

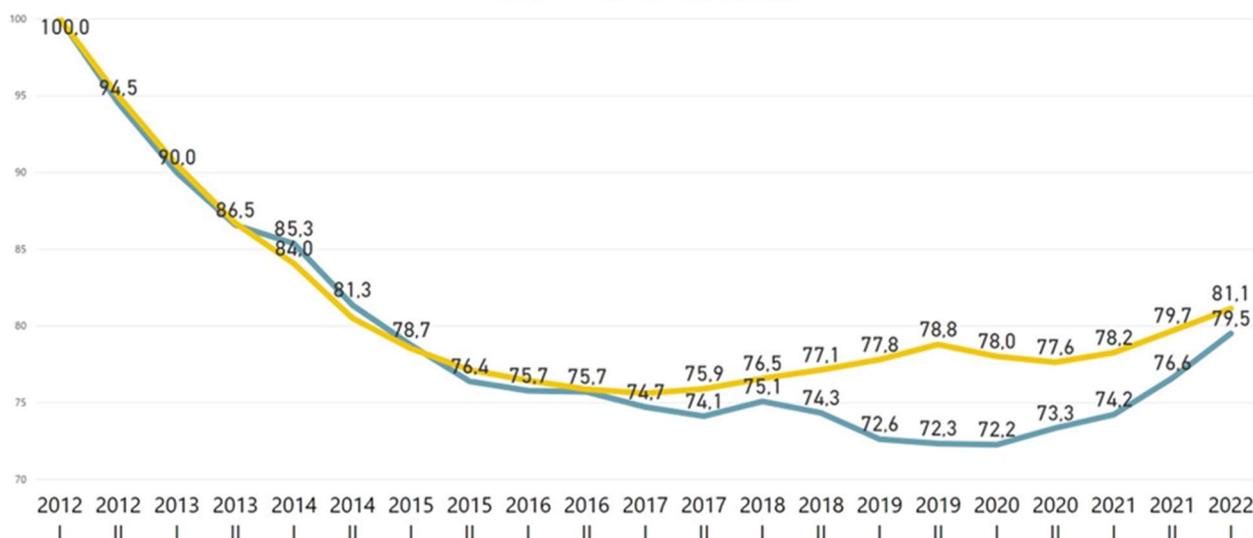
BARI. MERCATO IMMOBILIARE I SEMESTRE 2022

Tecnocasa: aumentano i prezzi, il Centro mette a segno +6,7% complice la ripresa dei flussi turistici e degli acquisti per investimento

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella prima parte del 2022 i valori immobiliari di Bari sono aumentati del 3,8%.

Andamento dei prezzi

● Bari ● Grandi città



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

VARIAZIONE DEI PREZZI (I SEMESTRE 2022 rispetto al II SEMESTRE 2021)

BARI	I sem 2022
Centro	+6,7%
Lungomare Perotti-Polivalente	+6,7%
Poggiofranco-Policlinico	+0,9%
San Pasquale-Carrassi	+3,0%
Aeroporto	+3,8%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il rialzo più importante dei prezzi si è registrato nella zona centrale della città (+6,7%) e tra i quartieri interessati c'è quello del Borgo Antico: la ripresa dei flussi turistici nel capoluogo pugliese ha ridato vigore agli acquisti per investimento con finalità ricettiva.

In città, dopo una selezione tra queste strutture determinata dallo stop a causa del Covid, si stanno delineando due segmenti: gli investitori che creano B&B di medio livello destinati soprattutto a un target giovane e proveniente anche dall'estero e gli investitori che vanno sul segmento medio alto per una clientela più esigente. Spesso le soluzioni acquistate sono case d'epoca, tipiche del luogo, con travi a vista e che necessitano di importanti lavori di ristrutturazione. Una soluzione da ristrutturare costa intorno a 1800 € al mq. Gli aumenti dei costi delle materie prime non ha

scoraggiato questo tipo di acquisto. Stabili i prezzi nel quartiere murattiano dove la domanda è sempre vivace soprattutto come abitazione principale. Si spazia dal bilocale ai tagli di 4-5 locali acquistati con finalità migliorativa. I prezzi oscillano da 2200 a 3800 € al mq, punta che si tocca su via Sparano reduce negli ultimi anni da interventi di restyling e negli ultimi tempi sempre più scelta da importanti brand della moda per posizionare i loro punti vendita. Sul mercato della locazione prevale la domanda da parte di lavoratori fuori sede che stipulano contratti transitori e sono alla ricerca di immobili in buono stato e ben arredati. Per un bilocale si possono spuntare anche 600-700 € al mese. Tra gli interventi previsti oltre al rifacimento del waterfront e della linea ferroviaria si segnala anche il restyling futuro di piazza Umberto, il polmone verde più importante della città. L'aumento dei tassi di interesse si sta facendo sentire sulle fasce più giovani di età che fanno ricorso al Consap.

