Immobili, il mercato rallenta. «Calo fisiologico dopo mesi di crescita»

A Bergamo il mercato immobiliare nei primi sei mesi dell'anno rallenta la sua crescita, specialmente da aprile in poi. È quanto emerge dai dati presentati oggi dal Comitato Consultivo Omi (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con le associazioni di categoria del mondo della casa, degli agenti immobiliari (le tre sigle Fimaa- Ascom Confcommercio Bergamo, Fiaip, Anama) e degli ordini professionali di Geometri, Ingegneri, Architetti.

Nel primo semestre 2017 sono stati registrati 444 atti notarili di compravendita, di cui 309 hanno interessato il residenziale abitativo (di questi 152 in città) mentre 135 sono gli atti registrati per l'acquisto di superfici commerciali, uffici, capannoni.

«Il dato evidenzia un rallentamento nella crescita del numero delle transazioni che aveva interessato tutto il 2016, ma non preoccupa. È un calo fisiologico – commenta Enzo Pizzigalli, componente del Comitato Consultivo Omi in rappresentanza di Fimaa Bergamo -. Dopo mesi di crescita e inizio di ripresa del settore, il mercato tira un attimo il fiato. Nel residenziale, ubicazione e superficie sono tornati a guidare la scelta dell'acquirente, con un occhio sempre attento al prezzo. In caso di variazioni al ribasso, la compravendita si chiude in

tempi rapidi, grazie anche alla maggiore facilità di accesso al credito con ottimi tassi sui mutui ipotecari».

La fotografia del mercato immobiliare bergamasco nel primo semestre dell'anno evidenzia però alcune tendenze interessanti sia sul fronte del residenziale che nel terziario, sia in città che in provincia.

Residenziale

In città/ Si vendono immobili più datati, ma in centro e grandi

Il prezzo medio in città si attesta sui 1.560 euro al metro quadro, in leggera flessione (-2%) rispetto al 2016. La variazione è imputabile tuttavia ad un aumento delle compravendite di immobili più datati.

Crescono le superfici degli appartamenti (con una media di 100,4 mq). Il bilocale, da sempre il più richiesto dal mercato, è stato soppiantato nel primo semestre dell'anno dal trilocale e dal quadrilocale. Si premia l'ubicazione (centrale e centralissimo e quartieri a ridosso dei Colli) rispetto alla classe energetica, tanto che cresce l'usato "anni Settanta", anche per probabile effetto degli incentivi per la ristrutturazione.

In provincia/ Soffre l'Isola, in calo la zona dei laghi

Il mercato immobiliare in provincia evidenzia una ripresa a Dalmine e si conferma stabile a Treviglio, mentre soffrono altri centri, in particolare l'Isola Bergamasca (che segna un -4%), con eccezione di Bonate Sotto, comune interessato da nuovi progetti immobiliari, in particolare negli ultimi dieci anni. Stabili i comuni vicini alla città e ai colli (Sorisole e Ponteranica). In calo la zona dei Laghi Bergamaschi, che registra un calo del 3% per effetto della crisi e della minore

disponibilità e voglia di investire nell’acquisto di seconde case.

Non residenziale

Prezzi e affitti giù, a fare da traino è il settore food

Le compravendite nel terziario si concentrano nelle zone centrali della città, laddove lo stock di unità immobiliari destinata a uffici e studi privati in particolare risulta maggiore. Si registra un calo del 10% nei valori delle compravendita e di un 5% circa per quanto riguarda le locazioni. Per i negozi, il valore medio delle compravendite in città si attesta a 2.000 euro al metro quadro, con punte nelle vie dello shopping che arrivano fino a 4.500 euro e una riduzione della media a 1.700 euro al metro quadro nelle zone leggermente defilate.

Quanto alle categorie merceologiche, il food sta vivendo un buon momento, con aperture in crescita che trainano le compravendite e le locazioni dei negozi, altrimenti sfitti, anche di superfici ridotte per il sempre più gettonato street-food. Un segnale che conferma la vocazione sempre più turistica della città, in continua crescita.