



# Statistiche regionali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## BASILICATA

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

**a cura della**  
**Direzione Regionale Basilicata** (Paolo SANSEVERINO)

in collaborazione con  
**Direzione provinciale di Potenza – Ufficio Provinciale Territorio** (Vincenzo LAPENNA)

**Direzione provinciale di Matera – Ufficio Provinciale Territorio** (Giuseppe ARNESE)

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



**OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**

**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>POTENZA</i> .....	12
La provincia – Potenza.....	13
Il comune – <i>Potenza</i> .....	18
FOCUS provinciale - <i>Matera</i> .....	23
La provincia – <i>Matera</i> .....	24
Il comune – <i>Matera</i> .....	27
Indice delle Figure.....	28
Indice delle Tabelle.....	28



## Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche 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 Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

La Tabella 1 evidenzia, per le due province, un incremento tendenziale pari al 17,0% delle compravendite delle abitazioni nella provincia di Matera e al 37,4% in quella di Potenza, segnando quest'ultima un trend positivo molto più marcato in confronto alla provincia della "Città dei Sassi", e attestando i valori regionali nel NTN al 27,4%. Anche il confronto per le due città capoluogo (Tabella 2) evidenzia una significativa correlazione con i rispettivi dati provinciali: Matera conclude il 2021 al 10,2% rispetto al 2020, Potenza invece, registra il più consistente rialzo del 18,2%. Il dato regionale si attesta così al 13,5%. Infine, la quota del NTN per le due province vede una leggera prevalenza della provincia di Potenza su Matera (56,7% vs 43,3%). Mentre si conclude a parti invertite la gara nei due capoluoghi, vedendo la "Città dei Sassi" attestarsi al 57,0% contro il 43,0% del capoluogo regionale.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni per l'intera regione e i Comuni capoluogo e non. L'andamento del numero indice NTN dimostra, dopo un consistente calo nel 2020 delle vendite, attestatesi a valori comparabili con quelli del 2015, una netta inversione di tendenza che riporta verso l'alto l'indice ai valori *pre-pandemia* del 2019.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI il quale segue un andamento analogo a quello del NTN con una curvatura meno pronunciata.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

È possibile così constatare come la distribuzione del NTN nei comuni della regione evidenzia una significativa prevalenza del numero delle vendite nei due capoluoghi provinciali rispetto agli altri comuni, fenomeno che si ripete analogo anche per quanto riguarda l'IMI comunale.

Nella Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione.

Si evidenzia come la STN media provinciale si attesta sui 100 m<sup>2</sup> (98,1 m<sup>2</sup> per Matera contro 101,4 m<sup>2</sup> di Potenza), mentre nei due capoluoghi la pezzatura media oggetto degli scambi è mediamente più alta di quella delle abitazioni delle rispettive province e pari a 107,9 m<sup>2</sup> per la "Città dei Sassi" e 106,6 m<sup>2</sup> per il Capoluogo di regione. Rispetto al 2020 nel 2021 l'intero mercato regionale ha visto ridursi leggermente la STN, sia per i Capoluoghi provinciali che per i territori.

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo.

In esse si evidenzia, per entrambe le province, una prevalenza delle classi dimensionali medio-piccola (da 50m<sup>2</sup> a 85 m<sup>2</sup>) e media (da 85 m<sup>2</sup> a 115 m<sup>2</sup>), attestata da una sostanziale comparabilità dei numeri assoluti. Comportamento simile è tenuto anche nelle due città capoluogo, laddove però si aggiunge il NTN per la classe dimensionale medio-grande, da 115m<sup>2</sup> a 145m<sup>2</sup>.

Le Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo.

In entrambe le province si registra una generalizzata ripresa per quasi tutte le classi dimensionali, tranne che per la classe media di Matera capoluogo e della sua provincia, che registrano – rispettivamente – un decremento del -8,8% e -1,9%.

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo.

A fronte di una sostanziale stabilità delle quotazioni dell'intero territorio materano (dove tuttavia si passa da un -0,5% scontato dalla provincia a un -1,3% del capoluogo), le maggiori contrazioni sono registrate sul versante potentino della regione, con un -0,6% registrato per il capoluogo regionale e un ancor più sostanzioso -4,8% del resto della provincia.

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.

Dopo la sostanziale stabilità delle quotazioni fatta segnare nell'ultimo quinquennio (dal 2015 al 2019) sia per i dati aggregati per l'intera regione, che per quelli dei comuni, capoluoghi e non, il 2021 ha fatto registrare un ulteriore calo che ha portato l'indice a valori comparabili a quelli del biennio 2006/2007.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale (posto pari a 1). Anche per quest'anno, soltanto per le due città capoluogo e il comune di Maratea, ciascuna quotazione media è uguale o superiore al valore medio nazionale, mentre in tutti gli altri comuni della regione le quotazioni medie risultano inferiori al valore medio 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
MATERA	1.761	17,0%	1,41%	0,20	43,3%
POTENZA	2.307	37,4%	0,96%	0,26	56,7%
<b>BASILICATA</b>	<b>4.068</b>	<b>27,8%</b>	<b>1,11%</b>	<b>0,24</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
MATERA	632	10,2%	2,08%	0,18	57,0%
POTENZA	476	18,2%	1,42%	0,22	43,0%
<b>BASILICATA</b>	<b>1.108</b>	<b>13,5%</b>	<b>1,73%</b>	<b>0,20</b>	<b>100,0%</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

