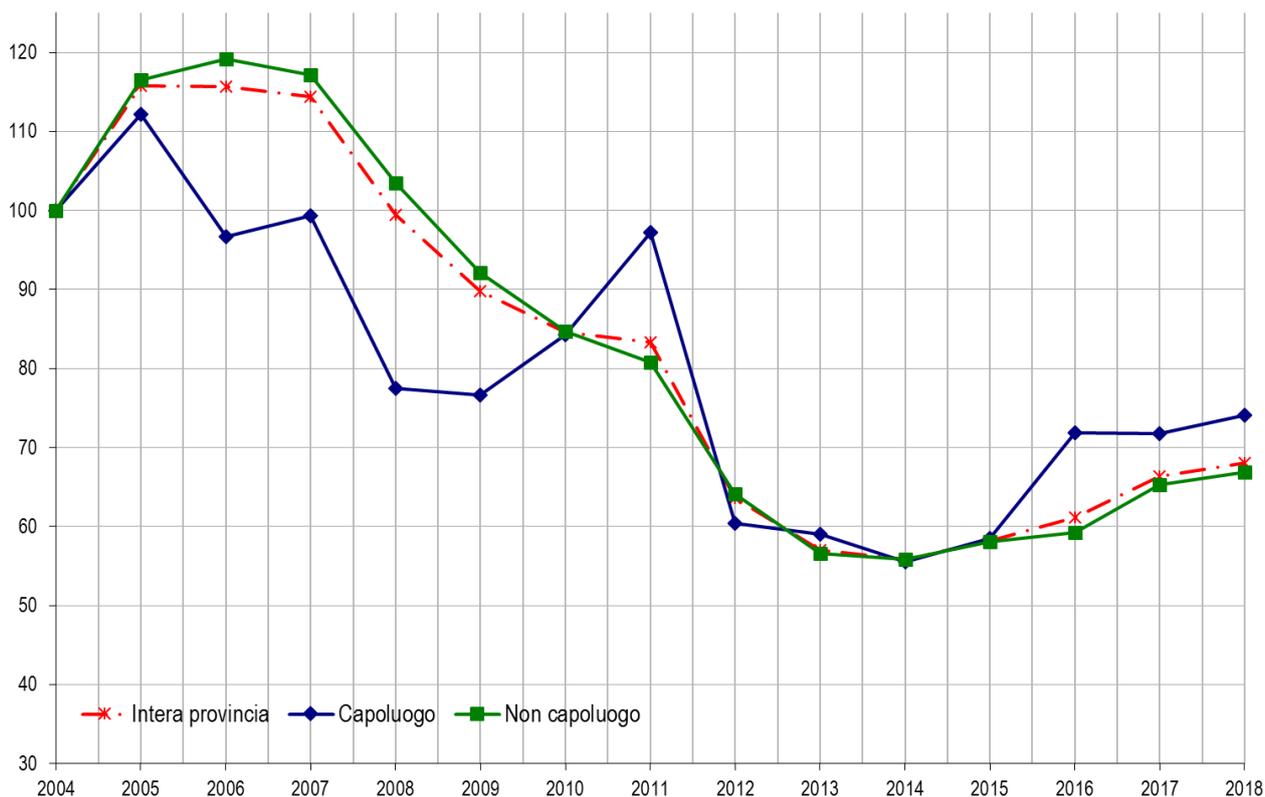


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

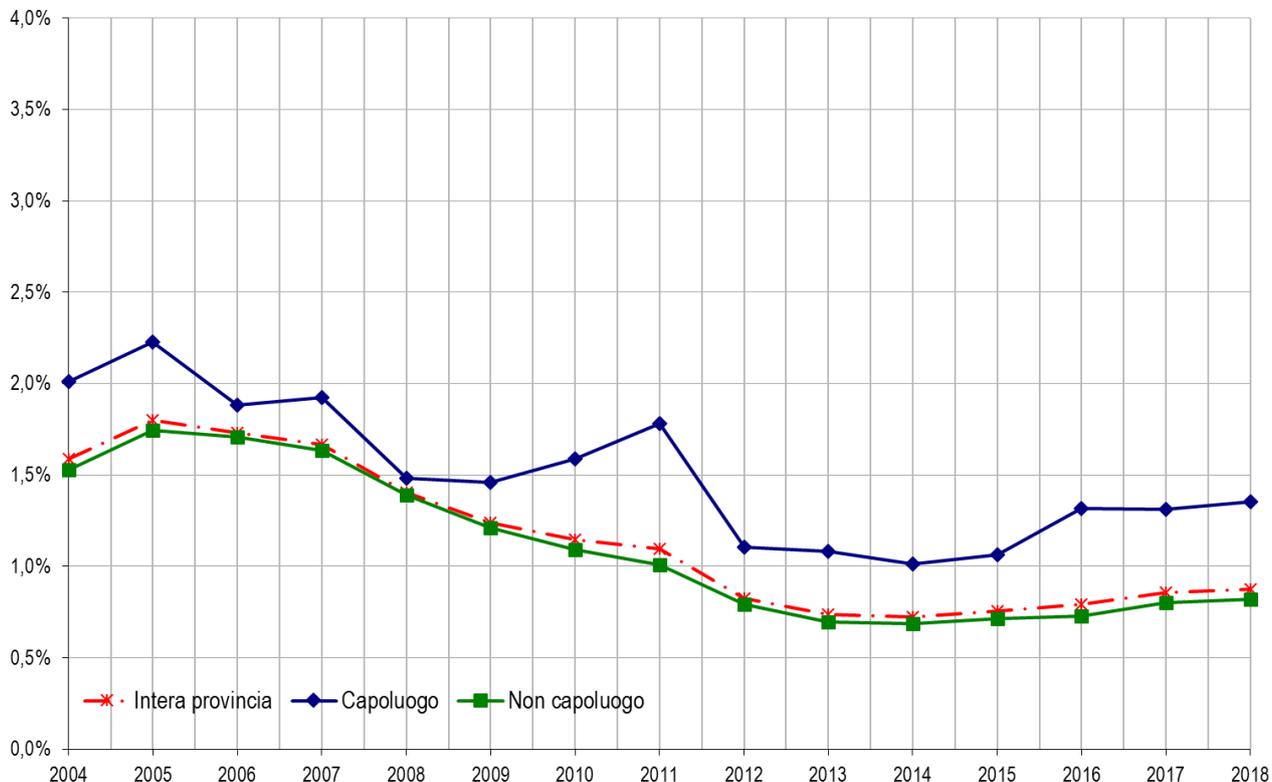
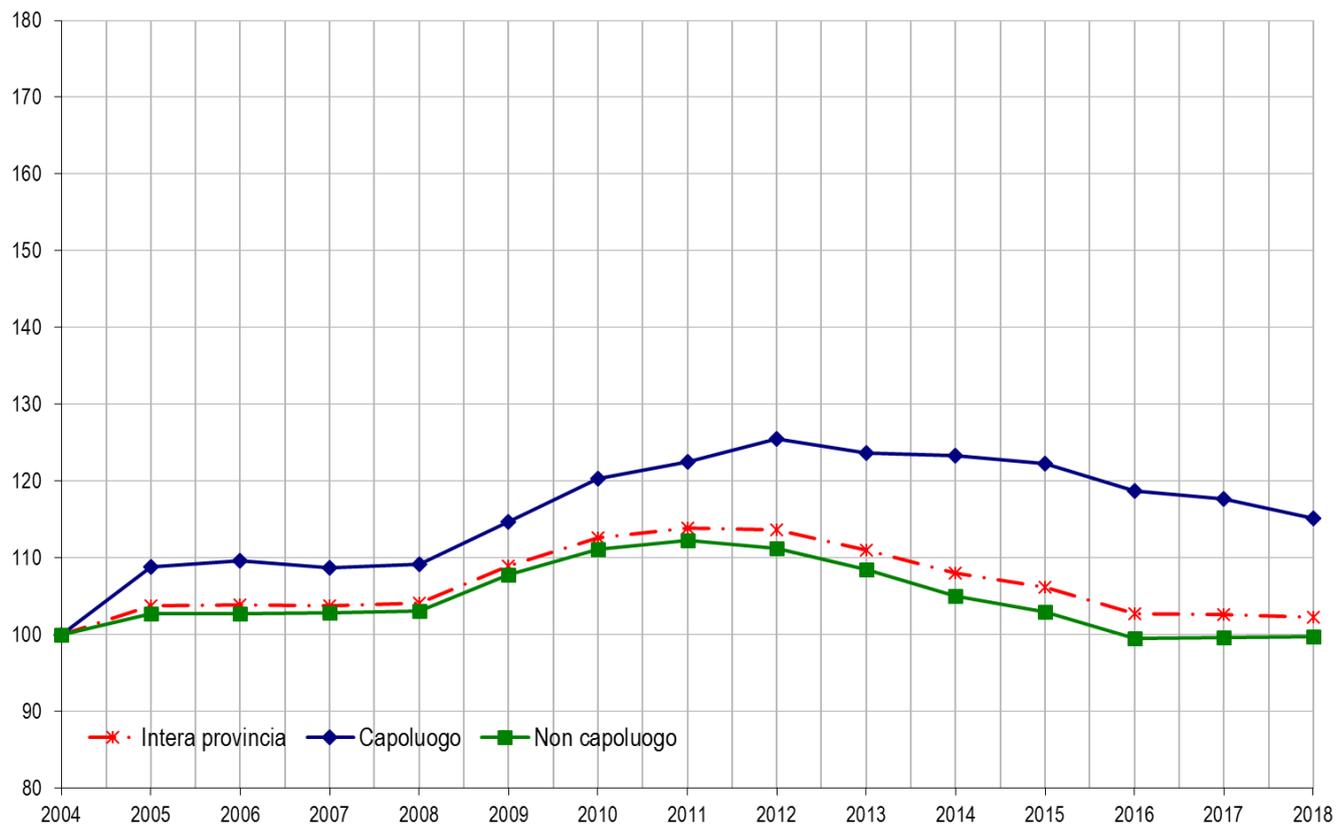


