

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2015

Settore residenziale

NAPOLI

a cura dell'Ufficio Provinciale di NAPOLI

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2015
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**



dc.omise@agenziaentrate.it

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

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	5
4	Mercato del comune di Napoli	14
5	Note metodologiche	22

1 Introduzione

In seguito alle attività per la ridefinizione dei perimetri delle zone OMI e alla conseguente necessità di consolidare la banca dati delle quotazioni e delle compravendite, la presente Nota Territoriale, relativa al primo semestre 2015, è stata redatta in forma ridotta.

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

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;

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, determinanti per far sì che la Campania sia la seconda regione d'Italia per numero di abitanti dopo la Lombardia.

La provincia di Napoli, pur non essendo prima come residenti totali, è nettamente la prima d'Italia come densità, annoverando alcune tra le città più popolate d'Italia non capoluogo: Torre del Greco, Pozzuoli e soprattutto Giugliano in Campania.

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". In base a queste premesse, per una lettura organica del mercato immobiliare è stato indispensabile suddividere il territorio della provincia e di Napoli città in macroaree provinciali e macroaree urbane, caratterizzate al loro interno, per quanto possibile, da un'omogeneità dei parametri fondamentali che concorrono alle quotazioni immobiliari.



2 Mercato regionale

In questa sezione si analizza il *comportamento* del mercato immobiliare residenziale delle cinque province della Campania nel primo semestre 2015, valutando le differenze tra capoluoghi e restanti comuni anche in relazione ai periodi precedenti¹.

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

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Regione
Avellino	982	2,5%	7,24%	142	-3,6%	1,05%	839	3,6%	6,19%
Benevento	648	3,2%	4,78%	226	36,3%	1,67%	422	-8,7%	3,11%
Caserta	2.088	3,5%	15,40%	198	-8,7%	1,46%	1.890	4,9%	13,94%
Napoli	6.990	3,7%	51,56%	2.764	2,0%	20,39%	4.226	4,9%	31,17%
Salerno	2.849	6,1%	21,01%	500	12,1%	3,69%	2.348	5,0%	17,32%
Campania	13.557	4,1%	100,00%	3.831	3,9%	28,26%	9.726	4,2%	71,74%

Il mercato immobiliare campano con circa 13.500 compravendite normalizzate nel primo semestre 2015 ha registrato (Tabella 1) un aumento di oltre il 4% rispetto al primo semestre dell'anno precedente, grazie ad una ripresa generalizzata del mercato residenziale in tutte le province, più marcata in quella di Salerno.

Stranamente, però, l'aumento non si è riscontrato in tutti i casi sia per il capoluogo, sia per i residuali comuni della provincia: Avellino e, soprattutto, Caserta città hanno marcato delle contrazioni del mercato, così come i non-capoluoghi del Beneventano. La tendenza non univoca si avverte anche nelle due province principali: in quella di Salerno il rialzo del NTN si è avvertito principalmente nel capoluogo, mentre per la partenopea è stato leggermente più sensibile nei comuni della provincia.

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

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

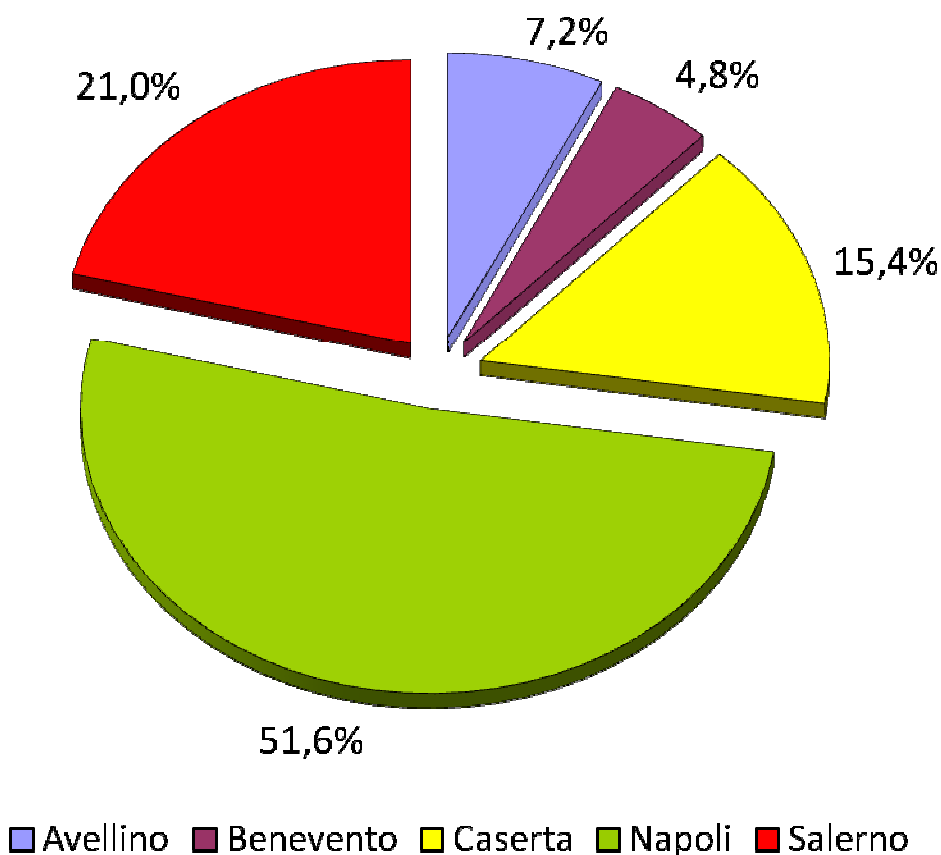
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2015 €/m ²	Var % quotazione I sem 2015 / I sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2015 €/m ²	Var % quotazione I sem 2015 / I sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2015 €/m ²	Var % quotazione I sem 2015 / I sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)
Avellino	787	-1,4%	107,5	1.381	-0,6%	126,3	714	-1,6%	103,8
Benevento	1.194	-0,2%	213,8	1.594	-1,0%	181,2	1.110	0,0%	226,2
Caserta	818	-7,7%	129,2	1.374	-7,1%	137,4	764	-7,8%	127,8
Napoli	1.784	-1,1%	122,1	2.297	-1,5%	117,5	1.541	-0,9%	125,6
Salerno	1.118	-2,1%	111,3	1.895	-5,3%	89,1	1.027	-1,4%	117,7
Campania	1.364	-1,9%	122,6	2.116	-2,1%	116,5	1.164	-1,9%	125,7

¹ Per il parametro NTN si è considerata significativa la comparazione con l'omologo semestre dell'anno precedente (primo 2014), mentre le quotazioni sono state rapportate al semestre immediatamente trascorso (secondo 2014). 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.

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

In Figura 1 è delineata l'incidenza delle compravendite di ogni provincia, da cui emerge la grande rilevanza della Provincia di Napoli nell'intero panorama regionale. Il resto della distribuzione del NTN negli altri ambiti provinciali non riserva particolari sorprese, con le altre due province che si affacciano sul mare, Caserta e Salerno, grossomodo tra il 15 e il 20% del totale. Le province interne contribuiscono in maniera notevolmente minore; in particolare Benevento non rappresenta neanche il 5% degli scambi immobiliari residenziali della regione.

