



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## CAMPANIA

data di pubblicazione: 3 giugno 2022  
periodo di riferimento: anno 2021

**a cura della**  
**Direzione Regionale Campania** (Antonio Pellecchia, Gennaro Chirola)

in collaborazione con  
**Ufficio Provinciale Territorio di Napoli** (Vitaliano Stellato, Giuseppe Saviano)  
**Direzione provinciale di Avellino – Ufficio Provinciale Territorio** (Maurizio Pagliara, Raphael Izzo)  
**Direzione provinciale di Benevento – Ufficio Provinciale Territorio** (Ciro Buonomo, Federico Coviello)  
**Direzione provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio** (Ciro Buonomo, Santo Credendino)  
**Direzione provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale Territorio** (Maurizio Pagliara, Antonio Gambardella)

in collaborazione con  
**Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI**



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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**  
periodo di riferimento: **anno 2021**

*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.....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	9
Le quotazioni.....	10
FOCUS provinciale - <i>Napoli</i> .....	12
La provincia – <i>Napoli</i> .....	13
Il comune – <i>Napoli</i> .....	16
FOCUS provinciale – <i>Avellino</i> .....	25
La provincia – <i>Avellino</i> .....	26
Il comune – <i>Avellino</i> .....	29
FOCUS provinciale - <i>Benevento</i> .....	30
La provincia – <i>Benevento</i> .....	31
Il comune – <i>Benevento</i> .....	34
FOCUS provinciale - <i>Caserta</i> .....	35
La provincia – <i>Caserta</i> .....	36
Il comune – <i>Caserta</i> .....	39
FOCUS provinciale - <i>Salerno</i> .....	40
La provincia – <i>Salerno</i> .....	41
Il comune – <i>Salerno</i> .....	44
Indice delle Figure.....	45
Indice delle Tabelle.....	46

## Il mercato immobiliare residenziale della regione

Il presente rapporto regionale ha lo scopo di illustrare la composizione e le dinamiche del mercato immobiliare residenziale della regione Campania relativamente all'anno 2021.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del comparto delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Campania con approfondimenti su tutte le province.

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali.

La prima parte del documento è suddivisa in tre sezioni che presentano i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo e non capoluogo. In particolare sono riportati i dati e gli andamenti tendenziali annui:

- sulle quantità di beni scambiati, in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN);
- sulle quantità di superficie abitative compravendute, espressa in m<sup>2</sup> e opportunamente standardizzate (STN media);
- sui livelli di quotazione media.

La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella sezione *“Le compravendite”* è monitorato l'andamento dei volumi di compravendite di abitazioni della regione Campania nell'anno 2021. Le Tabella 1 e la Tabella 2 riportano i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

I dati rilevati dall'Ufficio statistiche e studi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare evidenziano un deciso rialzo dei volumi di abitazioni compravendute sia se raffrontato con l'omologo del 2020, sia nel confronto con il 2019, ultimo periodo precedente l'emergenza sanitaria. Nel 2021 il volume di compravendite di abitazioni in Campania è risultato pari a 42.303 NTN, dato superiore del 33,4% rispetto ai volumi scambiati nel 2020 e del 18,8% nel confronto con il 2019. L'aumento degli scambi, rispetto al 2020, riguarda tutte le province della regione, con picchi superiori al 40% nelle province di Benevento e Caserta. Variazione identica si è registrata nei capoluoghi di provincia in cui, si sono verificate circa un quarto delle transazioni regionali: 11.181 NTN.

L'andamento delle compravendite si riflette anche sui valori dell'intensità del mercato immobiliare. A livello regionale, tale indicatore aumenta da 1,10% nel 2020 a 1,47% nel 2021 (ossia 1,47 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). La dinamicità maggiore in assoluto è rappresentata dai capoluoghi (IMI pari a 1,86%, +0,42% rispetto all'anno precedente).

La Figura 1 mostra la percentuale d'incidenza dei volumi di compravendite all'interno del territorio regionale. La distribuzione provinciale delle transazioni conferma in Campania il ruolo preminente della provincia di Napoli, con il 51,1% delle transazioni regionali (72,4% per il capoluogo di regione).

L'andamento del ciclo residenziale è riportato in Figura 2, dove sono presentati i grafici dell'andamento del numero indice del NTN dal 2004, per la regione, i capoluoghi ed i comuni non capoluogo. Può essere utile ripercorrere gli aspetti salienti.

Dal grafico si evince che il ciclo espansivo si arresta, per tutte le aree, nel 2005 (ultimo anno di incremento). Dopo quell'anno inizia una discesa che, a parte un anno di relativa stabilità (2010), fa crollare il numero indice regionale a 52,6 nel 2013: un ridimensionamento del 48,4% rispetto ai livelli del 2004. A partire dal 2014 si assiste ad una ripresa del mercato residenziale, che recupera fino al 2019 (in termini di numero indice 23,3 punti percentuali a livello regionale). Nel 2021 riprende la fase di crescita in atto dal 2014 dopo il brusco arresto del 2020: l'indice regionale aumenta in un anno di ben 22,5 punti percentuali.

Il trend dell'indice IMI (Figura 3) segue sostanzialmente le compravendite, evidenziando una crescita in tutti gli ambiti territoriali; anche in questo caso l'analisi delle serie storiche mette in risalto una progressiva risalita dal 2014, che si è concentrata soprattutto nei comuni capoluogo.

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 concentrati 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 40 comuni campani (tra cui Caserta), il 7% circa.

Nella sezione *“Le dimensioni”* il panorama delle compravendite residenziali della regione Campania registrato nel 2021 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 m<sup>2</sup> e “normalizzata” rispetto alla quota trasferita, nonché la differenza con l'analogo valore registrato per l'anno 2020. A livello regionale, la superficie media per unità abitativa compravenduta è pari a 110,9 m<sup>2</sup>, leggermente inferiore rispetto a quella del 2020 (-0,4 m<sup>2</sup>). Dati negativi in termini di differenza di superficie media si registrano nelle province di Caserta (-3,3 m<sup>2</sup>) e Avellino (-2,3 m<sup>2</sup>).

La Tabella 4 e la Tabella 5 è riporta la distribuzione, regionale, per capoluoghi e non capoluoghi, delle compravendite (in termini di NTN) per classi di superficie delle abitazioni, dalla quale si conferma come il taglio di abitazione maggiormente compravenduto in

assoluto, anche nel 2021, sia stato quello compreso tra 85 m<sup>2</sup> e 115 m<sup>2</sup> (oltre 11 mila NTN). In generale, 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 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 2021 rispetto al 2020, per classi dimensionali delle abitazioni (Tabella 6 e Tabella 7), emerge a livello provinciale una generale ripresa degli scambi in tutti i segmenti analizzati, con un'incidenza sulle transazioni equamente distribuita.

Nella sezione "*Le quotazioni*" sono analizzate le quotazioni del settore immobiliare residenziale della regione Campania nell'anno 2021. In Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie del 2021 e la loro variazione rispetto al 2020 sia a livello provinciale che per i comuni capoluogo. I dati del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2021 evidenziano, per quanto riguarda l'intero territorio regionale, un incremento delle quotazioni immobiliari medie, per i comuni capoluogo (+0,5%) ed un lieve calo per il resto delle province (-0,2%). Da segnalare il picco negativo di Benevento, sia per il capoluogo (-18,2%) che per il resto della provincia (-10,4%). Il valore medio per le abitazioni in provincia è pari a 1.098 €/ m<sup>2</sup>, quello delle abitazioni nei capoluoghi 1.937 €/ m<sup>2</sup>.

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base. Nel 2021, l'indice risulta sostanzialmente stabile rispetto al 2020: si arresta dunque il trend discendente dei prezzi che si registra dal 2010.

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/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

## Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
AVELLINO	2.781	39,2%	1,10%	0,31	6,6%
BENEVENTO	1.845	43,7%	1,11%	0,34	4,4%
CASERTA	7.431	42,1%	1,57%	0,46	17,6%
NAPOLI	21.631	30,1%	1,57%	0,36	51,1%
SALERNO	8.616	31,2%	1,41%	0,33	20,4%
<b>CAMPANIA</b>	<b>42.303</b>	<b>33,1%</b>	<b>1,47%</b>	<b>0,36</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
AVELLINO	450	51,9%	1,63%	0,55	4,0%
BENEVENTO	531	31,4%	1,84%	0,43	4,8%
CASERTA	880	43,8%	2,12%	0,64	7,9%
NAPOLI	8.096	27,6%	1,84%	0,40	72,4%
SALERNO	1.225	25,8%	1,93%	0,39	11,0%
<b>CAMPANIA</b>	<b>11.181</b>	<b>29,7%</b>	<b>1,86%</b>	<b>0,42</b>	<b>100,0%</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

