OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PUGLIA

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

a cura della
Direzione Regionale PUGLIA (Luigi Allegretta, Maddalena Ursi)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Bari – Ufficio Provinciale Territorio (Stefania Antonia Marino; Nicola Ruggieri)
Direzione provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio (Leonardo Di Bari; Maria Giuseppina Poliseno)
Direzione provinciale di Lecce – Ufficio Provinciale Territorio (Giuseppe Piccinno; Davide Vadacca)
Direzione provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio (Angelo Salinaro; Vitantonio Seclì)

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 11
FOCUS provinciale - Bari 13
La provincia – Bari 14
Il comune – *Bari* 17
FOCUS provinciale – BAT (Barletta – Andria – Trani) 24
La provincia –BAT (Barletta – Andria – Trani) 24
FOCUS provinciale - Brindisi 27
La provincia – Brindisi 28
Il comune – *Brindisi* 31
FOCUS provinciale - Foggia 33
La provincia – Foggia 34
Il comune – *Foggia* 37
FOCUS provinciale - Lecce 38
La provincia – Lecce 39
Il comune – *Lecce* 42
FOCUS provinciale - Taranto 44
La provincia – Taranto 45
Il comune – *Taranto* 48
Indice delle Figure 49
Indice delle Tabelle 50

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.

Restano evidenti i segnali di continuità dell'andamento positivo registrato lo scorso anno, dopo il periodo di stasi coincidente con la pandemia. In un contesto generale dove pesano le incertezze dovute all'inflazione, che potrebbe destabilizzare la ripresa economica, il settore immobiliare sta confermando la sua centralità per l'economia, rivelandosi catalizzatore degli investimenti. Il comparto residenziale sta registrando un aumento del numero di compravendite, nonostante la costanza dei prezzi e il rialzo dei tassi d'interesse per l'acquisto di abitazioni. Infatti il volume dell'NTN del 2022, rispetto al 2021, risulta in aumento in tutta la regione (7,9%), con il picco positivo registrato in tutte le province, ridimensionandosi però rispetto alla rilevazione dello scorso anno, dove la variazione dell'NTN rispetto al 2020 era addirittura del 37,3%. Con uno sguardo nel dettaglio del mercato immobiliare residenziale, la provincia di Bari recupera il posto di provincia con maggiore incremento delle transazioni (12,3%) in Puglia.

Anche l'indicatore IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) registra un incremento, riportando il valore al 2,06% a livello regionale, con un incremento dello 0,15 rispetto al 2021. Sul piano provinciale, il valore più alto dell'IMI, pari a 2,58%, si registra a Bari, il valore più basso si conferma invece a Lecce (1,64%), anche per tutte le altre province si riportano degli incrementi rispetto al 2021.

L'analisi dei dati riferiti ai soli capoluoghi della Tabella 2, evidenzia un incremento significativo delle transazioni nelle città di Bari (25,3%), mentre negli altri capoluoghi il dato è più ridimensionato partendo da incrementi più significativi per Barletta-Andria-Trani (7,9%) e Brindisi (7,0%) e meno importanti per Taranto (2,9%) e Lecce (0,9%). La città di Foggia, invece, registra un decremento del NTN rispetto al 2021 del - 6,3%. Il mercato immobiliare residenziale sta tornando a riequilibrarsi ricalcando la realtà del periodo pre-pandemico. Da un punto di vista meramente numerico, il capoluogo barese e le città componenti la BAT sono gli ambiti territoriali con il più elevato numero di transazioni effettuate pari rispettivamente a 5.243 e 2.748, assorbendo da sole il 55,8% dell'intero volume delle compravendite nei capoluoghi.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni dal quale emerge il trend positivo del numero di transazioni normalizzate relativo ai comuni capoluogo e non capoluogo.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI), ricavato dal rapporto tra NTN e relativo stock immobiliare. Dopo il decremento subito nel 2020, l'indicatore IMI per l'intera regione registra un andamento positivo nel 2022, seguendo sostanzialmente l'andamento dell'indice NTN.

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.

In Figura 4 si osserva una maggiore concentrazione delle transazioni in determinate aree, al di fuori delle quali i valori delle NTN risultano generalmente più bassi. Circa il 23% dei comuni della regione registra un numero di transazioni superiori a 200 mentre la restante parte dei comuni si colloca nella fascia compresa tra 0 e 200 transazioni. Bari e Taranto sono i capoluoghi con maggior numero di transazioni (>2000) con Foggia e Lecce al seguito (tra 1000 e 2000) mentre Brindisi rientra nella fascia tra 500 e 1000. Anche l'area del nord barese, della provincia BAT e del Sud del territorio foggiano mostra un buon andamento delle NTN (tra 500 e 1000). Dato di spicco si ha per il comune di Altamura che rientra nella fascia alta tra 1000 e 2000. I comuni con più basso NTN sono situati prevalentemente nella zona del sud della provincia di Lecce e del Subappennino Dauno.

Dall'esame di quanto rappresentato in Figura 5, che illustra la dinamicità del mercato immobiliare residenziale, emerge la presenza di alcuni comuni appartenenti al territorio murgiano con IMI nella classe dei valori superiori tra 3,0% e 5,0%. Il 23% dei comuni della regione è caratterizzata da valori IMI compresi fra 2,0% e 3,0%, per la maggior parte situati nelle vicinanze dei capoluoghi di provincia, mentre quasi il 60% registra valori IMI compresi fra 1,0% e 2,0%.

In merito alla sintesi che fa riferimento alle dimensioni delle abitazioni compravendute nel corso dell'anno 2022, in Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. L'aspetto dimensionale costituisce invece una costante rispetto allo scorso anno, di fatto il valore della superficie media compravenduta nella regione, pari a 104,3 m^2 è confrontabile con il valore di 105,0 m^2 del 2021. La superficie media compravenduta più elevata si registra, anche per il 2022, nella provincia leccese (114,7 m^2), più elevata rispetto a quella media regionale, mentre nella provincia di Foggia le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole (97,8 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. A livello regionale il maggior numero di immobili residenziali compravenduti, riguarda quelli con superficie da 50 m^2 a 85 m^2 (12.410 unità) e da 85 m^2 a 115 m^2 (13.371 unità) mentre la classe di superficie al di sotto dei 50 m^2 è quella meno

appetibile e forse meno presente sul mercato (5.289 unità). L'analisi di dettaglio consente poi di rilevare che nelle province di Bari, BAT, Brindisi e Taranto risultano maggiormente compravendute le abitazioni di superficie compresa tra 85 m^2 e 115 m^2 mentre, nelle province di Foggia e Lecce, le abitazioni di dimensioni comprese tra 50 m^2 e 85 m^2 sono quelle più appetibili. Restringendo l'analisi ai soli capoluoghi di provincia, si conferma una maggiore propensione all'acquisto di abitazioni con superficie da 85 m^2 a 115 m^2.

La 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. La crescita maggiore si registra, a livello provinciale, nelle abitazioni con superficie tra 50 m^2 e 85 m^2 e da 85 m^2 a 115 m^2; per la provincia di Brindisi e Taranto il maggior numero di transazioni si registra per le abitazioni con superficie fino a 50 m^2. Gli unici cali consistenti sono per la provincia di Lecce e per BAT nella classe di superficie fino a 50 m^2. Per quanto riguarda i soli capoluoghi, la variazione delle NTN più rilevante per classi dimensionali, si ha per le abitazioni fino a 50 m^2 e da 50 m^2 a 85 m^2. Un dato che spicca riguarda la città di Foggia dove si legge una variazione delle NTN negative per tutte le classi dimensionali e con maggior impatto su quella fino a 50 m^2.

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

Sul piano delle quotazioni medie €/m^2, si registra un impercettibile incremento generalizzato a livello regionale. La crescita, seppure in misura lieve, è meno accentuata nei comuni capoluogo di provincia (0,3%) rispetto agli altri comuni della provincia (0,8%). La quotazione media su base regionale delle abitazioni compravendute nel 2022 è sostanzialmente prossima a quella rilevata nel 2021 e si assesta su un valore di 1.235 €/m^2 nei capoluoghi di provincia. Il valore massimo si è registrato, per il 2022, nella città di Bari (1.661 €/m^2), quello più basso nella città di Lecce (1.027 €/m^2). Le quotazioni medie sono invece sensibilmente più basse nei comuni non capoluogo.

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; per la regione Puglia l'andamento seppur in decrescita dal 2012 fino al 2021, quest'anno registra un lieve aumento.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale. La maggior parte dei comuni più piccoli della provincia di Foggia, Brindisi, Lecce e Taranto con eccezioni per i comuni costituenti la punta del Gargano, si posizionano nella soglia dell'indice tra lo 0,3 e lo 0,6, quindi con una quotazione media nettamente al di sotto del valore medio nazionale. I comuni della provincia di Bari e BAT hanno delle quotazioni medie comparabili a quelle medie nazionali o addirittura di poco superiori, come per il caso del capoluogo di regione e di alcuni comuni del sud barese.

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
BARI	16.648	12,3%	2,58%	0,27	34,9%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	4.477	7,0%	2,24%	0,14	9,4%
BRINDISI	4.693	8,9%	1,92%	0,15	9,8%
FOGGIA	6.800	5,5%	1,85%	0,09	14,3%
LECCE	8.572	3,1%	1,64%	0,04	18,0%
TARANTO	6.500	6,6%	1,93%	0,12	13,6%
PUGLIA	**47.691**	**7,9%**	**2,06%**	**0,15**	**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
BARI	5.243	25,3%	3,18%	0,63	36,6%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	2.748	7,9%	2,32%	0,16	19,2%
BRINDISI	976	7,0%	2,34%	0,15	6,8%
FOGGIA	1.577	-6,3%	2,25%	-0,16	11,0%
LECCE	1.486	0,9%	2,62%	0,01	10,4%
TARANTO	2.285	2,9%	2,28%	0,07	16,0%
PUGLIA	**14.315**	**10,0%**	**2,59%**	**0,23**	**100,0%**

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo

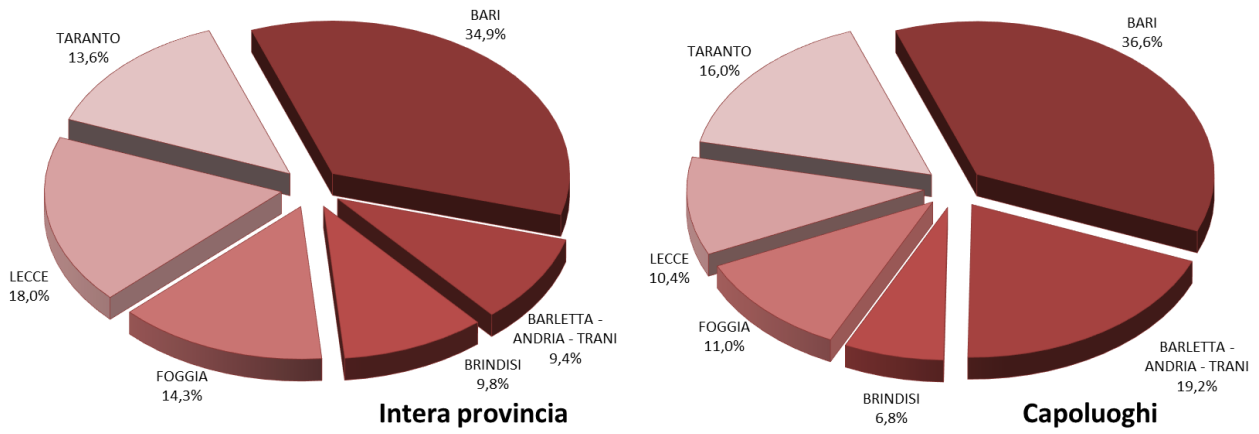


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

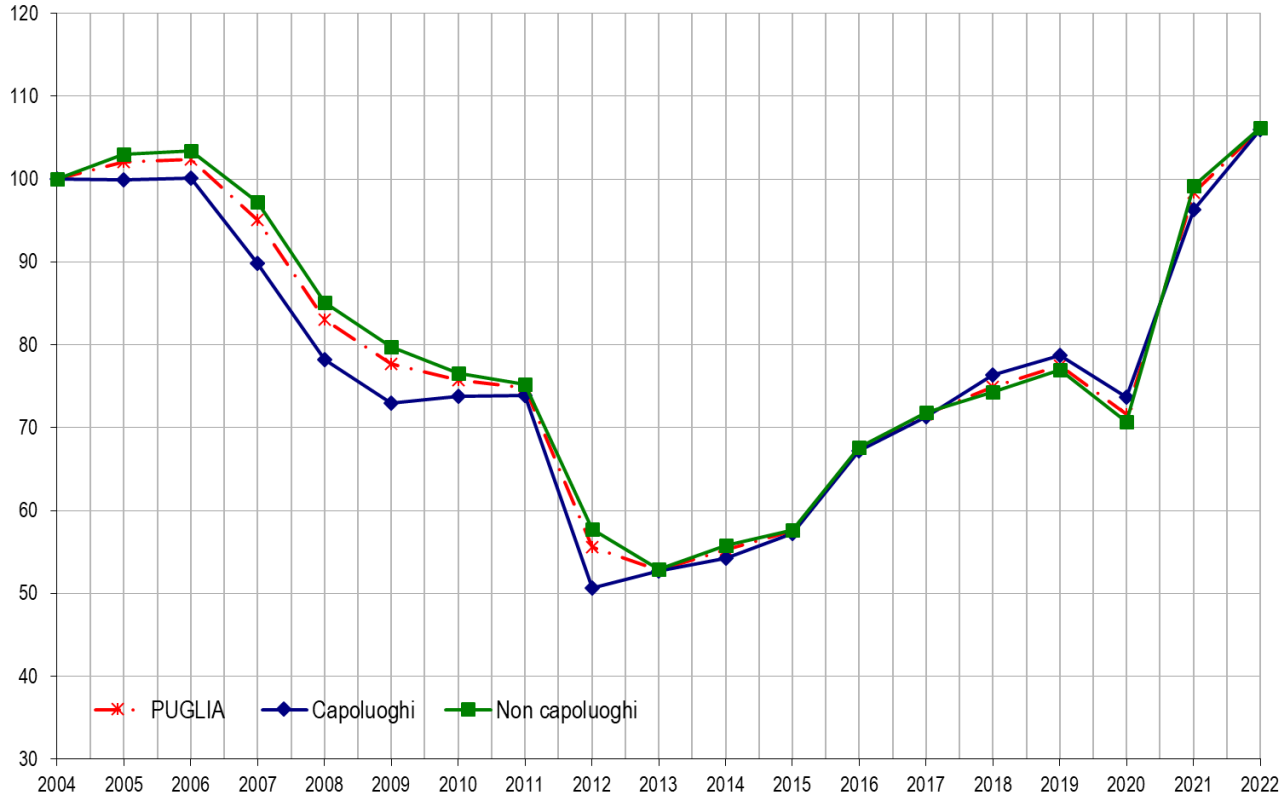


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

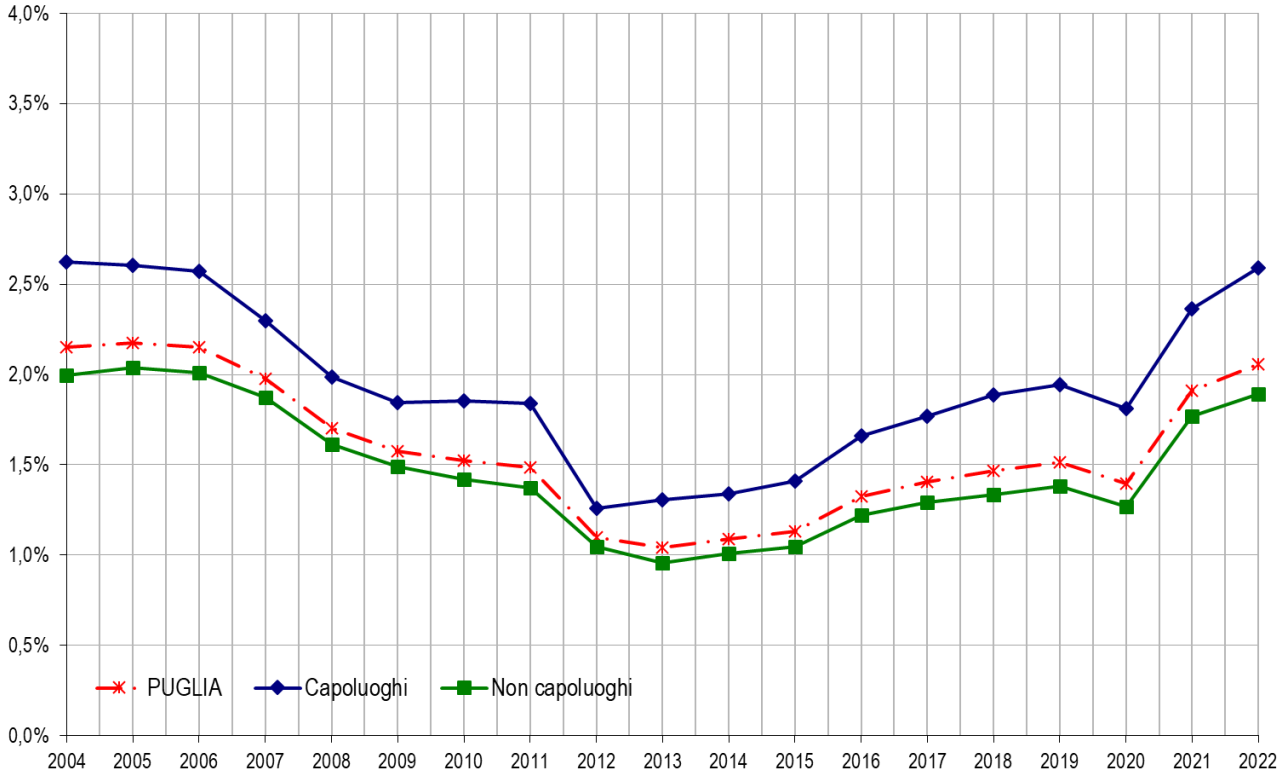


Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione

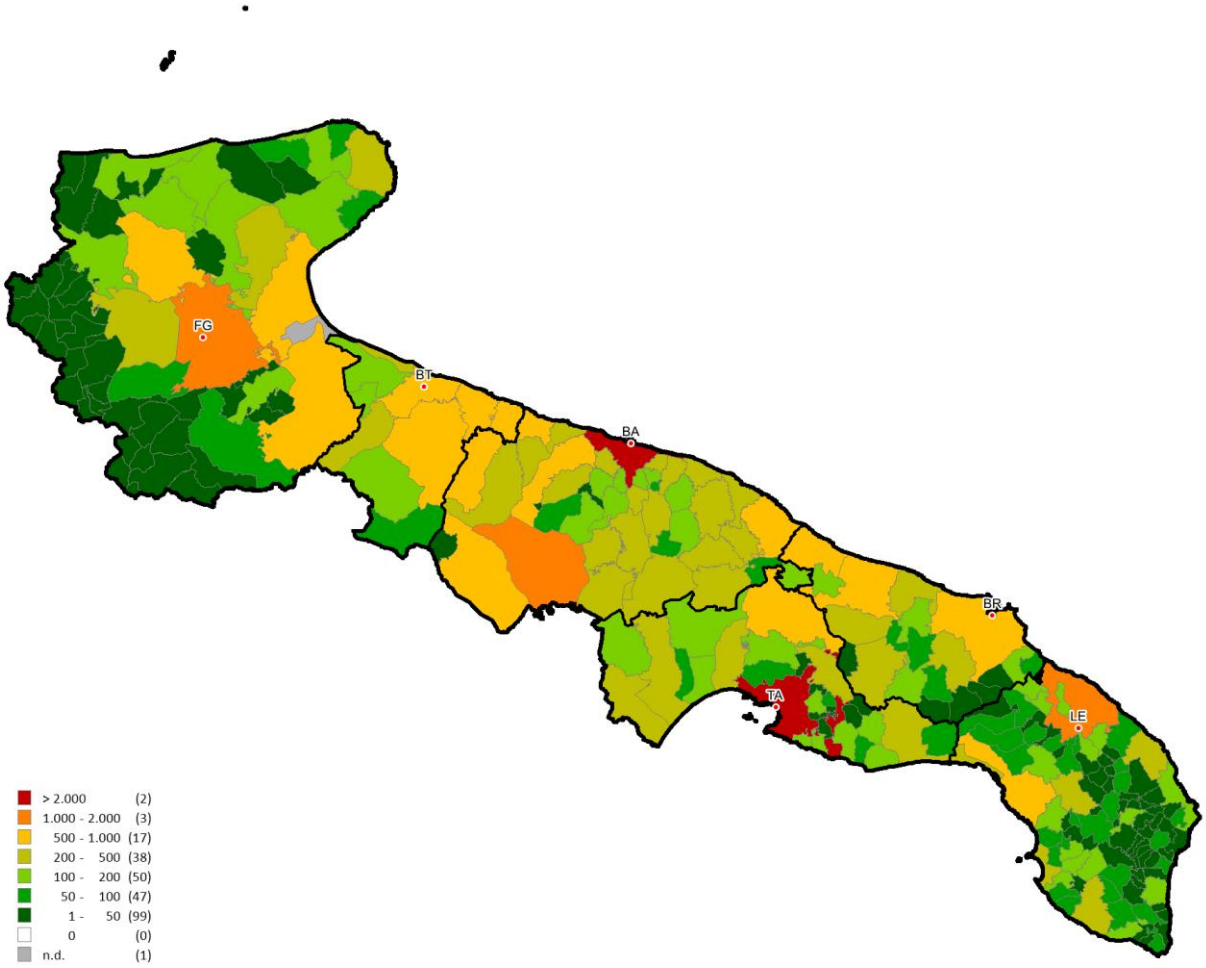
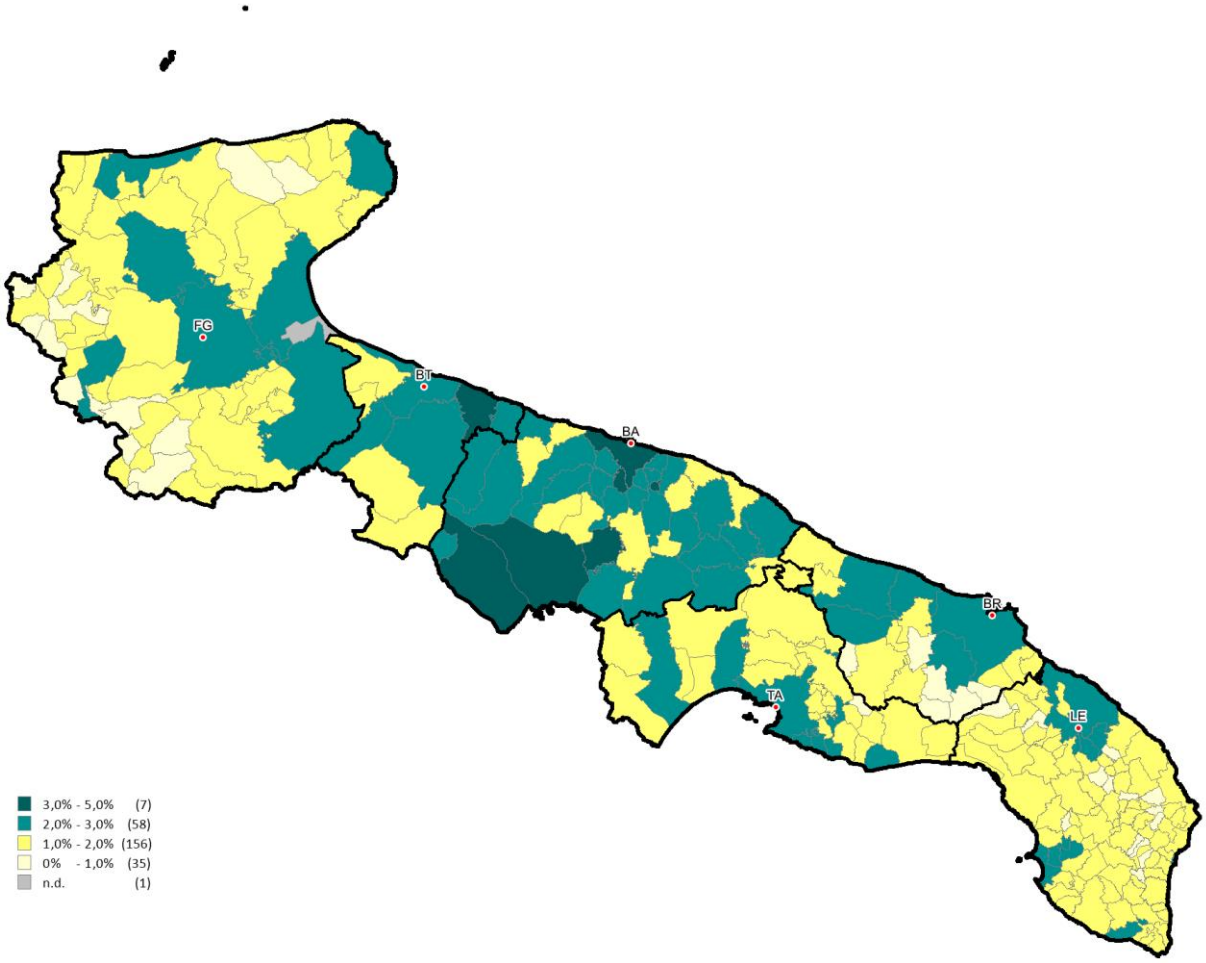


Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione



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
BARI	103,0	-1,2	97,0	-4,7
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	98,0	0,6	101,0	0,4
BRINDISI	102,1	-2,1	110,8	-2,9
FOGGIA	97,8	-1,6	107,1	-0,4
LECCE	114,7	2,0	119,5	-0,4
TARANTO	107,2	-1,2	105,7	-1,7
PUGLIA	**104,3**	**-0,7**	**103,5**	**-2,5**

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
BARI	1.680	4.325	5.168	3.296	2.180	16.648
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	592	1.216	1.363	832	475	4.477
BRINDISI	603	1.192	1.324	878	696	4.693
FOGGIA	1.004	1.915	1.739	1.317	826	6.800
LECCE	773	2.170	1.974	1.585	2.069	8.572
TARANTO	638	1.591	1.803	1.425	1.043	6.500
PUGLIA	**5.289**	**12.410**	**13.371**	**9.333**	**7.288**	**47.691**

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
BARI	636	1.594	1.521	938	555	5.243
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	291	720	894	533	311	2.748
BRINDISI	45	193	333	257	147	976
FOGGIA	127	363	515	337	234	1.577
LECCE	83	351	373	313	367	1.486
TARANTO	230	537	656	538	325	2.285
PUGLIA	**1.412**	**3.758**	**4.291**	**2.915**	**1.939**	**14.315**

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
BARI	1,8%	19,4%	19,1%	5,3%	4,5%	12,3%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	-5,3%	9,3%	12,2%	8,8%	1,3%	7,0%
BRINDISI	18,3%	10,1%	9,7%	7,7%	-0,1%	8,9%
FOGGIA	10,3%	10,0%	0,7%	7,0%	-1,6%	5,5%
LECCE	-14,8%	0,4%	6,5%	6,9%	8,4%	3,1%
TARANTO	22,6%	4,3%	6,5%	4,0%	5,6%	6,6%
PUGLIA	**3,2%**	**10,3%**	**11,1%**	**6,1%**	**4,3%**	**7,9%**

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
BARI	30,8%	40,5%	31,3%	8,2%	2,8%	25,3%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	-2,1%	8,9%	12,9%	8,3%	2,1%	7,9%
BRINDISI	17,1%	15,4%	5,7%	16,9%	-13,9%	7,0%
FOGGIA	-14,5%	-1,1%	-8,4%	-2,9%	-9,3%	-6,3%
LECCE	8,6%	1,2%	1,6%	4,3%	-4,3%	0,9%
TARANTO	43,7%	-5,0%	0,1%	2,0%	4,1%	2,9%
PUGLIA	**17,0%**	**15,9%**	**11,5%**	**5,9%**	**-1,5%**	**10,0%**

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
BARI	1.661	-0,6%	1.105	0,0%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	1.315	0,1%	879	-0,5%
BRINDISI	1.088	-0,6%	769	0,3%
FOGGIA	1.091	-0,7%	672	-0,1%
LECCE	1.027	4,2%	585	2,1%
TARANTO	1.070	0,7%	765	1,5%
PUGLIA	**1.235**	**0,3%**	**732**	**0,8%**

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

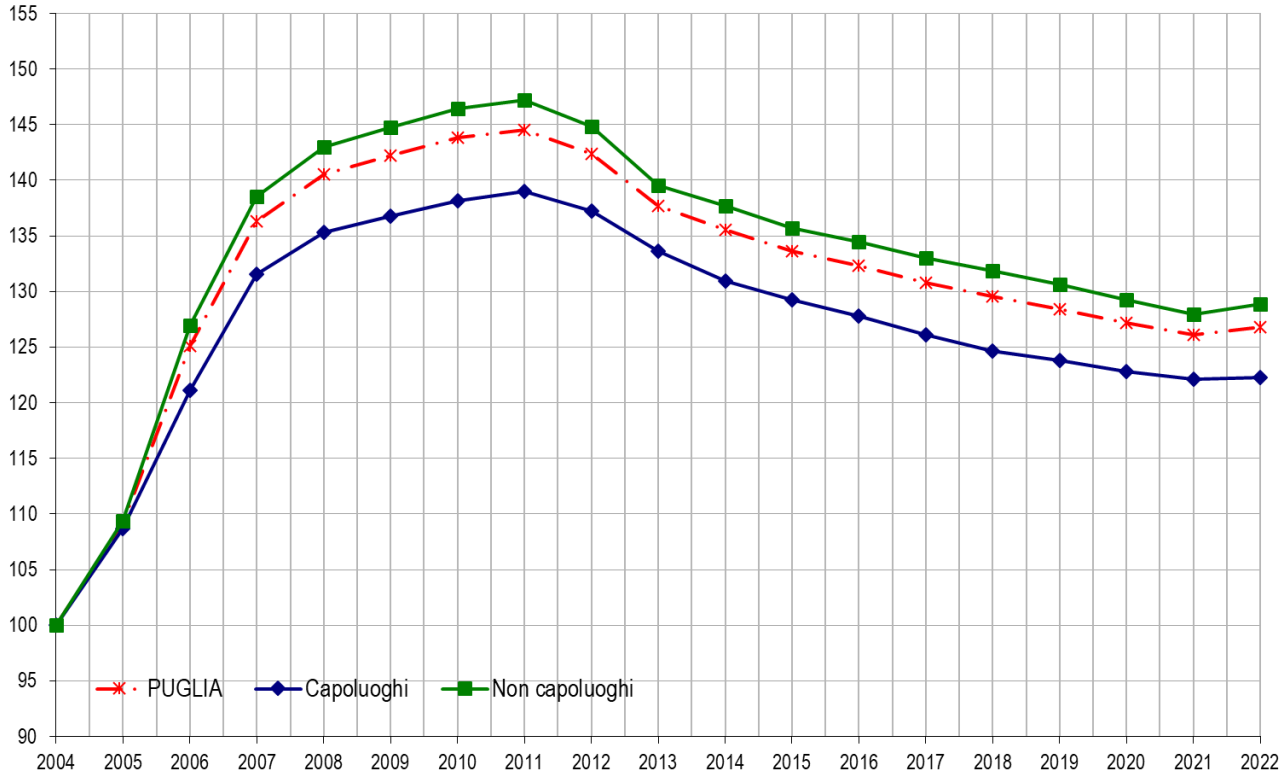
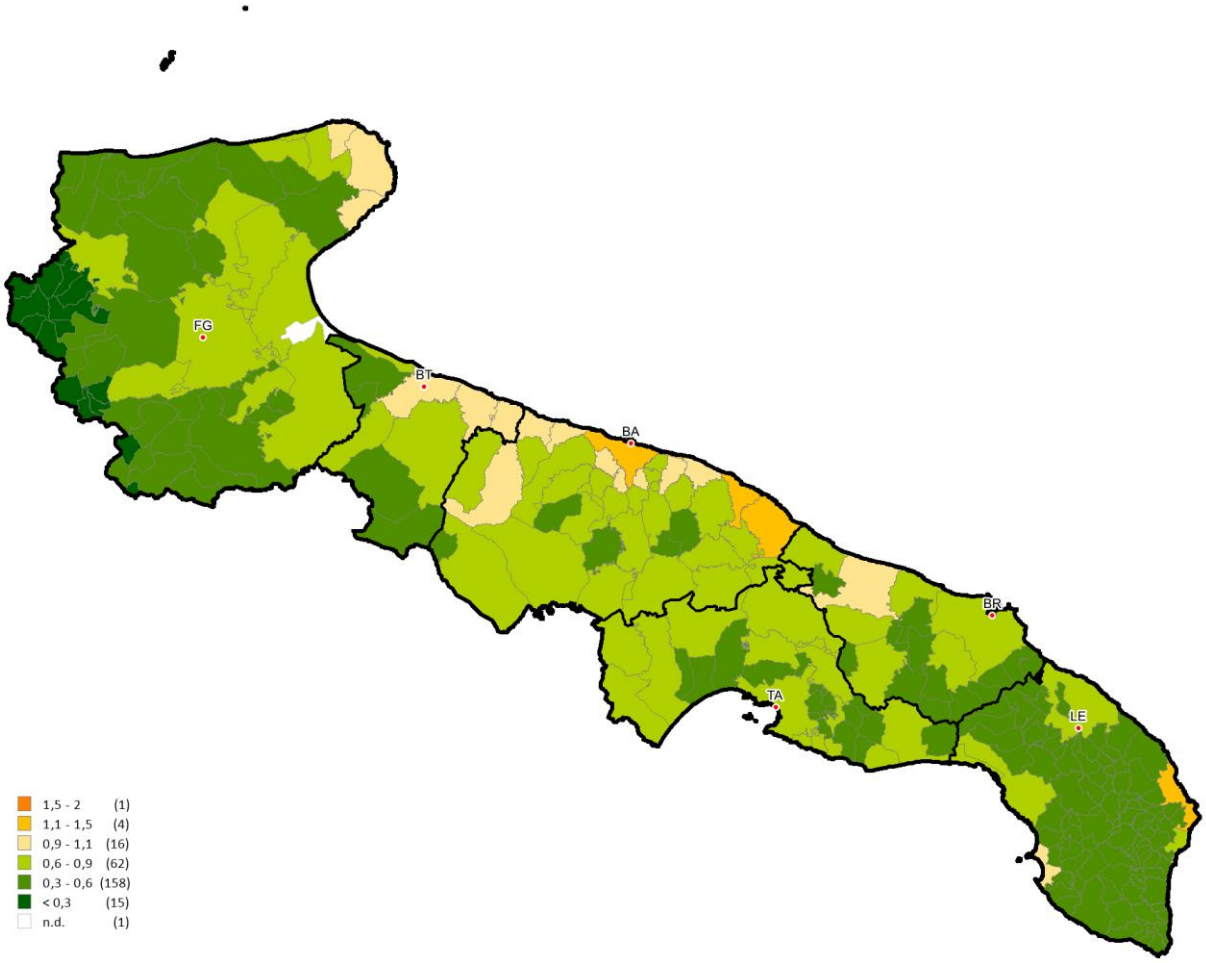


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Bari

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Bari, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

Le macro-aree provinciali sono:
1. Macroarea Bari Capoluogo;
2. Corona Bari sud (6 comuni);
3. Hinterland sud-est (8 comuni);
4. Hinterland sud-ovest (6 comuni);
5. Murgia sud-est (6 comuni);
6. Murgia sud-ovest (4 comuni);
7. Zona costiera nord (2 comuni);
8. Zona costiera sud (4 comuni);
9. Zona interna ovest (4 comuni);

In Tabella 9 (NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale), il numero complessivo delle transazioni normalizzate, rilevato per la provincia di Bari nel 2022, è stato pari a 16.648 con una variazione tendenziale del 12,3% rispetto all'anno 2021 in cui si era assistito ad un aumento del NTN pari al 34,9%, dopo l'andamento negativo avuto dall'anno 2019; si è registrata quindi nel 2022 una discreta crescita, seppur meno importante dell'anno precedente.

In Figura 9, la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo registra, come indicato sopra, un andamento crescente.

In Figura 10, che illustra la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, emerge il dato di crescita del 2022, dove l'incremento dell'IMI nei capoluoghi è in linea con l'aumento delle compravendite.

In Tabella 10 viene evidenziato un leggero calo delle quotazioni medie sia nella provincia che nel capoluogo. Fanno eccezioni le macroaree provinciali Murgia Sud Ovest, Zona Costiera Nord e Zona Costiera Sud nelle quali si registra, seppur poco significativo, un incremento delle relative quotazioni medie.

In Figura 11, è possibile osservare, a partire dall'anno 2012, una lieve ma continua decrescita delle quotazioni medie sia per l'intera provincia sia per i comuni capoluogo e non capoluogo.

La provincia – Bari

Figura 8: Macroaree provinciali di Bari

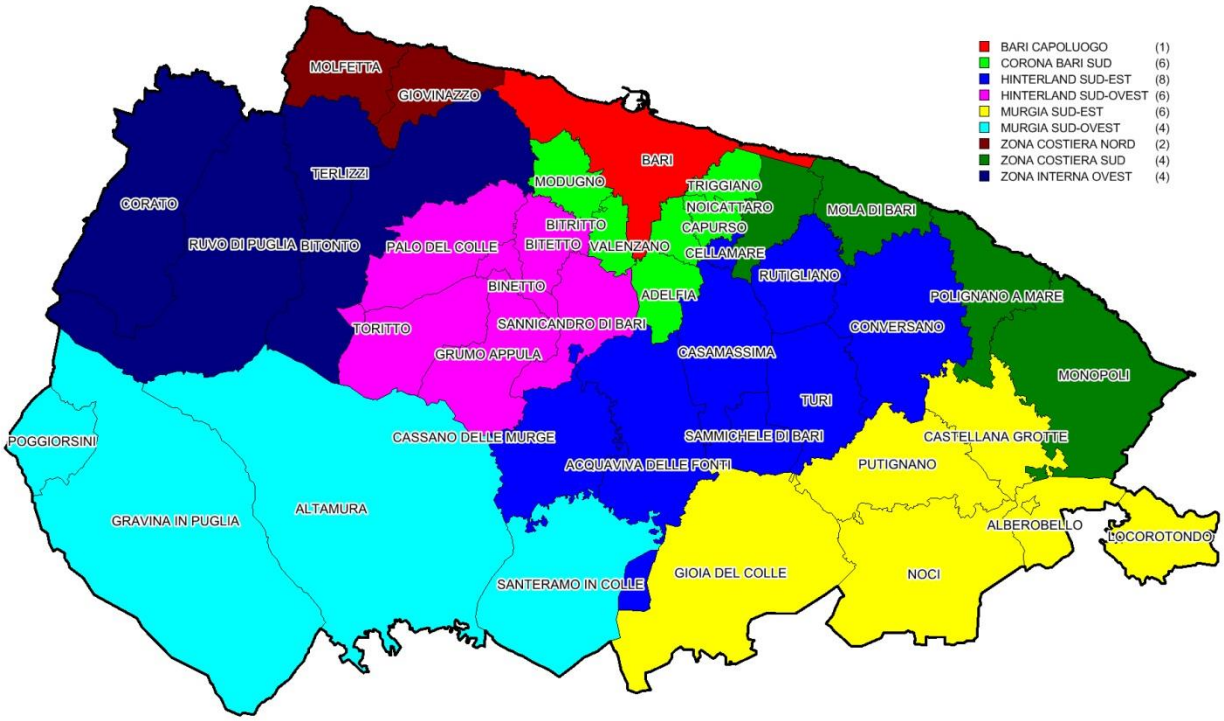


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CORONA BARI SUD	1.386	12,0%	2,41%	0,25	8,3%
HINTERLAND SUD-EST	1.564	9,0%	2,31%	0,18	9,4%
HINTERLAND SUD-OVEST	703	3,7%	2,08%	0,07	4,2%
MURGIA SUD-EST	1.396	2,4%	1,99%	0,04	8,4%
MURGIA SUD-OVEST	1.991	21,8%	3,06%	0,52	12,0%
ZONA COSTIERA NORD	1.036	6,1%	2,55%	0,14	6,2%
ZONA COSTIERA SUD	1.478	-1,6%	2,25%	-0,05	8,9%
ZONA INTERNA OVEST	1.849	1,9%	2,29%	0,04	11,1%
BARI CAPOLUOGO	5.243	25,3%	3,18%	0,63	31,5%
BARI	**16.648**	**12,3%**	**2,58%**	**0,27**	**100,0%**

