

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Settore residenziale

BARI

a cura dell'Ufficio Provinciale di BARI
Luigi Allegretta (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2013

Provincia di **BARI** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale di Bari**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

Le informazioni rese nel presente rapporto sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti 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

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	5
4	Mercato del comune di Bari	14
5	Note metodologiche	19

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2013, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale-Territorio di Bari, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Bari.

Sono stati analizzati i principali dati strutturali del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare della regione Puglia con approfondimenti sulla provincia di Bari ed in particolare sul capoluogo.

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

- ◇ il numero di transazioni normalizzate (NTN) delle abitazioni e relative variazioni di periodi;
- ◇ le quotazioni medie delle abitazioni ed il numero indice quotazioni dal I semestre 2004;
- ◇ lo *stock* e NTN per dimensione delle abitazioni.

Si specifica che l'intero territorio provinciale è stato suddiviso in 10 macroaree più il capoluogo di provincia in considerazione delle diverse caratteristiche geografiche, sociali ed immobiliari.

2 Mercato regionale

La regione Puglia, nel I semestre 2013, ha registrato 12.973 transazioni immobiliari normalizzate evidenziando una flessione del -6,5% rispetto al I semestre dell'anno 2012, seppure inferiore alla media nazionale che si è attestata al -11,6%. L'esame del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) del I semestre 2013 rispetto al I semestre 2012 (Tabella 1), mostra ulteriori decrementi per tutte le province, compresi tra il -13,5% della provincia di Taranto e il -5,9% di quella di Brindisi, ad eccezione di quella di Foggia dove si è registrato un aumento del 10,1%. In particolare nella provincia di Bari si è verificata una riduzione del -8,1%, leggermente inferiore alla media nazionale.

L'analisi tendenziale del numero di transazioni per i soli capoluoghi di provincia (Tabella 1), mostra in generale una flessione del numero di transazioni, compresa tra -13,6% della città di Brindisi e -4,2% di Taranto. In controtendenza risultano le città di Bari e Foggia con aumenti, rispettivamente, del 6,6% e 26,6%. Le riduzioni del numero di transazioni nei comuni non capoluogo, invece, risultano essere tutte negative ad eccezione della sola provincia di Foggia, dove si è verificato un incremento del 5,3%. L'andamento delle quotazioni su base congiunturale (Tabella 2) mostra riduzioni generalizzate sia nei capoluoghi che nei restanti comuni di tutte le province pugliesi. In particolare spicca il dato della riduzione delle quotazioni nella città di Lecce e Foggia (entrambe al -3,5%), mentre la città di Bari è quella in cui si sono avute le minori riduzioni delle quotazioni (-0,4%). Nei comuni non capoluoghi di provincia si osservano riduzioni generalizzate, comprese tra -0,1% della provincia di Taranto e -4,1% di quella di Foggia.

Tabella 1: NTN e variazioni %

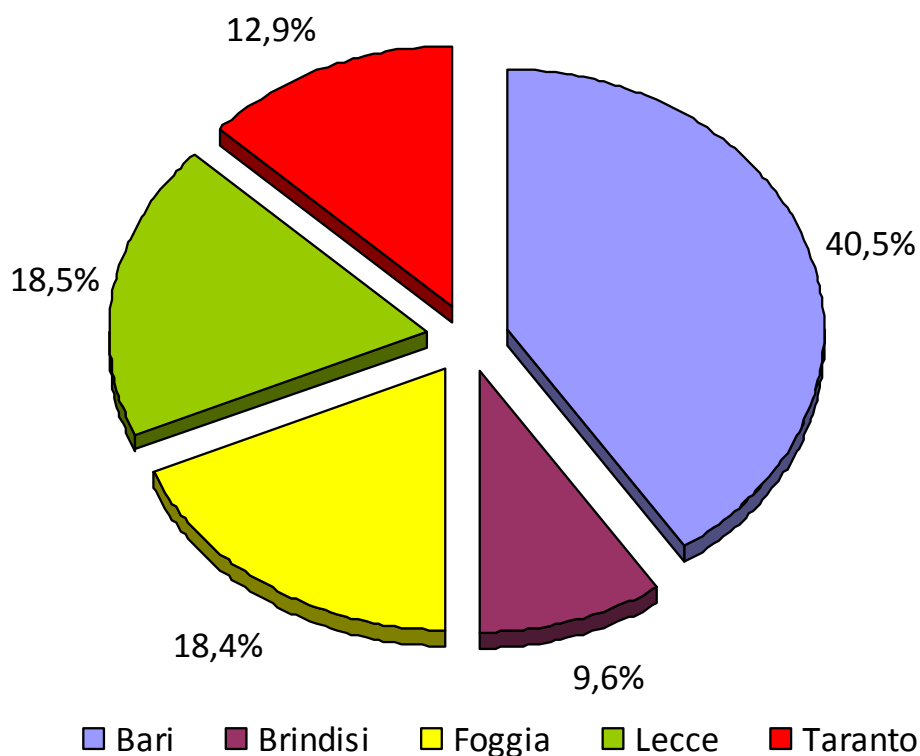
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Italia
BARI	5.253	-8,1%	2,59%	1.211	6,6%	1,79%	4.042	-11,7%	2,98%
BRINDISI	1.250	-5,9%	0,62%	290	-13,6%	0,43%	960	-3,3%	0,71%
FOGGIA	2.392	10,1%	1,18%	626	26,6%	0,93%	1.766	5,3%	1,30%
LECCE	2.399	-11,8%	1,18%	375	-10,8%	0,55%	2.025	-12,0%	1,49%
TARANTO	1.679	-13,5%	0,83%	605	-4,2%	0,89%	1.074	-18,0%	0,79%
Totale Puglia	12.973	-6,5%	6,39%	3.106	2,9%	4,59%	9.866	-9,1%	7,28%
Totale Italia	203.122	-11,6%	100%	67.606	-8,5%	100%	135.516	-13,1%	100%

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
BARI	1.362	-1,0%	145,4	1.756	-0,4%	157,3	1.264	-1,2%	141,7
BRINDISI	987	-1,0%	157,9	1.124	-0,9%	150,2	958	-1,1%	159,9
FOGGIA	1.027	-3,9%	125,9	1.258	-3,5%	113,9	980	-4,1%	129,4
LECCE	758	-3,2%	123,6	885	-3,5%	112,4	742	-3,2%	125,6
TARANTO	960	-0,6%	169,1	1.105	-1,6%	157,3	896	-0,1%	176,2
PUGLIA	1.072	-1,8%	141,5	1.344	-1,4%	143,6	1.009	-1,9%	140,9



Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia

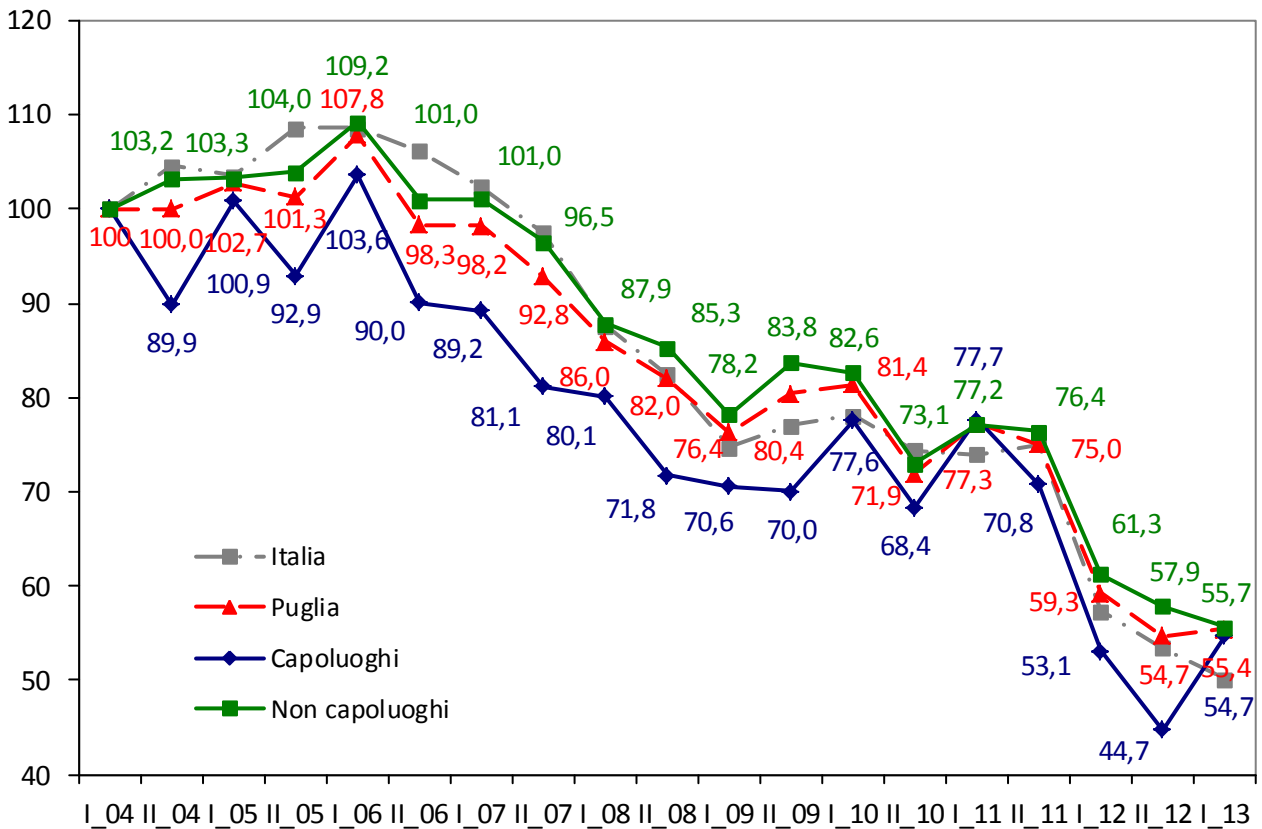


La provincia di Bari assorbe il 40,5% delle transazioni normalizzate della regione (Figura 1) seguita da quella di Lecce con il 18,5%, Foggia con il 18,4%, Taranto con il 12,9%, ed infine Brindisi con il 9,6%.

La Figura 2 mostra la serie storica, a partire dal I semestre 2004 del numero indice relativo al numero di transazioni normalizzate.

Come si può facilmente evincere, i grafici relativi all'Italia, alla Puglia, ai soli capoluoghi della Puglia e ai comuni non capoluogo della regione Puglia, risultano avere un andamento molto simile, tranne che per l'ultimo semestre in esame, nel quale si è registrato un aumento degli scambi nei comuni capoluogo di provincia (in controtendenza rispetto all'Italia ed ai comuni non capoluogo) che ha, di conseguenza portato il tasso di calo delle transazioni dell'intera regione Puglia ad un valore più basso rispetto a quello registrato a livello nazionale. Nel prossimo semestre sarà necessario verificare se si è trattato del classico "rimbalzo" (come già avvenuto nel I semestre 2011) oppure sta avvenendo un'inversione del trend.

Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi



3 Mercato provinciale

Per un'analisi più sintetica del territorio provinciale di Bari si è fatto riferimento alla già nota suddivisione dello stesso in dieci macroaree più il capoluogo, relativamente omogenee dal punto di vista geografico, sociale ed immobiliare, qui di seguito elencate e rappresentate:

1. Bari Capoluogo;
2. B.A.T. – Zona costiera (3 comuni);
3. B.A.T. – Zona interna (4 comuni);
4. Corona Bari sud (6 comuni);
5. Zona costiera nord (2 comuni);
6. Zona interna ovest (4 comuni);
7. Hinterland sud-ovest (6 comuni);
8. Murgia sud-ovest (4 comuni) ;
9. Murgia sud-est (6 comuni);
10. Hinterland sud-est (8 comuni);
11. Zona costiera sud (4 comuni).

Figura 3: Macroaree provinciali Bari

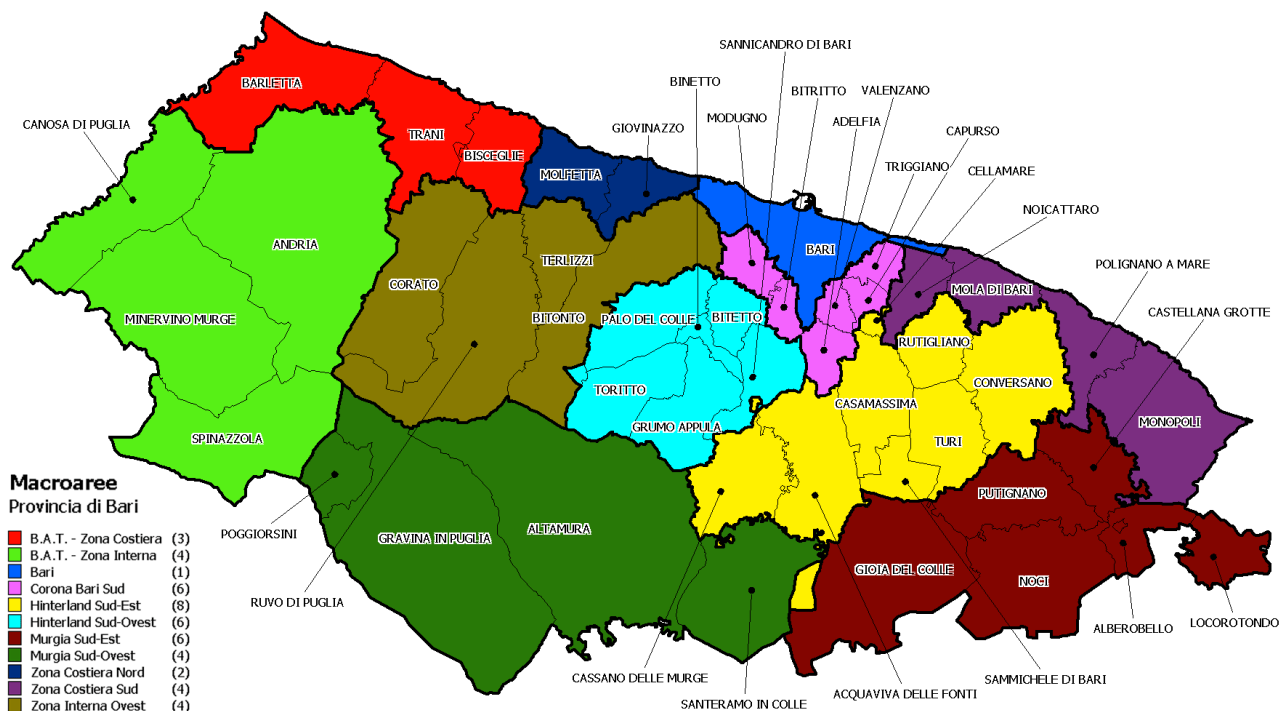


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	N. indice quotazioni I sem 2013 (base = I sem 2004)
BARI CAPOLUOGO	1.211	6,6%	23,05%	1.756	-0,4%	157,3
B.A.T. - ZONA COSTIERA	707	-11,5%	13,46%	1.662	-1,8%	141,0
B.A.T. - ZONA INTERNA	409	-3,8%	7,78%	1.054	-0,1%	108,9
CORONA BARI SUD	408	-16,7%	7,76%	1.315	-1,0%	144,2
ZONA COSTIERA NORD	295	-11,1%	5,61%	1.457	-0,6%	133,3
ZONA INTERNA OVEST	497	-9,6%	9,47%	1.337	-1,1%	147,5
HINTERLAND SUD-OVEST	197	-16,1%	3,76%	1.070	-1,1%	170,6
MURGIA SUD-OVEST	358	-7,9%	6,82%	1.070	-3,1%	152,8
MURGIA SUD-EST	359	-20,4%	6,83%	1.054	-2,1%	132,0
HINTERLAND SUD-EST	416	-23,6%	7,92%	1.016	-0,7%	146,9
ZONA COSTIERA SUD	396	9,0%	7,54%	1.444	-0,3%	170,3
TOTALE BARI	5.253	-8,1%	100,00%	1.362	-1,0%	145,4

L'analisi dei dati riportati in Tabella 3 mostra, per quasi tutte le macroaree in cui è suddivisa la provincia di Bari, una sensibile riduzione delle transazioni normalizzate su base tendenziale, comprese tra il -23,6% della macroarea "Hinterland sud-est" ed il -3,8% della macroarea "B.A.T. zona interna". In controtendenza, con un aumento del numero di transazioni, risultano la macroarea "Bari Capoluogo", come già evidenziato in precedenza, +6,6%, e la macroarea "Zona costiera sud", con un incremento del +9,0%.

