

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Settore residenziale

BARI

a cura dell'Ufficio Provinciale -Territorio della Direzione Provinciale di BARI

Marco Percoco Morea (referente OMI)

NOTA TERRITORIALE

Andamento del mercato immobiliare nel II semestre 2015

Provincia di **BARI** - Settore residenziale

a cura dell'**Ufficio Provinciale-Territorio della Direzione Provinciale di BARI**

con la collaborazione dell'**Ufficio Statistiche e Studi**

della Direzione Centrale **Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi**

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE



dc.omise@agenziaentrate.it

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

Indice

1	Introduzione.....	1
2	Mercato regionale	2
3	Mercato provinciale.....	7
4	Mercato del comune di Bari	16
5	Note metodologiche	19

1 Introduzione

La presente Nota Territoriale, relativa al II semestre 2015, è stata realizzata dall'Ufficio Provinciale - Territorio della Direzione provinciale di Bari, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE dell'Agenzia delle Entrate ed ha lo scopo di illustrare composizione e dinamiche del mercato residenziale della provincia di Bari.

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

I dati analizzati e presentati nella nota sono:

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

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

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

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

2 Mercato regionale

La Regione Puglia, nel II semestre 2015, ha registrato 13.877 transazioni immobiliari normalizzate evidenziando un incremento del 4,6% rispetto al II semestre dell'anno 2014. L'esame del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) del II semestre 2015 rispetto al II semestre 2014 (Tabella 1), mostra che per le province di Taranto e Bari vi è stato un significativo incremento, mentre per la sola provincia di Foggia si è registrato un decremento pari al 4,1%.

L'analisi tendenziale del numero di transazioni per i soli capoluoghi di provincia (Tabella 1), evidenzia la buona crescita del numero di transazioni che si è avuta a Bari, Brindisi e Taranto (dove l'incremento è stato del 15,2%); anche a Lecce il dato positivo (6,1%) segna una ripresa rispetto a quanto registrato nel primo semestre del 2015. Le variazioni del numero di transazioni nei comuni non capoluogo, invece, sono poco significative fatta eccezione per i comuni della provincia di Bari (7,3%) e Taranto (6,3%).

L'andamento delle quotazioni su base congiunturale (Tabella 2) mostra riduzioni generalizzate non superiori al valore 1,5% in tutte le province, nei capoluoghi e nei comuni. Unica eccezione il comune di Brindisi, dove il dato non è negativo (0,8%).

Il mercato pugliese nel corso del 2015 (Tabella 3) ha dato segni di una piccola ripresa, registrando un aumento generale delle NTN del 3,3%. Il maggior apporto è stato dato dal capoluogo pugliese con una variazione percentuale rispetto al 2014 pari al 17,6%.

Tabella 1: NTN e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Regione
BARI	5.679	8,4%	40,93%	1.249	12,2%	38,38%	4.430	7,3%	41,70%
BRINDISI	1.382	1,2%	9,96%	326	12,9%	10,02%	1.056	-1,9%	9,94%
FOGGIA	2.236	-4,1%	16,11%	490	-16,2%	15,06%	1.746	-0,1%	16,44%
LECCE	2.674	3,3%	19,27%	490	6,1%	15,06%	2.184	2,7%	20,56%
TARANTO	1.907	9,4%	13,74%	699	15,2%	21,48%	1.207	6,3%	11,36%
PUGLIA	13.877	4,6%	100,00%	3.254	6,5%	100,00%	10.623	4,0%	100,00%

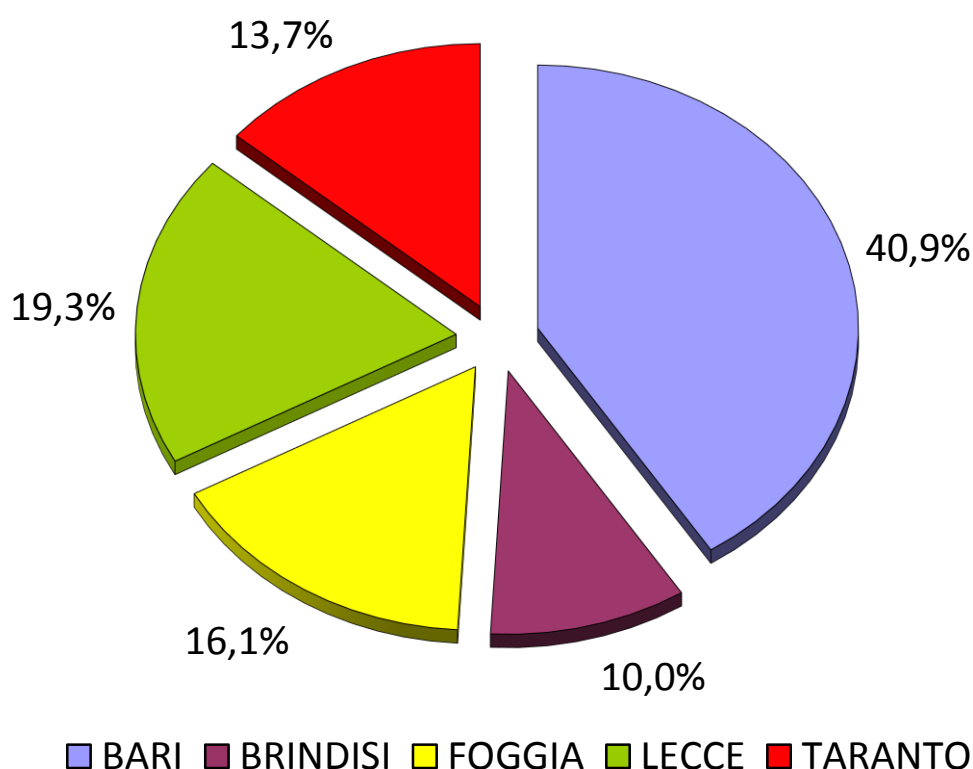
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)	Quotazione II sem 2015 €/m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
BARI	1.314	-0,4%	139,1	1.684	-0,5%	153,1	1.222	-0,4%	134,8
BRINDISI	975	-0,8%	157,8	1.130	0,8%	153,1	942	-1,2%	159,1
FOGGIA	1.004	-0,9%	120,9	1.321	-1,5%	111,4	937	-0,7%	124,0
LECCE	742	-1,4%	119,5	948	-0,9%	112,8	715	-1,5%	120,8
TARANTO	926	-1,2%	158,9	1.081	-0,9%	145,9	859	-1,3%	167,0
PUGLIA	1.041	-0,8%	135,9	1.331	-0,7%	138,8	973	-0,8%	135,1

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

Province	Intera Provincia			Capoluoghi			Non Capoluoghi		
	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
BARI	11.200	7,0%	1,39%	2.570	17,6%	1,59%	8.630	4,2%	1,33%
BRINDISI	2.624	-1,3%	1,09%	597	3,4%	1,43%	2.027	-2,7%	1,02%
FOGGIA	4.495	-2,3%	1,15%	1.069	-8,1%	1,57%	3.426	-0,3%	1,06%
LECCE	5.148	2,4%	1,01%	926	-3,5%	1,57%	4.222	3,7%	0,94%
TARANTO	3.660	4,7%	1,10%	1.329	8,1%	1,32%	2.330	2,8%	1,00%
PUGLIA	27.127	3,3%	1,19%	6.492	6,2%	1,51%	20.636	2,5%	1,11%

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia



La provincia di Bari continua ad assorbire la maggior parte delle transazioni normalizzate della regione con il 40,9% (Figura 1), seguita da quelle di Lecce con il 19,3%, Foggia con il 16,1%, Taranto con il 13,7%, ed infine Brindisi con il 10%.



