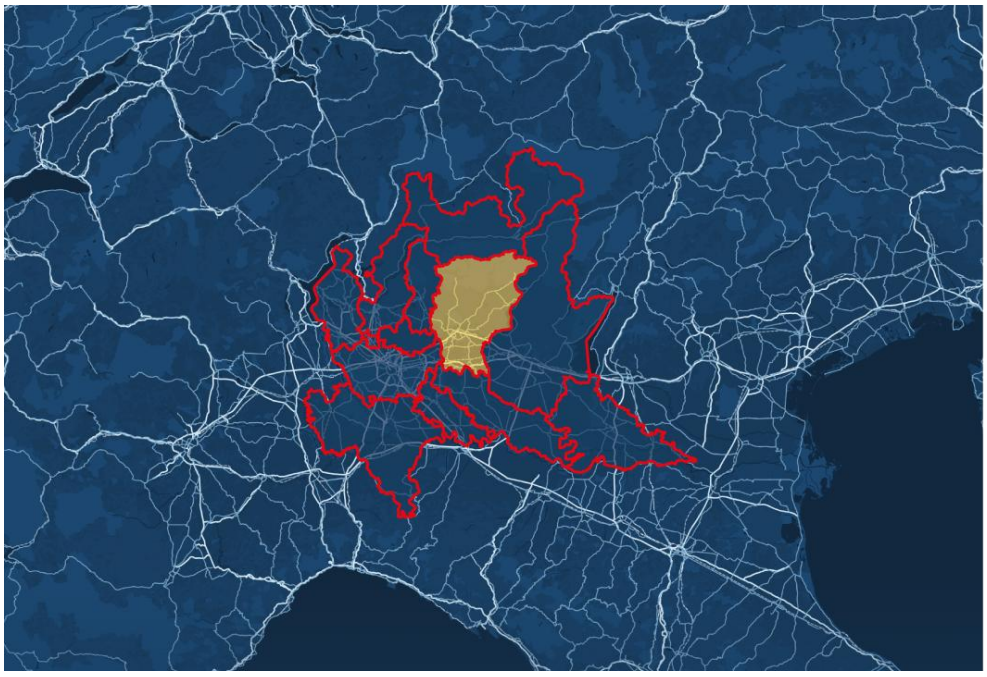
CRESME

ANCE | LOMBARDIA

SILMI

Sistema Informativo Lombardo sul Mercato Immobiliare



BERGAMO E PROVINCIA

Luglio 2026

Indice del documento

I principali risultati 3
Bergamo, un mercato policentrico ad alta reattività e legato all'attività economica 4
Residenziale 4
Non residenziale 6
Highlights 7
Residenziale 8
1. Stock 9
2. Compravendite 10
3. I prezzi di vendita e di locazione 12
4. La dimensione economica del mercato residenziale e non residenziale 13
5. Il credito 13
6. L'offerta in vendita e in locazione 14
7. FOCUS: la locazione nel capoluogo, caratteristiche dei nuovi contratti registrati 15
Non residenziale 16
1. Stock 17
2. Compravendite 18
3. I prezzi di vendita e di locazione 21
4. Il credito 22
Approfondimento 23
Residenziale 24
1. Stock 25
2. Compravendite 26
3. I prezzi di vendita e di locazione 29
4. La dimensione economica del mercato residenziale e non residenziale 32
5. Il credito 33
6. L'offerta in vendita e in locazione 34
7. FOCUS: dimensioni e caratteri della locazione nella città di Bergamo 36
Non residenziale 39
1. Stock 40
2. Compravendite 42
3. I prezzi di vendita e di locazione 45
4. Il credito 47

I principali risultati

Contesto

La provincia di Bergamo rappresenta uno dei principali sistemi immobiliari della Lombardia per consistenza del patrimonio, volume degli scambi e integrazione tra funzioni urbane, produttive e turistiche. Nel 2023 il suo patrimonio abitativo era pari all'11,4% dello stock regionale; l'89,3% era localizzato fuori dal capoluogo. Il territorio combina più ambiti con livelli differenti di urbanizzazione e diversi stili di utilizzo del patrimonio; si va da Bergamo città e la prima cintura al corridoio pedemontano e dell'A4, dai poli della pianura, alle valli Seriana e Brembana, fino alle aree lacuali e alpine. Questa articolazione determina forme di utilizzo differenti: nel capoluogo le abitazioni non occupate da residenti sono il 15,8% e l'affitto pesa il 26,2% delle occupate, mentre negli altri comuni la quota non occupata sale al 27,7% e la proprietà all'81,1%.

Approccio metodologico

L'analisi integra fonti statistiche, amministrative e rilevazioni dirette: dati ISTAT per struttura e utilizzo dello stock abitativo, dati OMI-Agenzia delle Entrate per compravendite, stock catastale non residenziale e contratti di locazione registrati, dati Banca d'Italia per il credito, rilevazioni CRESME per l'offerta in vendita e in locazione ed elaborazioni CRESME per la stima della dimensione economica del mercato. La lettura distingue capoluogo, altri comuni e totale provinciale, con confronti sistematici con Lombardia e Nord-Ovest e con indicatori di dimensione, dinamica, vivacità, persistenza e distribuzione territoriale.

In tutte le elaborazioni, tabelle, grafici o carte tematiche, il riferimento a Bergamo può essere fatto citando la “città di Bergamo” o soltanto “Capoluogo”; i comuni non capoluogo della provincia di Bergamo possono essere citati anche come “il resto della provincia di Bergamo” o “gli altri comuni della provincia”; quando ci si riferisce al Totale provincia di Bergamo si intende sempre la somma del capoluogo (Bergamo) e degli altri comuni della provincia di Bergamo.

Nell’analisi del settore non residenziale, è dato rilievo agli immobili utilizzati per attività economiche “CORE”; tale definizione comprende quelli relativi al comparto direzionale (uffici e studi privati, uffici pubblici e immobili per attività di credito e assicurazione), quelli relativi al comparto commerciale (negozi, laboratori, centri commerciali, alberghi) e quelli del comparto produttivo (industrie e capannoni industriali.

Risultati chiave

Nel 2025 la provincia realizza quasi 18 mila compravendite residenziali, in crescita del +3,3% sul 2024: il capoluogo arretra del -4,7%, mentre gli altri comuni aumentano del +4,5% e concentrano l'88% degli scambi. Il primo trimestre 2026 conferma un'espansione del +3,9%, come quella media della Lombardia (+3,9%) e inferiore al Nord-Ovest (+5,1%). Rilevante è l’apertura positiva del 2026 anche per il capoluogo, in cui il 2025 si era mostrato in riduzione. Nel I semestre 2026 il prezzo medio di vendita è pari a 1.810 euro/mq (+5,8% annuo), con 2.710 euro/mq (+6,9%) nel capoluogo e 1.680 negli altri comuni; il canone medio provinciale è 6,8 euro/mq/mese e mostra una correzione del -3,2%, sintesi del +4,4% in città e del -6,7% nel resto provincia. Il mercato immobiliare complessivo vale 3,477 miliardi di euro nel 2025 (+10,5%), di cui 2,738 miliardi residenziali e 739 milioni non residenziali. Il credito per l'acquisto di abitazioni raggiunge 1,34 miliardi (+20,3%). Nel non residenziale lo stock core conta 80.026 unità e genera 2.451 compravendite nel 2025 (+23,5%), sostenute soprattutto dal commerciale (+50,9%); il credito dedicato agli altri immobili sale a 137,5 milioni (+25,6%).

Bergamo, un mercato policentrico ad alta reattività e legato all'attività economica

Il quadro sintetico evidenzia il peso di Bergamo sul mercato lombardo e del Nord-Ovest e mette in relazione dimensione dello stock, intensità degli scambi, livelli dei valori, credito e offerta. La provincia presenta un profilo nettamente policentrico: il capoluogo ha dimensioni relativamente contenute ma rappresenta un importante polo per servizi, logistica e produzione; dal punto di vista del mercato immobiliare, tuttavia, la parte prevalente del patrimonio e dell'attività immobiliare si distribuisce all'esterno, nella cintura, nei poli della pianura, lungo gli assi infrastrutturali.

Residenziale

Nel residenziale Bergamo rappresenta l'11,4% dello stock abitativo lombardo e il 6,6% di quello del Nord-Ovest. Il peso è soprattutto extraurbano: gli altri comuni bergamaschi concentrano il 13,4% delle abitazioni presenti nei comuni non capoluogo della Lombardia, contro il 5,1% del capoluogo rispetto all'insieme dei capoluoghi regionali. La struttura interna conferma questa diffusione, con 577.601 abitazioni fuori città, pari all'89,3% del totale provinciale.

Stock

	Comune	Altri comuni	Provincia
Su Lombardia	5,1%	13,4%	11,4%
Su Nord-Ovest	2,7%	8,0%	6,6%

Le compravendite residenziali pesano per l'11,1% sul mercato lombardo e per il 6,8% su quello del Nord-Ovest. Il capoluogo raggiunge il 5,6% degli scambi dei capoluoghi lombardi, quota leggermente superiore al suo peso sullo stock, mentre gli altri comuni arrivano al 12,7%, poco sotto il 13,4% delle abitazioni. La rotazione del patrimonio è più elevata in città e il resto provincia risulta appena meno vivace rispetto alla media regionale dei comuni non capoluogo.

Compravendite

	Comune	Altri comuni	Provincia
Su Lombardia	5,6%	12,7%	11,1%
Su Nord-Ovest	2,9%	8,3%	6,8%

I valori restano inferiori ai benchmark lombardi, fortemente influenzati da Milano. Nel I semestre 2026 il prezzo medio di vendita è inferiore del -39,3% nel capoluogo, del -20,7% negli altri comuni e del -33,7% nel totale provinciale; per la locazione i differenziali sono rispettivamente -30,2%, -28,4% e -36,2%.

Prezzi

	Comune	Altri comuni	Provincia
Su Lombardia - VENDITA	-39,3%	-20,7%	-33,7%
Su Lombardia - LOCAZIONE	-30,2%	-28,4%	-36,2%

Mercato

	Provincia
Su Lombardia	7,6%
Su Nord-Ovest	5,2%

Nel 2025 il mercato immobiliare bergamasco movimenta 3,48 miliardi di euro, pari al 7,6% del valore lombardo e al 5,2% del Nord-Ovest. Il residenziale genera 2,74 miliardi e gli altri immobili 739 milioni; entrambe le componenti crescono di circa il +10%, portando il giro d'affari complessivo su un livello superiore del +62,7% rispetto al 2019.

Credito

	Provincia
Su Lombardia	8,4%
Su Nord-Ovest	6,3%

Le erogazioni per l'acquisto di abitazioni raggiungono 1,34 miliardi di euro nel 2025, in aumento del +20,3% sul 2024. La provincia pesa per l'8,4% del credito residenziale lombardo e per il 6,3% di quello del Nord-Ovest. L'importo medio riferito alle compravendite sale da circa 64 mila a 75 mila euro, segnalando un maggiore ricorso al finanziamento pur con valori unitari inferiori alla media regionale.

L'offerta in vendita è fortemente concentrata fuori città. Nel I semestre 2026 il capoluogo rappresenta il 6,2% delle inserzioni dei capoluoghi lombardi, mentre gli altri comuni raggiungono il 14,5% del corrispondente segmento regionale. I prezzi richiesti restano inferiori alla Lombardia del -31,3% in città e del -17,6% nel resto provincia. Le offerte sono 1.530 nel capoluogo (-3,8%) e 12.410 negli altri comuni (-5,9%), a fronte di prezzi medi richiesti pari a 3.240 e 1.620 euro/mq, entrambi in crescita.

Offerta

VENDITA	Comune	Altri comuni
Quota su Lombardia	6,2%	14,5%
Delta prezzi su Lombardia	-31,3%	-17,6%

La locazione pubblicizzata ha una scala più contenuta ma mostra un recupero dell'offerta. Bergamo città pesa per il 2,9% delle inserzioni dei capoluoghi lombardi e gli altri comuni per l'8,9% di quelle non capoluogo; i canoni richiesti risultano inferiori ai benchmark del -39,4% e del -22,7%. Nel I semestre 2026 si rilevano 350 offerte nel capoluogo (+25,8%) e 330 nel resto provincia (+2,4%). Il canone richiesto sale a 15,1 euro/mq/mese in città (+4,4%) e scende a 10,1 euro/mq/mese negli altri comuni (-6,7%).

Offerta

LOCAZIONE	Comune	Altri comuni
Quota su Lombardia	2,9%	8,9%
Delta prezzi su Lombardia	-39,4%	-22,7%

I contratti registrati confermano il ruolo urbano di Bergamo, che rappresenta il 4,9% del mercato locativo dei capoluoghi lombardi. I canoni restano inferiori alla media regionale in tutte le formule: -33,2% per gli ordinari, -32,7% per i concordati, -31,4% per i transitori e -33,7% per gli studenti. La composizione del 2025 è però fortemente orientata alla flessibilità, con il 48,8% delle registrazioni in forma transitoria e una crescita complessiva delle registrazioni rispetto al 2024.

Locazione

	CAPOLUOGO
% Stock locato su Lombardia	4,9%

	Ordinario	Concordato	Transitorio	Studenti
Differenziale prezzo	-33,2%	-32,7%	-31,4%	-33,7%

Non residenziale

Nel non residenziale Bergamo assume un rilievo superiore a quello espresso dal solo capoluogo. Lo stock core conta 80.026 unità, pari all'11,3% della Lombardia; 69.007, oltre l'86%, sono localizzate negli altri comuni. Il patrimonio comprende 13.788 unità direzionali, 42.642 commerciali e 23.596 produttive. Il capoluogo pesa per il 6,6% degli uffici presenti nei capoluoghi lombardi, per il 5,5% del commerciale e per il 7,2% del produttivo, mentre il resto provincia raggiunge il 13,1% dello stock core non capoluogo.

Stock

	Comune	Altri comuni	Provincia
Intero stock Non Residenziale "CORE"	6,0%	13,1%	11,3%

	Direzionale	Commerciale	Produttivo
Comune su Lombardia	6,6%	5,5%	7,2%

Le compravendite mostrano una specializzazione produttiva e commerciale marcata. Nel 2025 la provincia pesa per l'11,9% del comparto direzionale lombardo, il 12,9% del commerciale e il 16,2% del produttivo; sul totale core la quota è del 13,5%. Gli altri comuni concentrano il 64% degli scambi direzionali, l'83% di quelli commerciali e il 93% del produttivo. Le 2.451 transazioni core crescono del +23,5% sul 2024, trainate dalle 1.339 compravendite commerciali (+50,9%), mentre il comparto produttivo registra 708 scambi e una lieve flessione (-2,7%).

Compravendite

	Comune	Altri comuni	Provincia
Direzionale	10,3%	13,0%	11,9%
Commerciale	7,6%	15,0%	12,9%
Produttivo	14,1%	16,4%	16,2%
Totale settori non residenziali CORE	8,9%	15,1%	13,5%

Nel 2025 i prezzi medi provinciali di vendita sono pari a circa 1.415 euro/mq nel comparto direzionale, 1.057 nel commerciale e 532 nel produttivo; rispetto alla Lombardia i primi due comparti sono inferiori del -33,3% e del -22,8%, mentre il produttivo è superiore del +6,4%. I canoni medi sono 6,3, 5,4 e 3,4 euro/mq/mese: direzionale e commerciale restano sotto la regione (-38,8% e -34,1%), ma il comparto produttivo si colloca sopra il benchmark del +21,4%. La tenuta relativa degli immobili produttivi sembra diretta conseguenza del tessuto manifatturiero e logistico della provincia.

Prezzi

Vendita	Comune	Altri comuni	Provincia
Direzionale	-46,0%	0,5%	-33,3%
Commerciale	-28,3%	-2,6%	-22,8%
Produttivo	9,8%	7,1%	6,4%

Locazione			
Direzionale	-42,8%	-14,5%	-38,8%
Commerciale	-31,6%	-17,9%	-34,1%
Produttivo	15,0%	26,9%	21,4%

Credito

	Provincia
Su Lombardia	2,1%

Il credito per l'acquisto di immobili non residenziali ammonta a 137,5 milioni di euro nel 2025, in crescita del +25,6% sul 2024 dopo due anni di contrazione. La quota sul totale lombardo è pari al 2,1%, molto inferiore al peso dello stock e delle transazioni. L'erogazione media è di circa 56 mila euro per compravendita non residenziale.

Highlights

HIGHLIGHTS

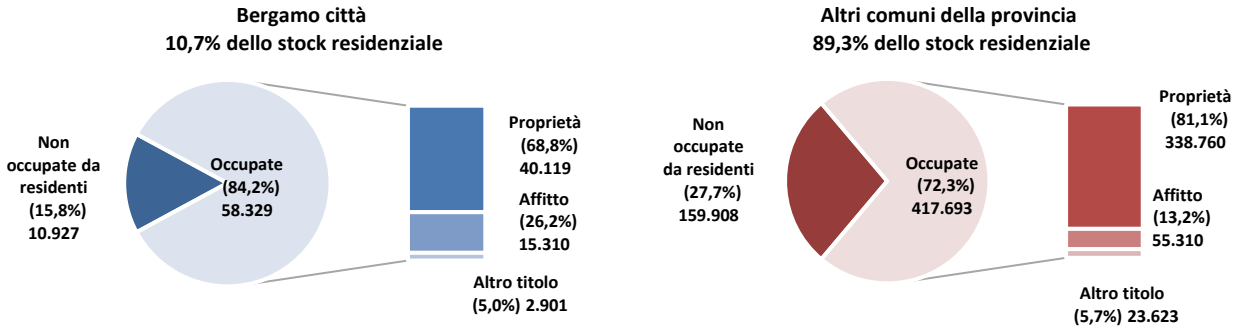
Residenziale

1. Stock



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT – Censimenti Permanenti

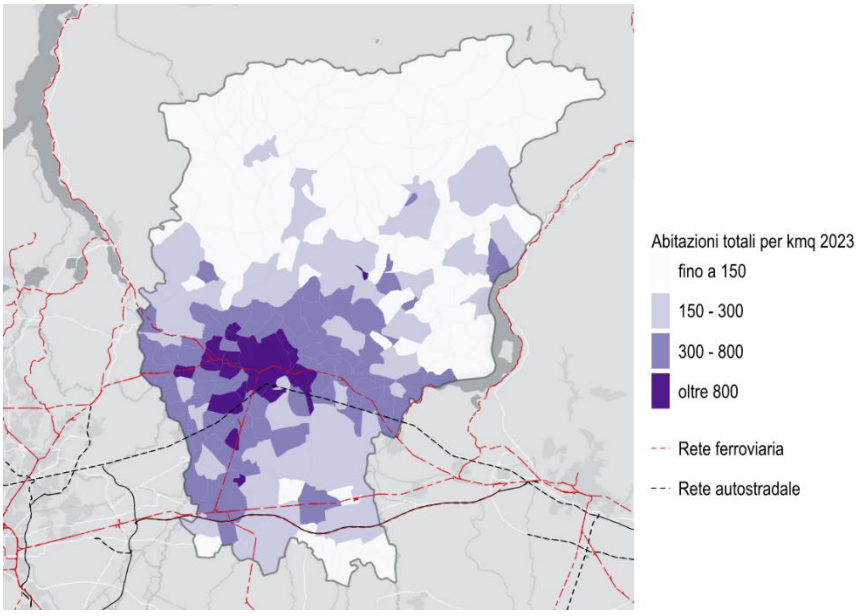
La provincia conta circa 647 mila abitazioni nel 2023, pari all'11% dello stock regionale. Il 74% delle abitazioni è occupato da residenti, una quota inferiore alla media lombarda per il peso delle seconde case nelle aree montane e turistiche. Tra le abitazioni occupate, l'80% è in proprietà e il 15% in affitto.



Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT – Censimenti Permanenti

Bergamo città concentra 69.256 abitazioni (10,7% delle abitazioni dei capoluoghi lombardi): le non occupate sono il 15,8% e l'affitto pesa il 26,2%. Negli altri comuni, che raccolgono l'89,3% dello stock, la quota non occupata sale al 27,7% e l'affitto scende al 13,2%, evidenziando un diverso profilo d'uso tra le aree più dense e quelle periferiche.

