

Il rapporto 2007 Campania e Puglia sotto la lente dell'Agenzia del territorio. Meno acquisti e cessioni di case

Mercato immobiliare, crollano le compravendite

Gli analisti: a Napoli calo del 16% («è anche colpa dei rifiuti»), a Brindisi quasi del 20

A Napoli città le compravendite immobiliari sono state ingoiate da una crisi senza precedenti, che indicano la provincia campana come quella che ha perso maggiormente nel 2007: -16%. Un dato che impone una riflessione maggiore, visto che la provincia partenopea negli anni rappresentava da sola oltre la metà del volume del mercato immobiliare regionale. Ma se

me il punto di maggiore crisi campano (a fronte di altre aree che hanno una situazione leggermente migliore), performance tutte negative si registrano in Puglia, dove i cinque capoluoghi di provincia hanno segnato l'anno scorso un decremento, con Brindisi sul gradino più basso: -19%.

I report regionali sono stati condotti dalle Agenzie del territorio di Napoli e Bari.

FATIGUSO E MANNU A PAGINA 11

Il rapporto 2007 L'agenzia del territorio mette sotto la lente l'andamento del mercato nelle due maggiori regioni del Mezzogiorno continentale. In forte calo gli acquisti e le cessioni di alloggi

Compravendite immobiliari, Campania e Puglia giù

Nelle città di Napoli e Brindisi le maggiori flessioni rispetto all'anno precedente. Solo due realtà in controtendenza: Avellino e Benevento

Secondo gli analisti «il calo del capoluogo campano è da mettere in relazione al problema dei rifiuti per strada»

DI VITO FATIGUSO
E PATRIZIO MANNU

A Napoli le compravendite immobiliari sono state ingoiate da una crisi senza precedenti, che indicano la provincia campana come quella che ha perso maggiormente nel 2007: -13,6%. Un dato che impone una riflessione maggiore, visto che la provincia partenopea negli anni rappresentava da sola oltre la metà del volume del mercato immobiliare regionale. Ma se Napoli può essere individuato come il punto di maggiore crisi campano (a fronte di altre aree che hanno una situazione leggermente migliore), performance tutte negative si registrano in Puglia, dove tutte e cinque le province hanno segnato l'anno scorso un decremento, con Lecce sul gradino più basso. Performance che, in maniera evidente per Brindisi e Taran-

to, peggiorano se si prendono in esame i dati dei soli capoluoghi di provincia.

I report regionali sono stati condotti dalle Agenzie del territorio di Napoli e Bari. Occorre, quindi, scendere nel dettaglio regionale.

La situazione campana

Come detto le compravendite in provincia di Napoli sono calate di oltre il 13%; calo sensibile si è avuto in quella di Salerno (oltre il 5%); mentre le province di Avellino e Caserta possono ritenersi sostanzialmente stabili, solo in quella di Benevento, la più interna e storicamente l'unica meno condizionata dai flussi migratori dal napoletano, si riscontra un incremento degli scambi rilevante, quasi l'8% in più rispetto all'annualità precedente. Sulla situazione critica napoletana, hanno pesato sia a fattori generalizzati a livello nazionale (questione mutui, costo

del denaro) che a situazioni peculiari locali (problema rifiuti urbani). Se si analizza, invece, l'intensità del mercato (ricavato dal rapporto fra patrimonio immobiliare e compravendite) anche per la provincia di Avellino (che ha avuto un volume di compravendite positivo) si è riscontrato un saldo negativo nella possibile percentuale di scambi, anche se irrisorio (0,04%). Ciò è dovuto, ovviamente, al progressivo aumento dello stock immobiliare nel corso dell'ultimo anno. La provincia di Caserta anche per il 2007 detiene il valore più alto dell'indice di intensità del mercato con 2,12%, ben superiore a tutti gli altri, ampiamente