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 | Numero indice quotazioni 2018 (base 2004) |
|---------------------------------|--|---|---|
| ALTA IRPINIA | 572 | -0,2% | 87,3 |
| ARIANESE | 655 | -0,4% | 89,1 |
| COLLINE DELL'IRPINIA | 590 | 0,2% | 90,8 |
| COLLINE DI AVELLINO | 763 | 0,7% | 108,1 |
| PARTENIO | 640 | 0,3% | 97,5 |
| PIZZONE - FALDE DI MONTEVERGINE | 1.037 | -0,7% | 131,7 |
| SERINESE - SOLOFRANA | 828 | 0,4% | 111,1 |
| TERMINIO - CERVALTO | 613 | 0,5% | 93,0 |
| VALLE LAURO - CAUDINA | 729 | 0,6% | 109,3 |
| AVELLINO CAPOLUOGO | 1.292 | -2,1% | 115,1 |
| AVELLINO | 757 | -0,3% | 102,2 |

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Avellino

Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2018 | NTN Variazione % 2017/18 | IMI 2018 | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 |
|-------------------|--|-------------|--------------------------------|--------------|---|--|
| B1 | LIBERTÀ - ITALIA - EUROPA | 67 | -0,5% | 1,81% | 1.467 | -4,8% |
| B2 | BACCANICO- TAGLIAMENTO BASSO- GUARINI - TUORO INIZIO | 32 | 26,8% | 1,38% | 1.419 | -3,5% |
| B3 | CORSO VITTORIO EMANUELE | 17 | -28,6% | 1,51% | 1.780 | -4,3% |
| C1 | UMBERTO I - PIAZZA DEL POPOLO | 30 | -10,4% | 1,78% | 1.370 | -4,1% |
| C2 | LIQUORINI - CASTELLO | 20 | 74,0% | 1,67% | 1.313 | -6,5% |
| C3 | VASTO - CAPOZZI | 72 | 20,8% | 1,62% | 1.342 | -3,0% |
| D1 | ZOCCOLARI | 3 | -65,8% | 0,69% | 1.392 | -1,2% |
| D2 | FRANCESCO TEDESCO - CENTRO DIREZIONALE - VARIANTE SUD | 69 | 3,2% | 1,20% | 1.275 | 2,7% |
| D3 | RIONE AVERSA | 5 | 150,0% | 1,03% | 1.263 | -3,5% |
| D4 | ANNARUMMA - SANTEUSTACHIO | 10 | 17,6% | 1,12% | 1.321 | -2,8% |
| D5 | ROSETO | 0 | nd | nd | 1.250 | -1,0% |
| D8 | VALLE | 25 | -11,4% | 1,18% | 1.331 | -2,6% |
| E11 | PICARELLI | 4 | -27,2% | 0,71% | 1.075 | 0,0% |
| E12 | BELLIZZI | 1 | -57,1% | 0,28% | 1.115 | -0,1% |
| E4 | PIANODARDINE | 2 | 0,0% | 0,96% | 1.073 | -1,2% |
| R1 | COLLINE NORD AVELLINO | 7 | 115,4% | 1,71% | 1.164 | -2,3% |
| R2 | COLLINE SUD AVELLINO | 2 | -50,0% | 0,28% | 1.100 | -0,8% |
| N.D. ³ | | 2 | 100,0% | 0,31% | - | - |
| | AVELLINO | 368 | 3,2% | 1,35% | 1.348 ⁴ | -2,3% |

³ Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

⁴ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 8, 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).

FOCUS provinciale - Benevento

Il territorio della Provincia di Benevento è stato suddiviso in 8 macroaree e tale associazione tiene conto delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio.

La macroarea principale è quella che racchiude tutto il perimetro urbano del capoluogo sannita, ovvero quella denominata proprio "Benevento"; nelle sue immediate vicinanze si trova l'area delle "Colline di Benevento", nella quale il comune principale è quello di San Giorgio del Sannio. Le altre macroaree sono la "Valle Telesina" con il centro di Telesse Terme, la "Valle Caudina" con i centri di Montesarchio, Airola e Sant'Agata de' Goti (tutti comuni questi il cui mercato è analizzato in maniera puntuale con le schede di rilevazione). Oltre a queste quattro macroaree vi sono quelle prettamente montane, individuate nella macroarea delle "Colline del Calore Irpino Inferiore", del "Matese Sud Orientale", dei "Monti del Taburno" ed infine quella dell'"Alto Fortore".

Nel complesso il mercato immobiliare provinciale per la destinazione residenziale ha registrato un andamento positivo rispetto all'anno precedente, +2,3% (Tabella 26). Viceversa, le quotazioni medie hanno segnato una diminuzione rispetto al 2017 in tutte le macroaree, con un massimo nel comune capoluogo, -8,0% (Tabella 27).

Il comune capoluogo, come già detto nella nota dello scorso anno, è stato suddiviso in 5 zone, mantenendo l'assetto delle vecchie microzone; infatti partendo dal nucleo rappresentato dal "Centro Storico", è stata presa in considerazione la parte medio-alta della città individuata nella zona Urbana Centrale ovvero la zona più appetibile per il mercato immobiliare. A seguire è stata considerata la "Zona Urbana Semicentrale", che risulta dopo quella agricola la più estesa, infatti partendo dalla zona bassa della città – Rione Ferrovia – si snoda fino alla parte alta – zona Pacevecchia.

Nella parte bassa della città ha una rilevante importanza la zona del "Rione Libertà", unica zona in cui è presente come tipologia edilizia principale quella di tipo economico, data la forte presenza dell'insediamento degli IACP; infine vi è la "Zona Agricola" che circonda tutte le altre.

Analizzando il dato relativo al numero di transazioni avvenute all'interno delle zone OMI del comune di Benevento si rileva che proprio per le zone più appetibili sia dal punto di vista socio-economico che della localizzazione tale valore risulta negativo; infatti rispetto all'anno precedente per la zona B1 – "Centro storico" si è avuto un valore pari a -19,2%, mentre per la zona B2 – "Centrale" un valore pari a -10,0%. La zona OMI semicentrale C1 e quella agricola ovvero la zona D1, presentano una variazione in positivo: per la prima il dato si assesta ad un +22,8%, mentre per la seconda si arriva ad un +31,3%. Infine per la zona denominata Rione Libertà (zona C2), dove è inserito l'insediamento delle case popolari degli IACP, si è riscontrato un andamento negativo con un valore pari a -14,2%.

Per quanto riguarda, infine, il dato relativo all'andamento delle variazioni delle quotazioni medie all'interno del capoluogo beneventano, esso assume valore negativo in tutte le zone OMI, con un massimo di quasi il -10,0% proprio nella zona più appetibile della città ovvero la zona B2 – centrale (viale degli Atlantici e viale Mellusi).

La provincia – Benevento

Figura 20: Macroaree provinciali di Benevento



Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Benevento

| Macroaree provinciali | NTN 2018 | NTN Variazione % 2017/18 | Quota NTN per provincia | IMI 2018 | Differenza IMI 2017/18 |
|-------------------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|
| ALTO FORTORE | 112 | 8,9% | 8,3% | 0,52% | 0,04 |
| COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE | 30 | -8,2% | 2,3% | 0,36% | -0,03 |
| COLLINE DI BENEVENTO | 234 | 6,8% | 17,2% | 0,84% | 0,05 |
| MATESE SUD ORIENTALE | 51 | -10,7% | 3,8% | 0,52% | -0,06 |
| MONTI DEL TABURNO | 63 | 28,5% | 4,6% | 0,43% | 0,10 |
| VALLE CAUDINA | 310 | 2,9% | 22,9% | 0,96% | 0,02 |
| VALLE TELESINA | 168 | 0,9% | 12,4% | 0,76% | 0,01 |
| BENEVENTO CAPOLUOGO | 387 | -2,3% | 28,6% | 1,34% | -0,03 |
| BENEVENTO | 1.354 | 2,3% | 100,0% | 0,82% | 0,02 |