Per quanto concerne le quotazioni, il mercato ha registrato una flessione, seppure contenuta, in tutte le macroaree, con punte del -3,1% nella macroarea "Murgia sud-ovest" e del -0,3% della macroarea "Zona costiera sud".

Per quanto concerne le variazioni delle quotazioni immobiliari, il grafico di Figura 4 mostra come ad un aumento notevole nel periodo I semestre 2004 - II semestre 2007 sia seguita una sostanziale stabilizzazione delle quotazioni immobiliari nel periodo successivo, con una riduzione delle stesse nel corso degli ultimi semestri, seppure con previsioni di riduzione maggiore da parte degli operatori del mercato. Particolarmente interessante risulta essere l'andamento del numero di transazioni della città di Bari rispetto agli altri comuni della provincia, in quanto per la prima volta, a partire dal 2004, vi è stata l'intersezione tra le due curve, ossia la riduzione complessiva del numero di transazioni rispetto al 2004 nella città di Bari è risultata inferiore a quella dei comuni della provincia. Sarà interessante verificare nei prossimi semestri se è avvenuto un cambio del trend oppure si sia trattato solo di fattori contingenti.

Si osserva, altresì, come la macroarea "Bari Capoluogo" assorba da sola il 23,0% (Figura 5) del totale del NTN provinciale e le macroaree "B.A.T. - zona costiera" e "B.A.T. - zona interna" interessano un altro 21% circa del mercato immobiliare provinciale. Analogamente, la quotazione media più elevata (Tabella 3) si registra oltre che nel capoluogo nella stessa macroarea "B.A.T. zona costiera", seguita dalle "zone costiere nord e sud", a dimostrazione del sempre confermato interesse del mercato immobiliare per i comuni a vocazione turistica.

Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

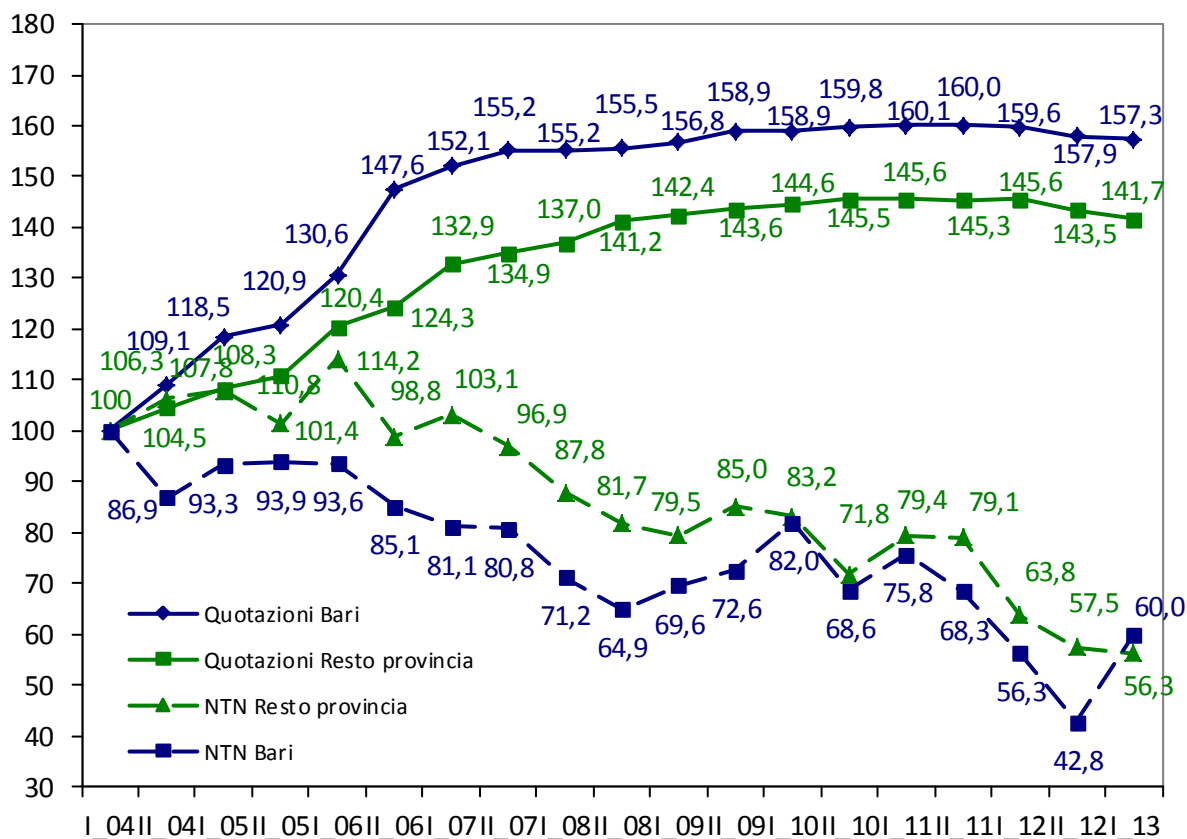


Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali

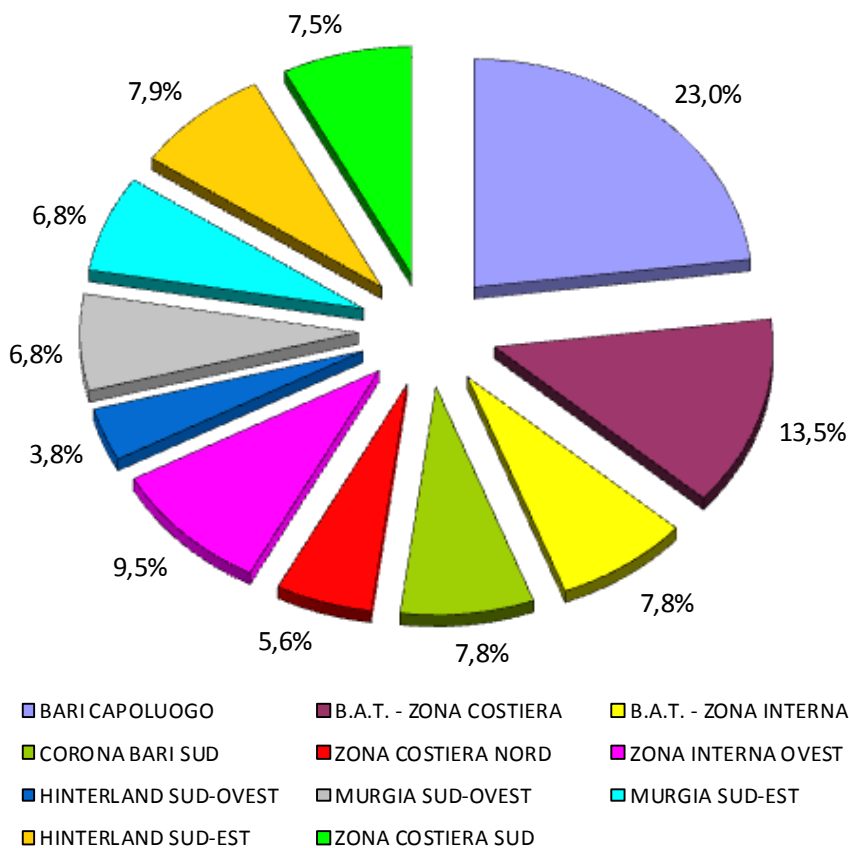


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013

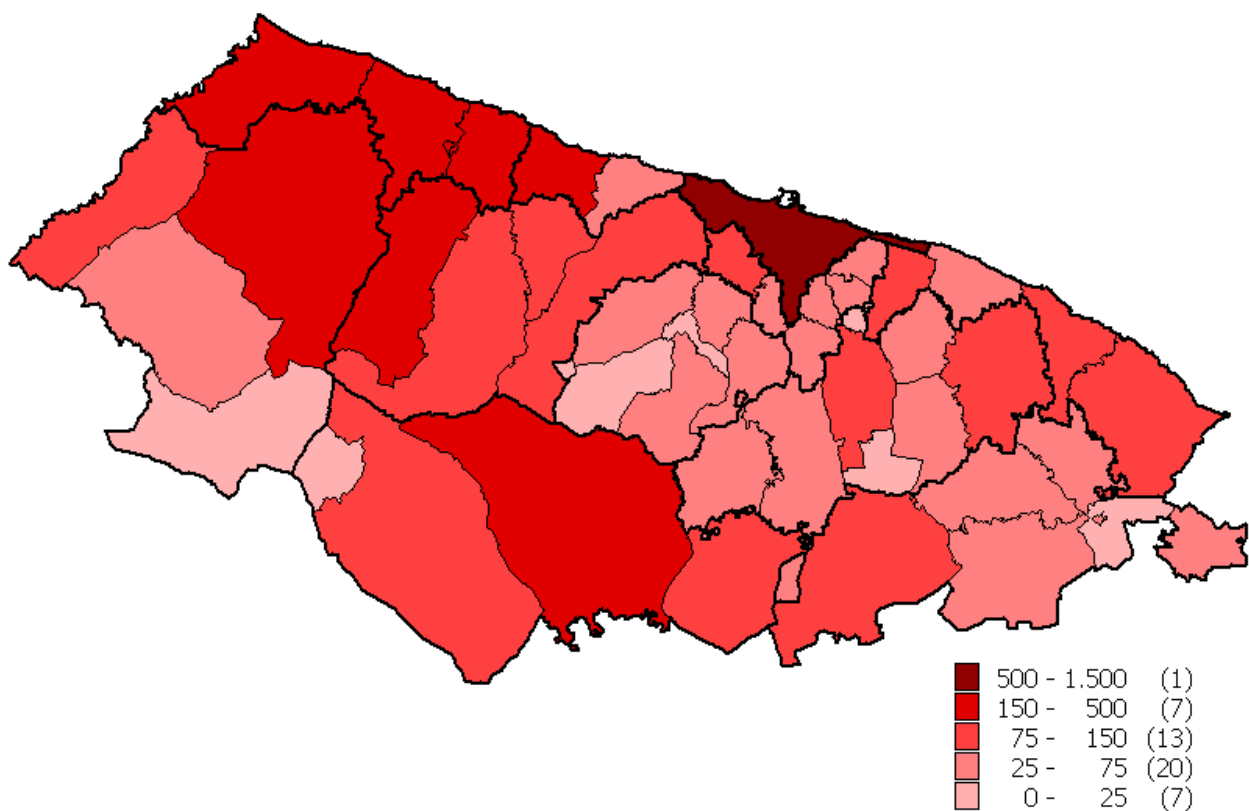
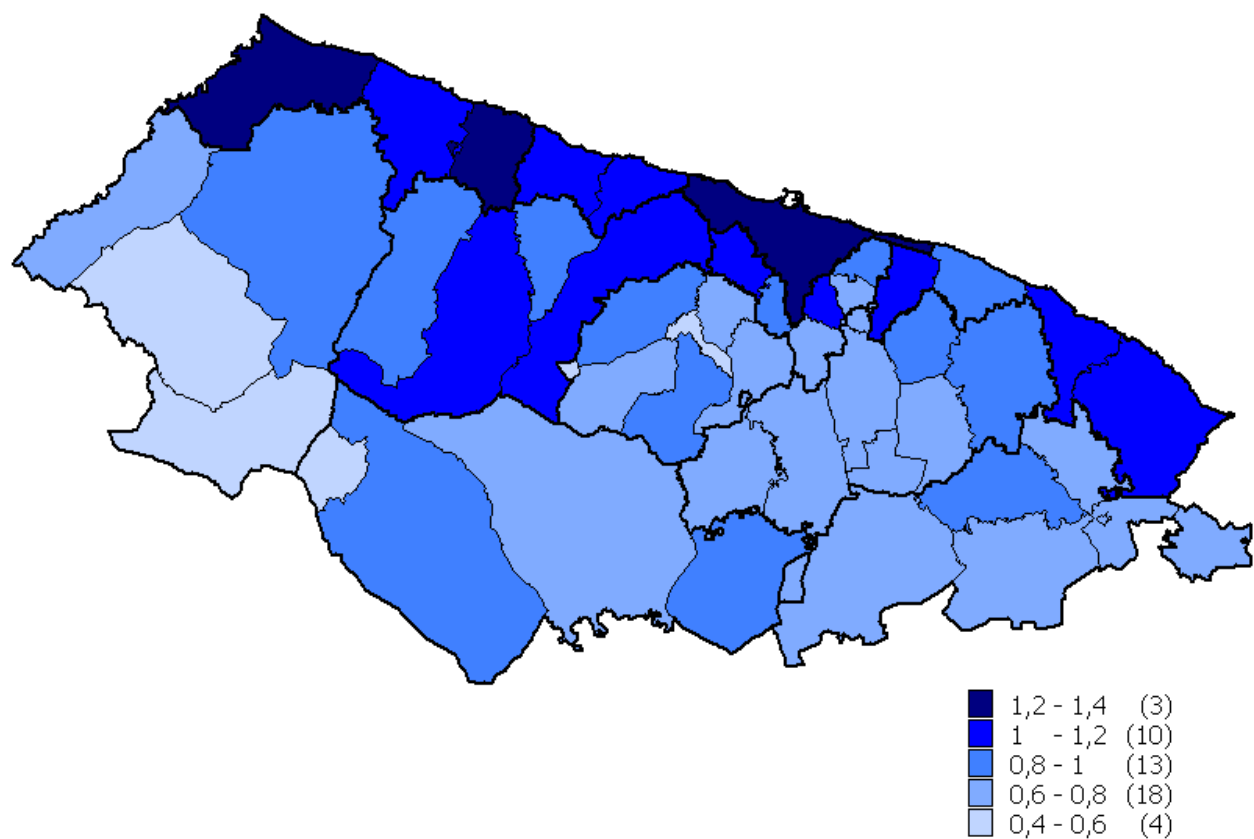


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



Come visto in Tabella 3, nella macroarea che comprende il solo capoluogo di Bari si registra un incremento del NTN (+6,6%), a fronte di una riduzione dei prezzi delle abitazioni seppure contenuta (-0,4%). Questa macroarea è quella che comunque presenta ancora il maggior differenziale rispetto alla quotazione media provinciale.

