

Focus Provinciali

Il mercato immobiliare residenziale

LECCE



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 - LECCE.....3
 La provincia – LECCE.....4
 Il comune – LECCE.....6

FOCUS provinciale - LECCE

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

I dati qui in esame (1mo semestre 2023, da confrontare con il 1mo semestre 2022) mostrano qualche numero in rosso nelle variazioni dell'NTN. Si tratta di una flessione assolutamente fisiologica dopo il forsennato recupero dell'arretrato (in termini di negozi di compravendita bloccati in periodo Covid) verificatosi nei precedenti semestri.

Anzi, le flessioni nel numero degli scambi è talmente esiguo da essere solo apparentemente un indice di contrazione del mercato: i dati assoluti di questo 1mo semestre 2023 risultano infatti significativamente superiori a quelli del 1mo semestre 2019, quando la ormai "storica" vicenda Covid era ancora, per tutti, semplicemente inimmaginabile.

Potrebbe sorprendere il -13,3% delle "Terme", ovvero del ristretto gruppo delle "perle salentine" sull'Adriatico (Otranto, Castro, Santa Cesarea) ma si tratta di comuni con stock così esiguo (e pregiato) da dar luogo a volumi di scambio naturalmente contenuti: piccoli numeri inducono facilmente variazioni percentuali a due cifre.

Più difficile da interpretare il vistoso -16,8% della macroarea del Capo di Leuca, dove la flessione ha interessato sia le aree più interne, con i comuni più piccoli e meno attrattivi, che le località costiere (Santa Maria di Leuca, ovvero Castrignano del Capo). Saranno i dati dei prossimi semestri a consentire qualche ipotesi più attendibile (calo di interesse verso il Salento meno raggiungibile? aumento scriteriato del costo della vacanza? fenomeno transitorio?).

