

6 Dicembre 2018

Mercato immobiliare: la ripresa si avverte, ripartono i prezzi in un contesto profondamente cambiato

Già nel prossimo anno i prezzi torneranno a crescere. Da oggi in edicola il nuovo Listino del mercato immobiliare bergamasco di Fimaa Bergamo



Prezzi stabili per le abitazioni in città, calano in alcune zone della provincia e aumentano le compravendite. Per le locazioni contratti e canoni in aumento in città e prezzi stabili in provincia. I box vedono una piccola ripresa in città e un calo in provincia e ancora una riduzione per quanto riguarda i canoni. Deboli compravendite dei negozi e prezzi in leggero rialzo, stabili i canoni in città e flessione in provincia. Per gli uffici la ripresa è selettiva, più nella compravendita. Stabili i prezzi dei capannoni con una leggera ripresa delle transazioni.

È questa la fotografia del mercato immobiliare bergamasco scattata dalla nuova edizione del Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia realizzata da Fimaa Ascom Bergamo, in collaborazione con Adiconsum, Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Bergamo, Consiglio Notarile di Bergamo, Appe e con il patrocinio di Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo e Camera di Commercio Bergamo.

Il Listino, strumento di lavoro e di informazione importante sul mercato immobiliare, è stato presentato ieri alla sala consiliare dell'Ascom ed è in edicola da oggi, con notizie incoraggianti. Il mercato immobiliare bergamasco sta ripartendo. Già nel prossimo anno i prezzi torneranno a crescere. Ciò è già evidente nella categoria del nuovo, dove la presenza delle classi energetiche più alte produce un significativo aumento dello standard e dei prezzi. A breve il fenomeno positivo investirà anche le altre categorie del recente e del semirecente e da ristrutturare per quanto riguarda

gli immobili più qualitativi. In questo nuovo ciclo non è il mercato a determinare il prezzo ma la qualità dell'immobile e la sua valutazione.

“Non si può più parlare di crisi del mercato immobiliare. Non solo più le variabili economiche a determinare il mercato ma le richieste dei consumatori. Nel mercato dell’abitazione il discriminante è il bello e il non bello esteticamente, oltre che la qualità, la funzionalità, e il contesto. Gli immobili di qualità, efficienti dal punto di vista energetico o comunque poco costosi nelle spese di gestione, inseriti in un bel contesto stanno riprendendo valore da tempo e rimangono poco sul mercato. Si vendono presto e a buon prezzo. Sono gli altri, quelli di minore qualità, a restare ancora e perennemente invenduti salvo che il venditore sia propenso a stralci di prezzi significativi quasi da vendite di fine stagione”, dichiara il direttore Ascom Confcommercio Bergamo, Oscar Fusini.

“Il mercato è in lenta e costante ripresa con il fattore prezzo ancora in cerca di conferme. Siamo ancora in una fase di ripresa tutta da consolidare e frenata dal pesante carico fiscale sugli immobili e sulla zavorra della burocrazia che rallenta il normale esercizio di impresa. Ci auguriamo che il governo blocchi l’aumento dell’Iva e restituisca fiducia al comparto. Da più di un anno ormai le transazioni sono tornate a crescere, i prezzi si stanno stabilizzando e la domanda, grazie al positivo ciclo dei mutui bancari, si sta lentamente riprendendo” commenta Oscar Caironi, presidente Fimaa Bergamo - Emergono due dati preoccupanti: il primo è che l’aumento del 3% compravendite di immobili strumentali è determinato esclusivamente da aste giudiziarie. Il secondo è la riduzione degli appartamenti in affitto perché molti proprietari, vista la grande richiesta di queste soluzioni, hanno trasformato le proprie case in case vacanze e B&B sia in città che in provincia creando un problema di sommerso. Le famiglie sono molto attente al risparmio energetico e all’innovazione tecnologica: le nuove costruzioni piano piano sono costruite in classe A così quindi buona fiducia in questo nuovo affaccio. Il governo sembra che darà continuità al recupero fiscale per la politica dei mobili e per performance energetiche di questo ci aspettiamo compravendite anche nel residenziale da rinnovare (immobili anni 70). Auspiciamo che l’introduzione della cedolare secca sui negozi possa dare impulso a questi mercati e che l’agevolazione fiscale possa favorire gli investitori ma anche i commercianti e agevolare i contratti di locazione su canoni più calmierati e più compatibili con le attività commerciali”.

[Listino degli immobili – I dati principali](#)