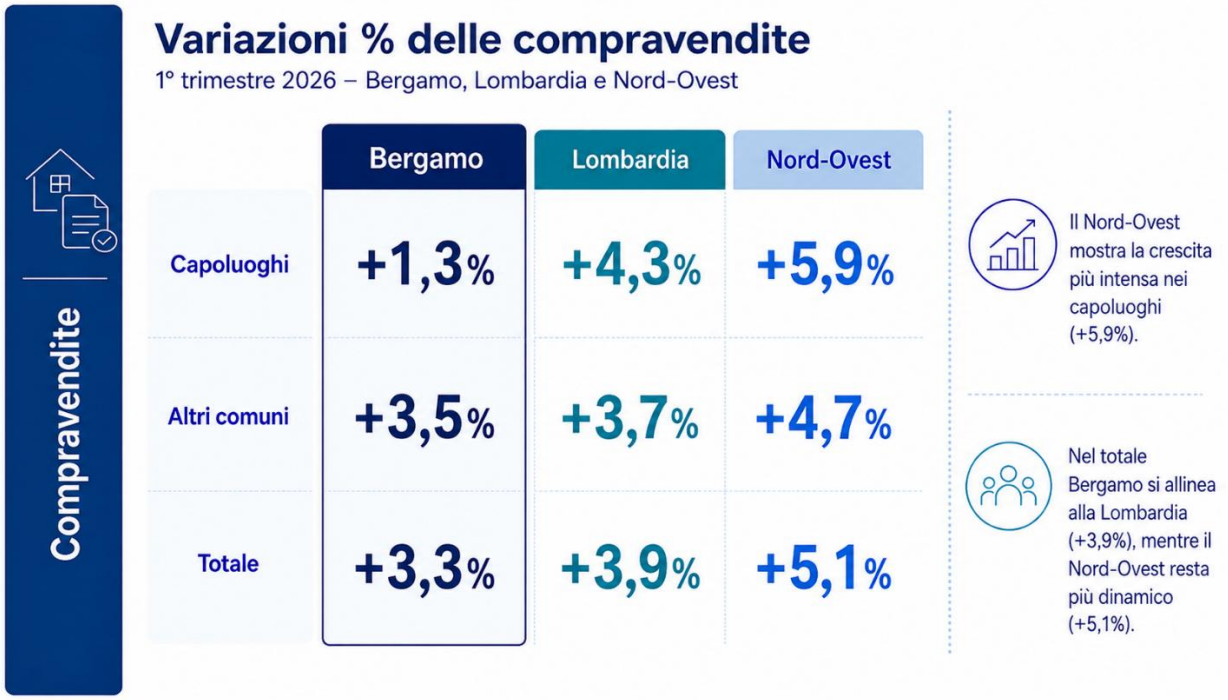
Densità di abitazioni nel 2023



La densità raggiunge i massimi a Bergamo, nella cintura e lungo l'A4 verso Seriate e Dalmine. Addensamenti intermedi seguono gli imbocchi delle valli e i poli lacuali; nelle aree alpine settentrionali l'edificato è più rado e discontinuo. I comuni a maggior densità edilizia residenziale, oltre al capoluogo, risultano: Terno d'Isola, Verdellino, Dalmine, Castel Rozzone, Lallio, Curno, Presezzo, Ponte S. Pietro, Mozzo, Brembate di Sopra, Azzano San Paolo, Paladina, Almé, Torre Boldone, Gorle, Seriate, Fiorano al Serio.

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT varie fonti

2. Compravendite



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Quasi 18.000 compravendite di abitazioni nel 2025 (+3,3% sul 2024)

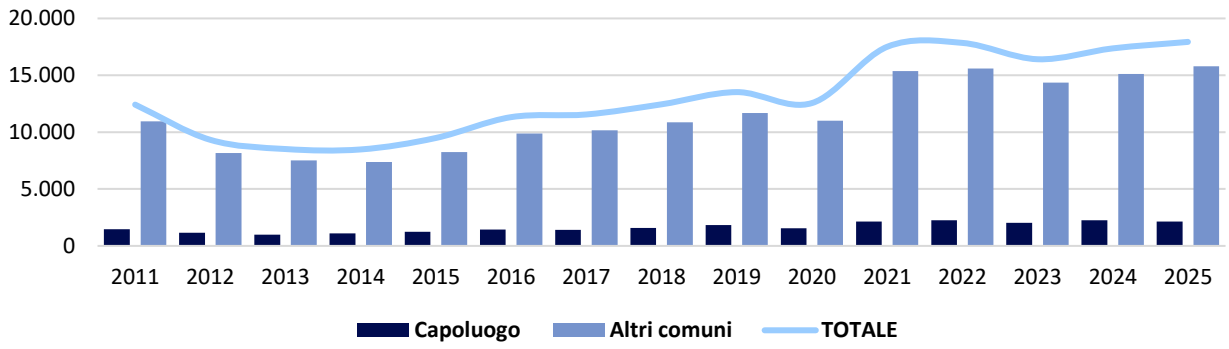
Ripartizione delle compravendite tra i comuni



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

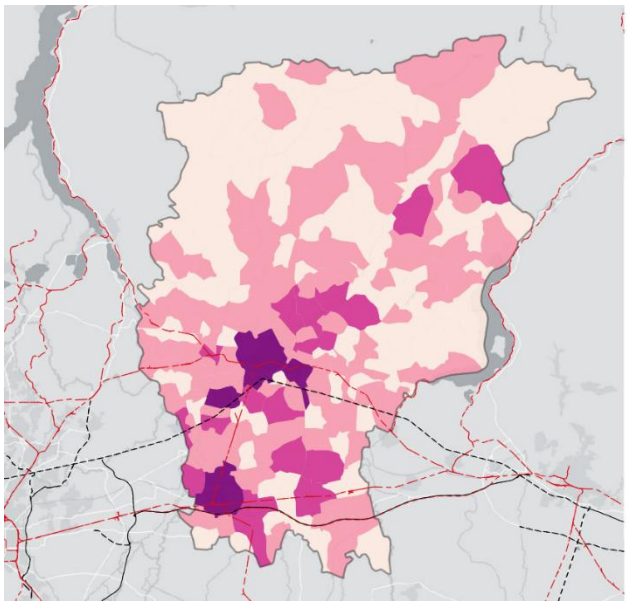
Il 2026 si apre con segnali positivi sia da parte dei comuni della provincia, in cui prosegue il trend di crescita (+3,5%), sia da parte della città di Bergamo, in cui il mercato sembra tornare in positivo (+1,3%) dopo un 2025 in frenata. Nel complesso, il primo trimestre 2026 appare poco meno dinamico rispetto al benchmark regionale. Nel 2025 sono state realizzate 17.936 compravendite di abitazioni, in aumento del +3,3% sul 2024 e sul livello più elevato della serie 2011-2025. La crescita è interamente sostenuta dagli altri comuni, che raggiungono 15.784 scambi (+4,5%) e rappresentano l'88% del mercato; Bergamo città scende a 2.152 transazioni (-4,7%) e pesa per il 12%. Dopo il forte rimbalzo del 2021 e la flessione del 2023, il biennio 2024-2025 riporta quindi il mercato sui massimi recenti, con una capacità espansiva recente nettamente maggiore nel territorio extraurbano.

Andamento delle compravendite

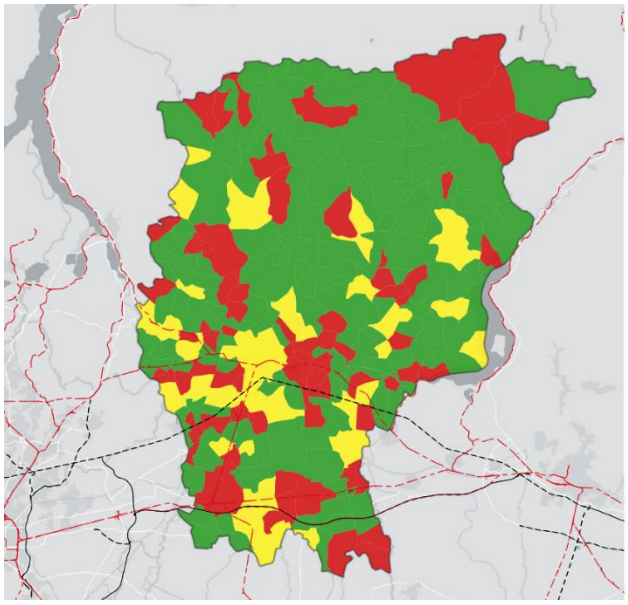


Fonti: CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate, Censimenti permanenti Istat

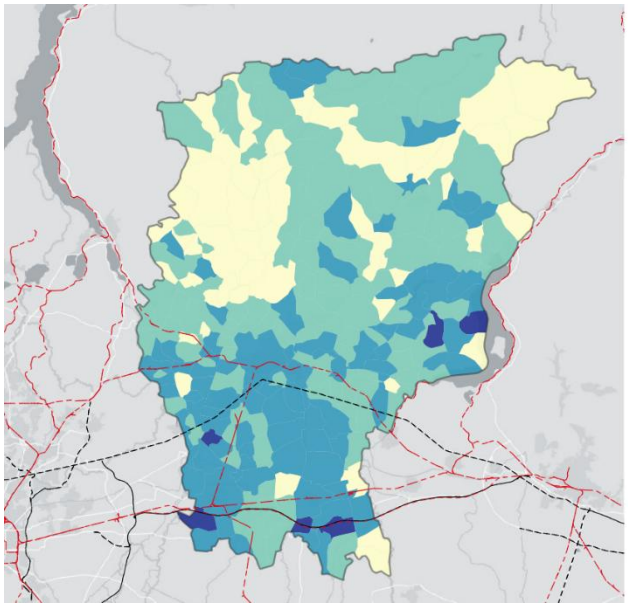
Compravendite 2025: numero, trend nell'ultimo anno e vivacità del mercato



I volumi di transazioni più elevati si concentrano nel capoluogo, nella cintura e lungo l'asse pedemontano e dell'A4. La mappa fa emergere i principali poli della corona urbana (Dalmine e Seriana ai quali si aggiungono diversi comuni su un livello minore di transazioni) e l'area a sud con il polo di Treviglio al quale si aggiungono, su quantitativi minori, Fara Gera d'Adda, Caravaggio, Cologno al Serio, Martinengo e Romano di Lombardia.



La variazione 2024-2025 è positiva in una parte ampia della provincia, in cui si osserva un'ampia area di crescita in territorio montano e nella pianura a sud. La zona centrale compresa Bergamo rientra prevalentemente nella fascia definita stabile anche se si rilevano comuni di prima cintura in contrazione oltre il -5% come Seriate, Treviolo, Paladina, Lallio, Ranica, Gorle, Pedrengo.



La vivacità, misurata come quota di stock compravenduto, è più elevata nei comuni accessibili della fascia urbana e della pianura e in alcuni mercati con probabile valenza turistica. Le classi oltre il 4% sono puntuali (Boltiere, Casirate d'Adda, Antegnate, Fara Olivana con Sola, Adrara S. Rocco, Parzanica), mentre gran parte dell'area alpina resta su livelli inferiori.

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate e CRESME - Osservatorio Immobiliare

3. I prezzi di vendita e di locazione

Prezzi delle abitazioni — Provincia di Bergamo

1° semestre 2026 | vendita, locazione e rendimento da locazione

	Centro	Semicentro	Periferia	Extraurbano e rurale	Capoluogo	Altri comuni	Totale provincia
Vendita	3.480 €/mq	2.570 €/mq	1.910 €/mq	2.650 €/mq	2.710 €/mq	1.680 €/mq	1.810 €/mq
	I s. 2026 / I s. 2025 +4,9%	I s. 2026 / I s. 2025 +9,2%	I s. 2026 / I s. 2025 +15,2%	I s. 2026 / I s. 2025 +5,3%	I s. 2026 / I s. 2025 +6,9%	I s. 2026 / I s. 2025 +5,5%	I s. 2026 / I s. 2025 +5,8%
	I s. 2026 / I s. 2019 +46,1%	I s. 2026 / I s. 2019 +41,6%	I s. 2026 / I s. 2019 +31,1%	I s. 2026 / I s. 2019 +3,5%	I s. 2026 / I s. 2019 +28,4%	I s. 2026 / I s. 2019 +23,1%	I s. 2026 / I s. 2019 +24,0%
Locazione	12,8 €/mq/mese	10,1 €/mq/mese	8,5 €/mq/mese	n.d. €/mq/mese	10,6 €/mq/mese	5,8 €/mq/mese	6,8 €/mq/mese
	I s. 2026 / I s. 2025 +4,5%	I s. 2026 / I s. 2025 +2,8%	I s. 2026 / I s. 2025 +9,7%	I s. 2026 / I s. 2025 n.d.	I s. 2026 / I s. 2025 +4,4%	I s. 2026 / I s. 2025 -6,7%	I s. 2026 / I s. 2025 -3,2%
	I s. 2026 / I s. 2019 +50,5%	I s. 2026 / I s. 2019 +80,2%	I s. 2026 / I s. 2019 +41,0%	I s. 2026 / I s. 2019 n.d.	I s. 2026 / I s. 2019 +64,4%	I s. 2026 / I s. 2019 +45,0%	I s. 2026 / I s. 2019 +47,1%
Rendimento teorico lordo	4,4% 1° sem. 2026	4,7% 1° sem. 2026	5,3% 1° sem. 2026	n.d. 1° sem. 2026	4,7% 1° sem. 2026	4,1% 1° sem. 2026	4,5% 1° sem. 2026

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

Nel I semestre 2026 il prezzo medio delle abitazioni in provincia di Bergamo è pari a 1.810 euro/mq, in crescita del +5,8% sull'anno precedente e del +24,0% rispetto al 2019. Il capoluogo raggiunge 2.710 euro/mq (+6,9% annuo e +28,4% sul 2019), mentre gli altri comuni si attestano a 1.680 euro/mq (+5,5% annuo e +23,1% sul 2019). Il differenziale tra città e resto provincia è quindi di circa il 61%, coerente con la maggiore intensità urbana e con la concentrazione dei servizi nel capoluogo. Nel confronto lombardo i valori risultano inferiori del -39,3% in città, del -20,7% negli altri comuni e del -33,7% nel totale provinciale; il divario è amplificato dal peso di Milano, ma conferma una maggiore accessibilità del mercato bergamasco. Anche in termini reali il I semestre 2026 mantiene un segno positivo: +4,8% nel capoluogo, +3,4% negli altri comuni e +3,6% nel totale.

Sul mercato della locazione il canone medio provinciale è pari a 6,8 euro/mq/mese. Bergamo città raggiunge 10,6 euro/mq/mese e cresce del +4,4% annuo, mentre gli altri comuni scendono a 5,8 euro/mq/mese (-6,7%); il dato provinciale registra così una correzione del -3,2% dopo gli aumenti del 2024 e del 2025. Nel medio periodo le tensioni restano evidenti: rispetto al 2019 i canoni sono cresciuti del +64,4% nel capoluogo, del +45,0% negli altri comuni e del +47,1% nella provincia. Il rendimento teorico lordo si colloca intorno al 4,7% in città, al 4,1% nel resto provincia e al 4,5% nel totale.

La costruzione dell'infografica di questa pagina, relativa ai prezzi (di vendita e di locazione) delle abitazioni al 1° semestre 2026 e alle variazioni di breve e medio periodo, prevede sette colonne identificate da colori differenti. Le prime quattro colonne in celeste chiaro mostrano i prezzi delle zone in cui si ripartisce il comune capoluogo (Centro, Semicentro, Periferia, Extraurbano e Rurale); la quarta colonna, in una tonalità più scura dello stesso colore, contiene il dato sintetico (valore medio dell'intero territorio comunale ponderato sul numero di abitazioni esistenti nelle zone viste in precedenza) del comune capoluogo; la sesta colonna, in tonalità pastello del verde, mostra i prezzi osservabili nella media dei comuni non capoluogo; l'ultima colonna, in tonalità pastello del viola, mostra il valore complessivo del prezzo a livello provinciale calcolato come media ponderata del prezzo delle abitazioni del capoluogo e del prezzo delle abitazioni dei comuni non capoluogo. Il fattore di ponderazione è sempre il numero di abitazioni esistenti (in proprietà, altro titolo e non occupate) per quanto riguarda i prezzi di vendita ed il prezzo delle abitazioni in locazione per i prezzi di locazione. Va, infine, ricordato che i prezzi di vendita e di locazione sono riferiti alla totalità degli immobili residenziali, sia di nuova costruzione, sia esistenti.

4. La dimensione economica del mercato residenziale e non residenziale



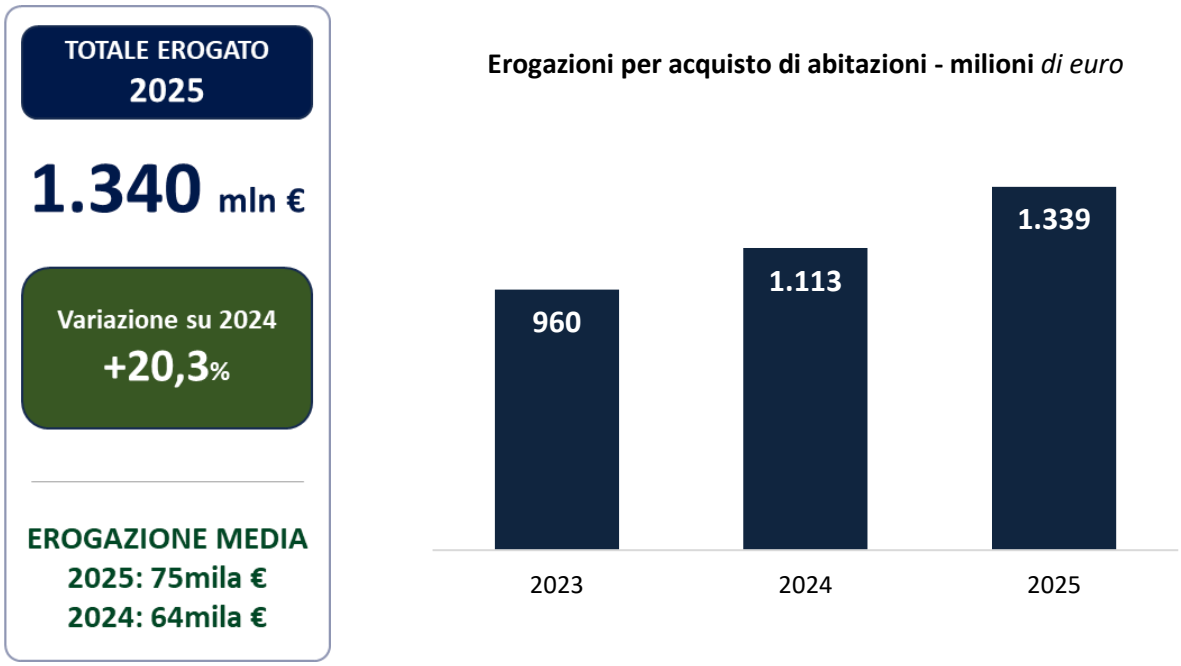
Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare e OMI-Agenzia delle Entrate

Il mercato immobiliare provinciale vale quasi 3,5 miliardi di euro, con una crescita di oltre il 60%rispetto al 2019

Nel 2025 il mercato immobiliare provinciale vale 3,48 miliardi di euro, con un incremento del +10,5% sul 2024 e del +62,7% rispetto al 2019. Il residenziale genera 2,74 miliardi, pari a circa il 79% del totale, e cresce del +10,6% nell'anno; gli altri immobili movimentano 0,74 miliardi (+10,1%). La ripresa dei volumi e l'aumento dei valori riportano il giro d'affari vicino ai livelli della metà degli anni Duemila, pur con una composizione più nettamente orientata al mercato residenziale.

Fonti: CRESME su dati di base Rilevazione diretta CRESME e OMI-Agenzia delle Entrate

5. Il credito



Fonte: elaborazione CRESME su dati Banca d'Italia e OMI-Agenzia delle Entrate

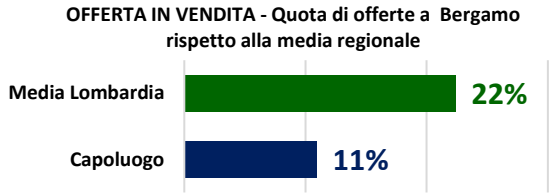
Nel 2025 le erogazioni per l'acquisto di abitazioni raggiungono 1,34 miliardi di euro, in aumento del +20,3% rispetto al 2024 e per il secondo anno consecutivo dopo la forte contrazione del 2023. L'importo medio riferito alle compravendite passa da circa 64 mila a 75 mila euro. Il recupero è molto importante e riporta il volume complessivo non troppo distante rispetto ai massimi del 2006-2007, quando le erogazioni superavano 1,5 miliardi.

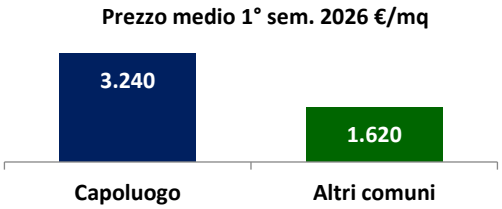
6. L'offerta in vendita e in locazione



Fonte: rilevazione diretta CRESME - Osservatorio Immobiliare

Nel I semestre 2026 l'offerta in vendita continua a ridursi mentre i prezzi richiesti aumentano. Nel capoluogo si contano 1.530 offerte (-3,8% sul 2025), meno della metà delle 3.120 del 2018, con un prezzo medio di 3.240 euro/mq (+7,2%). Negli altri comuni le offerte sono 12.410 (-5,9%), contro 17.060 nel 2018, e il prezzo richiesto sale a 1.620 euro/mq (+4,2%).





