

# NAPOLI

## NOTA TERRITORIALE

a cura dell'Ufficio Provinciale di NAPOLI  
Giuseppe Saviano (referente OMI)  
Manlio Petagna (collaboratore)



### **Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2011 Settore residenziale**

con la collaborazione della  
Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi  
Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare  
data di pubblicazione: 5 luglio 2012

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. 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

---

Indice.....	1
Introduzione .....	1
Mercato regionale.....	3
Mercato provinciale.....	13
Mercato del comune di Napoli.....	27
Note metodologiche.....	47
Indice delle tabelle .....	49
Indice delle figure.....	49

## Introduzione

---

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2011, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Napoli in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio, ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Napoli.

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

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock*<sup>1</sup> e NTN per dimensione delle abitazioni.

Il territorio della regione Campania presenta una molteplicità di contesti immobiliari, spaziando da aree a ridotta densità abitativa lungo la dorsale appenninica alla conurbazione urbana del capoluogo che presenta in alcuni tratti la densità abitativa maggiore dell'intera nazione (non solo Napoli<sup>2</sup>, ma anche Portici e San Giorgio a Cremano<sup>3</sup>), determinanti per far sì che la Campania sia la seconda regione d'Italia per numero di abitanti dopo la Lombardia. Nello spazio di poche decine di chilometri in linea d'aria si passa dalla foce del fiume Sarno, che concorre con ottime *chance* per risultare il fiume più inquinato d'Europa, ai rinomati paesaggi della Costiera Amalfitana, in cui è incastonato il minuscolo paese di Atrani, penultimo in Italia per estensione<sup>4</sup>. Non solo l'area napoletana, ma anche la provincia di Salerno, tra le più estese e con il maggior numero di comuni d'Italia<sup>5</sup>, racchiude scenari molto variegati, contraddistinti dalle testimonianze archeologiche di Paestum e Velia e dalle bellezze naturali della Costiera e del Parco del Cilento.

---

<sup>1</sup> Per le definizioni di NTN, IMI e *stock* si veda il Glossario a fine Nota.

<sup>2</sup> Ai primi sei posti nazionali troviamo solo comuni della provincia partenopea; undici nei primi quindici posti. Napoli è il capoluogo di provincia d'Italia con la densità abitativa maggiore (fonte ISTAT al 1/1/2011), intorno a 8.500 abitanti/kmq con la punta di quasi 35.000 ab./kmq nel quartiere San Lorenzo. La densità media nazionale è 200 ab./kmq. Portici e San Giorgio a Cremano, con una popolazione di circa 50.000 residenti, pur essendo in "zona rossa" per la estrema vicinanza al Vesuvio, sono ai primi due posti assoluti nazionali per densità di abitanti, circa 12.000 ab./kmq. Seguono Casavatore, Melito di Napoli, Napoli città e Frattaminore.

<sup>3</sup> Nel seguito, per brevità, i nomi composti dei comuni verranno abbreviati: San Giorgio per San Giorgio a Cremano. Giugliano in luogo di Giugliano in Campania, Castello e non Castello di Cisterna, ecc.

<sup>4</sup> Superficie 0,20 kmq, meno della metà di Città del Vaticano. In un recentissimo sondaggio del giornale inglese *Guardian* il tratto di costa di Atrani è stato giudicato il più bello d'Italia.

<sup>5</sup> Intorno alla decima posizione in entrambe le classifiche.

La provincia di Napoli, pur essendo terza come residenti totali, è nettamente la prima d'Italia come densità, circa 2.600 ab/kmq<sup>6</sup>. Annovera alcune tra le città più popolate d'Italia non capoluogo: Torre del Greco, Pozzuoli e soprattutto Giugliano in Campania<sup>7</sup>. Il divario di quotazione immobiliare tra la periferia degradata dell'hinterland partenopeo e le residenze sull'isola di Capri non conosce pari in nessun'altra provincia italiana. Lo stesso divario si ritrova anche nel solo capoluogo, confrontando la differenza di valore delle ville di Posillipo e degli appartamenti popolari delle "Vele di Scampia", almeno quelle ancora in piedi. In base a queste premesse, per una lettura organica del mercato immobiliare è stato indispensabile suddividere il territorio della provincia e di Napoli città in macroaree provinciali e macroaree urbane, caratterizzate al loro interno, per quanto possibile, da un'omogeneità dei parametri fondamentali.

---

<sup>6</sup> Circa il 30% in più di Milano e Monza-Brianza, mentre nessun'altra, escluso la minuscola provincia di Trieste, supera quota 1.000 ab/kmq.

<sup>7</sup> Giugliano (fonte ISTAT) è per popolazione 38° in Italia con quasi 118.000 abitanti, per intenderci più di città come Trento, Vicenza e Novara. E', comunque, in atto una proposta di enucleare la parte costiera (località Licola, Varcaturò, Lago Patria) per costituire un nuovo comune a sé, probabilmente con l'antico nome di *Liternum*.

## Mercato regionale

In questa sezione si analizza il *comportamento* del mercato immobiliare residenziale delle cinque province della Campania nel secondo semestre 2011, valutando le differenze tra capoluoghi e restanti comuni anche in relazione agli anni precedenti<sup>8</sup>.

Si riportano di seguito tre tabelle inerenti NTN e quotazioni medie riferite alle cinque province campane nella loro interezza, al solo capoluogo e al resto della provincia.

Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province

Province	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Italia	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	N. indice quotazioni II sem 2011 (base = I sem 2004)
Avellino	1.472	3,2%	0,49%	845	0,0%	115,3
Benevento	897	5,8%	0,30%	1.260	-0,1%	224,3
Caserta	2.940	1,7%	0,98%	1.078	-6,5%	156,8
<b>Napoli</b>	<b>8.210</b>	<b>1,2%</b>	<b>2,72%</b>	<b>1.997</b>	<b>-0,1%</b>	<b>134,4</b>
Salerno	3.443	2,6%	1,14%	1.445	1,7%	142,4
<b>Campania</b>	<b>16.961</b>	<b>2,0%</b>	<b>5,63%</b>	<b>1.587</b>	<b>-0,5%</b>	<b>139,5</b>
<b>Italia</b>	<b>301.306</b>	<b>0,9%</b>	<b>100%</b>	<b>1.583</b>	<b>0,0%</b>	<b>129,9</b>

Il mercato immobiliare campano con poco meno di 17.000 compravendite normalizzate nel secondo semestre 2011 ha rappresentato quasi il 6% del totale italiano, riducendo tale percentuale rispetto al semestre precedente. Tuttavia, rispetto al corrispondente semestre 2010, che ha rappresentato, probabilmente, la fase maggiormente negativa degli ultimi anni<sup>9</sup>, la regione ha fatto registrare un incremento di NTN (2,0%) superiore al dato nazionale (0,9%). C'è da aggiungere che il dato positivo, verificatosi in tutte le cinque province, è stato più marcato in quelle meno popolate ed edificate, Avellino e Benevento; anzi il dato globale è stato "frenato" dalla provincia di Napoli, che rappresenta la metà circa delle compravendite regionali complessive<sup>10</sup>, con l'incremento provinciale più basso della regione, anche se più in linea col dato nazionale. Interessante anche la ripresa di compravendite nella provincia di Salerno, la cui seconda piazza come numero di transazioni sembrava ultimamente a rischio, insidiata da quella meno vasta e popolata di Caserta<sup>11</sup>, sede in tempi recenti, però, di edificazione più intensiva, richiamando spostamenti di popolazione dalla provincia del capoluogo.

Oltre a quella partenopea, anche la provincia di Salerno supera la soglia del 1% come percentuale nazionale di compravendite.

Permane una quotazione residenziale media regionale leggermente più elevata di quella globale italiana, anche se dovuta unicamente alla provincia di Napoli, risultando inferiore quella delle altre quattro.

Ad eccezione del comprensorio casertano, con una significativa diminuzione delle quotazioni di oltre il 6%, di non particolare entità, oltre che con segni discordi, le oscillazioni nei valori economici delle medie provinciali nel confronto col semestre precedente (1° 2011). La stabilità dei prezzi in alcune aree può essere determinata da una stasi delle transazioni, in quanto l'insicurezza generale spinge molti soggetti a rinviare gli acquisti e molti venditori non sono ancora propensi ad abbassare i prezzi. Questo mancato incontro tra domanda e offerta potrebbe confermarsi anche per il 2012 con rischi di stagnazione del mercato. E' opportuno osservare, però, che i dati riportati sono inerenti alle rilevazioni dell'intero secondo semestre 2011: non costituiscono, cioè, una fotografia delle quotazioni di fine anno,

<sup>8</sup> Per il parametro NTN si è considerata significativa la comparazione con l'omologo semestre dell'anno precedente (secondo 2010), mentre le quotazioni sono state rapportate al semestre immediatamente precedente (primo 2011). 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.

<sup>9</sup> Nel secondo semestre 2010 si è registrato il minimo di NTN degli ultimi nove anni in tutte le province della Campania (eccettuato quella poco numericamente rilevante di Avellino, ma per pochissimo).

<sup>10</sup> Ai primi quindici posti regionali per numero di abitanti ben undici sono della Provincia di Napoli: i restanti sono gli altri quattro capoluoghi di provincia.

<sup>11</sup> Le province di Salerno e Caserta sono rispettivamente all'ottavo e al quindicesimo posto nella classifica nazionale della popolazione.

quando si è registrato l'apice della crisi politico-economica nazionale, che ha innegabilmente manifestato i suoi influssi negativi anche nel comparto immobiliare (certamente in modo maggiore nei settori non residenziali). Pertanto, a prescindere da come sarà l'evoluzione del numero di transazioni nella prima metà del 2012, è lecito aspettarsi una ulteriore e in alcuni casi più cospicua diminuzione dei valori.

Nonostante la flessione dell'ultimo semestre, la provincia di Caserta permane tra quelle col maggior incremento medio dal 2004. Rispetto al primo semestre 2004 l'incremento delle quotazioni nella provincia di Napoli, e di conseguenza nell'intera regione, è stato superiore, anche se non di molto, alla media nazionale.

Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi

Capoluoghi	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN Italia	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	N. indice quotazioni II sem 2011 (base = I sem 2004)
Avellino	267	23,6%	0,29%	1.377	0,2%	126,0
Benevento	243	11,4%	0,26%	1.719	-0,2%	196,4
Caserta	295	-4,5%	0,32%	1.815	-9,9%	167,6
<b>Napoli</b>	<b>3.231</b>	<b>6,1%</b>	<b>3,46%</b>	<b>2.515</b>	<b>-0,6%</b>	<b>126,6</b>
Salerno	492	6,2%	0,53%	2.749	-0,8%	128,3
<b>Campania</b>	<b>4.528</b>	<b>6,5%</b>	<b>4,84%</b>	<b>2.401</b>	<b>-1,1%</b>	<b>130,0</b>
<b>Italia</b>	<b>93.470</b>	<b>2,2%</b>	<b>100%</b>	<b>2.299</b>	<b>0,0%</b>	<b>130,7</b>

Concentrando l'attenzione sui soli capoluoghi (tabella 2), il cui mercato è coinciso a oltre un quarto dell'intero panorama regionale, lo scenario delle transazioni manifesta valori numerici sensibilmente diversi da quelli complessivi provinciali. Ad eccezione di Caserta, con una flessione di NTN prossima al 5%, gli altri capoluoghi hanno fatto registrare progressi più o meno considerevoli: le due città principali, Napoli e Salerno, si sono attestate su incrementi comparabili alla media regionale, oltre il 6%, mentre Benevento e soprattutto Avellino (un rimarchevole +23,6% rispetto al II sem. 2010) hanno palesato aumenti in doppia cifra. Già nel semestre precedente i due capoluoghi interni avevano denotato una crescita nell'ordine del 10%<sup>12</sup>. Complessivamente, Avellino ha incrementato le compravendite di quasi il 50% negli ultimi due anni, pervenendo ad un valore che non si raggiungeva dal 2007. Si potrebbe essere portati a giustificare tale fenomeno ricordando che i due capoluoghi più interni - al contrario di Napoli, Caserta e Salerno che godono di una pletera di cittadine limitrofe abbastanza sviluppate - non sono caratterizzati da un'intensa conurbazione nell'immediato ambito dei confini comunali, dove, a parità di caratteristiche intrinseche, i valori immobiliari sono di norma inferiori, per cui maggiormente appetibili in periodi di congiuntura economica negativa. E' il segnale che, dopo tanti anni in cui si è riscontrata la propensione allo spostamento di residenti da Napoli verso Caserta, in cerca di una qualità di vita migliore, l'attenzione si è spostata maggiormente verso il capoluogo irpino.

Comunque, i capoluoghi, ad eccezione di Caserta, hanno registrato delle variazioni positive superiori a quelle delle rispettive province. Potrebbe essere una motivazione (come visualizzabile dalla successiva figura 5) il superiore rafforzamento delle quotazioni negli ultimi anni dei comuni della provincia rispetto ai capoluoghi, per cui la maggiore convenienza economica non risulta più compensata dalla minore quantità di servizi.

Dal confronto delle prime due tabelle si ricava che numericamente, con l'eccezione di Napoli<sup>13</sup>, in riferimento alle percentuali nazionali la quota NTN dei singoli capoluoghi campani è sensibilmente inferiore a quella della corrispondente provincia (ad esempio Caserta capoluogo 0,32%, tabella 2; Caserta provincia 0,98%, tabella 1).

Il valore immobiliare residenziale medio dei capoluoghi campani è maggiore di oltre la metà rispetto a quello regionale, limite non superato a livello nazionale, segnale della forte valenza economica del centro amministrativo rispetto all'hinterland<sup>14</sup>. Per i capoluoghi non vige la stessa classifica di quotazioni

<sup>12</sup> Nell'analisi del semestre ancora precedente (2° 2010), invece, Avellino e Benevento avevano presentato andamenti opposti: Avellino un incoraggiante +20,2%, mentre Benevento era stato l'unico capoluogo con marcato risultato negativo (-7,2%).

<sup>13</sup> Napoli provincia costituisce meno della metà del NTN regionale, ma Napoli città rappresenta quasi i ¾ del NTN totale dei capoluoghi.

<sup>14</sup> Il dato è ancora più rilevante se si ricorda la presenza nella regione di località turistiche dalle quotazioni ben superiori ai capoluoghi (Capri, Ischia, Sorrento, Amalfi, Positano, ecc.).

riscontrata per l'intera provincia: Caserta città presenta un valore medio superiore a quello di Benevento<sup>15</sup> e Salerno superiore a Napoli<sup>16</sup>. Al di fuori dei confini regionali questo dato della non corrispondenza gerarchica delle quotazioni medie tra prima e seconda città della regione potrebbe risultare abbastanza sorprendente. Probabilmente, la crisi economica globale si è avvertita a Salerno meno che a Napoli, e la maggiore stabilità politica ha consentito l'applicazione di determinati progetti di sviluppo a favore dell'economia locale che si sono riflessi positivamente nel mercato immobiliare. Salerno, come anche Caserta, è stata sede negli ultimi dieci-quindici anni di una riqualificazione urbanistica che ha comportato profondi benefici commerciali (crescita dell'importanza del porto) e turistici<sup>17</sup>.

Come riscontrato anche per l'intera regione, le quotazioni sono globalmente in leggera flessione rispetto al semestre precedente, tranne a Caserta, dove emergono diminuite di una percentuale non trascurabile, in linea con gli altri dati negativi già discussi, probabilmente in virtù di valori precedenti sovrastimati. Il capoluogo regionale, così come anche Salerno, rispetto al semestre base del primo 2004 presenta una crescita non difforme dal dato regionale e nazionale.

Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - non capoluoghi

Non capoluoghi	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Italia	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	N. indice quotazioni II sem 2011 (base = I sem 2004)
Avellino	1.205	-0,5%	0,58%	779	0,0%	113,3
Benevento	654	3,8%	0,31%	1.162	-0,1%	234,8
Caserta	2.644	2,4%	1,27%	1.006	-5,9%	155,0
<b>Napoli</b>	<b>4.979</b>	<b>-1,7%</b>	<b>2,40%</b>	<b>1.752</b>	<b>0,3%</b>	<b>140,3</b>
Salerno	2.951	2,0%	1,42%	1.290	2,4%	146,4
<b>Campania</b>	<b>12.433</b>	<b>0,4%</b>	<b>5,98%</b>	<b>1.368</b>	<b>-0,2%</b>	<b>144,5</b>
<b>Italia</b>	<b>207.836</b>	<b>0,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.319</b>	<b>0,0%</b>	<b>129,3</b>

In tabella 3 sono esposti i medesimi dati della tabella precedente non considerando i capoluoghi di provincia<sup>18</sup>. E' molto interessante confrontare i dati delle due ultime tabelle in termini di variazione di compravendite: si nota, ad esempio, che la provincia di Caserta<sup>19</sup> ha reagito alla stasi immobiliare meglio del capoluogo, mentre è avvenuto il fenomeno contrario in quelle di Napoli e Avellino<sup>20</sup>. Con l'esclusione di Napoli, i non-capoluogo delle province campane presentano un'incidenza sul NTN nazionale superiore a quanto riportato per i capoluoghi nella tabella 2, nei casi di Caserta e Salerno<sup>21</sup>, rispettivamente 1,27% e 1,42% contro 0,32% e 0,53%.

Focalizzandosi sulle quotazioni dei non capoluoghi, com'era facilmente pronosticabile, la provincia di Napoli è molto superiore a quella di Salerno, per la presenza non solo di rinomati centri turistici (Capri, Ischia, Sorrento), tuttavia poco incidenti come peso, ma soprattutto per l'apporto dei numerosi comuni con valori oltre la media provinciale che formano la prima cintura intono al capoluogo. La quotazione media dei comuni residui della provincia di Salerno è l'unica della Campania a risultare meno della metà

<sup>15</sup> Caserta incide solo per il 15% nel computo della quotazione media provinciale, mentre Benevento per circa un quarto, non esistendo nel comprensorio sannita comuni significativi oltre al capoluogo: Montesarchio e Sant'Agata dei Goti sono gli unici che superano di poco i 10.000 residenti.

<sup>16</sup> In realtà la quotazione media di Napoli, pesata con lo stock delle zone OMI, è molto più alta, 2.905 €/mq, (oltre il 15% in più), superiore a quella pesata di Salerno, 2.825 €/mq. Tuttavia non è disponibile l'analogo dato pesato per i capoluoghi di Avellino, Benevento e Caserta. Tra l'altro inserendo questo valore per Napoli, invece di quello calcolato con la semplice media aritmetica delle quotazioni medie residenziali delle zone OMI, scaturirebbe una quotazione media regionale pari a 1.647 €/mq, provinciale di 1.997 €/mq e dei capoluoghi pari a 2.686 €/mq; cioè rispettivamente superiori di quasi il 4%, oltre il 6% e quasi il 12% rispetto a quelle delle tabelle 1 e 2: chiaramente l'influenza è superiore quanto minore è il numero di comuni utilizzati per la media.

<sup>17</sup> A chi ha potuto confrontare le tradizionali luminarie degli ultimi Natali a Napoli (eufemisticamente sotto tono) e nel centro di Salerno (a profusione e con ampia e sorprendente varietà), considerata la breve distanza (60 km), sarà sembrato di vivere due momenti storici molto diversi dal punto di vista della congiuntura economica.

<sup>18</sup> Questa tabella è inserita per la prima volta nelle Note Territoriali semestrali.

<sup>19</sup> Si sono verificati incrementi superiori al 10% in comuni importanti della provincia come Aversa, Capua, Mondragone, Santa Maria Capua Vetere e Sessa Aurunca, tutti con NTN semestrale superiore a 100.

<sup>20</sup> Su 118 comuni della provincia nessuno supera 100 compravendite e solo due presentano un NTN maggiore di 50.

<sup>21</sup> In provincia di Salerno nel 2° sem. 2011 si rilevano sei comuni con NTN superiore a 100: Agropoli, Battipaglia, Cava de' Tirreni, Eboli, Nocera Inferiore e Scafati; a parte la prima, località turistica, gli altri comuni sono nella fascia di popolazione tra 35.000 e 55.000 abitanti.

di quella del capoluogo<sup>22</sup>. Anche per i non capoluoghi campani si è rilevata una diminuzione media delle quotazioni, soprattutto per il ribasso nei comuni casertani, solo in parte controbilanciato dall'aumento medio in provincia di Salerno. La controtendenza dei comuni della provincia campana più meridionale può essere motivata con gli afflussi finanziari degli ultimi anni verso i comprensori nel Parco Nazionale del Cilento e del Vallo di Diano (tra i più estesi d'Italia), che hanno permesso alle amministrazioni locali di operare dei miglioramenti edilizi e ambientali del tessuto cittadino con conseguente incremento dei valori immobiliari, in particolare per i comuni cilentani della costa<sup>23</sup>. L'incremento complessivo delle quotazioni negli ultimi otto anni dei non capoluoghi rispecchia sia numericamente sia come posizioni quello delle province nel loro complesso, con una crescita media superiore a quella nazionale di oltre il 10%.

Il dato del numero di transazioni non sempre è idoneo a definire la reale propensione agli scambi di un determinato ambito territoriale, se non comparato allo *stock* immobiliare, cioè a quello che materialmente potrebbe essere immesso sul mercato. Nella tabella sottostante è esplicitato l'indice IMI, cioè "l'intensità" del mercato, sempre nei tre raggruppamenti: intera provincia, capoluoghi, comuni non capoluoghi.

Tabella 4: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2011	Var % NTN 2011 / 2010	IMI 2011	NTN 2011	Var % NTN 2011 / 2010	IMI 2011	NTN 2011	Var % NTN 2011 / 2010	IMI 2011
Avellino	2.891	-0,8%	1,18%	500	16,2%	1,84%	2.392	-3,8%	1,09%
Benevento	1.784	-0,9%	1,13%	467	11,9%	1,67%	1.317	-4,7%	1,01%
Caserta	6.294	-1,7%	1,39%	613	-3,3%	1,51%	5.681	-1,5%	1,37%
<b>Napoli</b>	<b>16.912</b>	<b>-3,8%</b>	<b>1,27%</b>	<b>6.633</b>	<b>0,2%</b>	<b>1,55%</b>	<b>10.279</b>	<b>-6,2%</b>	<b>1,14%</b>
Salerno	6.936	-7,1%	1,20%	984	-4,6%	1,60%	5.952	-7,5%	1,15%
<b>Campania</b>	<b>34.819</b>	<b>-3,7%</b>	<b>1,26%</b>	<b>9.197</b>	<b>0,7%</b>	<b>1,57%</b>	<b>25.622</b>	<b>-5,2%</b>	<b>1,17%</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>598.224</b>	<b>-2,2%</b>	<b>1,80%</b>	<b>188.795</b>	<b>-0,4%</b>	<b>2,10%</b>	<b>409.429</b>	<b>-3,1%</b>	<b>1,69%</b>

Anche i dati delle transazioni sono analizzati in tabella 4 su base annua. Il discorso cambia radicalmente: se nel confronto 2010-2011 dei soli secondi semestri erano risultati tutti incrementi per le province, al contrario, confrontando l'intero anno solare, si rinvergono tutti decrementi, in particolare per le province di Napoli e Salerno, che poi determinano in larga parte il tenore del dato regionale. E' un esempio come la minore o maggiore ampiezza dell'intervallo temporale di riferimento può comportare una chiave di lettura completamente diversa: nella fattispecie, il primo semestre 2010, in particolare nelle province di Napoli e Salerno era stato vissuto come un segnale di ripresa, prima della brusca presa di coscienza del perdurare della profonda stasi immobiliare conclamata nel secondo semestre. Ad eccezione di Salerno, per i capoluoghi, anche se con percentuali decisamente modificate, non mutano i segni delle variazioni di NTN 2010/2011, mentre sono tutte negative quelle del resto della provincia.

Incentrando l'osservazione sull'IMI non si notano enormi scarti percentuali all'interno dei tre raggruppamenti nel 2011: per le province si va dal 1,13% di quella sannita al 1,39% di quella casertana, mentre per i capoluoghi dal 1,51% di Caserta al 1,84% di Avellino e per i non capoluoghi dal 1,01% dei comuni del beneventano al 1,37% di quelli in Terra di Lavoro.

I dati sopra esposti si prestano a molte interessanti analisi. In tutti e tre i comparti Napoli rispecchia quasi fedelmente la media regionale, quando, invece, solitamente il capoluogo dovrebbe essere l'elemento trainante del mercato immobiliare residenziale<sup>24</sup>: solo in parte si può spiegare con il livello di saturazione edilizia della provincia, sia per motivi normativi<sup>25</sup>, sia per reale penuria fisica di territorio disponibile all'edificazione in molti comuni. Le due province interne presentano i valori IMI più elevati tra i capoluoghi e quelli inferiori per la dinamicità del mercato del resto della provincia. Diametralmente

<sup>22</sup> Dei 157 comuni della provincia solo ventisei superano la media provinciale, meno del 17%.

<sup>23</sup> Si pensi ad esempio allo storico comune di Castellabate, pressoché sconosciuto in gran parte d'Italia, divenuto meta turistica, anche solo per curiosità, dopo che vi è stato girato il film di successo al botteghino "Benvenuti al Sud".

<sup>24</sup> E' stato vero fino a circa cinque anni addietro, quando solo Caserta poteva vantare IMI paragonabili a quelli di Napoli, se non superiori in virtù del fermento edilizio verificatosi circa un decennio addietro.

<sup>25</sup> Sono presenti diverse aree naturali protette (Vesuvio, Monti Lattari, Campi Flegrei).

opposto il comportamento di Caserta: ultima tra i capoluoghi<sup>26</sup> e prima abbondantemente a livello provinciale, grazie al dato dei non capoluoghi, dove supera la seconda di ben 0,20 punti percentuali. Ciò è dovuto all'esistenza nella parte sud-occidentale della provincia di diversi centri di rilievo<sup>27</sup>, i quali possono vantare un numero di abitanti dello stesso ordine di grandezza del capoluogo nell'immediato hinterland (Marcianise, Maddaloni), o che addirittura possono rivaleggiare (Reggia a parte) per importanza storica (Aversa e Santa Maria Capua Vetere<sup>28</sup>); inoltre, la fascia pianeggiante meridionale al confine con la Provincia di Napoli è sede di una crescente speculazione edilizia per sfruttare la vicinanza e la facilità di collegamento col capoluogo regionale.

Salerno denota tendenzialmente le stesse dinamiche del capoluogo regionale. In effetti, anche l'intensità del mercato immobiliare riferita al 2011 ci conferma le precedenti considerazioni riguardanti lo spostamento di residenti, o perlomeno dell'interesse in campo immobiliare, da Napoli ad Avellino città e alla bassa provincia di Caserta, contigua a quella napoletana.

Importante rilevare come i dati di IMI siano sempre ben al di sotto delle medie nazionali, ma di un valore eccezionalmente costante per i tre ambiti oggetto d'attenzione: 0,52-0,54 punti percentuali.

I dati "crudi" sulle transazioni residenziali andrebbero sempre messi anche in relazione con altri fattori intimamente correlati al mercato immobiliare, quali l'accesso al credito, lo stato di salute del comparto edile residenziale, l'andamento demografico e la qualità dei fabbricati.

Il mercato del credito, insieme alle manovre di austerità fiscale, rappresenta nella fase attuale il principale elemento di freno ad una ripartenza generale dell'economia e del ramo dell'edilizia in particolare<sup>29</sup>.

L'anno nuovo, 2012, può ritenersi il sesto anno di recessione per il settore delle costruzioni in Campania, al pari di quanto accade a livello nazionale. Nella sua fase espansiva (1995-2006) il ciclo edilizio aveva sospinto il settore ai suoi massimi livelli grazie a fattori propulsivi fondamentali, quali l'incremento demografico, i bassi tassi d'interesse e l'alta liquidità.

Indicatori di riferimento per la stima della domanda abitativa primaria, che definisce in maniera, abbastanza precisa i contorni delle dinamiche del mercato residenziale, sono l'andamento demografico e quello del numero di famiglie. In Campania, come nel resto d'Italia, nel primo decennio del secolo si è osservato un debole aumento di popolazione a fronte di un più rilevante incremento del numero di famiglie<sup>30</sup>, il che comporta l'esigenza di più unità abitative, ma di taglia mediamente inferiore alle necessità dei tempi precedenti.

Infine, più tipicamente nelle regioni meridionali e a maggior regione nella nostra, si soffre anche di una inadeguatezza qualitativa<sup>31</sup> del pacchetto residenziale, che di fatto impoverisce lo *stock* immobiliare "scambiabile".

La sezione è poi completata con dei grafici inerenti alla distribuzione delle compravendite in ambito regionale e l'andamento di IMI, NTN e quotazioni a partire dal primo semestre 2004.

---

<sup>26</sup> Dopo anni di intensi scambi immobiliari, Caserta città subì una brusca diminuzione nel 2008, con una contrazione di quasi un quarto dell'IMI.

<sup>27</sup> La leggera differenza tra i residenti di Caserta (meno di 80.000) e Aversa (oltre 50.000) non trova analogo riscontro per le altre province (Avellino/Ariano Irpino, Benevento/Montesarchio, Napoli/Giugliano e Salerno/Cava de' Tirreni).

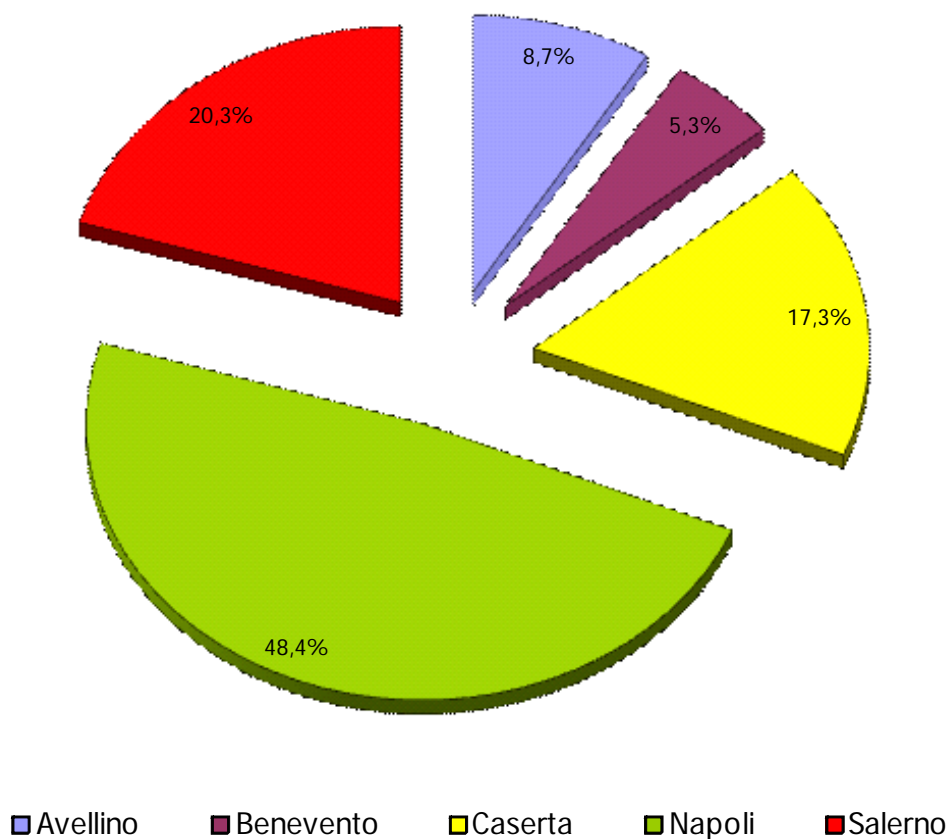
<sup>28</sup> Aversa è stata la prima capitale normanna nel Meridione. Santa Maria C.V., l'antica Capua Romana, famosa per gli *Ozii di Annibale*, possedeva l'anfiteatro secondo per grandezza solo al Colosseo; ancor'oggi, è sede della Conservatoria (Ufficio di Pubblicità Immobiliare) per la Provincia di Caserta e per il Nolano.

<sup>29</sup> I finanziamenti concessi per l'acquisto di abitazioni negli ultimi 5 anni (dal 2006 al 2011) sono diminuiti nella regione del 26% e nella provincia di Napoli addirittura del 36% (Fonte CRESME).

<sup>30</sup> Il numero di famiglie, infatti, dal 2000 al 2010 è aumentato nella regione del 13,1% contro uno sviluppo demografico del 2,3%, mentre nella provincia di Napoli ad una sostanziale stabilità del dato demografico (0,7%) ha fatto riscontro una crescita del numero di famiglie del 11,4% (Fonte CRESME).

<sup>31</sup> Quasi il 40% degli edifici in Campania ha più di 40 anni; la medesima quota sale al 71% nel comune di Napoli, dove di conseguenza è assai rilevante la percentuale di edifici degradati (43,2%), quasi doppia rispetto alla media nazionale (22,6%) e a quella regionale (27,8%) (Fonte, elaborazione CRESME su dati ISTAT).

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2011 per provincia



La distribuzione del NTN nei cinque ambiti provinciali non riserva particolari sorprese, con quello partenopeo che vale quasi la metà del mercato regionale, seguito dalle altre due province che si affacciano sul mare, Caserta e Salerno, con circa il 20% del totale. Le province interne contribuiscono in maniera notevolmente minore, in particolare Benevento rappresenta poco più un ventesimo degli scambi immobiliari residenziali della regione. Tuttavia, rispetto al primo semestre dell'anno sono stati registrati degli incrementi della quota percentuale regionale, a scapito soprattutto di quella di Caserta, da parte delle province di Avellino, Benevento e Salerno, consentendo a quest'ultima di superare la soglia del 20% del mercato. Ad ogni modo, la suddivisione delle compravendite nelle cinque province è negli ultimi semestri abbastanza costante, con piccoli scostamenti: ad esempio, la provincia di Napoli negli ultimi quattro semestri ha sempre rappresentato una quota sul totale pari al 48-49%.

I grafici polari nella figura 2 e nella figura 3 consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province della regione Campania per i soli capoluoghi (figura 2) e per i comuni non capoluogo (figura 3). Il dato complessivo della Campania (1,26%) è inferiore a quello dell'Italia (1,80%), per i capoluoghi è evidente come ci sia una sostanziale uniformità ad un valore intermedio tra le due linee di riferimento, con solo la città di Avellino che oltrepassa nel semestre la media nazionale. Per i non capoluoghi l'uniformità è posta ad un livello inferiore alla media regionale, ad eccezione dei comuni casertani, contraddistintisi per una buona vivacità del mercato residenziale<sup>32</sup>.

<sup>32</sup> Pur presentando una diminuzione di IMI per il quinto anno consecutivo, così come i comuni dell'Irpinia.

Figura 2: IMI 2011 - capoluoghi

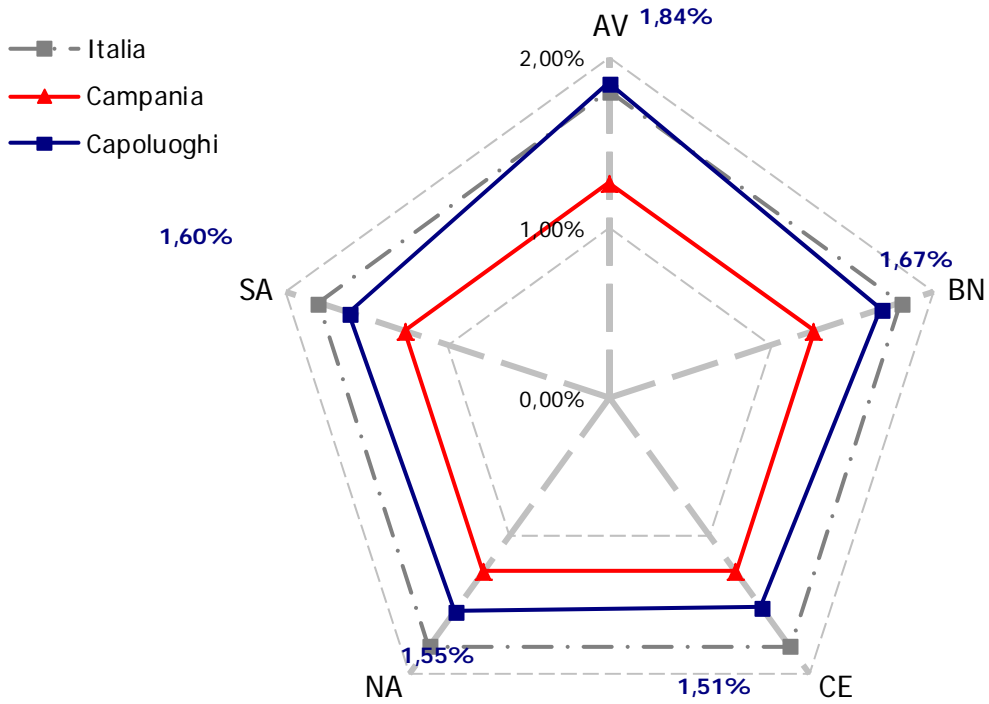


Figura 3: IMI 2011 - non capoluoghi

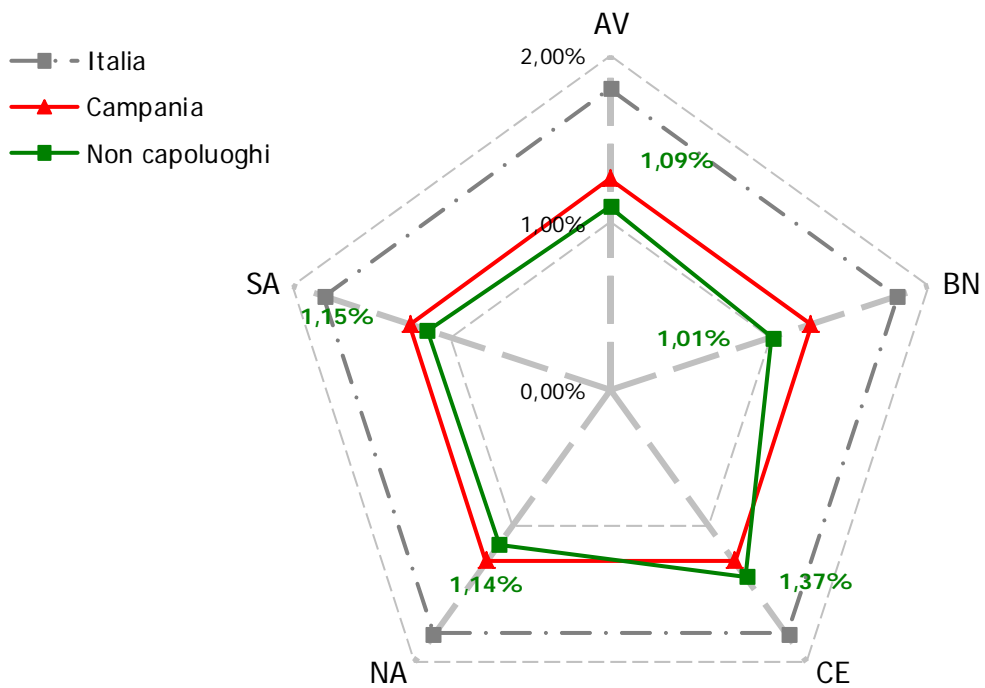
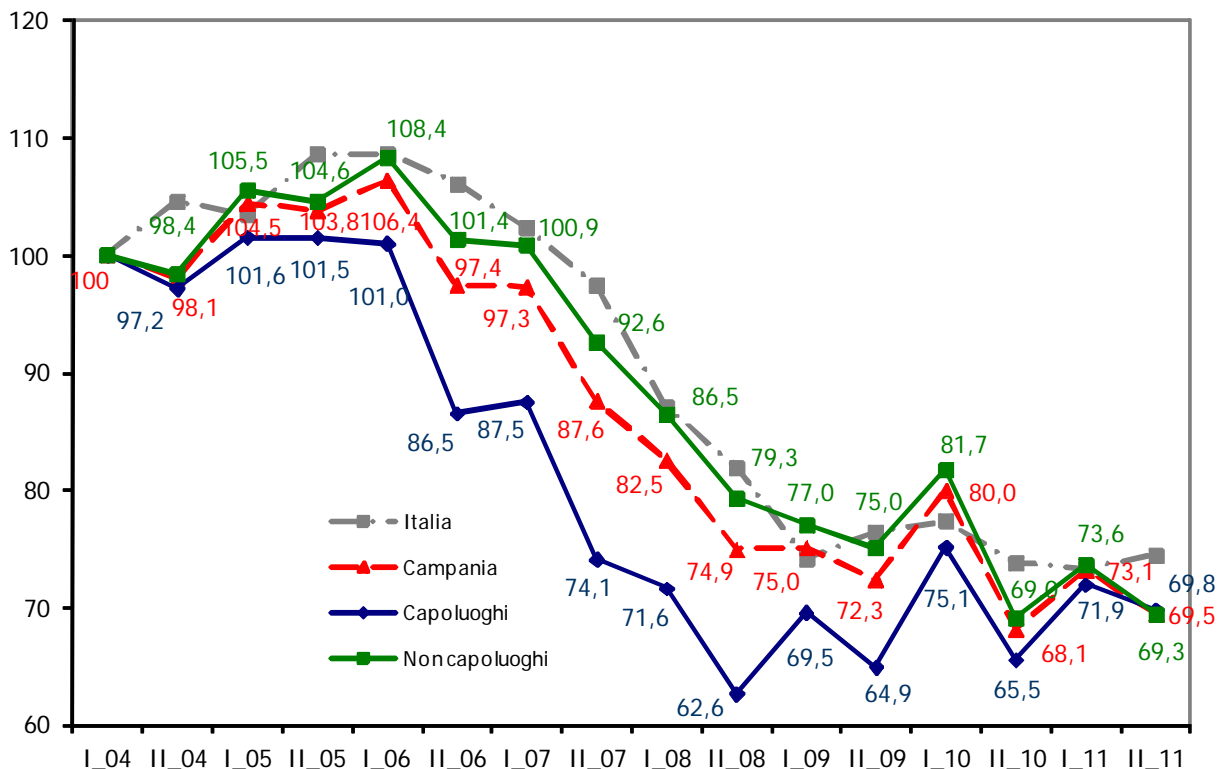


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

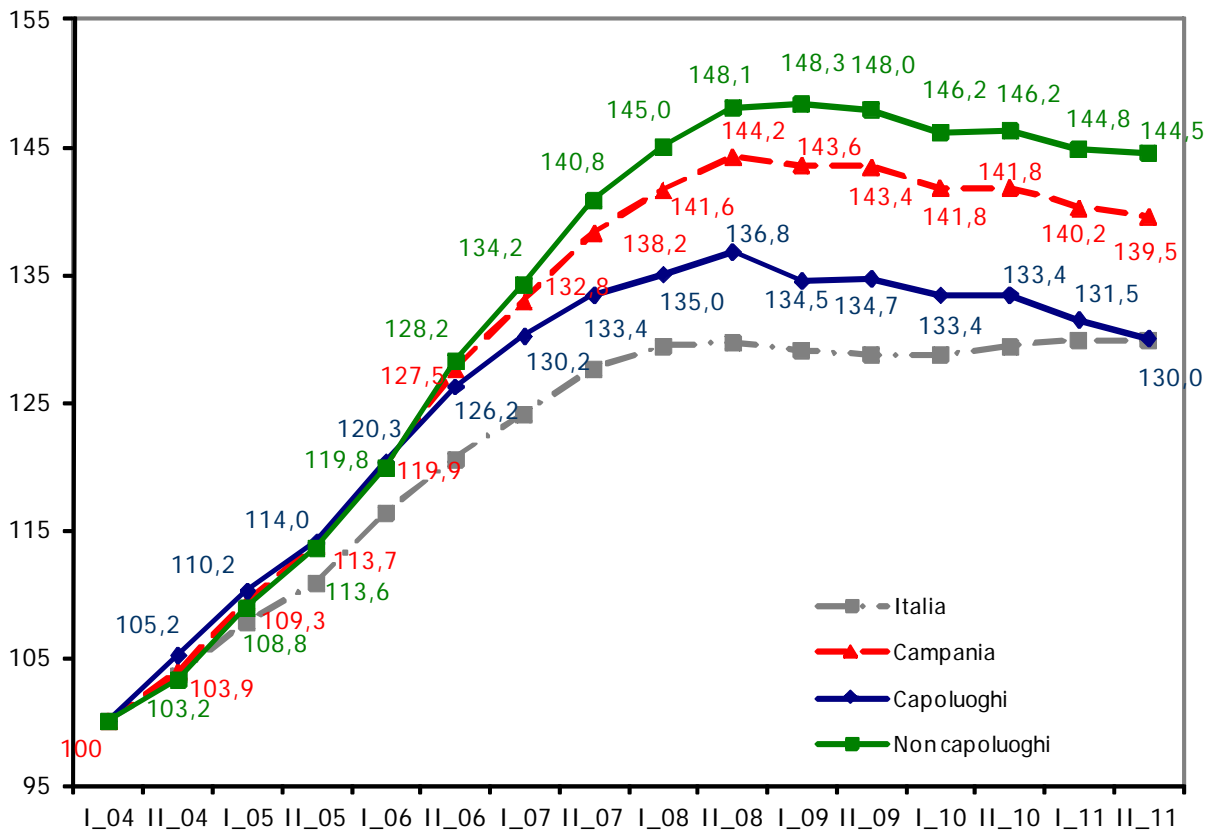


Dal I semestre 2004 (base di confronto in tutto il presente lavoro) i volumi di compravendita (Figura 4) hanno mostrato per i non capoluoghi un andamento non particolarmente dissimile da quello medio nazionale, mentre fino al 2008 per i capoluoghi la linea spezzata ne è stata costantemente al di sotto, in alcuni tratti anche in misura rilevante, determinando un andamento analogo anche per il dato regionale complessivo (tranne l'unica eccezione primo semestre 2010<sup>33</sup>). Dopo un periodo di sostanziale stabilità come NTN, dal II semestre 2006 si è registrata una progressiva diminuzione delle compravendite per un paio d'anni, seguita da una fase di assestamento con andamento altalenante nell'ultimo triennio, non mostrando per nessuno dei due indici una linea di tendenza decisa a lungo termine. In tale periodo si sono registrati i valor minimi di NTN<sup>35</sup>: per i capoluoghi nel II semestre 2008 e per i non capoluoghi nel II sem. 2010, momento in cui si è toccato anche il minimo a livello regionale. L'andamento altalenante degli ultimi tre anni non ha avuto riscontro a livello nazionale, dove si è riscontrata, invece, una sostanziale costanza nelle compravendite residenziali. Nel primo semestre 2011, sia per i capoluoghi che il resto delle province, gli indici si erano mostrati comparabili con il dato medio nazionale, ma per il semestre sotto esame, a fronte di un leggero incremento nazionale, si è verificata la consueta diminuzione del secondo semestre dell'anno. Mai dal primo semestre 2004 i numeri indice delle compravendite dei capoluoghi e degli altri comuni erano stati così vicini, una differenza di soli 0,5 punti; per la prima volta, inoltre, l'indice dei capoluoghi è superiore a quello dei non capoluoghi. Tant'è vero che per i capoluoghi si è trattato del miglior indice di secondo semestre dal 2007, mentre per i non capoluoghi si è quasi pervenuti al minimo assoluto ravvisato nel semestre di confronto dell'anno precedente.

<sup>33</sup> Il primo semestre 2010 ha rappresentato per la regione una grande illusione. Si era intravista finalmente la fine della crisi immobiliare: l'NTN regionale era aumentato di oltre il 10% rispetto al semestre precedente e di quasi il 7% rispetto all'omologo del 2009 (per i capoluoghi rispettivamente oltre il 15% e poco più dell'8%, mentre per i non capoluoghi circa 9% e 6%).

<sup>35</sup> Rispetto al 2004 si sono registrate perdite massime nell'ordine del 40% per i capoluoghi e del 30% per i non capoluoghi.

Figura 5: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



In Figura 5 è possibile apprezzare l'andamento delle quotazioni medie delle abitazioni, il quale mostra un andamento più monotono rispetto al grafico precedente. Fino al 2006 le tre curve di interesse regionale hanno proseguito sovrapposte con valori superiori a quella nazionale; nei due anni successivi si sono aperte a ventaglio, con l'incremento delle quotazioni dei non capoluoghi maggiormente marcato. In realtà, mentre le quotazioni dei centri maggiori rimanevano pressoché invariate, sono aumentate quelle dei centri minori in virtù della maggiore domanda di alloggi a prezzi sostenibili al di fuori delle città.

Negli ultimi due anni e mezzo si registra un generalizzato leggero calo delle quotazioni<sup>36</sup>, confermato nel secondo semestre 2011, grosso modo in linea col dato nazionale, che, seppur sempre sotto i numeri indici campani, è in fase di leggerissimo recupero<sup>37</sup>.

Il grafico della successiva figura 6 raffigura l'evoluzione dell'IMI negli ultimi otto anni, che necessariamente ricalca quello del NTN, in virtù del lento aumento progressivo dello *stock* immobiliare<sup>38</sup>. Essendo il dato annuale e non semestrale, non si riscontrano quelle fluttuazioni del NTN evidenziate in figura 4. Tutte le curve hanno evidenziato un massimo nel 2005, con una discesa non costante che ha manifestato il suo *annus horribilis* nel 2008 (mediamente 0,30 punti percentuali in meno). E' evidente come il livello degli scambi immobiliari in Campania sia marcatamente inferiore alla media nazionale. Anzi, questo *gap* considerevole è andato diminuendo, in particolare per i capoluoghi, essendosi riscontrata per questi ultimi una ripresa dell'IMI: nel 2011 la differenza rispetto alla media nazionale è stata 0,23 punti percentuali, contro 0,63 del 2008. Si noti dal grafico come i capoluoghi abbiano avvertito prima la crisi, con rilevanti contrazioni consecutive negli scambi residenziali nel triennio 2006-2008, tanto da passare da 0,38 punti percentuali di differenza nell'IMI con il resto della regione, la cui curva rispecchia maggiormente l'andamento generale italiano, a soli 0,07 p.p. nel 2008.

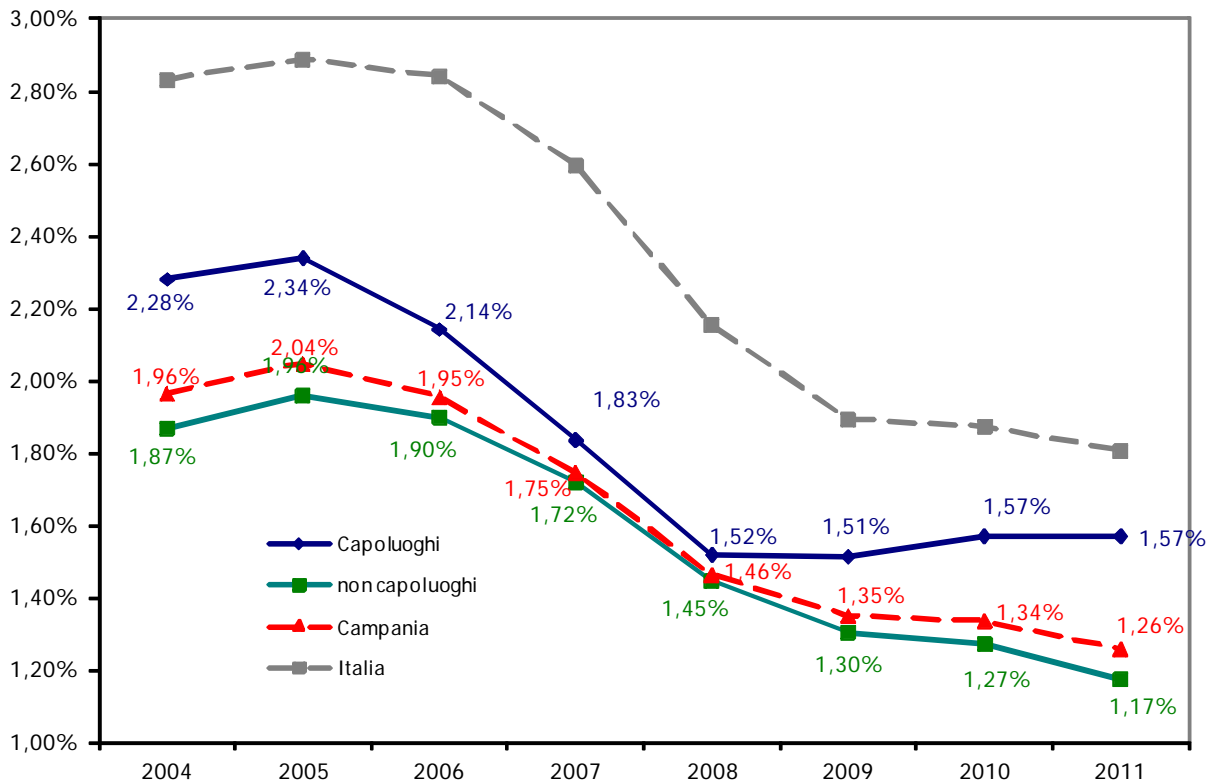
<sup>36</sup> Per i capoluoghi il massimo si è avuto nel II sem. 2008, per gli altri comuni nel semestre successivo.

<sup>37</sup> La quotazione media residenziale nazionale dell'IMI si può considerare pressoché stabile negli ultimi quattro anni (otto semestri), non essendosi discostata mai dal valore iniziale di più dello 0,6%.

<sup>38</sup> Dal 2004 lo stock regionale è aumentato di poco più del 12% (solo il 4,3% limitatamente ai capoluoghi e appena il 3,7% a Napoli). I capoluoghi costituiscono oltre 1/5 del patrimonio edilizio complessivo della Campania; solo Napoli rappresenta oltre il 15% dello stock totale, mentre l'intera provincia poco più del 48% delle abitazioni in Campania, cioè la stessa percentuale delle transazioni.

In soli tre anni tale divario è risalito a 0,40 p.p.: ci si augura che anche in questo caso la tendenza delle città sia preludio di una propensione generale, questa volta positiva.

