



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PUGLIA

data di pubblicazione: 19 giugno 2020
periodo di riferimento: anno 2019

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 Foggia – Ufficio Provinciale Territorio (geom. Maria G. Polisenò – REFERENTE OMI)
Direzione provinciale di Lecce – Ufficio Provinciale Territorio (ing. Giuseppe Piccinno – REFERENTE OMI)
Direzione provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio (geom. Vitantonio Secli – REFERENTE OMI)

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



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

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

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	5
Le quotazioni	6
FOCUS provinciale - Bari.....	8
La provincia – Bari	9
Il comune – Bari	12
FOCUS provinciale – Barletta Andria Trani.....	15
La provincia – B.A.T.....	15
FOCUS provinciale - Brindisi	18
La provincia – Brindisi.....	19
Il comune – Brindisi.....	22
FOCUS provinciale - Foggia	23
La provincia – Foggia.....	24
Il comune – Foggia.....	27
FOCUS provinciale - Lecce.....	28
La provincia – Lecce	29
Il comune – Lecce	32
FOCUS provinciale - Taranto.....	33
La provincia – Taranto	34
Il Comune - Taranto	37
Indice delle figure.....	38
Indice delle tabelle.....	39

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 2019. 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 2019 si è registrato ancora un incremento del numero di transazioni immobiliari normalizzate nella regione anche se molto moderato, con una percentuale pari al 3,3%, inferiore rispetto a quella registrata nel 2018.

Si conferma in particolare la buona crescita delle transazioni nelle province di Brindisi (6,5%), Bari (4,6%), e Taranto (3,2%), mentre gli incrementi sono più contenuti nelle restanti province. La provincia barese si conferma come la provincia con maggiore numero di transazioni (34,6%) 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 Foggia (14,2%), Brindisi (10,1%) e Lecce (8,4%); in controtendenza rispetto a quello registrato lo scorso anno, la città di Bari registra una lieve flessione rispetto al 2018 (-1,8%), resta praticamente quasi immutato il mercato nella città di Taranto (1,6%) e BAT (0,2%). Tuttavia, le province di Bari, Lecce e Foggia sono gli ambiti territoriali con il più elevato numero di transazioni effettuate: rispettivamente 12.015, 6.185 e 5.185 NTN normalizzate, assorbendo insieme oltre il 67% dell'intero volume regionale. Seguono nell'ordine Taranto (4.720 NTN), Brindisi (3.393 NTN) e BAT (3.271 NTN).

Rimane sostanzialmente stabile anche per il 2019 l'IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), riportando il valore dell'1,51% a livello regionale, di poco più elevato rispetto al 2018. Sul piano provinciale, il valore più alto dell'IMI, pari a 1,88%, si registra nella provincia di Bari, il valore più basso si conferma invece nella provincia di Lecce (1,20%), mentre per tutte le province si riporta un leggero incremento rispetto al 2018.

Per quanto attiene l'aspetto dimensionale, è costante il valore della superficie media compravenduta nella regione, pari a 104,3 m² in confronto al valore di 104,4 m² del 2018. La superficie media compravenduta più elevata si registra, anche per il 2018, nella provincia leccese (113,7 m²), mentre nella provincia BAT le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole (95,8 m²).

L'analisi della distribuzione delle compravendite per classi dimensionali evidenzia che nel 2019, a livello regionale, sono state maggiormente scambiate le abitazioni di tipologia da 85 m² fino a 115 m² (9.768 abitazioni), confermandosi sostanzialmente i dati registrati nel 2018 (9.560 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 comprese tra 50 m² e 85 m². Restrungendo 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 2018 (-0,9%). La flessione, seppure in misura lieve, è meno accentuata nei comuni capoluogo di provincia (-0,70%) rispetto altri comuni della provincia (-1,00%). La quotazione media su base regionale delle abitazioni compravendute nel 2019 è sostanzialmente prossima a quella rilevata nel 2018 e si assesta su un valore di 1.305 €/m² nei capoluoghi di provincia. Il valore massimo si è registrato anche per il 2019 nella città di Bari (1.679 €/m²), quello più basso nella città di Lecce (999 €/m²). Le quotazioni medie sono invece sensibilmente più basse nei comuni non capoluogo.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento Nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/schede/fabbricati/terreni/omi/publicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
BARI	12.015	4,6%	34,6%	1,88%	0,08
BARLETTA-ANDRIA-TRANI	3.271	0,6%	9,4%	1,64%	0,01
BRINDISI	3.393	6,5%	9,8%	1,40%	0,08
FOGGIA	5.185	2,6%	14,9%	1,41%	0,04
LECCE	6.185	1,4%	17,8%	1,20%	0,01
TARANTO	4.720	3,2%	13,6%	1,41%	0,04
PUGLIA	34.770	3,3%	100,0%	1,51%	0,05

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
BARI	3.443	-1,8%	32,4%	2,12%	-0,04
BARLETTA-ANDRIA-TRANI	1.961	0,2%	18,5%	1,67%	0,00
BRINDISI	772	10,1%	7,3%	1,85%	0,17
FOGGIA	1.382	14,2%	13,0%	1,99%	0,24
LECCE	1.306	8,4%	12,3%	2,33%	0,17
TARANTO	1.761	1,6%	16,6%	1,75%	0,03
PUGLIA	10.624	3,1%	100,0%	1,94%	0,05

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 per intera provincia e capoluogo

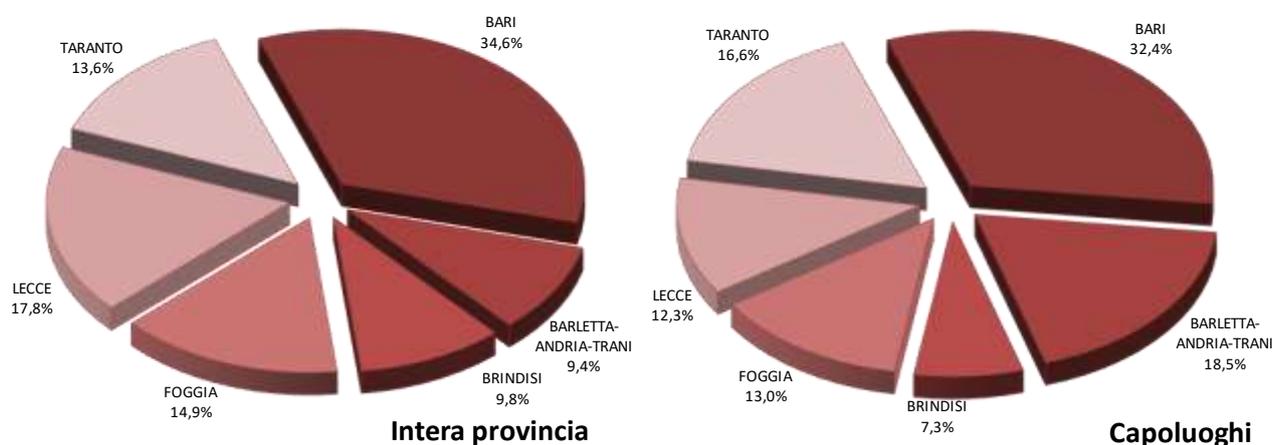


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

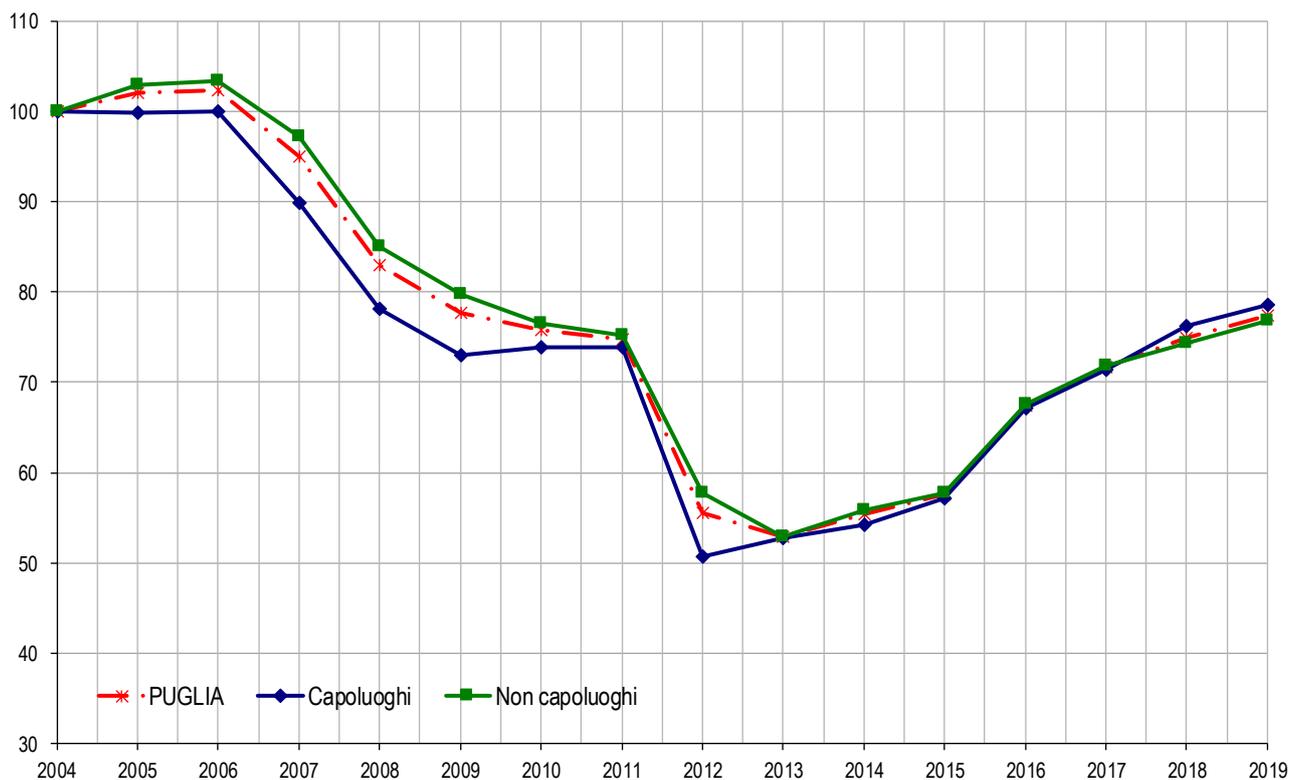


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

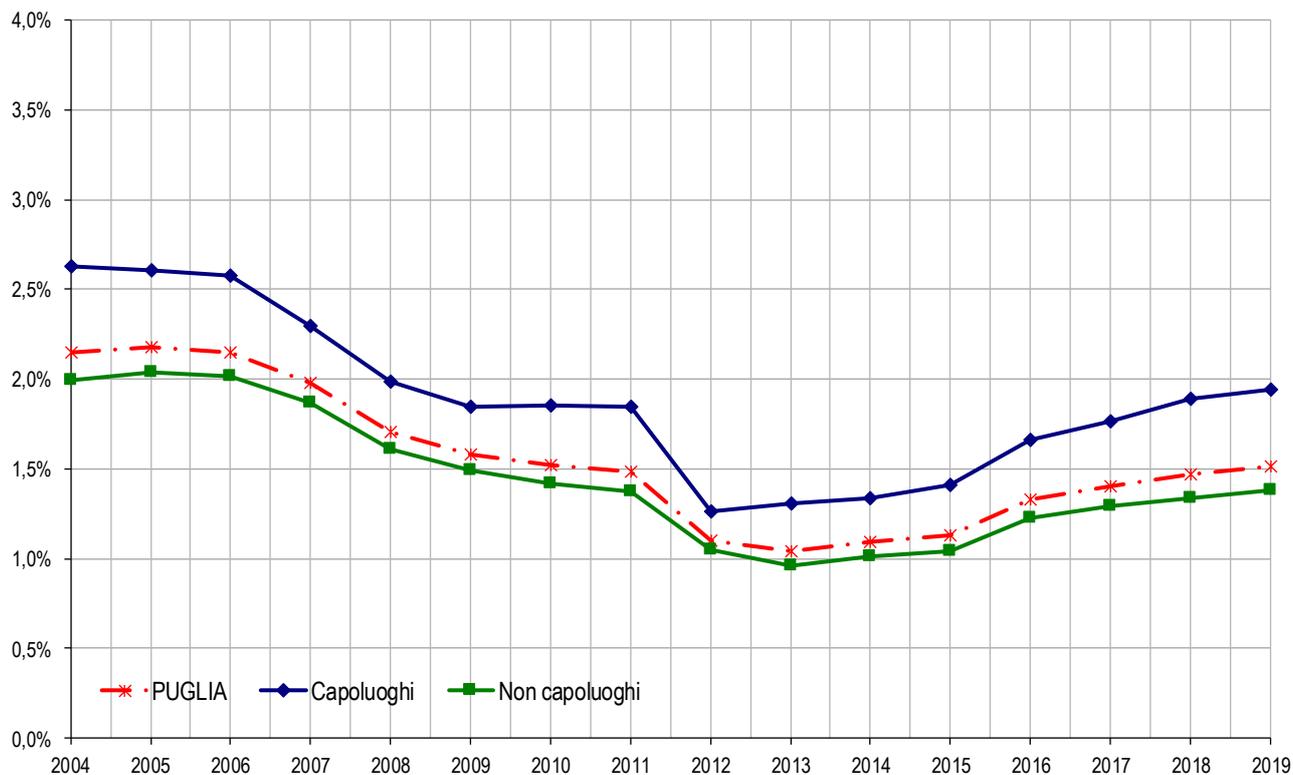


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

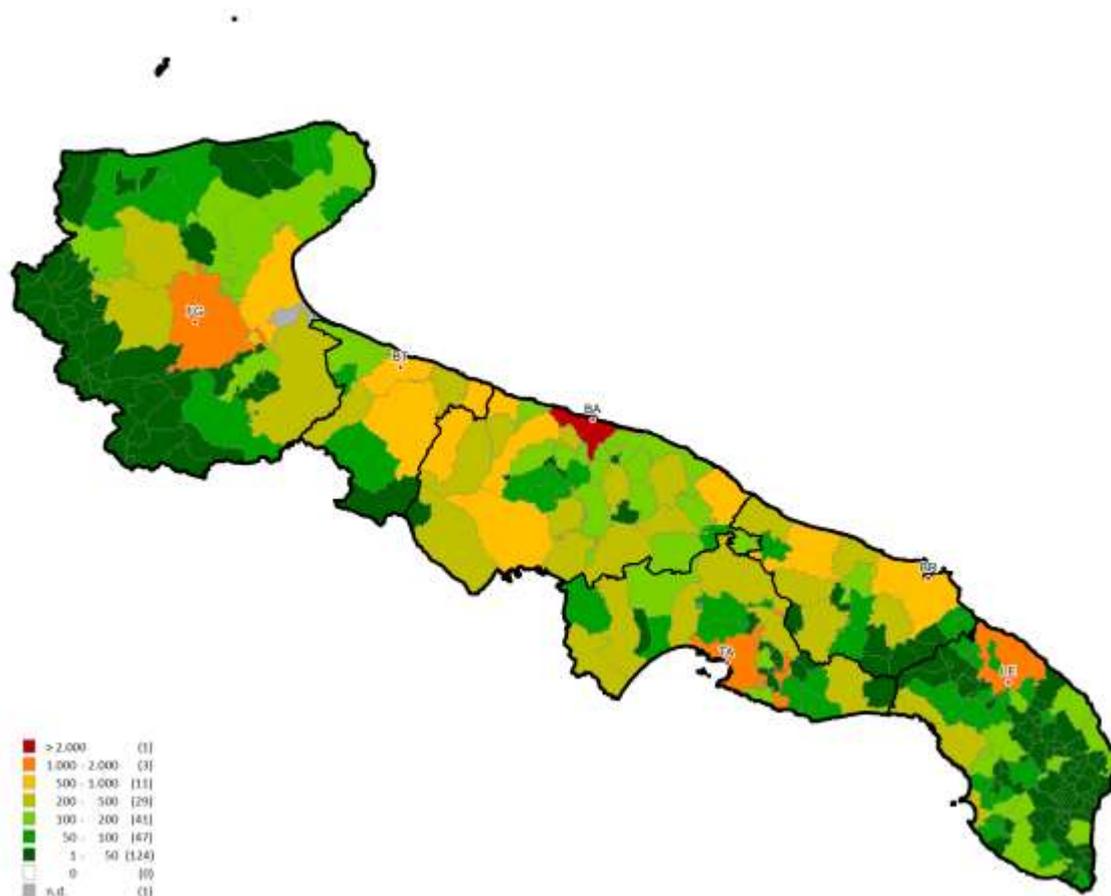
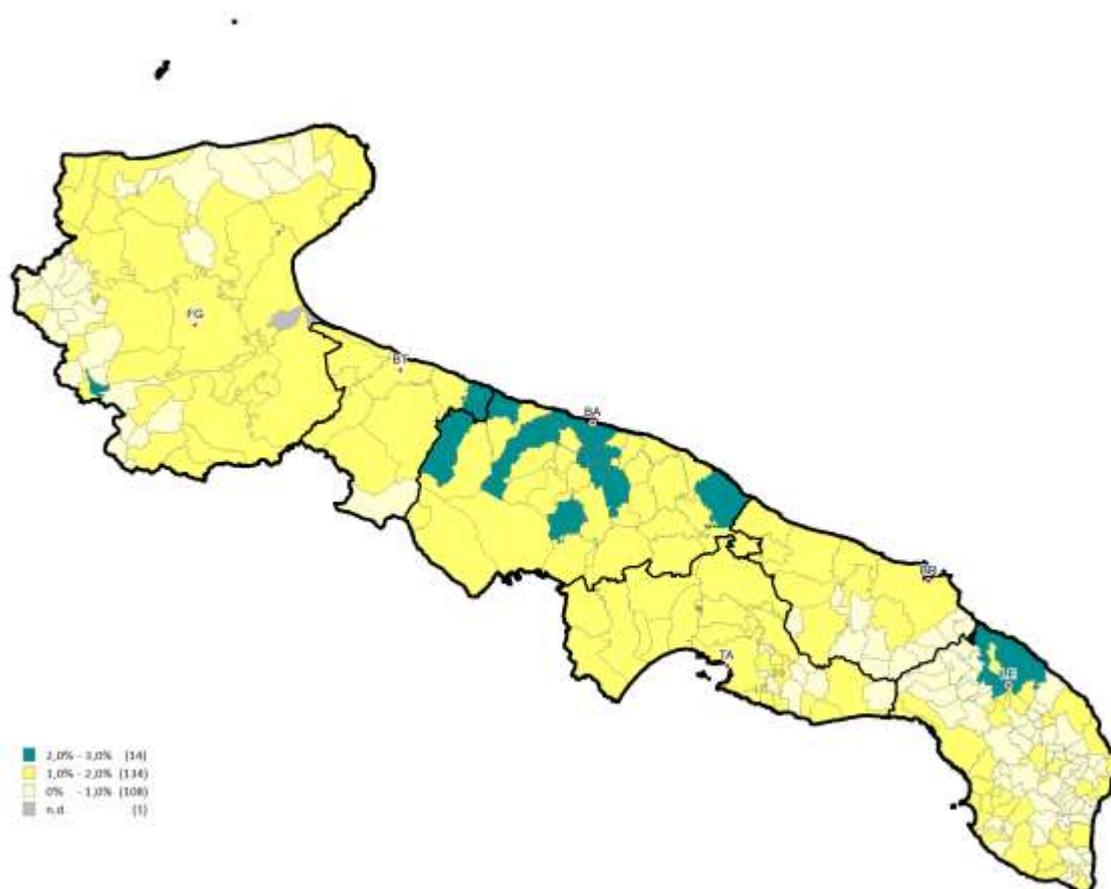


