

## INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE BRESCIA

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

### PREZZI: -1,2% nel primo semestre 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	I SEM 2018
-7,5%	-3,9%	-2,7%	-3,3%	-6,0%	-5,0%	-4,5	+1,2%	0,3%	+0,4%	-1,2%

Variazione percentuale dei prezzi.

Il mercato di Brescia si sta avviando verso la stabilità, pur riscontrando una lieve diminuzione dei prezzi risulta essere piuttosto vivace. Nel Centro storico si registra una domanda eterogenea composta sia da coppie e famiglie in cerca della prima casa oppure della soluzione migliorativa sia da investitori in cerca di abitazioni da mettere a reddito oppure da trasformare in B&B.

### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

La tipologia maggiormente richiesta a Brescia è il trilocale (56,8%) domanda che incontra l'offerta visto che il taglio più presente sul mercato è il trilocale (45,0%)

La disponibilità di spesa concentra il 44,0% delle richieste nella fascia fino a 119 mila €

### COMPRAVENDITE: aumento in città e provincia

Aumento considerevole delle compravendite nel I semestre del 2018 nell'intera area di Brescia, che vede un incremento generale in città (+5,4%) ed in provincia (+6,4%) rispetto al pari periodo del 2017.

### LOCAZIONI: canoni sostanzialmente stabili

La domanda di appartamenti in affitto è alta e proviene soprattutto da single, coppie e studenti universitari in quasi tutte le zone della città

I canoni di locazione sono sostanzialmente stabili con un lieve aumento sui trilocali del +0,2% ed una leggerissima diminuzione sui bilocali -0,1%.

I valori medi registrati in città sono: bilocali 430 € al mese, trilocali 530 € al mese.

---

## BRESCIA: mercato vivace e compravendite in rialzo

Nel **Centro Storico, Brescia Antica, Centro Storico Sud e Centro Storico Nord**, sono evidenti i segnali di un moderato miglioramento, dovuti all'aumento della richiesta di immobili non tanto dai residenti, quanto da persone provenienti dalla Provincia ed in alcuni casi da altre Provincie.

La maggior parte della domanda è di miglioramento abitativo; viene data molta importanza all'ubicazione dell'immobile, alla disponibilità di parcheggi nella zona, alla vicinanza della metropolitana, preferibilmente lontano dalle zone che attirano utenti in fascia serale o nel fine settimana per evitare disagi legati al parcheggio.

Le zone più ambite è *Brescia Antica*, seguita dal *Centro Storico Sud* e da ultima il *Centro Storico Nord*; il quadro è invertito considerando la capacità di spesa dell'acquirente medio.

Infatti nel Centro Storico Nord rileviamo prezzi che oscillano dai 1.350 € al mq ai 2.400 € al mq, nel Centro Storico Sud dai 1.800 € al mq ai 3.600 € al mq ed infine Brescia Antica dai 2.300 € al mq ai 4.300 € al mq.

La scelta di un immobile in Centro Storico è fatta considerando che appartamenti e stabili sono spesso vincolati dal loro valore storico e artistico che limita eventuali progetti di ristrutturazione e che li rende meno appetibili per l'acquirente medio.

Fonte: Gruppo Tecnocasa

Sempre più attivo è l'acquisto per investimento finalizzato alla locazione di immobili da destinare agli studenti universitari: non si sceglie solo il bilocale o monolocale, ma anche appartamenti di grandi dimensioni che permettono di affittare anche le singole stanze.

A **Brescia Due, Via Corsica, Lamarmora, Quartiere Don Bosco**, nel primo semestre del 2018 i prezzi della zona, sono stati sostanzialmente stabili, si rileva una diminuzione dei tempi di vendita. Gli immobili maggiormente richiesti sono i trilocali. Le quotazioni per l'usato medio da ristrutturare è di circa 1.000 € al mq, mentre quella del nuovo è mediamente attorno a 2.500 € al mq. L'acquisto dell'abitazione principale è sempre il predominante.

