

Il trilocale resta il più amato, ma la Svizzera infiamma il mercato immobiliare

Pubblicato: Mercoledì 12 Marzo 2025



Il mercato immobiliare è in grado di scattare una fotografia precisa dello stato di salute economica di un Paese e il livello di fiducia di un popolo. L'acquisto della casa è la decisione della vita, è il bene che dà una prospettiva e dove si concentrano le risorse di ogni famiglia.

L'analisi semestrale di **Fiaip** (Federazione italiana agenti immobiliari professionali monitora) sul 2024 indica **due tendenze molto interessanti**: in provincia di Varese (e non solo) si sono **ridotti sensibilmente i tempi della compravendita** e si fa sempre più **fatica a trovare una casa in affitto per il lungo periodo**. Il primo aspetto rivela un dinamismo che in buona parte può dipendere dal taglio dei tassi di interesse voluto dalla Bce che facilita l'accesso al credito delle famiglie. Il secondo indica uno **spostamento del modello di business dei proprietari di immobili** che prediligono forme di affitto breve, più remunerative e meno vincolanti. *(foto sopra, da sinistra: Mario Magnani, Andrea Chemello, Fabio Bertazzi, Riccardo Ortiz, Isabella Tafuro, Raffaella Radaelli, Luca Simioni)*

?

CRESCE IL NUMERO DELLE COMPRAVENDITE IN LOMBARDIA

I numeri dicono che crescono le compravendite in Lombardia: oltre **150mila immobili** venduti nel 2024 (+1%), compravendite che rappresentano poco più del 20% del totale delle transazioni nazionali. **Aumentano i prezzi**, mediamente tra il 5% e il 7%, soprattutto nei comuni capoluogo di Provincia. «Il

numero di transazioni a Milano e provincia – spiega **Luca Simioni**, presidente di Fiaip Lombardia – rappresenta poco più del **40% dell'intero dato regionale** per il settore residenziale, evidenziando ancora una significativa attrattività anche per investitori stranieri. Nella **città di Varese** lievissimo calo dei volumi di compravendite, leggermente più marcato nei Comuni della provincia. Nel 2024 sono **1.186 il numero delle transazioni** rispetto alle 1.198 del 2023 per quanto riguarda il capoluogo, mentre per l'intera provincia di Varese sono **12.950** nel 2024 rispetto alle **13.216** del 2023».

LA TIPOLOGIA PREFERITA

A Varese le tipologie di immobili più richieste sono sempre il **trilocale** e il **quadrilocale** per la famiglia. Parliamo di un patrimonio immobiliare piuttosto vecchio che risale agli anni Settanta e Ottanta e dove ci sono pochissime nuove costruzioni. Si tratta dunque di immobili da ristrutturare, per cui l'investimento non è tanto solo nell'acquisto iniziale, ma poi anche quello della ristrutturazione che comporta costi importanti. Se si allarga lo sguardo al territorio provinciale le cose cambiano come spiega **Riccardo Ortiz**, presidente provinciale Fiaip: «È un territorio dinamico e resiliente con un mercato immobiliare che offre opportunità interessanti. Dalla lettura e dall'analisi dei dati forniti dall'**Agenzia dell'Entrate relativi** alla nostra provincia nel quarto trimestre del 2024, in linea con la tendenza nazionale, si è registrato **un aumento delle transazioni pari a 3.702 contro le 2.940** del trimestre precedente».

AUMENTA LA QUOTAZIONE MEDIA

Aumenta, seppur moderatamente a partire dal 2020 (1.195 euro al metro quadro), la **quotazione media** che si attesta al 1 semestre 2024 a **1.260 euro al metro quadro**. «Un fattore che può incrementare le transazioni nel 2025 – spiega Ortiz – è la compravendita degli immobili da assoggettare a **ristrutturazione o efficientamento** energetico, entro fine 2025, grazie ai bonus edilizi. Chi vorrà sfruttare le detrazioni al **50% come prima casa** (36% per altri immobili), dovrà realizzare interventi entro fine 2025, per non incappare nella riduzione già prevista per il biennio 2026 – 2027 al 36% per l'abitazione principale (30% per gli altri immobili), destinata poi a ridursi per tutte le case al 30% nelle annualità 2028-2033».

?