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

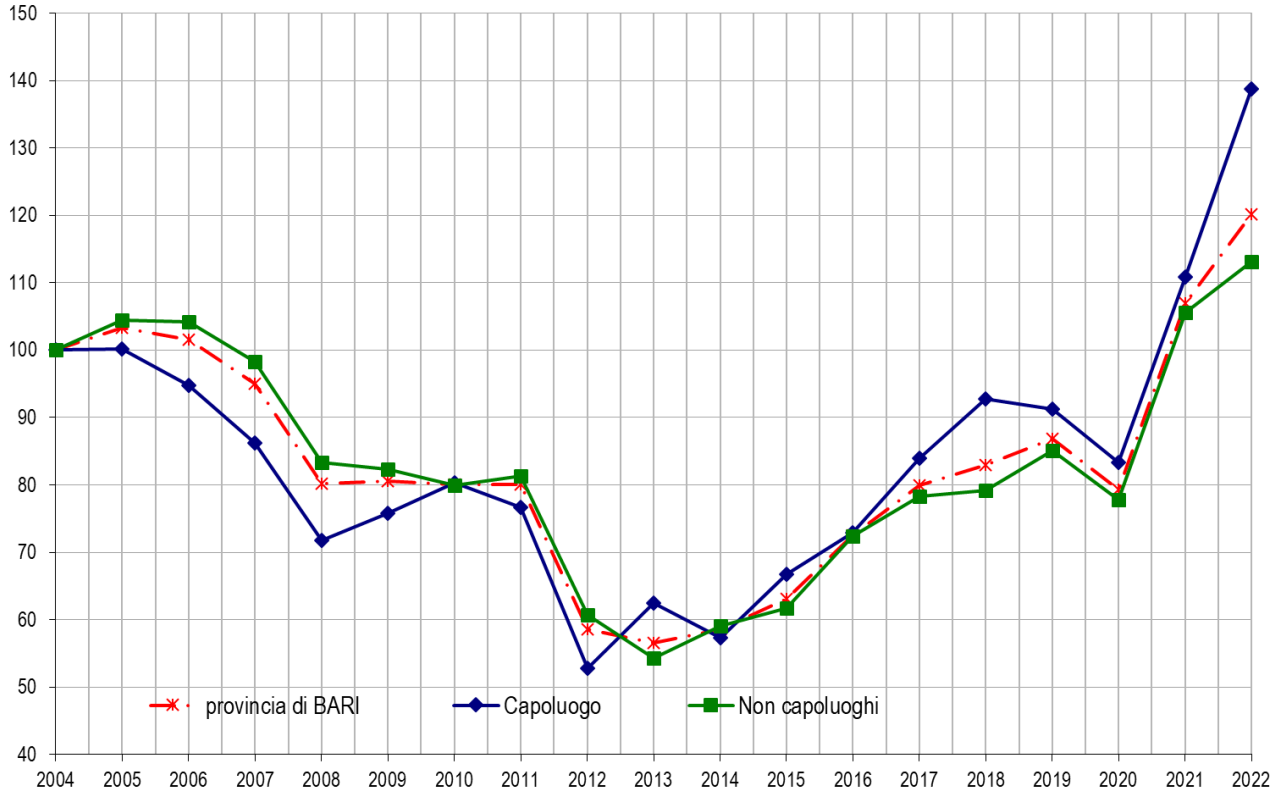


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

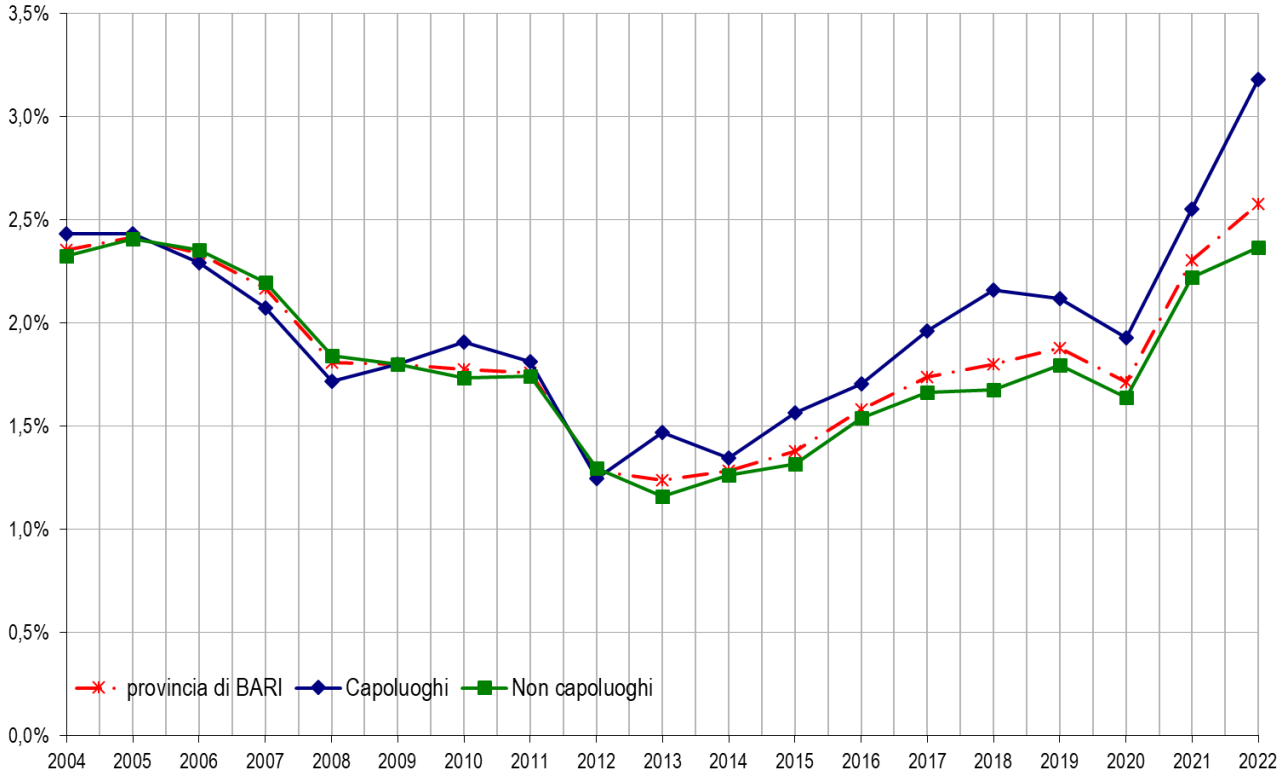
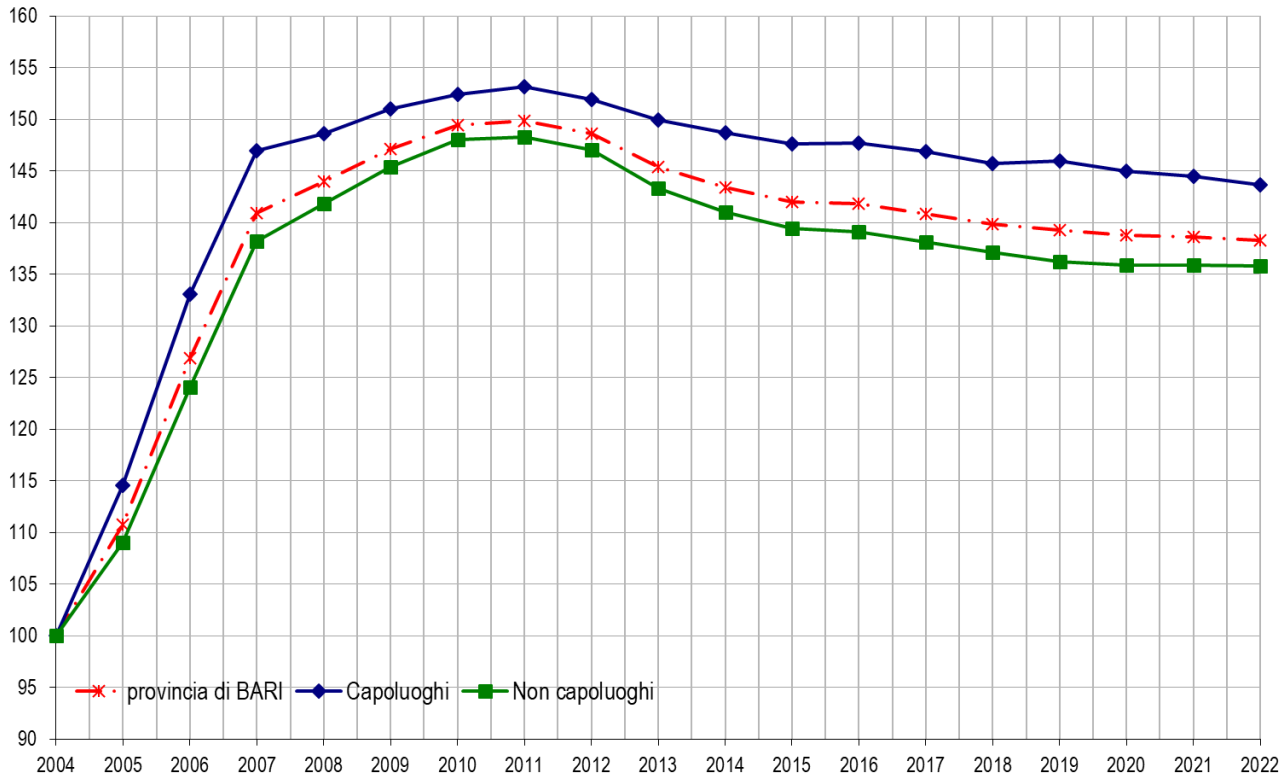


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CORONA BARI SUD	1.236	0,0%
HINTERLAND SUD-EST	997	-0,5%
HINTERLAND SUD-OVEST	1.004	-1,1%
MURGIA SUD-EST	1.006	-0,3%
MURGIA SUD-OVEST	965	0,5%
ZONA COSTIERA NORD	1.403	0,2%
ZONA COSTIERA SUD	1.629	0,2%
ZONA INTERNA OVEST	1.207	0,0%
BARI CAPOLUOGO	1.661	-0,6%
BARI	**1.302**	**-0,2%**

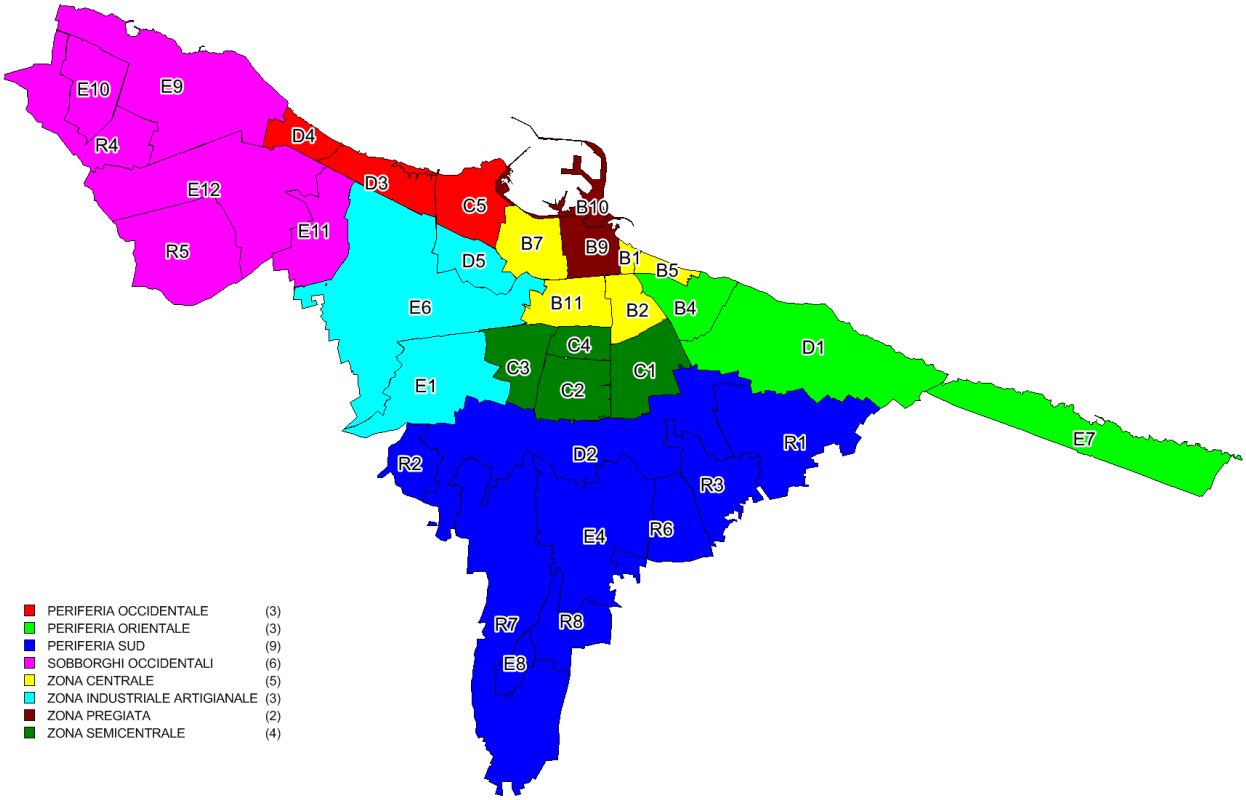
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Bari*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 8 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 12).

Figura 12: Macroaree urbane di Bari



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 macroaree urbane. Con riferimento alle NTN, nelle macro aree di Bari è confermato il trend positivo, registrando un dato tendenziale pari al 25,3%.

Osservando i dati della Tabella 12, si nota che anche nel capoluogo ci sono state delle sensibili diminuzioni delle quotazioni nella zona pregiata della città (-2.8%) e conseguentemente nelle zone centrale (-1,3%) e semicentrale (-1,0%). Cali delle quotazioni meno significativi sono stati riscontrati nelle macroaree urbane della periferia orientale (-0.4%) e periferia sud (-0,7%), mentre nella periferia occidentale si rileva un lieve incremento delle stesse (0,7%). Osserviamo una significativa crescita (2,3%) esclusivamente nella macroarea sobborghi occidentali.

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo. Un numero più alto si registra nelle zone OMI centrali, in particolare B2 e B7, nelle zone periferiche D1 e D2 e suburbane E4 e E9.

Nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano, invece, la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo. Qui la concentrazione è maggiore nelle zone C5, D2, E6 e R6.

In Figura 15 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 e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
PERIFERIA OCCIDENTALE	330	61,5%	4,53%	1,68	6,3%
PERIFERIA ORIENTALE	510	0,1%	3,01%	-0,02	9,7%
PERIFERIA SUD	631	54,5%	3,31%	1,14	12,0%
SOBBORGHI OCCIDENTALI	633	26,3%	2,45%	0,50	12,1%
ZONA CENTRALE	1.911	26,6%	3,63%	0,75	36,4%
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	82	-0,6%	3,84%	-0,09	1,6%
ZONA PREGIATA	492	16,8%	2,66%	0,38	9,4%
ZONA SEMICENTRALE	646	18,1%	2,88%	0,43	12,3%
ND	9	-	-	-	-
BARI	**5.243**	**25,3%**	**3,18%**	**0,63**	**100,0%**

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
PERIFERIA OCCIDENTALE	1.648	0,7%
PERIFERIA ORIENTALE	1.466	-0,4%
PERIFERIA SUD	1.435	-0,7%
SOBBORGHI OCCIDENTALI	1.538	2,3%
ZONA CENTRALE	1.665	-1,3%
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	1.025	0,0%
ZONA PREGIATA	2.328	-2,8%
ZONA SEMICENTRALE	2.143	-1,0%
ND	-	-
BARI	**1.729**	**-0,8%**

Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI

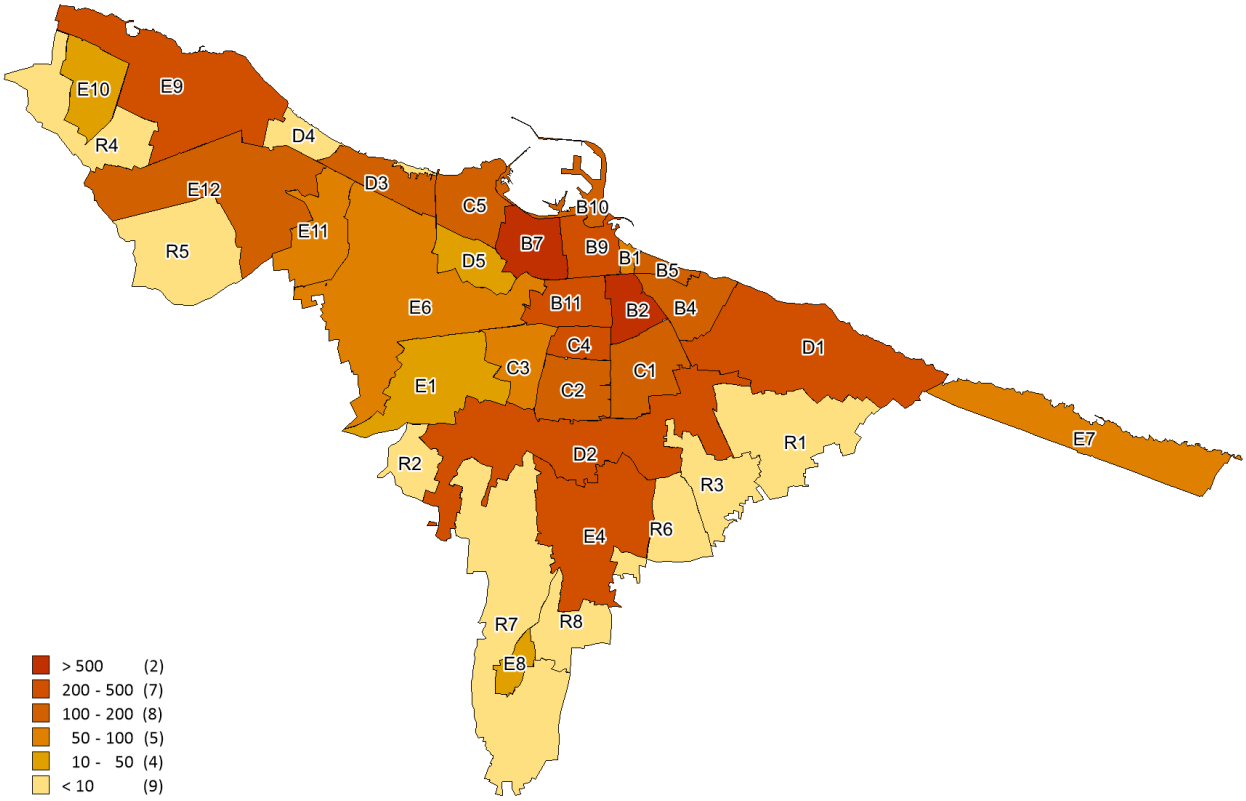


Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI

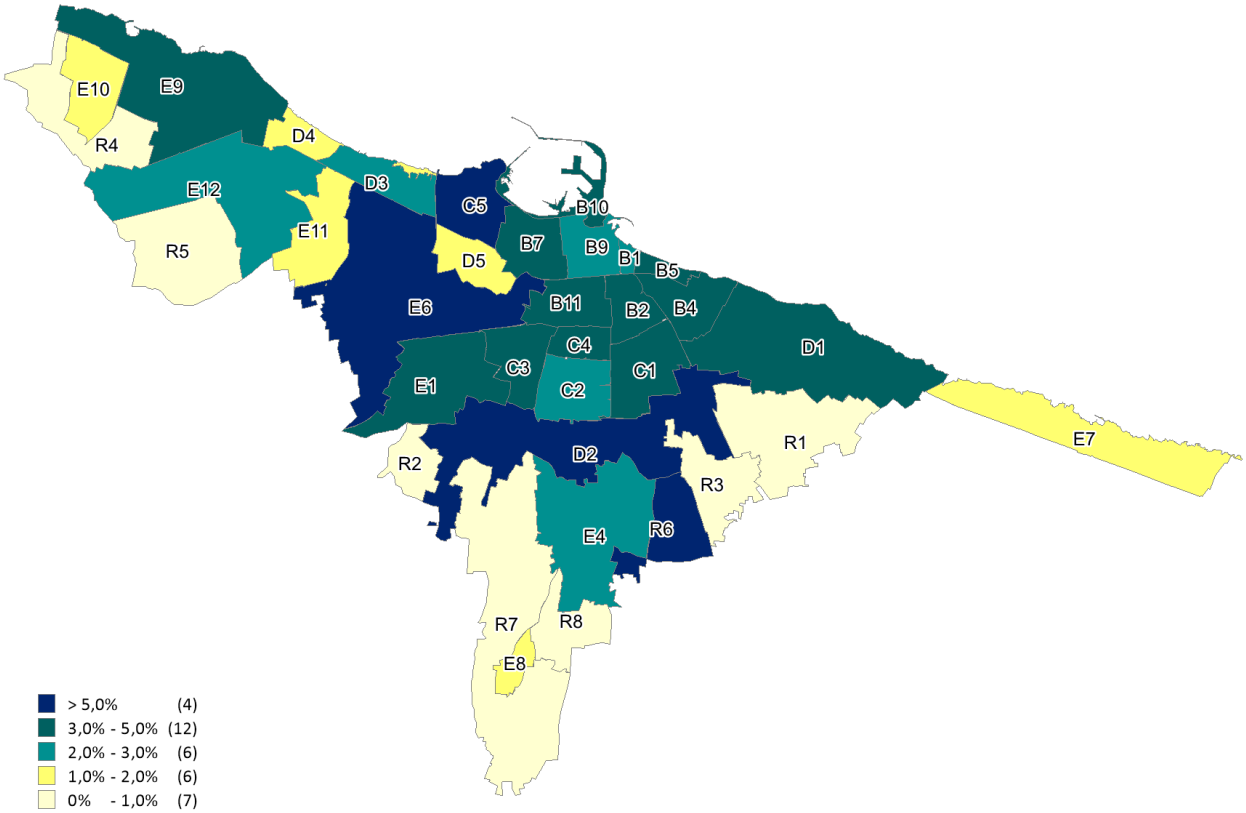


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI

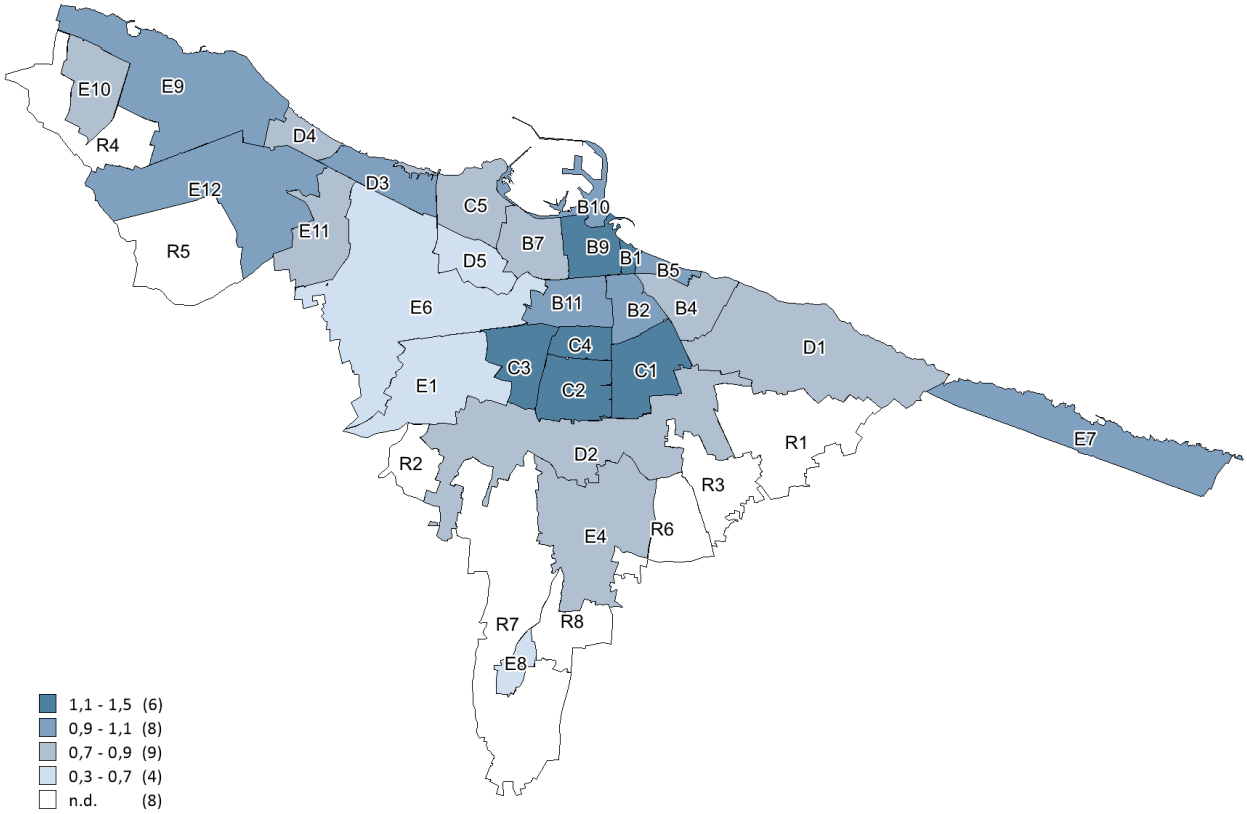


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – ZONA CENTRALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	QUARTIERE MADONNELLA-ZONA TRA LUNG. N. SAURO-VIA ABBRESCIA-CAPRUZZI-OBERDAN-RODI-SPALATO	72	-13,0%	2,50%	2.025	0,6%
B11	QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI , B.CROCE, A.VOLTA, UNITA' D'ITALIA,PAPA GIOV.XXIII, G.SOLARINO, IL QUARTIERINO,V.DEGRECIS	459	5,2%	3,02%	1.725	-0,4%
B2	S.PASQUALE 1 TRA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VOLTA, UNITA' D'ITALIA, LARGO 2 GIUGNO, VIALE D.COSTITUENTE, S.JACINI, A.OMODEO, G.AMENDOLA	520	83,6%	4,96%	1.794	0,0%
B5	COMPRESA TRA LUNGOMARE N. SAURO-VIA SPALATO-RODI-OBERDAN-JAPIGIA-CADUTI DI TUTTE LE GUERRE	149	24,4%	3,13%	1.669	-0,4%
B7	QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE	710	20,9%	3,68%	1.494	-3,6%
	ZONA CENTRALE	**1.911**	**26,6%**	**3,63%**	**1.665**	**-1,3%**