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2015 per provincia

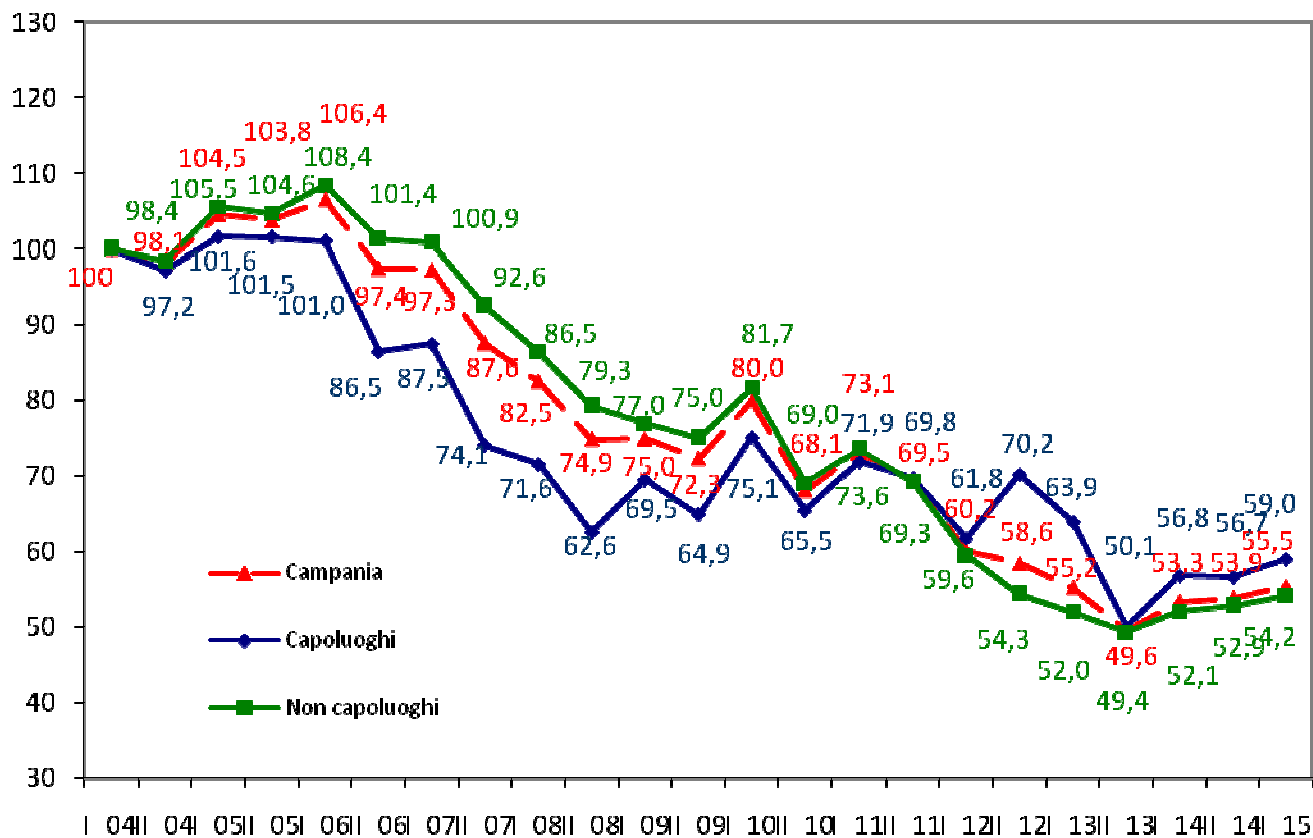


Nella successiva Figura 2 sono espresse le evoluzioni dei volumi di compravendita dal I semestre 2004 (base di confronto in tutto il presente lavoro) per le due famiglie di raggruppamento di comuni di cui stiamo disquisendo, capoluoghi e non capoluoghi, raffrontate al comportamento della regione Campania.

Dopo un periodo di sostanziale stabilità come NTN, dal II semestre 2006 si è registrata una progressiva diminuzione generalizzata delle compravendite per un paio d'anni, seguita da una fase di assestamento con andamento altalenante nel triennio 2009-11, mostrandosi entrambi gli indici indecisi su una linea di tendenza a lungo termine. E' seguita una ulteriore fase di calo culminata a fine 2013 con un dimezzamento delle compravendite rispetto a dieci anni prima, con un susseguente progressivo lieve miglioramento.

La curva per i non capoluoghi si collocava fino al 2010 costantemente al di sopra della linea spezzata che individua il NTN per i capoluoghi, ma tale caratteristica è stata costantemente sovvertita negli ultimi cinque anni. Può essere un segnale del diminuito interesse al decentramento verso l'*hinterland* dei capoluoghi, dovuto, forse, ad una maggiore presa di coscienza della crisi del mercato immobiliare, che ha portato ad un ridimensionamento, seppur leggero, delle pretese economiche dei potenziali venditori di immobili in città.

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

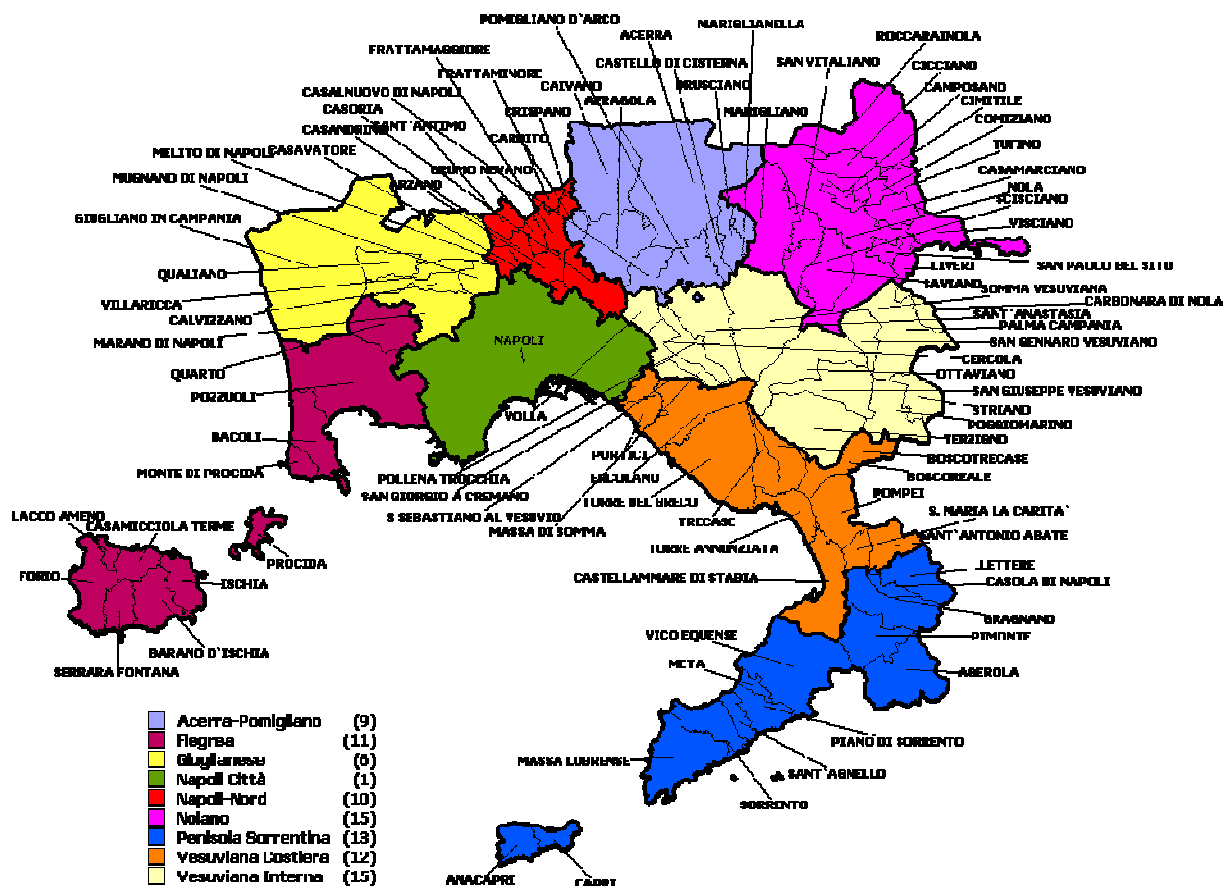


3 Mercato provinciale

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.

