OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

BASILICATA

data di pubblicazione: **6 giugno 2023**
periodo di riferimento: **anno 2022**

a cura della
Direzione Regionale Basilicata (Paolo SANSEVERINO)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Potenza – Ufficio Provinciale Territorio (Vincenzo LAPENNA, Michele TOMASULO)
Direzione provinciale di Matera – Ufficio Provinciale Territorio (Giuseppe ARNESE)

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: **6 giugno 2023**
periodo di riferimento: **anno 2022**

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 - Potenza 12
La provincia – Potenza 13
Il comune – *Potenza* 16
FOCUS provinciale - Matera 19
La provincia – Matera 20
Il comune – *Matera* 23
Indice delle Figure 24
Indice delle Tabelle 25

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.

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.

Nel 2022 il mercato immobiliare residenziale nella regione Basilicata ha registrato 4.583 transazioni normalizzate (NTN), evidenziando un incremento del 12,6% rispetto all'anno precedente. La provincia di Potenza, con 2.668 transazioni normalizzate, assorbe circa il 60% del mercato immobiliare regionale. Entrambe le province mostrano un aumento dei trasferimenti nel segmento immobiliare residenziale rispetto al 2021, con un aumento del 15,6% per la provincia di Potenza e dell'8,7% per quella di Matera.

L'andamento delle compravendite si riflette anche sui valori dell'intensità del mercato immobiliare (IMI). Tale indicatore si attesta all'1,5% (ossia 1,5 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto) per la provincia di Matera e all'1,1% per la provincia di Potenza, in aumento rispettivamente di 0,12 e 0,14 punti percentuali in confronto al dato del 2021.

Con riferimento ai soli comuni capoluogo, si registra un incremento del 31,5% delle transazioni nel comune di Potenza (NTN di 626) e del 15,6% nel comune di Matera (NTN di 730): da notare che in termini di quota di NTN i rapporti di forza tra i comuni capoluogo sono invertiti rispetto al dato agglomerato per singola provincia (è Matera ad assorbire il 54% del mercato complessivo dei due capoluoghi).

L'analisi dei dati evidenzia anche una crescita dell'intensità del mercato immobiliare sia per Potenza – con un incremento di 0,43 punti percentuali rispetto all'1,42% del 2021 - sia per Matera - con un incremento di 0,31 punti percentuali rispetto al 2,08% del 2021.

Con una visione complessiva all'intera regione, si può notare che il 70% dei volumi di abitazioni compravendute è stato registrato nei comuni non capoluogo.

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 mostra, dopo un'importante contrazione delle vendite avvenuta nel 2020 a causa dell'emergenza pandemica, attestatesi a valori comparabili con quelli del 2015, una netta inversione di tendenza, che prosegue anche nell'anno 2022, riportando i valori a quelli antecedenti la crisi finanziaria e immobiliare globale del 2008. A differenza del 2021, nel 2022 sono i comuni capoluogo a guidare la crescita dell'indice regionale delle compravendite di abitazioni.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI. Esso evidenzia i medesimi incrementi favorevoli riscontrati per il numero indice NTN, con tendenza crescente decisamente più netta per i comuni capoluogo rispetto al restante territorio.

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 evidenzi una significativa prevalenza del numero delle vendite nei due capoluoghi provinciali rispetto agli altri comuni. L'analisi della mappa tematica della distribuzione dell'IMI conferma la tendenza di alcune macroaree provinciali (Potenza Capoluogo, Matera Capoluogo, Alto Agri, Vulture Melfese; Colline di Venosa, Litoranea Tirrenica e Fascia Jonica) ad essere maggiormente dinamiche rispetto ad altre aree. Tale caratteristica è maggiormente evidente per le due fasce costiere della regione.

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^2 (99,3 m^2 per la provincia di Matera contro 100,4 m^2 per quella 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 107,5 m^2 per la "Città dei Sassi" e 101,2 m^2 per il capoluogo di regione. Rispetto al 2021, nel 2022 per l'intero mercato regionale si denota una stazionarietà della STN, a meno del comune di Potenza che registra una decisa riduzione della STB di 5,4 m^2.

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^2 a 85 m^2) e media (da 85 m^2 a 115 m^2), che insieme assorbono il 55% dei volumi compravenduti, con una maggiore prevalenza nella provincia di Matera (60%) rispetto a quella di Potenza (51%). Comportamento simile è tenuto anche nelle due città capoluogo (entrambe nell'ordine del 60% con riferimento alle classi dimensioni medio-piccola e media), laddove però la classe dimensionale medio-grande, da 115 m^2 a 145 m^2, viene preferita a quella piccola, fino a 50 m^2 (solo il 7% delle abitazioni compravendute rientra in quest'ultima classe).

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 tutte le classi dimensionali, rialzo

spinto per l'intera provincia di Potenza dalla performance estremamente positiva delle transazioni per le classi dimensionali piccola (+159,2%) e medio-piccola (+49,8%) del rispettivo capoluogo di provincia, che inoltre registra una condizione di stabilità nel NTN soltanto per la classe dimensionale medio-grande. Il comune di Matera denota una contrazione del NTN unicamente per le due classi estreme, inferiore a 50 m^2 e oltre 145 m^2, rispettivamente del 10,0% e 3,4%.

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 medie dell'intero territorio regionale, le maggiori oscillazioni – seppure contenute – si osservano nei due comuni capoluogo, con dati contrastanti: la quotazione media del comune di Matera è in rialzo dell'1,5% (attestandosi a 1.553 euro/m^2), quella del comune di Potenza in discesa dello 0,7% (in diminuzione a 1.279 euro/m^2. Le quotazioni medie dei restanti comuni delle due province in termini unitari (euro/m^2) sono all'incirca pari al 40% di quelle dei rispettivi capoluoghi e hanno subito oscillazione più contenute rispetto a quest'ultimi.

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. Il trend negativo degli ultimi 2 anni si è arrestato; si assiste ora ad una sostanziale stabilità delle quotazioni rispetto al 2021 sia per i dati aggregati per l'intera regione, che per quelli dei comuni, capoluoghi e non, con valori dell'indice 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). Quest'anno soltanto per le due città capoluogo (nel 2021 rientrava anche il comune di Maratea) la 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 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
MATERA	1.916	8,7%	1,53%	0,12	41,8%
POTENZA	2.668	15,6%	1,10%	0,14	58,2%
BASILICATA	**4.583**	**12,6%**	**1,25%**	**0,14**	**100,0%**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
MATERA	730	15,6%	2,39%	0,31	53,8%
POTENZA	626	31,5%	1,85%	0,43	46,2%
BASILICATA	**1.356**	**22,4%**	**2,11%**	**0,37**	**100,0%**