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

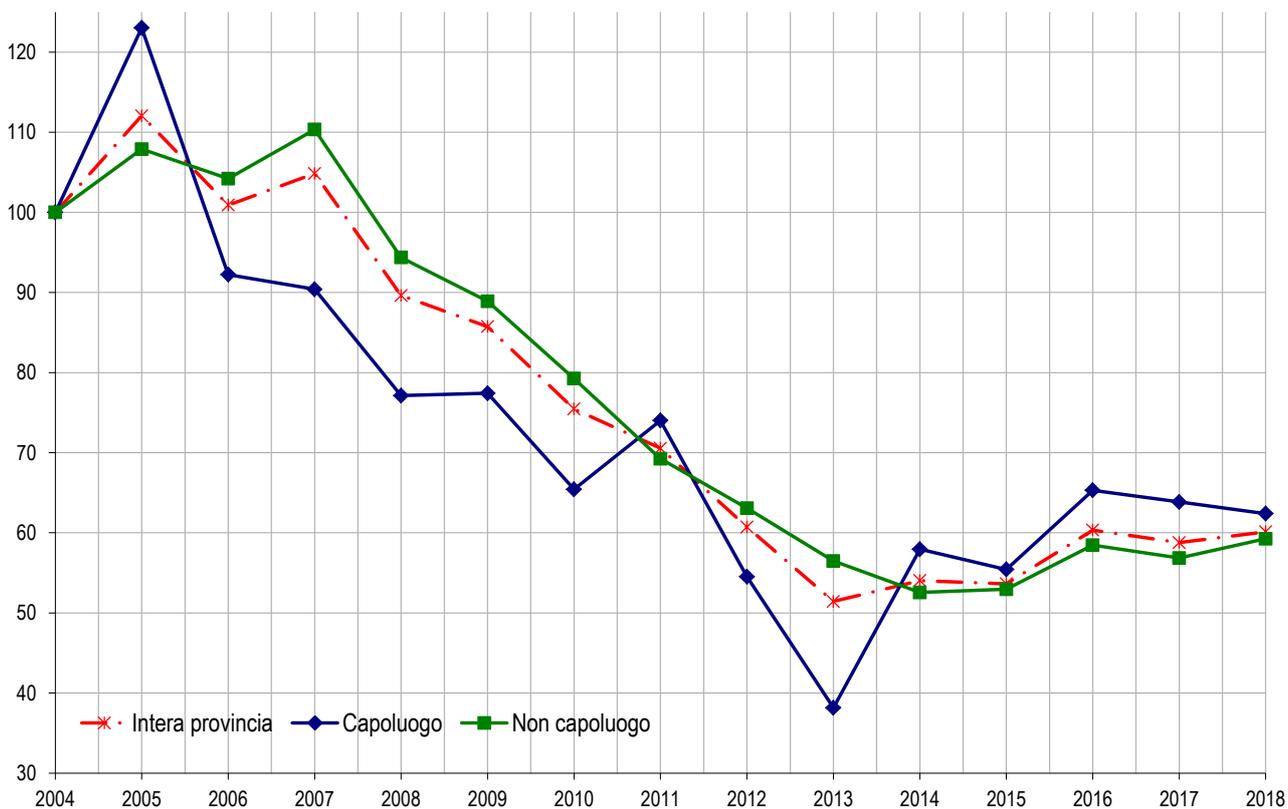


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

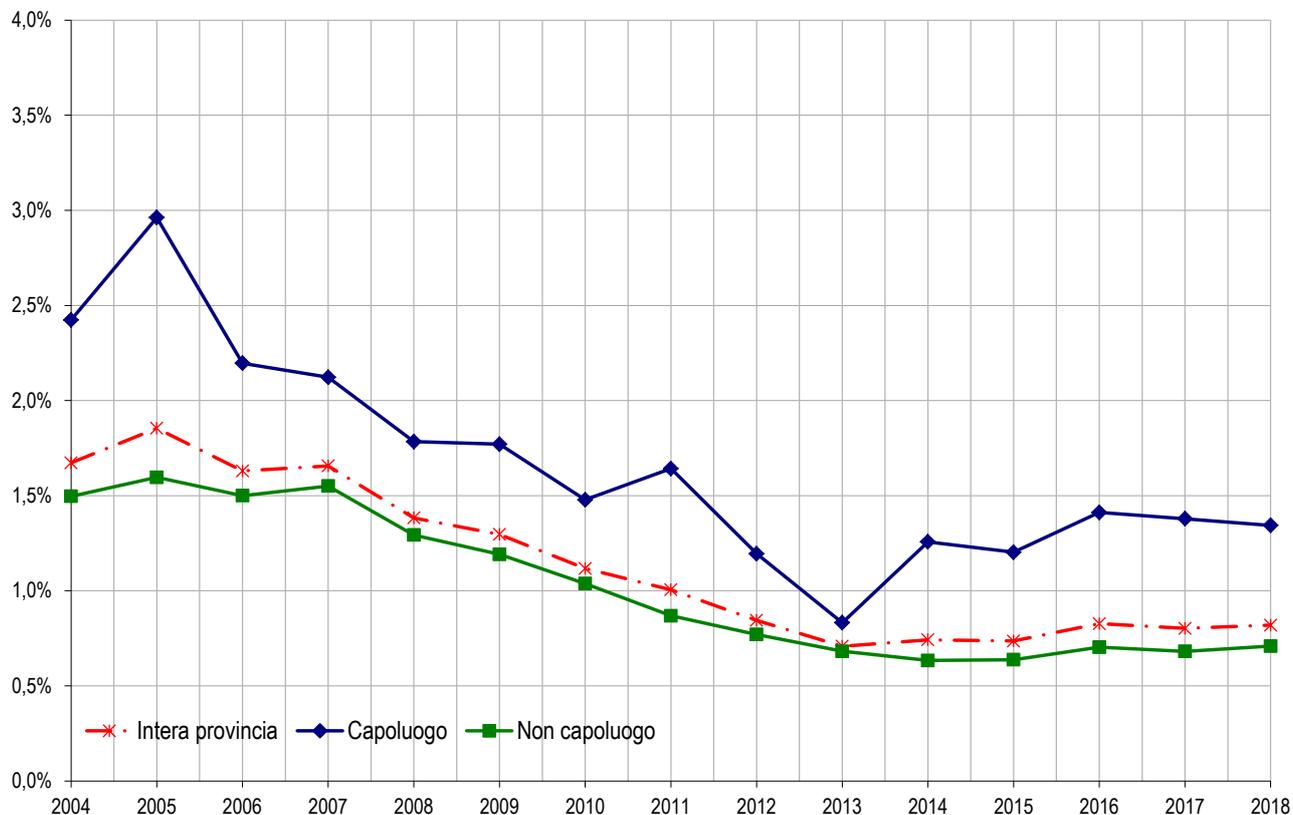
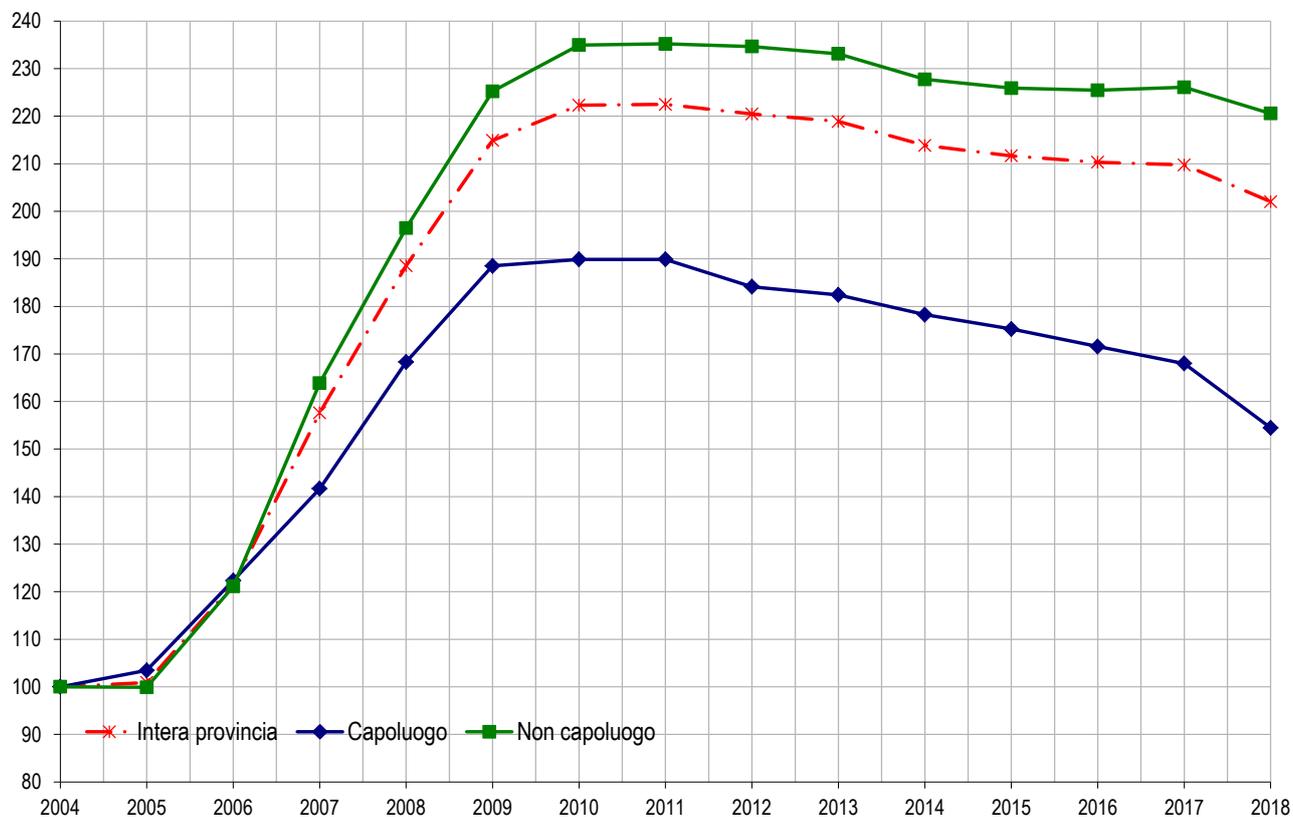


