



NOMISMA – BRESCIA/ MERCATO IMMOBILIARE: CRESCONO I CONTRATTI DI LOCAZIONE E I CANONI; ANCORA IN FLESSIONE I PREZZI

È quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Brescia, 20 marzo 2019 – *“La forte pressione della domanda di locazione sostiene il veloce assorbimento degli immobili offerti e la crescita dei contratti. I canoni medi confermano l’andamento al rialzo già registrato nel 2018, con buona performance soprattutto in centro (+1,4% annuo). Anche i tempi di locazione si riducono”* - è quanto emerge dal 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2019 di Nomisma presentato oggi a Milano.

Residenziale

Il mercato residenziale bresciano nel 2018 ha registrato una crescita delle compravendite del 5% annuo. Per il quinto anno consecutivo crescono le transazioni sospinte da una domanda crescente. Nomisma evidenzia come la buona ripresa del mercato in termini di transazioni è stata fino ad ora supportata dalla prolungata contrazione dei prezzi immobiliari; tale dinamica, che in alcuni mercati principali è ormai giunta al termine, continua a caratterizzare le città intermedie ad inizio 2019. Anche a Brescia i prezzi registrano ulteriori ribassi (-1,2% per le abitazioni nuove e -0,6% per quelle usate).

Gli indicatori di assorbimento – tempi e sconti – non migliorano in modo visibile e rimangono elevati rispetto al panel monitorato, sebbene in tempi medi di vendita (6-7 mesi per le abitazioni nuove e usate) e gli sconti medi diminuiscano, sia per gli immobili nuovi (9,4%) che usati (15,5%).

Riguardo al segmento locazione, la forte pressione della domanda sostiene il veloce assorbimento dello stock offerto, oggi stabile sul mercato, e la crescita del numero dei contratti. I canoni medi confermano l’andamento al rialzo già registrato nel 2018, registrando una buona performance soprattutto in centro (+1,4% annuo). I tempi medi per la locazione si riducono leggermente (circa 2 mesi). Crescono i rendimenti medi lordi, grazie all’aumento dei canoni, e si attestano sul 4,9% nelle aree centrali e sul 5,8% in periferia.

Previsioni

Le previsioni per i prossimi mesi, formulate a partire dal sentiment degli operatori, presentano accenti del tutto ottimistici per il mercato bresciano, con numero dei contratti di compravendita e locazione caratterizzati da ulteriore crescita. È inoltre atteso un leggero aumento dei prezzi, che si connoterebbe come il primo segno positivo dopo 11 anni di calo. Allo stesso tempo, i canoni dovrebbero continuare a crescere ad un tasso superiore degli ultimi due anni.

Non residenziale

Passando al settore non residenziale bresciano, Nomisma evidenzia come si sia ancora distanti da una ripresa generalizzata. Il mercato nel complesso è infatti ancora posizionato su livelli sotto performanti rispetto alla media del periodo 2000-2019, in linea con i valori assunti nel biennio 2011-2012, vale a dire in piena crisi del settore immobiliare.

Il segmento commerciale cresce da cinque anni, a tassi di diversa entità, con un buon risultato nel 2018 (+14%; 186 compravendite). Calano, invece, su base annua le transazioni direzionali (-26%; 102) e quelle del comparto produttivo (-28%; 35). Prezzi e canoni confermano il trend al ribasso per uffici, negozi e capannoni.

Il comparto uffici – rimarca Nomisma – presenta una domanda attendista e offerta straordinaria che contribuisce a deprimere il livello delle compravendite. I prezzi medi si riducono medialmente del -1,7%.

I canoni medi in centro e periferia terziaria diminuiscono dell'1,6%, mentre in periferia le quotazioni rimangono sostanzialmente stazionarie su base annua. Il tempo medio di collocamento sul mercato rimane stazionario su circa 6 mesi. Il rendimento medio lordo annuo da locazione rimane stabile sul tasso del 4,7%.

Anche nel mercato dei negozi, prezzi e canoni confermano nei valori medi il trend al ribasso, sebbene un segnale positivo giunga dalle localizzazioni centrali, dove il livello del canone medio resta sostanzialmente stazionario. Si confermano meno appetibili le location periferiche, dove il canone degli immobili registra un calo medio dell'1,8%.

I tempi di vendita migliorano (10 mesi) come anche quelli di locazione (6,5 mesi).

Previsioni

Le previsioni degli operatori per i prossimi mesi non sono caratterizzate da aspettative ottimistiche salvo per i contratti di locazione; sia per gli uffici sia per i negozi, Nomisma prevede compravendite in calo e un'ulteriore diminuzione dei prezzi; i contratti dovrebbero aumentare nel comparto degli uffici e rimanere stazionari in quelli dei negozi.

Ufficio Stampa Nomisma - ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164