

BARI

NOTA TERRITORIALE

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



Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2010 Settore residenziale

con la collaborazione della
Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi
Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare
data di pubblicazione: _____

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia del Territorio. Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi. Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Indice

Introduzione	1
Mercato regionale.....	2
Mercato provinciale.....	6
Mercato del comune di Bari	16
Indice delle tabelle	23
Indice delle figure.....	23

Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2010, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale di Bari, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia del Territorio ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale approfondendone i dettagli nel capoluogo e nei comuni della provincia.

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

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

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

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

Mercato regionale

La regione Puglia, nel 2010, ha registrato 16.829 transazioni immobiliari confermando un trend negativo (-10,6%) di gran lunga superiore alla media nazionale che si è attestata sul -3,5%. L'esame del Numero di Transazioni Normalizzate confrontato con il II semestre 2009 (*Tabella 1*), mostra una flessione generalizzata per tutte le province, particolarmente accentuata in quelle di Foggia (-17,0%) e Bari (-13,6%) e più lieve nelle altre tre province (in particolare il minor calo si è verificato nella provincia di Taranto con -1,2%). La quotazione media regionale è di 1.110 €/mq. La provincia di Bari registra la quotazione media maggiore con 1.386 €/mq, così come il capoluogo che si attesta su 1.784 €/mq. Le quotazioni hanno registrato sul mercato piccoli aumenti in tutte le province ad eccezione di quella di Foggia che è rimasta invariata e di Lecce dove si è verificata una piccola riduzione. Si è mantenuto sempre al di sotto della media nazionale (pari all'1,87%) l'indicatore dell'Intensità del Mercato Immobiliare (IMI), compreso tra l'1,45% della provincia di Foggia e l'1,78% per quella di Bari, a dimostrazione di una minore dinamicità del mercato residenziale pugliese rispetto a quella nazionale. I capoluoghi di provincia (*Tabella 2*), mostrano in generale una riduzione delle transazioni, compresa tra -12,8% della città di Brindisi seguita da quella di Bari con il -5,5% e Foggia con il -1,8%; in controtendenza sono risultate le città di Lecce con un incremento dell'1,9% e Taranto dove si è registrato un aumento del 5,4%, nettamente superiore anche al dato complessivo relativo ai vari capoluoghi italiani, dove l'incremento medio è dell'1,3%. Le quotazioni registrano, invece, tutte un segno positivo, compreso fra lo 0,1% di Lecce e lo 0,8% di Brindisi e Taranto, con la città di Bari che ripositiona nel mezzo (incremento dello 0,6%). L'indicatore IMI, invece, si attesta su dati perfettamente in linea col dato nazionale, ossia nell'ordine del 2% circa.

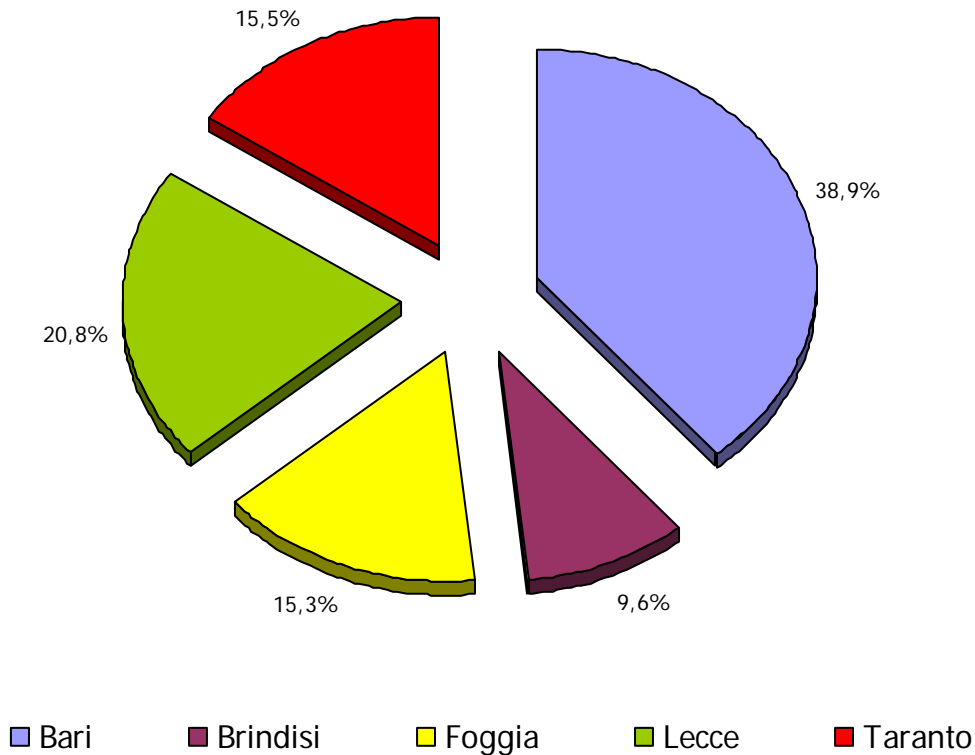
Tabella 1: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - province

Province	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Italia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base = I sem 2004)
Bari	6.539	-13,6%	2,19%	1,78%	1.386	0,6%	149,0
Brindisi	1.616	-6,3%	0,54%	1,49%	1.001	2,4%	161,5
Foggia	2.570	-17,0%	0,86%	1,45%	1.130	0,0%	138,8
Lecce	3.501	-7,7%	1,17%	1,47%	817	-1,4%	134,0
Taranto	2.602	-1,2%	0,87%	1,65%	933	1,0%	168,4
Puglia	16.829	-10,6%	5,64%	1,60%	1.110	0,4%	147,6
Italia	298.538	-3,5%	100%	1,87%	1.579	0,4%	129,3

Tabella 2: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi

Capoluoghi	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Italia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base = I sem 2004)
Bari	1.386	-5,5%	1,52%	1,91%	1.784	0,6%	159,8
Brindisi	423	-12,8%	0,46%	2,33%	1.149	0,8%	154,9
Foggia	530	-1,8%	0,58%	1,70%	1.372	0,5%	124,3
Lecce	626	1,9%	0,68%	2,26%	969	0,1%	126,0
Taranto	919	5,4%	1,00%	1,87%	1.095	0,8%	160,8
Puglia	3.884	-2,4%	4,25%	1,96%	1.385	0,6%	149,3
Italia	91.446	1,3%	100%	2,13%	2.286	0,5%	130,0

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2010 per provincia



La provincia di Bari assorbe il 38,9% delle transazioni normalizzate della regione (*Figura 1*) seguita da quella di Lecce con il 20,8%, Taranto con il 15,5%, Foggia con il 15,3% ed infine Brindisi con il 9,6%. La *Figura 2* mostra come la dinamicità del mercato immobiliare nei capoluoghi sia notevolmente più elevata rispetto al resto della provincia. Si registra, infatti, un IMI sempre maggiore nei capoluoghi rispetto agli altri comuni della provincia, con punte più elevate per Brindisi e Lecce. Quasi perfettamente allineato con il dato regionale è l'IMI di Bari rispetto al resto della provincia ed, in ogni caso, il citato IMI regionale è perfettamente paragonabile al dato nazionale.

Il grafico relativo al numero indice di transazioni normalizzate a partire dal I semestre 2004 (*Figura 3*) mostra un perfetto parallelismo fra le curve relative all'Italia, alla regione Puglia, ai Capoluoghi e ai Non Capoluoghi, tutte con un sensibile calo generalizzato nel periodo I semestre 2006 - I semestre 2009 coincidente con la grande crisi del settore immobiliare, una lieve ripresa nel II semestre 2009 e nel I semestre 2010 ed un nuovo calo nel semestre di cui qui si tratta. Per quanto concerne le variazioni delle quotazioni immobiliari, il grafico di *Figura 4* mostra come ad un aumento notevole nel periodo I semestre 2004 - II semestre 2007 sia seguita una stabilizzazione delle quotazioni immobiliari nel periodo successivo, in linea con la crisi del mercato immobiliare.

