OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

PUBBLICAZIONI **OMI**

Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PUGLIA

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

a cura della
Direzione Regionale Puglia (d.ssa Sabrina Di Bari)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Bari – Ufficio Provinciale Territorio (ing. Marco Percoco Morea –REFERENTE OMI)
Direzione provinciale di Brindisi – Ufficio Provinciale Territorio (geom. Davide Vadacca - REFERENTE OMI)
Direzione provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio(geom. Maria G. Poliseno - REFERENTE OMI)
Direzione provinciale di Lecce – Ufficio Provinciale Territorio(ing. Giuseppe Piccinno - REFERENTE OMI)
Direzione provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio(geom. Vitantonio Seclì - REFERENTE OMI)

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

data di pubblicazione: **31 maggio 2017**
periodo di riferimento: **anno 2016**

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

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione 1
Le compravendite 2
Le dimensioni 6
Le quotazioni 8
FOCUS provinciale - Bari 10
La provincia – Bari 11
Il comune – Bari 15
FOCUS provinciale - Barletta 23
La provincia – BAT 24
Il comune – Barletta 27
FOCUS provinciale - Brindisi 28
La provincia – Brindisi 29
Il comune – Brindisi 32
FOCUS provinciale - Foggia 34
La provincia – Foggia 35
Il comune – Foggia 38
FOCUS provinciale - Lecce 39
La provincia – Lecce 40
Il comune – Lecce 43
FOCUS provinciale - Taranto 46
La provincia – Taranto 47
Il comune – Taranto 50
Considerazioni metodologiche 51

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Nell'anno 2016 il volume di compravendite di abitazioni nella regione Puglia è stato pari a 31.651 transazioni immobiliari normalizzate, con un incremento del 16,7% rispetto all'anno precedente, confermando pertanto il trend positivo iniziato nel 2014. Detto incremento risulta essere particolarmente significativo rispetto ai precedenti due anni (rispettivamente per il 2014 e il 2015 del 4,4% e del 3,3%).

L'osservazione particolareggiata del Numero di transazioni normalizzate (NTN) rileva che, rispetto al 2015, vi sono stati incrementi sostenuti per tutte le province della regione, con un picco del 25,7% nella provincia BAT, mentre il maggior numero di transazioni si è registrato nella provincia di Bari, dove si concentra la quota più elevata delle transazioni, 32,4% degli scambi complessivi (Tabella 1 e Figura 1).

L'analisi tendenziale del numero di transazioni per i soli capoluoghi di provincia evidenzia la buona crescita delle transazioni nelle città di Barletta, dove si registra un significativo 45,41%, e Lecce, mentre Bari è il capoluogo dove il numero di transazioni è cresciuto meno rispetto al 2015 (7,46%).

Nel 2016, l'IMI (intensità del mercato immobiliare) è risultato sostanzialmente stabile rispetto al 2015, con un valore prossimo all'1,4% a livello regionale.

A fronte di tale valore regionale, si evidenzia il valore più alto dell'IMI, pari a 1,61%, della provincia di Bari e quello più basso, pari a 1,20%, della provincia di Lecce (Figura 3).

La superficie media per unità immobiliare compravenduta nella regione nel 2016 è pari a 107,4 m^2, con un aumento rispetto al 2015 di 2,6 m^2. Le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole nella provincia BAT (99,7 m^2), mentre la superficie media compravenduta più elevata si registra nella provincia di Lecce (114,6 m^2).

In Tabella 4è riportata la distribuzione delle compravendite (in termini di NTN) per classi dimensionali delle abitazioni. L'analisi consente di rilevare che nel 2016 le tipologie maggiormente scambiate a livello regionale sono la media e, con valori quasi coincidenti, la piccola e la medio piccola.

L'analisi tendenziale mostra, rispetto al 2015, una crescita delle compravendita di abitazioni per tutte le classi dimensionali, in tutte le province, con l'unica eccezione della tipologia monolocale nella provincia di Taranto.

L'analisi di dettaglio per provincia consente di rilevare come l'aumento delle compravendite abbia riguardato nel 2016 a livello regionale maggiormente la classe grande e la classe piccola. Tuttavia si osserva come l'andamento, su base provinciale, non sia univoco in quanto nella provincia di Bari risultano maggiormente compravendute le abitazioni di classe grande, mentre risultano maggiormente compravendute abitazioni di classe medio-piccola e piccola nelle province BAT, Brindisi e Foggia e di classe piccola nella provincia di Lecce.

L'analisi relativa ai soli capoluoghi di provincia evidenzia una maggiore propensione all'acquisto nel 2016 rispetto al 2015, di abitazioni di dimensioni più ridotte, in particolare monolocali nelle città di Bari, Barletta, Brindisi, mentre nei restanti capoluoghi si registra un aumento delle compravendite soprattutto per abitazioni di classe piccola e medio-piccola. (Tabella 7).)

L'andamento delle quotazioni su base congiunturale mostra un decremento generalizzato delle quotazioni rispetto al 2015, a livello regionale prossimo a -1,1%.

Il decremento delle quotazioni risulta meno accentuato nei capoluoghi rispetto ai comuni non capoluogo, fatto salvo il comune di Foggia, dove le quotazioni sono scese rispetto al 2015 del 5,21%, mentre nella resto della provincia il decremento è pari a -2,37%.

La quotazione media su base regionale delle abitazioni compravendute nel 2016 si assesta su un valore di 1.338 €/m^2 nei capoluoghi di provincia, il valore massimo si è registrato nella città di Bari (1.699 €/m^2), quello più basso nella città di Lecce (978 €/m^2). Le quotazioni medie sono invece sensibilmente più basse nei comuni non capoluogo.

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
BARI	10.253	13,80%	32,40%	1,61%	0,19
BAT	3.066	25,70%	9,69%	1,50%	0,31
BRINDISI	3.115	18,70%	9,84%	1,30%	0,20
FOGGIA	4.894	15,30%	15,46%	1,34%	0,18
LECCE	6.140	19,30%	19,40%	1,20%	0,19
TARANTO	4.183	14,30%	13,22%	1,25%	0,16
PUGLIA	**31.651**	**16,70%**	**100,00%**	**1,39%**	**0,20**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
BARI	2.762	7,46%	34,03%	1,71%	0,12
BAT	640	45,41%	7,88%	1,48%	0,46
BRINDISI	733	22,90%	9,04%	1,76%	0,33
FOGGIA	1.305	22,10%	16,08%	1,91%	0,34
LECCE	1.184	28,00%	14,60%	2,07%	0,50
TARANTO	1.490	12,11%	18,36%	1,48%	0,16
PUGLIA	**8.115**	**17,10%**	**100,00%**	**1,72%**	**0,25**

Figura 1: Distribuzione NTN 2016 per intera provincia e capoluogo

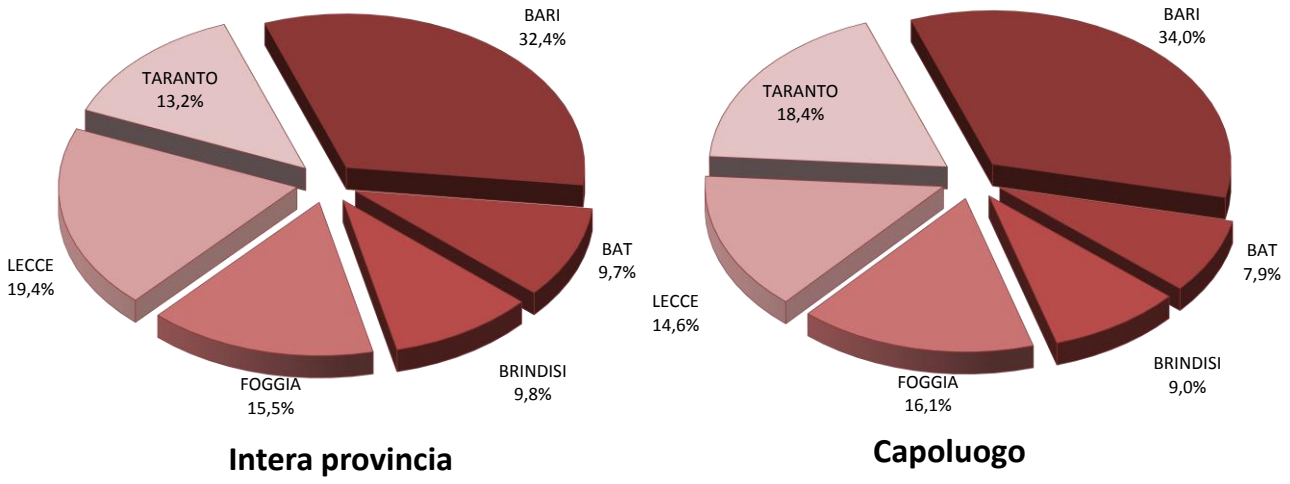


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

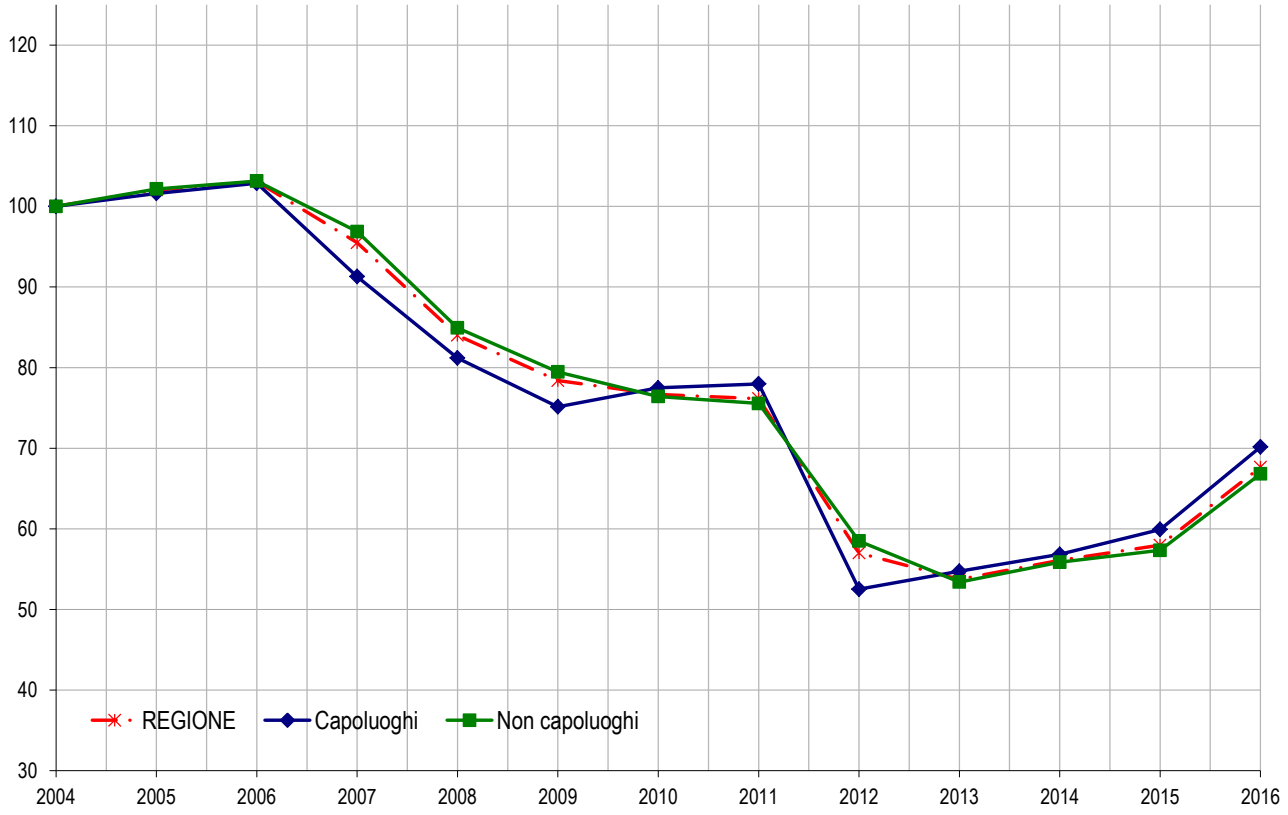


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

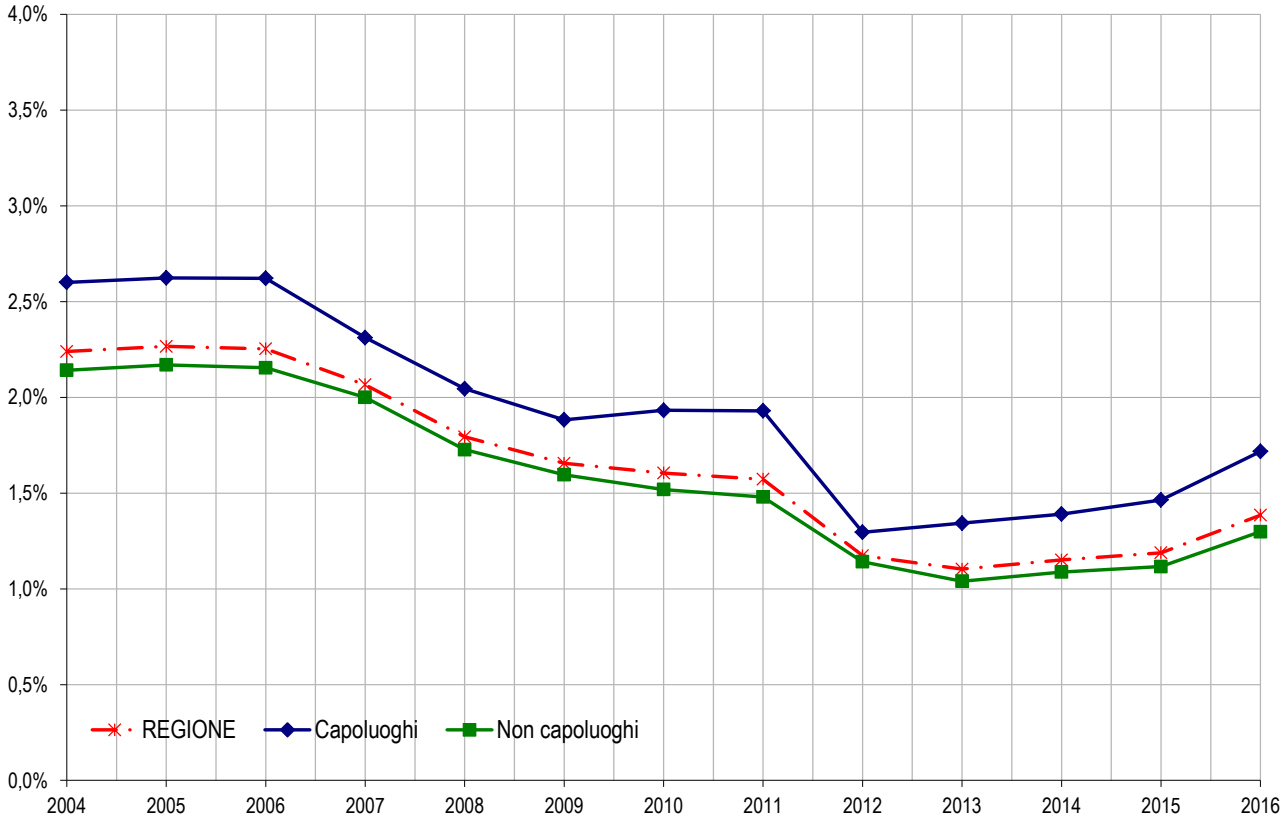


Figura 4: Distribuzione NTN nei comuni della regione

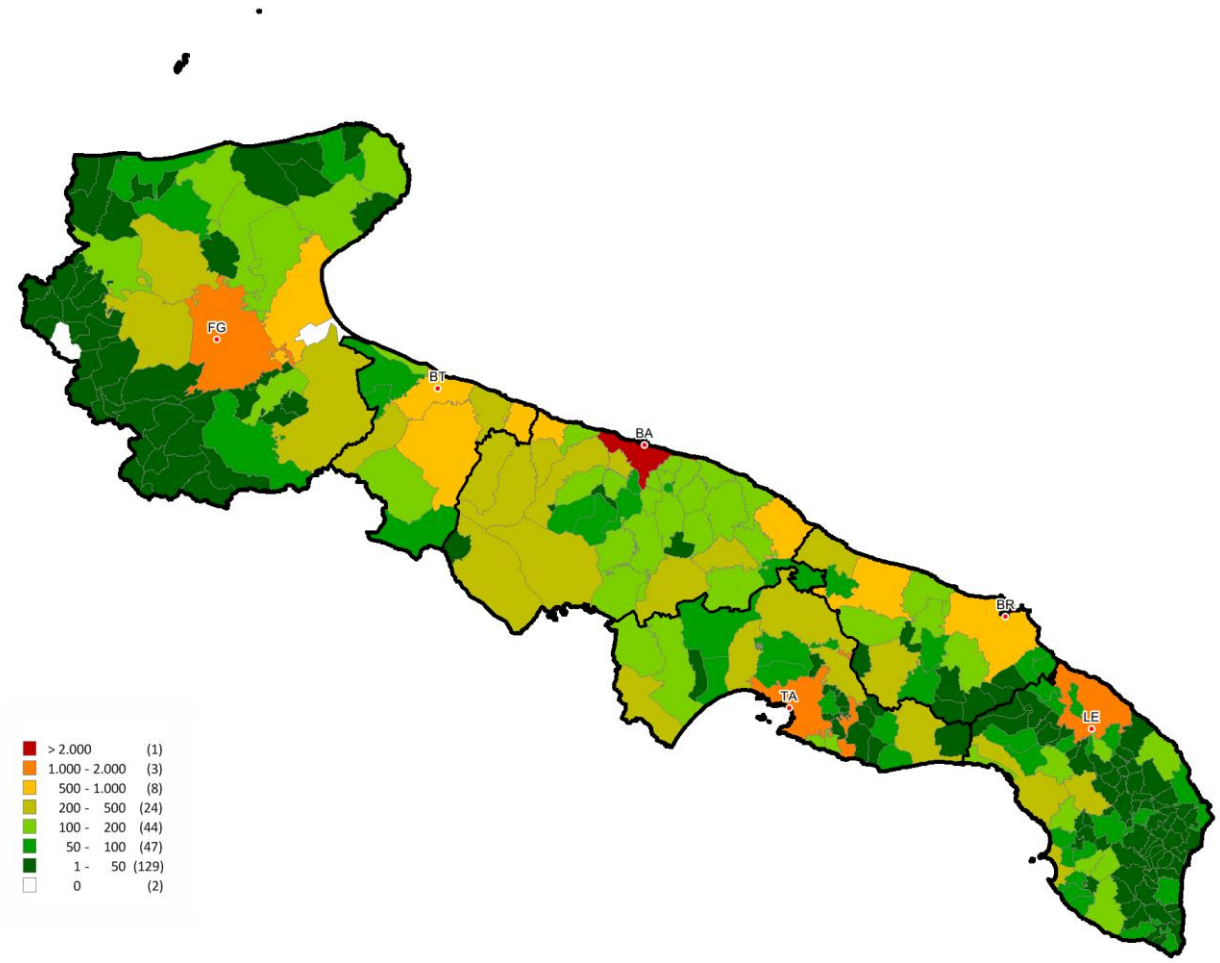
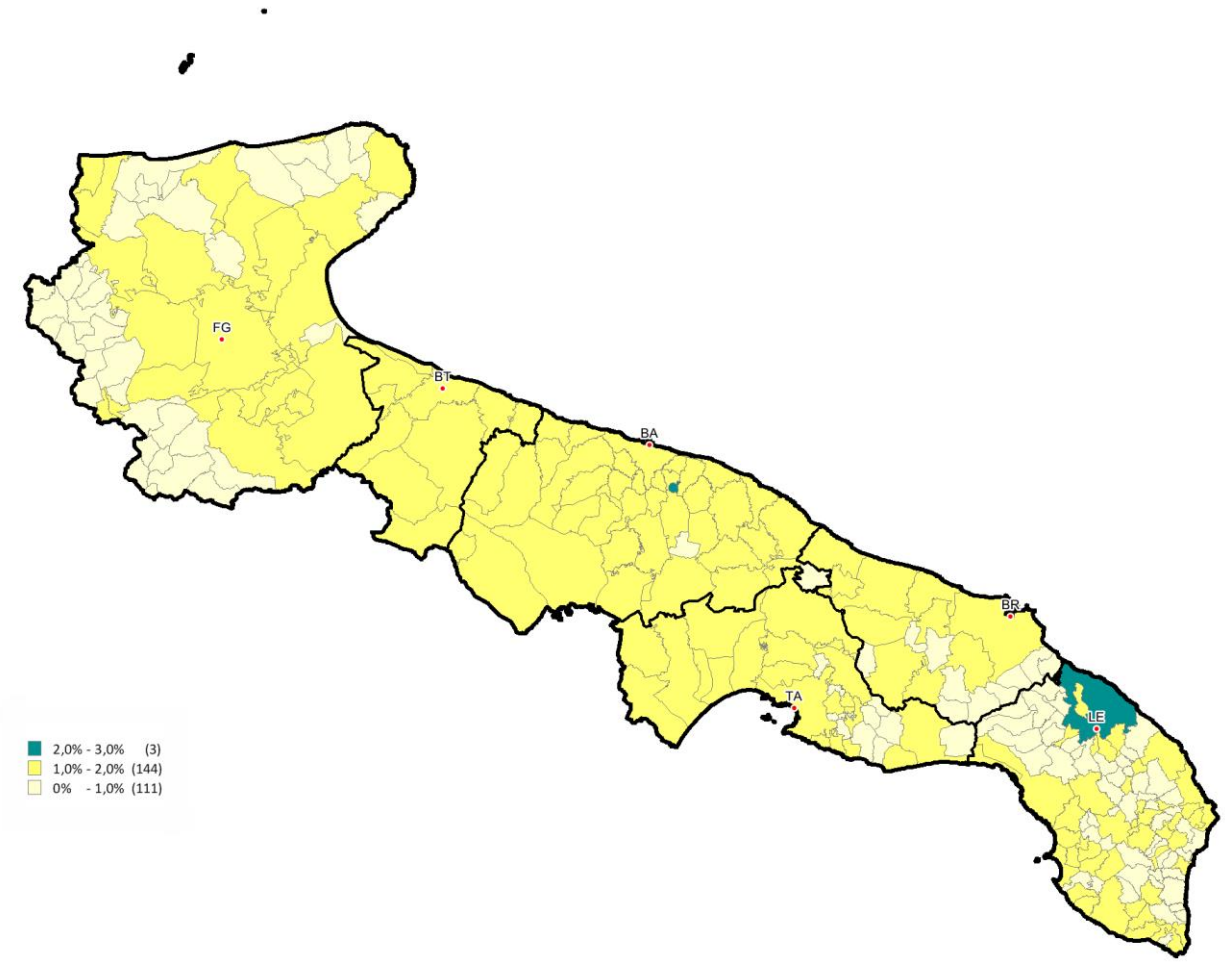