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – ZONA PREGIATA

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B10	CENTRO STORICO	134	74,8%	3,57%	1.775	-0,7%
B9	QUART.MURAT -TRA C.SO VITT.VENETO,CASTELLO SVEVO,P.ZZA MASSARI, VITT.EMANUELE, DI CROLLALANZA,ABBRESCIA,CAPRUZZI,MANZONI	358	3,9%	2,42%	2.469	-3,2%
	ZONA PREGIATA	**492**	**16,8%**	**2,66%**	**2.328**	**-2,8%**

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – ZONA SEMICENTRALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m^2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C1	SAN PASQUALE 2 - TRA VIA OMODEO, VIALE DELLA COSTITUENTE, CIRCONVALLAZIONE, G.FANELLI, CONTE GIUSSO,AMENDOLA,PRIV.BONOMO,FERROVIA	175	54,9%	3,16%	2.108	-1,0%
C2	POGGIOFRANCO 1 - TRA VIALE J.F.KENNEDY, VIALE DELLA COSTITUENTE, CIRCONVALLAZIONE, VIA CAMILLO ROSALBA	160	6,8%	2,18%	2.250	-1,5%
C3	POGGIOFRANCO 2 - TRA VIA CAMILLO ROSALBA, CIRCONVALLAZIONE, SANTA CATERINA,M.CIFARELLI,FERROVIA BARI-TARANTO,G.SOLARINO	69	-8,0%	3,41%	2.547	-1,6%
C4	QUARTIERE CARRASSI 2 - TRA VIALE GIOVANNI XXIII E VIALE J.F. KENNEDY, TRA VIA DELLA COSTITUENTE E VIA CAMILLO ROSALBA	242	15,7%	3,22%	1.956	-0,3%
	ZONA SEMICENTRALE	**646**	**18,1%**	**2,88%**	**2.143**	**-1,0%**

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D5	VILLAGGIO DEI LAVORATORI - VIA BRUNO BUOZZI	11	1,6%	1,61%	1.063	0,0%
E1	SANTA CATERINA - ZONA CENTRI COMMERCIALI - ZONA ARTIGIANALE	12	140,0%	3,86%	950	0,0%
E6	ZONA INDUSTRIALE-COMMERCIALE-DA:SOPRAMARZO-GLOMERELLI-F.S.BARI TARANTO-S.GIORGIO MARTIRE-	59	-11,5%	5,08%	1.023	0,0%
	ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	**82**	**-0,6%**	**3,84%**	**1.025**	**0,0%**

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA OCCIDENTALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
C5	QUARTIERE MARCONI - STADIO DELLA VITTORIA	183	194,7%	8,24%	1.475	0,0%
D3	S.GIROLAMO - FESCA FINO A LUNGOMARE IX MAGGIO	141	6,5%	2,99%	1.758	1,0%
D4	FESCA DA LUNGOMARE IX MAGGIO FINO A TIRO A VOLO	6	-40,0%	1,70%	1.258	0,0%
	PERIFERIA OCCIDENTALE	**330**	**61,5%**	**4,53%**	**1.648**	**0,7%**

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA ORIENTALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B4	QUARTIERE JAPIGIA 1	172	43,7%	3,29%	1.375	0,0%
D1	JAPIGIA 2 - SACRARIO CADUTI OLTRE MARE - VIA GENTILE - VIA CALDAROLA - S.MARCO - SVINCOLO CIRCONVALLAZIONE SS.16	247	-2,6%	3,50%	1.413	-0,9%
E7	S.GIORGIO-TORRE A MARE-	90	-33,4%	1,94%	1.650	0,0%
	PERIFERIA ORIENTALE	**510**	**0,1%**	**3,01%**	**1.466**	**-0,4%**

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA SUD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D2	MUNGIVACCA-STADIO S.NICOLA-STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE	289	156,3%	7,31%	1.513	0,3%
E4	QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO	303	10,6%	2,29%	1.483	-1,1%
E8	QUARTIERE LOSETO - VECCHIO CENTRO URBANO E NUOVA ZONA RESIDENZIALE	31	42,2%	1,82%	1.038	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA TRA RIONE JAPIGIA E TRIGGIANO	0	-	0,00%	-	-
R2	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	0	-	0,00%	-	-
R3	ZONA AGRICOLA TRA LA VIA AMENDOLA E TRIGGIANO	0	-	0,00%	-	-
R6	ZONA AGRICOLA TRA LA VIA FANELLI E VALENZANO	8	-	13,33%	-	-
R7	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI BITRITTO	0	-	0,00%	-	-
R8	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI VALENZANO	0	-	0,00%	-	-
	PERIFERIA SUD	**631**	**54,5%**	**3,31%**	**1.435**	**-0,7%**

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – SOBBORGHI OCCIDENTALI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
E10	SANTO SPIRITO - LOCALITA' CATINO - SAN PIO	29	7,5%	1,25%	1.417	0,0%
E11	S. PAOLO,FERR.ADRIATICA,VIALE DE GENNARO,MAESTRI DEL LAVORO,MILELLA,CAPOSCARDICCHIO,DELLE REGIONI,DE RIBERA,GRANIERI,EUROPA	80	29,0%	1,19%	1.263	-1,0%
E12	S.PAOLO NUOVA-TRA FERROVIA ADRIATICA,VIALE EUROPA,VIA GRANIERI,DE RIBERA,VIALE DELLE REGIONI,CAPOSCARDICCHIO,LA CARRARA,AEROPORTO	124	60,0%	2,70%	1.556	0,0%
E9	SANTO SPIRITO - PALESE - ZONA TIRO A VOLO	400	19,5%	3,27%	1.706	5,0%
R4	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	0	-	0,00%	-	-
R5	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON TERRITORIO DI MODUGNO E BITONTO	0	-	0,00%	-	-
	SOBBORGHI OCCIDENTALI	**633**	**26,3%**	**2,45%**	**1.538**	**2,3%**

FOCUS provinciale – BAT (Barletta – Andria – Trani)

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Barletta-Andria-Trani, compresa in un'unica macro-area, composta da 10 comuni (Figura 16).

In Tabella 21 (NTN, IMI e variazione annua per comune), si osservano variazioni positive sia in termini di NTN che di IMI per tutti i comuni della provincia ad eccezione dei comuni di Bisceglie, Margherita di Savoia e Minervino Murge.

In Tabella 22 (Quotazione media e la variazione annua per singolo comune), mediamente si osserva una lieve diminuzione delle quotazioni nella maggior parte dei comuni, mentre vi è una esigua variazione positiva nei comuni di Trinitapoli, Andria e Trani.

In Figura 17 (numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo), si evidenzia un andamento sostanzialmente in crescita.

In Figura 18, nella quale è riportata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, è evidente l'andamento crescente per la BAT, mentre la Figura 19, in cui viene rappresentata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mostra un andamento pressoché costante seppur in lieve calo.

La provincia – BAT (Barletta – Andria – Trani)

Figura 16 : La provincia BAT

Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per comune

Comuni	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
BISCEGLIE	695	-1,1%	2,45%	-0,03	15,5%
CANOSA DI PUGLIA	349	19,7%	2,03%	0,34	7,8%
MARGHERITA DI SAVOIA	243	-4,8%	2,49%	-0,13	5,4%
MINERVINO MURGE	109	-4,9%	1,70%	-0,08	2,4%
SAN FERDINANDO DI PUGLIA	126	6,8%	1,84%	0,12	2,8%
SPINAZZOLA	83	62,1%	1,69%	0,65	1,9%
TRINITAPOLI	124	17,2%	1,62%	0,24	2,8%
ANDRIA	980	5,3%	2,10%	0,10	21,9%
BARLETTA	926	2,9%	2,10%	0,05	20,7%
TRANI	842	17,7%	3,02%	0,44	18,8%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	**4.477**	**7,0%**	**2,24%**	**0,14**	**100,0%**

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

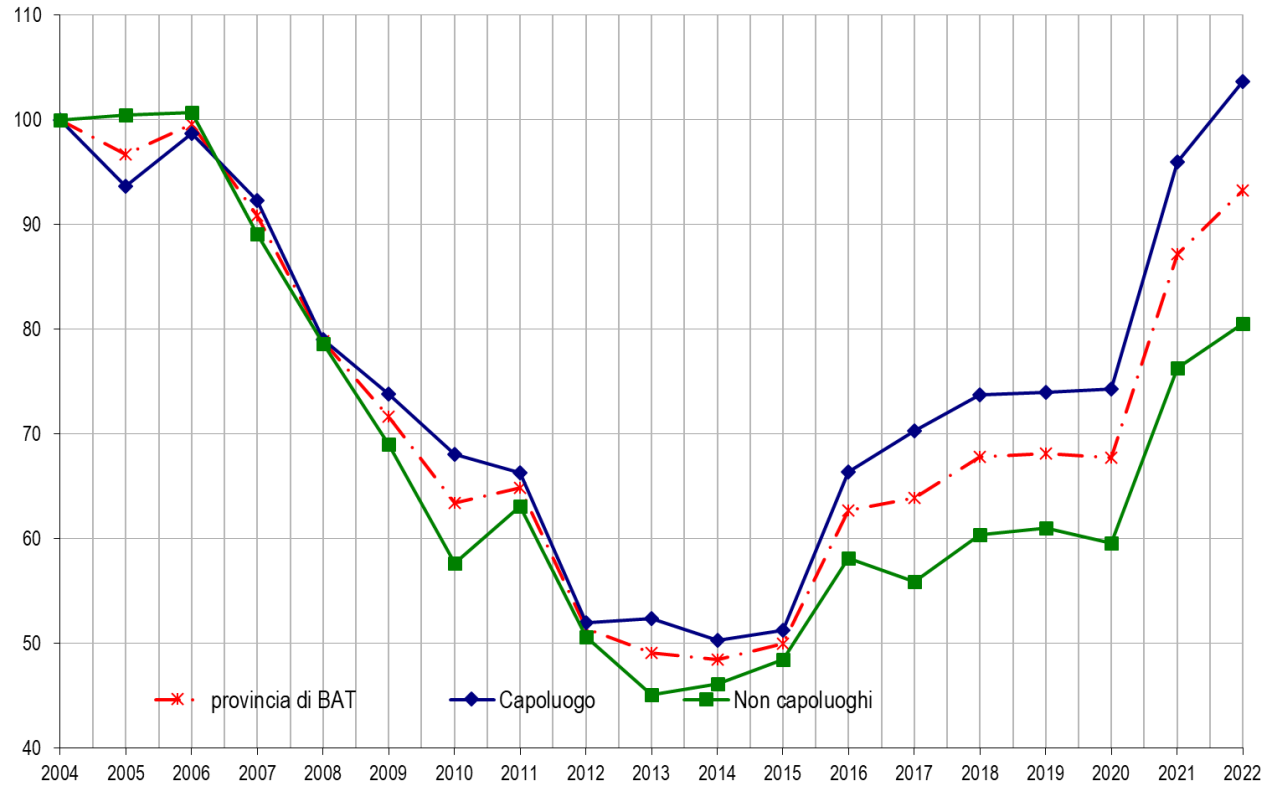


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

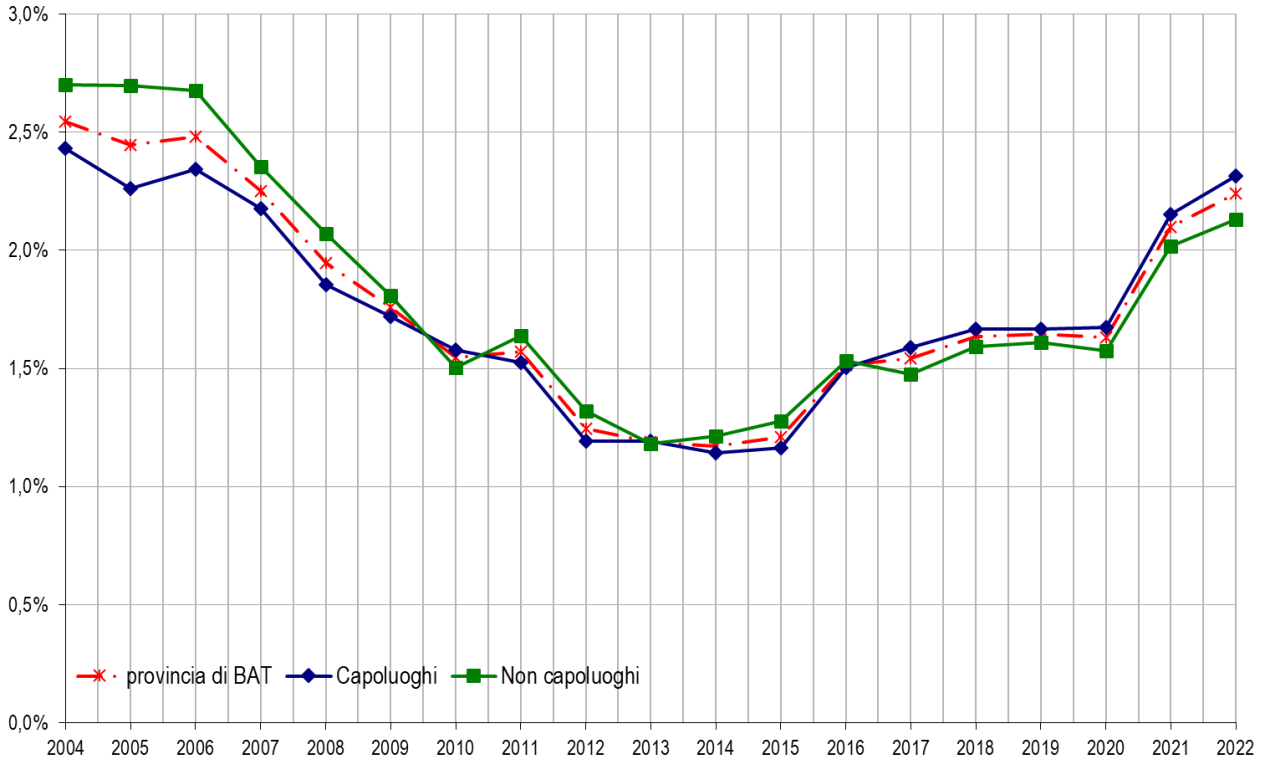
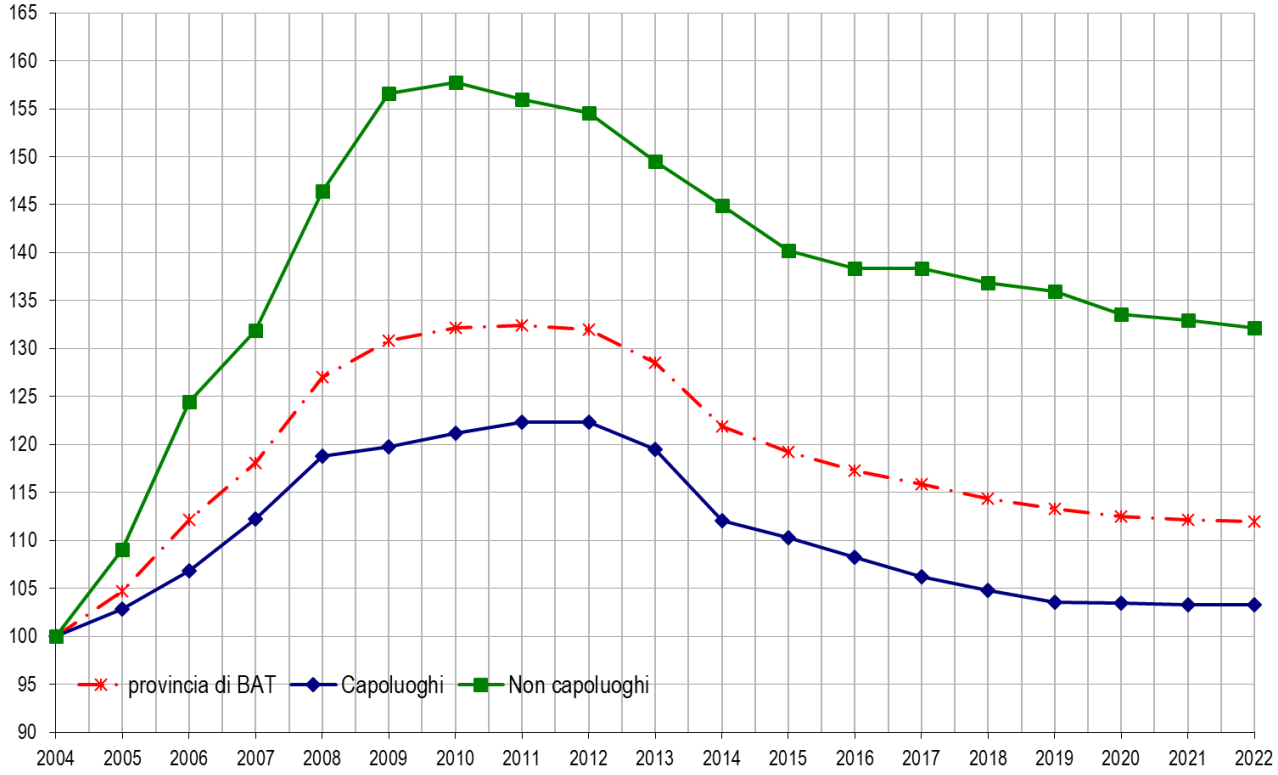


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per comune

Comuni	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
BISCEGLIE	1.443	-0,7%
CANOSA DI PUGLIA	861	-1,4%
MARGHERITA DI SAVOIA	1.098	-0,2%
MINERVINO MURGE	734	-0,7%
SAN FERDINANDO DI PUGLIA	692	-0,6%
SPINAZZOLA	566	-1,1%
TRINITAPOLI	763	1,1%
ANDRIA	1.157	0,1%
BARLETTA	1.404	-0,3%
TRANI	1.384	0,5%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	**1.196**	**-0,2%**

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



FOCUS provinciale - Brindisi

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

In Tabella 23 i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale di Brindisi. Nel 2022 il generalizzato segno "+" nel numero delle transazioni, al di sotto della doppia cifra, esprime in termini numerici la definitiva uscita dal periodo di restrizioni che la pandemia da Covid ha introdotto nel marzo del 2020 in ogni tipo di attività socio-economica del pianeta. Naturalmente non si verificano più i vistosi ed anomali incrementi percentuali di scambi visti nel 2021, anno susseguente al "collo di bottiglia" creatosi nel 2020 dei lockdown. Si è tornati a dei più fisiologici incrementi del 4,3% nella macroarea "Pianura Salentina" (i tranquilli e in qualche misura prosperi Oria, Latiano e, soprattutto, Mesagne) fino all'8,7% della "Soglia Messapica" (Ceglie, San Vito, San Michele, Villa Castelli, comuni dell'entroterra tra 9 e 18.000 abitanti, sostanzialmente privi di dinamiche particolarmente vivaci). Il 28,7% del "Parco del Negramaro" è poco significativo. La macroarea raggruppa una serie di comuni sul confine con la provincia di Lecce, caratterizzati da una sostanziale staticità demografica, una ridotta attrattiva turistica e un'economia dove la viticoltura ha un ruolo di rilievo. Nel complesso il numero di scambi annui sui 7 comuni che ne fanno parte è di appena 392: si comprende come poche decine di transazioni possano tradursi in variazioni percentuali ampie ma non significative di fenomeni importanti in atto. La sola Francavilla Fontana, ad esempio, macroarea "Città d'Arte", raggiunge quasi lo stesso NTN annuo, pari a 313, e l'incremento annuo è un "normale" 5,3%. Infine, come sempre, il traino del mercato immobiliare nella provincia di Brindisi sono i rinomati paesi delle colline della Murgia e della attraentissima costa adriatica: 1.897 scambi per Ostuni, Fasano, Carovigno, Cisternino.

In Figura 21 la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo di Brindisi. I grafici danno evidenza visiva ai sussulti degli ultimi 15 anni, con le gravi crisi innescatesi nel 2008 per motivi prettamente finanziari e nel 2020 per motivi affatto differenti. Come sempre, seguono le riprese, prima a velocità sostenuta e poi a ritmi più ordinari.

In Figura 22 la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo di Brindisi. L'indicatore dell'Intensità del Mercato Immobiliare (percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita) mostra che la vivacità del mercato immobiliare ha seguito quanto detto al paragrafo precedente. Come è logico attendersi, resta il capoluogo il contesto in cui più accentuate sono le dinamiche immobiliari, almeno dal punto di vista delle quantità.

