

## 2001-2010: 10 ANNI DI QUOTAZIONI A BERGAMO

a cura di Laura Feltri - CasaFeltri Bergamo

I dati delle quotazioni di Bergamo dell'ultimo anno rispetto al 2009 rivelano una diminuzione del prezzo degli immobili quantificabile in una media operativa del - 4,2%. Si tratta di una contrazione media significativa, che segnala il proseguo nella diminuzione dei prezzi dopo un anno, il precedente, in cui i valori medi registrati erano già negativi. Con l'esclusione di Città alta e del centralissimo di pregio, la diminuzione si inserisce in un trend quinquennale caratterizzato prima da un biennio di stasi, poi da un triennio di riduzioni. La diminuzione dell'ultimo anno è la media di valori in parte ancora positivi, sebbene contenuti e ben sotto il tasso di inflazione, e per lo più negativi, con diminuzioni che toccano in alcuni segmenti il 6%. La riduzione dei prezzi del mercato immobiliare cittadino non intacca però i valori assoluti raggiunti dal "mattoni", grazie al trend fortemente positivo messo a segno nella prima parte del decennio.

Mentre il settore dell'immobile non residenziale conferma la sua scarsa brillantezza, con la recente crisi che ha ulteriormente indebolito la propensione all'investimento, è il settore abitativo (che da solo rappresenta oltre l'80% del mercato), a vivere ormai un periodo di perdurante stasi, aggravatasi negli ultimi due anni .

Nel primo semestre del 2010 si è registrata dapprima la crescita del numero delle transazioni (rispetto al valore assoluto dell'anno precedente già negativo) e successivamente una fase di stasi tale da non consentire un recupero effettivo nel numero dei passaggi di proprietà. Regolare è stato invece il calo dei prezzi delle compravendite, che ha toccato dapprima i segmenti meno qualitativi dell'offerta e ha successivamente investito, sia pur in modo molto più lieve, anche le categorie del nuovo, ad eccezione di Città Alta e del centralissimo di pregio.

In definitiva, nell'anno appena chiuso, i valori del *"Centralissimo di pregio residenziale"*, del *"Città Alta primaria importanza"* e del *"Città alta media importanza"* sono stabili, con leggeri aumenti tra lo 0,3 e il 2,2%. Sono le aree semicentrali e periferiche che presentano valori medi in diminuzione, tra il -2,% e il - 6%.

Per quanto riguarda la tipologia degli immobili, hanno mantenuto i prezzi le soluzioni di qualità. Come detto le aree prestigiose, le residenziali centralissime e i borghi storici, dove la vicinanza ai servizi ha confermato la loro appetibilità verso nuclei familiari con maggiori disponibilità e alla ricerca di abitazioni più grandi, con giardino o su piani alti. Così come ha mantenuto il prezzo

l'offerta qualitativa di metrature più contenute, bilocali e monolocali, sostenuti anch'esse da una domanda, quella per la prima casa che, sebbene abbia risentito della stasi, rappresenta sempre la porzione meno volatile del mercato.

Allargando l'analisi all'andamento delle quotazioni dell'ultimo decennio e nonostante la crisi permanga, si riscontra che le aree centralissime ed i borghi di Bergamo, oltre a città alta, hanno prodotto per tutte le tipologie *"nuovo"*, *"recente"* e *"da ristrutturare"* rivalutazioni dei prezzi degli immobili molto significative, dal 20% al 45% in dieci anni, a seconda del segmento e della zona. La rivalutazione è stata positiva anche nelle aree semicentrali, dove negli ultimi dieci anni i valori sono aumentati dal 16% al 21%; è stata infine positiva ma contenuta, dall'1% al 5%, anche per gli immobili recenti e da ristrutturare nelle zone periferiche, sia pur con numerosi distinguo (qualche .

Nelle prossime pagine riportiamo le quotazioni relative all'ultimo decennio rapportate alla superficie lorda degli appartamenti, per tutti i segmenti del *"nuovo"*, *"recente"* e *"da ristrutturare"* di tutte le aree di Bergamo.

I valori sono espressi in euro al metro quadrato e sono medie, delle diverse zone, delle quotazioni rilevate negli anni. Trattandosi di medie aggregate per macrosettori, non sono significative in valore assoluto, ma evidenziano efficacemente gli andamenti.

Di seguito pubblichiamo i grafici che evidenziano la crescita, per ciascun segmento, delle quotazioni di ciascuna zona.