

IMMOBILIARE BARI

IN RIPRESA IL MERCATO DELLA CASA. IL CENTRO INTERESSANTE PER L'INVESTIMENTO

Compravendite in crescita e prezzi in leggero aumento

Nel 2018 a Bari si segnala un aumento delle compravendite del 10,5%. La ripresa dei volumi era iniziata già nel 2014. I prezzi nel 2018 rispetto al 2017 hanno subito un lieve ritocco verso l'alto: +0,3%. Questi trend confermano la ripresa del mercato immobiliare nel capoluogo pugliese.

TREND COMPRAVENDITE BARI CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018
2360	2163	2521	2754	3171	3503

Fonte: Agenzia delle Entrate

TREND PREZZI BARI

2013	2014	2015	2016	2017	2018
-8,6	-6,1	-6,2	-0,9	-2,1	+0,3

Fonte: Osservatorio Immobiliare Gruppo Tecnocasa

Nel secondo semestre 2018, rispetto al primo 2018, le quotazioni delle case a Bari hanno subito un leggero calo:-1,0%. Rimangono stabili valori nelle macroaree Centro e Lungomare Perotti – Polivalente, in aumento dell'1,4% Poggiofranco – Policlinico, mentre sono in diminuzione le macroaree San Pasquale – Carrassi (-2%) e Aeroporto (-2,9%)

VARIAZIONE % PREZZI MACROAREE BARI

<u>MACROAREA</u>	VARIAZIONE % II <u>SEM</u> 2018 – I <u>SEM</u> 2018
CENTRO	0%
LUNGOMARE PEROTTI - POLIVALENTE	0%
POGGIOFRANCO - POLICLINICO	+1,4%
SAN PASQUALE - CARRASSI	-2,0%
AEROPORTO	-2,9%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

MACROAREA CENTRO

Stabile la macroarea del centro di Bari.

Mercato dinamico nel quartiere murattiano e nel Borgo Antico: la domanda è in aumento sia come prima casa e sia come investimento. Numerosi uffici ormai vuoti sono stati trasformati in abitazione oppure in strutture ricettive, talvolta ricorrendo al cambio di destinazione d'uso. In questo caso ci si orienta o su appartamenti con due camere e zona giorno separata oppure su monolocali e bilocali in contesti storici. Nel

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Borgo Antico le quotazioni sono comprese mediamente tra 1200 € 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. Nel quartiere piacciono soprattutto le abitazioni posizionate in 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, tuttavia qui le compravendite sono più rare perché gli appartamenti sono di grandi dimensioni. I valori scendono man mano che ci si avvicina al rione Libertà: un buon usato ha prezzi medi di 1500 € al mq. 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.

Sul mercato delle locazioni si assiste al ritorno dei contratti di lunga durata, per lo più a canone libero, tutti con cedolare secca, invece di quelli transitori. Il taglio più richiesto è il trilocale e la spesa media mensile si attesta intorno a 600 €. Da segnalare che alcune società prendono in affitto l'appartamento a prezzi mediamente più alti rispetto alla media di mercato per poi procedere alla locazione turistica.

MACROAREA SAN PASQUALE – CARRASSI

In diminuzione del 2% i valori immobiliari della macroarea di San Pasquale – Carrassi.

Quotazioni in calo nell'area di Parco 2 Giugno, nonostante la domanda sia vivace i potenziali acquirenti non sono disposti a pagare l'immobile oltre il reale valore di mercato. La maggioranza di essi ricorre al mutuo per comprare trilocali o quadrilocali dal budget compreso tra 160 e 200 mila €. Nella zona Alta del quartiere, quella a ridosso del Parco, ci sono 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 simili anche per le soluzioni più recenti presenti in Casermette. Più accessibili le abitazioni situate nella zona di Carrassi Alta: 1600 € al mq. Al momento sono in corso diversi interventi di nuova costruzione sia in Carrassi (4000 € al mq) e sia in zona San Pasquale (3000 € al mq). In generale nell'area del Parco 2 Giugno la domanda di immobili proviene soprattutto da famiglie e coppie che già vivono nella zona.