



# Focus provinciali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## BARI

periodo di riferimento: 1° semestre 2023

a cura della  
**Ufficio Provinciale Territorio di BARI**  
(Ing. Nicola RUGGIERI - Coadiutore OMI)



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

periodo di riferimento: **1° semestre 2023**

*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

---

FOCUS provinciale - BARI .....	3
La provincia – BARI.....	3
Il comune – BARI .....	5

## FOCUS provinciale - BARI

In questo documento è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Bari, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 1). Il territorio provinciale di Bari è suddiviso in 8 macro-aree più il capoluogo di provincia in considerazione delle diverse caratteristiche geografiche, sociali ed immobiliari. 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).

In tabella 1, sono riportate le NTN, variazione NTN annua per macroarea provinciale, quota NTN per macroarea. Il numero complessivo delle transazioni normalizzate rilevato per la provincia di Bari nel I semestre 2023 è stato pari a 6.987, con una variazione tendenziale negativa del 21,7%. In tutte le macroaree provinciali si è avuta una variazione negativa con percentuali negative da un minimo del 4,6% ad un massimo del 49,0%, che ha interrotto la crescita del 2022. Anche il capoluogo ha registrato un trend negativo con una diminuzione del 22,0%.

In tabella 2 sono riportate le quotazioni medie per macroarea provinciale e le variazioni della quotazione media nel periodo dal 2° semestre 2022 al 1° semestre 2023. Nello specifico le variazioni delle quotazioni medie in tutta la provincia, sono risultate poco significative e tutte negative, tranne che per un incremento nella macroarea Zona Costiera Nord.

In tabella 3 sono riportate le NTN, variazione NTN annua per macroarea urbana, quota NTN per macroarea. Con riferimento alle NTN registrate nel territorio comunale di Bari, si è avuta una variazione negativa del dato tendenziale (-22,0%) che riflette un analogo andamento di quello ricevuto per l'intera provincia di Bari (-21,7%), con un forte decremento (-52,1%) nella Zona Industriale Artigianale (soprattutto nella zona E6: Zona Industriale-commerciale-da: Sopramarzo – Glomerelli - F.S.Bari – Taranto -S.Giorgio Martire). Le macro-aree che sono rimaste al disotto della variazione negativa media sono la Zona Pregiata (-24,5%), la Zona Semicentrale (+31,9%), la Periferia Sud (-28,0%), la Periferia Occidentale (-40,3%) e la Periferia Orientale (-49,4%),

In tabella 4 sono riportate le quotazioni medie per macroarea urbana e le variazioni della quotazione media nel periodo dal 2° semestre 2022 al 1° semestre 2023. Si rileva che la Zona pregiata è ancora l'area con la quotazione media più alta; nel resto del territorio non si sono avute variazioni significative, l'incremento maggiore, seppur poco significativo, è quello dei Sobborghi Occidentali pari allo 0,7%, mentre nella Zona Centrale si ha il dato di variazione negativa delle quotazioni più elevato (-1,4%).

Nelle tabelle, dalla 5 alla 12, sono riportate le NTN, variazione percentuale delle NTN annua, quotazione media e le variazioni della quotazione media nel periodo dal 2° semestre 2022 al 1° semestre 2023 per macroarea provinciale e per singola zona omogenea.



Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2023	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
CORONA BARI SUD	1.235	-0,1%
HINTERLAND SUD EST	984	-0,7%
HINTERLAND SUD OVEST	984	-0,9%
MURGIA SUD EST	1.003	-0,1%
MURGIA SUD OVEST	956	-0,9%
ZONA COSTIERA NORD	1.408	0,6%
ZONA COSTIERA SUD	1.631	-0,1%
ZONA INTERNA OVEST	1.199	-0,4%
<b>BARI CAPOLUOGO</b>	<b>1.654</b>	<b>0,0%</b>
<b>Provincia di Bari</b>	<b>1.296</b>	<b>-0,2%</b>

NB: La quotazione relativa al capoluogo 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 dell'approfondimento comunale, 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.

## Il comune – BARI

Figura 2: Macroaree urbane di Bari

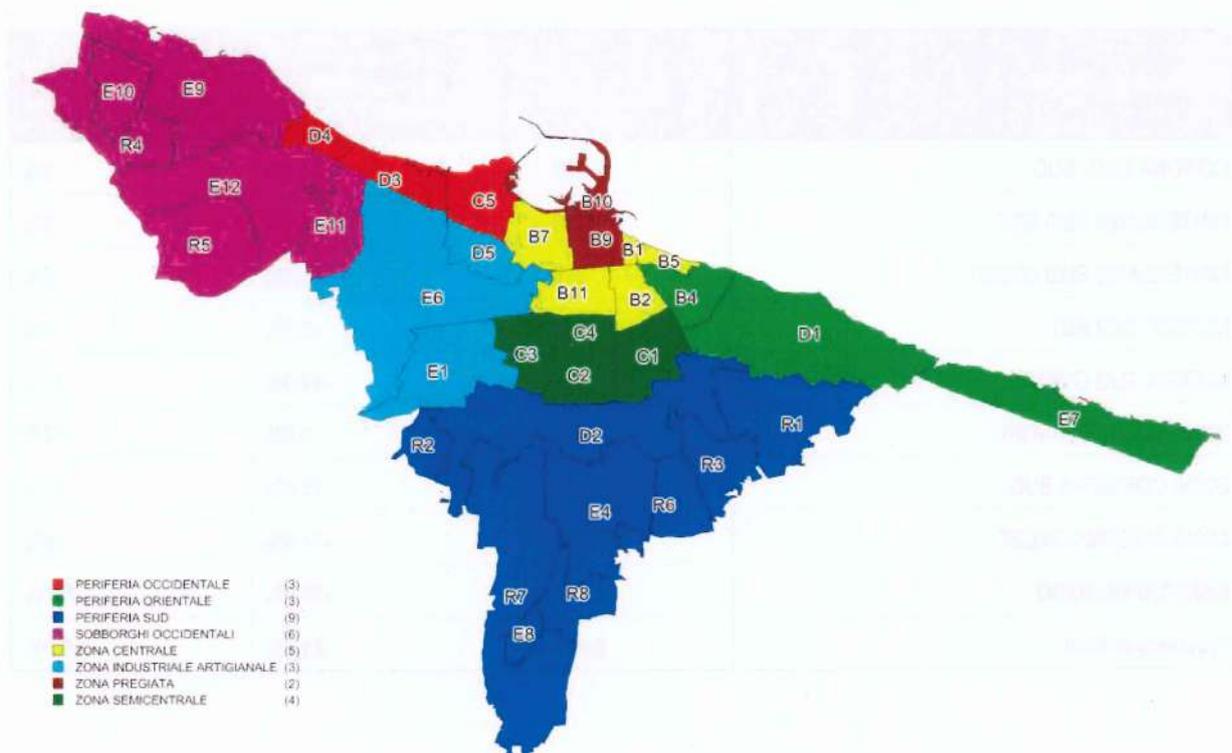


Tabella 3: NTN e variazione per macroarea urbana

Macroaree Urbane	NTN 1°sem 2023	NTN Variazione % 1°sem 2022 / 1°sem 2023	Quota NTN per macroarea
ZONA CENTRALE	837	-16,8%	39%
ZONA PREGIATA	207	-24,5%	10%
ZONA SEMICENTRALE	237	-31,9%	11%
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	20	-52,1%	1%
PERIFERIA SUD	225	-28,0%	10%
PERIFERIA OCCIDENTALE	103	-40,3%	5%
PERIFERIA ORIENTALE	139	-49,4%	6%
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	380	11,2%	18%
<b>BARI</b>	<b>2.167</b>	<b>-22,0%</b>	<b>100%</b>

