

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014
Settore residenziale

NAPOLI

a cura dell'Ufficio Provinciale di NAPOLI

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2014

Provincia di **NAPOLI** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Napoli**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

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

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale	6
4	Mercato del comune di Napoli	15
5	Note metodologiche.....	20

1 Introduzione

In seguito alle attività per la ridefinizione dei perimetri delle zone OMI e alla relativa necessità di consolidare la banca dati delle quotazioni e delle compravendite, la presente Nota Territoriale, relativa al 2° semestre 2014, è stata redatta in forma ridotta.



2 Mercato regionale

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Italia
Avellino	961	1,5%	0,45%	142	4,5%	0,20%	818	1,0%	0,58%
Benevento	703	13,7%	0,33%	247	97,9%	0,34%	456	-7,6%	0,32%
Caserta	2.143	12,9%	1,01%	218	3,5%	0,30%	1.925	14,1%	1,36%
Napoli	6.649	9,7%	3,12%	2.667	13,1%	3,71%	3.982	7,5%	2,82%
Salerno	2.703	4,9%	1,27%	403	-3,8%	0,56%	2.301	6,6%	1,63%
Totale Campania	13.160	8,7%	6,17%	3.678	13,2%	5,12%	9.481	7,1%	6,71%
Italia	213.209	5,6%	100%	71.886	9,4%	100%	141.323	3,8%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014(base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014(base = I sem 2004)
Avellino	798	-0,7%	109,0	1.390	0,6%	127,1	725	-0,9%	105,5
Benevento	1.197	-1,6%	214,2	1.610	-1,8%	182,9	1.110	-1,5%	226,0
Caserta	879	-3,2%	139,9	1.519	-2,2%	147,9	818	-3,4%	138,5
Napoli	1.804	0,2%	123,5	2.333	1,6%	119,3	1.554	-0,7%	126,7
Salerno	1.143	-0,9%	113,7	2.011	-2,2%	94,1	1.042	-0,6%	119,3
Campania	1.390	-0,5%	125,0	2.165	0,9%	119,0	1.184	-1,1%	128,1

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
Avellino	1.918	-2,0%	0,77%	290	-3,7%	1,06%	1.628	-1,7%	0,73%
Benevento	1.332	4,3%	0,81%	413	40,8%	1,45%	918	-6,6%	0,68%
Caserta	4.162	4,9%	0,90%	436	7,6%	1,07%	3.726	4,6%	0,89%
Napoli	13.388	1,4%	0,99%	5.378	-3,7%	1,23%	8.009	5,2%	0,87%
Salerno	5.387	4,0%	0,90%	849	4,2%	1,36%	4.538	3,9%	0,85%
Campania	26.187	2,4%	0,93%	7.367	-0,4%	1,24%	18.820	3,5%	0,84%
Italia	421.336	3,5%	1,24%	144.118	7,1%	1,56%	277.218	1,8%	1,12%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia

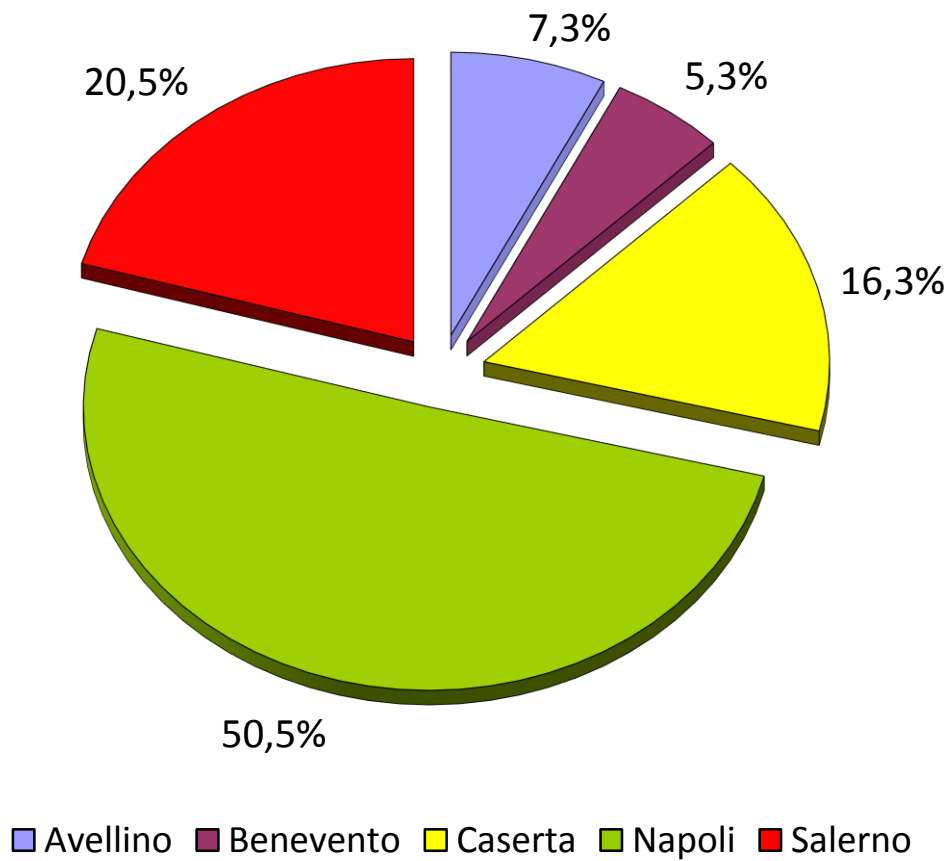


Figura 2: IMI 2014 – capoluoghi

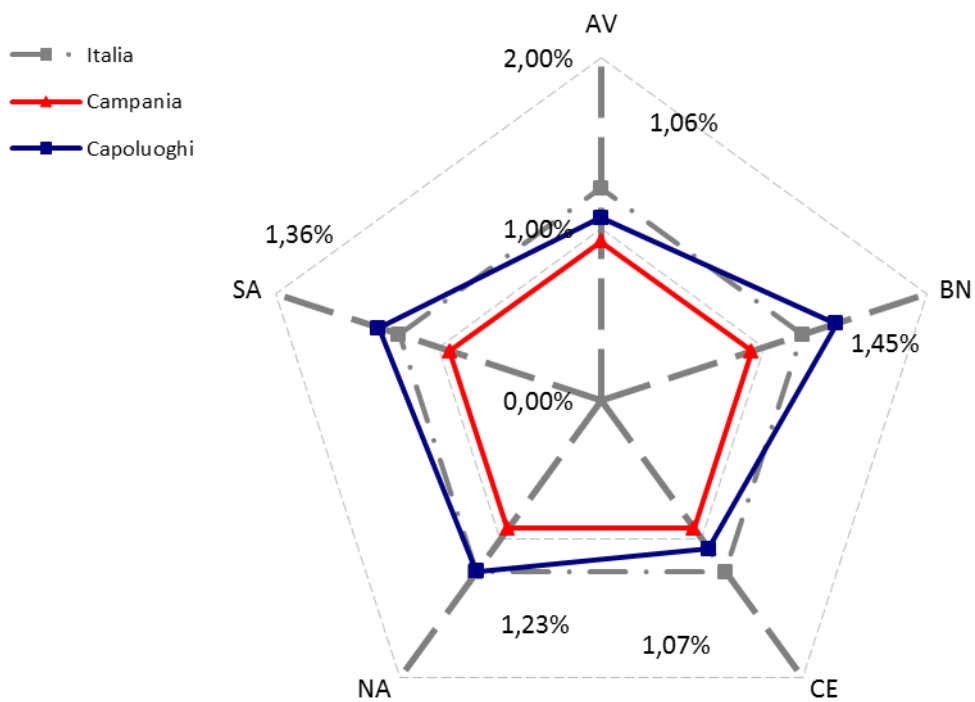


Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi

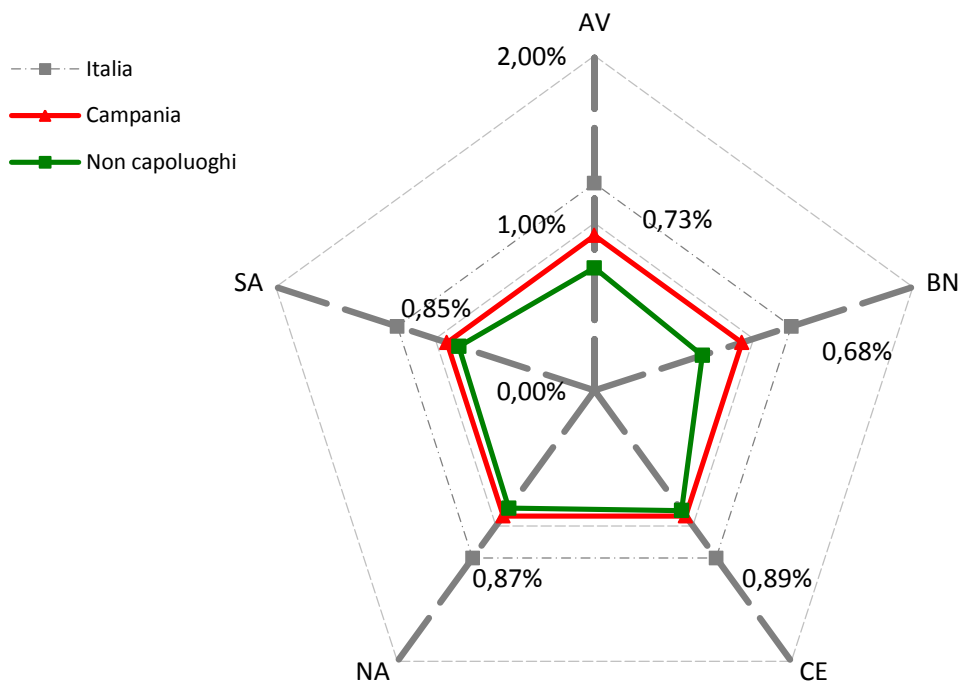


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

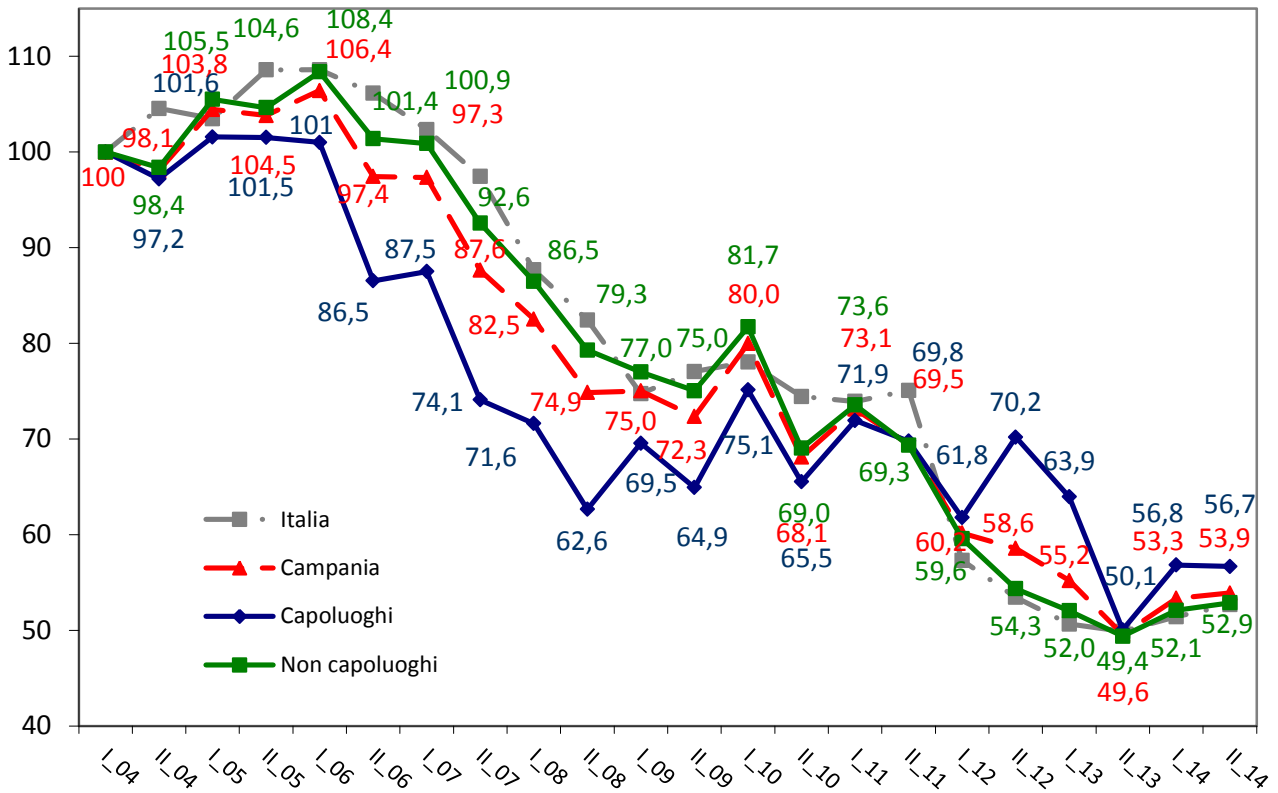
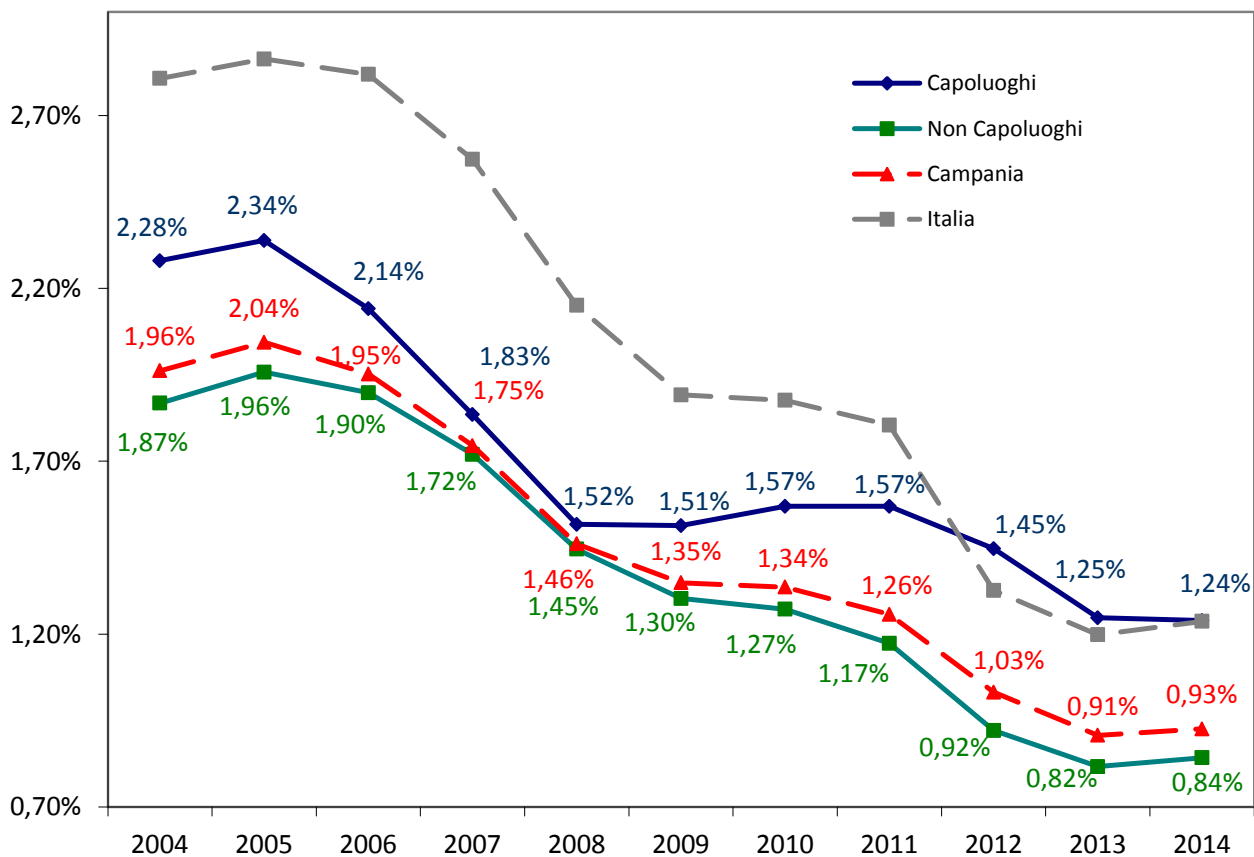




Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

Figura 6: Macroaree provinciali Napoli

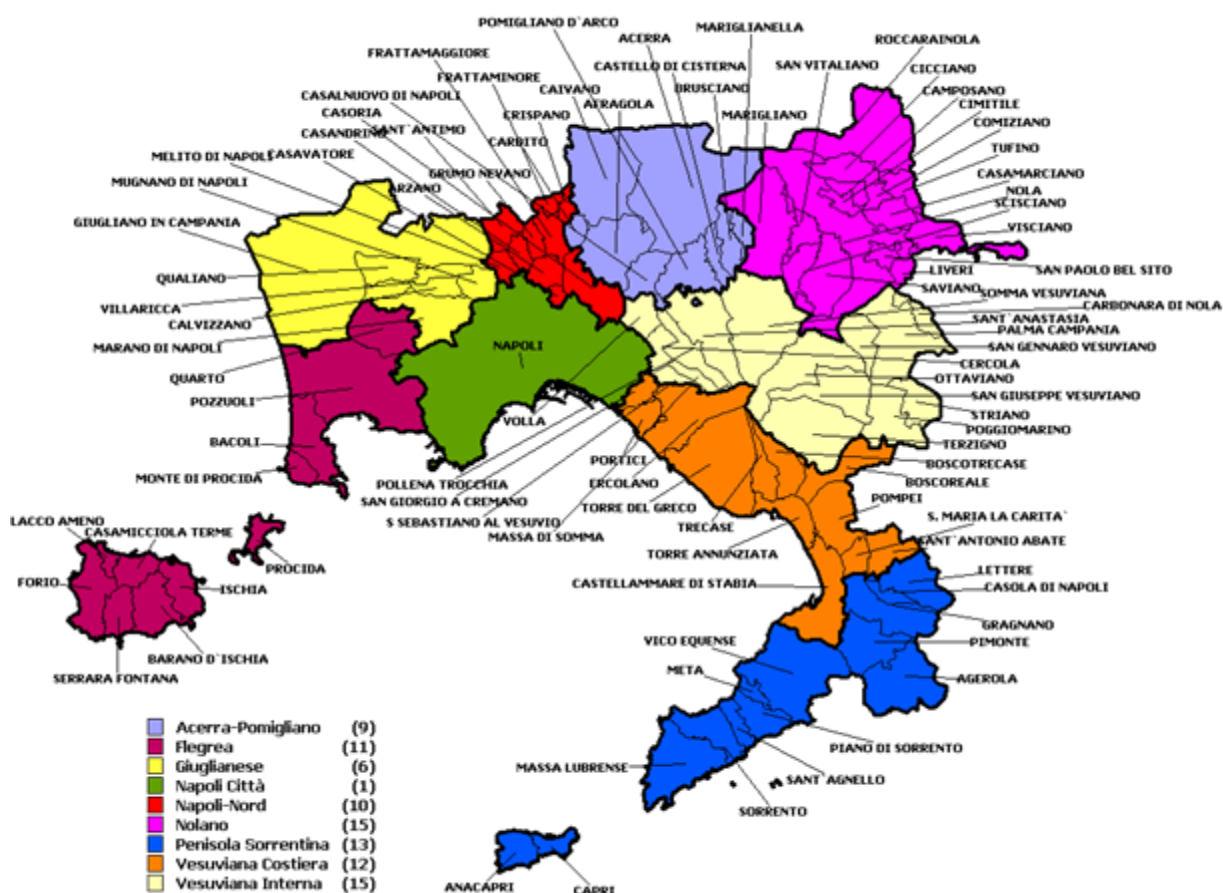


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	N. indice quotazioni II sem 2014 (base = I sem 2004)
ACERRA-POMIGLIANO	604	-0,1%	9,09%	1.207	-0,6%	125,3
FLEGREA	337	-8,4%	5,06%	2.205	-1,5%	143,6
GIUGLIANESE	578	6,5%	8,70%	1.271	-0,9%	126,6
NAPOLI CAPOLUOGO	2.667	13,1%	40,12%	2.333	1,6%	119,3
NAPOLI-NORD	502	22,4%	7,56%	1.219	-0,9%	119,8
NOLANA	278	2,5%	4,19%	978	1,9%	118,0
PENISOLA SORRENTINA	233	3,9%	3,50%	3.173	0,3%	142,9
VESUVIANA COSTIERA	964	7,6%	14,50%	1.624	-1,9%	115,1
VESUVIANA INTERNA	485	25,5%	7,29%	1.105	0,9%	118,9
NAPOLI	6.649	9,7%	100,00%	1.804	0,2%	123,5

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

Macroaree provinciali	NTN 2014	Var % NTN 2014 / 2013	IMI 2014
ACERRA-POMIGLIANO	1.254	3,7%	0,98%
FLEGREA	723	-0,9%	0,66%
GIUGLIANESE	1.153	-0,3%	1,01%
NAPOLI CAPOLUOGO	5.378	-3,7%	1,23%
NAPOLI-NORD	1.001	11,7%	0,85%
NOLANA	568	1,4%	0,82%
PENISOLA SORRENTINA	478	5,9%	0,63%
VESUVIANA COSTIERA	1.941	9,1%	0,99%
VESUVIANA INTERNA	892	7,0%	0,79%
NAPOLI	13.388	1,4%	0,99%