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, Giuglianesa, Nolano, Napoli Nord, Penisola Sorrentina, Vesuviana Costiera e Vesuviana Interna. In Figura 3 è riportata la suddivisione con il nome di ogni comune e la numerosità per macroarea.

Figura 3: Macroaree provinciali Napoli



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

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

In Tabella3 sono indicati valori e variazioni di NTN e quotazioni per ogni singola macroarea.

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

Macroaree provinciali	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione Isem 2015 €/ m ²	Var % quotazione Isem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)
Acerra-Pomigliano	662	1,9%	9,47%	1.176	-2,6%	122,1
Area Flegrea	395	2,2%	5,65%	2.196	-0,4%	143,0
Giuglianese	555	-3,4%	7,94%	1.258	-1,1%	125,2
Napoli Capoluogo	2.764	2,0%	39,54%	2.297	-1,5%	117,5
Napoli Nord	543	8,9%	7,77%	1.208	-0,9%	118,8
Nolano	279	-3,8%	3,99%	973	-0,5%	117,4
Penisola Sorrentina	285	16,2%	4,07%	3.158	-0,5%	142,2
Vesuviana Costiera	1.049	7,4%	15,00%	1.609	-0,9%	114,1
Vesuviana Interna	460	12,8%	6,58%	1.102	-0,2%	118,6
Provincia	6.990	3,7%	100,00%	1.784	-1,1%	122,1

Ad eccezione del Giuglianese e del Nolano, emerge abbastanza diffuso un segnale di ripresa delle compravendite negli altri raggruppamenti, più marcato in Penisola Sorrentina e nella macroarea Vesuviana Interna. Dopo il capoluogo, che detiene quasi il 40% del mercato provinciale, anche la fascia costiera Vesuviana, da San Giorgio a Cremano a Castellammare di Stabia, ha superato le mille transazioni nel semestre.

Come quotazioni, ovviamente, la regina è la Penisola Sorrentina, comprendente anche i due comuni dell'isola di Capri, mentre anche il comprensorio Flegreo, includente le isole di Ischia e Procida, supera abbondantemente, insieme a Napoli città, la quotazione media di 2.000 euro/mq per il residenziale. Il Nolano si conferma la macroarea con la quotazione media inferiore, al di sotto di 1.000 €/m², mentre a livello intermedio si collocano tutte le altre, comprese in una fascia che va dai 1.100 €/m² ai circa 1.600 €/m² della Vesuviana Costiera.

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

Nel corso dei poco più di dieci anni oggetto di rilevazione il maggior incremento nelle quotazioni, oltre il 40%, si è riscontrato, com'era prevedibile, nelle due macroaree a maggiore vocazione turistica: Penisola Sorrentina e Area Flegrea. Tutte le altre si attestano ai lati di una crescita intorno al 20%.

Dall'esame della Figura 4, riportante gli andamenti di NTN e quotazioni per Napoli e gli altri novantuno comuni della provincia, si nota come il crollo delle transazioni sia stato più brusco per Napoli città, concentrato soprattutto nel triennio 2006-2008, mentre per la provincia si sia sviluppato più gradualmente, fino a toccare un minimo a fine 2013. Tralasciando la dismissione degli immobili del Comune di Napoli (Piano ERP), che ha "drogato" i dati per il capoluogo (e non solo) nel 2012-2013, si rileva come emerga per entrambe le suddivisioni territoriali (capoluogo, resto provincia) una timida, lenta, ma costante ripresa del mercato.

L'evoluzione delle quotazioni è stata simile per Napoli città e resto provincia fino al 2006, per poi posizionarsi nel corso di un paio d'anni a livelli diversi. L'aumento per il capoluogo nei due precedenti semestri, riscontrabile dal grafico, è solo apparente, in quanto dovuto alla revisione delle zone OMI operata nel 2014. Completata quest'ultima, nel semestre in corso si è correttamente tornati a registrare un calo delle quotazioni