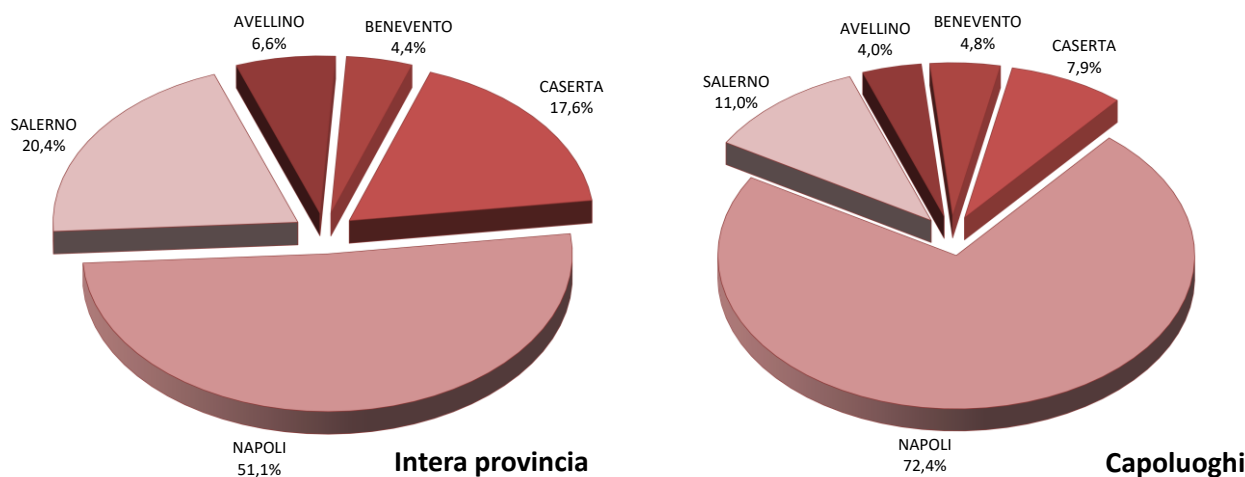


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

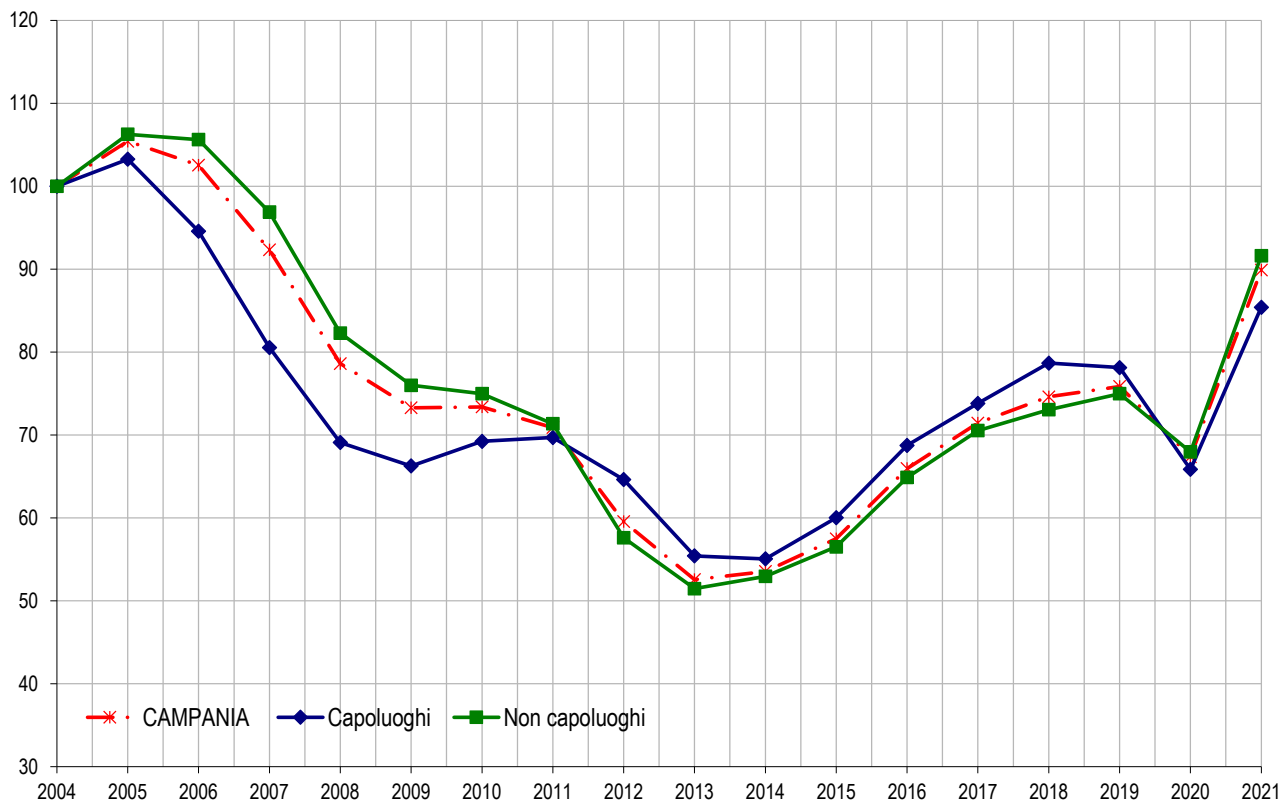


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

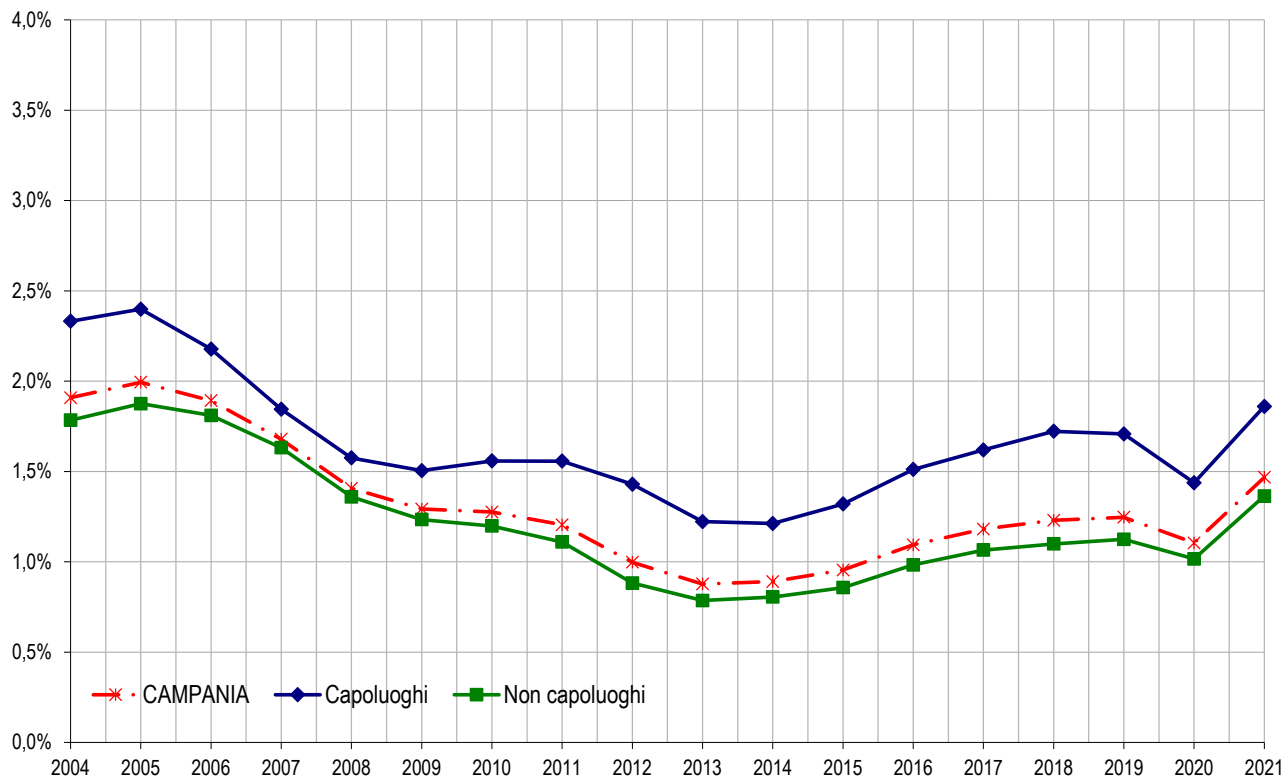


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

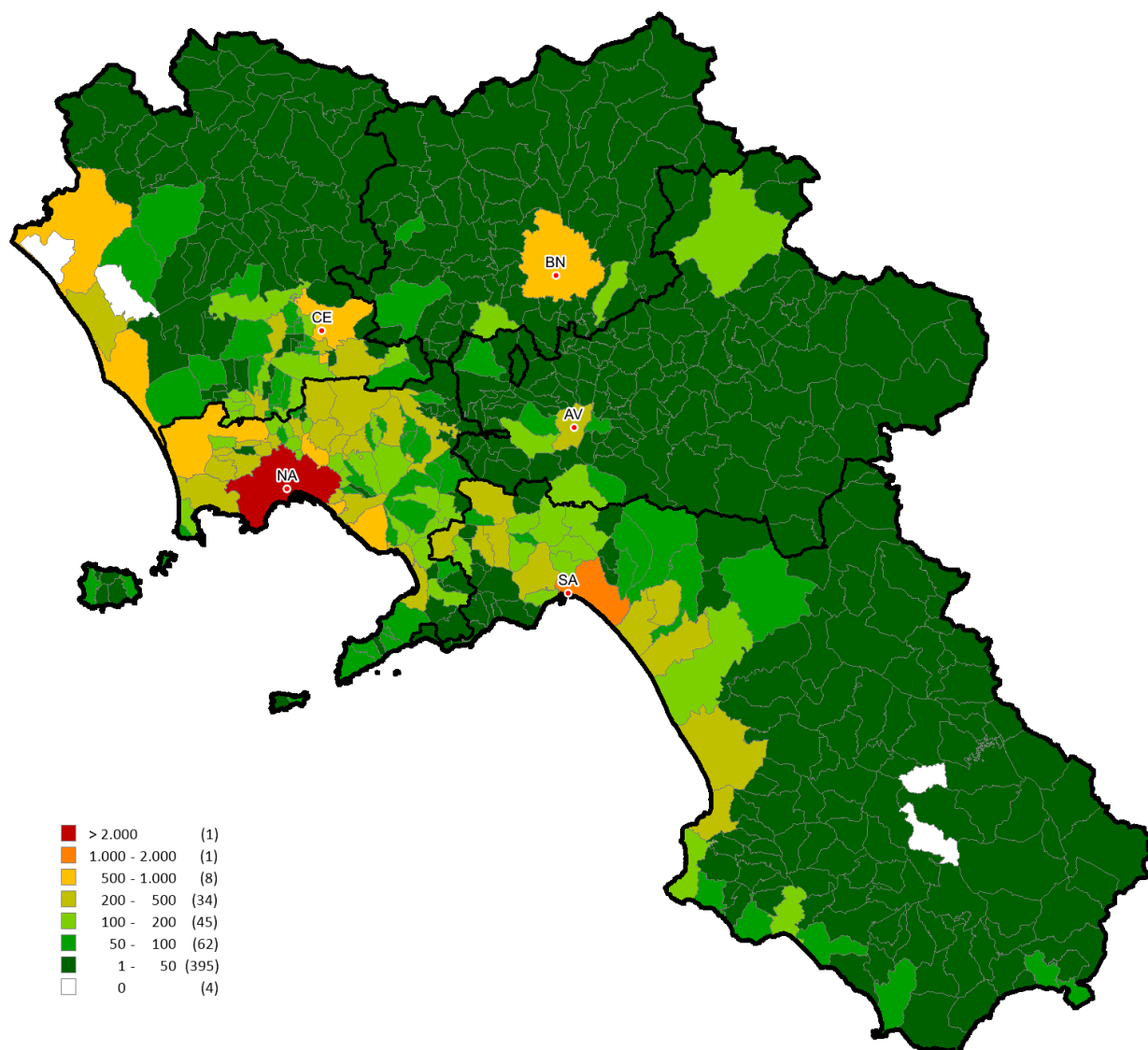
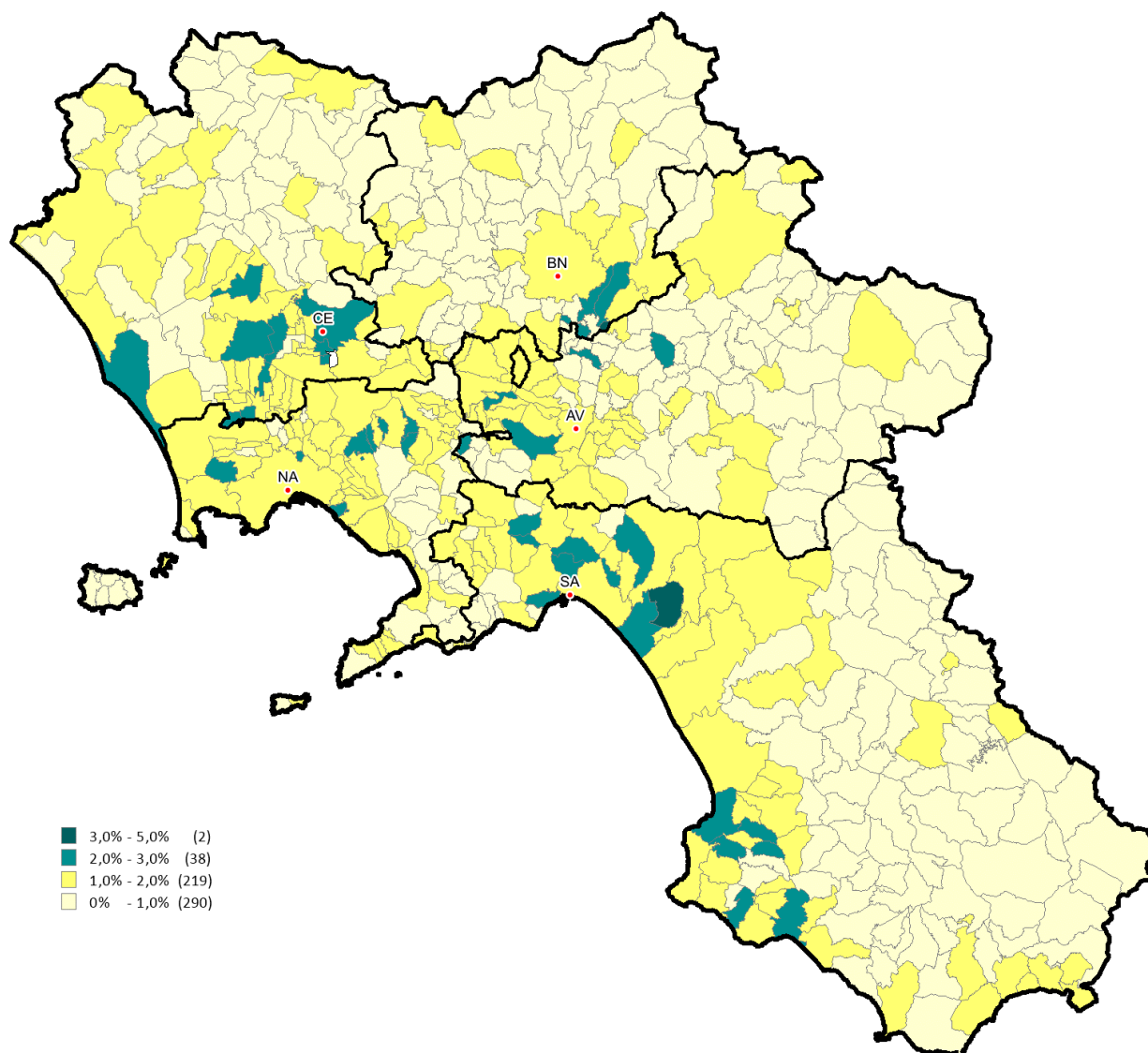




Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



## Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m <sup>2</sup> 2021	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2021/20	STN media m <sup>2</sup> 2021	STN media Differenza m <sup>2</sup> 2021/20
AVELLINO	125,9	-2,3	130,8	0,6
BENEVENTO	127,8	1,6	113,2	-4,9
CASERTA	121,6	-3,3	126,5	1,8
NAPOLI	103,5	-0,6	96,7	0,8
SALERNO	112,0	1,0	112,6	0,0
<b>CAMPANIA</b>	<b>110,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>103,0</b>	<b>0,9</b>

Tabella 4: NTN 2021 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	229	505	629	605	813	2.781
BENEVENTO	196	328	380	348	593	1.845
CASERTA	664	1.219	1.802	1.809	1.936	7.431
NAPOLI	2.531	5.316	6.503	4.265	3.016	21.631
SALERNO	799	1.974	2.340	1.878	1.625	8.616
<b>CAMPANIA</b>	<b>4.420</b>	<b>9.342</b>	<b>11.654</b>	<b>8.904</b>	<b>7.983</b>	<b>42.303</b>

Tabella 5: NTN 2021 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	4	63	125	122	136	450
BENEVENTO	53	121	131	106	121	531
CASERTA	76	144	174	205	281	880
NAPOLI	1.232	2.281	2.269	1.334	979	8.096
SALERNO	68	272	355	311	217	1.225
<b>CAMPANIA</b>	<b>1.433</b>	<b>2.881</b>	<b>3.054</b>	<b>2.078</b>	<b>1.734</b>	<b>11.181</b>

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 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	73,3%	55,2%	28,1%	31,8%	37,7%	39,2%
BENEVENTO	44,7%	46,5%	49,2%	33,5%	44,9%	43,7%
CASERTA	88,6%	46,7%	35,6%	37,9%	37,9%	42,1%
NAPOLI	28,2%	32,9%	28,7%	31,7%	27,3%	30,1%
SALERNO	35,6%	23,4%	33,7%	32,9%	33,7%	31,2%
<b>CAMPANIA</b>	<b>38,8%</b>	<b>33,9%</b>	<b>31,3%</b>	<b>33,3%</b>	<b>33,3%</b>	<b>33,1%</b>

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 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	-61,3%	75,0%	78,1%	31,4%	57,6%	51,9%
BENEVENTO	121,7%	58,1%	6,4%	18,9%	31,4%	31,4%
CASERTA	120,6%	47,8%	34,7%	19,0%	57,1%	43,8%
NAPOLI	20,1%	28,0%	27,3%	36,5%	27,4%	27,6%
SALERNO	12,1%	31,8%	22,7%	26,2%	27,8%	25,8%
<b>CAMPANIA</b>	<b>24,0%</b>	<b>31,1%</b>	<b>27,6%</b>	<b>31,7%</b>	<b>33,9%</b>	<b>29,7%</b>

## Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
AVELLINO	1.272	-0,6%	680	-0,6%
BENEVENTO	931	-18,2%	897	-10,4%
CASERTA	1.282	-0,8%	746	0,1%
NAPOLI	2.130	1,4%	1.428	1,0%
SALERNO	1.771	-1,0%	1.028	-0,4%
<b>CAMPANIA</b>	<b>1.937</b>	<b>0,5%</b>	<b>1.098</b>	<b>-0,2%</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

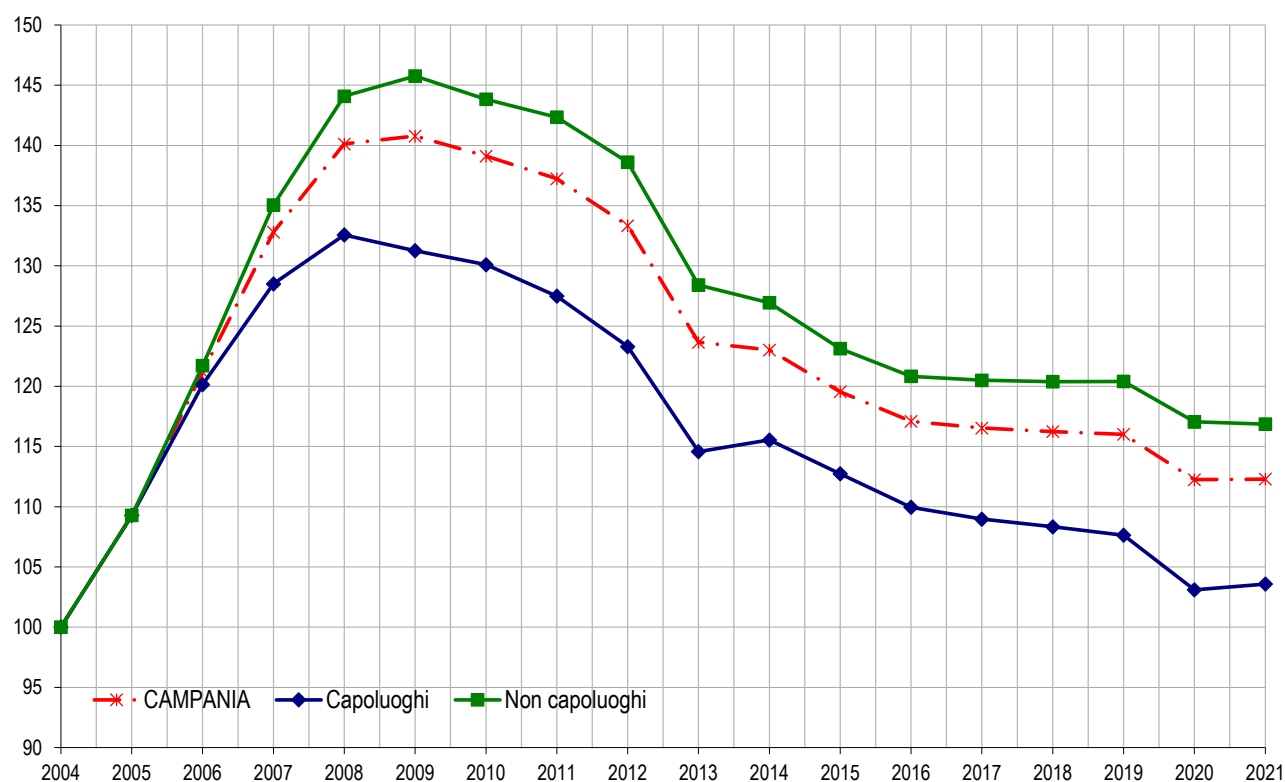
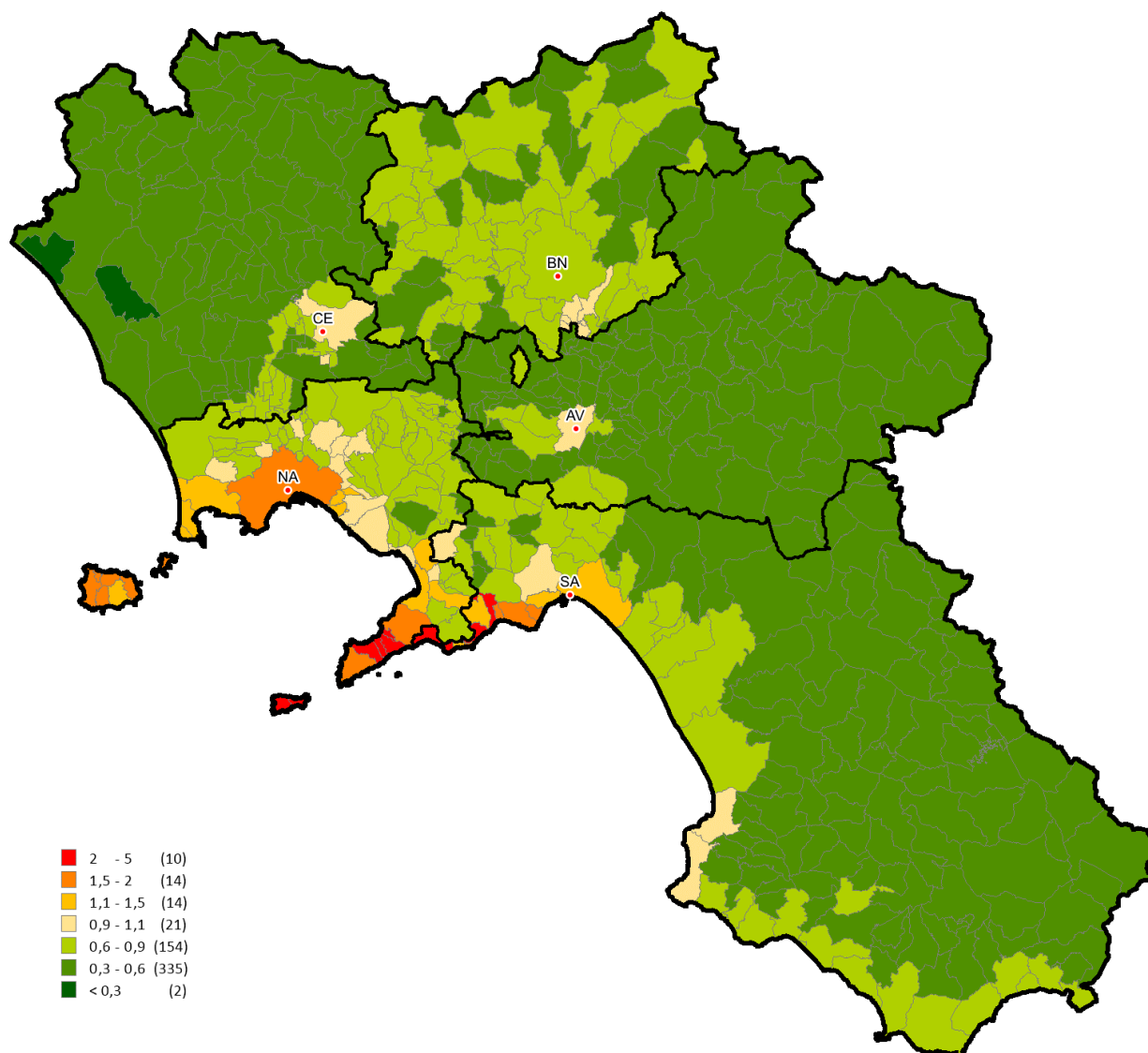


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



## FOCUS provinciale - Napoli

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Napoli, suddivisa in macroaree, ossia aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee, anche se, per contenerle in una numerosità congrua con gli scopi dello studio, alcune possono racchiudere realtà non del tutto comparabili.

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, Giuglianesa, 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.

In Tabella 9 sono esplicitati i valori dell'ultimo anno per NTN e IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) e le variazioni rispetto al 2020 per ogni macroarea, oltre alla quota di compravendite provinciale. A causa della pandemia, che ha esplicitato i suoi effetti negativi sugli scambi immobiliari soprattutto nel 2020, si rileva un notevole aumento di compravendite in tutte le macroaree, con una media intorno al 30%: quasi 40% nella zona Flegrea, nel Nolano e in quella Napoli Nord; solo – si fa per dire – poco oltre il 15% nella Penisola Sorrentina. Ne consegue ovviamente anche un sensibile incremento dell'IMI, con il capoluogo che raggiunge quota 1,8. Dopo Napoli Città, che costituisce (dato storicamente consolidato) circa il 40% del mercato provinciale, importante anche il volume di scambi della macroarea Vesuviana Costiera.

In Figura 9 e in Figura 10 sono raffigurati gli andamenti di NTN e IMI dal 2004 per le tre suddivisioni: capoluogo, altri comuni, intera provincia. La risalita degli indici immobiliari residenziali, dopo i minimi toccati nel biennio 2013-2014, in cui si erano riscontrati valori praticamente dimezzati rispetto al 2004, è stata bruscamente interrotta nel 2020 dalla contingenza della pandemia, per poi riprendere il *trend* positivo nel 2021.

In Tabella 10 e in Figura 11 sono esposti con modalità analoghe le riflessioni per macroarea su quotazioni medie attuali, variazioni rispetto all'anno precedente e andamento a partire dal 2004 per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Com'era lecito aspettarsi, le quotazioni maggiori si rinvergono in Penisola Sorrentina, comprendente anche l'isola di Capri, mentre quelle inferiori nel Nolano. 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, acuito nell'ultimo anno dalla pandemia, con un leggero rimbalzo nell'anno appena trascorso.

## La provincia – Napoli

Figura 8: Macroaree provinciali di Napoli

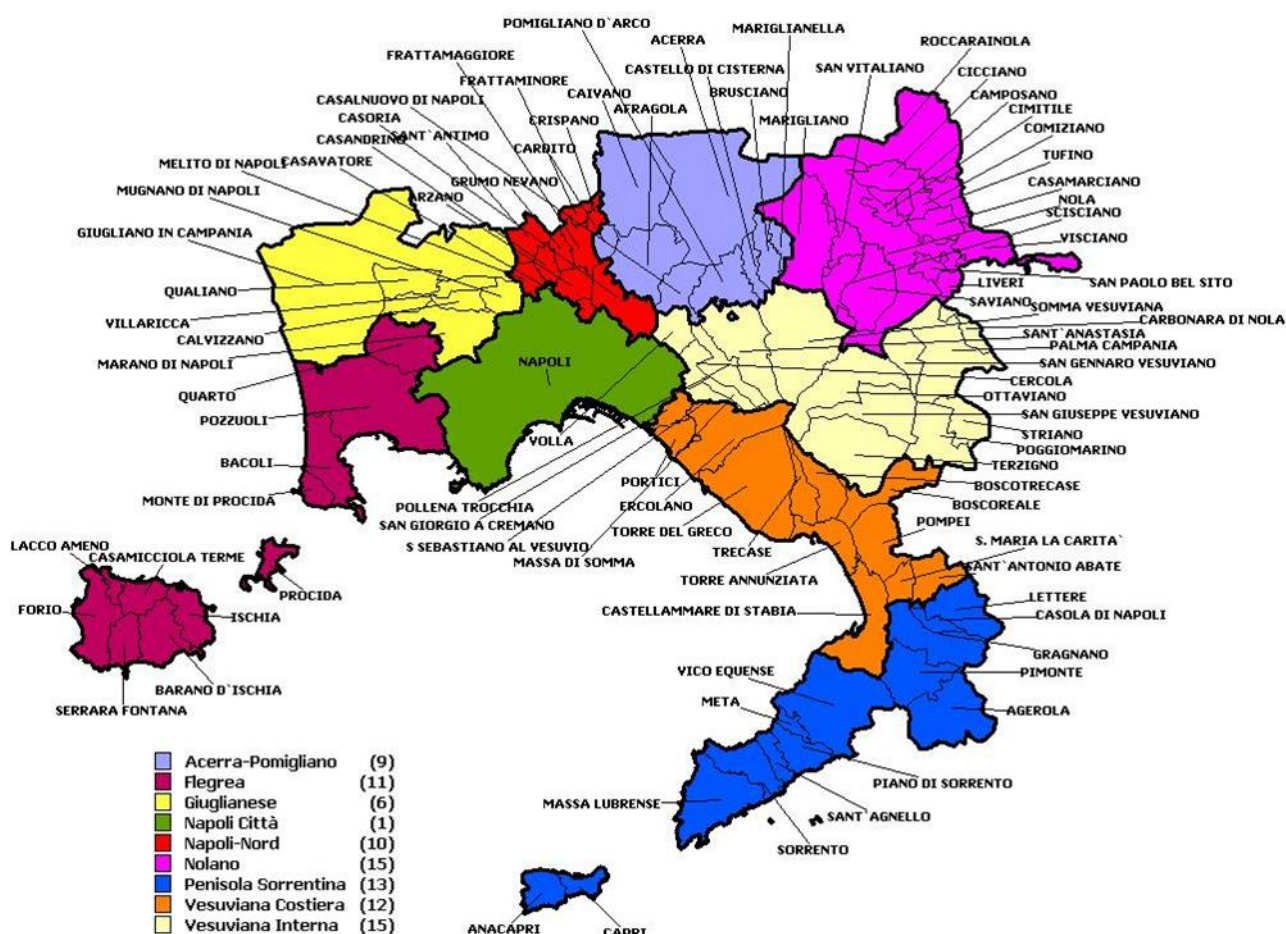


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	Differenza IMI 2021/20	IMI 2021	Quota NTN per macorarea
ACERRA - POMIGLIANO	2.241	30,7%	1,71%	0,40	10,4%
FLEGREA	1.339	39,5%	1,20%	0,33	6,2%
GIUGLIANESE	2.005	27,1%	1,70%	0,35	9,3%
NAPOLI NORD	1.768	37,3%	1,45%	0,39	8,2%
<b>NAPOLI CAPOLUOGO</b>	<b>8.096</b>	<b>27,6%</b>	<b>1,84%</b>	<b>0,40</b>	<b>37,4%</b>
NOLANA	1.064	39,2%	1,50%	0,42	4,9%
PENISOLA SORRENTINA	749	16,3%	0,98%	0,13	3,4%
VESUVIANA COSTIERA	3.126	29,2%	1,60%	0,36	14,5%
VESUVIANA INTERNA	1.243	33,8%	1,07%	0,27	5,7%
<b>PROVINCIA DI NAPOLI</b>	<b>21.631</b>	<b>30,1%</b>	<b>1,57%</b>	<b>0,36</b>	<b>100,0%</b>

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

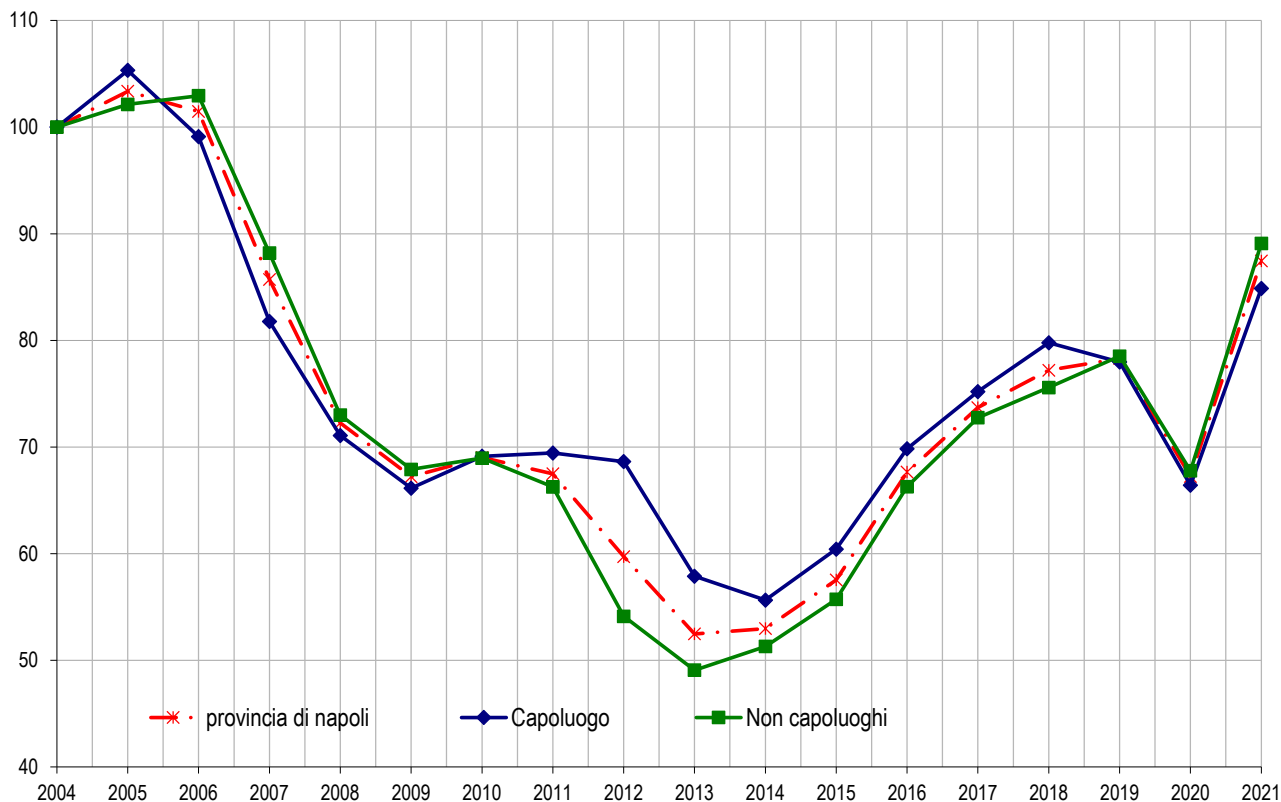


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

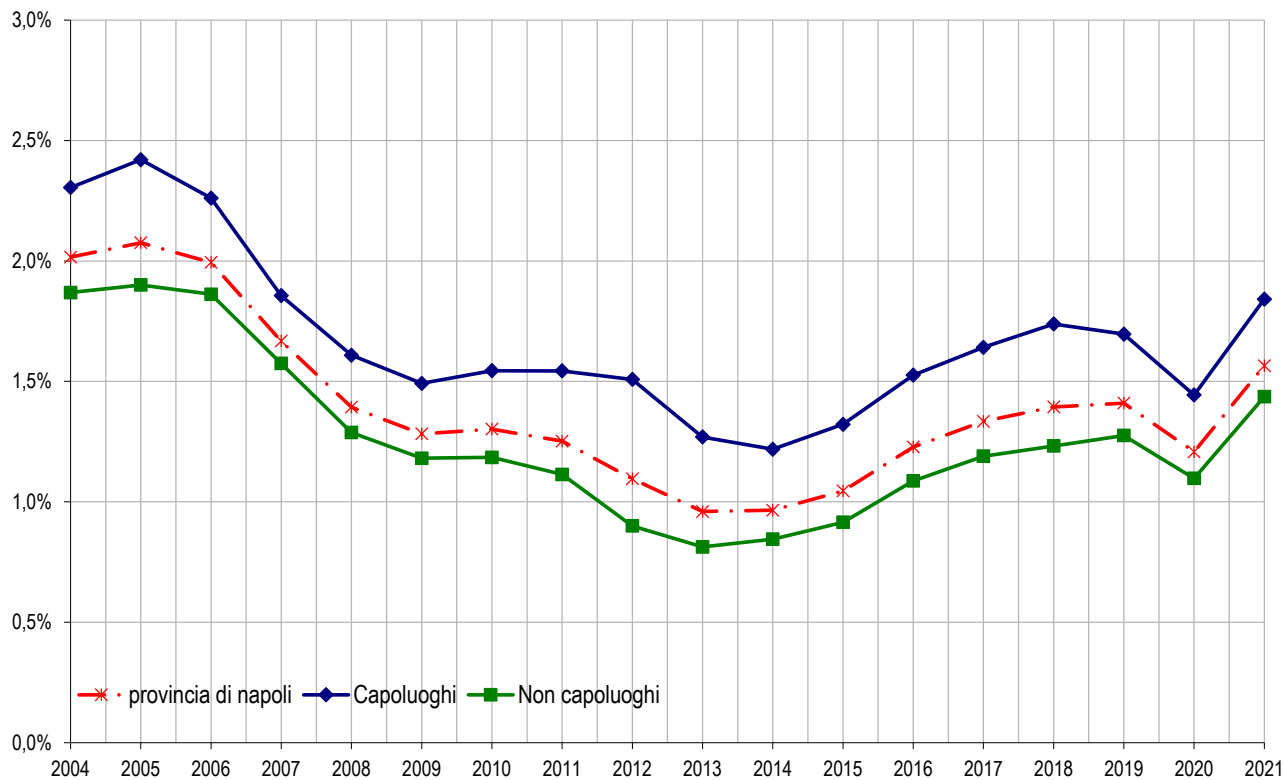
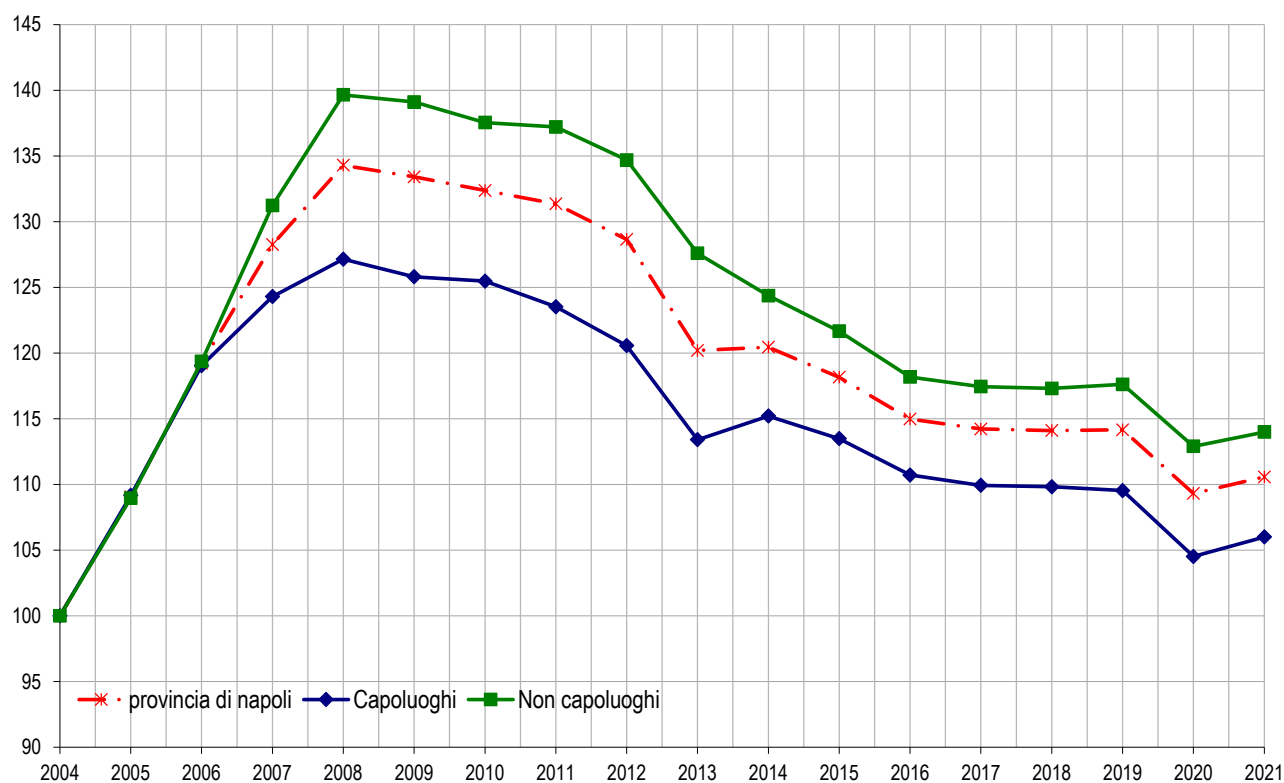


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Napoli

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
ACERRA - POMIGLIANO	1.191	2,3%
FLEGREA	1.898	-1,1%
GIUGLIANESE	1.141	0,9%
NAPOLI - NORD	1.110	0,4%
<b>NAPOLI CAPOLUOGO</b>	<b>2.130</b>	<b>1,4%</b>
NOLANA	986	2,4%
PENISOLA SORRENTINA	2.849	1,0%
VESUVIANA COSTIERA	1.516	2,1%
VESUVIANA INTERNA	1.051	0,1%
<b>PROVINCIA DI NAPOLI</b>	<b>1.652</b>	<b>1,1%</b>

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

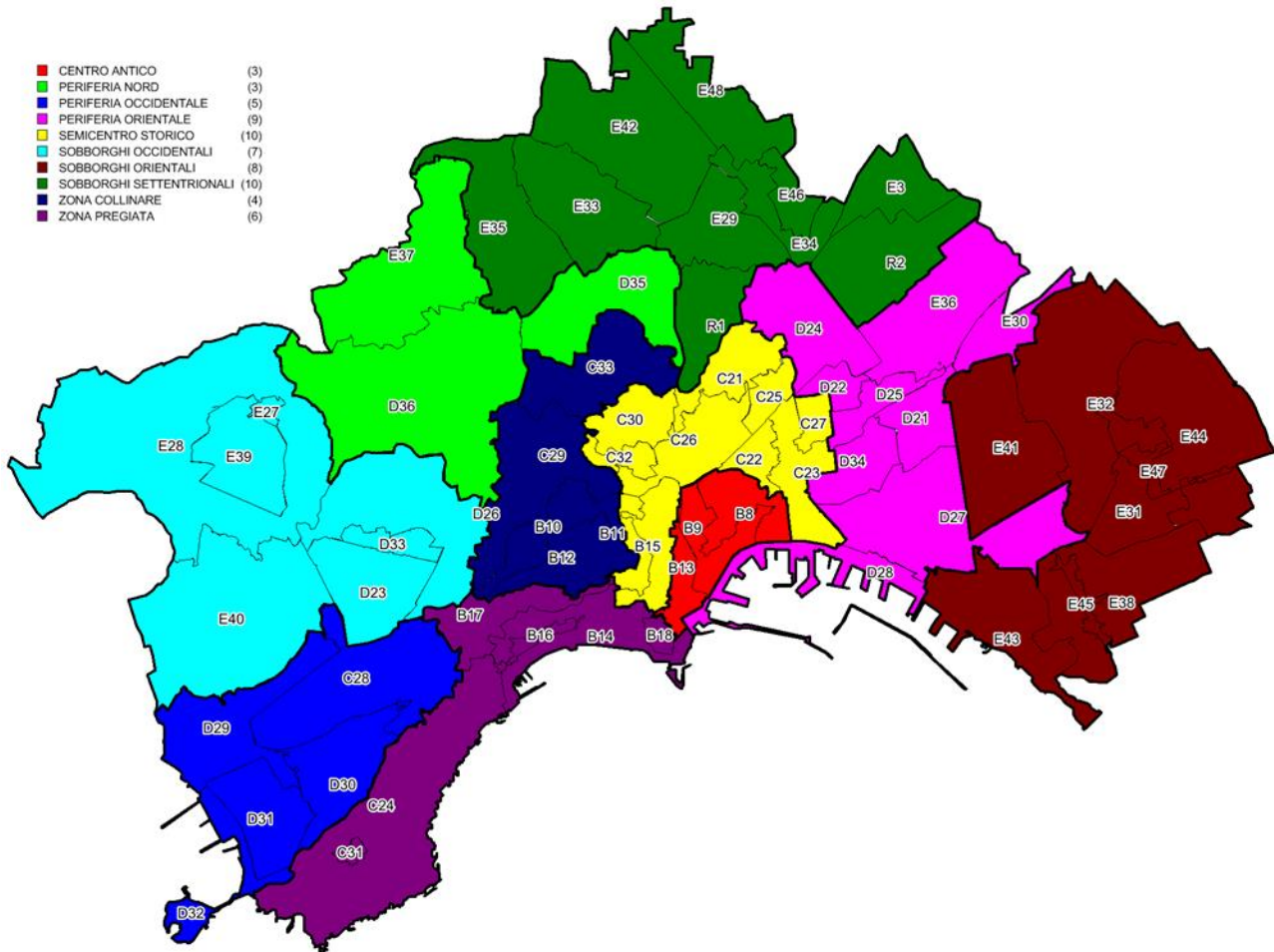




## Il comune – Napoli

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.

Figura 12: Macroaree urbane di Napoli



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 hanno segnato incrementi di compravendite residenziali molto consistenti, ma i dati sono ovviamente falsati dagli effetti della pandemia dell'anno precedente: addirittura nella Periferia Orientale si è riscontrato un aumento delle transazioni superiore al 50%.

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 macroaree con l'IMI maggiore sono state nel 2021 quelle del Centro e del Semicentro storico.

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.

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 quasi 650 compravendite.

La zona C25 (adiacenze Orto Botanico), tra quelle con NTN significativo, è quella con IMI maggiore, superiore a 3. Anche il Centro Direzionale (D34) ha marcato un IMI superiore a 3.

Naturalmente il top delle quotazioni si rinviene nell'area pregiata intorno Posillipo-Chiaia (C24 e B14). All'altro capo della graduatoria si collocano le zone dei Sobborghi Settentrionali E42 e E48, ma anche la Periferia di Ponticelli (E32).

