



SCENARI
IMMOBILIARI:
CON 2,7 MILIARDI
DI FATTURATO,
BRESCIA RESTA
LA SECONDA
PIAZZA
REGIONALE

IL SISTEMA EDILE BRESCIANO SI CONFERMA PROTAGONISTA NELLO SCENARIO LOMBARDO

Le zone d'ombra che hanno caratterizzato il mercato immobiliare Usa e, di riflesso, sono rimbalzate in area Ue non hanno innescato la temuta "bolla" speculativa. Anzi, nonostante la situazione vada costantemente monitorata, con una particolare attenzione alle variazioni di mercato nel breve periodo, il comparto edile lombardo ha chiuso il 2007 mettendo a segno buone performance.

Il quadro è riassunto nell'XI Rapporto sul mercato immobiliare regionale, elaborato da Scenari Immobiliari e ANCE Lombardia.

La Lombardia si conferma ancora regione di punta nel mercato immobiliare che, nel 2007, ha raggiunto un fatturato di 38,4 miliardi di euro, mettendo a segno un incremento del 5,1 per cento rispetto al 2006.



La conferma del robusto apporto che Brescia e la sua provincia portano alla determinazione del fatturato lombardo rappresenta senza dubbio un fattore positivo attorno al quale ragionare per definire l'analisi messa a punto da Scenari Immobiliari.

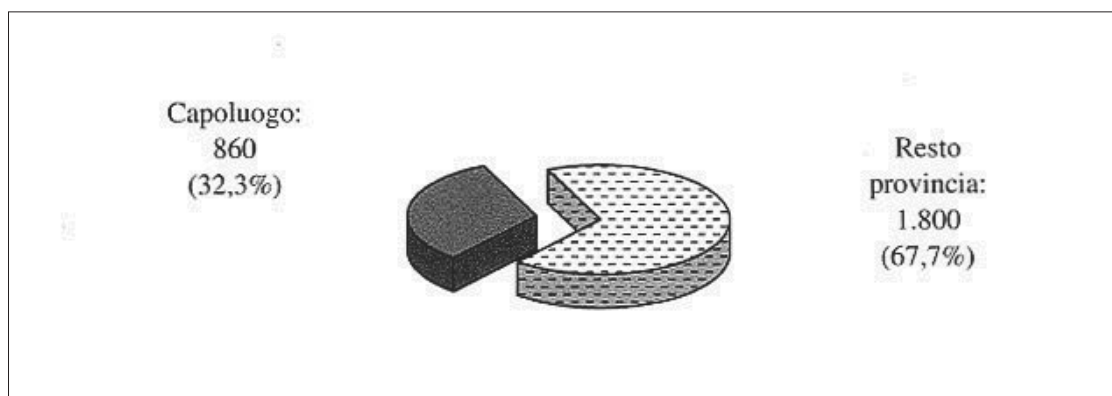
Nel Bresciano, infatti, il volume d'affari generato dalle transazioni residenziali, scambia abitazioni

per quasi 2.650 milioni di euro. Considerando una tendenza lineare di lungo periodo (1996-2007), i volumi di fatturato sono aumentati mediamente, per ciascuna annualità dell'intervallo considerato, del 24 per cento nel capoluogo e del 20 per cento nella restante parte di territorio provinciale, rispetto all'indice 1996. Brescia e la sua provincia rappresentano quindi il 10 % del mercato

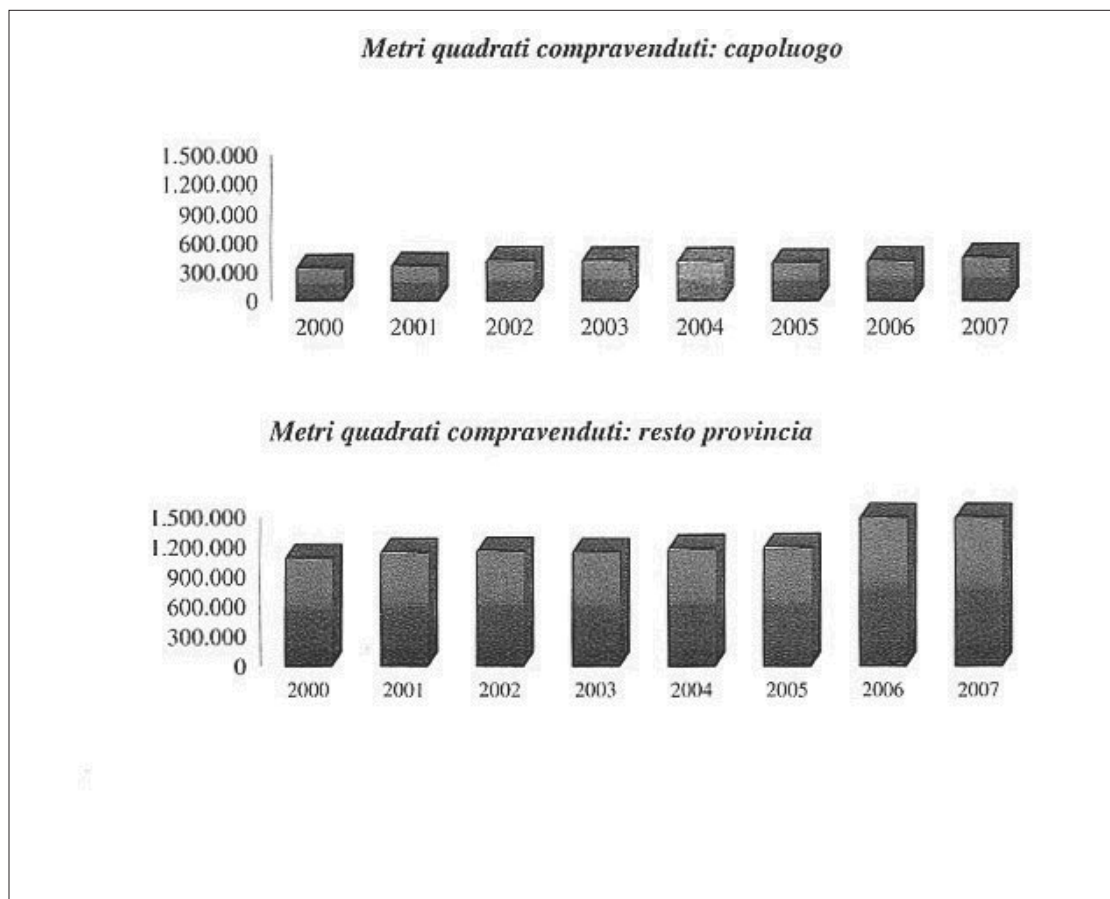
LA RICERCA
PRESENTATA
A MILANO
DA SCENARI
IMMOBILIARI
DENOTA SEGNALI
DI UN TREND
POSITIVO

Brescia

Fatturato 2007 mercato immobiliare residenziale (milioni di euro)



Andamento del mercato immobiliare residenziale: volumi



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

TORNA L'INTERESSE
AD ACQUISTARE
NEI CAPOLUOGHI
DI PROVINCIA
CON UN AUMENTO
DELLA DOMANDA
DEGLI IMMOBILI
DI PREGIO

lombardo. Esaminiamo quindi nel dettaglio i valori che, inequivocabilmente, delineano i contorni di un mercato in grado di far fronte positivamente ad un quadro economico generale non certo entusiasmante.

IL RISCATTO DEI CAPOLUOGHI

Il comparto residenziale lombardo, nel 2007, ha registrato una crescita delle compravendite pari all'1,2%, con un aumento del fatturato del 3,5%. Un risultato che fa ben sperare per il futuro, raggiunto soprattutto grazie all'apporto del mercato dei Comuni non capoluogo, che in Lombardia coinvolge il 69% delle compravendite di superfici residenziali. Con un incremento degli scambi del 3% su base annua, il mercato dei territori provinciali si conferma, anche nel 2007, elemento di traino a livello regionale.

Ma il 2007 segna anche una ripresa del mercato dei capoluoghi: lo scambio di immobili cala del 2,5% (rispetto al -4% della precedente rilevazione), ma il fatturato registra una crescita del 3%, sostenuto soprattutto dalla domanda di prodotti di pregio e dal costante aumento dei prezzi, il cui tasso di crescita, rispetto all'anno precedente, si è assestato intorno al +4%.