Figura 6: IMI 2004-2011 - capoluoghi e non capoluoghi

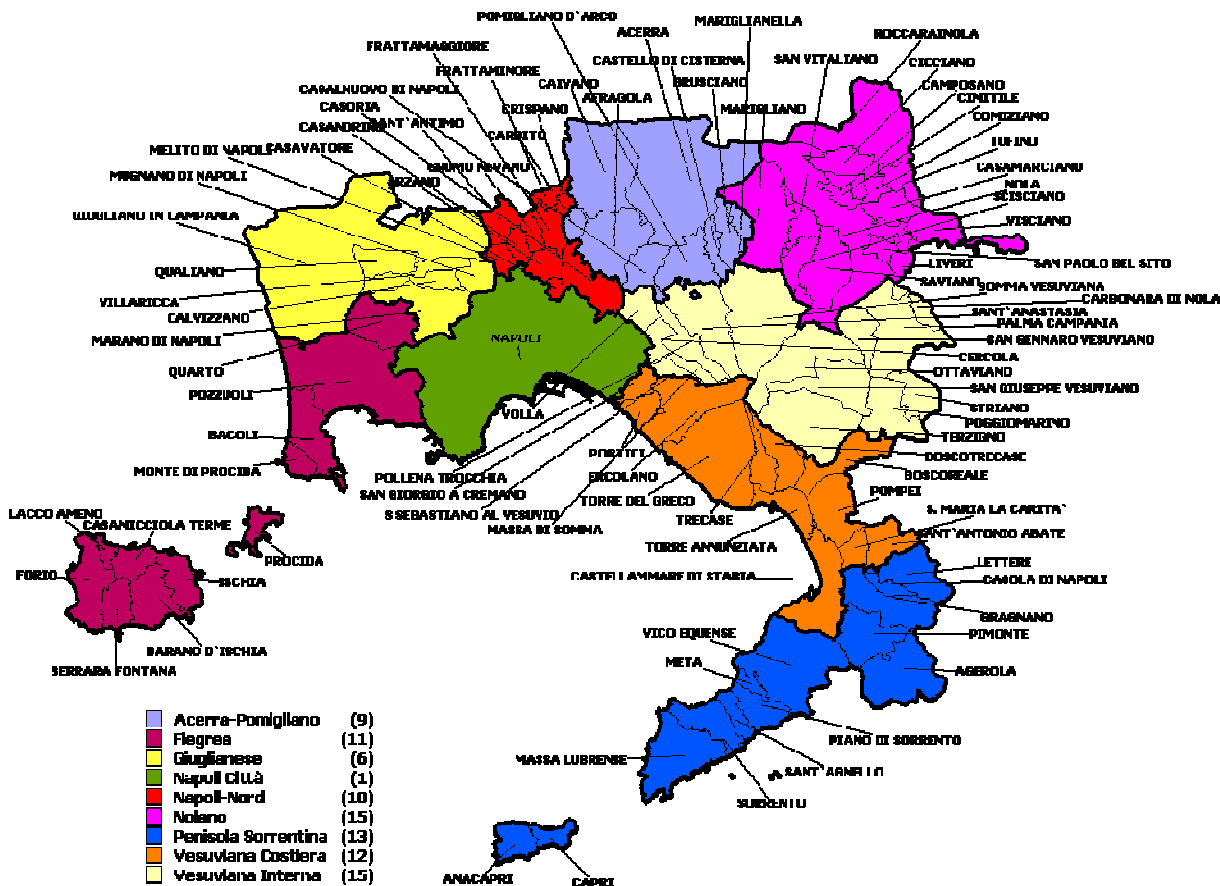


## Mercato provinciale

In questo capitolo si vuole offrire una panoramica del mercato immobiliare residenziale dell'area metropolitana di Napoli, fornendo quotazioni e tendenze della vasta e variegata provincia, al fine di intravedere con maggiore chiarezza gli imperscrutabili scenari futuri del comparto, che sta risentendo del prolungarsi della depressione economica internazionale. Tuttavia, va evidenziata la sostanziale appetibilità e tenuta del "mattoncino" rispetto ad altre forme d'investimento.

Come già per i precedenti rapporti, l'intero territorio della Provincia di Napoli è stato suddiviso in otto macroaree più il capoluogo: Acerra-Pomigliano, Area Flegrea, Giuglianese, Nolano, Napoli Nord, Penisola Sorrentina, Vesuviana Costiera e Vesuviana Interna. In figura 7 è riportata la suddivisione con il nome di ogni comune e la numerosità per macroarea.

Figura 7: Macroaree provincia di Napoli



La suddivisione tiene conto delle peculiarità socio-economico-ambientali dei diversi ambiti provinciali, anche se, per contenerle in una numerosità congrua con gli scopi dello studio, alcune macroaree possono racchiudere realtà non del tutto omogenee<sup>39</sup>.

Oltre ai dati più evidenti dell'ultimo semestre, sono stati inseriti nella presente sezione alcuni spunti sull'andamento degli indicatori immobiliari, precipuamente delle compravendite, nel corso degli ultimi anni di macroaree o di singoli comuni della provincia.

In tabella 5, analogamente a quanto riportato per la regione in tabella 1, sono indicati valori e variazioni di NTN e quotazioni per ogni singola macroarea.

<sup>39</sup> Ad esempio nella macroarea Flegrea il comune di Quarto, limitrofo a Napoli, dal quale ha ricevuto una consistente fetta di immigrazione, non presenta molte analogie con i comuni dell'isola d'Ischia, così come nella Penisola Sorrentina, Casola di Napoli non gode dei medesimi flussi turistici di Sorrento.

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	N. indice quotazioni II sem 2011 (base = I sem 2004)
Acerra-Pomigliano	764	-7,4%	9,31%	1.341	-0,2%	135,7
Flegrea	428	-8,6%	5,21%	2.546	0,1%	163,7
Giuglianese	771	-6,2%	9,39%	1.434	0,2%	140,7
Napoli città	3.231	6,1%	39,36%	2.515	-0,6%	126,6
Napoli Nord	648	9,4%	7,90%	1.406	-0,3%	134,0
Nolano	380	-3,9%	4,63%	1.029	0,9%	120,3
Penisola Sorrentina	334	28,4%	4,06%	3.638	1,8%	162,8
Vesuviana Costiera	1.115	-4,2%	13,58%	1.831	-0,1%	127,5
Vesuviana Interna	539	0,5%	6,57%	1.170	-0,1%	125,1
<b>provincia Napoli</b>	<b>8.210</b>	<b>1,2%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.997</b>	<b>-0,1%</b>	<b>134,4</b>

Emerge nettamente come non si possa estrapolare un *trend* univoco: ragionando sempre sui secondi semestri, cinque aree presentano una diminuzione di NTN da un anno all'altro compresa circa tra il 4 e il 9%, mentre le altre sono in crescita con percentuali poco uniformi, fino alla piacevolmente sorprendente crescita della Penisola Sorrentina, prossima al 30%, con sostanziosi incrementi nei due comuni principali, il più popoloso, Gragnano (36,8%), e il più rappresentativo, Sorrento<sup>40</sup> (60,8%). Nonostante ciò, la macroarea permane all'ultimo posto come numero di compravendite, avendo subito pesanti contrazioni del mercato negli ultimi cinque anni<sup>41</sup>. Quasi impossibile cercare una spiegazione logica alle discrepanze nelle variazioni di NTN tra le macroaree: ad esempio, gli incrementi si verificano in aree sature (Napoli città e Napoli Nord) e aree meno intensamente edificate (Penisola Sorrentina e Vesuviana Interna), a causa anche dei vincoli paesistici. Tant'è vero che la variazione negativa più sensibile si registra nella macroarea Flegrea<sup>42</sup>, cioè quella più omogenea alla Penisola per vocazione turistica, quotazioni e vincoli edificatori, dove si è toccato il minimo di compravendite dall'inizio 2004, quando su base semestrale erano quasi il doppio delle attuali.

Escluso Napoli solo la macroarea Vesuviana Costiera ha superato le 1.000 transazioni semestrali. Segue il trio Giuglianese<sup>43</sup>, Acerra-Pomigliano<sup>44</sup> e Napoli Nord, costituenti l'ampia fascia pianeggiante a nord del capoluogo, con una quota provinciale intorno a 8-9%. La minor incidenza sul volume di compravendite accomuna le quattro rimanenti macroaree, mediamente più distanti dal capoluogo e caratterizzate, anche se per motivi diversi, da una densità edilizia inferiore<sup>45</sup>.

In valore assoluto la città partenopea ha rappresentato circa il 39% delle compravendite totali, con una percentuale identica al semestre precedente. Il saldo NTN positivo del capoluogo, oltre 6%, ha determinato con il suo notevole peso il segno anche del dato medio provinciale.

Si è manifestata una tendenza generale alla diminuzione delle quotazioni, anche se le non rilevanti variazioni nelle singole macroaree presentano segno variabile. Pertanto, non mutano i rapporti di valore tra le diverse macroaree, con la Penisola Sorrentina ampiamente al di sopra di tutte<sup>46</sup>, seguita dalle altre uniche due sopra la media provinciale, Flegrea e Napoli. Il Nolano si conferma la macroarea con la

<sup>40</sup> Mentre per Gragnano la variazione fortemente positiva è dovuta all'insolitamente basso valore di compravendite marcato a fine periodo 2010, per Sorrento un numero di scambi tale non si registrava dalla prima metà del 2007.

<sup>41</sup> In Penisola Sorrentina non si raggiungeva un tale valore di NTN dal primo sem. 2007, in virtù di una diminuzione di compravendite di quasi il 30% nel solo biennio 2007-2008. Nel secondo semestre 2010 si era verificata una diminuzione prossima al 20% rispetto al corrispondente semestre 2009.

<sup>42</sup> In totale un calo delle transazioni del 16% su base annua, dopo due anni di relativo pareggio, preceduti però da un 2008 in cui le compravendite erano crollate del 27%.

<sup>43</sup> Negli ultimi cinque anni, cioè dal primo semestre 2006 in cui aveva toccato il suo massimo con 1.511 transazioni, il Giuglianese ha perso quasi il 50% delle transazioni, concentrata interamente dal 2006 al 2009. Il valore del semestre considerato è il primo dal 2004 con NTN inferiore ad 800.

<sup>44</sup> Per la macroarea Acerra-Pomigliano valgono le medesime considerazioni riportate nella nota precedente per il Giuglianese, con numeri sorprendente analoghi.

<sup>45</sup> Senza Pozzuoli e Quarto, comuni confinanti con Napoli, la macroarea Flegrea (11 comuni in totale) perderebbe oltre il 55% delle sue transazioni. Invece, per la Vesuviana Interna (15 comuni), i più piccoli Cercola e Volla, contigui al capoluogo, rappresentano solo poco più del 20%.

<sup>46</sup> Escludendo i comuni di Capri e Anacapri il valore residenziale medio della Penisola Sorrentina precipiterebbe a 2.934 €/mq, nonostante l'isola di Capri rappresenti meno del 13% dello *stock* totale della macroarea.

quotazione media inferiore, poco sopra 1.000 €/mq, mentre a livello intermedio si collocano tutte le altre, comprese in una fascia che va dai circa 1.150 €/mq della Vesuviana Interna ai quasi 1.850 €/mq della Vesuviana Costiera.

Le macroaree più vicine al capoluogo non sature dal punto di vista edilizio e quelle a maggiore vocazione turistica sono quelle che dal 2004 hanno fatto registrare i maggiori incrementi delle quotazioni.

In tabella 6 si estende il ragionamento sull'IMI anche alle macroaree provinciali, valutando anche la variazione annuale delle transazioni. Constatato che l'ordine del NTN per il 2011 è identico a quello dell'ultimo semestre, si rileva che quasi tutte hanno marcato una diminuzione negli scambi, ad eccezione di quelle posizionate quantitativamente agli estremi: il capoluogo con un minimo ma incoraggiante incremento e la Penisola Sorrentina. In tabella 5 si contano due zone in più con variazione positiva, a conferma che, nonostante la sensazione diffusa, il secondo semestre 2011 è stato, probabilmente, meno catastrofico di quanto sembrasse. Ad esempio, infatti, la macroarea Napoli Nord, con un saldo abbastanza pesantemente negativo nell'arco temporale dei dodici mesi<sup>47</sup>, ha manifestato un quasi 10% in più nel confronto semestrale.

Gli andamenti diametralmente opposti delle due zone a vocazione turistica hanno comportato per il 2011 il superamento nella classifica IMI da parte della Penisola Sorrentina alla macroarea Flegrea<sup>48</sup>. Come già nel 2010, le due zone con le quotazioni medie maggiori rimangono, però, le uniche due con IMI sotto l'unità, cioè si effettuano transazioni in un anno solare per meno di un'abitazione su cento: insomma, "le case costano, ma non si vendono". Il sorpasso si è verificato non solo in coda, ma anche in testa: Napoli città ha riacquisito lo scettro del mercato più vivace ai danni del comprensorio Giuglianese<sup>49</sup>. In ogni caso, questi ultimi due ambiti territoriali non solo sono gli unici oltre quota 1,50, che implica, se non un valore accettabile, almeno "decente", ma anche i soli con IMI superiore alla media provinciale<sup>50</sup>. L'evenienza che il capoluogo denota il maggiore indice provinciale come mobilità del mercato va interpretato, a nostro avviso, come un segnale di speranza, perché vuol significare che il mercato cittadino ha retto per il momento alla crisi immobiliare, con l'auspicio plausibile che il fenomeno si irradia verso gli altri comparti.

Tabella 6: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2011	Var % NTN 2011 / 2010	IMI 2011
Acerra-Pomigliano	1.579	-7,7%	1,26%
Flegrea	860	-16,0%	0,81%
Giuglianese	1.688	-2,6%	1,53%
Napoli città	6.633	0,2%	1,55%
Napoli Nord	1.273	-11,1%	1,09%
Nolano	745	-9,9%	1,09%
Penisola Sorrentina	631	13,1%	0,85%
Vesuviana Costiera	2.392	-4,0%	1,24%
Vesuviana Interna	1.112	-6,4%	1,00%
<b>provincia Napoli</b>	<b>16.912</b>	<b>-3,8%</b>	<b>1,27%</b>

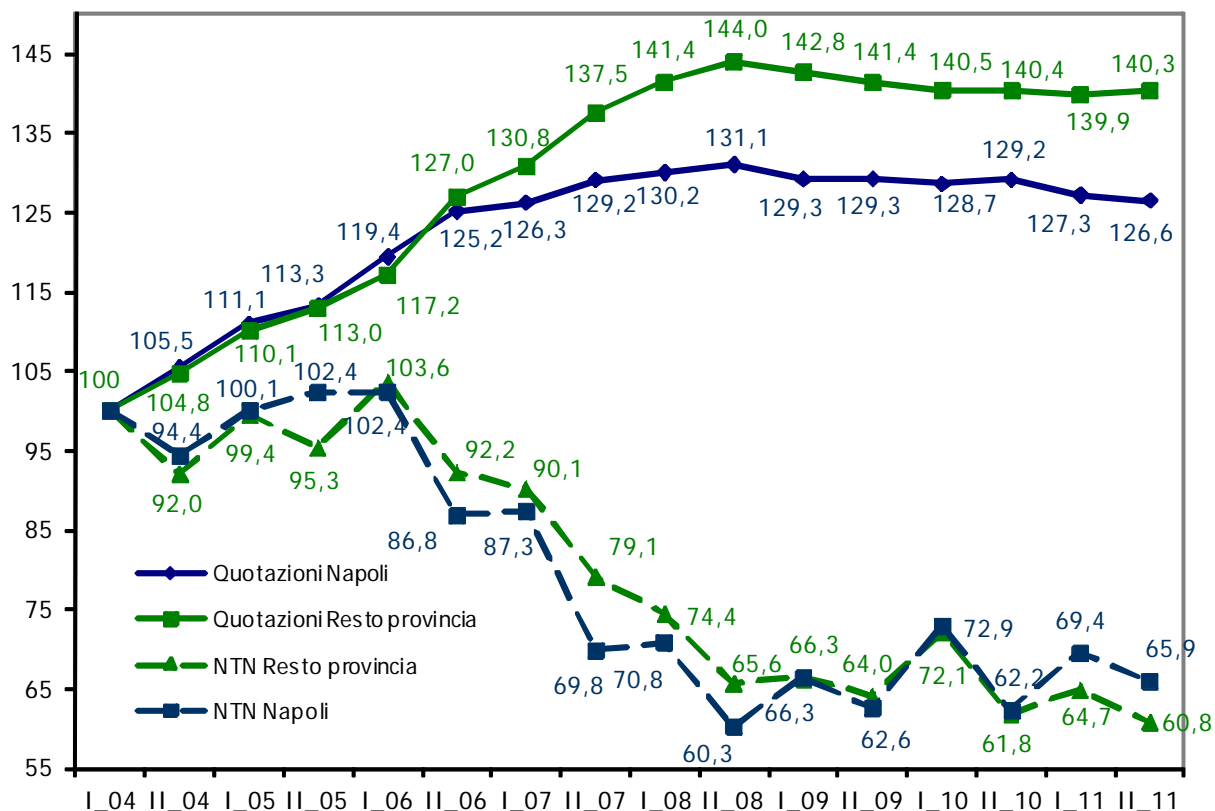
<sup>47</sup> Tale apparente contraddizione si giustifica perché nel confronto dei primi semestri degli ultimi due anni aveva subito una contrazione di compravendite di oltre un quarto (nel II sem. 2010 quasi il 30% meno che nel primo).

<sup>48</sup> Dal 2004 la macroarea intorno Sorrento era stata costantemente quella con l'IMI più basso, non superiore all'unità dal 2006.

<sup>49</sup> Dal 2004 la macroarea Giuglianese era stata costantemente quella con l'IMI più alto, partendo da un valore pressoché doppio, poco oltre il 3%.

<sup>50</sup> Nel 2010 anche l'IMI di Acerra-Pomigliano oltrepassava la media provinciale.

Figura 8: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



Può risultare interessante comparare le curve della figura 8, riportante gli andamenti di NTN e quotazioni per Napoli e gli altri 91 comuni della provincia, con i grafici delle figure 4 e 5. Nel più ristretto ambito provinciale non si nota il forte divario rilevato a livello regionale (fig. 4) tra l'andamento delle compravendite del capoluogo e del suo *hinterland*. Le due curve in diversi punti si intersecano: dopo il 2005 il numero indice NTN del resto della provincia (su base I sem. 2004) è diventato superiore a quello del capoluogo e così per i quattro anni successivi (otto semestri), seppur con differenze variabili<sup>51</sup>; negli ultimi quattro semestri si è registrato puntualmente un numero indice superiore per il capoluogo, di pochissimo nel 2011, più definito nell'ultimo anno. In ogni caso, il mercato immobiliare provinciale può ritenersi oramai influenzato dai medesimi fattori sia per Napoli, sia per il retroterra, a differenza di quello regionale, dove in passato i capoluoghi avevano esercitato un forte ruolo come polo d'attrazione residenziale.

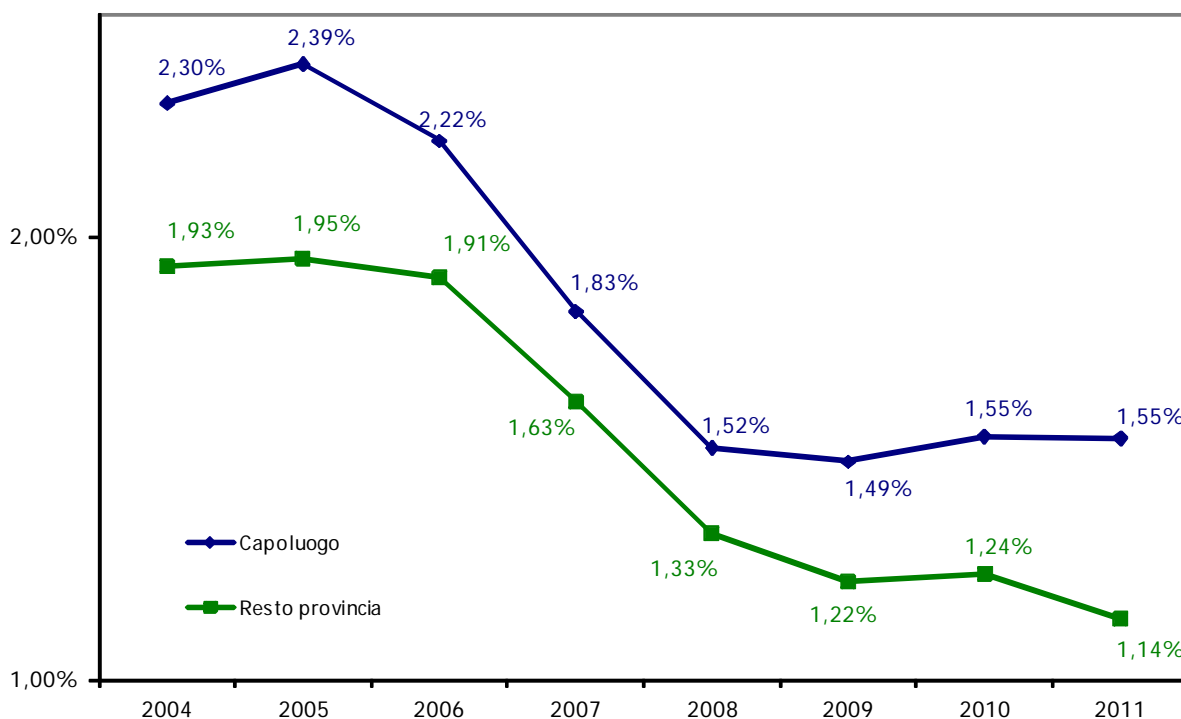
Conforme, invece, alla tendenza regionale (fig. 5) l'evoluzione delle quotazioni, simile per Napoli città e resto provincia fino al 2006, per poi posizionarsi nel corso di un paio d'anni a livelli diversi. Dal 2004, le quotazioni in provincia sono aumentate mediamente di circa il 10% in più che nella città, ma ciò è facilmente inquadrabile nell'incidenza sul valore medio globale che si avverte in un qualsiasi comune, dove con buona probabilità negli ultimi anni sarà stato immesso sul mercato uno *stock* di nuove abitazioni sicuramente superiore a quello del capoluogo, sicuramente basso per il grado di saturazione edilizia conseguito già da qualche tempo.

Di fatto il mercato residenziale provinciale permane in una fase di incertezza, e in linea generale i tempi necessari per portare a compimento una transazione immobiliare rimangono molto elevati, anche se in linea con la media nazionale. La sfavorevole congiuntura economica determina uno scarso impulso anche agli acquisti della prima casa, prevalentemente incentrati su piccole quadrature, e molti acquirenti prediligono un atteggiamento di riflessione e di attesa, nonostante il valore di richiesta iniziale degli immobili sia mediamente inferiore a quella degli anni scorsi: tutto ciò si traduce in una mancata trasformazione della domanda potenziale in effettiva. La possibilità di un margine di trattativa superiore favorisce, comunque, il ribasso dei prezzi richiesti, seppur solo di qualche punto percentuale.

<sup>51</sup> La differenza tra le due linee spezzate nel quadriennio 2006-09 è sempre stata inferiore nei primi semestri (addirittura pari nel 2009) rispetto ai secondi (massima nel 2007 con quasi dieci punti). Mentre la curva del capoluogo presenta un andamento nel periodo quasi a scalino, quella dei comuni è più uniforme. Nel capoluogo si ha una più nettamente marcata propensione ad effettuare compravendite ad inizio anno.

Anche l'andamento IMI in figura 9 di Napoli e comuni della provincia (aggregato delle residue otto macroaree) è sostanzialmente simile a quello dell'analisi regionale (fig. 6), giustificandosi nel peso di Napoli e resto provincia nell'ambito campano<sup>52</sup>. Tutte e due le curve presentano un massimo nel 2005; con forti pendenze nel triennio 2006-2008 per il capoluogo e nel triennio 2007-2009 nel resto della provincia. Come per il grafico regionale, la differenza tra i due valori di IMI, sempre a favore del capoluogo, è stata massima nel 2005 e minima nel 2008, passando da 0,44 punti percentuali a 0,19, per risalire a 0,41 p.p. nel 2011. Sembrava anche che entrambe avessero raggiunto il minimo nel 2009, in virtù di un incremento per entrambe nel 2010, ma mentre per il capoluogo l'IMI nel 2011 si è mantenuto stabile, per il resto della provincia si è verificata una brusca flessione di dieci punti percentuali, da 1,24 a 1,14%. Entrambi i valori di IMI sono rispettivamente inferiori a quelli regionali, anche se di pochi punti<sup>53</sup>.

Figura 9: IMI 2004-2011 - capoluogo e resto provincia



Non molto da aggiungere sulla distribuzione del NTN nelle nove macroaree provinciali (figura 10): a parte Napoli, che da sola costituisce quasi il 40% delle transazioni totali, solo la Vesuviana Costiera supera la soglia del 10%<sup>54</sup>, mentre Nolano e Penisola Sorrentina contribuiscono per meno del 5%, soglia appena superata dalla macroarea Flegrea.

Sicuramente più interessante la figura 11 che esprime le differenze tra l'IMI delle nove macroaree. L'IMI, essendo rapportato al patrimonio edilizio esistente, assicura una migliore comprensione della vivacità immobiliare locale. Napoli città ha presentato il maggior grado di dinamicità, scavalcando il comprensorio Giuglianesi, primo negli ultimi anni, ma più in virtù del calo di quest'ultimo che per un effettivo incremento proprio; esse costituiscono anche le uniche due macroaree con IMI superiore alla media provinciale. La Vesuviana Costiera e Acerra-Pomigliano presentano valori non lontano dalla media provinciale, mentre sotto la soglia del 1% la macroarea Flegrea e la Penisola Sorrentina<sup>55</sup> con dei valori non superiori a 0,85%, cioè inferiori alla metà dell'IMI nazionale, attestatosi nel 2011 ad 1,80%.

<sup>52</sup> Rispettivamente il 71% e il 40% del NTN 2011 dei capoluoghi e dei non capoluoghi (valori praticamente identici al 2010).

<sup>53</sup> 1,55% di Napoli contro 1,57% dei cinque capoluoghi regionali e 1,14% del resto della provincia partenopea contro 1,17% dei comuni campani non capoluogo.

<sup>54</sup> Nel primo semestre 2011 anche la macroarea Giuglianesi era oltre il 10%, mentre nel semestre ancora precedente pure Acerra-Pomigliano aveva goduto di questa proprietà.

<sup>55</sup> Nella macroarea Flegrea un solo comune su undici supera l'1,00% di IMI (Quarto); nella Penisola Sorrentina tre su tredici, ma non tra i più importanti per popolazione o ampiezza del territorio (Lettere, Meta e Sant'Agnello).

