

# Casa, compravendite in crescita dell'8,4%, in città +15,5%

La crescita dei volumi delle compravendite per il mercato residenziale della provincia di Bergamo continua anche nella prima parte del semestre appena concluso. E' quanto emerge dai dati provvisori del III trimestre dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle Entrate, che ha convocato martedì il Comitato Consultivo Misto, di cui fa parte anche Fimaa Bergamo, cui ha preso parte Enzo Pizzigalli in rappresentanza degli immobilieri Ascom. Il numero di transazioni normalizzate dell'intera provincia ha avuto un incremento dell'8,4% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La variazione delle compravendite è maggiore in città dove si registra un +15,5%. Se crescono le compravendite non accade la stessa cosa con i prezzi. In città la rilevazione dell'Agenzia delle Entrate evidenzia un andamento altalenante dei valori, ma sempre contraddistinto dal segno meno. In provincia non si assiste a un andamento omogeneo delle variazioni dei prezzi, ma emerge un apprezzamento delle zone centrali rispetto a quelle periferiche.

Molto attivo il mercato delle locazioni, con una crescita dei canoni in quasi tutti i quartieri della città. Negativo, invece, il trend delle compravendite per il mercato non residenziale, con valori che rimangono stabili, ma con un allargamento dell'intervallo tra minimo e massimo. I canoni di locazione sono positivi per gli uffici delle zone centrali di Bergamo, mentre diminuiscono per i negozi non situati lungo le strade principali dello shopping.

“I dati confermano una tendenza in atto già da tempo- commenta Enzo Pizzigalli, consigliere Fimaa Bergamo-. Cresce il volume delle compravendite. In particolare c'è grande effervescenza nella compravendita di immobili fino a 170 mila euro e cresce

il mercato del nuovo. Gli immobili di qualità, efficienti dal punto di vista energetico e inseriti in un bel contesto, trainano il mercato e si acquistano anche se sono ancora in fase progettuale e nonostante le quotazioni si attestino su buoni livelli”.

---

## **Economia circolare, nuovo bando dalla Regione**

La Regione finanzia progetti individuali o di filiera che promuovono il riuso e l'utilizzo di materiali riciclati, oltre che di eco-design

---

## **Bocuse d'Or Italia al via. Beltrami (Fipe): “Un'occasione da non perdere anche in chiave turistica”**

Tre team si sfideranno ad Alba il 27 gennaio per portare in alto la ristorazione italiana a Tallin, sede del concorso nel 2021 del concorso internazionale dedicato al grande chef Paul Bocuse

---

# **Tornano Family e senior card sconti sulla spesa nei negozi**

Il Comune di Bergamo rinnova anche per il prossimo biennio le tessere sconti per i cittadini residenti con più di 70 anni e ai nuclei familiari con almeno tre figli a carico. Gli sconti vanno dal 5 al 30% e sono validi nei negozi, panifici e mercati aderenti, oltre a supermercati, farmacie, librerie, banche, strutture sportive, istituzioni culturali e tanti servizi per la casa e per la persona. Per usufruire delle convenzioni occorre esibire la card; fino al 29 febbraio, dato che le spedizioni sono in corso, gli esercizi commerciali aderenti accetteranno le vecchie card. In caso di mancato recapito delle tessere, si può contattare l'Ufficio Commercio del Comune (035399351/035399318). Nei quindici anni di attivazione delle card gli esercizi convenzionati sono cresciuti e le tessere, apprezzate per gli sconti che garantiscono a famiglie numerose e over 70, offrono oltre ad un sostegno ai consumi, un'opportunità per i piccoli esercizi commerciali e per la vitalità del tessuto economico cittadino.

---

# **Saldi ai blocchi di partenza**

# **Al via sabato 4 gennaio**

C'è attesa per il lungo ponte degli sconti. Il budget? 140 euro a testa e 324 a famiglia, in linea con la stima nazionale Confcommercio. Forti sconti e buon assortimento per abbigliamento e calzature e con la neve sui monti aspettative alte per l'acquisto di articoli sportivi legati a sci e altri sport invernali

---

## **Sul Sentierone tornano le bancarelle di Santa Lucia**

Dal 10 al 12 dicembre tornano sul Sentierone le bancarelle di Santa Lucia con dolci, giochi, vestiti, bijoux e oggetti d'artigianato.

Un appuntamento ormai tradizionale per i bergamaschi, nell'attesa della festività più attesa dai bambini. Fino a giovedì 12 dicembre, vigilia di Santa Lucia, sarà possibile acquistare regali e dolci tra i banchi presenti in centro.

“Anche quest'anno i nostri commercianti – ha commentato Mauro Dolci, presidente provinciale Fiva- Federazione Italiana Venditori su Area Pubblica- sono presenti con un'offerta variegata per una manifestazione che ogni anno si conferma di grande interesse per la città, anche per il legame affettivo con la festività dei bergamaschi”.