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

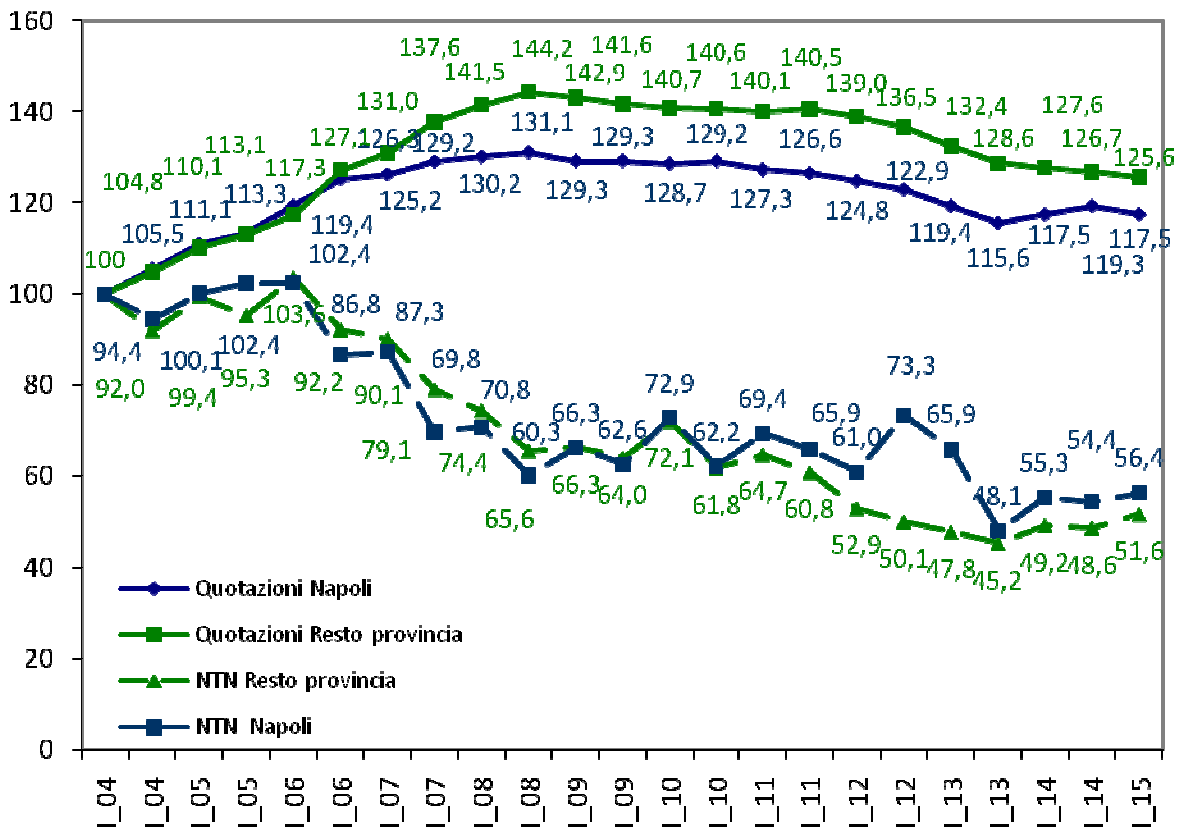
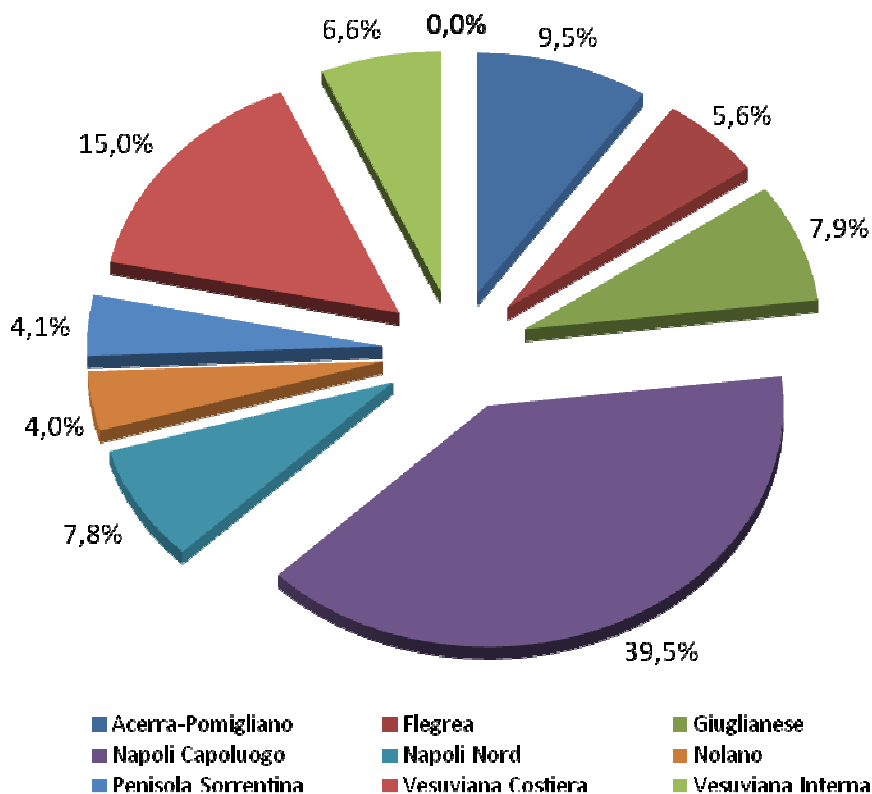


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2015 per macroaree provinciali



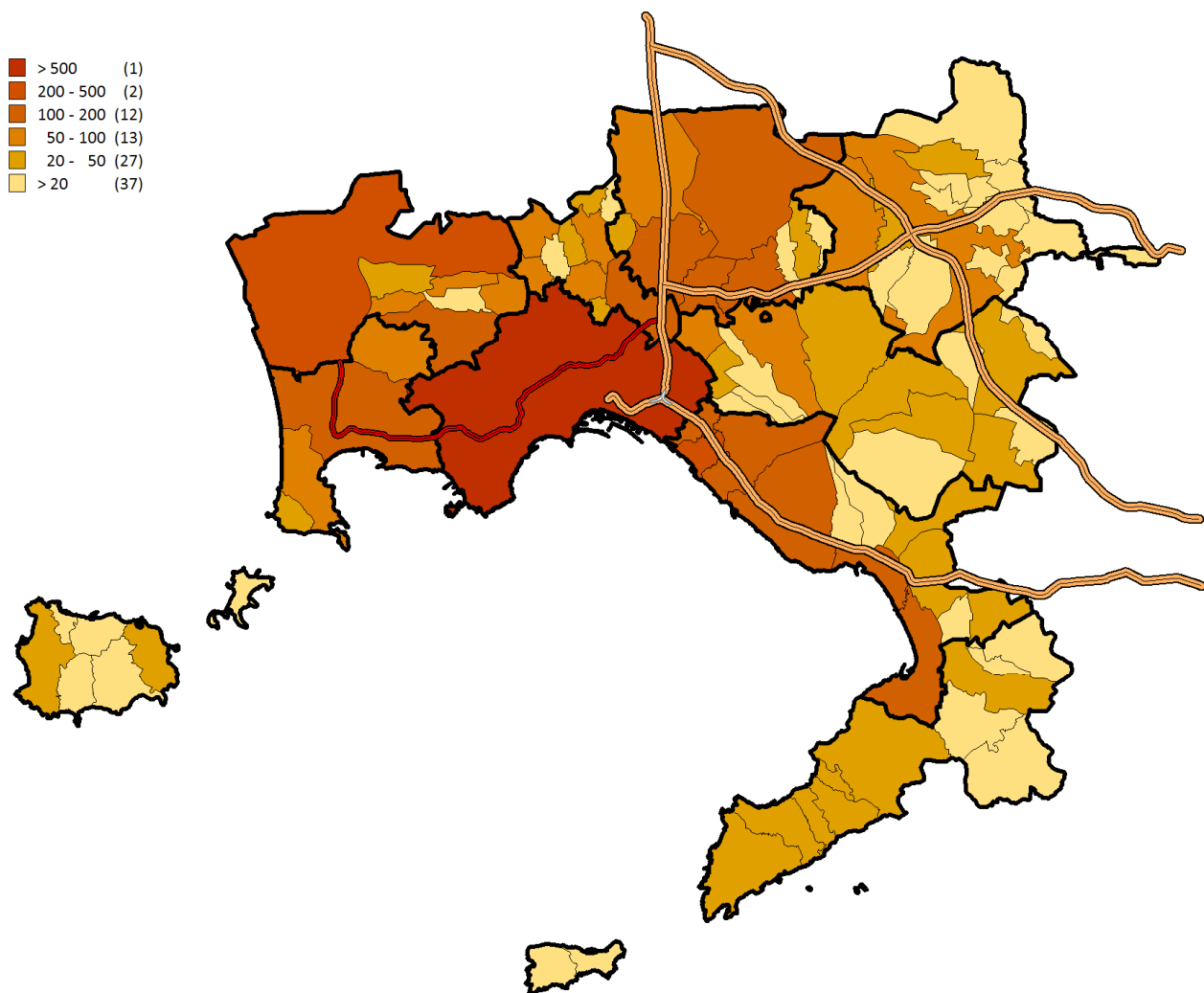
In valore assoluto la città partenopea ha rappresentato quasi il 40% delle compravendite totali (Figura 5), con una percentuale in linea con i semestri precedenti, mentre al lato opposto Nolano e Penisola Sorrentina contribuiscono solo per una quota intorno il 4%.

Nelle mappe di seguito riportate (figure 6 e 7) sono evidenziati con differente grado cromatico per i 92 comuni della provincia i valori del NTN semestrale e del differenziale delle quotazioni rispetto alla media provinciale nel primo semestre 2015.

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

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

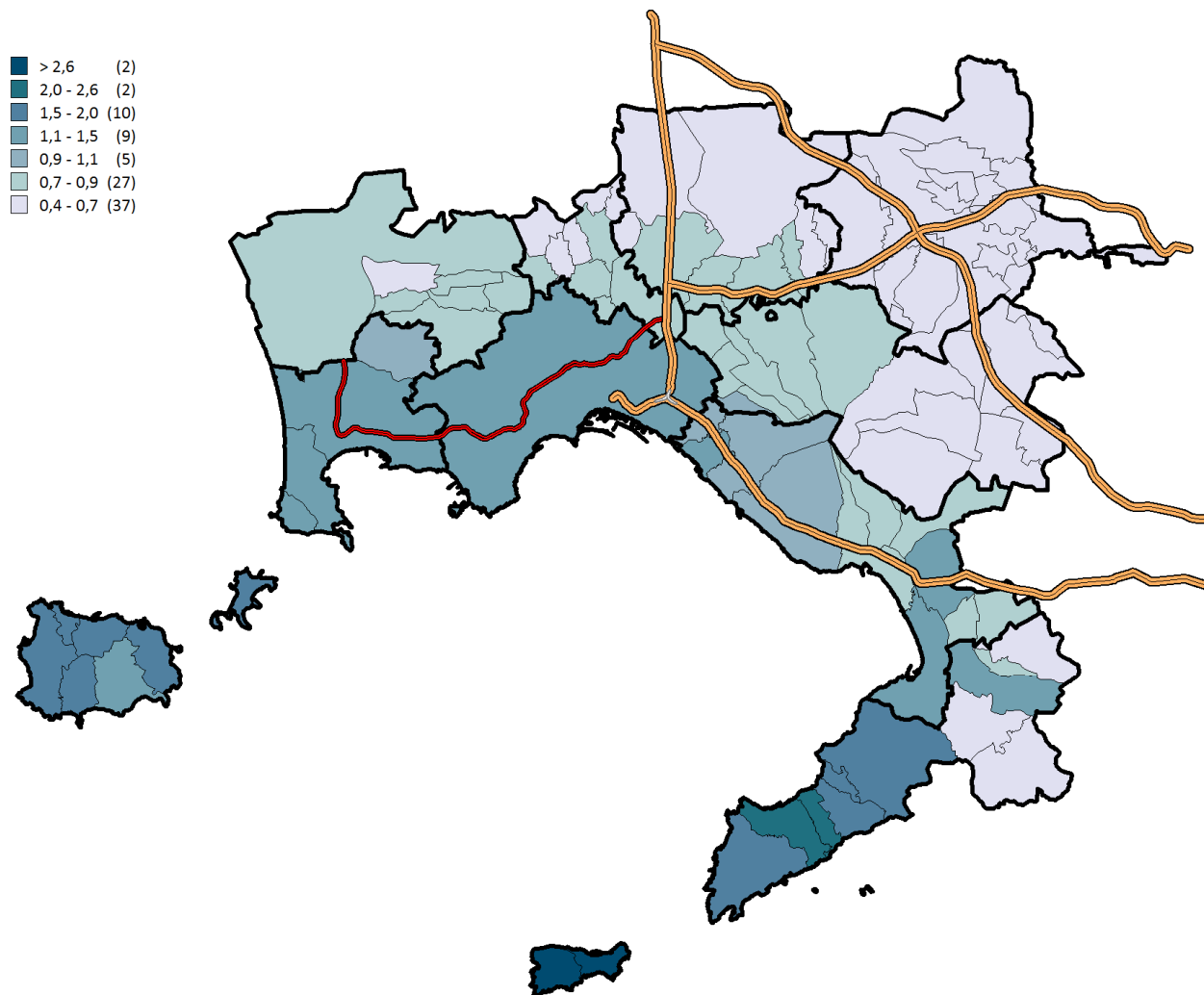
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2015



Dalla Figura 7 si distinguono delle aree geografiche ben definite relativamente alle quotazioni: in senso decrescente si individua innanzitutto i comprensori turistici (isole e area Sorrentina) alle due punte del Golfo di Napoli; segue tutta la fascia litoranea con solo Torre Annunziata con quotazioni di minor rilievo; in fascia medio-bassa tutta la parte settentrionale della provincia da Giugliano fino ai dintorni di Nola; chiudono i comuni più orientali alle prime propaggini dell'Appennino o comunque connotati da un terreno in parte montano.



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



Nelle tabelle da 4 a 12 (formata dalle nove sottotabelle di macroarea) sono mostrati i valori di NTN e quotazioni per il primo semestre 2015 dei comuni all'interno di ogni macroarea e le loro variazioni rispetto al precedente semestre significativo, completati con il differenziale per ogni comune rispetto al valore medio comunale della provincia, esplicitato graficamente in Figura 7

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Acerra	133	53,1%	1,90%	1.073	-2,8%	0,60
Afragola	112	7,1%	1,60%	1.177	-4,3%	0,66
Brusciano	29	-4,2%	0,41%	1.084	0,0%	0,61
Caivano	75	-8,4%	1,07%	1.084	-3,3%	0,61
Cardito	36	-26,9%	0,51%	1.063	0,0%	0,60
Casalnuovo di Napoli	138	12,3%	1,97%	1.318	-2,3%	0,74
Castello di Cisterna	12	-63,1%	0,17%	1.138	0,0%	0,64
Mariglianella	12	-51,7%	0,17%	1.069	0,0%	0,60
Pomigliano d'Arco	116	-1,1%	1,66%	1.380	-2,2%	0,77
Acerra-Pomigliano	662	1,9%	9,47%	1.176	-2,6%	0,66

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Bacoli	58	24,9%	0,83%	2.151	0,0%	1,21
Barano d'Ischia	14	40,3%	0,20%	2.054	0,0%	1,15
Casamicciola Terme	13	-10,9%	0,18%	2.709	0,0%	1,52
Forio	21	-40,1%	0,30%	2.731	0,0%	1,53
Ischia	26	-4,5%	0,38%	2.997	-0,8%	1,68
Lacco Ameno	9	44,2%	0,12%	2.800	0,0%	1,57
Monte di Procida	20	-18,4%	0,29%	1.955	0,0%	1,10
Pozzuoli	136	4,6%	1,95%	1.868	-0,7%	1,05
Procida	16	13,9%	0,23%	2.793	0,0%	1,57
Quarto	76	0,9%	1,09%	1.534	-1,3%	0,86
Serrara Fontana	6	102,0%	0,09%	2.737	0,0%	1,53
Flegrea	395	2,2%	5,65%	2.196	-0,4%	1,23

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Calvizzano	11	-18,5%	0,15%	1.159	0,0%	0,65
Giugliano in Campania	227	-11,0%	3,24%	1.243	-1,4%	0,70
Marano di Napoli	115	-16,2%	1,64%	1.369	-0,1%	0,77
Mugnano di Napoli	94	12,1%	1,35%	1.367	-3,4%	0,77
Qualiano	47	35,0%	0,67%	1.034	0,0%	0,58
Villaricca	62	21,1%	0,88%	1.188	0,0%	0,67
Giuglianese	555	-3,4%	7,94%	1.258	-1,1%	0,71

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Napoli capoluogo	2.764	2,0%	39,54%	2.297	-1,5%	1,29