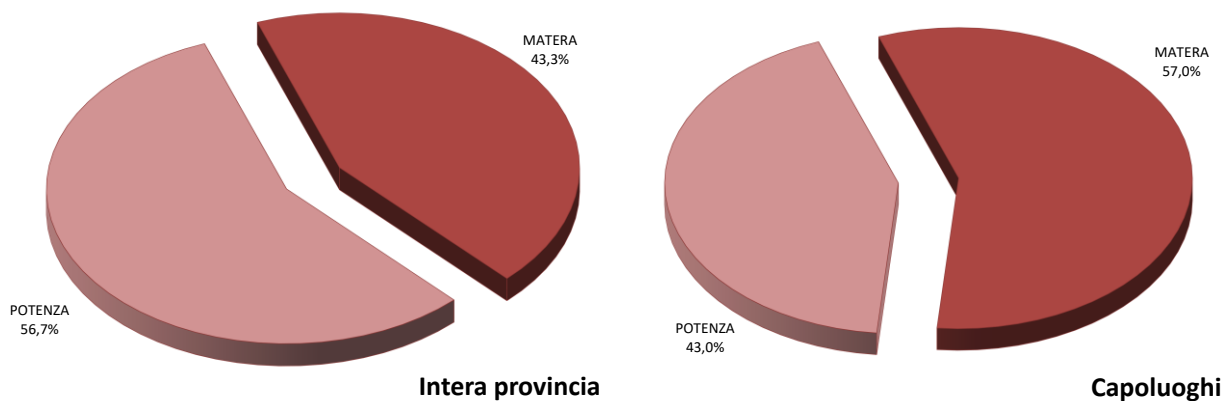


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

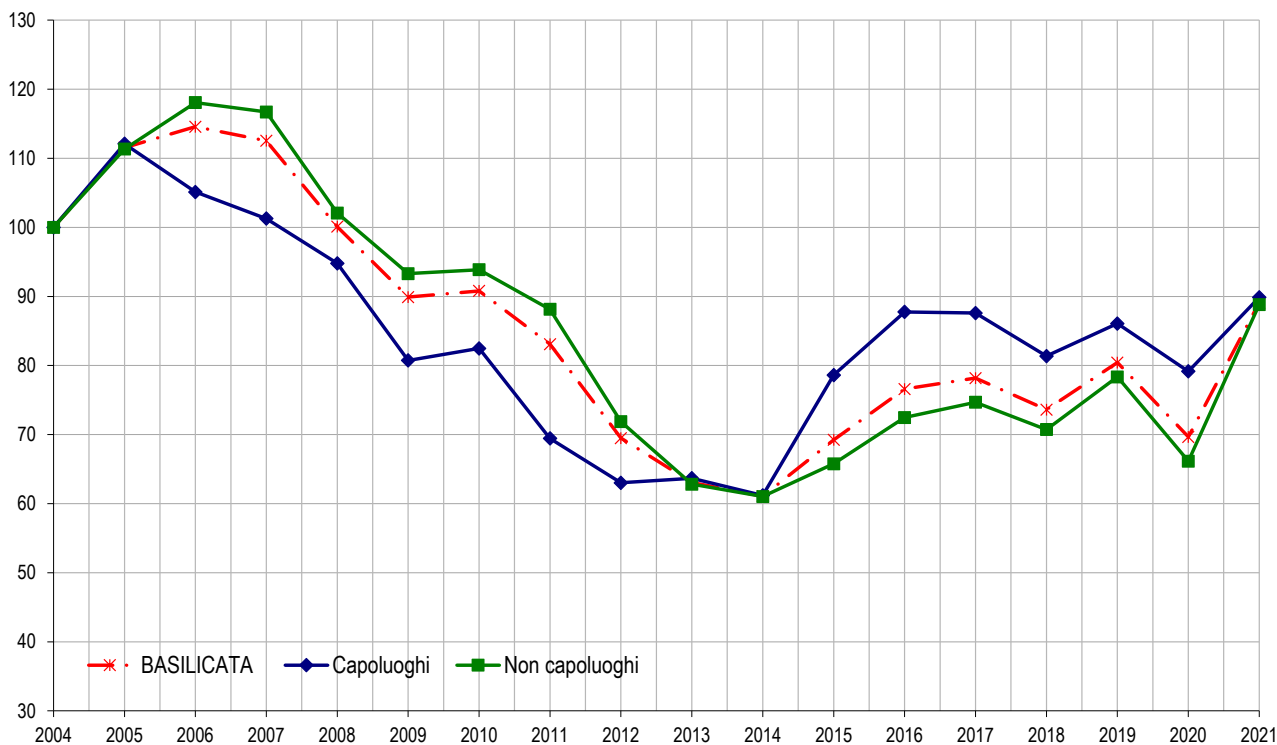


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

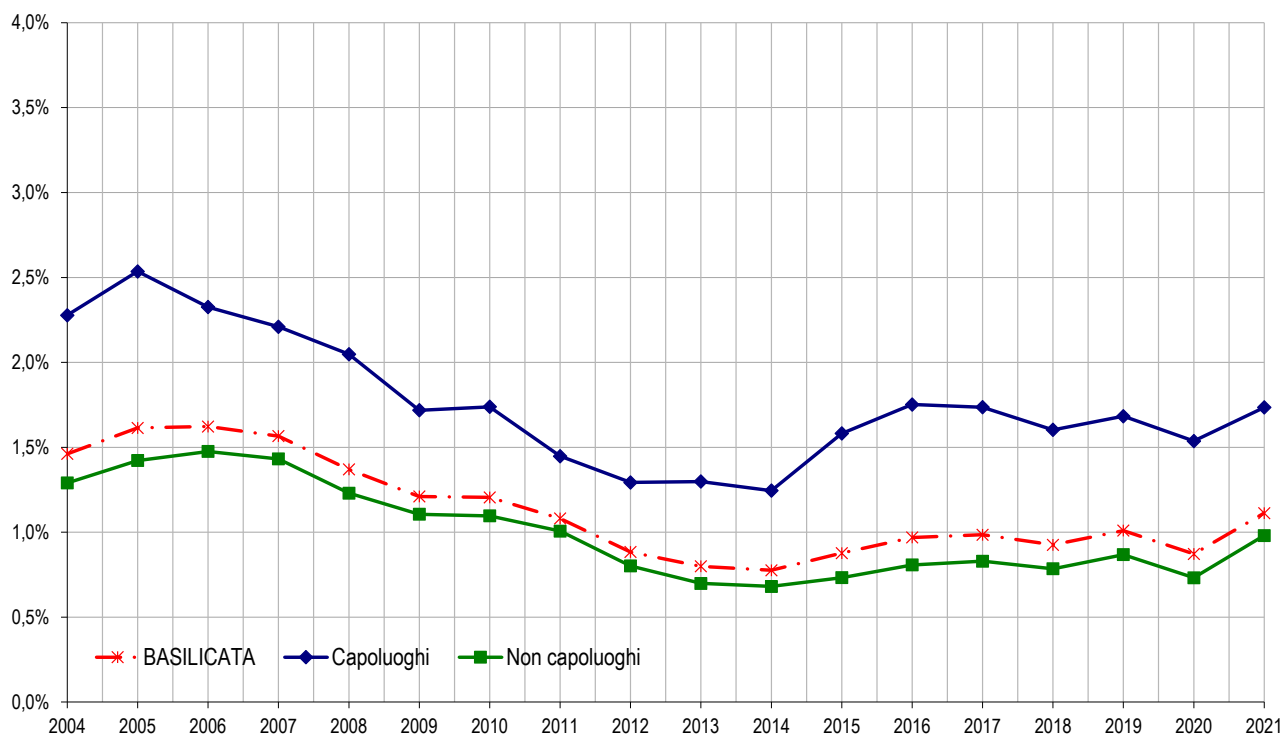


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

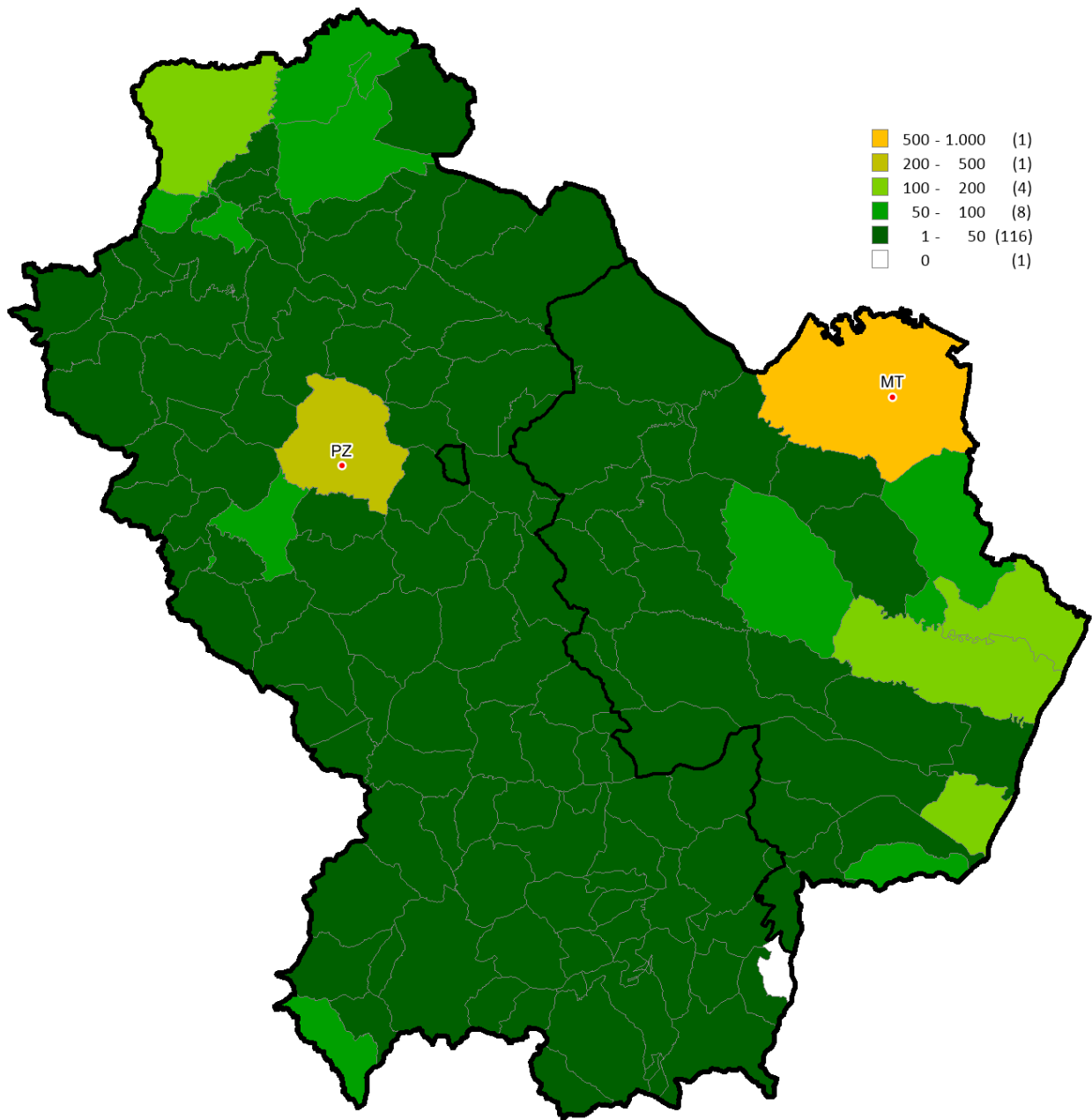
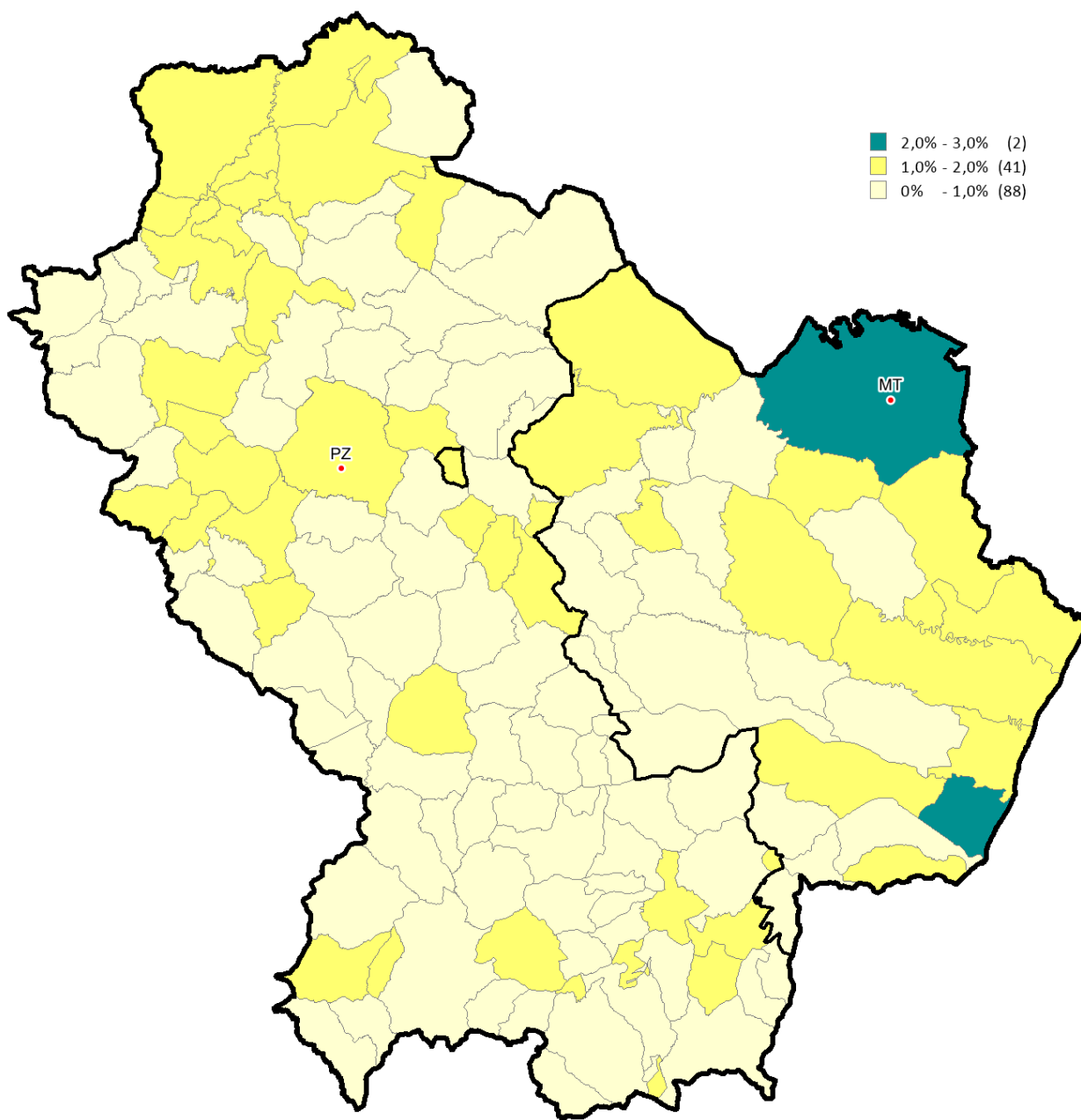




Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



## Le dimensioni

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

	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
MATERA	98,1	-0,1	107,9	-0,7
POTENZA	101,4	-1,6	106,6	-0,7
<b>BASILICATA</b>	<b>100,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>107,3</b>	<b>-0,7</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
MATERA	180	597	452	318	214	1.761
POTENZA	318	616	577	452	345	2.307
<b>BASILICATA</b>	<b>499</b>	<b>1.212</b>	<b>1.029</b>	<b>770</b>	<b>558</b>	<b>4.068</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
MATERA	28	171	194	140	100	632
POTENZA	25	122	149	115	65	476
<b>BASILICATA</b>	<b>52</b>	<b>293</b>	<b>342</b>	<b>255</b>	<b>165</b>	<b>1.108</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
MATERA	12,1%	35,7%	-1,9%	18,6%	22,2%	17,0%
POTENZA	38,7%	47,9%	38,0%	33,1%	26,0%	37,4%
<b>BASILICATA</b>	<b>27,7%</b>	<b>41,6%</b>	<b>17,1%</b>	<b>26,7%</b>	<b>24,5%</b>	<b>27,8%</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
MATERA	31,0%	23,8%	-8,8%	14,9%	24,6%	10,2%
POTENZA	-19,8%	36,1%	24,8%	10,5%	11,4%	18,2%
<b>BASILICATA</b>	<b>0,8%</b>	<b>28,6%</b>	<b>3,2%</b>	<b>12,9%</b>	<b>19,0%</b>	<b>13,5%</b>

## Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media 2021 €/m <sup>2</sup>	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media 2021 €/m <sup>2</sup>	Quotazione media Var % 2021/20
MATERA	1.529	-1,3%	670	-0,5%
POTENZA	1.288	-0,6%	530	-4,8%
<b>BASILICATA</b>	<b>1.403</b>	<b>-1,0%</b>	<b>574</b>	<b>-3,3%</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

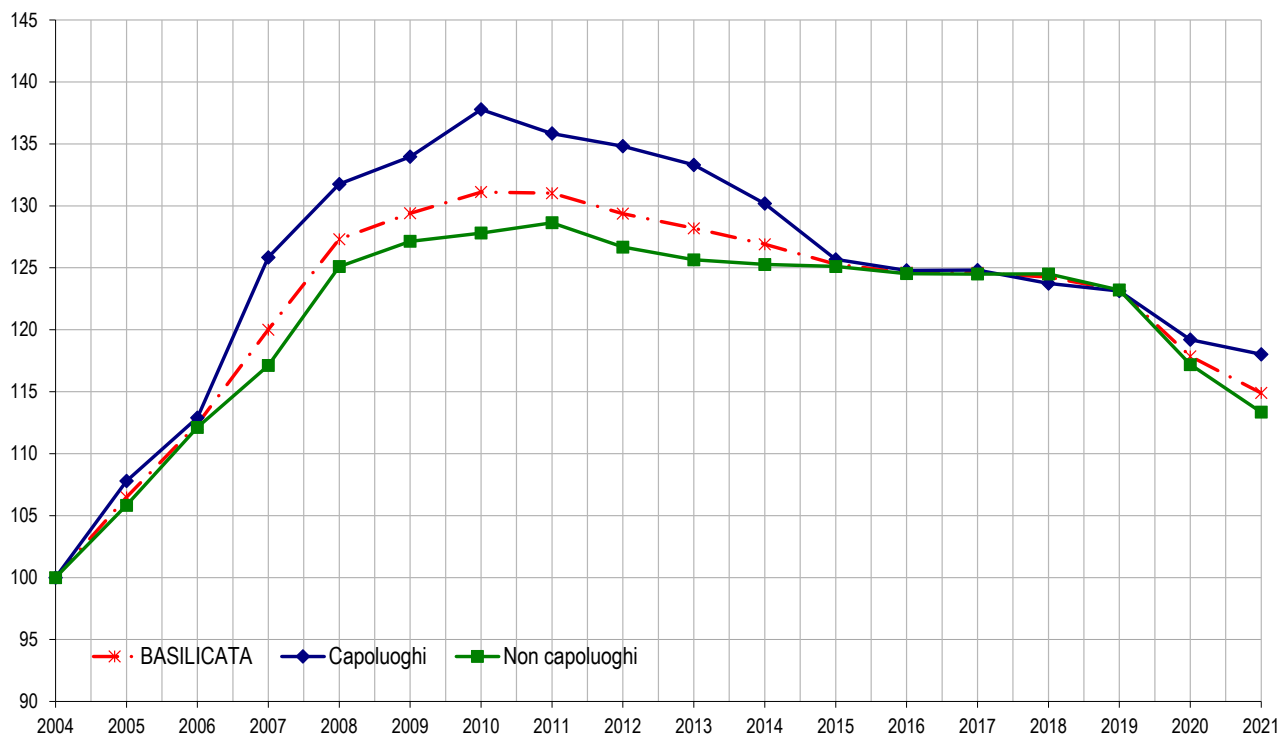
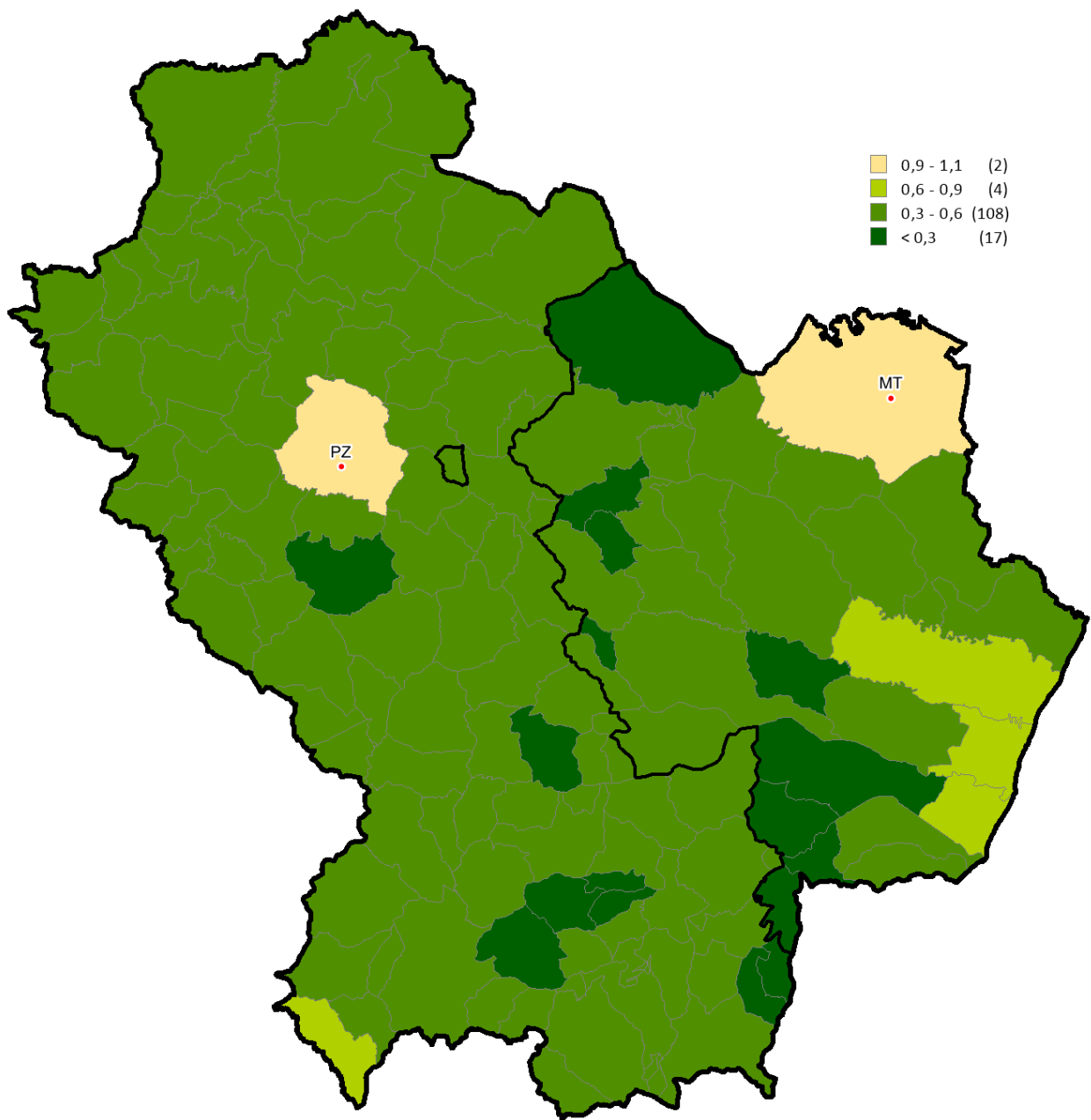


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



## FOCUS provinciale - POTENZA

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Potenza costituita da 100 Comuni. Per una analisi più dettagliata, la provincia è stata suddivisa in 14 macroaree (oltre il Capoluogo), aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

In Tabella 9 sono riportati, per ciascuna macroarea provinciale, i valori NTN ed IMI del 2021 nonché la loro variazione percentuale rispetto al 2020. Il numero di transazioni normalizzate (NTN) è aumentato a livello provinciale del 37,6%, con un range variabile fra un minimo del 4% della "Montagna Medio Agri" ed un massimo del 83,7% della "Litoranea Tirrenica".

In Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo è riportato l'andamento del NTN a partire dal 2004. A partire dal 2008 e fino al 2014, in coincidenza con il periodo di crisi del mercato immobiliare in concomitanza con quello della crisi finanziaria che ha coinvolto molti Paesi industrializzati, si rileva una forte diminuzione delle compravendite. L'inversione di tendenza, con una ripresa rilevata a partire dal 2015, subisce un momento di stasi nel 2018 e la prosecuzione del trend di crescita nel 2019. Nel 2020 la diminuzione del numero di transazioni normalizzate, correlata agli effetti della pandemia da SARS – CoV-2 (COVID-19), ha fatto registrare valori comparabili a quelli del 2014. La ripresa del 2021 ha portato le transazioni ai livelli del 2010.