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

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
CENTRO ANTICO	595	22,6%	2,21%	0,41	7,3%
SEMICENTRO STORICO	1.953	30,4%	2,31%	0,54	24,1%
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	637	36,0%	1,65%	0,44	7,9%
SOBBORGHİ ORIENTALI	633	32,7%	1,54%	0,38	7,8%
SOBBORGHİ SETTENTRIONALI	675	31,8%	1,20%	0,29	8,3%
PERIFERIA NORD	196	34,7%	1,85%	0,48	2,5%
ZONA COLLINARE	1.325	28,8%	2,14%	0,48	16,4%
ZONA PREGIATA	650	16,6%	1,79%	0,25	8,0%
PERIFERIA OCCIDENTALE	758	21,9%	2,15%	0,39	9,4%
PERIFERIA ORIENTALE	429	50,1%	1,92%	0,64	5,3%
ND	245	-4,1%	0,99%	-0,04	3,0%
<b>NAPOLI</b>	<b>8.096</b>	<b>27,6%</b>	<b>1,84%</b>	<b>0,40</b>	<b>100,0%</b>

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
CENTRO ANTICO	2.338	2,0%
ZONA PREGIATA	4.168	1,8%
ZONA COLLINARE	3.389	4,9%
PERIFERIA NORD	1.791	1,7%
PERIFERIA OCCIDENTALE	2.128	0,6%
PERIFERIA ORIENTALE	1.491	-0,1%
SEMICENTRO STORICO	1.938	2,4%
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	1.559	-2,1%
SOBBORGHİ ORIENTALI	1.274	0,0%
SOBBORGHİ SETTENTRIONALI	1.298	-1,0%
<b>NAPOLI</b>	<b>2.177</b>	<b>1,1%</b>

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

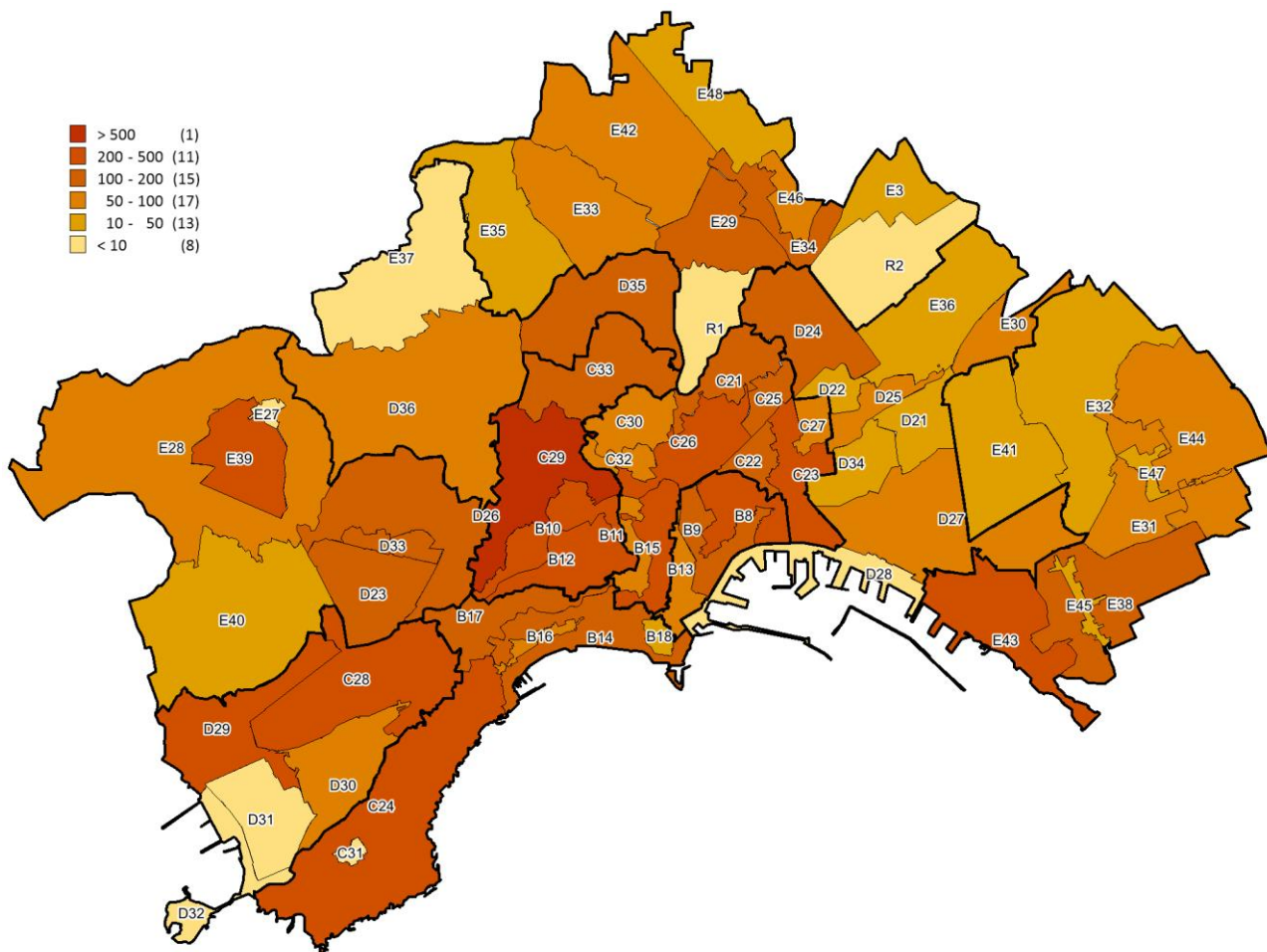




Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

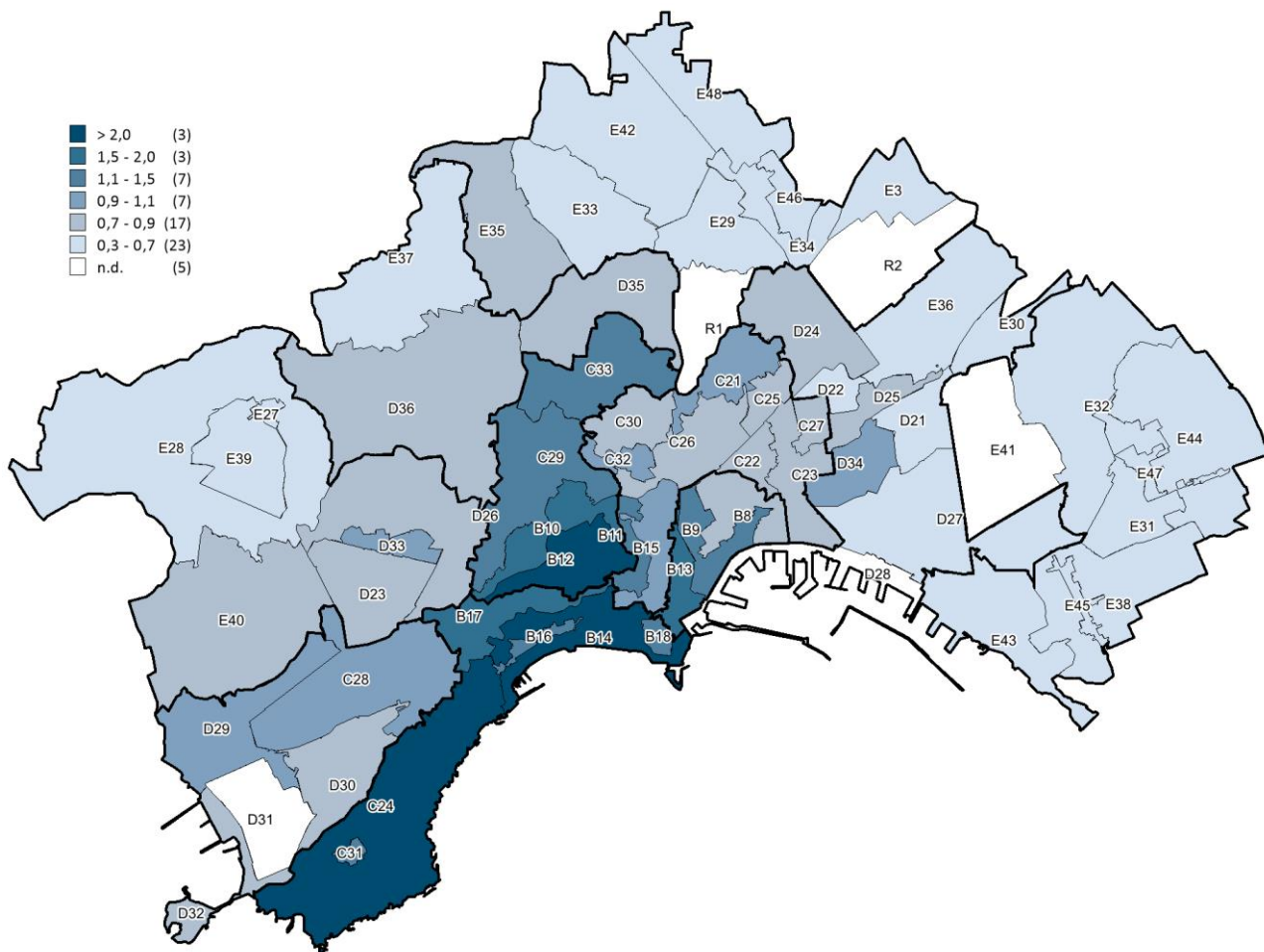


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Antico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B13	P.ZZA PLEBISCITO, MUNICIPIO, POSTA CENTRALE, VIA TOLEDO	59	-12,1%	1,46%	3.308	1,0%
B8	PARTE EST CENTRO ANTICO: PIAZZA MERCATO - MEZZOCANNONE	381	23,3%	2,44%	1.875	0,0%
B9	PARTE OVEST CENTRO ANTICO: CORSO UMBERTO - VIA DE PRETIS - PIAZZA DEL GESU' - VIA COSTANTINOPOLI - DUOMO	155	41,6%	2,12%	2.792	5,7%
<b>CENTRO ANTICO</b>		<b>595</b>	<b>22,6%</b>	<b>2,21%</b>	<b>2.338</b>	<b>2,0%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
D35	FRULLONE, VIA SAN ROCCO, RIONE LIETI	108	20,8%	2,71%	1.817	0,0%
D36	CAMALDOLI, NUOVO POLICLINICO, CAMALDOLILLI, VIA GUANTAI AD ORSOLONA, SANTA CROCE	80	60,0%	1,35%	1.842	3,3%
E37	CAVE E SELVA DI CHIAIANO, TIRONE	8	30,3%	1,19%	1.198	-3,6%
<b>PERIFERIA NORD</b>		<b>196</b>	<b>34,7%</b>	<b>1,85%</b>	<b>1.791</b>	<b>1,7%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
C28	FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO	425	12,8%	1,99%	2.250	1,1%
D29	via Terracina (parte bassa), BAGNOLI	230	32,0%	2,42%	2.083	0,0%
D30	VIA CAMPEGNA, CAVALLEGGERI, NUOVA AREA SPORTIVA ATTREZZATA	96	35,5%	2,22%	1.638	-0,8%
D31	AREE DISMESSE EX ITALSIDER	0	nd	nd	nd	nd
D32	NISIDA, ARENILE BAGNOLI	8	700,0%	4,73%	1.838	-0,3%
<b>PERIFERIA OCCIDENTALE</b>		<b>758</b>	<b>21,9%</b>	<b>2,15%</b>	<b>2.128</b>	<b>0,6%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
D21	RIONE LUZZATTI, AREA EX MACELLO	37	38,4%	1,56%	1.280	-3,2%
D22	ZONA SEMINDUSTRIALE POGGIOREALE NORD	15	-17,7%	1,73%	1.473	5,3%
D24	Calata Capodichino, DOGANELLA, Via Masoni	132	31,5%	2,17%	1.667	0,9%
D25	VIA POGGIOREALE, NUOVO COMPLESSO INAIL	52	30,8%	1,90%	1.563	-3,1%
D27	ZONA INDUSTRIALE OVEST (via Ferraris, via Gianturco, Ponte della Maddalena)	61	59,5%	1,77%	1.500	-0,4%
D28	PORTO	0	nd	nd	nd	nd
D34	CENTRO DIREZIONALE	32	109,9%	3,28%	1.975	1,9%
E30	VIA STADERA	70	120,7%	2,26%	1.428	0,0%
E36	CIMITERO, ARPINO	30	92,8%	1,08%	1.118	0,6%
<b>PERIFERIA ORIENTALE</b>		<b>429</b>	<b>50,1%</b>	<b>1,92%</b>	<b>1.491</b>	<b>-0,1%</b>

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B11	CORSO VITTORIO EMANUELE (DA PIAZZA MAZZINI A S.MARIA APPARENTE)	57	10,3%	1,98%	2.808	4,3%
B15	QUARTIERI SPAGNOLI-MORTELLE-CAVONE	468	25,7%	2,27%	2.213	0,9%
C21	SANT'EFRAMO, VIA CARLO DE MARCO, PARCO VILLA TERESA, C.SO AMEDEO DI SAVOIA (EDILIZIA DOPOGUERRA)	103	49,2%	2,17%	2.033	7,8%
C22	VIA CIRILLO - VIA ROSAROLL - BORGO SANT'ANTONIO - MADDALENA	191	25,3%	2,14%	1.700	1,9%
C23	CORSO GARIBALDI - VASTO - STAZIONE	312	20,0%	2,00%	1.788	3,2%
C25	SAN GIOVANNIELLO - ORTO BOTANICO	119	102,1%	3,07%	1.600	0,0%
C26	SANITA' - OSS. ASTRONOMICCO - STELLA - MIRACOLI-NOCELLE	486	32,5%	2,73%	1.825	2,8%
C27	AREA TRA VIA ARENACCIA E CORSO MALTA	78	33,0%	2,31%	1.850	1,7%
C30	OSPEDALE SAN GENNARO-FONTANELLE	63	19,2%	1,97%	1.588	1,8%
C32	MATERDEI	76	37,8%	2,12%	2.088	2,5%
<b>SEMICENTRO STORICO</b>		<b>1.953</b>	<b>30,4%</b>	<b>2,31%</b>	<b>1.938</b>	<b>2,4%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
D23	LA LOGGETTA, RIONE TRAIANO	121	29,7%	1,77%	1.700	-4,2%
D26	SOCCAVO NORD-EST	105	17,1%	1,65%	1.917	-2,5%
D33	VIA EPOMEO	113	53,7%	2,23%	1.950	-2,2%
E27	PIANURA (Centro Storico)	6	-25,0%	0,45%	1.118	-1,8%
E28	PIANURA PERIFERIA	55	19,4%	0,93%	1.297	0,0%
E39	PIANURA	209	38,0%	1,81%	1.300	-1,5%
E40	AGNANO, UNIVERSITA' MONTE SANT'ANGELO , ASTRONI	28	352,7%	1,79%	1.518	-0,3%
<b>SOBBORGHİ OCCIDENTALI</b>		<b>637</b>	<b>36,0%</b>	<b>1,65%</b>	<b>1.559</b>	<b>-2,1%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
E31	PONTICELLI (Edilizia consolidata)	95	53,4%	1,70%	1.328	0,0%
E32	PONTICELLI (Periferia)	32	120,9%	1,57%	1.073	-2,4%
E38	BARRA (Semicentro - periferia)	125	35,1%	1,58%	1.313	1,0%
E41	ZONA INDUSTRIALE EST	10	58,3%	2,28%	nd	nd
E43	SAN GIOVANNI A TEDUCCIO	200	35,1%	1,69%	1.345	0,0%
E44	PONTICELLI ESPANSIONE RECENTE	90	24,5%	1,33%	1.223	0,0%
E45	BARRA (Centro Storico)	46	-5,1%	1,40%	1.198	-0,5%
E47	PONTICELLI (Centro Storico)	35	6,9%	1,14%	1.303	-0,5%
<b>SOBBORGHİ ORIENTALI</b>		<b>633</b>	<b>32,7%</b>	<b>1,54%</b>	<b>1.274</b>	<b>0,0%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
E29	MIANO	118	50,0%	1,36%	1.345	-0,9%
E3	S. PIETRO A PATIERNO	47	-25,1%	0,88%	1.283	-2,0%
E33	MARIANELLA, PISCINOLA	78	-0,2%	0,82%	1.403	-0,4%
E34	SECONDIGLIANO (Centro Storico)	175	40,9%	1,78%	1.378	-3,3%
E35	CHIAIANO	45	23,4%	1,13%	1.535	0,0%
E42	SCAMPIA, DON GUANELLA, MONTE ROSA, RIONE SAN GAETANO	97	71,0%	0,81%	1.073	1,1%
E46	SECONDIGLIANO (ZONA NUOVA)	94	63,6%	1,79%	1.345	0,0%
E48	SECONDIGLIANO (PERIFERIA)	21	17,6%	1,10%	1.038	-3,9%
R1	BOSCO CAPODIMONTE	0	nd	nd	nd	nd
R2	AEROPORTO CAPODICHINO	0	nd	nd	nd	nd
<b>SOBBORGHİ SETTENTRIONALI</b>		<b>675</b>	<b>31,8%</b>	<b>1,20%</b>	<b>1.298</b>	<b>-1,0%</b>



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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B10	P.ZZA MEDAGLIE D'ORO, VIA CILEA, P.ZZA QUATTRO GIORNATE	319	60,8%	2,09%	3.444	3,8%
B12	P.ZZA VANVITELLI, FLORIDIANA, SAN MARTINO, VIA SCARLATTI, VIA LUCA GIORDANO	215	13,7%	1,62%	4.397	3,2%
C29	VOMERO ALTO, VIA CASTELLINO, PARCO OMODEO, VIA FONTANA, VIA CAVALLINO, VIA GIGANTE, VIA SAN DOMENICO	647	23,2%	2,40%	3.004	6,7%
C33	COLLI AMINEI	144	24,6%	2,24%	2.796	6,2%
<b>ZONA COLLINARE</b>		<b>1.325</b>	<b>28,8%</b>	<b>2,14%</b>	<b>3.389</b>	<b>4,9%</b>

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B14	P.ZZA AMEDEO, VIA PARTENOPE, MERGELLINA, PIAZZA DEI MARTIRI, VIA CARACCIOLO, VIA CRISPI	196	8,4%	1,58%	4.634	2,4%
B16	CHIAIA ANTICA	61	94,3%	2,35%	2.875	0,0%
B17	CHIAIA PANORAMICA	144	15,3%	2,13%	3.822	4,4%
B18	MONTE DI DIO	43	37,1%	1,63%	2.875	-0,3%
C24	POSILLIPO	203	10,6%	1,74%	4.516	0,6%
C31	CASALE DI POSILLIPO	5	-28,6%	1,12%	2.450	0,0%
<b>ZONA PREGIATA</b>		<b>650</b>	<b>16,6%</b>	<b>1,79%</b>	<b>4.168</b>	<b>1,8%</b>

## FOCUS provinciale – Avellino

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Avellino.

Il territorio provinciale è stato suddiviso in nove macroaree più il capoluogo, rappresentate nella mappa tematica di **Errore. L'origine r**  
**iferimento non è stata trovata.** L'aggregazione delle macroaree è stata effettuata riunendo i comuni secondo parametri territoriali omogenei (caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche ed immobiliari).

Nella Tabella 23 sono indicati NTN e IMI e variazione annua per macroarea provinciale, oltre alla quota di compravendite di ognuna di esse sul totale provinciale. Il numero delle transazioni normalizzate NTN risulta per l'intera provincia di Avellino pari a 2.781, in aumento rispetto all'anno precedente dell'39,2%, in linea con il dato regionale. L'esame delle singole macroaree denota un andamento piuttosto diversificato dell'NTN, con picchi superiori al 50% in corrispondenza del Capoluogo e della macroarea Partenio. Anche nel 2021 il Capoluogo, con il 16,2%, risulta essere la macroarea con i più alti volumi delle compravendite della provincia, seguita dall'Area Valle Lauro – Caudina (14,2%) e dall'Area Arianese – Valle Ufita (11,9%). Anche l'intensità del mercato immobiliare (IMI), nell'anno di riferimento, evidenzia un incremento per l'intera provincia dello 0,31% rispetto al 2020), con un aumento nel capoluogo dello 0,55%.

In Figura 17 è rappresentata la serie storica dal 2004 al 2021 del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Dal grafico si denota il marcato recupero del 2021, dopo una costante diminuzione dei volumi di compravendita, iniziata nel 2007 e interrotta solo da un'apparente ripresa dal 2015.

La Figura 18 consente di analizzare l'andamento dell'indicatore IMI per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. Dal grafico si evidenzia un'evoluzione dell'IMI del tutto analoga a quella rilevata per l'indice NTN, nei tre ambiti territoriali osservati.

In Tabella 24 sono riportate la quotazione media e la variazione annua per macroarea provinciale e per l'intera provincia. Dalla tabella si evince che in valore assoluto la quotazione media a livello provinciale risulta pari a 745 €/m<sup>2</sup>, con una diminuzione di -0,6% rispetto all'anno 2020; il capoluogo ha registrato una quotazione media pari a 1.272 €/ m<sup>2</sup>, che, seppur inferiore rispetto all'anno scorso, rappresenta ancora la quotazione più elevata della provincia.

In Figura 19 è rappresentata la serie storica dal 2004 al 2021 del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il grafico evidenzia, per quanto riguarda l'intera provincia, che le quotazioni sono cresciute nel periodo 2009-2012, per poi diminuire fino al 2016, e mantenersi sostanzialmente stazionarie negli ultimi anni.

Infine la Tabella 25 riporta i dati NTN, IMI, quotazione media e relative variazioni annue delle 17 zone OMI nelle quali è suddiviso il comune di Avellino. Nell'anno 2021, per quanto riguarda il comune capoluogo emerge un forte incremento complessivo delle transazioni, in termini di NTN, pari al 51,9%, in controtendenza rispetto all'annualità precedente. In termini di quotazioni, l'intero comune ha registrato una lieve diminuzione (-0,7%).

