

4 Dicembre 2019

Immobili, mercato in ripresa e compravendite in crescita

Il mercato residenziale vive un periodo positivo, le compravendite segnano +4,5%. In crisi il commercio, tranne le vie principali dello shopping. In provincia crescono i comuni sull'asse Brebemi, bene anche Sarnico e Lovere, Foppolo e Castione



Il mercato immobiliare a Bergamo e provincia è di sostanziale stabilità

sia per valori che per numero compravendite che per quanto riguarda le quotazioni, con prezzi che si attestano sui valori

del 2018. È questa la fotografia del settore scattata dalla nuova edizione, la 25esima, del Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia, realizzata da Fimaa, la Federazione italiana mediatori e agenti d'affari aderente ad Ascom Confcommercio Bergamo, in collaborazione con Adiconsum, Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Bergamo, Consiglio Notarile di Bergamo, Appe-Confedilizia e con il patrocinio di Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo e Università degli studi di Bergamo. Il listino offre un quadro completo sull'andamento del mercato (con ultime rilevazioni a novembre 2019), dando tutte le quotazioni per la compravendita e la locazione di appartamenti, box, uffici, negozi e capannoni della città e dell'intera provincia. La leva immobiliare è fondamentale per la ripartenza dell'economia bergamasca, ha sottolineato il direttore Ascom Confcommercio Bergamo, **Oscar Fusini**: "Se siamo cresciuti negli anni è grazie al settore immobiliare. Oggi più che mai l'ubicazione e la scelta della sede d'impresa e dei servizi ad essa collegati è determinante per il successo. Anni fa, ad esempio, i canoni d'affitto elevati per bar e altre attività di somministrazione non erano determinanti, oggi con i margini ridotti dalla crisi, la leva immobiliare è fondamentale per garantire la sopravvivenza delle attività".



a ripresa, segnando un +4,5% di compravendite, nel corso dell'ultimo adro complessivo è positivo. "Il mercato nonostante la

congiuntura non sia delle migliori evidenzia non solo la resistenza del

settore, ma anche la crescita delle compravendite- commenta **Oscar Caironi**, presidente provinciale Fimaa-Federazione italiana mediatori e agenti d'affari aderente ad Ascom-. Secondo le nostre previsioni il numero è destinato a salire e a superare quota 600mila contratti di vendita e acquisto immobili nel 2020. Gli investitori sono alla finestra, ma con un regime di tassazione favorevole. Il settore immobiliare, che vale il 19% del Pil, ha bisogno di maggiore attenzione per la stabilità del Paese".

C'è grande effervescenza nella compravendita di immobili fino a 170 mila euro e cresce il mercato del nuovo. Gli immobili di qualità, efficienti dal punto di vista energetico e inseriti in un bel contesto, trainano il mercato e si acquistano anche se sono ancora in fase progettuale e nonostante le quotazioni si attestino su buoni livelli. Per una casa in classe 'A' in città i bergamaschi spendono dai 250mila ai 400mila euro. E le condizioni favorevoli dei mutui, con interessi a tasso fisso vantaggiosi, favoriscono la destinazione di un budget più alto per la prima casa. La tendenza generale è infatti quella di acquisto di case di metratura più grande (cresce del 43% rispetto al 2018 chi acquista superfici da 100 a 125 mq) e più efficienti. "Gli appartamenti di ampia metratura in classe A4 e con consumi minimi sono preferiti a ville e case singole, dai costi di gestione decisamente elevati" commenta **Enzo Pizzigalli** consigliere Fimaa Bergamo. "Gli immobili ad alte prestazioni energetiche sono sempre più richieste dal mercato- ribadisce **Mario Belotti** del Collegio Geometri Bergamo-. Il problema è che gli immobili nuovi sono una minoranza e ad incidere sul consumo energetico sono immobili vetusti. Serve una burocrazia più snella per la riqualificazione e la rigenerazione degli edifici esistenti, una priorità per evitare inutili ed ulteriori consumi di suolo in favore del restyling di ciò che c'è già".

Tornano finalmente quest'anno gli investimenti: "Il mercato fino a 100mila euro è in ripresa- continua Pizzigalli-. Tornano gli investimenti che garantiscono ancora rendimenti al 7/8 per cento". La proroga degli sgravi fiscali per la

La Rassegna

<https://www.larassegna.it/immobili-mercato-in-riresa-e-compravendite-in-crescita-trainate-dal-nuovo/>

ristrutturazione contribuisce alla vendita di immobili datati degli anni Sessanta e Settanta: "In un mercato normale in cui l' offerta supera la domanda uno degli aspetti fondamentali è quello della quotazione dell immobile, che deve essere in linea con i valori di mercato- precisa Pizzigalli- . Se si sbaglia la richiesta anche di 5/10mila euro gli immobili stanno sul mercato mesi senza nemmeno essere visti".

