



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

CAMPANIA

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

a cura della
Direzione Regionale Campania (Antonio Pellecchia, 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 (Federico Coviello)
Direzione provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio (Santo Credendino)
Direzione provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale Territorio (Anna Monetta)

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

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

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione	1
Le compravendite.....	3
Le dimensioni	7
Le quotazioni.....	8
FOCUS provinciale - Napoli.....	10
La provincia – Napoli	11
Il comune – Napoli	14
FOCUS provinciale - Avellino.....	19
La provincia – Avellino	20
Il comune – Avellino.....	23
FOCUS provinciale - Benevento.....	24
La provincia – Benevento	25
Il comune – Benevento	28
FOCUS provinciale - Caserta.....	29
La provincia – Caserta	30
Il comune – Caserta.....	33
FOCUS provinciale - Salerno.....	34
La provincia – Salerno	35
Il comune – Salerno	38
Indice delle Figure.....	39
Indice delle tabelle	40

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La Statistica regionale ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato immobiliare residenziale della Campania, attraverso l'analisi dei principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, su scala regionale e con approfondimenti su tutte le province componenti, nonché sulle cinque città capoluogo.

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

Nella sezione “*Le Compravendite*” è monitorato l'andamento dei volumi di compravendite di abitazioni della regione Campania nell'anno 2019. La Tabella 1 e la Tabella 2 riportano gli indicatori più significativi del panorama immobiliare per gli interi territori provinciali ed i soli comuni capoluogo.

Il consuntivo in termini di NTN della regione Campania si chiude con oltre 35 mila compravendite (Tabella 1). L'incremento a livello regionale del NTN, nel 2019 rispetto all'anno precedente, è del +1,4%, un rialzo più contenuto rispetto a quello dello scorso anno (+4,2%), ma che conferma la fase espansiva iniziata nel 2014. L'analisi condotta nel dettaglio dei comuni capoluogo e non capoluogo mostra come nei comuni capoluogo vi sia stato un lieve decremento, -0,8% (Tabella 2), in controtendenza rispetto alle compravendite nell'intero mercato provinciale.

L'andamento delle compravendite si riflette anche sui valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare) che rappresenta la quota dello stock compravenduto. A livello regionale, tale indicatore risulta sostanzialmente stabile passando da 1,23% nel 2018 a 1,24% nel 2019 (ossia 1,24 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Per i soli capoluoghi l'indice sale all' 1,71%.

La Figura 1 mostra la percentuale d'incidenza dei volumi di compravendita all'interno del territorio regionale. La distribuzione provinciale delle transazioni conferma in Campania il ruolo preminente della provincia di Napoli, con il 54,2% delle transazioni regionali (72,7% per il capoluogo di regione).

Il trend del ciclo residenziale nell'ultimo quindicennio è riportato in Figura 2, dove sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN dal 2004 (indice 100), per i comuni capoluogo e per i non capoluoghi che vengono posti a confronto a partire con i corrispondenti dati riferiti all'intera regione. La serie storica del NTN mostra la generale tendenza positiva a partire dal 2014 e raggiunge l'apice intorno al 2016 per poi essere seguita da una fase di progressivo rallentamento, con la sola eccezione dei comuni capoluogo il cui indice nel 2019 registra un lieve decremento.

L'andamento dell'indice IMI (Figura 3) segue sostanzialmente le compravendite, registrando nel 2019 un valore medio regionale inferiore al dato omologo del 2004 (-0,67%).

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

Nella sezione “*Le Dimensioni*” il panorama delle compravendite residenziali della regione Campania registrato nel 2019 è riferito al parametro dimensionale delle abitazioni oggetto di transazione. A tal fine, in Tabella 3 è riportato, per intera provincia e per singola città capoluogo, la superficie media, espressa in m² e “normalizzata” rispetto alla quota trasferita, nonché la differenza con l'analogo valore registrato per l'anno 2018. A livello regionale, la superficie media per unità abitativa compravenduta risulta pari a 110,1 m² nell'intera provincia (in aumento di circa +0,4 m² rispetto al 2018) ed a 102,0 m² nei capoluoghi.

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

Analizzando i tassi tendenziali del mercato nel 2019 rispetto al 2018, per classi dimensionali delle abitazioni (Tabella 6 e Tabella 7), emerge a livello provinciale una crescita in tutti i segmenti analizzati, in particolare per le unità con superficie di oltre 145 m², +3,2%. Da notare che nei comuni capoluogo, si registra una generale contrazione, eccetto che per le abitazioni comprese tra gli 85 m² e i 145 m².

Nella sezione “*Le Quotazioni*” sono analizzate le quotazioni del settore immobiliare residenziale della regione Campania nell'anno 2019. In Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie del 2019 e la loro variazione rispetto al 2018 sia a livello provinciale che per i comuni capoluogo. I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2019 evidenziano, per quanto riguarda l'intero territorio regionale, un decremento delle quotazioni immobiliari medie per i comuni capoluogo (-0,6%) e un dato stazionario per il resto delle province. Il valore medio per le abitazioni in provincia è pari a 1.131 €/ m², quello delle abitazioni nei capoluoghi 2.012 €/ m².

Il grafico in Figura 6 mostra, per ogni anno dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni, evidenziando una generale stazionarietà nel 2019. Da notare che, nonostante il periodo di crisi del mercato immobiliare, nel 2019 le quotazioni medie regionali sono ancora superiori del 16% rispetto a quelle del 2004.

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

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

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

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Avellino	2.144	-2,7%	6,0%	0,85%	-0,02
Benevento	1.490	9,7%	4,2%	0,90%	0,08
Caserta	5.468	1,0%	15,4%	1,17%	0,01
Napoli	19.294	1,1%	54,2%	1,40%	0,01
Salerno	7.206	2,3%	20,2%	1,19%	0,02
CAMPANIA	35.602	1,4%	100,0%	1,24%	0,01

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Avellino	366	-0,6%	3,6%	1,34%	-0,01
Benevento	484	24,4%	4,7%	1,68%	0,33
Caserta	704	4,3%	6,9%	1,71%	0,07
Napoli	7.431	-2,4%	72,7%	1,69%	-0,04
Salerno	1.232	-1,9%	12,1%	1,95%	-0,04
CAMPANIA	10.217	-0,8%	100,0%	1,71%	-0,02