Figura 10: Distribuzione NTN II semestre 2011 per macroaree provinciali

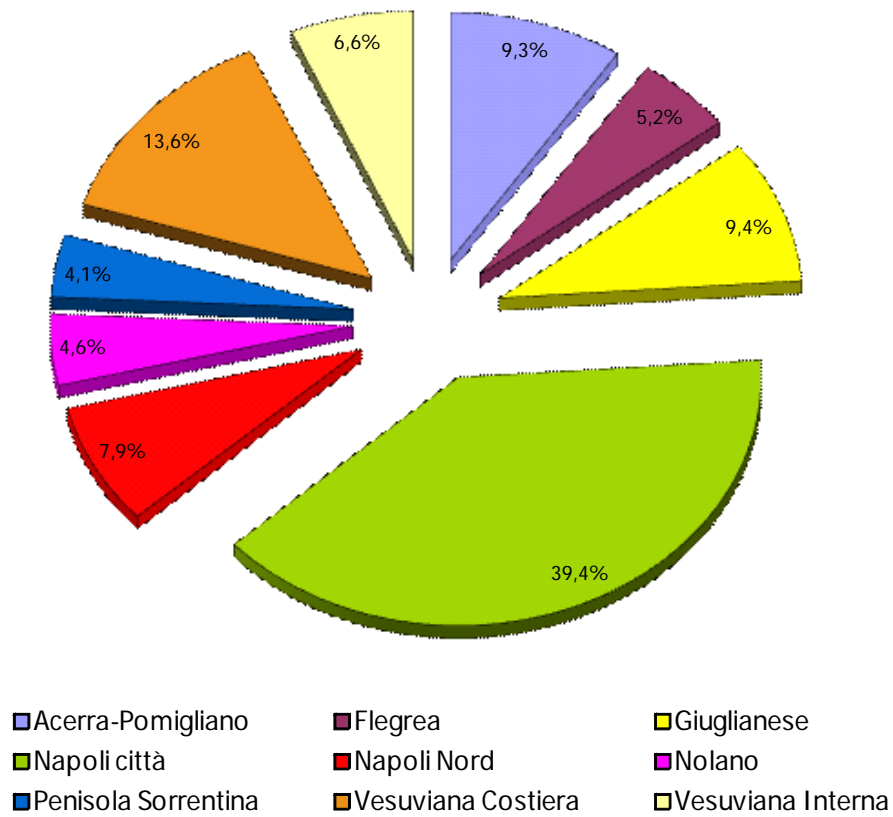
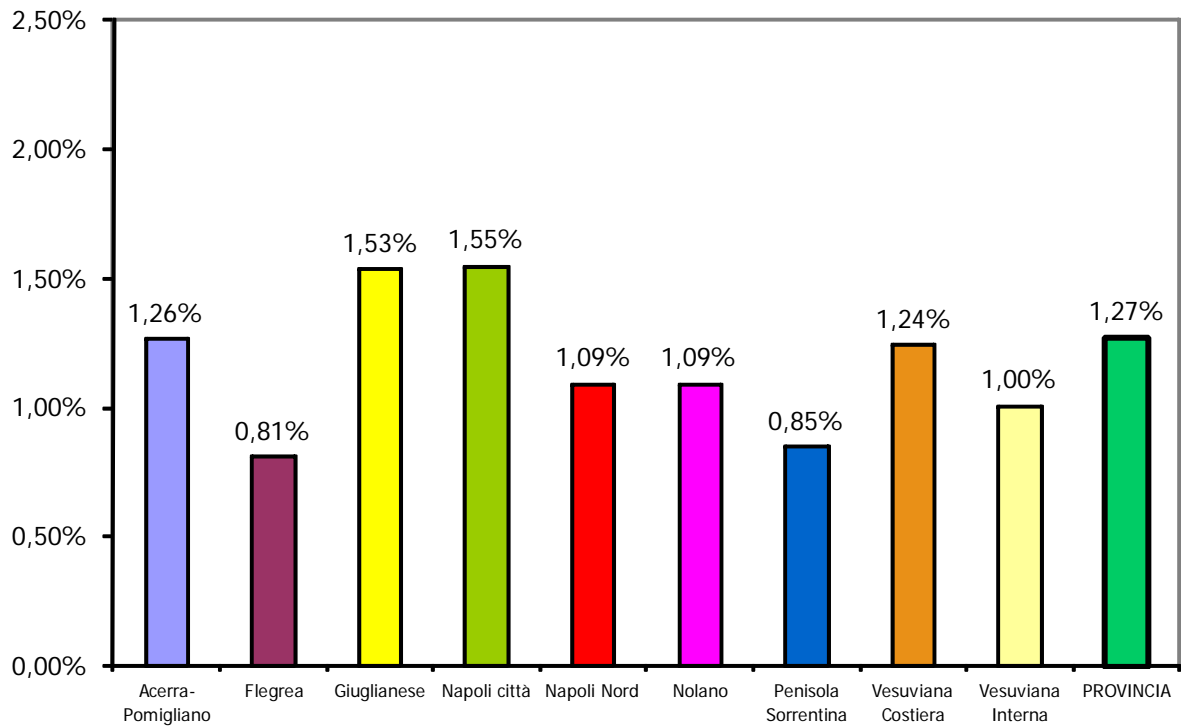
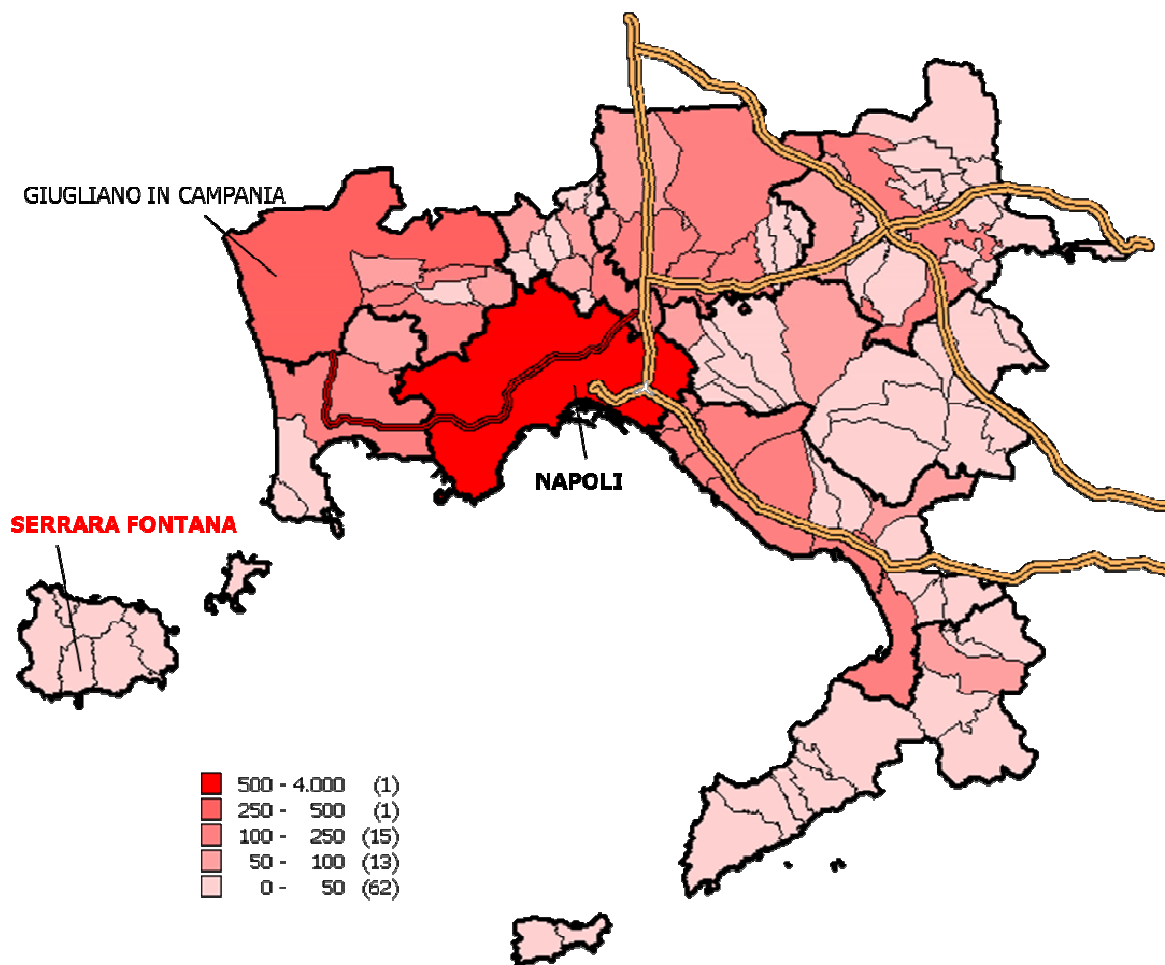


Figura 11: IMI 2011 per macroaree provinciali



Nelle mappe di seguito riportate (figure 12, 13 e 14) sono evidenziati con differente grado cromatico per i 92 comuni della provincia i valori del NTN e del differenziale delle quotazioni rispetto alla media provinciale nel secondo semestre 2011, più l'IMI dell'intero ultimo anno<sup>56</sup>.

Figura 12: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2011



Dalla figura 12 si nota come il numero di compravendite sia più consistente, oltre che a Giugliano, sulla fascia litoranea da Pozzuoli a Castellammare e lungo la congiungente da Napoli verso i capoluoghi interni, che attraversa la provincia da Casoria ad Acerra, passando per Casalnuovo.

Dietro Napoli, con oltre 3.200 transazioni nell'ultimo semestre, c'è Giugliano con 352; molto distanziate le altre città, con unicamente Torre del Greco che supera le 200 compravendite<sup>57</sup>, così come nei semestri precedenti. Solo altri quattordici comuni superano quota 100 transazioni residenziali nel secondo semestre 2011<sup>58</sup>, mentre sessantadue risultano sotto 50 transazioni, di cui nove non arrivano in doppia cifra (tra essi cinque del Nolano). A Serrara-Fontana, uno dei sei comuni dell'isola d'Ischia, per la prima volta da quando viene redatta la presente Nota Semestrale sulla Provincia di Napoli, si è incredibilmente verificato il caso di neanche una compravendita. Anche l'isola di Capri, con solo 28 transazioni distribuite quasi equamente tra i due comuni (Capri e Anacapri), non ha denotato un particolare fervore immobiliare.

In confronto al secondo semestre 2010 il maggior incremento percentuale di compravendite si riscontra nel non particolarmente significativo comune di Mariglianella<sup>59</sup> (circa 143%); già più di un certo rilievo quello di Somma, Arzano, Frattamaggiore e Sant'Antimo (oltre 40% in più), e, tra i comuni con NTN

<sup>56</sup> Per una migliore visualizzazione dei dati salienti sono riportati i comuni con valori più alti (nero) e più bassi (rosso) con l'indicazione in grassetto per il minimo e il massimo assoluti.

<sup>57</sup> Nei due semestri precedenti anche Portici.

<sup>58</sup> Non è cambiato il numero complessivo dei comuni oltre quota 100 nei due semestri 2011.

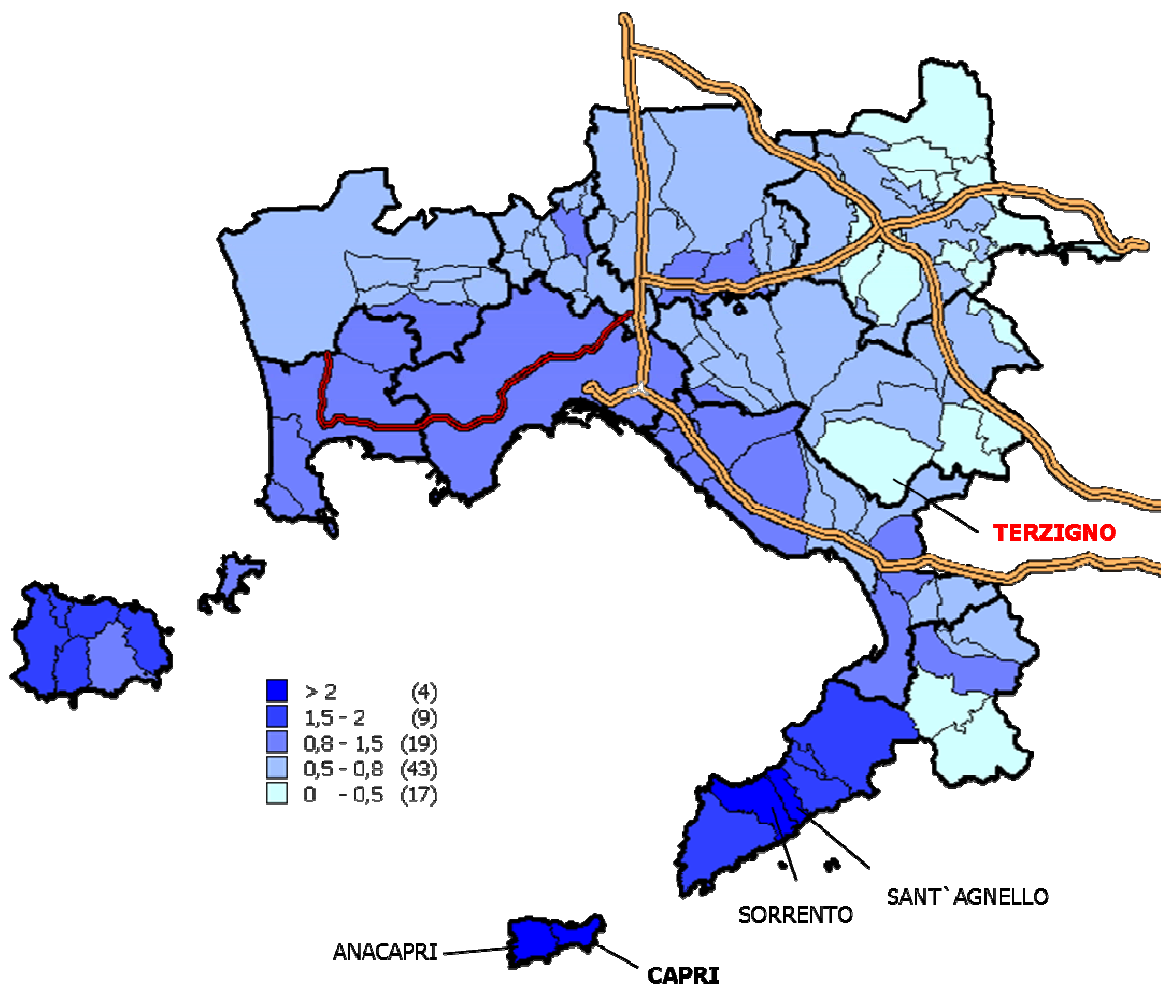
<sup>59</sup> Meno di 8.000 abitanti.

superiore a 100, l'*exploit* di Casoria<sup>60</sup> (oltre il 23%), e gli incrementi intorno al 10% di Torre del Greco e Nola.

Tuttavia, la maggior parte dei comuni di rilievo, NTN semestrale oltre 100, ha marcato una contrazione rispetto al secondo semestre dell'anno precedente, superiore al 15% a Pomigliano, Acerra e San Giorgio. Tralasciando Serrara, diminuzioni rilevanti, oltre il 40%, si sono verificate anche in comuni di fascia media (oltre 20.000 abitanti) come Sant'Anastasia, Melito e Poggioreale.

Rispetto a quando l'Osservatorio ha iniziato a monitorare con dettaglio i flussi immobiliari, cioè dal primo semestre 2004, solo nove comuni hanno incrementato le compravendite, tra cui nessuno con NTN iniziale superiore a 50.

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



In termini di quotazioni Capri e Anacapri hanno presentato ovviamente valori medi residenziali per il secondo semestre 2011 di molto superiori alla media provinciale (rispettivamente 4,82 e 3,37), seguiti da Sorrento e tutte le altre località turistiche della Penisola Sorrentina e dell'isola d'Ischia<sup>61</sup>.

Napoli a parte, che presenta rispetto alla provincia una quotazione media superiore del 26%, tra le città non imperniate sul turismo le più care dal punto di vista immobiliare si sono rivelate Pompei e Castellammare, seguite dai comuni marini immediatamente ai lati del capoluogo: da Monte di Procida a Portici, passando per Bacoli, Pozzuoli e San Giorgio. I tredici comuni con i valori inferiori, fascia 0,40-0,46 riguardo alla media, appartengono o al Nolano o all'area Vesuviana Interna. Complessivamente sono ventitré i comuni della provincia con quotazione residenziale media superiore a 2.000 €/mq e

<sup>60</sup> A ben guardare, le valutazioni sulle variazioni di compravendite su Casoria andrebbero valutate in modo non solo semplicemente statistico, in quanto, molto singolarmente, dal 2004 si è registrato il valore più basso nel II sem. 2009 (141) e quello massimo, più del doppio, nel semestre seguente.

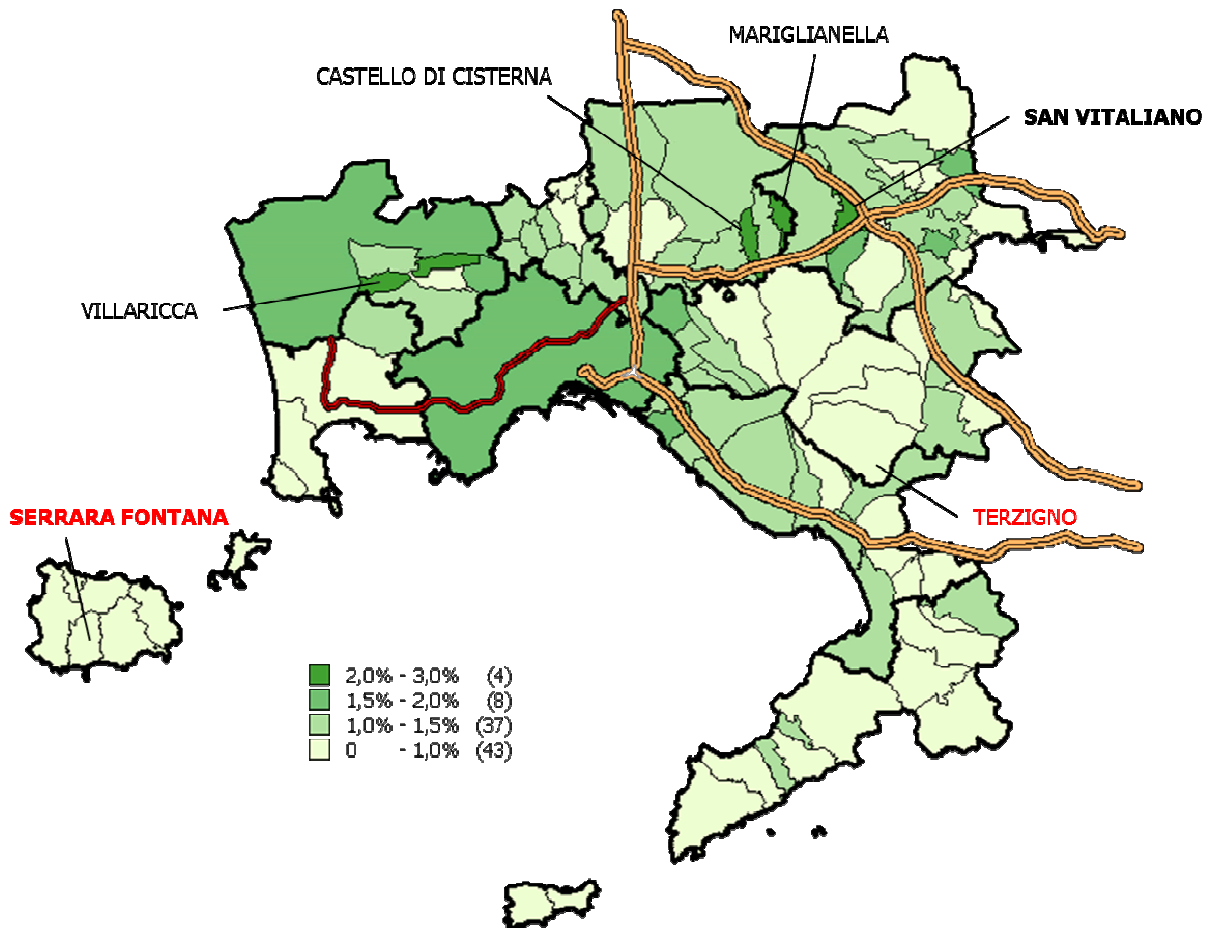
<sup>61</sup> Ai primi 14 posti ci sono solo comuni della Penisola Sorrentina e dell'Area Flegrea.

diciassette quelli con quotazione inferiore a 1.000 €/mq, tra cui ben undici ricadenti nella macroarea Nolana.

Il minimo provinciale semestrale, a causa della diminuzione delle quotazioni dovuto alla gravissima problematica delle cave utilizzate come discariche per lo smaltimento rifiuti ubicate nel suo territorio, è stato rilevato ancora a Terzigno.

Le variazioni rispetto al semestre precedente sono state contenute in un  $\pm 5\%$ : nessun comune con NTN superiore a 50 nel primo semestre 2011 ha registrato un incremento superiore al 2%, mentre all'estremo opposto, la massima diminuzione si è riscontrata a Melito.

Figura 14: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2011



Normalmente, i valori massimi di IMI non si riscontrano nei comuni più popolosi di macroarea, ma in alcuni circondari piccoli, dove qualche transazione in più della norma falsa le conclusioni. Tuttavia, nel 2011, in cui solo quattro dei 92 comuni della provincia oltrepassano la media italiana, si rinvengono risultati inquadrabili in una logica. Ai primi tre posti troviamo comuni non molto grandi, ma abbastanza vicini, nell'ordine San Vitaliano, Mariglianella e Castello<sup>63</sup> (IMI da 2,30% a 2,59%), per cui si può individuare un crescente interesse del mercato residenziale per la fascia tra Pomigliano e Nola a ridosso della strada nazionale per Avellino (SS 7bis delle Puglie), così come verificatosi anche nel 2010. Di seguito troviamo Villaricca, comune del Giuglianese di oltre 30.000 abitanti, con IMI pari a 2,16%, ben superiore alla media nazionale e ad un livello accettabile anche per un mercato immobiliare non in crisi. Nelle immediate posizioni successive troviamo Portici, Napoli e Giugliano, a testimonianza, quest'ultimo, della discreta appetibilità della fascia nord-occidentale del capoluogo. Oltre alle già citate aree del Giuglianese e della direttrice per Avellino, si conferma con valori discreti (in ambito provinciale) la fascia litoranea da Napoli a Castellammare. Quasi la metà dei comuni presenta, però, un IMI inferiore all'unità, solo sfiorata da comuni dell'importanza di Pozzuoli e Afragola<sup>64</sup>. Non depone certo come

<sup>63</sup> Castello di Cisterna aveva manifestato l'IMI maggiore della provincia negli ultimi tre anni. Nel 2010 solo altri tre comuni minori avevano superato la quota del 2,00% come IMI, tra cui san Vitaliano.

<sup>64</sup> In provincia rispettivamente quarto e settimo per numero di residenti (oltre 60.000).

segnale favorevole per l'economia provinciale, ma anche regionale, la circostanza che valori bassi di IMI si rilevino soprattutto nelle località turistiche, insulari e non, ai due versanti opposti del Golfo di Napoli, area Flegrea e Penisola Sorrentina<sup>65</sup>. In definitiva la "calma piatta" negli scambi ha manifestato pesantemente, così come nel 2009 e nel 2010, il suo influsso nel settore turistico delle seconde case. Un'altra area depressa sono le falde orientali del Vesuvio, anche se vi si rinviene uno solo dei sei comuni sotto la quota minima della quasi paralisi immobiliare, ponibile allo 0,50%<sup>66</sup>: questo comune è il già citato Terzigno, che precede solo il fanalino di coda Serrara-Fontana<sup>67</sup>, ultimissimo con IMI 0,22%. Nelle tabelle da 7 a 15 (formata dalle nove sottotabelle di macroarea) sono mostrati i valori di NTN e quotazioni per il secondo semestre 2011 dei comuni all'interno di ogni macroarea e le loro variazioni rispetto al precedente semestre significativo, completati con il differenziale per ogni comune rispetto al valore medio comunale della provincia, esplicitato graficamente in figura 13, e l'IMI 2011.

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

Comune	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media di provincia
Acerra	156	-20,0%	1,90%	1,45%	1.331	-1,0%	0,67
Afragola	132	-3,5%	1,61%	0,98%	1.292	0,7%	0,65
Brusciano	38	37,1%	0,46%	1,12%	1.099	0,0%	0,55
Caivano	91	19,8%	1,11%	1,20%	1.143	-1,9%	0,57
Cardito	53	-9,8%	0,65%	1,04%	1.128	1,4%	0,56
Casalnuovo di Napoli	121	-12,2%	1,48%	1,33%	1.633	0,0%	0,82
Castello di Cisterna	24	-49,5%	0,29%	2,30%	1.048	-0,5%	0,52
Mariglianella	45	143,2%	0,55%	2,47%	1.031	3,3%	0,52
Pomigliano d' Arco	103	-18,0%	1,26%	1,23%	1.629	-0,3%	0,82
<b>Acerra-Pomigliano</b>	<b>764</b>	<b>-7,4%</b>	<b>9,31%</b>	<b>1,26%</b>	<b>1.341</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,67</b>

<sup>65</sup> Ad esempio i comuni di Ischia, Vico Equense ed Anacapri faticosamente sorpassano lo 0,50%.

<sup>66</sup> Nel 2010 solo Pimonte era stato sotto 0,50%, mentre 37 contro i 43 del 2011 quelli che non oltrepassavano 1,00% come IMI.

<sup>67</sup> Comune ischitano quart'ultimo in provincia per popolazione, ma molto singolare, perché, digradando con forti pendenze dalla bocca del Monte Epomeo verso il mare, racchiude in sé molteplici aspetti: da quello collinare ad economia agreste della parte alta (quotazioni minime dell'isola), dove sono ubicate le due frazioni che ne compongono il nome, alla località marina di Sant'Angelo, piccolo gioiello che si protende nel mare (quotazioni massime dell'isola).