In Figura 10: è riportato l'andamento dell'IMI nello stesso arco temporale. Anche in questo caso, è possibile constatare come i due indici facciano registrare un andamento qualitativamente simile fra di loro.

In Tabella 10 "Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale" sono riportate, per ciascuna macroarea provinciale, le quotazioni medie per metro quadrato per il 2021 e le variazioni rispetto al 2020. Qui è possibile rilevare come le quotazioni unitarie medie del 2021 risultino per l'intera provincia in diminuzione rispetto al 2020 di circa il 3,7%, con un intervallo compreso fra il 0,0% di "Potenza Capoluogo" e il -5,3% del "Lagonegrese".

In Figura 11: è mostrato l'andamento del numero indice quotazioni a partire dal 2004. L'indice – a fronte di un mercato immobiliare più dinamico – presenta una maggiore variabilità per il Capoluogo rispetto ai rimanenti Comuni della provincia per i quali si registra una maggiore stabilità del dato nel periodo 2008-2018, e un calo più accentuato a partire dal 2019. Nonostante l'aumento delle transazioni il calo delle quotazioni prosegue con un ritmo meno accentuato nel capoluogo.



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

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ALTO AGRI	146	33,2%	0,8%	0,21	6,3%
ALTO BASENTO E DOLOMITI LUCANE	85	56,3%	0,7%	0,25	3,7%
AREA SUD POLLINO	60	82,7%	0,5%	0,24	2,6%
AVIGLIANO - AREA PLATANO	181	64,8%	0,9%	0,34	7,8%
BRADANO	128	76,9%	0,8%	0,36	5,6%
CINTURA SUD-OVEST	77	24,8%	1,0%	0,20	3,3%
COLLINE DI VENOSA	277	23,9%	1,1%	0,21	12,0%
LAGONEGRESE	105	54,0%	0,8%	0,27	4,5%
LITORANEA TIRRENICA	56	83,7%	0,8%	0,37	2,4%
MONTAGNA MEDIO AGRI	76	4,0%	0,5%	0,02	3,3%
MONTAGNA MELANDRO	76	45,9%	0,8%	0,24	3,3%
MONTAGNA PESCOPEGANO - SAN FELE	55	30,9%	0,7%	0,17	2,4%
<b>POTENZA CAPOLUOGO</b>	476	18,2%	1,4%	0,22	20,6%
VALSINNI - BASSO AGRI	139	49,2%	0,8%	0,26	6,0%
VULTURE MELFESE	370	47,6%	1,4%	0,44	16,0%
<b>Totale Provincia</b>	<b>2.307</b>	<b>37,6%</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,26</b>	<b>100,0%</b>

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

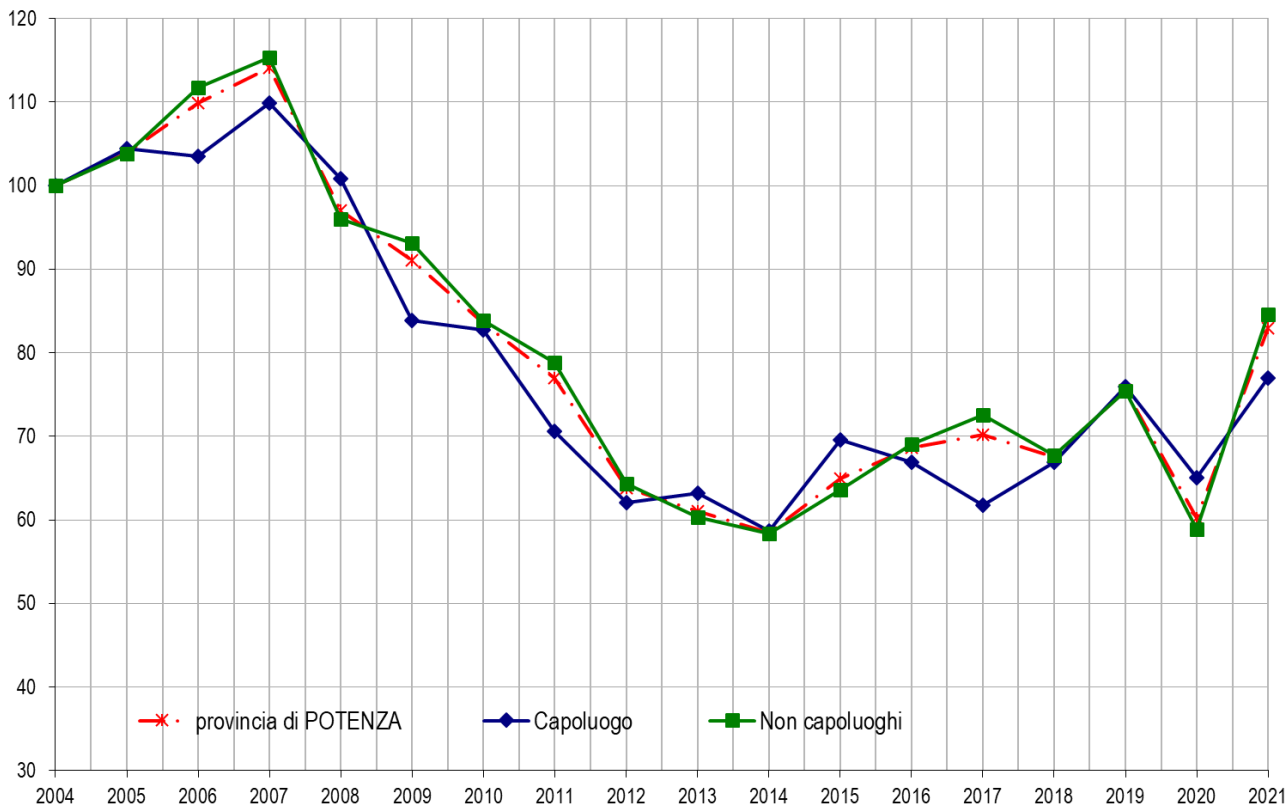


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

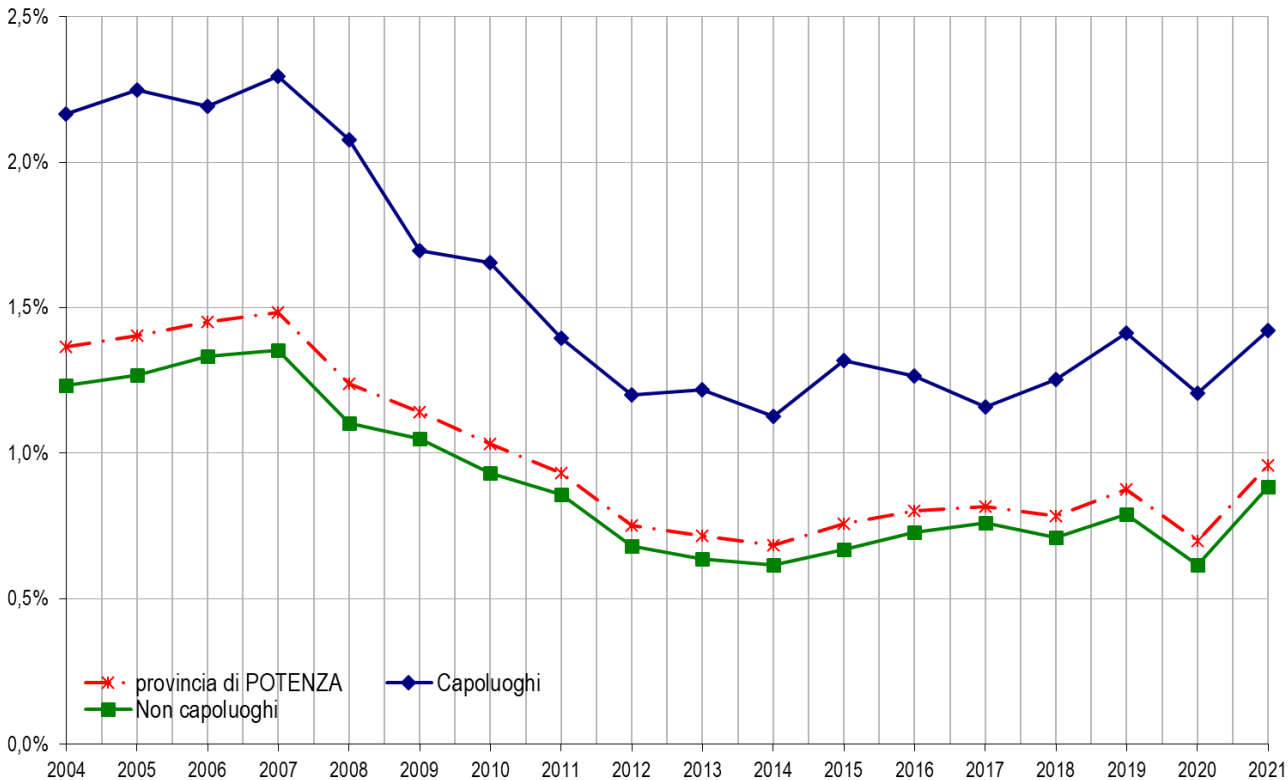
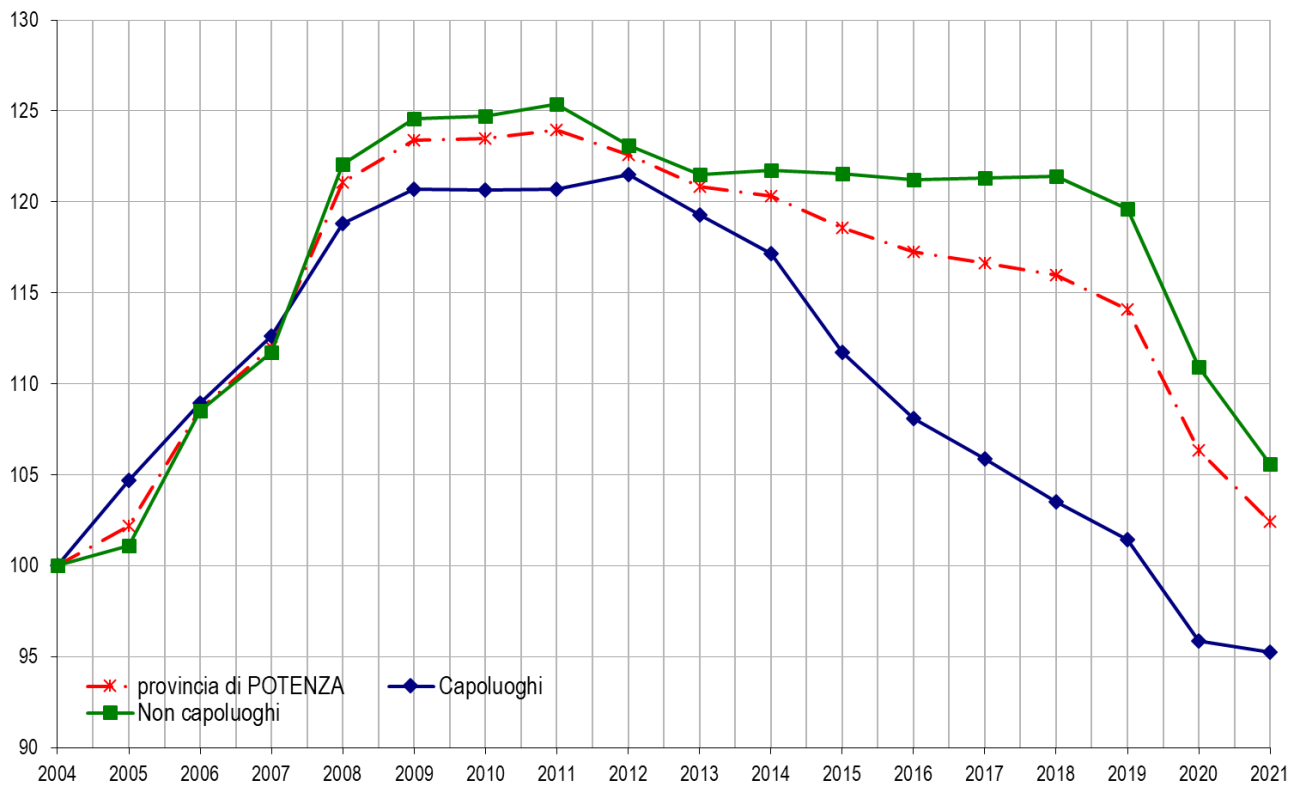




Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ALTO AGRI	470	-4,8%
ALTO BASENTO E DOLOMITI LUCANE	434	-5,1%
AREA SUD POLLINO	440	-5,0%
AVIGLIANO - AREA PLATANO	522	-4,7%
BRADANO	462	-5,0%
CINTURA SUD-OVEST	689	-4,4%
COLLINE DI VENOSA	598	-4,7%
LAGONEGRESE	531	-5,3%
LITORANEA TIRRENICA	1.044	-4,1%
MONTAGNA MEDIO AGRI	431	-5,0%
MONTAGNA MELANDRO	454	-5,1%
MONTAGNA PESCOPIAGANO - SAN FELE	434	-5,0%
POTENZA CAPOLUOGO	1.288	-0,6%
VALSINNI - BASSO AGRI	473	-4,6%
VULTURE MELFESE	600	-5,0%
<b>PROVINCIA DI POTENZA</b>	<b>636</b>	<b>-3,7%</b>

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



## Il comune – Potenza

---

Nella mappa in Figura 12 “Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI” le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo.

L’NTN più elevato si riscontra per la zona B1 adiacente al centro storico con edifici degli anni 60/70, tuttavia abbastanza moderni e di buona qualità, ubicati in contesti urbani caratterizzati dalla possibilità di disporre di parcheggio anche se regolamentato e servizi commerciali vicini.

Nella zona B2 il numero minore di transazioni è dovuto, al contrario, prevalentemente dalla ridotta o nulla disponibilità di parcheggi del centro storico. Il tutto unito alla presenza di edifici che, anche se spesso ristrutturati, hanno caratteristiche tipiche degli edifici anteriore agli anni 60, presentando strutture portanti in muratura e fruibilità poco ergonomiche.

Le zone C1 e D2 sono quelle tipicamente di espansione che presentano strutture urbanistiche moderne, con strade larghe, fabbricati distanziati e servizi pubblici ben distribuiti. Sono zone con la migliore media qualità della vita e, anche se distanti dal centro, sono molto appetibili commercialmente. La zona C3 comprende immobili diffusi sulle direttrici di traffico, non aggregati in quartieri, a parte il caso delle case popolari del Parco Tre Fontane. Nella zona C2 sono prevalenti le destinazioni commerciali e produttive, la cui componente residenziale è meno rilevante che nelle altre. Le zone più periferiche, fino alla zona R, hanno come atteso un NTN più basso.

Nella mappa in Figura 13 “Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI” le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo.

Le zone D4 e D5 hanno l’IMI più elevato per via del fatto di essere, la D4 prevalentemente a destinazione commerciale e produttiva, con stock abitativo che, seppure ridotto, è costituito da edifici nuovi destinati proprio alla vendita, mentre la D4 comprende 2 quartieri esclusivamente residenziali di cui uno di recente costruzione (macchia Giocoli) con edifici destinati alla vendita.

Nella zona C1 l’indice IMI elevato è giustificato dalle stesse motivazioni espresse per l’NTN.

Le altre zone seguono un andamento prevedibile, riducendosi il valore passando dal centro verso la periferia.

In Figura 14 “Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI” sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, con i differenziali più elevati corrispondenti alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

Le zone D2, C1 e C3 presentano valori più elevati, a causa della più recente data di costruzione dei contesti e per la maggiore qualità urbana forse maggiormente apprezzata dopo la pandemia per gli spazi pubblici disponibili. Le altre zone, centrali e periferiche, presentano valori sostanzialmente uniformi. Fanno eccezione: la zona C2 dove, come detto, risultano prevalenti le destinazioni produttive e commerciali, a fronte di una componente residenziale costituita da vecchi edifici preesistenti agli insediamenti delle altre destinazioni; la zona D3 è un quartiere di case popolari dove evidentemente l’appetibilità è minore in virtù della scarsa ergonomia urbanistica

Conclude il paragrafo la riepilogativa Tabella 11 nella quale nel dettaglio delle zone OMI sono riportati NTN, IMI e quotazione media del Comune di Potenza.