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 | Numero indice quotazioni 2018 (base 2004) |
|--|--|---|---|
| ALTO FORTORE | 994 | -1,6% | 240,0 |
| COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE | 1.052 | -3,2% | 231,0 |
| COLLINE DI BENEVENTO | 1.235 | -2,2% | 227,2 |
| MATESE SUD ORIENTALE | 1.126 | -1,7% | 239,6 |
| MONTI DEL TABURNO | 1.081 | -2,8% | 226,7 |
| VALLE CAUDINA | 1.016 | -2,8% | 194,8 |
| VALLE TELESINA | 1.077 | -2,8% | 219,4 |
| BENEVENTO CAPOLUOGO | 1.408 | -8,0% | 154,5 |
| BENEVENTO | 1.141 | -3,7% | 202,0 |

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Benevento

Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2018 | NTN Variazione % 2017/18 | IMI 2018 | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 |
|-------------------|---|-------------|--------------------------------|--------------|---|---|
| B1 | CENTRO STORICO | 61 | -19,2% | 1,79% | 1.413 | -8,9% |
| B2 | ZONA URBANA CENTRALE VIA A. MORO, VIALE DEGLI ATLANTICI, VIALE MELLUSI, PACEVECCHIA | 108 | -10,0% | 1,66% | 1.696 | -9,6% |
| C1 | ZONA URBANA SEMICENTRALE VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE | 76 | 22,8% | 1,18% | 1.429 | -4,7% |
| C2 | RIONE LIBERTA VIA NAPOLI | 64 | -14,2% | 1,20% | 1.150 | -8,0% |
| D1 | ZONA AGRICOLA C.DA CAPODIMONTE, C.DA S. COLOMBA, C.DA PONTE DELLE TAVOLE | 55 | 31,3% | 1,01% | 1.267 | -3,2% |
| N.D. ⁵ | | 23 | 3,3% | 1,41% | - | nd |
| | BENEVENTO | 387 | -2,3% | 1,34% | 1.403 ⁶ | -7,0% |

⁵ Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

⁶ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 8, 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).

FOCUS provinciale - Caserta

Si rappresentano di seguito i risultati sintetici della rilevazione relativa all'anno 2018.

I comuni della provincia di Caserta sono aggregati in nove macroaree, originariamente create tenendo conto della contiguità di un insieme di comuni e del riscontro di un buon grado di omogeneità per caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari. Le denominazioni delle predette macroaree rispecchiano il contesto geografico a cui sono associate: Alifana, Alto Casertano, Aversana, Capuana, Casertana, Domiziana, Prealifana, Suessolana, Caserta capoluogo

La prima tabella presenta, per macroarea, i valori riscontrati relativamente a NTN (numero di transazioni normalizzate), IMI (intensità di mobilità immobiliare) e le corrispondenti variazioni percentuali rispetto al 2017. A livello provinciale continua il *trend* di crescita per il numero di transazioni normalizzate (NTN), già rilevato dall'anno 2014. Osservando gli andamenti rilevati nel 2018 per macroarea si rilevano in controtendenza decrementi percentuali dell'NTN nelle macroaree Capuana, Alto Casertano ed Alifana, le quali avevano fatto rilevare, però, nel 2017, incrementi più marcati rispetto alle altre macroaree. Detti decrementi in ogni caso non inficiano l'incremento complessivo rilevato sia a livello di intera provincia che per i comuni non capoluogo.

L'indice dell'intensità del mercato immobiliare nel 2018 si presenta in provincia con valori che vanno dall'1,64% del capoluogo fino al valore più basso pari a 0,49% della macroarea Alifana.

Per quanto riguarda le quotazioni medie si possono effettuare due considerazioni: la prima riguarda la sostanziale stazionarietà delle quotazioni rispetto al 2017 evidenziata dagli andamenti dei grafici relativi al "Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo"; la seconda riguarda la valutazione complessiva della curva relativa al "numero indice delle quotazioni" del capoluogo, la quale dopo aver avuto negli anni un andamento diversificato rispetto a quella complessiva della provincia, almeno all'anno 2018, converge con quest'ultima.

Il capoluogo pur presentando un maggior valore dell'indice di intensità del mercato immobiliare, ha un peso percentuale, anno 2018, nel totale delle transazioni normalizzate pari al 12,5%. Più consistente è, nella provincia, il peso delle aree Aversana (27,3%), Casertana (18,9%) e Domiziana (17,7%). Interessante è osservare che il peso relativo di queste quattro macroaree è sostanzialmente identico a quello dello scorso anno.

L'analisi dei dati focalizzata al comune capoluogo evidenzia una situazione differenziata per le zone OMI con due note di commento ai dati complessivi: la tenuta dell'incremento a due cifre nel numero di transazioni normalizzate, già rilevata nel 2017 e la sostanziale invarianza delle quotazione media pesata.

Il comune di Caserta risulta diviso in 24 zone OMI. Fanno parte della fascia centrale (codice B) tre zone OMI: B4 "centro storico"; B5 "centro urbano a sud del centro storico" e B6 "centro urbano a nord del centro storico"; si rilevano incrementi nelle transazioni per tutte e tre le zone OMI e un comportamento diverso per le quotazioni: Delle restanti zone OMI tre appartengono alla fascia semicentrale (codice C), 12 a quella periferica (codice D), due a quella suburbana (codice E), e quattro alla fascia extraurbana (codice R). I risultati riscontrati nell'anno 2018 differenziati per le diverse zone sono mostrati nell'ultima tabella relativa al comune.

