



Direzione Provinciale di Lecce

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE COMITATO CONSULTIVO TECNICO

VERBALE DEL 2° SEMESTRE 2022

Il 26 gennaio 2023, in teleconferenza, si è riunito il COMITATO CONSULTIVO TECNICO per esaminare e valutare la proposta di aggiornamento della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di LECCE per il 2° semestre 2022.

Ai lavori del Comitato hanno partecipato:

Presidente	Direttrice Provinciale Lecce dott.ssa Antonella Rotello delega la Direttrice Provinciale UPT - Lecce	ing. Gianmaria Miglietta
Componente interno	Referente provinciale OMI - Lecce	ing. Giuseppe Piccinno
Componente esterno	FIAIP	Dott. Luigi Vitale
Componente esterno	Collegio dei Geometri	Geom. Angelo Rizzo
Componente esterno	Camera di Commercio Lecce	-
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri Lecce	Ing. Alessandro Licci
Componente esterno	FIMAA-Confcommercio	-
Componente esterno	Consiglio Notarile	Notaio Rocco Mancuso
Componente esterno	Ordine Dottori Commercialisti	Dott. Maurizio Renna
Componente esterno	Collegio dei Periti Industriali	-
Componente esterno	Agenti Immobiliari Riuniti	Geom. Pasquale Gadaleta

Al Comitato è stato inizialmente illustrato il focus provinciale che pone a raffronto i dati del mercato immobiliare della provincia di Lecce tra il 1mo semestre 2022 e il 1mo semestre 2021. Successivamente sono state presentate le risultanze delle indagini del mercato immobiliare provinciale condotte per il semestre appena concluso.

Il Comitato ha esaminato i dati tecnici economici relativi al mercato immobiliare del 2° semestre 2022 determinando il seguente esito.

MERCATO NAZIONALE

Dopo la crescita post pandemica, peggiorano le prospettive del mercato immobiliare a causa della congiuntura e si profila all'orizzonte una fase di arretramento conseguente all'impennata dei prezzi.

È il principale dato emerso dal 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2022 di Nomisma, che analizza l'andamento del settore immobiliare italiano.

I dati del terzo trimestre del 2022 del Pil ci consegnano un'Italia con il tasso di crescita più elevato di quello mondiale, +3,9%. Un dato straordinario considerando che l'Italia ha il sistema manifatturiero pesantemente danneggiato dalla tempesta energetica e dalla guerra. Tuttavia, ad inizio 2022, complice l'aumento dei costi energetici e la crescita dell'inflazione, la fiducia di famiglie e imprese ha iniziato a calare, fotografando perfettamente la forte incertezza sul futuro della nostra economia.

L'inflazione in Italia ha sfiorato nel mese di ottobre il 12%. L'impennata dei prezzi ha, da una parte, ridotto le capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese, dall'altra, scatenato una violenta risposta da parte della Banca Centrale Europea nel tentativo di spegnere una fiammata inflazionistica che a livello continentale ha una natura pressoché integralmente esogena.

In pratica, il Paese cresce, ma si impoverisce, cioè calano il potere d'acquisto e il reddito pro capite perché il salario reale non segue più l'inflazione.

Il mercato immobiliare quindi rallenta e alla base del rallentamento vanno posti i cambiamenti di contesto intervenuti negli ultimi mesi, con l'accesso al mercato fattosi improvvisamente più problematico e con la prudenza che è tornata ad affacciarsi tra i portatori di interesse, siano essi famiglie o imprese. Atteggiamento che si ripercuote sul mercato immobiliare, con una drastica riduzione delle intenzioni di acquisto e di mutuo residenziale nei prossimi 12 mesi, che Istat definisce certe.

Il secondo elemento che influenza il mercato immobiliare è legato al credito. L'accresciuto costo del debito, associato al diverso orientamento del sistema bancario preoccupato da una nuova ondata di insolvenze, riduce drasticamente la portata del canale creditizio, divenuto un transito inevitabile per una quota significativa della domanda immobiliare. Il mercato immobiliare diverrà meno accessibile rispetto a quanto lo sia stato fino a qualche mese fa, anche in ragione della crescita dei valori di compravendita e locazione nel frattempo intervenuta. Il ridimensionamento del mercato sarà particolarmente significativo nel corso del 2023, quando sarà esaurito l'entusiasmo post pandemico e si saranno fatte reali le minacce di stagnazione economica.

I dati rilevati dal Rapporto aiutano inoltre a decifrare la domanda: nel 2022 la priorità è rappresentata dall'individuazione di una soluzione abitativa con spazi adeguati, ove far convivere vita familiare e professionale, a differenza di quanto avvenuto nel 2021, quando il

fattore di attivazione era invece rappresentato dalla ricerca di un contesto al di fuori dei grandi centri urbani. Le periferie sembrano un punto ideale di sintesi fra la ricerca di dotazioni e l'esigenza di gravitare intorno al comune capoluogo.

Sul fronte dei prezzi, nella media dei 13 maggiori mercati nel secondo semestre del 2022 si è registrato un aumento dello 0,5% per le abitazioni, a fronte di una flessione dello 0,6% per gli uffici e di una sostanziale invarianza per i negozi (-0,1%). Questo riflette gli effetti di una minore intensità della domanda che incomincia a manifestarsi per le condizioni del contesto macroeconomico sopra indicate.

