



21° EDIZIONE 2015

PRESENTAZIONE

Giovedì 3 dicembre 2015



A cura di:



Il mercato immobiliare bergamasco

Mercato immobiliare residenziale delle abitazioni

Numero di compravendite nel 2014

- 1.151 a Bergamo capoluogo (+ 14,4%)
- 7.616 in altri comuni (- 1,4%)
- 8.767 totali (+ 0,4%)

In Lombardia le compravendite totali sono state 83.948 (+ 3,0%)

Fonte: elaborazioni ANCE su dati Agenzia del Territorio

Mercato immobiliare non residenziale

Numero di compravendite nel 2014

- 185 a Bergamo capoluogo (+ 15,2%)
- 1.026 in altri comuni (- 2,5%)
- 1.211 totali (- 0,1%)

In Lombardia le compravendite totali sono state 10.168 (+ 6,6%)

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Agenzia del Territorio

Stock immobiliare (immobili censiti a fine 2014)

Abitazioni 545.900 58,8%

- box 230.900 24,9%

- uffici 11.900 1,3%

-- Negozi 45.300 4,9%

-- Capannoni e industrie 15.000 1,6%

-- Magazzini 78.900 8,5%

Totale 927.900 pari all' 11,38% del patrimonio totale Lombardia Elaborazione Cresme su fonti varie

Popolazione della provincia (fonte Istat aggiornamento ottobre 2015)

1.108.853 pari all'11,09 % della popolazione regionale che è di 10.002.615

(+0,12%) rispetto all'anno precedente

Stranieri residenti (fonte Istat aggiornamento dic. 2014)

127.809 pari all' 11,52% della popolazione residente bergamasca e all'11,09% degli stranieri regionali

- 0,02 rispetto all'anno precedente

+ 109% rispetto al 2004



ASCOM
BERGAMO
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906

BERGAMO

F.I.M.A.A.
FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

La pubblicazione - caratteristiche 21° edizione

Pubblicazione annuale de *La Rassegna*

Direttore: Giuseppe Ruggieri

Comitato scientifico:

O. Caironi, E. Pizzigalli, C. Baretti, A. Lascari e L. Patelli

Rilevazione dati: mediatori Fimaa Bergamo e Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Bergamo

Redazione: Ascom Bergamo

Tiratura: 8.000 copie

Prezzo: 18 euro (confermato)

Distribuzione: in edicola dal 3 dicembre 2015 e direttamente presso Edicom (anche telefonicamente) e Ascom Bergamo



ASCOM
BERGAMO
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906



I patrocini e le collaborazioni – 21° edizione

I patrocini:



**Provincia
di Bergamo**



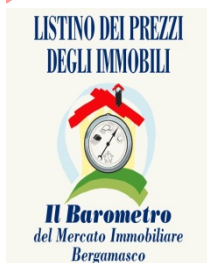
**Comune
di Bergamo**



**Università degli Studi
di Bergamo**



**Camera di Commercio
Bergamo**



le collaborazioni:



ADICONSUM
Associazione difesa
Consumatori e Ambiente
promossa dalla CISL



Collegio dei Geometri e
Geometri laureati di Bergamo



Consiglio Notarile
di Bergamo



ASCOM
BERGAMO
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906



I contenuti redazionali - 21° edizione

- **Interventi istituzionali e guida alla consultazione**
- **Guida alle compravendite immobiliari ed al comprare casa**
a cura di Adiconsum
- **La superficie commerciale e i coefficienti per la valutazione**
a cura del Collegio dei geometri e geometri laureati di Bergamo
- **Listino delle attività commerciali**
a cura dell'Area Mercato non residenziale di Fimaa Bergamo
- **Le imposte sull'acquisto della casa**
a cura della Segreteria di Fimaa Bergamo
- **Gli usi e le consuetudini nelle compravendite immobiliari**
a cura del Comitato scientifico del Listino dei prezzi degli immobili
- **2006-2015 dieci anni di quotazioni a Bergamo**
a cura del Comitato scientifico del Listino dei prezzi degli immobili



ASCOM
BERGAMO
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906



I listini - 21° edizione

- **ABITAZIONI: PREZZI DI COMPRAVENDITA**

La nuova edizione pubblica i **dati aggiornati a dicembre 2015** dei prezzi di compravendita con relative mappe, di tutte le aree cittadine, dei centri principali della provincia: Albino, Caravaggio, Clusone, Dalmine, Ponte San Pietro, Romano di Lombardia, San Pellegrino Terme, Sarnico, Seriate, Trescore e Treviglio ed i prezzi di tutti i paesi della provincia.

I listini classificano i prezzi degli immobili in categorie omogenee sulla base dell'area in cui sono ubicati e degli anni dell'immobile. Per tutti i centri della provincia la suddivisione è in immobili: **nuovi** (1-5 anni), **recenti** (5-20), **semirecenti** (20-40) e **da ristrutturare** (>40 anni). I valori sono riferiti al reale venduto, a compravendite realmente definite.

- **ABITAZIONI: CANONI DI LOCAZIONE**

La nuova edizione rileva i **dati aggiornati a dicembre 2015** dei prezzi degli affitti di tutte le aree cittadine e di tutti i paesi della provincia. Le tipologie di appartamenti quotati sono il mono/bilo vuoto; il mono/bilo arredato; il trilocale vuoto e il quadrilocale vuoto.

- **BOX: PREZZI DI VENDITA E LOCAZIONE DI CITTA' E PROVINCIA**

- **IMMOBILI D'AZIENDA: PREZZI DI COMPRAVENDITA E LOCAZIONE**

Il listino pubblica in sezioni separate i prezzi di vendita e di locazione delle tre categorie di immobili non residenziali: **UFFICI, NEGOZI e LABORATORI/CAPANNONI**.

- **AZIENDE: PREZZI DI VENDITA**

La pubblicazione riporta il borsino per la valutazione delle piccole attività commerciali e artigianali ed i valori di compravendita delle principali tipologie di esercizi.



ASCOM
BERGAMO
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906





Le abitazioni: prezzi in diminuzione. Tengono solo il centralissimo e Città Alta. In calo anche i prezzi della provincia

- **CITTA'** - **3,8%**
 - **Centralissimo** - 1,0%
 - **Semicentrale** - 3,6%
 - **Periferia** - 4,6%

Le quotazioni sono in discesa con l'eccezione di alcuni prezzi stabili per gli immobili delle aree prestigiose di Città Alta e del centralissimo di pregio. In calo i valori del centrale e dei borghi. Il semicentrale registra una diminuzione dei prezzi ma non mancano valori stabili per gli immobili di qualità. Continua il calo dei prezzi delle abitazioni in periferia, pur a tassi inferiori rispetto agli anni scorsi.

Gli immobili nuovi evidenziano maggiore tenuta dei prezzi rispetto alle altre categorie. Più vistosa la diminuzione degli immobili più vecchi e da ristrutturare, per cui è crollata la domanda, soprattutto da parte di cittadini stranieri.

- **PROVINCIA (città escluso)** - **4,6%**
 - **Centri principali** - 3,8%
 - **Centri minori** - 4,8%

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. In calo la domanda a scopo abitativo, alimentata dalle richieste di prima casa e di sostituzione improrogabile. In generale, l'atteggiamento delle famiglie verso la sostituzione è di selezione e di attesa. Resta ferma la domanda a scopo di investimento, travolta dall'inasprimento fiscale.





Cosa si compra: case più grandi

Vendite	n.	Percentuale
Fino a 45 metri	563	6,4%
Da 45 a 70 mq	2.253	25,7%
Da 70 a 100 mq	1.916	21,8%
Da 100 a 125 mq	2.855	32,7%
Oltre 125 mq	846	9,6%
Nc	334	3,8%

Fonte: Cresme su dati Agenzia del territorio



A S C O M
B E R G A M O
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906

BERGAMO

F.I.M.A.A.
FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

Cosa chi compra: si spende meno



DOMANDA	%	VA.	TIPOLOGIA	DISPON DI SPESA €	UBICAZIONE	CARATTERISTICHE
Famiglie senza figli	44	↕	Trilo	160.000	Periferico hinterland	Vicinanza ai servizi e fruibilità Sensibilità al prezzo.
Famiglie con figli	32	↑	trilo/quadri	190.000	Centrale di pregio/centrale/bo rghi storici della città e della provincia	Di qualità con ingresso indipendente e giardino privato o su piani alti. Terrazzi e balconi. Vicinanza ai servizi e fruibilità.
Single	14	↓	mono/bilo	100.000	Periferia hinterland	Vicinanza ai servizi e fruibilità Sensibilità al prezzo.
Famiglie di extracomunitari	2	↓	bilo/trilo (usati)	90.000	Periferia/centri storici della provincia	Indifferenza alle caratteristiche. Sensibilità al prezzo.
Investitori	4	↕	bilo/trilo (nuovi)	105.000	Periferico hinterland	Buon rapporto qualità/prezzo. Affittabilità.
Altro	4	↕	Quadri e più	220.000	Centralissimo centrale di pregio	Grande qualità ed esclusività. Attenzione alle occasioni.

