

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

VARESE: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del testo integrale di seguito)

PREZZI: in lieve crescita nel primo semestre 2016 (+0,7%)

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
0%	-22,7%	0%	-9,1%	-3,7%	0%	-16,2%	-6,8%	+0,7

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre del 2016 le quotazioni delle abitazioni di Varese sono leggermente aumentate (+0,7% rispetto al semestre 2015), mentre i comuni della provincia hanno segnalato una riduzione media dei valori pari al -1,3%. Le banche più propense ad erogare hanno dato fiducia ai potenziali acquirenti. Sono ritornati

anche gli investitori interessati prevalentemente a piccoli tagli da mettere a reddito nelle zone dell'Ospedale e nel Centro.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (56,5%), seguito dal bilocale (21,4%).

L'80,7% dei potenziali acquirenti ha un budget che non supera i 249 mila €.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

Domanda sostenuta soprattutto vicino alle zone universitarie e nei pressi dell'Ospedale. Un bilocale costa mediamente 485 € al mese, un trilocale 580 € al mese.

COMPRAVENDITE: +5,2% nei primi 6 mesi del 2016

In aumento le transazioni sia a Varese (+5,2% nel primo semestre del 2016 rispetto al primo semestre del 2015) sia in provincia (+22,2%).

TESTO INTEGRALE

MERCATO IMMOBILIARE VARESE

Trilocale in vetta e la qualità fa la differenza sull'offerta

Nei primi sei mesi del 2016 le quotazioni di Varese sono leggermente in aumento. Le banche più propense ad erogare hanno dato fiducia ai potenziali acquirenti. Sono ritornati anche gli investitori interessati prevalentemente a piccoli tagli da mettere a reddito nelle zone dell'Ospedale e nelle zone centrali. Le famiglie si orientano soprattutto sui trilocali su cui impiegare 170-180 mila €. Sempre molto richiesto il centro della città, soprattutto l'area che si sviluppa tra via Cavour, via Matteotti e le piazze Giovine Italia e Motta, dove una tipologia ristrutturata costa tra 2200 e 2500 € al mq. Nelle zone del centro si registra una buona domanda alimentata da coloro che desiderano essere vicini ai principali servizi. L'offerta include immobili degli anni '70 ed altri d'epoca. Interessante anche Brunella tra le vie Zara e Fiume, parte del centro che ospita palazzi signorili degli anni '60-'70, i cui prezzi sono nell'ordine di 1500-1600 € al mq. Di stampo prestigioso è l'offerta edilizia di Sant'Ambrogio, che presenta quotazioni di 1500-1700 € al mq per l'usato medio e fino a 2100-2200 € al mq per quello recente. Attorno a viale Borri si sviluppa Bosto, area dell'Ospedale, dove è possibile acquistare condomini degli anni '70 in edilizia civile e popolare a prezzi compresi tra 1100 e 1500 € al mq. I valori salgono (1500-1700 € al mq) nelle zone di Casbeno e Masnago, da cui si raggiunge facilmente il centro storico e dove sono presenti case indipendenti e condomini anni '70-'80. A Casbeno inoltre sono in corso degli interventi di nuova costruzione con appartamenti che si vendono a 2600 – 2800 € al mq. Soluzioni indipendenti possono essere acquistate a Montello e Bobbiate a prezzi medi di 400-500 mila €; in quest'ultimo quartiere si può godere della vista sul lago, pertanto le quotazioni degli appartamenti in condominio possono toccare 1800 € al mq. A Montello è presente anche la Scuola Europea. Sul mercato delle locazioni si registra un'elevata domanda e i proprietari prestano molta attenzione alle referenze e alle garanzie dei potenziali inquilini. Oltre a single e giovani coppie che non riescono a comprare ci sono molti studenti (soprattutto spagnoli del progetto Erasmus) e personale medico. Gli universitari ricercano soprattutto appartamenti di grandi dimensioni, per una spesa media di 850 €; bilocali e trilocali, invece, costano 450-500 € e 600 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone libero.

MERCATO IMMOBILIARE VARESE PROVINCIA

BUSTO ARSIZIO

Prezzi ancora in leggero calo nell'area centrale di Busto Arsizio nella prima parte dell'anno. Il semestre ha evidenziato un mercato vivace ed una maggiore fiducia da parte dei potenziali acquirenti, anche grazie a tassi sui mutui ai minimi storici e ad una maggiore facilità di accesso al credito. La domanda si concentra sulle abitazioni principali, le tipologie più richieste sono i trilocali che, da qualche tempo, hanno rimpiazzato i bilocali nelle gerarchie delle preferenze in seguito all'assottigliarsi delle differenze di prezzo. Piacciono inoltre le tipologie di nuova costruzione e realizzate con elevati standard di risparmio energetico. A Busto Arsizio negli ultimi anni ci sono state numerose nuove costruzioni immesse sul mercato a prezzi medi di 1800-1900 € al mq, con punte di 3000 € al mq per le zone centrali. Si preferiscono soprattutto le zone semicentrali e quelle centrali tra cui San Giovanni che prende il nome dalla Basilica omonima, dove le soluzioni ristrutturate d'epoca hanno quotazioni medie di 3000 € al mq, mentre quelle da ristrutturare si valutano intorno a 1000 € al mq (1500 € al mq se sono di prestigio). Interessante il quartiere di Sant'Edoardo, sviluppatosi a partire dagli anni '80, dove si possono acquistare abitazioni nuove a 2500 € al mq, con punte di 3000 € al mq. Quotazioni simili sul nuovo si registrano anche in zona Tribunale, area sorta a partire dagli anni '50. Buona la domanda di immobili in affitto, in particolare da parte di giovani coppie, anziani e docenti trasferisti in cerca di bilocali arredati oppure da parte di famiglie in cerca di trilocali non arredati. Un bilocale arredato si affitta a 500 € al mese, per quelli non mobiliati il canone scende a 400 € al mese, mentre i trilocali si affittano rispettivamente a 600 e 500 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone concordato ed a canone libero.

In zona Frati ed in zona Ferrovie il mercato è vivace, la domanda riguarda soprattutto la prima casa ma si registra anche qualche acquisto per investimento, grazie ad una forte richiesta di appartamenti in affitto da parte di lavoratori trasferisti e di coppie nei pressi della stazione ferroviaria. Chi compra per mettere a reddito cerca in genere bilocali dal valore compreso tra 70 e 80 mila €, il cui canone si attesta su 400 € al mese. Il contratto di locazione più utilizzato è quello a canone libero. Diversa la domanda di chi compra la prima casa, che si focalizza su trilocali da 85 mq e dal valore di 110-115 mila €. La zona Frati di Busto Arsizio si caratterizza soprattutto per la presenza di abitazioni signorili e di prestigio e di ville d'epoca in stile liberty che si alternano a condomini degli anni '70. La restante offerta della zona include condomini degli anni '70 che, per quanto riguarda il signorile usato, si scambiano a prezzi medi di 1150 € al mq. Più recenti le abitazioni presenti in zona Ferrovie, area verde che si è sviluppata a partire dagli anni '80 fino ad arrivare ai primi anni 2000. Essendo vicina alla Stazione Ferroviaria è apprezzata anche dai pendolari. In particolare in zona Don Paolo e Santi Apostoli per un buon usato si spendono intorno a 950 € al mq. In questa area sono inoltre presenti delle nuove costruzioni edificate alcuni anni fa e che hanno valori medi di 2000 € al mq. Si registra infine una buona domanda di acquisto da parte di militari grazie alla presenza della caserma della Nato ubicata nel comune di Solbiate Olona.

CARDANO AL CAMPO

Quotazioni sostanzialmente invariate a Cardano al Campo nella prima parte del 2016. La domanda immobiliare è vivace, infatti già nel 2015 si è assistito ad un aumento del numero di richieste grazie al ribasso dei prezzi degli ultimi anni e ad una maggiore facilità di accesso al credito. Le compravendite riguardano soprattutto l'abitazione principale, ma si registra anche qualche acquisto per investimento. Chi mette a reddito preferisce bilocali da 80-90 mila €, mentre chi acquista la prima casa si focalizza in particolare su trilocali ed in parte minore su villette a schiera. Da segnalare che spesso chi vende per poi riacquistare sceglie case indipendenti da ristrutturare a proprio piacimento. Il Centro storico di Cardano al Campo è poco richiesto perché caratterizzato da case di corte: qui per un buon usato si spendono circa 1000 € al mq. Molto apprezzata zona Cuoricino, al confine con il comune di Gallarate, area molto servita che dal 2002 in poi ha vissuto una forte espansione residenziale. Qui si possono acquistare tipologie, anche signorili, a prezzi medi di 1300-1400 € al mq. Meno servita la zona Sud di Cardano, dove si trovano case indipendenti, villette e palazzine. Per comprare un'abitazione recente si spendono circa 1200-1300 € al mq. Da segnalare che in via Alpi, in zona Cuoricino, sono in fase di realizzazione nuove palazzine in classe energetica "B" il cui