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo

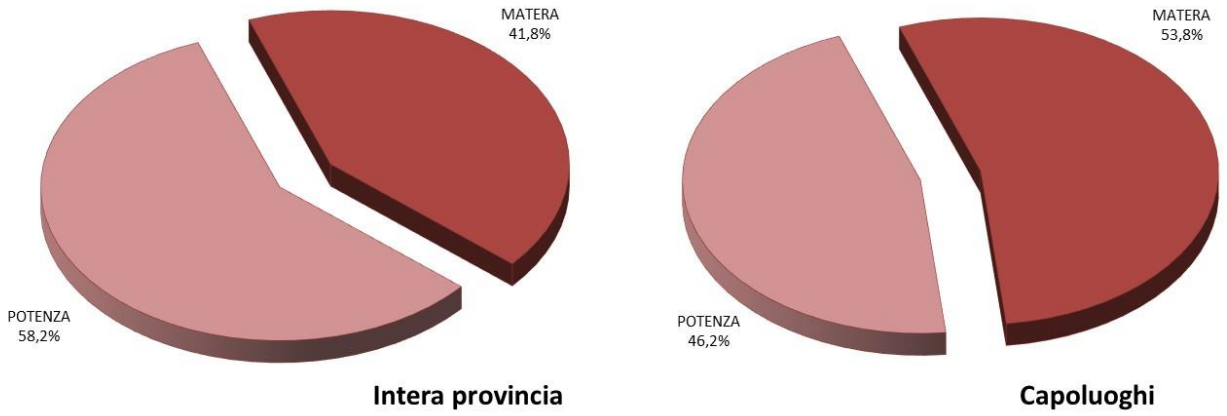


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

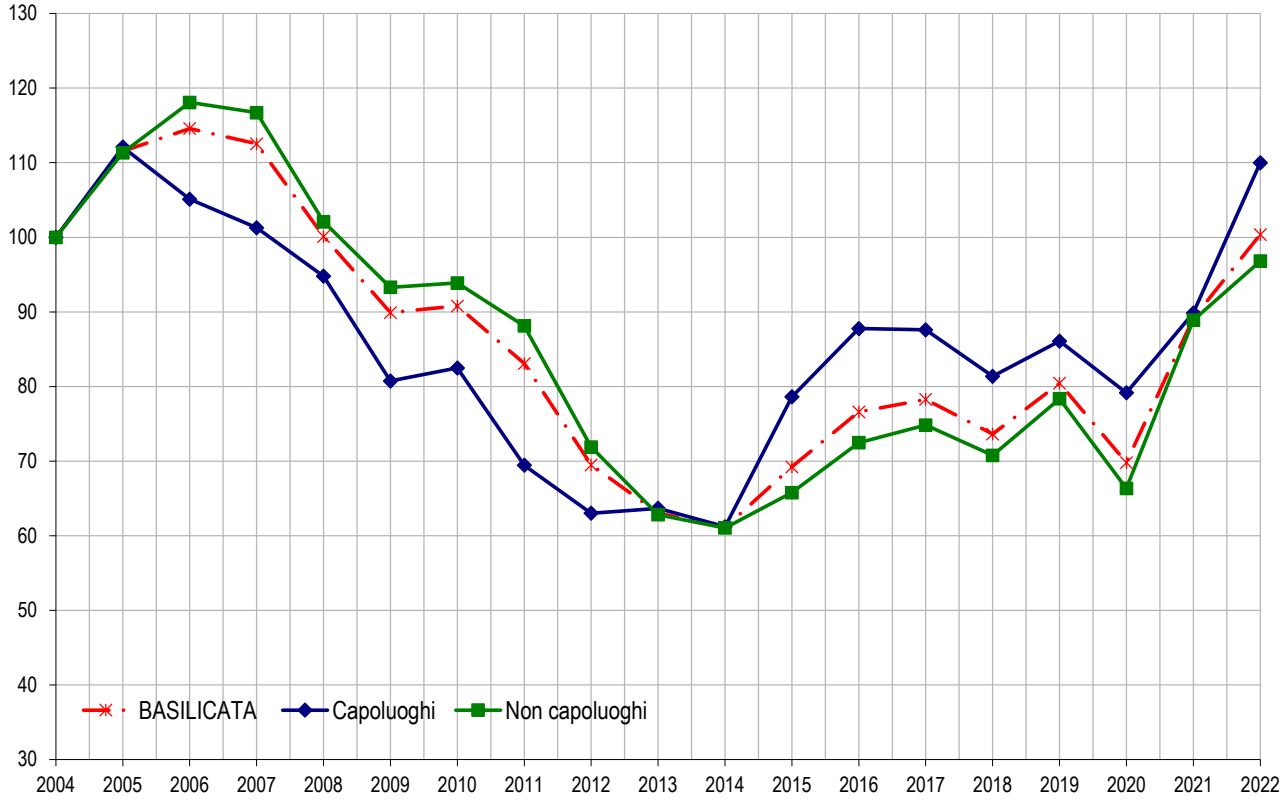


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

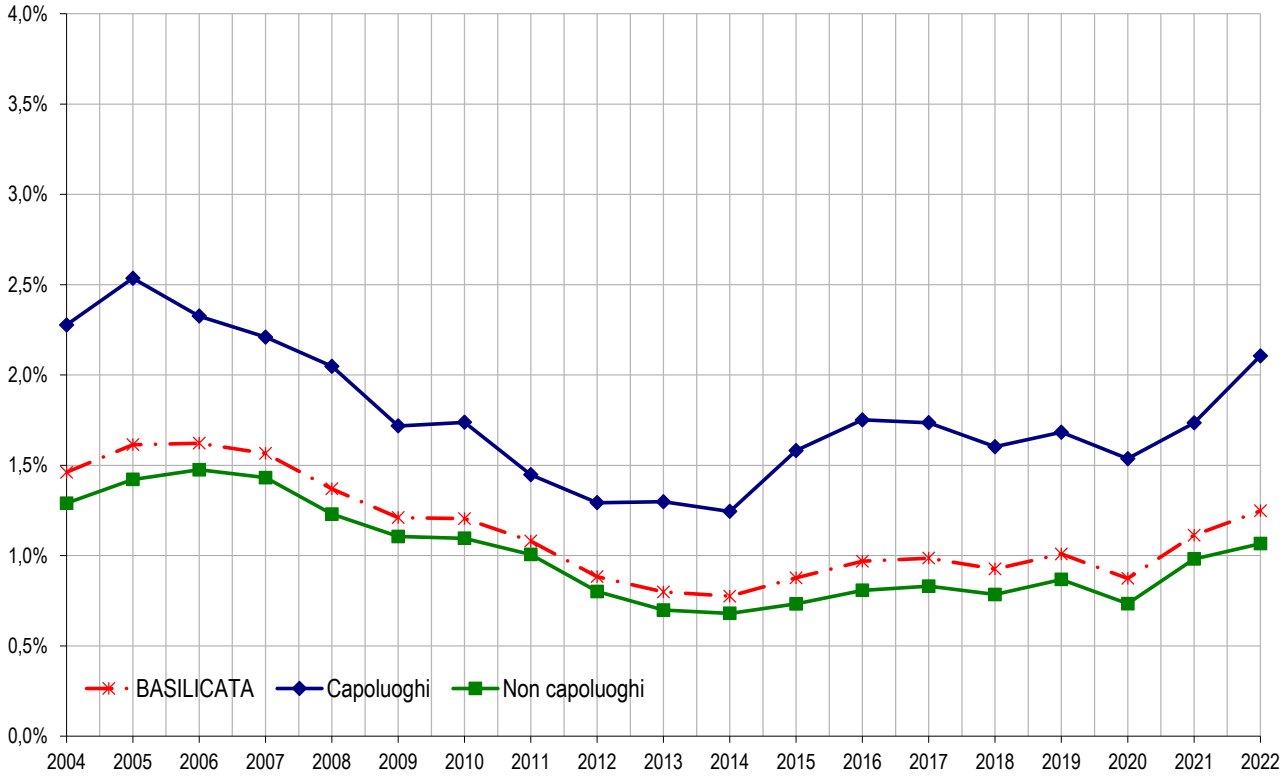


Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione

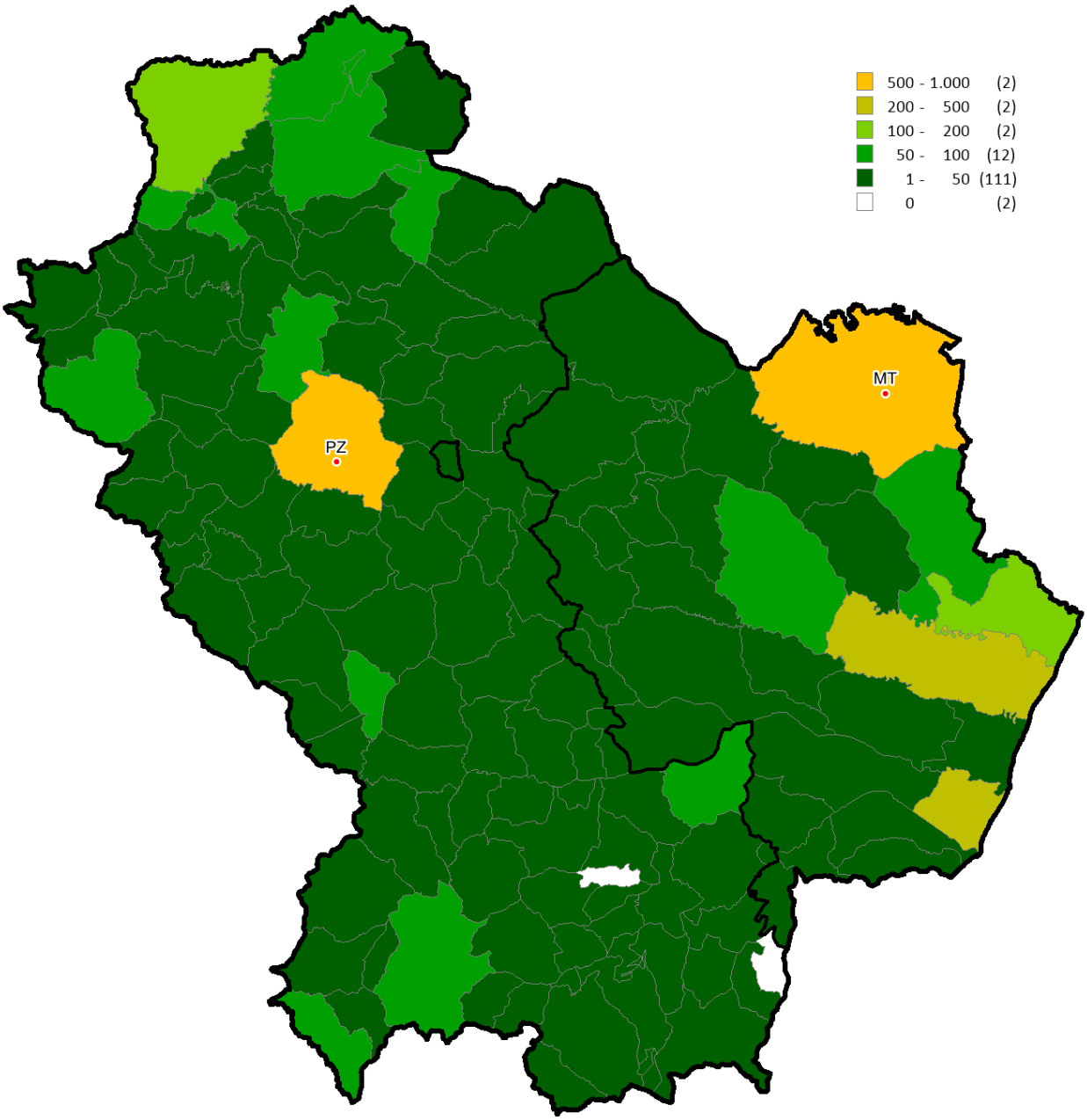
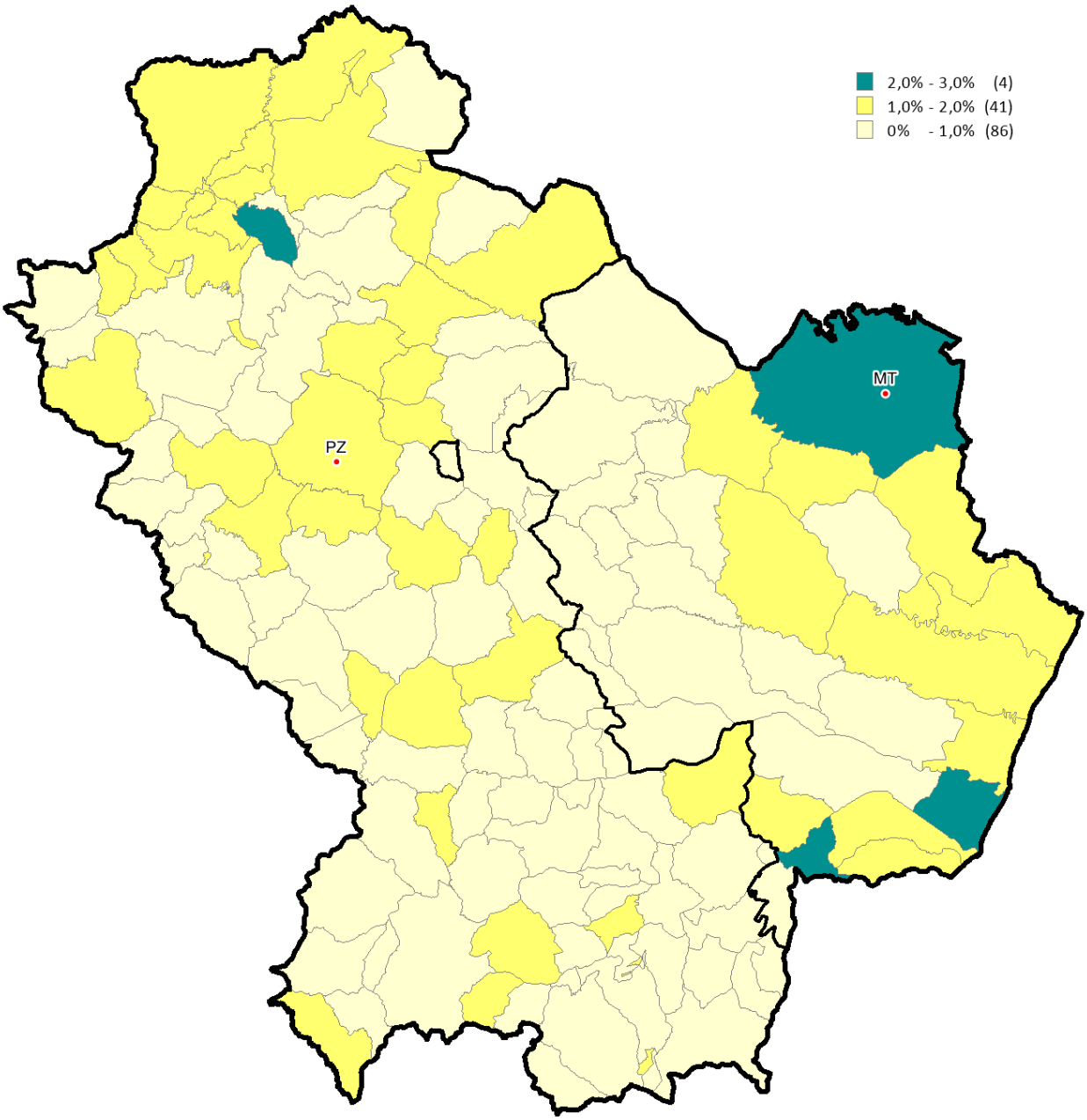


Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m² 2022	STN media Differenza m² 2022/21	STN media m² 2022	STN media Differenza m² 2022/21
MATERA	99,3	1,2	107,5	-0,4
POTENZA	100,4	-1,0	101,2	-5,4
BASILICATA	**100,0**	**0,0**	**104,6**	**-2,7**

Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
MATERA	192	652	497	326	248	1.916
POTENZA	415	729	635	494	394	2.668
BASILICATA	**607**	**1.381**	**1.133**	**820**	**643**	**4.583**

Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
MATERA	25	203	231	175	96	730
POTENZA	64	183	180	115	84	626
BASILICATA	**89**	**386**	**411**	**289**	**180**	**1.356**

Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
MATERA	6,3%	9,1%	10,1%	2,5%	15,6%	8,7%
POTENZA	30,4%	18,4%	9,9%	9,3%	14,4%	15,6%
BASILICATA	**21,7%**	**13,8%**	**10,0%**	**6,5%**	**14,9%**	**12,6%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
MATERA	-10,0%	18,9%	19,2%	24,9%	-3,4%	15,6%
POTENZA	159,2%	49,8%	21,4%	-0,5%	28,5%	31,5%
BASILICATA	**69,9%**	**31,8%**	**20,1%**	**13,4%**	**9,3%**	**22,4%**

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
MATERA	1.553	1,5%	669	-0,5%
POTENZA	1.279	-0,7%	531	0,0%
BASILICATA	**1.409**	**0,4%**	**574**	**-0,2%**

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

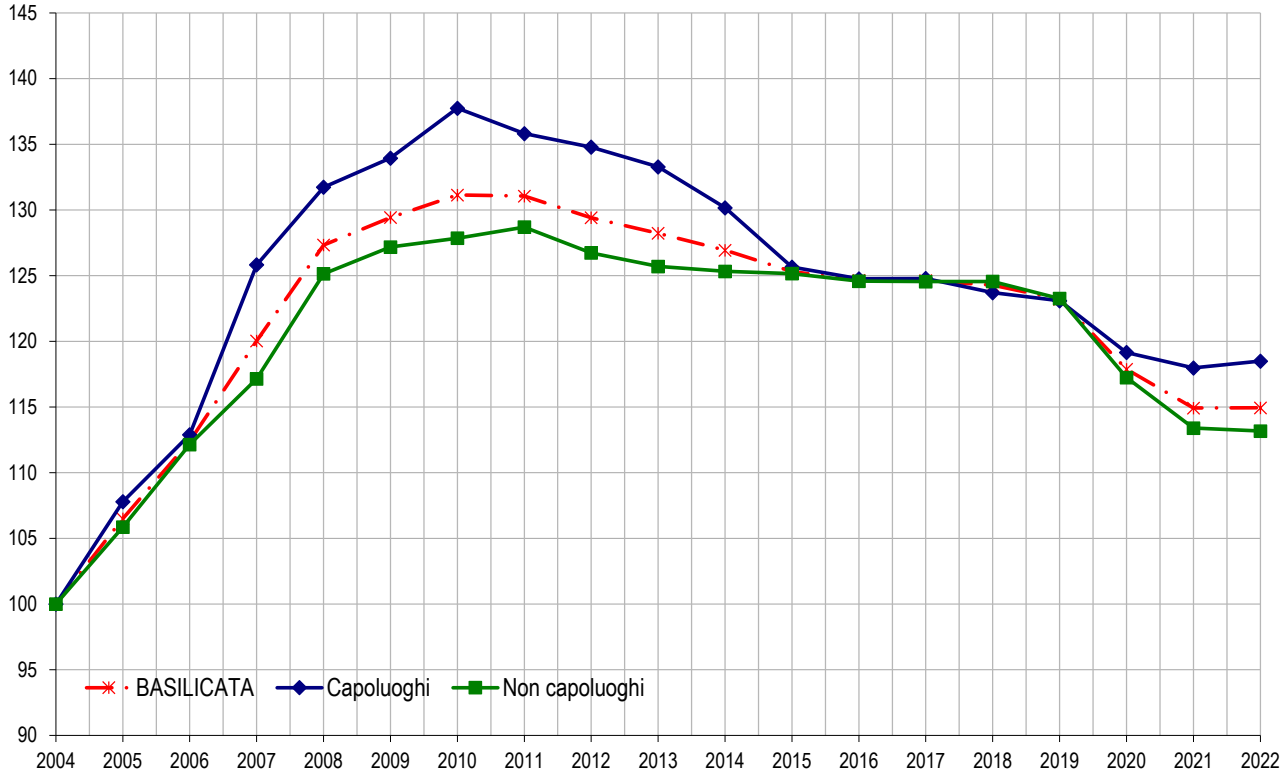
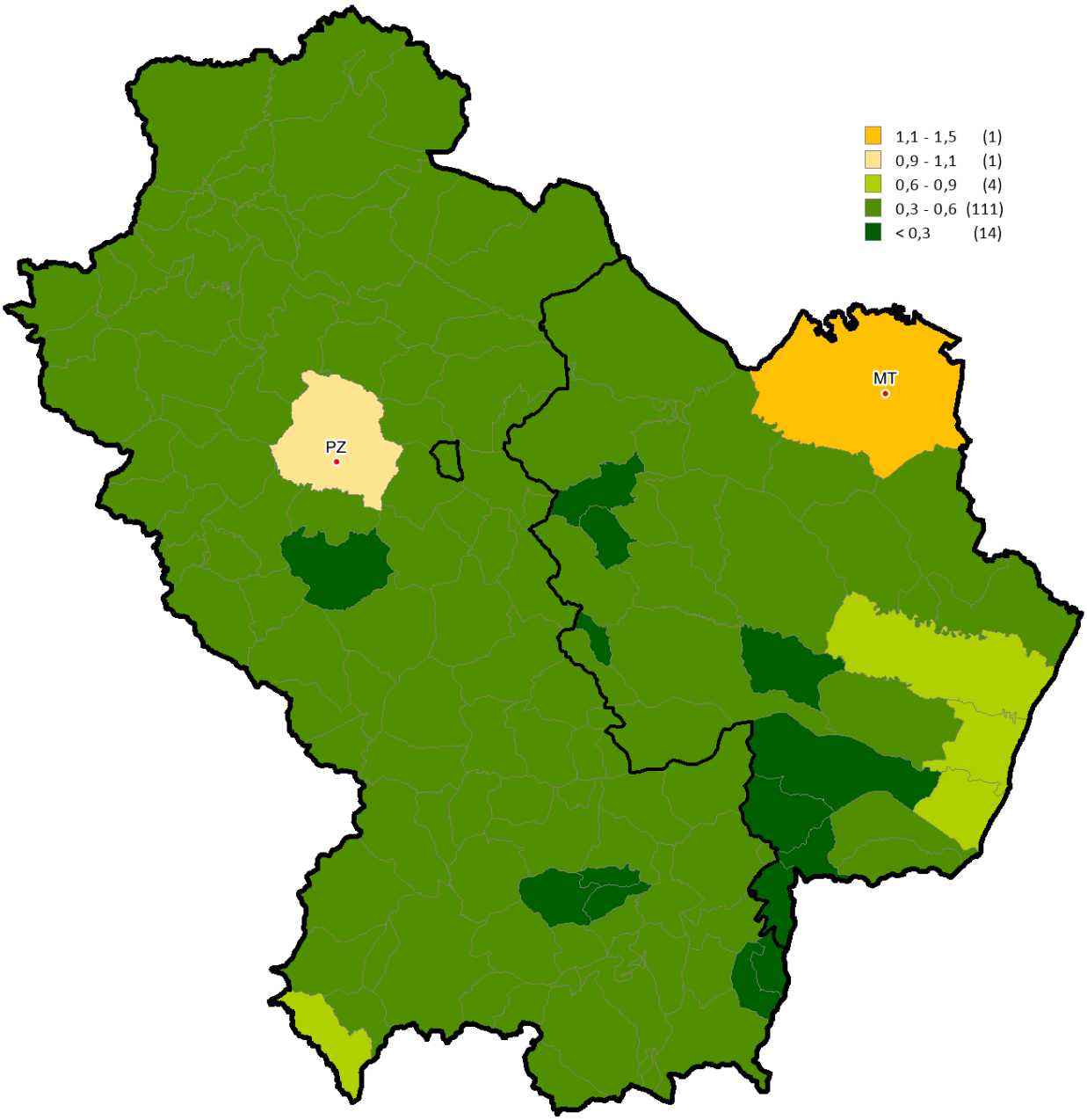


