Varese

FOCUS SUL MATTONE

A CURA DI **Cristina Giua**

I numeri della città

TOTALE ABITAZIONI	36.513	POPOLAZIONE PRESENTE	81.611
CASE PROPRIETÀ 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	DENSITÀ ABITATIVA AB./KMQ (ITALIA = 189,1)	1.466
STANZE MEDIE (ITALIA = 4,07)	4,01	STRANIERI PER 100 RESIDENTI (ITALIA = 2,34)	4,23

MARKA

A Varese è vivace soprattutto il settore delle locazioni

Non si può ancora parlare di ripresa per il mercato residenziale di Varese, oggi caratterizzato da stabilità sia sul versante dei prezzi che su quello dei volumi di vendite. Ma la domanda non conosce crisi: «Anche se la maggior parte delle richieste – spiega Alessandro Corcelli, agente Immobiliare.it – sono per case da affittare. Ma non mancano le telefonate per appuntamenti e richieste di informazioni sulle case in vendita. Anzi, dopo un inizio d'anno piuttosto fermo da questo punto di vista, da febbraio a oggi l'attività è tornata a crescere». I tre locali dai 120 ai 200mila euro restano i più gettonati (*nella foto la zona del Sacro Monte*).

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	▲	=	2.600	2.100	3.200	2.750	6 mesi	600	750
Sant'Ambrogio / Montello semicentro	=	=	2.400	2.000	2.850	2.500	7-8 mesi	560	720
Masnago	▼	=	2.300	1.800	2.700	2.400	8 mesi	550	680
Giubiano centro	▲	=	2.000	1.700	2.500	2.100	6-7 mesi	470	580
Bosto / Europa	=	▼	2.000	1.650	2.450	2.100	6-7 mesi	460	580
Belforte	=	=	1.800	1.500	2.300	1.900	7 mesi	430	560
Valganna	=	=	1.700	1.400	2.400	1.800	7 mesi	460	580
Bobbiate	▲	=	2.200	1.800	2.800	2.500	6-7 mesi	530	700
Velate	▲	=	2.100	1.750	2.700	2.400	6 mesi	520	690

Gli indicatori delle trattative

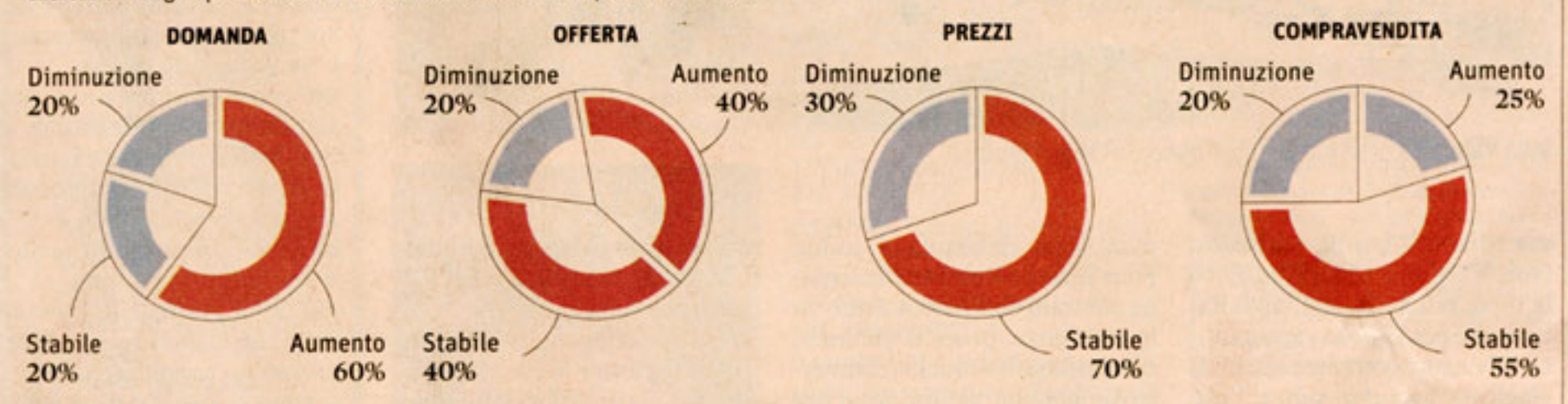
I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
I sem. 2000	4,2	5,0	9,0	10,0
II sem. 2000	3,8	4,0	8,9	10,0
I sem. 2001	3,5	3,7	8,7	10,0
II sem. 2001	3,3	3,5	8,5	9,0
I sem. 2002	3,0	3,3	8,6	10,5
II sem. 2002	2,8	3,5	8,8	10,0
I sem. 2003	3,0	3,8	9,0	9,7
II sem. 2003	4,0	3,3	9,2	9,9
I sem. 2004	4,3	3,4	9,2	10,5
II sem. 2004	4,7	4,0	9,4	10,5
I sem. 2005	5,0	4,5	9,4	10,9