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

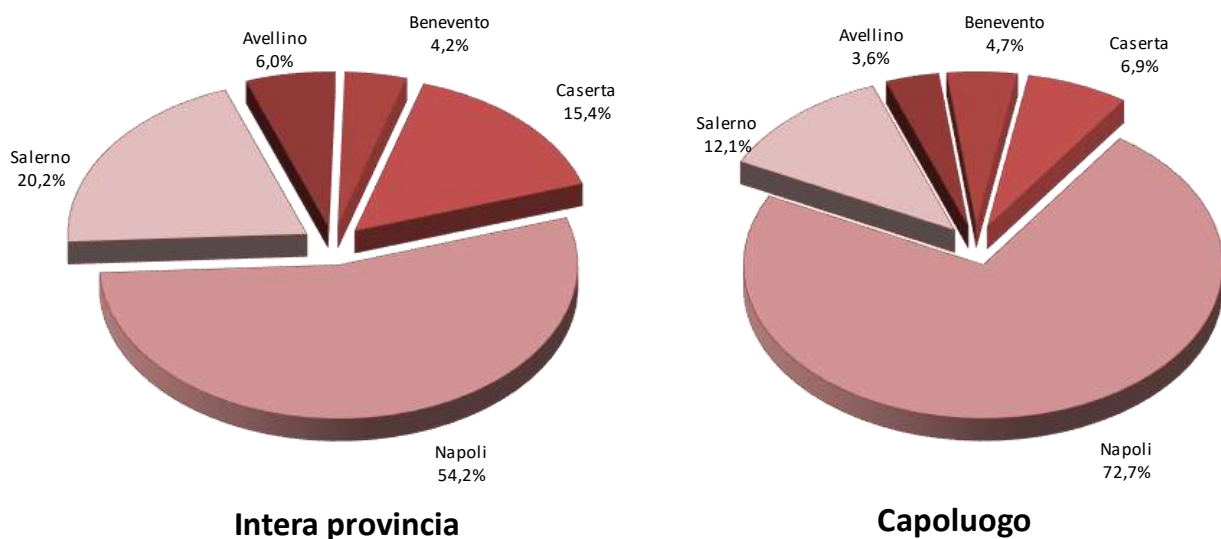


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

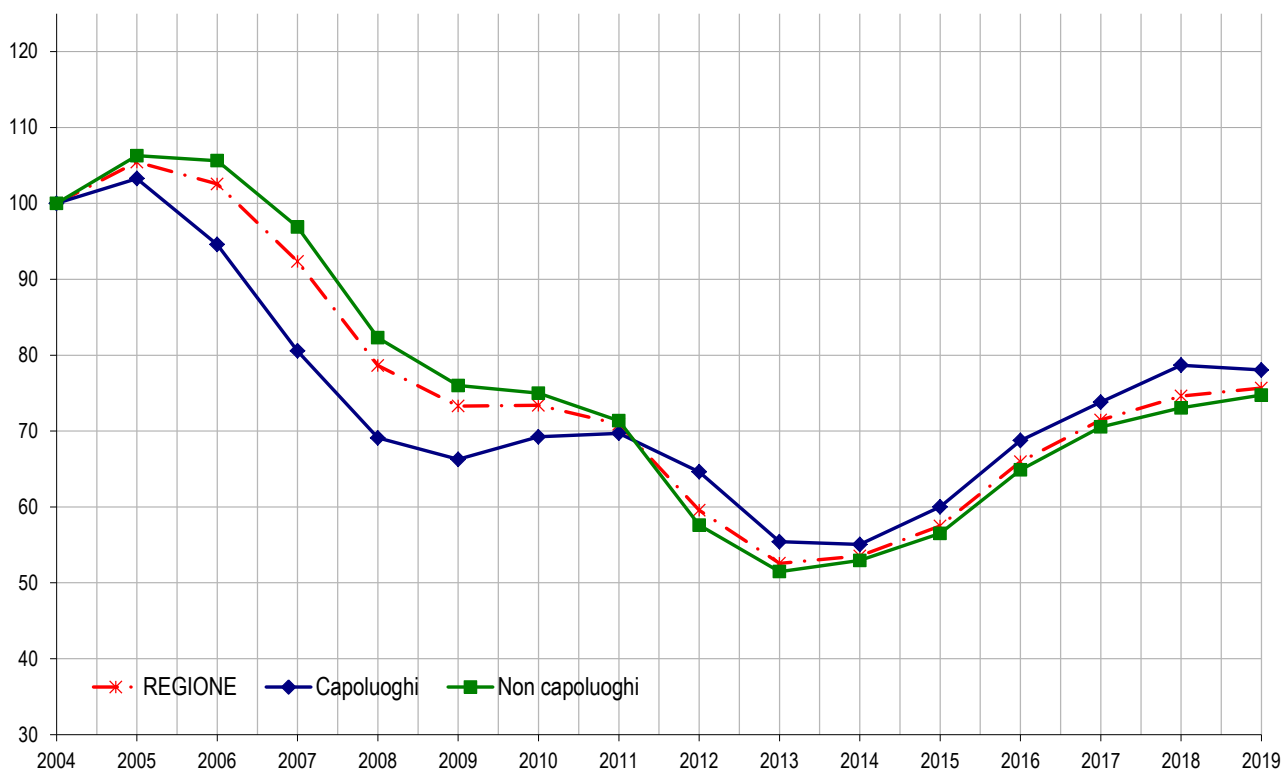


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

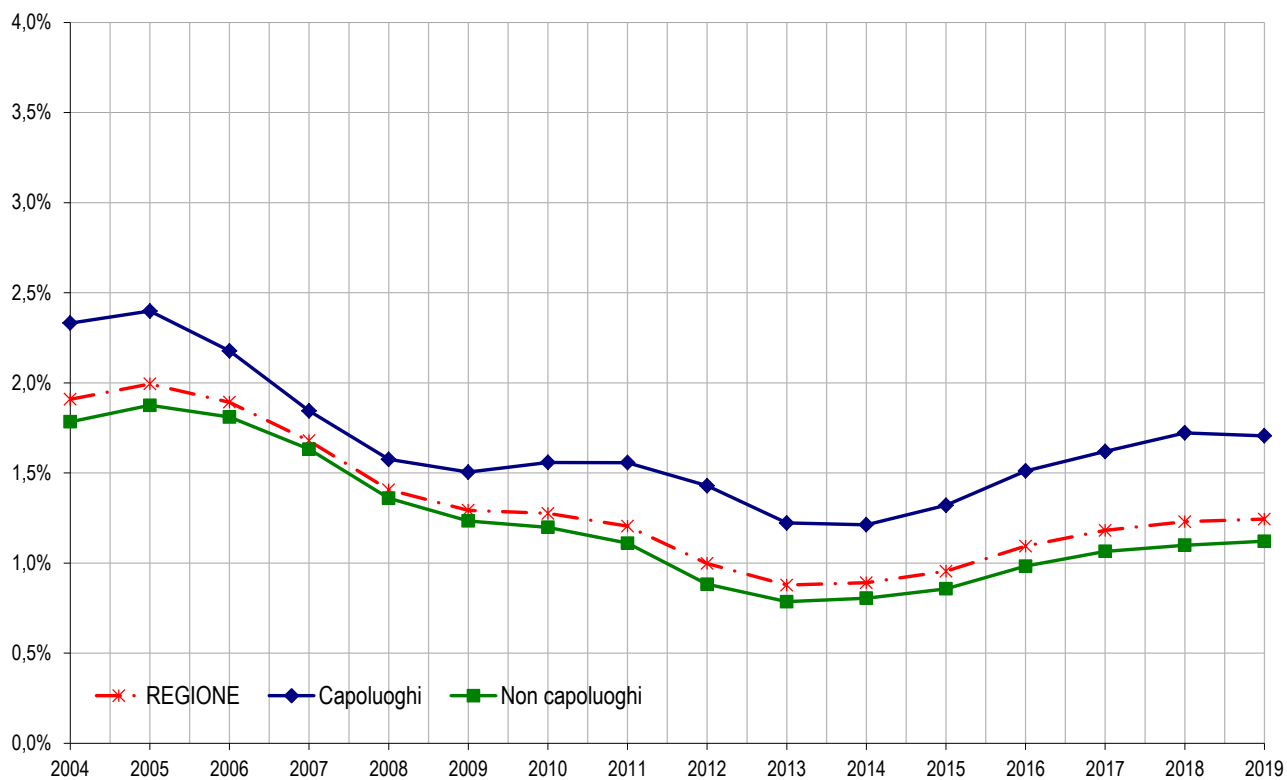


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

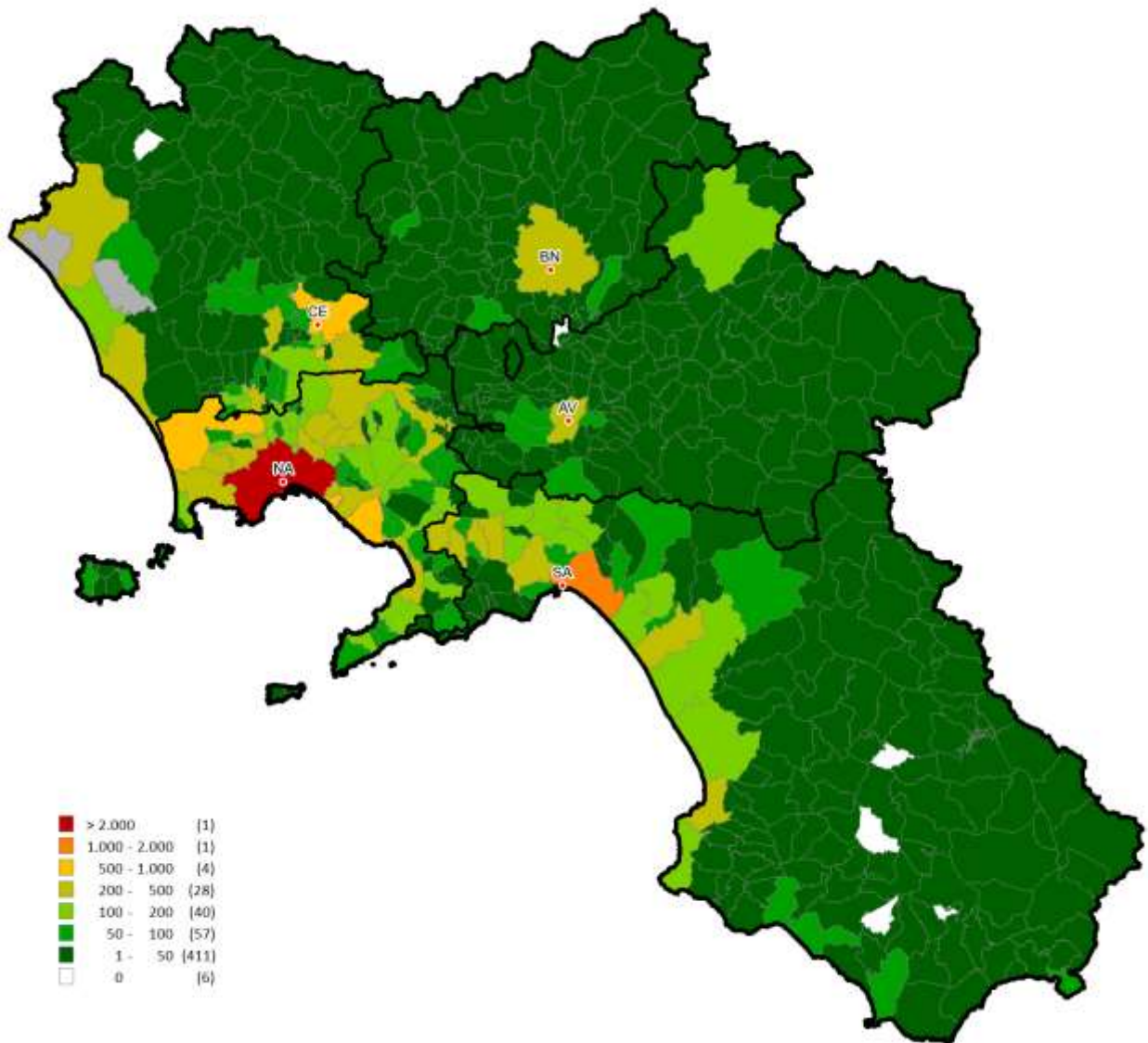
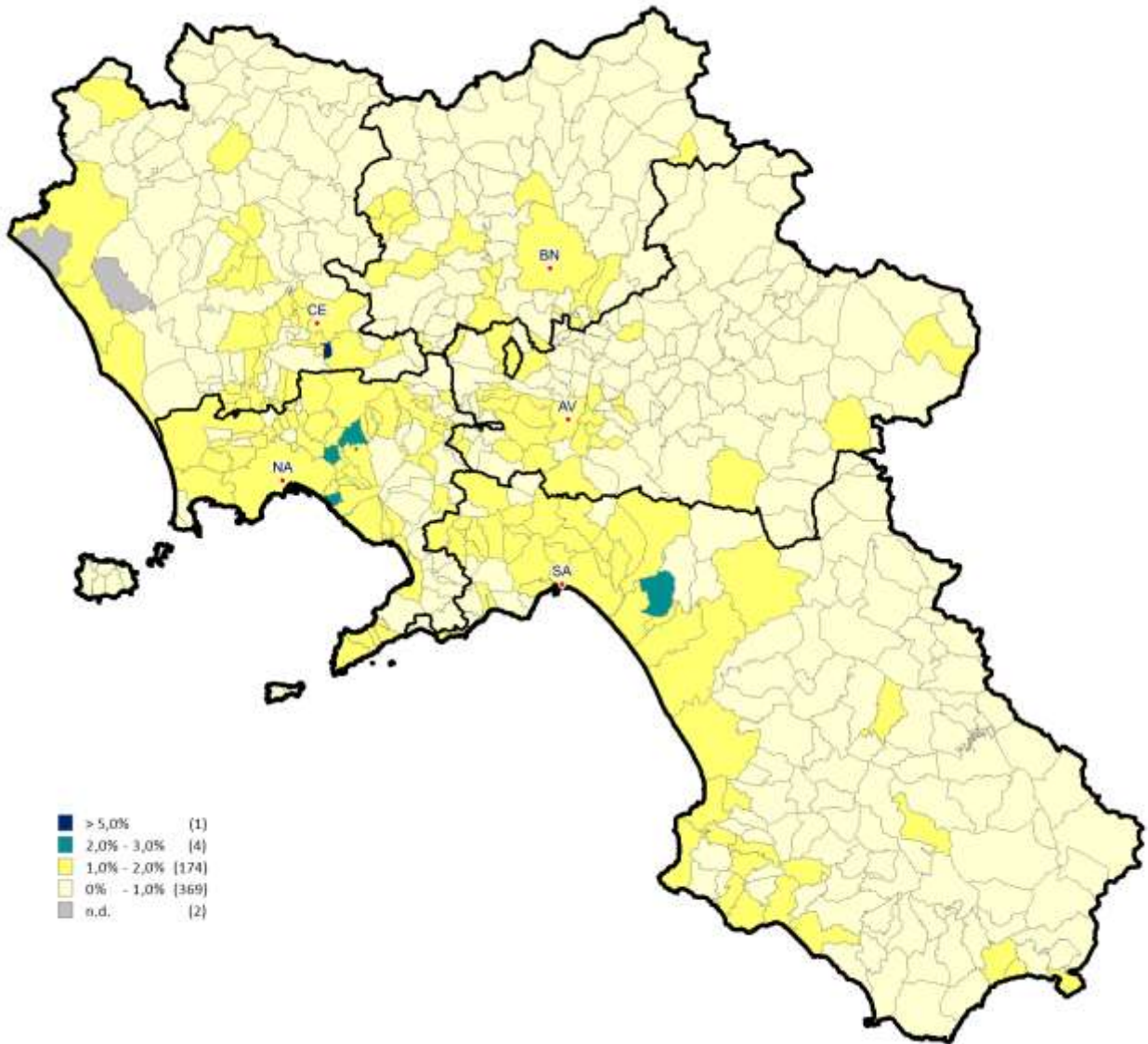


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19
Avellino	127,3	-1,1	135,1	5,0
Benevento	126,3	0,9	115,5	2,5
Caserta	124,7	1,8	125,4	-6,5
Napoli	102,6	0,2	95,9	1,2
Salerno	110,4	0,2	109,9	-1,1
CAMPANIA	110,1	0,4	102,0	0,8

Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Avellino	135	389	523	448	650	2.144
Benevento	143	264	332	291	460	1.490
Caserta	373	844	1.377	1.423	1.452	5.468
Napoli	2.278	4.700	5.929	3.805	2.581	19.294
Salerno	590	1.715	1.996	1.666	1.239	7.206
CAMPANIA	3.519	7.912	10.156	7.632	6.383	35.602

Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Avellino	10	48	91	99	118	366
Benevento	38	97	148	97	105	484
Caserta	41	115	148	198	201	704
Napoli	1.168	2.039	2.146	1.257	821	7.431
Salerno	63	322	354	304	189	1.232
CAMPANIA	1.320	2.621	2.888	1.954	1.434	10.217

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Avellino	4,0%	-2,1%	3,0%	-13,3%	-0,4%	-2,7%
Benevento	-2,7%	8,1%	19,7%	3,7%	12,3%	9,7%
Caserta	2,6%	0,2%	-3,2%	1,2%	5,3%	1,0%
Napoli	3,3%	0,0%	-0,8%	2,0%	4,1%	1,1%
Salerno	-6,6%	1,9%	6,6%	4,4%	-1,8%	2,3%
CAMPANIA	1,2%	0,6%	1,0%	1,4%	3,2%	1,4%

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Avellino	42,6%	12,2%	-9,3%	-5,1%	3,6%	-0,6%
Benevento	35,4%	12,7%	35,0%	15,0%	28,3%	24,4%
Caserta	43,0%	17,6%	18,7%	0,9%	-11,3%	4,3%
Napoli	-2,8%	-7,4%	-0,7%	3,1%	-0,7%	-2,4%
Salerno	-11,7%	8,5%	1,0%	-1,3%	-17,5%	-1,9%
CAMPANIA	-1,3%	-3,8%	1,4%	2,2%	-3,0%	-0,8%

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %	Quotazione media €/m ²	Quotazione media Variazione %
	2019	2018/19	2019	2018/19
Avellino	1.291	-0,1%	691	-0,1%
Benevento	1.266	-10,0%	1.057	-2,5%
Caserta	1.300	-1,5%	745	-0,1%
Napoli	2.200	-0,3%	1.475	0,3%
Salerno	1.825	-0,3%	1.043	0,1%
CAMPANIA	2.012	-0,6%	1.131	0,0%

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

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

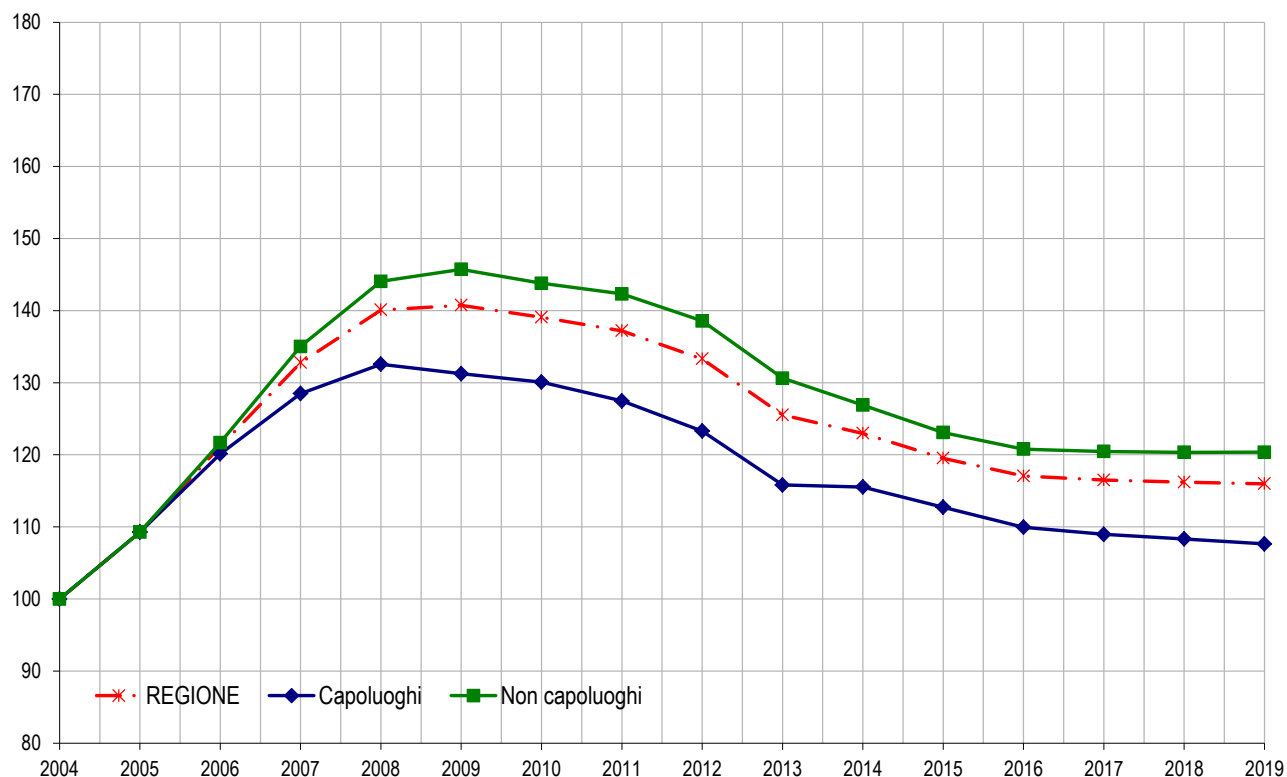
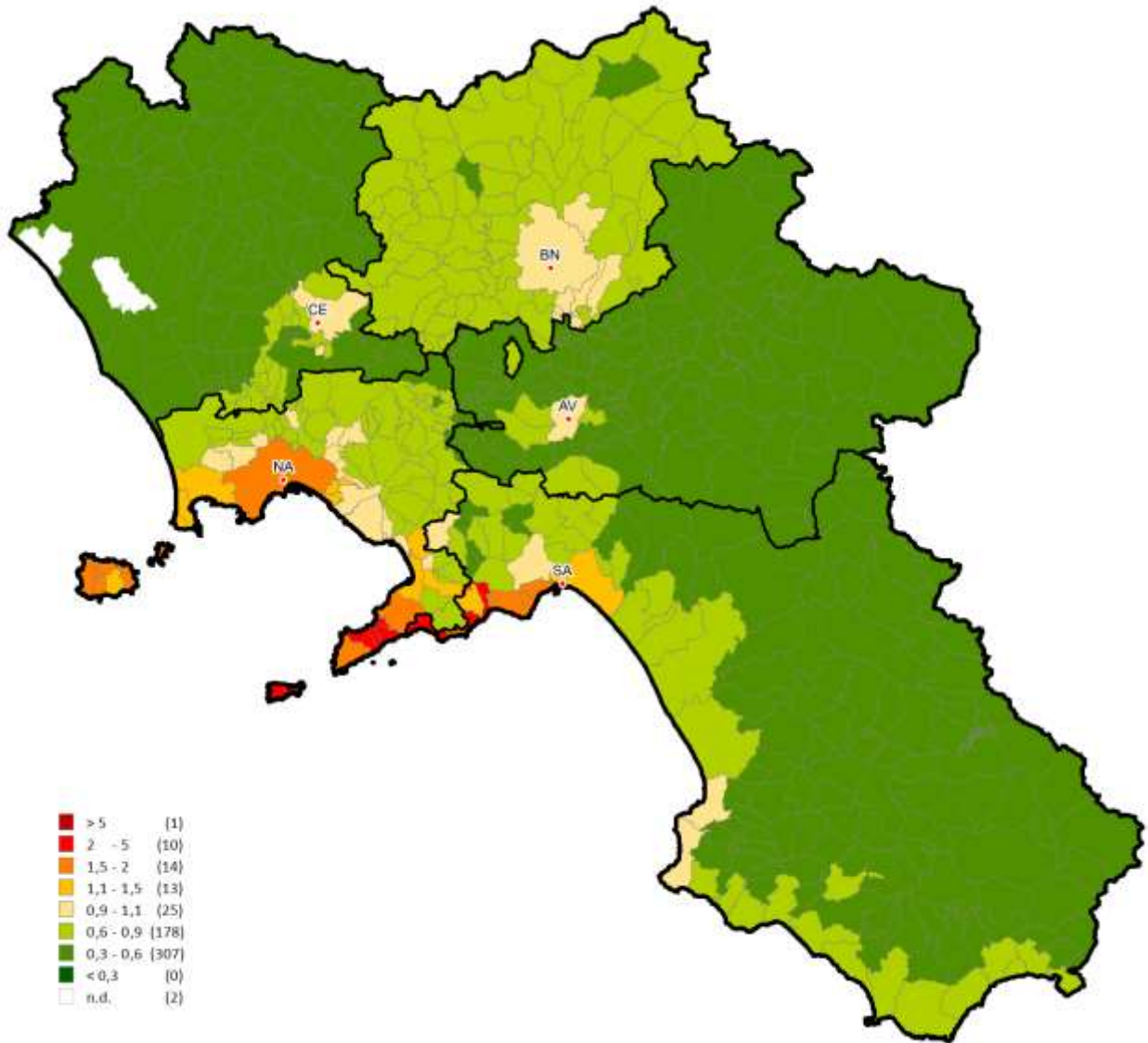


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Napoli

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

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

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

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

Nella Tabella 9 sono esplicitati i valori dell'ultimo anno per NTN e IMI e le variazioni rispetto al 2018 per ogni macroarea, oltre alla quota di compravendite provinciale. Si rileva un minimo incremento di compravendite globale, nonostante il risultato negativo del capoluogo, mentre non si rinviene una tendenza univoca delle diverse macroaree. Ne consegue un IMI praticamente invariato, con solo il capoluogo oltre quota 1,5. Positivo che, a differenza dell'anno precedente, tutti gli ambiti provinciali superano la soglia dell'unità per l'IMI. Dopo Napoli Città, che costituisce (dato storicamente consolidato) il 40% circa del mercato provinciale, importante anche il volume di scambi della macroarea Vesuviana Costiera.

Nelle Figura 9 e Figura 10 sono raffigurati gli andamenti di NTN e IMI dal 2004 per le tre suddivisioni: capoluogo, altri comuni, intera provincia. Mentre il capoluogo ha toccato i suoi minimi nel 2014, gli altri comuni stanno risalendo la china dopo l'*annus horribilis* del 2013, con un numero di transazioni più che dimezzato rispetto al 2004 e un IMI abbondantemente al di sotto dell'unità. Come numero di transazioni si è ritornati, sia per il capoluogo, sia per i restanti comuni, ai valori del 2007/2008.

In Tabella 10 e Figura 11 sono esposti con modalità analoghe le riflessioni per macroarea su quotazioni attuali, variazioni rispetto all'anno precedente e andamento a partire dal 2004. Com'era lecito aspettarsi, le quotazioni maggiori si rinvergono in Penisola Sorrentina, comprendente anche l'isola di Capri, mentre quelle inferiori nel Nolano. Sostanzialmente si registra a fine 2019 una stabilità nelle quotazioni, che sicuramente verrà alterata dai recenti avvenimenti della prima parte del nuovo anno. 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.

Per poter disporre di un quadro territoriale meno numeroso e frammentato, si è provveduto a suddividere il territorio del Comune di Napoli in dieci macroaree urbane (Figura 12), intese come raggruppamenti di zone OMI contigue con caratteristiche similari dal punto di vista edilizio, storico e sociale. 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.

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

Quasi tutte le macroaree urbane hanno segnato decrementi di compravendite residenziali, con punte superiori al 13% per Centro Antico e Periferia Orientale, mentre incrementi si sono manifestati solo nella parte nord della città. Il "termometro" cittadino è costituito solitamente dalle due macroaree della Zona Collinare (Vomero in senso lato) e Semicentro Storico, che da sole costituiscono oltre il 40% del mercato residenziale cittadino. Nel 2019 il Semicentro Storico è risultato stabile in termini di transazioni, mentre la Zona collinare ha registrato un calo poco oltre il 5%.

L'IMI è massimo proprio nelle due macroaree relative al tessuto edilizio cittadino meno recente, Centro Antico e Semicentro Storico, le uniche con indice superiore a 2. Nessuna macroarea presenta un IMI inferiore all'unità, anzi, proprio quelle con IMI inferiore nell'anno precedente, hanno segnato degli incrementi.

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, con scostamenti veramente trascurabili.

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 valori inferiori.