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

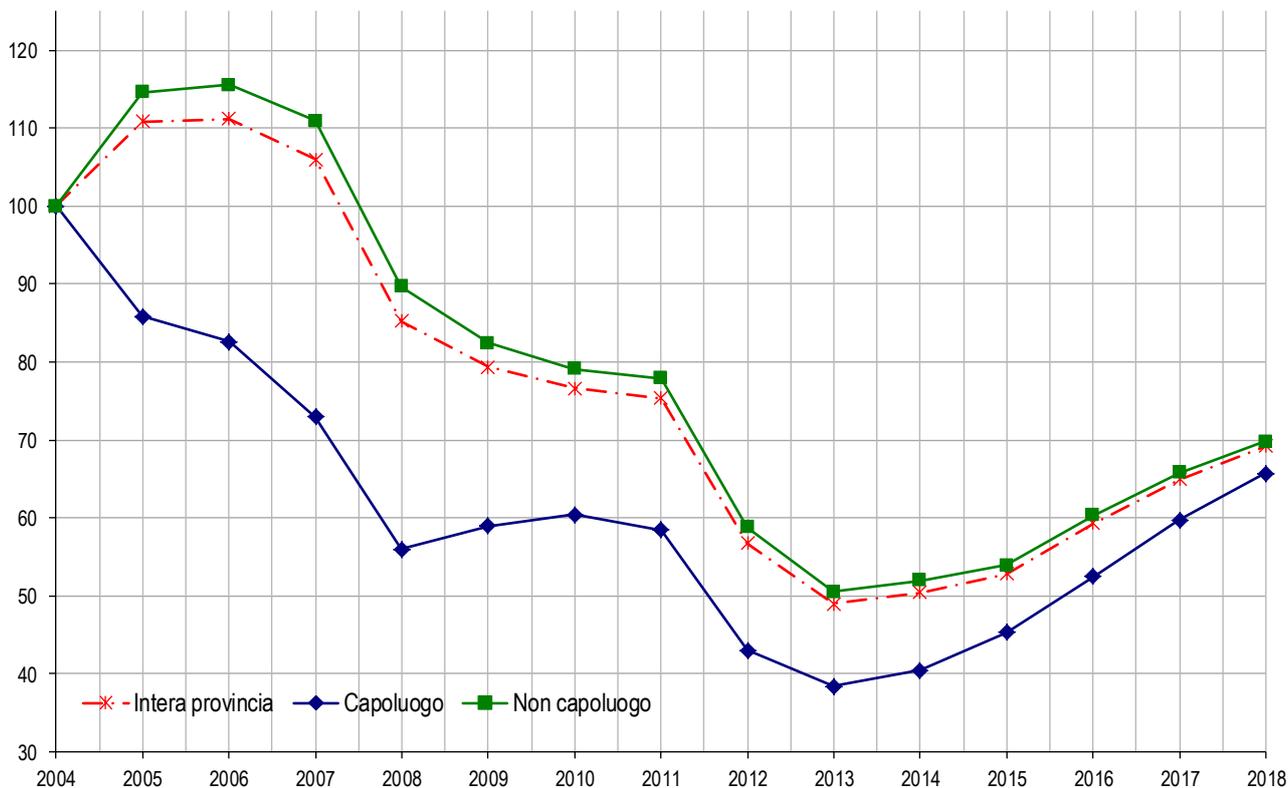


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

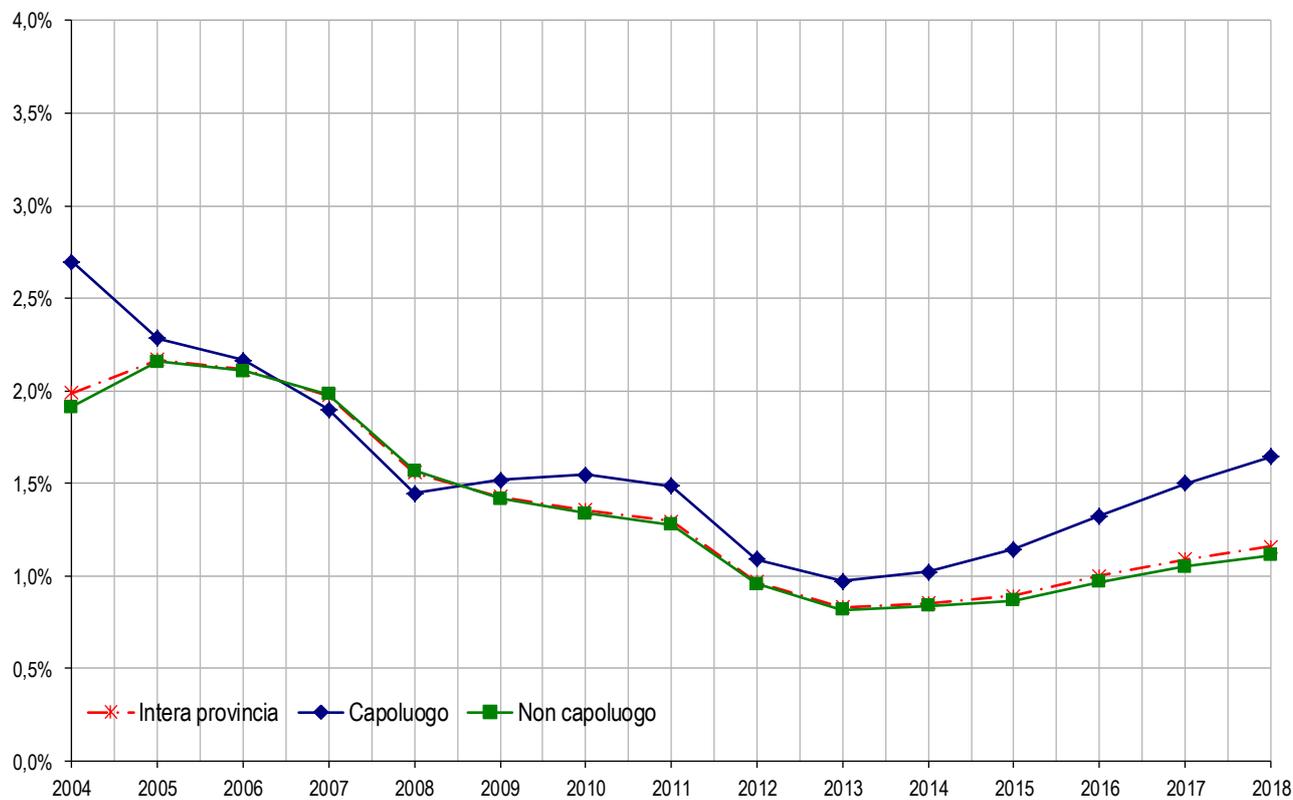
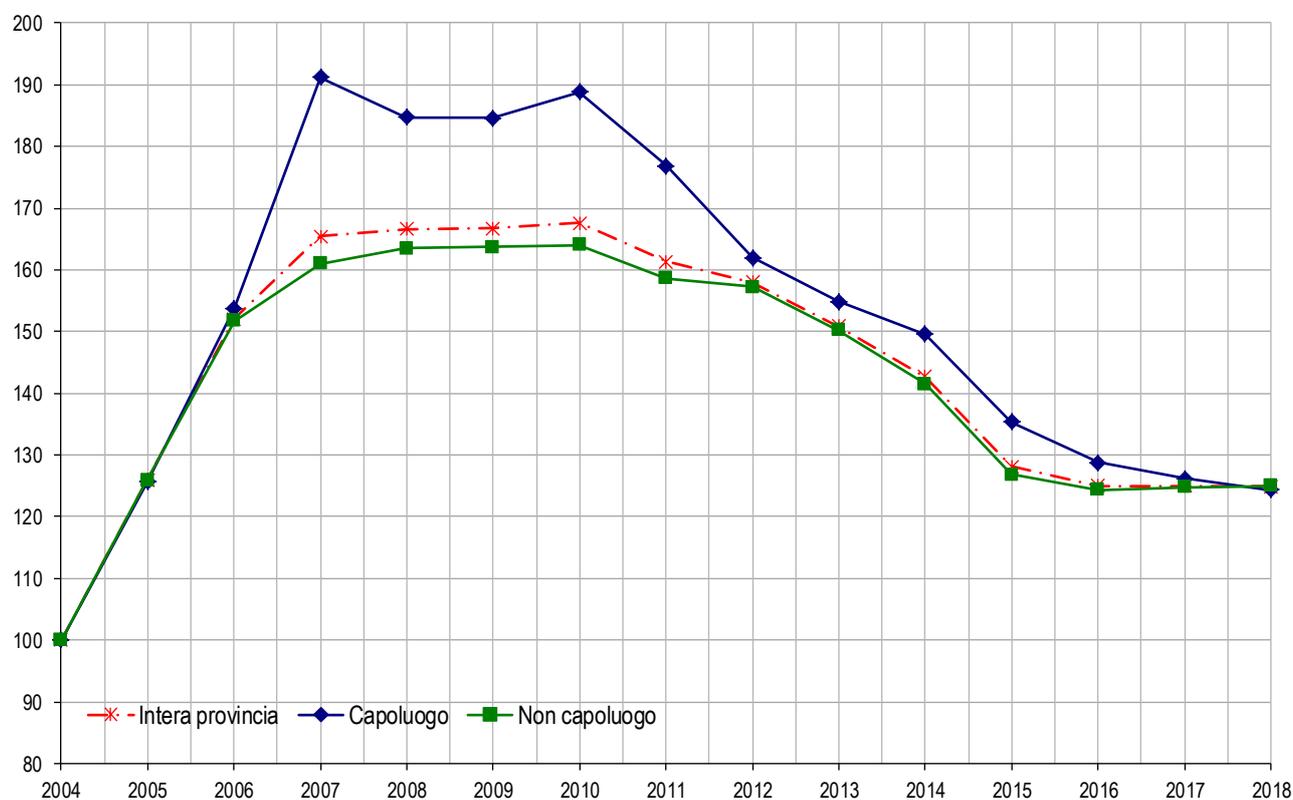


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 | Numero indice quotazioni 2018 (base 2004) |
|--------------------------|--|---|---|
| ALIFANA | 565 | -0,18% | 125,2 |
| ALTO CASERTANO | 590 | 0,11% | 123,0 |
| AVERSANA | 908 | 0,66% | 129,2 |
| CAPUANA | 630 | -0,38% | 137,2 |
| CASERTANA | 897 | 0,56% | 128,2 |
| DOMIZIANA | 586 | 0,06% | 106,7 |
| PREALIFANA | 614 | -0,52% | 128,7 |
| SUESSOLANA | 645 | -1,71% | 125,5 |
| CASERTA CAPOLUOGO | 1.320 | -1,47% | 124,4 |
| CASERTA | 795 | -0,07% | 124,9 |

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Caserta

Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2018 | NTN Variazione % 2017/18 | IMI 2018 | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 |
|-------------------|--|------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B4 | CENTRO STORICO | 51 | 12,8% | 1,80% | 1.542 | -3,9% |
| B5 | CENTRO URBANO A SUD DEL CENTRO STORICO | 86 | 54,0% | 2,21% | 1.446 | -5,1% |
| B6 | CENTRO URBANO A NORD DEL CENTRO STORICO | 58 | 17,6% | 1,88% | 1.463 | 0,3% |
| C7 | RIIONE ACQUAVIVA KENNEDY | 64 | -1,1% | 1,72% | 1.065 | -0,6% |
| C8 | RIIONE TESCIONE VANVITELLI CAPPIELLO | 45 | 6,9% | 1,25% | 1.144 | -1,6% |
| C9 | VIA TESCIONE | 33 | -19,3% | 1,39% | 1.944 | 2,6% |
| D11 | RIIONE S. AGOSTINO | 8 | 19,0% | 2,55% | 1.350 | -1,8% |
| D12 | A.S.I. | 0 | nd | nd | 0 | nd |
| D13 | ZONA LEONETTI S. GOBAIN UFFICI DIREZIONALI | 5 | 20,0% | 1,59% | 1.300 | -5,5% |
| D14 | SAN BENEDETTO FALCIANO TREDICI | 42 | -29,8% | 1,33% | 1.385 | 2,4% |
| D15 | SAN CLEMENTE CENTURANO | 26 | 8,0% | 1,26% | 1.025 | 1,7% |
| D16 | PARCO ARANCI PARCO CERASOLE | 72 | 21,0% | 1,98% | 1.369 | 0,9% |
| D17 | SANTA BARBARA TUORO GARZANO | 57 | 137,2% | 3,60% | 1.275 | -1,8% |
| D18 | MEZZANO CASOLLA | 15 | -26,7% | 1,13% | 1.200 | 0,1% |
| D19 | PUCCIANIELLO | 15 | 16,4% | 1,83% | 1.388 | 3,7% |
| D20 | ERCOLE | 3 | -40,0% | 0,47% | 1.788 | -1,9% |
| D21 | SALA BRIANO | 39 | 31,3% | 1,94% | 1.408 | 0,6% |
| D22 | SAN LEUCIO VACCHERIA | 7 | -18,8% | 1,03% | 1.300 | -5,2% |
| E4 | CASERTA VECCHIA | 3 | nd | 1,58% | 875 | 0,0% |
| E5 | SOMMANA POZZOVETERE CASOLA | 4 | -66,7% | 0,39% | 1.004 | 7,9% |
| R6 | REGGIA VANVITELLIANA | 0 | nd | nd | 0 | nd |
| R7 | AREA MACRICO CASERMA STADIO | 1 | 0,0% | 1,25% | 0 | nd |
| R8 | NUOVA ZONA OSPEDALIERA | 0 | nd | nd | 0 | nd |
| R9 | ZONA RURALE PRIVA DI VALORIZZAZIONE | 6 | 28,2% | 1,12% | 0 | nd |
| N.D. ⁷ | | 36 | -14,3% | 1,73% | - | - |
| | CASERTA | 675 | 10,0% | 1,64% | 1.324 ⁸ | -0,5% |

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

⁸ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 8, 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).