Di tutt'altro segno, invece, le evidenze che restituisce il mercato della locazione di abitazioni, dove si sta trasferendo una quota della domanda abitativa. Si conferma il tasso di crescita dei canoni del primo semestre (attorno all'1% in media), a fronte della stasi registrata nel segmento degli uffici e della lieve flessione in quello dei negozi. Per Nomisma il +1,1% dei canoni di locazione delle abitazioni, preceduto da un +0,9% nella prima parte dell'anno, testimonia la pressione della componente di domanda che resta esclusa dal mercato dell'acquisto e di quella già robusta di chi cerca casa in affitto.

L'Indice di performance del mercato immobiliare italiano, relativamente al secondo semestre dell'anno 2022, non segna un'interruzione del trend, contrariamente alle attese, bensì un rallentamento della crescita. Si è indebolita la spinta rialzista del mercato residenziale dell'acquisto dell'abitazione, complice la minore intensità della domanda, da una parte, e la favorevole inerzia dei prezzi, dall'altra. È, altresì, proseguito il lento recupero degli immobili d'impresa di piccole dimensioni, alimentato dalla prospettiva di ritorno del fatturato delle imprese sui livelli pre-Covid. Si conferma la buona performance del mercato residenziale della locazione, a fronte della pressione della domanda e della crescita dei canoni di mercato.

Le evidenze numeriche, frutto del monitoraggio del mercato e sintetizzate nell'Indice, non restituiscono ancora ciò che sembra prospettarsi per il mercato immobiliare italiano nel breve periodo, vale a dire la chiusura della fase di crescita post pandemica e l'avvio di una nuova fase di arretramento conseguente all'impennata dell'indice generale dei prezzi, che ha indebolito la capacità di spesa e investimento di famiglie e imprese, compromessa anche da una politica monetaria restrittiva.

Nel dettaglio, sul piano delle compravendite di abitazioni, nel primo semestre del 2022 in Italia si è registrato un aumento tendenziale del 10,1%, leggermente inferiore al +11% rilevato in corrispondenza degli immobili per l'impresa. Il preconsuntivo elaborato da Nomisma, relativamente al solo segmento abitativo, evidenzia un calo delle transazioni nel secondo semestre rispetto al primo pari all'8,9%, riconducibile perlopiù alla performance del quarto trimestre dell'anno.

La risposta dei valori immobiliari alle mutate condizioni di contesto è ancora una volta improntata alla rigidità, con un'attenuazione della crescita, ma senza rischi di cali significativi, quantomeno nel breve periodo.

Nella media dei 13 maggiori mercati, nel secondo semestre del 2022, i prezzi delle abitazioni sono aumentati dello 0,5% a fronte di una flessione dello 0,6% per gli uffici e di una sostanziale invarianza per i negozi (-0,1%). Diverso il trend dei canoni di locazione di

abitazioni, che hanno confermato il tasso di crescita del primo semestre (attorno all'1% nella media), a fronte della stasi registrata nel segmento locativo degli uffici e della lieve flessione in quello dei negozi.

Quanto alle caratteristiche della domanda di acquisto, crescono le voci come prima casa, la sostituzione dell'abitazione e l'acquisto come investimento, mentre cala quello per la vacanza. Per quanto concerne la mobilità, diminuiscono gli spostamenti verso i comuni di provincia, mentre aumentano quelli dal comune al capoluogo e all'interno del capoluogo stesso. Infine, i driver d'acquisto: un ampio balcone, il giardino a uso esclusivo o condominiale, il doppio bagno, l'abitazione nuova o ristrutturata e la vicinanza ai servizi come scuole, sanità e uffici sono in cima alle preferenze che guidano la domanda di casa.

Le caratteristiche della domanda di locazione di casa, vedono aumentare la ricerca di chi si trova nelle condizioni di lavoratore in mobilità, degli studenti, delle giovani coppie, del monogenitore con figli e delle persone sole, mentre cala la domanda da parte delle famiglie che si trasferiscono da altro comune. La qualità dell'abitazione rappresenta il plus di chi cerca una locazione, seguito dalla vicinanza ai servizi e ai trasporti pubblici.

Si deve inoltre porre attenzione alla normativa sul credito immobiliare e alle linee guida dell'Autorità Bancaria Europea che oggi chiedono di tener conto dei fattori ESG (Environmental, Social, Governance) che influenzano il valore della garanzia reale sugli immobili. Diventa indispensabile per un istituto di credito adeguarsi alle classificazioni UE che ha già individuato le definizioni di mutuo verde (ovvero rivolto a finanziare l'acquisto di un immobile di classe A o la riqualificazione con un miglioramento del 30% della performance energetica) e di investimento sostenibile.

[\(https://www.nomisma.it/terzo-rapporto-nomisma-sul-mercato-immobiliare-novembre-2022/\)](https://www.nomisma.it/terzo-rapporto-nomisma-sul-mercato-immobiliare-novembre-2022/)

MERCATO REGIONALE

Le incertezze che marcano il quadro macroeconomico nazionale si ripercuotono anche sulla dimensione regionale, dove il mercato si muove con evidente prudenza, in attesa che lo scenario internazionale, e di conseguenza nazionale, possa riprendere dinamiche di maggiore stabilità.

PARERE SULLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DETERMINATE NEI COMUNI OGGETTO DI INDAGINI DIRETTE.

L'analisi dei dati raccolti con le schede di rilevazione sui 22 principali comuni della provincia, coerentemente con il quadro generale diffusamente incerto, induce a lasciare **invariate le quotazioni** in ognuno dei 22 comuni indagati direttamente.

Tra i possibili andamenti tendenziali si possono sottolineare le vistose performance dei prezzi per le località turistiche balneari.

La città capoluogo, che nel semestre scorso si era visto accreditato un sostanzioso +2.50% vede in questo semestre una distribuzione a macchia di leopardo per i segni “+” e “-“. Il +10% di San Cataldo potrebbe finalmente alludere ad una definitiva valorizzazione della marina leccese, ove certi progetti di rinnovamento urbano dovessero essere portati avanti. Parrebbero contrarsi gli affitti dei negozi in centro ed in ripresa quelli nelle periferie più vivaci (Salesiani). In salita le locazioni abitative prettamente per studio o lavoro (calano infatti nel centro storico).

In aumento anche i valori dei centri della cintura leccese, dove a prezzi contenuti si possono ottenere alloggi di buona consistenza e semindipendenti (Surbo, Lizzanello, San Cesario, Monteroni).

Oltre a questa impostazione di tipo generalizzato, per le zone omogenee oggetto di indagini dirette tramite schede di rilevazione si introducono le seguenti variazioni puntuali:

2° SEMESTRE 2022

VALORI DI COMPRAVENDITA

Comune	Zona	Tipologia	Stato Manu- tentivo	Valore Min Omi sem. precedente	Valore Max Omi sem. precedente	Valore Min Omi (q1)	Valore Max Omi (q2)
CASARANO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	470	700	450	650
CASARANO	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	820	540	800
CASARANO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	800	600	830
CAVALLINO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	800	1100	800	1100
CAVALLINO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1100	1450	1100	1400
COPERTINO	C3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	800	500	750
COPERTINO	D3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	560	800	560	800
GALATINA	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	750	580	800
GALATINA	C1	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	800	530	750
GALATINA	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	580	800	580	800
GALATINA	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	700	950	650	850
GALATINA	D5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	670	950	620	850
GALATINA	E12	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	750	550	750
GALATONE	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	720	530	750
GALATONE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	850	530	790
GALLIPOLI	B8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1150	1700	1350	2000
GALLIPOLI	B9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1100	1600	1400	1900
GALLIPOLI	B9	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1600	2400	1900	2400
GALLIPOLI	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1100	1400	1150	1700
GALLIPOLI	C3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1150	1350	1200	1550
GALLIPOLI	C3	ABITAZIONE CIVILE	Ottimo	1350	1950	1550	2100
GALLIPOLI	D10	VILLA O VILLINO	Normale	1250	1750	1500	1850
GALLIPOLI	D8	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1050	1450	1200	1650

GALLIPOLI	D9	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1200	1500	1400	1800
LECCE	B3	ABITAZIONE SIGNORILE (centro storico)	Normale	1350	1850	1350	1900
LECCE	B3	ABITAZIONE CIVILE (centro storico)	Normale	1000	1450	980	1450
LECCE	B3	NEGOZIO (centro storico)	Normale	1400	2700	1400	2500
LECCE	B3	NEGOZIO (centro storico)	Ottimo	2700	3300	2500	3100
LECCE	C10	ABITAZIONE CIVILE (Santa Rosa)	Normale	550	790	600	800
LECCE	C11	ABITAZIONE CIVILE (San Pio, Rudiae, Borgo Pace, V.le Repubblica, via Taranto)	Normale	800	1100	800	1100
LECCE	C11	NEGOZIO (San Pio, Rudiae, Borgo Pace, V.le Repubblica, via Taranto)	Normale	750	1050	700	1100
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Normale	850	1200	900	1200
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Ottimo	1200	1600	1200	1550
LECCE	C7	ABITAZIONE SIGNORILE (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Normale	1600	2300	1550	2250
LECCE	C7	ABITAZIONE SIGNORILE (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Ottimo	2300	2800	2250	2750
LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Scadente	900	1200	900	1200
LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Normale	1200	1600	1200	1600
LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Ottimo	1600	2500	1600	2500
LECCE	C7	UFFICIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Normale	1150	1400	1200	1450
LECCE	C7	UFFICIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Ottimo	1400	2050	1450	1900
LECCE	C8	ABITAZIONE CIVILE (Quartiere Ferrovia e quartiere Leuca)	Normale	820	1050	800	1000
LECCE	C9	ABITAZIONE CIVILE (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	1000	1200	980	1300
LECCE	C9	ABITAZIONE CIVILE (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Ottimo	1200	1500	1300	1600

