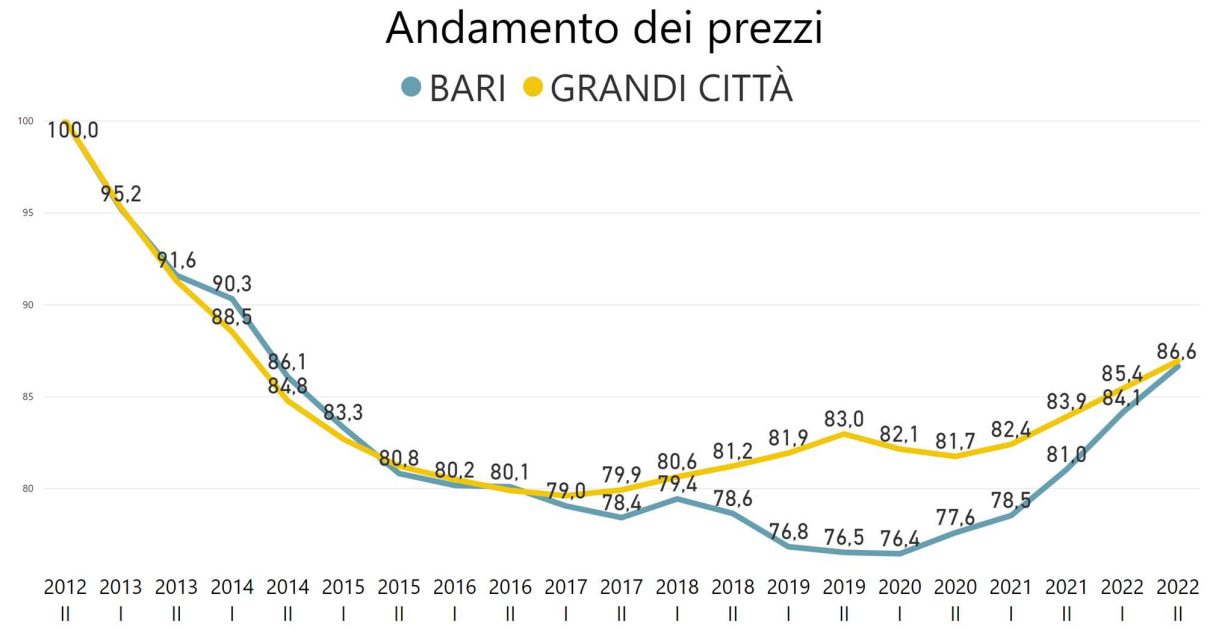
MERCATO IMMOBILIARE BARI II SEMESTRE 2022
In aumento prezzi e compravendite nel capoluogo pugliese

Nella seconda parte del 2022 le quotazioni immobiliari di Bari hanno messo a segno un aumento del 3%. Questo è quanto emerso dall'analisi condotta dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa sulla città pugliese.
Per quanto riguarda le compravendite, a Bari nel 2022 sono state compravendute 5.243 abitazioni residenziali, +25,3% rispetto al 2021.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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

NAPOLI	II SEM 2022
Centro	7,6%
Lungomare Perotti-Polivalente	-1,9%
Poggiofranco-Policlinico	0,2%
San Pasquale-Carrassi	3,9%
Aeroporto	3,7%
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa	

La macroarea più dinamica è quella **centrale (+7,6%)** che, ormai da alcuni anni, beneficia sempre più di compravendite per investimento, stimolate dalla volontà di realizzare casa vacanza o B&B. I flussi turistici, infatti, sono in crescita e, già a partire dalla primavera si riversano sulle coste pugliesi. Spesso si prediligono le case d'epoca, tipiche del luogo, che devono essere sottoposte a interventi di ristrutturazione. Una soluzione da ristrutturare nel **Borgo Antico** costa intorno a 1.800 € al mq. Quasi sempre, per questo tipo di investimento, si sceglie il Borgo Antico, mentre il quartiere Murattiano è preferito prevalentemente dalle

famiglie alla ricerca di un'abitazione principale. I valori in questo caso sono naturalmente più elevati e possono arrivare a 4000 € al mq, punta che si tocca su via Sparano reduce, negli ultimi anni, da importanti interventi di restyling. **Continuano i lavori per il waterfront**, per l'interramento della linea ferroviaria e il futuro rifacimento di piazza Umberto, uno dei polmoni verdi più importanti del quartiere murattiano. Il mercato degli affitti mette in evidenza un aumento dei canoni dovuto a una forte domanda e a una offerta sempre più esigua perché sottratta dal canale turistico. Per un bilocale si possono spuntare anche 600-700 € al mese. L'aumento dei tassi di interesse si sta facendo sentire sulle fasce più giovani di età che fanno ricorso al Consap e nelle zone più periferiche dove si registra un maggiore ricorso al credito. Lo sviluppo edilizio interessa soprattutto la zona di Poggiofranco.

Positivo il trend del mercato immobiliare anche nelle macroaree di **San Pasquale – Carrassi (+3,9%) e Aeroporto (+3,7%)**

Nella seconda parte del 2022 i valori immobiliari del quartiere **San Pasquale** sono in lieve ripresa. Parliamo di un'area della città che sorge non lontano dall'università e dalla Stazione, aspetto che la rende appetibile per acquirenti di abitazione principale e per investitori. San Pasquale si sviluppa tra il Campus Universitario, la Stazione e il Centro di Bari, in un'area commerciale e ben servita. Presenta un'offerta di soluzioni popolari che si scambiano a 900 € al mq oltre a una zona più signorile e centrale costituita da condomini degli anni '40-'60, i cui prezzi si aggirano intorno a 2000 € a mq (buono stato). Si iniziano a registrare i primi rallentamenti e trattative più sostenute sui prezzi richiesti alla luce della diminuita disponibilità di spesa. Anche in questa zona cresce la domanda di case di ampie dimensioni da ristrutturare e trasformare in B&B.

Sostanzialmente stabili i valori nella macroarea di **Poggiofranco – Policlinico (+0,2%).** Si segnala, in particolare, un leggero aumento nel quartiere **Picone:** c'è una buona domanda per investimento. Infatti, sono in aumento coloro che realizzano case vacanze e B&B, dal momento che il quartiere sorge nei pressi dell'Ospedale e non lontano dal centro città. Una soluzione usata si scambia a prezzi medi di 2500 € al mq. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione nel cosiddetto "Quartierino", acquistabili a prezzi medi di 3000-3500 € al mq. I potenziali acquirenti si stanno rivolgendo a soluzioni in buono stato che non necessitano di interventi di ristrutturazione. Sul mercato della locazione si segnala una bassa offerta e una domanda elevata. I canoni di locazione si aggirano intorno a 600 € al mese.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa