



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## CAMPANIA

data di pubblicazione: 1 giugno 2018  
periodo di riferimento: anno 2017

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

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



**OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

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

data di pubblicazione: **1 giugno 2018**  
periodo di riferimento: **anno 2017**

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

# Indice

---

Introduzione .....	3
Il mercato immobiliare residenziale della regione .....	4
Le compravendite .....	5
Le dimensioni .....	9
Le quotazioni .....	10
FOCUS provinciale - Napoli .....	12
La provincia – Napoli .....	14
Il comune – Napoli .....	17
FOCUS provinciale - Avellino .....	25
La provincia – Avellino .....	26
Il comune – Avellino .....	29
FOCUS provinciale - Benevento .....	30
La provincia – Benevento .....	31
Il comune – Benevento .....	34
FOCUS provinciale - Caserta .....	35
La provincia – Caserta .....	36
Il comune – Caserta .....	39
FOCUS provinciale - Salerno .....	40
La provincia – Salerno .....	41
Il comune – Salerno .....	44
Indice delle figure .....	45
Indice delle tabelle .....	46

## Introduzione

In questa edizione delle Statistiche Regionali, nelle quali si analizzano e approfondiscono i principali dati dei mercati regionali e provinciali delle abitazioni in Italia nel 2017, prosegue il percorso evolutivo intrapreso con la pubblicazione della prima nota trimestrale del 2017, quando è stato inaugurato un nuovo format editoriale e, soprattutto, sono state rese operative nuove e più performanti procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati relativi alle unità immobiliari compravendute<sup>1</sup>.

Come ampiamente illustrato nelle statistiche trimestrali pubblicate nel corso del 2017 e nel Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale, ciò deriva principalmente dai nuovi compiti assegnati all'Osservatorio dal D.lgs. 72/2016<sup>2</sup>, oltre che dalle sempre più dettagliate e tempestive esigenze informative che provengono da istituzioni con le quali l'OMI collabora da anni sui temi dell'immobiliare, come l'ISTAT, in particolare per la produzione dell'Indice di prezzi delle abitazioni (IPAB), e la Banca d'Italia, in particolare per la costruzione di indicatori macro prudenziali.

L'uso di software elaborativi idonei ha permesso un'analisi e uno scandaglio più accurato dei data base disponibili. Ciò ha riguardato anzitutto la determinazione del numero di unità abitative scambiate e conseguentemente le correlate variabili concernenti in particolare le superfici e i valori.

L'insieme di tali novità adottate per l'anno 2017 ha ovviamente richiesto una revisione delle serie storiche. Nel presente Rapporto, deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2011 al 2017. Viene inoltre resa disponibile la serie storica dal 2004 al 2010 seppure da considerarsi ancora provvisoria.

---

<sup>1</sup> Per gli approfondimenti sui criteri e le metodologie adottate nella costruzione e nelle analisi delle basi dati si rinvia alle note metodologiche disponibili alla pagina web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note+metodologiche+2018>

<sup>2</sup> Si fa riferimento alla norma approvata con il D.lgs. 72/2016 che introduce nel Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385) il Capo I bis e in questo l'articolo 120-sexiesdecies rubricato *Osservatorio del mercato immobiliare* che stabilisce: *L'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate assicura il controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale ed effettua le opportune comunicazioni ai fini dei controlli di vigilanza macro-prudenziale.*

## Il mercato immobiliare residenziale della regione

La statistica regionale ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato immobiliare residenziale nella Campania, con approfondimenti su tutte le province. In particolare, si fornisce una panoramica sui volumi di compravendita (NTN), sull'entità delle superfici scambiate, sulle tipologie dimensionali oggetto di transazione, sui livelli di quotazione media e sui relativi *trend* registrati su base annua.

Nella Tabella 1 sono evidenziati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e la relativa variazione, le quote % sul totale regionale, l'IMI (intensità del mercato immobiliare) e la relativa differenza, per il totale regionale e per ciascuna provincia. La Tabella 2 riporta gli stessi dati ma riferiti ai soli comuni capoluogo.

Il mercato immobiliare campano continua a crescere anche nel 2017: la variazione tendenziale riferita al totale delle compravendite è pari a +8,1% (33.544 transazioni, di cui 9.639 NTN appartenenti ai cinque capoluoghi di provincia). La crescita dell'NTN, registrata a livello regionale, si presenta in forma sostanzialmente omogenea anche andando a distinguere il mercato dei capoluoghi da quello dei comuni minori: +8,1% per l'intero mercato provinciale, +7,1% per il solo mercato dei capoluoghi.

La distribuzione provinciale delle transazioni (Figura 1) conferma in Campania il ruolo preminente della provincia di Napoli, con il 54,2% delle transazioni regionali (74,2% per il capoluogo di regione).

Il grafico di Figura 2 riporta la serie storica del NTN (indice 100) per i capoluoghi di provincia e per i restanti territori (non capoluoghi) che vengono posti a confronto a partire dall'anno 2004 con i corrispondenti dati riferiti all'intera regione. Anche per il 2017 si nota il sensibile incremento nella numerosità delle contrattazioni, registrato rispetto all'anno precedente, in linea con l'andamento del mercato immobiliare regionale. Un *trend* simile si ha per l'IMI, come evidenziato in Figura 3 (+1,18% a livello regionale, con una differenza rispetto al 2016 di +0,08 punti percentuali).

In Figura 4 è rappresentata la mappa tematica comunale del numero di transazioni. Dal cromatismo si evince che i mercati immobiliari della Campania più attivi sono quelli nei capoluoghi di provincia, nell'hinterland di Napoli e nei territori a vocazione turistica della fascia costiera. Dalla mappa tematica di Figura 5, che mette in risalto i comuni con i mercati più dinamici, emerge un valore dell'IMI di oltre il 2% per 5 comuni campani (comuni di piccole dimensioni), l'1% circa.

L'analisi dei dati riportati nella Tabella 3 fornisce la superficie media, espressa in m<sup>2</sup> e "normalizzata" (STN), rispetto alla quota trasferita, nella regione Campania. A livello regionale, la superficie media delle abitazioni compravendute risulta pari a 109,8 m<sup>2</sup> nell'intera provincia (in crescita di circa 0,8 m<sup>2</sup> rispetto al 2016) e intorno ai 102,2 m<sup>2</sup> nei capoluoghi.

I dati in Tabella 4 e Tabella 5 consentono l'analisi delle compravendite di abitazioni secondo la loro dimensione, aggregando le unità per tagli dimensionali. L'analisi rileva una spiccata prevalenza degli acquisti di abitazioni nelle fasce dimensionali intermedie; quasi il 75% del mercato ha riguardato, infatti, unità comprese tra 50 m<sup>2</sup> e 145 m<sup>2</sup>. Sebbene con quote percentuali diverse, l'ordine di preferenza non muta se si osserva la distribuzione nei soli capoluoghi.

Analizzando i tassi tendenziali del mercato nel 2017 rispetto al 2016, per classi dimensionali delle abitazioni (Tabella 6 e Tabella 7), emerge una crescita in tutti i segmenti analizzati, in particolare per le unità con superficie superiore ai 145 m<sup>2</sup>, +10,97%. Poco sopra il rialzo complessivo regionale (+8,08%) si collocano le variazioni delle compravendite di abitazioni con taglio fino a 50 m<sup>2</sup> (+9,44%) e nella classe di superficie tra 85 e 115 m<sup>2</sup> (+9,23%).

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie del 2017 e la loro variazione rispetto al 2016 sia a livello provinciale che per i comuni capoluogo. Dall'analisi si evince che le quotazioni medie sono diminuite in tutti i capoluoghi di provincia e, a livello regionale, la riduzione si attesta a -0,90% per i comuni capoluogo ed a -0,27% per il resto della provincia.

Il grafico in Figura 6 mostra, per ogni anno dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni, evidenziando un generale, seppur lieve, calo anche nel 2017.

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

## Le compravendite

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

Provincia	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Avellino	2.135	8,1%	6,4%	0,85%	0,06
Benevento	1.323	-2,6%	3,9%	0,80%	-0,02
Caserta	5.061	9,3%	15,1%	1,09%	0,09
Napoli	18.183	8,7%	54,2%	1,33%	0,10
Salerno	6.841	7,9%	20,4%	1,14%	0,08
<b>CAMPANIA</b>	<b>33.543</b>	<b>8,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,18%</b>	<b>0,08</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Avellino	357	-0,1%	3,7%	1,31%	0,00
Benevento	396	-2,2%	4,1%	1,38%	-0,03
Caserta	613	13,9%	6,4%	1,50%	0,18
Napoli	7.153	7,4%	74,2%	1,64%	0,11
Salerno	1.120	8,1%	11,6%	1,78%	0,12
<b>CAMPANIA</b>	<b>9.639</b>	<b>7,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,62%</b>	<b>0,10</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo

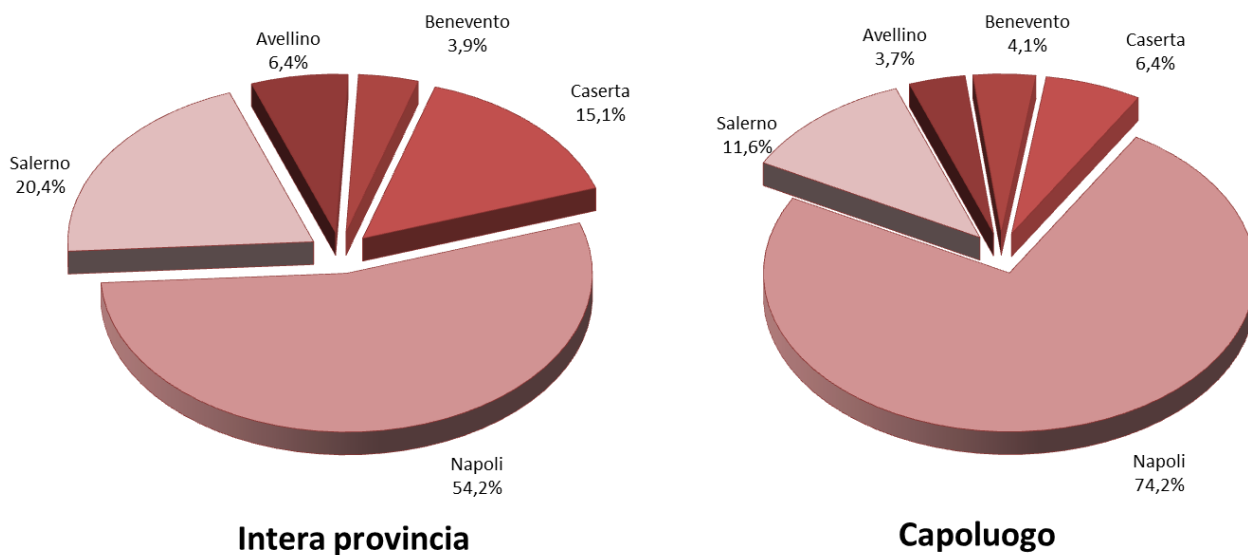


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

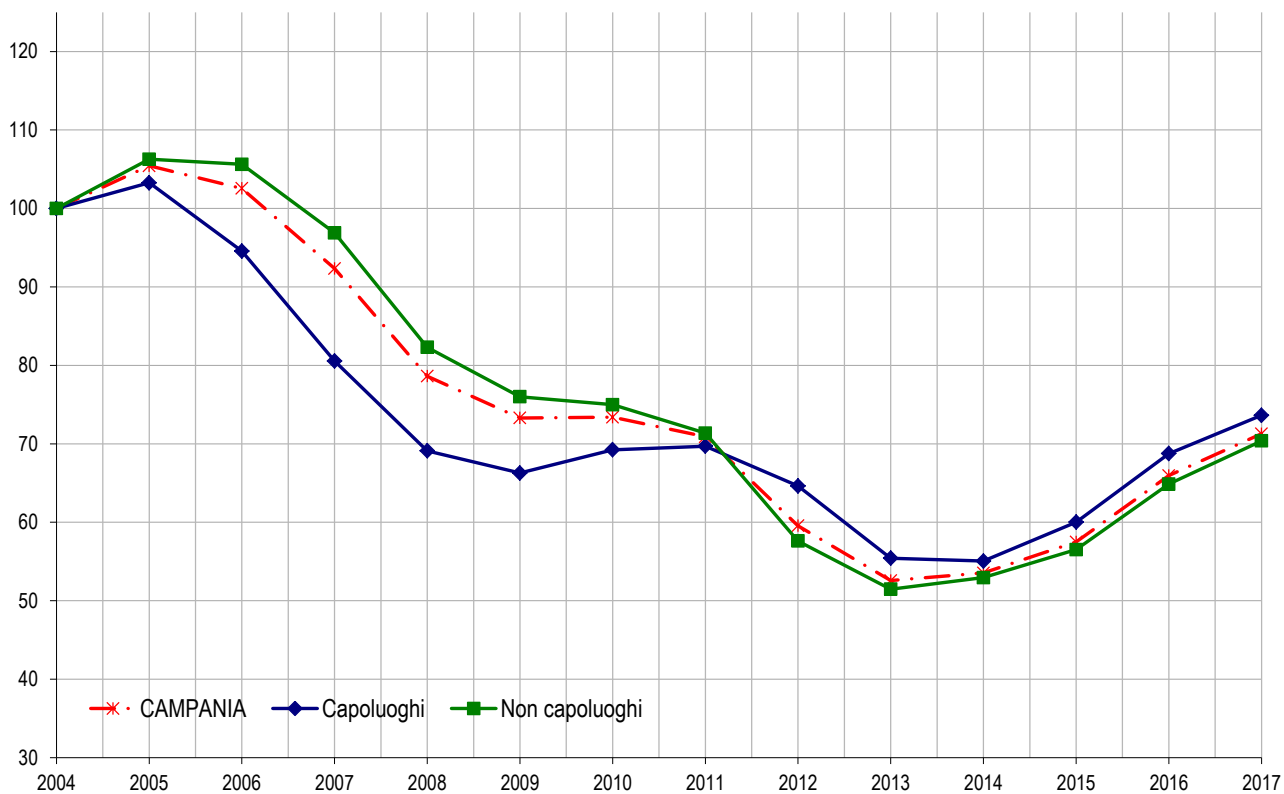


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

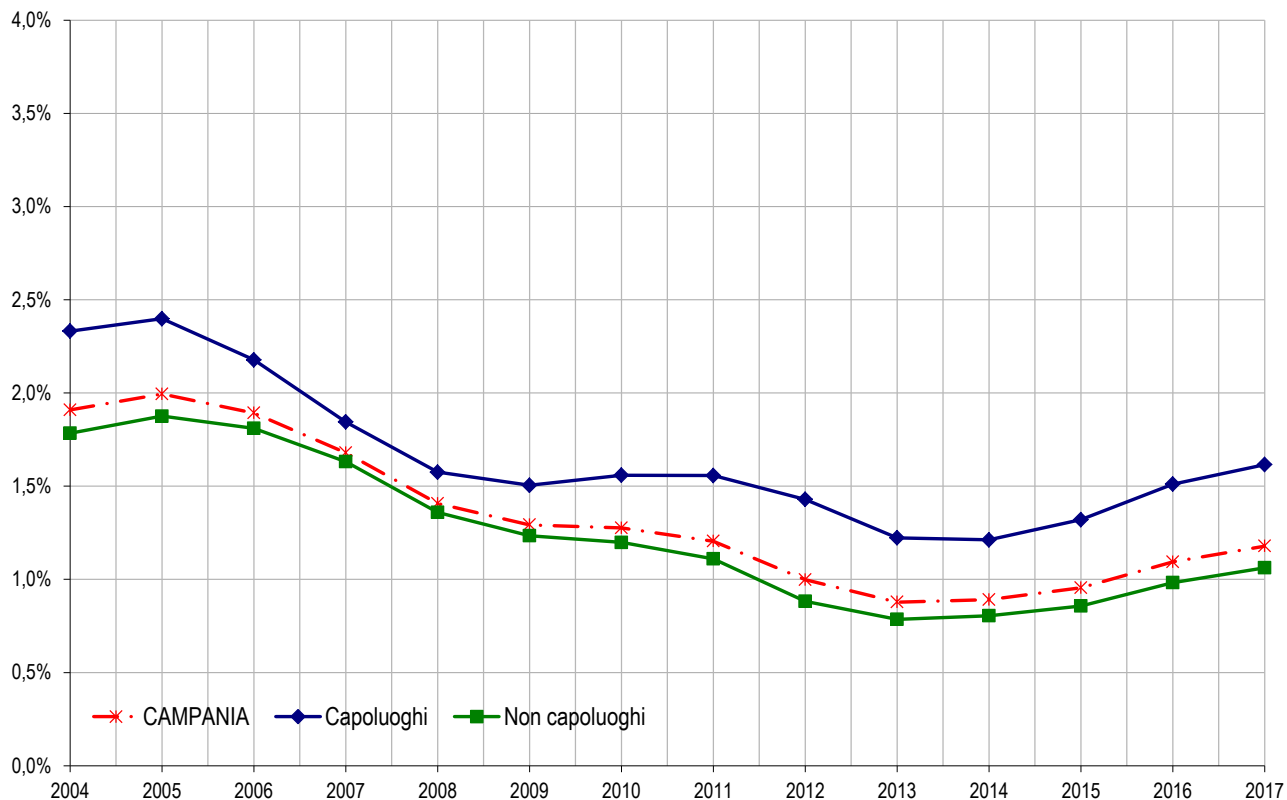


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

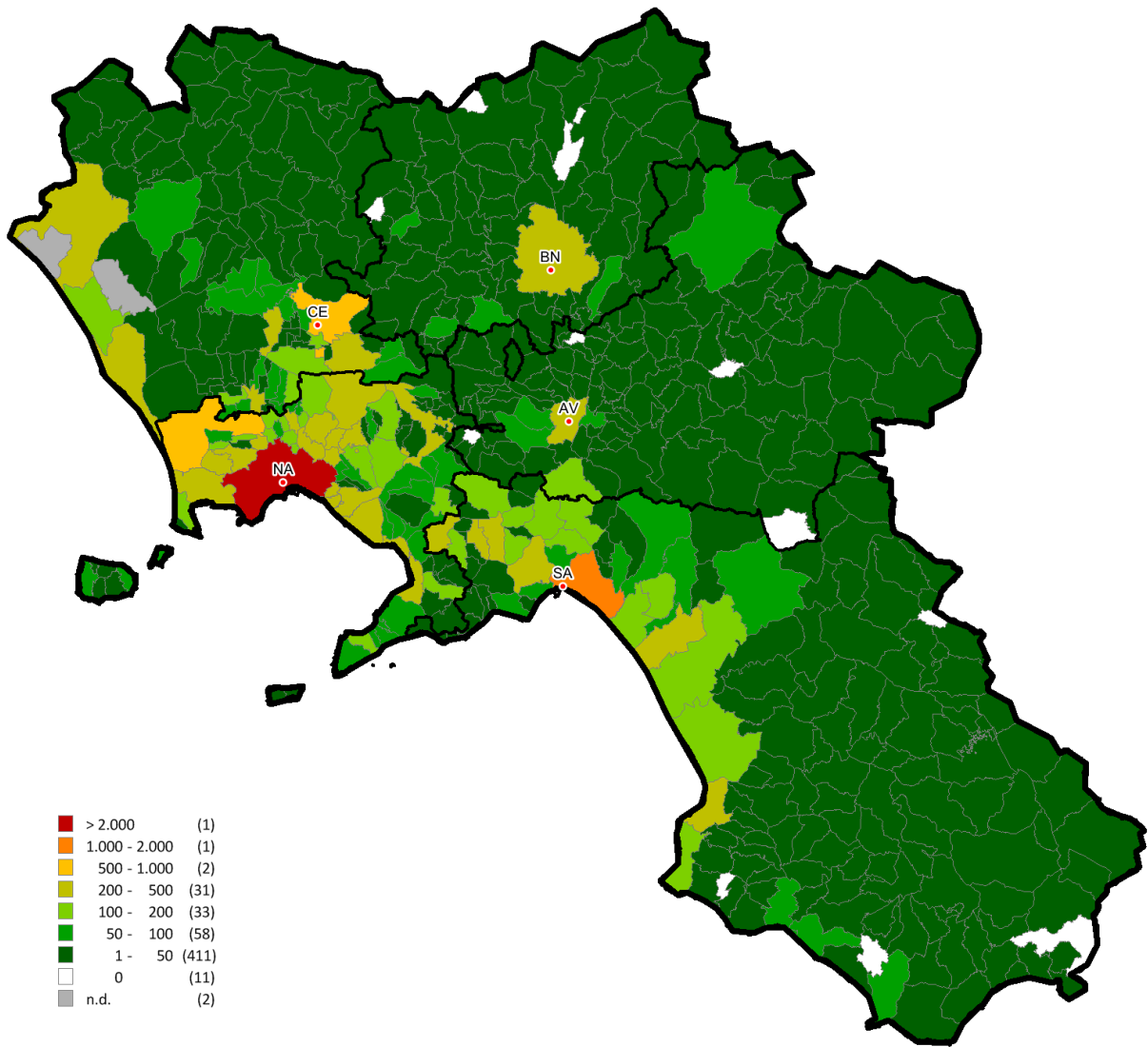
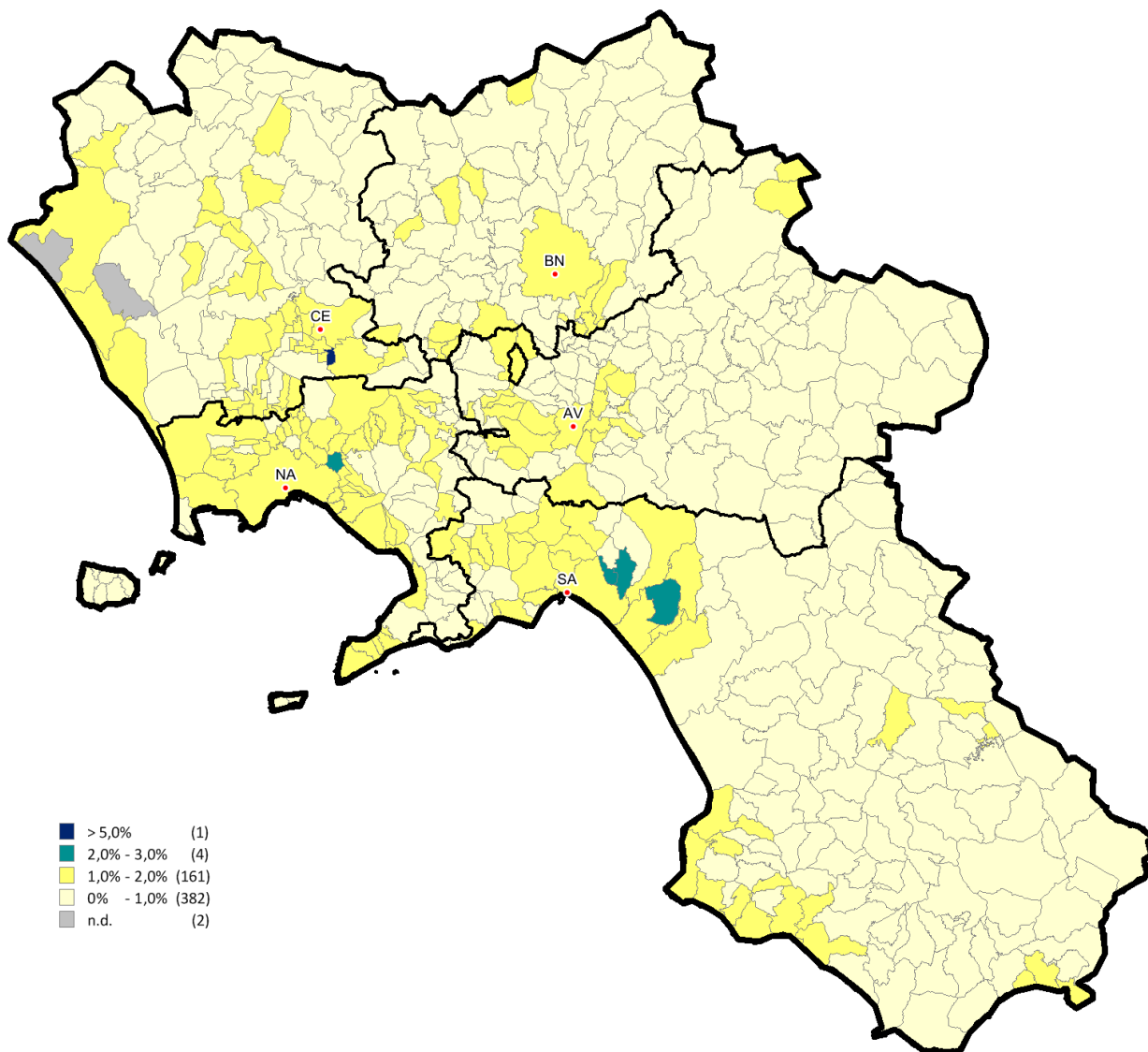




Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



## Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m <sup>2</sup> 2017	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2016/17	STN media m <sup>2</sup> 2017	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2016/17
Avellino	124,9	0,5	129,0	2,2
Benevento	127,2	5,4	112,0	-2,6
Caserta	124,1	2,0	132,0	1,6
Napoli	103,0	0,6	96,4	-0,2
Salerno	109,5	0,2	111,1	-1,0
<b>CAMPANIA</b>	<b>109,8</b>	<b>0,8</b>	<b>102,2</b>	<b>-0,2</b>

Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Avellino	162	364	536	481	592	2.135
Benevento	126	239	283	252	423	1.323
Caserta	366	757	1.314	1.289	1.334	5.061
Napoli	2.056	4.574	5.569	3.531	2.452	18.183
Salerno	620	1.610	1.910	1.530	1.171	6.841
<b>CAMPANIA</b>	<b>3.330</b>	<b>7.545</b>	<b>9.613</b>	<b>7.082</b>	<b>5.973</b>	<b>33.543</b>

Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Avellino	12	54	88	92	111	357
Benevento	31	95	109	82	78	396
Caserta	24	91	144	152	202	613
Napoli	1.035	2.096	2.042	1.148	831	7.153
Salerno	52	266	321	289	193	1.120
<b>CAMPANIA</b>	<b>1.155</b>	<b>2.603</b>	<b>2.704</b>	<b>1.763</b>	<b>1.415</b>	<b>9.639</b>

Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Avellino	19,59%	10,84%	7,16%	4,21%	7,61%	8,06%
Benevento	-16,01%	-9,46%	-3,18%	-9,12%	12,72%	-2,64%
Caserta	0,19%	3,39%	8,76%	12,03%	13,82%	9,33%
Napoli	9,29%	8,97%	9,00%	5,16%	12,18%	8,67%
Salerno	21,40%	1,45%	13,03%	5,27%	6,61%	7,91%
<b>CAMPANIA</b>	<b>9,44%</b>	<b>6,12%</b>	<b>9,23%</b>	<b>5,71%</b>	<b>10,97%</b>	<b>8,08%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m <sup>2</sup>	da 50m <sup>2</sup> fino a 85m <sup>2</sup>	da 85m <sup>2</sup> fino a 115m <sup>2</sup>	da 115m <sup>2</sup> fino a 145m <sup>2</sup>	oltre 145m <sup>2</sup>	Totale
Avellino	-14,14%	45,96%	-7,56%	-18,35%	12,39%	-0,12%
Benevento	30,83%	9,60%	-5,31%	-15,44%	-4,46%	-2,24%
Caserta	-33,18%	31,06%	27,61%	6,20%	14,28%	13,87%
Napoli	7,77%	8,29%	10,16%	2,15%	5,40%	7,36%
Salerno	16,76%	7,84%	13,52%	5,84%	1,40%	8,06%
<b>CAMPANIA</b>	<b>6,99%</b>	<b>9,55%</b>	<b>9,94%</b>	<b>0,76%</b>	<b>5,92%</b>	<b>7,10%</b>

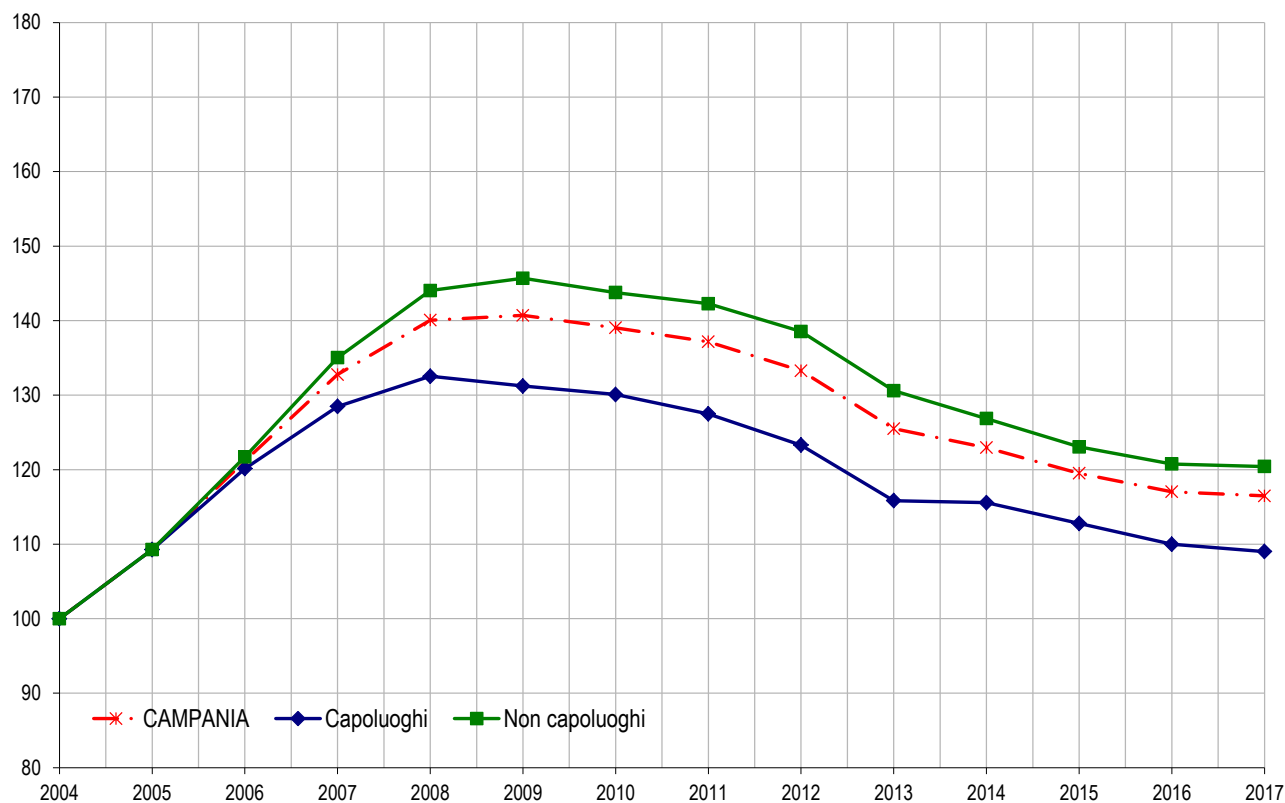
## Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
Avellino	1.322	-0,93%	691	0,03%
Benevento	1.531	-2,09%	1.112	0,28%
Caserta	1.340 <sup>3</sup>	-1,95%	745	0,32%
Napoli	2.208	-0,71%	1.472	-0,62%
Salerno	1.828	-1,49%	1.038	0,01%
<b>CAMPANIA</b>	<b>2.036</b>	<b>-0,90%</b>	<b>1.132</b>	<b>-0,27%</b>

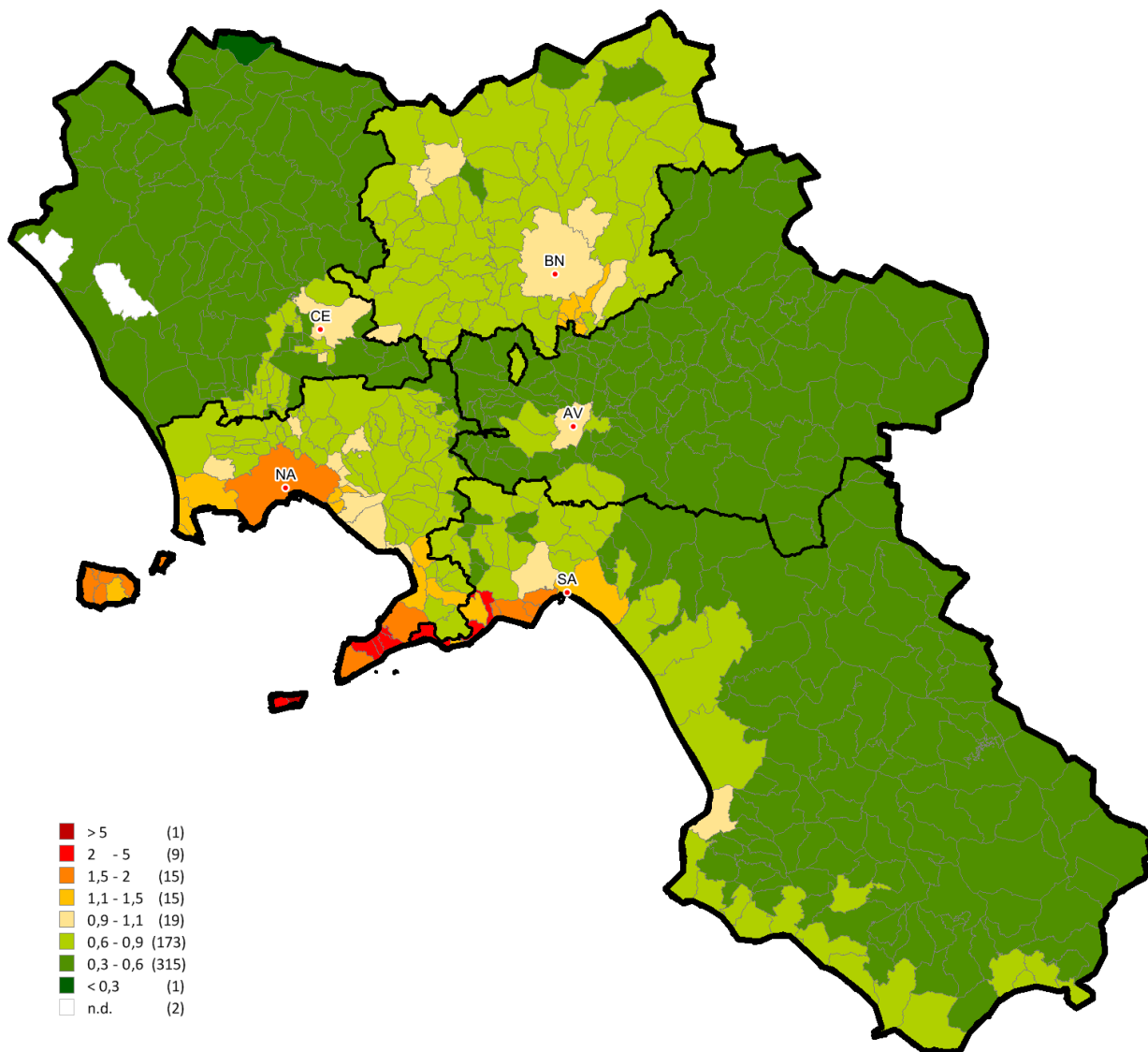
NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando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

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



<sup>3</sup> La serie storica delle quotazioni di Caserta capoluogo è stata ricostruita in quanto tra le 19 zone quotate ben 14 hanno subito modifiche che, nella maggior parte dei casi, hanno riguardato l'eliminazione delle quotazioni per lo stato di conservazione scadente. Questo intervento massivo ha avuto conseguenze sulla comparabilità delle quotazioni medie di zona rispetto agli anni precedenti.

Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1)



## FOCUS provinciale - Napoli

Tra i *focus* prioritari del presente lavoro emerge l'analisi dell'area metropolitana di Napoli, fornendo quotazioni e tendenze della vasta e variegata provincia, al fine di poter valutare con maggiore comprensione gli scenari futuri del comparto.

Come già per le precedenti Note Territoriali, l'intero territorio della provincia di Napoli è stato suddiviso in otto macroaree più il capoluogo: Acerra-Pomigliano, Area Flegrea, Giuglianese, Nolano, Napoli Nord, Penisola Sorrentina, Vesuviana Costiera e Vesuviana Interna. In Figura 8 è riportata la suddivisione con il nome di ogni comune e la numerosità per macroarea.

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

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

Nella Tabella 9 sono esplicitati i valori dell'ultimo anno per NTN e IMI e le variazioni rispetto al 2016 per ogni macroarea, oltre alla quota di compravendite provinciale. Si rileva ovunque un incremento di compravendite, più marcato nel Giuglianese e nella macroarea Vesuviana Interna. Ne consegue ovviamente anche un aumento dell'IMI, sebbene solo il capoluogo superi la quota di 1,5% e la macroarea Flegrea permanga ancora sotto l'unità. Dopo Napoli Città, che costituisce quasi il 40% del mercato provinciale, importante anche il volume di scambi della macroarea Vesuviana Costiera.

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

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

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

Per poter disporre di un quadro territoriale meno numeroso e frammentato, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Napoli in dieci macroaree urbane (Figura 12), intese come raggruppamenti di zone OMI contigue con caratteristiche 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. Sono denominati "sobborghi", per distinguere dalla "periferia", i comprensori delle frazioni inglobate nel periodo Fascista al comune di Napoli, dove è possibile rinvenire ancora degli autonomi nuclei di edilizia antica. Tuttavia, a differenza della maggior parte delle metropoli italiane, Napoli presenta delle peculiarità territoriali, sociali ed economiche, dovute al suo *excursus* storico-politico, che hanno determinato una particolare struttura urbanistica di non agevole perimetrazione in zone omogenee.

Nel seguito (Tabella 11 e Tabella 12) sono mostrati numericamente i fenomeni immobiliari, intesi come valori e variazioni di NTN, IMI e quotazioni, per queste maggiori aggregazioni territoriali urbane, da cui sono enucleati successivamente i dati delle singole zone OMI (dalla Tabella 13 alla Tabella 22).

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

Tutte le macroaree urbane, ad eccezione dei Sobborghi Occidentali, hanno segnato incrementi di compravendite residenziali consistenti, con punte anche vicino al 20%. Il "termometro" cittadino è costituito solitamente dalle due macroaree della Zona Collinare (Vomero in senso lato) e Semicentro Storico, che da sole costituiscono quasi il 40% del mercato cittadino: entrambe marcano incrementi intorno al 10%.

L'IMI è risalito a valori che non si riscontravano da 10 anni. I Sobborghi Settentrionali (fascia da San Pietro a Patierno a Chiaiano) rappresentano l'unica macroarea ancora con IMI sotto l'unità, mentre Centro Antico e Periferia Occidentale (area di Fuorigrotta-Bagnoli) hanno superato la soglia del 2%.

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

Le quotazioni sono sostanzialmente stabili, anche se ancora complessivamente in leggera flessione, in particolare nelle aree più lontane dal centro.

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

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

Il massimo volume di scambi si raggiunge anche nell'anno in esame nella zona C29 (settore nord-occidentale della Zona Collinare) con 579 compravendite; molto distaccate le altre, con solo altre due zone oltre 400 transazioni.

Tra le zone con NTN significativo, si registra un incremento prossimo al 50% nell'area Miano-Secondigliano e a Bagnoli, mentre le maggiori contrazioni si rinvergono a cavallo tra Piazza Plebiscito e Monte di Dio.

Sanità e zone limitrofe (C26) e zona antica occidentale (B09) sono le zone omogenee con *stock* residenziale discreto che hanno raggiunto un IMI più che soddisfacente (rispettivamente 2,36 e 2,28).