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

Comune	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN Provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media di provincia
Bacoli	43	-7,7%	0,53%	0,69%	2.285	-0,7%	1,14
Barano d` Ischia	11	23,3%	0,13%	0,57%	2.461	0,1%	1,23
Casamicciola Terme	13	-36,1%	0,16%	0,43%	3.277	2,0%	1,64
Forio	43	21,6%	0,52%	0,79%	3.288	0,0%	1,65
Ischia	32	-9,6%	0,39%	0,53%	3.514	-0,4%	1,76
Lacco Ameno	10	-23,5%	0,12%	0,87%	3.505	0,9%	1,75
Monte di Procida	17	-19,1%	0,21%	0,53%	2.174	1,3%	1,09
Pozzuoli	155	-12,7%	1,89%	0,99%	2.260	-0,8%	1,13
Procida	24	16,4%	0,29%	0,77%	2.851	2,7%	1,43
Quarto	81	-9,1%	0,98%	1,13%	1.717	1,1%	0,86
Serrara Fontana	0	-100,0%	0,00%	0,22%	3.139	-0,2%	1,57
<b>Flegrea</b>	<b>428</b>	<b>-8,6%</b>	<b>5,21%</b>	<b>0,81%</b>	<b>2.546</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,27</b>

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

Comune	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN Provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media di provincia
Calvizzano	15	-4,0%	0,18%	0,74%	1.324	2,2%	0,66
Giugliano in Campania	352	-10,8%	4,29%	1,62%	1.379	0,2%	0,69
Marano di Napoli	141	-11,5%	1,72%	1,29%	1.616	1,4%	0,81
Mugnano di Napoli	96	1,7%	1,17%	1,52%	1.565	-1,6%	0,78
Qualiano	64	11,3%	0,78%	1,35%	1.238	-1,3%	0,62
Villaricca	102	3,1%	1,24%	2,16%	1.348	0,0%	0,67
<b>Giuglianese</b>	<b>771</b>	<b>-6,2%</b>	<b>9,39%</b>	<b>1,53%</b>	<b>1.434</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,72</b>

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

Comune	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN Provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media di provincia
<b>Napoli città</b>	<b>3.231</b>	<b>6,1%</b>	<b>39,36%</b>	<b>1,55%</b>	<b>2.515</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1,26</b>

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

Comune	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media di provincia
Arzano	75	50,8%	0,91%	1,06%	1.446	0,0%	0,72
Casandrino	24	3,4%	0,29%	1,12%	1.152	-1,4%	0,58
Casavatore	39	15,1%	0,47%	1,15%	1.539	0,0%	0,77
Casoria	193	23,4%	2,35%	1,34%	1.590	0,8%	0,80
Crispano	20	-47,0%	0,24%	0,84%	1.103	2,1%	0,55
Frattamaggiore	82	48,2%	1,00%	0,93%	1.607	-1,5%	0,80
Frattaminore	35	-28,1%	0,43%	0,83%	1.178	4,0%	0,59
Grumo Nevano	48	4,2%	0,59%	1,01%	1.109	-0,1%	0,56
Melito di Napoli	48	-41,2%	0,59%	1,08%	1.344	-4,2%	0,67
Sant` Antimo	84	42,2%	1,02%	1,01%	1.226	0,0%	0,61
<b>Napoli Nord</b>	<b>648</b>	<b>9,4%</b>	<b>7,90%</b>	<b>1,09%</b>	<b>1.406</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,70</b>

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

Comune	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media di provincia
Camposano	9	-9,9%	0,11%	0,73%	885	-0,1%	0,44
Casamarciano	7	-23,7%	0,09%	1,07%	1.046	-3,3%	0,52
Cicciano	32	-4,7%	0,39%	1,00%	968	3,4%	0,48
Cimitile	25	22,8%	0,30%	1,09%	1.078	-1,8%	0,54
Comiziano	3	33,5%	0,03%	0,49%	885	1,3%	0,44
Liveri	5	66,7%	0,06%	0,74%	849	1,3%	0,42
Marigliano	80	-9,1%	0,98%	1,07%	1.142	0,6%	0,57
Nola	103	9,8%	1,25%	1,11%	1.180	1,4%	0,59
Roccarainola	11	-19,8%	0,13%	0,65%	835	-1,6%	0,42
San Paolo bel Sito	15	34,6%	0,19%	1,54%	968	0,0%	0,48
San Vitaliano	32	-16,4%	0,38%	2,59%	905	0,0%	0,45
Saviano	20	-23,0%	0,25%	0,88%	926	1,5%	0,46
Scisciano	19	-13,2%	0,23%	1,50%	897	2,3%	0,45
Tufino	16	-0,7%	0,20%	1,72%	869	3,9%	0,43
Visciano	3	-60,9%	0,04%	0,42%	812	-0,5%	0,41
<b>Nolano</b>	<b>380</b>	<b>-3,9%</b>	<b>4,63%</b>	<b>1,09%</b>	<b>1.029</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,52</b>

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Penisola Sorrentina

Comune	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN Provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media di provincia
Agerola	19	-4,1%	0,23%	0,63%	929	1,2%	0,46
Anacapri	13	32,1%	0,16%	0,51%	6.728	3,7%	3,37
Capri	15	-28,1%	0,18%	0,67%	9.638	3,4%	4,82
Casola di Napoli	5	21,5%	0,06%	0,49%	1.148	0,0%	0,57
Gagnano	59	36,8%	0,72%	0,95%	1.940	0,0%	0,97
Lettere	15	113,2%	0,18%	1,05%	1.150	0,3%	0,58
Massa Lubrense	35	47,1%	0,42%	0,95%	3.211	4,6%	1,61
Meta	35	120,4%	0,42%	1,34%	3.518	0,8%	1,76
Piano di Sorrento	29	-7,9%	0,35%	0,93%	3.707	0,9%	1,86
Pimonte	7	96,6%	0,08%	0,50%	977	0,9%	0,49
Sant` Agnello	21	25,1%	0,26%	1,24%	4.076	0,0%	2,04
Sorrento	42	60,8%	0,51%	0,96%	5.353	1,0%	2,68
Vico Equense	40	3,8%	0,49%	0,58%	3.043	0,0%	1,52
<b>Penisola Sorrentina</b>	<b>334</b>	<b>28,4%</b>	<b>4,06%</b>	<b>0,85%</b>	<b>3.638</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,82</b>

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

Comune	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / I sem 2010	Quota % NTN Provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media di provincia
Boscoreale	62	-2,1%	0,75%	1,32%	1.134	-0,9%	0,57
Boscotrecase	30	6,8%	0,36%	0,84%	1.110	-0,4%	0,56
Castellammare di Stabia	140	-13,9%	1,70%	1,13%	2.396	0,1%	1,20
Ercolano	115	-11,2%	1,40%	1,14%	1.626	1,0%	0,81
Pompei	47	45,1%	0,57%	0,79%	2.356	-2,4%	1,18
Portici	186	-11,3%	2,27%	1,65%	2.128	0,3%	1,07
San Giorgio a Cremano	107	-22,8%	1,31%	1,35%	2.068	0,7%	1,04
Sant` Antonio Abate	26	-10,2%	0,31%	0,59%	1.308	-0,6%	0,65
Santa Maria la Carita`	16	90,7%	0,19%	0,70%	1.472	1,0%	0,74
Torre Annunziata	124	-2,8%	1,51%	1,36%	1.491	-1,4%	0,75
Torre del Greco	239	10,1%	2,91%	1,34%	1.771	-0,1%	0,89
Trecase	25	28,5%	0,30%	1,49%	1.159	-1,1%	0,58
<b>Vesuviana Costiera</b>	<b>1.115</b>	<b>-4,2%</b>	<b>13,58%</b>	<b>1,24%</b>	<b>1.831</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,92</b>

Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Interna

Comune	NTN II sem 2011	Var %NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN Provincia	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media di provincia
Carbonara di Nola	5	-61,4%	0,05%	0,96%	827	0,3%	0,41
Cercola	49	13,8%	0,60%	1,46%	1.502	0,6%	0,75
Massa di Somma	12	136,7%	0,14%	1,18%	1.356	0,6%	0,68
Ottaviano	48	-26,6%	0,58%	0,87%	1.065	-1,2%	0,53
Palma Campania	45	56,6%	0,55%	1,30%	1.063	0,0%	0,53
Poggiomarino	45	-42,9%	0,55%	1,16%	909	-0,9%	0,46
Pollena Trocchia	30	9,5%	0,37%	1,35%	1.290	2,1%	0,65
San Gennaro Vesuviano	21	-4,7%	0,25%	0,94%	1.033	-2,0%	0,52
San Giuseppe Vesuviano	45	86,0%	0,55%	0,61%	1.116	0,0%	0,56
San Sebastiano al Vesuvio	24	-30,4%	0,29%	1,43%	1.917	0,4%	0,96
Sant` Anastasia	42	-40,9%	0,51%	0,97%	1.272	-1,1%	0,64
Somma Vesuviana	79	72,6%	0,97%	1,00%	1.206	0,8%	0,60
Striano	16	-17,2%	0,19%	0,76%	827	-0,9%	0,41
Terzigno	15	5,8%	0,18%	0,28%	804	0,0%	0,40
Volla	64	37,9%	0,78%	1,52%	1.509	0,1%	0,76
<b>Vesuviana Interna</b>	<b>539</b>	<b>0,5%</b>	<b>6,57%</b>	<b>1,00%</b>	<b>1.170</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,59</b>

## Mercato del comune di Napoli

---

Non è mai facile approcciare il tema immobiliare su Napoli. A differenza della maggior parte delle metropoli, non solo italiane, presenta tali e tante sfaccettature, talvolta anche difficilmente riscontrabili da chi non ne è profondo conoscitore, da rendere quasi impensabile che possano coesistere in un'unica entità territoriale dai confini ben definiti. Si parla di una delle più antiche città d'Europa e l'attuale conformazione urbanistica conserva gli elementi di tutto il suo straordinario percorso storico ricco d'eventi. Con una metafora colorita quanto efficace, qualcuno l'ha definita, almeno per la parte più antica *intra-moenia*, una città "lasagna", in quanto scavando è possibile rintracciare tutti gli strati architettonici sovrapposti: l'impianto greco, gli adattamenti romani, fino alle vicende del periodo vicereale che ne costituiscono ancora l'ossatura portante. Il suo sistema di strade, la coesistenza delle tracce di epoche e stili diversi, che si alternano e si mescolano, integrandosi come le tessere di un mosaico, la ricchezza e la varietà dei suoi edifici di varie epoche storiche, la sua collocazione nel golfo, le attribuiscono uno straordinario e unico valore senza confronti.

Napoli conserva ancora in buona parte intatto il tessuto edificato del periodo borbonico<sup>68</sup>, "intaccato" solo da due eventi principali. Il primo è lo sventramento – per dirla come la celebre giornalista Matilde Serao – dei quartieri Porto, Pendino e Mercato a seguito dell'epidemia di colera del 1884, cioè il cosiddetto "Risanamento" di Napoli, fondato soprattutto su assi rettilinei; il secondo è stato la guerra, che con i bombardamenti degli alleati ha compromesso irrimediabilmente l'intera fascia edilizia antistante alla zona portuale e l'area tra via Medina e via Roma.

Negli ultimi cinquant'anni, fino al recente Piano Regolatore, il mercato immobiliare napoletano è stato caratterizzato da degrado e incuria di molte infrastrutture cittadine<sup>69</sup>, spesso abbandonate a se stesse. A ciò si è aggiunto l'abusivismo, che negli anni della speculazione edilizia ha creato dal nulla interi quartieri privi delle regole urbanistiche di base<sup>70</sup>, e il microabusivismo che ha deteriorato il patrimonio immobiliare esistente.

Lo sviluppo puntuale ed eterogeneo è avvenuto sia in maniera centripeta che centrifuga per motivi di carattere territoriali, politici, sociali ed economici. Quindi, la città non si presenta con un unico centro, semicentro e periferia come altre città italiane, ma in sé racchiude più centri semicentri e periferie, che si irradiano dal mare alla collina.

Nella tabella 16 è inquadrato il comune di Napoli fra le otto maggiori città italiane. Nella seconda metà del 2011 il capoluogo campano ha rappresentato, analogamente al precedente semestre, circa il 3,5% della quota di NTN di tutti i capoluoghi d'Italia, registrando un incremento delle transazioni di oltre il 6% rispetto al secondo semestre del 2010, in linea con la media dei principali capoluoghi. In tutte le grandi città prese a confronto si è riscontrato un aumento delle compravendite, superiore a quello medio dei capoluoghi e ancor di più a quello generale nazionale. Il dato che, invece, può arrecare maggiore preoccupazione è quello dell'IMI: mentre le sei metropoli del centro-nord sono attestate in un ristretto *range* di 0,26 punti percentuali (2,15-2,41), Napoli supera di poco 1,50%, quindi ben lontano dalla "soglia di sopravvivenza" minima per un mercato non in difficoltà del 2%, soglia non più oltrepassata dal 2006<sup>71</sup>. Ulteriore spunto di riflessione discende dal constatare anche per il 2011 che vi sono non pochi punti percentuali in meno rispetto all'altra grande città del sud, Palermo.

Tuttavia, nonostante le quotazioni in calo, va confermata la sostanziale appetibilità e tenuta del mercato immobiliare rispetto ad altre forme di investimento, anche perché, soffermandosi sui reali prezzi pattuiti per le transazioni, la diminuzione è sicuramente inferiore alla percezione della gente comune, che si attende ribassi favolosi, anche oltre il 30%, salvo poi trovare ben diverso riscontro nel momento di voler rendere concreto un acquisto.

---

<sup>68</sup> Nel XVIII secolo era arrivata, molto probabilmente, ad essere la più popolosa città d'Europa.

<sup>69</sup> Solo ad inizio degli anni '90 si è iniziato una stagione di recupero, purtroppo breve, degli spazi pubblici, che ha restituito alla cittadinanza molte piazze, tra cui Piazza del Plebiscito, inopinatamente adibite a parcheggio a tappeto.

<sup>70</sup> Emblematico il celebre film di Francesco Rosi del 1963 "Le mani sulla città", dove pur non nominando quasi mai il nome di Napoli, i panorami e gli accenti dei protagonisti la individuavano univocamente. La didascalia del film diceva: «I personaggi e i fatti sono immaginari, ma autentica è la realtà che li produce».

<sup>71</sup> Nel biennio 2007-2008, distribuito in maniera abbastanza equa, si è verificato un vero e proprio crollo dell'IMI di 0,70 p.p., da 2,22 a 1,52%, per rimanere poi ad un livello piuttosto costante (cfr. figura 9)

Tabella 16: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN capoluoghi	IMI 2011
Bologna	2.362	1,8%	2,5%	2,16%
Firenze	2.272	12,7%	2,4%	2,32%
Genova	3.429	0,1%	3,7%	2,15%
Milano	9.319	2,3%	10,0%	2,43%
<b>Napoli</b>	<b>3.231</b>	<b>6,1%</b>	<b>3,5%</b>	<b>1,55%</b>
Palermo	2.645	8,0%	2,8%	1,71%
Roma	17.028	6,6%	18,2%	2,41%
Torino	5.909	9,2%	6,3%	2,41%
<b>Principali Capoluoghi</b>	<b>46.195</b>	<b>5,6%</b>	<b>49,4%</b>	<b>2,23%</b>
<b>Italia capoluoghi</b>	<b>93.470</b>	<b>2,2%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,10%</b>

Come già per le altre maggiori città italiane<sup>75</sup>, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Napoli in dieci macroaree urbane (figura 15), intese come raggruppamenti di zone OMI contigue con caratteristiche simili dal punto di vista edilizio, storico o sociale. L'elenco dettagliato delle macroaree, con denominazione e zone OMI che le compongono, è riassunto nella successiva tabella 17<sup>76</sup>.

Sono denominati "sobborghi", per distinguere dalla "periferia"<sup>77</sup>, i comprensori delle frazioni inglobate nel periodo Fascista al comune di Napoli, dove è possibile rinvenire ancora degli autonomi nuclei di edilizia antica<sup>78</sup>.

Sarebbe stato comodo considerare come macroaree le dieci Municipalità<sup>79</sup> in cui è stata amministrativamente suddivisa Napoli, ma non ci sarebbe stata la sovrapposibilità con la partizione delle zone OMI. Inoltre, le Municipalità sono state create con la finalità di avere ambiti con numero di abitanti il più possibile simile, piuttosto che omogeneità di apprezzamento immobiliare<sup>80</sup>.

Nel seguito sono esplicitati numericamente i fenomeni immobiliari, intesi come valori e variazioni di NTN<sup>81</sup> e quotazioni, per queste maggiori aggregazioni territoriali urbane, da cui saranno enucleati successivamente i dati delle singole zone OMI.

<sup>75</sup> Ad esempio, a Roma le zone OMI sono ben 308, raggruppate in 23 macroaree.

<sup>76</sup> Nella conclusiva tabella 29 è riportata la denominazione di tutte le zone OMI

<sup>77</sup> In linea approssimativa coincidente con la distinzione OMI di fascia periferica e suburbana

<sup>78</sup> Soccavo, Pianura, Chiaiano, Marianella, Piscinola, Miano, Secondigliano, San Pietro a Patierno, Barra, Ponticelli e San Giovanni a Teduccio.

<sup>79</sup> Aggregati dei 30 Quartieri in cui era da tempo suddivisa la città

<sup>80</sup> La IV Municipalità (S. Lorenzo, Vicaria, Poggioreale, Zona Industriale) racchiude simultaneamente l'acropoli della Città Greca, il Moderno Centro Direzionale, la Stazione Ferroviaria, il Porto, l'Area Cimiteriale e la Zona Industriale: francamente "troppo variegata" per poter essere individuata come un'area con una parvenza di omogeneità ai fini del mercato immobiliare.

<sup>81</sup> Per Napoli il numero di transazioni e lo *stock* immobiliare sono stati ricavati dalle banche dati di catasto e conservatoria, associando gli immobili alle diverse zone OMI mediante gli identificativi catastali (vedi Nota metodologica). Per errori imputabili all'inesatta identificazione, tale associazione non ha ricoperto il 100% degli immobili. Tuttavia, le considerazioni esposte si possono ritenere di indubbio valore, in quanto il mancato abbinamento ha riguardato solo lo 0,60% delle transazioni.

Figura 15: Mappa delle macroaree urbane di Napoli

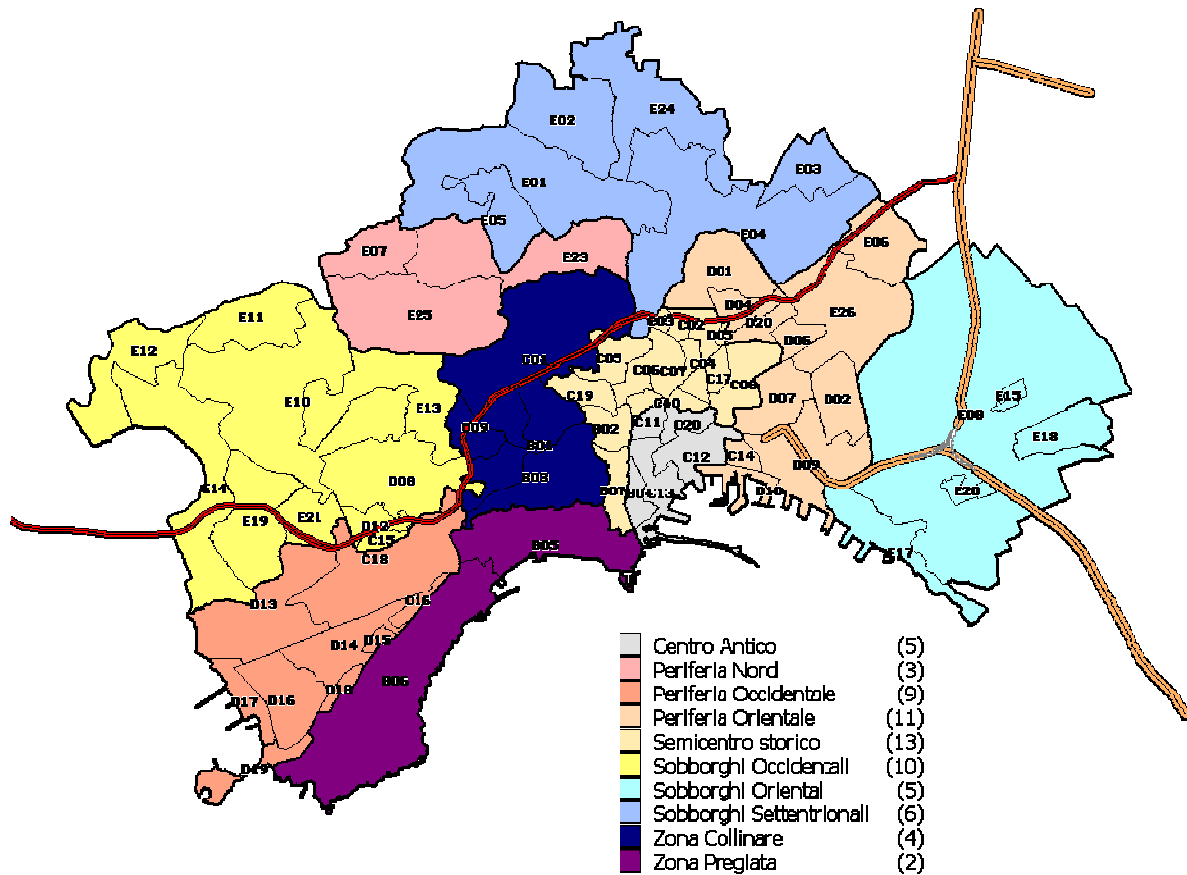


Tabella 17: Dettaglio macroaree urbane con denominazione e elenco zone OMI

Macroarea	Denominazione (dettaglio quartieri)
1	<b>Centro Antico</b> - Zone B04-C11-C12-C13-C20 Centro Antico, Piazza Municipio
2	<b>Periferia Nord</b> - Zone E07-E23-E25 Camaldoli, San Rocco
3	<b>Periferia Occidentale</b> - Zone C16-C18-D13-D14-D15-D16-D17-D18-D19 Fuorigrotta, Bagnoli
4	<b>Periferia Orientale</b> - Zone C14-D01-D02-D04-D06-D07-D09-D10-D20-E06-E26 Poggioreale, Centro Direzionale, Zona Industriale, Calata Capodichino
5	<b>Semicentro Storico</b> - Zone B02-B07-C02-C03-C04-C05-C06-C07-C08-C10-C17-C19-D05 Quartieri Spagnoli, Materdei, Sanità, Piazza Carlo III, Vicaria
6	<b>Sobborghi Occidentali</b> - Zone C15-D08-D12-E10-E11-E12-E13-E14-E19-E21 Pianura, Soccavo, Agnano
7	<b>Sobborghi Orientali</b> - Zone E08-E15-E17-E18-E20 Barra, San Giovanni, Ponticelli
8	<b>Sobborghi Settentrionali</b> - Zone E01-E02-E03-E04-E05-E24 Chiaiano, Miano, Piscinola, Secondigliano, San Pietro a Patierno
9	<b>Zona Collinare</b> - Zone B01-B03-C01-C09 Vomero, Arenella, Colli Aminei
10	<b>Zona Pregiata</b> - Zone B05-B06 Posillipo, Chiaia, San Ferdinando

La quotazione media di Napoli presentata in questa sezione di approfondimento comunale differisce da quella di Tabella 2, poiché, dopo aver depurato lo *stock* totale della quota non associabile ad alcuna zona<sup>82</sup>, la suddetta media viene calcolata pesando le quotazioni medie di ciascuna zona con lo *stock* abitativo ivi presente.

Tabella 18: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli

Macroaree urbane	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media comunale
Centro Antico	236	-2,1%	7,29%	1,76%	3.188	-1,4%	1,10
Periferia Nord	52	28,9%	1,61%	1,21%	2.346	-0,3%	0,81
Periferia Occidentale	375	17,0%	11,59%	1,85%	3.136	-0,1%	1,08
Periferia Orientale	339	37,5%	10,50%	2,34%	1.843	0,9%	0,63
Semicentro Storico	622	-9,3%	19,25%	1,79%	2.552	-1,1%	0,88
Sobborghi Occidentali	292	5,5%	9,04%	1,54%	2.208	-1,2%	0,76
Sobborghi Orientali	290	18,1%	8,98%	1,15%	1.650	0,3%	0,57
Sobborghi Settentrionali	255	5,9%	7,90%	0,91%	1.787	-0,2%	0,61
Zona Collinare	550	4,7%	17,03%	1,70%	4.151	0,0%	1,43
Zona Pregiata	200	1,6%	6,20%	1,16%	5.656	-1,6%	1,95
ND <sup>83</sup>	19	-	0,60%	-	-	-	-
<b>Napoli</b>	<b>3.231</b>	<b>6,1%</b>	<b>100%</b>	<b>1,55%</b>	<b>2.905</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1,00</b>

Dall'analisi della tabella 18 emerge, anche se in misura minore che nei semestri precedenti<sup>85</sup>, che oltre il 36% del mercato partenopeo è costituito da due sole macroaree, rispettivamente con NTN nel secondo semestre 2011 pari a 550 e 622: Zona Collinare (Vomero in senso lato), e Semicentro Storico (ampia fascia residenziale di costruzione prevalentemente anteguerra che avvolge a ferro di cavallo la città antica, dai Quartieri Spagnoli alla Ferrovia). Le altre macroaree, ad eccezione della più piccola Periferia Nord (poco più del 1% delle transazioni comunali), sono comprese nel ristretto *range* tra 200 e 375 transazioni.

Benché la percezione comune avrebbe fatto presagire una perdurante fase di stallo del mercato, l'incremento del NTN comunale rispetto al secondo semestre 2010 (6,1%) è dovuto alla maggiore dinamicità di quasi tutti gli ambiti cittadini<sup>86</sup>, ad eccezione del tessuto edilizio più datato, Centro Antico e Semicentro Storico, mentre i più cospicui aumenti di compravendite si sono registrati nell'area orientale. Di rilievo la constatazione che per il terzo semestre consecutivo la macroarea Periferia Orientale abbia denotato il maggior incremento assoluto di compravendite nei confronti dell'omologo semestre dell'anno precedente, sempre oltre il 25%. Non si tratta di una coincidenza, ma di una dismissione del patrimonio edilizio pubblico comunale<sup>88</sup> (edilizia economico-popolare), che nella seconda metà dell'anno ha interessato soprattutto il Rione Luttazzi (Zona D02), a cui potrebbe essersi sommata l'aspettativa economica degli investitori in attesa delle trasformazioni e riqualificazioni che dovranno avvenire nell'area in un prossimo futuro. Pertanto, i dati riguardanti questa macroarea possono considerarsi parzialmente "drogati".

A livello generale la fine del 2011 si è contraddistinta, nonostante la fase forse più acuta della crisi politico-economica italiana, come il miglior secondo semestre dal 2008. E' troppo presto per ascrivere parte del merito ai mutamenti politici avvenuti in città con le elezioni del maggio scorso. Sicuramente la

<sup>82</sup> Solo lo 0,05% dello *stock* 2011 è risultato non associabile ad alcuna zona. Per il numero indice delle quotazioni si sono considerati per Napoli valori non pesati con il diverso stock delle zone OMI, non essendo possibile compiere tale operazione per il 2004. Tra l'altro, trattandosi di rapporti e non di valori assoluti, il discorso riveste una minore importanza.

<sup>83</sup> Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

<sup>85</sup> Nei semestri precedenti le due macroaree costituivano il 40% delle transazioni comunali.

<sup>86</sup> Addirittura, confrontando gli ultimi trimestri dell'anno, per Napoli città si registra un incremento di compravendite ancora superiore (9,0%), mentre la provincia presenta un segno negativo (-2,2%) come si evince dalla Nota trimestrale relativa al IV trimestre 2011.

<sup>88</sup> Procedura avviata con delibera del Consiglio Comunale dell'aprile 2003.

definizione di alcuni equilibri di governo della città può avere influito in qualche misura nella ripresa degli scambi, ma altra causa concorrente potrebbe essere stata la spinta ad investire in un bene più "sicuro" dell'attuale mercato finanziario in concomitanza con un lieve calo dei prezzi. In alcuni casi non è da trascurare il gap temporale tra il momento di definizione del prezzo e quello della stipula.

