

Mercato immobiliare, nel primo semestre dell'anno transazioni in aumento. Ma i prezzi sono fermi

written by Redazione
7 Luglio 2016



Aumenta il numero delle transazioni nel mercato immobiliare, mentre i prezzi restano fermi o addirittura calano. È questo quanto è emerso dal Comitato consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cui Fimaa Bergamo partecipa, che si è riunito questa mattina nella sede provinciale dell'Agenzia delle Entrate per analizzare l'andamento del mercato immobiliare bergamasco nel primo semestre 2016. «Le

statistiche provinciali mostrano come i volumi di compravendita siano in aumento, anche del 20% - afferma Enzo Pizzigalli del direttivo Fimaa Bergamo e membro del Comitato consultivo misto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare -. Restano invece fermi i valori immobiliari. In città il prezzo al mq non ha subito in media aumenti, mentre nelle periferie è calato dall'1 al 3%».

I dati dell'Osservatorio mostrano una sostanziale stasi nelle quotazioni immobiliari per il capoluogo. La variazione tra il primo semestre 2016 e il secondo semestre 2015 è dello 0,15%. Le rilevazioni fatte dall'Agenzia delle Entrate confermano un apprezzamento degli immobili situati nella zona del centralissimo di pregio e centrale della città (via Verdi, via Partigiani e via Tasso) per gli appartamenti con vista su città alta. Gradite anche le abitazioni in condomini con strade private o poco trafficate. I prezzi sono fermi, con eccezione per i piani alti o per nuove iniziative immobiliari.

Nelle zone centrali di via Papa Giovanni, via Paleocapa, San Bernardino, Moroni Alta, via Palazzolo (eccetto la parte alta di via Quarenghi) e via Angelo Mai le quotazioni medie sono in discesa a causa del degrado di alcune strade o per la presenza di immobili non ristrutturati o di uffici sfitti. Valori in calo anche nelle zone periferiche della città: Canovine, San Bernardino, Carnovali, Loreto, Longuelo, Monterosso. Rimane apprezzata la zona di Redona, dove la presenza di iniziative immobiliari di qualità energetica e abitativa fanno sì che i valori non diminuiscono. Anche le quotazione dei box sono in calo. «Il prezzo dei box è calato ed è arrivato a 14-16 mila euro, contro di 20-24 mila euro di 5 o 6 anni fa» spiega Pizzigalli. In città anche le locazioni sono in diminuzione. Sul resto della provincia i valori delle locazioni e delle compravendite diminuiscono a Treviglio, soprattutto nella zona centrale. Il mercato delle seconde case vede una diminuzione delle transazioni e dei valori in Valle Brembana, Valle Imagna e Seriana, in particolare ad Albino; mentre a Castione della Presolana, con Bratto e Dorga, si vede una ripresa del mercato. Prezzi fermi nella zona del lago, soprattutto Sarnico; mentre nei comuni dell'Isola la preferenza va agli immobili vicino ai servizi e alle

principali arterie stradali che consentono un immediato collegamento con Milano (Bonate Sopra e Terno d'Isola).

Complessa è infine la situazione dei comuni limitrofi alla città, che da un lato conferma i valori delle locazioni ma dall'altro evidenzia diminuzioni delle quotazioni delle compravendite, soprattutto a Seriate, dove ci sono immobili costruiti tra il 2009 e il 2012 rimasti invenduti per anni, e a Dalmine. Aumentano invece le quotazioni a Treviolo, per le nuove costruzioni vicino all'Ospedale. Per quanto riguarda il mercato non residenziale le compravendite sono ferme, mentre per le locazioni si è riscontrato una diminuzione dei valori, che arriva a toccare il 20% in meno per gli uffici, soprattutto nella zona centralissima della città. «Lo spostamento nei prossimi mesi di alcune sedi importanti come Italcementi, Confindustria e Agenzia delle Entrate porterà un'ulteriore diminuzione sulle quotazioni del terziario - spiega Pizzigalli -. Cercheremo di aprire un tavolo di confronto con il Comune di Bergamo per capire come riconvertire gli immobili in questione». I dati analizzati tracciano il quadro di un mercato immobiliare in evoluzione. «Si prospetta un mercato immobiliare più normale che permette un maggior confronto e una maggior possibilità di scelta per chi vuole acquistare casa. I prezzi si stanno ridimensionando verso un valore reale sia nel nuovo che nell'usato - commenta Pizzigalli -. L'usato si prospetta come una buona soluzione per chi vuole acquistare casa, perché ha prezzi più abbordabili e ciò permette anche di investire sulla ristrutturazione. Questo comporta anche un minor sfruttamento del suolo e una svolta per il mercato dell'edilizia».