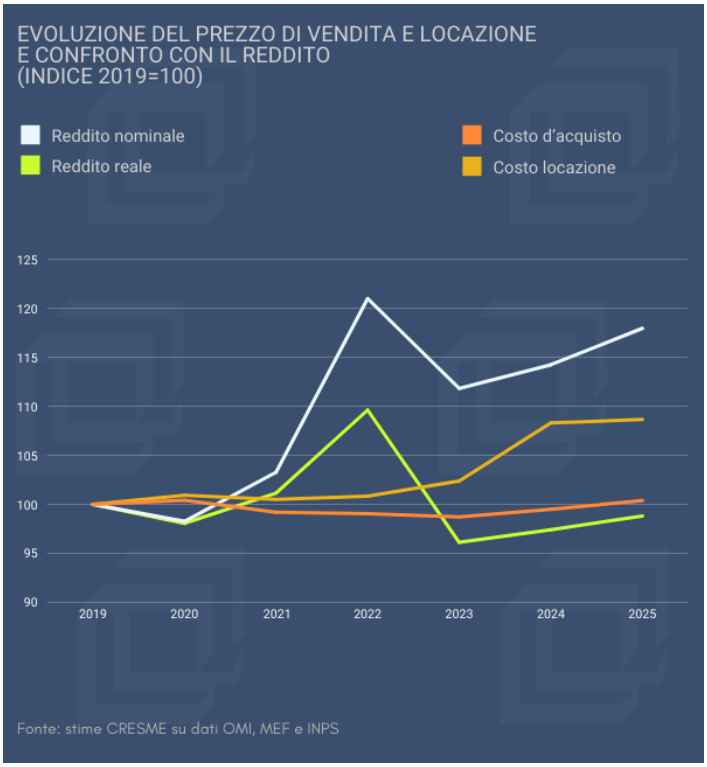
BRESCIA, LA CASA PESA DI PIÙ: REDDITI REALI FERMI, AFFITTI IN CRESCITA E CITTÀ SEMPRE PIÙ SELETTIVA

Newsletter n. 209 del 16/02/2026

di Enrico Campanelli



Il nodo non è il prezzo nominale degli immobili, ma la combinazione tra tre fattori: crescita dei canoni di locazione, stagnazione dei redditi reali e forte differenziazione territoriale interna alla città.

Sono i principali risultati di uno studio sull'accessibilità abitativa a Brescia applicando un modello di analisi sviluppato dal CRESME assumendo come riferimento l'impostazione dell'Osservatorio Casa Abbordabile del Politecnico di Milano e integrato con sviluppi metodologici propri.

Prezzi stabili, affitti in aumento, redditi reali in calo

Tra il 2019 e il 2025 il prezzo medio di compravendita nel Comune di Brescia si mantiene attorno a 1.900 €/m², con variazioni minime nell'arco dell'intero periodo. Il mercato della proprietà appare maturo, poco volatile, sostanzialmente stabile.

Diversa la dinamica delle locazioni. Il canone medio raggiunge nel 2025 circa 7,5 €/m²/mese, con

Sul versante reddituale, le retribuzioni nominali crescono nel periodo 2019–2025 tra il +10,8% (apprendisti) e il +18,1% (quadri). Ma questa crescita viene quasi interamente erosa dall'inflazione cumulata. L'indice del reddito reale scende da 100 a 98,8: in termini di potere d'acquisto, nel 2025 le famiglie bresciane dispongono di una capacità economica leggermente inferiore rispetto al 2019.

Il grafico mostra bene la divergenza, i redditi nominali salgono, quelli reali ristagnano, i canoni aumentano, i prezzi di vendita restano fermi, li risultato è un peggioramento oggettivo della sostenibilità dell'abitare.