La provincia – LECCE

Figura 1: Macroaree provinciali di LECCE

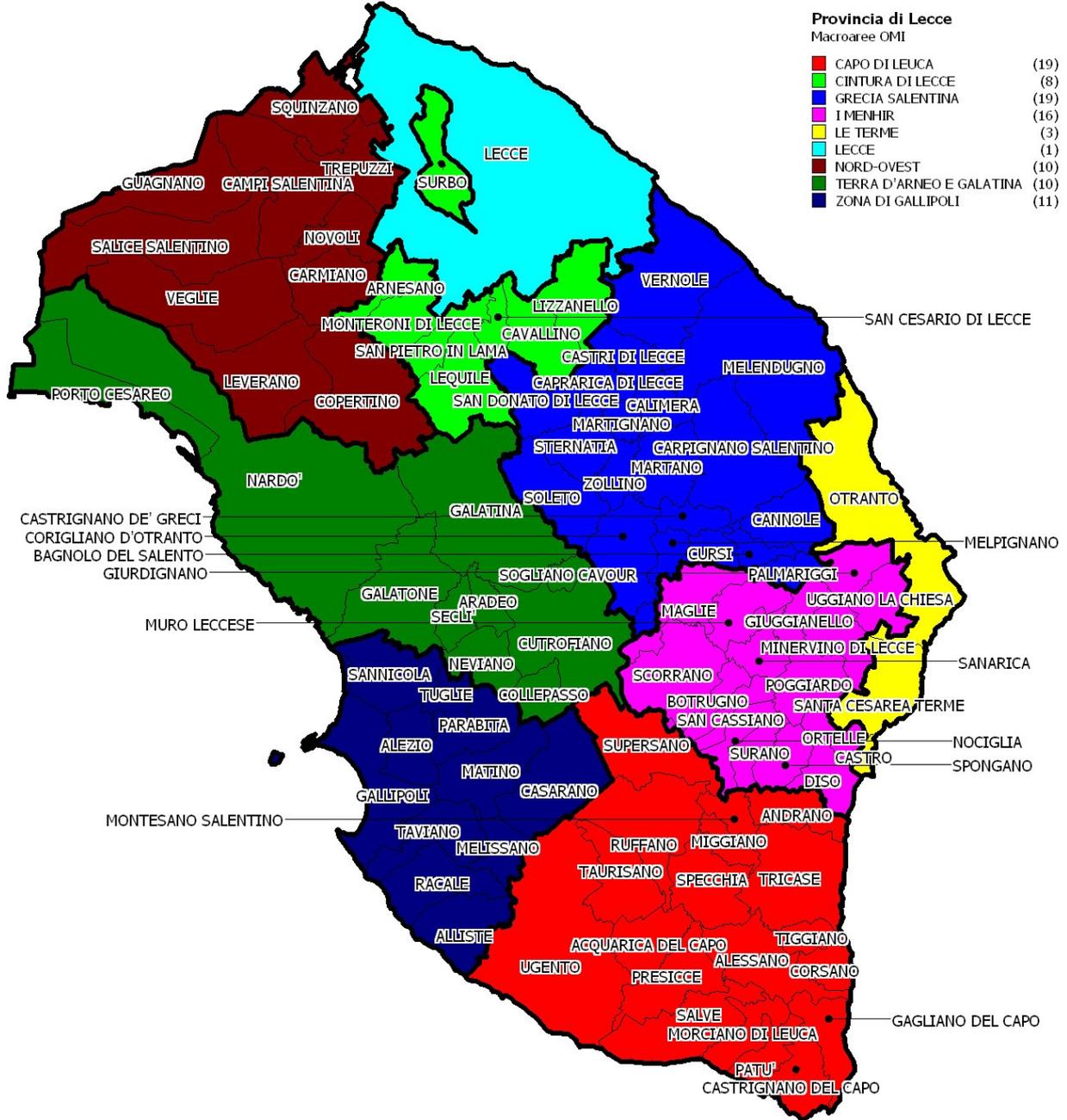


Tabella 1: NTN e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 1° sem 2023	NTN Variazione % 1°sem2022 - 1°sem2023	Quota NTN per macroarea
CAPO DI LEUCA	544	-16,8%	13%
CINTURA DI LECCE	393	5,6%	9,3%
GRECIA SALENTINA	387	-8,6%	9,1%
I MENHIR	231	-9,2%	5,5%
LE TERME	95	-13,3%	2,2%
NORD-OVEST	385	0,4%	9,1%
TERRE D'ARNEO	753	0,1%	17,8%
ZONA DI GALLIPOLI	650	0,6%	15,4%
LECCE capoluogo	799	4,5%	18,9%
Provincia di LECCE	4.236	-2,8%	100,0%

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 1°sem 2023	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 - 1°sem 2023
CAPO DI LEUCA	619	-0,04%
CINTURA DI LECCE	652	-0,37%
GRECIA SALENTINA	557	0,37%
I MENHIR	563	-0,30%
LE TERME	1.325	0,13%
NORD-OVEST	552	0,02%
TERRE D'ARNEO	742	1,07%
ZONA DI GALLIPOLI	770	-0,60%
LECCE capoluogo	1.032	0,33%
Provincia di LECCE	706	0,13%

Il comune – LECCE

In città nel 1mo semestre 2023 l'NTN cresce complessivamente del 4,5%, rispetto all'analogo semestre 2022, pur con la compresenza di segni "+" e "-" che si alternano nelle varie zone omogenee nelle quali è suddiviso il nessuno urbano del capoluogo.

Anche qui gioca la definitiva (si spera) risoluzione dell'emergenza pandemica, con un ritorno agli abituali volumi di scambio dopo i semestri successivi al picco della crisi epidemiologica ed il frenetico recupero del "tempo perduto".

È assai significativo il confronto del dato relativo all'NTN di questo 1mo semestre 2023 con il 1mo semestre 2019 pre-pandemia: le attuali 799 transazioni sono notevolmente superiori alle 728 transazioni del 1mo semestre 2019.

Sostanzialmente stabili i valori delle compravendite.

Figura 3: Zone OMI di Lecce

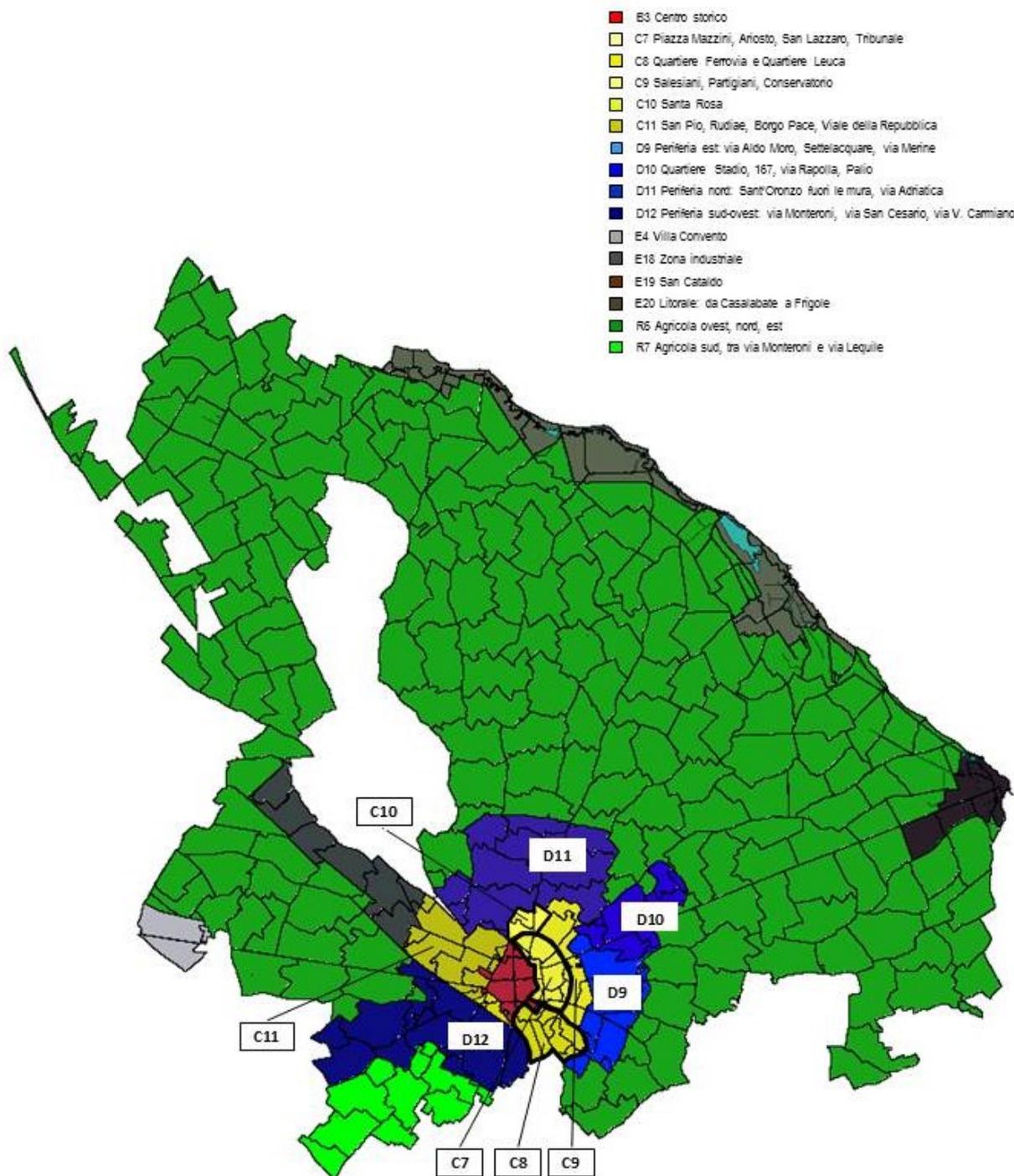


Tabella 1: NTN e variazione per macroarea urbana: dati suddivisi per “macroarea” non disponibili

Tabella 2: 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	NTN	Quotazione media	Quotazione media
		1° sem 2023	Variazione % 1°sem2022 - 1°sem2023	€/m ² 1 sem 2023	Variazione % 2°sem2022 - 1°sem2023
B3	CENTRO STORICO	65	11,8%	1.293	1,2%
C7	PIAZZA MAZZINI, ARIOSTO, SAN LAZZARO, TRIBUNALE	129	31,3%	1.513	2,3%
C8	QUARTIERE FERROVIA E QUARTIERE LEUCA	83	-1,5%	885	1,0%
C9	SALESIANI, PARTIGIANI, CONSERVATORIO	70	-15,2%	1.279	-1,4%
C10	SANTA ROSA	26	-5,9%	772	2,4%
C11	SAN PIO, RUDIAE, BORGO PACE, VIALE DELLA REPUBBLICA, VIA TARANTO	84	-8,6%	873	-1,9%
D9	PERIFERIA EST: VIA ALDO MORO, SETTELACQUARE, VIA MERINE	57	85,8%	1.373	-1,3%
D10	QUARTIERE STADIO, 167, VIA RAPOLLA, PALIO	29	34,3%	1.103	0,0%
D11	PERIFERIA NORD: SANT'ORONZO FUORI LE MURA, VIA ADRIATICA, SAN NICOLA	19	-29,0%	942	1,8%
D12	PERIFERIA SUD-OVEST: VIA MONTERONI, VIA SAN CESARIO, VIA VECCHIA CARMIANO	138	7,8%	1.033	-1,6%
E4	FRAZIONE DI VILLA CONVENTO	2	-33,3%	693	0,0%
E18	ZONA INDUSTRIALE	1	-	730	0,0%
E19	SAN CATALDO	30	-29,6%	817	0,0%
E20	LITORALE: DA CASALABATE A FRIGOLE (TORRE RINALDA, SPIAGGIA BELLA, TORRE CHIANCA)	48	42,1%	574	3,0%
R6	AGRICOLA OVEST, NORD, EST	12	-52,2%	650	0,0%
R7	AGRICOLA SUD, TRA LA VIA PER MONTERONI E LA VIA PER LEQUILE	0	-100,0%	655	0,0%
nd	nd	6	-8,3%	nd	-
	LECCE	799	4,5%	1.078	0,2%