LA VICINA SVIZZERA VIVACIZZA IL MERCATO

Nei paesi posizionati sulla fascia di confine con la **Svizzera**, il mercato immobiliare mostra una certa **vivacità**. A fare la differenza è la maggior disposizione di capitali grazie alla presenza di **lavoratori frontalieri** che possono contare su un **cambio Franco svizzero contro euro** favorevole. «Operando da quasi 40 anni sul territorio di confine con la Svizzera da **Viggiù a Cantello** e in **Valceresio** – sottolinea **Mario Magnani**, vicepresidente Fiaip provinciale -posso confermare che dall'inizio del 2025, il trend che dal 2020 vede numerosi contatti per richieste di acquisto di un numero importante di residenti in Svizzera (svizzeri o italiani AIRE), che cercano un immobile adeguato da acquistare nella fascia di confine».

I paesi preferiti sono quelli che hanno una dogana diretta. «Parlo di paesi come Clivio, Saltrio, Cantello, Porto Ceresio, Ponte Tresa, Luino, Uggiate Trevano, Bizzarone – aggiunge Magnani – ma anche Viggiù, Malnate, Arcisate, come centri ben organizzati e vivi nella zona vicino al confine, così come Arcisate, Besano, Brusimpiano e Gaggiolo di Cantello per la comodità della stazione con il collegamento comodo a Lugano. Questa clientela si aggiunge al mercato della zona molto attivo grazie ai frontalieri».

NEL SUD DELLA PROVINCIA SI GUARDA IN PROSPETTIVA

Negli ultimi anni il progetto che più di altri ha scompaginato le carte, dando al futuro di questo territorio

una prospettiva nuova è stato il **piano strategico #Varese 2050** presentato da Confindustria Varese nel 2022. Ebbene, il piano prevede la nascita del **MILL (Manufacturing, Innovation, Learning, Logistics)** a Castellanza nell'area dell'università Liuc. Il Mill sarà una cittadella del sapere e del saper fare, ospiterà spazi di creazione e incubazione di startup, nuove strutture per corsi ITS, nuovi servizi per le imprese e la nuova sede di **Confindustria Varese**. «Questa scelta, grazie alla sua attrattività – sottolinea **Raffaella Radaelli** segretaria Fiaip Varese – fornirà a **Castellanza** e ai comuni limitrofi un'opportunità di sviluppo del mercato immobiliare. Lo sviluppo delle attività che il **MILL** propone, alimenterà una maggiore richiesta di spazi abitativi ed anche di spazi per lo sviluppo di nuove attività industriali che, a causa dell'alto contenuto tecnologico, avrebbero una forte caratterizzazione digitale. Le persone coinvolte in questi progetti saranno interessate a ricercare spazi abitativi in prossimità del **MILL** per cui è logico immaginare che vi sia spazio per promuovere innanzitutto il recupero di spazi ad oggi dismessi o da ristrutturare, dato che Castellanza è caratterizzata da una urbanizzazione già molto spinta».

I SOLDI PER COMPRARE CASA

I tempi sembrano buoni per accendere un mutuo per l'acquisto di un immobile. **Andrea Chemello, delegato mediazione creditizia Auxilia Finance Varese**, parla di «**fiducia del mercato**», e non a sproposito. I dati di **Auxilia** dicono infatti che la provincia di Varese in fatto di mutui erogati ha avuto un aumento del 27% «I quattro tagli dei tassi decisi dalla Bce nel corso del 2024 – spiega Chemello – uniti ai due nel 2025 e alla discesa dell'IRS (è il tasso che viene applicato a un mutuo a tasso fisso), sta contribuendo a generare un clima di maggiore fiducia nel mercato. Il tasso Euribor BCE nel giugno 2023 era del 4%. Con la riduzione del 6 marzo 2025 è sceso al 2,65%. Oggi i mutui casa sono molto convenienti. Mutui al 100% per i giovani under 36 con **Isee inferiore ai 40.000 euro**, mutui a stato avanzamento lavori, mutui green con agevolazioni sui tassi e surroghe per il contenimento del monte interessi sono tra le soluzioni che stanno vivacizzando il mercato. La recente Legge di Bilancio ha rifinanziato il Fondo di Garanzia Consap con **130 milioni di euro** per il '25 e 270 milioni per ciascuno degli anni fino al '27. Questa misura offre stabilità e continuità all'accesso al credito, con attenzione per Under 36, famiglie mono genitoriali e nuclei numerosi. Le banche stanno ampliando la propria offerta con mutui ad alto Loan to Value (LTV), finanziando fino al 95-100% del valore dell'immobile, opportunità significativa per chi non dispone di risparmi iniziali».

Ho fatto il mutuo in franchi svizzeri e ora sono prigioniero della mia casa

Michele Mancino

michele.mancino@varesenews.it