

UFFICIO STUDI GABETTI: 2017 POSITIVO PER IL RESIDENZIALE A BARI +15,1% le transazioni

Nel 2017, secondo quanto emerge dalle rilevazioni dell'Ufficio Studi Gabetti, presso le agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il capoluogo barese ha confermato i segnali positivi per il mercato residenziale.

Analizzando i dati relativi al 2017, secondo quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate, nel capoluogo si sono realizzate 3.169 transazioni residenziali, +15,1% rispetto al 2016. Nel resto della provincia, si sono rilevate 10.599 transazioni residenziali, +6,4% rispetto al 2016.

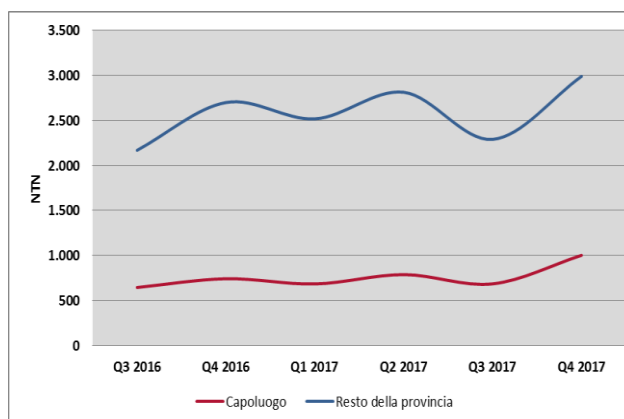
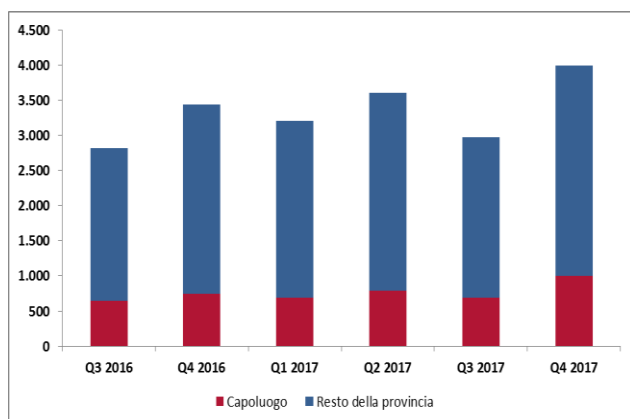
Per quanto riguarda le quotazioni, secondo i dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, si è rilevata una complessiva stabilità nel 2017, con lievi variazioni limitate a specifiche zone.

I tempi medi, nel semestre 2017, sono stati intorno ai 5,3 mesi, con ampia variabilità a seconda delle zone e del rapporto qualità/prezzo.

Gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono stati intorno al 15%, ma anche in questo caso riscontriamo una forte variabilità: si parte da uno sconto medio del 10% per le soluzioni con prezzi già riallineati, fino a oltre il 20% nei casi in cui i prezzi siano distanti dall'attuale *sentiment* di mercato.

COMPARTO RESIDENZIALE - Numero Transazioni Normalizzate per Trimestre (Q) BARI (Q3 2016 - Q4 2017)							TASSO TENDENZIALE (Q1 2017 - Q4 2017)				
BARI	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017	Q4 2017	BARI	Δ Q1 17/16	Δ Q2 17/16	Δ Q3 17/16	Δ Q4 17/16
Capoluogo	647	744	687	790	688	1.004	Capoluogo	14,9%	3,4%	6,3%	34,9%
Resto della provincia	2.167	2.696	2.515	2.810	2.288	2.986	Resto della provincia	3,8%	5,1%	5,6%	10,8%

Transazioni residenziali a Bari per trimestre



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

ZONA DI PREGIO

Guardando alle diverse zone, la zona **Murat** e la zona **Umbertina** sono considerate le zone di maggior pregio della città di Bari. Qui i prezzi degli immobili signorili sono di 3.300 € al mq per le soluzioni in ottimo stato, di 3.000 al mq per il signorile in buono stato e 2.500 € per soluzioni da ristrutturare. Le soluzioni di particolare pregio possono distanziarsi dalle medie evidenziate.