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

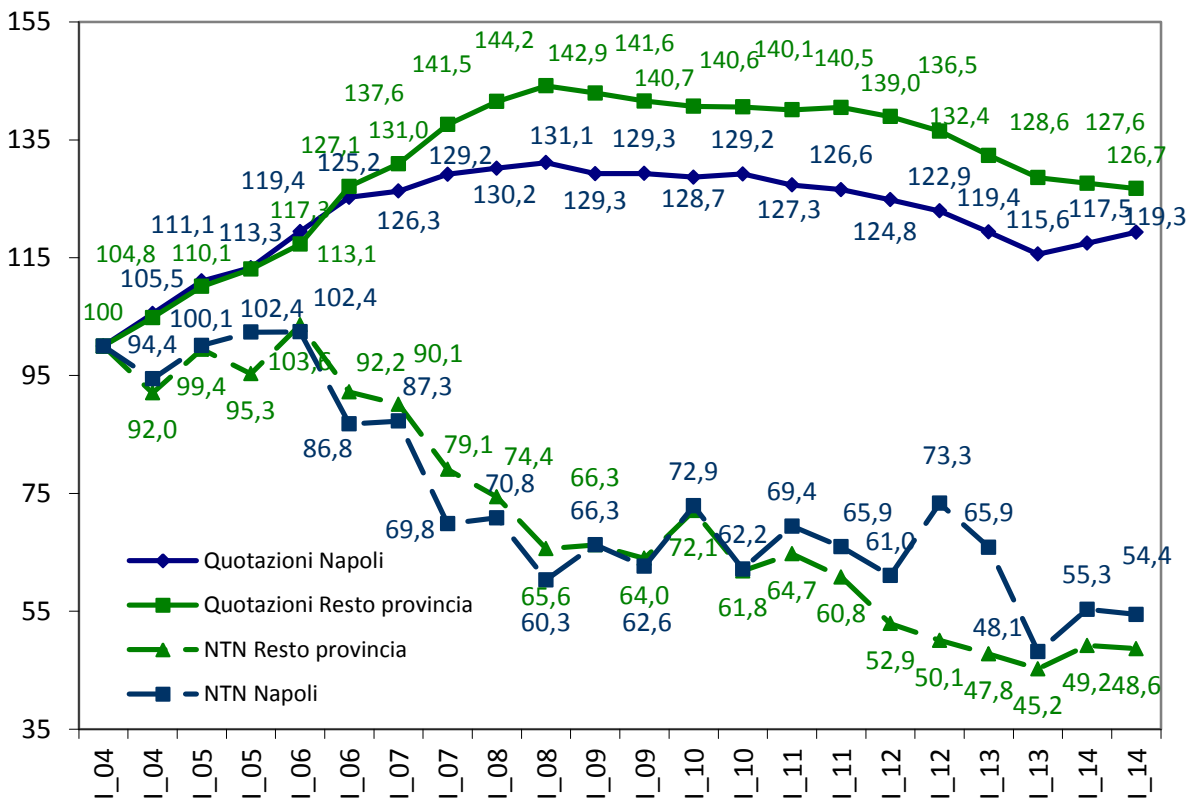


Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia

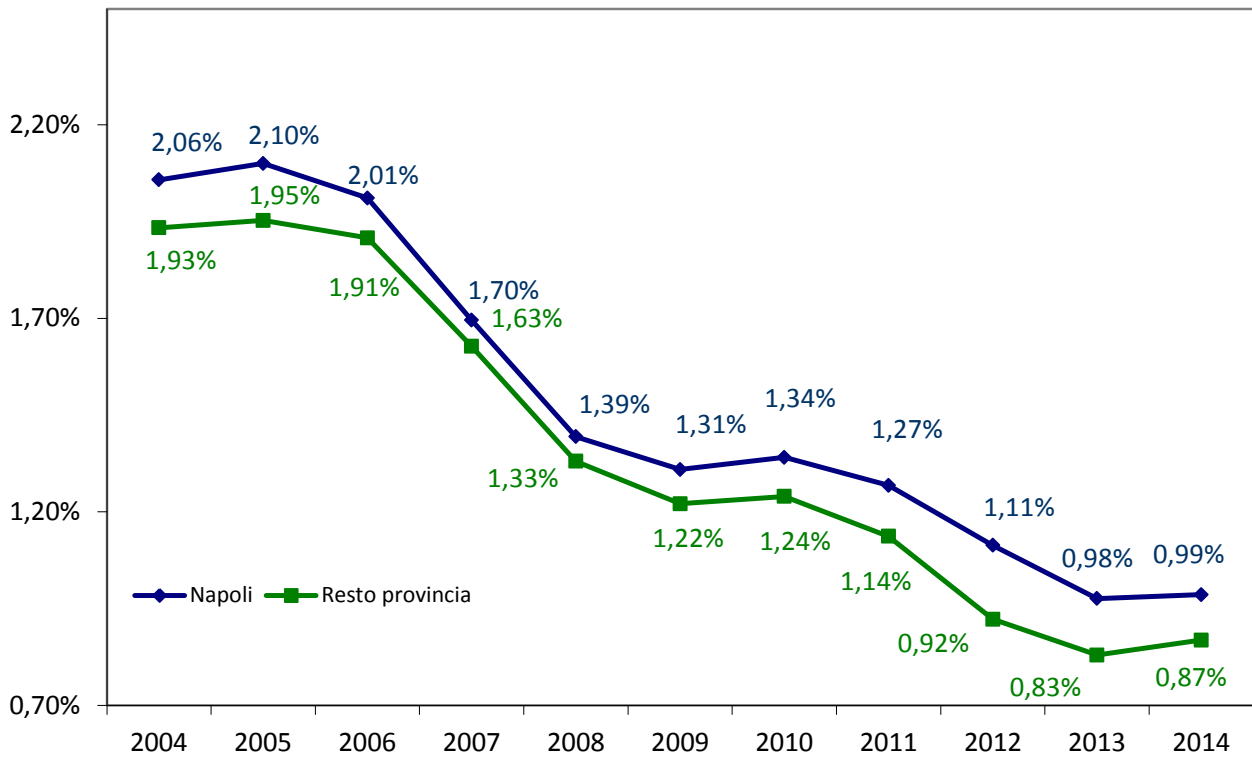


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali

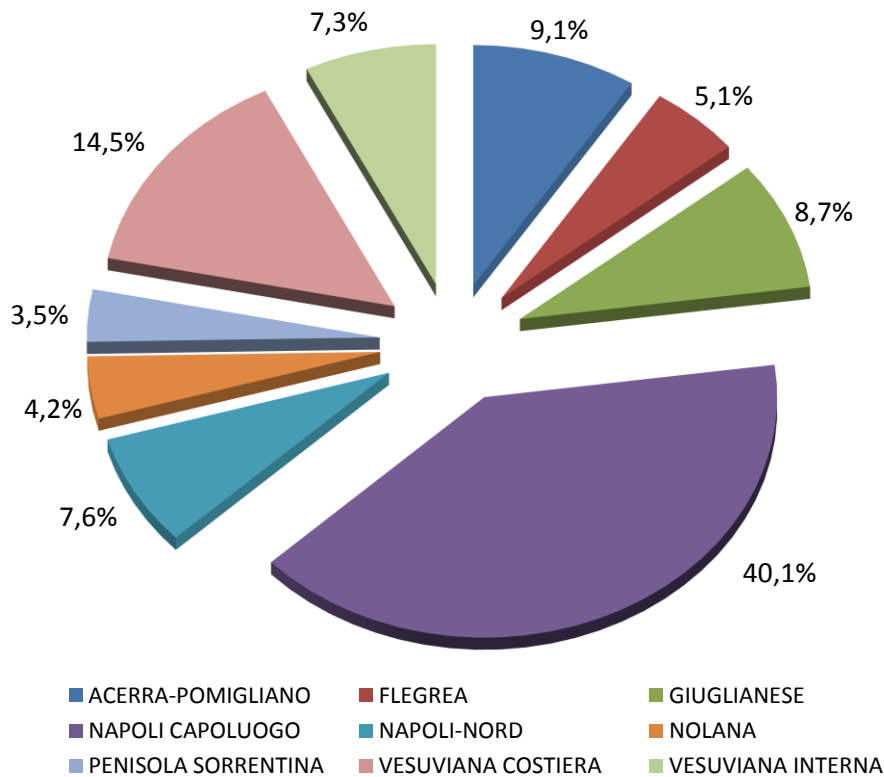


Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali

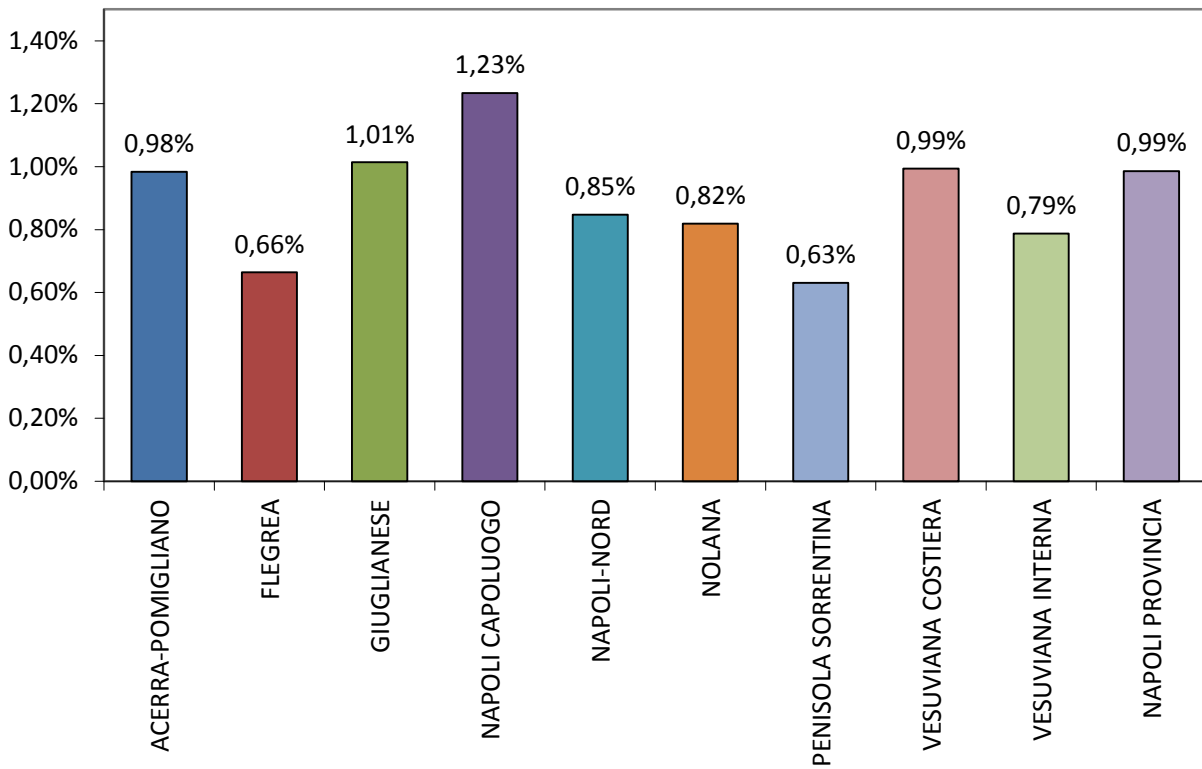


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2014

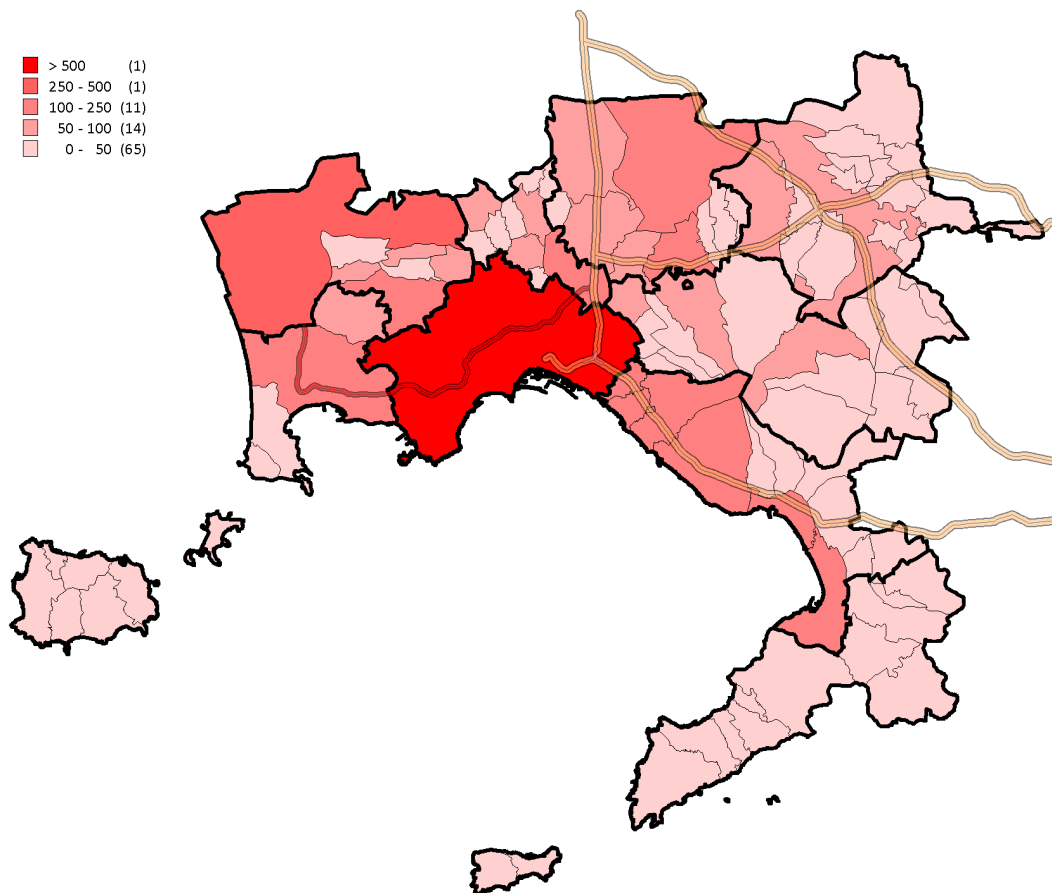




Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

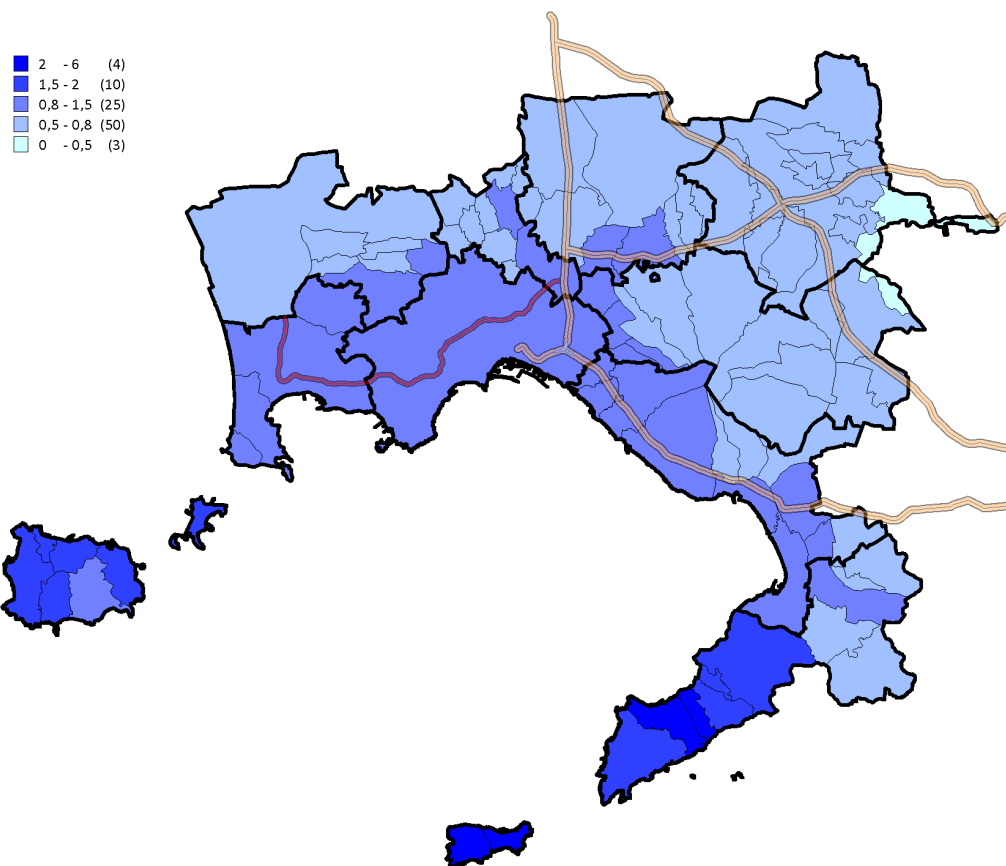


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2014

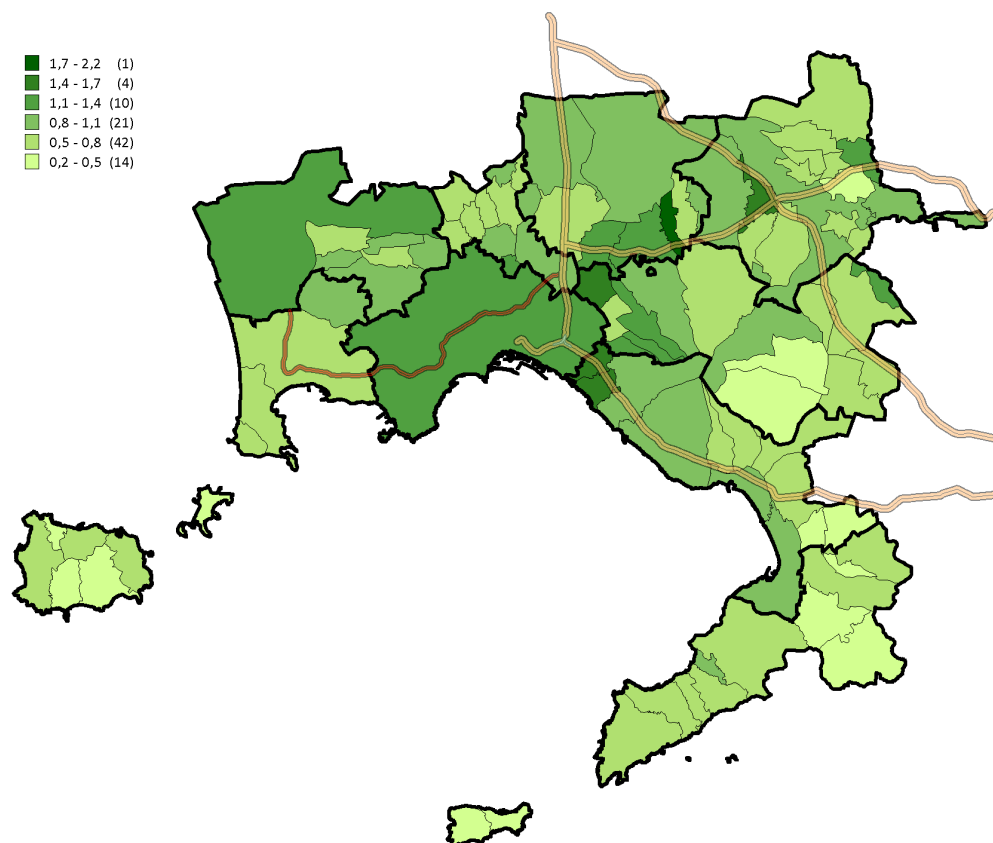


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ACERRA-POMIGLIANO

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ACERRA	122	-16,1%	1,83%	0,86%	1.104	-2,0%	0,61
AFRAGOLA	99	-9,3%	1,49%	0,73%	1.230	0,4%	0,68
BRUSCIANO	14	-39,6%	0,21%	0,70%	1.084	2,6%	0,60
CAIVANO	83	2,0%	1,24%	0,97%	1.121	4,1%	0,62
CARDITO	45	15,4%	0,68%	0,97%	1.063	-0,1%	0,59
CASALNUOVO DI NAPOLI	92	1,7%	1,38%	1,11%	1.349	-3,5%	0,75
CASTELLO DI CISTERNA	30	37,2%	0,44%	2,17%	1.138	5,1%	0,63
MARIGLIANELLA	8	-33,3%	0,11%	0,97%	1.069	2,0%	0,59
POMIGLIANO D'ARCO	113	34,1%	1,70%	1,36%	1.411	-3,1%	0,78
ACERRA-POMIGLIANO	604	-0,1%	9,09%	0,98%	1.207	-0,6%	0,67

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

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BACOLI	33	4,1%	0,50%	0,64%	2.151	-0,2%	1,19
BARANO D'ISCHIA	7	-48,6%	0,11%	0,34%	2.054	-2,2%	1,14
CASAMICCIOLA TERME	10	-43,4%	0,15%	0,50%	2.709	-2,5%	1,50
FORIO	19	-9,8%	0,28%	0,54%	2.731	-0,3%	1,51
ISCHIA	34	5,5%	0,51%	0,53%	3.020	-0,6%	1,67
LACCO AMENO	6	-15,4%	0,09%	0,46%	2.800	-3,2%	1,55
MONTE DI PROCIDA	21	-9,6%	0,31%	0,74%	1.955	-0,7%	1,08
POZZUOLI	118	-6,2%	1,78%	0,74%	1.880	-3,6%	1,04
PROCIDA	8	-63,9%	0,12%	0,36%	2.793	2,0%	1,55
QUARTO	78	10,1%	1,18%	1,05%	1.554	-1,7%	0,86
SERRARA FONTANA	2	29,9%	0,03%	0,25%	2.737	-0,2%	1,52
FLEGREA	337	-8,4%	5,06%	0,66%	2.205	-1,5%	1,22

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

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CALVIZZANO	13	23,8%	0,20%	0,54%	1.159	-2,4%	0,64
GIUGLIANO IN CAMPANIA	300	14,7%	4,52%	1,11%	1.261	0,2%	0,70
MARANO DI NAPOLI	111	-1,7%	1,66%	1,04%	1.370	-1,0%	0,76
MUGNANO DI NAPOLI	63	-15,5%	0,95%	1,08%	1.415	-2,3%	0,78
VILLARICCA	56	16,1%	0,84%	0,90%	1.188	-3,1%	0,66
QUALIANO	35	-0,1%	0,53%	0,75%	1.034	-1,2%	0,57
GIUGLIANESE	578	6,5%	8,70%	1,01%	1.271	-0,9%	0,70

Tabella 9 NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea NAPOLI-NORD

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
ARZANO	59	34,5%	0,89%	0,93%	1.225	-1,8%	0,68
CASANDRINO	18	-17,7%	0,27%	0,74%	1.002	0,8%	0,56
CASAVATORE	47	113,1%	0,71%	1,11%	1.275	-3,5%	0,71
CASORIA	140	5,8%	2,10%	0,96%	1.356	-2,2%	0,75
CRISPANO	14	29,4%	0,21%	0,61%	1.011	1,2%	0,56
FRATTAMAGGIORE	64	17,8%	0,96%	0,77%	1.381	0,5%	0,77
FRATTAMINORE	34	119,3%	0,52%	1,05%	1.097	-0,1%	0,61
GRUMO NEVANO	32	4,1%	0,48%	0,76%	1.026	-0,4%	0,57
MELITO DI NAPOLI	43	-2,0%	0,65%	0,76%	1.202	0,6%	0,67
SANT'ANTIMO	51	46,3%	0,77%	0,63%	1.058	-0,5%	0,59
NAPOLI-NORD	502	22,4%	7,56%	0,85%	1.219	-0,9%	0,68

Tabella 10 NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea NOLANA

