

# NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016

**Settore residenziale**

## BARI

a cura dell'Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione Provinciale di BARI  
Ing. Marco PERCOCO MOREA (referente OMI)



## NOTA TERRITORIALE

---

Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016  
Provincia di **BARI** - Settore residenziale

a cura dell' **Ufficio Provinciale – Territorio della Direzione 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](mailto: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 .....	12
5	Note metodologiche .....	16

## 1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al I semestre 2016 è stata realizzata Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione Provinciale 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;
- ◇ l'intensità del mercato immobiliare (IMI);
- ◇ 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 macro-aree più il capoluogo di provincia in considerazione delle diverse caratteristiche geografiche, sociali ed immobiliari.

Si evidenzia, inoltre, che il 27 febbraio 2015 si è conclusa l'attività relativa alla ridefinizione dei perimetri delle zone OMI nell'ambito del processo di revisione avviato a seguito della legge delega n.23 dell'11 marzo 2014. Tale attività è partita con l'analisi della zonizzazione esistente, per i 48 comuni della provincia di Bari, considerando i seguenti aspetti essenziali:

- ◇ coerenza con lo sviluppo urbanistico del territorio, finalizzata ad individuare nuove aree edificate in cui è presente un significativo mercato immobiliare;
- ◇ presenza di eventuali criticità dovute al rispetto del vincolo delle microzone catastali, finalizzata ad eliminare l'eventuale sovrabbondanza di zone OMI, derivante dal vincolo dell'armonizzazione con le microzone catastali;
- ◇ rispondenza ai criteri per la definizione delle zone OMI indicati nel *Manuale della banca dati* con la verifica della corretta attribuzione della fascia territoriale, della continuità territoriale della zona omogenea nonché del requisito di omogeneità dei valori di zona.

## 2 Mercato regionale

La Regione Puglia, nel I semestre 2016, ha registrato 15.994 transazioni immobiliari normalizzate evidenziando un incremento del 20,7% rispetto al I semestre dell'anno 2015, confermando la crescita già registrata negli ultimi semestri. L'esame del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) del I semestre 2016 rispetto al I semestre 2015 (Tabella 1), mostra che per tutte le province vi è stato un significativo incremento, con punte del 27,7% per la provincia di Brindisi e del 24,5% per quella di Lecce.

Analogamente, l'analisi tendenziale del numero di transazioni per i soli capoluoghi di provincia (Tabella 1), evidenzia l'ottima crescita del numero di transazioni soprattutto a Brindisi (52%) e Lecce (37,8%), mentre Bari è la città dove l'incremento è stato minore rispetto agli altri capoluoghi (3,4%). Diversamente, le variazioni del numero di transazioni nei comuni non capoluogo registrano il dato più alto nei comuni della provincia di Bari (24,3%).

L'andamento delle quotazioni su base congiunturale (Tabella 2) mostra variazioni poco significative in tutte le province, nei capoluoghi e nei comuni. Unica eccezione il comune di Foggia, dove il dato provinciale in negativo è quasi del 2%, mentre nel capoluogo raggiunge quasi il 3,5% in negativo.

Tabella 1: NTN e variazioni %

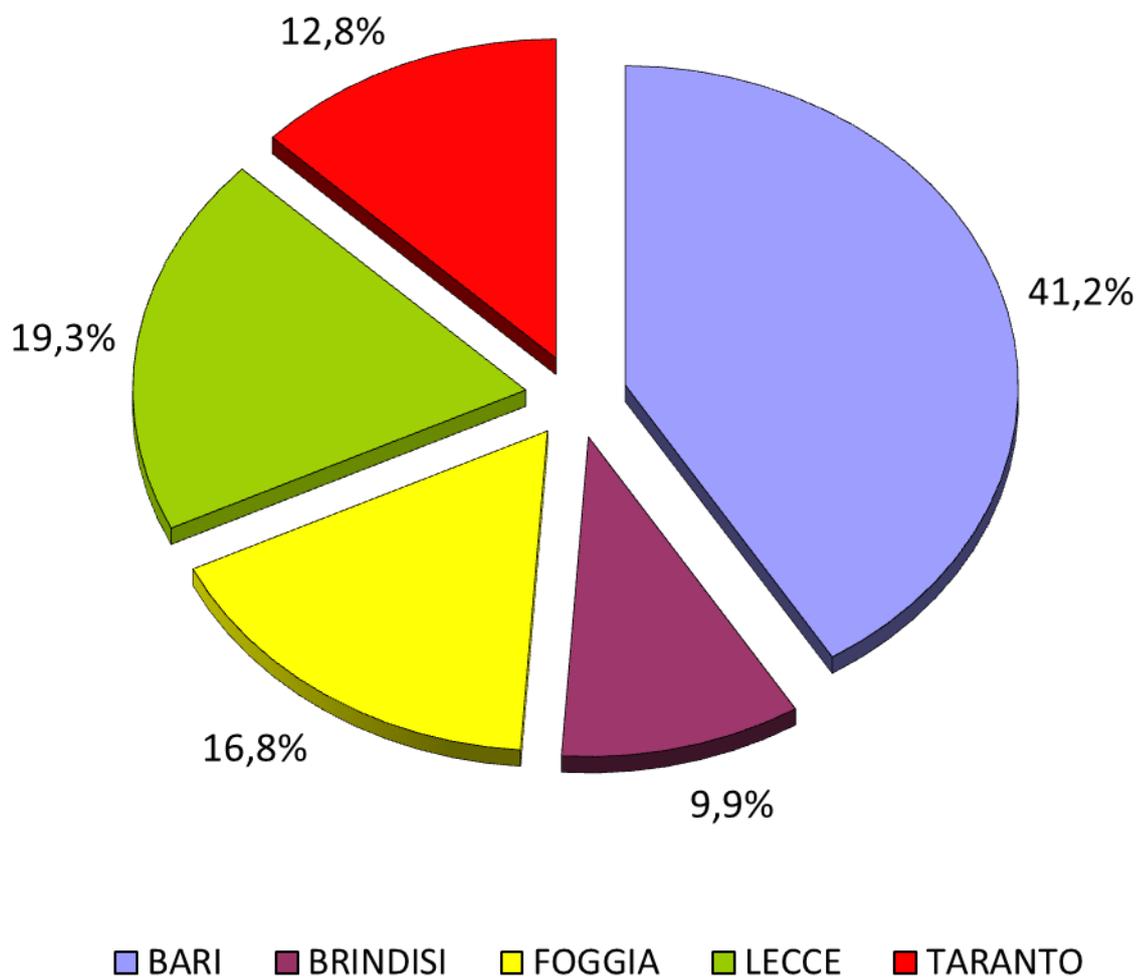
Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Regione
<b>BARI</b>	<b>6.586</b>	<b>19,3%</b>	<b>41,18%</b>	<b>1.366</b>	<b>3,4%</b>	<b>8,54%</b>	<b>5.219</b>	<b>24,3%</b>	<b>32,63%</b>
BRINDISI	1.586	27,7%	9,92%	412	52,0%	2,57%	1.174	21,0%	7,34%
FOGGIA	2.687	18,9%	16,80%	736	27,1%	4,60%	1.950	16,1%	12,19%
LECCE	3.081	24,5%	19,27%	601	37,8%	3,76%	2.481	21,7%	15,51%
TARANTO	2.054	17,1%	12,84%	737	16,9%	4,61%	1.317	17,3%	8,24%
<b>PUGLIA</b>	<b>15.994</b>	<b>20,7%</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.852</b>	<b>19,0%</b>	<b>24,08%</b>	<b>12.142</b>	<b>21,3%</b>	<b>75,92%</b>

Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
<b>BARI</b>	<b>1.316</b>	<b>-0,2%</b>	<b>139,2</b>	<b>1.700</b>	<b>-0,1%</b>	<b>154,5</b>	<b>1.220</b>	<b>-0,2%</b>	<b>134,6</b>
BRINDISI	965	-1,1%	156,1	1.133	0,3%	153,5	929	-1,4%	156,8
FOGGIA	985	-1,9%	118,6	1.276	-3,4%	107,6	924	-1,4%	122,2
LECCE	748	0,2%	120,5	977	0,8%	116,2	718	0,1%	121,2
TARANTO	927	0,0%	159,0	1.071	-0,9%	144,5	864	0,6%	168,0
<b>PUGLIA</b>	<b>1.039</b>	<b>-0,5%</b>	<b>135,6</b>	<b>1.332</b>	<b>-0,7%</b>	<b>138,9</b>	<b>970</b>	<b>-0,4%</b>	<b>134,6</b>

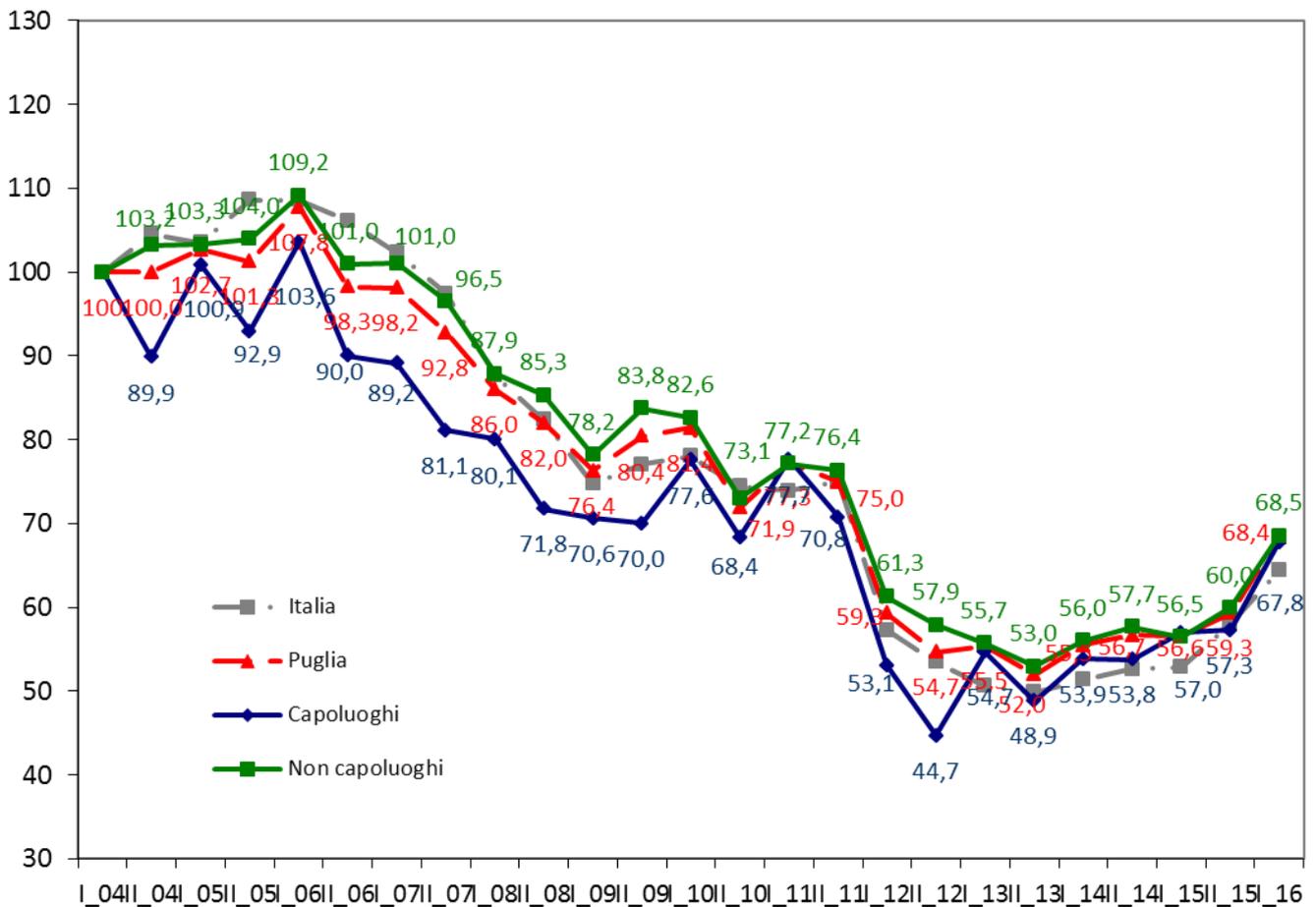


Figura 1: Distribuzione NTN I semestre 2016 per provincia



La provincia di Bari, come sempre, continua ad assorbire la maggior parte delle transazioni normalizzate della regione con il 41,2% (Figura 1), seguita da quelle di Lecce con il 19,3%, Foggia con il 16,8%, Taranto con il 12,8%, ed infine Brindisi con il 9,9%. Tale ripartizione rispecchia in grandi linee la stessa del semestre scorso.

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



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, tutti 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, si è registrato nel primo semestre del 2013 un aumento degli scambi nei comuni capoluogo di provincia (in controtendenza rispetto ai comuni non capoluogo) che si è mantenuto complessivamente costante fino ad aversi, negli ultimi semestri, una lieve crescita.



