

MERCATO IMMOBILIARE BARI

In diminuzione del 5.2% le quotazioni di Bari nel corso del 2008, con una variazione del 2.3% nella seconda parte del 2008.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
+8.6%	+8.5%	+14.3%	+12.4%	+17%	+12.6%	+7%	-3.3%	-5.2%

Le abitazioni del **Centro storico** della città hanno segnalato un lieve ribasso delle quotazioni (-1.3%) in seguito alla performance del quartiere del Borgo Antico nel cuore di Bari dove, da settembre, si registra un minore interesse da parte di chi cerca la prima casa, che preferisce spostarsi nella zona di Murat dove al momento l'aumentata offerta di immobili sul mercato consente una maggiore scelta. Nella seconda parte dell'anno nel Borgo Antico hanno acquistato prevalentemente investitori alla ricerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito perchè in zona esiste un buon mercato locativo alimentato da professionisti, in città per motivi di lavoro. Il quartiere offre prevalentemente case e palazzine indipendenti dei primi anni del 1900, spesso da ristrutturare.

Nel quartiere Murattiano hanno acquistato soprattutto famiglie per realizzare un acquisto migliorativo. La zona infatti presenta stabili degli anni '70 che, in buone condizioni, si scambiano a 3000-4000 € al mq. Le soluzioni più prestigiose si concentrano su via Sparano dove si possono toccare punte di 5000 € al mq per le abitazioni signorili ristrutturate. I prezzi, comunque medio alti, della zona di Murat determinano la presenza di un target con una buona disponibilità di spesa. Le altre famiglie acquirenti si spostano in quartieri meno quotati come Madonnella, Japigia o Libertà.

In diminuzione i volumi di compravendita e le quotazioni nel quartiere di Parco 2 Giugno soprattutto in seguito alla stretta creditizia che ha ridimensionato la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Infatti si è registrata molta incertezza tra questi ultimi, persone che hanno già vissuto nel quartiere e che tendono a restare perché ne apprezzano la presenza dei servizi ed i buoni collegamenti con il centro. La zona offre prevalentemente condomini costruiti negli anni '70, di qualità medio - alta. Infatti i prezzi sono più elevati rispetto ai quartieri limitrofi ed una soluzione usata costa da 2200 a 3000 € al mq. La maggioranza delle compravendite realizzate nella seconda parte dell'anno hanno avuto per oggetto acquisti di prima casa (sia primo acquisto che acquisto di sostituzione). Bassa la domanda per investimento anche se c'è una buona richiesta di immobili in affitto da parte di studenti universitari. Un posto letto costa mediamente intorno a 150-200 € al mese.

La macroarea che ha segnalato la diminuzione più sensibile dei prezzi è stata **Lungomare Perotti-Polivalente** con il 5.6% in seguito alla performance del quartiere di Madonnella, dove si è registrata una maggiore prudenza da parte degli acquirenti nell'acquisto dell'abitazione. A questo si aggiunge una minore disponibilità di spesa a seguito della stretta creditizia in atto. La conseguenza è stata un aumento delle tempistiche di vendita. Nei primi mesi del 2009 si registra comunque un' inversione di tendenza, con un aumento delle richieste, in particolare da parte di investitori che, spaventati dalla crisi economica mondiale, preferiscono optare per il settore immobiliare. Gli investitori di solito sono piccoli risparmiatori residenti a Bari che acquistano bilocali con una spesa media che non supera i 100-110 mila €. Netamente preferite le tipologie già ristrutturate e pronte per essere affittate. Il mercato delle locazioni è molto attivo ed è alimentato in particolare da stranieri (badanti provenienti dalla Georgia), da liberi professionisti e da studenti universitari. Il canone di un bilocale è di 500 € al mese, quello di un trilocale è di 700-800 € al mese. Spesso si utilizzano contratti di locazione di tipo transitorio, preferiti dai proprietari perché più flessibili. Il quartiere offre immobili in edilizia popolare degli anni '30-'40 nella parte centrale del quartiere e stabili degli anni '70 nella parte più adiacente alla zona centrale e in zona Rai. Da segnalare la riqualificazione di corso

Sonnino, arteria principale del quartiere, con la ristrutturazione dei marciapiedi e l'aggiunta di verde.

