

Immobili, boom delle locazioni: +300%. Rialzo dei tassi e inflazione frenano il mercato a fine anno

written by laura bernardi
6 Dicembre 2022



Presentata la 28a edizione del Listino degli Immobili di città e provincia

Si chiude un anno a doppia velocità: dopo un primo semestre da incorniciare, gli effetti della guerra in Ucraina, del rialzo dei tassi di interesse e dei rincari energetici, frenano l'acquisto di immobili nell'ultimo quadrimestre. La sensazione è che ci si trovi di fronte alla chiusura di un ciclo di crescita, avviato dopo il lockdown con la ricerca di abitazioni più grandi, spazi verdi, contesti residenziali fuori città. Il mercato si conferma anche quest'anno di sostituzione e cambio casa per il 55%: le agevolazioni per i mutui under 36 hanno dato un impulso all'acquisto prima casa, che incide per un 25% (per un complessivo 80-81% tra sostituzione e prima casa delle compravendite). Il mutuo medio richiesto va dai 130 ai 140mila euro. Per quanto riguarda gli investimenti, il mattone continua a mantenere il suo valore in un momento di grande incertezza e difficoltà. I tassi in rialzo e l'inflazione fanno calare il potere d'acquisto delle famiglie e incrementare il numero di chi non ha accesso al credito. Si registra una vera e propria esplosione delle locazioni, la domanda cresce anche del 300% rispetto allo scorso anno. La ripresa del turismo erode gli affitti residenziali in favore di quelli brevi turistici e di case vacanza. In un momento di emergenza energetica il nuovo e le classi A e performanti incrementano il loro appeal, con una crescita del 13% delle compravendite. Aumentano le vendite del nuovo, con un ulteriore adeguamento- in rialzo- dei prezzi , che arrivano a 6mila euro nelle zone più esclusive. La rigenerazione urbana e le opere attese valorizzano alcune aree, dai grandi cantieri della centrale Via Camozzi all'effetto Chorus Life e relativo apprezzamento della zona via Bianzana e Corridoni. C'è grande attesa per Porta Sud, che dopo anni di promesse, ha fissato a gennaio 2024 il via al cantiere che interverrà su una delle aree più estese della città. Di contro, l'incertezza e il clima di sfiducia generalizzata condizionano le nuove realizzazioni: le quotazioni ballerine delle materie prime, i tassi in notevole rialzo e l'inflazione a doppia cifra hanno bloccato diversi cantieri, che rinviando l'inizio lavori.

L'emergenza energetica orienta verso costruzioni in classe A e performanti e superfici fino a 125 mq al massimo. Se dopo il lockdown era emersa la voglia di spazi verdi e la rivalutazione di villette con giardino, anche fuori città, ora le

scelte tornano ad essere più centrali e si fanno più accorte anche per contenere le spese di raffrescamento e riscaldamento che soluzioni indipendenti e grandi abitazioni richiedono.

Sono queste le principali evidenze emerse nel corso della presentazione della 28esima edizione del Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Bergamo, realizzata da Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) - Ascom Confcommercio Bergamo. Quest'anno la nuova edizione si arricchisce della collaborazione di Ance, oltre ad Adiconsum, Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Bergamo, Consiglio Notarile di Bergamo, Appe e con il patrocinio di Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo, Camera di Commercio e Università di Bergamo. Il volume rappresenta ormai un punto di riferimento per la compravendita di immobili residenziali, commerciali e per le locazioni, con quotazioni basate sui valori reali degli atti registrati in città e provincia negli ultimi dodici mesi (dati aggiornati a novembre 2022).

“La sensazione è che ci si trovi di fronte alla chiusura di un ciclo di crescita, avviato dopo il primo lockdown con la ricerca di abitazioni più grandi, anche fuori città- commenta Oscar Fusini, direttore Ascom Confcommercio Bergamo-. Ora si torna a case più efficienti, più centrali e più piccole. E' l'effetto dei rincari energetici che orienta verso il nuovo e il recente, con caratteristiche di minori spese di gestione”.

“La priorità della domanda è l'individuazione di spazi abitativi dove far convivere vita familiare e professionale- sottolinea Oscar Caironi, presidente Fimaa Bergamo e coordinatore regionale Fimaa Confcommercio-. L'anno era partito nel migliore dei modi, ma poi guerra e tassi in rialzo hanno frenato gli acquisti. Di contro esplose la richiesta di immobili in affitto, con una crescita esponenziale, pari al +300%. Gli immobili su piazza, specialmente in città e nei centri storici, non bastano, anche perchè molti sono sottratti al residenziale dagli affitti brevi turistici, ora che visitatori e stranieri sono tornati a scegliere Bergamo e dintorni.

E' un momento difficile da decifrare: i dati sono positivi, ma il timore di un'inversione di tendenza c'è e riteniamo che gli effetti della recessione emergeranno nel 2023 e nel 2024".