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

## La provincia – Napoli

Figura 8: Macroaree provinciali di Napoli

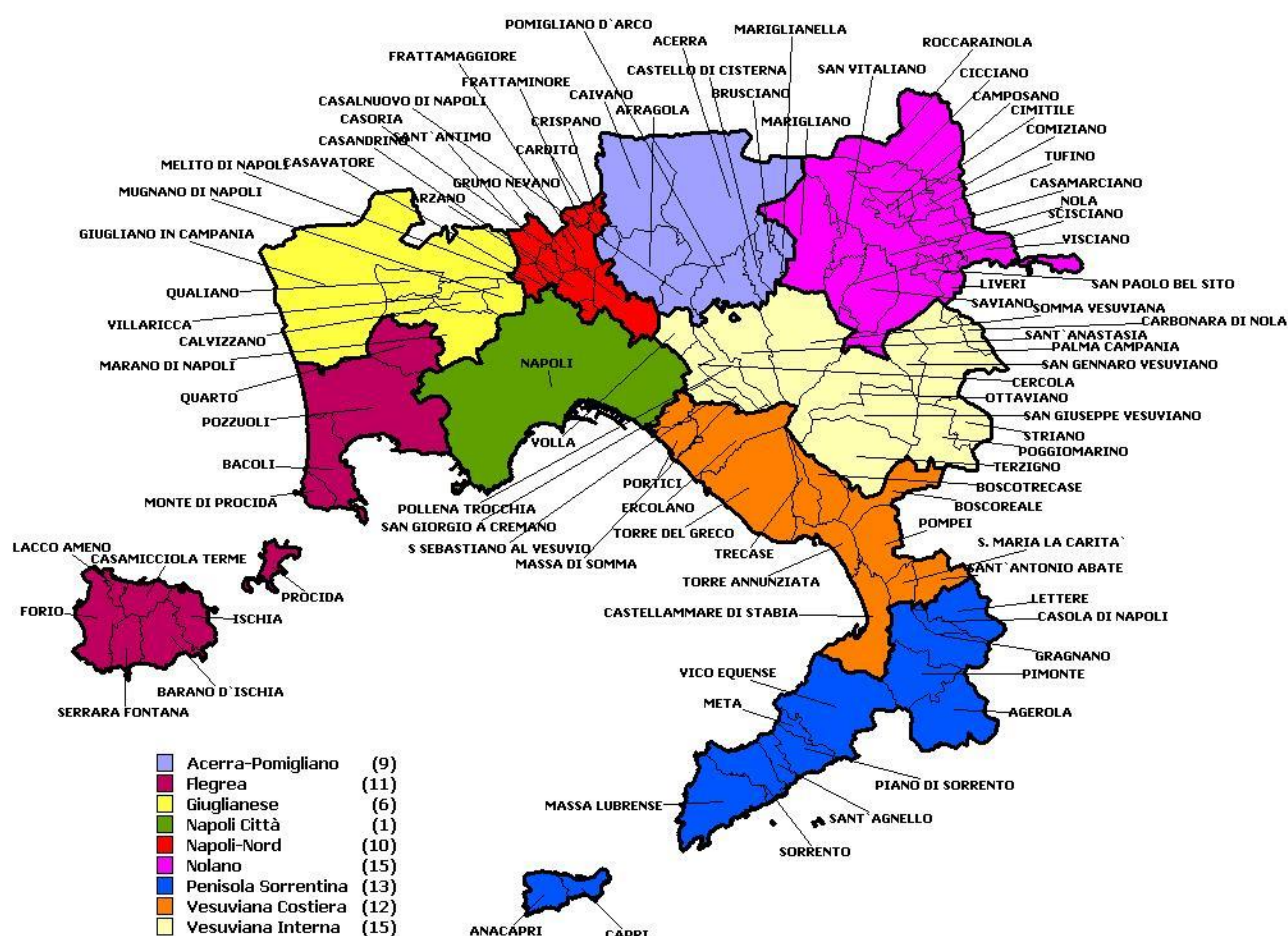


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Napoli

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Acerra-Pomigliano	1.603	8,5%	8,8%	1,25%	0,09
Flegrea	1.022	12,7%	5,6%	0,93%	0,10
Giuglianese	1.648	15,9%	9,1%	1,43%	0,19
Napoli Nord	1.491	7,9%	8,2%	1,24%	0,09
Nolano	739	8,8%	4,1%	1,06%	0,08
Penisola Sorrentina	758	2,5%	4,2%	1,00%	0,02
Vesuviana Costiera	2.604	5,2%	14,3%	1,33%	0,07
Vesuviana Interna	1.165	18,1%	6,4%	1,02%	0,15
<b>Napoli Capoluogo</b>	<b>7.153</b>	<b>7,4%</b>	<b>39,3%</b>	<b>1,64%</b>	<b>0,11</b>
<b>Provincia di Napoli</b>	<b>18.183</b>	<b>8,7%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,33%</b>	<b>0,10</b>

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

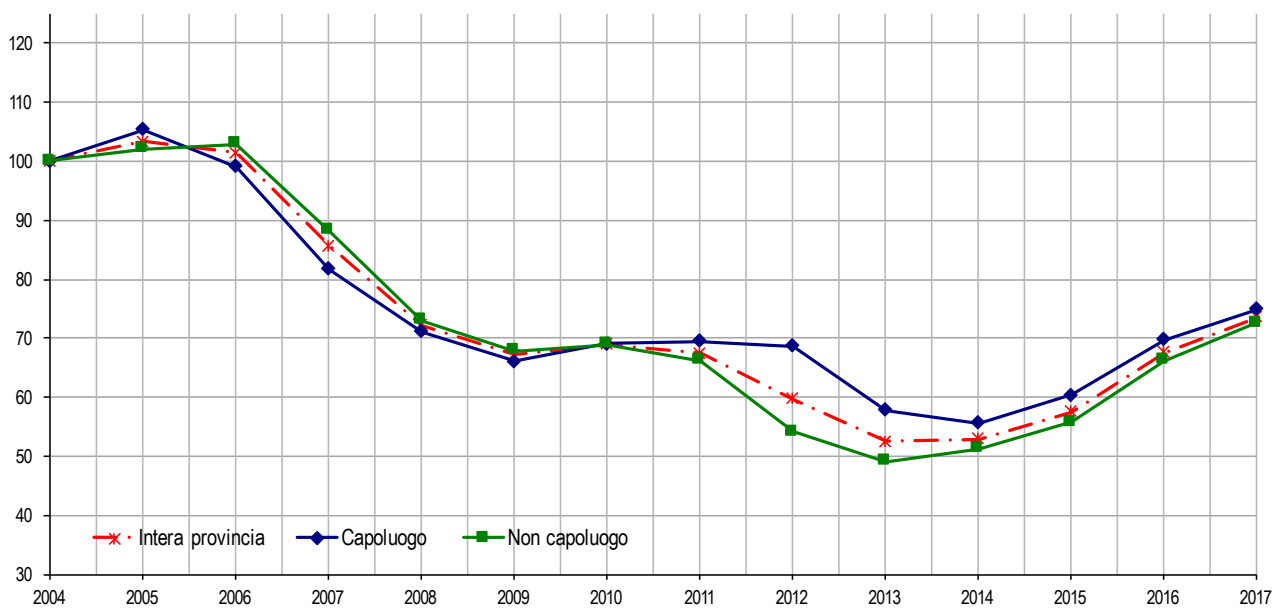


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- Napoli

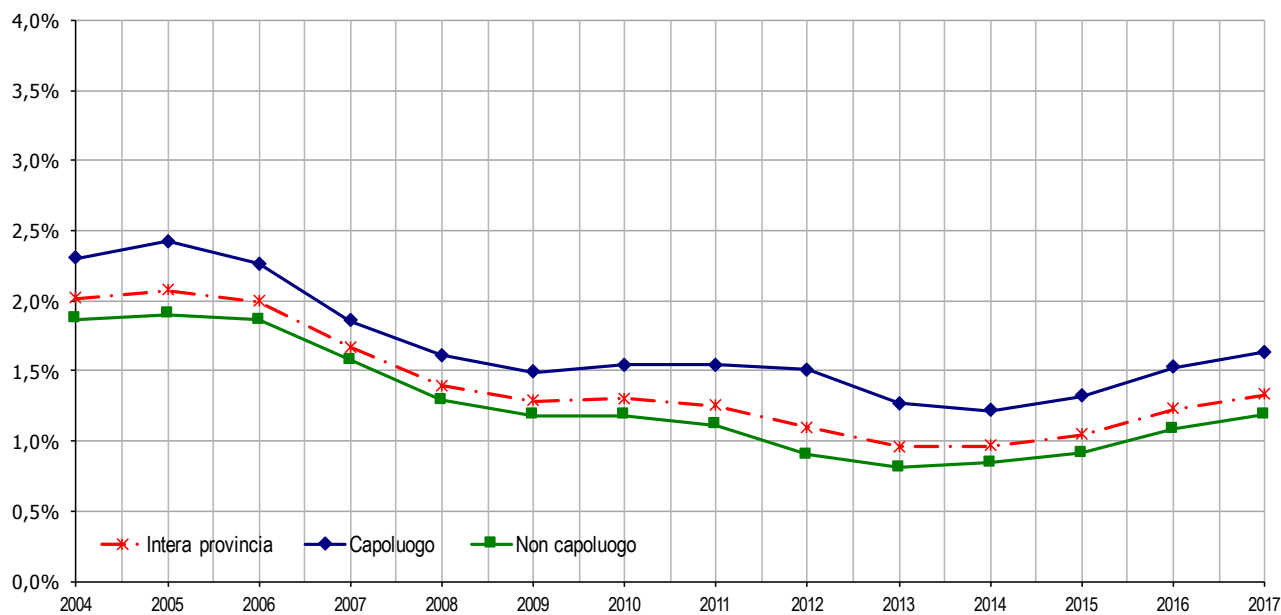
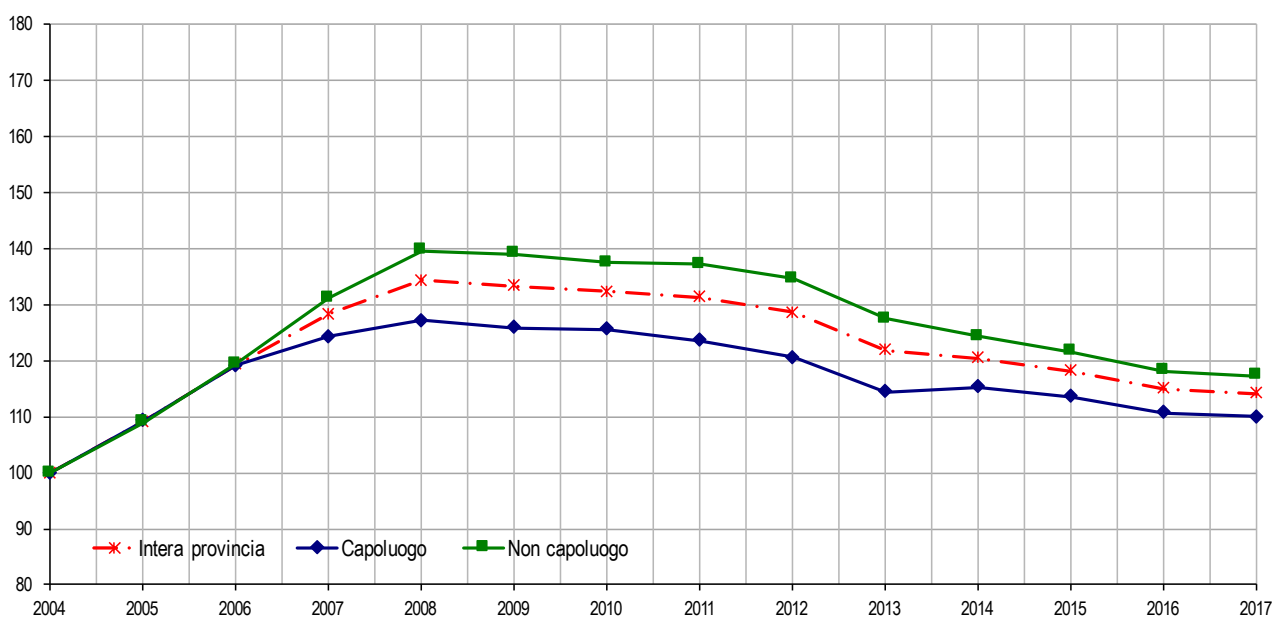




Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Acerra-Pomigliano	1.166	0,65%	116,0
Flegrea	2.073	-0,98%	133,4
Giuglianesi	1.181	-1,54%	109,7
Napoli Nord	1.161	-1,48%	113,1
Nolano	975	0,79%	115,2
Penisola Sorrentina	2.931	-0,32%	129,3
Vesuviana Costiera	1.538	-0,76%	107,5
Vesuviana Interna	1.084	-0,46%	114,5
<b>Napoli Capoluogo</b>	<b>2.208</b>	<b>-0,71%</b>	<b>109,9</b>
<b>Provincia di Napoli</b>	<b>1.707</b>	<b>-0,66%</b>	<b>114,1</b>

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



## Il comune – Napoli

Figura 12: Macroaree urbane di Napoli

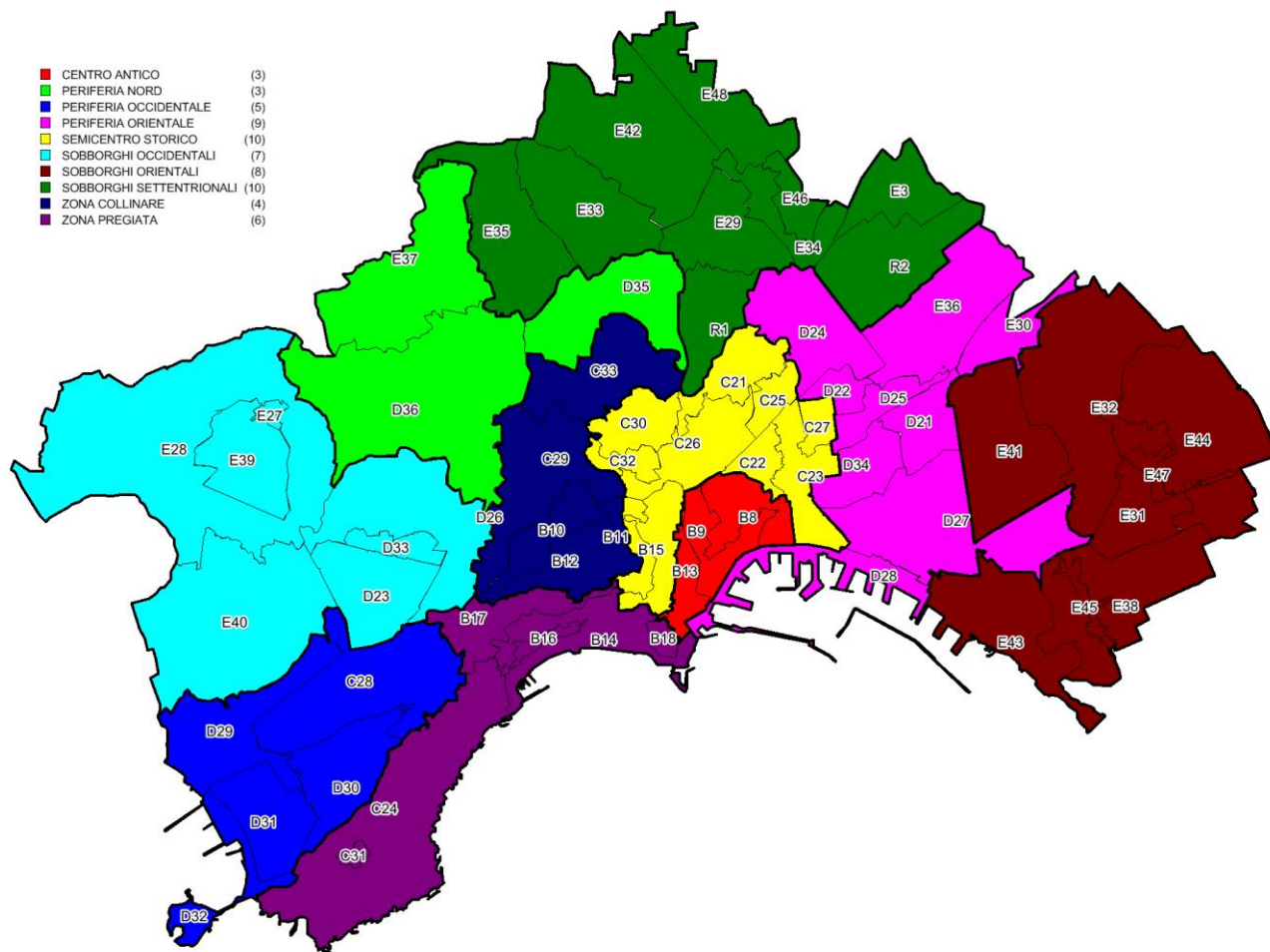


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree Urbane	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per comune	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Centro Antico	556	4,0%	7,8%	2,11%	0,07
Periferia Nord	122	5,1%	1,7%	1,18%	0,06
Periferia Occidentale	738	16,9%	10,3%	2,10%	0,30
Periferia Orientale	393	18,6%	5,5%	1,78%	0,28
Semicentro storico	1.649	10,0%	23,1%	1,99%	0,14
Sobborghi Occidentali	501	-2,9%	7,0%	1,37%	-0,04
Sobborghi Orientali	509	5,8%	7,1%	1,28%	0,05
Sobborghi Settentrionali	549	13,8%	7,7%	0,99%	0,11
Zona Collinare	1.135	10,8%	15,8%	1,88%	0,17
Zona Pregiata	537	9,9%	7,5%	1,50%	0,13
N.D. <sup>4</sup>	464	-	6,5%	-	-
<b>Napoli</b>	<b>7.153</b>	<b>7,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,64%</b>	<b>0,11</b>

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

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Differenziale quotazioni 2017 (rispetto alla media comunale)
Centro Antico	2.374	0,04%	1,06
Periferia Nord	1.922	-0,25%	0,86
Periferia Occidentale	2.241	-1,67%	1,00
Periferia Orientale	1.565	-1,40%	0,70
Semicentro storico	1.990	-1,03%	0,89
Sobborghi Occidentali	1.670	-0,99%	0,75
Sobborghi Orientali	1.348	-1,02%	0,60
Sobborghi Settentrionali	1.377	-0,45%	0,62
Zona Collinare	3.294	0,51%	1,47
Zona Pregiata	4.339	1,65%	1,94
<b>Napoli</b>	<b>2.239<sup>5</sup></b>	<b>-0,17%</b>	<b>1,00</b>

<sup>4</sup> Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

<sup>5</sup> La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 8, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI-Napoli