Figura 2: IMI 2010 Capoluoghi e Resto Provincia

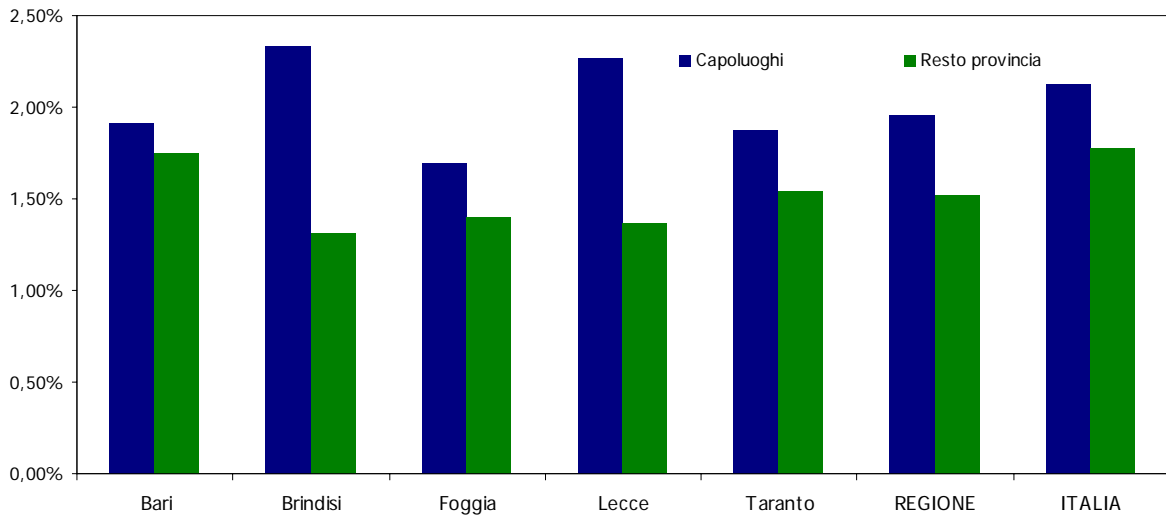


Figura 3: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

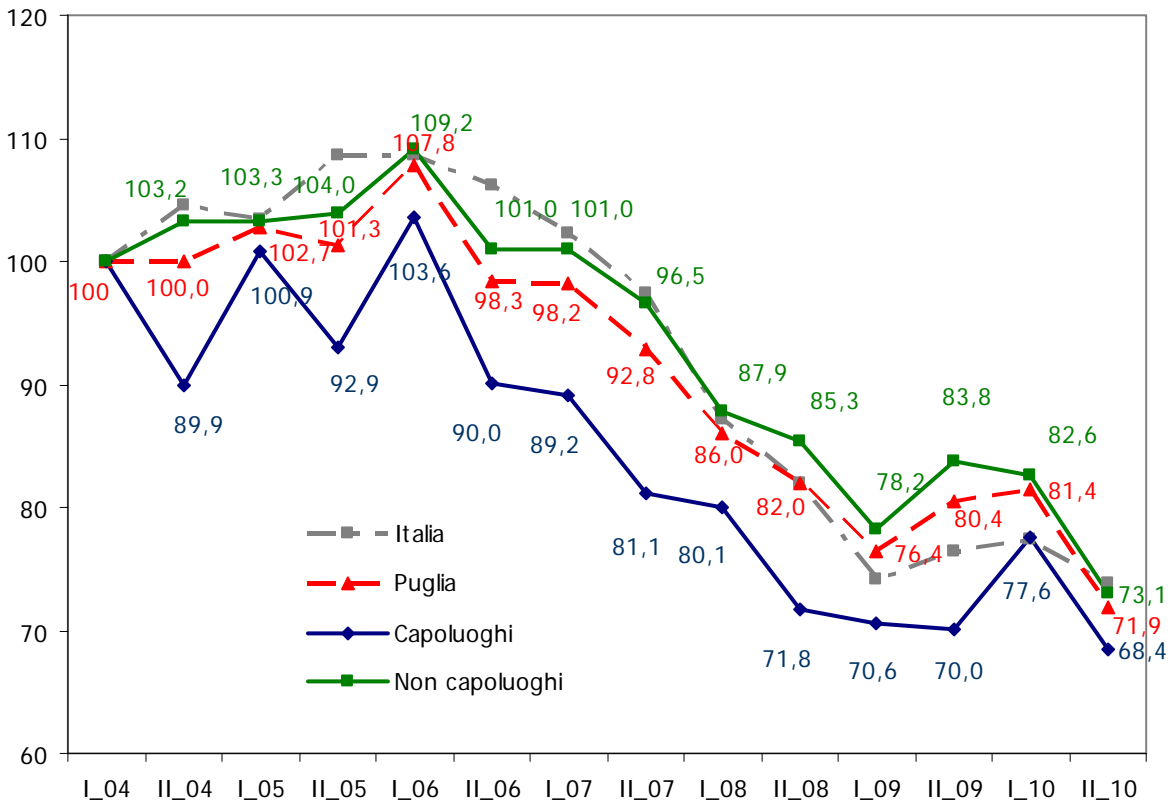


Figura 4: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

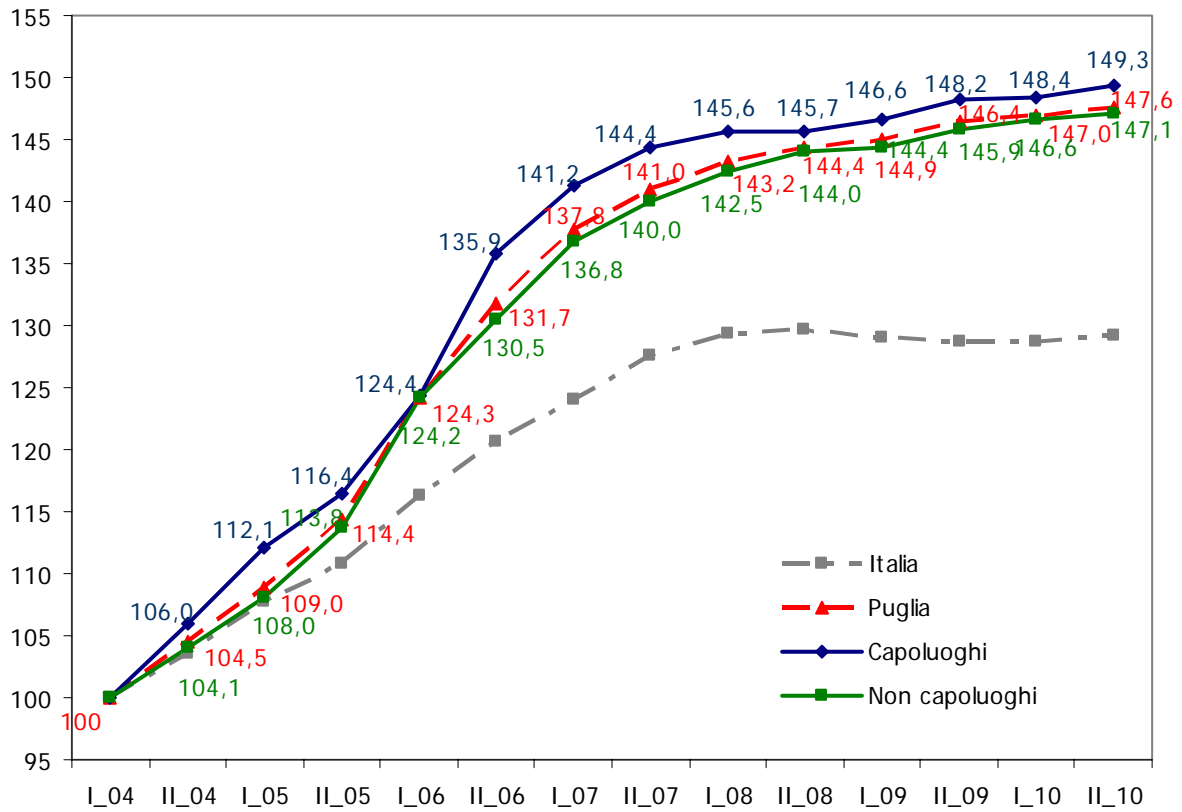
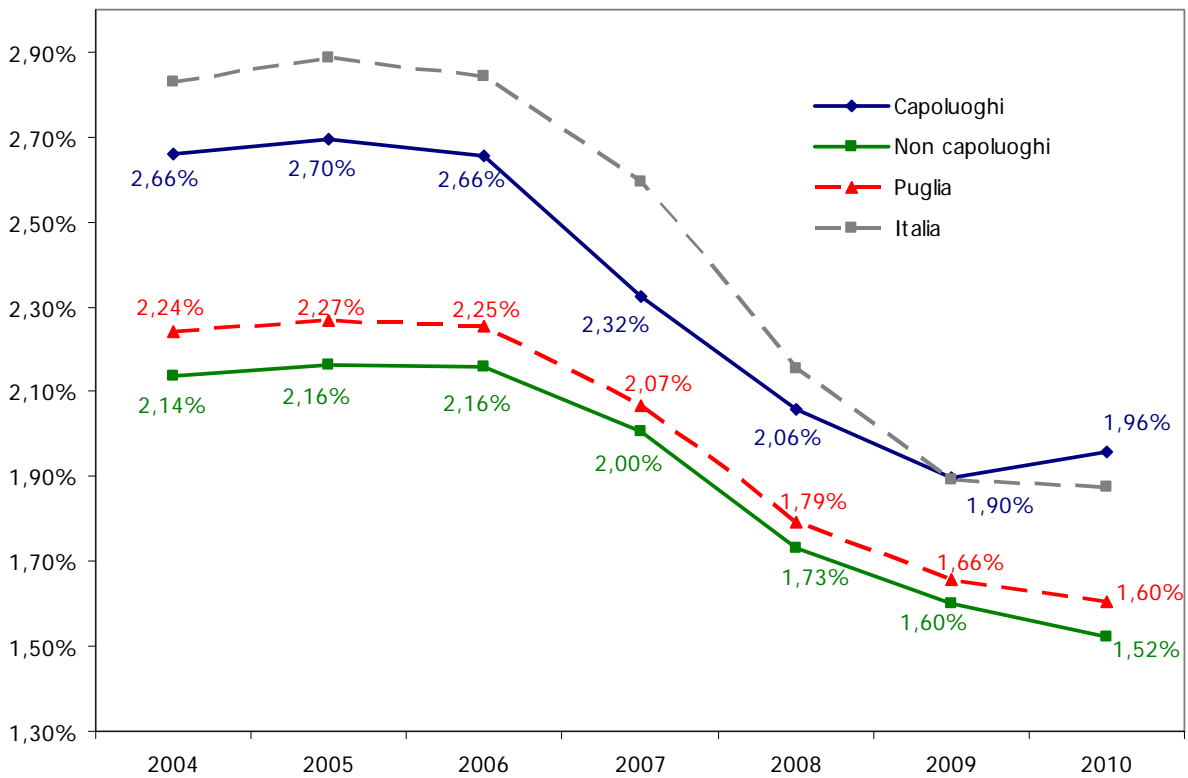