Figura 5: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 3: NTN e IMI e variazione annua per intera provincia

	Intera provincia		Capoluogo	
	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16	Superficie media m² 2016	Superficie media Differenza m² 2015/16
BARI	106,5	5,1	109,2	8,2
BAT	99,7	2,9	92,8	-2,2
BRINDISI	102,9	1,3	110,6	-0,1
FOGGIA	103,4	1,8	106,3	-3,2
LECCE	114,6	1,2	119,2	-0,1
TARANTO	112,6	0,5	110,6	-0,4
PUGLIA	**107,4**	**2,6**	**109,3**	**2,1**

Tabella 4: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
BARI	1.252	1.959	1.970	3.296	843	934	10.254
BAT	500	603	644	849	164	306	3.066
BRINDISI	360	488	516	1.006	260	484	3.114
FOGGIA	773	1.049	886	1.310	249	627	4.894
LECCE	629	1.163	992	1.704	760	892	6.140
TARANTO	362	713	778	1.467	394	468	4.182
PUGLIA	**3.875**	**5.977**	**5.786**	**9.632**	**2.670**	**3.711**	**31.651**

Tabella 5: NTN 2016 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
BARI	284	585	566	891	292	145	2.762
BAT	132	130	155	159	22	42	640
BRINDISI	35	113	122	334	99	32	733
FOGGIA	100	264	333	365	66	178	1.305
LECCE	53	218	179	350	227	158	1.184
TARANTO	95	296	288	565	169	76	1.490
PUGLIA	**698**	**1.605**	**1.642**	**2.663**	**875**	**631**	**8.114**

Tabella 6: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
BARI	0,57%	12,73%	4,54%	10,26%	19,93%	-	13,79%
BAT	6,54%	26,15%	26,61%	15,27%	10,71%	-	25,73%
BRINDISI	15,60%	12,40%	24,80%	18,70%	11,90%	-	18,70%
FOGGIA	5,01%	20,60%	3,70%	27,60%	3,50%	-	15,30%
LECCE	0,40%	20,70%	14,20%	15,40%	15,60%	-	19,30%
TARANTO	-0,81%	3,40%	20,60%	7,00%	9,90%	-	14,30%
PUGLIA	**3,30%**	**15,50%**	**11,80%**	**14,00%**	**14,10%**	**-**	**16,70%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2015/16 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	Monolocale	Piccola	Medio-piccola	Media	Grande	ND	Totale
BARI	12,01%	2,12%	1,00%	5,71%	11,19%	-	7,46%
BAT	67,78%	47,16%	30,87%	21,37%	59,65%	-	45,41%
BRINDISI	20,80%	26,00%	50,20%	16,70%	16,40%	-	22,90%
FOGGIA	15,00%	25,10%	24,10%	4,60%	-5,90%	-	22,10%
LECCE	6,30%	34,80%	8,50%	12,10%	22,40%	-	28,00%
TARANTO	6,10%	6,30%	20,20%	2,80%	18,20%	-	12,10%
PUGLIA	**19,00%**	**14,50%**	**14,60%**	**7,80%**	**15,10%**	**-**	**17,10%**

Le quotazioni

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

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
BARI	1.699	0,07%	1.198	-0,20%
BAT	1.430	-0,55%	1.180	-2,04%
BRINDISI	1.125	-0,10%	927	-2,24%
FOGGIA	1.262	-5,20%	914	-2,37%
LECCE	978	1,58%	718	-0,36%
TARANTO	1.065	-1,93%	863	-0,23%
PUGLIA	**1.338**	**-0,97%**	**957**	**-1,00%**

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

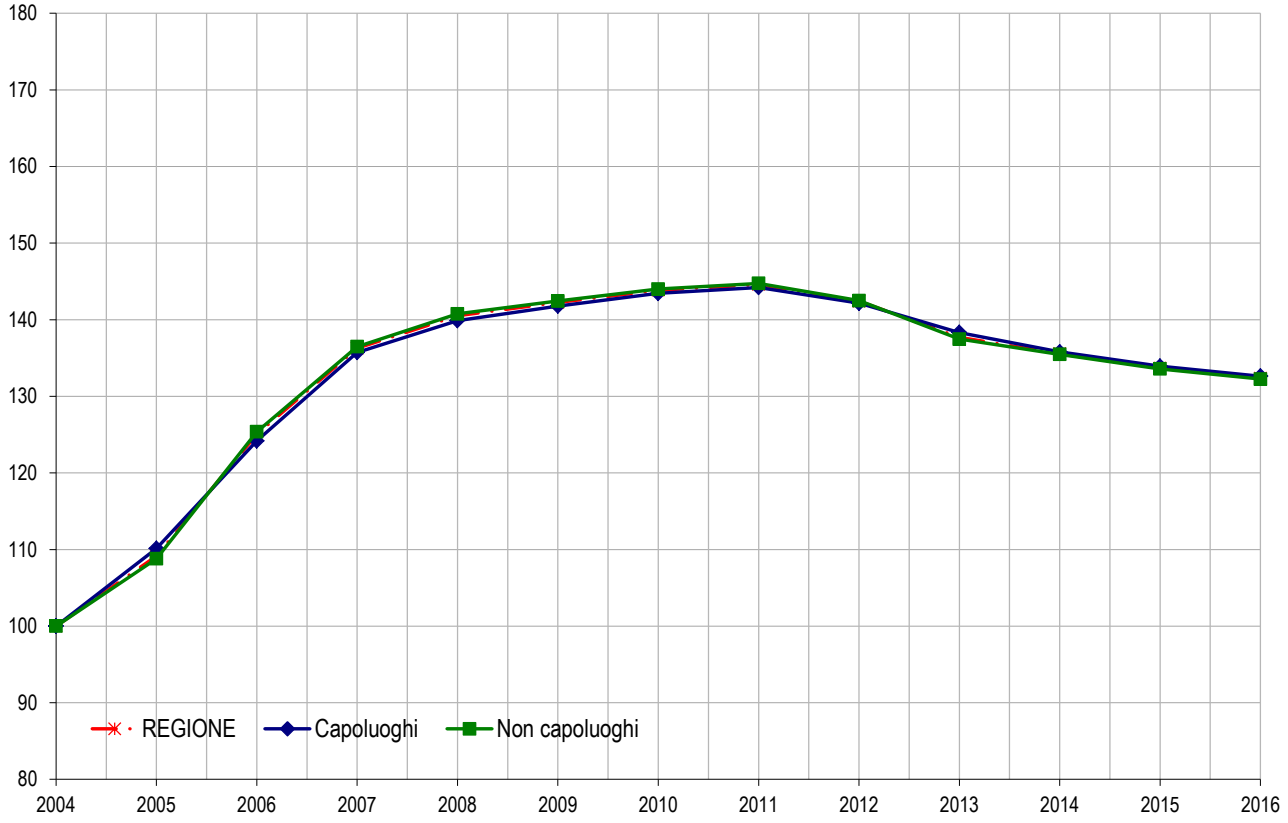
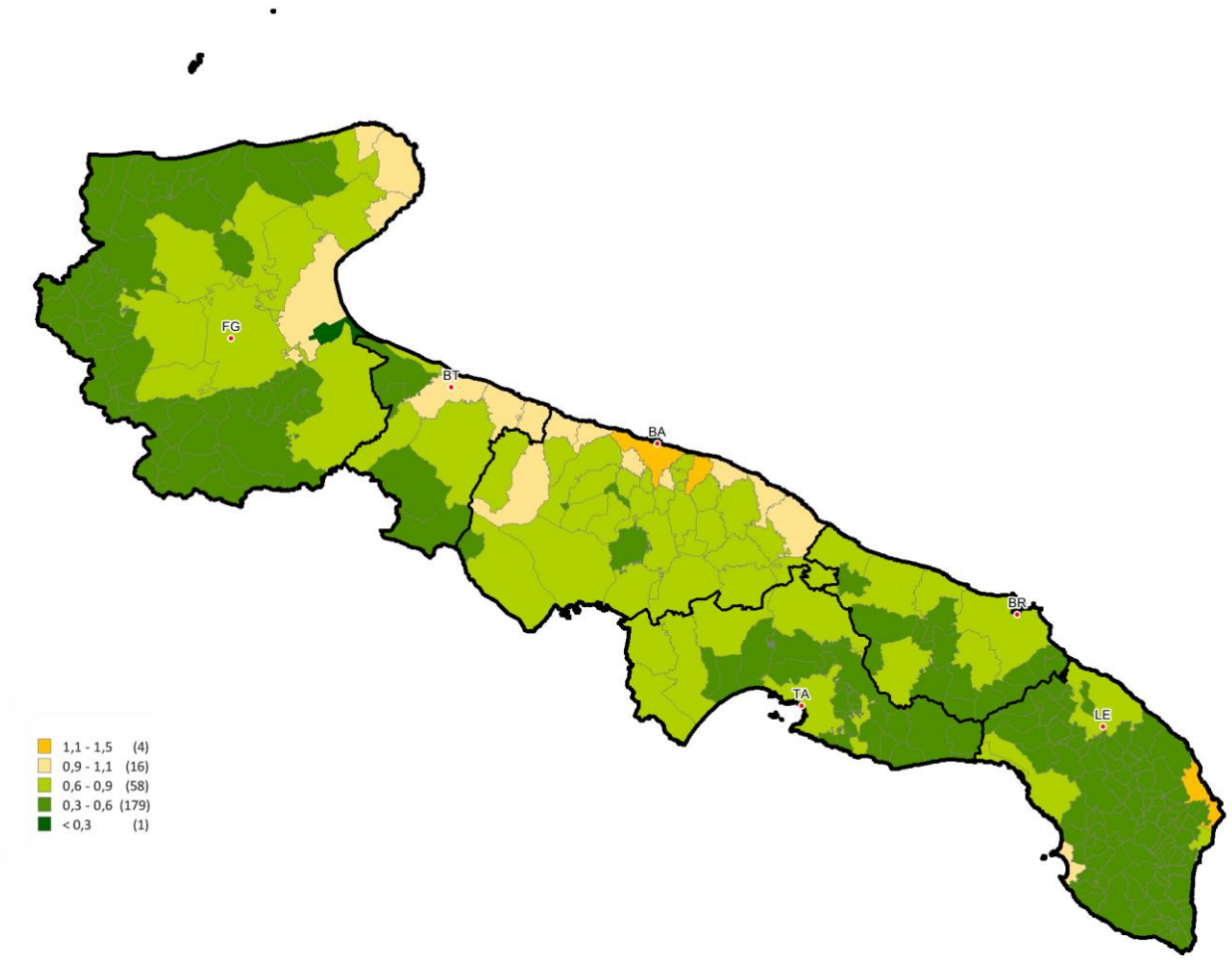


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2016 (valore medio nazionale =1)



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.

Rispetto all'ultima pubblicazione relativa alle note territoriali del I semestre 2016, non sono più considerati i comuni della BAT. Pertanto, le macro-aree provinciali considerate sono:

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

Come evidenziato dalla Tabella 9, il numero complessivo delle transazioni normalizzate rilevato per la provincia di Bari nel 2016 è stato pari a 10.253 con una variazione tendenziale di oltre il 13%; in tutte le macro-aree si è avuto un segnale di ripresa, in particolar modo nei comuni dell'area Murgia sud-est, a conferma di una costante crescita, cominciata dal 2014 (Figura 9).

Poco significative, invece, le variazioni delle quotazioni media in tutta la provincia (Tabella 10).

Il territorio comunale di Bari è suddiviso da quest'anno in otto macro-aree urbane che raggruppano le 35 zone omogenee che lo caratterizzano secondo i criteri richiamati in precedenza.

Con riferimento alle NTN, si è avuto, nel complesso, un buon aumento del dato tendenziale (7,46%) con qualche eccezione nell'area della *Periferia orientale* (-7,30%) e dei *Sobborghi occidentali* (-16,50%) (Tabella 11).

Le aree con la quotazione media più alta risultano sempre la *Zona pregiata* (che comprende il quartiere Murat e la zona Umbertina) e la zona *Semicentrale* dove - soprattutto nella zona C3 (Poggiofranco 2) - vi è un costante sviluppo edilizio e una forte presenza di attività commerciali che la rendono appetibile.

La variazione delle quotazioni medie nel territorio comunali rispetto all'anno precedente è limitata ad un valore di -0,72% (Tabella 12).

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

La provincia – Bari

Figura 8: Macro-aree provinciali di Bari

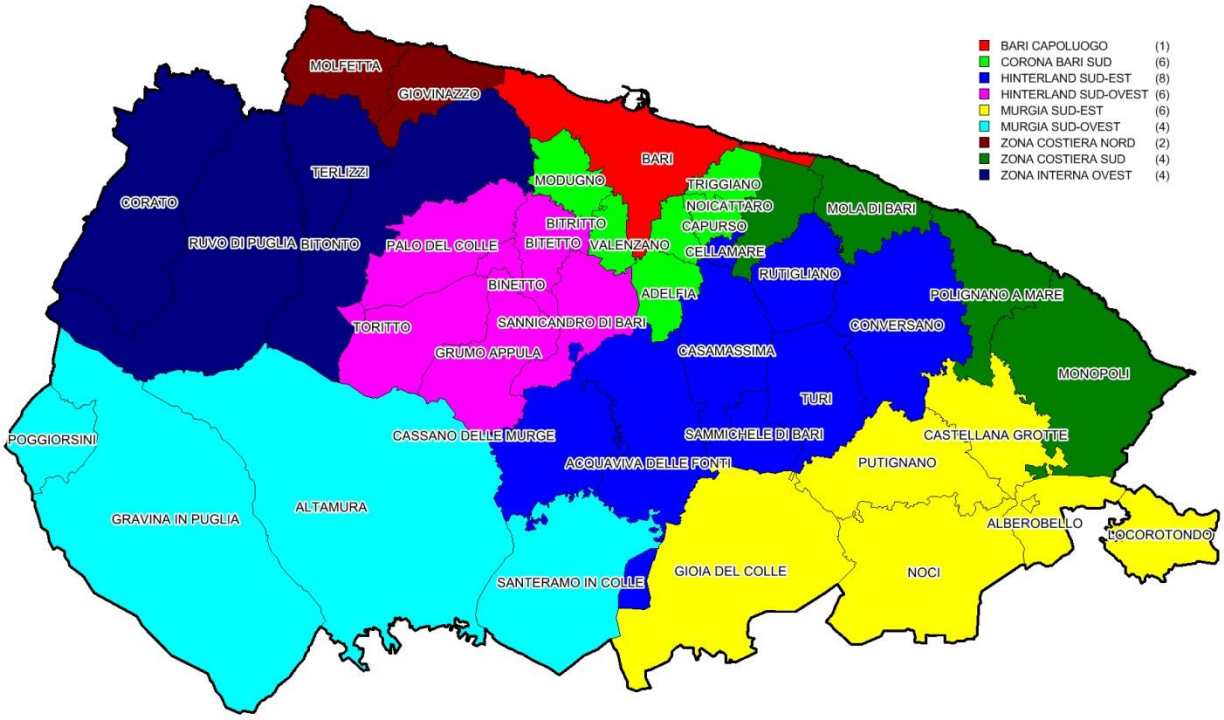


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CORONA BARI SUD	923	13,19%	9,00%	1,63%	0,19
HINTERLAND SUD-EST	969	16,19%	9,45%	1,45%	0,20
HINTERLAND SUD-OVEST	485	12,58%	4,73%	1,44%	0,16
MURGIA SUD-EST	985	24,04%	9,60%	1,42%	0,27
MURGIA SUD-OVEST	934	12,67%	9,11%	1,47%	0,16
ZONA COSTIERA NORD	698	10,21%	6,80%	1,75%	0,16
ZONA COSTIERA SUD	1.079	18,37%	10,52%	1,71%	0,26
ZONA INTERNA OVEST	1.420	18,97%	13,85%	1,75%	0,28
Macroarea BARI	2.762	7,46%	26,94%	1,71%	0,12
PROVINCIA DI BARI	**10.253**	**13,79%**	**100,00%**	**1,61%**	**0,19**

