

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE BARI

(sintesi con i punti salienti del testo integrale di seguito)

PREZZI IN AUMENTO nel I sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	I sem 2018
-5,2	-4,7	-2,2	-10,8	-13,7	-8,6	-6,1	-6,2	-0,9	-2,1	+1,3

Variazione percentuale dei prezzi

In lieve crescita le quotazioni immobiliari a Bari nella prima parte del 2018 (+1,3%). La macroarea del Centro ha evidenziato un aumento dei valori del 3,8% rispetto al semestre precedente. Prezzi in crescita in zona Libertà-Murat, in particolare per quanto riguarda le tipologie in buono stato ed ubicate in contesti signorili. Da segnalare anche un aumento di interesse da parte di investitori i quali acquistano sia per affittare sia per avviare attività di B&B e di casa vacanza.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia maggiormente richiesta a Bari è il trilocale (40,5%).

La tipologia più presente sul mercato (offerta) è il trilocale (30,2%).

La disponibilità di spesa concentra il 57,5% delle richieste nella fascia fino a 169 mila €, mentre tra 170 e 249 mila € si focalizza il 23,6% delle richieste.

COMPRAVENDITE: deciso aumento in città

Cresce il numero delle compravendite nel I semestre del 2018, in particolare in città in cui si registra un incremento del +13,7% rispetto al I semestre 2017. Segno positivo anche in provincia dove le transazioni aumentano del +2,8%.

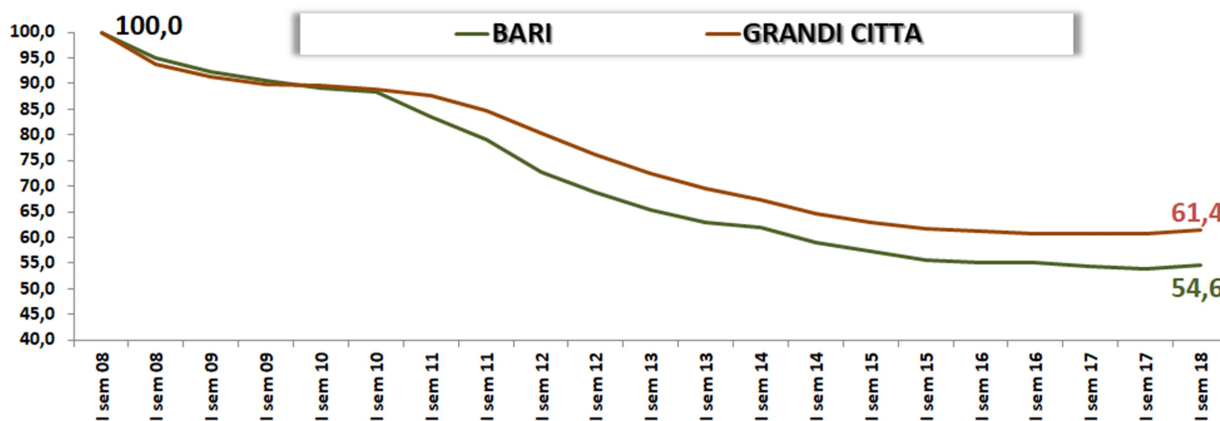
LOCAZIONI: canoni in lieve incremento

Anche sulle locazioni la città di Bari mostra segni di rialzo dei valori che aumentano del +1,0% per bilocali e del +2% per i trilocali (I semestre 2018 rispetto al II semestre 2017). I canoni di locazione medi registrati in città sono: bilocali 410 € al mese, trilocali 510 € al mese.

