



IL 2007 CHIUDE  
IN PROGRESSO:  
È IL NONO ANNO  
CONSECUTIVO  
DI CRESCITA  
DEL MATTONI,  
UNA PAUSA  
È INEVITABILE

## LE PROIEZIONI SUL MERCATO: LA TEMUTA "BOLLA" NON C'È PERÒ LISTINI E TEMPI FRENANO

"Il 2007 sarà per le costruzioni il nono anno di sviluppo. Nove anni sono un periodo di crescita molto lungo, il più lungo osservato dal 1970 ad oggi, ma si avvertono anche i primi importanti segnali di cambiamento".

Così Paolo Buzzetti, presidente dell'Ance, nel presentare nei giorni scorsi l'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni.

Non sarà così il 2008, almeno stando alle previsioni. Sempre secondo Buzzetti il residenziale dovrebbe vedere un calo delle nuove costruzioni dell'1%, mentre più forte sarà il calo stimato per le opere pubbliche: -3%.

Per limitarci all'analisi sul mercato immobiliare, residenziale in primis, un calo dell'1% se confermato non sarà una tragedia. I nove anni di crescita ininterrotta inevitabilmente facevano prevedere che, prima o poi, un rallentamento ci sarebbe stato. Così - con ogni probabilità - sarà.

I primi segnali, anche nel bresciano, sono evidenti. Sul mercato, si sente ripetere dagli operatori immobiliari, c'è tanta "roba", quella che manca - semmai - è quella di qualità alta o altissima. E la domanda, dopo molti anni, comincia a calare; ben che vada resta stabile e non c'è - come c'era fino

*Il mercato immobiliare bresciano comincia a fare i conti con la congiuntura d'autunno. Non c'è nulla di drammatico: ma qualche frenata la si avverte. Bastino due numeri che danno la direzione: nel 2001, in piena effervescenza immobiliare, per vendere un appartamento servivano mediamente meno di 4 mesi; oggi, per vendere quello stesso appartamento, di mesi ne servono almeno 6.*

a qualche mese fa, diciamo fino ai primi dell'anno - zona alcuna che registri un aumento della domanda. Risultato: prezzi stabili, ma con maggiori possibilità di trattativa e quindi di pagare qualcosa meno.

Il mercato immobiliare bresciano comincia a fare i conti con la congiuntura d'autunno. Non c'è nulla di drammatico: ma qualche frenata la si avverte. Bastino due numeri che danno la direzione: nel 2001, in piena effervescenza immobiliare, per vendere un apparta-

mento servivano mediamente meno di 4 mesi; oggi, per vendere quello stesso appartamento, di mesi ne servono almeno 6 e la tendenza è verso un allungamento: segno inequivocabile che il mercato presenta ormai alcuni livelli di saturazione.

C'è semmai un dato aggiuntivo sul quale riflettere: ed è quello relativo al fatto che Brescia ha una media nei tempi di vendita più alta rispetto alla media nazionale.

Fatti per Brescia i 6 mesi di tempo del primo semestre, a livello nazionale questo dato è di 5,2 mesi. Potrebbe essere un segno che - forse - da noi il mercato ha corso più di altri e quindi adesso rifata con maggior vigore. Dentro questo quadro, e per restare ai tempi di vendita, la zona della città dove è più rapido collocare un'abitazione pare esser quella di Mompiano (5 mesi). Per il resto la tempistica è fra i 6 mesi per gran parte della città, con punte a 6-7 mesi.

**LA PAUSA ATTESA** - Come già detto, la pausa era attesa. Era quasi evidente che il 2007 non sarebbe stato come il 2005 o come lo scorso anno, per non dire degli anni precedenti. Del resto, con il 2007 - che pur va considerato moderatamente positivo, almeno sin qui - sono 9 gli anni di ciclo

LA DOMANDA  
È IN CALO  
SUL TARGET MEDIO,  
LA CONGIUNTURA  
BLOCCA  
LA CAPACITÀ  
DI INDEBITAMENTO  
DELLE FAMIGLIE

### **I PROLEMI DEL RESIDENZIALE...**

**Le indicazioni di Scenari Immobiliari sono di carattere generale, e quindi tengono conto dell'andamento complessivo del mercato nazionale. Ebbene: secondo Scenari Immobiliari per l'intero 2007 i prezzi del residenziale dovrebbero registrare un incremento del 4,4% in flessione rispetto al +5,9% dell'anno scorso, con un'accentuazione della frenata nella seconda parte dell'anno. In calo le compravendite: -6% nel 2007 a quota 780mila.**

**A penalizzare il mercato saranno soprattutto gli immobili sotto i 200mila euro a causa delle maggiori difficoltà ad accedere a un mutuo di giovani e immigrati. Anche per il 2008 la tendenza a un rallentamento dei prezzi del settore immobiliare dovrebbe continuare con un incremento medio atteso del 3,5%. L'aumento dei tassi d'interesse e la corsa dei prezzi sta escludendo una fetta della popolazione dalla possibilità di accedere a un mutuo per comprare l'abitazione.**

positivo del mercato immobiliare. E quindi stava nelle cose che un rallentamento prima o poi doveva arrivare: tutto quel che sale prima o poi scende: è una legge fisica, prima ancor che economica.

**I PREZZI CALERANO?** - Domanda classica a questo punto: ma i prezzi scenderanno o no? Qualcosa, come detto, è già sceso. Oggi si compra mediamente meglio che un anno fa. Gli operatori di settore sono naturalmente restii ad ammettere che i prezzi stanno calando perchè tentano di tener comunque su il mercato. Ma se andate a grattar sotto è piuttosto evidente che un qualche 50-100 euro in meno al metro quadro lo si registra: forse è presto per dire che siamo in presenza di un calo, ma che perlomeno il mercato abbia finito di crescere questo sì. Fino a quando si starà in stallo? Difficile dirlo. E non v'è dubbio che Brescia seguirà i più generali andamenti del mercato. È naturale però prevedere che se lo stallo andrà avanti nei prossimi mesi si trasformerà in un calo delle quotazioni.

**SI TORNA A COMPRARE?** - Seconda classica domanda: conviene comprare adesso o è meglio aspettare? Anche qui servirebbe la sfera di cristallo. Chi entra sul mercato adesso sa che non compra sui massimi, ma comunque su quotazioni sostenute. Immaginare oggi un calo del 20% delle quotazioni - per fare un esempio - sembra un azzardo. Anche se tutto è possibile. Alan Greenspan, ex governatore centrale americano, immagina un calo delle quotazioni immobiliari a due cifre, e quindi ben superiore al 10% che già oggi si registra in alcune aree degli



Usa. Ma Greenspan parla del suo mercato, il più colpito dalla crisi dei mutui. È però vero che il mercato americano non è l'unico ad aver registrato cali consistenti nelle quotazioni. In questi mesi, la Spagna sta assistendo ad un vigoroso restyling dei listini, con città e re-



L'OFFERTA  
DEDICATA  
AGLI UFFICI  
E AL LUSO  
È INVECE  
SEMPRE  
PIUTTOSTO  
BRILLANTE



gioni che per davvero hanno visto riduzioni del 20%; è dei giorni scorsi l'annuncio che il mercato di Londra comincia a dare segni di frenata e se gli annunci sono attendibili si parla di un calo (in molte zone della città, non solo le più pregiate) del 10%.

Situazioni specifiche, ci si dirà,

in aree "drogate" in questi anni dal mattone. Immaginarsi oggi nel Bresciano tagli generalizzati del 20% pare - ripeto - un azzardo. Per avere qualche idea più chiara occorrerà attendere qualche mese, con una valutazione più completa sugli strascichi della crisi dei mutui.

**Gianni Bonfadini**

### **...LA RIPRESA DEL COMMERCIALE**

Se il settore residenziale soffre, le cose stanno invece andando decisamente meglio per il "non residenziale".

In particolare, il comparto uffici, dopo una buona prima parte dell'anno, si appresta a vivere un secondo semestre ancora con il segno positivo, soprattutto nei distretti business e nelle top location, con un leggero aumento dei prezzi per gli immobili di classe A.

Sempre secondo l'indagine svolta da Scenari Immobiliari, i prezzi del terziario dovrebbero salire del 3,9% nel 2007 e del 4,3 nel 2008. Per quel che riguarda il commerciale, la crescita si attesta al 3,9% nel 2007 e al 3,4% nel 2008 mentre il turistico farà registrare rispettivamente un +4,7% e un +4,4%. Variazioni più contenute infine per l'industriale: +0,8% quest'anno e +1,9% il prossimo.

Quindi, il mercato del commerciale sembra rimanere sempre "tonico".