### 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 macro-aree 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 – Provincia di Bari

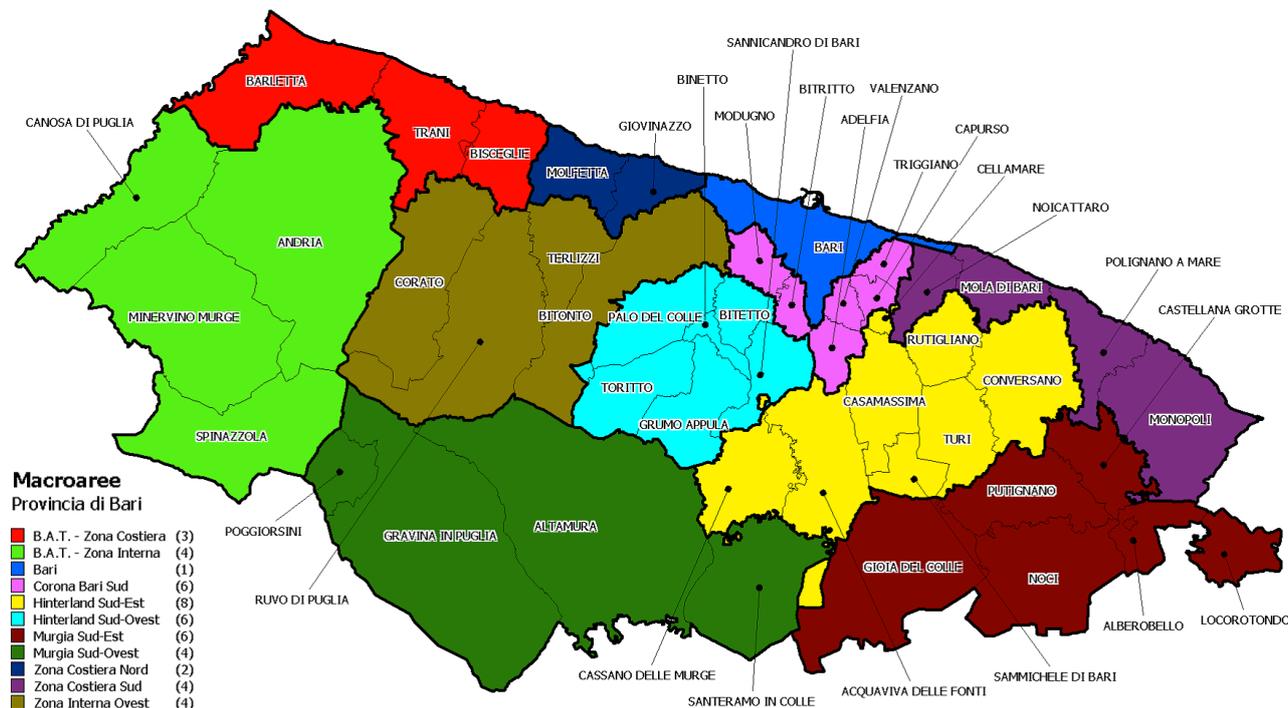


Tabella 3: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	N. indice quotazioni I sem 2016 (base = I sem 2004)
<b>BARI CAPOLUOGO</b>	<b>1.366</b>	<b>3,4%</b>	20,75%	1.700	-0,1%	154,5
BAT ZONA COSTIERA	814	23,6%	12,36%	1.449	-0,5%	124,9
BAT ZONA INTERNA	547	33,9%	8,31%	1.060	-0,6%	105,1
CORONA BARI SUD	486	21,7%	7,38%	1.277	-0,4%	140,2
ZONA COSTIERA NORD	330	8,3%	5,01%	1.454	-0,7%	120,5
ZONA INTERNA OVEST	754	23,9%	11,45%	1.224	0,9%	143,1
HINTERLAND SUD OVEST	262	31,4%	3,97%	1.061	-1,0%	165,8
MURGIA SUD OVEST	439	8,2%	6,66%	986	-1,5%	138,1
MURGIA SUD EST	499	36,0%	7,57%	1.029	0,0%	128,9
HINTERLAND SUD EST	511	24,6%	7,76%	1.035	0,0%	146,5
ZONA COSTIERA SUD	578	32,0%	8,77%	1.579	0,4%	170,5
<b>TOTALE PROVINCIA DI BARI</b>	<b>6.586</b>	<b>19,3%</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.316</b>	<b>-0,2%</b>	<b>139,2</b>

L'analisi dei dati riportati in Tabella 3 mostra una crescita delle transazioni normalizzate nel corso del I semestre 2016 in tutte le macro-aree della provincia di Bari.

Per quanto concerne le quotazioni, il mercato non ha registrato variazioni significative rispetto al precedente semestre.

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

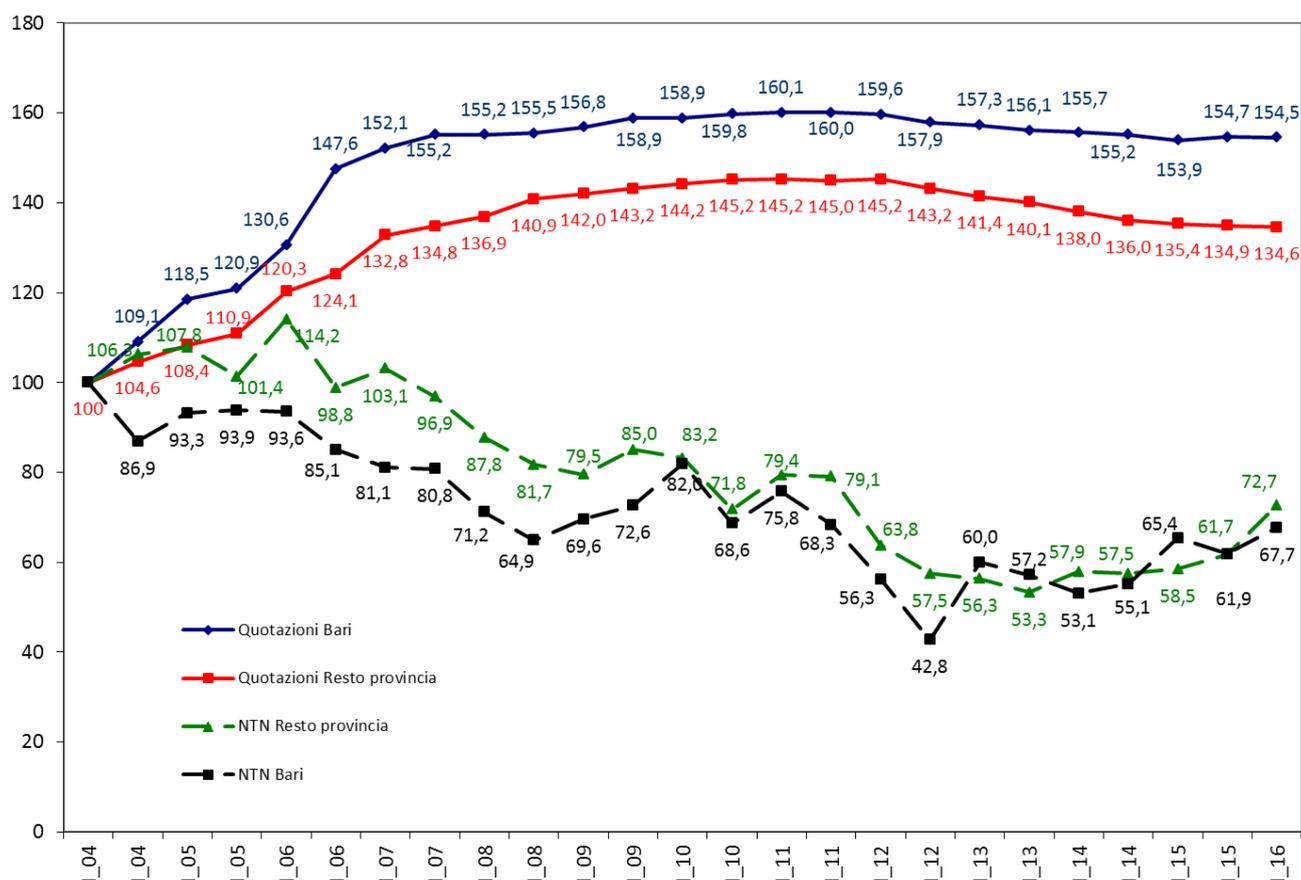




Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali

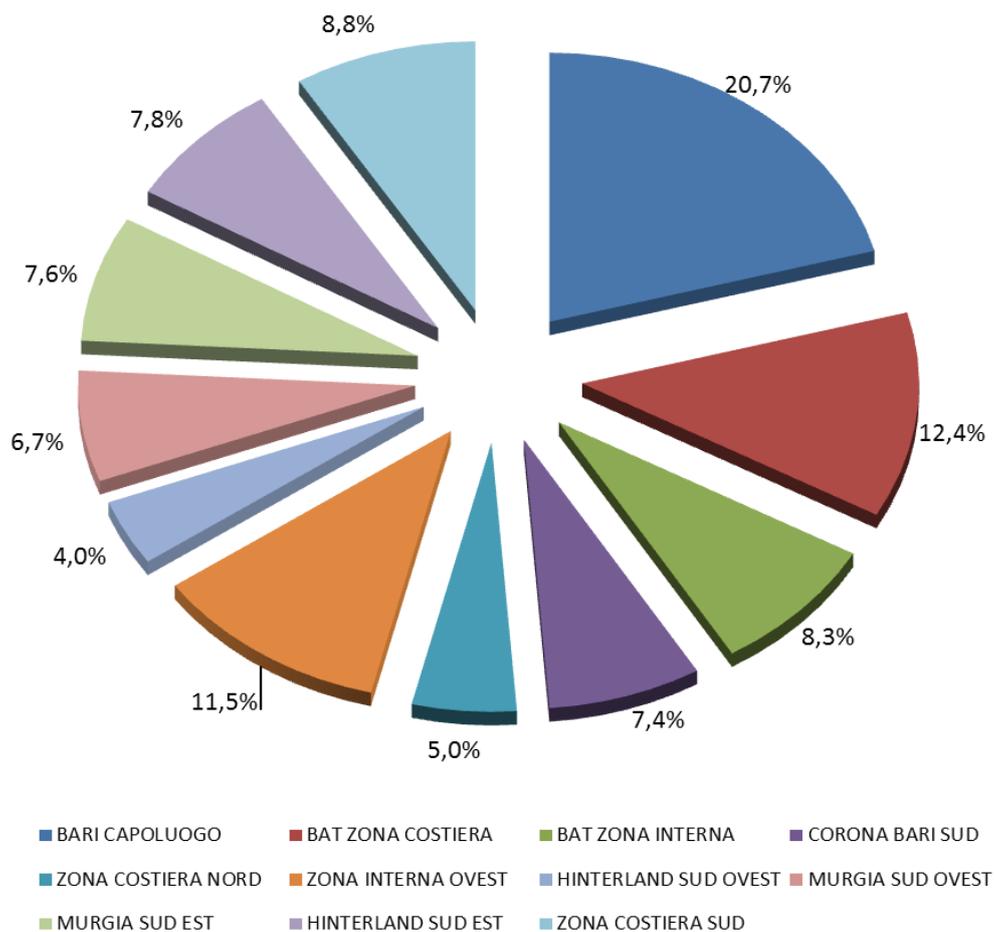


Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016

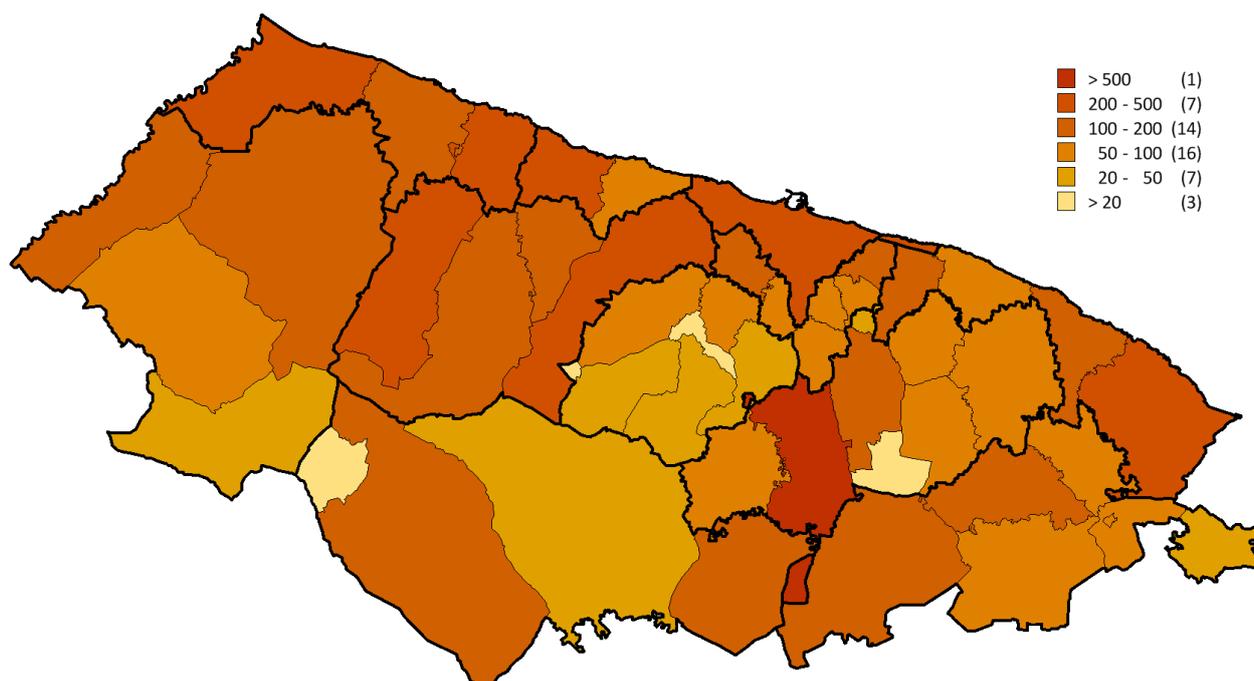




Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

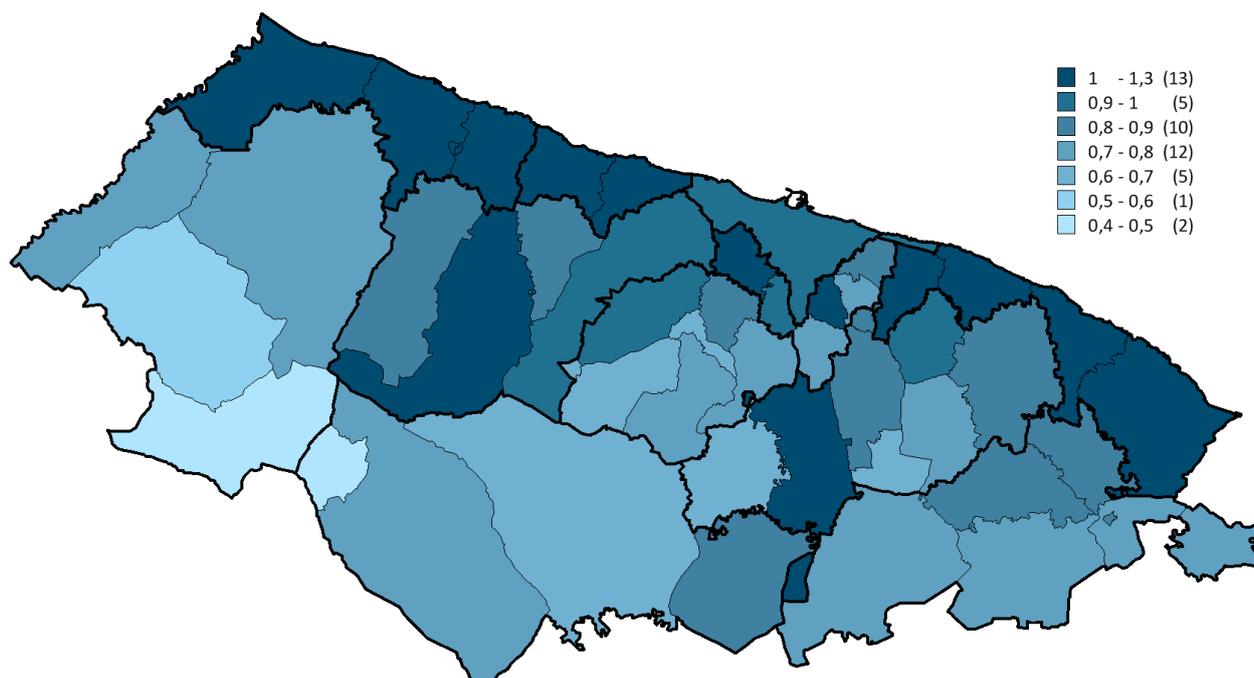


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - BARI CAPOLUOGO

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
<b>BARI CAPOLUOGO</b>	<b>1.366</b>	<b>3,4%</b>	<b>20,75%</b>	<b>1.700</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,29</b>

Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - BAT ZONA COSTIERA

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BARLETTA	315	32,1%	4,78%	1.444	0,2%	1,10
BISCEGLIE	300	41,1%	4,55%	1.464	0,1%	1,11
TRANI	199	-4,1%	3,03%	1.442	-2,3%	1,10
<b>B.A.T. - ZONA COSTIERA</b>	<b>814</b>	<b>23,6%</b>	<b>12,36%</b>	<b>1.449</b>	<b>-0,5%</b>	<b>1,10</b>

Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - BAT ZONA INTERNA

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ANDRIA	351	37,3%	5,32%	1.208	-0,2%	0,92
CANOSA DI PUGLIA	116	19,9%	1,77%	923	-2,3%	0,70
MINERVINO MURGE	56	55,8%	0,85%	722	0,0%	0,55
SPINAZZOLA	24	18,7%	0,37%	615	0,0%	0,47
