

il Giornale Del Sud.com

Quotidiano d'informazione

Home Cronaca Cultura Documentari Economia Fotogallery Politica Salute Spettacolo

20 nov 2013

BARI: Report semestrale a cura dell'Ufficio Studi **Gabetti** su dati **Gabetti**, Professionecasa e **Grimaldi**

Il mercato di Bari, nel primo semestre del 2013, ha mostrato quotazioni in calo del 5,6%. I tempi di vendita si attestano su una media di 6-8 mesi, mentre gli sconti medi in sede di chiusura delle trattative per gli immobili usati si attestano tra il 15 e il 20%, rispetto alla richiesta iniziale.

Per quanto riguarda le compravendite, rispetto alla situazione delineata nel corso del 2012, si sono rilevati alcuni segnali positivi: secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel primo semestre del 2013 si sono realizzate infatti 1.211 transazioni residenziali nel capoluogo, +6,6% rispetto al I semestre del 2012. Tale dato mostra un'inversione di tendenza rispetto a quanto registrato nel 2012, che si era chiuso con 1.999 transazioni, -31,3%, rispetto al 2011.

Rimangono invece negativi i dati relativi alla restante provincia: 4.042 transazioni, in calo dell'11,7% rispetto allo stesso semestre del 2012.

Guardando alle diverse zone della città di Bari, il Centro conferma il suo appeal per il target con buona disponibilità, per prima abitazione o come investimento; il riallineamento dei valori sta inoltre rendendo disponibili sul mercato buone occasioni in termini di rapporto qualità/prezzo, che attraggono l'interesse dei potenziali acquirenti. In particolare si tendono a privilegiare le soluzioni di migliore livello qualitativo, soprattutto nella zona Murat, mentre riscontrano meno richiesta gli immobili che necessitano di ampi interventi di ristrutturazione.

Le quotazioni in Centro sono differenziate a seconda delle specifiche zone: in zona **Murat 1** abbiamo i valori più elevati, che arrivano ad una media di 4.200 € al mq per il signorile ristrutturato a nuovo e di 3.000 € al mq per il signorile in buono stato.

La zona **Umbertina** ha valori simili per il signorile in buono stato, mentre si attesta intorno ai 4.000 € al mq per il ristrutturato a nuovo. Spostandosi verso la zona semicentrale di **Madonnella** i valori scendono a 3.000 € al mq per il signorile nuovo o ristrutturato e a 2.500 € al mq per il signorile in buono stato. Le soluzioni di tipologia media hanno invece valori intorno ai 2.000 € al mq.

In zona **Murat 2**, il signorile in buono stato ha valori intorno ai 2.800 € al mq, mentre il signorile ristrutturato a nuovo di 3.300 € al mq. Gli immobili usati di tipologia media hanno invece valori intorno ai 2.500 € al mq, qualora siano in buono stato.

La zona **Libertà** ha valori che si attestano su una media di 2.200 € al mq per l'usato medio in buono stato e di 2.700 € al mq qualora si tratti di immobili di tipologia signorile.

La città vecchia, che è stata caratterizzata da sensibili cali dei valori nell'ultimo semestre, presenta al suo interno situazioni molto differenziate: vi sono immobili signorili ristrutturati a nuovo con valori intorno ai 3.000 € al mq, ma anche immobili usati con valori di 1.100 - 1.500 € al mq per le soluzioni in buono stato e di 800-1.100 per quelle da ristrutturare.

In zona **Japigia** si sono evidenziati cali delle quotazioni soprattutto per gli immobili usati, di tipologia media ed economica: l'usato medio in buono stato si attesta intorno ai 2.000 € al mq, mentre l'economico a 1.500 € al mq. I prezzi rimangono a 2.500 € al mq in caso di immobili di tipologia signorile, che arrivano a 3.200 € al mq in caso di soluzioni nuove o ristrutturate a nuovo. Le vie più richieste all'interno della zona Polivalente, sono via Lioacono, via Lorenzo d'Avanzo, via Michele Troisi e altre vie, in cui vi è offerta di soluzioni anni '80 circa. La zona è particolarmente richiesta in ottica residenziale per la presenza di verde e una buona offerta di soluzioni con posto auto e cantine. Altra zona particolarmente domandata è via Magna Grecia e strade limitrofe.

Una ulteriore zona che riscontra una buona richiesta è quella di **San Pasquale**, dove i prezzi sono intorno ai 2.450 € al mq per il medio usato in buono stato e di 2.700 € al mq per il signorile in buono stato. Il signorile ristrutturato a nuovo ha invece valori medi di 3.000 € al mq. La zona si differenzia sia in termini di richieste che di target tra la parte alta e quella bassa.

Come commenta **Luigia Valenzano**, titolare dell'agenzia **Gabetti** di Bari San Pasquale:

"La zona di San Pasquale alta è richiesta da un target di famiglie consolidate grazie alla presenza di servizi, infrastrutture e aree verdi. Le richieste prevalenti sono per appartamenti di 4 vani, in buone condizioni. La zona di San Pasquale bassa, vicina al Campus universitario, è scelta invece per tagli medio piccoli per investimento. In entrambe le zone è dinamico il mercato della locazione, in un contesto di canoni stabili: se nella parte bassa vi è una maggiore richiesta da parte di studenti, che mediamente pagano 180 euro mensili per una camera singola, nella parte alta tiene maggiormente l'affitto di bilocali da parte di lavoratori fuori sede o di trilocali da parte di famiglie."

In zona **Picone** il signorile usato in buono stato ha valori intorno ai 2.500 € al mq, il ristrutturato a nuovo si attesta intorno ai 3.000 € al mq, mentre per il nuovo siamo intorno ai 4.000 € al mq. Le soluzioni di tipologia media hanno valori di 2.000 € al mq, qualora siano in buono stato e di 1.800€ al mq qualora siano da ristrutturare.

Come commenta **Michelangelo Mariano**, titolare dell'agenzia Professionecasa di Bari Picone

"La zona Picone – Policlinico, nel primo semestre del 2013, ha mostrato una tenuta in termini di domanda, rispetto allo scorso anno: da un lato un bacino è costituito da persone già residenti nel quartiere, per prima abitazione o acquisto per sostituzione di tipo migliorativo; dall'altro si segnalano richieste da parte dei genitori di studenti fuori sede, che scelgono la zona grazie alla vicinanza con la facoltà di medicina. Le soluzioni più richieste sono quelle di tre locali, di circa 80 mq già in buone condizioni"

In zona Carrassi, siamo a 2.000 € al mq per il medio in buono stato, mentre per il signorile ristrutturato a nuovo siamo intorno ai 3.500 € al mq.

In zona di Poggiofranco le quotazioni per il signorile in buono stato sono di 2.800 € al mq, che salgono a 4.000€ al mq in caso di immobili nuovi o ristrutturati. Il medio in buono stato ha valori intorno ai 2.300 € al mq, mentre gli immobili di tipologia economica hanno valori di 1.600 € al mq se in buono stato e di 1.300 € al mq se da ristrutturare.

Spostandosi verso la zona suburbana, Santo Spirito presenta valori intorno ai 2.000 € al mq per il medio in buono stato, che salgono a 2.300 in caso di immobili signorili in buono stato e a 2.700 per immobili nuovi o ristrutturati. Quotazioni lievemente inferiori in zona Palese, dove siamo a 1.800 € al mq per il medio in buono stato, a 2.000 € al mq per il signorile in buono stato e a 2.500 € al mq per il signorile nuovo o ristrutturato.

In zona Carbonara il medio in buono stato si attesta intorno ai 1.600 € al mq, mentre siamo a 2.000 € al mq in caso di immobili signorili. Le quotazioni si abbassano spostandosi verso Ceglie e Loseto: siamo a 1.500 € al mq per il medio usato in buono stato per Ceglie e a 1.300 € al mq per le stesse soluzioni a Loseto.