la Rassegna.it
Fondata nel 1906

23 Marzo 2016

Immobili, per Nomisma «a Bergamo mercato ancora poco dinamico»

La società specializzata ha reso noti i dati del suo Osservatorio. Aumentano le compravendite nel residenziale ma i prezzi sono ancora in discesa. A soffrire di più è il comparto direzionale, che registra il calo delle quotazioni (-3,4%) più alto tra tutte le città italiane monitorate

«Il mercato immobiliare bergamasco continua ad essere poco dinamico, sebbene si intraveda qualche timido segnale di attenuazione della fase recessiva, che induce a considerare come superato il punto minimo raggiunto negli anni precedenti». È l’analisi del primo Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma, società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica a livello nazionale e internazionale.

Il mercato residenziale bergamasco ha mostrato nel 2015 timidi segnali di ripresa, dimostrata dal nuovo aumento delle compravendite e dalla riduzione dei tempi medi di vendita (9,5 la media cittadina). Il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo rimane alto (18% per l'usato e 14% per il nuovo).

I prezzi si sono ulteriormente ridotti, registrando una flessione media del -1,9% per le nuove abitazioni e del -1,7% per le usate. Nel segmento della locazione, il periodo necessario per la definizione di una trattativa è di circa 3,2 mesi. I rendimenti medi lordi si mantengono pressoché inalterati al 5,2%.

La maggior parte degli intenzionati all'acquisto è propensa a ricorrere al mutuo, col quale coprire circa il 77% del valore dell'abitazione. Tra le tipologie dei contratti d'affitto, a Bergamo crescono quelli a canone concordato (37%), raddoppiati rispetto al 2013.

Il mercato dei box e garage è praticamente stabile sul fronte compravendita e locazione. Il calo dei canoni nelle zone periferiche è di -3%.

Nel comparto direzionale i tempi medi di vendita e di locazione rimangono elevati, rispettivamente 13,5 e 9 mesi, così come lo sconto medio tra prezzo richiesto e quello effettivo, fermo al 21,5%. I prezzi calano del -3,4% annuale, la variazione più alta tra le città italiane monitorate da Nomisma.

I canoni degli uffici si contraggono soprattutto nelle zone centrali (-3,5% annuale). Il rendimento potenziale lordo annuo cresce leggermente, portandosi al 4,7% medio.

Nel mercato retail il numero delle compravendite del 2015 è stato inferiore alle 70 unità, un terzo di quelle registrate nel 2005. Lo sconto praticato sul prezzo inizialmente richiesto risulta in leggera flessione rispetto alla precedente rilevazione (17,5%), così come i tempi di vendita, scesi a 11 mesi. I rendimenti potenziali lordi da locazione si mantengono – per il terzo anno consecutivo – al 6,9%.

Nel comparto dei capannoni industriali l'allungamento dei tempi necessari a locare gli immobili industriali non lascia intravedere miglioramenti per il segmento locativo. Per concludere qualche trattativa è necessario applicare sconti sul prezzo richiesto che si mantengono molto elevati, in media 23%. I prezzi e i canoni si contraggono ulteriormente, anche se in maniera meno accentuata rispetto agli anni precedenti.