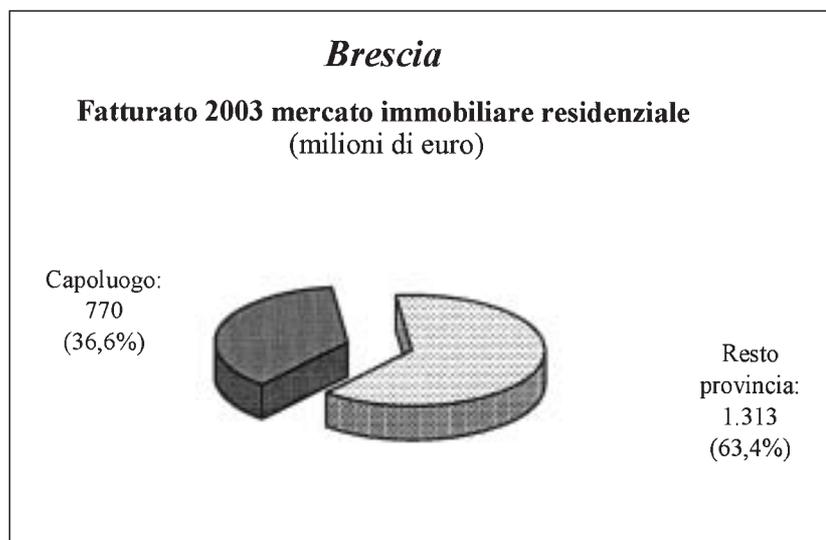


SETTIMO
RAPPORTO
DI "SCENARI
IMMOBILIARI",
L'ISTITUTO
COLLABORA CON
CENTREDIL-ANCE
LOMBARDIA

IMMOBILIARE A BRESCIA: VENDITE IN LEGGERO CALO, MA IL FATTURATO SALE DEL 4%

Brescia forma il mercato quantitativamente più importante della Regione Lombardia dopo quello milanese. Ciò significa un giro d'affari di due miliardi di euro (2,083 per l'esattezza). Questo è il fatturato del mattone a Brescia, che rappresenta il 10% del mercato lombardo. A dirlo è il settimo rapporto di "Scenari immobiliari", istituto indipendente di ricerche che tiene monitorato il mercato della casa nelle sue diverse componenti. Il dato che caratterizza il passato esercizio - comunque - è un rallentamento della dinamica dei quantitativi venduti a fronte di un andamento sempre brillante dei prezzi e del fatturato totale. Negli ultimi dodici mesi il capoluogo ha scambiato poco più di 420mila metri quadrati di immobili residenziali, con un incremento rispetto al 2002 quasi impercettibile (+0,2%). Nello stesso periodo, però, la provincia, che totalizza il 73% delle compravendite, ha realizzato peggiori risultati, spostando 1.150mila metri quadrati, lo 0,6% in meno rispetto al 2002. È il primo decremento dal 1998, da allora la curva che descrive le compravendite ha sempre puntato verso l'alto. In chiave di fatturato il capoluogo passa da 531 a 770 milioni di euro; il resto della provincia da 1.263 milio-



ni a 1.313 milioni di euro. Il che porta ad un valore complessivo che passa dai 1.794 milioni di euro del 2002 ai 2,083 milioni di euro del 2003. Quasi ovunque nel primo semestre è proseguito il trend positivo del 2002, crescita dei principali indicatori e tenuta della domanda; nel secondo semestre un'analisi più attenta delle diverse realtà sub-provinciali mette in evidenza esiti diversi. Il rallentamento più sentito in alcune aree (Sarezzo, Lumezzane) è stato affiancato da una sensibile crescita in altre. Oltre al capoluogo i comuni di Gussago, Cellatica, Montichiari hanno chiuso il 2003 con risultati buoni, i prezzi e la domanda per appartamenti di dimensioni ridotte (inferiori ai 60 metri

Brescia forma il mercato quantitativamente più importante della Regione Lombardia dopo quello milanese per un fatturato di due miliardi di euro

quadrati) hanno raggiunto valori non prevedibili appena 12 mesi fa.