Non si può dire che la diminuzione delle compravendite nella parte più storica di Napoli sia dovuta ad una minore attenzione da parte comunale, così com'è difficile rintracciarne particolari azioni a favore dell'area orientale, dove i progetti di risanamento e sviluppo sono oramai datati e certamente non completati<sup>89</sup>. Tuttavia, a differenza del semestre precedente, è possibile rintracciare una definita linea di tendenza, che ha visto privilegiate le unità residenziali periferiche e suburbane rispetto a quelle più di valore (Zona Pregiata e Collinare), comunque con saldo positivo, e, soprattutto, a quelle di meno recente edificazione.

Relativamente all'IMI per macroaree, tralasciando l'elevato valore della Periferia Orientale, unica oltre il 2,00%, si verifica un IMI superiore alla media nelle quattro macroaree che storicamente, anche se per motivi in parte diversi, costituiscono la porzione sostanziale del mercato immobiliare partenopeo<sup>90</sup>: tessuto urbano preunitario (Centro Antico e Semicentro Storico) ed espansione medio-borghese del dopoguerra (Vomero e Fuorigrotta nell'accezione più ampia). La zona pregiata di Chiaia-Posillipo mantiene un indice di mobilità immobiliare abbastanza basso (1,16%), ma inalterato rispetto all'anno precedente. Tra i sobborghi il più dinamico è stato il comprensorio occidentale (Soccavo-Pianura) perfettamente nella media comunale, mentre la parte più a nord della città (Chiaiano, Piscinola, Miano, Secondigliano, San Pietro a Patierno) si è confermata fanalino di coda come nel 2010, quando, però, almeno aveva complessivamente marcato un IMI superiore all'unità.

La Zona Pregiata è ovviamente la macroarea con quotazione maggiore, quasi doppia rispetto alla media comunale, seguita a grande distanza dalla Zona Collinare. Anche la Periferia Occidentale (zona di Fuorigrotta-Bagnoli) e il Centro Antico marcano quotazioni superiori alla media. Sobborghi Settentrionali e Periferia e Sobborghi Orientali, cioè la fascia da Scampia a San Giovanni includendo la Zona Industriale, sono le macroaree con le quotazioni inferiori, intorno al 40% sotto la media. In virtù delle riqualificazioni in atto nella zona est della città, Periferia e Sobborghi Orientali sono stati i comprensori dove per l'Osservatorio non si è riscontrato il calo delle quotazioni<sup>91</sup>. In ogni caso, continua a registrarsi semestralmente un calo delle quotazioni medie cittadine<sup>92</sup>.

Le cartine delle figure 16, 17 e 18 concernono NTN, IMI e differenziale rispetto alla quotazione media delle diverse zone OMI del comune di Napoli<sup>93</sup>, ambiti omogenei per caratteristiche edilizie e socio-economiche<sup>94</sup>.

Dalla cartina di seguito raffigurata non è facile a colpo d'occhio rilevare il primato di compravendite, consolidatosi negli ultimi anni, della macroarea Semicentro Storico, in quanto aggregato di ben 13 piccole zone OMI<sup>95</sup>. C'è da tener presente che tale macroarea comprende in buona parte una fascia cittadina orograficamente in pendenza (Quartieri Spagnoli, Sanità, Miracoli), per cui è attraversata da pochi assi viari rilevanti. Si tratta, pertanto, di un tessuto urbano molto antico<sup>96</sup>, privo, però, di quei caratteri di monumentalità che interessano i flussi turistici. Di conseguenza, pur essendo in concreto limitrofa alla zona centrale, verso cui si riversa quotidianamente la gran massa dei pendolari,

<sup>89</sup> Il nuovo porto turistico di Vigliena, la riqualificazione delle aree dismesse industriali, l'Ospedale del Mare a Ponticelli, il completamento del comparto orientale del Centro Direzionale.

<sup>90</sup> Nel 2010 le macroaree con IMI superiore alla media erano state le stesse, anche se in diverso ordine.

<sup>91</sup> Per comprensibili motivi tecnici, non è possibile effettuare rilevazioni uniformemente distribuite nel semestre, per cui le valutazioni statistiche sulle quotazioni possono essere meno influenzate dai dati esplicitati negli ultimi due mesi dell'anno, quando i prezzi reali di vendita potrebbero aver subito, in considerazione dell'*impasse* politico nazionale, una diminuzione leggermente più accentuata.

<sup>92</sup> Calcolandolo con la media pesata con lo stock delle zone OMI e non con la semplice media aritmetica.

<sup>93</sup> Per ogni mappa è evidenziata la zona con il valore massimo. Non essendo di rilievo l'indicazione del minimo per NTN e IMI, solo per la mappa relativa al differenziale sono riportate in rosso le due zone con le quotazioni inferiori, in grassetto il minimo assoluto.

<sup>94</sup> Per Napoli l'omogeneità della zona OMI, così come riportata nella definizione del Glossario a fine Nota, è un concetto sicuramente più flessibile rispetto ad altri comuni con meno storia e, purtroppo, meno abusivismo e speculazione edilizia.

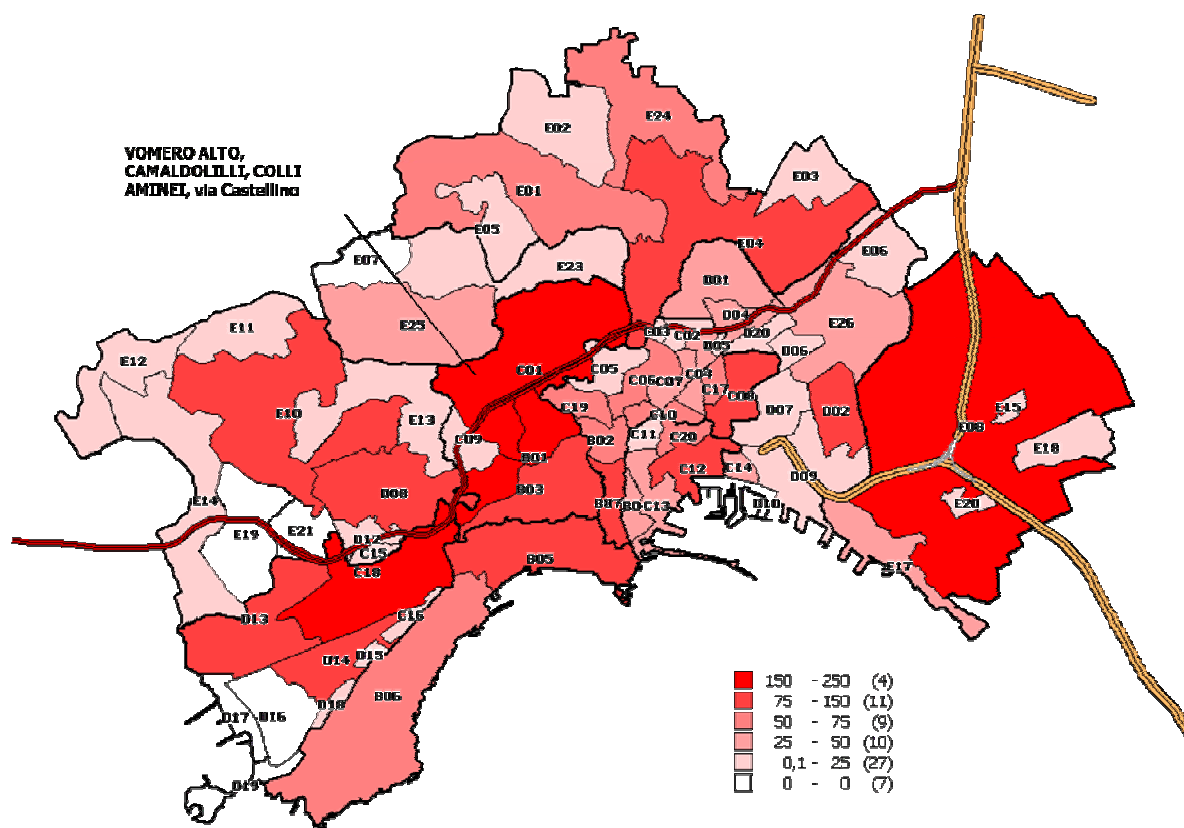
<sup>95</sup> Ad esempio la macroarea Zona Collinare è formata da solo quattro zone OMI e la Pregiata da due. Tale discrepanza è figlia della suddivisione in Microzone, a cui si è dovuta adeguare la partizione in zone OMI, operata dal Comune di Napoli per il DPR 138/98. In ogni caso, il Semicentro Storico presenta il maggiore *stock* tra le dieci macroaree cittadine.

<sup>96</sup> Napoli ha il centro antico ancora abitato risalente al '700 più esteso d'Europa. Si pensi, inoltre, che al momento dell'Unità d'Italia, aveva circa il doppio degli abitanti di Roma e Milano.

quest'ambito territoriale è contraddistinto da valori immobiliari meno elevati, che attraggono investimenti per l'alta redditività<sup>97</sup>.

Considerevole anche, come già nel primo semestre, l'incremento degli scambi nella Zona Collinare (4,7%), storicamente tra gli ambiti maggiormente interessati dalle dinamiche immobiliari cittadine per la qualità medio-alta della tipologia residenziale e per la bassa incidenza percentuale di edilizia economica o popolare. Come "termometro" del mercato, è importante per gli operatori di settore monitorare la tendenza di due aree strategiche della città: la parte con l'edilizia più datata e quella pregiata. Il primo ambito, formato principalmente da Centro Antico e Semicentro Storico, ha evidenziato riduzioni di compravendite, nonostante la seconda permanga quella con NTN più elevato: può essere un indicatore che gli investitori stiano attentamente valutando la convenienza a investire nel settore delle ristrutturazioni, in un momento in cui sono aumentate le spinte per produrre edilizia nuova, cronicamente limitata in ambito cittadino, sia per mancanza oggettiva di spazi, sia per vincoli di ordine storico-ambientale. La Zona Pregiata, invece, ha sostanzialmente confermato il livello di transazioni (+1,6%), ed è un segnale fondamentale, perché manifesta che in un momento in cui è proprio la liquidità uno dei problemi maggiori del mercato, il "mattone" rappresenta, comunque, il settore dove "parcheggiare" con minori rischi il capitale.

Figura 16: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2011



Come d'abitudine, considerando le singole zone OMI, il primo posto come transazioni, NTN quasi 220, si registra nell'ambito Vomero Alto-Colli Aminei (C01), seguito da vicino dall'estrema periferia orientale (E08), dal Vomero (B01) e Fuorigrotta (C18). Sono dodici le zone OMI con NTN superiore a 100<sup>98</sup>; la metà non supera le 20 compravendite e ben sette zone sono risultate "vergini", cioè completamente estranee ai flussi immobiliari.

Per quanto concerne gli incrementi rispetto al secondo semestre 2010 si registra l'abnorme incremento del 4567,0%, già segnalato nella parte generale, verificatosi nella zona D02 (Rione Luzzatti): è passata da 3 a 140 transazioni dal secondo semestre 2010 a quello in esame. Ben 36 zone OMI hanno evidenziato un saldo NTN negativo, contro le 41 del semestre precedente<sup>99</sup>. Tralasciando le zone

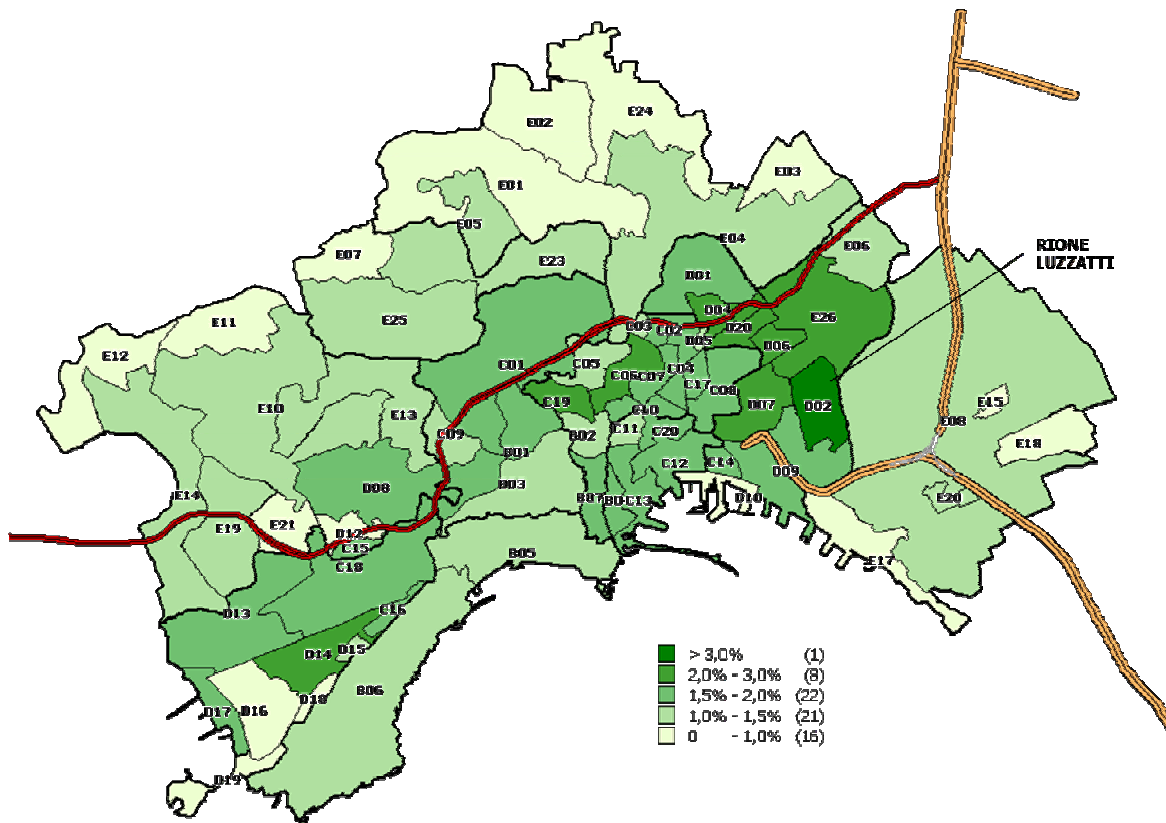
<sup>97</sup> All'interno di quest'area si rinvenivano porzioni (Cavone, Moiarliello) ad alta concentrazione di immigrati più o meno regolari, con fitti temporanei superiori alle normali medie.

<sup>98</sup> Contro le 11 del semestre precedente e le nove del II sem. 2010.

<sup>99</sup> Rispettivamente 31 e 19 nel 2010.

scarsamente indicative per una bassa densità edilizia, tra quelle con NTN semestrale superiore a 100 la "palma del migliore" spetta alla zona D14 (Cavalleggeri), forse per le previsioni di sviluppo dell'area occidentale<sup>100</sup>, seguita dalla parte residenziale di Soccavo (D08). Discreti anche gli incrementi oltre il 10% dell'Arenella (B01) e del Vomero (B03), mentre si annota il calo superiore al 25% dei Quartieri Spagnoli (B07). Esaminando le variazioni di segno opposto delle 68 zone OMI nel secondo semestre 2011 non si è palesato un orientamento univoco del mercato nel privilegiare le transazioni di una determinata fascia territoriale (semicentrale, periferica, ecc.).

Figura 17: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2011



Per quanto anticipato a proposito delle transazioni, il massimo dell'IMI non poteva non rinvenirsi nella zona D02 con un 7,58% chiaramente falsato, a cui si accoda l'area di Cavalleggeri con un meno anomalo 2,75%, che potrebbe simboleggiare un indice di scambi immobiliari consono ad una grande metropoli, sebbene mai raggiunto a livello comunale, considerando gli ultimi nove anni in cui è disponibile il dato (max 2,39% nel 2005). Come si evince facilmente dalla figura 17, tutta l'area della macroarea Periferia Orientale ha denotato un IMI più che soddisfacente, superiore a 1,64% tranne la più estrema zona di Arpino<sup>101</sup> (E06). Non prendendo in comparazione le aree con stock modesto, in cui piccole fluttuazioni nel numero di compravendite comportano IMI fuori dalla media, si segnala nel 2011 la zona della Sanità (C06) superiore al valore del 2%, al quale si approssimano anche la D08 (Soccavo), la C01 (Rione Alto, Colli Aminei), la C12 (Corso Umberto) e la B07 (Quartieri Spagnoli).

Mentre nel 2010 le zone più "vivaci" erano concentrate nella fascia storica<sup>102</sup>, contraddistinta da un tessuto edilizio di non recente costruzione e, sovente, di non elevata qualità, nell'anno appena terminato si è registrata la riscossa soprattutto di ambiti medio-borghesi sviluppatasi intorno agli anni 60-70, come l'area intorno via Epomeo (D08) e ai lati della vasta zona Ospedaliera (C01). Sempre sotto la media cittadina le zone più pregiate, Vomero, Chiaia e Posillipo. Le sedici zone con IMI sotto 1% si trovano solo nella fascia suburbana, tra cui Scampia (E02) con un bassissimo 0,27%, e periferica; in

<sup>100</sup> Anche in tale zona si è verificata in misura minore la dismissione di case popolari del Comune, così come potrebbe aver inciso l'attesa per la preparazione dell'area di Bagnoli per la *kermesse* dell'America's Cup, spostata poi, con enorme successo, nello specchio di mare antistante la Riviera di Chiaia.

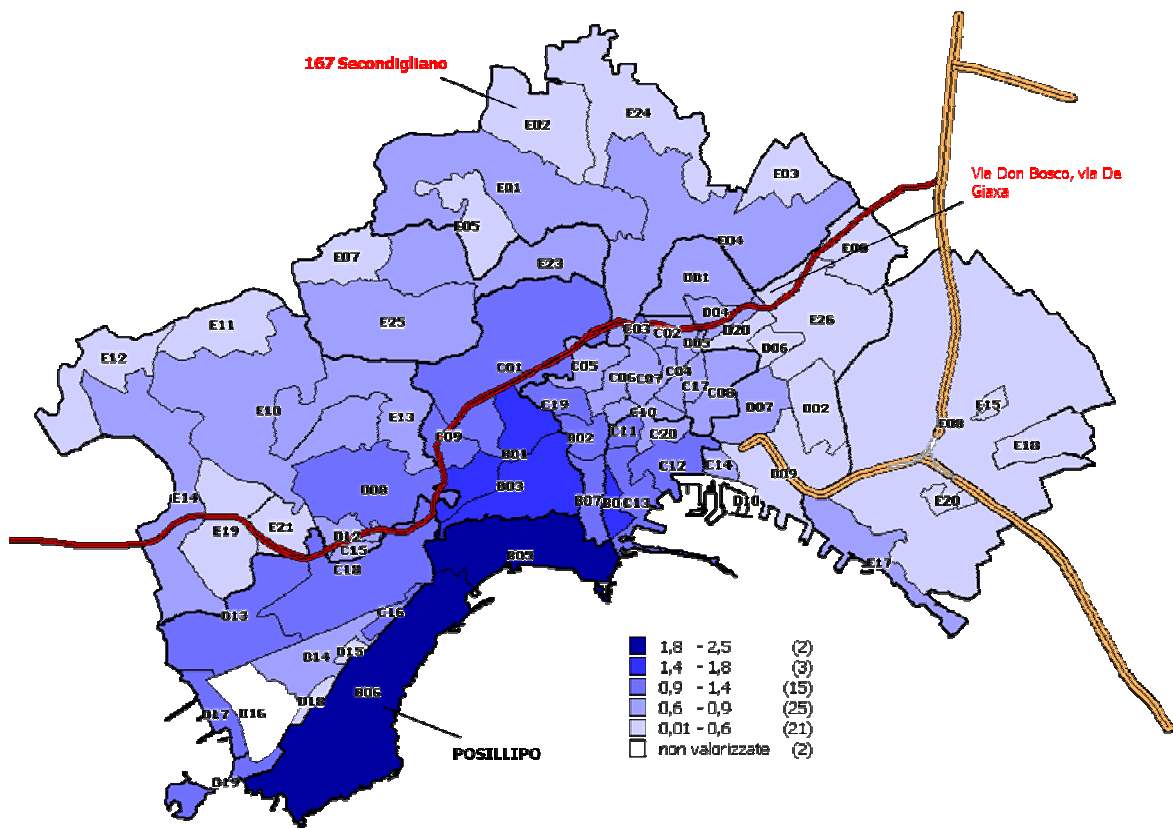
<sup>101</sup> Per molti aspetti da considerarsi suburbana, ma funzionalmente un prolungamento di Poggioreale.

<sup>102</sup> Favorita dall'attività di recupero edilizio del "progetto S.I.Re.Na." (Società per le Iniziative di Recupero di Napoli).

quest'ultima, a parte alcune zone quasi sprovviste di edilizia residenziale, è inclusa anche la parte intorno a viale Traiano (D12), caratterizzata da edilizia di tipo prettamente economico-popolare, ma incastonata (cfr. figura 17) tra zone notevolmente più attive.

Numericamente all'incirca la metà delle zone OMI è sopra l'IMI medio e l'altra metà sotto. Potrebbe apparire un dato matematico banale, ma non deve essere considerato automaticamente scontato. Infatti, le zone OMI con quotazione superiore alla media sono solo 15 (su 66 valorizzate), cioè meno di un quarto. Poco meno della metà (31) hanno registrato una quotazione sottostante anche alla media provinciale, di poco inferiore a 2.000 €/mq.

Figura 18: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2011



Per le quotazioni delle diverse zone OMI si propone in figura 18 una mappa tematica con evidenziati i differenziali rispetto alla media residenziale comunale.

Nonostante la mutevolezza degli scenari finanziari, che non consente di cristallizzare le quotazioni immobiliari per archi temporali eccessivamente lunghi, si sono apprezzati piccoli aggiustamenti nei valori di mercato solo in zone di scarsa ampiezza territoriale e con limitato numero di scambi. I prezzi restano alti anche rispetto alla qualità degli immobili offerti, non incoraggiando la domanda di abitazioni, che resta elevata ma insoddisfatta, in particolare per la taglia medio-piccola (70-80 mq) in posizione centrale e con buone qualità contestuali.

I valori più alti si rinvencono, com'era lecito aspettarsi, nella zona B06, la collina di Posillipo, con una quotazione media di 6.313 €/mq e un differenziale pari a 2,2 rispetto alla media residenziale della città, seguita dall'altra zona OMI della macroarea urbana Pregiata, la B05 (zona di Chiaia) con rispettivi valori pari a 5.250 €/mq e 1,8. Completano il novero delle aree più appetite con valore residenziale medio superiore a 4.000 €/mq le zone B03, B04 e B01, interessando complessivamente una vasta area cittadina che dalla collina del Vomero scende alla Riviera di Chiaia e a Piazza Municipio. Valori intermedi si rilevano nell'arco tra i Colli Aminei e Fuorigrotta e nella zona antica intorno via Roma e via Monteoliveto.

Come si può evincere dalla cartina in figura 18, i valori inferiori si rinvencono nell'estrema fascia suburbana settentrionale e in tutta la parte orientale. Si tratta di una vasta area, da Piscinola a San

Giovanni, dove è massiccia la presenza di edilizia sociale<sup>104</sup>, superiore al 25% dello *stock* anche nel quartiere Poggioreale-Zona Industriale e con punte oltre il 50% nella circoscrizione di Scampia<sup>105</sup>. Anche per questo semestre i valori immobiliari residenziali inferiori (1.427 €/mq) sono stati riscontrati proprio nella zona OMI di Scampia alla periferia nord di Napoli<sup>106</sup> (E02). Valori inferiori a 1.500 €/mq si registrano anche alla periferia di Pianura (E11 ed E12), ad Arpino (E06) e nella zona interno al cimitero principale della città (D20).

Di seguito (tabelle da 19 a 28) sono esposti i medesimi indicatori riguardanti NTN<sup>107</sup>, IMI e quotazioni<sup>108</sup> della tabella 18 per tutte le zone OMI di Napoli, suddivise nelle dieci macroaree urbane in ordine alfabetico.

Inoltre (figure da 19 a 28) per ogni macroarea urbana è sviluppata una comparazione tra NTN e *stock* per cinque diverse classi dimensionali<sup>109</sup>.

---

<sup>104</sup> L'unico quartiere dell'area centro-occidentale dove si supera il 12% di abitazioni affittate da enti pubblici è Soccavo, soprattutto la zona OMI D12.

<sup>105</sup> Fonte: monografia di alcuni anni fa dell'Assessorato alle Periferie del Comune di Napoli sul programma di riqualificazione urbana. Trattandosi di uno studio del Comune, i dati sono stati rilevati per quartieri, non sempre facilmente sovrapponibili alle zone OMI.

<sup>106</sup> Ad onor del vero, potenzialmente, Scampia avrebbe tutti, o quasi, i fattori posizionali tipici di una zona residenziale ambita: strade larghe, massima densità di verde stradale, edilizia non intensiva, assenza di traffico, alta concentrazione di trasporti su gomma e rotaia, immediata vicinanza ai collegamenti stradali a scorrimento veloce, prossimità alla zona Ospedaliera, all'aeroporto e ai grandi Centri Commerciali, presenza di un grande parco urbano attrezzato, servizi quali ASL, teatri, scuole, piscine, ecc. Inoltre, a fianco dell'edilizia economica e popolare (le famigerate "Ve" in parte già abbattute), ci sono parchi costituiti da cooperative di enti pubblici (almeno in passato) quali Poste, Ferrovie, Telefoni di Stato, con campi da tennis e di basket, strutturalmente non inferiori alla coeva edilizia del Vomero degli anni '70-80'. Tali comprensori sono abitati da strati sociali ben amalgamati con il resto della città. E' vero, non si vede il mare, ma neanche dalla stragrande maggioranza dei palazzi del Vomero.

<sup>107</sup> Laddove nel secondo semestre 2010 in una zona OMI non ci sono state transazioni, si è indicato il dato di variazione 2011/2010 con "n.s." (non significativo).

