

## L'analisi

di Manuel Colosio

## I numeri

● A Brescia si trovano stanze singole in affitto a 300 euro, le doppie a 450 al mese

● Un anno fa ci volevano circa 50 euro in più per affittare stanze singole e doppie

● a pesare l'aumento dell'offerta degli studentati e le alternative scelte dagli studenti fuorisede

Per la prima volta dopo anni, i prezzi delle stanze in affitto per studenti e lavoratori a Brescia stanno scendendo. Sia chiaro: la fame di case, che colpisce almeno da cinque anni, non è terminata, e il mercato immobiliare continua a registrare una forte domanda e un'offerta ridotta. Tuttavia, confrontando le ricerche con quelle di alcuni mesi fa, emerge una leggera flessione, almeno per quanto riguarda le stanze in affitto.

Diverso il discorso per gli immobili interi: incrociando i dati dei principali osservatori immobiliari, nel 2025 e nei primi mesi del 2026 i canoni di locazione a Brescia hanno raggiunto valori record, superando ormai gli 11 euro al metro quadrato nelle zone più richieste della città.



## Affitti, scendono i prezzi delle stanze Primo (leggero) calo dopo cinque anni

Se parliamo invece delle stanze in affitto per studenti o lavoratori, i prezzi risultano invece in controtendenza rispetto a un anno fa: oggi si trovano singole anche a 300

In città si registra una lieve diminuzione dei canoni: si possono trovare delle singole a 300 euro e camere doppie a 450 al mese

euro e doppie a 450 euro, mentre un anno fa servivano almeno 50 euro in più per entrambe. A queste cifre vanno aggiunte però le spese, che in alcuni casi superano i 100 eu-

ro al mese, ma con oculatezza e ricerca — e a patto di cercare al di fuori del centro o delle immediate vicinanze delle sedi universitarie — è possibile trovare qualche contratto più conveniente.

A cosa è dovuta questa discesa? Diversi fattori concorrono, tutti riconducibili a un dato di partenza: le richieste del mercato restano troppo alte rispetto alle possibilità economiche degli inquilini. Così molti degli oltre 6.500 fuorisede hanno iniziato a fare scelte diverse, come spostarsi fuori città o rimanere sotto il tetto familiare, scegliendo il pendolarismo quotidiano. Questo ha contribuito a ridurre il numero di chi cerca casa, stimato lo scorso anno intorno alle 2.600 unità.

Anche l'offerta abitativa in aumento, che presto raggiungerà circa 1.200 stanze negli studentati bresciani, ha leggermente riequilibrato il mercato. Attualmente, sul sito immobiliare.it, sono disponibili 247 stanze in affitto in città, mentre un anno fa erano meno, con prezzi che ancora oggi possono arrivare fino a 800 euro per una doppia in contesti di lusso. Comunque sia è sicuramente troppo presto per parlare di una bolla che si sgonfia, ma il segnale è evidente e sintomo di qualcosa che è leggermente cambiato rispetto al passato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### La startup bresciana debutta a settembre

## Con Homeflow il padrone di casa sceglie l'inquilino ideale

Cinquanta messaggi inviati, cinque risposte ricevute. E la frustrante aritmetica che accompagna chi cerca casa in affitto nelle città universitarie della Lombardia. Da una parte ci sono gli studenti alla disperata ricerca di una stanza e dall'altra parte i proprietari sommersi da candidature anonime, senza strumenti per valutare l'affidabilità di coloro che chiedono di vivere nelle loro case. È in questo impasse che si inserisce Homeflow Srl startup bresciana nata nel Polo Innovativo di Brescia che da settembre si propone di riscrivere le regole di un settore ancora poco digitalizzato (tasso sotto il 15%, secondo Scenari Immobiliari). L'idea è semplice ma rivoluzionaria: non è più l'inquilino che scorre annunci e invia richieste sperando in una risposta ma il proprietario che riceve un feed di profili qualificati di potenziali affittuari. «Il proprietario sceglie. Non subisce». È questo



Il fondatore  
Marco Copeta  
amministratore  
della startup

Lo slogan di Marco Copeta, fondatore e amministratore della startup (ha il 34% delle quote) che condivide con Fabrizio Tudisco (33%) e il Polo Innovativo (33%). Il cuore tecnologico della piattaforma è un motore di intelligenza artificiale che analizza i profili e restituisce un punteggio di compatibilità basato su dati dichiarati (situazione lavorativa, referenze, preferenze) e altri elementi utili. In questo modo si crea fiducia prima ancora del contatto diretto, riducendo drasticamente i tempi di selezione e migliorando la qualità del rapporto locatore-locatario. Homeflow non si limita agli affitti. La stessa logica del «marketplace invertito» viene applicata anche alla compravendita, facilitando il rapporto tra agenzie immobiliari e potenziali acquirenti. La piattaforma debutterà a settembre contemporaneamente a Milano, Brescia e Bergamo. «Il problema degli affitti non è la

scarsità di annunci, è la scarsità di fiducia — sottolinea Copeta —. I portali classici aggregano, ma non qualificano. Nessuno sa davvero chi sta dall'altra parte. Noi abbiamo invertito la prospettiva: prima si crea il profilo, poi l'intelligenza artificiale fa una scrematura». L'incubatore bresciano ha creduto nel progetto fin dall'inizio. «Abbiamo visto un bisogno reale e diffuso — commenta Stefano Patelli, direttore del Polo Innovativo di via Scuole — affrontato con una visione tecnologica innovativa. Mettiamo a disposizione uffici, supporto tecnico, consulenza legale e accompagnamento al fundraising». In un settore dominato da grandi player con milioni di utenti e ingenti budget pubblicitari, Homeflow si posiziona come alternativa «intelligente» che ribalta la prospettiva del modello esistente mettendo al centro le persone e la loro affidabilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## MASSIME QUOTAZIONI DI MERCATO

ACQUISTIAMO  
ORO PURO  
FINO A  
**114,40**  
euro  
al grammo

ACQUISTIAMO  
ORO USATO 18k DA  
**78,10**  
A  
**79,60**  
euro  
al grammo

ACQUISTIAMO  
ARGENTO PURO  
**1,540**  
euro  
al grammo

ACQUISTIAMO  
ARGENTO USATO  
**1,080**  
euro  
al grammo



ACQUISTIAMO  
OROLOGI



ACQUISTIAMO  
DIAMANTI



ACQUISTIAMO  
ORO

ACQUISTIAMO  
ARGENTO



- OPERATORE SPECIALIZZATO PER IL COMMERCIO DI METALLI PREZIOSI
- IN SEDE PERITO IN PREZIOSI ISCRITTO ALLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO N° 2520

**PRONTO GOLD SPA**  
via Vittor Pisani 12 a Milano  
Telefono: 02 49526556  
Sito Internet: [www.prontogold.com](http://www.prontogold.com)

**TESORY**  
channel

Il nostro canale sul digitale terrestre  
Ci trovate in televisione al numero **152**  
Sito Internet: [www.prontogold.tv](http://www.prontogold.tv)