Rispetto al 2002 l'aumento dei prezzi è stato del 7,5%, superiore alle previsioni. A formare il dato ha contribuito lo sviluppo dei valori delle zone centrali, dove si è

NEGLI ULTIMI
DODICI MESI
IL CAPOLUOGO
HA SCAMBIATO
420MILA
METRI QUADRATI
DI IMMOBILI
RESIDENZIALI

concretizzato un consistente incremento (+9%). Nei quartieri semicentrali e periferici è stato inferiore, valutabile fra il 5 e il 7,5%. Il range di oscillazione delle quotazioni nelle zone di pregio del capoluogo è elevato: le abitazioni vengono compravendute fra un minimo di 2.100 e un massimo di 4.400 euro al metro quadrato; per gli immobili realizzati nelle aree semicentrali e periferiche la forchetta è meno ampia. I comuni minori hanno seguito lo stesso trend, per immobili di buona qualità, localizzati in zone di particolare interesse, le variazioni positive han-

no superato il 6% cento, con picchi superiori per i paesi del Garda e i centri montani più frequentati. Il crescente interesse per l'investimento immobiliare nel territorio della provincia, avendo indotto un consistente aumento dei valori, sta modificando le preferenze della domanda. Questa seppure continui ad essere attratta dalle localizzazioni centrali e semicentrali del tessuto urbano, possiede un limitato potere contrattuale, e deve modificare le proprie esigenze.

Il comparto delle costruzioni soffre della difficile evoluzione della propria struttura. L'elevatissima fles-

sibilità delle imprese rende le aziende competitive, ma il lento approccio all'innovazione e alla collaborazione limita la possibilità di maggiori profitti. Le problematiche di tipo urbanistico evidenziate dagli operatori edili locali non si sono modificate nell'ultimo anno. Le aspettative nei confronti del Piano regolatore del capoluogo erano già conosciute e i costruttori ritengono che non vi sia da parte della pubblica Amministrazione la volontà di rendere lo strumento maggiormente flessibile. Da un lato la domanda classica formata da famiglie con figli adolescenti chiede il trilocale di

BONTEMPI DEMOLIZIONI SPECIALI S.r.l.

TAGLIO CEMENTO ARMATO

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE NON DISTRUTTIVA SU STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO CON INPIEGO DI MACCHINE OPERANTI CON LAME DIAMANTATE AD ALTA TECNOLOGIA

Tagli eseguiti in assenza di polvere e di vibrazioni



CAMPO DI SPECIALIZZAZIONE

- TAGLIO E PERFORAZIONE DI CEMENTO ARMATO CON UTENSILI DIAMANTATI
- DEMOLIZIONE CONTROLLATA DI STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO
- TAGLIO DI PARETI, TRAVI, PILASTRI E PLINTI IN CEMENTO ARMATO
- TAGLIO DI MURATURE PER GIUNTI, APERTURE E PASSAGGI
- TAGLIO DI PAVIMENTI INDUSTRIALI PER ASPORTAZIONE BLOCCHI, ALLOGGIAMENTO MACCHINARI, POSA TUBAZIONI ANTINCENDIO E SCARICO
- CAROTAGGIO CON FORETTI DIAMANTATI SU SOLETTE E PARETI IN CEMENTO ARMATO PER PASSAGGI TECNICI

TECNICHE OPERATIVE ED ATTREZZATURE UTILIZZATE

- SEGHE A PARETE A DISCO DIAMANTATO
- SEGHE DA PAVIMENTO A DISCO DIAMANTATO
- SEGHE A FILO DIAMANTATO
- CAROTATRICI ELETTRICHE ED IDRAULICHE
- DIVARICATORI AD ESPANSIONE IDRAULICA
- PINZE IDRAULICHE MANUALI



Via Mas Cior, 14/16 - 25080 Raffa di Puegnago (BS)
Tel. 0365 554 254 - 0365 554 255 - fax 0365 554 252
www.bontempidemolizioni.it

TECNOLIFTS ascensori

ASCENSORI - MONTACARICHI - HOME LIFTS

Sistema Qualità
Certificazione di conformità all. XIII
Direttiva Ascensori 95/16/CE



sempre all'altezza

25010 Montirone (Brescia)
via Artigianale, 2
Tel. 030 2677016 (4 linee r.a.)
Telefax 030 2677161
www.tecnolifts.it
e-mail: info@tecnolifts.it

Servizio emergenza 24h



L'INADEGUATEZZA
DELL'OFFERTA NEL
CAPOLUOGO
SPINGE GLI
ACQUIRENTI VERSO
I COMUNI
LIMITROFI

circa 75 metri quadri, sia nei centri storici come prima casa che nelle zone montane o lacustri come residenza turistica. L'attenzione maggiore è per le zone centrali o semicentrali del capoluogo, ricche di servizi, curate negli arredi urbani grazie a un restyling completo delle sedi stradali (non solo pavimentazione ed illuminazione, ma proporzione fra spazi pedonali e veicolari): via Veneto, via Cremona, via Crocifissa di Rosa. L'inadeguatezza dell'offerta insufficiente in quantità, con quotazioni superiori alla capacità di spesa della domanda, spinge i potenziali ac-

quirenti a rivolgersi ai comuni limitrofi, Roncadelle, Flero, Nuvolento, estremamente concorrenziali per prezzi (inferiori rispetto alla città) e proposta tipologica (maggiore disponibilità di soluzioni semi-indipendenti). Dall'altro lato la fascia alta della domanda, in crescita nel capoluogo, chiede appartamenti di ampie superfici, quattro, cinque vani, standard elevati di qualità, e se non viene soddisfatta dall'offerta di immobili ristrutturati nei palazzi d'epoca del centro storico o di attici nei numerosi cantieri aperti, si rivolge al mercato provinciale, alle aree ritenute oggi di maggiore ten-

denza, prima fra tutte la Franciacorta.

Dobbiamo inoltre tenere conto di un dato particolare: il 79% dei bresciani abita una casa in proprietà. L'11% delle persone che ancora non hanno staccato il contratto di compravendita, perchè semplicemente non possono permetterselo o non vogliono, rappresentano la base del mercato degli affitti. Se la domanda di locazione è relativamente elevata, la risposta non sempre corrisponde alle aspettative e questo soprattutto per l'indisponibilità di alloggi liberi nei Comuni ad alta tensione abitativa. L'analisi della situa-

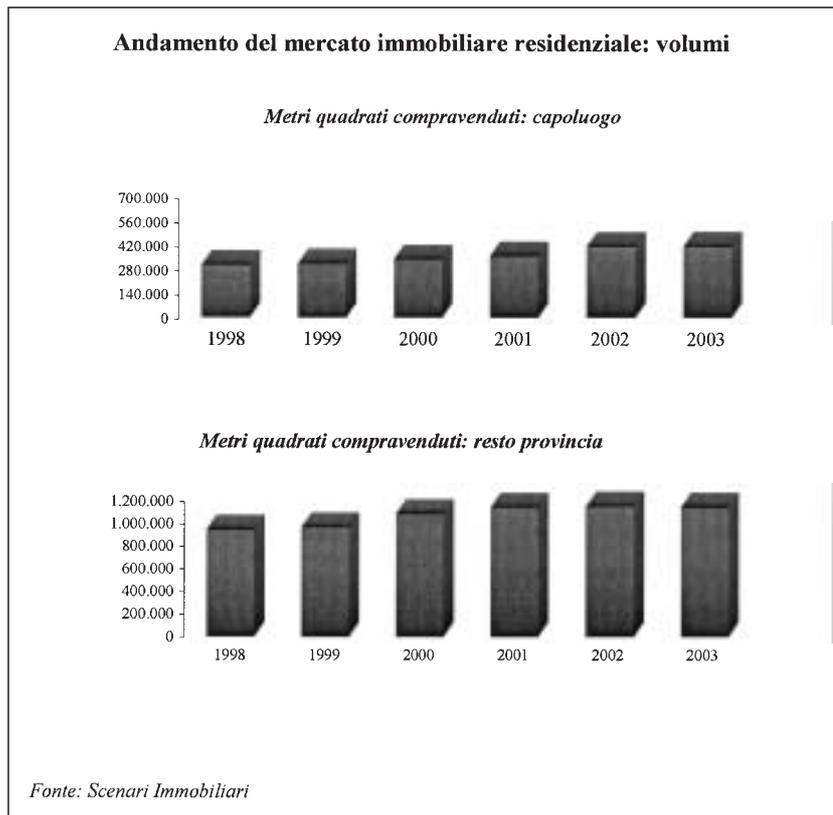
COLLEONI (CENTREDIL-ANCE) "REGOLE TROPPO RIGIDE"