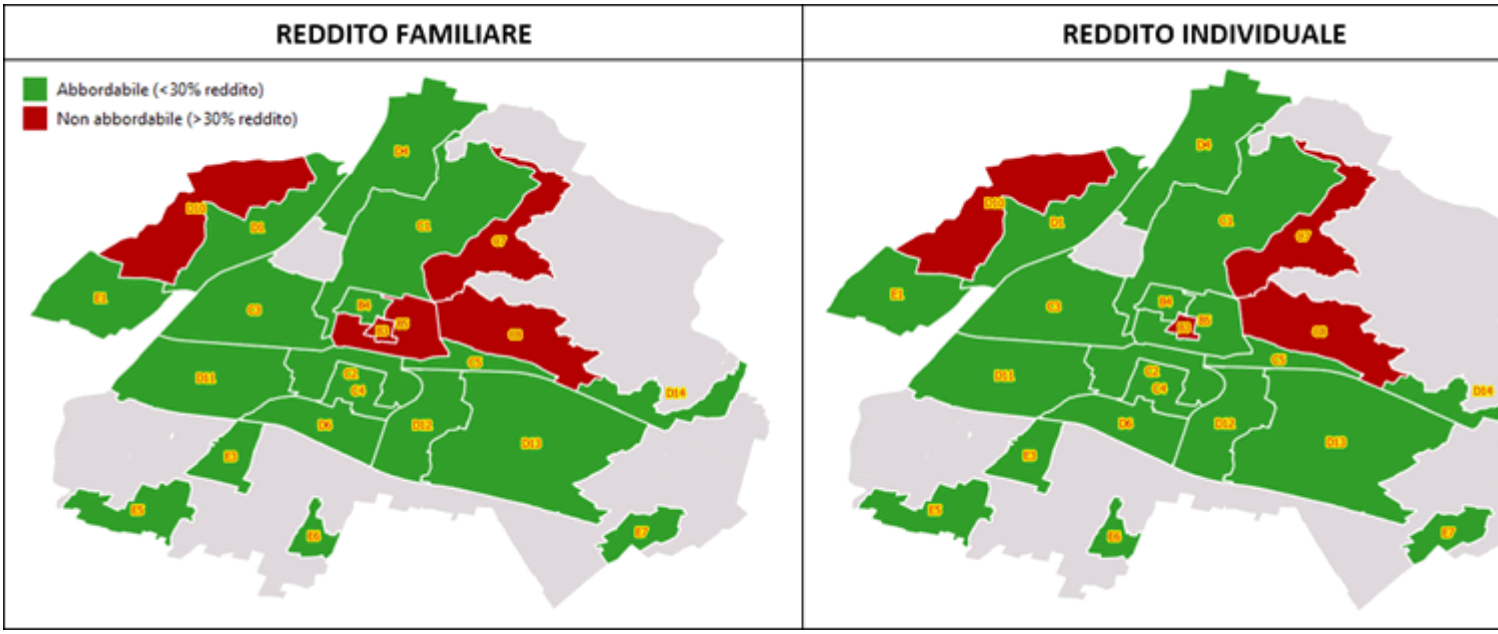
La locazione: centro sempre più selettivo

Applicando la soglia del 30% del reddito netto mensile come limite di sostenibilità, emergono differenze nette tra categorie professionali e tra zone urbane.

Nel 2025 l'incidenza dell'affitto sul reddito familiare è pari in media al 25% per gli operai e al 19% per gli impiegati. Ma questa media nasconde differenze territoriali marcate. Nel centro storico e nella prima cintura l'incidenza per un nucleo operaio raggiunge il 32%, superando la soglia di sostenibilità. Per gli apprendisti – categoria che sintetizza la condizione dei giovani a basso reddito – l'incidenza media è del 36%, ma nel centro supera il 45%.