Il **Borgo Antico** presenta al suo interno situazioni molto differenziate: vi sono immobili ristrutturati a nuovo di categoria media con valori intorno ai 2.500 € al mq, ma anche immobili usati con valori di 950€ per le soluzioni da ristrutturare di tipologia economica.

ZONA CENTRALE

La zona centrale conferma il suo *appeal* per il target con buona disponibilità, sia per prima abitazione che per investimento. Le quotazioni nella zona centrale sono abbastanza omogenee per le specifiche zone. I valori maggiori si hanno in zona **Madonnella** con valori intorno ai 2.100 € al mq per soluzioni medie in buono stato, seguono le zone **Picone** e **Carassi Bassa** con 2.000 € al mq, la zona **San Pasquale Bassa** con 1.850 € al mq e la zona **Libertà** con 1.800 € al mq.

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

“Nel secondo semestre del 2017, in zona Picone, si è registrato un lieve aumento sul volume di compravendite. Le tipologie maggiormente richieste sono i monocalci, i bilocali e i quadrilocali per investimento, per un budget di spesa medio rispettivamente di 70.000€, 130 – 160.000€, 200 – 260.000€ e i trilocali per chi è in cerca della prima casa per un budget medio intorno ai 170 – 200.000€. Viale Salandra, viale Flacco, via Campione e via Devotofrancesco sono le vie più richieste da entrambe le tipologie di acquirenti, che prediligono, come caratteristica fondamentale, il posto auto. Per quanto riguarda le locazioni, la domanda è alta e omogenea in tutta la zona, soprattutto per quanto riguarda l'uso transitorio, anche grazie alla vicinanza alla stazione Centrale e al Policlinico, in cui si trova la Facoltà di Medicina, che attira studenti e lavoratori”.

ZONA SEMICENTRALE

In zona **Poggiofranco** le quotazioni per le soluzioni di tipo signorile variano da 2.600 € al mq per soluzioni da ristrutturare fino a 3.000 € al mq per immobili in ottimo stato. Per soluzioni medie in buone condizioni i valori si attestano intorno ai 2.350 € al mq.

Spostandosi verso la zona **Poggiofranco – Picone** le quotazioni per le soluzioni di tipo signorile variano da 1.900 € al mq per soluzioni da ristrutturare fino a 2.600 € al mq per immobili nuovi/ristrutturati. Per soluzioni medie in buone condizioni i valori si attestano intorno ai 1.600 al mq.

In zona **San Pasquale Alta** le quotazioni per soluzioni usate in ottime condizioni variano dai 1.800 ai 2.250 € al mq, a seconda delle tipologie, con quotazioni intorno ai 2.650 € al mq per il signorile nuovo/ristrutturato, mentre per le soluzioni in buono stato siamo tra i 1.600 e i 2.350 € al mq, a seconda della classe dell'immobile.

Come sottolinea **Giuseppe Petruzzi**, titolare dell'Agenzia Professionecasa di Bari Poggiofranco:

“Nel secondo semestre del 2017, in zona Poggiofranco, si è registrato un volume di compravendite in aumento, sostenuto da una crescita sia della domanda che dell’offerta. Le tipologie maggiormente richieste sono i 4 e i 5 locali in buono stato, per un budget di spesa medio rispettivamente di 240 e 270.000€ che aumenta fino a un massimo di 300.000€ per immobili di categoria appena superiore. Viale Luigi de Laurentis, via Martin Luther King, via Camillo Rosalba e le vie ad esse adiacenti si confermano le più richieste dagli acquirenti, che prediligono, come caratteristiche, un ampio balcone, il piano medio alto e la possibilità del posto auto. Quello delle locazioni è un mercato moderatamente attivo. Si affittano principalmente trilocali e quadrilocali a famiglie; da segnalare anche l’aumento delle richieste di bilocali e trilocali da parte di giovani coppie e nuovamente single.”