Figura 2: IMI 2015 – capoluoghi

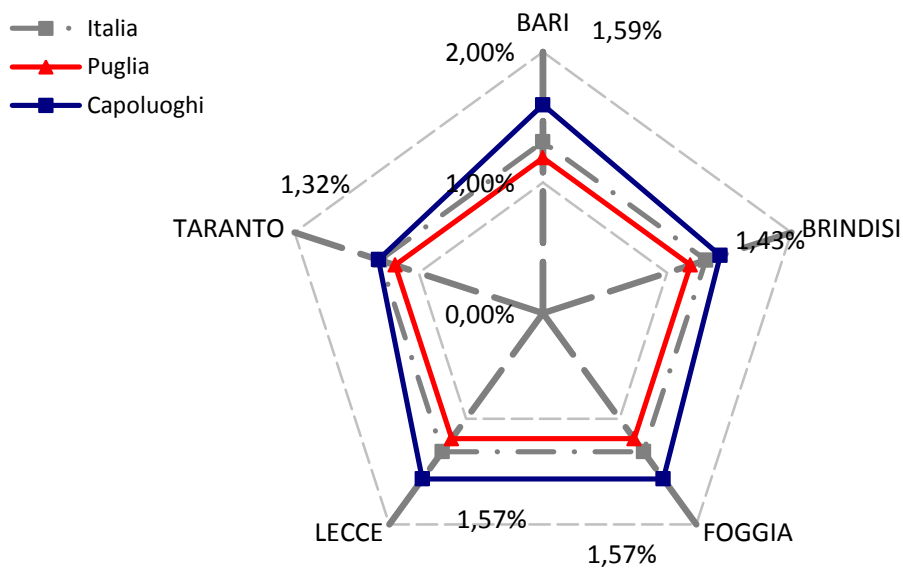


Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi

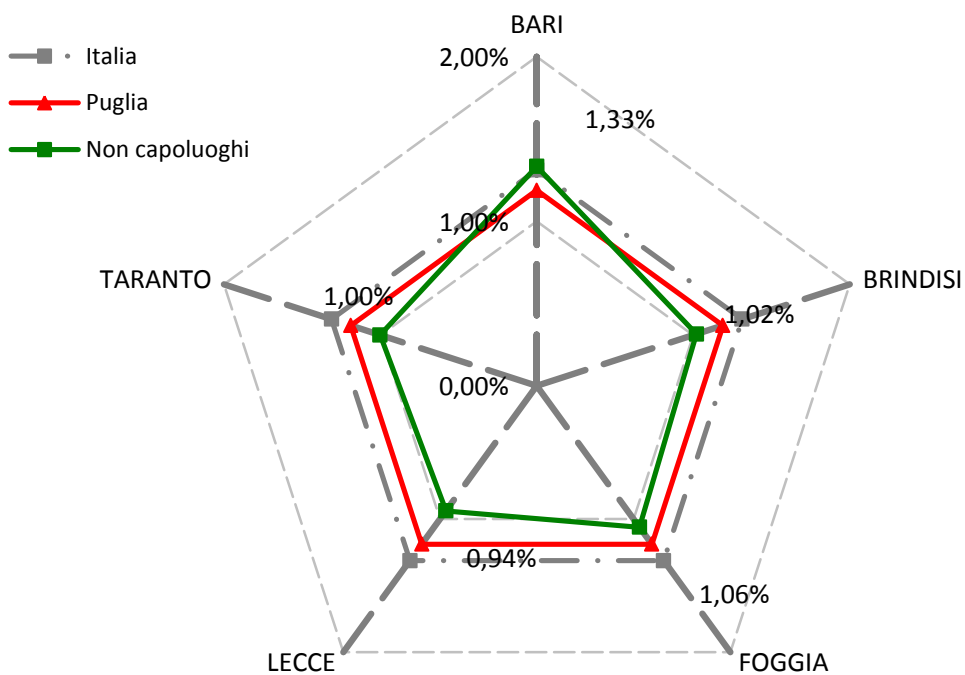
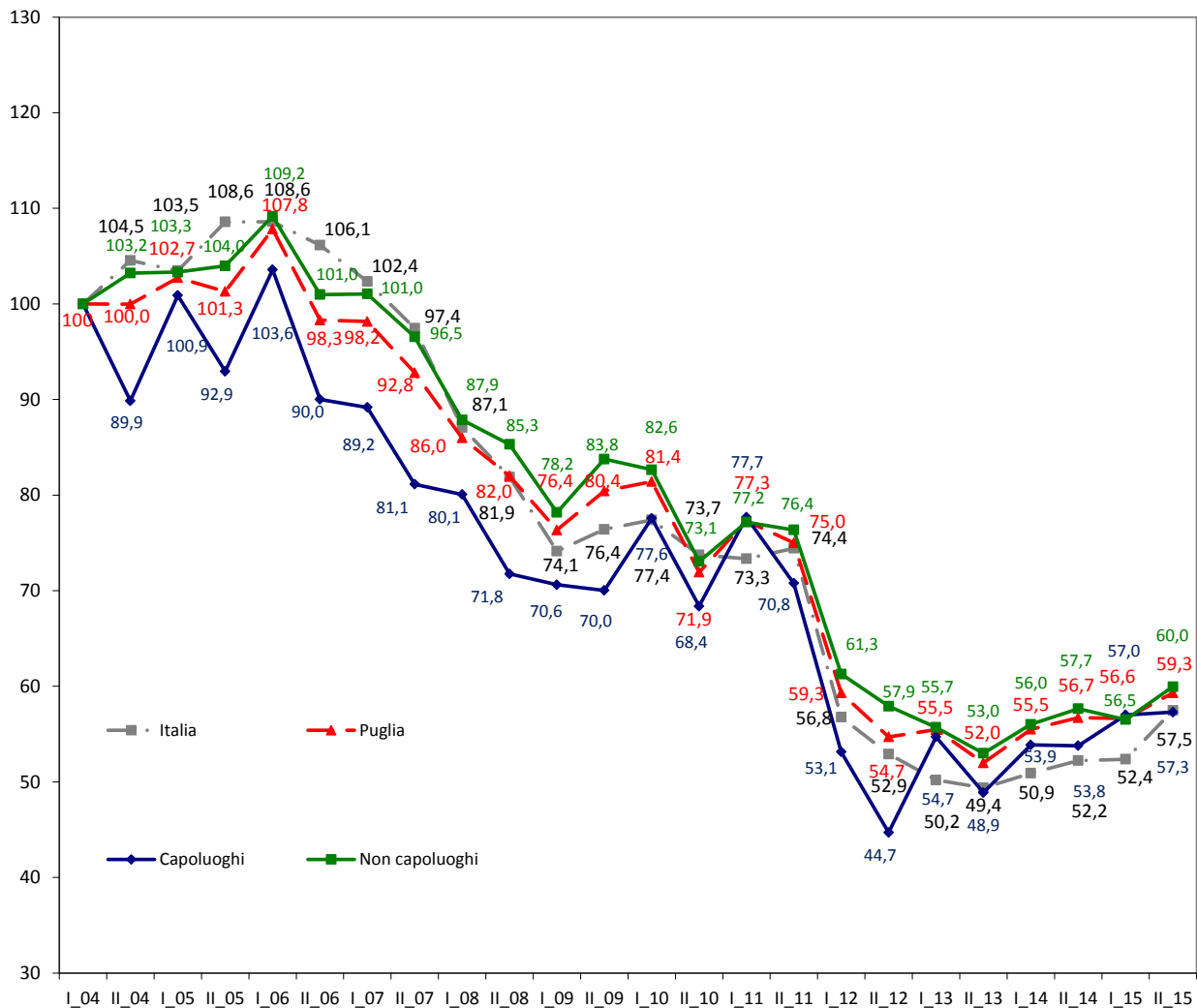


Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi

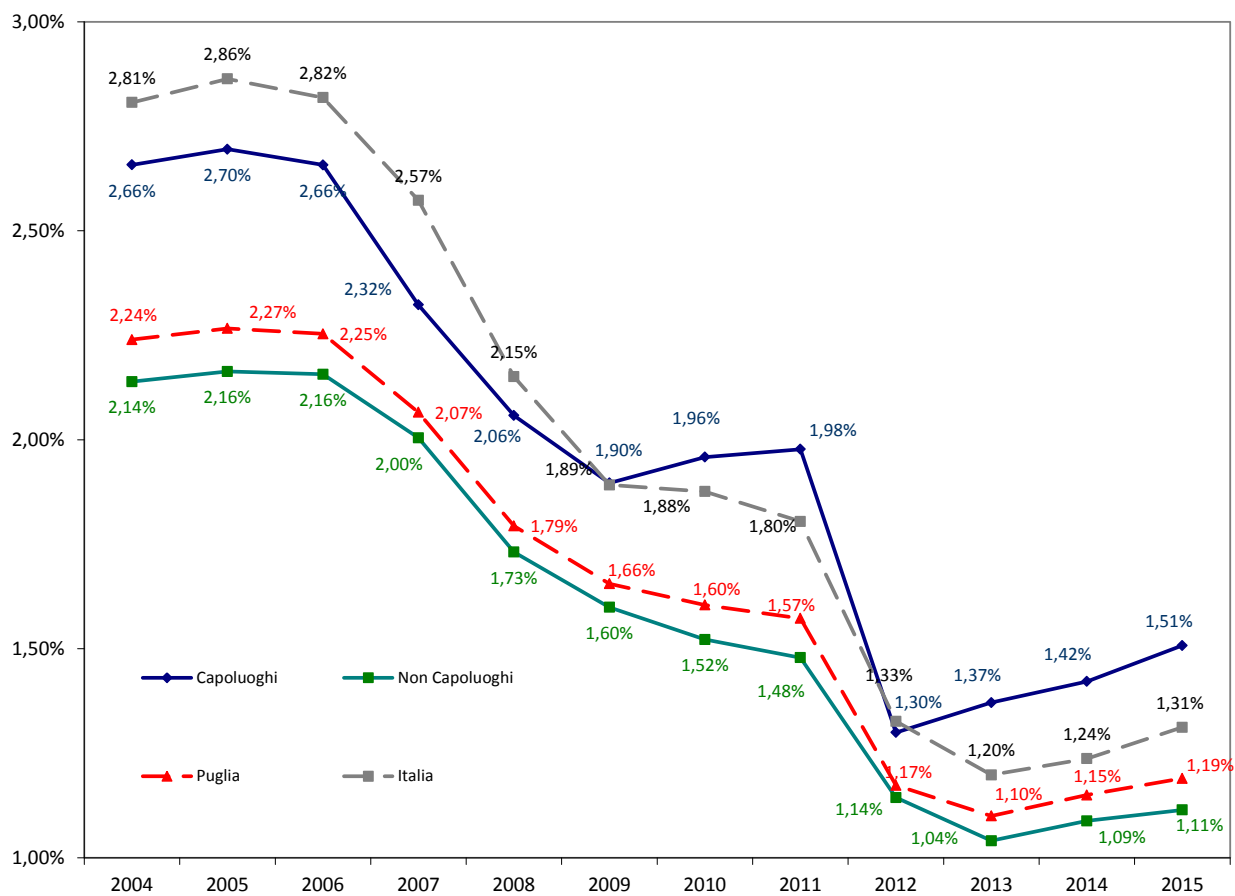


La Figura 4 mostra la serie storica, a partire dal I semestre 2004, del numero indice relativo al numero di transazioni normalizzate.

Come si può facilmente evincere, i grafici relativi all'Italia, alla Puglia, ai soli capoluoghi della Puglia e ai comuni non capoluogo della regione Puglia risultano avere un andamento molto simile, tutti con un sensibile calo nel periodo I semestre 2006 – I semestre 2009 (coincidente con la grande crisi del settore immobiliare), un successivo andamento altalenante ed un fortissimo crollo nel corso del 2012; infine, si è registrato nel primo semestre del 2013 un aumento degli scambi nei comuni capoluogo di provincia (in controtendenza rispetto ai comuni non capoluogo) che si è mantenuto complessivamente costante fino ad aversi, nell'ultimo semestre, una lieve crescita, più accentuata nei comuni non capoluogo.



Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi





3 Mercato provinciale

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

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

Figura 6: Macro-aree provinciali – Provincia di Bari

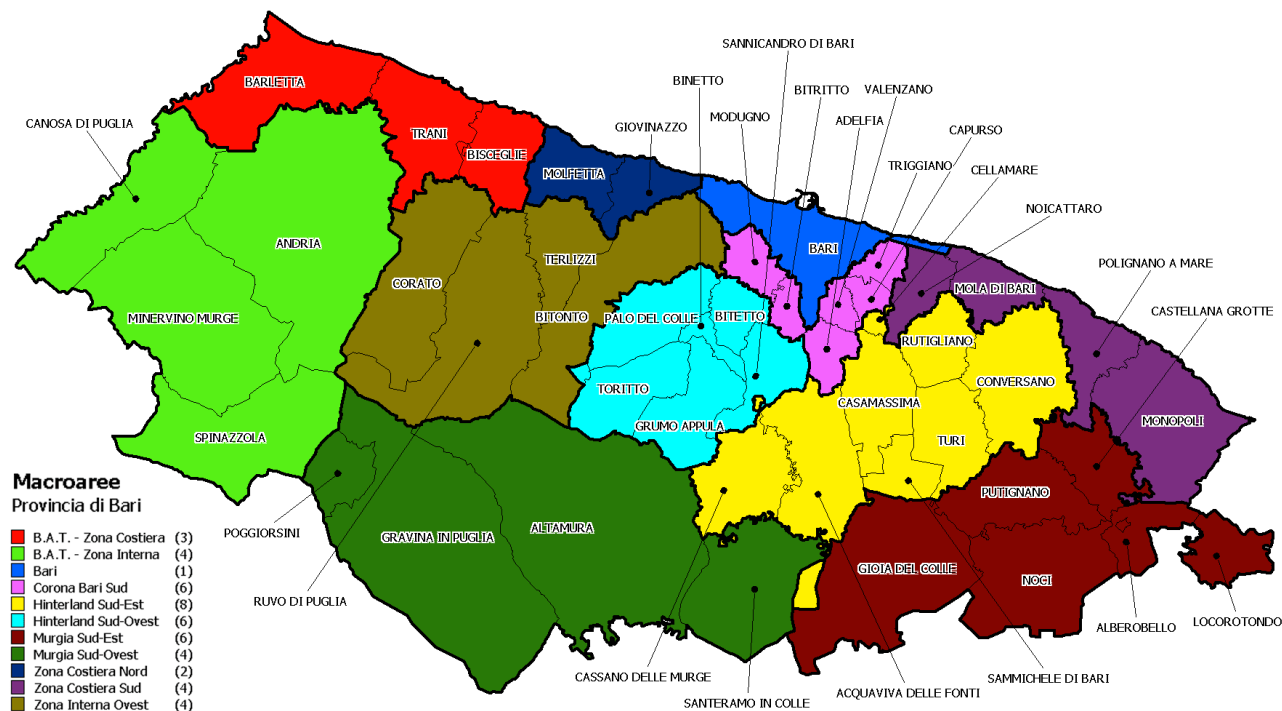


Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2015	Var %NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2015 €/ m ²	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	N. indice quotazioni II sem 2015 (base = I sem 2004)
BARI CAPOLUOGO	1.249	12,2%	21,99%	1.684	-0,5%	153,1
BAT ZONA COSTIERA	670	12,5%	11,79%	1.456	-0,2%	125,5
BAT ZONA INTERNA	452	6,0%	7,97%	1.067	-1,3%	105,7
CORONA BARI SUD	416	-4,7%	7,33%	1.282	-1,1%	140,7
ZONA COSTIERA NORD	328	13,3%	5,78%	1.463	-0,5%	121,3
ZONA INTERNA OVEST	585	9,6%	10,29%	1.205	-0,7%	140,9
HINTERLAND SUD OVEST	232	17,0%	4,08%	1.072	0,1%	167,6
MURGIA SUD OVEST	423	15,4%	7,45%	1.001	-0,5%	140,2
MURGIA SUD EST	427	13,1%	7,52%	1.028	0,0%	128,9
HINTERLAND SUD EST	424	-9,3%	7,46%	1.035	0,8%	146,5
ZONA COSTIERA SUD	474	8,6%	8,34%	1.573	-0,4%	169,8
TOTALE PROVINCIA DI BARI	5.679	8,4%	100,00%	1.314	-0,4%	139,1

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

Macroaree provinciali	NTN 2015	Var % NTN 2015 / 2014	IMI 2015
BARI CAPOLUOGO	2.570	17,6%	1,59%
BAT ZONA COSTIERA	1.329	4,8%	1,35%
BAT ZONA INTERNA	861	-0,4%	1,14%
CORONA BARI SUD	815	-6,1%	1,44%
ZONA COSTIERA NORD	633	15,9%	1,59%
ZONA INTERNA OVEST	1.193	12,3%	1,47%
HINTERLAND SUD OVEST	431	7,0%	1,27%
MURGIA SUD OVEST	829	12,3%	1,31%
MURGIA SUD EST	794	1,5%	1,15%
HINTERLAND SUD EST	834	-9,2%	1,25%
ZONA COSTIERA SUD	911	9,3%	1,46%
TOTALE PROVINCIA DI BARI	11.200	7,0%	1,39%

L'analisi dei dati riportati in Tabella 5 mostra una crescita delle transazioni normalizzate nel corso del 2015 soprattutto per il capoluogo e per le macro-aree costiere limitrofe al capoluogo; la crescita si riscontra anche nelle altre macro-aree tranne che per quelle del sud est barese.

Per quanto concerne le quotazioni, il mercato ha registrato una lievissima flessione rispetto al precedente semestre in tutte le macro-aree con valori oscillanti intorno all'1%. Uniche eccezioni la zona dell'Hinterland dove, in ogni caso, le variazioni positive sono inferiori all'1%.

