

Varese

FOCUS SUL MATTONO

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 |



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 |

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Gli indicatori delle trattative

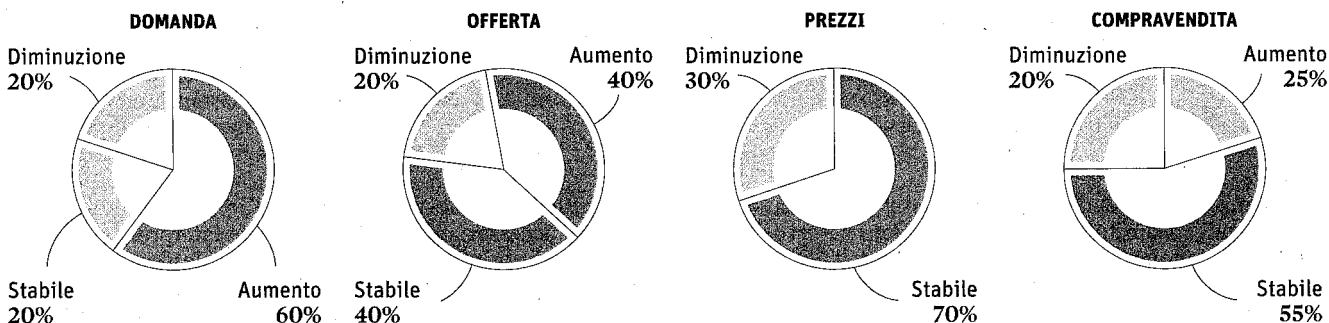
I tempi medi di vendita delle abitazioni e il differenziale di prezzo tra richiesta iniziale e corrispettivo finale negli anni

| 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

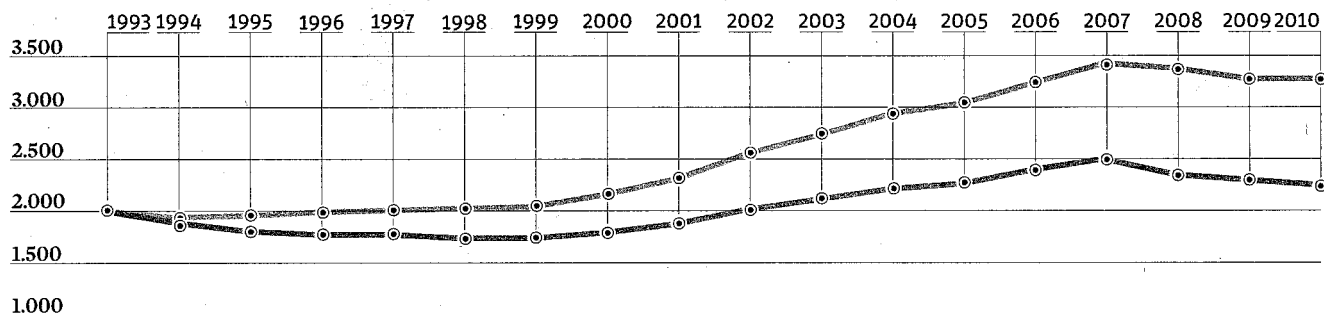
Indicazioni degli operatori sull'andamento del mercato nei prossimi 12 mesi



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)



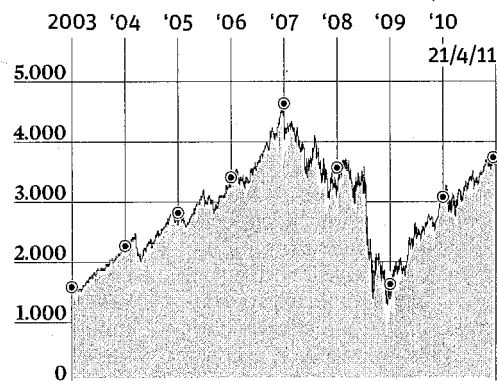
Fonti del Focus. I numeri della città: Istat. **I prezzi zona per zona:** Casa.it, Fondocasa, Gabetti, Grimaldi, Immobiliare.it, Reag, Tecnocasa. **I canoni di locazione:** Casa.it, Fondocasa, Gabetti, Grimaldi, Immobiliare.it, Tecnocasa. **Gli indicatori delle trattative:** Fiaip, Gabetti, Reag, **Remax**.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

Sabato 16 aprile Focus Trieste Sabato 30 aprile Focus Taranto

I fondi immobiliari Usa

Performance dei Reits settoriali e andamento del Total return index a partire da inizio 2003

| Indici | Var. % sett. | Var. % 1 anno |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| Ftse/Nareit All Reits \$ | 2,67 | 20,69 |
| Ftse/Nareit All Equity Reits \$ | 2,87 | 21,29 |
| Ftse/Nareit Mortgage Reits \$ | 0,63 | 19,54 |
| Ftse/Nareit Hybrid Reits \$ | 0,00 | -3,23 |
| Ftse/Nareit Real Estate 50 \$ | 2,70 | 22,78 |
| Ftse Epra/Nareit Developed | 1,39 | 10,31 |
| Ftse Epra/Nareit United States | 3,03 | 21,06 |
| Ftse Epra/Nareit Dev Europe | 2,28 | 17,48 |
| Ftse Epra/Nareit Dev Asia | 0,05 | 5,14 |



Fonte: Thomson Reuters Datastream

