



Rapporto Immobiliare 2009

schede regionali

Puglia

Le compravendite I volumi

Il settore residenziale nel 2008 per la regione Puglia continua a registrare l'andamento discendente iniziato nel 2007. In ambito regionale è predominante il numero delle compravendite della provincia di Bari con il 37% delle transazioni, seguono Lecce (20%), Foggia (18%), Taranto (15%) e Brindisi (10%). Il numero delle compravendite nel 2008 risulta, infatti, di 14.916 unità nella provincia di Bari, 2.748 nel solo capoluogo; la provincia di Lecce segue con 7.710 unità compravendute, Foggia (6.934), Taranto (5.700), Brindisi (3.952). In Figura 1 la mappa regionale presenta una maggiore concentrazione delle compravendite oltre che a Bari e Taranto sulla fascia costiera adriatica. In Tabella 1 si evidenzia il calo generalizzato delle transazioni rispetto al 2007, intorno al 12% a livello regionale, con punte del -15% registrate nel resto della provincia di Taranto. E', infatti, il resto della provincia a registrare la diminuzione più forte rispetto ai capoluoghi, tendenza analoga anche a livello nazionale. Anche l'IMI, indicatore dell'intensità del mercato, conseguentemente al calo di NTN si contrae di -0,27 punti percentuali rispetto al 2007 facendo registrare una differenza massima (-0,37) sempre nella città di Bari. In Figura 2 si esamina l'indice NTN dal 2004 al 2008. Nella città di Brindisi si evidenzia l'impennata delle transazioni dal 2004 al 2006; per Bari, Foggia e Taranto dopo quattro anni di transazioni costanti si assiste ad una diminuzione, mentre Lecce risulta in controtendenza con un incremento del 6%. In Tabella 2 sono rappresentati, infine, i comuni della regione suddivisi in classi demografiche, a detenere il numero maggiore delle compravendite sono i 39 comuni con più di 25.000 abitanti che rappresentano solo il 15% dei comuni totali, ma registrano il maggior numero di transazioni (22.651) con una media di 581 NTN per comune. La quotazione media di riferimento dei comuni risulta essere di circa 1.181 euro nei comuni maggiori, mentre scende a 717 euro nei comuni più piccoli, portando la media regionale a 855 euro.

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
BARI	14.916	-15,4%	1,90%	-0,37%
BRINDISI	3.952	-9,9%	1,75%	-0,22%
FOGGIA	6.934	-11,2%	1,83%	-0,25%
LECCE	7.710	-3,9%	1,60%	-0,10%
TARANTO	5.787	-15,3%	1,80%	-0,35%
PUGLIA	39.300	-12,0%	1,79%	-0,27%
Capoluogo	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
BARI	2.748	-15,9%	1,74%	-0,34%
BRINDISI	931	-12,1%	2,27%	-0,33%
FOGGIA	1.443	-8,4%	2,26%	-0,23%
LECCE	1.368	6,0%	2,41%	0,11%
TARANTO	2.135	-13,9%	2,14%	-0,35%
PUGLIA	8.623	-10,8%	2,06%	-0,26%
Resto Provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008	Differenza IMI 2007/08
BARI	12.169	-15,3%	1,94%	-0,37%
BRINDISI	3.022	-9,1%	1,64%	-0,20%
FOGGIA	5.491	-11,9%	1,74%	-0,26%
LECCE	6.343	-5,8%	1,50%	-0,12%
TARANTO	3.652	-16,1%	1,65%	-0,40%
PUGLIA	30.676	-12,4%	1,73%	-0,28%

Figura 1: n° Distribuzione NTN per provincia

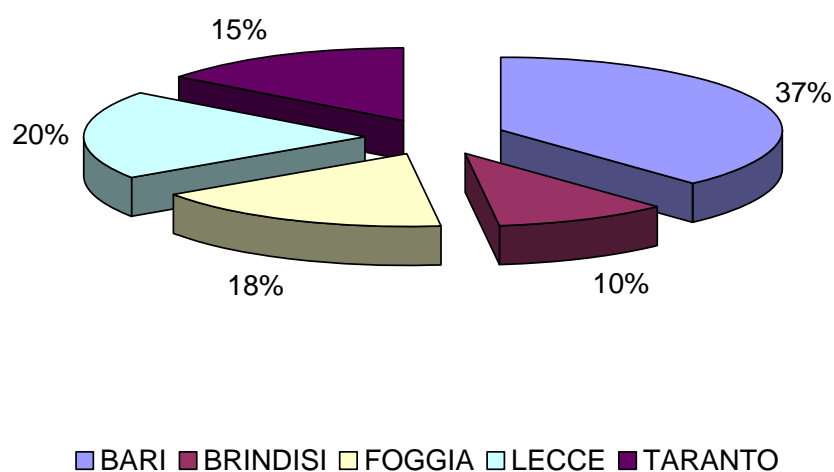
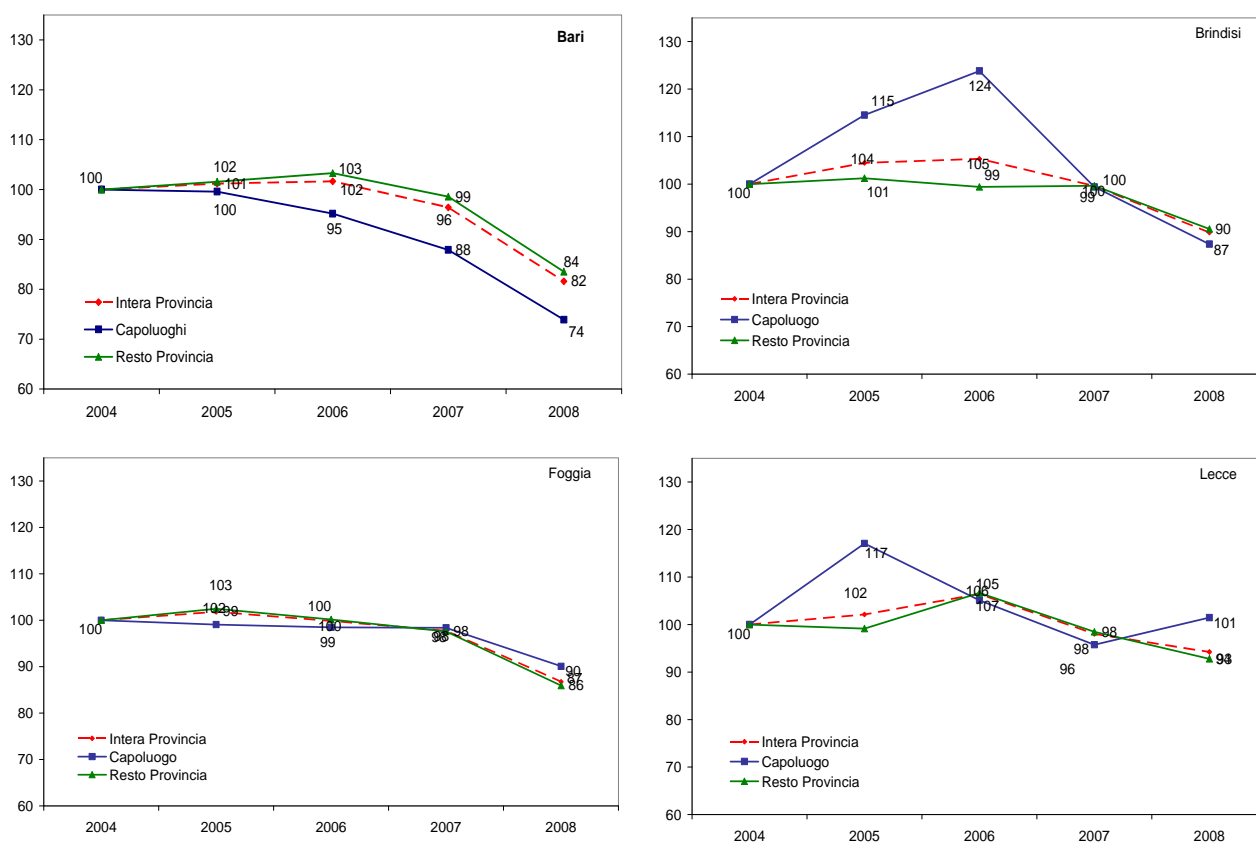