Nella macroarea “B.A.T. – zona costiera”, Tabella 4, si evidenziano riduzioni quasi generalizzate del numero di transazioni normalizzate in tutti i comuni, con punte negative del -25,7% nel comune di Bisceglie, dove si è esaurito il ciclo immobiliare innescato dal Programma di recupero Urbano che ha consentito di mettere sul mercato immobili nuovi a prezzi più contenuti. In controtendenza il solo comune di Trani, con un incremento del NTN pari a +1,4%. Le quotazioni immobiliari, in termini di variazione percentuale su base congiunturale, risultano in calo in tutti i comuni della macroarea.

Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. zona costiera

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
BARLETTA	262	-6,4%	4,98%	1.710	-1,3%	1,26
BISCEGLIE	223	-25,7%	4,24%	1.697	-0,9%	1,25
TRANI	223	1,4%	4,24%	1.553	-3,6%	1,14
B.A.T. - ZONA COSTIERA	707	-11,5%	13,46%	1.662	-1,8%	1,22

Nella macroarea “B.A.T. - zona interna” si è rilevata una notevole flessione del NTN nel comune di Canosa di Puglia (-29,6%); sostanzialmente stabile è rimasto il comune di Spinazzola mentre si è verificato un aumento del NTN nei comuni di Andria (+3%) e Minervino Murge (+19,2%), comune quest’ultimo che presenta volumi di scambio complessivi limitati. Le quotazioni dei vari comuni si sono mantenute sostanzialmente invariate.

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. zona interna

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ANDRIA	265	3,0%	5,05%	1.162	0,2%	0,85
CANOSA DI PUGLIA	76	-29,6%	1,44%	1.003	-0,9%	0,74
MINERVINO MURGE	49	19,2%	0,94%	751	0,2%	0,55
SPINAZZOLA	19	-0,5%	0,35%	628	-0,9%	0,46
B.A.T. - ZONA INTERNA	409	-3,8%	7,78%	1.054	-0,1%	0,77

Particolarmente interessante risulta l'analisi dei dati relativi alla macroarea Corona Bari sud: infatti si sono registrate pesanti riduzioni del numero di transazioni per i comuni di Modugno e Triggiano (rispettivamente -37,0% e -56,7%), che in passato avevano beneficiato di una forte richiesta da parte del "compratore" barese. Forti incrementi del numero di transazioni per tutti gli altri comuni della macroarea, compresi tra +14,9% di Adelfia e +34,3% di Bitritto. Sostanzialmente stabili le quotazioni in tutti i comuni ad eccezione di Adelfia e Bitritto, dove si sono verificate riduzioni rispettivamente del -3,8% e -3,6%.

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Corona Bari sud

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ADELFA	57	14,9%	1,09%	988	-3,8%	0,73
BITRITTO	71	34,3%	1,34%	1.240	-3,6%	0,91
CAPURSO	73	19,3%	1,39%	1.067	0,0%	0,78
MODUGNO	81	-37,0%	1,55%	1.548	-0,5%	1,14
TRIGGIANO	62	-56,7%	1,19%	1.205	-0,6%	0,88
VALENZANO	63	21,1%	1,21%	1.612	0,0%	1,18
CORONA BARI SUD	408	-16,7%	7,76%	1.315	-1,0%	0,97

La macroarea Zona costiera nord presenta una riduzione del numero di NTN sia per il comune di Giovinazzo (-13,2%) sia per il comune di Molfetta (-10,6%). Come già detto le zone costiere, per la loro vocazione di tipo turistico-stagionale, sono quelle in cui il mercato immobiliare ha mantenuto le quotazioni stabili o addirittura in aumento come nel caso del comune di Giovinazzo (+3,1%).

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona costiera nord

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
GIOVINAZZO	55	-13,2%	1,05%	1.531	3,1%	1,12
MOLFETTA	240	-10,6%	4,56%	1.432	-1,9%	1,05
ZONA COSTIERA NORD	295	-11,1%	5,61%	1.457	-0,6%	1,07

Anche nella macroarea "Zona interna ovest" si è rilevata una riduzione generalizzata del NTN, compresa tra il -3,1% di Bitonto e il -20,0% di Terlizzi. Le quotazioni sono tutte in riduzione o stabili, con una punta del -3,5% nel comune di Bitonto.

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona interna ovest

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
BITONTO	144	-3,1%	2,75%	1.385	-3,5%	1,02
CORATO	190	-5,1%	3,61%	1.313	-0,1%	0,96
RUVO DI PUGLIA	88	-18,0%	1,68%	1.486	0,2%	1,09
TERLIZZI	75	-20,0%	1,43%	1.159	0,0%	0,85
ZONA INTERNA OVEST	497	-9,6%	9,47%	1.337	-1,1%	0,98

Nella macroarea Hinterland sud ovest si osserva una quasi generalizzata e forte riduzione del numero di transazioni, compresa tra il -31,7% per il comune di Grumo Appula e il -9,2% di Palo del Colle. In controtendenza il solo comune di Toritto dove si è registrato un lieve incremento del numero di transazioni normalizzate. Stabile o in riduzione, con punte del -4,3% per il comune di Bitetto, la variazione delle quotazioni immobiliari su base congiunturale.

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland sud-ovest

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
BINETTO	5	-24,2%	0,10%	741	-4,2%	0,54
BITETTO	37	-20,3%	0,70%	1.039	-4,3%	0,76
GRUMO APPULA	32	-31,7%	0,61%	1.108	-1,3%	0,81
PALO DEL COLLE	68	-9,2%	1,29%	1.262	0,0%	0,93
SANNICANDRO DI BARI	32	-13,8%	0,62%	979	0,0%	0,72
TORITTO	23	0,4%	0,45%	852	0,0%	0,63
HINTERLAND SUD-OVEST	197	-16,1%	3,76%	1.070	-1,1%	0,79

Nella macroarea Murgia sud ovest si osservano riduzioni del NTN per i comuni di Gravina in Puglia (-42,3%), e Poggiorsini (-79,3%), quest'ultimo dato dovuto essenzialmente al numero complessivo di transazioni limitato, considerato lo scarso sviluppo edilizio nell'ambito del territorio comunale. Incrementi di NTN si sono registrati per i comuni di Altamura e Santeramo in Colle (rispettivamente pari a +10,8% e +16,0%). Tutte in riduzione sono risultate le quotazioni immobiliari, ad eccezione del piccolo comune di Poggiorsini (invariato) privo di dinamica immobiliare.

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Murgia sud-ovest

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALTAMURA	190	10,8%	3,62%	1.014	-2,9%	0,74
GRAVINA IN PUGLIA	78	-42,3%	1,49%	1.146	-2,2%	0,84
POGGIORSINI	1	-79,3%	0,02%	589	0,0%	0,43
SANTERAMO IN COLLE	89	16,0%	1,69%	1.116	-5,0%	0,82
MURGIA SUD-OVEST	358	-7,9%	6,82%	1.070	-3,1%	0,79

Nella macroarea Murgia sud est, si assiste in questo semestre ad una forte e quasi generalizzata riduzione del numero di transazioni, compresa tra il -48,0% di Alberobello ed il -14,5% di Castellana Grotte. Sostanzialmente invariato il comune di Gioia del Colle (+0,2%), mentre si è registrato un consistente aumento per il comune di Locorotondo (+12,6%). In forte riduzione anche le quotazioni in tutti i comuni della macroarea, con punte del -4,8% nel comune di Noci.

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Murgia sud-est

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALBEROBELLO	23	-48,0%	0,44%	900	-3,4%	0,66
CASTELLANA GROTTI	71	-14,5%	1,35%	1.016	-0,4%	0,75
GIOIA DEL COLLE	94	0,2%	1,80%	1.069	-2,6%	0,78
LOCOROTONDO	41	12,6%	0,78%	973	-2,9%	0,71
NOCI	59	-21,9%	1,12%	970	-4,8%	0,71
PUTIGNANO	71	-39,7%	1,35%	1.223	-0,6%	0,90
MURGIA SUD-EST	359	-20,4%	6,83%	1.054	-2,1%	0,77

Nella macroarea Hinterland sud est si sono verificate generalizzate riduzioni del numero di transazioni in tutti i comuni, con punte del -46,2% a Sammichele e -13,3% per Cellamare, ad eccezione del comune di Cassano delle Murge, dove si registra un incremento del +10,4%. Sostanzialmente stabili o in flessione le quotazioni in tutti i comuni della macroarea.

