



Agenzia del  
Territorio



Rapporto Immobiliare 2010  
Settore Residenziale

schede regionali

**Puglia**

a cura dell'ufficio

---

## **Statistiche e studi** sul mercato immobiliare

**Direzione Centrale**  
**Osservatorio Mercato Immobiliare**  
**e Servizi Estimativi**  
dc\_omise@agenziaterritorio.it

**Caterina Andreussi**  
Area Osservatorio Mercato Immobiliare  
(responsabile)  
**Maurizio Festa**  
Statistiche e studi sul mercato immobiliare  
(responsabile)  
**Gennaro Chirola**  
**Erika Ghirardo**  
**Emilio Saporito**  
**Alessandra Storniolo**  
**Alessandro Tinelli**  
**Gregorio Venditti**  
(collaboratori)

## Indice

Le compravendite.....	2
I volumi .....	2
Le dimensioni .....	8
Le pertinenze .....	12
Le quotazioni.....	13
Il fatturato .....	15
I mutui ipotecari.....	17
I volumi .....	17
Il capitale e il tasso.....	21
Fonti e criteri metodologici.....	23
Indice delle Tabelle .....	26
Indice delle Figure.....	26

## Le compravendite

### I volumi

In questo capitolo si riporta l'analisi dell'andamento delle compravendite per l'anno 2009 della regione Puglia. Si fornisce una panoramica sui volumi compravenduti (NTN), sull'entità delle superfici scambiate, sulla distribuzione delle compravendite per classe di popolazione dei singoli comuni e ancora sulla tipologia dimensionale oggetto di transazione e sui volumi di compravendita delle pertinenze. Si forniscono, inoltre, un'analisi delle quotazioni ed una stima del valore del volume di scambio delle abitazioni.

Il settore residenziale nel 2009 per la regione Puglia continua a registrare l'andamento discendente iniziato nel 2007 (Figura 1). La regione Puglia registra nel suo complesso 36.627 compravendite.

A livello regionale è predominante il numero di compravendite della provincia di Bari (Figura 2) con il 40%, seguono Lecce (20%), Foggia (17%), Taranto (14%) e Brindisi (9%). La provincia di Bari registra nel 2009 (Tabella 1) un numero di compravendite pari a 14.682 unità con una riduzione del -1,6% rispetto al 2008, nel capoluogo, invece, si evidenzia un incremento del 4,5% con 2.871 unità compravendute; segue la provincia di Lecce con 7.151 unità ed una riduzione del 7,3%. il decremento diventa più significativo per le province di Taranto (-8,4%), di Foggia (-10,5%) e di Brindisi (-15,6%).

L'IMI regionale si attesta sull'1,65% facendo registrare i suoi massimi nei capoluoghi di Brindisi e di Lecce (circa 2,2%) mentre i minimi si segnalano nel resto delle province di Brindisi e di Lecce (1,28% e 1,38% rispettivamente). Variazioni significative dell'IMI rispetto al 2008 si evidenziano a Foggia (-0,39 punti percentuali), a Taranto (-0,37) e a Brindisi (-0,35).

In Figura 3 sono riportati i grafici dell'indice NTN dal 2004 al 2009. Bari, dopo una discesa abbastanza repentina iniziata nel 2006, dimostra segni di ripresa nel capoluogo dal 2008, ed una certa stabilità nel resto della provincia. Il resto della provincia di Brindisi invece continua nella sua discesa anche nel 2009 al contrario del capoluogo che invece si stabilizza. Foggia, Lecce e Taranto invece dimostrano ulteriori flessioni, solo il resto della provincia di Taranto sembra registrare nel 2009 una certa stabilità.

Le serie dell'indice IMI di Figura 4 seguono l'andamento dell'indice NTN. Si evidenzia, infatti, la ripresa del mercato di Bari capoluogo, ed una certa stabilità della città di Brindisi nel 2009.

La mappa tematica in Figura 5 evidenzia, attraverso i diversi cromatismi, la maggiore dinamicità del mercato nei capoluoghi di provincia, soprattutto Bari e la parte limitrofa al Tavoliere. Diversa lettura può essere data alla mappa di Figura 6, nella quale il cromatismo evidenzia un IMI meno preponderante nei capoluoghi (eccetto Brindisi) rispetto al resto delle relative province.

In Tabella 2 sono riportati il NTN e l'IMI della regione per classi di comuni. Il numero maggiore di compravendite dell'anno 2009 è registrato nei comuni con più di 25.000 abitanti (21.348 NTN). In questa classe si apprezza anche l'IMI medio più elevato (1,80%). Il valore medio nella regione Puglia risulta di circa 1.100 €/mq, 736 €/mq nei comuni con meno di 5.000 abitanti e 1.282 euro in quelli con più di 25.000 abitanti.

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi

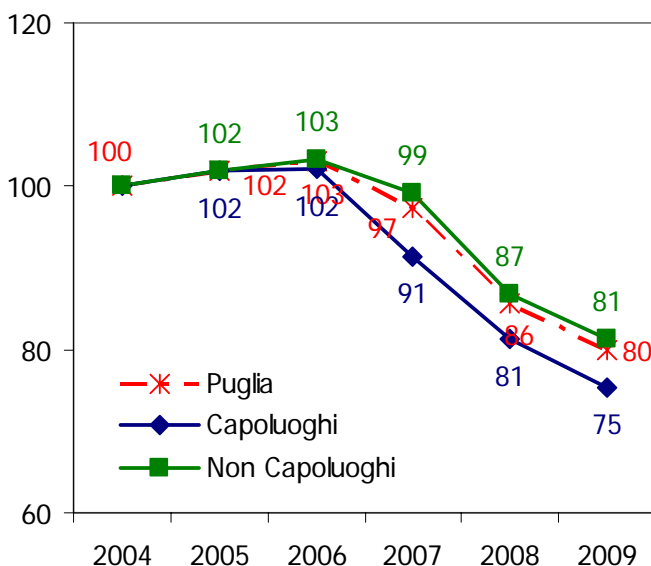




Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia

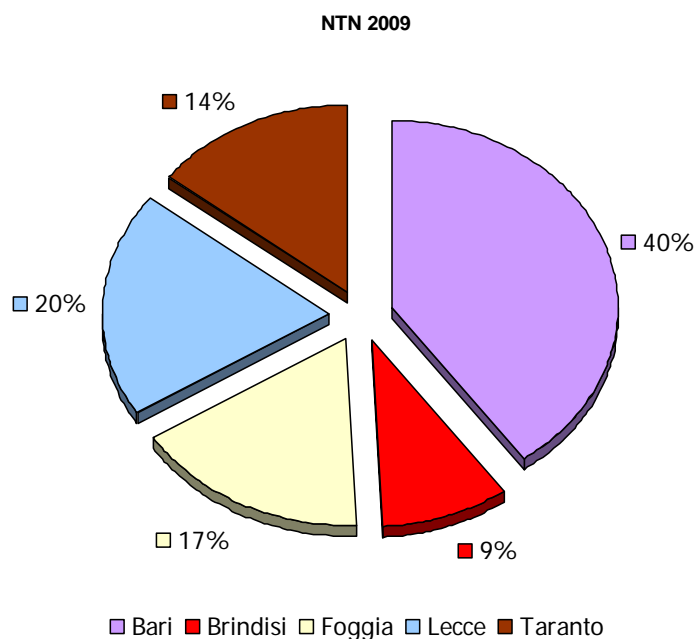


Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia

Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
<b>BARI</b>	<b>14.682</b>	<b>-1,6%</b>	<b>1,86%</b>	<b>- 0,05</b>
BRINDISI	3.335	-15,6%	1,45%	- 0,30
FOGGIA	6.186	-10,8%	1,61%	- 0,21
LECCE	7.151	-7,3%	1,47%	- 0,14
TARANTO	5.303	-8,4%	1,64%	- 0,16
<b>PUGLIA</b>	<b>36.657</b>	<b>-6,7%</b>	<b>1,65%</b>	<b>- 0,14</b>
Capoluogo	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
<b>BARI</b>	<b>2.871</b>	<b>4,5%</b>	<b>1,81%</b>	<b>0,06</b>
BRINDISI	912	-2,0%	2,22%	- 0,05
FOGGIA	1.201	-16,8%	1,86%	- 0,39
LECCE	1.229	-10,2%	2,16%	- 0,25
TARANTO	1.771	-17,0%	1,77%	- 0,37
<b>PUGLIA</b>	<b>7.984</b>	<b>-7,4%</b>	<b>1,90%</b>	<b>- 0,16</b>
Resto Provincia	NTN 2009	var. % NTN 2008/09	IMI 2009	Differenza IMI 2008/09
<b>BARI</b>	<b>11.810</b>	<b>-2,9%</b>	<b>1,87%</b>	<b>- 0,07</b>
BRINDISI	2.423	-19,8%	1,28%	- 0,35
FOGGIA	4.985	-8,9%	1,56%	- 0,18
LECCE	5.923	-6,6%	1,38%	- 0,12
TARANTO	3.532	-3,3%	1,58%	- 0,07
<b>PUGLIA</b>	<b>28.673</b>	<b>-6,5%</b>	<b>1,60%</b>	<b>- 0,13</b>



