

11 Novembre 2016

## **Effetto passerella, gli stranieri comprano casa sul lago d'Iseo**

Sulla sponda bergamasca le compravendite sono triplicate rispetto all'anno scorso, lo evidenziano gli agenti immobiliari Fimaa-Ascom presentando il nuovo "Listino dei Prezzi". «Per il residenziale quotazioni in calo, ma la domanda è vivace». Giù prezzi e canoni dei negozi



La presentazione del Listino dei Prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia, nella sede dell'Ascom

I prezzi calano ancora ma la domanda è vivace, il che fa presupporre un attestamento dei valori. È il dato che sottolineano gli agenti immobiliari della Fimaa-Ascom di Bergamo nel presentare la 22° edizione del "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia", edito da La Rassegna e in edicola da oggi.

«È vero - rileva il vicepresidente **Oscar Caironi**, che ha coordinato la squadra di colleghi che ha raccolti i dati per tutta la provincia - le quotazioni sono ancora in leggera diminuzione, ma a confortarci è l'importante aumento delle transazioni, salite del 23% nel secondo trimestre dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2015, accompagnate da un incremento del 25% dei mutui, che probabilmente non saranno solo surroghe. Significa che siamo di fronte ad un mercato effervescente».

Le richieste sono ben chiare. «È aumentata la domanda di metrature piuttosto ampie, tri-quadrilocali con cucina abitabile, mentre sono fermi bilocali piccoli e monolocali, i classici immobili da investimento - rileva Caironi -. Sono perciò le famiglie a cercare casa e la vogliono efficiente dal punto di vista energetico. Oggi immobili degli anni Novanta non si vendono, chi acquista vuole strutture con parametri già pronti per il futuro».

Il mercato rileva anche un effetto Floating Piers che sta portando gli immobili all'attenzione di acquirenti internazionali. Sono infatti in forte crescita le vendite agli stranieri sulla sponda bergamasca del Sebino.«Nel 2016 si sono registrate 30 transazioni a fronte delle 10 dell'anno precedente - illustra Caironi -. I valori assoluti sono ancora contenuti, ma l'incremento altissimo, del 200%, è comunque il segnale di una tendenza molto significativa». Complice la comodità dell'aeroporto, hanno scelto di prendere casa in riva al lago d'Iseo soprattutto Inglesi, Olandesi, Tedeschi e Scandinavi. E il fenomeno sta contagiano anche la Valle Seriana. «Anche da questa zona ci arrivano segnalazioni di richieste da parte di stranieri, in larga parte Scandinavi», aggiunge Caironi.

Meno ottimistiche le prospettive sul versante degli affitti. «Lo scorso anno i prezzi hanno toccato il fondo - sottolinea **Antonello Pagani**, direttore di Appe Confedilizia Bergamo, l'associazione dei proprietari immobili -, non si poteva che risalire. La crescita del 2-3% dei canoni è da leggere perciò come la fine di una discesa drammatica. L'aumento si è verificato sulle nuove locazioni, mentre c'è stata stabilità sui rinnovi». Confermando le indicazioni degli agenti immobiliari, «sul fronte degli investimenti non si muove nulla - dice Pagani -, la tassazione eccessiva sulle abitazioni diverse dalla prima casa fa sì che oggi si cerchi più che altro di liberarsi del bene casa, sentito come un macigno». Unico indicatore positivo la diminuzione della morosità, con il calo negli ultimi due trimestri delle azioni legali portate a termine.

## IL LISTINO



La 22esima edizione del "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e

provincia" contiene i dati aggiornati a settembre 2016. Stampato in 8mila 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 sono aggiornati a settembre 2016

Oltre ai dati, esposti in maniera semplice e di chiara, chi è interessato a vendere, acquistare o affittare un immobile può trovare informazioni e approfondimenti su come affrontare al meglio la compravendita. A cura dell'Adiconsum si trova infatti una "Guida alle compravendite immobiliari e al comprare casa", mentre il Collegio dei geometri e geometri laureati di Bergamo illustra il tema della superficie commerciale e dei coefficienti per la valutazione, il Collegio Notarile di Bergamo chiarisce le imposte sull'acquisto della casa e il Comitato scientifico del Listino dei prezzi degli immobili offre un repertorio degli usi e delle consuetudini nelle compravendite immobiliari e uno spaccato sugli ultimi dieci anni di quotazioni a Bergamo.

La pubblicazione è in vendita al costo di 18 euro.

## I DATI

### **Compravendita: prezzi in calo in città e in provincia**

A Bergamo, le quotazioni sono in discesa del -2,8% (con punte del -3% in periferia) con l'eccezione di alcuni prezzi stabili per gli immobili delle aree prestigiose di Città Alta e del centralissimo di pregio. In calo i valori del centrale, dei borghi e del semicentrale, dove però 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 nuovi evidenziano maggiore tenuta dei prezzi rispetto alle altre categorie. Più vistosa la diminuzione degli immobili più vecchi e da ristrutturare, per cui è crollata la domanda, soprattutto da parte di cittadini stranieri

I prezzi più alti si riscontrano in città alta e sui colli (5.800/5000 euro al mq).

In provincia, i prezzi diminuiscono del 4,4% (con punte del -4,6% nei centri minori). Tengono le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità. In calo la domanda a scopo abitativo, alimentata solo dalle richieste di prima casa e di

La Rassegna

<https://www.larassegna.it/effetto-passarella-gli-stranieri-comprano-casa-sul-lago-diseo/>

sostituzione improrogabile. In generale, l'atteggiamento delle famiglie verso la sostituzione è di selezione e di attesa.

Resta bloccata la domanda a scopo di investimento, travolta dall'inasprimento fiscale.

In provincia gli immobili più costosi si trovano nel centro di Treviglio, Lovere e Sarnico (2.700 euro al mq); seguono Foppolo (2.500 euro al mq), Clusone centro (2.300 euro al mq) e Castione della Presolana e Dorga (2.100 euro al mq).

## **Le richieste**

Continua la domanda di tri/quadri locali nelle zone centrali di pregio o nei borghi storici della città e della provincia, dove si cercano appartamenti di qualità dai 100 al 125 mq con ingresso indipendente e giardino privato o sui piani alti, con terrazzi e balconi e vicini ai servizi. La disponibilità di spesa si aggira sui 180mila euro. Scende invece la richiesta di trilocali in zona periferica e hinterland, i mono e i bilocali di periferia, i bilo-trilocali usati e solitamente richiesti da famiglie extracomunitarie e i bilo-trilocali nuovi per investitori. Resta stabile invece la richiesta di quadrilocali di grande qualità posti nelle zone centralissimo e nel centrale di pregio.

## **Affitti: canoni in aumento in città. Prezzi e mercato in discesa in provincia**

Dopo una discesa durata oltre sei anni e due anni di stasi i canoni tornano a crescere in città, con valori che oscillano tra il 2% e il 3%. I prezzi degli affitti sono stabili nei principali paesi della provincia, con una riduzione media dell'1%.

La domanda di immobili in affitto tiene in alcune aree della città, sostenuta dalle necessità crescenti di trasferimento legati allo studio e al lavoro. In controtendenza invece il mercato in provincia, dove il turistico fatica per ragioni economiche. 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.

In città il canone mensile più elevato si trova in Città alta e nel centralissimo (650 euro al mese).

## **Box: transazioni basse e quotazioni in diminuzione**

I dati evidenziano un rallentamento del mercato e un'ulteriore diminuzione dei prezzi, che sembrano avviarsi verso una stabilizzazione. Il prezzo di compravendita è sceso del 3,5%. Il prezzo medio più alto per un box a Bergamo è in Città alta (80mila euro), mentre in provincia costa 23mila euro nelle zone di Lovere centro (escluso il lungolago) e a 22.500 euro a Sarnico e Clusone.

In diminuzione i valori degli affitti dei box che, per effetto della crisi, per molti resta un lusso anche a fronte di un parco auto che sta invecchiando. Il canone di locazione è sceso del 4,5%.

## **Negozi: in crescita la desertificazione**

Sono diminuiti del 3% i prezzi di compravendita in città e del 4,2% in provincia. In calo anche il canone di locazione, in città del 2,5% e in provincia del 4%. Dopo due anni di aspettative di ripresa con riduzioni meno marcate, tornano a registrarsi cospicue riduzioni dei prezzi e richieste di rinegoziazioni dei canoni.

Il mercato resta, comunque, movimentato dalla domanda per negozi nuovi e di pregio commerciale (localizzati nelle aree primarie sempre più ristrette del centro storico e nei centri commerciali) e dalle ubicazioni di elevata visibilità poste sulle arterie principali. Sempre in crescita la desertificazione commerciale nelle zone mal servite per mobilità e parcheggi, le ubicazioni secondarie scontano anche la riduzione della domanda per attività etniche.

Anche il mercato delle locazioni segna il passo soprattutto per le piccole attività marginali. Si consolida il segno meno anche nei canoni di locazione, con cali evidenti soprattutto in provincia ed in periferia della città.

Tornano a crescere i tempi di vendita (sopra l'anno 13 mesi) e di locazione (9 mesi) e lo sconto medio praticato raggiunge punte del 20%.

### **Uffici: giù transazioni, prezzi e canoni**

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso conferma e amplifica la tendenza degli ultimi anni 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 otto anni il calo dei prezzi di compravendita, che prosegue più marcato in provincia rispetto alla città, soprattutto nelle aree del territorio a forte vocazione industriale. Insignificanti le transazioni in un mercato che resta fermo.

Calano i canoni di locazione soprattutto in provincia. Anche in città l'eccesso di offerta si traduce in una diminuzione dei canoni che 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. La domanda di uffici resta comunque molto rarefatta. I tempi medi di vendita e di locazione superano l'anno mentre lo sconto sul prezzo richiesto risulta significativo e arriva a toccare il 20%.

In prezzi in città sono calati del 3,2% e in provincia del 3,6%; mentre le locazioni in città sono scese del 4% e in provincia del 4,5%.

### **Capannoni: il mercato resta fermo**

Il mercato degli immobili industriali continua ad essere fermo. La domanda si conferma debole e l'offerta eccede e non risponde alle reale esigenze del mercato.

Da sei anni si registra ormai una diminuzione dei prezzi e degli affitti. La riduzione è più marcata per i capannoni usati. Qualcosa si muove nel mercato delle strutture medio piccole, sotto i mille mq. Le medio grandi superfici 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 antismistiche, 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.

I tempi medi di vendita e locazione restano molto lunghi (15 e 10 mesi) con sconti rispetto al prezzo richiesto che si conferma con punte al 25%. In prezzi di compravendita sono calati del 2,2% e i canoni di locazione del 3,5%.