

Case, ora gli acquisti superano gli affitti ma prezzi ancora giù

Focus. Crescita di compravendite rispetto alle locazioni
Nel 2018 in città 1.582 operazioni, 10.835 in provincia
sintomo di maggiore vivacità del mercato immobiliare

CALVIN KLOPPENBURG

Un dato ancora di leggera prevalenza, ma che fa capire che forse, sul fronte immobiliare, qualcosa stia cambiando rispetto alla crisi lacerante del recente passato: in Bergamasca si assiste infatti al «sorpasso» degli acquisti di case, rispetto alle locazioni. Su cento operazioni infatti, oltre il 53% circa del totale riguarda compravendita e poco più del 46% l'affitto. Solo nel 2014 le parti erano esattamente invertite, sintomo di incertezza che oggi lentamente si sta dissolvendo, anche se sono ancora molto lontane le cifre pre-crisi, che rispecchiavano la nota tendenza italiana, che a differenza di molti altri popoli, anche europei fonda (o fondava) le proprie sicurezze sull'acquisto del mattone.

Questo uno dei dati Nomisma sul mercato immobiliare presentati ieri in occasione della prima convention regionale degli agenti immobiliari aderenti a Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari), iniziativa che ha richiamato nell'Aula magna dell'Università di Bergamo oltre 350 professionisti da tutta la regione a discutere attorno al tema del ruolo professionale dell'agente immobiliare.

Che il mercato immobiliare bergamasco abbia cominciato la sua faticosa risalita, lo di-

mostra un altro dato: si è infatti toccato quota 1.582 compravendite residenziali nel 2018 in città, numero che rappresenta il massimo valore degli ultimi anni. In tutta la provincia sono state 10.835.

Un risultato che regala ottimismo a un mercato previsto sempre più in fase di stabilizzazione, ma che mantiene ancora bassi i prezzi degli immobili, previsti nuovamente in calo quest'anno, seppur con un segno meno seguito da numeri sempre più piccoli rispetto al passato e che dovrebbero andare in positivo già dal prossimo anno. Si attesta infatti a -0,3% la deflazione dei prezzi per i beni residenziali prevista per il 2019, a fronte della crescita già in segno po-

sitivo (+0,5%) del costo dei canoni d'affitto.

A diffondere i dati Luca Dondi dall'Orologio, amministratore delegato di Nomisma, che sottolinea come il mercato stia andando incontro ad una fase di progressiva stabilizzazione. «Una sostanziale difesa prevale sulle dinamiche espansive - commenta l'a.d. di Nomisma -. Una maggiore efficienza del mercato ha favorito le condizioni per la ripartenza ma i prezzi sono ancora in calo per via di un eccesso di offerta e di una domanda che è andata componendosi in modo differente. È tornata una propensione verso l'immobile di proprietà, con la richiesta di locazione che si ritaglia comunque una fetta molto importante». La domanda di immobili di investimento, invece, è in netto calo, e vede Bergamo del 5,6% più in basso rispetto la media dei mercati intermedi italiani: «È una domanda molto volatile - prosegue Dondi dell'Orologio -, con una bassa incidenza e che si attiva e disattiva in funzione di diversi contesti». Il peggio è garantito essere alle spalle, ma aleggiano comunque incertezze sulla crescita del mercato.

«Gli attriti tra il nostro Paese e l'Europa incidono di più rispetto alle scelte di famiglie e investitori - evidenzia Santi-

■ In Università la convention con 350 agenti immobiliari Fimaa da tutta la regione

■ I prezzi in calo risentono di eccesso di offerta, ma torna la voglia di una casa di proprietà

no Taverna, presidente nazionale Fimaa -, così come il rapporto deficit-Pil può produrre fattori di rischio che possono allontanare investitori esteri». Un pericolo che il sindaco Giorgio Gori esclude possa investire il sistema Bergamo, forte secondo il primo cittadino delle scelte sostenute negli ultimi anni per quanto riguarda la riqualificazione degli spazi urbani: «L'amministrazione ha lavorato per favorire la ripresa degli investimenti immobiliari - commenta Gori -, concentrando gli sforzi sulle aree dismesse perché fungano sia da volano per investimenti privati sostanziosi sia da strumenti per rendere Bergamo maggiormente attrattiva. Un lavoro di gruppo che mi auguro sia stato l'elemento che ha consentito a Bergamo di ospitare questo appuntamento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La convention Fimaa

«Ora l'agente immobiliare deve crescere nei servizi»

Oltre 860 agenti Immobiliari e 2.500 addetti, per un fatturato stimato superiore ai 30 milioni di euro. Questi i numeri del comparto immobiliare bergamasco, cresciuto negli effettivi dell'11% negli ultimi 10 anni. «Con grande orgoglio la nostra città è stata scelta per ospitare la prima importante convention del nostro settore - afferma Oscar Calroni, presidente di Fimaa Ascom Bergamo -. Un evento pensato perché sia di aiuto per l'evoluzione dell'agente immobiliare, chiamato a superare le criticità del mercato e ad essere consapevole del salto di qualità dei servizi che bisogna offrire a tutela del consumatore». Ruolo

che, per Piero Alimento, docente in marketing alla Bocconi, «si può raggiungere solo se si capisce che l'atteggiamento verso il prodotto è la risposta a un mercato che sta cambiando sotto impulsi di stampo sociale, dove è necessario intercettare le esigenze dei consumatori prima di prendere decisioni» e dove il cliente, come sostenuto da Mauro Cavallone, docente di Scienze Aziendali ed Economiche dell'Università di Bergamo, «va considerato un insieme di aspettative da mettere a fuoco e da tradurre in una vendita che costituisca un sogno, attraverso un atteggiamento etico e che crei valore aggiunto». C.K.