Tabella 4: Quotazione media e variazione per macroarea urbana

Macroaree Urbane	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2023	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
ZONA CENTRALE	1.634	-1,4%
ZONA PREGIATA	2.288	-0,5%
ZONA SEMICENTRALE	2.123	-0,3%
ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE	1.025	0,0%
PERIFERIA SUD	1.415	-0,6%
PERIFERIA OCCIDENTALE	1.653	-0,3%
PERIFERIA ORIENTALE	1.460	0,5%
SOBBORGHİ OCCIDENTALI	1.584	0,7%
<b>BARI</b>	<b>1.716</b>	<b>-0,5%</b>

Tabella 5: NTN e quotazione media – ZONA CENTRALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2022	NTN Variazione % 1°sem 2021 / 1°sem 2022	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
B1	QUARTIERE MADONNELLA	37	-7,0%	2.000	-1,2%
B11	QUARTIERE CARRASSI 1	224	3,0%	1.750	1,4%
B2	S.PASQUALE 1 (TRA CAPRUZZI, LARGO 2 GIUGNO, A.OMODEO, G.AMENDOLA)	122	-64,0%	1.713	-4,2%
B5	COMPRESA TRA LUNGOMARE N. SAURO - JAPIGIA	91	25,0%	1.663	-0,7%
B7	QUARTIERE LIBERTA'	363	7,0%	1.438	-2,5%
	<b>ZONA CENTRALE</b>	<b>837</b>	<b>-16,8%</b>	<b>1.634</b>	<b>-1,4%</b>

Tabella 6: NTN e quotazione media – ZONA PREGIATA

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2023	NTN Variazione % 1°sem 2022 / 1°sem 2023	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2023	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
B10	CENTRO STORICO	48	-23,0%	1.850	5,0%
B9	QUARTIERE MURAT	159	-25,0%	2.400	-1,5%
	<b>ZONA PREGIATA</b>	<b>207</b>	<b>-24,5%</b>	<b>2.288</b>	<b>-0,5%</b>

Tabella 7: NTN e quotazione media – ZONA SEMICENTRALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2023	NTN Variazione % 1°sem 2022 / 1°sem 2023	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
C1	SAN PASQUALE 2	40	-60,0%	2.108	0,4%
C2	POGGIOFRANCO 1	71	-14,0%	2.267	1,5%
C3	POGGIOFRANCO 2	32	-17,0%	2.513	0,2%
C4	QUARTIERE CARRASSI 2	94	-26,0%	1.888	-3,2%
	<b>ZONA SEMICENTRALE</b>	<b>237</b>	<b>-31,9%</b>	<b>2.123</b>	<b>-0,3%</b>

Tabella 8: NTN e quotazione media – ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2023	NTN Variazione % 1°sem 2022 / 1°sem 2023	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
D5	VILLAGGIO DEI LAVORATORI	8	85,0%	1.063	0,0%
E1	SANTA CATERINA	3	-48,0%	950	0,0%
E6	ZONA INDUSTRIALE COMMERCIALE	9	-72,0%	1.023	0,0%
	<b>ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE</b>	<b>20</b>	<b>-52,1%</b>	<b>1.025</b>	<b>0,0%</b>

Tabella 9: NTN e quotazione media – PERIFERIA SUD

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2023	NTN Variazione % 1°sem 2022 / 1°sem 2023	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
D2	MUNGIVACCA - STADIO S.NICOLA	95	-13,0%	1.500	-1,1%
E4	QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO	121	-30,0%	1.458	-0,6%
E8	QUARTIERE LOSETO VECCHIO CENTRO URBANO E NUOVA ZONA RESIDENZIALE	9	-57,0%	1.038	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA TRA RIONE JAPIGIA E TRIGGIANO	0	-	nq	-
R2	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	0	-	nq	-
R3	ZONA AGRICOLA TRA LA VIA AMENDOLA E TRIGGIANO	0	-	nq	-
R6	ZONA AGRICOLA TRA LA VIA FANELLI E VALENZANO	8	-	nq	-
R7	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI BITRITTO	0	-	nq	-
R8	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI VALENZANO	0	-	nq	-
	<b>PERIFERIA SUD</b>	<b>225</b>	<b>-28,0%</b>	<b>1.415</b>	<b>-0,6%</b>