Figura 2: n° indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



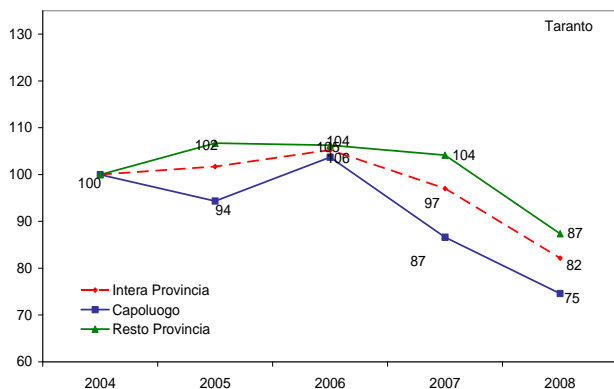


Figura 3: n° indice IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

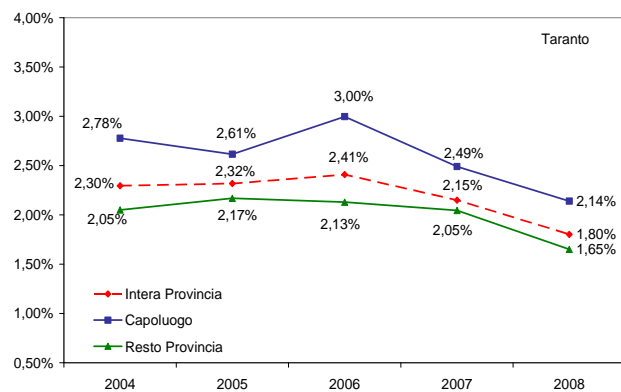
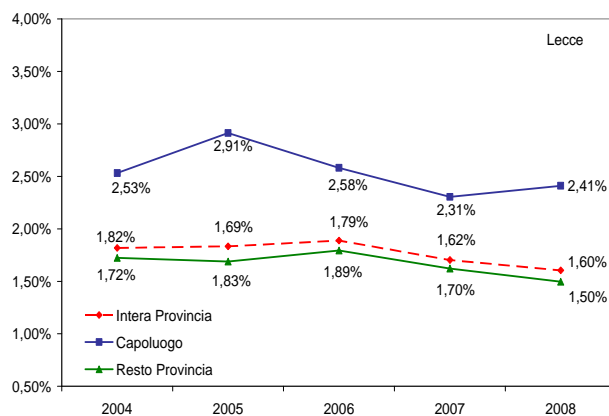
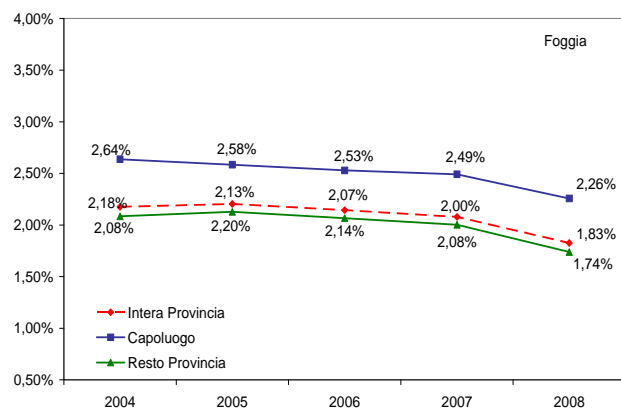
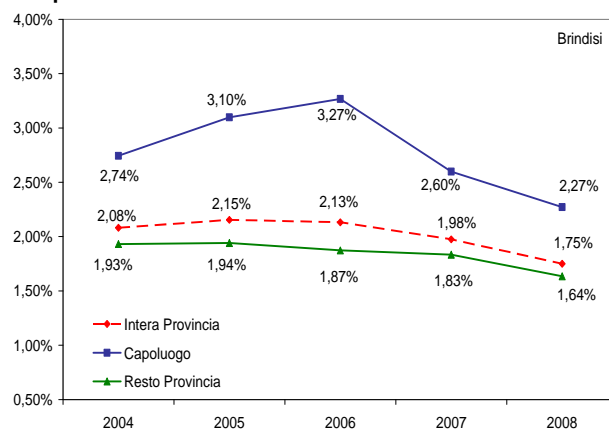
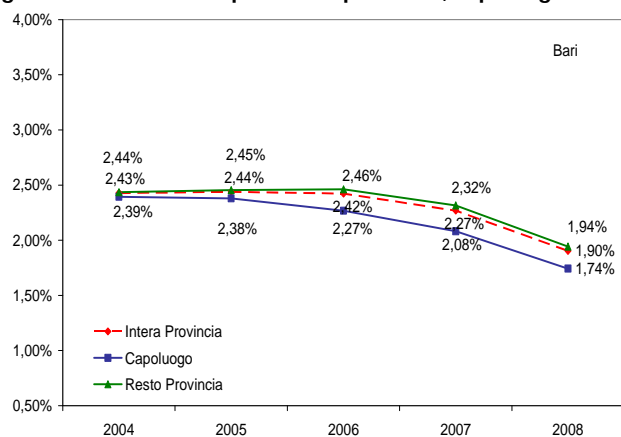


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2008	NTN medio 2008	IMI medio 2008	valore medio € mq
<= 5.000	85	33%	2.130	25	1,33%	717
5.000 - 25.000	133	52%	14.500	109	1,67%	848
> 25.000	39	15%	22.651	581	1,95%	1.181
PUGLIA	257	100%	39.281	153	1,79%	855

Figura 4: Mappa comunale NTN 2008 Puglia

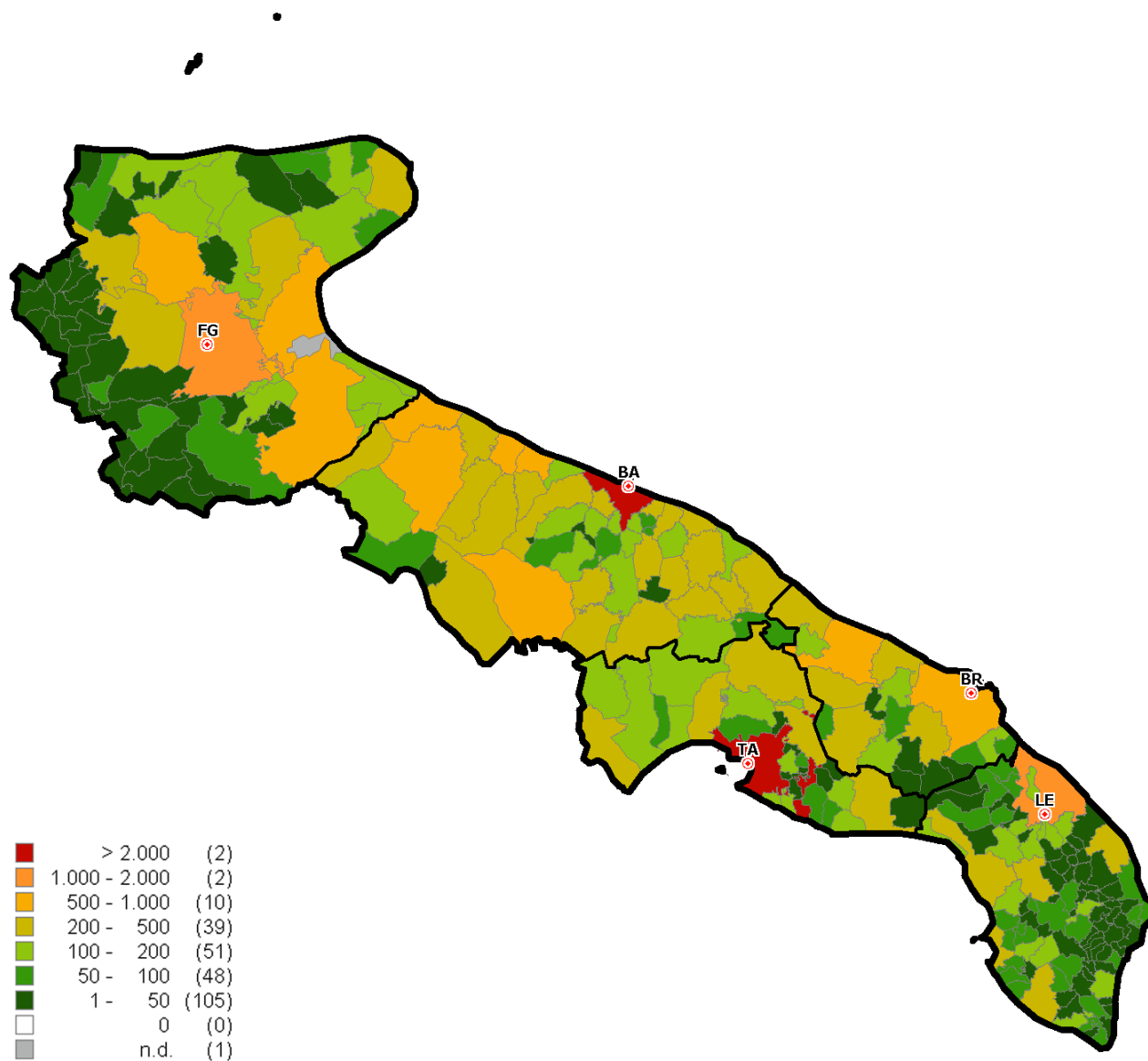
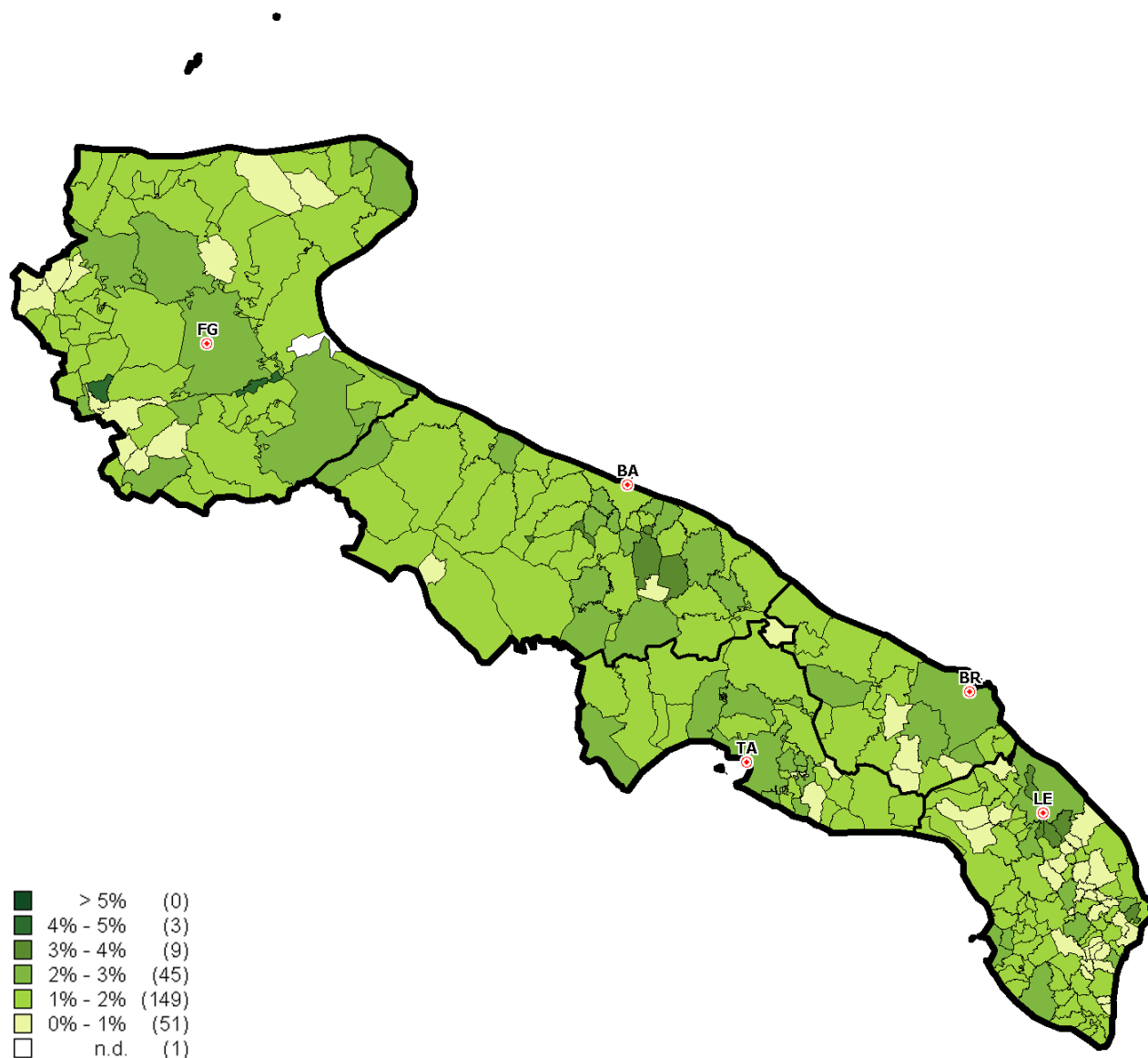


Figura 5: Mappa comunale IMI 2008 Puglia



Le compravendite

Le superfici e le dimensioni

Il totale regionale di superficie compravenduta è stato nel 2008 di 1.523.622 mq pari ad una media di 100,9 mq ad abitazione, 586.631 mq sono stati venduti a Bari con una media di 97,7 mq. le case più grandi sono state vendute nella città di Lecce con una media di 113,4 mq. Rispetto l'anno precedente si è registrato un sensibile calo delle superfici complessive oggetto di transazione pari al -12% circa, in linea con la diminuzione del NTN, mentre la superficie media per unità è rimasta stabile. In Tabella 4 sono descritte le compravendite del 2008 sulla base delle dimensioni delle abitazioni compravendute. A livello regionale si registrano 18.800 compravendite di abitazioni medie (29,7%), 7.233 abitazioni piccole (18,4%) e 6.832 abitazioni medio piccole (17,3%). In tutti i capoluoghi di provincia la tipologia più richiesta è quella di taglio medio rappresentando ovunque il 30% ca. delle abitazioni vendute.

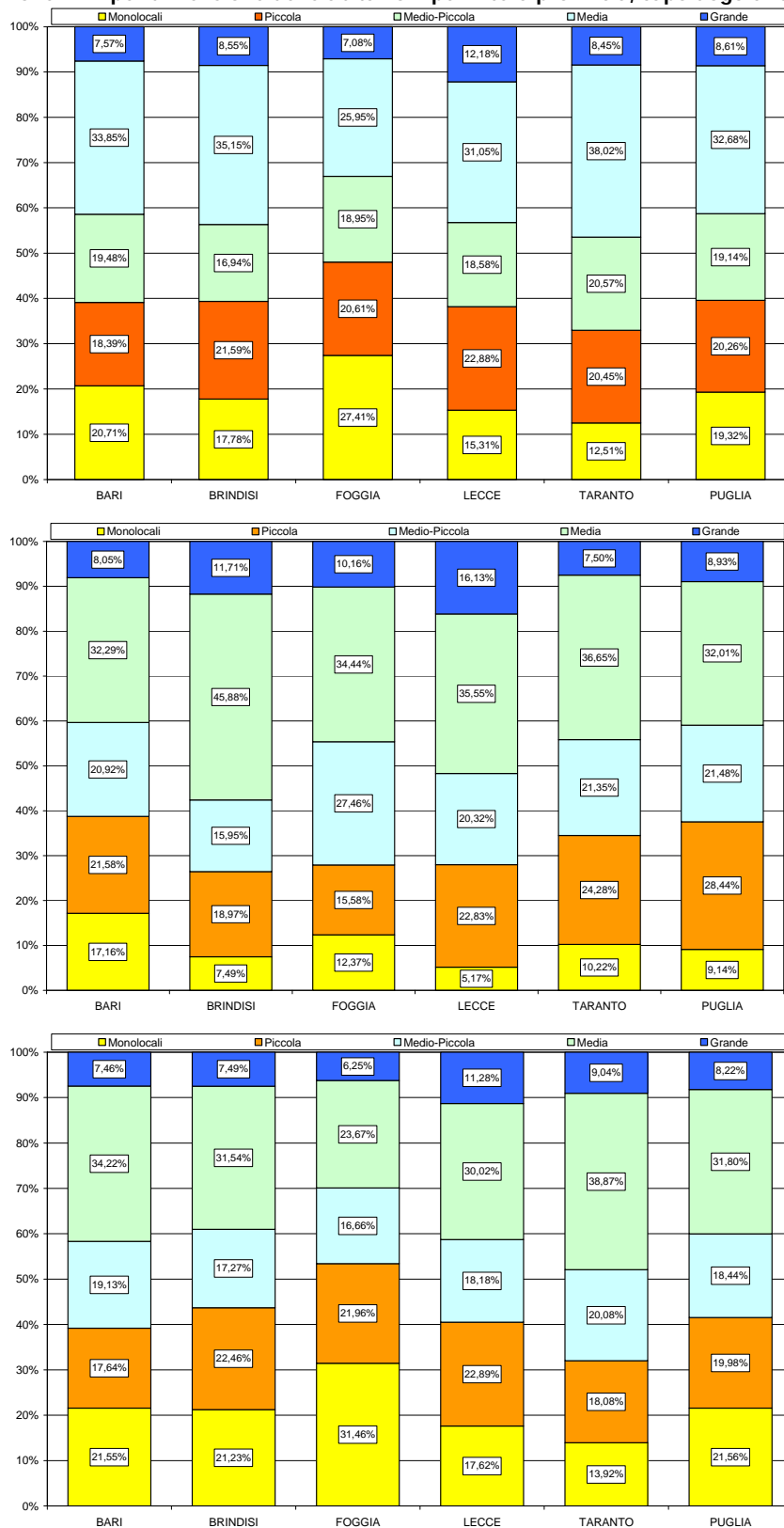
Tabella 3. Superficie e superficie media per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var.% Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
BARI	586.631	97,7	-15,47%	-0,11
BRINDISI	130.108	97,6	-11,94%	-2,31
FOGGIA	256.654	95,4	-10,93%	0,11
LECCE	341.701	109,5	-3,91%	-0,03
TARANTO	208.528	106,3	-15,88%	-0,71
PUGLIA	1.523.622	100,88	-12,20%	-0,22
Capoluogo	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var.% Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
BARI	39.378	94,5	-17,23%	-1,49
BRINDISI	24.278	106,5	-11,47%	0,76
FOGGIA	13.912	110,7	-4,83%	4,18
LECCE	44.801	113,4	2,30%	-4,05
TARANTO	18.664	103,3	-16,59%	-3,35
PUGLIA	141.033	103,65	-11,43%	-0,69
Resto Provincia	Superficie 2008 mq	Superficie media mq	var.% Sup 2007/08	Differenza Sup Media 2007/08 mq
BARI	547.253	98,5	-15,07%	0,20
BRINDISI	105.830	94,8	-12,10%	-3,19
FOGGIA	242.742	91,3	-12,72%	-1,07
LECCE	296.900	108,7	-5,20%	0,65
TARANTO	189.864	108,1	-15,48%	0,84
PUGLIA	1.382.589	100,10	-12,42%	-0,11