TESTO INTEGRALE

Il capoluogo pugliese riprende slancio. In rialzo prezzi e compravendite

TREND PREZZI IMMOBILIARI 2008-2018



VARIAZINE PREZZI MACROAREE ISEM2018-IISEM2017

MACROAREE	I SEMESTRE 2018
CENTRO	+3,8%
LUNGOMARE PEROTTI – TORRE A MARE	0,0%
POGGIOFRANCO – POLICLINICO	0,0%
SAN PASQUALE – CARRASSI	+1,0%
AEROPORTO	-0,7%
LIBERTÀ	0,0%

MACROAREA CENTRO

La macroarea del Centro ha evidenziato un aumento dei valori del 3,8% rispetto al semestre precedente. Prezzi in crescita in zona **Libertà-Murat**, in particolare per quanto riguarda le tipologie in buono stato ed ubicate in contesti signorili, mentre permangono le difficoltà per le tipologie vetuste e posizionate in aree più popolari. Da segnalare anche un aumento di interesse da parte di investitori i quali acquistano sia per affittare sia per avviare attività di B&B e di casa vacanza. Gli acquisti per investimento si focalizzano su bilocali dal valore non superiore a 100 mila €. La domanda di case in affitto è buona e proviene da giovani, stranieri e da famiglie che non riescono ad acquistare: il canone di locazione di un bilocale si attesta mediamente su 400 € al mese, quello di un trilocale sui 500 € al mese. Da segnalare un forte utilizzo dei contratti a canone concordato che, grazie agli Accordi Territoriali, permettono un risparmio sulle imposte anche grazie all'applicazione della cedolare secca. Chi vuole acquistare l'abitazione principale si concentra maggiormente su trilocali e quattro locali, con una disponibilità di spesa media che si attesta tra 150 e 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. I prezzi sono più bassi,

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

invece, nella parte più prossima alla linea ferroviaria, dove mediamente le quotazioni si attestano intorno a 1800 € al mq. Ci sono inoltre aree popolari sia in zona Murat sia in zona Libertà, dove gli immobili sono molto vetusti e le quotazioni scendono a 800 € al mq.

MACROAREA LUNGOMARE PEROTTI-POLIVALENTE

Prezzi stabili nella macroarea Lungomare Perotti-Polivalente nella prima parte dell'anno. Quotazioni invariate nell'area di **Torre a Mare**. Il mercato è dinamico, aumenta infatti il numero di richieste e si registra anche qualche acquisto per investimento. Chi compra per mettere a reddito si focalizza su monolocali e bilocali dal valore non superiore a 50-60 mila €. La domanda di immobili in affitto è alta e l'offerta non riesce a soddisfare tutte le richieste: il canone di un bilocale si attesta su 300-350 € al mese. Gli acquirenti che comprano casa in questa area della città cercano la tranquillità, l'indipendenza e gli spazi esterni, piacciono infatti ville singole e a schiera. 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 al massimo 240-250 mila €.

MACROAREA SAN PASQUALE-CARRASSI

I valori immobiliari nella macroarea San Pasquale-Carrassi sono aumentati dell'1,0% nella prima parte dell'anno. Quotazioni in lieve aumento nell'area del **Parco 2 Giugno**: mercato particolarmente vivace nella zona Alta del quartiere, a ridosso del Parco e caratterizzata da palazzine signorili, ben tenute, spesso dotate di servizio di portineria e sempre molto apprezzate dagli acquirenti. Qui per l'acquisto di una soluzione in buone condizioni (box compreso) si spendono circa 2000-2100 € al mq. Quotazioni stabili a Carrassi Alta, area più economica, composta da abitazioni ante '67 spesso realizzate da Enti quali l'Esercito e la Provincia: in questo caso i valori di un buon usato scendono a 1700 € al mq. Più recenti e prestigiose le abitazioni che si trovano nei pressi dello svincolo della tangenziale, in zona Casermette, dove si comprano appartamenti costruiti negli anni '80 e '90, dotati di box auto, cantine e terrazzi a prezzi che partono dai 2200 € per le tipologie da ristrutturare per arrivare a 2500 € al mq per quelle già in buono stato. In generale, nell'area del Parco 2 Giugno, la domanda di immobili proviene da famiglie e coppie in cerca dell'abitazione principale e le tipologie più richieste sono trilocali e quattro locali. Si registrano comunque alcuni acquisti per investimento grazie alla presenza del Campus Universitario: in questo caso la scelta ricade su immobili dal prezzo contenuto ma con più camere da affittare a studenti. Il canone di una camera singola per studente si attesta su 250 € al mese, mentre per gli affitti a giovani coppie si registrano canoni di 600 € al mese per i trilocali.

MACROAREA AEROPORTO

In lieve calo le quotazioni immobiliari nella macroarea dell'Aeroporto (-0,7%). Prezzi in leggero ribasso nell'area di **Palese** e di **Santo Spirito** nella prima parte del 2018. Si registra un'abbondante offerta di immobili sul mercato e spesso i proprietari devono rivedere al ribasso le proprie richieste. In questa area della città acquistano soprattutto famiglie, da segnalare comunque anche qualche acquisto per investimento. Per quanto riguarda l'abitazione principale le richieste si focalizzano su tipologie indipendenti e semindipendenti, mentre chi compra per mettere a reddito sceglie prevalentemente bilocali dal valore compreso tra 80 e 120 mila € da affittare a single,

giovani coppie oppure a lavoratori fuori sede. Il canone di un bilocale è di 350-400 € al mese ed i contratti utilizzati sono quelli a canone libero oppure a canone concordato. Tra le zone più ricercate di Palese ci sono Fontanelle e via Nazionale perché ben collegate, commerciali e ben servite. Un appartamento degli anni '90 si acquista con una spesa di 1800-1900 € al mq, mentre una villetta si valuta tra 230 e 280 mila €. Sempre in questa area si possono comprare appartamenti nuovi in classe energetica A+ a 2600-2700 € al mq. Nella parte centrale di Santo Spirito, sorta a partire dai primi anni del '900 fino agli anni '40, un buon usato costa 1600-1700 € al mq, mentre una villetta a schiera di nuova costruzione è immessa a 370-380 mila €. A Santo Spirito si stanno realizzando nuovi appartamenti ed anche in questo caso i valori si attestano su 2600-2700 € al mq.

MACROAREA LIBERTÀ

Valori invariati nella macroarea Libertà nella prima parte del 2018. Quotazioni stabili in zona **Libertà** dove la domanda dell'abitazione principale oppure della soluzione migliorativa si focalizza su trilocali preferibilmente posizionati ai piani intermedi. In zona Libertà prevale la presenza di palazzi costruiti negli anni '50 e '60. 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. Un appartamento ristrutturato costa 1900 € al mq, mentre le soluzioni da ristrutturare valgono 1300-1400 € al mq. Più popolare l'offerta abitativa presente nella zona di Redentore – Stanic dove le quotazioni abitative per immobili degli anni '30 da ristrutturare oscillano tra 700 e 800 € al mq. Tra via Nazariantz (sede del nuovo tribunale) e via Tommaso Fiore è stato completato il tratto finale del ponte denominato "Adriatico" che collega la zona interna della "terra" di Bari con l'area portuale e quindi ai collegamenti verso l'Europa Orientale. L'opera ha determinato un netto miglioramento della viabilità del quartiere ed ha comportato lo spostamento del "Mercato Settimanale" nella zona dello stadio vecchio denominato "Stadio della Vittoria". Da segnalare, infine, che in zona Redentore sono partiti i lavori che trasformeranno un'area dell'ex Manifattura Tabacchi nella nuova struttura che ospiterà alcuni istituti del CNR (Consiglio Nazionale delle Ricerche) ed è già stato chiuso al traffico il proseguimento di via Martiri D'Otranto antistante la chiesa del Redentore. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni in zona Libertà si registra una buona domanda, in particolare da parte di coloro che non riescono ad acquistare. Il canone di locazione di un bilocale si attesta tra 350 e 400 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 500 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero.