

BRESCIA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -0,3% nel I semestre 2017

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

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre del 2017 le quotazioni delle abitazioni di Brescia sono in leggero calo. 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. In alcuni quartieri tra cui S. Anna i valori sono in crescita, in calo invece a Crocefissa di Rose. Tante le realtà che hanno prezzi stabili.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (56,8%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 43,9% dei casi.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede un calo dello 0,2% sui bilocali e dell'1,2% sui trilocali.

COMPRAVENDITE: netto aumento sia in città sia in provincia

Le compravendite immobiliari rispetto al primo semestre 2017 sono in aumento sia in città (+5,6%) sia in provincia (+11,4%).

BRESCIA: LA RINNOVATA FIDUCIA SPINGE LE COMPRAVENDITE

Nella prima parte dell'anno i valori immobiliari di Brescia sono rimasti sostanzialmente stabili (-0,3%).

A ***Crocifissa di Rose*** si registra una diminuzione dei prezzi delle tipologie medio - usato nella prima parte del 2017. Infatti la maggioranza delle compravendite si è concentrata sulle tipologie più signorili con un budget più elevato (200-300 mila €) oppure su piccoli tagli da mettere a reddito grazie al ***ritorno degli investitori***. Questi ultimi infatti si sono orientati su bilocali intorno a 100 mila €: in zona infatti esiste una buona domanda di immobili in affitto alimentata da studenti e da coloro che lavorano presso gli Spedali Civili di Brescia e presso l'istituto clinico città di Brescia. Piace anche il fatto che ci siano vicine due fermate della metropolitana (San Faustino e Mompiano). ***Si ricercano tipologie già arredate, un bilocale costa 450-500 € al mese, un trilocale 500-600 € e un quadrilocale 600-650 €.*** Il contratto più utilizzato è quello a canone concordato con cedolare secca.

Crocifissa di Rose offre condomini degli anni '50 che, in buono stato, costano 1700-2000 € al mq. Si tratta di immobili costruiti con criteri architettonici di medio alto livello e quasi sempre dotati di portineria.

Non lontano dagli Spedali Civili sorge 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. ***Sono stabili i prezzi immobiliari della zona di Mompiano e di Colle San Giuseppe mentre sono in diminuzione quelli del Villaggio Prealpino.***

Mompiano è un quartiere servito, centrale e con un'offerta abitativa che spazia dalle soluzioni indipendenti di prestigio agli appartamenti in palazzine. Le prime si concentrano prevalentemente nella zona periferica di Colle San Giuseppe. La maggiore distanza dal centro città e la bassa presenza di servizi hanno determinato un calo delle richieste. Le quotazioni sono di 2000 € al mq. Mompiano, dove acquistano anche coloro che vivono in altri quartieri, è apprezzata perché offre aree verdi ed appartamenti più recenti. I prezzi si aggirano intorno a 1400 € al mq. In calo i valori immobiliari nel Villaggio Prealpino dove si segnala

un mercato prevalentemente interno. Si trovano soprattutto soluzioni “Padre Marcolini” costruite alla fine degli anni ‘50 e che incontrano meno il favore degli acquirenti considerando anche il fatto che il quartiere è anche più periferico, nonostante sia ben collegato con la metropolitana. Al contrario hanno tenuto il valore le soluzioni simili che si trovano invece a Villaggio Montini proprio perché più centrale. Qui si trovano soluzioni indipendenti di 70-80 mq che ristrutturate sono acquistabili a 180-190 mila € mentre da ristrutturare si valutano 140mila €. In questa prima parte dell’anno si segnala anche una buona parte di acquisti ad uso investimento oltre che di prima casa. La zona infatti vanta la presenza di 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. Gli investitori impiegano cifre medie di 60-90 mila €. **Per un bilocale si spendono intorno a 400-450 € al mese, per una stanza singola 100-150 € al mese. Si stipulano contratti transitori e a canone libero.**

Prezzi in lieve aumento nelle zone di S. Anna e Villaggio Badia e Violino sulle tipologie usate ed in buono stato dal momento che, in zona, non è presente molto nuovo e spesso ha quotazioni non sempre alla portata dei potenziali acquirenti. Il mercato in entrambi i quartieri è costituito da acquirenti alla ricerca di prima casa, possibilmente soluzioni indipendenti e con basse spese condominiali. 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.

A Villaggio Badia e Villaggio Violino prevalgono le 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 su 3 lati 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 €. La domanda di soluzioni in affitto è buona, alimentata soprattutto da coppie giovani. Si stipulano soprattutto 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.**

Sono stabili le quotazioni immobiliari a Chiesanuova, La Noce e Folzano, in lieve ribasso nella zona di Villaggio Sereno nella prima parte dell’anno. La motivazione della contrazione dei valori va ricercata nel fatto che quasi sempre le abitazioni devono essere ristrutturate e nella maggiore offerta presente in zona causa un ricambio generazionale in atto. Si registra comunque un mercato attivo, è in crescita infatti il numero di richieste e di compravendite in questa zona della città. A comprare sono quasi esclusivamente persone in cerca della prima casa, si tratta sia di coppie e famiglie al primo acquisto e sia di persone che necessitano di una soluzione migliorativa. In zona Chiesanuova l’offerta immobiliare è di qualità bassa, con 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. Piace sempre Villaggio Sereno quartiere più ambito dove 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 di piccole dimensioni. 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 valutati in buono stato 280 -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.