Anno	Tempi		Differenze	
	Mesi	Media Italia	Diff. %	Media Italia
II sem. 2005	5,2	5,0	9,6	10,9
I sem. 2006	5,4	5,0	9,6	10,9
II sem. 2006	5,6	5,2	9,8	10,5
I sem. 2007	6,0	5,4	10,0	10,2
II sem. 2007	6,5	5,6	10,5	10,5
I sem. 2008	7,8	5,8	11,5	11,5
II sem. 2008	7,5	6,0	10,7	12,5
I sem. 2009	7,2	6,8	9,8	12,0
II sem. 2009	7,5	6,9	10,0	11,0
I sem. 2010	7,3	7,0	10,8	12,0
II sem. 2010	7,5	6,8	11,5	12,8

I trend

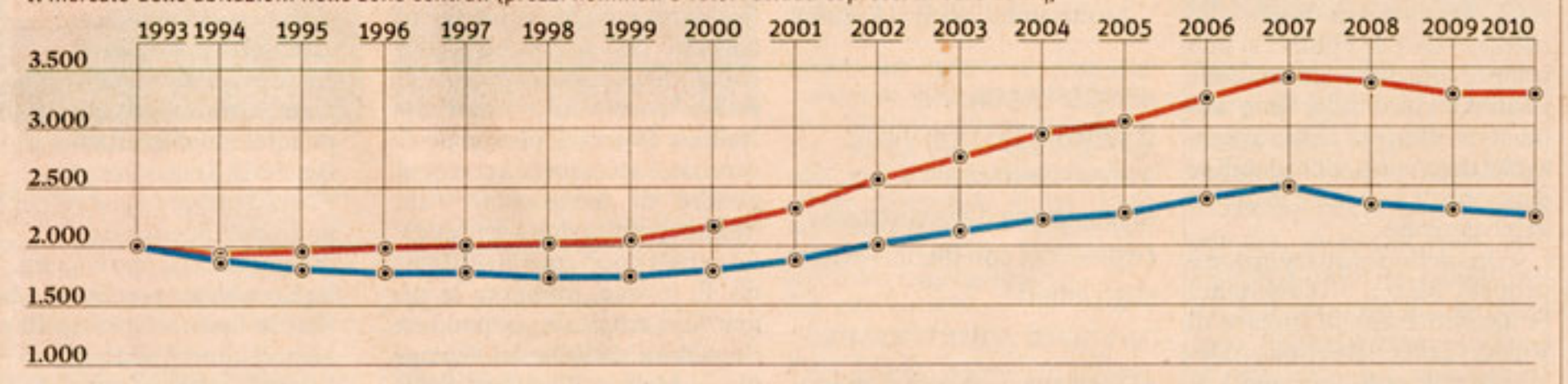
Indicazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi



Il lungo periodo

Prezzi medi nominali — Prezzi medi reali

Il mercato delle abitazioni nelle zone centrali (prezzi nominali e valori attuali espressi in euro al mq)



Fonti del Focus. I numeri della città: Istat. **I prezzi zona per zona:** Casa.it, Fondocasa, Gabetti, Grimaldi, Immobiliare.it, Reag, Tecnocasa. **I canoni di locazione:** Casa.it, Fondocasa, Gabetti, Grimaldi, Immobiliare.it, Tecnocasa. **Gli indicatori delle trattative:** Fiaip, Gabetti, Reag, Remax. **I trend:** Fondocasa, Gabetti, Grimaldi, Immobiliare.it, Reag, Remax. **Il lungo periodo:** Scenari Immobiliari.

Sabato 16 aprile Focus Trieste | Sabato 30 aprile Focus Taranto