

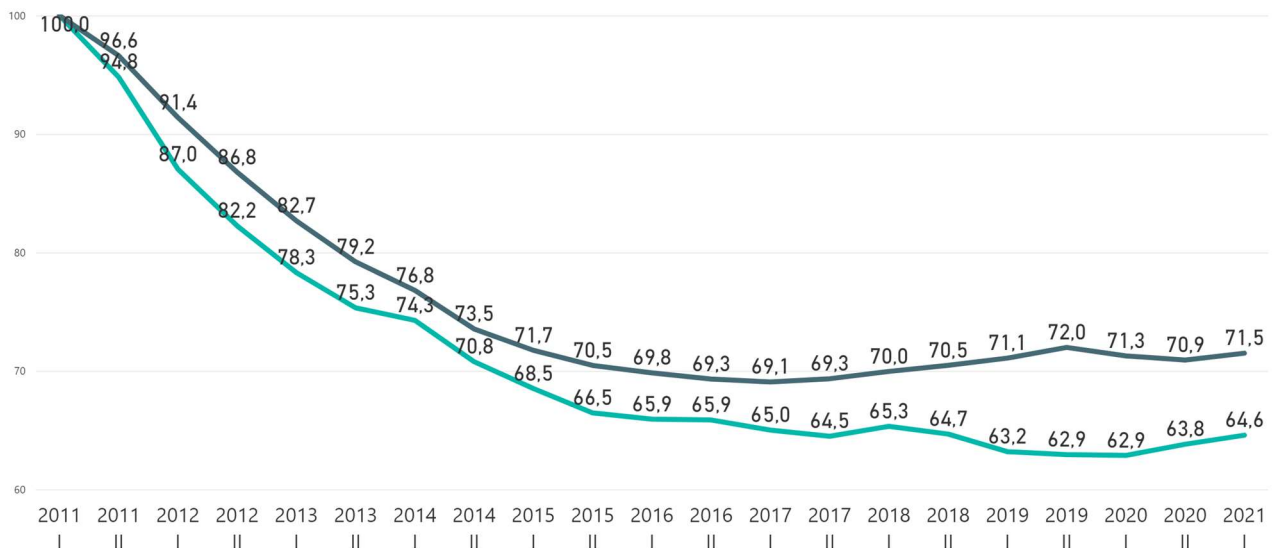
## MERCATO IMMOBILIARE BARI I SEM 2021

### Prezzi in rialzo e forte domanda di soluzioni indipendenti

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2021 i valori immobiliari di Bari hanno messo a segno un aumento dei prezzi dell'1,2%.

#### Andamento dei prezzi

● Bari ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2021 rispetto al II SEMESTRE 2020)

BARI	I sem 2021
Centro	0%
Lungomare Perotti - Polivalente	7,7%
Poggiofranco - Policlinico	2,8%
San Pasquale - Carassi	0%
Aeroporto	0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### Le zone centrali sono rimaste stabili.

Nella prima parte del 2021 nel quartiere Murattiano e nel Borgo Antico i prezzi sono invariati. Domanda vivace a Murat dove, immobili dei primi anni del 1900 e degli anni '50 e anni '80 hanno quotazioni tra 2500 e 4000 € al mq, top price quest'ultimo che si tocca su via Sparano. Si cercano prevalentemente abitazioni principali. Si segnala una ripartenza degli uffici e dei locali commerciali. Nel quartiere di Borgo Antico c'è una buona domanda di casa vacanza e B&B alla luce del fatto che sono ripresi i flussi turistici e, di conseguenza, gli investitori stanno nuovamente cercando. Molti dei

