

## MERCATO IMMOBILIARE BARI I SEMESTRE 2020

### Tempi di vendita in calo e domanda in ripresa

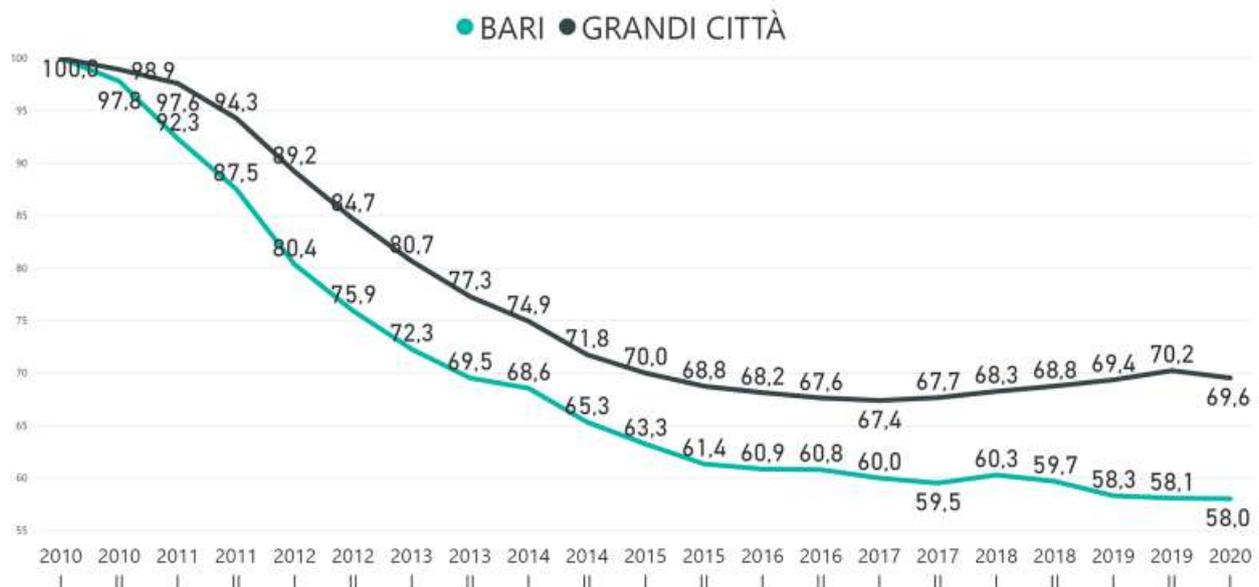
#### PREZZI

Nei primi sei mesi del 2020 il mercato immobiliare di Bari ha messo a segno una contrazione dei prezzi dello 0,1%.

#### TREND PREZZI BARI

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Isem20
-8,6%	-6,1%	-6,1%	-0,9%	-2,1%	+0,3%	-2,7%	-0,1%

### Andamento dei prezzi



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### COMPRAVENDITE:

Nei primi nove mesi del 2020 le compravendite residenziali in città sono state 2134, con una diminuzione del -12,9% rispetto allo stesso periodo del 2019. Elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa su dati Agenzia delle Entrate.

#### TREND COMPRAVENDITE BARI CITTA'

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Isem20
2.360	2.163	2.521	2.754	3.171	3.503	3.443	1.326

#### TEMPI DI VENDITA

I tempi di vendita nel capoluogo pugliese si attestano intorno a 178 giorni, in diminuzione rispetto allo stesso periodo del 2019 (186 giorni).

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



### VARIAZIONI PERCENTUALI DEI PREZZI (I SEMESTRE 2020 rispetto al II SEMESTRE 2019)

BARI	I sem 2020
Centro	-1,3%
Lungomare Perotti - Polivalente	+4,4%
Poggiofranco - Policlinico	+1,2%
San Pasquale - Carrassi	0%
Aeroporto	-1,8%

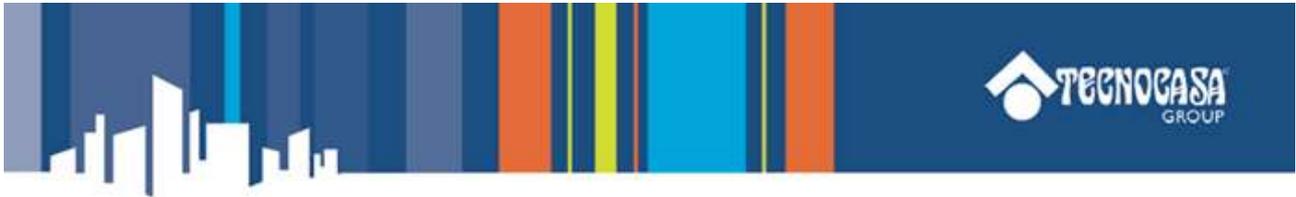
NOTA: i prezzi indicati si riferiscono ai valori medi di compravenduto e non a quelli richiesti dei proprietari. Incorporano quindi la trattativa con eventuali ribassi. Le quotazioni si riferiscono a tagli di 80-90 mq. In caso di immobili di metratura inferiore devono essere applicati i correttivi al rialzo. I valori, inoltre, sono riferiti ad immobili diversi per vetustà (nuovo e usato) e per tipologia (signorile, medio ed economico). Sottolineiamo poi che si tratta di prezzi medi e quindi orientativi. Ogni immobile per le sue peculiarità e specifiche caratteristiche potrà quindi discostarsene.

**Mercato immobiliare fermo nel Centro della città dopo il periodo di lockdown imposto dall'emergenza Covid.** Acquirenti e venditori sono in attesa di capire cosa succederà nei prossimi mesi, sia dal punto di vista dei valori immobiliari sia dal punto di vista sanitario. Prudenza anche per quanto riguarda i risparmi. In questo momento, infatti, i potenziali clienti non sono disposti ad utilizzare i risparmi per l'acquisto della casa, preferendo avere della liquidità disponibile. Difficoltà si registrano in tutti i settori, non solo in quello residenziale, si tratta infatti di una situazione che riguarda l'economia dell'intera città in cui molte attività commerciali hanno chiuso, così come hotel, ristoranti ed aziende. Bisognerà aspettare i prossimi mesi per capire quali saranno i risvolti di questa situazione.

Attualmente le quotazioni del Centro di Bari sono in leggero calo ed il prezzo di tipologie d'epoca si attesta su 2500-2600 € al mq.

Mercato residenziale vivace nell'area **Murattiana** dove, nei mesi successivi al lockdown, si registra un buon numero di richieste. In questa zona, infatti, la domanda proviene da acquirenti con una disponibilità medio-alta, non si registrano quindi particolari problematiche legate all'emergenza Covid. I prezzi risultano invariati rispetto ai primi mesi del 2020 e le quotazioni medie in zona Murat oscillano tra 2000 e 3000 € al mq. In lieve ribasso i prezzi del **Borgo Antico**, area più popolare che ha risentito maggiormente delle ripercussioni economiche determinate dall'emergenza sanitaria, come ad esempio l'aumento di persone in cassa integrazione. In questa zona, inoltre, è scomparsa la domanda di soluzioni da trasformare in B&B ed affittacamere e le attività già esistenti si stanno indirizzando verso gli affitti transitori oppure, se si tratta di tipologie molto ampie, si pensa anche alla vendita. Attualmente le quotazioni medie del Borgo Antico si attestano intorno a 1000 € al mq. Mercato più signorile quello in zona Muraglia, che è la parte del Borgo Antico che si affaccia sul mare: qui i valori raggiungono anche 2500-3000 € al mq. Mercato vivace anche quello delle locazioni dove le richieste sono sempre numerose.

Mercato post-lockdown dinamico in zona **Madonnella**, dove si registra un aumento delle richieste. La domanda proviene sia da famiglie in cerca della soluzione migliorativa, sia da investitori che in questo momento preferiscono indirizzare i propri risparmi sul mattone. Le richieste delle famiglie dopo la quarantena sono cambiate: attualmente si cercano soluzioni dotate di spazi esterni, terrazzi, verande, giardini, ma anche attici e tipologie più luminose posizionate ai piani alti. Le quotazioni immobiliari si mantengono stabili, ma nei prossimi mesi si potrebbe assistere anche ad un aumento dei valori determinato dal gap tra numero di richieste ed immobili in vendita sul mercato. Anche sul versante delle locazioni si registra una forte domanda ed una bassa offerta. A cercare casa in affitto, in questa area della città, sono



spesso stranieri ma anche coppie e famiglie. I canoni sono stabili e per un bilocale non si superano i 400 € al mese. Non ci sono novità neanche dal punto di vista del credito, le banche continuano ad erogare e non si segnalano situazioni di difficoltà. I tempi medi di vendita attualmente risultano sostanzialmente invariati ed in alcuni casi anche in diminuzione.

Una delle zone più richieste dagli acquirenti è quella di **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 e dotate di vista mare si arriva a 2300 € al mq. La zona Madonnella si sviluppa intorno a largo Carabellese dove ci sono soluzioni dei primi anni del 1900, in parte signorili, acquistabili a prezzi medi di 1600 € al mq, mentre le tipologie popolari costano 1000 € al mq. Qui comprano soprattutto famiglie alla ricerca della prima casa.

**In calo le quotazioni immobiliari nella macroarea Aeroporto (-1,8%), stabili nell'area di San Pasquale-Carrassi e leggermente in crescita nelle macroaree di Poggiofranco-Policlinico (+1,2%) e Lungomare Perotti-Polivalente (+4,4%).**

Da segnalare il piano dal nome "Bari Open Space" che ha l'obiettivo di ridisegnare le strade del capoluogo pugliese, creando nuove piste ciclabili e nuovi corridoi per la mobilità attiva, con un particolare occhio al rilancio di alcune vie strategiche per il commercio locale. Molte zone della città sono interessate dalla realizzazione di piste ciclabili. Ci sono infatti tre park & ride che si trovano in zona Porto, in zona Pane e Pomodoro ed in zona Parco 2 Giugno, collegati da piste ciclabili all'area centrale della città.