Tabella 4: NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
BARI	2855	2535	2685	4666	1044	1132	14916
BRINDISI	591	717	563	1168	284	630	3952
FOGGIA	1712	1287	1184	1621	442	669	6915
LECCE	1063	1589	1290	2156	846	766	7710
TARANTO	676	1105	1111	2054	457	385	5787
PUGLIA	6896	7233	6832	11665	3072	3583	39281
Capoluogo	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
BARI	454	570	553	853	213	105	2748
BRINDISI	63	158	133	383	98	96	931
FOGGIA	164	206	363	456	134	119	1443
LECCE	67	294	262	458	208	79	1368
TARANTO	211	501	440	756	155	72	2135
PUGLIA	957	1730	1752	2906	808	470	8623
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	ND	Totale
BARI	2401	1965	2132	3813	831	1027	12169
BRINDISI	528	559	430	785	186	535	3022
FOGGIA	1548	1081	820	1165	308	550	5472
LECCE	997	1295	1028	1698	638	687	6343
TARANTO	465	604	671	1298	302	314	3652
PUGLIA	5939	5503	5080	8758	2265	3112	30658

Figura 6: distribuzione NTN per dimensione delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



Le compravendite Le pertinenze

La Puglia registra un totale di transazioni relative alle pertinenze (box e magazzini) registrate nel 2008 di 24.047 unità compravendute di cui 11.839 unità a Bari, 4.205 a Foggia, 3.690 a Lecce, 2.390 a Taranto e 1.922 a Brindisi con un IMI del 2,60% a Bari, del 2,26% a Foggia, del 2,08% a Taranto e intorno al 1,80% a Brindisi e Lecce.

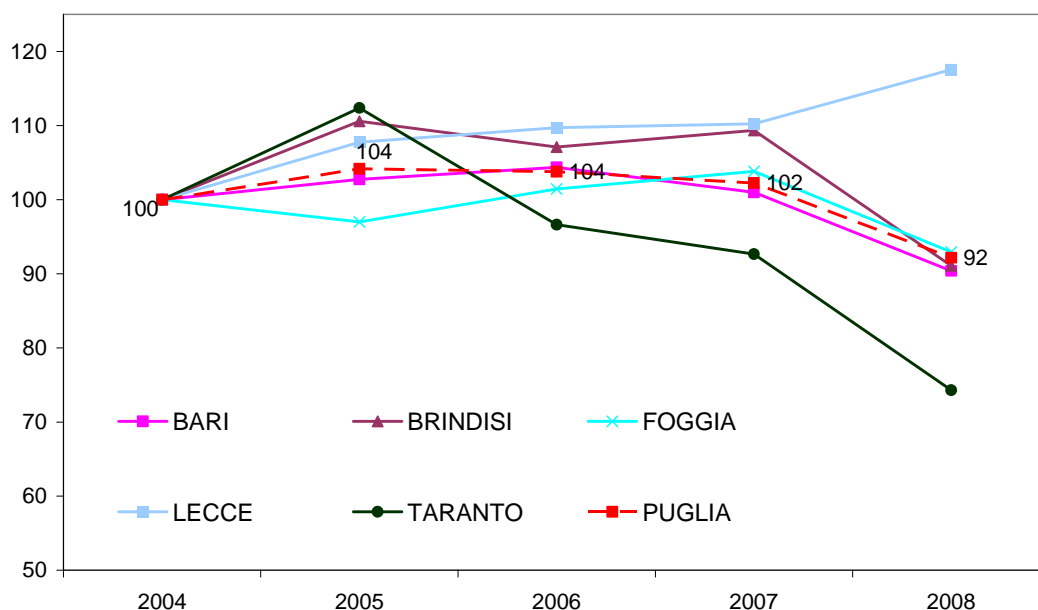
Rispetto al 2007 si registra una variazione negativa sia a livello regionale (-10%) sia a livello di singole province con una punta al ribasso oltre che per Taranto (-19,8%) di Brindisi (-16,7%).

In Figura 7 è rappresentato l'indice delle transazioni delle pertinenze dal 2004 al 2008 relativo a tutte le province.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2008	var.% NTN 2007/08	IMI 2008
BARI	11.839	-10,5%	2,60%
BRINDISI	1.922	-16,7%	1,75%
FOGGIA	4.205	-10,5%	2,26%
LECCE	3.690	6,6%	1,85%
TARANTO	2.390	-19,8%	2,08%
PUGLIA	24.047	-9,8%	2,26%

Figura 7: n° indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione



Le compravendite Le quotazioni

L'indice dei prezzi dal 2004 al 2008, figura 8, mostra il trend in crescita delle quotazioni in tutte le province eccettuata Lecce ed i capoluoghi di Bari e Foggia che registrano un rallentamento nel 2008. La tendenza inflativa maggiore si registra nel quinquennio esaminato la provincia di Taranto con un incremento totale del 55% seguita da quella di Brindisi con il 46% che registra anche nell'ultimo anno un parziale di +12%. La provincia di Lecce, invece vede una leggera contrazione (-2%) dovuta al resto della provincia mentre per il capoluogo (+3%) il trend è ancora positivo. Nella provincia di Taranto, l'andamento è simile sia nel capoluogo sia nei comuni minori, mentre per Brindisi la crescita del resto della provincia supera quella del capoluogo con un +15% registrato nell'ultimo periodo. Anche per Foggia e Bari prezzi del resto della provincia aumentano più che nel capoluogo. In figura 9 è rappresentata la mappa dei differenziali delle quotazioni medie di ciascun comune rispetto alla media nazionale. Risulta evidente il maggior apprezzamento delle abitazioni in molti comuni costieri.

Figura 8: n° indice dei prezzi 2004-2008 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

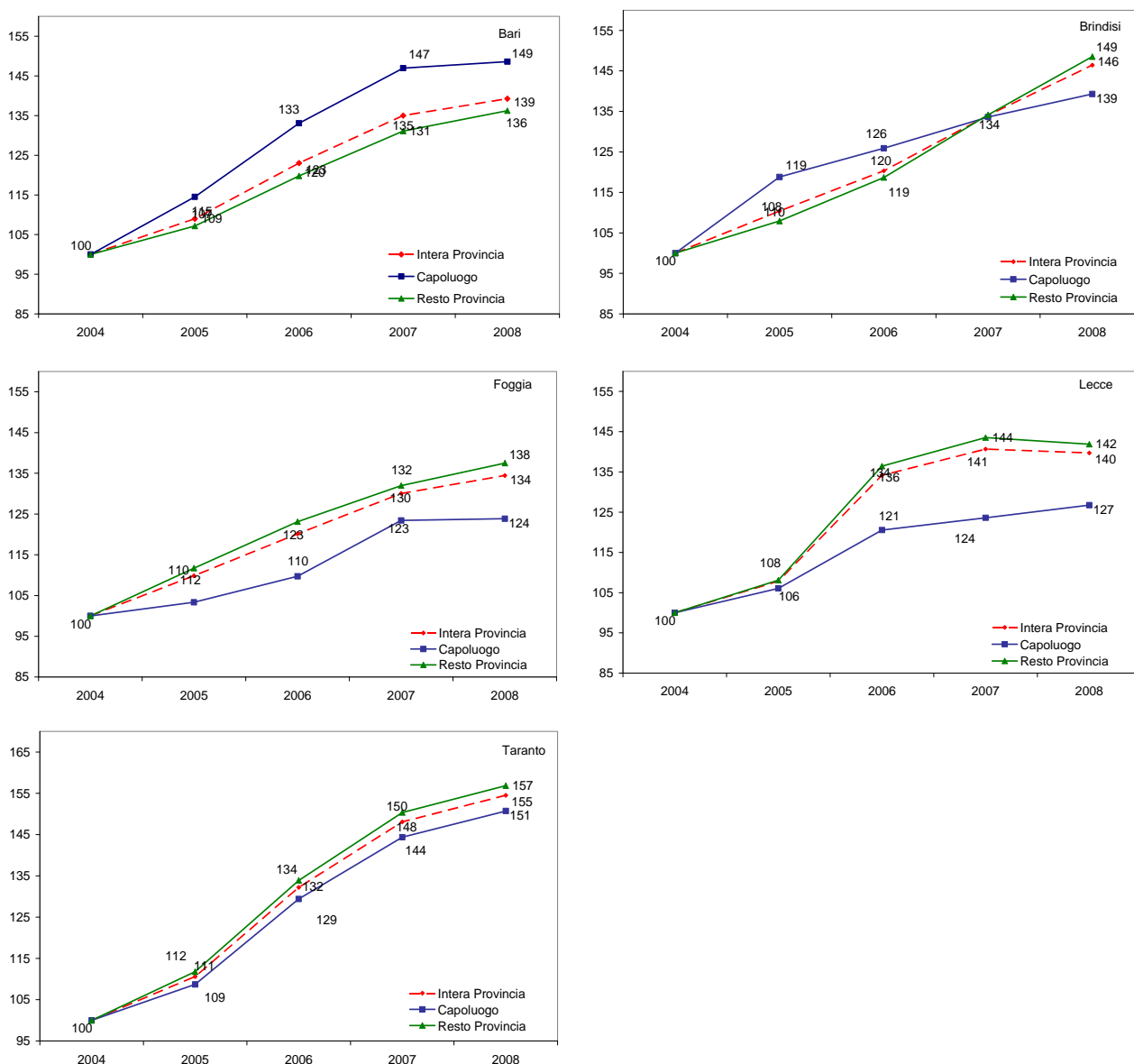
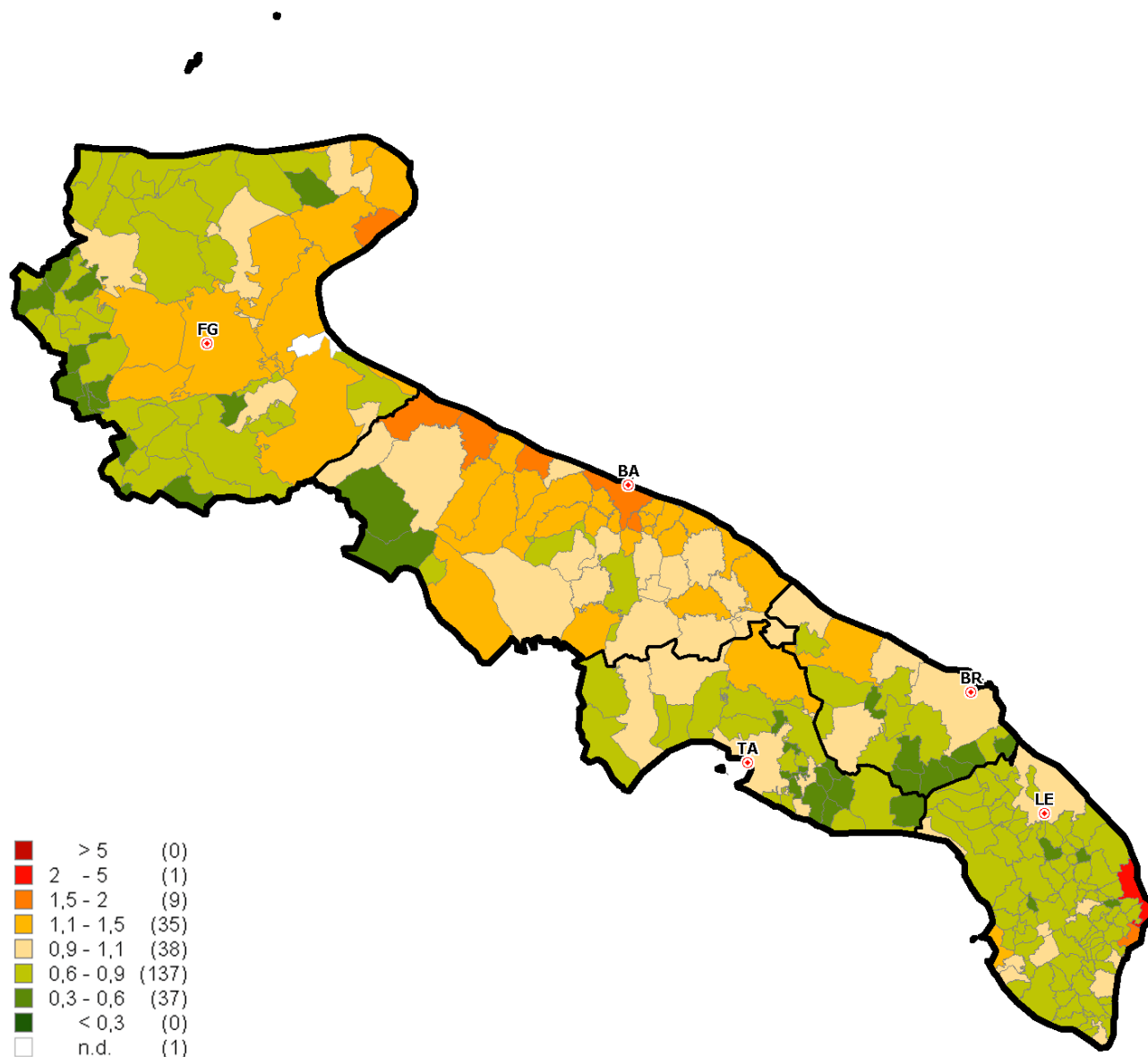


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla quotazione media nazionale



Le compravendite Il fatturato

La stima del fatturato relativo al 2008, derivante dalle compravendite delle abitazioni e calcolato tenendo conto delle quotazioni medie comunali e delle superfici medie compravendute, risulta a livello regionale di 4,2 mld di euro composti da 3,1 mld relativi al resto delle province e solo 0,75 mld ai capoluoghi. E' la provincia di Bari a detenere il primato della quota di fatturato più alta (44%), seguita da Foggia, Lecce, Taranto, e Brindisi; i comuni del resto della provincia hanno fatturato più dei capoluoghi con l'hinterland barese che rappresenta ben il 34% del fatturato regionale. Rispetto al 2007, in accordo con la diminuzione delle compravendite, si evidenzia un calo a livello regionale di circa l'10,7%, più alto nel capoluogo barese (-16,3%) ed in quella di Taranto (-12,9%). Lecce in controtendenza registra solo un +4,9%. Nella Tabella 7 è presentata una stima del prezzo medio delle abitazioni che risulta pari a 109.305 euro mediamente nella regione, con 132.829 euro di prezzo medio nei capoluoghi e 102.688 euro nel resto della provincia. La provincia con il prezzo medio più elevato è risultata essere quella di Bari con 127.950 mentre il minimo si è avuto sulla provincia di Brindisi con 92.521 euro di prezzo medio.

Tabella 6: fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2008 (x1000)	var. % Fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x1000)	var. % Fatturato 2007/08	Fatturato 2008 (x1000)	var. % Fatturato 2007/08
BARI	1.908.560	-12,52%	60.651	-16,31%	1.461.621	-11,29%
BRINDISI	365.679	-9,06%	108.234	-7,71%	257.445	-9,61%
FOGGIA	756.178	-7,64%	215.751	-4,50%	540.427	-8,84%
LECCE	723.582	-4,33%	145.829	4,91%	577.753	-6,41%
TARANTO	539.616	-13,08%	228.653	-12,92%	310.963	-13,20%
PUGLIA	4.293.616	-10,17%	759.118	-10,43%	3.148.209	-10,07%

Figura 10: distribuzione fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

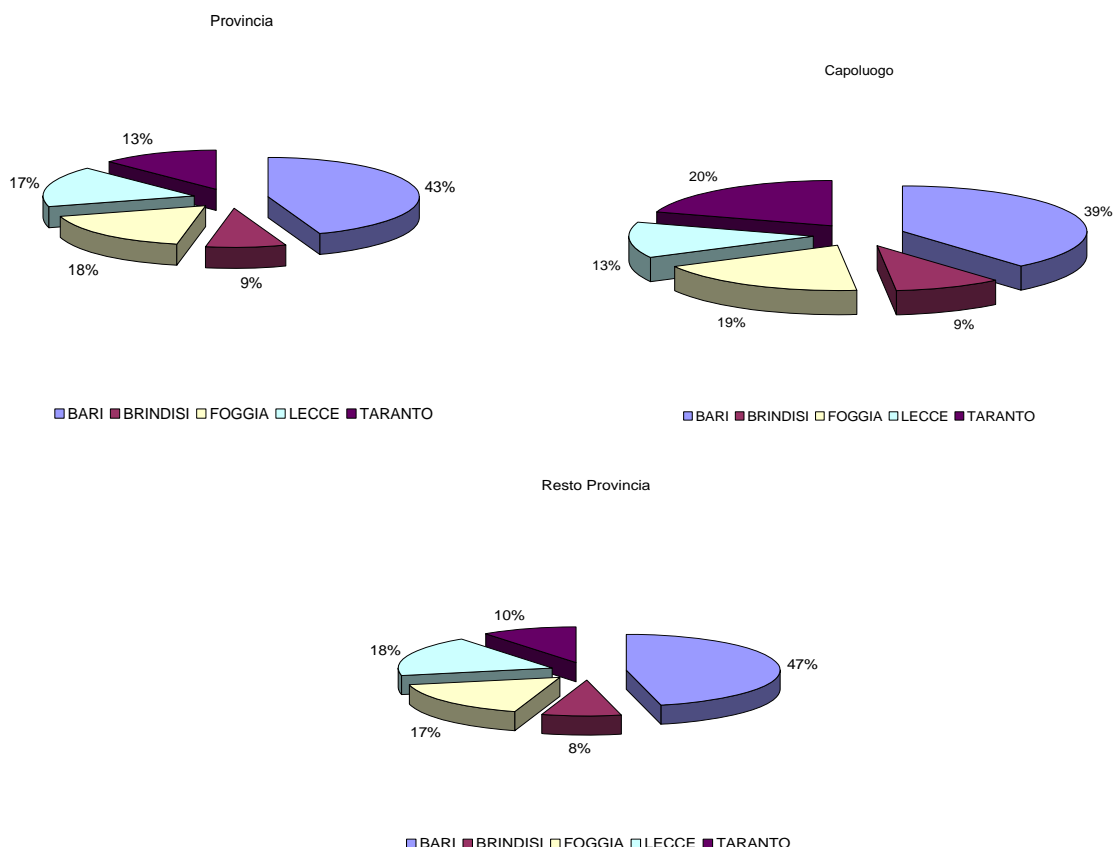


Tabella 7: prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Prezzo medio	Differenza 2007/08	Prezzo medio	Differenza 2007/08	Prezzo medio	Differenza 2007/08
BARI	127.950	4.176	162.668	-759	120.111	5.362
BRINDISI	92.521	814	116.313	5.538	85.195	-443
FOGGIA	109.352	4.017	149.516	6.154	98.761	3.095
LECCE	93.845	-442	106.639	-1.055	91.086	-629
TARANTO	93.251	2.397	107.120	1.179	85.145	2.878
PUGLIA	109.305	2.230	132.829	605	102.688	2.569

I mutui ipotecari I volumi

Dall'esame dei volumi delle compravendite assistite da ipoteca registrati nella regione Puglia nel 2008, come rappresentato in Figura 11, si nota che il numero di transazioni risulta concentrato nella provincia di Bari con un 43%, a seguire Taranto (17%), Foggia (16%), Lecce (15%) e Brindisi (9%). Nel 2008 le compravendite con mutuo sono state 28.151 di cui 6.141 nella sola provincia di Bari. Rispetto al 2007 si è registrato, con una accentuazione rispetto al calo di compravendite, un consistente calo di quelle assistite da ipoteca del -22,4% con una punta di -26,3% nella provincia di Taranto. Il capitale erogato è stato a livello regionale di 1,5 mld di euro di cui la metà circa (0,7 mld) erogati nella provincia di Bari. Anche per il capitale si registra una diminuzione del -22,6% a livello regionale che giunge al -26,0% per la provincia di Taranto. Il tasso medio del 2008 risulta per la regione di 5,61%, e va da un minimo di 5,51% della provincia di Lecce ad un massimo del 5,72% della provincia di Taranto. Rispetto al 2007 i tassi registrano una differenza positiva (+0,22 punti percentuali a livello regionale) con un minimo di 0,14 su Taranto. La durata media dei mutui ipotecari a livello regionale è di 22,7 anni, media che sale al 24 anni su Taranto, mentre scende a 22 anni per la provincia di Lecce.

L'incidenza di compravendite assistite da mutuo rispetto al totale è di circa il 36% a livello regionale, ed arriva al 42,5% per la provincia di Taranto ed al 41,2% per la provincia di Bari, mentre è inferiore nelle altre provincie. Rispetto al 2007 si registra una diminuzione dell'incidenza di 4,8 punti percentuali in media con un massimo di -6,3 per Taranto ed un minimo di -2,8 per Brindisi.

L'indice NTN IP dal 2004 al 2008 registra un andamento assai simile in tutte le diverse province. Si confermano il calo di transazioni dal 2007 al 2008, ed in tutte le province il ricorso al mutuo è più diffuso nel resto della provincia che nel capoluogo, anche se l'incidenza rispetto al totale delle compravendite risulta superiore nei capoluoghi. Nella Tabella 10 è rappresentata la distribuzione del NTN IP in base alla dimensione delle abitazioni. Per tutte le province si registra un maggior ricorso ai mutui per le abitazioni di taglio medio, con massimo su Taranto dove costituiscono il 45% delle ipoteche ed un minimo su Foggia dove sono solo il 30%.

Figura 11: Distribuzione NTN IP per provincia

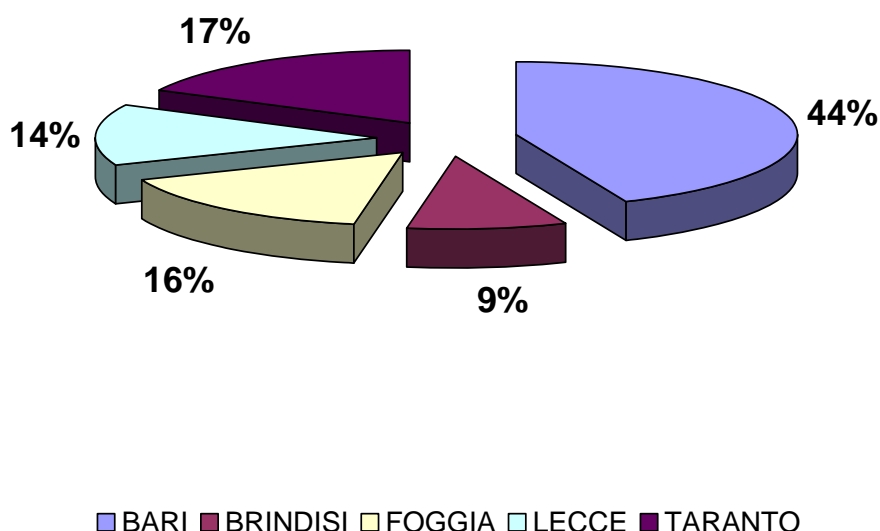


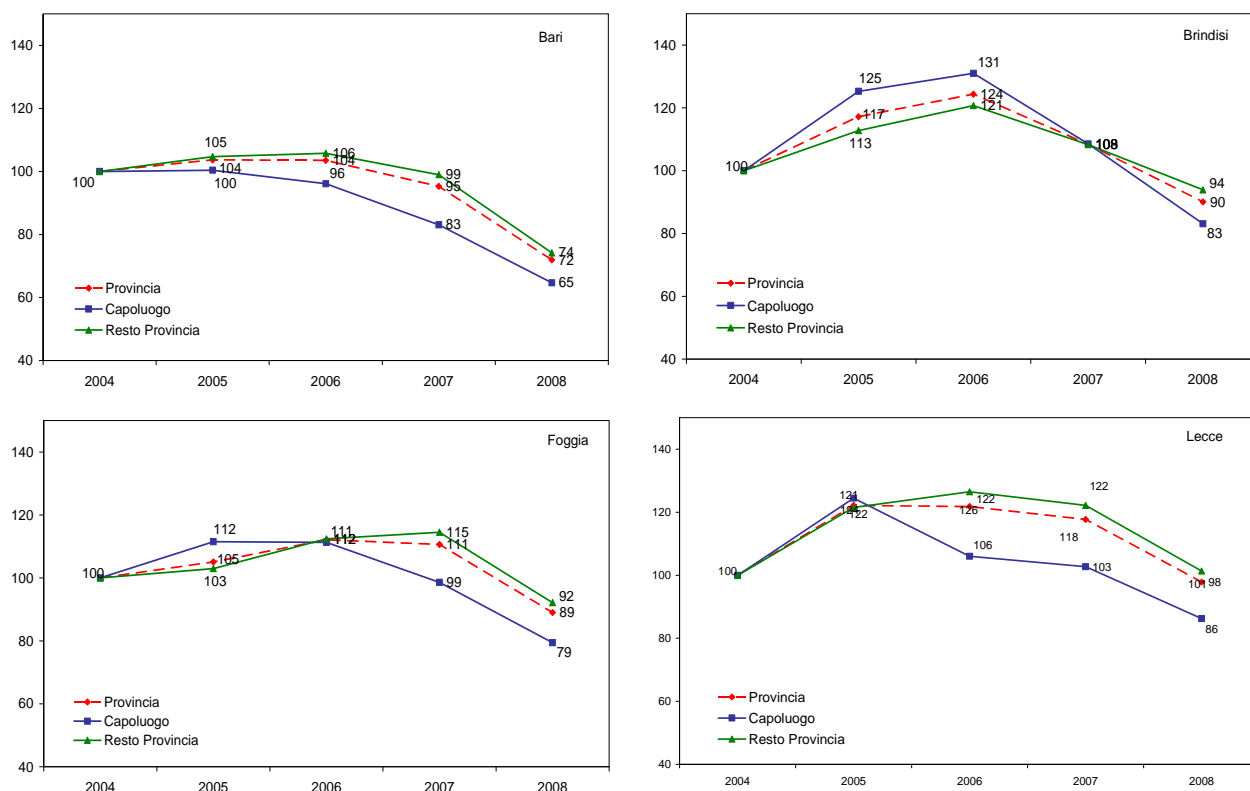
Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia

Provincia	NTN IP 2008	var.% NTN IP 2007/08	CAPITALE 2008 (x1000)	var.% CAPITALE 2007/08	TASSO 2008	Differenza TASSO 2007/2008	DURATA (in anni) 2008
BARI	6.141	-24,5%	718.036	-24,6%	5,62%	0,27%	22,7
BRINDISI	1.296	-16,9%	124.675	-17,0%	5,58%	0,20%	22,2
FOGGIA	2.271	-19,5%	227.475	-19,3%	5,56%	0,22%	22,1
LECCE	1.947	-16,9%	179.724	-17,2%	5,51%	0,16%	22,0
TARANTO	2.461	-26,3%	249.066	-26,0%	5,72%	0,14%	24,0
PUGLIA	14.116	-22,4%	1.498.976	-22,6%	5,61%	0,22%	22,7

Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08	NTNip_08/NTN_08	Differenza 2007/08
BARI	41,2%	-5,0%	50,4%	-3,7%	45,2%	-5,2%
BRINDISI	32,8%	-2,8%	52,2%	-6,7%	30,3%	-1,4%
FOGGIA	32,8%	-3,4%	39,1%	-4,7%	35,4%	-3,1%
LECCE	25,3%	-3,9%	36,2%	-7,5%	27,8%	-3,3%
TARANTO	42,5%	-6,3%	58,9%	-8,7%	43,1%	-5,1%
PUGLIA	35,9%	-4,8%	49,0%	-6,5%	38,4%	-4,4%

Figura 12: n° indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



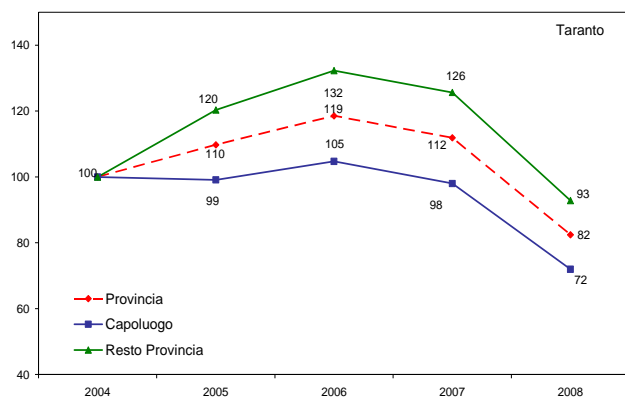


Figura 13: Mappa comunale NTN IP 2008 Puglia

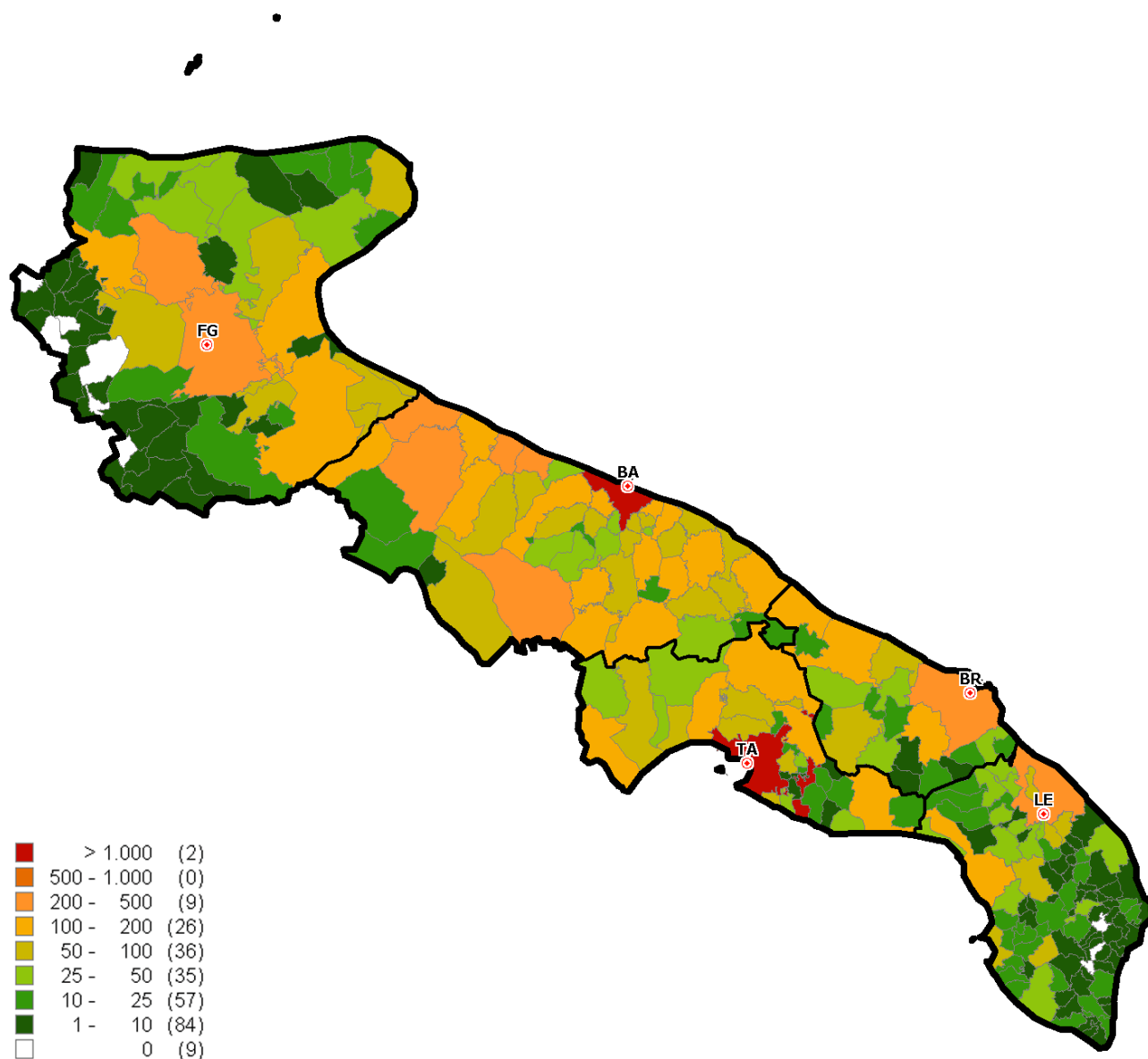
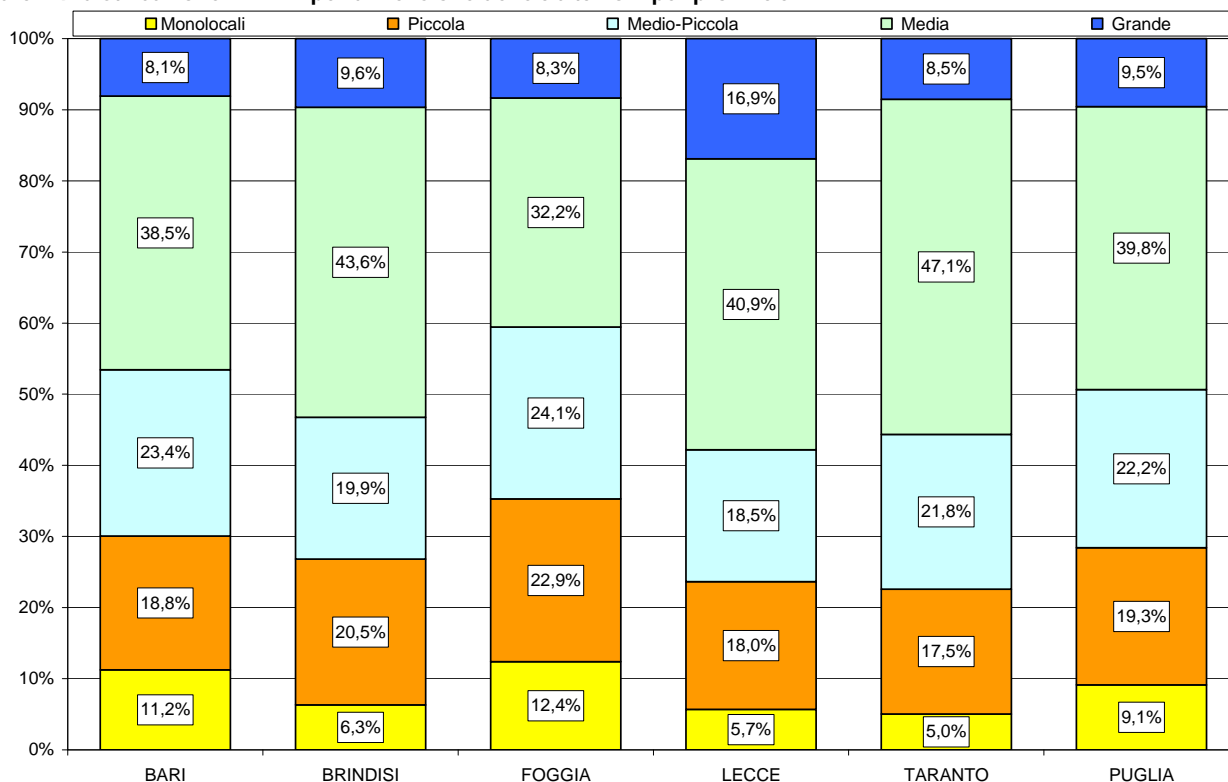


