

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

BERGAMO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -0,5% nel primo semestre 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015
-4,3%	-4,1%	-8,4%	-3,6%	-10,3%	-11,0%	-1,8%	-6,7%	-0,5%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre del 2016 le quotazioni delle abitazioni di Bergamo sono diminuite dello 0,5% rispetto al semestre precedente. Il mercato è comunque attivo grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni e ad una maggiore fiducia da parte dei potenziali acquirenti. Da segnalare anche il ritorno di qualche investitore.

DOMANDA E disponibilità DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sui trilocali (53,9%), seguita dai quattro locali (23,1%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 169 mila € nel 62,3% dei casi e tra 170 e 249 mila € nel 20,6% dei casi.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione risulta stabile sia sui bilocali sia sui trilocali.

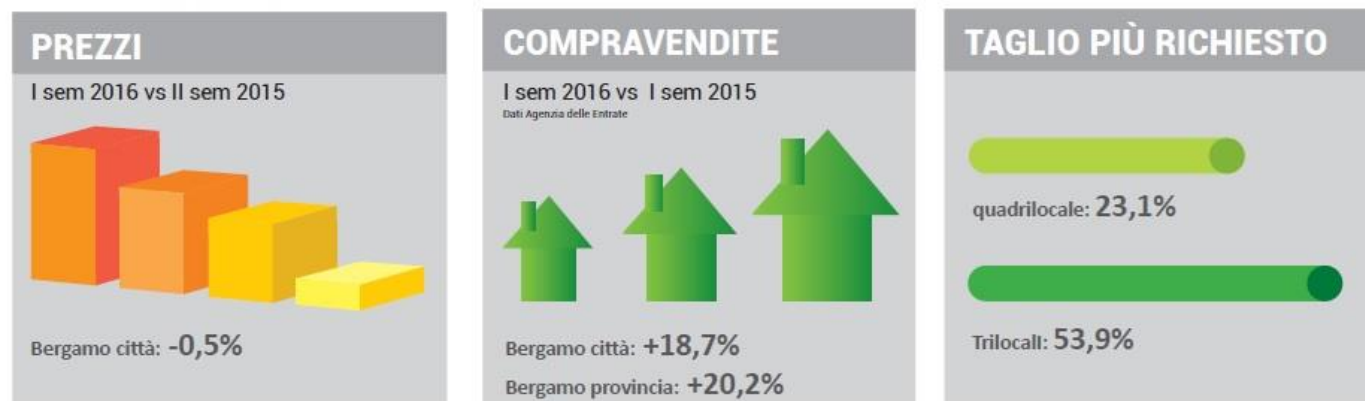
COMPRAVENDITE: primo semestre positivo sia in città sia in provincia

In aumento le transazioni immobiliari in città e in provincia: +18,7% in città e +20,2% in provincia

Bergamo: fiducia in crescita

BERGAMO

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



In diminuzione dello 0,5% le quotazioni di Bergamo nella prima parte del 2016.

Prezzi in leggero calo nella zona di Borgo S. Anna e stabili in quella di Borgo Palazzo. Il mercato risulta vivace, si registra infatti un risveglio da parte di investitori in arrivo anche da fuori città (ad esempio da Lecco e da Milano) in cerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito con una spesa complessiva inferiore a 100 mila €. La domanda di appartamenti in affitto proviene soprattutto da single e lavoratori trasfertisti, il monolocale si affitta a 400 € al mese, il bilocale a 450-500 € al mese mentre per i trilocali la spesa supera 650 € al mese. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero. A comprare casa sono soprattutto giovani coppie, sempre più spesso assistite dai genitori riuscendo in tal modo ad acquistare in contanti oppure ad accendere mutui dall'importo ridotto. La tipologia più richiesta è il bilocale, seguita dai trilocali e da qualche quattro locali. Sempre molto importante la presenza di uno spazio esterno

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

e del posto auto. Una delle zone che piace maggiormente è quella di piazza S. Anna, in Borgo S. Anna: si tratta di una zona centrale, servita dal mercato rionale e da negozi di vicinato e che offre sia abitazioni degli anni '60-'70 sia immobili d'epoca dei primi anni del 1900. Queste ultime tipologie usate ed in buono stato hanno prezzi medi intorno a 1800-2000 € al mq con punte di 2300-2400 € al mq per quelle abitazioni che affacciano su piazza S. Anna. Le soluzioni degli anni '70 hanno valori inferiori a 1500-1600 € al mq. Simile l'offerta immobiliare presente nella zona di Borgo Palazzo con valori equiparabili a quelli presenti nella parte più centrale di S. Anna. Da segnalare che in Borgo Palazzo sono in corso interventi per la riqualificazione di vecchie abitazioni che hanno prezzi medi di 2800-2900 € al mq. Più esclusivo il mercato delle abitazioni presenti su via Pignolo a ridosso del centro della città (via Verdi e Porta S. Agostino), dove le quotazioni possono toccare anche punte di 3000 € al mq. Prezzi simili anche per le soluzioni presenti in via Mazzi dove esiste un'offerta più signorile con immobili d'epoca e villette a schiera.

Quotazioni stabili nell'area di Borgo Santa Caterina nella prima parte del 2016. Il mercato è comunque attivo grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni e ad una maggiore fiducia da parte dei potenziali acquirenti. Da segnalare anche il ritorno di qualche investitore, si tratta di piccoli risparmiatori che investono mediamente cifre inferiori a 100 mila € per l'acquisto di bilocali da mettere a reddito, in alcuni casi già locati. La richiesta di case in affitto arriva soprattutto da famiglie e giovani coppie, il contratto più utilizzato è quello a canone concordato e la spesa mensile si attesta tra 450 e 500 €. Chi compra la prima casa preferisce invece trilocali dal valore medio di 180 mila €, in particolare quelli posizionati ai piani alti perché più silenziosi. Borgo Santa Caterina, molto apprezzato dai potenziali acquirenti, è il borgo storico della città ed è caratterizzato dalla presenza di abitazioni d'epoca, sottoposte negli ultimi anni ad importanti interventi di ristrutturazione. Sono disponibili case di ringhiera e soluzioni degli anni '70, alcune anche di tipologia signorile. Le case d'epoca nel cuore del Borgo hanno valori intorno a 1500 € al mq. Piacciono gli immobili situati nel quartiere di Monterosso, dove ci sono abitazioni degli anni '70 dal valore medio di 1000 € al mq, ma anche soluzioni costruite negli anni 2000 che hanno prezzi medi intorno a 1500 € al mq. Si possono acquistare anche villette bifamiliari ed appartamenti in case quadrifamiliari. Maggiori difficoltà si registrano nel quartiere di Valtesse a causa della sua posizione più periferica. È una zona verde che si caratterizza per la presenza di condomini e di case singole degli anni '70-'80, compravendute a partire da 1000 € al mq. Ci sono anche nuove costruzioni risalenti al 2007, appartamenti in piccoli condomini o in villa, messi in vendita a 2500-2700 € al mq e che risultano in parte ancora invenduti. Da segnalare che in tutto il borgo storico il Comune ha provveduto alla riqualificazione della pavimentazione.

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari nell'area di Loreto, Longuelo e Ospedale nella prima parte del 2016. In aumento il numero di richieste e di compravendite grazie ad una maggiore fiducia da parte dei potenziali acquirenti e ad un'accessibilità al credito leggermente più semplice rispetto al passato. In questa area della città a comprare sono soprattutto famiglie in cerca della prima casa, mentre sono pochi gli acquisti per investimento. Chi compra per mettere a reddito cerca in genere bilocali dal valore compreso tra 60 ed 80 mila €, mentre chi compra per abitare preferisce trilocali che abbiano un prezzo compreso tra 120 e 140 mila €. I piani alti si vendono meglio in quanto garantiscono una maggiore sicurezza. Nel centro storico della città acquistano prevalentemente persone alla ricerca di soluzioni dalle ampie metrature, posizionate ai piani alti e in immobili d'epoca. Le quotazioni per un'abitazione in zona centrale, in buone condizioni, si attestano su 2000 € al mq. Una delle zone maggiormente apprezzata è quella dell'Ospedale Vecchio, caratterizzata dalla presenza di contesti condominiali di qualità medio-alta. L'area residenziale e signorile ospita condomini degli anni '60-'70 che stanno subendo un progressivo processo di ammodernamento. I valori sono di 1550 € al mq. In questa zona sono presenti anche delle soluzioni di nuova costruzione per le quali la richiesta è di 2600-2700 € al mq. A Longuelo si registra un mix di offerta che va dalla villa alla palazzina di fine anni '60, costruite in edilizia popolare e che hanno valori intorno a 1000 € al mq se ristrutturate. Prezzi simili si registrano anche nel quartiere di Loreto, dove ci sono contesti anni '70 in edilizia civile. Da segnalare che sono terminati i lavori per la realizzazione di nuove palazzine nella zona di via Nullo. Per quanto riguarda il

mercato delle locazioni si registra una buona richiesta, in particolare da parte di lavoratori trasfertisti. I contratti maggiormente utilizzati sono quelli a canone concordato oppure a carattere transitorio ed il canone di un bilocale si attesta su 400 € al mese.

Mercato immobiliare vivace nell'area di via Moroni, dove si registrano soprattutto richieste di prima casa ma anche qualche domanda per investimento. Chi compra per mettere a reddito si focalizza su monolocali e bilocali per una spesa media compresa tra 50 e 70 mila €. La richiesta di casa in affitto è alta grazie alle diverse strutture presenti in zona come l'Università, l'Ospedale e l'Aeroporto di Orio al Serio. Il canone di un bilocale arredato e ben tenuto si attesta su 450 € al mese ed i contratti utilizzati sono quelli a canone libero, a canone concordato e i transitori. Chi acquista la prima casa, prevalentemente coppie e famiglie, preferisce i trilocali e la variabile più importante è il prezzo. L'area di via Moroni e di via San Bernardino è molto apprezzata dagli acquirenti perché centrale e ben servita. La zona è composta da abitazioni degli anni '70 e '80 il cui valore attuale si attesta sui 1000-1100 € al mq (nel caso di un buon usato). Nelle immediate adiacenze del centro sorge la zona di San Tommaso, area interessata dall'Università che segnala quotazioni e tipologie similari a quelle dell'area di via Moroni. Abitazioni più recenti, costruite nei primi anni del 2000 si possono acquistare nella zona del Villaggio degli Sposi, dove sorge anche l'Ospedale nuovo, con una spesa che varia tra 1500 e 1800 € al mq. Valori più contenuti si rilevano in zona Colognola, nei pressi dell'aeroporto, dove si trovano tipologie degli anni '70 e '80 a 900-1000 € al mq.