

BERGAMO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -0,5 % nel primo semestre 2017

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

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre del 2017 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 degli investitori, anche per finalità turistiche, nel centro della città.

DOMANDA E disponibilità DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sui trilocali (55,2%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 40,2% dei casi.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione risulta stabile sui trilocali ed in calo dello 0,8% sui bilocali.

COMPRAVENDITE: primo semestre positivo sia in città sia in provincia

In aumento le transazioni immobiliari in città e in provincia nel primo semestre del 2017: -0,1% in città e +14,6% in provincia rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso.

BERGAMO: IL RISVEGLIO DEGLI INVESTITORI

Nei primi sei mesi del 2017 i valori immobiliari di Bergamo hanno segnalato una riduzione dello 0,5%.

Il mercato immobiliare della zona centrale vede protagonisti sia acquirenti di prima casa, sia investitori. Dopo Bergamo Alta, il centro è la zona più costosa della città dove si concentrano palazzi d'epoca, ma anche soluzioni degli anni '50-'60. La prima casa è ricercata da famiglie ed anziani che si trasferiscono dall'hinterland di Bergamo, perché ne apprezzano i servizi. **Chi cerca la prima casa in genere si orienta su tagli che partono da almeno 150 mq, possibilmente con vista sulla città Alta.**

Tra gli investitori, oltre a coloro che si orientano su bilocali e monolocali da affittare a lavoratori fuori sede (in aumento negli ultimi tempi i dipendenti della Percassi, gruppo che fa capo anche ai punti vendita di Kiko) e studenti dell'Accademia di Carrara, ci sono anche richieste di immobili di grande dimensione (180-200 mq) situati in città alta e da destinare alla creazione di B&B. Il trend è quello di prenderli in affitto per poi trasformarli in strutture ricettive. Tra le strade principali del centro ci sono via XX Settembre e via Tasso dove il nuovo arriva a 3000 € al mq. Le soluzioni da ristrutturare costano 2000 € al mq. Anche sul cosiddetto Sentierone (viale Papa Giovanni XXIII, via Roma e viale Vittorio Emanuele II) si registrano valori medi intorno a 3000 € al mq. Più basse le quotazioni delle soluzioni immobiliari del XIX - XX secolo posizionate a ridosso della zona Stazione: si scende a 1200-1600 € al mq. Decisamente costoso il mercato dei box auto: la bassa offerta fa sì che si determinino valori intorno a 50 mila €.

Mercato d'élite quello di Bergamo Alta: qui si concentra l'offerta immobiliare più prestigiosa della città con ville singole ed appartamenti d'epoca con caratteristiche quali travi a vista ed affreschi. I valori per una soluzione ristrutturata sono in media di 4000 € al mq. Sul mercato delle locazioni per un bilocale si spendono intorno a 600-650 € al mese, 700-800 € al mese per un trilocale. Si stipulano soprattutto contratti a canone libero.

Nella prima parte del 2017 sono stabili i valori immobiliari nella zona sud est di Bergamo. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie del posto che realizzano un acquisto migliorativo. Sono indirizzate su

trilocali e quattro locali possibilmente in buono stato o ristrutturati. Difficile vendere i monolocali. Tra gli acquirenti si contano anche persone che risiedono nei comuni limitrofi e che decidono di rientrare in città.

Malpensata e Boccaleone sono i quartieri più costosi. Malpensata è quello più vicino al centro di Bergamo e in posizione strategica per raggiungere sia la stazione sia l'aeroporto di Orio al Serio. Boccaleone invece offre immobili di più recente costruzione, anni '90, e sorge a ridosso della Nuova Fiera di Bergamo. In entrambe le zone i valori delle soluzioni usate si aggirano intorno a 1000 € al mq. Tra Celadina e Boccaleone sono in corso i lavori per la nascita di un nuovo supermercato della catena Esselunga e di nuovi appartamenti.

Meno quotate le case a **Celadina** quartiere che offre immobili in edilizia più popolare e dove acquistano coloro che non hanno la capacità di spesa per acquistare nel vicino quartiere di Borgo Palazzo. Qui sorgono anche delle costruzioni dei primi anni 2000, alcune delle quali ancora invendute. Meno richiesta la zona di Campagnola a causa della vicinanza all'aeroporto. Qui i prezzi si aggirano intorno a 900 € al mq per una soluzione usata.

Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda alimentata da lavoratori fuori sede, studenti e persone che non vogliono o non possono acquistare casa. Per un bilocale si spendono 400 - 450 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato con cedolare secca.

Quotazioni stabili nelle zone di **Borgo Palazzo e Borgo S. Anna** nella prima parte del 2017. Il mercato risulta vivace, si registra infatti un risveglio da parte di investitori in arrivo anche da fuori città (ad es. da Lecco e da Milano) in cerca di monolocali e bilocali da mettere a reddito con una spesa intorno a 50-60 mila €. Riescono poi ad affittare a 500 € al mese garantendosi così una buona rendita annua lorda. La domanda di affitto vede protagonisti soprattutto lavoratori fuori sede.

A comprare casa sono **giovani coppie**, sempre più spesso aiutate 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 e del posto auto. Una delle zone che piace maggiormente è quella di piazza S. Anna, in Borgo S. Anna per la sua vicinanza al centro della città. Parliamo di una zona centrale, servita da mercato rionale e 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 a **Borgo Palazzo** con valori equiparabili a quelli presenti nella parte più centrale di S. Anna. Qui i valori immobiliari si aggirano intorno a 1500 € al mq.