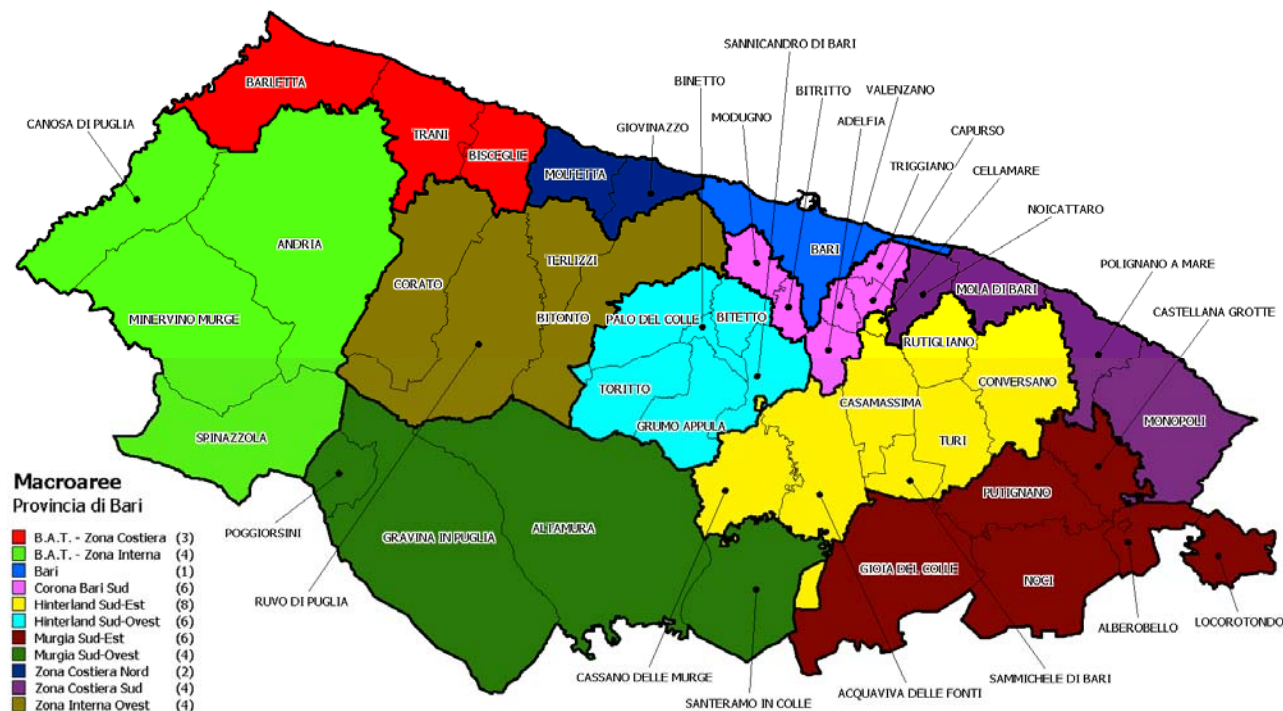
Figura 5: IMI 2004-2010 capoluoghi e non capoluoghi



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

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

Figura 6: Macroaree provinciali Bari



L'analisi dei dati riportati in tabella 3 mostra per tutte le macroaree in cui è suddivisa la provincia di Bari un sensibile calo delle transazioni normalizzate, compreso tra -2,5% della macroarea "Corona Bari Sud" e -31,7% della macroarea "Hinterland sud-ovest".

Si osserva, altresì, come la macroarea "Bari Capoluogo" assorba da sola il 21,19% del totale di NTN provinciale e le macroaree B.A.T. – zona costiera e Hinterland Sud Est interessano un altro 21% circa del mercato. Analogamente, la quotazione media più elevata si registra oltre che nel capoluogo nella macroarea B.A.T. zona costiera, seguita dalle zone costiere nord e sud. Nelle variazioni delle quotazioni su base semestrale, si evidenziano piccoli incrementi generalizzati per quasi tutte le macroaree, che toccano il massimo valore per la macroarea "Zona costiera sud", pari al 3,6%, mentre si verificano piccole flessioni solo per le macroaree "Zona costiera nord", "Hinterland sud-ovest" e "Murgia sud-ovest".

Il grafico di *Figura 7* relativo all'andamento delle quotazioni e dell'NTN dal I semestre 2004 conferma quanto già verificatosi nelle precedenti Figure 3 e 4 relativamente ai dati nazionali e regionali con quotazioni sostanzialmente stabili e transazioni nuovamente in calo nell'ultimo semestre.

Molto interessante risulta il dato mostrato dal grafico di *Figura 8* relativo all'andamento dell'IMI, dove nel corso dell'ultimo anno si è verificata, per la prima volta, un'inversione di tendenza, con un IMI della città di Bari superiore a quello della restante provincia, dato che mostra un rinnovato interesse verso la città capoluogo rispetto alla provincia nonostante le quotazioni immobiliari superiori.

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

Macroaree provinciali	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	N. indice quotazioni II sem 2010 (base = I sem 2004)
BARI CAPOLUOGO	1.386	-5,5%	21,19%	1,91%	1.784	0,6%	159,8
B.A.T. - ZONA COSTIERA	682	-22,5%	10,43%	1,71%	1.700	0,9%	145,0
B.A.T. - ZONA INTERNA	472	-30,4%	7,22%	1,44%	1.003	1,6%	108,2
CORONA BARI SUD	589	-2,5%	9,01%	2,07%	1.382	0,2%	151,5
ZONA COSTIERA NORD	332	-11,5%	5,08%	1,71%	1.436	-1,0%	132,6
ZONA INTERNA OVEST	602	-13,1%	9,21%	1,69%	1.383	0,2%	154,2
HINTERLAND SUD-OVEST	254	-31,7%	3,88%	1,60%	1.111	-1,6%	177,2
MURGIA SUD-OVEST	423	-12,2%	6,48%	1,52%	1.100	-0,2%	157,1
MURGIA SUD-EST	609	-7,6%	9,32%	1,86%	1.123	0,4%	142,4
HINTERLAND SUD-EST	694	-16,6%	10,61%	2,16%	1.033	0,4%	149,7
ZONA COSTIERA SUD	496	-6,3%	7,58%	1,75%	1.417	3,6%	169,0
Provincia BARI	6.539	-13,6%	100%	1,78%	1.386	0,6%	149,0

Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia

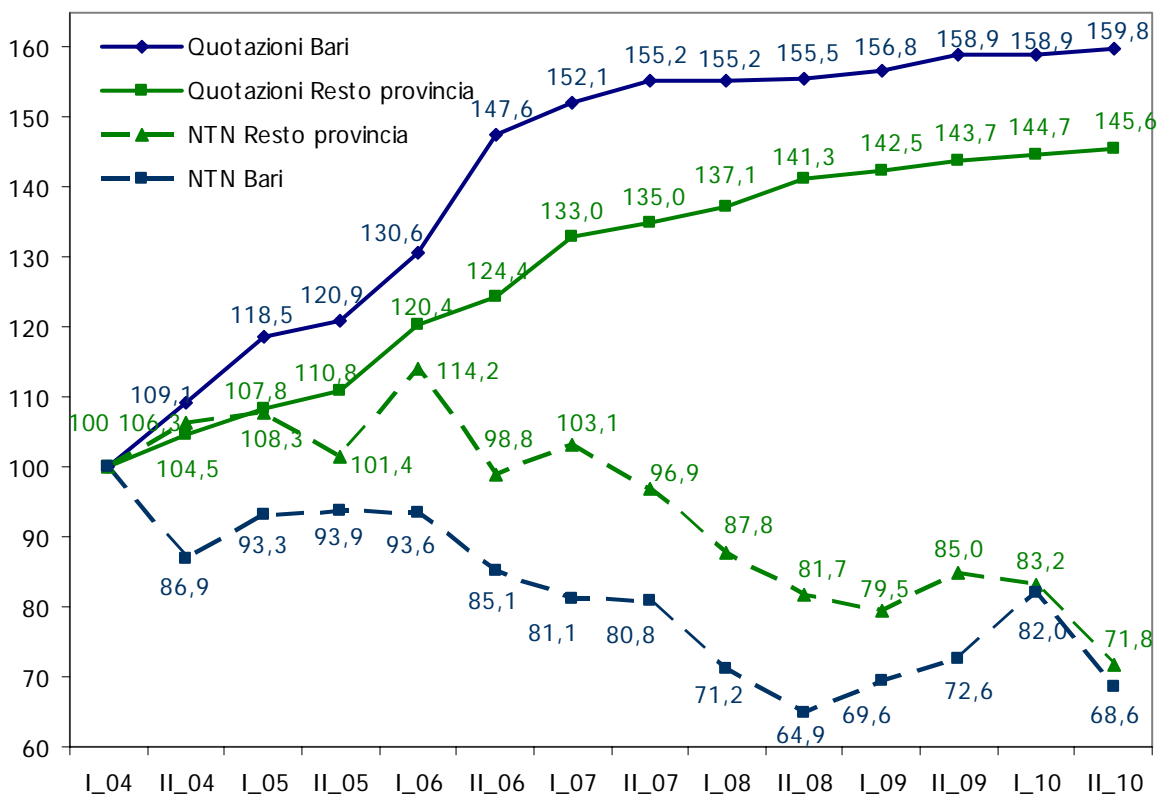


Figura 8: IMI 2004-2010 capoluogo e resto provincia

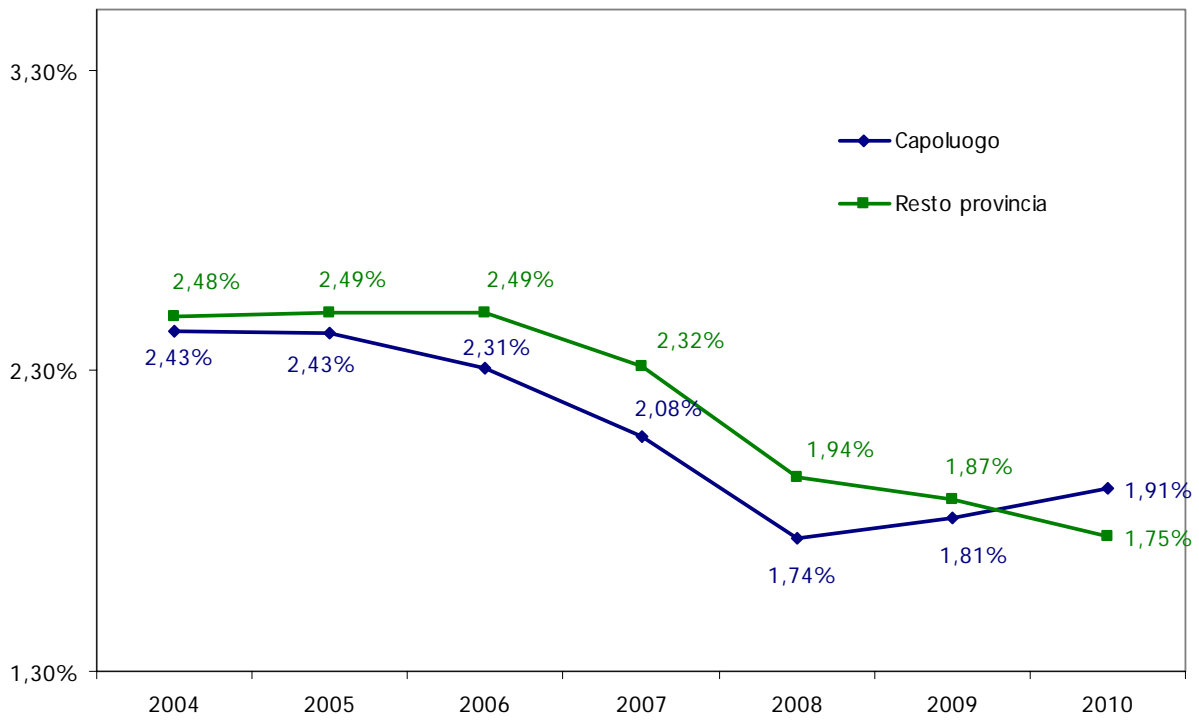


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2010 per macroaree provinciali

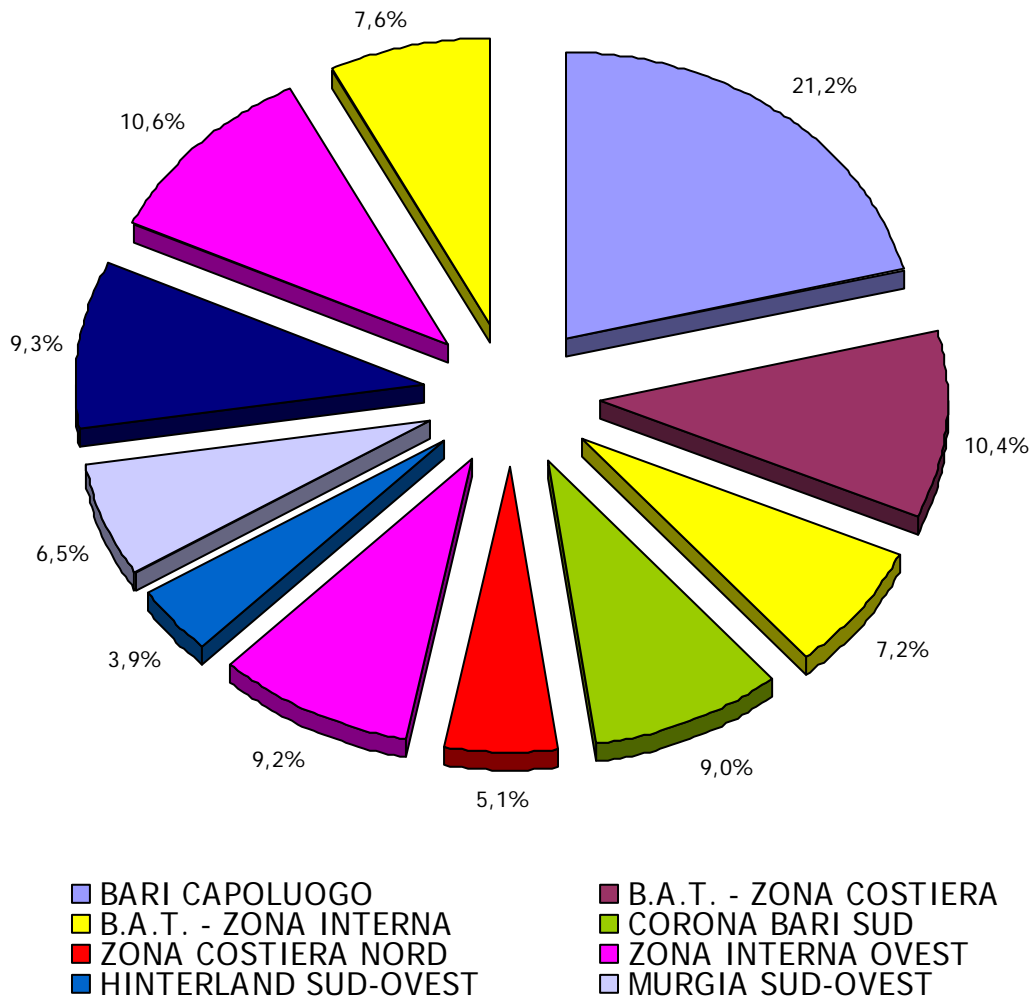


Figura 10: IMI 2010 per macroaree provinciali

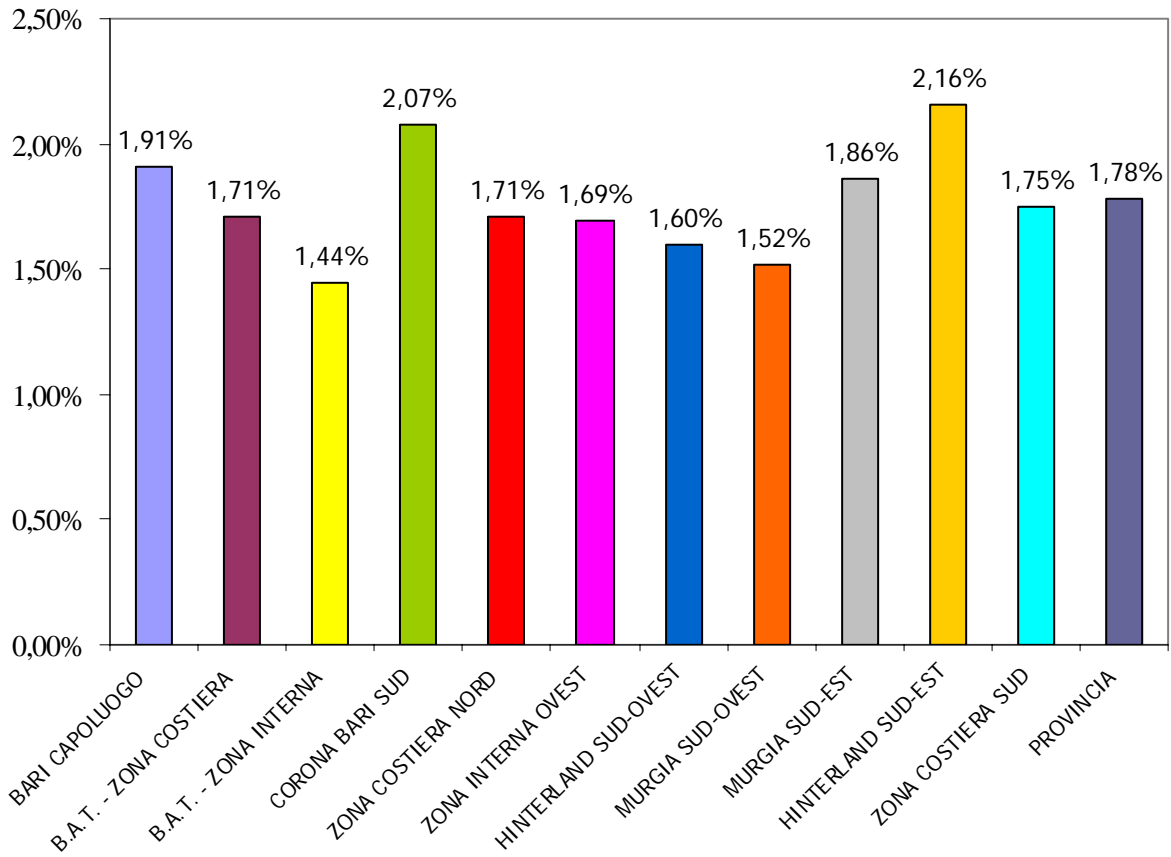


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2010

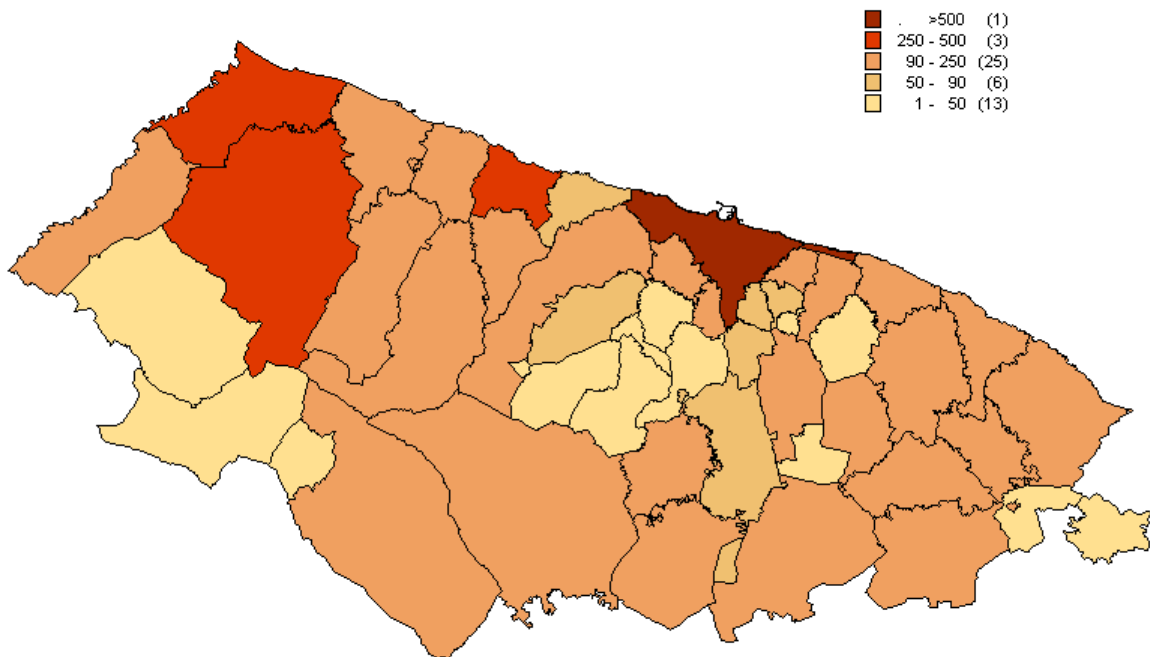


Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

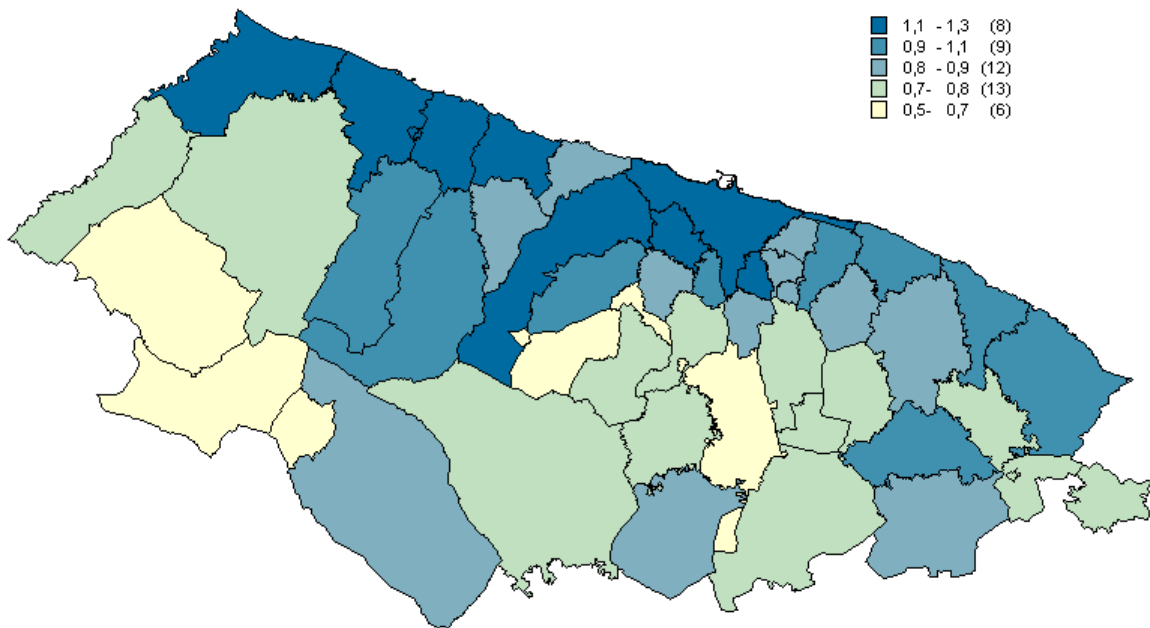


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2010

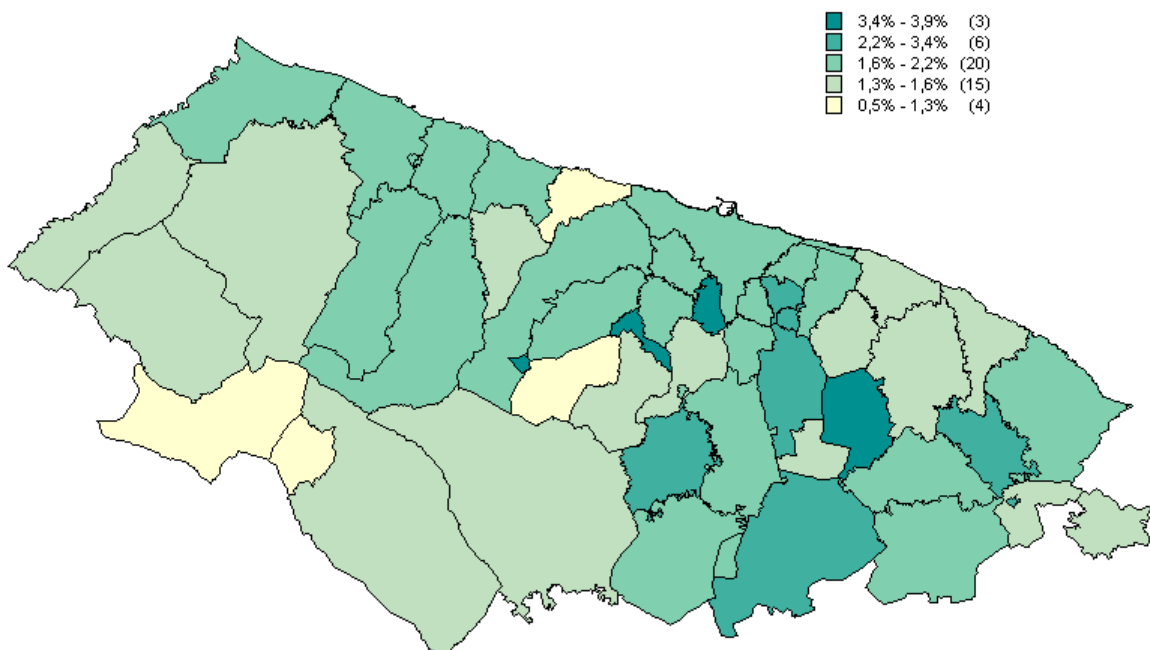


Tabella 4: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BARI - CAPOLUOGO

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
Bari Capoluogo	1.386	-5,5%	21,19%	1,91%	1.784	0,6%	1,29
BARI CAPOLUOGO	1.386	-5,5%	21,19%	1,91%	1.784	0,6%	1,29

Nella macroarea che comprende la città di Bari con le relative ex-frazioni si registra una flessione del NTN (-5,5%), pur rimanendo sostanzialmente stabili i prezzi delle abitazioni. Nonostante le quotazioni siano rimaste pressoché invariate, questa macroarea è quella che presenta comunque il maggior differenziale rispetto alla quotazione media provinciale.

Tabella 5: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. ZONA COSTIERA

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
BARLETTA	277	-22,3%	4,23%	1,66%	1.735	2,0%	1,25
BISCEGLIE	206	-25,7%	3,14%	1,82%	1.755	0,4%	1,27
TRANI	200	-19,1%	3,05%	1,67%	1.591	-0,2%	1,15
B.A.T. - ZONA COSTIERA	682	-22,5%	10,43%	1,71%	1.700	0,9%	1,23

Si evidenzia una notevole riduzione nel numero di transazioni normalizzate in tutti i comuni della macroarea, pur rimanendo sostanzialmente invariate le quotazioni nei comuni di Bisceglie e Trani, mentre si registra un aumento del +2% su base semestrale per quanto riguarda le quotazioni del comune di Barletta. Questa notevole riduzione nel numero di compravendite trova adeguata motivazione anche nelle alte quotazioni medie della macroarea (dello stesso ordine di grandezza della macroarea che comprende il capoluogo), come mostrato nell'ultima colonna della precedente tabella.

Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. ZONA INTERNA

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
ANDRIA	307	-24,8%	4,70%	1,51%	1.087	0,8%	0,78
CANOSA DI PUGLIA	114	-25,1%	1,75%	1,34%	1.010	4,5%	0,73
MINERVINO MURGE	30	-64,3%	0,45%	1,57%	705	-0,2%	0,51
SPINAZZOLA	21	-39,4%	0,31%	1,07%	628	-0,1%	0,45