LECCE	C9	NEGOZIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	1000	1450	900	1400
LECCE	C9	NEGOZIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Ottimo	1450	1900	1400	1800
LECCE	C9	UFFICIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	950	1350	950	1300
LECCE	D10	ABITAZIONE CIVILE (Quartiere Stadio, 167, via Rapolla, Palio)	Normale	900	1200	800	1150
LECCE	D11	ABITAZIONE CIVILE (Periferia nord: Sant'O- ronzo fuori le mura, via Adriatica, San Nicola)	Normale	850	1150	800	1050
LECCE	D12	ABITAZIONE CIVILE (Periferia sud-ovest: via Monteroni, via San Cesario, via Vecchia Carmiano)	Normale	900	1300	950	1350
LECCE	D9	ABITAZIONE CIVILE (Periferia est: via Aldo Moro, Settelacquare, via Merine)	Normale	1050	1500	1100	1600
LECCE	D9	ABITAZIONE CIVILE (Periferia est: via Aldo Moro, Settelacquare, via Merine)	Ottimo	1500	1700	1600	1800
LECCE	E19	VILLA O VILLINO (San Cataldo)	Normale	850	1150	950	1250
LECCE	E20	VILLA O VILLINO (Litorale: da Casala- bate a Frigole (Torre Rinalda, Spiaggiabella, Torre Chianca)	Normale	600	850	600	850
LIZZANELLO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	750	1000	750	1050
MAGLIE	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	890	660	930
MAGLIE	C2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	700	950	700	900
MAGLIE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	580	870	630	890
MATINO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	800	510	750
MATINO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	750	500	750
MELENDUGNO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	700	530	790
MELENDUGNO	E4	VILLA O VILLINO	Normale	1100	1700	1310	1810
MONTERONI DI LECCE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	590	800	610	900
NARDO`	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	820	600	850
NARDO`	B3	ABITAZIONE SIGNO- RILE	Normale	-	-	850	1200
NARDO`	C5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	620	850	620	850
NARDO`	C6	ABITAZIONE CIVILE	Normale	570	820	550	800
NARDO`	D3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	650	900	700	1050
NARDO`	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	830	580	850
NARDO`	D5	VILLA O VILLINO	Normale	750	1100	750	1100
NARDO`	E8	VILLA O VILLINO	Normale	1200	1600	1250	1700
NARDO`	E8	VILLA O VILLINO	Ottimo	1600	2350	1700	2450

NARDO'	E9	VILLA O VILLINO	Normale	1000	1500	1100	1600
OTRANTO	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1500	2050	1700	2200
OTRANTO	D5	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1400	2050	1420	2110
PARABITA	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	600	800	650	900
PORTO CESA-REO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	1050	1450	1080	1600
PORTO CESA-REO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	880	1200	930	1330
PORTO CESA-REO	E2	VILLA O VILLINO	Normale	1000	1500	1340	1930
PORTO CESA-REO	E3	VILLA O VILLINO	Normale	900	1150	1000	1400
SALVE	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	800	540	800
SALVE	E3	VILLE E VILLINI	Normale	1150	1650	1250	1800
SALVE	E3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	900	1250	1050	1400
SAN CESARIO DI LECCE	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	700	900	750	1050
SURBO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	700	900	760	960
SURBO	E2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	800	1050	830	1050
TAVIANO	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	480	680	500	750
TAVIANO	E3	VILLA O VILLINO	Normale	1000	1400	1000	1450
TRICASE	B3	ABITAZIONE CIVILE	Normale	500	750	500	750
TRICASE	D2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	650	900	650	900
UGENTO	B2	ABITAZIONE CIVILE	Normale	550	750	550	750
UGENTO	D4	ABITAZIONE CIVILE	Normale	560	760	560	760
UGENTO	E5	VILLA O VILLINO	Normale	1050	1450	1150	1600

2° SEMESTRE 2022

LOCAZIONI

Comune	Zona	Tipologia	Stato Manu- tentivo	Valore Min Omi sem. precedente	Valore Max Omi sem. precedente	Valore Min Omi (q1)	Valore Max Omi (q2)
LECCE	B3	ABITAZIONE CIVILE (centro storico)	Normale	4,3	6,1	4,1	6
LECCE	B3	NEGOZIO (centro storico)	Normale	8,5	12,5	8	12,5
LECCE	B3	NEGOZIO (centro storico)	Ottimo	12,5	19	12,5	18
LECCE	C10	ABITAZIONE CIVILE (Santa Rosa)	Normale	3,5	4,8	3,6	4,9
LECCE	C11	ABITAZIONE CIVILE (San Pio, Rudiae, Borgo Pace, V.le Re- pubblica, via Taranto)	Normale	4,2	6,2	4	6
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE (Piazza Mazzini, Ario- sto, San Lazzaro, Tri- bunale)	Normale	4,5	6	4,8	6
LECCE	C7	ABITAZIONE CIVILE (Piazza Mazzini, Ario- sto, San Lazzaro, Tri- bunale)	Ottimo	6	8,3	6	8,5
LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ario- sto, San Lazzaro, Tri- bunale)	Scadente	6	7,3	6,5	7,3

LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Normale	7,3	13,6	7,3	12
LECCE	C7	NEGOZIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Ottimo	13,6	18	12	14
LECCE	C7	UFFICIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Normale	5	7,5	5,9	8
LECCE	C7	UFFICIO (Piazza Mazzini, Ariosto, San Lazzaro, Tribunale)	Ottimo	7,5	10	8	11
LECCE	C8	ABITAZIONE CIVILE (Quartiere Ferrovia e quartiere Leuca)	Normale	4	5,2	3,9	5,3
LECCE	C9	ABITAZIONE CIVILE (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Ottimo	5,4	6,1	5,4	6,5
LECCE	C9	ABITAZIONE CIVILE (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	4,2	5,4	4,5	5,4
LECCE	C9	NEGOZIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	7,4	9	7	11
LECCE	C9	NEGOZIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Ottimo	9	15	11	15
LECCE	C9	UFFICIO (Salesiani, Partigiani, Conservatorio)	Normale	5,7	8,5	6	9
LECCE	D10	ABITAZIONE CIVILE (Quartiere Stadio, 167, via Rapolla, Palio)	Normale	3,8	4,1	3,7	4,7

PARERE SULLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DETERMINATE NEI COMUNI OGGETTO DI INDAGINI INDIRETTE

Si propone di lasciare invariati i valori di compravendita su tutta la provincia per le tipologie residenziali, commerciali, terziarie e produttive; così pure i valori di locazione (0%) per tutte le tipologie edilizie.