FOCUS provinciale - Salerno

In questo capitolo è descritto l'andamento del mercato immobiliare residenziale per la provincia di Salerno, il cui territorio è suddiviso in 158 comuni, di cui 93 hanno meno di 3.000 abitanti e 9 comuni compreso il capoluogo contano oltre 30.000 abitanti. Come nelle precedenti edizioni del focus provinciale i comuni della provincia vengono raggruppati in 12 macroaree (oltre il capoluogo), tenendo conto delle caratteristiche geografico-storiche e socio-economiche e tenendo presenti i raggruppamenti di comuni presenti sul territorio già istituzionalizzati nelle Comunità Montane.

Le macroaree della provincia di Salerno sono riportate graficamente nella Figura 28.

Nel 2018 la provincia di Salerno ha registrato un incremento del 2,6% delle transazioni normalizzate di immobili residenziali, l'intensità del mercato immobiliare è stata pari all'1,17% e le quotazioni stazionarie. Nel comune capoluogo sono state compravendute 1.255 unità normalizzate (11,8% in più rispetto al 2017) facendo registrare un IMI pari quasi al 2%, in corrispondenza di quotazioni ancora in ribasso (-0,85%). Variazioni positive di NTN si sono avute nelle macroaree del Golfo di Policastro (+16%), Alburni Tanagro (+14%), Agro Nocerino - Sarnese (+8,9%), e Piana del Sele (+5,6%), mentre le altre otto macroaree provinciali hanno visto diminuire il numero di transazioni rispetto all'anno precedente. L'Agro Nocerino - Sarnese è la macroarea in cui si registrano più transazioni nella provincia di Salerno, seguita dal capoluogo, Piana del Sele e Cilento Costa. Le macroaree nelle quali c'è stata maggiore movimentazione del mercato immobiliare sono Agro Nocerino - Sarnese, Piana del Sele, Monti Picentini e Valle dell'Irno (Tabella 32).

Dal grafico in Figura 29 si evince che fino al 2011 le compravendite crescevano di più nei comuni della provincia che nel capoluogo, a partire dall'anno 2013 la tendenza si è invertita e risulta inversa all'andamento delle quotazioni (Figura 31): per l'anno 2018 dai grafici relativi ai numeri indice tale fenomeno si nota con maggiore evidenza.

Le quotazioni della provincia risultano pressoché stazionarie: in alcune macroaree quali Capoluogo, Vallo di Diano, Valle dell'Irno, Piana del Sele, Monti Picentini, Calore Salernitano, Alto e Medio Sele e Alburni - Tanagro continuano a diminuire; mentre piccole variazioni positive sono state registrate nell'Agro - Nocerino Sarnese, Cilento Costa, Cilento Interno, Costiera Amalfitana e Golfo di Policastro (Tabella 33). In provincia di Salerno nel 2018 le abitazioni sono state compravendute in media a 1.124 €/m².

Il territorio del comune di Salerno è suddiviso in 16 zone OMI: di cui 3 zone centrali, 3 semicentrali, 5 periferiche, 3 suburbane e 2 zone rurali.

La zona centrale, il centro storico, la zona porto e le zone semicentrali costituiscono la parte cittadina del Comune, dove si concentrano uffici, attività commerciali e turistiche; la zona industriale che aveva inizialmente una vocazione prettamente "industriale", negli ultimi anni ha visto diminuire il numero di industrie che hanno lasciato spazio a grandi strutture commerciali, mentre nelle zone periferiche, suburbane e rurali predomina la vocazione residenziale.

Il comune capoluogo nel 2018 ha registrato 1.255 compravendite di immobili residenziali, concentrate in particolare nelle zone OMI semicentrali (in percentuale sul totale delle transazioni comunali: C1=20,5%, C3 =16,6%, C2=13,1%) e centrali (B12=11,6%, B10=8%, B12=11,6%). Le zone OMI che hanno registrato un incremento di compravendite "significativo" rispetto all'anno precedente sono la B10, E2, D8, D10, le compravendite sono diminuite nelle zone OMI B11, C3, D7. Le abitazioni nel comune di Salerno sono state vendute ad una quotazione media di 2.119 €/m², lo 0,7% in meno rispetto al 2017. La diminuzione delle quotazioni ha interessato quasi tutte le zone OMI; solo le zone OMI C2, C3, D6, D9, E4 hanno registrato la tendenza opposta (Tabella 34).

La provincia – Salerno

Figura 28: Macroaree provinciali di Salerno

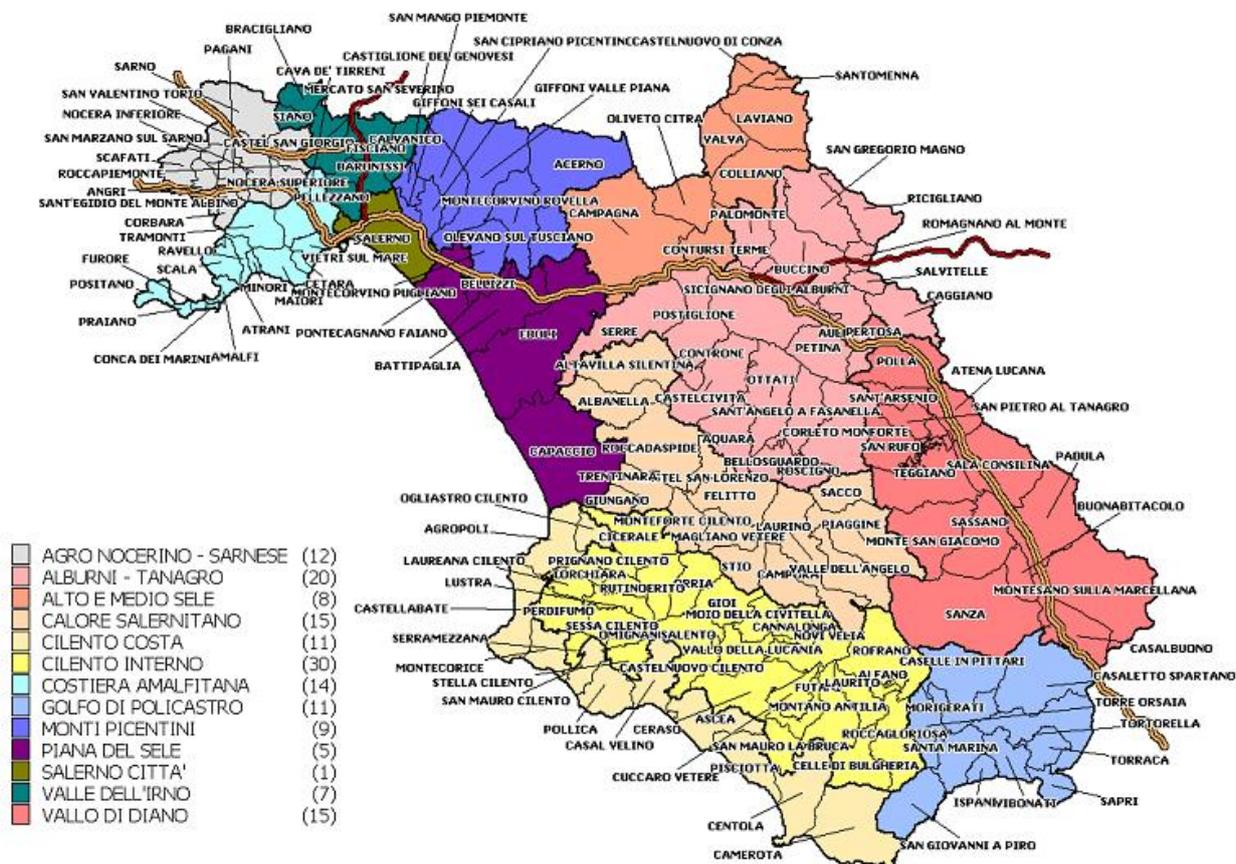


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Salerno

| Macroaree provinciali | NTN 2018 | NTN Variazione % 2017/18 | Quota NTN per provincia | IMI 2018 | Differenza IMI 2017/18 |
|--------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|
| AGRO NOCERINO - SARNESE | 1.684 | 8,9% | 23,9% | 1,38% | 0,11 |
| ALBURNI - TANAGRO | 155 | 14,0% | 2,2% | 0,53% | 0,06 |
| ALTO E MEDIO SELE | 102 | -10,9% | 1,4% | 0,54% | -0,07 |
| CALORE SALERNITANO | 118 | -7,0% | 1,7% | 0,50% | -0,04 |
| CILENTO COSTA | 732 | -5,6% | 10,4% | 1,13% | -0,08 |
| CILENTO INTERNO | 209 | -8,0% | 3,0% | 0,59% | -0,06 |
| COSTIERA AMALFITANA | 558 | -8,1% | 7,9% | 1,12% | -0,10 |
| GOLFO DI POLICASTRO | 216 | 16,0% | 3,1% | 0,96% | 0,13 |
| MONTI PICENTINI | 386 | -4,2% | 5,5% | 1,34% | -0,07 |
| PIANA DEL SELE | 936 | 5,6% | 13,3% | 1,35% | 0,07 |
| VALLE DELL'IRNO | 517 | -5,9% | 7,4% | 1,32% | -0,09 |
| VALLO DI DIANO | 169 | -3,9% | 2,4% | 0,46% | -0,02 |
| SALERNO CAPOLUOGO | 1.255 | 11,8% | 17,8% | 1,99% | 0,20 |
| SALERNO | 7.036 | 2,6% | 100,0% | 1,17% | 0,02 |