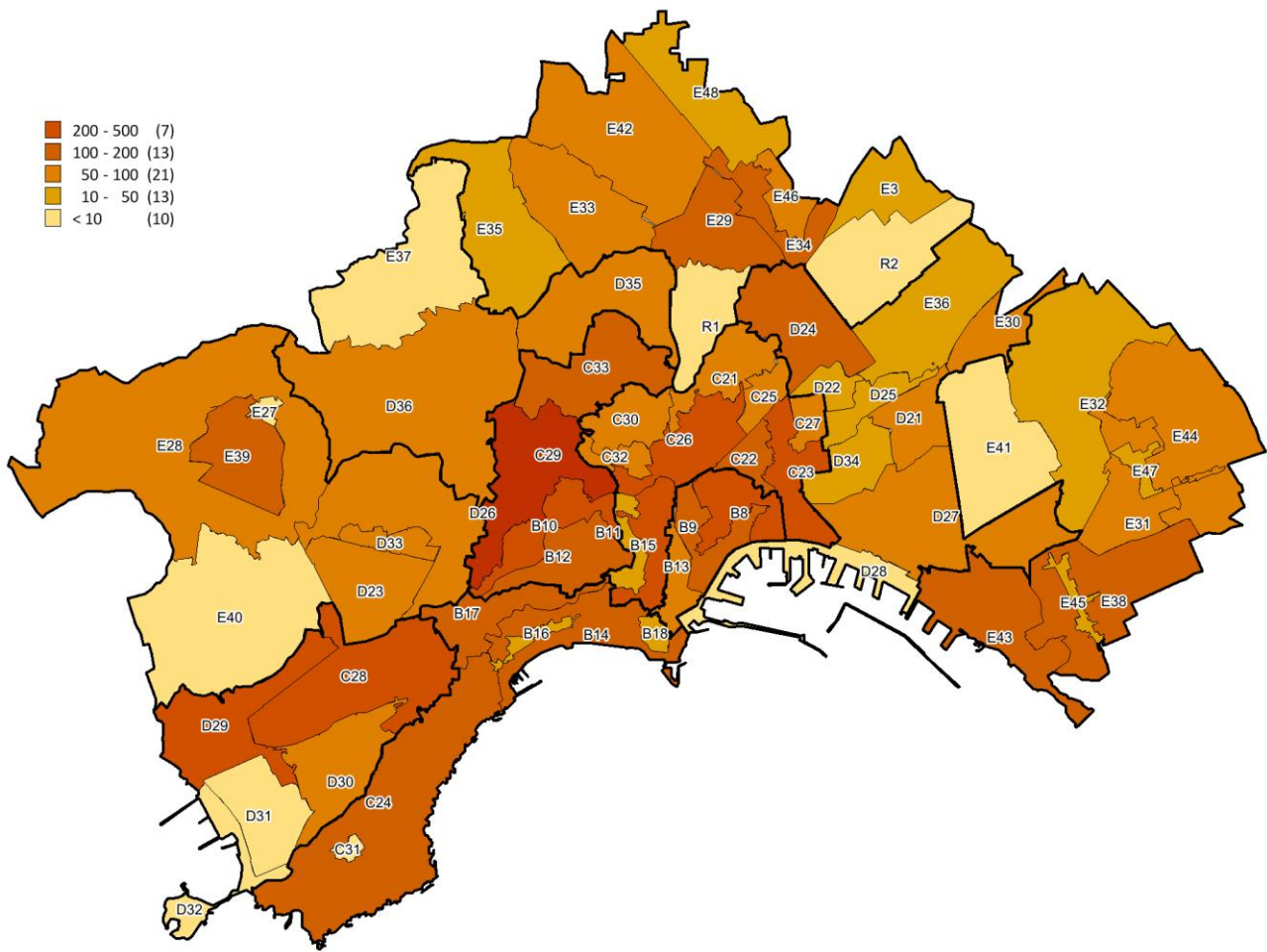


Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI-Napoli

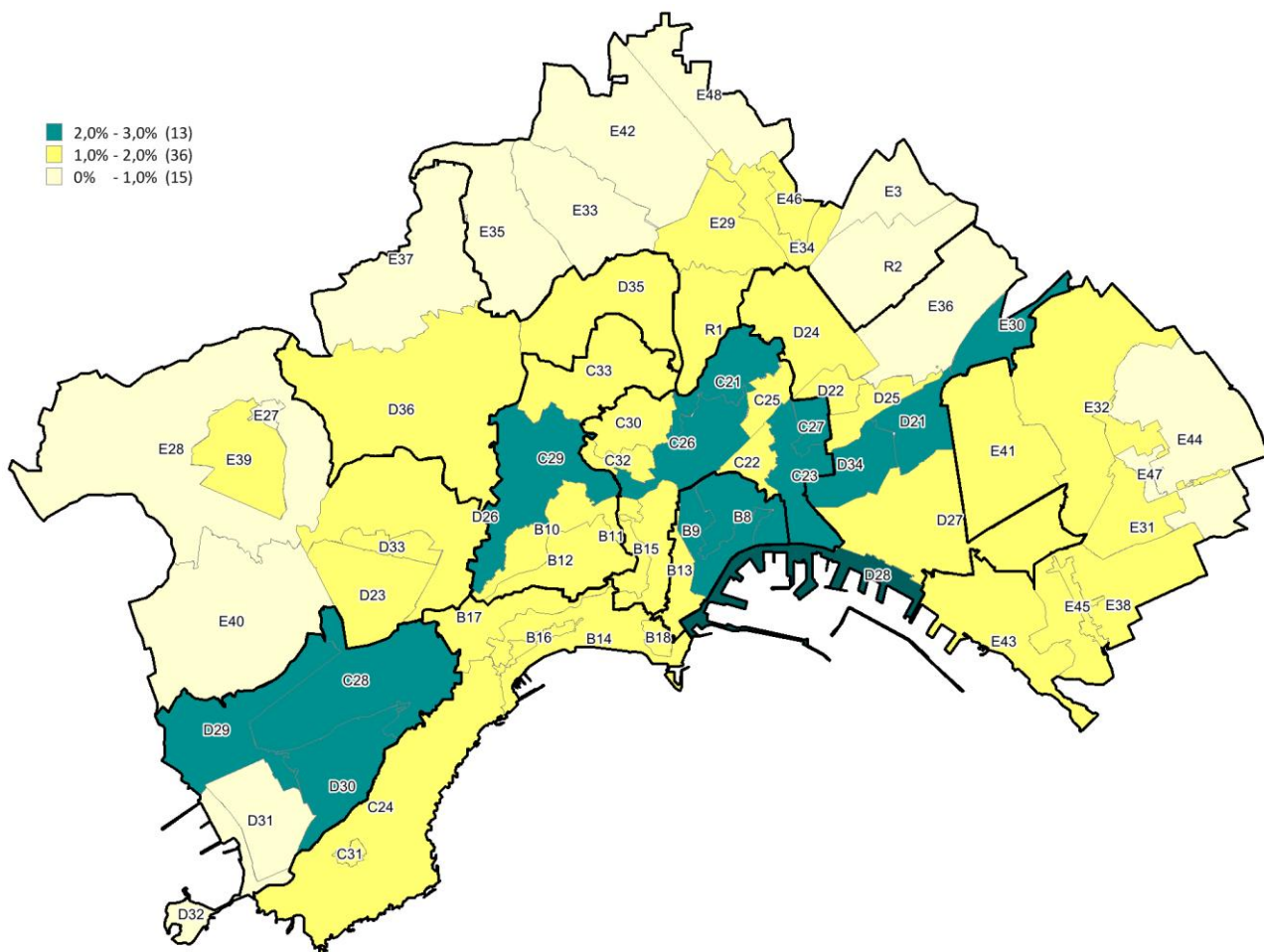


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI-Napoli

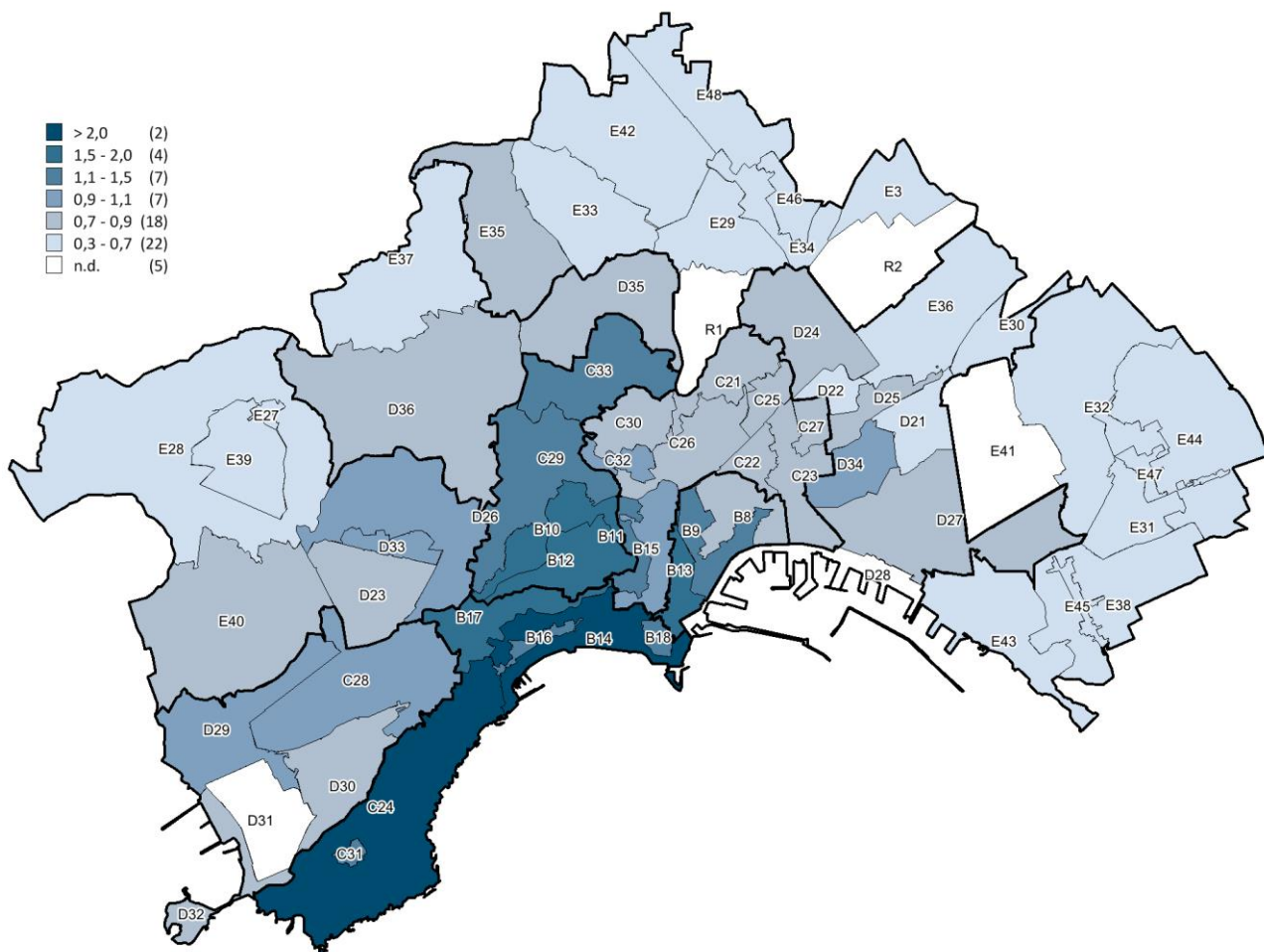


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Antico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B13	P.ZZA PLEBISCITO, MUNICIPIO, POSTA CENTRALE, VIA TOLEDO	56	-33,8%	1,41%	3.438	-3,3%
B8	PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO DUOMO MEZZOCANNONE	342	21,6%	2,22%	1.963	2,6%
B9	PARTE OVEST CENTRO ANTICO: CORSO UMBERTO VIA DE PRETIS PIAZZA DEL GESU' VIA COSTANTINOPOLI	158	-6,6%	2,28%	2.683	-1,5%
	<b>Centro Antico</b>	<b>556</b>	<b>4,0%</b>	<b>2,11%</b>	<b>2.374</b>	<b>0,0%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D35	FRULLONE, VIA SAN ROCCO, RIONE LIETI	57	-0,2%	1,48%	2.000	0,0%
D36	CAMALDOLI, NUOVO POLICLINICO, CAMALDOLILLI, VIA GUANTAI AD ORSOLONA, SANTA CROCE	59	3,1%	1,01%	1.942	-0,4%
E37	CAVE E SELVA DI CHIAIANO, TIRONE	6	212,5%	0,93%	1.303	0,0%
	<b>Periferia Nord</b>	<b>122</b>	<b>5,1%</b>	<b>1,18%</b>	<b>1.922</b>	<b>-0,2%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
C28	FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO	450	7,8%	2,09%	2.313	-1,6%
D29	via Terracina (parte bassa), BAGNOLI	205	48,1%	2,20%	2.283	-0,9%
D30	VIA CAMPEGNA, CAVALLEGGERI, NUOVA AREA SPORTIVA ATTREZZATA	83	11,6%	2,00%	1.788	-4,3%
D31	AREE DISMESSE EX ITALSIDER	0	nd	0,00%	nd	nd
D32	NISIDA, ARENILE BAGNOLI	0	nd	0,00%	1.975	-0,6%
	<b>Periferia Occidentale</b>	<b>738</b>	<b>16,9%</b>	<b>2,10%</b>	<b>2.241</b>	<b>-1,7%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D21	RIONE LUZZATTI, AREA EX MACELLO	57	65,0%	2,46%	1.358	-0,2%
D22	ZONA SEMINDUSTRIALE POGGIOREALE NORD	17	18,6%	1,81%	1.395	0,0%
D24	Calata Capodichino, DOGANELLA, Via Masoni	103	17,7%	1,75%	1.733	-4,1%
D25	VIA POGGIOREALE, NUOVO COMPLESSO INAIL	48	-2,0%	1,71%	1.700	-0,4%
D27	ZONA INDUSTRIALE OVEST (via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena)	60	10,9%	1,82%	1.638	1,6%
D28	PORTO	1	nd	3,13%	nd	nd
D34	CENTRO DIREZIONALE	22	19,4%	2,24%	2.175	-2,2%
E30	VIA STADERA	66	33,7%	2,19%	1.433	-1,4%
E36	CIMITERO, ARPINO	19	-21,2%	0,68%	1.165	0,0%
	<b>Periferia Orientale</b>	<b>393</b>	<b>18,6%</b>	<b>1,78%</b>	<b>1.565</b>	<b>-1,4%</b>

Tabella 17 NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B11	CORSO VITTORIO EMANUELE (DA PIAZZA MAZZINI A S.MARIA APPARENTE)	37	0,3%	1,37%	2.825	0,4%
B15	QUARTIERI SPAGNOLI MORTELLE CAVONE	359	24,5%	1,82%	2.344	-2,3%
C21	SANT'EFFRAMO, VIA CARLO DE MARCO, PARCO VILLA TERESA, C.SO AMEDEO DI SAVOIA (EDILIZIA DOPOGUERR)	94	22,8%	2,17%	1.863	-0,7%
C22	VIA CIRILLO VIA ROSAROLL BORGO SANT'ANTONIO MADDALENA	176	-1,1%	1,97%	1.713	-0,7%
C23	CORSO GARIBALDI VASTO STAZIONE	318	-2,7%	2,05%	1.825	-0,3%
C25	SAN GIOVANNIELLO ORTO BOTANICO	57	-10,3%	1,45%	1.663	-0,7%
C26	SANITA' OSS. ASTRONOMICOMI STELLA MIRACOLI NOCELLE	426	21,0%	2,36%	1.900	0,0%
C27	AREA TRA VIA ARENACCIA E CORSO MALTA	71	12,4%	2,25%	1.888	-0,3%
C30	OSPEDALE SAN GENNARO FONTANELLE	52	4,8%	1,62%	1.650	-1,1%
C32	MATERDEI	59	-8,8%	1,70%	2.169	-3,3%
	<b>Semicentro Storico</b>	<b>1.649</b>	<b>10,0%</b>	<b>1,99%</b>	<b>1.990</b>	<b>-1,0%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
D23	LA LOGGETTA, RIONE TRAIANO	94	-12,4%	1,46%	1.763	-0,7%
D26	SOCCAVO NORD EST	86	-12,8%	1,52%	2.117	-0,8%
D33	VIA EPOMEIO	85	13,7%	1,79%	2.175	-1,7%
E27	PIANURA (Centro Storico)	4	-71,1%	0,34%	1.200	0,0%
E28	PIANURA PERIFERIA	55	31,6%	0,98%	1.372	-2,0%
E39	PIANURA	170	-0,2%	1,48%	1.395	-0,4%
E40	AGNANO, UNIVERSITA' MONTE SANT'ANGELO, ASTRONI	7	-14,6%	0,46%	1.630	-1,4%
	<b>Sobborghi Occidentali</b>	<b>501</b>	<b>-2,9%</b>	<b>1,37%</b>	<b>1.670</b>	<b>-1,0%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E31	PONTICELLI (EDILIZIA CONSOLIDATA)	67	21,4%	1,27%	1.388	-0,7%
E32	PONTICELLI (periferia)	20	-5,5%	1,03%	1.178	-2,0%
E38	BARRA (semicentro periferia)	121	-2,3%	1,55%	1.375	0,0%
E41	ZONA INDUSTRIALE EST	5	7,9%	1,22%	nd	nd
E43	SAN GIOVANNI A TEDUCCIO	175	13,3%	1,49%	1.433	-0,7%
E44	PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE	53	-7,1%	0,86%	1.283	-4,2%
E45	BARRA (Centro Storico)	42	26,4%	1,28%	1.283	-0,8%
E47	PONTICELLI (CENTRO STORICO)	26	-17,5%	0,80%	1.363	0,9%
	<b>Sobborghi Orientali</b>	<b>509</b>	<b>5,8%</b>	<b>1,28%</b>	<b>1.348</b>	<b>-1,0%</b>



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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
E29	MIANO	114	39,6%	1,32%	1.433	0,9%
E3	S. PIETRO A PATIERNO	45	-22,5%	0,88%	1.388	-1,6%
E33	MARIANELLA, PISCINOLA	77	25,5%	0,81%	1.478	-0,8%
E34	SECONDIGLIANO (Centro Storico)	153	50,1%	1,59%	1.500	0,0%
E35	CHIAIANO	32	-33,9%	0,83%	1.602	0,0%
E42	SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO	54	3,0%	0,48%	1.095	-0,6%
E46	SECONDIGLIANO (ZONA NUOVA)	60	-16,0%	1,14%	1.408	-1,7%
E48	SECONDIGLIANO (PERIFERIA)	13	78,6%	0,60%	1.171	-0,5%
R1	BOSCO CAPODIMONTE	1	nd	1,43%	nd	nd
R2	AEROPORTO CAPODICHINO	0	nd	0,00%	nd	nd
	<b>Sobborghi Settentrionali</b>	<b>549</b>	<b>13,8%</b>	<b>0,99%</b>	<b>1.377</b>	<b>-0,4%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B10	P.ZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA, P.ZZA QUATTRO GIORNATE	275	4,6%	1,81%	3.469	0,4%
B12	P.ZZA VANVITELLI, FLORIDIANA, SAN MARTINO, VIA SCARLATTI, VIA LUCA GIORDANO	181	-3,9%	1,39%	4.188	0,0%
C29	VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO	579	19,5%	2,20%	2.867	1,0%
C33	COLLI AMINEI	100	13,0%	1,67%	2.775	0,3%
	<b>Zona Collinare</b>	<b>1.135</b>	<b>10,8%</b>	<b>1,88%</b>	<b>3.294</b>	<b>0,5%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B14	P.ZZA AMEDEO, VIA PARTENOPE, MERGELLINA, PIAZZA DEI MARTIRI, VIA CARACCILOLO, VIA CRISPI	161	22,4%	1,35%	4.619	6,1%
B16	CHIAIA ANTICA	38	5,8%	1,43%	2.975	0,0%
B17	CHIAIA PANORAMICA	123	11,5%	1,82%	3.938	-0,3%
B18	MONTE DI DIO	35	-29,4%	1,35%	3.067	5,2%
C24	POSILLIPO	174	9,0%	1,53%	4.947	-1,7%
C31	CASALE DI POSILLIPO	6	200,0%	1,33%	2.675	0,0%
	<b>Zona Pregiata</b>	<b>537</b>	<b>9,9%</b>	<b>1,50%</b>	<b>4.339</b>	<b>1,6%</b>

## FOCUS provinciale - Avellino

Per un'analisi più dettagliata del mercato immobiliare provinciale, i comuni della provincia di Avellino sono stati aggregati, in base alla loro posizione geografica e alle caratteristiche socio-economiche, in dieci macroaree (Figura 16): Alta Irpinia, Arianese-Valle Ufita, Avellino capoluogo, Colline dell'Irpinia, Colline di Avellino, Partenio, Pizzone-Falde di Montevergine, Serinese-Solofrana, Terminio-Cervialto, Valle Lauro-Caudina.

Nella Tabella 23 e Tabella 24 sono riportati, per ciascuna macroarea provinciale, i valori di NTN e quotazioni con le corrispondenti variazioni, la percentuale di NTN provinciale e il numero indice delle quotazioni con base 2004, relativi all'anno 2017.

Il numero di transazioni normalizzate della provincia irpina per il 2017, pari a 2.135 NTN, ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +8,1%, rispetto alle transazioni del 2016 (Tabella 23), peraltro uguale a quello registrato in ambito regionale.

Per il terzo anno consecutivo, in linea con il trend regionale, l'Osservatorio provinciale ha dunque evidenziato una crescita in termini di volumi delle compravendite. Dall'esame delle singole macroaree si nota che i dati non sono tutti positivi e denotano un andamento disomogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del -7,7% della macroarea Pizzone-Falde di Montevergine ad un massimo del +32,3% della macroarea Terminio-Cervialto. Relativamente al capoluogo si è registrato una sostanziale stabilità delle compravendite con una variazione pari a -0,1%.

Di contro, per ciò che concerne l'aspetto economico, l'indice complessivo provinciale delle quotazioni del 2017 rispetto al 2016 risulta essere pari a -0,15% quindi, seppure di poco, ancora negativo.

Nella Tabella 25 sono riportate nel dettaglio le zone OMI in cui è suddiviso il comune di Avellino, con i relativi valori di NTN, quotazione medie delle abitazioni registrate nel 2017, le rispettive variazioni di periodo considerato, l'intensità del mercato immobiliare e il differenziale della quotazione media di zona rispetto alla quotazione media comunale.

Nella città di Avellino il numero delle transazioni nel 2017 è stato di 357 unità, sostanzialmente invariato rispetto al 2016 (-0,1%). In lieve diminuzione la quotazione media che si attesta a 1.381 €/mq (-1,9%) contro i 1.399 €/mq del 2016.