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

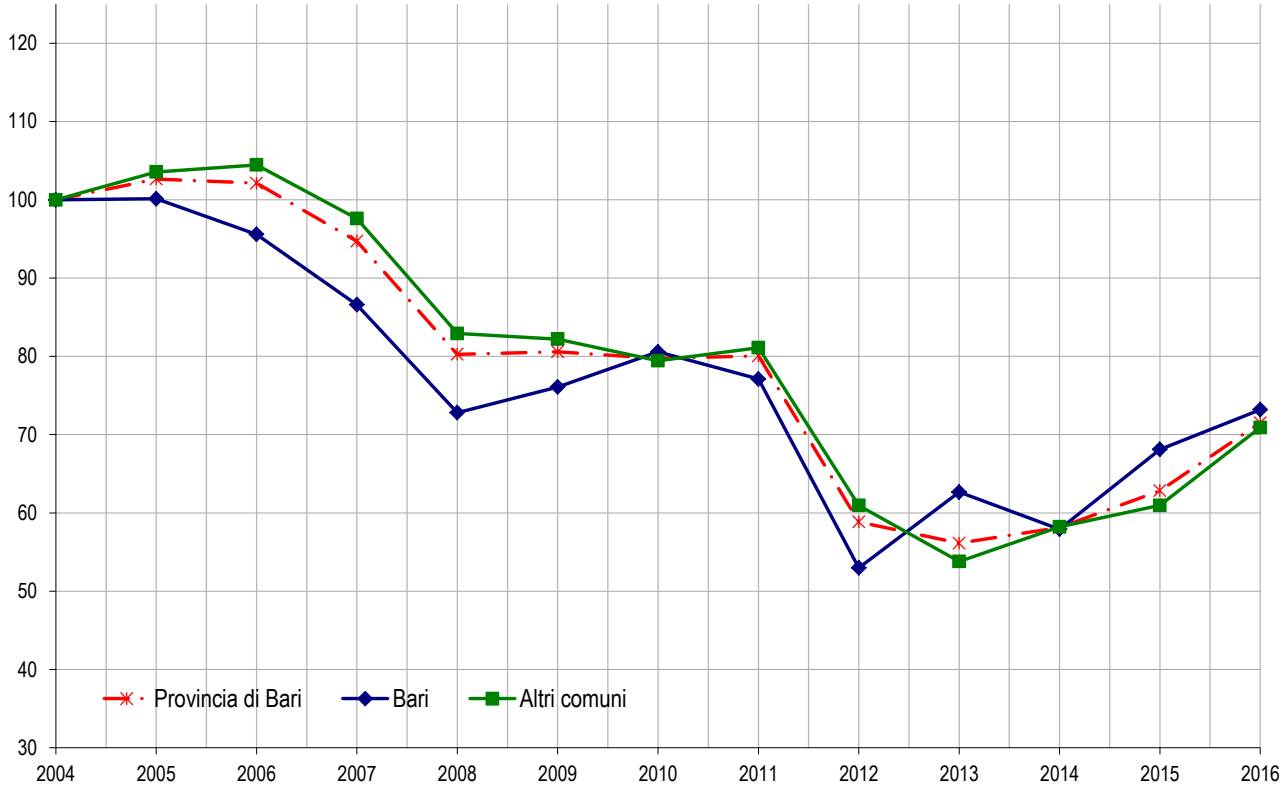


Figura 10: IMI per intera provincia di Bari, capoluogo e comuni non capoluogo

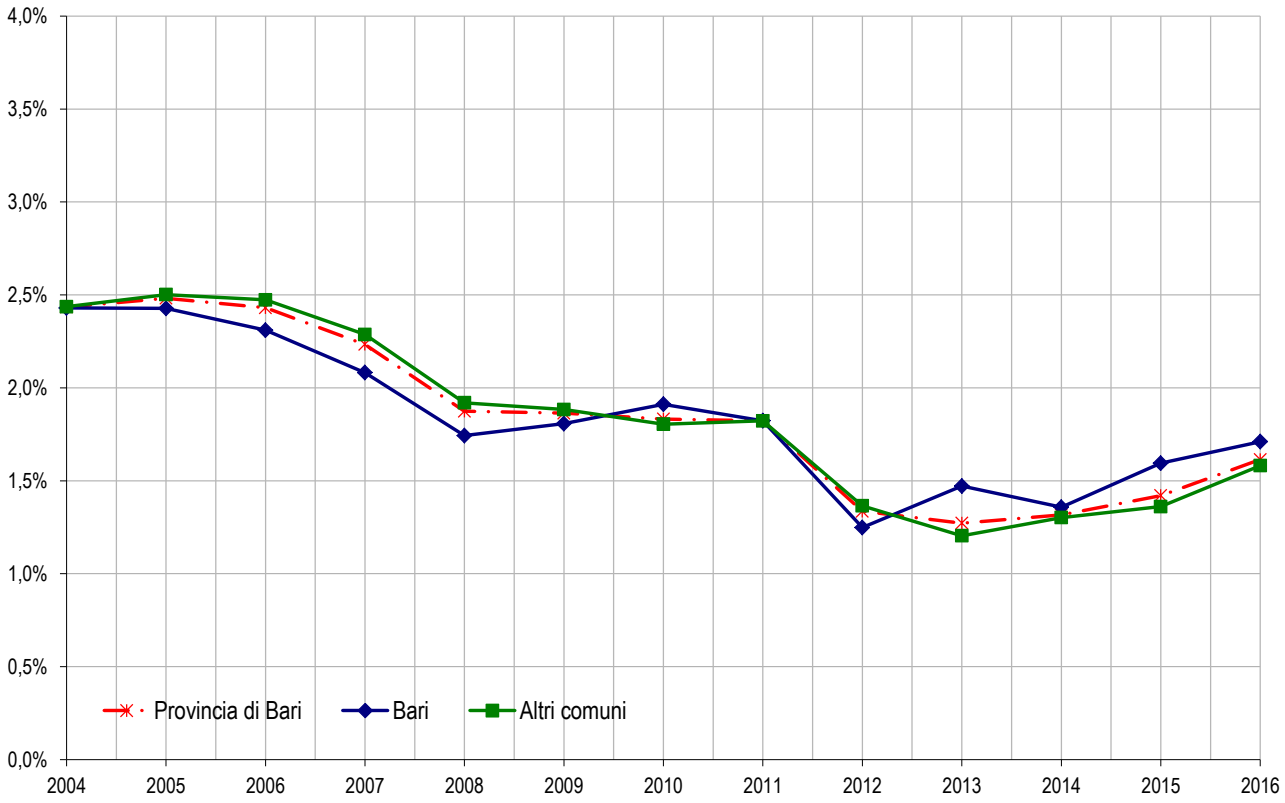
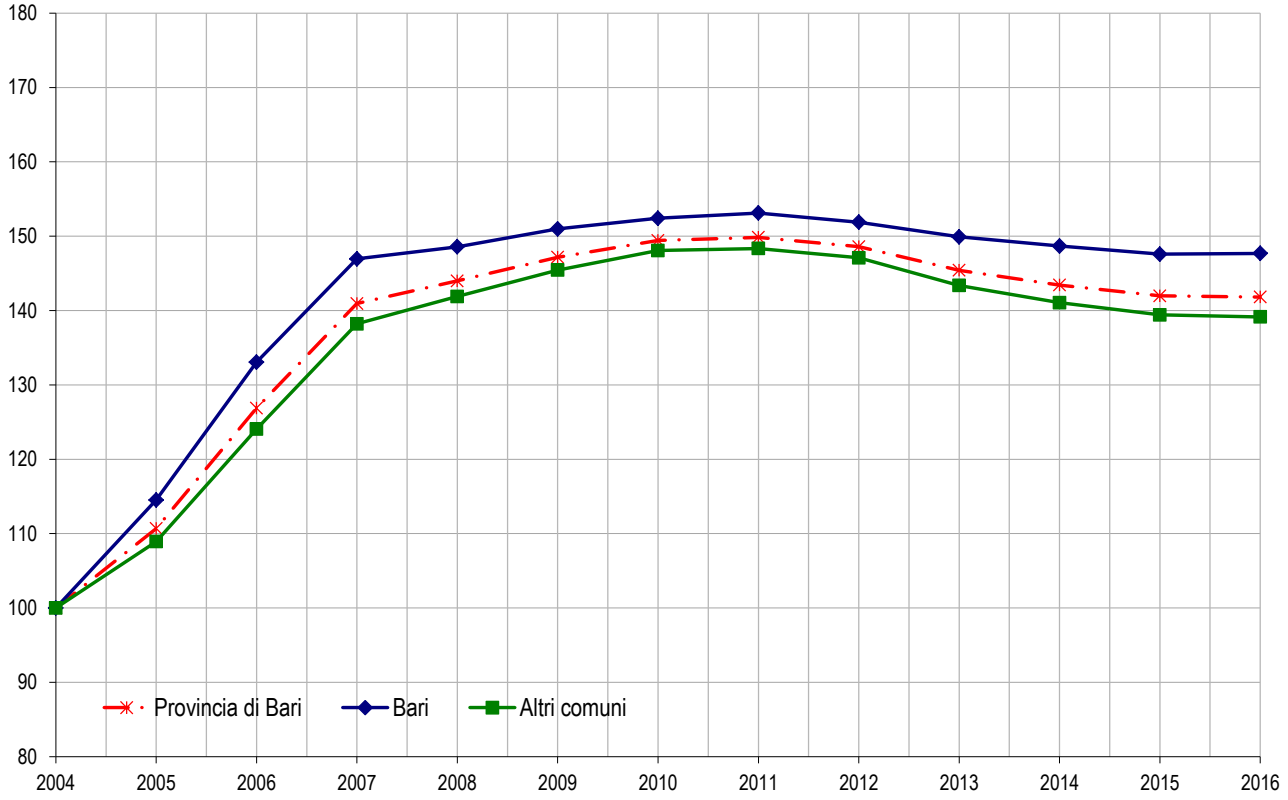


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
CORONA BARI SUD	1.277	-0,99%	135,3
HINTERLAND SUD-EST	1.033	0,20%	141,7
HINTERLAND SUD-OVEST	1.051	-1,62%	159,3
MURGIA SUD-EST	1.028	0,01%	124,4
MURGIA SUD-OVEST	994	-0,96%	135,4
ZONA COSTIERA NORD	1.457	-0,70%	117,7
ZONA COSTIERA SUD	1.581	0,34%	165,0
ZONA INTERNA OVEST	1.222	0,71%	141,4
Macroarea con capoluogo	**1.699**	**0,07%**	**147,7**
PROVINCIA DI BARI	**1.326**	**-0,11%**	**141,8**

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



Il comune – Bari

Figura 12: Macroaree urbane di Bari

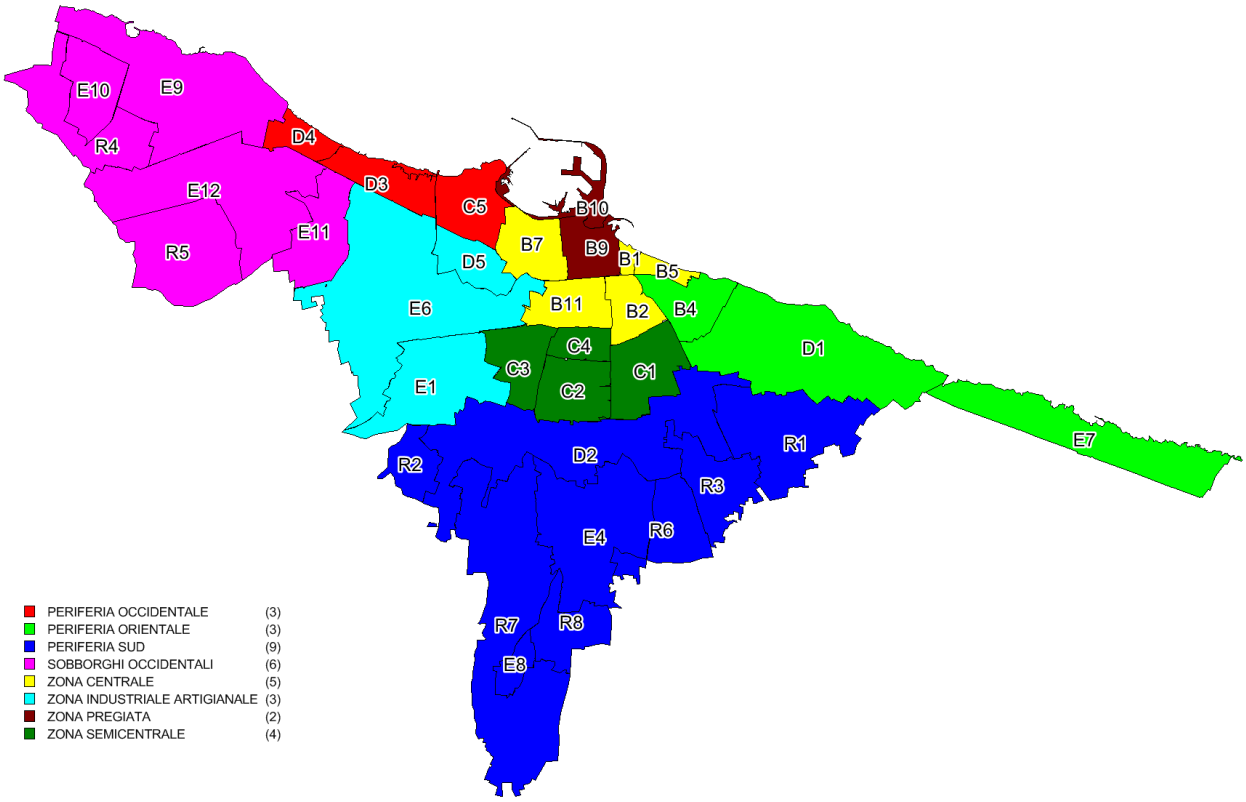


Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
ZONA PREGIATA	305	8,01%	11,04%	1,65%	0,12
ZONA CENTRALE	990	18,07%	35,84%	1,90%	0,29
ZONA SEMICENTRALE	422	8,96%	15,28%	1,93%	0,15
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	29	3,09%	1,05%	1,49%	0,04
PERIFERIA SUD	215	22,36%	7,77%	1,15%	0,21
PERIFERIA OCCIDENTALE	133	17,28%	4,81%	1,90%	0,27
PERIFERIA ORIENTALE	188	-7,30%	6,80%	1,16%	-0,10
SOBBORGHI OCCIDENTALI	445	-16,50%	16,11%	1,76%	-0,35
BARI	**2.762**	**7,46%**	**100,00%**	**1,71%**	**0,12**

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
ZONA PREGIATA	2.363	1,28%	1,32
ZONA CENTRALE	1.784	-3,00%	1,00
ZONA SEMICENTRALE	2.157	-0,63%	1,21
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	1.065	0,00%	0,60
PERIFERIA SUD	1.429	1,52%	0,80
PERIFERIA OCCIDENTALE	1.610	0,55%	0,90
PERIFERIA ORIENTALE	1.557	-1,90%	0,87
SOBBORGHI OCCIDENTALI	1.549	1,47%	0,87
BARI	**1.784**	**-0,72%**	**1,00**