La provincia – Napoli

Figura 8: Macroaree provinciali di Napoli

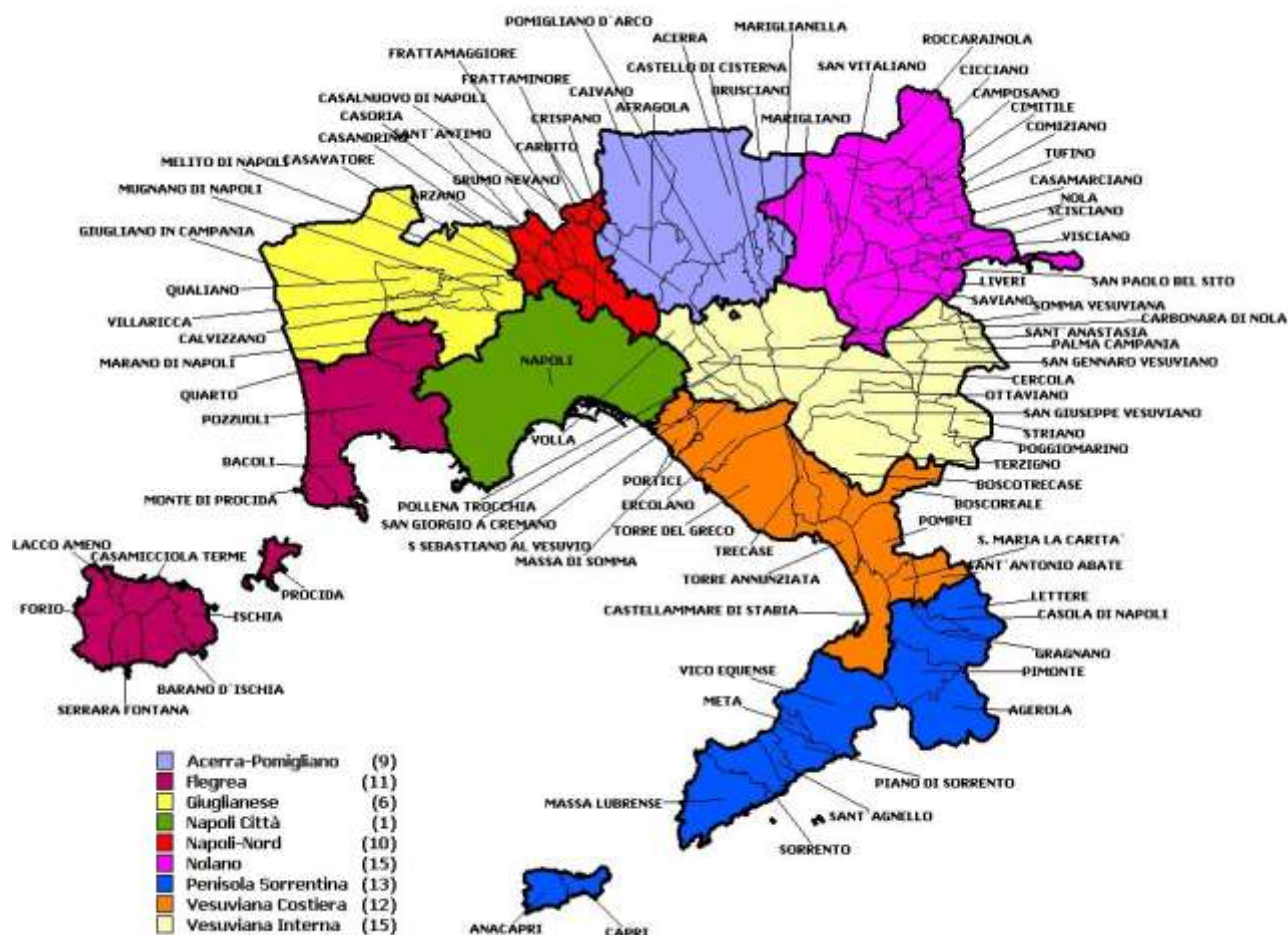


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Napoli

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ACERRA - POMIGLIANO	1.880	10,3%	9,6%	1,45%	0,13
FLEGREA	1.149	16,2%	6,0%	1,04%	0,14
GIUGLIANESE	1.730	4,5%	9,0%	1,48%	0,06
NAPOLI - NORD	1.459	1,1%	7,6%	1,21%	0,01
NOLANA	789	8,1%	4,1%	1,12%	0,08
PENISOLA SORRENTINA	801	1,9%	4,2%	1,05%	0,01
VESUVIANA COSTIERA	2.890	1,0%	15,0%	1,48%	0,01
VESUVIANA INTERNA	1.165	-11,4%	6,0%	1,01%	-0,13
Napoli Capoluogo	7.431	-2,4%	38,5%	1,69%	-0,04
Provincia di Napoli	19.294	1,1%	100,0%	1,40%	0,01

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

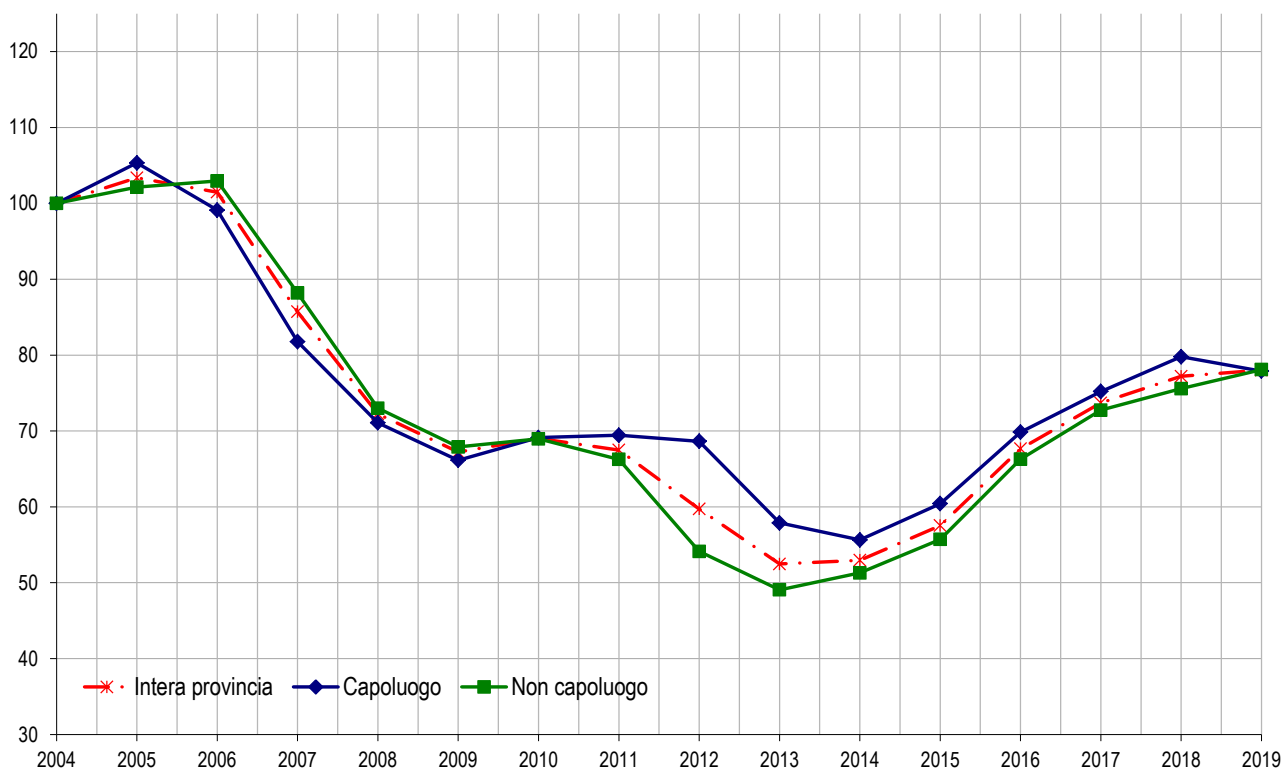


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

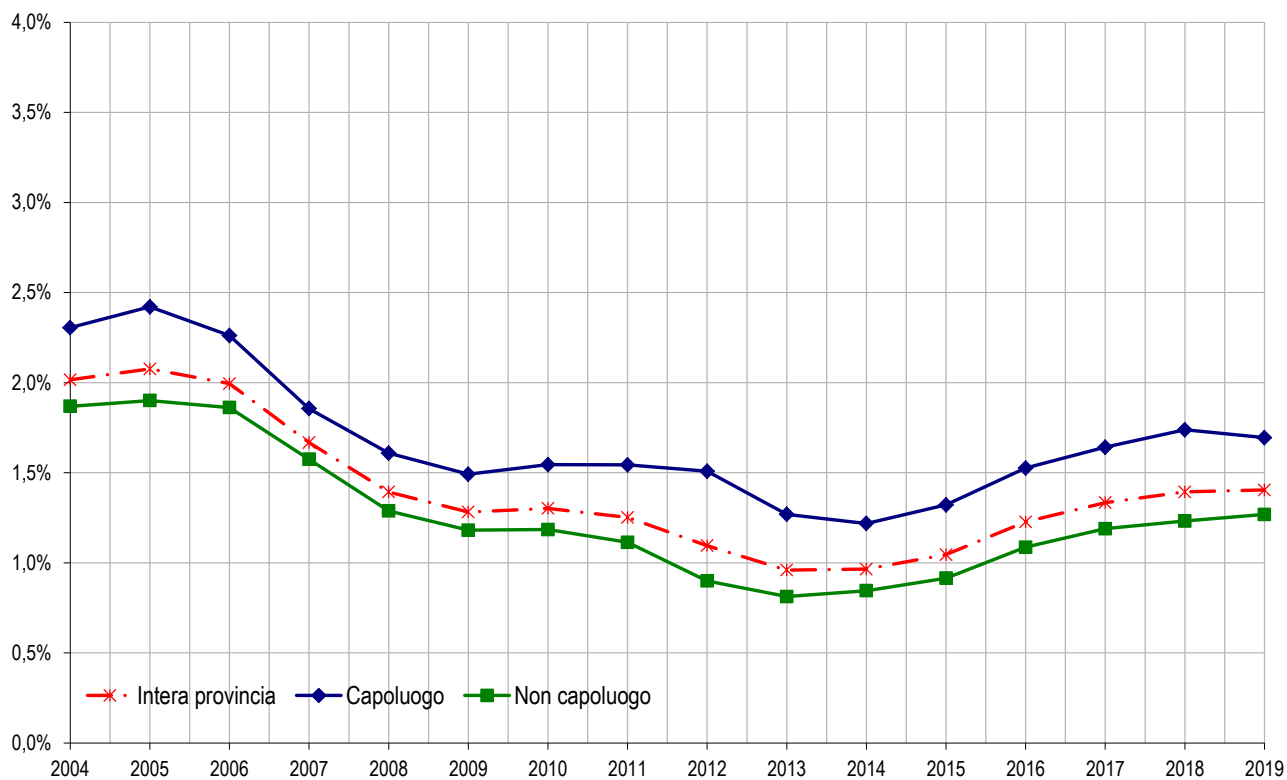
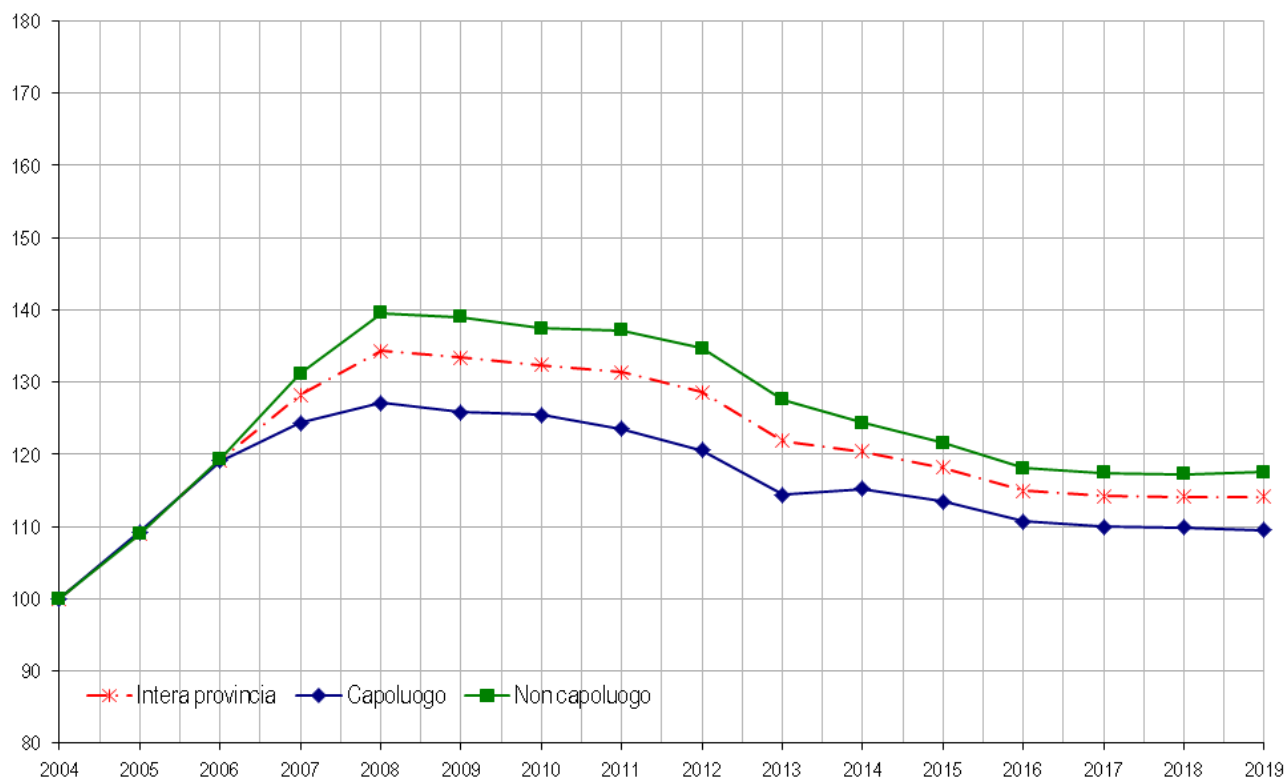


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
ACERRA - POMIGLIANO	1.201	2,2%
FLEGREA	2.027	-1,1%
GIUGLIANESE	1.177	-0,1%
NAPOLI - NORD	1.152	-0,2%
NOLANA	996	1,2%
PENISOLA SORRENTINA	2.931	0,0%
VESUVIANA COSTIERA	1.548	0,4%
VESUVIANA INTERNA	1.093	0,9%
Napoli Capoluogo	2.200	-0,3%
Provincia di Napoli	1.706	0,0%

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



Il comune – Napoli

Figura 12: Macroaree urbane di Napoli

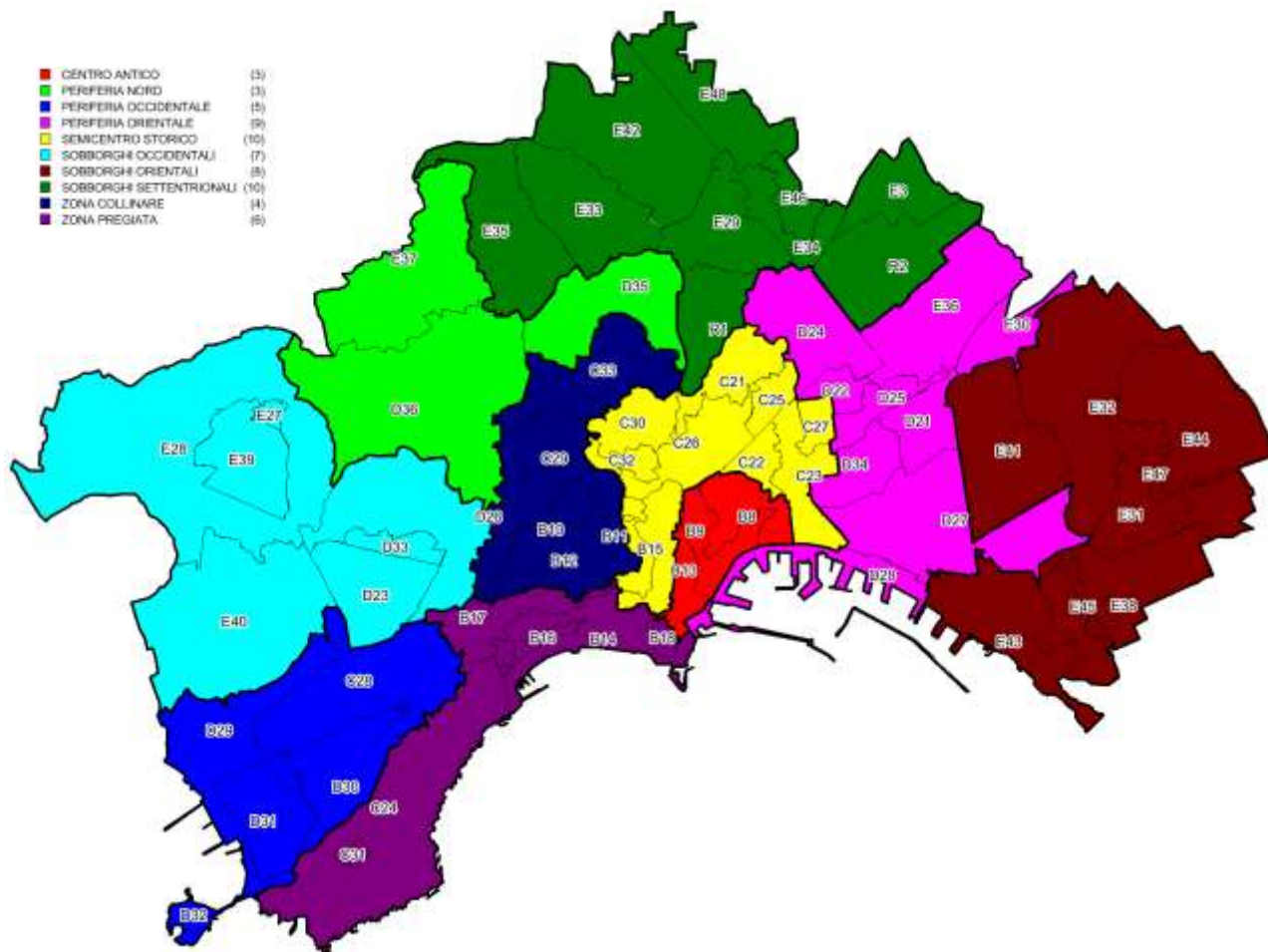


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
CENTRO ANTICO	542	-13,8%	7,3%	2,02%	-0,34
PERIFERIA NORD	156	6,5%	2,1%	1,48%	0,08
PERIFERIA OCCIDENTALE	669	-6,0%	9,0%	1,89%	-0,13
PERIFERIA ORIENTALE	353	-13,2%	4,8%	1,58%	-0,25
SEMICENTRO STORICO	1.854	-0,5%	24,9%	2,20%	-0,02
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	564	-4,2%	7,6%	1,46%	-0,11
SOBBORGHİ ORIENTALI	530	3,7%	7,2%	1,30%	0,04
SOBBORGHİ SETTENTRIONALI	709	20,1%	9,5%	1,26%	0,21
ZONA COLLINARE	1.132	-5,2%	15,2%	1,84%	-0,11
ZONA PREGIATA	540	-0,9%	7,3%	1,49%	-0,02
ND ¹	382	-	5,1%	-	-
Napoli	7.431	-2,4%	100,0%	1,69%	-0,04