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

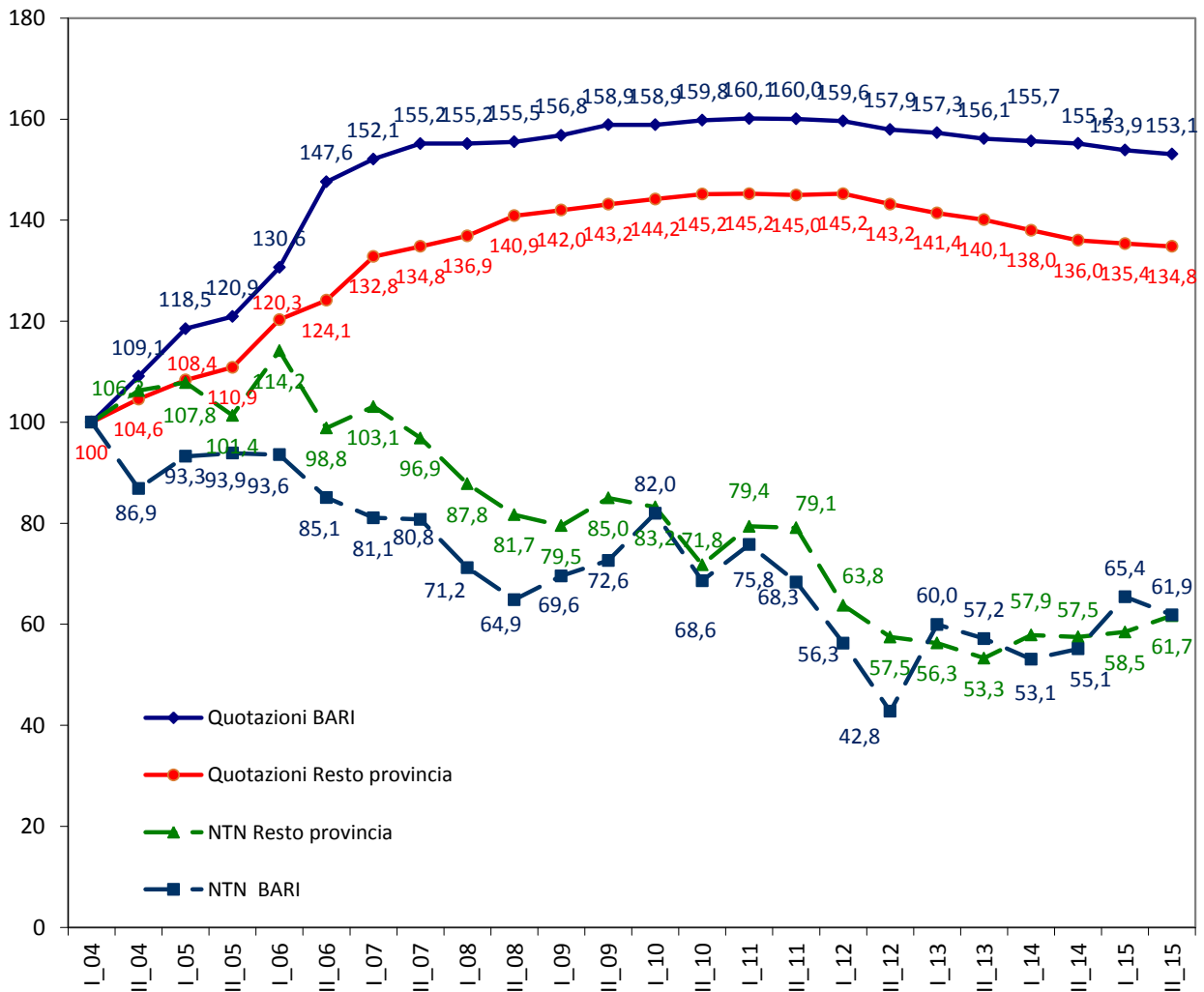


Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia

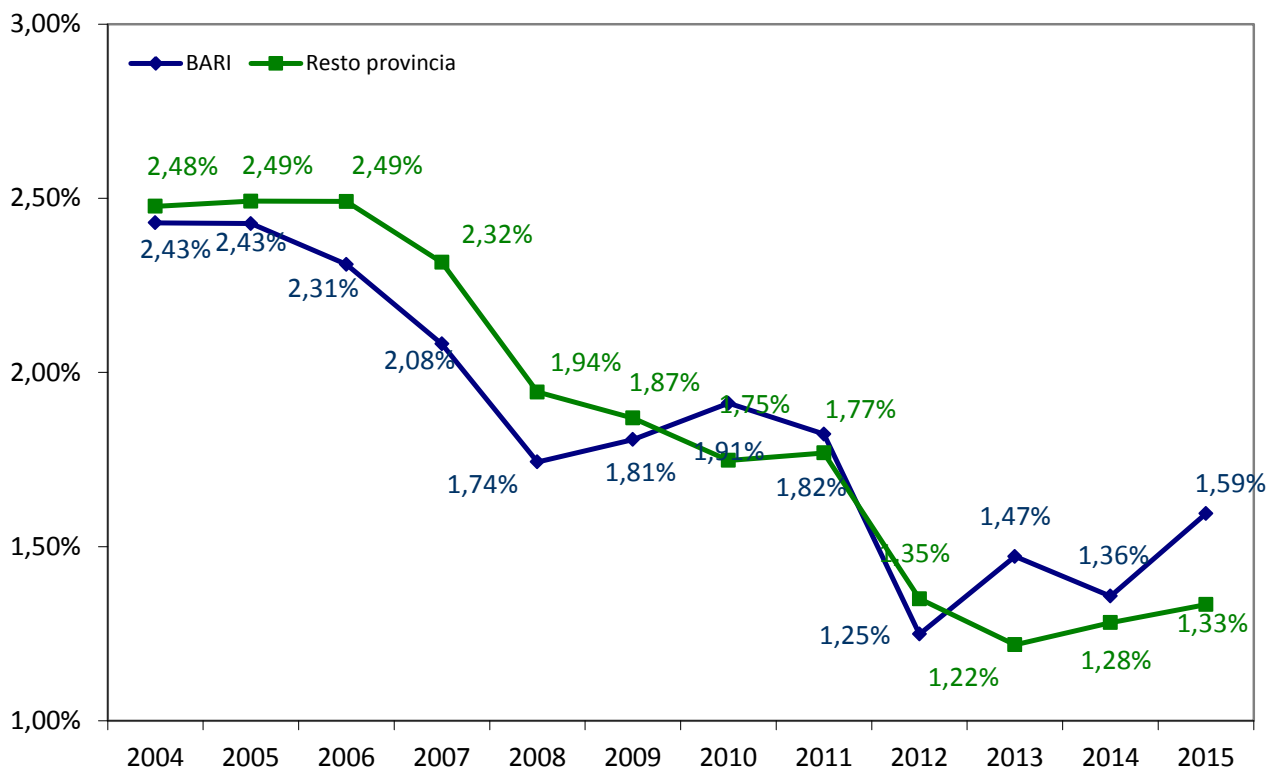


Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macro-aree provinciali

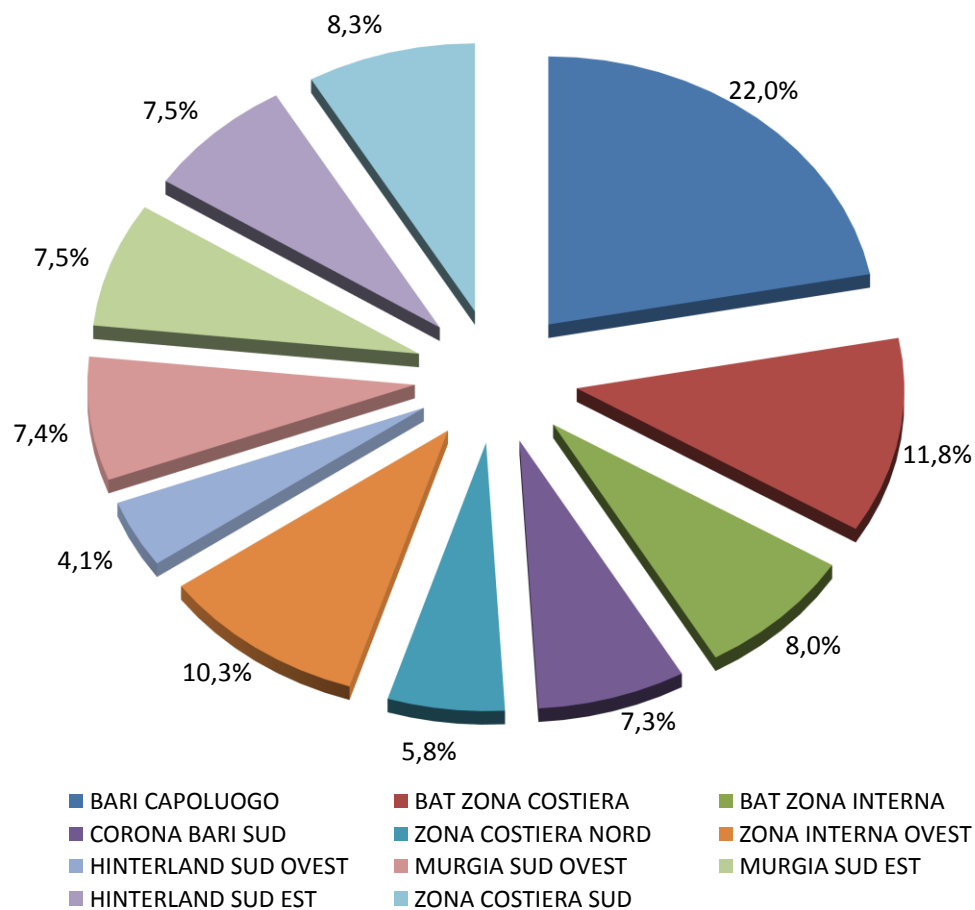




Figura 10: IMI 2015 per macro-aree provinciali

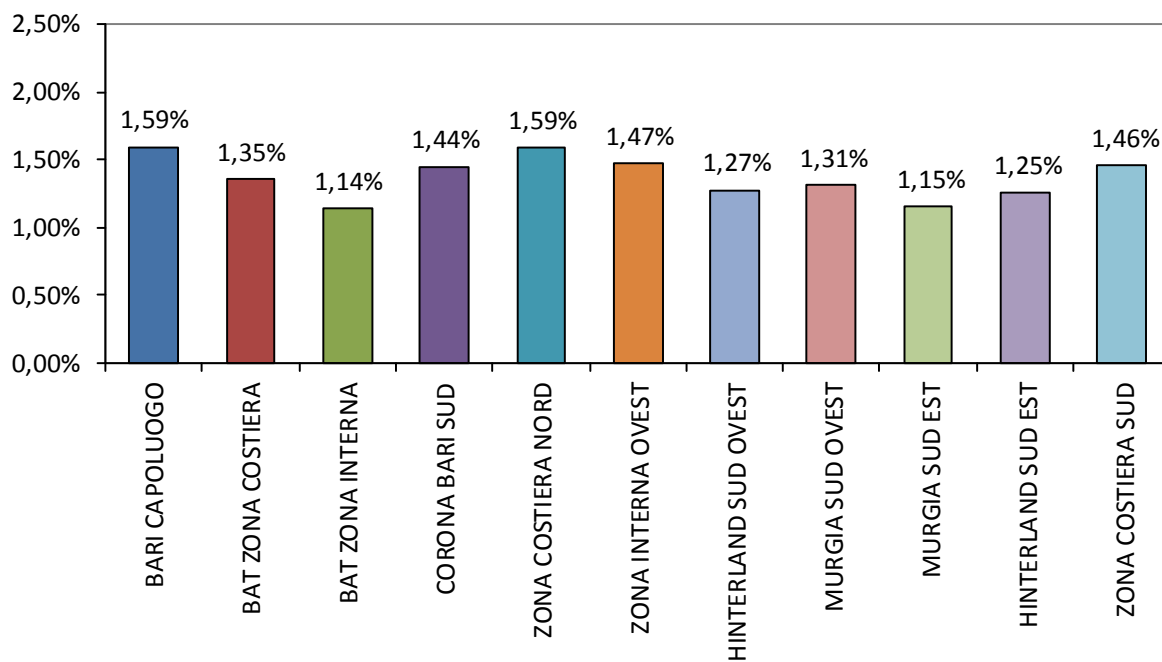


Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015

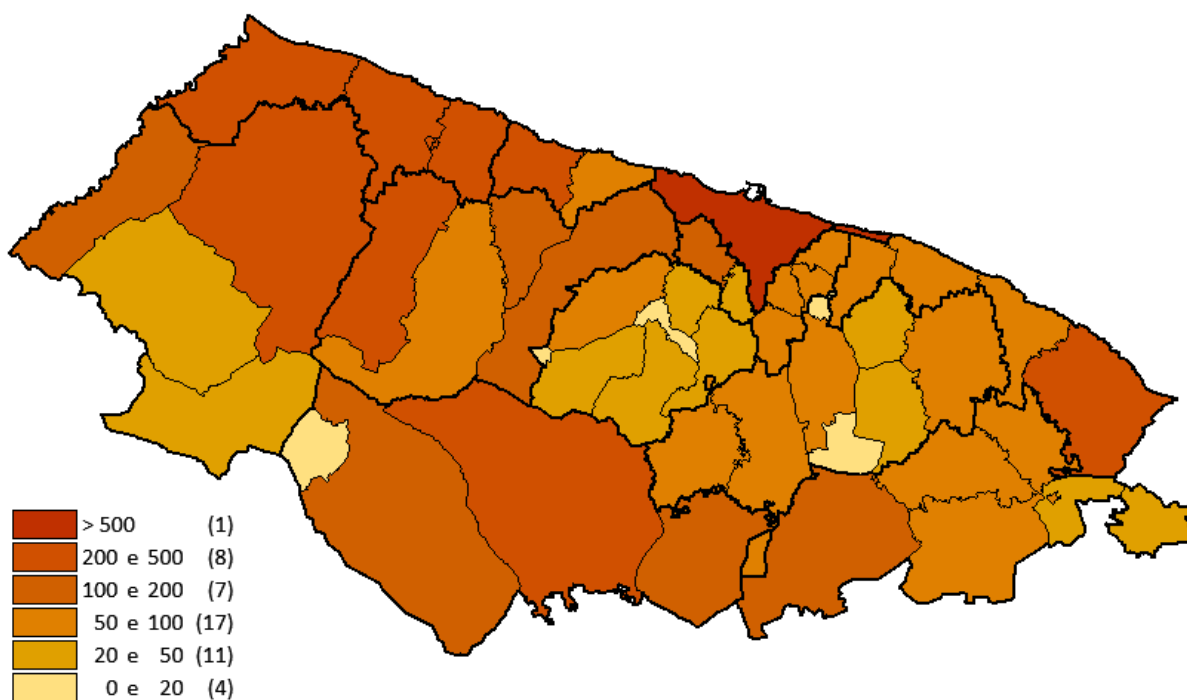




Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale

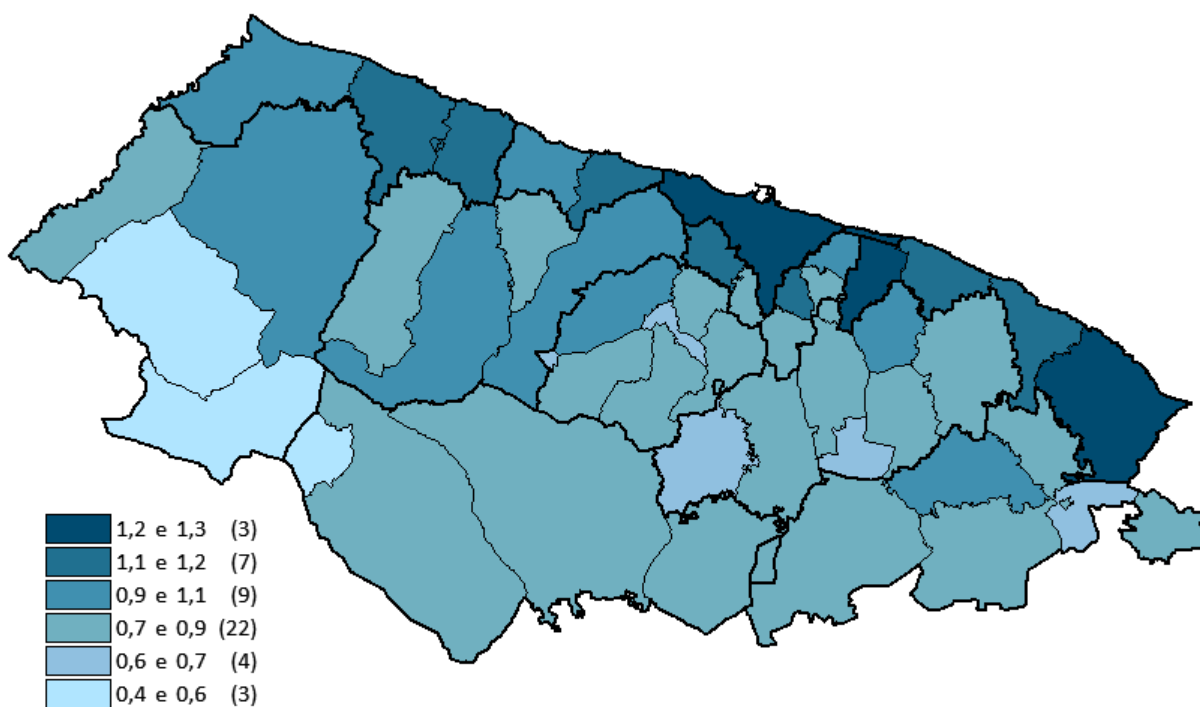


Figura 13: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2015

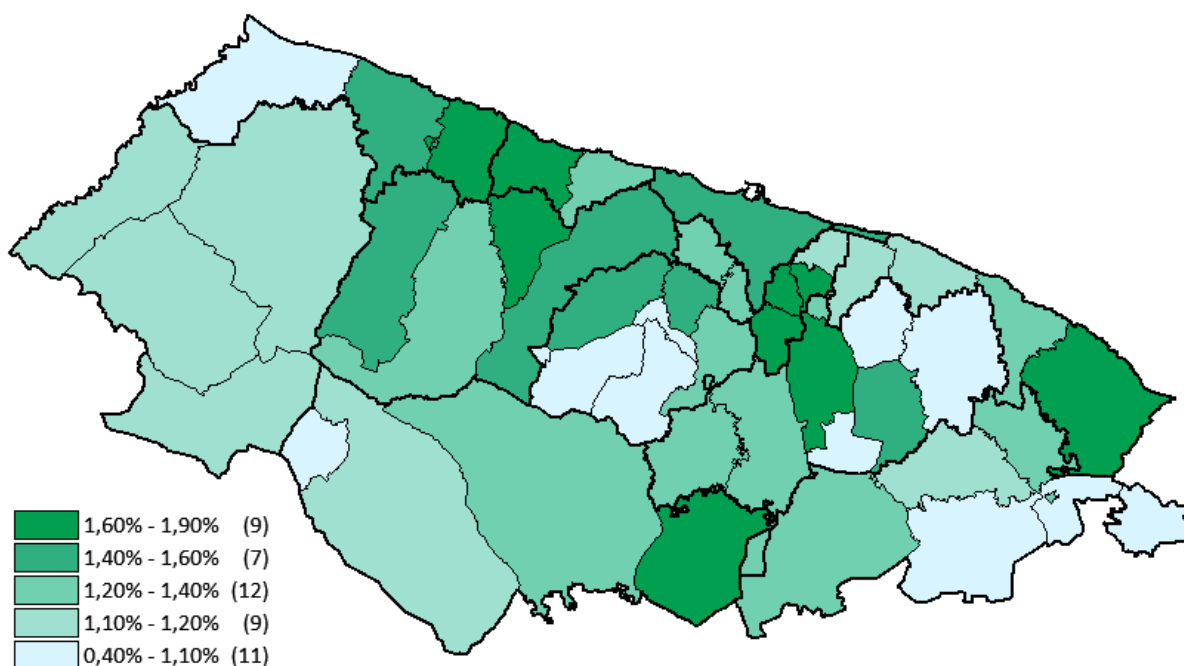


Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Bari Capoluogo

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BARI CAPOLUOGO	1.249	12,2%	21,99%	1,59%	1.684	-0,5%	1,28