Il settore commerciale è in crisi. "Sono tante le richieste di convertire immobili ad uso ufficio in appartamenti" aggiunge Enzo Pizzigalli, consigliere Fimaa. E' invece esploso il fenomeno della logistica, in particolare nella Bassa, diventata grazie alla Brebemi, particolarmente appetibile, come sottolinea Massimo Tomasoni, consigliere Fimaa.

Renato Guatterini, vicepresidente Ance, ha posto l'attenzione sull'innalzamento dei costi delle materie prime, che penalizzano enormemente il comparto, rendendo incerta la pianificazione di nuove realizzazioni: "I costi energetici e i rincari, per di più improvvisi e considerevoli, delle materie prime stanno mettendo in grande difficoltà costruttori e imprese edilizie. Mai come oggi vi è incertezza sui costi che si andranno a sostenere nei cantieri e i prezzi dovranno purtroppo adeguarsi. Oltre al problema dei rincari, pesa enormemente la difficoltà nel reperire manodopera qualificata".

Le quotazioni degli immobili del Borsino

Residenziale

In città i prezzi sono in crescita, in media del 2,5% in più rispetto al 2021. La crescita dei prezzi consolida il ciclo positivo delle quotazioni registrato negli ultimi due anni. I prezzi tendono a crescere spinti da un lato dai nuovi immobili, dall'altro da case da ristrutturare, sostenute dall'effetto bonus. Si registrano le crescite più significative in Città Alta, centralissimo di pregio e centralissimo in tutti i segmenti (+2,8%) . Restano per lo più invariati i valori degli immobili recenti (5-20 anni), che non hanno l'attrattività del nuovo e nemmeno i vantaggi della ristrutturazione. In questo segmento si avverte il ritardo nella ripartenza dei prezzi degli immobili periferici (+2,3%). In provincia si registra una crescita

media del 2,1% sul 2021. I prezzi crescono in quasi tutti i paesi dove c'è domanda, maggiormente nei centri principali, dove si registra un mercato dinamico (+2,4%) , meno nei comuni più piccoli (+1,9%). Aumentano le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità. Tiene la domanda a scopo abitativo, alimentata dalle richieste di prima casa e di sostituzione.

Le tendenze del mercato

La tipologia di casa preferita? Efficiente, con doppi servizi, una stanza per figlio e metrature adeguate

I rincari energetici spostano il mercato verso case più efficienti. Tra gli immobili più ambiti il piano terra con giardino e i piani alti con ampi terrazzi. Richiesti i doppi servizi (o tripli, con lavanderia) e una stanza anche piccola per ogni figlio. Lo smart working ha fatto apprezzare la stanza dedicata a studio e lavoro: lo studiolo, anche di dimensioni contenute, è sempre più richiesto. Se l'effetto lockdown aveva spinto verso metrature più generose, ci si orienta ora su spazi non eccessivi, anche per contenere le spese di raffrescamento e riscaldamento. Gli immobili più acquistati hanno comunque metrature comprese tra i 100 e i 125 mq (il 44% del totale), o da 70 a 100 mq (pari al 34% delle compravendite). Scelgono immobili da 45 a 70 mq il 15% degli acquirenti, mentre solo il 3% opta per appartamenti fino a 45 metri quadri e solo il 4% acquista immobili di più di 125 mq. Frena la ricerca di villette con giardino, che avevano avuto un grande ritorno di popolarità immediatamente dopo il lockdown.

La tendenza è quella di comprare in centro città e hinterland, meno in periferia e su laghi e monti, segno di un calo delle richieste di seconde case. I prezzi: si spendono anche 5-6mila euro/mq nelle zone più ambite. In provincia Sarnico, Lovere e Treviglio sfiorano i 3mila euro/mq.

Il nuovo in città arriva a 6mila euro/mq

In città per gli immobili nuovi nelle zone più ambite si spendono dai 3400 euro/mq

in Via Finardi, per salire a 3600 euro/mq in Via San Tomaso e nella zona dell'Accademia Carrara, 4500 euro/mq in Via Statuto e zona Piscine, 4700 euro/mq in Via XX Settembre, 5200 euro/mq in Viale Vittorio Emanuele e sui colli di Città Alta, fino a 6300 euro/mq in Città Alta.

In provincia per un appartamento a Clusone si spendono 2300 euro/mq, 2500 euro/mq a Gorle, 2600 euro/mq a Castione, 2800 euro /mq a Treviglio, Lovere e Sarnico (senza vista lago).

Locazioni: boom di richieste ma penuria di offerta. Case vacanze e affitti turistici erodono il mercato

Il mercato delle locazioni cresce in modo esponenziale, per effetto del rialzo dei tassi di interesse, le difficoltà di accesso a mutui e per la penuria di offerta. Con la ripresa del turismo infatti sono sempre meno gli immobili sul mercato a scopo abitativo. I prezzi degli affitti crescono in città del 3,6%, in provincia del 2,4%. Per mono e bilocali arredati in città si spendono in zone residenziali dai 550 ai 650 euro, cifra che sale a 500-700 euro in zone centrali, per arrivare a 550-800 euro nel centrale di pregio e a 550-850 in Città Alta e nelle vie centralissime. In provincia si va dai 450 ai 550 per gli immobili più qualitativi, fino a 650 euro nei centri principali.