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

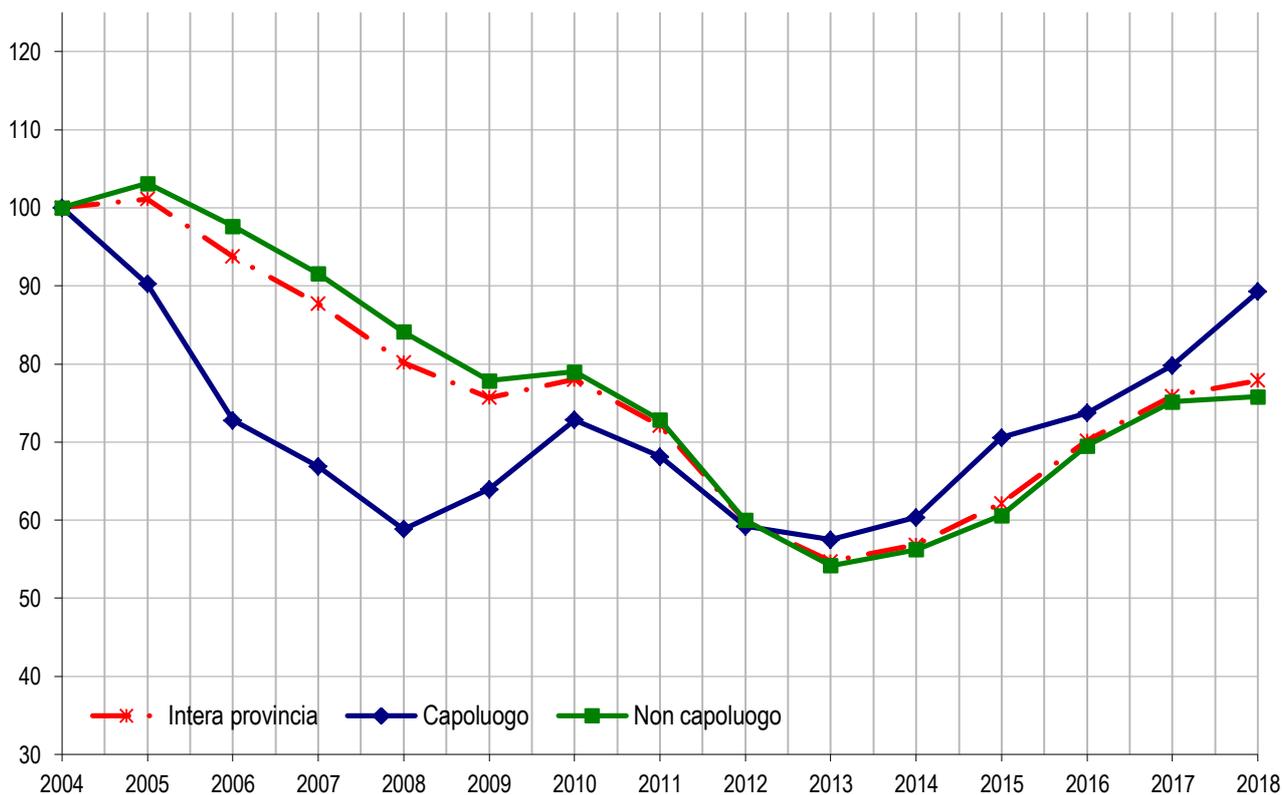


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

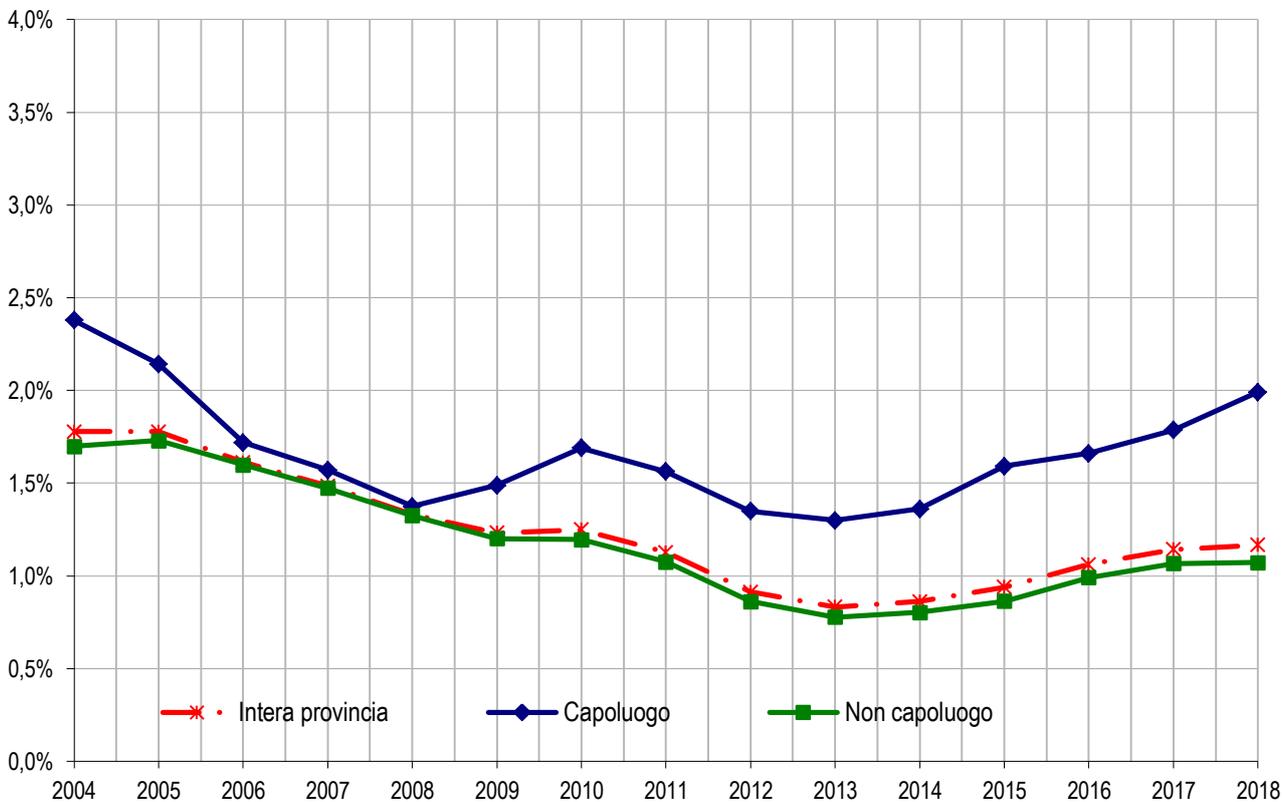
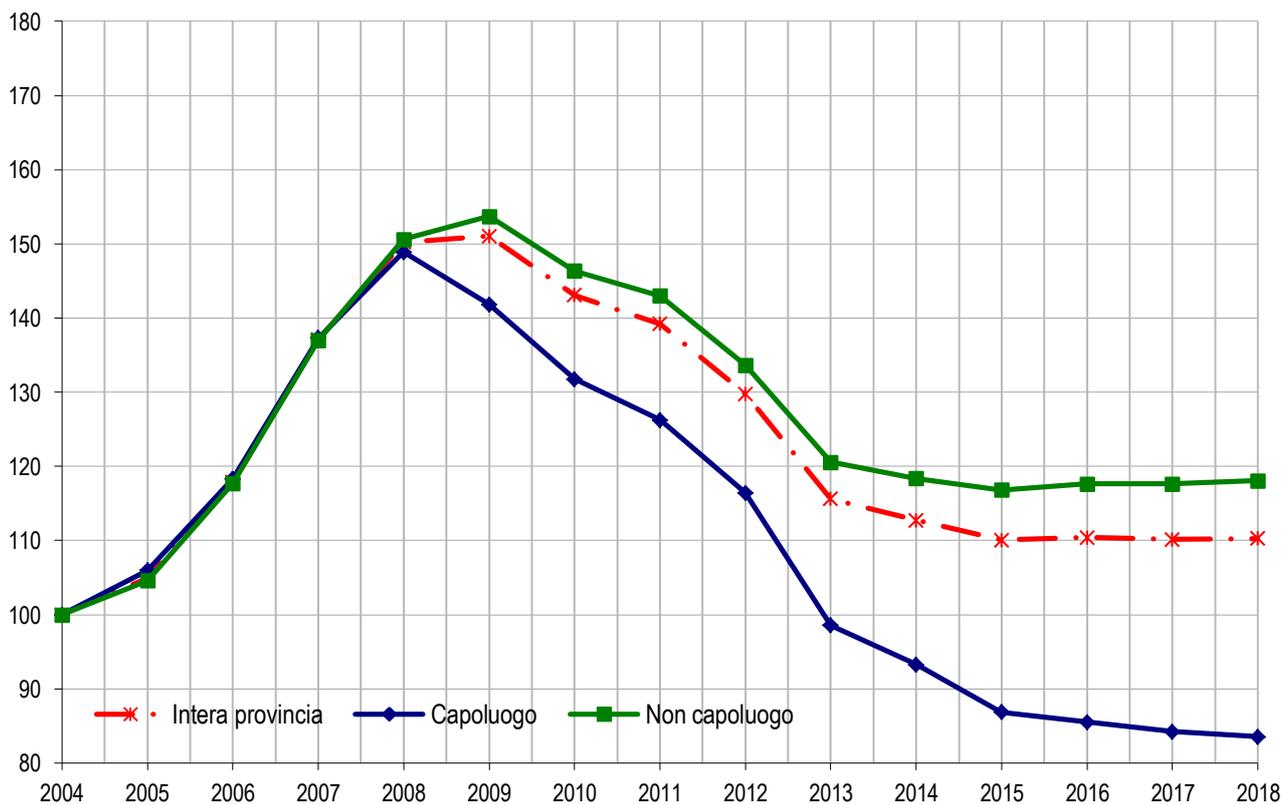


