la Rassegna.it
Fondata nel 1906

22 Novembre 2023

Immobili, compravendite in calo con il rialzo dei tassi, ma il mercato tiene

Continua a crescere la richiesta delle locazioni e delle quotazioni. Commerciale: in crisi i negozi, in calo gli uffici, tiene il mercato dei capannoni Dopo due anni da record per il settore immobiliare, le compravendite segnano una battuta d'arresto (primi tre trimestri 2023), dopo il primo rallentamento registrato dall'estate del 2022 e accentuato alla fine dello scorso anno. Il calo, in linea con il dato nazionale, è dovuto all'aumento dei tassi di interesse dei mutui e alla maggiore difficoltà d'accesso al credito, con conseguente aumento della sfiducia delle famiglie, con conti in bilico tra inflazione e rincari. I prezzi tuttavia tengono, trainati principalmente dal nuovo che, a causa degli aumentati costi di costruzione, ha dovuto adeguare i prezzi, che sono cresciuti in tutte le aree, dal centro alla periferia alla provincia. Perdono valore i segmenti più datati: la speranza è che possano tornare ad apprezzarsi, a sostegno degli investimenti. Esplode il mercato delle locazioni, con la ripresa del turismo e degli immobili destinati ad affitti brevi da un lato e con la crescita delle richieste da parte di chi rinvia l'acquisto casa per le maggiori difficoltà a sostenere mutui. I canoni di locazione sono ancora in crescita, sia in città che in provincia. Trovare un monolocale o bilocale in centro città e in Città Alta è diventata un'impresa. E i prezzi vanno per mono e bilocali dai 600 agli 800 euro mensili. Calano invece i canoni di locazione dei

box, a seguito del calo della domanda; tengono invece i prezzi: si spendono anche 100mila euro per un box in Città Alta. Quanto al settore commerciale, calano ancora i prezzi di compravendita dei negozi (-3,3% in città e – 4% in provincia) e anche di locazione (-4,2% in città e -4,8% in provincia). Fermo anche il mercato degli uffici, per cui prosegue la discesa dei prezzi sia di compravendita (-2,8% in città e – 3,4% in provincia) che di locazione (-1,5% in città e -2,2% in provincia). Nei capannoni il mercato è trainato dalla logistica: i prezzi sono stabili, con una leggera crescita sia per la compravendita (+1,2%) che per la locazione (+1%). Sono queste le principali evidenze rilevate dalla 29a edizione del Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Bergamo presentata oggi da Fimaa, la Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari, aderente ad Ascom Confcommercio Bergamo. La pubblicazione è realizzata con Adiconsum, Ance Bergamo, Appe Confedilizia, Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Bergamo, Consiglio Notarile di Bergamo, con il patrocinio di Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo, Camera di Commercio di Bergamo e Università degli studi di Bergamo. Il volume 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 negli ultimi dodici mesi. La nuova edizione pubblica i dati (aggiornati a ottobre 2023) dei prezzi degli immobili con relative mappe di tutte le aree cittadine e dei centri principali della provincia.

Residenziale: +1,8% in città, +1,2% in provincia. I prezzi continuano a tenere, nonostante il calo delle compravendite

I dati delle quotazioni, rispetto al 2022, rivelano ancora una crescita del prezzo degli immobili che consolida gli aumenti già registrati, nonostante si rilevi un'inversione di ciclo con una nuova dinamica di prezzi, mentre inizia a perdere nei segmenti più datati. La forbice si apre anche tra le diverse zone, con crescite in Città Alta, centralissimo di pregio e centralissimo(dove si spendono dai 5200 euro ai 6300 euro al mq), oltre che per gli immobili nuovi, in tutte le aree. La domanda si sta riposizionando anche sugli immobili recenti per l'elevato costo del nuovo. Infine, salvo le aree più qualitative, tornano a perdere valore gli immobili più datati per la fine dell'effetto bonus. I prezzi più significativi del nuovo vanno dai 3400 euro al mq nel quartiere Finardi ai 3600 euro al mq nella zona dell'Accademia Carrara (Via San Tomaso) , 4500 euro al mq in Via Statuto e zona Piscine, 4700 euro al mq in Via XX Settembre. I prezzi segnano ancora un valore positivo più importante nei centri principali, dove si registra un mercato più dinamico, meno nei comuni più piccoli. Tengono i valori del nuovo e dell'offerta di qualità. In provincia i prezzi più significativi al mq vanno dai 2300 euro in centro a Clusone ai 2500euro a Gorle, ai 2800 euro a San Pellegrino Terme, 2600 euro a Castione (Dorga e Bratto) ai 3mila euro di Treviglio. Sul lago, a Sarnico si spendono 3200 euro al metro in centro o con scorcio sul Sebino, 2800 euro a Lovere.

