

Gli affitti superano le compravendite Pesano caro mutui e rialzo dei tassi

L'analisi. Secondo Nomisma nel 2023 a Bergamo le locazioni sono al 52%, acquisti al 48%
Belotti: in città la disponibilità di alloggi è sempre più ridotta e i canoni sono in crescita

LUCA BONZANNI

Il sorpasso. Dopo sette anni con un rapporto di forza stabile in favore del «comprar casa», nel 2023 in Bergamasca la domanda di affitti ha superato quella delle compravendite. Non è un fulmine a ciel sereno, ma la conseguenza del caro-mutui e dell'escalation dei tassi d'interesse. Lo racconta l'analisi di Nomisma, osservatorio immobiliare nazionale che ha dedicato un focus al contesto bergamasco, mettendo in fila alcuni dati sulle tendenze più recenti.

Nel 2023, «dopo anni di espansione», le compravendite residenziali sono diminuite del 10%, in primis per «l'elevato costo dei mutui» e la «contrazione del potere d'acquisto di gran parte della domanda», specifica Nomisma, ma soprattutto – prima volta dopo sette anni – la domanda rivolta alla locazione (52% del totale) batte quella legata all'acquisto (48%). Quanto ai prezzi delle compravendite, rispetto a un anno fa si osserva un incremento del 2,3% per le abitazioni nuove o in ottimo stato, mentre per l'usato la crescita è dello 0,4%; si allungano però i tempi medi di vendita, passati nel giro di un anno da 4 a 5,5 mesi per le abitazioni in ottimo stato e da 4,5 a 5,5 mesi per le abitazioni usate; resta sostanzialmente invariato lo sconto praticato ri-

spetto al prezzo di partenza, che passa dal 5,5% al 6,5% per le abitazioni in ottimo stato e dal 10% al 9,5% per l'usato. La «fame» di appartamenti in affitto si riflette anche sulla rapidità con cui un'abitazione in locazione «va via»: per affittare una casa in ottimo stato basta meno di un mese e mezzo, per quelle di minor pregio si scende a un mese; i rendimenti lordi potenziali della locazione restano attorno al 5,5%. «Nel 2023 – è la sintesi di Nomisma – il mercato immobiliare ha iniziato a risentire in modo più marcato dell'incertezza del quadro macroeconomico e dell'impatto che tale situazione ha avuto su consumatori e imprese. In particolare, a Bergamo, rispetto alla precedente rilevazione di marzo 2023, si assiste a un ripiegamento di tutti gli indicatori di mercato, ad eccezione dello sconto sul prezzo di vendita. A subire un arretramento sono la dinamica delle transazioni, l'andamento dei prezzi, l'intensità della domanda e i tempi di assorbimento».

«La domanda di affitto nell'ultimo anno è esplosa – conferma Gianfederico Belotti, agente immobiliare e direttore dell'osservatorio immobiliare Valore Casa&Terreni –. Hanno inciso i tassi alti, l'incertezza dell'economia, ma anche gli stipendi bassi di una parte importante



Case in vendita, salgono i prezzi: rispetto a un anno fa l'incremento è del 2,3% per le abitazioni nuove

della popolazione: con salari riscicati è impossibile comprare casa». Allora si pensa all'affitto, ma nemmeno quest'opzione è semplice: «In città c'è una dispo-

■ Rispetto al marzo 2023, si assiste a un ripiegamento di tutti gli indicatori di mercato

nibilità sempre più ridotta di abitazioni in locazione – rimarca Belotti –, mentre i canoni crescono. Si osserva anche una forte mobilità per lavoro, con arrivi di molte persone da fuori città che necessitano di trovare un appartamento, e ciò rende ancora più elevata la domanda». Sullo scenario futuro, Nomisma indica una possibile ulteriore contrazione della domanda di compravendite, mentre dovrebbe restare stabile – e dunque elevata – la richiesta per gli affitti.

«Molto dipenderà da quali saranno le politiche sui tassi d'interesse – ragiona Belotti – e sulle scelte che saranno prese a livello europeo nei prossimi mesi». Sul fronte del mercato non residenziale, Nomisma segnala un calo dei valori di vendita (-1,5%) e una crescita dei canoni di locazione (+1,3%) per quanto riguarda il settore direzionale (uffici); dinamica analoga sul fronte dei negozi, con una flessione dei valori di vendita (-0,9%) e una risalita degli affitti (+0,8%).

Universitari fuori sede Sì al voto lontano da casa

Fdi: «Un successo»

È stato approvato ieri il Decreto legge presentato da Fratelli d'Italia che consentirà agli studenti fuori sede di votare in un comune diverso da quello di residenza. Per Arrigo Tremaglia, presidente provinciale di Gioventù Nazionale, si tratta di «una vittoria di Gioventù Nazionale e di Azione Universitaria che, dopo anni di false promesse della sinistra, hanno mostrato chi è realmente dalla parte dei giovani e degli studenti. Un ringraziamento va al presidente nazionale Fabio Roscani, che si è impegnato in prima persona per raggiungere questo storico risultato, fondamentale anche per un importante polo universitario come quello di Bergamo».

«Il Partito Democratico ha cercato di intestarsi una delle nostre più importanti vittorie per garantire un diritto costituzionale a tutti: il diritto al voto», ha detto Andrea Cornolti, senatore accademico all'Università di Bergamo per Azione Universitaria. Per l'onorevole Andrea Tremaglia, coordinatore provinciale di Fratelli d'Italia, «saranno garantiti ancora più pienamente i diritti dei nostri studenti: si tratta di un risultato storico, ottenuto dal centrodestra dopo appena un anno e mezzo di governo grazie all'impegno in particolare di Fratelli d'Italia. Una svolta significativa anche per Bergamo, che sta diventando sempre più un centro universitario».