LA QUESTIONE INFRASTRUTTURE

La forza del mercato immobiliare lombardo sta nella sua capacità di essere sia motore di nuove iniziative che moltiplicatore degli investimenti. La nostra regione presenta la più ampia concentrazione di cantieri e di grandi progetti in corso in questo Paese, oltre ad essere sito privilegiato per le imprese terziarie e produttive. Un grande mercato che è però rallentato, nel suo potenziale

Il 2007 segna anche una ripresa del mercato dei capoluoghi: lo scambio di immobili cala del 2,5% (rispetto al -4% della precedente rilevazione), ma il fatturato registra una crescita del 3%, sostenuto soprattutto dalla domanda di prodotti di pregio.

di crescita, dai tanti ritardi delle infrastrutture, inadeguate rispetto alle esigenze del ventesimo secolo, alle assenze (o eccessive presenze) dell'amministrazione e della politica. In pratica è una regione che, dal punto di vista immobiliare, si presenta ancora a frammenti (sia in verticale, per mercati, che in orizzontale, per territori). La forza inespressa, come nelle esplosioni nucleari, è proprio nascosta nel concetto di rete e nel collegamento virtuoso tra mercati/territori da un lato e imprese/consumatori dall'altro.

IL MERCATO DEGLI AFFITTI

Riparte lentamente il mercato delle locazioni abitative, dopo un biennio di stabilizzazione: crescono infatti i contratti nei capoluoghi, benché l'offerta rimanga ancora superiore alla domanda, con l'eccezione di Milano. L'aumento dei canoni appare contenuto, con una crescita dell'1% sopra la media nei quartieri centrali dei centri maggiori.

GLI IMMOBILI PRODUTTIVI

Per quanto riguarda il mercato degli immobili non residenziali,

il comparto del terziario – che rappresenta il 6% del patrimonio regionale, con una concentrazione (35% rispetto al totale) a Milano e provincia – ha registrato nel 2007 un fatturato pari a 1,6 miliardi di euro, con un incremento di oltre il 10% rispetto al 2006, e una crescita dei prezzi del 5%.

Gli immobili commerciali in Lombardia – dove si concentra il 15% delle superfici commerciali nazionali e il 15% degli esercizi di grande distribuzione – hanno registrato rispetto al 2006 un incremento del 6% delle superfici, con una crescita del volume d'affari del 3% e prezzi superiori del 5%, con punte del 7% nelle aree centrali e di pregio, e una tendenza al consolidamento anche per il 2008.

Progresso anche per il mercato degli immobili industriali, con un fatturato di 4,5 miliardi, in aumento del 7% rispetto al 2006, e una crescita del 3% delle quotazioni. In particolare, un trend positivo si registra per il mercato degli immobili logistici, previsto in sensibile crescita almeno fino alla metà del 2009.

LA TIPOLOGIA DI CHI CERCA CASA

Le indagini sulla domanda

Riparte lentamente il mercato delle locazioni abitative, dopo un biennio di stabilizzazione: crescono infatti i contratti nei capoluoghi, benché l'offerta rimanga ancora superiore alla domanda, con l'eccezione di Milano. L'aumento dei canoni appare contenuto all'1% .

“QUALIFICHIAMO
CARPENTIERI
E ADDETTI
AL RESTAURO
PARTENDO DALLE
CONOSCENZE
CHE IL PERSONALE
GIÀ POSSIEDE”

residenziale in Lombardia indicano che oltre 300 mila famiglie o nuclei unipersonali (in calo dell'1,5% rispetto al 2006, con trend in aumento solo a Brescia) sono attualmente in cerca di abitazione: tali soggetti si orientano soprattutto all'acquisto della prima casa, mentre solo il 5% si indirizza al mercato immobiliare a scopo di investimento.

Risultato che emerge anche dal deciso rallentamento delle compravendite di immobili di non recente costruzione e dall'aumento del mercato delle locazioni, a dimostrazione dell'indebolimento della fascia media del mercato, attualmente in attesa di condizioni economiche più favorevoli e in fuga verso la provin-

cia e i comuni minori. Parallelamente si dimostra, tuttavia, in crescita il settore degli immobili di pregio, a favore di una maggior attenzione alla qualità delle abitazioni e alla localizzazione favorevole rispetto ai trasporti e al contesto abitativo.

Complessivamente, la domanda si orienta verso l'allontanamento dai centri storici, preferendo la prima periferia o la provincia e abitazioni nuove o recenti di buona qualità.

IL MERCATO BRESCIANO

L'elemento distintivo del mercato bresciano nel 2007 riguarda la crescente importanza della domanda

che, grazie a un potere d'acquisto superiore alla media regionale (almeno per quanto riguarda la categoria della famiglia media) riesce a indirizzare le scelte progettuali sul lato dell'offerta.