In provincia tra i primi cinque comuni per numero di compravendite tre sono sull'asse Brebemi, a conferma di quanto la vicinanza ai principali snodi viabilistici incida sulle quotazioni: si vendono e acquistano più immobili a Treviglio, Caravaggio e Romano di Lombardia. " E la sensazione è che la tendenza sia di uno sviluppo anche nei prossimi anni, data la presenza di ampie aree edificabili nella Bassa bergamasca, tradizionalmente vocata all'agricoltura- commenta **Carlo Baretti**, vicepresidente provinciale Fimaa specializzato nelle vendite fuori città- . Le quotazioni restano alte anche sul lago, con Lovere e Sarnico in testa. In montagna Foppolo e Bratto/Dorga a Castione della Presolana sono le località più ambite. Nell'hinterland Treviolo, Stezzano, Curno e Mozzo sono sempre più richieste, per la vicinanza all'ospedale e a superstrade e servizi. Il mercato tiene anche a Seriate e Dalmine".

Non conosce crisi in città il mercato delle locazioni, soprattutto con destinazione turistica. Sono in costante aumento i contratti di locazione per case vacanza, a scapito di quelli tradizionali. " L'affitto di case vacanza e bed and breakfast è cresciuto nell' ultimo anno del 20%- sottolinea **Oscar Caironi-**. Ci auguriamo che le tasse non pagate da Airbnb vengano recuperate. A perdere, oltre allo Stato, è l'intero tessuto sociale, fatto di relazioni e scambio. Di questo passo le piazze non saranno più popolate da famiglie ma da turisti".

Il mercato commerciale è in crisi e la tassazione elevata- con lo spauracchio dell'incremento dell'Imu dal 7,6% all'8,6%- non contribuisce a migliorare il quadro. "Sono troppi i negozi sfitti e il turn-over per certe attività resta elevatissimo" commenta **Antongiulio Lascari**, consigliere Fimaa, specializzato nella compravendita e nelle locazioni di immobili commerciali .Non perdono il loro appeal le vie centrali e centralissime e i valori per le vie dello shopping sono elevati, sia per le locazioni sia per la compravendita, appannaggio di grossi investitori e grandi catene del retail. Il mercato nel terziario è più dinamico nei pubblici esercizi: le attività di somministrazione sostituiscono in molti casi i negozi. Nelle vie semicentrali e in periferia sono sempre più le saracinesche abbassate e i tempi di sostituzione con nuove attività si allungano, eccezion fatta per gli esercizi commerciali vicini alle principali arterie viabilistiche e dotati di parcheggio, dove si insediano per lo più attività di servizi. "Mancano dei veri e propri centri direzionali, serviti da viabilità, parcheggi e servizi, che restano i più richiesti dal mercato e per cui le richieste superano decisamente l'offerta" spiega Lascari. Il mercato dei capannoni sia per uso produttivo che per uso deposito e logistica è in stallo. Sul mercato ci sono immobili datati, non a norma e con costi e tempi incerti per la loro ristrutturazione, che stridono con le esigenze produttive di entrare immediatamente in piena operatività. "Sul mercato ci sono immobili datati, non a norma e con costi e tempi incerti per la loro ristrutturazione, che stridono con le esigenze produttive di entrare immediatamente in piena operatività- continua Lascari-. Il prezzo per questi immobili, molti dei quali sono interessati da interventi ingenti di bonifica e messa a norma, sono destinati a scendere ulteriormente. Di contro, c'è una domanda di capannoni nuovi, che rispondano a requisiti di sicurezza, struttura antisismica, isolamento termico et cetera che non trova però risposta sul mercato".

Nel corso della presentazione, **Mina Busi**, presidente di Adiconsum, ha lanciato la proposta di sviluppare un Fondo Salva Casa per aiutare le famiglie che hanno perso o rischiano di perdere casa.

I DATI DEL NUOVO LISTINO

MERCATO RESIDENZIALE

In città prezzi stabili e ripresa in centro. Calo in alcune zone della provincia

Le quotazioni sono stabili, con un +1,10% medio, con l'eccezione di alcune zone della periferia dove si registrano ancora lievissimi cali (-0,4%). Il semicentrale registra un leggero incremento dei prezzi (+1,4%), trascinati dagli immobili di qualità. Gli immobili nuovi evidenziano migliori risultati rispetto alle altre categorie. Grazie agli incentivi per le ristrutturazioni, si evidenziano incrementi anche sul numero delle compravendite degli immobili da riqualificare. In città, i prezzi medi più significativi vanno dai 3.200 euro al mq per il Quartiere Finardi ai 5.500 euro al mq di Città Alta (passando per i Colli e Viale Vittorio Emanuele a 4.700 euro, Via XX Settembre a 4.200, zona Piscine a 4 mila euro e zona Accademia Carrara a 3.300 euro).

In provincia i prezzi crescono nei centri principali, dove si registra un risveglio della domanda, mentre sono stabili nei comuni più piccoli. Tengono le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità. Tiene la domanda a scopo abitativo, alimentata dalle richieste di prima casa e di sostituzione improrogabile. In generale, l'atteggiamento delle famiglie per il cambio casa in provincia resta però di selezione e di attesa. Resta ferma la domanda a scopo di investimento, travolta dall'inasprimento fiscale. A Sarnico (con 2.600 euro al mq), Lovere (con 2.500 euro mq), Treviglio (2.600 euro mq) e Castione (2.400 euro mq) le quotazioni più alte. Nell'immediato hinterland spicca Gorle con 2.300 euro al metro quadro.

LOCAZIONI

I canoni crescono del 3% per effetto degli affitti turistici che sottraggono offerta alla locazione ordinaria

A fronte di un'offerta che resta molto alta, si conferma la dinamicità della domanda dei contratti di affitto, segnale di tenuta del mercato della locazione. Dopo una discesa durata oltre otto anni, i canoni tornano a crescere in città per il secondo anno a ritmo consistente, con un +3%. Il dato positivo deriva dalla crescita degli affitti turistici che sottraggono offerta alla locazione ordinaria. In città si va dai 440-550 euro per mono e bilocali arredati in zona industriale ai 550-900 euro in Città Alta e centralissimo. I prezzi degli affitti sono stabili nei principali paesi della provincia, con una crescita media del 2%. Il mercato è quindi meno dinamico in provincia, dove le richieste di seconde case sono ferme e la domanda espressa dalle famiglie di cittadini stranieri sta diminuendo. Resta prioritaria per i proprietari l'esigenza di selezionare conduttori affidabili e solvibili, anche riconoscendo sconti sul canone. L'accresciuta pressione fiscale spinge a mettere a reddito gli immobili invenduti.

BOX

Piccola ripresa in città e stabilità in provincia, in linea con il residenziale

I dati evidenziano una leggera ripresa del mercato (+1%) sebbene si registri un leggero calo in città (dove i prezzi sono più alti) e una crescita più significativa in provincia. Il mercato sembra avviarsi verso una stabilizzazione, con livelli di movimentazione ancora bassi. Tra i prezzi significativi, in città si va dai 34 mila euro in zona Piscine-Conca d'Oro ai 70-80 mila euro in Città Alta (nel centralissimo di pregio si spendono 52.500 euro e nella zona dell'Accademia Carrara 45mila euro). In provincia un box costa 16.500 euro a San Pellegrino Terme; si sale a 21.500 a Treviglio in centro, a 22.500 euro a Clusone, mentre (escluso lungolago) a Lovere e Sarnico si spendono fino a 23mila euro.

In calo invece i valori di locazione dei box, il cui affitto resta per molti 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 ed altre zone con valori in diminuzione per l'eccesso di offerta. I fattori che incidono sull'andamento dei prezzi sono: la scarsa offerta di posti auto nelle aree di maggior pregio residenziale, l'assenza di parcheggi pubblici o privati in aree centrali e la crescita della domanda di box a scopo di investimento.

MERCATO COMMERCIALE

Negozi: deboli le compravendite, stabili i prezzi

Il commercio continua a restare debole (+0,8% in città e +0,3% in provincia) per la profonda trasformazione, il calo sensibile dei consumi e il cambiamento delle abitudini di spesa. È il mercato del nuovo e delle medie superfici quello che caratterizza la domanda con nuovi insediamenti in aree extraurbane e attrattive. La crisi mette ai margini del mercato gli immobili e le superfici non più idonee al mercato, mentre la domanda è alimentata per negozi che mantengono visibilità e passaggio. Molti negozi cambiano la loro destinazione da commercio in senso stretto a somministrazione e questo spinge in parte le quotazioni di vendita verso la crescita.