Figura 13: Distribuzione NTN 2016 nelle zone OMI

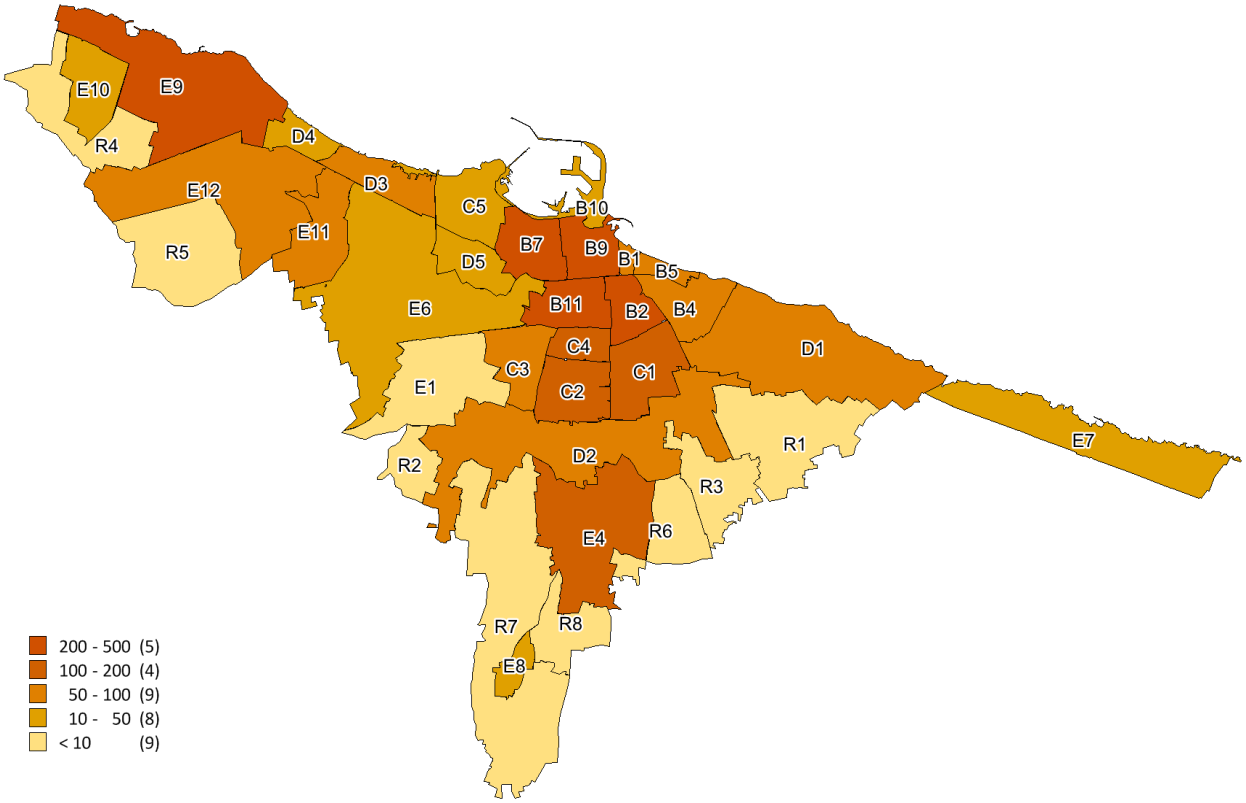


Figura 14: Distribuzione IMI 2016 nelle zone OMI

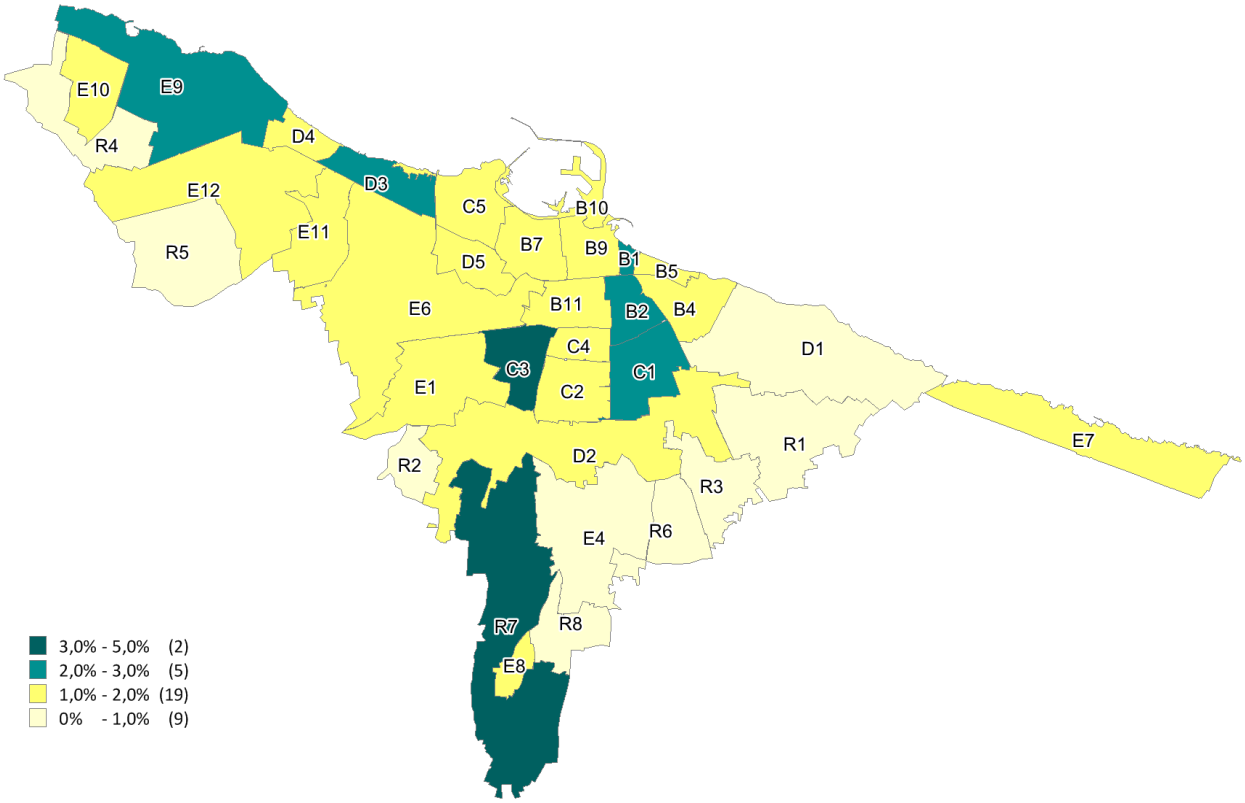


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2016 nelle zone OMI

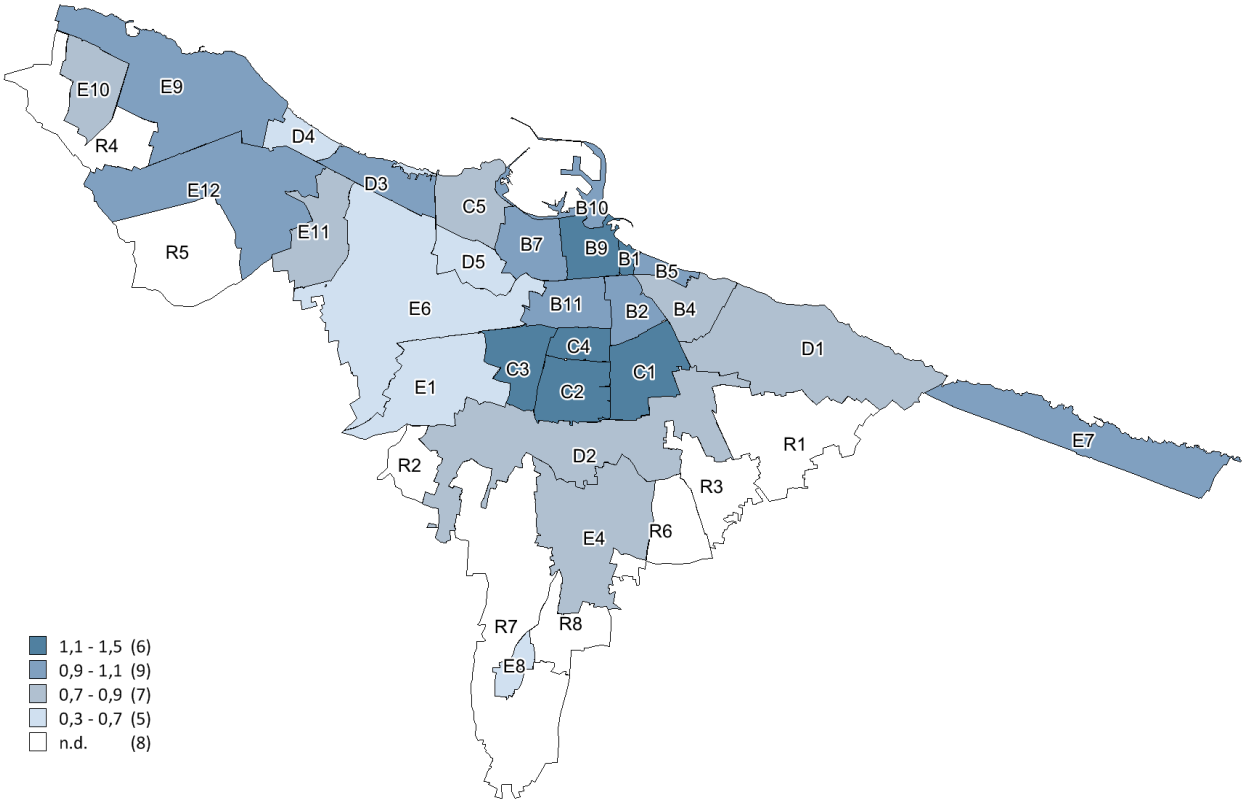


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – zona pregiata

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B10	CENTRO STORICO	44	-40,04%	1,13%	1.825	1,4%
B9	QUARTIERE MURAT	261	24,87%	1,78%	2.506	1,3%
	ZONA PREGIATA	**305**	**8,01%**	**1,65%**	**2.363**	**1,3%**

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – zona centrale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	QUARTIERE MADONNELLA	63	26,96%	2,16%	2.188	-1,7%
B11	QUARTIERE CARRASSI 1	281	15,25%	1,88%	1.825	0,7%
B2	S.PASQUALE 1 (TRA CAPRUZZI, LARGO 2 GIUGNO, A.OMODEO, G.AMENDOLA)	216	13,54%	2,13%	1.838	0,0%
B5	COMPRESA TRA LUNGOMARE N. SAURO - JAPIGIA	92	13,43%	1,93%	1.788	-0,7%
B7	QUARTIERE LIBERTA	339	23,49%	1,76%	1.663	-8,3%
	ZONA CENTRALE	**990**	**18,07%**	**1,90%**	**1.784**	**-3,0%**

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – zona semicentrale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C1	SAN PASQUALE 2	108	28,88%	2,02%	2.100	4,1%
C2	POGGIOFRANCO 1	109	33,56%	1,53%	2.267	-2,9%
C3	POGGIOFRANCO 2	59	-47,85%	3,19%	2.634	4,3%
C4	QUARTIERE CARRASSI 2	146	34,90%	1,93%	1.975	-3,1%
	ZONA SEMICENTRALE	**422**	**8,96%**	**1,93%**	**2.157**	**-0,6%**

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – zona industriale artigianale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D5	VILLAGGIO DEI LAVORATORI	10	-9,09%	1,60%	1.188	0,0%
E1	SANTA CATERINA	3	-50,00%	1,03%	950	0,0%
E6	ZONA INDUSTRIALE COMMERCIALE	16	43,76%	1,56%	1.023	0,0%
	ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	**29**	**3,09%**	**1,49%**	**1.065**	**0,0%**

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – periferia sud

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D2	MUNGIVACCA - STADIO S.NICOLA	61	49,70%	1,71%	1.513	0,3%
E4	QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO	130	9,23%	0,99%	1.475	2,0%
E8	QUARTIERE LOSETO VECCHIO CENTRO URBANO E NUOVA ZONA RESIDENZIALE	21	106,49%	1,22%	1.050	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA TRA RIONE JAPIGIA E TRIGGIANO	0	-	0,00%	nq	nd
R2	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	0	-	0,00%	nq	nd
R3	ZONA AGRICOLA TRA LA VIA AMENDOLA E TRIGGIANO	0	-	0,00%	nq	nd
R6	ZONA AGRICOLA TRA LA VIA FANELLI E VALENZANO	0	-	0,00%	nq	nd
R7	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI BITRITTO	2	-	3,51%	nq	nd
R8	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI VALENZANO	0	-	0,00%	nq	nd
	PERIFERIA SUD	**215**	**22,36%**	**1,15%**	**1.429**	**1,5%**

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – periferia occidentale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C5	QUARTIERE MARCONI	27	-33,64%	1,34%	1.550	0,0%
D3	S.GIROLAMO FESCA FINO A LUNGOMARE IX MAGGIO	91	69,05%	2,45%	1.775	0,9%
D4	FESCA DA LUNGOMARE IX MAGGIO FINO A TIRO A VOLO	15	-21,05%	1,17%	1.225	0,0%
	PERIFERIA OCCIDENTALE	**133**	**17,28%**	**1,90%**	**1.610**	**0,6%**

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – periferia orientale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B4	QUARTIERE JAPIGIA 1	80	-3,28%	1,52%	1.481	-4,4%
D1	QUARTIERE JAPIGIA 2	62	-14,03%	0,96%	1.563	-2,3%
E7	S.GIORGIO TORRE A MARE	46	-4,16%	1,01%	1.638	1,6%
	PERIFERIA ORIENTALE	**188**	**-7,30%**	**1,16%**	**1.557**	**-1,9%**

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – sobborghi occidentali

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
E10	PALESE S.SPIRITO	39	67,39%	1,88%	1.442	0,9%
E11	S. PAOLO	72	47,09%	1,06%	1.263	1,0%
E12	S.PAOLO NUOVA - AEROPORTO	80	-66,71%	1,76%	1.606	-4,1%
E9	PALESE ZONA TIRO AL VOLO ZONA	255	15,39%	2,14%	1.708	3,9%
R4	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	0	-	0,00%	nq	nd
R5	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON TERRITORIO DI MODUGNO E BITONTO	0	-	0,00%	nq	nd
	SOBBORGHI OCCIDENTALI	**445**	**-16,50%**	**1,76%**	**1.549**	**1,5%**

FOCUS provinciale - Barletta

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

Nel corso del 2016, in tutta la provincia, si è avuta una crescita delle transazioni normalizzate rispetto all'anno precedente, di oltre il 25% per un totale di 3.066 NTN, registrando così un segnale di ripresa rispetto agli ultimi anni (Figura 17).

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

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

L'andamento delle transazioni normalizzate ha registrato complessivamente un notevole incremento (45,41%), soprattutto nelle zone centrali e semicentrali favorito anche dalle quotazioni che sono mediamente in calo (Tabella 25).

La provincia – BAT

Figura 16: Macroaree provinciali BAT

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

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Macroarea BAT	**3.066**	25,73%	**100,00%**	**1,54%**	**0,31**

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

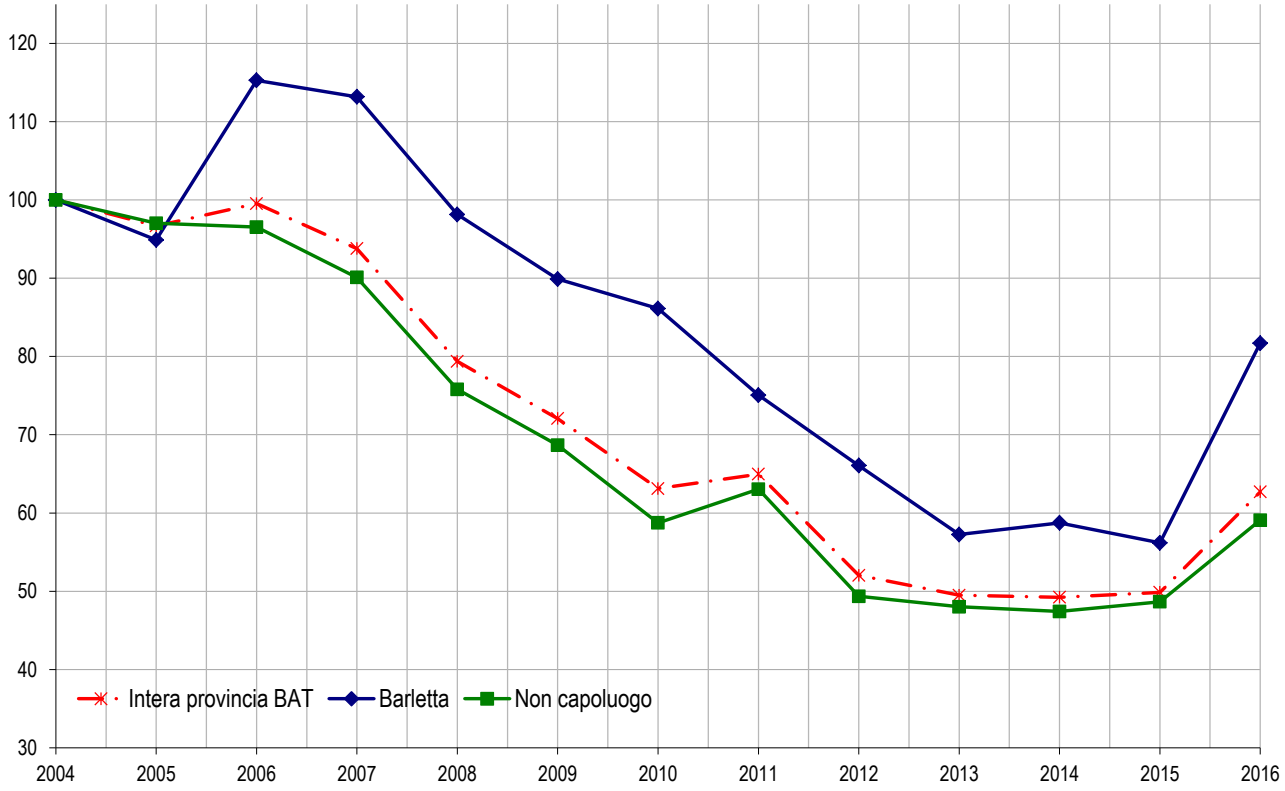


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

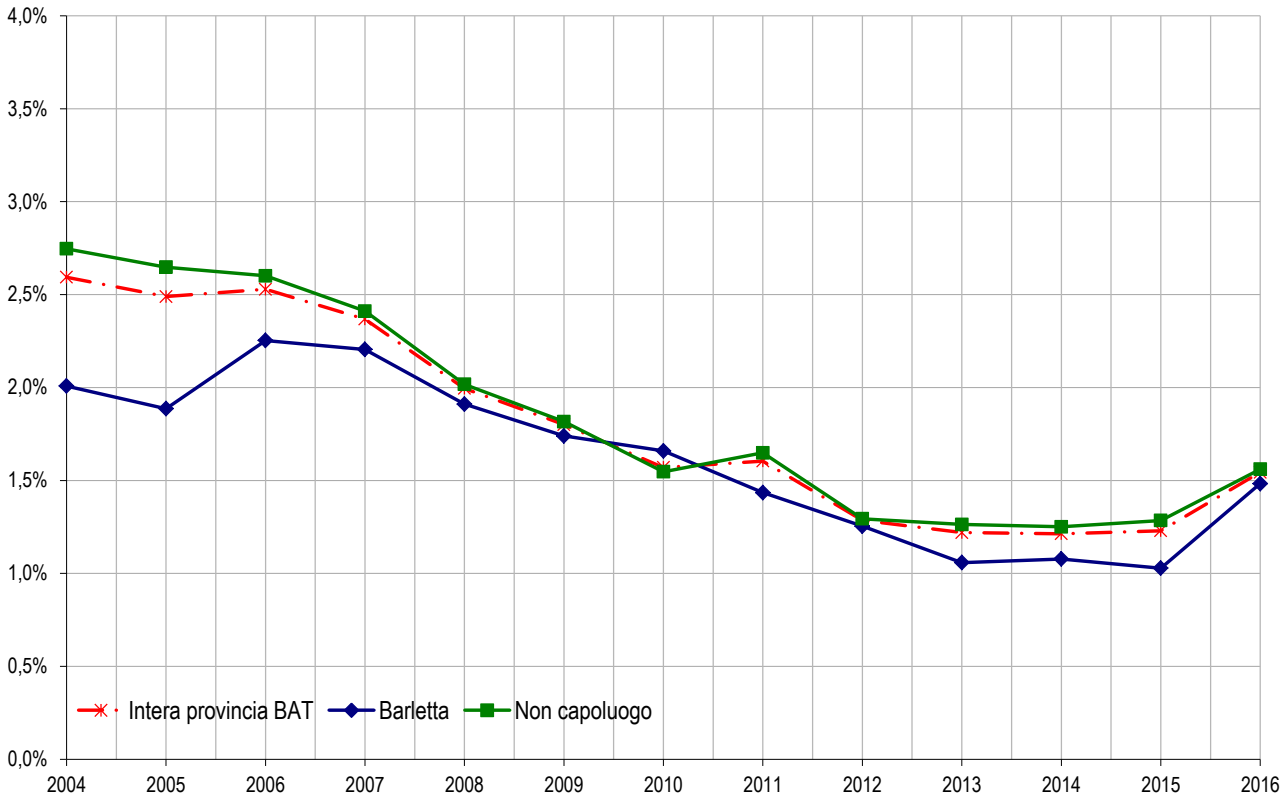
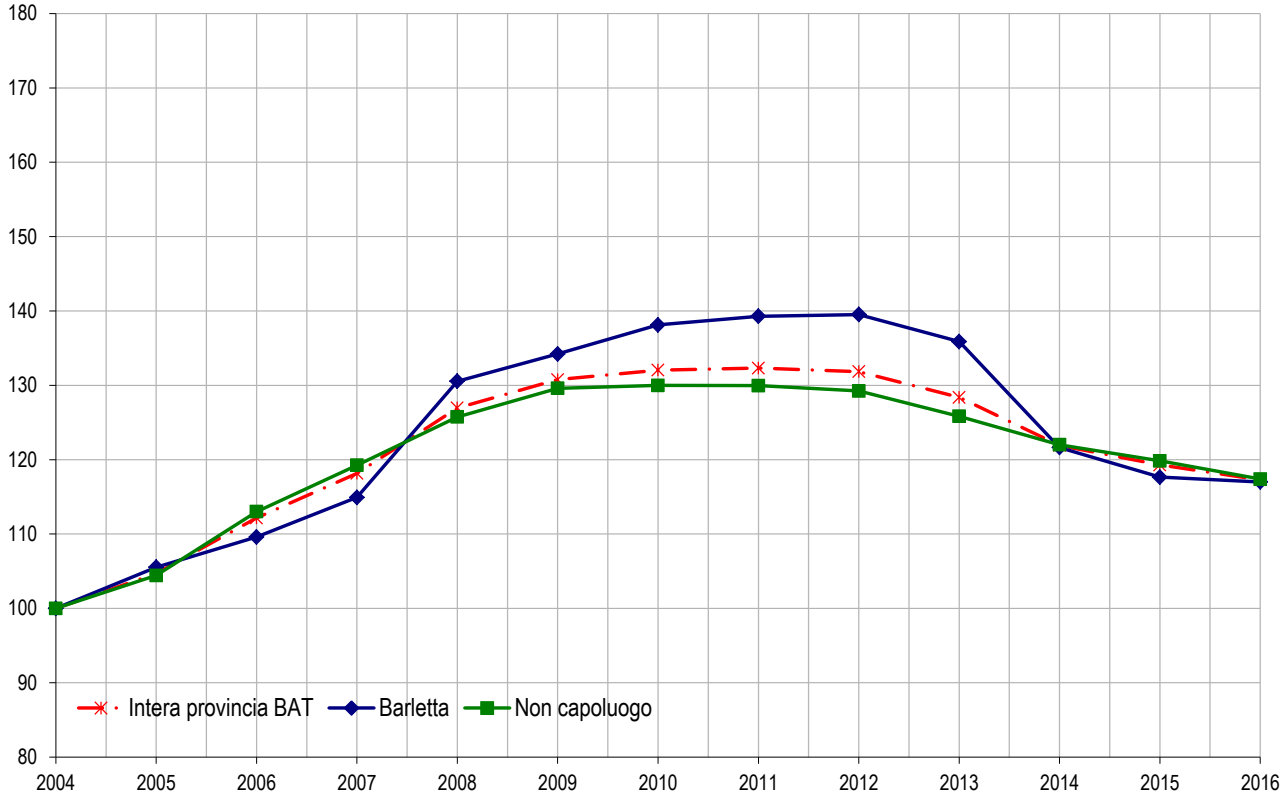


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Macroarea BAT	**1.234**	**-1,67%**	**117,3**

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



Il comune – Barletta

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

Macroarea capoluogo	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
BARLETTA	640	45,41%	20,87%	1,48%	0,46

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

Macroaree capoluogo	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
BARLETTA	1.491	-0,6%	1,00

Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media –

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	ZONA CENTRALE SVEVIA	60	28,68%	1,17%	1.992	-1,2%
B2	ZONA CENTRALE STORICA	62	87,45%	2,00%	1.581	1,6%
B3	ZONA CENTRALE OVEST	126	98,37%	1,53%	1.519	-2,0%
C1	SEMICENTRALE COSTIERA	32	162,36%	3,73%	1.513	-2,4%
C2	SEMICENTRALE INTERNA	95	36,65%	1,40%	1.350	1,4%
D1	PERIFERIA ZONA INTERNA	58	-12,42%	0,90%	1.313	-3,8%
D2	PERIFERIA OVEST	107	42,50%	1,55%	1.542	1,1%
D3	PERIFERIA SUD	78	57,38%	2,24%	1.425	1,1%
E1	SUBURBANA ORIENTALE	2	-56,60%	0,41%	1.150	-2,1%
E2	CONTRADA FIUMARA	2	-60,00%	0,78%	1.300	0,0%
E3	SUBURBANA OCCIDENTALE	0	-67,00%	0,17%	1.350	-3,6%
E4	SUBURBANA SUD	4	75,00%	1,29%	750	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA	5	-16,67%	1,17%	nd	nd
	BARLETTA	**640**	**45,41%**	**1,48%**	**1.491**	**-0,6%**

FOCUS provinciale - Brindisi

Il territorio della provincia di Brindisi è suddiviso in sei macro-aree, comprensive del capoluogo di provincia.

