

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2013

Settore residenziale

BARI

a cura dell'Ufficio Provinciale di BARI

Ing. **Marco Percoco Morea** (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II 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.....	6
4	Mercato del comune di Bari	17
5	Note metodologiche	23

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II 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 II semestre 2013, ha registrato 12.164 transazioni immobiliari normalizzate evidenziando una flessione del -6% rispetto al II semestre dell'anno 2012, seppure inferiore alla media nazionale che si è attestata al -6,7%. L'esame del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) del II semestre 2013 rispetto al II semestre 2012 (Tabella 1), mostra ulteriori decrementi per tutte le province, compresi tra il -11,2% della provincia di Foggia e il -4% di quella di Brindisi; fa eccezione quella di Bari dove si riscontra un calo dello 0,1% (il dato comprende anche i comuni della provincia BAT)

L'analisi tendenziale del numero di transazioni per i soli capoluoghi di provincia (Tabella 1), mostra invece un andamento diverso per capoluogo del numero di transazioni: si sono registrate sostanziali flessioni a Foggia (-18,4%) e Taranto (-6,9%), mentre si è avuto un buon aumento a Bari (33,37%) e Lecce (17,5%). Quasi nulla la variazione a Brindisi (0,3%). Le variazioni del numero di transazioni nei comuni non capoluogo, invece, risultano essere tutte negative, dal -5,2% di Brindisi al -11,2% di Lecce.

L'andamento delle quotazioni su base congiunturale (Tabella 2) mostra riduzioni generalizzate non superiori al 2% in tutte le province e nei comuni non capoluogo, eccezion fatta per Brindisi dove si riscontra un incremento dell'1%. Nei capoluoghi, invece, le uniche significative variazioni si registrano a Lecce, con un incremento dell'1,6% e a Taranto (-1,5%)

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Italia
BARI	4.982	-0,1%	2,47%	1.154	33,7%	1,76%	3.828	-7,2%	2,81%
BRINDISI	1.244	-4,0%	0,62%	285	0,3%	0,43%	959	-5,2%	0,70%
FOGGIA	1.902	-11,2%	0,94%	360	-18,4%	0,55%	1.542	-9,3%	1,13%
LECCE	2.452	-7,1%	1,21%	441	17,5%	0,67%	2.011	-11,2%	1,48%
TARANTO	1.584	-8,7%	0,78%	536	-6,9%	0,81%	1.048	-9,6%	0,77%
Totale Puglia	12.164	-5,0%	6,02%	2.776	9,3%	4,22%	9.388	-8,5%	6,89%
Totale Italia	201.895	-6,7%	100%	65.728	-4,7%	100%	136.167	-7,6%	100%

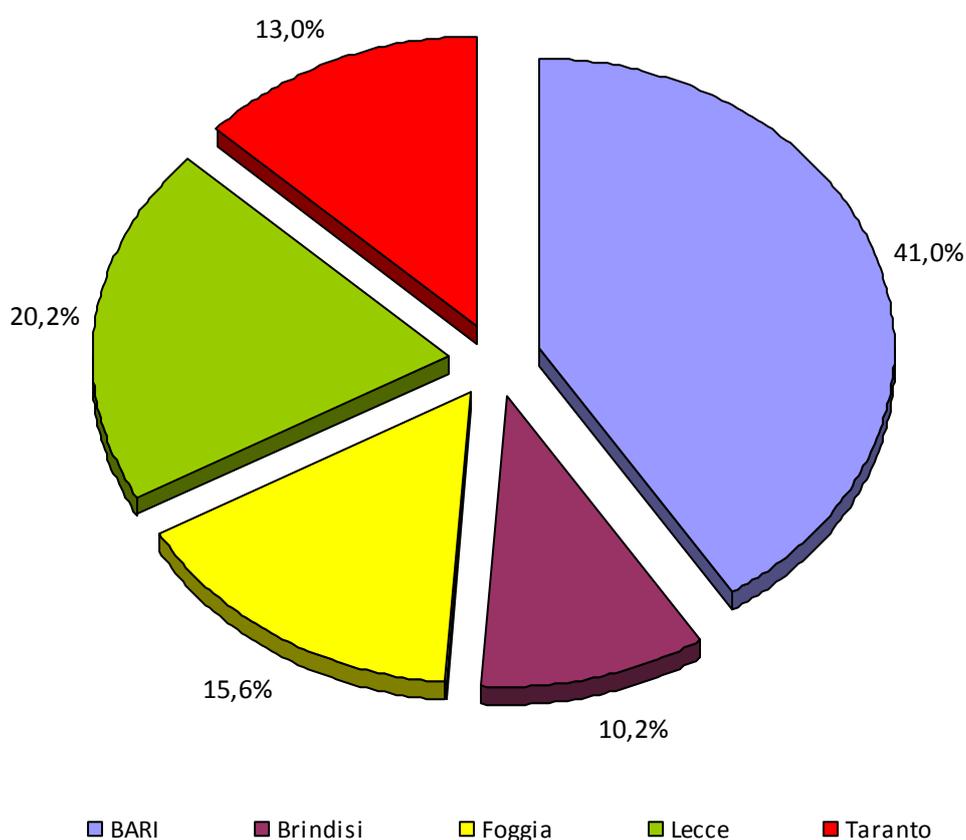
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
BARI	1.356	-0,9%	144,2	1.743	-0,7%	156,1	1.260	-0,9%	140,5
BRINDISI	992	1,1%	159,7	1.129	1,2%	152,1	963	1,0%	161,7
FOGGIA	1.011	-1,7%	123,7	1.248	-0,8%	113,0	962	-1,9%	127,0
LECCE	755	-0,9%	122,6	899	1,6%	114,2	736	-1,2%	124,0
TARANTO	951	-1,3%	166,9	1.096	-1,5%	154,8	889	-1,1%	174,2
PUGLIA	1.065	-0,9%	140,3	1.338	-0,5%	142,8	1.002	-1,0%	139,6

Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
BARI	10.235	-4,4%	1,27%	2.365	18,3%	1,47%	7.870	-9,6%	1,22%
BRINDISI	2.494	-4,9%	1,04%	575	-7,2%	1,37%	1.919	-4,2%	0,97%
FOGGIA	4.294	-0,5%	1,09%	986	5,4%	1,46%	3.308	-2,1%	1,01%
LECCE	4.855	-9,4%	0,96%	817	2,7%	1,39%	4.038	-11,5%	0,90%
TARANTO	3.263	-11,2%	0,98%	1.141	-5,5%	1,14%	2.122	-14,0%	0,91%
Totale Puglia	25.141	-5,8%	1,10%	5.883	5,9%	1,37%	19.257	-8,8%	1,04%
Totale Italia	406.928	-9,2%	1,20%	134.542	-6,7%	1,45%	272.386	-10,5%	1,10%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2013 per provincia



La provincia di Bari assorbe il 41% delle transazioni normalizzate della regione (Figura 1) seguita da quella di Lecce con il 20,2%, Foggia con il 15,6%, Taranto con il 13%, ed infine Brindisi con il 10,2%.

I grafici polari che seguono consentono, leggendo i valori su ogni raggio, il confronto tra l'IMI nazionale e regionale e l'IMI delle singole province della Puglia per i soli capoluoghi (Figura 2) e per i comuni non capoluogo (Figura 3). Emerge con evidenza, anche con l'ausilio della serie storica dell'IMI (Figura 5), la crisi del mercato immobiliare italiano; infatti, la quantità di immobili che si è trasferita rispetto allo stock immobiliare è pari per la Puglia all'1,10% (Tabella 2).

Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi

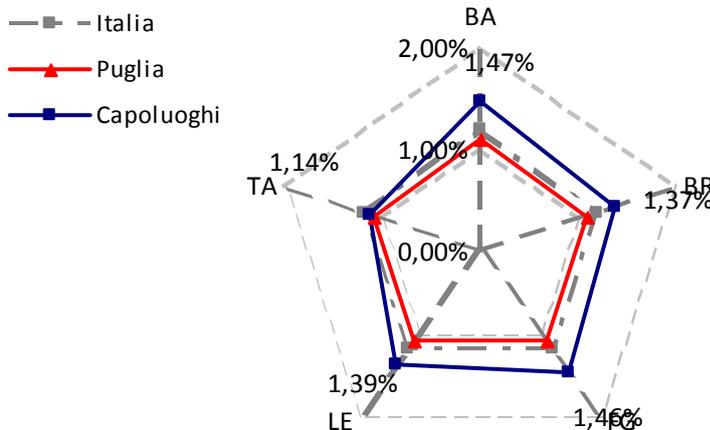
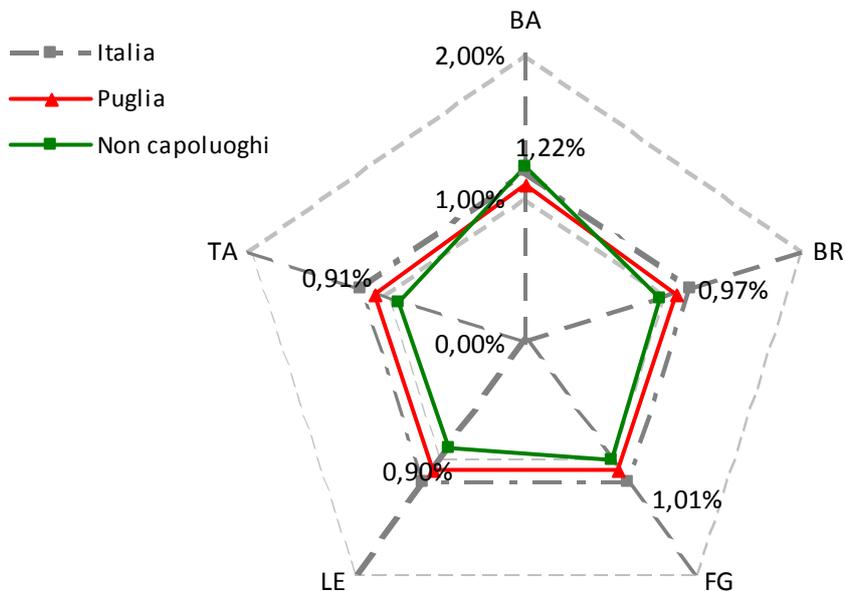


Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi



La Figura 4 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, tutte con un sensibile calo nel periodo I semestre 2006 – I semestre 2009 (coincidente con la grande crisi del settore immobiliare), un successivo andamento altalenante ed un fortissimo crollo nel corso del 2012; infine, nell’ultimo anno, si è registrato nel primo semestre un aumento degli scambi nei comuni capoluogo di provincia (in controtendenza rispetto all’Italia ed ai comuni non capoluogo) per avere, poi, nell’ultimo semestre, un andamento nuovamente decrescente.

Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

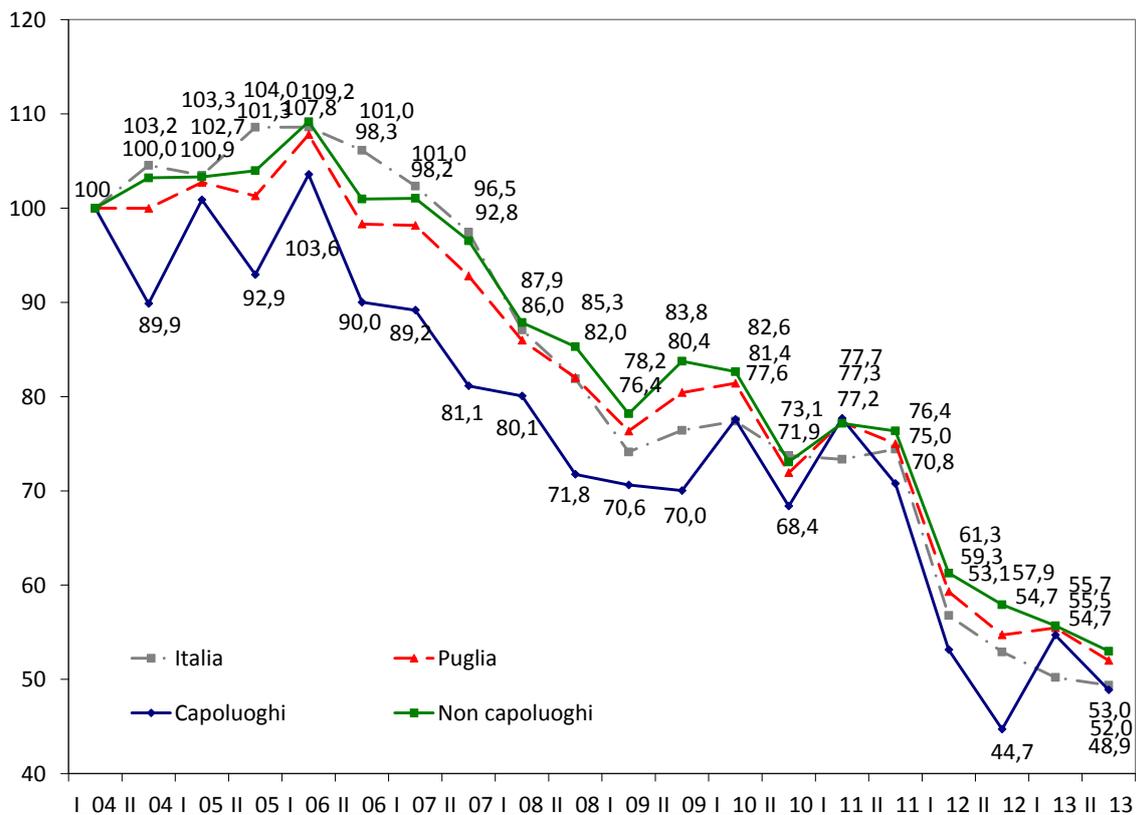
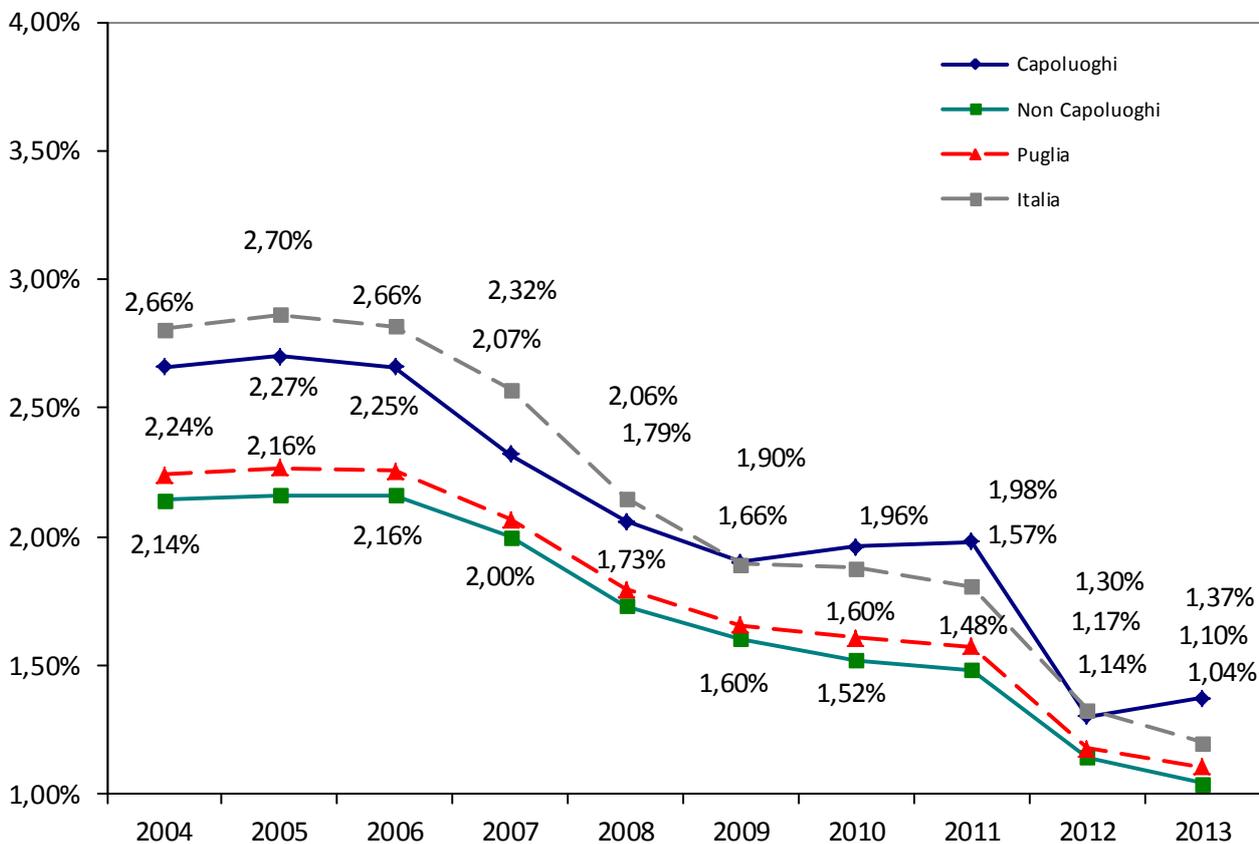


Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi



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 6 : Macroaree provinciali Bari