*E' in corso un progetto di riqualificazione di notevole importanza che riguarda l'area degli ex Magazzini Generali.*

Nel **Quartiere San Bartolomeo**, si è riscontrato, soprattutto dal secondo trimestre dell'anno, una netta crescita di richiesta prevalentemente per abitazione principale, a nostro avviso dovuta al miglioramento della viabilità in zona (nuovi percorsi di piste ciclabili), presenza della linea metropolitana e servizi in genere di prima necessità.

Nel **Quartiere Casazza**, la maggior parte delle richieste è prettamente fatta dai non residenti, probabilmente dovuta all'ampiezza della metratura degli appartamenti tipici della zona, in rapporto ad un prezzo al metro quadrato molto contenuto, infatti la media si aggira intorno ai 700 € al mq.

A **Mompiano** l'offerta abitativa della zona spazia dalle soluzioni indipendenti di prestigio agli appartamenti in piccole palazzine per lo più anni 70. Nella zona la maggior parte delle compravendite è per appartamenti di piccole dimensioni (bilocali e trilocali), sono in diminuzione i prezzi al metro quadrato per quanto riguarda ville di metrature importanti. La zona del Colle San Giuseppe per via della maggiore distanza dai servizi ha risentito di un calo delle richieste. In aumento invece le richieste da parte d'investitori grazie anche alla presenza di fermate della metropolitana, Ospedale ed Università e di conseguenza si registra una buona domanda di locazioni da parte di studenti provenienti da altre città e dalle valli bresciane e da parte di lavoratori fuori sede. Per quanto riguarda le locazioni la domanda supera di parecchio l'offerta.

Nell'ultimi mesi sono state fatte anche operazioni immobiliari di sei o sette unità abitative ed i tempi di vendita sono ristretti tanto da registrare vendite su carta. Anche al **Villaggio Prealpino** il mercato è per lo più locale, molto richieste le soluzioni di Padre Marcolini di tutte le tipologie anche completamente da ristrutturare. Tempi di vendita più lunghi per appartamenti in palazzina.

A **Sant'Anna, Villaggio Violino e Badia** il mercato è vivace. La maggior parte delle richieste riguarda l'abitazione principale, si segnala comunque anche qualche acquisto per investimento. Chi compra per mettere a reddito solitamente ha una disponibilità di spesa che non supera i 100.000 Euro e si focalizza sull'acquisto di bilocali e trilocali. La domanda di appartamenti in affitto è sostenuta e proviene soprattutto da lavoratori trasfertisti, single e giovani coppie: mediamente la spesa per l'affitto di un bilocale si attesta tra 400 ed i 500 € al mese.

**Sant'Anna** è una zona 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. Il quartiere Badia è un'area pedecollinare sorta negli anni '60 in cui si alternano soluzioni signorili ad altre di tipologia più economica.

Ci sono condomini, villette singole, a schiera e bifamiliari Marcolini con prezzi che per un buon oscillano tra i 1400 € al mq, ed i 1500 € al mq. Nella zona di Sant'Anna l'offerta immobiliare è più economica, con costruzioni degli anni '60 e '70 a cui si aggiungono abitazioni più recenti sorte a partire dai primi anni 2000 fino ad oggi. Il nuovo ha prezzi intorno a 1800 € al mq, una soluzione ristrutturata costa tra 1300 € al mq ed i 1400 € al mq, mentre per una da ristrutturare, i valori variano tra i 800 € al mq ed i 900 € al mq. La zona piace perché facilmente accessibile e ben collegata all'uscita di Brescia Ovest, di conseguenza comoda per chi lavora fuori città. A Sant' Anna si possono trovare delle soluzioni semindipendenti ed indipendenti. Infatti ci sono alcune unità immobiliari di prestigio che possono arrivare a costare anche un milione di Euro.

