



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PUGLIA

data di pubblicazione: 4 giugno 2019
periodo di riferimento: anno 2018

a cura della
Direzione Regionale Puglia (ing. Maddalena Ursi)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Bari – Ufficio Provinciale Territorio (ing. Marco Percoco Morea – REFERENTE OMI)
Direzione provinciale di Brindisi – Ufficio Provinciale Territorio (geom. Davide Vadacca – REFERENTE OMI)
Direzione provinciale di Brindisi – Ufficio Provinciale Territorio (arch. Francesco Scricco – Capo Reparto Servizi Tecnici)
Direzione provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio (geom. Maria G. Polisenno – REFERENTE OMI)
Direzione provinciale di Lecce – Ufficio Provinciale Territorio (ing. Giuseppe Piccinno – REFERENTE OMI)
Direzione provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio (geom. Vitantonio Seclì – REFERENTE OMI)



Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **4 giugno 2019**
periodo di riferimento: **anno 2018**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, 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

Il mercato immobiliare residenziale della regione	1
Le compravendite.....	2
Le dimensioni.....	6
Le quotazioni	8
FOCUS provinciale - Bari.....	10
La provincia – Bari	11
Il comune – Bari	14
FOCUS provinciale - Barletta	20
La provincia – BAT.....	21
Il comune – Barletta	24
FOCUS provinciale - Brindisi	25
La provincia – Brindisi	26
Il comune – Brindisi.....	29
FOCUS provinciale - Foggia	30
La provincia – Foggia.....	31
Il comune – Foggia.....	34
FOCUS provinciale - Lecce.....	35
La provincia – Lecce	36
Il comune – Lecce	40
FOCUS provinciale - Taranto.....	41
La provincia – Taranto.....	42
Il Comune - Taranto	45
Indice delle figure	46
Indice delle tabelle.....	47

Il mercato immobiliare residenziale della regione

In questo paragrafo è analizzato l'andamento del mercato immobiliare residenziale della Puglia riguardante le province e i capoluoghi. Maggiori dettagli sono contenuti nei singoli "focus provinciali".

I dati riportati nel documento sono riferiti alle compravendite realizzate nel 2018. Segue un approfondimento dedicato al numero di transazioni connesso alle abitazioni, alla loro consistenza e alle relative quotazioni.

Il mercato immobiliare residenziale della Regione Puglia, nel suo complesso, conferma i segni di ripresa, iniziati nel 2013, superando il dato dell'anno precedente.

Infatti nel 2018 si è registrato ancora un incremento del numero di transazioni immobiliari normalizzate nella regione, seppure con una percentuale pari al 4,4%, inferiore rispetto a quella registrata nel 2017.

Si conferma in particolare la buona crescita delle transazioni nelle province di Foggia (6,3%), BAT (6,0%), e Taranto (5,6%), mentre gli incrementi sono più contenuti nelle restanti province. La provincia barese si conferma come la provincia con maggiore numero di transazioni (34,2%) in Puglia, mentre meno dinamici risultano i mercati nelle province BAT e di Brindisi.

L'analisi dei dati tendenziali riferiti ai soli capoluoghi di provincia evidenzia un incremento significativo delle transazioni nelle città di Bari (10,5%), Taranto (10,0%), BAT (8,9%) e Lecce (8,6%), mentre ha una lieve flessione rispetto al 2017 il numero di transazioni nelle città di Brindisi (-2,2%) e resta praticamente immutato invece il mercato nella città di Foggia (0,4%).

Tuttavia, le province di Bari, Lecce e Foggia sono gli ambiti territoriali con il più elevato numero di transazioni effettuate: rispettivamente 11.479, 6.086 e 5.044 NTN normalizzate, assorbendo insieme quasi il 67% dell'intero volume regionale. Seguono nell'ordine Taranto (4.568 NTN), BAT (3.250 NTN) e Brindisi (3.182 NTN).

Rimane sostanzialmente stabile anche per il 2018 l'IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), confermandosi il valore dell'1,46% a livello regionale. Sul piano provinciale, il valore più alto dell'IMI, pari a 1,80%, si registra nella provincia di Bari, il valore più basso si conferma invece nella provincia di Lecce (1,18%), mentre per tutte le province si riporta un leggero incremento rispetto al 2017.

Per quanto attiene l'aspetto dimensionale, si registra un lieve incremento della superficie media compravenduta nella regione, pari a 104,4 m² in confronto al valore di 103,7 m² del 2017. La superficie media compravenduta più elevata si registra, anche per il 2018, nella provincia leccese (120,7 m²), mentre nella provincia BAT le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole (91,7 m²).

L'analisi della distribuzione delle compravendite per classi dimensionali evidenzia che nel 2018, a livello regionale, sono state maggiormente scambiate le abitazioni di tipologia da 85 m² fino a 115 m² (9.560 abitazioni), confermandosi sostanzialmente i dati registrati nel 2017 (9.081 abitazioni). L'analisi di dettaglio consente poi di rilevare che nelle province di Bari, BAT, Brindisi, Foggia e Taranto risultano maggiormente compravendute le abitazioni di superficie compresa tra 85 m² e 115 m², mentre nella provincia di Lecce le abitazioni di dimensioni da 50 m² a 85m². Restringendo l'analisi ai soli capoluoghi di provincia, si conferma una maggiore propensione all'acquisto di abitazioni con superficie da 85 m² a 115 m².

Sul piano delle quotazioni medie €/m², si conferma il decremento generalizzato a livello regionale, già rilevato nel 2017 (-1,22%). La flessione, seppure in misura lieve, è più accentuata nei comuni capoluogo di provincia (-1,20%) che non negli altri comuni della provincia (-0,90%). La quotazione media su base regionale delle abitazioni compravendute nel 2018 è sostanzialmente prossima a quella rilevata nel 2017 e si assesta su un valore di 1.313 €/m² nei capoluoghi di provincia. Il valore massimo si è registrato anche per il 2018 nella città di Bari (1.676 €/m²), quello più basso nella città di Lecce (983 €/m²). Le quotazioni medie sono invece sensibilmente più basse nei comuni non capoluogo.

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
BARI	11.479	3,7%	34,2%	1,80%	0,06
BAT	3.250	6,0%	9,6%	1,63%	0,09
BRINDISI	3.182	2,4%	9,5%	1,31%	0,03
FOGGIA	5.044	6,3%	15,0%	1,37%	0,08
LECCE	6.086	3,3%	18,1%	1,18%	0,03
TARANTO	4.568	5,6%	13,6%	1,37%	0,07
PUGLIA	33.608	4,4%	100,0%	1,46%	0,06

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
BARI	3.503	10,5%	38,6%	2,16%	0,02
BAT	720	8,9%	7,9%	1,66%	0,13
BRINDISI	701	-2,2%	7,7%	1,69%	-0,03
FOGGIA	1.209	0,4%	13,4%	1,75%	0,00
LECCE	1.203	8,6%	13,3%	2,16%	0,16
TARANTO	1.733	10,0%	19,1%	1,73%	0,16
PUGLIA	9.069	7,5%	100,0%	1,92%	0,13

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo

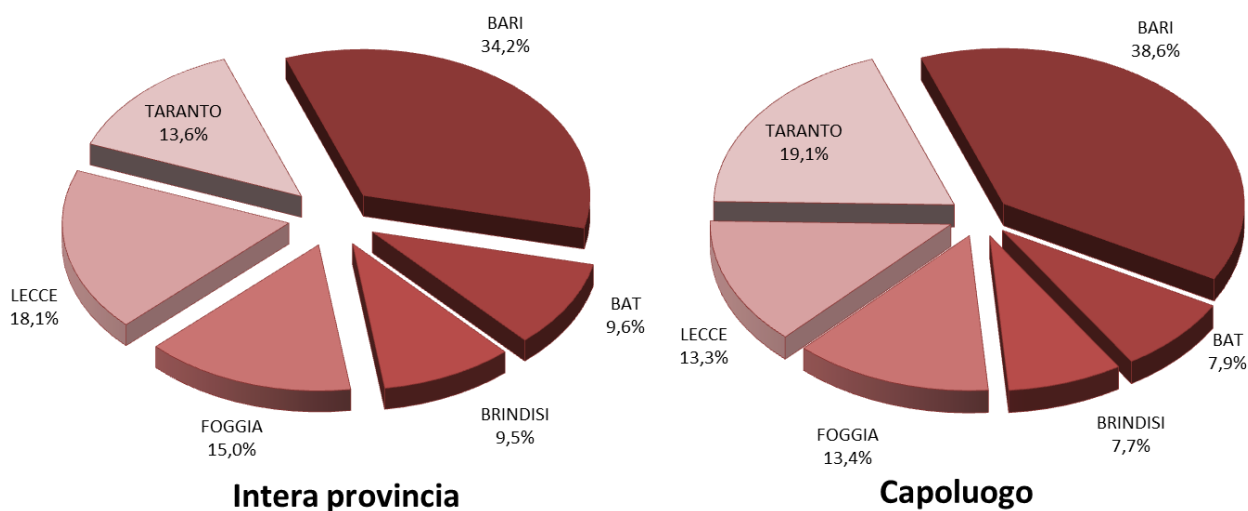


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

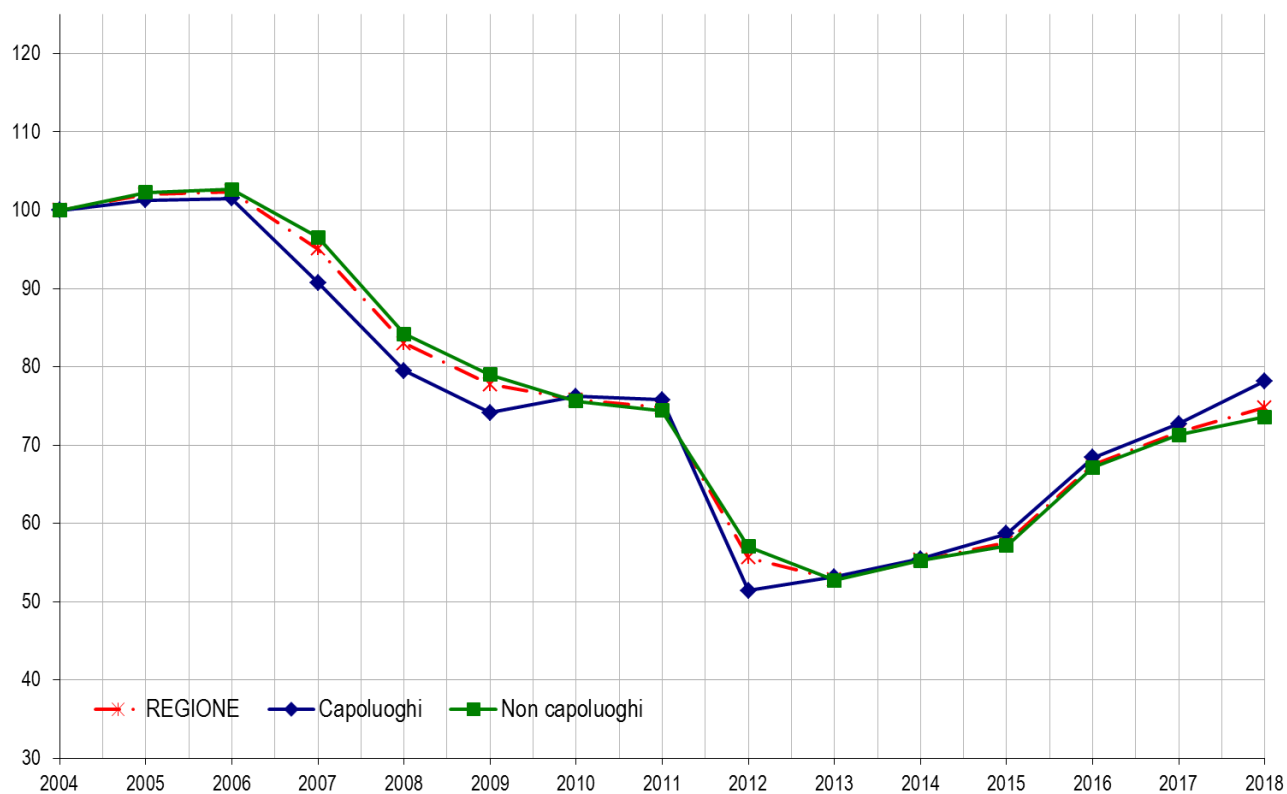


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

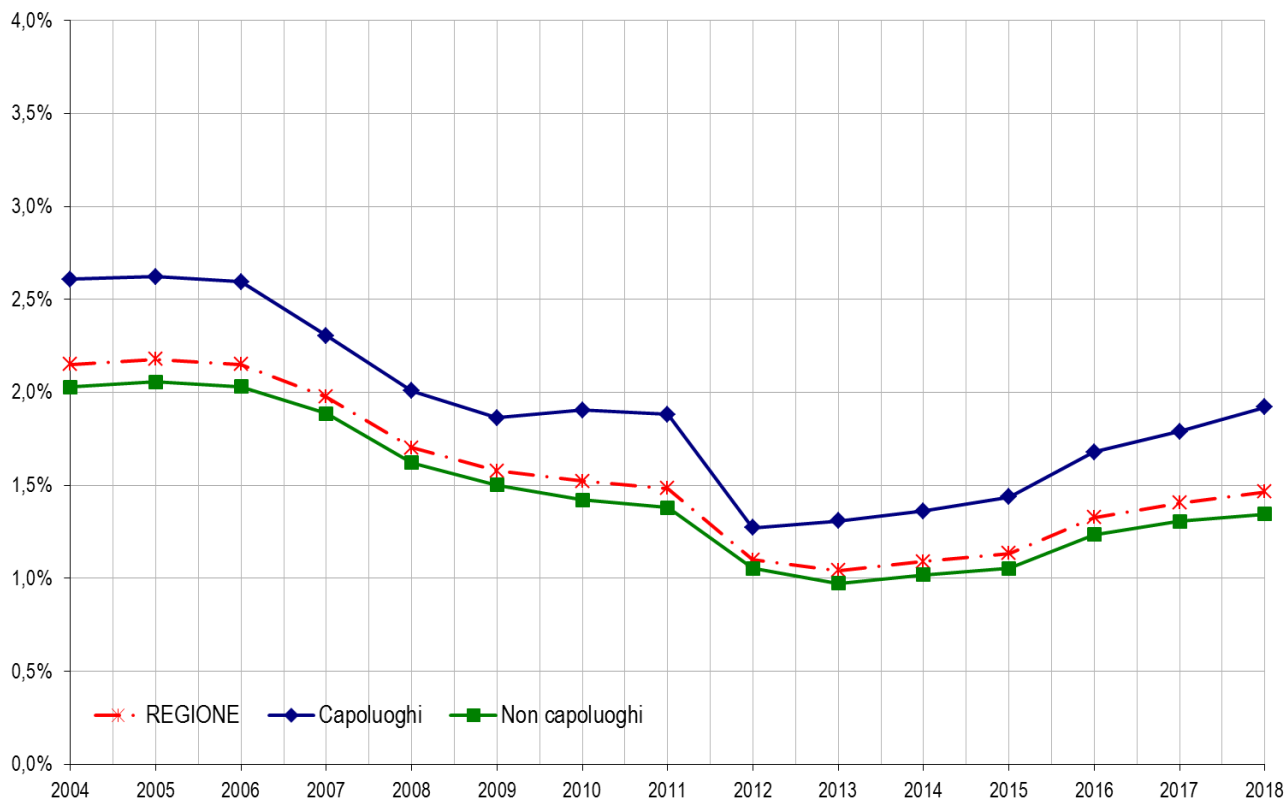


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

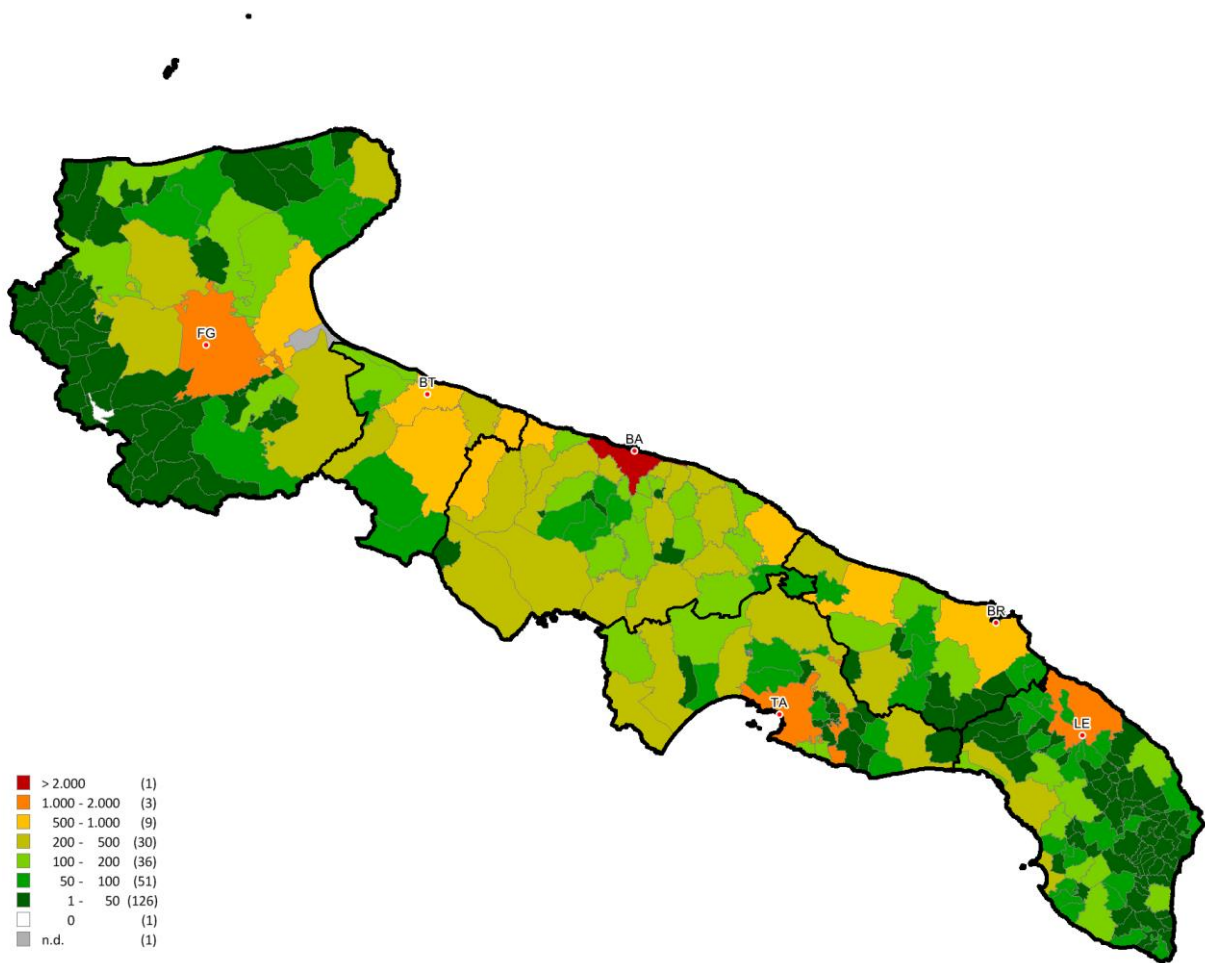
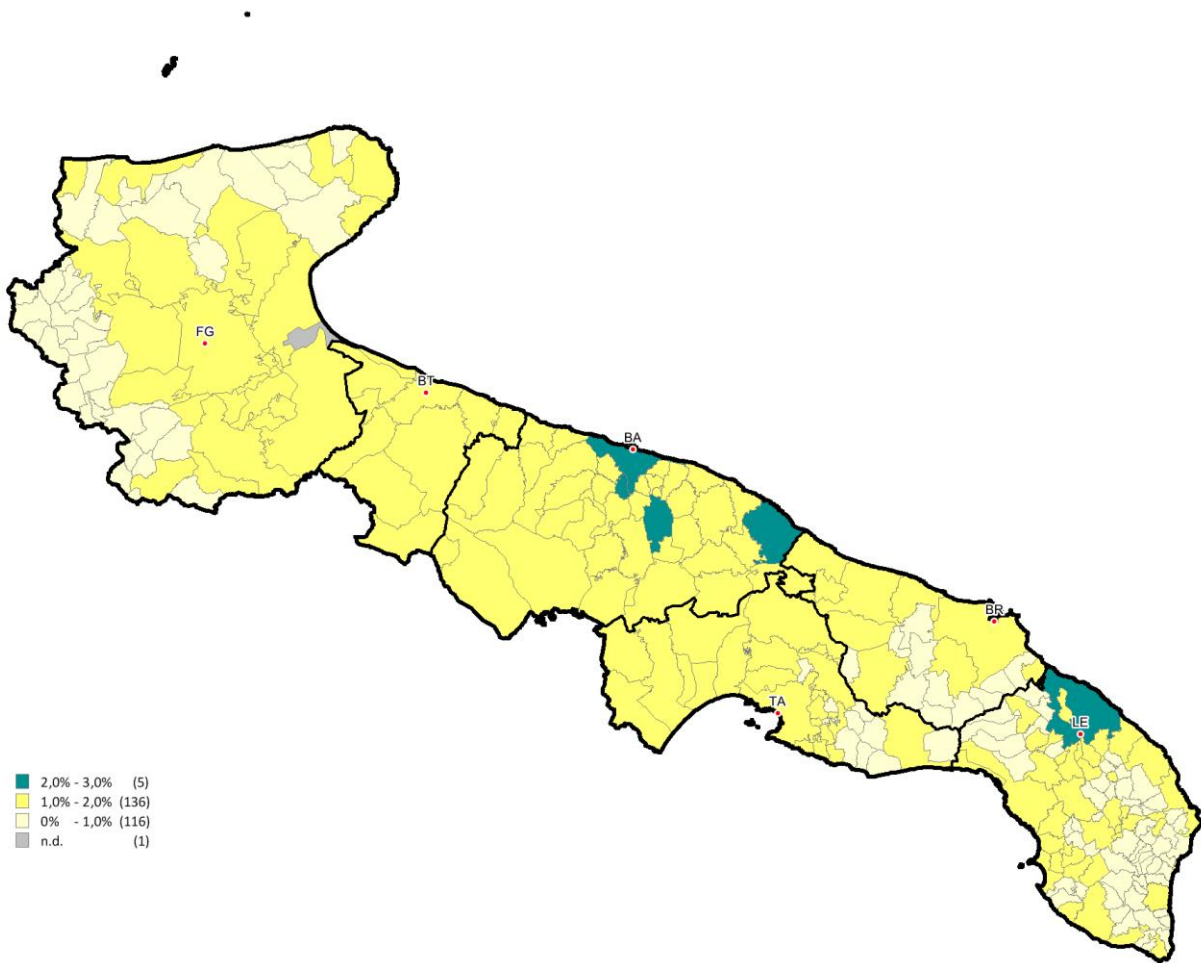


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18	STN media m ² 2018	STN media Differenza m ² 2017/18
BARI	103,6	0,2	101,5	-1,4
BAT	98,3	-0,4	91,7	0,2
BRINDISI	102,5	1,1	112,6	1,6
FOGGIA	101,0	2,0	108,2	2,5
LECCE	112,2	2,0	120,7	-0,1
TARANTO	105,6	-0,4	105,4	-3,9
PUGLIA	104,4	0,7	105,8	-0,8

Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BARI	1.163	2.887	3.566	2.281	1.581	11.479
BAT	418	833	1.017	644	337	3.250
BRINDISI	409	804	875	620	475	3.182
FOGGIA	622	1.317	1.422	998	685	5.044
LECCE	604	1.536	1.430	1.141	1.376	6.086
TARANTO	445	1.159	1.250	1.046	667	4.568
PUGLIA	3.661	8.537	9.560	6.730	5.121	33.608

Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BARI	339	979	1.109	652	424	3.503
BAT	109	196	226	142	46	720
BRINDISI	25	147	245	178	106	701
FOGGIA	69	241	457	265	177	1.209
LECCE	73	270	302	252	305	1.203
TARANTO	151	448	469	429	235	1.733
PUGLIA	767	2.281	2.809	1.918	1.293	9.069

Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BARI	8,58%	2,74%	4,46%	-2,03%	9,28%	3,69%
BAT	19,70%	-0,96%	7,16%	5,54%	7,29%	6,05%
BRINDISI	-3,42%	1,48%	5,41%	-2,37%	10,99%	2,38%
FOGGIA	4,19%	-2,59%	12,51%	5,46%	16,89%	6,30%
LECCE	-0,50%	-4,65%	0,34%	6,49%	16,98%	3,33%
TARANTO	4,22%	9,44%	3,25%	5,71%	4,12%	5,55%
PUGLIA	5,36%	0,83%	5,14%	2,27%	11,53%	4,35%

Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BARI	28,12%	12,98%	11,73%	2,52%	3,10%	10,48%
BAT	28,12%	-12,46%	9,19%	52,66%	-10,23%	8,90%
BRINDISI	-29,40%	-3,19%	1,69%	-0,73%	-2,86%	-2,16%
FOGGIA	-21,37%	-18,20%	14,11%	7,98%	0,98%	0,44%
LECCE	42,82%	5,11%	-2,02%	5,98%	20,85%	8,65%
TARANTO	71,15%	15,91%	2,12%	1,92%	7,19%	10,03%
PUGLIA	25,16%	4,62%	7,65%	5,83%	6,11%	7,52%

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
BARI	1.676	-0,80%	1.187	-0,70%
BAT	1.368	-2,30%	1.160	-0,90%
BRINDISI	1.094	-1,10%	910	-1,10%
FOGGIA	1.184	-3,50%	876	-2,20%
LECCE	983	-0,50%	706	-0,30%
TARANTO	1.067	-0,40%	853	-0,20%
PUGLIA	1.313	-1,20%	939	-0,90%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

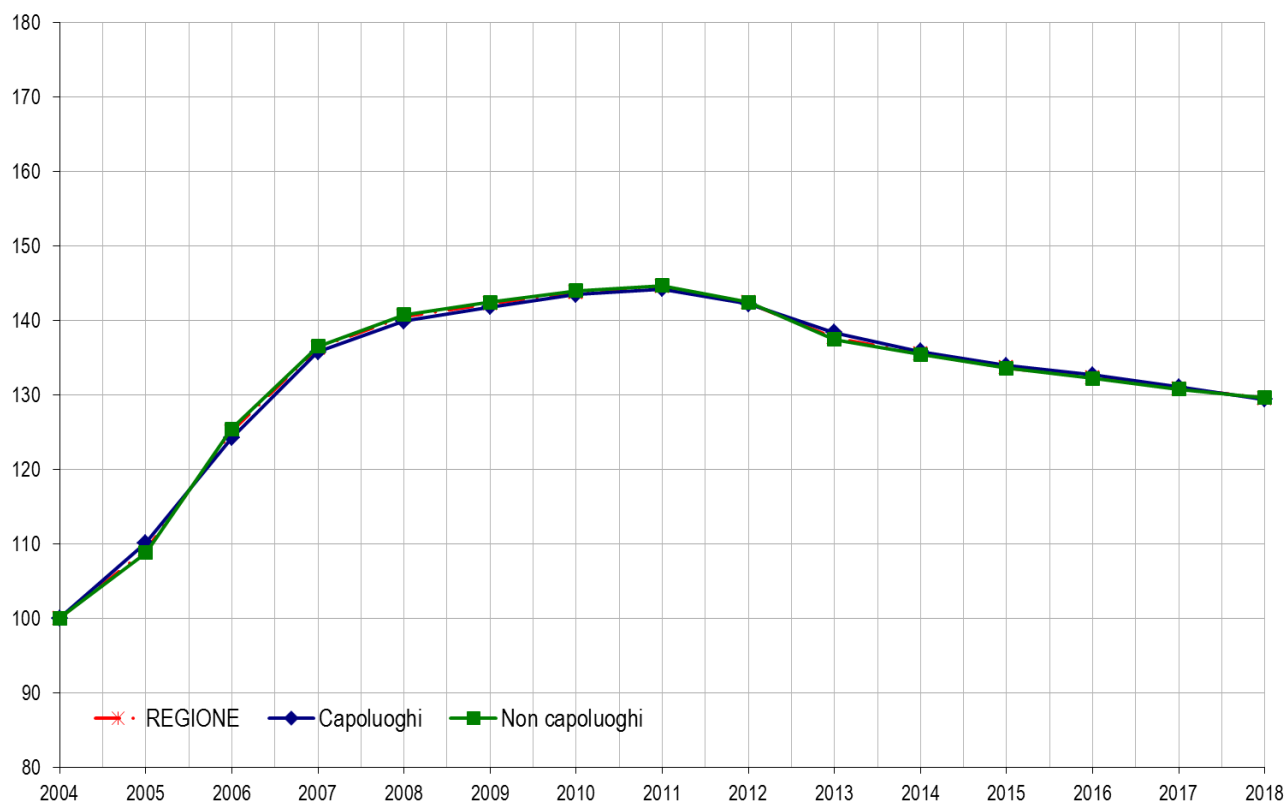
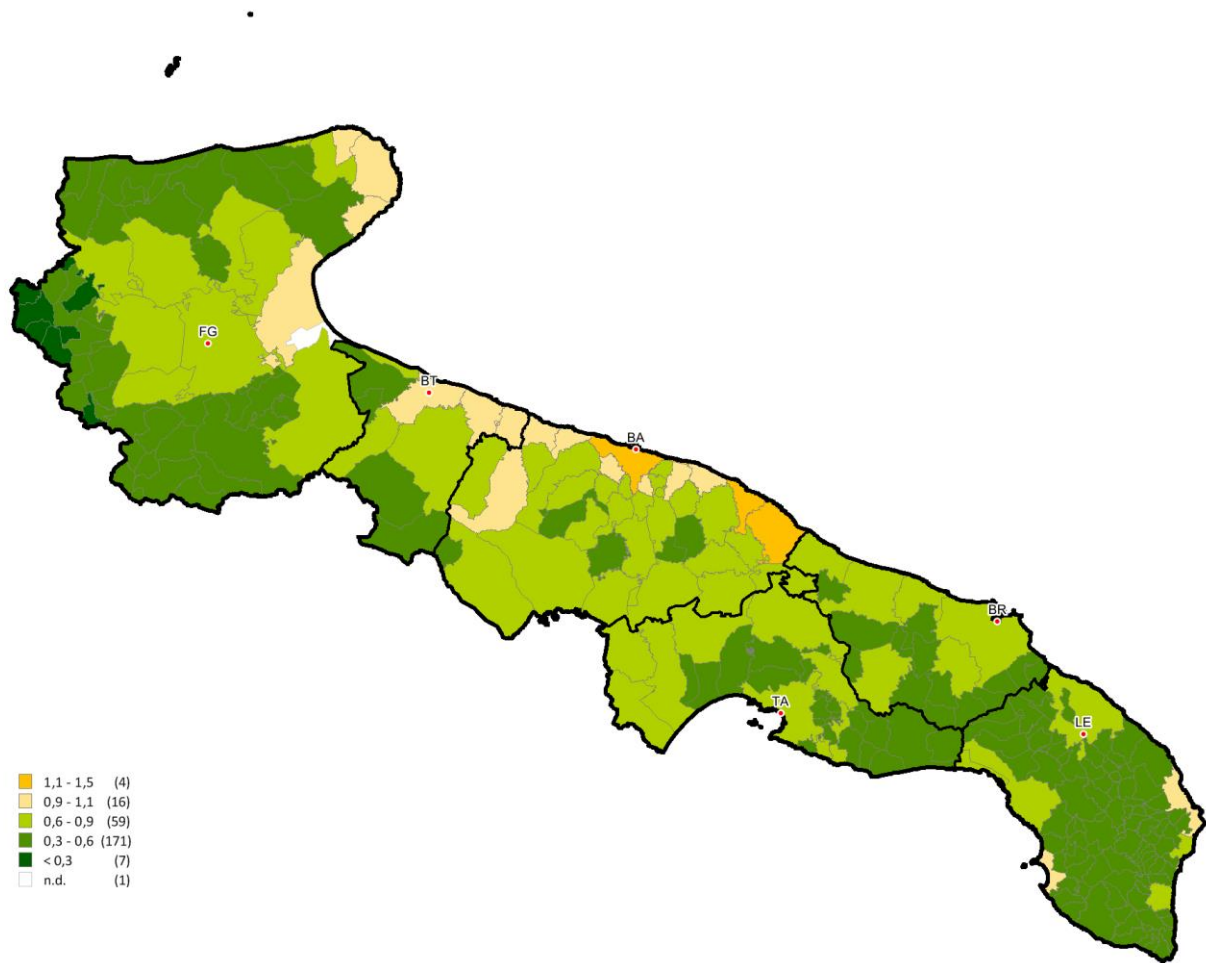


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Bari

Il territorio provinciale di Bari è suddiviso in otto macro-aree più il capoluogo di provincia in considerazione delle diverse caratteristiche geografiche, sociali ed immobiliari.

Le macroaree provinciali considerate sono:

1. Macroarea Bari Capoluogo;
2. Corona Bari sud (6 comuni);
3. Hinterland sud-est (8 comuni);
4. Hinterland sud-ovest (6 comuni);
5. Murgia sud-est (6 comuni);
6. Murgia sud-ovest (4 comuni);
7. Zona costiera nord (2 comuni);
8. Zona costiera sud (4 comuni)
9. Zona interna ovest (4 comuni);

Come evidenziato dalla *tabella 9*, il numero complessivo delle transazioni normalizzate rilevato per la provincia di Bari nel 2018 è stato pari a 11.479 con una variazione tendenziale del 3,7%; in particolar modo, nel Capoluogo, a conferma di una costante crescita, cominciata dal 2014 (*figura 9*), si è avuto un segnale di ripresa, mentre si registra un sensibile calo nella zona immediatamente a sud del Capoluogo (Corona Bari Sud), pari al 6,4%. Sempre positiva la crescita nella zona Costiera Sud (5,9%), l'unica dove non vi è stato un calo delle quotazioni, registrato, invece, in tutta la Provincia (dato complessivo pari a -0,74%).

Il territorio comunale di Bari è suddiviso in otto macro-aree urbane che raggruppano le 35 zone omogenee.

Con riferimento alle NTN nelle macroaree urbane di Bari, si è avuto, nel complesso, un buon aumento del dato tendenziale (10,5%) con qualche eccezione nell'area della *Periferia orientale* (-18,2%) e nei *Sobborghi Occidentali* (-11,4%) (*tab.11*). Tale aumento è dovuto, probabilmente, anche alle conseguenze del "Piano Casa" istituito con la LR14/2009 (aggiornato, modificato e prorogato fino al 31/12/2019), con cui si è consentito l'intervento straordinario di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti e un incremento fino ad un massimo del 35% della volumetria esistente.

L'area con la quotazione media più alta risulta sempre la *Zona pregiata* (che comprende il quartiere *Murat* e la zona *Umbertina*); questa è anche l'unica in cui si registra un lieve aumento delle quotazioni (2,09%) che, invece, in tutto il territorio comunale risultano lievemente in diminuzione, complessivamente pari allo 0,59% (*tab.12*).

Nelle tabelle - dalla 13 alla 20 - sono riportate le variazioni delle NTN e delle quotazioni medie di tutte le macro-aree con i dettagli per singola zona OMI.

La provincia – Bari

Figura 8: Macroaree provinciali di Bari

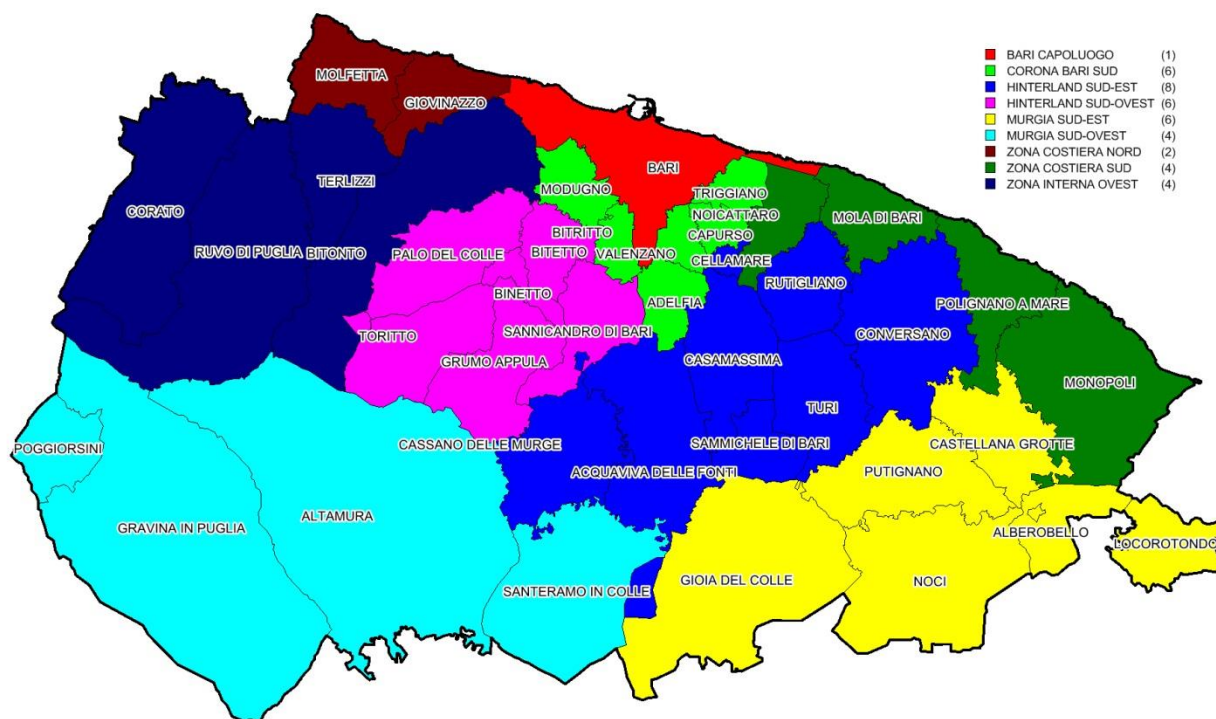


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
CORONA BARI SUD	977	-6,4%	8,5%	1,71%	-0,12
HINTERLAND SUD EST	1.070	-0,5%	9,3%	1,60%	-0,01
HINTERLAND SUD OVEST	474	-3,8%	4,1%	1,40%	-0,06
MURZIA SUD EST	989	-0,1%	8,6%	1,42%	0,00
MURZIA SUD OVEST	1.031	5,5%	9,0%	1,62%	0,08
ZONA COSTIERA NORD	721	-4,8%	6,3%	1,80%	-0,09
ZONA COSTIERA SUD	1.214	5,9%	10,6%	1,90%	0,09
ZONA INTERNA OVEST	1.500	5,8%	13,1%	1,86%	0,10
BARI CAPOLUOGO	3.503	10,5%	30,5%	2,16%	0,20
BARI	11.479	3,7%	100,0%	1,80%	0,06

Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

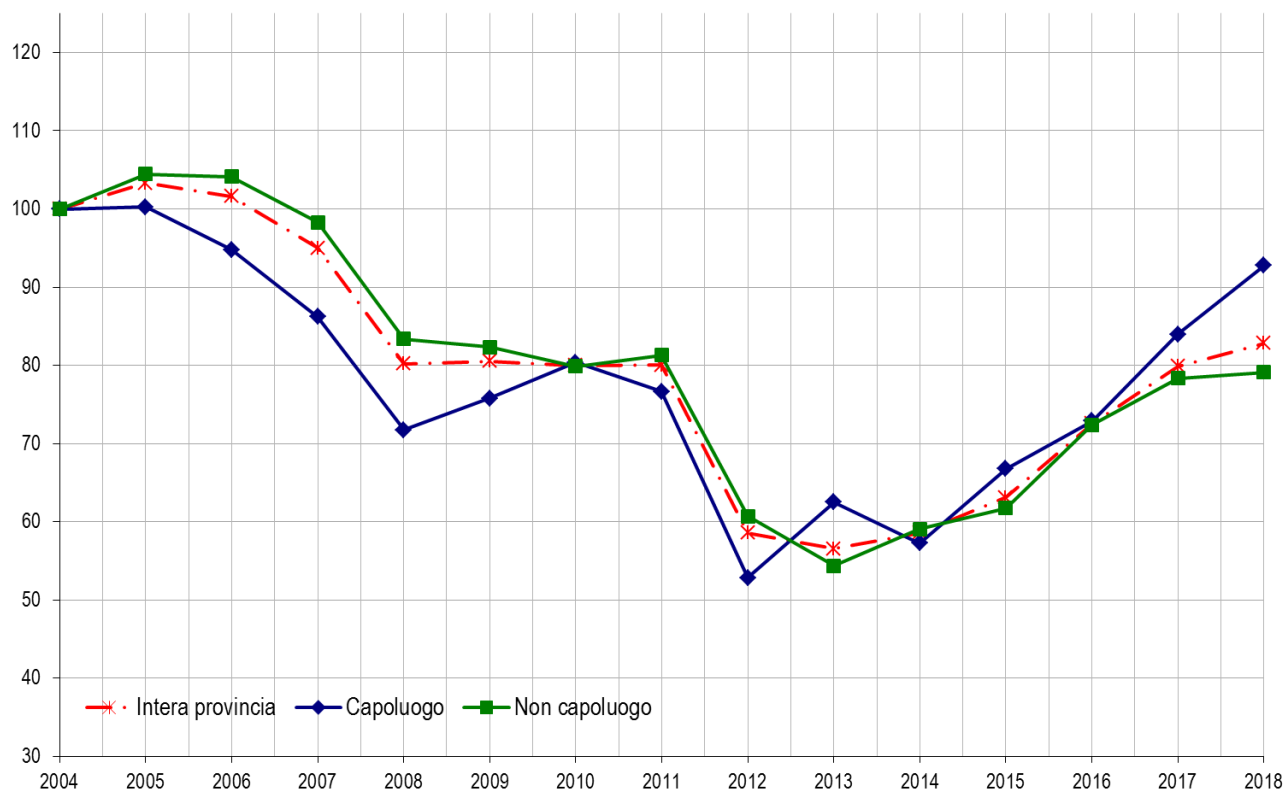


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

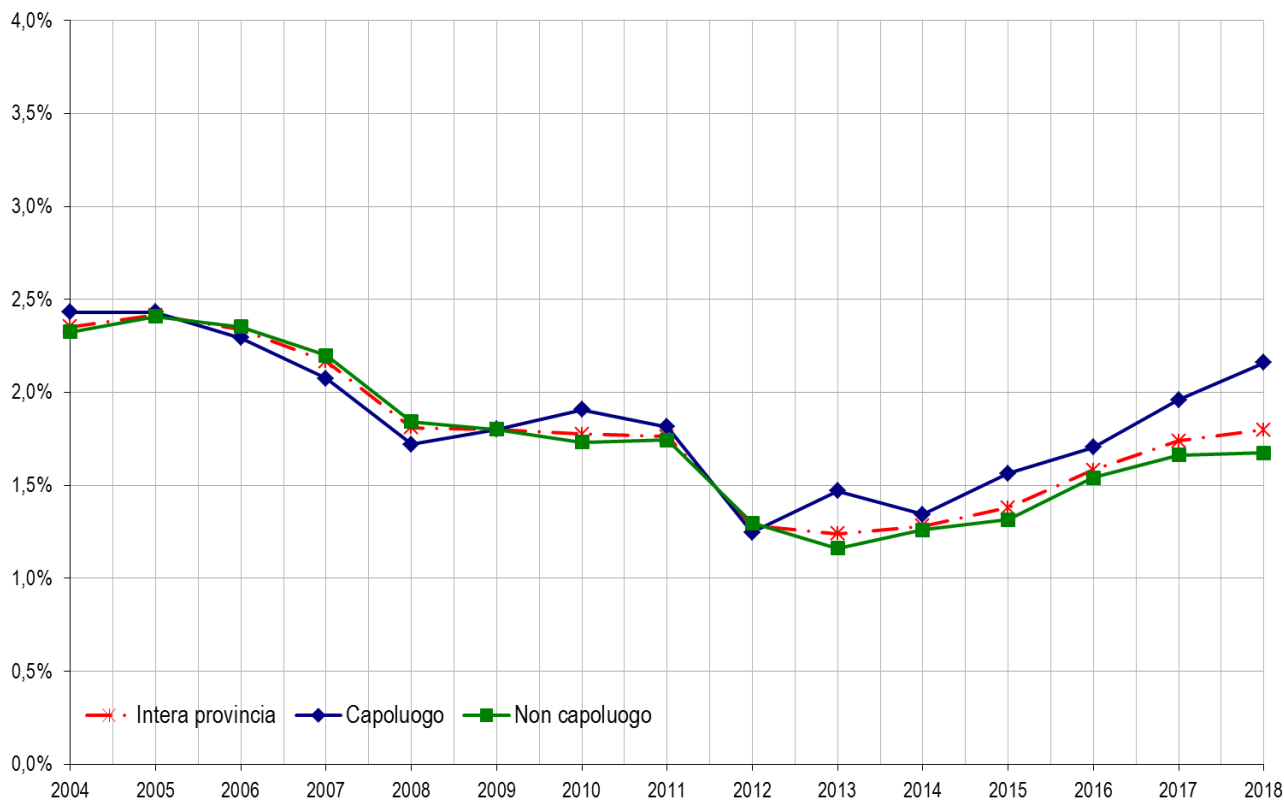
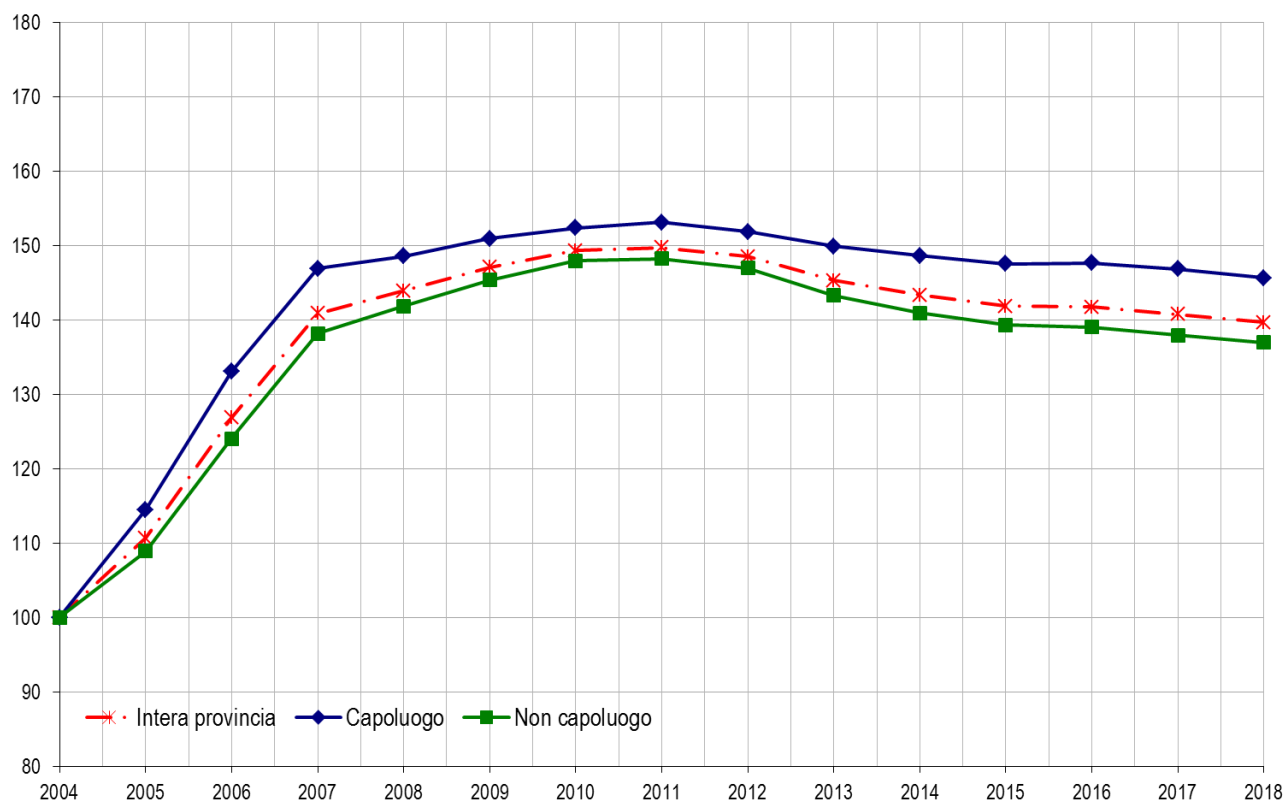


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
CORONA BARI SUD	1.247	-0,62%	132,1
HINTERLAND SUD EST	1.001	-1,08%	137,3
HINTERLAND SUD OVEST	1.021	-0,89%	154,7
MURZIA SUD EST	1.025	-0,42%	124,0
MURZIA SUD OVEST	990	-1,14%	134,9
ZONA COSTIERA NORD	1.438	-3,31%	112,2
ZONA COSTIERA SUD	1.609	0,69%	167,1
ZONA INTERNA OVEST	1.206	-0,24%	138,7
BARI CAPOLUOGO	1.676	-0,82%	145,7
BARI	1.311	-0,74%	139,7

Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Bari

Figura 12: Macroaree urbane di Bari

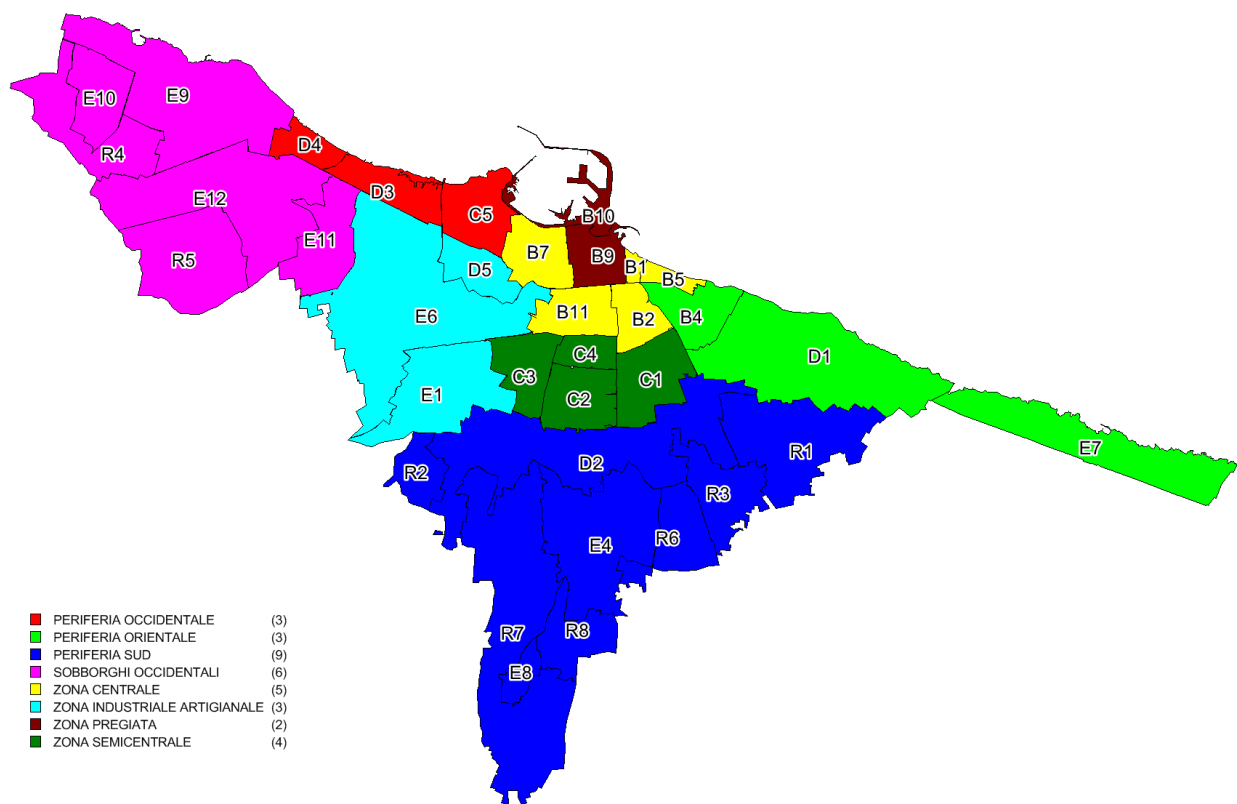


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree Urbane	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per comune	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ZONA PREGIATA	393	18,9%	11,2%	2,12%	0,34
ZONA CENTRALE	1.139	7,7%	32,5%	2,19%	0,15
ZONA SEMICENTRALE	454	4,4%	12,9%	2,06%	0,08
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	46	33,8%	1,3%	2,28%	0,54
PERIFERIA SUD	305	16,7%	8,7%	1,63%	0,23
PERIFERIA OCCIDENTALE	172	31,2%	4,9%	2,44%	0,57
PERIFERIA ORIENTALE	271	-18,2%	7,7%	1,65%	-0,37
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	523	-11,4%	14,9%	2,05%	-0,28
BARI	3.503	10,5%	100,0%	2,16%	0,20

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
ZONA PREGIATA	2.447	2,09%	1,38
ZONA CENTRALE	1.738	-1,93%	0,98
ZONA SEMICENTRALE	2.164	-0,02%	1,22
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	1.025	0,00%	0,58
PERIFERIA SUD	1.428	-0,33%	0,81
PERIFERIA OCCIDENTALE	1.670	-0,35%	0,94
PERIFERIA ORIENTALE	1.493	-2,31%	0,84
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	1.519	-0,33%	0,86
BARI	1.770	-0,59%	1,00

Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI

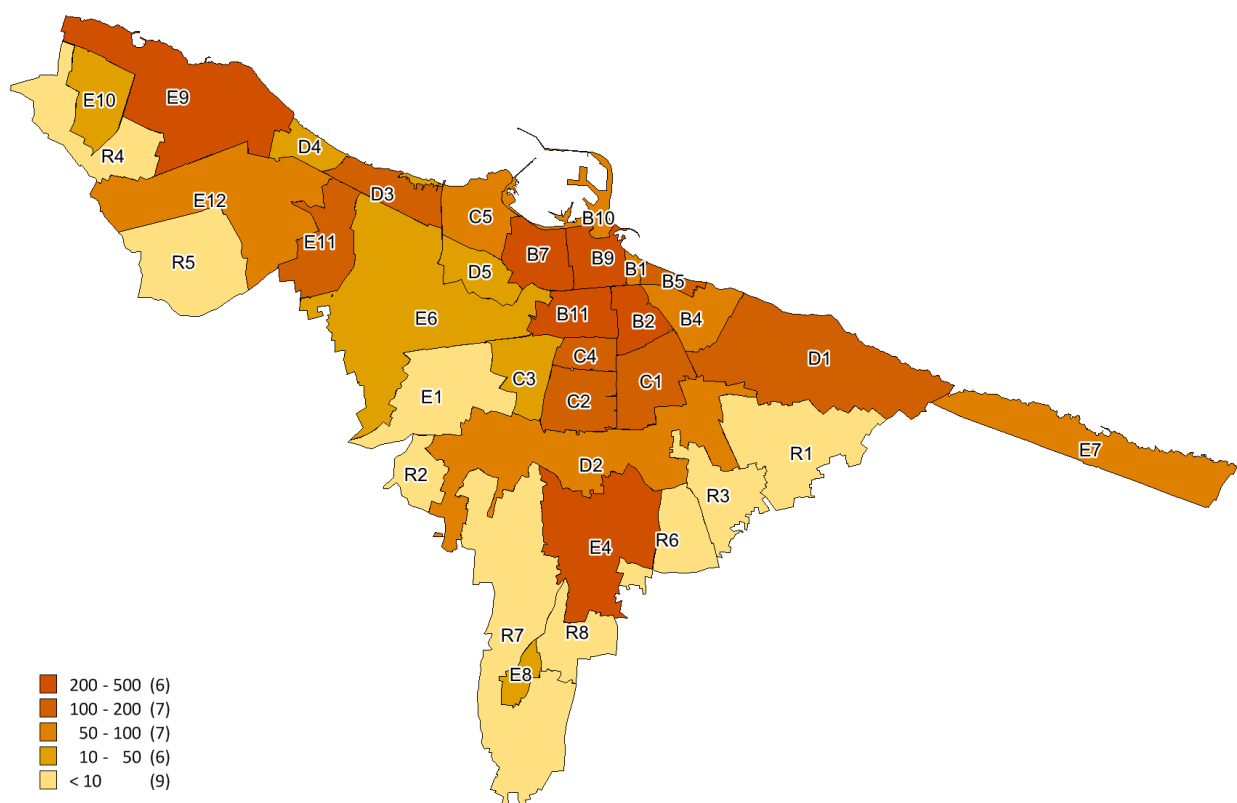


Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI

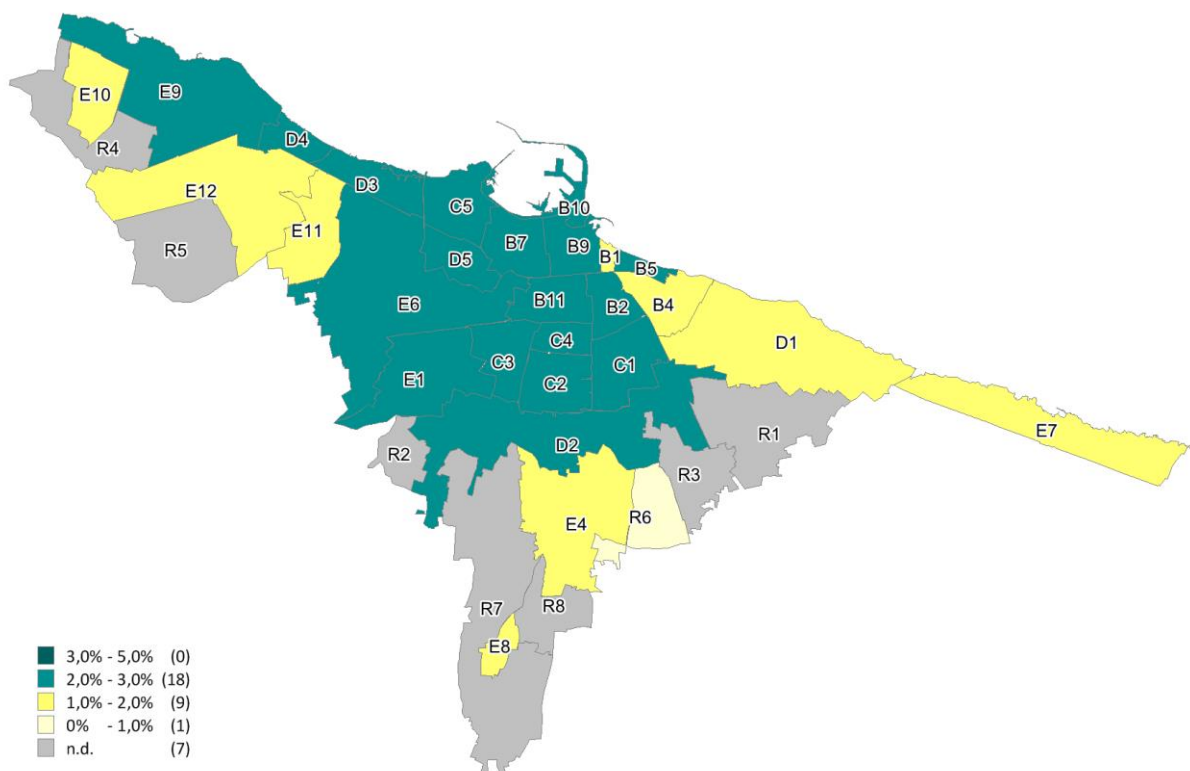


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI

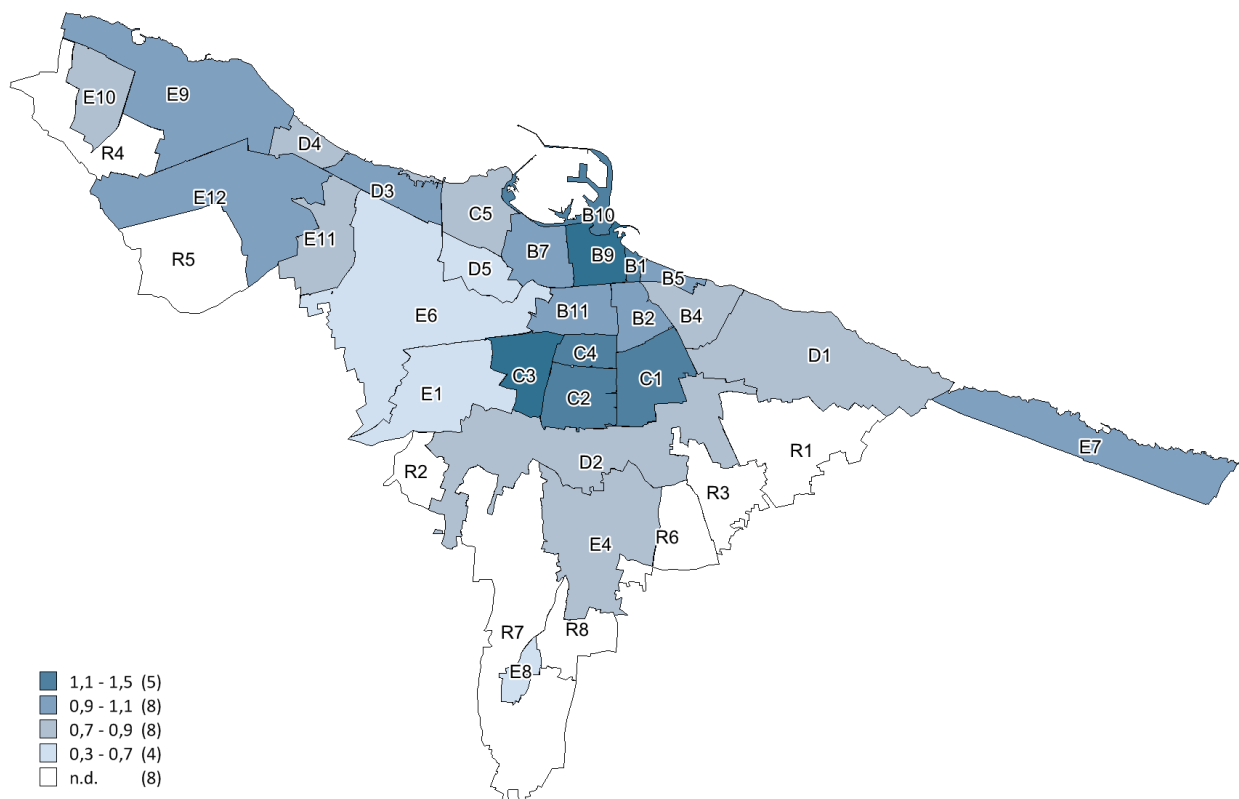


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Pregiata

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B10	CENTRO STORICO	95	57,2%	2,47%	1.863	2,8%
B9	QUART.MURAT TRA C.SO VITT.VENETO,CASTELLO SVEVO,P.ZZA MASSARI, VITT.EMANUELE, DI CROLLALANZA,ABBRESCIA,CAPRUZZI,MANZONI	298	10,4%	2,03%	2.600	2,0%
	ZONA PREGIATA	393	18,9%	2,12%	2.447	2,1%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centrale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	QUARTIERE MADONNELLA ZONA TRA LUNG. N. SAURO VIA ABBRESCIA CAPRUZZI OBERDAN RODI SPALATO	53	-17,9%	1,84%	2.044	-4,4%
B11	QUARTIERE CARRASSI 1 TR VIA CAPRUZZI , B.CROCE, A.VOLTA, UNITA' D'ITALIA, PAPA GIOV.XXIII, V.DEGRECIS	345	6,1%	2,30%	1.744	-4,5%
B2	S.PASQUALE 1 TRA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VOLTA, UNITA' D'ITALIA, LARGO 2 GIUGNO, VIALE D.COSTITUENTE, S.JACINI, A.OMODEO, G.AMENDOLA	225	10,9%	2,22%	1.794	-1,7%
B5	COMPRESA TRA LUNGOMARE N. SAURO VIA SPALATO RODI OBERDAN JAPIGIA CADUTI DI TUTTE LE GUERRE	115	40,0%	2,41%	1.794	-1,0%
B7	QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT. VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, B.BUOZZI, CIMITERO	400	4,7%	2,08%	1.644	0,4%
	ZONA CENTRALE	1.139	7,7%	2,19%	1.738	-1,9%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C1	SAN PASQUALE 2 TRA VIA OMODEO, VIALE DELLA COSTITUENTE, CIRCON., G.FANELLI, C. GIUSSO, AMENDOLA, FERROVIA	110	-2,2%	2,03%	2.096	0,2%
C2	POGGIOFRANCO 1 TRA VIALE J.F.KENNEDY, VIALE DELLA COSTITUENTE, CIRCONVALLAZIONE, VIA CAMILLO ROSALBA	145	22,3%	2,01%	2.263	-0,2%
C3	POGGIOFRANCO 2 TRA VIA CAMILLO ROSALBA,CIRCONV., S.CATERINA, M.CIFARELLI, FERR.BA- TA,G.SOLARINO	47	4,4%	2,47%	2.631	0,0%
C4	QUARTIERE CARRASSI 2 TRA VIALE GIOVANNI XXIII E VIALE J.F. KENNEDY, TRA VIA DELLA COSTITUENTE E VIA C. ROSALBA	152	-4,3%	2,01%	2.000	0,0%
	ZONA SEMICENTRALE	454	4,4%	2,06%	2.164	0,0%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Industriale Artigianale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D5	VILLAGGIO DEI LAVORATORI VIA BRUNO BUOZZI	16	19,0%	2,38%	1.063	0,0%
E1	SANTA CATERINA ZONA CENTRI COMMERCIALI ZONA ARTIGIANALE	9	154,5%	2,84%	950	0,0%
E6	ZONA INDUSTRIALE COMMERCIALE DA: SOPRAMARZO GLOMERELLI F.S. BARI TARANTO S. GIORGIO MARTIRE	22	22,2%	2,07%	1.023	0,0%
	ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	46	33,8%	2,28%	1.025	0,0%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
D2	MUNGIVACCA STADIO S. NICOLA STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE	77	40,7%	2,13%	1.463	1,4%
E4	QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO	205	10,2%	1,56%	1.488	-0,8%
E8	QUARTIERE LOSETO	22	28,2%	1,27%	1.050	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA TRA RIONE JAPIGIA E TRIGGIANO	0	nd	nd	0	nd
R2	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	0	nd	nd	0	nd
R3	ZONA AGRICOLA TRA LA VIA AMENDOLA E TRIGGIANO	0	nd	nd	0	nd
R6	ZONA AGRICOLA TRA LA VIA FANELLI E VALENZANO	1	nd	0,83%	0	nd
R7	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI BITRITTO	0	nd	nd	0	nd
R8	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI VALENZANO	0	nd	nd	0	nd
	PERIFERIA SUD	305	16,7%	1,63%	1.428	-0,3%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Occidentale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
C5	QUARTIERE MARCONI	51	46,2%	2,52%	1.475	1,7%
D3	S. GIROLAMO FESCA FINO A LUNGOMARE IX MAGGIO	111	40,0%	2,37%	1.788	-1,2%
D4	FESCA DA LUNGOMARE IX MAGGIO FINO A TIRO A VOLO	10	-41,2%	2,82%	1.242	1,4%
	PERIFERIA OCCIDENTALE	172	31,2%	2,44%	1.670	-0,3%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Orientale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B4	QUARTIERE JAPIGIA 1	98	3,4%	1,86%	1.419	-3,0%
D1	JAPIGIA 2 SACRARIO - VIA GENTILE VIA CALDAROLA-S. MARCO-SVINCOLO - SS.16	102	-35,0%	1,54%	1.475	-3,3%
E7	S. GIORGIO TORRE A MARE	71	-10,7%	1,56%	1.604	-0,3%
	PERIFERIA ORIENTALE	271	-18,2%	1,65%	1.493	-2,3%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Sobborgi Occidentali

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
E10	PALESE S.SPIRITO	39	-4,9%	1,76%	1.417	0,0%
E11	S. PAOLO, FERR. ADRIATICA, VIALE DE GENNARO, MAESTRI DEL LAVORO, MILELLA, CAPOCARDICCHIO, DELLE REGIONI, DE RIBERA, GRANIERI, EUROPA	105	47,0%	1,56%	1.275	-1,0%
E12	S. PAOLO NUOVA TRA FERROVIA ADRIATICA, VIALE EUROPA, VIA GRANIERI, DE RIBERA, VIALE DELLE REGIONI, CAPOCARDICCHIO, LA CARRARA, AEROPORTO	91	-60,3%	1,99%	1.544	0,8%
E9	PALESE ZONA TIRO AL VOLO ZONA COSTIERA	288	15,6%	2,41%	1.667	-0,5%
R4	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	0	nd	nd	0	nd
R5	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON TERRITORIO DI MODUGNO E BITONTO	0	nd	nd	0	nd
	SOBBORGHİ OCCIDENTALI	523	-11,4%	2,05%	1.519	-0,3%

FOCUS provinciale - Barletta

La provincia BAT al momento è un'unica macroarea che comprende 10 comuni. Barletta è il capoluogo amministrativo.

Nel corso del 2018, in tutta la provincia, si è avuta una leggera crescita delle transazioni normalizzate rispetto all'anno precedente (6%), per un totale di 3.250 NTN, confermando comunque un segnale di ripresa rispetto agli ultimi anni, soprattutto nel capoluogo. (fig.17).

Il grafico in fig. 19 evidenzia il leggero calo delle quotazioni medie in tutta la provincia, iniziato già nel 2012.

Il territorio del comune di Barletta è suddiviso in 13 zone omogenee.

L'andamento delle transazioni normalizzate ha registrato complessivamente un buon incremento (8,9%), soprattutto nelle zone semicentrali ed in particolare nella "Semicentrale Costiera" (52,0%), favorito anche dalle quotazioni che sono mediamente in calo (tab.25).

La provincia – BAT

Figura 16: Macroarea provinciale BAT



Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Macroarea BAT	3.250	6,0%	100,0%	1,63%	0,09

Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

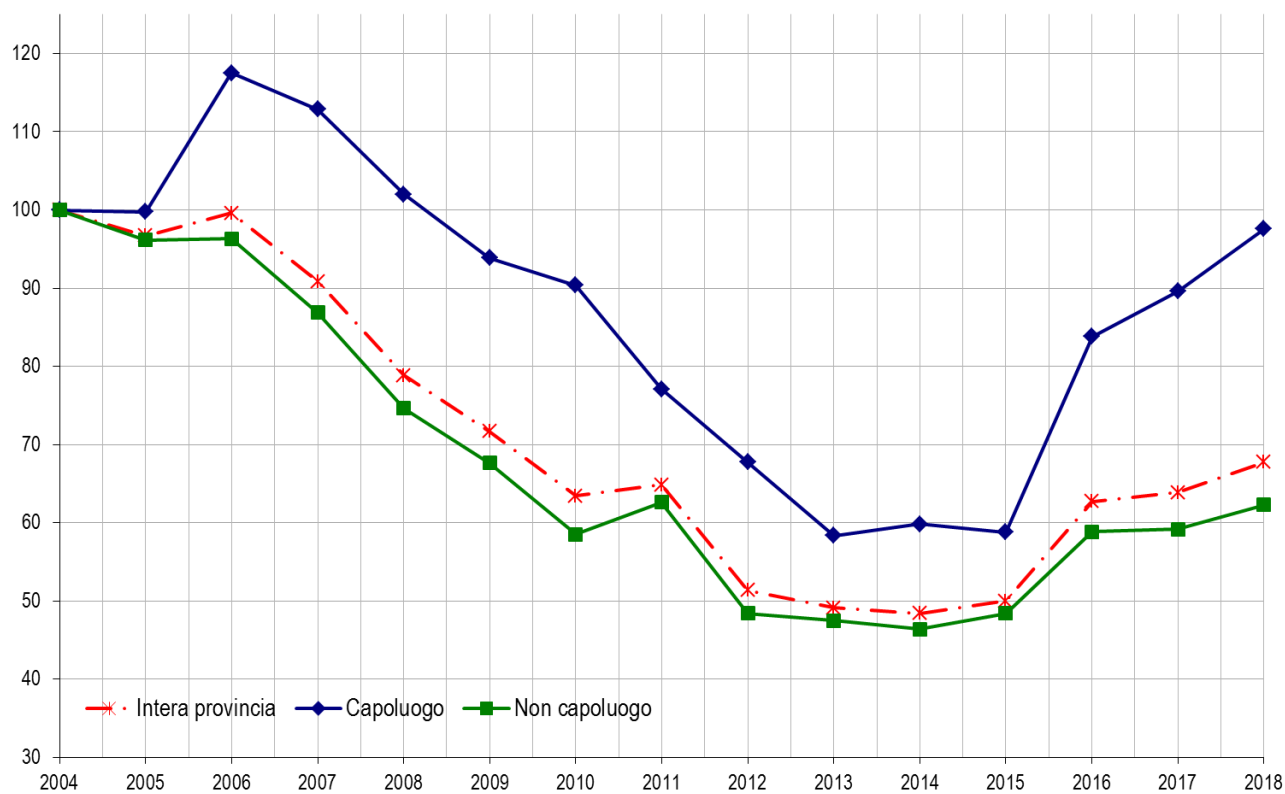


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

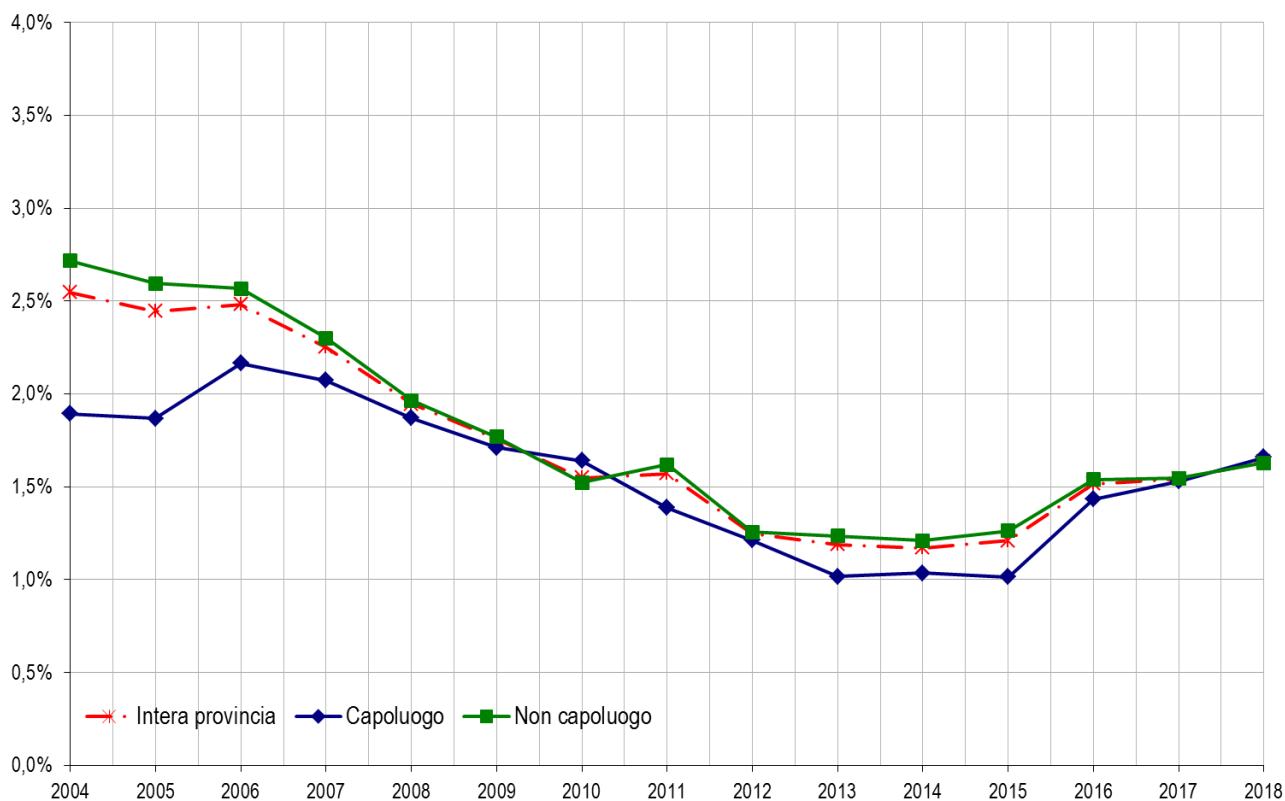
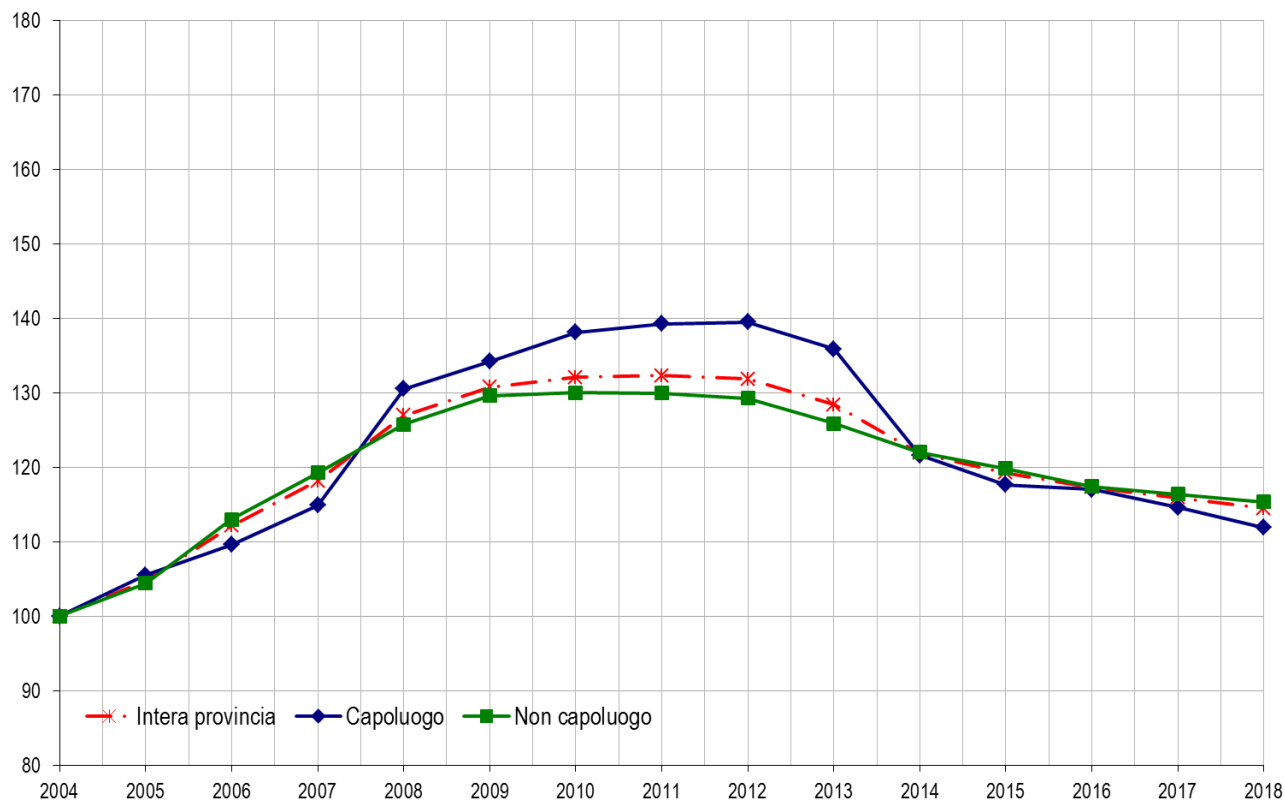


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Macroarea BAT	1.205	-1,25%	114,5

Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Barletta

Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree Urbane	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per comune	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
BARLETTA	720	8,9%	22,2%	1,66%	0,13

Tabella 24: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Differenziale quotazioni 2018 (rispetto alla media comunale)
BARLETTA	1.415	-3,01%	1,00

Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Barletta

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	ZONA CENTRALE SVEVA	79	12,9%	1,54%	1.896	-3,8%
B2	ZONA CENTRALE STORICA	53	-0,3%	1,73%	1.388	-5,9%
B3	ZONA CENTRALE OVEST	103	13,8%	1,25%	1.438	-3,8%
C1	SEMICENTRALE COSTIERA	38	52,0%	4,26%	1.438	-2,5%
C2	SEMICENTRALE INTERNA	109	24,3%	1,60%	1.313	-4,6%
D1	PERIFERIA ZONA INTERNA	62	-0,9%	1,05%	1.181	-3,1%
D2	PERIFERIA OVEST	134	-18,1%	1,91%	1.492	0,3%
D3	PERIFERIA SUD	93	16,1%	2,53%	1.413	-1,7%
E1	SUBURBANA ORIENTALE	8	50,0%	1,41%	1.113	1,1%
E2	CONTRADA FIUMARA	6	20,0%	2,33%	1.306	0,5%
E3	SUBURBANA OCIDENTALE	0	nd	nd	1.300	0,0%
E4	SUBURBANA SUD	3	-50,0%	1,10%	731	-2,5%
R1	ZONA AGRICOLA	5	-37,5%	1,16%	nd	nd
nd	Non Definita	27	789,0%	2,69%	nd	nd
	BARLETTA	720	8,9%	1,70%	1.415	-3,0%

FOCUS provinciale - Brindisi

Il territorio della provincia di Brindisi è suddiviso in sei macro-aree.