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)



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, suddivisa in 14 macroaree, 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 2022, nonché la loro variazione percentuale rispetto al 2021. Il numero di transazioni residenziali normalizzate rispetto alla quota di proprietà nel 2022 registra un incremento medio del 15,6% sull'anno precedente, aumento che interessa in maniera generalizzata tutte le macroaree della provincia ad eccezione della Montagna Melandro (-17,4%). Aumenti significativi, superiori al 25%, sono da segnalare nelle macroaree Montagna Medio Agri (26,0%), Alto Agri (27,5%), Potenza Capoluogo (31,5%) e Litoranea Tirrenica (43,7%). L'area nord della provincia, composta dalle macroaree Vulture Melfese (5,5%) e Colline di Venosa (11,4%), che da sole rappresentano il 26% delle transazioni provinciali (seconde solo a Potenza Capoluogo), mostrano incrementi positivi più contenuti e leggermente inferiori a quello medio (rispettivamente del 5,5% e 11,4%). Circa l'indice IMI, che descrive la quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita, i valori percentuali sono tutti positivi: quelli più distanti rispetto alla media provinciale (pari all'1,1%, in crescita di 0,14 punti percentuali rispetto al 2021) si registrano nelle macroaree Potenza Capoluogo (1,9%,) e Vulture Melfese (1,4%). Da evidenziare l'incremento dell'IMI rispetto al 2021 nelle macroaree Potenza Capoluogo e Litoranea Tirrenica (rispettivamente di 0,43 e 0,35).
In Figura 9 è rappresentata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo a partire dall'anno 2004. La forte contrazione delle compravendite verificatasi nel periodo 2008-2014, coincidente con la crisi finanziaria con evidenti risvolti nel mercato immobiliare, e il successivo periodo – fino al 2020 – caratterizzato da dati contrastanti ma mediamente stabili, hanno lasciato il passo ad un trend in rapida crescita, confermato anche nel 2022, con un indice del NTN sostanzialmente coincidente con quello pre-crisi 2008.

In Figura 10 è riportata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. L'indice IMI è stabilmente maggiore nel comune capoluogo rispetto ai comuni della provincia, per i quali si registra una maggiore stabilità del dato (ad eccezione del calo generalizzato del 2020) e andamento lievemente in crescita a partire dal 2014. Nell'ultimo anno la crescita risulta invece più sostenuta nel comune di Potenza.
In Tabella 10 è riportata la quotazione media del 2022 e la sua variazione annua rispetto al 2021 per macroarea provinciale. Le quotazioni residenziali risultano stabili a livello provinciale rispetto al 2021 e pari a 635 euro/m^2, con incrementi positivi nel Vulture Melfese (0,5%) e Alto Agri (1,5%) e negativi nelle altre macroaree rilevate (con punte negative dello 0,7% e dell'1,4% rispettivamente nelle macroaree Potenza Capoluogo e Lagonegrese). In termini unitari, ad eccezione delle macroaree Potenza Capoluogo (1.279 euro/m^2) e Litoranea Tirrenica (1.043 euro/m^2), le quotazioni medie oscillano tra 434 e 687 euro/m^2.

In Figura 11 è graficizzata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. Nell'ultimo biennio a livello provinciale l'indice – a fronte di un mercato immobiliare in espansione – presenta una sostanziale stabilità, con valori prossimi a quelli di inizio monitoraggio (anno 2004). La netta discesa registrata a partire dal 2014 per il comune di Potenza e dal 2019 per i restanti comuni della provincia ha perso slancio, sebbene il divario dei rispettivi numeri indice rimanga ampio.

La provincia – Potenza

Figura 8: Macroaree provinciali di Potenza

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

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ALTO AGRI	187	27,5%	1,1%	0,22	7,0%
ALTO BASENTO E DOLOMITI LUCANE	86	0,9%	0,7%	0,00	3,2%
AREA SUD POLLINO	62	4,1%	0,5%	0,02	2,3%
AVIGLIANO - AREA PLATANO	210	16,1%	1,0%	0,14	7,9%
BRADANO	137	7,0%	0,9%	0,06	5,1%
CINTURA SUD-OVEST	81	5,9%	1,1%	0,05	3,0%
COLLINE DI VENOSA	310	11,4%	1,2%	0,12	11,6%
LAGONEGRESE	107	2,6%	0,8%	0,02	4,0%
LITORANEA TIRRENICA	81	43,7%	1,2%	0,35	3,0%
MONTAGNA MEDIO AGRI	95	26,0%	0,7%	0,14	3,6%
MONTAGNA MELANDRO	63	-17,4%	0,6%	-0,13	2,4%
MONTAGNA PESCOPAGANO - SAN FELE	63	14,1%	0,8%	0,10	2,4%
POTENZA CAPOLUOGO	626	31,5%	1,9%	0,43	23,5%
VALSINNI - BASSO AGRI	168	21,2%	0,9%	0,16	6,3%
VULTURE MELFESE	390	5,5%	1,4%	0,07	14,6%
POTENZA	**2.668**	**15,6%**	**1,1%**	**0,14**	**100,0%**