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Arzano	50	-28,3%	0,72%	1.185	-3,3%	0,66
Casandrino	17	-17,9%	0,25%	1.002	0,0%	0,56
Casavatore	42	28,5%	0,61%	1.275	0,0%	0,71
Casoria	188	30,9%	2,69%	1.346	-0,7%	0,75
Crispano	17	13,4%	0,24%	1.011	0,0%	0,57
Frattamaggiore	61	14,3%	0,87%	1.381	0,0%	0,77
Frattaminore	28	-22,9%	0,40%	1.097	0,0%	0,62
Grumo Nevano	21	-27,4%	0,30%	1.026	0,0%	0,58
Melito di Napoli	56	-6,6%	0,80%	1.167	-2,9%	0,65
Sant'Antimo	62	65,5%	0,89%	1.058	0,0%	0,59
Napoli Nord	543	8,9%	7,77%	1.208	-0,9%	0,68

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Camposano	9	-38,7%	0,13%	910	0,0%	0,51
Casamarciano	10	233,3%	0,14%	976	0,0%	0,55
Cicciano	20	-14,9%	0,29%	949	0,0%	0,53
Cimitile	9	-49,4%	0,13%	1.074	0,0%	0,60
Comiziano	2	-53,8%	0,02%	798	0,0%	0,45
Liveri	4	63,9%	0,06%	727	0,0%	0,41
Marigliano	56	-12,3%	0,80%	1.062	0,0%	0,60
Nola	81	-5,8%	1,15%	1.020	-1,9%	0,57
Roccarainola	13	-2,6%	0,19%	865	0,0%	0,49
San Paolo bel Sito	5	-23,1%	0,07%	962	0,0%	0,54
San Vitaliano	20	0,0%	0,29%	969	0,0%	0,54
Saviano	16	29,2%	0,22%	919	0,0%	0,52
Scisciano	15	60,8%	0,21%	911	0,0%	0,51
Tufino	9	20,0%	0,13%	864	0,0%	0,48
Visciano	11	57,6%	0,16%	775	0,0%	0,43
Nolano	279	-3,8%	3,99%	973	-0,5%	0,55

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Agerola	11	-18,6%	0,16%	923	0,0%	0,52
Anacapri	11	54,9%	0,16%	6.014	0,0%	3,37
Capri	14	3,7%	0,19%	8.919	0,0%	5,00
Casola di Napoli	5	87,3%	0,07%	1.124	0,0%	0,63
Gragnano	41	12,9%	0,58%	1.768	-0,6%	0,99
Lettere	11	45,1%	0,16%	1.063	0,0%	0,60
Massa Lubrense	21	-33,4%	0,29%	2.768	0,0%	1,55
Meta	21	0,9%	0,30%	3.021	0,0%	1,69
Piano di Sorrento	36	80,3%	0,52%	3.035	0,0%	1,70
Pimonte	2	-33,3%	0,03%	868	0,0%	0,49
Sant'Agello	27	50,6%	0,39%	3.220	0,0%	1,81
Sorrento	46	48,5%	0,66%	4.107	-2,7%	2,30
Vico Equense	39	-4,5%	0,56%	2.753	0,0%	1,54
Penisola Sorrentina	285	16,2%	4,07%	3.158	-0,5%	1,77

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Boscoreale	28	-25,4%	0,40%	1.134	0,0%	0,64
Boscotrecase	18	-13,4%	0,26%	1.145	0,0%	0,64
Castellammare di Stabia	122	-24,9%	1,74%	2.063	-0,7%	1,16
Ercolano	115	5,4%	1,64%	1.496	0,0%	0,84
Pompei	34	11,9%	0,48%	1.911	-1,6%	1,07
Portici	231	33,7%	3,31%	1.808	-1,2%	1,01
San Giorgio a Cremano	154	-2,2%	2,21%	1.737	-1,5%	0,97
Sant`Antonio Abate	20	56,4%	0,28%	1.198	0,0%	0,67
Santa Maria la Carita`	10	116,0%	0,14%	1.353	0,0%	0,76
Torre Annunziata	121	29,9%	1,73%	1.330	-1,0%	0,75
Torre del Greco	179	8,6%	2,57%	1.574	-1,3%	0,88
Trecase	18	54,5%	0,25%	1.210	0,0%	0,68
Vesuviana Costiera	1.049	7,4%	15,00%	1.609	-0,9%	0,90

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

Comune	NTN I sem 2015	Var %NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media di provincia
Carbonara di Nola	10	22,5%	0,14%	751	0,0%	0,42
Cercola	44	135,2%	0,62%	1.387	-0,3%	0,78
Massa di Somma	7	-43,5%	0,10%	1.373	0,0%	0,77
Ottaviano	43	-8,6%	0,61%	1.069	0,0%	0,60
Palma Campania	40	57,7%	0,58%	928	0,0%	0,52
Poggiomarino	38	30,4%	0,54%	889	0,0%	0,50
Pollena Trocchia	18	-42,2%	0,25%	1.232	0,0%	0,69
San Gennaro Vesuviano	14	-35,5%	0,20%	903	0,0%	0,51
San Giuseppe Vesuviano	37	49,0%	0,53%	1.009	0,0%	0,57
San Sebastiano al Vesuvio	19	-35,0%	0,26%	1.733	0,0%	0,97
Sant`Anastasia	55	28,3%	0,78%	1.218	0,0%	0,68
Somma Vesuviana	31	-25,7%	0,44%	1.128	0,0%	0,63
Striano	10	-15,6%	0,14%	860	0,0%	0,48
Terzigno	12	-27,0%	0,17%	875	0,0%	0,49
Volla	83	71,0%	1,19%	1.337	-2,4%	0,75
Vesuviana Interna	460	12,8%	6,58%	1.102	-0,2%	0,62