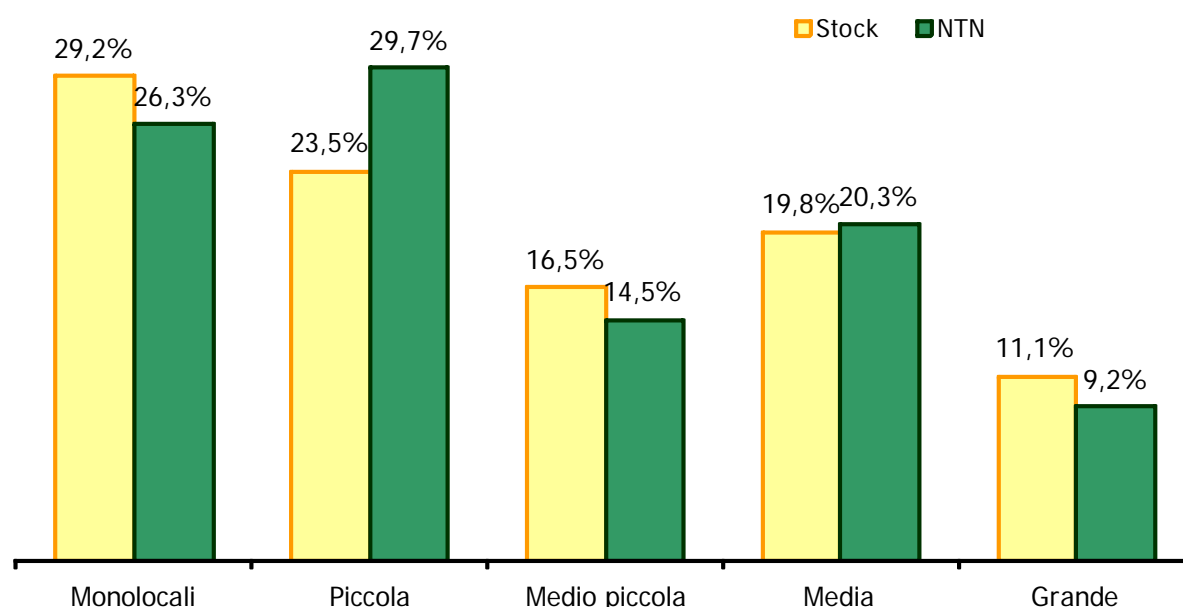
<sup>108</sup> Per le zone OMI D16 e D10 (Italsider e Darsena) non ci sono valori OMI residenziali: "n.d." (non definito). Pertanto, si è riportato con "n.d." anche la variazione rispetto al semestre precedente e il differenziale confrontato con la media cittadina.

<sup>109</sup> Per un maggiore dettaglio sulle ampiezze di tali classi si fa riferimento alla tabella in "Note Metodologiche".

Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Antico

Zona OMI	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media comunale
B04	31	7,8%	0,96%	1,75%	4.517	-2,3%	1,55
C11	17	34,7%	0,53%	1,43%	3.192	0,0%	1,10
C12	96	-6,9%	2,96%	1,87%	2.942	-1,7%	1,01
C13	39	49,8%	1,19%	1,75%	3.642	0,0%	1,25
C20	54	-24,6%	1,66%	1,71%	2.575	-1,6%	0,89
<b>Centro Antico</b>	<b>236</b>	<b>-2,1%</b>	<b>7,29%</b>	<b>1,76%</b>	<b>3.188</b>	<b>-1,4%</b>	<b>1,10</b>

Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Antico



La macroarea Centro Antico<sup>110</sup> ha presentato diminuzioni nel numero di transazioni nelle due zone orientali (C20 e C12), nei paraggi di via Duomo e il Rettifilo, le più densamente abitate del comprensorio, tanto da rappresentare insieme oltre il 4,5% del NTN cittadino<sup>111</sup>. Si sono registrati incrementi, invece, nella parte orientale (B4, C11 e C14), ubicata più in corrispondenza dei luoghi in cui si è intervenuto in ambito urbano sia per la riqualificazione in superficie di Piazza Borsa e di Piazza Dante - con la Zona a Traffico Limitato (ZTL) - sia per il prolungamento, terminato o in via di ultimazione, della linea della metropolitana con tre nuove stazioni nell'area (Toledo, Municipio e Università). Sicuramente, quando si aprirà anche la successiva stazione Duomo, ne trarrà un profondo beneficio anche la parte risultata nel semestre penalizzata. La zona maggiore, C12 (Università, Mercato, Corso Umberto, Porta Nolana), pur conservando l'IMI maggiore della macroarea, risente inevitabilmente anche dell'irreversibile crisi del comparto commerciale intorno a Piazza Mercato, fino ad alcuni decenni orsono fulcro nevralgico del commercio all'ingrosso di tutto il meridione nel comparto tessile<sup>112</sup>, ora quasi con connotati da "città fantasma", con metà degli esercizi commerciali con le serrande abbassate in pieno giorno. Non c'è stata la sufficiente azione propulsiva per compiere il

<sup>110</sup> Con la locuzione "centro antico" intendiamo il perimetro originario della Napoli Greco-Romana e tardo-medievale, per distinguerlo dalle aree delle successive edificazioni *extra-moenia* a partire dal periodo vicereale.

<sup>111</sup> Grossomodo i 2/3 della macroarea come *stock* ed NTN.

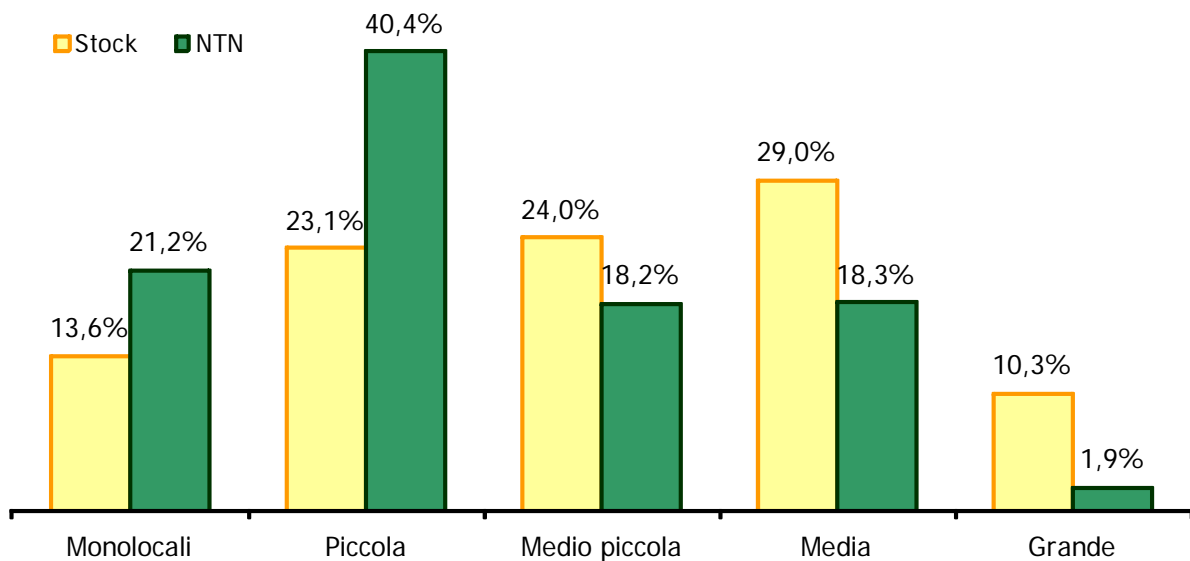
<sup>112</sup> Furono gli Angioini nel XIII secolo a deputare quest'area fuori le mura a sede principale del commercio napoletano e tale vocazione ha resistito inalterata per circa sette secoli.

*maquillage* e la positiva rivalutazione commerciale operata abbastanza proficuamente nel contiguo Borgo Orefici. Per i motivi sopra esposti i valori medi vanno decrescendo da ovest verso est all'interno della macroarea, ma, contrariamente a quanto avviene nelle altre principali città storiche (Roma, Firenze, Venezia), il Centro Antico non presenta le quotazioni cittadine più alte, essendo appena del 10% superiori alla media comunale<sup>113</sup>. Trattandosi di un tessuto edilizio mediamente molto antico predominano le taglie piccole, metà dello *stock* totale. Rispetto ai semestri precedenti, in cui era fiorente il mercato delle tipologie di minor dimensione, monolocali compresi, suscettibili di locazione a studenti fuori sede e, quindi, caratterizzati da una presunta rendita potenziale, la domanda ha denotato un andamento controverso con forte richiesta delle abitazioni piccole, ma anche con una discreta propensione verso quelle medie.

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

Zona OMI	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media comunale
E07	0	n.s.	0,00%	0,00%	1.500	0,0%	0,52
E23	22	27,5%	0,67%	1,11%	2.275	-0,7%	0,78
E25	30	29,9%	0,94%	1,29%	2.408	0,0%	0,83
<b>Periferia Nord</b>	<b>52</b>	<b>28,9%</b>	<b>1,61%</b>	<b>1,21%</b>	<b>2.346</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,81</b>

Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord



La macroarea Periferia Nord ha inciso nell'ultimo semestre per meno del 2% nel mercato delle compravendite. E' una zona cuscinetto tra gli insediamenti residenziali di maggior valore intrinseco del comprensorio Vomero-Arenella-Colli Aminei e i sobborghi dell'estrema periferia settentrionale: con incoerenza tutta italiana, non essendo stata una scelta imputabile solo al Comune, nel raggio di pochi chilometri racchiude la porzione maggiore dell'ampia Zona Ospedaliera<sup>114</sup>, cioè il più vasto ambito nosocomiale del sud, e le controverse Cave di Chiaiano, utilizzate come discarica. Sono risultate molto apprezzate in questa macroarea le abitazioni di taglio piccolo e i monolocali a scapito delle tipologie di quadratura più ampia. E' vero che i numeri di compravendite sono talmente esigui da conferire validità molto limitata a ragionamenti di questo tipo, però le medesime statistiche si erano riscontrate anche nei tre semestri precedenti. Complessivamente presenta indici IMI e valori abbastanza inferiori alla media

<sup>113</sup> Eppure è patrimonio dell'UNESCO per la quantità e varietà di tesori artistici e archeologici racchiusi. Le potenzialità sono enormi, ma per tanti motivi, la cui disamina esula da una Nota Territoriale incentrata su dati statistici, purtroppo non vengono messe a frutto.

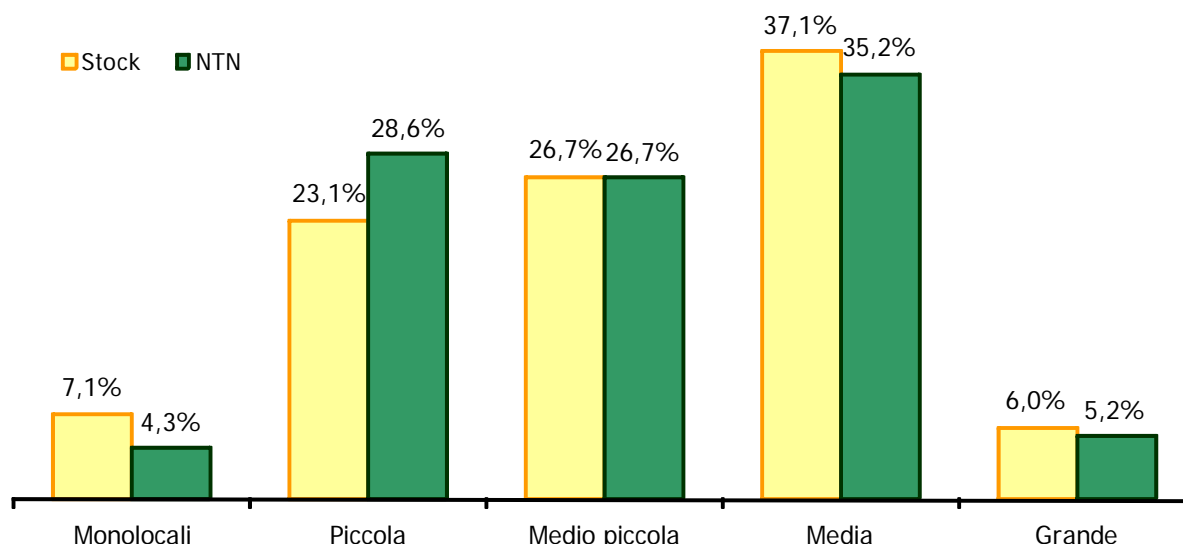
<sup>114</sup> Solo per una questione di confini di fogli catastali ne è esclusa l'Azienda Ospedaliera Cardarelli.

cittadina, ma annovera le due zone OMI in fascia suburbana con le quotazioni maggiori<sup>115</sup>, tra i 2.300 e i 2.400 €/mq, racchiudendo approssimativamente l'area a monte e a valle del Nuovo Policlinico.

Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Occidentale

Zona OMI	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media comunale
C16	14	-14,8%	0,42%	1,69%	2.700	-3,1%	0,93
C18	159	-11,9%	4,92%	1,68%	3.475	0,0%	1,20
D13	80	14,1%	2,47%	1,62%	3.050	0,0%	1,05
D14	121	158,7%	3,75%	2,75%	2.450	0,0%	0,84
D15	1	63,0%	0,03%	1,23%	1.700	0,0%	0,59
D17	0	-100,0%	0,00%	1,51%	2.663	0,0%	0,92
D18	0	n.s.	0,01%	0,50%	1.613	0,0%	0,56
D19	0	-100,0%	0,00%	0,00%	3.150	0,0%	1,08
D16	0	n.s.	0,00%	0,00%	n.d.	n.d.	n.d.
<b>Periferia Occidentale</b>	<b>375</b>	<b>17,0%</b>	<b>11,59%</b>	<b>1,85%</b>	<b>3.136</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,08</b>

Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Occidentale



La macroarea Periferia Occidentale, comprendente le zone di Fuorigrotta e Bagnoli, è da intendersi solo geograficamente<sup>116</sup> come periferia, non in senso funzionale, né tantomeno con le accezioni negative del termine, tanto da avere valore globale superiore alla media. L'area di Bagnoli, inoltre, con la dismissione delle acciaierie dell'Italsider sta acquisendo un valore intrinseco progressivamente crescente. La zona OMI C18 (Fuorigrotta) rappresenta quasi il 5% delle transazioni cittadine; con la D13 (Bagnoli) e D14 (Cavalleggeri) realizzano oltre il 96% delle compravendite nella macroarea, in quanto le altre sei zone sono costituite principalmente da aree demaniali, militari o industriali dismesse. Si è registrata una diminuzione di scambi nelle due zone di Fuorigrotta più limitrofe alla città (C16 e C18) e un incremento nelle aree più lontane (D13 e D14); le quattro zone prima indicate presentano un IMI superiore alla media cittadina. Anche in questo comprensorio, mix di tessuto residenziale civile ed economico, industriale e terziario, dove storicamente si avvertiva un sostanziale equilibrio tra percentuale *stock* e numero di compravendite per le diverse classi di ampiezza, nell'ultimo semestre gli acquirenti hanno decisamente preferito le abitazioni di 3-4 vani catastali.

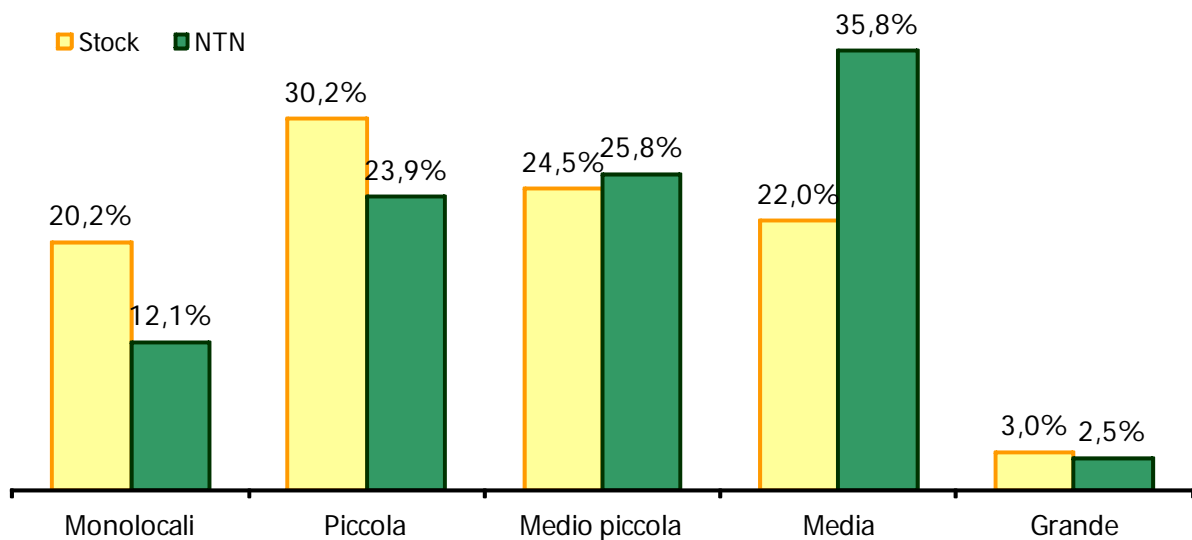
<sup>115</sup> Non a caso la macroarea è stata appellata come "periferia". Delle rimanenti 20 zone in fascia suburbana, solo un'altra presenta valori superiori ai 2.000 €/mq.

<sup>116</sup> Infatti, per l'Osservatorio del Mercato Immobiliare Fuorigrotta è inserita nella fascia semicentrale

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

Zona OMI	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media comunale
C14	26	-7,4%	0,81%	1,94%	2.075	-2,4%	0,71
D01	43	-6,9%	1,33%	1,74%	2.192	4,4%	0,75
D02	140	4567,0%	4,33%	7,58%	1.513	0,0%	0,52
D04	30	32,1%	0,94%	2,11%	1.817	0,0%	0,63
D06	13	-47,3%	0,40%	2,29%	1.675	3,9%	0,58
D07	15	44,6%	0,48%	2,07%	2.275	0,0%	0,78
D09	19	-54,1%	0,60%	1,64%	1.613	0,0%	0,56
D20	12	-27,4%	0,36%	2,21%	1.453	0,0%	0,50
E06	6	-75,3%	0,19%	1,06%	1.483	0,0%	0,51
E26	35	20,0%	1,07%	2,43%	1.667	0,0%	0,57
D10	0	n.s.	0,00%	0,00%	n.d.	n.d.	n.d.
<b>Periferia Orientale</b>	<b>339</b>	<b>37,5%</b>	<b>10,50%</b>	<b>2,34%</b>	<b>1.843</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,63</b>

Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Orientale



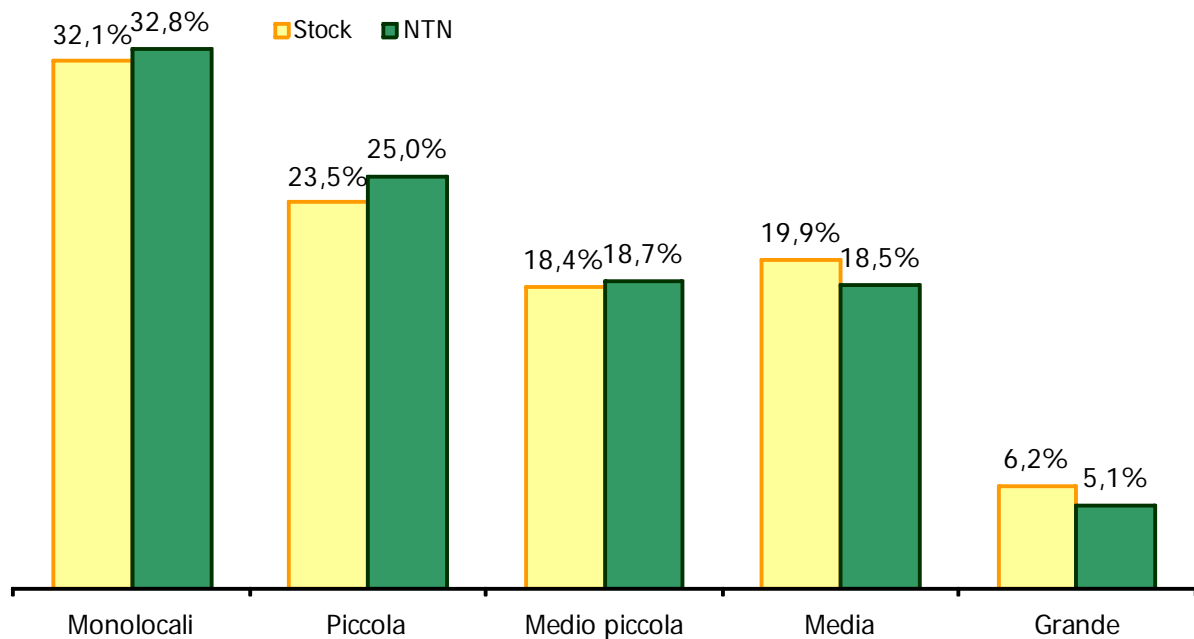
La macroarea Periferia Orientale, pur essendo composta da undici zone OMI, non presenta solitamente un numero di compravendite elevato, ma nel secondo semestre 2011, per cause ampiamente sviluppate nella parte generale, ha oltrepassato la soglia del 10% del NTN comunale. La parte meridionale è costituita principalmente da terreni anticamente paludosi storicamente adibiti a terziario e industriale, per cui non ha mai partecipato allo sviluppo residenziale intensivo; la parte settentrionale comprende i territori di Poggioreale e Capodichino, separati dalle aree cimiteriali, che non sono mai stati rappresentativi di un'edilizia di particolare valore. Per questi motivi la macroarea contempla ben sei zone nelle ultime diciassette posizioni come quotazioni di mercato. La distribuzione per classi di NTN e stock è massicciamente influenzata dalle dismissioni nel Rione Luzzatti (D02) che hanno interessato principalmente unità immobiliari di taglia media<sup>117</sup>, per cui poco significativa. Da notare che, tra tutte le dieci macroaree urbane, presenta la maggior percentuale di unità residenziali di taglio piccolo (unica oltre il 30%) e la minore di taglio grande (unica sotto il 3%).

<sup>117</sup> Nella D02 le compravendite della taglia media hanno rappresentato il 58% del totale, a fronte di uno stock del 34%.

Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Storico

Zona OMI	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media comunale
B02	52	-28,5%	1,60%	1,47%	3.167	-1,6%	1,09
B07	101	-28,0%	3,13%	1,90%	3.908	-2,7%	1,35
C02	14	-12,0%	0,44%	1,64%	2.492	-2,0%	0,86
C03	7	-10,9%	0,22%	1,26%	2.683	0,0%	0,92
C04	44	12,8%	1,35%	1,72%	2.013	0,0%	0,69
C05	18	-36,5%	0,54%	1,22%	1.838	0,0%	0,63
C06	70	-13,4%	2,18%	2,11%	1.963	0,0%	0,68
C07	41	-4,5%	1,28%	1,69%	2.038	0,0%	0,70
C08	97	13,5%	2,99%	1,95%	2.125	1,8%	0,73
C10	53	-14,5%	1,63%	1,88%	2.175	0,0%	0,75
C17	51	-10,0%	1,59%	1,89%	2.088	0,0%	0,72
C19	58	41,1%	1,78%	2,06%	2.900	-5,2%	1,00
D05	17	20,1%	0,53%	1,21%	1.863	0,0%	0,64
<b>Semicentro Storico</b>	<b>622</b>	<b>-9,3%</b>	<b>19,25%</b>	<b>1,79%</b>	<b>2.552</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,88</b>

Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Storico



Come già informato, la macroarea urbana Semicentro Storico presenta la maggior quota di transazioni, quasi il 20% del totale comunale, vantando anche lo stock più elevato<sup>118</sup>. Tuttavia è somma di ben tredici zone OMI di diversa grandezza, nessuna tra le primissime come NTN, una sola zona con NTN superiore a 100. E' sempre complicato con numero di transazioni non elevato operare delle disamine puntuali, tuttavia, benché globalmente abbia fatto registrare una diminuzione di compravendite, incentrando l'analisi sulle singole zone OMI, ci si accorge che gli incrementi si sono manifestati nella parte orientale della macroarea e a Materdei (C19), a fronte, in quest'ultimo caso, di una diminuzione delle quotazioni, che, forse, erano lievitare oltre misure dopo l'apertura della fermata della

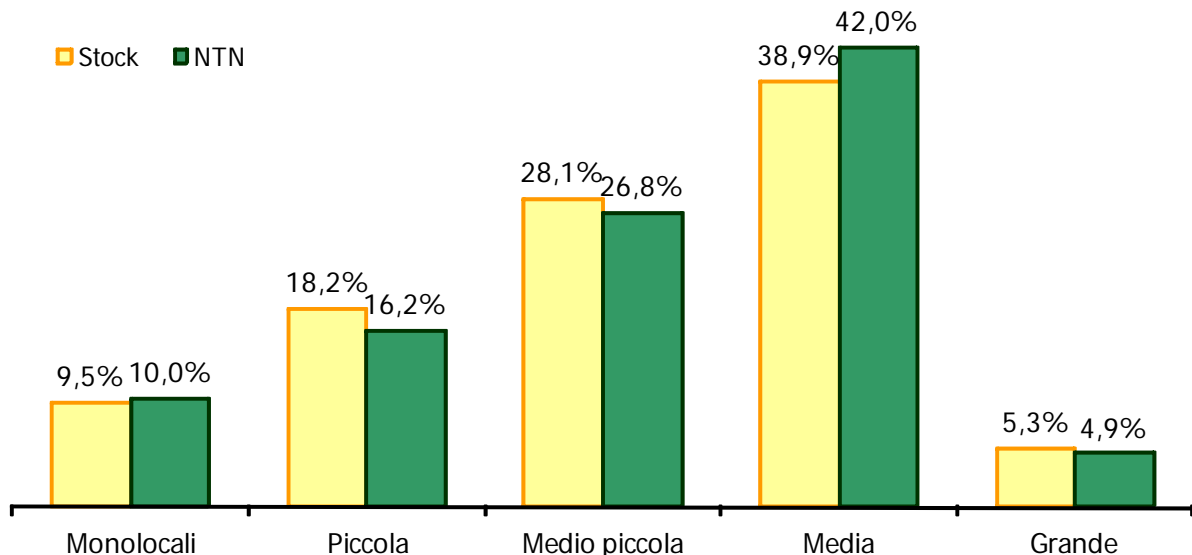
<sup>118</sup> Oltre 76.000 unità abitative, poco meno del 18% del totale cittadino, però in larga misura di bassa quadratura, anche più del Centro Antico, con oltre il 32% di monolocali. Le tre taglie inferiori costituiscono il 74,0% dello stock complessivo, contro il 69,2% del Centro Antico e, ad esempio, il 38,0% della Zona Collinare.

Metropolitana. Le quotazioni variano spostandosi tra le zone del comprensorio, esibendo il massimo *gap* all'interno di una macroarea: si passa dal valore 0,63 come differenziale rispetto alla media comunale dell'area intorno all'Ospedale San Gennaro (C05) al 1,35 dei Quartieri Spagnoli<sup>119</sup> (B07), alla cui quotazione contribuiscono, però, le prestigiose arterie di confine, via Toledo e Corso Vittorio Emanuele, su cui si concentrano gli appartamenti di più consistente estensione. Possiede la più ampia percentuale di monolocali della città, generalmente molto richiesti per la vicinanza al centro e la relativa economicità, che anche nell'ultimo semestre, insieme alle altre tipologie di taglio inferiore, ha maggiormente incontrato il favore relativo degli acquirenti.