---

# Ascom, corsi a contrasto della ludopatia il 18 dicembre in sede



Ascom prosegue l'impegno a contrasto della ludopatia organizzando i corsi per gestori di sale slot e di locali con slot-machine per fornire agli esercenti strumenti e conoscenze per prevenire e gestire i problemi connessi al gioco d'azzardo.

I corsi sono obbligatori in base alla legge per il contrasto del gioco patologico n. 8/2013 e D.G.R. 28 novembre 2017 n. X/7443.

Per chi non ha ottemperato all'obbligo di prima formazione è previsto un corso in città nella sede Ascom Confcommercio Bergamo (Sala Corsi) di via Borgo Palazzo,137 il 18 dicembre, dalle 14 alle 18; il corso di aggiornamento si terrà nella stessa giornata, dalle 16 alle 18, ed è destinato agli esercenti che hanno già seguito il primo corso ma devono provvedere ogni tre anni ad aggiornare le competenze acquisite.

Le lezioni sono tenute da docenti autorizzati dall' Ats- Agenzia di Tutela della Salute della Provincia di Bergamo.

Ciascun corso si conclude con una prova finale, a cui segue il rilascio di un attestato secondo il modello regionale.

Ascom ricorda che per chi non ottempera alla formazione è prevista una sanzione amministrativa da mille a 5mila euro.

Per gli esercenti associati ad Ascom e Fit- Federazione Italiana Tabaccai è prevista una quota di iscrizione agevolata.

Per informazioni e iscrizioni, contattare i numeri

# **Nuove attività storiche, Bergamo la seconda provincia Lombarda più premiata dalla Regione dopo Milano**

Sono 38 le nuove attività storiche bergamasche riconosciute da Regione Lombardia premiate oggi. Con i nuovi riconoscimenti Bergamo ottiene il secondo posto tra le province più premiate, dietro solo a Milano che ne conta 48. Seguono Brescia (28), Varese (27), Mantova (26), Como (10), Sondrio (9) Pavia (6), Cremona, Lecco, Monza-Brianza (5), Lodi (3).

Nell'auditorium Testori di Palazzo Lombardia, l'assessore regionale allo Sviluppo economico Alessandro Mattinzoli ha premiato le 189 attività storiche e di tradizione riconosciute dalla Regione. Si tratta di 133 negozi storici, 47 locali storici e 9 botteghe artigiane storiche presenti nelle dodici province della regione. Queste imprese vanno ad arricchire l'elenco regionale delle attività storiche e di tradizione, che comprende in totale 1.765 imprese. "Sono un patrimonio unico e ineguagliabile che va tutelato – ha commentato il governatore Attilio Fontana, portando il proprio saluto – e che deve essere un punto di riferimento per preservare le nostre tradizioni. Quando visito paesi o città, anche fuori dalla Lombardia, scelgo sempre locali che rappresentano la cultura e la storia del luogo in cui mi trovo". L'assessore Mattinzoli ha voluto sottolineare il particolare aspetto di continuità familiare che caratterizza queste attività nel

tempo. “Qui ci sono le famiglie, ci sono le persone, ci sono i figli che si sono impegnati nel settore del commercio. Persone che hanno affrontato le difficoltà e lavorano quotidianamente per cercare di superarle anche questo momento molto complesso. Tutto questo sarà possibile anche grazie alle Istituzioni che fanno squadra con le associazioni. Quanti sacrifici sono stati fatti da parte vostra per arrivare a questo riconoscimento. Un riconoscimento altamente simbolico, ma che va anche oltre riconoscendo tutte le vostre fatiche”. Da parte sua l’assessore Lara Magoni ha posto l’accento su “quanto siano importanti queste realtà anche e soprattutto in termini di promozione turistica e marketing territoriale”. “Sempre più – ha aggiunto l’assessore – il turista coniuga il suo viaggio, lungo o corto che sia, alla possibilità di trovare luoghi particolari che hanno scritto la storia del territorio e in quest’ottica le attività premiate oggi in Regione, ricoprono un ruolo assolutamente prioritario. La valorizzazione di questi negozi e di questi locali non solo deve proseguire nel tempo ma, se possibile, va addirittura ulteriormente incentivata e promossa”. L’assessore Mattinzoli ha anche voluto sottolineare che “Regione quest’anno ha approvato una Legge per tutelare chi va avanti nel solco della tradizione”. “Credo che dietro ognuno di voi – ha spiegato – ci siano i genitori e tutti coloro che con grandi sacrifici hanno permesso di essere qui oggi. Tanti i settori in cui operate e che sono qui rappresentate: il tessile, l’arte orafa, la ristorazione, l’enogastronomia, il vino e le farmacie, tutte realtà che operano da decenni nel fondamentale comparto del commercio”

## **Nuovo bando per le imprese storiche, incontro in Ascom il 10 dicembre alle 14.30**

Ascom organizza un incontro informativo il 10 dicembre alle ore 14.30 nella sede di Via Borgo Palazzo, 137 per illustrare

le opportunità per le imprese storiche. Nei giorni scorsi Regione Lombardia ha pubblicato i criteri attuativi del Bando "Imprese storiche verso il futuro" a supporto degli investimenti delle imprese lombarde iscritte al registro delle attività storiche e di tradizione. Il contributo a fondo perduto previsto è fino a 30mila euro per investimenti in innovazione e valorizzazione dell'attività (Per informazioni, contattare Fogalco, tel. 035.4120210 o Ascom tel. 035.41220123). L'Associazione è a disposizione per aiutare le attività che hanno più di 40 anni a predisporre la domanda per ottenere il riconoscimento regionale contattando i numeri 035.4120304/340.

## **Le imprese bergamasche che hanno ottenuto il prestigioso riconoscimento**

In città: Arlecchino(1967), Calzoleria Agazzi (1978), Il Sole (1969), Da Nasti (1969), Gennaro e Pia (1974), Birreria del Belvedere (1959), Galleria Previtali (1963), Nocenti Pierino (1976), VerdeVivo (1975).

In provincia: Fuselli Sport (dal 1953 ad Almè), Merletti Fiori (dal 1968 ad Almenno San Salvatore), Da Sandro La Busa (dal 1978 ad Alzano Lombardo), Macelleria salumeria da Claudio (dal 1958 a Bottanuco), La bottega di Pepo (dal 1969 a Caravaggio), Panificio Stuani (dal 1940 a Caravaggio), Zanetti Gioielli (dal 1964 a Ciserano), Panificio Goisis (dal 1972 a Cologno al Serio), Torri abbigliamento (dal 1962 a Costa Volpino), Panificio Cornago (dal 1967 a Dalmine), Trattoria Pieri (dal 1950 a Gandosso), Pasticceria Wender (dal 1957 a Lovere), Cafè Roma (dal 1963 a Mozzanica), Bar Commercio (dal 1970 a Osio Sotto), Donazelli (dal 1946 a Piazza Brembana), Ottica Claseri (dal 1960 a Ponte Nossa), Salumeria Leidi Osvaldo snc (dal 1968 a Ponteranica), La Romanella (dal 1962 a Ranzanico), Ristorante Albergo Centrale (dal 1934 a San Pellegrino Terme), Autosalone Epis (dal 1960 a Scanzorosciate), La Fenice (dal 1965 a Serina), Panificio Leidi (dal 1943 a Sorisole), Panificio Beretta (dal 1966 a Spirano), La Conca Verde (dal

1961 a Trescore Balneario), Merceria Antignati (dal 1967 a Treviglio), Panificio Testa (dal 1973 a Treviglio), La Staletta (dal 1979 a Zogno), Cooperativa di consumo di Bariano (dal 1945), Pasini alfredo snc (dal 1953 a Caprino Bergamasco).

---

## Immobili, mercato in ripresa e compravendite in crescita



Il mercato immobiliare a Bergamo e provincia è di sostanziale stabilità sia per valori che per numero compravendite che per quanto riguarda le quotazioni, con prezzi che si attestano sui valori del 2018. È questa la fotografia del settore scattata dalla nuova edizione, la

25esima, del Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia, realizzata da Fimaa, la Federazione italiana mediatori e agenti d'affari aderente ad Ascom Confcommercio Bergamo, in collaborazione con Adiconsum, Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Bergamo, Consiglio Notarile di Bergamo, Appe-Confedilizia e con il patrocinio di Provincia di Bergamo, Comune di Bergamo e Università degli studi di Bergamo. Il listino offre un quadro completo sull'andamento del mercato (con ultime rilevazioni a novembre 2019), dando tutte le quotazioni per la compravendita e la locazione di appartamenti, box, uffici, negozi e capannoni della città e dell'intera provincia. La leva immobiliare è fondamentale per la ripartenza dell'economia bergamasca, ha sottolineato il direttore Ascom Confcommercio Bergamo, **Oscar Fusini**: "Se siamo

cresciuti negli anni è grazie al settore immobiliare. Oggi più che mai l'ubicazione e la scelta della sede d'impresa e dei servizi ad essa collegati è determinante per il successo. Anni fa, ad esempio, i canoni d'affitto elevati per bar e altre attività di somministrazione non erano determinanti, oggi con i margini ridotti dalla crisi, la leva immobiliare è fondamentale per garantire la sopravvivenza delle attività”.

Nei primi sei mesi dell'anno il mercato ha visto una ripresa, segnando un +4,5% di compravendite, nel corso dell'ultimo semestre c'è stata una battuta d'arresto, ma il quadro complessivo è positivo. “Il mercato nonostante la congiuntura non sia delle migliori evidenzia non solo la resistenza del settore, ma anche la crescita delle compravendite- commenta **Oscar Caironi**, presidente provinciale Fimaa-Federazione italiana mediatori e agenti d'affari aderente ad Ascom-. Secondo le nostre previsioni il numero è destinato a salire e a superare quota 600mila contratti di vendita e acquisto immobili nel 2020. Gli investitori sono alla finestra, ma con un regime di tassazione favorevole. Il settore immobiliare, che vale il 19% del Pil, ha bisogno di maggiore attenzione per la stabilità del Paese”.

C'è grande effervescenza nella compravendita di immobili fino a 170 mila euro e cresce il mercato del nuovo. Gli immobili di qualità, efficienti dal punto di vista energetico e inseriti in un bel contesto, trainano il mercato e si acquistano anche se sono ancora in fase progettuale e nonostante le quotazioni si attestino su buoni livelli. Per una casa in classe 'A' in città i bergamaschi spendono dai 250mila ai 400mila euro. E le condizioni favorevoli dei mutui, con interessi a tasso fisso vantaggiosi, favoriscono la destinazione di un budget più alto per la prima casa. La tendenza generale è infatti quella di



acquisto di case di metratura più grande (cresce del 43% rispetto al 2018 chi acquista superfici da 100 a 125 mq) e più efficienti. “Gli appartamenti di ampia metratura in classe A4 e con consumi minimi sono preferiti a ville e case singole, dai costi di gestione decisamente elevati” commenta **Enzo Pizzigalli** consigliere Fimaa Bergamo. “Gli immobili ad alte prestazioni energetiche sono sempre più richieste dal mercato- ribadisce **Mario Belotti** del Collegio Geometri Bergamo- . Il problema è che gli immobili nuovi sono una minoranza e ad incidere sul consumo energetico sono immobili vetusti. Serve una burocrazia più snella per la riqualificazione e la rigenerazione degli edifici esistenti, una priorità per evitare inutili ed ulteriori consumi di suolo in favore del restyling di ciò che c’è già”.

Tornano finalmente quest’anno gli investimenti: “Il mercato fino a 100mila euro è in ripresa- continua Pizzigalli-. Tornano gli investimenti che garantiscono ancora rendimenti al 7/8 per cento”. La proroga degli sgravi fiscali per la ristrutturazione contribuisce alla vendita di immobili datati degli anni Sessanta e Settanta: “In un mercato normale in cui l’offerta supera la domanda uno degli aspetti fondamentali è quello della quotazione dell immobile, che deve essere in linea con i valori di mercato- precisa Pizzigalli- . Se si sbaglia la richiesta anche di 5/10mila euro gli immobili stanno sul mercato mesi senza nemmeno essere visti”.

In provincia tra i primi cinque comuni per numero di compravendite tre sono sull’asse Brebemi, a conferma di quanto la vicinanza ai principali snodi viabilistici incida sulle quotazioni: si vendono e acquistano più immobili a Treviglio, Caravaggio e Romano di Lombardia. ” E la sensazione è che la tendenza sia di uno sviluppo anche nei prossimi anni, data la presenza di ampie aree edificabili nella Bassa bergamasca, tradizionalmente vocata all’agricoltura- commenta **Carlo Baretto**, vicepresidente provinciale Fimaa specializzato nelle vendite fuori città- . Le quotazioni restano alte anche sul

lago, con Lovere e Sarnico in testa. In montagna Foppolo e Bratto/Dorga a Castione della Presolana sono le località più ambite. Nell'hinterland Treviolo, Stezzano, Curno e Mozzo sono sempre più richieste, per la vicinanza all'ospedale e a superstrade e servizi. Il mercato tiene anche a Seriate e Dalmine".

Non conosce crisi in città il mercato delle locazioni, soprattutto con destinazione turistica. Sono in costante aumento i contratti di locazione per case vacanza, a scapito di quelli tradizionali. " L'affitto di case vacanza e bed and breakfast è cresciuto nell' ultimo anno del 20%- sottolinea **Oscar Caironi**-. Ci auguriamo che le tasse non pagate da Airbnb vengano recuperate. A perdere, oltre allo Stato, è l'intero tessuto sociale, fatto di relazioni e scambio. Di questo passo le piazze non saranno più popolate da famiglie ma da turisti".

Il mercato commerciale è in crisi e la tassazione elevata- con lo spauracchio dell'incremento dell'Imu dal 7,6% all'8,6%- non contribuisce a migliorare il quadro. "Sono troppi i negozi sfitti e il turn-over per certe attività resta elevatissimo" commenta **Antongiulio Lascari**, consigliere Fimaa, specializzato nella compravendita e nelle locazioni di immobili commerciali .Non perdono il loro appeal le vie centrali e centralissime e i valori per le vie dello shopping sono elevati, sia per le locazioni sia per la compravendita, appannaggio di grossi investitori e grandi catene del retail. Il mercato nel terziario è più dinamico nei pubblici esercizi: le attività di somministrazione sostituiscono in molti casi i negozi. Nelle vie semicentrali e in periferia sono sempre più le saracinesche abbassate e i tempi di sostituzione con nuove attività si allungano, eccezion fatta per gli esercizi commerciali vicini alle principali arterie viabilistiche e dotati di parcheggio, dove si insediano per lo più attività di servizi. "Mancano dei veri e propri centri direzionali, serviti da viabilità, parcheggi e servizi, che restano i più

richiesti dal mercato e per cui le richieste superano decisamente l'offerta" spiega Lascari. Il mercato dei capannoni sia per uso produttivo che per uso deposito e logistica è in stallo. Sul mercato ci sono immobili datati, non a norma e con costi e tempi incerti per la loro ristrutturazione, che stridono con le esigenze produttive di entrare immediatamente in piena operatività. "Sul mercato ci sono immobili datati, non a norma e con costi e tempi incerti per la loro ristrutturazione, che stridono con le esigenze produttive di entrare immediatamente in piena operatività- continua Lascari-. Il prezzo per questi immobili, molti dei quali sono interessati da interventi ingenti di bonifica e messa a norma, sono destinati a scendere ulteriormente. Di contro, c'è una domanda di capannoni nuovi, che rispondano a requisiti di sicurezza, struttura antisismica, isolamento termico et cetera che non trova però risposta sul mercato".

Nel corso della presentazione, **Mina Busi**, presidente di Adiconsum, ha lanciato la proposta di sviluppare un Fondo Salva Casa per aiutare le famiglie che hanno perso o rischiano di perdere casa.

## **I DATI DEL NUOVO LISTINO**

### **MERCATO RESIDENZIALE**

**In città prezzi stabili e ripresa in centro. Calo in alcune zone della provincia**

Le quotazioni sono stabili, con un +1,10% medio, con l'eccezione di alcune zone della periferia dove si registrano ancora lievissimi cali (-0,4%). Il semicentrale registra un leggero incremento dei prezzi (+1,4%), trascinati dagli immobili di qualità. Gli immobili nuovi evidenziano migliori

risultati rispetto alle altre categorie. Grazie agli incentivi per le ristrutturazioni, si evidenziano incrementi anche sul numero delle compravendite degli immobili da riqualificare. In città, i prezzi medi più significativi vanno dai 3.200 euro al mq per il Quartiere Finardi ai 5.500 euro al mq di Città Alta (passando per i Colli e Viale Vittorio Emanuele a 4.700 euro, Via XX Settembre a 4.200, zona Piscine a 4 mila euro e zona Accademia Carrara a 3.300 euro).

In provincia i prezzi crescono nei centri principali, dove si registra un risveglio della domanda, mentre sono stabili nei comuni più piccoli. Tengono le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità. Tiene la domanda a scopo abitativo, alimentata dalle richieste di prima casa e di sostituzione improrogabile. In generale, l'atteggiamento delle famiglie per il cambio casa in provincia resta però di selezione e di attesa. Resta ferma la domanda a scopo di investimento, travolta dall'inasprimento fiscale. A Sarnico (con 2.600 euro al mq), Lovere (con 2.500 euro mq), Treviglio (2.600 euro mq) e Castione (2.400 euro mq) le quotazioni più alte. Nell'immediato hinterland spicca Gorle con 2.300 euro al metro quadro.

## **LOCAZIONI**

### **I canoni crescono del 3% per effetto degli affitti turistici che sottraggono offerta alla locazione ordinaria**

A fronte di un'offerta che resta molto alta, si conferma la dinamicità della domanda dei contratti di affitto, segnale di tenuta del mercato della locazione. Dopo una discesa durata oltre otto anni, i canoni tornano a crescere in città per il secondo anno a ritmo consistente, con un +3%. Il dato positivo deriva dalla crescita degli affitti turistici che sottraggono offerta alla locazione ordinaria. In città si va dai 440-550 euro per mono e bilocali arredati in zona industriale ai

550-900 euro in Città Alta e centralissimo. I prezzi degli affitti sono stabili nei principali paesi della provincia, con una crescita media del 2%. Il mercato è quindi meno dinamico in provincia, dove le richieste di seconde case sono ferme e la domanda espressa dalle famiglie di cittadini stranieri sta diminuendo. Resta prioritaria per i proprietari l'esigenza di selezionare conduttori affidabili e solvibili, anche riconoscendo sconti sul canone. L'accresciuta pressione fiscale spinge a mettere a reddito gli immobili invenduti.

## **BOX**

### **Piccola ripresa in città e stabilità in provincia, in linea con il residenziale**

I dati evidenziano una leggera ripresa del mercato (+1%) sebbene si registri un leggero calo in città (dove i prezzi sono più alti) e una crescita più significativa in provincia. Il mercato sembra avviarsi verso una stabilizzazione, con livelli di movimentazione ancora bassi. Tra i prezzi significativi, in città si va dai 34 mila euro in zona Piscine-Conca d'Oro ai 70-80 mila euro in Città Alta (nel centralissimo di pregio si spendono 52.500 euro e nella zona dell'Accademia Carrara 45mila euro). In provincia un box costa 16.500 euro a San Pellegrino Terme; si sale a 21.500 a Treviglio in centro, a 22.500 euro a Clusone, mentre (escluso lungolago) a Lovere e Sarnico si spendono fino a 23mila euro.

In calo invece i valori di locazione dei box, il cui affitto resta per molti un lusso. Il mercato dei posti auto resta molto variabile, con aree (cittadine e dei principali centri della provincia) in cui i prezzi sono crescenti ed altre zone con valori in diminuzione per l'eccesso di offerta. I fattori che incidono sull'andamento dei prezzi sono: la scarsa offerta di posti auto nelle aree di maggior pregio residenziale, l'assenza di parcheggi pubblici o privati in aree centrali e la crescita della domanda di box a scopo di investimento.

# MERCATO COMMERCIALE

## **Negozi: deboli le compravendite, stabili i prezzi**

Il commercio continua a restare debole (+0,8% in città e +0,3% in provincia) per la profonda trasformazione, il calo sensibile dei consumi e il cambiamento delle abitudini di spesa. È il mercato del nuovo e delle medie superfici quello che caratterizza la domanda con nuovi insediamenti in aree extraurbane e attrattive. La crisi mette ai margini del mercato gli immobili e le superfici non più idonee al mercato, mentre la domanda è alimentata per negozi che mantengono visibilità e passaggio. Molti negozi cambiano la loro destinazione da commercio in senso stretto a somministrazione e questo spinge in parte le quotazioni di vendita verso la crescita.

Il mercato delle locazioni resta su immobili e ubicazioni più marginali e come tale consolida la discesa dei canoni di locazione sia in città, dove gli scambi sono più limitati, sia in provincia.

Il numero di transazioni resta basso. Cresce la desertificazione commerciale nelle zone malservite per mobilità e parcheggi, le ubicazioni secondarie scontano anche la riduzione della domanda per attività etniche.

Si registrano nuovamente richieste di rinegoziazioni dei canoni.

**Uffici: mercato fermo, stasi nei prezzi**

Per il mercato direzionale, l'anno appena trascorso conferma e amplifica la tendenza degli ultimi anni con una crescita in alcune aree e segmenti, ma anche riduzioni che rendono questo ciclo molto selettivo. La domanda si è mantenuta attenta a fronte di un'offerta di spazi che resta strutturalmente eccedente e che non riesce ad essere collocata sul mercato.

Si consolida per il terzo anno consecutivo la tenuta dei prezzi, con qualche aumento in città (+1,1%) dopo un calo sistematico dei prezzi registrato negli anni precedenti. Più debole la ripresa in provincia (+0,8%), soprattutto nelle aree del territorio a forte vocazione industriale che oggi perdono appeal per i servizi collegati. I canoni di locazione crescono in città (+1,2%) e in misura minore in provincia (+0.4%), dove le richieste sono più limitate.

Le compravendite sono in numero limitato rispetto agli altri comparti. La bassa qualità degli immobili offerti in locazione riduce l'appetibilità per il trasferimento di imprese e professionisti.

Il mercato regge per l'offerta di uffici di alta qualità, che resta molto ambita da imprese desiderose di una nuova localizzazione. Si tratta però di una domanda limitata e molto selettiva.

Capannoni: stabili i prezzi, ma molti non sono a norma e si preferisce costruire ex novo

La domanda di immobili industriali si conferma comunque debole rispetto ad anni fa e strutturalmente inferiore all'offerta che non risponde alle reali esigenze del mercato anche perché in gran parte datato e non a norma.

Dopo anni di diminuzione delle quotazioni degli affitti, il 2019 registra prezzi in leggera crescita (+0,6%). Il segno meno coinvolge per lo più i capannoni usati, mentre sul nuovo i prezzi aumentano.

Oltre ai grandi insediamenti logistici nella Bassa bergamasca, c'è interesse nel mercato delle strutture medio piccole, sotto i 1000 mq. Le superfici medio-grandi usate spesso non rispondono alle esigenze del mercato e le aziende preferiscono cercare terreni su cui edificare nuove strutture.

La nuova tendenza è la costruzione di capannoni in acciaio,

edifici alti 10-12 metri che rispettano le regole antisismiche, con aree esterne per carico e scarico per la circolazione di autoarticolati.

Le aree ambite che alimentano la domanda nel settore sono quelle prossime ai raccordi stradali, autostradali, all'aeroporto e le posizioni su strade di grande scorrimento.

## **IL CONFRONTO STORICO. Dieci anni di quotazioni a Bergamo**

I dati delle quotazioni di Bergamo di quest'anno, rispetto al 2018, rivelano una leggera diminuzione del prezzo degli immobili, quantificabile in una media del -0,2%. È una contrazione poco significativa, in linea a quella registrata nel 2018, e che segnala un arresto nella caduta dei prezzi e l'apertura di un nuovo ciclo delle quotazioni. Accanto a qualche valore ancora negativo, infatti, si consolidano le crescite, anche se di poco, dei prezzi di Città Alta, centralissimo di pregio e centralissimo in tutti i segmenti, trascinati dal valore del nuovo e del recente. Restano ancora negativi, entro il punto e mezzo percentuale, i valori del semicentro e della periferia.

Nell'anno appena chiuso i valori del "Centralissimo di pregio residenziale", del "Città Alta di primaria importanza" e del "Città Alta media importanza" sono in media stabili, con un segno positivo intorno all'1%. Le aree semicentrali sono stabili, mentre quelle periferiche sono in diminuzione tra il -0,3% e il -1,5%.

Se si considera l'andamento delle quotazioni dell'ultimo decennio, solo Città Alta di pregio e il centralissimo di Città Bassa nella tipologia del nuovo hanno mantenuto – anzi aumentato – il loro valore. In tutti gli altri casi e per tutte le tipologie ("nuovo", "recente", "da ristrutturare" ) gli immobili si sono svalutati con riduzioni di prezzo importanti fino al -31% per gli immobili da ristrutturare in

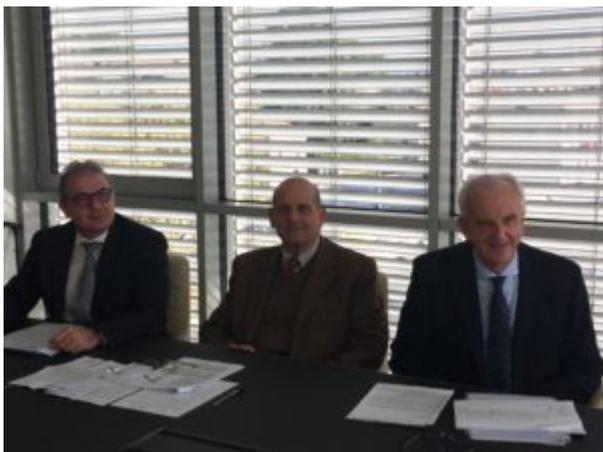
periferia.

## LE PREVISIONI PER IL 2020

Le previsioni per il 2020 sono di una crescita nel numero delle compravendite nelle abitazioni e delle locazioni, di una stabilità dei prezzi sia per affitti che vendita. Si prevede una crescita anche per quanto riguarda le locazioni dei box. Si auspica una ripresa del settore sia per quanto riguarda il terziario che per quanto concerne capannoni e siti produttivi.

---

# Fiducia in calo per le imprese bergamasche. E si raffreddano i rapporti con le banche



Il clima di fiducia, complice l'incertezza politica e l'andamento generale dell'economia, peggiora. Più del 29% degli imprenditori bergamaschi del terziario evidenzia una preoccupazione maggiore rispetto alla prima parte dell'anno. Ma la

previsione per i prossimi mesi è di sostanziale stabilità. Il quadro, in un contesto italiano che evidenzia quanto a fiducia la punta più bassa degli ultimi tre anni, è decisamente più roseo a queste latitudini; gli indicatori si confermano migliori a Bergamo anche rispetto al Nord-ovest. In generale,

si tratta di una tenuta del settore, frutto di una crescita dell'8% del commercio, turismo e servizi, rilevata negli ultimi dieci anni (contro il 5% medio nazionale). Il clima di incertezza sembra dettato dalla flessione dei ricavi, mentre migliorano occupazione e i tempi di pagamento dei clienti.

Sono alcuni dei dati emersi dalla ricerca che Ascom Confcommercio Bergamo ha affidato a Format Research per fotografare la salute del terziario, con particolare attenzione ad uno dei temi da sempre cruciali per la sopravvivenza delle imprese: il credito. Sul fronte finanziario si evidenzia – in un quadro di leggero calo della domanda di credito- un raffreddamento dei rapporti delle pmi del terziario con il sistema bancario. Cala leggermente il numero delle imprese che ha ottenuto la cifra desiderata attraverso finanziamento. Peggiorano le condizioni del credito: i costi aumentano e le richieste da parte del sistema bancario sono più stringenti.

## **I PRINCIPALI INDICATORI RILEVATI DALLA RICERCA**

### **Clima di Fiducia**

Peggiora la fiducia delle imprese del terziario della provincia di Bergamo, sia con riferimento all'andamento dell'economia italiana (con indicatore che scende da 44 a 42,2 e il 29,3% degli imprenditori che evidenzia maggiore preoccupazione), complice il quadro politico, sia per quel che riguarda l'andamento della propria impresa (da 51 l'indice scende a 49,8 e la previsione è di un ulteriore lieve calo a 49 nella fine del 2019 e per i primi mesi del 2020).

### **Andamento congiunturale**

Il clima di incertezza è in parte imputabile all'andamento dei ricavi, giudicati in lieve flessione (l'indice scende dal 53,5 al 52,1 con il 20,3% delle imprese che evidenzia un

peggioramento rispetto al semestre precedente). La previsione per i prossimi mesi a cavallo tra il 2019 e il 2020 è di una sostanziale stabilità (indice sempre a quota 52).

Migliora leggermente la situazione relativa all'occupazione, l'indicatore rallenta la dinamica di crescita che aveva caratterizzato l'ultimo periodo (sale a quota 50,7 da 49,4 del semestre precedente. Il 9% degli imprenditori evidenzia un miglioramento, solo il 7,6% un peggioramento)

ma regge in vista dell'ultima parte dell'anno fino a marzo (indicatore a 50).

Sostanzialmente stabili i prezzi praticati dai fornitori secondo la percezione delle imprese del territorio (sarà così anche nei prossimi sei mesi) e migliora ancora l'indicatore relativo ai tempi di pagamento da parte dei clienti (le tempistiche si accorciano per il 30,6% degli imprenditori e restano uguali per il 64,2%).

In questo contesto, si abbassa leggermente la quota di imprese che negli ultimi sei mesi sono riuscite a far fronte al proprio fabbisogno finanziario (la liquidità migliora per il 21,1% delle imprese, peggiora per il 2,9%; l'indice scende da 60,5 a 59,1 con previsione a 59).

## **Osservatorio sul credito**

Diminuiscono le imprese che si rivolgono al sistema bancario (la domanda di credito fa registrare un lieve calo generalizzato, il 28% contro il precedente 28,8%). Quanto all'andamento del finanziamento, è in diminuzione infatti la percentuale di risposte positive a fronte della richiesta di credito: il 61,2% delle imprese ha ottenuto la cifra desiderata, rispetto al precedente 62%.

Tra le imprese che si recano in banca per chiedere un fido, un finanziamento o la rinegoziazione di un prestito, è in aumento la percentuale di quelle che lo fanno per esigenze di

liquidità e cassa (il 45,2% delle aziende contro il 43% del semestre precedente). In leggero calo anche gli investimenti che interessano il 39,9% degli imprenditori (prima erano il 40,7%).

Sono dunque in peggioramento i giudizi delle imprese del terziario anche per quel che riguarda le condizioni alle quali il credito viene concesso (dal costo del finanziamento, alle garanzie richieste): l'indice scende dal 53,4 al 51,7 anche se la percentuale di chi rileva un miglioramento dei costi (il 16,2%) supera chi evidenzia un inasprimento (12,8%). In lieve peggioramento l'andamento del costo dell'istruttoria (da 42,9 a 42; per il 22,1% i costi e altre spese accessorie sono aumentati) e della durata del finanziamento (da 52,0 a 49,9; peggiora per il 14,3%).

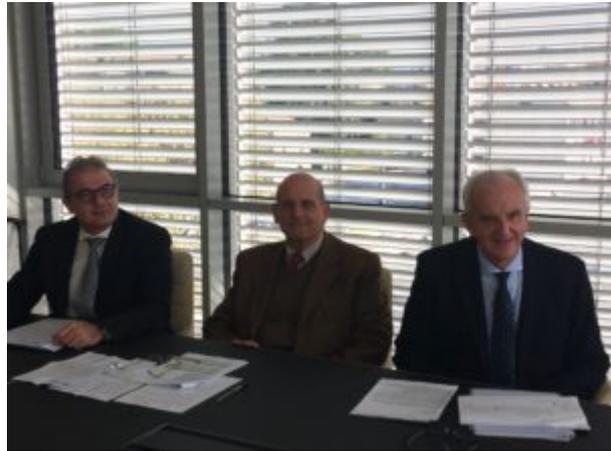
Le richieste di garanzie da parte delle banche sono sempre più stringenti: per un'impresa su quattro (24,9%) peggiorano. Anche i costi aumentano: per il 18,3% delle imprese che hanno richiesto fido o finanziamento le condizioni peggiorano (l'indice passa a 49,3 contro il 50,9).

## **Scenari e trend nazionale, a Bergamo la situazione è più rosea che altrove**

Il 66% delle imprese della provincia di Bergamo opera nel commercio, turismo e servizi, che rappresenta una fetta estremamente importante dell'economia del territorio pur essendo al di sotto della media nazionale (il 74% delle imprese italiane, 2,6 milioni di insegne, opera nel terziario, il 34% nei servizi, il 31% commercio, il 9% turismo). Sono 46.026 (Elaborazione Format Research su dati Istat 2019) e operano per il 34% nei servizi (in linea con dato nazionale), il 25% nel commercio e il 7% nel turismo.

Il terziario nell'ultimo decennio è cresciuto a Bergamo dell'8% (contro il 5% della media nazionale), assorbendo parte del tessuto imprenditoriale deteriorato di agricoltura e

industria. Nella provincia di Bergamo il commercio è cresciuto dell'1% (mentre in Italia è calato dal 2%) e i servizi del 13% (contro il +12% italiano). Crescita a doppia cifra per effetto-Orio per il turismo che segna il +17% (in lieve calo



rispetto alla media italiana).