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19	STN media m ² 2019	STN media Differenza m ² 2018/19
BARI	102,5	-1,1	98,9	-2,7
BARLETTA-ANDRIA-TRANI	95,8	-2,4	98,6	-4,0
BRINDISI	101,3	-1,2	108,0	-4,6
FOGGIA	101,4	0,5	107,9	-0,4
LECCE	113,7	1,5	117,4	-3,4
TARANTO	108,0	2,5	108,1	2,7
PUGLIA	104,3	-0,1	104,5	-1,7

Tabella 4: NTN 2019 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	1.261	3.034	3.696	2.471	1.553	12.015
BARLETTA-ANDRIA-TRANI	483	841	981	665	300	3.271
BRINDISI	467	857	919	669	481	3.393
FOGGIA	692	1.295	1.401	1.067	730	5.185
LECCE	612	1.480	1.430	1.226	1.438	6.185
TARANTO	404	1.133	1.340	1.118	726	4.720
PUGLIA	3.919	8.640	9.768	7.217	5.227	34.770

Tabella 5: NTN 2019 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	398	977	1.024	663	380	3.443
BARLETTA-ANDRIA-TRANI	236	500	600	423	202	1.961
BRINDISI	44	177	257	186	108	772
FOGGIA	97	314	444	311	216	1.382
LECCE	78	293	340	280	315	1.306
TARANTO	119	387	539	478	238	1.761
PUGLIA	970	2.649	3.204	2.342	1.459	10.624

Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 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	8,4%	5,0%	3,5%	8,3%	-1,9%	4,6%
BARLETTA-ANDRIA-TRANI	15,4%	0,8%	-3,6%	3,2%	-11,0%	0,6%
BRINDISI	14,1%	6,5%	4,8%	7,8%	1,3%	6,5%
FOGGIA	10,8%	-1,9%	-1,6%	6,8%	6,5%	2,6%
LECCE	1,3%	-3,9%	-0,6%	7,2%	4,4%	1,4%
TARANTO	-9,5%	-2,4%	7,2%	6,7%	8,8%	3,2%
PUGLIA	6,9%	1,1%	2,0%	7,1%	2,0%	3,3%

Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 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	17,1%	-0,3%	-7,7%	1,8%	-10,3%	-1,8%
BARLETTA-ANDRIA-TRANI	21,3%	10,8%	-6,5%	-5,4%	-8,8%	0,2%
BRINDISI	76,2%	20,1%	4,9%	4,7%	2,2%	10,1%
FOGGIA	39,8%	30,1%	-2,7%	17,1%	22,3%	14,2%
LECCE	5,8%	8,8%	12,4%	10,6%	3,0%	8,4%
TARANTO	-21,6%	-13,6%	14,7%	11,3%	1,4%	1,6%
PUGLIA	13,8%	4,4%	-0,6%	5,3%	-0,6%	3,1%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
BARI	1.679	0,2%	1.180	-0,6%
BARLETTA-ANDRIA-TRANI	1.305	-1,2%	1.070	-0,6%
BRINDISI	1.086	-0,7%	911	0,1%
FOGGIA	1.166	-1,5%	875	-0,2%
LECCE	999	-1,4%	685	-3,0%
TARANTO	1.054	-1,3%	849	-0,5%
PUGLIA	1.305	-0,7%	918	-1,0%

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

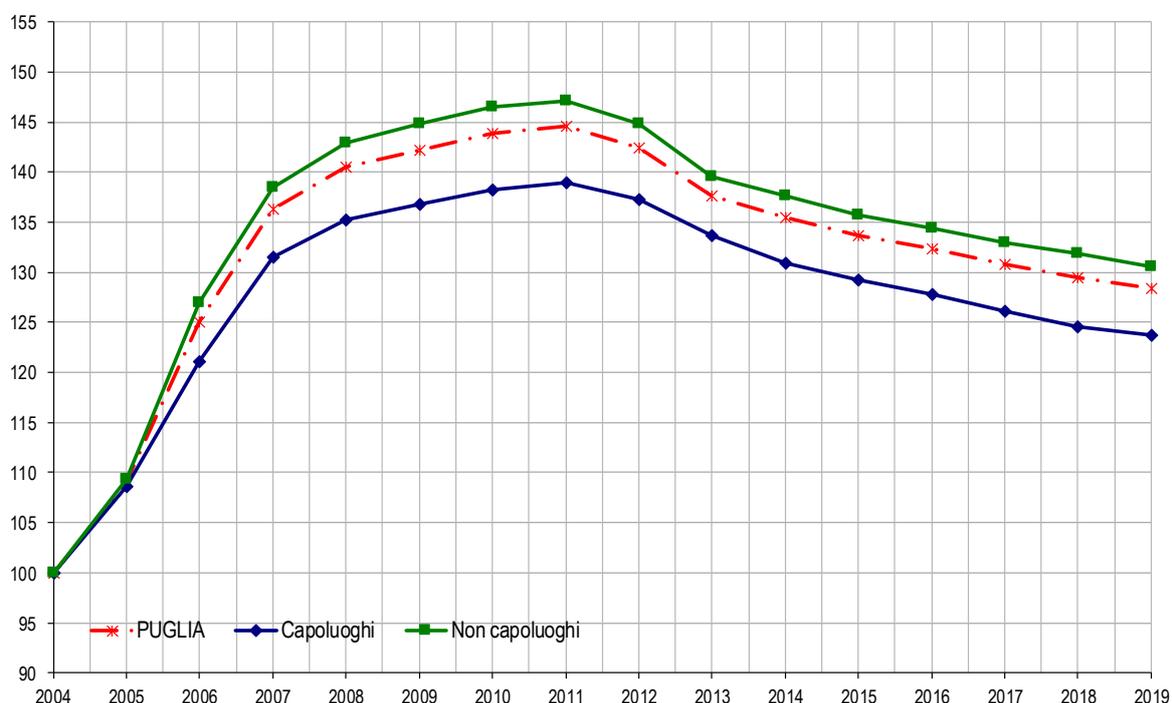
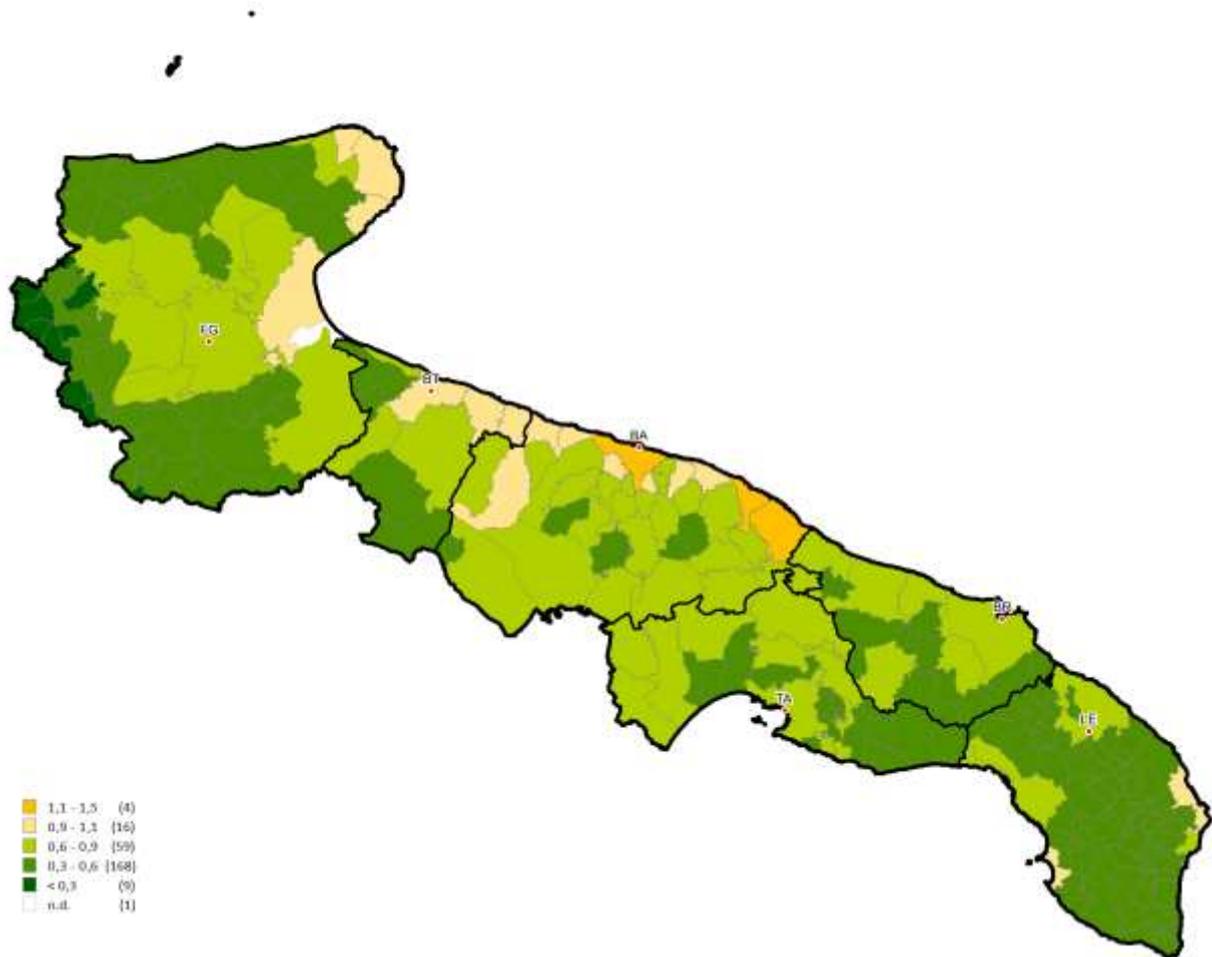


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



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 nella *tabella 9*, il numero complessivo delle transazioni normalizzate rilevato per la provincia di Bari, nel 2019, è stato pari a 12.015 con una variazione tendenziale del 4,6%; fanno eccezione il *Capoluogo* - dove si è fermata la crescita cominciata dal 2014 - e la zona immediatamente a sud (*Zona Costiera Sud*), anche se si tratta di variazioni inferiori al 2%. Da rilevare una crescita sensibile nella zona *Costiera Nord* (17,9%), dove vi è stato il maggior calo delle quotazioni della provincia (-2,4%). Anche nella zona *Murgia Ovest* vi è stato un calo delle quotazioni dello stesso ordine (-2,3%), mentre in tutto il resto della provincia non si sono avute variazioni significative delle quotazioni (variazione complessiva pari a -0,4%).

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

Con riferimento alle NTN nelle macro-aree urbane di Bari, si è avuta, per la prima volta dal 2014, una variazione negativa del dato tendenziale (-1,8%) mentre in tutto il territorio comunale non si sono avute significative variazioni delle quotazioni.

Le macro-aree che hanno fatto registrare un forte ribasso delle vendite sono i *Sobborghi Occidentali* (zona San Paolo nuova - aeroporto, 23,7% in meno) e la *Periferia Occidentale* (San Girolamo – Fesca, -12,8%). In crescita la zona *Centrale* e quella *Semicentrale* (*tabella 11*).

L'area con la quotazione media più alta risulta sempre la *Zona pregiata* (che comprende il quartiere *Murat* e il *Borgo Antico*); questa è anche l'unica in cui si registra un aumento delle quotazioni (3,5%), a causa di una domanda in forte crescita. Sono ricercati, infatti, soprattutto gli immobili nel centro storico o a ridosso di questo, anche per essere trasformati in strutture ricettive. Nel resto del territorio, invece, è pressoché invariata la quotazione media (*tabella 12*).

La provincia – Bari

Figura 8: Macroaree provinciali di Bari



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

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
CORONA BARI SUD	1.066	9,0%	8,9%	1,87%	0,15
HINTERLAND SUD-EST	1.208	12,9%	10,1%	1,80%	0,20
HINTERLAND SUD-OVEST	544	14,5%	4,5%	1,61%	0,21
MURGIA SUD-EST	1.068	7,8%	8,9%	1,53%	0,11
MURGIA SUD-OVEST	1.059	2,6%	8,8%	1,66%	0,04
ZONA COSTIERA NORD	852	17,9%	7,1%	2,12%	0,32
ZONA COSTIERA SUD	1.195	-1,6%	9,9%	1,85%	-0,04
ZONA INTERNA OVEST	1.581	5,4%	13,2%	1,96%	0,10
BARI CAPOLUOGO	3.443	-1,8%	28,7%	2,12%	-0,04
Provincia di Bari	12.015	4,6%	100,0%	1,88%	0,08

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

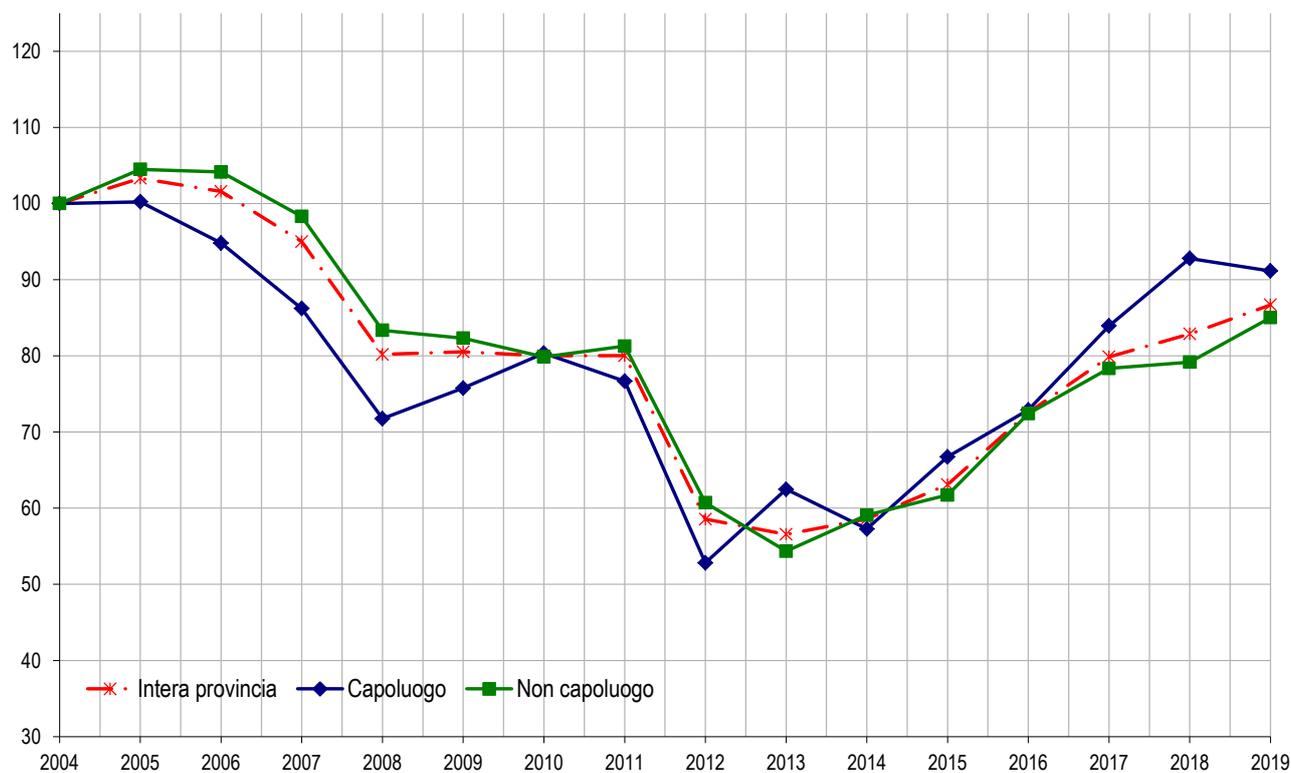


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

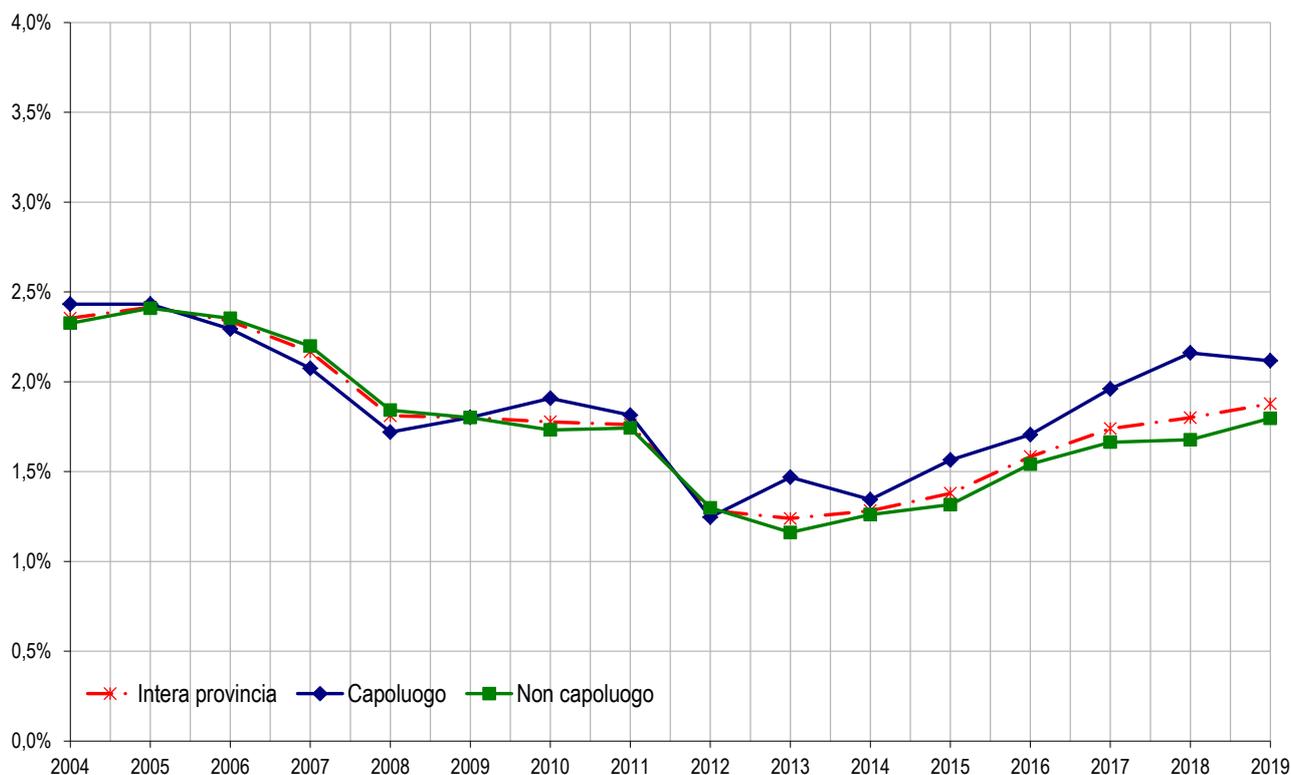
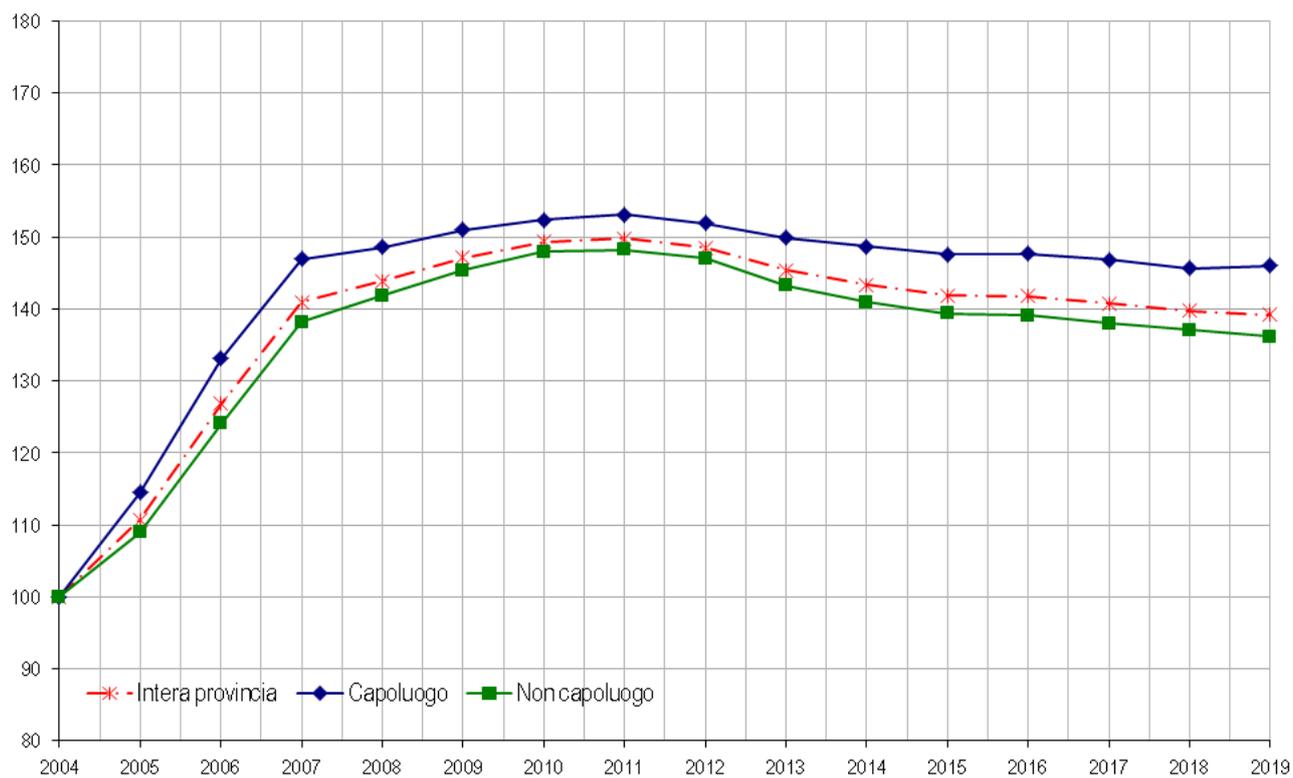


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
CORONA BARI SUD	1.239	-0,6%
HINTERLAND SUD-EST	1.000	-0,8%
HINTERLAND SUD-OVEST	1.014	0,2%
MURGIA SUD-EST	1.014	-1,1%
MURGIA SUD-OVEST	967	-2,3%
ZONA COSTIERA NORD	1.403	-2,4%
ZONA COSTIERA SUD	1.620	0,7%
ZONA INTERNA OVEST	1.209	0,2%
BARI CAPOLUOGO	1.679	0,2%
Provincia di Bari	1.307	-0,4%

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



Il comune – Bari

Figura 12: Macroaree urbane di Bari

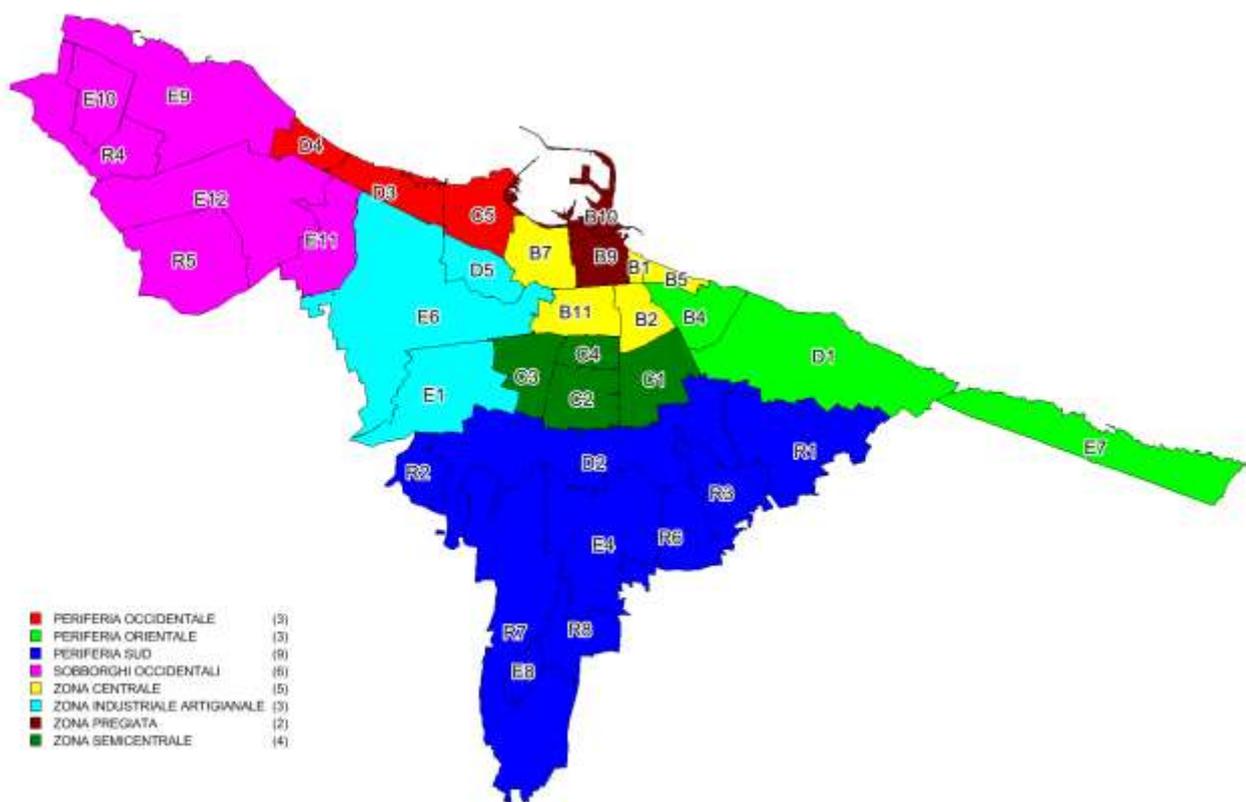


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per comune	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
ZONA PREGIATA	379	-3,4%	11,0%	2,05%	-0,08
ZONA CENTRALE	1.241	8,7%	36,1%	2,38%	0,19
ZONA SEMICENTRALE	489	7,8%	14,2%	2,21%	0,15
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	52	-8,3%	1,5%	2,55%	-0,23
PERIFERIA OCCIDENTALE	150	-12,8%	4,4%	2,13%	-0,31
PERIFERIA ORIENTALE	279	2,5%	8,1%	1,69%	0,04
PERIFERIA SUD	311	2,1%	9,0%	1,67%	0,03
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	514	-23,7%	14,9%	2,01%	-0,64
ND	28	-	0,8%	-	-
Bari	3.443	-1,8%	100,0%	2,12%	-0,04

Tabella 12: Quotazione media e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ZONA PREGIATA	2.533	3,5%
ZONA CENTRALE	1.718	-1,1%
ZONA SEMICENTRALE	2.164	0,0%
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	1.025	0,0%
PERIFERIA OCCIDENTALE	1.676	0,3%
PERIFERIA ORIENTALE	1.480	-0,9%
PERIFERIA SUD	1.428	0,0%
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	1.520	0,1%
Bari	1.773	0,1%

Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

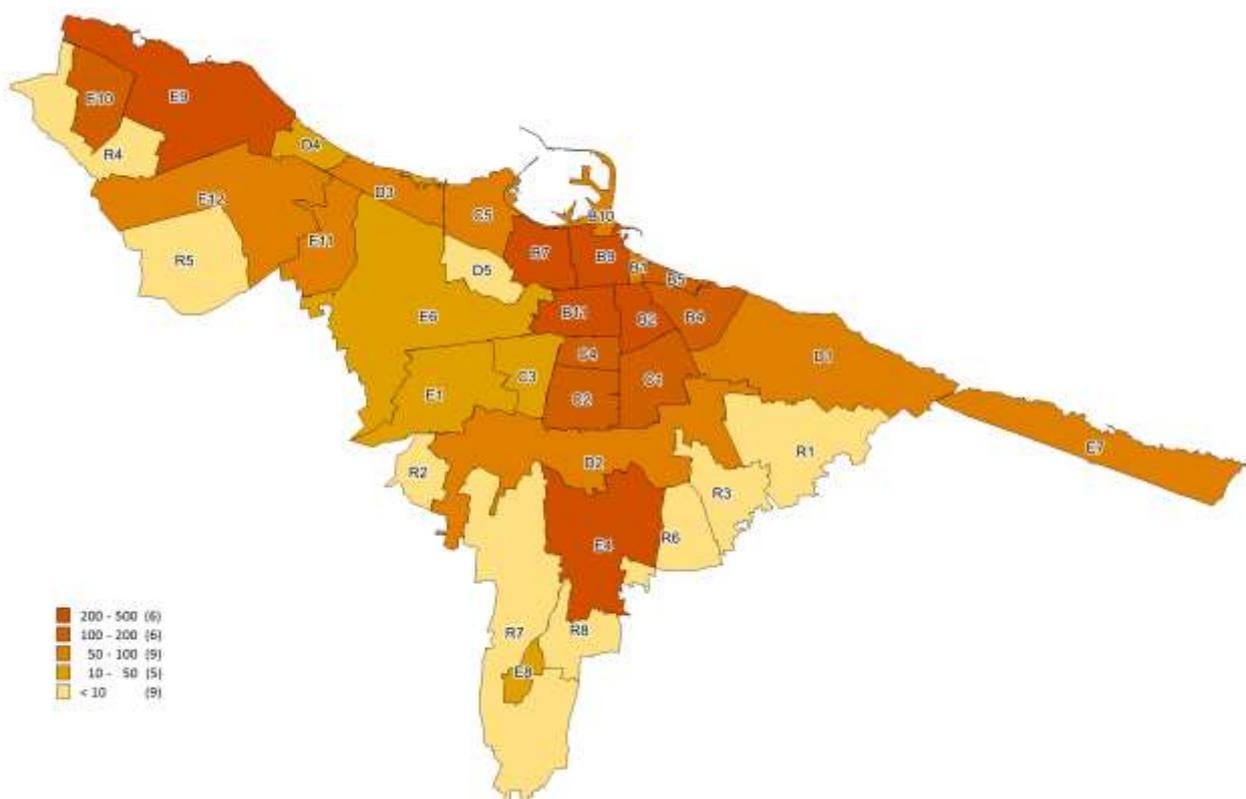


Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

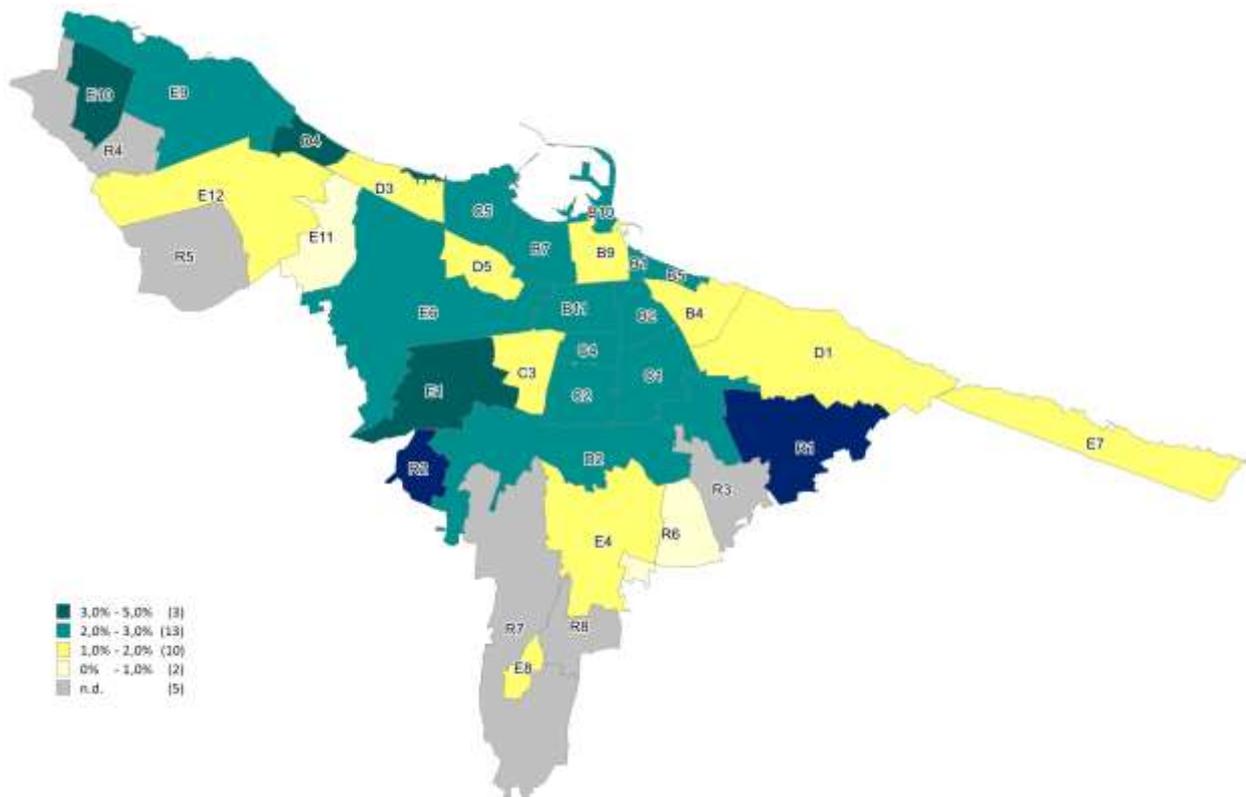
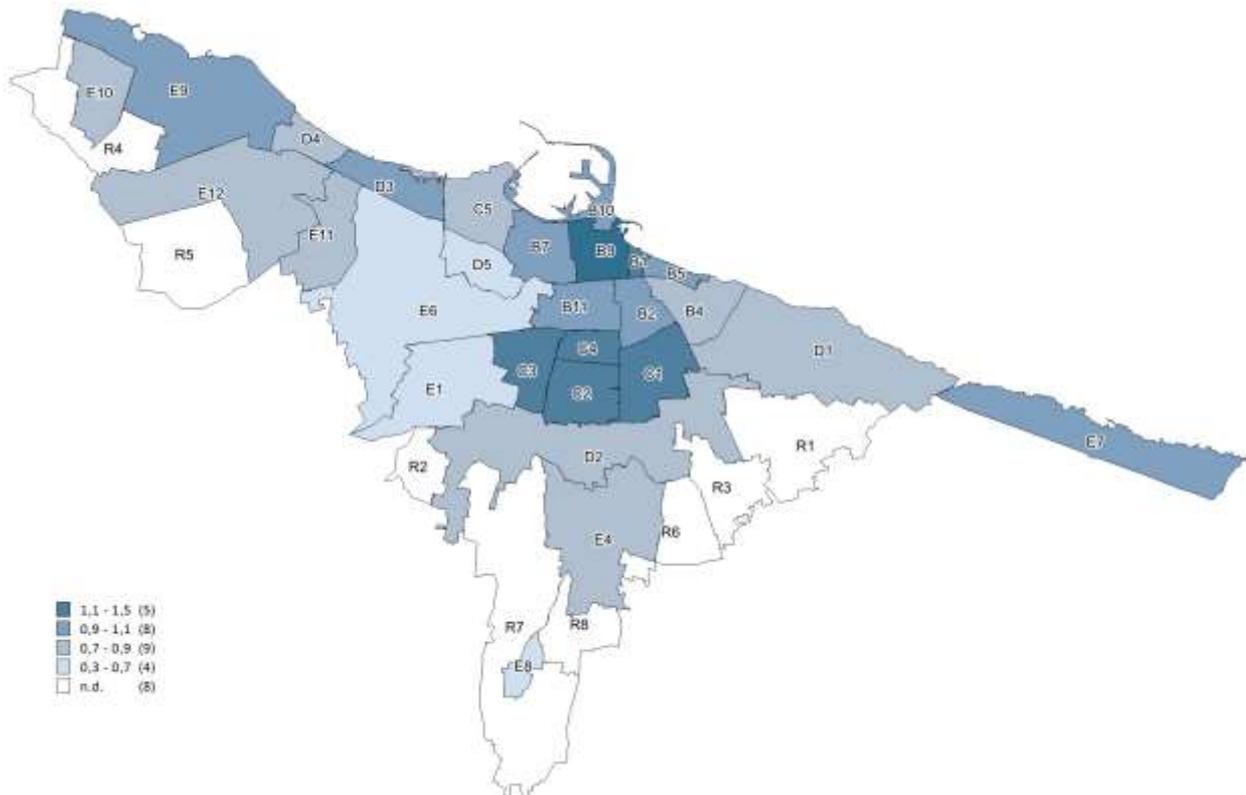


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI



FOCUS provinciale – Barletta Andria Trani

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

Nel corso del 2019, in tutta la provincia, si è avuta una crescita delle transazioni normalizzate rispetto all'anno precedente inferiore all'1%, per un totale di 3.271 NTN, confermando il segnale di ripresa degli ultimi due anni (fig. 17).

