



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

PUGLIA

data di pubblicazione: 3 giugno 2022
periodo di riferimento: anno 2021

a cura della
Direzione Regionale PUGLIA (Luigi Allegretta, Maddalena Ursi)

in collaborazione con
Direzione provinciale di Bari – Ufficio Provinciale Territorio (Stefania Antonia Marino; Nicola Ruggieri)
Direzione provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio (Leonardo Di Bari; Maria Giuseppina Polisenò)
Direzione provinciale di Lecce – Ufficio Provinciale Territorio (Giuseppe Piccinno; Davide Vadacca)
Direzione provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio (Angelo Salinaro; Vitantonio Secli)

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

*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.....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	9
Le quotazioni.....	10
FOCUS provinciale - <i>Bari</i>	12
La provincia – Bari.....	13
Il comune – <i>Bari</i>	16
FOCUS provinciale – <i>BAT (Barletta – Andria – Trani)</i>	24
La provincia – <i>BAT (Barletta – Andria – Trani)</i>	24
FOCUS provinciale - <i>Brindisi</i>	27
La provincia – Brindisi.....	28
Il comune – <i>Brindisi</i>	31
FOCUS provinciale - <i>Foggia</i>	32
La provincia – Foggia.....	33
Il comune – <i>Foggia</i>	36
FOCUS provinciale - <i>Lecce</i>	37
La provincia – Lecce.....	38
Il comune – <i>Lecce</i>	42
FOCUS provinciale - <i>Taranto</i>	43
La provincia – Taranto.....	44
Il comune – <i>Taranto</i>	47
Indice delle Figure.....	48
Indice delle Tabelle.....	49

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali per ogni provincia e per i comuni capoluogo. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

- dei comuni delle province anche aggregati in macroaree provinciali;
- delle città capoluogo con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

Nella Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale che sta subendo un periodo di spiccata crescita dopo lo stallo o addirittura la decrescita subita nel corso del 2020, dovuta alla riduzione della possibilità di redigere rogiti e al rallentamento delle attività economiche e sociali a causa della pandemia. L'opportunità di ricrescita e ripresa delle attività si riflette sul dinamismo del mercato immobiliare residenziale, che nel corso del 2021, ha registrato un forte impulso di risalita. Infatti il volume delle NTN del 2021, rispetto al 2020, risulta in netto aumento in tutta la regione (37,3%), con il picco positivo registrato in tutte le province e con valori anche superiori rispetto al pre-pandemia. Con uno sguardo nel dettaglio del mercato immobiliare residenziale, la provincia leccese sorpassa il capoluogo e prende il posto di provincia con maggiore incremento delle transazioni (47,5%) in Puglia ma il dato positivo è riscontrato anche nei mercati delle altre province, che risultano in netta crescita.

Anche l'indicatore IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) registra un incremento, riportando il valore dell'1,91% a livello regionale, con un incremento non indifferente dello 0,52 rispetto al 2020. Sul piano provinciale, il valore più alto dell'IMI, pari a 2,30%, si registra nella provincia di Bari, il valore più basso si conferma invece nella provincia di Lecce (1,60%) mentre per tutte le altre province si riportano degli incrementi rispetto al 2020.

L'analisi dei dati riferiti ai soli capoluoghi evidenzia un incremento significativo delle transazioni nelle città di Lecce (33,2%), Bari (33%), Taranto (30,3%), Foggia (30,1%), Barletta-Andria-Trani (29,1%) e Brindisi (24,6%). Sono valori che lasciano intendere un segnale di ripresa, in netta controtendenza rispetto a quanto registrato lo scorso anno, durante il quale erano evidenti i crolli delle transazioni in linea generale. Da un punto di vista meramente numerico, la provincia barese e le città componenti la BAT sono gli ambiti territoriali con il più elevato numero di transazioni effettuate pari rispettivamente a 4.183 e 2.544, assorbendo da sole il 51,6% dell'intero volume regionale.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni dal quale emerge il trend positivo del numero di transazioni normalizzate relativo ai comuni capoluogo e non capoluogo.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI), ricavato dal rapporto tra NTN e relativo stock immobiliare. Dopo il decremento subito lo scorso anno, l'indicatore IMI per l'intera regione registra un andamento positivo nel 2021, seguendo sostanzialmente l'andamento dell'indice NTN.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

In Figura 4 si osserva una maggiore concentrazione delle transazioni in determinate aree, al di fuori delle quali i valori di NTN risultano generalmente più bassi. Circa il 31% dei comuni della regione registra un numero di transazioni superiori a 200 mentre la restante parte dei comuni si colloca nella fascia compresa tra 0 e 200 transazioni. Bari e Taranto sono i capoluoghi con maggior numero di transazioni (>2000) con Foggia e Lecce al seguito (tra 1000 e 2000) mentre Brindisi rientra nella fascia tra 500 e 1000. Anche l'area del nord barese, della provincia BAT e del Sud del territorio foggiano hanno un buon andamento delle NTN (tra 500 e 1000). I comuni con più basso NTN sono situati prevalentemente nella zona del sud della provincia di Lecce e del Subappennino Dauno.

Dall'esame di quanto rappresentato in Figura 5, che illustra la dinamicità del mercato immobiliare residenziale, emerge la presenza del solo Comune di Otranto con IMI nella classe dei valori superiori al 5,0%. Il 25% dei comuni della regione è caratterizzata da valori IMI compresi fra 2,0% e 3,0%, per la maggior parte situati nelle vicinanze dei capoluoghi di provincia, mentre quasi il 50% registra valori IMI compresi fra 1,0% e 2,0%.

In merito alla sintesi che fa riferimento alle dimensioni delle abitazioni compravendute nel corso dell'anno 2021, in Tabella 3 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. L'aspetto dimensionale costituisce invece una costante rispetto allo scorso anno, di fatto il valore della superficie media compravenduta nella regione, pari a 105,0 m² è confrontabile con il valore di 105,4 m² del 2020. La superficie media compravenduta più elevata si registra, anche per il 2021, nella provincia leccese (112,7 m²), più elevata rispetto a quella media regionale, mentre nella provincia BAT le abitazioni compravendute sono mediamente più piccole (97,5 m²).

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale, rispettivamente per le province ed i comuni capoluogo. A livello regionale il maggior numero di immobili residenziali compravenduti, riguarda quelli con superficie da 50 m² a 85 m² (11.239 unità) e da 85 m² a 115 m² (12.021 unità) mentre la classe di superficie al di sotto dei 50 m² è quella meno appetibile e forse meno presente sul mercato (5.116 unità). L'analisi di dettaglio consente poi di rilevare che nelle province di Bari, BAT, Brindisi e Taranto risultano maggiormente compravendute le abitazioni di superficie compresa tra 85 m² e 115 m² mentre, nelle province di Foggia e Lecce, le abitazioni di dimensioni comprese tra 50 m² e 85 m² sono quelle più appetibili. Restringendo l'analisi ai soli capoluoghi di provincia, si conferma una maggiore propensione all'acquisto di abitazioni con superficie da 85 m² a 115 m².

Le Tabella 6 e la Tabella 7 riportano la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo, e la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia e per capoluogo. La crescita maggiore si registra, a livello provinciale, nelle abitazioni con superficie inferiore ai 50 m², mentre la provincia di Brindisi mostra un'anomalia in quanto il maggior numero di transazioni si registra per le abitazioni con superficie superiore ai 145 m², pari al 48%, come anche la provincia di Taranto che registra un maggior numero di NTN per la classe di superficie tra 115 m² e 145 m². Per quanto riguarda i soli capoluoghi, si conferma l'andamento delle NTN visto a livello provinciale per Bari, BAT, Foggia, Lecce e Brindisi mentre per la città di Taranto la classe dimensionale che registra maggior transazioni è quella compresa tra 85 m² e 115 m².

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo.

Sul piano delle quotazioni medie €/m², si conferma il lieve decremento generalizzato a livello regionale, già rilevato lo scorso anno. La flessione, seppure in misura lieve, è meno accentuata nei comuni capoluogo di provincia (-0,5%) rispetto agli altri comuni della provincia (-1,00%). La quotazione media su base regionale delle abitazioni compravendute nel 2021 è sostanzialmente prossima a quella rilevata nel 2020 e si assesta su un valore di 1.288 €/m² nei capoluoghi di provincia. Il valore massimo si è registrato, anche per il 2021, nella città di Bari (1.662 €/m²), quello più basso nella città di Lecce (949 €/m²). Le quotazioni medie sono invece sensibilmente più basse nei comuni non capoluogo.

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per i comuni capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base; per la regione Puglia l'andamento continua ad essere in decrescita dal 2012, senza segni di una evidente risalita di valori.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale. La maggior parte dei comuni più piccoli, della provincia di Foggia, Brindisi, Lecce e Taranto con eccezioni per i comuni costituenti la punta del Gargano, si posizionano nella soglia dell'indice tra lo 0,3 e lo 0,6, quindi con una quotazione media al di sotto del valore medio nazionale. I comuni della provincia di Bari e BAT hanno delle quotazioni medie comparabili a quelle medie nazionali o addirittura di poco superiori, come per il caso del capoluogo di regione e di alcuni comuni del Sud barese.

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

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/questi/schede/fabbricatiterreni/omi/publicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
BARI	14.815	34,9%	2,30%	0,59	33,6%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	4.181	28,7%	2,10%	0,46	9,5%
BRINDISI	4.305	36,1%	1,77%	0,47	9,8%
FOGGIA	6.445	36,4%	1,75%	0,47	14,6%
LECCE	8.308	47,5%	1,60%	0,51	18,8%
TARANTO	6.092	38,5%	1,81%	0,50	13,8%
PUGLIA	44.146	37,2%	1,91%	0,51	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
BARI	4.183	33,0%	2,55%	0,62	32,1%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	2.544	29,1%	2,15%	0,48	19,5%
BRINDISI	911	24,6%	2,18%	0,43	7,0%
FOGGIA	1.684	30,1%	2,41%	0,55	12,9%
LECCE	1.473	33,2%	2,61%	0,64	11,3%
TARANTO	2.219	30,3%	2,21%	0,51	17,1%
PUGLIA	13.013	30,8%	2,36%	0,55	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo

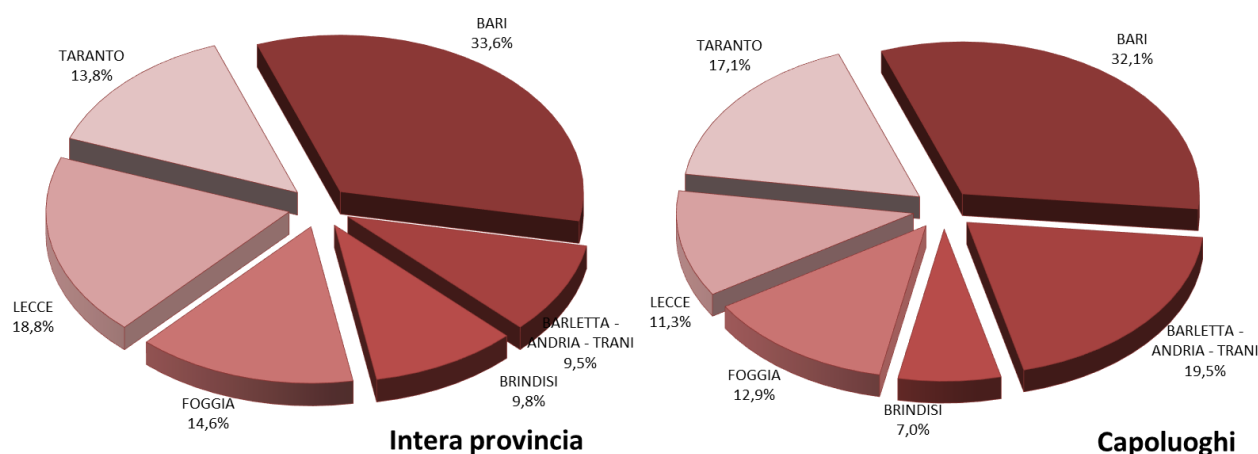


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

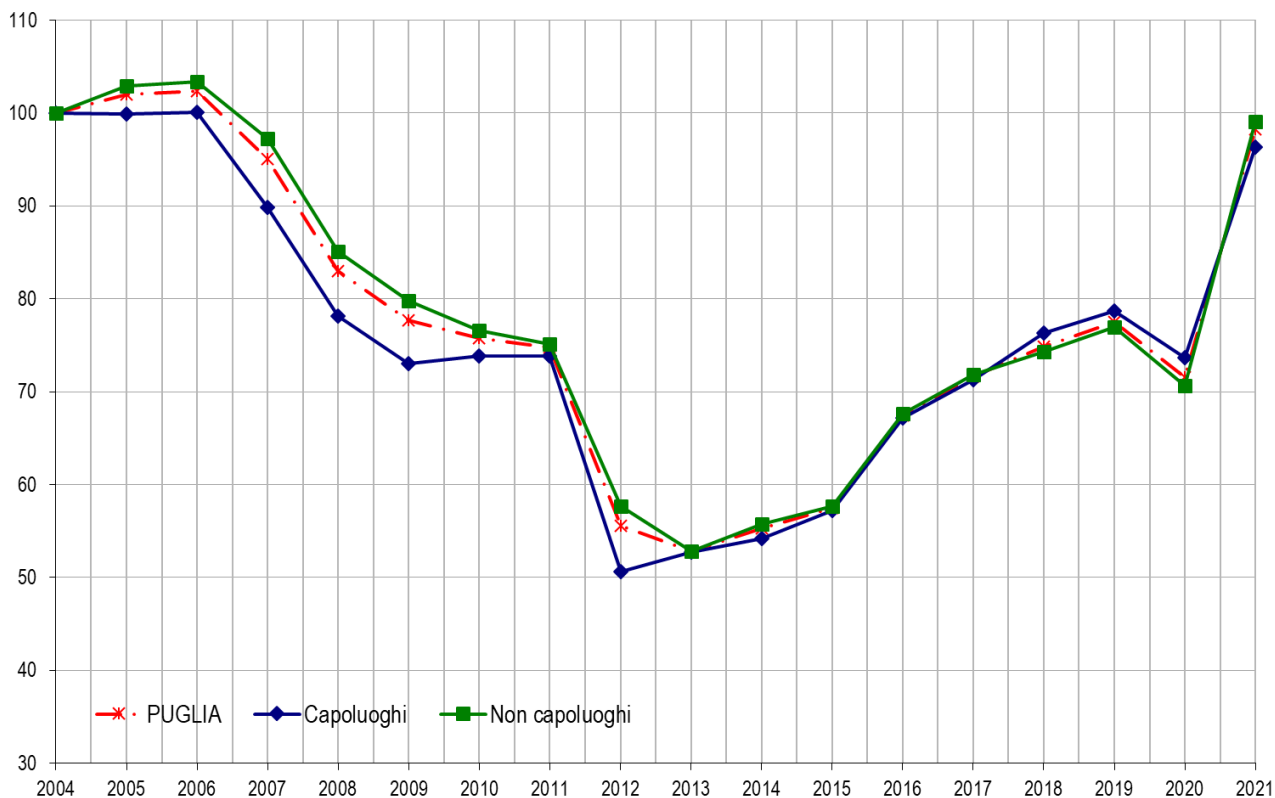


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

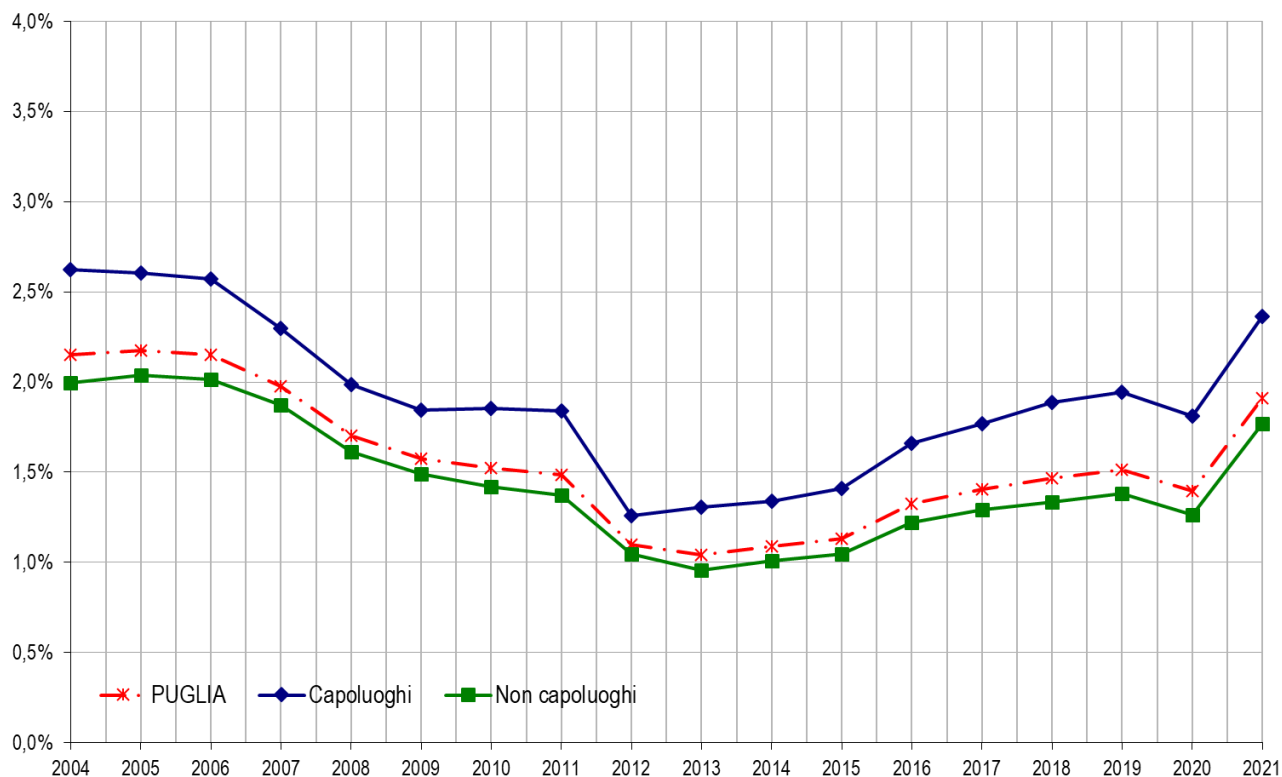


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

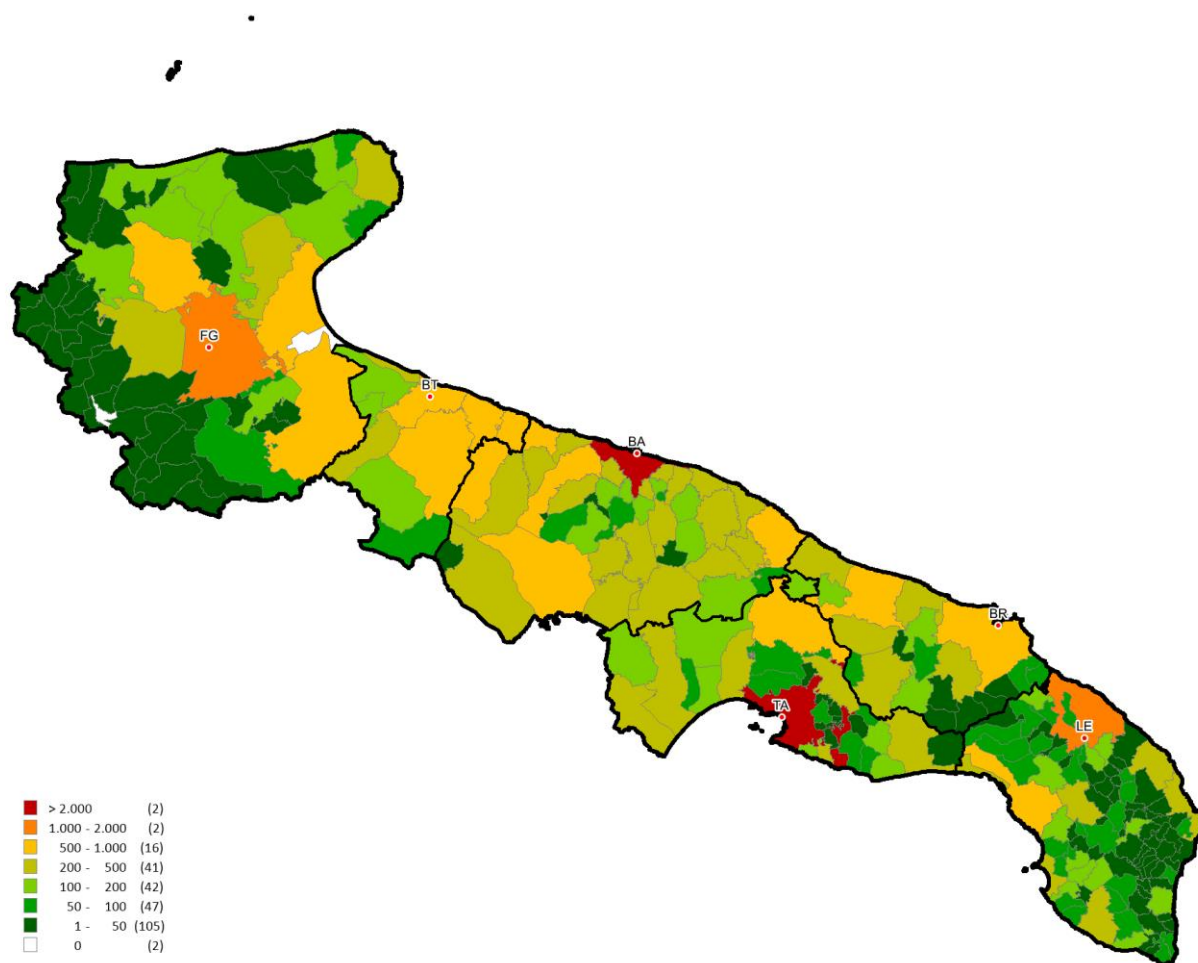
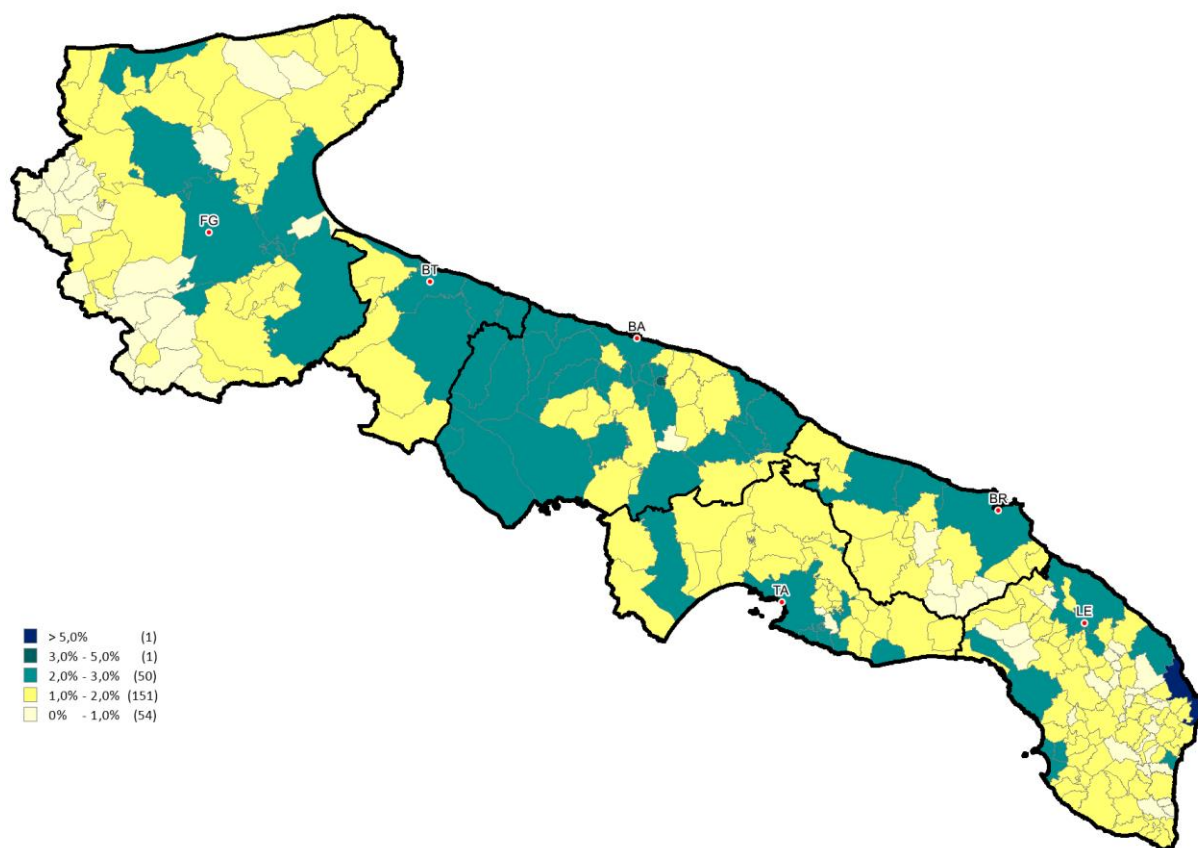


Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



Le dimensioni

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

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20
BARI	104,1	0,3	101,7	-1,1
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	97,5	-1,1	100,6	-1,6
BRINDISI	104,2	1,9	113,7	3,0
FOGGIA	99,4	-1,5	107,4	1,0
LECCE	112,7	-3,3	119,9	-3,1
TARANTO	108,4	0,5	107,3	-0,6
PUGLIA	105,0	-0,4	106,1	-0,8

Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BARI	1.649	3.621	4.331	3.127	2.086	14.815
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	624	1.110	1.213	764	469	4.181
BRINDISI	510	1.080	1.206	814	696	4.305
FOGGIA	908	1.741	1.726	1.231	839	6.445
LECCE	904	2.162	1.853	1.481	1.908	8.308
TARANTO	521	1.524	1.692	1.368	987	6.092
PUGLIA	5.116	11.239	12.021	8.785	6.986	44.146

Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BARI	485	1.134	1.157	867	540	4.183
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	297	660	790	492	305	2.544
BRINDISI	38	166	315	220	170	911
FOGGIA	149	367	562	347	259	1.684
LECCE	77	347	367	300	383	1.473
TARANTO	160	565	655	527	312	2.219
PUGLIA	1.206	3.239	3.847	2.752	1.968	13.013

Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BARI	42,0%	33,6%	31,7%	34,3%	39,3%	34,9%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	44,1%	36,2%	21,0%	14,8%	41,1%	28,7%
BRINDISI	34,8%	33,2%	35,7%	32,5%	48,0%	36,1%
FOGGIA	55,8%	39,1%	25,8%	36,7%	35,5%	36,4%
LECCE	79,3%	56,0%	43,6%	38,5%	37,9%	47,5%
TARANTO	34,8%	35,8%	40,5%	42,3%	36,4%	38,5%
PUGLIA	48,5%	38,8%	32,9%	34,4%	39,0%	37,2%

Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
BARI	51,4%	37,4%	19,9%	35,6%	36,4%	33,0%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	50,1%	42,8%	17,2%	17,9%	39,6%	29,1%
BRINDISI	36,4%	1,0%	33,0%	15,7%	54,0%	24,6%
FOGGIA	65,1%	26,5%	21,6%	34,3%	34,2%	30,1%
LECCE	49,9%	46,6%	30,2%	27,7%	26,8%	33,2%
TARANTO	35,4%	27,2%	39,2%	24,5%	26,5%	30,3%
PUGLIA	49,7%	33,7%	24,4%	27,3%	34,3%	30,8%

Le quotazioni

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

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BARI	1.662	-0,3%	1.178	0,0%
BARLETTA - ANDRIA - TRANI	1.302	-0,2%	1.048	-0,5%
BRINDISI	1.094	-0,2%	910	0,0%
FOGGIA	1.099	-2,3%	847	-1,2%
LECCE	949	-4,4%	641	-4,2%
TARANTO	1.063	0,8%	846	0,0%
PUGLIA	1.288	-0,5%	899	-1,0%

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

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

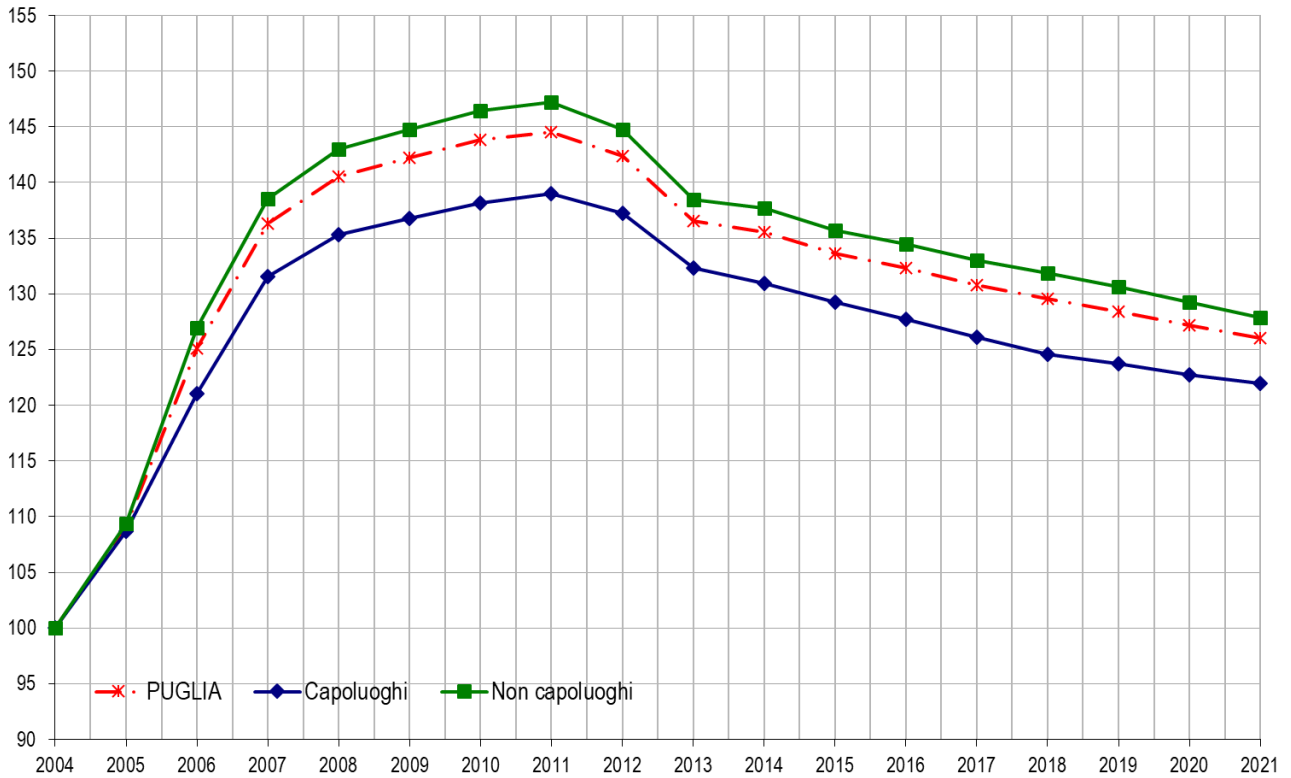
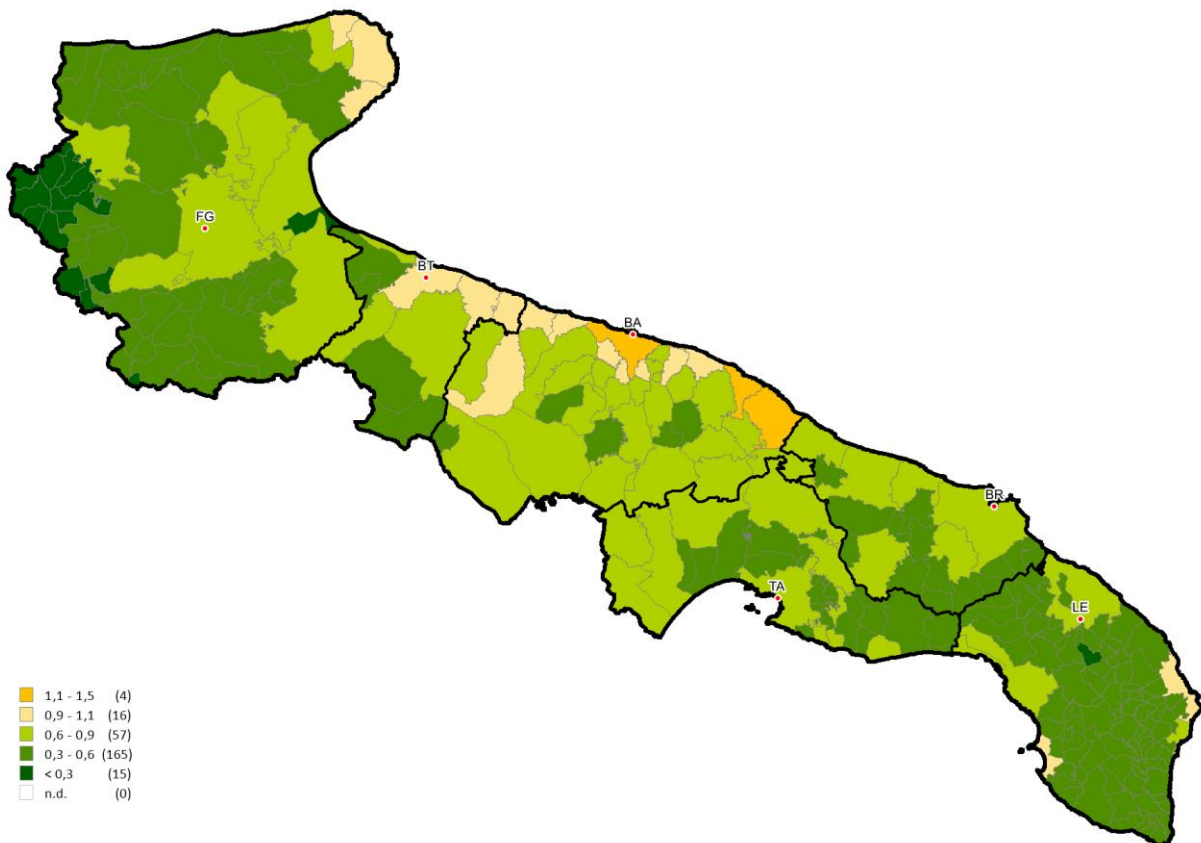


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Bari

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Bari, suddivisa in 8 macro-aree più il capoluogo di provincia, create come aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 8).

Le macro-aree provinciali sono:

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

Come evidenziato in Tabella 9 (NTN, IMI e variazione annua per macro-area provinciale), il numero complessivo delle transazioni normalizzate, rilevato per la provincia di Bari nel 2021, è stato pari a 14.815 con una variazione tendenziale del 34,9% rispetto all'anno 2020 in cui si è assistito ad un lieve calo dell'NTN, iniziato nell'anno 2019; si è registrata quindi, una significativa crescita, come visibile anche in Figura 9 (serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo).

In Figura 10, nella quale è tracciata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, emerge il dato di crescita del 2021, dove l'incremento dell'IMI è al passo con l'aumento delle compravendite.

Come riportato in Tabella 10 (quotazione media e variazione annua per macro-area provinciale), vi è stato un leggero calo delle quotazioni medie sia nella provincia che nel capoluogo, evidenziato anche in Figura 11 (serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo) dove è possibile osservare la lieve ma continua decrescita delle quotazioni, in tutta la provincia, dal 2012.

La provincia – Bari

Figura 8: Macro-aree provinciali di Bari

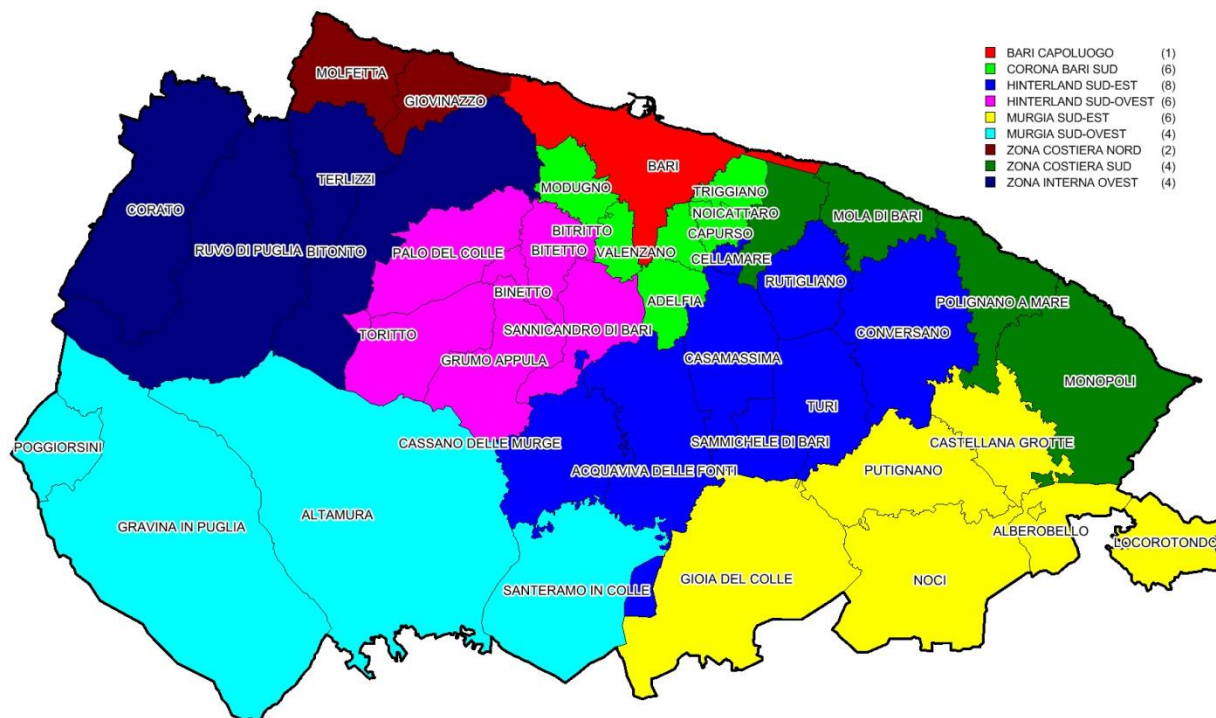


Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CORONA BARI SUD	1.235	22,7%	2,16%	0,40	8,3%
HINTERLAND SUD-EST	1.434	22,0%	2,13%	0,38	9,7%
HINTERLAND SUD-OVEST	677	21,9%	2,01%	0,36	4,6%
MURZIA SUD-EST	1.362	36,5%	1,94%	0,52	9,2%
MURZIA SUD-OVEST	1.634	61,9%	2,54%	0,96	11,0%
ZONA COSTIERA NORD	977	28,3%	2,42%	0,53	6,6%
ZONA COSTIERA SUD	1.502	45,2%	2,30%	0,70	10,1%
ZONA INTERNA OVEST	1.811	39,4%	2,24%	0,63	12,2%
BARI CAPOLUOGO	4.183	33,0%	2,55%	0,62	28,2%
PROVINCIA DI BARI	14.815	34,9%	2,30%	0,59	100,0%

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

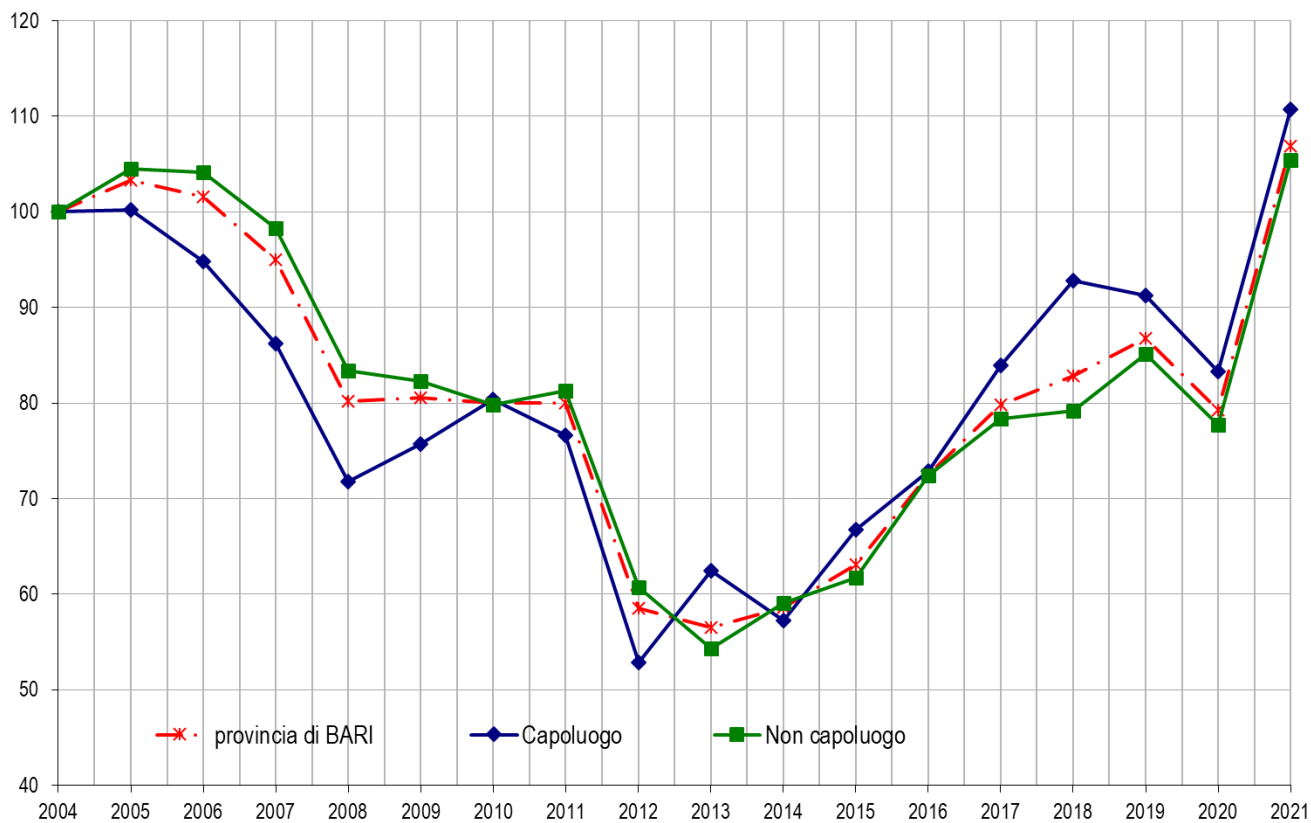


Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

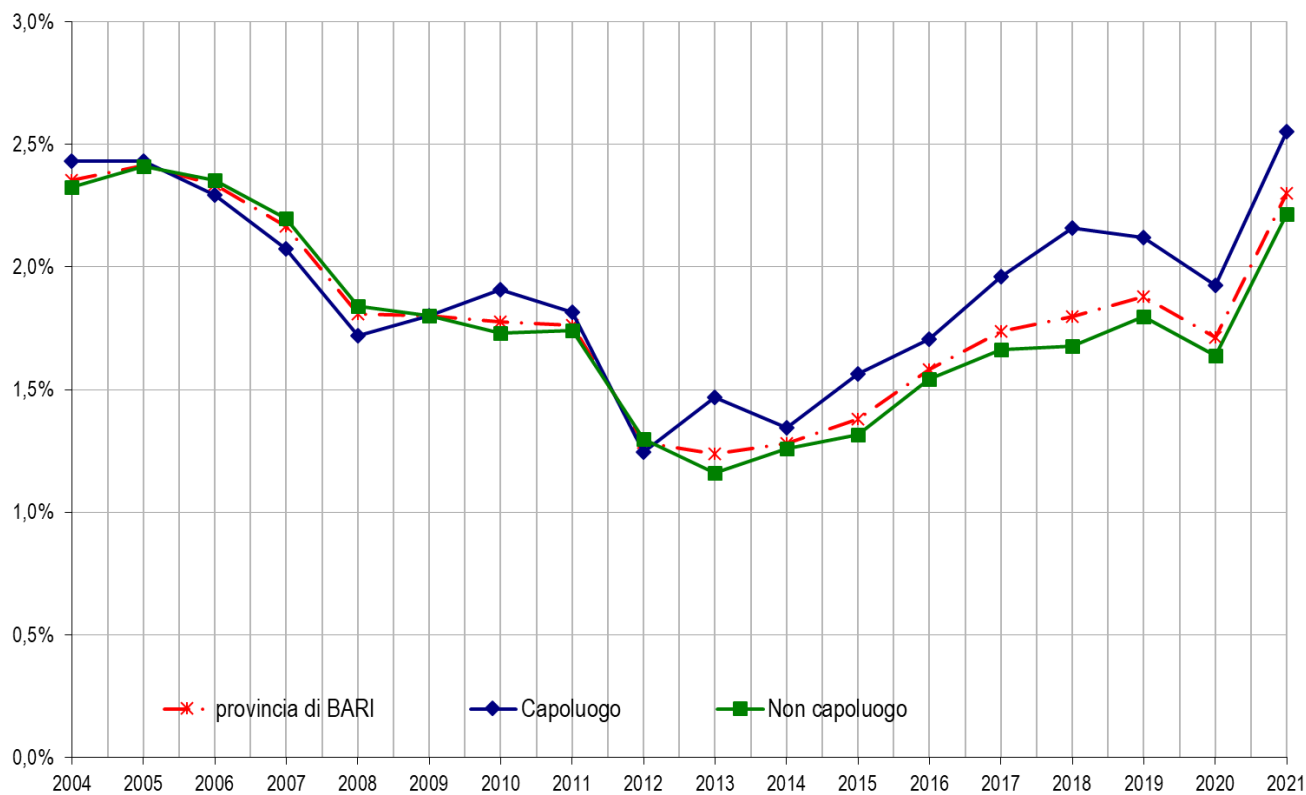
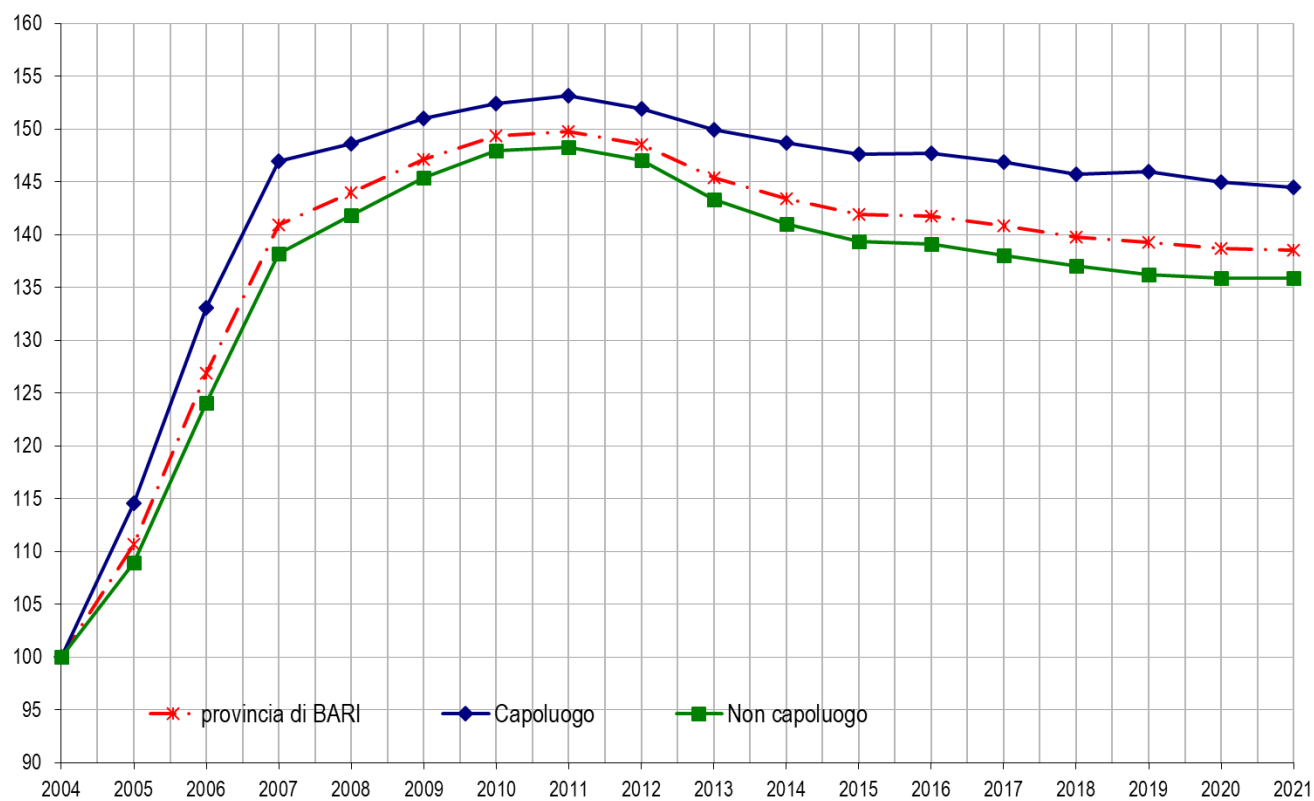


Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CORONA BARI SUD	1.237	0,1%
HINTERLAND SUD-EST	1.004	0,2%
HINTERLAND SUD-OVEST	1.015	0,0%
MURGIA SUD-EST	1.008	-0,2%
MURGIA SUD-OVEST	961	0,0%
ZONA COSTIERA NORD	1.401	0,1%
ZONA COSTIERA SUD	1.614	-0,1%
ZONA INTERNA OVEST	1.207	-0,1%
BARI CAPOLUOGO	1.662	-0,3%
PROVINCIA DI BARI	1.301	-0,1%

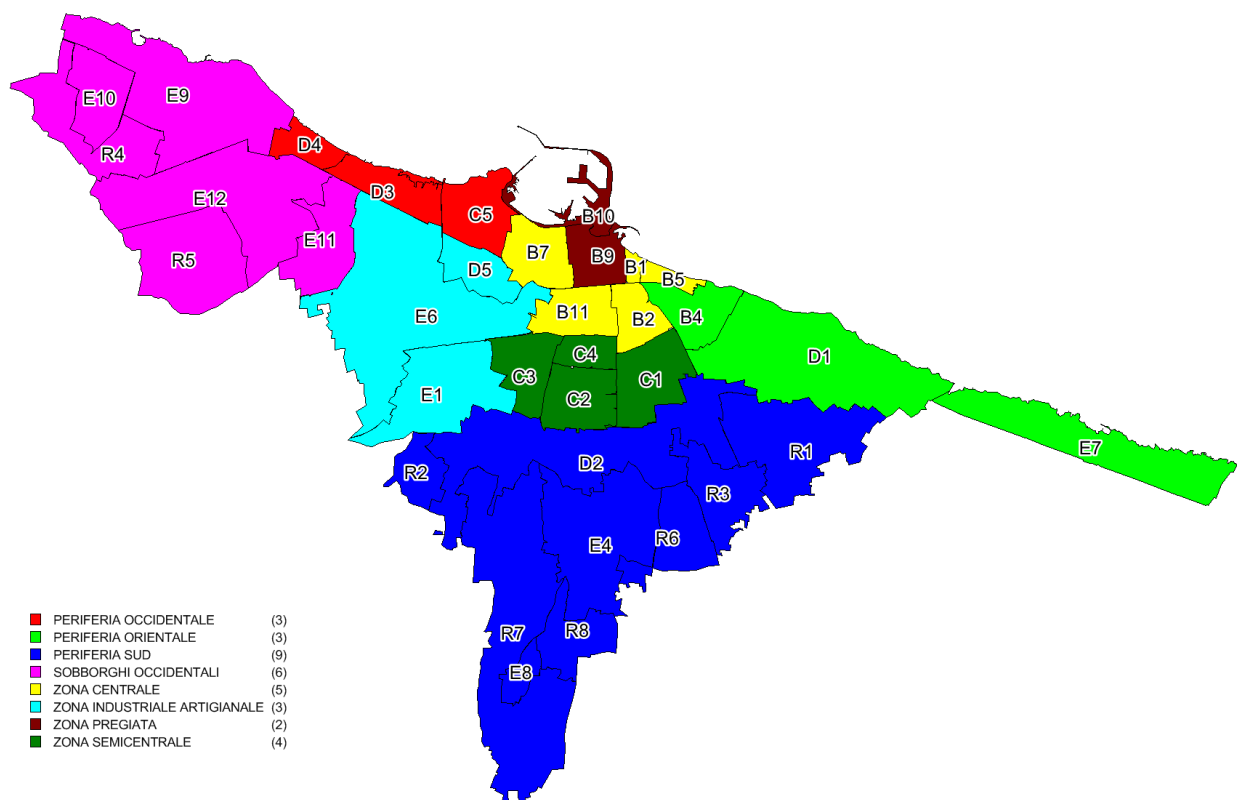
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Il comune – Bari

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio è stato articolato in 8 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Figura 12: Macroaree urbane di BARI



In Tabella 11 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macro-aree urbane. Con riferimento alle NTN, nelle macro aree di Bari è confermato il trend positivo, registrando un dato tendenziale pari al 33,0%.

Osservando i dati della Tabella 12, si nota che anche nel capoluogo ci sono stati dei sensibili cali delle quotazioni nella zona pregiata della città (-3.5%) e nella macroarea urbana della periferia orientale (-0.7%).

Nella mappa in Figura 13 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo, mentre nella mappa in Figura 14 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo.

Infine in Figura 15 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

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

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
ZONA PREGIATA	421	17,1%	2,28%	0,33	10,1%
ZONA CENTRALE	1.508	37,3%	2,89%	0,78	36,1%
ZONA SEMICENTRALE	547	43,6%	2,46%	0,75	13,1%
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	82	67,8%	3,95%	1,60	2,0%
PERIFERIA OCCIDENTALE	204	15,0%	2,86%	0,37	4,9%
PERIFERIA ORIENTALE	509	59,7%	3,05%	1,14	12,2%
PERIFERIA SUD	408	39,8%	2,18%	0,62	9,7%
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	501	10,7%	1,95%	0,19	12,0%
ND	2	-87,5%	3,03%	-21,21	0,0%
BARI	4.183	33,0%	2,56%	0,64	100,0%

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

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
ZONA CENTRALE	1.687	0,1%
ZONA SEMICENTRALE	2.163	0,0%
ZONA PREGIATA	2.394	-3,5%
PERIFERIA OCCIDENTALE	1.640	0,0%
PERIFERIA ORIENTALE	1.472	-0,7%
PERIFERIA SUD	1.445	0,6%
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	1.502	0,0%
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	1.025	0,0%
BARI	1.743	-0,4%

Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI

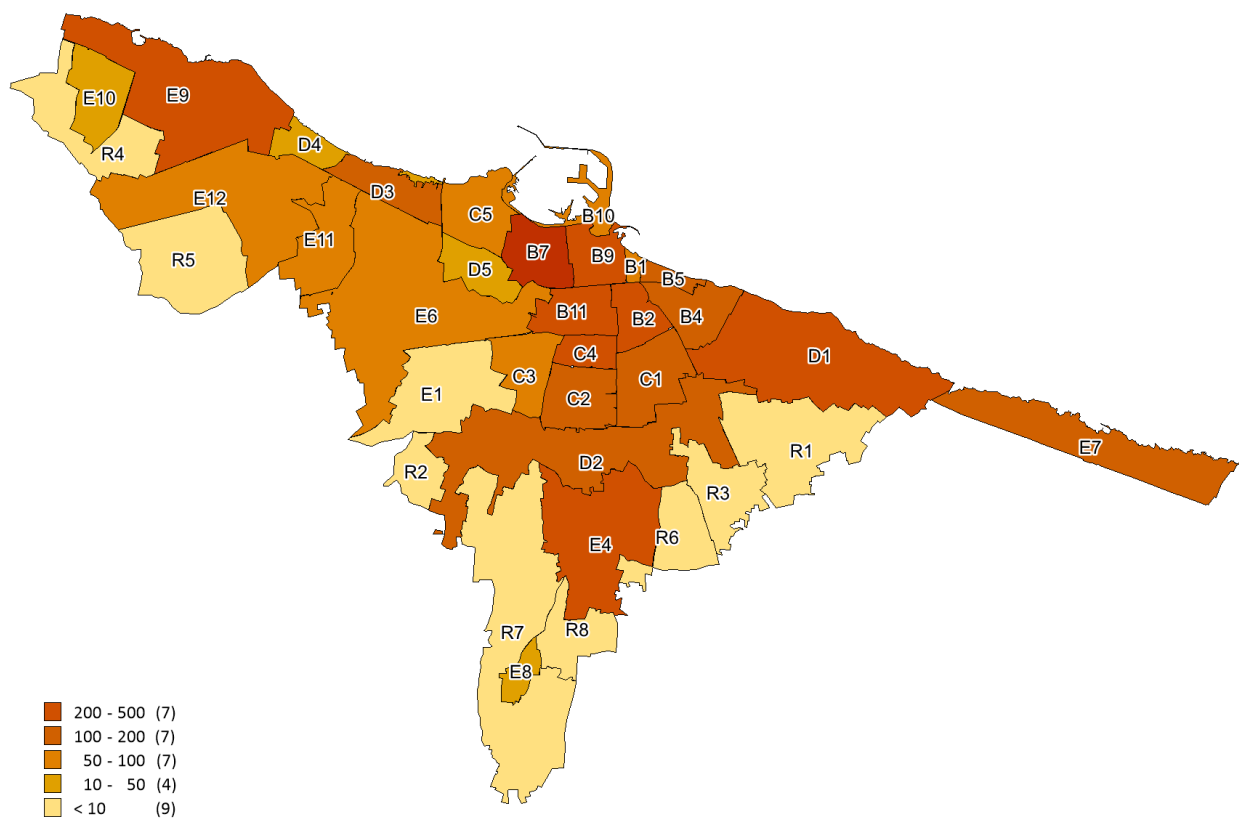


Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI

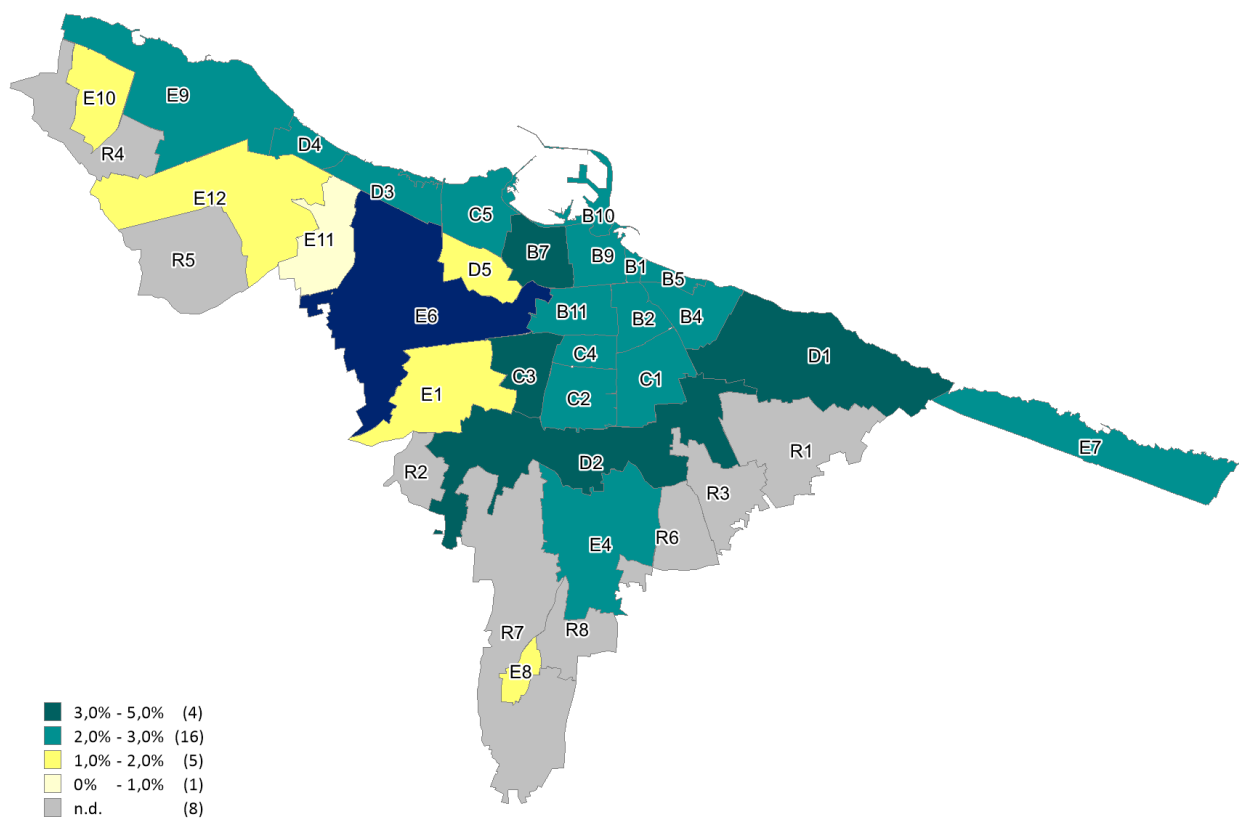


Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI

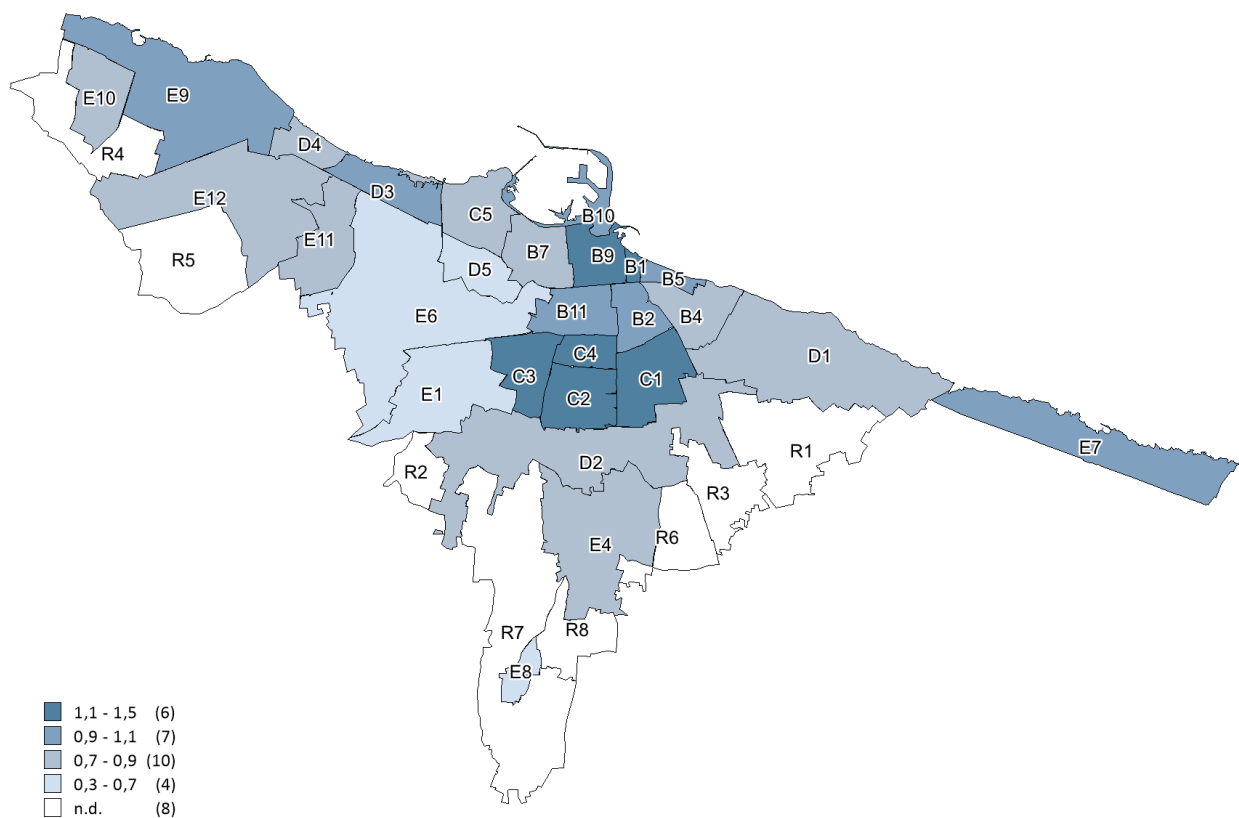


Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – ZONA PREGIATA

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B10	CENTRO STORICO	77	1,0%	2,03%	1.788	-2,1%
B9	QUART.MURAT -TRA C.SO VITT.VENETO,CASTELLO SVEVO,P.ZZA MASSARI, VITT.EMANUELE, DI CROLLALANZA,ABBRESCIA,CAPRUZZI,MANZONI	344	21,5%	2,34%	2.550	-3,8%
ZONA PREGIATA		421	17,1%	2,28%	2.394	-3,5%

Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – ZONA CENTRALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	QUARTIERE MADONNELLA-ZONA TRA LUNG. N. SAURO-VIA ABBRESCIA-CAPRUZZI- OBERDAN-RODI-SPALATO	83	47,0%	2,87%	2.013	-0,9%
B11	QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI , B.CROCE, A.VOLTA, UNITA' D'ITALIA,PAPA GIOV.XXIII, G.SOLARINO, IL QUARTIERINO,V.DEGRECIS	435	38,5%	2,87%	1.731	-0,4%
B2	S.PASQUALE 1 TRA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VOLTA, UNITA' D'ITALIA, LARGO 2 GIUGNO, VIALE D.COSTITUENTE, S.JACINI, A.OMODEO, G.AMENDOLA	284	15,2%	2,76%	1.794	4,0%
B5	COMPRESA TRA LUNGOMARE N. SAURO-VIA SPALATO-RODI-OBERDAN-JAPIGIA-CADUTI DI TUTTE LE GUERRE	120	25,0%	2,51%	1.675	-6,0%
B7	QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE	587	52,0%	3,06%	1.550	0,0%
ZONA CENTRALE		1.508	37,3%	2,89%	1.687	0,1%

Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – ZONA SEMICENTRALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C1	SAN PASQUALE 2 - TRA VIA OMODEO, VIALE DELLA COSTITUENTE, CIRCONVALLAZIONE, G.FANELLI, CONTE	113	74,5%	2,07%	2.129	0,2%
C2	GIUSSO,AMENDOLA,PRIV.BONOMO,FERROVIA POGGIOFRANCO 1 - TRA VIALE J.F.KENNEDY, VIALE DELLA COSTITUENTE, CIRCONVALLAZIONE, VIA CAMILLO ROSALBA	150	-5,2%	2,05%	2.283	0,0%
C3	POGGIOFRANCO 2 - TRA VIA CAMILLO RODALBA, CIRCONVALLAZIONE, SANTA CATERINA,M.CIFARELLI,FERROVIA BARI- TARANTO,G.SOLARINO	75	132,6%	3,91%	2.588	0,0%
C4	QUARTIERE CARRASSI 2 - TRA VIALE GIOVANNI XXIII E VIALE J.F. KENNEDY, TRA VIA DELLA COSTITUENTE E VIA CAMILLO RODALBA	209	66,2%	2,77%	1.963	0,0%
ZONA SEMICENTRALE		547	43,6%	2,46%	2.163	0,0%

Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D5	VILLAGGIO DEI LAVORATORI - VIA BRUNO BUOZZI	10	14,8%	1,58%	1.063	0,0%
E1	SANTA CATERINA - ZONA CENTRI COMMERCIALI - ZONA ARTIGIANALE	5	25,0%	1,65%	950	0,0%
E6	ZONA INDUSTRIALE-COMMERCIALE- DA:SOPRAMARZO-GLOMERELLI-F.S.BARI TARANTO-S.GIORGIO MARTIRE-	67	85,8%	5,95%	1.023	0,0%
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE		82	67,8%	3,95%	1.025	0,0%

Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA OCCIDENTALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
C5	QUARTIERE MARCONI - STADIO DELLA VITTORIA	62	-14,3%	2,98%	1.475	0,0%
D3	S.GIROLAMO - FESCA FINO A LUNGOMARE IX MAGGIO	132	33,4%	2,81%	1.742	0,0%
D4	FESCA DA LUNGOMARE IX MAGGIO FINO A TIRO A VOLO	10	66,7%	2,84%	1.258	0,0%
PERIFERIA OCCIDENTALE		204	15,0%	2,86%	1.640	0,0%

Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA ORIENTALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B4	QUARTIERE JAPIGIA 1	120	39,8%	2,30%	1.375	-1,8%
D1	JAPIGIA 2 - SACRARIO CADUTI OLTRE MARE - VIA GENTILE - VIA CALDAROLA - S.MARCO - SVINCOLO CIRCONVALLAZIONE SS.16	254	165,1%	3,71%	1.425	-1,7%
E7	S.GIORGIO-TORRE A MARE-	135	-1,5%	2,93%	1.650	1,8%
PERIFERIA ORIENTALE		509	59,7%	3,05%	1.472	-0,7%

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA SUD

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
D2	MUNGIVACCA-STADIO S.NICOLA-STRADA VICINALE PER MODUGNO E CEGLIE	113	102,1%	3,10%	1.508	0,8%
E4	QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO	273	24,4%	2,08%	1.500	0,6%
E8	QUARTIERE LOSETO - VECCHIO CENTRO URBANO E NUOVA ZONA RESIDENZIALE	22	41,9%	1,28%	1.038	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA TRA RIONE JAPIGIA E TRIGGIANO	0	-	-	-	-
R2	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	0	-	-	-	-
R3	ZONA AGRICOLA TRA LA VIA AMENDOLA E TRIGGIANO	0	-	-	-	-
R6	ZONA AGRICOLA TRA LA VIA FANELLI E VALENZANO	0	-	-	-	-
R7	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI BITRITTO	0	-	-	-	-
R8	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI VALENZANO	0	-	-	-	-
PERIFERIA SUD		408	39,8%	2,18%	1.445	0,6%

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – SOBBORGHİ OCCIDENTALI

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
E10	SANTO SPIRITO - LOCALITA' CATINO - SAN PIO	27	-3,6%	1,16%	1.417	0,0%
E11	S. PAOLO, FERR. ADRIATICA, VIALE DE GENNARO, MAESTRI DEL LAVORO, MILELLA, CAPOSCARDICCHIO, DELLE REGIONI, DE RIBERA, GRANIERI, EUROPA	62	15,3%	0,93%	1.275	0,0%
E12	S. PAOLO NUOVA-TRA FERROVIA ADRIATICA, VIALE EUROPA, VIA GRANIERI, DE RIBERA, VIALE DELLE REGIONI, CAPOSCARDICCHIO, LA CARRARA, AEROPORTO	78	1,3%	1,69%	1.556	0,0%
E9	SANTO SPIRITO - PALESE - ZONA TIRO A VOLO	335	13,6%	2,77%	1.625	0,0%
R4	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	0	-	-	-	-
R5	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON TERRITORIO DI MODUGNO E BITONTO	0	-	-	-	-
SOBBORGHİ OCCIDENTALI		501	10,7%	1,95%	1.502	0,0%

FOCUS provinciale – BAT (Barletta – Andria – Trani)

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Barletta-Andria-Trani, compresa in un'unica macro-area, composta da 10 comuni (Figura 16).

In Tabella 21 sono riportati i dati relativi alle NTN, IMI e variazione annua per i comuni della provincia; si osservano variazioni positive sia in termini di NTN che di IMI. Nella Tabella 22 vi è la Quotazione media e la variazione annua per singolo comune, mediamente si osserva una lieve diminuzione delle quotazioni nella maggior parte dei comuni, mentre vi è una sostanziale stazionarietà nei comuni di Andria, Minervino e Spinazzola. Solo il comune di Trinitapoli presenta un esiguo aumento percentuale nella quotazione media. In Figura 17, la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, evidenzia un andamento in aumento. In Figura 18 è riportata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo, mentre in Figura 19 è riportata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo.

La provincia – BAT (Barletta – Andria – Trani)

Figura 16: La provincia BAT



Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per comune

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
BISCEGLIE	702	31,1%	2,47%	0,58	16,8%
CANOSA DI PUGLIA	291	19,7%	1,70%	0,29	7,0%
TRINITAPOLI	106	15,4%	1,38%	0,19	2,5%
MARGHERITA DI SAVOIA	254	32,2%	2,61%	0,63	6,1%
MINERVINO MURGE	114	47,3%	1,78%	0,57	2,7%
SAN FERDINANDO DI PUGLIA	118	31,9%	1,72%	0,41	2,8%
SPINAZZOLA	51	5,2%	1,04%	0,05	1,2%
ANDRIA	931	20,9%	2,00%	0,34	22,3%
BARLETTA	898	27,0%	2,05%	0,43	21,5%
TRANI	715	45,0%	2,57%	0,78	17,1%
PROVINCIA BAT	4.181	28,7%	2,10%	0,46	100,0%

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

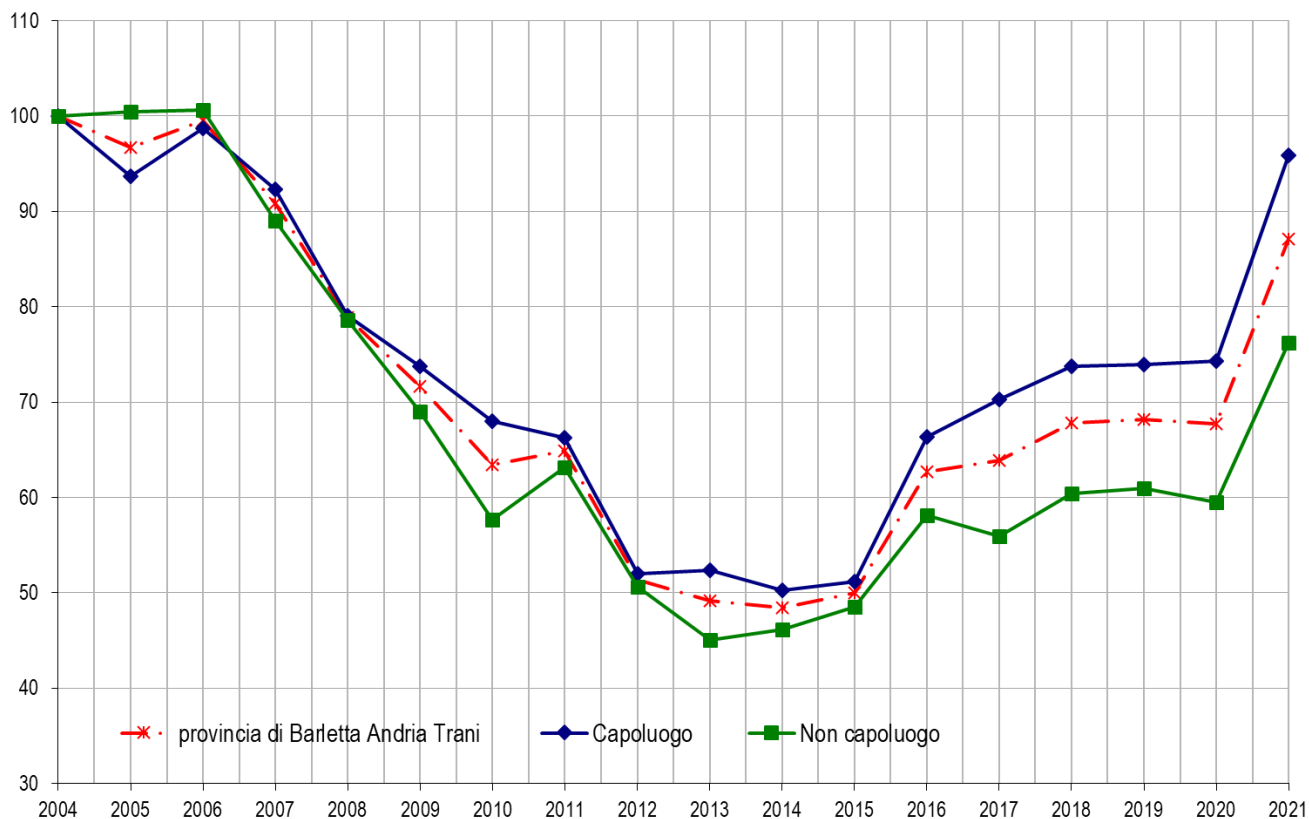


Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

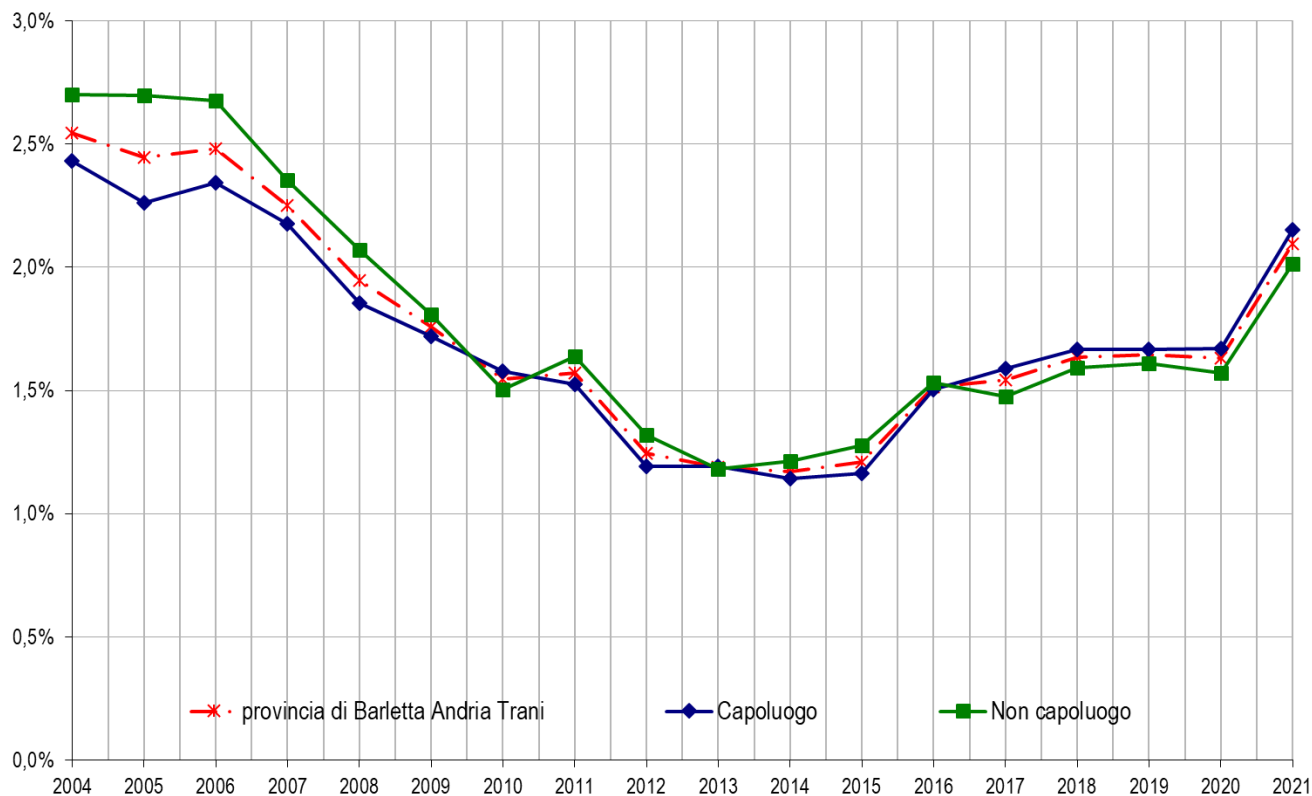
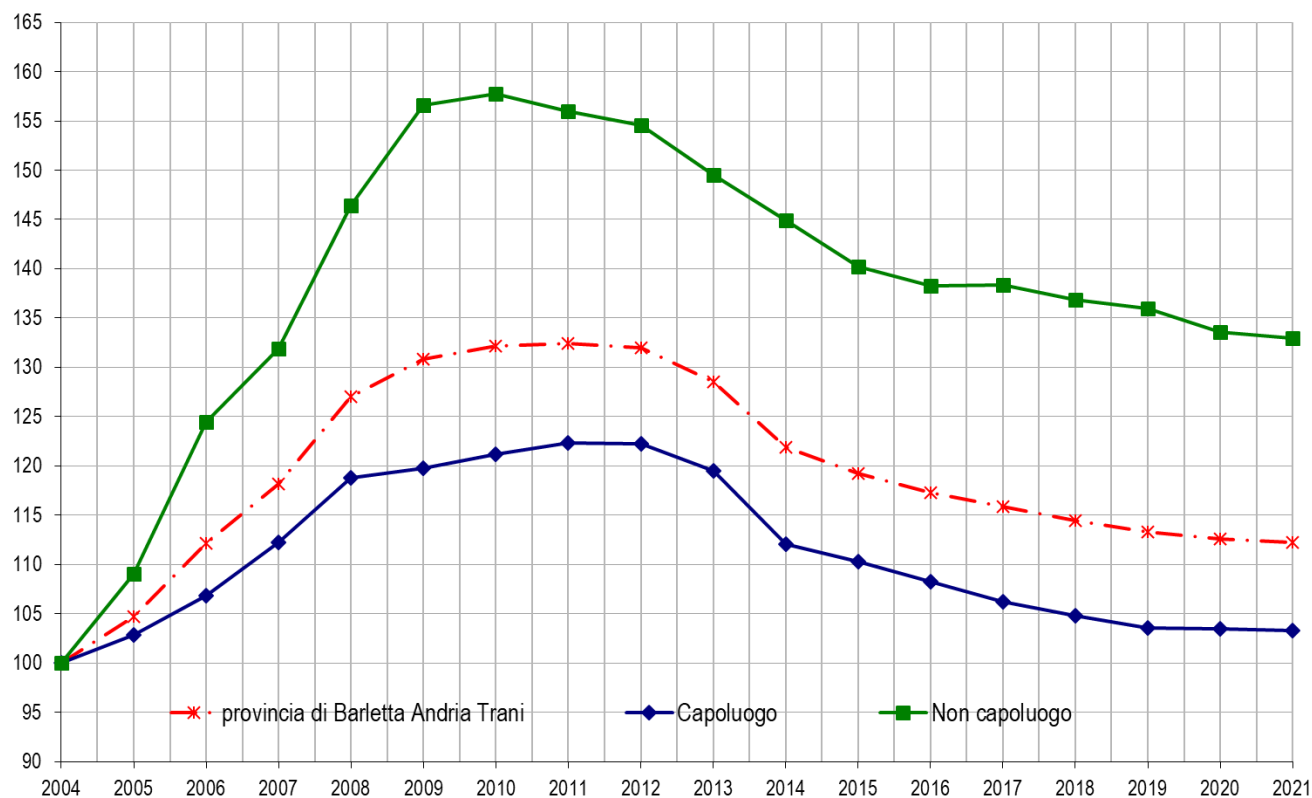


Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per comune

Comuni	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BISCEGLIE	1.453	-0,4%
CANOSA DI PUGLIA	874	-0,2%
TRINITAPOLI	754	0,6%
MARGHERITA DI SAVOIA	1.100	-0,7%
MINERVINO MURGE	739	0,0%
SAN FERDINANDO DI PUGLIA	696	-3,5%
SPINAZZOLA	572	0,0%
ANDRIA	1.156	0,0%
BARLETTA	1.408	-0,5%
TRANI	1.377	-0,1%
PROVINCIA BAT	1.198	-0,3%

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



FOCUS provinciale - *Brindisi*

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Brindisi, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 20).