"L'investimento nel mattone è ritenuto ancora il più sicuro e redditizio soprattutto a fronte di una situazione di incertezza dei mercati finanziari ed alla contrazione significativa dei margini di profitto legati ai titoli azionari". L'intervento del geom. Giuseppe Colleoni, presidente Centredil-Ance Lombardia, ha contribuito a chiarire ed inquadrare i contorni della ricerca di Scenari Immobiliari. La permanenza di agevolazioni fiscali, la possibilità di beneficiare di mutui a tassi contenuti per la quasi totalità della spesa sono altre componenti considerate fondamentali per il buon andamento del settore. Le caratteristiche della domanda denotano il passaggio, sempre più accentuato, da un mercato di necessità ad uno di sostituzione: qualità costruttive ed estetiche sono gli aspetti di maggior preferenza nell'acquisto dell'immobile", ha sottolineato ancora Colleoni. "Il mercato immobiliare lombardo nel 2003 ha registrato nel suo complesso un andamento positivo. Questo mercato non sembra, però, saper rispondere in maniera soddisfacente alla domanda lombarda. Manca un certo tipo di prodotto: la casa in affitto a canone sostenibile. I nuclei familiari con una condizione economica non favorevole fanno ancora fatica a trovare un alloggio adeguato e commisurato alle proprie disponibilità economiche. Troppo "ricchi" per accedere all'edilizia residenziale pubblica, ma troppo poveri per potersi affacciare al mercato privato della casa." La domanda di riqualificazione e di trasformazione in continua crescita - ha proseguito il presidente di Centredil-Ance Lombardia - necessita di operazioni che non possono essere realizzate senza un sistema di regole sull'utilizzo del territorio rinnovate. Rigidità ossessiva delle regole e vincoli burocratici fine a se stessi rallentano la modernizzazione del tessuto urbano".



LA DOMANDA
"CLASSICA"
DI FAMIGLIE
CON FIGLI
ADOLESCENTI
CHIEDE IL
TRILOCALE
DI 75 MQ.

zione bresciana è complessa in funzione di un territorio che ospita ampie aree turistiche. Quindi la percentuale di sfritto di Manerba (41,8%) non deve essere letta come riluttanza all'affitto, ma semplicemente come ampia presenza di seconde case. L'Istat ha fotografato la situazione, ma lo ha fatto censendo semplicemente gli alloggi occupati in affitto e in proprietà come prime case. Il dato è comunque significativo, utile a fotografare la situazione. Il dato generale della provincia segnala una percentuale di sfritto del 15,5%: le abitazioni censite sono 508.507, le prime case (in proprietà o in affitto) sono 429.751. La percentuale si abbassa, e notevolmente, se prendiamo in esame i Comuni non turistici. A Brescia, ad esempio, gli alloggi dei residenti sono 76.810 contro una disponibilità totale di 79.979 (4% lo sfritto). Se esaminiamo altri Comuni ad alta tensione abitativa troviamo, escluso Lumezzane, percentuali in linea col capoluogo. Ad dirittura Rezzato non "ha più case", nel senso che solo l'1,9% degli immobili residenziali è disponibile. Al contrario, più ci si avvicina alle aree turistiche, più la percentuale cresce. A Breno è del 17,7%, mentre nel cuore dei posti destinati alle vacanze si assiste - come ovvio - all'incremento esponenziale della percentuale degli alloggi liberi. Assume quindi particolare rilevanza il recente appello del presidente nazionale dell'Ance, l'ing. Claudio De Albertis, affinché nei Comuni ad alta tensione abitativa s'individuino soluzioni che consentano di costruire di più: è l'unica soluzione possibile per rispondere non solo alla domanda di locazioni, ma anche per



dare una risposta all'esigenza di mobilità interna al Paese. Il dato più evidente del settimo "Rapporto di Scenari Immobiliari", comunque, è

Vendite: quello registrato nel 2003 è il primo decremento dal 1998. Di contro il fatturato del capoluogo passa da 531 a 770 milioni di euro; il resto della provincia da 1.263 mln a 1.313 milioni di euro

la flessione dei metri quadrati venduti nel Bresciano nel corso del 2003. Una leggera flessione che è quasi un'eccezione nella regione e che, disattendendo una regola classica dell'economia, non ha assolutamente intaccato la dinamica dei prezzi (+7,5%) né il volume d'af-

fari, arrivato a superare i due miliardi di euro. Brescia ha scambiato complessivamente 1,570 milioni di metri quadrati in calo rispetto all'1,6 milioni del 2002. A pesare è stato il calo della provincia (vale oltre i due terzi del mercato) che ha perso lo 0,6% a 1,150 milioni; sostanzialmente stabile il capoluogo a 420mila metri. Il dato regionale mostra un aumento del 3,9% a livello generale, del 2,8% nei capoluoghi, del 4,6% nei territori provinciali. Brescia, da questo punto di vista, sembra anticipare l'andamento regionale atteso per il 2004 che mostra una leggera contrazione dei volumi.