

## **Effetto pandemia, case più grandi con terrazzo o giardino. Sul mercato più immobili anni '70 causa eredità**

Il lockdown porta a cercare un locale in più e spazi più godibili. In crescita il mercato degli affitti tradizionali, crollo della domanda turistica. Settore commerciale in affanno, quotazioni in lieve rialzo per capannoni e laboratori



Oscar Caironi

La presentazione della 26a edizione del Listino degli immobili di città e provincia, di Fimaa- Federazione Italiana Mediatori e Agenti d’Affari aderente ad Ascom Confcommercio Bergamo, ha rappresentato l’occasione per fare un focus sul mercato immobiliare residenziale e non, nell’anno della pandemia e sulle prospettive del settore. Mai come quest’anno, con il lockdown totale della scorsa primavera, si è evidenziata l’importanza dell’abitare, spingendo a riconsiderare le priorità del proprio ideale di casa, facendo emergere mancanze e desideri, caratteristiche imprescindibili nella scelta di una nuova abitazione. L’emergenza sanitaria e la crisi economica impatteranno inoltre enormemente sul mercato delle locazioni: crescono le richieste di immobili in affitto, scelta dettata dalla precarietà lavorativa ed economica, ulteriormente accentuata dalla pandemia. Il crollo delle presenze turistiche ha rimesso sul mercato molti immobili per locazioni tradizionali e la previsione è che a breve calerà la domanda di case da destinare ad affitti brevi e turistici. I canoni diminuiscono in città (-3%) , dopo anni di crescita a ritmo consistente per effetto del crollo degli affitti turistici, che sottraevano offerta alla locazione ordinaria. I prezzi sono sostanzialmente stabili nei principali paesi della provincia (-0,8%).

“Il mercato nonostante tutto tiene e, al netto dello stop legato al primo lockdown, tra luglio e ottobre abbiamo superato il volume delle compravendite registrate nel 2019- commenta **Oscar Caironi**, presidente provinciale Fimaa e coordinatore a livello regionale della Federazione dei Mediatori e Agenti d'affari-. La pandemia ha allineato i prezzi del mercato reale i valori degli immobili e c'è maggiore disponibilità in fase di trattativa a trovare un accordo tra le parti, grazie anche all'insostituibile ruolo degli agenti immobiliari. La vera sfida, in assenza di nuovi interventi e costruzioni, sarà quella della riqualificazione degli immobili esistenti, grazie anche a sisma bonus ed ecobonus, con una maggiore qualità abitativa senza ulteriore consumo di suolo”. La stima, in linea con la previsione a livello nazionale di Fimaa Confcommercio è di un calo delle compravendite nel 2020 che sfiora il 18% (il dato nazionale stima un calo rispetto all'anno scorso da 603mila a 494mila compravendite).

Nell'acquisto della casa, la scelta si orienta verso metrature più generose: cresce del +9% la richiesta di abitazioni dai 70 metri quadri ai 125 mq. Sempre più ambiti terrazzi vivibili o giardini (si rileva una crescita tra il 12 e il 15% delle richieste); in cima alla lista dei desideri doppi o tripli servizi e torna in auge lo “studiolo” da destinare a smart working,



si rileva anche una maggiore attenzione alle prestazioni

energetiche degli immobili – sottolinea **Oscar Fusini**, direttore Ascom

Confcommercio Bergamo e della nuova edizione del Listino- . Il mercato si orienterà sempre più su case in classe energetica elevata o si terrà particolarmente conto in fase di ristrutturazione dell'abbattimento dei consumi di energia”.

Gli incentivi per la ristrutturazione rappresentano un'opportunità interessante e, ferme le quotazioni del nuovo in classe energetica elevata (che si mantengono stabili se non al rialzo), la scelta ricade su immobili anche datati, ma con spazi e metrature più ampie, sia per investimenti che per ristrutturazioni prime case. L'offerta sul mercato è aumentata (anche purtroppo per effetto eredità di morti da Covid-19 sia in città che in provincia) e l'interesse alla compravendita è alto sia in città che nell'hinterland. I prezzi sono stabili e in ripresa in centro (+1,8% nel centralissimo) e in provincia (+0,8%): si risveglia la domanda nei centri maggiori (+1,2%) e nei paesi a ridosso della città. In generale, sembra esserci maggiore disponibilità ad uscire dalle Mura cittadine, in cambio di maggiore comfort abitativo (giardini, terrazze e ampie metrature). Il 51% delle compravendite è per trilo-quadrilocali dai 100 ai 125 mq. In lieve ripresa il mercato dei box (+1,2% in città, +0,6% in provincia); in calo gli affitti (-1,4% in città e -2% in provincia). “E' sempre fondamentale una corretta valutazione degli immobili onde evitare che si parli di ribassi al mercato, che non avvengono mai se il valore di partenza corrisponde a quello di mercato- sottolineano **Enzo Pizzigalli** e **Marco Fagiani**, consiglieri Fimaa Bergamo-. E, grazie anche ad una maggiore offerta di immobili sul mercato, tornano anche piccoli investimenti per appartamenti di piccola metratura”.

La sensazione, in un mercato che comunque resta estremamente variabile, è che il box si acquisti solo se indispensabile e ad un prezzo congruo.