Il mercato immobiliare della provincia mostra un lieve aumento del numero delle transazioni nel 2016 rispetto al 2015, in particolare nella macro-area delle Città d'arte e nel capoluogo. Il numero complessivo delle transazioni normalizzate rilevato nel 2016 è stato pari a 3.115, con una variazione tendenziale prossima al 19%.

Le quotazioni medie risultano in calo rispetto al 2015, con un sensibile decremento soprattutto nelle zone della Murgia e costa e della Pianura salentina. Spicca invece l'incremento delle quotazioni registrato nell'area delle Città d'arte.

Nel comune capoluogo di provincia, l'analisi tendenziale delle NTN evidenzia un buon incremento delle compravendite (+ 22,86%), mentre le quotazioni medie sono sostanzialmente stabili rispetto al 2015, salvo per la zona centrale dove si registra un lieve rialzo.

Le aree con la quotazione media più alta risultano invece quella semicentrale (€ 1.221/m^2) e centrale (€ 1.183/m^2).

La provincia – Brindisi

Figura 20: Macroaree provinciali di Brindisi

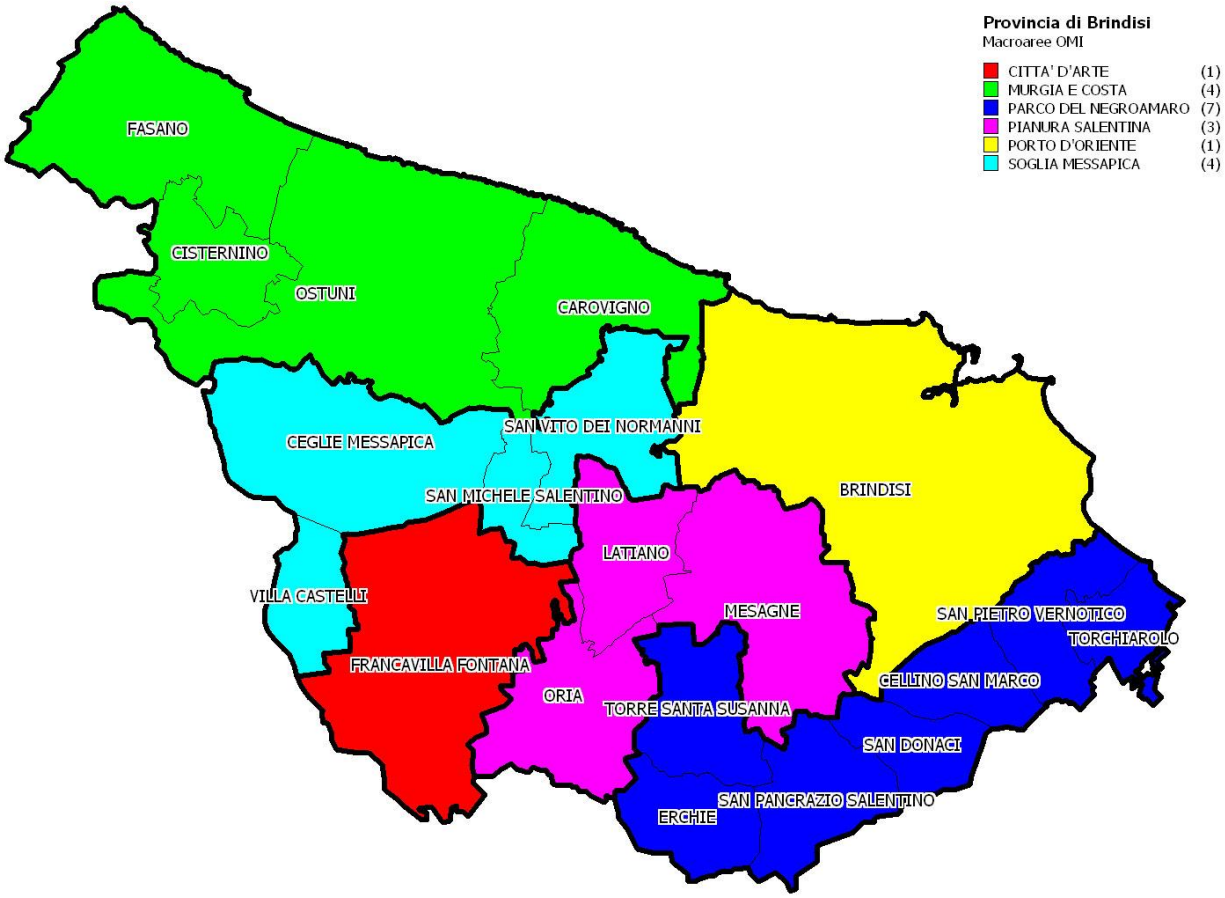


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CITTA' D'ARTE	231	26,71%	7,43%	1,20%	0,25
MURGIA E COSTA	1.184	18,37%	38,03%	1,53%	0,23
PARCO DEL NEGROAMARO	230	8,74%	7,39%	0,68%	0,05
PIANURA SALENTINA	344	17,82%	11,05%	1,06%	0,16
SOGLIA MESSAPICA	391	15,06%	12,55%	1,07%	0,14
BRINDISI CAPOLUOGO	**733**	**22,86%**	**23,55%**	**1,76%**	**0,33**
Brindisi Provincia	**3.115**	**18,71%**	**100,00%**	**1,29%**	**0,20**

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

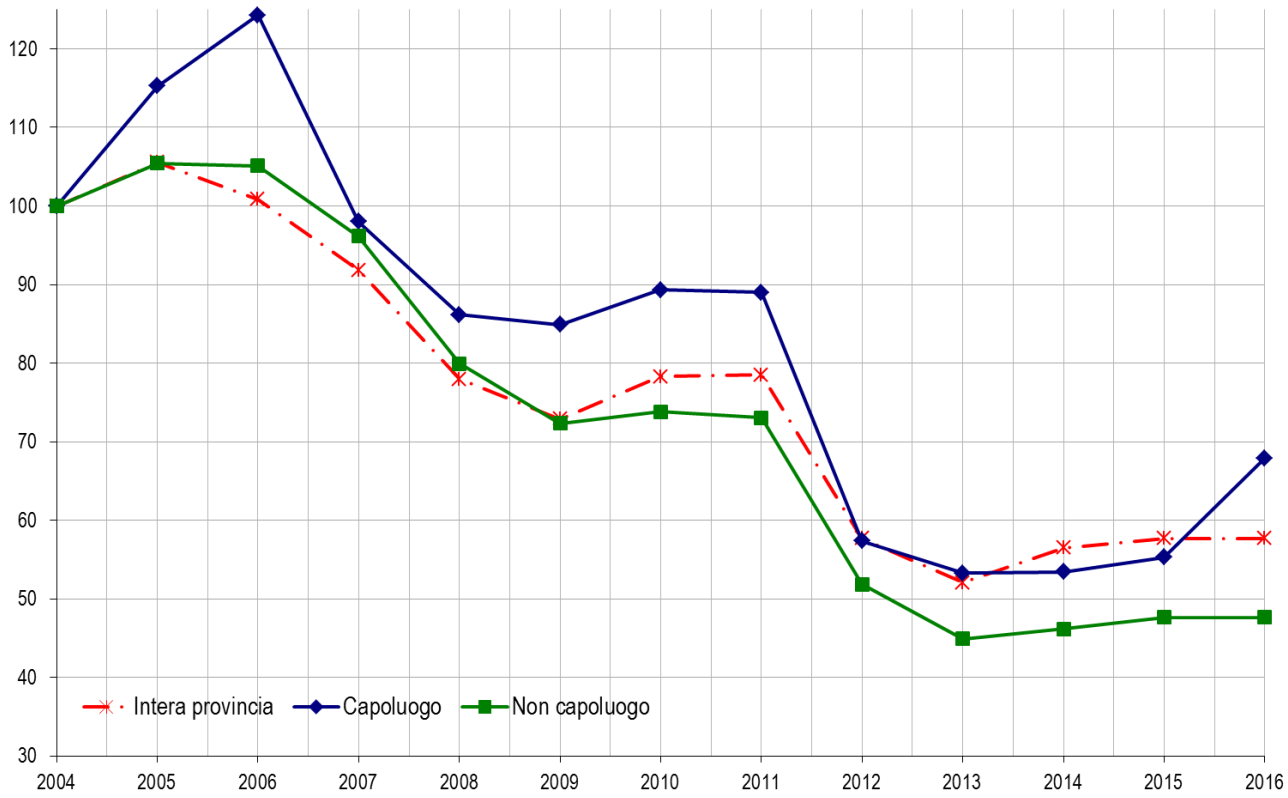


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

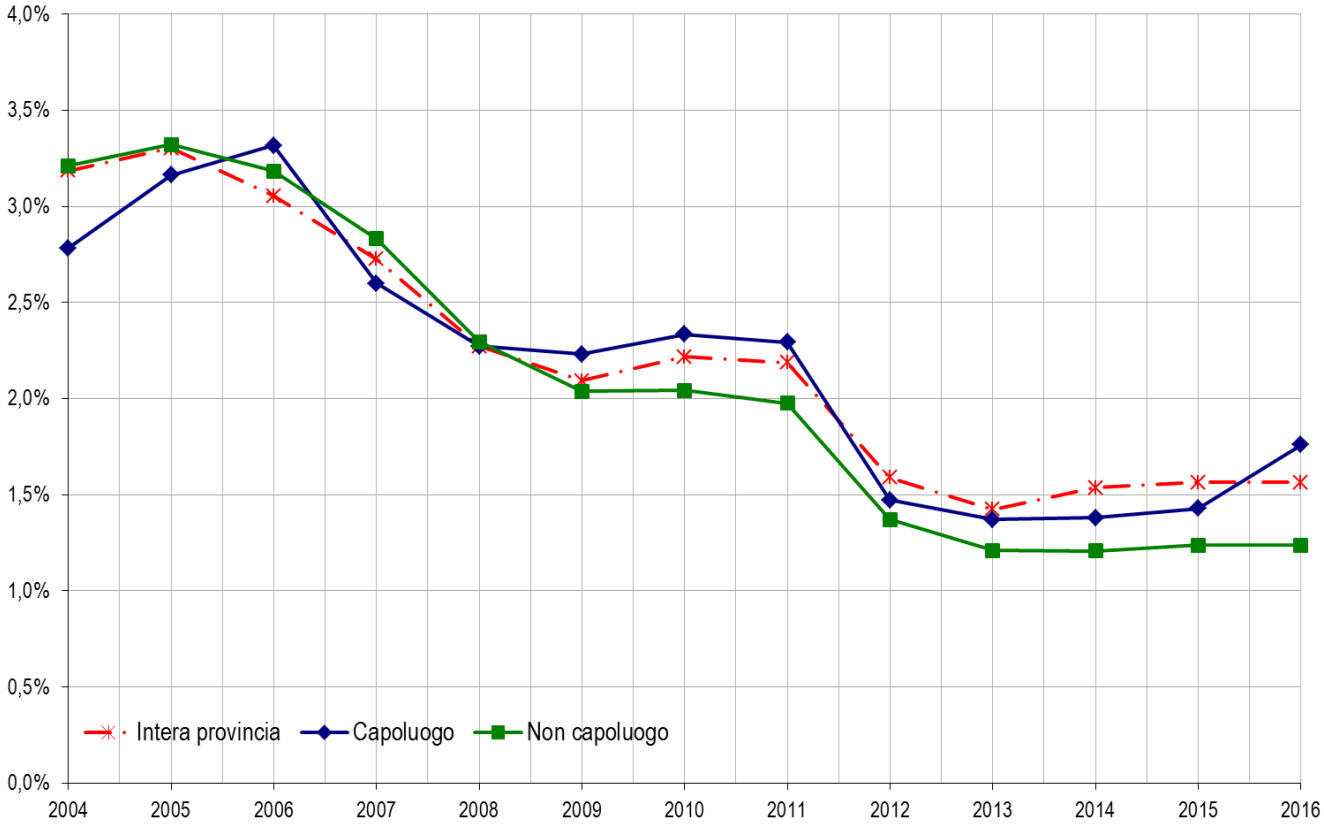
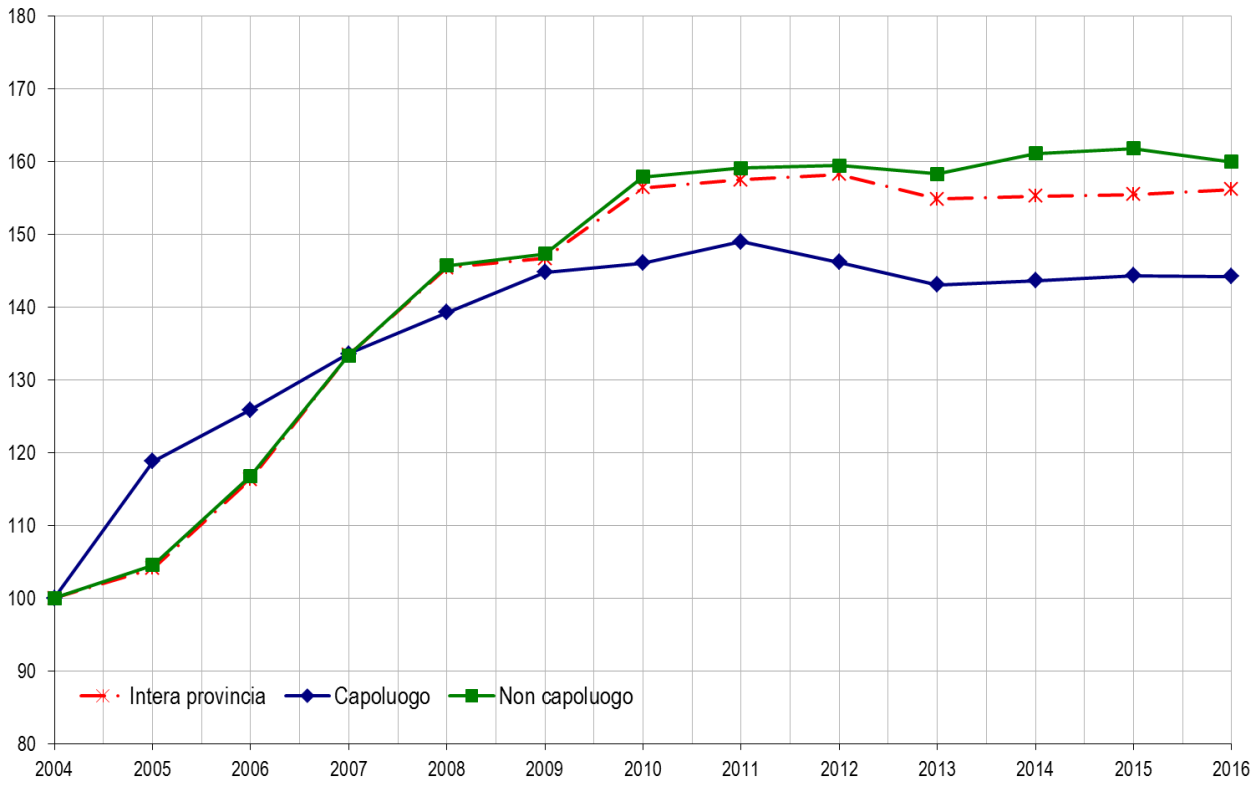


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
CITTA' D'ARTE	1.135	4,34%	176,7
MURGIA E COSTA	1.056	-4,43%	146,9
PARCO DEL NEGROAMARO	595	-1,32%	148,0
PIANURA SALENTINA	793	-1,93%	168,3
SOGLIA MESSAPICA	726	-0,96%	167,6
BRINDISI CAPOLUOGO	**1.125**	**-0,08%**	**144,2**
Brindisi Provincia	**797**	**-1,81%**	**153,4**

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



Il comune – Brindisi

Tabella 28: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CENTRALE	137	43,62%	18,69%	2,05%	0,63
SEMICENTRALE	308	15,18%	42,02%	1,95%	0,26
PERIFERICA	205	27,68%	28,00%	1,49%	0,32
SUBURBANA	29	-10,08%	4,00%	1,12%	-0,13
nd	8	-50,16%	1,05%	1,60%	-0,93
EXTRAURBANA	46	82,96%	6,24%	2,01%	0,91
BRINDISI	**733**	**22,86%**	**100,00%**	**1,76%**	**0,33**

Tabella 29: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
CENTRALE	1.183	2,96%	1,04
SEMICENTRALE	1.221	-1,03%	1,07
PERIFERICA	1.120	-0,31%	0,98
SUBURBANA	882	-0,94%	0,77
EXTRAURBANA	880	0,00%	0,77
BRINDISI	**1.141**	**-0,09%**	**1,00**

Tabella 30: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B5	C.SO GARIBALDI, ROMA, UMBERTO-PIAZZA CAIROLI	25	52,43%	1,45%	1.356	1,9%
B6	S.LUCIA-SCHIAVONI-DEL MARE-BASTIONI S.GIACOMO	51	133,89%	2,61%	1.050	7,7%
B7	CARMINE-FORNARI-CONSIGLIO-INDIPENDENZA	61	6,60%	2,04%	1.168	1,1%
	MACROAREA CENTRALE	**137**	**43,62%**	**2,05%**	**1.183**	**3,0%**

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C1	COMMENDA	153	52,67%	2,17%	1.268	-0,6%
C2	CAPPUCCINI	105	-11,17%	2,15%	1.200	-1,0%
C3	SANT'ANGELO	13	20,67%	0,80%	1.105	0,0%
C4	SANTA CHIARA	37	-2,79%	1,63%	1.200	-3,0%
	MACROAREA SEMICENTRALE	**308**	**15,18%**	**1,95%**	**1.221**	**-1,0%**

Tabella 32: NTN, IMI e quotazione media – Periferica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D2	CASALE	50	19,91%	1,76%	1.313	0,0%
D3	SCIAIA-MATERDOMINI	21	47,64%	2,26%	1.148	0,0%
D4	SANT'ELIA	30	12,78%	0,91%	1.100	0,0%
D5	BOZZANO	36	41,10%	1,62%	1.125	0,0%
D7	LA ROSA	1	0,00%	0,22%	905	0,0%
D8	PERRINO	4	44,40%	0,47%	1.000	0,0%
D9	PARADISO-MINNUTA	64	29,39%	2,00%	1.025	-1,4%
	MACROAREA PERIFERICA	**205**	**27,68%**	**1,49%**	**1.120**	**-0,3%**

Tabella 33: NTN, IMI e quotazione media – Suburbana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
E3	MONTENEGRO	0	-	0,00%	1.000	0,0%
E4	TUTURANO	12	36,48%	0,87%	933	0,0%
E5	SBITRI-INTAPPIATE-BETLEMME- GIANCOLA-APANI	16	-13,41%	1,70%	1.089	-2,1%
E5	ZONA INDUSTRIALE	2	-66,67%	0,67%	nq	nd
	MACROAREA SUBURBANA	**29**	**-10,08%**	**1,12%**	**882**	**-0,9%**

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Extraurbana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
R2	VILLINI CASE SPARSE	46	82,96%	2,01%	880	0,0%
	MACROAREA EXTRAURBANA	**46**	**82,96%**	**2,01%**	**880**	**0,0%**

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) Fascia costiera sud est
4) Fascia nord ovest
5) Gargano nord
6) Subappennino dauno
7) Testa del Gargano
8) Zona turistico-religiosa
9) Foggia capoluogo

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 4.894 transazioni nell'anno 2016, di cui circa un quarto concentrate nel capoluogo.

Nell'anno 2016 il mercato immobiliare residenziale ha segnato un trend positivo, registrando, rispetto all'anno 2015, un incremento delle transazioni normalizzate, a livello provinciale, del 15% circa.

Infatti, ad eccezione della macroarea Fascia Nord-Ovest che ha segnato una contrazione del numero di transazioni pari all'11,17%, in tutte le altre macroaree si sono registrati incrementi variabili dal 10% al 30% circa, con un aumento più contenuto nei paesi del Subappennino Dauno, notoriamente caratterizzato da un mercato poco dinamico.

Dalla Tabella 36 si può rilevare una diminuzione generale delle quotazioni degli immobili residenziali, più significativa nel capoluogo.

Solo nei comuni compresi nella macroarea denominata Testa del Gargano i prezzi sono risultati pressoché stabili.

Le quotazioni medie più elevate si registrano nelle macroaree "Fascia Costiera sud-est" e "Testa del Gargano", caratterizzate dalle località garganiche con spiccata vocazione turistica.

Nella figura 29 è possibile rilevare 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'analoga 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 2009 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 2016 ha registrato un numero di transazioni normalizzate pari a 1.305, che rappresenta una quota pari al 26,60% del numero di transazioni normalizzate del mercato provinciale residenziale.

L' incremento del numero di transazioni si è registrato in tutte le zone, fatta eccezione per la zona D7 in cui sono risultate pressoché stabili e per la zona D10 dove si è registrata una contrazione del 5% circa, dovuta alla scarsa richiesta commerciale della zona stessa.

Le quotazioni del capoluogo, in linea con l'andamento generale di mercato, hanno subito diminuzioni generalizzate in tutte le zone, con una contrazione media del 5% circa.

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

La provincia – Foggia

Figura 24: Macroaree provinciali di Foggia

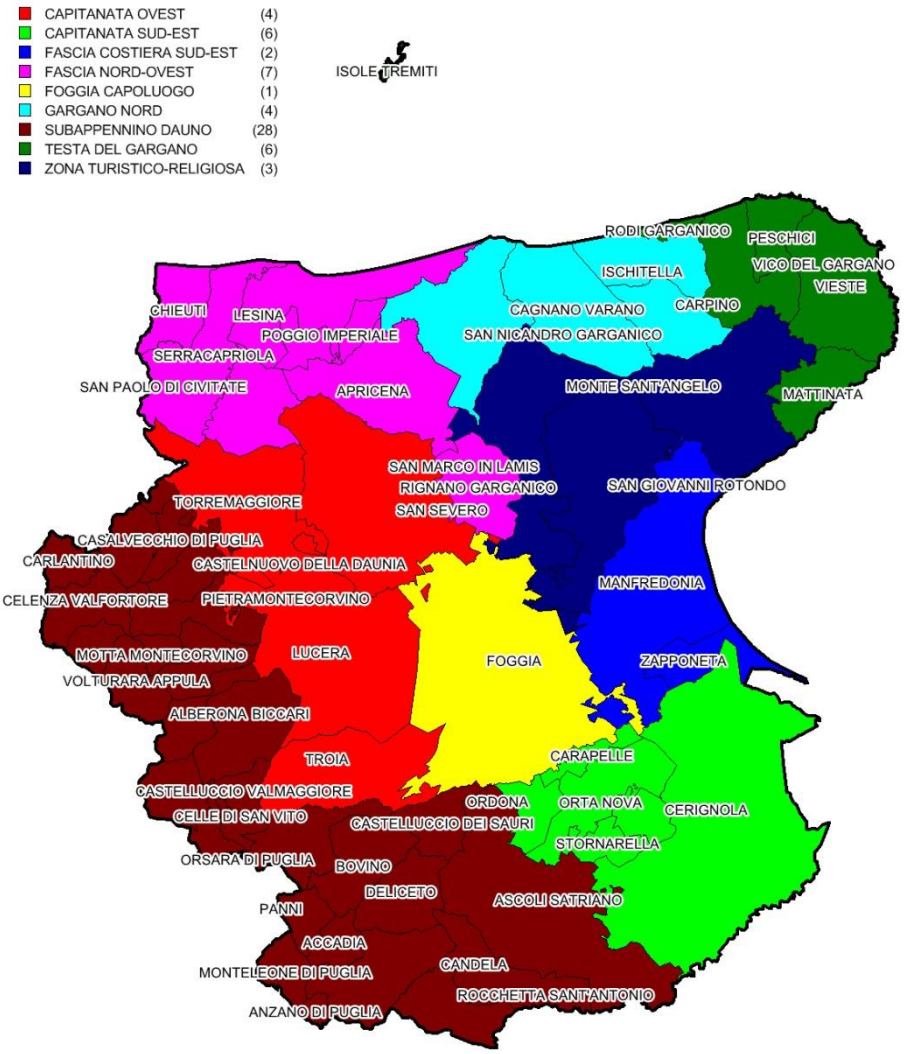


Tabella 35: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CAPITANATA OVEST	770	9,15%	15,73%	1,39%	0,12
CAPITANATA SUD-EST	712	30,60%	14,54%	1,67%	0,39
FASCIA COSTIERA SUD-EST	531	11,36%	10,84%	1,66%	0,17
FASCIA NORD-OVEST	232	-11,17%	4,74%	0,88%	-0,11
GARGANO NORD	206	11,38%	4,21%	0,83%	0,09
SUBAPPENNINO DAUNO	366	4,68%	7,47%	0,76%	0,04
TESTA DEL GARGANO	385	11,62%	7,87%	1,09%	0,11
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	389	25,23%	7,94%	1,18%	0,24
FOGGIA CAPOLUOGO	**1.305**	**22,07%**	**26,66%**	**1,91%**	**0,34**
PROVINCIA FOGGIA	**4.894**	**15,26%**	**100,00%**	**1,34%**	**0,18**

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

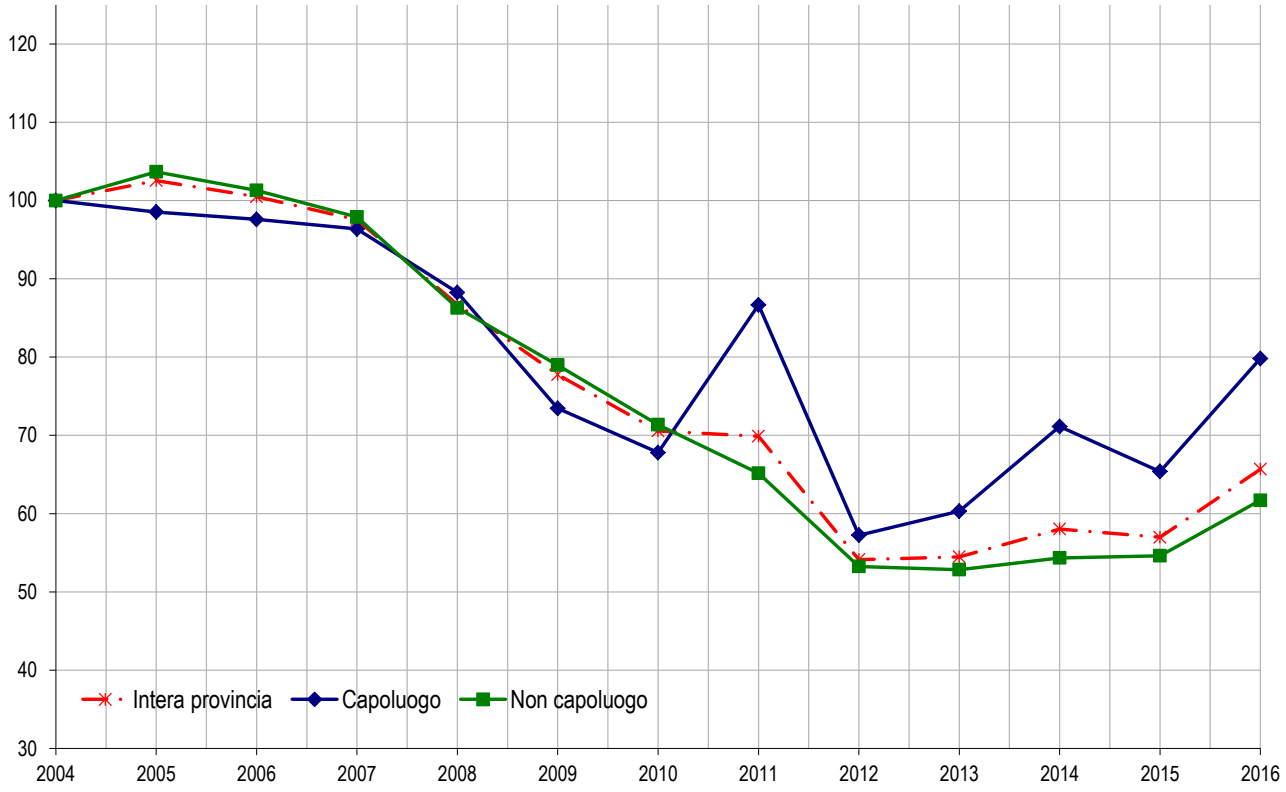


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

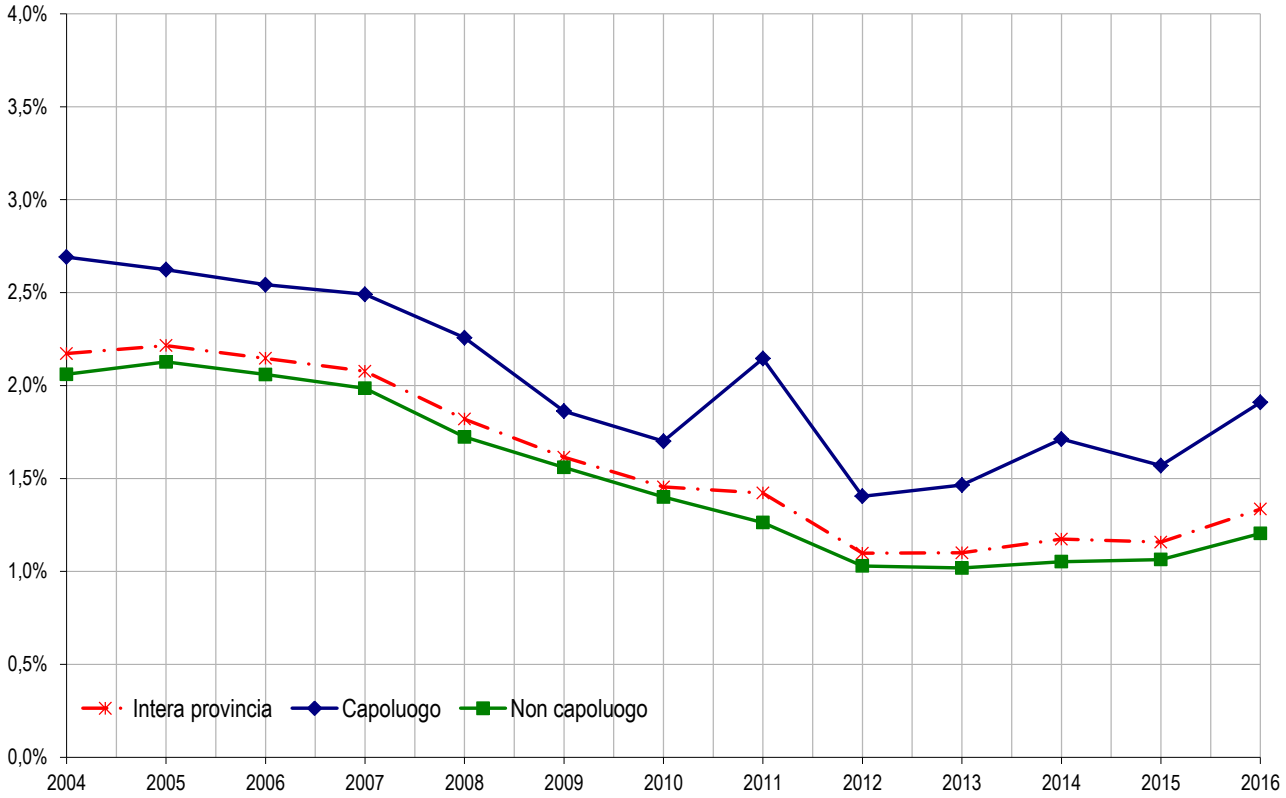
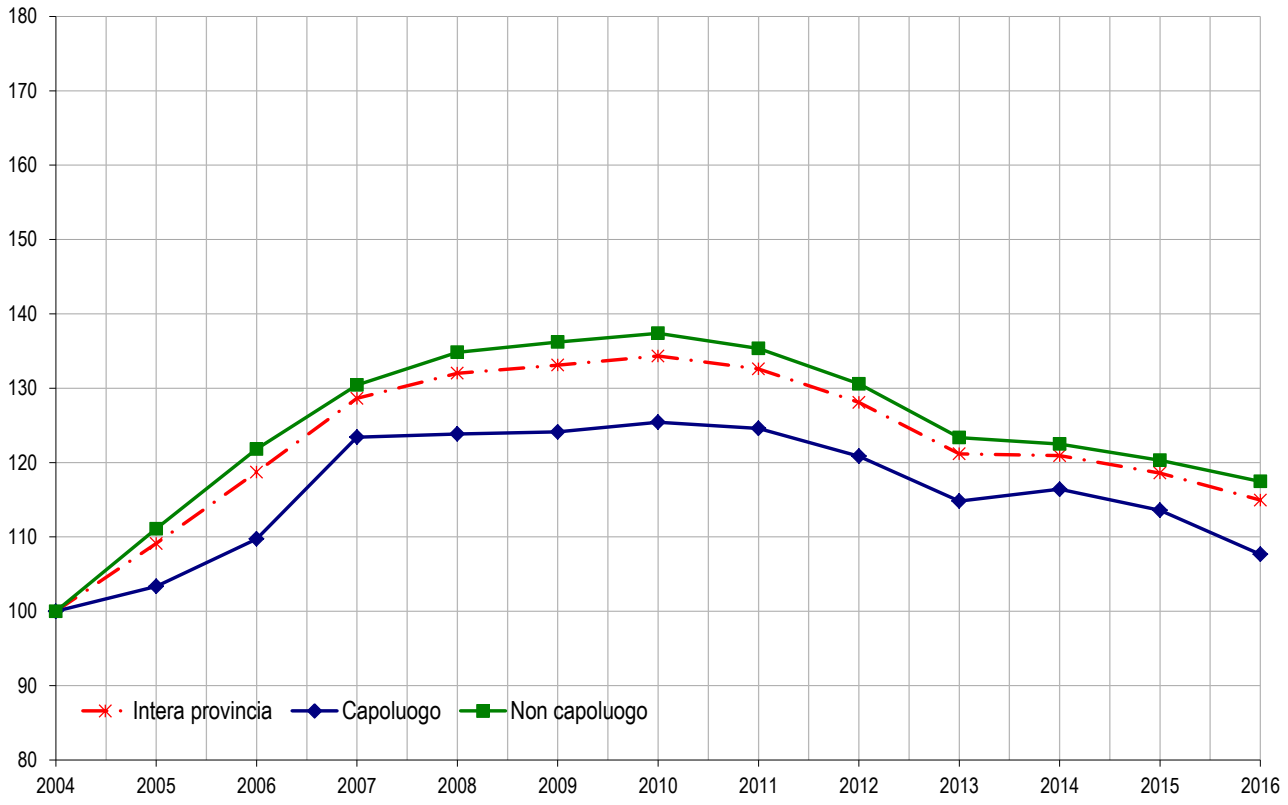


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
CAPITANATA OVEST	933	-2,61%	102,4
CAPITANATA SUD EST	848	-4,64%	109,7
FASCIA COSTIERA SUD EST	1.352	-3,44%	115,8
FASCIA NORD OVEST	655	-3,60%	140,1
GARGANO NORD	647	-2,28%	122,9
SUBAPPENNINO DAUNO	574	-1,37%	121,0
TESTA DEL GARGANO	1.318	-0,35%	138,3
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	1.023	-1,08%	115,8
FOGGIA CAPOLUOGO	**1.262**	**-5,21%**	**107,7**
PROVINCIA FOGGIA	**979**	**-3,07%**	**114,9**

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



Il comune – Foggia

Tabella 347: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Foggia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B1	V.BAINSIZZA, V.TEATRO, P.LAGO, MUNICIPIO, BRINDISI, P.LE ITALIA, CAVOUR, V.VENETO, XXIV MAGGIO, V.EMAN., GARIBALDI, CAIROLI, GIANNONE	31	45,06%	1,21%	1.713	-6,8%
B2	VIA TRIESTE, VIA TRENTO, VIA GORIZIA, VIA ZARA, VIA DELLA REPUBBLICA, VIA MANZONI, VIA CAPOZZI, VIA CRISPI, VIA MARCHESE DE ROSA	251	19,20%	1,85%	1.200	-5,0%
C4	VIA VITTIME CIVILI, VIA CANDELARO, VIA SANT`ALFONSO DE` LIGUORI	73	34,22%	1,27%	1.069	-7,6%
C5	VIA VITTIME CIVILI, VIALE OFANTO,VIALE MICHELANGELO	137	12,08%	1,73%	1.056	-5,6%
D7	RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZOGIORNO, RIONE MARTUCCI	275	-1,86%	1,84%	1.321	-4,5%
D8	RIONE CAMPOREALE, RIONE SAN CIRO, VIA NAPOLI, VIA CAMPOREALE, VIA CASTELLUCCIO, VIALE DEGLI AVIATORI	303	87,44%	3,15%	1.321	-3,4%
D9	VIA NAPOLI, RIONE BICCARI, VIA LUCERA, VIA SAN SEVERO, VIALE CANDELARO	155	31,75%	2,05%	1.288	-3,7%
D10	VIA SAN SEVERO, VIA SANT`ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTIGIANI, VIALE FORTORE, VIA CASTIGLIONE, RIONE DIAZ	18	-5,26%	1,19%	1.125	-6,6%
nd	nd	10	-11,30%	4,88%	nd	nd
R1	ZONA AGRICOLA	54	-25,29%	1,12%	nq	nd
FOGGIA		**1.305**	**22,07%**	**1,91%**	**1.158**	**-4,9%**

FOCUS provinciale - Lecce

L'analisi tendenziale del mercato immobiliare della Provincia di Lecce mostra un significativo aumento del numero delle transazioni nel 2016 rispetto al 2015, come documentato dalle statistiche provinciali riportate nel seguito.

Il numero complessivo delle transazioni rilevato su base provinciale nel 2016 è pari a 6.140, maggiormente concentrate nel capoluogo e nella terra d'Arneo e Galatina.