A seguire la macroarea di **Libertà** che ha messo a segno una contrazione dei prezzi del 5% avvertita soprattutto nell'omonimo quartiere dove la stretta creditizia attuata dalle banche sulla concessione dei mutui ed una maggiore prudenza da parte dei potenziali acquirenti hanno determinato un rallentamento delle compravendite e la decrescita dei prezzi. Si allungano i tempi medi di vendita, ora sui 4-5 mesi.

Ad acquistare in questa area sono prevalentemente famiglie ed il taglio maggiormente richiesto è il trilocale, preferibilmente da ristrutturare in modo da contenere le spese. Poco frequenti gli acquisti per investimento che si indirizzano verso i piccoli tagli con una spesa media compresa tra i 70 ed i 75 mila euro. A cercare case in affitto sono quelle categorie che non riescono ad accendere un mutuo, come giovani coppie ma anche famiglie. Il canone di un bilocale è di 400 € mensili e quello di un trilocale è di 500-600 € mensili.

In zona Libertà prevale la presenza di palazzi costruiti negli anni '40 e '50. Tra le aree maggiormente richieste segnaliamo via Brigata Bari, via Brigata Regina, Corso Mazzini e corso Della Carboneria dove si possono acquistare soluzioni più recenti, costruite negli anni '70. Il prezzo di un buon usato è di 2300-2400 € al mq. In via Brigata Regina sono in vendita posti auto coperti e scoperti in un nuovo parcheggio di 5 piani i cui prezzi partono dai 14500 € per un posto auto coperto al primo piano ed arrivano agli 8000 € per un posto auto scoperto al quinto piano.

Anche l'area di Ceglie – Carbonara ha subito una contrazione dei prezzi nella seconda parte del 2008 pari al 2.7%. Tra gli acquirenti della zona una buona parte è rappresentata da coloro che non riescono ad accedere al mercato immobiliare di Poggiofranco, quartiere limitrofo, più costoso perché ha un'offerta immobiliare di qualità superiore. Tra le aree più apprezzate c'è lottizzazione Gemma che è confinante a Poggiofranco e presenta tipologie abitative di recente costruzione. Infatti la zona è sorta una decina di anni fa e presenta appartamenti molto ampi, spesso con balconi o terrazzi, valutati mediamente intorno a 2400 € al mq.

La zona è apprezzata anche perché, a differenza del Centro storico, presenta prevalentemente tipologie inserite in contesti condominiali e soprattutto dotati di box e posto auto, molto difficili da trovare ad esempio nelle abitazioni del Centro storico di Carbonara (che nasceva in passato come un comune a se stante). Infatti queste ultime sono sempre meno richieste (e per questo motivo con prezzi in discesa), soprattutto le soluzioni indipendenti, con ingresso su strada che si trovano nel Centro storico e che risalendo ai primi anni del 1900, spesso necessitano di lavori di ristrutturazione. Al momento si segnalano una serie di lavori di nuova costruzione in seguito all'abbattimento di vecchie abitazioni del Centro storico. Nella prima parte dell'anno hanno acquistato prevalentemente coppie giovani che hanno fatto ricorso al mutuo.

