

MERCATO IMMOBILIARE BARI II SEMESTRE 2021

Prezzi in crescita e riqualificazioni in vista per la città che beneficerà del rifacimento del waterfront e della variante ferroviaria

Positivo l'andamento del mercato immobiliare di Bari: nel secondo semestre del 2021, secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i valori immobiliari sono aumentati del 3,2% e il capoluogo pugliese chiude l'intero anno con una crescita del 4,4%.

Per quanto riguarda le compravendite, la città chiude il 2021 con un aumento delle transazioni pari al 32,9% rispetto al 2020, per un totale di 4.183 immobili scambiati. Aumenti a doppia cifra anche in questo primo trimestre del 2022: +13,5% rispetto ai primi mesi del 2021.

Andamento dei prezzi

● Bari ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

BARI	II sem 2021
Centro	0,0%
Lungomare Perotti-Polivalente	+7,1%
Poggiofranco-Policlinico	+3,4%
San Pasquale-Carrassi	+5,4%
Aeroporto	+3,9%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La macroarea di **Lungomare-Perotti-Polivalente** mette a segno l'aumento dei prezzi più importante (+7,1%).

Bene **la zona centrale** della città che vede prezzi stabili ma un buon andamento dei quartieri Murattiano e Borgo Antico che focalizzano l'interesse degli acquirenti. La domanda è vivace e questo sta accorciando i tempi di vendita che si sono portati intorno ai 60-90 giorni. A Murat prevale la

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

domanda di prima casa mentre nel Borgo Antico si registra un ritorno di interesse degli investitori che stanno puntando sul settore turistico. Quest'ultimo, dopo un rallentamento nel primo lockdown, ha ripreso con buoni ritmi grazie anche alle navi da crociera che attraccano al porto di Bari. Si conferma la crescita del turismo proveniente dall'est europeo. Gli investitori possono impiegare da 50-60 mila € per piccoli tagli fino ad arrivare a 250-350 mila € per le palazzine. Nel quartiere di Murat 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 dove i prezzi sono in lieve crescita. Molto apprezzate le soluzioni nei pressi della Muraglia dove si sono registrate compravendite di palazzine indipendenti da riqualificare col bonus 110%. E' un'area che piace ai professionisti e 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 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 (Fesca San Girolamo) e 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. Il progetto della **variante ferroviaria** prevede lo spostamento nell'entroterra dei binari posti sulla costa della tratta Bari Centrale-Bari Torre a Mare sulla linea Adriatica Bari-Brindisi-Lecce e l'attivazione di tre nuove fermate a Bari Campus, Triggiano e Bari Executive. Il nodo ferroviario renderà la stazione di Bari un importante centro di interoperabilità e di collegamento con altre aree del paese e dell'intera Europa. Inoltre, permetterà la ricucitura urbanistica della città, riconnettendo i quartieri interni a quelli sul mare grazie alla dismissione dei binari lungo la costa e alla **riqualificazione delle aree**.

In crescita del 3,4% i valori immobiliari della **macroarea di Poggiofranco-Policlinico**. **Il quartiere di Poggiofranco** trova riscontro soprattutto tra le famiglie che realizzano acquisti migliorativi. Si apprezzano, in particolare, le aree verdi, la facilità di parcheggio, la vicinanza al centro. Talvolta si spostano da altri quartieri di Bari o dalla provincia. Nel cuore della parte storica di Poggiofranco: gli appartamenti sono di grandi dimensioni, sono inseriti in stabili prestigiosi dotati di portineria e posto auto e si compravendono a non meno di 2500 € al mq. Esiste poi un quartiere di tipo medio degli anni '70, le cui abitazioni sono valutate a 1800-2000 € al mq. In zona sono in corso interventi di nuova costruzione che si scambiano a prezzi medi di 3800 € al mq. Pochi gli investitori che acquistano per mettere a reddito visti i prezzi moderatamente elevati mentre sono maggiormente presenti quelli che acquistano immobili usati, ristrutturano e rivendono. In tanti, infatti, stanno utilizzando gli incentivi sulla ristrutturazione così come molti immobili sono stati recuperati nelle facciate attraverso il bonus facciate migliorando l'appeal del quartiere.