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

Zona OMI	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media comunale
C15	17	81,6%	0,51%	1,81%	2.138	0,0%	0,74
D08	146	50,9%	4,50%	1,99%	2.850	0,0%	0,98
D12	1	-65,8%	0,03%	0,27%	1.800	-4,6%	0,62
E10	112	-14,5%	3,47%	1,49%	1.875	-2,6%	0,65
E11	1	-45,0%	0,03%	0,18%	1.463	0,0%	0,50
E12	1	-94,1%	0,03%	0,22%	1.463	0,0%	0,50
E13	8	91,8%	0,24%	1,48%	1.825	0,0%	0,63
E14	7	-43,0%	0,22%	1,00%	2.142	-1,2%	0,74
E19	0	-100,0%	0,00%	1,07%	1.560	0,0%	0,54
E21	0	-100,0%	0,00%	0,00%	1.633	0,0%	0,56
<b>Sobborghi Occidentali</b>	<b>292</b>	<b>5,5%</b>	<b>9,04%</b>	<b>1,54%</b>	<b>2.208</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,76</b>

Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Occidentali



La macroarea Sobborghi Occidentali è rappresentata dai quartieri di Soccavo e Pianura, con le zone OMI D08 ed E10 che ne costituiscono l'ossatura<sup>120</sup>. Mentre Soccavo, confermando la tendenza di inizio anno, ha registrato un *boom* di compravendite, con incremento di oltre il 50% che le ha consentito di pervenire al quinto posto assoluto come NTN del semestre contro l'undicesimo del primo, l'area centrale del quartiere Pianura ha denotato una flessione, succedutasi, a ogni buon conto, al ragguardevole

<sup>119</sup> In realtà c'è da tener presente che la zona B07 (Quartieri Spagnoli) è costituita essenzialmente da abitazioni economiche anche perché di edificazione plurisecolare, ma la media di zona è calcolata senza poter considerare gli *stock* delle singole tipologie OMI, ma come media aritmetica dei valori centrali (nella fattispecie sono tre: abitazioni signorili, civili e economiche).

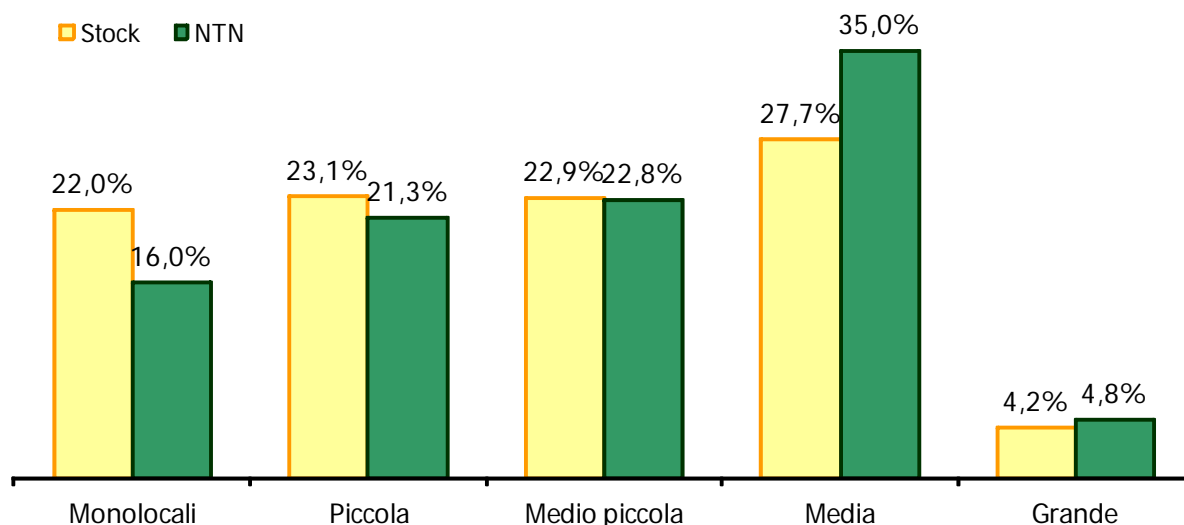
<sup>120</sup> In due hanno rappresentato nel semestre circa l'88% di NTN e l'80% di stock dell'intera macroarea.

incremento negli scambi del semestre precedente, 35% in più. Le quotazioni sono tutte inferiori alla media comunale, con l'area di Soccavo intorno a Via Epomeo (D08) molto vicina al pareggio, anche in considerazione della buona appetibilità per la tipologia commerciale. Sebbene la taglia media costituisca quasi il 40% del patrimonio abitativo residenziale, è la macroarea con la più alta percentuale di tipologia residenziale medio-piccola, dovuta alla notevole presenza di edilizia economico-popolare, specie in zona D12<sup>121</sup>, la cui alienazione è dal punto di vista statistico sicuramente più improbabile della tipologia civile. Il diagramma *stock*/NTN non evidenzia particolari differenze nelle percentuali di una stessa tipologia: è confermata nella macroarea la superiore predisposizione nella compravendite di appartamenti di taglia media rispetto ai medio-piccoli.

Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Orientali

Zona OMI	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media comunale
E08	210	25,8%	6,50%	1,26%	1.650	0,0%	0,57
E15	14	20,9%	0,42%	0,78%	1.500	0,0%	0,52
E17	34	-0,6%	1,05%	0,94%	1.767	0,0%	0,61
E18	15	37,7%	0,48%	0,81%	1.683	4,7%	0,58
E20	17	-22,9%	0,53%	1,34%	1.533	0,0%	0,53
<b>Sobborghi Orientali</b>	<b>290</b>	<b>18,1%</b>	<b>8,98%</b>	<b>1,15%</b>	<b>1.650</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,57</b>

Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Orientali



La macroarea urbana Sobborghi Orientali corrisponde ai territori delle frazioni di San Giovanni a Teduccio, Barra e Ponticelli, con le enclavi dei tre centri storici e dell'area denominata "167 di Ponticelli" (E18) conglobate nella zona OMI E08, non solo la più estesa del panorama cittadino, ma anche quella con lo stock più elevato (6,50%). Smentendo il *trend* marcatamente negativo delle precedenti due rilevazioni, quest'ultima zona ha sfiorato nel semestre il primato cittadino assoluto<sup>122</sup>, avendo riportato un notevole accrescimento rispetto al secondo semestre 2010 (oltre il 25%), trascinandosi di conseguenza tutta la macroarea, oltre il 18% in più. In termini di quotazioni si è avvertito un maggior apprezzamento per le nuove aree di Ponticelli, in virtù della crescente qualità dei servizi e della riqualificazione urbana (strade larghe, migliori collegamenti veloci ferroviari, prossima apertura dell'Ospedale del Mare). Nonostante ciò permane la macroarea con il valore medio residenziale minore, attestandosi con sufficiente uniformità tutte le zone OMI tra il 50 e il 60% della quotazione media

<sup>121</sup> La zona D12, pur vantando uno *stock* tutt'altro che esiguo, oltre mille unità residenziali, presenta regolarmente un NTN bassissimo.

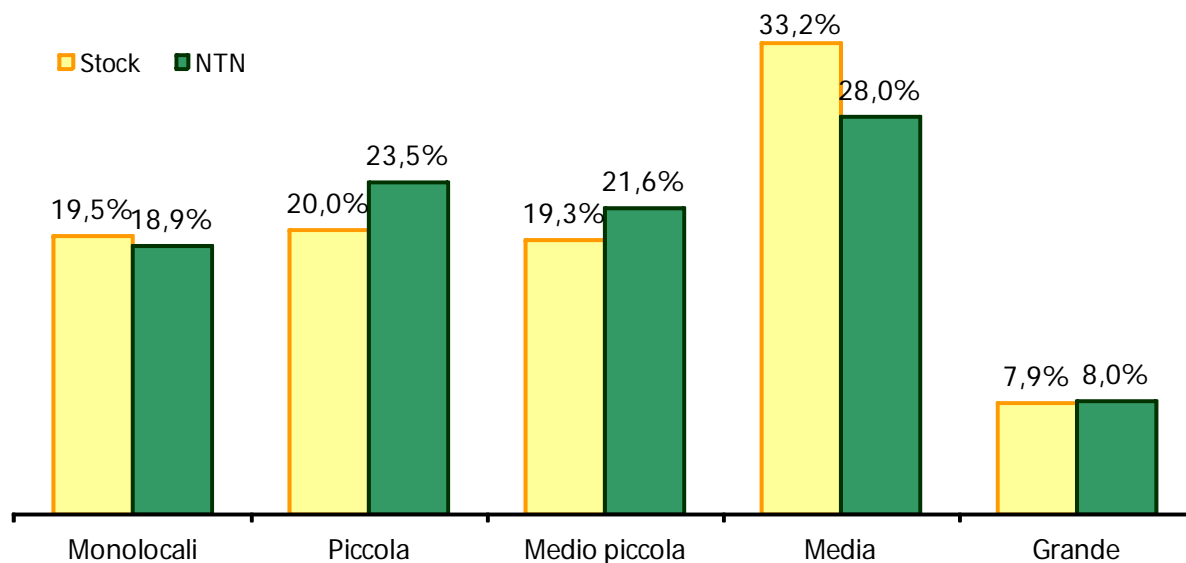
<sup>122</sup> Neanche nei primi cinque posti nei due semestri precedenti.

comunale. Altro tratto peculiare, non considerando la tipologia di più ampia dimensione, è dato da una composizione dello *stock* immobiliare uniformemente distribuito nelle altre quattro categorie, manifestando quest'ultimo semestre un netto apprezzamento della pezzatura media, contrapposto ad una diminuita richiesta per i monolocali. Propensione all'acquisto superiore alla percentuale di *stock* anche per la taglia di maggior quadratura: tale evento si è verificato nel semestre solo in questa macroarea e nei Sobborghi Settentrionali, cioè le due con i valori inferiori di tutta Napoli.

Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Settentrionali

Zona OMI	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media comunale
E01	64	22,9%	1,97%	0,83%	1.850	0,0%	0,64
E02	7	-39,7%	0,21%	0,27%	1.427	0,0%	0,49
E03	16	21,7%	0,49%	0,69%	1.683	-1,0%	0,58
E04	105	17,5%	3,25%	1,22%	1.967	0,0%	0,68
E05	14	-18,1%	0,42%	1,17%	1.625	-2,0%	0,56
E24	51	-14,4%	1,57%	0,98%	1.725	0,0%	0,59
<b>Sobborghi Settentrionali</b>	<b>255</b>	<b>5,9%</b>	<b>7,90%</b>	<b>0,91%</b>	<b>1.787</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,61</b>

Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Settentrionali



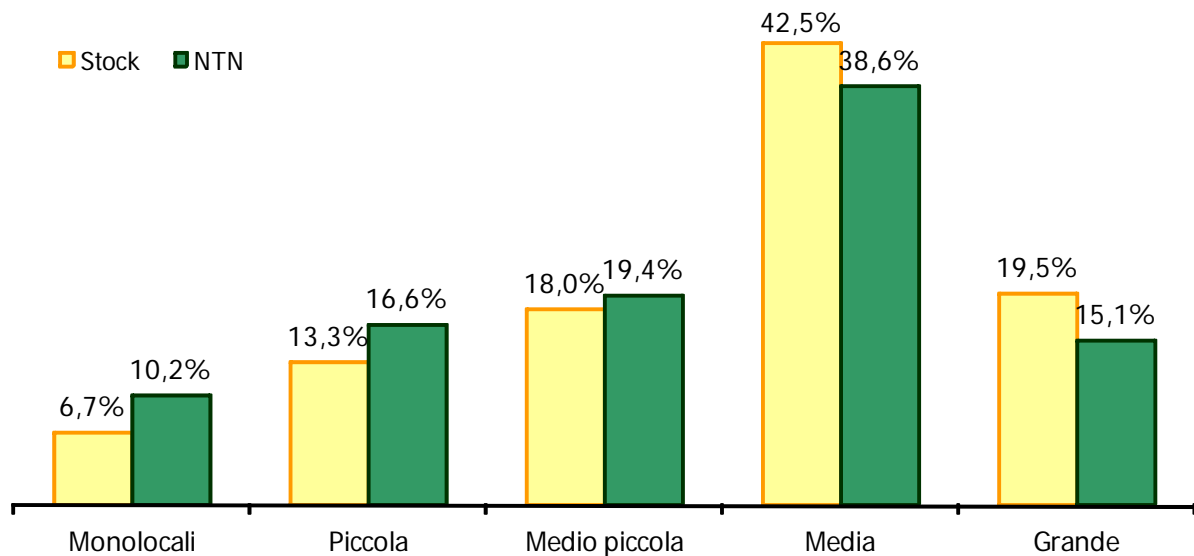
La macroarea Sobborghi Settentrionali, diversamente dagli ultimi semestri, ha segnato un incremento di NTN grazie alla buona *performance* dell'area dominante sia come quotazioni sia come numerosità abitativa, la E04 (principalmente intorno Corso Secondigliano), che ha superato 100 transazioni. Vi è compreso anche il quartiere di Scampia (zona E02), dove si registrano le quotazioni medie minime della città. Anche se la zona di Corso Secondigliano presenta un IMI superiore all'unità, la bassa dinamicità delle restanti zone OMI ha comportato per i Sobborghi Settentrionali l'ultimo posto tra le dieci macroaree cittadine<sup>123</sup>, unica sotto 1%. Logicamente le quotazioni sono tutte ben sotto la media con, escludendo la E02, valori abbastanza prossimi tra loro nelle altre cinque zone OMI. L'attenzione delle compravendite è stata accordata, in raffronto allo *stock* immobiliare, preferenzialmente alle abitazioni di taglio piccolo e medio-piccolo, con minor interesse alla quadratura media, preponderante nella macroarea.

<sup>123</sup> Anche nel 2010 era stata il fanalino di coda, però con IMI pario a 1,04% e con un distacco dalla penultima di 0,11 punti percentuali, saliti nell'anno trascorso a 0,24.

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

Zona OMI	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media comunale
B01	181	16,4%	5,61%	1,68%	4.263	0,0%	1,47
B03	133	12,7%	4,11%	1,44%	4.963	0,0%	1,71
C01	219	-5,5%	6,79%	1,95%	3.558	0,0%	1,22
C09	17	-14,7%	0,53%	1,31%	3.225	0,0%	1,11
<b>Zona Collinare</b>	<b>550</b>	<b>4,7%</b>	<b>17,03%</b>	<b>1,70%</b>	<b>4.151</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,43</b>

Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Collinare



La Zona Collinare rappresenta in massima parte il frutto della prima speculazione edilizia postbellica di Napoli al punto da costituirne il nuovo centro residenziale<sup>124</sup>. E' costituita da solo quattro zone, tra cui, però, la prima e la terza come numero di transazioni, B01 e C01 (fascia collinare da via Cilea al Bosco di Capodimonte) e quella di maggior valore dopo le zone pregiate, B03 (Vomero storico), importante anche per volume di scambi. Come macroarea è seconda sia nelle quotazioni, sia come NTN, ma insieme le tre zone sopra citate (B01, C01 e B03), su 68 totali, riproducono oltre il 16% dell'intero mercato cittadino nel primo semestre 2011<sup>125</sup>. La taglia media, ben oltre il 40%, con un'incidenza superiore agli altri ambiti cittadini, e quella grande, che insieme costituiscono oltre il 60% dello stock complessivo<sup>126</sup>, hanno palesato un numero di transazioni ben inferiore alla potenzialità; lo stesso fenomeno si è avvertito anche nella zona pregiata, dove predomina la quadratura superiore (figura 28). Rappresentando le zone e le tipologie abitative di maggior osservazione e interesse per i principali operatori del mercato immobiliare residenziale, può essersi instillata l'opinione, non pienamente suffragata dal dato generale, di un mercato comunale in ulteriore calo come compravendite. L'area, ambito di elezione della media borghesia cittadina, può tranquillamente considerarsi il fulcro nevralgico del mercato immobiliare partenopeo per quantità e qualità dei flussi immobiliari, vero termometro per poter valutare con oculatezza gli scenari futuri. La circostanza che in un momento così sfavorevole per il mercato globale, seppur a fronte di un calo delle quotazioni, si sia verificato un incremento delle compravendite nella macroarea del 4,7% dovrebbe indurre gli operatori di settore locali, invece, ad un cauto ottimismo. Così come già nel precedente semestre sono stati maggiormente ricercati i tre tagli di minore ampiezza, non particolarmente apprezzati negli anni scorsi, tanto da non far intravedere in passato la necessità di edificare alloggi di bassa quadratura<sup>127</sup>.

<sup>124</sup> Napoli si può considerare, differentemente dalle altre principali metropoli italiane, una città policentrica.

<sup>125</sup> Rappresentano il 15,7% dell'intero stock immobiliare residenziale.

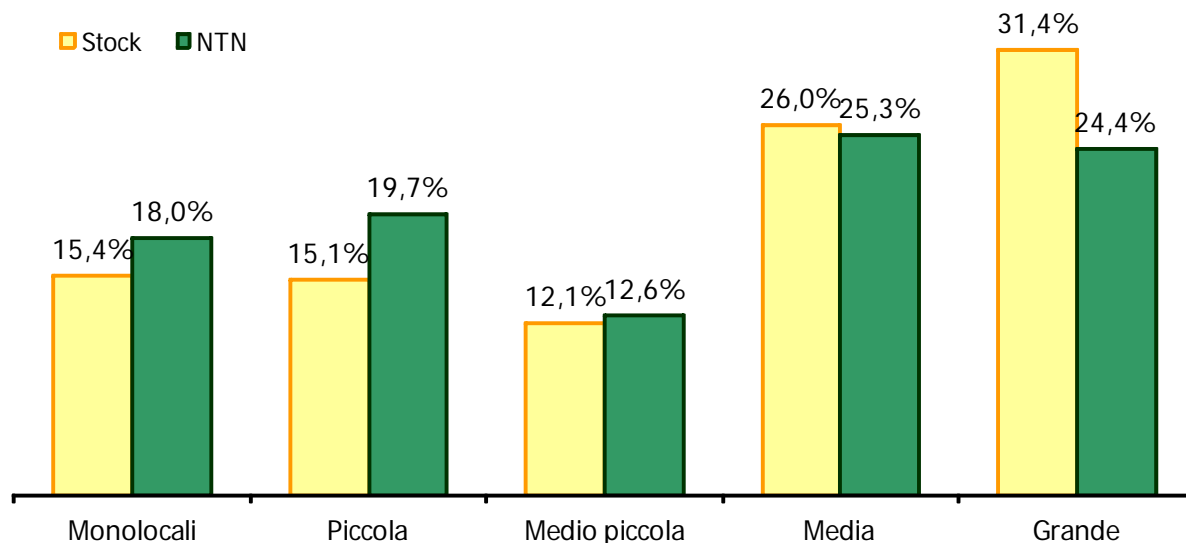
<sup>126</sup> L'incidenza nello stock delle due tipologie di taglia inferiore (monolocali e piccola) è la più bassa delle dieci macroaree.

<sup>127</sup> Ovvero, l'imperativo è "Non rinuncio alla casa al Vomero. Piuttosto, mi adatto con un vano in meno".

Tabella 28: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Pregiata

Zona OMI	NTN II sem 2011	Var % NTN II sem 2011 / II sem 2010	Quota % NTN comune	IMI 2011	Quotazione II sem 2011 €/mq	Var % quotazione II sem 2011 / I sem 2011	Differenziale quotazione II sem 2011 rispetto alla media comunale
B05	125	-1,3%	3,88%	1,22%	5.250	-1,1%	1,81
B06	75	7,0%	2,31%	1,05%	6.313	-2,1%	2,17
<b>Zona Pregiata</b>	<b>200</b>	<b>1,6%</b>	<b>6,20%</b>	<b>1,16%</b>	<b>5.656</b>	<b>-1,6%</b>	<b>1,95</b>

Figura 28: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Pregiata



*Dulcis in fundo*, ultima macroarea solo in ordine alfabetico, la Zona Pregiata, che include tutta la fascia costiera dall'ex Zona Industriale dell'Italsider di Bagnoli al Porto, è costituita da appena due zone, entrambe di discreta ampiezza territoriale<sup>128</sup>, rappresentanti però il salotto-buono della città con valori medi molto elevati, anche in riferimento assoluto rispetto al panorama nazionale, con ben oltre 5.000 €/mq, in particolare per l'area di Posillipo (zona B06). Il comprensorio, a fronte di un piccolo ribasso nelle quotazioni, ha marcato una variazione di compravendite leggermente positiva, confermando il discreto grado di tenuta del mercato degli immobili di qualità. La zona pregiata di Chiaia e Posillipo presenta caratteristiche peculiari rispetto alle altre: è l'unica in cui le abitazioni medio-piccole sono percentualmente le meno numerose, e addirittura le abitazioni di grande dimensione sono quelle più frequenti, oltre il 30% del totale. In ogni caso, come può emergere solo da un'analisi di questo tipo, proprio queste ultime stanno risentendo enormemente della congiuntura (sette punti percentuali in meno tra *stock* e NTN<sup>129</sup>), con spostamento delle preferenze degli investitori distribuito sempre più verso i tagli inferiori, mentre negli ultimi periodi anche la misura media era risultata abbastanza gettonata.

<sup>128</sup> In realtà la zona B05 (Chiaia, via Caracciolo, via Partenope) presenta anche al suo interno zone nettamente di minor valore intrinseco (Monte di Dio est, zona a nord della Torretta), ma che non è stato ritenuto conveniente, anche per la non favorevole suddivisione in fogli catastali, enucleare dal maggiore contesto.

<sup>129</sup> Nei due semestri precedenti erano stati 10 e 10,7.

Tabella 29: Denominazione delle sessantotto zone OMI del comune di Napoli

zona OMI	denominazione
B01	ARENELLA, P.zza Medaglie d'Oro, via Cilea
B02	via S. Rosa, CAVONE
B03	P.zza Vanvitelli, San Martino, Floridiana
B04	P.zza Plebiscito, MUNICIPIO, POSTA CENTRALE
B05	via Caracciolo, Piazza Amedeo, via Partenope, via Tasso (lato sud), MONTE DI DIO
B06	POSILLIPO
B07	QUARTIERI SPAGNOLI
C01	VOMERO ALTO, CAMALDOLILLI, COLLI AMINEI, via Castellino
C02	Sant'Eframo, via Carlo de Marco
C03	Parco Villa Teresa
C04	P.zza G.B. Vico, P.zza S. Ferdinando
C05	OSPEDALE SAN GENNARO
C06	SANITA', OSSERVATORIO ASTRONOMICO
C07	MIRACOLI, ORTO BOTANICO
C08	ARENACCIA, VASTO, Corso Garibaldi (parte bassa)
C09	via Pigna
C10	STELLA, via Carbonara
C11	POLICLINICO VECCHIO, via Costantinopoli
C12	UNIVERSITA', MERCATO, Corso Umberto, Porta Nolana
C13	P.zza del Gesù, P.zza Borsa, Molo Beverello
C14	via Vespucci
C15	LA LOGGETTA
C16	via Fuorigrotta
C17	Corso Garibaldi (parte alta)
C18	FUORIGROTTA, via Piave, via Caravaggio
C19	MATERDEI
C20	via Tribunali
D01	DOGANELLA, calata Capodichino, via Masoni
D02	RIONE LUZZATTI
D04	Calata Capodichino (parte alta), via Ponti Rossi
D05	SAN GIOVANNIELLO
D06	Nuovo complesso INAIL
D07	CENTRO DIREZIONALE
D08	SOCCAVO, viale Traiano
D09	via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena
D10	Darsena
D12	via Cintia (zona bassa), via Giustiniano (zona bassa)
D13	via Terracina, BAGNOLI
D14	via Campegna, CAVALLEGGERI
D15	ARSENALE MILITARE
D16	ex ITALSIDER
D17	ARENILE BAGNOLI
D18	Area Militare Costone Coroglio
D19	NISIDA
D20	Via Don Bosco, via De Giaxa
E01	MIANO, PISCINOLA, MARIANELLA, Cimitero Chiaiano, via S. Maria a Cubito
E02	167 Secondigliano
E03	S. PIETRO A PATIERNO
E04	Corso Secondigliano, BOSCO CAPODIMONTE, AEROPORTO
E05	CHIAIANO
E06	ZONA ARPINO
E07	Cave di Chiaiano
E08	PONTICELLI, BARRA, SAN GIOVANNI (escluso centri storici), ZONA INDUSTRIALE
E10	PIANURA, via Croce di Piperno
E11	via Marano-Pianura
E12	PERIFERIA PIANURA
E13	PARCO CAMALDOLI, EREMO
E14	via Beccadelli, via Sartania
E15	PONTICELLI CENTRO
E17	corso S. Giovanni a Teduccio
E18	167 PONTICELLI
E19	IPPODROMO e TERME di AGNANO
E20	BARRA CENTRO
E21	NUOVA UNIVERSITA' di MONTE S. ANGELO
E23	via san Rocco, via Toscanella
E24	Carcere di Secondigliano, via del Cassano, Don Guanella
E25	NUOVO POLICLINICO, via Guantai ad Orsolona
E26	VIA Stadera, ex Macello, CIMITERO

## 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 del Territorio.

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 attinenti alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati riguardanti il 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 pertinenti 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 riguardanti i valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

#### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	Categoria catastale	Descrizione
<b>Settore residenziale</b>	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

#### 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

NTN:	n. 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 un'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).
Stock di unità immobiliari:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):	rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Quotazione media comunale:	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).
Quotazione media pesata:	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.
Quotazione media di zona OMI:	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.
Differenziale valore medio:	Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
Zona OMI:	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.

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - province.....	3
Tabella 2: NTN, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi .....	4
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - non capoluoghi.....	5
Tabella 4: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo .....	6
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	14
Tabella 6: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	15
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Acerra-Pomigliano.....	22
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Flegrea.....	23
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Giuglianese.....	23
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli Città.....	23
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Napoli Nord .....	24
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Nolana .....	24
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Penisola Sorrentina .....	25
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Costiera.....	25
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Vesuviana Interna.....	26
Tabella 16: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi .....	28
Tabella 17: Dettaglio macroaree urbane con denominazione e elenco zone OMI .....	29
Tabella 18: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli.....	30
Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Centro Antico .....	36
Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Nord .....	37
Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Occidentale .....	38
Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Periferia Orientale .....	39
Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Semicentro Storico.....	40
Tabella 24: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Occidentali .....	41
Tabella 25: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Orientali .....	42
Tabella 26: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Sobborghi Settentrionali .....	43
Tabella 27: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Collinare .....	44
Tabella 28: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea urbana Zona Pregiata .....	45
Tabella 29: Denominazione delle sessantotto zone OMI del comune di Napoli.....	46

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2011 per provincia.....	8
Figura 2: IMI 2011 - capoluoghi.....	9
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	10
Figura 5: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi .....	11
Figura 6: IMI 2004-2011 - capoluoghi e non capoluoghi .....	12
Figura 7: Macroaree provincia di Napoli .....	13
Figura 8: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia .....	16
Figura 9: IMI 2004-2011 - capoluogo e resto provincia.....	17
Figura 10: Distribuzione NTN II semestre 2011 per macroaree provinciali.....	18
Figura 11: IMI 2011 per macroaree provinciali.....	18
Figura 12: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2011 .....	19
Figura 14: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2011.....	21
Figura 15: Mappa delle macroaree urbane di Napoli .....	29
Figura 16: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2011 .....	32
Figura 18: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2011 .....	34
Figura 19: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Centro Antico .....	36
Figura 20: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Nord .....	37
Figura 21: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Occidentale .....	38
Figura 22: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Periferia Orientale.....	39
Figura 23: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Semicentro Storico.....	40
Figura 24: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Occidentali .....	41
Figura 25: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Orientali .....	42
Figura 26: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Sobborghi Settentrionali .....	43
Figura 27: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Collinare .....	44
Figura 28: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali Zona Pregiata .....	45