## La provincia – Avellino

Figura 16: Macroaree provinciali di Avellino

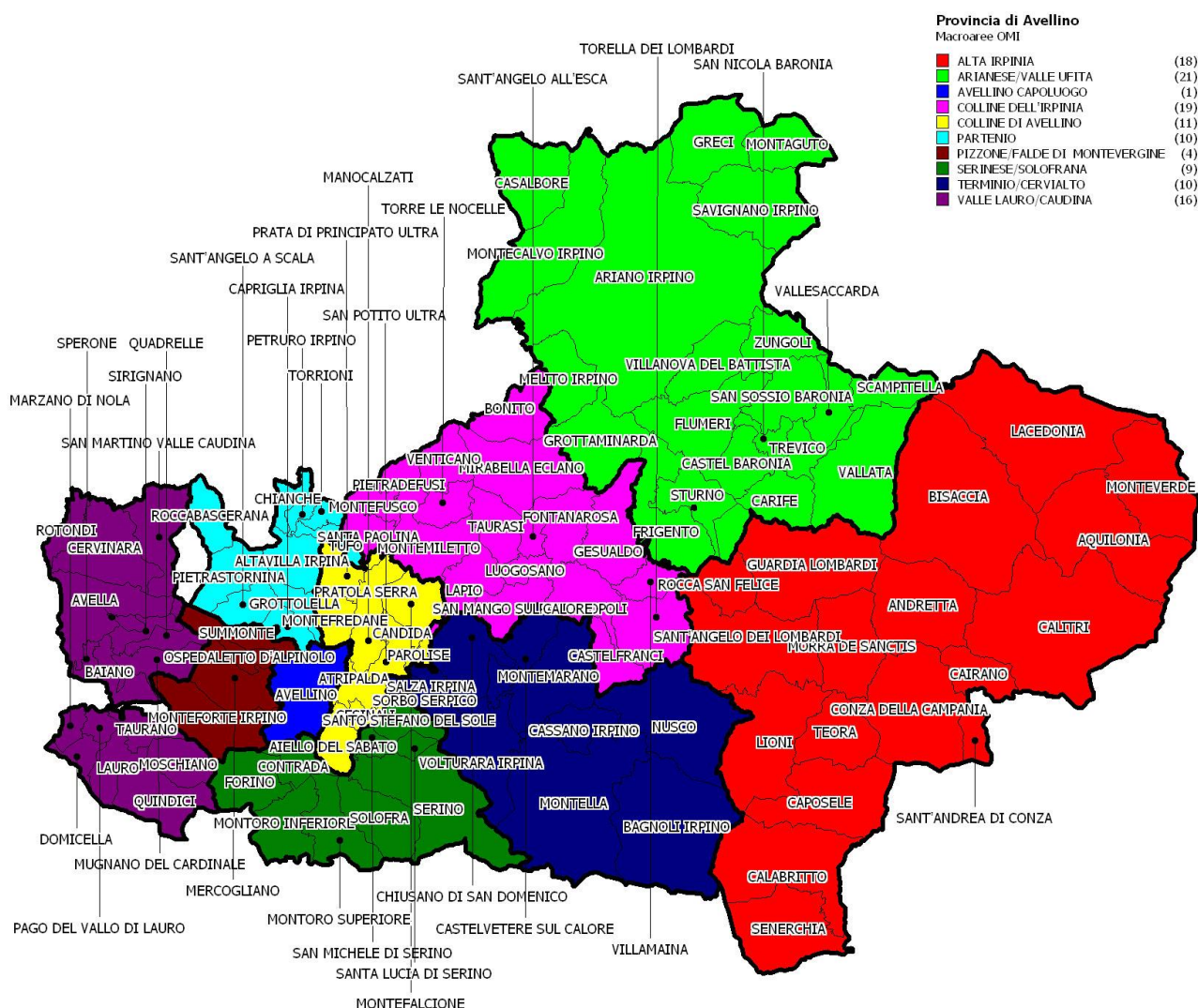


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Avellino

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTA IRPINIA	242	41,2%	0,69%	0,20	8,7%
ARIANESE - VALLE UFITA	332	44,2%	0,80%	0,24	11,9%
<b>AVELLINO CAPOLUOGO</b>	<b>450</b>	<b>51,9%</b>	<b>1,63%</b>	<b>0,55</b>	<b>16,2%</b>
COLLINE DELL'IRPINIA	213	16,6%	0,77%	0,11	7,6%
COLLINE DI AVELLINO	242	19,2%	1,26%	0,20	8,7%
PARTENIO	152	62,7%	1,25%	0,48	5,6%
PIZZONE - FALDE DI MONTEVERGINE	262	47,7%	1,97%	0,63	9,4%
SERINESE-SOLOFRANA	293	38,5%	1,13%	0,31	10,5%
TERMINIO - CERVIALTO	200	48,4%	1,06%	0,34	7,2%
VALLE LAURO - CAUDINA	395	32,8%	1,27%	0,31	14,2%
<b>PROVINCIA DI AVELLINO</b>	<b>2.781</b>	<b>39,2%</b>	<b>1,10%</b>	<b>0,31</b>	<b>100,0%</b>

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

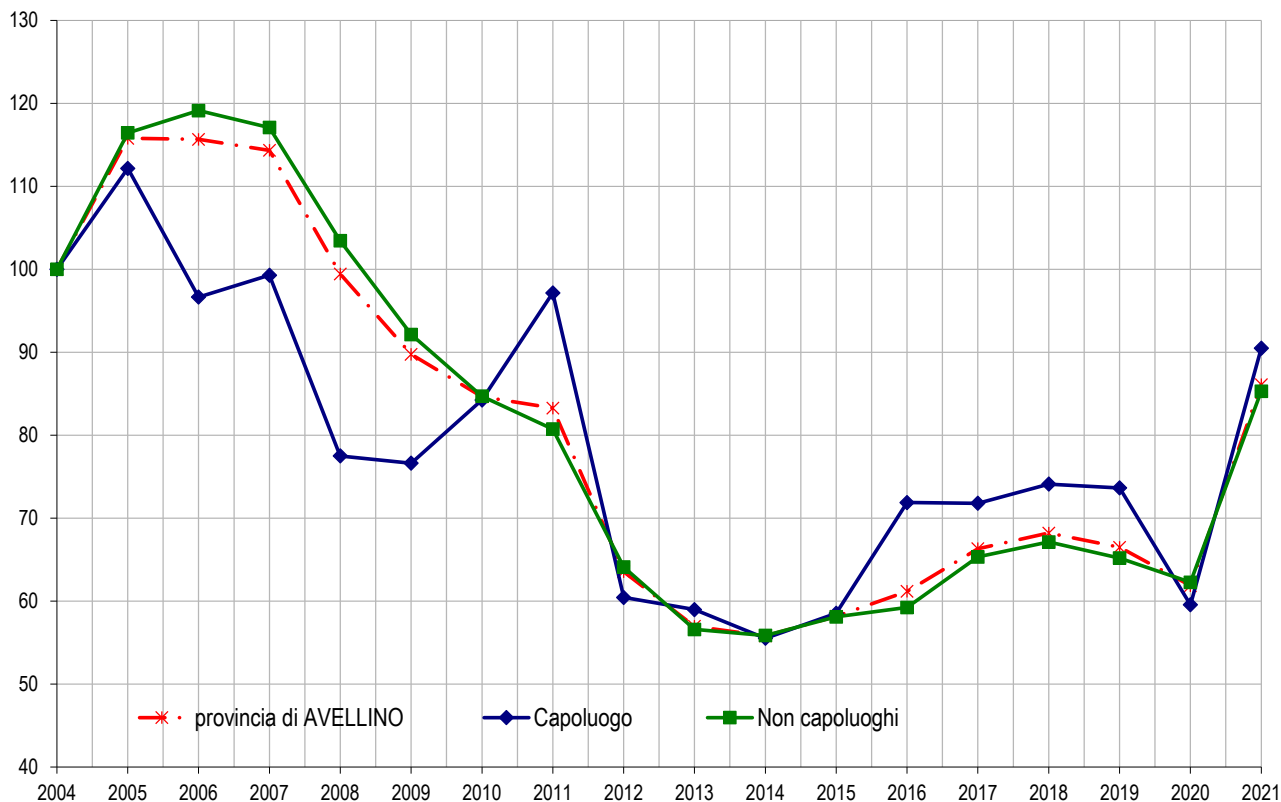


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

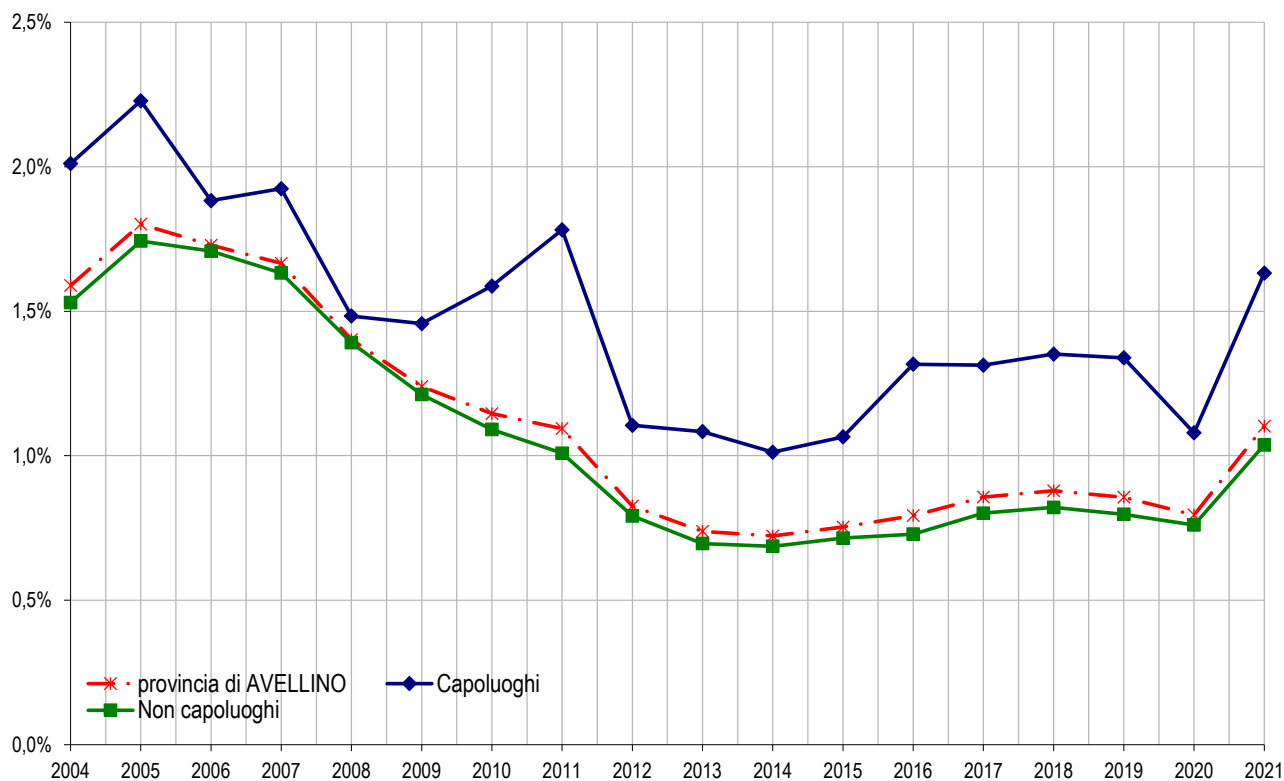
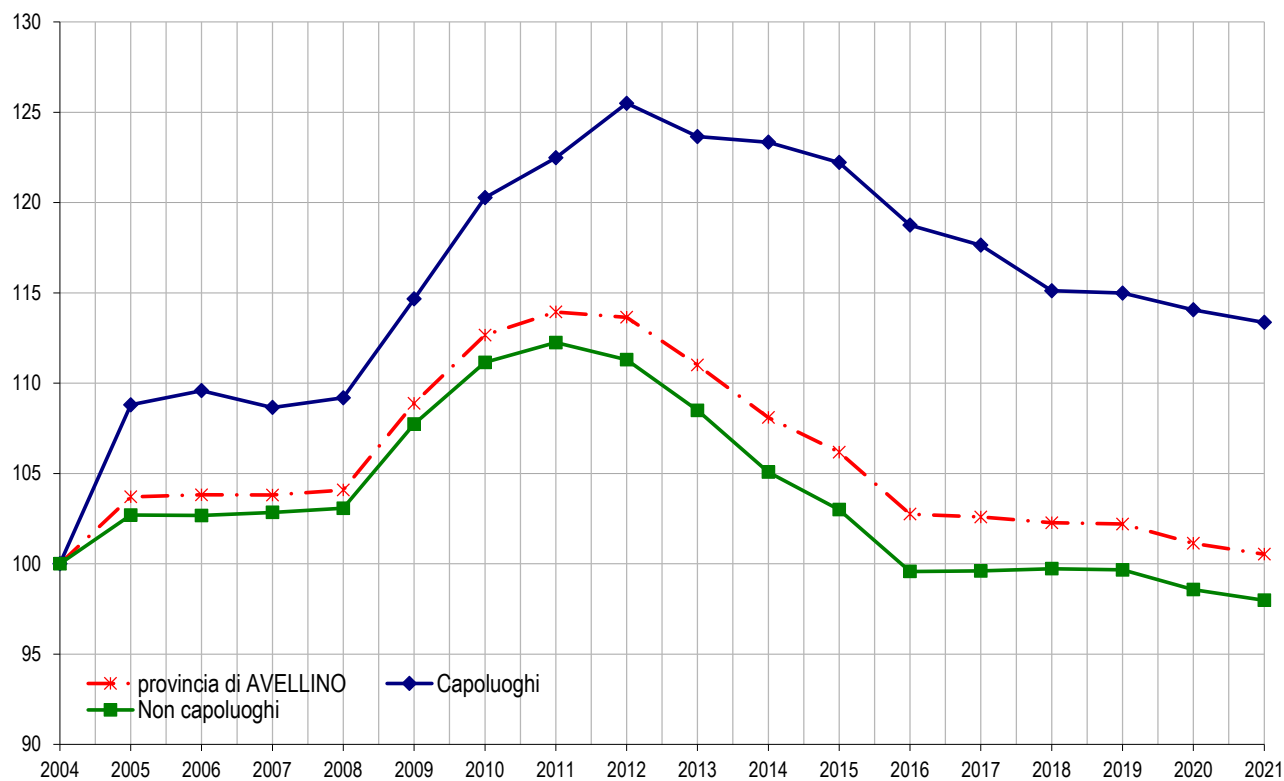


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTA IRPINIA	560	-0,7%
ARIANESE - VALLE UFITA	643	-0,6%
<b>AVELLINO CAPOLUOGO</b>	<b>1.272</b>	<b>-0,6%</b>
COLLINE DELL'IRPINIA	579	-0,6%
COLLINE DI AVELLINO	755	-0,2%
PARTENIO	629	-0,6%
PIZZONE - FALDE DI MONTEVERGINE	1.004	-1,4%
SERINESE-SOLOFRANA	820	-0,4%
TERMINIO - CERVIALTO	598	-1,1%
VALLE LAURO - CAUDINA	720	-0,1%
<b>PROVINCIA DI AVELLINO</b>	<b>745</b>	<b>-0,6%</b>

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





## Il comune – Avellino

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
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	80	46,1%	2,14%	1.394	-3,0%
B2	MORO(P)-COLOMB(P)-TAGLIAM.(P)-GUARINI-CAPPUCC.(P)-BACCAN. EST-SCANDON(P)-PESCATORI-TESTA	43	30,5%	1,84%	1.402	0,1%
B3	C.SO V.EMANUELE-P.ZZA LIBERTA-V.MATTEOTTI-V.DANTE-V.DE CONCILIIIS	18	7,2%	1,58%	1.743	-0,7%
C1	CIRC.NE(P)-SCANDONE(P)—UMBERTO I(P)-T.CAPP.(P)-DUOMO-CASTEL.(P)-P.ZZA PERUGINIA-VIA ZIGARELLI(P)-VIA ROMA(P)	25	-15,6%	1,47%	1.388	1,2%
C2	UMBERTO(P)-CASTELLO(P)-ROTONDI(P)-CIRV.NE(P)-LIGUORINI-PRINC.(P)-LEONARDO-FERRANTE(P)-CARLUCCI-I ^TRAV.PRINCIPATI-DE MEO	26	15,5%	2,15%	1.285	-1,1%
C3	ITALIA-COLOMBO(P)-PIAVE-IMBIMBO-CAPOZZI-ERRICO(P)-BACCAN.OVEST-ANNARUM.(P)-M.SILVATI-CAVOUR-ROMA(P)-VOLPE-PERNA-CROCE-MOSCATI-ERRI	85	89,8%	1,93%	1.315	-1,1%
D1	VIA TUORO CAPPUCINI(PARTE) VIA CAPOZZI(P)-VIA ZOCCOLARI - VIA F.SCANDONE(P)	6	-25,0%	1,33%	1.395	-0,5%
D2	PENN.(P)-PRINCIPAT.(P)-S.TOMM.-MAZZINI VIA F.SCO TEDESCO - BORGO FERROVIA	83	72,8%	1,43%	1.234	0,2%
D3	VIA PERROTTI-VIA R.AVERSA	8	700,0%	1,65%	1.262	0,0%
D4	TAGLIAMENTO(P)-ANNARUMMA(P)-ARCHI-EUSTACCHIO(P)-PARCO S.NICOLA	22	355,5%	2,45%	1.338	0,6%
D5	C.DA BAGNOLI(P)-CHIARIA-INFORNATA-ZIGARELLI(P)C.DA ISCA-VIA MACCHIA(P)	4	100,0%	1,88%	1.229	-0,8%
D8	TAGLIAMEN.(P)-SILVATI(P)-CIRC.NE VALLE-SANTOLI-ITALIA (P)-PARCO-Q5-ROTONDI(P)-TEDESCO	27	64,0%	1,22%	1.289	-1,2%
E11	BELLIZZI-VIII CIRC.NE BELLIZZI-DUE PRINCIPATI(P) - CESINE	7	7,7%	1,35%	1.057	-0,9%
E12	PICARELLI E I NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI - RESIDENZIALI E SPORTIVI	4	300,0%	1,10%	1.090	-1,1%
E4	PIANODARDINE-VIA PIANODARDINE-CONTRADA LAURENGANA	2	0,0%	0,96%	1.045	-1,3%
R1	COLLINE NORD AVELLINO	5	400,0%	1,19%	1.146	-0,8%
R2	COLLINE SUD AVELLINO	5	157,0%	0,72%	1.100	0,0%
	<b>AVELLINO</b>	<b>450</b>	<b>51,9%</b>	<b>1,63%</b>	<b>1.317</b>	<b>-0,7%</b>

## FOCUS provinciale - Benevento

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Benevento, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 20).

Si rappresentano di seguito i risultati sintetici della rilevazione relativa all'anno 2021.

Il territorio della provincia di Benevento è stato suddiviso in 8 macroaree e tale associazione tiene conto delle condizioni morfologiche 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 2021 il mercato immobiliare provinciale per la destinazione residenziale ha registrato un deciso incremento rispetto all'anno precedente, +43,7%, in controtendenza rispetto alle quotazioni medie che hanno segnato una diminuzione rispetto al 2020 in tutte le macroaree, con un picco negativo nel comune capoluogo, -18,2% (Tabella 26).

Il numero maggiore di transazioni ha riguardato le macroaree "Benevento Capoluogo", "Colline di Benevento", "Valle Caudina", che insieme rappresentano il 70% del numero totale di NTN registrate nell'intera provincia.

