

Mercato immobiliare

La ripresa si avverte, ripartono i prezzi in un contesto profondamente cambiato

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 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 discrimine 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 inventati 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). Auspichiamo 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”.

Abitazioni: Città prezzi stabili e in ripresa in centro. Calo in alcune zone della provincia. Aumentano le compravendite

In città le quotazioni sono stabili, a eccezione di alcune zone della periferia dove si registrano lievissimi cali (-1,2%).

Gli immobili nuovi evidenziano migliori risultati rispetto alle altre categorie. Grazie agli incentivi per le ristrutturazioni, si evidenziano incrementi sul numero delle compravendite degli immobili da riqualificare.

In provincia I prezzi sono stabili nei centri principali, dove si registra un risveglio della domanda, mentre scendono nei comuni più piccoli (-2%).

Tengono le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità. Tengono le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità. Tiene la domanda a scopo abitativo, alimentata dalle richieste di prima casa e di sostituzione improrogabile. In generale, l'atteggiamento delle famiglie per il cambio casa in provincia resta però di selezione e di attesa. Resta ferma la domanda a scopo di investimento, travolta dall'inasprimento fiscale. La domanda è per lo più per case più grandi e più efficienti, il 41% delle vendite riguarda trilocali da 100 a 125 mq.

I prezzi più alti in città si registrano come sempre in Città Alta (6.300 € al metro quadrato) e sui Colli e in Viale Vittorio Emanuele (5.200 € al mq); in via Finardi si spende 3.400 €/mq e in via San Tomaso 3.600 €/mq. In provincia, le più quotate sono Sarnico con 3.000 euro al mq e Lovere e Treviglio con 2.800; mentre le case a Clusone Centro sono valutate 2.300 euro al mq.

Le locazioni: contratti e canoni in aumento in città. Prezzi stabili in provincia

A fronte di un'offerta che resta molto alta, la domanda di immobili in affitto si conferma vivace, segno che il mercato della locazione tiene.

Dopo una discesa durata oltre otto anni, i canoni tornano a crescere per il secondo anno a ritmo consistente (4%), è l'effetto dell'affitto turistico che sottrae offerta alla locazione ordinaria.

I prezzi degli affitti sono stabili nei principali paesi della **provincia**, con una crescita media dell'1%. Il mercato è quindi meno dinamico in provincia, dove le richieste di seconde case sono ferme e la domanda espressa dalla famiglia di cittadini stranieri sta diminuendo. Resta prioritaria per i proprietari l'esigenza di selezionare conduttori affidabili e solvibili, anche riconoscendo sconti sul canone. L'accresciuta pressione fiscale, spinge a mettere a reddito gli immobili invenduti.

I canoni più alti - per un monolocale o un bilocale arredato - si hanno in Città Alta e nel centralissimo dove si pagano 750/800 euro al mese di affitto, e nel centrale di pregio 700/750 euro. In provincia nelle aree centrali dei comuni più grandi il canone mensile è di 550 euro; per il residenziale di qualità 500 e per il residenziale ordinario 450 euro mensili.

I box: piccola ripresa in città e calo in provincia in linea con il residenziale. Ancora in calo i canoni

I dati evidenziano una leggera ripresa del mercato sebbene si registri un leggero calo in città (dove i prezzi sono più alti) e una crescita più significativa in provincia.

Il mercato sembra avviarsi verso una stabilizzazione, con livelli di movimentazione ancora bassi dove il box si compra se serve ma non a tutti i costi e solo quando si hanno le possibilità economiche per farlo. In calo invece I valori di locazione dei box il cui affitto resta per molti un lusso.

I prezzi di compravendita in media in città sono in calo dello 0.2%, e in provincia crescono dell'1%. I canoni di locazione segnano - 0.4% in città e -1,5% in provincia. I valori più alti in città sono in Città Alta dove I prezzi oscillano tra 70mila euro e 80mila euro; in provincia a Lovere (23mila euro), Sarnico e Clusone (22.500 euro).