Il grafico in fig.19 evidenzia il leggero calo delle quotazioni medie in tutta la provincia, iniziato già nel 2012, che quest'anno è stato dell'1%.

La provincia – B.A.T.

Figura 16: Provincia B.A.T.



Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per comune

COMUNI	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza 2018/19
ANDRIA	765	2,8%	23,4%	1,64%	0,04
BARLETTA	721	0,1%	22,0%	1,65%	-0,01
BISCEGLIE	571	1,9%	17,4%	2,01%	0,03
CANOSA DI PUGLIA	231	-1,2%	7,1%	1,34%	-0,01
MARGHERITA DI SAVOIA	184	15,0%	5,6%	1,89%	0,25
MINERVINO MURGE	84	-6,0%	2,6%	1,30%	-0,08
SAN FERDINANDO DI PUGLIA	84	-11,2%	2,6%	1,23%	-0,15
SPINAZZOLA	46	-9,9%	1,4%	0,93%	-0,10
TRANI	475	-3,4%	14,5%	1,73%	-0,06
TRINITAPOLI	109	2,3%	3,3%	1,42%	0,03
PROVINCIA B.A.T.	3.271	0,6%	100,0%	1,64%	0,01

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

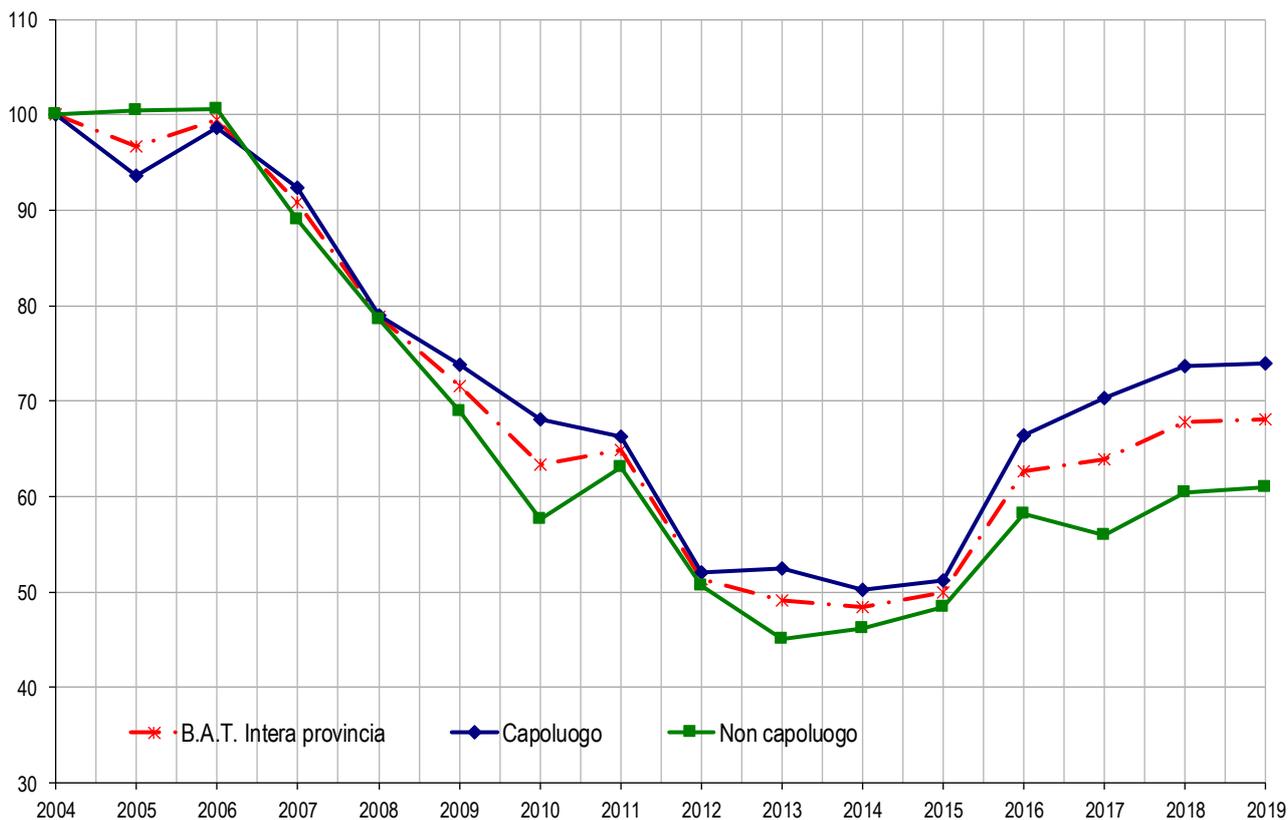


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

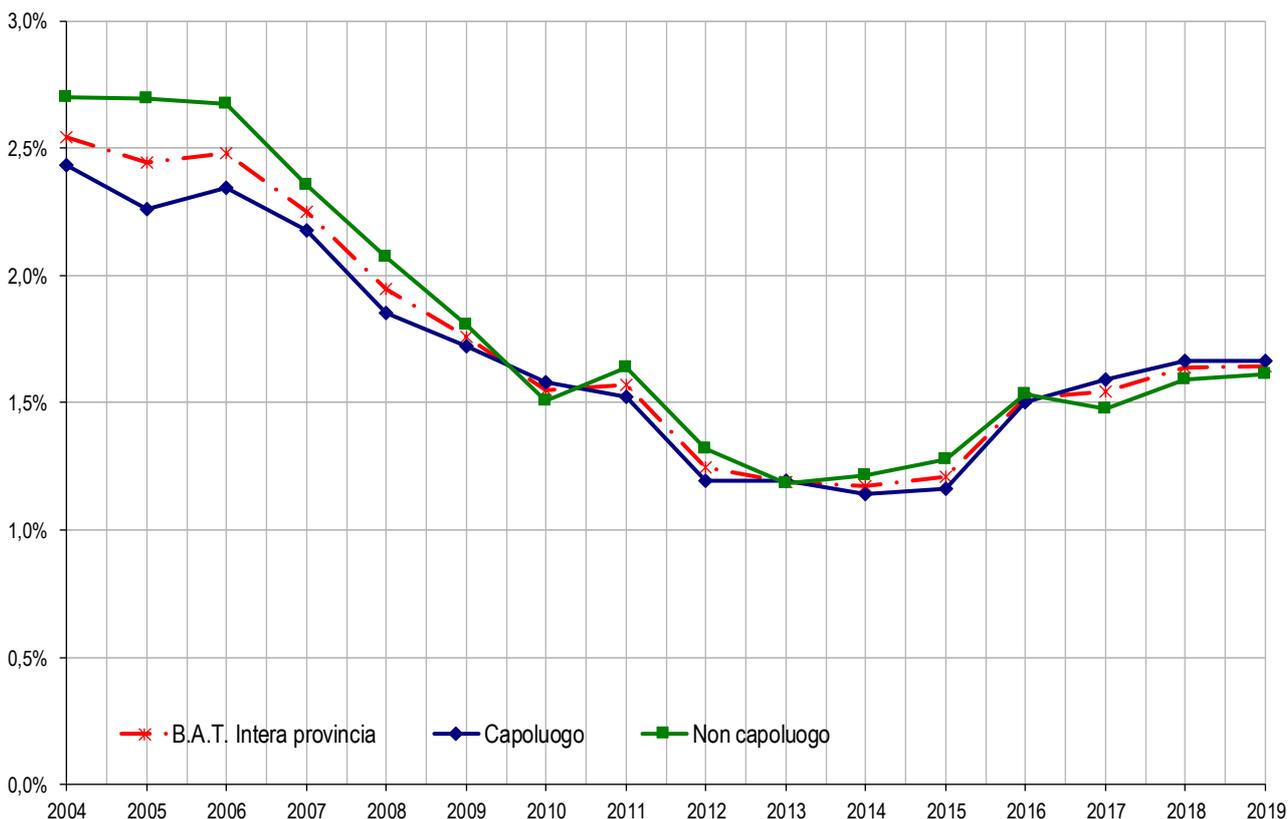
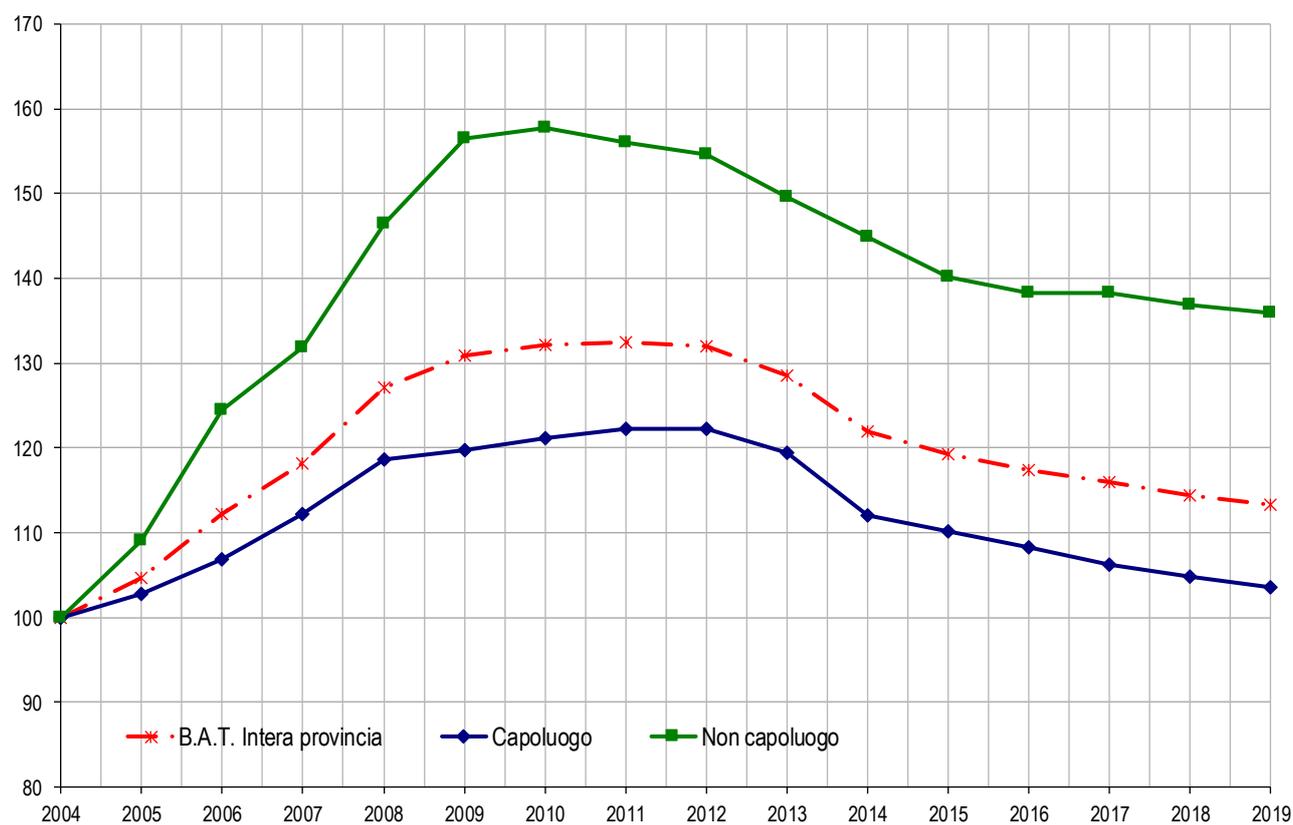


Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per comuni

COMUNI	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
ANDRIA	1.165	-0,3%
BARLETTA	1.407	-2,1%
BISCEGLIE	1.483	-0,6%
CANOSA DI PUGLIA	881	-1,2%
MARGHERITA DI SAVOIA	1.140	-0,4%
MINERVINO MURGE	742	0,3%
SAN FERDINANDO DI PUGLIA	742	-4,3%
SPINAZZOLA	575	-1,3%
TRANI	1.380	-0,9%
TRINITAPOLI	775	3,3%
PROVINCIA B.A.T.	1.209	-1,0%

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



FOCUS provinciale - Brindisi

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

Il mercato immobiliare della Provincia di Brindisi nel 2019 mostra tendenze in analogia con le altre province della regione e che vanno omogeneizzandosi nelle varie macro-aree provinciali: il numero di transazioni continua, sia pur moderatamente, ad aumentare, mentre i prezzi registrati rimangono sostanzialmente fermi.

L'IMI, indice di intensità del mercato, si pone in linea con le altre province non capoluogo ma significativamente superiore (1,40% dello stock movimentato rispetto all'1,20%) rispetto a quello della vicina provincia di Lecce. Potrebbe essere un indicatore di una sorta di "avviamento commerciale" dell'industria turistica, e delle seconde case estive sulle coste brindisine, meno reclamizzato, forse, ma più concretamente strutturato rispetto al Salento leccese. Ci si riferisce al segmento turistico perché è quello preponderante nella provincia, relegando ad un ruolo marginale gli altri segmenti e persino la città capoluogo, che ha un numero di transazioni (NTN) notevolmente inferiore ai paesi della Murgia e della costa a nord di Brindisi.

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.

Nel dettaglio, il numero provinciale di transazioni normalizzate registrato nel 2019 risulta in aumento del 6,5%, anche se, forse fisiologicamente, segnano una battuta di rallentamento la macro area "Città d'Arte" (NTN in calo del 2,5%) e il "Parco del Negroamaro". Sempre trainante l'insieme collina-mare di "Murgia e costa" (che assorbe il 40% del mercato provinciale in termini di transazioni e riporta un incremento del 5,3%). Positivi anche i dati per le restanti porzioni del territorio provinciale, "Pianura Salentina" (+9,2%) e "Soglia Messapica" (vistoso incremento del 14,3%). Anche il capoluogo vede un NTN in netto segno positivo (+10,1%) anche se in assoluto la sua quota percentuale di NTN nell'ambito provinciale rimane quasi la metà di "Murgia e costa" con intensità IMI rispettiva di 1,85% rispetto a 1,71%.

Come accennato, in analogia rispetto a quanto avvenuto negli ultimi anni, all'aumento delle transazioni, fa da contraltare una fiacchezza delle quotazioni, con variazioni nel 2019 di modesto segno negativo rispetto al 2018 in tutte le macro-aree. In nessuna microzona del capoluogo si registrano incrementi delle quotazioni.

La tabella 17 restituisce un'analisi di dettaglio delle varie microzone in cui è suddivisa la città di Brindisi. I vistosi incrementi e decrementi percentuali non consentono interpretazioni di sorta né sono indicatori di particolari fatti urbanistici in atto. Si tratta di variazioni percentuali talora abnormi ma semplicemente generate dalla esiguità dei numeri assoluti in gioco.

La provincia – Brindisi

Figura 20: Macroaree provinciali di Brindisi

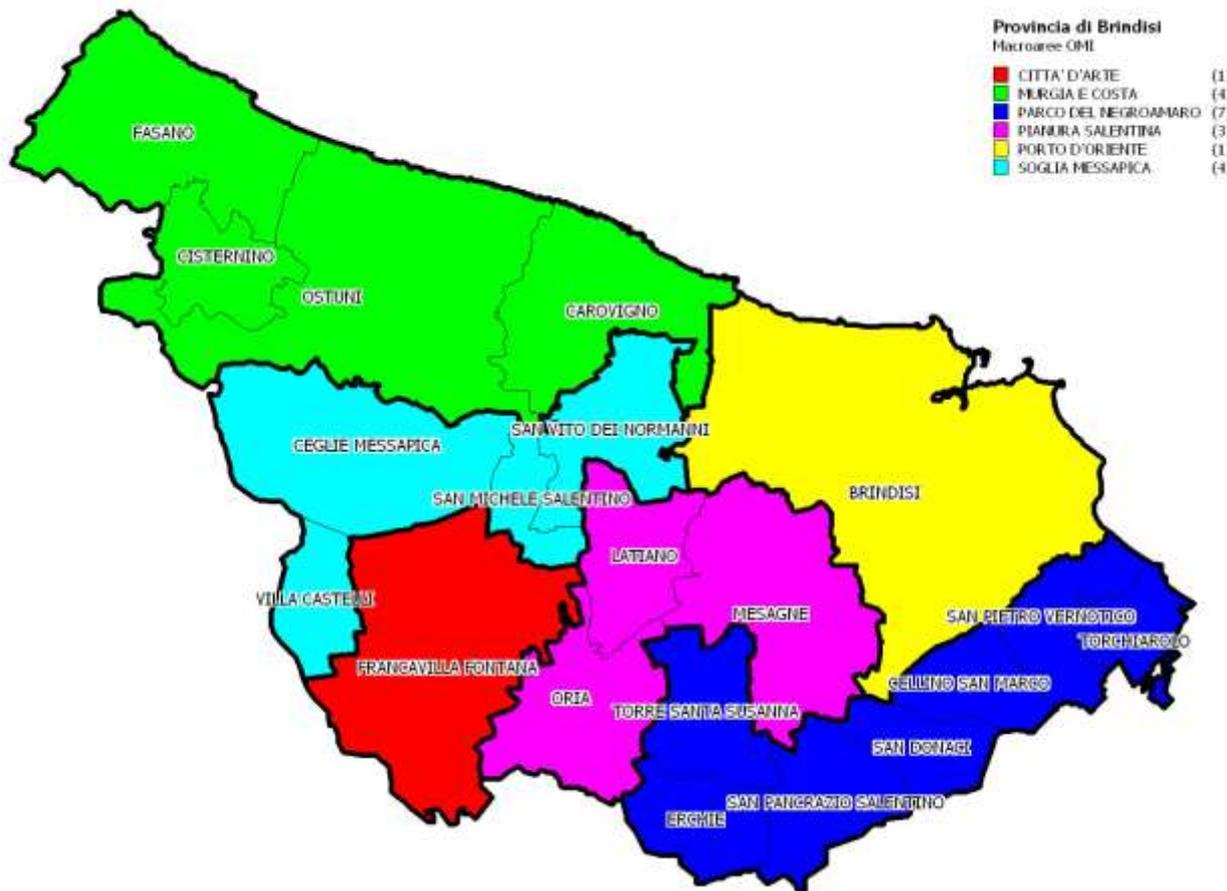


Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
CITTA' D'ARTE	256	-2,5%	7,6%	1,32%	-0,04
MURGIA E COSTA	1.341	5,3%	39,5%	1,71%	0,08
PARCO DEL NEGROAMARO	259	-2,8%	7,6%	0,77%	-0,02
PIANURA SALENTINA	356	9,2%	10,5%	1,09%	0,09
SOGLIA MESSAPICA	408	14,3%	12,0%	1,11%	0,14
BRINDISI CAPOLUOGO	772	10,1%	22,7%	1,85%	0,17
Provincia di Brindisi	3.393	6,5%	100,0%	1,40%	0,08

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

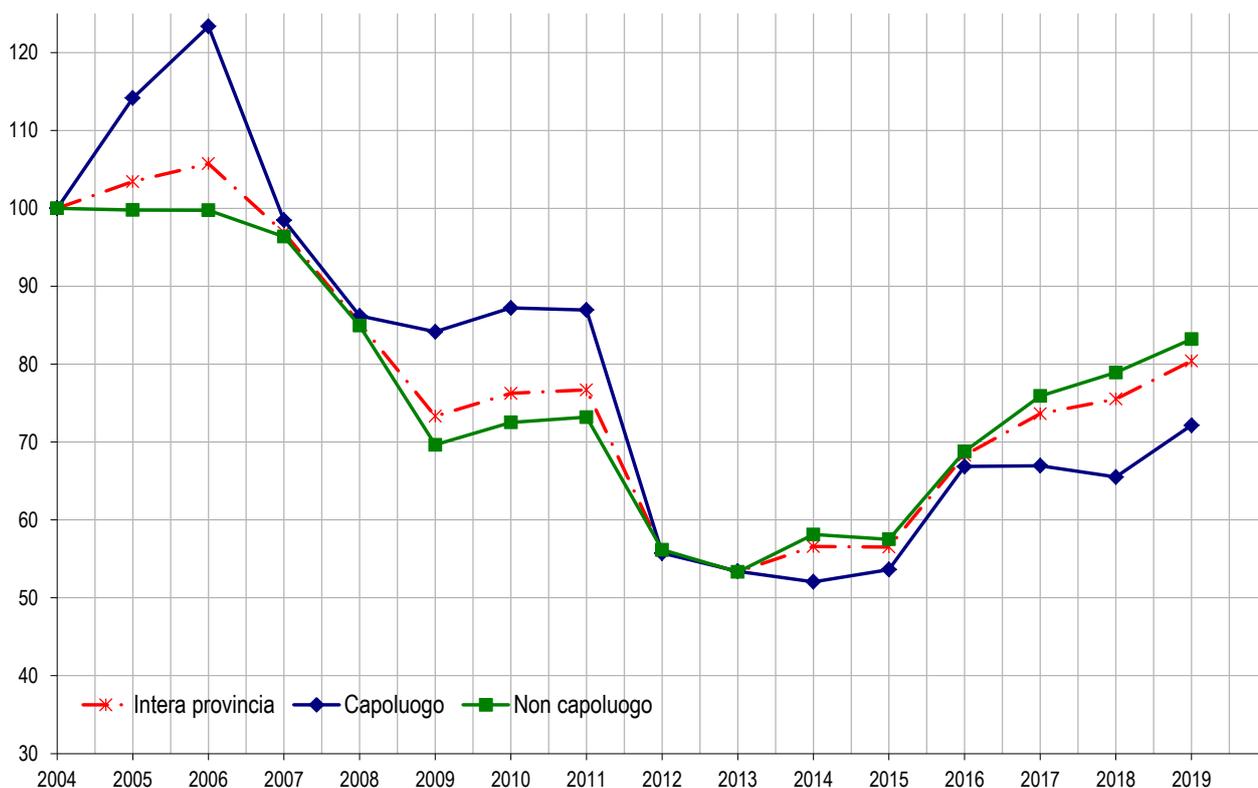


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

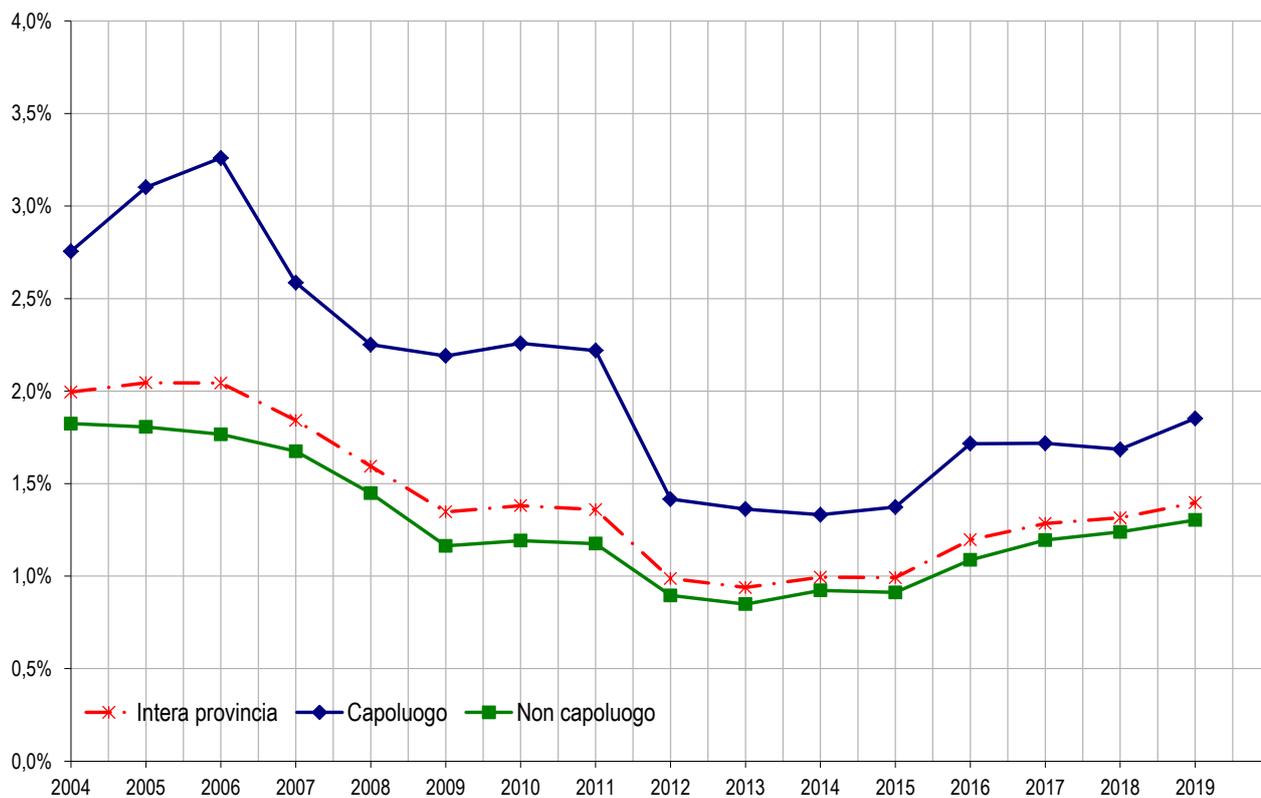
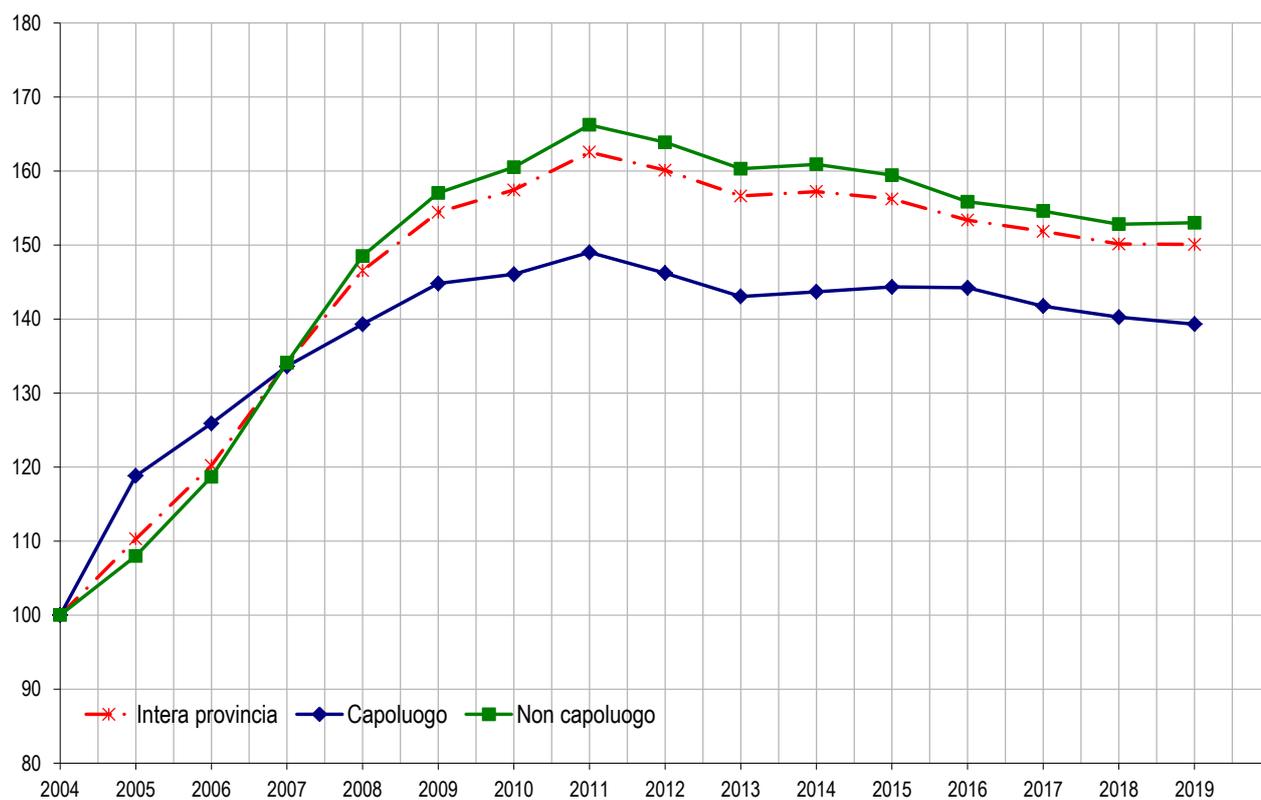


Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
CITTA' D'ARTE	1.101	0,0%
MURGIA E COSTA	1.107	0,4%
PARCO DEL NEGROAMARO	602	-0,5%
PIANURA SALENTINA	805	-1,3%
SOGLIA MESSAPICA	772	1,0%
BRINDISI CAPOLUOGO	1.086	-0,7%
Provincia di Brindisi	941	0,0%

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



Il comune – Brindisi

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Brindisi

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B7	VIA CARMINE, FORNARI, CONSIGLIO, INDIPENDENZA (EX A2)	61	-3,0%	2,08%	1.121	-1,5%
C1	QUARTIERE COMMENDA	167	28,7%	2,34%	1.163	-1,0%
C2	QUARTIERE CAPPUCCINI	101	12,1%	2,02%	1.175	1,1%
C3	QUARTIERE S.ANGELO	25	67,3%	1,60%	1.105	0,0%
C4	QUARTIERE SANTA CHIARA	37	-0,1%	1,66%	1.183	0,9%
D2	QUARTIERE CASALE	58	0,8%	2,05%	1.238	0,0%
D3	LOCALITA` SCIAIA, MATERDOMINI	17	-46,8%	1,82%	1.148	0,0%
D4	QUARTIERE S. ELIA	32	-14,2%	0,93%	1.063	-0,6%
D5	QUARTIERE BOZZANO	37	54,9%	1,69%	1.075	-2,3%
D7	QUARTIERE LA ROSA	9	80,0%	1,93%	905	0,0%
D8	QUARTIERE PERRINO	4	-12,5%	0,42%	1.000	0,0%
D9	QUARTIERE PARADISO - MINNUTA	72	63,4%	2,29%	925	-5,1%
E3	CONTRADA MONTENEGRO	7	40,0%	9,86%	1.000	0,0%
E4	QUARTIERE TUTURANO	10	-46,3%	0,74%	933	0,0%
E5	LOC. SBITRI, INTAPPIATE, BETLEMEE, GIANCOLA, APANI	15	-2,5%	1,59%	1.065	0,0%
E6	ZONA INDUSTRIALE	2	-66,7%	0,68%	-	-
R2	VILLINI CASE SPARSE - REGIONE AGRARIA N.3	29	-18,1%	1,23%	880	0,0%
ND		16	-	-	-	-
	BRINDISI	772	10,1%	1,85%	1.087	-1,1%

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 5.185 transazioni nell'anno 2019, di cui poco più di un quarto (26,7%) concentrate nel capoluogo.

Nell'anno 2019 il mercato immobiliare residenziale dell'intera provincia, ha segnato, rispetto all'anno 2018, un lieve incremento delle transazioni normalizzate pari al 2,6%.

In particolare, dati positivi si sono registrati nelle macroaree denominate "Capitanata Ovest", "Fascia Nord-Ovest", "Subappennino Dauno" e "Zona Turistico-Religiosa", con incrementi variabili dal 2,7% al 9,5%, mentre nelle restanti macroaree si è avuta una contrazione del numero di transazioni normalizzate, con percentuali variabili dal -2,9% al -10,4% (vedasi tabella 18).

Più sostenuto l'aumento delle transazioni nel "Capoluogo", con una variazione percentuale del 14,2%.

Dalla Tabella 19 si può rilevare una modesta diminuzione generale delle quotazioni degli immobili residenziali, con una variazione a livello provinciale del -0,5%. Uniche eccezioni sono costituite dalle macroaree denominate "Zona Turistico-Religiosa" e "Capitanata Sud-Est", dove i valori sono aumentati rispettivamente dello 0,8% e del 2,3%.

Le quotazioni medie più elevate si riscontrano sempre 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 2019, ha registrato un numero di transazioni normalizzate pari a 1.382, con un incremento rispetto all'anno precedente del 14,2%.

In particolare, tutte le zone del capoluogo hanno segnato un trend positivo, con aumenti delle transazioni variabili dal 3,9% al 51,1%. Uniche eccezioni sono rappresentate dalle zone D7 e D9, dove si è registrato un calo delle compravendite rispettivamente nella misura del -2,1% e -23,2%.

Le quotazioni del capoluogo, in linea con l'andamento generale di mercato, hanno subito diminuzioni generalizzate in tutte le zone, con una contrazione media dell'1,3%.

