



PRESENTATO
IL X RAPPORTO
DI SCENARI
IMMOBILIARI
REDATTO IN
COLLABORAZIONE
CON ANCE
LOMBARDIA

TIENE IL MATTONE BRESCIANO, IL MERCATO RESIDENZIALE 2006 CHIUDE A 2,5 MILIARDI DI EURO

A Brescia il mercato 2006 ha scambiato abitazioni per quasi 2.500 milioni di euro. Considerando una tendenza lineare nel lungo periodo, 1996-2006, i volumi di fatturato del capoluogo sono aumentati mediamente del 24 per cento e del 21 per cento nella restante parte di territorio provinciale. La solidità del settore economico immobiliare locale è testimoniata dallo stato del settore delle costruzioni particolarmente dinamico dal 2002. Aumentano quindi gli scambi su tutto il territorio, principalmente in provincia, dove la domanda di casa si è mostrata più sostenuta. Nei 12 mesi dell'anno sono stati trasferiti circa 2 milioni di metri quadrati, di cui circa 1,5 milioni nella provincia e 420mila a Brescia. Semmai si nota una stagnazione del mercato in città a fronte di una maggiore dinamicità in provincia.



I dati presentati con il decimo Rapporto sul mercato immobiliare predisposto da Centredil-Ance Lombardia, che raggruppa le associazioni provinciali dei costruttori lombardi, insieme a Scenari Immobiliari, fanno luce sulle priorità che dovranno guidare gli operatori. Per il prossimo decen-

nio si prospetta infatti una nuova fase all'insegna della qualità nella pratica edilizia e nelle interazioni col territorio: la qualità degli immobili sarà dettata in primo luogo dall'adozione di soluzioni costruttive ad alta efficienza energetica, ma anche da un nuovo approccio col territorio, teso allo sviluppo sostenibile delle

NEL CAPOLUOGO,
DOPO UN DECENNIO
DI CRESCITA,
IL GIRO D'AFFARI
DEL RESIDENZIALE
REALIZZA
UN DATO NEGATIVO
DEL 4 PER CENTO

aree urbane tramite la riqualificazione degli spazi dismessi, e dalla garanzia di un'adeguata dotazione infrastrutturale del territorio finalizzata all'accessibilità degli insediamenti.

UN SETTORE CHE RESTA TRAINANTE - Nell'ultimo decennio l'edilizia è risultata il settore trainante dell'economia lombarda, allineato ormai sulle tendenze europee, con una crescita continua del giro di affari generato dalla compravendita di abitazioni soprattutto nei capoluoghi: la Lombardia scambia abitazioni per 25,7 miliardi di euro, e nel periodo 1997-2006 i volumi di fatturato sono aumentati in media annualmente del 30% nei capoluoghi e del 18% nelle province. La quota di investimenti in edilizia si è assestata nel 2006 attorno al 7,7% degli impieghi del PIL regionale, coinvolgendo nel 2006 oltre 6,6 miliardi di euro di investimenti in nuove costruzioni residenziali ed altrettanti per edifici non residenziali, 6,9 miliardi di euro per manutenzioni e ristrutturazioni, nonché 3,7 miliardi di euro per l'ambito delle opere pubbliche. Il settore dell'edilizia registra in Lombardia poco meno del 21% degli occupati nel comparto industriale regionale.

In Lombardia è localizzato circa il 16% dello stock residenziale italiano: un patrimonio che oggi ammonta a più di 4,2 milioni di case, cresciuto dal 1997 di circa il 10%.

IL MERCATO BRESCIANO - L'interessante lavoro svolto dagli esperti ha dedicato una specifica analisi a ciascuna provincia lombarda. Per Brescia le prime osservazioni svolte riguardano l'aumento del volume d'affari generato dalle compravendite di abitazioni nel capoluogo: lineare e len-

Nei 2006 sono stati trasferiti circa 2 milioni di metri quadrati, di cui circa 1,5 milioni nella provincia e 420mila a Brescia. Si nota una sempre più marcata dinamicità del mercato provinciale rispetto a quello della città.

to fino al 2000, per poi crescere con incrementi consistenti nel triennio 2001-2003. Il mercato provinciale ha invece prodotto fatturati quasi costanti lungo tutto il periodo considerato.

Il fatturato generato dalle transazioni residenziali di tutta la provincia ha toccato a fine 1996 i 1.135 milioni di euro. Oggi la realtà locale scambia abitazioni per quasi 2.500 milioni di euro. Considerando una tendenza lineare nel lungo periodo, 1996-2006, i volumi di fatturato del capoluogo sono aumentati mediamente del 24 per cento e del 21 per cento nella restante parte di territorio provinciale. La solidità del settore economico immobiliare locale è testimoniata dallo stato del settore delle costruzioni particolarmente dinamico dal 2002.

LA CITTA' FRENA - Aumentano gli scambi su tutto il territorio, principalmente in provincia, dove la domanda di casa si è mostrata più sostenuta. Nei 12 mesi dell'anno sono stati trasferiti circa 2 milioni di metri quadrati, di cui circa 1,5 milioni nella provincia e 420mila a Brescia. Analizzando puntualmente gli ambiti territoriali si nota una sempre più

marcata differenziazione fra il mercato cittadino, che mostra segnali di stagnazione del mercato, e quello provinciale, con maggiore dinamicità. A Brescia, dopo un decennio di crescita continua, il giro d'affari nel comparto residenziale realizza, infatti, il primo dato negativo, -4 per cento, accompagnato da una sostanzialmente stabilità delle compravendite sui livelli del 2005. Alla base di questi risultati si registrano, anche per il 2006, incrementi dei valori di mercato degli immobili su tutto il territorio, più precisamente del 5 per cento nel capoluogo e dell'8 per cento nel resto della provincia. Nel 2006 il valore medio al metro quadrato per un immobile di pregio in zona centrale si avvicinava ai 4.000 euro, mentre per gli immobili nelle zone semicentrali e periferiche le quotazioni hanno raggiunto rispettivamente quota 2.550 e 1.750 euro.

Il trend in crescita continua dei prezzi degli immobili residenziali ha di fatto condizionato la domanda, modificando i comportamenti degli acquirenti. A Brescia città la domanda residenziale ha modificato negli ultimi anni la sua struttura tradizionale e, alle famiglie consolidate, che si confermano come

Il valore medio al metro quadrato per un immobile di pregio in zona centrale si avvicina ai 4.000 euro, mentre nelle zone semicentrali e periferiche le quotazioni hanno raggiunto rispettivamente quota 2.550 e 1.750 euro.

LE FAMIGLIE
CONSOLIDANO
LA TENDENZA
A PREFERIRE
I COMUNI
DOVE LA PROPOSTA
RESIDENZIALE
È PIÙ ECONOMICA

target principale di acquirente, si sono aggiunti in parte i single, sempre più interessati ad immobili residenziali di piccolo taglio, in contesti di buon livello qualitativo e, in parte gli immigrati, i quali si rivolgono al mercato dell'usato, localizzato nelle fasce più periferiche.

LA PROVINCIA TRAI-NA - Nel resto della provincia i cambiamenti principali nella composizione della domanda residenziale si sono verificati con l'aumento delle giovani coppie e delle famiglie a basso reddito (italiane e straniere) in cerca della prima casa, che consolidano la tendenza a pre-

ferire i comuni di prima e seconda fascia, dove le soluzioni abitative proposte, a parità di dotazioni e superficie, sono economicamente più accessibili.

A livello demografico, la conseguenza diretta è stata, nei dieci anni (1991-2001), un aumento della popolazione anche superiore al 40 per cento, soprattutto nei comuni più accessibili dal punto di vista infrastrutturale: su tutti, Castel Mella (+41 per cento) e Rodengo-Saiano (+43 per cento). Un accenno specifico è stato effettuato dallo studio in questione anche in relazione al processo di trasforma-

zione urbana della città con importanti progetti: la riqualificazione del Comparto Milano, comprensivo del progetto commerciale "Freccia rossa" che, con i suoi 30mila metri quadrati di superficie coperta per complessive 130 attività commerciali, sarà il più grande centro commerciale cittadino in Italia; la riqualificazione dei Magazzini Generali, nella zona sud di Brescia, dove sono previsti 39mila metri quadrati di residenze, 12.700 di terziario, 32mila metri quadrati di servizi pubblici e 4mila di commercio; "Residenza di via Lamarmora", uno sviluppo residenziale da 18mila



SISTEMA REGOLARE
LETTORIO BREVETTATO

UN NUOVO MODO DI
COSTRUIRE

**MONTAGGIO MANUALE
NON C'E' DISARMO**

SMOL è un nuovo sistema costruttivo per edilizia per la realizzazione di murature di recinzioni, muri interrati e non, vasche, piscine, cabine, rivestimento di palificazioni e murature ammalorate,



MURATURE INTERRATE

Distribuito da



SISTEMI DI FERRAMENTAZIONE

Via dell'artigianato, 8-25028 Verolanuova (BS)
TEL 0309362241 FAX 0309362261 www.smol.bs.it

TECNOTAGLI

**la tecnologia al servizio
delle demolizioni speciali**



Campo di specializzazione:

- Taglio e perforazione del cemento armato con utensili diamantati
- Demolizione controllata di strutture in cemento armato
- Taglio di pareti, travi, pilastri e plinti in cemento armato
- Taglio di muratura per giunti, aperture, ecc.
- Taglio di pavimenti industriali per asportazione di blocchi, alloggiamento macchinari, posa tubazioni antincendio e scarico
- Carotaggio con foretti diamantati di solette e pareti in cemento armato per passaggi tecnici

Tecniche operative:

- Idrauliche e meccaniche con utilizzo di utensili diamantati
- Ad espansione idraulica e meccanica

TECNOTAGLI

BRESCIA • via Codignole, 54
tel. 030 3542849 • fax 030 3550628
e-mail: tecnotaglisrl@libero.it

LE QUOTAZIONI
IN CITTA'
AUMENTANO
ANCHE IN
PROSSIMITA' DELLE
ZONE INTERESSATE
AL PROGETTO
METROBUS

metri quadrati nella zona di Brescia 2, composto prevalentemente da abitazioni di pregio con alti livelli qualitativi; ed infine il completamento dell'ultimo lotto del complesso denominato "Borgo Wuhrer".

Trasformazioni meno radicali, ma altrettanto importanti, sono inoltre concentrate negli ambiti di via Triumplina e della zona fra San Polino e Sant'Eufemia, dove la previsione della realizzazione della metropolitana leggera ha generato un processo diffuso di riqualificazione del tessuto edilizio, con contestuale incremento delle quotazioni immobiliari.

In provincia, i comuni maggiormente interessati da cantieri sono localizzati verso il lago di Garda, nella fascia compresa fra i comuni di Lonato, Salò e Desenzano, e nella zona della Franciacorta, principalmente nel comune di Rovato, dove si registra un aumento diffuso dell'attività edilizia. Nelle zone vallive, in particolare nella val Trompia, dopo anni di stagnazione, il 2006 ha visto un sensibile aumento dell'attività immobiliare in particolare nei centri più vicini al capoluogo come Nave, Bovezzo e Concesio, ma anche a Lumezzane e Gardone Val Trompia.

MENO EUFORIA SUGLI UFFICI - Il mercato degli uffici nella seconda piazza del nord Italia, si è lasciato alle spalle il periodo di euforia conseguente al boom di produzione dei primi anni del decennio e si sta stabilizzando su buoni livelli di rendimento, circa il 6 per cento annuo, grazie ad un incremento dei valori del 6,5 per cento, pari a circa il doppio della

In provincia, i comuni maggiormente interessati da cantieri sono localizzati verso il lago di Garda, nella fascia compresa fra i comuni di Lonato, Salò e Desenzano, e nella zona della Franciacorta, principalmente nel comune di Rovato.

media nazionale. Nicchia trainante del mercato sono gli uffici di Classe A situati in aree semicentrali, in particolare Brescia 2, o periferiche, ma dotate di buona accessibilità. Questo settore, che intercetta prevalentemente la domanda degli investitori istituzionali e dei grandi gruppi internazionali, ha fatto registrare aumenti delle quotazioni prossime ai 10 punti percentuali trainando tutto il comparto, anche se verso la fine anno sono emersi, anche in questa nicchia di mercato, i primi segnali di saturazione.

Il mercato degli immobili commerciali risente fortemente della struttura del sistema distributivo della città e della provincia: la superficie complessiva del comparto ammonta a 2,3 milioni di metri quadrati, di cui più del 50 per cento sono concentrati nel solo capoluogo.

Brescia è la terza città nel nord Italia per numero di punti vendita nella grande distribuzione organizzata (dopo Milano e Torino) e, considerando tutto l'insieme della provincia e del capoluogo, la grande distribuzione arriva a quasi 125.000 metri quadrati di superficie di vendita. Nel periodo indi-

cato, e in particolare nel quinquennio 2000-2005, l'industria delle costruzioni si è distinta per dinamicità e per il peso assunto dagli interventi di recupero del patrimonio residenziale, rilevante rispetto al contesto nazionale, segno forse anche di un innovativo rapporto pubblico-privato.

IL QUADRO REGIONALE - Questi appena descritti sono gli elementi che balzano all'occhio in una prima lettura dello studio presentato a fine marzo da ANCE Lombardia-Centredil e Scenari Immobiliari, studio ora giunto alla decima edizione. Si tratta del rapporto sul mercato immobiliare lombardo dal titolo "1997-2007-2017: vent'anni di mercato immobiliare e territorio in Lombardia". Un'inedita analisi delle grandi trasformazioni avviate in Lombardia negli ultimi dieci anni e una proiezione degli scenari sul territorio regionale per il prossimo decennio.

La lettura dei dati relativi al decennio appena trascorso in Lombardia evidenzia una progressiva ed apparentemente inarrestabile espansione del numero delle compravendite del

Il mercato degli uffici si è lasciato alle spalle il periodo di euforia conseguente al boom di produzione dei primi anni del decennio e si sta stabilizzando comunque su buoni livelli di rendimento (circa il 6 per cento annuo).

IN LOMBARDIA
NEL 2007
SI PREVEDE
UN AUMENTO
DEI PREZZI
DEL 3,5 PER CENTO,
CON VOLUMI
STABILI

mercato immobiliare, che mostra tuttavia negli ultimi tempi segnali di rallentamento. Nel 2006 si rileva nella intera Regione un aumento del 7,5%, frutto del bilanciamento tra la leggera flessione dei dati dei capoluoghi (-4%) e l'incremento delle restanti aree delle provincie (+14%).

Stessa tendenza si è registrata per il fatturato del settore immobiliare, cresciuto complessivamente del 4%, ma in diminuzione soprattutto nei grandi centri urbani dopo dieci anni di crescita. Non hanno accennato in-

vece a diminuire i prezzi degli immobili, con un progresso medio complessivo del 5% nel 2006.

Nel mercato dell'edilizia non residenziale si registra una crescita, in corso dal 2004, per gli immobili ad uso ufficio, dovuta soprattutto alla presenza degli investitori esteri, sempre più interessati alle piazze intermedie come ad esempio Brescia.

La tendenza comune è l'orientamento su alloggi di discreta condizione qualitativa, ubicati in contesti facilmente raggiungibili e dotati di tutti i servizi primari, anche se complessi-

vamente domina l'allontanamento dai centri storici e la preferenza verso superfici medio-grandi.

Le previsioni per il breve-medio periodo in Lombardia vanno in direzione della stabilizzazione dei valori immobiliari: se nel 2007 si prevede un aumento dei prezzi del 3,5%, il volume delle compravendite è destinato a stabilizzarsi, così come quello degli investimenti, e il fatturato dell'intero comparto residenziale a crescere di poco più dell'1%

MARCEGAGLIA
building • divisione Ponteggi Dalmine

ATTREZZATURE E SISTEMI PER L'EDILIZIA INDUSTRIALIZZATA



PONTEGGI
Multidirezionale - Telai prefabbricati
Giunto/tubo - Tavole metalliche

CASSEFORME

SISTEMI DI PUNTELLAZIONE
RECINZIONI PROVVISORIE
ASCENSORI DA CANTIERE

TRIBUNE E PALCHI
PER LO SPORT E SPETTACOLO

NOLEGGIO, VENDITA
E PROGETTAZIONE

Via Trento 80 - 25030 Trenzano (Bs) Tel. 030 9977052 - Fax 030 9977384
www.gruppomarcegaglia.com - www.ponteggidalmine.it
e-mail: nicola@panizzaubaldo.it

CENTREDIL SPA
MATERIALI PER COSTRUIRE

<http://www.centredilspa.com> - E-mail: info@centredilspa.com

La comodità
di un punto vendita vicino

• **25020 FLERO (BS)**

Via Quinzano, 36 - Tel. 030.2680384 - Fax 030.2680878

• **25125 BRESCIA**

Via Corsica, 220 - Tel. 030.346061-2 - Fax 030.3541194

• **25062 CONCESIO (BS)**

Via Europa, 180 - Tel. 030.2186196 - Fax 030.2180196

• **26900 LODI**

Via S. Cremonesi, 4 - Tel. 0371.421204 - Fax 0371.421588

• **24047 TREVIGLIO (BG)**

Via Perugia, 3 - Tel. 0363.303747 - Fax 0363.302161

• **25134 S. POLO (BS)**

Via Bettole, 60 - Tel. 030.2300180 - Fax 030.2302211



SHOW ROOM:
Via Bettole 64 - Loc. S. POLO (BS)
Tel. 030.2315344 - Fax 030.2301751

La certezza di una
risposta competente
ai problemi dell'edilizia

Numero Verde
800-992.012

DEMOLIZIONI **UGO ROSSI** srl

Via Edison 7 - Tel. 030 2530718 - Fax 030 2530887 - NAVE (Brescia)

**DEMOLIZIONI FABBRICATI CIVILI E INDUSTRIALI
CON STRUTTURA IN MURATURA, IN CEMENTO ARMATO E FERRO**

SCAVI – BASAMENTI INDUSTRIALI – DEMOLIZIONE CON IMPIEGO DI ESPLOSIVI



Demolizione porzione ex stabilimento INNSE - Via Franchi, Brescia