Prezzi in crescita nel quartiere di **Madonnella** dal momento che si segnala una contrazione dell'offerta e un incremento della domanda alimentata nuovamente da investitori che acquistano per realizzare casa vacanza o B&B. In diversi casi si prende in affitto l'immobile per realizzare B&B e questo sta determinando anche una carenza di case in affitto sul segmento residenziale. Il quartiere ha un'offerta eterogenea che include anche soluzioni più popolari, concentrate nel centro del quartiere e nelle traverse che portano al mare: soluzioni degli anni '70 si scambiano a prezzi medi di 1500 € al mq. Sono spesso acquistate da chi ha un budget contenuto. Ci sono anche case dei primi anni del 1900, a volte di tipo signorile, acquistabili a 1500-1600 € al mq con punte di 2200 € al mq in **zona Petruzzelli**. Si possono toccare 3000 € al mq per le case di piccola dimensione e ristrutturate, posizionate fronte mare a **Pane e Pomodoro**. Poche le nuove costruzioni, spesso ottenute da opere di abbattimento e ricostruzione e scambiate a prezzi medi di 3500 € al mq. C'è attesa per il progetto della variante ferroviaria che 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. A beneficiarne anche questo quartiere, nell'area al confine con Japigia. In luogo dei binari dovrebbero sorgere una pista ciclabile e un parco urbano. Al momento gli investitori si stanno interessando a questo tratto alla luce della futura e auspicata rivalutazione. Attualmente si acquista a 1300-1400 € al mq.

Crescono del 6,7% i valori immobiliari del quartiere di Torre a Mare e nella rispettiva macroarea.

Il mercato è vivace grazie alla vicinanza al centro e grazie all'offerta immobiliare che incontra le esigenze di diverse categorie di clienti: si va dalle soluzioni indipendenti di vecchia costruzione posizionate all'interno del borgo marinaro, dove 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 si può godere della vista sul mare. Ci sono anche complessi condominiali con piscina e custode. Sono presenti delle soluzioni di nuova costruzione ricavate da abbattimenti e ricostruzioni acquistabili a 3000 € al mq. Il mercato del nuovo in zona offre poche opportunità, prevalentemente al di fuori della zona centrale, sulle complanari e sulla strada provinciale che collega **Torre a Mare** con il comune di Noicattaro. Tanti i giovani che acquistano grazie anche alle agevolazioni esistenti. Presente anche una minima parte di investitori che comprano per realizzare affitti turistici e B&B. Sul mercato delle locazioni si segnala una domanda elevata e un'offerta che non riesce a soddisfare tutte le richieste: il canone di un bilocale, se arredato ed in buone condizioni, può arrivare a costare sino a 500 € al mese.

In aumento del 3,8% le quotazioni degli immobili nella macroarea di Aeroporto in particolare nei quartieri Palese e Santo Spirito.

La presenza di soluzioni indipendenti, semindipendenti, ville singole ha determinato un aumento delle richieste per queste tipologie la cui presenza sul mercato è sempre più ridotta. Questo ha determinato la crescita dei valori. Sono in aumento anche gli investitori che si stanno orientando su abitazioni da destinare a BB e casa vacanza. Tra le zone più ricercate di Palese ci sono **Fontanelle e via Nazionale** perché ben collegate, commerciali e ben servite. Un appartamento degli anni '90 si acquista con una spesa di 1800-1900 € al mq. Il nuovo costa intorno a 2700-2800 € al mq. Di Santo Spirito piace soprattutto la parte centrale dove un buon usato costa 1700 € al mq. Si segnala anche la domanda di casa vacanza da parte di persone residenti nei comuni limitrofi (Modugno, Bitonto). Da segnalare che il lungomare di Santo Spirito sarà sottoposto a un'importante opera di restyling all'interno del più complesso recupero del lungomare di Bari.