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 2021 per il comune di Benevento si rileva una variazione positiva pari a +31,4% rispetto all'anno 2020 (Tabella 28). L'analisi dei dati relativi alle singole zone OMI evidenzia un incremento generalizzato del numero di transazioni per tutto il territorio comunale. Rispetto all'anno precedente per la zona B1 – "Centro storico" si rileva un aumento pari al 44,5%, per la zona B2 – "Centrale" si ha un +57,9%, mentre per la zona OMI semicentrale C1, confermando il trend dell'anno precedente, si riscontra un +10,5%. Con riferimento alla zona denominata Rione Libertà (zona C2), dove è inserito l'insediamento delle case popolari degli IACP, si è riscontrato un +10,3%. Infine per la zona agricola D1 si è rilevato un sensibile aumento del numero di transazioni, pari a +87,3%.

Per quanto riguarda, infine, il dato relativo all'andamento delle quotazioni medie all'interno del capoluogo beneventano si è registrata anche per il 2021 una diminuzione, pari a -18,2% rispetto all'anno 2020. La maggiore flessione delle quotazioni rilevate si è registrata per la zona B1 – Centro storico - con un -20,2%.

## La provincia – Benevento

Figura 20: Macroaree provinciali di Benevento

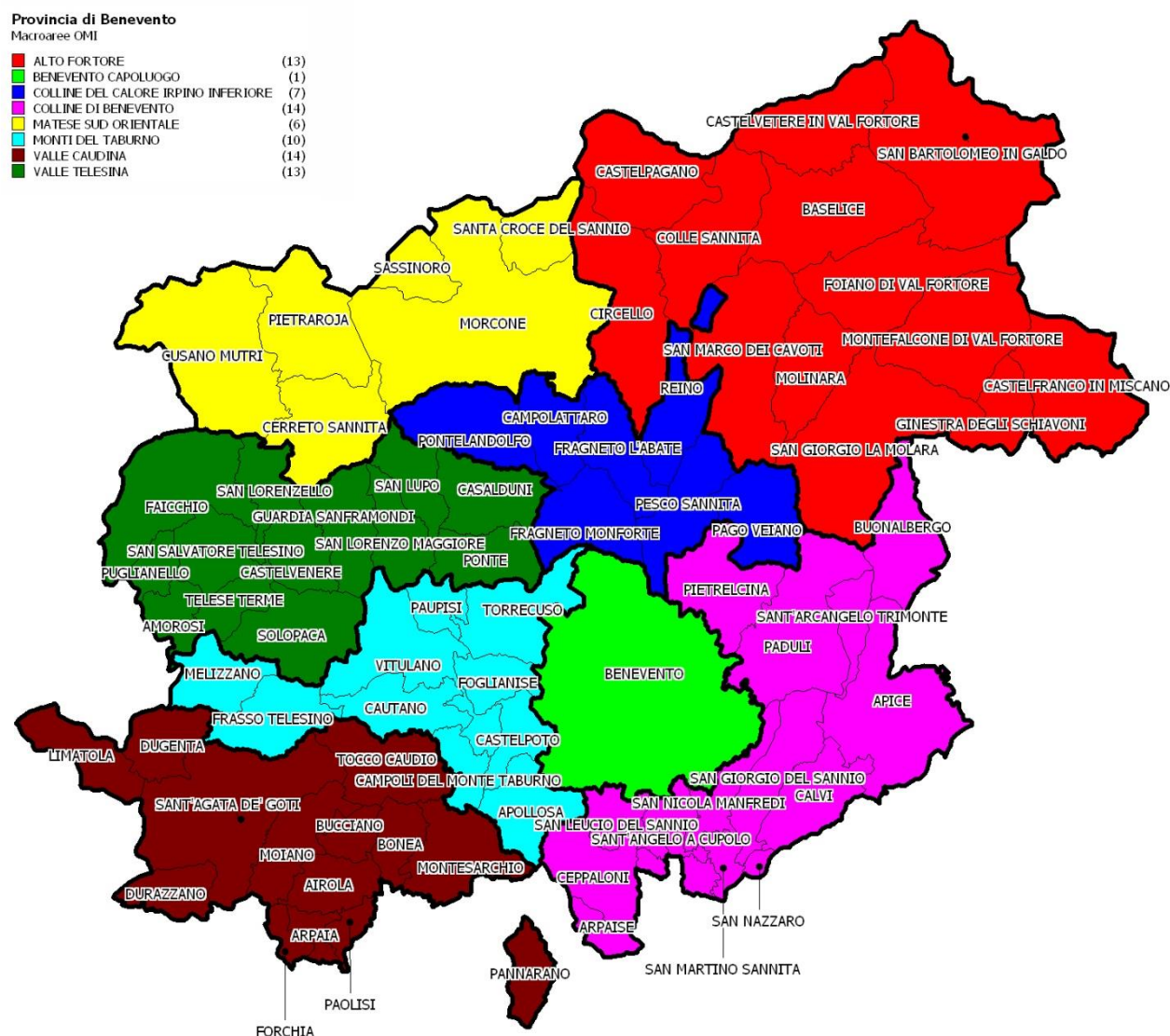


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Benevento

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTO FORTORE	144	44,7%	0,67%	0,21	7,8%
<b>BENEVENTO CAPOLUOGO</b>	<b>531</b>	<b>31,4%</b>	<b>1,84%</b>	<b>0,43</b>	<b>28,8%</b>
COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE	55	75,7%	0,65%	0,28	3,0%
COLLINE DI BENEVENTO	408	92,9%	1,45%	0,69	22,1%
MATESE SUD ORIENTALE	84	28,7%	0,85%	0,19	4,6%
MONTI DEL TABURNO	90	107,4%	0,62%	0,32	4,9%
VALLE CAUDINA	349	17,1%	1,08%	0,15	18,9%
VALLE TELESINA	183	40,7%	0,82%	0,24	9,9%
<b>PROVINCIA DI BENEVENTO</b>	<b>1.845</b>	<b>43,7%</b>	<b>1,11%</b>	<b>0,34</b>	<b>100,0%</b>



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

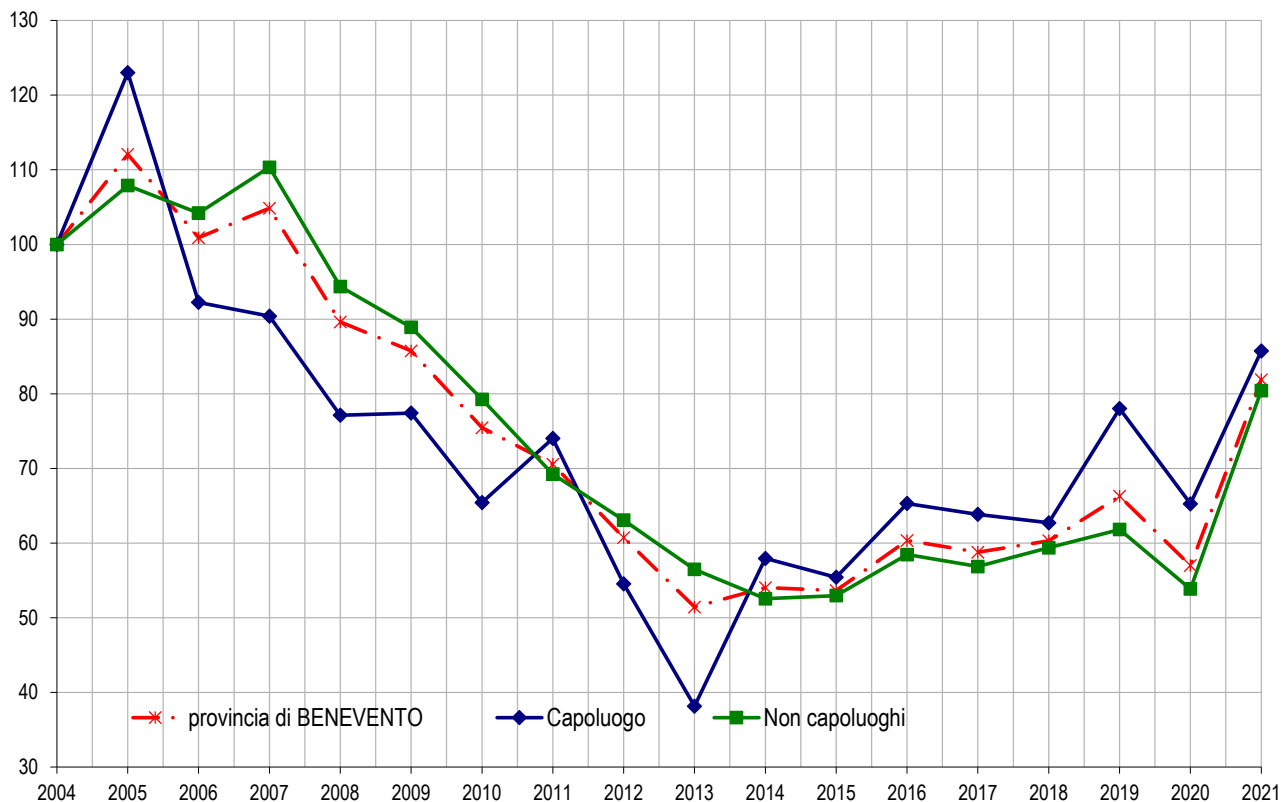


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

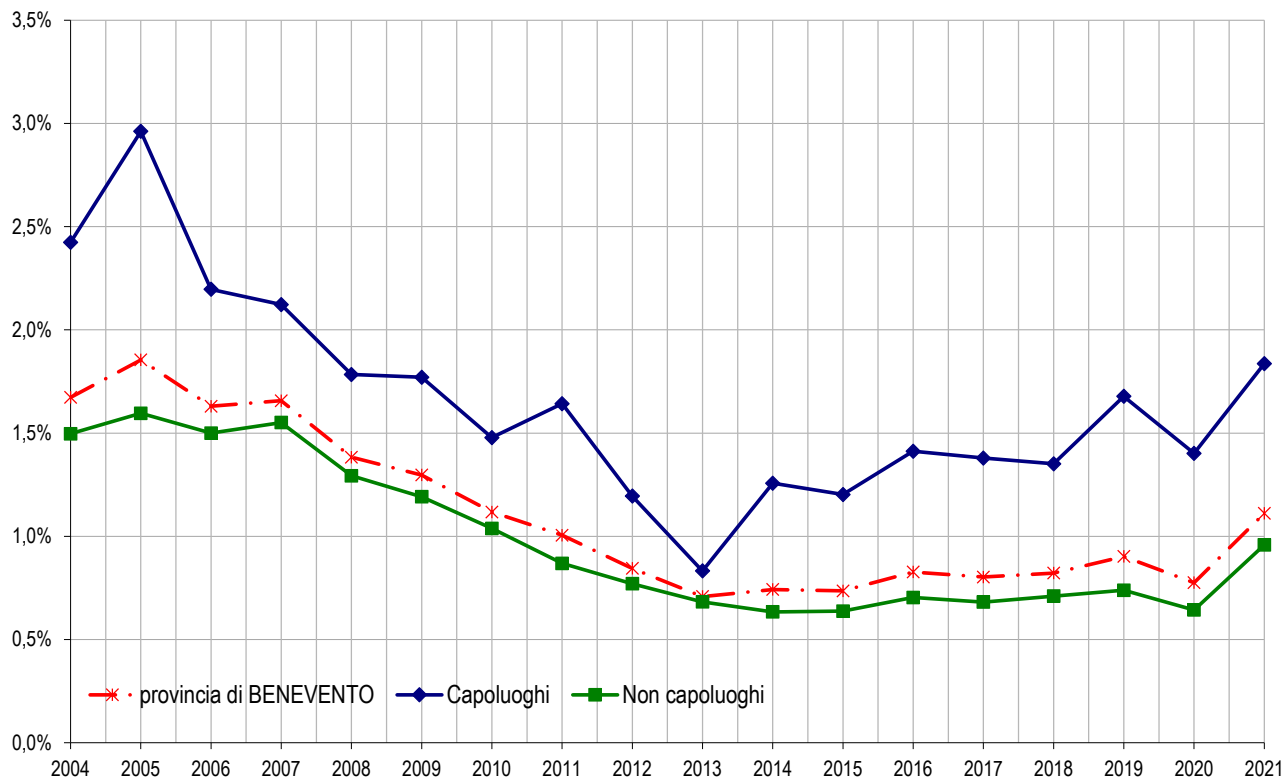
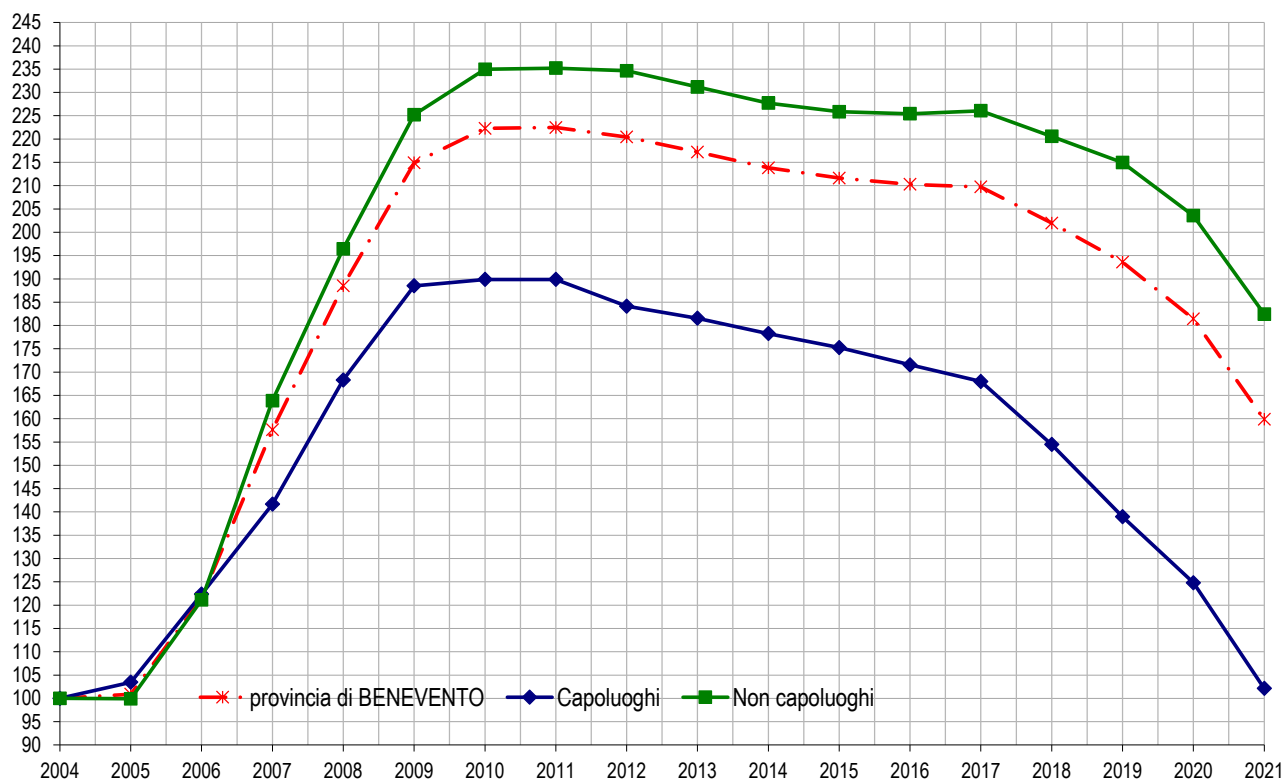


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTO FORTORE	819	-10,7%
<b>BENEVENTO CAPOLUOGO</b>	<b>931</b>	<b>-18,2%</b>
COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE	879	-9,0%
COLLINE DI BENEVENTO	1.030	-10,1%
MATESE SUD ORIENTALE	947	-9,0%
MONTI DEL TABURNO	905	-9,0%
VALLE CAUDINA	828	-12,1%
VALLE TELESINA	886	-10,2%
<b>PROVINCIA DI BENEVENTO</b>	<b>903</b>	<b>-11,9%</b>

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



## Il comune – Benevento

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media per zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	CENTRO STORICO	97	44,5%	2,90%	799	-20,2%
B2	ZONA URBANA CENTRALE - VIA A. MORO, VIALE DEGLI ATLANTICI, VIALE MELLUSI, PACEVECCHIA	153	57,9%	2,33%	1.075	-19,4%
C1	ZONA URBANA SEMICENTRALE - VIALE PRINCIPE DI NAPOLI, VIA DEI RETTORI, VIA DELLE PUGLIE	103	10,5%	1,59%	958	-19,1%
C2	RIONE LIBERTA - VIA NAPOLI	93	10,3%	1,73%	800	-17,0%
D1	ZONA AGRICOLA - C.DA CAPODIMONTE, C.DA S. COLOMBA, C.DA PONTE DELLE TAVOLE	82	87,3%	1,49%	935	-15,1%
nd	nd	3	-84,2%	0,19%	nd	nd
<b>BENEVENTO</b>		<b>531</b>	<b>31,4%</b>	<b>1,84%</b>	<b>931</b>	<b>-18,2%</b>

## FOCUS provinciale - Caserta

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Caserta, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 24).

Si rappresentano di seguito i risultati sintetici della rilevazione relativa all'anno 2021.

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 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 rispetto al 2020. A livello provinciale si riscontra un deciso incremento del numero di abitazioni compravendute, in controtendenza all'andamento decrescente rilevato per l'anno 2020. Osservando gli andamenti nel 2021 per ciascuna macroarea, si rilevano incrementi percentuali del NTN in tutte le macroaree, a partire da un massimo del 68,5% della macroarea Prealifana, fino ad un minimo del 25,7% nella macroarea Suessolana.

L'indice IMI nel 2021 si presenta in provincia con valori che vanno dall'2,1% del capoluogo fino al valore più basso pari a 0,6% della macroarea Alifana, per un dato aggregato complessivo provinciale pari all'1,6%.

Per quanto riguarda le quotazioni medie si possono effettuare due considerazioni: la prima riguarda la sostanziale stazionarietà delle quotazioni medie provinciali rispetto al 2020, 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, a partire dal 2018 conferma anche nel 2021 un trend decrescente, seppur lieve. Il dato del capoluogo è in decremento dello 0,8% rispetto all'anno 2020, pur rimanendo di gran lunga il più alto riscontrato nell'intera provincia.

Il capoluogo, pur presentando un maggior valore dell'IMI (2,1%), ha un peso percentuale, per l'anno 2021, nel totale delle transazioni normalizzate pari al 11,8% (sostanzialmente invariato rispetto al 2020). A livello provinciale, più consistente è il peso delle aree Aversana (26,1%), Domiziana (20,1%) e Casertana (18,3%). Interessante è osservare che il peso relativo di queste tre 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: un incremento generalizzato nel NTN al contrario di quanto rilevato nel 2020 e la lieve flessione della quotazione media pesata (-0,9%).

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 tutte le zone centrali ed un andamento tutto sommato omogeneo per quel che riguarda le quotazioni medie di zona: 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 2021, differenziati per le diverse zone, sono mostrati nella Tabella 31 relativa al comune capoluogo.