In Tabella 24 sono riportati i dati delle quotazioni medie e le relative variazioni annue per le macroaree provinciali di Brindisi. Si denota una sostanziale stazionarietà rispetto al 2021 con lievi decrementi per il capoluogo (-0,6%) e la macroarea "Città d'Arte" (-2,0%) e lievi incrementi nelle altre macroaree, in particolare per "Murgia e Costa" che registra un +1,7%.

La Figura 23 raffigura la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo di Brindisi. Qui è interessante notare che la crescita delle quotazioni dei comuni non capoluogo è superiore di circa il 10%, mediamente, rispetto al capoluogo. Il dato scaturisce dalle forti quotazioni che si registrano nei comuni a vocazione turistica della provincia brindisina ma, soprattutto, da una maggiore accuratezza nell'analisi dei mercati residenziali nel capoluogo ed in provincia attraverso le schede di rilevazione delle compravendite e successiva elaborazione statistica.

La provincia – Brindisi

Figura 20: Macroaree provinciali di Brindisi

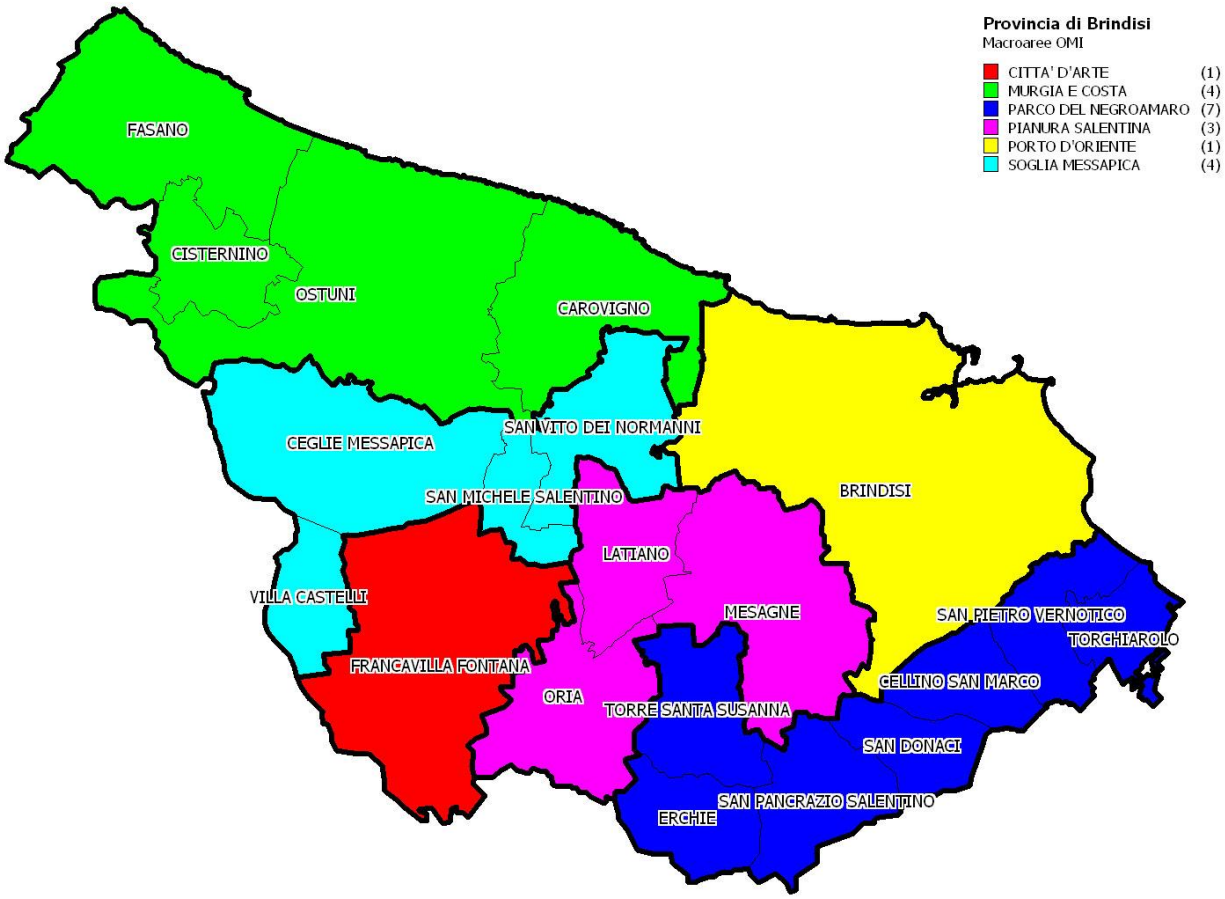


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CITTA' D'ARTE	313	5,3%	1,61%	0,08	6,7%
MURGIA E COSTA	1.897	8,3%	2,38%	0,17	40,4%
PARCO DEL NEGROAMARO	392	28,7%	1,15%	0,25	8,3%
PIANURA SALENTINA	495	4,3%	1,51%	0,06	10,5%
SOGLIA MESSAPICA	621	8,7%	1,68%	0,13	13,2%
BRINDISI CAPOLUOGO	976	7,0%	2,34%	0,15	20,8%
BRINDISI	**4.693**	**8,9%**	**1,92%**	**0,15**	**100,0%**

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

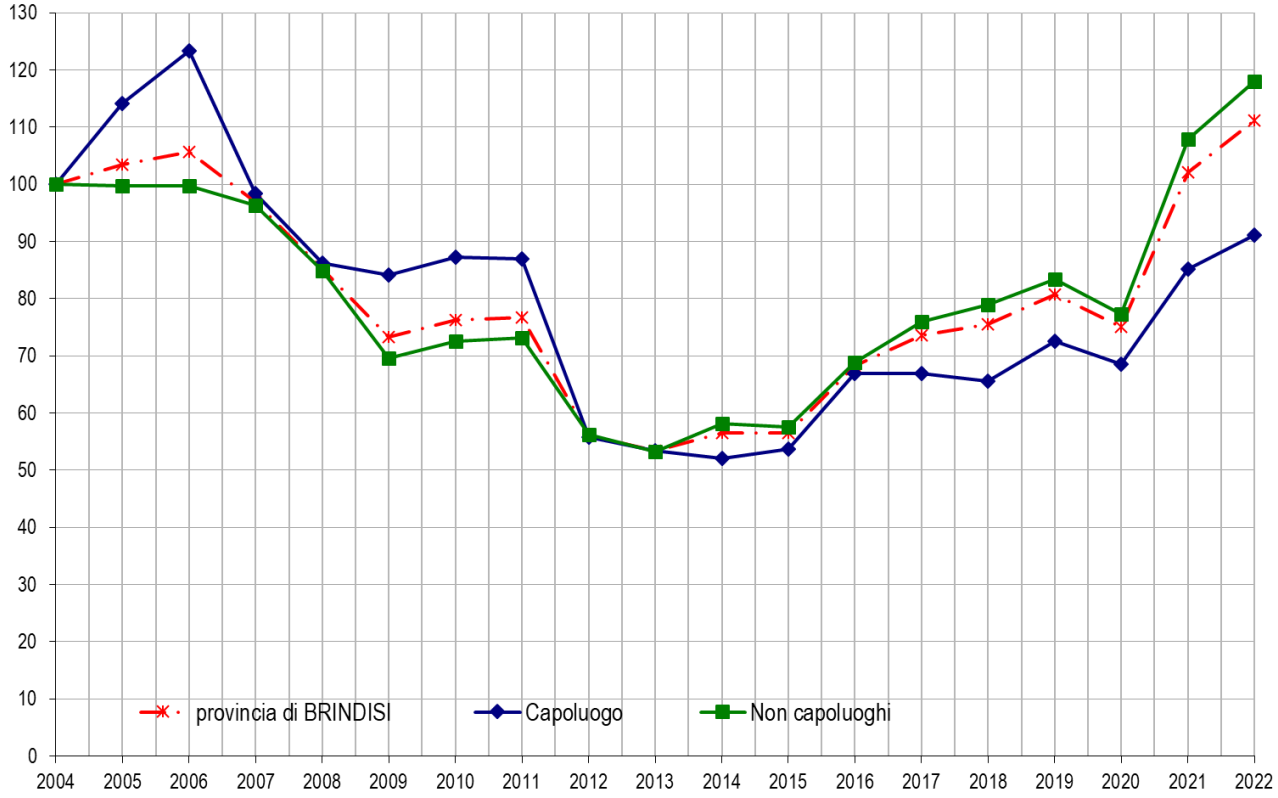


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

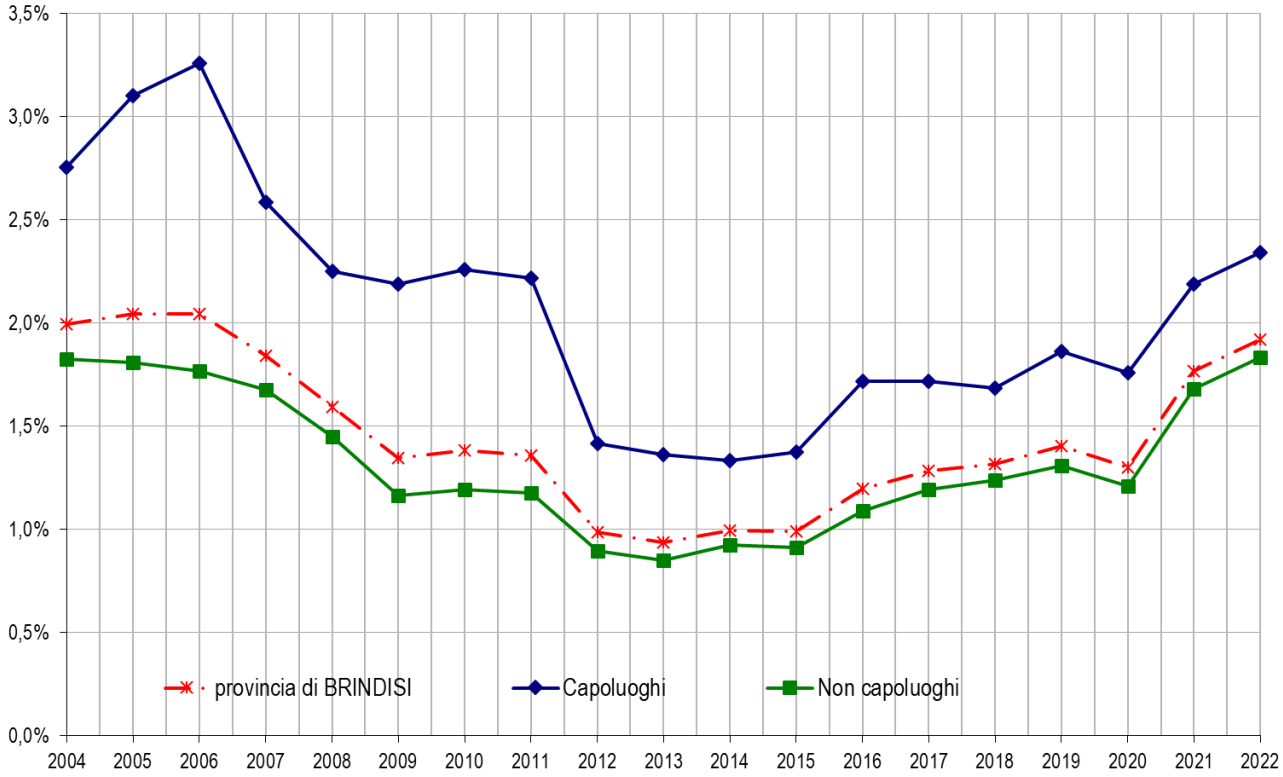
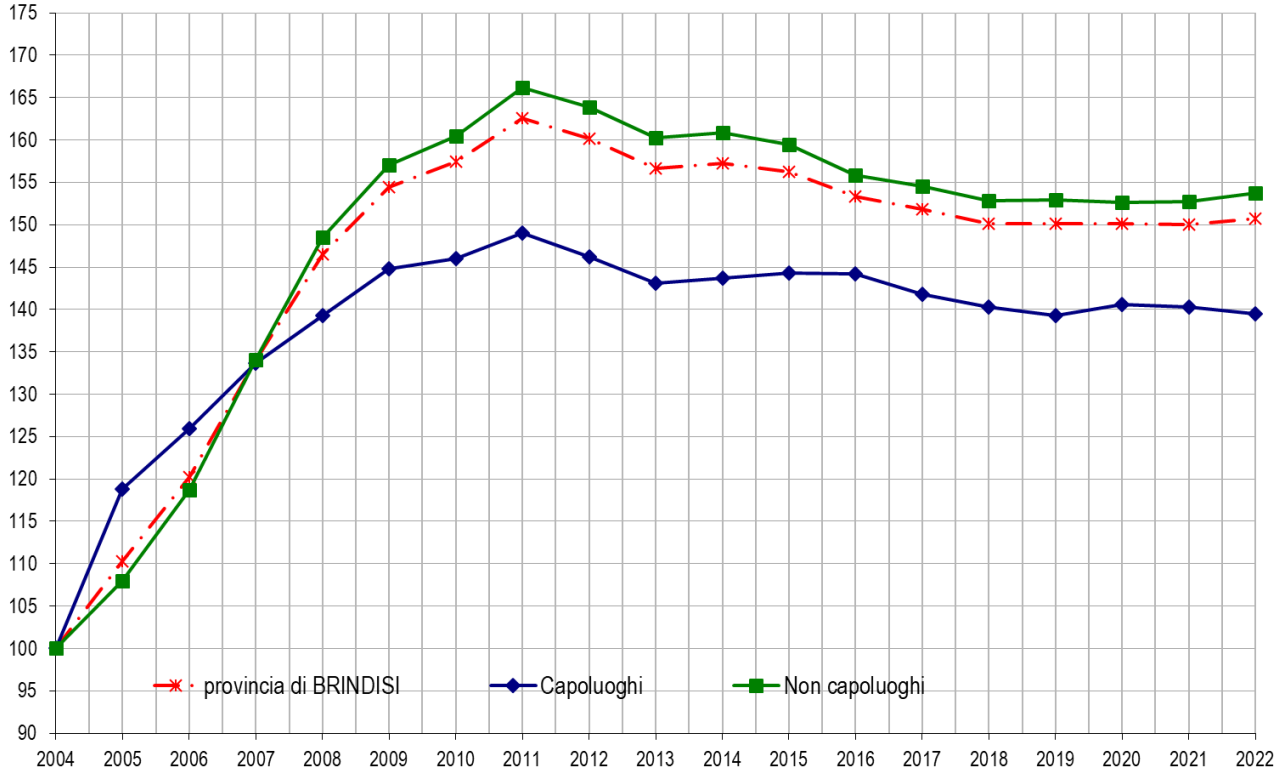


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CITTA' D'ARTE	1.094	-2,0%
MURGIA E COSTA	1.126	1,7%
PARCO DEL NEGROAMARO	600	0,2%
PIANURA SALENTINA	798	0,5%
SOGLIA MESSAPICA	765	0,1%
BRINDISI CAPOLUOGO	1.088	-0,6%
BRINDISI	**945**	**0,4%**

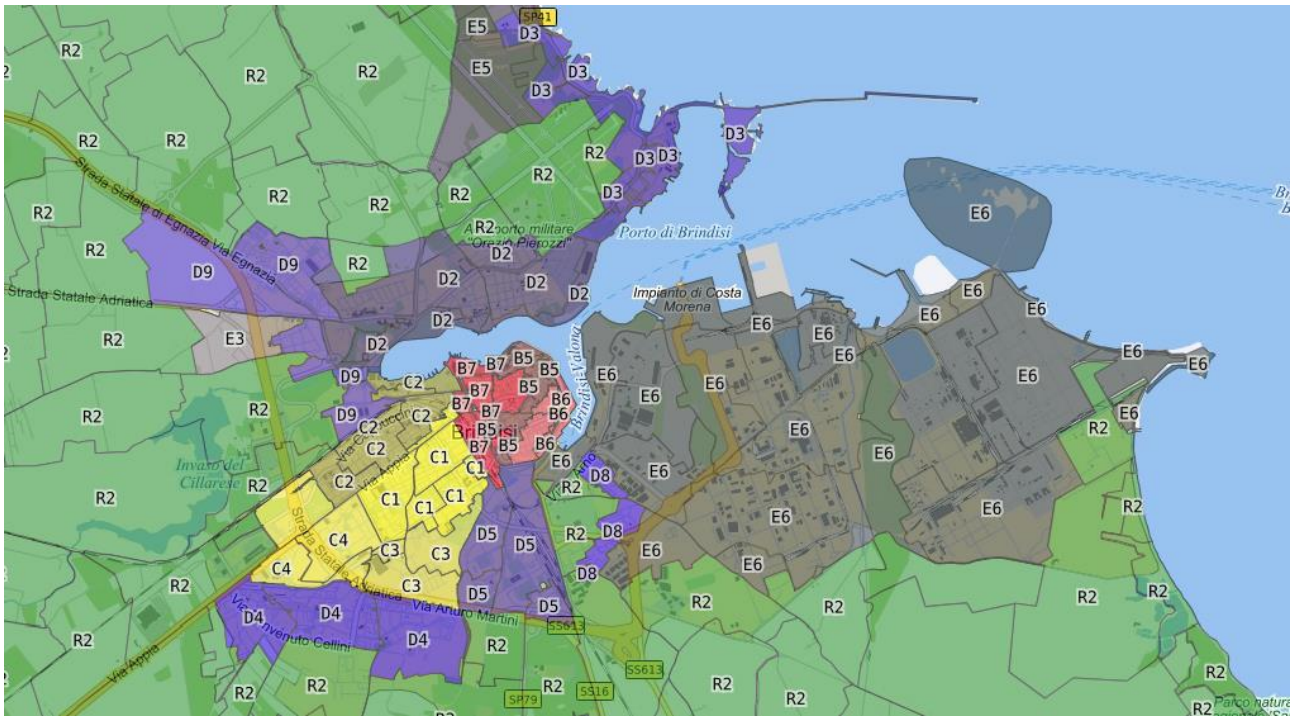
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Brindisi*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio delle principali città è articolato in macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. Brindisi non ha macroaree ma zone omogenee di mercato (Figura 24).

Figura 24: Zone OMI di Brindisi



Nella mappa in Figura 24 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo.

Il quartiere Commenda e il quartiere Cappuccini, per razionalità della maglia urbana e prossimità al centro rimangono le zone più vivaci. Da segnalare nel rione Cappuccini il proliferare di iniziative edilizie di sostituzione, con frequente realizzazione di buoni prodotti immobiliari. L'intensità, in termini percentuali, è massima nel settore est del centro storico, prossimo al mare e con una buona qualità complessiva degli immobili.

Oltre, naturalmente, al centralissimo Corso Garibaldi e vie immediatamente limitrofe, è da evidenziare il quartiere Casale, piacevolmente affacciato su uno dei seni del porto naturale di Brindisi: un tempo borgo di pescatori, oggi elegante ed ambito quartiere residenziale.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B5	C.SO GARIBALDI, ROMA, UMBERTO, V.LE REGINA MARGHERITA, P.ZZE CAIROLI, VITTORIA, (EX A1) DUOMO	55	17,4%	3,05%	1.294	-0,5%
B6	V. MADONNA DELLA SCALA, DEL BACCARO, SCHAIVONI, S.LUCIA,LATA, DELLA MONICA,DEL MARE, BASTIONI SAN GIACOMO	81	51,3%	4,09%	975	-4,9%
B7	VIA CARMINE, FORNARI, CONSIGLIO, INDIPENDENZA (EX A2)	72	13,0%	2,46%	1.163	0,8%
C1	QUARTIERE COMMENDA	206	24,0%	2,90%	1.168	-0,8%
C2	QUARTIERE CAPPUCCINI	118	-9,8%	2,36%	1.128	-1,1%
C3	QUARTIERE S.ANGELO	31	9,6%	1,91%	1.105	0,0%
C4	QUARTIERE SANTA CHIARA	43	-27,2%	1,90%	1.136	-1,0%
D2	QUARTIERE CASALE	79	16,1%	2,79%	1.275	0,7%
D3	LOCALITA' SCIAIA, MATERDOMINI	26	-24,6%	2,85%	1.175	-1,1%
D4	QUARTIERE S. ELIA	55	59,5%	1,60%	990	-1,4%
D5	QUARTIERE BOZZANO	47	25,7%	2,12%	1.023	-2,2%
D7	QUARTIERE LA ROSA	9	50,0%	1,93%	905	0,0%
D8	QUARTIERE PERRINO	7	0,0%	0,88%	1.000	0,0%
D9	QUARTIERE PARADISO - MINNUTA	62	-22,7%	2,04%	995	-1,5%
E3	CONTRADA MONTENEGRO	1	-85,7%	1,43%	1.000	0,0%
E4	QUARTIERE TUTURANO	18	16,7%	1,30%	933	0,0%
E5	LOC. SBITRI, INTAPPIATE, BETLEMEE, GIANCOLA, APANI	16	-5,9%	1,75%	1.065	0,0%
E6	ZONA INDUSTRIALE	7	-12,5%	2,44%	-	-
R2	VILLINI CASE SPARSE - REGIONE AGRARIA N.3	34	19,3%	1,45%	880	0,0%
nd	ND	11	-	-	-	-
	BRINDISI	**976**	**7,0%**	**2,34%**	**1.086**	**-0,8%**

FOCUS provinciale - Foggia

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Foggia, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 25).

In Tabella 26 sono riportati NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Dall'analisi dei dati emerge che nell'anno 2022 il mercato immobiliare residenziale, a livello provinciale, ha registrato un numero di transazioni pari a 6.800, con un incremento dei livelli di attività transattiva, rispetto all'anno precedente, pari al 5,5%. In particolare, in tutte le macroaree si è registrato un incremento del numero di transazioni, con percentuali variabili da un minimo del 4,8% registrato nella macroarea "Fascia Costiera sud-est" ad un massimo del 24,5% segnato nel "Subappennino Dauno". In controtendenza il Capoluogo che ha segnato un trend negativo con una diminuzione delle transazioni pari al -6,3%.

