



SCENARI
IMMOBILIARI
HA PRESENTATO
LO STUDIO 2005
CHE VALUTA
VOLUMI
E PROSPETTIVE
DEL MERCATO

L'EDILIZIA BRESCIANA E' TERZA NELLA GRADUATORIA ITALIANA CON UN FATTURATO DI 2,2 MILIARDI

35MILA BRESCIANI CERCANO CASA

Nei primi due mesi dell'anno appena iniziato, si stima che siano quasi 35mila i bresciani che stanno cercando casa: perchè nasce una nuova famiglia; perchè il figlio non sposato va a vivere da solo; perchè ci sono famiglie che da inquilini vogliono diventare proprietarie; per ragioni di mobilità legate al lavoro; perchè ci sono famiglie che cercano una sistemazione migliore e - sesta ed ultima ragione - perchè c'è chi vuole investire. I quasi 35mila bresciani che cercano una nuova sistemazione corrispondono a circa il 12% dei lombardi in cerca di sistemazione. Nel complesso sono circa 305mila i lombardi che cercano (per le sei ragioni sopra ricordate) una nuova sistemazione.

L'edilizia bresciana continua a presidiare anche per il 2004 la terza posizione sul mercato immobiliare nazionale dopo Milano e Roma e prima di Bari e Torino. Il mercato cittadino e provinciale bresciano vale all'incirca 2,2 miliardi di euro, corrispondenti al 10% del mercato lombardo e al 2% del mercato nazionale, stimato per l'appunto in 110 miliardi di euro.

Quanti sono coloro che, a titolo diverso, stanno cercando una nuova casa nel Bresciano? Scenari Immobiliari ha provato anche quest'anno a fare delle valutazioni sentendo operatori, valutando i diversi flussi demografici e mettendo insieme un sondaggio condotto fra gennaio e il febbraio scorsi. Ne esce una risposta - 34.450 - che non sarà azzeccata all'unità, ma con ogni probabilità ci si avvicinerà. Nei primi due mesi dell'anno appena iniziato, si stima che siano quasi 35mila i bresciani che stanno cercando casa. Il dato si segnala perchè è in controtendenza, con un +2,4%, rispetto all'anno prima.

Nel complesso, fra città e provincia sono passati di mano lo scorso anno circa 1,6 milioni di metri quadri di abitazioni, circa 30mila mq in più del 2003: un terzo in città e la restante parte in provincia. Un'anomalia nel panorama lombardo, dove mediamente è la città-capoluogo ad essere catalizzatore primario del mercato, ma non per una provincia come la nostra, fortemente decentrata, con 800mila

bresciani che abitano fuori città e soprattutto con due asset (anche immobiliari) quali sono l'alta Valcamonica e il lago di Garda. La città lo scorso anno ha registrato un calo (2%) nel numero delle compravendite, fenomeno peraltro che non ha avuto alcuna ripercussione sui prezzi cresciuti - secondo Scenari Immobiliari - dell'8%. Qualche rallentamento il mercato in realtà lo sta evidenziando da qualche mese: un dato che trova riscontro nel fatto che la durata media di una trattativa è fra i 3-5 mesi, superiore alla media regionale, ma questo in particolare per abitazioni con caratteristiche standard (trilocali in palazzina da 10-15 unità). Come accennato, Brescia e provincia hanno un patrimonio immobiliare particolare costituito dalle aree turistiche. Qui i prezzi hanno una loro unicità, ma che nel caso bresciano vale la pena sottolineare. Secondo "Scenari Immobiliari", infatti, Desenzano è la località turistica che nel 2004 ha fatto registrare la punta più alta con un top-price che ha raggiunto i

FRA CITTÀ
E PROVINCIA
SONO PASSATI
DI MANO
LO SCORSO ANNO
CIRCA 1,6 MILIONI
DI METRI QUADRI
DI ABITAZIONI

6.400 euro per metro quadro. Seguono Sirmione (dai 3 ai 5,5 mila euro nella zona centrale), quindi Pontedilegno (dai 2.500 ai 3.600 euro). La seconda località lombarda quanto a quotazioni è Madesimo (4.400-6.000), quindi Bormio (3.300-5.800) e a seguire il lago di Como con Bellagio (2.200-3.500) e quindi Cernobbio (2.600-4.200). Fra le novità che il mercato da seconde case sta evidenziando a livello lombardo, vi è la riscoperta della campagna: un mercato giovane, salutista, di chi vuol avere un posto all'aria aperta vicino alla città, facilmente raggiungibile. È a Mantova e Cremona, in particolare, che si starebbe formando questa nuova domanda di casolari e di ritagli d'orto.

La bolla immobiliare non sembra in vista, nonostante il mercato abbia messo a segno in Italia nel 2004 il quinto rialzo consecutivo. Nel 2004 i prezzi delle case sono cresciuti del 6% medio, con previsioni per i prossimi due anni di compravendite ancora forti, circa 800 mila all'anno contro le 870 mila registrate nel 2004. I dati e il messaggio tranquillizzante per il settore sono emersi dai dati e dalle valutazioni emerse ieri a Milano in occasione della presentazione del rapporto sul mercato immobiliare del Centro regionale dei costruttori edili della Lombardia (Centredil-Ance) e dell'istituto di ricerche Scenari immobiliari. Secondo l'indagine, "il mercato immobiliare italiano ha vissuto negli ultimi cinque anni una crescita esponenziale e a oggi non mostra significativi segnali di cedimento". A inizio 2005 i principali indicatori si collocano ancora nella fase po-

IL MERCATO BRESCIANO 2004
METRI QUADRI VENDUTI: 1,6 MLN
FATTURATO (RESIDENZIALE): 2,2 MLD
DURATA MEDIA DELLA TRATTATIVA: 3-5 MESI
IMMOBILE PREFERITO: TRILOCALE
AUMENTO MEDIO VOLUMI TRANSATI: 2,4%

sitiva del ciclo: il fatturato totale ha raggiunto i 110 miliardi di euro, i prezzi nominali delle abitazioni sono cresciuti in 5 anni di oltre il 40%, con un aumento del 6% nel 2004. Le compravendite sono passate dalle 600 mila unità scambiate nel 1999 alle 870 mila del 2004. "Le previsioni per il prossimo biennio, anche se riviste leggermente al ribasso, fanno presumere - dice la ricerca - un'oscillazione intorno alle 800 mila unità compravendute annualmente". L'industria immobiliare italiana ha ampliato il proprio peso percentuale nella formazione del Pil, raggiungendo il 15% del totale. Dal 2000 a oggi il ricorso ai mutui è più che raddoppiato. Nel mercato non re-

sidenziale, soprattutto uffici, un netto flusso di investimenti, sia nazionali che internazionali, è attratto da Milano (con la sua provincia) e da Roma, che da sole richiamano quasi il 70% degli investimenti. Il settore degli investimenti immobiliari stranieri in Italia è cresciuto "in

A inizio 2005 il fatturato nazionale del comparto immobiliare ha raggiunto i 110 miliardi di euro

modo esponenziale negli ultimi anni", arrivando nel 2004 a quota 5,36 miliardi di euro, escluse le cartolarizzazioni. Tutto bene, dunque? Gli operatori non mancano di lanciare messaggi tranquillizzanti. Il mercato si presenterà anche per quest'anno positivo, magari con in-

I "TOP PRICE" AL METRO QUADRO	
DESENZANO:	6.400 euro
SIRMIONE:	3/5,5 mila euro
PONTEDILEGNO:	2,5/3.600 euro
Nel 2004 i prezzi delle abitazioni sono cresciuti mediamente del 6% (l'aumento su base quinquennale è del 40%)	

L'INDUSTRIA
IMMOBILIARE
ITALIANA
ADESSO VALE
IL 15% NELLA
FORMAZIONE
DEL PIL
ITALIANO

crementi meno sostenuti, ma - ripetiamo - positivo. Ma - va aggiunto e sottolineato - l'indicazione viene dall'industria delle costruzioni cui potrebbe, quindi, fare velo una valutazione più approfondita, magari meditata. Resta, a sostegno delle valutazioni di costruttori e immobiliari, il dato degli incrementi medi del mercato a livello Ue e mondiale. Sono dati che allineano gli incrementi degli ultimi 8 anni dell'Italia a quelli di Usa e Belgio, distantissimi da quel che è stato il mercato più tonico: la Gran Bretagna con un sonoro +147%.

RISTRUTTURAZIONI: MANTENERE LA DETRAIBILITÀ DEL 36%

“Il 36% di detraibilità fiscale sulle ristrutturazioni va mantenuto. Ritengo che alla scadenza vada prorogato”. Riprendiamo in questo capitolo della rivista quanto il sottosegretario all'Economia on. Daniele Molgora ha dichiarato nel corso del convegno sulla fiscalità immobiliare nel quale abbiamo conto nelle pagine precedenti. Molgora non ha dubbi perchè un dato che la



L'onorevole Daniele Molgora

dice lunga sulla correttezza fiscale nelle varie Regioni. Il 36% è stato utilizzato per il 75% nel Nord, per il 18% nel Centro e per il 7% nel Sud.

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: tecnotaglieri@libero.it

CENTREDIL

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 Perugino, 3 - Tel. 0363.303747 - Fax 0363.302161
- 25134 S. POLO (BS)
Via Bettole, 60 - Tel. 030.2300180 - Fax 030.2302211

COMPONENTI LINEA

La certezza di una risposta competente ai problemi dell'edilizia

Numero Verde **800-992.012**

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