## La provincia – Avellino

Figura 16: Macroaree provinciali di Avellino

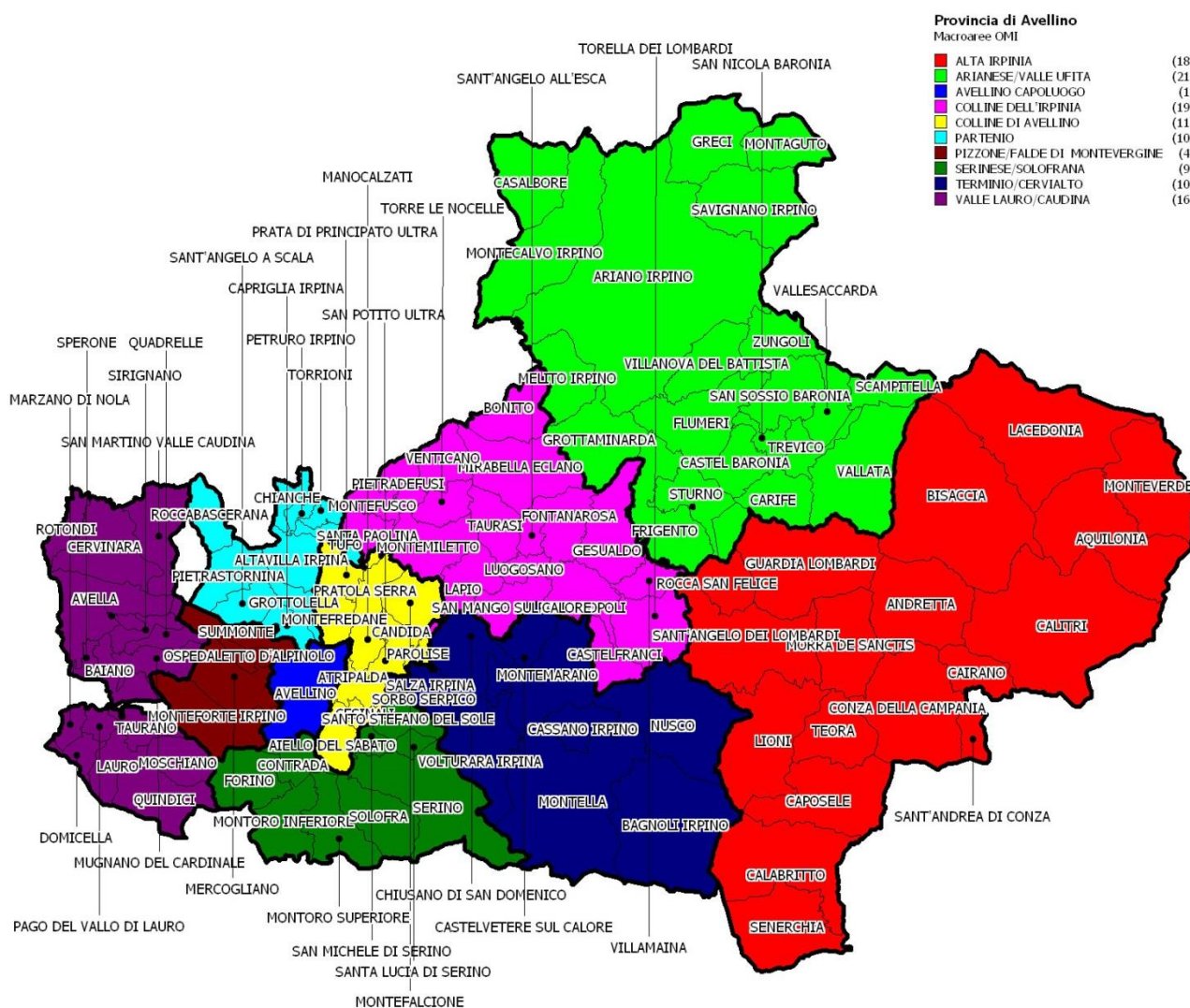


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Avellino

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ALTA IRPINA	213	-0,9%	10,0%	0,62%	-0,01
ARIANESE - VALLE UFITA	283	7,0%	13,2%	0,68%	0,04
COLLINE DELL'IRPINA	143	-4,2%	6,7%	0,52%	-0,02
COLLINE DI AVELLINO	225	15,6%	10,6%	1,18%	0,16
PARTENIO	100	6,2%	4,7%	0,82%	0,05
PIZZONE - FALDE DI MONTEVERGINE	176	-7,7%	8,2%	1,33%	-0,12
SERINESE-SOLOFRANA	218	21,9%	10,2%	0,86%	0,15
TERMINIO - CERVIALTO	136	32,3%	6,4%	0,73%	0,18
VALLE LAURO - CAUDINA	284	24,1%	13,3%	0,92%	0,18
AVELLINO CAPOLUOGO	357	-0,1%	16,7%	1,31%	0,00
AVELLINO	2.135	8,1%	100,0%	0,85%	0,06

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

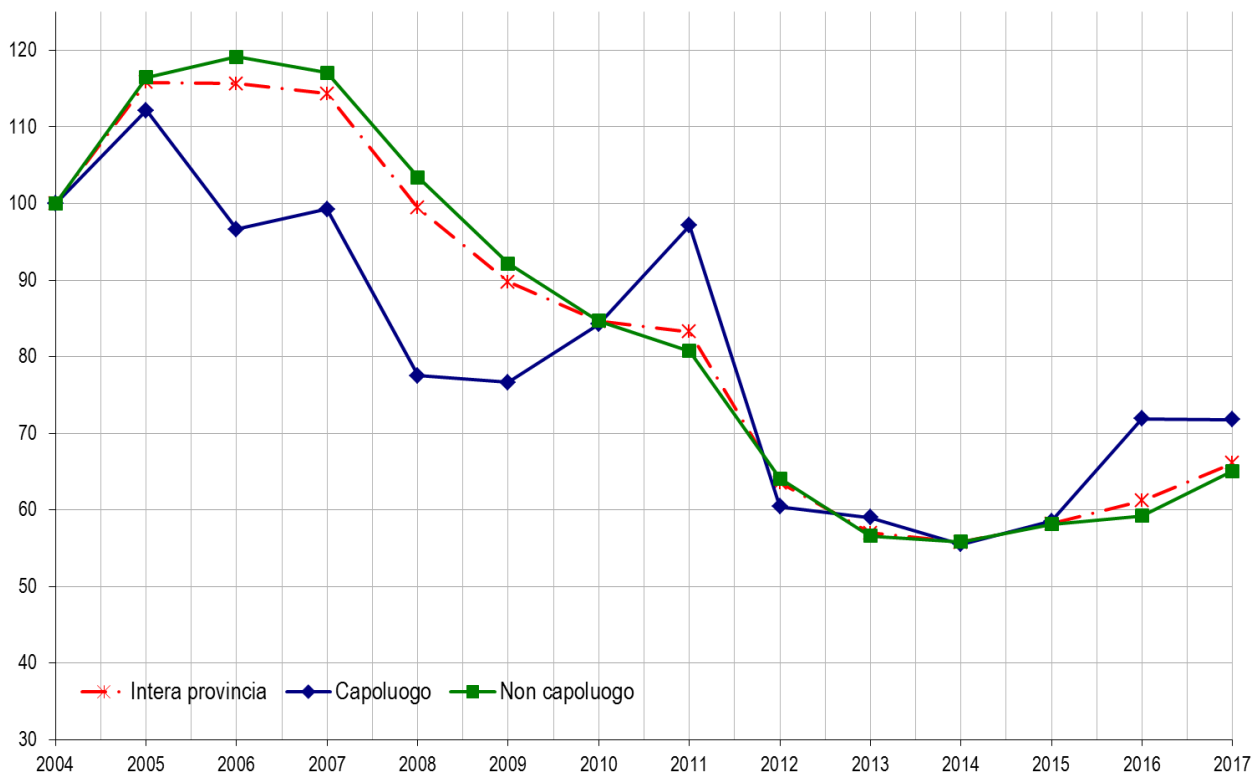


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Avellino

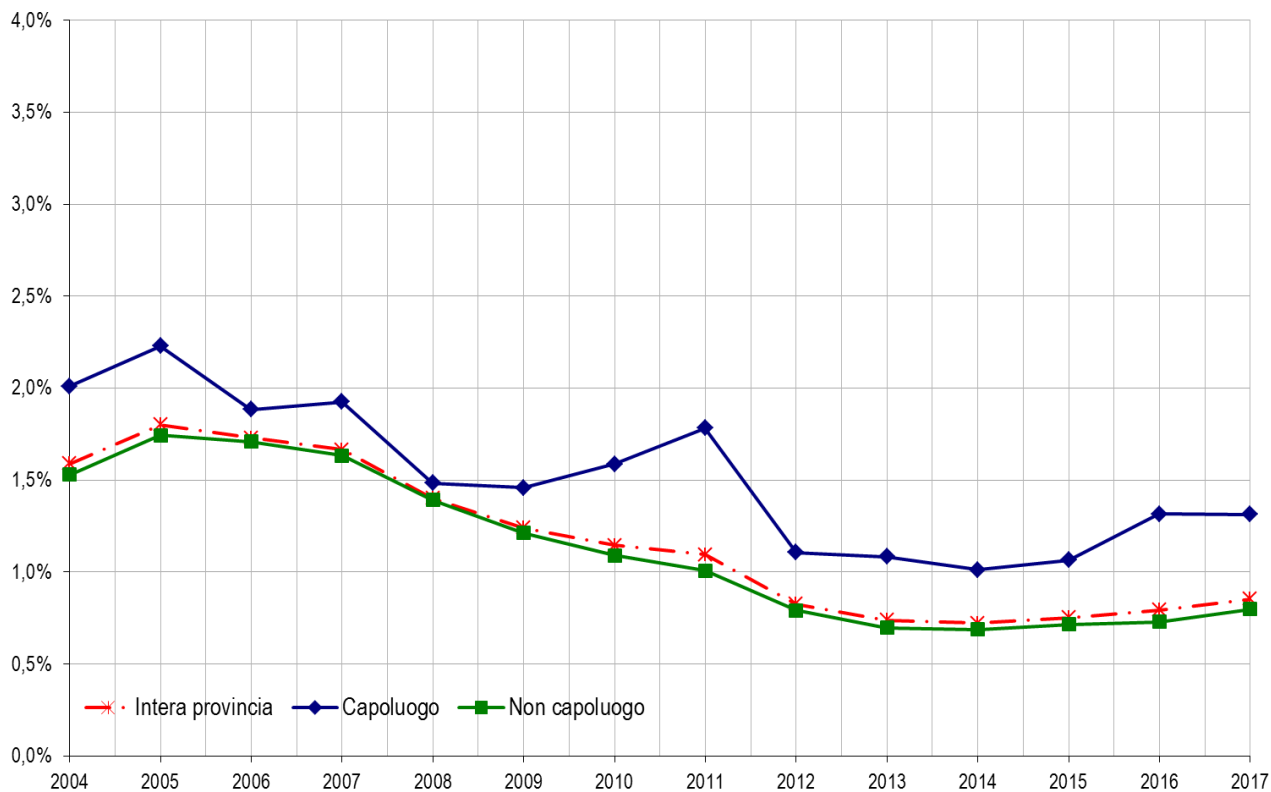
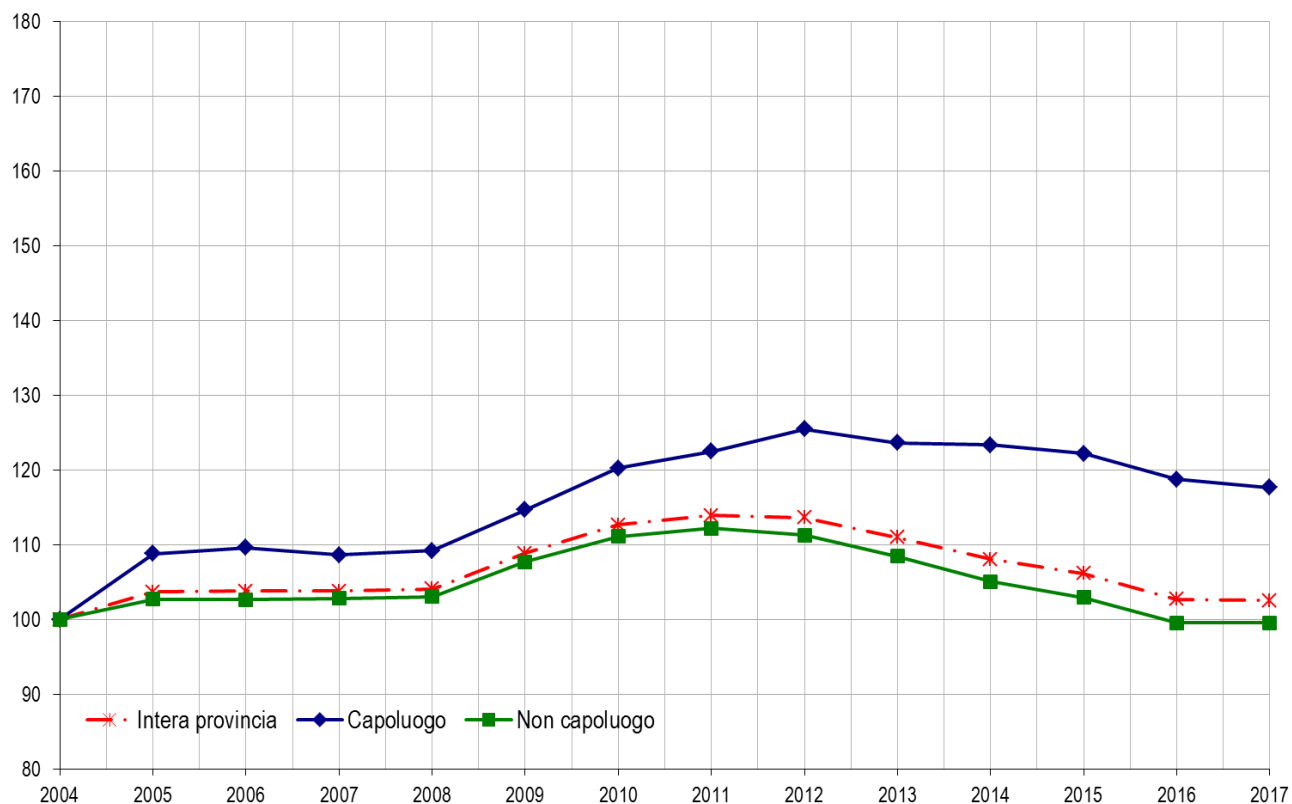


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALTA IRPINIA	573	-0,52%	87,5
ARIANESE - VALLE UFITA	657	-0,25%	89,4
COLLINE DELL'IRPINIA	590	0,18%	90,7
COLLINE DI AVELLINO	758	1,11%	107,3
PARTENIO	639	-0,14%	97,2
PIZZONE - FALDE DI MONTEVERGINE	1.045	-0,53%	132,6
SERINESE-SOLOFRANA	825	0,52%	110,7
TERMINIO - CERVIALTO	610	0,08%	92,5
VALLE LAURO - CAUDINA	725	0,00%	108,7
<b>AVELLINO CAPOLUOGO</b>	<b>1.322</b>	<b>-0,93%</b>	<b>117,6</b>
<b>AVELLINO</b>	<b>760</b>	<b>-0,15%</b>	<b>102,5</b>

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



## Il comune – Avellino

Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	LIBERTA EUROPA ITALIA MANCINI MORO(P) DEL BALZO GARIBALDI DE RENZI SOLDI UMBERTO I(P) CAMPANE CIRV.NE(P) CASC.NO NAPPI P.COABATE	67	9,8%	1,79%	1.540	0,4%
B2	MORO(P) COLOMB(P) TAGLIAM.(P) GUARINI CAPPUCC.(P) BACCAN. EST SCANDON(P) PESCATORI TESTA	25	-7,9%	1,09%	1.471	-2,5%
B3	C.SO V.EMANUELE P.ZZA LIBERTA V.MATTEOTTI V.DANTE V.DE CONCILII	24	21,4%	2,13%	1.860	-1,2%
C1	CIRC.NE(P) SCANDONE(P) UMBERTO I(P) T.CAPP.(P) DUOMO CASTEL.(P) P.ZZA PERUGINIA VIA ZIGARELLI(P) VIA ROMA(P)	34	-0,1%	1,96%	1.429	-1,2%
C2	UMBERTO(P) CASTELLO(P) ROTONDI(P) CIRV.NE(P) LIGUORINI PRINC.(P) LEONARDO FERRANTE(P) CARLUCCI I ^TRAV.PRINCIPATI DE MEO	12	-55,8%	0,97%	1.404	-3,4%
C3	ITALIA COLOMBO(P) PIAVE IMBIMBO CAPOZZI ERICO(P) BACCAN.OVEST ANNARUM.(P) M.SILVATI CAVOUR ROMA(P) VOLPE PERNA CROCE MOSCATI ERRI	59	4,5%	1,34%	1.383	-4,6%
D1	VIA TUORO CAPPUCCINI(PARTE) VIA CAPOZZI(P) VIA ZOCCOLARI VIA F.SCANDONE(P)	9	200,0%	2,00%	1.408	0,0%
D2	PENN.(P) PRINCIPAT.(P) S.TOMM. MAZZINI VIA F.SCO TEDESCO BORGO FERROVIA	68	13,9%	1,18%	1.242	-3,2%
D3	VIA PERROTTPELLI VIA R.AVERSA	2	-66,7%	0,41%	1.308	-1,6%
D4	TAGLIAMENTO(P) ANNARUMMA(P) ARCHI EUSTACCHIO(P) PARCO S.NICOLA	9	-10,5%	0,95%	1.358	0,0%
D5	C.DA BAGNOLI(P) CHIARIA INFORNATA ZIGARELLI(P)C.DA ISCA VIA MACCHIA(P)	3	50,0%	1,42%	1.263	-1,3%
D8	TAGLIAMEN.(P) SILVATI(P) CIRC.NE VALLE SANTOLI ITALIA (P) PARCO Q5 ROTONDI(P) TEDESCO	28	-0,3%	1,32%	1.367	1,2%
E11	BELLIZZI VIII CIRC.NE BELLIZZI DUE PRINCIPATI(P) CESINE	5	-28,6%	0,98%	1.075	-0,8%
E12	PICARELLI E I NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI RESIDENZIALI E SPORTIVI	2	16,5%	0,68%	1.116	-1,1%
E4	PIANODARDINE VIA PIANODARDINE CONTRADA LAURENGANA	2	20,5%	0,96%	1.085	-3,6%
R1	COLLINE NORD AVELLINO	3	62,5%	0,81%	1.192	0,0%
R2	COLLINE SUD AVELLINO	4	-47,8%	0,57%	1.108	0,0%
N.D. <sup>6</sup>		1	-	-	-	-
	<b>AVELLINO</b>	<b>357</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,31%</b>	<b>1.381</b>	<b>-1,9%</b>

<sup>6</sup> Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

## FOCUS provinciale - Benevento

Il territorio della provincia di Benevento è distribuito in otto macroaree e tale suddivisione tiene conto delle condizioni morfologiche e socio-economiche del territorio.

La macroarea principale è quella che racchiude tutto il perimetro urbano del capoluogo sannita, ovvero quella denominata proprio "Benevento"; nelle sue immediate vicinanze si trova l'area delle "Colline di Benevento", nella quale il comune principale è quello di San Giorgio del Sannio. Le altre macroaree sono la "Valle Telesina" con il centro di Telesse Terme, la "Valle Caudina" con i centri di Montesarchio, Airola e Sant'Agata de' Goti (tutti comuni questi il cui mercato è analizzato in maniera puntuale con le schede di rilevazione).

Oltre a queste quattro macroaree vi sono quelle prettamente montane, individuate nella macroarea delle "Colline del Calore Irpino Inferiore", del "Matese Sud Orientale", dei "Monti del Taburno" ed infine quella dell'"Alto Fortore".

Il maggior numero di transazioni "normalizzate" (NTN), anche per il 2017, si è rilevato nel comune capoluogo. Infatti nella città di Benevento si registra quasi il 30% dei volumi delle compravendite; anche se rispetto al 2016, la stessa macroarea presenta una leggera flessione pari al -2,2%. Un dato di particolare attenzione è l'elevato numero di transazioni normalizzate riscontrate nella macroarea "Valle Caudina", con comune capofila di Montesarchio; in essa, infatti, tale dato ha raggiunto le 300 transazioni, con un incremento del +17,5% rispetto all'anno 2016. Da evidenziare per la macroarea "Alto Fortore" un incremento, in controtendenza rispetto al 2016; infatti in questa macroarea, una zona prettamente montana, si è avuto un incremento dell'11,7%, con un numero di transazioni pari a 103.

Per tutte le altre macroaree le variazioni rispetto all'anno 2016 risultano essere tutte negative; in particolare per la zona montana del "Taburno" e la zona collinare delle "Colline del Calore Irpino Inferiore" si sono registrate le flessioni maggiori rispettivamente con un -31,0% ed un -27,7%.

In sintesi, analizzando i dati del 2017 anche dell'IMI, ovvero dell'Intensità del Mercato Immobiliare, si è rilevato che su tutta la provincia l'andamento del mercato stesso è risultato poco dinamico (solo il capoluogo ha fatto registrare un incremento al di sopra dell'1%).

Parimenti analizzando i dati relativi alle quotazioni medie, anche per esse, si è avuta una stazionarietà del dato, infatti tutte le macroaree non superano la quota del +/-1%, con l'esclusione delle quotazioni medie della macroarea "Matese Sud Orientale" (+1,27%) e del comune di Benevento (-2,09%).

A livello di capoluogo i dati delle varie zone rispecchiano quelli del 2016; infatti anche per il 2017 la zona "Urbana centrale" è quella che presenta il maggior numero di transazioni normalizzate, pari a 120 con un incremento del +10%. L'incremento maggiore, rispetto al 2016, si è registrato nella zona "Centro Storico" con un valore pari al +36,9%; tutte le restanti zone hanno avuto dei decrementi con picchi pari al -25,2% e -19,8%, rispettivamente nella zona "Semicentrale" e nella zona "Agricola".