In Figura 26 è riportata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. L'andamento delle linee del grafico mostra una variazione del numero di transazioni normalizzate delle residenze pressoché analoga nell'intera provincia, nel capoluogo e nei comuni non capoluogo, con un marcato trend negativo nel periodo 2004 – 2013 e una lieve ripresa del mercato immobiliare a livello transattivo nel periodo 2013 – 2019. Nell'anno 2020 il grafico mostra un calo del NTN legato alla crisi provocata dall'emergenza coronavirus. Dal 2021 l'attività transattiva è risultata decisamente positiva, con un aumento del numero di NTN che si è protratto sino a tutto il 2022, fatta eccezione per il capoluogo dove il numero di transazioni è risultato in calo.

In Figura 27 è riportata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. L'IMI indica l'Intensità del Mercato Immobiliare ovvero la quota percentuale di stock venduto in un determinato periodo. Dal grafico si evince che sino al 2013 la percentuale degli immobili compravenduti è diminuita, mentre dal 2014 si è registrato un lieve incremento dell'intensità del mercato immobiliare, arrestatosi nell'anno 2020 a causa dell'emergenza coronavirus che ha fatto segnare nuovamente un calo della percentuale di immobili compravenduti. Nell'anno 2021, invece, la percentuale di stock venduto è risultata nettamente in aumento; mentre nel 2022 la percentuale di immobili venduti è rimasta pressoché invariata rispetto all'anno precedente.

In Tabella 27 è riportata la Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale, dalla quale si può rilevare una sostanziale stabilità delle quotazioni degli immobili residenziali a livello provinciale. Le quotazioni medie più elevate sono state riscontrate nelle macroaree "Fascia Costiera Sud-Est" e "Testa del Gargano", caratterizzate da località garganiche con spiccata vocazione turistica.

In Figura 28 è riportata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. L'andamento delle linee del grafico mostra una variazione sostanzialmente analoga delle quotazioni medie delle residenze nell'intera provincia, nel capoluogo e nei comuni non capoluogo, con un evidente aumento dei prezzi registrato tra il 2004 e il 2010 ed un calo iniziato nel 2011 e protrattosi sino al 2021. Nel 2022 le quotazioni sono rimaste sostanzialmente stabili.

La città di Foggia è suddivisa in nove zone omogenee (zone OMI), inclusa la zona rurale R1 per la quale non viene rilevata la quotazione dei fabbricati.

Il Comune di Foggia nell'anno 2022 ha registrato un numero di transazioni normalizzate pari a 1.577, con una diminuzione del 6,3% rispetto all'anno precedente. In tutte le zone del Capoluogo si è verificata una contrazione del numero di transazioni, con percentuali comprese tra il -3,5% e il - 25% ad eccezione delle zone B2 (+0,3%) e D10 (+10,1%).

Le quotazioni medie, in linea con l'andamento generale di mercato, sono risultate in lieve calo, in particolare nelle zone B1, B2 e C4 che hanno registrato una riduzione rispettivamente del -2,6%, del -1,3% e del -1,5% mentre la zona D10 è l'unica ad aver mantenuto inalterato il livello del 2021 (vedasi Tabella 28). I prezzi di mercato più sostenuti si sono riscontrati nelle zone periferiche D7 e D8, entrambe di più recente realizzazione e di buona richiesta commerciale, mentre i prezzi più bassi sono stati registrati nelle zone semicentrali C4 e C5, in quanto caratterizzate da fabbricati residenziali di tipo intensivo realizzati negli anni '60, che seppur in normale stato, presentano problemi legati alla vetustà e all'obsolescenza tecnologica e funzionale.

La provincia – Foggia

Figura 25: Macroaree provinciali di Foggia

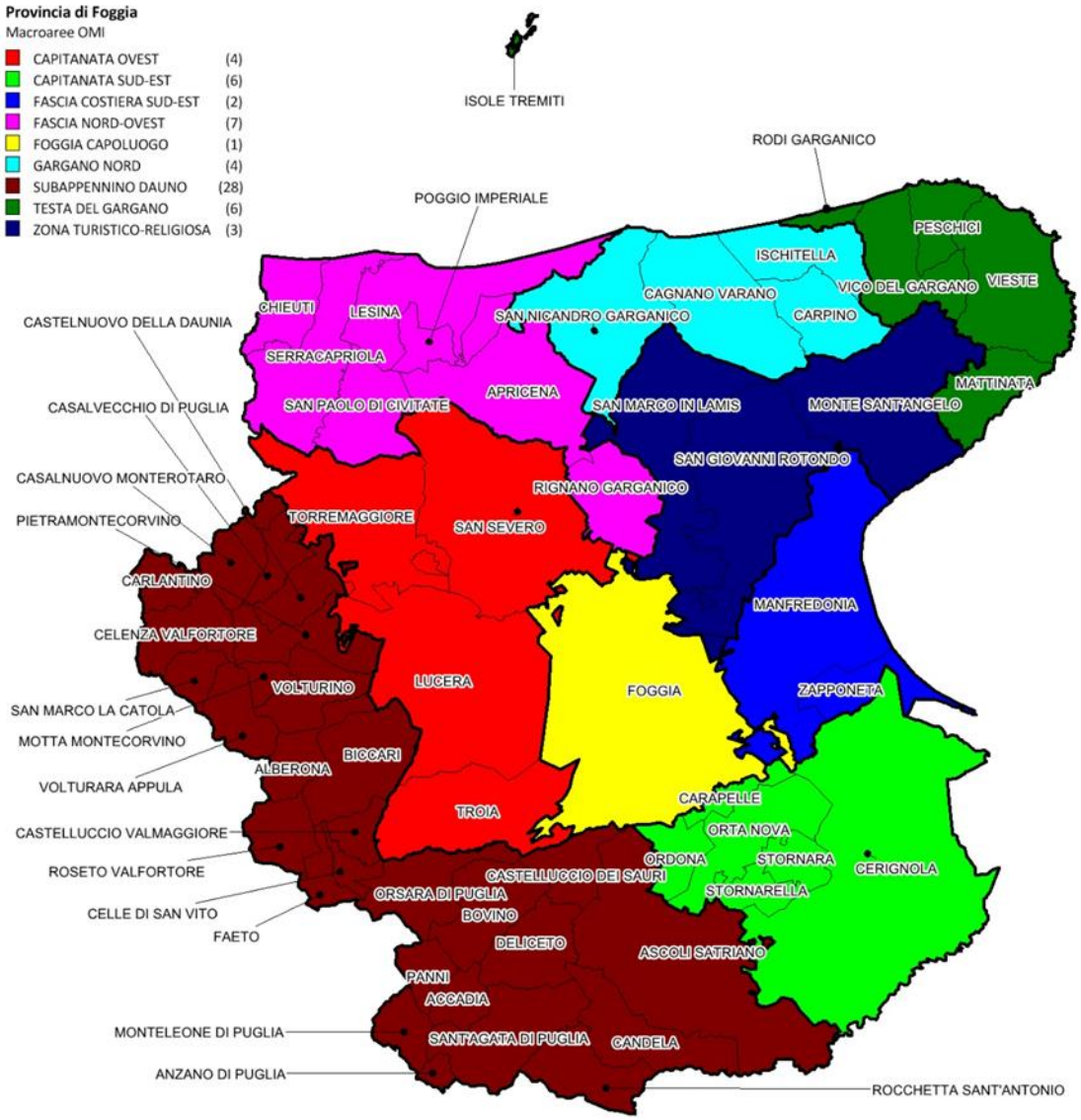


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CAPITANATA OVEST	1.109	5,3%	2,03%	0,10	16,3%
CAPITANATA SUD-EST	863	5,9%	2,00%	0,10	12,7%
FASCIA COSTIERA SUD-EST	715	4,8%	2,22%	0,10	10,5%
FASCIA NORD-OVEST	480	14,4%	1,83%	0,23	7,1%
GARGANO NORD	286	17,9%	1,15%	0,17	4,2%
SUBAPPENNINO DAUNO	551	24,5%	1,17%	0,23	8,1%
TESTA DEL GARGANO	660	12,7%	1,81%	0,20	9,7%
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	560	6,9%	1,70%	0,11	8,2%
FOGGIA CAPOLUOGO	1.577	-6,3%	2,25%	-0,16	23,2%
FOGGIA	**6.800**	**5,5%**	**1,85%**	**0,09**	**100,0%**

Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

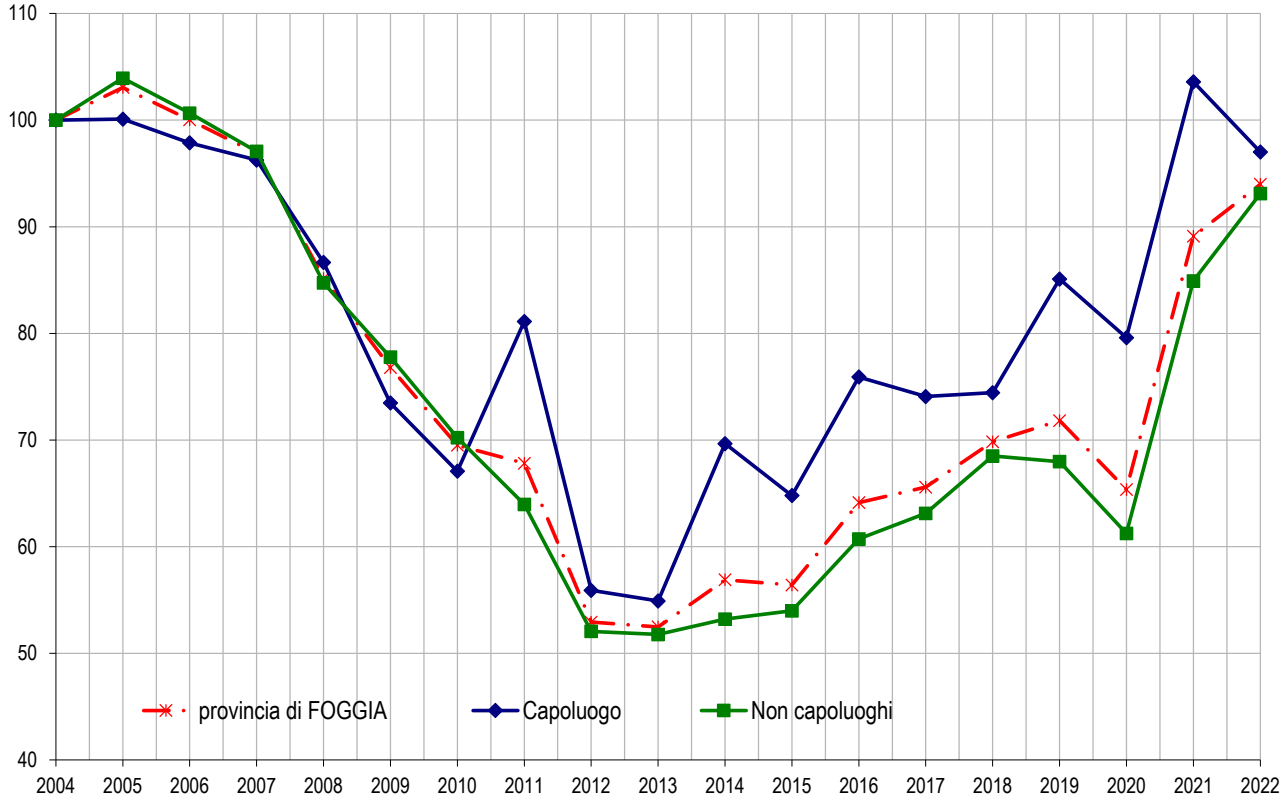


Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

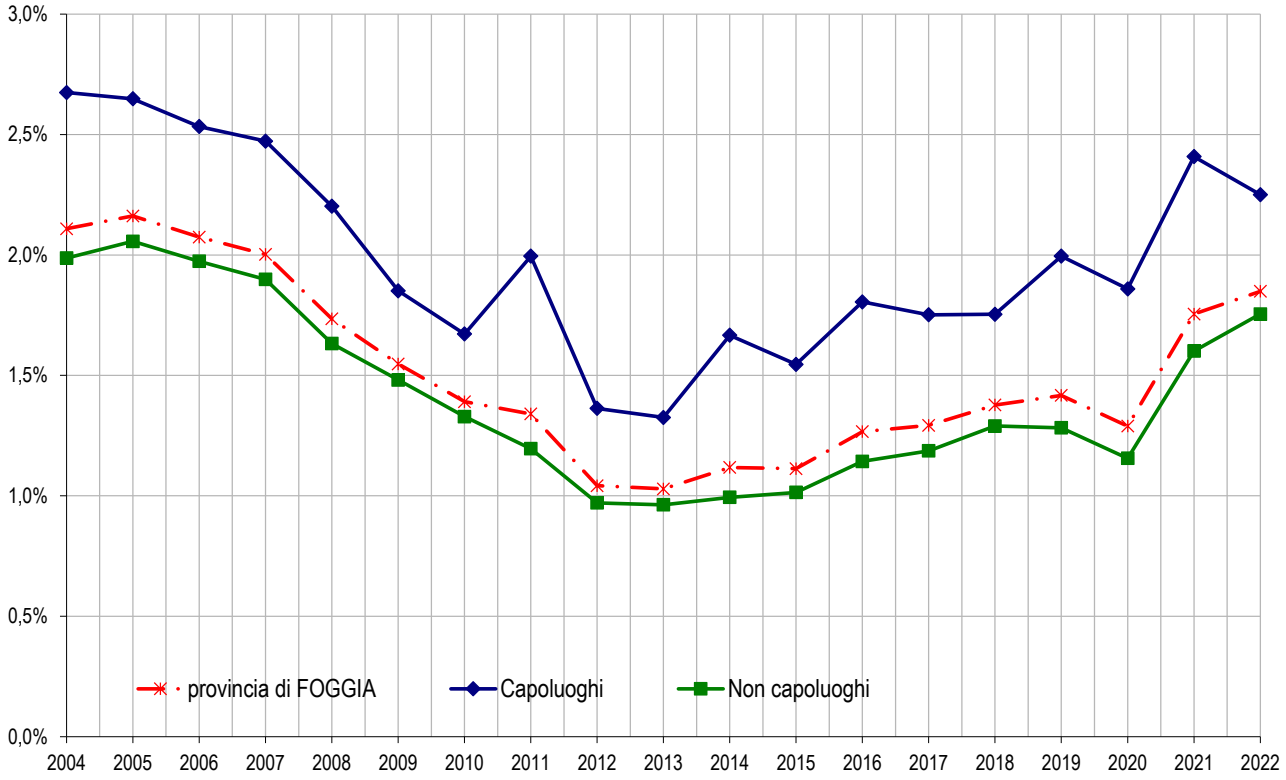
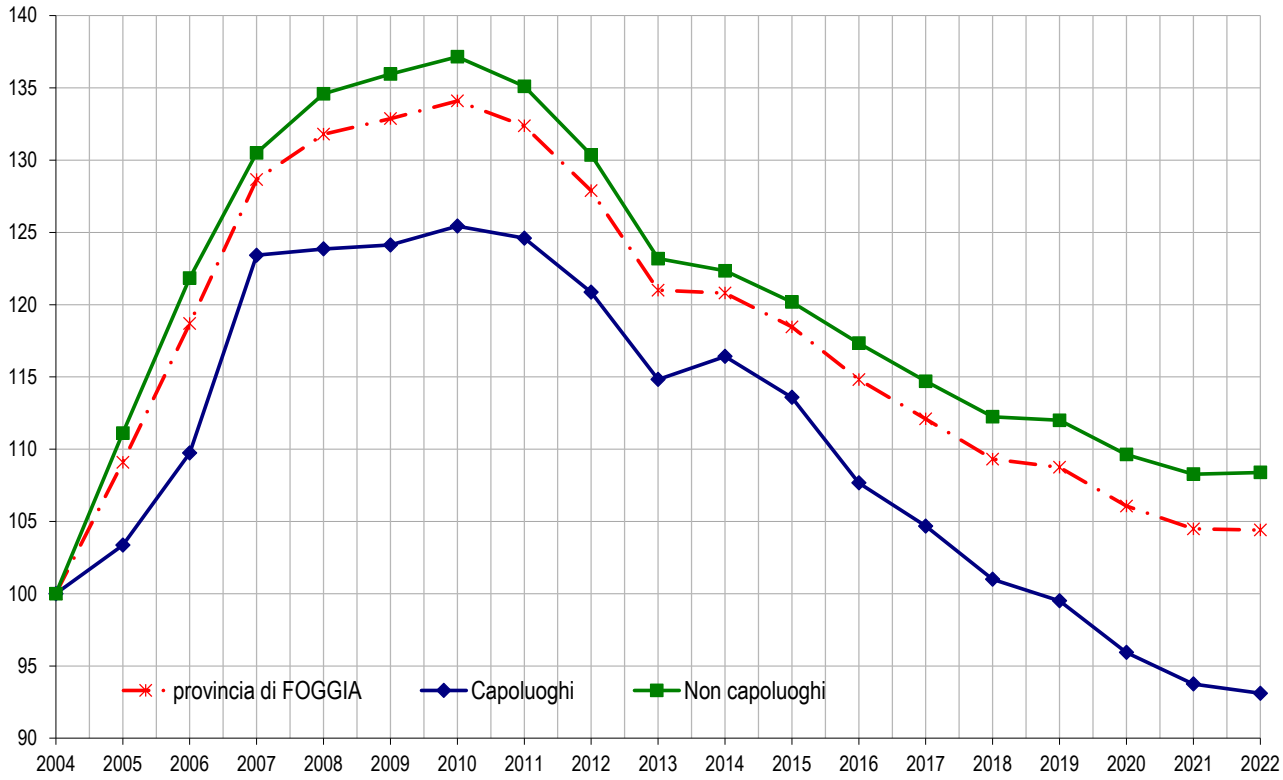


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CAPITANATA OVEST	801	-0,8%
CAPITANATA SUD-EST	855	1,4%
FASCIA COSTIERA SUD-EST	1.249	0,9%
FASCIA NORD-OVEST	552	-2,8%
GARGANO NORD	618	0,7%
SUBAPPENNINO DAUNO	503	-0,7%
TESTA DEL GARGANO	1.289	0,9%
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	945	-0,5%
FOGGIA CAPOLUOGO	1.091	-0,7%
FOGGIA	**895**	**0,0%**

Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Foggia*

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Foggia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B1	V.BAINSIZZA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDISI,P.LE ITALIA,CAVOUR,V.VENETO,XXIV MAGGIO,V.EMAN.GARIBALDI,CAIROLI,GIANNONE	53	-25,0%	2,08%	1.175	-2,6%
B2	VIA TRIESTE,TRENTO,GORIZIA,ZARA,DELLA REPUBBLICA,MANZONI,CAPOZZI,CRISPI,MAR	355	0,3%	2,63%	963	-1,3%
C4	VIAVITTIME CIVILI, VIA CANDELARO, VIA SANT'ALFONSO DE' LIGUORI	104	-10,7%	1,81%	838	-1,5%
C5	VIA VITTIME CIVILI, VIALE OFANTO,VIALE MICHELANGELO	196	-5,5%	2,47%	863	-0,7%
D10	VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTIGIANI, VIALE FORTORE, VIA CASTIGLIONE, RIONE DIAZ	43	10,1%	2,55%	1.017	0,0%
D7	RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZOGIORNO, RIONE MARTUCCI	335	-11,9%	2,18%	1.267	0,0%
D8	RIONE CAMPOREALE, RIONE SAN CIRO, VIA NAPOLI, VIA CAMPOREALE, VIA CASTELLUCCIO, VIALE DEGLI AVIATORI	266	-6,0%	2,63%	1.267	0,0%
D9	VIA NAPOLI, RIONE BICCARI, VIA LUCERA, VIA SAN SEVERO, VIALE CANDELARO	140	-3,5%	1,80%	1.167	-0,7%
R1	ZONA AGRICOLA	82	-5,9%	1,57%	-	-
nd	ND	4	250,0%	-	-	-
	FOGGIA	**1.577**	**-6,3%**	**2,25%**	**1.012**	**-0,6%**

FOCUS provinciale - Lecce

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Lecce, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 29).

Nel 2022 il generalizzato segno "+" nel numero delle transazioni, anche in doppia cifra, esprime in termini numerici la definitiva uscita dal periodo di restrizioni che la pandemia da Covid ha introdotto nel marzo del 2020 in ogni tipo di attività socio-economica del pianeta.

Naturalmente non si verificano più i vistosi ed anomali incrementi percentuali di scambi visti nel 2021, anno susseguente al "collo di bottiglia" creatosi nel 2020 dei lock down. Si è tornati a dei più fisiologici incrementi dello 0,9% in città, fino al 22,8% nella cintura di Lecce: questo è il segno di una ricerca di soluzioni abitative ampie, possibilmente indipendenti, a buon prezzo e con la città facilmente raggiungibile. Sono tutti requisiti facilmente disponibili nei paesi da 10-12.000 abitanti appena fuori Lecce. Il vistoso, quanto anomalo, -54,5% su "Le Terme" è generato sia dal limitatissimo numero di transazioni in questi paesi "perla" (Otranto, Castro, Santa Cesarea), per cui grandi variazioni percentuali possono esser generate da pochi scambi in numero assoluto, sia (più probabilmente) dal trasferimento di una multiproprietà che ha creato un numero formalmente esatto di trasferimenti (secondo le regole di acquisizione dell'atto del Servizio di Pubblicità Immobiliare) quanto assolutamente distorcente. Restano, come è da attendersi, buone le performance dei distretti turistici: +13,5% nel "Capo di Leuca", +7,5% la "Zona di Gallipoli". Notevole il +15,5% dei comuni del "Nord-Ovest", che nella distanza da Lecce trovano stimolo per un'autonomia socio-economica che a volte manca nei comuni più a ridosso dello stesso capoluogo.

In Figura 30 la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo di Lecce. I grafici danno evidenza visiva ai sussulti degli ultimi 15 anni, con le gravi crisi innescatesi nel 2008 per motivi prettamente finanziari e nel 2020 per motivi affatto differenti. Come sempre, seguono le riprese, prima a velocità sostenuta e poi a ritmi più ordinari. Nonostante la numerosità dei comuni (96), il capoluogo Lecce riesce quasi costantemente a detenere da solo il primato dell'NTN sul resto della provincia, con un'interessante inversione nell'ultimo biennio.

In Figura 30 la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale di Lecce. Le quotazioni, che, come si vedrà nella Figura 32, risultano languenti dal 2008, registrano un lieve sobbalzo nel 2022. Si tratta sicuramente di un ritorno alla normalità della vita e degli affari post Covid. In città sono positivamente influenti le sostituzioni edilizie in zona centrale, che portano sul mercato quotazioni da tempo inedite (1.800-2.500 €/mq).

Quanto appena detto è figurativamente espresso nel grafico di Figura 32. Qui è interessante notare che le quotazioni dei comuni non capoluogo sono cresciute più rapidamente, a partire dal 2004, rispetto al capoluogo Il dato scaturisce sia dalle quotazioni sempre crescenti che si registrano nei comuni a vocazione turistica della provincia leccese ma, soprattutto, da una maggiore accuratezza nell'analisi dei mercati residenziali nel capoluogo ed in provincia attraverso le schede di rilevazione delle compravendite e successiva elaborazione statistica.

La provincia – Lecce

Figura 29: Macroaree provinciali di Lecce

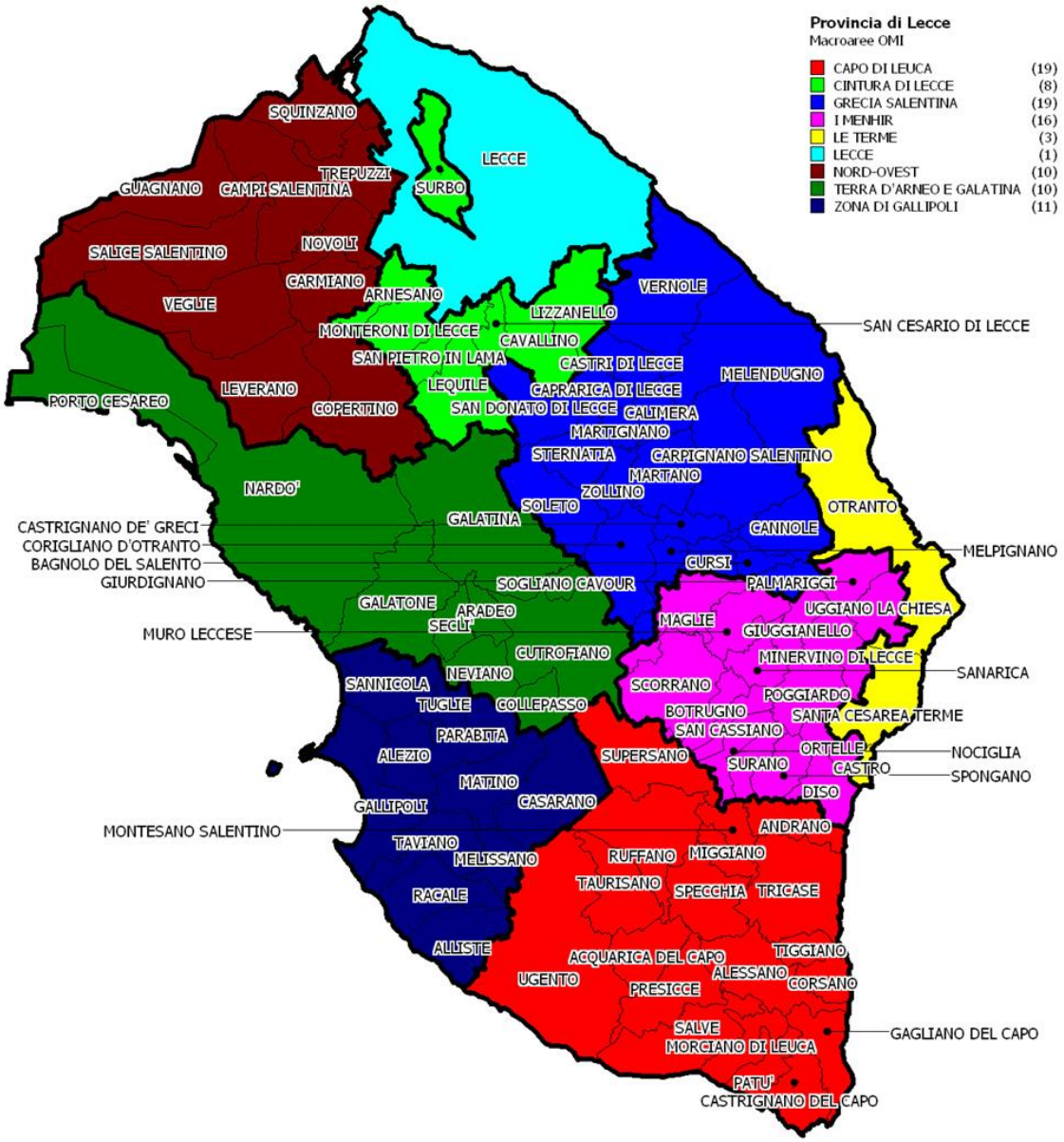


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CAPO DI LEUCA	1.252	13,5%	1,45%	0,17	14,6%
CINTURA DI LECCE	759	22,8%	1,95%	0,36	8,9%
GRECIA SALENTINA	774	-0,8%	1,38%	-0,02	9,0%
I MENHIR	511	0,5%	1,31%	0,00	6,0%
LE TERME	197	-54,5%	1,66%	-2,01	2,3%
NORD-OVEST	831	15,5%	1,26%	0,16	9,7%
TERRA D'ARNEO E GALATINA	1.450	-0,6%	1,65%	-0,01	16,9%
ZONA DI GALLIPOLI	1.311	7,5%	1,67%	0,11	15,3%
LECCE CAPOLUOGO	1.486	0,9%	2,62%	0,01	17,3%
LECCE	**8.572**	**3,1%**	**1,64%**	**0,04**	**100,0%**

Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

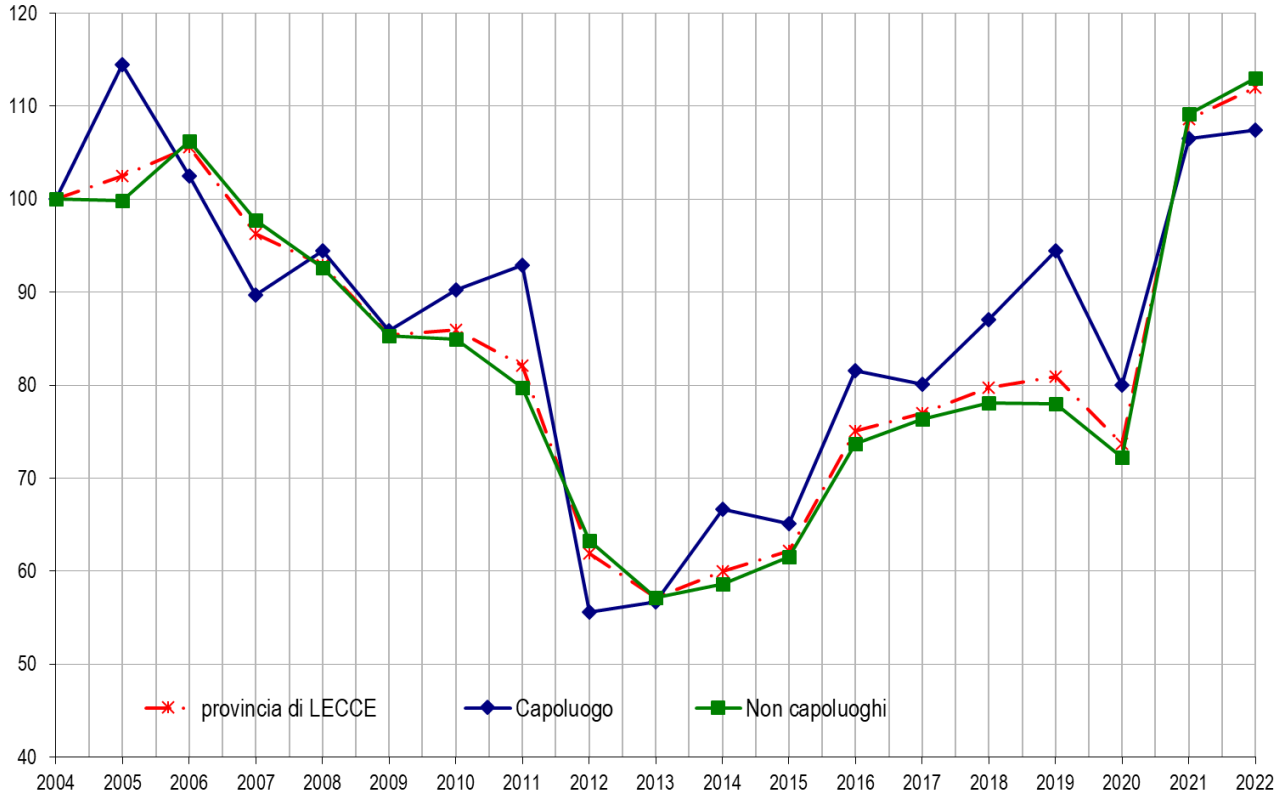


Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

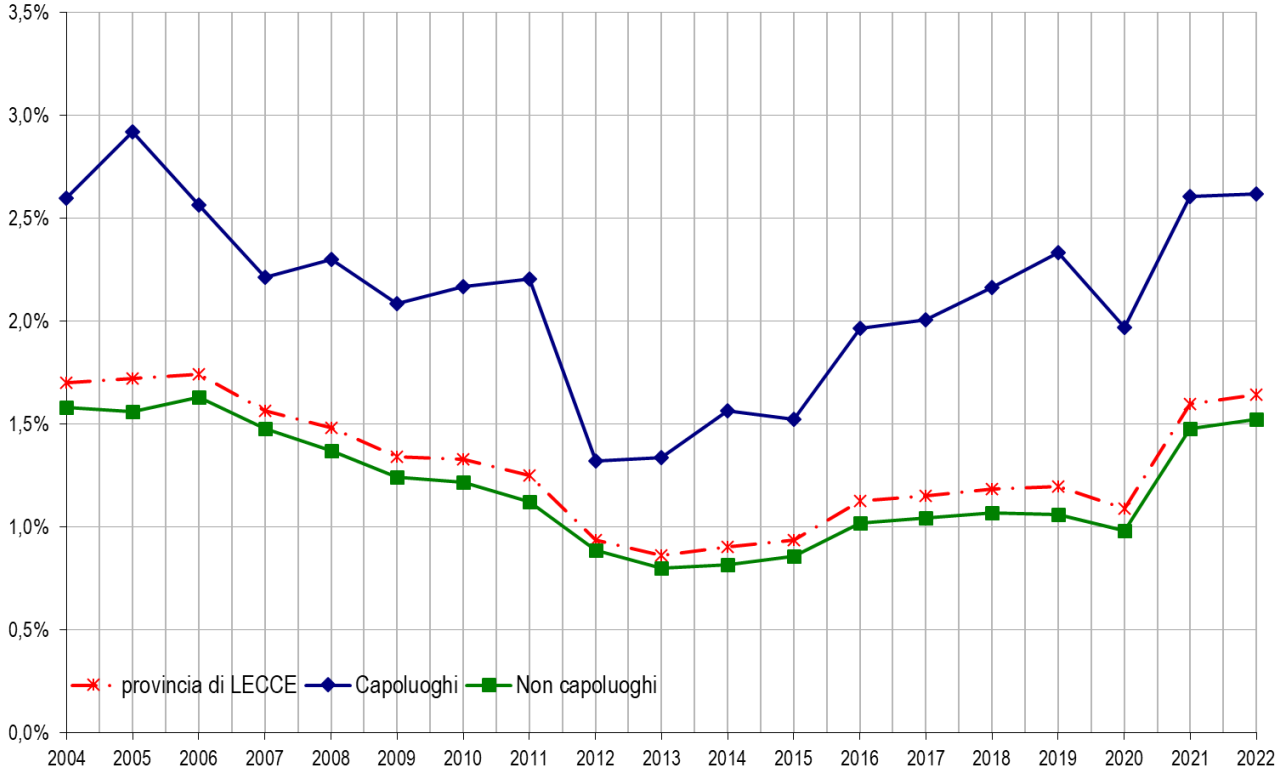
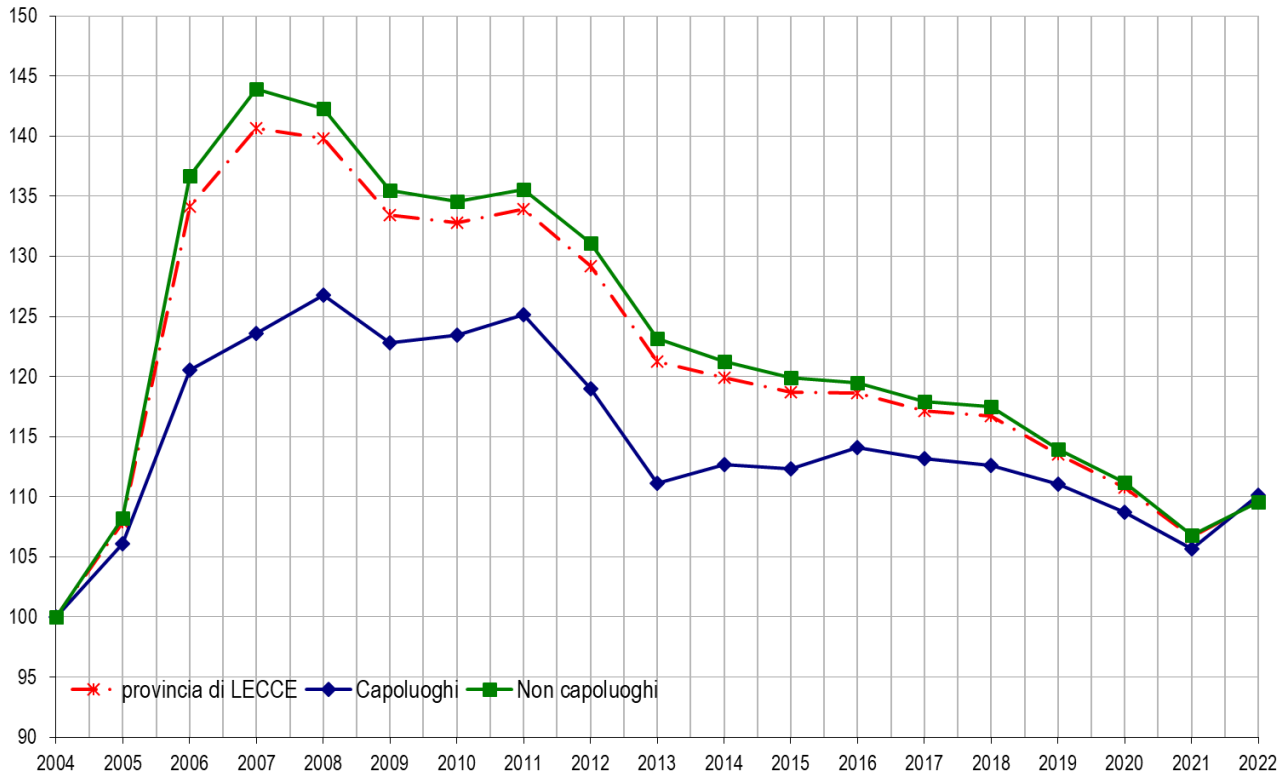


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CAPO DI LEUCA	616	2,4%
CINTURA DI LECCE	652	2,5%
GRECIA SALENTINA	552	1,9%
I MENHIR	564	1,6%
LE TERME	1.317	2,0%
NORD-OVEST	552	1,8%
TERRA D'ARNEO E GALATINA	713	3,1%
ZONA DI GALLIPOLI	762	3,6%
LECCE CAPOLUOGO	1.027	4,2%
LECCE	**699**	**2,8%**

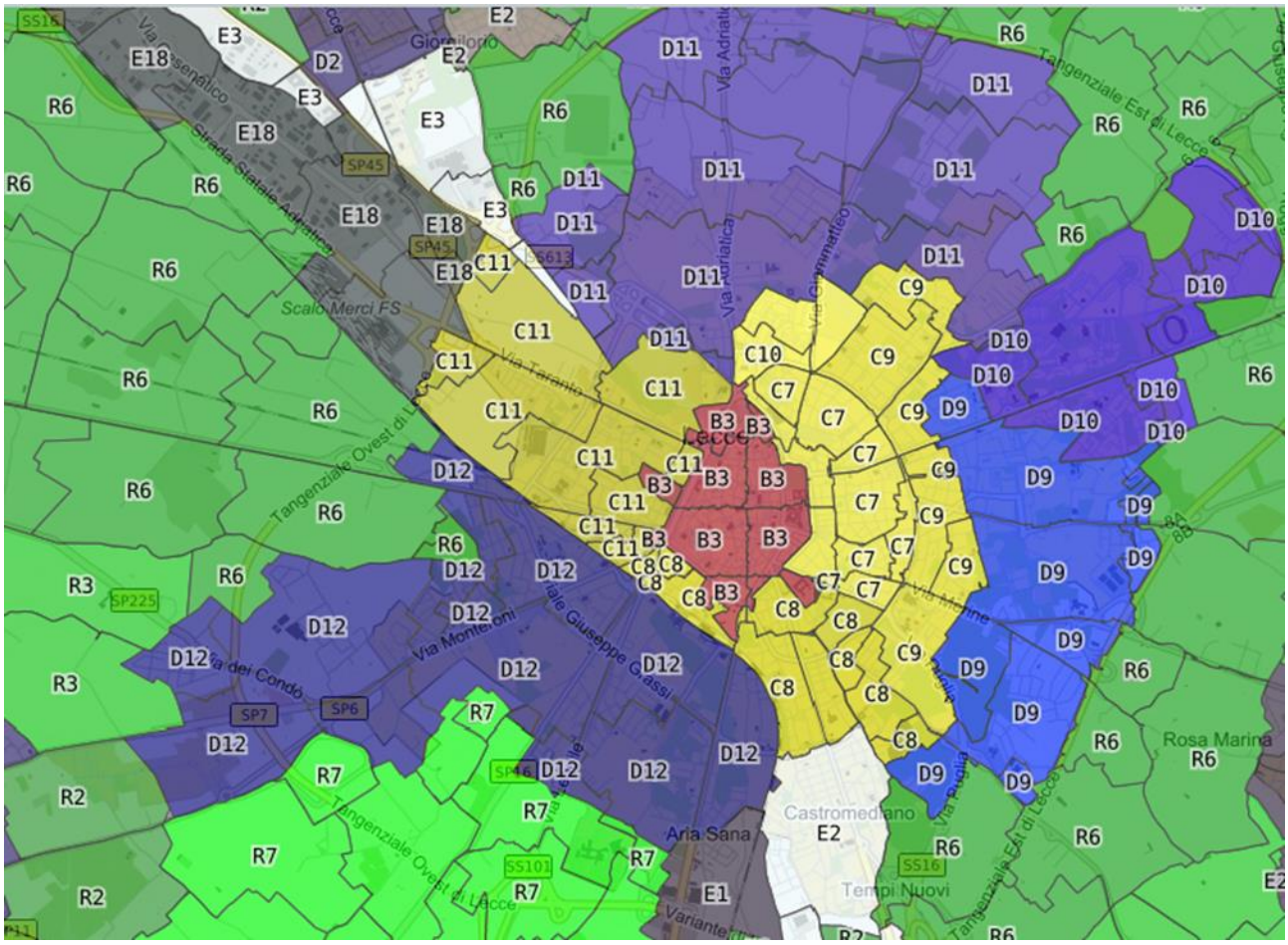
Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Lecce*

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio delle principali città è articolato in macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica. Lecce non ha macroaree, ma zone omogenee di mercato (Figura 33).

Figura 33: Zone OMI di Lecce



Nella mappa in Figura 33 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo.

La zona più appetibile di Lecce rimane quella che comprende la centralissima Piazza Mazzini ed i quartieri che completano la zona C7: Ariosto e San Lazzaro, tradizionalmente ricercati dai cittadini del capoluogo.

La C11 raggruppa dei rioni più marcatamente popolari, ma di sicura rendita, per via dei bassi affitti che attirano lavoratori stranieri e studenti. I buoni prezzi e la presenza di attrezzature urbana costituiscono le ragioni dell'attrattività del rione Santa Rosa (zona C10) che ha l'IMI più elevato. La periferica D12 ha un IMI prossimo al 3% per la vicinanza al campus universitario tra Lecce e Monteroni ed è stata oggetto di numerose lottizzazione negli ultimi 10-15 anni, che hanno attratto gli investitori che puntano sul "nuovo".

Interessante anche la "riscoperta" della marina di San Cataldo, sempre pronta ad un decollo costantemente rinviato. Il PUG in elaborazione potrebbe finalmente trarla fuori dal suo limbo.

Le sostituzioni nella centrale C7, la buona qualità urbana della C9, la novità e la qualità edilizia della D9 e l'intramontabile fascino del centro storico (B3) costituiscono i fattori alla base dei prezzi in queste zone, più alti rispetto al resto della città. Sempre interessanti i bassi prezzi del litorale.