B.A.T. - ZONA INTERNA	472	-30,4%	7,22%	1,44%	1.003	1,6%	0,72

Anche in questa macroarea si è rilevata una riduzione generalizzata del NTN, compresa tra il -24,8% di Andria ed il -64,3% di Minervino Murge, in quest'ultimo caso, in presenza di un esiguo numero di transazioni. Le quotazioni si sono mantenute stabili per tutti i comuni eccezion fatta per Canosa dove si è registrato un aumento del +4,5% rispetto al precedente semestre.

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

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
ADELFA	81	2,0%	1,24%	1,99%	1.206	0,2%	0,87
BITRITTO	127	65,3%	1,95%	3,87%	1.380	0,0%	1,00
CAPURSO	69	-9,8%	1,06%	2,44%	1.225	0,0%	0,88
MODUGNO	137	-23,0%	2,10%	1,93%	1.542	0,5%	1,11
TRIGGIANO	94	-25,4%	1,44%	1,63%	1.229	0,2%	0,89
VALENZANO	80	20,2%	1,22%	1,68%	1.612	0,0%	1,16
CORONA BARI SUD	589	-2,5%	9,01%	2,07%	1.382	0,2%	1,00

Nella macroarea "Corona Bari sud" si osserva un notevole decremento del numero di transazioni normalizzate (NTN) nei comuni di Modugno (-23,0%) e Triggiano (-25,4%), dovuto alla saturazione del mercato immobiliare in questi comuni, per anni oggetto delle attenzioni degli investitori del capoluogo per la loro vicinanza alla città di Bari ma con prezzi più contenuti. Analoghe considerazioni possono attribuirsi all'incremento, pari al +20,2%, rilevato per il comune di Valenzano e pari al +65,3% per il comune di Bitritto, comuni, questi, oggetto di un attuale buono sviluppo edilizio. Praticamente invariate le quotazioni in tutti i comuni della macroarea.

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

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
GIOVINAZZO	62	-25,4%	0,95%	1,24%	1.263	0,0%	0,91
MOLFETTA	270	-7,6%	4,13%	1,87%	1.496	-1,3%	1,08
ZONA COSTIERA NORD	332	-11,5%	5,08%	1,71%	1.436	-1,0%	1,04

Questa macroarea presenta una riduzione delle transazioni normalizzate, pari al -25,4% per il comune di Giovinazzo e -7,6% per il comune di Molfetta, essendo terminata l'onda lunga di vari piani di lottizzazione che hanno portato alla realizzazione di notevoli volumetrie di tipo residenziale, assorbite dal mercato immobiliare nei precedenti semestri. Per il medesimo motivo si è verificata anche una piccola riduzione delle quotazioni per il comune di Molfetta, pari al -1,3% rispetto al precedente semestre.

