

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE BRESCIA

Nei primi sei mesi del 2024 i valori delle case a Brescia sono aumentati dell'1,7%. Crescono i valori in tutte le zone del **Centro Storico**. La domanda di abitazioni è elevata, mentre l'offerta è ridotta; sono partiti alcuni importanti interventi di ristrutturazione ed altri cantieri sono in attesa di inizio lavori. I prezzi oscillano da 4000 a 5000 € al mq. Chi cerca casa in centro storico lo fa innanzitutto per migliorare la qualità di vita, grazie anche alla presenza della metropolitana. Le numerose facoltà universitarie hanno reso attraente il Centro Storico per chi volesse mettere in atto le locazioni brevi – dichiara **Lorenzo Biemmi, Affiliato Tecnocasa**. - La zona più costosa è quella di Brescia Antica: via Trieste, via Musei, via Cattaneo e tutte le Piazze - Piazza della Loggia, Piazza della Vittoria e Piazza Duomo. A seguire il quartiere Carmine ed infine la zona Ring. Sono presenti palazzi storici con prestigiose abitazioni, edifici ricostruiti dopo i bombardamenti, fino alle ville stile liberty nella zona Ring. Nel Centro Storico si toccano i prezzi più elevati, 4500-5000 € al mq. Valori simili anche per le vicine corso Zanardelli, corso Palestro e corso Magenta. Nella zona nord - occidentale del centro (Carmine e Garibaldi) i prezzi scendono leggermente, ma la domanda di abitazioni è comunque alta. Nella zona Carmine, i prezzi più contenuti, che oscillano tra 2000 e 2500 € al mq e l'elevata offerta di appartamenti di piccolo taglio, determinano numerosi acquisti per investimento destinati alla locazione per studenti universitari. Un bilocale arredato si affitta mediamente a 700 € al mese; l'aumento dei canoni di locazione, ha spinto molte famiglie ad acquistare per i figli che studiano all'Università un immobile preferendolo all'investimento finanziario.

Prezzi immobiliari in aumento nei quartieri di **Crocifissa di Rose** e zona **Ospedale**. Stabili a **Costalunga**. La presenza di alcune facoltà universitarie e degli Spedali Civili di Brescia determina una notevole domanda, anche per investimento. Un altro punto a favore è rappresentato dalla presenza di tre fermate della metropolitana: San Faustino, Marconi e Ospedali. Numerosi anche i genitori dei ragazzi che studiano o lavorano in città. L'offerta è contenuta e questo consente la tenuta dei prezzi. Non ci sono nuove costruzioni ma si nota un interesse importante per le abitazioni in classe energetica elevata. **Crocifissa di Rose** si estende nella parte nord, offre immobili costruiti spesso con criteri architettonici di medio alto livello. Una soluzione usata costa intorno a 1500 € al mq. In zona Ospedale i valori sono arrivati a 1300 € al mq. Non lontano dagli Spedali Civili sorge Costalunga, zona prestigiosa che offre ville degli anni '70 in poi: i valori partono da 500 mila € per le bifamiliari e arrivano a 1,5 milioni di euro per quelle singole. Buona la domanda di locazione: per un bilocale si arriva anche a 700 € al mese. – prosegue *Biemmi*.

Salgono i valori delle case di **Villaggio Prealpino e Mompiano** compresi **Villaggio Montini e Colle San Giuseppe**. Si tratta di quartieri che godono della presenza di cinque fermate della metropolitana, della presenza di facoltà universitarie e degli Spedali Civili di Brescia. Questo alimenta ancora la domanda per investimento o di genitori che scelgono di acquistare per i figli studenti fuori sede. La presenza di abitazioni padre Marcolini, grazie alla loro indipendenza, spinge la domanda e si è arrivati anche a vendite intorno a 250 mila € per soluzioni da rifare al villaggio Montini. Prezzi più contenuti si segnalano al **Villaggio Prealpino**, dove acquistano coloro che hanno un budget più contenuto (una casa Marcolini da rifare costa intorno a 190 mila €). Pochi gli interventi di nuova costruzione che si scambiano a prezzi medi di 3500 € al mq. Il mercato delle locazioni è dinamico, alimentato da lavoratori fuori sede, da studenti universitari e da specializzandi dell'ospedale. I canoni di locazione si aggirano intorno a 700-800 € al mese per bilocali e si stipulano numerosi contratti di locazione transitori. In aumento la domanda di stanze in affitto – conclude **Lorenzo Biemmi, Affiliato Tecnocasa**.