

BERGAMO: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI: in lieve diminuzione nel primo semestre 2019

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Isem2019
-4,1%	-8,4%	-3,6%	-10,3%	-11,0%	-1,8%	-6,7%	-1,5%	-2,6%	-1,0%	-1,1%

Il mercato immobiliare di Bergamo, nei primi sei mesi del 2019, mette in evidenza una contrazione dei prezzi dell'1,1%.

Il mercato immobiliare della **zona centrale** di Bergamo vede protagonisti sia acquirenti di prima casa e sia investitori. In lieve ribasso i valori immobiliari a Bergamo Alta che da quando è stata dichiarata Patrimonio Unesco nel 2017 ha visto aumentare in modo considerevole i turisti. La domanda di prima casa è in calo mentre cresce quella per investimento.

In diminuzione i valori immobiliari a Borgo Pignolo a causa della vetustà delle abitazioni. **Una futura rivalutazione è probabile in seguito alla riqualificazione dell'ex caserma "Montelungo". Il progetto prevede il recupero funzionale di parte degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi fabbricati per servizi universitari (residenze universitarie e centro sportivo), funzioni residenziali, terziarie, commerciali e servizi**

Sono stabili i valori immobiliari nella **zona sudorientale** della città: il loro allineamento con la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti ha determinato la diminuzione dei tempi di vendita. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie del posto ma, negli ultimi anni, si sono realizzate anche compravendite ad uso investimento indirizzate o su piccoli tagli (investono 60-80 mila €) da affittare con contratti a canone concordato oppure su tagli più grandi da destinare a B&B.

Quotazioni invariate nell'area di **Borgo Santa Caterina** dove acquistano prevalentemente famiglie in cerca dell'abitazione principale. Tornano gli investitori che comprano per mettere a reddito oppure per frazionare e rivendere.

DOMANDA E DISPONIBILITA' DI SPESA: vince il trilocale

A Bergamo la tipologia più richiesta è il trilocale con il 58,3% delle preferenze.

Il trilocale è la tipologia più presente sul mercato (48,2%).

La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti si concentra nella fascia più bassa, quella che arriva a 119 mila € (45,4%), a seguire la fascia compresa tra 120 e 169 mila € (27,5%)

LOCAZIONI: canoni in lieve crescita per bilocali e lieve contrazione per i trilocali

Pressoché stabile il mercato delle locazioni che nel I semestre 2019 vede in lieve crescita i canoni dei bilocali, (+0,5%) mentre sono in leggera contrazione i canoni dei trilocali (-0,4%).

COMPRAVENDITE: aumento a doppia cifra sia in città che in provincia

Il primo semestre 2019 chiude con compravendite in aumento a doppia cifra rispetto al primo semestre 2018. A Bergamo il numero delle compravendite è in crescita +14,2% rispetto al I sem 2018. Compravendite in aumento anche in provincia, +10,6% rispetto al primo semestre del 2018.

BERGAMO: compravendite in aumento a doppia cifra sia in città che in provincia

Il mercato immobiliare di Bergamo, nei primi sei mesi del 2019, mette in evidenza una contrazione dei prezzi dell'1,1%.

