

Brindisi, rallenta l'esodo dal centro

I prezzi in discesa hanno frenato la tendenza a comprare in provincia

Cristina Giua

■ Compravendite quasi ferme a Brindisi. «L'80% degli scambi in città è legato alle giovani coppie in cerca di casa - fa il punto Giuseppe Dargenio, agente **Re/Max** - ma oggi questa fascia è bloccata, o comunque molto rallentata, per via delle difficoltà d'accesso al mutuo».

Il tutto in un mercato "povero" come quello brindisino, dove il budget medio di spesa per pezzature da 2-3 locali va dai 100 ai 130mila euro e le quotazioni medie al mq viaggiano sui 1.400 euro. Molto l'invenduto anche sul residenziale nuovo o recente (con quotazioni sui 1.800 euro al mq e picchi a 2.200), arrivato sul mercato dopo il boom immobiliare del 2006-08 e concentrato nelle zone di Commenda, Cappuccini e Casale. «All'inizio di quest'anno - riprende Dargenio - abbiamo assistito a un aumento della domanda da parte di investitori che puntavano sul mattone nuovo o usato, ma è durata poco: l'introduzione dell'Imu e la rivalutazione degli estimi in arrivo hanno scoraggiato i possibili compratori». Quanto ai prezzi, «il ribasso c'è stato e i proprietari che vogliono vendere l'hanno capito - puntualizza Alberto Belviso, agente **Tecnocasa** - in più non prendiamo incarichi di vendita con prezzi troppo alti rispetto alle nostre valutazioni. Ma il calo delle quotazioni ha rallentato l'esodo dal centro alla provincia».

Rilancio per gli affitti: «Molti dei proprietari che non riescono a vendere - conclude Antonio Barbaro, agente **Professionecasa** - hanno ripiegato sulle locazioni con canoni dove possibile in rialzo, visto che le richieste non mancano».

È RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri

Principali caratteristiche demografiche di Brindisi e confronto con la media Italia

Totale abitazioni	36.093
Case proprietà di residenti (Italia = 79,34%)	67,40%
Superficie media casa (mq) (Italia = 91,88)	94,46
Mq per occupante (Italia = 36,79)	34,06
Stanze medie (Italia = 4,07)	4,25
Popolazione presente	88.304
Coppie con figli (Italia = 57,49%)	61,60%
Indice di vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 131,38)	94,84
Densità abitativa ab./kmq (Italia = 189,1)	271
Stranieri per 100 residenti (Italia = 2,34)	1,05

FONTE: Istat

Le trattative

Tempi medi di vendita delle abitazioni e differenziale prezzo tra richiesta e corrispettivo

	TEMPI		DIFFERENZE	
	MESI	MEDIA ITALIA	DIFF. %	MEDIA ITALIA
I sem. 2007	6,0	5,6	13,0	10,5
II sem. 2007	6,4	5,8	12,5	10,5
I sem. 2008	6,5	6,0	13,0	11,5
II sem. 2008	6,8	6,0	11,5	11,5
I sem. 2009	7,0	6,8	13,5	12,0
II sem. 2009	7,2	6,9	16,5	11,0
I sem. 2010	7,5	7,0	15,5	12,0
II sem. 2010	7,7	6,8	14,5	12,8
I sem. 2011	7,5	6,3	14,0	12,2
II sem. 2011	7,8	6,5	13,5	12,0

FONTE: elab su dati Fiaip, Gabetti, Reag, Re/Max

Zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipo di abitazione; per gli affitti canoni medi indicativi di affitto nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	DOMANDA		USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI	
	DOMANDA	OFFERTA	SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALI	TRILOCALI
Centro storico	=	=	1.400	1.100	2.100	1.800	6-7 mesi	350	500
Cappuccini	↘	↗	1.150	1.000	1.800	1.250	6-7 mesi	330	440
Commenda	=	=	1.200	900	1.750	1.250	7 mesi	320	430
Minnuta	↘	↗	1.050	850	1.600	1.100	7-8 mesi	320	420
Sant'Angelo	↘	↗	1.100	860	1.600	1.200	7 mesi	320	420
Sant'Elia	↘	↗	870	780	1.200	1.000	7-8 mesi	270	370
Santa Chiara	=	↗	1.400	1.100	2.000	1.600	7-8 mesi	340	450
Bozzano	=	=	1.350	1.150	1.800	1.450	7 mesi	330	440
Casale	↘	=	1.300	1.100	1.850	1.500	7-8 mesi	340	440

FONTE: elaborazione su dati Professionecasa/Reag (solo compravendite), Tecnocasa; solo per indicatori di domanda e offerta: Casa.it, Immobiliare.it