valore si attesta su 1900 € al mq. Sempre in via Alpi il Comune ha progettato la realizzazione di un parco verde con percorso vita, mentre nuove piste ciclabili sono state completate negli ultimi anni su tutto il territorio. A Cardano al Campo si registra inoltre una buona domanda di appartamenti in affitto, in particolare da parte di dipendenti dell'azienda Agusta che produce elicotteri e che attrae numerosi lavoratori trasfertisti. Il canone di un bilocale è di 400-450 € al mese, quello di un trilocale è di 500-600 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a carattere transitorio.

GALLARATE

Valori stabili a Gallarate nella prima parte del 2016. Il mercato è vivace, aumenta infatti il numero di richieste e di compravendite grazie a tassi sui mutui convenienti e a prezzi immobiliari competitivi. Si tratta di un mercato prevalentemente di prima casa, non manca comunque qualche acquisto per investimento. Chi compra per mettere a reddito sceglie soprattutto bilocali dal valore compreso tra 100 e 110 mila € se di recente costruzione, oppure dal valore di 75-80 mila € se più vetusti, mentre chi compra l'abitazione principale si focalizza sui trilocali. A cercare appartamenti in affitto sono prevalentemente lavoratori trasfertisti grazie alla presenza di strutture come l'ospedale e l'aeroporto di Malpensa. Il canone di un bilocale si attesta mediamente su 500 € al mese, spese condominiali comprese. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero con cedolare secca. Per quanto riguarda l'acquisto si preferiscono le aree nei pressi del centro perché più servite. Piace la zona di Arnate che sorge nei pressi della superstrada per Malpensa e dell'autostrada. Le soluzioni usate ad Arnate risalgono agli anni '90 e si scambiano a prezzi medi di 1200-1300 € al mq. Ci sono anche tipologie nuove costruite in classe "A" e che si scambiano a prezzi medi di 2200-2300 € al mq. A Madonna di Campagna il nuovo costa intorno a 2200 € al mq mentre l'usato varia da 800 a 1200 € al mq a seconda che ci sia o meno il riscaldamento centralizzato. A Madonna di Campagna si registrano inoltre richieste di soluzioni indipendenti per le quali si possono spendere da 170 a 300 mila €. Nelle zone centrali della città vanno avanti gli interventi di recupero su vecchie aree industriali dismesse le cui quotazioni medie sono comprese tra 2000 e 2700 € al mq. Maggiore sofferenza si registra per le zone popolari, dove spesso si concentrano immobili di bassa qualità che in passato erano acquistati soprattutto da immigrati ora non più attivi sul mercato. Le quotazioni sono di 800 € al mq. Da segnalare che sono partiti alcuni interventi, ed altri sono in fase di pianificazione, che prevedono il miglioramento della viabilità e del decoro pubblico, oltre alla realizzazione di nuove piste ciclabili e pedonali.

SARONNO

Quotazioni sostanzialmente stabili a Saronno. Si evidenzia un mercato attivo, che già nel 2015 aveva dato importanti segnali di ripresa grazie ad un aumento delle richieste e delle compravendite. Il mercato è alimentato in prevalenza da acquirenti di prima casa, ma si registra anche la ricomparsa di qualche investitore in cerca di bilocali termoautonomi in zona Stazione dal valore compreso tra 60 e 100 mila €. Il canone di un bilocale si attesta tra 500 e 600 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero. Chi è in cerca dell'abitazione principale preferisce trilocali termoautonomi di recente costruzione ubicati in contesti con poche unità abitative, il cui valore varia tra 140 e 180 mila €. Chi vende per acquistare la soluzione migliorativa dispone anche di cifre superiori, comprese tra 200 e 230 mila €, per un quattro locali. Piacciono le zone centrali e semicentrali della città perché servite e con la presenza della ferrovia. In particolare si cerca in zona Prealpi, in viale Rimembranze, dove ci sono condomini di tipologia medio-signorile, ben tenuti, che hanno valori medi intorno a 1800-2000 € al mq. Molto apprezzata anche la zona Ospedale che si caratterizza per la presenza di condomini degli anni '70 che si concentrano soprattutto nel tratto che va da via G. Parini a via Leopardi e che hanno quotazioni dell'usato di 1800-2200 € al mq. In difficoltà le abitazioni di Cascina Colombara e Cascina Ferrara, due località di Saronno dove ci sono prevalentemente soluzioni indipendenti, villette singole e piccoli condomini. Questi subiscono la concorrenza delle tipologie simili presenti in provincia di Como e di Milano che hanno prezzi più convenienti (intorno a 250 mila €). A Cascina Colombara sono presenti anche

soluzioni di nuova costruzione acquistabili a prezzi medi di 2200-2300 € al mq. Da segnalare che nell'area di via Roma ed in alcune traverse del Centro sono in fase di realizzazione nuove palazzine il cui valore si attesta su 3200-3400 € al mq. Si costruisce anche appena fuori dal Centro, qui i valori del nuovo scendono a 2500-2600 € al mq.

SOMMA LOMBARDO

Quotazioni ancora in leggero calo a Somma Lombardo. Il mercato risulta attivo, già dal 2015 infatti si segnala un aumento delle richieste e delle compravendite grazie ad una migliore accessibilità al credito, a tassi contenuti sui mutui ed al ribasso dei prezzi immobiliari degli ultimi anni. La domanda di acquisto proviene prevalentemente da famiglie in cerca della prima casa, la tipologia più richiesta è il trilocale termoautonomo dal valore di 100-110 mila €, mentre sono sporadiche le compravendite di bilocali e soluzioni indipendenti. La zona più centrale si sviluppa intorno a piazza Sant'Agnese ed in zona Sempione, dove si concentrano numerose attività commerciali. Quest'area è composta prevalentemente da condomini costruiti negli anni '50: si tratta di soluzioni con riscaldamento centralizzato che non incontra il favore degli acquirenti perché comporta spese condominiali elevate. Un appartamento usato in buone condizioni con riscaldamento centralizzato costa circa 800 € al mq, mentre per le soluzioni dotate di riscaldamento autonomo il prezzo sale a 1500 € al mq. Sempre buona la domanda di villette a schiera di cui però c'è bassa offerta in zona e questo ha permesso una tenuta dei prezzi. Una soluzione di 150 mq è acquistabile intorno a 230 mila €. Queste tipologie sono presenti in zona via dei Mille ed in direzione di Vergiate, dove sono in fase di realizzazione altre 8 nuove villette. Un mercato a parte è quello che si sviluppa in zona via delle Motte, area prestigiosa e signorile dove si trovano ville singole di nuova costruzione: il prezzo di una villa da 130 mq più interrato e giardino è di 350 mila €.

MALNATE

In lieve calo le quotazioni immobiliari a Malnate nella prima parte dell'anno, anche se già a partire dal 2015 si sono registrati segnali discontinui di ripresa per quanto riguarda il numero di richieste e di compravendite. A soffrire ancora sono le tipologie vetuste e popolari, mentre sono particolarmente richieste le soluzioni indipendenti, semindipendenti ed i trilocali/quattrolocali. La domanda si focalizza sull'abitazione principale, piacciono in particolare le abitazioni dotate di spazi esterni a verde, e comunque pertinenze esterne come terrazzi o ampi balconi, con box auto e termoautonome. Resiste una forte richiesta da parte di lavoratori frontalieri che vivono a Malnate e in tutti i comuni limitrofi e lavorano in Svizzera. Tra le aree preferite ci sono sempre le zone di Villa Rossi e Rovera, ma anche per Gurone e per la zona della Stazione vi è un particolare interesse. Le tipologie nuove si possono acquistare a prezzi intorno a 2000 € al mq. Nelle aree sviluppatesi negli anni '90 per una soluzione usata si spendono circa 1300-1400 € al mq con punte minime di 1000 € al mq, anche meno per i nuclei storici, e punte massime di 1500 € al mq., Si apprezzano le tipologie di nuova costruzione in zone servite del comune, se progettate e costruite con tecnologia di buona qualità. Sono in fase di studio iniziative che potrebbero dare slancio al mercato del nuovo. Attivo il comparto delle locazioni, la domanda supera l'offerta e proviene in particolare da lavoratori trasfertisti frontalieri. Il canone di un bilocale è di 400-500 € al mese, per un trilocale la spesa sale a 500-650 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone libero.