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland sud-est

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
ACQUAVIVA DELLE FONTI	36	-44,5%	0,69%	914	0,0%	0,67
CASAMASSIMA	80	-28,3%	1,51%	1.028	-0,2%	0,75
CASSANO DELLE MURGE	68	10,4%	1,30%	838	-3,6%	0,61
CELLAMARE	13	-13,3%	0,25%	1.073	-4,9%	0,79
CONVERSANO	87	-21,2%	1,66%	1.161	0,0%	0,85
RUTIGLIANO	49	-26,6%	0,94%	1.189	0,0%	0,87
SAMMICHELE DI BARI	14	-46,2%	0,27%	907	0,0%	0,67
TURI	68	-21,9%	1,29%	956	0,0%	0,70
HINTERLAND SUD-EST	416	-23,6%	7,92%	1.016	-0,7%	0,75

La Zona costiera Sud è l'unica macroarea in controtendenza rispetto all'andamento generale del mercato immobiliare della provincia di Bari. Infatti, mentre il comune di Mola di Bari registra una riduzione del numero di NTN (-45,2%) in linea con l'andamento di altri comuni della provincia, in controtendenza risultano i comuni costieri di Polignano a mare (+10,0%) e Monopoli (+10,3%) nonché il comune di Noicattaro, con un incremento del 126,2%. Mentre gli incrementi nei due comuni costieri dipendono anche dalla forte vocazione turistico-stagionale degli stessi, interessante è quello del comune di Noicattaro, dotato di una serie di complessi residenziali con abitazioni in villino molto richieste, in particolare la nuova zona residenziale, denominata "Parchitello Alta", oggetto delle mire anche di molti compratori baresi. Sostanzialmente invariate o in leggera riduzione le quotazioni in tutti i comuni della macroarea.

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona costiera sud

Comune	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media di provincia
MOLA DI BARI	62	-45,2%	1,18%	1.336	-0,2%	0,98
MONOPOLI	144	10,3%	2,75%	1.519	0,7%	1,11
NOICATTARO	114	126,2%	2,17%	1.405	0,0%	1,03
POLIGNANO A MARE	76	10,0%	1,44%	1.443	-2,9%	1,06
ZONA COSTIERA SUD	396	9,0%	7,54%	1.444	-0,3%	1,06

4 Mercato del comune di Bari

Si è fatto riferimento alla già nota suddivisione del comune di Bari in 25 zone omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI), oltre le cosiddette zone rurali, che sono però prive di quotazioni per i fabbricati residenziali.

Le zone omogenee che hanno registrato nel I semestre del 2013 un maggior numero di compravendite sono nell'ordine: B2, E11, B7, C2, E9, e D1, come si evince sia dalla Tabella 14 sia dalla mappa tematica di Figura 8.

Si confermano, quindi, per l'ennesima volta tra le zone con maggiore dinamicità, seppure con un numero di transazioni ridotto rispetto al I semestre 2012, le zone B2 e B7, che rappresentano due tra le zone più appetibili della città per l'acquisto di un immobile, sia per la loro vicinanza al centro vitale della città (in particolare la zona B2) sia per la presenza al suo interno di abitazioni di non recente costruzione di tipo economico-popolare ma con prezzi abbastanza accessibili e soprattutto vicina al centro Murattiano (zona B7). In forte aumento, con un +78,7%, il numero di transazioni nella zona E11, che comprende quasi l'intero quartiere San Paolo e quindi ha beneficiato, in questo semestre, delle transazioni relative ai nuovi complessi residenziali del Parco dei Principi non lontani dall'aeroporto.

Si confermano tra le zone con un maggior numero di transazioni le zone C2 e E9, la prima per la presenza al suo interno di quartieri residenziali di buon livello con la presenza di tutti i servizi essenziali, particolarmente richiesti dal mercato locale (in particolare il quartiere "Poggiofranco" della zona C2) e la seconda che comprende la zona costiera a nord e le ex frazioni di Palese e S. Spirito, dove sono stati realizzati alcuni complessi immobiliari di nuova costruzione con buone caratteristiche architettoniche abbastanza richiesti dal mercato locale.

Sempre richiesta, seppure con un forte calo rispetto al I semestre 2012 (-21,0%), è risultata la zona B9 che costituisce la parte più pregiata della città (Quartiere Murat e Zona Umbertina), con la presenza di immobili di "prestigio" e di rilevanza architettonica, ma con i valori delle quotazioni immobiliari più elevate del capoluogo.

Molto interessante è il forte incremento del numero di transazioni nella zona D1 (+56,8%), costituita dal quartiere Japigia attualmente oggetto di riqualificazione tramite P.I.R.P. nonché al buono sviluppo edilizio di tipo residenziale della zona di Sant'Anna (con edifici di nuova costruzione ricadenti nell'omonimo Piano di Lottizzazione), particolarmente apprezzata per la localizzazione con vista mare.

Come si evince sia dalla Tabella 14 che dalla Figura 9, le zone OMI con le quotazioni più alte risultano essere ancora una volta nell'ordine la B9 e la C2, particolarmente apprezzate dal mercato locale e quindi oggetto di una continua domanda da parte degli investitori. In particolare nella zona C2 è in corso un piano di lottizzazione che sta interessando la fascia di territorio compresa tra lo Sheraton Nicolaus Hotel e la Polisportiva Angiulli.

Significativi ed interessanti sono i dati che emergono dal grafico di Figura 10, da cui si desume che l'interesse degli acquirenti nella città di Bari premierebbe gli appartamenti di media grandezza (compresi cioè tra 5,5 e 7 vani catastali), con il 32,0% di NTN, a fronte di un'offerta di disponibilità del 38,5% di stock. Seguono i tagli piccoli (compresi tra 3 e 4 vani) e medio-piccoli (compresi tra 4,5 e 5 vani catastali), rispettivamente con il 27,0% e 20,4% di NTN, a fronte rispettivamente del 16,8% e 19,7% di stock presente in città. Questi dati evidenziano come la crisi di liquidità ed il difficile accesso al credito, ha spostato gli investitori sull'acquisto di immobili di piccolo taglio (massimo quattro vani catastali).

