

MERCATO IMMOBILIARE BARI I SEMESTRE 2019

Crescono le compravendite immobiliari in città e in provincia

Nella prima parte del 2019 i valori immobiliari di Bari sono diminuiti del 2,3%.

Nel 2018 è aumentato notevolmente il numero di compravendite registrate in città, segnalando +10,5% rispetto al 2017 per un totale di oltre 3.500 compravendite (elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate). I nuovi dati mostrano un primo semestre del 2019 con transazioni pari a 1.732, in crescita del 3,2% rispetto al pari periodo del 2018.

TREND PREZZI BARI

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Isem2019
-4,7%	-2,2%	-10,8%	-13,7%	-8,6%	-6,1%	-6,1%	-0,9%	-2,1%	+0,3%	-2,3%

TREND COMPRAVENDITE BARI CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	Isem2019
2.360	2.163	2.521	2.754	3.171	3.503	1.732

VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI NEL I SEMESTRE 2019 rispetto al Isem18

BARI	I sem 2019
Centro	-1,7%
Lungomare Perotti - Polivalente	0%
Poggiofranco - Policlinico	-1,4%
San Pasquale - Carrassi	-3%
Aeroporto	-3,7%

ANALISI DELLE MACROAREE

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Bari hanno registrato un ribasso del 2,3%.

Le zone **centrali** hanno registrato un ribasso dell'1,7%. In diminuzione i prezzi degli immobili nel quartiere di **Madonnella** in particolare per le soluzioni di metratura più ampia (da 170 a 200 mq) di cui c'è bassa domanda. Per renderle più appetibili occorre quindi ribassare i valori. Questo ha comportato anche una contrazione dei valori su tutte le altre tipologie immobiliari. Si sono acquistati palazzi d'epoca per realizzare B&B. Una delle zone preferite è Pane e Pomodoro dove prevalgono le soluzioni degli anni '70. Per un buon usato si spendono mediamente 1500 € al mq mentre per quelle in buono stato si toccano punte di 2300 € al mq se l'immobile gode della vista mare. Il quartiere di Madonnella si sviluppa intorno a piazza Carabellese dove si trovano soluzioni dei primi anni del 1900 in parte signorili (acquistabili a prezzi medi di 1600 € al mq) e in parte popolari (acquistabili a 1000 € al mq). Comprano soprattutto famiglie alla ricerca della prima casa.

Sul mercato delle locazioni si registra una domanda elevata animata da immigrati che non riescono ad acquistare ma l'offerta è limitata. I proprietari preferirebbero fare affitti transitori. Per un bilocale si spendono mediamente 400 € al mese e per un trilocale intorno a 600 € al mese.

Mercato dinamico anche nel **quartiere murattiano e nel Borgo Antico**: la domanda è in aumento sia come prima casa 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 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, ma 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, infatti adesso si sottoscrivono soprattutto contratti 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.

Le macroaree che hanno segnalato il ribasso più forte sono state **Aeroporto** con -3,7% e **San Pasquale-Carrassi** con -3,0%. Nel quartiere di Carrassi-Chiesa Russa si registrano prezzi in ribasso; la motivazione si deve attribuire alla domanda in diminuzione e ad un'offerta in aumento. Si registra anche un incremento di richieste di immobili in affitto: è in atto, infatti, un cambio generazionale che vede ragazzi più giovani con una maggiore precarietà lavorativa e, di conseguenza, meno inclini ad acquistare casa. Allo stesso tempo si segnala una maggiore offerta immobiliare dovute ad eredità dismesse a causa di una fiscalità gravosa e difficoltà economiche. A muoversi sull'acquisto sono prevalentemente coppie di età avanzata, tra 50 e 65 anni, che investono cifre superiori a 150 mila €. Piacciono le soluzioni inserite ai piani medio-alti, termoautonome e dotate di box o posto auto. Si sono registrati anche acquisti per investimento dal valore compreso tra 25 e 30 mila €. La parte più residenziale del quartiere si sviluppa tra le vie Benedetto Croce, Bottalico e Laterza, dove i condomini in edilizia civile degli anni '50 arrivano a 2000 € al mq. Di questa zona piacciono anche le tipologie immobiliari che hanno spazi più razionali. Più popolare l'offerta abitativa presente nell'area di via Montegrappa e nelle traverse comprese tra via Petroni e via Benedetto Croce dove si registrano prezzi medi di 1200-1300 € al mq per le soluzioni più economiche. Molto alta la domanda di appartamenti in locazione, ma i proprietari richiedono solide referenze e garanzie e preferirebbero contratti a breve termine. Mentre i potenziali inquilini cercano immobili affittati con contratti a lungo termine come un 4+4 o un 3+2. Per un bilocale si spendono mediamente intorno a 500 € al mese.

La macroarea di **Poggiofranco-Policlinico** chiude con un ribasso dei prezzi dell'1,4% mentre sono stabili a **Lungomare-Perotti-Polivalente**.