Figura 3: Indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

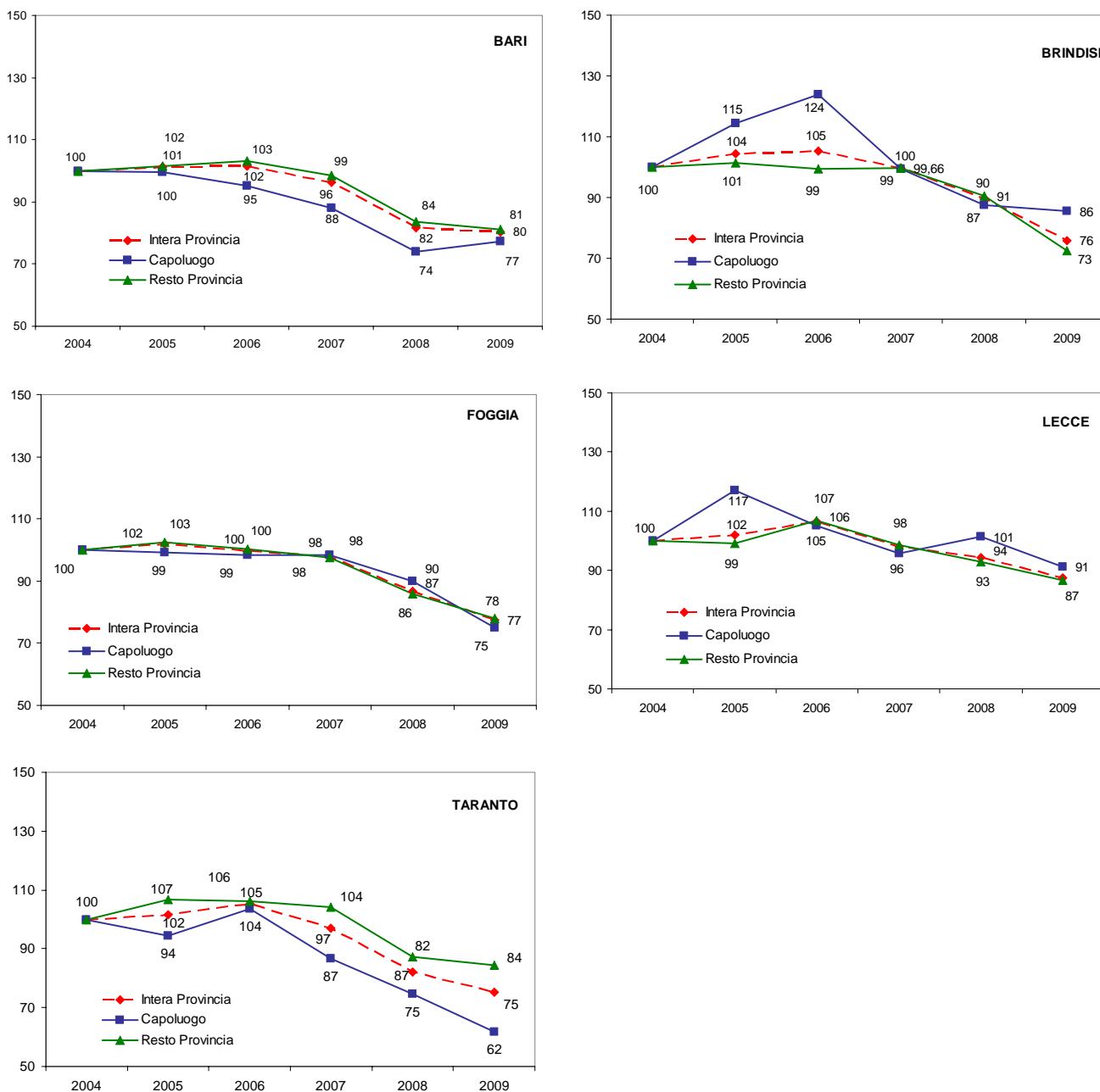




Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia

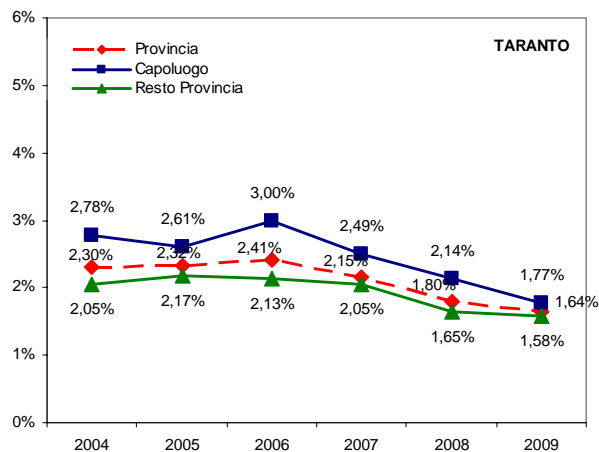
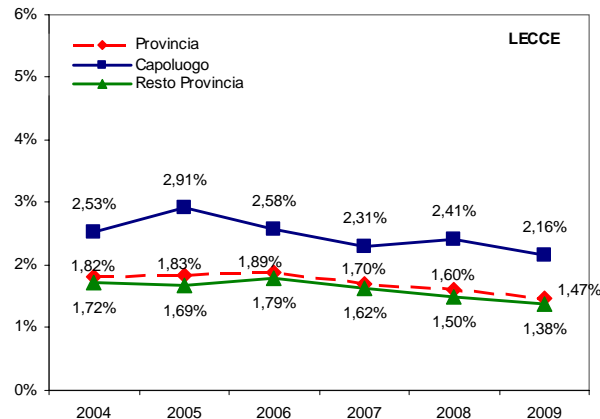
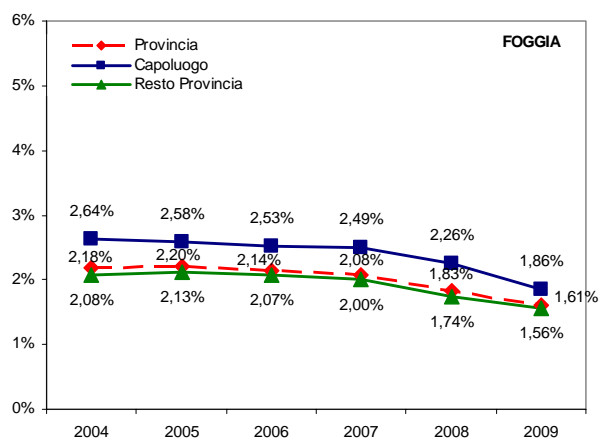
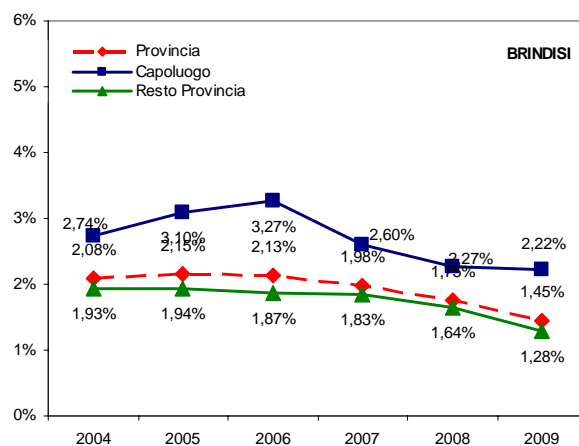
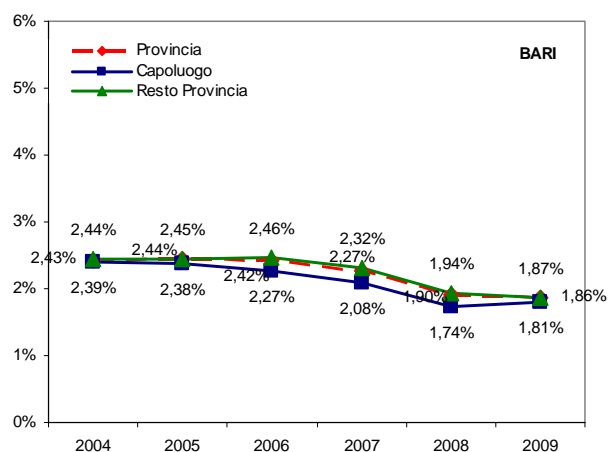


Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009

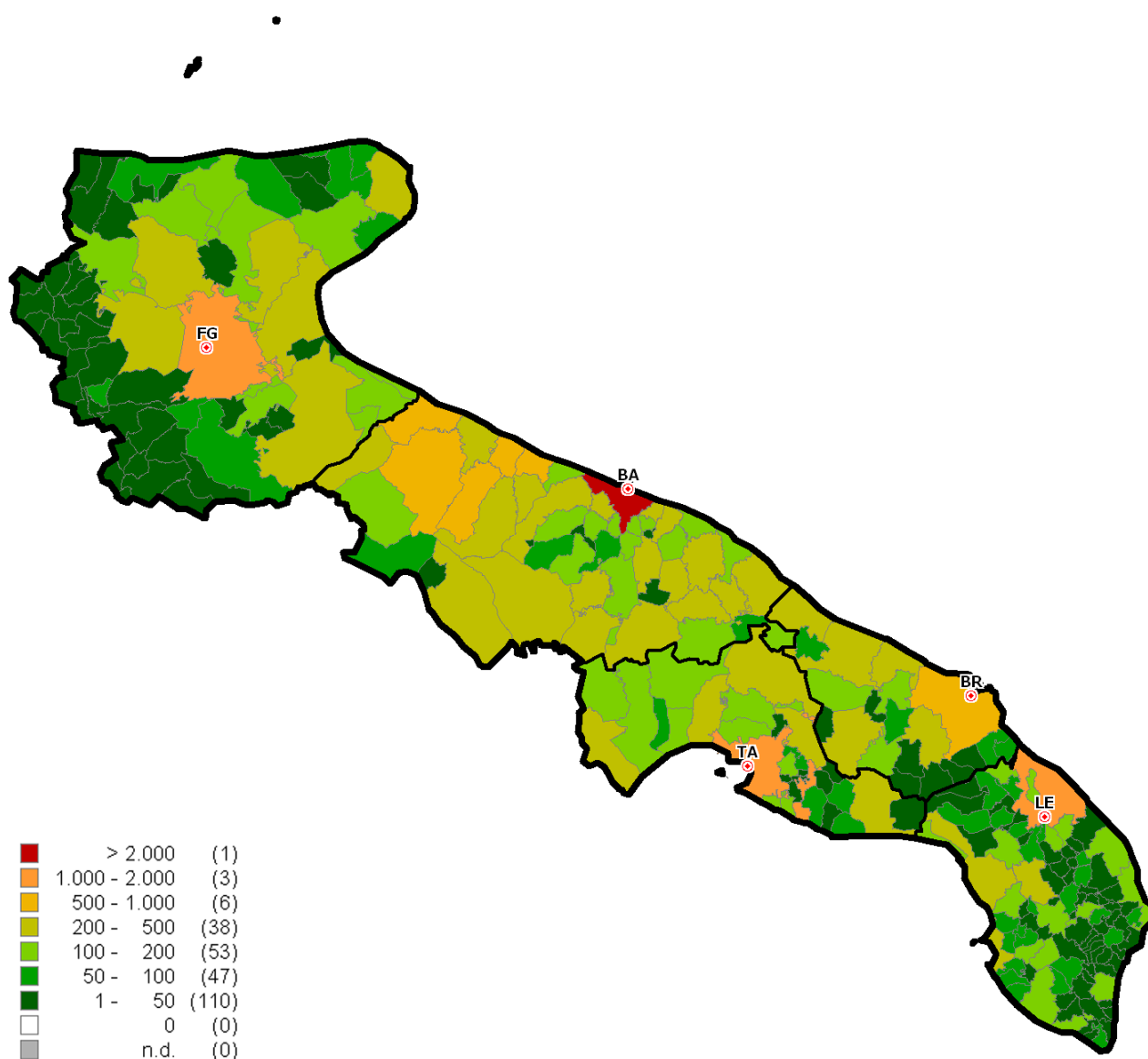




Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009

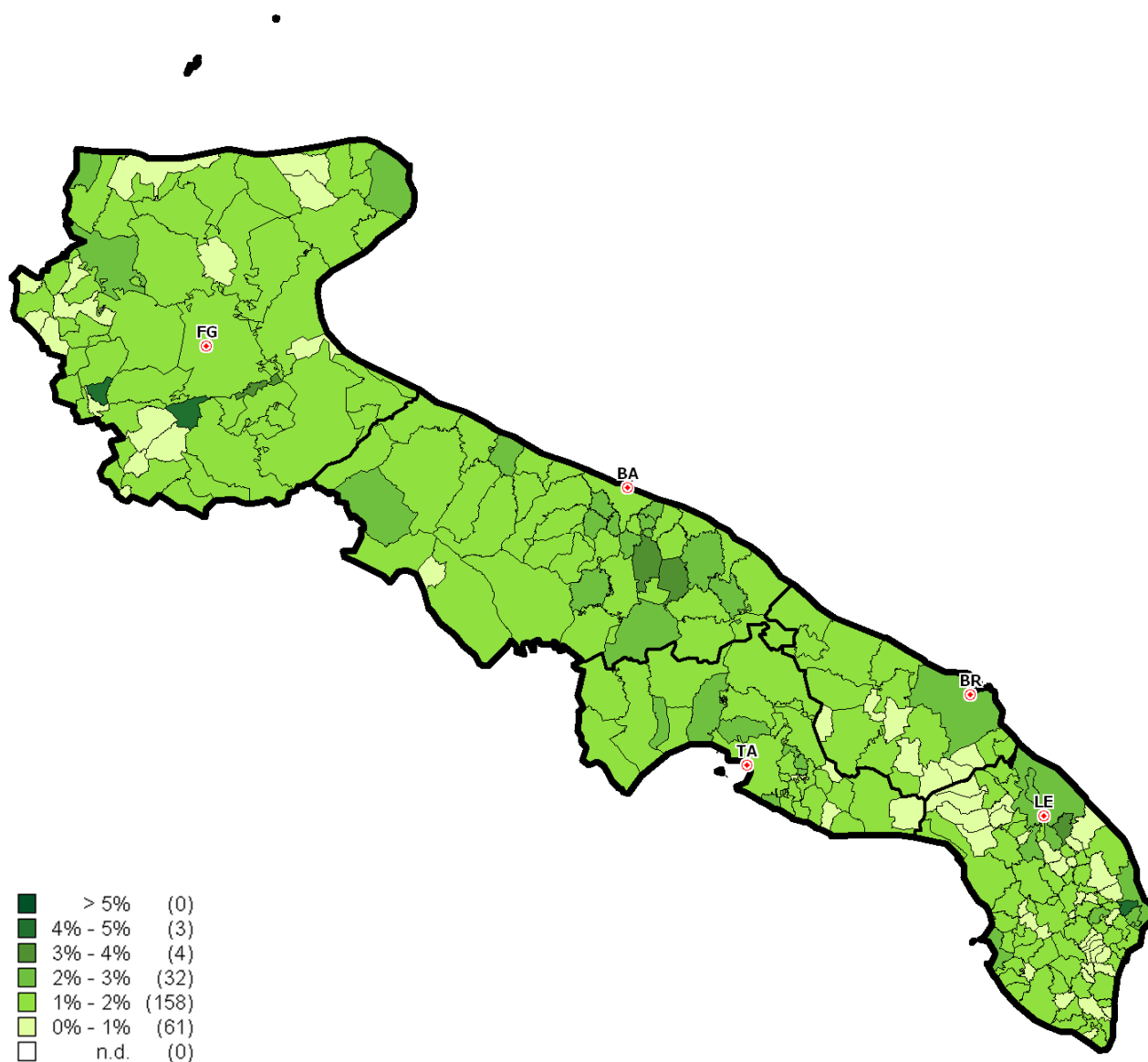


Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni

Classi di comuni	N° comuni	% comuni	NTN 2009	NTN medio 2009	IMI medio 2009	valore medio €/mq
<= 5.000	84	33%	1.945	23	1,21%	736
5.000 - 25.000	132	51%	13.364	101	1,56%	895
> 25.000	41	16%	21.348	521	1,78%	1.282
<b>PUGLIA</b>	<b>257</b>	<b>100%</b>	<b>36.657</b>	<b>143</b>	<b>1,80%</b>	<b>1.092</b>

## Le compravendite

### Le dimensioni

Il totale di superficie compravenduta in Puglia è stato nel 2009 di 3.758.601 mq (vedi Tabella 3) pari ad una media di 102,5 mq ad abitazione; 1.444.733 mq sono stati venduti nella provincia di Bari con una media di 98,4 mq, segue la provincia di Lecce con 80 mila mq circa compravenduti, con circa 600 mila mq le province di Foggia e Taranto, per finire la provincia di Brindisi con 330 mila mq compravenduti.

Le abitazioni più grandi sono state vendute nel resto della provincia di Taranto con una superficie media di 114 mq; mentre le abitazioni più piccole nel resto della provincia di Foggia (circa 92 mq).

Rispetto al 2008 si è registrato un calo delle superfici abitative oggetto di transazione in media a livello regionale del -5,5%. Si evidenzia, di contro, l'aumento nel capoluogo di regione con un +5,6% di superficie compravenduta nel 2009 rispetto al 2008. La perdita più cospicua si registra invece nel resto della provincia di Brindisi (-19% circa).

In Tabella 4 sono descritte le compravendite del 2009 sulla base delle dimensioni delle abitazioni compravendute. A livello regionale si registrano 11.608 compravendite di abitazioni medie (34,2%), circa 6.000 compravendite di abitazioni di taglio medio piccolo, piccolo e monolocale, che risultano essere predominanti nel resto delle province. Nei capoluoghi di provincia, invece, si evidenzia un maggiore scambio di abitazioni medie.

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

Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq.	Var. % superficie 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
<b>BARI</b>	<b>1.444.733</b>	<b>98,4</b>	<b>-0,9%</b>	<b>0,7</b>
BRINDISI	328.380	98,5	-14,8%	1,0
FOGGIA	588.850	95,2	-11,1%	- 0,3
LECCE	801.201	112,0	-5,3%	2,3
TARANTO	595.437	112,3	-4,7%	4,3
<b>PUGLIA</b>	<b>3.758.601</b>	<b>102,5</b>	<b>-5,5%</b>	<b>1,3</b>
Capoluogo	Superficie 2009 mq	Superficie media mq.	Var. % superficie 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
<b>BARI</b>	<b>274.092</b>	<b>95,5</b>	<b>5,6%</b>	<b>1,0</b>
BRINDISI	97.270	106,7	-1,9%	0,2
FOGGIA	130.677	108,8	-18,0%	- 1,7
LECCE	138.489	112,7	-10,7%	- 0,6
TARANTO	192.912	108,9	-12,5%	5,7
<b>PUGLIA</b>	<b>833.440</b>	<b>104,4</b>	<b>-6,7%</b>	<b>0,8</b>
Resto Provincia	Superficie 2009 mq	Superficie media mq.	Var. % superficie 2008/09	Differenza superficie media 2008/09 mq
<b>BARI</b>	<b>1.170.640</b>	<b>99,1</b>	<b>-2,3%</b>	<b>0,6</b>
BRINDISI	231.110	95,4	-19,2%	0,7
FOGGIA	458.173	91,9	-8,9%	0,3
LECCE	662.712	111,9	-4,1%	2,9
TARANTO	402.525	114,0	-0,5%	3,2
<b>PUGLIA</b>	<b>2.925.160</b>	<b>102,0</b>	<b>-5,1%</b>	<b>1,5</b>

Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia, capoluogo e resto provincia

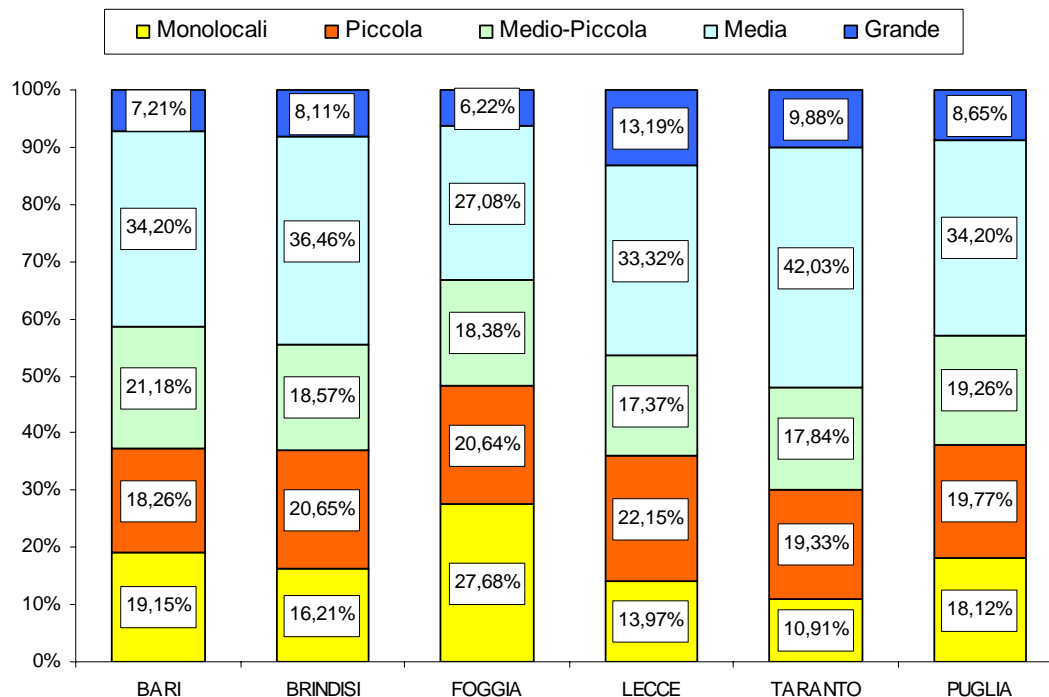
Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd*	Totale
<b>BARI</b>	<b>2.639</b>	<b>2.516</b>	<b>2.919</b>	<b>4.712</b>	<b>993</b>	<b>903</b>	<b>14.682</b>
BRINDISI	481	612	551	1.081	240	369	3.335
FOGGIA	1.584	1.181	1.052	1.549	356	465	6.186
LECCE	898	1.425	1.117	2.143	848	720	7.151
TARANTO	551	976	901	2.122	499	254	5.303
<b>PUGLIA</b>	<b>6.152</b>	<b>6.710</b>	<b>6.539</b>	<b>11.608</b>	<b>2.937</b>	<b>2.711</b>	<b>36.657</b>
Capoluoghi	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BARI</b>	<b>386</b>	<b>657</b>	<b>690</b>	<b>849</b>	<b>210</b>	<b>79</b>	<b>2.871</b>
BRINDISI	75	144	145	394	110	44	912
FOGGIA	146	208	261	409	111	65	1.201
LECCE	86	249	216	432	186	60	1.229
TARANTO	124	382	336	707	180	43	1.771
<b>PUGLIA</b>	<b>816</b>	<b>1.641</b>	<b>1.647</b>	<b>2.791</b>	<b>797</b>	<b>291</b>	<b>7.984</b>
Resto Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BARI</b>	<b>2.253</b>	<b>1.859</b>	<b>2.229</b>	<b>3.863</b>	<b>783</b>	<b>823</b>	<b>11.810</b>
BRINDISI	406	468	406	687	130	326	2.423
FOGGIA	1.437	973	790	1.140	244	400	4.985
LECCE	812	1.176	901	1.711	662	660	5.923
TARANTO	427	594	565	1.416	319	211	3.532
<b>PUGLIA</b>	<b>5.336</b>	<b>5.069</b>	<b>4.892</b>	<b>8.817</b>	<b>2.139</b>	<b>2.420</b>	<b>28.673</b>

nd\*: unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie.