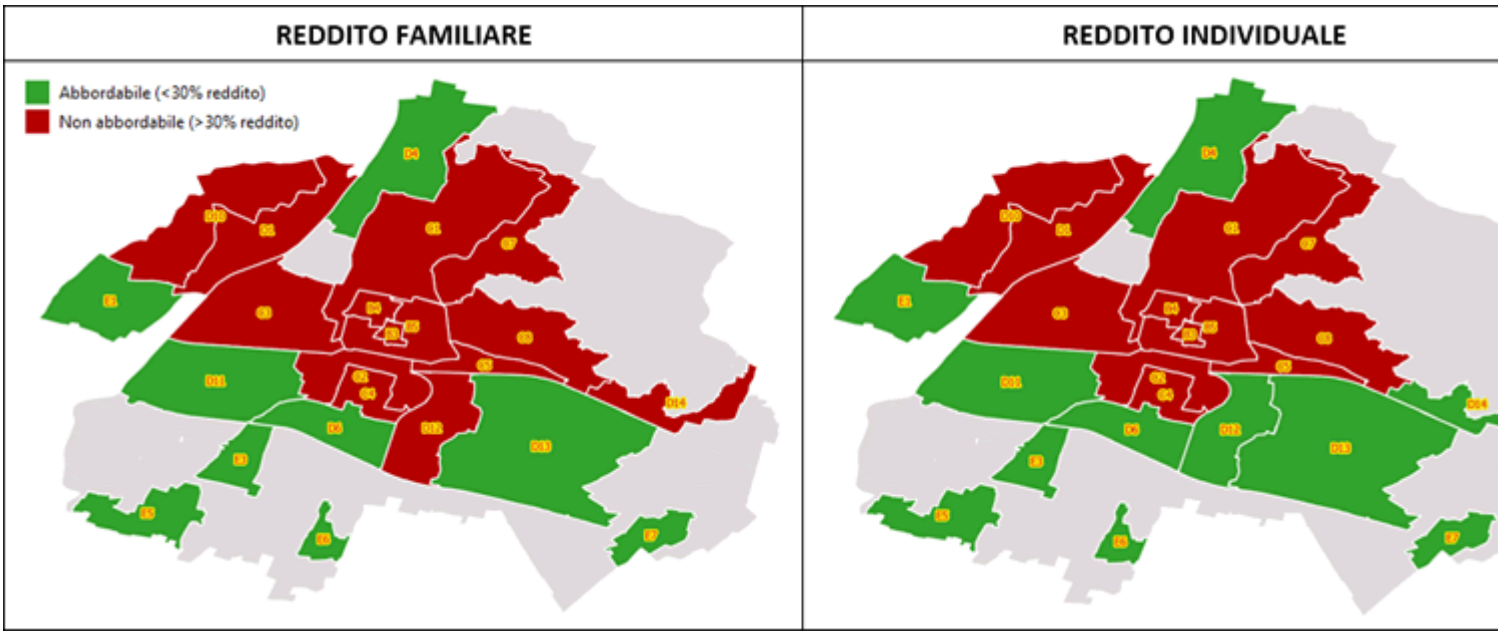
La mappa seguente mostra con chiarezza la frattura territoriale: le microzone B3–B5 e le aree collinari C7–C8 risultano critiche, mentre le zone periferiche D e le aree produttive E presentano condizioni decisamente più sostenibili.

Abbordabilità della locazione OPERAI



Fonte: stimeCRESME su dati OMI, MEF e INPS

Ancora più evidente è il quadro restituito dalla mappa di abbordabilità della locazione



Fonte: stime CRESME su dati OMI, MEF e INPS

Qui la città centrale appare quasi interamente fuori portata: l'incidenza supera stabilmente il 40–50%, e le superfici effettivamente abbordabili scendono sotto i 40 m² per un single. Solo nelle periferie sud e sud-ovest (D11–D13) e nelle microzone produttive l'affitto rientra sotto la soglia critica.

Ne emerge una dinamica precisa: il centro e le colline si configurano come ambiti a elevata selettività economica, il semicentro presenta un equilibrio fragile, mentre le periferie consolidate e le aree produttive funzionano come valvola di compensazione per le fasce a reddito medio e medio-basso.