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

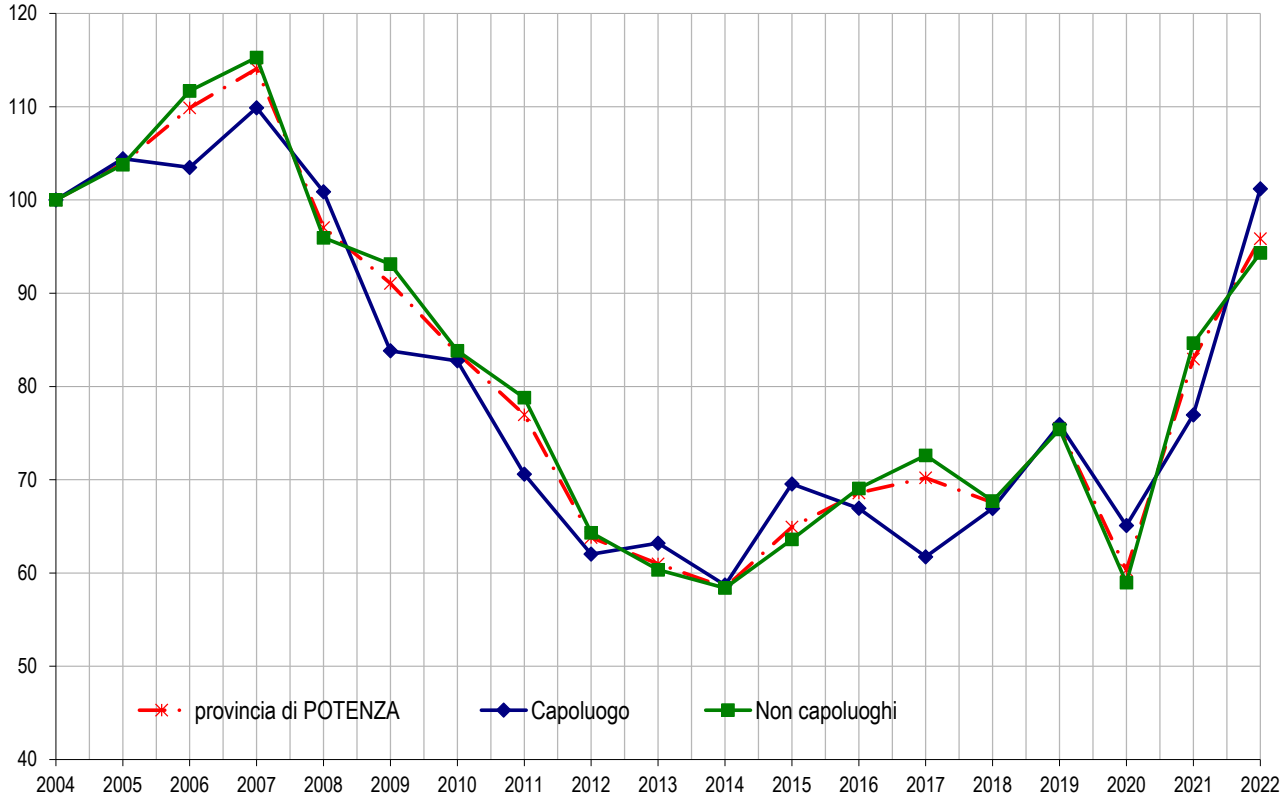


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

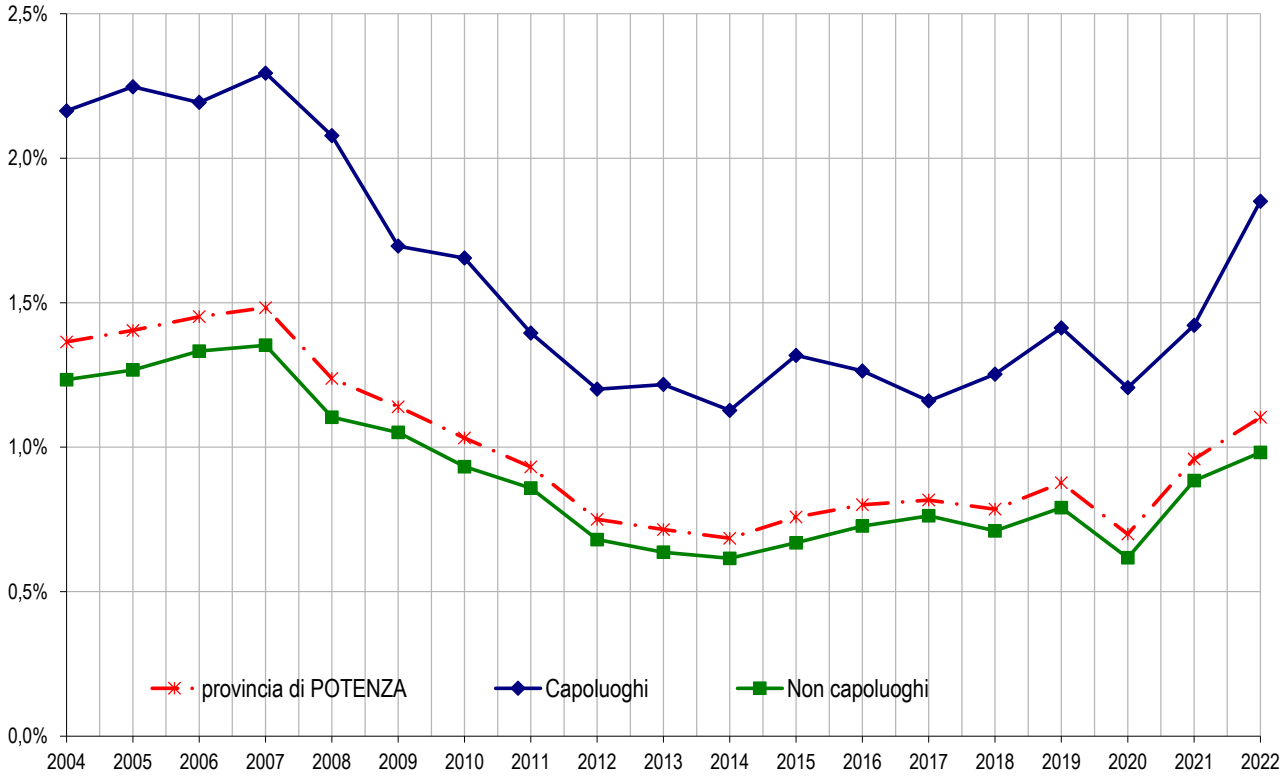
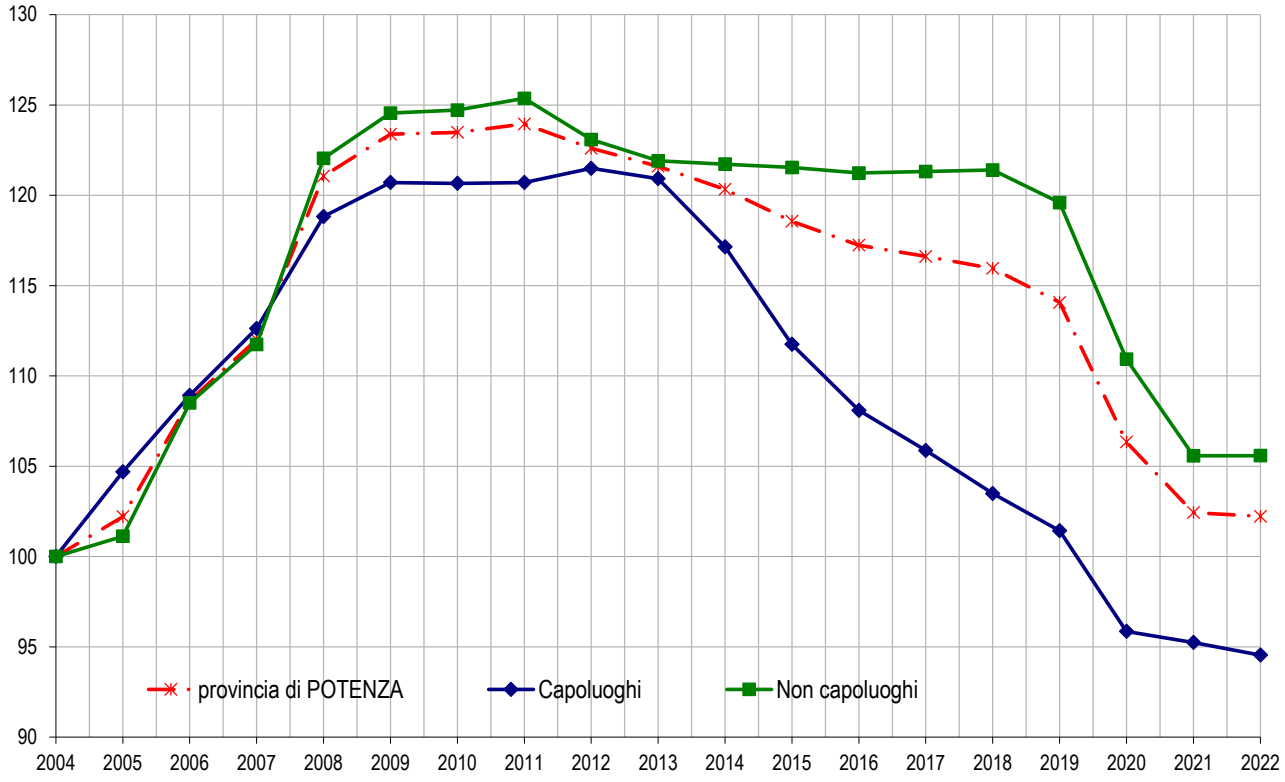


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ALTO AGRI	477	1,48%
ALTO BASENTO E DOLOMITI LUCANE	434	0,0%
AREA SUD POLLINO	440	0,0%
AVIGLIANO - AREA PLATANO	522	0,0%
BRADANO	462	0,0%
CINTURA SUD-OVEST	687	-0,3%
COLLINE DI VENOSA	595	-0,5%
LAGONEGRESE	525	-1,4%
LITORANEA TIRRENICA	1.043	-0,2%
MONTAGNA MEDIO AGRI	431	0,0%
MONTAGNA MELANDRO	454	0,0%
MONTAGNA PESCOPAGANO - SAN FELE	434	0,0%
POTENZA CAPOLUOGO	1.279	-0,7%
VALSINNI - BASSO AGRI	473	0,0%
VULTURE MELFESE	603	0,5%
POTENZA	**635**	**-0,1%**

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



Il comune – *Potenza*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare del capoluogo di provincia, il territorio viene analizzato sulla base delle zone OMI che costituiscono ciascuna una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale avente uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

In Tabella 11 sono riportati 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 zone OMI.

Il comune di Potenza evidenzia, in riferimento al NTN, un trend positivo di ripresa. Gli incrementi più rilevanti sono stati registrati nelle zone B1 (NTN di 180, in crescita del 41% sul 2021), C1 (NTN di 96; in crescita dell'87,5% sul 2021) e D2 (NTN di 82, in crescita del 23,7% sul 2021). Vengono quindi preferiti i contesti urbani con costruzioni meno recenti ma caratterizzati dalla possibilità di disporre di parcheggio seppur regolamentato e servizi commerciali vicini (zona B1) e quelli tipicamente di espansione che presentano strutture urbanistiche moderne, con strade larghe, fabbricati distanziati e servizi pubblici ben distribuiti (zone C1 e D2). L'unica variazione negativa di NTN si rileva nella zona D5, esclusivamente residenziale, laddove nel 2021 si era registrato un incremento di NTN pari al 209,1% (per un totale di 34 transazioni).

Anche l'indice IMI mostra un andamento crescente, passando dall'1,43% del 2021 all'1,85% del 2022. Le zone B1, C1 e D4 si confermano essere quelle con il maggior numero di abitazioni compravendute rispetto allo stock. Per la zona D4 lo stock abitativo, seppure ridotto, è costituito da edifici nuovi destinati proprio alla vendita. L'indice IMI mostra inoltre il permanere di una certa dinamicità nella zona B2, identificabile con il centro storico. Le rimanenti zone registrano un indice IMI inferiore, come è normale attendersi trattandosi di aree meno centrali.

In termini di quotazione media il comune di Potenza risulta sostanzialmente in linea con quella dell'anno precedente (1.291 euro/m^2), subendo una variazione totale negativa dello 0,5%. Le uniche zone OMI con la quotazione media in crescita sono le due centrali (B1 e B2). Le quotazioni medie più alte si registrano nelle zone OMI interessate da maggiori volumi di compravendita, sia con riferimento al NTN che all'IMI.

Nella mappa in Figura 12 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo.

Nella mappa in Figura 13 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.