Le quotazioni medie risultano stabili rispetto al 2015, seppur con un andamento non univoco nelle macro-aree, salvo nel capoluogo Lecce e nella macro area dell'Arneo e Galatina, dove si registrano lievi aumenti (rispettivamente +1, 58% e + 1, 53%) e nell'area dei I Menhir, dove si registra un decremento dell'1,71%.

La città di Lecce è suddivisa in cinque macro-aree urbane, che raggruppano le 16 zone OMI, che presentano caratteristiche geografiche, sociali ed immobiliari omogenee.

Nel capoluogo di provincia si è registrato un buon andamento sul piano tendenziale delle compravendite, aumentate rispetto al 2015 di circa il 28%. Si è registrato un numero di transazioni normalizzate pari a 1.185, che rappresenta una quota pari al 19,30% del numero di transazioni normalizzate del mercato provinciale residenziale.

Le quotazioni medie risultano aumentate mediamente del 3,65% su base comunale rispetto al dato del 2015. Nella zona semi-urbana si registra tuttavia un decremento pari al -2,62%, rispetto al 2015.

La provincia – Lecce

Figura 28: Macroaree provinciali di Lecce

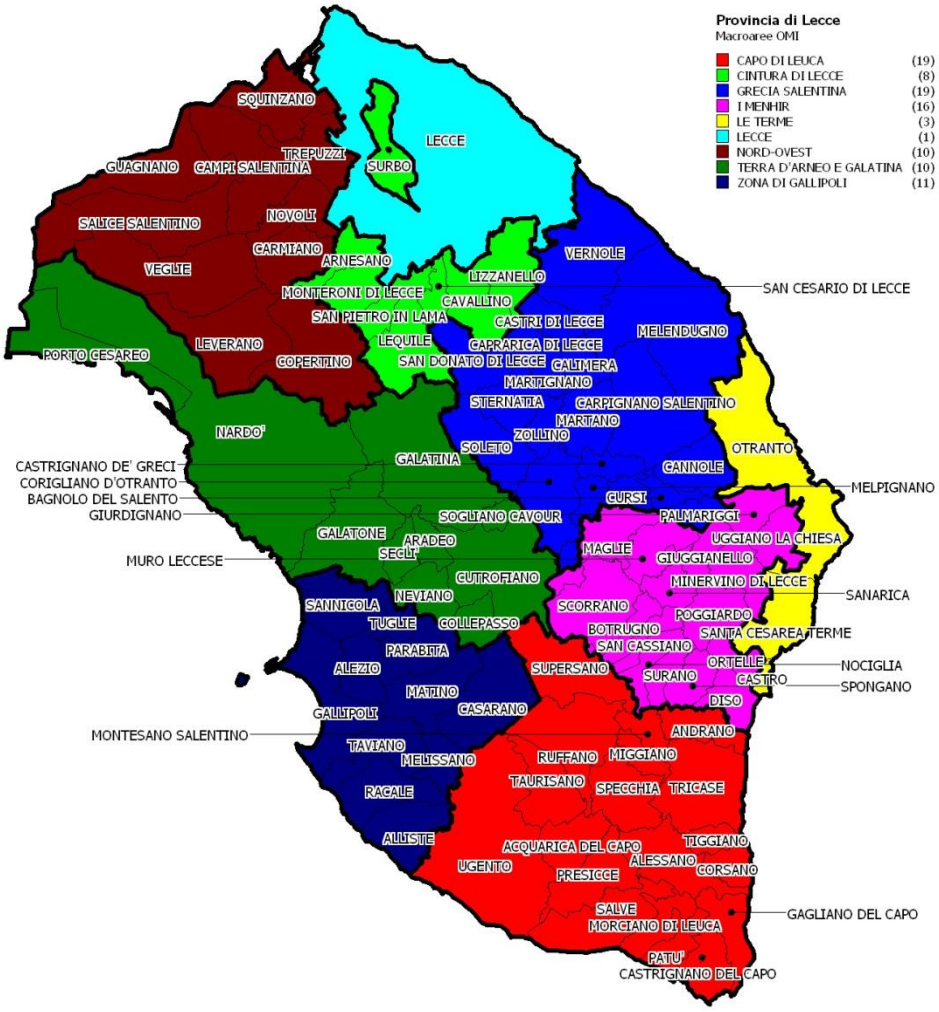


Tabella 358: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CAPO DI LEUCA	823	12,05%	13,40%	0,98%	0,10
CINTURA DI LECCE	497	9,17%	8,09%	1,30%	0,10
GRECIA SALENTINA	497	21,79%	8,10%	0,90%	0,16
I MENHIR	381	23,14%	6,21%	1,00%	0,18
LE TERME	115	38,46%	1,87%	1,00%	0,27
NORD-OVEST	528	19,61%	8,60%	0,84%	0,12
TERRA D'ARNEO E GALATINA	1.092	23,78%	17,79%	1,27%	0,24
ZONA DI GALLIPOLI	1.022	12,57%	16,65%	1,32%	0,14
LECCE CAPOLUOGO	1.185	27,95%	19,30%	2,07%	0,50
LECCE Provincia	**6.140**	**19,27%**	**100,00%**	**1,20%**	**0,19**

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

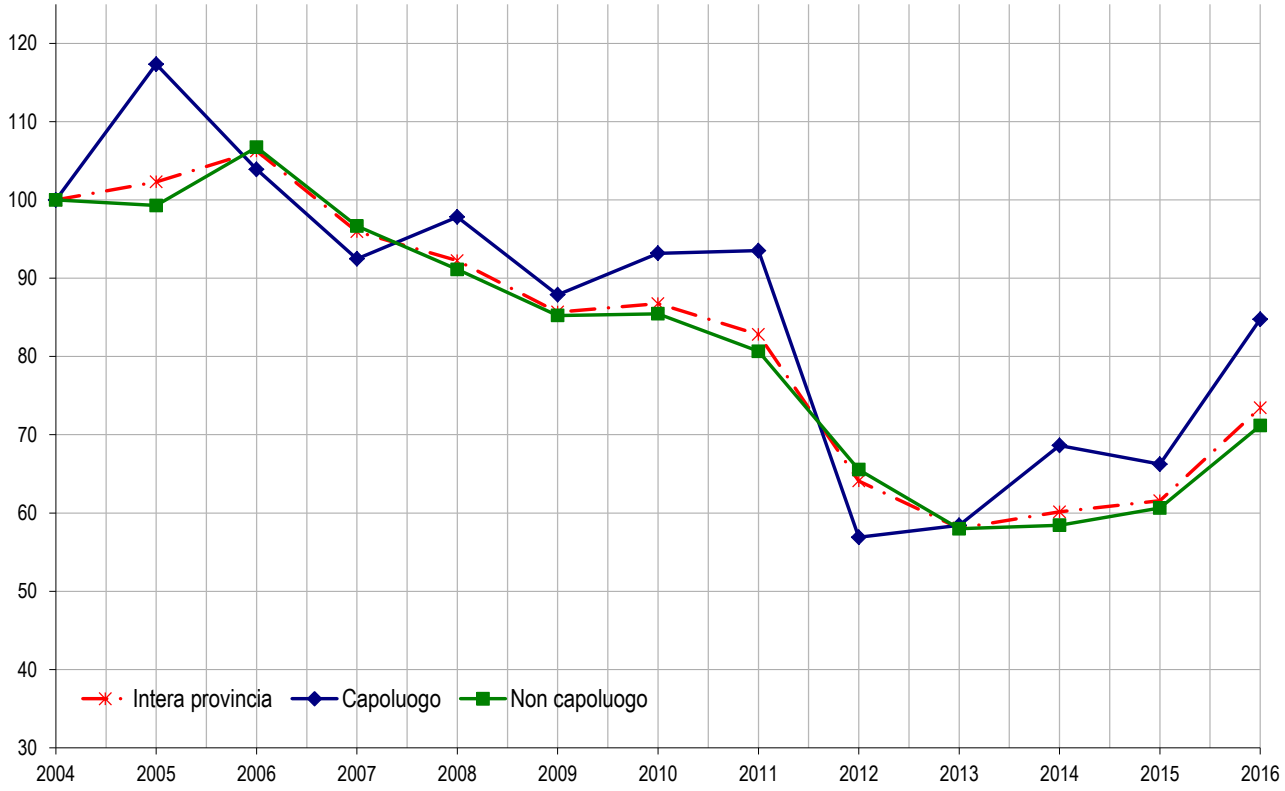


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

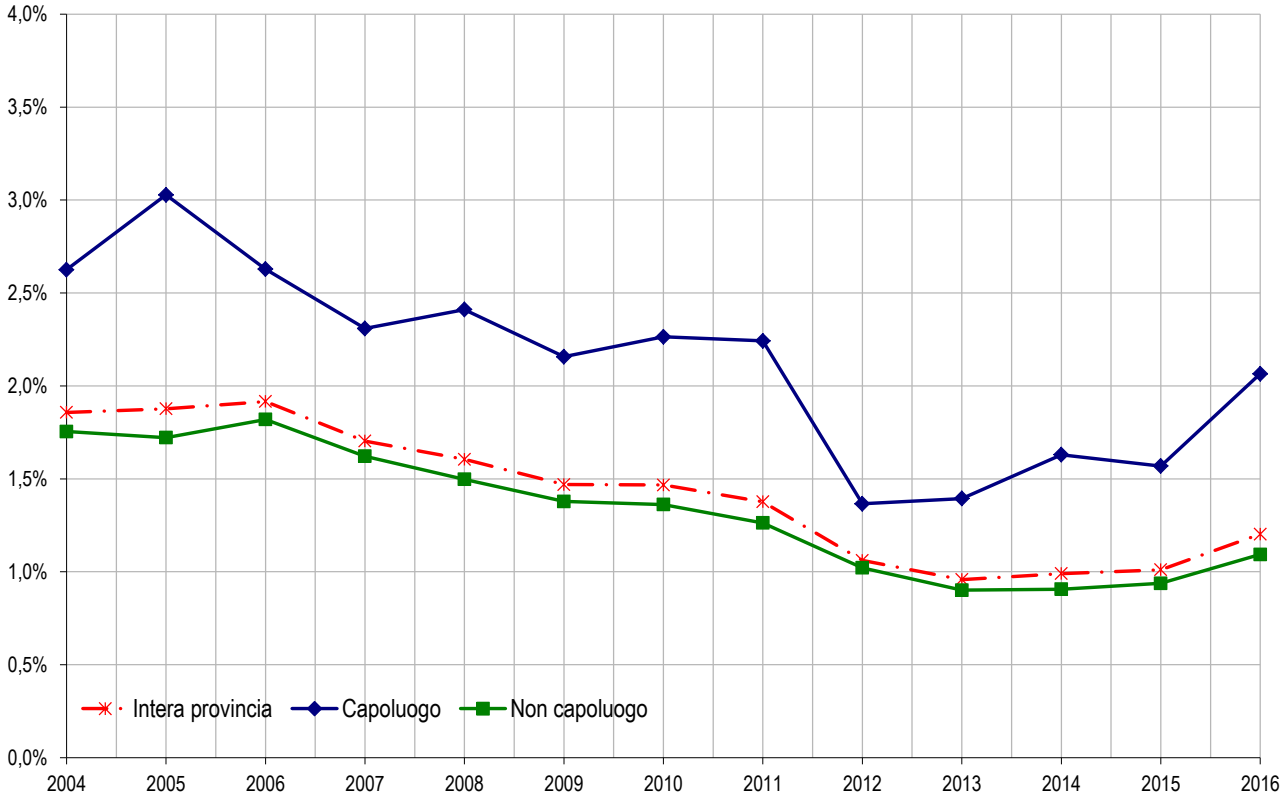
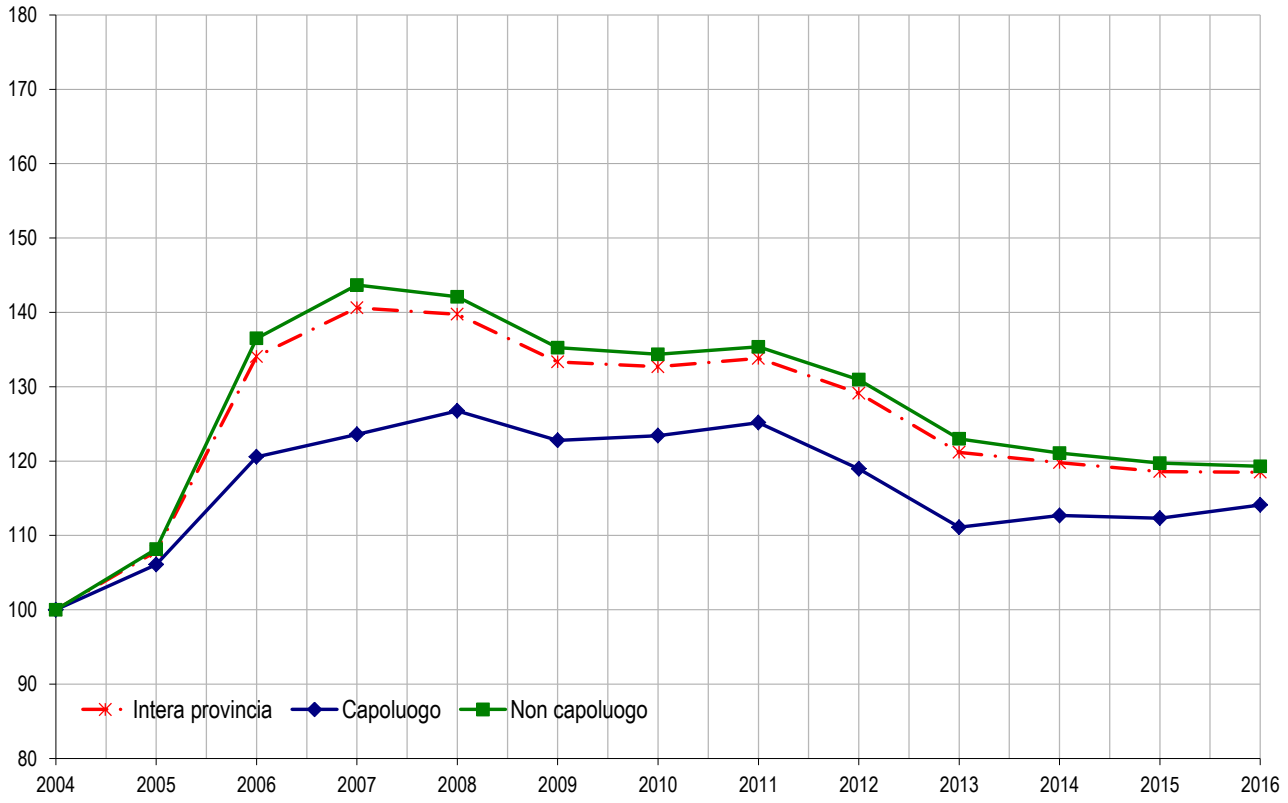


Tabella 369: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2006)
CAPO DI LEUCA	680	-0,18%	96,0
CINTURA DI LECCE	693	-0,31%	137,4
GRECIA SALENTINA	606	-0,37%	143,7
I MENHIR	647	-1,71%	100,5
LE TERME	1.402	-0,64%	118,6
NORD-OVEST	620	-1,26%	161,0
TERRA D'ARNEO E GALATINA	751	1,53%	147,0
ZONA DI GALLIPOLI	826	-1,23%	99,4
LECCE CAPOLUOGO	978	1,58%	114,1
LECCE Provincia	**747**	**-0,08%**	**118,5**

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



Il comune – Lecce

Tabella 40: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CENTRALE	97	5,22%	8,15%	2,18%	0,08
SEMICENTRALE	567	50,83%	47,84%	2,26%	0,72
PERIFERICA	342	12,17%	28,86%	2,05%	0,20
EXTRAURBANA	87	17,60%	7,35%	1,76%	0,80
RURALE	53	83,43%	4,47%	1,79%	0,64
nd	40	-22,02%	3,34%	1,18%	-0,20
LECCE	**1.185**	**27,95%**	**100,00%**	**2,07%**	**0,50**

Tabella 41: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Differenziale quotazioni 2016 (rispetto alla media comunale)
CENTRALE	1.272	5,68%	1,23
SEMICENTRALE	1.082	6,58%	1,05
PERIFERICA	1.071	0,58%	1,03
EXTRAURBANA	660	-2,62%	0,64
RURALE	720	-0,86%	0,70
LECCE	**1.036**	**3,65%**	**1,00**

Tabella 42: NTN, IMI e quotazione media – Centro Storico

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B3	CENTRO STORICO	97	5,22%	2,18%	1.272	5,7%
	macroarea CENTRALE	**97**	**5,22%**	**2,18%**	**1.272**	**5,7%**

Tabella 43: NTN, IMI e quotazione media – Semicentrale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
C7	PIAZZA MAZZINI, ARIOSTO, SAN LAZZARO, TRIBUNALE	172	57,19%	2,18%	1.328	19,7%
C8	QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA	118	79,01%	2,49%	966	1,6%
C9	SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO	87	47,28%	1,80%	1.126	-1,8%
C10	SANTA ROSA	54	65,46%	3,08%	868	3,3%
C11	SAN PIO, RUDIAE, BORGO PACE, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA TARANTO	136	24,97%	2,33%	876	-1,2%
	macroarea SEMICENTRALE	**567**	**50,83%**	**2,26%**	**1.082**	**6,6%**

Tabella 44: NTN, IMI e quotazione media – Periferica

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
D9	PERIFERIA EST: VIA ALDO MORO, SETTELACQUARE, VIA MERINE	64	0,34%	2,22%	1.111	-2,1%
D10	QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO	41	-19,66%	1,04%	1.079	4,5%
D11	PERIFERIA NORD: SANT`ORONZO FUORI LE MURA, VIA ADRIATICA, SAN NICOLA	62	39,46%	2,49%	970	1,6%
D12	PERIFERIA SUD OVEST: VIA MONTERONI, VIA SAN CESARIO, VIA VECCHIA CARMIANO	175	20,06%	2,37%	1.085	-0,6%
	macroarea PERIFERICA	**342**	**12,17%**	**2,05%**	**1.071**	**0,6%**

Tabella 45: NTN, IMI e quotazione media – Suburbana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
E4	FRAZIONE DI VILLA CONVENTO	5	100,00%	1,17%	782	-1,1%
E18	ZONA INDUSTRIALE	1	-50,00%	1,67%	820	-0,9%
E19	SAN CATALDO	27	32,50%	1,86%	789	-3,1%
E20	LITORALE: DA CASALABATE A FRIGOLE (TORRE RINALDA, SPIAGGIA BELLA, TORRE CHIANCA)	55	10,15%	1,79%	579	-2,7%
	macroarea SUBURBANA	**87**	**17,60%**	**1,76%**	**660**	**-2,6%**

Tabella 46: NTN, IMI e quotazione media – Rurale

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
R6	AGRICOLA OVEST, NORD, EST	50	79,24%	1,76%	720	-0,9%
R7	AGRICOLA SUD, TRA LA VIA PER MONTERONI E LA VIA PER LEQUILE	3	200,00%	2,48%	720	-0,9%
	macroarea RURALE	**53**	**83,43%**	**1,79%**	**720**	**-0,9%**

FOCUS provinciale - Taranto

Nell'anno 2016 il mercato immobiliare residenziale della provincia jonica ha registrato un incremento nel numero delle transazioni di oltre il 14% rispetto al 2015.

L'incremento annuo del numero delle transazioni è iniziato nel 2014, sebbene resti sensibilmente al di sotto dei valori registrati nel decennio precedente. Rispetto a tale riferimento temporale è netto anche il divario sull'IMI (stabile oltre il 2% tra il 2004 ed il 2006, all'1,25% nel 2016).

L'andamento delle transazioni normalizzate nel 2016 è stato sostanzialmente omogeneo tra le sette macroaree in cui il territorio provinciale è suddiviso ai fini dell'analisi.

