



17° EDIZIONE 2011

PRESENTAZIONE

Martedì 14 giugno 2011

A cura dell'ufficio marketing di



Il mercato immobiliare bergamasco

Mercato immobiliare residenziale delle abitazioni

Numero di compravendite nel 2010

- 1.424 a Bergamo capoluogo (- 8,9%)
- 11.787 in altri comuni (- 5,5%)
- 13.212 totali (- 5,8%)
- Peso Bergamo sulla Lombardia 10,8%
- Nel 2010 sono state compravendute il 2,4% del totale (531.600 stock immobili)

Fonte: elaborazioni ANCE e CRESME su dati OMI- Agenzia del Territorio

Mercato immobiliare non residenziale

Numero di compravendite nel 2010

- 273 a Bergamo capoluogo (- 1,1%)
- 1.409 in altri comuni (- 11,4%)
- 1.682 totali (- 9,8%)
- Peso Bergamo sulla Lombardia 12%
- Nel 2010 sono state compravendute il 2,3% del totale (70.200 stock immobili)

Fonte: elaborazioni ANCE e CRESME su dati OMI- Agenzia del Territorio

Il peso del mercato non residenziale è per numero di transazioni l'11% e per valore stimato il 22% del mercato immobiliare totale.



la Rassegna



La pubblicazione - caratteristiche 17° edizione

Pubblicazione annuale de La Rassegna

Direttore: Giuseppe Ruggieri

Comitato scientifico:

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

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 14 giugno 2011) e direttamente presso Edicom (anche telefonicamente) e Ascom



la Rassegna



I patrocini e le collaborazioni – 17° edizione

I patrocini:



Regione
Lombardia



Provincia
di Bergamo



Comune
di Bergamo



Camera di Commercio
di Bergamo



Università degli Studi
di Bergamo



Collegio dei Geometri e
Geometri laureati di Bergamo

le collaborazioni:



la Rassegna



I contenuti redazionali - 17° edizione

- **Interventi istituzionali e guida alla consultazione**
- **Guida alle compravendite immobiliari ed a comprare casa**
a cura di Adiconsum
- **I coefficienti per la valutazione degli immobili**
a cura del Collegio dei geometri e geometri laureati di Bergamo
- **Aprire bar e ristoranti e Borsino delle attività commerciali**
a cura dell'area consulenza dell'Ascom
- **Le locazioni di immobili ad uso residenziale**
a cura di APPE Confedilizia di Bergamo
- **Gli usi e le consuetudini nelle compravendite immobiliari**
a cura del Comitato scientifico del listino
- **2001-2010 dieci anni di quotazioni a Bergamo**
a cura del comitato scientifico del listino



ATTIVITÀ ECONOMICHE E FINANZIARIE
la Rassegna
1984



I listini - 17° edizione

- **ABITAZIONI COMPRAVENDITA CITTA' (per aree omogenee) E COMPRAVENDITA PROVINCIA (centro e periferia per i paesi/città più grandi)**
La nuova edizione conferma le rilevazioni, con relative mappe, dei centri principali della provincia: Albino, Caravaggio, Clusone, Dalmine, Ponte San Pietro, Romano di Lombardia, San Pellegrino Terme, Sarnico, Seriate, Trescore e Treviglio.
- **LOCAZIONI CITTA' E PAESI PRINCIPALI DELLA PROVINCIA**
La nuova edizione conferma la rilevazione dei canoni di locazione dei principali centri della provincia, dove il mercato della locazione è particolarmente vivace.
- **BOX CITTA' E PROVINCIA (vendita e locazione)**
- **UFFICI CITTA' E PROVINCIA (vendita e locazione)**
- **NEGOZI CITTA' (vendita e locazione)**
- **LABORATORI/CAPANNONI CITTA' E PROVINCIA (vendita e locazione)**

I listini classificano i prezzi degli immobili in categorie omogenee sulla base dell'area nel quale sono ubicati e dell'età dell'immobile. In città e nei centri principali della provincia, alle tre suddivisioni tradizionali, è stato aggiunto il gruppo delle abitazioni semirecenti. La nuova classificazione degli immobili è:

Nuovi (1-5 anni) recenti (5-20) semirecenti (20-40) da ristrutturare (>40)

I valori sono riferiti al reale venduto, a compravendite e locazioni definite



ATTIVITÀ ECONOMICHE E FINANZIARIE
la Rassegna
1984





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

- **CITTA'** **- 4,2%**
 - **Centralissimo** **+ 1,1%**
 - **Semicentrale** **- 2,2%**
 - **Periferia** **- 5,5%**

Le quotazioni sono in discesa con leggeri rialzi solo 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 prezzi stabili per immobili di qualità. In calo i prezzi della periferia.

Il prezzo degli immobili nuovi evidenzia maggiore tenuta dei prezzi rispetto alle altre categorie. Più vistosa la diminuzione degli immobili più vecchi e da ristrutturare, per i quali è crollata la domanda, soprattutto degli extracomunitari.

- **PROVINCIA (città escluso) - 3,4%**
 - **Centri principali** **- 3,8%**
 - **Centri minori** **- 3,2%**

I prezzi diminuiscono sia nei centri principali 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 soprattutto dalle richieste di prima casa mentre l'atteggiamento delle famiglie verso la sostituzione è di selezione e attesa. Ferma la domanda a scopo di investimento.









Casa: cosa si compra ...(in%)


	Mono	Piccola	Medio piccola	Media	Grande	Totale
Bergamo	8,0	31,9	21,9	30,4	7,8	100,0
Lombardia	8,5	31,7	20,3	30,1	9,4	100,0

Fonte: elaborazioni ANCE e CRESIME su dati OMI - Agenzia del Territorio

A Bergamo si comprano più abitazioni di dimensioni medie rispetto alla Lombardia e meno monolocali e abitazioni grandi







Casa: chi compra:



DOMANDA	%	VA.	TIPOLOGIA	DISPON DI SPESA €	UBICAZIONE	CARATTERISTICHE
Famiglie senza figli	34	↑	bilo/trilo	160.000	Periferico hinterland	Vicinanza ai servizi e fruibilità' Sensibilità al prezzo.
Famiglie con figli	28	↑	trilo/quadri	220.000	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	18	↓	mono/bilo	120.000	Periferia hinterland	Vicinanza ai servizi e fruibilità' Sensibilità al prezzo.
Famiglie di extracomunitari	4	↓	bilo/trilo	105.000	Periferia/centri storici della provincia	Indifferenza alle caratteristiche. Sensibilità al prezzo.
Investitori	8	↓	bilo/trilo	145.000	Periferico hinterland	Buon rapporto qualità/prezzo. Affittabilità.
Altro	8	↑	Quadri e più	300.000	Centralissimo centrale di pregio	Grande qualità ed esclusività.

Fonte: Fimaa Bergamo



ATTIVITÀ ECONOMICHE E FINANZIARIE
la Rassegna



Le abitazioni: i prezzi (medi) più significativi



Area	Prezzi al metro quadrato	Paese	Prezzi al metro quadrato
Via San Giacomo (Città Alta)	7.000	Treviglio centro	3.000
Colli di Bergamo (città Alta colli di primaria importanza)	6.500	Clusone centro	3.000
Viale Vittorio Emanuele (Centralissimo di pregio)	6.000	Lovere centro (no vista lago)	3.000
Via XX settembre (centrale di pregio)	5.000	Sarnico centro (no vista lago)	2.800
Via Statuto (zona Piscine)	4.500	Castione Dorga	2.800
Via San Tomaso (zona Accademia Carrara)	4.000	San Pellegrino Terme	2.500
Via Finardi	3.500		




ATTIVITÀ ECONOMICHE E FINANZIARIE
la Rassegna



Le locazioni: canoni stabili in città ed aumento dei contratti

Valori in calo e mercato in ripresa in provincia



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

Dopo quattro anni consecutivi di calo dei canoni, si registra la sostanziale stabilità dei canoni. Non mancano casi di aumento per soluzioni di medio grandi dimensioni, di qualità e in area centralissima.

Resta prioritaria per i proprietari l'esigenza di selezionare conduttori affidabili e solvibili, anche riconoscendo sconti sul canone.






I canoni di locazione sono stabili, con una leggera diminuzioni tra lo 1% e il 2,0%.

La stabilità raggiunta dai canoni conferma il rendimento degli affitti.

I prezzi di locazione sono in diminuzione nei principali paesi della provincia, con una riduzione media tra lo 2% e il 5% rispetto ai valori del 2010.


I canoni mensili (medi) più alti della città per mono/bilocali arredati

Area	Canone mensile bilocale arredato
Città Alta	650
Centralissimo di pregio	600
Centrale residenziale	500
Residenziale ordinario	420

I box : prezzi e transazioni in diminuzione.

In diminuzione i canoni di locazione



I dati evidenziano una sostanziale tenuta del numero delle compravendite, dopo tre anni di calo anche significativo. Se da una parte calano le vendite di abitazioni, anche quelle con box, dall'altra aumentano gli acquisti di singoli box, come fattore di qualità e di incremento del valore dell'immobile.

In diminuzione i valori di compravendita che avevano toccato punte significative.






Calano il numero delle locazioni e i valori degli affitti dei box che, per effetto della crisi e per molti, resta un lusso insostenibile.