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 | Numero indice quotazioni 2018 (base 2004) |
|--------------------------|--|---|---|
| AGRO NOCERINO - SARNESE | 1.034 | 0,12% | 129,0 |
| ALBURNI - TANAGRO | 654 | -0,91% | 99,9 |
| ALTO E MEDIO SELE | 711 | -1,01% | 101,9 |
| CALORE SALERNITANO | 680 | -0,83% | 103,4 |
| CILENTO COSTA | 1.136 | 1,05% | 131,4 |
| CILENTO INTERNO | 696 | 0,75% | 103,3 |
| COSTIERA AMALFITANA | 2.145 | 2,40% | 117,6 |
| GOLFO DI POLICASTRO | 841 | 1,87% | 117,3 |
| MONTI PICENTINI | 812 | -0,30% | 114,4 |
| PIANA DEL SELE | 1.082 | -0,46% | 121,2 |
| VALLE DELL'IRNO | 1.039 | -1,14% | 113,2 |
| VALLO DI DIANO | 672 | -2,46% | 96,0 |
| SALERNO CAPOLUOGO | 1.830 | -0,85% | 83,5 |
| SALERNO | 1.124 | 0,15% | 110,3 |

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Salerno

Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2018 | NTN Variazione % 2017/18 | IMI 2018 | Quotazione media €/m ² 2018 | Quotazione media Variazione % 2017/18 |
|-------------------|--|--------------|--------------------------|--------------|--|---------------------------------------|
| B10 | CASA COMUNALE - LUNGOMARE TRIESTE - PIAZZA V.VENETO - P.ZZA BORSELLINO - TRINCERONE | 101 | 76,9% | 2,35% | 3.169 | -0,6% |
| B11 | ZONA CENTRO STORICO: VIA MONTI - CHIESA ANNUNZIATA - PIAZZA PORTANOVA | 98 | -13,6% | 1,97% | 2.213 | -2,5% |
| B12 | FERROVIA - V.DALMAZIA - V.E.CATERINA - V.PRUDENTE - P.ZZA NADDEO - V.LANZALONE - V.P.SSA SICHELGAITA - V.C.SORGENTE | 145 | 28,8% | 2,15% | 2.281 | -4,7% |
| C1 | FORTE LA CARNALE - LUNGOMARE TAFURI, MARCONI, COLOMBO - V.G.CLARK - V.VERDI A SUD, V. PARMENIDE E LINEA FERROVIARIA A NORD | 257 | 27,4% | 1,96% | 2.221 | -0,6% |
| C2 | ZONA COMPRESA TRA LINEA FERROVIARIA A SUD E TANGENZIALE A NORD, TORRIONE ALTO A OVEST INCLUSO SVINCOLO TANG.LE MARICONDA A EST | 164 | 3,7% | 2,00% | 1.967 | 0,9% |
| C3 | SERIPANDO - LA MENNOLELLA - CALATA SAN VITO - ZONA COMPRESA TRA FIUME IRNO A OVEST E VIA BELVEDERE A EST | 209 | -6,8% | 2,07% | 2.138 | 0,2% |
| D10 | CHIESA DI SANT'ANNA AL PORTO - ZONA PORTO - VIA FUSANDOLA - PIAZZA ITALIA - CAPITANERIA DI PORTO | 12 | 125,1% | 4,60% | 1.950 | -0,6% |
| D6 | VIA DEI GRECI - FRATTE - CAPPELLE - MATIERNO - CIMITERO - BRIGNANO | 61 | -5,2% | 1,69% | 1.688 | 0,7% |
| D7 | SALA ABBAGNANO - CASA MANZO - GIOVI BOTTIGLIERI | 37 | -1,4% | 1,98% | 2.313 | -0,9% |
| D8 | PARADISO DI PASTENA - SANT'EUSTACHIO | 44 | 83,2% | 2,23% | 1.733 | -0,5% |
| D9 | SAN LEONARDO - MARINA D'ARECHI - ZONA INDUSTRIALE | 39 | 19,1% | 3,24% | 1.834 | 20,0% |
| E2 | PASTORANO - OGLIARA - SANT'ANGELO - SORDINA - RUFOLI | 22 | 75,4% | 1,12% | 1.367 | -2,3% |
| E4 | FUORNI E ZONE CONFINANTI CON I COMUNI DI S.CIPRIANO P., GIFFONI V.P. E PONTECAGNANO F. | 8 | -11,1% | 0,70% | 1.445 | 1,4% |
| E7 | GIOVI CASA PULLA, CASA D'AMATO, CASA ROCCO, SAN BARTOLOMEO, CASA VICINANZA, INCARTO E ALTIMARI | 16 | -0,5% | 1,03% | 1.390 | -1,5% |
| R1 | RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE: ZONA CERNICCHIARA - CROCE - CANALONE | 8 | 100,0% | 1,80% | 1.166 | -4,2% |
| R2 | RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE : ZONA DA NORD A EST | 0 | nd | nd | 1.168 | -4,2% |
| N.D. ⁹ | | 34 | -29,2% | 2,33% | - | - |
| | SALERNO | 1.255 | 11,8% | 1,99% | 2.119 ¹⁰ | -0,7% |

⁹ Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

¹⁰ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 8, 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).

Indice delle Figure

| | |
|---|----|
| Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo..... | 3 |
| Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo..... | 4 |
| Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo..... | 4 |
| Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione..... | 5 |
| Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione..... | 6 |
| Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo..... | 8 |
| Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)..... | 9 |
| Figura 8: Macroaree provinciali di Napoli..... | 12 |
| Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 13 |
| Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 13 |
| Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 14 |
| Figura 12: Macroaree urbane di Napoli..... | 15 |
| Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI..... | 17 |
| Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI..... | 18 |
| Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI..... | 19 |
| Figura 16: Macroaree provinciali di Avellino..... | 24 |
| Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 25 |
| Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 25 |
| Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 26 |
| Figura 20: Macroaree provinciali di Benevento..... | 29 |
| Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 30 |
| Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 30 |
| Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 31 |
| Figura 24: Macroaree provinciali di Caserta..... | 34 |
| Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 35 |
| Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 35 |
| Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 36 |
| Figura 28: Macroaree provinciali di Salerno..... | 39 |
| Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 40 |
| Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 40 |
| Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo..... | 41 |

Indice delle tabelle

| | |
|--|----|
| Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia..... | 3 |
| Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo..... | 3 |
| Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo..... | 7 |
| Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia..... | 7 |
| Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo..... | 7 |
| Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia..... | 7 |
| Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo..... | 7 |
| Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia..... | 8 |
| Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Napoli..... | 12 |
| Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale..... | 14 |
| Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana..... | 16 |
| Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana..... | 16 |
| Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Antico..... | 20 |
| Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord..... | 20 |
| Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Occidentale..... | 20 |
| Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Orientale..... | 20 |
| Tabella 17 NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Storico..... | 21 |
| Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Sobborghi Occidentali..... | 21 |
| Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Sobborghi Orientali..... | 21 |
| Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Sobborghi Settentrionali..... | 22 |
| Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Zona Collinare..... | 22 |
| Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Zona Pregiata..... | 22 |
| Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Avellino..... | 24 |
| Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale..... | 26 |
| Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI..... | 27 |
| Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Benevento..... | 29 |
| Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale..... | 31 |
| Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI..... | 32 |
| Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Caserta..... | 34 |
| Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale..... | 36 |
| Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI..... | 37 |
| Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Salerno..... | 39 |
| Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale..... | 41 |
| Tabella 34: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI..... | 42 |