

MERCATO IMMOBILIARE BARI

I progetti legati al territorio aumentano l'attrattività del capoluogo

A Bari nella prima parte del 2017 si segnala ancora una riduzione dei valori. Il centro della città registra un buon andamento grazie ai quartieri di Murat-Libertà e di Borgo Antico. In quest'ultimo quartiere poi si segnalano investimenti finalizzati all'affitto turistico. La macroarea di San Pasquale Carrassi sta registrando una contrazione dei valori del 6,4% anche se i prezzi più contenuti attirano anche investitori che acquistano per affittare agli studenti. Diminuiscono i prezzi anche a Torre a Mare dove si muovono sia acquirenti di prima casa e sia di casa vacanza. Stabili i quartieri di Palese e Santo Spirito, Carrassi-Poggiofranco-Policlinico e Poggiofranco.

La tipologia più richiesta è trilocale con il 40,3% delle preferenze.

La disponibilità di spesa si concentra in particolare nella fascia fino a 249 mila €: 23,1% fino a 119 mila €, 26,6% da 120 a 169 mila €, 27,9% da 170 a 249 mila €.

L'andamento dei canoni di locazione nel primo semestre 2017 evidenzia un leggero aumento: +2,6% per i bilocali e + 3,3% per i trilocali.

Aumenta il numero di compravendite in città ed in provincia: a Bari sono state acquistate 1477 unità immobiliari nel corso del 2017, pari all'8,1% in più rispetto al 2016, mentre la provincia chiude l'anno con 5326 transazioni, pari al 2,1% in più.

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI NEL I SEMESTRE 2017 rispetto al ISEM2016

BARI	I sem 2017
Centro	1,9%
Lungomare Perotti - Torre a Mare	-4,4%
Poggiofranco - Policlinico	0,0%
San Pasquale - Carrassi	-6,4%
Aeroporto	0,0%

TESTO INTEGRALE

La **macroarea del centro** segnala un aumento dei valori dell'1,9% grazie alla performance del quartiere di 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. In particolare sono state le soluzioni in buono stato ad aver registrato dei miglioramenti.

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. Sporadici acquisti ad uso investimento sia con l'obiettivo di mettere a reddito l'immobile e sia con quello di destinare l'immobile ai figli. Maggiori difficoltà per le soluzioni che superano i 180 mila €.

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.

Stabili i valori nei quartieri di Borgo Antico e Murat.

Mercato dinamico nel quartiere murattiano e nel Borgo Antico: la domanda è in aumento grazie ai ribassi degli anni precedenti e nella prima parte del 2017 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 casi 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. Con questa finalità piacciono anche le palazzine su più livelli (ad ogni livello corrisponde una stanza) che si possono trovare a 60-80 mila € da ristrutturare e 130-140 mila € già ristrutturati. Nel centro murattiano invece gli investitori sono più orientati verso il target universitario e comprano immobili da destinare a questo tipo di locazione. 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 gli immobili 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. E' stato completato il tratto relativo a lungomare di San Girolamo.

In diminuzione del 6,4% i valori immobiliari della **macroarea di San Pasquale-Carrassi**. Si segnala in particolare la contrazione del quartiere di Carrassi-Chiesa Russa e a seguire le zone di San Pasquale e Parco due Giugno.

Scendono leggermente i prezzi nell'area di San Pasquale nel corso del primo semestre 2017. Buona parte delle compravendite proviene da investitori che approfittano della presenza del Politecnico. Ricercano appartamenti 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.

In diminuzione del 4,4% i valori immobiliari nella **macroarea di Lungomare Perotti - Torre a Mare** in seguito alla contrazione dell'omonimo quartiere.

Ancora in leggero calo le quotazioni nell'area di Torre a Mare, non mancano comunque le richieste, sia per appartamenti e sia per soluzioni indipendenti e semindipendenti. Tra gli acquisti anche quelli di casa vacanza da parte di coloro che vivono nei paesi limitrofi. In questo caso si ricercano o bilocali di 50 mq oppure soluzioni indipendenti. Come prima casa cercano soprattutto giovani coppie che qui possono acquistare a prezzi più contenuti. Torre a Mare sorge in un'area molto estesa, il cui mercato cambia notevolmente nella parte interna, oltre la tangenziale. Ben servito e molto richiesto il centro del Borgo marinaro, dove sono presenti case degli anni '40-'50 quasi tutte in buone condizioni: un appartamento usato costa almeno 1800-2000 € al mq e può toccare 2400 € al mq se si può godere della vista sul mare. Oltre la tangenziale, lungo la strada per Noicattaro si trovano prevalentemente ville, singole e a schiera di recente costruzione: una tipologia di tre livelli da 60 mq ciascuno costa mediamente di 260-270 mila €.

Stabili i quartieri di Palese e Santo Spirito, Carrassi-Poggiofranco-Policlinico e Poggiofranco.