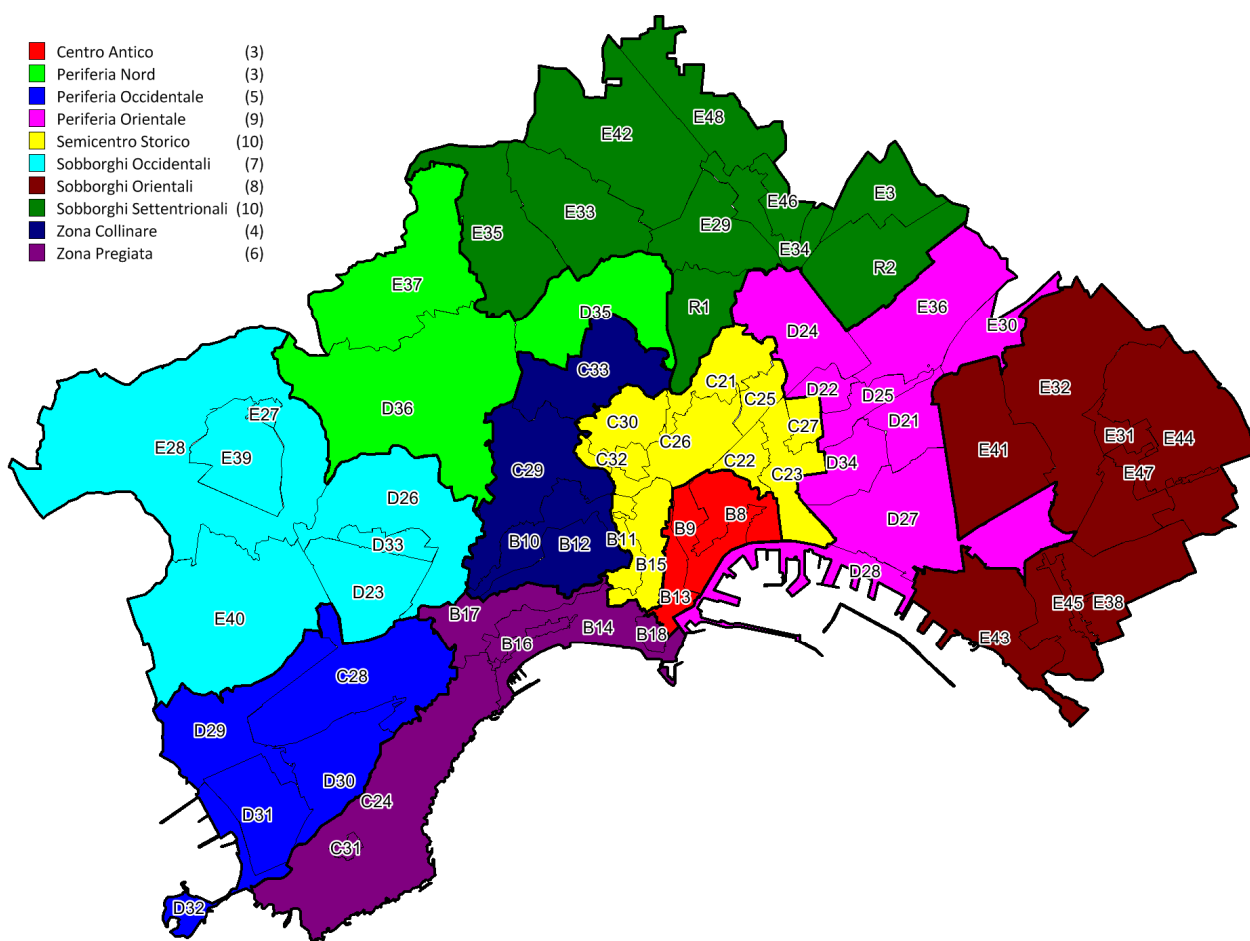
4 Mercato del comune di Napoli

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

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

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

Figura 8: Macroaree Comunali Napoli



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

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree urbane di Napoli

Macroaree urbane	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
Centro Antico	209	2.488	-1,9%	1,08
Periferia Nord	40	1.941	-0,1%	0,84
Periferia Occidentale	252	2.455	-3,5%	1,06
Periferia Orientale	153	1.658	-0,1%	0,72
Semicentro Storico	605	2.070	-0,2%	0,90
Sobborghi Occidentali	207	1.702	-0,9%	0,74
Sobborghi Orientali	190	1.396	-0,5%	0,61
Sobborghi Settentrionali	176	1.405	-1,1%	0,61
Zona Collinare	479	3.424	-2,6%	1,48
Zona Pregiata	167	4.407	-1,8%	1,91
N.D. ²	287	nd	nd	nd
Napoli	2.766	2.307	-1,6%	1,00

Dall'analisi della Tabella 13 emerge che il maggior numero di transazioni è avvenuto, come da abitudine consolidata, nel Semicentro Storico e nella Zona Collinare, benché siano due ambiti tipologicamente e socialmente diversi.

Le quotazioni sono in calo, con diminuzione più marcata nelle aree medio-borghesi della Zona Collinare (Vomero nell'accezione più ampia) e della Periferia Occidentale (Fuorigrotta).

La Zona Pregiata è ovviamente la macroarea con la quotazione maggiore, quasi doppia rispetto alla media comunale, seguita a grande distanza dalla Zona Collinare. Anche la Periferia Occidentale e il Centro Antico marcano quotazioni superiori alla media. Sobborghi Settentrionali e Sobborghi Orientali, cioè la fascia da Scampia a San Giovanni, sono le macroaree con i differenziali maggiormente inferiori, intorno al 40%, rispetto alla media.

² Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

Tabella 15: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea Periferia Nord

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
D35	FRULLONE, Via San Rocco, RIONE LIETI	23	2.025	0,0%	0,88
D36	CAMALDOLI, NUOVO POLICLINICO, CAMALDOLILLI, Via Guantai ad Orsolona, SANTA CROCE	17	1.950	0,0%	0,85
E37	CAVE E SELVA DI CHIAIANO, TIRONE	0	1.303	-3,5%	0,56
Periferia Nord		40	1.941	-0,1%	0,84

Tabella 16: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea Periferia Occidentale

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
C28	FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO	169	2.538	-3,8%	1,10
D29	via Terracina (parte bassa), BAGNOLI	51	2.458	-3,0%	1,07
D30	Via Campegna, CAVALLEGGERI, NUOVA AREA SPORTIVA ATTREZZATA	31	2.013	-3,0%	0,87
D31	AREE DISMESSE EX ITALSIDER	0	nq	nd	nd
D32	NISIDA, ARENILE BAGNOLI	1	2.125	-2,3%	0,92
Periferia Occidentale		252	2.455	-3,5%	1,06

Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea Periferia Orientale

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
D21	RIONE LUZZATTI, AREA EX MACELLO	16	1.375	0,0%	0,60
D22	ZONA SEMINDUSTRIALE POGGIOREALE NORD	12	1.408	0,0%	0,61
D24	Calata Capodichino, DOGANELLA, Via Masoni	39	1.950	0,0%	0,85
D25	Via Poggioreale, NUOVO COMPLESSO INAIL	22	1.825	0,0%	0,79
D27	ZONA INDUSTRIALE OVEST (Via Ferraris, Via Gianturco, Ponte della Maddalena)	35	1.613	0,0%	0,70
D28	PORTO	0	nq	nd	nd
D34	CENTRO DIREZIONALE	5	2.325	-2,1%	1,01
E30	Via Stadera	22	1.478	0,0%	0,64
E36	CIMITERO, ARPINO	3	1.200	0,0%	0,52
Periferia Orientale		153	1.658	-0,1%	0,72

Tabella 18: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea Semicentro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
B11	Corso Vittorio Emanuele (da Piazza Mazzini a S.Maria Apparente)	21	2.875	-2,5%	1,25
B15	QUARTIERI SPAGNOLI, MORTELLE, CAVONE	117	2.613	0,0%	1,13
C21	SANT'EFRAMO, Via Carlo De Marco, PARCO VILLA TERESA, C.so Amedeo di Savoia (Edilizia Dopoguerra)	26	1.888	0,0%	0,82
C22	Via Cirillo, Via Rosaroll, BORGO SANT'ANTONIO, MADDALENA	77	1.800	0,0%	0,78
C23	Corso Garibaldi, VASTO, STAZIONE	129	1.875	0,0%	0,81
C25	SAN GIOVANNIELLO, ORTO BOTANICO	23	1.738	0,0%	0,75
C26	SANITA', OSS. ASTRONOMICO, STELLA, MIRACOLI, NOCELLE	139	1.900	0,0%	0,82
C27	AREA tra Via Arenaccia e Corso Malta	30	1.950	-2,5%	0,85
C30	OSPEDALE SAN GENNARO, FONTANELLE	19	1.688	-0,7%	0,73
C32	MATERDEI	24	2.388	0,0%	1,03
Semicentro Storico		605	2.070	-0,2%	0,90

Tabella 19: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sobborghi Occidentali

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
D23	LA LOGGETTA, RIONE TRAIANO	47	1.825	0,0%	0,79
D26	SOCCAVO NORD EST	23	2.183	0,0%	0,95
D33	Via Epomeo	32	2.238	0,0%	0,97
E27	PIANURA (Centro Storico)	1	1.200	-3,6%	0,52
E28	PIANURA PERIFERIA	23	1.450	0,0%	0,63
E39	PIANURA	74	1.408	-3,1%	0,61
E40	AGNANO, UNIVERSITA' MONTE SANT'ANGELO, ASTRONI	6	1.700	-0,5%	0,74
Sobborghi Occidentali		207	1.702	-0,9%	0,74

Tabella 20: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sobborghi Orientali

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
E31	PONTICELLI (Edilizia Consolidata)	27	1.453	0,0%	0,63
E32	PONTICELLI (Periferia)	7	1.225	-3,5%	0,53
E38	BARRA (Semicentro, Periferia)	47	1.375	-0,9%	0,60
E41	ZONA INDUSTRIALE EST	0	nq	nd	nd
E43	SAN GIOVANNI A TEDUCCIO	67	1.478	0,0%	0,64
E44	PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE	23	1.395	-0,9%	0,60
E45	BARRA (Centro Storico)	12	1.345	0,0%	0,58
E47	PONTICELLI (Centro Storico)	8	1.350	0,0%	0,59
Sobborghi Orientali		190	1.396	-0,5%	0,61



Tabella 21: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea Sobborghi Settentrionali

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
E29	MIANO	33	1.408	-1,7%	0,61
E3	S. PIETRO A PATIERNO	22	1.433	0,0%	0,62
E33	MARIANELLA, PISCINOLA	25	1.538	0,0%	0,67
E34	SECONDIGLIANO (Centro Storico)	42	1.550	0,0%	0,67
E35	CHIAIANO	23	1.602	0,0%	0,69
E42	SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO	27	1.108	-2,9%	0,48
E46	SECONDIGLIANO (Zona Nuova)	28	1.433	-3,0%	0,62
E48	SECONDIGLIANO (Periferia)	1	1.178	-4,8%	0,51
R1	BOSCO CAPODIMONTE	0	nq	nd	nd
R2	AEROPORTO CAPODICHINO	0	nq	nd	nd
Sobborghi Settentrionali		201	1.405	-1,1%	0,61

Tabella 22: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Collinare

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
B10	P.zza Medaglie D'Oro, Via Cilea, P.zza Quattro Giornate	125	3.569	-3,7%	1,55
B12	P.zza Vanvitelli, FLORIDIANA, SAN MARTINO, Via Scarlatti, Via Luca Giordano	73	4.281	-0,6%	1,86
C29	VOMERO ALTO, Via Castellino, Parco Omodeo, Via Fontana, Via Cavallino, Via Gigante, Via San Domenico	201	2.992	-3,8%	1,30
C33	COLLI AMINEI	54	2.825	-1,5%	1,22
Zona Collinare		453	3.424	-2,6%	1,48

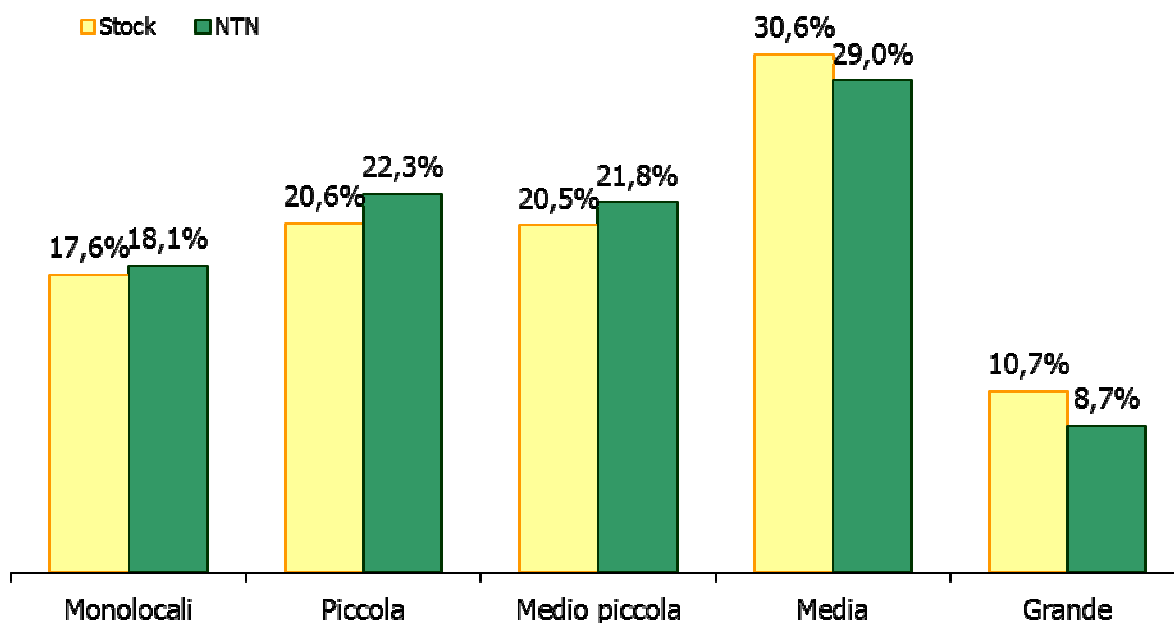
Tabella 23: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona Pregiata

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2015	Quotazione I sem 2015 €/ m ²	Quotazione I 2015/II 2014 var%	Differenziale quotazione I sem 2015 rispetto alla media comunale
B14	P.zza Amedeo, Via Partenope, Mergellina, Piazza Dei Martiri, Via Caracciolo, Via Crispi	47	4.310	-2,4%	1,87
B16	CHIAIA ANTICA	18	3.038	-2,0%	1,32
B17	CHIAIA PANORAMICA	40	4.213	-3,2%	1,83
B18	MONTE DI DIO	10	2.838	-0,9%	1,23
C24	POSILLIPO	52	5.275	-0,7%	2,29
C31	CASALE DI POSILLIPO	0	2.763	-2,2%	1,20
Zona Pregiata		167	4.407	-1,8%	1,91

In Figura 11 per l'intero territorio del Comune di Napoli è sviluppata una comparazione tra NTN e stock per cinque diverse classi dimensionali⁴.

Anche se le differenze,mediando sull'intero comune, sono minime, è possibile rinvenire la preferenza di appartamenti di quadratura inferiore.

Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali nell'intero Comune di Napoli



⁴ Per un maggiore dettaglio sulle ampiezze di tali classi si fa riferimento alla tabella in "Note Metodologiche".

5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

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

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

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

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

I criteri metodologici utilizzati

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monolocali	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo *stock* sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

<p>NTN</p>	<p>Numero di transazioni di unità immobiliari “normalizzate” (Le compravendite dei diritti di proprietà sono “contate” relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L’aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2015 per provincia.....	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi	4
Figura 3: Macroaree provinciali Napoli	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	7
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2015 per macroaree provinciali	7
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2015	8
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	9
Figura 8: Macroaree Comunali Napoli.....	14
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2015	16
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2015.....	17
Figura 11: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali nell’intero Comune di Napoli	21

Indice delle tabelle

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