

BERGAMO. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE I SEMESTRE 2025

Nei primi sei mesi del 2025 i valori delle case di Bergamo hanno messo a segno un aumento dello 0,5%. - dichiara **Anna Amato, Pluriaffiliata Tecnocasa** - La **zona centrale** di Bergamo ha registrato in questa prima parte del 2025 valori stabili. Si nota però una polarizzazione di acquisti verso le fasce alte di spesa: sono in crescita gli acquisti dal valore superiore a 500 mila €; si tratta spesso immobili di pregio situati nella città Alta, in centro città e in zona Piscine. Città Alta presenta diverse ville singole ed appartamenti d'epoca con caratteristiche quali travi a vista, affreschi. A Santa Lucia e Piscine si contano ville lussuose che superano anche il milione di € e si vende intorno a 4500-5000 € al mq. *Continuano ad essere presenti sul mercato investitori italiani e stranieri che acquistano piccoli tagli da mettere a reddito, ma si contano anche persone che dall'estero (Polonia, Usa, Brasile) comprano una casa da usare per le vacanze.* La presenza dell'Aeroporto offre la possibilità di raggiungere con facilità la città. Si investe anche per i figli che studiano in città. C'è una domanda elevata di immobili in affitto; con contratti transitori: un bilocale arredato si affitta a 800 € al mese. Tra gli acquirenti di abitazione principale ci sono tanti residenti in altre regioni italiane. Inoltre, ci sono anche investitori che comprano per ristrutturare e poi rivendere. Una soluzione ristrutturata costa intorno a 4500 € al mq. I potenziali acquirenti sono sempre più interessati alla classe energetica. In centro (via Verdi, via Papa Giovanni XXIII e limitrofe) ci sono i servizi principali e una soluzione ristrutturata si vende a 3500-4000 € al mq, il nuovo arriva a top prices di 4500-5000 € al mq – prosegue **Amato, Pluriaffiliata Tecnocasa**.

Crescono le quotazioni immobiliari di **Borgo Santa Caterina** dove sia acquirenti di prima casa sia investitori stanno acquistando. La vicinanza dell'aeroporto di Orio al Serio, che sta diventando sempre più uno scalo internazionale, attira investitori che acquistano per realizzare casa vacanza e B&B (trovano prezzi più contenuti rispetto a Milano), ma si segnalano anche acquisti da parte di stranieri che cercano un appoggio in Italia e che approfittano dei collegamenti aerei. Ci sono anche diversi cervelli di rientro in Italia che scelgono Bergamo per acquistare un'abitazione, acquisti anche da parte di milanesi. Gli investitori investono da 130 fino a 300 mila €.

I quartieri di **Monterosso e di Redona** vantano una parte collinare che si caratterizza per la presenza di soluzioni indipendenti e ville singole che si scambiano a partire da 400 mila €. Anche **Valtesse** è una zona verde con condomini e case singole degli anni '70-'80, compravendute a partire da 2000 € al mq.

A **Borgo Palazzo** il mercato è molto veloce e si muovono sia investitori che realizzano operazioni a reddito sia che acquistano, ristrutturano e rivendono. Non mancano naturalmente acquirenti di prima casa, famiglie spesso con bambini che apprezzano la presenza dei servizi e degli istituti scolastici. Le soluzioni nuove sono arrivate a 3500 € al mq. C'è interesse per le nuove costruzioni. La zona centrale, intorno a via Camozzi, si caratterizza per la presenza di soluzioni d'epoca dei primi anni del 1900. La zona più signorile è quella che si sviluppa tra via Angelo Maj e via Camozzi dove i prezzi delle soluzioni signorili ristrutturate possono arrivare a 4000 € al mq. Negli ultimi anni sono in crescita gli studenti stranieri che vivono in centro città attirati dalla presenza della facoltà di medicina in lingua inglese presso l'Ospedale "Papa Giovanni XXIII"

Mercato dinamico anche a **Broseta** dove, in particolare nella zona dell'Ospedale Vecchio, si segnala una buona domanda per investimento: sorge qui l'Accademia della Guardia di Finanza e diversi genitori dei cadetti che la frequentano acquistano per investimento. La domanda di locazione vede protagonisti oltre ai cadetti anche gli studenti dell'Università che sorge non lontano. La vicinanza all'aeroporto di Orio al Serio sta portando interesse anche per **Campagnola** dove si sono registrati acquisti di casa vacanza o B&B, conclude **Anna Amato, Pluriaffiliata Tecnocasa**.