Antongiulio Lascari

Il settore commerciale risente della crisi, nell'annus horribilis dell'economia, dopo una lunga fase di indebolimento. L'effetto Covid-19 è evidente nel limitare le transazioni e nel posticipare l'avvio di nuove attività. "La difficoltà nell'accesso al credito e le aspettative di scarso guadagno scoraggiano nuovi investimenti- sottolinea **Antongiulio Lascari**, consigliere Fimaa Bergamo- I prezzi calano del 2% in città e dell'1,8% in provincia. Anche le locazioni seguono il trend: - 1,6% in città e -1,4% in provincia.

Il mercato di capannoni e immobili industriali continua a restare debole più per mancanza di offerta che per deficit di domanda. Per il secondo anno consecutivo si registra un incremento dei canoni di locazione (+2,2%) per immobili rispondenti a elevati standard di sicurezza. Crescono anche i prezzi di compravendita: +2,8%. Quando l'immobile presenta caratteristiche idonee l'operazione si chiude in tempi brevi e con prezzi che rispecchiano l'interesse per siti produttivi di questa tipologia. Eccezion fatta per i grandi insediamenti logistici concentrati nella Bassa bergamasca, la domanda si orienta verso superfici medio-piccole, al di sotto dei mille mq. Per superfici maggiori le aziende preferiscono acquistare terreni su cui edificare ex novo capannoni in acciaio, che rispettano le regole antisismiche, con aree esterne per carico e scarico e circolazione di autoarticolati.

### **I prezzi al mq, le principali quotazioni residenziali**

Resta alla portata di pochi una casa in Città Alta (6.300 euro/mq), sui colli di Bergamo (5.200 euro/mq), in Viale Vittorio Emanuele e centralissimo di pregio (5.200 euro/mq). Mantengono quotazioni elevate Via XX Settembre e centrale di pregio (4.700 euro/mq), zona Piscine e Via Statuto (4.500 euro/mq). Per una casa in Via San Tomaso e zona Accademia Carrara il prezzo medio è di 3.600 euro al mq; si scende leggermente di prezzo nel quartiere Finardi (3.400 euro/mq).

In provincia le quotazioni più significative si rilevano nel centro di Treviglio (2.800 euro/mq), a Sarnico e Lovere (in entrambi i comuni lacustri, senza vista sul Sebino, si spendono in media 2.800 euro/mq). Sempre apprezzate Castione (Dorga, Bratto) con 2.600 euro al mq, Gorle (2.500 euro/mq), San Pellegrino Terme (2.500 euro/mq) e Clusone (in centro la media è di 2.300 euro/mq).

### **I canoni di locazione di mono e bilocali arredati, dai 400 euro in provincia ai 750 euro in Città Alta**

La Rassegna

<https://www.larassegna.it/effetto-pandemia-case-piu-grandi-con-terrazzi-o-giardino-sul-mercato-piu-immobili-anni-70-causa-eredita/>

Si parte da 400 euro a 550 euro mensili nei quartieri residenziali cittadini per salire a 500-600 euro in zona centrale, fino a 700 euro al mese in zone di pregio. In Città Alta e nel centralissimo di pregio la richiesta minima è di 550 euro per salire fino a 750 euro.

In provincia il canone mensile medio in zona residenziale è di 400 euro per salire a 500 in zone di pregio e 550 nelle vie centrali dei comuni più grandi.

I box, per un posto auto coperto si arrivano a spendere da 40mila a 100mila euro nelle zone più ricercate

Nel cuore di Città Alta un box vale dai 90 ai 100mila euro; nel centralissimo di pregio in città si spendono 70mila euro in media. In zona Accademia Carrara la richiesta è di 50mila euro, nella zona Piscine-Conca d'Oro 40mila euro. In provincia gli esborsi più consistenti sono sul lago (escluso il lungolago, dove le quotazioni sono ancora più elevate): 26mila euro a  
sono elevate anche nei centri di Clusone (25mila euro), Treviglio (25mila



**La 26a edizione del Listino degli immobili**

La nuova edizione è realizzata da Fimaa Bergamo in collaborazione con 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, che sarà in edicola a partire da venerdì 11 dicembre al prezzo di 18 euro, 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.

La 26a edizione pubblica i dati aggiornati a novembre 2020 dei prezzi di compravendita con relative mappe, di tutte le aree cittadine, dei centri principali della provincia: Albino, Caravaggio, Clusone, Dalmine, Lovere, Ponte San Pietro, Romano di Lombardia, San Pellegrino Terme, Sarnico, Seriate, Trescore e Treviglio e i prezzi di tutti i paesi della provincia.

I listini classificano i valori degli immobili in categorie omogenee sulla base dell'area in cui sono ubicati e degli anni dell'immobile. Per tutti i centri della provincia la suddivisione è in immobili: nuovi (classe A), recenti (5-20), semirecenti (20-40) e da ristrutturare (>40 anni). I prezzi sono riferiti al reale venduto, a compravendite realmente definite.

La nuova edizione rileva i canoni di locazione aggiornati a novembre 2020 di tutte le aree cittadine e di tutti i paesi della provincia. Le tipologie di appartamenti quotati sono il mono/bilo vuoto; il mono/bilo arredato; il trilocale vuoto e il quadrilocale vuoto.

La Rassegna

**Rileva i dati aggiornati a novembre 2020 dei box in tutte le aree cittadine e di tutti i paesi della provincia**

<https://www.larassegna.it/effetto-pandemia-case-piu-grandi-con-terrazzi-o-giardino-sul-mercato-piu-immobili-anni-70-causa-eredita/>

Il listino pubblica in sezioni separate i prezzi di vendita e di locazione delle tre categorie di immobili non residenziali: uffici, negozi e laboratori/capannoni.