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

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
BITONTO	179	-12,2%	2,74%	1,74%	1.540	0,1%	1,11
CORATO	233	-13,1%	3,57%	1,77%	1.325	0,6%	0,96
RUVO DI PUGLIA	92	-12,4%	1,41%	1,63%	1.451	-0,2%	1,05
TERLIZZI	98	-15,1%	1,50%	1,51%	1.159	0,0%	0,84
ZONA INTERNA OVEST	602	-13,1%	9,21%	1,69%	1.383	0,2%	1,00

Anche in questa macroarea si è rilevata una riduzione generalizzata del NTN, compresa tra il -12,2% di Bitonto ed il -15,1% di Terlizzi. Le quotazioni, invece, si sono mantenute stabili in tutti i comuni della macroarea.

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

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
BINETTO	20	97,8%	0,30%	3,41%	859	0,0%	0,62
BITETTO	45	-53,1%	0,68%	1,64%	1.171	0,0%	0,85
GRUMO APPULA	42	-51,6%	0,64%	1,38%	1.106	0,0%	0,80
PALO DEL COLLE	86	-3,9%	1,31%	1,89%	1.312	-4,6%	0,95
SANNICANDRO DI BARI	28	-43,9%	0,43%	1,50%	993	0,0%	0,72
TORITTO	34	-16,8%	0,52%	1,08%	852	0,0%	0,61
HINTERLAND SUD-OVEST	254	-31,7%	3,88%	1,60%	1.111	-1,6%	0,80

Anche in questa macroarea si osserva una quasi generalizzata riduzione del numero di transazioni, compresa tra il -3,9% per il comune di Palo del Colle ed il -53,1% per il comune di Bitetto. Unico comune in controtendenza è quello di Binetto dove si registra un incremento del +97,8%, dovuto essenzialmente al numero complessivo di transazioni limitato, considerato lo scarso sviluppo edilizio nell'ambito del territorio comunale. Anche per questa macroarea, nonostante una sensibile riduzione del numero di transazioni, le quotazioni sono rimaste invariate.

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

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
ALTAMURA	196	2,0%	3,00%	1,46%	1.030	3,6%	0,74
GRAVINA IN PUGLIA	109	-37,9%	1,66%	1,50%	1.181	-4,9%	0,85
POGGIORSINI	2	-40,7%	0,03%	0,51%	616	-5,2%	0,44
SANTERAMO IN COLLE	117	4,4%	1,79%	1,77%	1.175	0,0%	0,85
MURGIA SUD-OVEST	423	-12,2%	6,48%	1,52%	1.100	-0,2%	0,79

In questa macroarea si osserva un piccolo incremento del NTN per i comuni di Altamura (+2,0%) e Santeramo in Colle (+4,4%), oggetto in questi ultimi semestri di un buono sviluppo edilizio di costruzioni nuove molto richieste dal mercato residenziale, una discreta flessione per i comuni di Gravina in Puglia (-37,9%) e Poggiorsini (-40,7% ma con un numero complessivo di transazioni pari a 2). Interessante il dato riguardante le quotazioni con sensibili riduzioni (dell'ordine del -5% circa) per i comuni di Gravina e Poggiorsini; in controtendenza il comune di Altamura dove si è verificato un aumento delle quotazioni pari al +3,6%, dovuto alla sua maggiore appetibilità tra i comuni murgiani.

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

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
ALBEROBELLO	49	41,5%	0,74%	1,35%	1.012	0,0%	0,73
CASTELLANA GROTTA	115	-19,1%	1,76%	2,37%	1.008	0,0%	0,73
GIOIA DEL COLLE	166	-14,8%	2,53%	2,19%	1.083	1,5%	0,78
LOCOROTONDO	48	-7,9%	0,74%	1,39%	1.089	0,0%	0,79
NOCI	93	-2,5%	1,42%	1,69%	1.143	0,0%	0,83

PUTIGNANO	139	-1,4%	2,12%	1,74%	1.284	0,2%	0,93
MURCIA SUD-EST	609	-7,6%	9,32%	1,86%	1.123	0,4%	0,81

In tale macroarea, alla riduzione generalizzata del NTN per tutti i comuni fa da contraltare il notevole incremento per il comune di Alberobello (+41,5%), dovuto alla notevole appetibilità di tale comune, i cui trulli sono patrimonio mondiale dell'UNESCO e con una buona richiesta anche di abitazioni di tipo turistico-stagionale. Stabili le quotazioni in tutti i comuni.

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

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
ACQUAVIVA DELLE FONTI	89	-2,8%	1,36%	1,67%	870	0,0%	0,63
CASAMASSIMA	129	-43,8%	1,97%	2,83%	1.030	0,0%	0,74
CASSANO DELLE MURGE	124	9,4%	1,90%	2,74%	966	0,0%	0,70
CELLAMARE	32	68,4%	0,49%	2,35%	1.228	0,1%	0,89
CONVERSANO	110	-23,1%	1,68%	1,51%	1.145	0,2%	0,83
RUTIGLIANO	33	-51,1%	0,51%	1,49%	1.189	2,1%	0,86
SAMMICHELE DI BARI	31	1,9%	0,47%	1,40%	975	0,0%	0,70
TURI	146	6,1%	2,23%	3,58%	946	0,0%	0,68
HINTERLAND SUD-EST	694	-16,6%	10,61%	2,16%	1.033	0,4%	0,75

Per la suddetta macroarea si verifica un forte aumento del numero di transazioni nel comune di Cellamare (+68,4%), dovuto al numero ridotto di transazioni complessivamente registrate nel periodo considerato. Più interessanti sono gli incrementi nei comuni di Cassano delle Murge (+9,4%) e Turi (+6,1%), determinatesi anche grazie ad un discreto sviluppo edilizio soprattutto di costruzioni nuove. Sostanzialmente stabili sono rimaste le quotazioni in tutti i comuni che compongono la macroarea.

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

Comune	NTN II sem 2010	Var %NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN Provincia	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media di provincia
MOLA DI BARI	93	7,4%	1,42%	1,60%	1.373	3,5%	0,99
MONOPOLI	204	-13,3%	3,12%	1,79%	1.435	3,6%	1,04
NOICATTARO	107	5,7%	1,63%	2,05%	1.405	7,9%	1,01
POLIGNANO A MARE	92	-13,4%	1,40%	1,54%	1.443	0,0%	1,04
ZONA COSTIERA SUD	496	-6,3%	7,58%	1,75%	1.417	3,6%	1,02

In questa macroarea si osserva un incremento del NTN per i comuni di Mola di Bari (+7,4%) e Noicattaro (+5,7%), il primo dove si registra una buona espansione residenziale anche di abitazioni di tipo turistico-stagionale ed il secondo in cui sono ubicati vari complessi edilizi di abitazioni in villino molto ricercati dal mercato immobiliare. Riduzioni dell'ordine del -13% circa hanno interessato i comuni di Monopoli e Polignano. Discreti aumenti delle quotazioni si sono verificati in tutti i comuni della macroarea ad eccezione di Polignano dove sono rimaste invariate.

Mercato del comune di Bari

Il comune di Bari è suddiviso in 25 zone omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI), oltre le cosiddette zone rurali, che sono prive di quotazioni per i fabbricati residenziali.

Le zone omogenee che hanno registrato nel II semestre del 2010 un maggior numero di compravendite sono: B2, C2, B7, E9, E4, ed E11, come si evince anche dalla mappa tematica di Figura 14.

Si conferma, infatti, rispetto al I semestre 2010, il dato di NTN nelle zone B2 e C2 (quest'ultima con un incremento di NTN del +16,4%), che rappresentano le zone più appetibili della città per l'acquisto di un immobile, sia per la loro vicinanza al centro vitale della città (zona B2) sia per la presenza al loro interno di quartieri residenziali di buon livello con la presenza di tutti i servizi essenziali, particolarmente richiesti dal mercato locale (in particolare il quartiere "Poggiofranco" della zona C2). Anche per questo semestre, inoltre, la zona B7 rientra tra quelle con maggior NTN, con abitazioni di non recente costruzione per lo più di tipo economico-popolare (e quindi a prezzi accessibili).

A seguire spicca il dato relativo alla zona E9 (con un incremento di transazioni su base annua pari al +33,3%), costituita dalla zona costiera nord della città con la presenza di abitazioni residenziali in villino, abbastanza richieste per le residenze turistico-stagionali.

Esce dalla "top 6" la zona B9 (con un decremento del -38,5%), che costituisce la parte più pregiata della città (Quartiere Murat e Zona Umbertina), per la presenza di immobili di "prestigio" e di rilevanza architettonica, ma con i valori delle quotazioni immobiliari più elevate del capoluogo.

Si confermano tra le zone con un maggior numero di transazioni le zone E4 ed E11 (seppure presentino un decremento rispettivamente del -5,8% e -19,1%), la prima comprendente le ex frazioni di Carbonara, Ceglie e Loseto, con un buono sviluppo di tipo residenziale pur in presenza di prezzi più contenuti rispetto ad altre zone, la seconda che comprende il Quartiere "San Paolo", attualmente oggetto di un continuo sviluppo edilizio con la realizzazione di alcuni nuovi complessi residenziali sia a carattere civile che economico, in particolare nei pressi dell'Ospedale.

Le quotazioni, nelle varie zone che compongono il comune, sono rimaste pressoché invariate, ad eccezione di qualche piccolo aumento nelle zone B7, D3, E4, E7 ed E11.

Come si evince sia dalla *Tabella 5* che dalla *Figura 16*, le zone OMI con le quotazioni più alte risultano essere nell'ordine B9, C2, B1, B2 e C1, nonostante alcune di esse siano anche quelle con maggiore numero di transazioni normalizzate.