I prezzi di mercato sono più sostenuti nella zona centrale B1 che rappresenta il cuore commerciale della città, mentre i prezzi più bassi si registrano sempre 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

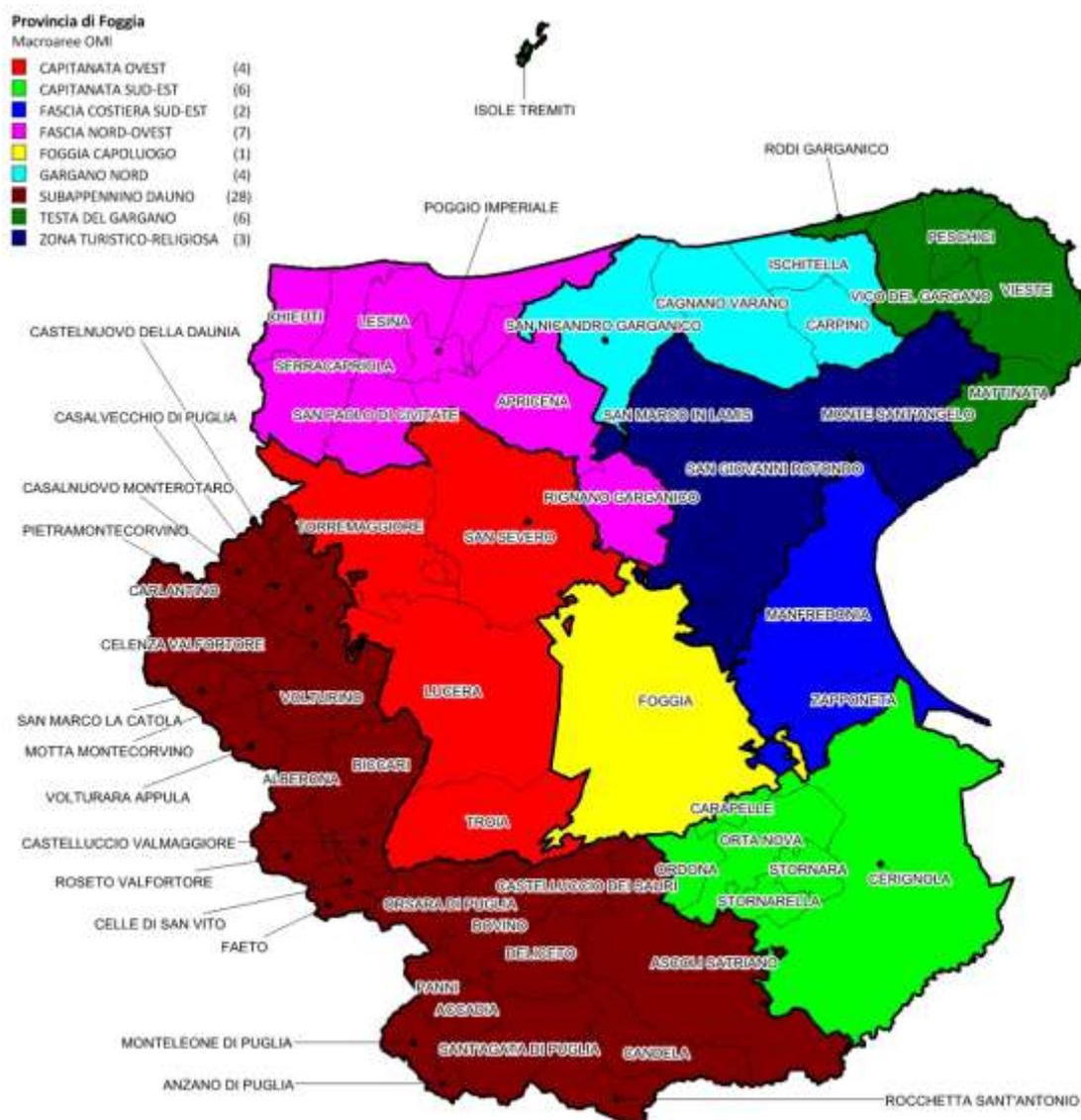


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
CAPITANATA OVEST	843	2,7%	16,3%	1,54%	0,05
CAPITANATA SUD-EST	690	-8,3%	13,3%	1,61%	-0,15
FASCIA COSTIERA SUD-EST	557	-7,9%	10,8%	1,73%	-0,15
FASCIA NORD-OVEST	301	9,5%	5,8%	1,15%	0,10
GARGANO NORD	171	-10,4%	3,3%	0,69%	-0,08
SUBAPPENNINO DAUNO	410	5,9%	7,9%	0,86%	0,05
TESTA DEL GARGANO	429	-2,9%	8,3%	1,19%	-0,04
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	401	8,3%	7,7%	1,22%	0,09
FOGGIA CAPOLUOGO	1.382	14,2%	26,7%	1,99%	0,24
Provincia di Foggia	5.185	2,6%	100,0%	1,41%	0,04

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

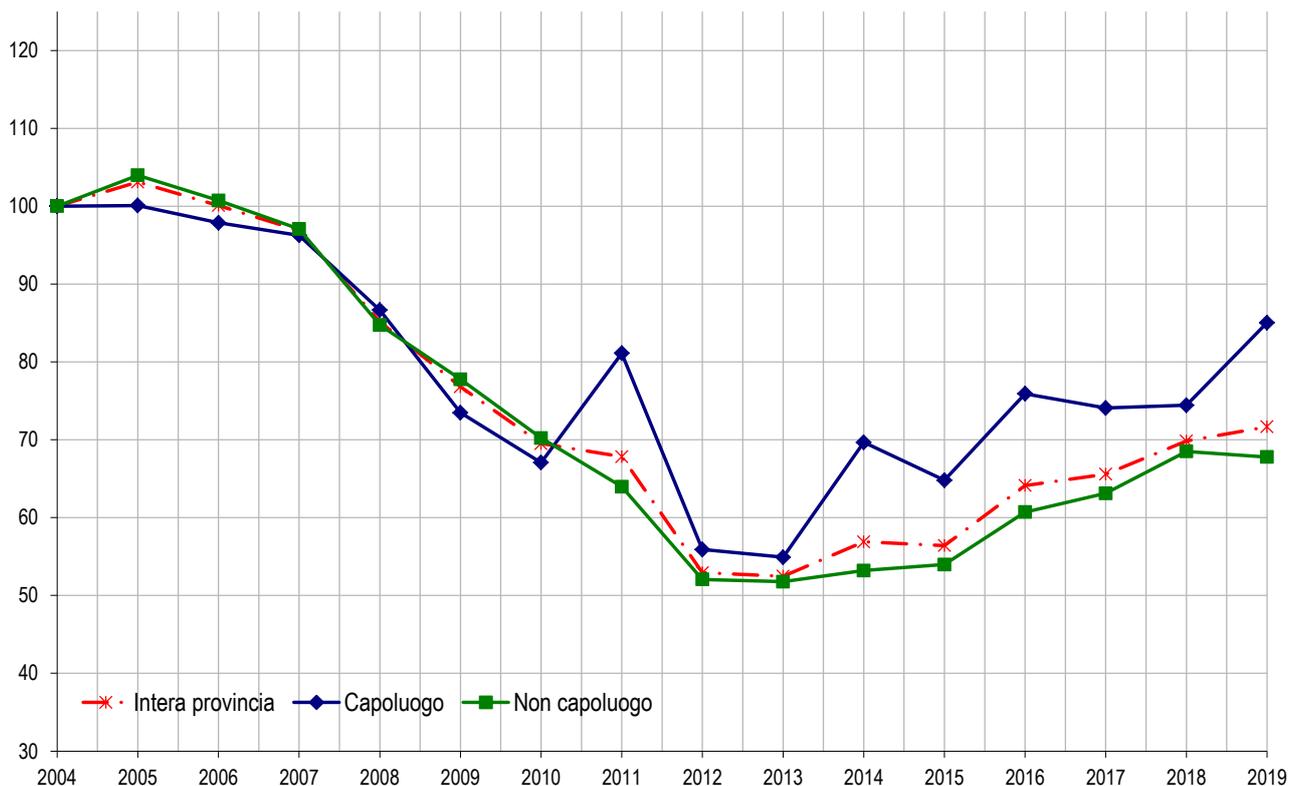


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

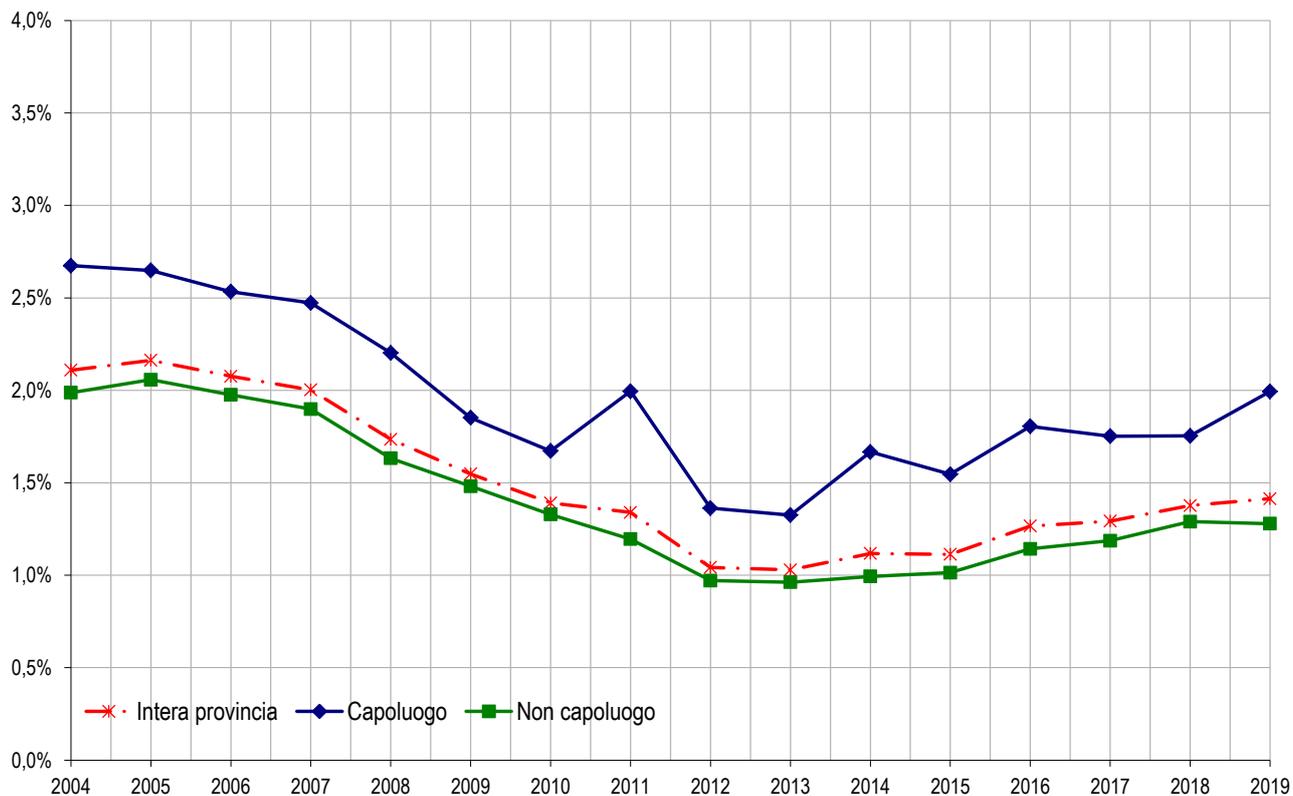
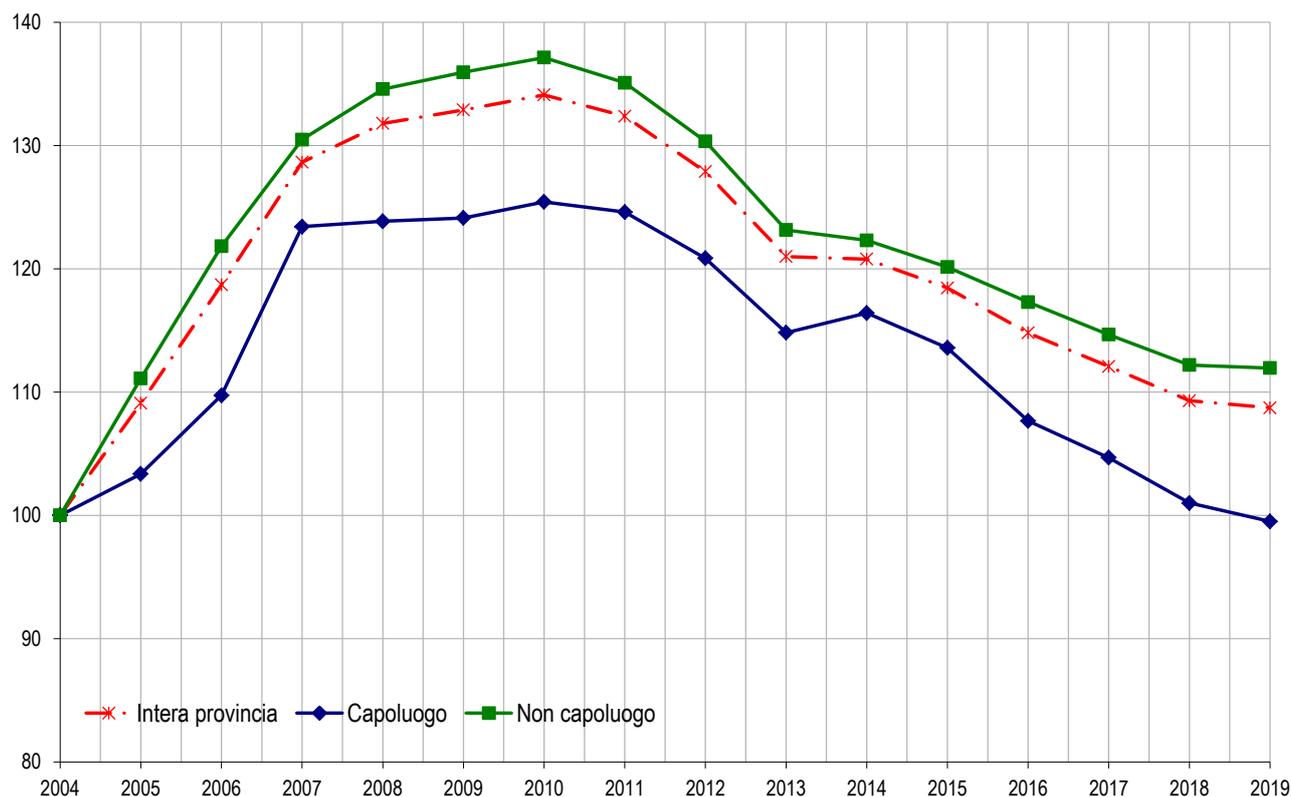


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
CAPITANATA OVEST	873	-1,4%
CAPITANATA SUD-EST	839	2,3%
FASCIA COSTIERA SUD-EST	1.288	-0,3%
FASCIA NORD-OVEST	599	-1,8%
GARGANO NORD	623	-0,3%
SUBAPPENNINO DAUNO	531	-0,5%
TESTA DEL GARGANO	1.281	-0,8%
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	989	0,8%
FOGGIA CAPOLUOGO	1.166	-1,5%
Provincia di Foggia	930	-0,5%

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



Il comune – Foggia

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Foggia

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B1	V.BAINSIZZA,V.TEATRO,P.LAGO,MUNICIPIO,BRINDI SI,P.LE ITALIA,CAVOUR,V.VENETO,XXIV MAGGIO,V.EMAN.GARIBALDI,CAIROLI,GIANNONE	61	39,7%	2,41%	1.375	-3,9%
B2	VIA TRIESTE,TRENTO,GORIZIA,ZARA,DELLA REPUBBLICA,MANZONI,CAPOZZI,CRISPI,MAR	250	5,8%	1,85%	1.063	-2,3%
C4	VIAVITTIME CIVILI, VIA CANDELARO, VIA SANT'ALFONSO DE' LIGUORI	104	37,8%	1,80%	963	-2,5%
C5	VIA VITTIME CIVILI, VIALE OFANTO,VIALE MICHELANGELO	156	12,9%	1,98%	969	-1,3%
D10	VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTIGIANI, VIALE FORTORE, VIA CASTIGLIONE, RIONE DIAZ	29	3,9%	1,80%	1.063	-1,2%
D7	RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZOGIORNO, RIONE MARTUCCI	295	-2,1%	1,96%	1.288	-0,3%
D8	RIONE CAMPOREALE, RIONE SAN CIRO, VIA NAPOLI, VIA CAMPOREALE, VIA CASTELLUCCIO, VIALE DEGLI AVIATORI	267	51,1%	2,69%	1.283	-1,0%
D9	VIA NAPOLI, RIONE BICCARI, VIA LUCERA, VIA SAN SEVERO, VIALE CANDELARO	122	-23,2%	1,58%	1.229	-0,7%
R1	ZONA AGRICOLA	64	27,5%	1,28%	-	-
ND		33	-	-	-	-
	FOGGIA	1.382	14,2%	1,99%	1.078	-1,3%

FOCUS provinciale - Lecce

La provincia di Lecce è suddivisa in nove macro-aree.

Il mercato immobiliare della Provincia di Lecce nel 2019 mostra tendenze in analogia con le altre province della regione e che vanno omogeneizzandosi nelle varie macro-aree provinciali: il numero di transazioni continua, sia pur moderatamente, ad aumentare, mentre i prezzi registrati rimangono sostanzialmente fermi.

L'IMI, indice di intensità del mercato, è inferiore alle altre province, anche alla contigua Brindisi, che vanta un 1,40% dello stock movimentato rispetto all'1,20% di Lecce e provincia. Potrebbe essere un indicatore di una strutturazione dell'industria turistica, e delle seconde case estive sulle coste, molto reclamizzata ma con ancora ampi margini di crescita ed organizzazione. Ci si riferisce al segmento turistico perché è quello preponderante nella provincia, relegando ad un ruolo marginale gli altri segmenti, con esclusione della città capoluogo, che ha un numero di transazioni (NTN) superiore a ciascun'altra macro-aree. In città si continua a costruire, sia nelle periferie che nel tessuto urbano consolidato (sostituzioni): si tratta di un'offerta che va probabilmente ad intercettare gli investimenti su case nuove che, si teme, presto potrebbero fornire soluzioni al rapido invecchiamento della parte centrale della città "moderna". In provincia – ad esclusione delle zone balneari - frequentemente gli scambi hanno per oggetto beni immobili di secondaria importanza, spinti soprattutto dall'esigenza di alleggerire il patrimonio familiare da immobili che non riescono a produrre reddito.

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

Nel dettaglio, il numero provinciale di transazioni normalizzate registrato nel 2019 risulta in aumento dell'1,4%, anche se, forse fisiologicamente, molte macro-aree risultano interessate da sensibili contrazioni: la "Cintura di Lecce" (generalmente al riparo da flessioni ma NTN in calo dell'1,6%), la regione interna della "Grecia Salentina" (-7,7%), i modesti centri dei "Menhir" (-2,3%), i piccoli borghi turistici delle "Terme", forse incapaci di sfruttare appieno il proprio potenziale naturalistico (-0,4%) ed il "Nord-Ovest", ormai orfano dell'antica vivacità (-12,7%). Sempre trainanti le macro-aree con rinomate località turistiche: le sofisticate spiagge del "Capo di Leuca" (+11,8%) e l'insieme di mare e di arte contenuti in Nardò, Porto Cesareo e Galatina, centri portanti della macro-aree "Terra d'Arneo e Galatina" (+6,5%).

Anche il capoluogo vede un NTN in netto segno positivo (+8,4%) e la sua quota percentuale di NTN nell'ambito provinciale rimane nettamente superiore, col suo 21,1%, al resto dei raggruppamenti provinciali.

Come accennato, in analogia rispetto a quanto avvenuto negli ultimi anni, all'aumento delle transazioni, fa da contraltare una fiacchezza delle quotazioni, con variazioni nel 2019 di apprezzabile segno negativo rispetto al 2018 in tutte le macro-aree. In nessuna microzona del capoluogo si registrano incrementi delle quotazioni.

La tabella 23 restituisce un'analisi di dettaglio delle varie microzone in cui è suddivisa la città di Lecce. I vistosi incrementi e decrementi percentuali non consentono interpretazioni di sorta né sono indicatori di particolari fatti urbanistici in atto, se non alcuni comparti nuovi in periferia le cennate sostituzioni in centro. Si tratta di variazioni percentuali talora abnormi ma semplicemente generate dalla esiguità dei numeri assoluti in gioco.

