

Brescia

FOCUS SUL MATTONE

A CURA DI **Cristina Giua**

I numeri della città

TOTALE ABITAZIONI	84.300	POPOLAZIONE PRESENTE	192.151
CASE PROPRIETA' DI RESIDENTI (ITALIA = 79,34%)	62,34%	COPIE CON FIGLI (ITALIA = 57,49%)	50,29%
SUPERFICIE MEDIA CASA (MQ) (ITALIA = 91,88)	93,63	INDICE DI VECCHIAIA over 65/under 13 (ITALIA = 131,38)	174,08
MQ PER OCCUPANTE (ITALIA = 36,79)	41,12	DENSITÀ ABITATIVA AB./KMQ (ITALIA = 189,1)	2.068
STANZE MEDIE (ITALIA = 4,07)	4,04	STRANIERI PER 100 RESIDENTI (ITALIA = 2,34)	6,81



**I tempi di vendita superano i 7 mesi
Nuovo in difficoltà**

Sconti medi intorno all'11%
 ■ Continuano ad allungarsi i tempi di vendita delle case a Brescia (nella foto i portici): in media ci vogliono 7,3 mesi per trovare un acquirente (contro una media italiana di 6,8 mesi), con sconti intorno all'11% sul prezzo iniziale. Mercato, dunque, poco dinamico. «In particolare sta faticando il "nuovo" - dice Valentino Alessandrini di Tecnocasa - per via dei prezzi, considerati alti, tra i 3mila e i 3.500 euro al mq».

I prezzi zona per zona

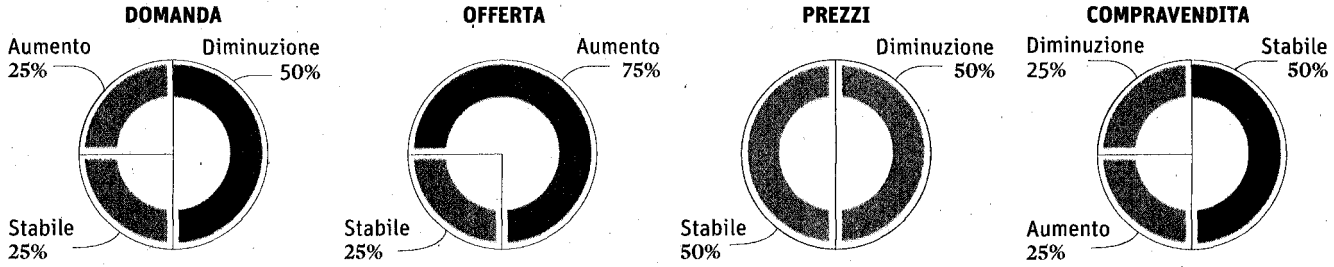
Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione - Affitti: canoni medi indicativi nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	Domanda	Offerta	Signorile usato	Medio usato	Signorile nuovo o ristrutturato	Medio nuovo o ristrutturato	Tempi medi di vendita	Affitti	
								Bilocali	Trilocali
Duomo - Musei - Zanardelli	=	▲	3.800	3.200	4.300	3.600	6-7 mesi	600	800
Tosio - Magenta - Arnaldo	=	▲	2.400	2.200	3.900	2.600	5-6 mesi	600	780
Centro storico - Ring Est	=	▲	1.800	1.600	2.350	2.000	7-8 mesi	540	700
Centro storico - Ring Ovest	▼	=	1.750	1.550	2.300	2.000	7-8 mesi	550	700
Martiri - Dante - Cairoli - Matteotti	▼	=	2.050	1.700	3.300	2.200	7-8 mesi	530	650
Borgo Trento - Oberdan	=	▲	1.800	1.400	2.500	2.150	7-8 mesi	500	640
Casazza	=	▼	1.700	1.400	2.200	1.850	7-8 mesi	450	580
Chiesa Nuova	▼	=	1.650	1.450	2.050	1.700	7-8 mesi	440	540
Collebeato	▼	=	1.800	1.500	2.500	2.100	7-8 mesi	440	540
Crocifissa - Ospedale	=	▲	2.280	1.650	2.700	2.300	6-7 mesi	540	690
Fiumicello - 1° maggio - Via Milano	=	▲	1.500	1.250	2.150	1.700	7-8 mesi	470	590
Fornaci	▼	=	1.450	1.250	1.950	1.600	6-7 mesi	460	550
Mompiano	▲	▲	2.200	1.700	3.300	2.600	6-7 mesi	540	700
Porta Cremona	=	=	1.700	1.350	2.350	2.050	7-8 mesi	515	625
Quartiere Abba	▼	=	1.750	1.500	2.450	2.250	6-7 mesi	490	615
Sant'Anna	▼	=	1.700	1.450	2.400	2.300	7-8 mesi	480	615
San Bartolomeo	=	=	1.700	1.500	2.300	2.000	6-7 mesi	460	580
San Polo - Buffalora	▲	▲	1.450	1.300	1.900	1.550	6-7 mesi	440	540
Stazione	▼	▲	1.900	1.550	2.500	2.200	7-8 mesi	480	600
Urago Mella	=	=	1.700	1.400	2.450	2.200	6-7 mesi	500	650
Villa Badia - Villa Violino	▼	=	1.500	1.350	2.000	1.700	7-8 mesi	480	580
Villaggio Sereno	=	▼	1.500	1.200	2.000	1.750	6-7 mesi	455	560
Zona Veneto	=	▲	1.900	1.600	2.750	2.400	7-8 mesi	510	630

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

I trend

Indicazioni degli operatori sul futuro andamento del mercato



Gli indicatori delle trattative

I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

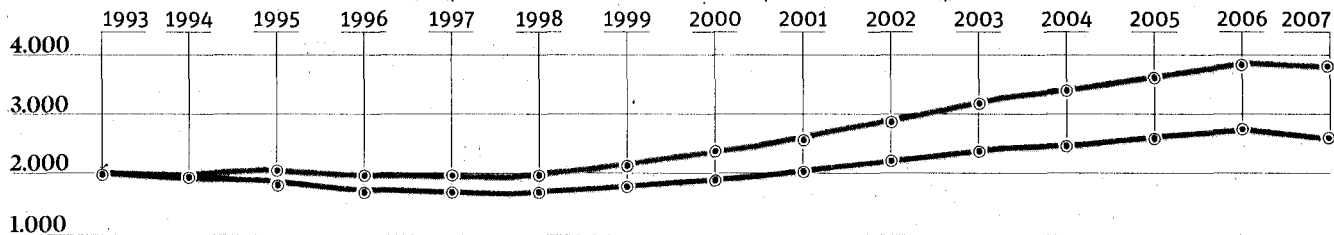
Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I sem. 2000	4,5	5,0	5,0	10,0
II sem. 2000	4,3	4,0	5,0	10,0
I sem. 2001	4,0	3,7	4,8	10,0
II sem. 2001	3,8	3,5	5,0	9,0
I sem. 2002	3,7	3,3	5,5	10,5
II sem. 2002	4,0	3,2	5,8	10,0
I sem. 2003	4,2	3,3	6,0	9,7
II sem. 2003	4,5	3,3	6,5	9,9
I sem. 2004	4,8	3,4	6,8	10,5

Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
II sem. 2004	5,0	4,0	7,0	10,5
I sem. 2005	5,3	4,5	7,3	10,9
II sem. 2005	5,5	5,0	7,5	10,9
I sem. 2006	5,8	5,0	8,0	10,9
II sem. 2006	5,9	5,2	8,2	10,5
I sem. 2007	6,0	5,4	8,3	10,5
II sem. 2007	6,2	5,6	8,5	10,2
I sem. 2008	6,4	5,8	8,7	11,5
II sem. 2008	6,7	6,0	9,0	12,5
I sem. 2009	7,3	6,8	11,2	12,0

Il lungo periodo

— Prezzi medi nominali — Prezzi medi reali

Il mercato delle abitazioni nelle zone centrali (prezzi nominali e valori attuali espressi in euro al mq)



Fonti del Focus. I numeri della città: Istat. **I prezzi zona per zona:** Gabetti, Immobiliare.it, Professionecasa, Reag, Tecnocasa. **Gli affitti:** Gabetti, Immobiliare.it, Professionecasa, SoloAffitti, Tecnocasa. **I trend:** Professionecasa, Reag, Remax, Tecnocasa. **Indicatori delle trattative:** Fiaip, Gabetti, Nomisma, Reag. **Il lungo periodo:** Scenari Immobiliari

Sabato 3 ottobre Focus Firenze

Sabato 17 ottobre Focus Venezia