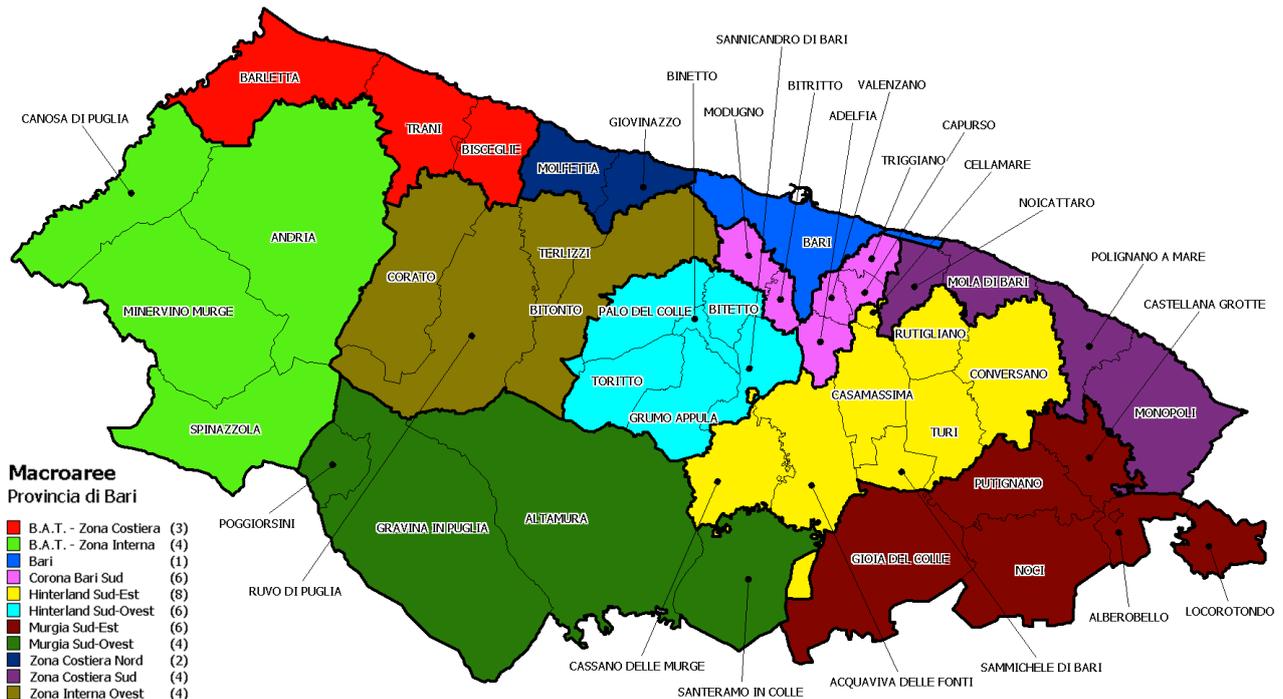


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
BARI CAPOLUOGO	1.154	33,7%	23,2%	1.743	-0,7%	156,1
B.A.T. - ZONA COSTIERA	623	-2,3%	12,5%	1.632	-1,8%	138,4
B.A.T. - ZONA INTERNA	447	11,0%	9,0%	1.051	-0,3%	108,5
CORONA BARI SUD	366	-12,9%	7,3%	1.313	-0,1%	144,0
ZONA COSTIERA NORD	252	-28,6%	5,1%	1.430	-1,9%	130,8
ZONA INTERNA OVEST	456	-8,5%	9,2%	1.324	-0,9%	146,1
HINTERLAND SUD-OVEST	186	-16,5%	3,7%	1.056	-1,2%	168,5
MURZIA SUD-OVEST	332	-14,7%	6,7%	1.067	-0,3%	152,3
MURZIA SUD-EST	375	-12,0%	7,5%	1.051	-0,4%	131,5
HINTERLAND SUD-EST	411	-4,8%	8,2%	1.010	-0,8%	145,8
ZONA COSTIERA SUD	380	10,4%	7,6%	1.496	-0,7%	168,5
Totale BARI	4.982	-0,1%	100,0%	1.356	-0,9%	144,2

L'analisi dei dati riportati in Tabella 4 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 -28,6% della macroarea "zona costiera Nord" ed il -2,3% della macroarea "B.A.T. zona costiera". In controtendenza, con un aumento del numero di transazioni, si confermano come nel I semestre, la macroarea "Bari Capoluogo", (+33,7%) e le macroaree "Zona costiera sud" (+10,4%) a cui si aggiunge la "BAT zona interna" (+11%).

Assolutamente analoghi sono i dati relativi alle variazioni percentuali dell'NTN nell'anno 2013 rispetto al 2012 (Tabella 5). Anche in questo caso la riduzione è compresa tra il -20,1% della "zona costiera nord" ed il -7,4% della macroarea "B.A.T. zona costiera", mentre un sensibile aumento si è registrato nel capoluogo (+18,3%), nella macroarea "Zona costiera sud" (+9,7%) e nella "BAT zona interna" (+3,4%).

Per quanto concerne le quotazioni, il mercato ha registrato una flessione rispetto al precedente semestre, seppure molto contenuta, in tutte le macroaree, con punta massima del -1,9% nella macroarea "Zona costiera Nord".

Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
BARI CAPOLUOGO	2.365	18,3%	1,47%
B.A.T. - ZONA COSTIERA	1.331	-7,4%	1,36%
B.A.T. - ZONA INTERNA	856	3,4%	1,12%
CORONA BARI SUD	773	-14,9%	1,38%
ZONA COSTIERA NORD	547	-20,1%	1,37%
ZONA INTERNA OVEST	954	-9,1%	1,17%
HINTERLAND SUD-OVEST	384	-16,3%	1,13%
MURZIA SUD-OVEST	690	-11,3%	1,09%
MURZIA SUD-EST	734	-16,3%	1,07%
HINTERLAND SUD-EST	827	-15,3%	1,25%
ZONA COSTIERA SUD	776	9,7%	1,25%
Totale BARI	10.235	-4,4%	1,27%

Riguardo le variazioni delle quotazioni immobiliari, il grafico di Figura 7 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 la riduzione complessiva del numero di transazioni rispetto al 2004 nella città di Bari continua ad essere inferiore a quella dei comuni della provincia, così come nel I semestre.

In figura 9 si può ancora osservare che la macroarea "Bari Capoluogo" assorbe il 23,2% del totale di NTN provinciale, mentre le macroaree "BAT – zona costiera" e "BAT – zona interna" interessano un 21,5% del mercato immobiliare provinciale.

Analogamente, la quotazione media più elevata (Tabella 4) 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 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

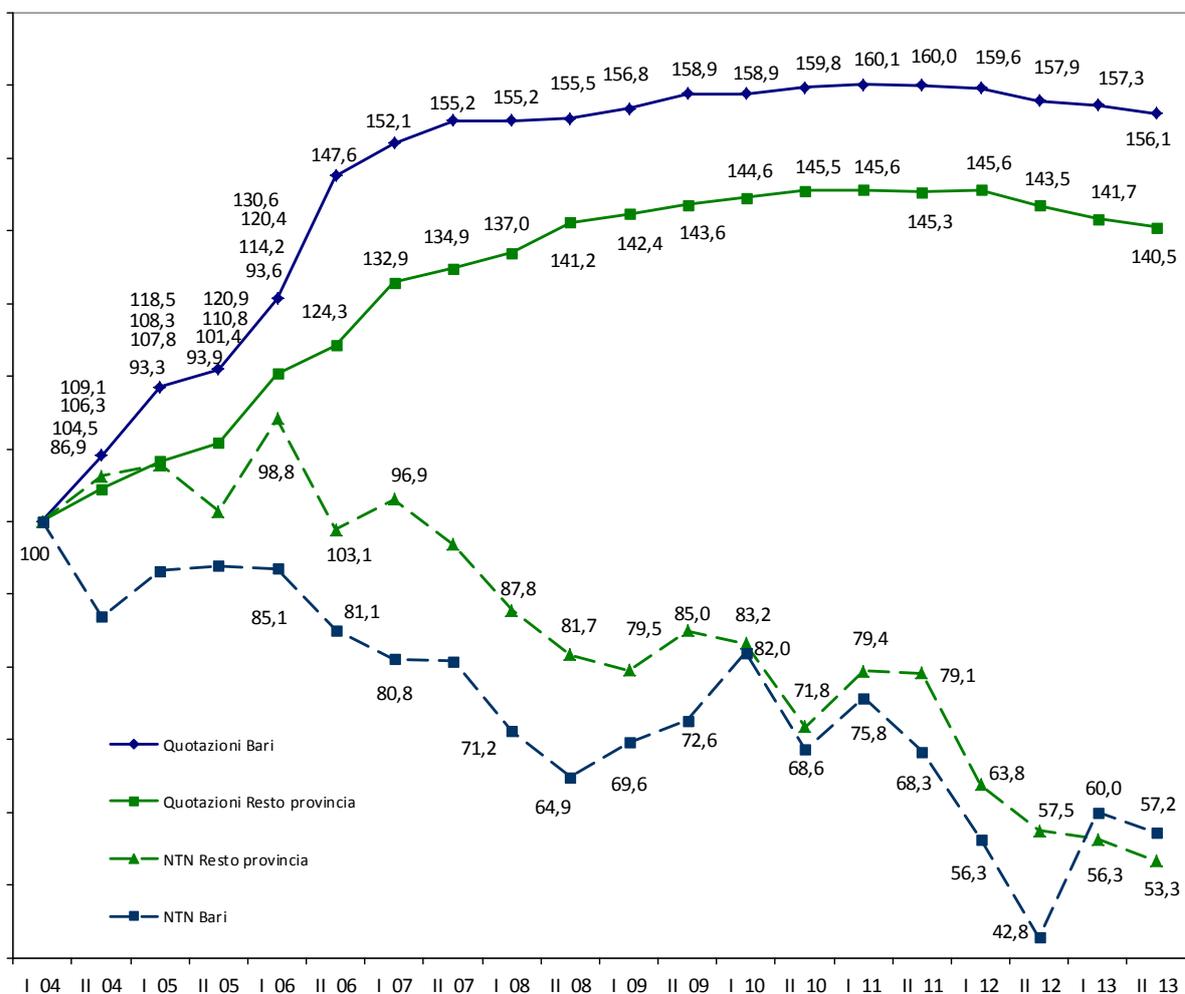


Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

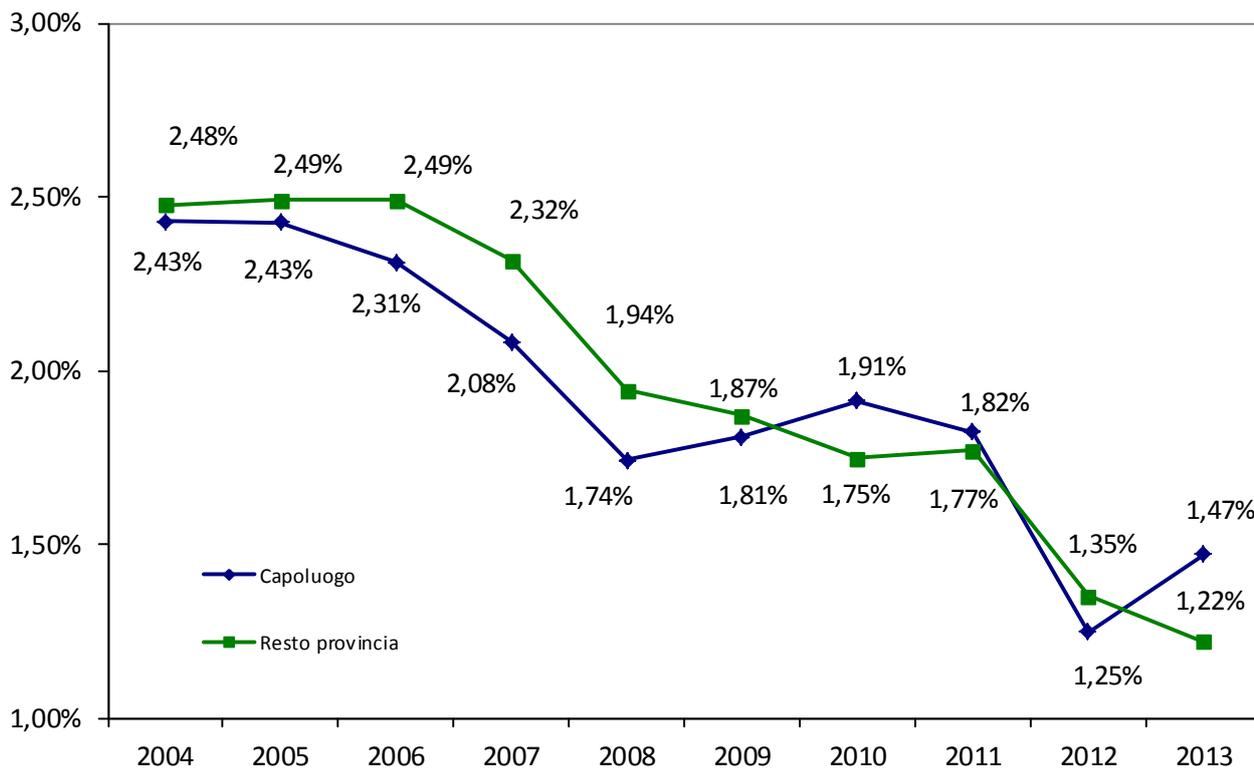


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali

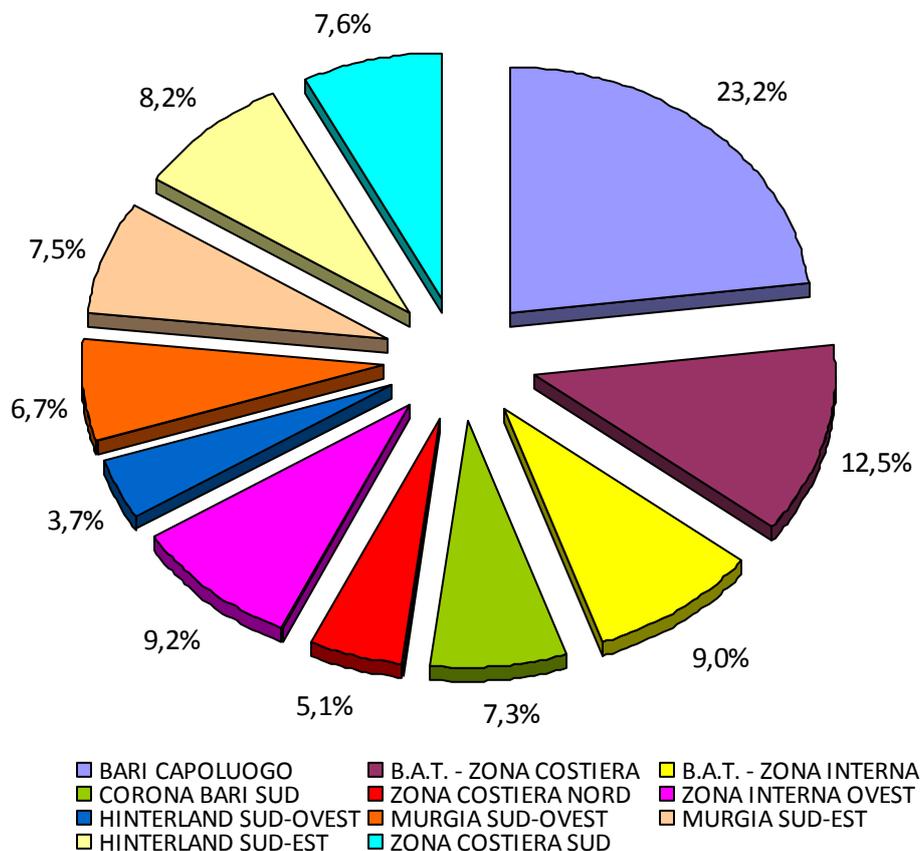


Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali

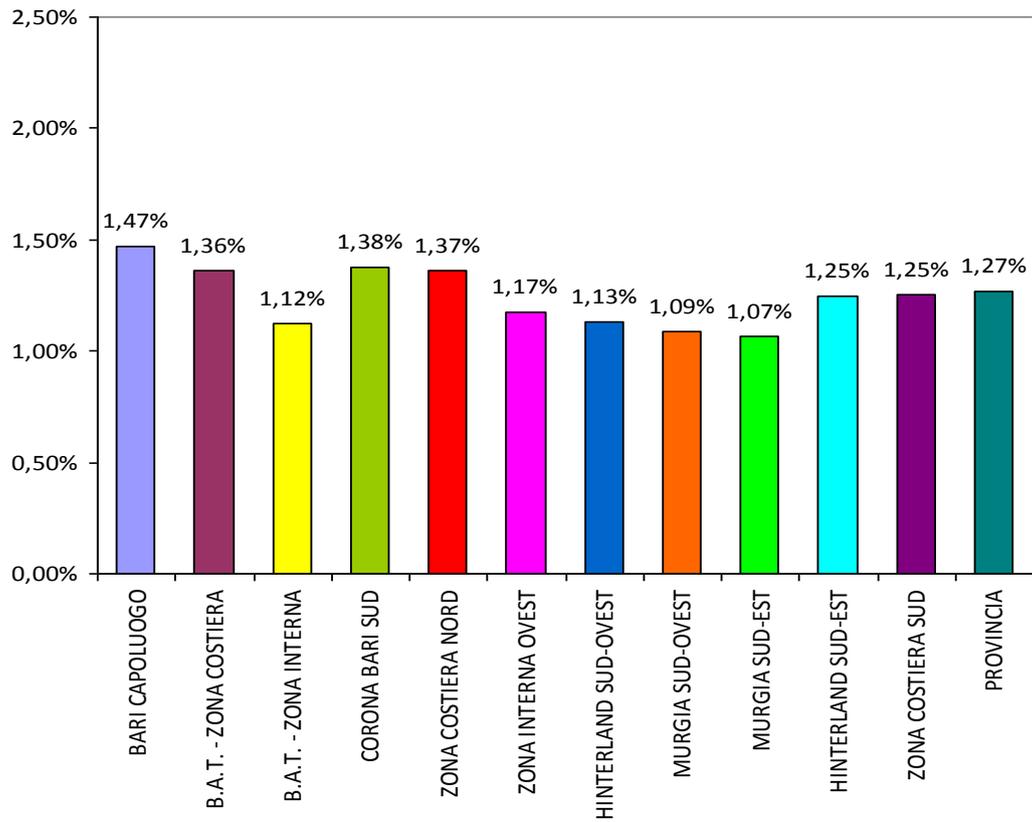


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

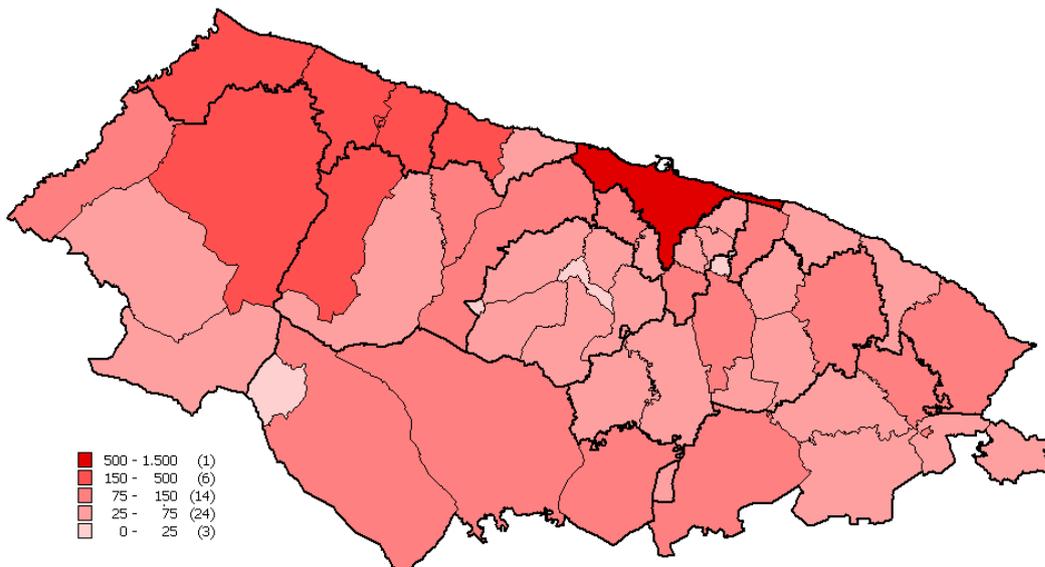


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

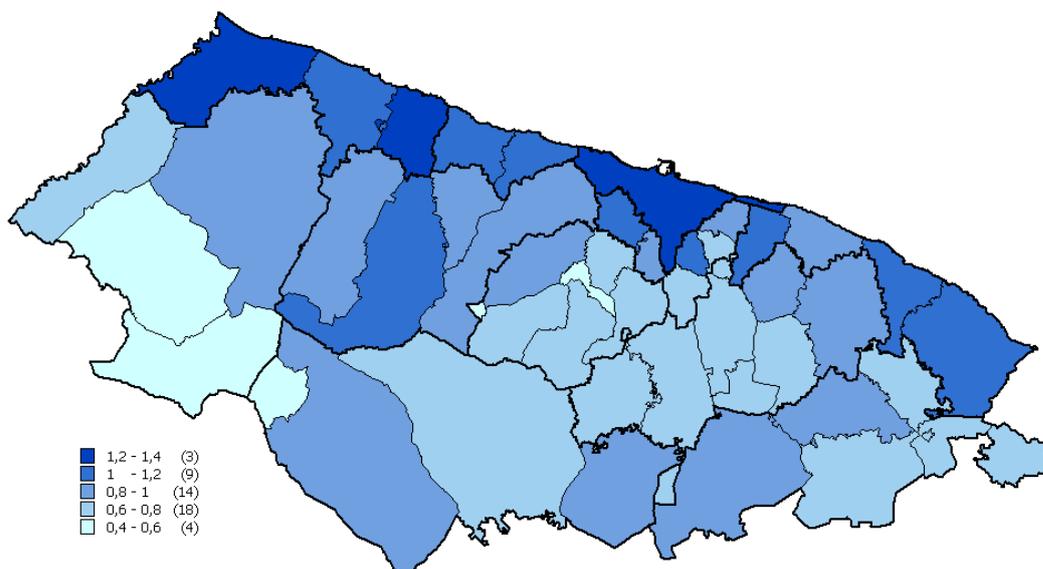


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI provinciale 2013

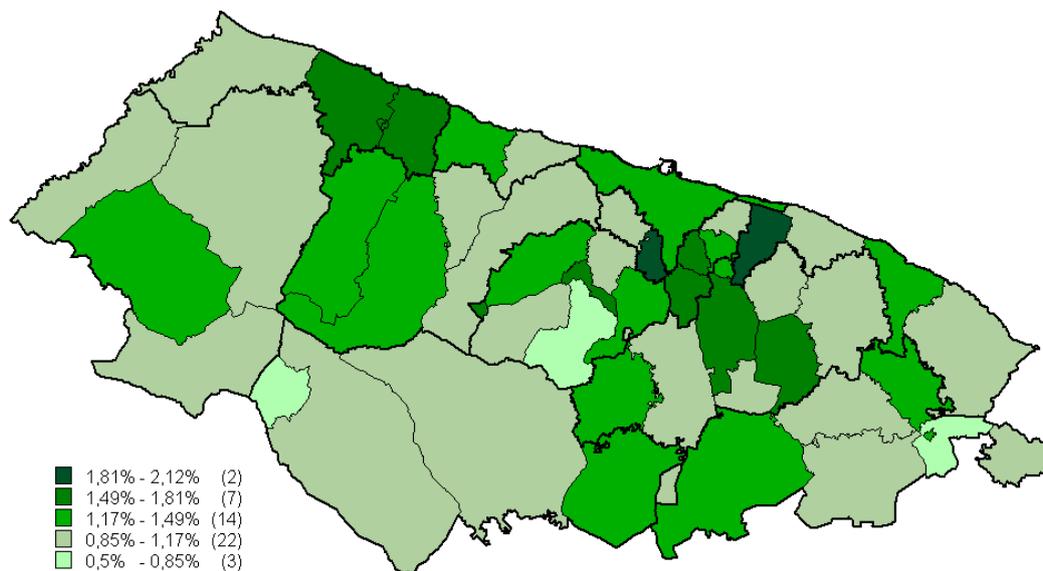


Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bari Capoluogo

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BARI CAPOLUOGO	1.154	33,7%	23,16%	1,47%	1.743	-0,7%	1,29

Come si vede in Tabella 6, nella macroarea che comprende il solo capoluogo di Bari si registra un incremento del NTN (+33,7%) rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente, a fronte di una riduzione dei prezzi delle abitazioni seppure contenuta nell'ultimo semestre in termini congiunturali (-0,7%). Questa macroarea è quella che comunque presenta ancora il maggior differenziale rispetto alla quotazione media provinciale (Figura 12).

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. zona costiera

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BARLETTA	187	-21,5%	3,75%	1,06%	1.669	-2,4%	1,23
BISCEGLIE	214	7,8%	4,29%	1,56%	1.692	-0,3%	1,25
TRANI	223	10,3%	4,48%	1,63%	1.511	-2,7%	1,11
B.A.T. - ZONA COSTIERA	623	-2,3%	12,51%	1,36%	1.632	-1,8%	1,20

Nella macroarea "B.A.T. - zona costiera" (Tabella 7) si evidenziano variazioni positive del numero di transazioni normalizzate nei comuni di Bisceglie e Trani, mentre Barletta conferma con il -21,5% l'andamento negativo fatto registrare nei semestri precedenti. Le quotazioni immobiliari, in termini di variazione percentuale su base congiunturale, risultano in calo in tutti i comuni della macroarea.