La provincia – Lecce

Figura 28: Macroaree provinciali di Lecce

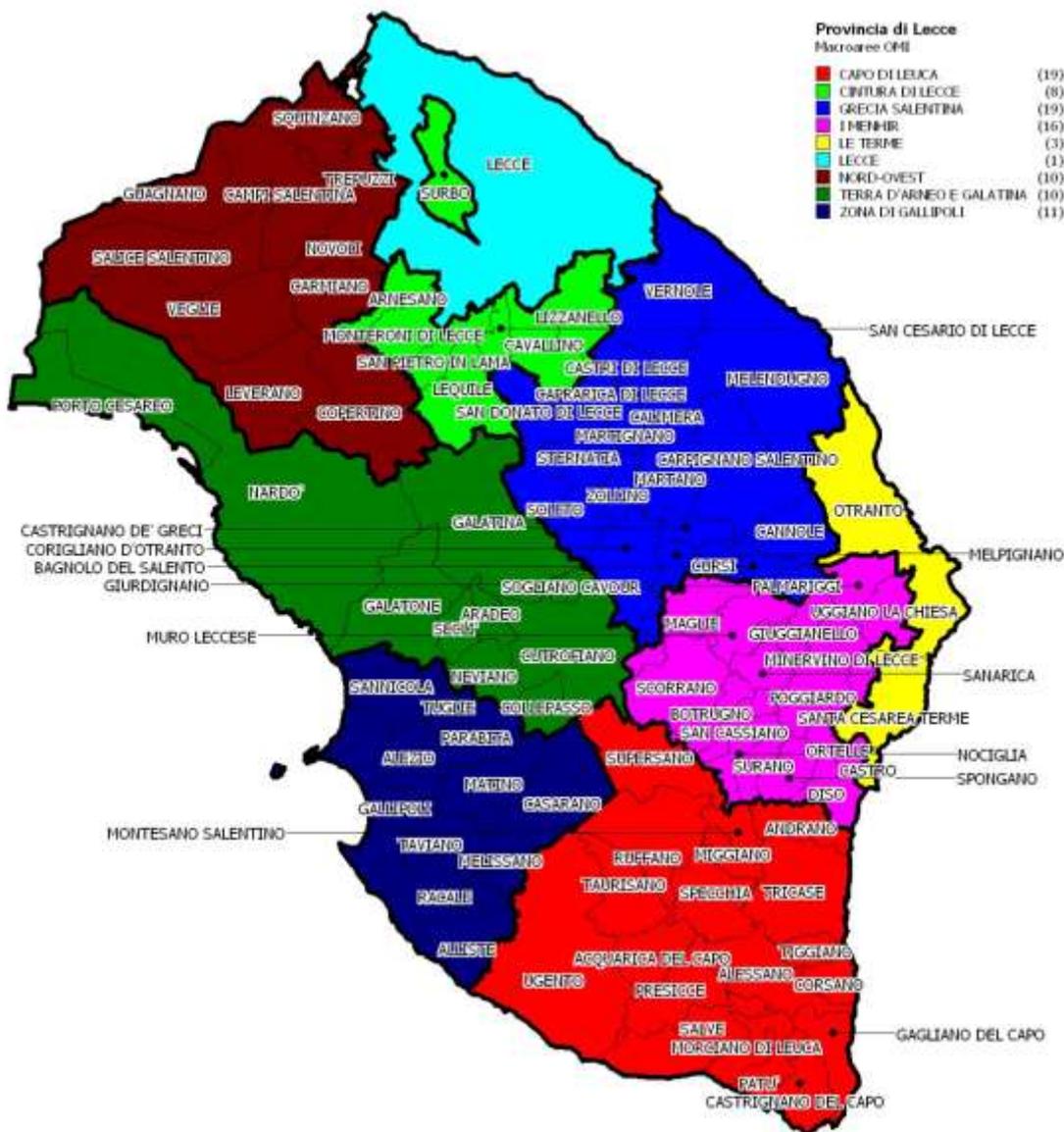


Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
CAPO DI LEUCA	882	11,8%	14,3%	1,03%	0,10
CINTURA DI LECCE	529	-1,6%	8,5%	1,37%	-0,03
GRECIA SALENTINA	455	-7,7%	7,4%	0,82%	-0,07
I MENHIR	343	-2,3%	5,5%	0,89%	-0,02
LE TERME	150	-0,4%	2,4%	1,28%	-0,01
NORD-OVEST	496	-12,7%	8,0%	0,76%	-0,11
TERRA D'ARNEO E GALATINA	1.050	6,5%	17,0%	1,21%	0,07
ZONA DI GALLIPOLI	973	-4,7%	15,7%	1,25%	-0,07
LECCE CAPOLUOGO	1.306	8,4%	21,1%	2,33%	0,17
Provincia di Lecce	6.185	1,4%	100,0%	1,20%	0,01

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

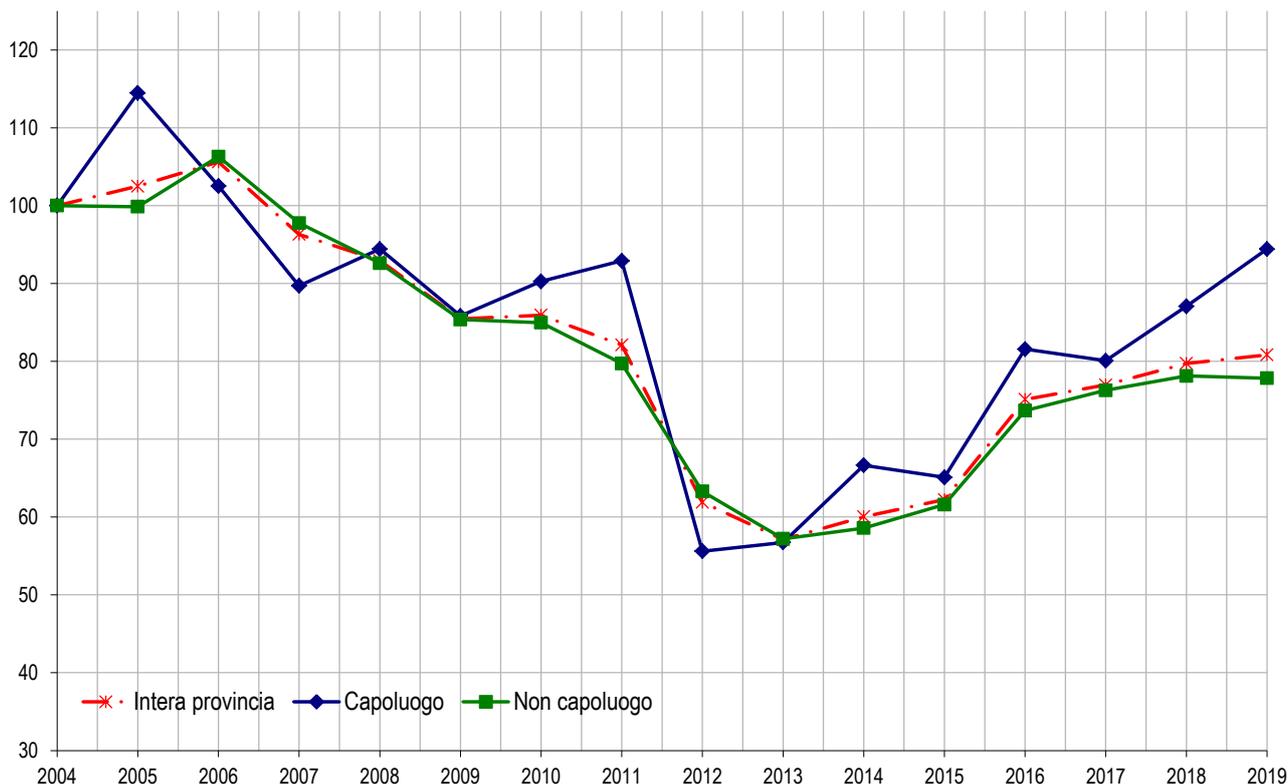


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

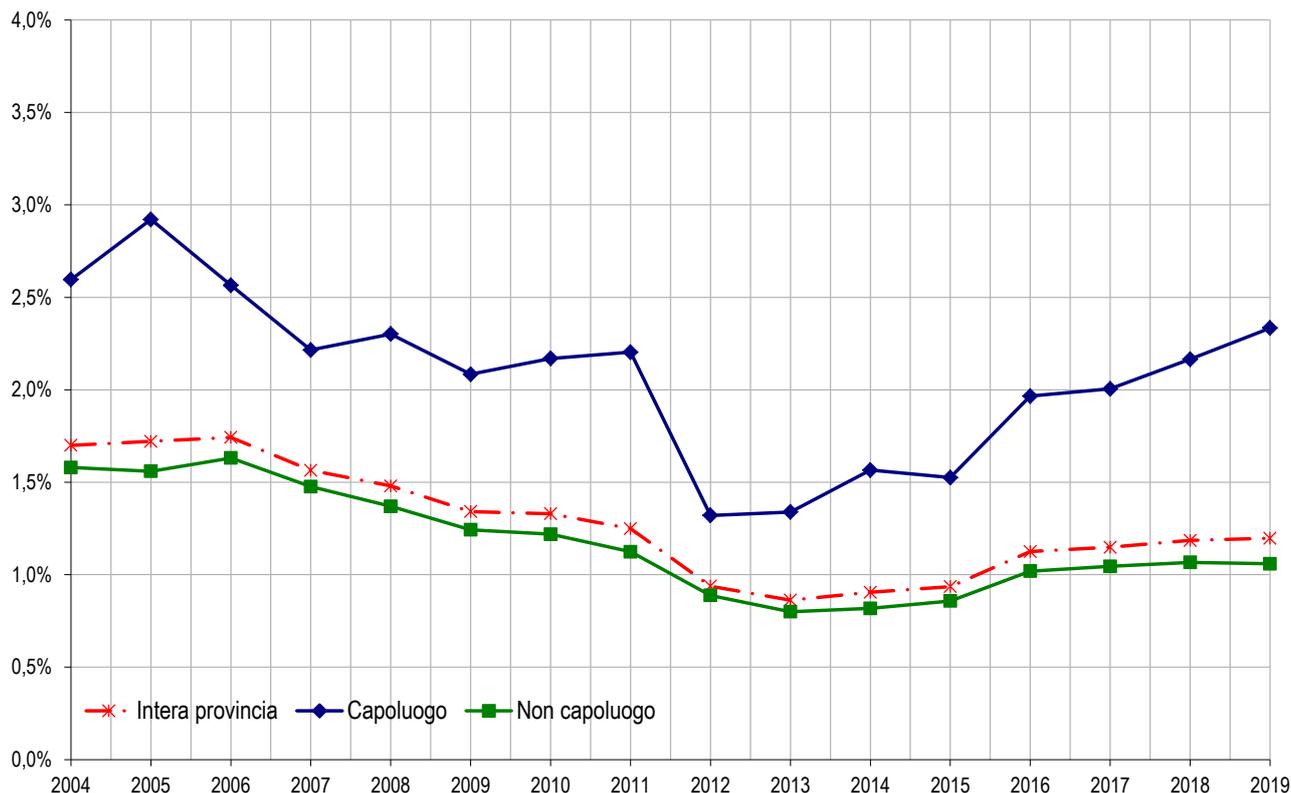
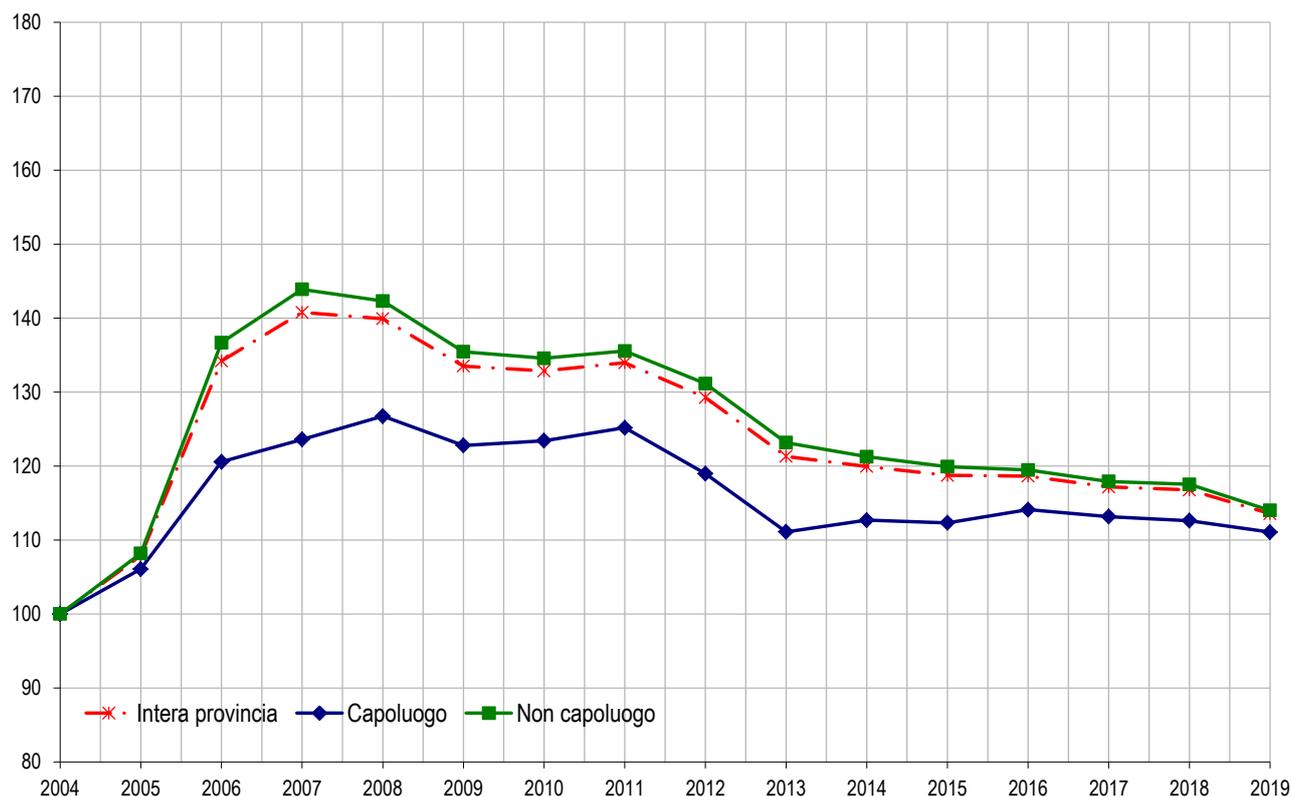


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
CAPO DI LEUCA	658	-3,4%
CINTURA DI LECCE	676	-2,6%
GRECIA SALENTINA	568	-3,2%
I MENHIR	599	-3,8%
LE TERME	1.283	-3,8%
NORD-OVEST	587	-3,0%
TERRA D'ARNEO E GALATINA	731	-2,8%
ZONA DI GALLIPOLI	797	-2,6%
LECCE CAPOLUOGO	999	-1,4%
Provincia di Lecce	719	-2,8%

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



Il comune – Lecce

Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lecce

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B3	CENTRO STORICO	132	28,0%	2,99%	1.230	-3,5%
C10	SANTA ROSA	46	23,5%	2,62%	791	-3,7%
C11	SAN PIO, RUDIAE, BORGO PACE, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA TARANTO	126	-4,1%	2,14%	873	0,4%
C7	PIAZZA MAZZINI, ARIOSTO, SAN LAZZARO, TRIBUNALE	191	-13,2%	2,39%	1.329	-1,2%
C8	QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA	117	20,8%	2,49%	935	-2,9%
C9	SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO	140	39,2%	2,80%	1.360	-1,2%
D10	QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO	47	-21,4%	1,13%	1.088	4,5%
D11	PERIFERIA NORD: SANT'ORONZO FUORI LE MURA, VIA ADRIATICA, SAN NICOLA	52	-4,9%	2,02%	936	-0,1%
D12	PERIFERIA SUD-OVEST: VIA MONTERONI, VIA SAN CESARIO, VIA VECCHIA CARMIANO	180	-8,2%	2,45%	1.050	-1,9%
D9	PERIFERIA EST: VIA ALDO MORO, SETTELACQUARE, VIA MERINE	102	38,7%	3,32%	1.183	6,8%
E18	ZONA INDUSTRIALE	0	-100,0%	0,00%	763	-2,9%
E19	SAN CATALDO	30	-8,7%	2,08%	742	-2,0%
E20	LITORALE: DA CASALABATE A FRIGOLE (TORRE RINALDA, SPIAGGIA BELLA, TORRE CHIANCA)	60	61,7%	1,89%	532	-2,2%
E4	FRAZIONE DI VILLA CONVENTO	4	-33,3%	0,94%	725	-3,2%
R6	AGRICOLA OVEST, NORD, EST	34	3,5%	1,43%	668	-2,9%
R7	AGRICOLA SUD, TRA LA VIA PER MONTERONI E LA VIA PER LEQUILE	3	200,0%	2,40%	668	-2,9%
ND		43	-	-	-	-
	LECCE	1.306	8,4%	2,33%	1.043	-0,7%

FOCUS provinciale - Taranto

Nell'anno 2019 il mercato immobiliare residenziale della provincia jonica, contribuendo a quello complessivo regionale per circa il 13,6% (dato confermato rispetto al 2018), ha registrato un incremento nel numero delle transazioni del 3,2% sull'anno precedente, risultando in ciò appena al di sotto della media regionale ed al di sopra di altre 3 province (BAT, Foggia, Lecce).

Si protrae così il trend di crescita avviatosi dal 2014 (si vedano i grafici in figure 33 e 34), registrando (vedasi tabella 24) un NTN (numero di transazioni normalizzate) complessivo pari a 4720 ed un IMI (intensità del mercato immobiliare) del 1,41% (essa stesso in incremento del 2,9% circa rispetto al 2018).

L'andamento non è stato uniforme tra le 7 macroaree tra cui sono ripartiti i 29 Comuni della provincia (vedasi figura 32), osservandosi dati in flessione (di NTN ed IMI) per quelle "Entrotterra e Marine Orientali" (Comuni di Avetrana, Faggiano, Fragagnano, Manduria, Monteparano, Roccaforzata, San Marzano, Sava) e "Versante Occidentale" (Castellaneta, Ginosa, Laterza, Mottola, Palagianello, Palagiano). Si presenta considerevole (+22,2%) l'incremento del NTN per la macroarea "Entoterra Centro Orientale" (Crispiano, Grottaglie, Montemesola); va considerato che nel 2018 il dato differenziale dell'area era stato negativo ed in controtendenza rispetto agli anni precedenti.

Nel capoluogo si sono concretizzati il 37% circa delle transazioni provinciali ed un IMI (pari a 1,75%) decisamente superiore al dato medio provinciale.

