

La situazione immobiliare a Gallarate

Pubblicato: Martedì 9 Ottobre 2012

A **Gallarate** nella prima parte del 2012 è stato osservato un calo del 6,7% dei prezzi sia ad **Arnate** sia a **Madonna di Campagna**. Gli appartamenti più vetusti e con alte spese di gestione hanno sofferto particolarmente ma, soprattutto, sul mercato c'è molta offerta di immobili nuovi invenduti, che determina una contrazione anche dell'usato: pertanto, si tende a mettere tali soluzioni in affitto o, se possibile, ultimarle. L'introduzione dell'IMU non ha impattato in modo evidente sull'andamento del mercato, ma ha comunque spinto diversi proprietari a mettere in vendita gli appartamenti che lasciavano inutilizzati. Chi si rivolge all'acquisto preferisce appartamenti in piccole palazzine con basse spese di gestione: la disponibilità media si attesta tra 140 e 200 mila €, con la quale ci si orienta su trilocali con doppi servizi, cucina separata e possibilmente box o posto auto. Gli investitori sono in numero esiguo, ma ve ne sono alcuni che mettono a reddito il proprio immobile se non hanno necessità immediata di vendere. Coppie e famiglie monoreddito (con una debole presenza di stranieri, esclusivamente referenziati) si rivolgono all'affitto, che prevede un canone mensile di 500 € per un bilocale, 600 € per un trilocale e 700 € per un quadrilocale. Se tali tipologie sono già arredate, si devono mettere in conto 50 € in più. Da segnalare un notevole utilizzo della tassazione in regime di cedolare secca.

Madonna di Campagna è la frazione più apprezzata perché è dotata di numerosi servizi. L'offerta abitativa consiste soprattutto di palazzine di 3-5 piani di varie dimensioni (da 6 a 40 unità abitative) edificate a partire dal 2000, dove un trilocale di 80 mq, con cucina a vista e riscaldamento autonomo, è proposto a 150 mila €.

Segue **Arnate**, dove le case sono più datate e spesso si trovano porzioni di corte, ma i prezzi non sono molto dissimili da Madonna di Campagna. Nella zona che si sviluppa intorno all'**Ospedale**, in un'area di Gallarate più centrale, sul mercato è attivo chi ricerca la soluzione migliorativa: per una tipologia di nuova costruzione, i prezzi oscillano tra 2000 e 2100 € al mq. In queste zone non mancano le soluzioni indipendenti, realizzate negli anni '60-'70 tipicamente su due livelli e messe in vendita a 230-260 mila €.

La domanda di box e posti auto è abbastanza consistente: per la prima tipologia sono necessari da 13-14 mila € (in una zona esterna) a 18-21 mila € (in aree centrali), mentre per la seconda si devono spendere 7-8 mila €.

Si segnala un intervento di nuova costruzione in centro, che consiste nella demolizione di una vecchia palazzina, al cui posto ne sorgerà un'altra in classe A.

Generale calo dei prezzi (da -6% a -14%) nelle zone che si sviluppano **dal Centro di Gallarate alle sue frazioni Cedrate, Crenna, Moriggia e Ronchi**. Una delle problematiche più significative riguarda l'elevato numero di immobili invenduti (alcuni immessi sul mercato anche a seguito dell'introduzione dell'IMU). Inoltre, le difficoltà di accesso al credito hanno notevolmente frenato la domanda da parte di giovani coppie e stranieri, mentre la poca chiarezza relativa alla situazione socio-economica vigente ha portato diversi investitori e costruttori ad essere più riflessivi e attendere che il mercato diventi più stabile.

Grazie anche all'aiuto dei propri genitori, i potenziali clienti (soprattutto giovani coppie con reddito consolidato) usufruiscono del mutuo, che impiegano per soluzioni dotate possibilmente di box. Piacciono molto le case singole con giardino annesso: realizzate negli anni '60, il loro prezzo si attesta a circa 210 mila €. Chi non riesce ad acquistare si rivolge all'affitto, che ha visto una riduzione del canone: un monolocale costa circa 350 € (ma l'offerta è molto scarsa), un bilocale arredato 400 €, un trilocale non arredato 550 € (entrambi con box auto).

Una delle zone maggiormente apprezzate è il centro, dove sono stati effettuati diversi piani di recupero che anno previsto l'abbattimento, la ricostruzione e/o la ristrutturazione delle abitazioni ivi presenti (almeno trilocali). Per un trilocale di 100 mq degli anni 2000, con riscaldamento autonomo, vengono chiesti 2700 € al mq; la cifra sale a 3000 € al mq per le nuove costruzioni. Ronchi è un'area collinare e ben servita, dove un appartamento si scambia a circa 2200 € al mq se usato e in buone condizioni, per salire a poco meno di 3000 € al mq se di nuova realizzazione. Anche Crenna è molto apprezzata, grazie alla sua storicità e alla presenza di numerosi e comodi servizi, dove si è costruito molto fino al 2006-2007: le cifre richieste si aggiravano a circa 3000 € al mq, ma ora difficilmente si superano 2400 € al mq. Moriggia è situata al confine con il comune di Casorate Sempione, nella zona delle "Piscine" e non lontano dal bosco del Parco del Ticino. Quest'area ha subito importanti interventi di urbanizzazione dal 2000, che hanno riqualificato e rivalutato la zona: un appartamento usato è messo in vendita a 1500 € al mq, uno di nuova costruzione a 2000 € al mq. Prezzi molto simili a Cedrate, quartiere settentrionale della città caratterizzato dalla presenza di numerosi e buoni servizi (tra cui poste e banche), che fa aumentare le quotazioni di 100 € al mq rispetto a Moriggia. Tra queste due ultime zone si sviluppa Sciarè, quartiere molto vicino ad autostrada, stazione e centro, dove i prezzi non sono molto diversi da quelli di Cedrate.

Per un box singolo di nuova costruzione si chiedono 20-25 mila € in centro, 18 mila € a Crenna e Ronchi e 15 mila € nelle altre frazioni; un posto auto, invece, costa 8000 € in centro e 12-13 mila € nelle zone più esterne.

Per quanto riguarda il nuovo, si segnala un cantiere iniziato nel 2008, che prevede la realizzazione di appartamenti in classe A: l'alto prezzo a cui sono proposti (2400-2700 € al mq) ne rende difficile il collocamento

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it