Nella macroarea di **Poggiofranco – Policlinico** si registra un calo delle quotazioni del 2.2%. Interessato soprattutto il quartiere di Poggiofranco, che nella seconda parte dell'anno, ha registrato un calo delle compravendite e di conseguenza delle quotazioni. Si segnala che da gennaio, si registra una ripresa di interesse da parte dei potenziali acquirenti. Da gennaio e giugno hanno acquistato soprattutto giovani coppie e famiglie che hanno migliorato la loro condizione abitativa perché la zona offre soprattutto tagli grandi, quattro e cinque locali. Parliamo infatti di una delle zone più signorili di Bari che interessa in particolar modo un target di professionisti che spesso si trasferiscono da altri quartieri della città, apprezzandone soprattutto la presenza di parcheggio, di aree verdi e la vicinanza ad importanti strutture. La maggioranza delle abitazioni, soprattutto quelle più prestigiose sono state costruite negli anni '60. Sono presenti anche tipologie dotate di portineria e parchi all'interno, per le quali si possono arrivare a toccare anche punte di 4500 € al mq. Prezzi più bassi si registrano nella parte più periferica dove ci sono ex cooperative costruite negli anni '70 verso cui si indirizzano coloro che desiderano comunque restare a Poggiofranco. Non si registra un mercato molto dinamico dal lato delle locazioni dal momento che chi può preferisce acquistare l'abitazione.

Infine occorre segnalare il calo della macroarea **Aeroporto** che chiude il secondo semestre del 2008 con una diminuzione dell'1.8%. Tra le zone in ribasso citiamo il quartiere San Paolo dove gli acquisti in passato erano supportati da mutui che coprivano l'intero costo dell'immobile, di conseguenza la prudenza delle banche nell'erogazione del credito ha messo in difficoltà i potenziali acquirenti. Ad acquistare attualmente sono persone che possiedono almeno una parte di capitale iniziale oppure persone che vendono per poi acquistare.

Circa l'80% delle compravendite è effettuato da giovani coppie, ed una parte minore di acquisti da famiglie con figli. La tipologia più richiesta è il trilocale, anche se si registra un aumento delle richieste di bilocali che hanno un costo minore e sono quindi più appetibili. In aumento la domanda di appartamenti in affitto. Il canone di un trilocale è di 450-500 € al mese.

Nel quartiere San Paolo, la zona della Chiesa San Gabriele è caratterizzata da cooperative edificate negli anni '80. Questa area è apprezzata perché tranquilla e di recente costruzione. Un buon usato costa 1800 € al mq mentre per un appartamento ristrutturato si spendono mediamente 2000 € al mq. In questa zona sono quasi terminati i lavori per la realizzazione di un centro per anziani, piscine e palestre.

A ridosso della Chiesa di San Gabriele si trova la zona di Nuovo San Paolo costruita tra il 2001 ed il 2004 dove un appartamento costa circa 2000 € al mq. Popolare la zona storica di San Paolo, che si sviluppa intorno a via Delle Regioni ed edificata negli anni '60. Queste tipologie costano 1200-1300 € al mq se da ristrutturare e 1500 € al mq se ristrutturate.

Da segnalare l'inaugurazione, nel dicembre del 2008, della nuova metropolitana che collega San Paolo alla Stazione Centrale di Bari e che ha portato un netto miglioramento alla viabilità dell'intero quartiere.

Hanno invece tenuto le quotazioni delle abitazioni nella zona di Polivalente – Parco San Marco che rientra nella macroarea di **San Pasquale – Carrassi** che ha messo a segno una riduzione dei prezzi dell'1.4%. A Polivalente - Parco San Marco da alcuni anni è operativo un centro commerciale che ha migliorato decisamente i servizi della zona. A questo occorre aggiungere che si prevede in futuro uno sviluppo urbanistico con la nascita di immobili in edilizia cooperativa e residenziale.

Gli immobili sono molto eterogenei, sono sorti negli anni '70 con abitazioni più signorili e anche di più recente costruzione nella zona di Parco San Marco. Parliamo infatti di abitazioni dotate di portineria, giardino e posto auto per i quali si possono arrivare a pagare anche 3000 € al mq. Sono invece in lieve calo le quotazioni delle abitazioni nel quartiere di Ospedale Militare - Materdei nonostante l'offerta immobiliare sia molto eterogenea. Materdei infatti ha vissuto il suo sviluppo edilizio negli anni '70 e la presenza di prezzi più contenuti rispetto ai quartieri limitrofi ha fatto in modo che aumentasse la domanda soprattutto da parte di famiglie alla ricerca di tagli medio-grandi. Le quotazioni di un buon usato sono di 2500-2700 € al mq.