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

gestori di casa vacanza, improvvisati, non hanno superato il 2020 mentre i gruppi più strutturati hanno investito per migliorare il loro posizionamento. Tra i turisti si segnala un aumento di quelli provenienti dall'Est Europa. Gli investitori possono impiegare da 50-60 mila € per piccoli tagli fino ad arrivare a 250-350 mila € per le palazzine. Molto apprezzate le soluzioni nei pressi della **Muraglia** dove si sono registrate compravendite di palazzine indipendenti da riquilibrare col bonus 110%. È un'area che piace ai professionisti ed i prezzi vanno da 1200-1500 € al mq per le soluzioni da ristrutturare fino ad arrivare a 2000-3000 € al mq per quelle ristrutturate. Bene il mercato delle locazioni che vede protagonisti numerosi studenti, vista la presenza di diverse facoltà universitarie. Un bilocale a Murat si affitta a 600-700 € al mese. Numerosi gli interventi in corso sul mercato della cittadina: dal rifacimento del waterfront, ultimato nella zona Nord della città ed ora in previsione dal lungomare Pane e Pomodoro verso San Giorgio. Si parla anche dello spostamento dei binari della linea ferroviaria Bari-Lecce nell'ambito dell'area urbana di Bari.

Nel quartiere **Madonnella** si segnala una contrazione dell'offerta e un incremento della domanda. Hanno comprato famiglie alla ricerca di trilocali o di immobili più ampi, meglio se già ristrutturati. A Madonnella ci sono soluzioni dei primi anni del 1900, anche di tipo signorile, acquistabili a 1500-1600 € al mq con punte di 2200 € al mq in **zona Petruzzelli**. Valori più bassi, 1500 € al mq, si registrano nella zona della spiaggia di **Pane e Pomodoro** dove si realizzano acquisti di casa vacanza intorno a 70-80 mila €. Nuove costruzioni sono ottenute da opere di abbattimento e ricostruzione e si scambiano a prezzi medi di 3200 € al mq. Previsti in futuro lavori per la realizzazione di un'importante pista ciclabile, parte della quale collegherà la stazione con le facoltà universitarie. Sul mercato delle locazioni si segnala una buona domanda che si scontra con una bassa offerta dovuta anche alla destinazione di molti immobili a Casa Vacanza e B&B. Per un bilocale si spendono intorno a 450 € al mese.

### **Incremento del 7,7% dei valori nella macroarea di Torre a Mare**

C'è un aumento di richieste da parte di chi vive in centro e che si sposta qui per acquistare soluzioni indipendenti (su cui poter usufruire del 110%) o case più ampie dotate di spazi esterni. Non ci sono molte nuove costruzioni a causa di vincoli paesaggistici ma solo ristrutturazioni e recuperi. Il ristrutturato in zona centrale può costare sino a 3000 € al mq. Nel **Borgo Marinaro** 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 gode della vista mare. Le soluzioni indipendenti, in paese, oltre la tangenziale e lungo la strada provinciale per Noicattaro costa al massimo 300 mila €; tipologie su unico livello possono avere prezzi più alti. 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 400 € al mese.

### **La macroarea di Poggiofranco-Policlinico registra un aumento dei prezzi del 2,8%**

La domanda si sta orientando sull'abitazione principale caratterizzata da spazi esterni più ampi e da accessori come box e posti auto. Ricercata anche la casa per investimento dal momento che ci sono il Policlinico e le facoltà universitarie. Gli studenti cercano camere singole e molti investitori si stanno muovendo per crearle. Una stanza singola costa 250-300 € al mese. In **zona Policlinico** immobili realizzati, tra gli anni '60 e gli anni '80, si valutano intorno a 2100 € al mq. A **Carrassi** prevale un'offerta più popolare ed i prezzi si aggirano intorno a 1200 € al mq. Il quartiere **Poggiofranco** richiama la fascia medio-alta della popolazione, grazie all'edilizia degli anni '70-'80 tipicamente residenziale, dove le abitazioni sono rifinite con materiali di ottima qualità e dotate di posto auto: per un buon usato si devono mettere in conto 2200 € al mq. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione, spinti dal sismabonus, che si scambiano a prezzi medi di 4000 € al mq con punte di 5000



€ al mq. Parliamo sia di appartamenti sia di villette a schiera e singole. Queste ultime sono particolarmente ricercate. Positivo il mercato degli affitti che registra canoni di locazione intorno a 500-600 € al mese per un bilocale. La domanda oltre che dai lavoratori dell'Ospedale arriva anche da coloro che non riescono ad acquistare.

**Stabili i valori nelle macroaree di Aeroporto e San Pasquale-Carrassi.**