PARERE SUI COEFFICIENTI PROVINCIALI DI ADEGUAMENTO DELLE OFFERTE IMMOBILIARI

L'ing. Piccinno spiega che il coefficiente di adeguamento delle offerte immobiliari, prima che entrino come rilevazione nell'elaborazione delle schede, è pari al 10%. Anche se nelle indagini condotte dalla

Banca d'Italia nel "Sondaggio congiunturale sul Mercato delle abitazioni in Italia" si palesa una lieve riduzione tra 8 e 10%, si conferma la misura del 10%.

EVENTUALI ULTERIORI OSSERVAZIONI

Luigi Vitale elogia il consueto puntuale lavoro di rilevazione e informazione fornito dall'OMI. A proposito di informazione, con riferimento alla circolazione di notizie a volte affrettate, a volte accentuate (nuovi rialzi dei tassi, regolamenti UE più restrittivi, ecc.) sarebbe sempre auspicabile l'organizzazione di eventi ai quali anche l'Osservatorio contribuisse con le proprie professionalità. Quanto allo spostamento degli investimenti verso abitazioni nei centri della prima cintura della città capoluogo, conferma che è una tendenza in atto: una via di mezzo tra la città e la campagna, verso la quale c'era stato l'impulso a fuggire durante la pandemia. La marina di San Cataldo: stanno maturando le condizioni per una definitiva valorizzazione. Se l'amministrazione ci crede...

L'ing. Miglietta, anche attraverso i racconti del front-office, evidenzia che la campagna è tuttora una scelta tutt'altro che convincente per i locali. Più spesso rappresenta una scelta di vita piena consapevolezza e radicalità da parte di chi arriva come ospite e si integra definitivamente nella *slow life* salentina.

Il geom. Angelo Rizzo propone una riflessione: i prezzi degli immobili sono livellatissimi e statici. Quale contributo hanno dato allora i vari bonus edilizi?

Per ora, afferma Vitale, la percezione dei miglioramenti introdotti dai bonus è veramente molto tenue.

D'altro canto, rimarca il geom. Rizzo, quella dei bonus è stata l'occasione per regolarizzare un'altra fetta del nostro "variegato" patrimonio edilizio, sempre pervasivamente toccato dal vizio dell'abuso più o meno importante, più o meno leggero.

Vitale conferma: è anche grazie all'impegno di organizzazioni professionali come FIAIP che è cresciuta la capacità dell'agente di far apprezzare l'importanza della regolarità urbanistica, che va diventando un punto di attenzione diffuso anche tra gli investitori piccoli. E, tornando al discorso degli investimenti rurali, si dice fiducioso che l'esempio virtuoso dell'imprenditore capace proveniente da realtà più evolute possa essere di stimolo anche ai nostri conterranei. Si può sperare che la visione della "fatica" della terra si tramuti, grazie ad esempi di maggiore qualità, nella prospettiva di un'occasione di imprenditoria importante e di soddisfazione.

D'altronde, ricorda il notaio Mancuso, da cosa era tenuta in piedi tanta parte della nostra olivicoltura? Dal mero perseguimento del contributo pubblico.

L'ing. Licci sposta l'attenzione sull'eterna dicotomia tra catasto e urbanistica. Potrà la prossima versione del testo unico dell'edilizia far incontrare queste due branche amministrative? La situazione vincolistica permane multiforme e organizzata da più centri decisionali. La stabilità (o addirittura la certezza) normativa resta una chimera: si pensi alle alterne vicende del Piano casa in Puglia. Alla fine è difficile per un professionista dell'edilizia dare certezze ai clienti che intendono intraprendere un percorso di investimento nel settore. O addirittura una semplice ristrutturazione: la regolarità urbanistica deve accompagnarsi alla regolarità edilizia (vedi sicurezza sismica)?

Maurizio Renna concorda su quella che è una frenesia normativa che finisce col rendere difficile o poco attraente il nostro contesto imprenditoriale.

Una garbata critica, a questo proposito, proviene dall'ing. Rizzo: a volte anche le guide fiscali che l'Agenzia delle Entrate mette a disposizione del contribuente riescono ad essere aggiornate con le continue novità normative. A volte, in generale, si sconta anche una differenza di codici comunicativi, guardando da diverse prospettive burocratiche la stessa materia.

CONCLUSIONI

I pareri espressi dal Comitato saranno acquisiti ed esaminati dalla Commissione Tecnica di Validazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Lecce prima di procedere alla validazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari.

