

In un clima di mercato residenziale euforico, con prezzi per abitazioni nuove o ristrutturate, che sono cresciuti di oltre il 9% in un anno nelle zone più ambite, due grandi iniziative non lontane dal centro storico stanno catalizzando l'attenzione di chi cerca prima casa o vuole investire: una è il cosiddetto Borgo Whurer, sull'area dell'ex fabbrica di birra, l'altro è Parco Tommaseo 2000.

Vi si faceva la birra, ora c'è una città

Il Borgo Whurer, è una nuova cittadella che la Irces '95 di Riccardo Pisa, l'ex presidente dell'Ance nazionale, sta realizzando in via Bornata nell'area dell'ex Birreria Whurer. Si tratta di un progetto ambizioso realizzato da una società guidata da una figura nota dell'edilizia italiana (Pisa è impegnato anche nel recupero degli "studios" di Dinocittà a Roma con i soci Tarak Ben Ammar, Parretti e Lagostena). Il Borgo Whurer unisce il residenziale (50%), al direzionale, al commerciale (25% ciascuno) su una superficie fuori terra di 50.000 metri quadrati. I lavori termineranno tra 5-6 mesi quando saranno ultimati i 200 appartamenti di livello qualitativo superiore la cui commercializzazione procede a ritmo sostenuto: la parte commerciale è stata quasi completa-

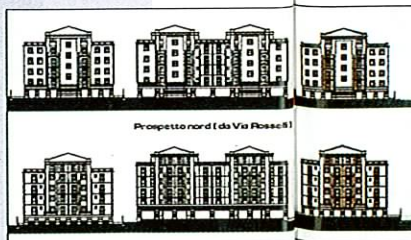
mente venduta (a circa 3.000 euro al metro quadro). Mentre per il residenziale è stato assorbito l'80% degli appartamenti immessi sul mercato, malgrado prezzi elevati, intorno a 2.400-2.500 euro al metro quadro. Per chi ha acquistato sulla carta il risparmio si può quantificare in 250 euro al metro quadro, mentre il ren-

LE SCELTE DI M.



►► **BORGH WHURER**, una sorta di cittadella autonoma su una superficie fuori terra di 50.000 metri quadrati. I lavori termineranno tra 5-6 mesi quando saranno ultimati 200 appartamenti, per l'80% già acquistati a prezzi di 2.400-2.500 euro al mq. Costruttore: Irces 95. Tel.: 030/22971

►► **PARCO TOMMASEO 2000** è il progetto che la Regalini sta realizzando nella via omonima: 50 appartamenti di taglia medio-grande, al prezzo medio di 2.500 euro al mq. Tel.: 030/3701196



dimento viene stimato dagli operatori locali in un 4% netto per il residenziale e in un 6-7% per il commerciale. "Abbiamo puntato su appartamenti di grandi metrature e anche su una maggior attenzione alla qualità della vita all'interno del Borgo", racconta Pisa.

Idromassaggi al Parco Tommaseo

La Regalini di Brescia sta realizzando fra Borgo Trento e via Veneto, in via Tommaseo, all'angolo con via Della Valle e via Rossetti il "Parco Tommaseo 2000", che sarà pronto entro gennaio 2003, l'anno in cui sarà agibile anche un parco di 4-5.000 metri quadri. Si tratta di 50 appartamenti su 3 edifici, di taglia medio-grande che vengono commercializzati ad un prezzo medio di 2.500 euro al metro quadro. Al piano terra saranno disponibili 600 metri quadri commerciali frazionabili. Molto è stato venduto sulla carta e per chi ha acquistato nel 2000-2001 la rivalutazione media è stata del 5%. I costruttori promettono finiture ricercate: vasche idromassaggio, parquet ed un particolare impianto ad induzione che offre sicurezza ed estetica, eliminando le tubature esterne.

Prezzi alle stelle

A Brescia, in un anno, i prezzi del residenziale sono aumentati di quasi l'8% nelle zone intermedie e del 6% in quelle periferiche. Nello stesso periodo i canoni di locazione sono cresciuti del 5% nelle zone di pregio, del 5% nelle zone intermedie e del

È il momento di **OSARE**

Due cantieri stanno trasformando il volto della città. Gli appartamenti invenduti sono ormai appena il 20%. E i rendimenti sono buoni

SE SI COMPRA IN CANTIERE...

Zona	n.° unità immobiliari	prezzo nuovo (€/mq)	usato
Centro	—	2.500-3.600	1.500-2.000
Borgo Whurer est	200	2.400-2.500	1.000-1.500
Borgo Trento	50	2.500	1.000-1.500
Comparto Milano	500	—	700-800

... OPPURE L'ESISTENTE

Zona	via o zona	valore	var. 02/00 %*
Semicentro storico	Milano	1.549	36,4%
Mompiano	Garzetta	2.066	33,3%
Centro storico	Corso Zanardelli	3.099	20,0%
Ring	Turati	2.066	14,3%
Brescia Due	Lamarmora	1.859	2,9%

Fonte: Mfamily.it. * differenza in percentuale tra i prezzi indicativi 2000 /2002

3,8% in periferia. Brescia si piazza al 18° posto in Italia come aumento dei prezzi con un incremento medio del 7% contro una media nazionale del 6,1% (fonte Scenari immobiliari). Oggi la media dei prezzi per un appartamento nuovo o ristrutturato è di 2.800 euro al mq nel centro di pregio; di 2.250 nel centro e di 1.400 in periferia. Nel corso del 2001 si è infine registrata una crescita del volume delle compravendite del 5,8. Per

il 2002 si prevede un aumento dei prezzi degli appartamenti tra il 3% e il 6%.

IL PLASTICO DI COMPARTO MILANO



Tre torri per una rivoluzione

È destinato a rivoluzionare Brescia nei prossimi 10 anni. Si chiama Comparto Milano ed è un maxi polo direzionale, commerciale, residenziale e infrastrutturale per un investimento di 150 milioni di euro su una superficie di 160.000 metri quadrati. La zona è centrale ad ovest con fabbricati residenziali risalenti agli anni '40-'50. Inoltre verranno bonificati terreni ex industriali al centro di grosse polemiche legate all'inquinamento ambientale. Dalle prime ricerche questi terreni, tuttavia, sembrano essere puliti. La superficie appartiene alla Basileus (del gruppo Investimenti Immobiliari Lombardi; telefono: 051/252262) che edificherà circa 500 unità immobiliari, con 3 torri residenziali da 18 piani. Sono già arrivati i primi importanti investitori: la società portoghese Sonae ha acquistato un'area di 52.000 metri al costo di 43,8 milioni di euro per costruire un centro commerciale, con un'area dedicata al fitness, ristoranti e servizi: le stime parlano di un potenziale di 7-8 milioni visitatori l'anno.