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - zone OMI di Bari

Zona OMI	NTN I sem 2013	Var % NTN I sem 2013 / I sem 2012	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2013 €/m ²	Var % quotazione I sem 2013 / II sem 2012	Differenziale quotazioni I sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	23	43,8%	1,93%	2.325	0,0%	1,16
B2	191	-9,3%	15,81%	1.950	-9,8%	0,97
B3	2	-66,7%	0,17%	1.115	5,9%	0,56
B4	22	-45,0%	1,81%	1.763	-4,1%	0,88
B5	20	-31,7%	1,64%	1.925	-6,1%	0,96
B6	1	-50,0%	0,04%	1.788	-2,7%	0,89
B7	125	-15,7%	10,31%	2.025	-0,6%	1,01
B8	8	-47,2%	0,62%	1.638	0,0%	0,82
B9	62	-21,0%	5,13%	3.088	-0,8%	1,54
B10	24	-48,5%	1,94%	1.813	2,1%	0,90
C1	1	-50,0%	0,08%	2.008	-1,6%	1,00
C2	123	17,0%	10,19%	2.650	-1,2%	1,32
D1	77	56,8%	6,36%	1.700	-3,5%	0,85
D2	14	-31,3%	1,16%	1.500	10,4%	0,75
D3	29	-29,2%	2,37%	1.817	0,0%	0,91
D4	1	0,0%	0,08%	1.267	7,0%	0,63
E1	2	-60,0%	0,17%	nd	nd	nd
E4	61	-23,2%	5,01%	1.575	5,6%	0,79
E6	1	-77,8%	0,08%	998	0,0%	0,50
E7	17	-56,6%	1,36%	1.725	-7,2%	0,86
E8	0	-100,0%	0,00%	1.050	0,0%	0,52
E9	109	13,0%	9,03%	1.600	0,0%	0,80
E10	26	550,0%	2,15%	1.425	5,6%	0,71
E11	144	78,7%	11,88%	1.513	0,0%	0,76
E12	0	-100,0%	0,00%	1.400	0,0%	0,70
R1	0	-	0,00%	nd	nd	nd
R2	0	-	0,00%	nd	nd	nd
R3	0	-100,0%	0,00%	nd	nd	nd
R4	0	-	0,00%	nd	nd	nd
R5	3	200,0%	0,25%	nd	nd	nd
R6	0	-100,0%	0,00%	nd	nd	nd
R7	0	-	0,00%	nd	nd	nd
R8	0	-	0,00%	nd	nd	nd
R9	0	-	0,00%	nd	nd	nd
R10	0	-	0,00%	nd	nd	nd
R11	0	-	0,00%	nd	nd	nd
ND	126	-	10,43%	nd	nd	nd
Bari	1.211	6,6%	100,00%	2.003*	-2,2%	1,00

* La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2, in quanto calcolata pesando le quotazioni medie con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Tabella 15: Denominazione delle zone OMI del comune di Bari

Zona OMI	Denominazione
B1	QUARTIERE MADONNELLA ZONA TRA LUNG. N. SAURO, VIA ABBRESCIA CAPRUZZI OBERDAN RODI SPALATO
B2	ZONA TRA VIA CAPRUZZI AMENDOLA OMODEO JACINI, DE GASPERI MOREA BENEDETTO XII PIOXII FLACCO ENNIO
B3	VILLAGGIO LAVORATORI
B4	QUARTIERE JAPIGIA
B5	COMPRESA TRA LUNGOMARE N. SAURO VIA SPALATO, RODI OBERDAN JAPIGIA CADUTI DI TUTTE LE GUERRE
B6	QUART. SAN PASQUALE ZONE COMPRESSE TRA VIA AMENDOLA, OBERDAN CALDAROLA FERROVIA
B7	QUARTIERE LIBERTA
B8	QUARTIERI MARCONI STADIO DELLA VITTORIA
B9	QUART. MURAT. C.SO V. EMANUELE CAVOUR ITALIA MANZONI
B10	CENTRO STORICO
C1	ZONA:VIA AMENDOLA VIA CALDAROLA PEZZE DEL SOLE
C2	ZONA:VIA ENAUDI POGGIOFRANCO VIA SAN GIORGIO MARTIRE
D1	SACRARIO CADUTI OLTREMARE S.MARCO
D2	MUNGIVACCA STADIO S.NICOLA STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE
D3	FESCA S. GIROLAMO
D4	FESCA
E1	ZONA INDUSTRIALE
E4	QUARTIERI: CARBONARA CEGLIE LOSETO VIA FANELLI, VIE PER CAPURSO DA CARBONARA E CEGLIE - VIA VECCHIA CEGLIE VALENZANO
E6	ZONA INDUSTRIALE COMMERCIALE DA:SOPRAMARZO, GLOMERELLI F.S .BARI TARANTO S. GIORGIO MARTIRE
E7	S. GIORGIO TORRE A MARE
E8	QUARTIERE LOSETO OLTRE IL CENTRO URBANO VERSO, VIA BITRITTO
E9	PALESE- S. SPIRITO-ZONA TIRO AL VOLO-ZONA COSTIERA
E10	LOCALITA' CATINO – S. PIO
E11	QUARTIERE S. PAOLO
E12	ZONA S. PAOLO VIALE EUROPA AEROPORTO MILITARE
R1	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI TRIGGIANO
R2	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO
R3	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI TRIGGIANO
R4	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO
R5	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON TERRITORIO DI MODUGNO E BITONTO
R6	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON TERRITORIO DI VALENZANO E CAPURSO
R7	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI BITRITTO
R8	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI VALENZANO
R9	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI ADELFA E BITRITTO
R10	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI BITONTO
R11	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI BITONTO



Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013

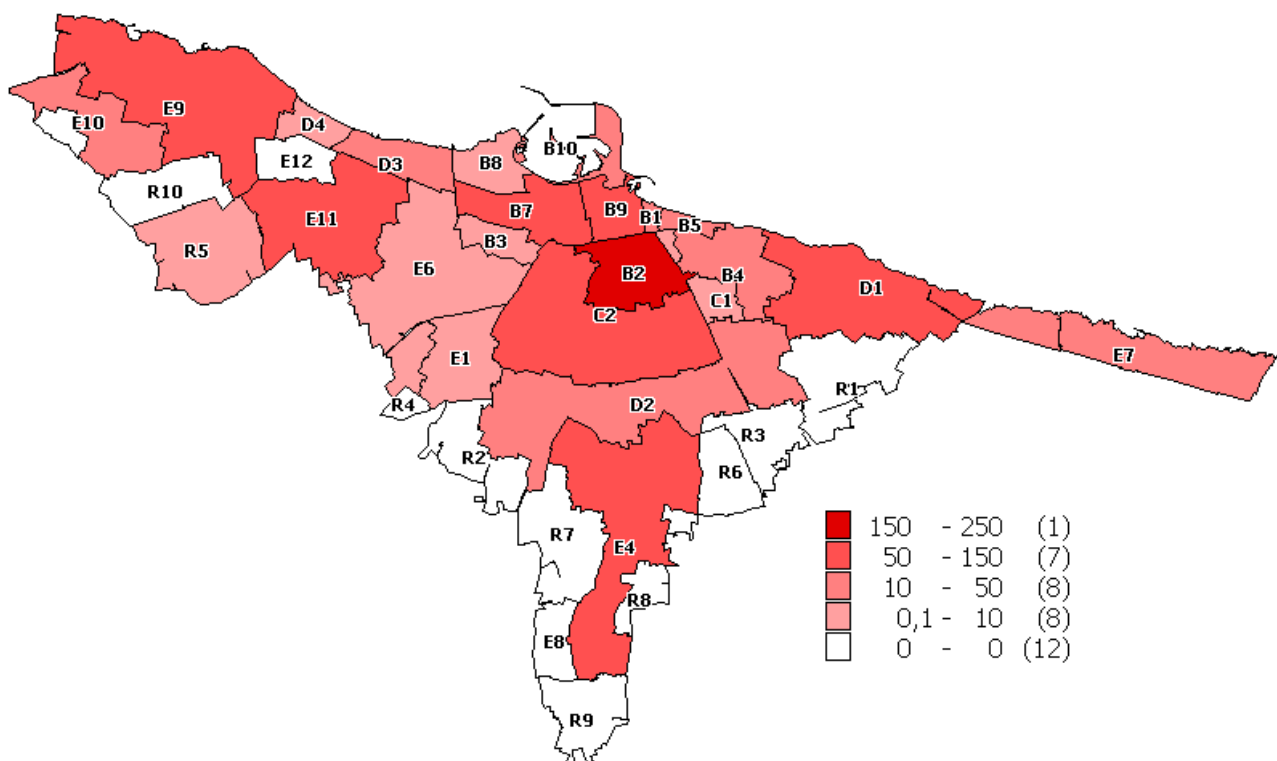


Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013

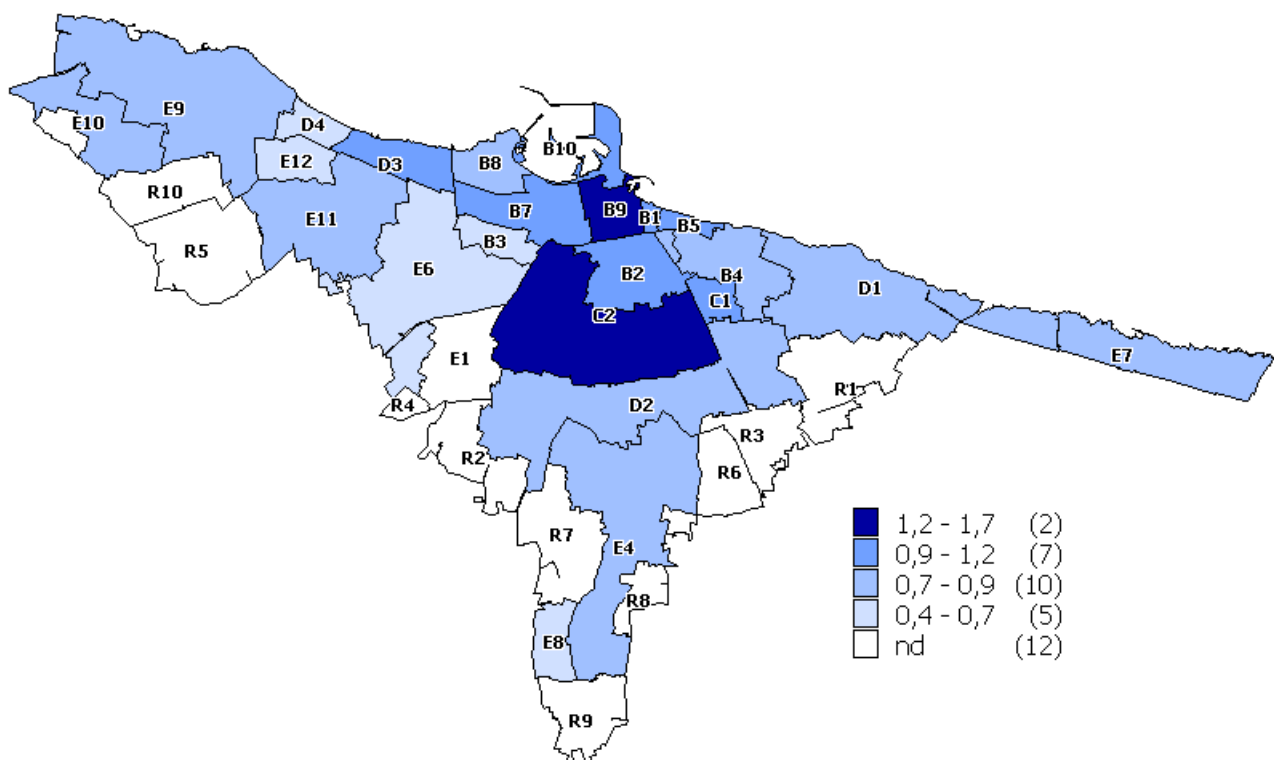
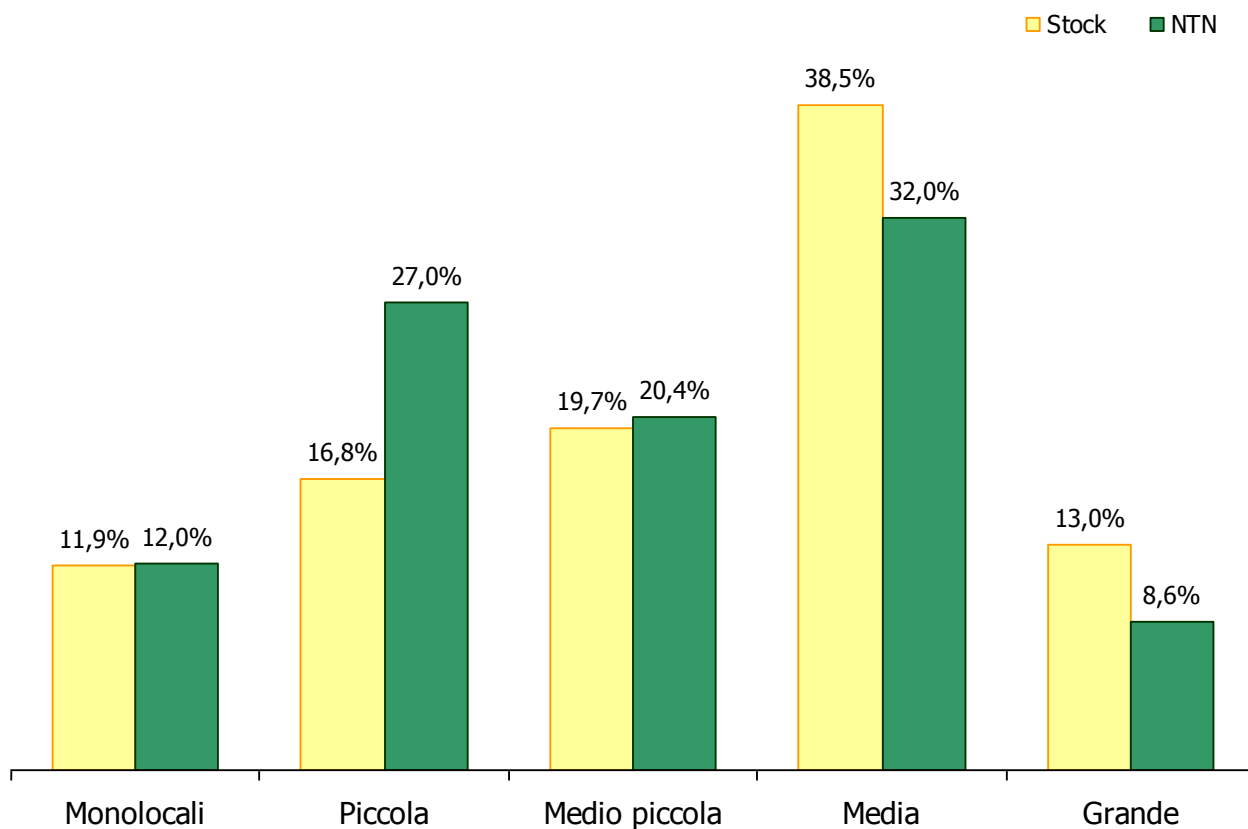




Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali nel comune di Bari



5 Note metodologiche

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 delle Entrate.

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli stock esistenti delle unità immobiliari censite come abitazioni.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

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).

I criteri metodologici utilizzati

L'elaborazione dei dati, con particolare riferimento alla natura tipologica e alla dimensione degli immobili, impone l'adozione di alcuni criteri convenzionali basati sulle categorie catastali in uso e sulla consistenza delle unità immobiliari. Di seguito sono riportate le tabelle delle aggregazioni delle categorie catastali e delle classi dimensionali delle abitazioni.

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	(Categoria catastale)	(Descrizione)
SETTORE RESIDENZIALE	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.

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	maggiore di 7 vani catastali

Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.

Glossario

<p>NTN</p>	<p>Numero 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). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all’unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all’unità dei valori non arrotondati.</p>
<p>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</p>	<p>Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.</p>
<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>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 €/m² 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. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell’aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell’aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell’ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2013 per provincia	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 3: Macroaree provinciali Bari.....	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	7
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2013 per macroaree provinciali	7
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2013	8
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	8
Figura 8: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2013.....	17
Figura 9: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2013	17
Figura 10: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali nel comune di Bari	18

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	2
Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	6
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. zona costiera.....	9
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. zona interna.....	9
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Corona Bari sud.....	10
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona costiera nord	10
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona interna ovest	10
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland sud-ovest.....	11
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Murgia sud-ovest	11
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Murgia sud-est	12
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland sud-est	12
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona costiera sud	13
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - zone OMI di Bari.....	15
Tabella 15: Denominazione delle zone OMI del comune di Bari	16