## La provincia – Caserta

Figura 24: Macroaree provinciali di Caserta

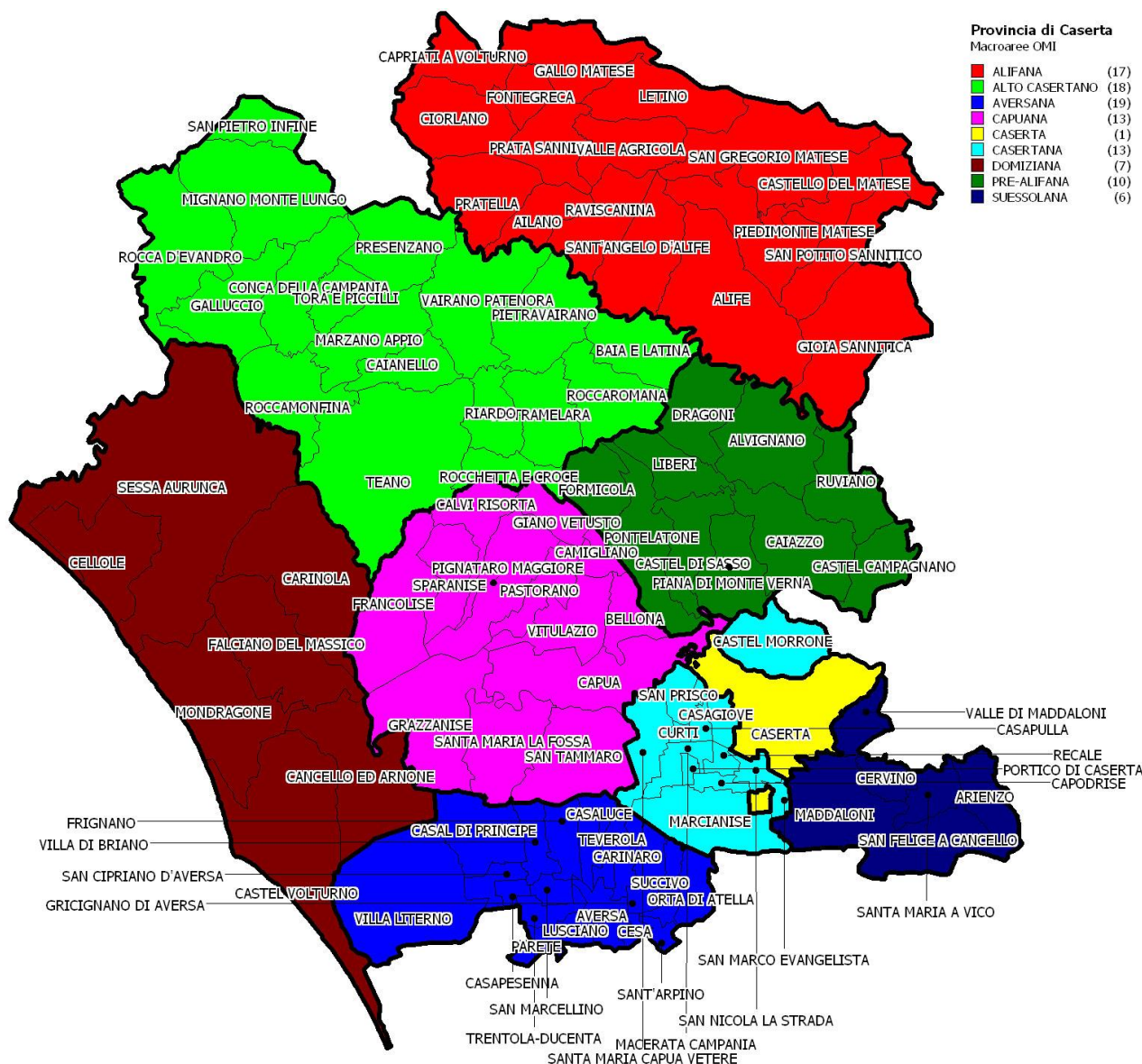


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Caserta

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALIFANA	149	43,2%	0,64%	0,19	2,0%
ALTO CASERTANO	334	37,8%	0,97%	0,26	4,5%
AVERSANA	1.942	42,8%	1,62%	0,47	26,1%
CAPUANA	563	52,4%	1,43%	0,49	7,6%
<b>CASERTA CAPOLUOGO</b>	<b>880</b>	<b>43,8%</b>	<b>2,12%</b>	<b>0,64</b>	<b>11,8%</b>
CASERTANA	1.359	41,7%	1,62%	0,47	18,3%
DOMIZIANA	1.493	43,3%	2,00%	0,60	20,1%
PRE-ALIFANA	134	68,5%	0,98%	0,39	1,8%
SUESSOLANA	577	25,7%	1,39%	0,28	7,8%
<b>PROVINCIA DI CASERTA</b>	<b>7.431</b>	<b>42,1%</b>	<b>1,57%</b>	<b>0,46</b>	<b>100,0%</b>

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

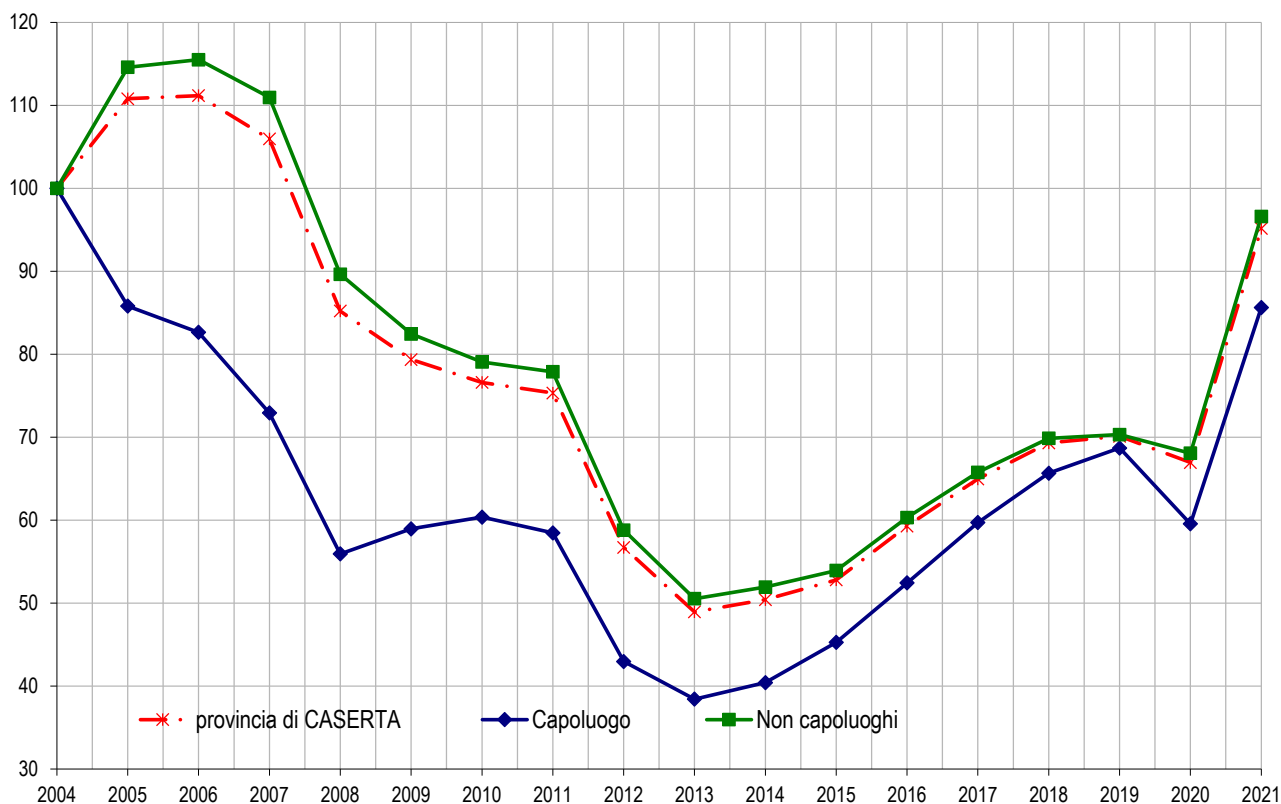


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

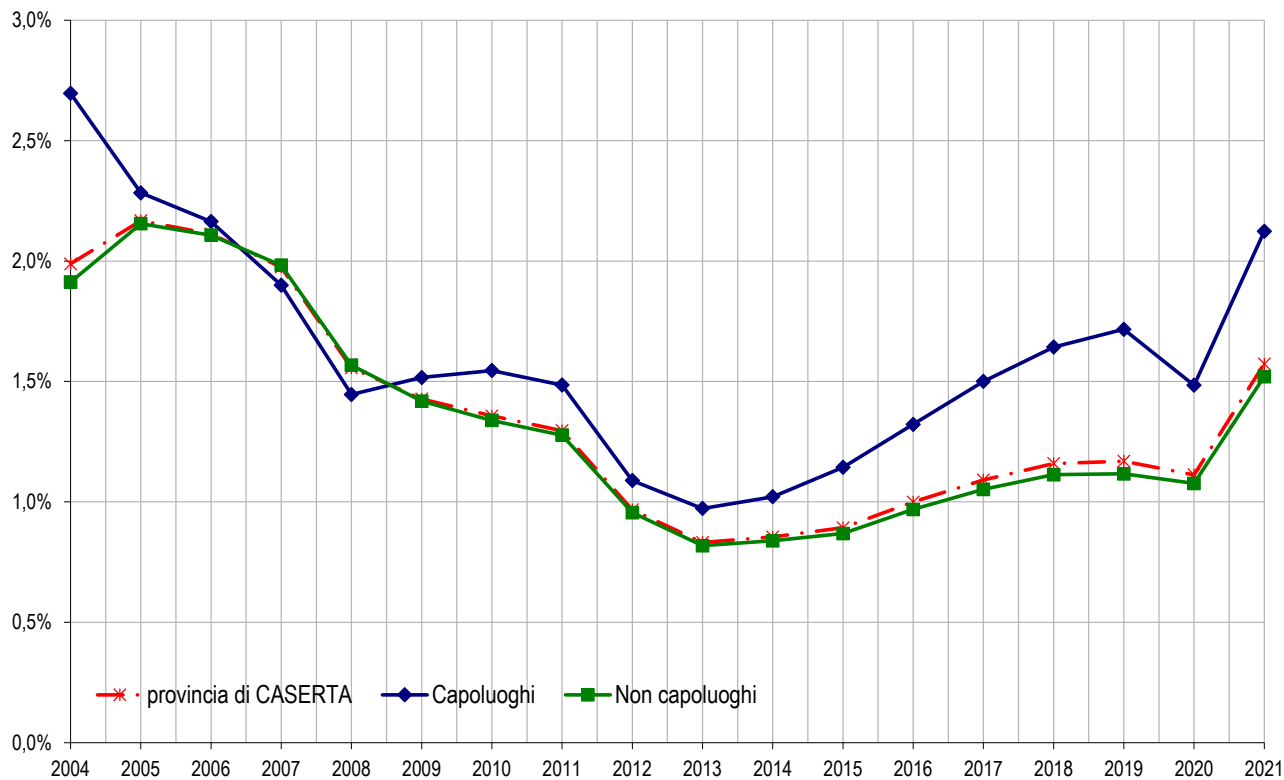
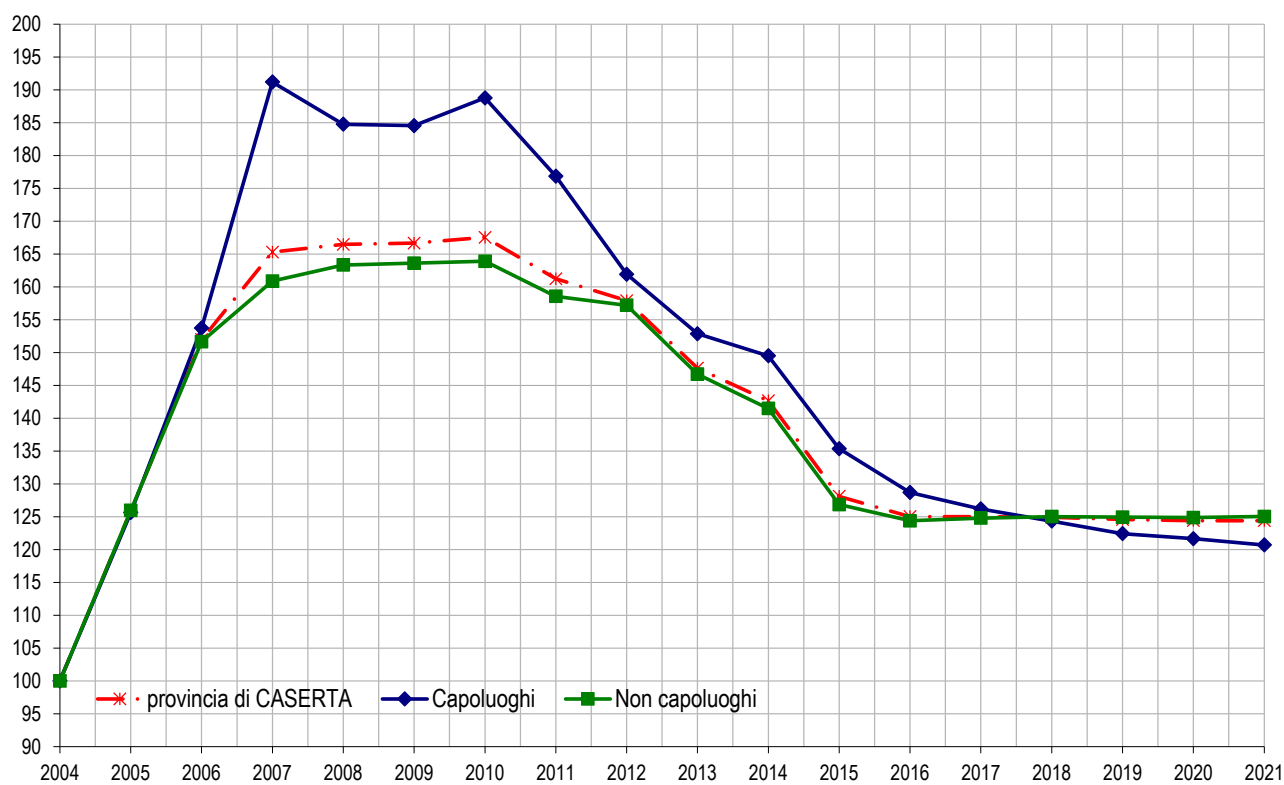


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALIFANA	565	0,0%
ALTO CASERTANO	591	0,0%
AVERSANA	904	-0,3%
CAPUANA	631	0,1%
<b>CASERTA CAPOLUOGO</b>	<b>1.282</b>	<b>-0,8%</b>
CASERTANA	887	-0,1%
DOMIZIANA	603	1,7%
PRE-ALIFANA	611	0,0%
SUESSOLANA	645	0,1%
<b>PROVINCIA DI CASERTA</b>	<b>793</b>	<b>0,0%</b>

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



## Il comune – Caserta

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media per zone OMI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B4	CENTRO STORICO	72	34,7%	2,64%	1.533	-0,5%
B5	CENTRO URBANO A SUD DEL CENTRO STORICO	86	42,8%	2,26%	1.413	0,6%
B6	CENTRO URBANO A NORD DEL CENTRO STORICO	44	7,1%	1,55%	1.421	-0,6%
C7	RIONE ACQUAVIVA - KENNEDY	89	68,1%	2,41%	1.040	-1,2%
C8	RIONE TESCIONE - VANVITELLI - CAPIELLO	78	64,2%	2,14%	1.100	-1,1%
C9	VIA TESCIONE	67	88,9%	2,75%	1.794	-1,7%
D11	RIONE S. AGOSTINO	2	-55,7%	0,72%	1.300	-1,9%
D12	A.S.I.	2	nd	3,77%	nd	nd
D13	ZONA LEONETTI - S. GOBAIN - UFFICI DIREZIONALI	3	-62,5%	0,99%	1.300	0,0%
D14	SAN BENEDETTO - FALCIANO - TREDICI	82	27,4%	2,64%	1.356	-1,4%
D15	SAN CLEMENTE - CENTURANO	55	26,3%	2,62%	956	-4,4%
D16	PARCO ARANCI - PARCO CERASOLE	70	37,6%	1,92%	1.273	-0,8%
D17	SANTA BARBARA - TUORO - GARZANO	38	22,3%	2,38%	1.208	-2,0%
D18	MEZZANO - CASOLLA	28	53,7%	2,04%	1.200	0,0%
D19	PUCCIANIELLO	32	108,0%	3,74%	1.331	-1,4%
D20	ERCOLE	11	64,2%	1,69%	1.788	0,0%
D21	SALA - BRIANO	45	45,7%	2,23%	1.363	0,9%
D22	SAN LEUCIO - VACCHERIA	10	137,5%	1,48%	1.250	0,0%
E4	CASERTA VECCHIA	4	300,0%	2,38%	875	0,0%
E5	SOMMANA - POZZOVETERE - CASOLA	14	159,4%	1,35%	996	-2,0%
R6	REGGIA VANVITELLIANA	0	nd	nd	nd	nd
R7	AREA MACRICO - CASERMA - STADIO	6	175,0%	1,81%	nd	nd
R8	NUOVA ZONA OSPEDALIERA	0	nd	nd	nd	nd
R9	ZONA RURALE PRIVA DI VALORIZZAZIONE	5	-10,0%	0,87%	nd	nd
nd	nd	35	23,4%	1,07%	nd	nd
<b>CASERTA</b>		<b>878</b>	<b>43,6%</b>	<b>2,12%</b>	<b>1.269</b>	<b>-0,9%</b>



## FOCUS provinciale - Salerno

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale della provincia di Salerno.

La provincia di Salerno presenta un territorio molto eterogeneo con conseguente diversa densità distributiva della popolazione nei vari comuni, che raggiungono la densità più elevata nell'Agro-Nocerino-Sarnese (2.967 ab/km<sup>2</sup> a Pagani) e la più bassa nel Calore Salernitano (6 ab/km<sup>2</sup> a Valle dell'Angelo). La provincia è articolata in 158 comuni, la cui estensione varia dai circa 138 km<sup>2</sup> del comune di Eboli ai 0,12 Km<sup>2</sup> 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 dodici macroaree (oltre il capoluogo), tenendo conto delle caratteristiche geografico-storiche e socio-economiche e tenendo presenti i raggruppamenti di comuni presenti sul territorio già istituzionalizzati nelle Comunità Montane (Figura 28).

In Tabella 32 sono riportati gli indici NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Il mercato immobiliare residenziale della provincia di Salerno ha registrato, nel 2021, complessivamente, un incremento pari al 31,2% del NTN rispetto all'anno precedente (da 6.568 a 8.616 transazioni normalizzate), variazione in linea con il dato regionale. L'aumento delle compravendite ha interessato tutte le macroaree della provincia, passando dal +19,3% della macroarea Piana del Sele al +54,6% dell'Alto e Medio Sele. L'Agro-Nocerino-Sarnese si conferma quale macroarea con maggior numero di transazioni della provincia di Salerno (1.928), seguita dal Capoluogo (1.225), Piana del Sele (1.158) e Cilento Costa (1.031).

In Tabella 33 sono riportate la quotazione media e la variazione annua per ciascuna macroarea provinciale. Nel 2021 l'indice dei prezzi medi provinciale risulta sostanzialmente stabile rispetto al 2020 (-0,5%). La quotazione media dell'intera provincia è pari a 1.105 €/m<sup>2</sup>, con la quotazione più elevata registrata nella Costiera Amalfitana (2.126 €/m<sup>2</sup>) e quella più bassa nella macroarea Alburni - Tanagro (619 €/m<sup>2</sup>).

In Figura 29 è rappresentata la serie storica dal 2004 al 2021 del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Il grafico evidenzia la generale tendenza positiva a partire dal 2014, che raggiunge l'apice intorno al 2019 per poi essere seguita da una ripida svolta in negativo nel 2020, a cui si contrappone una altrettanta ripida risalita nel 2021.

In Figura 30 si analizza l'andamento storico dal 2004 al 2021 dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), ovvero quanti immobili (in percentuale) sono stati oggetto di compravendita sul totale censite nel territorio. Il grafico mostra un andamento analogo a quello del numero indice del NTN sopra descritto.