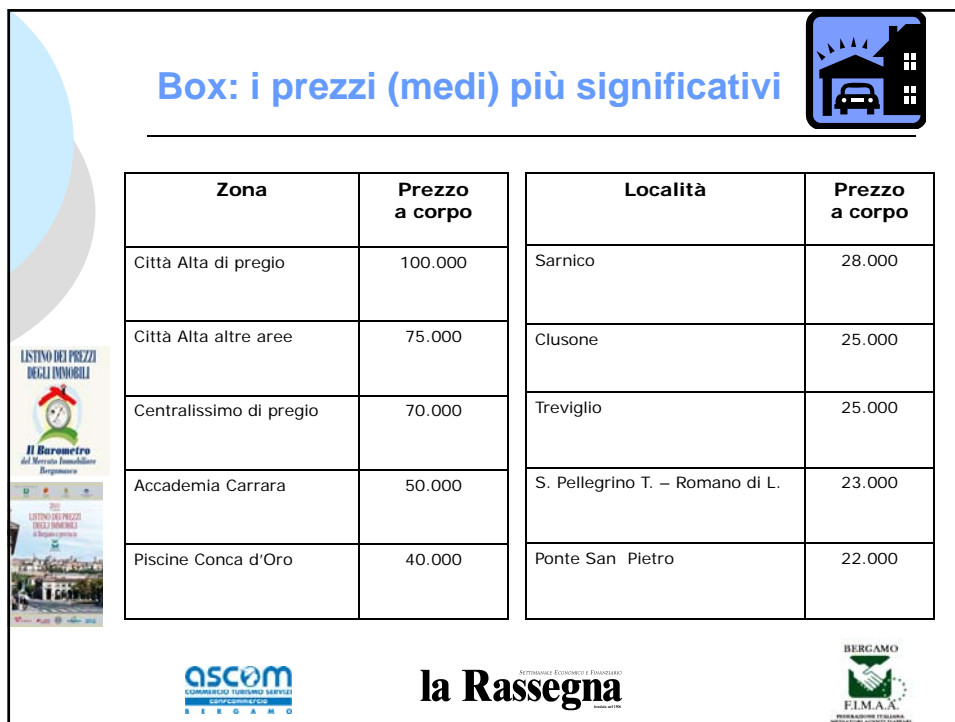
Prezzi compravendita - 3,6%
città - 4,0%
provincia - 3,4%

Canoni di locazione - 4,4%
città - 4,6%
provincia - 4,3%

Il numero di compravendite di box e posti auto in provincia nel 2010 è stato di 13.404, stabile (- 0,4%) rispetto all'anno prima. Le compravendite superano il numero delle transazioni di case. (fonte elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del territorio).


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



Gli uffici: stabili i prezzi di compravendita.

In discesa i canoni. E' l'effetto qualità dell'offerta



Prezzi di compravendita città	- 0,6%
Prezzi di compravendita provincia	- 1,2%
Canoni di locazione città	- 4,9%
Canoni di locazioni provincia	- 3,6%


In diminuzione il numero delle transazioni sia per la compravendita che per l'affitto.




Dopo anni di leggera crescita, da tre anni si registra un calo dei prezzi di compravendita, più marcato in provincia rispetto alla città, soprattutto nelle aree del territorio a forte vocazione industriale.

Calano i canoni di locazione soprattutto in città, dove avevano raggiunto livelli molto elevati. E' 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 (limitata) di uffici di alta qualità che resta molto ambita da imprese desiderose di localizzarsi a Bergamo (e vicina ad Orio al Serio).


Il numero di compravendite di uffici in provincia nel 2010 è stato di 421 unità, - 5,7% rispetto all'anno prima (fonte elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del territorio). Rispetto ai negozi il settore ha maggiormente tenuto.



I capannoni: in diminuzione le transazioni e i prezzi.

Si inasprisce l'effetto qualità dell'offerta



Prezzi di compravendita	- 2,0%
Canoni di locazione	- 4,4%


In diminuzione il numero delle compravendite registrate, nonostante l'offerta resti stabile. Il calo più pesante si registra nel numero delle locazioni, dove la domanda si mantiene debolissima.




Dopo un biennio di aumenti contenuti dei valori nella compravendita e nella locazione, da due anni si registra una diminuzione dei prezzi e degli affitti. La riduzione è più marcata in provincia dove, dall'avvio della crisi, i tempi medi di vendita si sono allungati e lo sconto concesso fortemente aumentato.

Restano le medie e grandi dimensioni a movimentare il mercato, relative a scelte di investimento e di razionalizzazione di imprese medio grandi.

Anche per gli immobili industriali esiste un forte divario tra il pregio e la qualità richiesta e quella offerta, soprattutto per il segmento del non nuovo, che incide sul calo delle locazioni e trova sfogo in canoni in diminuzione.

Il numero di compravendite di industrie e capannoni in provincia nel 2010 è stato di 578 unità, - 3,8% rispetto all'anno prima (fonte elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia del territorio). Tra il comparto del mercato immobiliare non residenziale è stato il settore che più ha tenuto.



Le previsioni per il 2011: confermate le tendenze con l'auspicio che sia l'anno della svolta

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



la Rassegna SETTIMANALE ECONOMICO E FINANZIARIO

