

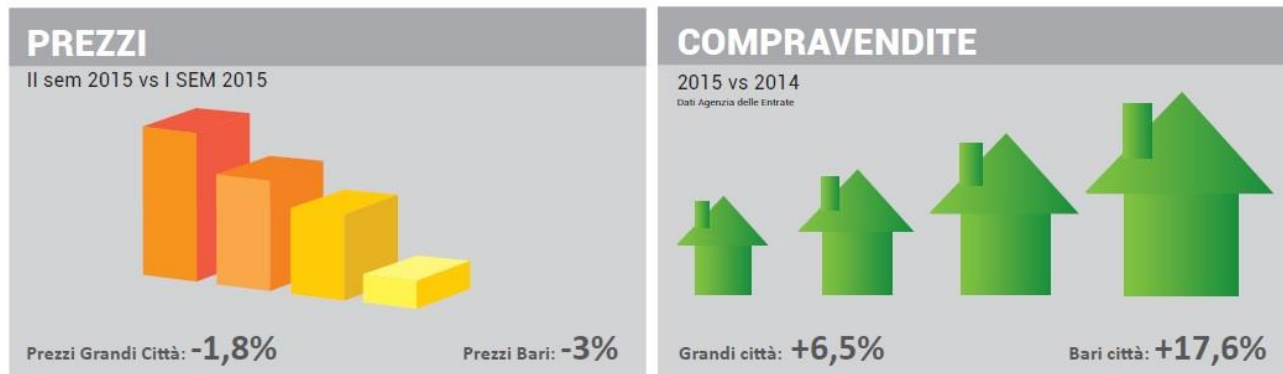
MERCATO IMMOBILIARE BARI

Cresce l'interesse per il mattone
Il punto sulle macroaree cittadine

BARI



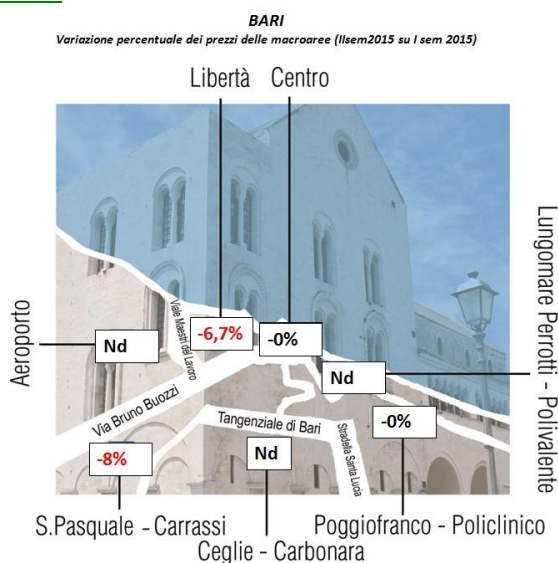
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



LE TENDENZE RILEVATE IN CITTA'

A Bari nella seconda parte del 2015 le quotazioni immobiliari sono diminuite del 3,0% rispetto al semestre precedente. Il Centro della città non ha evidenziato particolari variazioni dei prezzi, cresce comunque la fiducia anche grazie ad una maggiore disponibilità da parte degli istituti di credito. Nella macroarea Poggiofranco-Policlinico si registra un mercato immobiliare movimentato soprattutto da "permutate". In calo dell'8,0% i valori della macroarea San Pasquale-Carrassi, dove a soffrire sono maggiormente sono le tipologie più vetuste e quelle sprovviste di ascensore. Prezzi in discesa anche nella macroarea Libertà (-6,7%), dove comunque la fiducia dei potenziali acquirenti risulta in crescita. 2015 positivo per le compravendite che nel capoluogo pugliese sono cresciute del 17,6% rispetto all'anno precedente.

L'ANDAMENTO NELLE MACROAREE



MACROAREA CENTRO: quotazioni immobiliari stabili

Prezzi invariati nelle zone di **Borgo Antico** e di **Murat**, dove il semestre ha evidenziato una maggiore fiducia da parte dei potenziali acquirenti. La maggior parte delle richieste proviene da famiglie in cerca della soluzione migliorativa, da coppie al primo acquisto e da persone che si spostano da altri quartieri e che si focalizzano soprattutto sulle

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

tipologie posizionate lungo il perimetro esterno del Borgo Antico. Si preferiscono i tagli ampi, dal trilocale in su, ed è fondamentale la presenza dell'ascensore. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento che si concentra su monolocali dal valore massimo di 80 mila € e con un canone mensile di affitto che si attesta su 400-450 €. Nel quartiere Murattiano le abitazioni più apprezzate sono quelle di via Cairoli, via De Rossi e le strade limitrofe ed interne, dove un buon usato costa intorno a 1900-2000 € al mq. Sulle zone top di via Sparano e piazza Umberto I si arriva ad un massimo di 3000 € al mq. Nel Borgo Antico le quotazioni per le soluzioni da ristrutturare sono di 800-900 € al mq, a cui si devono aggiungere altri 800-1000 € al mq per la ristrutturazione.

In calo la domanda di immobili di prestigio nella zona di Bari Vecchia più esclusiva, ed esattamente: piazza Mercantile, piazza del Ferrarese, via Venezia, dove le richieste dei proprietari si attestano intorno a 3000 € al mq e che però non incontrano il favore degli acquirenti. Le restanti compravendite nel Borgo Antico sono fatte per lo più da persone del posto che desiderano cambiare casa o rientrare dopo essersi spostati in altri quartieri della città. Buona la domanda per le soluzioni ubicate a ridosso della cattedrale e della basilica di S. Nicola: parliamo di case antiche che risalgono anche al 1600 e che si trovano al pian terreno con ingresso su strada.

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari in **zona Murat-Libertà** nella seconda parte del 2015. Il mercato immobiliare risulta ancora poco dinamico, in particolare per quanto riguarda le tipologie popolari, soprattutto a causa delle difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti. Non si registrano inoltre acquisti da parte di investitori, frenati anche dalla tassazione troppo gravosa. A comprare casa attualmente sono quasi sempre famiglie con una buona disponibilità di spesa in cerca di tipologie qualitativamente superiori alla media del quartiere. Non piacciono gli appartamenti al piano terra, oppure quelli dal terzo piano in su ma senza ascensore e risulta difficile vendere case che presentano stanze cieche. Non ci sono quindi zone più richieste di altre ma immobili più ambiti di altri. Le soluzioni più costose sono quelle che si affacciano su piazza Garibaldi, dove per condomini degli anni '60-'70 si toccano prezzi di 3000 € al mq se in ottimo stato. Quotazioni simili si trovano in via Quintino Sella, all'incrocio con corso Vittorio Emanuele II, per scendere a 1800 € nella parte più vicina alla stazione Ferroviaria. Simile il mercato immobiliare anche in via Sagarriga Visconti. Da segnalare che tutta l'area compresa tra via Quintino Sella e via Manzoni è sottoposta a vincolo paesaggistico che impedisce la costruzione di nuovo e consente solo la ristrutturazione di vecchi stabili già esistenti.

MACROAREA POGGIOFRANCO - POLICLINICO: quotazioni invariate

Il mercato immobiliare di **Poggiofranco** in questo momento è movimentato prevalentemente da persone che vendono per riacquistare soluzioni migliorative. Non si registrano compravendite da parte di investitori, al contrario, alcuni proprietari che qualche anno fa avevano acquistato per mettere a reddito, hanno deciso di vendere a causa della crescente tassazione sulle seconde case e della contrazione dei rendimenti. In questo semestre si evidenzia inoltre un allungamento delle tempistiche di vendita, rimane ampia infatti la forbice tra il valore che i proprietari richiedono e la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Poggiofranco piace perché offre aree verdi, facilità di parcheggio e vicinanza al centro. Per un trilocale da ristrutturare si spendono mediamente 1700 € al mq. Altra tipologia apprezzata sono i tagli di grandi dimensioni che si trovano all'interno di parchi prestigiosi dotati di portineria e di posto auto e che possono toccare anche i 2600-2700 € al mq. Esiste poi una zona di cooperative ex 167 costruite negli anni '70 e che si concentrano prevalentemente nelle traverse di viale Kennedy e Martin Luther King che si scambiano a prezzi medi di 1800 € al mq. Condomini di recente costruzione, anni '90-'95, sono disponibili nella zona Sheraton, sul prolungamento della via Matarrese.

MACROAREA SAN PASQUALE - CARASSI: valori in calo dell'8,0%

Valori in ribasso nell'area di **San Pasquale**. A soffrire sono in particolare le soluzioni più vetuste, quelle sprovviste di ascensore, i piani bassi e anche gli ultimi piani perché più caldi nei mesi estivi. Il secondo semestre dell'anno ha evidenziato comunque una lieve ripresa della fiducia da parte dei potenziali acquirenti, che grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni si sono avvicinati con cauto ottimismo all'acquisto dell'abitazione. In questa zona di Bari il

mercato residenziale è movimentato soprattutto da famiglie e coppie in cerca della prima casa e la domanda si focalizza prevalentemente su trilocali. Da segnalare anche qualche acquisto da parte di investitori, perlopiù genitori di studenti universitari, alcune volte provenienti anche da altre regioni d'Italia. L'investimento non supera di solito i 120 mila €. San Pasquale si sviluppa tra il Campus Universitario (Facoltà di Ingegneria, Chimica, Matematica, etc.), la Stazione e il Centro di Bari, in un'area commerciale e ben servita. Le strade principali sono viale dell'Unità d'Italia e viale della Repubblica, dove si concentrano le tipologie più recenti e più ambite, che in buone condizioni si valutano circa 1800-2000 € al mq. La parte più vecchia del quartiere risale agli anni '50-'60 e soffre per la mancanza di parcheggio e per le strade strette, mentre quella più recente si è sviluppata nel decennio successivo ed è più ricercata: in quest'ultimo caso si parla di cifre intorno a 2000 € al mq per abitazioni ristrutturate e situate ai piani medio-alti, mentre nella parte più vecchia i prezzi sono di 1000-1200 € al mq.

MACROAREA LIBERTÀ: diminuiscono i prezzi (-6,7%)

Ancora in leggero ribasso le quotazioni in zona **Libertà** nella seconda parte dell'anno. Il semestre ha evidenziato una fiducia crescente degli acquirenti. Qui si registra un mercato per lo più interno, si tratta spesso di persone che vendono per acquistare la soluzione migliorativa oppure di persone provenienti dalla locazione. Da segnalare inoltre qualche acquisto da parte di persone in arrivo da zona San Paolo e zona San Girolamo Fesca, le quali comprano in zona Libertà perché più servita e centrale. Il trilocale rimane la tipologia più richiesta, la spesa in genere è compresa tra 80 e 130 mila € per le soluzioni che si trovano in zona Redentore, mentre per l'acquisto di un trilocale in zona Carmelitani la cifra sale a 160-170 mila €. In zona Libertà prevale la presenza di palazzi costruiti negli anni '40 e '50. Tra le aree maggiormente richieste da segnalare via Brigata Bari, via Brigata Regina, Corso Mazzini e Corso Della Carboneria, dove si possono acquistare soluzioni più recenti, edificate negli anni '70. Il prezzo di un buon usato è di 1900 € al mq. Più popolare l'offerta abitativa presente nella zona di Redentore-Stanic dove le quotazioni, per immobili degli anni '30 da ristrutturare, sono comprese tra 700 e 800 € al mq. Nella zona compresa tra via Nazariantz (sede del nuovo tribunale) e via Tommaso Fiore continuano i lavori per la realizzazione del tratto finale del ponte denominato "Asse Nord/Sud", che collegherà la zona interna della "terra" di Bari con l'area portuale e quindi ai collegamenti verso l'Europa Orientale. Da segnalare in zona Redentore, antistante la chiesa, i lavori che trasformeranno via Martiri d'Otranto e l'ultimo isolato di via Crisanzio in una piazza, eliminando il traffico auto, oltre alla riqualificazione della zona grazie alla trasformazione di un'ala dell'ex manifattura tabacchi in una delle sedi periferiche del consiglio nazionale delle ricerche il "C.N.R."