In Tabella 23 i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale della Provincia.

È evidente e prevedibile che, ponendo a confronto i dati sui volumi di compravendita e l'indice IMI tra i due anni 2021 e 2020, ovvero tra l'anno in cui l'emergenza pandemica è stata gestita con maggior serenità rispetto all'annus horribilis 2020, gli incrementi di NTN e IMI hanno assunto valori di incremento addirittura clamorosi (anche se, per la natura dei territori e le dimensioni delle singole realtà comunali i numeri assoluti rimangono di sostanziale modestia).

In Figura 21 è illustrata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo di Brindisi, dove con l'evidenza della schematizzazione grafica si palesa un ritorno dell'NTN per i comuni della provincia e per l'NTN complessivo addirittura prossimo o superiore ai livelli precedenti la crisi globale del 2008. Naturalmente, questo è dovuto al "collo di bottiglia" degli anni pandemici ed ai successivi recupero e conclusione di trattative bloccate nel periodo di lock down. Si verificherà in futuro se si tratta di andamenti stabili.

In Figura 22 la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo che pure mostra, per i comuni non capoluogo e per l'intera provincia il ritorno a intensità di transazioni, rapportate allo stock immobiliare disponibile, prossime ai valori ante 2008.

In Tabella 24 si riportano le quotazioni medie della provincia, della città e delle macroaree di Brindisi e le relative variazioni annue pure suddivise per macroarea provinciale. La stagnazione dei prezzi è tuttora perdurante e ormai prolungata, come si apprezza immediatamente dai grafici di Figura 23.

In Figura 23 la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra una stagnazione dei valori di compravendita, successiva alla crisi mondiale del 2008, e sui quali poco hanno influito le situazioni instaurate dalla pandemia, poiché già incidenti su valori approdati ad un minimo che ormai difficilmente possono assoggettarsi a ulteriori erosioni.

La provincia – Brindisi

Figura 20: Macroaree provinciali di BRINDISI

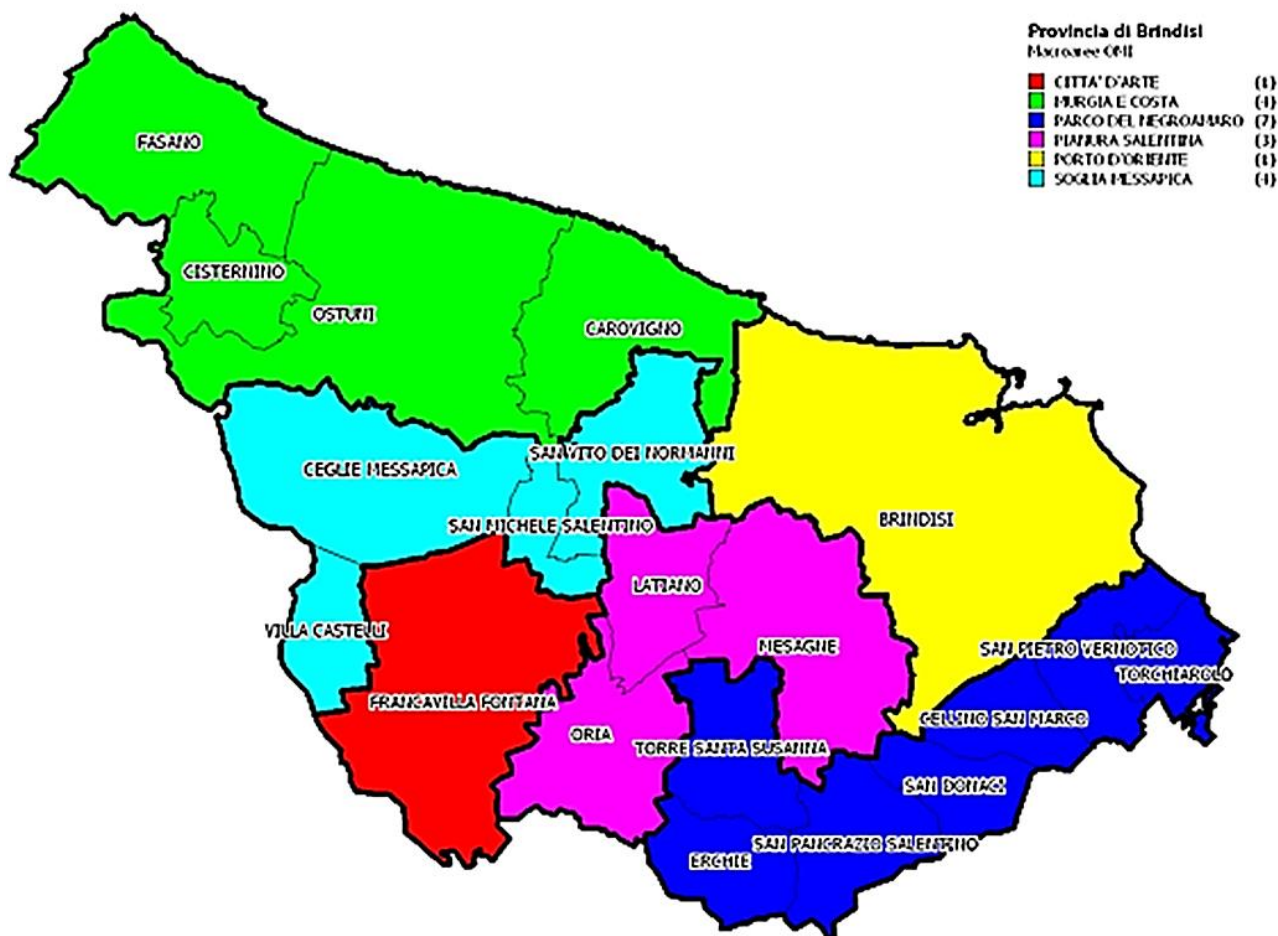


Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
CITTA' D'ARTE	294	24,0%	1,51%	0,29	6,8%
MURGIA E COSTA	1.751	41,5%	2,21%	0,64	40,7%
PARCO DEL NEGROAMARO	304	20,4%	0,90%	0,15	7,1%
PIANURA SALENTINA	475	49,3%	1,45%	0,48	11,0%
SOGLIA MESSAPICA	571	47,7%	1,55%	0,50	13,3%
BRINDISI CAPOLUOGO	911	24,6%	2,18%	0,43	21,2%
PROVINCIA DI BRINDISI	4.305	36,1%	1,77%	0,47	100,0%

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

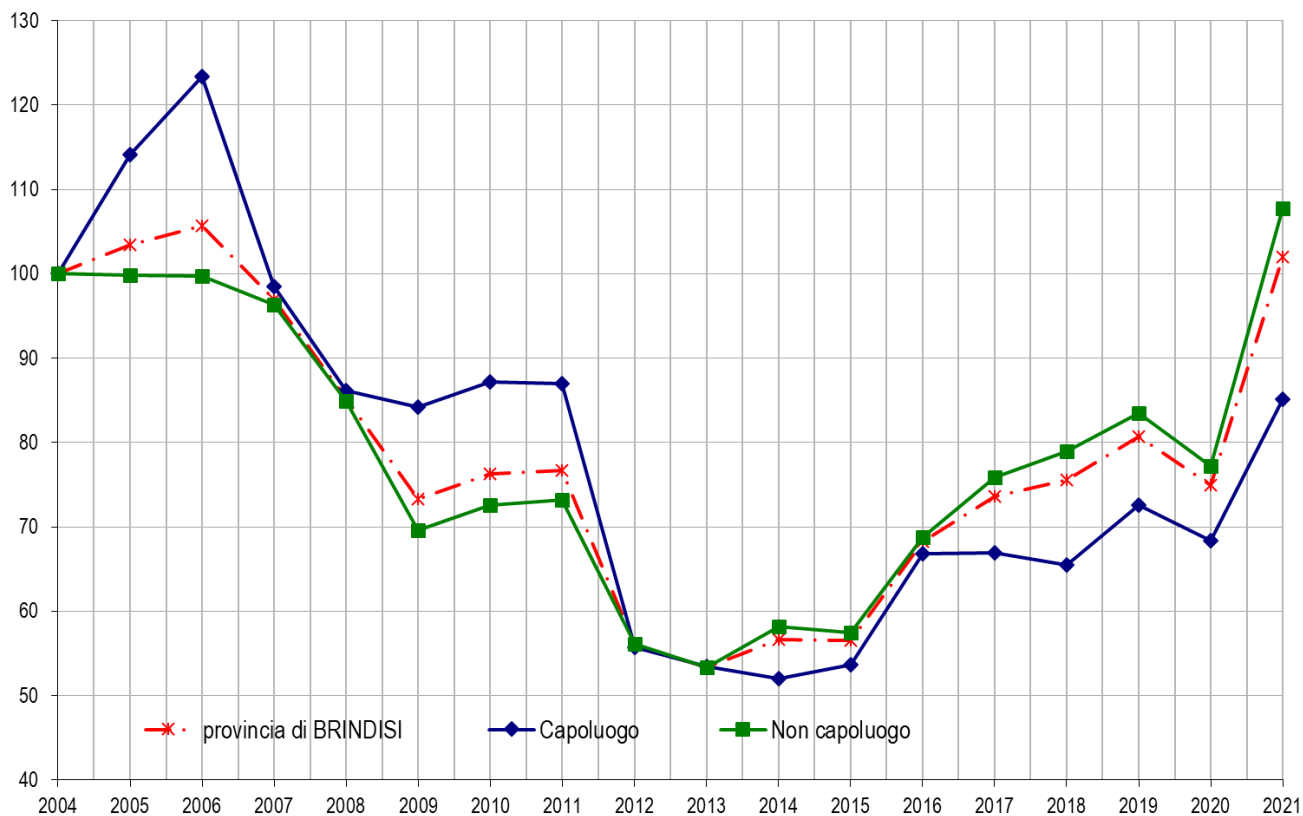


Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

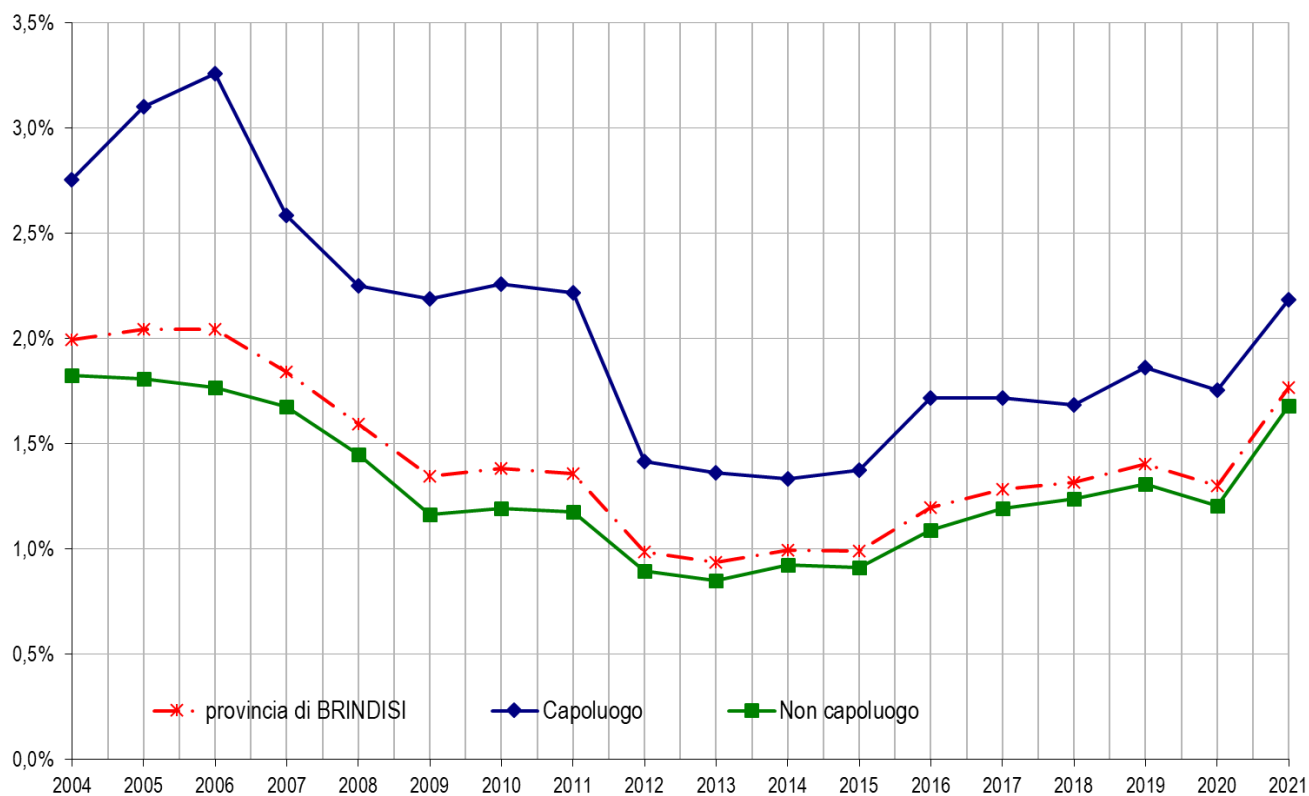
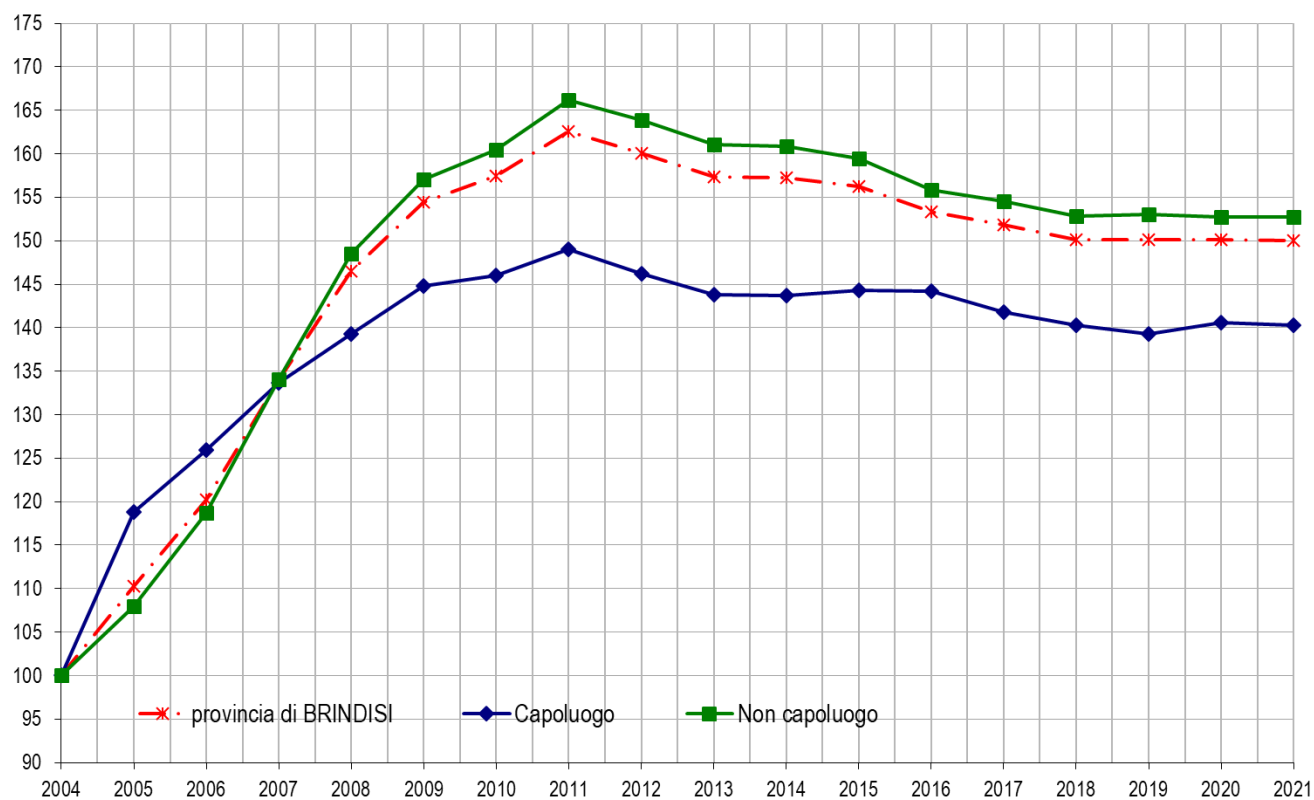


Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
CITTA' D'ARTE	1.116	0,3%
MURGIA E COSTA	1.107	0,8%
PARCO DEL NEGROAMARO	599	-0,8%
PIANURA SALENTINA	794	-0,9%
SOGLIA MESSAPICA	764	-1,4%
BRINDISI CAPOLUOGO	1.094	-0,2%
PROVINCIA DI BRINDISI	941	0,0%

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



Il comune – Brindisi

Il territorio della città di Brindisi, di dimensioni contenute, non è stato suddiviso, come Bari, in macroaree cittadine, che aggregano un numero variabile di zone OMI, simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

In Tabella 29 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI. Le quantità di venduto sono quasi ovunque in forte incremento. Addirittura si hanno incrementi percentuali di NTN a 3 cifre, ma si tratta di casi poco significativi visto che il numero delle transazioni è limitatissimo in valore assoluto.

Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Brindisi

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B5	C.SO GARIBALDI, ROMA, UMBERTO, V.LE REGINA MARGHERITA, P.ZZE CAIROLI, VITTORIA, (EX A1) DUOMO	47	26,0%	2,60%	1.300	2,2%
B6	V. MADONNA DELLA SCALA, DEL BACCARO, SCHAIVONI, S.LUCIA,LATA, DELLA MONICA,DEL MARE, BASTIONI SAN GIACOMO	54	61,2%	2,82%	1.025	2,0%
B7	VIA CARMINE, FORNARI, CONSIGLIO, INDIPENDENZA (EX A2)	63	-4,1%	2,76%	1.154	2,8%
C1	QUARTIERE COMMENDA	166	17,1%	2,35%	1.178	-2,3%
C2	QUARTIERE CAPPUCCINI	131	8,4%	2,62%	1.140	-3,1%
C3	QUARTIERE S.ANGELO	28	85,6%	1,75%	1.105	0,0%
C4	QUARTIERE SANTA CHIARA	59	10,4%	2,39%	1.148	-3,4%
D2	QUARTIERE CASALE	68	14,5%	2,42%	1.266	0,7%
D3	LOCALITA' SCIAIA, MATERDOMINI	35	46,8%	3,80%	1.188	3,5%
D4	QUARTIERE S. ELIA	34	41,6%	1,06%	1.004	-3,5%
D5	QUARTIERE BOZZANO	37	41,4%	1,68%	1.045	-2,6%
D7	QUARTIERE LA ROSA	6	100,0%	1,28%	905	0,0%
D8	QUARTIERE PERRINO	7	-6,7%	0,85%	1.000	0,0%
D9	QUARTIERE PARADISO - MINNUTA	81	161,5%	2,57%	1.010	0,5%
E3	CONTRADA MONTENEGRO	7	600,0%	10,00%	1.000	0,0%
E4	QUARTIERE TUTURANO	15	-6,3%	1,11%	933	0,0%
E5	LOC. SBITRI, INTAPPIATE, BETLEMEE, GIANCOLA, APANI	17	-2,9%	1,84%	1.065	0,0%
E6	ZONA INDUSTRIALE	7	66,7%	2,39%	nd	nd
R2	VILLINI CASE SPARSE - REGIONE AGRARIA N.3	29	-39,6%	1,22%	880	0,0%
nd	nd	5	50,0%	0,44%	nd	nd
BRINDISI		894	22,3%	2,15%	1.094	-0,9%

FOCUS provinciale - Foggia

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Foggia, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 24).

In Tabella 26 sono riportati NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale. Dall'analisi dei dati emerge che nell'anno 2021 il mercato immobiliare residenziale, a livello provinciale, ha registrato un numero di transazioni pari a 6.445, con un incremento dei livelli di attività transattiva, rispetto all'anno precedente, pari al 36,4%. In particolare, in tutte le macroaree si è registrato un incremento del numero di transazioni, con percentuali variabili da un minimo del 26,3% registrato nella macroarea "Capitanata Sud-Est" ad un massimo del +62,7 segnato nella "Fascia Nord-Ovest". Anche il Capoluogo ha segnato un trend positivo con un aumento delle transazioni del 30,1%.