Fonte: rilevazione diretta CRESME - Osservatorio Immobiliare

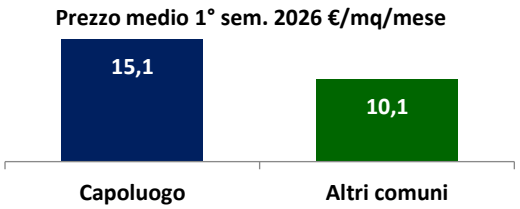
L'offerta in vendita si riduce gradualmente e i prezzi stanno aumentando sia nel capoluogo, sia nei comuni della provincia



Fonte: rilevazione diretta CRESME - Osservatorio Immobiliare

L'offerta in locazione mostra invece un recupero quantitativo. Nel capoluogo le inserzioni salgono a 350 nel I semestre 2026 (+25,8%), pur restando sotto le 460 del 2018; il canone richiesto raggiunge 15,1 euro/mq/mese (+4,4%). Negli altri comuni l'offerta è pari a 330 unità (+2,4%), mentre il canone scende a 10,1 euro/mq/mese (-6,7%) dopo il massimo di 10,9 nel 2025. La divergenza indica una pressione ancora forte in città e un primo riequilibrio nei mercati extraurbani, dove l'aumento dell'offerta frena i valori.





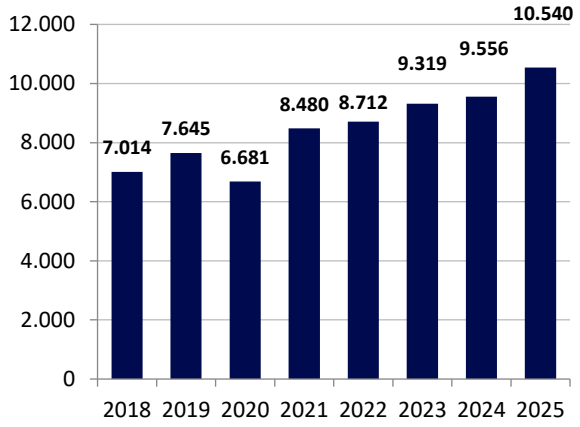
Fonte: rilevazione diretta CRESME - Osservatorio Immobiliare

L'offerta in locazione sembra sia in ampliamento (+26% nel I semestre 2026); i prezzi di offerta continuano a crescere nel capoluogo (+4,4%) e arretrano nei comuni della provincia (-6,7%)

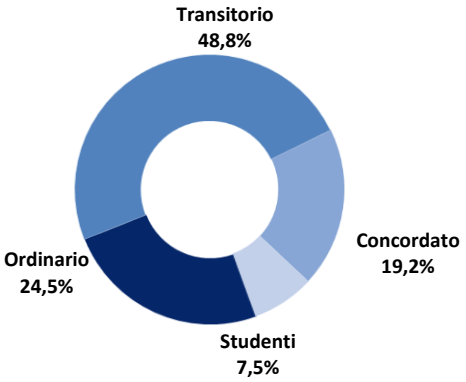
Il Cresme effettua semestralmente, ormai dal 2013, con differenti livelli di approfondimento nell'arco degli anni, una rilevazione dell'offerta analizzando gli annunci immobiliari pubblicizzati nei principali portali immobiliari. La rilevazione è puntuale e rappresenta il numero di offerte presenti nel momento dell'osservazione. I dati sono elaborati e analizzati direttamente dal CRESME (eliminazione delle duplicazioni e del multilisting, coerenza di prezzi e superfici, ecc.).

7. FOCUS: la locazione nel capoluogo, caratteristiche dei nuovi contratti registrati

Numero abitazioni locate con contratto registrato



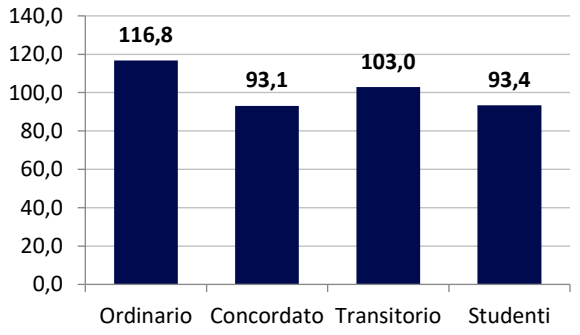
Ripartizione delle locazioni per tipologia di contratto nel 2025



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Aumentano con un trend quasi lineare le abitazioni locate con contratto registrato; nel capoluogo il numero sale da un totale di 7.014 nel 2018 a 10.540 nel 2025, con un incremento di circa il 50%. Dopo la contrazione del 2020 a 6.681 registrazioni, il mercato recupera rapidamente e raggiunge nuovi massimi nel 2023, 2024 e 2025; nell'ultimo anno l'aumento è del +10,3%. Evidente l'aumento della domanda di locazione e sembra importante anche la risposta dell'offerta in grado di fornire oltre 3.500 alloggi in affitto in più tra il 2018 e il 2025.
La composizione del 2025 delle tipologie contrattuali, considerando sia le abitazioni locate per intero sia quelle locate solo in parte, è caratterizzata dai contratti transitori, pari al 48,8% del totale. I contratti ordinari di lungo periodo rappresentano il 24,5%, i contratti concordati il 19,2% e i contratti per studenti il 7,5%. Rispetto a una struttura tradizionalmente centrata sul 4+4, il mercato si orienta quindi verso formule più brevi e flessibili ed anche sulla locazione parziale dell'alloggio.
I canoni medi annui registrati complessivi per il 2025, rilevati sul totale delle abitazioni locate (per intero o solo in parte), raggiungono 116,8 euro/mq per i contratti ordinari, 103,0 per i transitori, 93,1 per i concordati e 93,4 per quelli per studenti. Il valore medio complessivo sale del +3,4% sul 2024 e del +32,1% sul 2018. La crescita di medio periodo è particolarmente intensa per i contratti ordinari (+41,4%), mentre nel 2025 i transitori restano stabili e quelli concordati e per studenti aumentano rispettivamente del +7,0% e del +3,2%.
Nella sezione di approfondimento è possibile apprezzare le differenze di comportamento del mercato della locazione a seconda che le abitazioni siano locate per intero o solo in parte.

Canone di locazione per tipologia contratto - €/mq/anno



Dinamica recente e di medio periodo dei canoni di locazione

2025 su 2024	tra 2025 e 2018
+3,4%	+32,1%

Fonti: CRESME su dati di base OMI-Agenzia delle Entrate

Highlights

Non residenziale

1. Stock

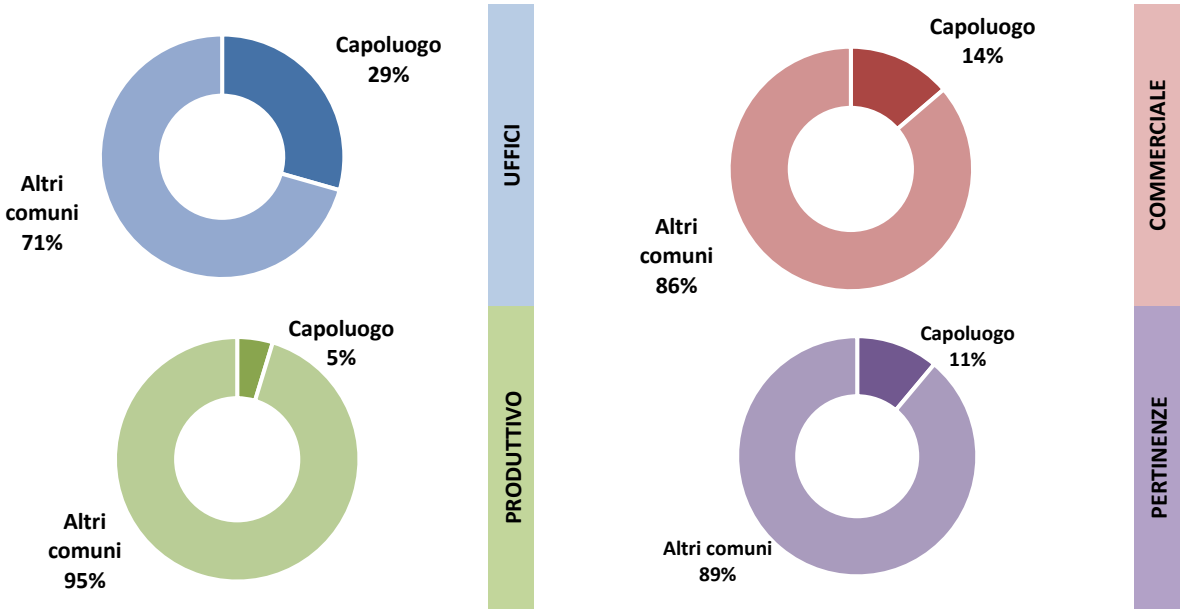
Le unità immobiliari non residenziali per tipologia e zona territoriale- 2024

Settore	Capoluogo	Altri comuni	Provincia di Bergamo
Direzionale	4.055	9.733	13.788
Commerciale	5.854	36.788	42.642
Produttivo	1.110	22.486	23.596
TOTALE IMMOBILI NON RESIDENZIALI "CORE"	**11.019**	**69.007**	**80.026**
Pertinenze residenziali e non residenziali	74.093	593.776	667.869
Altri immobili rilevanti per il mercato	350	8.456	8.806

Lo stock non residenziale core della provincia comprende 80.026 unità: 13.788 direzionali, 42.642 commerciali e 23.596 produttive. Il comparto commerciale rappresenta il 53,3% del totale core, il produttivo il 29,5% e il direzionale il 17,2%. A queste categorie si aggiungono 667.869 pertinenze, in larga parte box e posti auto, e 8.806 immobili rilevanti per il mercato perché collabenti o in costruzione. Il capoluogo concentra 11.019 unità core, appena il 13,8% del totale, confermando la struttura fortemente diffusa del patrimonio immobiliare ad uso economico della provincia di Bergamo.

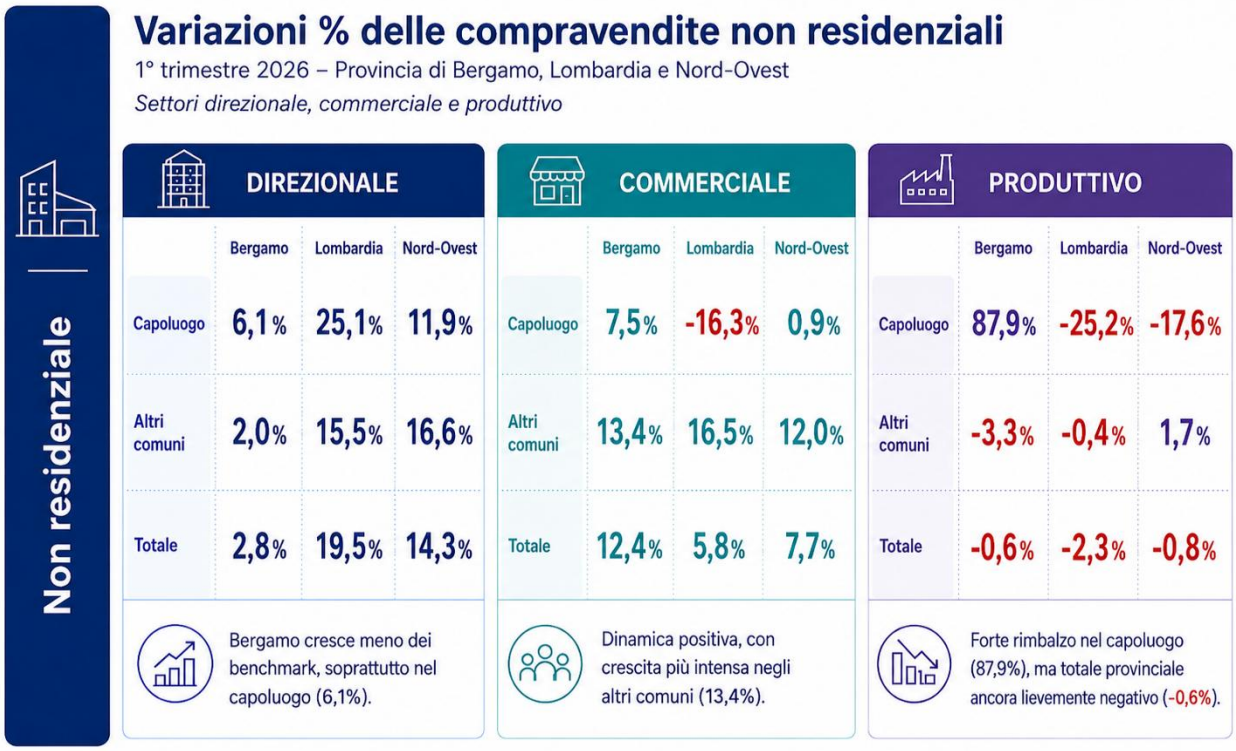
La distribuzione territoriale varia nettamente per funzione. Bergamo città raccoglie il 29% delle unità direzionali, ma solo il 14% del comparto commerciale, il 5% del produttivo e l'11% delle pertinenze. Gli altri comuni concentrano quindi il 71% degli uffici, l'86% degli immobili commerciali, il 95% di quelli produttivi e l'89% delle pertinenze.

La distribuzione territoriale delle unità immobiliari non residenziali- 2024



Fonti: Catasto-Agenzia delle Entrate

2. Compravendite



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Il 1° trimestre 2026, pur con quantitativi ridotti, restituisce indicazioni interessanti per i tre comparti, pur con una minore affidabilità per il mercato degli immobili per la produzione. Il comparto direzionale cresce del +2,8% nel totale provinciale, molto meno della Lombardia (+19,5%) e del Nord-Ovest (+14,3%); la crescita è comunque più intensa nel capoluogo, +6,1%, mentre gli altri comuni aumentano del 2,0%. Il commerciale presenta una forte crescita complessiva, +12,4%, dovuta in parte al capoluogo (+7,5%) ma principalmente agli altri comuni che crescono del +13,4%. Il produttivo è leggermente negativo nel totale provinciale (-0,6%) ma il capoluogo vede quasi un raddoppio (+88%) ma su numeri contenuti; -3,3% negli altri comuni.

Nel 2025 il mercato non residenziale core genera 2.451 compravendite, in aumento del +23,5% sul 2024 e con un peso del 13,5% sul totale lombardo. Il commerciale è il comparto dominante: 1.339 transazioni, pari al 55% del mercato, e una crescita annua del +50,9%. Il direzionale registra 405 scambi (+9,4%) e il produttivo 708 (-2,7%). Il capoluogo concentra il 17% delle operazioni core, ma la quota varia dal 35,8% nel comparto direzionale al 16,8% nel commerciale e al 6,8% nel produttivo. Rispetto al 2019 il mercato mostra un'espansione molto superiore a quella regionale, con un incremento complessivo indicato in circa il +72%, contro il +31% della Lombardia.

Indicatori del mercato non residenziale per tipologia immobiliare

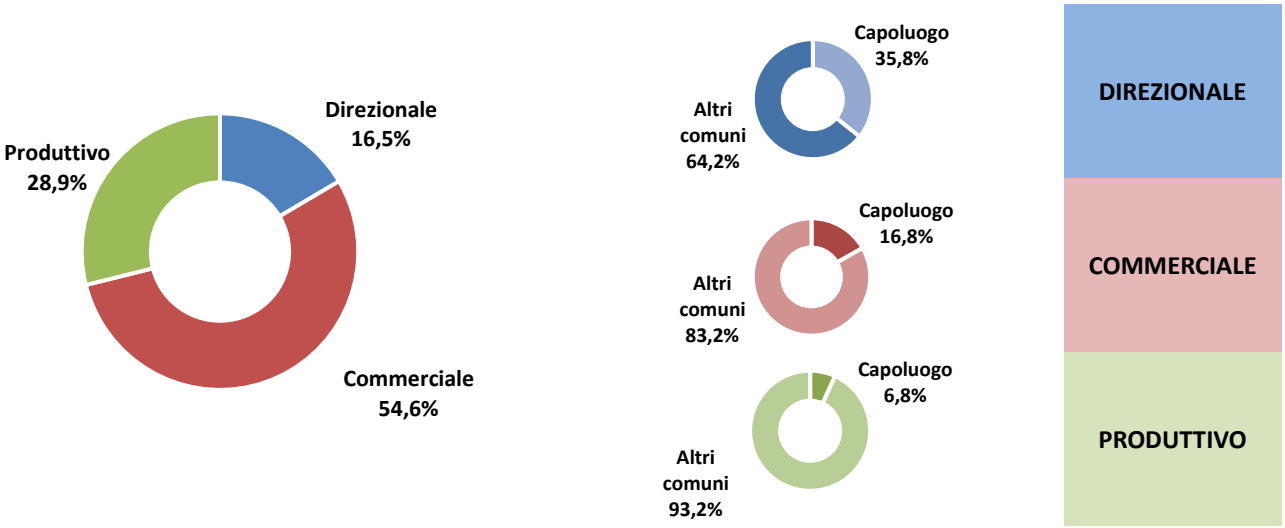
Settore	Compravendite 2025	Di cui capoluogo	Variazione 25/24	Variazione 25/19
Direzionale	405	35,8%	9,4%	58,1%
Commerciale	1.339	16,8%	50,9%	114,4%
Produttivo	708	6,8%	-2,7%	29,8%
Totale settori non residenziali "CORE"	**2.451**	**17,0%**	**23,5%**	**71,9%**
Totale settori non residenziali "CORE" LOMBARDIA	**18.156**	***25,9%***	**3,0%**	**31,0%**

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

Le 2.451 compravendite non residenziali core del 2025 si ripartiscono per il 55% nel comparto commerciale, il 29% nel produttivo e il 16% nel direzionale. La composizione riflette il peso del tessuto distributivo e manifatturiero della provincia e la minore dimensione del mercato degli uffici.
La dinamica annuale è fortemente differenziata. Il comparto commerciale raggiunge 1.339 transazioni e cresce del +50,9%, sostenuto soprattutto da negozi, laboratori e centri commerciali; il direzionale sale a 405 scambi (+9,4%), quasi interamente costituiti da uffici e studi privati; il produttivo si ferma a 708 operazioni (-2,7%), pur mantenendo una crescita rilevante rispetto al 2019. Anche i segmenti accessori restano attivi: nel 2025 si registrano 15.048 compravendite di box e posti auto e complessivamente 5.640 operazioni nelle altre categorie accessorie.

La distribuzione territoriale conferma il carattere extraurbano del mercato. Bergamo città concentra il 36% delle compravendite direzionali, ma solo il 17% delle commerciali e il 7% delle produttive; gli altri comuni assorbono rispettivamente il 64%, l'83% e il 93%.

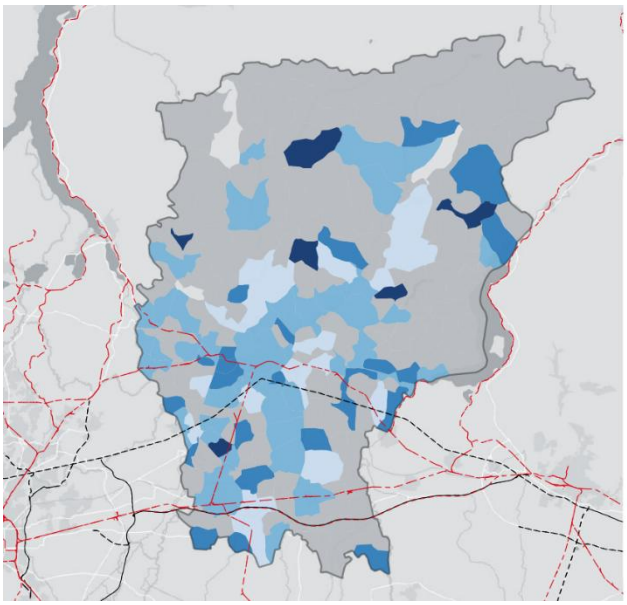
La distribuzione territoriale delle compravendite non residenziali per tipologia - *2025*



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

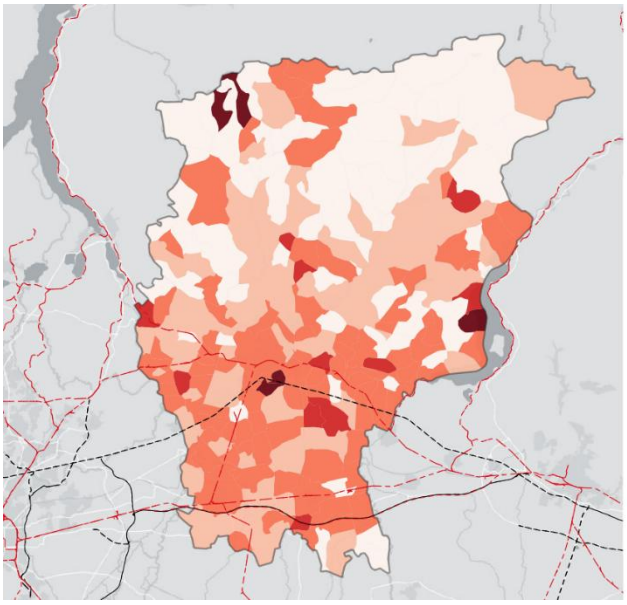
Compravendite 2025: vivacità del mercato per i tre settori del non residenziale

DIREZIONALE



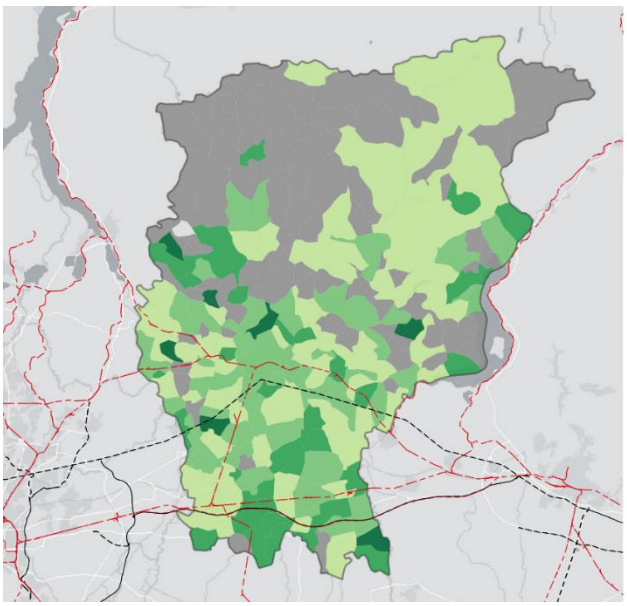
Il comparto direzionale, in funzione di ampie aree prive di transazioni per il 2025, mostra una concentrazione in area montana e tassi medio elevati nella fascia centrale di pianura in cui si riscontra una maggiore densità di scambi. I comuni montani a maggior vivacità risultano Roncobello, Songavazzo e, su un livello inferiore, Gromo, Costa Volpino e Castione della Presolana. In area pedemontana e di pianura emergono Locatello, Costa Serina, Bianzano.