1. Il fatturato a quota 2,7 miliardi di euro

Con un fatturato di quasi 2,7 miliardi di euro Brescia e provincia si confermano, anche per il 2007, la seconda piazza del mercato immobiliare residenziale lombardo.

Quasi il 68 per cento del fatturato, circa 1,8 miliardi di euro, è frutto delle compravendite effettuate nel territorio provinciale, con 6 punti

EDILFARO S.r.l.



MATERIALI PER L' EDILIZIA



SOLAI A LASTRE A TRAVETTI E A PANNELLI

LATERIZI - COPERTURE - LEGNAME - P.V.C.

FERRAMENTA E ATTREZZATURE EDILI

ARREDO URBANO - CAMINETTI

Roncadelle (BS) - Via Martiri della Libertà, 5
Tel. 030.2584383 - 2584588 - Fax 030.2584393

GEOM. PAOLO SAVI
SPECIALISTA ESPERTO DI SICUREZZA NEI
CANTIERI EDILI E OPERE PREFABBRICATE

Progettista e coordinatore della sicurezza
D.Lgs 494/96

Responsabile dei lavori designato dal
committente

Preparazione piani di sicurezza (PSC), fascicoli
tecnici e piani operativi (POS)

Assistenza in caso di sopralluogo in cantiere
degli enti di controllo

Consulenze in vertenze processuali con
assistenza di studi legali convenzionati

Preparazione "P.I.M.U.S." per ponteggi D.Lgs.
235/2003 a carico datore di lavoro

Verifica e valutazione economica degli oneri di
sicurezza in contratti d'appalto

CONTATTI ED EMERGENZE 335.62.91.403

Brescia - Corso Magenta 30
ufficio 030.42.189 - fax 030.377.13.93
paolosavi@hotmail.com

NEL 2007 A
BRESCIA SONO
STATI SCAMBIATI
IMMOBILI
PER QUASI
500MILA METRI
QUADRATI

percentuali di crescita rispetto al 2006. La variazione positiva, seppur meno consistente rispetto allo scorso anno, è in linea con gli incrementi medi fatti registrare dalla provincia bresciana negli ultimi dieci anni.

All'interno dell'area urbana, invece, il mercato residenziale ha prodotto un ampliamento di 9 punti del volume d'affari, invertendo la tendenza degli ultimi quattro anni, durante i quali il settore era stato caratterizzato da una crescita modesta, culminata con una contrazione del 3,7 per cento rilevata a dicembre 2006.

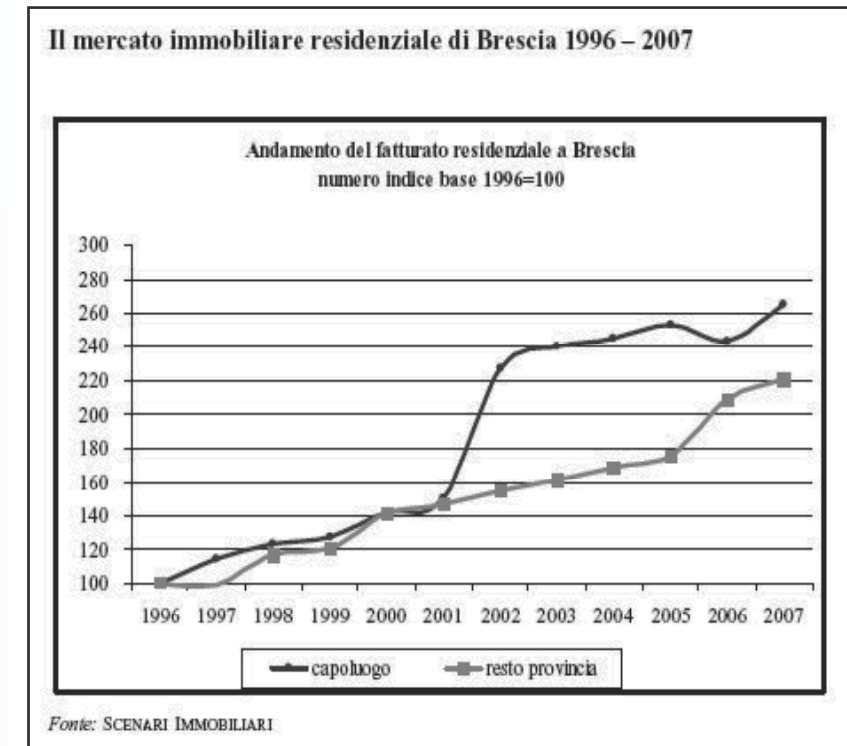
2. I volumi scambiati nel corso del 2007

