

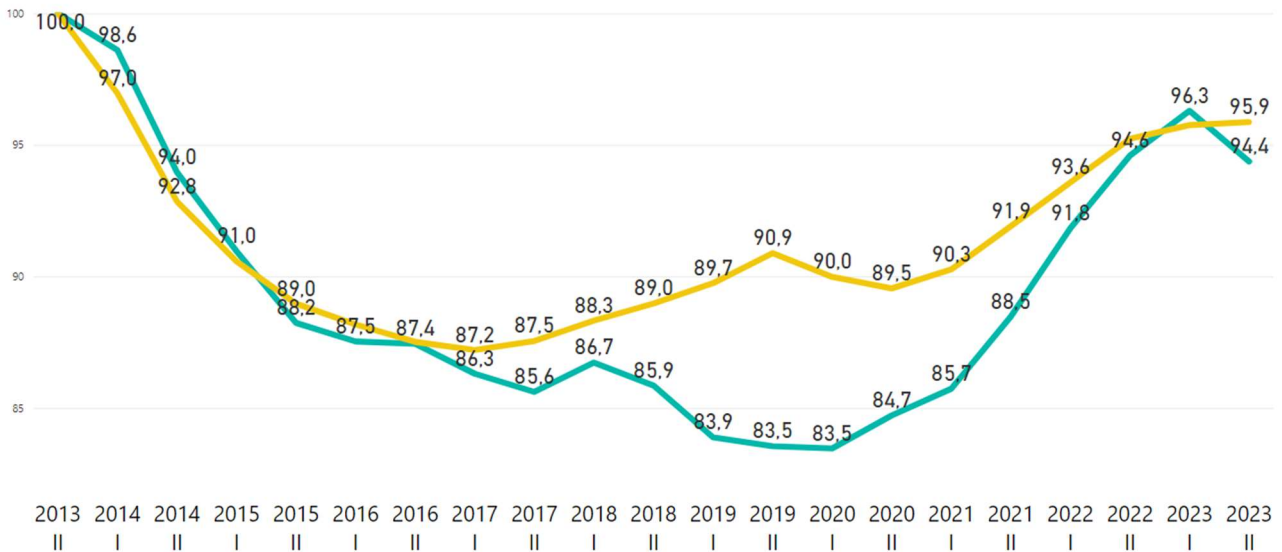
## BARI. MERCATO IMMOBILIARE

### Tecnocasa: prezzi in diminuzione e nuovi progetti in corso

Secondo le ultime analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nel secondo semestre del 2023 i prezzi di Bari hanno subito un ribasso del 2%.

#### Andamento dei prezzi

● BARI ● GRANDI CITTÀ



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE BARI Il sem 23 rispetto I sem 23

Centro	-5,0%
Lungomare Perotti-Polivalente	-3,4%
Poggiofranco-Policlinico	0,0%
San Pasquale-Carrassi	0,0%
Aeroporto	0,0%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il centro ha visto diminuire maggiormente i prezzi (-5,0%), tra le aree interessate c'è **Borgo Antico**: parliamo di una zona dove, negli anni scorsi, sono state realizzate numerose casa vacanza e B&B e che ora sconta un eccesso di offerta, motivo per cui alcuni stanno procedendo a vendere l'attività oppure a realizzare un upgrade e migliorare i servizi offerti. Si riscontrano difficoltà a vendere i tagli più grandi, soprattutto se non c'è la possibilità di operare un frazionamento. Anche gli elevati costi di frazionamento incidono. Si preferiscono infatti le soluzioni ristrutturate. Una da ristrutturare costa intorno a 1600 € al mq ma si toccano valori di

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

3000 € al mq, per le soluzioni ristrutturate che danno sul lato della Muraglia e da cui è possibile godere della vista mare. Prezzi stabili nel quartiere **Murattiano**, dove i valori più elevati, 4500-5000 € al mq, si raggiungono per le soluzioni con affacci su via Sparano o all'interno di immobili di particolare prestigio. Anche il nuovo si vende a questi valori. Un usato da ristrutturare costa intorno a 2000 € al mq. Vanno avanti i **lavori per il waterfront** e per **l'interramento della linea ferroviaria**. Il mercato degli affitti mette in evidenza un aumento dei canoni dovuto a una forte domanda e a una offerta sempre più esigua. Per un trilocale si possono spuntare anche 1000 € al mese.

I prezzi scendono nel quartiere di **Madonnella**, nella seconda parte del 2023 ma la prima parte del 2024 registra già un'inversione di tendenza con valori in aumento a causa di una bassa offerta e una domanda in crescita. La domanda arriva prevalentemente da investitori che mirano alle zone a ridosso del mare, come Pane e Pomodoro, lungomare Trieste e via Dalmazia. Si cercano bilocali che possono sfiorare i 2500 € al mq. Spesso sono destinati a casa vacanza e B&B per cui se hanno spazi esterni sono ancora più apprezzati. Valori più elevati intorno a 3000 € al mq si raggiungono nella zona umbertina, alle spalle del teatro Petruzzelli. Non ci sono nuove costruzioni e le ricostruzioni in essere hanno prezzi medi di 3500 € al mq. Sul mercato delle locazioni si segnala una bassa offerta e una domanda elevata che ha portato i trilocali a canoni medi di 650-700 € al mese.

Scendono del 3,4% i prezzi delle case nella **macroarea di Lungomare Perotti-Polivalente**. Tra i quartieri in ribasso ci sono **Japigia e Torre a mare** a causa della vetustà degli immobili che spesso sono da ristrutturare e, di conseguenza, necessitano di importanti lavori di riqualificazione. Nell'area di viale Japigia, per esempio, nella parte vecchia del quartiere l'offerta consiste in case popolari degli anni '60 e la maggior parte delle abitazioni è di taglio medio-grande. Per tali soluzioni la spesa ammonta a circa 1100-1200 € al mq. A Japigia si prevede la realizzazione di un **intervento che porterà alla nascita di binari per collegare il quartiere al mare e al centro**. L'intervento rientra in un più ampio progetto di sviluppo della Costa Sud. Anche a Torre a Mare ci sono soluzioni indipendenti vetuste degli anni '40-'50 posizionate all'interno del borgo marinaro: un appartamento usato costa almeno 1800-2000 € al mq e può toccare 2400 € al mq se si può godere della vista sul mare. Le uniche aree di sviluppo sono presenti nei quartieri di **Poggiofranco e San Pasquale** dove gli appartamenti di nuova costruzione si vendono a prezzi medi di 3000-4000 € al mq.