sotto il 2%, e in particolare a quello della provincia partenopea, in cui nell'arco del 2007 è risultato oggetto di scambio l'1,70% del patrimonio immobiliare iscritto in catasto. Ancora maggiore immobilismo denota la provincia di **Salerno** (-0,12%). Mediamente la diminuzione dell'intensità immobiliare a livello regionale è stata di circa 0,18 punti percentuali. I valori medi provinciali confermano la sostanziale differenza esistente tra la provincia di **Napoli** e le altre, con valori unitari sensibilmente inferiori: infatti, mentre la provincia partenopea sfiora i 2.200 euro al metro quadro, la seconda, quella di **Salerno**, non supera i 1.500 euro. **Caserta** non supera i 1.200 euro, mentre **Avellino** e **Benevento** si attestano rispettivamente sulla soglia dei 700 e dei 900 euro. Queste le tendenze a livello provinciale, che invece s'invertono se si guarda al capoluogo singolo. Complessivamente c'è stata una pesantissima diminuzione di compravendite nei capoluoghi di oltre il 12%, in gran parte imputabile alla performance di **Napoli** con una diminuzione degli scambi superiore al 16%. **Caserta** e **Salerno** si attestano entrambe su una riduzione del 6,5%, mentre **Avellino** e **Benevento** incrementano del 7,9 e dell'8,1%. Anche in questo caso **Napoli** città conferma la quotazione più alta, con 3.000 euro al metro quadro, seguita **Salerno** (2.925 euro), mentre la più abbordabile è **Avellino**, 1.221 euro al metro quadro.

Le performance pugliesi

A guidare la classifica del «crollo» del mattone (-5,7% a livello regionale) è la provincia di **Lecce** con un -7,9% rispetto all'anno precedente. In quest'area il numero delle operazioni si è fermato a poco più di 8mila unità. Sulle stessa linea la performance della provincia di **Taranto** (-7,8%) che ha un dato assoluto più contenuto: 6.800 operazioni. Seguono l'area di **Brindisi** con una contrazione del 5,5% (quasi 4.400 compra-

vendite) e quella di **Bari** con una flessione del 5,1% (17.600 pratiche). Regge la Capitanata (-2,6%) grazie a circa 7.800 contratti. Per quanto riguarda l'intensità del mercato la provincia di **Bari** ha registrato l'indice più

corposo (la media regionale è del 2,06%): si tratta di un più 2,27% che precede **Taranto** (+2,15%), **Foggia** (2,07%), **Brindisi** (+1,97%) e **Lecce** (+1,7%). Tuttavia, le difficoltà maggiori si avvertono nei «grandi» centri urbani dove le quotazioni risultano troppo onerose per le tasche delle famiglie. Crollano **Brindisi** (-19,7%) e **Taranto** (-16,5%). Arretrano anche **Lecce** (-8,9%) e **Bari** (-7,7%). Invariato il dato di **Foggia** (-0,1%). Per il capoluogo di regione, inoltre, è disponibile una mappatura per zona. Il numero delle compravendite è aumentato del 55,5% nel quartiere San Pasquale (non troppo centrale) e in quello dello stadio della Vittoria (45%). Salgono del 12,5% i contratti sottoscritti per abitazioni nei quartieri di Carbonara, Ceglie e Loseto, poco più sostenuto (16,5%) l'andamento nelle zone di San Giorgio e Torre a Mare. Crolla il mercato a San Grolamo e Japigia (rispettivamente -40% e -30%). In base all'intensità del mercato è **Brindisi** la città che ha ottenuto un migliore indice tra patrimonio immobiliare e compravendite: +2,6% a fronte del 2,32% della Puglia. **Foggia** e **Taranto** fanno segnare lo stesso valore (+2,49%), **Lecce** si attesta al 2,31% e **Bari** al di sotto della media regionale (2,08%).

Nella galassia di prezzi e valutazioni di mercato, il valore provinciale delle quotazioni porta l'area barese a essere quella più costosa con un indice di riferimento pari a 1.300 euro a metro quadrato (in Puglia è di poco più di mille euro). Al di sopra del dato regionale c'è la provincia di **Foggia** con 1.090 euro, mentre per **Lecce**, **Brindisi** e **Taranto** la quotazione è rispettivamente di 866, 854 e 852. Scavando le particolarità dei comuni

capoluogo si evidenzia il balzo dei costi. Così la media sale a 1.324 euro (quasi 300 euro in più rispetto al complesso provinciale). E' sempre **Bari** a dimostrare una maggiore incidenza del prezzo delle metrature abitative. Il costo cresce fino a 1.720 euro per metro quadrato, a fronte dei 1.352 di **Foggia** e ai 1.053 di **Brindisi**. Si «risparmia» a **Taranto** con 1.017 euro, mentre **Lecce** è il solo Comune capoluogo che fa segnare un dato al di sotto dei mille euro (precisamente 926 euro).

Ma quali le motivazioni che hanno spinto il mercato a tirare i remi in barca? Gli analisti dell'Agenzia del territorio non hanno dubbi ed effettuano una lettura che non si discosta da quella utilizzata per studiare il fenomeno del calo del potere d'acquisto. «La riduzione delle compravendite — è scritto nello studio — evidenzia la fine del ciclo immobiliare espansivo. Stante la crescita dei tassi di interesse sui mutui, un rilancio potrebbe avvenire solo con una flessione, almeno in termini reali, dei prezzi delle abitazioni o con un aumento del reddito disponibile delle famiglie. Non è pertanto escluso, anzi, una ulteriore caduta del numero delle transazioni nel corso dell'anno corrente rispetto al 2007». E il tema del numero delle abitazioni disponibili è al centro del «corposo» dibattito che si sviluppa, oramai da anni, tra le imprese del settore e le amministrazioni comunali. Solo pochi giorni fa, il presidente della sezione edile di Confindustria Bari, Vito Bellomo, ha inviato una lettera al sindaco del capoluogo, Michele Emiliano, per invitarlo a «negoziare». Il tutto al fine di consentire una ripresa delle concessioni e di approvare strumenti urbanistici bloccati da anni.

Il nodo da sciogliere, comunque, rimane l'interpretazione delle politiche di crescita urbana delle città: se da un lato si punta a migliorare gli standard abitativi e l'abbattimento dei prezzi, dall'altro non può non essere incentivata la riqualificazione delle periferie e dei quartieri degradati.

CAMPANIA

	NTN 2007	Var. % NTN 2006/2007	IMI 2007	Differenza IMI 2006/2007	Quotazioni medie II 2007 euro/mq	N. indice quotazioni II sem. 2007 I sem. 2004 = 100
PROVINCE						
Avellino	3.892,09	0,38%	1,76%	-0,04%	773	105
Benevento	2.559,41	7,88%	1,80%	0,09%	947	167
Caserta	8.897,52	-1,22%	2,12%	-0,07%	1.176	168
Napoli	21.548,30	-13,65%	1,70%	-0,29%	2.180	133
Salerno	8.256,99	-5,59%	1,55%	-0,12%	1.462	143
CAPOLUOGHI						
Avellino	520,51	7,92%	2,03%	0,14%	1.221	112
Benevento	573,53	8,19%	2,17%	0,14%	1.353	155
Caserta	756,11	-6,50%	1,92%	-0,14%	2.202	191
Napoli	7.698,13	-16,19%	1,83%	-0,37%	3.096	131
Salerno	938,83	-6,54%	1,57%	-0,12%	2.925	142

PUGLIA

	NTN 2007	Var. % NTN 2006/2007	IMI 2007	Differenza IMI 2006/2007	Quotazioni di riferimento II 2007 euro/mq	N. indice quotazioni II sem. 2007 I sem. 2004 = 100
PROVINCE						
Bari	17.625,86	-5,1%	2,27%	-0,14	1.291	140
Brindisi	4.383,59	-5,5%	1,97%	-0,16	854	138
Foggia	7.772,94	-2,6%	2,07%	-0,07	1.090	134
Lecce	8.020,36	-7,9%	1,70%	-0,19	866	144
Taranto	6.833,43	-7,9%	2,15%	-0,26	852	156
CAPOLUOGHI						
Bari	3.267,82	-7,7%	2,08%	-0,19	1.720	155
Brindisi	1.058,71	-19,7%	2,60%	-0,57	1.053	142
Foggia	1.575,83	-0,1%	2,49%	-0,04	1.352	122
Lecce	1.290,68	-8,9%	2,31%	-0,27	926	127
Taranto	2.478,64	-16,5%	2,49%	-0,51	1.017	152