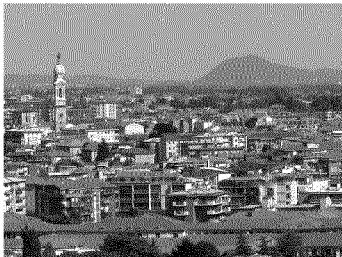


Case, diminuiscono i prezzi Ecco cosa cercano i bergamaschi



Si abbassa in prezzo delle case a Bergamo

«Dalla crisi allo sviluppo» Gazebo Cisl, Cgil e Uil in centro
Case popolari, apre il bando. Le domande fino al 30 giugno
Città: apre la Fiera Edil 2010 Con L'Eco un inserto in omaggio
Suolo pubblico, aumentano le tariffe Associazioni preoccupate: C'è la crisi
Servizi e attività di investimento Da Gaffuri un volume per Giuffrè
Ascom Vantaggi 2010» Agevolazioni per il terziario

Un bilocale o un trilocale, sempre più vicino alle aree centrali della città, non di nuova costruzione, ma in buono stato di conservazione. È questa la tipologia di abitazione che nel 2009 hanno cercato e che cercheranno sempre di più nel 2010 i bergamaschi secondo i dati resi noti dall'osservatorio revisionale FIAIP sull'andamento del mercato immobiliare nella nostra città. E lo acquireranno stipulando un mutuo.

Un numero quello dei bergamaschi alla ricerca di un immobile destinato a salire nel corso di quest'anno, in virtù di una serie di condizioni favorevoli che già dall'anno scorso hanno cominciato a caratterizzare il mercato e che nel 2010 sono destinate a consolidarsi in un equilibrio mai così favorevole alle compravendite da almeno cinque anni questa parte. Ne è convinto l'immobiliarista **Enrico Rizzetti**, titolare della **Rizzetti Immobiliare**, da 20 anni leader delle intermediazioni immobiliari sul nostro territorio.

«I prezzi delle case a Bergamo sono **diminuiti** di quasi il 10% nel corso del 2009 – commenta Rizzetti –, perché il numero degli immobili messi in vendita è salito, ma è diminuita la domanda. Nel corso del 2010 avremo un aumento delle compravendite, perché, accanto ad un prezzo più conveniente, i mutui hanno raggiunto tassi molto favorevoli e questo agevolerà la stragrande maggioranza delle persone che vogliono

comprare casa, ma che molto raramente hanno a disposizione subito tutta la cifra necessaria».

Fiducia e cauto ottimismo caratterizzano quindi i professionisti del mercato immobiliare, che vedono i prossimi mesi come decisivi per risollevare le sorti di un mercato che nel 2009 ha visto calare le transizioni del 15% per gli immobili, del 20% per uffici e negozi e del 25% per i capannoni.

Le **aree più centrali** della città sono quelle **più ricercate** dai bergamaschi. «Comprare casa vicino al centro piace sempre di più e non è più proibitivo, anzi è un buon investimento – assicura Rizzetti -. Già nel 2009 gli immobili semicentrali, non nuovi, ma comunque in buono stato di conservazione e che non necessitano di ristrutturazione, sono stati quelli preferiti dai bergamaschi. I prezzi continueranno ad essere un po' più alti rispetto alle aree periferiche, ma la differenza viene ripagata dalla comodità di vivere vicino ai servizi o vicino al posto di lavoro, in un contesto abitativo esteticamente piacevole e che consente di spostarsi senza dover necessariamente usare la macchina. Aree come quelle di centro città e città alta sono quelle su cui sempre di più si poseranno gli sguardi dei cittadini e su cui investire sarà sicuramente interessante perché è lì che la gente vuole andare a vivere e non più in periferia».

I **trilocali avranno la meglio**, perché più vicini alle esigenze della maggioranza delle persone che si apprestano a comprare casa, per lo più giovani coppie che hanno già figli o con l'intenzione di allargare un giorno la famiglia senza essere costretti a cambiare casa. «I monolocali funzionano poco – spiega Rizzetti -. Le persone cercano soluzioni semplici, ma vivibili e idonee ai loro progetti presenti e futuri, che sono il vero motore che li porta a bussare la porta della nostra agenzia. Cercano case che permettano loro di passare il tempo libero con i familiari e gli amici. Vogliono spazi personalizzabili, attigui e senza troppe separazioni, come il soggiorno unito alla cucina per cercare anche fisicamente un'unione tra i vari momenti che scandiscono la vita tra le mura domestiche. Per questo cercano il trilocale, facilmente adattabile a molte esigenze, o il bilocale, che pur essendo un miniappartamento, solitamente è un buon compromesso, meglio ancora se con un giardino».

Accendere un **mutuo** rimane l'unica strada per la stragrande maggioranza delle persone per poter acquistare casa: il 65% delle compravendite concluse nel 2009 è avvenuta ricorrendo al sistema creditizio, in aumento del 22% rispetto al 2008. Chi non riesce ad ottenere un mutuo, ma non vuole rinunciare ad una casa, sceglie l'affitto. A Bergamo sono soprattutto gli stranieri. «Il ruolo degli stranieri nel mercato immobiliare è diminuito rispetto al passato, ma continuano a rappresentare la maggioranza di coloro i quali si rivolgono a noi alla ricerca di un

immobile in affitto – conclude Rizzetti -. Anche in questo settore nel 2009 i prezzi sono diminuiti, assestandosi su un calo pari all'8% per il comparto abitativo, mentre per il commerciale la diminuzione è valutata attorno al 20 %. Le domande sono aumentate ma il numero dei contratti è diminuito di quasi il 10%. La tipologia più ricercata da chi vuole una soluzione in affitto rimane il bilocale, che nel 2009 ha registrato ben il 70% delle preferenze, meglio se collocato in una zona centrale o semiresidenziale».