Il mercato immobiliare della **zona centrale** di Bergamo vede protagonisti sia acquirenti di prima casa e sia investitori. In lieve ribasso i valori immobiliari a Bergamo Alta che da quando è stata dichiarata Patrimonio Unesco nel 2017 ha visto aumentare in modo considerevole i turisti. La domanda di prima casa è in calo mentre cresce quella per investimento alimentata da coloro che decidono di fare casa vacanza o BB o di affittare a studenti. Con questa finalità si cercano monolocali e bilocali su cui investire intorno a 100-120 mila €. Un bilocale si affitta da 70 a 100 € al giorno. Una soluzione usata costa intorno a 2400-2500 € al mq. In questa zona si concentra l'offerta immobiliare più prestigiosa della città con ville singole ed appartamenti d'epoca con caratteristiche quali travi a vista, affreschi. I valori per una soluzione ristrutturata sono in media intorno a 4000 € al mq. In diminuzione i valori immobiliari anche a Borgo Pignolo a causa della vetustà delle abitazioni risalenti al 1800-1900 e al progressivo abbandono della zona da parte delle attività commerciali. **Una futura rivalutazione è probabile in seguito alla riqualificazione dell'ex caserma "Montelungo". Il progetto prevede il recupero funzionale di parte degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi fabbricati per servizi universitari (residenze universitarie e centro sportivo), funzioni residenziali, terziarie, commerciali e servizi.** Borgo Pignolo si divide in una zona Alta e in una zona Bassa ed i valori medi sono di 2000 € al mq. Dopo Bergamo Alta il centro è la zona più costosa della città dove si concentrano palazzi d'epoca ma anche soluzioni degli anni '60 - '70. Qui si cercano sia prima casa sia casa ad uso investimento. Chi cerca la prima casa in genere si orienta su tagli che partono da almeno 150 mq e chiedono la vista sulla città Alta. Tra gli investitori oltre a coloro che si orientano su bilocali e monolocali da affittare a lavoratori fuori sede e studenti. 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 via 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. I prezzi decisamente contenuti presenti in questa zona invogliano gli investitori. Tra il città Alta e Valtesse si sviluppa la zona di Valverde dove si possono trovare case singole, villette a schiera e si registra una bassa offerta immobiliare. Prezzi medi di 1800 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registrano numerosi affitti a studenti e lavoratori fuori sede. In aumento le richieste di tagli grandi: sono ricercati da società che poi li affittano a studenti o lavoratori fuori sede con contratti da 3 a 18 mesi. 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.

Sono stabili i valori immobiliari nella **zona sudorientale** della città: il loro allineamento con la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti ha determinato la diminuzione dei tempi di vendita. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie del posto ma, negli ultimi anni, si sono realizzate anche compravendite ad uso investimento indirizzate o su piccoli tagli (investono 60-80 mila €) da affittare con contratti a canone concordato oppure su tagli più grandi da destinare a B&B. Ci sono anche investitori che acquistano, ristrutturano e rivendono. 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. Infatti piace anche a chi per motivi di lavoro si sposta da Bergamo. Boccaleone è il quartiere che offre immobili più recenti, risalenti agli anni '90. L'usato si aggira intorno a 1000-1100 € al mq. Il quartiere è apprezzato anche perché vicino alla stazione centrale e ricco di aree verdi. 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. I prezzi per soluzioni popolari degli anni '50-'60 si aggirano intorno a 900 € al mq. Campagnola sorge nei pressi dell'aeroporto e ha valori medi di 800 € al mq per una soluzione usata. Il quartiere è posizionato all'ingresso di Bergamo ed è attualmente interessato dalla nascita di un nuovo centro commerciale che potrebbe riqualificare a zona. Al momento sono in corso lavori per la modifica della viabilità. 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 350 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti 3+2 con cedolare secca.

Quotazioni invariate nell'area di **Borgo Santa Caterina** dove acquistano prevalentemente famiglie in cerca dell'abitazione principale anche se, negli ultimi tempi, sono tornati gli investitori che comprano per mettere a reddito oppure per frazionare e rivendere. La scelta ricade spesso su trilocali, preferibilmente dotati di balconi o terrazzi, meglio se di recente costruzione. Borgo Santa Caterina, sorge a ridosso del centro storico, ed offre sia soluzioni degli anni '60-'70 posizionate nelle vie interne sia immobili d'epoca spesso privi di box. Una soluzione usata ed in buone condizioni costa mediamente 1200-1500 € al mq. Piacciono le case situate nel quartiere di Monterosso e di Redona: entrambi hanno una parte collinare che si caratterizza per la presenza di soluzioni indipendenti e ville singole che si scambiano a partire da 350 mila € e talvolta possono sfiorare 800-900 mila €. Nella parte bassa ci sono abitazioni degli anni '70 dal valore medio di 1000 € al mq. Valtesse 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. Vanno avanti i lavori per lo smantellamento del vecchio palazzetto dello sport e di una vecchia caserma per lasciare spazio a nuove strutture sportive oltre che 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.