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

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B3	CENTRO STORICO	133	23,3%	2,93%	1.276	4,4%
C10	SANTA ROSA	65	97,7%	3,70%	753	1,2%
C11	SAN PIO, RUDIAE, BORGO PACE, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA TARANTO	191	8,5%	3,22%	890	6,1%
C7	PIAZZA MAZZINI, ARIOSTO, SAN LAZZARO, TRIBUNALE	215	-7,2%	2,63%	1.494	14,9%
C8	QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA	153	14,8%	3,21%	883	2,8%
C9	SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO	147	7,6%	2,87%	1.283	3,4%
D10	QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO	41	-41,0%	0,97%	1.112	2,8%
D11	PERIFERIA NORD: SANT'ORONZO FUORI LE MURA, VIA ADRIATICA, SAN NICOLA	44	-45,8%	1,66%	938	4,1%
D12	PERIFERIA SUD-OVEST: VIA MONTERONI, VIA SAN CESARIO, VIA VECCHIA CARMIANO	228	15,2%	2,96%	1.042	5,8%
D9	PERIFERIA EST: VIA ALDO MORO, SETTELACQUARE, VIA MERINE	70	-32,1%	2,20%	1.373	4,8%
E18	ZONA INDUSTRIALE	0		0,00%	730	4,3%
E19	SAN CATALDO	59	27,8%	4,12%	792	9,7%
E20	LITORALE: DA CASALABATE A FRIGOLE (TORRE RINALDA, SPIAGGIA BELLA, TORRE CHIANCA)	63	-16,7%	2,00%	558	7,2%
E4	FRAZIONE DI VILLA CONVENTO	8	-65,2%	1,88%	693	4,2%
R6	AGRICOLA OVEST, NORD, EST	50	5,2%	2,01%	650	4,4%
R7	AGRICOLA SUD, TRA LA VIA PER MONTERONI E LA VIA PER LEQUILE	7	600,0%	5,69%	655	4,4%
nd	ND	14		-	-	-
	LECCE	**1.486**	**0,9%**	**2,62%**	**1.075**	**6,5%**

FOCUS provinciale - Taranto

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Taranto, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 34).

Nell'anno 2022 il mercato immobiliare residenziale della provincia jonica, contribuendo a quello complessivo regionale per circa il 13,6% (dato in lieve decremento rispetto al 2021), ha registrato un numero di transazioni superiore del 6,6% rispetto all'anno precedente. La crescita è stata inferiore alla media regionale, risultando superiore solo a quella registrata per le provincie di Foggia e Lecce.

Il numero di transazioni normalizzate (NTN) complessivo è stato pari a 6500, con una IMI (intensità del mercato immobiliare) del 1,9%, in incremento rispetto al 2021 (quando aveva raggiunto l'1,8%). Nel capoluogo si sono concretizzate oltre il 35% circa delle transazioni provinciali (percentuale in decremento rispetto al 2021) ed una IMI (pari a 2,3%) decisamente superiore al dato medio provinciale.

In Tabella 32 (NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale) si mostra che l'andamento non è stato omogeneo tra le sette macroaree, con il versante orientale addirittura in modesta decrescita. Deve però ricordarsi che nel 2021 tale versante era cresciuto molto più delle altre zone.

In Figura 35 (Numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo) si nota che la crescita è stata maggiore per i comuni minori piuttosto che per il capoluogo. Il dato conferma l'andamento del 2021.

In Figura 36 (IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo) si ha evidenza che la positiva variazione dell'IMI è stata invece complessivamente più uniforme, con modesta differenza tra capoluogo e resto della provincia.

In Tabella 33 (Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale) si mostra che le quotazioni sono state in incremento in tutte le macroaree, sia pure con entità anche considerevolmente diverse.

In Figura 37 (Numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo) è riportato il grafico della serie storica delle quotazioni medie di cui sopra (ricondotte ad indice calcolato fatto 100 il dato del 2004), aggregate a livello provinciale, del capoluogo e degli altri comuni.

In Tabella 34 (NTN, IMI e quotazione media – Comune di Taranto) è riportato il dettaglio dei dati a livello di singola zona omogenea per il comune capoluogo. Le zone più rappresentative si sono confermate essere la semicentrale C4 e la suburbana E19, nelle quali si è realizzato oltre il 42% del totale delle transazioni normalizzate del comune, che raggiunge cifra 2285. In termini percentuali, le variazioni del NTN tra le varie zone omogenee del capoluogo sono state, come nel passato, diversificate e rilevanti. In alcuni casi (zone E18, E21, R16) esse discendono da variazioni assolute modeste e non sono pertanto significative.

La provincia – Taranto

Figura 34: Macroaree provinciali di Taranto

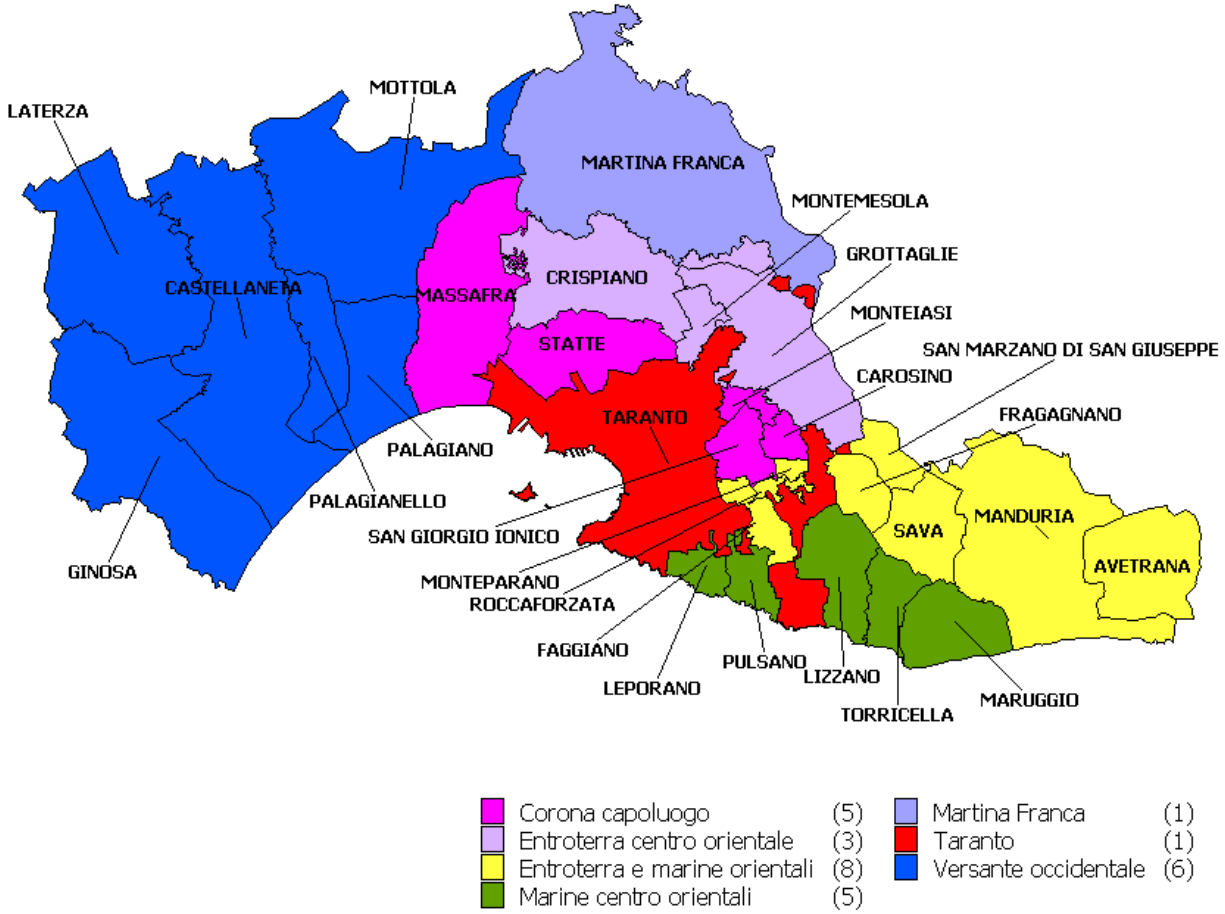


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CORONA CAPOLUOGO	633	22,9%	1,84%	0,34	9,7%
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	448	24,7%	1,73%	0,34	6,9%
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	770	-0,5%	1,57%	-0,01	11,9%
MARINE CENTRO ORIENTALI	698	-0,3%	2,00%	-0,01	10,7%
MARTINA FRANCA	666	11,7%	1,95%	0,20	10,2%
VERSANTE OCCIDENTALE	1.000	7,1%	1,74%	0,11	15,4%
TARANTO CAPOLUOGO	2.285	2,9%	2,28%	0,07	35,2%
TARANTO	**6.500**	**6,6%**	**1,93%**	**0,12**	**100,0%**

Figura 35: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

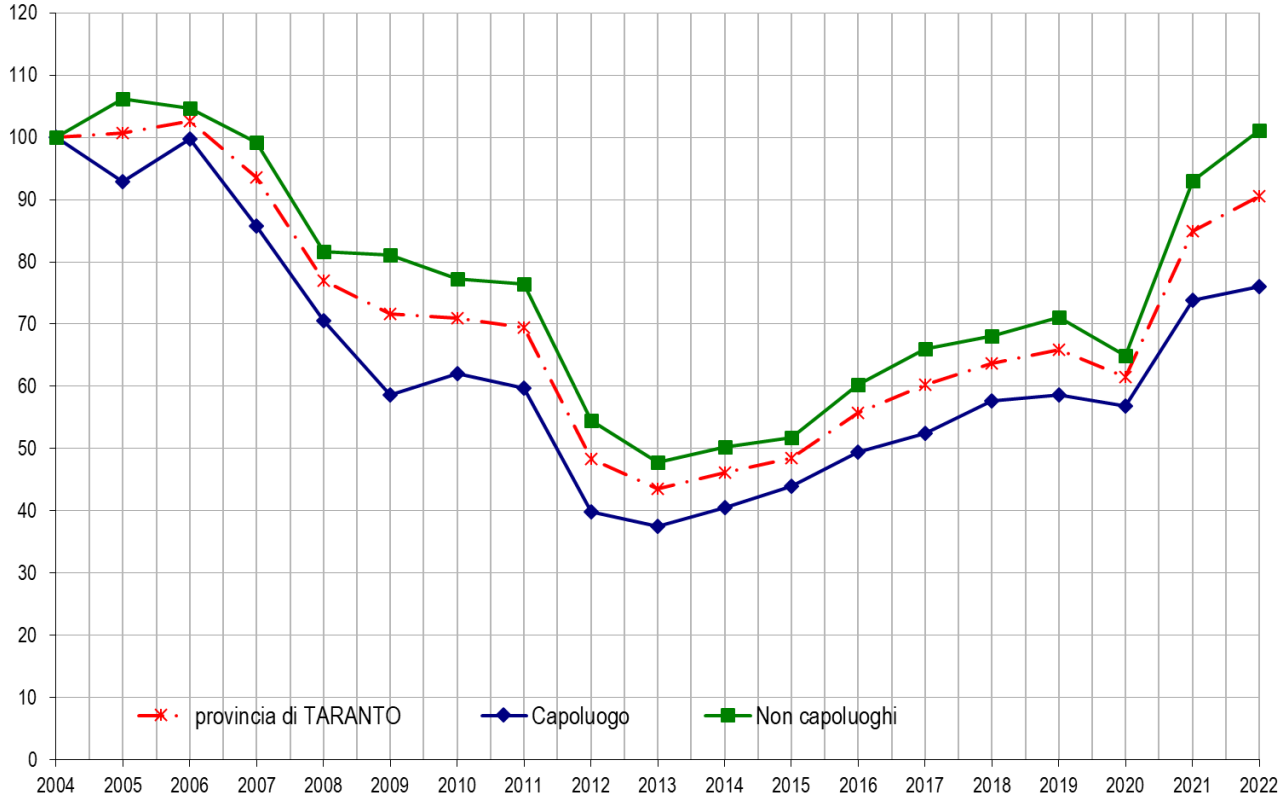


Figura 36: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

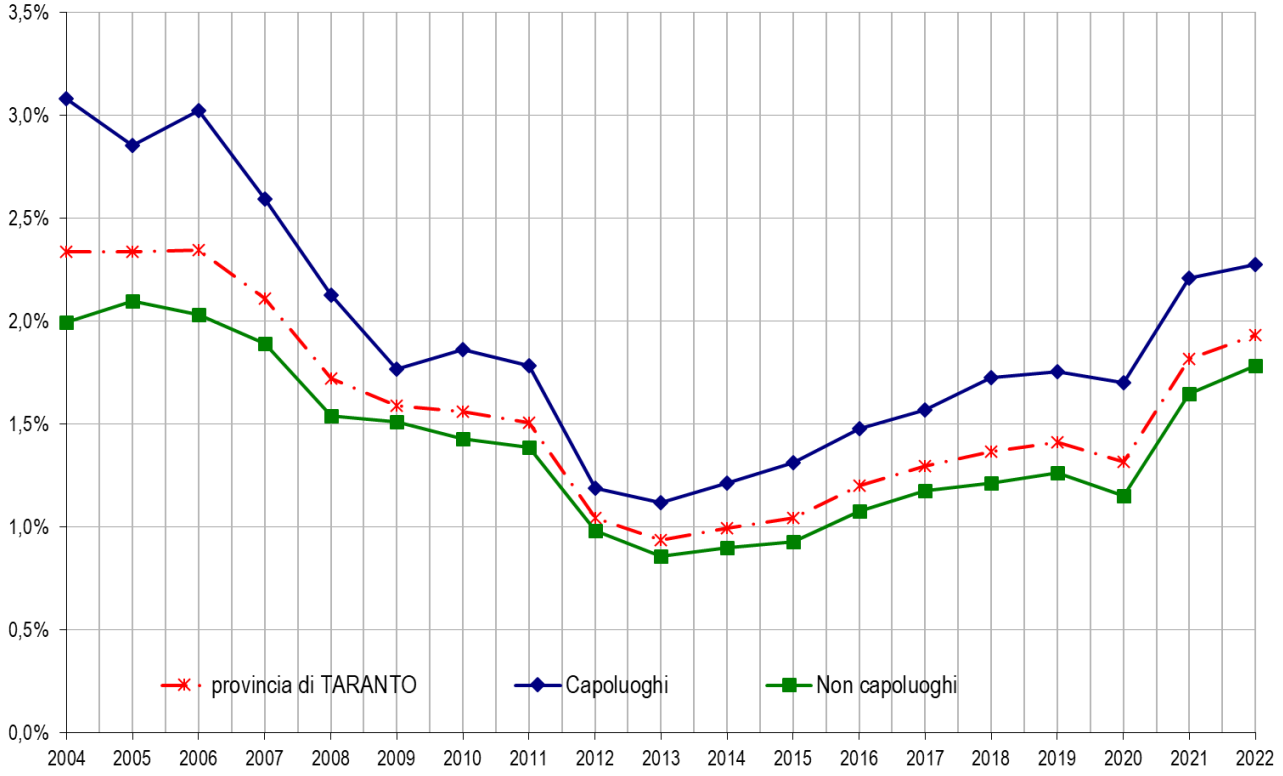
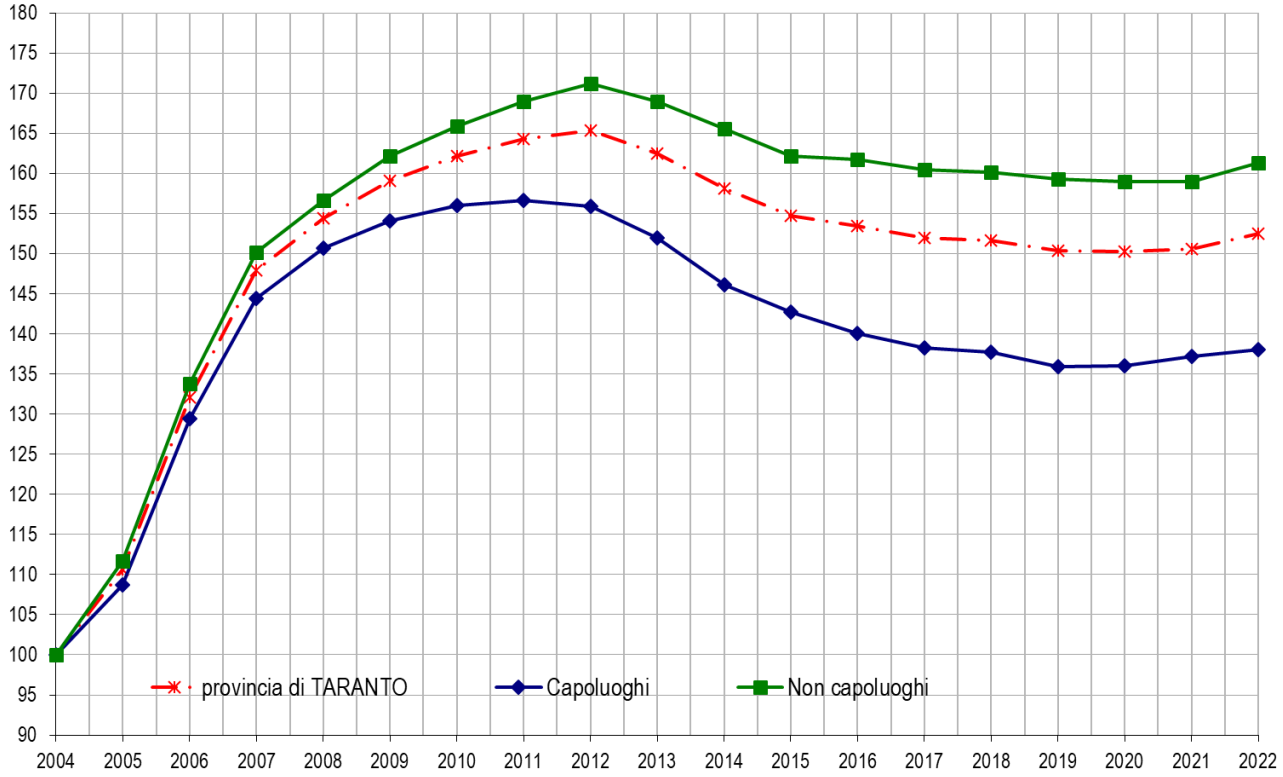


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CORONA CAPOLUOGO	760	1,9%
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	827	1,4%
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	717	1,5%
MARINE CENTRO ORIENTALI	790	3,5%
MARTINA FRANCA	1.108	0,9%
VERSANTE OCCIDENTALE	948	0,9%
TARANTO CAPOLUOGO	1.070	0,7%
TARANTO	**922**	**1,2%**

Figura 37: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – *Taranto*

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Taranto

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
B3	PERIPLO VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA...	276	-10,1%	2,91%	1.310	-0,6%
B4	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, PITAGORA-VIOLA, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	91	-11,8%	2,08%	1.462	-0,1%
C2	CITTA VECCHIA	63	-18,2%	1,58%	269	0,7%
C4	PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA,...	523	12,9%	2,23%	1.278	-2,0%
C5	PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,...	287	26,1%	3,63%	620	0,6%
D7	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	299	4,5%	1,96%	1.322	1,3%
D8	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	135	-5,5%	2,06%	389	-2,5%
D9	QUARTIERE PAOLO VI	103	16,8%	1,79%	874	-2,5%
E18	SEZIONE CATASTALE C - LOCALITA MORRONE (PARTE SUD, COSTIERA)	11	37,5%	2,10%	759	9,2%
E19	ABITATI SUBURBANI DI TALSANO-TRAMONTONE-SAN VITO-LAMA E LOCALITA' CIRCOSTANTI	433	-6,2%	2,12%	1.238	6,0%
E20	ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	0	-100,0%	0,00%	-	-
E21	ABITATO DI LIDO AZZURRO	6	83,3%	1,40%	638	0,0%
R11	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - LOCALITA ESTERNE ALLO ABITATO DI LIDO AZZURRO	0	-	0,00%	-	-
R12	SEZIONE CATASTALE C (MORRONI - PARTE NORD) - PORZIONE NORD DELLA ISOLA AMMINISTRATIVA TRA PULSANO, FAGGIANO E LIZ	0	-	0,00%	-	-
R13	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. ZAMMIELLO	0	-	0,00%	-	-
R14	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - ISOLE CHERADI	0	-	-	-	-
R15	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - SPECCHI ACQUEI DEL MAR PICCOLO	0	-	-	-	-
R16	SEZIONE CATASTALE A - REG.AGR. N. 4 - PORZIONI EXTRAURBANE SETTENTRIONALI ED ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	18	10,0%	3,21%	728	-3,0%
R2	SEZIONI CATASTALI B (S. DEMETRIO) E D - ISOLA AMMINISTRATIVA NORD-ORIENTALE	0	-	0,00%	-	-
R4	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - NUCLEO ISOLATO VICINO AL TERRITORIO DI GROTTAGLIE	0	-	-	-	-
R5	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PIANURA DI TARANTO (NUCLEI ISOLATI VICINI AL TERR. GROTTAGLIE)	0	-	0,00%	-	-
nd	ND	42		-	-	-
	TARANTO	**2.285**	**2,9%**	**2,28%**	**1.101**	**0,8%**

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 11
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1) 12
Figura 8: Macroaree provinciali di Bari 14
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 16
Figura 12: Macroaree urbane di Bari 17
Figura 13: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI 19
Figura 14: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI 19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI 20
Figura 16 : La provincia BAT 24
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 25
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 26
Figura 20: Macroaree provinciali di Brindisi 28
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 29
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 29
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 30
Figura 24: Zone OMI di Brindisi 31
Figura 25: Macroaree provinciali di Foggia 34
Figura 26: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 35
Figura 27: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 35
Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 36
Figura 29: Macroaree provinciali di Lecce 39
Figura 30: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 40
Figura 31: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 40
Figura 32: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 41
Figura 33: Zone OMI di Lecce 42
Figura 34: Macroaree provinciali di Taranto 45
Figura 35: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 46
Figura 36: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 46
Figura 37: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo 47

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....10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia....11
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 variazione annua per macroarea urbana....18
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana....18
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – ZONA CENTRALE....21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – ZONA PREGIATA....21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – ZONA SEMICENTRALE....21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE....22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA OCCIDENTALE....22
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA ORIENTALE....22
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA SUD....23
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – SOBBORGHI OCCIDENTALI....23
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per comune....24
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per comune....26
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....28
Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....30
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI di Brindisi....32
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....34
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....36
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Foggia....37
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....39
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....41
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Zone OMI di Lecce....43
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale....45
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale....47
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Taranto....48