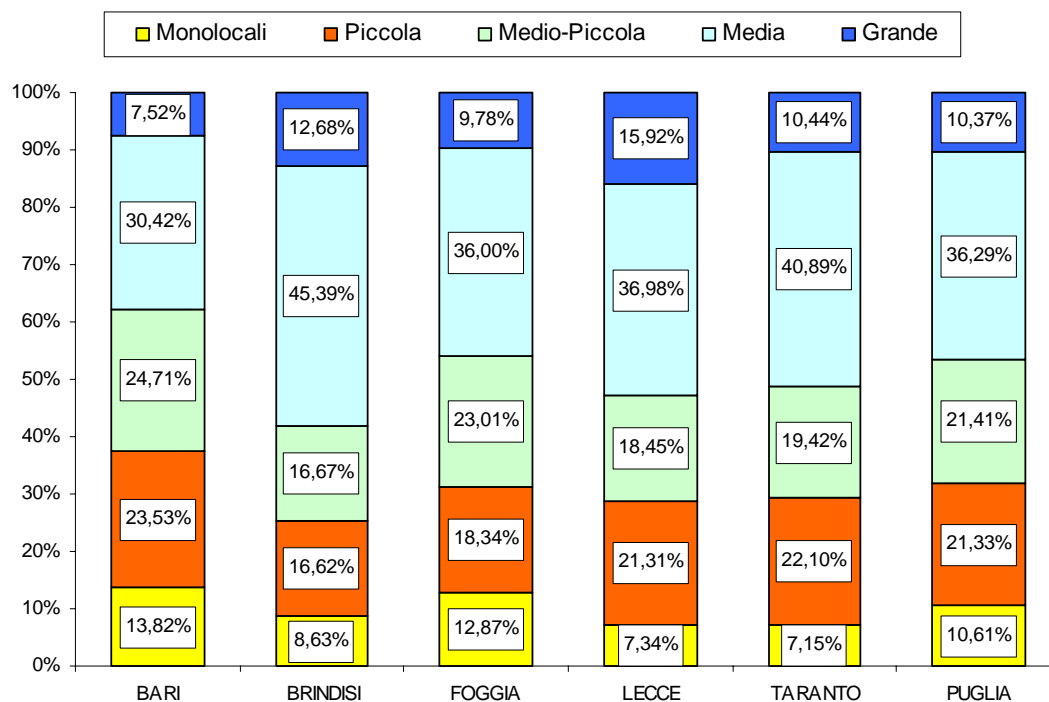


Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione abitazioni per provincia, capoluogo e resto provincia<sup>1</sup>

### Provincia

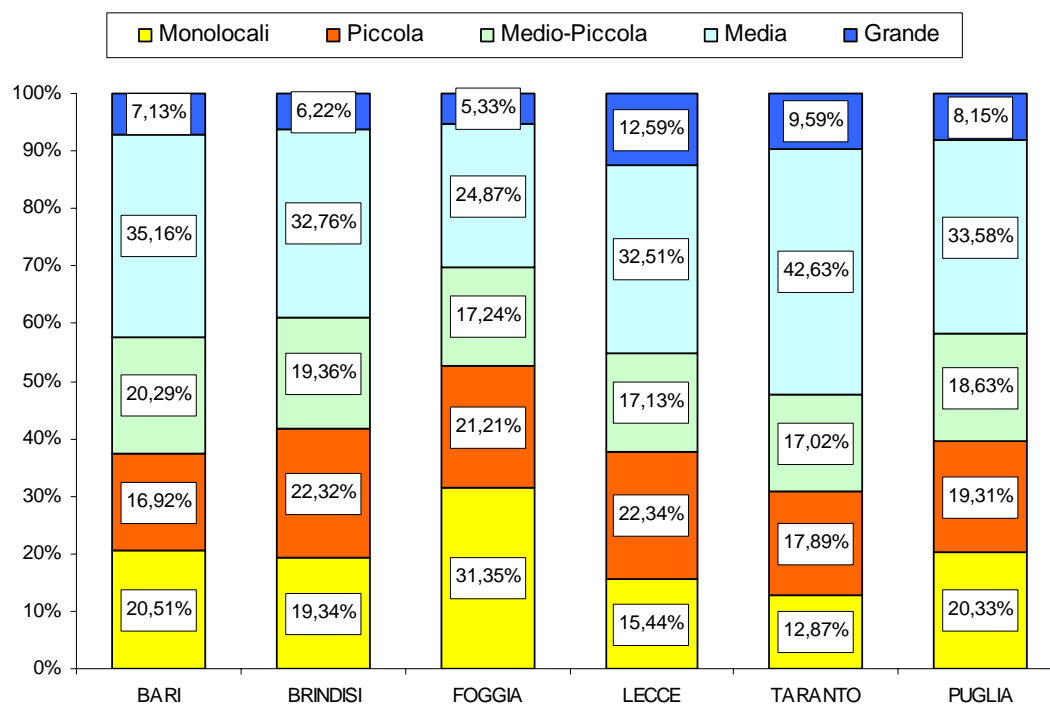


### Capoluogo



<sup>1</sup> percentuali calcolate senza tenere conto delle unità immobiliari per le quali non è possibile stabilire la classe di superficie (nd).

## Resto provincia



## Le compravendite Le pertinenze

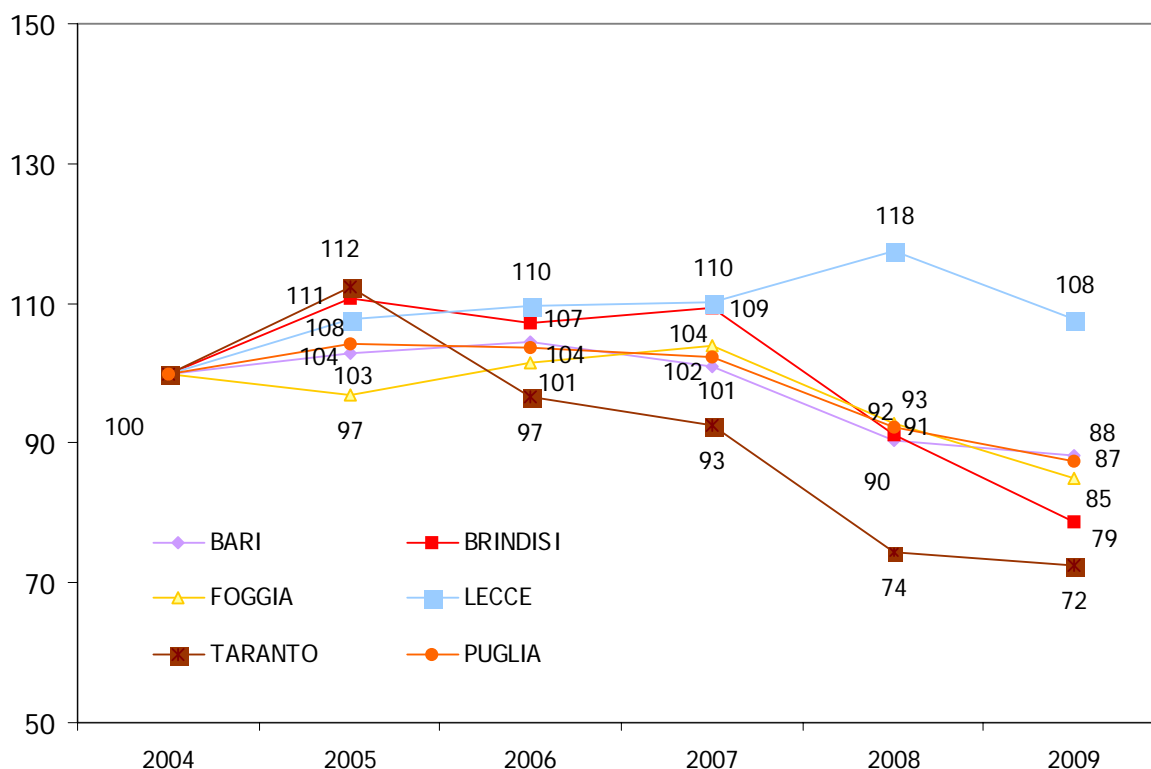
Il totale delle transazioni relative alle pertinenze (in larga maggioranza box e magazzini) nella regione Puglia nel 2009 è stato di 22.775 unità di cui 11.555 unità a Bari, 3.845 a Foggia, 3.385 a Lecce, 2.329 a Taranto e 1.661 a Brindisi. Rispetto al 2008 si registra una variazione negativa dell'NTN su base regionale del -5,3% con una punta massima di -14% circa nella provincia di Brindisi ed un minimo del -2,4% nella provincia di Bari. L'indice di intensità del mercato immobiliare raggiunge quasi il 2,5% nella provincia di Bari e un IMI inferiore al 2% risulta nelle altre province.

In Figura 8 è rappresentato l'andamento delle transazioni dal 2004 al 2009. Tranne per Taranto che registra una discesa dal 2006, per le altre province si assiste ad una certa stabilità fino al 2007 per poi scendere repentinamente nel 2008 (eccetto Lecce) e poi rallentare la discesa.

Tabella 5: NTN e IMI pertinenze

Provincia	NTN 2009	Var.% NTN 2008/09	IMI 2009
<b>BARI</b>	<b>11.555</b>	<b>-2,4%</b>	<b>2,46%</b>
BRINDISI	1.661	-13,6%	1,46%
FOGGIA	3.845	-8,6%	1,98%
LECCE	3.385	-8,3%	1,63%
TARANTO	2.329	-2,6%	1,97%
<b>PUGLIA</b>	<b>22.775</b>	<b>-5,3%</b>	<b>2,06%</b>

Figura 8: Indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione



## Le compravendite

### Le quotazioni

Il numero indice delle quotazioni dal 2004 al 2009 della Puglia registra, a livello generale, una certa crescita ad eccezione della provincia di Lecce che continua a mostrare una discesa. Bari cresce dal 2004 al 2007, poi continua nell'ascesa ma in maniera più contenuta fino al 2009. Brindisi e Taranto mostrano, invece un rialzo che comincia nel 2005 ed arriva al 2009. Foggia capoluogo registra dal 2007 una certa stabilità. La mappa dei differenziali delle quotazioni in Figura 10 mostra come i prezzi maggiori, in Puglia, li realizzino prevalentemente, oltre Bari, anche i capoluoghi di Foggia e Taranto ed alcuni comuni del resto della provincia di Bari.

