

Mercato immobiliare: a Varese e Castellanza “tirano” Università e ospedali

Pubblicato: Mercoledì 28 Ottobre 2015



Il rapporto Tecnocasa per la provincia di Varese vede per il mercato immobiliare un segno più: sono infatti in aumento le compravendite sia a **Varese (+9%** nel primo semestre del 2015 rispetto al primo semestre del 2014) sia in provincia (**+5,3%**).

Anche a Varese, come nel resto d'Italia, **vince il trilocale**: su di esso si concentra il maggior numero di richieste (il **55,4% del totale**), seguito dalle richieste per il bilocale, “ferme” al 21,4%. In ogni caso l'81,6% dei potenziali acquirenti ha un budget che **non supera i 249 mila euro**.

Ma diverse sono le tipologie del mercato immobiliare nella nostra provincia: ecco quel che succede in alcuni dei luoghi più significativi: Varese, Gallarate, Busto Arsizio, Castellanza, Saronno e Somma Lombardo.

VARESE

Nel capoluogo di provincia non solo è tornato a muoversi il mercato immobiliare, ma sono ritornati anche gli investitori, che acquistano prevalentemente piccoli tagli sui 50-60 mila euro da mettere a reddito.

Infatti, in città esiste una buona domanda di affitto grazie al Polo Ospedaliero e all'Università. Sempre molto richiesto il centro, interessante anche Brunella, Sant'Ambrogio, Bosto, Casbeno e Masnago. Le quotazioni delle case sono stabili

Sul mercato delle locazioni si registra un'elevata domanda e i proprietari prestano molta attenzione alle referenze ed alle garanzie dei potenziali inquilini. Oltre a single e giovani coppie che non riescono a comprare, ci sono molti studenti e personale medico. Gli studenti ricercano prevalentemente appartamenti di grandi dimensioni, per una spesa media di 850 euro; bilocali e trilocali, invece, costano 450-500 euro e 600 euro al mese.

GALLARATE

In diminuzione, invece, nei primi sei mesi del 2015 le quotazioni di Gallarate. Valori in diminuzione, in particolare, nelle zone di Ronchi, Crenna e Moriggia. I tratti che hanno caratterizzato il mercato della zona sono: diminuzione della domanda ad uso investimento, riduzione delle compravendite da parte degli immigrati che ha bloccato le transazioni su abitazioni di qualità più bassa, aumento degli acquisti migliorativi e presenza di numerose abitazioni invendute.

Il maggior numero di preferenze dei potenziali acquirenti è per la zona Ronchi dove ci sono ville singole, villette e case di corte. Anche a Gallarate la tipologia più richiesta è il trilocale; ma c'è un aumentato interesse per le ville singole degli anni '60. Le abitazioni del centro sono sempre molto ambite. La difficoltà è nell'incontro tra domanda ed offerta: chi vende vorrebbe collocarle sul mercato a prezzi medi di 3000-4000 € al mq mentre chi vuole acquistarle esprime una disponibilità di spesa di 2300-2400 € al mq.

Sul mercato delle locazioni si registra una buona domanda, alimentata da coloro che non riescono ad accedere al mutuo; tante le giovani coppie che stipulano contratti di un anno, per poi passare al contratto a canone libero. Per un bilocale si chiedono intorno a 500-550 € al mese, per un trilocale 650 € al mese.

BUSTO ARSIZIO

Nella prima parte del 2015 le quotazioni delle abitazioni di Busto Arsizio sono in diminuzione del 2,9%. A muoversi sul mercato sono state prevalentemente persone alla ricerca della prima casa, giovani coppie e famiglie al primo acquisto, alla ricerca del trilocale per il quale mettere in conto una spesa media di che può oscillare da 100 a 150 mila euro.

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. Sul mercato delle locazioni si registra una domanda alimentata prevalentemente da coloro che non riescono ad acquistare anche se adesso i prezzi più contenuti hanno convinto più persone all'acquisto. Si cercano bilocali arredati e trilocali vuoti.

CASTELLANZA

Nella prima parte del 2015 le quotazioni immobiliari a Castellanza sono rimaste stabili rispetto al semestre precedente. Si sono mossi prevalentemente acquirenti di prima casa, provenienti anche dalla vicina Legnano, e alla ricerca di trilocali, quattro locali e villette singole. Ci sono anche investitori che acquistano per affittare agli studenti dell'Università di Castellanza.

In generale le zone più apprezzate sono quelle centrali per la presenza dell'Università di Castellanza e quella della Stazione richiesta da coloro che devono spostarsi per motivi di lavoro. Attivo il mercato delle locazioni grazie alla richiesta da parte di studenti universitari: il monolocale si affitta a 350-400 € al mese, il bilocale a 450-500 € ed il trilocale a 700 € al mese.

SARONNO

Nei primi sei mesi del 2015 le quotazioni delle abitazioni di Saronno sono rimaste stabili. Le richieste sono in aumento e questo ha reso il mercato più dinamico. Sono in difficoltà i monolocali e i bilocali che si vendono meno rispetto al passato. Il ribasso dei prezzi ha reso conveniente il trilocale che è

diventato, insieme al quattro locali, la tipologia più richiesta.

Un altro dei motivi che ha determinato questo trend è anche il venir meno degli investitori che quasi sempre si orientavano sui piccoli tagli.

Piacciono le zone centrali e semicentrali della città perché servite e con la presenza della ferrovia. In particolare piacciono gli immobili situati nella zona Prealpi, in viale Rimembranze. Piace molto anche la zona Ospedale. In difficoltà le abitazioni di Cascina Colombara e Cascina Ferrara

Sul mercato delle locazioni si registra una domanda non troppo elevata. I canoni sono in ribasso per volontà degli stessi proprietari che hanno l'obiettivo di fidelizzarsi l'inquilino. Per un bilocale si spendono mediamente intorno a 500 euro al mese, per un trilocale 600-650 euro al mese.

SOMMA LOMBARDO

A Somma Lombardo, nella prima parte del 2015, i valori delle abitazioni sono diminuiti del 6,1%. Si sono compravendute soprattutto tipologie usate dal momento che sul nuovo i prezzi ancora elevati non sempre incontrano il favore dei potenziali acquirenti. I venditori hanno abbassato le richieste e di conseguenza questo ha reso più facile l'incontro tra domanda ed offerta. La zona più centrale si sviluppa intorno a piazza Sant'Agnese ed in zona Sempione, dove si concentrano numerose attività commerciali.

In calo la domanda di appartamenti in affitto sia perché sono in diminuzione le richieste da parte di lavoratori trasferiti impiegati nelle strutture aeroportuali e sia perché chi può preferisce acquistare l'abitazione. Un bilocale arredato si affitta con una spesa mensile di 400 euro, un trilocale non arredato a 500 euro al mese.

di sr