Figura 12: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

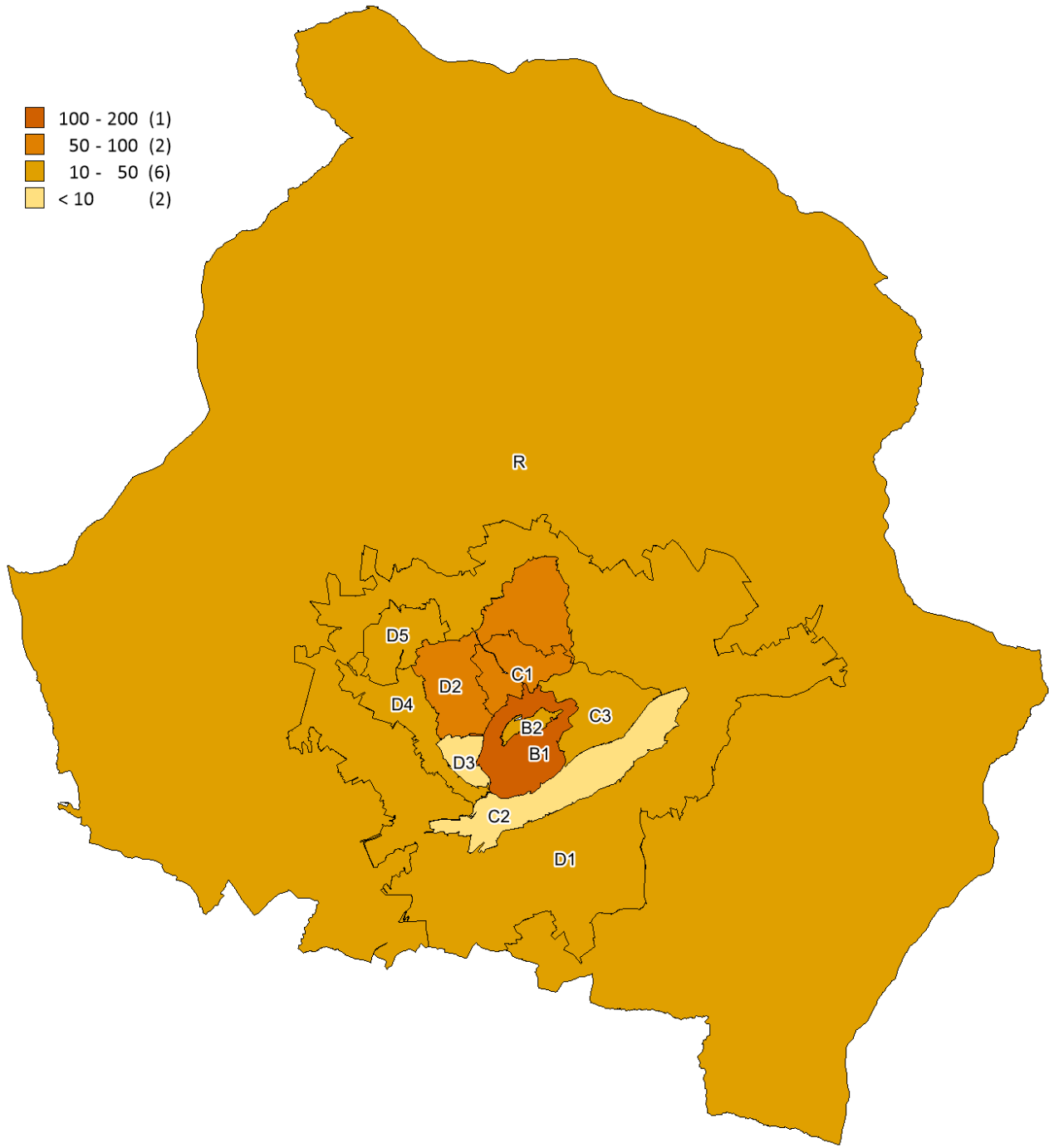


Figura 13: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

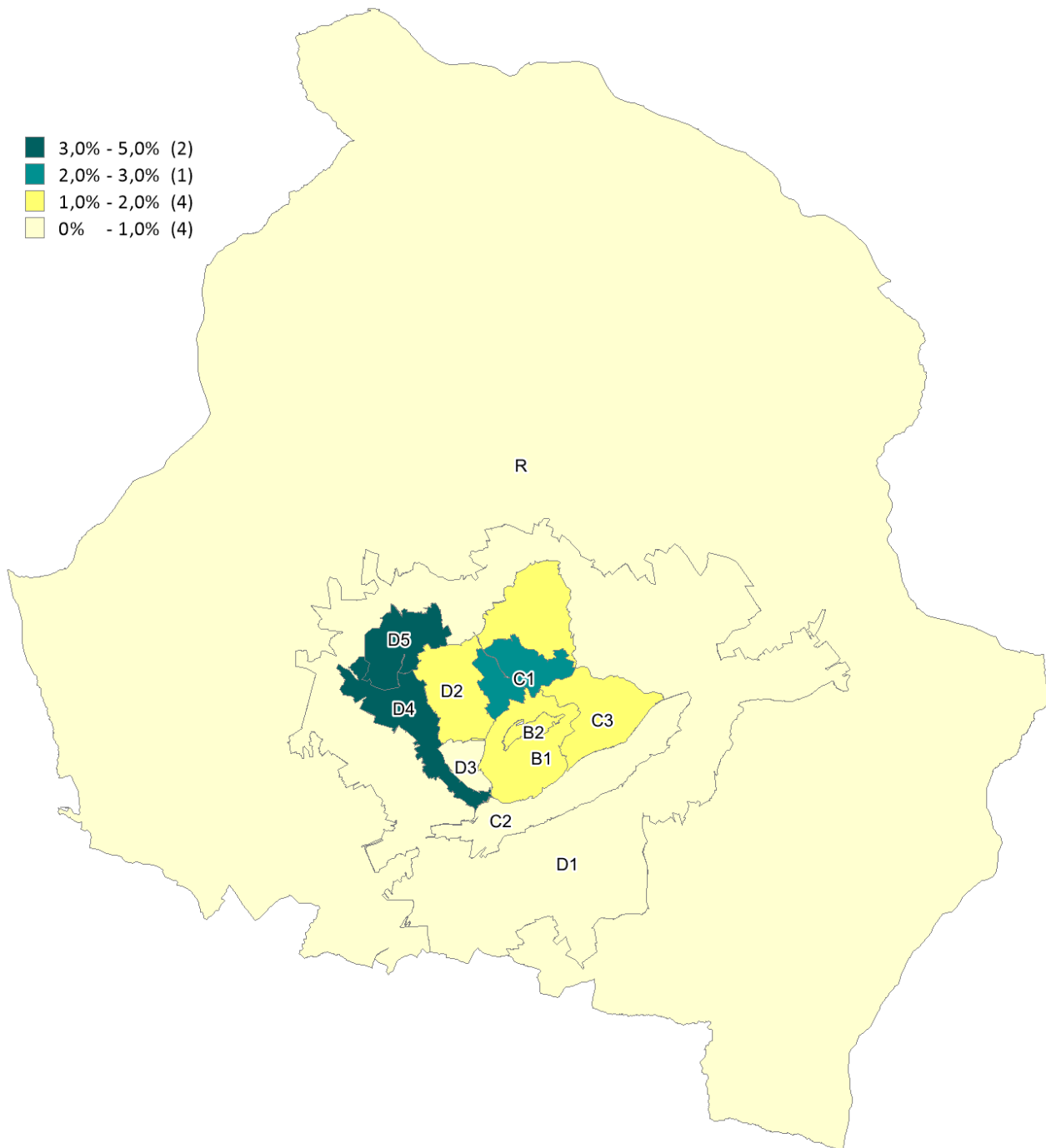


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

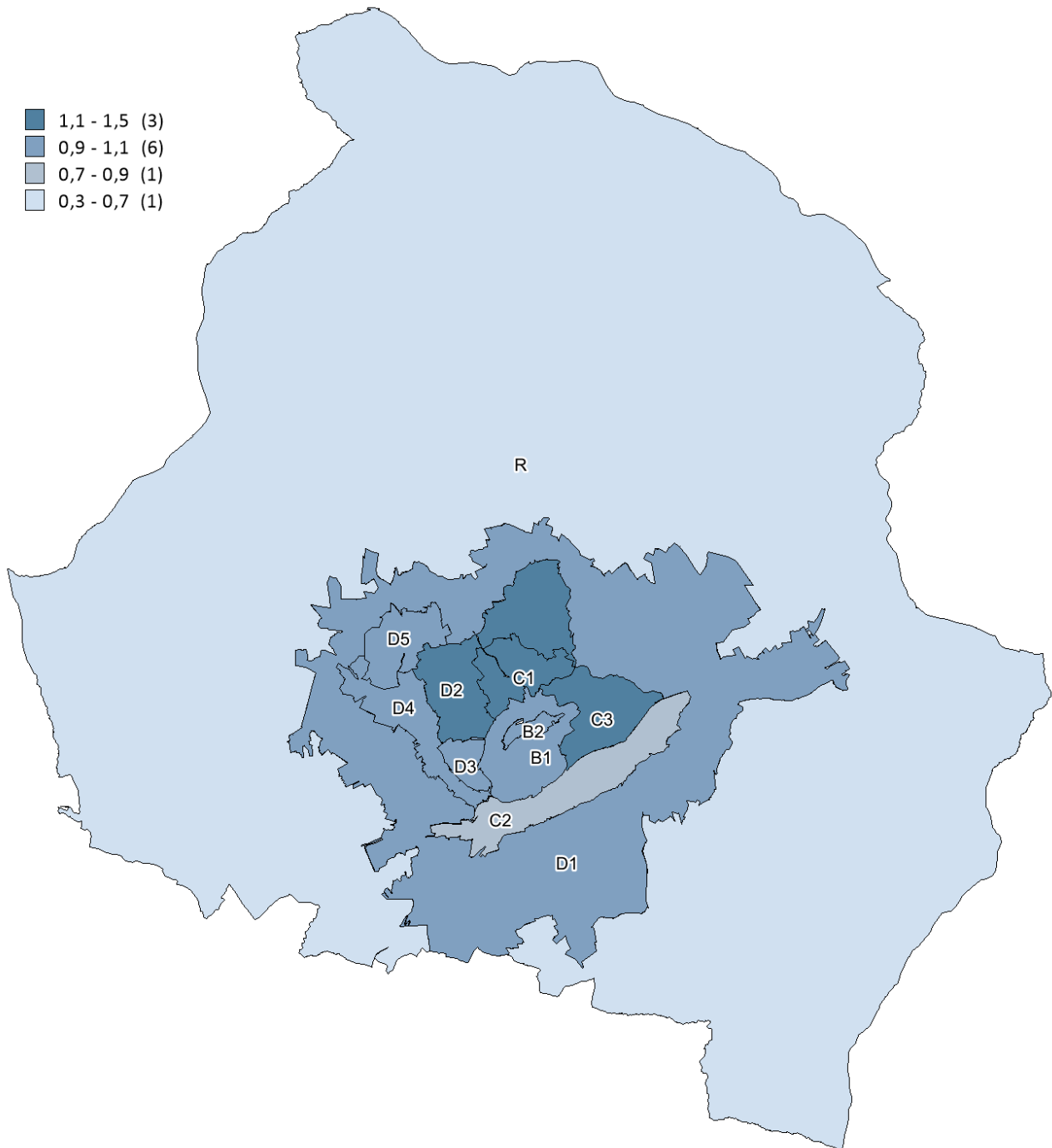


Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Potenza

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	VIA MAZZINI - VIA VACCARO - VIA DELLA PINETA - VIA DEGLI OLEANDRI - VIALE DANTE -VIA N. SAURO - V.LE MARCONI - C.SO GARIBALDI	128	12,7%	1,70%	1.328	-2,0%
B2	VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE -	38	-3,8%	1,57%	1.294	-8,2%
C1	VIA E. CICCOTTI - VIA LAZIO - VIA LOMBARDIA - VIA FIRENZE - VIA TORINO - VIA PIENZA - VIA ANGILLA VECCHIA	51	2,5%	2,27%	1.443	-0,2%
C2	VIALE DEL BASENTO - VIA DELLA EDILIZIA - VIA DELLA CHIMICA - VIA DELLA FISICA - VIA DELLA SIDERURGICA -	2	-33,3%	0,93%	983	0,0%
C3	PARCO TRE FONTANE - RIONE LUCANIA - VIA BERTAZZONI - VIA SAN VITO - VIA APPIA	32	64,6%	1,47%	1.425	0,0%
D1	C.DA BARAGIANO - C.DA COSTA DELLA GAVETA - C.DA MARRUCARO - C.DA ROSSELLINO - C.DA GALLITELLO - C.DA DRAGONARA - C.DA SERRA	39	68,6%	0,75%	1.177	0,8%
D2	POGGIO TRE GALLI - VIA ANCONA - VIA SABBIONETA - VIA MESSINA - PARCO AURORA - MACCHIA ROMANA	66	-2,4%	1,18%	1.515	1,7%
D3	RIONE COCUZZO	3	200,0%	0,34%	1.223	0,0%
D4	VIA DEL GALLITELLO - VIA ISCA DEL PIOPPO - VIA DEL SEMINARIO MAGGIORE	30	-11,8%	3,41%	1.370	0,0%
D5	MALVACCARO - MACCHIA GIOCOLI	34	209,1%	3,72%	1.280	0,0%
R	AGRICOLA - C.DA GIULIANO, C.DA CERRETA, C.DA CORTESE, C.DA LAVANGONE, C.DA GIARROSA, C.DA CAPRAIA	25	93,9%	0,72%	893	0,0%
nd	nd	28	1,2%	1,53%	nd	nd
	<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>476</b>	<b>18,2%</b>	<b>1,43%</b>	<b>1.294</b>	<b>-0,7%</b>

## FOCUS provinciale - *Matera*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Matera, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 15).

In Tabella 12 *"NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale"* sono riportati, per ciascuna macroarea provinciale, i valori NTN ed IMI del 2021 nonché la loro variazione percentuale rispetto al 2020. Si rileva come il Numero di Transazioni Normalizzate si attesta in ambito provinciale ad un sostanzioso incremento del +17%, presumibile conseguenza del rilancio in ambito immobiliare dopo i decrementi registrati nell'anno precedente per la pandemia SARS-CoV-2.