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. zona interna

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ANDRIA	262	14,9%	5,27%	1,13%	1.157	-0,5%	0,85
CANOSA DI PUGLIA	102	22,3%	2,04%	1,01%	1.004	0,1%	0,74
MINERVINO MURGE	47	-8,2%	0,93%	1,44%	751	0,0%	0,55
SPINAZZOLA	36	-10,0%	0,73%	1,07%	628	0,0%	0,46
B.A.T. - ZONA INTERNA	447	11,0%	8,97%	1,12%	1.051	-0,3%	0,77

Nella macroarea "B.A.T. - zona interna" si è rilevata per le NTN una inversione di tendenza rispetto al semestre precedente nel comune di Canosa di Puglia (+22,3%); si è verificato un aumento del NTN anche nel comune di Andria (+14,9%), dove comunque il numero totale di NTN nel semestre è rimasto quasi immutato rispetto al semestre precedente. La variazione rispetto al II semestre 2012 nei comuni di Minervino e Spinazzola è invece negativa, mentre le quotazioni di tutti comuni si sono mantenute sostanzialmente invariate in termini congiunturali.

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Corona Bari sud

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ADELFIGA	78	38,1%	1,57%	1,75%	988	0,0%	0,73
BITRITTO	40	-31,8%	0,79%	2,11%	1.240	0,0%	0,91
CAPURSO	28	-23,7%	0,56%	1,43%	1.020	-4,4%	0,75
MODUGNO	102	-30,0%	2,05%	1,17%	1.548	0,0%	1,14
TRIGGIANO	63	-23,1%	1,26%	1,00%	1.223	1,5%	0,90
VALENZANO	56	34,2%	1,11%	1,49%	1.612	0,0%	1,19
CORONA BARI SUD	366	-12,9%	7,34%	1,38%	1.313	-0,1%	0,97

Particolarmente interessante risulta l'analisi dei dati relativi alla macroarea Corona Bari sud (Tabella 9): infatti si sono registrate consistenti riduzioni (percentuali rispetto al II/2012) del numero di transazioni che vanno dal -23,1% del comune di Triggiano al -31,8% del comune di Bitritto, che tradizionalmente possono beneficiare di una forte richiesta da parte del "compratore" barese. In buona ripresa il comune di Adelfia (+38,1%) e Valenzano (+34,2%), con incrementi del numero totale delle NTN rispetto anche al semestre precedente. Sostanzialmente stabili le quotazioni in tutti i comuni ad eccezione di Capurso, dove si sono verificate riduzioni del -4,4%.

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona costiera nord

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
GIOVINAZZO	59	-13,0%	1,19%	1,11%	1.531	0,0%	1,13
MOLFETTA	193	-32,3%	3,87%	1,45%	1.395	-2,6%	1,03
ZONA COSTIERA NORD	252	-28,6%	5,06%	1,37%	1.430	-1,9%	1,05

La macroarea Zona costiera nord (Tabella 10) presenta una riduzione del numero di NTN sia per il comune di Giovinazzo (-13,0%) sia per il comune di Molfetta (-32,3%). 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, con un lieve calo nel comune di Molfetta (-2,6%).

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona interna ovest

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BITONTO	129	-11,4%	2,60%	1,08%	1.352	-2,4%	1,00
CORATO	170	-8,0%	3,41%	1,27%	1.318	0,4%	0,97
RUVO DI PUGLIA	73	-16,7%	1,47%	1,20%	1.486	0,0%	1,10
TERLIZZI	84	4,7%	1,68%	1,10%	1.138	-1,9%	0,84
ZONA INTERNA OVEST	456	-8,5%	9,15%	1,17%	1.324	-0,9%	0,98

Anche nella macroarea "Zona interna ovest" (Tabella 11) si è rilevata una riduzione generalizzata del NTN, compresa tra il -8% di Corato e il -16,7% di Ruvo di Puglia. In rialzo rispetto al precedente semestre il solo comune di Terlizzi (+4,7%). Le quotazioni sono tutte in riduzione o stabili, con una punta del -2,4% nel comune di Bitonto.

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

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
BINETTO	11	450,0%	0,22%	1,52%	741	0,0%	0,55
BITETTO	26	-37,0%	0,52%	1,16%	1.039	0,0%	0,77
GRUMO APPULA	26	-55,8%	0,52%	0,80%	1.068	-3,6%	0,79
PALO DEL COLLE	60	16,8%	1,21%	1,31%	1.262	0,0%	0,93
SANNICANDRO DI BARI	29	-35,1%	0,58%	1,25%	979	0,0%	0,72
TORITTO	34	37,2%	0,69%	1,05%	823	-3,4%	0,61
HINTERLAND SUD-OVEST	186	-16,5%	3,74%	1,13%	1.056	-1,2%	0,78

Nella macroarea Hinterland sud ovest (Tabella 12) si osserva una forte riduzione del numero di transazioni per il comune di Grumo Appula (-55,8%), Bitetto (-37%) e Sannicandro di Bari (-35,1%). In controtendenza il comune di Toritto dove si è registrato un incremento del numero di transazioni normalizzate con riferimento al II/2012 pari al 37,2% e il comune di Palo del Colle (16,8%). Il forte aumento del comune di Binetto (+450%) è dovuto essenzialmente al numero complessivo di transazioni comunque limitato. Stabile o in riduzione, con punte del -3,6% per il comune di Grumo Appula, la variazione delle quotazioni immobiliari su base congiunturale.

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Murgia sud-ovest

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALTAMURA	127	-29,0%	2,55%	1,07%	1.012	-0,2%	0,75
GRAVINA IN PUGLIA	97	-20,0%	1,94%	0,89%	1.138	-0,7%	0,84
POGGIORSINI	4	-27,3%	0,08%	0,54%	589	0,0%	0,43
SANTERAMO IN COLLE	105	24,4%	2,10%	1,47%	1.116	0,0%	0,82
MURGIA SUD-OVEST	332	-14,7%	6,67%	1,09%	1.067	-0,3%	0,79

Nella macroarea Murgia sud ovest si osserva una riduzione del NTN per tutti i comuni (dal -20% di Gravina in Puglia al -29% di Altamura) e uno scarso numero complessivo di transazioni per il comune di Poggiorsini, considerato lo scarso sviluppo edilizio nell'ambito del territorio comunale. Incrementi di NTN si è registrato per il solo comune di Santeramo in Colle (+24,4%). Inoltre restano sostanzialmente invariate le quotazioni immobiliari della macroarea.

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Murgia sud-est

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ALBEROBELLO	28	-11,5%	0,56%	0,79%	878	-2,5%	0,65
CASTELLANA GROTTA	79	-16,0%	1,58%	1,32%	1.031	0,1%	0,76
GIOIA DEL COLLE	112	1,9%	2,25%	1,36%	1.094	2,3%	0,81
LOCOROTONDO	45	80,0%	0,90%	1,01%	955	-1,9%	0,70
NOCI	39	-42,3%	0,79%	0,90%	936	-3,5%	0,69
PUTIGNANO	72	-26,4%	1,44%	0,87%	1.223	0,0%	0,90
MURGIA SUD-EST	375	-12,0%	7,52%	1,07%	1.051	-0,4%	0,78

Nella macroarea Murgia sud est (Tabella 14), si assiste al ripetersi di quanto avvenuto nel semestre precedente, ossia a una forte e quasi generalizzata riduzione del numero di transazioni, compresa tra il -42,3% di Noci ed il -11,5% di Alberobello. Anche questa volta, sostanzialmente invariato il comune di Gioia del Colle (+1,9%), mentre si è registrato un consistente aumento per il comune di Locorotondo (+80%). Continua la riduzione delle quotazioni in tutti i comuni della macroarea, con punte del -3,5% nel comune di Noci, mentre restano invariati i comuni di Castellana Grotte e Putignano. In ripresa le quotazioni per la sola Gioia del Colle (+2,3%)

Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland sud-est

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
ACQUAVIVA DELLE FONTI	57	-4,2%	1,13%	0,89%	914	0,0%	0,67
CASAMASSIMA	82	-5,8%	1,64%	1,67%	1.030	0,2%	0,76
CASSANO DELLE MURGE	64	-0,4%	1,28%	1,37%	838	0,0%	0,62
CELLAMARE	17	111,1%	0,34%	1,27%	1.073	0,0%	0,79
CONVERSANO	75	7,3%	1,51%	1,16%	1.105	-3,2%	0,82
RUTIGLIANO	40	-17,9%	0,81%	1,07%	1.189	0,0%	0,88
SAMMICHELE DI BARI	26	42,5%	0,52%	0,94%	989	0,0%	0,73
TURI	51	-33,6%	1,02%	1,56%	953	-0,3%	0,70
HINTERLAND SUD-EST	411	-4,8%	8,25%	1,25%	1.010	-0,8%	0,74

Nella macroarea Hinterland sud est si sono verificate generalizzate riduzioni del numero di transazioni in quasi tutti i comuni, con punte del -33,6% a Turi e -17,9% per Rutigliano, ad eccezione dei comuni di Sannicchiole (+42,5%), Conversano (+7,3%) e Cellamare dove, anche in considerazione dello scarso numero di NTN, si è registrato un aumento del 111,1% rispetto a un anno fa. Sostanzialmente stabili o in flessione le quotazioni in tutti i comuni della macroarea.

Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona costiera sud

Comune	NTN II sem 2013	Var %NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
MOLA DI BARI	73	-12,6%	1,46%	0,97%	1.332	-0,2%	0,98
MONOPOLI	145	-5,6%	2,90%	1,12%	1.576	-0,4%	1,16
NOICATTARO	97	101,2%	1,94%	1,95%	1.571	-2,7%	1,16
POLIGNANO A MARE	65	10,6%	1,31%	1,23%	1.443	0,0%	1,06
ZONA COSTIERA SUD	380	10,4%	7,62%	1,25%	1.496	-0,7%	1,10

La Zona costiera Sud (Tabella 16) è l'altra macroarea (oltre "Bari capoluogo" e "BAT zona interna") in controtendenza rispetto all'andamento generale del mercato immobiliare della provincia di Bari. Infatti, complessivamente si ha un aumento del 10,4%. A Polignano si conferma il dato del semestre precedente (+10,6%) grazie alla sua forte vocazione turistico-stagionale; a Noicattaro si registra un incremento del 101,2%, grazie ai complessi residenziali con abitazioni in villino molto richieste e di recente costruzione (Parchitello Alta), oggetto delle mire anche di molti compratori baresi. In linea con l'andamento di altri comuni della provincia, invece, sono i comuni di Monopoli (-5,6%) e Mola di Bari (-12,6%). Sostanzialmente invariate o in leggera riduzione le quotazioni in tutti i comuni della macroarea.

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 II semestre del 2013 un maggior numero di compravendite sono nell'ordine: B2 – B7 – C2 – D1 – E9, come si evince sia dalla Tabella 17 sia dalla mappa tematica di *Figura 14*.

Si confermano, quindi, per l'ennesima volta tra le zone con maggiore dinamicità, 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). Nel quartiere Libertà, in particolare, l'aumento rispetto al II semestre del 2012 delle NTN è stato dell'81,9%. Ancora in aumento, con un +36,5%, il numero di transazioni nella zona E11, che comprende quasi l'intero quartiere San Paolo e quindi continua a beneficiare, 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 in calo rispetto al II semestre 2012 (-9,7%), 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.

Si conferma anche il forte incremento del numero di transazioni nella zona D1 che sono più che triplicate rispetto allo stesso semestre del 2012, costituita dalla parte periferica di Japigia, nella zona del Sacratio 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 dalla Tabella 17, 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 sempre in corso un piano di lottizzazione che sta interessando la fascia di territorio compresa tra lo Sheraton Nicolaus Hotel e la Polisportiva Angiulli.

Dal grafico riportato in *Figura 17* 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 34,0% di NTN, a fronte di un'offerta di disponibilità del 38,1% 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 21,8% e 21,7% di NTN, a fronte rispettivamente del 16,5% e 19,4% di stock presente in città. Questi dati evidenziano come la crisi di liquidità e il difficile accesso al credito, ha spostato gli investitori sull'acquisto di immobili di piccolo e medio piccolo taglio (massimo cinque vani catastali).

Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013

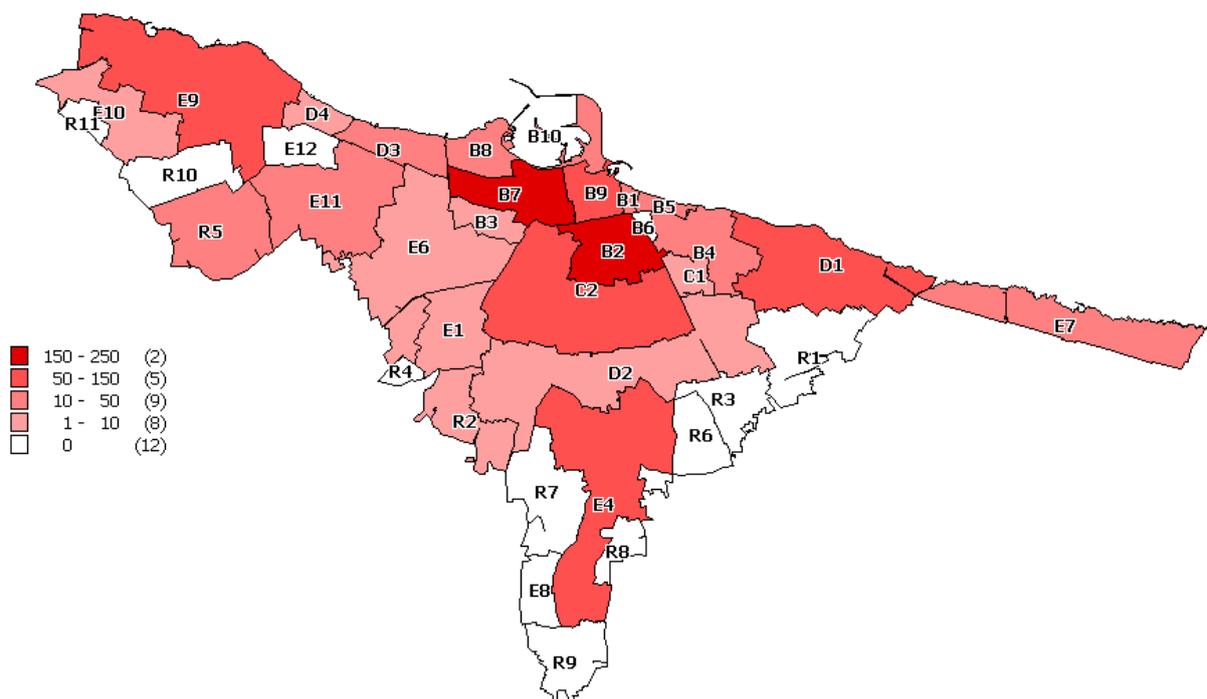


Figura 15: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI II semestre 2013