Nella città capoluogo le zone omogenee più rappresentative si sono confermate essere la semicentrale C4 e la suburbana E19: in esse si è realizzato oltre il 46% delle transazioni normalizzate complessive del Comune, che raggiungono cifra 1761.

In termini percentuali, le variazioni del NTN tra le varie zone omogenee del comune di Taranto sono state, come nel passato, disomogenee e rilevanti; in alcuni casi (zone E18 ed E21) esse discendono da variazioni assolute modeste e non sono pertanto significative.

Le quotazioni (vedasi tabella 25 e figura 35) confermano, nei loro valori medi per macroarea e pur senza uniformità, il trend negativo avviatosi nel 2013.

La provincia – Taranto

Figura 32: Macroaree provinciali di Taranto

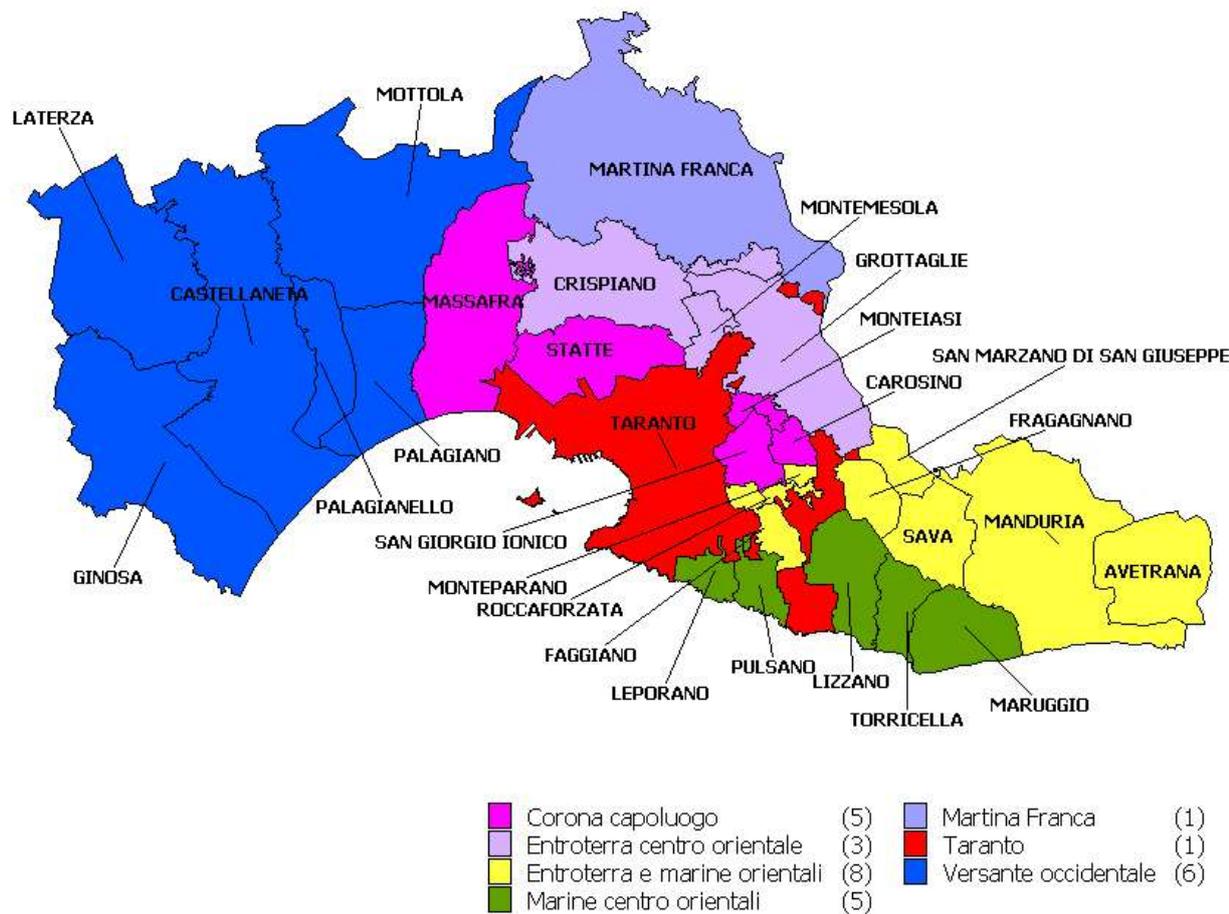


Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
CORONA CAPOLUOGO	465	9,1%	9,9%	1,36%	0,11
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	361	22,2%	7,7%	1,41%	0,25
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	488	-4,2%	10,3%	1,00%	-0,05
MARINE CENTRO ORIENTALI	456	7,8%	9,7%	1,32%	0,09
MARTINA FRANCA	468	8,3%	9,9%	1,37%	0,11
VERSANTE OCCIDENTALE	721	-4,1%	15,3%	1,26%	-0,05
TARANTO CAPOLUOGO	1.761	1,6%	37,3%	1,75%	0,03
Provincia di Taranto	4.720	3,2%	100,0%	1,41%	0,04

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

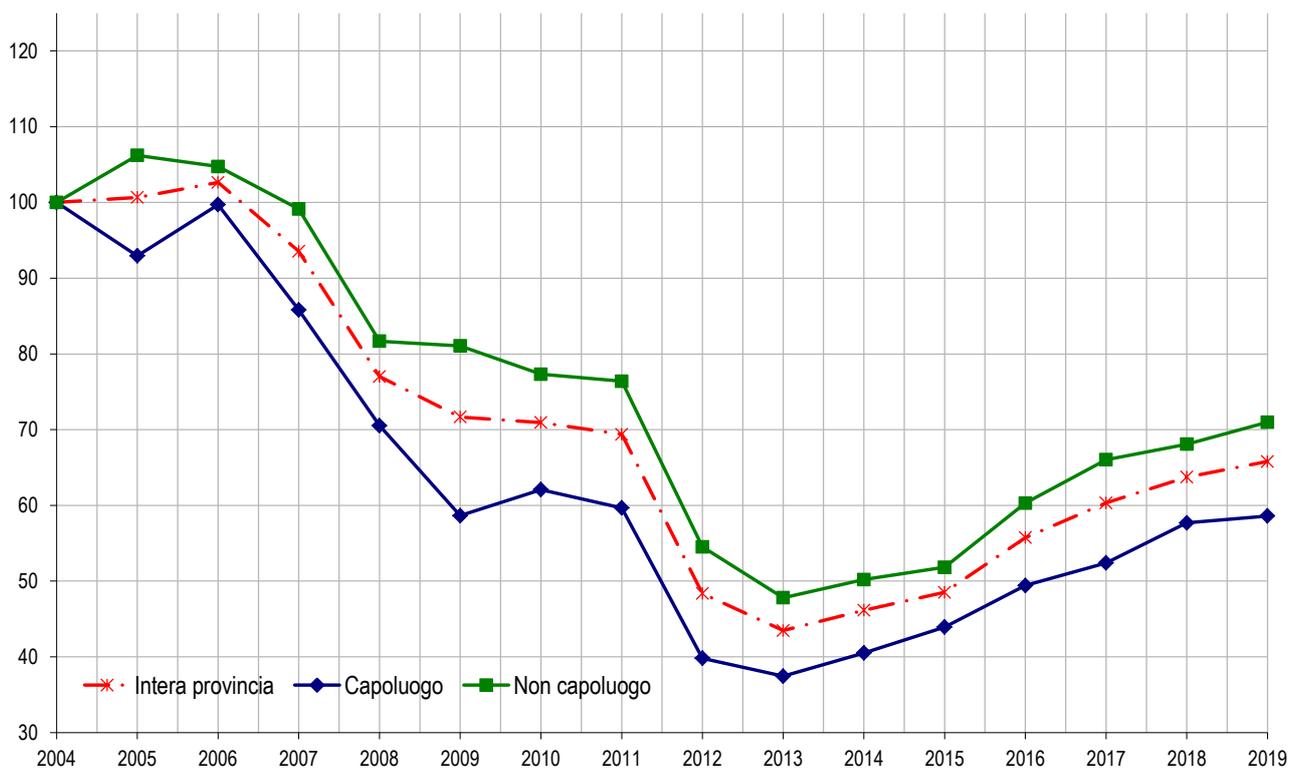


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

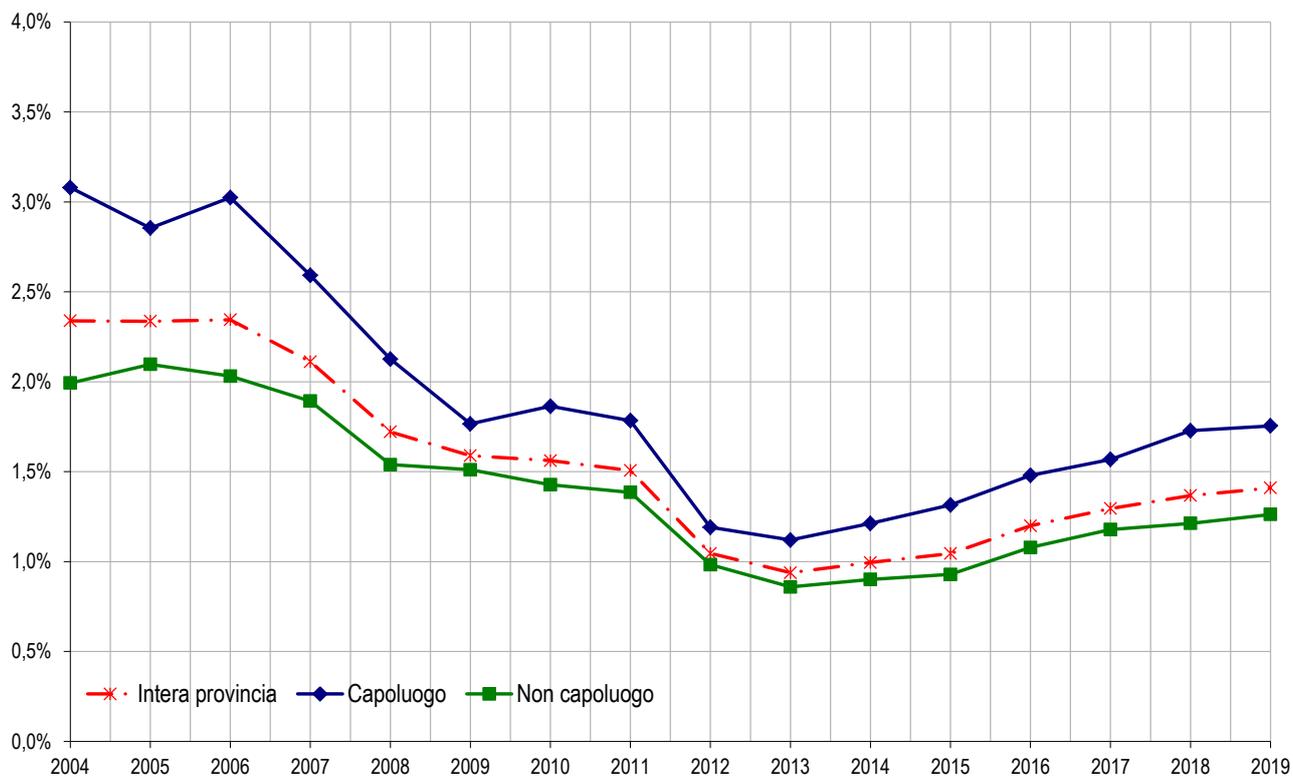
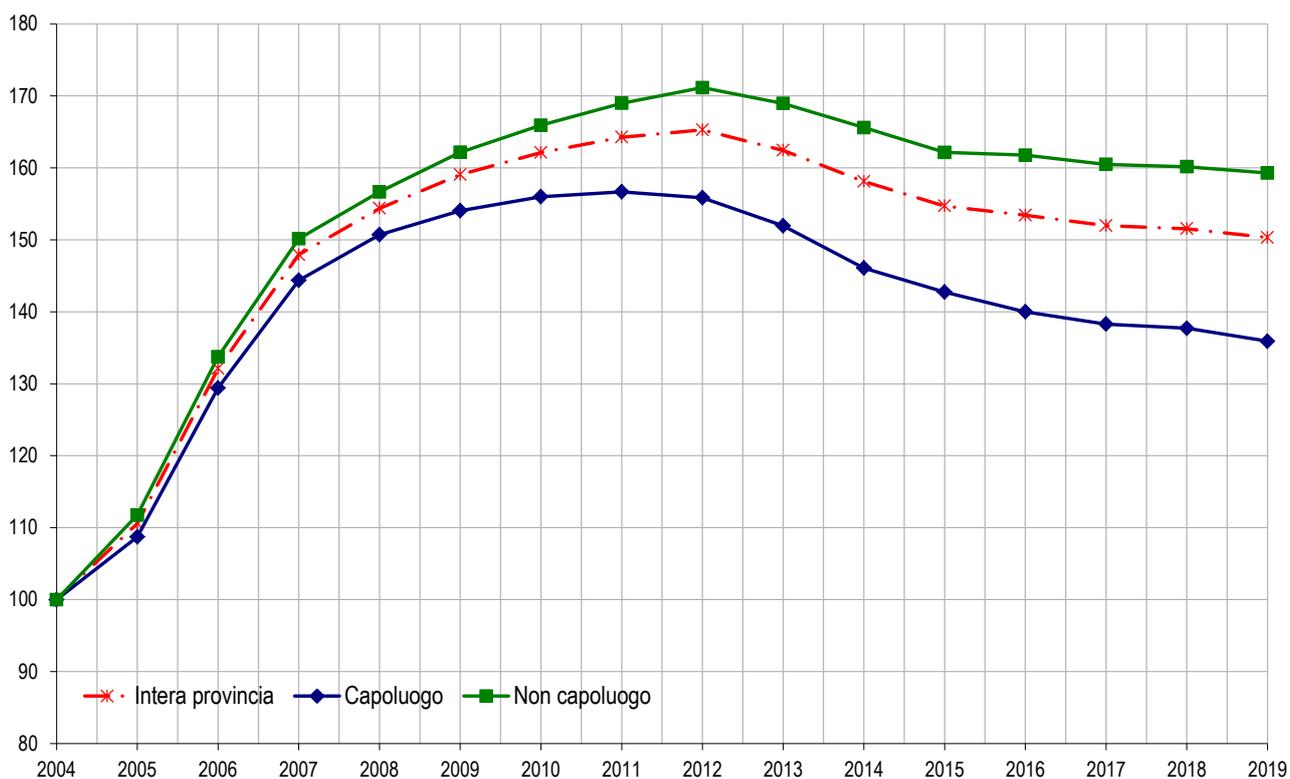


Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
CORONA CAPOLUOGO	741	-1,8%
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	826	0,2%
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	699	-0,4%
MARINE CENTRO ORIENTALI	750	0,6%
MARTINA FRANCA	1.104	-0,7%
VERSANTE OCCIDENTALE	957	-0,8%
TARANTO CAPOLUOGO	1.054	-1,3%
Provincia di Taranto	910	-0,8%

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



Il Comune - Taranto

Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Taranto

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2019	Variazione % 2018/19	2019	€/m ² 2019	Variazione % 2018/19
B3	PERIPLO VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA...	187	-12,5%	1,98%	1.293	0,3%
B4	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, PITAGORA-VIOLA, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	84	-0,9%	1,90%	1.475	-2,5%
C2	CITTA VECCHIA	39	-42,0%	0,95%	269	5,1%
C4	PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA,...	416	6,7%	1,78%	1.295	-1,7%
C5	PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,...	155	-5,1%	1,96%	639	-2,5%
D7	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	254	2,1%	1,67%	1.293	-1,4%
D8	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	91	-14,8%	1,37%	436	-8,4%
D9	QUARTIERE PAOLO VI	83	15,7%	1,44%	893	-0,5%
E18	SEZIONE CATASTALE C - LOCALITA MORRONE (PARTE SUD, COSTIERA)	7	144,7%	1,40%	663	-4,0%
E19	ABITATI SUBURBANI DI TALSANO-TRAMONTONE-SAN VITO-LAMA E LOCALITA' CIRCOSTANTI	404	16,8%	1,98%	1.108	1,2%
E20	ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	0	-100,0%	-	-	-
E21	ABITATO DI LIDO AZZURRO	4	57,7%	0,90%	648	-5,8%
R11	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - LOCALITA ESTERNE ALLO ABITATO DI LIDO AZZURRO	0	-	-	-	-
R12	SEZIONE CATASTALE C (MORRONI - PARTE NORD) - PORZIONE NORD DELLA ISOLA AMMINISTRATIVA TRA PULSANO, FAGGIANO E LIZ	0	-	-	-	-
R13	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. ZAMMIELLO	0	-	-	-	-
R16	SEZIONE CATASTALE A - REG.AGR. N. 4 - PORZIONI EXTRAURBANE SETTENTRIONALI ED ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	7	-4,7%	1,24%	785	0,0%
R2	SEZIONI CATASTALI B (S. DEMETRIO) E D - ISOLA AMMINISTRATIVA NORD-ORIENTALE	0	-	-	-	-
R5	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PIANURA DI TARANTO (NUCLEI ISOLATI VICINI AL TERR. GROTTAGLIE)	0	-	-	-	-
ND		31	-	-	-	-
	TARANTO	1.761	1,6%	1,75%	1.076	-1,0%

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2019 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	4
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)	7
Figura 8: Macroaree provinciali di Bari	9
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	10
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 12: Macroaree urbane di Bari	12
Figura 13: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI	13
Figura 14: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI	14
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI	14
Figura 16: Provincia B.A.T.	15
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	16
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	16
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	17
Figura 20: Macroaree provinciali di Brindisi	19
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	20
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	20
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	21
Figura 24: Macroaree provinciali di Foggia	24
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 28: Macroaree provinciali di Lecce	29
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	31
Figura 32: Macroaree provinciali di Taranto	34
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	36

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	5
Tabella 4: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	5
Tabella 5: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	5
Tabella 6: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	5
Tabella 7: Variazione % NTN 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo	6
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia.....	6
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	9
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	11
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	12
Tabella 12: Quotazione media e variazione annua per macroarea urbana	13
Tabella 13: NTN, IMI e variazione annua per comune	15
Tabella 14: Quotazione media e variazione annua per comuni	17
Tabella 15: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	19
Tabella 16: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	21
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Brindisi	22
Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	24
Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	26
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Foggia	27
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	29
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	31
Tabella 23: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Lecce.....	32
Tabella 24: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	34
Tabella 25: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	36
Tabella 26: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Taranto.....	37