Il mercato delle locazioni resta su 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 resta basso. Cresce la desertificazione commerciale nelle zone malservite per mobilità e parcheggi, le ubicazioni secondarie scontano anche la riduzione della domanda per attività etniche.

Si registrano nuovamente richieste di rinegoziazioni dei canoni.

Uffici: mercato fermo, stasi nei prezzi

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso conferma e amplifica la tendenza degli ultimi anni con una crescita in alcune aree e segmenti, ma anche riduzioni che rendono questo ciclo molto selettivo. La domanda si è mantenuta attenta a fronte di un'offerta di spazi che resta strutturalmente eccedente e che non riesce ad essere collocata sul mercato.

Si consolida per il terzo anno consecutivo la tenuta dei prezzi, con qualche aumento in città (+1,1%) dopo un calo sistematico dei prezzi registrato negli anni precedenti. Più debole la ripresa in provincia (+0,8%), soprattutto nelle aree del territorio a forte vocazione industriale che oggi perdono appeal per i servizi collegati. I canoni di locazione crescono in città (+1,2%) e in misura minore in provincia (+0,4%), dove le richieste sono più limitate.

Le compravendite sono in numero limitato rispetto agli altri comparti. 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.

Capannoni: stabili i prezzi, ma molti non sono a norma e si preferisce costruire ex novo

La domanda di immobili industriali si conferma comunque debole rispetto ad anni fa e strutturalmente inferiore all'offerta che non risponde alle reale esigenze del mercato anche perché in gran parte datato e non a norma.

Dopo anni di diminuzione delle quotazioni degli affitti, il 2019 registra prezzi in leggera crescita (+0,6%). Il segno meno coinvolge per lo più i capannoni usati, mentre sul nuovo i prezzi aumentano.

Oltre ai grandi insediamenti logistici nella Bassa bergamasca, c'è interesse nel mercato delle strutture medio piccole, sotto i 1000 mq. Le superfici medio-grandi usate spesso non rispondono alle esigenze del mercato e le aziende preferiscono cercare terreni su cui edificare nuove strutture.

La nuova tendenza è la costruzione di capannoni in acciaio, edifici alti 10-12 metri che rispettano le regole antisismiche, con aree esterne per carico e scarico per la circolazione di autoarticolati.

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.

IL CONFRONTO STORICO. Dieci anni di quotazioni a Bergamo

I dati delle quotazioni di Bergamo di quest'anno, rispetto al 2018, rivelano una leggera diminuzione del prezzo degli immobili, quantificabile in una media del -0,2%. È una contrazione poco significativa, in linea a quella registrata nel 2018, e che segnala un arresto nella caduta dei prezzi e l'apertura di un nuovo ciclo delle quotazioni. Accanto a qualche valore ancora negativo, infatti, si consolidano le crescite, anche se di poco, dei prezzi di Città Alta, centralissimo di pregio e centralissimo in tutti i segmenti, trascinati dal valore del nuovo e del recente. Restano ancora negativi, entro il punto e mezzo percentuale, i valori del semicentro e della periferia.

Nell'anno appena chiuso i valori del "Centralissimo di pregio residenziale", del "Città Alta di primaria importanza" e del "Città Alta media importanza" sono in media stabili, con un segno positivo intorno all'1%. Le aree semicentrali sono stabili, mentre quelle periferiche sono in diminuzione tra il -0,3% e il -1,5%.

Se si considera l'andamento delle quotazioni dell'ultimo decennio, solo Città Alta di pregio e il centralissimo di Città Bassa nella tipologia del nuovo hanno mantenuto - anzi aumentato - il loro valore. In tutti gli altri casi e per tutte le tipologie ("nuovo", "recente", "da ristrutturare") gli immobili si sono svalutati con riduzioni di prezzo importanti fino al -31% per gli immobili da ristrutturare in periferia.

LE PREVISIONI PER IL 2020

Le previsioni per il 2020 sono di una crescita nel numero delle compravendite nelle abitazioni e delle locazioni, di una stabilità dei prezzi sia per affitti che vendita. Si prevede una crescita anche per quanto riguarda le locazioni dei box. Si auspica una ripresa del settore sia per quanto riguarda il terziario che per quanto concerne capannoni e siti produttivi.