

BARI. MERCATO IMMOBILIARE II SEMESTRE 2025

Tecnocasa: è la grande città con l'aumento più marcato dei prezzi, +6,3%

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2025 i valori delle case di Bari hanno evidenziato una crescita del 6,3%.

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI MACROAREE BARI II SEM 25 SU I SEM 25	
BARI	IIsem2025
Centro	0,9%
Lungomare Perotti-Polivalente	0,0%
Poggiofranco-Policlinico	10,0%
San Pasquale-Carrassi	11,4%
Aeroporto	6,7%
Libertà	15,4%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La **macroarea del centro** ha messo a segno un aumento dei prezzi dello 0,9%, da attribuire in modo particolare all'andamento del quartiere di Murat. In calo i valori del Borgo Antico a causa di una riduzione degli acquisti per investimento. La stretta nazionale sulla gestione di casa vacanza e B&B, unita a una normativa più stringente deliberata dal Comune di Bari ha disincentivato queste attività. A questo si aggiunge un eccesso di offerta di strutture ricettive che si è creata negli anni e che ha portato ad un abbattimento dei ricavi, motivo per cui molti B&B sono stati venduti. Cresce ancora l'interesse per i locali commerciali della zona, soprattutto da parte di attività di ristorazione e somministrazione, così come per la trasformazione di negozi vuoti in box. Attualmente nel Borgo Antico si vende a prezzi medi di 2800 € al mq.

Nel **quartiere Murattiano** si segnala un buon andamento, con crescita dei prezzi dovuta al fatto che si acquista anche come abitazione principale. Prezzi medi di 5000-6000 € al mq. Continuano i lavori di riqualificazione del lungomare di Bari Vecchia, in particolare quelli che interessano il molo di Sant'Antonio e poi quello di San Nicola così come il progetto che prevede l'interramento della linea ferroviaria. Si prevede la nascita di un polmone verde in luogo della stazione ferroviaria di Bari. Sono in corso i lavori per la riqualificazione di via Argiro, a seguire toccherà a piazza Umberto. In entrambi i quartieri si segnala una crescita degli acquisti da parte di stranieri (spagnoli, canadesi, francesi, inglesi) che desiderano una casa vacanza per trascorrere i periodi invernali in Italia.

Nella macroarea Libertà i prezzi delle case sono aumentati del 15,4%, in seguito all'andamento dell'omonimo quartiere. Si segnala una domanda importante e una bassa offerta abitativa anche perché non ci sono sviluppi di nuova costruzione, ma solo riqualificazioni. L'offerta abitativa include immobili popolari da ristrutturare degli anni '30 presenti nella zona di **Redentore-Stanic** e le cui quotazioni si aggirano intorno a 1000-1200 € al mq, immobili più signorili tra via Quintino Sella a piazza Garibaldi e che arrivano in buono

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

stato anche a 3000 € al mq. Tra le aree maggiormente richieste da segnalare via Brigata Bari, via Brigata Regina, corso Mazzini e corso Della Carboneria, dove si possono acquistare soluzioni più recenti, edificate negli anni '70. Il prezzo di un buon usato viaggia intorno a 2000 € al mq. Negli ultimi anni si segnalano acquisti di casa vacanza da parte di stranieri che arrivano soprattutto dall'Europa dell'Est e che investono cifre inferiori a 100 mila €. Il mercato delle locazioni è dinamico e vede protagonisti in modo particolare studenti dal momento che, non lontano, sorgono diverse facoltà universitarie. Un posto letto costa intorno a 420-450 € al mese. L'offerta di immobili in locazione con contratti di lunga durata si sta riducendo a causa del ricorso sempre più frequente a contratti transitori e turistici.

Sono in corso interventi per creare delle aree pedonali e si prevede un progetto per riqualificare la ex "Manifattura Tabacchi" e al cui posto sorgerà la sede del C.N.R.

Salgono del 10% i prezzi della **macroarea di Carrassi-Poggiofranco-Policlinico**.

Le quotazioni di **Carrassi-Poggiofranco** sono aumentate del 10% nella seconda parte del 2025: la domanda è vivace anche perché sono numerosi gli investitori che si riversano nel quartiere per acquistare bilocali o trilocali da affittare a studenti, medici e specializzandi del Policlinico che ha sede in zona. Un bilocale si affitta a 800-900 € al mese. Si realizzano anche operazioni di frazionamento da cui si ricavano piccoli tagli da rivendere o affittare. In zona Policlinico la quasi totalità degli immobili è stata realizzata tra gli anni '60 e gli anni '80 ed è valutata intorno a 2200 € al mq. A Carrassi, più vicina alla tangenziale, prevale un'offerta più popolare ed i prezzi si aggirano intorno a 1600-1700 € 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 2500-2600 € al mq, per un ristrutturato 3500-3800 € al mq. Negli ultimi anni sono state anche realizzate delle nuove costruzioni che si scambiano a prezzi medi di 5000-6000 € al mq.

Stabili i valori delle case nella macroarea di **Lungomare-Perotti-Polivalente**, in aumento del **6,7%** quelli della macroarea di **Aeroporto** e dell'**11,4%** quelli di **San Pasquale-Carrassi**.

A Bari si notano i seguenti spostamenti. Dal quartiere Libertà verso san Paolo, Santo Spirito e Fiera alla ricerca di case indipendenti. Stessa motivazione per gli spostamenti da Carrassi Alta verso Valenzano e Poggiofranco. Da Japigia si spostano verso il quartiere di Sant'Anna dove ci sono nuove costruzioni.