



Mercato immobiliare Ecco le quotazioni quartiere per quartiere

«IL BALLO DEL MATTONE»

I prezzi delle abitazioni di Bergamo, nel primo semestre del 2011, sono aumentate dello 0,7%, molte le richieste nei quartieri vicino al centro storico tra cui zona Pignolo e largo Cinque Vie. Il listino di quanto costa acquistare casa nel capoluogo e in provincia secondo l'Ufficio studi Tecnocasa

Piatto (da -2% a 0%), secondo le previsioni, il mercato immobiliare quest'anno anche se le quotazioni delle abitazioni di Bergamo nel primo semestre del 2011 sono aumentate dello 0,7%. Lo sostiene l'Ufficio studi Tecnocasa, aggiungendo che il

centro di Bergamo ha lanciato "segnali dinamici"; protagoniste soprattutto le famiglie che realizzano acquisti migliorativi e che cercano nelle zone adiacenti al centro storico tra cui zona Pignolo e largo Cinque Vie dove si trovano abitazioni d'epoca che si scambiano a prezzi medi

di 3.000-3.500 euro al mq (buon usato) e 4.000 euro al mq (per le tipologie di nuova costruzione). Si sono compravenduti soprattutto appartamenti con valore superiore a 350 mila euro.

Borgo Palazzo. Diverso il mercato nella zona



di Borgo Palazzo, in posizione più decentrata, dove sono acquistate abitazioni di tre - quattro locali su cui investire cifre medie di 250 mila euro. In zona ci sono abitazioni degli anni '70-'80 che, in buone condizioni, si scambiano a prezzi medi di 2.000-2.500 euro al mq.

Boccaleone e Celadina. Più difficili le compravendite nei quartieri di Boccalone e Celadina dove la maggioranza degli acquirenti ha bassa disponibilità di spesa e deve richiedere importanti interventi di mutuo.

Broseta, Ospedale, Longuelo, Piscine - Conca d'Oro e Loreto. Stabili i valori immobiliari nei quartieri di Broseta, Ospedale, Longuelo, Piscine - Conca d'Oro e Loreto. E' in aumento la domanda di immobili in affitto alimentata da coloro che non riescono ad accedere al credito e da lavoratori fuori sede. La domanda si orienta su bilocali e trilocali, possibilmente arredati. Ad acquistare sono state soprattutto famiglie al primo acquisto e giovani coppie che hanno preferito acquistare nell'hinterland dove i prezzi sono più contenuti. Tra gli acquirenti anche investitori che impiegano un capitale medio di 120 mila euro per comprare bilocali che poi affittano a 500 euro al mese.

Ospedale. Apprezzati anche bilocali e trilocali

possibilmente dotati di doppi servizi. Una delle zone maggiormente ricercate è quella dell'Ospedale, dove si possono trovare soluzioni di tipo signorile, costruite tra gli anni '60 e '70, ben servite e richieste soprattutto da professionisti. Il prezzo di un appartamento in buono stato si aggira intorno a 2500 euro al mq.

Piscina e Conca d'Oro. Più prestigioso il mercato immobiliare dei quartieri di Piscina e Conca d'Oro situata nei pressi della Città Alta dove ci sono condomini realizzati nella seconda metà degli anni '60 e ville in stile liberty.

Broseta. L'area di via Broseta invece è semi-centrale ed è caratterizzata da palazzi degli anni '60-'70 oltre che dalla presenza di numerose attività commerciali. Per acquistare un appartamento in buone condizioni in questa zona si spendono mediamente 1.000 euro al mq.

San Paolo e Loreto. Non lontano da via Broseta sorgono i quartieri di San Paolo e di Loreto, dove si concentrano soprattutto soluzioni ex lacp realizzate nei primi anni '60.

Longuelo. Tra le zone che si potrebbero rivalutare si segnalano Loreto Bassa e Longuelo dove è in costruzione il nuovo ospedale e dove ci sono condomini costruiti intorno agli anni '60 valutati a prezzi medi di 1.600-1.700 euro al mq.

Borgo Santa Caterina, Valtesse e Monterosso. Nei primi sei mesi del 2011 il mercato immobiliare delle zone di Borgo Santa Caterina, Valtesse e Monterosso ha segnalato dinamismo fino a marzo, per poi rallentare nuovamente. Ad acquistare sono state soprattutto famiglie alla ricerca della casa di sostituzione o della prima casa. Basso il ricorso al mutuo. La maggioranza delle compravendite ha interessato i quartieri di Borgo Santa Caterina e di Redona.

Borgo Santa Caterina. Borgo Santa Caterina è un quartiere semicentrale costituito dal Borgo storico e dalla zona che lo circonda con insediamenti costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70. Il borgo, caratterizzato da immobili d'epoca del XV e del XIV secolo, al momento registra quotazioni che oscillano da 2.200 a 2.500 euro al mq per le soluzioni ristrutturate di recente e di 1.800-1.900 euro

al mq per soluzioni ristrutturate 35-40 anni fa.

Redona. Nel quartiere di Redona, in posizione pedecollinare si stanno realizzando diverse nuove costruzioni in palazzina, con un'offerta immobiliare che spazia dall'appartamento al piano terra con giardino all'attico con ampie terrazze. Si sottolinea che attualmente si sta edificando con un orientamento rivolto soprattutto al risparmio energetico: ci sono infatti alcuni cantieri con immobili di classe A.

Valtesse e Monterosso. Ci sono difficoltà di vendita per le soluzioni ex Ina Casa a Valtesse e in edilizia Peep ed Aler a Monterosso: infatti ad acquistare questo tipo di abitazioni una fascia di acquirenti che ricorre quasi sempre al mutuo e che è in difficoltà in questo momento di mercato. Non si registrano invece problematiche per le abitazioni di qualità medio-alta. In questa prima parte dell'anno e con questo tipo di mercato, stanno comprando anche investitori, interessati in particolare alla zona di Borgo Santa Caterina. Il mercato delle locazioni registra una prevalenza di richieste di bilocali arredati. Il canone medio di locazione di 400-500 euro al mese; la tipologia di contratto più stipulata è il 4+4.



Cognola, Villaggio degli Sposi, Carducci - Moroni, Carnovali - Carpinoni. Nella zona nord-est di Bergamo città, sono presenti diverse costruzioni in edilizia convenzionata per le quali si riscontrano compravendite difficoltose. Stabili le quotazioni delle abitazioni nei quartieri di Cognola, Villaggio degli Sposi, Carducci -

«Tutte le quotazione di bergamo e provincia»

Bergamo città	Usato	Nuovo
Boccaleone	1100	1900
Borgo Palazzo	1700	2900
B.S. Caterina	850	2500
Broseta	1500	2000
Celadina	1000	2000
Centro Verdi	2100	3300
Conca Fiorita	900	2400
Finardi	1200	3200
Longuelo	1500	3000
Loreto	1500	3000
Monte Rosso	950	2500
Conca d'oro	1000	4500
Redona	800	2450
San Paolo	900	3000
Valtesse	900	2450

Bergamo provincia		
Albino	1300	2500
Ambivere	1100	1500
A. S. Paolo	1300	1200
Boltiere	900	1550
Bottanuco	800	1650
B. G. d'Adda	700	1700
Calusco	1100	1800
Capriate	1000	1850
Caravaggio	1000	2100
Carobbio	1400	1800
Carvico	1100	1650
Casirate	1000	1600
Cenate Sopra	1400	1800
Cenate Sotto	1600	1900
Cene	950	1800
Chignolo	1000	1500
Comun nuovo	1000	1600
Curno	1000	2300
Dalmine	1100	1600
Gandino	800	1450
Gazzaniga	900	1700
Gorlago	1500	1800
Gorle	2200	3500
Grassobbio	1100	2300
Lefte	800	1450
Mapello	1100	1450
Medolago	1200	1500
Mozzo	1000	2400
Orio al Serio	1100	2500
Pedrengo	1500	2400
P. S. Pietro	900	2100
Romano	1100	2000
S. P. d'Argon	1600	1900
Seriate	1300	1950
Solza	1000	1650
Sotto il monte	1400	1400

Stezzano	1400	2000
Suisio	1200	1600
Terno d'isola	1350	3500
Torre Boldone	1500	2700
Trescore B.	1700	2000
Treviglio	1000	2800
Verdellino	900	1600
Villa d'Adda	900	1750
Zandobbio	1500	1800
Zanica	1100	2500

Valori espressi in euro al mq
Fonte: Uffici Studi Tecnocasa

Moroni, Carnovali - Carpinoni. Sul mercato però ci sono segnali di ripresa per le tipologie dal valore superiore a 150 mila euro. Più difficile vendere le abitazioni dal valore inferiore perché interessa un target di acquirenti che dovrebbe fare ricorso al mutuo ma non sempre ha i requisiti per poterlo fare. Acquistano prevalentemente famiglie alla ricerca della prima casa,



della casa di sostituzione e con basso ricorso al mercato del credito.

Moroni - Carducci. Una zona dove si sono realizzate diverse compravendite è stata quella di Moroni - Carducci, in posizione adiacente al centro e sviluppata dal 1900 in poi. Una soluzione in buono stato di conservazione si valuta intorno a 1.700-2.000 euro al mq. Sono in corso e ultimati interventi di nuova costruzione

che si valutano a prezzi medi di 3.000-4.000 euro al mq.

Colognola. Il quartiere di Colognola è apprezzato per la presenza di aree verdi e l'ottimo accesso ai tratti stradali in direzione delle Valli e dell'autostrada dove si possono acquistare immobili in edilizia privata e convenzionata, per un buon usato si registrano prezzi medi di 1.400-1.700 euro al mq. Si prevede la realizzazione di un nuovo intervento edilizio in luogo dell'ex Molini Moretti. Il nuovo si scambia a prezzi medi di 1.900-3.000 euro al mq.

Villaggio degli Sposi. Il quartiere del Villaggio degli Sposi si caratterizza per la presenza di aree verdi, la vicinanza al nuovo ospedale e la presenza di un grande parco adiacente. Anche l'offerta immobiliare è molto eterogenea e si segnala anche l'esistenza di nuove costruzioni in edilizia convenzionata e nuove abitazioni in edilizia pri-

vata. Al momento si scambiano immobili a prezzi che si aggirano intorno ai 1.500-1.700 euro al mq per l'usato e di 2500 euro al mq per il nuovo. I lavori per la costruzione del nuovo Ospedale non sono stati ancora ultimati, si prevede la consegna nel 2012.

Sul mercato degli affitti si registra una buona domanda di immobili in affitto da parte di single e di giovani coppie spesso trasferite a Bergamo per lavoro.