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

I negozi: deboli le compravendite e prezzi in leggero rialzo. Stabili i canoni in città e flessione in provincia

I prezzi di compravendita in città segnano un aumento dell'1,6%, in provincia la crescita + dell'1,2%. Per quanto riguarda l'affitto dei negozi i canoni di locazione sono in leggerissima riduzione in città (-0,6%) e in calo del 2% in provincia.

Il commercio continua a restare debole per la profonda trasformazione, il calo sensibile dei consumi e il cambiamento delle abitudini di spesa, ciò si riflette sull'andamento dei valori immobiliari. La difficoltà dell'accesso al credito e le aspettative di scarso guadagno sconsiglia nuovi investimenti per gli imprenditori.

È il mercato del nuovo e delle medie superfici quello che caratterizza la domanda con nuovi insediamenti in aree extraurbani e attrattive. La crisi mette ai margini del mercato gli immobili e le superfici non più idonee al mercato, mentre la domanda è alimentata per negozi che mantengono visibilità e passaggio. Molti negozi cambiano la loro destinazione da commercio in senso stretto a somministrazione e questo spinge in parte le quotazioni verso la crescita.

Il mercato delle locazioni resta su immobili e ubicazioni più marginali e come tale consolida la discesa dei canoni di locazione sia in città, dove è più limitata, sia in provincia.

Il numero di transazioni resta basso. Cresce la desertificazione commerciale nelle zone malservite per mobilità e parcheggi, le ubicazioni secondarie scontano anche la riduzione della domanda per attività etniche.

Si registrano nuovamente richieste di negoziazioni di canoni.

Gli uffici: la ripresa è selettiva, più nella compravendita

Per gli uffici I prezzi di compravendita in città crescono dell'1%, in provincia dello 0,3%. I canoni segnano +2% in città e -1,2% in provincia.

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso conferma e amplifica la tendenza degli ultimi anni con una crescita in alcune aree e segmenti, ma anche riduzioni che rendono questo ciclo molto selettivo. La domanda si è mantenuta attenta a fronte di un'offerta di spazi che resta strutturalmente eccedente e che non riesce ad essere collocata sul mercato.

Si consolida per il secondo anno la tenuta dei prezzi, con qualche aumento in città dopo un calo sistematico dei prezzi registrato negli anni precedenti. Più debole la ripresa in provincia dove le richieste sono sempre più limitate.

Le compravendite sono in numero limitato rispetto agli altri comparti. 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.

I capannoni: stabili i prezzi e leggera ripresa delle transazioni

I prezzi di compravendita dei capannoni sono in aumento dello 0.3%, i canoni dello 0.1%. Il mercato degli immobili industriali pare in leggera ripresa. La domanda si conferma comunque debole rispetto ad anni fa e strutturalmente inferiore all'offerta che non risponde alle reali esigenze del mercato anche perché in gran parte datato e non a norma. Dopo anni di diminuzione delle quotazioni degli affitti, il 2018 registra prezzi stabili. Il segno meno coinvolge per lo più i capannoni usati mentre sul nuovo i prezzi aumentano. Oltre ai grandi insediamenti logistici nella Bassa Bergamasca ripresi dai media, la domanda si muove nel mercato delle strutture medio piccole, sotto i mille mq. Le superfici medio grandi usate spesso non rispondono alle esigenze del mercato e le aziende preferiscono cercare terreni su cui edificare nuove strutture. La nuova tendenza è la costruzione di capannoni in acciaio, edifici alti 10-12 metri che rispettano le regole antisismiche, con aree esterne per carico e scarico per la circolazione di autoarticolati. 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.

Le previsioni per il 2019: l'augurio è di consolidare la ripresa del residenziale e ripartire con il terziario

Per quanto riguarda le abitazioni e box si prevede un aumento delle compravendite e prezzi stazionari; canoni stabili e mercato delle locazioni in crescita. Per uffici, negozi e capannoni

I prezzi dovrebbero rimanere stabili e le compravendite aumentare nel caso di uffici e negozi; stabili o in crescita le locazioni con prezzi in discesa.

Bergamo 5 dicembre 2018