**San Polo - Buffalora**, sono la frazione Bresciana che fanno da confine con i primi paesi Bresciani, occupano la periferia sud della città. Questa zona si è rivalutata nel corso degli ultimi 20 anni, sono stati costruiti quartieri con diverse tipologie proprio per soddisfare tutte le esigenze abitative. La tipologia prevalente è quella della villetta a schiera, costruite proprio come piccoli villaggi, ma anche gli appartamenti sia in piccole palazzine che con condomini più o meno grandi.

Ogni zona è dotata di una o più aree verdi pubbliche, di negozi e di servizi di prima necessità che sono ben distribuiti su tutto il territorio. Anche la vicinanza alle strade di grande percorrenza rendono gli immobili di questa zona ideali per chi si sposta spesso utilizzando l'autostrada o la tangenziale sud. L'arrivo della metropolitana che offre a questa zona ben quattro fermate ha sicuramente incentivato la scelta degli immobili su quest'area anche a chi lavora nel centro o nella zona nord. L'investitore è invece la tipologia di cliente meno frequente, principalmente in quanto il 70% degli immobili siti in questa zona sono stati edificati in edilizia convenzionata e quindi sottoposti a vincoli convenzionali tra i quali la residenza nel comune, e vincoli reddituali che spesso non combaciano con le caratteristiche dell'investitore.

Alcune di queste convenzioni che sono per la maggior parte trentennali sono in scadenza, quindi non è detto che questo "tipo di cliente" non possa diventare anche per il mercato di San Polo un futuro candidato. Il valore più che al metro quadro, in questa zona è da quantificare per tipologia e per la zona in cui sono ubicate (l'età, metratura, la vicinanza ai servizi) le villette a schiera parte dai 150.000 Euro nella zona meno richiesta fino ai 230.000 Euro per le più recenti e magari riviste nel corso degli anni; il quadrilocale varia dai 170.000 Euro se con terrazza o giardino, fino ai 120.000 Euro per quelli più datati; il trilocale varia dai 90.000 Euro per i più datati fino ad un massimo di 150.000 Euro per quelli recenti o con sfoghi esterni vivibili; il bilocale è il taglio meno richiesto ed il valore medio si attesta sui 70.000 Euro valore che può aumentare o diminuire a seconda delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile.

Gli immobili a ridosso del quartiere che si sviluppa intorno alla **Poliambulanza**, sono per lo più immobili edificati tra gli anni '60 e '70, quindi potrebbero necessitare di ristrutturazione; inoltre non tutti gli immobili sono dotati di box: queste caratteristiche hanno contribuito al ribasso dei prezzi. Attualmente chi acquista in questa zona o ha un'esigenza logistica o vuole acquistare ad un ottimo prezzo che potrebbe essere quantificato dai 700 € al mq fino ad un massimo di 1000 € al mq.

A **Urago Mella** le compravendite sono mediamente per prima casa. La zona è caratterizzata da un'edilizia anni '70 e le compravendite si orientano mediamente su fasce di prezzo variabili tra i 60.000 Euro ed i 150.000 Euro e prevalentemente per soluzioni da ristrutturare o comunque da sistemare. Le zone del quartiere più richieste e che quindi hanno prezzi lievemente più alte sono quelle pedecollinari, come la Pendolina oppure quartiere Abba, che si caratterizza per avere soluzioni più indipendenti. Si registra un sensibile aumento delle richieste di acquisto che ha portato i prezzi a rimanere stabili e per le soluzioni più particolari con caratteristiche più difficili da trovare sul mercato nelle zone più pregiate del quartiere anche ad aumentare lievemente.

**Via Cremona, Via Volta, Villaggio Ferrari e Pertini**, nella parte sud della città, sono particolarmente interessanti per la vicinanza al centro storico e la comodità a livello di trasporti e per la presenza di scuole.

L'acquirente tipo è spazia dalla "famiglia" che cerca ogni comodità, all'imprenditore che viaggia per lavoro. Via Cremona e Via Volta sono composte maggiormente da condomini anni '60 e '70 sia economici che signorili dove il valore per un appartamento da ristrutturare varia dagli 800 € al mq ed i 900 € al mq, mentre per quelli già ristrutturati la variazione è tra i 1.300 € al mq ed i 1.400 € al mq; per quanto riguarda invece le costruzioni nuove o recenti i valori variano dai 1.800 € al mq i 2.000 € al mq. Il Villaggio Ferrari è invece una zona tranquilla e con spazi di verde pubblico dove le tipologie più diffuse sono soluzioni indipendenti o semindipendenti e piccoli condomini da due o massimo 3 piani, le quotazioni rimangono molto vicine a quelle di Via Volta e Via Cremona. Il Villaggio Pertini è l'area più recente edificata tra la fine degli anni '90 ad oggi dove si trovano molte villette a schiera, bifamiliari e singole signorili, qui ovviamente i prezzi salgono notevolmente, per una soluzione come queste si parte da 250.000 Euro per una villetta a schiera per arrivare a ben oltre i 500.000 Euro per una villa singola.

Molto florido è anche il mercato degli affitti, infatti negli ultimi anni ha portato molti investitori ad acquistare bilocali e trilocali da mettere a reddito. I prezzi medi degli affitti al mese vanno dai 400/450 Euro

per un bilocale fino ai 500/600 Euro per un trilocale. La maggior parte dei clienti per gli immobili in affitto sono studenti, insegnanti, medici ed infermieri, single e giovani coppie.

In **Via Crocifissa** il mercato è molto attivo. La richiesta di appartamenti sia in affitto che in vendita è molto elevato, chiaramente per la posizione assolutamente strategica e per la vicinanza ad ospedali, università ed al centro storico. L'edilizia prevalentemente anni '50/'70 fa sì che la zona abbia un'offerta molto importante per case da ristrutturare, ma grazie alla proroga delle detrazioni fiscali per ristrutturazione questo viene visto sempre comunque come un'opportunità importante. Le soluzioni da ristrutturare vengono vendute tra i 900 €/mq ed i 1200 €/mq, mentre le soluzioni ristrutturate vanno dai 1.500 €/mq ai 2.000 €/mq. Molto ricercate le soluzioni con spazi esterni vivibili, molto rari in zona, che ne determinano un valore al mq più alto anche del 10-15%.

Costalunga rimane una zona a sé stante a livello di mercato: fatto di prime case mediamente indipendenti ed a prezzi più alti rispetto alle zone confinanti.

In **Via Veneto**, nella zona Nord della città, le quotazioni sostanzialmente stabili. La prima parte dell'anno ha messo in evidenza un mercato vivace, cresce infatti il numero delle richieste e delle compravendite. Ad acquistare sono spesso famiglie in cerca dell'abitazione principale, la scelta ricade spesso su trilocali di buona qualità, meglio se posizionati ai piani alti e preferibilmente dotati di box auto, anche se quest'ultima caratteristica non è determinante grazie alla presenza di parcheggi non a pagamento. Da segnalare anche compravendite da parte di investitori, in questo caso la tipologia più richiesta è il bilocale da mettere a reddito. Non mancano infatti le richieste di appartamenti in affitto da parte di studenti universitari ma anche da parte di personale Ospedaliero. Il canone di un bilocale si attesta tra 400/ 500 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato. Via Veneto e tutte le sue vie laterali sono molto richieste perché offrono tipologie abitative migliori e più signorili: in queste aree i valori di un buon usato sono compresi tra 1.500 €/mq ed i 1.950 €/mq.

Un'altra zona interessante è **Borgo Trento** che si trova a Nord di Brescia, al confine con la zona di via Veneto. Si tratta di un quartiere con caratteristiche storiche, con soluzioni abitative tipiche di un borgo e tipologie indipendenti. Inoltre è prevista anche la riqualificazione del *quartiere di Sant'Eustacchio con un piano di interventi di messa in sicurezza di rilancio della zona*. Nel corso del 2019 sarà approntato un progetto comunale e tra le priorità individuate c'è la sistemazione dei parcheggi di via Veneto, la messa in sicurezza della pista ciclabile, la realizzazione di nuovi percorsi, oltre all'entrata in servizio di una navetta che colleghi il quartiere alla stazione metropolitana Marconi.

Il mercato immobiliare di **Viale Venezia** vede un'offerta molto ampia. Passiamo da Viale Piave dove troviamo immobili di tipologia popolare e di scarso livello a Viale Venezia, zona Panoramica e Ronchi dove invece l'immobile è di tipo signorile e di pregio. I prezzi al metro quadro variano molto in base alla zona e alla singola via; passiamo dai 1.000 € al mq ai 1.100 € al mq in Viale Piave e traverse a 2.000 € al mq ed i 2.200 € al mq in Viale Venezia ed infine dai 2.500 € al mq ai 2.800 € al mq in zona Panoramica e Ronchi.

Le tipologie richieste dai clienti acquirenti sono mediamente bilocali di piccola metratura ad uso investimento e trilocali di 80-85mq comodi alle coppie giovani con un figlio. I tempi di vendita vanno dai sei agli otto mesi se l'immobile è interessante sia a livello di prezzo, sia come ubicazione..

Richiesta la zona di **Sant'Eufemia** per chi ama la tranquillità, poiché è un piccolo borgo vicinissimo al centro comodo ai servizi, dove troviamo una vastità di scelta a livello immobiliare ovvero dal semplice bilocale alla villetta a schiera ed infine alla villa singola situata nella zona magnifica della Maddalena.

Il mercato delle locazioni è in netta crescita. Inoltre possiamo confermare una riduzione dei tempi medi di affitto con un lieve rialzo del canone mensile. I contratti preferiti sono quello a canone concordato e della cedolare secca.

A **Villaggio Sereno** (Villaggio Sereno, Chiesanuova, Noce e Folzano) si registrano segnali stabili e soprattutto sempre indirizzati alla richiesta per la maggior parte di villette Padre Marcolini, richieste che vengono da abitanti del quartiere ma anche di esterni che apprezzano la zona essendo ottimamente servita da infrastrutture e servizi. I valori continuano a registrare sensibili ribassi, nel tentativo di andare incontro alla

domanda, ma anche dettati dal fatto che le abitazioni presenti sono per la maggior parte da ristrutturare e la clientela cerca così di usufruire delle agevolazioni fiscali. La maggior parte della domanda è di miglioramento abitativo dando molta importanza all'indipendenza dell'immobile e con la conseguente ricerca di giardino privato. Alta la domanda di appartamenti trilocali e quadrilocali, mentre è bassa quella dei mono e bilocali.

Le zona più ambita è Villaggio Sereno, seguita da Chiesanuova/Noce e da ultima Folzano dove abbiamo richieste esclusivamente di persone residenti. La classifica si inverte se consideriamo la capacità di spesa dell'acquirente medio.

La zona di **Caionvico** è posta ai piedi delle colline ed apprezzata dagli acquirenti per la presenza di verde e per la tranquillità. Si tratta comunque di un'area ben collegata con le zone centrali della città grazie all'esistenza di navette che collegano con la linea metropolitana. L'edilizia è composta prevalentemente da ville singole, villette bifamiliari e villette a schiera realizzate a partire dagli anni '70 fino ad oggi. Per l'acquisto di una villetta bifamiliare costruita dopo gli anni 2000, con un'ampiezza di 120 mq più 60 mq di taverna, si spendono circa 300.000 Euro. Questi valori si dimezzano per villette bifamiliari da ristrutturare, ma le metrature in questo caso sono più contenute e si attestano sui 90 mq.