

Focus città. Nella località lombarda in un anno i valori medi sono scesi del 10%

Varese assapora i primi segni di ripresa

Cristina Giua

La situazione del mercato residenziale di Varese presenta vendite in calo, con trattative lente e difficili da chiudere per via della generale incertezza economica e delle difficoltà a ottenere mutui da parte delle banche. Quanto ai prezzi, procede il trend al ribasso che però dovrebbe concludersi quest'autunno, dove le previsioni parlano di un assestamento dei valori. «Le quotazioni delle case - specifica Claudio Piccoli, presidente provinciale Fiaip - sono calate in media del 10% rispetto allo scorso anno. Ad aver risentito di più di

questa discesa sono anzitutto le abitazioni in edifici vecchi, magari senza ascensore e con scarsa manutenzione complessiva».

Se la stanno cavando meglio gli edifici nuovi, o almeno di più recente costruzione, accanto a quelli di pregio, ancora meglio se situati in location ben servite da mezzi e servizi e inserite in un contesto verde, a Varese del resto piuttosto diffuso ma sempre ricercato.

In questo scenario una nota positiva arriva dal fronte delle richieste: «Stiamo notando un leggero ritorno della domanda, sotto forma di telefonate e di prenotazioni di visite agli immobili in vendita,

dopo mesi in cui anche il semplice interesse per l'acquisto era quasi scomparso». Ancora latitanti invece gli investitori, ovvero quella fascia di clientela che compra per mettere in affitto o rivendere. «Non sono mai scomparsi del tutto sulla piazza di Varese - è sempre Piccoli a parlare - ma hanno subito anche loro un forte ridimensionamento: oggi sono alla finestra, in attesa di ulteriori cali dei prezzi e dell'affare su cui davvero puntare».

Ancora lontana la fine della crisi secondo Santino Taverna, presidente provinciale della Fimaa: «Sul fronte delle vendite siamo

ancora in una fase negativa e una ripresa in vista per questo autunno mi pare poco realistica: più facile che si intraveda qualche segnale positivo con il prossimo anno». Le cose non vanno meglio sul fronte degli affitti (in molte città italiane vero salvagente per chi in questa fase non può permettersi di comprare). «Davvero poche le richieste di locazione in più rispetto al passato - conclude Taverna - a fronte di canoni mensili bloccati, dal momento che i proprietari preferiscono incassare un po' meno, ma con la garanzia di inquilini in grado di pagare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Varese

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

A CURA DI **Cristina Giua**

I numeri

TOTALE ABITAZIONI	36.513	POPOLAZIONE PRESENTE	81.611
CASE PROPRIETA' DI RESIDENTI (ITALIA = 79,34%)	65,51%	COPPIE CON FIGLI (ITALIA = 57,49%)	52,33%
SUPERFICIE MEDIA CASA (MQ) (ITALIA =91,88)	94,56	INDICE DI VECCHIAIA over 65/under 13 (ITALIA = 131,38)	170,17
MQ PER OCCUPANTE (ITALIA = 36,79)	39,73	DENSITA' ABITATIVA AB./KMQ (ITALIA = 189,1)	1.466
STANZE MEDIE (ITALIA = 4,07)	4,01	STRANIERI PER 100 RESIDENTI (ITALIA = 2,34)	4,23

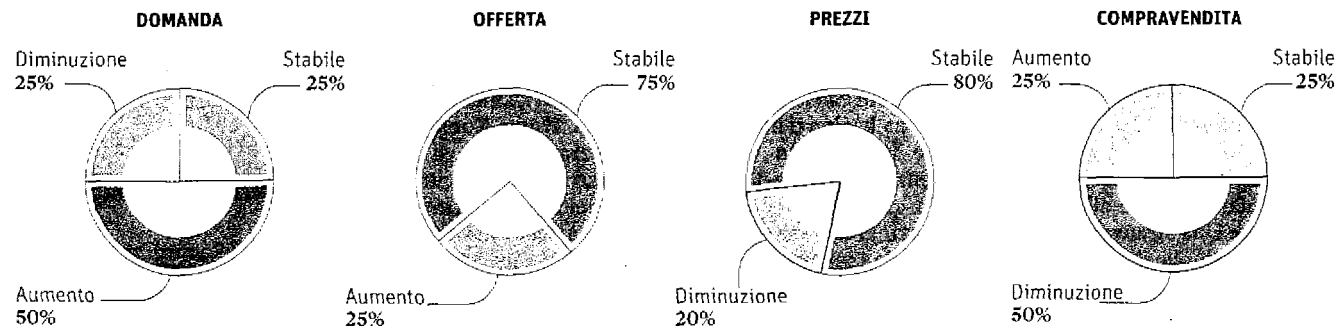
I prezzi zona per zona

Andamento della domanda e dell'offerta immobiliare per quartiere e prezzi medi (in euro) al mq per tipologia di abitazione - Affitti: canoni medi indicativi nelle diverse zone della città per un bilocale (dai 60 ai 70 mq) e per un trilocale (dagli 80 ai 90 mq)

	Domanda	Offerta	Signorile usato	Medio usato	Signorile nuovo o ristrutturato	Medio nuovo o ristrutturato	Tempi medi di vendita	Affitti	
								Bilocali	Trilocali
Centro	▲	▼	2.850	2.600	3.600	3.100	6-7 mesi	600	750
Sant'Ambrogio/ Montello semicentro	=	=	2.500	2.300	3.300	3.000	7 mesi	550	710
Masnago	▲	=	2.300	2.000	3.100	2.900	6-7 mesi	500	600
Giubiano centro	=	=	2.200	1.900	2.600	2.300	7-8 mesi	490	610
Bosto/Europa	▲	▼	1.900	1.650	2.300	2.100	6-7 mesi	460	570
Belforte	▼	=	1.950	1.700	2.250	2.100	8 mesi	450	560
Valganna	▼	=	1.950	1.700	2.250	2.100	8 mesi	420	550
Bobbiate	▼	=	2.000	1.800	2.800	2.300	7-8 mesi	480	600
Velate	=	=	2.200	1.800	2.700	2.250	6-7 mesi	500	600

I trend

Indicazioni degli operatori sul futuro andamento del mercato



Fonti del Focus. I numeri della città: Istat. I prezzi zona per zona: Immobiliare.it, Reag, Tecnocasa. I canoni di locazione: Immobiliare.it, SoloAffitti, Tecnocasa. I trend: Fiaip, Fimaa, Reag, **Remax**

Sabato 1 agosto Focus Trieste | Sabato 22 agosto Focus Taranto