Firmato:

Presidente	Direttrice Ufficio Provinciale – Territorio Lecce	Gianmaria Miglietta (f.to dgt.)
Componente interno	Referente provinciale OMI - Lecce	Giuseppe Piccinno (f.to dgt.)
Componente esterno	FIAIP	Luigi Vitale
Componente esterno	Collegio dei Geometri	Angelo Rizzo
Componente esterno	Camera di Commercio Lecce	-
Componente esterno	Ordine degli Ingegneri Lecce	Alessandro Licci
Componente esterno	FIMAA-Confcommercio	Camillo Barone
Componente esterno	Consiglio Notarile	Rocco Mancuso
Componente esterno	Ordine Dottori Commercialisti	Maurizio Renna
Componente esterno	Collegio dei Periti Industriali	-
Componente esterno	Agenti Immobiliari Riuniti	Pasquale Gadaleta

Lecce, 26/01/2022

FOCUS provinciale - LECCE

La provincia di Lecce è suddivisa in nove macro-aree illustrate graficamente alla pagina seguente.

I dati qui in esame (1° semestre 2022, da confrontare con il 1° semestre 2021) riguardano un semestre svoltosi sotto il picco più alto dei contagi da Covid-19. Nonostante l'inasprimento della pandemia che dal marzo 2020 condiziona le attività sociali ed economiche del pianeta, il numero delle transazioni, espresso dall'indice NTN, nel semestre mostra ancora vistosi incrementi, pur con prezzi sostanzialmente fermi.

Non si raggiungono, ovviamente, gli incrementi registratisi nel 1° semestre 2021, che avevano percentuali comprese tra il +40% ed il +120%, per un aumento complessivo nella provincia del +79%¹.

Pertanto, la tabella 1 mostra un +8,4% per l'intera provincia che localmente si spinge fino al +25,8% per il Capo di Leuca, la macrozona provinciale che costituisce la parte terminale della penisola, con un numero di NTN pari a 653 nel 1° semestre 2022; era stato 520 nel 1° semestre 2021, con il comune di Ugento a far da traino. Tuttavia, anche la macrozona della Zona di Gallipoli, raggiunge un +19,6%, con un numero di NTN preponderante nel comune di Gallipoli, che da solo conta 1/3 delle compravendite totali; è vistoso anche il +88,2% di Tuglie, non distante dal precedente, lo si può interpretare come conseguenza dovuta ai valori medi sensibilmente contenuti delle zone più lontane dalle fasce costiere.

Trend positivo con un +21,8% per la macrozona denominata Cintura di Lecce, rispetto al 1° semestre del 2021, si tratta di quei centri che gravitano attorno Lecce, che hanno sempre costituito un'ottima alternativa residenziale alla città, considerata la facilità di collegamenti e la convenienza dei prezzi; i comuni come Arnesano e San Pietro in Lama, con delle quotazioni medie tra le più basse della Cintura, convalidano questa tendenza.

¹ Questa percentuale comprende anche il dato del +525,2% che si segnala per "Le Terme" nel 2021: è un dato formalmente esatto quanto chimerico. Generato da pochissimi atti di compravendita di "periodi di godimento" in una multiproprietà di Otranto, che nella formalità si porta dietro le centinaia di unità immobiliari che compongono il villaggio turistico nel quale la settimana (o più) di utilizzo cui si ha diritto viene compravenduta. Ecco quindi spiegato il segno meno per il 1° semestre 2022.

La provincia – LECCE

Figura 1: Macroaree provinciali di LECCE

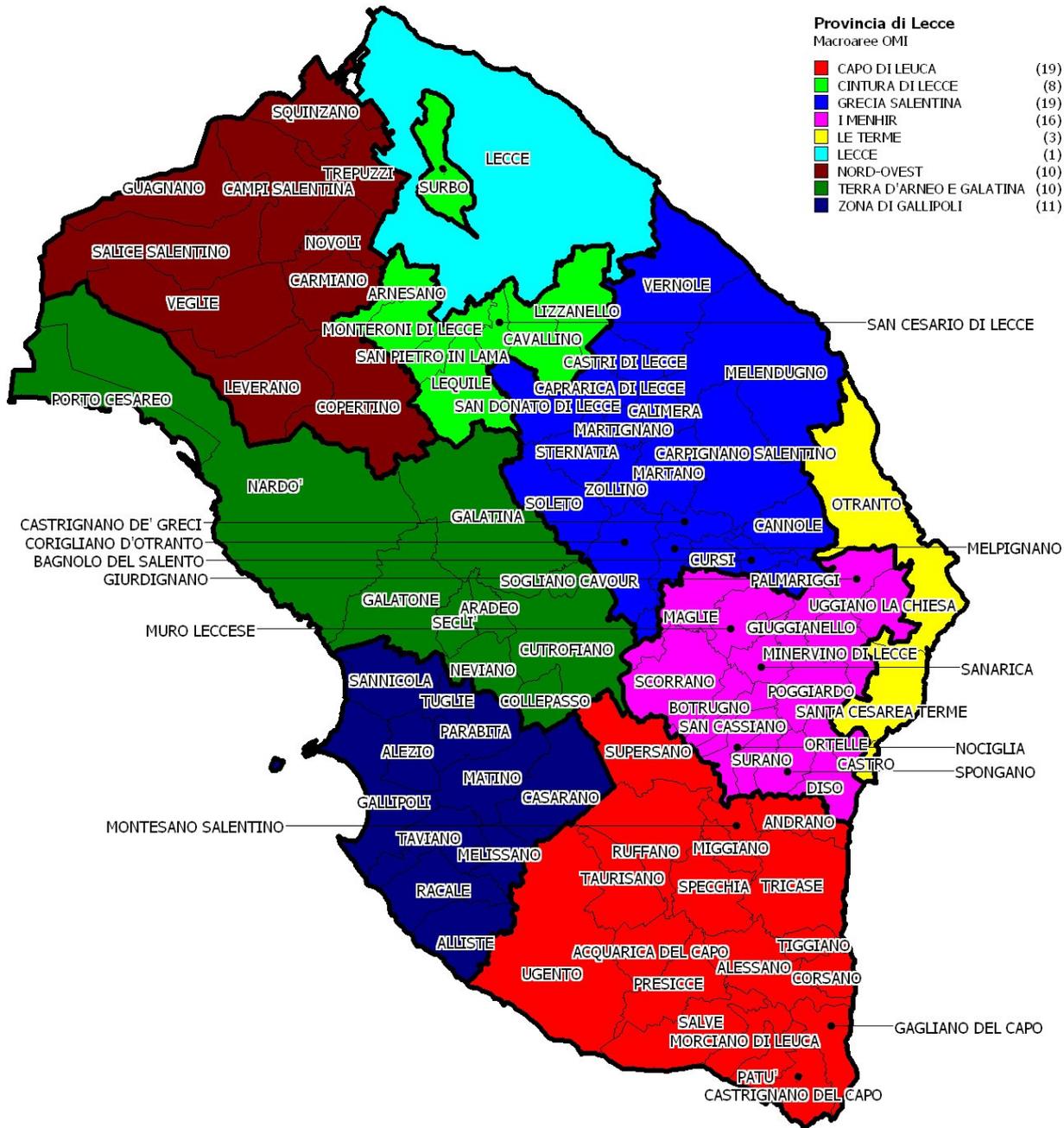


Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN	NTN	Quota NTN
	1°sem 2022	Variazione % 1°sem 2022 / 1°sem 2021	per provincia
CAPO DI LEUCA	653	25,8%	15,0%
CINTURA DI LECCE	372	21,8%	8,5%
GRECIA SALENTINA	424	12,2%	9,7%
I MENHIR	254	8,2%	5,8%
LE TERME	109	-62,9%	2,5%
NORD-OVEST	383	11,8%	8,8%
TERRE D'ARNEO	752	12,0%	17,3%
ZONA DI GALLIPOLI	646	19,6%	14,8%
LECCE capoluogo	765	3,9%	17,5%
Provincia di LECCE	4.359	8,4%	100,0%

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ² 1°sem 2022	Variazione % 1°sem 2022 / 2°sem 2021
CAPO DI LEUCA	613	-0,01%
CINTURA DI LECCE	649	0,29%
GRECIA SALENTINA	550	-0,14%
I MENHIR	563	-0,29%
LE TERME	1.311	-0,07%
NORD-OVEST	552	0,17%
TERRE D'ARNEO	706	0,31%
ZONA DI GALLIPOLI	751	0,39%
LECCE capoluogo	1.026	3,12%
Provincia di LECCE	695	0,61%

Il comune – LECCE

In città nel 1mo semestre 2022 l'NTN è superiore del 3,9%, rispetto all'analogo semestre 2021, conferma un sostanziale indebolimento dei segnali incoraggianti avuti in precedenza; la quantità di scambi concretizzatisi nel capoluogo rimane la fetta più grossa, in percentuale, fra le macroaree: 17,5%.

I segni “-“ nel numero delle transazioni sono abbastanza diffusi, mentre i prezzi godono di un' apprezzabile ripresa che però potrebbe essere solo una fiammata momentanea che avrà difficoltà a consolidarsi nei semestri successivi.

La zona di San Cataldo registra un incremento delle transazioni molto interessante con una variazione NTN +226,9%, dato che si può leggere come ritorno alle meste e meno vivaci marine leccesi, pur di avere una seconda casa con giardino a pochi chilometri dall'abitazione principale, oppure come una reazione positiva ai progetti di valorizzazione che interessano la marina.