COMMERCIALE



Il comparto commerciale mostra una maggiore presenza del mercato sul territorio; le compravendite interessano quasi tutta la fascia urbanizzata, con livelli elevati passando dai monti alla pianura. Le classi oltre il 5% compaiono apparentemente senza concentrazioni specifiche. Emergono i comuni di Cusio, Averara, Parzanica, Azzano S. Paolo, Orio al Serio.

PRODUTTIVO



Il comparto produttivo è concentrato nella pianura e nella fascia pedemontana anche se si rilevano concentrazioni nei pressi di Val Brembilla e nei comuni dell'alto Lago d'Iseo e il corso dell'Oglio. Oltre il 10% di tasso di rotazione per il 2025 emergono i comuni di Rota d'Imagna, Strozza, Ponteranica, Sotto il Monte, Osio Sotto, Pumenengo.

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare e OMI-Agenzia delle Entrate

3. I prezzi di vendita e di locazione

Prezzi degli immobili non residenziali

Provincia di Bergamo – 2° semestre 2025

Capoluogo, altri comuni della provincia e totale provincia

Vendita €/mq

	Capoluogo			Altri comuni			Totale provincia		
	2025	2025/2024	2025/2019	2025	2025/2024	2025/2019	2025	2025/2024	2025/2019
Direzionale	1.690	+0,1%	+17,2%	1.300	0,0%	+0,4%	1.420	+0,1%	+5,8%
Commerciale	1.770	-0,9%	+13,8%	940	0,0%	-8,6%	1.060	-0,2%	-4,3%
Produttivo	710	0,0%	+29,3%	520	0,0%	-5,5%	530	0,0%	-2,6%
Box e posti auto	1.040	0,0%	+17,2%	550	0,0%	+2,2%	610	0,0%	+4,6%

Locazione €/mq/mese

	Capoluogo			Altri comuni			Totale provincia		
	2025	2025/2024	2025/2019	2025	2025/2024	2025/2019	2025	2025/2024	2025/2019
Direzionale	8,7	+1,2%	+27,9%	5,3	0,0%	-1,9%	6,3	0,0%	+8,6%
Commerciale	10,4	0,0%	+23,8%	4,6	0,0%	-6,1%	5,4	0,0%	0,0%
Produttivo	4,6	0,0%	+31,4%	3,3	0,0%	-13,2%	3,4	0,0%	-8,1%
Box e posti auto	5,2	0,0%	+18,2%	2,5	0,0%	+4,2%	2,8	0,0%	+3,7%

Rendimento teorico medio lordo %

	Capoluogo 2025	Altri comuni 2025	Totale provincia 2025
Direzionale	6,2%	4,9%	5,3%
Commerciale	7,1%	5,8%	6,1%
Produttivo	7,8%	7,7%	7,7%
Box e posti auto	6,0%	5,4%	5,5%

Elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Fonti: CRESME su dati di base OMI-Agenzia delle Entrate, Censimenti permanenti Istat, Catasto-Agenzia delle Entrate

4. Il credito

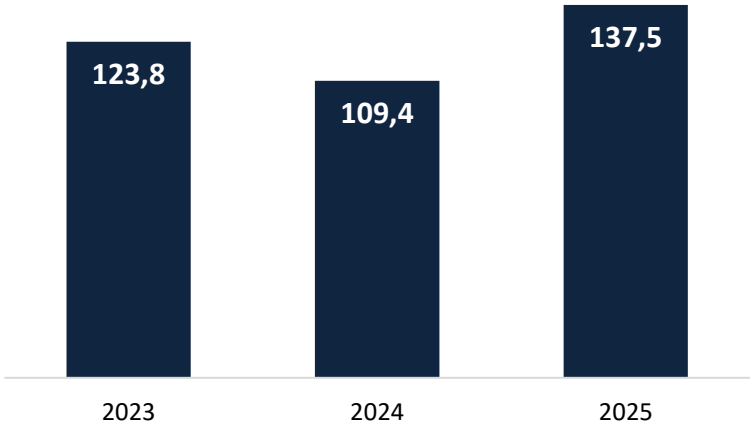
TOTALE EROGATO 2025

137 mln €

Variazione su 2024
+25,6%

EROGAZIONE MEDIA
2025: 56mila €
2024: 55mila €

Erogazioni per acquisto di immobili non residenziali - *milioni di euro*



Fonti: CRESME su dati Banca d'Italia e OMI-Agenzia delle Entrate

Nel 2025 le erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali ammontano a 137,5 milioni di euro, in crescita del +25,6% sul 2024. Il recupero segue la riduzione, da 123,8 milioni nel 2023 a 109,4 nel 2024, e riporta il credito vicino ai livelli del 2021. L'erogazione media è di circa 56 mila euro per compravendita core, sostanzialmente stabile rispetto ai 55 mila del 2024. Il dato resta molto lontano dai massimi pre-2008.

Approfondimento

APPROFONDIMENTO

Residenziale

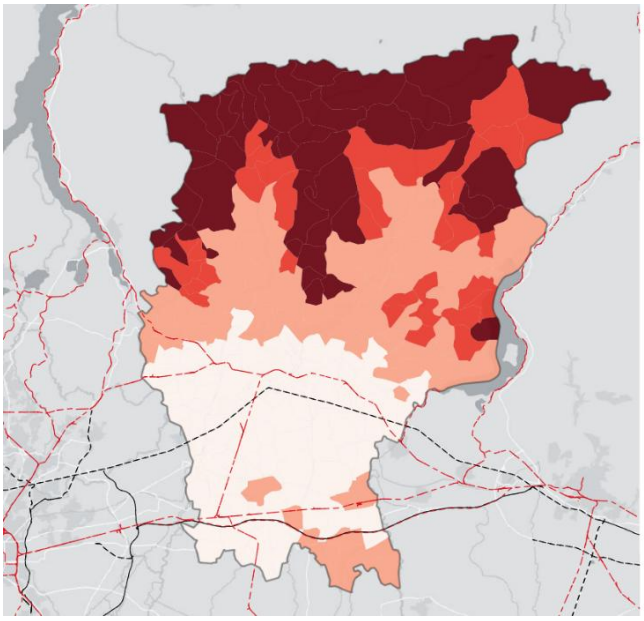
1. Stock

Struttura e utilizzo del patrimonio abitativo nel comune di Bergamo ai censimenti *1991 – 2023*

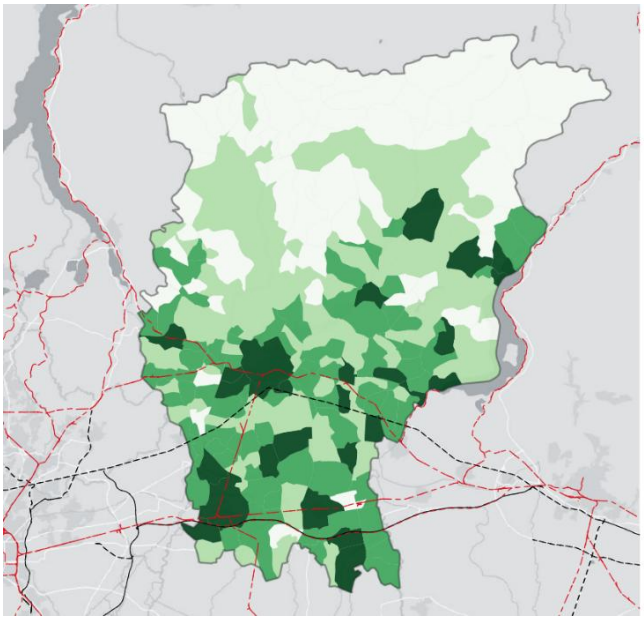
	Abitazioni totali	Abitazioni non occupate da residenti	Abitazioni occupate	di cui					
				Proprietà		*Affitto*		*Altro titolo*	
				v.a.	*% sul tot. relativo*	*v.a.*	*% sul tot. relativo*	*v.a.*	*% sul tot. relativo*
1991	48.894	4.871	44.023	24.371	55,4	17.485	39,7	2.167	4,9
2001	54.074	5.671	48.403	30.703	63,4	14.883	30,7	2.817	5,8
2011*	62.765	10.482	52.283	34.213	65,4	14.140	27,0	3.930	7,5
2021**	67.665	10.426	57.239	39.369	68,8	15.023	26,2	2.847	5,0
2023	69.256	10.927	58.329	n.d.	-	n.d.	-	n.d.	-

Fonte: elaborazione e stime Cresme su dati Censimenti decennali ISTAT e Censimenti permanenti Istat
** Lo stock per titolo di godimento al 2011 è una stima ottenuta applicando al totale abitazioni occupate rilevate nel 2011, le quote relative alle famiglie per titolo di godimento per lo stesso anno; ** Lo stock per titolo di godimento al 2021 è una stima ottenuta applicando al totale abitazioni occupate rilevate nel 2021, le quote relative al titolo di godimento rilevate nel 2019.*

Stock residenziale: utilizzo e titolo di godimento delle abitazioni nei comuni della provincia - *2023 [2019]*



La mappa delle abitazioni non occupate evidenzia le fasce orografiche, la vocazione al turismo e la tendenza al calo demografico. Si rilevano quote generalmente inferiori al 18% a Bergamo, nella cintura e nella pianura urbanizzata. Le incidenze superiori al 45% si concentrano nei comuni montani e turistici, con valori oltre il 68% in diversi territori alpini, dove pesano le seconde case e gli alloggi per turisti.



La geografia dell'affitto è quasi opposta: le quote più elevate interessano il capoluogo, la prima cintura, gli assi di pianura e alcuni centri di fondovalle e lacuali. La locazione supera il 17% nei principali poli urbani (Bergamo, Pontida, Curno, Treviolo, Orio al Serio, Urgnano, Treviglio, Pontirolo Nuovo, Spirano, Romano in Lombardia, Casirate d'Adda, Mornico al Serio, altri sparsi a est di Bergamo) ma scende sotto il 7% in numerosi comuni periferici e montani.

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati ISTAT – Censimenti Permanenti

2. Compravendite

Compravendite di abitazioni nella provincia di Bergamo - *capoluogo, altri comuni, totale provincia*

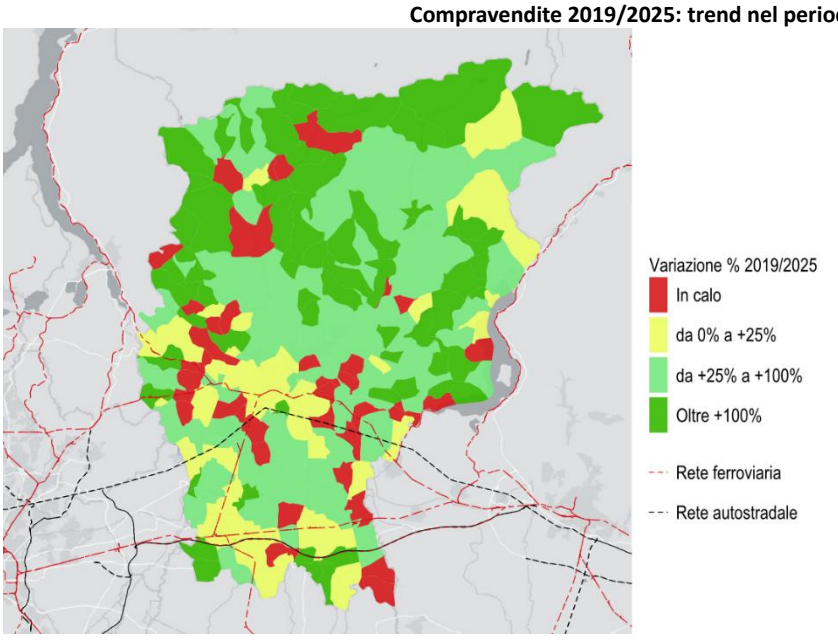
	Bergamo città	Altri comuni della provincia	Provincia di Bergamo	Bergamo città	Altri comuni della provincia	Provincia di Bergamo
2018	1.582	10.866	12.448			
2019	1.844	11.679	13.523	16,5%	7,5%	8,6%
2020	1.545	11.013	12.557	-16,2%	-5,7%	-7,1%
2021	2.130	15.375	17.505	37,9%	39,6%	39,4%
2022	2.267	15.582	17.849	6,4%	1,3%	2,0%
2023	2.043	14.369	16.412	-9,9%	-7,8%	-8,0%
2024	2.258	15.107	17.365	10,5%	5,1%	5,8%
2025	**2.152**	**15.784**	**17.936**	**-4,7%**	**4,5%**	**3,3%**
I 25/I 24				-3,2%	12,7%	10,7%
II 25/II 24				-13,4%	5,7%	3,2%
III 25/III 24				13,7%	8,3%	9,0%
IV 25/IV 24				-10,4%	-4,5%	-5,3%
I 26/I 25				***1,3%***	***3,5%***	***3,3%***

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Tra il 2018 e il 2025 le compravendite provinciali aumentano da 12.448 a 17.936, con una crescita del +44,1%. Dopo la flessione del 2020 (-7,1%), il mercato registra il forte rimbalzo del 2021 (+39,4%), raggiunge 17.849 scambi nel 2022, arretra nel 2023 e torna a espandersi nel biennio successivo. Il 2025 supera il precedente massimo della serie, ma la dinamica è differenziata: il capoluogo rimane sotto il picco del 2022, mentre gli altri comuni raggiungono il livello più elevato con 15.784 transazioni.

La crescita del 2025 è irregolare nel corso dell'anno. Il primo trimestre aumenta del +10,7% e il terzo del +9,0%; il secondo rallenta al +3,2% e il quarto chiude in calo del -5,3%. Bergamo città mostra maggiore volatilità, con -13,4% nel secondo trimestre, +13,7% nel terzo e -10,4% nel quarto. Gli altri comuni sostengono il risultato annuale, soprattutto nei primi nove mesi. Il I trimestre 2026 torna positivo: +1,3% nel capoluogo, +3,5% nel resto provincia e +3,3% nel totale.

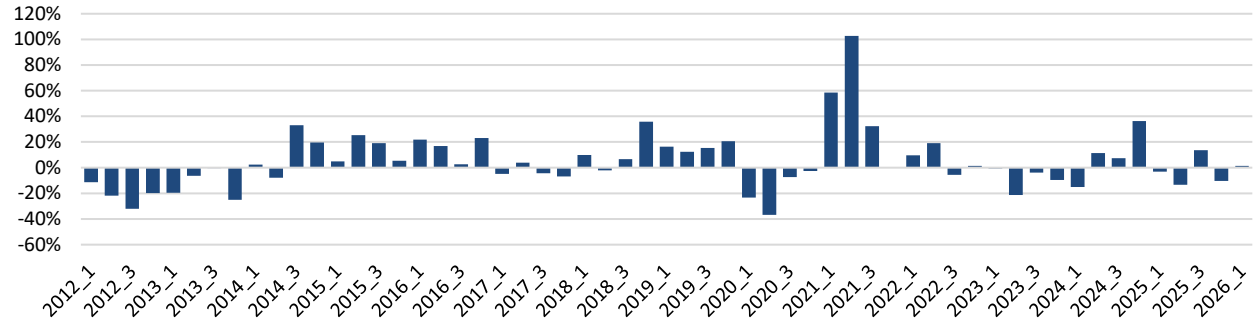
Compravendite 2019/2025: trend nel periodo



Nel periodo 2019-2025 solo pochi comuni risultano in calo e gli incrementi sono frequentemente superiori al +25%. Le aree in espansione più intensa, con incrementi del numero di transazioni oltre il +100% si osservano nella fascia alpina e nelle valli oltre ad alcuni comuni di pianura. Il capoluogo, insieme ad altri comuni con mercati di dimensioni più ampie, si colloca nella fascia positiva ma entro il +25%.

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare e OMI-Agenzia delle Entrate

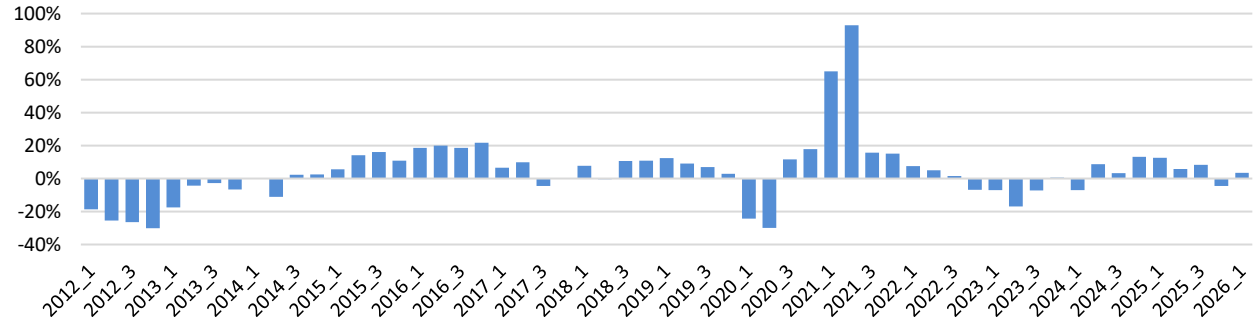
Compravendite trimestrali di abitazioni nella provincia di Bergamo– *capoluogo*



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

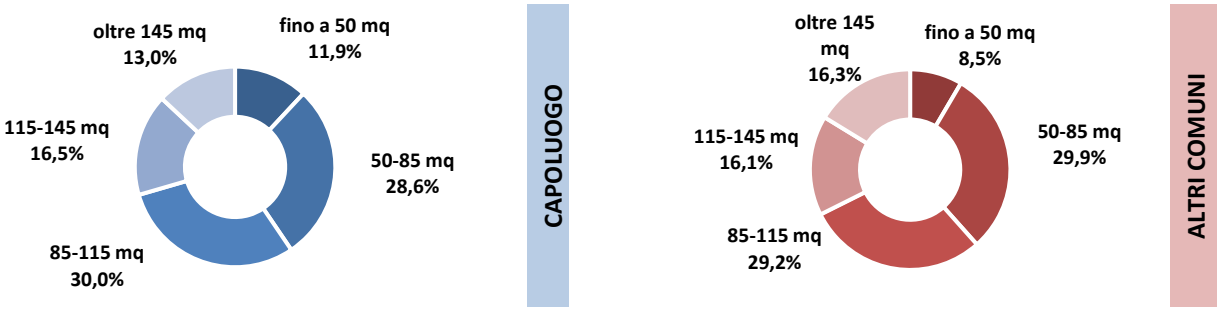
La lettura trimestrale mostra un mercato strutturalmente volatile, soprattutto nel capoluogo. Dopo le contrazioni del 2012-2013 e il recupero avviato dal 2014, il 2020 produce il calo più brusco e il 2021 il rimbalzo più intenso. Negli anni successivi le oscillazioni si riducono, ma il 2025 alterna trimestri positivi e negativi: la città chiude l'anno in flessione, mentre gli altri comuni mantengono una traiettoria più solida. Il dato del I trimestre 2026 segnala una nuova crescita, moderata in città e più consistente nel resto provincia.

