

BRINDISI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

Variazione percentuale dei prezzi Brindisi

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
-0,1	1,4	-1,5	0,0	-6,1	-3,6	-8,7	0,6	-4,8	-5,2	+2%

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di Brindisi hanno registrato una diminuzione dello 0,5%. Mercato immobiliare sostanzialmente stabile in Centro e nelle zone di Casale e Sciaia. La maggiore facilità di accesso al credito incide positivamente, ma i prezzi e il numero delle richieste non hanno evidenziato particolari variazioni. Sul mercato si muovono sia investitori sia acquirenti di prima casa, orientati in particolare sulle zone centrali e alla ricerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito o da destinare a casa vacanza, per sé oppure da affittare a turisti. Mercato dinamico nelle zone di Cappuccini e Minnuta.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

Sulla base delle richieste pervenute nelle agenzie affiliate Tecnocasa e Tecnorete di Brindisi la tipologia più richiesta è il trilocale, scelto come obiettivo della compravendita dal 51,2% dei potenziali acquirenti, mentre la disponibilità di spesa nel 58,5% dei casi si concentra nella fascia fino a 119 mila €. La tipologia più offerta sul mercato è il trilocale, che compone il 43,6% dei portafogli delle agenzie del Gruppo Tecnocasa.

LOCAZIONI: canoni in rialzo

Sul mercato delle locazioni si registrano canoni aumento: +2,5% per i bilocali e +1,8% per i trilocali. Il contratto di locazione più utilizzato rimane quello a carattere transitorio (69,6%), segue quello a canone libero ed infine a canone concordato.

COMPRAVENDITE: in provincia transazioni in aumento

In città nel 2018 sono state effettuate 701 transazioni, pari al -2,1% rispetto al 2017, la provincia chiude invece con 2.481 compravendite, in aumento del +3,8%.

BRINDISI. Mercato dinamico anche grazie agli investitori

Nella seconda parte del 2018 i valori immobiliari di Brindisi hanno registrato una diminuzione dello 0,5%.

Mercato immobiliare sostanzialmente stabile in **Centro e nelle zone di Casale e Sciaia**, nella seconda parte del 2018. La maggiore facilità di accesso al credito incide positivamente, ma i prezzi e il numero delle richieste non hanno evidenziato particolari variazioni. Sul mercato si muovono

sia investitori sia acquirenti di prima casa, orientati in particolare sulle zone centrali e alla ricerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito o da destinare a casa vacanza, per sé oppure da affittare a turisti. In quest'ultimo caso si orientano su monolocali e bilocali su cui investire 30-40 mila € da ristrutturare. A ricercare la prima casa ci sono giovani coppie, famiglie che effettuano acquisti sostitutivi e talvolta anche single: il taglio più richiesto è il trilocale, possibilmente dotato di spazio esterno, per una spesa che va da 115 a 130 mila € in zona Sciaia e da 150 a 160 mila € in zona Casale. Non manca la domanda proveniente da lavoratori della base ONU, spesso stranieri, che ricercano anche quadrilocali purché siano dotati di spazio esterno. Continua a riscontrare un ottimo interesse, soprattutto della clientela più giovane, il quartiere Sciaia, sorto alla fine degli anni '80 con immobili che adesso si vendono a 1100 € al mq. Questa è una delle ultime zone di sviluppo di Brindisi. Del Centro Storico si apprezzano le abitazioni degli anni '60 che si affacciano sui corsi principali (corso Umberto, corso Garibaldi, corso Roma) e che in buone condizioni hanno prezzi medi di 1300 € al mq con punte di 1600 € per le soluzioni signorili e ristrutturate. Quelle indipendenti con vista mare possono arrivare anche a punte più elevate. Il quartiere del Casale è più periferico ma ha sempre registrato un buon dinamismo grazie agli acquisti delle famiglie che vogliono migliorare e dei dipendenti che lavorano presso la vicina base ONU. Il nuovo si scambia ora a prezzi medi di 1400 - 1500 € al mq, mentre l'usato ha quotazioni medie di 850-900 € al mq. Il Casale è un quartiere che, in seguito al ribasso dei prezzi, è diventato più accessibile anche per chi ha budget più contenuti. Sul mercato delle locazioni sono attive le giovani coppie e le famiglie, ma anche lavoratori impiegati presso l'ONU, e trasfertisti impiegati presso la zona industriale che spesso però scelgono il Centro. I bilocali costano 400-450 €, i trilocali 500-600 € e i quadrilocali fino a 600-700 € al mese.

Mercato dinamico nelle zone di **Cappuccini e Minnuta**. La prima è centrale e servita e si caratterizza per avere un'offerta edilizia variegata che parte dagli anni '70 e arriva fino agli interventi degli ultimi anni, con la demolizione e la ricostruzione di vecchi edifici. Acquistare un appartamento nuovo comporta una spesa compresa tra 1400 e 1500 € al mq, con punte di 1600 € al mq per le soluzioni più prestigiose. Il prezzo dell'usato, invece, varia da 700 a 1200 € al mq a seconda dello stato interno, della vetustà, della luminosità e dell'ubicazione su strade principali o interne. Apprezzata dagli acquirenti anche la Minnuta che, negli ultimi anni, è stata interessata da un notevole sviluppo urbano, con la creazione di una scuola, di una chiesa con oratorio, del nuovo "Parco del Cillarese" e di alcune nuove costruzioni. La parte più recente di Minnuta risale ai primi anni 2000 con condomini valutati 900-1000 € al mq e soluzioni indipendenti di 70 mq che costano fino a 1000 € al mq; quella più vecchia, invece, risale agli anni '50 e ospita soluzioni di grandi dimensioni (spesso intorno a 140 mq) che, da ristrutturare, hanno valori intorno a 700 € al mq. Aumenta la domanda di immobili in locazione e proviene non solo da giovani coppie ma anche da lavoratori trasferiti impiegati nelle aziende aeronautiche e dell'ENEL. Si ricercano soprattutto trilocali, che costano 550 € al mese, ma c'è richiesta anche di monolocali e bilocali, affittati rispettivamente a 250-300 € e 400 € al mese. I contratti maggiormente stipulati sono di natura transitoria e di durata annuale.

Il mercato immobiliare di **Bozzano, Sant'Elia e Santa Chiara** nella seconda parte del 2018 ha registrato un andamento difforme. In aumento i valori di Bozzano, in diminuzione quelli di Santa

Chiara dal momento che l'offerta abitativa risale agli anni '60-'70 e, di conseguenza, per essere venduta ha bisogno di essere collocata sul mercato a prezzi più contenuti. Il quartiere è confinante con quello di Commenda della cui concorrenza risente e questo è un ulteriore motivo per cui i prezzi sono diminuiti. Il quartiere di Santa Chiara riscontra sempre consensi tra i potenziali acquirenti perché ben servito. Si tratta di un'area caratterizzata da edilizia cooperativa degli anni '70-'80 che si scambia tra 1000 e 1100 € al mq, ma può toccare punte di 1200 € al mq se l'appartamento è ben ristrutturato. In generale, in questi tre quartieri, acquistano coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa. La tipologia più richiesta è il trilocale, meglio se non posizionato all'ultimo piano, mentre è importante la presenza del box auto. Mercato completamente diverso a S. Elia dove prevalgono le soluzioni in edilizia popolare e convenzionata. Parliamo di un mercato interno in cui comprano prevalentemente persone del posto oppure coloro che in passato hanno acquistato in altri quartieri e che ora ritornano per acquistare tagli più grandi. I valori al mq si aggirano intorno a 500-650 € al mq. Residenziale l'area di Bozzano, caratterizzata da tipologie degli anni '80 e '90 che, in buono stato, si vendono a circa 900-1000 € al mq. Il quartiere è sempre molto richiesto ed ambito soprattutto da chi fa acquisti di tipo migliorativo. Per un trilocale si spendono mediamente 125-130 mila €. Chi ha budget più contenuti ma vuole comunque vivere nel quartiere si orienta nella zona ex 167 dove i prezzi scendono sotto i 1000 € al mq. Sul mercato degli affitti il taglio più richiesto è il trilocale ed i canoni non superano 400-450 € al mese.