Mercato immobiliare: per Nomisma, Bergamo è in leggera ripresa

Il mercato immobiliare orobico si conferma debole, ma si colgono timidi segnali di recupero nella componente residenziale e immobili d'impresa. È quanto emerge dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (marzo 2015) curato da Nomisma, società di studi economici di Bologna, presentato questa mattina a Milano, presso Assolombarda. I segnali di miglioramento non permettono però di parlare di un'inversione di tendenza, anche se la componente domanda ha comunque iniziato a reagire. Nomisma evidenzia una più contenuta flessione dei prezzi rispetto al 2013: -2,7% per le abitazioni usate, -2,1% per uffici e negozi. Per il 2015 Nomisma stima una parziale ripresa per il segmento residenziale, mentre per i comparti commerciale e direzionale la situazione dovrebbe rimanere poco dinamica.

Analizzando il **comparto abitativo**, i prezzi delle abitazioni nuove hanno subito un calo del -1,5% mentre quello delle usate del -2,7%. Al contempo, il divario tra prezzi richiesti ed effettivi si è confermato al 17,5% per le abitazioni usate e al 14,5% per le nuove. All'interno del mercato locativo si riscontra un lieve incremento dei rendimenti lordi annui, ora mediamente del 5,2%. La quota di domanda rivolta all'acquisto resta significativa (46%), nettamente superiore alla media delle 13 città intermedie monitorate da Nomisma. Il 64% delle compravendite viene finanziato tramite mutuo, che va a coprire oltre il 73% del valore totale dell'abitazione.

Passando al mercato dei **box e garage** si evidenzia una

diminuzione dei prezzi superiore rispetto alle abitazioni (-4,2% in media). Il calo si presenta meno accentuato per i canoni (-1,4%) e i rendimenti potenziali lordi annui da locazione arrivano a toccare il 5,3%. I tempi di vendita sono mediamente di 8 mesi e lo sconto applicato del 13%, livelli record per la città di Bergamo.

Sul fronte degli **uffici** Bergamo presenta segnali di attenuazione della crisi; in particolare la conferma viene dal trend decrescente dei prezzi (-2,1% di media), dato da una stabilizzazione dell'offerta unita a un rallentamento della caduta della domanda. Sostanzialmente inalterati dal 2010 i rendimenti potenziali lordi annui (4,6%).

Rispetto al **mercato dei negozi** – come sul fronte direzionale – si coglie una debole stabilizzazione dell'offerta e un rallentamento del calo della domanda. I prezzi presentano un calo del -2,1% e i canoni del -1,5%, con un rendimento medio lordo da locazione stabile al 6,9%.

I **capannoni industriali** presentano un rallentamento dell'estensione dell'offerta, forse dovuta all'uscita dal mercato di molti immobili. I prezzi presentano un calo del -1,9% per i capannoni nuovi e del -2,3% per quelli usati, mentre il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo resta molto elevato (24%).