Il 35% circa delle transazioni ha riguardato il capoluogo, nel cui territorio ricade circa il 30% dello stock residenziale provinciale.

La distribuzione delle NTN tra le altre macroaree è sostanzialmente coerente con gli stock relativi, eccezione fatta per "ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI", ove, infatti, si calcola un incremento dell'IMI ben inferiore al dato medio provinciale (+0.09 rispetto a +0.16).

Nell'ambito del capoluogo le zone omogenee più rappresentative si confermano essere la semicentrale C4 e la suburbana E19: in esse si è realizzato oltre il 45% delle NTN complessive del capoluogo, che raggiungono cifra 1490.

In termini percentuali le variazioni delle NTN tra le varie zone del comune di Taranto sono disomogenee e rilevanti ma in molti casi (zone C2, E18, E21, R16) esse discendono da variazioni assolute modeste.

La provincia – Taranto

Figura 32: Macroaree provinciali di Taranto

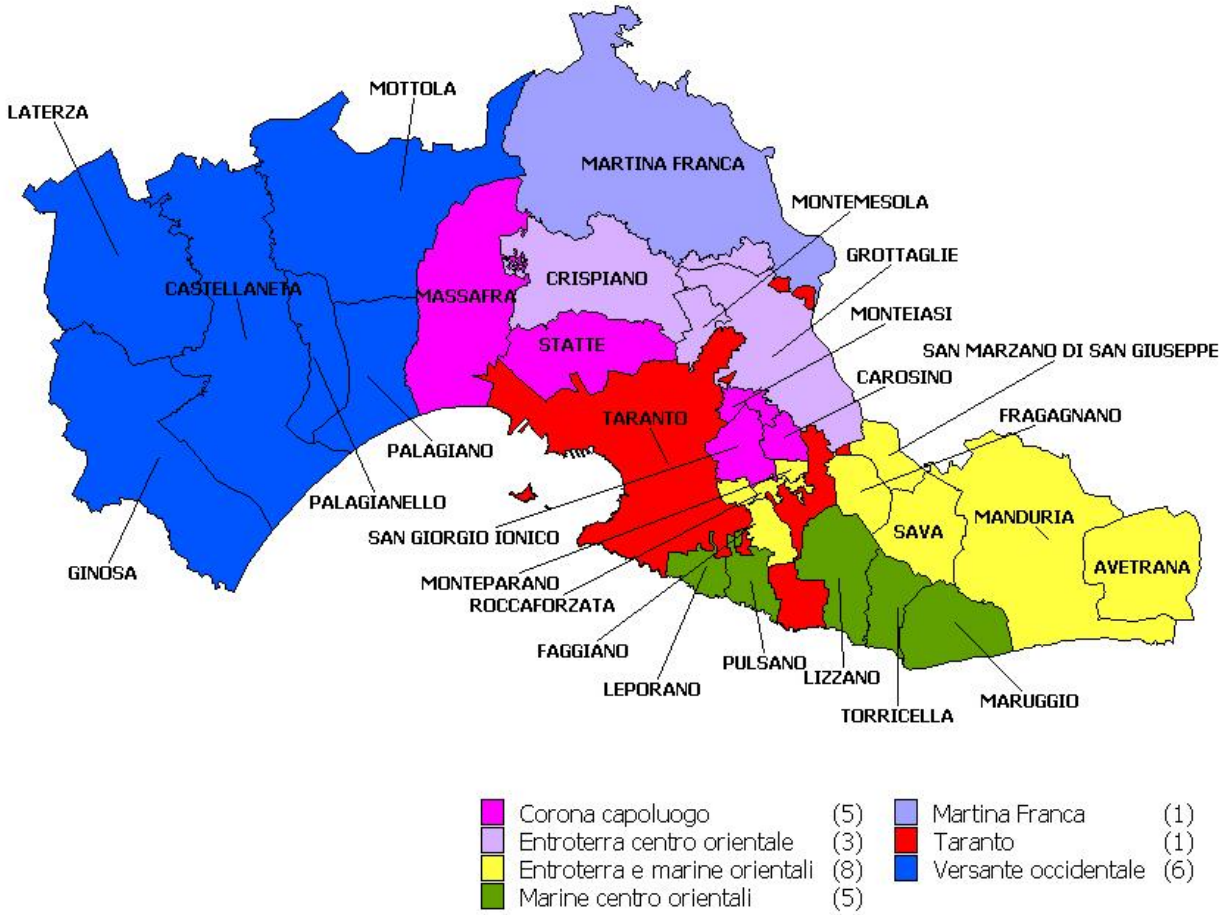


Tabella 47: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
CORONA CAPOLUOGO	423	13,12%	10,12%	1,24%	0,14
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	295	18,67%	7,05%	1,16%	0,18
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	478	10,60%	11,44%	0,99%	0,09
MARINE CENTRO ORIENTALI	382	22,46%	9,12%	1,11%	0,20
MARTINA FRANCA	399	12,36%	9,55%	1,18%	0,13
TARANTO CAPOLUOGO	1.490	12,09%	35,62%	1,48%	0,16
VERSANTE OCCIDENTALE	715	17,59%	17,09%	1,26%	0,19
TARANTO	**4.183**	**14,29%**	**100,00%**	**1,25%**	**0,16**

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

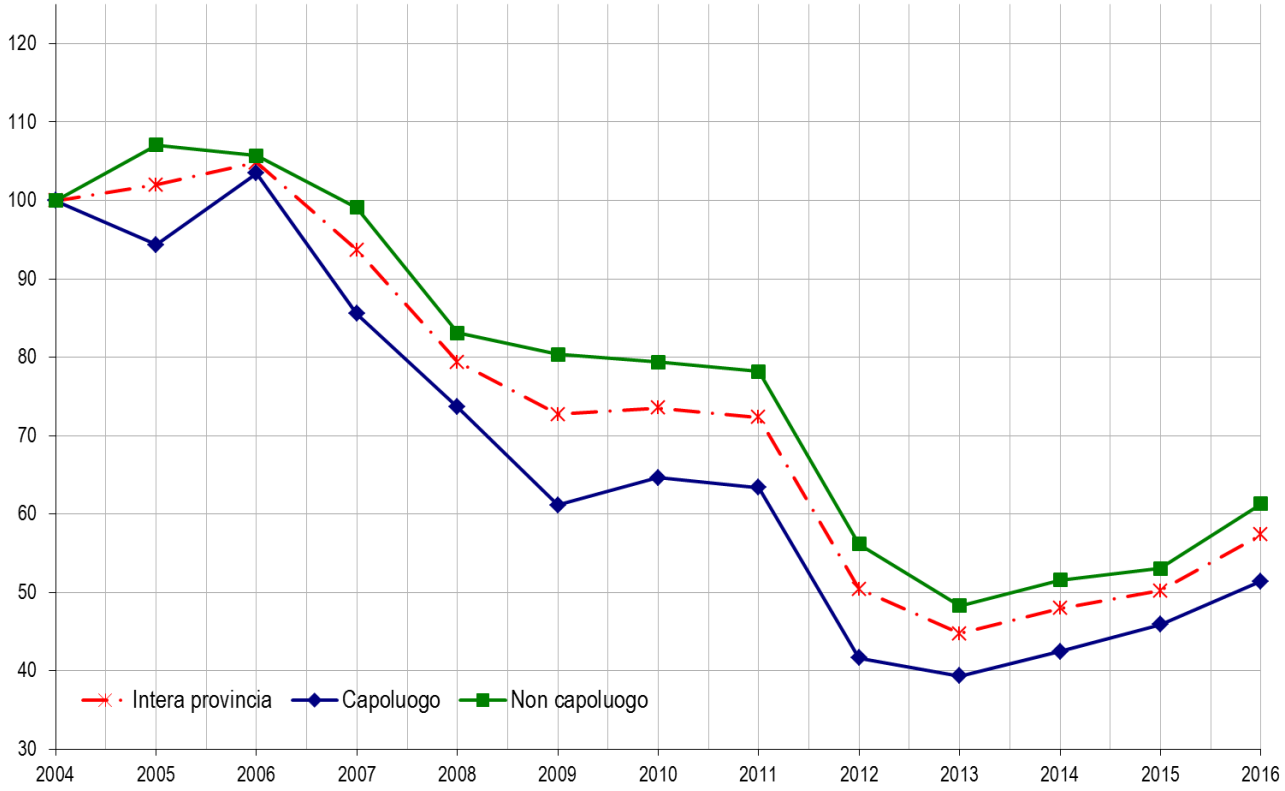


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

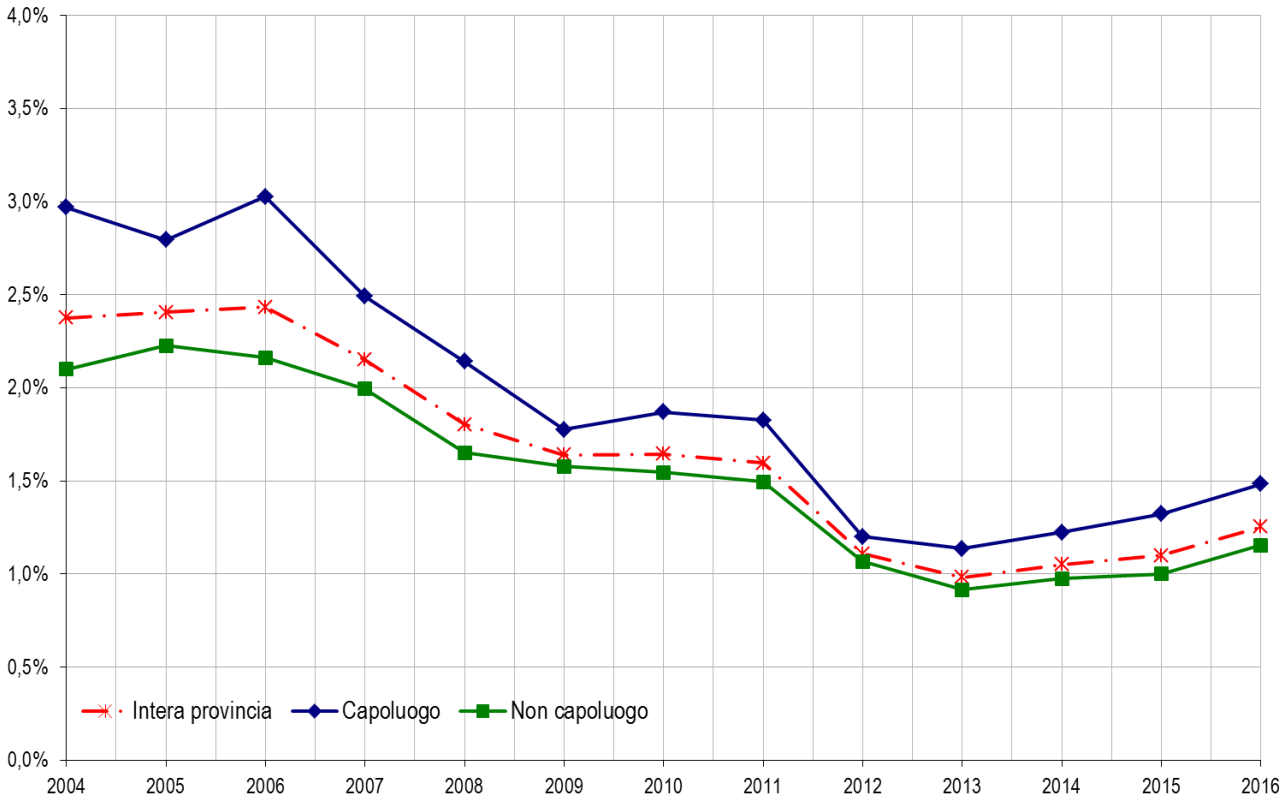
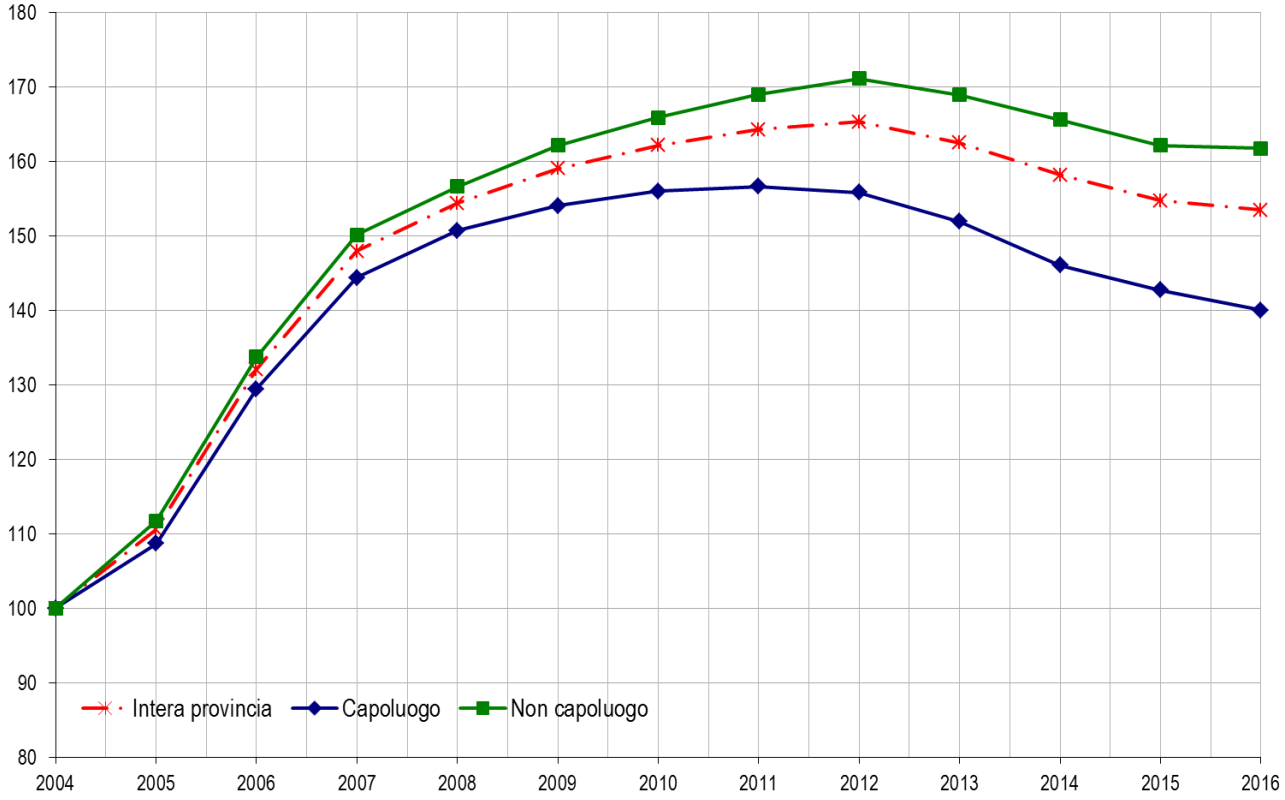


Tabella 48: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
CORONA CAPOLUOGO	755	0,30%	114
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	820	-1,20%	120
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	708	0,10%	124
MARINE CENTRO ORIENTALI	752	-1,20%	130
MARTINA FRANCA	1.132	-1,70%	107
TARANTO CAPOLUOGO	1.065	-1,90%	108
VERSANTE OCCIDENTALE	985	1,10%	131
TARANTO	**924**	**-0,80%**	**116**

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



Il comune – Taranto

Tabella 379: NTN, IMI e quotazione media – Capoluogo

Zona OMI	Denominazione	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	IMI 2016	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16
B3	PERIPLO VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA...	165	25,80%	1,72%	1.336	-0,6%
B4	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, PITAGORA VIOLA, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	76	-23,65%	1,72%	1.540	-1,3%
C2	CITTA VECCHIA	23	-56,98%	0,55%	253	4,1%
C4	PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA,...	345	10,31%	1,49%	1.319	-3,9%
C5	PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,...	118	6,92%	1,47%	650	-13,3%
D7	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD EST ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	229	39,67%	1,51%	1.328	-2,0%
D8	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	85	51,66%	1,27%	504	-14,3%
D9	QUARTIERE PAOLO VI	58	-3,95%	1,02%	881	2,2%
E18	SEZIONE CATASTALE C LOCALITA MORRONE (PARTE SUD, COSTIERA)	6	100,00%	1,15%	711	-0,9%
E19	ABITATI SUBURBANI DI TALSANO TRAMONTONE SAN VITO LAMA E LOCALITA` CIRCOSTANTI	334	21,23%	1,65%	1.131	1,6%
E20	ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	2	-	1,29%	-	-
E21	ABITATO DI LIDO AZZURRO	3	-40,00%	0,77%	688	-4,3%
nd	Non determinate	38	-32,06%	2,48%	-	-
R2	SEZIONI CATASTALI B (S. DEMETRIO) E D ISOLA AMMINISTRATIVA NORD ORIENTALE	1	-	9,09%	-	-
R4	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 NUCLEO ISOLATO VICINO AL TERRITORIO DI GROTTAGLIE	-	-	-	-	-
R5	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 PIANURA DI TARANTO (NUCLEI ISOLATI VICINI AL TERR. GROTTAGLIE)	-	-	-	-	-
R11	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 LOCALITA ESTERNE ALLO ABITATO DI LIDO AZZURRO	1	-	1,75%	-	-
R12	SEZIONE CATASTALE C (MORRONI PARTE NORD) PORZIONE NORD DELLA ISOLA AMMINISTRATIVA TRA PULSANO, FAGGIANO E LIZ	-	-	-	-	-
R13	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI LOC. ZAMMIELLO	-	-	-	-	-
R14	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 ISOLE CHERADI	-	-	-	-	-
R15	SEZIONE CATASTALE A REG. AGR. N. 4 SPECCHI ACQUEI DEL MAR PICCOLO	-	-	-	-	-
R16	SEZIONE CATASTALE A REG.AGR. N. 4 PORZIONI EXTRAURBANE SETTENTRIONALI ED ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	8	87,50%	1,39%	785	-0,6%
	TARANTO	**1.490**	**12,09%**	**1,48%**	**1.102**	**-2,4%**

Considerazioni metodologiche

Le fonti utilizzate

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

Dalle Banche Dati Catastali sono desunte le informazioni relative alla consistenza degli *stock* esistenti di unità immobiliari per alcune categorie catastali.

Dalle Banche Dati della Pubblicità immobiliare (ex Conservatorie) sono desunte le informazioni relative alle compravendite. I dati di consuntivo, estratti nel mese di febbraio, si riferiscono a ciascuna annualità, salvo possibili registrazioni avvenute oltre i termini di legge. Si tratta in ogni caso di quantità residuali non rilevanti ai fini statistici.

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).

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.

Tabella delle classi dimensionali delle abitazioni

Monolocali	Fino a 2,5 vani catastali
Piccola	da 2,5 e fino a 4 vani catastali
Medio - piccola	da 4 e fino a 5,5 vani catastali
Media	da 5,5 e fino a 7 vani catastali
Grande	Maggiore di 7 vani catastali
nd	Non determinate - Unità immobiliari per le quali non è presente nella Nota Unica, di trascrizione e registrazione, la consistenza in vani catastali.

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 un'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.
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.
Stock di unità immobiliari	Numero di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale.
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.
QUOTAZIONE DI RIFERIMENTO 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 €/m^2 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.
QUOTAZIONE MEDIA DI ZONA OMI	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.
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.
SUPERFICIE DELLE ABITAZIONI	Le superfici complessive e medie per unità residenziale oggetto di compravendita sono state stimate sulla base dei vani catastali e della superficie del vano medio comunale. La banca dati catastale contiene per circa il 90% delle unità del gruppo A la misura della superficie calcolata secondo i criteri definiti nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138. Sulla base di tali informazioni è stata calcolata, nell'ambito di ciascun comune la dimensione media in m^2 del vano delle unità abitative.