Nel dettaglio, si registra un aumento generalizzato in alcuni casi anche considerevole nelle macroaree, "Basso Sinni", "Boschi e calanchi lucani", "Medio Basento" pur a fronte di numeri assoluti esigui. Nella "Fascia Ionica", nel "Basso Basento" e a "Matera Capoluogo" si registrano incrementi del NTN nel complesso anche consistenti, sia in variazione percentuale che in termini assoluti.

"Matera Capoluogo" nel corso dell'anno 2021 ha fatto registrare un incremento del 10,2% rispetto al 2020.

Riguardo alla distribuzione provinciale, il maggior numero di transazioni normalizzate lo hanno registrato la "Fascia Ionica", con il +37,4% e "Matera Capoluogo", con un +35,9%, portando l'insieme degli 8 comuni costituenti le due macroaree a circa il 74% del NTN dell'intera provincia, lasciando agli altri 22 comuni distribuiti nelle restanti 4 macroaree un valore del NTN tradizionalmente più contenuto e pari, per il 2021, a circa il 26%.

In Figura 16 *"Serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo"* è riportato l'andamento del NTN a partire dal 2004, il cui numero indice è posto pari a 100. Per la provincia di Matera si può notare, dopo il picco raggiunto nel 2010, una costante diminuzione del NTN fino al 2014, ed una ripresa del mercato immobiliare negli anni dal 2015 al 2018, a cui è seguito un calo nel 2020, e dal 2021, una decisa tendenza positiva.

In Figura 17 *"Serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo"* è riportato l'andamento dell'IMI nello stesso arco temporale. L'andamento è simile a quello del NTN riportato alla figura precedente, rilevandosi per l'anno 2021 un incremento generalizzato del mercato immobiliare nel capoluogo e nei restanti comuni della provincia.

In Tabella 13 *"Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale"* sono riportate, per ciascuna macroarea provinciale, le quotazioni medie per metro quadrato per il 2021 e le variazioni rispetto al 2020. Rispetto al 2020, le quotazioni del 2021 risultano essere tendenzialmente in lieve diminuzione (-0,9%), con un calo appena più evidente per quanto attiene il capoluogo Matera (-1,3%) e lievi diminuzioni (o dati stazionari) nelle altre macroaree.

In Figura 18 *"Serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo"* è mostrato l'andamento del numero indice quotazioni a partire dal 2004. Si osserva che, dopo aver raggiunto un picco nel 2010 ed un progressivo calo negli anni successivi, a partire dagli anni 2015-2016, si è registrata una lieve tendenza a ripartire nell'ambito provinciale mentre dal 2019 si è registrato, in ambito provinciale, un decremento lieve ma generalizzato.

Conclude il paragrafo la Tabella 14 *"NTN, IMI e quotazione media – Comune di Matera"*.



## La provincia – Matera

Figura 15: Macroaree provinciali di Matera

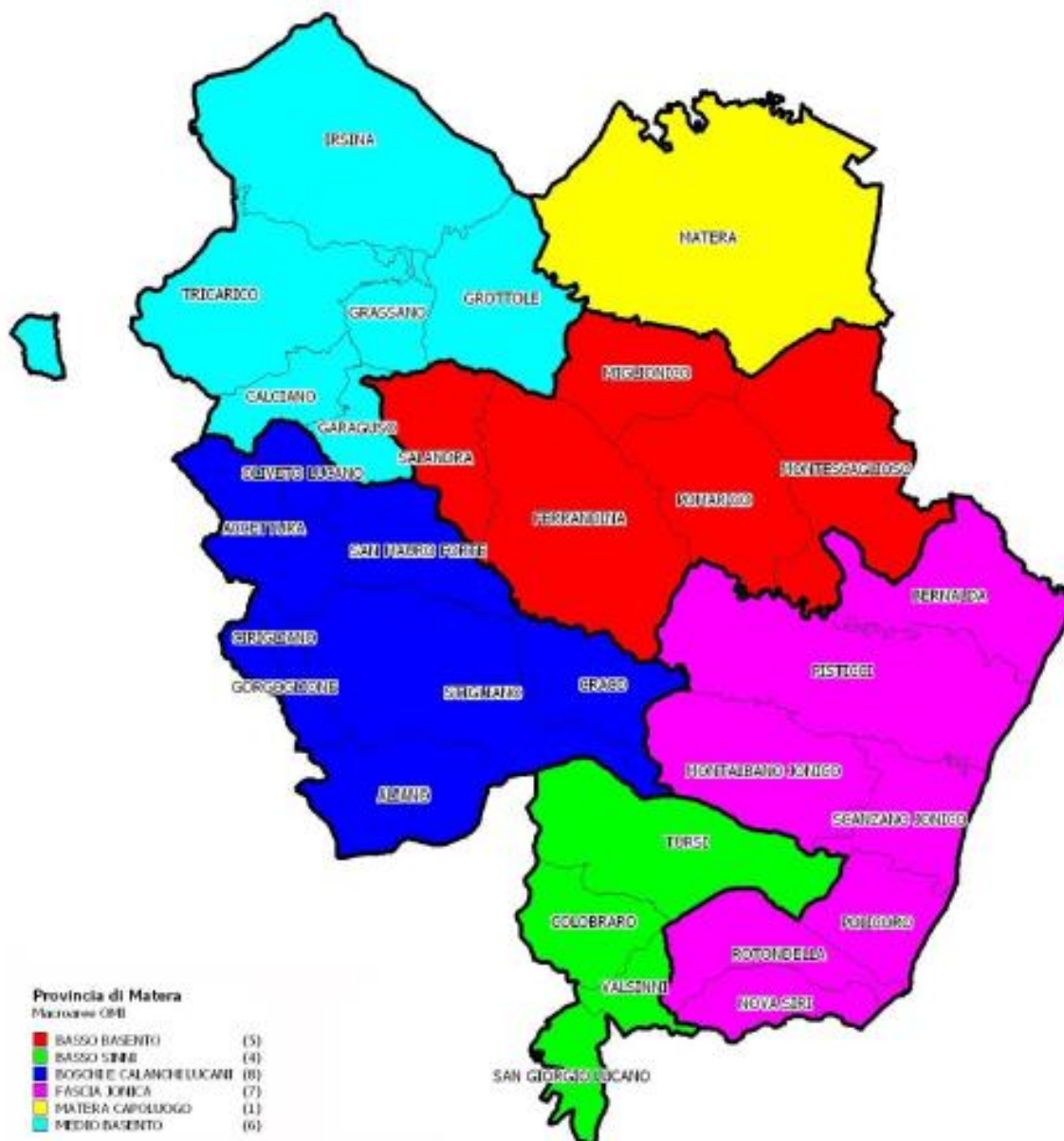


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BASSO BASENTO	183	9,0%	1,1%	0,09	10,4%
BASSO SINNI	63	51,4%	0,9%	0,31	3,6%
BOSCHI E CALANCHI LUCANI	78	23,9%	0,7%	0,13	4,5%
FASCIA JONICA	658	18,7%	1,5%	0,23	37,4%
<b>MATERA CAPOLUOGO</b>	<b>632</b>	<b>10,2%</b>	<b>2,1%</b>	<b>0,18</b>	<b>35,9%</b>
MEDIO BASENTO	147	41,1%	1,0%	0,30	8,3%
<b>PROVINCIA DI MATERA</b>	<b>1.761</b>	<b>17,0%</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,20</b>	<b>100,0%</b>

Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

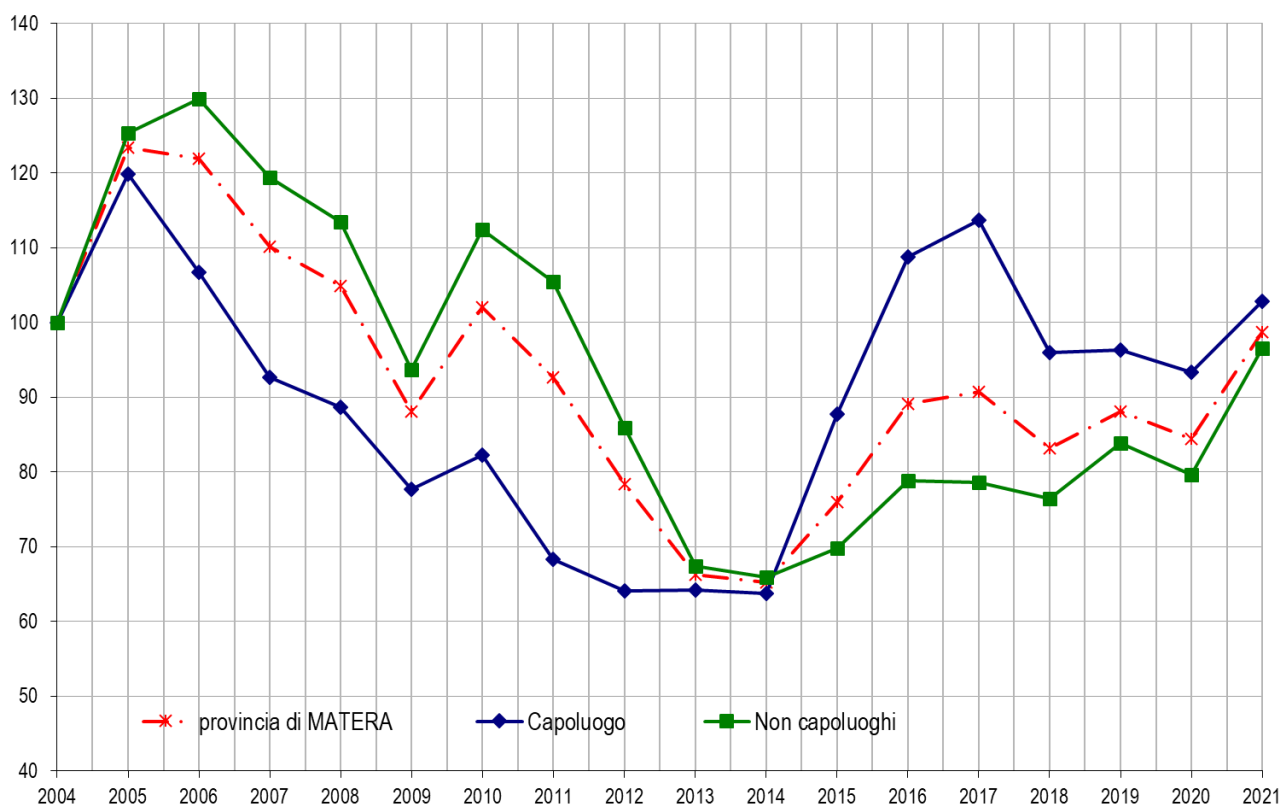


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

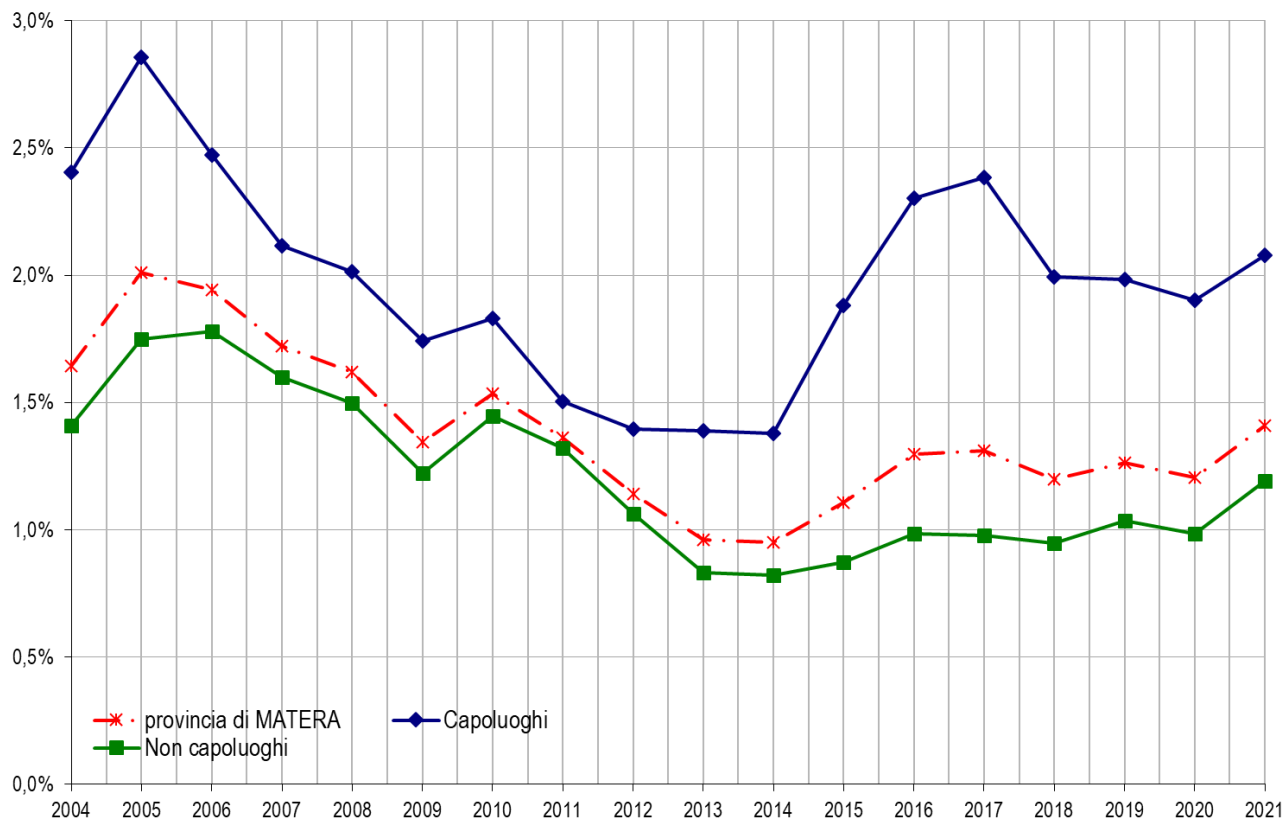
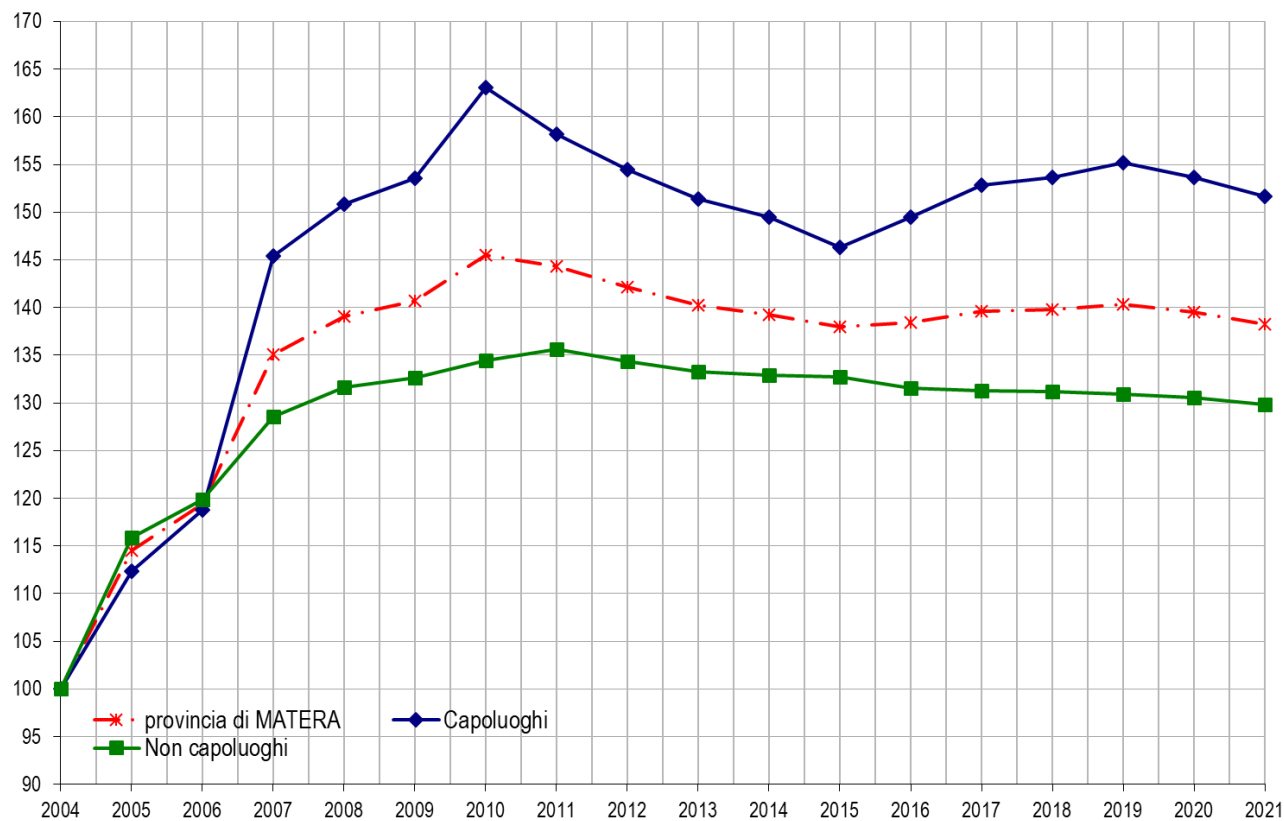


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BASSO BASENTO	582	-1,0%
BASSO SINNI	404	0,0%
BOSCHI E CALANCHI LUCANI	469	0,0%
FASCIA JONICA	851	-0,6%
<b>MATERA CAPOLUOGO</b>	<b>1.529</b>	<b>-1,3%</b>
MEDIO BASENTO	503	0,0%
<b>PROVINCIA DI MATERA</b>	<b>879</b>	<b>-0,9%</b>

Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



## Il comune – *Matera*

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Matera

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	VIA NAZIONALE,ANNUNZIATELLA,ROSSELLI, P.ZZA MATTEOTTI, ROMA, LUCANA, GRAMSCI, TIMMARI, S.CATERINA DA SIENA, DANTE, MANZONI	81	-1,0%	1,60%	1.721	-3,7%
B2	VIA S.STEFANO,GATTINI,XX SETTEMBRE, LUCANA CASALNUOVO, RIDOLA,S.FRANCESCO, MARGHERITA, P.ZA V. VENETO, S.BIAGIO, S.CESAREA	28	-16,4%	1,56%	1.938	0,6%
C1	VIA LEVI,TAMERICI, POZZO MISSEO, LAMANNA, ARAGONESI, OLIVETTI,DANTE,DON STURZO, F.C.L., CERERIE, ISTRIA, LAZZAZZERA, N.UNITI	138	41,3%	2,56%	1.538	-5,1%
C2	VIA D'ADDOZIO,CESAREA, BIAGIO, V.VENETO, MARGHERITA, SEDILE, S.FRANCESCO, RIDOLA, CASALNUOVO, TORRENTE GRAVINA, MADONNA VIRTU	21	21,1%	0,79%	1.194	-0,5%
D1	VIA C.LEVI,F.C.L.,C.DA LE PIANE, TORRENTE GRAVINA	43	22,1%	1,83%	1.456	-0,9%
D2	TOR.GRAVINA, LA GRAVINELLA, STURZO, DANTE,OLIVETTI, ARAGONESI,LA MARTELLA,SERRA RIFUSA,GRANULARI, SS MT-ALTAMURA, VENUSIO	246	-1,3%	2,37%	1.625	-1,5%
E1	BORGO LA MARTELLA-ZONA INDUSTRIALE (PIANO A.S.I.)	28	99,8%	3,43%	1.631	-1,5%
E2	ZONA COMMERCIALE E INDUSTRIALE -BORGO VENUSIO	6	-57,1%	3,55%	1.365	0,9%
E3	LOCALITA`JESC -ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	0	nd	nd	nd	nd
R1	COLLINE DI MATERA	37	95,6%	2,81%	625	0,0%
nd	nd	3	-72,7%	2,80%	nd	nd
<b>Comune di Matera</b>		<b>632</b>	<b>10,2%</b>	<b>2,10%</b>	<b>1.547</b>	<b>-2,3%</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 Potenza .....	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	15
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	15
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	17
Figura 12: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI .....	19
Figura 13: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI .....	20
Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI .....	21
Figura 15: Macroaree provinciali di Matera .....	24
Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	25
Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	25
Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo .....	26

## 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 .....	14
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	16
Tabella 11: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Potenza .....	22
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale .....	24
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale .....	26
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Matera .....	27