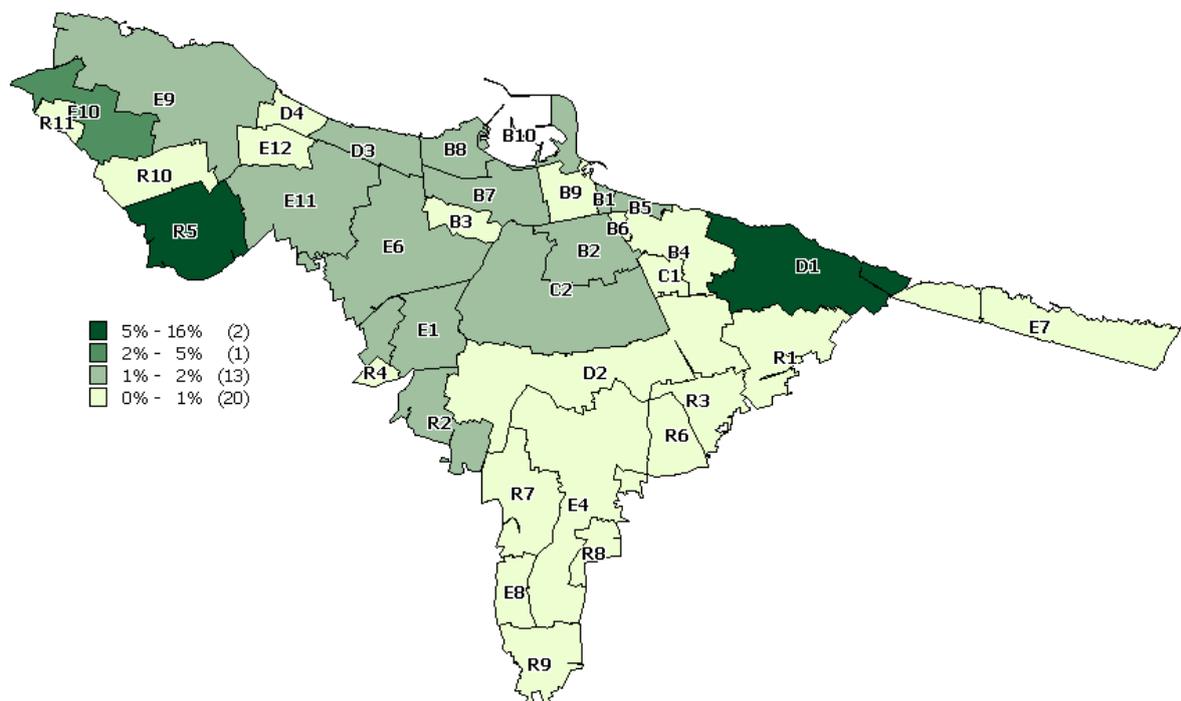


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013

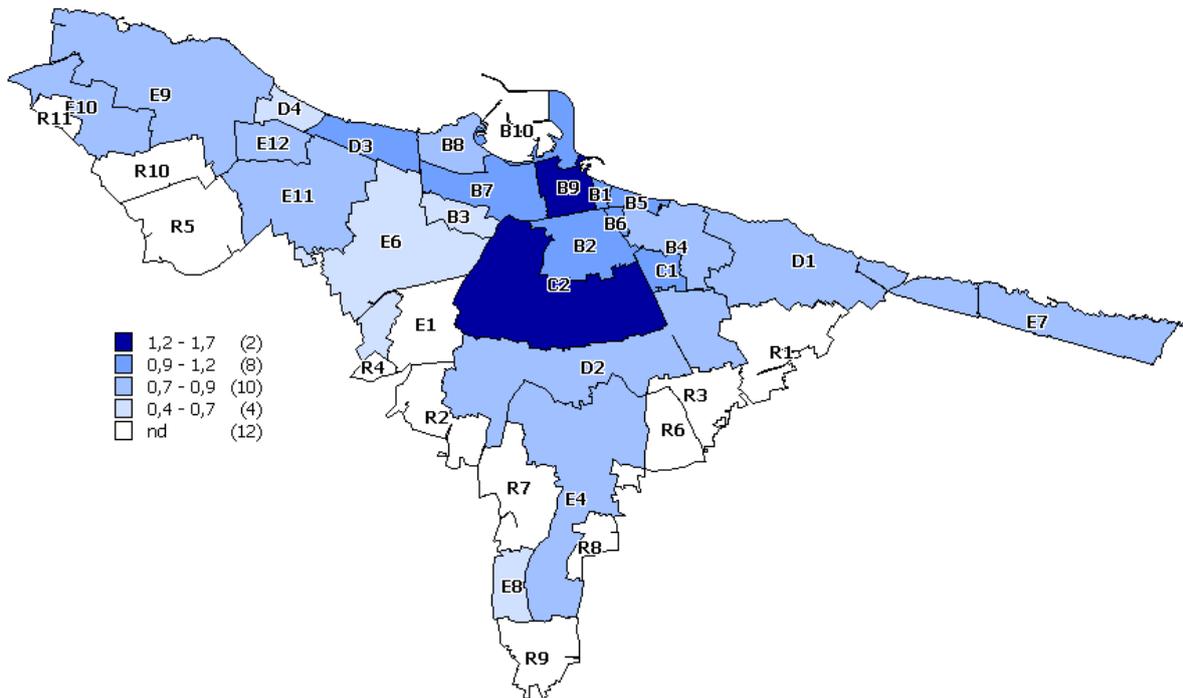


Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - zone OMI di Bari

DENOMINAZIONE ZONA OMI	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN comune	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/m ²	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazioni II sem 2013 rispetto alla media comunale
B1	21	36,4%	1,78%	1,52%	2.300	-1,1%	1,16
B2	184	16,8%	15,90%	1,34%	1.950	0,0%	0,98
B3	1	-9,9%	0,09%	0,50%	1.113	-0,2%	0,56
B4	25	58,5%	2,21%	0,60%	1.700	-3,5%	0,86
B5	32	21,4%	2,78%	1,09%	2.000	3,9%	1,01
B6	0	-100,0%	0,00%	0,11%	1.788	0,0%	0,90
B7	166	81,9%	14,39%	1,49%	2.025	0,0%	1,02
B8	13	29,4%	1,12%	1,10%	1.600	-2,3%	0,81
B9	66	-9,7%	5,69%	0,87%	3.050	-1,2%	1,54
C1	1	-	0,09%	0,31%	2.008	0,0%	1,01
C2	109	38,5%	9,43%	1,27%	2.650	0,0%	1,33
D1	126	335,6%	10,95%	6,49%	1.700	0,0%	0,86
D2	8	-50,7%	0,73%	0,71%	1.533	2,2%	0,77
D3	29	2,4%	2,51%	1,26%	1.792	-1,4%	0,90
D4	2	-	0,13%	0,74%	1.267	0,0%	0,64
E4	59	20,5%	5,13%	0,81%	1.533	-2,6%	0,77
E6	9	75,0%	0,76%	1,10%	998	0,0%	0,50
E7	25	85,2%	2,17%	0,92%	1.658	-3,9%	0,84
E8	0	-	0,00%	0,00%	975	-7,1%	0,49
E9	101	4,0%	8,71%	1,67%	1.513	-5,5%	0,76
B10	22	-39,5%	1,87%	1,13%	1.825	0,7%	0,92
E10	3	-40,0%	0,26%	2,12%	1.425	0,0%	0,72
E11	47	36,5%	4,06%	1,78%	1.513	0,0%	0,76
E12	0	-	0,00%	0,00%	1.400	0,0%	0,71
R1	0	-	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
R2	1	-	0,09%	1,85%	nd	nd	nd
R3	0	-	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
R4	0	-	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
R5	38	1800,0%	3,29%	15,71%	nd	nd	nd
R6	0	-	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
R7	0	-	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
R8	0	-	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
R9	0	-	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
R10	0	-	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
R11	0	-	0,00%	0,00%	nd	nd	nd
E1	1	-	0,09%	1,27%	nd	nd	nd
ND	67	-	5,79%	-	-	-	-
Bari	1.154	33,7%	100,0%	1,47%	1.985¹	-0,9%	1,00

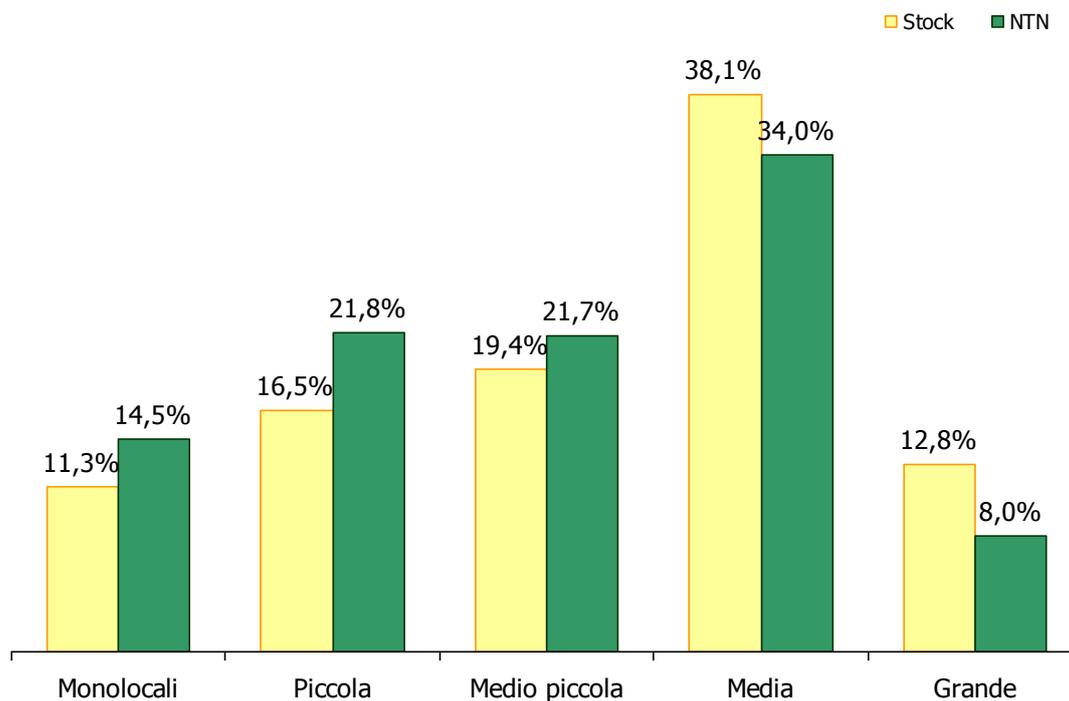
¹ La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di Tabella 2 in quanto calcolata pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile (ND).

Tabella 18: 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 17: 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 II semestre 2013 per provincia	3
Figura 2: IMI 2013 - capoluoghi	4
Figura 3: IMI 2013 - non capoluoghi	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2013 - capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6 : Macroaree provinciali Bari	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	8
Figura 8: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia	9
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali	9
Figura 10: IMI 2013 per macroaree provinciali.....	10
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013	10
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale	11
Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI provinciale 2013.....	11
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2013.....	18
Figura 15: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI II semestre 2013	18
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013	19
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali nel comune di Bari	22

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %.....	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali.....	7
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali.....	7
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Bari Capoluogo.....	12
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. zona costiera.....	12
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. zona interna.....	12
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Corona Bari sud.....	13
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona costiera nord	13
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona interna ovest	13
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland sud-ovest.....	14
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Murgia sud-ovest	14
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Murgia sud-est	15
Tabella 15: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Hinterland sud-est	15
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Zona costiera sud	16
Tabella 17: NTN, quotazioni medie e variazioni % - zone OMI di Bari.....	20
Tabella 18: Denominazione delle zone OMI del comune di Bari	21