Fonte: Fimaa Bergamo su Focus interno



A S C O M
BERGAMO
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906

BERGAMO

F.I.M.A.A.
FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI



Le abitazioni: i prezzi (medi) più significativi

Area	Prezzi al metro quadrato	Paese	Prezzi al metro quadrato
Via San Giacomo (Città Alta)	5.800	Treviglio centro	2.800
Colli di Bergamo (Città Alta colli di primaria importanza)	5.000	Lovere centro	2.800
Viale Vittorio Emanuele (centralissimo di pregio)	4.500	Sarnico centro (no vista lago)	2.700
Via XX settembre (Centrale di pregio)	4.200	San Pellegrino Terme centro	2.400
Via Statuto (zona Piscine)	4.100	Clusone centro	2.400
Via San Tomaso (zona Accademia Carrara)	3.500	Castione Dorga	2.300
Via Finardi	3.300	Foppolo	2.300



ASCOM
BERGAMO
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906

BERGAMO

F.I.M.A.A.
FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

Le locazioni: contratti e canoni stabili in città.

Prezzi in discesa e mercato in discesa in provincia



A fronte di un'offerta che resta molto alta, si conferma la crescita della domanda dei contratti di affitto, segnale di consolidamento della ripresa del mercato della locazione.

Dopo una discesa durata oltre sei anni da due anni i canoni restano confermati in città, con valori che oscillano tra l'0,2% e lo 0,5%.

I prezzi degli affitti sono in diminuzione nei principali paesi della provincia, con una riduzione media tra l' 1% e il 2%.

La domanda di immobili in affitto sta comunque crescendo in città, alimentata dalla difficoltà di acquistare casa e dalle necessità crescenti di trasferimento legati allo studio e al lavoro.

In controtendenza invece il mercato in provincia, dove il turistico fatica per ragioni economiche 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. D'altra parte, l'accresciuta pressione fiscale, spinge nel mettere a reddito gli immobili invenduti.

I canoni mensili (medi) di mono/bilo arredati

Città	Canone mensile
Città Alta e Centralissimo	650
Centrale di pregio	550
Centrale	500
Residenziale	450

Provincia	Canone mensile
Centrale nei centri principali	500
Residenziale di qualità	400
Residenziale ordinario	350

LISTINO DEI PREZZI
DEGLI IMMOBILI



Il Barometro
del Mercato Immobiliare
Bergamasco



ASCOM
BERGAMO
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906

BERGAMO

F.I.M.A.A.
FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

I box : transazioni basse e prezzi in diminuzione. Calano anche i canoni di locazione



I dati evidenziano un rallentamento dell'offerta così come persiste una domanda molto debole. Il mercato sembra avviarsi verso una stabilizzazione, con livelli di movimentazione molto bassi.

In città e provincia calano i valori di compravendita, che avevano toccato punte significative negli scorsi anni.

In diminuzione i valori degli affitti dei box che, per effetto della crisi e per molti, resta un lusso insostenibile anche a fronte di un parco auto che sta invecchiando.

Prezzi compravendita	- 4,0%
città	- 3,6%
provincia	- 4,2%
Canoni di locazione	- 5,4%
città	- 4,6%
provincia	- 5,6%

Il mercato dei posti auto resta molto variabile, con aree (cittadine e dei principali centri della provincia) in cui i prezzi sono stabili ed altre zone con valori in forte 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.



Box: i prezzi (medi) più significativi



Zona	Prezzo a corpo	Località	Prezzo a corpo
Città Alta di pregio	80.000	Lovere centro (escluso lungolago)	26.000
Città Alta altre aree	70.000	Sarnico (escluso lungolago)	25.000
Centralissimo di pregio	55.000	Clusone centro	25.000
Accademia Carrara	45.000	Treviglio centro	24.000
Piscine Conca d'Oro	34.000	S. Pellegrino Terme centro	18.000



ASCOM
BERGAMO
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

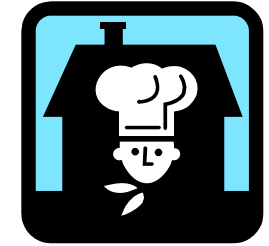
la Rassegna.it
Fondata nel 1906

BERGAMO

F.I.M.A.A.
FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

I negozi: deboli le compravendite e prezzi in calo.

Rallenta la diminuzione dei canoni



Prezzi di compravendita città	- 2,1%
Prezzi di compravendita provincia	- 3,4%
Canoni di locazione città	- 1,5%
Canoni di locazione provincia	- 2,4%

Il commercio continua a restare debole per la crisi dei consumi e ciò riflette l'andamento dei valori immobiliari. La difficoltà dell'accesso al credito e le aspettative di scarso guadagno sconsiglia nuovi investimenti per gli imprenditori.

