

Casa ²⁴ Il Sole **24 ORE**

ANALISI

Bari, calma piatta per la fascia media

Assenti anche
gli investitori puri
Tengono monolocali
e segmento lusso

Cristina Glua

■ Prosegue la fase stagnante del mercato abitativo di Bari. «Piccoli margini di miglioramento rispetto allo scorso anno – precisa Vanni Bordignon, agente **REMAX** – li abbiamo visti a livello di domanda da parte di chi è in cerca di casa». Ma, malgrado i prezzi ribassati, il numero di compravendite concluse resta al palo.

A mancare all'appello è anzitutto «la fascia di acquirenti con budget di spesa tra i 200-300mila euro – sottolinea Bordignon – che continua ad avere difficoltà di accesso al credito». A dispetto della consistente offerta di immobili in vendita sulla piazza barese mancano anche gli investitori puri, quelli che comprano per mettere a reddito o acquistano e rivendono in un'ottica speculativa. Tengono invece la fascia alta, cioè immobili da tre milioni di euro in su, e la fascia

sotto i 100mila euro, che punta di regola al monolocale.

La tipologia di appartamento più richiesto è sempre il tre vani, mentre per chi vuole abitazioni di recente costruzione «l'offerta con prezzi tra i 2.500-3.000 euro al mq – riprende Bordignon – è concentrata in zona Sant'Anna, a ridosso dei quartieri Japigia e San Giorgio, in attesa che partano i cantieri residenziali in zona Stadio».

Poco dinamismo anche sul fronte delle locazioni, che non hanno beneficiato più di tanto del calo delle vendite. «Negli ultimi mesi – fa il punto Gianluca Raimondi, agente **SoloAffitti** – non abbiamo riscontrato cali significativi dei canoni mentre i tempi per la conclusione delle trattative si sono allungati». Le tipologie più richieste: i monolocali e bilocali, adatti a un pubblico di "trasfertisti", single e giovani coppie senza figli. A frenare il segmento sono anche i «budget di spesa degli aspiranti inquilini – conclude Raimondi – mediamente più bassi rispetto alle richieste dei proprietari che, pur di non abbassare i canoni, preferiscono aspettare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione e tempi medi di durata delle trattative (dall'incarico all'agente al compromesso) - Affitti: Canoni medi indicativi di affitto nelle diverse zone della città per un bilocale (60-70 mq) e per un trilocale (80-90 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		TEMPI MEDI DI VENDITA	AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		BILOCALE	TRILOCALE
Centro									
Città Vecchia 1 (Muraglia - Corso Vittorio Emanuele)	✓	=	3.400	2.700	4.200	3.500	6 mesi	520	650
Città Vecchia 2 (Zona interna)	=	=	2.400	2.000	3.200	2.600	6 mesi	400	500
Murat 1 (V. Emanuele - Cavour)	=	=	3.700	3.100	4.500	3.900	6 mesi	650	800
Murat 2 (Manzoni - Garibaldi - D'Assisi - Italia)	✓	✓	3.500	2.800	4.000	3.600	6 mesi	550	650
Madonnella									
Madonnella 1 (Z. Umbertina)	✓	=	3.100	2.400	3.700	3.200	6 mesi	550	680
Madonnella 2 (De Giosa - Vaccaro - Sonnino)	=	^	2.500	2.000	3.100	2.600	6 mesi	520	640
Madonnella 3 (Punta Perotti)	=	=	2.300	2.000	2.700	2.500	6 mesi	500	600
Poggiofranco									
Poggiofranco 1 (Matarrese - Parco Domingo)	✓	=	3.200	3.100	4.000	3.300	5-6 mesi	580	700
Poggiofranco 2 (Amoroso - Petroni - Mitolo)	✓	=	3.000	2.500	3.600	3.200	5-6 mesi	550	660
Zona Japigia	^	=	2.400	2.100	3.000	2.600	5-6 mesi	460	580
Carrai - San Pasquale									
Carrassi 1 (Capruzzi - Giovanni XXIII - B. Croce)	✓	^	2.600	2.200	3.000	2.700	5-6 mesi	480	600
Carrassi 2 (Petroni - Resistenza)	✓	^	2.400	2.100	2.900	2.500	5-6 mesi	490	630
Ospedale Militare - Materdei	✓	✓	2.600	2.300	3.000	2.700	5-6 mesi	550	680
Parco Due Giugno	✓	=	2.600	2.200	3.100	2.700	5-6 mesi	500	600
Polivalente - Parco San Marco	^	=	2.700	2.500	3.400	2.900	5-6 mesi	550	680
Redentore - Stanic	=	=	1.800	1.500	2.100	1.850	5-6 mesi	330	480
San Pasquale 1 (Capruzzi - Unità d'Italia)	^	^	2.700	2.300	3.100	2.800	5-6 mesi	460	600
San Pasquale 2 (Resistenza - Circonvallazione)	^	^	2.600	2.400	3.000	2.800	5-6 mesi	460	600
Quartiere Libertà	=	^	2.400	1.900	2.800	2.500	6 mesi	400	520
Zona Faro	=	✓	2.500	2.200	3.300	2.900	6 mesi	520	650
Hinterland									
Carbonara - Ceglie	✓	✓	2.200	2.000	2.700	2.400	6-7 mesi	400	520
Palese	^	^	2.400	2.100	3.000	2.550	6 mesi	420	550
Loseto	=	^	1.900	1.500	2.400	2.100	6-7 mesi	320	450
Santo Spirito	^	^	2.200	1.900	2.800	2.400	6 mesi	420	520
Torre a Mare	^	^	2.150	2.000	2.600	2.200	6 mesi	420	530