Figura 2: Zone OMI di Lecce

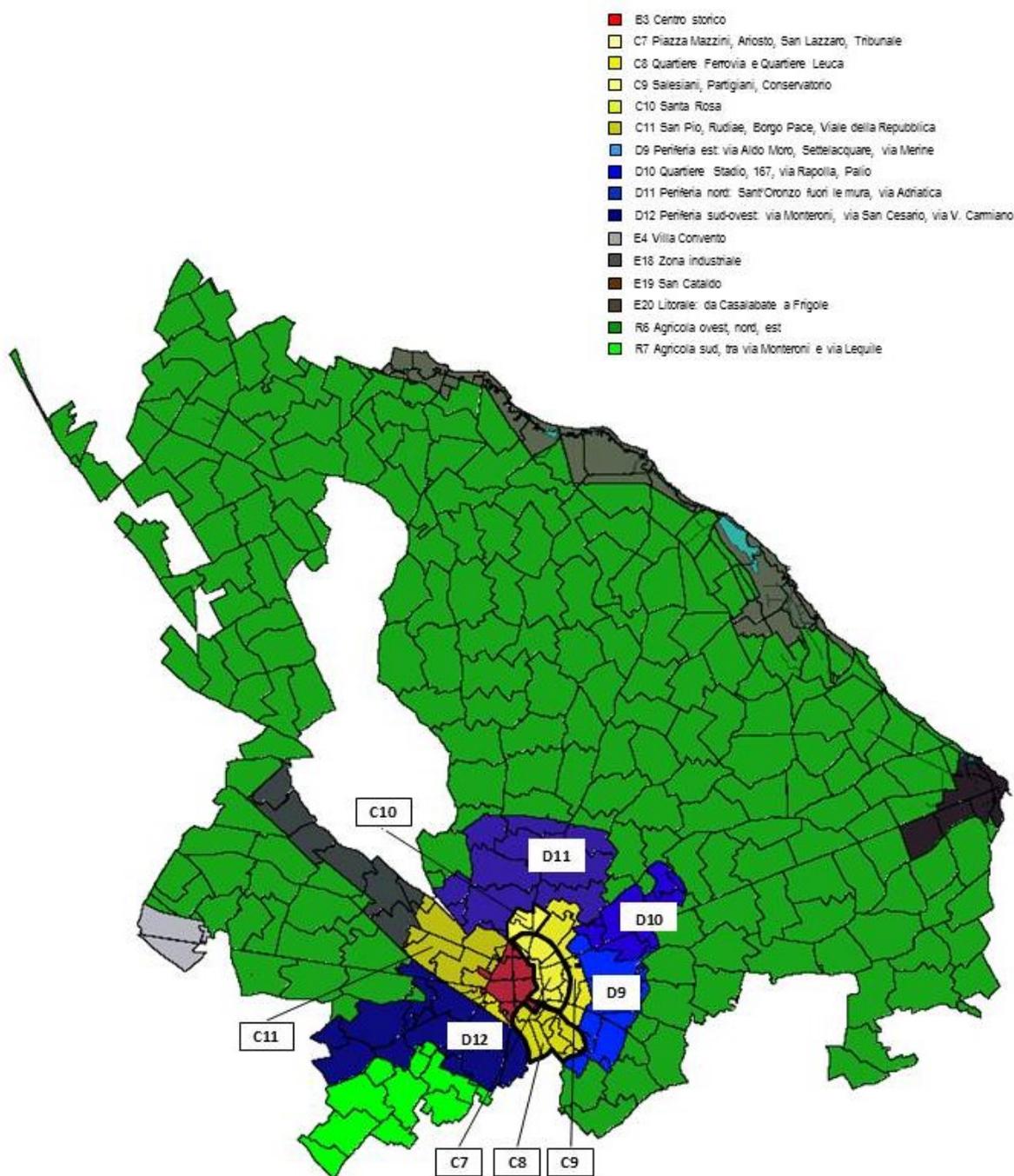


Tabella 3: NTN e variazione per macroarea urbana: dati suddivisi per "macroarea" non disponibili

Tabella 4: Quotazione media e variazione per macroarea urbana :dati suddivisi per "macroarea" non disponibili

Tabella 5: NTN e quotazione media per zone omogenee di mercato – Lecce

Zona OMI	Denominazione	NTN 1°sem2022	NTN Variazione % 1°sem2022/ 1°sem2021	Quotazione media €/m ² 1 sem 2022	Quotazione media Variazione % 1°sem2022/ 2°sem2021
B3	CENTRO STORICO	57	-2,3%	1.274	4,0%
C7	PIAZZA MAZZINI, ARIOSTO, SAN LAZZARO, TRIBUNALE	99	-19,0%	1.508	1,8%
C8	QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA	85	9,9%	888	2,3%
C9	SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO	83	43,3%	1.269	1,5%
C10	SANTA ROSA	28	32,4%	753	0,2%
C11	SAN PIO, RUDIAE, BORGO PACE, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA TARANTO	92	-7,0%	890	6,0%
D9	PERIFERIA EST: VIA ALDO MORO, SETTELACQUARE, VIA MERINE	31	-41,1%	1.354	3,0%
D10	QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO	22	-23,7%	1.121	4,4%
D11	PERIFERIA NORD: SANT' ORONZO FUORI LE MURA, VIA ADRIATICA, SAN NICOLA	27	-33,3%	950	3,8%
D12	PERIFERIA SUD-OVEST: VIA MONTERONI, VIA SAN CESARIO, VIA VECCHIA CARMIANO	128	43,5%	1.033	4,0%
E4	FRAZIONE DI VILLA CONVENTO	3	-76,9%	693	2,7%
E18	ZONA INDUSTRIALE	0	0,0%	0	2,8%
E19	SAN CATALDO	43	226,9%	767	5,5%
E20	LITORALE: DA CASALABATE A FRIGOLE (TORRE RINALDA, SPIAGGIA BELLA, TORRE CHIANCA)	35	-15,4%	558	5,0%
R6	AGRICOLA OVEST, NORD, EST	25	39,5%	650	2,8%
R7	AGRICOLA SUD, TRA LA VIA PER MONTERONI E LA VIA PER LEQUILE	4	-	655	2,7%
nd	-	6	-10,0%	-	-
	LECCE	765	3,9%	1.074	3,2%