Il mercato immobiliare della provincia si conferma in ripresa, con tutti i principali indicatori che proseguono il trend di crescita degli ultimi anni, rispetto ai livelli minimi raggiunti nel 2013. Nel complesso, il numero di transazioni normalizzate registrato nel 2018 risulta in aumento del 2,4%, grazie, in particolare, al contributo dato dalle macro aree "Città d'Arte" (NTN in crescita del 12,6%) e "Murgia e Costa" (che assorbe il 40% del mercato provinciale in termini di transazioni e riporta un incremento del 3,8%). Positivi anche i dati per le restanti porzioni del territorio provinciale, Parco del Negramaro (+3,1%) e Soglia Messapica (incremento del 3,4%). In controtendenza il capoluogo, nel quale i dati rivelano una contrazione rispetto all'anno precedente pari al 2,2%, comunque significativa a livello generale se rapportata alla quota di mercato del 22%.

In analogia rispetto a quanto avvenuto negli ultimi anni, all'aumento delle transazioni, fa da contraltare un calo diffuso delle quotazioni, con variazioni di segno negativo rispetto al 2018 in tutte le macroaree; a livello provinciale, tale indicatore restituisce, infatti, un dato complessivo attestato sul -1,12%, con le performance peggiori registrate nelle zone aventi, tradizionalmente, quotazioni medie più alte (Brindisi Capoluogo, Città d'Arte e Murgia e Costa), connesse alla maggiore vocazione ed attrattività turistica.

Per quanto riguarda l'analisi di dettaglio del capoluogo, le fasce "semicentrale" e "periferica" (le più importanti in termini di quote di mercato, con quasi il 68% di transazioni), restituiscono un'immagine di un mercato in contrazione, con un calo significativo di transazioni in particolare nella prima delle due (-13,4%). I forti incrementi riscontrati nelle aree "suburbana" ed "extraurbana" non riescono ad invertire la tendenza generale, a causa dello scarso peso specifico di tali zone: difatti, i singoli dati (+73,3% e +36,5% di NTN rispetto al 2017) perdono di incidenza complessiva se rapportati alle quote di NTN possedute (5,7% e 5,0%). Più rilevante il dato positivo della fascia "centrale", nella quale le microzone B5 e B7, con i rispettivi incrementi di NTN del 9,1% e del 13,3%, consentono un'impennata complessiva del 5,7%.

In nessuna microzona del capoluogo si registrano incrementi delle quotazioni.

La provincia – Brindisi

Figura 20: Macroaree provinciali di Brindisi

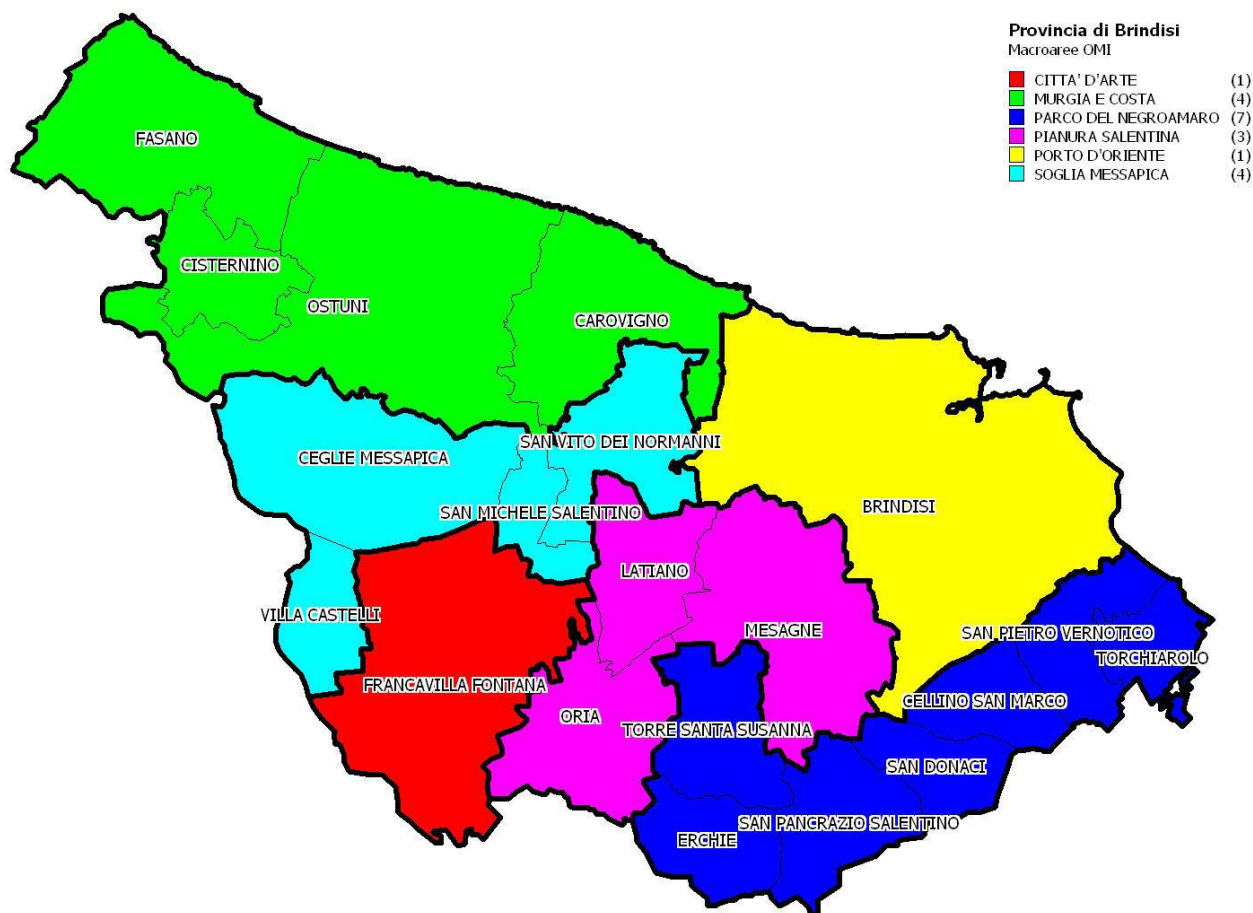


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
CITTA' D'ARTE	263	12,6%	8,3%	1,36%	0,15
MURGIA E COSTA	1.271	3,8%	40,0%	1,63%	0,05
PARCO DEL NEGROAMARO	265	3,1%	8,3%	0,78%	0,02
PIANURA SALENTINA	325	-1,9%	10,2%	1,00%	-0,02
SOGLIA MESSAPICA	357	3,4%	11,2%	0,97%	0,03
BRINDISI CAPOLUOGO	701	-2,2%	22,0%	1,69%	-0,03
BRINDISI	3.182	2,4%	100,0%	1,31%	0,03

Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

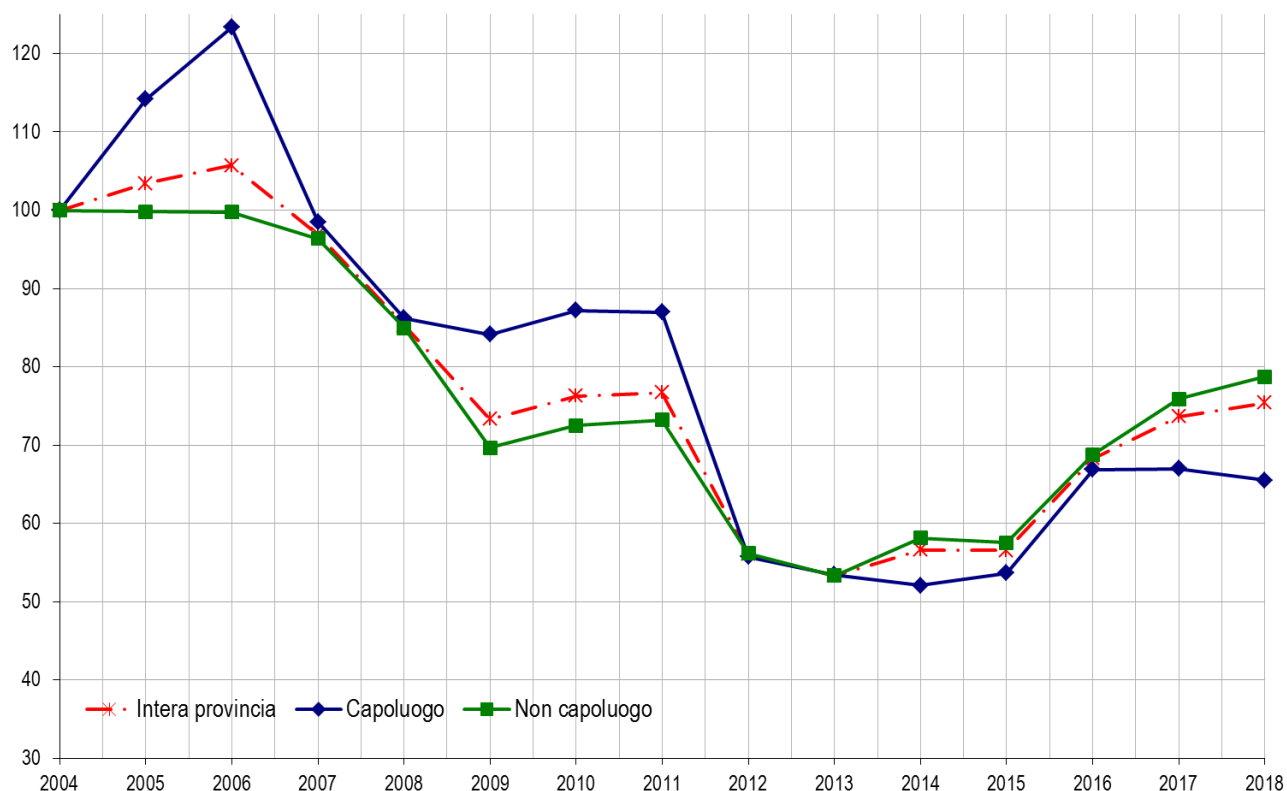


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

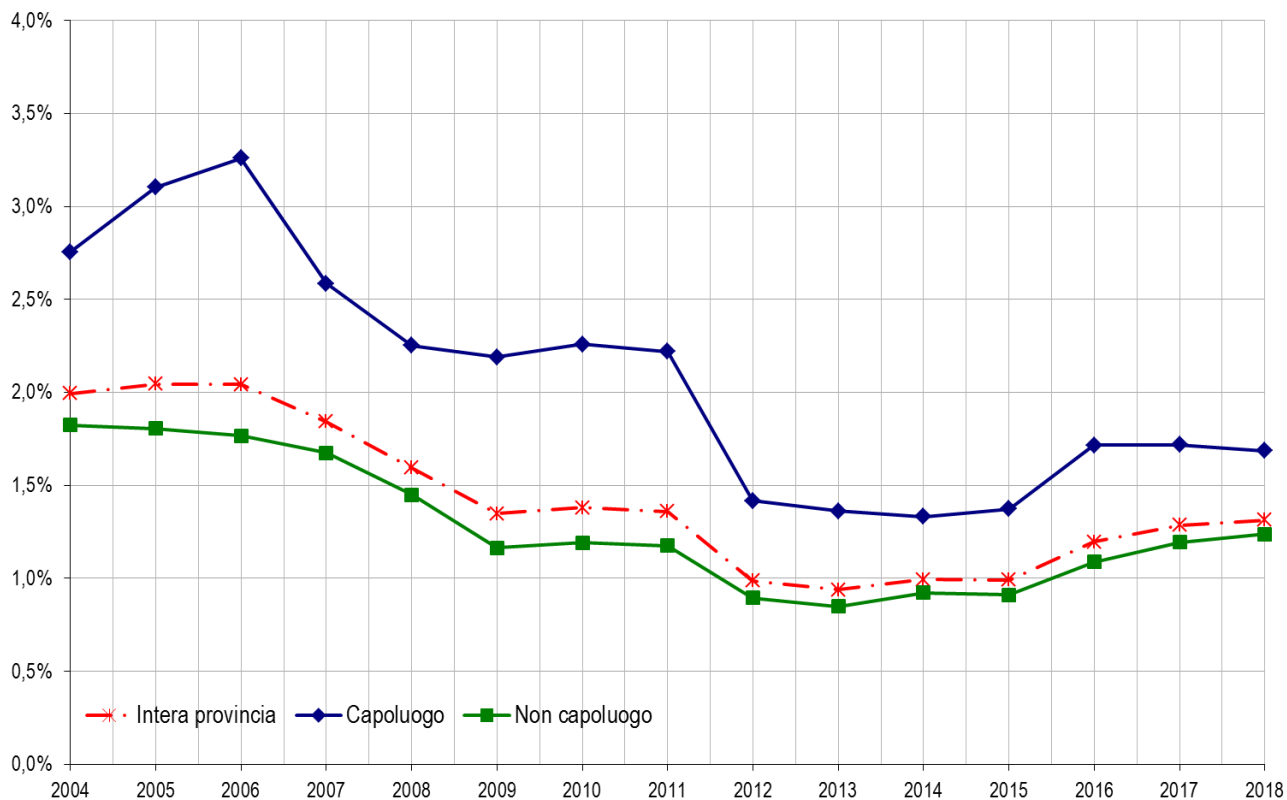
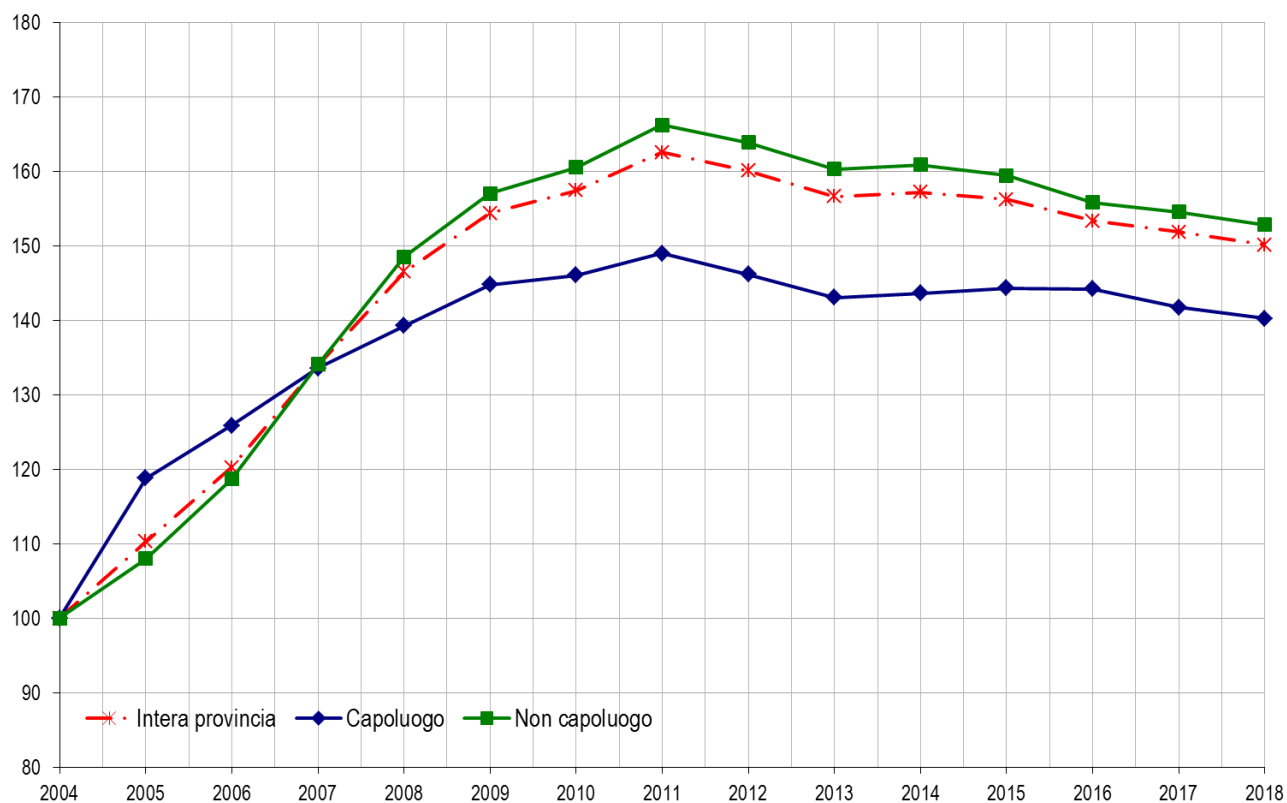


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
CITTA' DARTE	1.101	-1,70%	171,5
MURGIA E COSTA	1.102	-1,64%	142,3
PARCO DEL NEGROAMARO	605	-0,59%	145,6
PIANURA SALENTINA	815	-0,55%	169,5
SOGLIA MESSAPICA	764	-0,09%	167,5
BRINDISI CAPOLUOGO	1.094	-1,06%	140,3
BRINDISI	941	-1,12%	150,2

Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Brindisi

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Brindisi

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B5	C.so Garibaldi, Roma, Umberto, V.le Regina Margherita, P.zze Cairoli, Vittoria (Ex A1), Duomo	41	9,1%	2,37%	1.248	-3,9%
B6	V. Madonna della Scala, del Baccaro, Schiavoni, S. Lucia, Lata, della Monica, del Mare, Bastioni S.Giacomo	39	-7,3%	2,03%	1.050	0,0%
B7	V.Carmine, Fornari, Consiglio, Indipendenza (ex A2)	63	13,3%	2,14%	1.139	-1,4%
C1	Quartiere Commenda	129	-16,1%	1,82%	1.174	-2,0%
C2	Quartiere Cappuccini	90	9,6%	1,84%	1.163	-1,1%
C3	Quartiere S.Angelo	15	4,6%	0,96%	1.105	0,0%
C4	Quartiere Santa Chiara	37	-41,0%	1,66%	1.173	-0,2%
D2	Quartiere Casale	57	-13,4%	2,03%	1.238	-2,9%
D3	Località Sciaia, Materdomini	31	34,8%	3,41%	1.148	0,0%
D4	Quartiere S.Elia	37	18,3%	1,08%	1.069	-2,8%
D5	Quartiere Bozzano	24	-37,7%	1,09%	1.100	0,0%
D7	Quartiere La Rosa	5	11,1%	1,07%	905	0,0%
D8	Quartiere Perrino	4	-20,0%	0,47%	1.000	0,0%
D9	Quartiere Paradiso - Minnuta	44	7,3%	1,43%	975	0,0%
E3	Contrada Montenegro	0	nd	nd	1.000	0,0%
E4	Quartiere Tutturano	19	70,9%	1,38%	933	0,0%
E5	Loc. Sbitri, Intappiate, Betlemme, Giancola, Apani	15	115,1%	1,65%	1.065	0,0%
E6	Zona Industriale	6	100,0%	2,02%	nd	nd
R2	Villini Case Sparse	35	36,5%	1,49%	880	0,0%
	BRINDISI	701	-2,2%	1,69%	1098	-1,3%

FOCUS provinciale - Foggia

La provincia di Foggia, è costituita da 61 Comuni raggruppati in otto macroaree più il capoluogo, costituite da aggregazioni di comuni contigui che presentano omogenee caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari, di seguito elencate e rappresentate:

- 1) Capitanata ovest
- 2) Capitanata sud est
- 3) Capoluogo
- 4) Fascia costiera sud est
- 5) Fascia nord ovest
- 6) Gargano nord
- 7) Subappennino dauno
- 8) Testa del Gargano
- 9) Zona turistico-religiosa

I comuni di Margherita di Savoia, San Ferdinando e Trinitapoli si sono distaccati dalla provincia di Foggia per andare a formare, insieme ad altri sette comuni della provincia di Bari, la nuova provincia Barletta-Andria-Trani (BAT).

Nella provincia di Foggia il mercato immobiliare è abbastanza dinamico, con un totale di 5.044 transazioni nell'anno 2018, di cui circa un quarto concentrate nel capoluogo.

Nell'anno 2018 il mercato immobiliare residenziale dell'intera provincia, ha segnato, rispetto all'anno 2017, un incremento delle transazioni normalizzate pari al 6,3%.

In particolare, dati positivi si sono registrati nelle maggior parte delle macroaree, con incrementi variabili dal 7% al 23% circa.

Più contenuto l'aumento delle transazioni nel "Capoluogo" e nella "Testa del Gargano", attestatosi per entrambe le macroaree sotto l'1%.

L'unico trend negativo è stato segnato dalla "Zona Turistico-Religiosa", con una contrazione del numero di transazioni pari al 16% circa (vedasi Tabella 29).

Dalla Tabella 30 si può rilevare una diminuzione generale delle quotazioni degli immobili residenziali, con una variazione a livello provinciale del -2,5%.

Le quotazioni medie più elevate sono state riscontrate nelle macroaree "Fascia Costiera Sud-Est" e "Testa del Gargano", caratterizzate da località garganiche con spiccata vocazione turistica.

Nella Figura 27 sono riportate le variazioni delle quotazioni medie del periodo di riferimento rispetto all'anno 2004 per l'intera provincia, il capoluogo e i comuni non capoluogo. L'andamento delle linee del grafico mostra un'analogia variazione delle quotazioni medie delle residenze nell'intera provincia, nel capoluogo e nei comuni non capoluogo, con un evidente aumento dei prezzi registrato tra il 2004 e il 2010 ed un calo iniziato nel 2011 e protrattosi sino ad oggi.

La città di Foggia è suddivisa in nove zone omogenee (zone OMI), inclusa la zona rurale R1 per la quale non è stata rilevata la quotazione dei fabbricati.

Il Comune di Foggia, nell'anno 2018, ha registrato un numero di transazioni normalizzate pari a 1.209, sostanzialmente invariato rispetto all'anno precedente (+0,4%).

In particolare, nelle zone B1, C4, C5, D8 e D10 si è avuta una diminuzione delle transazioni con percentuali variabili dal 6% al 11% circa, mentre nelle rimanenti zone B2, D7 e D9 si è registrato un incremento delle compravendite, con percentuali variabili dal 6,5% al 22% circa.

Le quotazioni del capoluogo, in linea con l'andamento generale di mercato, hanno subito diminuzioni generalizzate in tutte le zone, con una contrazione media del 3% circa.

I prezzi di mercato sono più sostenuti nella zona centrale B1 che rappresenta il cuore commerciale della città, mentre i prezzi più bassi sono stati registrati nelle zone semicentrali C4 e C5, in quanto caratterizzate da fabbricati residenziali di tipo intensivo realizzati negli anni '60, che seppur in normale stato, presentano problemi legati alla vetustà e all'obsolescenza tecnologica e funzionale.

La provincia – Foggia

Figura 24: Macroaree provinciali di Foggia

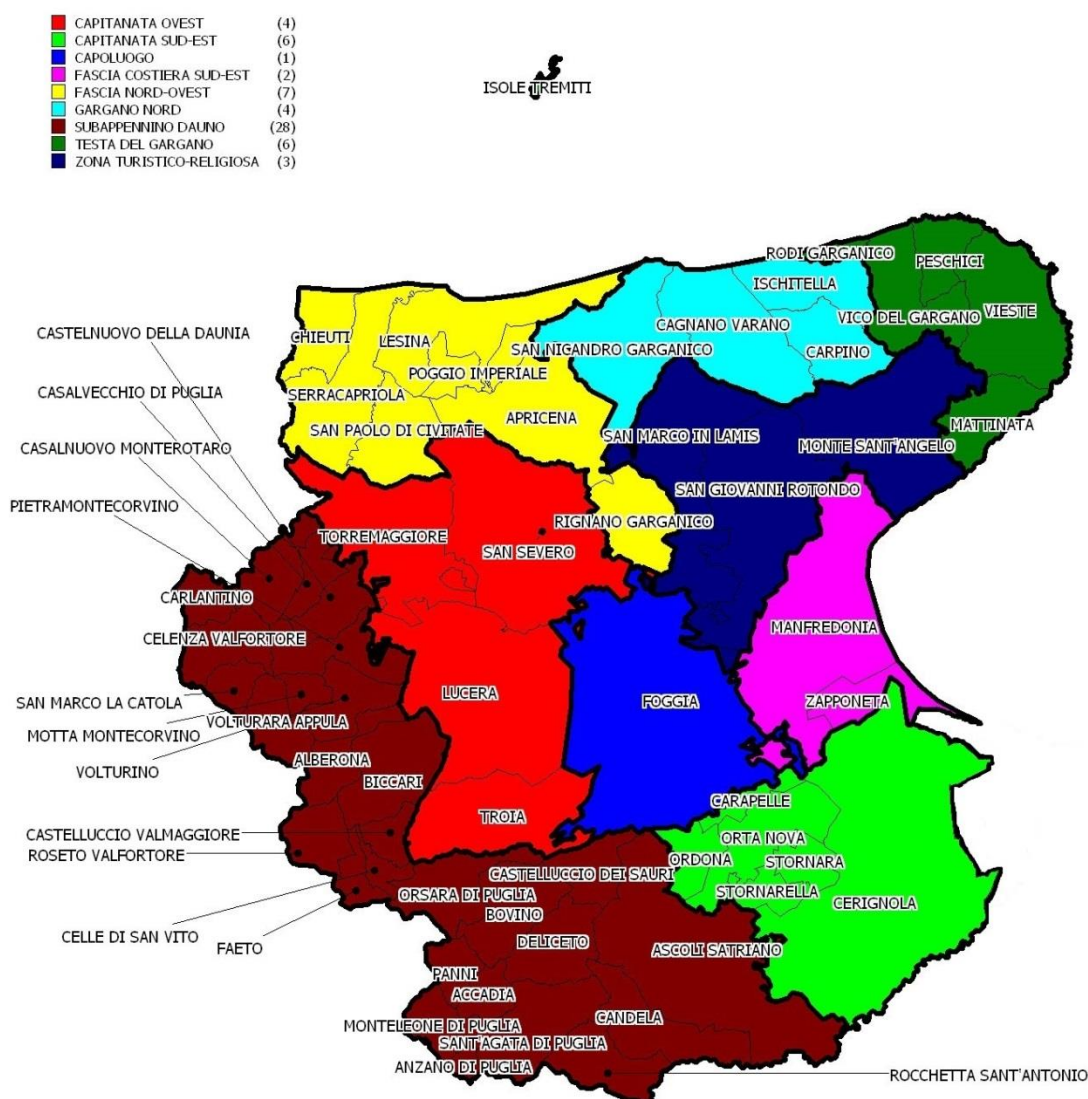


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
CAPITANATA OVEST	817	23,1%	16,2%	1,48%	0,28
CAPITANATA SUD-EST	753	13,8%	14,9%	1,76%	0,21
FASCIA COSTIERA SUD-EST	603	8,9%	12,0%	1,87%	0,15
FASCIA NORD-OVEST	275	10,7%	5,4%	1,04%	0,10
GARGANO NORD	191	7,6%	3,8%	0,76%	0,05
SUBAPPENNINO DAUNO	388	6,9%	7,7%	0,81%	0,06
TESTA DEL GARGANO	439	0,9%	8,7%	1,23%	0,01
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	370	-15,7%	7,3%	1,12%	-0,21
FOGGIA CAPOLUOGO	1.209	0,4%	24,0%	1,75%	0,00
FOGGIA	5.044	6,3%	100,0%	1,37%	0,08

Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

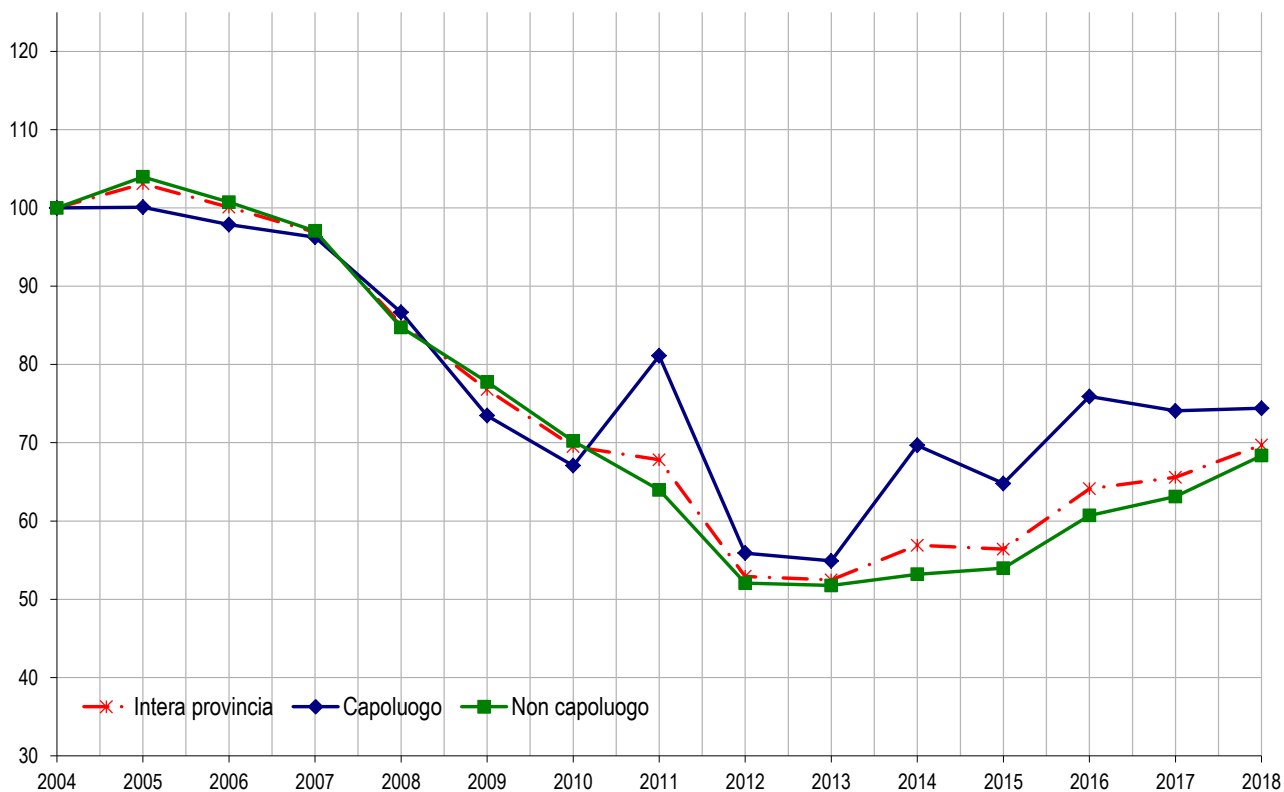


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

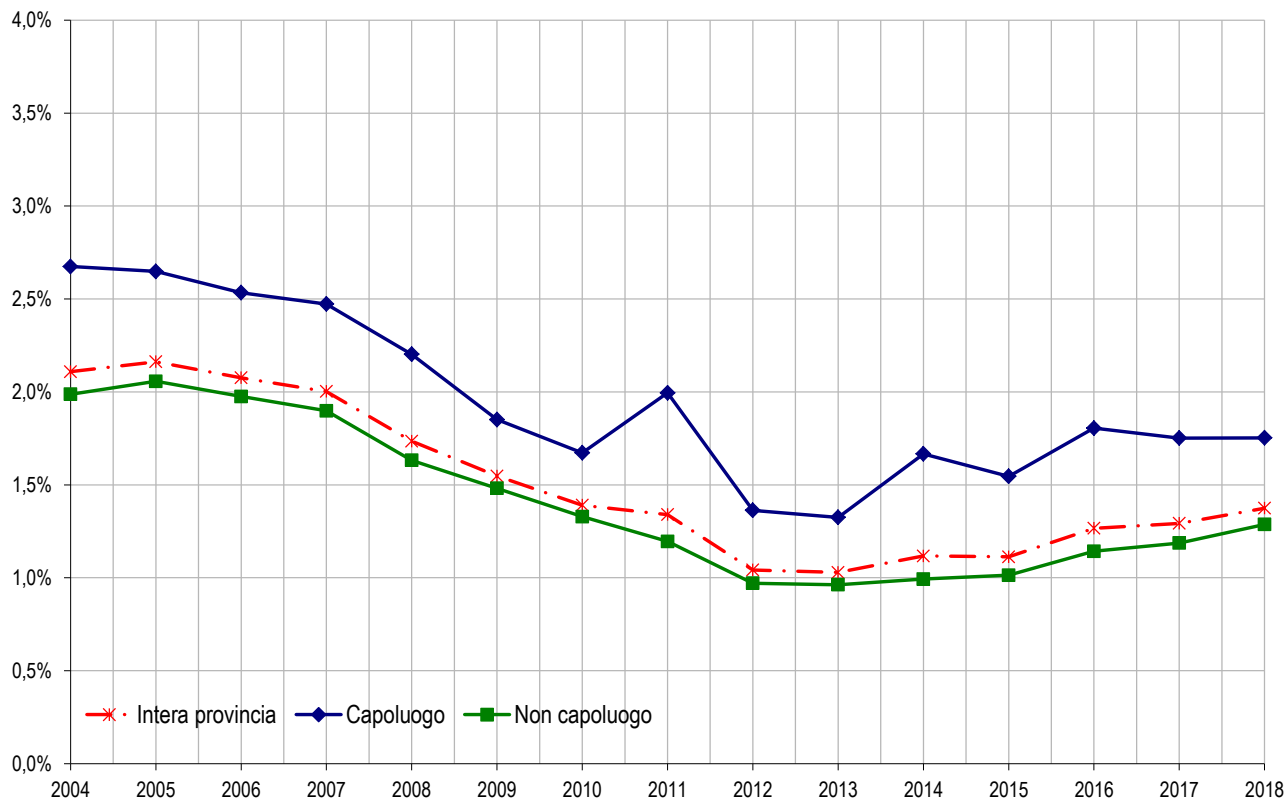
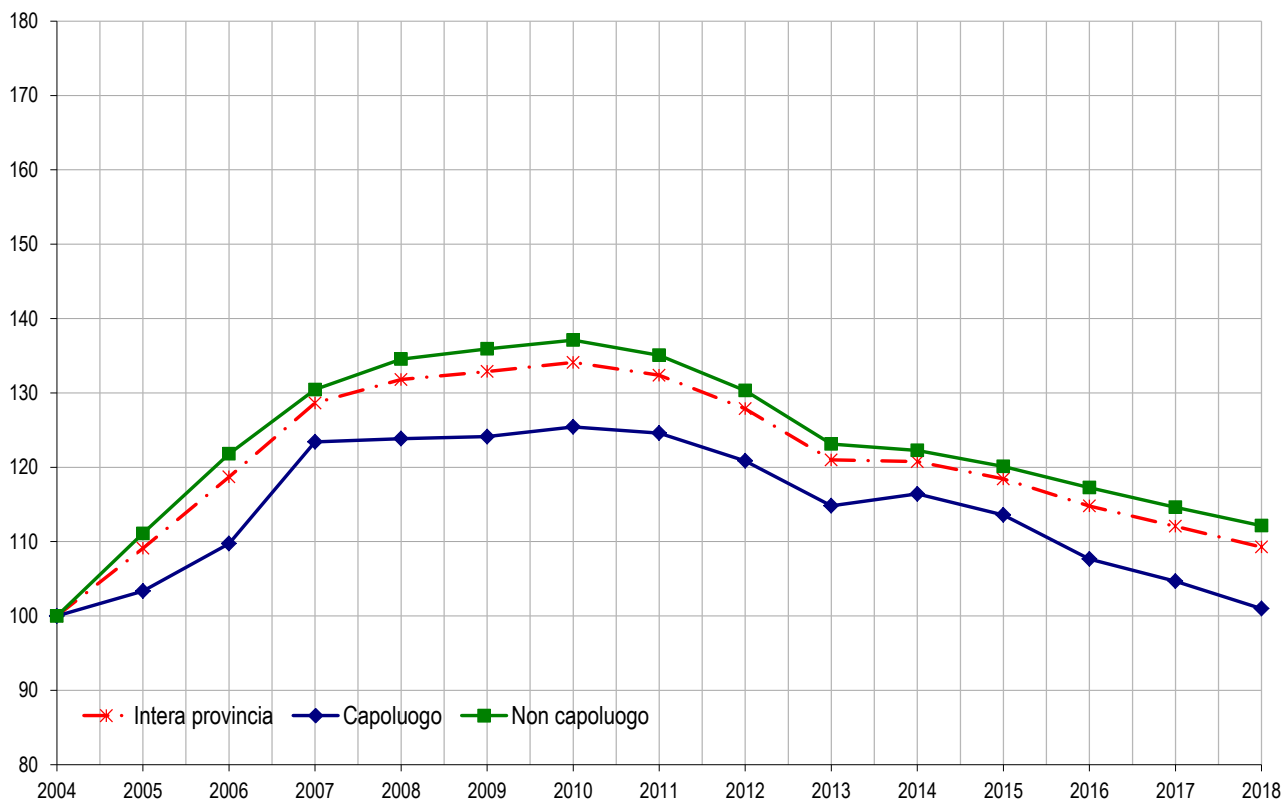


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
CAPITANATA OVEST	885	-2,72%	97,1
CAPITANATA SUD-EST	820	-1,10%	104,5
FASCIA COSTIERA SUD-EST	1.292	-2,43%	110,7
FASCIA NORD-OVEST	610	-2,76%	130,6
GARGANO NORD	624	-0,94%	118,5
SUBAPPENNINO DAUNO	533	-4,11%	112,4
TESTA DEL GARGANO	1.290	-0,91%	135,1
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	980	-2,59%	111,0
FOGGIA CAPOLUOGO	1.184	-3,52%	101,0
FOGGIA	934	-2,49%	109,3

Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Foggia

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Foggia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B1	Via BAINSIZZA, Vico TEATRO, P.zza del LAGO, MUNICIPIO, Via. BRINDISI, P.le ITALIA, p.zza CAVOUR, Via VENETO, Viale XXIV MAGGIO, C.so V.EMANUELE, C.so GARIBALDI, C.so CAIROLI, C.so GIANNONE	44	-10,6%	1,73%	1.431	-12,9%
B2	VIA TRIESTE, VIA TRENTO, VIA GORIZIA, VIA ZARA, VIA DELLA REPUBBLICA, VIA MANZONI, VIA CAPOZZI, VIA CRISPI, VIA MARCHESE DE ROSA	236	8,9%	1,75%	1.088	-4,4%
C4	VIA VITTIME CIVILI, VIA CANDELARO, VIA SANT'ALFONSO DE' LIGUORI	76	-8,7%	1,32%	988	-3,1%
C5	VIA VITTIME CIVILI, VIALE OFANTO, VIALE MICHELANGELO	138	-6,1%	1,75%	981	-3,1%
D7	RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZOGIORNO, RIONE MARTUCCI	301	22,2%	2,00%	1.292	-1,0%
D8	RIONE CAMPOREALE, RIONE SAN CIRO, VIA NAPOLI, VIA CAMPOREALE, VIA CASTELLUCCIO, VIALE DEGLI AVIATORI	176	-11,1%	1,80%	1.296	-1,0%
D9	VIA NAPOLI, RIONE BICCARI, VIA LUCERA, VIA SAN SEVERO, VIALE CANDELARO	158	6,6%	2,06%	1.238	-1,3%
D10	VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTIGIANI, VIALE FORTORE, VIA CASTIGLIONE, RIONE DIAZ	28	-9,9%	1,77%	1.075	-2,6%
R1	ZONA AGRICOLA	50	-36,8%	1,01%	-	nd
nd	Non Determinate	2	-60,0%	0,96%	-	nd
	FOGGIA CAPOLUOGO	1.209	0,4%	1,75%	1.092	-2,8%

FOCUS provinciale - Lecce

Il mercato immobiliare della Provincia di Lecce nel 2018 mostra tendenze che vanno omogeneizzandosi nelle varie macroaree provinciali: il numero di transazioni continua, sia pur moderatamente, ad aumentare, mentre i prezzi registrati rimangono sostanzialmente fermi.

Molto frequentemente gli scambi hanno per oggetto beni immobili di secondaria importanza, spinti soprattutto dall'esigenza di alleggerire il patrimonio da immobili che non riescono a produrre reddito.

La stagnazione perdurante delle quotazioni, anzi il lieve ritocco verso il basso, sia nel capoluogo che nella provincia denotano una situazione praticamente strutturale e non più congiunturale, facilmente apprezzabile nel relativo grafico.

Continuano nella città di Lecce a diffondersi esperienze di sostituzione edilizia nelle zone centrali che paiono in grado di spuntare prezzi ben al di sopra di quelli richiesti per il patrimonio esistente.

La provincia – Lecce

Figura 28: Macroaree provinciali di Lecce

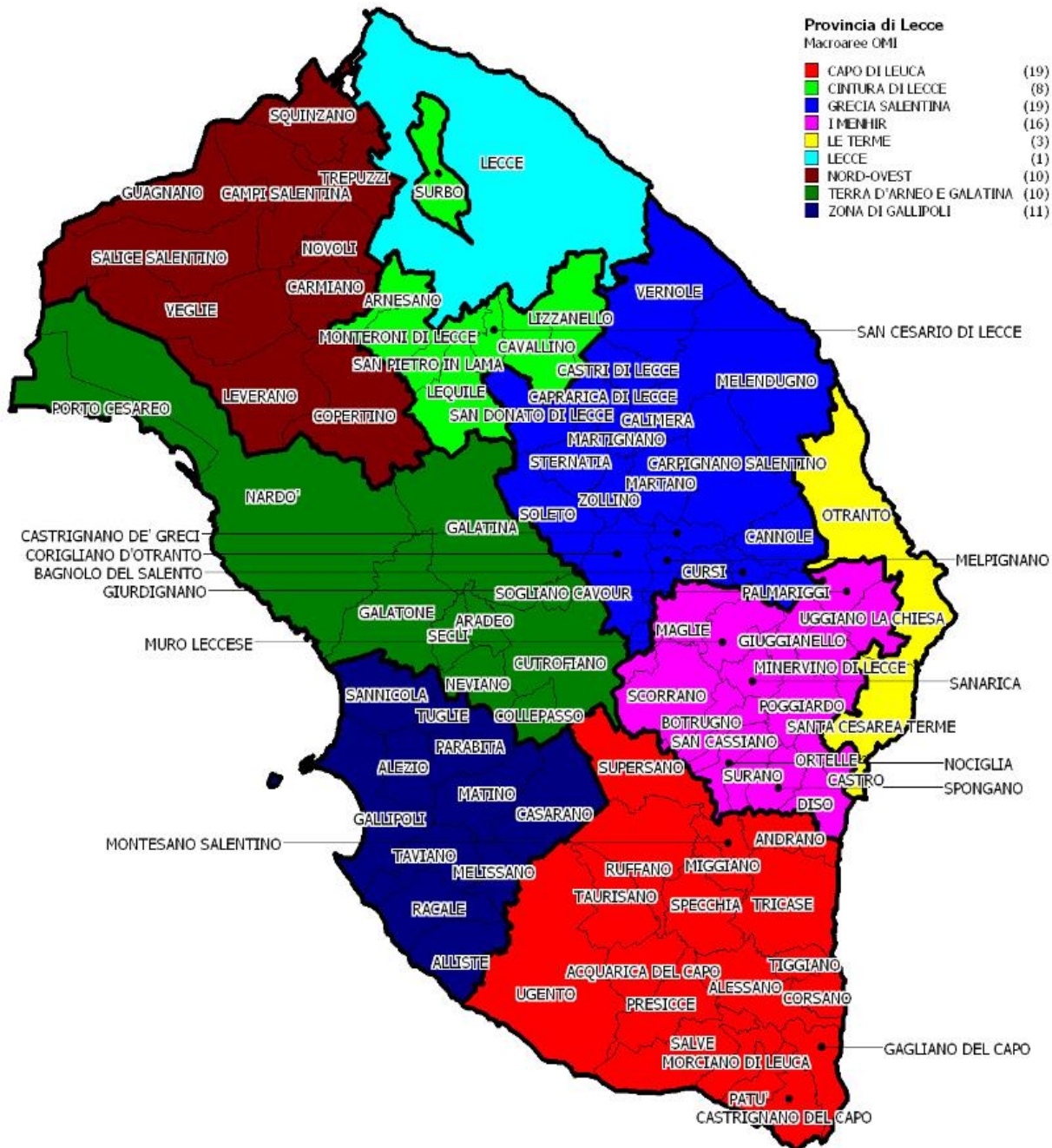


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
CAPO DI LEUCA	788	-3,8%	13,0%	0,93%	-0,04
CINTURA DI LECCE	535	4,8%	8,8%	1,39%	0,06
GRECIA SALENTINA	493	0,7%	8,1%	0,89%	0,00
I MENHIR	351	10,8%	5,8%	0,91%	0,09
LE TERME	150	21,1%	2,5%	1,29%	0,22
NORD-OVEST	563	21,9%	9,3%	0,86%	0,15
TERRA D'ARNEO E GALATINA	983	-4,6%	16,1%	1,14%	-0,06
ZONA DI GALLIPOLI	1.019	-1,0%	16,7%	1,31%	-0,02
LECCE CAPOLUOGO	1.203	8,6%	19,8%	2,16%	0,16
LECCE Provincia	6.086	3,3%	100,0%	1,18%	0,03

Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

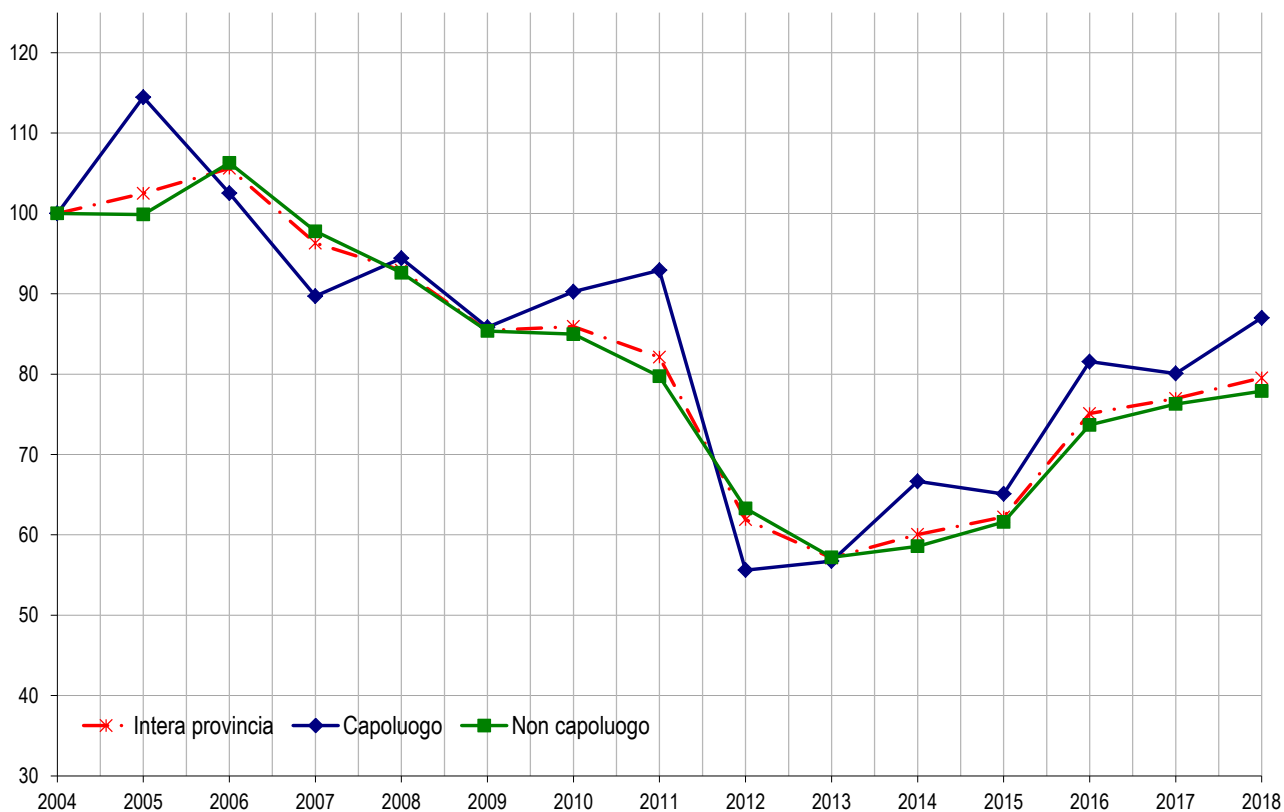


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

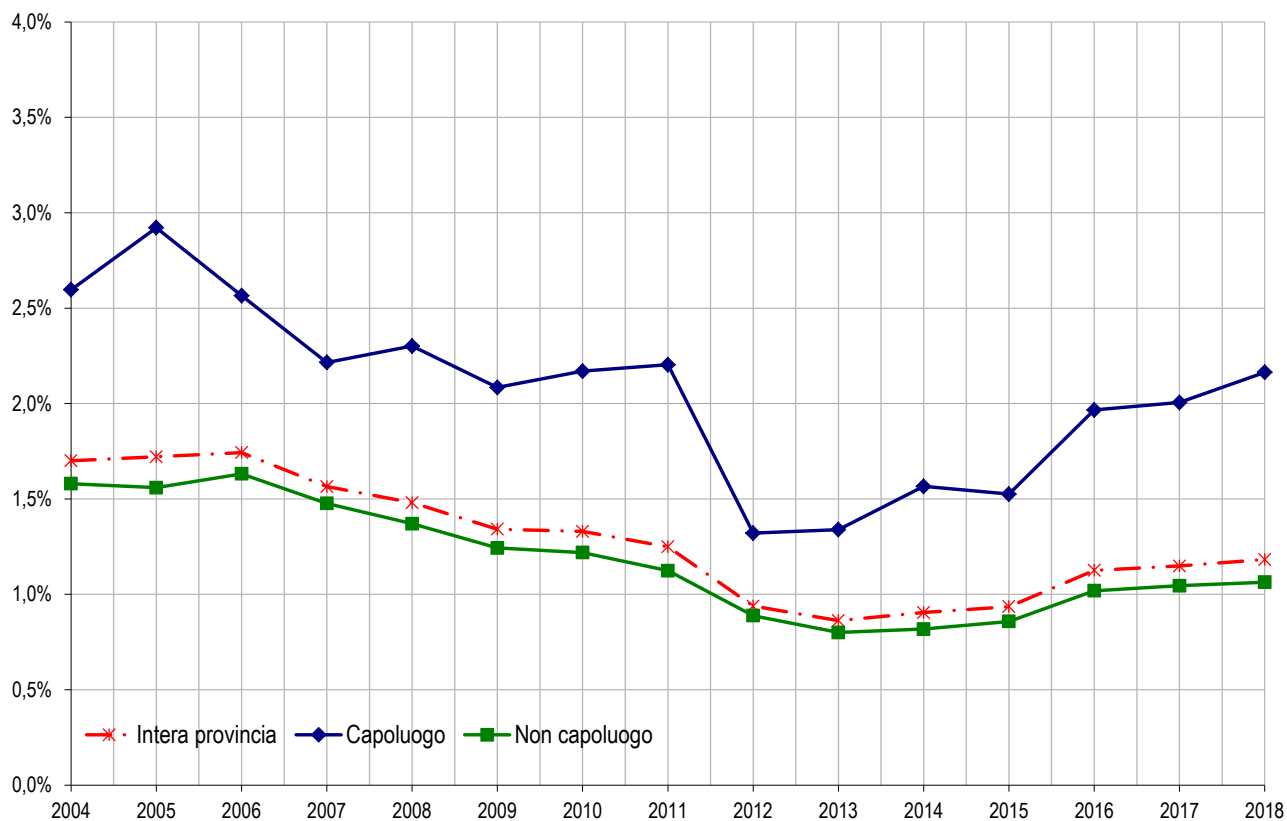
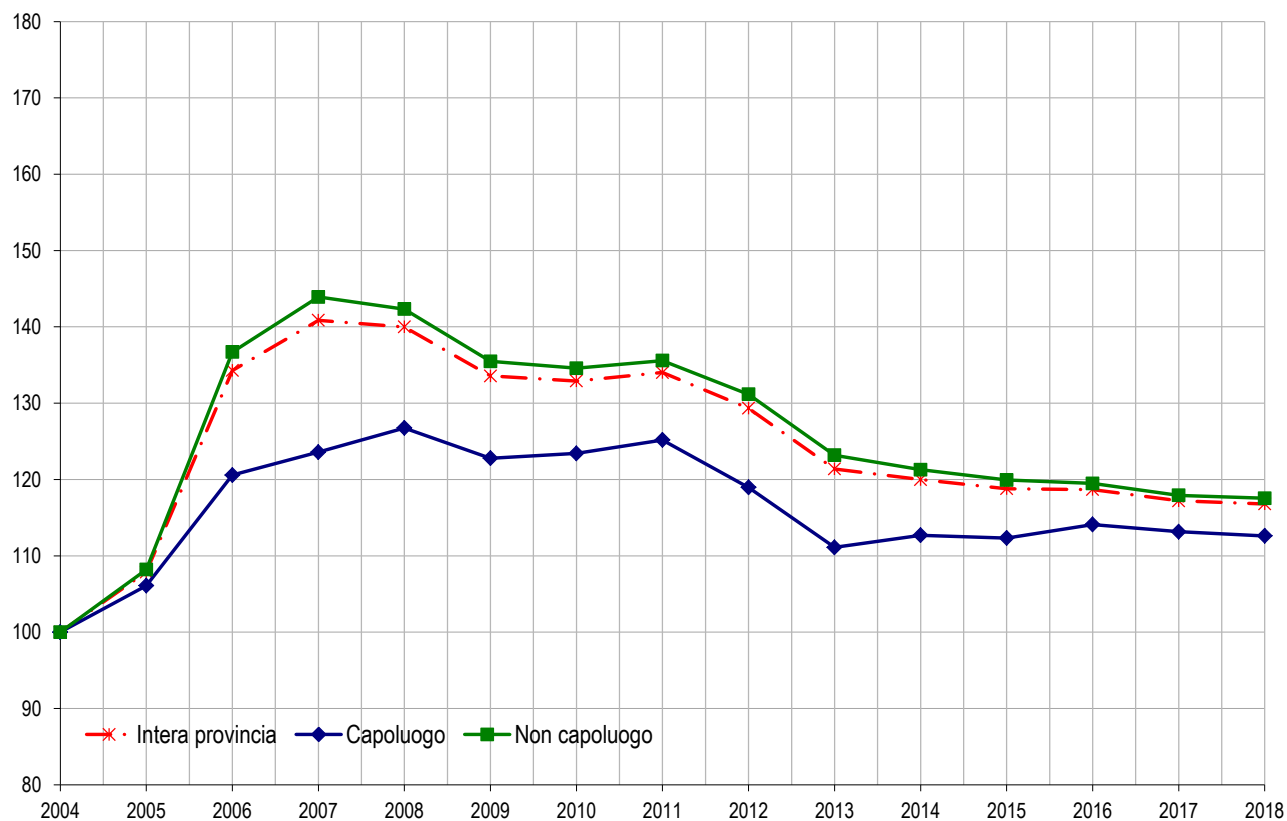


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
CAPO DI LEUCA	672	0,08%	94,8
CINTURA DI LECCE	694	0,50%	138,0
GRECIA SALENTINA	587	-0,88%	139,1
I MENHIR	623	-1,22%	96,8
LE TERME	1.333	-2,65%	112,7
NORD-OVEST	605	-0,57%	158,0
TERRA D'ARNEO E GALATINA	752	0,43%	146,9
ZONA DI GALLIPOLI	815	-0,26%	98,0
LECCE CAPOLUOGO	983	-0,48%	112,6
LECCE Provincia	736	-0,35%	116,8

Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Lecce

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lecce

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B3	CENTRO STORICO	102	-8,7%	2,31%	1.275	1,2%
C7	PIAZZA MAZZINI, ARIOSTO, SAN LAZZARO, TRIBUNALE	214	20,3%	2,69%	1.345	-1,1%
C8	QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA	97	-0,3%	2,02%	963	-0,7%
C9	SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO	96	1,3%	1,96%	1.377	4,7%
C10	SANTA ROSA	37	-29,2%	2,12%	821	-3,7%
C11	SAN PIO, RUDIAE, BORGO PACE, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA TARANTO	131	-13,8%	2,22%	870	-2,8%
D9	PERIFERIA EST: VIA ALDO MORO, SETTELACQUARE, VIA MERINE	64	19,2%	2,16%	1.108	0,0%
D10	QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO	60	-2,7%	1,45%	1.042	-0,9%
D11	PERIFERIA NORD: SANT'ORONZO FUORI LE MURA, VIA ADRIATICA, SAN NICOLA	54	34,8%	2,13%	937	5,2%
D12	PERIFERIA SUD OVEST: VIA MONTERONI, VIA SAN CESARIO, VIA VECCHIA CARMIANO	192	26,4%	2,58%	1.070	-1,5%
E4	FRAZIONE DI VILLA CONVENTO	6	200,0%	1,41%	748	-1,5%
E18	ZONA INDUSTRIALE	1	nd	1,69%	785	-1,6%
E19	SAN CATALDO	33	87,5%	2,28%	758	1,6%
E20	LITORALE: DA CASALABATE A FRIGOLE 8TORRE RINALDA, SPIAGGIA BELLA, TORRE CHIANCA)	37	10,5%	1,17%	544	-2,2%
R6	AGRICOLA OVEST, NORD, EST	33	13,0%	1,39%	688	-1,6%
R7	AGRICOLA SUD, TRA LA VIA PER MONTERONI E LA VIA PER LEQUILE	1	-50,0%	0,79%	688	-1,6%
	LECCE	1.203	8,6%	2,16%	1.050	-0,14%

FOCUS provinciale - Taranto

I 29 comuni della provincia di Taranto sono stati raggruppati in sette macroaree comprensive del capoluogo: Taranto Capoluogo, Corona Capoluogo, Entrotterra Centro-Orientale, Entrotterra e Marine Orientali, Marine Centro-Orientali, Martina Franca e Versante occidentale. Dette macroaree sono unioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

L'analisi del mercato immobiliare residenziale della provincia di Taranto, con riferimento all'anno 2018, registra un lieve aumento del numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a circa il 5,6 % rispetto all'anno 2017, confermando il positivo trend di crescita avviatosi dal 2014. Il totale delle transazioni normalizzate (NTN) dell'intera provincia per l'anno 2018 è pari a 4.568. L'incremento maggiore si è avuto nella macroarea denominata Marine Centrali Orientali (14,9%), seguita dalle macroaree, Taranto Capoluogo (10,0%), Versante Occidentale (7,7%), e Entrotterra e Marine Orientali (2,3%). Le restanti macroaree hanno avuto un leggero decremento con la punta più alta pari al -4,1% registrata nella macroarea Corona Capoluogo, seguita da Martina Franca (-2,6%), e Entrotterra Centro-Orientale (-2,5%).

L'intensità del Mercato immobiliare (IMI), nell'anno in riferimento per l'intera provincia, ha segnato una percentuale dello 1,37%, leggermente in crescita rispetto all'anno precedente. Per il capoluogo si è registrata una movimentazione pari allo 1,73%, decisamente superiore al dato medio provinciale.

La quotazione media per unità di superficie, su base provinciale per l'anno 2018 è di 918 €/m², con una riduzione pari al -0,28% rispetto all'anno precedente. Il maggiore decremento (-0,84%) si è avuto nella macroarea Versante Occidentale, mentre le restanti macroaree hanno avuto diminuzioni al di sotto dell'1%, ad esclusione dell'Entrotterra Centro-Orientale e dell'Entrotterra e Marine Orientali.

La maggiore quotazione media per unità di superficie di riferimento, pari a 1.112 €/m², si è registrata nella macroarea provinciale Martina Franca, seguita da Taranto Capoluogo con 1.067 €/m², Versante Occidentale con 965 €/m², Entrotterra Centro-Orientale con 824 €/m², Corona Capoluogo con 755 €/m², Marine Centro-Orientali con 745 €/m², e infine Entrotterra e Marine Orientali con 702 €/m².

Dall'analisi del mercato immobiliare residenziale di Taranto Capoluogo, con riferimento all'anno 2018, emerge che il valore più alto di transazioni normalizzate (NTN) pari a 387, si rileva nella zona semicentrale OMI "C4", seguito da quelli delle zone suburbana "E19" con 346 compravendite, periferica "D7" con 248 NTN, centrale "B3" con 213 transazioni, semicentrale "C5" con 163 trasferimenti e periferica "D8" con 107 compravendite. Le restanti zone oscillano da un massimo di transazioni normalizzate pari a 84 fino ad arrivare a nessuna transazione, prevalentemente nella fascia extraurbana.

Si evince inoltre, che la maggiore quotazione media, pari a 1.514 €/m², si è registrata nella zona centrale "B4", seguita dalla zona semicentrale "C4" con 1.317 €/m², zona periferica "D7" con 1.312 €/m², zona centrale "B3" con 1.288 €/m² e zona suburbana "E19" con 1.094 €/m². Le rimanenti zone OMI registrano quotazioni che vanno da 898 €/m² (periferica "D9") a 256 €/m² (semicentrale "C2").

La provincia – Taranto

Figura 32: Macroaree provinciali di Taranto

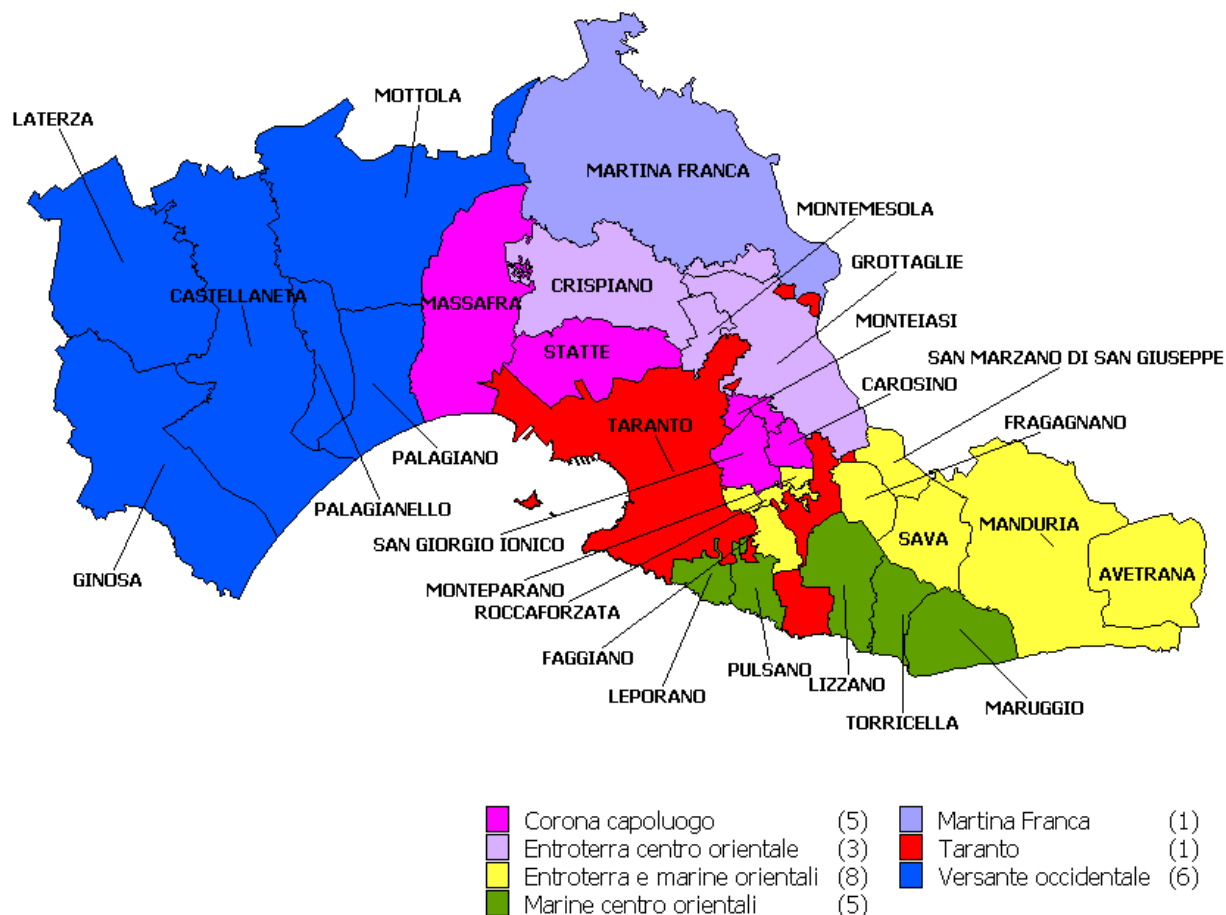


Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
CORONA CAPOLUOGO	426	-4,1%	9,3%	1,24%	-0,05
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	296	-2,5%	6,5%	1,16%	-0,03
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	509	2,3%	11,1%	1,05%	0,02
MARINE CENTRO ORIENTALI	420	14,9%	9,2%	1,22%	0,16
MARTINA FRANCA	432	-2,6%	9,5%	1,27%	-0,04
VERSANTE OCCIDENTALE	752	7,7%	16,5%	1,31%	0,09
TARANTO CAPOLUOGO	1.733	10,0%	37,9%	1,73%	0,16
TARANTO	4.568	5,6%	100,0%	1,37%	0,07

Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

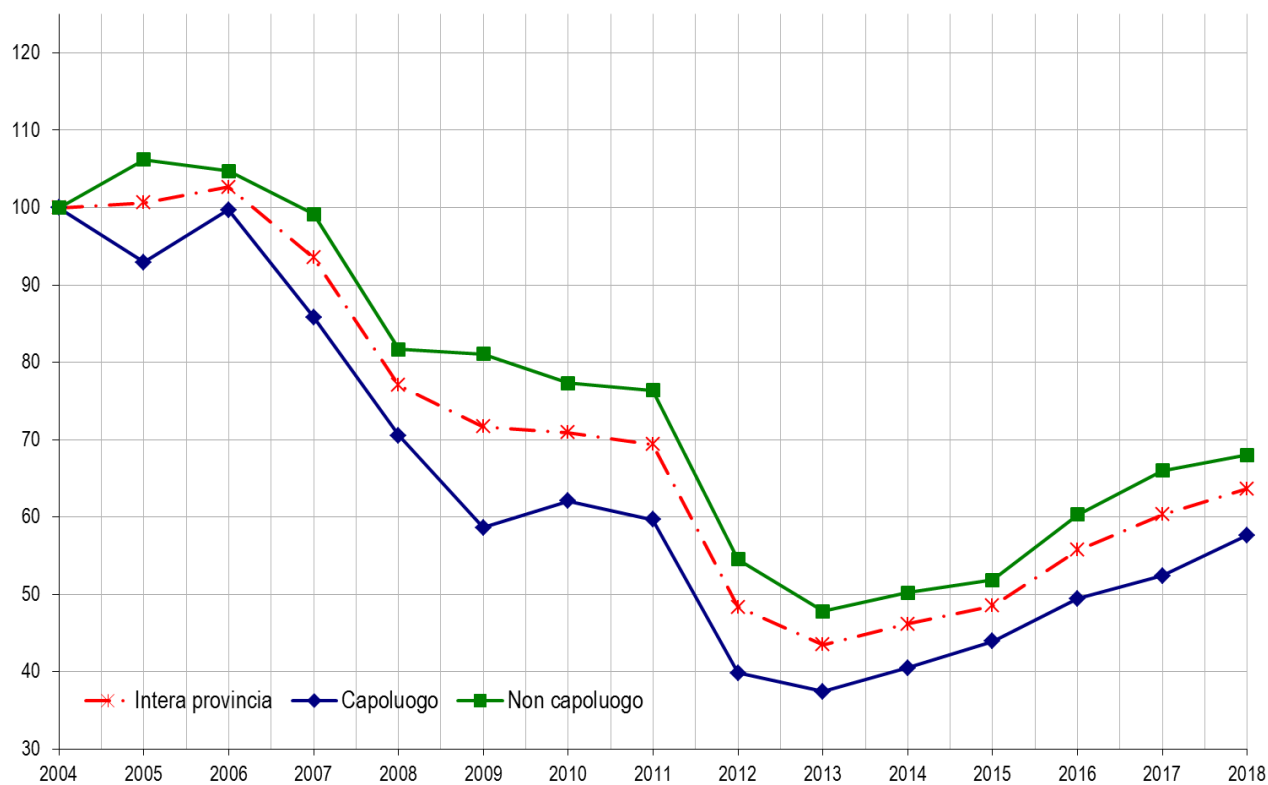


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

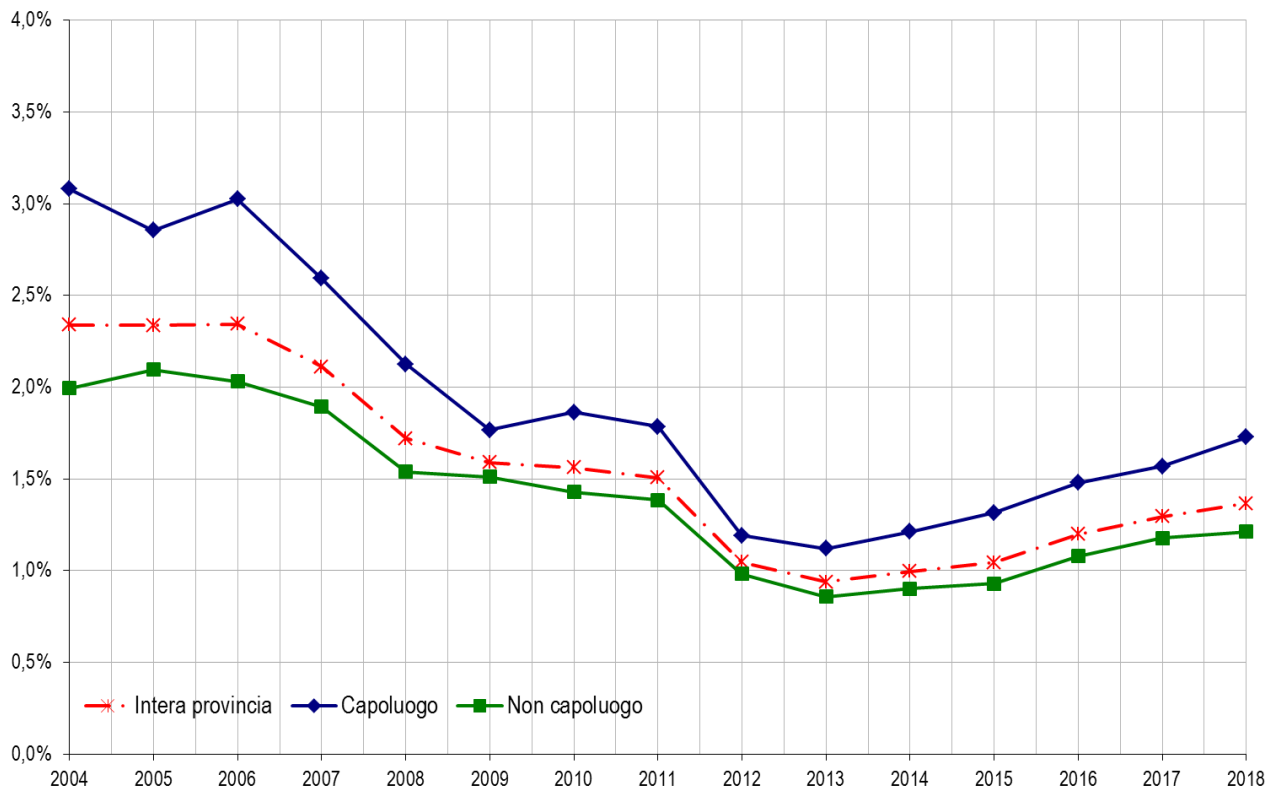
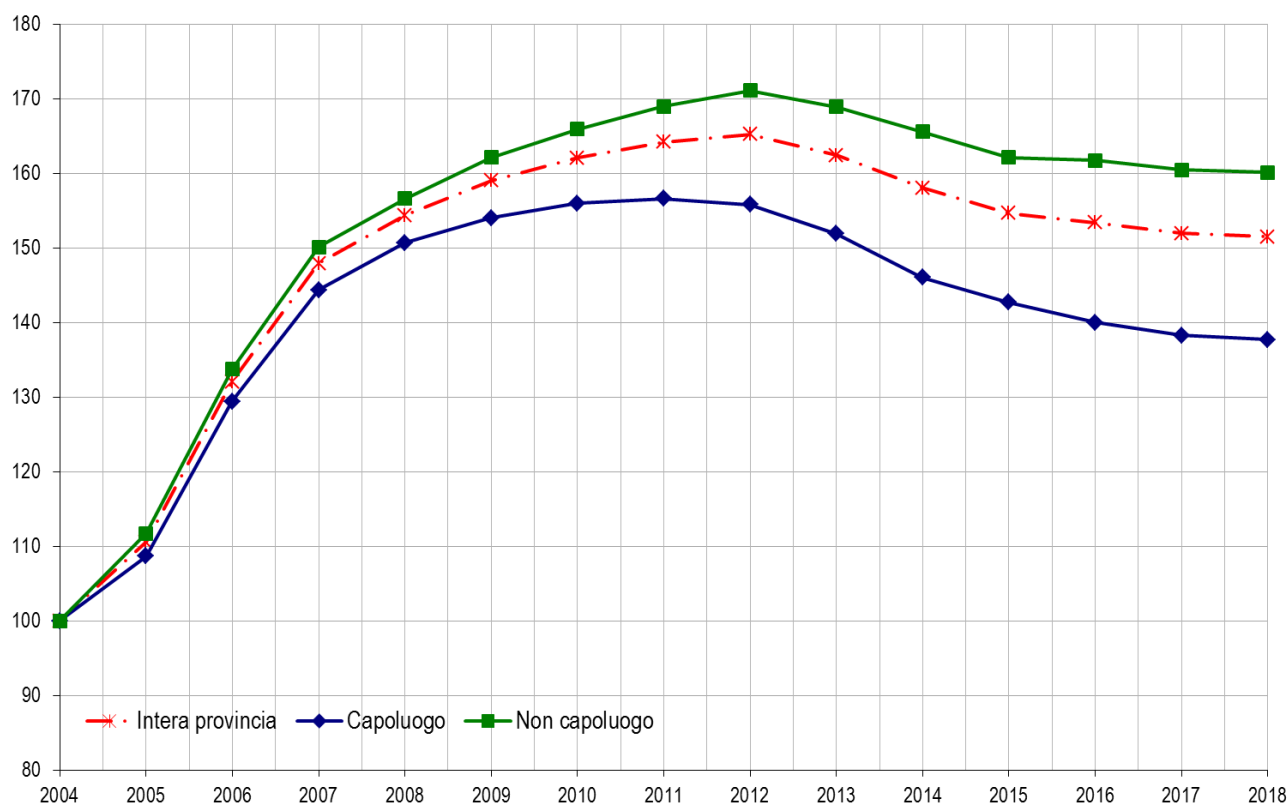


Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
	€/m ² 2018	Variazione % 2017/18	
CORONA CAPOLUOGO	755	-0,55%	156
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	824	0,17%	159
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	702	0,80%	154
MARINE CENTRO ORIENTALI	745	-0,16%	158
MARTINA FRANCA	1.112	-0,16%	147
VERSANTE OCCIDENTALE	965	-0,84%	179
TARANTO CAPOLUOGO	1.067	-0,42%	138
TARANTO	918	-0,28%	152

Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il Comune - Taranto

Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Taranto

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B3	PERIPLO VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA...	213	24,8%	2,25%	1.288	-1,9%
B4	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, PITAGORA-VIOLA, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	84	8,0%	1,91%	1.514	-0,3%
C2	CITTA VECCHIA	67	122,1%	1,63%	256	2,0%
C4	PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA,...	387	-5,1%	1,66%	1.317	1,1%
C5	PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,...	163	19,4%	2,06%	655	1,6%
D7	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	248	12,4%	1,63%	1.312	-1,0%
D8	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	107	24,2%	1,61%	476	2,7%
D9	QUARTIERE PAOLO VI	72	-1,8%	1,25%	898	1,6%
E18	SEZIONE CATASTALE C - LOCALITA MORRONE (PARTE SUD, COSTIERA)	3	7,9%	0,57%	690	-2,1%
E19	ABITATI SUBURBANI DI TALSANO-TRAMONTONE-SAN VITO-LAMA E LOCALITA' CIRCOSTANTI	346	3,7%	1,70%	1.094	-1,8%
E20	ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	1	0,0%	0,82%		nd
E21	ABITATO DI LIDO AZZURRO	2	-55,6%	0,57%	688	0,0%
R11	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - LOCALITA' ESTERNE ALLO ABITATO DI LIDO AZZURRO	0	nd	nd	0	nd
R12	SEZIONE CATASTALE C (MORRONI - PARTE NORD) - PORZIONE NORD DELL'ISOLA AMMINISTRATIVA TRA PULSANO, FAGGIANO E LIZZANO	0	nd	nd	0	nd
R13	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. ZAMMIELLO	0	nd	nd	0	nd
R14	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - ISOLE CHERADI	0	nd	nd	0	nd
R15	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - SPECCHI ACQUEI DEL MAR PICCOLO	0	nd	nd	0	nd
R16	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PORZIONI EXTRAURBANE SETTENTRIONALI ED ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	7	51,5%	1,30%	785	0,0%
R2	SEZIONI CATASTALI B (S. DEMETRIO) ED ISOLA AMMINISTRATIVA NORD-ORIENTALE	0	nd	nd	0	nd
R4	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - NUCLEO ISOLATO VICINO AL TERRITORIO DI GROTTAGLIE	0	nd	nd	0	nd
R5	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PIANURA DI TARANTO (NUCLEI ISOLATI VICINI AL TERR. GROTTAGLIE)	0	nd	nd	0	nd
nd	Non Determinate	32	32,6%	2,07%	0	nd
	TARANTO	1.733	10,0%	1,73%	1.087	-0,3%



Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo	2
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	3
Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione	4
Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione	5
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	8
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2018 (valore medio nazionale =1)	9
Figura 8: Macroaree provinciali di Bari	11
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	12
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	13
Figura 12: Macroaree urbane di Bari	14
Figura 13: Distribuzione NTN 2018 nelle zone OMI	15
Figura 14: Distribuzione IMI 2018 nelle zone OMI	16
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2018 nelle zone OMI	16
Figura 16: Macroarea provinciale BAT	21
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	22
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	22
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	23
Figura 20: Macroaree provinciali di Brindisi	26
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	27
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	28
Figura 24: Macroaree provinciali di Foggia	31
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	32
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	33
Figura 28: Macroaree provinciali di Lecce	36
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	37
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	38
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 32: Macroaree provinciali di Taranto	42
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	43
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	44

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	2
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo.....	2
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo.....	6
Tabella 4: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia.....	6
Tabella 5: NTN 2018 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	6
Tabella 6: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia.....	6
Tabella 7: Variazione % NTN 2017/18 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	7
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia.....	8
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	11
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	13
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	15
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana.....	15
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – Pregiata.....	17
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – Centrale.....	17
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale.....	17
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – Industriale Artigianale.....	18
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Sud.....	18
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Occidentale.....	18
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Periferia Orientale.....	18
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Sobborghi Occidentali.....	19
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	21
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	23
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	24
Tabella 24: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana.....	24
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Barletta.....	24
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	26
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	28
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Brindisi.....	29
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	31
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	33
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Foggia.....	34
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	37
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	39
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lecce.....	40
Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	42
Tabella 36: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	44
Tabella 37: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Taranto.....	45