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CAMPOSANO	4	-54,8%	0,06%	0,69%	910	3,6%	0,50
CASAMARCIANO	2	-55,6%	0,03%	0,32%	976	0,1%	0,54
CICCIANO	19	11,8%	0,29%	0,67%	949	2,4%	0,53
CIMITILE	11	55,6%	0,16%	0,79%	1.074	0,6%	0,60
COMIZIANO	2	-51,5%	0,03%	0,51%	798	-0,5%	0,44
LIVERI	3	-28,0%	0,04%	0,53%	727	1,1%	0,40
MARIGLIANO	71	5,5%	1,07%	0,94%	1.062	1,5%	0,59
NOLA	59	20,0%	0,89%	0,88%	1.040	2,5%	0,58
ROCCARAINOLA	5	-42,9%	0,08%	0,54%	865	3,0%	0,48
SAN PAOLO BEL SITO	3	-70,0%	0,05%	0,51%	962	1,9%	0,53
SAN VITALIANO	25	33,3%	0,38%	1,55%	969	3,2%	0,54
SAVIANO	29	82,0%	0,44%	0,60%	919	2,1%	0,51
SCISCIANO	13	57,0%	0,20%	0,80%	911	1,8%	0,50
TUFINO	19	-32,2%	0,29%	1,38%	864	0,4%	0,48
VISCIANO	13	-33,2%	0,19%	0,81%	775	-0,1%	0,43
NOLANA	278	2,5%	4,19%	0,82%	978	1,9%	0,54

Tabella 11 NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PENISOLA SORRENTINA

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
AGEROLA	9	-41,4%	0,14%	0,42%	923	2,2%	0,51
ANACAPRI	6	-3,7%	0,09%	0,32%	6.014	1,4%	3,33
CAPRI	14	-33,8%	0,21%	0,48%	8.919	3,9%	4,94
CASOLA DI NAPOLI	6	50,0%	0,09%	0,47%	1.124	3,0%	0,62
GRAGNANO	44	79,3%	0,67%	0,67%	1.780	1,9%	0,99
LETTERE	8	132,0%	0,12%	0,58%	1.063	1,0%	0,59
MASSA LUBRENSE	18	-51,3%	0,27%	0,57%	2.768	-0,2%	1,53
META	16	21,4%	0,24%	0,94%	3.021	1,3%	1,67
PIANO DI SORRENTO	24	32,2%	0,36%	0,73%	3.035	-0,8%	1,68
PIMONTE	7	-29,6%	0,11%	0,40%	868	0,0%	0,48
SANT'AGNELLO	15	111,3%	0,22%	0,79%	3.220	-3,6%	1,78
SORRENTO	30	-7,8%	0,46%	0,70%	4.220	-3,6%	2,34
VICO EQUENSE	35	14,1%	0,53%	0,75%	2.753	-0,3%	1,53
PENISOLA SORRENTINA	233	3,9%	3,50%	0,63%	3.173	0,3%	1,76

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

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
BOSCOREALE	36	-12,3%	0,55%	0,64%	1.134	-1,6%	0,63
BOSCOTRECASE	13	-29,3%	0,20%	0,60%	1.145	-1,4%	0,63
CASTELLAMMARE DI STABIA	122	-5,0%	1,84%	1,01%	2.077	-2,6%	1,15
POMPEI	34	2,1%	0,51%	0,57%	1.942	-1,2%	1,08
PORTICI	183	30,7%	2,75%	1,47%	1.831	-1,7%	1,01
ERCOLANO	101	-6,8%	1,51%	0,94%	1.497	-0,9%	0,83
SAN GIORGIO A CREMANO	124	-13,1%	1,87%	1,51%	1.763	-2,8%	0,98
SANT'ANTONIO ABATE	13	-28,7%	0,19%	0,33%	1.198	0,7%	0,66
TORRE ANNUNZIATA	123	40,1%	1,85%	1,10%	1.343	-2,9%	0,74
TORRE DEL GRECO	189	21,5%	2,84%	0,94%	1.595	-2,2%	0,88
S. MARIA LA CARITA`	10	216,7%	0,14%	0,33%	1.353	2,2%	0,75
TRECASE	16	-13,5%	0,24%	0,64%	1.210	1,1%	0,67
VESUVIANA COSTIERA	964	7,6%	14,50%	0,99%	1.624	-1,9%	0,90

Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VESUVIANA INTERNA

Comune	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN Provincia	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m2	Var % quotazione II sem 2014 / I sem 2014	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media di provincia
CARBONARA DI NOLA	8	-46,7%	0,12%	1,34%	751	-0,4%	0,42
CERCOLA	40	26,3%	0,60%	0,79%	1.391	1,6%	0,77
OTTAVIANO	72	153,8%	1,08%	1,05%	1.069	3,1%	0,59
PALMA CAMPANIA	31	44,5%	0,46%	0,73%	928	-2,0%	0,51
POGGIOMARINO	33	2,0%	0,50%	0,64%	889	1,3%	0,49
POLLENA TROCCHIA	29	67,7%	0,43%	1,16%	1.232	-0,2%	0,68
SAN GENNARO VESUVIANO	14	-38,6%	0,20%	0,72%	903	-1,3%	0,50
SAN GIUSEPPE VESUVIANO	33	31,5%	0,50%	0,42%	1.009	-0,5%	0,56
S SEBASTIANO AL VESUVIO	18	-16,4%	0,28%	1,24%	1.733	-0,1%	0,96
SANT'ANASTASIA	62	15,1%	0,94%	0,92%	1.218	1,6%	0,68
SOMMA VESUVIANA	40	89,0%	0,60%	0,55%	1.128	1,3%	0,63
STRIANO	10	-27,2%	0,15%	0,57%	860	2,7%	0,48
TERZIGNO	20	27,5%	0,30%	0,44%	875	4,9%	0,48
VOLLA	61	17,4%	0,92%	1,40%	1.369	-0,8%	0,76
MASSA DI SOMMA	15	-3,3%	0,22%	1,21%	1.373	2,2%	0,76
VESUVIANA INTERNA	485	25,5%	7,29%	0,79%	1.105	0,9%	0,61

4 Mercato del comune di Napoli

Tabella 14: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN II sem 2014	Var % NTN II sem 2014 / II sem 2013	Quota % NTN capoluoghi	IMI 2014
BOLOGNA	2.145	18,3%	3,0%	1,94%
FIRENZE	1.904	15,5%	2,6%	1,88%
GENOVA	2.555	12,2%	3,6%	1,63%
MILANO	7.821	4,8%	10,9%	2,00%
NAPOLI	2.667	13,1%	3,7%	1,23%
PALERMO	1.939	4,8%	2,7%	1,21%
ROMA	13.562	16,1%	18,9%	1,92%
TORINO	4.405	9,4%	6,1%	1,81%
Principali capoluoghi	36.997	11,7%	51,5%	1,77%
Italia capoluoghi	71.886	9,4%	100,0%	1,56%

Tabella 15: IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli

Macroaree urbane	IMI 2014	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
Centro Antico	1,49%	2.538	1,24
Periferia Nord	0,85%	1.938	0,75
Periferia Occidentale	1,24%	2.537	1,00
Periferia Orientale	1,46%	1.665	0,70
Semicentro Storico	1,31%	2.082	0,89
Sobborghi Occidentali	1,04%	1.723	0,73
Sobborghi Orientali	0,97%	1.402	0,59
Sobborghi Settentrionali	0,74%	1.421	0,61
Zona Collinare	1,33%	3.498	1,49
Zona Pregiata	0,86%	4.598	1,70
Napoli	1,43%	2.354¹	1,00

¹ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).



Figura 14: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2014

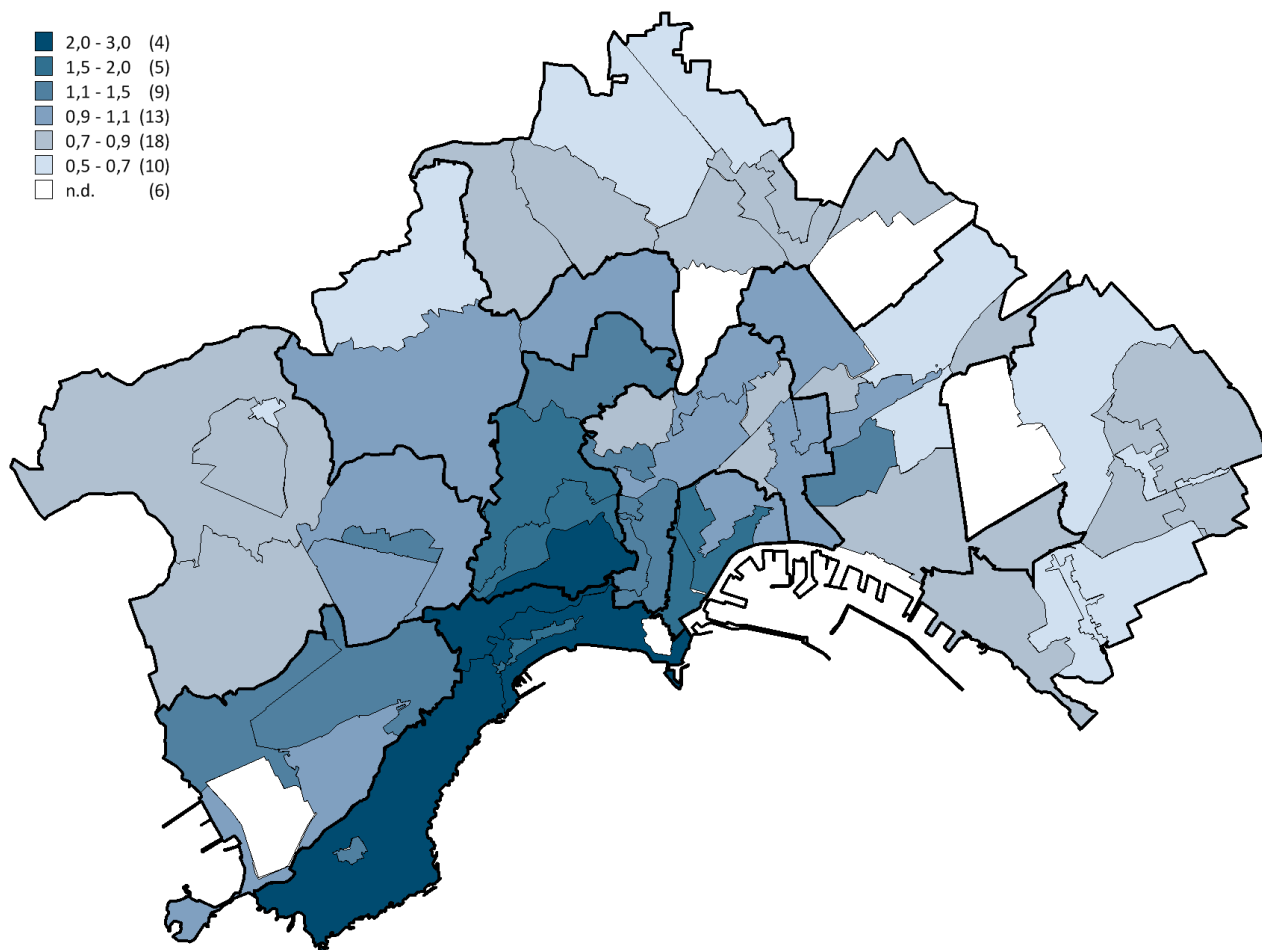


Tabella 16: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Centro Antico

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B8	CENTRO ANTICO PARTE EST	1.975	0,84
B9	CENTRO ANTICO PARTE OVEST	3.083	1,31
B13	P.ZZA PLEBISCITO, MUNICIPIO, POSTA CENTRALE, VIA TOLEDO	3.667	1,56
Centro Antico		2.538	1,24

Tabella 17: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
D35	FRULLONE, VIA SAN ROCCO, RIONE LIETI	2.025	0,86
D36	CAMALDOLI, NUOVO POLICLINICO, CAMALDOLLILI, VIA GUANTAI AD ORSOLONA, SANTA CROCE	1.950	0,83
E37	CAVE E SELVA DI CHIAIANO, TIRONE	1.350	0,57
Periferia Nord		1.938	0,75

Tabella 18: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Periferia Occidentale

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
C28	FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO	2.638	1,12
D29	via Terracina (parte bassa), BAGNOLI	2.533	1,08
D30	VIA CAMPEGNA, CAVALLEGGERI, NUOVA AREA SPORTIVA ATTREZZATA	2.075	0,88
D31	AREE DISMESSE EX ITALSIDER	nd	nd
D32	NISIDA, ARENILE BAGNOLI	2.175	0,92
Periferia Occidentale		2.537	1,00

Tabella 19: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Periferia Orientale

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
D21	RIONE LUZZATTI, AREA EX MACELLO	1.375	0,58
D22	ZONA SEMINDUSTRIALE POGGIOREALE NORD	1.408	0,60
D24	Calata Capodichino, DOGANELLA, Via Masoni	1.950	0,83
D25	VIA POGGIOREALE, NUOVO COMPLESSO INAIL	1.825	0,78
D27	ZONA INDUSTRIALE OVEST (via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena)	1.613	0,69
D28	PORTO	nd	nd
D34	CENTRO DIREZIONALE	2.375	1,01
E30	VIA STADERA	1.478	0,63
E36	CIMITERO, ARPINO	1.200	0,51
Periferia Orientale		1.665	0,70

Tabella 20: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Semicentro Storico

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B11	CORSO VITTORIO EMANUELE (DA PIAZZA MAZZINI A S.MARIA APPARENTE)	2.950	1,25
B15	QUARTIERI SPAGNOLI MORTELLE CAVONE	2.613	1,11
C21	SANT'EFRAMO, VIA CARLO DE MARCO, PARCO VILLA TERESA, C.SO AMEDEO DI SAVOIA (EDILIZIA DOPOGUERR)	1.888	0,80
C22	VIA CIRILLO	1.800	0,76
C23	CORSO GARIBALDI VASTO STAZIONE	1.875	0,80
C25	SAN GIOVANNIELLO ORTO BOTANICO	1.738	0,74
C26	SANITA` OSS. ASTRONOMICO STELLA MIRACOLI NOCELLE	1.900	0,81
C27	AREA TRA VIA ARENACCIA E CORSO MALTA	2.000	0,85
C30	OSPEDALE SAN GENNARO FONTANELLE	1.700	0,72
C32	MATERDEI	2.388	1,01
Semicentro Storico		2.082	0,89

Tabella 21: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Sobborghi Occidentali

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
D23	LA LOGGETTA, RIONE TRAIANO	1.825	0,78
D26	SOCCAVO NORD EST	2.183	0,93
D33	VIA EPOMEIO	2.238	0,95
E27	PIANURA (Centro Storico)	1.245	0,53
E28	PIANURA PERIFERIA	1.450	0,62
E39	PIANURA	1.453	0,62
E40	AGNANO, UNIVERSITA` MONTE SANT`ANGELO , ASTRONI	1.708	0,73
Sobborghi Occidentali		1.723	0,73

Tabella 22: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Sobborghi Orientali

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
E31	PONTICELLI (EDILIZIA CONSOLIDATA)	1.453	0,62
E32	PONTICELLI (periferia)	1.270	0,54
E38	BARRA (semicentro periferia)	1.388	0,59
E41	ZONA INDUSTRIALE EST	nd	nd
E43	SAN GIOVANNI A TEDUCCIO	1.478	0,63
E44	PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE	1.408	0,60
E45	BARRA (Centro Storico)	1.345	0,57
E47	PONTICELLI (CENTRO STORICO)	1.350	0,57
Sobborghi Orientali		1.402	0,59

Tabella 23: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Sobborghi Settentrionali

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m ²	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
E3	S. PIETRO A PATIERNO	1.433	0,61
E29	MIANO	1.433	0,61
E33	MARIANELLA, PISCINOLA	1.538	0,65
E34	SECONDIGLIANO (Centro Storico)	1.550	0,66
E35	CHIAIANO	1.602	0,68
E42	SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO	1.140	0,48
E46	SECONDIGLIANO (semicentro periferia)	1.478	0,63
E48	Secondigliano (periferia)	1.238	0,53
R1	BOSCO CAPODIMONTE	nd	nd
R2	AEROPORTO CAPODICHINO	nd	nd
Sobborghi Settentrionali		1.421	0,61

Tabella 24: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Zona Collinare

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B10	ARENELLA, P.ZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA	3.706	1,57
B12	P.ZZA VANVITELLI, FLORIDIANA, SAN MARTINO	4.306	1,83
C29	VOMERO ALTO, COLLI AMINEI, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO	3.108	1,32
C33	COLLI AMINEI	2.867	1,22
Zona Collinare		3.498	1,49

Tabella 25: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Zona Pregiata

Zona OMI	Denominazione	Quotazione II sem 2014 €/m2	Differenziale quotazioni II sem 2014 rispetto alla media comunale
B14	VIA CARACCILOLO, P.ZZA AMEDEO, VIA PARTENOPE, MONTE DI DIO, MERGELLINA	4.415	1,88
B16	CHIAIA ANTICA	3.100	1,32
B17	CHIAIA PANORAMICA	4.350	1,85
C24	POSILLIPO	5.313	2,26
C31	CASALE DI POSILLIPO	2.825	1,20
Zona Pregiata		4.598	1,70

5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

I criteri metodologici utilizzati

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici.
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di <i>stock</i> compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo <i>stock</i> abitativo presente in ogni comune, rapportato allo <i>stock</i> 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 <i>stock</i> abitativo presente in ogni zona, rapportato allo <i>stock</i> comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2014 per provincia.....	3
Figura 2: IMI 2014 – capoluoghi.....	3
Figura 3: IMI 2014 - non capoluoghi.....	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 5: IMI 2004-2014 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6: Macroaree provinciali Napoli	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	7
Figura 8: IMI 2004-2014 - capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2014 per macroaree provinciali	8
Figura 10: IMI 2014 per macroaree provinciali	9
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2014	9
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	10
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2014	10
Figura 14: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2014.....	16

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	2
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali	7
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ACERRA-POMIGLIANO.....	11
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea FLEGREA	11
Tabella 8 NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea GIUGLIANESE	11
Tabella 9 NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea NAPOLI-NORD.....	12
Tabella 10 NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea NOLANA.....	12
Tabella 11 NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea PENISOLA SORRENTINA.....	13
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VESUVIANA COSTIERA.....	13
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea VESUVIANA INTERNA	14
Tabella 14: NTN IMI e variazioni dei principali capoluoghi	15
Tabella 15: IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli.....	15
Tabella 16: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Centro Antico	16
Tabella 17: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Periferia Nord.....	16
Tabella 18: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Periferia Occidentale	17
Tabella 19: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Periferia Orientale.....	17
Tabella 20: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Semicentro Storico	17
Tabella 21: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Sobborghi Occidentali	18
Tabella 22: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Sobborghi Orientali	18
Tabella 23: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Sobborghi Settentrionali.....	18
Tabella 24: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Zona Collinare	19
Tabella 25: Quotazioni medie e differenziale - macroarea urbana Zona Pregiata	19