«No ai tagli per i disabili» Flashmob Pd al Pirellone

La protesta

Il gruppo regionale del Partito Democratico ha tenuto un flash mob davanti a Palazzo Pirelli, sede del Consiglio regionale per protestare contro i tagli ai contributi per le persone disabili in condizioni gravi e gravissime, deciso dalla giunta regionale. I consiglieri dem hanno esposto un grande «0,03 per cento», la quota di risorse rispetto



L'iniziativa davanti al Pirellone

al bilancio regionale che mancano per azzerare i tagli ai sussidi per la disabilità e dare maggior sostegno ai caregiver, gli assistenti personali che

prestano assistenza continua. «Vogliamo dire una cosa molto semplice e chiara: siamo contro i tagli che Regione Lombardia sta operando sulla pelle delle persone con disabilità», ha detto Davide Casati, capogruppo Pd in Commissione IX. «Sabato ci sarà una prima manifestazione delle associazioni a cui parteciperemo perché riteniamo inaccettabile che la giunta Fontana non recuperi in aggiunta a quanto stanziato a dicembre lo 0,03% del bilancio di Regione Lombardia per azzerare i tagli. Rispetto a dicembre è stato fatto qualche passo in avanti ma ne servono altri e sono urgenti».

La segretaria dem Schlein a un convegno sulla pace

Alla Casa del Giovane

Pomeriggio in città, domani, per la segretaria del Partito Democratico Elly Schlein, che sarà presente al convegno sul tema della pace dal titolo «L'Europa che vogliamo - Progetto di pace», in programma alle 14 alla Casa del Giovane. «Siamo felici che la segretaria abbia scelto Bergamo per trattare il tema della pace – ha detto il segretario provinciale

del Pd Gabriele Giudici –. Il messaggio che il Partito Democratico vuole mandare all'Europa, oltre a essere fondamentale ora più che mai in un contesto segnato da guerre, sofferenze ed escalation è quello della necessità di arrivare ad un'Europa forte e capace di essere incisiva nel contesto internazionale. L'Unione europea è nata per fare la pace in Europa, riempirla di autorevolezza è l'unico modo per garantire i co-

muni valori di libertà e democrazia sociale oggi e per le future generazioni». La segretaria dem, che salirà sul palco intorno alle 15.45, sarà accompagnata nella tappa bergamasca da Brando Beniferi, capo delegazione del Partito Democratico al Parlamento europeo. Interverranno Nicoletta Pirozzi dell'Istituto Affari Internazionali, Daniele Rocchetti, presidente Acli Bergamo, e Nello Scavo, inviato speciale di Avvenire nelle zone di conflitto. Ci sarà anche la candidata sindaco del centrosinistra Elena Carnevali che per presenziare all'iniziativa ha posticipato la tappa di Pignolo del suo tour elettorale.



**ANNA CAVALIERE
ved. D'AMBROSIO**

*Ciao mamma,
sono trascorsi quattordici anni,
ma sei sempre presente
nella tua Osteria, tra i tuoi clienti,
vicino a noi e nei nostri cuori,*

GIULIANA, MIMMO E PINUCCIA.

Non possiamo dimenticarti.

LE TUE RAGAZZE E RAGAZZI.

*Una santa messa verrà celebrata
venerdì 22 marzo nella parrocchiale
di San Paolo Apostolo, alle ore 18.*

Bergamo, 22 marzo 2024

**IL PROGETTO POLITICO
«Nos» si presenta
in vista delle europee**

Il progetto politico «Nos» si presenta in vista delle prossime elezioni europee, puntando su quattro aree di «cambiamento»: demografico, climatico, tecnologico, e nel modo di produrre valore economico. Ieri il candidato e fondatore di Nos, Alessandro Tommasi, ha presentato le priorità del partito (che ha sancito un accordo con Azione) a una platea composta soprattutto da giovani, negli spazi del Bombonera social pub del Villaggio degli Sposi. Ogni punto include varie tematiche, ad esempio il primo riguarda sia il

calo della natalità che la non sostenibilità del sistema welfare». Il minor numero di giovani significa anche «una forza lavoro che cambia, mentre una società più anziana fa più fatica a impegnarsi nel cambiamento», ha aggiunto. C'è poi la questione della «regolamentazione di Facebook, o dell'intelligenza artificiale». O il cambiamento nei consumi. Ma anche la questione della «stagnazione, dei salari fermi, e questa è la cosa più preoccupante». Come ha rimarcato Tommasi, prioritariamente nel viaggio del partito c'è l'ascolto, quindi tramite un QrCode sullo schermo sono state poste delle domande ai presenti. Ed è emerso che una delle maggiori preoccupazioni è legata all'incertezza per il futuro.

**GRAZIE AI VOLONTARI
Al Villaggio biblioteca
aperta anche la sera**

Da dicembre al Villaggio degli Sposi è aperta la biblioteca in orari serali nello spazio di quartiere (ex biblioteca, via Promessi Sposi 26) ogni martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle 20.45 alle 23.30. Un'iniziativa voluta dall'associazione «per il Villaggio» che con i suoi volontari garantisce l'apertura serale. «L'apertura serale – dice la presidente dell'associazione Maria Carla Bugada – costituisce un presidio culturale ed educativo: gli studenti si trovano in un ambiente confortevole, dove possono studiare e socializzare».