I risultati dell'anno appena trascorso sono stati favorevoli anche nei volumi scambiati. Con quasi 500mila metri quadrati compravenduti ed un incremento, rispetto al 2006, superiore ai 10 punti percentuali, l'area urbana di Brescia, oltre a confermarsi per scambi seconda solamente a Milano, realizza la percentuale di crescita maggiore del 2007 tra le province e le città lombarde, allontanando la crisi che sembrava averla interessata dopo il 2003.

Il resto della provincia, con 1,6 milioni di metri quadrati scambiati, derivanti da un incremento su base annua di 6,7 punti percentuali, si attesta su un tasso di crescita ridimensionato rispetto al 2006, ma comunque superiore alla media regionale pari al più 2,7 per cento.

3. La dinamica dei prezzi: aumenti medi del 4 %

Nei dodici mesi del 2007 anche le dinamiche dei prezzi si sono allineate ai risultati positivi ottenuti dagli altri indicatori concretizzando un incremento medio pari al 5 per cento nelle



aree urbane e di circa il 4 per cento in provincia. Da segnalare la crescita dei valori al metro quadrato nelle aree di pregio di Brescia, che con il 7 per cento realizzano l'incremento maggiore su scala regionale.

4. Più lunghi i tempi medi di vendita

Un esame più dettagliato del comparto residenziale del mercato bresciano, tuttavia, fornisce indicazioni non perfettamente allineate con quanto evidenziato dall'analisi quantitativa.

Il rialzo delle quotazioni - secondo Scenari Immobiliari - ha determinato un'estensione dei tempi medi di vendita che si protraggono tra i 3 ed i 6 mesi, con margini di trattativa compresi tra il 5 ed il 10 per cento.

5. La clientela tipo del mercato bresciano

Nel capoluogo e nei comuni della prima fascia (Roncadelle,

Castelmella, Flero, Caionvico, Collebeato) il segmento di mercato più attivo si conferma, anche nel 2007, quello formato dai nuclei familiari consolidati, composti sia da coloro che vogliono migliorare la propria soluzione abitativa, sia dalle famiglie che cambiano comune o regione di residenza, per un totale pari a circa il 68 per cento della domanda. Segue un segmento di utenza pari a circa il 15 per cento, composto da giovani coppie alla ricerca della prima casa, e un ulteriore 11 per cento costituito da nuclei unifamiliari, per finire con il 6 per cento di coloro che acquistano come forma di investimento.

6. Tri e quadrilocali restano i preferiti

La scelta, direttamente legata alla tipologia della domanda, ricade prevalentemente sui tri-quadrilocali di circa 100 metri quadrati (dimensione al di sopra della media lombarda, che non raggiunge i 90 metri

LA TIPOLOGIA
ABITATIVA
PIU' RICHIESTA
E' LEGATA
AL TRILOCALE
CON TERRAZZA
O GIARDINO
E DOPPI SERVIZI

quadrati) caratterizzati da standard abitativi medio-alti, quali luminosità, presenza di giardino o terrazza, doppi servizi e cucina abitabile.

La restante parte di domanda si indirizza verso i mono- ed i bilocali, economicamente più appetibili e potenzialmente sfruttabili nel caso di acquisto per investimento o rivendita.

7. L'analisi del capoluogo

Analizzando le caratteristiche dei potenziali acquirenti in funzione delle specifiche aree geografiche, si evince una distribuzione relativamente omogenea delle preferenze. All'interno del capoluogo la scelta dipende più spesso dagli elementi distintivi delle soluzioni abitative e dalla vicinanza al posto di lavoro, che non dalla localizzazione. Ciononostante si conferma consistente la domanda all'interno delle mura venete, nella parte sud del centro storico, dove il prezzo di un immobile di particolare pregio raggiunge spesso i 6.500 euro al metro quadrato, a fronte di una media di circa 5 mila euro.

Contemporaneamente stenta a decollare l'appetibilità delle aree ubicate nella parte nord del centro storico (Garibaldi, San Faustino) sebbene siano in atto numerosi interventi di recupero che mirano allo sviluppo delle loro potenzialità. In questi ambiti i prezzi oscillano mediamente tra i 2.200 e i 2.500 euro al metro quadrato.