La crisi spinge la diminuzione dei prezzi di compravendita dei negozi, sia pur con riduzioni meno marcate rispetto agli anni precedenti dove le riduzioni dei prezzi e le rinegoziazioni dei canoni erano maggiori. 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. La crisi restringe le aree di interesse. Le zone malservite per mobilità e parcheggi, le ubicazioni secondarie scontano la riduzione della domanda per attività marginali, etniche e di servizi.

Torna a crescere il mercato delle locazioni soprattutto per le piccole attività marginali. Si consolida il segno meno anche nei canoni di locazione, con cali evidenti soprattutto in provincia ed in periferia della città. E' l'effetto della debolezza del commercio e della scarsa domanda per negozi tradizionali in affitto, soprattutto se mal ubicati.

Il mercato commerciale segue le stesse dinamiche di quello direzionale nella misura in cui l'offerta si contrae mentre rallenta la caduta della domanda. Tornano a crescere i tempi di vendita e locazione rispettivamente a 13 e 7,5 mesi mentre lo sconto medio praticato raggiunge punte del 18% (fonte: Nomisma)

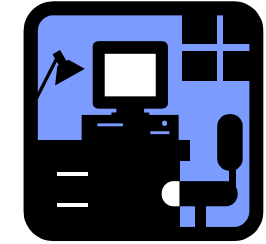


A S C O M
B E R G A M O
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906

B E R G A M O

F.I.M.A.A.
FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI



Gli uffici: calano le transazioni, prezzi e canoni.

Prezzi di compravendita città	- 2,8%
Prezzi di compravendita provincia	- 3,6%
Canoni di locazione città	- 3,5%
Canoni di locazioni provincia	- 3,8%

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso conferma la tendenza degli ultimi con riduzioni che restano marcate. La domanda si è mantenuta esile a fronte di un'offerta di spazi crescenti che non riesce ad essere collocata sul mercato.

Si consolida ormai da sette anni il calo dei prezzi di compravendita, che prosegue più marcata in provincia rispetto alla città, soprattutto nelle aree del territorio a forte vocazione industriale. In Stabili le transazioni dopo il sensibile calo registrato nel 2014.

Calano i canoni di locazione soprattutto in città, dove avevano raggiunto livelli molto elevati. 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.

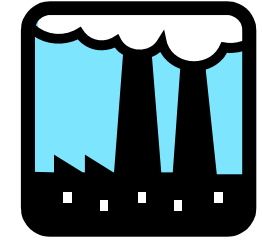
La domanda di uffici resta comunque molto rarefatta. I tempi medi di vendita e di locazione si sono però ridotti (13,5 mesi), lo sconto sul prezzo richiesto risulta significativo e arriva a toccare il 20%. (fonte: Nomisma)



A S C O M
B E R G A M O
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906





I capannoni: diminuiscono le transazioni e i prezzi

Prezzi di compravendita	- 1,2%
Canoni di locazione	- 2,3%

Il mercato degli immobili industriali continua ad essere in affanno. La domanda si conferma debole e l'offerta non risponde alle reali esigenze del mercato.

Da sei anni si registra ormai una diminuzione dei prezzi e degli affitti. La riduzione è più marcata per i capannoni usati.

In leggera ripresa il mercato delle strutture medio piccole, sotto i mille mq. Le medio grandi non rispondono alle esigenze del mercato, così che le aziende preferiscono cercare terreni su cui edificare strutture adeguate alle loro esigenze: edifici alti 10-12 metri, costruiti secondo le regole antisismiche, con aree esterne per carico e scarico per la circolazione di autoarticolati. La nuova tendenza è la costruzione di capannoni in acciaio.

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.

Nei primi sei mesi del 2015 le compravendite nel non residenziale sono diminuite del -12,3% con 304 operazioni contro le 346 del primo semestre 2014.

I tempi medi di vendita e locazione si accorciano rispettivamente a 15 e 10 mesi con sconti rispetto al prezzo richiesto che si conferma con punte al 24%. (fonte: Nomisma).



A S C O M
B E R G A M O
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906

B E R G A M O

F.I.M.A.A.
FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

Le previsioni per il 2016: l'augurio è di consolidare l'inversione di tendenza, in tutti i settori

	Abitazioni	Box	uffici	negozi	capannoni
Numero compravendite					
Prezzi compravendita					
Numero locazioni					
Prezzi locazione					



ASCOM
BERGAMO
CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
UNA STORIA, TANTE IMPRESE

la Rassegna.it
Fondata nel 1906

