

VARESE: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato locale)

PREZZI: stabili nel primo semestre 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	I sem 2017
0	-22,7	0	-9,1	-3,7	0	-16,2	-6,8	0,7	0

Variazione percentuale dei prezzi.

Nei primi sei mesi del 2017 le quotazioni di Varese sono stabili. Le banche più propense ad erogare, hanno dato fiducia ai potenziali acquirenti. Le abitazioni, più richieste sono il bilocale ed il trilocale, mentre si riscontrano difficoltà per i monolocali e per le tipologie che presentano elevate spese condominiali. Oltre agli acquirenti di prima casa sono attivi anche gli investitori che si indirizzano su bilocali da mettere a reddito, in particolare nella zona dell'Ospedale dove si riscontra una buona domanda di immobili in affitto.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (58,2%).

I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 37,8% dei casi.

LOCAZIONI: canoni stabili

L'andamento delle locazioni fa registrare un'elevata domanda, in particolare da parte di single, giovani coppie, studenti e personale medico. I canoni di locazione vedono una sostanziale stabilità.

COMPRAVENDITE

Il primo semestre 2017 chiude con compravendite in aumento: A Varese ci sono state 440 transazioni, pari al +15,5% rispetto al I primo semestre del 2016, mentre in provincia sono state compravendute 4.223 unità immobiliari, cioè il 7,0% in più.

Testo integrale

MERCATO IMMOBILIARE VARESE

ATTIVI GLI INVESTITORI CHE RICERCANO I BILOCALI

Nei primi sei mesi del 2017 le quotazioni di Varese sono stabili. Le banche più propense ad erogare hanno dato fiducia ai potenziali acquirenti. Le abitazioni maggiormente richieste sono il bilocale ed il trilocale, mentre si riscontrano difficoltà per i monolocali e per le abitazioni che presentano elevate spese condominiali. Oltre agli acquirenti di prima casa sono attivi anche gli investitori che si indirizzano su bilocali da mettere a reddito, in particolare nella zona dell'Ospedale dove si riscontra una buona domanda di immobili in affitto. L'ospedale sorge a Bosto dov'è possibile acquistare soluzioni in condomini degli anni '70, in edilizia civile e popolare, a prezzi compresi tra 1100 e 1500 € al mq. Sempre positivo il centro città, soprattutto l'area che si sviluppa tra via Cavour e via Matteotti e le piazze Giovine Italia e Motta, dove una tipologia ristrutturata costa tra 2200 e 2500 € al mq. In centro si trovano immobili anni '70 che si alternano a quelli d'epoca. I palazzi d'epoca signorili sono presenti tra via Zara e via Fiume ed i loro valori 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. Chi desiderasse delle soluzioni indipendenti, pur restando non lontano dal centro, può optare per i quartieri di

Casbeno e Masnago dove si registrano valori medi di 1500 € al mq. A Casbeno sono in corso degli interventi di nuova costruzione con appartamenti che si vendono a 2300 – 2400 € 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 lago, pertanto le quotazioni degli appartamenti in condominio possono toccare 2500 € al mq. A Montello è presente anche la Scuola Europea. Segnali di difficoltà si registrano nel quartiere di Valle Olona, zona periferica della città con immobili di corte degli anni '40-'50 che si scambiano a prezzi medi di 800-1000 € al mq. Sul mercato delle locazioni si registra un'elevata domanda ed 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 studenti 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.