Compravendite trimestrali di abitazioni nella provincia di Bergamo– *altri comuni*



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

La dimensione delle abitazioni compravendute a Bergamo e negli altri comuni della provincia - *2025*



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

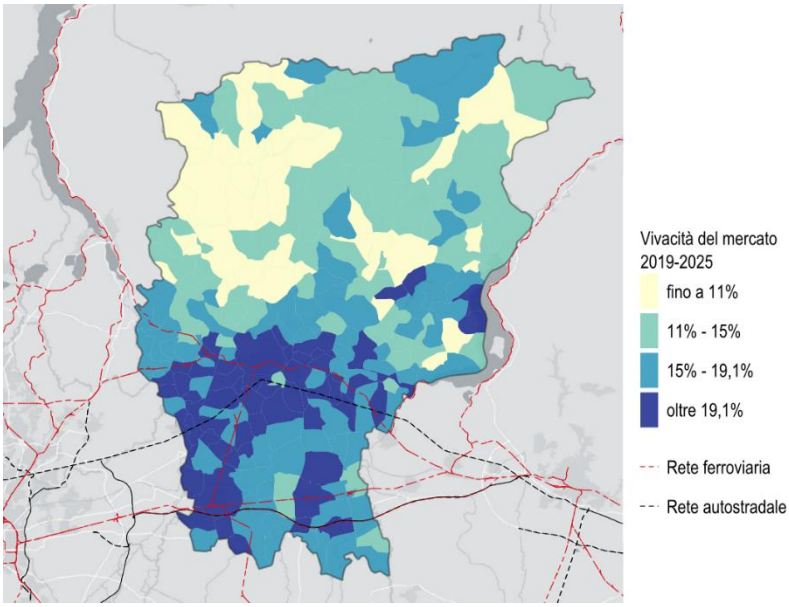
Le abitazioni compravendute sono mediamente più grandi rispetto ai benchmark regionali, soprattutto nel capoluogo. A Bergamo città le unità tra 85 e 115 mq rappresentano il 30,0% degli scambi, quelle tra 115 e 145 mq il 16,5% e quelle oltre 145 mq il 13,0%; in totale il 59,5% supera 85 mq, contro il 42,5% dei capoluoghi lombardi. Negli altri comuni la distribuzione è più vicina ai benchmark: il 29,9% riguarda 50-85 mq, il 29,2% 85-115 mq e il 32,4% supera 115 mq.

La dimensione delle abitazioni compravendute nel capoluogo e negli altri comuni della provincia di Bergamo a confronto con la Lombardia e con il Nord-Ovest - *2025*

		fino a 50 mq	50-85 mq	85-115 mq	115-145 mq	oltre 145 mq
Capoluoghi	**Bergamo**	**11,9%**	**28,6%**	**30,0%**	**16,5%**	**13,0%**
	Lombardia	18,2%	39,3%	23,3%	10,2%	9,0%
	Nord-ovest	14,7%	40,7%	25,4%	10,5%	8,7%
Altri comuni	**Bergamo**	**8,5%**	**29,9%**	**29,2%**	**16,1%**	**16,3%**
	Lombardia	7,7%	33,4%	28,2%	14,2%	16,5%
	Nord-ovest	8,7%	32,9%	27,1%	13,6%	17,7%

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Compravendite 2019/2025: vivacità del mercato

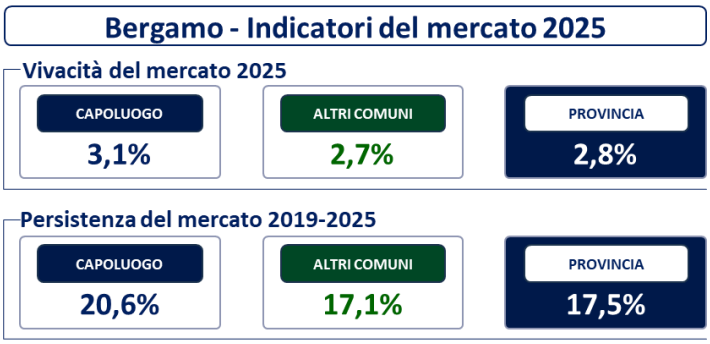


La persistenza del mercato nel periodo 2019-2025 è più elevata nella fascia urbana, pedemontana e di pianura, dove numerosi comuni superano il 19,1% dello stock compravenduto in sette anni. Le aree montane settentrionali si collocano più spesso sotto l'11%, pur con eccezioni legate a poli turistici o di fondovalle. Sopra il 22% si collocano pochi territori quali Parzanica, Antegnate, Stezzano, Montello, Terno d'Isola, Bonate di Sopra, Madone, Osio Sotto, Boltiere.

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare e OMI-Agenzia delle Entrate

A livello provinciale la persistenza è del 17,5%: 20,6% nel capoluogo e 17,1% negli altri comuni. Nel solo 2025 la vivacità è rispettivamente 3,1%, 2,7% e 2,8%.

Indicatori delle compravendite - Vivacità e persistenza del mercato a livello provinciale



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

3. I prezzi di vendita e di locazione

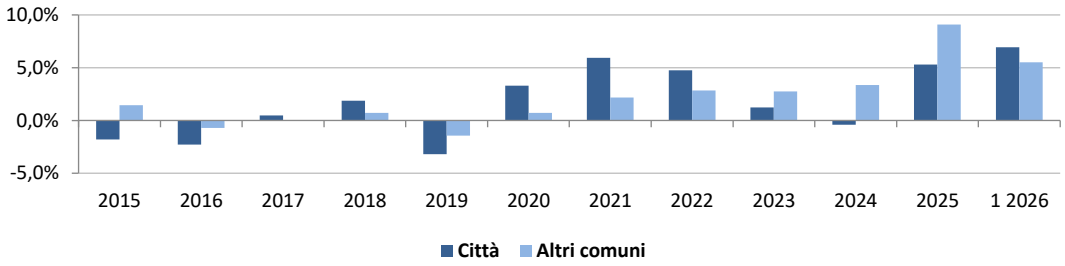
Dinamica dei prezzi di vendita delle abitazioni a Bergamo in VALORI CORRENTI – *2015/1° semestre 2026 - capoluogo, altri comuni, provincia*

	Capoluogo	Altri comuni	Provincia	Capoluogo	Altri comuni	Provincia
2015	2.190	1.390	1.490	-1,8%	1,5%	0,7%
2016	2.140	1.380	1.480	-2,3%	-0,7%	-0,7%
2017	2.150	1.380	1.470	0,5%	0,0%	-0,7%
2018	2.190	1.390	1.490	1,9%	0,7%	1,4%
2019	2.120	1.370	1.460	-3,2%	-1,4%	-2,0%
2020	2.190	1.380	1.480	3,3%	0,7%	1,4%
2021	2.320	1.410	1.520	5,9%	2,2%	2,7%
2022	2.430	1.450	1.570	4,7%	2,8%	3,3%
2023	2.460	1.490	1.610	1,2%	2,8%	2,5%
2024	2.450	1.540	1.650	-0,4%	3,4%	2,5%
2025	2.580	1.680	1.790	5,3%	9,1%	8,5%
1° sem. 2026	2.710	1.680	1.810	6,9%	5,5%	5,8%

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

Nel I semestre 2026 il prezzo medio di vendita raggiunge 2.710 euro/mq nel capoluogo, 1.680 negli altri comuni e 1.810 nel totale provinciale. La crescita annua è sostenuta in tutti gli ambiti: +6,9% in città, +5,5% nel resto provincia e +5,8% complessivamente. Il 2025 aveva già segnato un'accelerazione, soprattutto negli altri comuni (+9,1%). Rispetto al 2019 i valori correnti aumentano del +28,4% nel capoluogo, del +23,1% negli altri comuni e del +24,0% nella provincia.

Dinamica dei prezzi delle abitazioni a Bergamo in VALORI CORRENTI - *2015/1° semestre 2026 - capoluogo, altri comuni*



Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

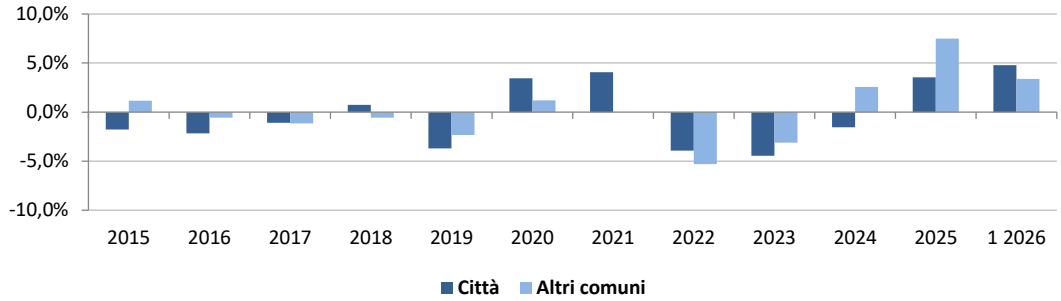
Il grafico delle variazioni evidenzia il passaggio dalla tendenza recessiva del periodo 2015-2019 alla ripresa del 2020-2022, il rallentamento del capoluogo nel 2024 e la nuova accelerazione del 2025-2026. La dinamica extraurbana è più regolare e raggiunge il massimo nel 2025. L'aumento simultaneo dei due ambiti nel I semestre 2026 indica che la pressione della domanda non è circoscritta alla città, anche se il differenziale assoluto resta ampio.

Dinamica dei prezzi delle abitazioni a Bergamo in VALORI COSTANTI (prezzi base 2026) - *2015/1° semestre 2026 - capoluogo, altri comuni, provincia*

	Capoluogo	Altri comuni	Provincia	Capoluogo	Altri comuni	Provincia
2015	2.780	1.760	1.890	-1,8%	1,1%	1,1%
2016	2.720	1.750	1.870	-2,2%	-0,6%	-1,1%
2017	2.690	1.730	1.840	-1,1%	-1,1%	-1,6%
2018	2.710	1.720	1.840	0,7%	-0,6%	0,0%
2019	2.610	1.680	1.800	-3,7%	-2,3%	-2,2%
2020	2.700	1.700	1.820	3,4%	1,2%	1,1%
2021	2.810	1.700	1.840	4,1%	0,0%	1,1%
2022	2.700	1.610	1.740	-3,9%	-5,3%	-5,4%
2023	2.580	1.560	1.690	-4,4%	-3,1%	-2,9%
2024	2.540	1.600	1.710	-1,6%	2,6%	1,2%
2025	2.630	1.720	1.830	3,5%	7,5%	7,0%
1° sem. 2026	2.710	1.680	1.810	4,8%	3,4%	3,6%

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

Dinamica dei prezzi di vendita delle abitazioni a Bergamo in VALORI COSTANTI (prezzi base 2026) - *2015/1° semestre 2026 - capoluogo, altri comuni*



Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

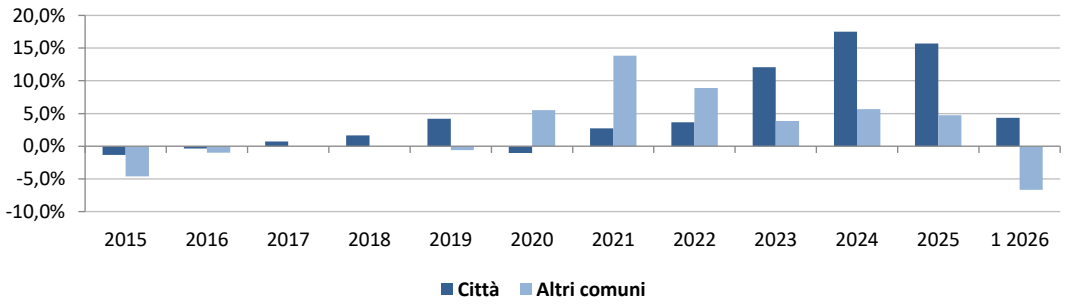
Dinamica dei prezzi di locazione delle abitazioni a Bergamo in VALORI CORRENTI - *2015/1° semestre 2026 - capoluogo, altri comuni, provincia*

	Capoluogo	Altri comuni	Provincia	Capoluogo	Altri comuni	Provincia
2015	6,1	4,1	4,4	-1,3%	-4,6%	-4,1%
2016	6,0	4,1	4,3	-0,4%	-1,0%	-0,9%
2017	6,1	4,1	4,3	0,7%	0,0%	0,1%
2018	6,2	4,1	4,3	1,6%	0,0%	0,3%
2019	6,5	4,1	4,6	4,2%	-0,6%	7,0%
2020	6,4	4,3	4,6	-1,0%	5,5%	-1,0%
2021	6,6	4,9	5,1	2,8%	13,8%	10,5%
2022	6,8	5,3	5,5	3,7%	8,9%	8,1%
2023	7,6	5,5	5,8	12,1%	3,8%	5,1%
2024	9,0	5,8	6,2	17,5%	5,7%	7,6%
2025	10,4	6,1	6,8	15,7%	4,8%	9,7%
1° s. 2026	10,6	5,8	6,8	4,4%	-6,7%	-3,2%

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

Nel I semestre 2026 il canone medio è pari a 10,6 euro/mq/mese nel capoluogo, 5,8 negli altri comuni e 6,8 nel totale provinciale. Bergamo città continua a crescere (+4,4% annuo), mentre il resto provincia registra una flessione del -6,7%; il dato complessivo arretra del -3,2%. La correzione segue gli aumenti molto intensi del biennio 2024-2025, quando i canoni cittadini sono saliti prima del +17,5% e poi del +15,7%. Dal 2019 al 2026 l'incremento resta pari al +52,0% in città e al +45,0% negli altri comuni.

Dinamica dei prezzi di locazione delle abitazioni a Bergamo in VALORI CORRENTI - *2015/1° semestre 2026 - capoluogo, altri comuni*



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate e CRESME - Osservatorio Immobiliare

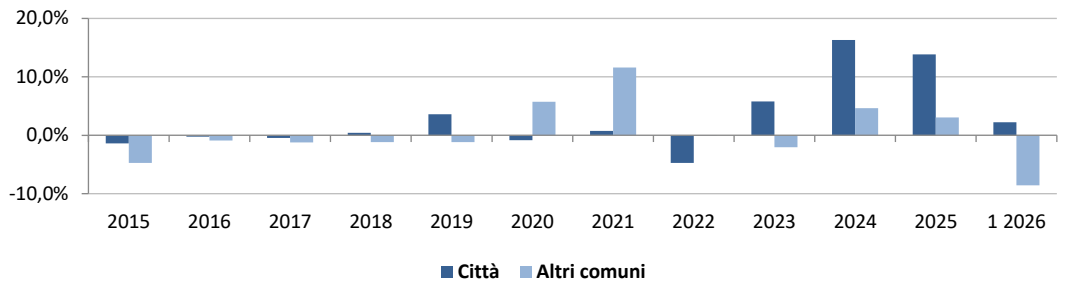
La dinamica reale, depurata dall'inflazione, ridimensiona ma non annulla la crescita. Nel I semestre 2026 il canone del capoluogo aumenta del +2,2%, mentre gli altri comuni scendono del -8,6% e la provincia del -5,2%. Nel medio periodo il capoluogo conserva un aumento reale rilevante, sostenuto soprattutto dal salto del 2024 e del 2025; il resto provincia mostra invece un riequilibrio più netto dopo l'espansione successiva al 2020.

Dinamica dei prezzi di locazione delle abitazioni a Bergamo in VALORI COSTANTI (prezzi base 2026) - *2015/1° semestre 2026 - capoluogo, altri comuni, provincia*

	Capoluogo	Altri comuni	Provincia	Capoluogo	Altri comuni	Provincia
2015	7,7	5,2	5,5	-1,4%	-4,7%	-4,2%
2016	7,7	5,2	5,5	-0,3%	-0,9%	-0,8%
2017	7,6	5,1	5,4	-0,5%	-1,2%	-1,1%
2018	7,7	5,0	5,4	0,4%	-1,2%	-0,9%
2019	7,9	5,0	5,7	3,6%	-1,2%	6,4%
2020	7,9	5,3	5,7	-0,8%	5,7%	-0,8%
2021	7,9	5,9	6,1	0,7%	11,6%	8,3%
2022	7,6	5,9	6,1	-4,8%	0,1%	-0,7%
2023	8,0	5,8	6,0	5,8%	-2,0%	-0,9%
2024	9,3	6,0	6,4	16,3%	4,6%	6,5%
2025	10,6	6,2	6,9	13,8%	3,1%	7,9%
1° s. 2026	10,6	5,8	6,8	2,2%	-8,6%	-5,2%

Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

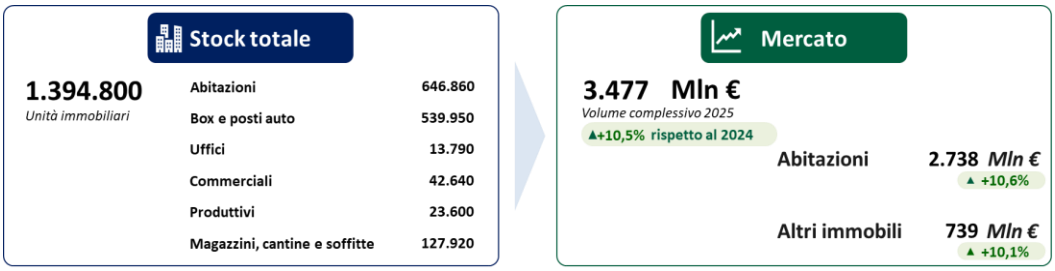
Dinamica dei prezzi di locazione delle abitazioni a Bergamo in VALORI COSTANTI (prezzi base 2026) - *2015/1° semestre 2026 - capoluogo, altri comuni*



Fonte: elaborazione CRESME su dati CRESME - Osservatorio Immobiliare

4. La dimensione economica del mercato residenziale e non residenziale

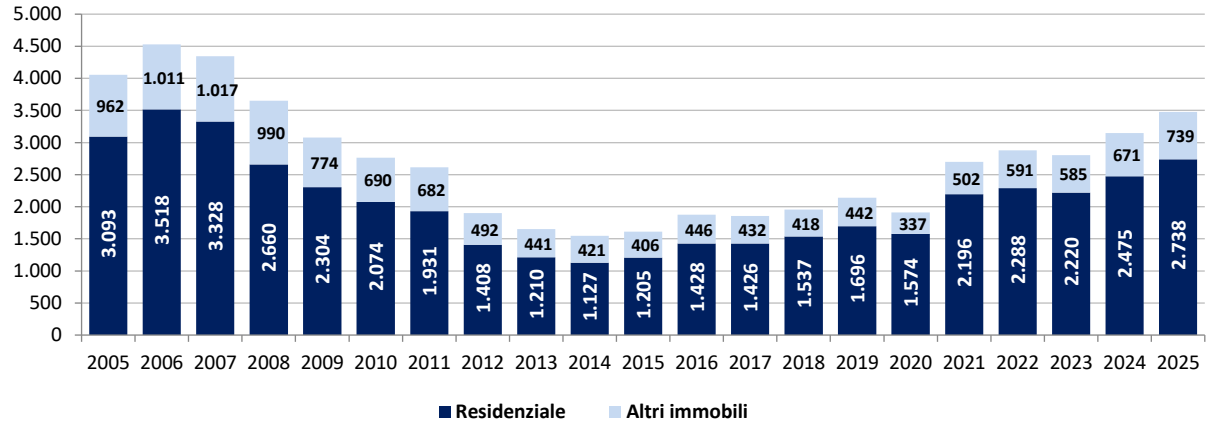
Stock (2023-2024) e mercato 2025 nella provincia di Bergamo - *variazioni % del mercato rispetto al 2024 - valori correnti*



Fonti: elaborazione CRESME su dati ISTAT Censimenti Permanenti e Agenzia delle Entrate – Catasto per lo stock edilizio; elaborazioni e stime CRESME su dati rilevazione diretta CRESME, Osservatorio Immobiliare CRESME e OMI-Agenzia delle Entrate per il mercato; lo stock residenziale si riferisce al Censimento Permanente 2023 mentre lo stock non residenziale si riferisce alla consistenza per categoria catastale 2024 dell'Agenzia delle Entrate - Catasto – valori arrotondati alle decine

Nel 2025 lo stock immobiliare considerato comprende circa 1,39 milioni di unità: 646.860 abitazioni, 539.950 box e posti auto, 127.920 magazzini, cantine e soffitte, 42.640 immobili commerciali, 23.600 produttivi e 13.790 uffici. Su questa base patrimoniale il mercato genera un fatturato di 3,477 miliardi di euro, in crescita del +10,5% sul 2024. Il residenziale vale 2,738 miliardi (+10,6%) e gli altri immobili 739 milioni (+10,1%).

Dinamica del fatturato del mercato immobiliare in provincia di Bergamo - *milioni di euro correnti*

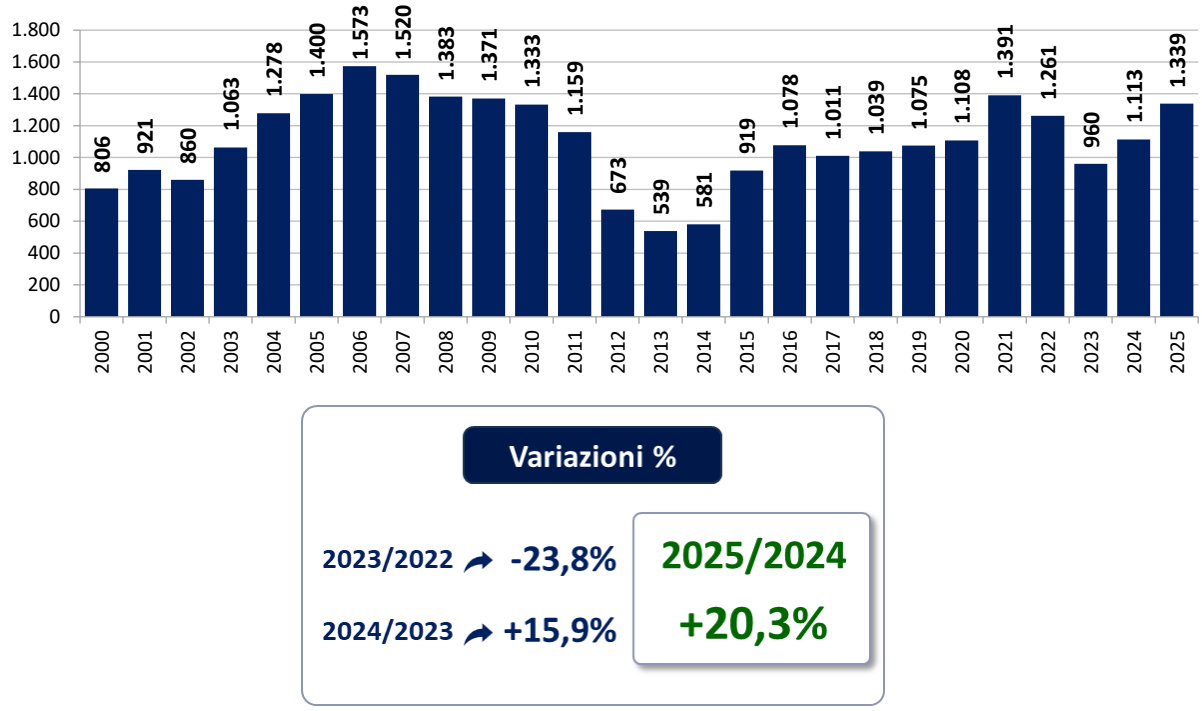


Fonti: elaborazioni e stime CRESME su dati di base Rilevazione diretta CRESME e OMI-Agenzia delle Entrate

La serie di lungo periodo descrive la forte contrazione successiva al 2007, con un minimo di 1,548 miliardi nel 2014, e la successiva ricostruzione del mercato. Dal 2019 il fatturato cresce da 2,138 a 3,477 miliardi (+62,7%), supera i livelli del 2022-2023 e torna vicino al 2008. La componente residenziale guida l'espansione, ma anche il non residenziale raggiunge nel 2025 il massimo dal 2009.

5. Il credito

Credito all'acquisto in provincia di Bergamo: abitazioni - *erogazioni complessive - milioni di euro*



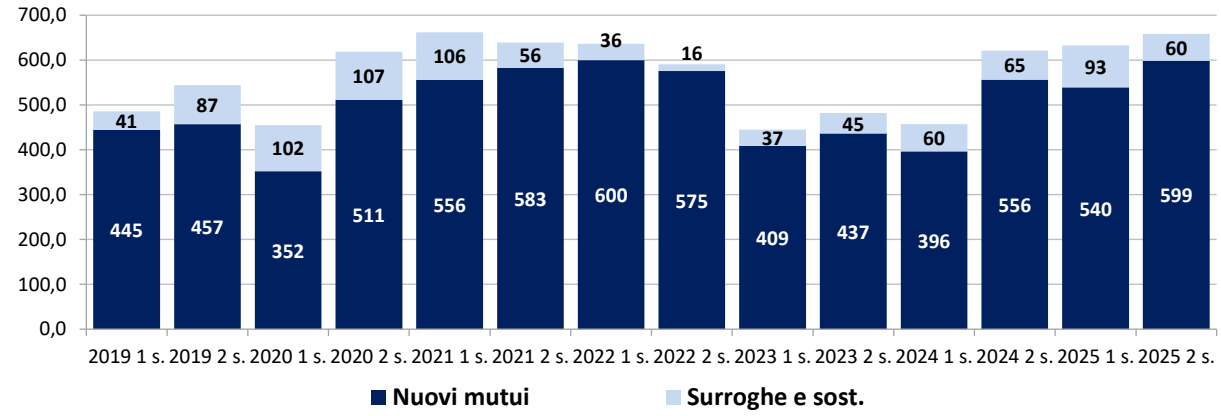
Variazioni %

2023/2022 ↗ -23,8%	2025/2024
2024/2023 ↗ +15,9%	+20,3%

Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Banca d'Italia

Le erogazioni alle famiglie per l'acquisto di abitazioni ammontano a 1,34 miliardi di euro nel 2025, +20,3% rispetto ai 1,11 miliardi del 2024. Il recupero segue la caduta del 2023 (-23,8%) e riporta il credito sopra i livelli del 2022, pur restando sotto i massimi del 2006-2007. La fase 2015-2021 aveva mostrato una crescita quasi continua, interrotta dall'aumento dei tassi; il biennio 2024-2025 segnala una riattivazione della domanda finanziata.

Credito all'acquisto in provincia di Bergamo: abitazioni - *erogazioni a famiglie consumatrici per tipo di contratto* - *milioni di euro*



Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Banca d'Italia

La composizione semestrale mostra che il recupero è sostenuto soprattutto dai nuovi mutui. Nel 2025 questi passano da 540 milioni nel primo semestre a 599 nel secondo; surroghe e sostituzioni scendono da 93 a 60 milioni. Il totale annuo dei nuovi finanziamenti raggiunge quindi circa 1,139 miliardi, mentre surroghe e sostituzioni valgono complessivamente 153 milioni. Rispetto al 2024 cresce la componente destinata agli acquisti, segnale di un mercato più attivo e non soltanto di ricomposizione del debito esistente.

6. L'offerta in vendita e in locazione

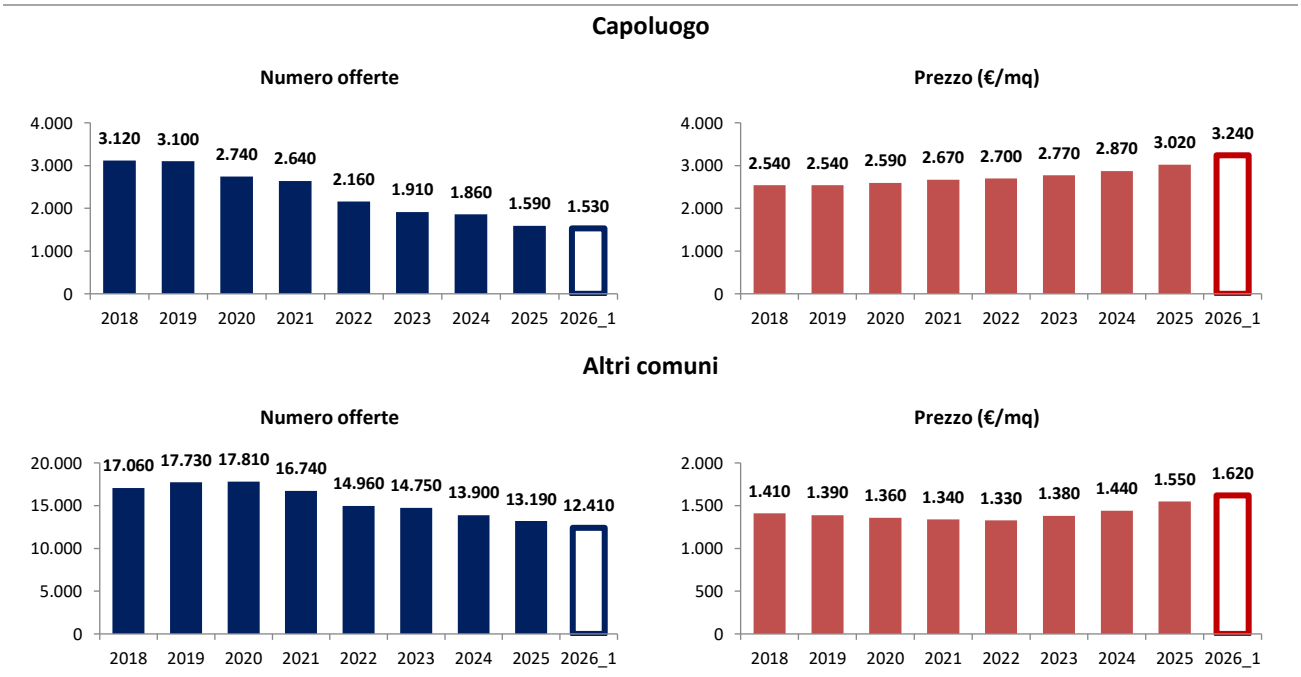
Volume, valore e trend dell'offerta residenziale in vendita – 2018-2026

	Numero offerte	Prezzo (€/mq)	Variazione % annua	
			Numero offerte	Prezzo
		Capoluogo		
2018	3.120	2.540		
2019	3.100	2.540	-0,6%	-0,1%
2020	2.740	2.590	-11,6%	2,2%
2021	2.640	2.670	-3,9%	2,9%
2022	2.160	2.700	-17,9%	1,1%
2023	1.910	2.770	-11,6%	2,7%
2024	1.860	2.870	-2,7%	3,4%
2025	**1.590**	**3.020**	**-14,7%**	**5,4%**
I sem. 2026	**1.530**	**3.240**	**-3,8%**	**7,2%**
		Altri comuni		
2018	17.060	1.410		
2019	17.730	1.390	3,9%	-1,5%
2020	17.810	1.360	0,5%	-1,8%
2021	16.740	1.340	-6,0%	-1,3%
2022	14.960	1.330	-10,6%	-0,9%
2023	14.750	1.380	-1,4%	3,7%
2024	13.900	1.440	-5,7%	4,3%
2025	**13.190**	**1.550**	**-5,1%**	**7,7%**
I sem. 2026	**12.410**	**1.620**	**-5,9%**	**4,2%**

Fonti: Rilevazione diretta CRESME

L'offerta residenziale in vendita si è progressivamente ridotta in entrambi gli ambiti. Nel capoluogo le inserzioni passano da 3.120 nel 2018 a 1.530 nel I semestre 2026 (-51%), mentre il prezzo richiesto sale da 2.540 a 3.240 euro/mq (+27,6%). Negli altri comuni l'offerta scende da 17.060 a 12.410 unità (-27,3%) e il prezzo aumenta da 1.410 a 1.620 euro/mq (+14,9%). Nel breve periodo la contrazione continua (-3,8% in città e -5,9% fuori), accompagnata da ulteriori rialzi dei valori richiesti.

Offerta di abitazioni in vendita nella provincia di Bergamo - *2018-2026*



Fonti: Rilevazione diretta CRESME

Volume, valore e trend dell'offerta residenziale in locazione – *2018-2026*

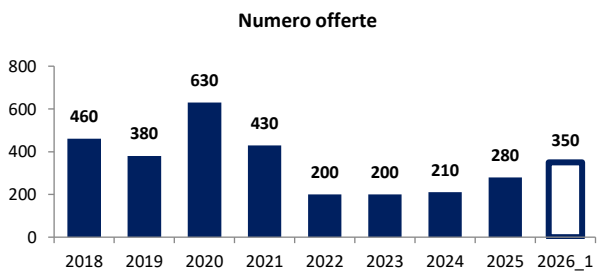
	Numero offerte	Prezzo (€/mq)	Variazione % annua	
			Numero offerte	Prezzo
		Capoluogo		
2018	460	8,9		
2019	380	9,3	-17,9%	4,2%
2020	630	9,7	65,9%	4,2%
2021	430	10,1	-30,7%	4,6%
2022	200	10,7	-53,1%	5,8%
2023	200	12,1	-3,4%	13,3%
2024	210	13,0	9,4%	7,3%
2025	**280**	**14,4**	**28,2%**	**10,9%**
I sem. 2026	**350**	**15,1**	**25,8%**	**4,4%**
		Altri comuni		
2018	800	6,9		
2019	610	6,8	-23,3%	-1,8%
2020	690	7,3	11,4%	6,9%
2021	470	7,3	-31,2%	1,0%
2022	320	7,8	-33,1%	7,1%
2023	340	9,2	6,3%	17,5%
2024	270	10,0	-20,9%	8,7%
2025	**330**	**10,9**	**23,0%**	**8,4%**
I sem. 2026	**330**	**10,1**	**2,4%**	**-6,7%**

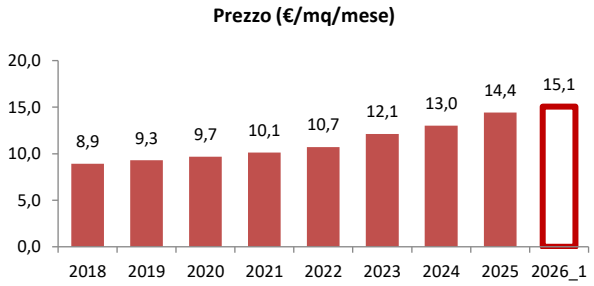
Fonti: Rilevazione diretta CRESME

Nel mercato della locazione l'offerta resta sottile ma torna ad aumentare. Nel capoluogo le inserzioni, dopo il minimo di 200 unità nel 2022-2023, raggiungono 350 nel I semestre 2026 (+25,8%); nello stesso periodo il canone richiesto sale a 15,1 euro/mq/mese (+4,4%) e risulta quasi il 70% superiore al 2018. Negli altri comuni l'offerta si stabilizza a 330 unità (+2,4%), mentre il canone scende da 10,9 a 10,1 euro/mq/mese (-6,7%).

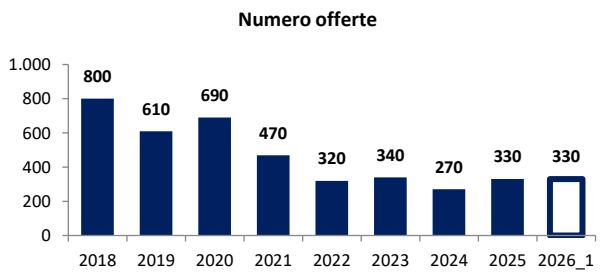
Offerta di abitazioni in locazione nella provincia di Bergamo - *2018-2026*

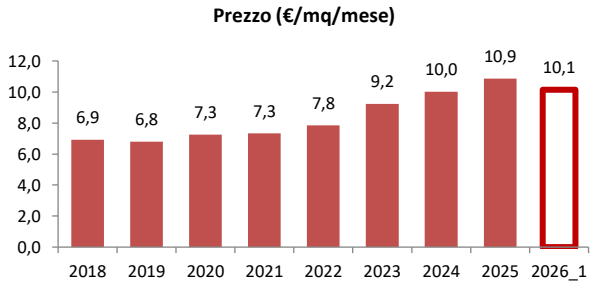
Capoluogo





Altri comuni





Fonti: Rilevazione diretta CRESME

7. FOCUS: dimensioni e caratteri della locazione nella città di Bergamo

Superficie, ammontare complessivo dei canoni e quota di abitazioni locate sulle disponibili per la locazione - Abitazioni con contratto registrato, riscontrate in catasto - 2018-2025

	Superficie (mq x 1.000)	Canone annuo (Mln €)	Canone medio annuo (€/mq)	Quota di stock locata annualmente (%)
2018	275,4	21,9	79,7	3,1
2019	286,7	23,2	81,0	3,0
2020	263,3	21,9	83,2	2,6
2021	311,2	26,6	85,6	2,8
2022	299,5	27,1	90,4	2,8
2023	304,2	28,7	94,2	2,7
2024	305,9	31,1	101,8	2,8
2025	**329,9**	**34,7**	**105,3**	**2,8**

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Nel 2025 le abitazioni locate per intero nel capoluogo raggiungono le 8.265 unità, in aumento del +11.6% sul 2024 e del +37.3% sul 2018. La superficie complessiva interessata sale a 329,9 mila mq (+7,8% nell'ultimo anno) e l'ammontare dei canoni a 34,7 milioni di euro (+11,6%); il canone medio è pari a 105,3 euro/mq/anno, +3,4% sul 2024 e +32,1% sul 2018. La quota di stock locata annualmente resta stabile al 2,8%. Tra i contratti relativi ad abitazioni locate per intero, quelli ordinari di lungo periodo sono 2.458 (29,7% rispetto al totale), quelli concordati sono 1.920 (23,2%), quelli transitori 3.391 (41,0%) e quelli per studenti 495 (6,0%).

Abitazioni locate per intero: numero di contratti di locazione stipulati annualmente per tipologia di contratto*

Numero, variazione percentuale annua e composizione per tipologia di contratto – 2018-2025

	Contratto ordinario di lungo periodo (indicativamente 4+4)	Contratto ordinario transitorio (1-18 mesi)	Contratto concordato (indicativamente 3+2)	Contratto studenti (indicativamente 6-36 mesi)	Totale abitazioni locate per intero
2018	2.662	1.376	1.646	334	6.018
2019	2.531	1.784	1.667	331	6.313
2020	2.069	1.658	1.673	205	5.605
2021	2.555	2.173	1.805	374	6.907
2022	2.505	2.292	1.660	455	6.912
2023	2.557	2.744	1.635	345	7.281
2024	2.364	2.882	1.725	435	7.406
2025	**2.458**	**3.391**	**1.920**	**495**	**8.265**
			Variazione % annua		
19/18	-4,9%	29,7%	1,3%	-0,9%	4,9%
20/19	-18,3%	-7,1%	0,4%	-38,1%	-11,2%
21/20	23,5%	31,1%	7,9%	82,4%	23,2%
22/21	-2,0%	5,5%	-8,0%	21,7%	0,1%
23/22	2,1%	19,7%	-1,5%	-24,2%	5,3%
24/23	-7,5%	5,0%	5,5%	26,1%	1,7%
25/24	**4,0%**	**17,7%**	**11,3%**	**13,9%**	**11,6%**
25/18	**-7,7%**	**146,5%**	**16,7%**	**48,3%**	**37,3%**
			Composizione % per tipologia di contratto		
2018	44,2%	22,9%	27,4%	5,6%	100,0%
2019	40,1%	28,3%	26,4%	5,2%	100,0%
2020	36,9%	29,6%	29,8%	3,7%	100,0%
2021	37,0%	31,5%	26,1%	5,4%	100,0%
2022	36,2%	33,2%	24,0%	6,6%	100,0%
2023	35,1%	37,7%	22,5%	4,7%	100,0%
2024	31,9%	38,9%	23,3%	5,9%	100,0%
2025	**29,7%**	**41,0%**	**23,2%**	**6,0%**	**100,0%**

Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

** Numero di abitazioni oggetto di contratto registrato, riscontrate o non riscontrate in catasto*

Abitazioni locate parzialmente: numero di contratti di locazione stipulati annualmente per tipologia di contratto*

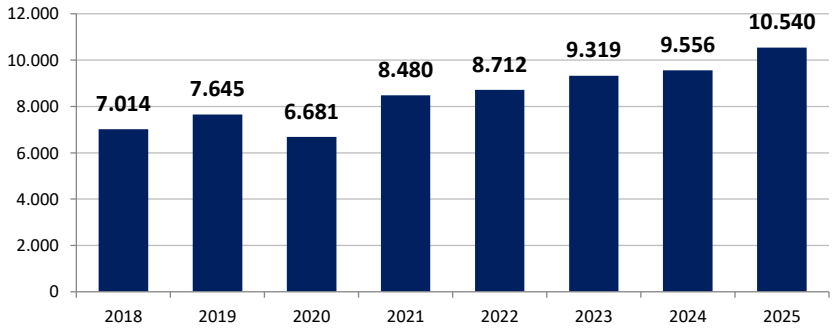
Numero, variazione percentuale annua e composizione per tipologia di contratto – 2018-2025

	Contratto ordinario di lungo periodo (indicativamente 4+4)	Contratto ordinario transitorio (1-18 mesi)	Contratto concordato (indicativamente 3+2)	Contratto studenti (indicativamente 6-36 mesi)	Totale abitazioni locate parzialmente
2018	142	535	98	221	996
2019	142	916	90	184	1.332
2020	142	776	77	81	1.076
2021	147	1.126	88	212	1.573
2022	158	1.274	99	269	1.800
2023	137	1.634	86	181	2.038
2024	154	1.650	98	248	2.150
2025	**129**	**1.749**	**105**	**291**	**2.275**
			Variazione % annua		
19/18	0,0%	71,2%	-8,2%	-16,7%	33,7%
20/19	0,0%	-15,3%	-14,4%	-56,0%	-19,2%
21/20	3,5%	45,1%	14,3%	161,7%	46,2%
22/21	7,5%	13,1%	12,5%	26,9%	14,4%
23/22	-13,3%	28,3%	-13,1%	-32,7%	13,2%
24/23	12,4%	1,0%	14,0%	37,0%	5,5%
25/24	**-16,0%**	**6,0%**	**7,5%**	**17,4%**	**5,8%**
25/18	**-8,9%**	**226,9%**	**7,5%**	**31,8%**	**128,4%**
			Composizione % per tipologia di contratto		
2018	14,3%	53,7%	9,8%	22,2%	100,0%
2019	10,7%	68,8%	6,8%	13,8%	100,0%
2020	13,2%	72,1%	7,2%	7,5%	100,0%
2021	9,3%	71,6%	5,6%	13,5%	100,0%
2022	8,8%	70,8%	5,5%	14,9%	100,0%
2023	6,7%	80,2%	4,2%	8,9%	100,0%
2024	7,2%	76,7%	4,6%	11,5%	100,0%
2025	**5,7%**	**76,9%**	**4,6%**	**12,8%**	**100,0%**

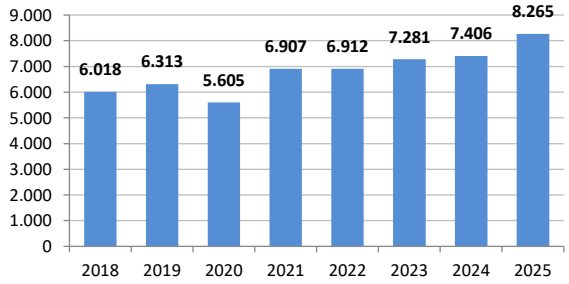
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

** Numero di abitazioni oggetto di contratto registrato, riscontrate o non riscontrate in catasto*

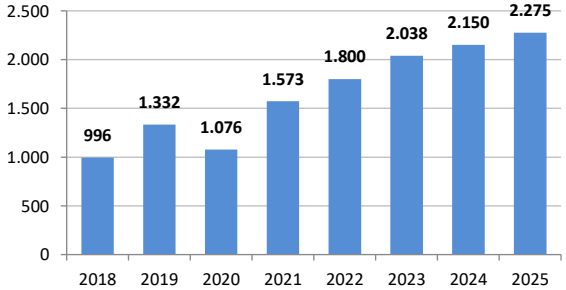
Numero di contratti di locazione residenziali registrati – *2018-2025*



Relativi ad abitazioni locate per intero

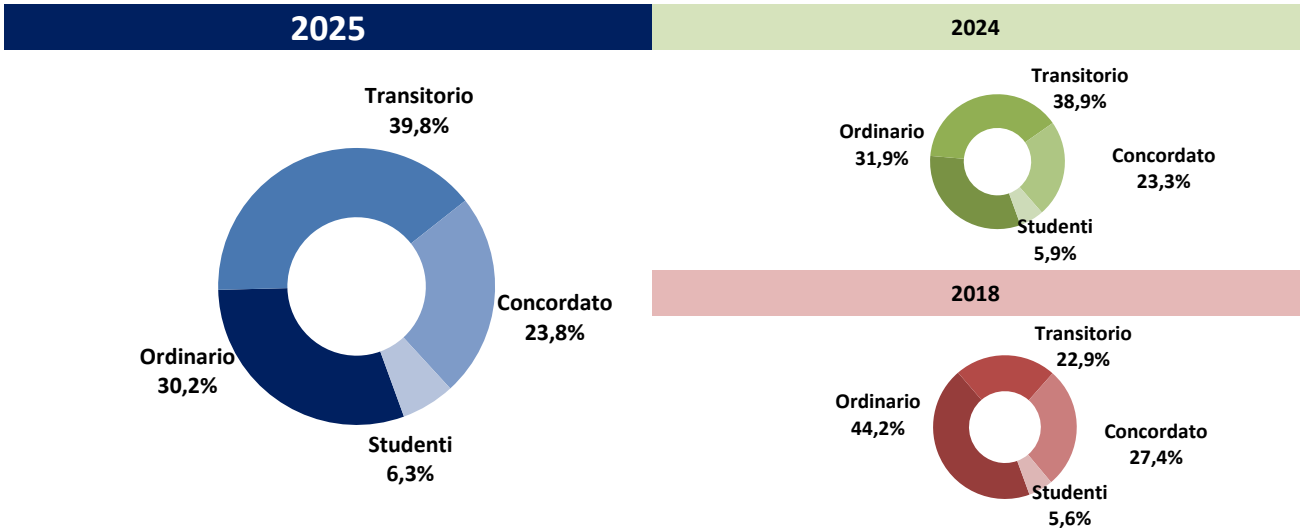


Relativi ad abitazioni locate solo parzialmente



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Composizione per tipologia di contratto



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

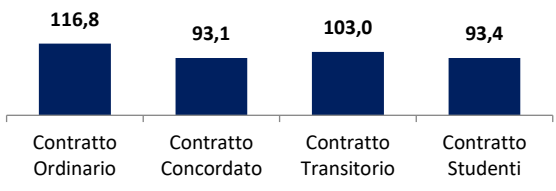
Canone medio di locazione delle abitazioni locate per tipologia di contratto - *€/mq/anno – 2018-2025*

	Contratto Ordinario	Contratto Concordato	Contratto Transitorio	Contratto Studenti	TOTALE Locazione
2018	82,6	74,2	82,8	72,7	79,7
2019	84,7	75,5	85,1	61,1	81,0
2020	90,3	75,7	83,8	68,1	83,2
2021	90,8	79,8	86,1	67,5	85,6
2022	96,3	84,3	91,0	68,3	90,4
2023	99,8	84,2	96,5	86,3	94,2
2024	112,6	87,1	103,0	90,5	101,8
2025	**116,8**	**93,1**	**103,0**	**93,4**	**105,3**
			Variazione % annua		
19/18	2,5%	1,8%	2,8%	-15,9%	1,7%
20/19	6,6%	0,3%	-1,4%	11,3%	2,7%
21/20	0,6%	5,5%	2,7%	-0,8%	2,8%
22/21	6,0%	5,6%	5,8%	1,1%	5,6%
23/22	3,6%	-0,1%	6,0%	26,4%	4,2%
24/23	12,8%	3,4%	6,7%	4,9%	8,1%
25/24	**3,8%**	**7,0%**	**0,0%**	**3,2%**	**3,4%**
25/18	**41,4%**	**25,6%**	**24,4%**	**28,5%**	**32,1%**

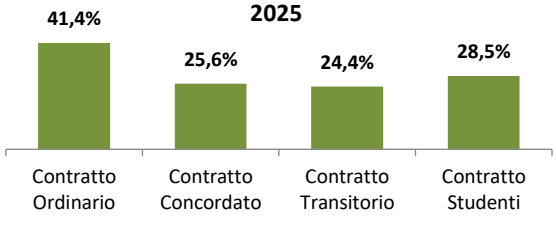
Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

Nel 2025 Bergamo registra 8.046 abitazioni locate per intero o parzialmente, contro 7.406 nel 2024 e 6.018 nel 2018. I contratti transitori rappresentano il 39,8%, gli ordinari il 30,2%, i concordati il 23,8% e quelli per studenti il 6,3%. Il canone medio complessivo sale a 105,3 euro/mq/anno (+3,4% sul 2024 e +32,1% sul 2018); gli ordinari raggiungono 116,8 euro/mq/anno.

Canone medio di locazione delle abitazioni locate annualmente nella città per tipologia di contratto (€/mq/anno)



Variazione % del canone di locazione medio per tipologia di contratto nel periodo 2018-2025



Fonte: elaborazione Cresme su dati OMI – Agenzia delle Entrate

APPROFONDIMENTO

Non residenziale

1. Stock

Stock non residenziale per settore - *Unità immobiliari 2024*

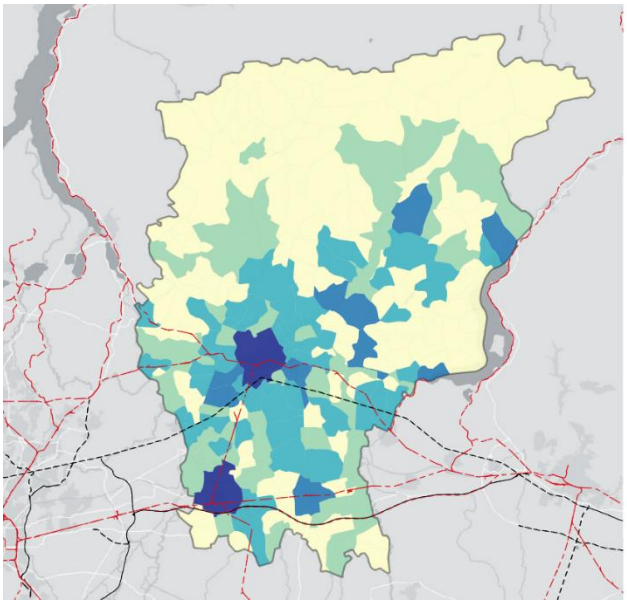
Settore	Capoluogo	Altri comuni	TOTALE
Direzionale	**4.055**	**9.733**	**13.788**
Di cui Uffici e studi privati	3.904	8.719	12.623
Banche e assicurazioni	85	378	463
Uffici pubblici	66	636	702
Commerciale	**5.854**	**36.788**	**42.642**
Negozi	4.381	22.227	26.608
Laboratori	737	9.522	10.259
Centri, piastre, edifici commerciali	698	4.556	5.254
Alberghi	38	483	521
Produttivo	**1.110**	**22.486**	**23.596**
Industrie	634	7.651	8.285
Capannoni per la produzione	476	14.835	15.311
Pertinenze residenziali e non residenziali	**74.093**	**593.776**	**667.869**
Magazzini, soffitte e cantine	13.955	113.963	127.918
Box e posti auto	60.138	479.813	539.951
Altri immobili rilevanti per il mercato	**350**	**8.456**	**8.806**
Immobili collabenti	31	2.747	2.778
Immobili in costruzione	319	5.709	6.028

Fonti: Catasto-Agenzia delle Entrate

Lo stock non residenziale della provincia di Bergamo comprende 80.026 immobili core. All'interno di questo insieme il comparto commerciale conta 42.642 unità (53,3%), il produttivo 23.596 (29,5%) e il direzionale 13.788 (17,2%). Soltanto 11.019 unità core, il 13,8%, sono localizzate nel capoluogo; le restanti 69.007 si distribuiscono negli altri comuni.
Il comparto direzionale è costituito quasi interamente da uffici e studi privati, 12.623 unità, cui si aggiungono 463 immobili di banche e assicurazioni e 702 uffici pubblici. Nel commerciale prevalgono i 26.608 negozi, seguiti da 10.259 laboratori, 5.254 centri o edifici commerciali e 521 alberghi. Il produttivo comprende 8.285 industrie e 15.311 capannoni: il 95% del comparto è esterno a Bergamo città, in coerenza con la localizzazione delle aree manifatturiere.
Le pertinenze sono formate soprattutto da 539.951 box e posti auto e da 127.918 magazzini, soffitte e cantine; l'89% è situato negli altri comuni. Completano il patrimonio 8.806 immobili rilevanti per il mercato, di cui 2.778 collabenti e 6.028 in costruzione.

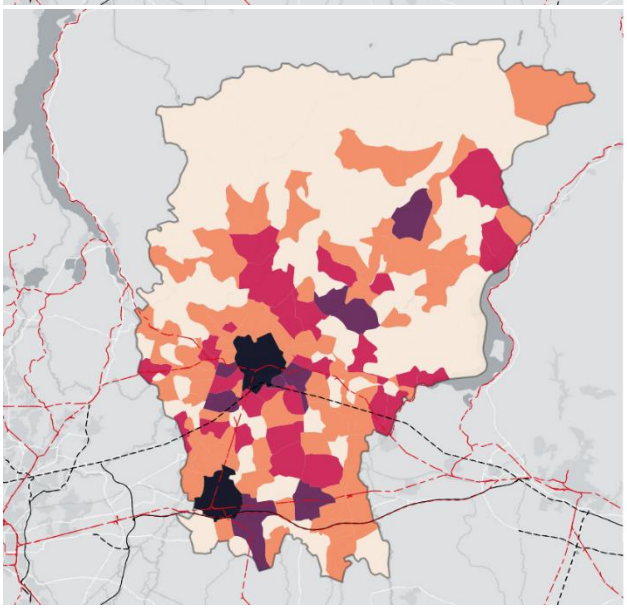
Distribuzione comunale delle unità immobiliari non residenziali per tipologia - 2024

DIREZIONALE



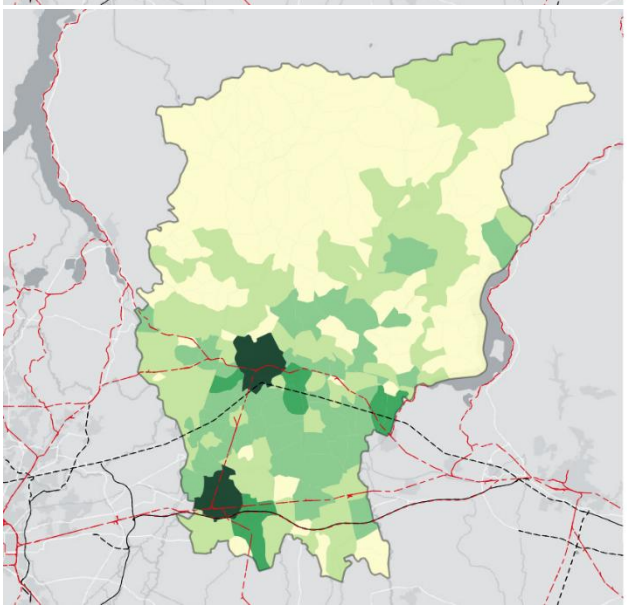
La distribuzione degli immobili per attività direzionali evidenzia Bergamo che concentra oltre 4.000 unità e costituisce il principale polo, affiancato dalla cintura e da alcuni centri della pianura e delle valli. Tra questi Treviglio e, su un livello più contenuto, Dalmine, Treviolo, Seriate, Romano in Lombardia, Trescore Balneario, Sarnico, Albino, Clusone, Costa Volpino.

COMMERCIALE



Lo stock del comparto commerciale è il più diffuso: le classi sopra 250 unità interessano Bergamo, e Treviglio. Gli altri comuni ad alta dotazione commerciale risultano Caravaggio, Romano di Lombardia, Dalmine, Curno, Orio al Serio, Seriate, Albino, Clusone.

PRODUTTIVO



Gli immobili produttivi si concentrano nella fascia pedemontana e di pianura. I poli con oltre 500 unità risultano Bergamo e Treviglio. I comuni con stock più ampio, tra 300 e 500 unità risultano Treviolo, Seriate, Grassobbio, Grumello del Monte, Castelli Calepio e Caravaggio.

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali)

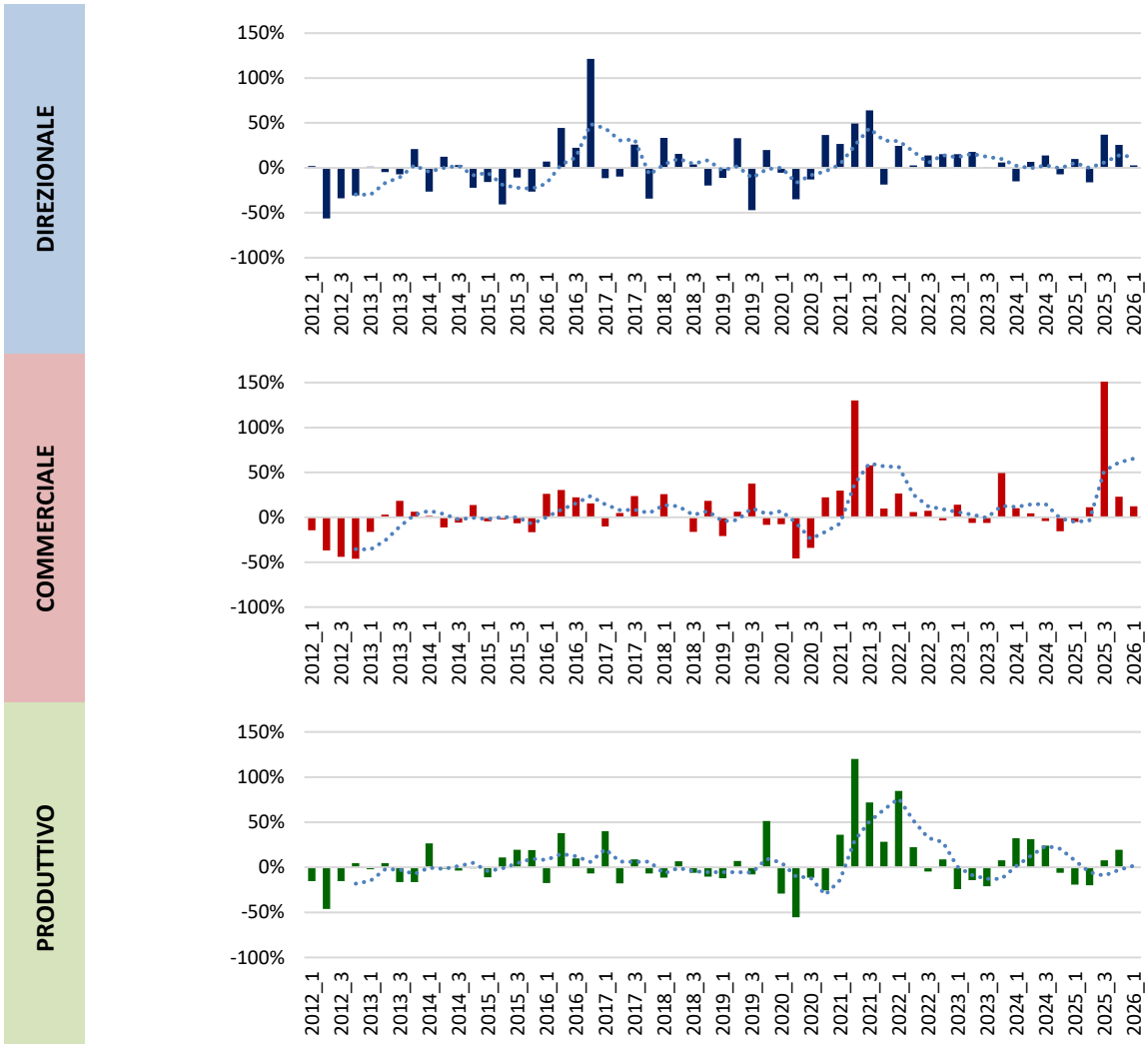
2. Compravendite

Compravendite di immobili non residenziali per settore e sotto-settore - *2025*

Settore	Compravendite 2025	Di cui capoluogo	Variazione 25/24	Variazione 25/19
Direzionale	**405**	**35,8%**	**9,4%**	**58,1%**
Uffici e studi privati	397	36,0%	11,7%	59,4%
Uffici pubblici	1	0,0%	0,0%	nd
Banche e assicurazioni	7	28,6%	-50,0%	0,0%
Commerciale	**1.339**	**16,8%**	**50,9%**	**114,4%**
Negozi e laboratori	867	20,3%	11,4%	69,6%
Centri commerciali	458	10,5%	360,8%	312,1%
Alberghi	14	7,1%	40,0%	600,0%
Produttivo	**708**	**6,8%**	**-2,7%**	**29,8%**
Totale settori non residenziali CORE	**2.451**	**17,0%**	**23,5%**	**71,9%**
Magazzini non residenziali	1.992	6,8%	6,1%	76,1%
Box e posti auto	15.048	13,1%	0,9%	27,6%
Magazzini, soffitte e cantine	3.648	21,2%	2,5%	160,5%

Fonti: CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

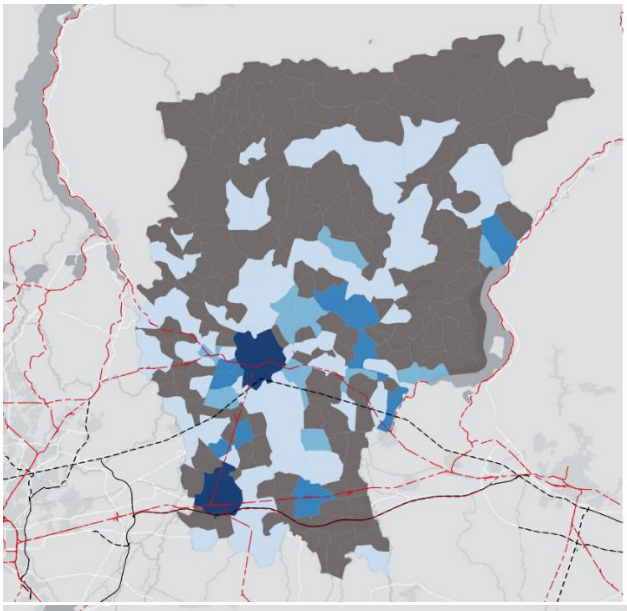
Transazioni trimestrali per comparto non residenziale - *Variazioni %*



Fonti: CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

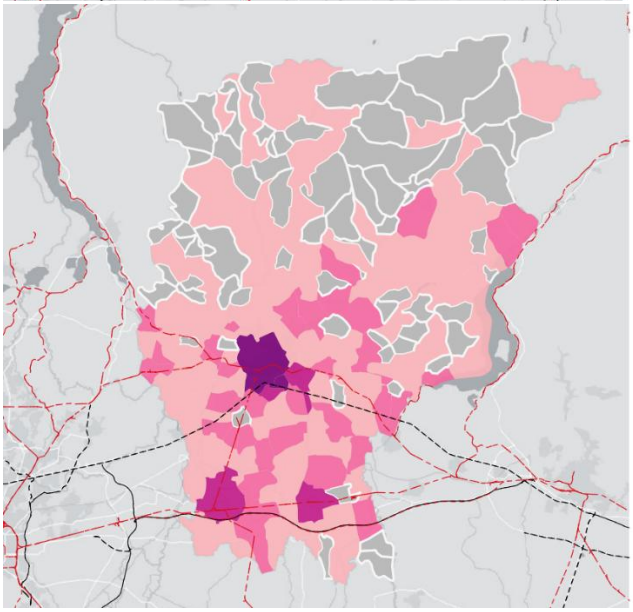
Compravendite per settore: numero transazioni 2025

DIREZIONALE



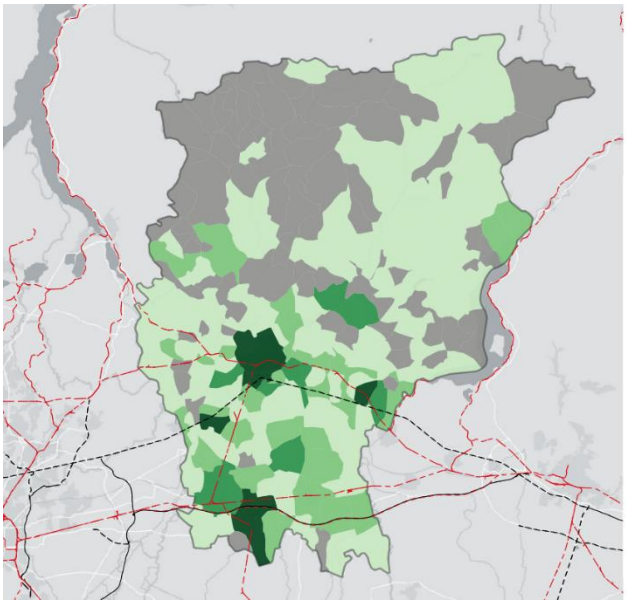
Nel comparto direzionale le 405 compravendite del 2025 sono concentrate a Bergamo e Treviglio con altri poli identificabili in Romano di Lombardia, Verdello, Ciserano, Treviolo, Curno, Trescore Balneario, Castelli Calepio e costa Volpino. Molti comuni montani non registrano operazioni.

COMMERCIALE



Il comparto commerciale presenta una distribuzione più continua pur mantenendo numerosi comuni montani senza transazioni. Le 1.339 compravendite del 2025 si concentrano principalmente nel capoluogo e a Orio al Serio; in subordine, a Treviglio, Seriate, Romano in Lombardia, Azzano S. Paolo.

PRODUTTIVO

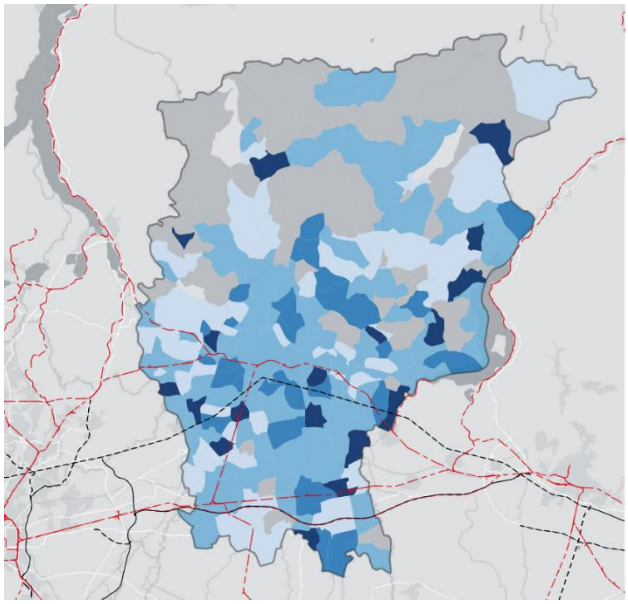


Le 708 transazioni produttive sono diffuse in poche unità per comune in ampi ambiti territoriali; le concentrazioni maggiori si riscontrano lungo gli assi delle comunicazioni ed emergono in particolare Bergamo, Caravaggio, Osio Sotto e Chiuduno. Il capoluogo pesa solo per il 6,8%.

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

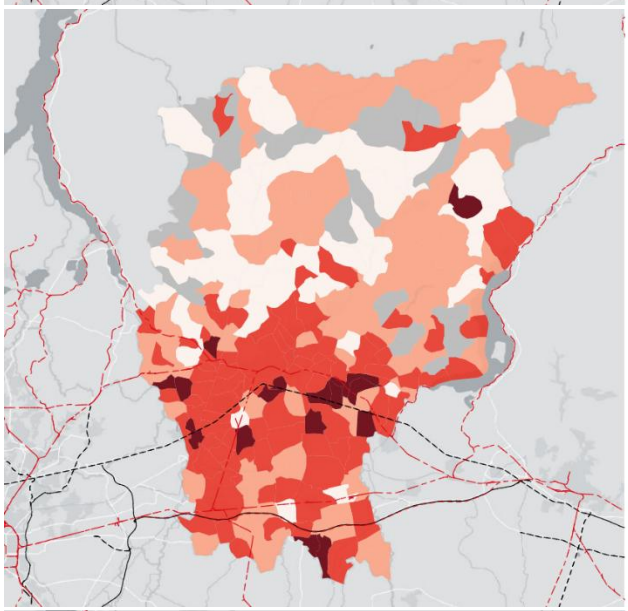
Compravendite per settore: vivacità del mercato nel periodo 2019-2025

DIREZIONALE



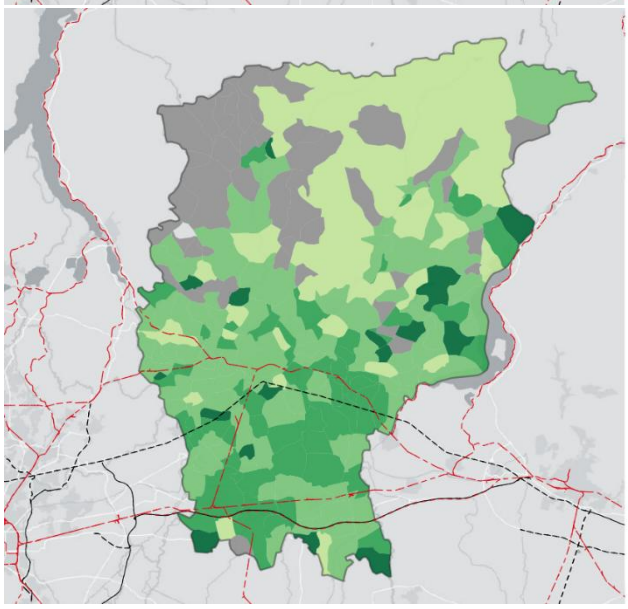
Nel periodo 2019-2025 la vivacità direzionale è diffusa ma discontinua. I tassi sopra il 30% interessano comuni distribuiti principalmente in zona di pianura ma in casi più rari anche pedemontani e montani. In molti territori montani il dato non è disponibile per assenza o scarsità di transazioni.

COMMERCIALE



La persistenza del mercato degli immobili commerciali è più omogenea e raggiunge valori superiori al 12% in gran parte della fascia urbanizzata di pianura. Oltre il 20% si collocano alcuni comuni prevalentemente concentrati attorno al capoluogo, lungo le principali infrastrutture di trasporto. Emergono, infatti, Medolago, Brembate, Chignolo d'Isola, Brembate di Sopra, Verdello, Azzano S. Paolo, Orio al Serio, Bagnatica, Costa di Mezzate, Telgate, Carobbio, Montello, Gorlago, Onore.

PRODUTTIVO



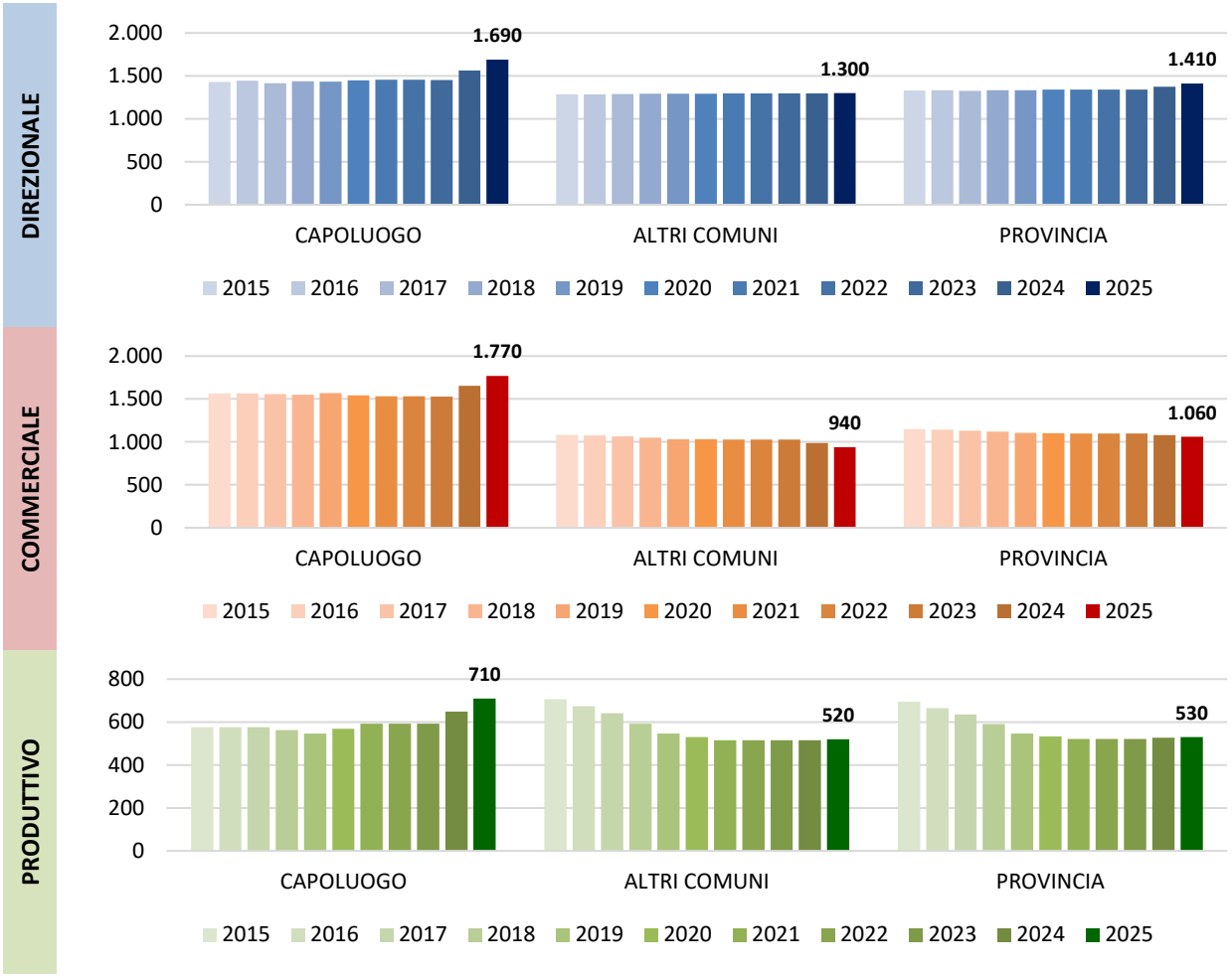
Il comparto produttivo mostra tassi elevati nei comuni manifatturieri della fascia pedemontana e meridionale. Le aree settentrionali presentano spesso assenza di dati o vivacità ridotta. Le classi oltre il 30% sono puntuali ed evidenziano Valnegra, Bedulita, Sedrina, Osio Sopra, Azzano S. Paolo, Solza, Pognano, Arzago d'Adda, Isso, Torre Pallavicina, Luzzana, Entratico, Grone, Vigolo, Endine Gaiano, Rogno.

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI – Agenzia delle Entrate

3. I prezzi di vendita e di locazione

Il capoluogo esprime i valori più elevati nel comparto direzionale e soprattutto nel commerciale, grazie alla concentrazione di servizi, flussi e localizzazioni centrali; negli altri comuni prevalgono un mercato terziario più accessibile e un comparto produttivo sostenuto dalla domanda manifatturiera. Tra 2015 e 2025 il comparto direzionale provinciale cresce moderatamente, il commerciale registra una polarizzazione crescente tra città e resto provincia e il produttivo recupera nel capoluogo ma resta su valori inferiori nei comuni esterni. La stessa gerarchia si osserva nei canoni di locazione.

Dinamica dei prezzi di vendita per comparto non residenziale a Bergamo in valori correnti relativi all'intero anno di riferimento - *capoluogo, altri comuni, provincia (€/mq)*

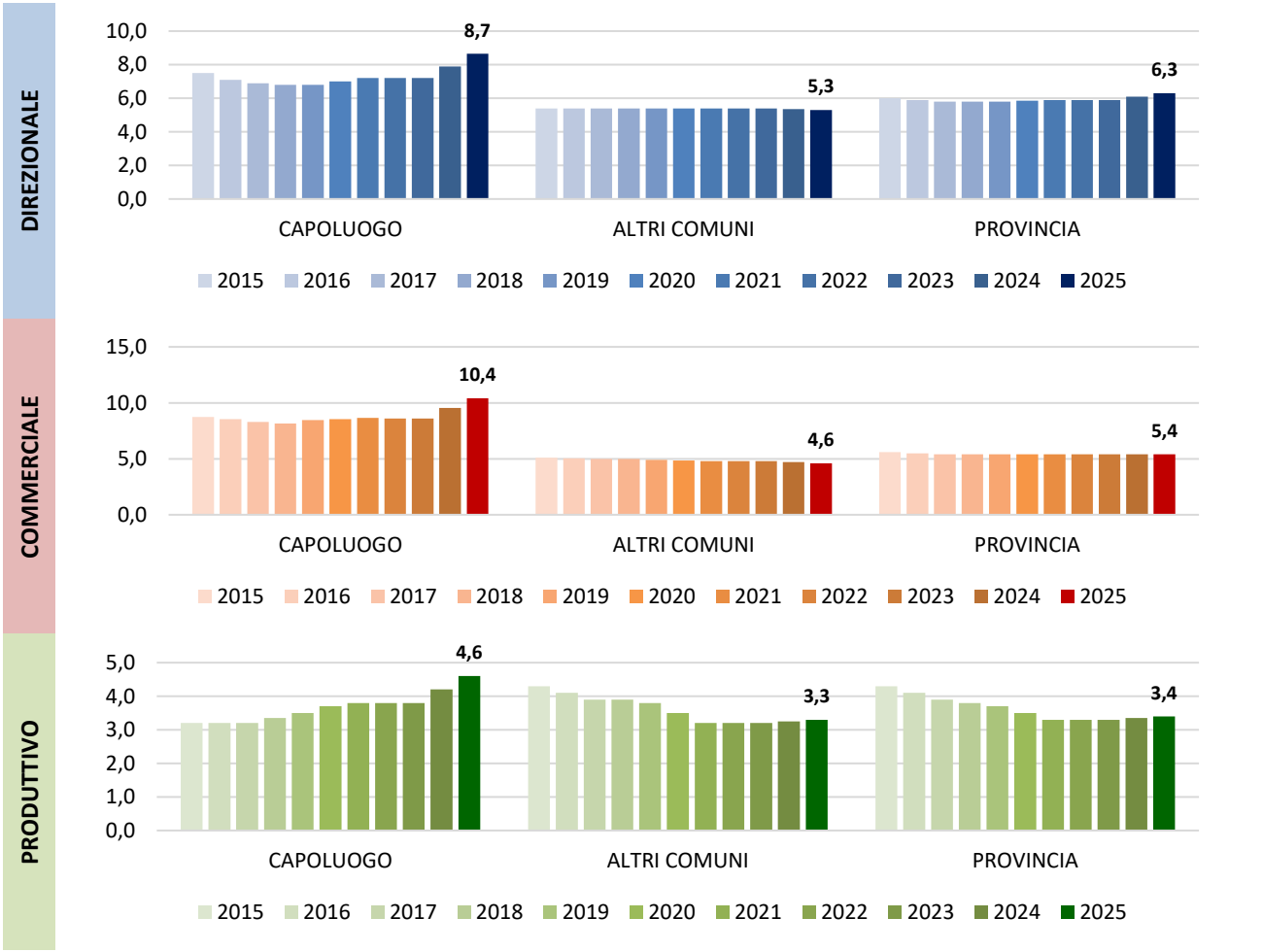


Fonti: CRESME su dati di base OMI-Agenzia delle Entrate, Censimenti permanenti Istat, Catasto-Agenzia delle Entrate

Nel 2025 il prezzo medio di vendita del comparto direzionale è pari a 1.690 euro/mq nel capoluogo, 1.300 negli altri comuni e 1.410 nel totale provinciale. Rispetto al 2015 la crescita è del +17,9% in città, mentre il resto provincia è sostanzialmente stabile (+1,1%). Il commerciale raggiunge 1.770 euro/mq a Bergamo, ma scende a 940 euro/mq fuori città; il dato provinciale è 1.060 euro/mq. Dal 2015 la città cresce del +13,2%, mentre gli altri comuni arretrano del -12,9%.

Nel produttivo il valore medio è 710 euro/mq nel capoluogo, 520 negli altri comuni e 530 nella provincia. La città cresce del +22,6% sul 2015, mentre il resto provincia scende del -26,9%; il dato medio provinciale si riduce del -23,5%. Nel confronto con la Lombardia, Bergamo resta sotto la media nel comparto direzionale (-33,3%) e nel commerciale (-22,8%), ma la supera nel produttivo (+6,4%).

Dinamica dei prezzi di locazione per comparto non residenziale a Milano in valori correnti relativi all'intero anno di riferimento - *capoluogo, altri comuni, provincia (€/mq/mese)*



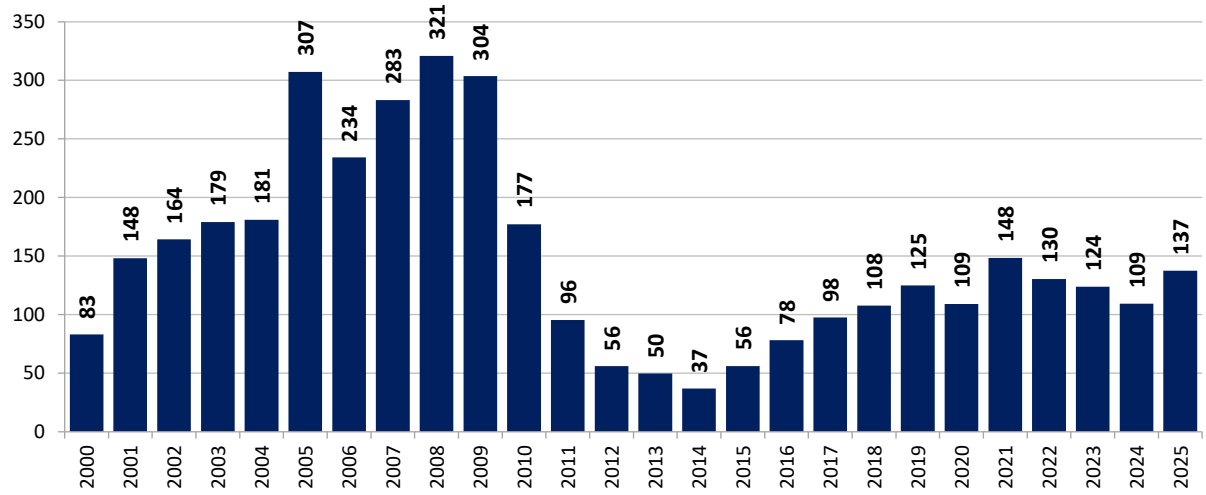
Fonti: CRESME su dati di base OMI-Agenzia delle Entrate, Censimenti permanenti Istat, Catasto-Agenzia delle Entrate

Nel 2025 i canoni nel comparto direzionale raggiungono 8,7 euro/mq/mese nel capoluogo, 5,3 negli altri comuni e 6,3 nel totale provinciale. Dal 2015 l'aumento è di circa il +15% in città, mentre fuori Bergamo i valori sono sostanzialmente stabili. Nel commerciale il divario è più ampio: 10,4 euro/mq/mese nel capoluogo contro 4,6 negli altri comuni e 5,4 nella provincia. La città cresce di quasi il +19% sul 2015, mentre il resto provincia arretra di circa il -10%.
Nel produttivo i canoni sono pari a 4,6 euro/mq/mese nel capoluogo, 3,3 negli altri comuni e 3,4 nel totale. L'incremento cittadino rispetto al 2015 supera il +40%, mentre il resto provincia scende di circa il -23%. Rispetto alla Lombardia, i canoni direzionali e commerciali provinciali sono inferiori del -38,8% e del -34,1%; il produttivo è invece superiore del +21,4%.

4. Il credito

Nel 2025 il credito destinato all'acquisto di immobili non residenziali raggiunge 137 milioni di euro, in aumento del +25,6% sul 2024. Il recupero interrompe la discesa del biennio precedente: le erogazioni erano passate da 148 milioni nel 2021 a 130 nel 2022, 124 nel 2023 e 109 nel 2024. Il livello corrente resta molto inferiore ai massimi del 2005-2009, quando si superarono più volte i 280 milioni, ma è superiore alla media del periodo 2011-2020. L'importo medio si colloca intorno a 56 mila euro per transazione core.

Credito all'acquisto in provincia di Bergamo: altri immobili - *erogazioni - milioni di euro*





Fonte: elaborazione e stime CRESME su dati Banca d'Italia