In Figura 25 è riportata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. L'andamento delle linee del grafico mostra una variazione del numero di transazioni normalizzate delle residenze pressoché analoga nell'intera provincia, nel capoluogo e nei comuni non capoluogo, con un marcato trend negativo nel periodo 2004 – 2013 e una lieve ripresa del mercato immobiliare a livello transattivo nel periodo 2013 – 2019. Nell'anno 2020 il grafico mostra nuovamente un calo del NTN legato alla crisi provocata dall'emergenza coronavirus, mentre nel 2021 il trend è risultato decisamente positivo.

In Figura 26 è riportata la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. L'IMI indica l'Intensità del Mercato Immobiliare ovvero la quota percentuale di stock venduto in un determinato periodo. Dal grafico si evince che sino al 2013 la percentuale degli immobili compravenduti è diminuita, mentre dal 2014 si è registrato un lieve incremento dell'intensità del mercato immobiliare, arrestatosi nell'anno 2020 a causa dell'emergenza coronavirus che ha fatto segnare nuovamente un calo della percentuale di immobili compravenduti. Nell'anno 2021, invece, la percentuale di stock venduto è risultata nettamente in aumento.

In Tabella 27 è riportata la quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale, dalla quale si può rilevare una lieve diminuzione generale delle quotazioni degli immobili residenziali, con una variazione a livello provinciale del -1,5%. Le quotazioni medie più elevate sono state riscontrate nelle macroaree "Fascia Costiera Sud-Est" e "Testa del Gargano", caratterizzate da località garganiche con spiccata vocazione turistica.

In Figura 27 è riportata la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo. L'andamento delle linee del grafico mostra una variazione sostanzialmente analoga delle quotazioni medie delle residenze nell'intera provincia, nel capoluogo e nei comuni non capoluogo, con un evidente aumento dei prezzi registrato tra il 2004 e il 2010 ed un calo iniziato nel 2011 e protrattosi sino ad oggi.

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

Il Comune di Foggia nell'anno 2021 ha registrato un numero di transazioni normalizzate pari a 1.684, con un incremento del 30,1% rispetto all'anno precedente. In tutte le zone del Capoluogo si è verificato un sostanziale aumento del numero di transazioni, con percentuali comprese tra il 27,5% e il 73%; solo nella zona periferica D8 si è registrato un incremento più lieve, contenuto nella misura del 2,7%. (Vedasi Tabella 28).

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 2% circa.

I prezzi di mercato più sostenuti si sono riscontrati nelle zone periferiche D7 e D8, entrambe di più recente realizzazione e di buona richiesta commerciale, 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

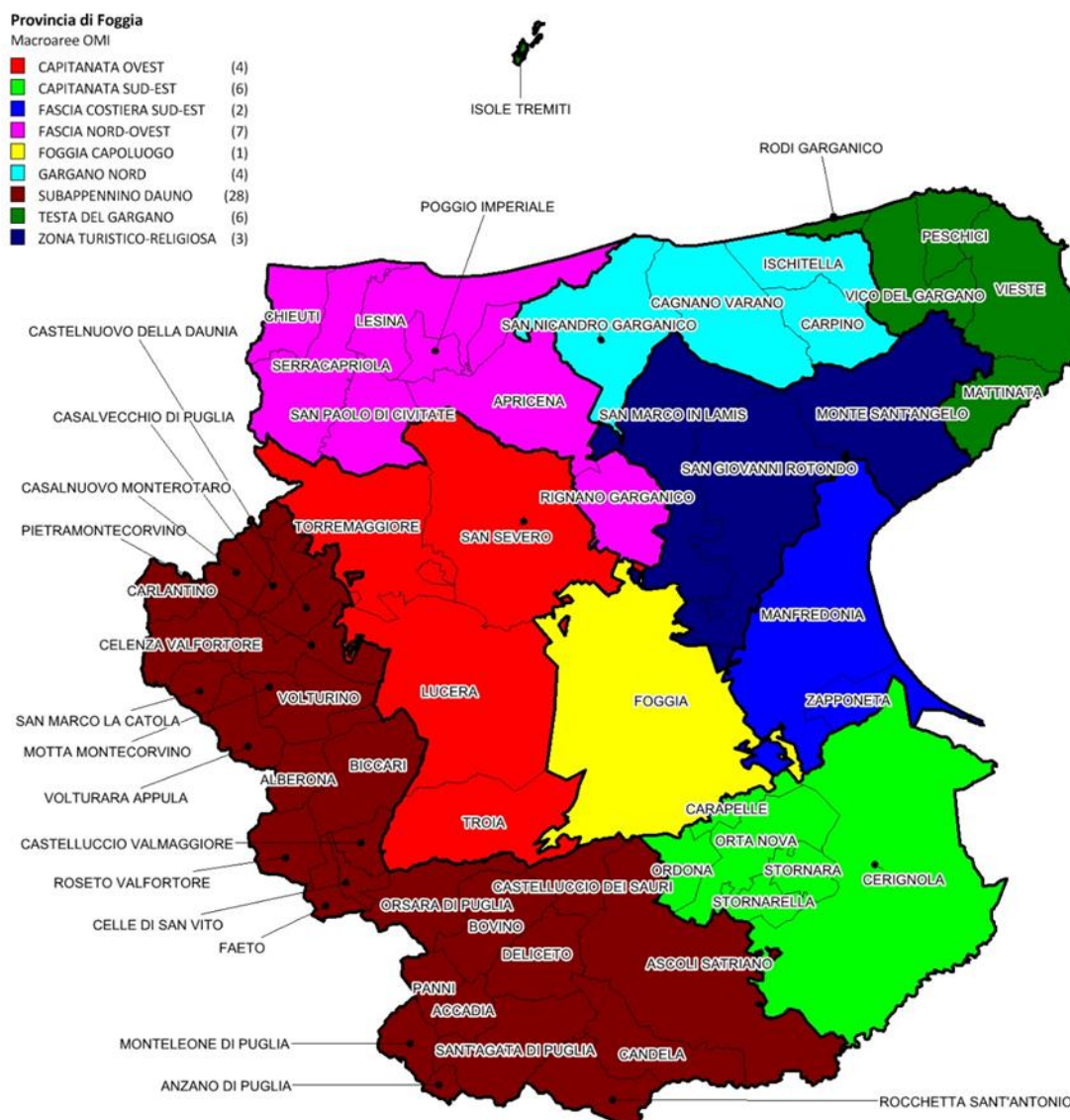


Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CAPITANATA OVEST	1.052	44,4%	1,93%	0,60	16,3%
CAPITANATA SUD-EST	815	26,3%	1,89%	0,39	12,6%
FASCIA COSTIERA SUD-EST	683	29,5%	2,12%	0,48	10,6%
FASCIA NORD-OVEST	419	62,7%	1,60%	0,61	6,5%
GARGANO NORD	241	47,2%	0,97%	0,31	3,7%
SUBAPPENNINO DAUNO	443	40,4%	0,94%	0,27	6,9%
TESTA DEL GARGANO	585	41,8%	1,61%	0,47	9,1%
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	524	37,1%	1,59%	0,43	8,1%
FOGGIA CAPOLUOGO	1.684	30,1%	2,41%	0,55	26,1%
PROVINCIA DI FOGGIA	6.445	36,4%	1,8%	0,47	100,0%

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

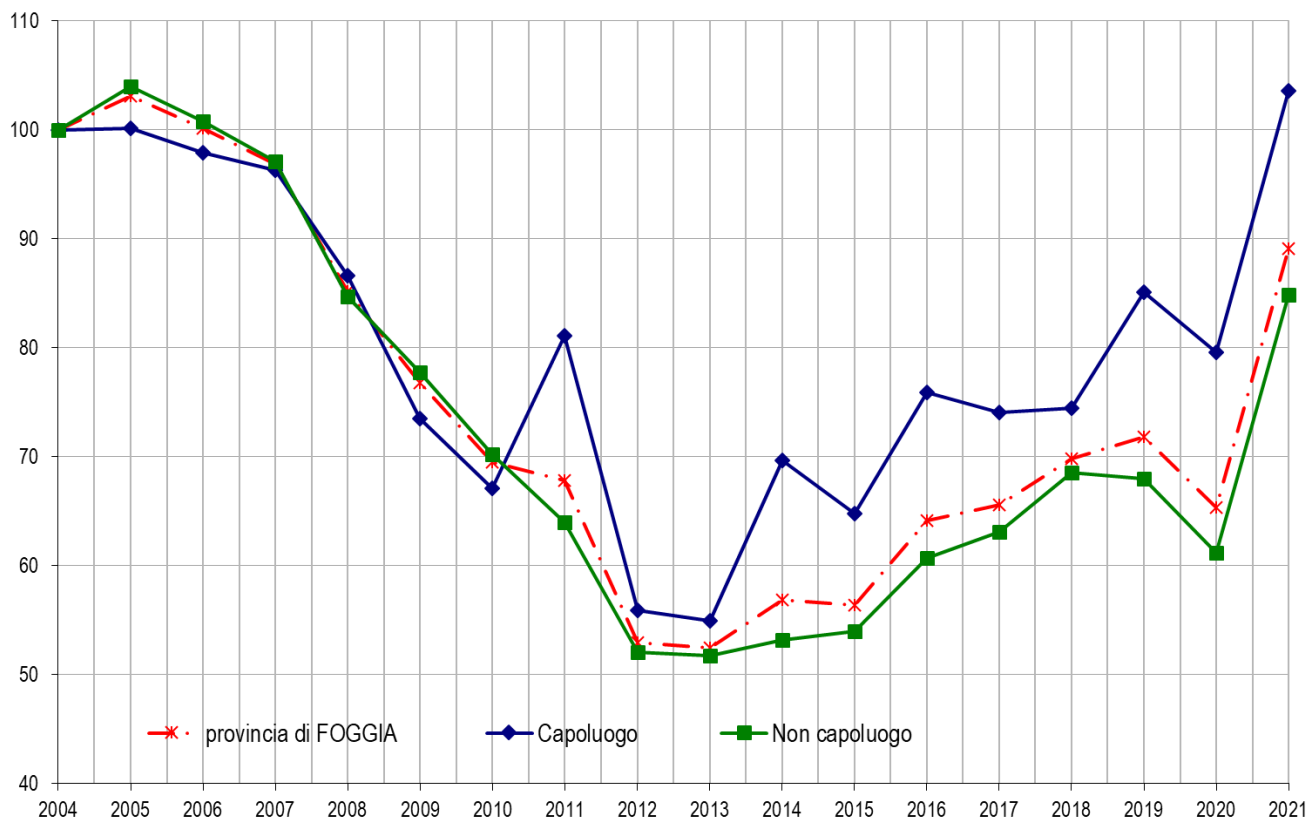


Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

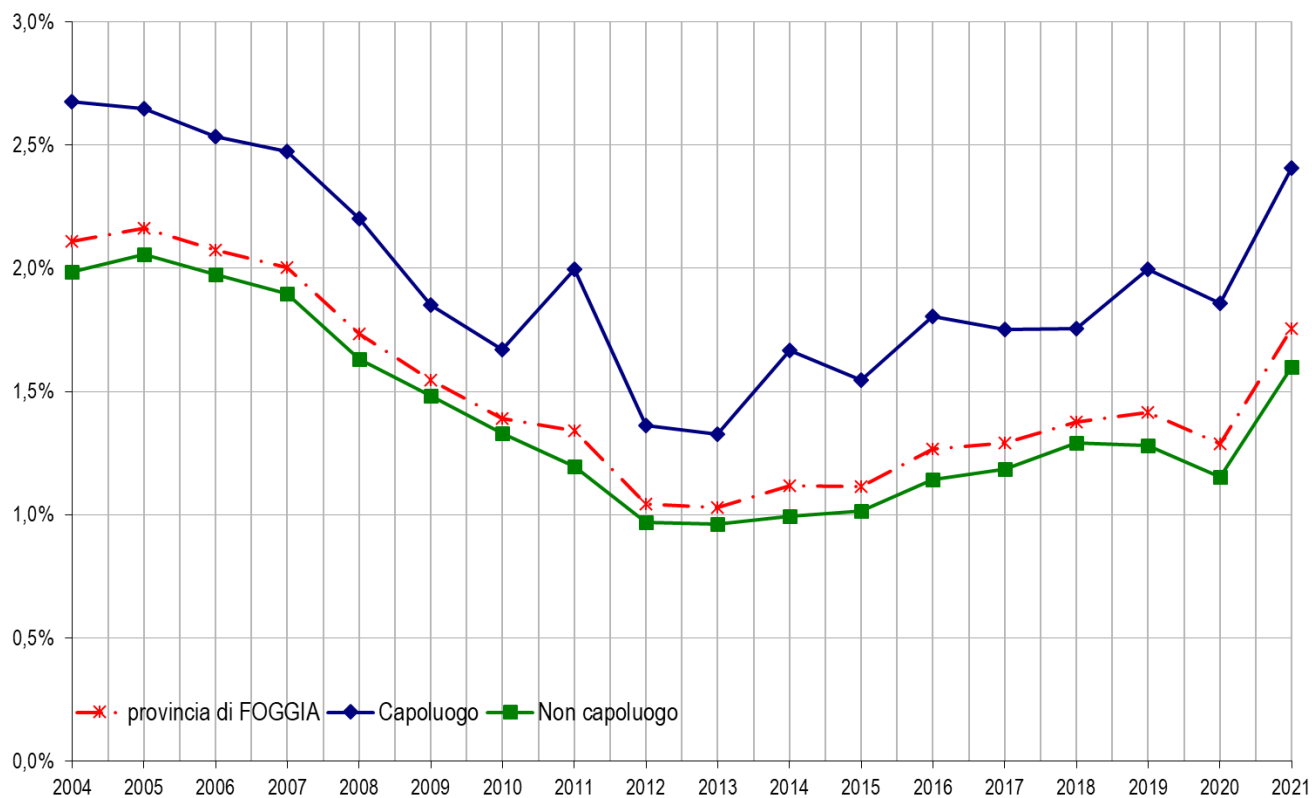
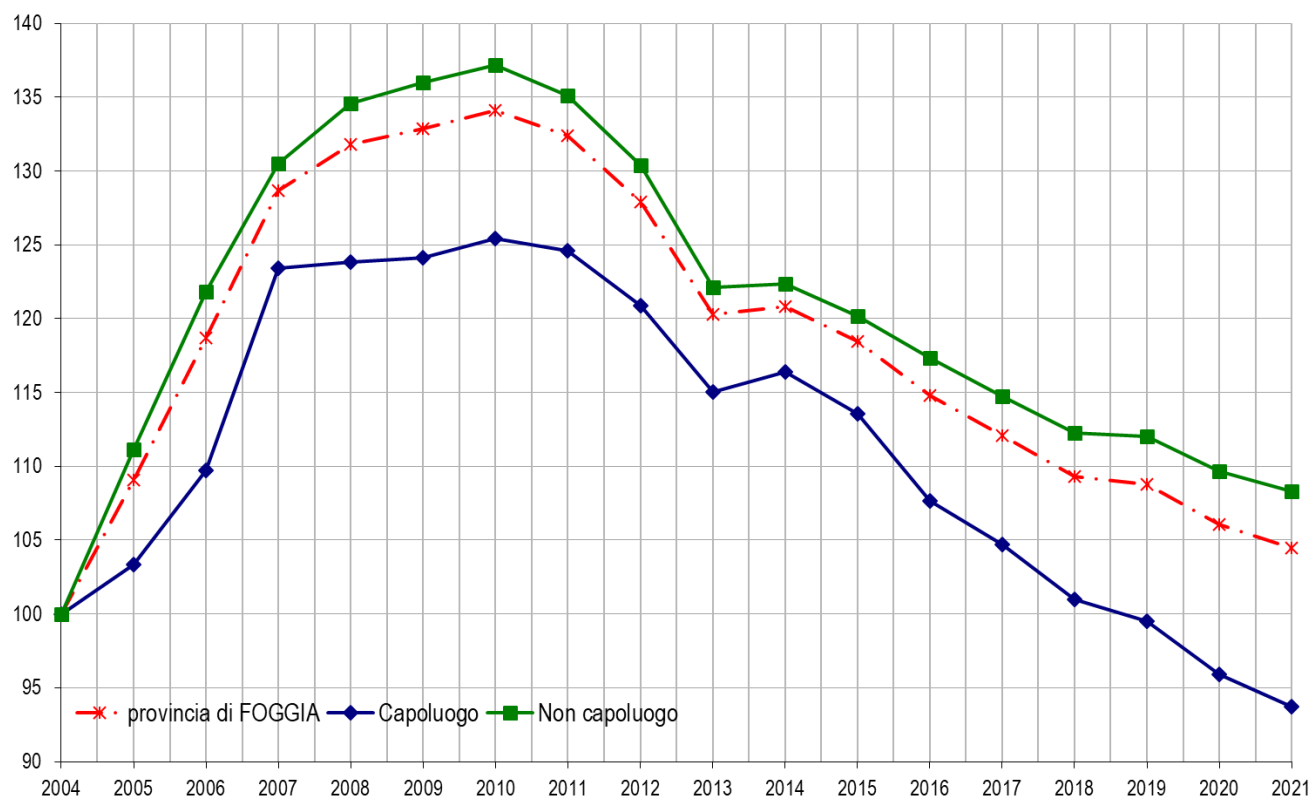


Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CAPITANATA OVEST	807	-2,8%
CAPITANATA SUD-EST	844	0,5%
FASCIA COSTIERA SUD-EST	1.238	-0,4%
FASCIA NORD-OVEST	568	-2,8%
GARGANO NORD	614	-0,6%
SUBAPPENNINO DAUNO	507	-1,6%
TESTA DEL GARGANO	1.277	-0,5%
ZONA TURISTICO-RELIGIOSA	949	-2,5%
FOGGIA CAPOLUOGO	1.099	-2,3%
PROVINCIA DI FOGGIA	895	-1,5%

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



Il comune – Foggia

Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Foggia

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	V.BAINSIZZA, V.TEATRO, P.LAGO, MUNICIPIO, VIA BRINDISI, P.LE ITALIA, P.ZZA CAVOUR, P.ZZA V.VENETO, VIALE XXIV MAGGIO, C.SO V.EMANUELE II, C.SO GARIBALDI, C.SO CAIROLI, C.SO GIANNONE	71	62,6%	2,79%	1.206	-6,3%
B2	VIA TRIESTE, VIA TRENTO, VIA GORIZIA, VIA ZARA, VIA DELLA REPUBBLICA, VIA MANZONI, VIA CAPOZZI, VIA CRISPI, VIA MARCHESE DE ROSA	354	43,1%	2,62%	975	-3,1%
C4	VIA VITTIME CIVILI, VIALE CANDELARO, VIA SANT'ALFONSO DE' LIGUORI	117	28,1%	2,02%	850	-4,9%
C5	VIA VITTIME CIVILI, VIALE OFANTO, VIALE MICHELANGELO	207	54,5%	2,62%	869	-4,8%
D7	RIONE MACCHIA GIALLA, VIA GANDHI, CORSO DEL MEZZOGIORNO, RIONE MARTUCCI	380	27,5%	2,50%	1.267	0,0%
D8	RIONE CAMPOREALE, RIONE SAN CIRO, VIA NAPOLI, VIA CAMPOREALE, VIA CASTELLUCCIO, VIALE DEGLI AVIATORI	283	2,7%	2,85%	1.267	0,0%
D9	VIA NAPOLI, RIONE BICCARI, VIA LUCERA, VIA SAN SEVERO, VIALE CANDELARO	145	32,3%	1,87%	1.175	-1,7%
D10	VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTIGIANI, VIALE FORTORE, VIA CASTIGLIONE, RIONE DIAZ	39	33,1%	2,38%	1.017	-1,6%
R1	ZONA AGRICOLA	87	73,0%	1,72%	nd	nd
nd	nd	1	-93,3%	0,39%	nd	nd
FOGGIA		1.684	30,1%	2,42%	1.019	-2,0%

FOCUS provinciale - Lecce

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Lecce, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 28).

In Tabella 29 i valori di NTN, IMI e variazione annua per macroarea della Provincia.

È evidente e prevedibile che, ponendo a confronto i dati sui volumi di compravendita e l'indice IMI tra i due anni 2021 e 2020, ovvero tra l'anno in cui l'emergenza pandemica è stata gestita con maggior serenità rispetto all'annus horribilis 2020, gli incrementi di NTN e IMI hanno assunto valori di incremento addirittura clamorosi. Il più 256,4%, apparentemente irrealistico, si spiega con le limitate dimensioni della macroarea Le Terme (Otranto, Castro, Santa Cesarea Terme) che sono però le località turistiche più belle della provincia, hanno pochi immobili e quindi numero di scambi basso in valore assoluto, e che sono tornate ad una ragionevole vivacità dopo il "buio" del 2020, a turismo fermo.

In Figura 29 è illustrata la serie storica del numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo di Lecce, dove con l'evidenza della schematizzazione grafica si palesa un ritorno dell'NTN per i comuni della provincia, per il capoluogo e per tutta la provincia addirittura prossimo o superiore ai livelli precedenti la crisi globale del 2008. Interessante il fatto che capoluogo e provincia abbiano ripreso vivacità con identica intensità. Naturalmente, questo è dovuto al "collo di bottiglia" degli anni pandemici ed ai successivi recupero e conclusione di trattative bloccate nel periodo di lockdown. Si verificherà in futuro se si tratta di andamenti stabili.

In Figura 30 la serie storica IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo che pure mostra, per i comuni non capoluogo e per l'intera provincia il ritorno a intensità di transazioni, rapportate allo stock immobiliare disponibile, prossime ai valori ante 2008.

In Tabella 30 si riportano le quotazioni medie della provincia, della città e delle macroaree di Lecce e le relative variazioni annue pure suddivise per macroarea provinciale. Il decremento dei prezzi è tuttora perdurante e ormai prolungato, come si apprezza immediatamente dai grafici di Figura 31. C'è l'eccezione della macroarea delle Terme, attrattiva di un turismo di livello superiore.

In Figura 31 la serie storica del numero indice della quotazione media per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo mostra una continua riduzione dei valori di compravendita, perdurante dopo la crisi mondiale del 2008, e sui quali poco hanno pure influito le situazioni instaurate dalla pandemia. Si ritiene probabile comunque un prossimo rimbalzo, dovuto anche al rinnovamento del patrimonio immobiliare esistente anche attraverso le sostituzioni edilizie.

La provincia – Lecce

Figura 28: Macroaree provinciali di LECCE

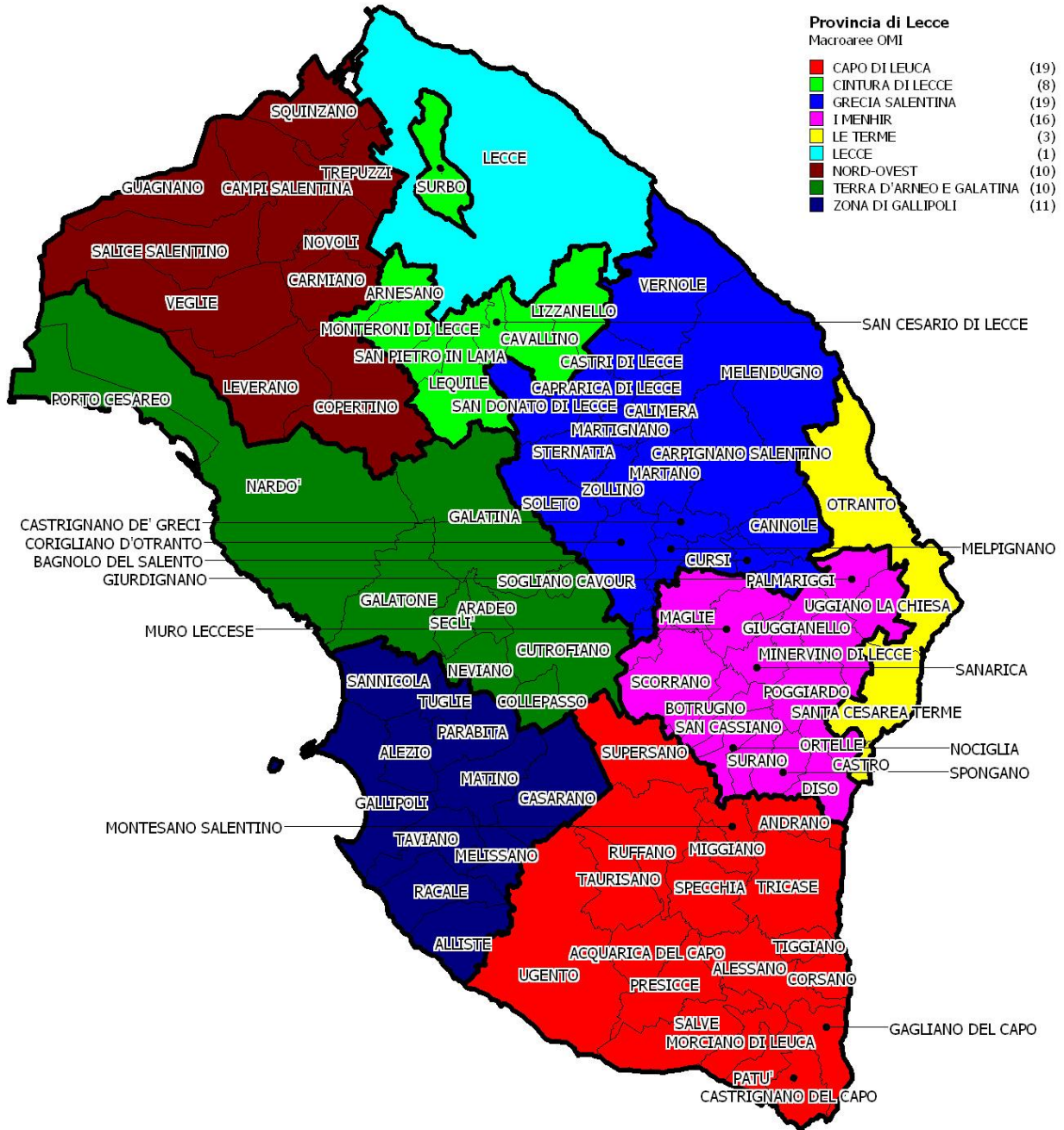


Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macorarea
CAPO DI LEUCA	1.101	38,4%	1,28%	0,35	13,2%
CINTURA DI LECCE	618	33,6%	1,59%	0,39	7,4%
GRECIA SALENTINA	780	74,5%	1,39%	0,59	9,4%
I MENHIR	508	67,0%	1,31%	0,52	6,1%
LE TERME	433	256,4%	3,66%	2,63	5,2%
NORD-OVEST	720	51,1%	1,09%	0,37	8,7%
TERRA D'ARNEO E GALATINA	1.458	38,4%	1,67%	0,46	17,5%
ZONA DI GALLIPOLI	1.218	40,4%	1,55%	0,44	14,7%
LECCE CAPOLUOGO	1.473	33,2%	2,61%	0,64	17,7%
PROVINCIA DI LECCE	8.308	47,5%	1,60%	0,51	100,0%

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

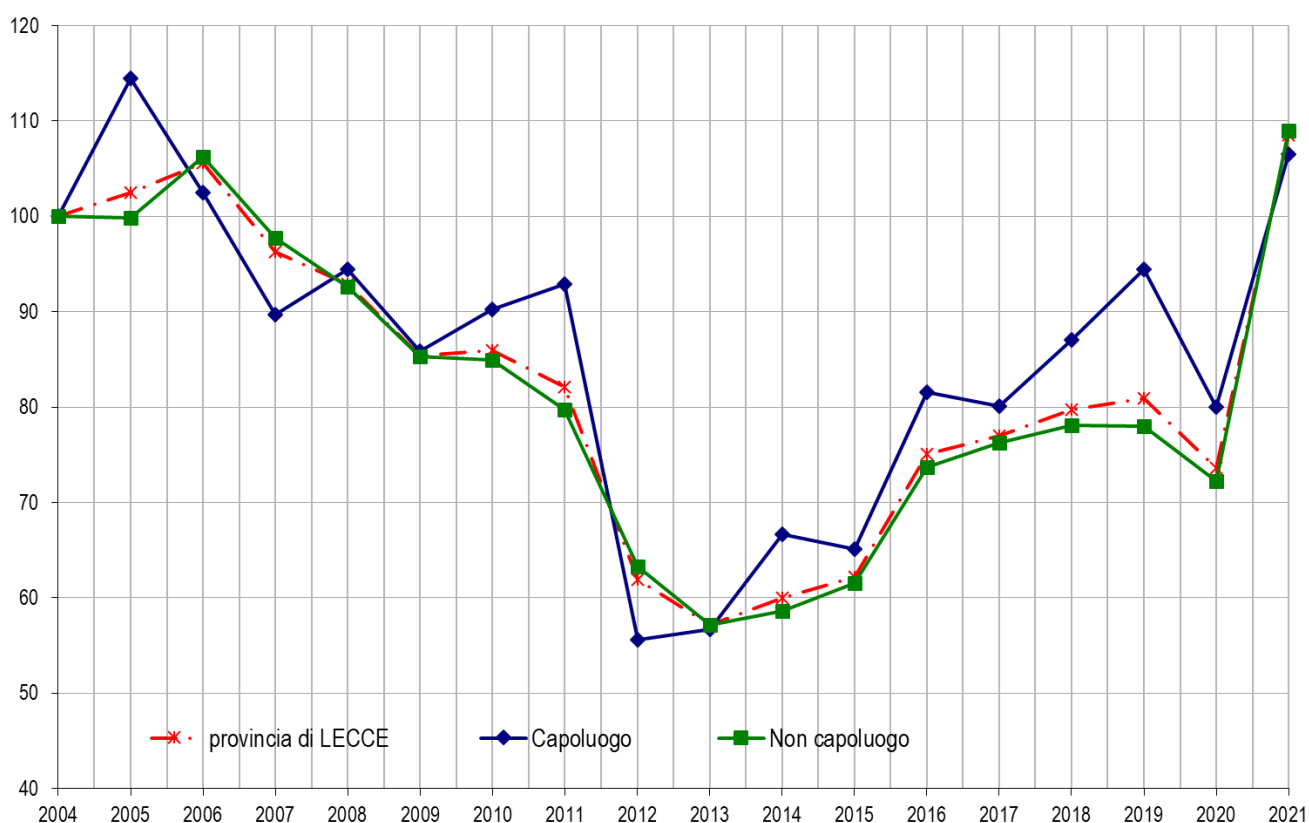


Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

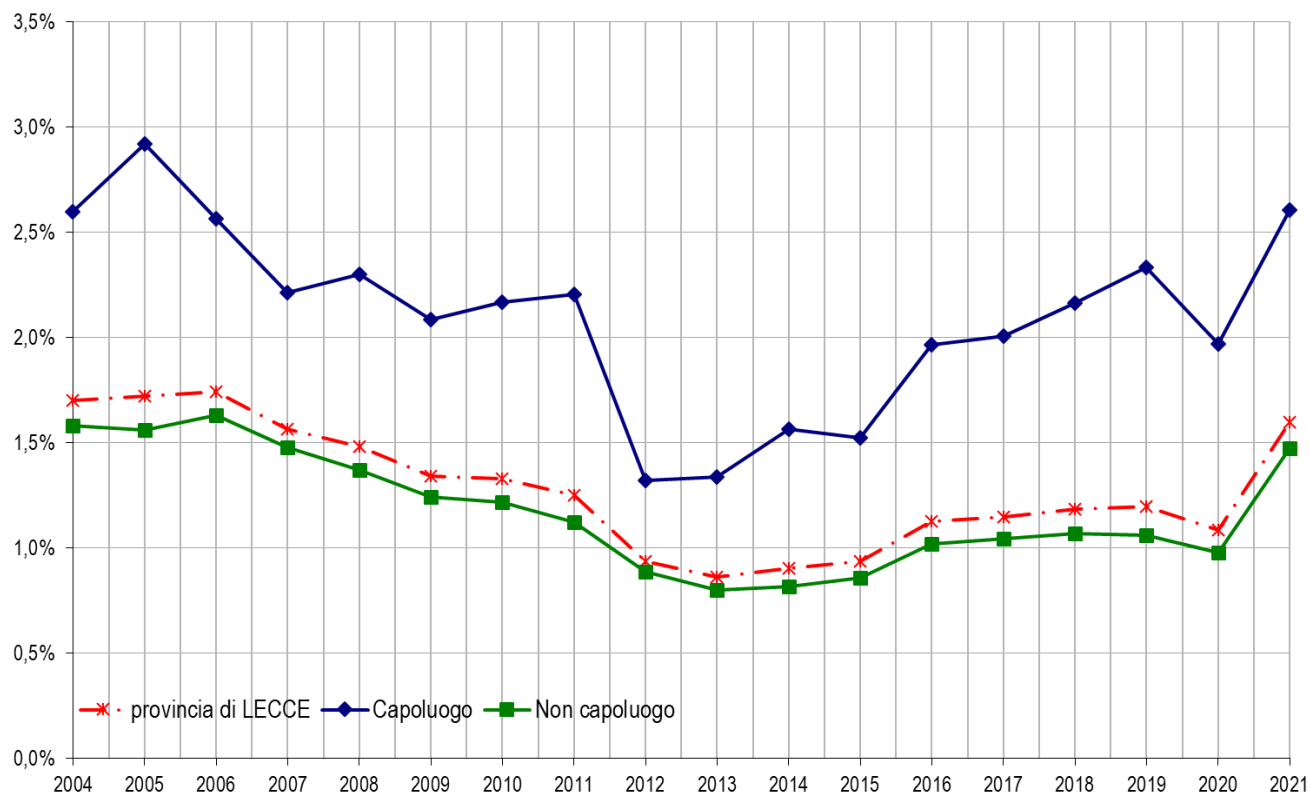
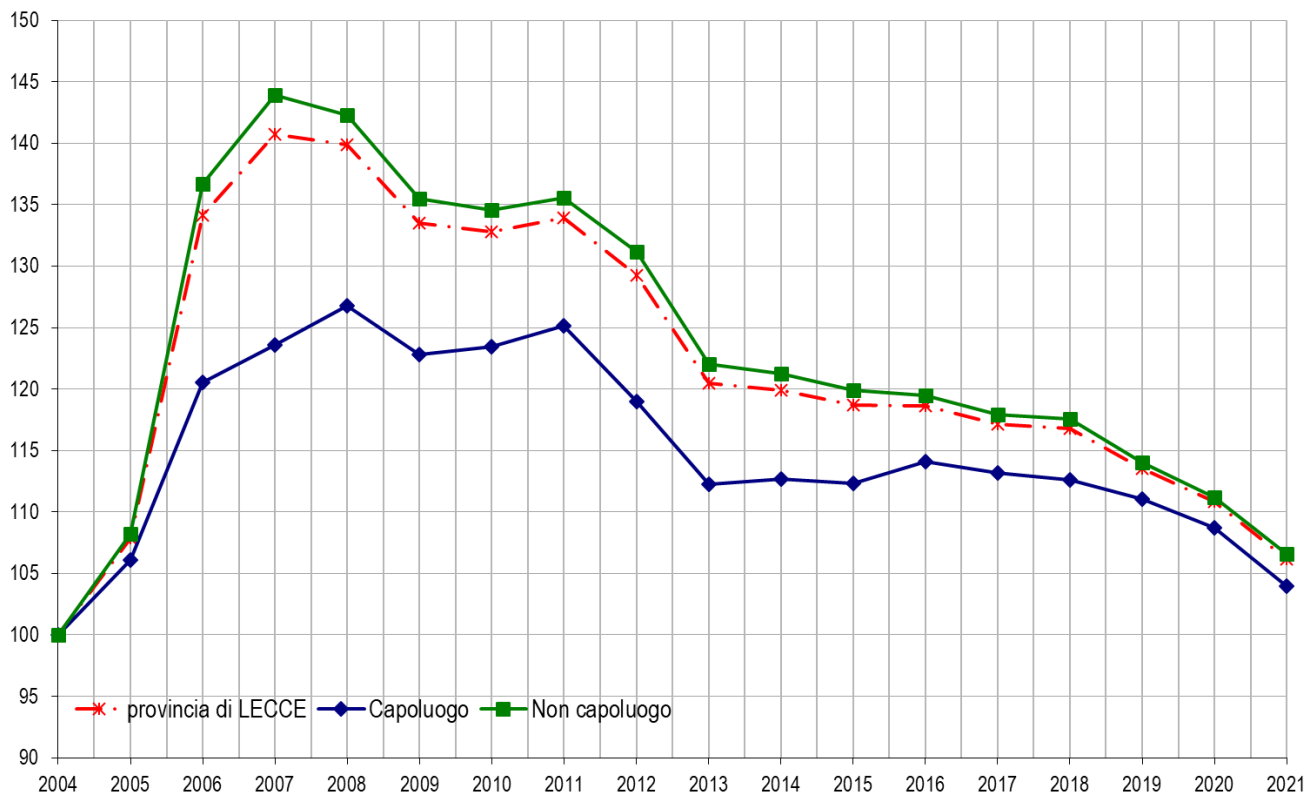


Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
CAPO DI LEUCA	602	-4,6%
CINTURA DI LECCE	633	-3,8%
GRECIA SALENTINA	541	-4,0%
I MENHIR	555	-3,7%
LE TERME	1.271	2,5%
NORD-OVEST	542	-5,1%
TERRA D'ARNEO E GALATINA	687	-4,6%
ZONA DI GALLIPOLI	736	-4,9%
LECCE CAPOLUOGO	949	-4,4%
PROVINCIA DI LECCE	674	-4,2%

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



Il comune – Lecce

Il territorio della città di Lecce, di dimensioni contenute, non è stato suddiviso, come Bari, in macroaree cittadine, che aggregano un numero variabile di zone OMI, simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

In Tabella 31 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravendute) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle zone OMI. Le quantità di venduto sono quasi ovunque in forte incremento. Addirittura si hanno incrementi percentuali di NTN a 3 cifre, ma si tratta di casi poco significativi visto che il numero delle transazioni è limitatissimo in valore assoluto.

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Lecce

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B3	CENTRO STORICO	108	37,1%	2,44%	1.222	-4,9%
C10	SANTA ROSA	33	-4,2%	1,90%	744	-5,3%
C11	SAN PIO, RUDIAE, BORGO PACE, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA TARANTO	177	37,4%	3,00%	839	-2,9%
C7	PIAZZA MAZZINI, ARIOSTO, SAN LAZZARO, TRIBUNALE	232	38,3%	2,89%	1.300	1,4%
C8	QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA	133	48,1%	2,83%	858	-6,0%
C9	SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO	137	42,6%	2,73%	1.241	-5,8%
D10	QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO	69	40,6%	1,64%	1.081	-0,6%
D11	PERIFERIA NORD: SANT'ORONZO FUORI LE MURA, VIA ADRIATICA, SAN NICOLA	80	113,3%	3,13%	901	-3,5%
D12	PERIFERIA SUD-OVEST: VIA MONTERONI, VIA SAN CESARIO, VIA VECCHIA CARMIANO	198	36,5%	2,68%	985	-6,9%
D9	PERIFERIA EST: VIA ALDO MORO, SETTELACQUARE, VIA MERINE	103	-16,7%	3,29%	1.310	5,2%
E18	ZONA INDUSTRIALE	0	nd	nd	700	-5,7%
E19	SAN CATALDO	46	104,4%	3,22%	722	3,5%
E20	LITORALE: DA CASALABATE A FRIGOLE (TORRE RINALDA, SPIAGGIA BELLA, TORRE CHIANCA)	76	21,4%	2,40%	520	-3,0%
E4	FRAZIONE DI VILLA CONVENTO	23	187,5%	5,40%	665	-5,5%
R6	AGRICOLA OVEST, NORD, EST	47	32,9%	1,94%	623	-5,5%
R7	AGRICOLA SUD, TRA LA VIA PER MONTERONI E LA VIA PER LEQUILE	1	0,0%	0,81%	628	-5,5%
nd	nd	12	-57,2%	0,75%	nd	nd
LECCE		1.473	33,2%	2,62%	1.008	-2,8%

FOCUS provinciale - Taranto

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Taranto, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 32).

Nell'anno 2021 il mercato immobiliare residenziale della provincia jonica, contribuendo a quello complessivo regionale per circa il 13,8% (dato in lieve incremento rispetto al 2020), ha registrato un numero di transazioni superiore del 38,5% rispetto all'anno precedente. La crescita è stata superiore alla media regionale e, in tale ambito, seconda solo a quella registrata nella provincia di Lecce.

Il mercato torna così, dopo l'inizio della crisi pandemica, al trend positivo avviatosi dal 2014, registrando un NTN (numero di transazioni normalizzate) complessivo pari a 6092 ed una IMI (intensità del mercato immobiliare) del 1,8% (essa stessa in consistente incremento, non solo rispetto al 2020 ma anche rispetto all'anno pre-pandemico).

Nel capoluogo si sono concretizzate quasi il 36% circa delle transazioni provinciali (percentuale in decremento rispetto al 2020) ed una IMI (pari a 2,2%) decisamente superiore al dato medio provinciale.

La Tabella 32 (NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale) evidenzia che la crescita non è stata uniforme tra le sette macroaree, con evidente supremazia dei comuni del versante orientale (e tra essi vanno segnalati in particolare Avetrana e Torricella).