L'identikit della casa preferita dai bergamaschi

In generale la tendenza è verso case più piccole e più efficienti, per contenere spese e costi di manutenzione. Apprezzati i piano terra con giardino e i piani alti con terrazzi; richiesti dalle famiglie i doppi servizi e una stanza per ogni figlio. Ancora ricercata la presenza di uno studio riservato allo smart working o postazione pc. Il 39% si orienta verso case tra i 100 e i 125 mq, il 34% da 70 a 100 mq (questa fascia di mercato evidenzia un calo del 5% rispetto allo scorso anno). Solo il 5% ricerca oltre 125 mq. Cresce del 4% la richiesta per immobili da 45 a 70 mq (che valgono il 17% del mercato); il 5% cerca abitazioni fino a 45mq.

Locazioni: prezzi degli affitti in crescita sia in città (+2,5%) che in provincia (+2,1%)

Come il mercato delle compravendite, anche quello delle locazioni sta rallentando, non per mancanza di domanda, ma per penuria di offerta. La forte ripresa dell'affitto turistico continua a mantenere bassa l'offerta di locazione a scopo

abitativo, per cui la domanda cresce con il rialzo dei tassi di interesse e le maggiori difficoltà a sostenere mutui. E' l'affitto del nuovo e della casa di qualità (con efficienza energetica), che avviene a prezzi più alti, a dare impulso ai canoni di locazione. I prezzi degli affitti sono in crescita sia in città (+2,5%) che nei principali paesi della provincia (+2,1%). In difficoltà invece l'affitto delle seconde case, particolarmente in zone di scarso appeal turistico. In questo eccesso di domanda, è prioritaria per i proprietari l'esigenza di selezionare conduttori affidabili e solvibili.

Box: prezzi stabili in città e provincia, in linea con il residenziale. In calo gli affitti

I dati confermano il rallentamento del mercato e delle quotazioni sia in città (dove i prezzi sono più alti) sia in provincia. La compravendita rileva una lieve crescita: +0,8 % (1,2% in città e +0,5% in provincia). La crescita della movimentazione dei box dipende dalla dinamicità del mercato della casa e dalla crescita degli immobili di qualità che associano al loro scambio un numero più alto di autorimesse pertinenziali. In calo invece i valori di locazione dei box (-1,2%, -1% in città e -1,3% in provincia), che si affitta solo se indispensabile e solo se ce lo si può permettere; per molti è ormai considerato un lusso. Il mercato dei posti auto resta molto variabile, con aree (cittadine e dei principali centri della provincia) in cui i prezzi sono crescenti e altre zone con valori in diminuzione per l'eccesso di offerta. I fattori che incidono sull'andamento delle quotazioni sono: la scarsa offerta di posti auto nelle aree di maggior pregio residenziale e l'assenza di parcheggi pubblici o privati in aree centrali. Il mercato dei posti auto resta molto variabile, con aree (cittadine e dei principali centri della provincia) in cui i prezzi sono crescenti e altre zone con valori in diminuzione per l'eccesso di offerta. I fattori che incidono sull'andamento delle quotazioni sono: la scarsa offerta di posti auto nelle aree di maggior pregio residenziale e l'assenza di parcheggi pubblici o privati in aree centrali

Negozi: compravendite e prezzi in calo (-3,3% in città, -4% in provincia). In flessione i canoni