In Figura 31 è rappresentato l'andamento delle quotazioni OMI dal 2004 al 2021, distinto per intera provincia, per il solo capoluogo e per il resto della provincia. La serie storica provinciale indica un complessivo aumento nel periodo dal 2004 al 2009, seguito da una progressiva flessione fino al 2015, dopo la quale si registra un andamento quasi stazionario.

In Tabella 34 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN), l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) e le quotazioni medie con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI del comune di Salerno.

Il territorio comunale 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 2021 nel comune capoluogo sono state compravendute 1.225 unità residenziali normalizzate, (25,8% rispetto al 2020), facendo registrare un IMI pari al 1,94%. Quasi tutte le zone OMI hanno registrato un incremento di compravendite rispetto all'anno precedente.

Fra le zone del capoluogo, la zona OMI con il maggior numero di transazioni è risultata, anche per il 2021, la zona C1. Le abitazioni nel comune di Salerno sono state vendute ad una quotazione media di 2.058 €/m<sup>2</sup>, -0,6% rispetto al 2020. La diminuzione delle quotazioni ha interessato tutte le zone OMI del comune, eccetto la B11, ed è sostanzialmente in linea con il dato medio.

## La provincia – Salerno

Figura 28: Macroaree provinciali di Salerno

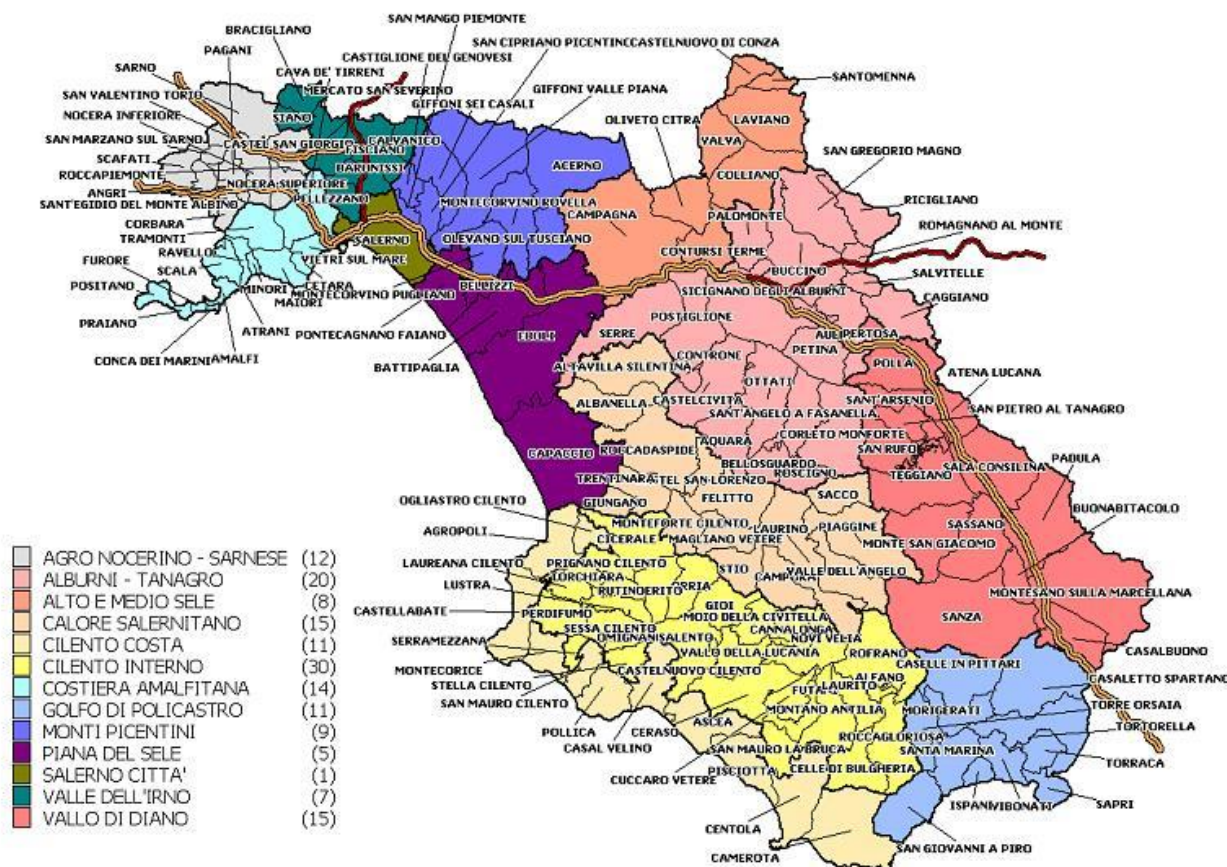


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Salerno

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
AGRO NOCERINO - SARNESE	1.928	27,5%	1,56%	0,33	22,4%
ALBURNI - TANAGRO	196	23,7%	0,67%	0,13	2,4%
ALTO E MEDIO SELE	175	54,6%	0,93%	0,33	2,0%
CALORE SALERNITANO	181	44,6%	0,77%	0,23	2,1%
CILENTO COSTA	1.031	30,6%	1,57%	0,36	12,0%
CILENTO INTERNO	341	36,6%	0,95%	0,25	4,0%
COSTIERA AMALFITANA	633	42,6%	1,25%	0,37	7,3%
GOLFO DI POLICASTRO	279	39,2%	1,22%	0,34	3,2%
MONTI PICENTINI	584	50,3%	2,00%	0,66	6,8%
PIANA DEL SELE	1.158	19,3%	1,65%	0,26	13,4%
<b>SALERNO CAPOLUOGO</b>	<b>1.225</b>	<b>25,8%</b>	<b>1,93%</b>	<b>0,39</b>	<b>14,2%</b>
VALLE DELL'IRNO	650	36,1%	1,64%	0,43	7,5%
VALLO DI DIANO	235	43,0%	0,63%	0,19	2,7%
<b>PROVINCIA DI SALERNO</b>	<b>8.616</b>	<b>31,2%</b>	<b>1,41%</b>	<b>0,33</b>	<b>100,0%</b>

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

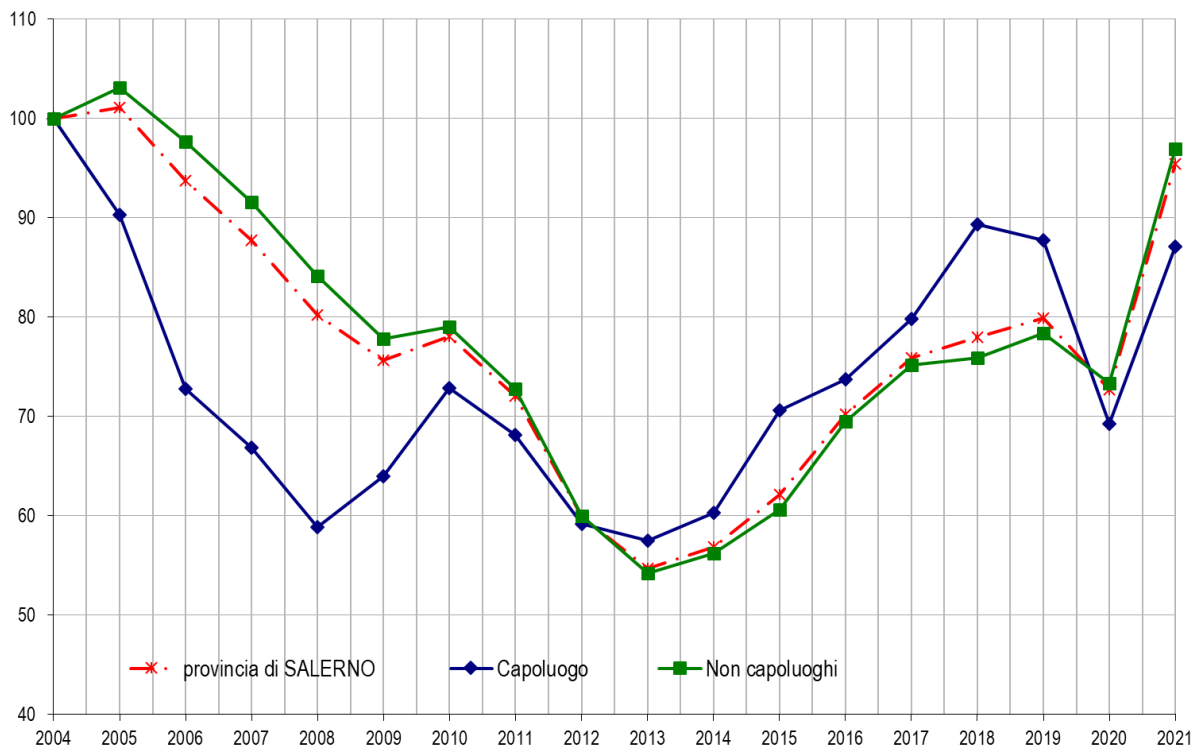


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

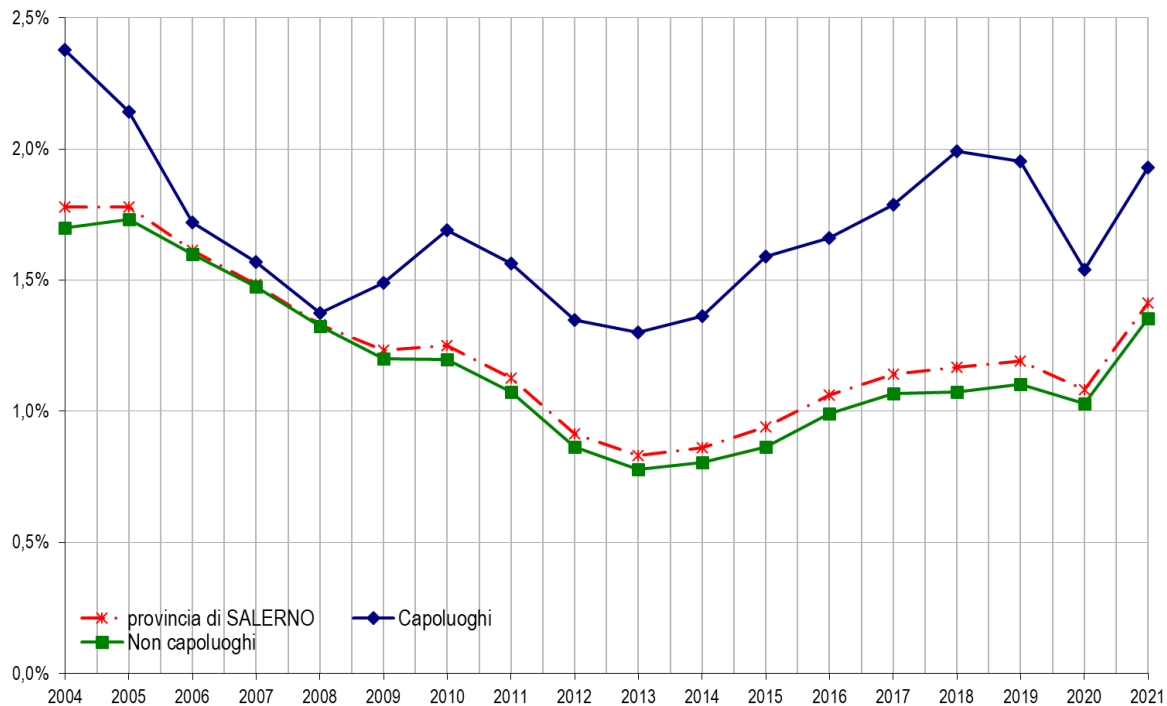
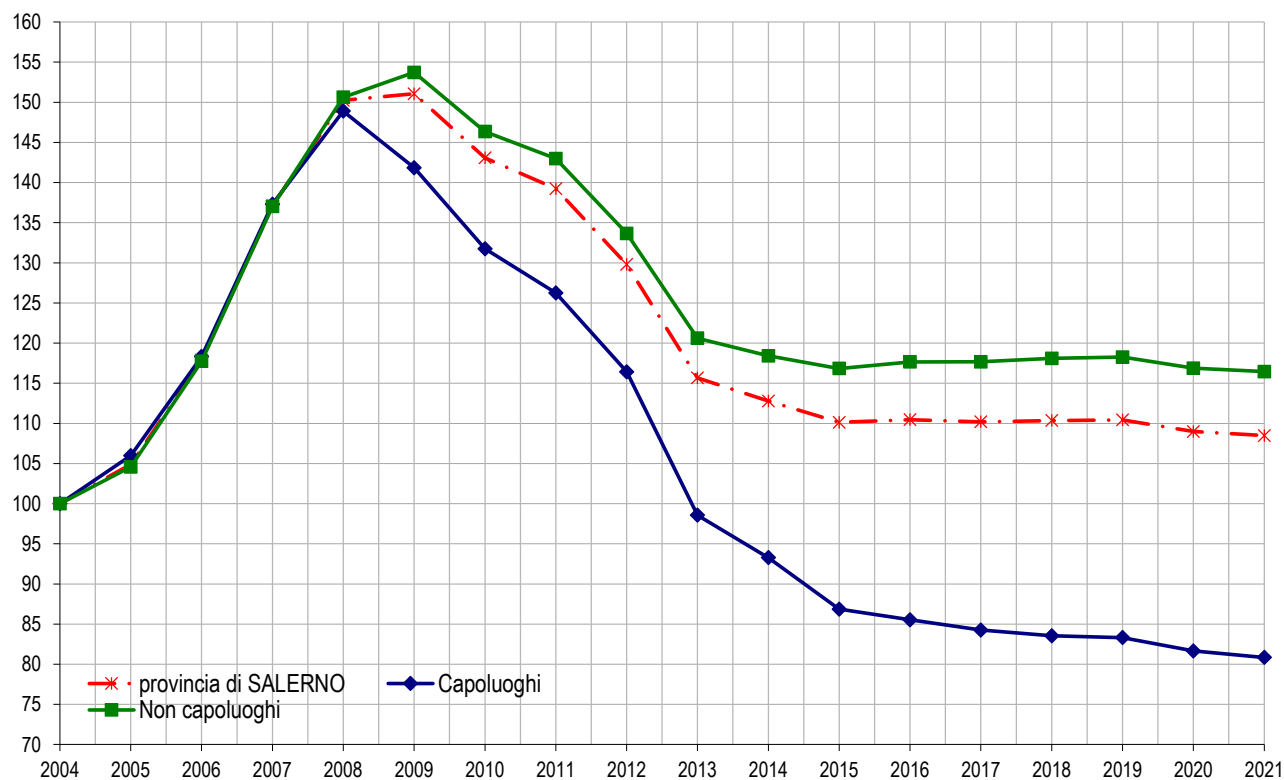


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
AGRO NOCERINO - SARNESE	1.033	-0,2%
ALBURNI - TANAGRO	619	0,0%
ALTO E MEDIO SELE	680	0,0%
CALORE SALERNITANO	644	0,0%
CILENTO COSTA	1.157	-0,4%
CILENTO INTERNO	654	-0,7%
COSTIERA AMALFITANA	2.126	-0,2%
GOLFO DI POLICASTRO	866	0,0%
MONTI PICENTINI	778	-0,8%
PIANA DEL SELE	1.052	-1,1%
<b>SALERNO CAPOLUOGO</b>	<b>1.771</b>	<b>-1,0%</b>
VALLE DELL'IRNO	1.031	-0,2%
VALLO DI DIANO	638	0,0%
<b>PROVINCIA DI SALERNO</b>	<b>1.105</b>	<b>-0,5%</b>

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



## Il comune – Salerno

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B10	CASA COMUNALE - LUNGOMARE TRIESTE - PIAZZA V.VENETO - P.ZZA BORSELLINO - TRINCERONE	78	22,7%	1,72%	3.088	-0,8%
B11	ZONA CENTRO STORICO : VIA MONTI - CHIESA ANNUNZIATA - PIAZZA PORTANOVA	112	24,3%	2,24%	2.213	0,3%
B12	FERROVIA - V.DALMAZIA - V.E.CATERINA - V.PRUDENTE - P.ZZA NADDEO - V.LANZALONE - V.P.SSA SICHELGAITA - V.C.SORGENTE	116	3,5%	1,64%	2.138	-0,9%
C1	FORTE LA CARNALE - LUNGOMARE TAFURI - MARCONI - COLOMBO - V.G.CLARK .V.VERDI -VIA PARMENIDE E LINEA FERROVIARIA A NORD	261	21,1%	1,96%	2.158	-0,2%
C2	ZONA COMPRESA TRA LINEA FERROVIARIA A SUD E TANGENZIALE A NORD, TORRIONE ALTO A OVEST INCLUSO-SVINCOLO TANGLE MARICONDA A EST	162	49,6%	1,97%	1.933	-0,6%
C3	SERIPANDO - LA MENNOLELLA - CALATA SAN VITO - ZONA COMPRESA TRA FIUME IRNO A OVEST E VIA BELVEDERE A EST	198	27,9%	1,93%	2.108	-0,4%
D10	CHIESA DI SANT'ANNA AL PORTO - ZONA PORTO - VIA FUSANDOLA - PIAZZA ITALIA - CAPITANERIA DI PORTO	5	-44,6%	2,05%	1.850	-1,3%
D6	VIA DEI GRECI - FRATTE - CAPPELLE - MATIERNO - CIMITERO - BRIGNANO	59	51,3%	1,61%	1.633	-0,8%
D7	VIA PANORAMICA - SALA ABBAGNANO - CASA MANZO - GIOVI BOTTIGLIERI	59	37,7%	3,60%	2.175	-1,7%
D8	VIA MOSCANI - PARADISO DI PASTENA - SANT'EUSTACHIO	37	73,8%	1,85%	1.742	-0,5%
D9	SAN LEONARDO - MARINA D'ARECHI - ZONA INDUSTRIALE	29	110,6%	2,39%	1.813	-1,4%
E2	PASTORANO - OGLIARA - SANT'ANGELO - SORDINA - RUFOLI	27	-21,3%	1,33%	1.217	-3,1%
E4	FUORNI E ZONE CONFINANTI CON I COMUNI DI S.CIPRIANO P. - GIFFONI V.P.-PONTECAGNANO	28	74,7%	2,49%	1.425	-1,2%
E7	S.NICOLA- PIEGOLELLE-GIOVI CASA POLLA - CASA D'AMATO - CASA ROCCO - SAN BARTOLOMEO - CASA VICINANZA - INCARTO - ALTIMARI	31	24,0%	1,66%	1.302	-2,4%
R1	REstante PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE : ZONA CERNICCHIARA - CROCE - CANALONE	10	3,5%	2,18%	1.130	-0,9%
R2	REstante PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE : ZONA DA NORD A EST	4	1112,1%	2,11%	1.132	-0,9%
nd	nd	9	-50,0%	1,88%	nd	nd
	<b>SALERNO</b>	<b>1.225</b>	<b>25,8%</b>	<b>1,93%</b>	<b>2.058</b>	<b>-0,6%</b>

## Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 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 2021 nei comuni della regione .....	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 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 2021 (valore medio nazionale =1) .....	11
Figura 8: Macroaree provinciali di Napoli .....	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	15
Figura 12: Macroaree urbane di Napoli .....	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI .....	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI .....	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI .....	20
Figura 16: Macroaree provinciali di Avellino .....	26
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	27
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	27
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	28
Figura 20: Macroaree provinciali di Benevento .....	31
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	32
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	32
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	33
Figura 24: Macroaree provinciali di Caserta .....	36
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	37
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	37
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	38
Figura 28: Macroaree provinciali di Salerno .....	41
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	42
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	42
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	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 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	9
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia .....	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 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.....	13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - Napoli .....	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	17
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana .....	17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Centro Antico .....	21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Nord.....	21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Occidentale.....	21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Orientale .....	22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Semicentro Storico.....	22
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.....	23
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 per zone OMI .....	34
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - Caserta.....	36
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	38
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media per 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 .....	44