In Figura 33 (Numero indice del NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo) si nota che la crescita è stata maggiore proprio per i comuni minori piuttosto che per il capoluogo.

In Figura 34 (IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo) si ha evidenza che la positiva variazione dell'IMI è stata invece complessivamente senza grandi differenze tra capoluogo e resto della provincia.

In Tabella 33 (Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale) si mostra che anche le quotazioni sono variate non uniformemente tra le sette macroaree, registrandosi, in questo caso, sia flessioni che incrementi, tutti comunque modesti. È da rimarcare che le quotazioni medie in questione sono calcolate, a livello comunale, a partire dai valori centrali degli intervalli riportati nella banca dati delle quotazioni OMI per tutte le tipologie residenziali presenti, pesandoli con lo stock abitativo presente in ogni zona.

In Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo (Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo) è riportato il grafico della serie storica delle quotazioni medie di cui sopra (ricondotte ad indice calcolato fatto 100 il dato del 2004), aggregate a livello provinciale, del capoluogo e degli altri comuni.

In Tabella 34 (NTN, IMI e quotazione media – Comune di Taranto) è riportato il dettaglio dei dati a livello di singola zona omogenea per il comune capoluogo. Le zone omogenee più rappresentative si sono confermate essere la semicentrale C4 e la suburbana E19: in esse si è realizzato oltre il 41% delle transazioni normalizzate complessive del comune, che raggiungono cifra 2219.

In termini percentuali, le variazioni del NTN tra le varie zone omogenee del comune di Taranto sono state, come nel passato, disomogenee e rilevanti; in alcuni casi (zone E18, E20, E21) esse discendono da variazioni assolute modeste e non sono pertanto significative.

La provincia – Taranto

Figura 32: Macroaree provinciali di TARANTO

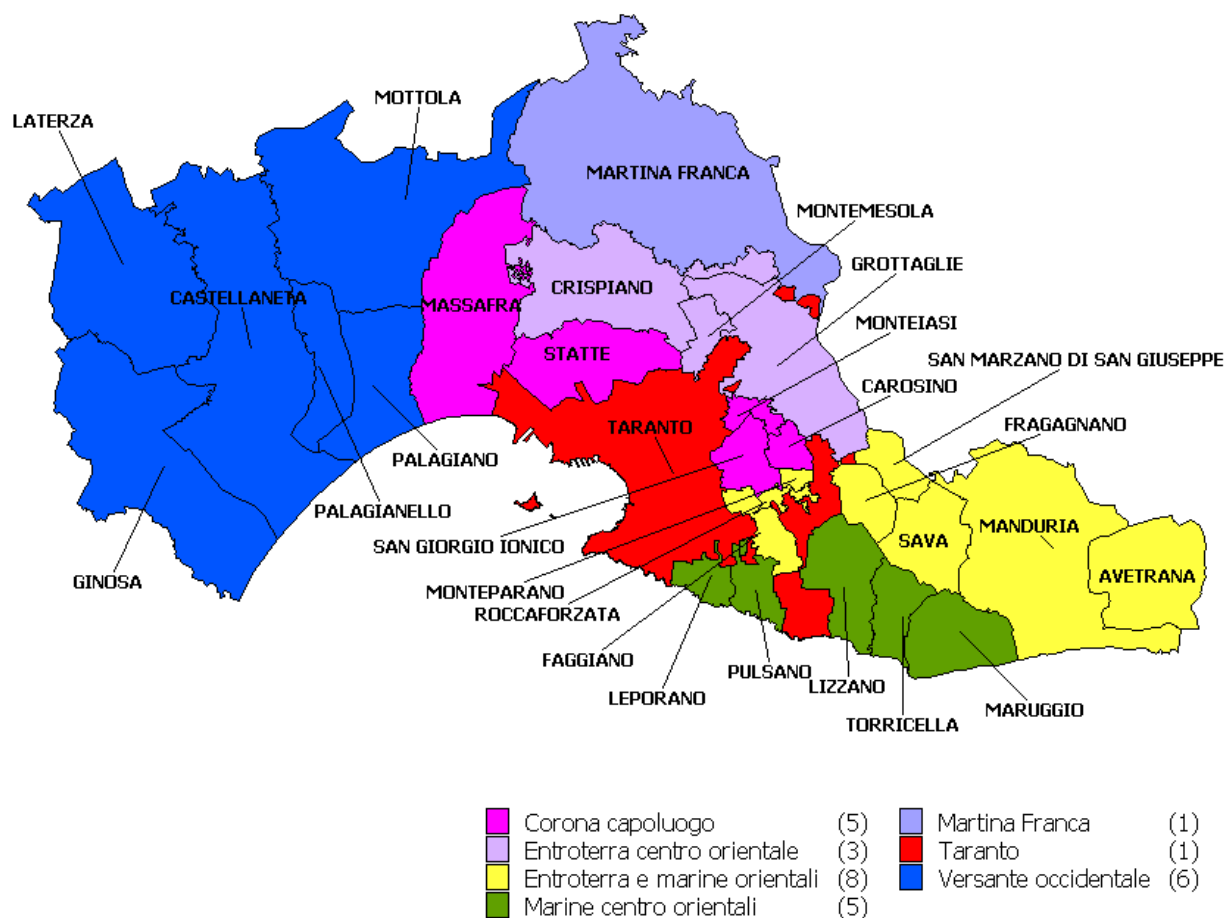


Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
CORONA CAPOLUOGO	515	30,1%	1,50%	0,34	8,5%
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	359	10,2%	1,39%	0,13	5,9%
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	771	63,7%	1,58%	0,61	12,7%
MARINE CENTRO ORIENTALI	699	61,9%	2,01%	0,76	11,5%
MARTINA FRANCA	596	41,2%	1,75%	0,51	9,8%
VERSANTE OCCIDENTALE	933	44,0%	1,62%	0,49	15,3%
TARANTO CAPOLUOGO	2.219	30,3%	2,21%	0,51	36,4%
PROVINCIA DI TARANTO	6.092	38,5%	1,81%	0,50	100,0%

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

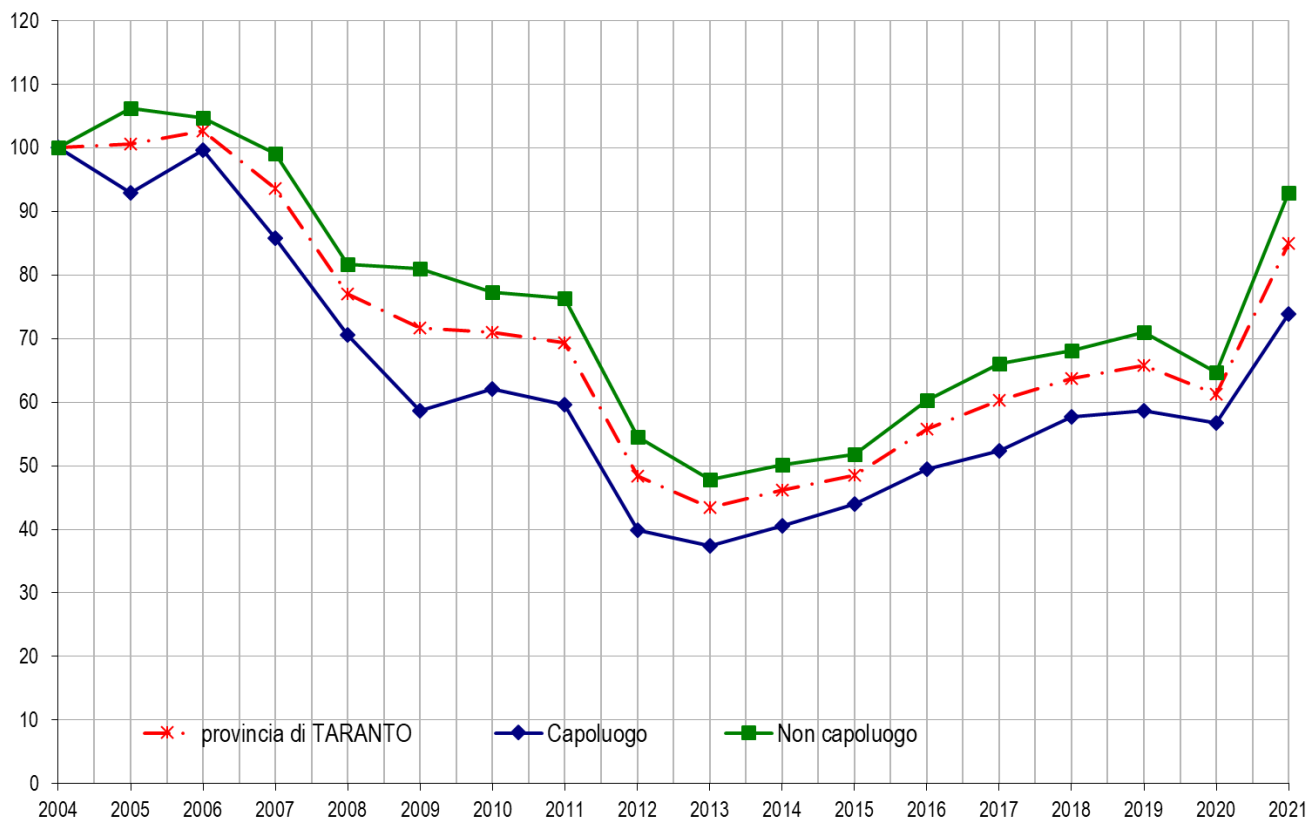


Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

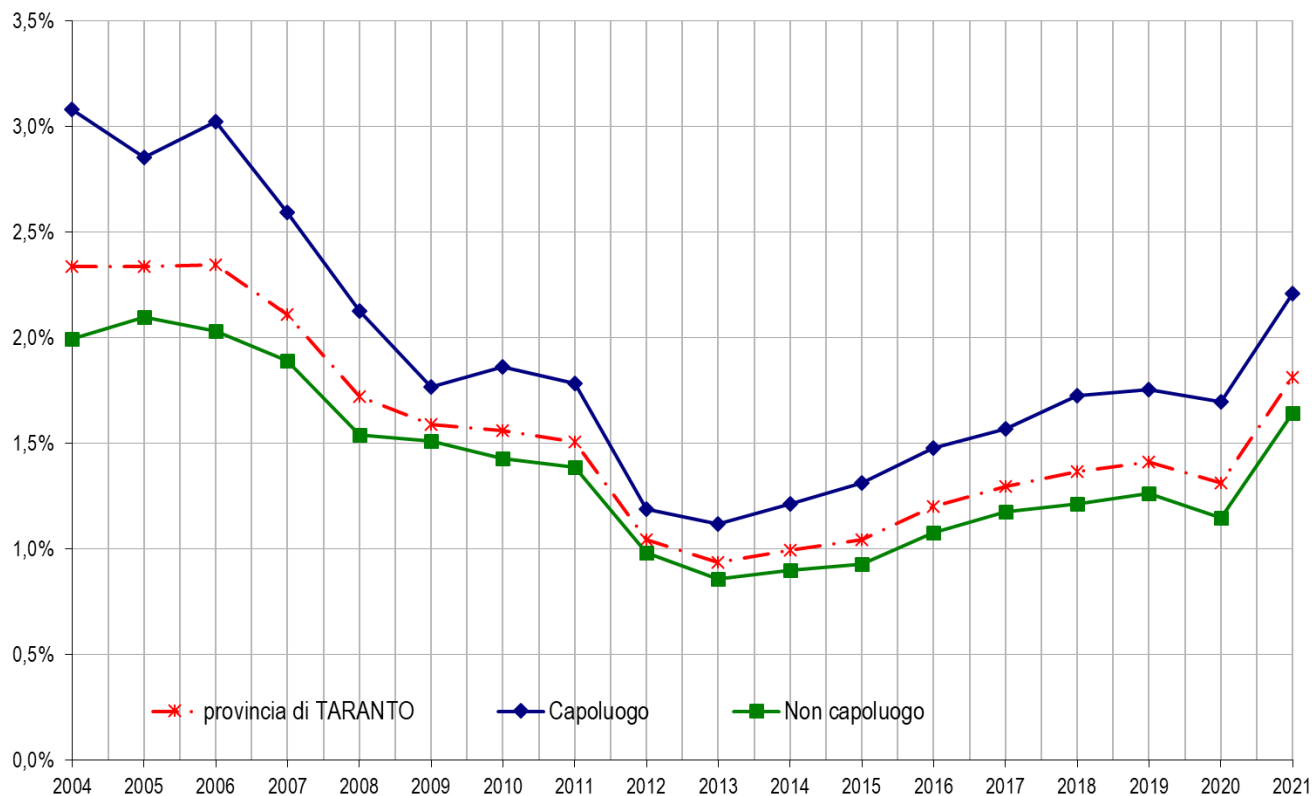
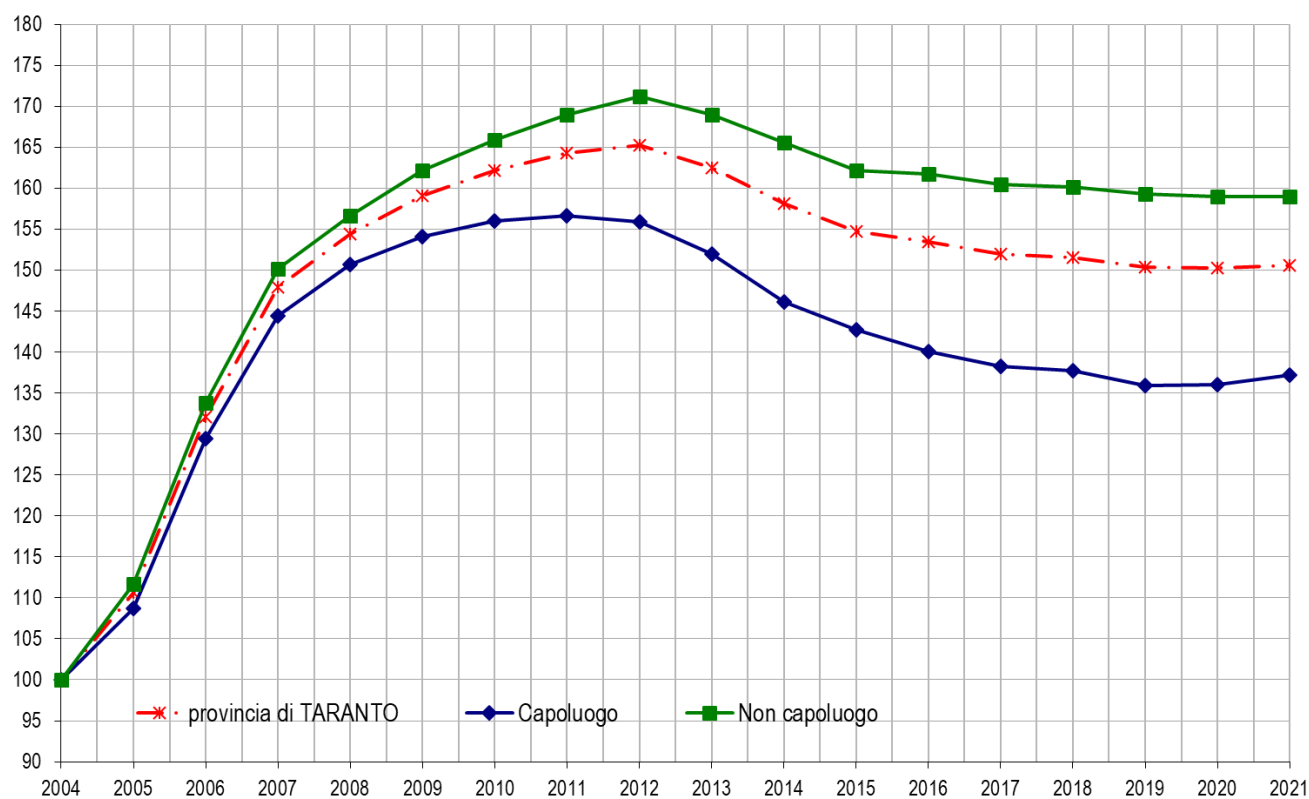


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
CORONA CAPOLUOGO	746	0,5%
ENTROTERRA CENTRO ORIENTALE	816	-0,4%
ENTROTERRA E MARINE ORIENTALI	707	0,5%
MARINE CENTRO ORIENTALI	763	0,5%
MARTINA FRANCA	1.099	-0,2%
VERSANTE OCCIDENTALE	940	-0,7%
TARANTO CAPOLUOGO	1.063	0,8%
PROVINCIA DI TARANTO	911	0,3%

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



Il comune – Taranto

Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media – Taranto

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B3	PERIPLO VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA...	305	52,5%	3,22%	1.318	1,5%
B4	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, PITAGORA-VIOLA, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	103	20,5%	2,35%	1.463	-0,5%
C2	CITTA VECCHIA	77	20,4%	1,89%	267	0,5%
C4	PERIPLO VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, MAGNA GRECIA, VIRGILIO, LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA,...	463	21,2%	1,98%	1.305	0,3%
C5	PERIPLO VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA,...	228	53,5%	2,88%	616	-1,4%
D7	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	286	13,6%	1,88%	1.306	1,5%
D8	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	143	70,6%	2,16%	399	-2,6%
D9	QUARTIERE PAOLO VI	88	38,6%	1,53%	897	1,1%
E18	SEZIONE CATASTALE C - LOCALITA MORRONE (PARTE SUD, COSTIERA)	8	-37,6%	1,54%	695	1,3%
E19	ABITATI SUBURBANI DI TALSANO-TRAMONTONE-SAN VITO-LAMA E LOCALITA' CIRCOSTANTI	461	23,0%	2,25%	1.167	3,2%
E20	ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	1	-50,0%	0,82%	nd	nd
E21	ABITATO DI LIDO AZZURRO	3	200,0%	0,77%	638	0,0%
R2	SEZIONI CATASTALI B (S. DEMETRIO) E D - ISOLA AMMINISTRATIVA NORD-ORIENTALE	0	nd	nd	nd	nd
R5	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PIANURA DI TARANTO (NUCLEI ISOLATI VICINI AL TERR. GROTTAGLIE)	0	nd	nd	nd	nd
R11	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - LOCALITA ESTERNE ALLO ABITATO DI LIDO AZZURRO	0	nd	nd	nd	nd
R12	SEZIONE CATASTALE C (MORRONI - PARTE NORD) - PORZIONE NORD DELLA ISOLA AMMINISTRATIVA TRA PULSANO, FAGGIANO E LIZ	0	nd	nd	nd	nd
R13	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. ZAMMIELLO	0	nd	nd	nd	nd
R16	SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - PORZIONI EXTRAURBANE SETTENTRIONALI ED ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	16	129,4%	3,01%	750	-4,5%
nd	nd	38	40,7%	2,51%	nd	nd
	TARANTO	2.219	30,3%	2,21%	1.091	1,1%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione	8
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	11
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)	11
Figura 8: Macro-aree provinciali di Bari	13
Figura 9: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 10: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	14
Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	15
Figura 12: Macroaree urbane di BARI	16
Figura 13: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI	18
Figura 14: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI	19
Figura 15: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI	20
Figura 16: La provincia BAT	24
Figura 17: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 18: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	25
Figura 19: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	26
Figura 20: Macroaree provinciali di BRINDISI	28
Figura 21: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	29
Figura 22: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	29
Figura 23: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	30
Figura 24: Macroaree provinciali di FOGGIA	33
Figura 25: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34
Figura 26: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	34
Figura 27: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	35
Figura 28: Macroaree provinciali di LECCE	38
Figura 29: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	39
Figura 30: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	40
Figura 31: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	41
Figura 32: Macroaree provinciali di TARANTO	44
Figura 33: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	45
Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	45
Figura 35: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo	46

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia.....	5
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo	5
Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	9
Tabella 4: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 5: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	9
Tabella 6: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	9
Tabella 7: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo.....	10
Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	10
Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	13
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	15
Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana.....	17
Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana	17
Tabella 13: NTN, IMI e quotazione media – ZONA PREGIATA	21
Tabella 14: NTN, IMI e quotazione media – ZONA CENTRALE	21
Tabella 15: NTN, IMI e quotazione media – ZONA SEMICENTRALE	21
Tabella 16: NTN, IMI e quotazione media – ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE.....	22
Tabella 17: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA OCCIDENTALE.....	22
Tabella 18: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA ORIENTALE.....	22
Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – PERIFERIA SUD.....	23
Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – SOBBORGHİ OCCIDENTALI	23
Tabella 21: NTN, IMI e variazione annua per comune	24
Tabella 22: Quotazione media e variazione annua per comune	26
Tabella 23: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	28
Tabella 24: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	30
Tabella 25: NTN, IMI e quotazione media – Brindisi	31
Tabella 26: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	33
Tabella 27: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	35
Tabella 28: NTN, IMI e quotazione media – Foggia	36
Tabella 29: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	39
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	40
Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Lecce	42
Tabella 32: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale.....	44
Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale.....	46
Tabella 34: NTN, IMI e quotazione media –Taranto.....	47