Molto interessanti sono i dati che emergono dal grafico di *Figura 17*, da cui si desume che l'apprezzamento degli acquirenti nella città di Bari premia, anche in ragione della disponibilità effettiva, gli appartamenti di media grandezza, 33,4% di NTN, a fronte di un'offerta di disponibilità del 38,4% di stock. Seguono i tagli piccoli (22,8% di NTN) e medio-piccoli (22,5% di NTN), a fronte rispettivamente di un'offerta di disponibilità del 16,7% e 19,6% di stock.

Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Zone O.M.I. comune di BARI

Zone O.M.I.	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
B1 - QUARTIERE MADONNELLA ZONA TRA LUNG. N. SAURO VIA ABBRESCIA CAPRUZZI OBERDAN RODI SPALATO	25	31,6%	1,80%	1,75%	2.225	0,0%	1,10
B2 -ZONA TRA VIA CAPRUZZI AMENDOLA OMODEO JACINI DE GASPERI MOREA BENEDETTO XII PIOXII FLACCO ENNIO	245	-12,0%	17,66%	1,71%	2.188	0,0%	1,08
B3 - VILLAGGIO LAVORATORI	2	-50,0%	0,14%	1,16%	1.148	0,0%	0,57
B4 - QUARTIERE JAPIGIA	35	-23,8%	2,49%	0,97%	1.863	-1,3%	0,92
B5 - ZONA COMPRESA TRA LUNGOMARE N. SAURO VIA SPALATO RODI OBERDAN JAPIGIA CADUTI DI TUTTE LE GUERRE	37	-26,2%	2,64%	1,85%	1.975	0,0%	0,97
B6 - QUART. SAN PASQUALE ZONE COMPRESA TRA VIA AMENDOLA OBERDAN CALDAROLA FERROVIA	2	100,0%	0,14%	0,47%	1.925	0,0%	0,95

Zone O.M.I.	NTN II sem 2010	Var % NTN II sem 2010 / II sem 2009	Quota % NTN comune	IMI 2010	Quotazione II sem 2010 €/mq	Var % quotazione II sem 2010 / I sem 2010	Differenziale quotazione II sem 2010 rispetto alla media comunale
B7 - QUARTIERE LIBERTA'	171	-6,6%	12,35%	1,66%	1.925	5,5%	0,95
B8 - QUARTIERE MARCONI STADIO DELLA VITTORIA	12	-26,1%	0,89%	1,85%	1.763	0,0%	0,87
B9 - QUARTIERE MURAT C.SO V. EMANUELE CAVOUR ITALIA VIA MANZONI.	83	-38,5%	5,96%	1,42%	3.100	0,0%	1,53
B10 - CENTRO STORICO	27	-24,7%	1,97%	1,42%	1.800	0,0%	0,89
C1 - ZONA TRA VIA AMENDOLA VIA CALDAROLA PEZZE DEL SOLE	5	-70,0%	0,32%	2,35%	2.158	0,0%	1,06
C2 - ZONA TRA VIA ENAUDI POGGIOFRANCO VIA SAN GIORGIO MARTIRE	174	16,4%	12,52%	2,20%	2.725	0,0%	1,34
D1 - SACRARIO CADUTI OLTREMARE S. MARCO	20	12,5%	1,44%	1,27%	1.763	0,0%	0,87
D2 - MUNGIVACCA STADIO S.NICOLA STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE	19	-50,6%	1,37%	1,04%	1.447	0,0%	0,71
D3 - QUARTIERE S. GIROLAMO	53	-12,6%	3,79%	2,42%	1.608	2,1%	0,79
D4 - FESCA	2	33,3%	0,14%	0,93%	1.247	0,0%	0,61
E1 - ZONA INDUSTRIALE	8	-27,3%	0,58%	9,75%	nd	nd	nd
E4 - QUARTIERI: CARBONARA CEGLIE LOSETO, VIA FANELLI, VIE PER CAPURSO DA CARBONARA E CEGLIE, VIA VECCHIA CEGLIE-VALENZANO	104	-5,8%	7,50%	1,31%	1.492	2,3%	0,73
E6 - ZONA INDUSTRIALE COMMERCIALE DA SOPRAMARZO GLOMERELLI F.S. BARI TARANTO S. GIORGIO MARTIRE	9	0,8%	0,65%	1,27%	998	0,0%	0,49
E7 - S. GIORGIO TORRE A MARE	46	-9,3%	3,28%	2,21%	1.933	2,2%	0,95
E8 - QUARTIERE LOSETO OLTRE IL CENTRO URBANO VERSO VIA BITRITTO	nd	nd	nd	nd	1.150	0,0%	0,57
E9 - PALESE: ZONA TIRO AL VOLO ZONA COSTIERA	132	33,3%	9,55%	2,09%	1.613	0,0%	0,79
E10 - PALESE - S. SPIRITO	6	0,0%	0,43%	0,92%	1.417	0,0%	0,70
E11 - QUARTIERE S. PAOLO	89	-19,1%	6,45%	2,90%	1.513	2,5%	0,75
E12 - ZONA S. PAOLO VIALE EUROPA AEROPORTO MILITARE	nd	nd	nd	nd	1.500	0,0%	0,74
R1 - ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI TRIGGIANO	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
R2 - ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	2	nd	0,14%	3,77%	nd	nd	nd
R3 - ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI TRIGGIANO	1	nd	0,07%	0,95%	nd	nd	nd
R4 - ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
R5 - ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON TERRITORIO DI MODUGNO E BITONTO	2	100,0%	0,14%	3,31%	nd	nd	nd
R6 - ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON TERRITORIO DI VALENZANO E CAPURSO	nd	nd	nd	3,39%	nd	nd	nd
R7 - ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI BITRITTO	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
R8 - ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI VALENZANO	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
R9 - ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI ADELFA E BITRITTO	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
R10 - ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI BITONTO	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
R11 - ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI BITONTO	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
N.D.¹	77	-	5,55%	-	nd	nd	nd
BARI	1.386	-5,5%	100%	1,91%	2.030²	0,9%	1,00

¹ NTN per le quali le informazioni dedotte dalla Nota Unica di trascrizione non hanno consentito la georeferenziazione nelle zone OMI del comune.

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

Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2010

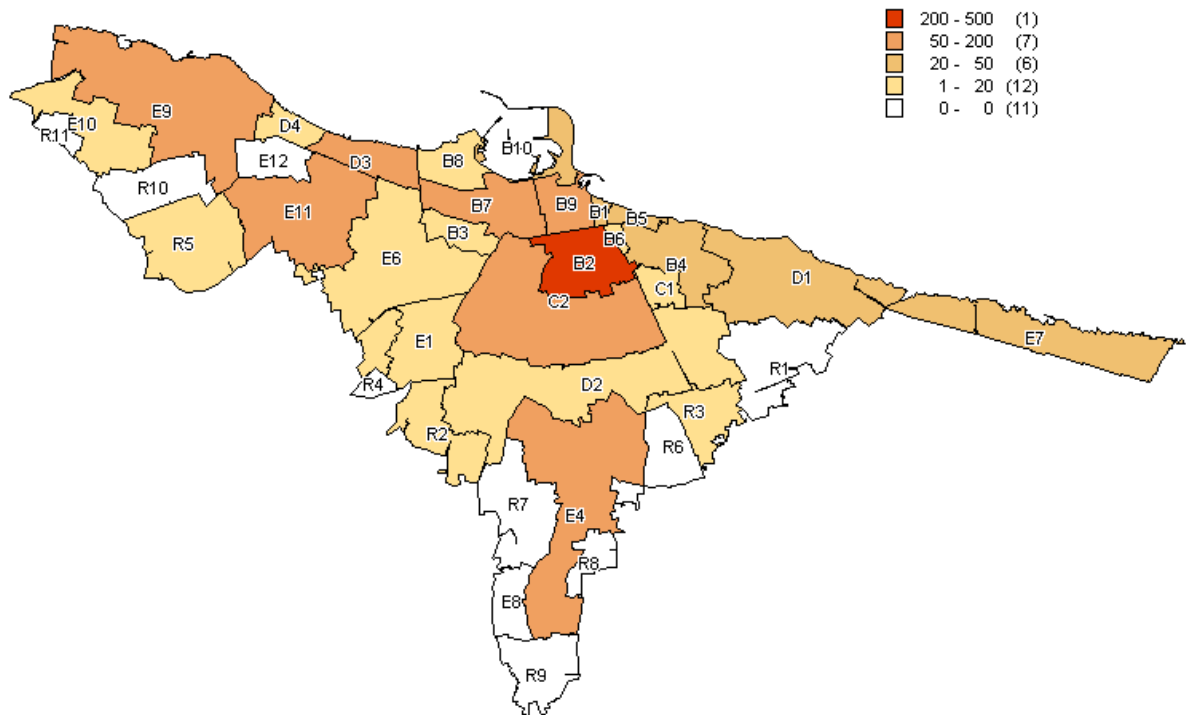


Figura 15: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2010

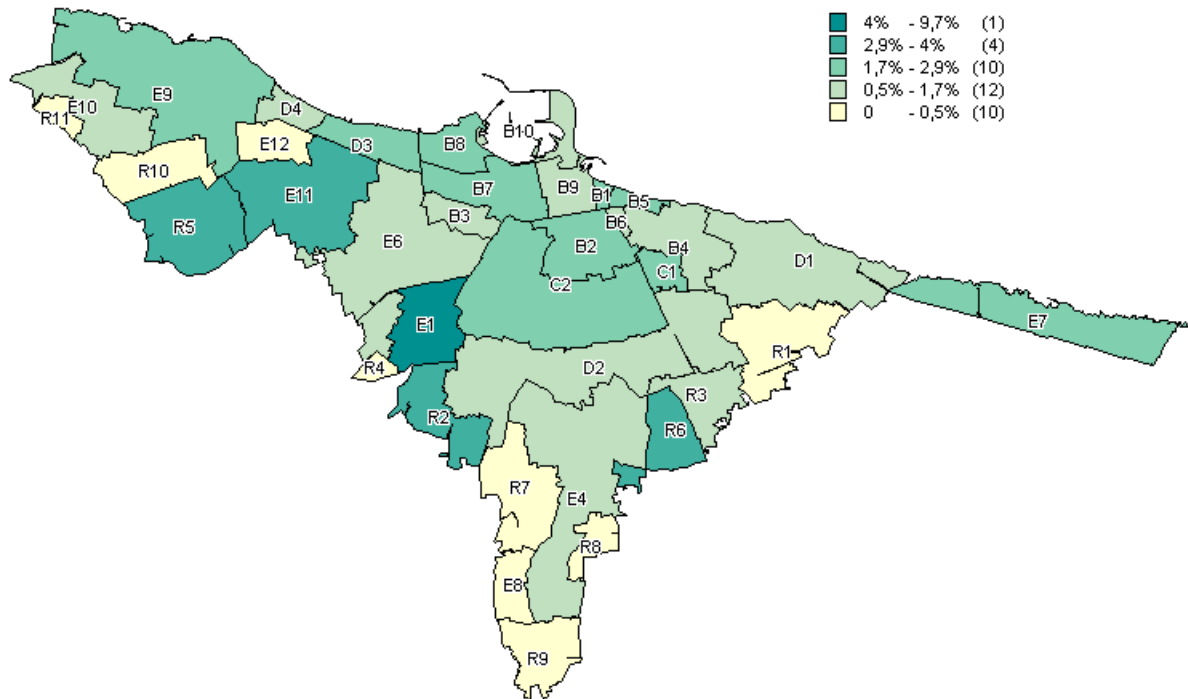


Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2010

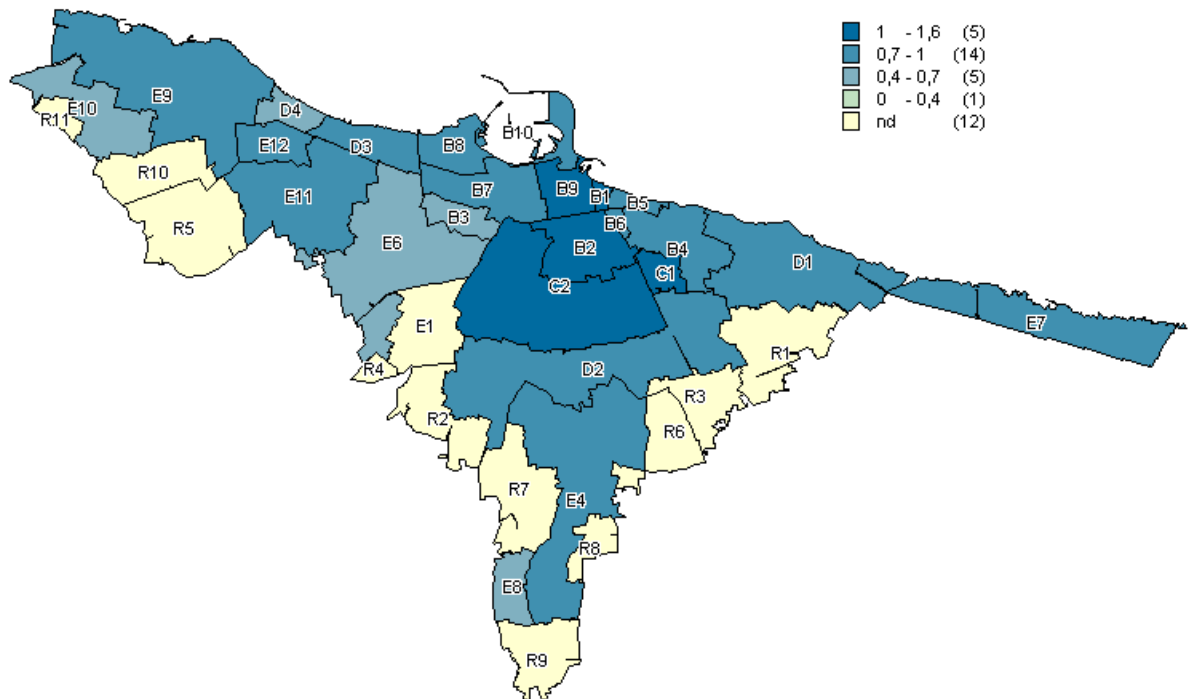
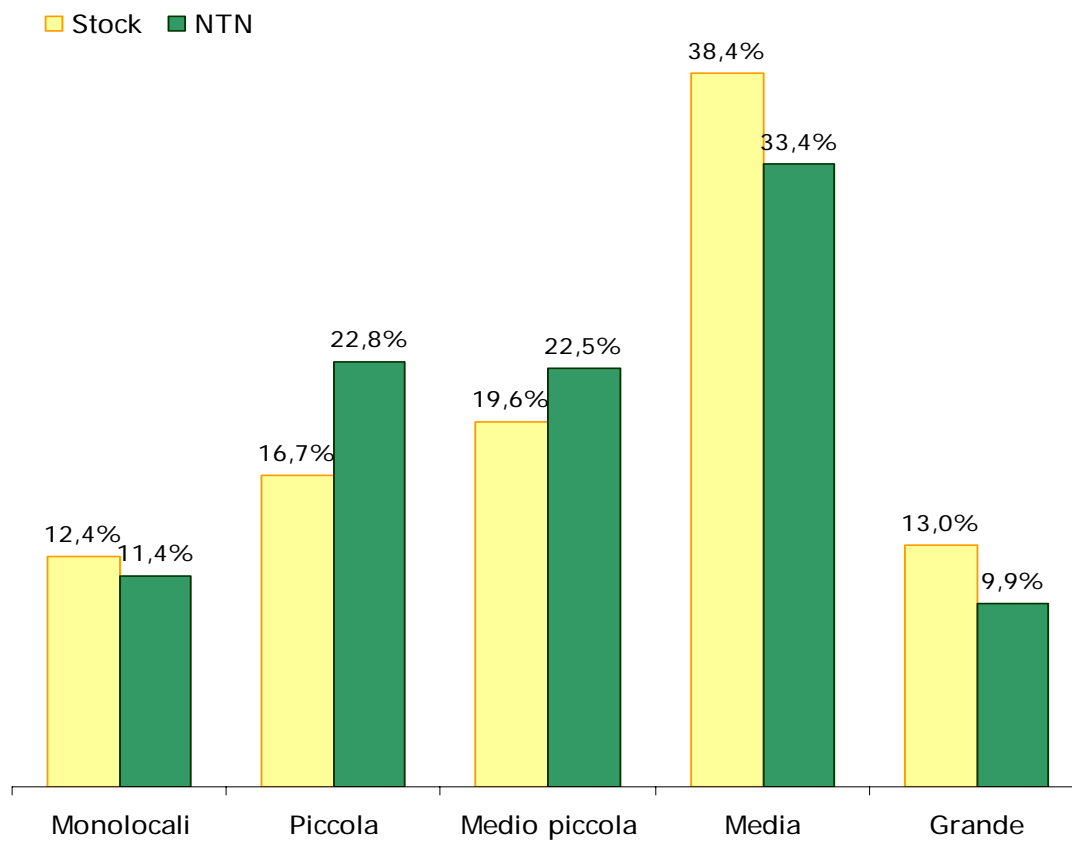


Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali nel comune di Bari



Note metodologiche

Le fonti utilizzate

I dati elaborati sono contenuti negli archivi delle banche dati catastali, di pubblicità immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

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

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite.

Dalle Banche dati delle Quotazioni OMI sono desunte le informazioni relative ai valori immobiliari delle tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitazioni civili, abitazioni signorili, ville e villini).

I criteri metodologici adottati

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

	Categoria catastale	Descrizione
Settore residenziale	A1	Abitazione di tipo signorile
	A2	Abitazioni di tipo civile
	A3	Abitazioni di tipo economico
	A4	Abitazioni di tipo popolare
	A5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
	A6	Abitazioni di tipo rurale
	A7	Abitazione in villino
	A8	Abitazione in villa
	A9	Castelli, palazzi di pregio artistici o storici
	A10	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi.
	A11	

Tabella delle classi dimensionali delle unità a destinazione residenziale

Monocalci	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 3 e fino a 4 vani catastali
Medio piccola	da 4,5 e fino a 5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
Esistono unità, sia per lo stock sia per il NTN, per le quali non è disponibile l'informazione sulla consistenza in vani catastali e pertanto non classificabili per dimensione.	

Glossario

NTN:

n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).

- Stock di unità immobiliari: n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
- IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo.
- Quotazione media comunale: La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune.
- Quotazione media pesata: Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.
- Differenziale valore medio: Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.
- Zona OMI: La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - province	2
Tabella 2: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - capoluoghi.....	2
Tabella 3: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali	7
Tabella 4: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea BARI - CAPOLUOGO.....	12
Tabella 5: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. ZONA COSTIERA.....	12
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea B.A.T. ZONA INTERNA.....	12
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea CORONA BARI SUD.....	13
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ZONA COSTIERA NORD.....	13
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ZONA INTERNA OVEST	13
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea HINTERLAND SUD-OVEST.	14
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MURGIA SUD-OVEST	14
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea MURGIA SUD-EST	14
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea HINTERLAND SUD-EST.....	15
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea ZONA COSTIERA SUD.....	15
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Zone O.M.I. comune di BARI	16

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2010 per provincia	3
Figura 2: IMI 2010 Capoluoghi e Resto Provincia	4
Figura 3: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	4
Figura 4: Numero indice quotazioni medie dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi ...	5
Figura 5: IMI 2004-2010 capoluoghi e non capoluoghi	5
Figura 6: Macroaree provinciali Bari	6
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia	7
Figura 8: IMI 2004-2010 capoluogo e resto provincia	8
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2010 per macroaree provinciali	9
Figura 10: IMI 2010 per macroaree provinciali.....	10
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2010.....	10
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale.....	11
Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2010	11
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2010.....	18
Figura 15: Mappa della distribuzione dell'IMI nelle zone OMI anno 2010	19
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2010	19
Figura 17: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali nel comune di Bari.....	20