la Rassegna.it
Fondata nel 1906

2 Dicembre 2024

Immobili. Compravendite, sentiment positivo grazie alla riduzione dei tassi

In città prezzi +3,5%, in provincia +2,9%. Locazioni in crescita ma offerta limitata. Negozi, prosegue la crisi del mercato, capannoni il mercato trainato da logistica

Il punto sul mattone tra luci e ombre della 30a edizione del Listino

Le compravendite mantengono la loro dinamicità. Il sentiment, in linea con le previsioni nazionali, è positivo con una ripresa della fiducia soprattutto dopo l'annuncio da parte della Bce della riduzione dei tassi e i primi tagli all'Euribor. L'accesso al credito resta complicato, i costi di ristrutturazione e costruzione sono ancora alle stelle, eppure l'investimento immobiliare resta il preferito degli italiani ed evidenzia segni di ripresa e rinnovata fiducia dopo la stagnazione del 2023, quando le transazioni avevano subito una flessione. Il mercato continua tuttavia a soffrire un'offerta limitata e spesso di bassa qualità e classe energetica lontana dagli obiettivi 2030 e uno sviluppo edilizio che non riesce ancora a stare al passo con la domanda. Il mercato delle locazioni continua a crescere per richieste e quotazioni, specialmente in città e nell' immediato hinterland. Persiste il problema della crescita degli affitti brevi che sottraggono al residenziale buona parte degli appartamenti, creando un disequilibrio notevole se non una vera e propria

emergenza abitativa per le fasce più fragili, che non riescono ad acquistare casa e avere accesso al mutuo . Situazione critica anche per gli immobili richiesti dagli studenti universitari fuori sede, vista la crescita di iscrizioni e corsi proposti dal nostro Ateneo. Ci si aspetta però un miglioramento dell'offerta di locazioni residenziali per effetto della stretta normativa sugli affitti brevi a scopo turistico, con l'entrata in vigore dal 2 novembre della normativa sul Cin- Codice Identificativo nazionale con la richiesta di adeguamento degli impianti e delle normative antincendio, che mette fuori gioco gli immobili più datati affittati ai turisti, che potrebbero tornare a spostarsi sugli affitti tradizionali. L'innalzamento della cedolare secca dal 21 al 26% per gli affitti brevi continua comunque ad essere un vantaggio fiscale e non penalizza più di tanto il business di Airbnb e dintorni.
Cresce l'interesse di investitori internazionali per effetto dei collegamenti con Orio, la presenza di principali poli logistici e data center e principali infrastrutture: non mancano aziende internazionali che scelgono città e hinterland come sede e turisti- prevalentemente dal Nord Europa- che decidono di acquistare una seconda casa sul lago, ma anche in città.

Presentazione della 30a edizione del Listino degli immobili

Fimaa Bergamo , la Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari, aderente a Confcommercio Bergamo, ha presentato questa mattina, 2 dicembre, la 30a edizione del Listino dei prezzi degli immobili della Provincia di Bergamo, realizzata in collaborazione 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 2024) dei prezzi degli immobili con relative mappe di tutte le aree cittadine e dei centri principali della provincia. Per celebrare questo importante anniversario è in programma un evento domani , 3 dicembre, all'Accademia Carrara di Bergamo. Dopo la visita guidata, partecipano alla conferenza il presidente Confcommercio Bergamo Giovanni Zambonelli, l'assessore all'edilizia privata del Comune Francesco Valesini e Oscar Caironi, presidente Fimaa Bergamo. Con il Listino Memory:1995-2024 intervengono i testimoni e protagonisti delle diverse edizioni. Aldo Cristadoro, amministratore delegato Intwig illustra la Web App del Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia. Partecipa alla serata Marco Cappelli, scrittore, storico e creatore del podcast "Storia d'Italia". La serata mantiene come tradizione il suo scopo solidale, a favore del Centro Missionario Diocesano e dei progetti illustrati da don Massimo Rizzi.

Dati e quotazioni. Le principali evidenze

Il trilocale sempre più apprezzato. Si spendono fino a 6.500 euro mq in Città Alta, in provincia a Sarnico la vista sul lago vale 4.500 euro mq

Quanto alla tipologia di abitazione più richiesta, il trilocale continua ad essere la tipologia più apprezzata e venduta (vale il 40% degli immobili), in particolare dai 70 ai 100 mq, con una crescita del 6% rispetto allo scorso anno, a scapito di metrature più generose e quadrilocali, dai 100 ai 125 mq, scelti dal 32% dei bergamaschi, con un calo del 7% rispetto allo scorso anno. Il piano terra con giardino o il piano alto con ampi terrazzi sono gli immobili più richiesti e apprezzati. Tra i prezzi medi più significativi in città tra le zone più apprezzate si va dai 3.800 euro al mq del quartiere Finardi e dell'Accademia Carrara, ai 4.500 euro al mq di Via Statuto (zona Piscine) ai 5.000 del centrale di pregio per salire a 5.200 euro al mq in Viale Vittorio Emanuele e centralissimo di pregio, 5.500 per i Colli di Bergamo e 6.500 in Città Alta. In provincia restano alte le quotazioni di Gorle (2.800 euro al mq), San Pellegrino Terme (2.500 euro al mq), Treviglio (3.000 euro al mq), Clusone (2.300 euro). Non perdono appeal le aree turistiche: a Sarnico la richiesta media con vista lago o in centro si attesta a 4.500 euro al mq, a Lovere a 3.600 euro al mq, mentre in montagna, Castione e Bratto hanno un valore di 2.400 euro al mq.

Il mercato residenziale. Quotazioni in crescita in città : + 3,5%, il centralissimo + 4,0% , la periferia + 2%

I dati delle quotazioni, rispetto al 2023, rivelano ancora una crescita del prezzo degli immobili che consolida gli aumenti già registrati, nonostante si rilevi la conferma dell'inversione di ciclo con una nuova dinamica di prezzi iniziata lo scorso anno. L'aumento è infatti trascinato dall'incremento del nuovo, a seguito dell'esplosione dei prezzi di costruzione, 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, 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 e la nuova direttiva Case Green. Questa fase segna una linea di demarcazione ancora più netta tra case nuove e in classe energetica elevata e quelle più datate che presentano ingenti costi di ristrutturazione.

Bene anche in provincia: + 2,9%, in particolare nei centri principali: + 3,5%

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. Le locazioni: canoni ancora in crescita in città e provincia Prezzi trascinati dall'affitto turistico.

Locazioni, richieste in crescita ma il turistico continua a erodere il residenziale

La forza dell'affitto turistico continua a mantenere bassa l'offerta di locazione a scopo abitativo, per cui la domanda cresce con le maggiori difficoltà a sostenere mutui. È 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 nei principali paesi della provincia, dove trova sbocco la domanda inevasa dei centri principali. In difficoltà invece l'affitto delle seconde case, particolarmente in zone di scarso appeal turistico. In questo eccesso di domanda, è prioritario per i proprietari selezionare conduttori affidabili e solvibili. Quanto ai prezzi per mono e bilocali si spendono fino a 1000 euro in città (Città Alta e centralissimo); i canoni mensili scendono a 550-750 euro nelle aree residenziali. Quotazioni queste in linea con la provincia che va da un minimo di 550 euro a 700 euro nei centri principali.

Box. Quotazioni in crescita, continua ad essere un investimento apprezzato

La crescita della movimentazione dei box segue la dinamicità del mercato della casa e dalla crescita degli immobili di qualità che associano al loro scambio un numero più alto di autorimesse pertinenziali. Il box resta comunque un investimento ancora apprezzato. In leggero aumento il prezzo di compravendita, coda dell'effetto del maggior costo di costruzione. In aumento anche i valori di locazione dei box. 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.

I negozi in crisi: compravendite e prezzi in calo. 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. Anche i negozi di prodotti alimentari, per effetto dell'inflazione, registrano ormai un rallentamento delle vendite. In aumento le chiusure dei negozi tradizionali. Il cambiamento delle abitudini di spesa si riflette 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 investimenti, anche micro. 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. Rallenta il cambio destinazione da commercio a somministrazione, incrementando il rischio di saracinesche abbassate. 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 debole tutto l'anno.

Gli uffici: mercato statico, prosegue la discesa dei prezzi.

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso conferma il trend negativo. Dopo i precedenti due anni anche il 2024 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. 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, specialmente di piccole dimensioni, viene riconvertito in abitazione per cercare di produrre reddito o in immobile a destinazione turistica. 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. Cresce la richiesta di spazi di condivisione e Co-working.

I capannoni: mercato che tiene per la logistica ma in frenata. Prezzi stabili.

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. In lieve crescita le quotazioni degli affitti.
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 si confermano sempre quelle prossime ai raccordi stradali, autostradali, all'aeroporto e vicine a strade di grande scorrimento.