In Figura 14 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

Tabella 11: NTN, IMI, quotazione annua e variazione annua per il Comune di Potenza

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m^2 2022	Quotazione media Var. % 2022/21
B1	Via Mazzini - Via Vaccaro - Via della Pineta - Via degli Oleandri - .Vle Dante -Via N. Sauro - V.le Marconi - C.so Garibaldi	180	41,0%	2,32%	1.362	2,6%
B2	Via Pretoria - Via Del Popolo - Via IV Novembre	48	27,5%	2,02%	1.363	5,3%
C1	Via E. Ciccotti - Via Lazio - Via Lombardia - Via Firenze - Via Torino - Via Pienza - Via Angilla Vecchia	96	87,5%	4,06%	1.429	-1,0%
C2	Viale Del Basento - Via Della Edilizia - Via Della Chimica - Via Della Fisica - Via Della Siderurgica	5	136,0%	2,11%	983	0,0%
C3	Parco Tre Fontane - Rione Lucania - Via Bertazzoni - Via San Vito - Via Appia	37	15,8%	1,68%	1.359	-4,6%
D1	C.da Baragiano - C.da Costa della Gaveta - C.da Marrucaro - C.da Rossellino - C.da Gallitello - C.da Dragonara - C.da Serra	49	27,2%	0,95%	1.154	-1,9%
D2	Poggio Tre Galli - Via Ancona - Via Sabbioneta - Via Messina - Parco Aurora - Macchia Romana	82	23,7%	1,42%	1.456	-3,9%
D3	Rione Cocuzzo	4	41,7%	1,18%	1.223	0,0%
D4	Via del Gallitello - Via Isca Del Pioppo - Via Del Seminario Maggiore	31	3,3%	2,11%	1.370	0,0%
D5	Malvaccaro - Macchia Giocoli	14	-58,8%	1,36%	1.280	0,0%
R	Agricola - C.da Giuliano, C.da Cerreta, C.da Cortese, C.da Lavangone, C.da Giarrossa, C.da Capraia	26	3,9%	0,73%	893	0,0%
nd	nd	54	-	-	-	-
Comune di POTENZA		**626**	**31,5%**	**1,85%**	**1.291**	**-0,5%**

Figura 12: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI

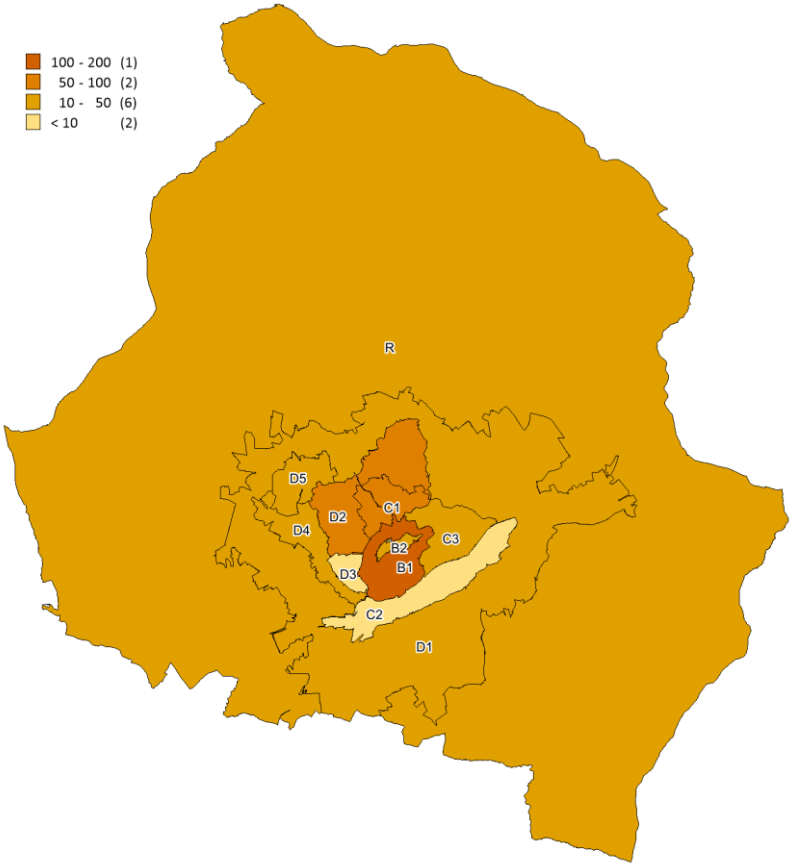


Figura 13: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI

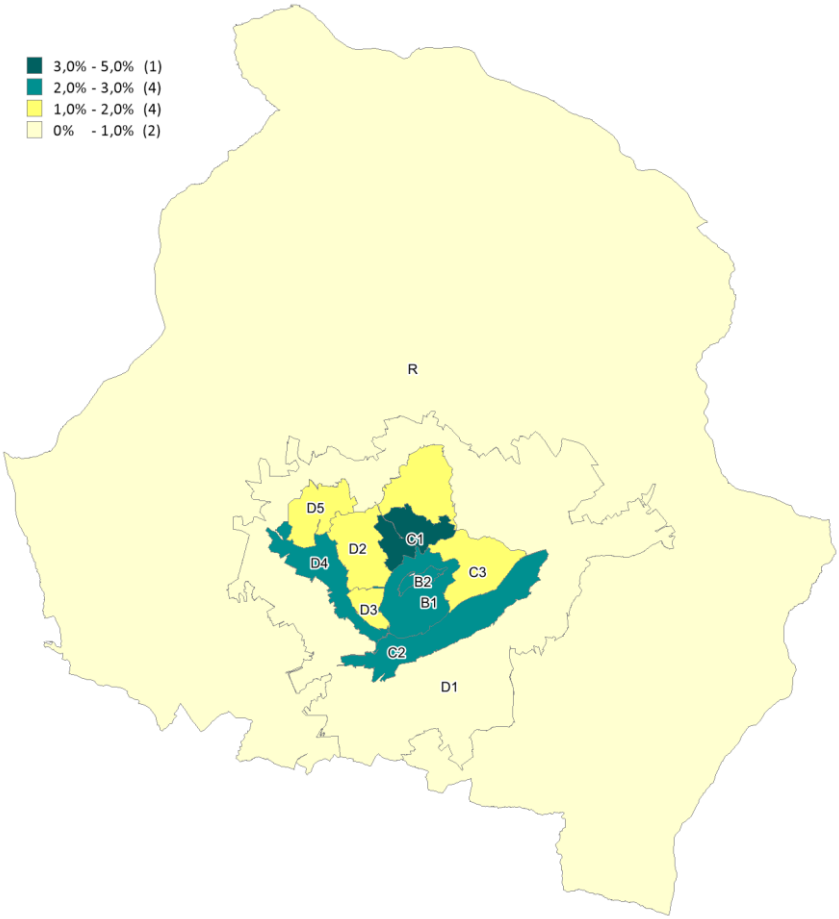
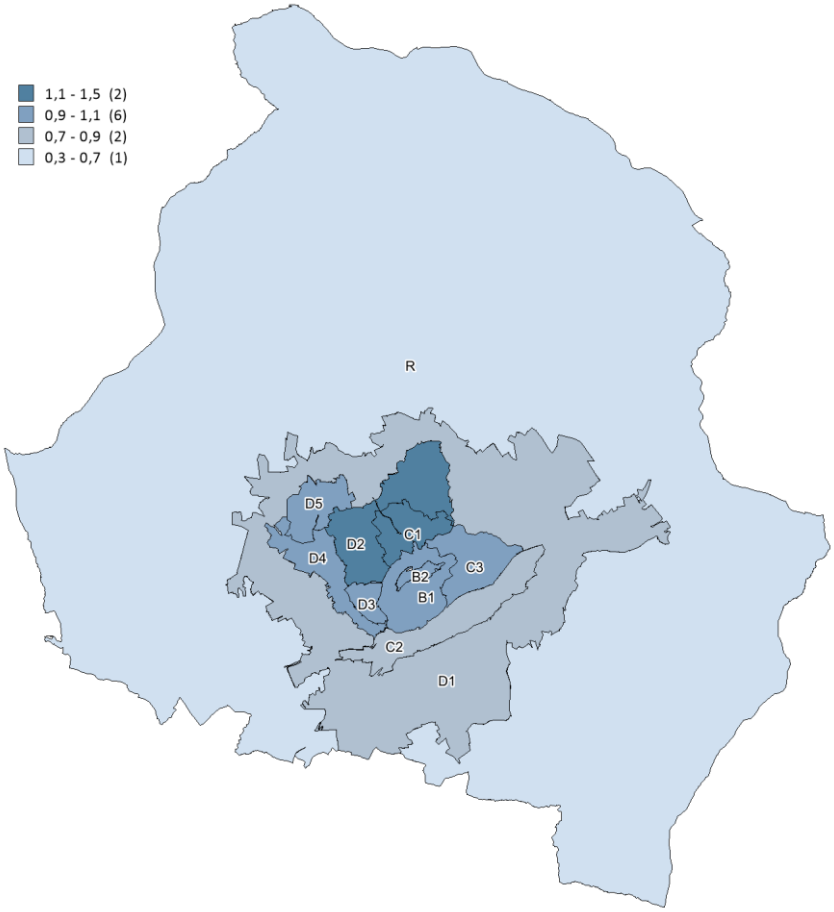


Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI



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).

Nella Tabella 12 *"NTN* (Numero di Transazioni Normalizzate*), IMI* (Intensità del Mercato Immobiliare) *e variazione annua per macroarea provinciale"* sono riportati, per ciascuna macroarea provinciale, i valori NTN ed IMI del 2022 nonché la loro variazione percentuale rispetto al 2021.

Si rileva come il Numero di Transazioni Normalizzate registri in ambito provinciale un sostanzioso incremento di 8,7 punti percentuali, presumibile conseguenza del rilancio del mercato immobiliare residenziale dopo i decrementi registrati durante la pandemia SARS-CoV-2. Nel dettaglio, si rileva un aumento generalizzato, in alcuni casi anche considerevole – come nelle macroaree "Boschi e calanchi lucani", "Fascia Ionica, "Matera Capoluogo" dell'ordine del 10-15% – in altri più modesti, come nel "Basso Basento", mentre nel "Basso Sinni" e nel "Medio Basento" si sono registrati invece decrementi di circa il 10%. "Matera Capoluogo" ha fatto registrare un incremento del 15,6% rispetto al 2021.