Nel Capoluogo pugliese continua il buon momento di ripresa del mercato, con un incremento del NTN pari al 12,2% rispetto allo stesso semestre dell'anno precedente, a fronte di un leggero calo delle quotazioni registrate nell'ultimo semestre.

Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - BAT zona costiera

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BARLETTA	201	5,5%	3,55%	1,03%	1.440	0,4%	1,10
BISCEGLIE	259	16,9%	4,57%	1,68%	1.462	-0,3%	1,11
TRANI	209	14,4%	3,68%	1,52%	1.476	-1,0%	1,12
B.A.T. - ZONA COSTIERA	670	12,5%	11,79%	1,35%	1.456	-0,2%	1,11

Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - BAT zona interna

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ANDRIA	270	-2,9%	4,76%	1,13%	1.210	-1,5%	0,92
CANOSA DI PUGLIA	103	29,5%	1,81%	1,15%	945	-1,1%	0,72
MINERVINO MURGE	41	-14,9%	0,72%	1,17%	722	0,0%	0,55
SPINAZZOLA	38	81,2%	0,68%	1,16%	615	0,0%	0,47
B.A.T. - ZONA INTERNA	452	6,0%	7,97%	1,14%	1.067	-1,3%	0,81

Nelle macro aree BAT le variazioni tendenziali del numero di transazioni normalizzate in tutti i comuni risultano positive tranne che per Andria e Minervino Murge, segnando così una variazione di andamento dello stesso dato registrato nello scorso semestre. Anche in questo semestre, le variazioni percentuali su base congiunturale delle quotazioni risultano complessivamente invariate.

Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Corona Bari Sud

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ADELFA	69	14,0%	1,21%	1,73%	992	-1,6%	0,76
BITRITTO	36	-36,7%	0,63%	1,32%	1.182	0,0%	0,90
CAPURSO	59	-9,7%	1,04%	1,62%	1.047	0,0%	0,80
MODUGNO	108	-3,9%	1,90%	1,35%	1.533	-0,9%	1,17
TRIGGIANO	75	-8,2%	1,33%	1,15%	1.193	-0,7%	0,91
VALENZANO	69	15,3%	1,22%	1,75%	1.483	-3,1%	1,13
CORONA BARI SUD	416	-4,7%	7,33%	1,44%	1.282	-1,1%	0,98

Nella macro-area *Corona Bari Sud* (Tabella 9) continua il trend positivo del NTN che si registra nel comune di Valenzano (dato analogo a quello di Adelfia), a fronte di una sensibile diminuzione percentuale delle quotazioni.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
GIOVINAZZO	69	8,9%	1,21%	1,32%	1.554	0,0%	1,18
MOLFETTA	259	14,6%	4,57%	1,68%	1.432	-0,7%	1,09
ZONA COSTIERA NORD	328	13,3%	5,78%	1,59%	1.463	-0,5%	1,11



Stabili le quotazioni nella macro-area *Zona Costiera Nord* (Tabella 10), dove il mercato è più vivo grazie anche alla vocazione di tipo turistico-stagionale, come rilevato anche dalla variazione tendenziale delle NTN.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BITONTO	183	21,9%	3,22%	1,50%	1.247	-1,4%	0,95
CORATO	202	-6,9%	3,56%	1,42%	1.168	-1,0%	0,89
RUVO DI PUGLIA	83	-2,0%	1,47%	1,32%	1.366	0,0%	1,04
TERLIZZI	116	43,1%	2,05%	1,65%	1.059	0,5%	0,81
ZONA INTERNA OVEST	585	9,6%	10,29%	1,47%	1.205	-0,7%	0,92

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
BINETTO	8	60,9%	0,13%	1,03%	843	0,0%	0,64
BITETTO	41	27,1%	0,72%	1,42%	1.094	0,0%	0,83
GRUMO APPULA	36	-11,6%	0,64%	0,98%	1.057	0,0%	0,80
PALO DEL COLLE	89	28,6%	1,57%	1,58%	1.219	0,5%	0,93
SANNICANDRO DI BARI	28	20,0%	0,49%	1,28%	979	0,0%	0,75
TORITTO	30	8,5%	0,53%	1,02%	936	0,0%	0,71
HINTERLAND SUD-OVEST	232	17,0%	4,08%	1,27%	1.072	0,1%	0,82

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ALTAMURA	211	13,1%	3,71%	1,28%	982	-0,4%	0,75
GRAVINA IN PUGLIA	103	8,7%	1,82%	1,18%	990	-0,9%	0,75
POGGIORSINI	2	-61,2%	0,04%	0,40%	572	0,0%	0,44
SANTERAMO IN COLLE	107	34,5%	1,88%	1,61%	1.091	0,0%	0,83
MURGIA SUD-OVEST	423	15,4%	7,45%	1,31%	1.001	-0,5%	0,76

Complessivamente positivo il dato di variazione del NTN nella macro-area a sud ovest, con i comuni di Bitonto, Terlizzi e Santeramo che confermano una buona ripresa del mercato.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ALBEROBELLO	39	-19,5%	0,69%	1,08%	896	0,0%	0,68
CASTELLANA GROTTI	85	-2,7%	1,49%	1,38%	1.068	0,8%	0,81
GIOIA DEL COLLE	105	48,6%	1,85%	1,27%	988	-0,6%	0,75
LOCOROTONDO	40	-7,6%	0,71%	0,83%	964	0,0%	0,73
NOCI	67	54,4%	1,17%	0,96%	922	0,0%	0,70
PUTIGNANO	91	8,1%	1,60%	1,20%	1.196	0,1%	0,91
MURGIA SUD-EST	427	13,1%	7,52%	1,15%	1.028	0,0%	0,78

Nella *zona Murgiana sud-est* (Tabella 14) continua il trend positivo nel comune di Putignano, mentre segnano un'inversione di tendenza (rispetto lo scorso semestre) i comuni di Gioia del Colle e Noci. Invariate, in tutti i comuni di questa macro area, le quotazioni.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
ACQUAVIVA DELLE FONTI	62	11,8%	1,09%	1,31%	963	0,0%	0,73
CASAMASSIMA	96	37,9%	1,69%	1,80%	1.180	3,2%	0,90
CASSANO DELLE MURGE	68	3,0%	1,20%	1,24%	849	3,4%	0,65
CELLAMARE	12	-36,8%	0,21%	1,30%	1.073	0,0%	0,82
CONVERSANO	80	-13,4%	1,42%	1,01%	1.113	0,1%	0,85
RUTIGLIANO	39	-28,1%	0,69%	1,08%	1.194	0,0%	0,91
SAMMICHELE DI BARI	19	13,0%	0,33%	0,73%	907	0,0%	0,69
TURI	48	-48,9%	0,84%	1,41%	926	-1,3%	0,70
HINTERLAND SUD-EST	424	-9,3%	7,46%	1,25%	1.035	0,8%	0,79

Nell'*Hinterland sud est* il dato complessivo di variazione tendenziale del NTN è ancora una volta negativo, anche se il mercato risulta in leggera ripresa nei comuni di Casamassima e Cassano, dove si registra anche un sensibile incremento delle quotazioni.

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

Comune	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN Provincia	IMI 2015	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media di provincia
MOLA DI BARI	91	44,9%	1,60%	1,18%	1.544	-0,1%	1,17
MONOPOLI	221	11,5%	3,89%	1,79%	1.586	0,3%	1,21
NOICATTARO	70	-18,5%	1,24%	1,12%	1.659	-2,4%	1,26
POLIGNANO A MARE	91	2,8%	1,60%	1,36%	1.497	0,0%	1,14
ZONA COSTIERA SUD	474	8,6%	8,34%	1,46%	1.573	-0,4%	1,20

Nella *zona Costiera Sud* (Tabella 16) il dato relativo alla variazione tendenziale del NTN è positivo come nello scorso semestre, con la conferma del dato di Monopoli, dove è in ripresa lo sviluppo edilizio. Solo il comune di Noicattaro continua il trend negativo dello scorso semestre, con riduzioni sensibili anche delle quotazioni.



4 Mercato del comune di Bari

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

Zona OMI	Denominazione	NTN II sem 2015	Var % NTN II sem 2015 / II sem 2014	Quota % NTN comune	Quotazione II sem 2015 €/m2	Var % Quotazione II sem 2015 / I sem 2015	Differenziale quotazioni II sem 2015 rispetto alla media comunale
B1	QUARTIERE MADONNELLA	25	20%	2%	2.213	-1%	1,23
B2	SAN PASQUALE 1	108	33%	9%	1.838	0%	1,02
B4	JAPIGIA 1	44	63%	4%	1.513	-5%	0,84
B5	ZONA LUNGOMARE - JAPIGIA	43	36%	3%	1.800	0%	1,00
B7	LIBERTA'	137	11%	11%	1.813	0%	1,01
B9	MURAT	103	33%	8%	2.463	-1%	1,37
B10	CENTRO STORICO	40	44%	3%	1.800	0%	1,00
B11	CARRASSI 1	125	42%	10%	1.813	0%	1,01
C1	SAN PASQUALE 2	37	-17%	3%	2.017	0%	1,12
C2	POGGIOFRANCO 1	46	1%	4%	2.317	-1%	1,29
C3	POGGIOFRANCO 2	85	639%	7%	2.525	0%	1,40
C4	CARRASSI ALTA 2	54	-13%	4%	2.025	-1%	1,13
C5	QUARTIERE MARCONI	15	-34%	1%	1.550	0%	0,86
D1	JAPIGIA 2	40	-62%	3%	1.588	-2%	0,88
D2	MUNGIVACCA	13	-18%	1%	1.508	0%	0,84
D3	SAN GIROLAMO - FESCA	26	24%	2%	1.758	0%	0,98
D4	FESCA - TIRO A VOLO	10	43%	1%	1.225	0%	0,68
D5	VILLAGGIO DEI LAVORATORI	6	50%	0%	1.188	0%	0,66
E1	SANTA CATERINA	0	-100%	0%	950	0%	0,53
E4	QUARTIERI CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO	67	-41%	5%	1.442	-1%	0,80
E6	ZONA INDUSTRIALE - S.GIORGIO MARTIRE	7	8%	1%	1.023	0%	0,57
E7	SAN GIORGIO - TORRE A MARE	29	22%	2%	1.608	-1%	0,89
E8	QUARTIERE LOSETO	8	50%	1%	1.050	0%	0,58
E9	PALESE-ZONA TIRO AL VOLO-ZONA COSTIERA	117	28%	9%	1.725	10%	0,96
E10	PALESE - SANTO SPIRITO	10	11%	1%	1.417	-2%	0,79
E11	S. PAOLO 1	19	-9%	1%	1.250	0%	0,70
E12	S. PAOLO 2 (ZONA NUOVA) - AEROPORTO	30	15%	2%	1.675	0%	0,93
R1	RURALE	0	0%	0%	nq	0%	nd
R2	RURALE	0	0%	0%	nq	0%	nd
R3	RURALE	0	0%	0%	nq	0%	nd
R4	RURALE	0	0%	0%	nq	0%	nd
R5	RURALE	0	0%	0%	nq	0%	nd
R6	RURALE	0	0%	0%	nq	0%	nd
R7	RURALE	0	-100%	0%	nq	0%	nd
R8	RURALE	3	0%	0%	nq	0%	nd
ND	-	5	-	0%	-	-	-
	BARI	1249	12%	100%	1.798*¹	0%	1,00

¹ * La quotazione comunale qui presentata differisce da quella di **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, 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).

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

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

Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015

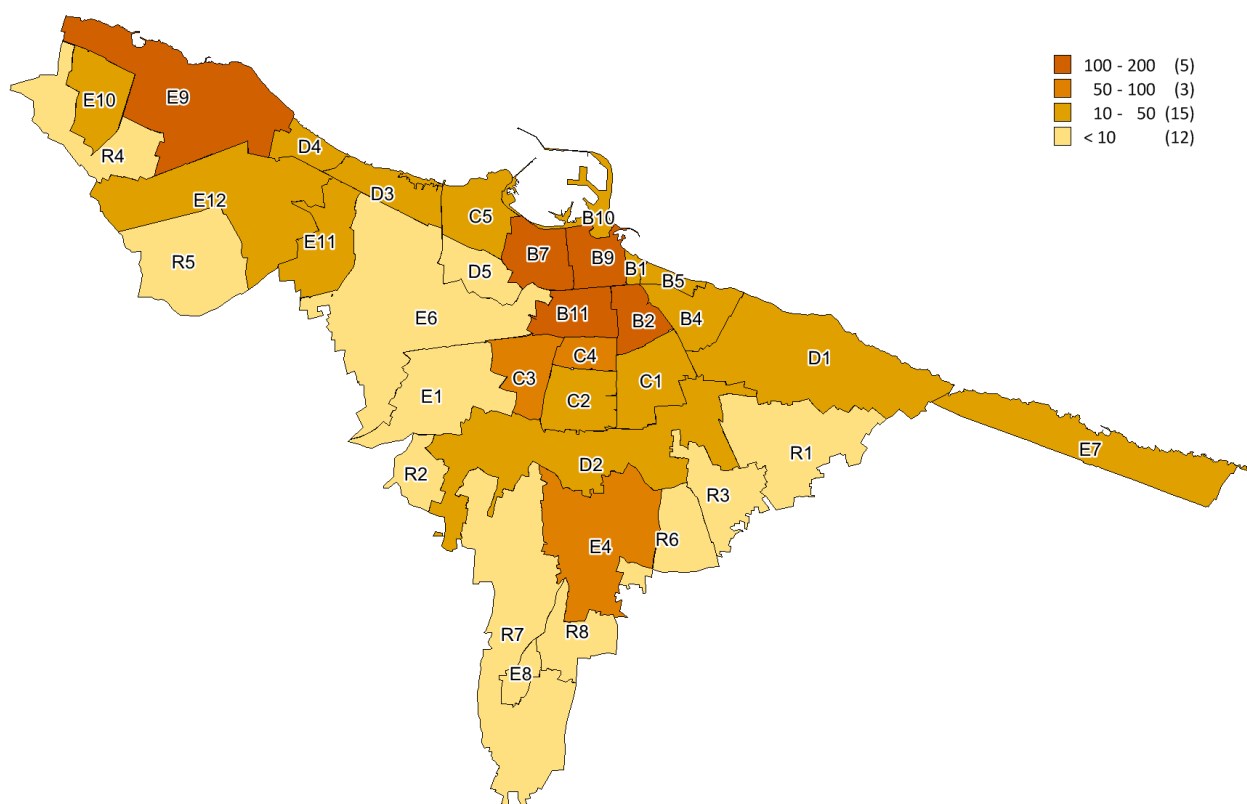




Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015

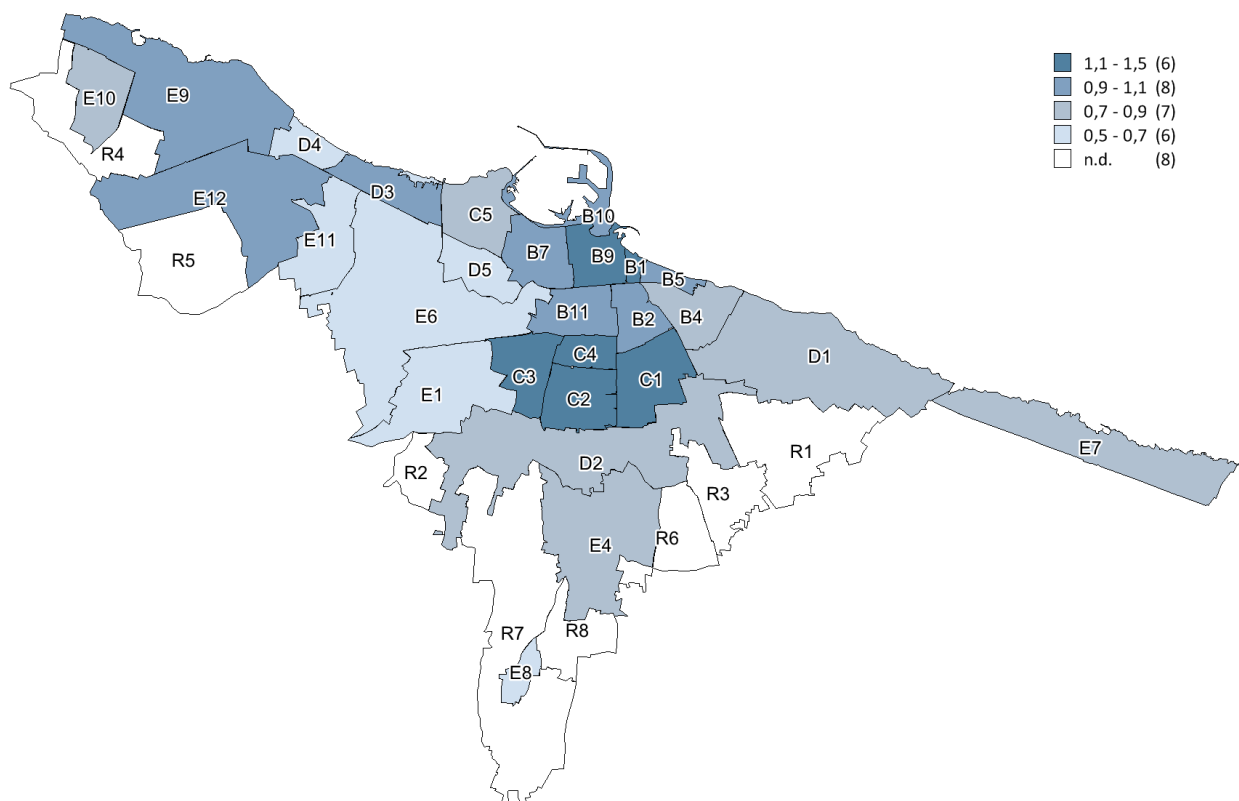
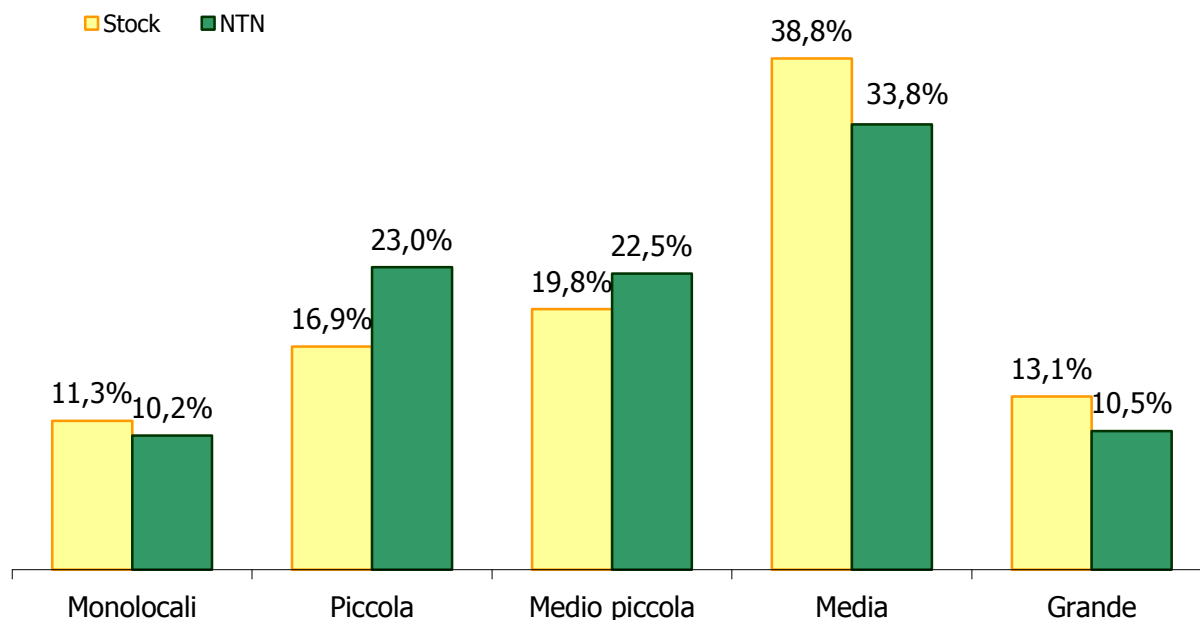


Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali nel comune di Bari



5 Note metodologiche

Le fonti utilizzate

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

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

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle unità immobiliari (esclusi i terreni) compravendute. I dati relativi al NTN sono estratti con cadenza trimestrale e, a causa di possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge, per il consolidamento finale i dati sono estratti nuovamente nei due trimestri successivi. Per tale ragione i dati del NTN relativi ad un semestre possono variare in questa Nota territoriale rispetto a quanto pubblicato nelle precedenti Note.

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

I criteri metodologici utilizzati

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

Tabella delle aggregazioni delle categorie catastali

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

Glossario

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni). I dati del NTN sono riportati nelle tabelle approssimati all'unità (omettendo i decimali) per semplificarne la lettura. Per tale ragione potrebbe verificarsi, in alcuni casi, che la somma dei valori NTN arrotondati non corrisponda al totale di colonna della tabella, che è la somma approssimata all'unità dei valori non arrotondati.
STOCK DI UNITÀ IMMOBILIARI	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.

<p>IMI (INTENSITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE)</p>	<p>Rapporto percentuale tra NTN e <i>stock</i> di unità immobiliari, indica la quota percentuale di stock compravenduto in un determinato periodo..</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA COMUNALE</p>	<p>La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani (8.096), a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee, un intervallo dei valori di mercato e di locazione sia delle tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini), sia delle principali altre tipologie di fabbricati: uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto. L'aggiornamento delle quotazioni avviene con cadenza semestrale. La quotazione in €/mq a livello comunale è calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune. La quotazione media comunale può subire modifiche rispetto quanto già pubblicato nei precedenti rapporti e note per effetto della ricostruzione della serie storica nei comuni per i quali, nel semestre in esame, è stato variato il dettaglio delle quotazioni delle tipologie residenziali (ad esempio in una zona OMI sono stati introdotti nuovi intervalli di valore riferiti a ulteriori tipologie o nuovi stati di conservazione e manutenzione degli immobili).</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA PESATA</p>	<p>Quando si esaminano raggruppamenti territoriali (Italia, macroarea geografica, regione, provincia, macroarea provinciale) le quotazioni di riferimento relative, sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni comune, rapportato allo stock totale dell'aggregazione considerata. Inoltre, per il comune capoluogo oggetto di analisi nella presente nota, il valore medio viene calcolato pesando le quotazioni di zona con lo stock abitativo presente in ogni zona, rapportato allo stock comunale.</p>
<p>QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI</p>	<p>La quotazione media di zona delle abitazioni è la media aritmetica dei valori centrali degli intervalli di quotazioni OMI riferiti alle tipologie edilizie residenziali (Abitazioni signorili, Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini) valorizzate in quella zona.</p>
<p>DIFFERENZIALE VALORE MEDIO</p>	<p>Rapporto tra il valore medio di un ambito territoriale (comune, macroarea urbana, zona OMI) rispetto al valore medio pesato dell'aggregazione di livello superiore.</p>
<p>ZONA OMI</p>	<p>La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane. Nella zona omogenea individuata i valori di mercato unitari delle unità immobiliari, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, hanno uno scostamento, tra valore minimo e valore massimo, non superiore al 50%, riscontrabile per la tipologia edilizia prevalente, nell'ambito della destinazione residenziale.</p>

Indice delle figure

Figura 1: Distribuzione NTN II semestre 2015 per provincia	3
Figura 2: IMI 2015 – capoluoghi	4
Figura 3: IMI 2015 - non capoluoghi	4
Figura 4: Numero indice NTN dal I semestre 2004 - capoluoghi e non capoluoghi.....	5
Figura 5: IMI 2004-2015 - capoluoghi e non capoluoghi	6
Figura 6: Macro-aree provinciali – Provincia di Bari	7
Figura 7: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia.....	9
Figura 8: IMI 2004-2015 - capoluogo e resto provincia	10
Figura 9: Distribuzione NTN II semestre 2015 per macro-aree provinciali	10
Figura 10: IMI 2015 per macro-aree provinciali	11
Figura 11: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2015.....	11
Figura 12: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale.....	12
Figura 13: Mappa della distribuzione dell’IMI comunale 2015	12
Figura 14: Mappa della distribuzione del NTN nelle zone OMI II semestre 2015.....	17
Figura 15: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2015	18
Figura 16: Distribuzione NTN e Stock per classi dimensionali nel comune di Bari	18

Indice delle tabelle

Tabella 1: NTN e variazioni %	2
Tabella 2: Quotazioni medie e variazioni %.....	2
Tabella 3: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo	3
Tabella 4: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali	8
Tabella 5: NTN , variazioni % e IMI - consuntivo annuo macro-aree provinciali.....	8
Tabella 6: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Bari Capoluogo	12
Tabella 7: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - BAT zona costiera	13
Tabella 8: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - BAT zona interna	13
Tabella 9: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Corona Bari Sud.....	13
Tabella 10: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Zona costiera nord.....	13
Tabella 11: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Zona interna ovest.....	14
Tabella 12: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Hinterland sud-ovest	14
Tabella 13: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Murgia sud-ovest.....	14
Tabella 14: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Murgia sud-est.....	14
Tabella 15: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Hinterland sud-est.....	15
Tabella 16: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - Zona costiera sud	15
Tabella 17: NTN, IMI quotazioni medie e variazioni % - zone OMI di Bari	16