



BRESCIA CITTA'. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

Armando Iorio, Consulente Tecnocasa

Nei primi sei mesi del 2026 i prezzi delle case a Brescia hanno messo a segno un aumento del 2,8%.

I valori immobiliari nel **quartiere Carmine** sono in crescita, sostenuti da una domanda elevata e da un'offerta limitata. Si tratta oggi di una delle zone più interessanti per chi cerca opportunità di investimento, grazie ai numerosi interventi di riqualificazione urbana e alla crescente attrattività nei confronti di studenti, professionisti e investitori. Le abitazioni usate si attestano mediamente tra 2200 e 2500 € al mq. L'area più prestigiosa e costosa si conferma quella di Brescia Antica. **Vie come via Trieste, via Musei, piazza della Loggia, piazza della Vittoria e piazza Duomo** ospitano eleganti edifici storici e, in alcuni casi, immobili realizzati negli anni Sessanta. In queste zone i prezzi possono raggiungere i 5000 € al mq, a fronte di valori medi compresi tra 3500 e 4000 € al mq. Molto vivace la domanda di abitazioni principali, tra gli acquirenti figurano soprattutto giovani coppie alla ricerca della prima casa, investitori interessati a piccoli appartamenti da destinare alla locazione – anche attraverso affitti brevi – e società che acquistano immobili di ampia metratura per frazionarli e successivamente rivenderli. La presenza di diverse facoltà universitarie alimenta inoltre la domanda di locazioni studentesche: una camera si affitta mediamente a 500 € al mese, un bilocale tra 800 e 850 € al mese e un trilocale tra 1000 e 1200 € al mese. Chi sceglie di acquistare un immobile in centro è spesso rappresentato da giovani coppie che lasciano la periferia per migliorare la qualità della vita, ma anche da famiglie che preferiscono sostituire la villa con un appartamento di ampia metratura nel cuore della città. Una scelta dettata sia da esigenze di sicurezza sia dalla volontà di beneficiare pienamente dei servizi, delle comodità e delle opportunità offerte dal centro storico.

Crescono i prezzi delle case a **Villaggio Ferrari**, zona piccola ed esclusiva, caratterizzata da contesti bifamiliari degli anni '30 apprezzate soprattutto da famiglie del posto che cercano soluzioni dalle ampie metrature. I prezzi si aggirano intorno a 2000 € al mq. Simile il mercato immobiliare nella zona di **via Volta** dove si concentrano quadrifamiliari e bifamiliari che si scambiano a prezzi medi 1800 € al mq. Si vendono a 800 € al mq le soluzioni popolari presenti su **viale Cremona**. Si contraggono gli investitori che, a causa dei prezzi più elevati, cercano in altre aree della città. I potenziali acquirenti sono sempre più interessati a immobili in buono stato, con basse spese condominiali. Sul segmento della locazione si segnalano canoni elevati, intorno a 800 € al mese determinati da un'offerta sempre più in riduzione a causa anche di un mancato ricambio.

Il mercato si conferma dinamico nelle zone di **viale Venezia, Panoramica e Sant'Eufemia**, mentre registra un rallentamento nell'area della Stazione e in zona Diaz. Quest'ultima è una zona popolare, caratterizzata da immobili spesso in cattivo stato e acquistati prevalentemente da persone con una capacità di spesa contenuta, tra cui anche immigrati. I valori si aggirano intorno a 1800 € al mq. Salgono invece a 2000-2200 € al mq nelle vicine via Solferino e via Diaz, dove acquistano soprattutto professionisti interessati a realizzare uffici, grazie anche alla vicinanza con la stazione della metropolitana. Prezzi invariati su viale Piave, dove il mercato risente della presenza di immobili di tipologia popolare, spesso privi di ascensore. Completamente diverso il mercato in via Panoramica e in viale Venezia, dove prevalgono soluzioni di prestigio che, se in ottimo stato o di nuova costruzione, possono arrivare a sfiorare 4000€ al mq. Su via Panoramica sono presenti anche ville singole con valori superiori al milione di €. Su viale Venezia si trovano immobili signorili destinati a un target benestante. Non mancano inoltre investitori che acquistano metrature ampie per frazionarle e rivenderle.

Prezzi delle abitazioni in crescita a **Mompiano e Villaggio Prealpino**. Valori in aumento anche a **Villaggio Montini e Colle San Giuseppe**, quartieri situati in prossimità di aree verdi e comodi per raggiungere il centro. Queste zone beneficiano inoltre della presenza di cinque fermate della

Fonte: Gruppo Tecnocasa



metropolitana, di alcune facoltà universitarie e degli Spedali Civili di Brescia. A Mompiano l'usato si vende intorno a 2000 € al mq, mentre prezzi più contenuti, pari a 1600 € al mq, si registrano a **Villaggio Prealpino**. Restano pochi gli interventi di nuova costruzione a Mompiano, che si scambiano a prezzi medi di 3000-3500 € al mq. Dinamico il mercato delle locazioni, alimentato soprattutto da lavoratori fuori sede: i canoni si aggirano intorno a 800-1000 € al mese.

Mercato vivace anche nei quartieri di **Crocifissa di Rose**, zona **Ospedale** e **Costalunga**. La presenza di alcune facoltà universitarie e degli Spedali Civili di Brescia sostiene una domanda significativa di abitazioni da acquistare per investimento, da mettere a reddito oppure da ristrutturare e rivendere. Un ulteriore elemento positivo è rappresentato dalla presenza di tre fermate della metropolitana: San Faustino, Marconi e Ospedali. L'offerta contenuta favorisce la tenuta dei prezzi. Non si registrano nuove costruzioni, ma si rileva un interesse crescente per le abitazioni in classe energetica elevata. **Crocifissa di Rose**, situata nella parte nord della città, offre immobili spesso realizzati con criteri architettonici di medio-alto livello e quasi sempre dotati di portineria. Una soluzione ristrutturata costa tra 2700 e 2800 € al mq. In zona Crocifissa, una soluzione usata si attesta tra 1700 e 2000 € al mq. Non lontano dagli Spedali Civili sorge Costalunga, zona prestigiosa caratterizzata da ville realizzate dagli anni '70 in poi: i valori partono da 500 mila € per le bifamiliari e arrivano a 1,5 milioni di euro per quelle singole.

Il progetto per il nuovo ospedale di Brescia è stato presentato ufficialmente a luglio 2026 e punta a trasformare gli attuali Spedali Civili in un innovativo campus della salute. La struttura diventerà un "campus urbano" aperto alla città, in dialogo con la natura circostante, l'università e il contesto urbano esistente.

I lavori per la nuova linea tranviaria T2 Fiera-Pendolina di Brescia sono iniziati ufficialmente a luglio 2026, con conclusione prevista entro il 2030. L'opera migliorerà i collegamenti con i quartieri periferici della città, come Urago Mella e S. Anna. Lungo il tracciato sono previste 21 fermate, con collegamenti diretti alla stazione ferroviaria e alla metropolitana, in corrispondenza delle fermate San Faustino e Stazione.