Tabella 10: NTN IP per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	NC	Totale
BARI	651	1091	1354	2229	467	348	6141
BRINDISI	71	229	223	487	108	180	1296
FOGGIA	262	484	511	681	177	156	2271
LECCE	104	328	338	746	308	123	1947
TARANTO	120	418	518	1122	203	80	2461
PUGLIA	1208	2550	2943	5265	1263	886	14116

Figura 14: distribuzione NTN IP per dimensione delle abitazioni per provincia



I mutui ipotecari

Il capitale e il tasso

Nella Tabella 11 è presentato il capitale medio erogato per mutui per provincia. La media regionale del capitale erogato delle province risulta di euro 106.193 , ed a livello dei capoluoghi di 118.265 euro. Bari provincia registra un capitale medio erogato per unità di 116.925 euro (-165 euro rispetto al 2007), come capoluogo 135.227 euro (- 4.734 euro rispetto al 2007), 130.717 euro nel resto della provincia (+ 7.036 euro rispetto al 2007). Taranto è la provincia che registra il maggior capitale erogato per abitazione con 133.112 euro nel resto della provincia, mentre, rispetto al 2007, Brindisi e Foggia hanno totalizzato gli incrementi maggiori del capitale prestato con 13.914 e 12.574 euro. In Figura 15 è illustrato un rialzo generalizzato del capitale complessivo concesso per tutte le province fino al 2006, aumento che continua fino al 2007 per Foggia, Lecce e Taranto. Dal 2007 al 2008 si conferma anche per il ricorso al mutuo il forte calo collegato alla diminuzione delle compravendite. In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. Su un totale di 1,5 mld di euro erogati nella regione Puglia, la quota maggiore è destinata ad abitazioni di taglio medio.

Il tasso medio praticato a livello regionale è del 5,6% che corrisponde all'incirca alla media di tutte le province con un minimo di 5,4% registrato a Brindisi.

Tabella 11: Capitale medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08	Cap_08/NTNip_08	Differenza 2007/08
BARI	116.925	-165	135.227	-4.734	130.717	7.036
BRINDISI	96.174	-131	106.985	6.425	54.990	13.912
FOGGIA	100.175	328	120.058	-1.724	121.906	12.574
LECCE	92.322	-351	110.334	3.515	39.440	4.547
TARANTO	101.217	465	104.513	1.225	133.112	11.648
PUGLIA	106.193	-299	118.265	-189	92.835	8.670

Figura 15: n° indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

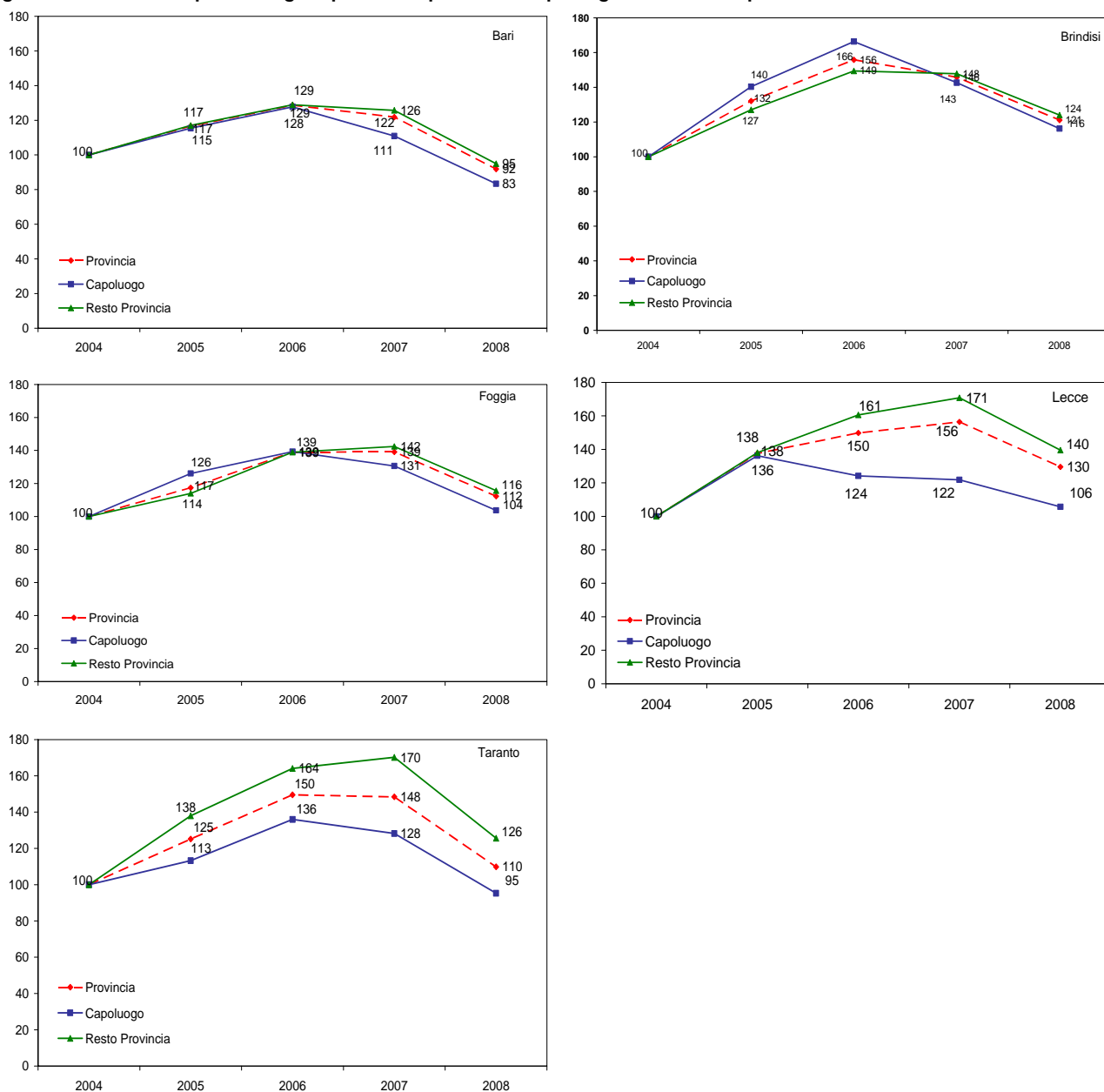


Tabella 12: Capitale erogato (x1000) per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
BARI	42.346.829	109.287.614	155.032.155	283.898.356	82.845.472	44.625.558	718.035.984
BRINDISI	3.467.069	18.744.390	19.676.685	51.561.589	14.665.561	16.559.571	124.674.865
FOGGIA	14.888.433	41.826.791	51.287.022	76.415.484	27.248.034	15.808.763	227.474.527
LECCE	5.083.608	22.492.210	28.179.026	75.637.463	38.310.251	10.021.437	179.723.995
TARANTO	5.970.218	33.597.964	49.566.386	123.994.385	28.373.999	7.563.448	249.066.398
PUGLIA	71.756.156	225.948.969	303.741.273	611.507.277	191.443.318	94.578.776	1.498.975.769

Tabella 13: Tasso medio per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

Provincia	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
BARI	5,62%	5,77%	5,58%
BRINDISI	5,58%	5,97%	5,39%
FOGGIA	5,56%	5,72%	5,52%
LECCE	5,51%	5,50%	5,51%
TARANTO	5,72%	5,91%	5,58%
PUGLIA	5,61%	5,80%	5,54%