Fonte: elaborazione su dati Gabetti, Professionecasa, Solo Affitti, Tecnocasa

I numeri della città

Principali caratteristiche delle abitazioni e dei residenti a confronto con i dati medi nazionali

Totale abitazioni	131.409
Popolazione presente	326.202
Case proprietà di residenti (Italia = 79,34%)	65,49%
Coppie con figli (Italia = 57,49%)	61,16%
Superficie media casa in mq (Italia = 91,88)	88,74
Indice di vecchiaia over 65/under 13 (Italia = 131,38)	121,52
Mq per occupante (Italia = 36,79)	31,74
Densità abitativa ab./kmq (Italia = 189,1)	2.724
Stanze medie (Italia = 4,07)	4,07
Stranieri per 100 residenti (Italia = 2,34)	0,79

FONTE: Istat

Gli indicatori di trattativa

I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

	TEMPI		DIFFERENZE	
	MESI	MEDIA ITALIA	DIFF. %	MEDIA ITALIA
I sem. 2000	4,2	5,0	13,0	10,0
II sem. 2000	4,0	4,0	12,0	10,0
I sem. 2001	3,8	3,7	12,5	10,0
II sem. 2001	3,5	3,5	11,8	9,0
I sem. 2002	3,5	3,3	10,8	10,5
II sem. 2002	3,3	3,2	10,5	10,0
I sem. 2003	3,1	3,3	10,5	9,7
II sem. 2003	3,0	3,3	10,0	9,9
I sem. 2004	2,8	3,4	12,0	10,5
II sem. 2004	3,1	4,0	12,5	10,5
I sem. 2005	4,0	4,5	12,5	10,9
II sem. 2005	4,3	5,0	12,8	10,9
I sem. 2006	4,5	5,0	12,8	10,9
II sem. 2006	4,8	5,2	13,0	10,5
I sem. 2007	5,0	5,4	13,2	10,5
II sem. 2007	5,2	5,6	13,5	10,2
I sem. 2008	5,5	5,8	13,8	11,5
II sem. 2008	5,9	6,0	14,5	12,5
I sem. 2009	6,3	6,8	14,2	12,0
II sem. 2009	6,5	6,9	14,0	11,0
I sem. 2010	7,0	7,0	15,0	12,0
II sem. 2010	6,8	6,8	14,8	12,8
I sem. 2011	6,4	6,3	14,5	12,2

FONTE: Fiaip, Gabetti, Nomisma, Reag

I FOCUS CITTÀ SU INTERNET

Una mappa interattiva di facile consultazione consente velocemente di conoscere prezzi, tempi di vendita, canoni di affitto e trend storici zona per zona di 41 città più gli hinterland di Roma e di Milano. I dati vengono elaborati settimanalmente da Cristina Giua incrociando le informazioni provenienti dai numerosi centri studi.
www.casa24plus.it/focuscitta



