

FOGGIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: prezzi stabili

Il secondo semestre 2017 ha visto quotazioni invariate, trend in atto da 2 anni a questa parte.

Il mercato risulta attivo e le richieste di immobili, sia di prima casa sia di investimento, sono presenti in città. Le zone con un trend positivo anche per il futuro, sono Macchia Gialla e Tribunale.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: prevalgono i tagli grandi

La tipologia maggiormente richiesta a Foggia è il trilocale (60,5%). Sul fronte dell'offerta, la tipologia più presente sul mercato è il trilocale (41,1%).

La disponibilità di spesa concentra il 49,8% delle richieste nella fascia fino a 119 mila €.

COMPRAVENDITE

Lieve decremento delle transazioni residenziali, -2,5% nel 2017 rispetto al 2016. Si riscontra invece un aumento delle compravendite nella provincia di Foggia pari a +3,6%.

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE FOGGIA

Sempre vivo l'interesse per l'acquisto della casa

Stabili i valori immobiliari di Foggia nella seconda parte del 2017. Il mercato che si sviluppa nelle zone centrali segnala un aumento di richieste ed una stabilità di prezzi per gli immobili che non presentano particolari limiti. Quelli senza ascensore, per esempio, stanno subendo ancora dei ribassi. Ad acquistare in zona sono sia acquirenti di prima casa e sia investitori attirati dalla buona domanda di affitto alimentata dalla presenza dell'Università. L'offerta immobiliare è concentrata soprattutto sui tagli grandi intorno a 100-120 mq. Corso Roma, un'importante arteria commerciale della città, offre condomini degli anni '60 valutati 800-900 € al mq (da ristrutturare) per arrivare a 1200-1300 € al mq (ristrutturato). Nelle traverse di corso Roma ci sono vie che presentano un'offerta abitativa meno signorile, con abitazioni costruite degli anni '50 spesso senza ascensore i cui valori se da ristrutturare scendono a 700 € al mq. Questi prezzi diminuiscono ancora se si ci si sposta nell'area dove si svolge il mercato giornaliero. Questo però consente l'acquisto a coloro che hanno budget contenuti tra cui immigrati e giovani coppie. Le quotazioni salgono nel quartiere Immacolata con punte più alte su viale Michelangelo. Il primo si sviluppa intorno a viale Cristoforo Colombo, presenta soluzioni degli anni '60-'70 acquistabili a 800-900 € al mq (se da ristrutturare). Su viale Michelangelo si concentrano case più signorili risalenti agli anni '70-'80 che, se necessitano di lavori, sono quotate intorno a 1000 € al mq. All'intersezione tra viale Michelangelo e viale Ofanto ci sono soluzioni nuove che si scambiano a prezzi medi di 2500-2600 € al mq. In piazza Padre Pio, non lontano sono sorti degli uffici di nuova costruzione, molti dei quali ancora non occupati. Un'offerta più popolare si registra nel quartiere di San Pio X dove parliamo di prezzi medi di 800 € al mq e ad acquistare sono prevalentemente coppie giovani con una bassa disponibilità di spesa. Una delle zone di sviluppo della città è Macchia Gialla; qui il nuovo si scambia a prezzi medi di 2000 € al mq, le soluzioni dei primi anni 2000 intorno a 1600-1700 € al mq. Essendoci anche villette a schiera e soluzioni recenti è apprezzato dagli acquirenti foggiani che tendono a spostarsi verso la periferia, se questa offre soluzioni di nuova costruzione. Anche i servizi sono in aumento e, da un anno a questa parte, è operativo anche il "GrandApulia", un

importante centro commerciale. Altro quartiere apprezzato per il medesimo motivo è quello che si sviluppa intorno al Tribunale e dove negli ultimi anni sono sorte attività commerciali legate alla ristorazione, nuovi centri di aggregazione e si intravede anche lo sviluppo di importanti catene della grande distribuzione. Sul mercato delle locazioni si registra una discreta richiesta e sono in aumento i contratti di locazione di tipo transitorio per immobili arredati. A cercarli sono famiglie, studenti, giovani coppie.

Nella seconda parte del 2017 nelle zone dell'Ospedale e della Provincia Nuova non si sono registrate variazioni significative dei prezzi. I valori restano sostanzialmente stabili, la domanda è in aumento se l'immobile è proposto al giusto prezzo. A trainare il mercato sono prevalentemente le compravendite di tipo migliorativo e quindi spinte da necessità di cambiamento. Ritornano ad acquistare anche i giovani aiutati dalla famiglia. I tagli più ricercati sono i trilocali da non oltre 90-100 mq con un budget che oscilla da 90 a 110 mila €. La zona dell'Ospedale è quella che raccoglie la maggioranza delle richieste insieme a quella della Nuova Provincia. Qui acquistano anche i dipendenti delle strutture e i genitori dei ragazzi che studiano presso la facoltà di Medicina. L'offerta include immobili di recente costruzione e i valori medi si aggirano intorno a 1200-1300 € al mq con punte di 1500 € al mq. I prezzi scendono nelle zone più popolari a ridosso dello stadio dove ci sono immobili ex lacp che si scambiano a prezzi medi di 600-700 € al mq. Tra la zona Ospedale e la zona dello Stadio si sviluppa il mercato di viale Ofanto e via Vittime Civili, dove una soluzione allo stato originario degli anni '60-'70 si acquista con una spesa media di 600 € al mq; la presenza di prezzi così contenuti attira clienti con una bassa disponibilità di spesa. In centro piacciono sempre gli immobili presenti in corso Garibaldi, una delle arterie commerciali più importanti della città dove i valori medi sono di 1100-1200 € al mq. Nel centro storico sono invece presenti immobili del XVIII secolo valutati intorno a 500-600 € al mq se in buono stato.

MERCATO IMMOBILIARE INDUSTRIALE-COMMERCIALE FOGGIA

Capannoni e laboratori

Sul segmento dei **capannoni** a Foggia non si riscontra un mercato particolarmente vivace a causa di un'offerta che, soprattutto sul nuovo, non incontra la disponibilità di spesa della domanda. I prezzi del nuovo infatti partono da 700 € al mq. Al momento non ci sono nuovi interventi ma, aziende che in passato hanno acquistato i terreni stanno procedendo alla costruzione di capannoni prefabbricati. A ricercare questi immobili sono piccole aziende locali che desiderano tagli da 400-600 mq con area di manovra esterna oppure aziende più grandi alla ricerca di tagli di 1500-2000 mq per svolgere attività di stoccaggio. I canoni di locazione si aggirano intorno a 28-30 € al mq annuo, i prezzi sono di 700-800 € al mq. Una delle zone più gettonate è il Villaggio Artigiani che sorge a ridosso dell'autostrada A14 in direzione di Manfredonia. Sorto negli anni '70 offre prevalentemente tipologie usate ed è in parte penalizzato dalla presenza di strade strette che rendono difficili le manovre con automezzi pesanti. Piace anche la zona intorno a via Bari. Lungo le intersezioni della strada statale 16 con le autostrade A14 e A16 ci sono capannoni di 3000-4000 mq utilizzati per uso logistico le cui quotazioni si aggirano mediamente intorno a 50/60 € al mq annuo per il nuovo, per scendere intorno ai 25/30 al mq annuo per l'usato. Interessante in questo momento l'area intorno al nuovo casello "Foggia zona industriale" dove si è alla ricerca di nuovi spazi da destinare soprattutto ad utilizzo commerciale. Qui i terreni però hanno esclusivamente destinazione industriale e occorrerebbe un cambio di destinazione d'uso.

Negozi

Sul mercato dei **locali commerciali** si registrano sporadiche richieste di acquisti per investimento per immobili a reddito con rendimenti annui lordi intorno a 7-9%. L'apertura del centro

commerciale “GrandApulia” non ha sortito effetti particolarmente negativi sul commercio in città anche se si segnala qualche spazio libero. L’offerta sul mercato si sta arricchendo di spazi commerciali liberati in seguito alla chiusura di numerose filiali di istituti di credito. Si segnala la ricerca di spazi molto ampi per l’apertura di attività commerciali ma, al momento, sul mercato l’offerta è bassa. Continua la crescita a livello commerciale del quartiere **Macchia Gialla** dove si possono trovare immobili più recenti, facilità di parcheggio e strade ampie con facilità di manovra. In questa zona stanno ricercando brand della media distribuzione. La ristorazione però la fa da padrona per l’apertura di ristoranti e pizzerie. Si registrano prezzi di 1500-1600 € al mq e canoni di locazione intorno a 132 € al mq annuo. Nel centro città le strade di passaggio più ambite sono corso Roma e corso Vittorio Emanuele, quest’ultima zona pedonale e per cui più quotata. Su corso Roma si parla di canoni di locazione annui intorno a 108- 144 € al mq per arrivare anche a 400-500 € al mq annuo su corso Vittorio Emanuele strada su cui si insediano prevalentemente brand importanti o franchising dell’abbigliamento. I prezzi in queste arterie possono andare da 2000 a 2700 € al mq. Altra importante arteria di passaggio è viale XXIV Maggio dove prevalgono soprattutto i negozi etnici e i canoni di aggirano intorno a 240 € al mq annuo. Ad alto transito veicolare via degli Aviatori strada di uscita dalla Città dove da tempo si è insediato il più importante centro commerciale della provincia (“La Mongolfiera”). I canoni di locazione su via degli Aviatori si aggirano intorno a 100 - 120 € al mq annuo.

Uffici

Sul mercato degli uffici si registra una buona domanda da parte di professionisti che lasciano il centro per recarsi in zone più periferiche ma più servite e che non presentino problemi di parcheggio. Le zone preferite sono quelle di Macchia Gialla e dell’Ospedale dove si registrano valori medi di 50 € al mq annuo e prezzi medi di 1300 € al mq. Ad acquistare sono spesso giovani medici, aiutati dai genitori. Cercano 60-90 mq , due camere con sala d’attesa. Da segnalare che in via Natola sono sorti dei nuovi uffici all’interno di centri direzionali che si acquistano a 1200-1300 € al mq.