PERIFERIA

Nella Periferia Orientale, in zona **Japigia Magna Grecia** l’usato medio in buono stato si attesta intorno ai 1.700 € al mq, mentre l’economico a 1.400 € al mq. Si distingue da tali quotazioni la parte più popolare, che ha valori intorno ai 1.200 € al mq per soluzioni economiche in buone condizioni.

In zona **Japigia Lungo Mare, Sant’Anna, San Giorgio – Torre a Mare, Japigia Cooperative – Ipercoop – Centro Commerciale** i valori sono simili. Siamo intorno ai 1.650 – 1.700 € al mq per immobili medi in buono stato e ai 1.300 – 1.400 € al mq per soluzioni economiche.

Nella Periferia Sud, in zona **Carbonara** le quotazioni d’immobili medi in buono stato si attestano intorno ai 1.600 € al mq. Le quotazioni si abbassano spostandosi verso **Ceglie**, 1.300 € al mq per il medio usato in buono stato.

Nella Periferia Occidentale, in zona **San Cataldo** si hanno valori intorno ai 1.950 € per immobili medi in buono stato. In zona **Marconi**, per la stessa tipologia d’immobili, si scende a 1.650 € al mq. In zona **San Girolamo** le quotazioni si attestano intorno ai 1.900 € al mq per soluzioni medie in buone condizioni, si scende a 1.800 € al mq in zona **Fesca**.

In zona **Stanic** le quotazioni per l’usato medio in buono stato scendono a 1.200 € al mq.

SOBBORGHİ OCCIDENTALI

In zona **San Paolo** le quotazioni per soluzioni medie variano da un minimo di 1.500 € al mq per soluzioni da ristrutturare a un massimo di 1.900 € al mq per soluzioni in ottimo stato.

La zona Palese vede quotazioni differenziate al suo interno: le quotazioni maggiori si rilevano in zona **Palese Nazionale e Palese Centro**. Per immobili di tipo signorile si hanno quotazioni tra i 2.200 e i 2.800 € al mq per la prima zona, tra i 1.800 e 2.200 € al mq per la seconda.

Quotazioni inferiori in zona **Palese 167** dove i prezzi per immobili medi in buono stato sono intorno ai 1.800 € al mq. In zona **Bari – Palese – Aeroporto** scendono a 1.500 € al mq, in zona **Palese Macchie** a 1.400 € al mq e in zona **Palese Tiravolo e Palese San Pio** a 1.300 € al mq.

In zona **Santo Spirito Centro**, troviamo invece immobili signorili con quotazioni intorno ai 2.200 € al mq per gli immobili in buono stato e a 2.600 in caso di soluzioni ristrutturate. Nella stessa zona l'usato medio in buone condizioni è intorno ai 1.800 € al mq.

Come sottolinea **Roberto Pirrone**, titolare dell'Agenzia Gabetti Bari Palese Santo Spirito:

“Nel secondo semestre del 2017, in zona Santo Spirito, si è registrato un deciso aumento sia in termini di numero di compravendite sia per quanto riguarda l'offerta e la domanda, quest'ultima agevolata dalla facilità di accesso al credito, a tassi di mutui interessanti e a prezzi competitivi. Le tipologie maggiormente richieste sono i bilocali per investimento, con un budget di spesa medio intorno ai 100 – 120.000€ a seconda della categoria dell'immobile, e trilocali, quadrilocali e ville per chi è in cerca di una casa per risiedervi, per un budget di spesa massimo di 280 – 300.000€ che sale fino 400.000€ per le ville. Via Napoli e le vie limitrofe ad essa sono quelle più richieste dagli acquirenti in quanto più servite sia in termini di trasporto pubblico sia in riferimento agli esercizi commerciali presenti. Tra le caratteristiche maggiormente richieste figurano gli spazi esterni ampi e la vista mare. Il mercato delle locazioni è attivo e omogeneo in tutta la zona, con bilocali e trilocali sempre tra le tipologie preferite”.