ANCE | BRESCIA

COLLEGIO DEI COSTRUTTORI EDILI DI BRESCIA E PROVINCIA

IL PUNTO 2017-18 SUL MERCATO IMMOBILIARE IN BASE AI DATI ELABORATI DA NOMISMA

IL MATTONE RIPRENDE FIATO AUMENTO DI COMPRAVENDITE NEL TARGET RESIDENZIALE

Il mattone, nel Bresciano, è in ripresa, ma solo parziale. Se infatti il residenziale fa segnare un nuovo balzo in avanti, i comparti direzionale e commerciale sono ancora in sofferenza.

È questo, in sintesi, quanto emerge dai dati dell'Osservatorio sul mercato immobiliare 2018 elaborati da Nomisma, dati riferiti all'andamento del mercato nel 2017.

Partiamo dalle note positive, ovvero quelle relative al residenziale, ambito nel quale si registra un aumento delle compravendite, seppur con un tasso di crescita ridotto (parliamo del 6,5%) rispetto al 2016.

Certo, bisogna anche sottolineare la, seppur lievissima (-0,3% per gli immobili nuovi, -1,9% per quelli usati) flessione dei valori di compravendita degli immobili, con il preciso obiettivo di rispondere alla domanda. Risultano in calo anche i tempi medi di vendita, assestatisi a 8,2 mesi (quindi 23 giorni in meno rispetto al già citato 2016), mentre gli sconti applicati restano, in media, piuttosto alti (16% per l'usato e 10% per il nuovo) mentre sono migliorati alcuni indici quali l'intensità della domanda e la velocità di assorbimento.

Per le abitazioni ci sono dati in netta crescita, mentre il commerciale resta ancora fermo

Sul fronte della locazione, si sono ridotti - in un panorama

SONO IN CALO ANCHE I TEMPI MEDI DI VENDITA

DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI CHE SI ASSESTANO A 8,2 MESI

di progressivo consolidamento di domanda e offerta - i tempi medi di affitto (scesi di 15 giorni) mentre sono cresciuti dello 0,6% gli affitti. È stabile infine il mercato di box garage, in affitto o da acquistare. Chi, come detto, ha poco da sorridere è il mercato non residenziale, che anche nel 2017 è risultato in sofferenza.

Nei comprati direzionale e commerciale l'offerta non accenna a calare, ma - contestualmente - la domanda è ferma.

Pochi sorrisi anche rispetto all'attività transattiva, nonostante i valori continuino a calare. In

flessione anche i canoni medi di uffici (-0,5%) e negozi (-0,6%), mentre risulta piuttosto alto lo sconto richiesto, che ammonta al 18,5% per gli uffici e al 20% per negozi e capannoni. Se, infine, si confrontano i dati medi tra Brescia e un campione di 13 città considerate da Nomisma, la nostra città risulta avere valori leggermente più alti per, giusto per fare qualche esempio, il prezzo medio per metro quadrato delle abitazioni nuove (2221 euro contro 2005 del precedente anno) e di quelle usate (1422 contro 1417), così come per i negozi (2226 contro i 2143) mentre per i capannoni la situazione è ribaltata (614 euro al metro quadrato, per un calo del 3,3% rispetto al 2016, contro i 652 delle altre città prese a campione).