

## BARI. Mercato immobiliare verso la stabilità. Cresce la domanda anche grazie agli investitori

A Bari nella prima parte del 2016 le quotazioni immobiliari sono rimaste sostanzialmente invariate, si registra infatti una variazione del -0,1%.

BARI - Variazione prezzi Macroaree	Il sem 2016 rispetto al Isem16
Centro	2,8%
Lungomare Perotti - Polivalente	-4,2%
Poggiofranco - Policlinico	-1,5%
San Pasquale - Carrassi	-2,5%
Aeroporto	0,0%

### MACROAREA CENTRO

Quotazioni in lieve aumento nella macroarea Centro, dove si evidenzia una variazione dei prezzi pari al +2,8%.

#### **ZONA LIBERTÀ-MURAT**

La maggiore facilità di accesso al credito a tassi convenienti ha determinato un leggero aumento delle quotazioni immobiliari in zona Libertà-Murat per le abitazioni in edilizia civile. Al contrario, sono ancora in sofferenza le tipologie con un rapporto non ottimale tra qualità e prezzo. La domanda proviene da famiglie, che si orientano su appartamenti da 70 a 120 mq, inseriti in un contesto condominiale di buona qualità e provvisto di ascensore. L'area più richiesta è sempre quella lato mare, che si sviluppa tra piazza Garibaldi, via Piccinni, corso Vittorio Emanuele II e via Quintino Sella: qui ci sono condomini degli anni '60-'70 di stampo signorile che si valutano mediamente 2500 € al mq e raggiungono punte di 3000 € al mq se in ottimo stato. I prezzi sono più bassi, invece, nella parte più prossima alla Stazione Ferroviaria, dove le quotazioni si attestano intorno a 1800 € al mq. Ci sono aree popolari sia in zona Murat sia in zona Libertà, dove gli immobili sono molto vetusti e le quotazioni scendono a 800 € al mq.

#### **ZONA MURAT-BORGO ANTICO**

Mercato dinamico nel quartiere murattiano e nel Borgo Antico: **la domanda è in aumento** grazie ai ribassi degli anni precedenti e nella seconda parte del 2016 si assiste a un maggior numero di compravendite. Le richieste si dividono a seconda del quartiere di riferimento: in zona Murat, infatti, sono presenti famiglie che effettuano **acquisti migliorativi** e in taluni provengono anche dall'hinterland barese, mentre **il Borgo Antico è ricercato quasi esclusivamente da investitori che intendono avviare B&B**. In questo caso ci si orienta o su appartamenti con due camere e zona giorno separata oppure su monolocali e bilocali in contesti storici. Il mercato residenziale, invece, è alimentato da famiglie che optano per trilocali e quadrilocali di natura sostitutiva e che in taluni casi provengono dall'hinterland barese. 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, ma qui le compravendite sono più rare perché gli appartamenti sono di grandi dimensioni. Nel Borgo Antico le quotazioni sono comprese mediamente tra 800 e 900 € al mq per le soluzioni da ristrutturare, a cui si devono aggiungere altri 800-1000 € al mq per la ristrutturazione, ma salgono fino a 3000 € al mq nella parte più esclusiva, che si sviluppa tra piazza Mercantile, piazza del Ferrarese e via Venezia. Buona la domanda per le soluzioni ubicate a ridosso della cattedrale e della basilica di San Nicola, dove ci sono case risalenti anche al '600 che si trovano al pian terreno con ingresso su strada. Da segnalare due importanti interventi di

riqualificazione: il primo riguarda via Sparano, dove ogni isolato verrà ristrutturato secondo le proprie caratteristiche peculiari, l'altro concerne il rifacimento del lungomare in zona San Cataldo-San Girolamo. Sul mercato delle locazioni si assiste al ritorno dei contratti di lunga durata, infatti adesso si sottoscrivono soprattutto contratti a canone libero 4+4, tutti con cedolare secca, invece di quelli transitori. Il taglio più richiesto è il trilocale e la spesa media mensile si attesta intorno a 500 €; da segnalare qualche caso di locazione susseguente la vendita della propria abitazione nelle zone periferiche o in provincia per stare più vicino ai parenti e ai figli.

### **MACROAREA POGGIOFRANCO-POLICLINICO**

Nella macroarea di Poggiofranco-Policlinico le quotazioni immobiliari sono diminuite dell'1,5%.

#### **ZONA POGGIOFRANCO**

In zona Poggiofranco non si registrano particolari variazioni nei prezzi e il mercato sta dando segnali positivi, infatti la domanda e le compravendite sono in aumento. La maggior parte delle compravendite proviene da famiglie che acquistano trilocali o quadrilocali di tipo sostitutivo e talvolta si spostano da altri quartieri di Bari o dalla provincia. Discreta la presenza di investitori, che dispongono di 150-170 mila € da impiegare su appartamenti che possano garantire il miglior rendimento possibile. Poggiofranco piace perché offre aree verdi, facilità di parcheggio e vicinanza la centro. La zona più richiesta si sviluppa lungo via Amoruso Manzari, nel cuore della parte storica di Poggiofranco: gli appartamenti sono di grandi dimensioni, sono inseriti in stabili prestigiosi dotati di portineria e posto auto e si compravendono a non meno di 2500 € al mq. Esiste poi una zona di tipo medio, identificata nelle vie Kennedy e Martin Luter King, dove l'edilizia risale agli anni '70 e consiste in cooperative ex 167 valutate 1700-1800 € al mq. L'edilizia economico-popolare, invece, si valuta non oltre 1400-1500 € al mq. Sul mercato delle locazioni la domanda ricade prevalentemente su trilocali, in seconda battuta su bilocali arredati. I canoni oscillano intorno a 500 € al mese e il contratto maggiormente stipulato è quello a canone concordato 3+2, a cui spesso segue l'applicazione della cedolare secca.

### **MACROAREA SAN PASQUALE-CARRASSI**

Prezzi in calo del 2,5% nella seconda parte del 2016.

#### **ZONA SAN PASQUALE**

Scendono leggermente i prezzi nell'area di San Pasquale nel corso del secondo semestre 2016. Buona parte delle compravendite proviene da **investitori che disimpegnano le proprie rendite finanziarie per investire i propri risparmi nel mattone, approfittando della presenza del Politecnico**. Il target ricercato è l'appartamento di dimensioni-medio piccole, con una razionale disposizione degli spazi interni, una buona esposizione e inserito in un contesto condominiale dignitoso e dotato di ascensore. San Pasquale si sviluppa tra il Campus Universitario, 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 1700-1900 € 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 a ridosso 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 900-1100 € al mq. Da segnalare che dovrebbe partire il progetto di riqualificazione dell'area dell'ex caserma Rossani, su corso Benedetto Croce tra San Pasquale e Carrassi. A breve il Comune di Bari procederà alla demolizione di alcuni muri di cinta per consentire all'accesso pedonale di alcune aree ed in futuro fare posto a uffici e un grande parco verde.