L'andamento del mercato nel suo complesso non è stato molto dinamico; infatti in nessuna zona si è avuto un interessante valore dell'IMI, Intensità del Mercato Immobiliare, tanto da dover considerare l'andamento stesso più che stazionario; infatti l'unica zona che ha superato la soglia del 2% è stata quella del "Centro Storico", con un valore pari a 2,21%, dato sicuramente non esaltante ai fini di un andamento dinamico del mercato.

Per quanto concerne, infine, i valori medi delle quotazioni si sono registrate variazioni tutte negative, con un massimo del -8,7% nella zona "Rione Libertà".

## La provincia – Benevento

Figura 20: Macroaree provinciali di Benevento

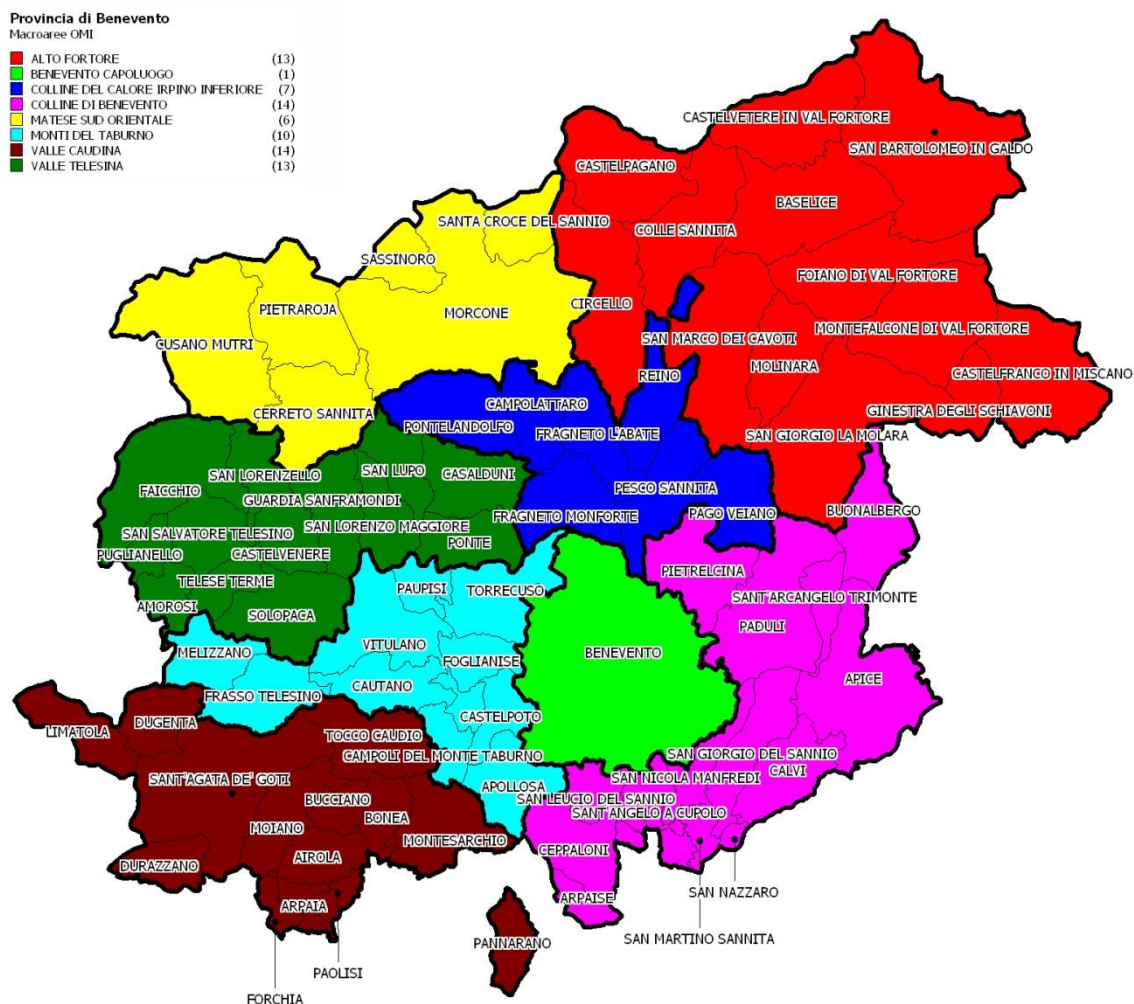


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Benevento

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ALTO FORTORE	103	11,7%	7,8%	0,48%	0,05
COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE	33	-27,7%	2,5%	0,40%	-0,15
COLLINE DI BENEVENTO	217	-9,1%	16,4%	0,78%	-0,08
MATESE SUD ORIENTALE	58	-4,9%	4,4%	0,58%	-0,03
MONTI DEL TABURNO	49	-31,0%	3,7%	0,34%	-0,15
VALLE CAUDINA	301	17,5%	22,7%	0,94%	0,14
VALLE TELESINA	166	-12,2%	12,6%	0,75%	-0,11
<b>BENEVENTO CAPOLUOGO</b>	<b>396</b>	<b>-2,2%</b>	<b>29,9%</b>	<b>1,38%</b>	<b>-0,03</b>
<b>BENEVENTO</b>	<b>1.323</b>	<b>-2,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,80%</b>	<b>-0,02</b>



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

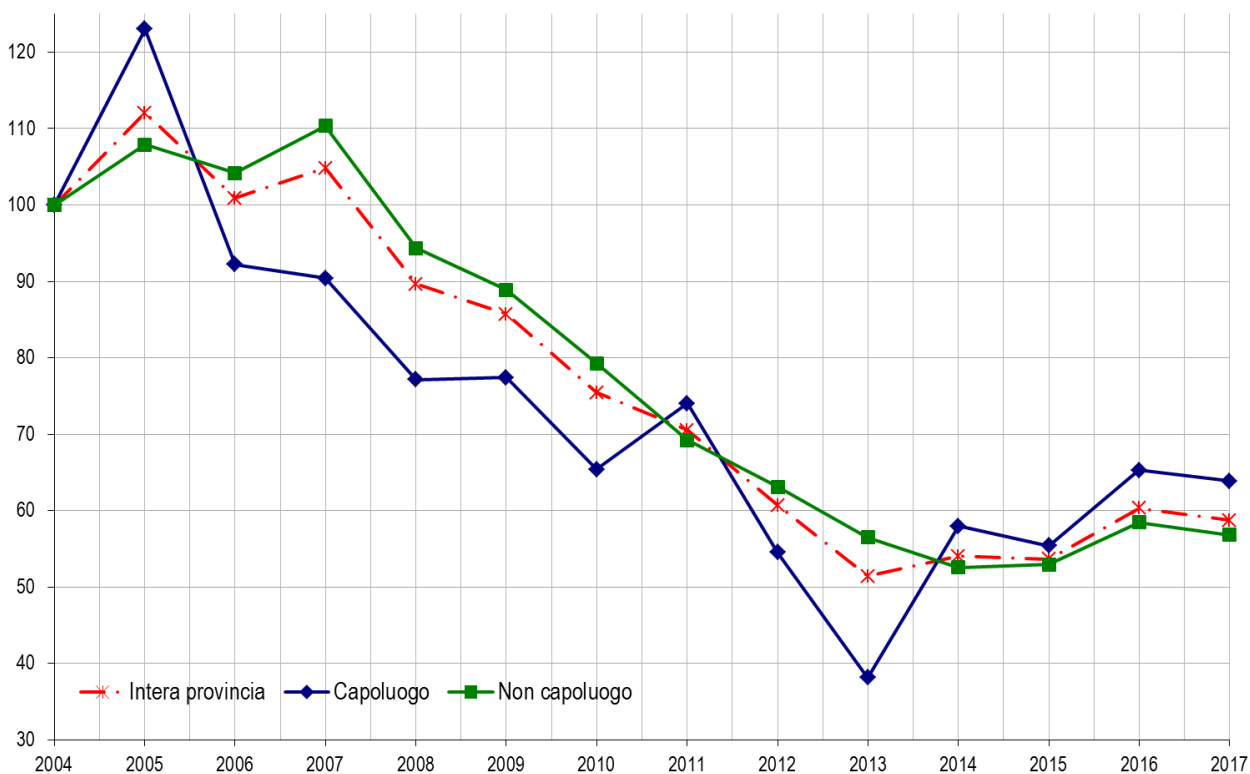


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Benevento

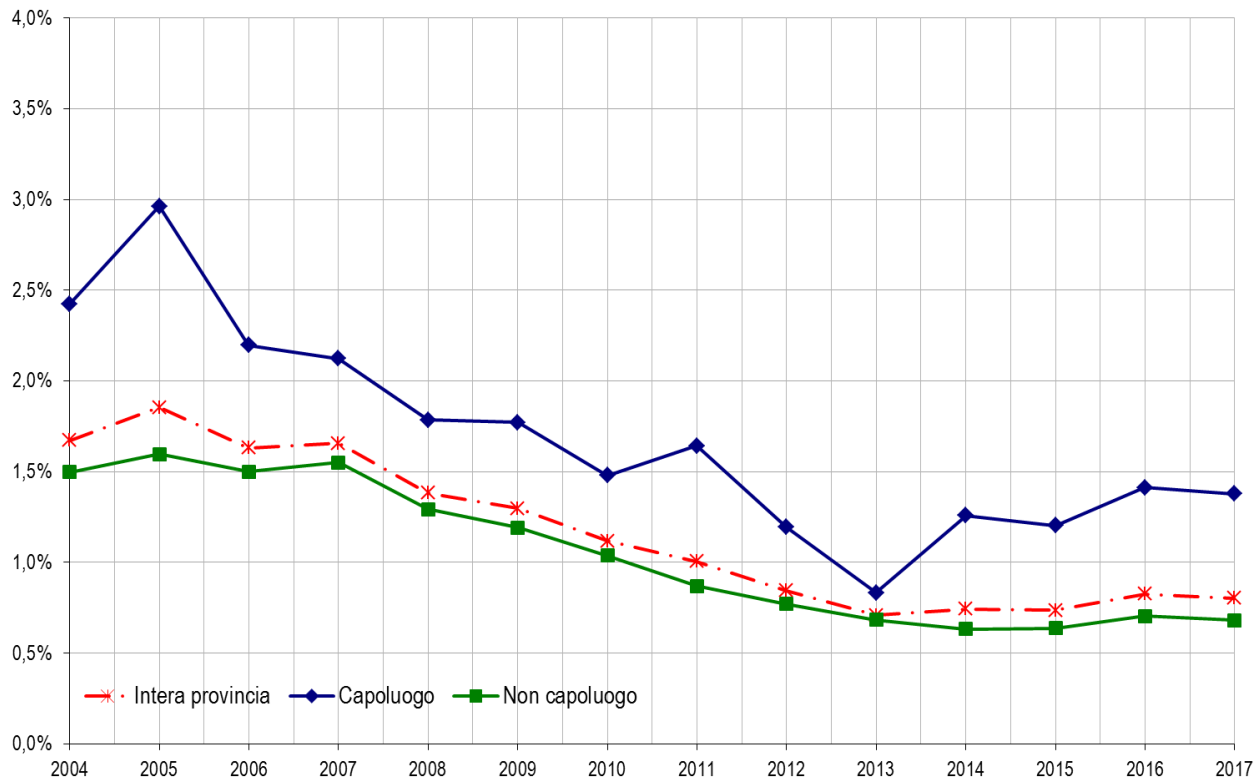
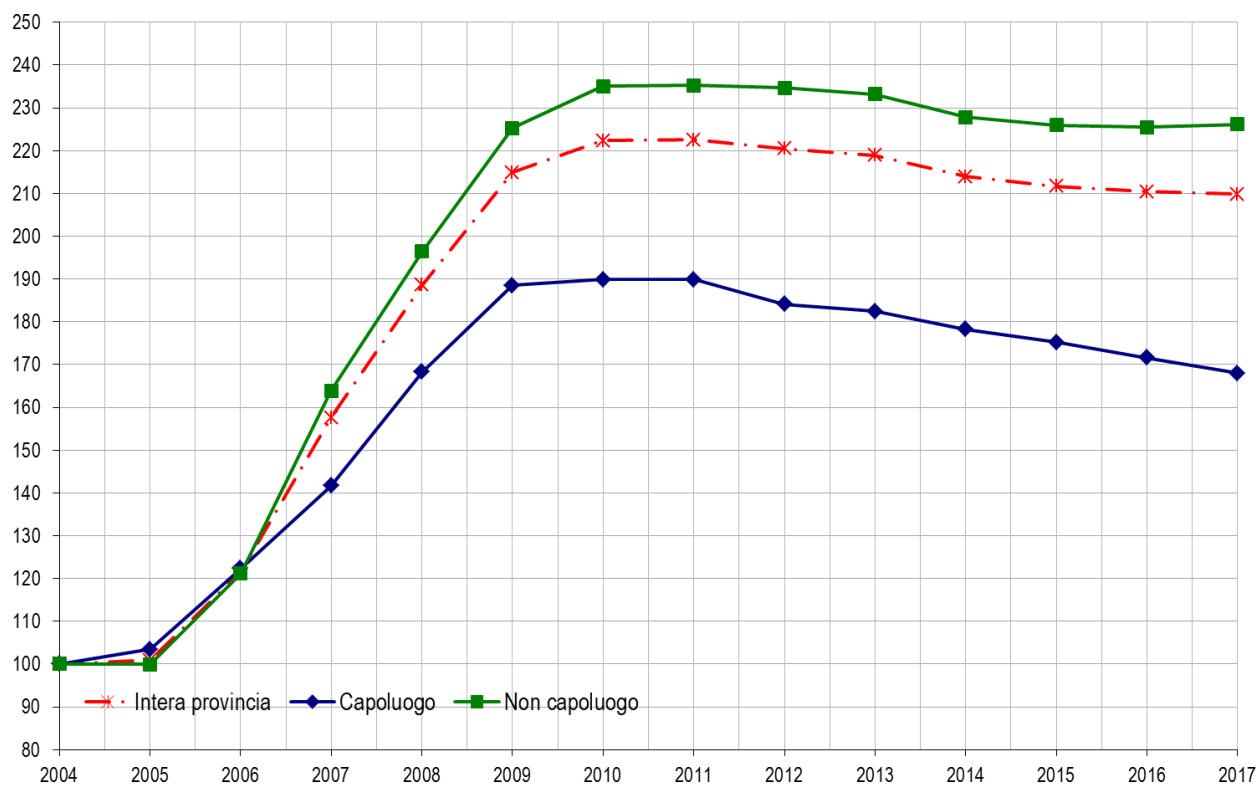


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
	€/m <sup>2</sup> 2017	Variazione % 2016/17	
ALTO FORTORE	1.011	0,00%	244,0
COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE	1.087	0,00%	238,6
COLLINE DI BENEVENTO	1.263	1,05%	232,3
MATESE SUD ORIENTALE	1.146	1,27%	243,8
MONTI DEL TABURNO	1.113	-0,87%	233,3
VALLE CAUDINA	1.046	0,68%	200,5
VALLE TELESINA	1.107	-0,71%	225,6
<b>BENEVENTO CAPOLUOGO</b>	<b>1.531</b>	<b>-2,09%</b>	<b>168,0</b>
<b>BENEVENTO</b>	<b>1.184</b>	<b>-0,27%</b>	<b>209,8</b>

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



## Il comune – Benevento

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	CENTRO STORICO	75	36,9%	2,21%	1.550	-4,6%
B2	ZONA URBANA CENTRALE VIA A. MORO, VIALE DEGLI ATLANTICI, VIALE MELLUSI, PACEVECCHIA	120	10,0%	1,84%	1.875	0,0%
C1	ZONA URBANA SEMICENTRALE VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE	62	-25,2%	0,96%	1.500	-5,3%
C2	RIONE LIBERTA VIA NAPOLI	75	-9,8%	1,40%	1.250	-8,7%
D1	ZONA AGRICOLA C.DA CAPODIMONTE, C.DA S. COLOMBA, C.DA PONTE DELLE TAVOLE	42	-19,8%	0,77%	1.308	-0,9%
N.D. <sup>7</sup>	N.D.	22	-	-	-	-
	<b>BENEVENTO</b>	<b>396</b>	<b>-2,2%</b>	<b>1,38%</b>	<b>1.509<sup>8</sup></b>	<b>-3,5%</b>

<sup>7</sup> Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

<sup>8</sup> La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 8, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

## FOCUS provinciale - Caserta

Si rappresentano di seguito i risultati sintetici della rilevazione relativa all'anno 2017.

I comuni della provincia di Caserta sono aggregati in nove macroaree, (originariamente create tenendo conto della contiguità di un insieme di comuni e del riscontro di un buon grado di omogeneità per caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari).

La Tabella 29 presenta, per macroarea, i valori riscontrati relativamente a NTN (numero di transazioni normalizzate), IMI (intensità di mobilità immobiliare) e le corrispondenti variazioni percentuali con il 2016. Si osserva la conferma degli incrementi nel numero di transazioni normalizzate, già evidenziati l'anno scorso, eccezion fatta per la macroarea "Prealifana". A livello provinciale l'incremento percentuale si riscontra consecutivamente già da qualche anno e risulta nell'anno in esame più marcato nelle macroaree Capuana, Alto Casertano ed Alifana.

L'indice dell'intensità del mercato immobiliare si presenta in provincia nel 2017 con valori che vanno dall'1,50% del capoluogo fino al valore più basso pari a 0,46% della macroarea Prealifana.

Per quanto riguarda le quotazioni medie sembrerebbe quasi arrestata la diminuzione che continua all'incirca dal 2010 ma non si è ancora verificata l'inversione di tendenza.

Caserta capoluogo, pur presentando un maggior valore dell'indice di intensità del mercato immobiliare, ha un peso percentuale sul totale delle transazioni normalizzate pari al 12,1%. Nella provincia, più consistente è il peso delle aree Aversana (26,6%), Casertana (18,8%) e Domiziana (17,3%).

L'analisi dei dati focalizzata al comune capoluogo evidenzia una situazione differenziata per le zone OMI con due note di commento ai dati complessivi: l'incremento a due cifre nel numero di transazioni normalizzate e la sostanziale tenuta delle quotazioni medie.

Il comune di Caserta risulta diviso in 24 zone OMI, di cui tre appartenenti alla fascia centrale (codice B), tre alla fascia semicentrale (codice C), 12 a quella periferica (codice D) e due a quella suburbana (codice E), oltre alle quattro della fascia extraurbana (codice R). I risultati differenziati presenti in tabella sono in parte dovuti all'apprezzamento del mercato riscontrato nell'anno in alcune zone ed in altre alla scarsa dinamicità del mercato stesso.

