

15 Dicembre 2025

## Immobili, mercato polarizzato tra nuovo e vecchio. In edicola la 31a edizione del Listino

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 e il Sebino attrae sempre più investitori stranieri



Il punto sul mattone, tra ribasso dei tassi di interesse, crescenti costi di costruzione, fine effetto bonus ristrutturazioni e contenimento dei costi, dalla spese energetiche a quelle condominiali, anche in avvicinamento della direttiva Casa Green 2030. **Fimaa**, la Federazione Italiana Mediatori e Agenti d’Affari, aderente a Confcommercio Bergamo, presenta la **31a 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 2025) dei prezzi degli immobili con relative mappe di tutte le aree cittadine e dei centri principali della provincia.

Per agevolare la consultazione, l'edizione presenta **una nuova veste grafica**, con doppia copertina reversibile con una suddivisione tra residenziale (copertina violetto) e non residenziale (blu ceruleo).

La presentazione della nuova edizione (in edicola, 18 euro ) è l'occasione per fare un **focus sul mercato immobiliare residenziale e commerciale** e sulle prospettive e tendenze del settore, in un momento interessato da forti cambiamenti nella propensione all'investimento di famiglie e imprese. Le quotazioni immobiliari sono una variabile cruciale per l'analisi economica. Le loro fluttuazioni influenzano i bilanci delle famiglie e delle imprese, si riflettono sulla spesa per consumi e investimenti, modificano la domanda e l'offerta di credito. La ricchezza abitativa costituisce la maggior parte delle attività delle famiglie e il principale collaterale per i mutui.

### **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 e il Sebino attrae sempre più investitori stranieri**

Quanto alla tipologia di abitazione più richiesta, il trilocale continua ad essere la tipologia più apprezzata e venduta (vale il 43% degli immobili), in particolare dai 70 ai 100 mq, a scapito di metrature più generose e quadrilocali, dai 100 ai 125 mq, scelti **dal 28% dei bergamaschi**, con un calo **del 4%** rispetto allo scorso anno. Gli immobili con metrature superiori ai 125 mq sono la scelta del 4% dei bergamaschi. Tornano in auge i monolocali sia per studenti e lavoratori che per investimento per affitti brevi. Il piano terra con giardino o il piano alto con ampi terrazzi sono le tipologie di immobili più richieste e apprezzate.

Tra i prezzi medi più significativi in città, 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 5.500 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 (3.200 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 2.500 euro al mq. E sul lago **crescono le richieste di acquisto degli stranieri**, con scelte di immobili importanti (anche oltre i 400mila euro).

**Il mercato residenziale. Quotazioni in crescita sia in città (+2,8%) che in provincia (+3,4%). In crescita per le aree semicentrali interessate da nuove costruzioni e hinterland. In provincia cresce l'appeal di Treviglio e Brembate Sotto**

Il mercato delle abitazioni residenziali continua a mostrare una crescita dei prezzi di compravendita, consolidando gli incrementi degli anni precedenti. In aumento anche le compravendite del 4%. L'aumento complessivo, medio, in città è **del 2,8%, con il "centralissimo" che segna un +3,2% e il semicentrale un +2,2%.**

Nei centri principali della **provincia** l'incremento è del **3,4%, con +4,1% nei centri principali** e **+3% nei centri minori. Tra le aree più dinamiche e interessanti, quelle al centro dei principali snodi della viabilità, da Treviglio a Brembate Sotto.**

L'aumento dei valori è principalmente trascinato dall'incremento del **nuovo** (immobili in classe A, entro 24 mesi). L'elevato costo di costruzione ha causato l'esplosione dei prezzi delle nuove abitazioni. Si conferma una netta linea di demarcazione tra le abitazioni: gli immobili più datati iniziano a perdere valore, specialmente per la fine dell'effetto bonus e l'avvicinarsi della nuova direttiva Case Green 2030. La domanda, che si ripositiona sugli immobili recenti a causa del costo del nuovo, è orientata verso soluzioni più piccole ( da 45 a 100 mq) ed efficienti dal punto di vista energetico.

## I valori del mercato delle locazioni

Anche i canoni di locazione registrano una lieve crescita, con un aumento del **2,0% in città** e dell'**1,5% in provincia**. Questo andamento è alimentato principalmente dall'affitto turistico, che riduce l'offerta di locazioni a scopo abitativo, a fronte di una domanda in crescita e di maggiori difficoltà nell'ottenere mutui. Anche in questo segmento, è l'affitto di case nuove e di qualità (con elevata efficienza energetica) a dare impulso ai canoni. I prezzi degli affitti sono in crescita nei principali paesi della provincia, dove trova sbocco la domanda inesausta 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 arredati 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.

### I box: quotazioni stabili in città e provincia

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 pertinenti. Il box resta comunque un investimento ancora apprezzato. Stabili i prezzi di compravendita, coda dell'effetto del maggior costo di costruzione. Stabili anche i valori di locazione dei box, una spesa che molti decidono di eliminare dai costi fissi. 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. 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. Quanto alle **quotazioni** si spendono in città nelle zone di maggiore appeal dai **40mila euro zona Piscine e Conca d'Oro, per salire a 50mila nell'Area dell'Accademia Carrara, ai 70mila nel centralissimo di pregio. In Città Alta un box vale dai 100mila ai 120mila euro.**

### I negozi: prosegue l'inarrestabile crisi: - 4% in città, -4,5% in provincia. Stesso trend negativo per le locazioni: -3,8% in città, -4,7% in provincia

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 (-3,8%), che in provincia (-4,7%). Il numero di transazioni, già basso, è rimasto debole tutto l'anno.

### Uffici: stasi e discesa dei prezzi. Prosegue il trend negativo: -2,5% in città, -3,6% in provincia. Canoni di locazione in calo: -2% in città, -2,8% in provincia

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso conferma il trend negativo. Dopo i precedenti due anni anche il 2025 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 (+0,5%, +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 scarsa 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.

### **Previsioni 2026: trend negativo per il terziario, in crescita locazioni e prezzi compravendita**

Le previsioni per il 2026 indicano un rallentamento del mercato residenziale a causa della selettività delle politiche di credito e dell'erosione dei redditi. Le previsioni grafiche mostrano ancora grandi difficoltà per il terziario (uffici e negozi). In crescita ancora le locazioni e le previsioni – anche per effetto delle continue crescite dei costi di costruzione – sono di un ulteriore rialzo dei prezzi delle compravendite.