Il commercio continua la sua fase negativa, con l'inasprimento della crisi che si sta abbattendo per il calo dei consumi dopo i rincari energetici. Anche i negozi di prodotti alimentari, per effetto dell'inflazione, registrano ormai un rallentamento delle vendite. In aumento le chiusure dei negozi tradizionali. Il calo dei consumi e il cambiamento delle abitudini di spesa si riflettono sull'andamento dei valori immobiliari. Pochi importanti investimenti con prezzi crescenti (nelle vie dello shopping e di maggiore appeal) non compensano la generalizzata stasi del commercio di vicinato. La difficoltà dell'accesso al credito e le aspettative di scarso guadagno scoraggiano nuovi micro investimenti. Continua ad allargarsi la forbice di mercato. Il nuovo di qualità e le medie superfici, che caratterizzano la domanda dei nuovi insediamenti in aree extraurbane e attrattive, vedono salire i prezzi. La crisi mette invece ai margini gli immobili e le superfici non più idonee al mercato. La domanda è trainata da attività che mantengono visibilità e passaggio. Terminata la fase dove molti negozi avevano cambiato la loro destinazione da commercio a somministrazione, se ne affaccia un'altra che amplifica la desertificazione. Per questo i prezzi diminuiscono sia nella vendita sia nell'affitto. Il mercato esclude immobili e ubicazioni più marginali e come tale consolida la discesa dei canoni di locazione sia in città, dove gli scambi sono più limitati, sia in provincia. Il numero di transazioni, già basso, è rimasto flebile tutto l'anno

Uffici. Mercato fermo, prosegue la discesa dei prezzi (-2,8% in città e -3,4% in provincia). Scendono anche i canoni di locazione (-1,5% in città e -2,2% in provincia).

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso è stato sostanzialmente negativo. Come per la seconda parte dello scorso anno, il 2023 ha confermato la stasi delle compravendite e delle nuove locazioni. Poche le scelte di spostamento, se non a completamento di programmi avviati da tempo e che interessano strutture di servizi più grandi. La crisi finanziaria continua a condizionare il mercato, come già da prima del 2020, con ulteriore peggioramento post pandemia e caro energia. La domanda è debole, a fronte di un'offerta di spazi che resta strutturalmente eccedente e che, per la sua

scarsa qualità, non riesce ad essere collocata sul mercato. Qualche ufficio viene riconvertito in abitazione per cercare di produrre reddito. L'incertezza sul futuro ricorso allo smart working crea ulteriore attendismo nelle stesse imprese e nei professionisti. La debolezza della domanda e la scarsa qualità dell'offerta consolidano la diminuzione dei prezzi di compravendita, con qualche difficoltà in più in diverse aree del territorio più rurali o a forte vocazione industriale che oggi perdono appeal per la carenza dei servizi collegati. Anche i canoni di locazione sono in diminuzione. Alla bassa domanda si contrappone la bassa qualità degli immobili offerti in locazione e questo riduce l'appetibilità per il trasferimento di imprese e professionisti. Da anni si registra la forte necessità di nuovi uffici di qualità inseriti in centri direzionali, posti vicino alle principali vie di comunicazione e all'aeroporto per i quali la domanda di trasferimento sarebbe notevole.

Capannoni: prezzi stabili, fa da traino la logistica. +1,2% per compravendita, +1% locazione

Il mercato degli immobili industriali, rispetto a quello degli uffici e dei negozi, pur continuando a restare debole, ha mostrato ancora segnali di dinamicità. È il settore della logistica che alimenta una domanda di nuovi spazi e trova sbocco nella poca offerta di qualità. La domanda, pur essendo inferiore a quella di anni fa, non trova sul mercato soluzioni con le caratteristiche desiderate. Esiste una forte offerta di capannoni ma posizionati in zone non corrispondenti alle richieste (si tratta di immobili in gran parte datati e non a norma). Quando l'immobile presenta le caratteristiche richieste, l'operazione si chiude velocemente e i prezzi riflettono il maggior valore. Per il quinto anno consecutivo si registra anche un aumento delle quotazioni degli affitti sebbene negli ultimi mesi siano sempre più contenuti. La pandemia, la guerra, la crisi energetica e oggi quella del credito segneranno purtroppo in maniera chiara i cambiamenti già in corso, come la difficoltà a vendere e locare capannoni non più adatti qualitativamente alla produzione. Oltre ai grandi insediamenti logistici nella Bassa bergamasca, la domanda si orienta verso strutture medio-piccole, sotto i mille mq. Le superfici medio-grandi sul mercato spesso non rispondono alle esigenze aziendali e le imprese preferiscono cercare terreni su cui edificare nuove strutture. La nuova tendenza – soprattutto nel dinamico settore della logistica – è la costruzione di capannoni alti 11-12 metri, dotati di numerose ribalte e con ampia disponibilità di aree esterne per il carico/scarico merci e per la circolazione dei mezzi pesanti. Le aree ambite sono quelle prossime ai raccordi stradali, autostradali, all'aeroporto e vicine a strade di grande scorrimento.