## La provincia – Caserta

Figura 24: Macroaree provinciali di Caserta

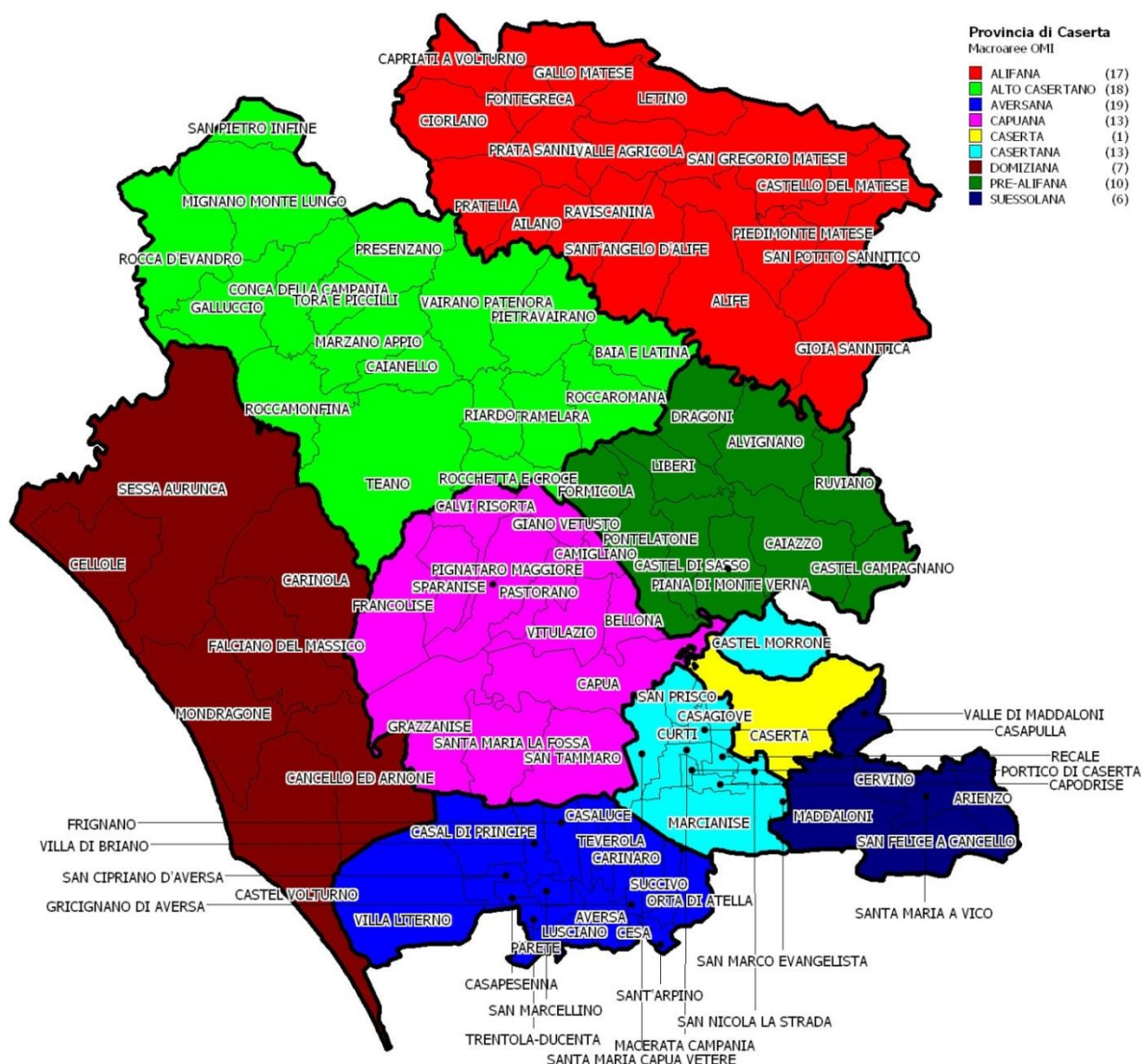


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
ALIFANA	148	20,1%	2,9%	0,64%	0,10
ALTO CASERTANO	235	20,1%	4,7%	0,69%	0,11
AVERSANA	1.345	12,0%	26,6%	1,16%	0,12
CAPUANA	419	15,6%	8,3%	1,08%	0,14
CASERTANA	949	4,1%	18,8%	1,15%	0,04
DOMIZIANA	876	1,4%	17,3%	1,17%	0,01
PREALIFANA	63	-8,5%	1,2%	0,46%	-0,05
SUESSOLANA	413	13,3%	8,2%	1,01%	0,11
<b>CASERTA CAPOLUOGO</b>	<b>613</b>	<b>13,9%</b>	<b>12,1%</b>	<b>1,50%</b>	<b>0,18</b>
<b>CASERTA</b>	<b>5.061</b>	<b>9,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,09%</b>	<b>0,09</b>

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

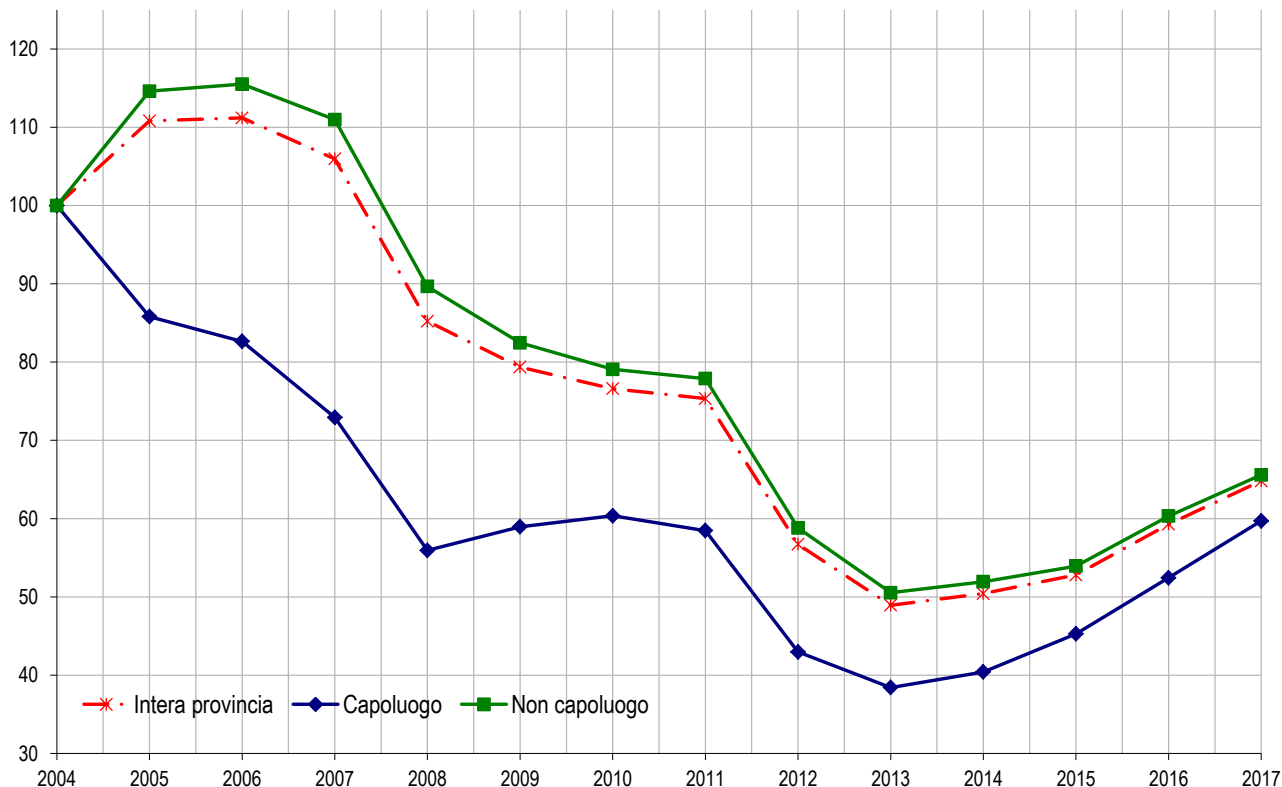


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Caserta

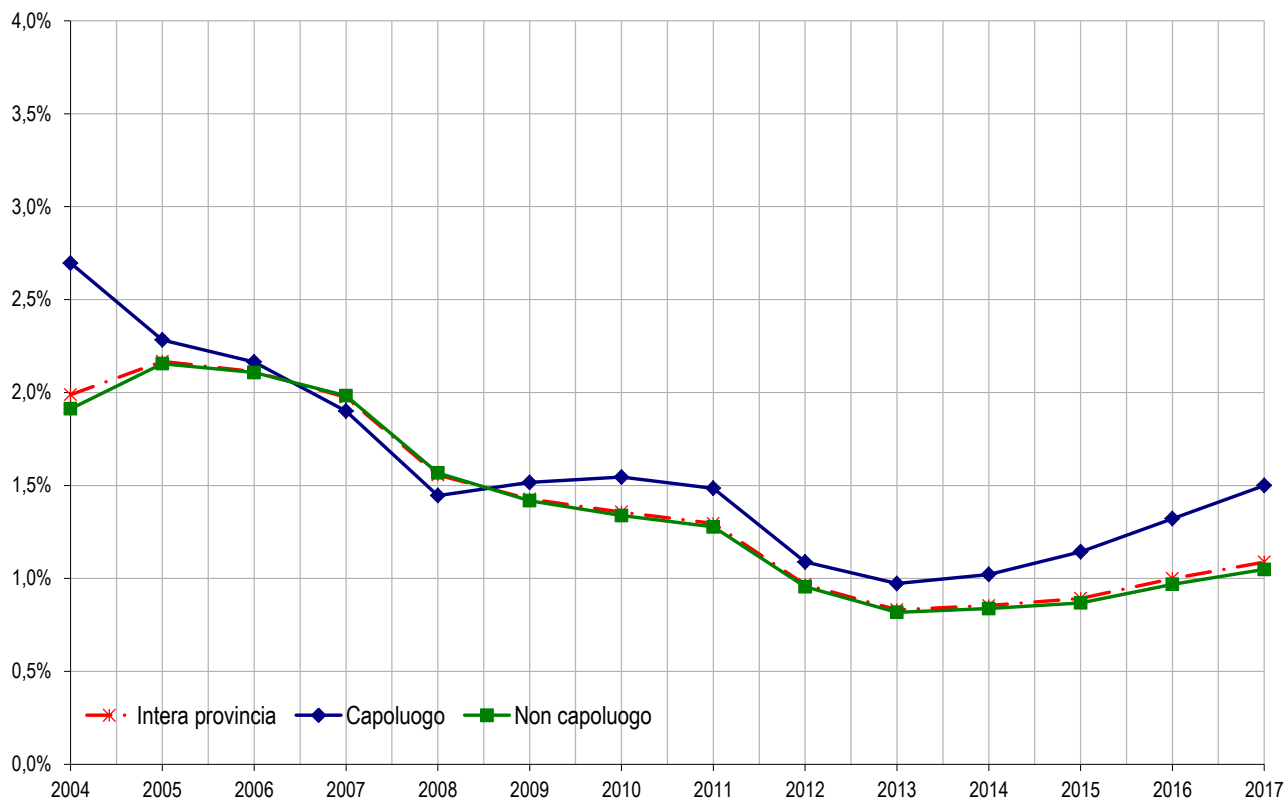
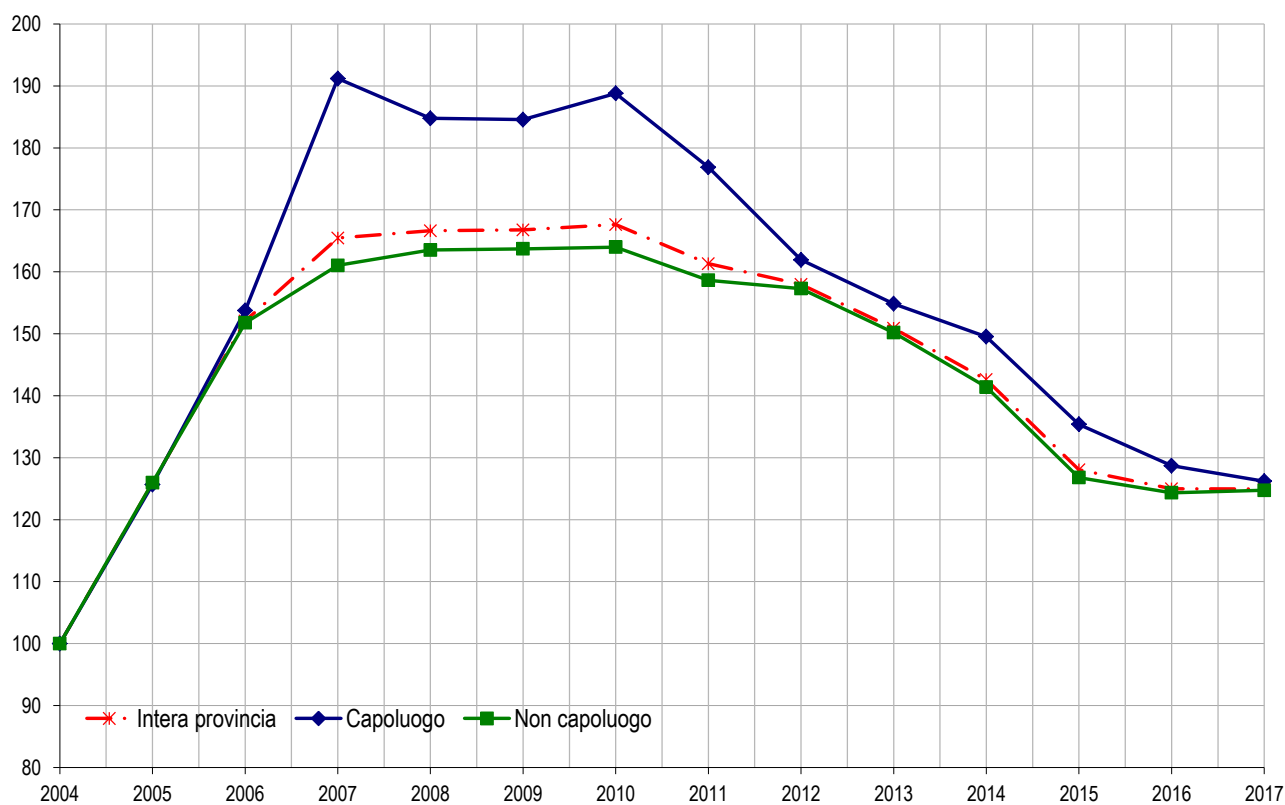


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
ALIFANA	566	0,00%	125,5
ALTO CASERTANO	589	-0,10%	122,9
AVERSANA	902	0,26%	128,3
CAPUANA	632	1,07%	137,7
CASERTANA	891	0,06%	127,5
DOMIZIANA	596	0,64%	106,6
PREALIFANA	617	0,00%	129,4
SUESSOLANA	656	0,69%	127,7
<b>CASERTA CAPOLUOGO</b>	<b>1.340<sup>9</sup></b>	<b>-1,95%</b>	<b>126,2</b>
<b>CASERTA</b>	<b>797</b>	<b>-0,02%</b>	<b>125,0</b>

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



<sup>9</sup> La serie storica delle quotazioni di Caserta capoluogo è stata ricostruita in quanto tra le 19 zone quotate ben 14 hanno subito modifiche che, nella maggior parte dei casi, hanno riguardato l'eliminazione delle quotazioni per lo stato di conservazione scadente. Questo intervento massivo ha avuto conseguenze sulla comparabilità delle quotazioni medie di zona rispetto agli anni precedenti.

## Il comune – Caserta

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B4	CENTRO STORICO	44	-15,4%	1,61%	1.604	0,0%
B5	CENTRO URBANO A SUD DEL CENTRO STORICO	55	36,7%	1,43%	1.523	0,0%
B6	CENTRO URBANO A NORD DEL CENTRO STORICO	48	17,2%	1,61%	1.458	0,0%
C7	RIONE ACQUAVIVA KENNEDY	63	86,5%	1,74%	1.071	0,0%
C8	RIONE TESCIONE VANVITELLI CAPPIELLO	41	7,2%	1,16%	1.163	0,0%
C9	VIA TESCIONE	41	115,7%	1,70%	1.894	0,0%
D11	RIONE S. AGOSTINO	7	250,0%	2,14%	1.375	0,0%
D12	A.S.I.	0	nd	0,00%	nd	nd
D13	ZONA LEONETTI S. GOBAIN UFFICI DIREZIONALI	4	-20,0%	1,33%	1.375	0,0%
D14	SAN BENEDETTO FALCIANO TREDICI	60	15,8%	1,90%	1.352	-7,2%
D15	SAN CLEMENTE CENTURANO	24	50,5%	1,17%	1.008	-2,8%
D16	PARCO ARANCI PARCO CERASOLE	60	1,1%	1,64%	1.356	0,0%
D17	SANTA BARBARA TUORO GARZANO	24	11,4%	1,53%	1.299	-2,3%
D18	MEZZANO CASOLLA	21	-2,3%	1,54%	1.199	0,0%
D19	PUCCIANIELLO	13	-18,2%	1,58%	1.338	-7,0%
D20	ERCOLE	5	-47,4%	0,79%	1.823	-5,9%
D21	SALA BRIANO	30	55,6%	1,51%	1.400	0,0%
D22	SAN LEUCIO VACCHERIA	7	27,3%	1,14%	1.371	7,5%
E4	CASERTA VECCHIA	0	nd	0,00%	875	0,0%
E5	SOMMANA POZZOVETERE CASOLA	12	-20,0%	1,17%	931	0,0%
R6	REGGIA VANVITELLIANA	0	nd	0,00%	nd	nd
R7	AREA MACRICO CASERMA STADIO	1	0,0%	1,03%	nd	nd
R8	NUOVA ZONA OSPEDALIERA	0	nd	0,00%	nd	nd
R9	ZONA RURALE PRIVA DI VALORIZZAZIONE	5	5,4%	0,84%	nd	nd
N.D. <sup>10</sup>		48	-	-	-	-
	<b>CASERTA</b>	<b>613</b>	<b>13,9%</b>	<b>1,50%</b>	<b>1.330<sup>11</sup></b>	<b>-1,1%</b>

<sup>10</sup> Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

<sup>11</sup> La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 8, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

La serie storica delle quotazioni di Caserta capoluogo è stata ricostruita in quanto tra le 19 zone quotate ben 14 hanno subito modifiche che, nella maggior parte dei casi, hanno riguardato l'eliminazione delle quotazioni per lo stato di conservazione scadente. Questo intervento massivo ha avuto conseguenze sulla comparabilità delle quotazioni medie di zona rispetto agli anni precedenti.



## FOCUS provinciale - Salerno

In questo capitolo è descritto l'andamento del mercato immobiliare residenziale per la provincia di Salerno, provincia alquanto varia, che si estende per quasi 5.000 km<sup>2</sup> e comprende diverse regioni storico - geografiche. Il territorio provinciale è suddiviso in 158 comuni, di cui 30 hanno meno di 1.000 abitanti e 13 comuni compreso il capoluogo hanno oltre 20.000 abitanti. Per poter più facilmente studiare le caratteristiche e l'andamento del mercato immobiliare di questa provincia, si è cercato di raggruppare comuni più o meno omogenei tra di loro per caratteristiche geografico-storiche e socio-economiche suddividendo il territorio provinciale in 12 macroaree (oltre il capoluogo); in questa suddivisione si è anche tenuto conto dei raggruppamenti di comuni presenti sul territorio già istituzionalizzati nelle Comunità Montane.

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

Nel 2017 in tutte le macroaree provinciali sono state registrate variazioni positive del NTN rispetto all'anno 2016, tranne che nella Piana del Sele dove sono state compravendute 31 u.i.u. in meno rispetto all'anno precedente; ciò nonostante resta la terza macroarea provinciale per NTN. Nell'anno oggetto del presente studio, l'Agro Nocerino Sarnese è stata la macroarea provinciale con il maggior numero di compravendite (1.541) seguita dal comune capoluogo con 1.120 compravendite. Il comune di Salerno rappresenta il mercato più vivo dell'intera provincia, con un IMI pari all'1,78% (come si evince anche dalla Figura 30), seguono Monti Picentini e Valle dell'Irno (1,41%), Piana del Sele (1,28%), Agro Nocerino Sarnese (1,26%), e Costiera Amalfitana (1,22%) - Tabella 32.

Dal grafico in Figura 29 si evince che fino al 2012 le compravendite crescevano di più nei comuni della provincia che nel capoluogo, a partire dall'anno 2013 la tendenza si è invertita e risulta inversa all'andamento delle quotazioni (Figura 31).

Le quotazioni della provincia risultano pressoché stazionarie, anche se in alcune macroaree quali il Capoluogo, Vallo di Diano, Valle dell'Irno e Alburni-Tanagro continuano a diminuire; variazioni positive sono state registrate nell'Agro Nocerino Sarnese, Cilento Costa e Golfo di Policastro (Tabella 33). In provincia di Salerno nel 2017 le abitazioni sono state compravendute in media a 1.121 €/m<sup>2</sup>.

La città capoluogo della provincia di Salerno si affaccia sul golfo a cui dà il nome ed è attraversata dal fiume Irno; il suo territorio è delimitato dai monti della Costiera Amalfitana (Lattari), dai Monti Picentini e dal fiume Picentino; comprende un territorio molto vario che va dal livello del mare fino a circa 1.000 metri di altitudine. Il tessuto immobiliare è concentrato nel centro cittadino e si estende verso l'interno fin sulle colline retrostanti in quanto, andandosi ad esaurire gli spazi cittadini, l'azione edificatoria si è spostata verso la zona interna del comune, dove proliferano nuove costruzioni di tipologia non intensiva.

Il territorio comunale è suddiviso in 16 zone OMI: di cui 3 zone centrali, 3 semicentrali, 5 periferiche, 3 suburbane e 2 extra urbane.

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

Il comune di Salerno nel 2017 ha registrato 1.120 compravendite di immobili residenziali, concentrate in particolare nella zone OMI C1, C2, C3. Le compravendite hanno avuto variazioni opposte nelle varie zone OMI del capoluogo e le variazioni negative sono state più che compensate dalle variazioni in aumento. Le abitazioni nel comune di Salerno sono state vendute ad una quotazione media di 2.134 €/m<sup>2</sup>, lo 0,7% in meno rispetto al 2016. La diminuzione delle quotazioni ha interessato quasi tutte le zone OMI; solo le zone OMI C1, C2 e D10 hanno registrato la tendenza opposta (Tabella 34).

## La provincia – Salerno

Figura 28: Macroaree provinciali di Salerno

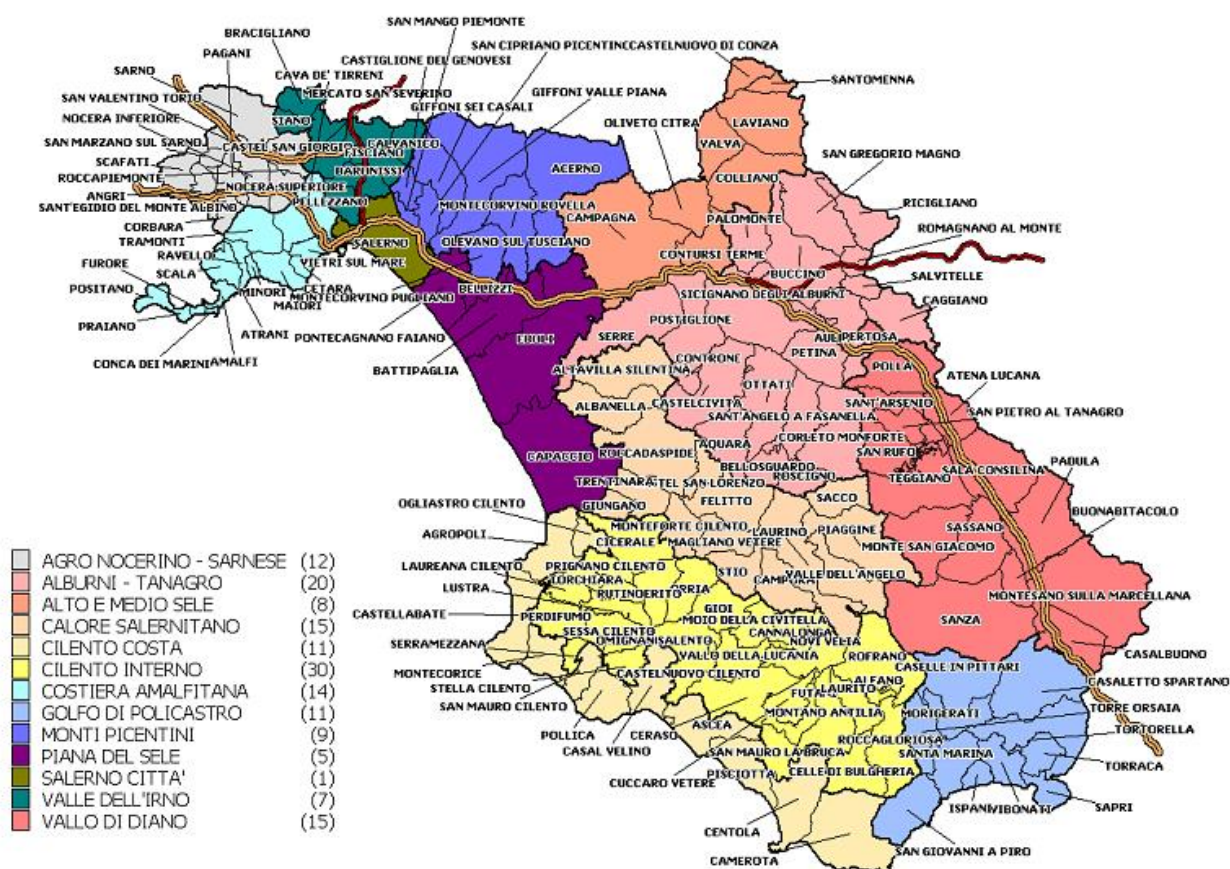


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Salerno

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
AGRO NOCERINO - SARNESE	1.541	6,6%	22,6%	1,26%	0,07
ALBURNI - TANAGRO	135	29,6%	2,0%	0,47%	0,11
ALTO E MEDIO SELE	114	29,9%	1,7%	0,61%	0,14
CALORE SALERNITANO	126	7,1%	1,8%	0,54%	0,03
CILENTO COSTA	775	8,2%	11,3%	1,21%	0,09
CILENTO INTERNO	227	5,2%	3,3%	0,64%	0,03
COSTIERA AMALFITANA	606	13,7%	8,9%	1,22%	0,14
GOLFO DI POLICASTRO	186	2,0%	2,7%	0,83%	0,01
MONTI PICENTINI	402	27,0%	5,9%	1,41%	0,29
PIANA DEL SELE	885	-0,9%	12,9%	1,28%	-0,01
VALLE DELL'IRNO	550	5,6%	8,0%	1,41%	0,07
VALLO DI DIANO	174	2,4%	2,5%	0,48%	0,01
<b>SALERNO CAPOLUOGO</b>	<b>1.120</b>	<b>8,1%</b>	<b>16,4%</b>	<b>1,78%</b>	<b>0,12</b>
<b>SALERNO</b>	<b>6.841</b>	<b>7,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,14%</b>	<b>0,08</b>

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

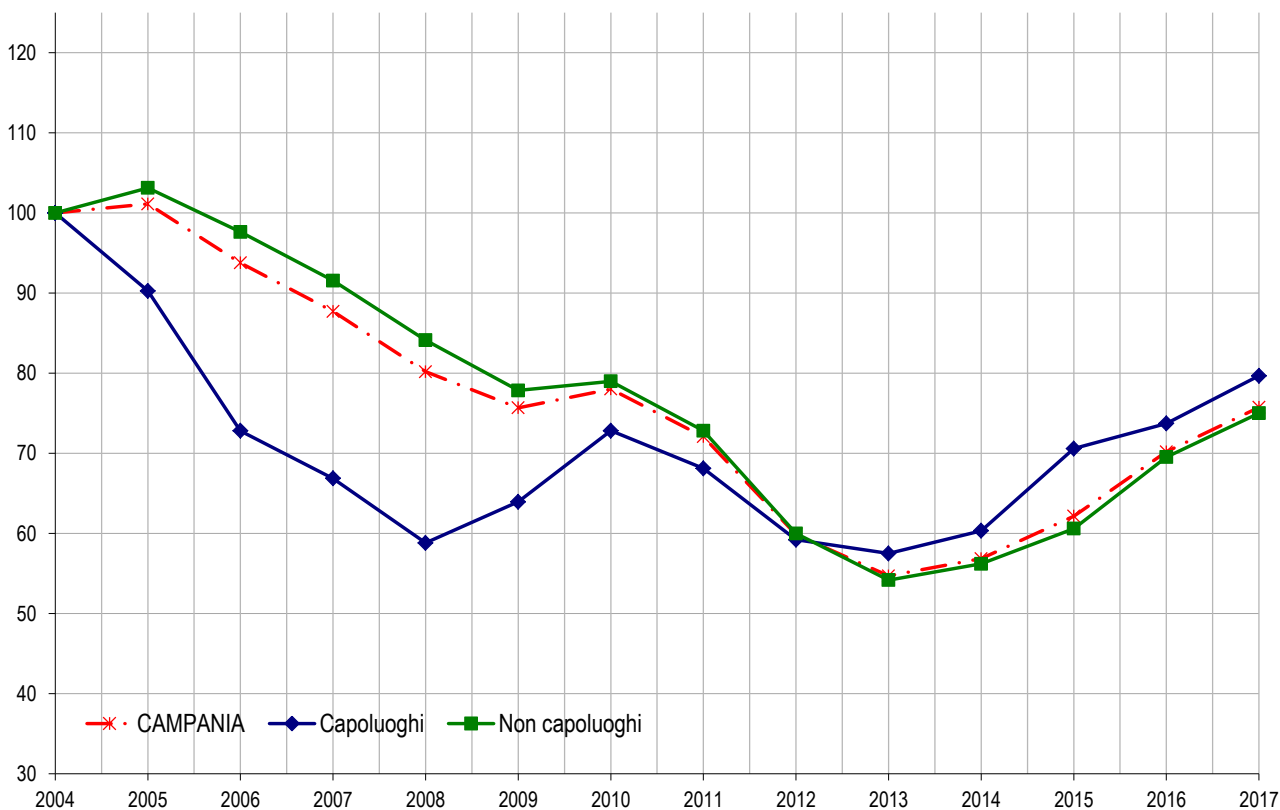


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Salerno

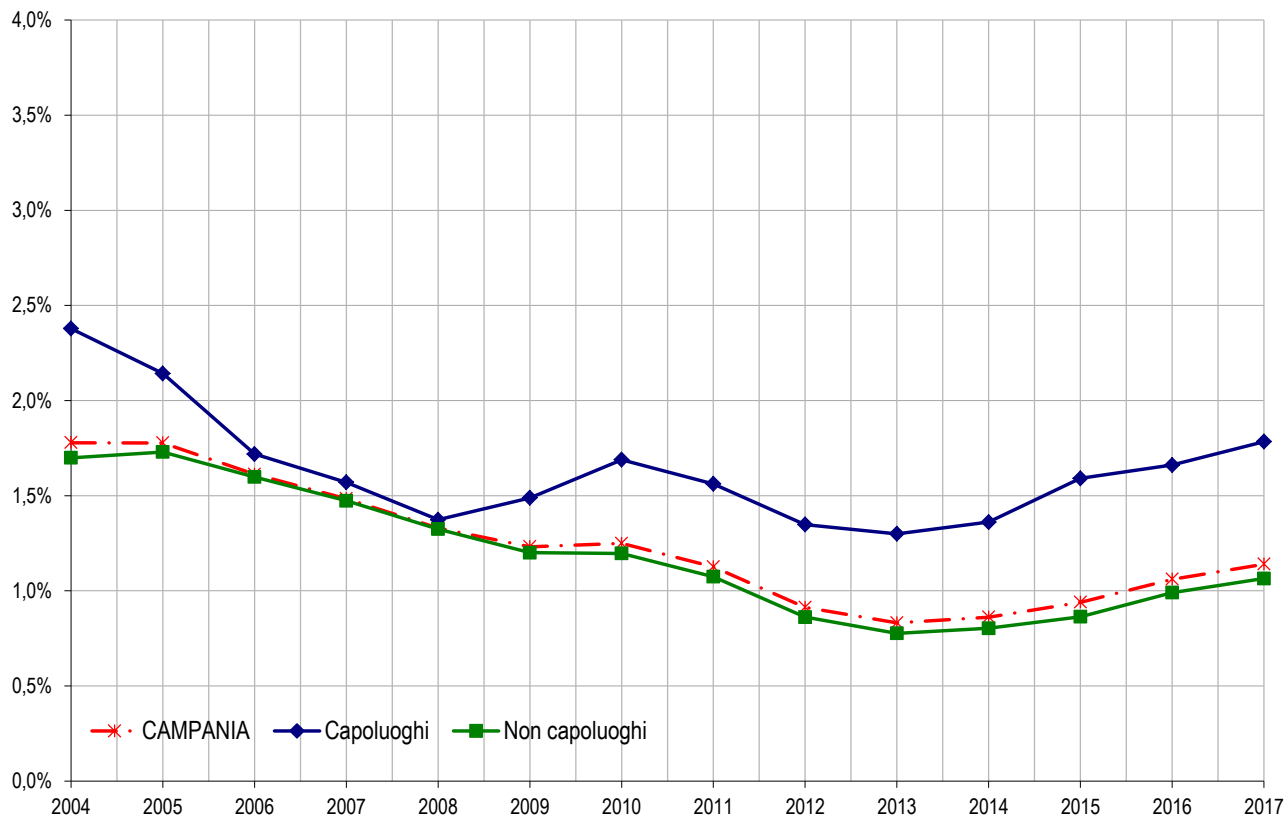
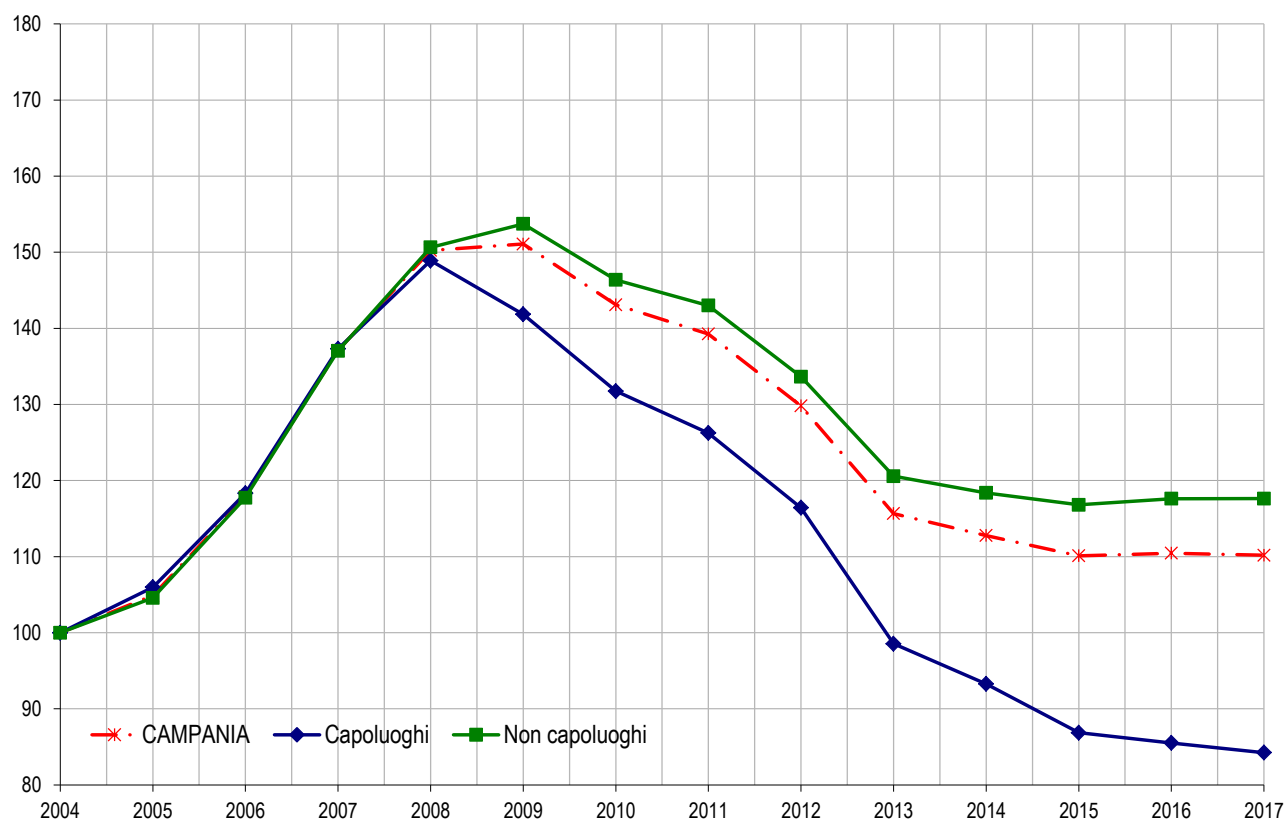


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
AGRO NOCERINO - SARNESE	1.033	0,86%	128,8
ALBURNI - TANAGRO	660	-1,55%	100,9
ALTO E MEDIO SELE	718	-0,52%	103,0
CALORE SALERNITANO	685	-0,27%	104,3
CILENTO COSTA	1.123	2,22%	130,0
CILENTO INTERNO	691	-0,50%	102,5
COSTIERA AMALFITANA	2.094	-0,61%	114,8
GOLFO DI POLICASTRO	826	2,08%	115,1
MONTI PICENTINI	815	-0,47%	114,7
PIANA DEL SELE	1.086	-0,86%	121,8
VALLE DELL'IRNO	1.051	-1,05%	114,4
VALLO DI DIANO	689	-2,23%	98,4
<b>SALERNO CAPOLUOGO</b>	<b>1.828</b>	<b>-1,49%</b>	<b>84,2</b>
<b>SALERNO</b>	<b>1.121</b>	<b>-0,25%</b>	<b>110,2</b>

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



## Il comune – Salerno

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B10	CASA COMUNALE LUNGOMARE TRIESTE PIAZZA V.VENETO P.ZZA BORSELLINO TRINCERONE	57	-17,1%	1,34%	3.188	-3,0%
B11	ZONA CENTRO STORICO : VIA MONTI CHIESA ANNUNZIATA PIAZZA PORTANOVA	113	-5,2%	2,31%	2.269	-1,1%
B12	FERROVIA V.DALMAZIA V.E.CATERINA V.PRUDENTE P.ZZA NADDEO V.LANZALONE V.P.SSA SICHELGAITA V.C.SORGENTE	113	6,6%	1,69%	2.394	-1,8%
C1	FORTE LA CARNALE LUNGOMARE TAFURI MARCONI COLOMBO V.G.CLARK V.VERDI VIA PARMENIDE E LINEA FERROVIARIA A NORD	199	-1,5%	1,52%	2.233	0,8%
C2	ZONA COMPRESA TRA LINEA FERROVIARIA A SUD E TANGENZIALE A NORD, TORRIONE ALTO A OVEST INCLUSO SVINCOLO TANGLE MARICONDA A EST	152	63,4%	1,81%	1.950	0,9%
C3	SERIPANDO LA MENNOLELLA CALATA SAN VITO ZONA COMPRESA TRA FIUME IRNO A OVEST E VIA BELVEDERE A EST	223	17,4%	2,19%	2.133	-0,6%
D6	VIA DEI GRECI FRATTE CAPPELLE MATIERNO CIMITERO BRIGNANO	5	-23,9%	2,02%	1.963	-2,8%
D7	SALA ABBAGNANO CASA MANZO GIOVI BOTTIGLIERI	64	4,7%	1,81%	1.675	-1,7%
D8	PARADISO DI PASTENA SANT'EUSTACHIO	33	41,1%	1,85%	2.333	-2,3%
D9	SAN LEONARDO MARINA D'ARECHI ZONA INDUSTRIALE	22	-16,3%	1,12%	1.742	-2,1%
D10	CHIESA DI SANT'ANNA AL PORTO ZONA PORTO VIA FUSANDOLA PIAZZA ITALIA CAPITANERIA DI PORTO	33	61,0%	2,04%	1.529	0,8%
E2	PASTORANO OGLIARA SANT'ANGELO SORDINA RUFOLI	12	-33,2%	0,64%	1.399	-0,7%
E4	FUORNI E ZONE CONFINANTI CON I COMUNI DI S.CIPRIANO P. GIFFONI V.P. PONTECAGNANO	9	-63,9%	1,38%	1.425	-0,5%
E7	GIOVI CASA POLLA CASA D'AMATO CASA ROCCO SAN BARTOLOMEO CASA VICINANZA INCARTO ALTIMARI	16	-13,7%	1,04%	1.412	-1,2%
R1	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE : ZONA CERNICCHIARA CROCE CANALONE	4	-42,9%	0,90%	1.218	-5,3%
R2	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE : ZONA DA NORD A EST	1	0,0%	0,50%	1.218	-5,2%
N.D. <sup>12</sup>		64	-	-	-	-
	<b>SALERNO</b>	<b>1.120</b>	<b>8,1%</b>	<b>1,78%</b>	<b>2.134<sup>13</sup></b>	<b>-0,7%</b>

<sup>12</sup> Si tratta di transazioni che non si è riuscito ad associare ad alcuna zona.

<sup>13</sup> La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 8, in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

## Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2017 per intera provincia e capoluogo .....	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	6
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione .....	7
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione .....	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo .....	10
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2017 (valore medio nazionale =1) .....	11
Figura 8: Macroaree provinciali di Napoli .....	14
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- Napoli .....	15
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- Napoli .....	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- Napoli .....	16
Figura 12: Macroaree urbane di Napoli .....	17
Figura 13: Distribuzione NTN 2017 nelle zone OMI-Napoli .....	19
Figura 14: Distribuzione IMI 2017 nelle zone OMI-Napoli .....	20
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2017 nelle zone OMI-Napoli .....	21
Figura 16: Macroaree provinciali di Avellino .....	26
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- Avellino .....	27
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Avellino .....	27
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Avellino .....	28
Figura 20: Macroaree provinciali di Benevento .....	31
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Benevento .....	32
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Benevento .....	32
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Benevento .....	33
Figura 24: Macroaree provinciali di Caserta .....	36
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Caserta .....	37
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Caserta .....	37
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Caserta .....	38
Figura 28: Macroaree provinciali di Salerno .....	41
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo- Salerno .....	42
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Salerno .....	42
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo-Salerno .....	43

## Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo .....	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo .....	9
Tabella 4: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	9
Tabella 5: NTN 2017 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2016/17 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia .....	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Napoli .....	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	16
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	18
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana .....	18
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Antico .....	22
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord .....	22
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Occidentale.....	22
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Orientale .....	22
Tabella 17 NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Storico.....	23
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Sobborghi Occidentali .....	23
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Sobborghi Orientali .....	23
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Sobborghi Settentrionali.....	24
Tabella 21: NTN, IMI e quotazione media – Zona Collinare.....	24
Tabella 22: NTN, IMI e quotazione media – Zona Pregiata.....	24
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Avellino.....	26
Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	28
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI .....	29
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Benevento .....	31
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	33
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI .....	34
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	36
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	38
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI .....	39
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Salerno .....	41
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	43
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI .....	44