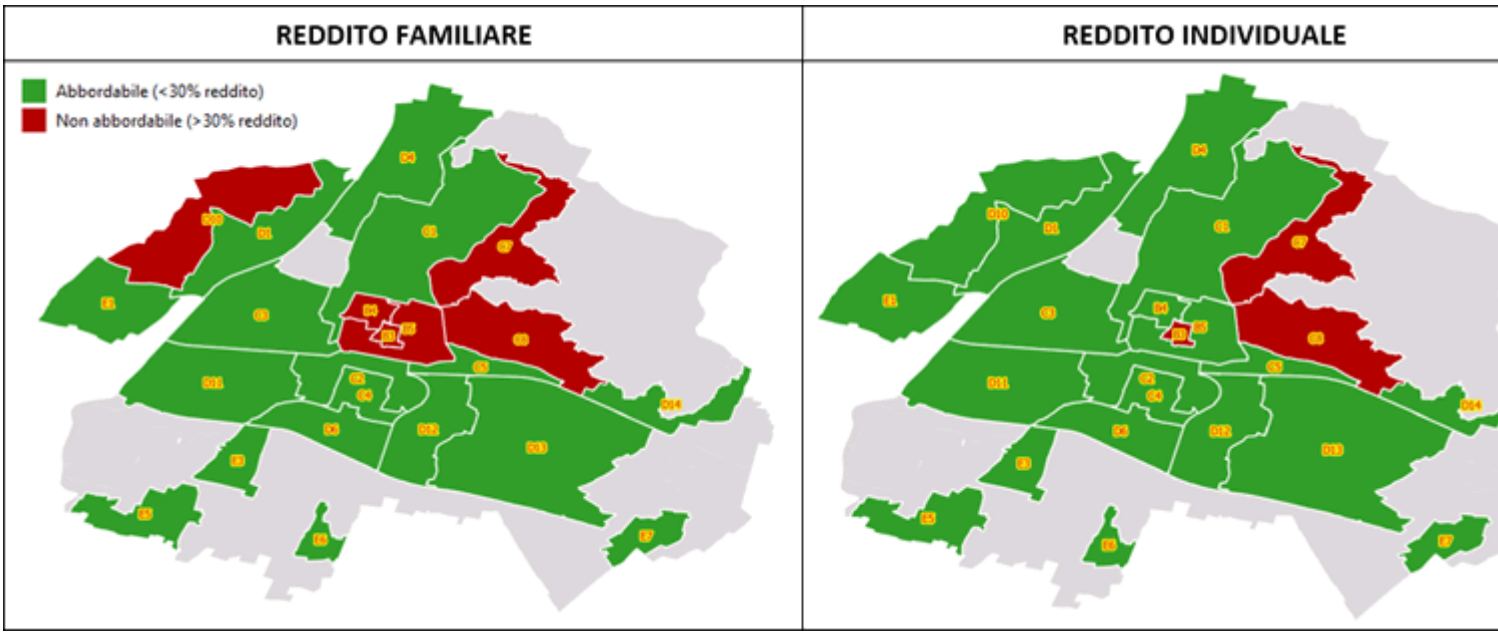
L'acquisto: accesso legato al reddito e alla localizzazione

Il mercato della compravendita, pur stabile nei prezzi, non è neutrale sul piano dell'accessibilità. Simulando un mutuo standard ventennale (tasso 3,5%, finanziamento all'80%), la rata incide nel 2025 per il 29% sul reddito familiare di un operaio e per il 22% su quello di un impiegato. Anche qui la media comunale nasconde forti differenze interne.

Nel centro storico l'incidenza per un nucleo operaio raggiunge il 37%, superando nettamente la soglia del 30%. Per un apprendista arriva al 55% e oltre. In queste condizioni, l'acquisto è di fatto precluso.

La figura seguente rende evidente come le microzone centrali (B3–B5) e collinari (C7–C8) risultino non sostenibili per le fasce medio-basse. L'accessibilità migliora progressivamente nel semicentro e diventa equilibrata nelle periferie consolidate e nelle aree produttive.

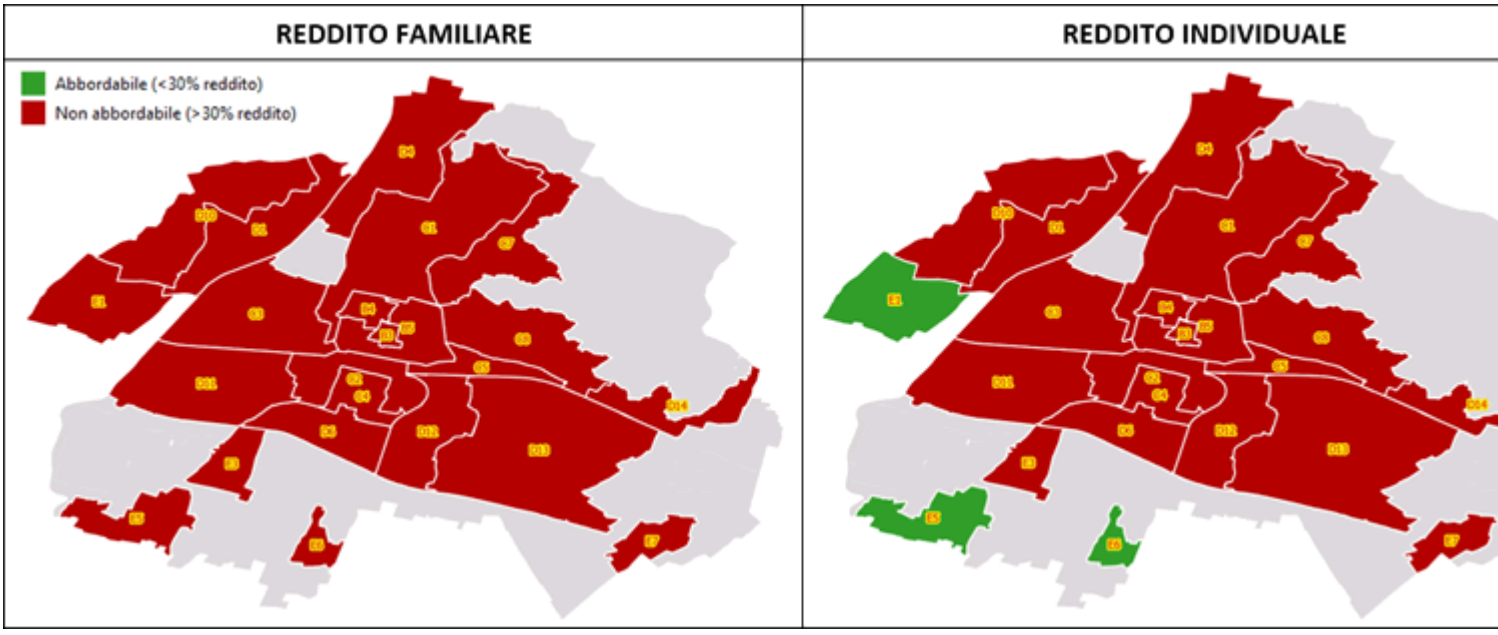
Abbordabilità dell'acquisto OPERAI



Fonte: stime CRESME su dati OMI, MEF e INPS

Per gli apprendisti invece, l'accesso alla proprietà è quasi totalmente escluso nel centro e nel semicentro. Solo nelle microzone produttive l'incidenza scende intorno al 30–33%, rendendo teoricamente possibile l'acquisto di abitazioni di piccola dimensione.

Abbordabilità dell'acquisto APPRENDISTI



Fonte: stime CRESME su dati OMI, MEF e INPS

Quadri e dirigenti, al contrario, presentano incidenze comprese tra il 4% e l'8% in quasi tutte le zone urbane, per queste categorie la localizzazione non rappresenta un vincolo economico.

I risultati convergono su un punto centrale. Brescia non è una città con prezzi fuori controllo. È una città in cui l'accesso alla casa dipende sempre più dal livello di reddito e dalla posizione territoriale.

Le aree centrali e collinari si consolidano come spazi ad alta selettività economica. Il semicentro offre margini di equilibrio, ma con tensioni crescenti. Le periferie sud e sud-ovest e le aree produttive rappresentano gli ambiti più accessibili, ma anche quelli verso cui vengono progressivamente indirizzate le fasce a reddito medio e basso.

Il fenomeno non è esplosivo, ma strutturale. Non si manifesta con una bolla immobiliare, bensì con una lenta polarizzazione territoriale, chi dispone di redditi medio-alti può scegliere dove abitare, chi ha redditi medi trova spazio solo fuori dal centro, chi ha redditi bassi o è in fase di ingresso nel mercato del lavoro è progressivamente escluso dalle aree più centrali della città.

In termini reali, l'accessibilità abitativa a Brescia è peggiorata. Non perché i prezzi di vendita siano aumentati in modo anomalo, ma perché i redditi non hanno recuperato potere d'acquisto e perché gli affitti hanno continuato a crescere. È questa combinazione a ridisegnare la geografia sociale della città.