

Immobili: il mercato è in crescita



Un panorama di Bergamo

Il mercato immobiliare torna a crescere Ma i prezzi non salgono

Compravendite. Nel primo semestre di quest'anno registrato un aumento del 20% rispetto al 2015
Belotti di Valore Casa: «Basta parlare di crisi»

Fine della crisi immobiliare? A giudicare dai dati presentati ieri da Tecnocasa si direbbe proprio di sì. Nel primo semestre in provincia è stato registrato un aumento del 20% rispetto al 2015. Solo i prezzi continuano a diminuire, ma il peggio sembrerebbe essere passato.

A PAGINA 25

TIZIANA SALLESSE

Un investimento sicuro, anche per mettere al riparo i propri risparmi dalle incertezze e dalla volatilità dei mercati finanziari. La casa torna ad essere un bene rifugio, anche perché chi compra adesso facilmente ne ricaverà, nel medio e lungo termine, un vantaggio in termini economici. Tassi d'interesse sui mutui, prezzi bassi e offerta alta sono le condizioni che hanno reso possibile questa ritrovata fiducia nel bene immobile. Soprattutto quando si tratta della prima casa. Questo, in sintesi, il quadro della situazione emerso ieri mattina in occasione della presentazione dei dati sul mercato immobiliare e creditizio della nostra provincia fatta dal Gruppo Tecnocasa nella ex Borsa Merci di Bergamo. «I segnali che arrivano dal mercato – ha esordito Mario Medini, presidente Anama-Confesercenti Bergamo – sono di un nuovo interesse dei bergamaschi verso il mattone. E questo anche perché ci sono tutte le condizioni favorevoli: tassi fissi al 2%, maggior propensione delle banche all'erogazione dei mutui e prezzi realisticamente interessanti

per poter acquistare». Sembra quindi passata la paura che fino a poco tempo fa aveva paralizzato il mercato e che aveva indotto molte persone, anche interessate alla compravendita, a stare alla finestra in attesa di capire cosa potesse accadere: «Rispetto a due anni fa la gente non è più spaventata – ha confermato Mauro Sabbadini, referente Tecnocasa per Bergamo – e quindi è tornata a riaffacciarsi al mercato». A parlare è anche il dato in crescita nel numero delle compravendite: «Rispetto al primo semestre 2015, nel primo semestre di quest'anno il numero delle compravendite ha registrato un +20% – ha precisato Carlo Assandri, consulente di Tecnocasa per l'area di Bergamo –. Un semestre che è andato oltre le migliori aspettative».

All'aumento delle compravendite non corrisponde però un aumento dei valori. «I prezzi sono calati del 30-40% negli ultimi 6/7 anni – ha sottolineato Assandri – quindi bisogna prendere definitivamente atto che il mercato è cambiato. Si deve ragionare su un mercato nuovo che parte dai prezzi attuali. Questa sarà la realtà da qui ai prossimi anni. Detto

questo, viste le condizioni vantaggiose dei tassi molto bassi e la fibrillazione del mercato mobiliare, la casa torna ad essere un investimento sicuro, certo non con una resa incredibile, ma che offre la sicurezza di non perdere il proprio denaro».

Conferma questa sensazione di voglia di casa anche Antonello Pagani, direttore di Appe – Confedilizia Bergamo: «Soprattutto per quanto riguarda la prima casa certamente il mercato è più dinamico, anche perché veniamo da un periodo in cui non si muoveva praticamente nulla. Detto ciò, non si può non considerare che peggio di così non poteva andare e dunque dopo il picco al ribasso nel 2014 un rialzo delle compravendite era atteso».

Segnali di ripresa del mercato su cui però pende sempre la spada di Damocle della tassazione: «L'abolizione dell'Imu sulla prima casa – ha sottolineato Pagani – è poca cosa. La pressione fiscale sulla casa continua ad essere alta e questo scoraggia chi vorrebbe avvicinarsi al mercato per investire». A ulteriore conferma di quanto detto fino ad ora anche i dati presentati da Tecnocasa relativi all'analisi socio-demo-

Il 76,5 per cento delle transazioni ha interessato l'abitazione principale

Cresce anche la domanda per le locazioni, soprattutto a canone libero

grafica di chi ha acquistato casa: «L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa – ha precisato Marco Anzini – evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza».

Positiva la visione del mercato anche per Gianfederico Belotti, direttore dell'osservatorio immobiliare bergamasco Valore Casa: «Basta parlare di crisi. Quello con cui ci confrontiamo è un mercato nuovo che bisogna interpretare e a cui bisogna adattarsi. Bisogna ripartire da qui. Da questi nuovi prezzi».

L'analisi di Tecnocasa ha toccato anche la locazione, che registra una domanda sostenuta: «Il contratto più praticato è quello a canone libero, ma aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato – ha evidenziato Mauro Sabbadini –. In forte aumento è l'affitto temporaneo di 3-6 mesi, richiesto soprattutto da chi arriva in città per motivi di lavoro. Si è molto ridotta invece la domanda di affitti a lungo termine. La tendenza è quella a rivolgersi all'acquisto, viste anche tutte le condizioni favorevoli di cui si è detto».

L'andamento del mercato in provincia di Bergamo

PREZZI
I sem. 2016
su II sem. 2015



(Bergamo città)

COMPRAVENDITE
I sem. 2016 su II sem. 2015
(dati Agenzia delle entrate)



(Bergamo città)



(Provincia)

TAGLIO PIÙ RICHIESTO

Quadrilocale



Trilocali



IMPORTO MEDIO MUTUO



107.500 euro

DURATA DEL MUTUO

La durata media è pari

26,1 anni

ACQUIRENTE TIPO

Età media è pari

38,2 anni



FONTE: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, i dati della mediazione creditizia si riferiscono alla provincia di Bergamo

L'EGO EDITORE