Tabella 12: Quotazione media e variazione annua per macroarea urbana

Macroree urbane	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
CENTRO ANTICO	2.376	0,3%
PERIFERIA NORD	1.867	-2,0%
PERIFERIA OCCIDENTALE	2.196	-0,2%
PERIFERIA ORIENTALE	1.563	-0,3%
SEMICENTRO STORICO	1.971	-0,4%
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	1.679	0,0%
SOBBORGHİ ORIENTALI	1.338	-0,3%
SOBBORGHİ SETTENTRIONALI	1.370	-0,3%
ZONA COLLINARE	3.391	1,5%
ZONA PREGIATA	4.302	-0,8%
Napoli	2.237	0,0%

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

Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

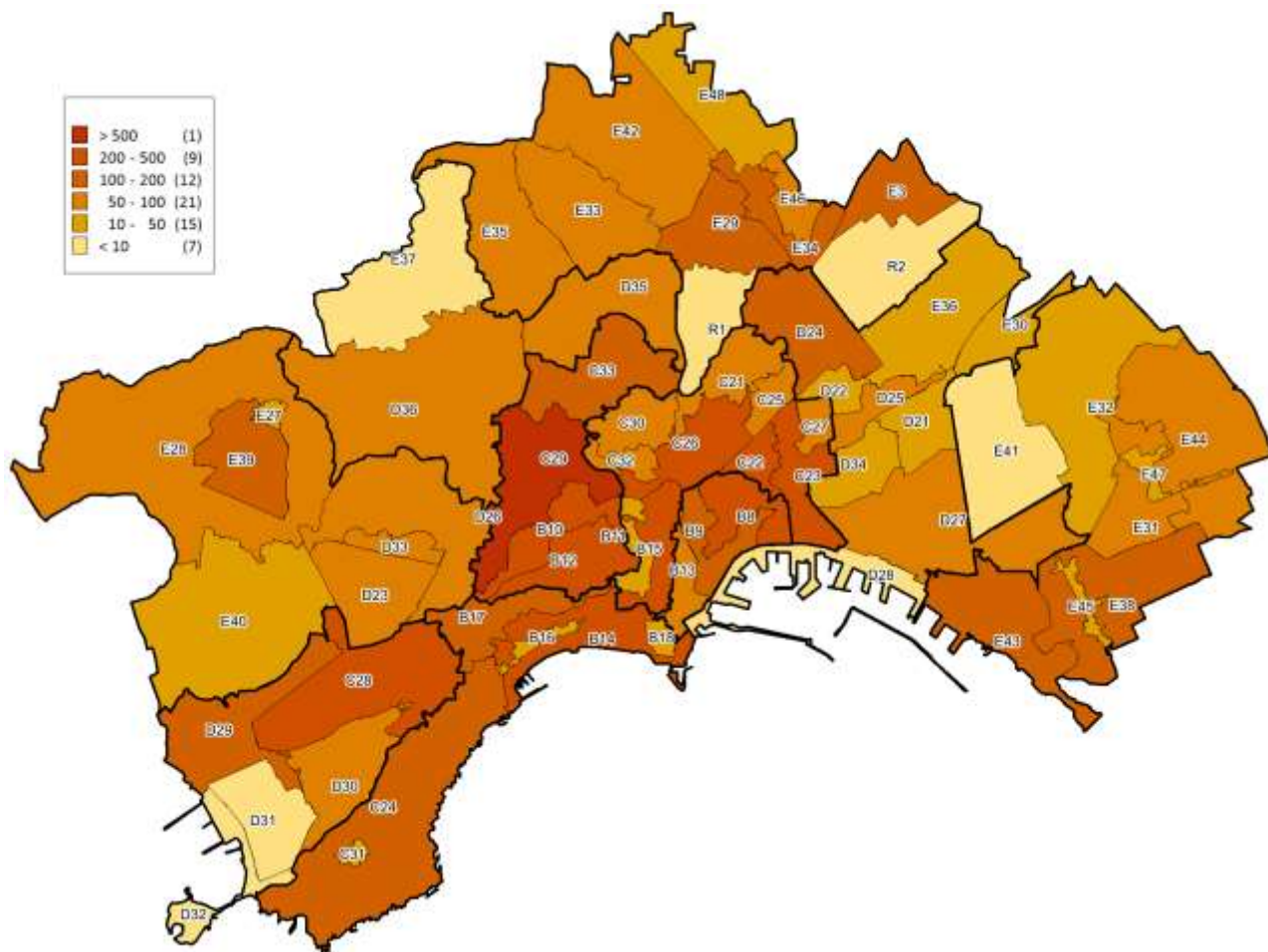


Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

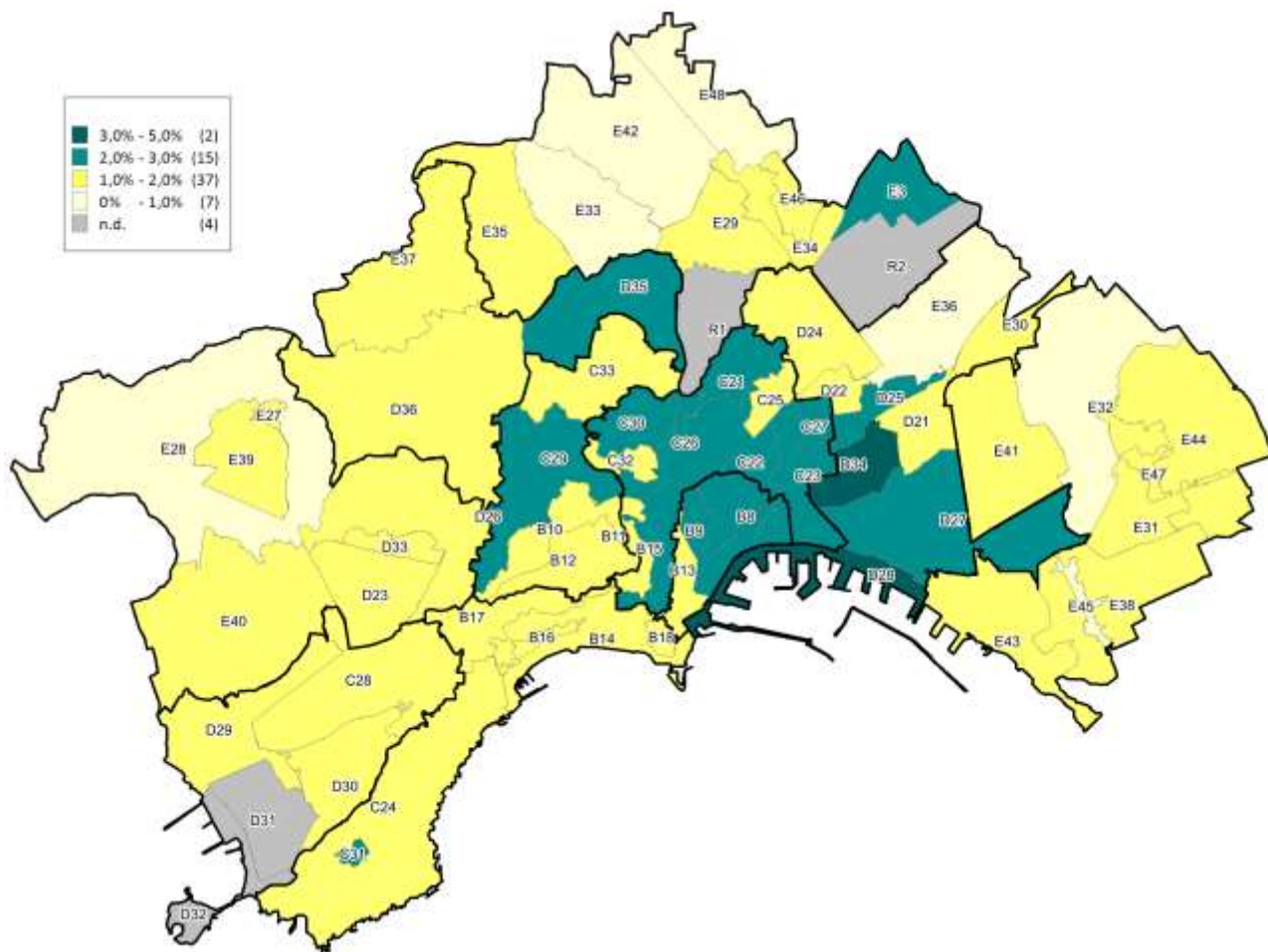
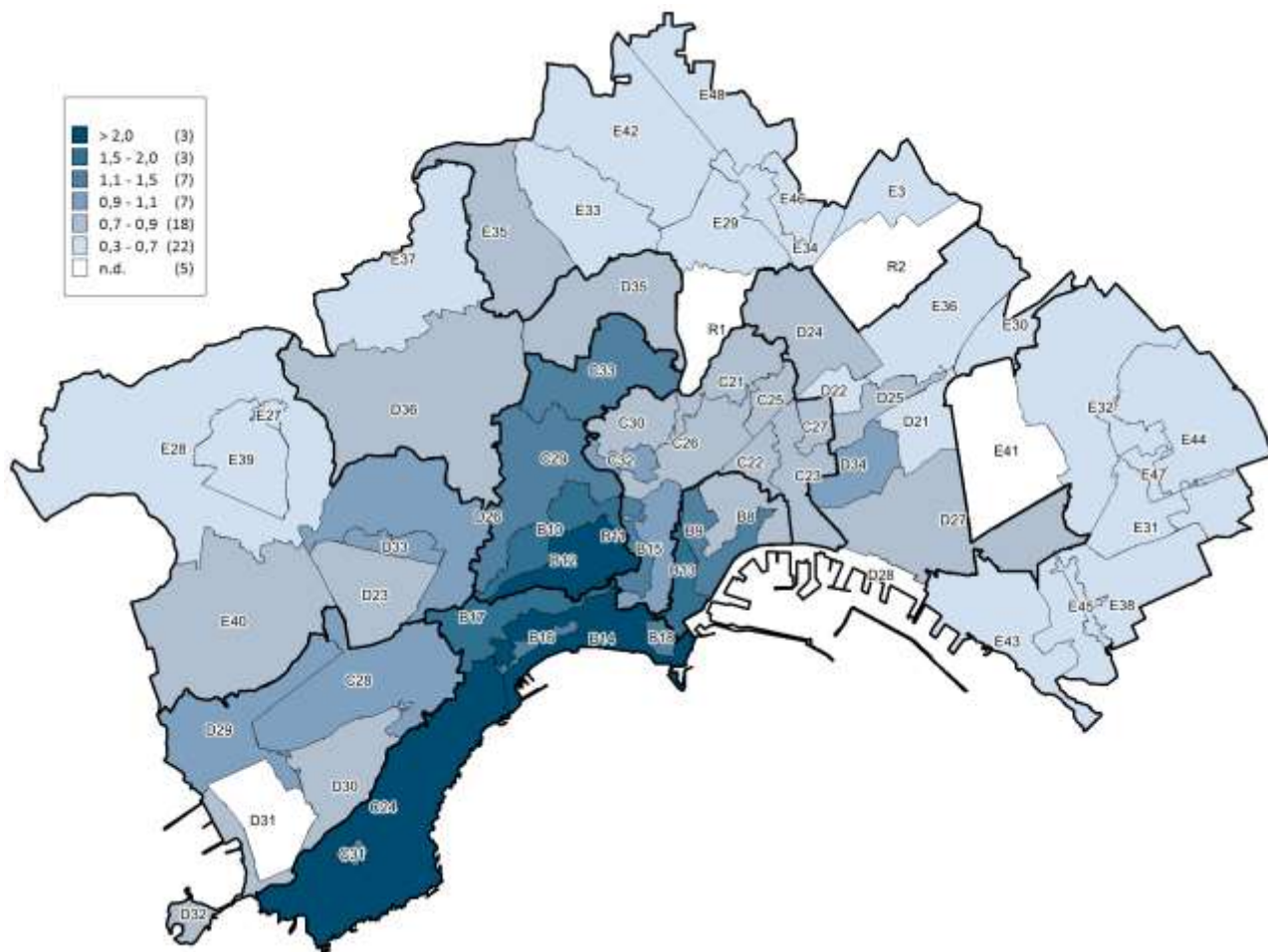


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI



FOCUS provinciale - Avellino

Dall'analisi dei dati risulta che il numero delle transazioni normalizzate (NTN), nel 2019 pari a 2.144, mostra un lieve calo rispetto al dato del 2018 (2.196 NTN). Nello specifico il decremento del numero di transazioni, rispetto al 2018, è risultato pari a -2,7% a livello provinciale e -0,6% per il solo capoluogo.

Con riferimento alle 10 macroaree che aggregano i 119 comuni della provincia, il dato del NTN risulta disomogeneo, come evidenziato dalla variazione positiva registrata nella macroarea Terminio Cervialto (+10,4%) e da quella negativa registrata nella macroarea Colline di Avellino (-22,6%). L'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI) è rimasta sostanzialmente invariata sia per l'intera provincia (-0,02%) registrando un valore pari a 0,85%, che per il capoluogo che ha segnato un decremento è pari a -0,01% raggiungendo la quota dell'1,34% (Tabella 13).

A fronte di un lieve decremento del NTN e una situazione di stazionarietà dell'IMI, le quotazioni medie mostrano complessivamente ancora una tendenza in diminuzione seppure in maniera poco significativa (-0,1% a livello provinciale), confermando la precedente quotazione media pari a 757 €/m². Nella città capoluogo si rileva un valore medio pari a 1.291 €/m², sostanzialmente pari a quella del 2018 (Tabella 14).

Esaminando nel dettaglio il capoluogo, riscontriamo dati disomogenei tra alcune zone più significative della fascia semicentrale (zona C2) e periferica (zona D4) con decrementi del NTN rispettivamente pari al -15% e al -40%, mentre un incremento del NTN si è registrato nella zona pregiata centrale B3, +3,10% (Tabella 15).

La provincia – Avellino

Figura 16: Macroaree provinciali di Avellino

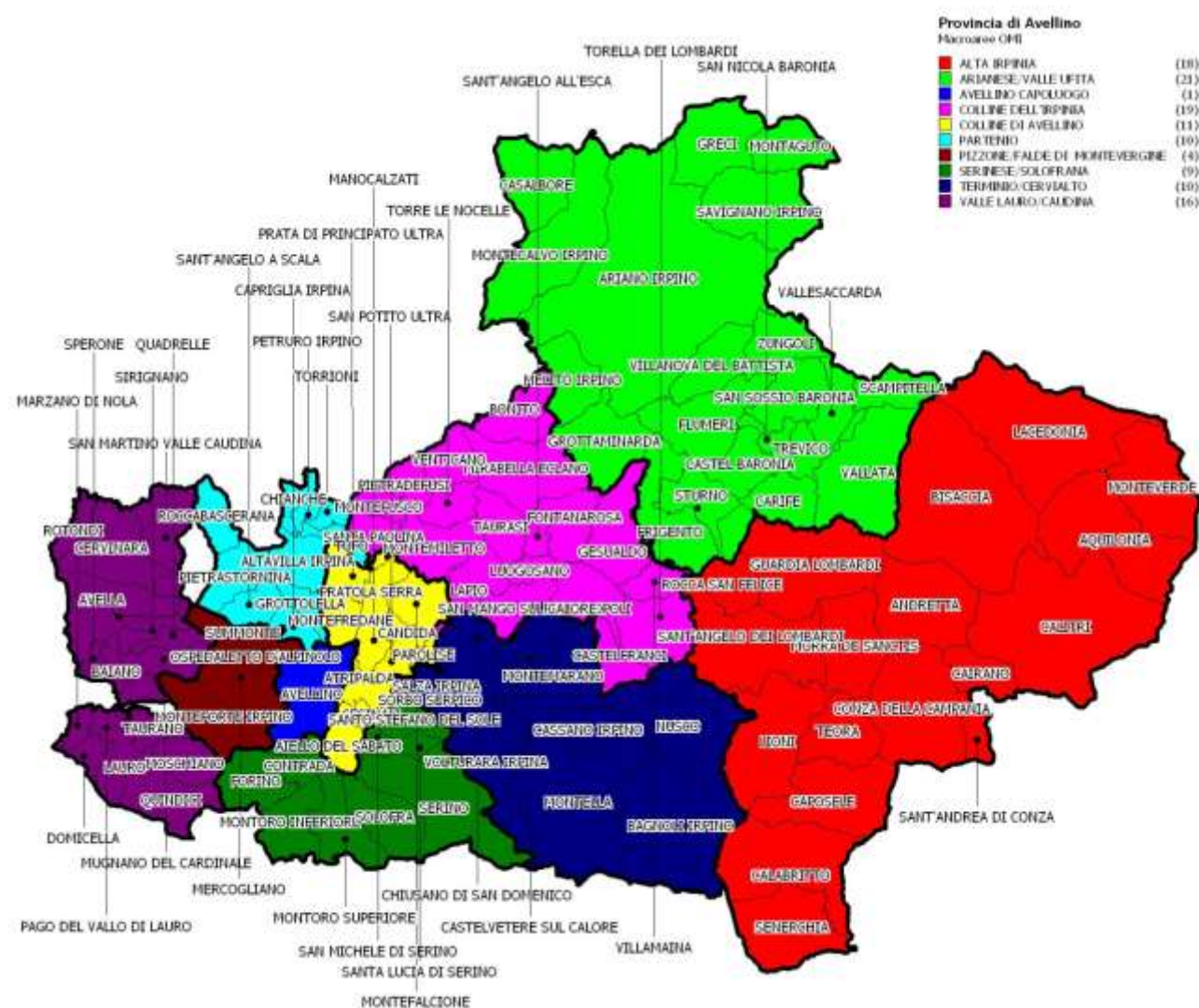


Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Avellino

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ALTA IRPINIA	193	-5,4%	9,0%	0,56%	-0,03
ARIANESE - VALLE UFITA	274	-7,2%	12,8%	0,66%	-0,05
COLLINE DELL'IRPINIA	180	2,0%	8,4%	0,66%	0,01
COLLINE DI AVELLINO	188	-22,6%	8,8%	0,98%	-0,29
PARTENIO	94	4,4%	4,4%	0,77%	0,03
PIZZONE - FALDE DI MONTEVERGINE	185	-0,3%	8,6%	1,40%	-0,01
SERINESE-SOLOFRANA	232	4,4%	10,8%	0,90%	0,04
TERMINIO - CERVIALTO	137	10,4%	6,4%	0,73%	0,07
VALLE LAURO - CAUDINA	295	0,3%	13,7%	0,96%	0,00
AVELLINO CAPOLUOGO	366	-0,6%	17,1%	1,34%	-0,01
Provincia di Avellino	2.144	-2,7%	100,0%	0,85%	-0,02

