

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

BRESCIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: stabili nel I semestre 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-7,5%	-3,9%	-2,7%	-3,3%	-6,0%	-5,0%	-4,5	+1,2%	0,0%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre del 2016 le quotazioni delle abitazioni di Brescia sono rimaste sostanzialmente invariate. Il mercato evidenzia fiducia grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni, a tassi sui mutui ai minimi storici e ad una maggiore predisposizione ad erogare da parte delle banche.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (54,0%), seguito dal quattro locali (26,3%).

I potenziali clienti esprimono budget fino a 169 mila € nel 69,6% dei casi.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede un calo dello 0,5% sui bilocali e un lieve aumento dello 0,2% sui trilocali.

COMPRAVENDITE: netto aumento sia in città sia in provincia

Le compravendite immobiliari rispetto al primo semestre 2015 sono in aumento sia in città (+37,2%) sia in provincia (+22,5%).

MERCATO IMMOBILIARE Brescia: fiducia in crescita

BRESCIA

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



PREZZI

I sem 2016 vs II sem 2015



Brescia città quotazioni stabili

COMPRAVENDITE

I sem 2016 vs I sem 2015

Dati Agenzia delle Entrate



Brescia città: +37,2%

Brescia provincia: +22,5%

TAGLIO PIÙ RICHIESTO



quadrilocale: 26,3%



Trilocali: 54,0%

Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari a Brescia nella prima parte del 2016.

In zona **Crocifissa di Rose** e **via Veneto** si nota un ritorno all'investimento indirizzato prevalentemente verso bilocali e monolocali da mettere a reddito e su cui investire non più di 80 mila €. Le soluzioni più grandi, dal valore compreso tra 200 e 300 mila €, hanno trovato un buon riscontro sul mercato della prima casa. Gli investitori apprezzano le zone di via Veneto e Crocifissa di Rosa perché registrano una buona domanda di immobili in affitto anche grazie alla vicinanza della metropolitana e agli Spedali Civili. Un bilocale costa 450-500 € al mese e un trilocale 500-600. Buona la domanda per il quartiere del Carmine, in pieno Centro Storico, grazie alla presenza della metropolitana. Qui ci sono palazzi storici dell'800 e dei primi anni del '900 che costano mediamente 2000 € al mq, ma possono toccare 2500 € al mq a Santa Chiara, zona parallela a via San Faustino che è la strada principale del quartiere. La parte più signorile e curata si sviluppa tra piazza Tebaldo Bruseo, via Trieste e via dei Musei, dove i palazzi del '600 e del '700

costano 3000 € al mq allo stato originario e 4000-5000 € al mq se già rimessi a nuovo. Crocifissa di Rose si caratterizza per condomini degli anni '50 e villette in stile Liberty, dove un buon usato costa 1700-2000 € al mq. Le famiglie sono molto attive a Mompiano perché è residenziale, tranquilla e offre appartamenti di grandi dimensioni che si valutano 1400-1900 € al mq. Tipologie degli anni '60-'70 si possono acquistare nell'area di via Vittorio Veneto, dove i valori oscillano tra 1200 € al mq da ristrutturare e 1500-1800 € al mq se già ristrutturate. Il mercato di Borgo Trento è più eterogeneo ed è composto da case cielo-terra dell'800, che da ristrutturare costano 1200-1300 € al mq. Nelle vicinanze degli Spedali Civili si trova Costalunga, zona prestigiosa che offre ville degli anni '80-'90: i valori partono da 500 mila € per le bifamiliari e arrivano a 1,5 milioni di euro per quelle singole. L'area di via Veneto si è sviluppata tra gli anni '60 e '70 e piace per i servizi presenti. Qui ci sono condomini in edilizia civile e immobili di pregio che si valutano 1800-2000 € al mq. Tra via Veneto e via Trento sono presenti soluzioni indipendenti in stile liberty che hanno valori medi di 2500 € al mq, mentre tra Sant'Eustachio e via Volturmo prevalgono abitazioni costruite in economia, i cui prezzi partono da 1200-1300 € al mq. In zona di Campo Marte, nelle vicinanze di San Faustino, prevalgono pregevoli condomini degli anni '60-'70 che si valutano 1400 € al mq se da ristrutturare e 1800 € al mq se già interessati da tali lavori; i prezzi salgono di 100-200 € al mq per i palazzi degli anni '20-'30, alcuni in stile Liberty e spesso già restaurati esternamente.