Tabella 10: NTN e quotazione media – PERIFERIA OCCIDENTALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2023	NTN Variazione % 1°sem 2022 / 1°sem 2023	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
C5	QUARTIERE MARCONI	46	-48,0%	1.475	0,0%
D3	S.GIROLAMO FESCA FINO A LUNGOMARE IX MAGGIO	51	-37,0%	1.767	-0,5%
D4	FESCA DA LUNGOMARE IX MAGGIO FINO A TIRO A VOLO	5,0	150,0%	1.258	0,0%
	<b>PERIFERIA OCCIDENTALE</b>	<b>103</b>	<b>-40,3%</b>	<b>1.258</b>	<b>0,0%</b>

Tabella 11: NTN e quotazione media – PERIFERIA ORIENTALE

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2023	NTN Variazione % 1°sem 2022 / 1°sem 2023	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
B4	QUARTIERE JAPIGIA 1	51	-53,0%	1.350	0,0%
D1	QUARTIERE JAPIGIA 2	40	-66,0%	1.413	0,9%
E7	S.GIORGIO TORRE A MARE	47	-4,0%	1.658	0,5%
	<b>PERIFERIA ORIENTALE</b>	<b>139</b>	<b>-49,4%</b>	<b>1.460</b>	<b>0,5%</b>

Tabella 12: NTN e quotazione media – SOBBORGHİ OCCIDENTALI

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2023	NTN Variazione % 1°sem 2022 / 1°sem 2023	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
E10	PALESE S.SPIRITO	15	26,0%	1.417	0,0%
E11	S. PAOLO	44	-7,0%	1.263	1,0%
E12	S.PAOLO NUOVA - AEROPORTO	174,0	162,0%	1.569	0,8%
E9	PALESE ZONA TIRO AL VOLO ZONA	147	-32,0%	1.800	0,7%
R4	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON COMUNE DI MODUGNO	0	-	nq	-
R5	ZONA AGRICOLA AL CONFINE CON TERRITORIO DI MODUGNO E BITONTO	0	-	nq	-
	<b>SOBBORGHİ OCCIDENTALI</b>	<b>380</b>	<b>11,2%</b>	<b>1.584</b>	<b>0,7%</b>



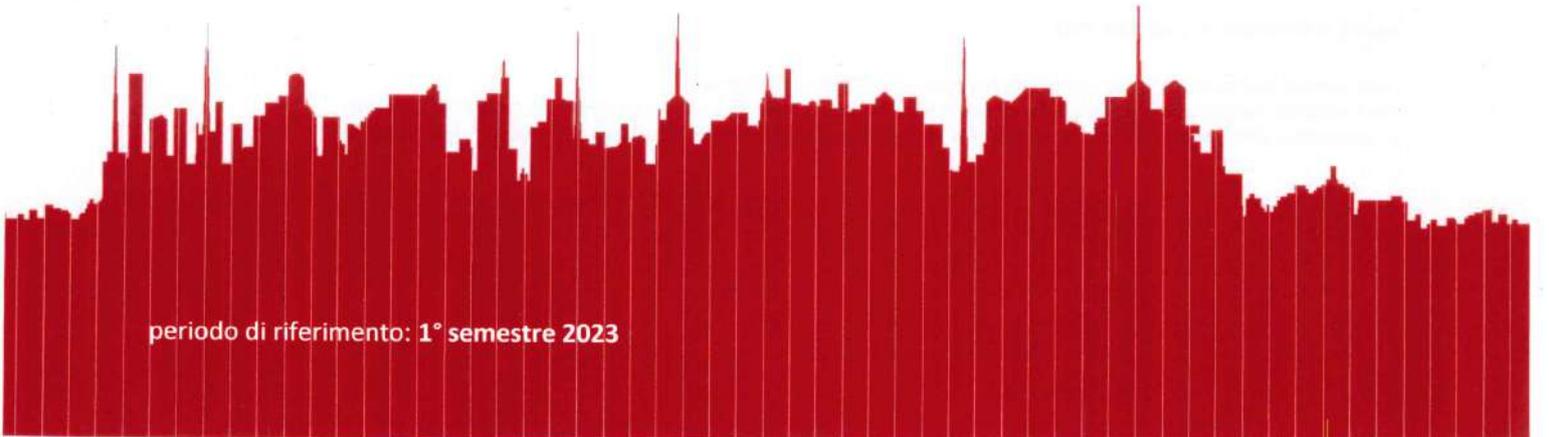
# Focus provinciali

---

Il mercato immobiliare residenziale

## BAT

periodo di riferimento: 1° semestre 2023



a cura della  
**Ufficio Provinciale Territorio di BARI**  
(Ing. Nicola RUGGIERI - Coadiutore OMI)



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

periodo di riferimento: **1° semestre 2023**

*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

---

FOCUS provinciale - BAT.....	3
La provincia – BAT.....	3
Il comune – BARLETTA.....	5

## FOCUS provinciale - BAT

In questo documento è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia BAT (Barletta-Andria-Trani), costituita da comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 1). La provincia BAT al momento è un'unica macro-area che comprende 10 comuni (di cui sette facevano parte della provincia di Bari e tre della provincia di Foggia).

Nella tabella 1 sono riportate le NTN, variazione NTN annua per comune e la quota NTN per comune. Nella provincia BAT si è avuto, nel corso del primo semestre 2023, un rallentamento del mercato immobiliare. Come evidenziato dalla tabella 1, il numero complessivo delle transazioni normalizzate rilevato in tutta la provincia è stato pari a 1.962, con una variazione tendenziale negativa del -16,8%. Fatta eccezione per Canosa di Puglia, Margherita di Savoia e Minervino Murge, in tutti i comuni si è avuta una consistente variazione negativa che ha interrotto la crescita che si era registrata nel corso dei due anni precedenti il periodo pandemico da COVID 19.

Nella tabella 1 si rilevano anche i picchi più alti delle variazioni negative delle NTN, in particolare nel comune di Andria con -21,1%, Spinazzola e San Ferdinando di Puglia con -23,2%, Trani con una variazione negativa del -25,4%. Tale trend negativo è dovuto probabilmente all'aumento dei tassi di interesse da parte della BCE che ha prodotto una diminuzione delle richieste di finanziamento e quindi calo delle compravendite, oltre che la perdita del potere di acquisto delle famiglie.

Come nel resto delle province, la diminuzione delle compravendite è pertanto un segnale di rallentamento del mercato immobiliare.

Nella tabella 2 si rilevano le quotazioni medie per comune e le variazioni della quotazione media nel periodo dal 2° semestre 2022 al 1° semestre 2023. Le variazioni delle quotazioni sono invariate per il comune di Minervino Murge, Trani e Barletta e lievemente negative per Bisceglie, Canosa di Puglia, Margherita di Savoia e Spinazzola.

Nella tabella 3 si rilevano le NTN, variazione percentuale delle NTN annua, quotazione media e le variazioni della quotazione media nel periodo dal 2° semestre 2022 al 1° semestre 2023 per il comune di Barletta e per ogni sua zona omogenea.

Si rileva un dato anomalo ma non significativo per numero di NTN nella zona E4-VICINALE TITTADEGNA-VIA CANOSA (S.S.93)-MONTALTINO-VIA MINERVINO-TRATTURO REGIO-VICINALE PISCINA-S.S.16BIS(OLTRE) nella quale vi è stata una variazione percentuale delle NTN del 400% in corrispondenza dell'aumento delle NTN da n.1 nel 2022 a n. 5 nel 2023.

### La provincia – BAT

Figura 1: La provincia BAT

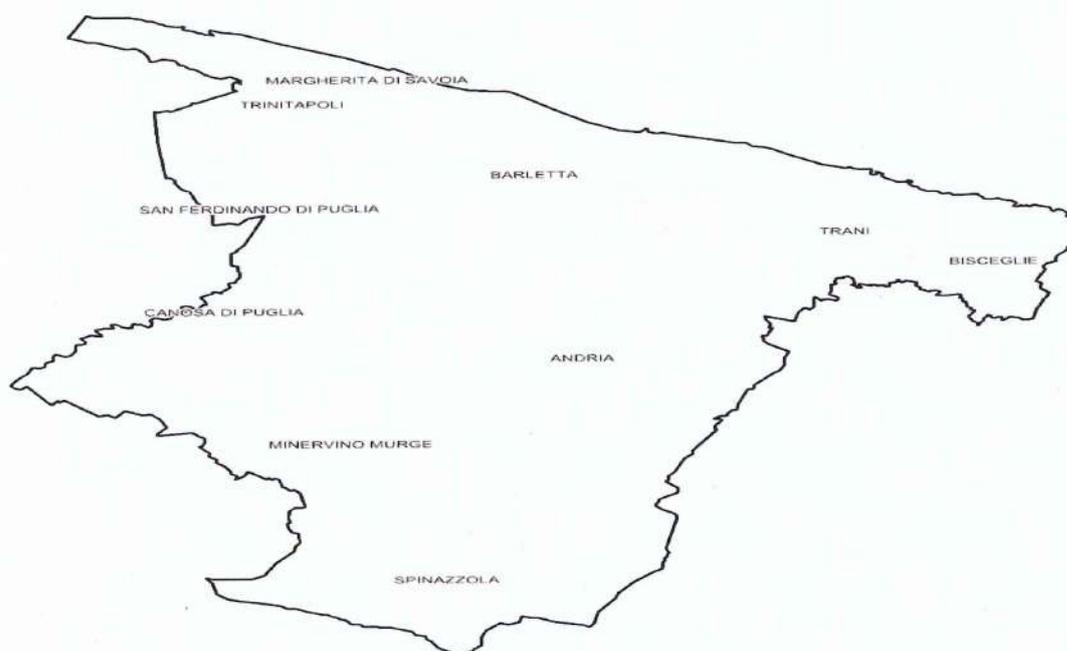


Tabella 1: NTN e variazione per comune

COMUNI	NTN 1°sem 2023	NTN Variazione % 1°sem 2022 / 1°sem 2023	Quota NTN per comune
ANDRIA	428	-21,1%	21,8%
BISCEGLIE	303	-15,1%	15,5%
CANOSA DI PUGLIA	170	4,1%	8,7%
TRINITAPOLI	54	-14,6%	2,8%
MARGHERITA DI SAVOIA	131	10,4%	6,7%
MINERVINO MURGE	50	1,1%	2,5%
SAN FERDINANDO DI PUGLIA	58	-23,2%	2,9%
SPINAZZOLA	30	-23,2%	1,6%
TRANI	341	-25,4%	17,4%
<b>BARLETTA</b>	<b>397</b>	<b>-19,3%</b>	<b>20,3%</b>
<b>PROVINCIA BAT</b>	<b>1.962</b>	<b>-16,8%</b>	<b>100,0%</b>

Tabella 2: Quotazione media e variazione per comune

COMUNI	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2023	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
ANDRIA	1.170	1,1%
BISCEGLIE	1.420	-0,6%
CANOSA DI PUGLIA	847	-0,9%
TRINITAPOLI	800	3,2%
MARGHERITA DI SAVOIA	1.080	-0,9%
MINERVINO MURGE	729	0,0%
SAN FERDINANDO DI PUGLIA	700	2,4%
SPINAZZOLA	557	-0,5%
TRANI	1.396	0,4%
<b>BARLETTA</b>	<b>1.402</b>	<b>0,4%</b>
<b>PROVINCIA BAT</b>	<b>1.196</b>	<b>0,3%</b>

**NB:** La quotazione relativa al capoluogo 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 dell'approfondimento comunale, 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.

**Il comune – BARLETTA**

Tabella 3: NTN e quotazione media

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem 2023	NTN Variazione % 1°sem2022 / 1°sem2023	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2023	Quotazione media Variazione % 2°sem2022 / 1°sem2023
B1	TRA FERROVIA FS - VIA ANDRIA - PIAZZA F. DI SVEVIA - PIAZZA A. MORO - PIAZZA CONTEDEUCA	42	-7,0%	1.908	0,0%
B2	CASTELLO - DUOMO - PIAZZA PLEBISCITO - C.SO V. EMANUELE - C.SO G. GARIBALDI - C.SO CAVOUR	33	-15%	1.363	0,0%
B3	SETTEFRATI - S. GIACOMO - S. F.D'ASSISI - VIA M.R.IMBRIANI VIA ROMA - PIAZZA DI VITTORIO	86	-5%	1.363	0,0%
C1	LITORANEA LEVANTE - VIA TRANI - PORTO - LITORANEA PONENTE	14	35%	1.650	0,0%
C2	TRA FERROVIA FS - VIA G.FRANCIA - VIA PISACANE - VIA G.UNGARETTI - VIA U.FOSCOLO - VIA F.PETRARCA - VIA DON L.FILANNINO	74	-14%	1.300	0,0%
D1	TRA FERROVIA FS DIR.NORD - VIA CANOSA - VIA M. DELLA CROCE - VIA DELLE BELLE ARTI - VIA G.PALMITESSA - VIA D.ALIGHIERI - FE.BARI N	44	-41%	1.280	0,0%
D2	TRA VIA G.BOGGIANO - VIA R.SCOMMEGNA - LITORANEA PONENTE - VIA A.VIOLANTE - VIA N.PARRILLI - FERROVIA FS DIR.NORD	61	-16%	1.608	0,0%
D3	OSPEDALE NUOVO-VIA CANOSA-PARCO DEGLI ULIVI-VIA DELLE QUERCE-VIA P.RICCI-VIA V.A.LATTANZIO-NUOVA ZONA 167 (FINO ALLA S.S.16/BIS)	27	-51%	1.463	0,0%
E1	ZONA PRODUTTIVA VIA TRANI-VIC. MISERICORDIA-MADONNA DELLO STERPETO-STRADA TRASCINO-VIA ANDRIA-CONTRADA BARBERINI-VICINALE PISCINA	2	-33%	1.138	0,0%
E2	CONTRADA FIUMARA	3	-25%	1.275	0,0%
E3	ZONA PRODUTTIVA VIA FOGGIA - CIMITERO - VICINALE POZZILLO - VICINALE TITTADEGNA - VARIANTE S.S. 16 (CONTRADA FRANCESCA)	-	-	1.300	0,0%
E4	VICINALE TITTADEGNA - VIA CANOSA (S.S.93) - MONTALTINO - VIA MINERVINO - TRATTURO REGIO - VICINALE PISCINA - S.S.16BIS (OLTRE)	5	400%	725	0,0%
R1	TERRENI AGRICOLI	5	-29%	nq	-
nd	-	0	-	nq	-
	<b>BARLETTA</b>	<b>397</b>	<b>-19,3%</b>	<b>1.438</b>	<b>0,0%</b>