

# Mercato immobiliare in leggera ripresa, ma non per i negozi



Un mercato immobiliare in leggera ripresa, con prezzi in diminuzione in città e provincia per il residenziale, mentre sono in diminuzione le transazioni per gli immobili industriali. Sul residenziale, in particolare, cresce la richiesta

di appartamenti medio grande, tra i 100 e i 125 metri quadrati. E' quanto emerge, a grandi linee, dalla 21° edizione del "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia", edito da La Rassegna e in edicola da oggi, giovedì 3 dicembre, e realizzato dagli Agenti Immobiliari di Fimaa - Ascom Bergamo. Come ogni anno, il borsino degli immobili, stampato in 8 mila copie, offre un quadro completo sull'andamento del mercato, dando tutte le quotazioni per la compravendita e la locazione di appartamenti, box, uffici, negozi e capannoni della città e dell'intera provincia. La nuova edizione contiene le rilevazioni di tutti i paesi della Bergamasca. Le quotazioni in città sono suddivise per ogni via e quartiere, con 37 zone di rilevazione e relative mappe. La pubblicazione è curata dai mediatori immobiliari di Fimaa-Ascom, con la collaborazione di Adiconsum, Appe, Collegio dei geometri e geometri laureati di Bergamo e Collegio Notarile di Bergamo; e con il patrocinio di Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo, Camera di Commercio di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo. I dati raccolti per il bollettino fanno riferimento al 2015.

## **Abitazioni: prezzi in diminuzione in città e in provincia**

Per quanto riguarda il mercato residenziale i prezzi sono in diminuzione del 3,8% in città e del 4,6% in provincia. In calo i valori del centrale e dei borghi, mentre si mantengono buone le richieste per il centralissimo e città alta, dove si registra anche un assestamento dei prezzi. Il semicentrale registra una diminuzione dei prezzi ma non mancano valori stabili per gli immobili di qualità. Continua il calo dei prezzi delle abitazioni in periferia, pur a tassi inferiori rispetto agli anni scorsi. Gli immobili di nuova costruzione evidenziano una maggiore tenuta rispetto alle altre categorie, inoltre si sta verificando la vendita "sulla carta" di immobili di costruzioni in classe energetica performante, in piccole entità di 6/8 appartamenti sia in città che nell'hinterland. L'invenduto del nuovo che non rispetta criteri "performanti" resta invece in grave difficoltà. A



volte la difficoltà di transazione è causata dalla mancanza di liquidità, dovuta alla difficoltà di vendere il proprio immobile prima di acquisirne uno nuovo. Nel complesso l'incrocio tra domanda e offerta è continuativo, grazie alla sensibilità dei proprietari di casa che propongono valori reali per la vendita dell'immobile, allineati ai dati del Listino degli immobili. Più vistosa la diminuzione degli immobili più vecchi e da ristrutturare, per cui è crollata la

domanda, soprattutto da parte di cittadini stranieri. In provincia, i prezzi diminuiscono sia nei centri principali, dove si registra maggiore surplus d'offerta, sia nei comuni più piccoli. Tengono le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità. In generale, l'atteggiamento delle famiglie verso la sostituzione è di selezione e di attesa. Le famiglie cercano per lo più case dalle metrature medio-grandi,

100- 125 mq. Le famiglie senza figli cercano trilocali ubicati nell'hinterland e vicini ai principali servizi, il cui costo si aggira su 160 mila euro; per le famiglie con figli la preferenza va ai trilo/quadrilocali nella zona centrale di pregio o borghi storici di città e provincia, con ingresso dipendente, giardino privato o piani alti con terrazzi e balconi in zone ben servite. Prezzo medio 190 mila euro. Diminuiscono le richieste dei single e degli extracomunitari. Resta ferma la domanda a scopo di investimento, travolta dall'inasprimento fiscale. In città le zone più costose rimangono città alta e i colli. In provincia gli immobili più cari si trovano nel centro di Lovere e Treviglio.

### **Locazioni: prezzi stabili in città, in discesa in provincia**

A fronte di un'offerta che resta molto alta, si conferma in generale una crescita della domanda dei contratti di affitto, segnale di consolidamento della ripresa del mercato della locazione. Dopo una discesa durata oltre sei anni, da un biennio i canoni restano confermati in città. I prezzi degli affitti sono in diminuzione nei principali paesi della provincia, con una riduzione media tra l' 1% e il 2%. In città la domanda di immobili in affitto sta crescendo. In controtendenza invece il mercato in provincia, dove il turistico fatica per ragioni economiche e la domanda espressa dalle famiglie di cittadini stranieri sta diminuendo. Resta prioritaria per i proprietari l'esigenza di selezionare conduttori affidabili e solvibili, anche riconoscendo sconti sul canone. D'altra parte, l'accresciuta pressione fiscale, spinge nel mettere a reddito gli immobili invenduti. Canone mensile in città va dai 450 ai 650 euro al mese; in provincia dai 500 ai 350 euro al mese.

### **Box, prezzi in calo**

Il mercato dei box sembra avviarsi verso una stabilizzazione, con livelli di movimentazione molto bassi. In città e

provincia calano i valori di compravendita (-4%), che avevano toccato punte significative negli scorsi anni. In diminuzione anche i valori degli affitti (-5,4%) che, per effetto della crisi, per molti resta un lusso insostenibile anche a fronte di un parco auto che sta invecchiando. In città il prezzo medio di un box va dagli 80 ai 34 mila euro; in provincia dai 26 ai 18 mila euro.

## **Mercato non residenziale**

Il mercato del terziario resta in affanno. Nei primi sei mesi del 2015 ha visto un calo del 12,3% rispetto allo scorso anno.

## **I negozi: deboli le compravendite e prezzi in calo**

Il commercio continua a restare debole per la crisi dei consumi e ciò riflette l'andamento dei valori immobiliari. La difficoltà dell'accesso al credito e le aspettative di scarso guadagno sconsigliano nuovi investimenti per gli imprenditori. La crisi spinge la diminuzione dei prezzi di compravendita dei negozi (-2,1% in città e -3,4% in provincia), sia pur con riduzioni meno marcate rispetto agli anni precedenti. Il mercato è ancora movimentato dalla domanda per negozi nuovi e di pregio commerciale (localizzati nelle aree primarie del centro storico e nei centri commerciali) e dalle ubicazioni di elevata visibilità poste sulle arterie principali. La crisi restringe però le aree di interesse: le zone malservite per mobilità e parcheggi, le ubicazioni secondarie scontano la riduzione della domanda per attività marginali, etniche e di servizi. Torna a crescere il mercato delle locazioni soprattutto per le piccole attività. Si consolida il segno meno anche nei canoni di locazione, con cali evidenti soprattutto in provincia (-2,4%) ed in periferia della città (-1,5%). E' l'effetto della debolezza del commercio e della scarsa domanda per negozi tradizionali in affitto, soprattutto se mal ubicati. Tornano a crescere i tempi di vendita e locazione rispettivamente a 13 e 7,5 mesi mentre lo sconto medio praticato raggiunge punte del 18%.

## **Uffici: prezzi e canoni in calo e transazioni stabili**

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso conferma la tendenza degli ultimi con riduzioni che restano marcate. La domanda si è mantenuta esile a fronte di un'offerta di spazi crescenti che non riesce ad essere collocata sul mercato. Si consolida ormai da sette anni il calo dei prezzi di compravendita (-2.8% in città), che prosegue più marcata in provincia (-3,6%), soprattutto nelle aree del territorio a forte vocazione industriale. Stabili le transazioni dopo il sensibile calo registrato nel 2014. Calano i canoni di locazione soprattutto in città (-3,5%), dove avevano raggiunto livelli molto elevati. La bassa qualità degli immobili offerti in locazione riduce l'appetibilità per il trasferimento di imprese e professionisti. Il mercato regge per l'offerta di uffici di alta qualità, che resta molto ambita da imprese desiderose di una nuova localizzazione. Si tratta però di una domanda limitata e molto selettiva.

## **Capannoni: offerta non all'altezza delle richieste**

Per le compravendite, l'offerta attuale non è all'altezza delle richieste. Stabile il numero delle locazioni. Da sei anni si registra una diminuzione dei prezzi (-1,2%) e degli affitti (-2,35). La riduzione è più marcata per i capannoni usati. In leggera ripresa il mercato delle strutture medio piccole, sotto i mille metri quadrati. Le medio grandi non rispondono alle esigenze del mercato, così che le aziende preferiscono cercare terreni su cui edificare strutture adeguate alle loro esigenze: edifici alti 10-12 metri, costruiti secondo le regole antisismiche, con aree esterne per carico e scarico per la circolazione di autoarticolati. La nuova tendenza è la costruzione di capannoni in acciaio. Le aree ambite che alimentano la domanda nel settore sono quelle prossime ai raccordi stradali, autostradali, all'aeroporto e le posizioni su strade di grande scorrimento.

- [Il Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia](#)