Nell'area **Est di Brescia** si registra una contrazione dei tempi medi di vendita anche grazie ad una maggiore facilità di erogazione da parte degli istituti di credito. Da segnalare anche il ritorno di qualche investitore in cerca di monolocali e bilocali per una spesa media complessiva che si attesta su 50 mila €. Gli acquirenti di prima casa invece si focalizzano soprattutto su trilocali oppure su villette a schiera. Viale Piave e viale Venezia sono due strade centrali, caratterizzate da un'offerta immobiliare molto simile, risalente agli anni '60 e agli anni '70. Più richieste le soluzioni posizionate su viale Venezia, storicamente una zona più ambita della città e dove le quotazioni si aggirano intorno a 1300 € al mq per una soluzione in buono stato. Borgo Wuhrer costituisce la parte nuova di Bornata, ma i prezzi ancora troppo alti determinano un notevole invenduto (2300-2400 € al mq). La zona della Bornata Vecchia si sviluppa ai piedi del Monte Maddalena, qui sono presenti soluzioni singole di tipo prestigioso anche di epoca recente; la maggioranza degli edifici risale agli anni '60-'70 e si compravende a 1200-1300 € al mq. A S. Eufemia piace soprattutto la parte pedecollinare dove si possono acquistare sia villette singole sia soluzioni indipendenti e semindipendenti costruite tra gli anni '60 e gli anni '70, che si valutano mediamente 450 mila €. A San Polo e Buffalora sono presenti condomini, palazzine e villette anche in edilizia convenzionata. La parte nuova di San Polo è stata edificata tra gli anni '80 e gli anni '90 con condomini che si valutano 1200-1350 € al mq e villette in edilizia convenzionata che costano mediamente 180-200 mila €. San Polo Vecchio, invece, risale agli anni '60 e '70 e i prezzi dell'usato, in buone condizioni, sono compresi tra 1000 e 1100 € al mq. Anche il Villaggio Buffalora ha una zona più recente e una più datata ed è così valutabile: quella "nuova" è composta da villette a schiera (valore massimo 200 mila €) e appartamenti tutti dotati di box auto (1400 € al mq), mentre quella vecchia è composta da villette a schiera "Padre Marcolini", che si aggirano intorno a 1200-1300 € al mq e soluzioni bifamiliari tra 180e 200 mila €. Nella zona della Poliambulanza gli immobili degli anni '60-'70 costano mediamente 1000€ al mq. Da segnalare che i lavori per la realizzazione della TAV interesseranno l'area di via Ferri. Questo dovrebbe comportare l'esproprio di molti terreni e abitazioni nell'intera area determinando nei prossimi anni un aumento della domanda da parte delle famiglie che dovranno riacquistare una nuova abitazione.

Nell'area di **Porta Cremona, Villaggio Ferrari** e zona **Volta** si segnala un mercato attivo, aumenta infatti la fiducia dei potenziali acquirenti anche grazie ad una maggiore stabilità lavorativa; inoltre prezzi bassi e proprietari più disponibili spingono single, coppie e famiglie ad affacciarsi con più determinazione sul mercato immobiliare. Porta Cremona, Villaggio Ferrari e zona Volta sono composte prevalentemente da condomini realizzati tra gli anni '60 e gli anni '70. Il medio usato ha valori che oscillano tra 1000 e 1100 € al mq. Zona Volta negli ultimi semestri ha risentito positivamente della presenza della fermata della metropolitana. In zona Volta, oltre ai condomini, si possono trovare villette a schiera, bifamiliari e singole: una porzione di bifamiliare da 150 mq con box e giardino vale circa 190 mila €.

Quotazioni sostanzialmente stabili anche nell'area di **Lamarmora – Corsica**. Il mercato infatti evidenzia fiducia grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni, a tassi sui mutui ai minimi storici e ad una maggiore predisposizione ad erogare da parte delle banche. Le richieste provengono da persone in cerca dell'abitazione principale, mentre sono rari gli acquisti per investimento. A comprare per mettere a reddito sono in genere risparmiatori del posto che decidono di investire 70-80 mila € per l'acquisto di bilocali e piccoli trilocali. La richiesta di appartamenti in affitto è alta, si tratta infatti di un'area ben servita, nei pressi delle uscite delle tangenziali e dotata di metropolitana. Il canone di un bilocale si attesta su 400 € al mese. Gli acquirenti di prima casa si focalizzano soprattutto sui trilocali, con una spesa media di 90 mila €. Buona la domanda per le abitazioni che si trovano nella zona di via Cipro, nell'area di Brescia 2, caratterizzata dalla presenza di centri direzionali e di strutture commerciali. L'edilizia di questa zona comprende soluzioni realizzate tra gli anni '70 ed i primi anni del 2000, con valori dell'usato in buone condizioni che si attestano su 1200 € al mq. Quotazioni più basse si registrano in zona Lamarmora, dove per un appartamento degli anni '50-'60 si spendono mediamente 900 € al mq. L'area di Via Corsica è sorta negli anni '60 e '70 ed i valori si attestano su 1000 € al mq. Ville antiche e case in stile Liberty si trovano invece in zona Don Bosco. Da segnalare che negli ultimi anni le abitazioni posizionate nei pressi della linea metropolitana hanno tenuto meglio il proprio valore e che nei prossimi anni si potrebbe assistere anche a degli aumenti delle quotazioni.

Prezzi sostanzialmente stabili in zona **Sant'Anna** e nell'area di **Villaggio Badia** e di **Villaggio Violino**. Il mercato è comunque vivace, aumenta infatti il numero di richieste e di compravendite e si registra una maggiore fiducia da parte dei potenziali clienti. Da segnalare anche la presenza di qualche investitore in cerca di piccole abitazioni da mettere a reddito spendendo mediamente 40-50 mila €. La domanda di soluzioni in affitto è buona, il canone di un bilocale si attesta su 400 € al mese, quello di un trilocale su 500 € al mese, mentre per una villetta si spendono circa 650 € al mese. Villaggio Badia e Villaggio Violino sono caratterizzati dalla presenza di villette bifamiliari: il trilocale disposto su un piano unico da 70-80 mq e completamente da ristrutturare costa tra 90 e 110 mila €, se ristrutturato l'esborso sale a 125-140 mila €. Esistono poi tipologie più ampie disposte su due livelli per un totale di 110 mq e con giardino che da ristrutturare costano 160-175 mila € e ristrutturate valgono 170-185 mila €. L'area di Sant'Anna è caratterizzata da palazzine ed appartamenti dal valore di 600 € al mq da ristrutturare, ma offre anche soluzioni Ina Casa da 80 mq il cui prezzo, se ben tenute, si attesta su 115 mila €.

L'area di **Urago Mella** e **Abba** è molto apprezzata dagli acquirenti perché a ridosso della collina e del polmone verde della città, ma allo stesso tempo ben servita e a pochi minuti dal centro. La domanda proviene principalmente da famiglie e da giovani coppie e le tipologie più richieste sono trilocali e quattro locali dal valore medio compreso tra 100 e 150 mila €. Il quartiere Abba è una zona pedecollinare sorta negli anni '60 in cui si alternano soluzioni signorili ad altre di tipologia popolare. Ci sono sia condomini sia villette singole, a schiera e bifamiliari. Presenta mediamente prezzi più alti di Urago Mella: qui infatti un buon usato costa 1400-1500 € al mq. Nella zona di Urago Mella l'offerta immobiliare è più popolare, con costruzioni degli anni '60 e '70 a cui si aggiungono abitazioni sorte a partire dai primi anni 2000 fino ad oggi. Il nuovo ha prezzi intorno a 1500 € al mq, una soluzione ristrutturata costa 1300-1400 € al mq, mentre una da ristrutturare vale intorno a 800-900 € al mq. La zona piace perché facilmente accessibile e ben collegata all'uscita di Brescia Ovest. A Pendolina sono acquistabili soluzioni semindipendenti ed indipendenti. Infatti ci sono alcune unità immobiliari indipendenti di prestigio che possono arrivare a costare anche un milione di €. Sul mercato degli affitti si registrano richieste da parte di giovani coppie, famiglie e stranieri in arrivo dall'est europeo e ben integrati nel tessuto sociale cittadino. Un bilocale si affitta mediamente tra 400 e 500 € al mese.

Nell'area di **Villaggio Sereno**, **Chiesanuova**, **La Noce** e **Folzano** è in crescita il numero di richieste e di compravendite e a comprare sono quasi esclusivamente persone in cerca della prima casa. La tipologia più richiesta è il quattro locali, importante la presenza del box. In zona Chiesanuova ci sono immobili popolari ex Ina Casa ed Ex Ferrovie le cui quotazioni si aggirano intorno a 800-1000 € al mq. Acquistano prevalentemente persone con bassa disponibilità di spesa. Villaggio Sereno è il quartiere più ambito, la quasi totalità dell'edilizia riguarda villette di tipo "Padre

Marcolini” realizzate tra gli anni '60 e '70, accanto a cui ci sono sporadiche palazzine. Le quotazioni della zona per un usato in buone condizioni oscillano intorno a 1000-1300 € al mq. Il quartiere La Noce è prettamente residenziale e vede la presenza di casali di fine '800 ed inizi '900, quasi sempre ristrutturati e riqualificati nel tempo e che si valutano tra 280 e 300 mila €. Folzano è una zona leggermente distaccata e più decentrata, dove prevale un'edilizia di tipo economico-popolare e villette realizzate a partire dalla metà degli anni '80. Sono presenti inoltre degli immobili di nuova costruzione.

Quotazioni sostanzialmente stabili sul medio usato nella zona di **San Bartolomeo, Casazza e Collebeato**, mentre leggeri rialzi dei prezzi si registrano per le tipologie nuove e per l'usato signorile, al contrario sono in lieve flessione le valutazioni delle soluzioni popolari. La domanda infatti è in aumento e si focalizza sempre più spesso su tipologie nuove oppure usate ma di buona qualità. Si tratta di un'area ben servita, anche grazie alla presenza della metropolitana che favorisce l'interesse dei potenziali acquirenti. In questa zona della città si acquista soprattutto per sostituzione e la tipologia più richiesta è il trilocale, ma si registra un buon interesse anche per le soluzioni semindipendenti. San Bartolomeo è un quartiere popolare nato a cavallo degli anni '50-'60 e sviluppatosi negli anni '80, le cui strade più richieste sono via Stretta e via Tirandi: qui ci sono contesti medio-signorili degli anni '80, dove le quotazioni medie sono di 1600 € al mq. Da segnalare che in queste strade negli ultimi 10 anni sono state realizzate nuove abitazioni vendute a 2500 € al mq. Il medio usato del quartiere San Bartolomeo si attesta su 1100 € al mq. Casazza si divide in due zone: la prima è degli anni '70 dove ci sono tipologie signorili valutate 1500 € al mq, la seconda è caratterizzata da soluzioni popolari che non raggiungono i 1000 € al mq, stabilizzandosi mediamente su 750-800 € al mq. Nella zona centrale di Collebeato si trovano palazzi di due piani realizzati in classe B: i prezzi si aggirano intorno a 2400-2500 € al mq, ci sono anche soluzioni bifamiliari di tipo “Padre Marcolini” che hanno valori medi di 130-180 mila €.

In zona **Caionvico** il semestre ha evidenziato un maggior interesse da parte dei potenziali acquirenti, anche se rimane ampia la forbice tra il prezzo richiesto dai proprietari e la disponibilità di spesa di chi è interessato all'acquisto. L'area di Caionvico è composta da ville singole, ville bifamiliari e residence con piscina realizzati a partire dalla seconda metà degli anni '80 fino agli anni '90. Si tratta di un'area ben servita dai mezzi pubblici e situata nella zona est della città. Qui è possibile acquistare una porzione di bifamiliare da 130 mq con box e giardino a 300 mila €, oppure una villa singola da 180 mq con box e giardino a 400 mila €. Per quanto riguarda gli affitti il trilocale ha un canone mensile che si attesta su 500 €.