Figura 9: Indice delle quotazioni per provincia, capoluogo e resto provincia

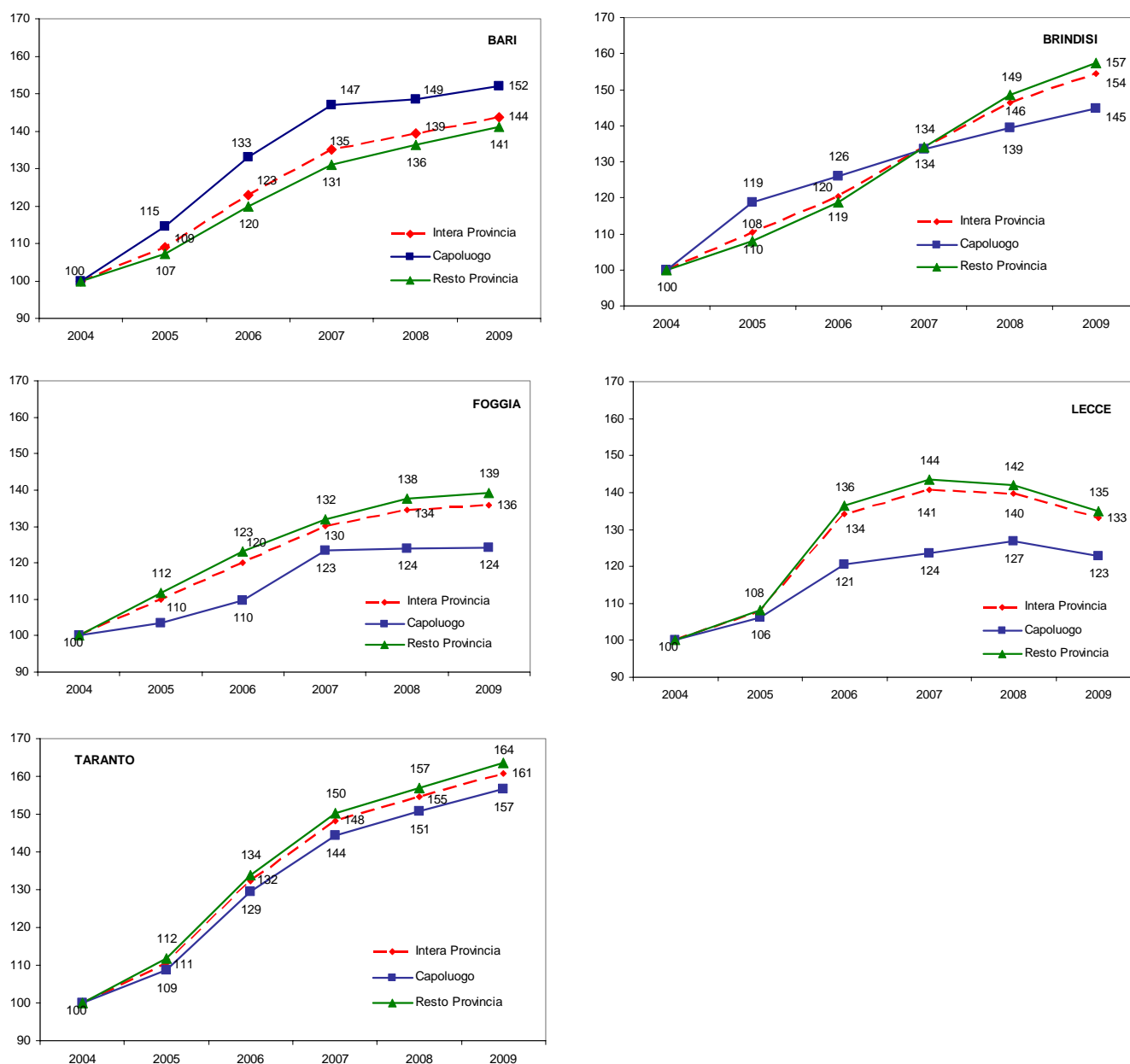
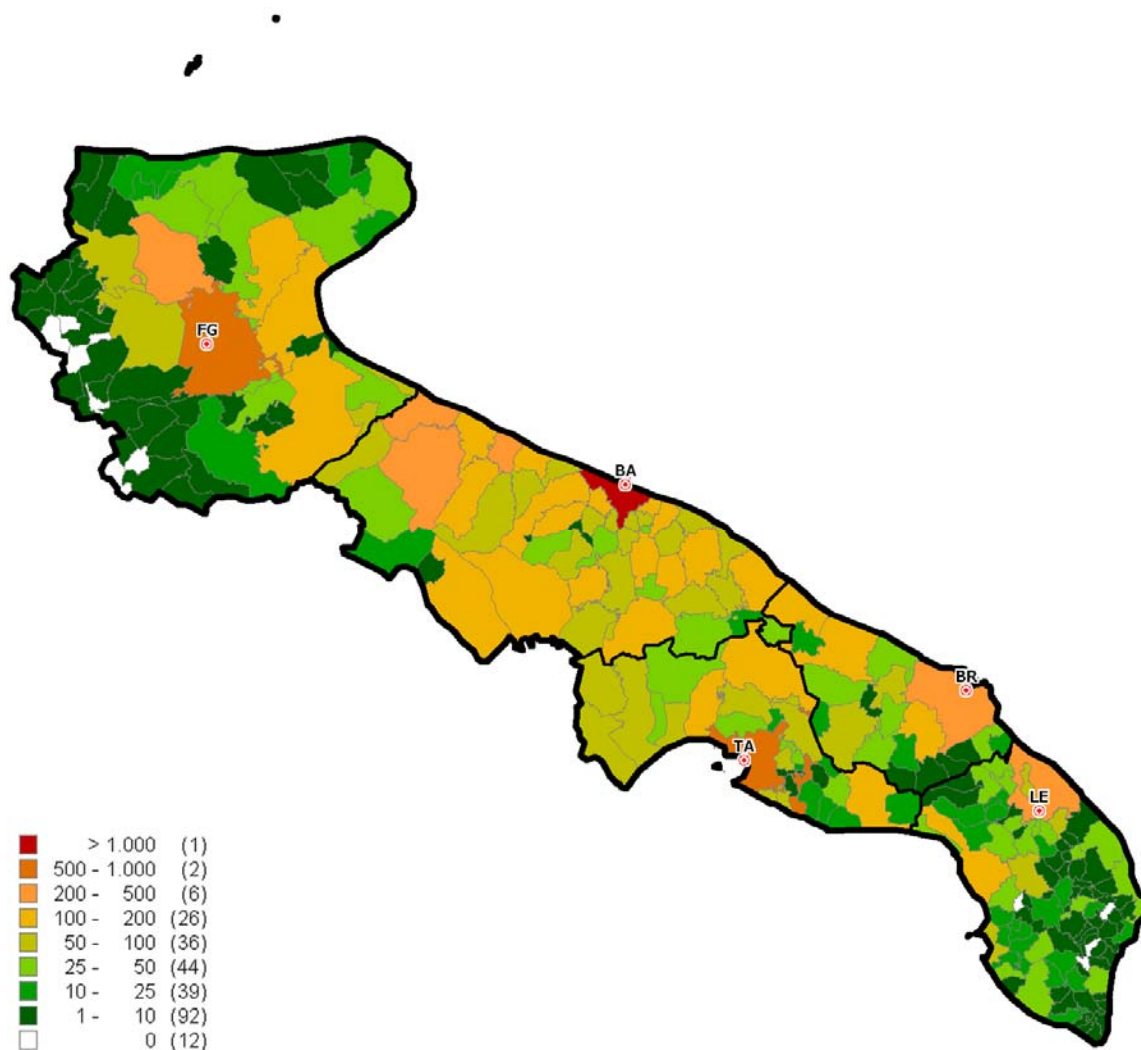


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla media nazionale





## Le compravendite

### Il fatturato

La stima del valore di scambio relativo al volume di compravendite delle abitazioni nel 2009, calcolato tenendo conto delle quotazioni medie e delle superfici residenziali compravendute, è risultato per la regione Puglia di 4,2 mld di euro circa, composti di 1,1 mld circa relativi ai capoluoghi e di 3 mld relativi ai comuni nel resto delle province.

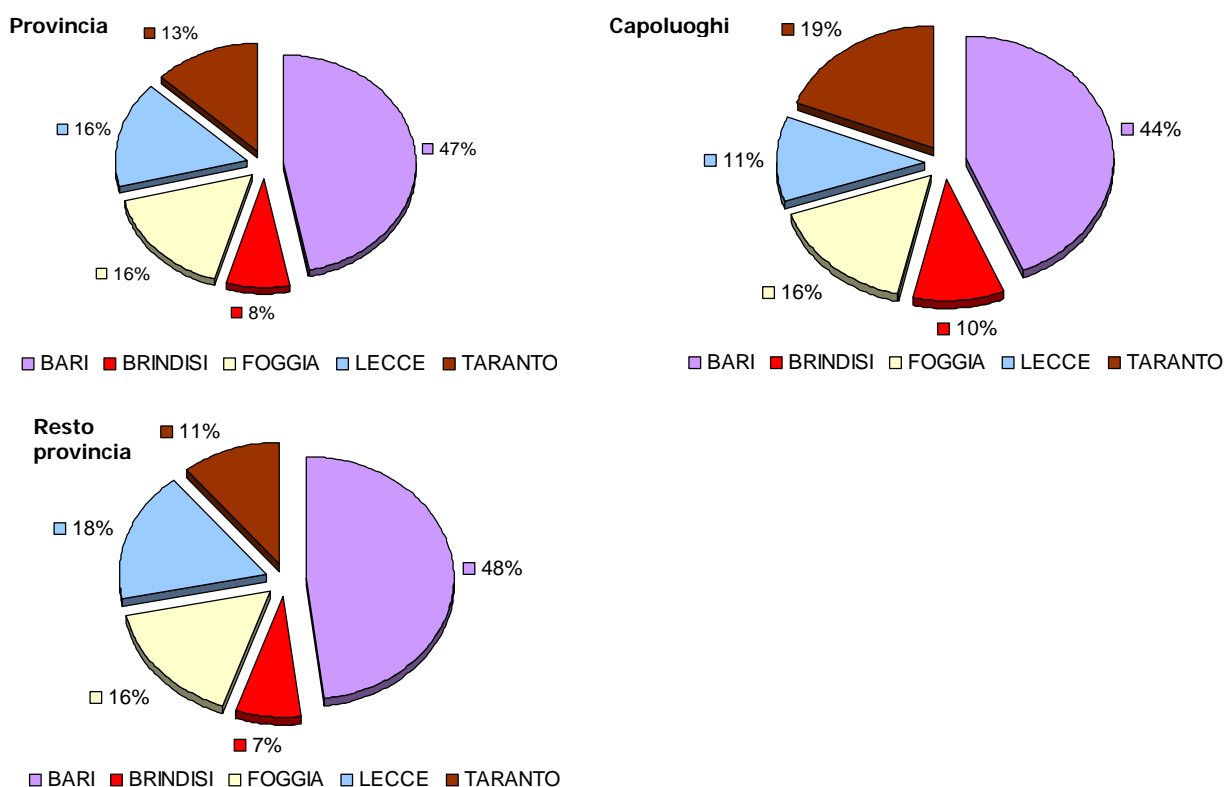
Rispetto al 2008 il fatturato è risultato in calo (-2,7%) in tutta la regione con diminuzioni in tutte le province, con l'eccezioni della provincia di Bari che registra un +2,7% e della provincia di Taranto che presenta una certa stabilità. E' la provincia di Bari a detenere il primato della quota di fatturato più alta (47%), seguono a livello provinciale Lecce, Foggia, Taranto e Brindisi (Figura 11). A livello dei capoluoghi oltre Bari spicca Taranto con il 19% del fatturato.

In Tabella 7 è presentata una stima del prezzo unitario medio delle abitazioni da dove risulta, per la Puglia, a livello regionale, un valore di quasi 114 mila euro, 138 mila euro circa nei capoluoghi e 107 mila euro nel resto delle province. A Bari si registra il prezzo unitario più alto, con 168.243 euro pagati in media per un'abitazione nel capoluogo.

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

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Fatturato 2009 (x1000)	Var.% Fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x1000)	Var.% Fatturato 2008/09	Fatturato 2009 (x1000)	Var.% Fatturato 2008/09
BARI	1.959.270	2,7%	483.054	8,1%	1.476.216	1,0%
BRINDISI	332.468	-9,1%	110.440	2,0%	222.028	-13,8%
FOGGIA	681.603	-9,9%	176.898	-18,0%	504.705	-6,6%
LECCE	664.512	-8,2%	126.214	-13,5%	538.298	-6,8%
TARANTO	539.854	0,0%	207.867	-9,1%	331.987	6,8%
PUGLIA	4.177.706	-2,7%	1.104.473	-3,6%	3.073.233	-2,4%

Figura 11: Distribuzione fatturato 2009 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 2008 - 09	Prezzo medio	Differenza 2008 - 09	Prezzo medio	Differenza 2008 - 09
<b>BARI</b>	<b>133.450</b>	<b>-9.676</b>	<b>168.243</b>	<b>-5.575</b>	<b>124.992</b>	<b>-4.881</b>
BRINDISI	99.697	-7.989	121.131	-4.818	91.631	-6.437
FOGGIA	110.181	-4.846	147.297	2.219	101.239	-2.479
LECCE	92.923	1.363	102.733	3.906	90.888	198
TARANTO	101.806	-10.951	117.356	-10.236	94.006	-8.862
<b>PUGLIA</b>	<b>113.969</b>	<b>-6.894</b>	<b>138.341</b>	<b>-5.512</b>	<b>107.182</b>	<b>-4.494</b>

## I mutui ipotecari

### I volumi

In questo capitolo è illustrata l'analisi dell'andamento delle compravendite di abitazioni, effettuate da persone fisiche, con mutuo assistito da ipoteca per l'anno 2009 nella regione Puglia. E' fornita una panoramica sui volumi compravenduti, sul capitale erogato, sul tasso applicato e sulla durata richiesta. Si forniscono, inoltre, informazioni sui volumi di compravendite con mutuo e sul corrispondente capitale erogato per tipologia dimensionale delle abitazioni.

L'esame dei volumi delle compravendite supportate da mutui nella regione Puglia (Figura 12) evidenzia che, nel 2009, la distribuzione delle transazioni è prevalente nella provincia di Bari con il 45% del totale, seguita da Taranto (17%), Foggia (15%), Lecce (14%) e Brindisi (9%). Le compravendite con mutuo sono state 13.582 nel 2009 di cui 6.273 nella sola provincia di Bari (circa il 46%). Anche nel 2009, come nel 2008, prosegue la riduzione del numero di compravendite assistite da mutuo (-3,8%). La provincia di Foggia registra la punta massima di riduzione del numero di transazioni assistite da mutuo con 11,7% punti in meno rispetto al 2008 (Tabella 8).

Il capitale erogato nella regione Puglia ammonta a circa 1,5 mld di euro di cui circa la metà nella sola provincia di Bari. Il capitale erogato ha subito una riduzione, a livello regionale, del -0,6%, nella provincia di Bari si rileva un incremento del 4,6% mentre a Foggia un calo di circa -11%.

Il tasso medio iniziale applicato nella regione nel 2009 si attesta intorno al 3,9% e non si rilevano oscillazioni tra le diverse province. La differenza di tasso rispetto al 2008 vede un calo di circa -1,7 punti percentuali a livello regionale. La durata media di un mutuo in Puglia è di 22,6 anni che arrivano a 23,7 a Taranto o scendono a 21,6 a Foggia.

La quota delle transazioni assistite da mutuo (Tabella 9) sul totale risulta del 37% circa a livello regionale con una differenza positiva del +1,1%. La provincia con maggiore incidenza del ricorso al mutuo è Taranto con il 42,8% quella con l'incidenza minore è Lecce con il 26,2%. Variazioni positive rispetto al 2008 si riscontrano a Foggia città (+3,7%) e nel resto delle province di Taranto (+8,2%), Brindisi (+5,3%), Lecce (intorno al +2%).

L'indice NTN IP Puglia dal 2004 al 2009 mostra per il capoluogo una discesa repentina fino al 2008 ed una ripresa nel 2009. Nelle città di Brindisi e Foggia si assiste nel 2009 ad una certa ripresa che non riguarda però anche il resto delle province, per Lecce e Taranto invece al 2009 il ricorso al credito continua a scendere.

In Figura 14 è illustrata la mappa della distribuzione comunale del ricorso al credito. Infine in Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia è rappresentata la distribuzione del NTN IP in base alla dimensione delle abitazioni. Il ricorso al credito nella regione Puglia è stato più consistente per le abitazioni medio-piccole seguite dalle medie e dalle piccole. A Bari città predomina la richiesta di mutuo per l'acquisto di abitazioni medio piccole.

Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia

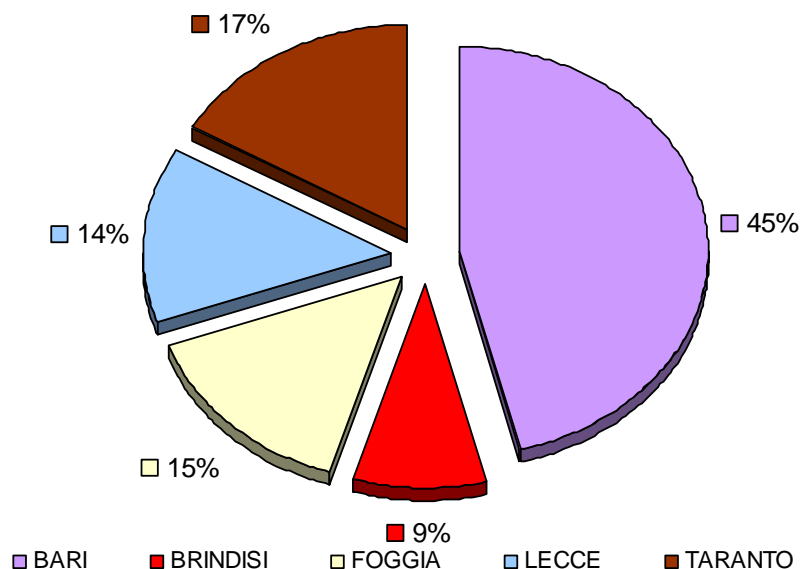




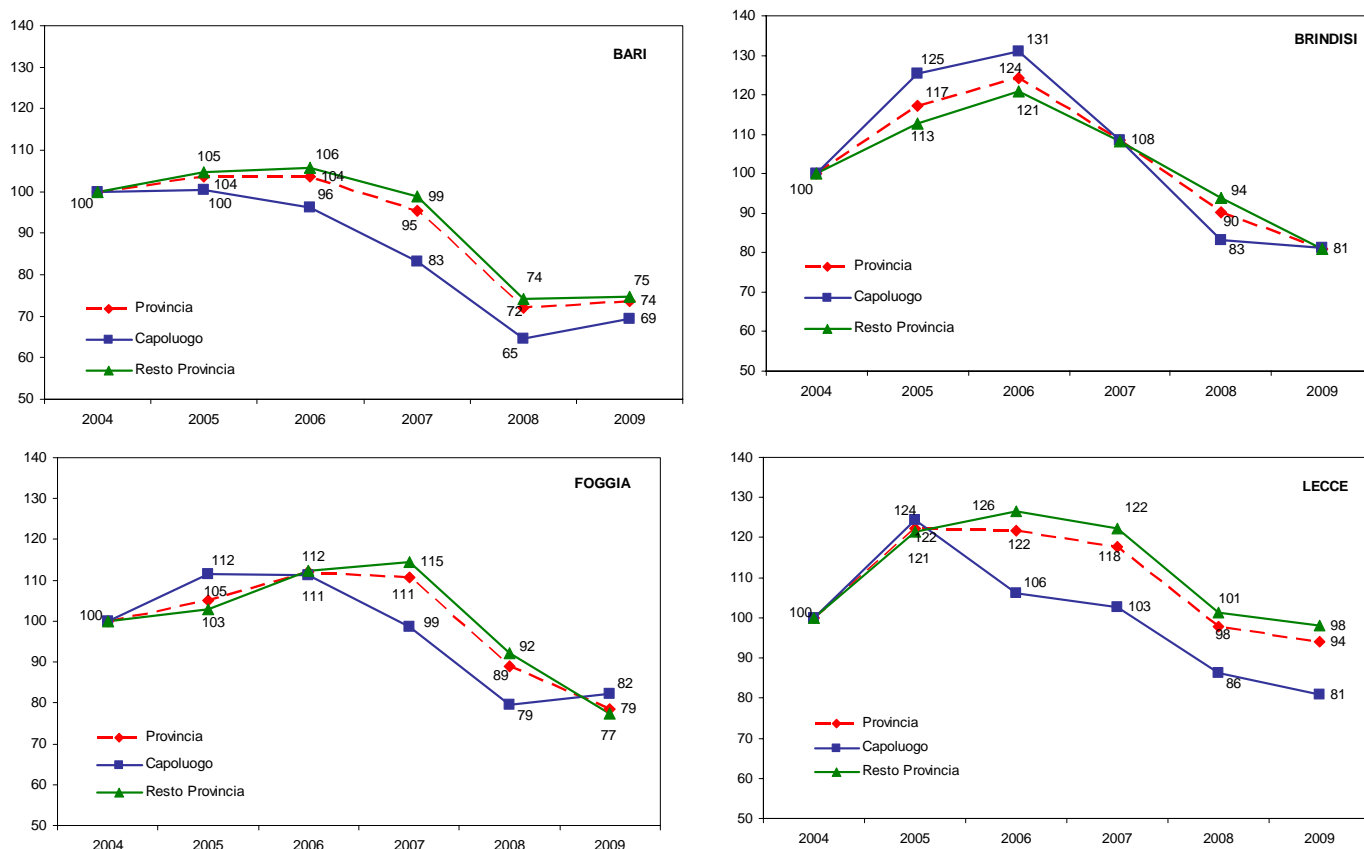
Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia

Provincia	NTN IP 2009	Var. % NTN IP 2008/09	Capitale 2009 (x1000)	Var. % CAPITALE 2008/09	TASSO 2009	Differenza TASSO 2008/09	DURATA (in anni) 2009
<b>BARI</b>	<b>6.273</b>	<b>2,1%</b>	<b>750.920</b>	<b>4,6%</b>	<b>3,80%</b>	<b>-1,82%</b>	<b>22,8</b>
BRINDISI	1.165	-10,1%	114.932	-7,8%	3,89%	-1,69%	22,3
FOGGIA	2.004	-11,7%	203.157	-10,7%	3,92%	-1,64%	21,6
LECCE	1.871	-3,9%	179.713	0,0%	4,01%	-1,50%	21,9
TARANTO	2.268	-7,8%	240.719	-3,4%	4,01%	-1,71%	23,7
<b>PUGLIA</b>	<b>13.582</b>	<b>-3,8%</b>	<b>1.489.440</b>	<b>-0,6%</b>	<b>3,89%</b>	<b>-1,72%</b>	<b>22,6</b>

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

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	NTNip09 /NTN 09	Differenza 2008/09	NTNip09 /NTN 09	Differenza 2008/09	NTNip09 /NTN 09	Differenza 2008/09
<b>BARI</b>	<b>42,7%</b>	<b>1,6%</b>	<b>47,8%</b>	<b>-2,6%</b>	<b>41,5%</b>	<b>2,9%</b>
BRINDISI	34,9%	2,1%	45,3%	-6,9%	31,0%	5,3%
FOGGIA	32,4%	-0,4%	42,7%	3,7%	29,9%	-1,0%
LECCE	26,2%	0,9%	30,0%	-6,3%	25,4%	2,3%
TARANTO	42,8%	0,2%	51,4%	-7,5%	38,4%	8,2%
<b>PUGLIA</b>	<b>37,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>44,8%</b>	<b>-4,2%</b>	<b>34,9%</b>	<b>3,3%</b>