Più recenti le abitazioni che sorgono invece nella zona di Ospedale Militare, tra cui anche delle soluzioni indipendenti costruite tra gli anni '70 e gli anni '80. Non lontano in zona Mungivacca sono in corso interventi per la ristrutturazione di case popolari riscattate e per la costruzione di alloggi da destinare a studenti universitari. Anche a Parco 2 Giugno le quotazioni si sono ridimensionate in seguito alla minore disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti, che si sono dimostrati più incerti. Ad acquistare sono state persone che hanno già vissuto nel quartiere e che tendono a restare perché ne apprezzano la presenza dei servizi ed i buoni collegamenti con il centro. La zona offre prevalentemente condomini costruiti negli anni '70, di qualità medio alta. Infatti i prezzi sono mediamente più elevati rispetto ai quartieri limitrofi ed una soluzione usata costa da 2200 a 3000 € al mq. La maggioranza delle compravendite realizzate nella seconda parte dell'anno hanno avuto per oggetto acquisti di prima casa (sia primo acquisto in assoluto che acquisto di sostituzione). Bassa la domanda per investimento anche se c'è una buona richiesta di immobili in affitto da parte di studenti universitari. Un posto letto costa mediamente intorno a 150-200 € al mese.

Nel capoluogo pugliese si prevedono una serie di **lavori** volti a rivisitare l'intera struttura dei trasporti con interventi su porto (si prevede in particolare un **intervento sul water front della città**, che interesserà un parco acquatico, strutture per il tempo libero, un porticciolo turistico ed edilizia residenziale diffusa) e sulla ferrovia. Da dicembre è operativa la metropolitana di superficie che dovrebbe collegare la stazione di Bari Centrale al quartiere San Paolo.

Nel quartiere Japigia dove ci saranno interventi su appartamenti in edilizia popolare, saranno ripristinati gli spazi verdi e riordinati i parcheggi.

Infine sono iniziati i lavori per il recupero dell'area occupata dalla Fibronit al cui posto sorgerà un parco urbano.

Domanda	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '09	8.4%	32.6%	34.4%	18.0%	6.6%
Luglio '08	7.2%	35.2%	34.9%	16.6%	6.1%

Da Luglio a Gennaio si registra una concentrazione maggiore della domanda sui monolocali, sui quattro locali e sui cinque locali. La tipologia che raccoglie il numero maggiore di richieste è il trilocale con il 34.4% delle preferenze.

Offerta	Monolocali	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali
Gennaio '09	6.8%	26.8%	35.4%	20.5%	10.5%
Luglio '08	10.3%	23.2%	33.9%	21.0%	11.6%

Dal lato dell'offerta si registra una maggiore presenza di trilocali sul mercato che raccolgono il 35.4% delle preferenze. A seguire il bilocale con il 26.8% e poi il quattro locali con il 20.5%. da notare un aumento della concentrazione su bilocali e trilocali.

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

BARI CITTA'**Centro**

	Signorile usato	Medio usato	Economico usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
BORGO ANTICO	2300	1800	1500	2900	2400	2000
CENTRO - CORSO CAVOUR	3000	2700	Nd	4000	3700	Nd
MANZONI - PIAZZA GARIBALDI	2400	2000	1700	3000	2500	2300
MURAT	3200	3000	2600	Nd	3400	3000

Lungomare Perotti - Polivalente

MADONNELLA	1700	1600	1400	2200	2000	1800
TORRE A MARE	2400	2300	Nd	2600	2500	Nd

Poggiofranco - Policlinico

CARRASSI - POGGIOFRANCO	2600	2400	1800	3000	2600	2100
PICONE	3800	3200	2700	5000	4200	Nd
POGGIOFRANCO	3650	2700	2350	4200	3300	2900

San Pasquale - Carrassi

CARRASSI - CHIESA RUSSA	1700	1500	1200	2200	2000	1700
OSPEDALE MILITARE - MATERDEI	3200	2900	Nd	3600	3000	Nd
PARCO 2 GIUGNO	3000	2400	2200	Nd	Nd	Nd
POLIVALENTE - PARCO SAN MARCO	2900	2700	Nd	3100	2900	Nd
SAN PASQUALE	2400	2000	1700	3900	2800	2500

Aeroporto

PALESE	2250	2200	2000	2700	2400	2200
SAN PAOLO	1900	1800	1600	2100	2000	1900
SANTO SPIRITO	2250	2150	1900	2700	2350	2200

Libertà

LIBERTA'	2000	1900	1500	2800	2300	2200
----------	------	------	------	------	------	------

Ceglie - Carbonara

CARBONARA - CENTRO STORICO	2200	1800	1400	2400	2200	2000
CARBONARA - LOTTIZZAZIONE GEMMA	2700	2400	2100	2800	2500	2200

BARI PROVINCIA

	Zona	Signorile usato	Medio usato	Economico usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
ACQUAVIVA	C	1500	1300	1000	1600	1400	1100
ACQUAVIVA	P	1400	1300	1200	1700	1600	1400
ADELFA - CANNETO	C	1400	1200	900	1550	1450	1300
ADELFA - CANNETO	P	1300	1100	900	1500	1300	Nd
ADELFA - MONTRONE	C	1300	1100	900	1500	1350	Nd
ADELFA - MONTRONE	P	1250	1100	900	1450	1350	Nd

ALTAMURA - SUD	C	1800	1600	1100	2300	2000	1700
ALTAMURA - SUD	P	1650	1400	900	1900	1600	1300
ANDRIA - ZONA 167	C	2150	1700	1400	2500	1900	1700
ANDRIA - ZONA 167	P	1700	1500	1200	2100	1800	1600
BARLETTA - BRUNI	C	2150	1900	1600	2500	2200	2000
BARLETTA - BRUNI	P	2150	1900	1600	2500	2200	2000
BARLETTA - CENTRO	C	2800	2700	2500	3300	3100	2800
BARLETTA - CENTRO STORICO	C	1700	1600	1400	2100	1900	1800
BARLETTA - ZONA BARBERINI	P	1700	1500	1400	2300	2000	1700
BARLETTA - ZONA EX OSPEDALE	S	1600	1450	1350	2100	1800	1600
BARLETTA - ZONA PATALINI - 167	P	2200	1900	1700	2700	2500	2200
BARLETTA - ZONA PONENTE	P	1600	1500	1400	2300	2000	1800
BISCEGLIE - CENTRO	C	2000	1800	1600	2800	2400	2000
BISCEGLIE - CENTRO	P	2000	1800	1600	2400	2100	1900
BISCEGLIE - CENTRO - V. TRANI - SALSELLO	C	2000	1800	1450	2200	2000	1800
BISCEGLIE - S. ANDREA	C	1900	1700	Nd	2300	2000	Nd
BISCEGLIE - S. ANDREA	P	1800	1600	Nd	2100	1900	Nd
BISCEGLIE - SAN FRANCESCO	P	1700	1500	1300	2000	1800	1500
BISCEGLIE - SEMINARIO	C	1800	1700	1500	2100	1900	1800
BISCEGLIE - VIA PIAVE	C	2100	1850	1600	2550	2200	1800
BITONTO - MATTEOTTI	C	2000	1800	1600	2700	2300	2000
BITONTO - MATTEOTTI	P	1550	1450	1300	1850	1700	1500
BITONTO - VITT. EMANUELE	C	1500	1300	1100	2500	1800	1600
BITONTO - VITT. EMANUELE	P	1400	1200	1000	1800	1600	1400
CAPURSO	C	1600	1400	Nd	2200	2000	Nd
CAPURSO	P	1500	1350	Nd	2100	1900	Nd
CASAMASSIMA	C	1700	1650	1600	1800	1750	1650
CASAMASSIMA	P	1500	1400	1350	1700	1650	1600
CASSANO DELLE MURGE	C	1200	1000	800	1400	1200	1000
CASSANO DELLE MURGE	P	1100	900	750	1300	1100	900
CASTELLANA GROTTA	C	1100	900	700	1500	1350	1100
CASTELLANA GROTTA	P	1100	900	500	1300	1000	650
CORATO	C	1700	1500	1300	1900	1700	1500
CORATO	P	1550	1350	1300	1650	1450	1400
GIOIA DEL COLLE	C	1500	1300	1100	2500	1600	1200
GIOIA DEL COLLE	P	1350	1250	1000	1600	1450	1150

GIOVINAZZO	C	2100	1900	1800	2800	2700	2500
GIOVINAZZO - ZONA 167	P	2000	1900	1700	2400	2300	2100
LOCOROTONDO	C	1300	1100	1000	1600	1300	1200
LOCOROTONDO	P	1200	1100	1000	1500	1250	1100
MODUGNO - CARABINIERI - PARCO	C	1900	1700	1500	2500	2200	Nd
MODUGNO - CENTRO	C	1000	800	500	1600	1300	1000
MODUGNO - CENTRO	C	2300	2000	1800	2800	2300	2100
MODUGNO - CENTRO	P	2200	2000	1900	2800	2300	2100
MODUGNO - CENTRO STORICO	C	1000	800	600	Nd	Nd	Nd
MOLFETTA - PONENTE - RIONE PARADISO	C	2800	2400	2200	3000	2500	2300
MOLFETTA - PONENTE - RIONE PARADISO	P	2400	2100	1900	2600	2300	2200
MOLFETTA CENTRO - ZONA 167	C	2700	2500	2000	2900	2700	Nd
MOLFETTA CENTRO - ZONA 167	P	2300	2100	1900	2600	2300	2100
MOLFETTA LEVANTE	C	2500	2300	2000	Nd	2800	Nd
MOLFETTA LEVANTE	P	2500	2250	2000	2600	2350	Nd
NOICATTARO	C	1200	1000	600	1600	1350	800
NOICATTARO	P	1300	1100	700	1600	1300	1100
PALO DEL COLLE	C	1600	1400	1000	1800	1600	1400
PALO DEL COLLE	P	1500	1300	1000	1700	1500	1300
POLIGNANO A MARE	C	1750	1600	1400	1900	1700	1600
POLIGNANO A MARE	P	1600	1500	1300	1700	1600	1500
RUVO DI PUGLIA	C	2400	2100	1650	3500	Nd	Nd
RUVO DI PUGLIA	P	2100	1850	1250	2700	Nd	Nd
SAN TERAMO IN COLLE	C	1350	1100	900	1650	1450	1200
SAN TERAMO IN COLLE	P	1100	900	700	1550	1250	1150
TRANI - PIAZZA MARTIRI DI VIA FANI	C	2200	2100	1900	2600	2300	2100
TRANI - POZZO PIANO	P	2200	2000	1700	2500	2300	2000
TRANI - VIA CORATO	P	2100	2000	1800	2500	2200	2000
TRANI - VITTORIO EMANUELE - CENTRO NOI	C	2000	1800	1700	2600	2300	1800
TRANI - VITTORIO EMANUELE - ZONA SANT'	P	2000	1800	1700	2600	2000	1800
TRANI - ZONA OSPEDALE	C	2300	2100	1800	2800	2400	2100
TRIGGIANO	C	1950	1750	1650	2050	1950	1850
TRIGGIANO	P	1850	1650	1550	2050	1900	1650
TURI	C	900	800	500	1250	1100	1080
TURI	P	900	800	500	1100	1080	1000
VALENZANO	C	2100	1900	1800	2500	2200	2000

VALENZANO	P	2000	1900	1700	2200	2000	1900
ZONA STAZIONE	C	2100	1600	1400	2400	1800	1600
ZONA VIA GARIBALDI	P	1750	1450	1150	2000	1700	1500

Legenda

C=Centro

S=Semicentro

P=Periferia

Nd=Non disponibile

I valori sono espressi in € al mq

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa