

Speciale immobili settore industriale-commerciale - I SEMESTRE 2025 BERGAMO CITTÀ

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	Nd	Nd	0%	0%
Canoni di locazione	Nd	Nd	0%	0%

LABORATORI

Prezzi	0%
Canoni di locazione	0%

I primi mesi del 2025 hanno rilevato una maggiore riflessione e prudenza nelle aziende dovuta non solo al contesto economico incerto, ma anche alla difficoltà di recuperare manodopera. Per assicurarsi i dipendenti le aziende stanno incrementando i salari, questo sta portando a uno spostamento delle richieste sull'affitto anche se le aziende strutturate, con capitali propri, quando riescono comprano. Sempre forte la domanda di logistica che, con difficoltà, trova spazi adatti; pertanto, la carenza di offerta ha determinato un aumento dei canoni di locazione che, per strutture logistiche, intorno alla città di Bergamo si sono portati intorno a 65 € al mq annuo. In media i canoni di locazione dei capannoni della zona sono di 40-50 € al mq annuo e 55 € al mq annuo se l'impiantistica è a norma. Il capannone usato costa intorno a 600 € al mq, quelli in buono stato 1000-1100 € al mq. Non ci sono interventi di nuova costruzione. Chi si sta ampliando, quando possibile, crea capannoni a basso impatto ambientale. C'è ricerca di laboratori da 100-200 mq per insediare attività di hobbistica e piccolo artigianato – dichiara **Ermanno Leoni, Pluriaffiliato Tecnocasa e Tecnorete**.

NEGOZI

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	0%	0%
Canoni di locazione	0%	0%

I locali commerciali, pur essendo sottoposti a un importante turn over, si affittano più velocemente. Soffrono ancora i piccoli negozi in centro storico dove la richiesta di canoni elevati vede l'insediarsi di importanti brand in cerca di visibilità. Nelle traverse delle vie centrali cresce la presenza di attività di servizi alle imprese e alle persone. Sulle vie top della città, via XX Settembre, piazza Pontida, via Tiraboschi, viale Papa Giovanni XXIII si affitta da 400 € al mq annuo a 800 € al mq annuo. Godono sempre di un buon riscontro via Borgo Palazzo, via Angelo Maj, i cui canoni di locazione oscillano da 60 a 70 € al mq annuo con punte di 100-120 € al mq annuo in via Borgo Palazzo (che collega Bergamo a Seriate) e via Maj, a ridosso del centro. I prezzi immobiliari vanno da 1300 a 1800 € al mq. Gli investitori sono più prudenti e cercano rendimenti annui lordi oltre il 10%, si accontentano di 8% per le posizioni più centrali. Interesse anche per le vie di passaggio che collegano la città con i comuni della provincia e ad elevato passaggio veicolare. Si insediano qui concessionarie, supermercati che cercano spazi da 700-750 mq - prosegue **Leoni**.

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	0%	0%	0%	0%
Canoni di locazione	0%	0%	0%	0%

Nel settore degli uffici si cercano metrature più piccole rispetto al passato al fine di ridurre i costi. In centro, dove si insediano soprattutto uffici di rappresentanza e studi professionali, i canoni di locazione arrivano fino a 130-140 € al mq annuo, nelle zone più esterne si scende fino a 65-70 € al mq annuo. Queste ultime sono scelte per la facilità di parcheggio. Interessante la domanda di uffici in acquisto al fine di realizzare un cambio d'uso in residenziale - conclude **Ermanno Leoni, Pluriaffiliato Tecnocasa e Tecnorete**.

BERGAMO PROVINCIA

	Nuovo vicino alle arterie di comunicazione	Nuovo lontano dalle arterie di comunicazione	Usato vicino alle arterie di comunicazione	Usato lontano dalle arterie di comunicazione
Prezzi	1,0%	0,4%	1,3%	1,2%
Canoni di locazione	0%	0%	0%	0%

LABORATORI

Prezzi	0,0%
Canoni di locazione	0,0%

Il mercato immobiliare di **Treviglio e aree limitrofe** vede una domanda importante sia in acquisto che in locazione di capannoni tra 1000 e 2000 mq, con area di carico e scarico di pertinenza. Preferite le posizioni lungo la BreBeMi in particolare la tratta compresa tra Treviglio e Caravaggio. È continua la ricerca da parte dei player nazionali e internazionali della logistica di terreni industriali per edificare capannoni dai 50.000 ai 70.000 mq - sostiene **Ermanno Leoni, Pluriaffiliato Tecnocasa e Tecnorete**. - Sul territorio la presenza di un'importante azienda della meccanica la Same-Deuz-Fahr Spa crea un indotto di aziende che alimenta ulteriormente il mercato dei capannoni. I prezzi delle soluzioni usate oscillano da 500 a 700 € al mq mentre i canoni di locazioni si aggirano intorno ai 45-50 € al mq annuo. Negli ultimi tempi si segnala una forte domanda di capannoni di aziende che lavorano per il comparto cosmetico, concentrato nella provincia di Cremona e che sta orientando le richieste nella bassa bergamasca.

Il mercato immobiliare di **Curno e Isola Bergamasca** registra un dinamismo importante sui **capannoni** dove si segnala una concentrazione di richieste su tagli da 150 - 200 mq e superiori a 1500 mq. I primi sono richiesti in particolare da artigiani che cercano una comoda area di carico e scarico e altezze di almeno 3,5 metri. I tagli superiori a 1500 mq vedono un dominio della logistica anche se le uscite autostradali principali sono leggermente distanti. I capannoni di ampia dimensione sono ricercati da aziende che spesso hanno più sedi dislocate sul territorio che vorrebbero unificare in un'unica struttura. Ricerca di capannoni anche da parte di aziende che decidono di incrementare la stessa e cercano spazi per collocare gli impianti. L'area, per la sua conformazione geografica, non si presta allo sviluppo di nuovi capannoni; per questo motivo le aziende cercano soluzioni in buono stato, con impianti a norma e mettono in conto dei lavori di adeguamento. Si affitta da 40-45 a 50-55 € al mq annuo perchè scontano la distanza dalle uscite autostradali. I prezzi di vendita sono di 600-700 € al mq ma i primi mesi del 2025 registrano poche compravendite soprattutto da parte di investitori, più prudenti. Comprano solo aziende solide e strutturate che decidono di potenziare la produzione. Una prolifica ricerca di capannoni interessa la zona industriale di Laglio che ha il vantaggio di essere vicina ai caselli autostradali di Bergamo, Dalmine e Capriate. Si affitta a 50-55 € al mq annuo.

Mercato vivace intorno a **Seriate, Grassobbio, Albano S. Alessandro**. Ci sono molte richieste da parte di aziende produttive che cercano spazi per potenziare la loro attività. L'area è interessata da nuove costruzioni sorte su commissione di imprenditori che poi si insediano. Il costo di un capannone non adattato all'attività che si andrà ad insediare costa intorno a 1000-1100 € al mq. Costi che salgono se si dota il capannone di impiantistica e si realizzano adeguamenti; sono strutture costruite nel rispetto di criteri di sostenibilità. A **Grassobbio** sono disponibili ancora delle aree in cui è possibile costruire.

Il punto di forza di questi comuni è la presenza delle uscite autostradali. C'è molta domanda di capannoni in affitto anche se i canoni di locazione stanno leggermente scendendo dopo l'importante salita che hanno sperimentato negli ultimi anni. I capannoni si affittano a 48 € al mq annuo.

A **Romano di Lombardia e nei comuni** limitrofi prevalgono le richieste di capannoni in locazione dalle metrature superiori a 200 mq, ricercati da artigiani del posto sia da piccole industrie. Il taglio più richiesto misura 200-400 mq, ma c'è interesse anche a tagli superiori a 1000 mq. Si nota un calo della domanda di acquisto, è apprezzata la possibilità di fare rent to buy. La logistica cerca spazi ampi, difficili da trovare e si scontra con la regolamentazione di numerosi comuni della zona che non consentono più l'insediamento di queste attività; per questo motivo e per gli elevati costi della Bre.be.mi, si nota uno spostamento verso la A4.

Nelle aree industriali di Romano di Lombardia si affitta intorno a 40 -50 € al mq annuo. Nuovi capannoni sono in costruzione a Palosco e si vendono a 1000 € al mq, prezzo elevato rispetto alla media di zona.

In **Valcamonica** aziende di meccanica, carpenteria e verniciatura industriale sono alla ricerca di metrature di 400-1500 mq, meglio se con accesso ai bilici e carroponti. Non ci sono sviluppi, ma solo costruzioni eseguite su commissione, che hanno portato negli anni scorsi all'acquisto di terreni, la cui richiesta è ora in calo. La carenza di offerta ha portato, in alcuni casi, a un aumento importante dei canoni di locazione ma, in media, si affitta a 38-42 € al mq annuo. I prezzi si aggirano intorno a 550 - 650 € al mq. Le aree industriali intorno a Darfo Boario Terme, Pisogne, Costa Volpino, Piancamuno e Rogno sono maggiormente richieste perché ben collegate con Bergamo e Brescia. Negli ultimi tempi si segnala una ricerca di terreni agricoli ricercati come forma di investimento, per coltivazioni private. I prezzi sono di 10 € al mq. Si contano anche numerose aziende vitivinicole che operano sul territorio e che stanno cercando terreni in Alta Valcamonica, spostando la coltivazione da terreni in posizioni più pianeggianti; i prezzi sono di 10 € al mq.

L'area che si sviluppa intorno ai comuni di **Bolgare, Grumello, Telgate, Castelli Calepio e Seriate**, lungo la A4, è ricercata per la vicinanza all'uscita autostradale. Nella prima parte del 2025 si nota una domanda in calo. C'è un interesse da parte di società immobiliari ad acquistare capannoni da mettere a reddito con rendimento annuo lordo superiore al 10%. I canoni di affitto viaggiano da 40 a 65 € al mq annuo. A cercare capannoni in zona sono artigiani che stanno potenziando la loro attività, aziende del settore della plastica e della meccanica. La maggioranza dei capannoni sul mercato non supera i 5000 mq; quindi, non ci sono molte richieste di società di logistica. Il nuovo è venduto a 1300 € al mq, l'usato tra 850 e 900 € al mq. Sono in costruzione diverse palazzine commerciali a Grumello. Vi un forte interesse anche per i negozi come forma di investimento su cui impiegare meno di 100 mila € con rendimento annuo lordo intorno al 10%. Affitti di 100 € al mq annuo si segnalano a Sarnico, Tavernola e Predore.

NEGOZI

Negozi	Vie di passaggio	Vie non di passaggio
Prezzi	+0,8%	+0,2%
Canoni di locazione	-0,3%	+0,4%

La domanda di locali commerciali si orienta soprattutto sulle strade di passaggio veicolare dei paesi principali e sulle strade provinciali come quella che collega Curno con Isola Bergamasca, Dalmine e Villa D'Almè. Si notano difficoltà e chiusure di attività nei centri abitati con conseguente bassa richiesta su tagli da 80-150 mq, in genere scelti dai piccoli imprenditori. Al contrario c'è un maggior interesse per queste arterie dove funzionano le metrature superiori a 300 mq, ricercate da chi desidera aprire supermercati, negozi di elettrodomestici e bazar asiatici. Si affitta da 90 a 150 € al mq annuo - sostiene **Ermanno Leoni**.

A **Romano di Lombardia** si segnala una buona domanda di spazi commerciali che arriva soprattutto da chi svolge attività di servizi. Si affitta a 150 € al mq annuo. Gli investitori si muovono solo su cifre molto contenute, intorno a 30-40 mila €. Lungo la prima circonvallazione di **Treviglio**, sul segmento commerciale vi è una forte domanda di spazi dalle metrature comprese tra 100 e 300 mq. Sono ricercati da brand nazionali e non del settore dell'abbigliamento, dell'arredamento, da chi eroga servizi alla persona e da chi esercita attività di ristorazione. Si affitta tra i 150 e 200 € al mq annuo; sono presenti investitori che comprano immobili da 150 a 250 mila € con rendimento annuo lordo del 10%.

Si segnala l'approvazione del progetto della nuova arteria autostradale che collegherà Treviglio a Bergamo.

UFFICI

Uffici	Nuovo in centri direzionali	Nuovo in palazzine residenziali	Usato in centri direzionali	Usato in palazzine residenziali
Prezzi	+2,2%	0,0%	+0,7%	+1,0%
Canoni di locazione	-0,9%	0,0%	0,0%	0,0%

Vanno gli uffici dalla metratura superiore a 200 mq, sia in palazzine residenziali sia in palazzine direzionali. Sempre più aziende si spostano dalla provincia di Brescia alla provincia di Bergamo per la vicinanza a Orio al Serio. Non lontano dall'aeroporto si è insediata Aruba - conclude **Ermanno Leoni, Pluri affiliato Tecnocasa e Tecnorete**