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

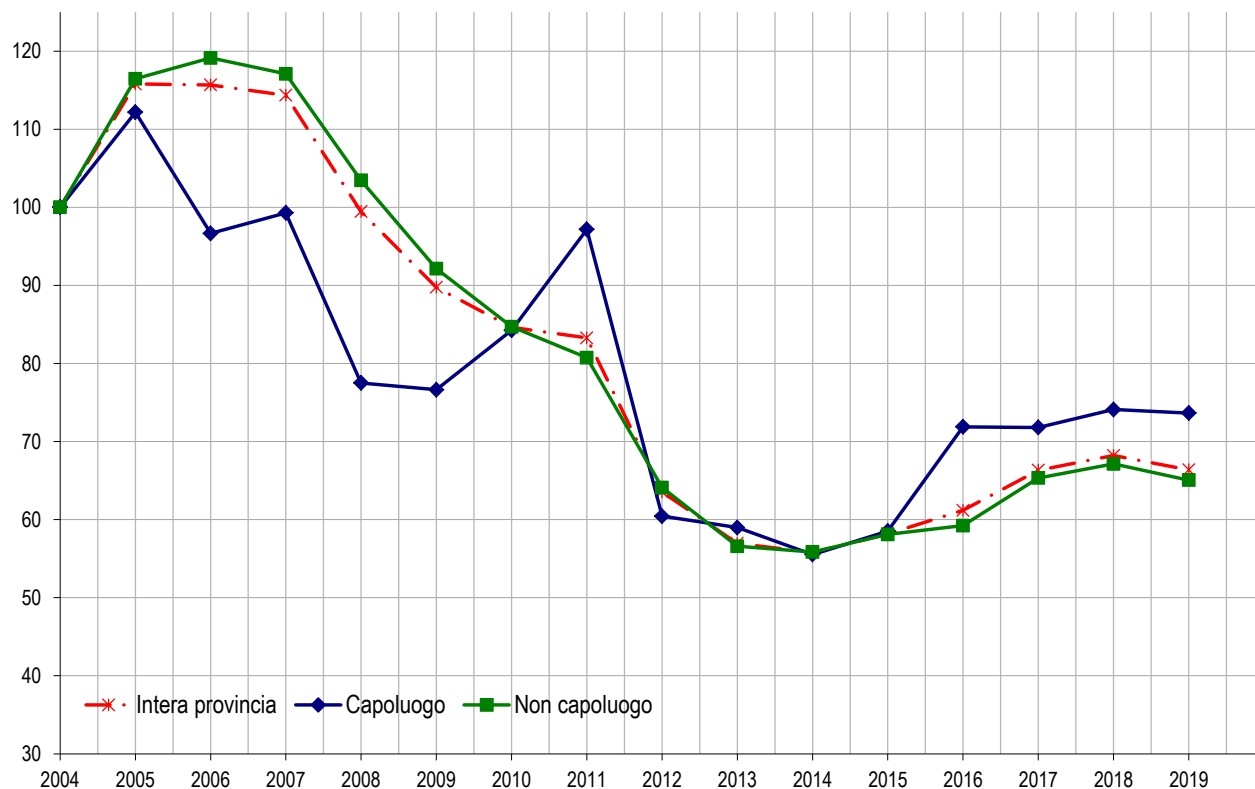


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

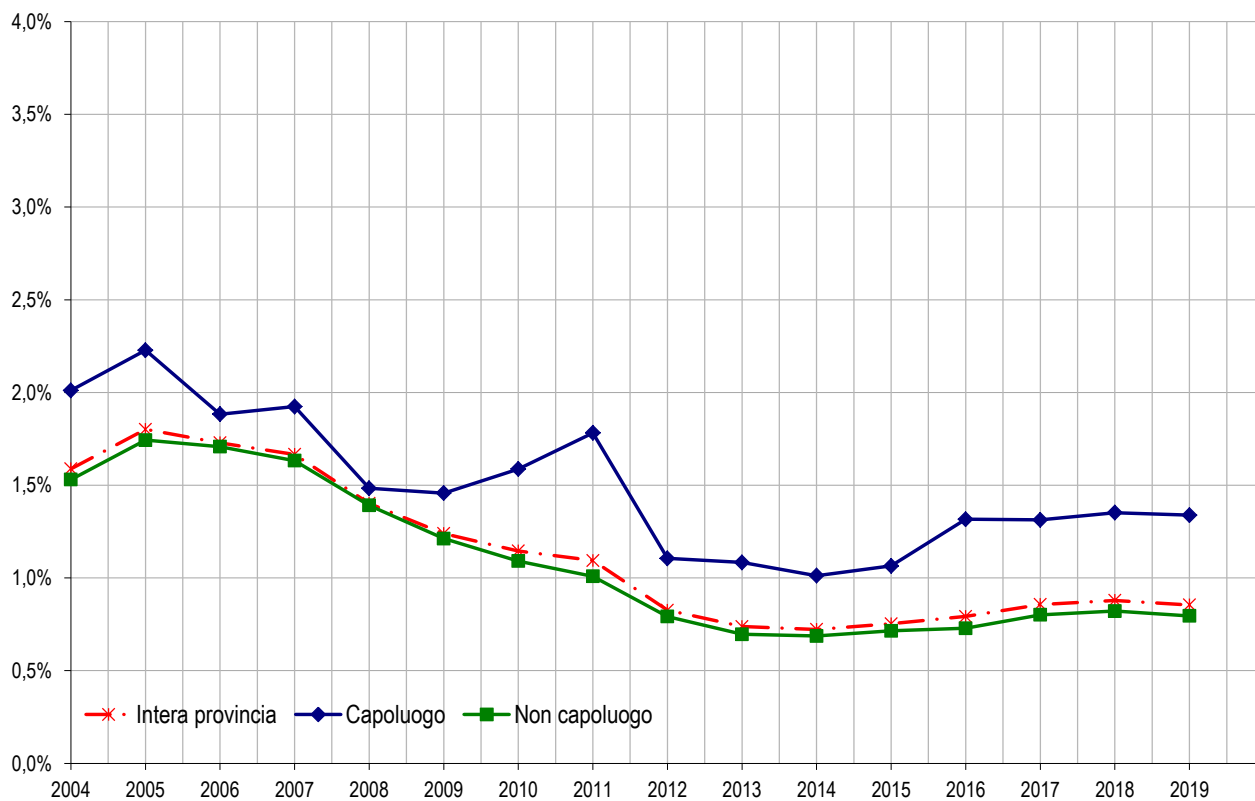
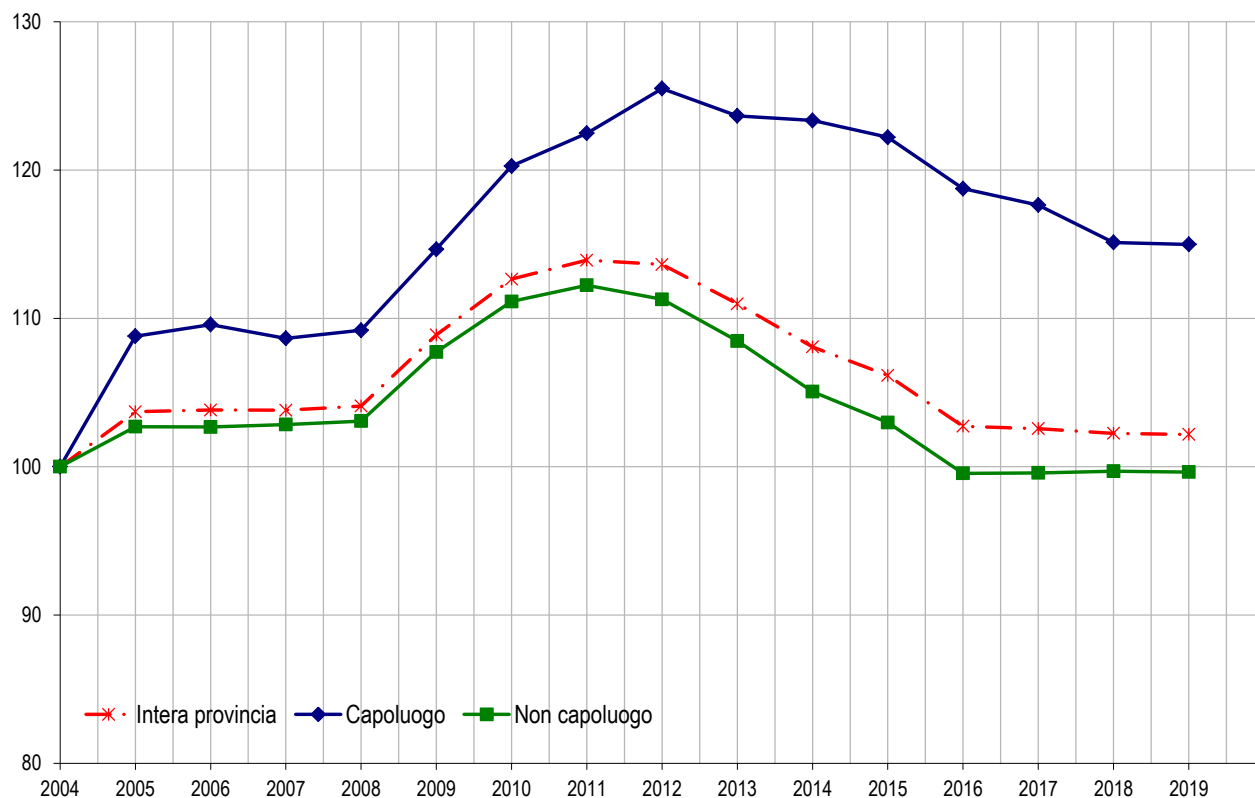


Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variatione %
	2019	2018/19
ALTA IRPINIA	572	0,0%
ARIANESE - VALLE UFITA	655	0,0%
COLLINE DELL'IRPINIA	590	0,0%
COLLINE DI AVELLINO	763	0,0%
PARTENIO	641	0,1%
PIZZONE - FALDE DI MONTEVERGINE	1.037	0,0%
SERINESE-SOLOFRANA	829	0,1%
TERMINIO - CERVIALTO	613	0,0%
VALLE LAURO - CAUDINA	725	-0,5%
AVELLINO CAPOLUOGO	1.291	-0,1%
Provincia di Avellino	757	-0,1%

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



Il comune – Avellino

Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
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	64	-5,3%	1,71%	1.467	0,0%
B2	MORO(P)-COLOMB(P)-TAGLIAM.(P)-GUARINI-CAPPUCC.(P)-BACCAN. EST-SCANDON(P)-PESCATORI-TESTA	31	-3,7%	1,34%	1.414	-0,4%
B3	C.SO V.EMANUELE-P.ZZA LIBERTA-V.MATTEOTTI-V.DANTE-V.DE CONCILIIS	18	3,1%	1,60%	1.760	-1,1%
C1	CIRC.NE(P)-SCANDONE(P)--UMBERTO I(P)-T.CAPP.(P)-DUOMO-CASTEL.(P)-P.ZZA PERUGINIA-VIA ZIGARELLI(P)-VIA ROMA(P)	30	0,5%	1,78%	1.374	0,3%
C2	UMBERTO(P)-CASTELLO(P)-ROTONDI(P)-CIRV.NE(P)-LIGUORINI-PRINC.(P)-LEONARDO-FERRANTE(P)-CARLUCCI-I ^TRAV.PRINCIPATI-DE MEO	17	-15,0%	1,43%	1.313	0,0%
C3	ITALIA-COLOMBO(P)-PIAVE-IMBIMBO-CAPOZZI-ERRICO(P)-BACCAN.OVEST-ANNARUM.(P)-M.SILVATI-CAVOUR-ROMA(P)-VOLPE-PERNA-CROCE-MOSCATI-ERRI	66	-7,5%	1,50%	1.342	0,0%
D1	VIA TUORO CAPPUCCINI(PARTE) VIA CAPOZZI(P)-VIA ZOCCOLARI - VIA F.SCANDONE(P)	4	29,9%	0,89%	1.393	0,1%
D2	PENN.(P)-PRINCIPAT.(P)-S.TOMM.-MAZZINI VIA F.SCO TEDESCO - BORGO FERROVIA	62	-9,1%	1,09%	1.275	0,0%
D3	VIA PERROTTELLI-VIA R.AVERSA	9	80,0%	1,85%	1.263	0,0%
D4	TAGLIAMENTO(P)-ANNARUMMA(P)-ARCHI-EUSTACCHIO(P)-PARCO S.NICOLA	6	-40,0%	0,67%	1.321	0,0%
D5	C.DA BAGNOLI(P)-CHIARIA-INFORNATA-ZIGARELLI(P)C.DA ISCA-VIA MACCHIA(P)	0	-	-	1.250	0,0%
D8	TAGLIAMEN.(P)-SILVATI(P)-CIRC.NE VALLE-SANTOLI-ITALIA (P)-PARCO-Q5-ROTONDI(P)-TEDESCO	30	20,3%	1,34%	1.323	-0,6%
E11	BELLIZZI-VIII CIRC.NE BELLIZZI-DUE PRINCIPATI(P) - CESINE	6	51,1%	1,07%	1.075	0,0%
E12	PICARELLI E I NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI - RESIDENZIALI E SPORTIVI	3	200,0%	0,84%	1.115	0,0%
E4	PIANODARDINE-VIA PIANODARDINE-CONTRADA LAURENGANA	1	-50,0%	0,48%	1.073	0,0%
R1	COLLINE NORD AVELLINO	3	-61,9%	0,64%	1.164	0,0%
R2	COLLINE SUD AVELLINO	6	200,0%	0,84%	1.100	0,0%
ND		10	-	-	-	-
	AVELLINO	366	-0,6%	1,34%	1.346	-0,1%

FOCUS provinciale - Benevento

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

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

Nel complesso il mercato immobiliare provinciale per la destinazione residenziale ha registrato un andamento positivo rispetto all'anno precedente, +9,7% (Tabella 16). Viceversa, le quotazioni medie hanno segnato una diminuzione rispetto al 2018 in tutte le macroaree, con un massimo nel comune capoluogo, -10,0% (Tabella 17).

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

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

Analizzando il dato relativo al numero di transazioni effettuate nel corso dell'anno 2019 per il comune di Benevento si rileva una variazione positiva pari al 24,4% rispetto all'anno 2018. L'analisi dei dati relativi alle singole zone OMI evidenzia un incremento del numero di transazioni per quasi tutto il territorio comunale. Rispetto all'anno precedente per la zona B1 – "Centro storico" si rileva un incremento pari al +37,3%, per la zona B2 – "Centrale" si ha un +12,9%, mentre per la zona OMI semicentrale C1 si ha un +9,2%. Con riferimento alla zona denominata Rione Libertà (zona C2), dove è inserito l'insediamento delle case popolari degli IACP, si è riscontrato un +52,5%. Infine per la zona agricola D1, si è rilevato un riduzione del numero di transazioni pari a -12,0% (Tabella 18).

Per quanto riguarda, infine, il dato relativo all'andamento delle quotazioni medie all'interno del capoluogo beneventano si è registrato una diminuzione pari al -9,9% rispetto all'anno 2018. La maggiore flessione delle quotazioni rilevate si è registrata per la zona B1 – Centro storico - con un -16,8% (Tabella 18).

La provincia – Benevento

Figura 20: Macroaree provinciali di Benevento



Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Benevento

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ALTO FORTORE	105	-7,2%	7,1%	0,49%	-0,04
COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE	48	59,1%	3,3%	0,58%	0,21
COLLINE DI BENEVENTO	249	6,8%	16,7%	0,89%	0,05
MATESE SUD ORIENTALE	57	10,5%	3,8%	0,57%	0,05
MONTI DEL TABURNO	92	46,2%	6,1%	0,63%	0,20
VALLE CAUDINA	249	-19,8%	16,7%	0,77%	-0,19
VALLE TELESINA	206	22,8%	13,8%	0,93%	0,17
BENEVENTO CAPOLUOGO	484	24,4%	32,5%	1,68%	0,33
Provincia di Benevento	1.490	9,7%	100,0%	0,90%	0,08

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

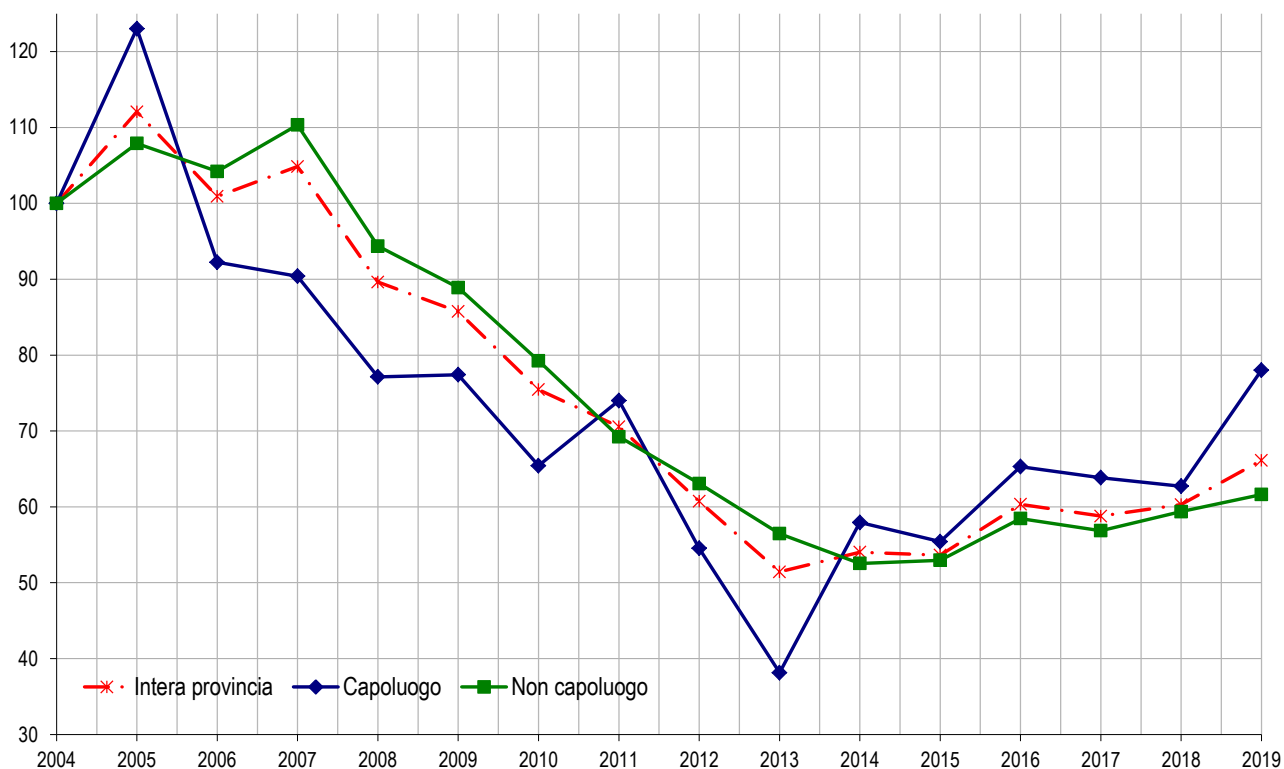


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

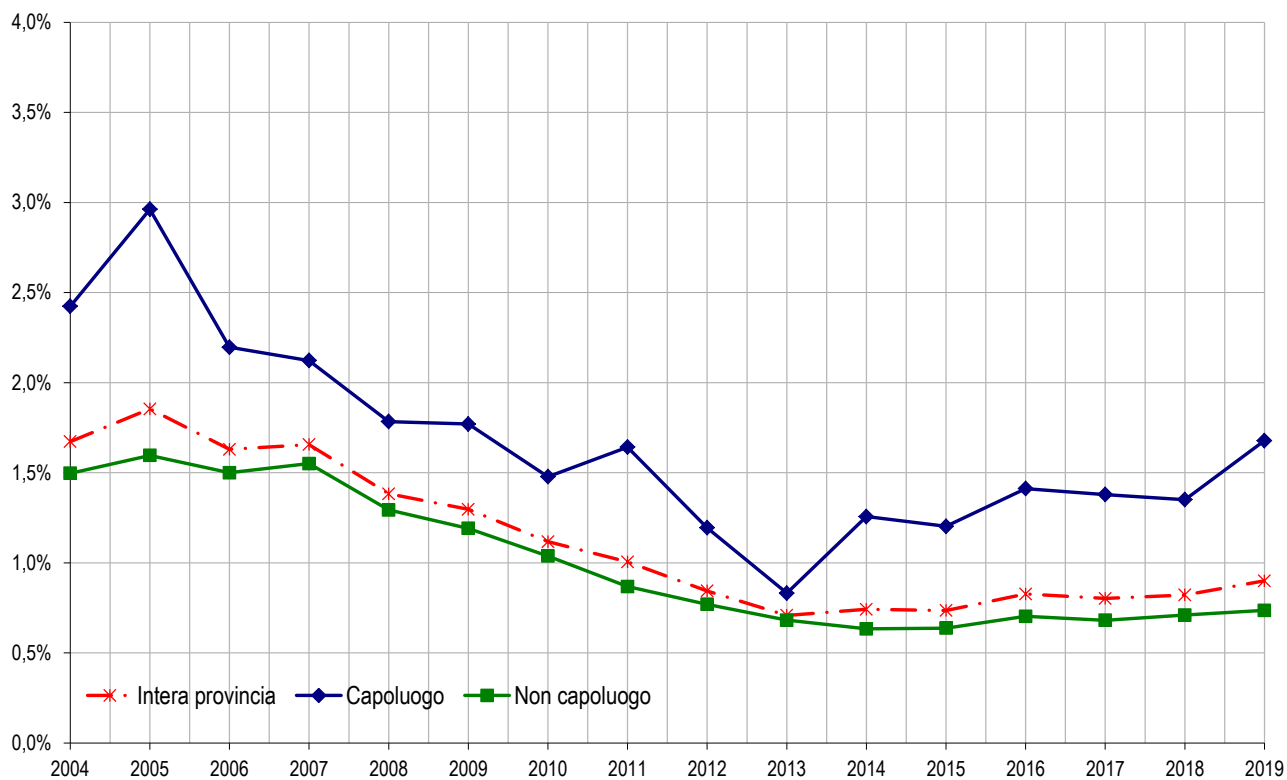
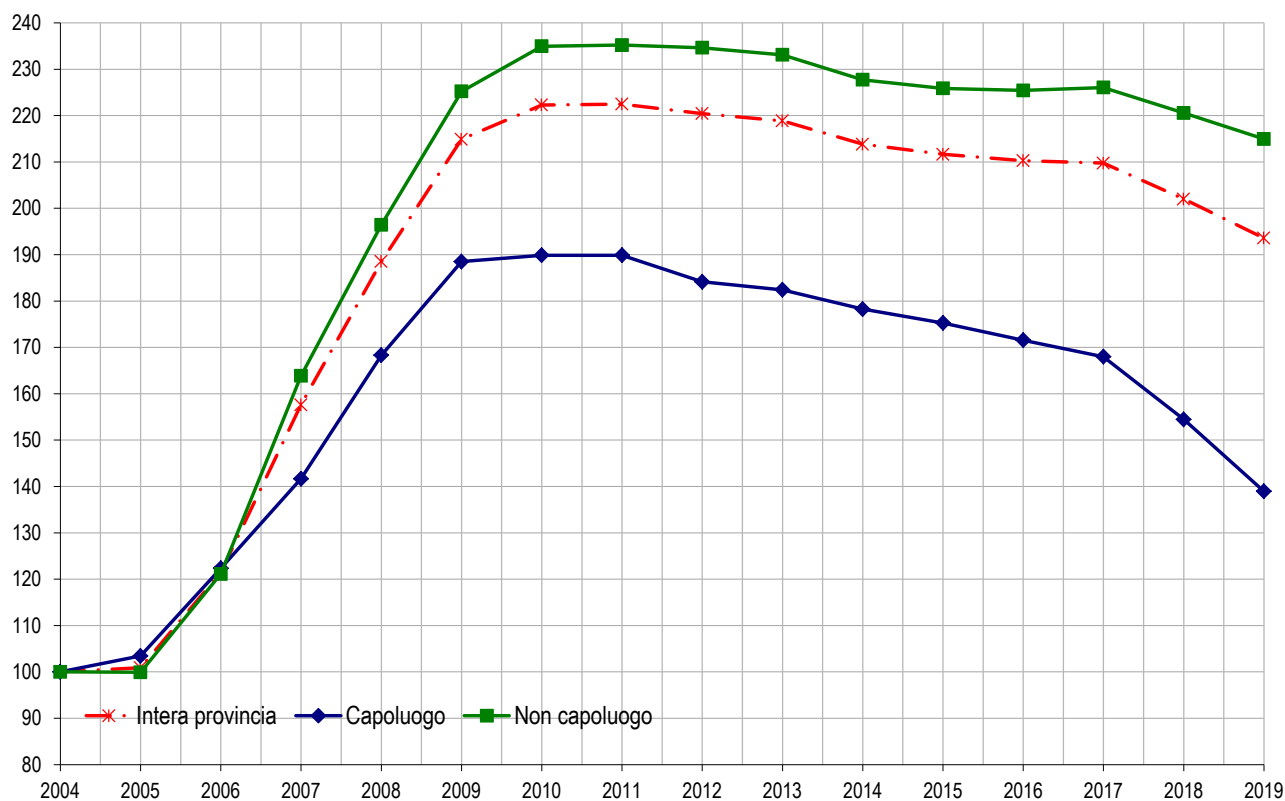


Tabella 17: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
ALTO FORTORE	978	-1,7%
COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE	1.017	-3,3%
COLLINE DI BENEVENTO	1.208	-2,2%
MATESE SUD ORIENTALE	1.107	-1,8%
MONTI DEL TABURNO	1.050	-2,9%
VALLE CAUDINA	988	-2,8%
VALLE TELESINA	1.041	-3,4%
BENEVENTO CAPOLUOGO	1.266	-10,0%
Provincia di Benevento	1.094	-4,2%

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



Il comune – Benevento

Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO	83	37,3%	2,45%	1.175	-16,8%
B2	ZONA URBANA CENTRALE - VIA A. MORO, VIALE DEGLI ATLANTICI, VIALE MELLUSI, PACEVECCHIA	122	12,9%	1,86%	1.504	-11,3%
C1	ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE	83	9,2%	1,29%	1.296	-9,3%
C2	RIONE LIBERTA - VIA NAPOLI	99	52,5%	1,83%	1.063	-7,6%
D1	ZONA AGRICOLA - C.DA CAPODIMONTE, C.DA S. COLOMBA, C.DA PONTE DELLE TAVOLE	50	-12,0%	0,91%	1.196	-5,6%
ND		47	-	-	-	-
	BENEVENTO	484	24,4%	1,68%	1.265	-9,9%

FOCUS provinciale - Caserta

Si rappresentano di seguito i risultati sintetici della rilevazione relativa all'anno 2019.

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

La prima tabella presenta, per macroarea, i valori riscontrati relativamente a NTN (numero di transazioni normalizzate), IMI (intensità di mobilità immobiliare) e le corrispondenti variazioni percentuali rispetto al 2018. A livello provinciale continua il trend di crescita per il numero di abitazioni compravendute, già rilevato dall'anno 2014. Osservando gli andamenti nel 2019 per ciascuna macroarea, si rilevano decrementi percentuali del NTN nelle macroaree Alto Casertano, Aversana, Casertana, Pre-Alifana, e Suessolana; in particolare, si sottolinea che nel 2018 le macroaree Aversana, Casertana, Pre-Alifana e Suessolana avevano fatto rilevare incrementi più marcati rispetto alle altre macroaree. Detti decrementi in ogni caso non inficiano l'andamento complessivo rilevato per l'intera provincia.

L'indice IMI nel 2019 si presenta in provincia con valori che vanno dall'1,71% del capoluogo fino al valore più basso pari a 0,55% della macroarea Alifana.

Per quanto riguarda le quotazioni medie si possono effettuare due considerazioni: la prima riguarda la sostanziale stazionarietà delle quotazioni rispetto al 2018 (eccetto che per il capoluogo), evidenziata dagli andamenti dei grafici relativi al "Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo"; la seconda riguarda la valutazione complessiva della curva relativa al "numero indice delle quotazioni" del capoluogo, la quale dopo aver avuto negli anni una maggiore crescita rispetto a quella complessiva della provincia, nel 2019 inverte la tendenza.

Il capoluogo, pur presentando un maggior valore del IMI, ha un peso percentuale, anno 2019, nel totale delle transazioni normalizzate pari al 12,9%. Più consistente è, nella provincia, il peso delle aree Aversana (26,6%), Domiziana (19,5%) e Casertana (18,5%). Interessante è osservare che il peso relativo di queste quattro macroaree è, in buona sostanza, sovrapponibile a quello dello scorso anno.

L'analisi dei dati focalizzata al comune capoluogo evidenzia una situazione differenziata per le zone OMI con due note di commento ai dati complessivi: la tenuta dell'incremento nel NTN già rilevata nel 2018 e la lieve flessione della quotazione media pesata.

Il comune di Caserta risulta diviso in 24 zone OMI. Fanno parte della fascia centrale (codice B) tre zone OMI: B4 "centro storico"; B5 "centro urbano a sud del centro storico" e B6 "centro urbano a nord del centro storico"; si rilevano incrementi nelle transazioni per le zone B4 e B6 ed un leggero decremento per la sola zona B5 (-1,4%) ed un andamento disomogeneo per le quotazioni: Delle restanti zone OMI tre appartengono alla fascia semicentrale (codice C), 12 a quella periferica (codice D), due a quella suburbana (codice E), e quattro alla fascia extraurbana (codice R). I risultati riscontrati nell'anno 2019, differenziati per le diverse zone, sono mostrati nell'ultima tabella relativa al comune.

La provincia – Caserta

Figura 24: Macroaree provinciali di Caserta

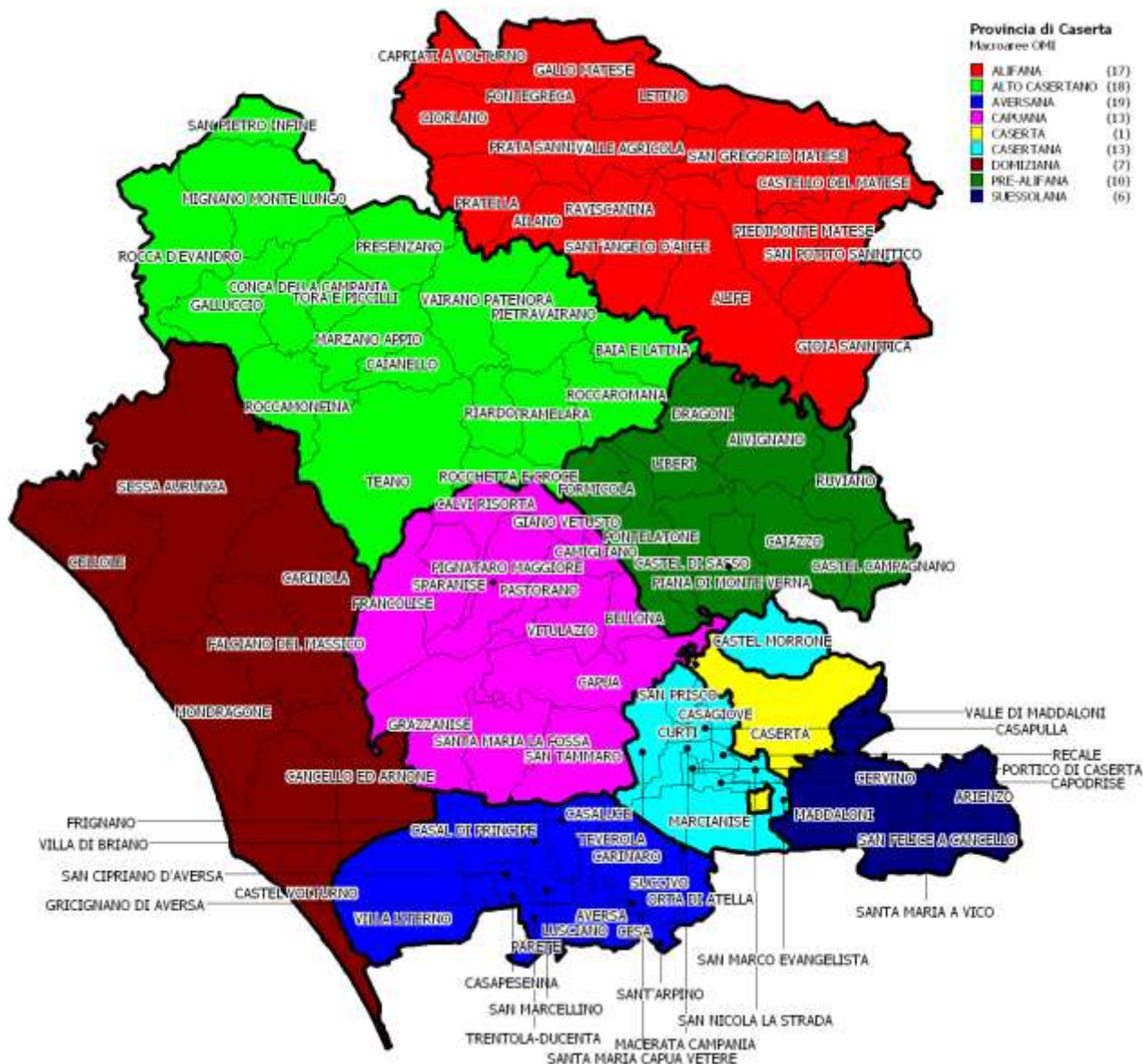


Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Caserta

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ALIFANA	129	13,0%	2,4%	0,55%	0,06
ALTO CASERTANO	210	-4,6%	3,8%	0,61%	-0,03
AVERSANA	1.454	-1,5%	26,6%	1,23%	-0,03
CAPUANA	397	0,1%	7,3%	1,01%	0,00
CASERTANA	1.011	-1,2%	18,5%	1,21%	-0,02
DOMIZIANA	1.069	11,5%	19,5%	1,43%	0,15
PRE-ALIFANA	83	-5,0%	1,5%	0,61%	-0,03
SUSSOLANA	412	-10,8%	7,5%	1,00%	-0,13
CASERTA CAPOLUOGO	704	4,3%	12,9%	1,71%	0,07
Provincia di Caserta	5.468	1,0%	100,0%	1,17%	0,01

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

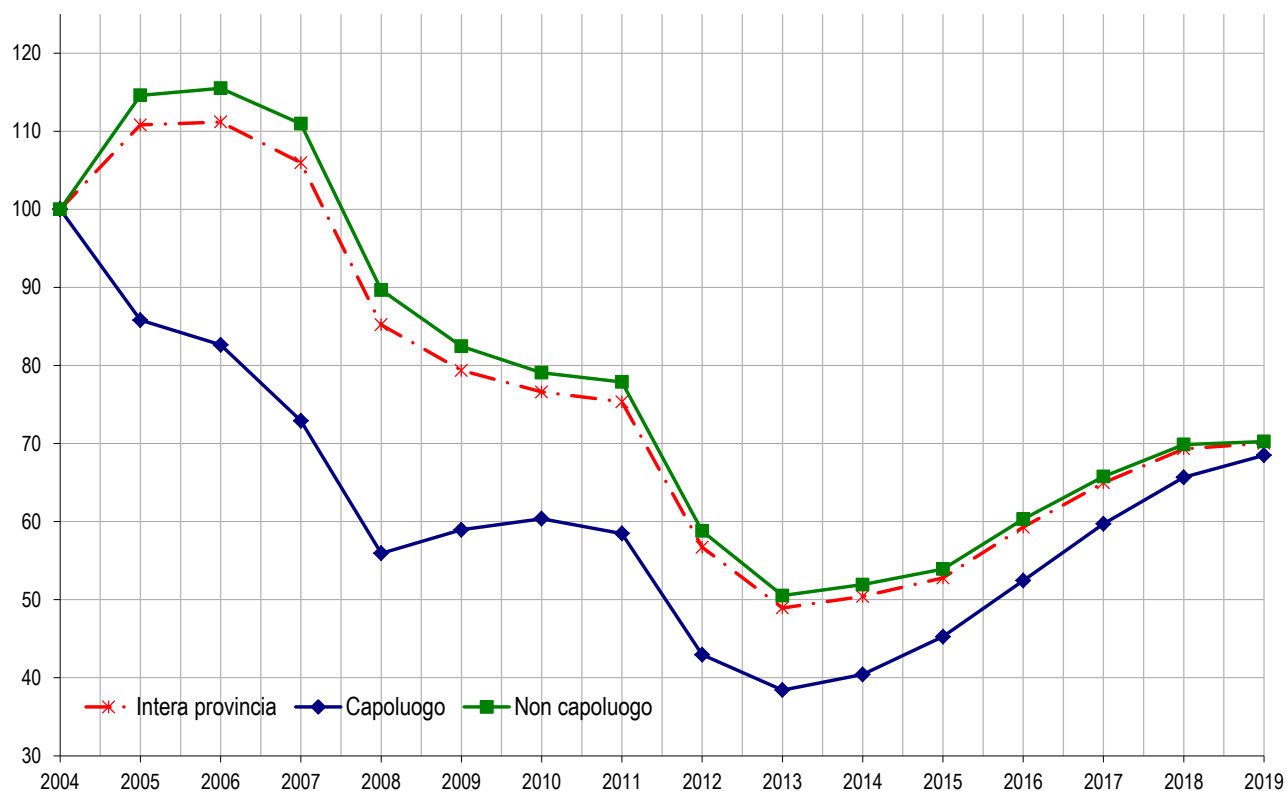


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

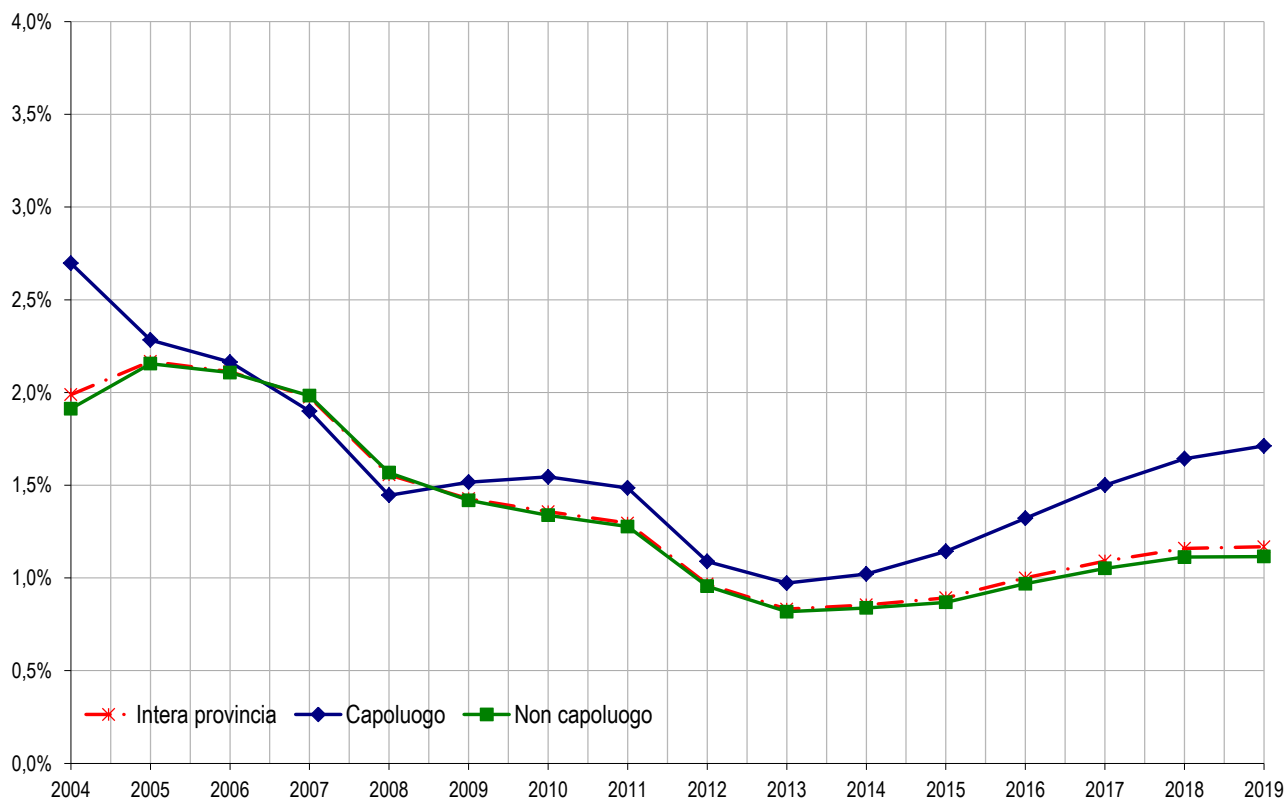
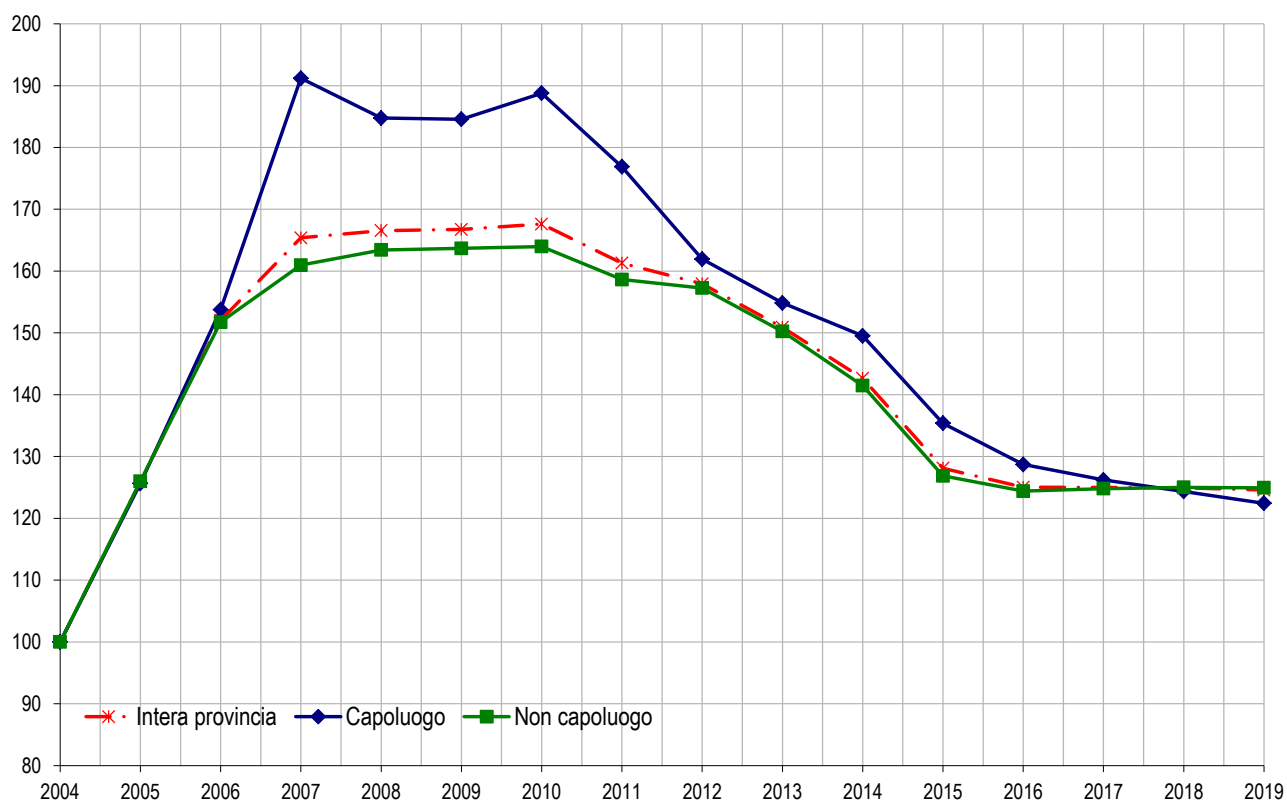


Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
ALIFANA	565	0,0%
ALTO CASERTANO	590	0,1%
AVERSANA	905	-0,2%
CAPUANA	629	-0,1%
CASERTANA	893	-0,3%
DOMIZIANA	593	1,1%
PRE-ALIFANA	611	-0,5%
SUESSOLANA	643	-0,3%
CASERTA CAPOLUOGO	1.300	-1,5%
Provincia di Caserta	793	-0,3%

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



Il comune – Caserta

Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B4	CENTRO STORICO	57	13,0%	2,09%	1.542	0,0%
B5	CENTRO URBANO A SUD DEL CENTRO STORICO	84	-1,4%	2,18%	1.392	-3,7%
B6	CENTRO URBANO A NORD DEL CENTRO STORICO	61	7,3%	2,02%	1.458	-0,3%
C7	RIONE ACQUAVIVA - KENNEDY	68	6,4%	1,82%	1.053	-1,2%
C8	RIONE TESCIONE - VANVITELLI - CAPPIELLO	51	12,5%	1,40%	1.089	-4,8%
C9	VIA TESCIONE	33	0,9%	1,40%	1.900	-2,3%
D11	RIONE S. AGOSTINO	7	-16,0%	2,12%	1.325	-1,9%
D12	A.S.I.	0	-	-	-	-
D13	ZONA LEONETTI - S. GOBAIN - UFFICI DIREZIONALI	3	-47,9%	0,83%	1.300	0,0%
D14	SAN BENEDETTO - FALCIANO - TREDICI	52	20,9%	1,64%	1.375	-0,7%
D15	SAN CLEMENTE - CENTURANO	53	101,0%	2,52%	1.000	-2,4%
D16	PARCO ARANCI - PARCO CERASOLE	61	-15,5%	1,67%	1.323	-3,4%
D17	SANTA BARBARA - TUORO - GARZANO	28	-50,4%	1,78%	1.258	-1,3%
D18	MEZZANO - CASOLLA	19	22,5%	1,38%	1.200	0,0%
D19	PUCCIANIELLO	20	26,6%	2,32%	1.375	-0,9%
D20	ERCOLE	5	73,3%	0,83%	1.788	0,0%
D21	SALA - BRIANO	32	-14,9%	1,64%	1.350	-4,1%
D22	SAN LEUCIO - VACCHERIA	9	38,5%	1,44%	1.250	-3,8%
E4	CASERTA VECCHIA	0	-100,0%	0,00%	875	0,0%
E5	SOMMANA - POZZOVETERE - CASOLA	14	250,0%	1,37%	1.017	1,2%
R6	REGGIA VANVITELLIANA	0	-	-	-	-
R7	AREA MACRICO - CASERMA - STADIO	1	0,0%	1,25%	-	-
R8	NUOVA ZONA OSPEDALIERA	1	-	4,35%	-	-
R9	ZONA RURALE PRIVA DI VALORIZZAZIONE	3	-58,3%	0,46%	-	-
ND		42	-	-	-	-
	CASERTA	704	4,3%	1,71%	1.297	-2,0%

FOCUS provinciale - Salerno

Questo capitolo riporta l'andamento del mercato immobiliare residenziale per la provincia di Salerno, che presenta un territorio molto eterogeneo con conseguente diversa distribuzione della popolazione nei vari comuni, che raggiungono la densità più elevata nell'Agro Nocerino Sarnese (2.967 ab/km² a Pagani) e la più bassa nel Calore Salernitano (6 ab/km² a Valle dell'Angelo). La provincia è articolata in 158 comuni, la cui estensione varia dai circa 138 km² del comune di Eboli ai 0,12 Km² del comune di Atrani; 14 comuni del salernitano hanno più di 20.000 abitanti, mentre 60 comuni contano meno di 2.000 abitanti. Come nelle precedenti edizioni del focus provinciale i comuni della provincia sono raggruppati in 12 macroaree (oltre il capoluogo), tenendo conto delle caratteristiche geografico-storiche e socio-economiche e tenendo 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 2019 in provincia di Salerno sono state compravendute 7.206 abitazioni, registrando un incremento del 2,3% delle transazioni normalizzate di immobili residenziali rispetto all'anno 2018; l'intensità del mercato immobiliare è stata pari allo 0,02% e le quotazioni nel complesso stazionarie. Le compravendite di abitazioni sono aumentate in quasi tutte le macroaree provinciali (Alto e Medio Sele (+44,4%), Calore Salernitano (+13,8%), Valle dell'Irno (+8,7%), Cilento Interno (+8,4%), Costiera Amalfitana (+5,6%), Piana del Sele (+5,2%), Agro Nocerino -Sarnese (+2%), Cilento Costa (+1,6%) e Monti Picentini (+0,8%)) mentre hanno visto diminuire il numero di transazioni rispetto all'anno precedente il capoluogo (-1,9%), il Golfo di Policastro (-4,5%), il vallo di Diano (-6,6%) e gli Alburni-Tanagro (-28,8%). L'Agro Nocerino - Sarnese si conferma quale macroarea con maggior numero di transazioni della provincia di Salerno, seguita dal capoluogo, Piana del Sele e Cilento Costa. Le macroaree nelle quali c'è stata maggiore movimentazione del mercato immobiliare sono Salerno, Cilento Costa, Valle dell'Irno, Piana del Sele e Agro Nocerino - Sarnese (Tabella 22).

Dal grafico in Figura 29 si evince che fino al 2011 le compravendite crescevano di più nei comuni della provincia che nel capoluogo, a partire dall'anno 2013 la tendenza si è invertita e rispecchia l'andamento delle quotazioni (Figura 31).

Le quotazioni della provincia risultano pressoché stazionarie: il capoluogo e la maggior parte delle macroaree presentano ancora segno negativo, nelle macroaree dell'Agro Nocerino Sarnese, Cilento Costa, Costiera Amalfitana, Golfo di Policastro e Valle dell'Irno, sono state registrate variazioni positive (Tabella 23). In provincia di Salerno nel 2019 le abitazioni sono state compravendute in media a 1.125 €/m², lo 0,1% in più rispetto al 2018.

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

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

Nel 2019 nel comune capoluogo sono state compravendute 1.232 unità residenziali normalizzate, (-1,9% rispetto al 2018) facendo registrare un IMI pari quasi al 2%, in corrispondenza di quotazioni ancora leggermente in calo (-0,6%).

Le zone OMI che hanno registrato un incremento di compravendite rispetto all'anno precedente sono la B11, D6, D7, E4, E7; in tutte le altre zone OMI le compravendite sono diminuite.

Nel comune di Salerno gli acquisti di abitazioni nell'anno oggetto di questo studio si sono concentrati in particolare nelle zone OMI semicentrali (in percentuale sul totale delle transazioni comunali: C1=18,1%, C3 =14,1%, C2=11%), centrali (B12=10%, B11=9%, B10=7,2%) e nelle due zone periferiche più prossime al centro (D7= 8,4%, D6= 6,5%). Le abitazioni nel comune di Salerno sono state vendute ad una quotazione media di 2.106 €/m², -0,6% rispetto al 2018. La diminuzione delle quotazioni ha interessato quasi tutte le zone OMI; solo le zone OMI B10, B11, C2, D8, D9 ed E4 hanno registrato la tendenza opposta (Tabella 24).

La provincia – Salerno

Figura 28: Macroaree provinciali di Salerno

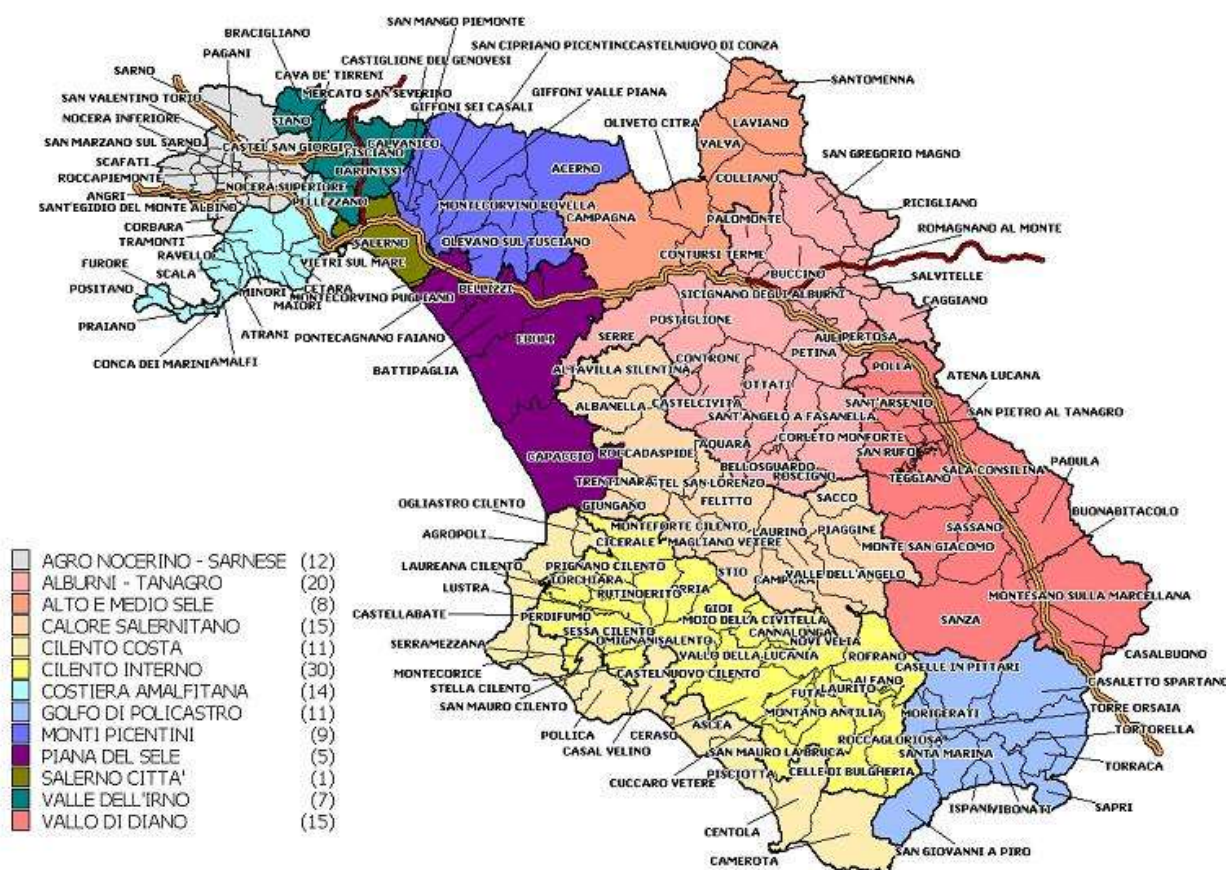


Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Salerno

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
AGRO NOCERINO - SARNESE	1.717	2,0%	23,8%	1,40%	0,02
ALBURNI - TANAGRO	111	-28,8%	1,5%	0,38%	-0,15
ALTO E MEDIO SELE	147	44,4%	2,0%	0,78%	0,24
CALORE SALERNITANO	135	13,8%	1,9%	0,58%	0,07
CILENTO COSTA	743	1,6%	10,3%	1,15%	0,01
CILENTO INTERNO	228	8,4%	3,2%	0,64%	0,05
COSTIERA AMALFITANA	589	5,6%	8,2%	1,17%	0,06
GOLFO DI POLICASTRO	206	-4,5%	2,9%	0,91%	-0,05
MONTI PICENTINI	389	0,8%	5,4%	1,35%	0,01
PIANA DEL SELE	986	5,2%	13,7%	1,41%	0,07
VALLE DELL'IRNO	564	8,7%	7,8%	1,44%	0,11
VALLO DI DIANO	160	-6,6%	2,2%	0,43%	-0,03
SALERNO CAPOLUOGO	1.232	-1,9%	17,1%	1,95%	-0,04
Provincia di Salerno	7.206	2,3%	100,0%	1,19%	0,02

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

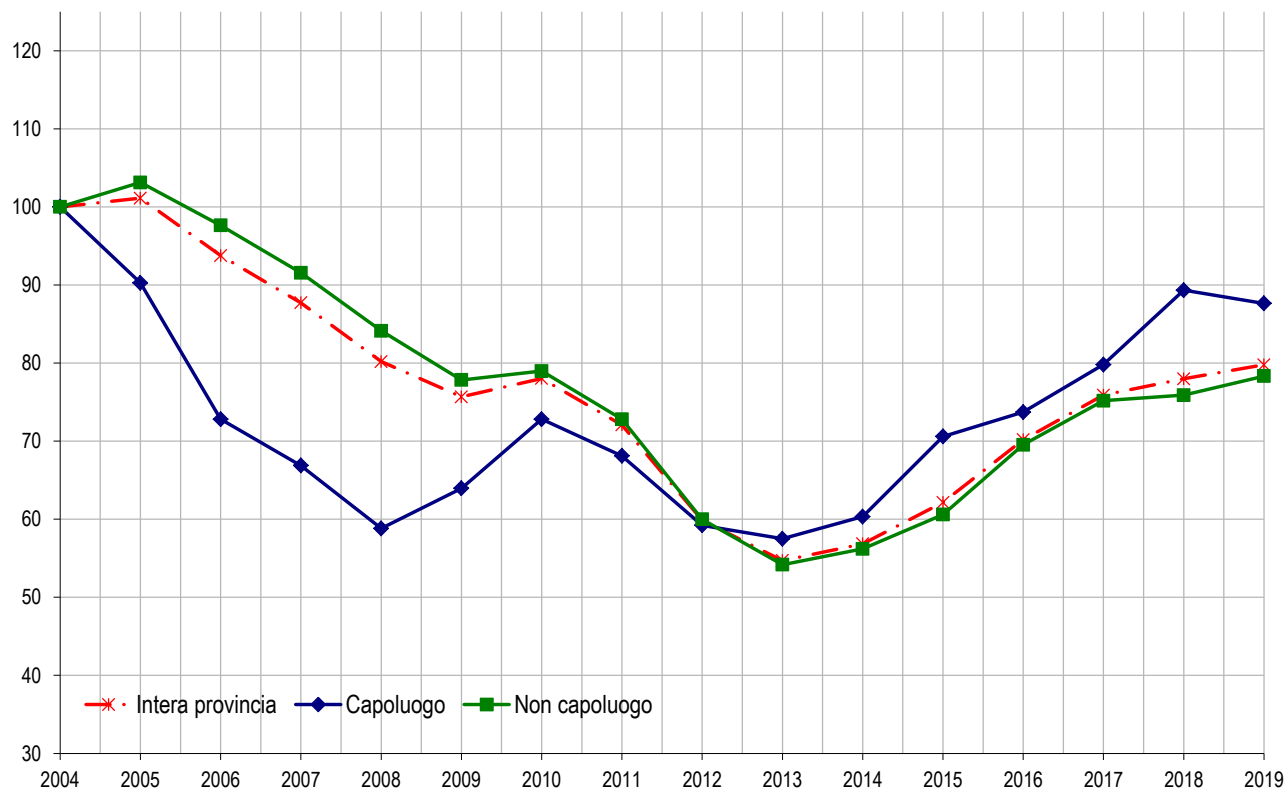


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

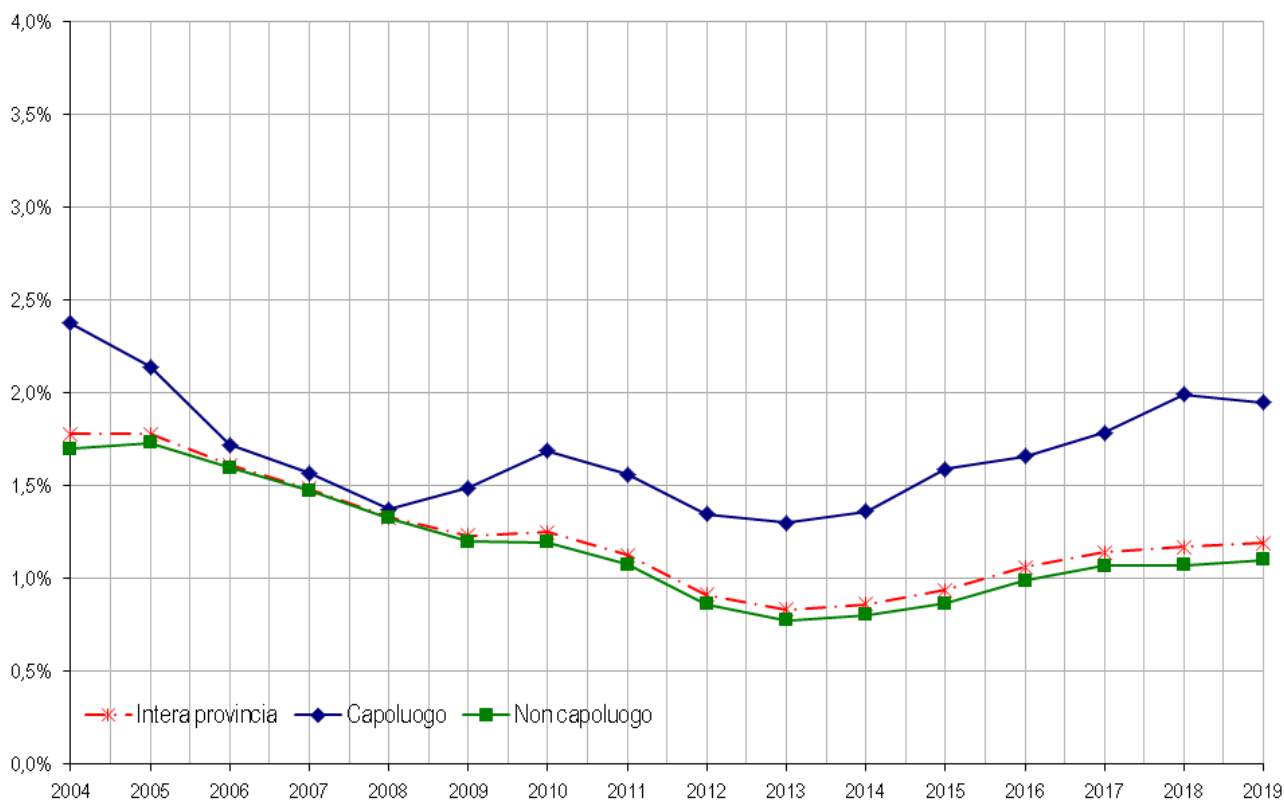
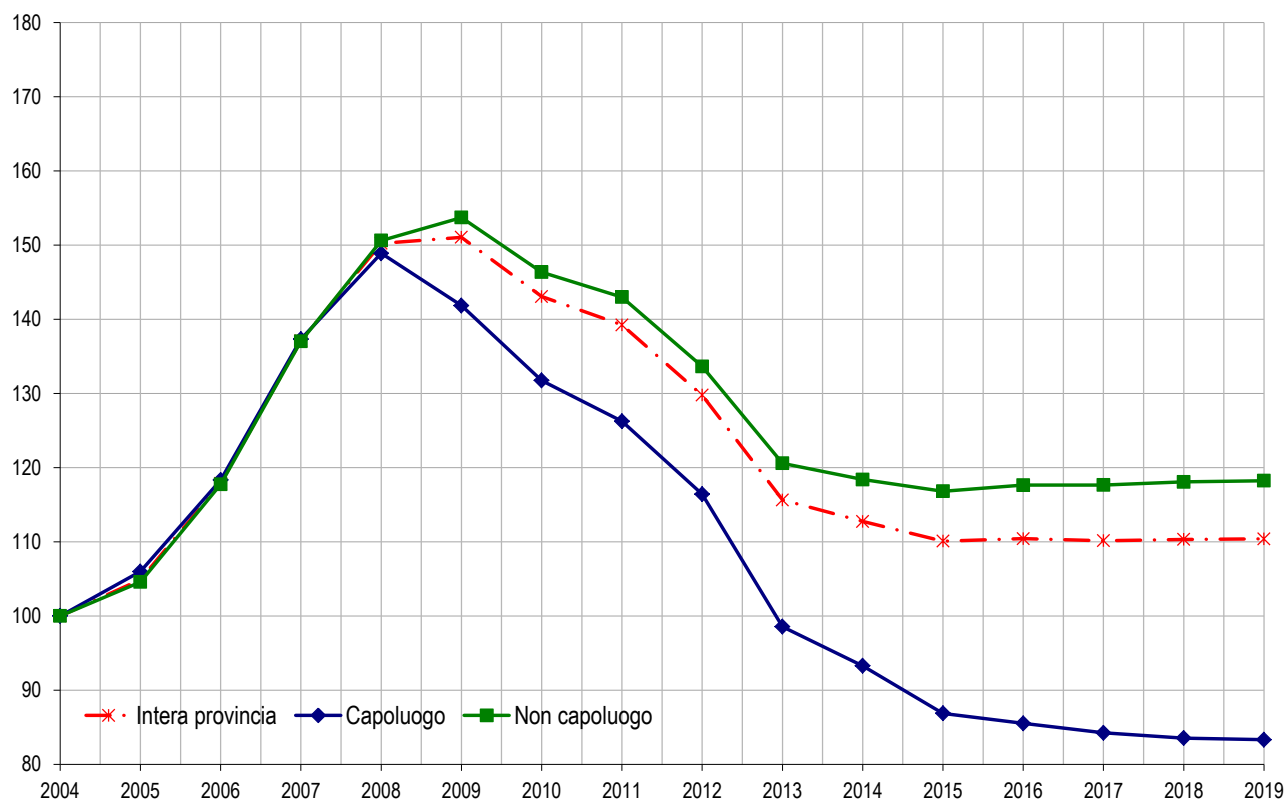


Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
AGRO NOCERINO - SARNESE	1.047	1,3%
ALBURNI - TANAGRO	633	-3,1%
ALTO E MEDIO SELE	693	-2,5%
CALORE SALERNITANO	659	-3,2%
CILENTO COSTA	1.160	2,1%
CILENTO INTERNO	681	-2,2%
COSTIERA AMALFITANA	2.159	0,6%
GOLFO DI POLICASTRO	849	0,9%
MONTI PICENTINI	803	-1,2%
PIANA DEL SELE	1.076	-0,5%
VALLE DELL'IRNO	1.041	0,2%
VALLO DI DIANO	652	-2,9%
SALERNO CAPOLUOGO	1.825	-0,3%
Provincia di Salerno	1.125	0,1%

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



Il comune – Salerno

Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B10	CASA COMUNALE - LUNGOMARE TRIESTE - PIAZZA V.VENETO - P.ZZA BORSELLINO - TRINCERONE	89	-12,5%	2,01%	3.175	0,2%
B11	ZONA CENTRO STORICO : VIA MONTI - CHIESA ANNUNZIATA - PIAZZA PORTANOVA	111	13,7%	2,22%	2.219	0,3%
B12	FERROVIA - V.DALMAZIA - V.E.CATERINA -V.PRUDENTE - P.ZZA NADDEO - V.LANZALONE -V.P.SSA SICHELGAITA - V.C.SORGENTE	122	-16,3%	1,73%	2.188	-4,1%
C1	FORTE LA CARNALE - LUNGOMARE TAFURI - MARCONI - COLOMBO - V.G.CLARK .V.VERDI -VIA PARMENIDE E LINEA FERROVIARIA A NORD	224	-13,1%	1,68%	2.217	-0,2%
C2	ZONA COMPRESA TRA LINEA FERROVIARIA A SUD E TANGENZIALE A NORD, TORRIONE ALTO A OVEST INCLUSO-SVINCOLO TANGLE MARICONDA A EST	136	-16,7%	1,65%	1.975	0,4%
C3	SERIPANDO - LA MENNOLELLA - CALATA SAN VITO - ZONA COMPRESA TRA FIUME IRNO A OVEST E VIA BELVEDERE A EST	174	-16,8%	1,69%	2.125	-0,6%
D10	CHIESA DI SANT'ANNA AL PORTO - ZONA PORTO - VIA FUSANDOLA - PIAZZA ITALIA - CAPITANERIA DI PORTO	7	-41,7%	2,68%	1.925	-1,3%
D6	VIA DEI GRECI - FRATTE - CAPPELLE - MATIERNO - CIMITERO - BRIGNANO -	81	21,7%	2,24%	1.679	-0,5%
D7	VIA PANORAMICA - SALA ABBAGNANO - CASA MANZO	104	171,5%	6,27%	2.308	-0,2%
D8	VIA MOSCANI - PARADISO DI PASTENA - SANT'EUSTACHIO	26	-40,4%	1,32%	1.779	2,6%
D9	SAN LEONARDO - MARINA D'ARECHI - ZONA INDUSTRIALE	19	-52,9%	1,56%	1.859	1,4%
E2	PASTORANO - OGLIARA - SANT'ANGELO - SORDINA - RUFOLI	16	-26,4%	0,80%	1.321	-3,4%
E4	FUORNI E ZONE CONFINANTI CON I COMUNI DI S.CIPRIANO P. - GIFFONI V.P.-PONTECAGNANO	47	487,5%	4,14%	1.453	0,6%
E7	GIOVI BOTTIGLIERI- S.NICOLA- PIEGOLELLE- CASA POLLA - CASA D'AMATO - CASA ROCCO - SAN BARTOLOMEO - CASA VICINANZA - INCARTO - ALTIMARI	46	182,4%	2,46%	1.386	-0,3%
R1	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE : ZONA CERNICCHIARA - CROCE - CANALONE	5	-37,5%	1,11%	1.162	-0,4%
R2	RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE : ZONA DA NORD A EST	1	-	0,52%	1.155	-1,1%
nd	nd	24	-	-	-	-
	SALERNO	1.232	-1,9%	1,95%	2.106	-0,6%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo	3
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	4
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	4
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	5
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	6
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	8
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)	9
Figura 8: Macroaree provinciali di Napoli	11
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 12: Macroaree urbane di Napoli	14
Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI	16
Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI	17
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI	18
Figura 16: Macroaree provinciali di Avellino	20
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	21
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	21
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	22
Figura 20: Macroaree provinciali di Benevento	25
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 24: Macroaree provinciali di Caserta	30
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 28: Macroaree provinciali di Salerno	35
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	3
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	3
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	7
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	7
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	7
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	7
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia.....	8
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Napoli	11
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	13
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	15
Tabella 12: Quotazione media e variazione annua per macroarea urbana	15
Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Avellino.....	20
Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	22
Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI	23
Tabella 16: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Benevento.....	25
Tabella 17: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	27
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per Zone OMI	28
Tabella 19: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Caserta.....	30
Tabella 20: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	32
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI	33
Tabella 22: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale – Salerno.....	35
Tabella 23: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	37
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per zona OMI	38