Riguardo alla distribuzione provinciale, il maggior numero di transazioni normalizzate lo hanno registrato la "Fascia Ionica" e "Matera Capoluogo", con incrementi dell'ordine del 38%: l'insieme degli 8 comuni costituenti le due macroaree sommano circa il 76% del NTN dell'intera provincia. I restanti 22 comuni, distribuiti nelle altre 4 macroaree, presentano un valore del NTN tradizionalmente più contenuto e pari, per il 2022, a circa il 24%.

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, una ripresa del mercato immobiliare negli anni dal 2015 al 2018, a cui è seguito un calo nel 2020, ed infine dal 2021, una decisa tendenza positiva che si protrae fino al 2022.

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 2022 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 2022 e le variazioni rispetto al 2021. Le quotazioni del 2022 risultano essere complessivamente in lieve aumento (0,5%), con un leggero calo per quanto attiene "Basso Basento" e "Fascia Ionica" ed un incremento per il capoluogo Matera (1,5%); 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. A partire dal 2021 e fino al 2022 (anno in esame) si registra invece un incremento per il capoluogo Matera, lieve decremento negli altri comuni, con stazionarietà complessiva in ambito provinciale.

Conclude il paragrafo la Tabella 14 che evidenzia il NTN, l'IMI le quotazioni annua e relative variazioni per le zone OMI del comune di Matera.

La provincia – Matera

Figura 15: Macroaree provinciali di Matera

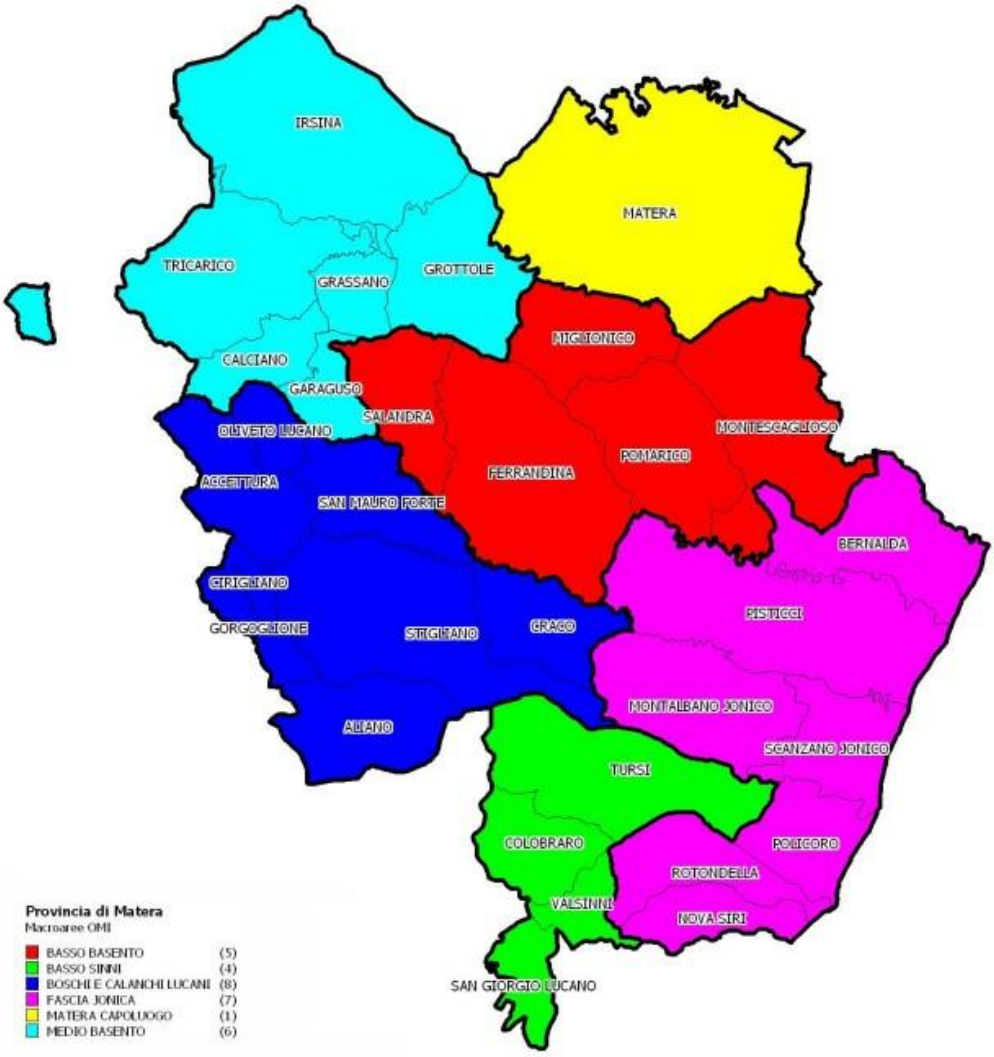


Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
BASSO BASENTO	187	2,3%	1,1%	0,02	9,8%
BASSO SINNI	58	-10,4%	0,9%	-0,10	3,0%
BOSCHI E CALANCHI LUCANI	86	9,8%	0,7%	0,07	4,5%
FASCIA JONICA	728	10,6%	1,6%	0,15	38,0%
MATERA CAPOLUOGO	730	15,6%	2,4%	0,31	38,1%
MEDIO BASENTO	126	-14,1%	0,9%	-0,15	6,6%
MATERA	**1.916**	**8,7%**	**1,5%**	**0,12**	**100,0%**

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

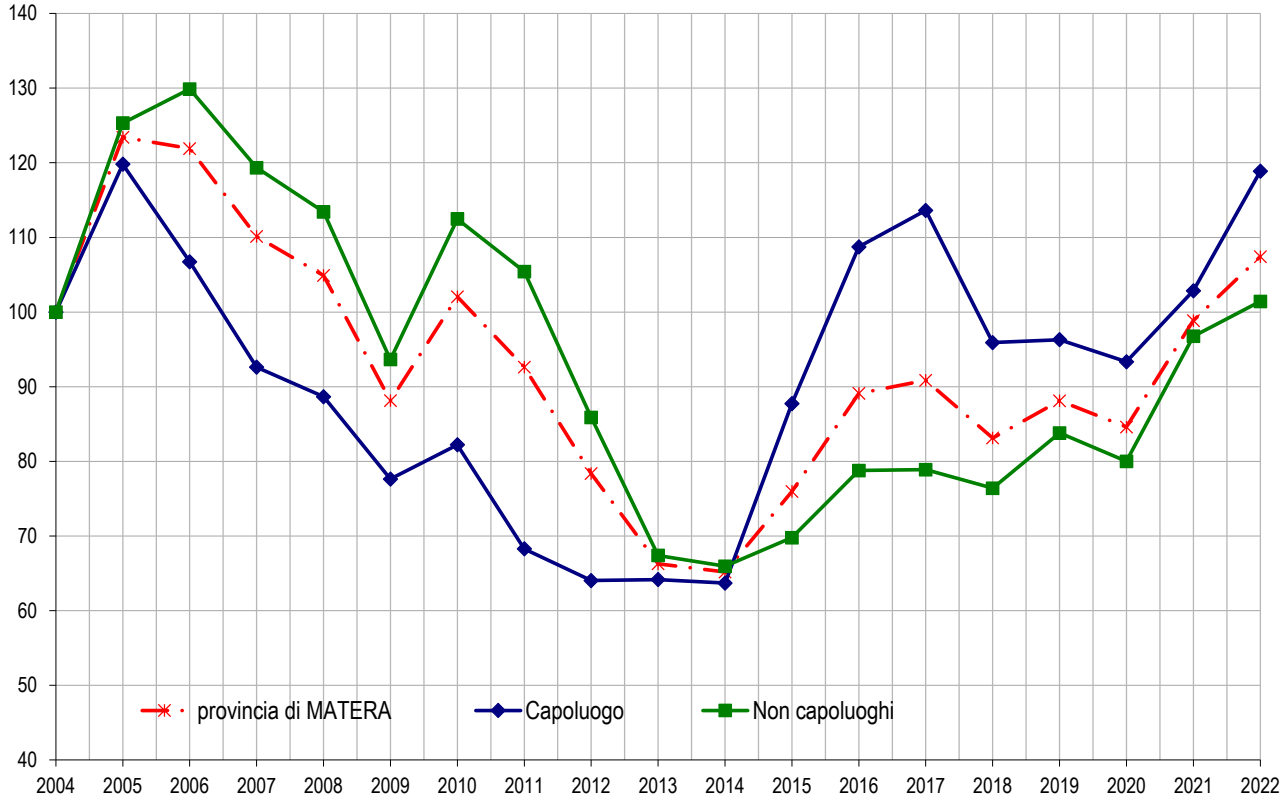


Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

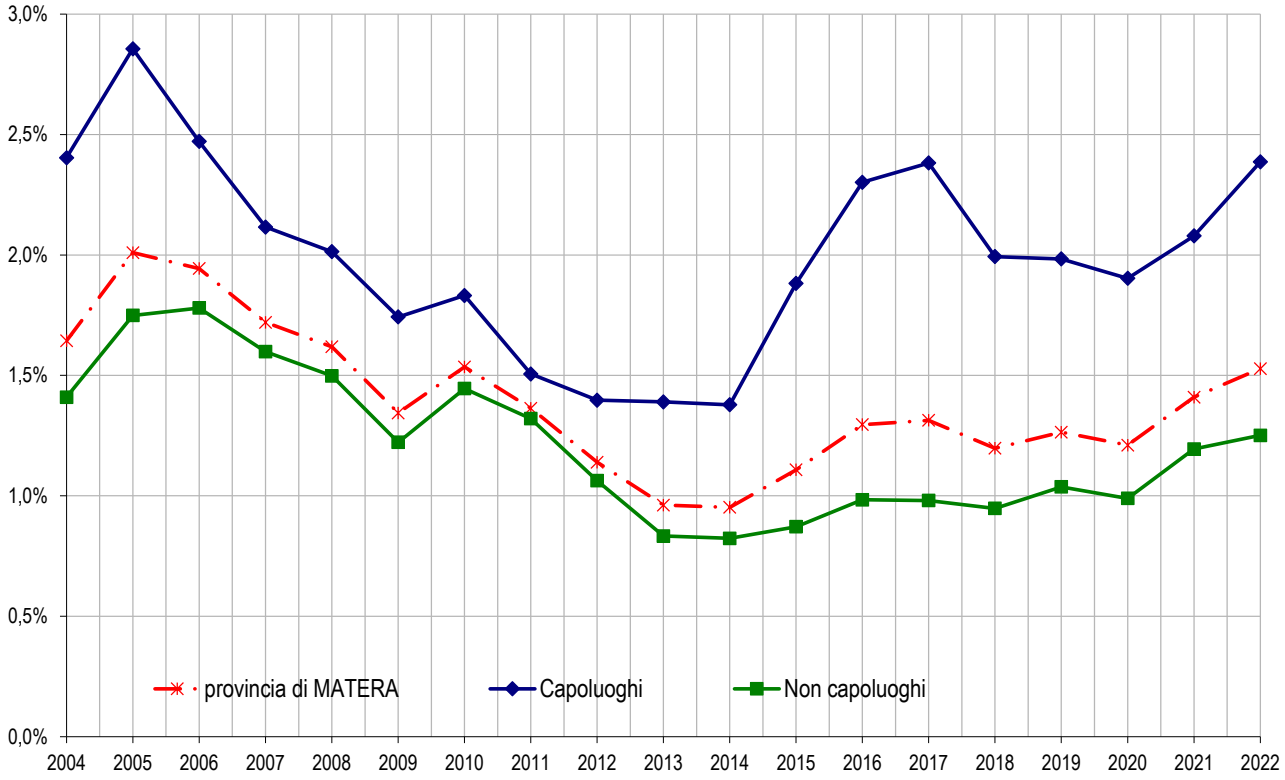
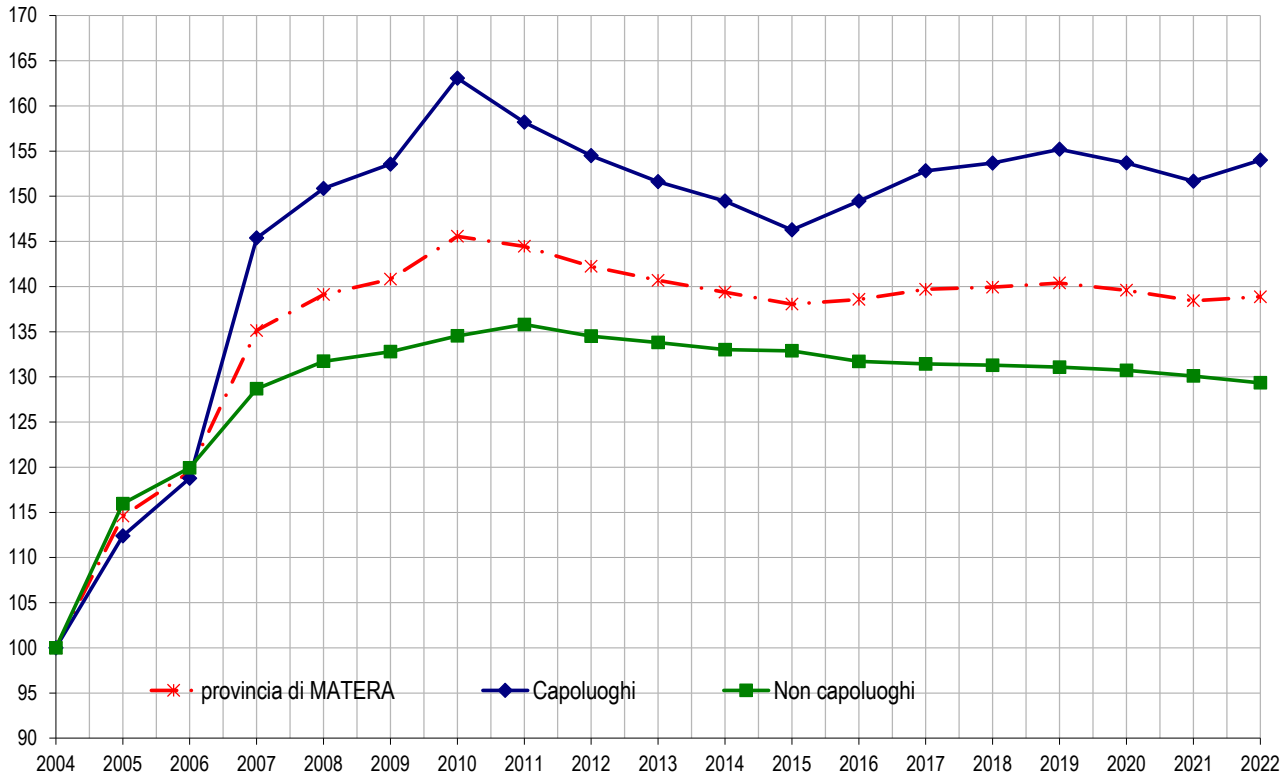


Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
BASSO BASENTO	578	-0,7%
BASSO SINNI	404	0,0%
BOSCHI E CALANCHI LUCANI	469	0,0%
FASCIA JONICA	848	-0,7%
MATERA CAPOLUOGO	1.553	1,5%
MEDIO BASENTO	503	0,0%
MATERA	**884**	**0,5%**

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



Il comune – *Matera*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare del capoluogo di provincia, il territorio viene analizzato sulla base delle zone OMI che costituiscono ciascuna una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale avente uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

In Tabella 1114 sono riportati 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 zone OMI.

Per quanto riguarda la distribuzione del NTN nella città di Matera si osservano, in ordine crescente, forti incrementi percentuali (dal 19% al 58%) nelle zone D1, C2, R1, B2 e B1 e decrementi nelle zone C1 e E2. Aumenti relativamente significati (dell'ordine del 10%) si registrano anche nelle zone D2 ed E1. Nel complesso, il numero di NTN nel 2022 è in netto aumento rispetto al 2021 del 15,6%.

In generale le quotazioni medie delle zone cittadine sono in debole aumento, anche se l'incremento registrato nelle zone B1 (+6,3%), D2 (+2,7%) e C1 (+1,2%) – a più alta incidenza del numero NTN – porta la quotazione media del comune a 1.579 euro/m^2, con un incremento complessivo del 2,3%.

Circa il differenziale delle quotazioni tra le zone, in ambito urbano si nota una sufficiente omogeneità, con le zone centrali ovviamente più apprezzate, seguite dalle zone semicentrali e periferiche con adeguati servizi sul territorio o di recente urbanizzazione.

Tabella 14: NTN, IMI, quotazione annua e variazione annua per il Comune di Matera

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m^2 2022	Quotazione media Var. % 2022/21
B1	Via Nazionale, Annunziatella, Rosselli, Piazza Matteotti, Roma, Lucana, Gramsci, Timmari, S.Caterina Da Siena, Dante, Manzoni	127	57,8%	2,75%	1.829	6,3%
B2	Via S.Stefano, Gattini, XX Settembre, Lucana, Casalnuovo, Ridola, S. Francesco, Margherita, P.Za V. Veneto, S. Biagio, S. Cesarea	40	41,1%	2,13%	1.950	0,6%
C1	Via Levi,Tamerici, Pozzo Misseo, Lamanna, Aragonesi, Olivetti, Dante, Don Sturzo, F.C.L., Cererie, Istria, Lazazzera, N.Uniti	130	-6,3%	2,18%	1.556	1,2%
C2	Viad'addozio, Cesarea, Biagio, V. Veneto, Margherita, Sedile, S. Francesco, Ridola, Casalnuovo, Torrente Gravina, Madonna Virtu	28	30,1%	1,04%	1.188	-0,5%
D1	Via C. Levi, F.C.L., C. Da Le Piane, Torrente Gravina	51	19,0%	2,15%	1.459	0,2%
D2	Tor.Gravina, La Gravinella, Sturzo, Dante, Olivetti, Aragonesi, La Martella, Serra Rifusa, Granulari, SS Mt-Altamura, Venusio	270	9,9%	2,54%	1.669	2,7%
E1	Borgo La Martella-Zona Industriale (Piano A.S.I.)	31	9,9%	3,65%	1.631	0,0%
E2	Zona Commerciale e Industriale - Borgo Venusio	4	-33,3%	2,34%	1.365	0,0%
E3	Localita' Jesce - Zona Industriale e Artigianale	0		0,00%		
R1	Colline di Matera	48	30,2%	3,37%	625	0,0%
nd	nd	1	-	-	-	-
Comune di MATERA		**730**	**15,6%**	**2,39%**	**1.579**	**2,3%**

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 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 2022 nei comuni della regione 7
Figura 5: Distribuzione IMI 2022 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 2022 (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 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: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI 17
Figura 13: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI 17
Figura 14: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI 18
Figura 15: Macroaree provinciali di Matera 20
Figura 16: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 21
Figura 17: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 21
Figura 18: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 22

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 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia....9
Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo....9
Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia....9
Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 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....15
Tabella 11: NTN, IMI, quotazione annua e variazione annua per il Comune di Potenza....16
Tabella 12: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....20
Tabella 13: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....22
Tabella 14: NTN, IMI, quotazione annua e variazione annua per il Comune di Matera....23