

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE BERGAMO

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI: -1% nel primo semestre 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Isem2018
-4,3%	-4,1%	-8,4%	-3,6%	-10,3%	-11,0%	-1,8%	-6,7%	-1,5%	-2,6%	-1%

Variazione percentuale dei prezzi.

Il mercato di Bergamo si sta avviando verso la stabilità. Nella prima parte dell'anno le quotazioni del mattone sono diminuite del -1% rispetto al II semestre 2017. Il settore è comunque dinamico sostenuto principalmente da famiglie in cerca dell'abitazione principale e acquisto migliorativo. Non mancano gli investitori in cerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito, focalizzandosi prevalentemente su immobili dal valore compreso tra 40 e 70 mila €.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia maggiormente richiesta a Bergamo è il trilocale (54,4%); domanda che incontra l'offerta visto che il taglio più presente sul mercato è il trilocale (50,4%)

La disponibilità di spesa concentra il 43,1% delle richieste nella fascia fino a 119 mila €

COMPRAVENDITE: aumento in città e provincia

Aumento delle compravendite nel I semestre del 2018 nell'intera area di Bergamo, che vede un incremento generale in città (+3,1%) ed in provincia (+3,3%) rispetto al pari periodo del 2017.

LOCAZIONI: canoni sostanzialmente stabili

Attivo anche il mercato delle locazioni, si registra infatti un buon numero di richieste in particolare da parte di lavoratori trasfertisti e da studenti, nell'area dell'Università e dell'Ospedale nuovo.

I canoni di locazione medi registrati in città sono: bilocali 440 € al mese, trilocali 540 € al mese.

BERGAMO: prezzi verso la stabilità compravendite in aumento

A Bergamo nella prima parte del 2018 le quotazioni immobiliari sono diminuite dell'1,0% rispetto al semestre precedente.

Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area di **Loreto, Longuelo e Ospedale Vecchio**. La domanda di acquisto proviene soprattutto da persone in cerca dell'abitazione principale, da segnalare comunque anche qualche acquisto per investimento. Chi compra per mettere a reddito si focalizza prevalentemente su bilocali dal valore compreso tra 50 e 70 mila € ed il canone di locazione si attesta tra 400 e 450 € al mese. Il mercato delle locazioni è attivo, si registra infatti un buon numero di richieste in particolare da parte di lavoratori trasfertisti ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato da 3 anni più 2. Diversa la domanda di chi si appresta a comprare l'abitazione principale, in questo caso la tipologia più richiesta è il trilocale, meglio se posizionato ad un piano alto ed è dotato di box auto. 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 con abitazioni di ampia metratura. I valori sono di 1500 € al mq se si tratta di tipologie in buone condizioni. 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 in buono stato. Prezzi simili si registrano anche nel quartiere di Loreto, dove ci sono contesti anni '70 in edilizia civile.

Quotazioni stabili nell'area di **Borgo Santa Caterina**. In questa zona della città la richiesta proviene prevalentemente da famiglie in cerca dell'abitazione principale. La scelta ricade spesso su trilocali, preferibilmente dotati di balconi o terrazzi, meglio se di recente costruzione. 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 se in buono stato. 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. In questa zona si possono acquistare anche villette bifamiliari ed appartamenti in case quadrifamiliari nella parte alta ed in quella bassa del quartiere. 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 l'imminente inizio dei lavori per lo smantellamento del vecchio palazzetto dello sport, per lasciare spazio a nuove strutture sportive ed anche alla realizzazione di nuove abitazioni. Il nuovo palazzetto ed altre strutture pubbliche e private saranno realizzati nell'area industriale dismessa OTE. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni in Borgo Santa Caterina si registra una buona domanda in prevalenza da parte di famiglie: la tipologia più richiesta è il bilocale, il canone mensile si attesta tra 400 e i 500 € ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato.

Quotazioni sostanzialmente stabili nell'area di **via Moroni** nella prima parte del 2018. Il mercato è dinamico e si segnala un aumento delle richieste di acquisto da parte di investitori in cerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito. Il capitale da investire in genere è compreso tra 40 e 60 mila € ed il canone di locazione di un bilocale si attesta tra 400 e 500 € al mese. In questa area della città infatti si registra una buona domanda di appartamenti in affitto anche grazie alla presenza dell'Università e dell'Ospedale nuovo. Più alta la disponibilità di spesa di chi è in cerca dell'abitazione principale: in questo caso la scelta ricade spesso su trilocali preferibilmente dotati di box auto e di spazi esterni (balconi o terrazzi) dal valore compreso tra 90 e 110 mila €. 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 se in buone condizioni. Nelle immediate adiacenze del centro sorge la zona di San Tommaso, area interessata dall'Università che segnala tipologie simili a quelle dell'area di via Moroni e quotazioni medie di 1000-1200 € al mq. 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.