<b>B.A.T. - ZONA INTERNA</b>	<b>547</b>	<b>33,9%</b>	<b>8,31%</b>	<b>1.060</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,81</b>

Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - CORONA BARI SUD

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ADELFA	60	-8,3%	0,91%	992	0,0%	0,75
BITRITTO	60	77,4%	0,92%	1.206	2,0%	0,92
CAPURSO	77	39,0%	1,17%	1.047	0,0%	0,80
MODUGNO	118	12,7%	1,79%	1.523	-0,6%	1,16
TRIGGIANO	103	48,3%	1,56%	1.183	-0,9%	0,90
VALENZANO	68	-3,9%	1,03%	1.465	-1,2%	1,11
<b>CORONA BARI SUD</b>	<b>486</b>	<b>21,7%</b>	<b>7,38%</b>	<b>1.277</b>	<b>-0,4%</b>	<b>0,97</b>

Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - ZONA COSTIERA NORD

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
GIOVINAZZO	83	23,7%	1,26%	1.540	-0,9%	1,17
MOLFETTA	247	3,9%	3,75%	1.424	-0,6%	1,08
<b>ZONA COSTIERA NORD</b>	<b>330</b>	<b>8,3%</b>	<b>5,01%</b>	<b>1.454</b>	<b>-0,7%</b>	<b>1,10</b>

Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - ZONA INTERNA OVEST

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BITONTO	231	17,8%	3,51%	1.243	-0,3%	0,94
CORATO	253	26,7%	3,84%	1.184	1,4%	0,90
RUVO DI PUGLIA	126	36,3%	1,91%	1.380	1,1%	1,05
TERLIZZI	144	19,8%	2,19%	1.123	1,7%	0,85
<b>ZONA INTERNA OVEST</b>	<b>754</b>	<b>23,9%</b>	<b>11,45%</b>	<b>1.224</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,93</b>

Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - HINTERLAND SUD OVEST

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
BINETTO	11	200,0%	0,16%	843	0,0%	0,64
BITETTO	64	71,4%	0,97%	1.094	0,0%	0,83
GRUMO APPULA	47	38,7%	0,71%	1.030	-2,6%	0,78
PALO DEL COLLE	84	30,0%	1,27%	1.219	0,0%	0,93
SANNICANDRO DI BARI	30	-13,8%	0,46%	965	-1,5%	0,73
TORITTO	27	5,3%	0,40%	915	-2,2%	0,70
<b>HINTERLAND SUD-OVEST</b>	<b>262</b>	<b>31,4%</b>	<b>3,97%</b>	<b>1.061</b>	<b>-1,0%</b>	<b>0,81</b>

Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - MURGIA SUD OVEST

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ALTAMURA	198	16,2%	3,01%	966	-1,6%	0,73
GRAVINA IN PUGLIA	135	4,4%	2,04%	962	-2,9%	0,73
POGGIORSINI	5	262,3%	0,08%	572	0,0%	0,43
SANTERAMO IN COLLE	101	-3,7%	1,54%	1.097	0,5%	0,83
<b>MURGIA SUD-OVEST</b>	<b>439</b>	<b>8,2%</b>	<b>6,66%</b>	<b>986</b>	<b>-1,5%</b>	<b>0,75</b>

Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - MURGIA SUD EST

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ALBEROBELLO	48	53,8%	0,73%	896	0,0%	0,68
CASTELLANA GROTTI	96	31,7%	1,46%	1.072	0,4%	0,81
GIOIA DEL COLLE	110	25,8%	1,67%	1.000	1,3%	0,76
LOCOROTONDO	43	39,5%	0,65%	964	0,0%	0,73
NOCI	80	107,1%	1,21%	922	0,0%	0,70
PUTIGNANO	122	15,3%	1,85%	1.182	-1,1%	0,90
<b>MURGIA SUD-EST</b>	<b>499</b>	<b>36,0%</b>	<b>7,57%</b>	<b>1.029</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,78</b>

Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - HINTERLAND SUD EST

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
ACQUAVIVA DELLE FONTI	60	-19,1%	0,91%	963	0,0%	0,73
CASAMASSIMA	100	26,9%	1,52%	1.183	0,2%	0,90
CASSANO DELLE MURGE	70	35,8%	1,06%	849	0,0%	0,64
CELLAMARE	37	91,4%	0,56%	1.073	0,0%	0,82
CONVERSANO	89	42,7%	1,34%	1.111	-0,2%	0,84
RUTIGLIANO	71	37,1%	1,08%	1.194	0,0%	0,91
SAMMICHELE DI BARI	17	35,0%	0,25%	907	0,0%	0,69
TURI	69	13,3%	1,04%	926	0,1%	0,70
<b>HINTERLAND SUD-EST</b>	<b>511</b>	<b>24,6%</b>	<b>7,76%</b>	<b>1.035</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,79</b>

Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - ZONA COSTIERA SUD

Comune	NTN I sem 2016	Var %NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2016 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione I sem 2016 / II sem 2015	Differenziale quotazione I sem 2016 rispetto alla media di provincia
MOLA DI BARI	93	27,6%	1,41%	1.556	0,8%	1,18
MONOPOLI	263	7,2%	4,00%	1.592	0,4%	1,21
NOICATTARO	106	101,3%	1,60%	1.666	0,4%	1,27
POLIGNANO A MARE	116	73,4%	1,76%	1.497	0,0%	1,14
<b>ZONA COSTIERA SUD</b>	<b>578</b>	<b>32,0%</b>	<b>8,77%</b>	<b>1.579</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,20</b>

## 4 Mercato del comune di BARI

Tabella 15: NTN e variazioni dei principali capoluoghi

Principali Capoluoghi	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN principali capoluoghi
BOLOGNA	2.809	27,0%	3,1%
FIRENZE	2.446	22,6%	2,7%
GENOVA	3.290	27,7%	3,7%
MILANO	10.954	28,1%	12,2%
NAPOLI	3.435	24,2%	3,8%
PALERMO	2.416	9,0%	2,7%
ROMA	14.814	12,4%	16,5%
TORINO	6.253	29,9%	7,0%
<b>Principali capoluoghi</b>	<b>46.418</b>	<b>21,2%</b>	<b>51,6%</b>
<b>Italia capoluoghi</b>	<b>91.264</b>	<b>22,8%</b>	<b>100,0%</b>

Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Comune di Bari

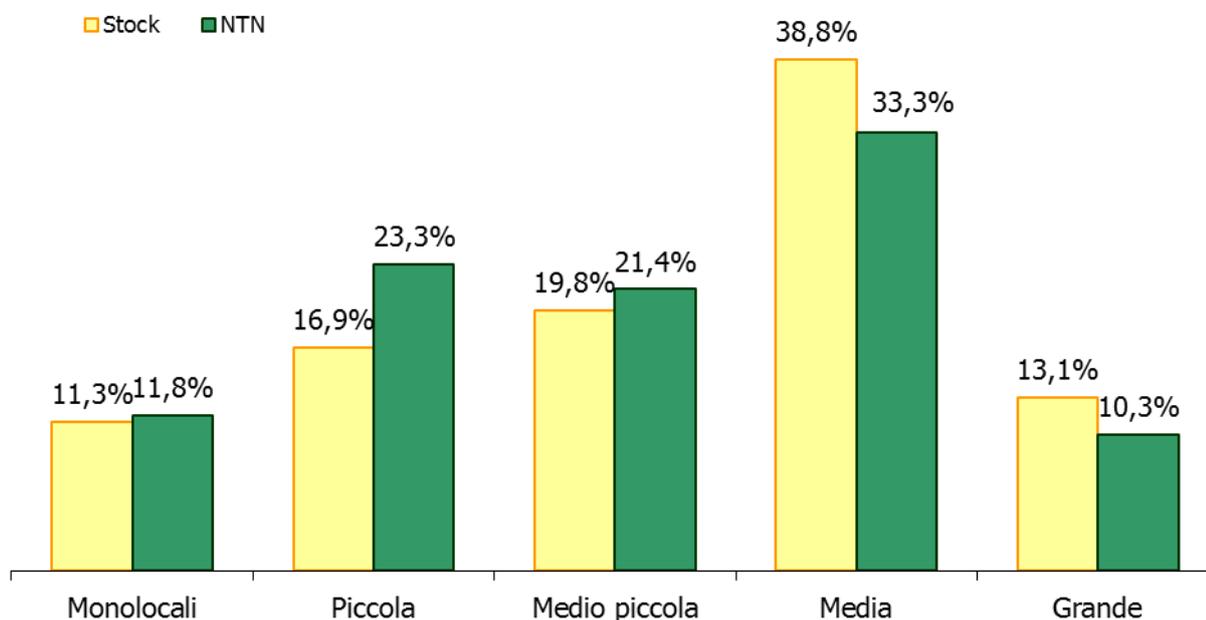


Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016

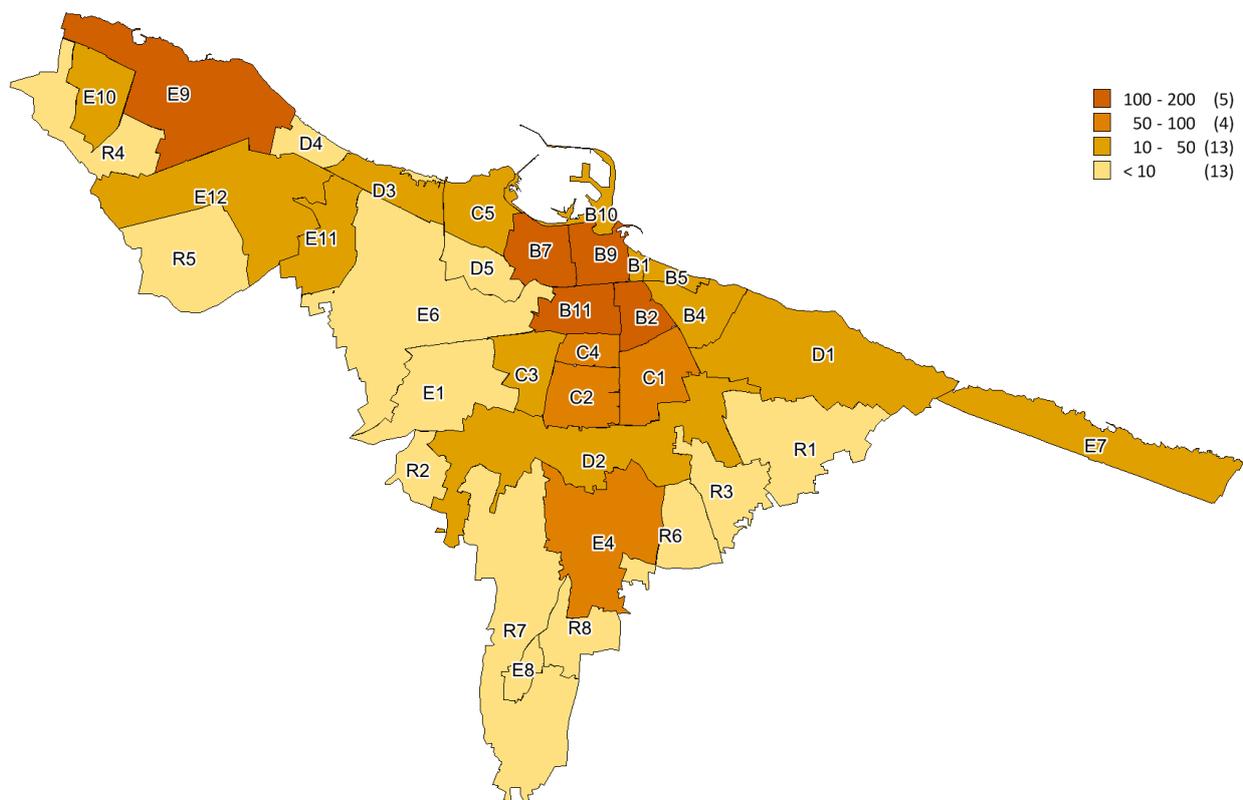


Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016

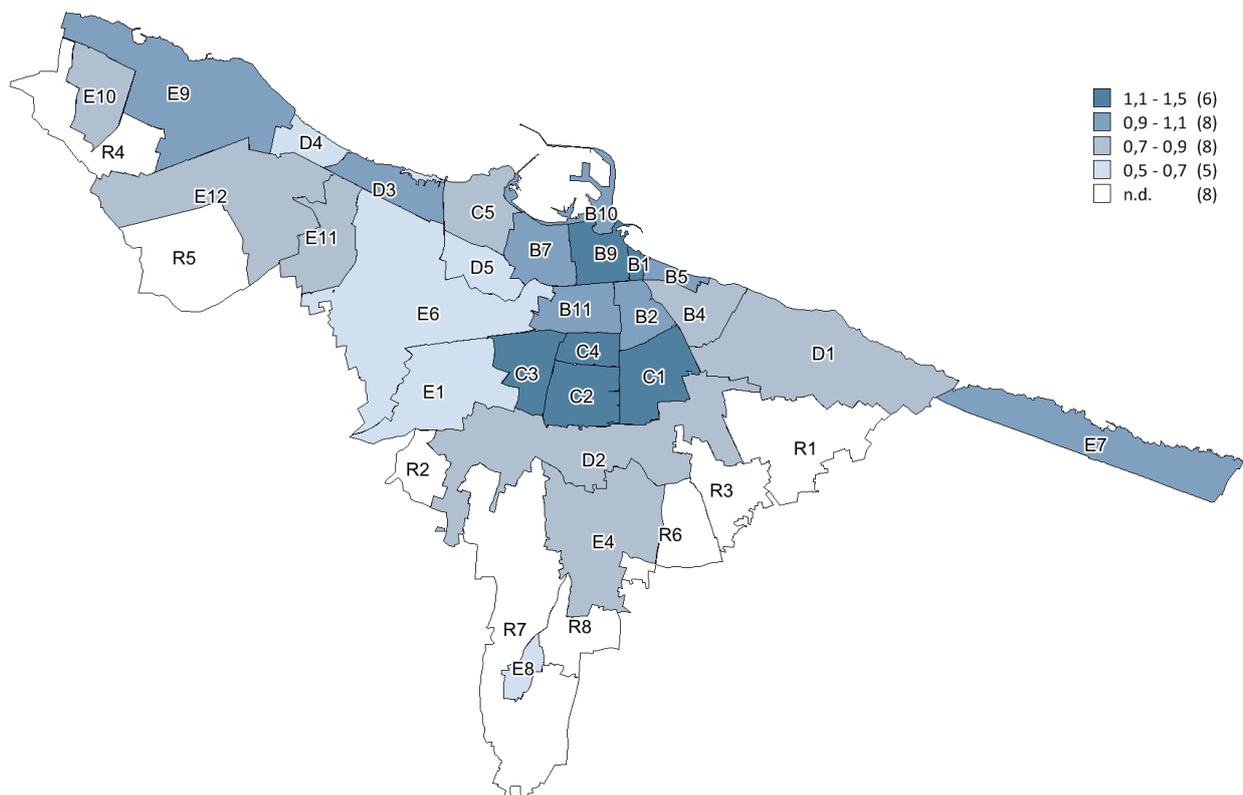


Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - zone OMI di Bari

Zona OMI	Denominazione	NTN I sem 2016	Var % NTN I sem 2016 / I sem 2015	Quota % NTN comune	Quotazione I sem 2016 €/m <sup>2</sup>	Var % Quotazione I sem 2016 / I sem 2015	Differenziale quotazioni I sem 2016 rispetto alla media comunale
B1	QUARTIERE MADONNELLA	25	5%	2%	2188	-1%	1,23
B2	SAN PASQUALE 1	102	24%	7%	1838	0%	1,03
B4	JAPIGIA 1	37	-5%	3%	1488	-2%	0,83
B5	ZONA LUNGOMARE - JAPIGIA	50	32%	4%	1788	-1%	1,00
B7	LIBERTA'	184	34%	13%	1650	-9%	0,92
B9	MURAT	132	25%	10%	2513	2%	1,41
B10	CENTRO STORICO	21	-38%	2%	1825	1%	1,02
B11	CARRASSI 1	147	24%	11%	1825	1%	1,02
C1	SAN PASQUALE 2	52	12%	4%	2100	4%	1,18
C2	POGGIOFRANCO 1	53	47%	4%	2258	-3%	1,27
C3	POGGIOFRANCO 2	30	3%	2%	2644	5%	1,48
C4	CARRASSI ALTA 2	72	34%	5%	1988	-2%	1,11
C5	QUARTIERE MARCONI	15	-42%	1%	1550	0%	0,87
D1	JAPIGIA 2	28	-13%	2%	1588	0%	0,89
D2	MUNGIVACCA	30	5%	2%	1525	1%	0,85
D3	SAN GIROLAMO - FESCA	47	66%	3%	1775	1%	0,99
D4	FESCA - TIRO A VOLO	4	-56%	0%	1225	0%	0,69
D5	VILLAGGIO DEI LAVORATORI	3	-40%	0%	1188	0%	0,67
E1	SANTA CATERINA	2	-67%	0%	950	0%	0,53
E4	QUARTIERI CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO	66	25%	5%	1475	2%	0,83
E6	ZONA INDUSTRIALE - S.GIORGIO MARTIRE	9	118%	1%	1023	0%	0,57
E7	SAN GIORGIO - TORRE A MARE	17	-9%	1%	1642	2%	0,92
E8	QUARTIERE LOSETO	8	181%	1%	1050	0%	0,59
E9	PALESE-ZONA TIRO AL VOLO-ZONA COSTIERA	130	25%	10%	1708	-1%	0,96
E10	PALESE - SANTO SPIRITO	21	58%	2%	1442	2%	0,81
E11	S. PAOLO 1	35	18%	3%	1250	0%	0,70
E12	S. PAOLO 2 (ZONA NUOVA) - AEROPORTO	45	-79%	3%	1606	-4%	0,90
R1	RURALE	0	0%	0%	nq	nd	nd
R2	RURALE	0	0%	0%	nq	nd	nd
R3	RURALE	0	0%	0%	nq	nd	nd
R4	RURALE	0	0%	0%	nq	nd	nd
R5	RURALE	0	0%	0%	nq	nd	nd
R6	RURALE	0	0%	0%	nq	nd	nd
R7	RURALE	1	-50%	0%	nq	nd	nd
R8	RURALE	0	0%	0%	nq	nd	nd
ND	BARI ND	3	-40%	0%	-	-	-
<b>BARI</b>		<b>1366</b>	<b>3%</b>	<b>100%</b>	<b>1785</b>	<b>-1%</b>	<b>1,00</b>

Si è fatto riferimento alla nuova suddivisione del comune di Bari in 27 zone omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI). La nuova suddivisione ha tenuto conto dei criteri già riportati in premessa in conseguenza dei quali sono state soppresse: la zona B3 (variata in zona nuova D5), la zona B6 (unita alla zona B4), la zona B8 (ha creato, insieme a parte della zona B7, la nuova zona C5). Altra variazione essenziale è stata la suddivisione della zona C2 da cui è stata creata la zona C3 (che individua la nuova zona di Poggiofranco da via Camillo Rosalba alla via di Bitritto); la zona C4 (Carrassi "alta") è stata formata, invece, da parte della zona C2 e da parte della zona B2.

Come sempre, le zone OMI con la quotazione più alta risultano la zona B9 (quartiere Murat e zona Umbertina) - che costituisce sempre la parte più pregiata della città per la presenza anche di immobili di rilevanza architettonica - e la nuova zona C3 (Poggiofranco 2), dove l'incremento delle attività commerciali e il forte sviluppo edilizio ancora in corso hanno reso appetibile la zona. In queste zone si è registrato anche un incremento del dato tendenziale del numero di transazioni normalizzate. Anche nel quartiere Libertà (zona B7) si è avuto un forte incremento del dato tendenziale di NTN in seguito a un sensibile calo delle quotazioni.

## 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)
<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.

### Glossario

<b>NTN</b>	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.
<b>STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI</b>	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p><b>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</b></p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p><b>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</b></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 €/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. 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><b>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</b></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><b>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</b></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><b>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</b></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><b>ZONA OMI</b></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 2016 per provincia .....	3
Figura 2: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi .....	4
Figura 3: Macroaree provinciali – Provincia di Bari .....	5
Figura 4: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia .....	6
Figura 5: Distribuzione NTN I semestre 2016 per macroaree provinciali .....	7
Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2016 .....	7
Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale .....	8
Figura 8: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali - Comune di Bari .....	12
Figura 9: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI I semestre 2016 .....	13
Figura 10: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI I semestre 2016 .....	13

## 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 % - BARI CAPOLUOGO .....	8
Tabella 5: NTN, quotazioni medie e variazioni % - BAT ZONA COSTIERA .....	8
Tabella 6: NTN, quotazioni medie e variazioni % - BAT ZONA INTERNA .....	8
Tabella 7: NTN, quotazioni medie e variazioni % - CORONA BARI SUD .....	9
Tabella 8: NTN, quotazioni medie e variazioni % - ZONA COSTIERA NORD .....	9
Tabella 9: NTN, quotazioni medie e variazioni % - ZONA INTERNA OVEST .....	9
Tabella 10: NTN, quotazioni medie e variazioni % - HINTERLAND SUD OVEST .....	9
Tabella 11: NTN, quotazioni medie e variazioni % - MURGIA SUD OVEST .....	10
Tabella 12: NTN, quotazioni medie e variazioni % - MURGIA SUD EST .....	10
Tabella 13: NTN, quotazioni medie e variazioni % - HINTERLAND SUD EST .....	10
Tabella 14: NTN, quotazioni medie e variazioni % - ZONA COSTIERA SUD .....	11
Tabella 15: NTN e variazioni dei principali capoluoghi .....	12
Tabella 16: NTN, quotazioni medie e variazioni % - zone OMI di Bari .....	14