8. L'analisi dell'hinterland

Nell'hinterland, il mercato si mostra vivace nei comuni di Castel Mella, Roncadelle e Torbole-Casaglia, e in tutti i centri ubicati a sud dell'area urbana, grazie a un'offerta

Nell'hinterland, il mercato si mostra vivace nei comuni di Castel Mella, Roncadelle e Torbole-Casaglia, e in tutti i centri ubicati a sud dell'area urbana, grazie a un'offerta concorrenziale con quotazioni del 15% inferiori a quelle di Gussago, Cellatica e Caionvico.

concorrenziale con quotazioni almeno del 15 per cento inferiori rispetto ai comuni di Gussago, Cellatica e Caionvico dove la domanda, pur mantenendosi elevata, concretizza meno frequentemente l'acquisto, e di conseguenza l'offerta si pone nella fascia alta della forbice dei prezzi.

E' la stessa conformazione territoriale della periferia a nord della città e dell'area circostante, estesa sulla collina in prossimità del monte Maddalena, in grado di garantire suggestive posizioni e condizioni climatiche favorevoli, a fare del comprensorio in esame un ambito territoriale-immobiliare indipendente.

Nel resto della provincia il comparto residenziale riproduce le dinamiche del capoluogo per quanto riguarda gli indicatori, nonostante sussistano alcune differenze rispetto al target degli acquirenti e alle preferenze espresse dagli stessi.

9. Il quadro provinciale

I centri in cui il mercato è apparso più attivo continuano ad essere i comuni con maggiore numero di residenti, come Lumezzane e Montichiari. I prezzi, riferiti ad

appartamenti nuovi o assimilabili al nuovo, sono mediamente compresi in un range che oscilla tra quotazioni ridotte per le zone periferiche di comuni come Gavardo ed Edolo, ed i circa 3mila euro per le zone di pregio di Lumezzane e Gardone Val Trompia.

10. Le proiezioni per il 2008

Le nuove costruzioni, sia di iniziativa privata che pubblica, confermano la fase di dinamicità e fermento che caratterizza il mercato del nuovo ormai da un paio d'anni. Rispetto ai 24 progetti norma e alle 200 aree di trasformazione che il Prg ha individuato nel 2003, con lo scopo di creare nuovi poli funzionali e completare le aree inedificate anche attraverso nuovi spazi aperti attrezzati, numerosi sono gli interventi in fase di realizzazione e in parte già completati.

Nella primavera del 2008 sono previsti il completamento del primo stralcio del progetto norma 8, "Comparto Milano", e dell'ampliamento del complesso "Borgo Wuhrer", oltre a numerosi interventi esclusivamente residenziali di media dimensione, che interessano in modo quasi omogeneo l'area urbana, le

I centri in cui il mercato è apparso più attivo continuano ad essere i comuni con maggiore numero di residenti, come Lumezzane e Montichiari. I prezzi, riferiti ad appartamenti nuovi o assimilabili al nuovo, presentano un ampio range.

frazioni e la prima corona di comuni. La produzione edilizia nel 2007 ha interessato anche i lavori pubblici.

Accanto ai grandi cantieri privati, infatti, la città sta vivendo il rinnovamento della rete infrastrutturale urbana, con il potenziamento delle due tangenziali cittadine, sud e ovest, e la continuazione dei lavori per la realizzazione della metropolitana leggera, le cui ripercussioni sul mercato immobiliare saranno presto percepibili.

11. L'andamento degli immobili per il terziario

Per quel che riguarda il mercato degli immobili terziari, il 2007 ha confermato l'assenza di elementi di rilievo e la relativa staticità degli indicatori. Il settore economico dei servizi nella provincia è in aumento e l'assenza di una diretta ricaduta sul mercato degli immobili ad uso uffici è dovuto soprattutto al volume dell'offerta, superiore alla domanda, e alla qualità, per almeno il 55 per cento non adeguata alle esigenze degli utilizzatori.

12. L'edilizia per l'industria bresciana

Analogo il trend per il mercato dei capannoni industriali, rallentato da un surplus di offerta.

Il comparto degli immobili commerciali ha confermato, per il 2007, le tendenze già rilevate nel 2006. La grande distribuzione è ormai fortemente radicata sul territorio bresciano, sia nelle aree direttamente adiacenti alla città, sia lungo le principali arterie di collegamento verso la Franciacorta, la Bassa e la sponda del Benaco.

Nei maggiori centri della provincia (Montichiari, Desenzano, Ghedi, Lonato), ma anche a Brescia, la tipologia tradizionale lascia pro-

gressivamente il posto alle superfici commerciali gestite da catene.

13. Il commercio richiede grandi superfici

Al calo progressivo di richieste della domanda per le piccole superfici ubicate nelle zone semicentrali e di prima periferia, si contrappone un trend positivo per le localizzazioni ben posizionate lungo le vie commerciali del centro e nei quartieri più vitali delle zone semicentrali, per le quali l'offerta risulta inferiore alla domanda.

14. Il mercato delle seconde case

Il mercato delle seconde case della più estesa provincia lombarda registra risultati differenti per comparti turistici. Le zone che gravitano intorno ai laghi di Garda e Iseo, e il comprensorio montano della Val Camonica (soprattutto nelle aree comprese fra Ponte di Legno e Passo del Tonale) confermano la loro importanza. In questi distretti, sebbene il 65 per cento circa della domanda riguardi il fabbisogno locale, nel 2007 si è mantenuta costante la richiesta di appartamenti da destinare a seconda casa.

La domanda, all'interno del comprensorio del Benaco e nei comuni in prossimità del lago di Iseo, predilige soluzioni indipendenti, nonostante l'esiguità dell'offerta.

IL TREND LOMBARDO

Secondo le proiezioni di Scenari Immobiliari, nel 2008 la regione Lombardia dovrebbe esprimere, secondo le stime di Scenari Immobiliari, un buon potenziale.

La crisi innescata dai mutui, circoscritta ad una fascia di mercato

contenuta in Lombardia, si potrebbe riassorbire nella seconda parte del 2008. Ma sul fatturato è ampiamente compensata da una ripresa, già evidente, nel mercato residenziale di media e alta gamma.

Le previsioni per il 2008 sembrano dunque allontanare i rischi di un potenziale ingresso del mercato immobiliare lombardo in una fase recessiva: i prezzi aumenteranno lievemente (+3,5%), con un incremento delle compravendite del 2% e un aumento del fatturato del 4%.

L'OPINIONE DELL'ANCE LOMBARDIA

“Quanti si aspettavano che il 2007 avrebbe coinciso con l'ingresso del mercato immobiliare lombardo in una fase recessiva dovranno, a quanto pare, ricredersi”. Questo è il commento di Luigi Colombo, presidente di ANCE Lombardia, espresso durante la presentazione dei risultati elaborati dal team di Scenari Immobiliari presieduto da Mario Breglia.

“I dati che emergono da questa undicesima edizione del Rapporto sul Mercato Immobiliare smentiscono le proiezioni negative di fine 2006: si prevede che il 2008 vedrà un consolidamento dei ritmi di crescita della principale piazza immobiliare italiana e, di conseguenza, di un settore produttivo, quello delle costruzioni, che rappresenta una colonna portante dell'economia del Paese.

Il sistema associativo ANCE – ha proseguito Colombo – è da sempre impegnato sul fronte della qualificazione e dell'innovazione tecnologica: sfide che richiedono fin d'ora uno sforzo, da parte di tutti i soggetti operanti nella filiera, finalizzato al raccordo e al coordinamento delle strategie per l'avvio di un solido mercato dell'edilizia sostenibile”.

Gli specialisti nelle demolizioni.

Esperienza, competenza tecnica
e un'ampia flotta di mezzi
ci permettono di pianificare
ed effettuare ogni tipologia
di demolizione civile, industriale o chirurgica
ad altezze anche superiori ai 40 metri
nel massimo rispetto dell'ambiente,
garantendo recupero, trasporto, smaltimento
e riciclaggio dei materiali.



COLLEGIO DEI
COSTRUTTORI
EDILI DI BRESCIA
E PROVINCIA



Associato AIB
Sistema Confindustria



SOA
COOP 5
Contratti Qualità ed Opere Pubbliche



SINCERT
R.I.C.I.C.
SISTEMA QUALITÀ
Certificazione di Qualità
SISTEMA QUALITÀ
Certificazione di Qualità

CORBAT S.p.A.

Via Don Lorenzo Milani, 58/60 • 25020 Flero (Bs)
Tel. 030 254 0081 / 264 0483 • Fax 030 254 0082
info@corbat.it • www.corbat.it

CORBAT

DEMOLIZIONI