

BRESCIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

VARIAZIONE PERCENTUALE PREZZI: in lieve diminuzione nel primo semestre 2019

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Isem2019
-3,9	-2,7	-3,3	-6	-5	-4,5	1,2	0,3	0,4	-1	-0,2

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Brescia sono diminuiti dello 0,2%.

Stabili i valori nel **Centro storico** e un lieve ribasso nella zona Carmine dove, da anni, sono in corso interventi tesi alla riqualificazione del quartiere. Sono interessati alle aree centrali della città, sia acquirenti di prima casa, sia investitori che mettono a reddito l'immobile. da destinare ad affitto turistico o locazioni temporanee oppure da affittare a studenti. Infatti, in questa zona, ci sono diverse facoltà universitarie.

Sono in aumento le compravendite dei quartieri **Mompiano** e **Villaggio Prealpino** ed in leggera ripresa i prezzi. In diminuzione i valori sul Colle San Giuseppe. Quest'ultimo, che offre soprattutto soluzioni indipendenti, negli ultimi tempi ha subito un calo delle richieste a causa di una minore presenza di servizi.

Prezzi in lieve aumento nelle zone di **S. Anna, Villaggio Badia e Violino** sulle tipologie usate ed in buono stato dal momento che non è presente molto nuovo. Villaggio Badia ed il Villaggio Violino sono particolarmente apprezzati perché offrono soluzioni bifamiliari, tipologie molto apprezzate per le basse spese condominiali.

DOMANDA E DISPONIBILITA' DI SPESA: vince il trilocale

A Brescia la tipologia più richiesta è il trilocale con il 56,5% delle preferenze.

Anche per quanto riguarda l'offerta è il trilocale la tipologia più presente sul mercato (41,9%).

La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti si concentra nella fascia più bassa, quella che arriva a 119 mila € (46,8%), a seguire la fascia compresa tra 120 e 169 mila € (30,3%)

LOCAZIONI: canoni in lieve crescita per bilocali e trilocali

Il mercato delle locazioni a Brescia nel I semestre 2019 vede una lieve crescita dei canoni sia per quanto riguarda i bilocali (+1,2%) sia per i trilocali (+2,1%).

COMPRAVENDITE: in aumento sia in città che in provincia

A conferma di un mercato dinamico il numero delle compravendite in città è in crescita sia nel 2018 sia nel primo semestre del 2019 (+13,2% rispetto al I sem del 2018).

Il numero delle compravendite è in crescita anche in provincia, +7,3% rispetto al primo semestre del 2018.

BRESCIA: i nuovi equilibri del mercato immobiliare e creditizio

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Brescia sono diminuiti dello 0,2%.

Stabili i valori nel **Centro storico** e un lieve ribasso nella **zona Carmine** dove, da anni, sono in corso interventi tesi alla riqualificazione del quartiere. Sono interessati alle aree centrali della città, sia acquirenti di prima casa, sia investitori che mettono a reddito l'immobile. In quest'ultimo caso investono da 70 a 100 mila € per acquistare piccoli tagli da destinare ad affitto turistico o locazioni temporanee oppure da affittare a studenti. Infatti, in questa zona, ci sono diverse facoltà universitarie. La domanda di appartamenti in affitto è alta e proviene soprattutto da single, coppie e studenti universitari: il canone di locazione di un bilocale si attesta su 500 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato. Come prima casa piacciono trilocali e quattro locali, preferibilmente dotati di uno sfogo esterno. Il terrazzo è una delle caratteristiche più ambite. Nel **centro storico** sono apprezzate **via Musei, piazza Loggia, piazza Vittoria e piazza Duomo**, caratterizzate dalla presenza di prestigiose abitazioni storiche che, in ottime condizioni, possono toccare valori medi di 4000-4500 € al mq. In **zona Carmine** e San Faustino si registrano quotazioni più basse ed un usato costa mediamente 1000-1200 € al mq, mentre per soluzioni ristrutturate i valori salgono a 1800-2000 € al mq. Piace sempre la zona intorno a **via Cavour**, via di accesso alla città e per questo apprezzata da chi si deve muovere per motivi di lavoro. Si tratta comunque di una zona antica della città, posta a ridosso dell'anello che cinge il Centro storico: in questo caso il prezzo di un buon usato è di 1500 € al mq. Prestigiose le abitazioni che si trovano in **corso Zanardelli, corso Palestro e corso Magenta**, arterie che attraversano il Centro storico: si tratta di strade pedonali (ad eccezione di una parte di corso Magenta) in cui l'usato si vende a 2500-3000 € al mq, il ristrutturato a 3000-3500 € al mq.

Sono in aumento le compravendite dei quartieri **Mompiano** e **Villaggio Prealpino** ed in leggera ripresa i prezzi. In diminuzione i valori sul **Colle San Giuseppe**. Quest'ultimo, che offre soprattutto soluzioni indipendenti, negli ultimi tempi ha subito un calo delle richieste a causa di una minore presenza di servizi. Le quotazioni sono di 1600-1700 € al mq. Al **villaggio Prealpino** i valori sono in leggera ripresa: le soluzioni indipendenti presenti sono molto richieste e per cui i valori sono in leggera ripresa. I prezzi vanno da 140-150 mila € a 200-220 mila €, a seconda dello stato di conservazione. Nel quartiere di **Mompiano** si registra una buona domanda di prima casa e ad uso investimento: il quartiere, infatti, ospita facoltà universitarie, un Ospedale e alcune fermate della metropolitana, di conseguenza, è appetibile per gli investitori che impiegano valori medi di 100 mila € per acquistare bilocali e trilocali da mettere a reddito. Una camera singola si affitta a 200 € al mese. Mompiano è apprezzata perché offre aree verdi ed appartamenti più recenti degli anni '70-'80. I prezzi si aggirano intorno a 1400 € al mq. Sul mercato delle nuove costruzioni si segnalano alcuni cantieri in partenza a Mompiano che porteranno alla nascita di appartamenti e di villette a schiera. Il nuovo si scambia a 2800 € al mq. Buona la domanda di abitazioni in affitto, sono numerosi coloro che cercano casa in locazione ma l'offerta è contenuta. Per un bilocale si spendono intorno a 400-450 € al mese. Si stipulano contratti transitori, a canone libero ed a canone concordato.

Prezzi in lieve aumento nelle zone di **S. Anna, Villaggio Badia e Violino** sulle tipologie usate ed in buono stato dal momento che non è presente molto nuovo. **Villaggio Badia** ed il **Villaggio Violino** sono particolarmente apprezzati perché offrono soluzioni bifamiliari, tipologie molto apprezzate per le basse spese condominiali. In genere hanno metrature di 90 mq distribuite tra piano terra e primo piano ed hanno prezzi medi intorno a 120 mila €. Questa tipologia di offerta fa sì che a muoversi sul mercato siano soprattutto acquirenti di prima casa. **S. Anna** è il quartiere più vetusto dove prevalgono i condomini senza

ascensore e, per questo, si apprezzano soprattutto i primi piani. Il prezzo di una soluzione in buono stato si aggira intorno a 1100 € al mq, da ristrutturare siamo intorno a 600-800 € al mq. In quest'area prevalgono le tipologie Ina Casa e in edilizia cooperativa. La domanda di soluzioni in affitto è buona, alimentata da coppie giovani. Si stipulano prevalentemente contratti a canone libero con cedolare secca. 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.

I valori immobiliari di **viale Piave** hanno registrato un ribasso: la motivazione si deve ricercare nella presenza di immobili di tipologia popolare, spesso privi di ascensore che poco incontrano il favore degli acquirenti. Per questo motivo si collocano con successo sul mercato dopo importanti ribassi di prezzo. In via Panoramica e viale Venezia il mercato immobiliare cambia e si caratterizza per la presenza di tipologie di prestigio. **Via Panoramica** è scelta non solo per le ville singole ma anche perché garantisce privacy alle persone. I valori immobiliari partono da 500 mila € in su. Su **viale Venezia** i prezzi sono più elevati ma la zona è penalizzata dalla presenza di un'autostrada trafficata che crea inquinamento acustico. Anche qui sono disponibili immobili signorili e condomini. La domanda ad uso investimento si indirizza su piccoli tagli dal valore inferiore a 100 mila € e affittati poi a 400-500 € al mese. Gli imprenditori edili hanno ripreso ad acquistare e a ristrutturare.

Nell' area che si sviluppa intorno a **via Veneto**, sempre molto ambita per la vicinanza al centro storico, la presenza di importanti servizi e di attività commerciali oltre che di diversi collegamenti. Sono presenti diversi investitori che acquistano per mettere a reddito oppure per ristrutturare e rivendere. Una soluzione usata in buone condizioni può andare da 1500 a 1600 € al mq. Acquirenti intenzionati ad acquistare per poi affittare a studenti o a liberi professionisti che operano nel dentro direzionale della città si segnalano anche nella zona di **Brescia Due, Lamarmora, via Corsica e Don Bosco**. I prezzi possono andare da 1200 a 1600 € al mq.