Figura 13: Indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia



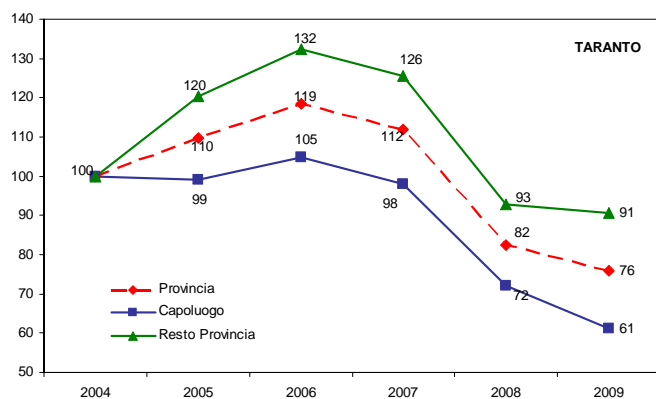


Figura 14: Mappa comunale NTN IP 2009

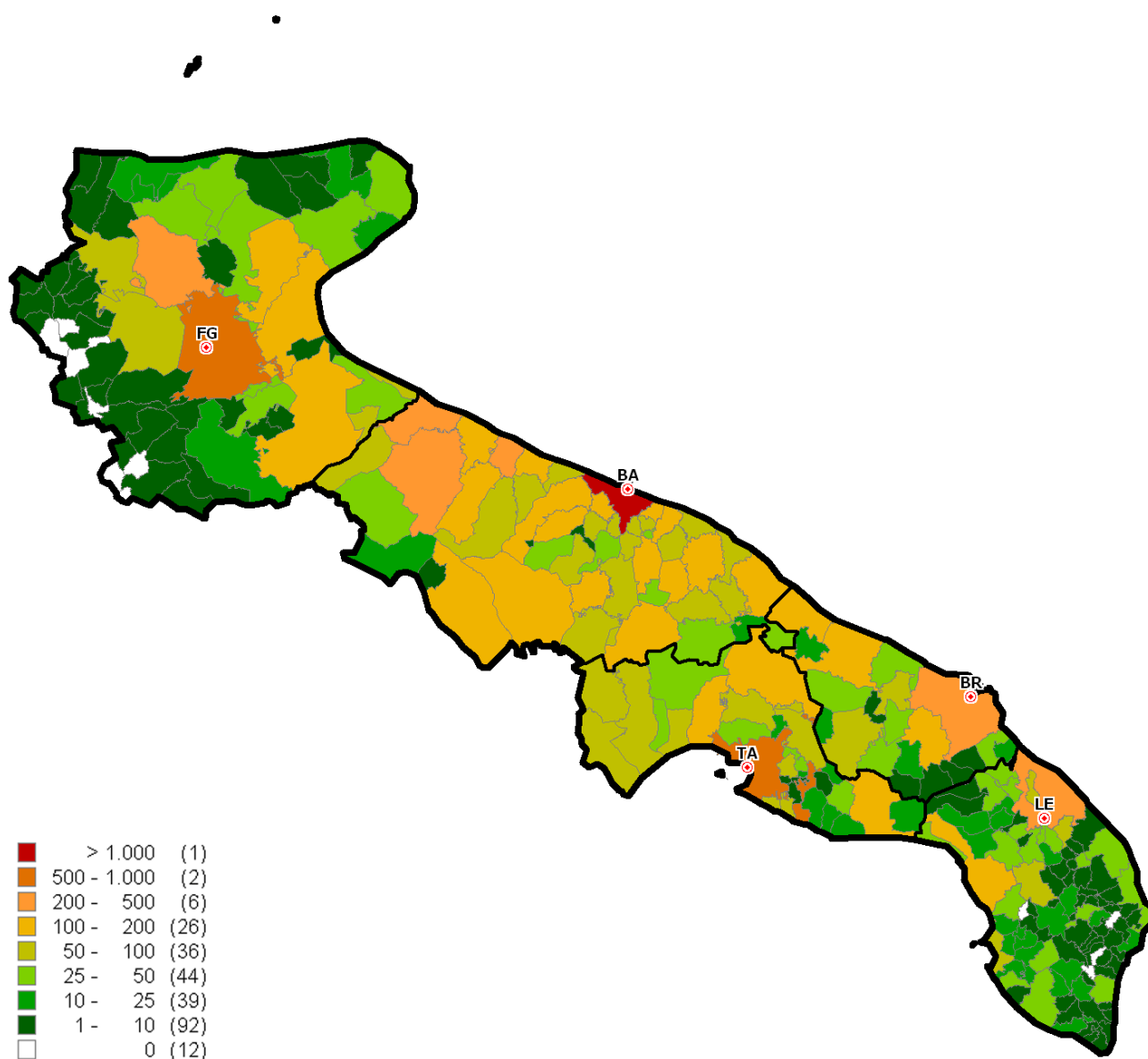
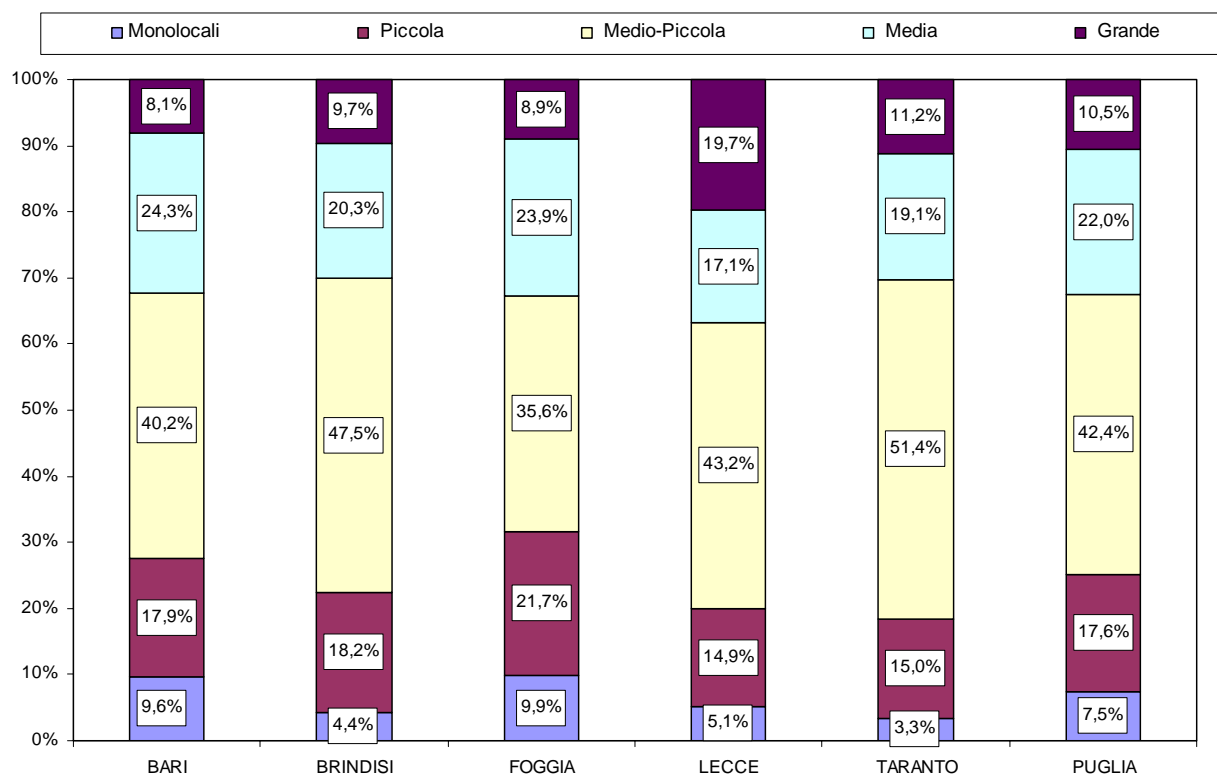


Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia

Provincia	Monolocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BARI</b>	<b>582</b>	<b>1.087</b>	<b>2.439</b>	<b>1.473</b>	<b>492</b>	<b>201</b>	<b>6.273</b>
BRINDISI	47	196	512	219	105	87	1.165
FOGGIA	187	410	673	451	169	114	2.004
LECCE	90	266	770	304	351	89	1.871
TARANTO	73	332	1.139	423	248	52	2.268
<b>PUGLIA</b>	<b>979</b>	<b>2.291</b>	<b>5.533</b>	<b>2.870</b>	<b>1.365</b>	<b>545</b>	<b>13.582</b>

Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia



## I mutui ipotecari

### Il capitale e il tasso

Nella Tabella 11 è riportato il capitale unitario medio erogato per mutui per provincia, capoluogo e resto della provincia. La media regionale del capitale unitario erogato delle province risulta in Puglia di quasi 110 mila euro, circa 121 mila euro nell'ambito dei capoluoghi.

Bari città si attesta su 138 mila euro circa, +3 mila euro circa rispetto al 2008. Il minor capitale unitario erogato nei capoluoghi risulta nella città di Brindisi, 99 mila euro circa.

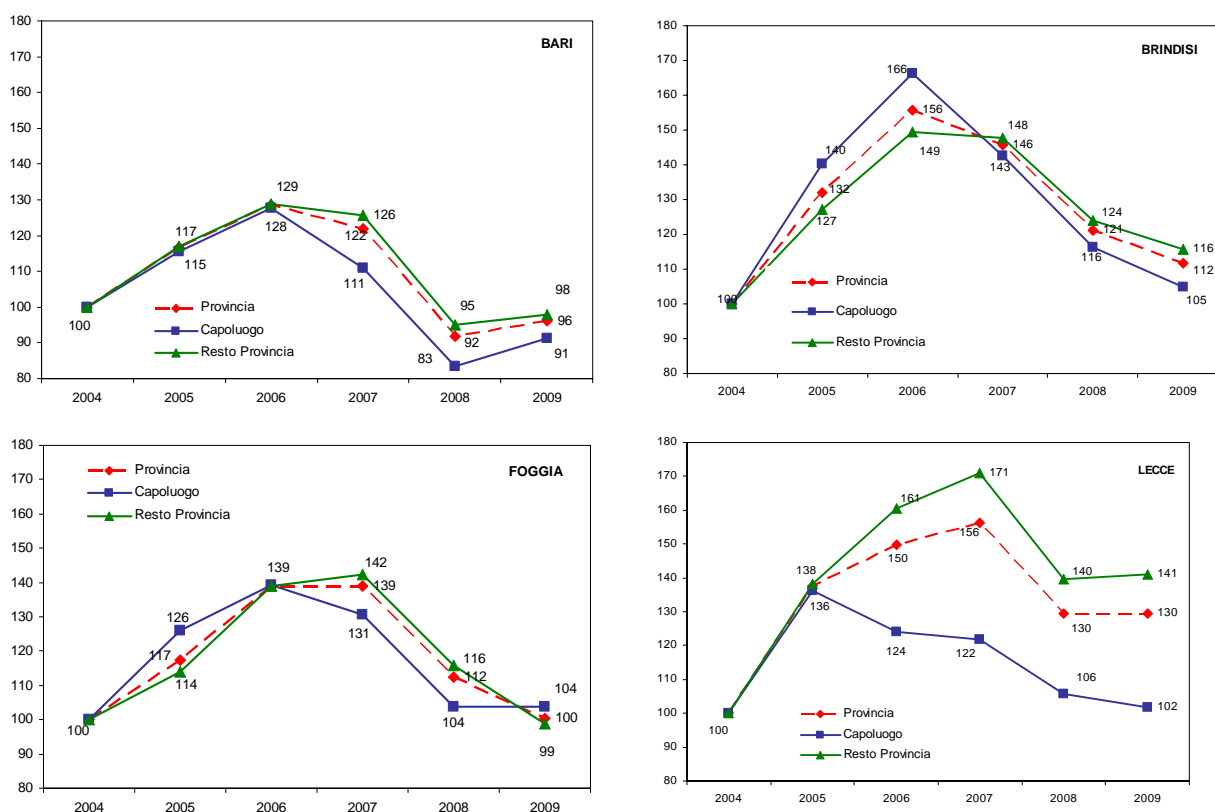
Le serie dell'indice del capitale complessivo erogato in Puglia dal 2004 al 2009 mostrano per il capoluogo di regione e la sua provincia una discesa repentina dal 2006 al 2008 ed una buona ripresa nel 2009. La provincia di Brindisi continua nella sua discesa anche nel 2009 mostrando però un certo rallentamento della caduta. Il capoluogo di Foggia registra nel 2009 un'inversione di tendenza rispetto il 2008, mentre il resto della sua provincia continua a scendere. Lecce e Taranto registrano nel resto delle loro province una piccola ripresa al contrario dei capoluoghi dove invece si avverte ancora una discesa.

