



BARI/ MERCATO IMMOBILIARE: BENE LA LOCAZIONE - DOMANDA DI AFFITTO SOSTENUTA E SEGNALI DI RIPRESA DEI CANONI

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Bari, 28 novembre 2018 – *“Le flessioni annuali medie dei prezzi delle abitazioni nuove e usate (-1,3% e -1,2% rispettivamente) sono più marcate rispetto alla performance media del panel monitorato (-0,9%) e tuttavia il gap è inferiore rispetto al primo semestre dell'anno. Questo può significare per Bari una spinta al trend di lento recupero già in atto, come emerge dall'Indice di performance elaborato da Nomisma”* – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma**

Il mercato residenziale

la domanda di abitazioni è rivolta all'acquisto nel 58% dei casi (42% locazione); l'acquisto riguarda prevalentemente immobili usati (78%) ed è portato a termine per l'80% dei casi con finanziamento bancario. Nel primo semestre l'importo erogato nella provincia di Bari per il finanziamento alla casa è cresciuto del 2,6% annuo, dato superiore alla media Italia (+1,4%)

Sul mercato dell'affitto aumentano gli immobili offerti in locazione, grazie ad una domanda sostenuta e al numero crescente di contratti stipulati nel semestre. Sul mercato dell'affitto, aumentano gli immobili offerti in locazione, grazie ad una domanda sostenuta e al numero crescente di contratti stipulati nel semestre. Il mercato è inoltre supportato dal livello dei canoni, che in centro e semicentro mostrano una crescita per la prima volta dal 2009, sia su base semestrale (+1,0/+1,2%) che annuale (+0,6/+0,3%). Per contro, arretra ancora la periferia (-1% annuo). I tempi medi di locazione (3 mesi) diminuiscono di circa un mese e il rendimento medio lordo da locazione rimane pressoché stazionario su un tasso del 5,2%, in linea con la media delle 13 città.

Passando sul fronte dei prezzi essi presentano una flessione annuale dell'1,2%. Gli sconti medi sul prezzo iniziale confermano le forti differenze tra le diverse zone urbane: nelle zone di pregio e centrali lo sconto sul prezzo iniziale richiesto rimane tra i 12-15 punti percentuali, in periferia resta fermo al 18%. I tempi di vendita sono stabili, compresi tra i 6-7 mesi nel centro e semicentro e intorno a 8-9 mesi in periferia.

Il comparto non residenziale

Dal picco minimo negativo del 2014 il comparto non residenziale di Bari ha intrapreso una lenta risalita verso il punto di svolta del ciclo immobiliare, che tuttavia appare un obiettivo distante; nello specifico il mercato non residenziale è penalizzato dalla lentezza dei tempi di assorbimento. Analizzando l'indice di performance non residenziale esso si discosta in modo rilevante dall'indice del comparto residenziale il quale è caratterizzato da trend favorevoli. I prezzi degli uffici presentano performance molto difformi nelle diverse zone urbane; la variazione annua è pressoché nulla in centro/semicentro (-0,2%/0,3%) mentre è molto più marcata nella periferia terziaria (-1,8%), dove l'offerta di immobili sfitti è maggiore. La stessa dinamica caratterizza il mercato della locazione. Riguardo i **negozi** i prezzi degli immobili evidenziano lievi flessioni, di fatto prossime allo zero, mentre la periferia sconta un calo medio superiore al 2%. Il tasso medio di sconto sul prezzo arriva al 20% in periferia e non supera il 15% in centro. I canoni medi (-0,4%) sono spalmati nell'area urbana in modo omogeneo; i tempi medi di locazione decrescono leggermente, con valori pari a 8 mesi in periferia e a 5 mesi in centro. Il rendimento medio lordo annuo da locazione si conferma stazionario (7,3%) e del tutto in linea con la media delle 13 città.

Dal punto di **vista previsionale** per il primo semestre 2019 gli operatori prospettano – per il mercato residenziale- un volume di compravendite stazionario, associato ad una ulteriore lieve diminuzione dei prezzi, ormai prossima alla stabilità. Per la locazione è atteso un consistente incremento dei contratti, con canoni tendenzialmente stazionari.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164