

Immobili, «ancora eccessivi i prezzi dei negozi»



Tra gli immobili d'azienda, il mercato dei negozi, seppur in affanno, esprime ancora la maggiore vivacità e contiene i cali. A fronte di una crescita dell'offerta, anche se spesso di bassa qualità, si conferma la debolezza della domanda. I valori assoluti raggiunti dai prezzi di compravendita e di locazione restano comunque eccessivi - rileva la nuova edizione del Listino curato dagli agenti immobiliari bergamaschi della Fimaa Ascom - rispetto ai rendimenti attuali delle gestioni alle prese con una contrazione dei consumi senza precedenti. La difficoltà dell'accesso al credito allontana dal mercato i nuovi imprenditori, mentre il clima resta d'attesa per chi è in attività. Sono fermi al palo gli investimenti in nuovi punti vendita e non mancano tagli ai negozi non produttivi. La crisi spinge la diminuzione dei prezzi di compravendita dei negozi, sia pur con riduzioni meno importanti rispetto all'anno scorso: si va dal -3,1% in città al -3,6% in provincia. In calo anche gli affitti: -2,6% in città e -3% fuori. Il mercato è ancora movimentato dalla domanda per negozi nuovi e di pregio commerciale (localizzati nelle aree primarie del centro storico e nei centri commerciali) e dalle ubicazioni di elevata visibilità poste sulle arterie principali (con la conferma della Briantea come asse commerciale di interesse). Iniziano a vedersi segnali positivi a Bergamo Sud, tra effetto-ospedale Papa Giovanni XXIII e nuovi insediamenti. La crisi restringe le aree di interesse penalizzando soprattutto le zone malservite per mobilità e parcheggi. Le ubicazioni secondarie scontano altresì la riduzione della domanda per attività marginali, etniche e di servizi.

Per il mercato direzionale, in linea con gli immobili industriali, si chiude un anno tra i più difficili, con una domanda esigua

di fronte ad un'offerta di spazi che non trova collocazione. Si consolida ormai da cinque anni il calo dei prezzi di compravendita, che prosegue più marcato in provincia (-4,6% contro il 4% in città), soprattutto nelle aree a forte vocazione industriale. Calano i canoni di locazione soprattutto in provincia (-3,8% contro il -3,3% in città). È l'effetto della bassa qualità degli immobili offerti in locazione, che riduce l'appetibilità per il trasferimento di imprese e professionisti. Il mercato regge per l'offerta di uffici di alta qualità, che resta tuttavia esclusiva. In generale i tempi medi di vendita e di locazione si sono ulteriormente allungati, superando l'anno (13,5 mesi) con un sconto sul prezzo richiesto che risulta significativo (19,5%). Il mercato degli immobili industriali si conferma in grave affanno. In calo il numero delle compravendite (-6,3%) e dei canoni di locazione (-5,6%). I tempi medi di vendita si sono allungati ed hanno superato l'anno (13 mesi) mentre lo sconto concesso è fortemente aumentato, toccando punte del 20% rispetto al prezzo richiesto.

Case, le quotazioni tengono solo nelle aree di prestigio

I prezzi delle case sono in diminuzione in città del 5,4 % e in provincia del 5,6%. «Le quotazioni – sottolinea Oscar Caironi, vicepresidente Fimaa – sono in discesa con prezzi sostanzialmente stabili solo per gli immobili delle aree prestigiose di Città Alta e del centralissimo di pregio (-0,3%). In calo i valori del centrale e dei borghi. Il semicentrale registra una diminuzione dei prezzi (-4,9%) ma non mancano valori stabili per immobili di qualità. In calo i prezzi della periferia, con -5,8%. La selezione si fa sempre più marcata e gli immobili nuovi o recenti evidenziano maggiore tenuta dei prezzi rispetto alle altre categorie». Anche in provincia i prezzi sono al ribasso rispetto al 2011: «I prezzi diminuiscono sia nei centri principali, dove si registra maggiore surplus d'offerta, sia nei comuni più piccoli. Tengono le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità, mentre è in calo la domanda a scopo abitativo, alimentata dalle richieste di prima casa e di sostituzione improrogabile – continua Caironi -. In generale, l'atteggiamento delle famiglie verso la sostituzione è di selezione e di attesa. È ferma la domanda a scopo di investimento con lo spettro dell'inasprimento fiscale».

Le vie più ambite

In città i prezzi più alti li tocca via San Giacomo con 7mila euro al metro quadro, seguita da Colli di Bergamo (6mila), viale Vittorio Emanuele (5.500), via XX Settembre (4.500), via Statuto (4.500), via San Tomaso zona Accademia Carrara (3.500) e via Finardi (3.300). In provincia in cima alla classifica si attesta il centro di Treviglio (2.900 euro al metro quadro), seguito da Lovere centro (2.800), Clusone (2.800), Sarnico (2.800), Castione Dorga (2.700 euro), San Pellegrino Terme (2.600), Rovetta (2.500) e (Foppolo).

Rilancio per le locazioni

Se per le compravendite i prezzi sono in discesa, per le locazioni si registra invece un rilancio, alimentato dalla difficoltà di acquistare casa. L'accresciuta pressione fiscale spinge nel mettere a reddito gli immobili invenduti. Dopo cinque anni consecutivi di calo dei canoni si registra la sostanziale stabilità dei prezzi delle locazioni. In città gli affitti registrano una leggera diminuzione tra 0,5% e 1,5 %. I prezzi di locazione sono in diminuzione nei principali paesi della provincia, con una riduzione media dal 2 al 3% rispetto ai valori del 2011. Quanto ai prezzi, per un mono e bilocale la richiesta media in Città Alta è di 650 euro al mese, canone che scende a 600 euro nelle zone centrali di pregio per abbassarsi a 500 euro in centro e a 450 nei quartieri residenziali. In provincia si spendono in media dai 300 ai 500 euro al mese.

In discesa anche i box

I dati evidenziano una riduzione del numero delle compravendite di box in città, smentendo il dato dello scorso anno che evidenziava, in controtendenza, una crescita. Il dato segna inevitabilmente la correlazione tra il calo delle vendite di abitazione e quello di box, anche se non mancano acquisti di box – soprattutto singoli – per andare ad incrementare il valore dell'immobile. Calano i valori di compravendita, che avevano toccato punte significative soprattutto in provincia: si rileva un -5,6% nei comuni bergamaschi e un -5% in città. Si ritoccano – sempre al ribasso – anche i canoni di locazione: -3,1% in città e -3,6% in provincia. Dare un tetto alle proprie auto non è una spesa per tutti. I prezzi per un box in città, nonostante i ribassi, vanno dai 40mila euro nella zona piscine e Conca d'Oro ai 100mila in Città Alta, per scendere tra i 70

e i 75mila euro nelle zone centrali di pregio e nelle aree meno esclusive di Bergamo Alta.