Box: prezzi stabili, canoni in calo

I prezzi per la compravendita di box, che resta legata all'acquisto immobili, sono stabili, in lieve crescita pari al +1,6% in città (+1,1% medio tra città e provincia).

Calano i canoni di locazione, in media -0,8%. Scendono gli affitti specialmente in città, dove i prezzi sono più alti, con un calo del -1,2%. Il box si affitta ormai solo se è indispensabile, perché in questi tempi resta per molti un lusso cui si cerca di rinunciare. In provincia gli affitti calano solo dello 0,6%.

Un box in Città Alta? Vale anche 100mila euro

I prezzi medi di un box nelle zone più ambite della città vanno dai 40mila euro

nella zona Piscine Conca d'Oro per salire a 50mila euro nella zona dell'Accademia Carrara, 70mila nel centralissimo di pregio, fino ad arrivare a 90mila in Città Alta e 100mila nelle vie più di pregio di Bergamo Alta. A San Pellegrino in centro si spendono 18mila euro per un box, cifra che sale a 25mila euro a Treviglio, Clusone e Sarnico (escluso lungolago) e arrivare a 26mila a Lovere (escluso lungolago).

Settore commerciale

I negozi , il commercio continua a soffrire, prezzi giù: - 2,5% in città e - 3,2% in provincia

Il commercio continua a soffrire (-2,5% dei prezzi di compravendita in città e -3,2% in provincia), con l'inasprimento della crisi che si sta abbattendo per il caro energia. Anche i negozi di prodotti alimentari che avevano mantenuto le vendite durante la pandemia registrano un rallentamento delle aperture e l'aumento delle chiusure. Il calo dei consumi e il cambiamento delle abitudini di spesa si riflettono sull'andamento dei valori immobiliari. Pochi importanti investimenti per metrature grandi con prezzi crescenti non compensano la generalizzata stasi del commercio di vicinato. La difficoltà dell'accesso al credito e le aspettative di scarso guadagno scoraggiano nuovi micro investimenti. Continua la forbice di mercato. Il nuovo di qualità e le medie superfici che caratterizzano la domanda dei nuovi insediamenti in aree extraurbane e attrattive vedono salire i prezzi. La crisi mette invece ai margini gli immobili e le superfici non più idonee al mercato, mentre la domanda è trainata da attività che mantengono visibilità e passaggio. Terminata la fase dove molti negozi avevano cambiato la loro destinazione da commercio a somministrazione, se ne affaccia un'altra che amplifica la desertificazione. Per questo i prezzi diminuiscono sia nella vendita (-2,5% dei prezzi di compravendita in città e -3,2% in provincia) sia nell'affitto (-2,8% in città e -3,8% in provincia). Il mercato esclude immobili e ubicazioni più marginali e come tale consolida la discesa dei canoni di locazione sia in città, dove gli scambi

sono più limitati, sia in provincia. Il numero di transazioni, già basso è scemato nella seconda parte dell'anno

Uffici : la domanda resta debole e non è infrequente la conversione in residenziale

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso, specialmente il secondo semestre, è stato sostanzialmente negativo: i prezzi di compravendita registrano un calo del 2,5% in città e del 3,2% in provincia; segno meno anche per le locazioni, -2,8% in città e -3,8% in provincia. La domanda resta debole a fronte di un'offerta di spazi che non riesce ad essere collocata sul mercato. Non è infrequente il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione. Emerge la forte necessità di nuovi uffici di qualità inseriti in centri direzionale posti vicino alle principali vie di comunicazione e all'aeroporto per i quali la domanda di trasferimento sarebbe notevole.

Capannoni e immobili industriali in ripresa, alimentati anche dalla logistica

Il mercato degli immobili industriali, rispetto a quello degli uffici e dei negozi, pur continuando a restare debole ha mostrato ancora dinamicità: i prezzi di compravendita crescono dell'1,6%, in rialzo, del 2,2%, anche i canoni di locazione. E' il settore della logistica che alimenta una domanda di nuovi spazi e trova sbocco nella poca offerta di qualità. Le aree ambite che alimentano la domanda nel settore sono quelle prossime ai raccordi stradali, autostradali, all'aeroporto e vicine a strade di grande scorrimento. La pandemia segna purtroppo in maniera chiara i cambiamenti che già da anni si registravano, come la difficoltà a vendere e locare capannoni non più adatti qualitativamente alla produzione. Oltre ai grandi insediamenti logistici nella Bassa bergamasca, la domanda si orienta verso strutture medio-piccole, sotto i mille mq. Le superfici medio-grandi sul mercato spesso non rispondono alle esigenze aziendali e le imprese preferiscono cercare terreni su cui edificare nuove strutture. La nuova tendenza - soprattutto nel

dinamico settore della logistica - è la costruzione di capannoni alti 11-12 metri, dotati di numerose ribalte e con ampia disponibilità di aree esterne per il carico/scarico merci e per la circolazione dei mezzi pesanti.