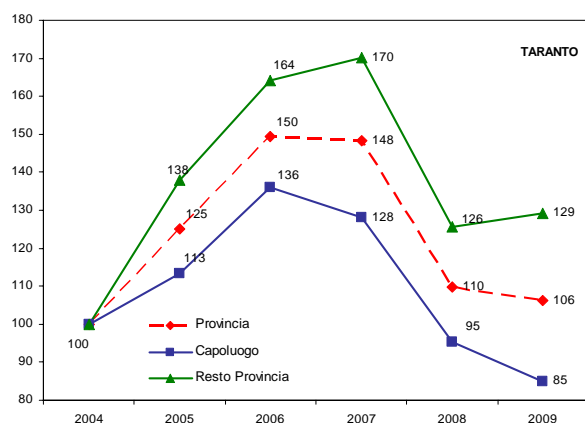
In Tabella 12 è rappresentato il totale del capitale erogato per dimensione delle abitazioni. In Puglia su un totale di circa 1,5 mld di euro concessi con i mutui, 751 mln circa sono quelli erogati per la provincia di Bari che vede il maggior capitale destinato all'acquisto di abitazioni medie e medio piccole così come nelle altre province. Il tasso medio iniziale applicato in Puglia a livello regionale è pari a 3,9%, con il minimo di 3,8% nel resto della provincia di Bari ed il massimo di 4,2% in Taranto città (Tabella 13).

**Tabella 11: Capitale medio erogato (€) per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**

Provincia	Provincia		Capoluogo		Resto Provincia	
	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09	Capitale unitario 2009	Differenza 2008/09
<b>BARI</b>	<b>119.713</b>	<b>2.788</b>	<b>138.215</b>	<b>2.988</b>	<b>114.529</b>	<b>2.432</b>
BRINDISI	98.622	2.449	98.805	-8.180	98.522	7.587
FOGGIA	101.365	1.190	116.104	-3.954	96.292	1.673
LECCE	96.035	3.714	113.430	3.096	91.778	4.004
TARANTO	106.130	4.912	109.557	5.044	103.829	5.157
<b>PUGLIA</b>	<b>109.665</b>	<b>3.472</b>	<b>120.647</b>	<b>2.383</b>	<b>105.736</b>	<b>3.778</b>

**Figura 16: Indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia**





**Tabella 12: Capitale erogato (x1000 €) per dimensione delle abitazioni per provincia nel 2009**

Provincia	Monocali	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	nd	Totale
<b>BARI</b>	<b>34.455</b>	<b>111.098</b>	<b>171.020</b>	<b>315.314</b>	<b>94.445</b>	<b>24.587</b>	<b>750.920</b>
BRINDISI	2.522	15.233	20.587	53.941	14.183	8.466	114.932
FOGGIA	10.404	34.630	43.659	75.982	26.871	11.610	203.157
LECCE	5.111	18.751	26.367	77.541	44.673	7.270	179.713
TARANTO	3.972	25.485	40.397	130.187	35.574	5.105	240.719
<b>PUGLIA</b>	<b>56.464</b>	<b>205.197</b>	<b>302.030</b>	<b>652.964</b>	<b>215.746</b>	<b>57.039</b>	<b>1.489.440</b>

**Tabella 13: Tasso medio iniziale per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009**

Provincia	Provincia	Capoluogo	Resto Provincia
<b>BARI</b>	<b>3,80%</b>	<b>3,87%</b>	<b>3,78%</b>
BRINDISI	3,89%	3,91%	3,88%
FOGGIA	3,92%	4,11%	3,86%
LECCE	4,01%	3,86%	4,05%
TARANTO	4,01%	4,18%	3,90%
<b>PUGLIA</b>	<b>3,89%</b>	<b>3,99%</b>	<b>3,85%</b>



## Fonti e criteri metodologici

### Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite ed ai mutui ipotecari. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

### Copertura territoriale dei dati

I dati relativi ai volumi di compravendite e ai mutui riguardano l'intero territorio nazionale ad eccezione delle province di Bolzano, Trento, Gorizia e Trieste, in quanto il catasto e/o gli uffici di pubblicità immobiliare sono gestiti localmente. Anche se le quotazioni OMI sono disponibili nelle province anzidette, nel Rapporto, tuttavia, si fa riferimento alle sole province per le quali si dispone dei dati sulle compravendite.

### I criteri metodologici adottati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e su ulteriori categorie adottate ai fini della nota di trascrizione. Limitatamente al settore residenziale la questione è meno controversa, mentre per le pertinenze nella categoria affluiscono anche immobili non pertinenti di abitazioni. Tuttavia, la prevalenza in queste due categorie catastali, almeno per l'analisi degli andamenti e della distribuzione territoriale, di cantine e posti auto fa propendere per considerare l'aggregato tout court come pertinenze delle abitazioni. Di seguito è riportata la tabella delle aggregazioni delle categorie catastali adottate ai fini delle analisi presentate nel Rapporto.

### Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	Categoria catastale	Descrizione
<b>SETTORE RESIDENZIALE</b>	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
<b>PERTINENZE</b>	<b>MAGAZZINI / CANTINE</b>	
	C/2	Magazzini e locali di deposito
	<b>BOX / POSTI AUTO</b>	
	C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

## Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

MONOLOCALI	Fino a 2,5 vani catastali
PICCOLA	Tra 2,5 e 4 vani catastali
MEDIO-PICCOLA	Tra 4 e 5,5 vani catastali
MEDIA	Tra 5,5 e 7 vani catastali
GRANDE	Maggiore di 7 vani catastali
ND	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

## Glossario

NTN:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
NTN IP:	n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" effettuate con l'ausilio di mutuo ipotecario da persone fisiche. Non rientrano nelle analisi presentate nel rapporto, quegli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori forme di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo, operazione che a fronte di una formale iscrizione di un nuovo mutuo non comporta l'acquisto dell'abitazione.
Capitale erogato:	capitale che il finanziatore (istituto di credito o altro) elargisce a supporto della compravendita dell'immobile.
Tasso (o saggio) di interesse:	misura dell'interesse sul capitale erogato, stabilito alla data della sottoscrizione dell'atto di finanziamento (tasso iniziale), che è alla base del calcolo della remunerazione spettante al finanziatore.
Durata del mutuo:	tempo, espresso in mesi, pattuito alla data della sottoscrizione del contratto di mutuo per la restituzione del capitale erogato.
Stock di unità immobiliari:	n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare):	rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
Aree geografiche:	Nord-Ovest - Liguria, Lombardia, Piemonte, Valle D`Aosta; Nord-Est - Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Veneto; Centro - Lazio, Marche, Toscana, Umbria; Sud - Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia; Isole - Sardegna, Sicilia.

Quotazione media comunale:

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, mentre quando si esaminano raggruppamenti territoriali (provincia, regione, area geografica) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rispetto allo stock totale dell'aggregazione considerata.

Superficie delle abitazioni:

Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in mq del vano delle unità abitative.

Differenziale valore medio:

rapporto tra il valore medio comunale e il valore medio nazionale calcolato come media pesata con lo stock di tutti i valori medi comunali.

Classi demografiche:

classificazione dei comuni in base alla popolazione residente. La suddivisione, ai fini delle analisi contenute nel Rapporto, si articola in cinque classi:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 25.000 e 50.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 250.000 abitanti.

Nelle schede regionali le classi demografiche analizzate sono tre:

- comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;
- comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 25.000 abitanti;
- comuni con popolazione oltre 25.000 abitanti.

## Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN e IMI per intera provincia, capoluogo e resto provincia .....	3
Tabella 2: NTN e IMI per classi di comuni .....	7
Tabella 3: Superficie e superficie media per provincia, capoluogo e resto provincia .....	8
Tabella 4: NTN 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia, capoluogo e resto provincia .....	9
Tabella 5: NTN e IMI pertinenze.....	12
Tabella 6: Fatturato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia .....	15
Tabella 7: Prezzo medio delle abitazioni per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	16
Tabella 8: NTN IP, Capitale, Tasso, Durata per provincia .....	18
Tabella 9: Quota NTN IP su NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	18
Tabella 10: NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia .....	20
Tabella 11: Capitale medio erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia .....	21
Tabella 12: Capitale erogato (x1000 €) per dimensione delle abitazioni per provincia nel 2009.....	22
Tabella 13: Tasso medio iniziale per intera provincia, capoluogo e resto della provincia nel 2009 .....	22

## Indice delle Figure

Figura 1: Numero indice NTN regionale, capoluoghi e non capoluoghi .....	2
Figura 2: Distribuzione NTN 2009 per provincia .....	3
Figura 3: Indice NTN per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	4
Figura 4: Andamento IMI per intera provincia, capoluogo e resto della provincia .....	5
Figura 5: Mappa della distribuzione comunale del NTN 2009 .....	6
Figura 6: Mappa della distribuzione comunale dell'IMI 2009.....	7
Figura 7: Distribuzione NTN 2009 per dimensione abitazioni per provincia, capoluogo e resto provincia .....	10
Figura 8: Indice NTN pertinenze delle abitazioni per provincia e regione .....	12
Figura 9: Indice delle quotazioni per provincia, capoluogo e resto provincia .....	13
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni comunali rispetto alla media nazionale .....	14
Figura 11: Distribuzione fatturato 2009 per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	15
Figura 12: Distribuzione NTN IP 2009 per provincia .....	17
Figura 13: Indice NTN IP per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	18
Figura 14: Mappa comunale NTN IP 2009 .....	19
Figura 15: Distribuzione NTN IP 2009 per dimensione delle abitazioni per provincia .....	20
Figura 16: Indice capitale erogato per intera provincia, capoluogo e resto della provincia.....	21