

Conferenza Stampa Gruppo Tecnocasa – Varese, 13 maggio 2026

MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE II SEMESTRE 2025

Immobiliare nel Varesotto: cresce la domanda, investitori in arrivo da Milano

Tra Malpensa, cantieri, nuovi collegamenti ferroviari e Progetto MILL Cardano al Campo, Busto Arsizio, Gallarate e Castellanza registrano vendite rapide e valori in rialzo nelle zone più richieste. Sul fronte locazioni, i canoni restano sostenuti – dichiara **Bernardo Bianchessi, Consulente Tecnocasa.**

A Cardano al Campo (+3,6% il rialzo dei prezzi nella seconda parte del 2025) il mercato risulta particolarmente dinamico: le richieste di acquisto sono in aumento e i potenziali acquirenti presentano spesso una buona capacità di spesa e una consolidata stabilità reddituale. La domanda si concentra prevalentemente su trilocali, preferibilmente in buono stato. I tempi medi di vendita sono più contenuti e si attestano intorno a 90 giorni. Tra le aree maggiormente apprezzate si segnala Cuoricino, al confine con Gallarate, considerata strategica per la vicinanza alla superstrada. In tale zona, per un immobile usato in buone condizioni, i valori si collocano indicativamente tra 1400 -1500 € al mq. Gli sviluppi di nuova costruzione risultano limitati e il nuovo esistente si colloca mediamente tra 2200-2400 € al mq. **È in fase di ultimazione la linea ferroviaria che collegherà l'aeroporto di Malpensa alla linea del Sempione di Gallarate; l'intervento contribuirà ad ampliare i servizi disponibili nell'area, aumentandone l'attrattività.** Si registra inoltre un incremento delle richieste da parte di residenti a Milano interessati all'acquisto di monolocali e bilocali da mettere a reddito, con investimenti compresi tra 50 e 90 mila €. A sostegno di tale tendenza, si evidenzia una solida domanda di locazioni da parte di addetti impiegati presso il vicino aeroporto di Malpensa e presso "Leonardo". Un bilocale viene locato mediamente intorno a 600 – 650 € al mese. Prevalgono i contratti di natura transitoria.

Il mercato di Busto Arsizio evidenzia una fase di crescita: la domanda aumenta, l'offerta si contrae e i prezzi risultano in rialzo (+1,4%). I potenziali acquirenti mostrano una preferenza per immobili prossimi alle stazioni e all'autostrada. Si rileva inoltre una buona presenza di investitori orientati all'acquisto di monolocali e bilocali da destinare alla locazione, anche di breve durata. Tra i quartieri maggiormente apprezzati si segnala Sant'Edoardo, adiacente al centro cittadino e alla stazione Ferrovie Nord Milano (Malpensa - Milano), ricco di servizi per le famiglie (scuole, negozi, supermercati) e caratterizzato da condomini edificati negli anni '60-'70. Per una soluzione usata i valori si attestano indicativamente intorno a 1200-1500 € al mq. Sono presenti anche nuove costruzioni: nell'ultimo anno sono stati realizzati diversi condomini, con tagli medi di tre locali, doppi servizi e prezzi compresi tra 2800 e 3000 € al mq. Più popolare il quartiere di Sant'Anna, in posizione decentrata rispetto al centro e ai principali servizi, ad eccezione dell'autostrada. L'area offre abitazioni degli anni '60, di tipologia popolare, acquistabili da 600 a 1000 € al mq; i prezzi contenuti hanno attirato nuclei con minore disponibilità di spesa, spesso di nazionalità straniera. Il comune di Busto Arsizio è stato interessato da diversi interventi di riqualificazione:

tra questi, la recente valorizzazione del quartiere Beata Giuliana con la realizzazione di un nuovo polo commerciale a ridosso del Sempione, nonché il progetto per la creazione di un unico polo ospedaliero che accorperà gli ospedali di Gallarate e Busto Arsizio, la cui ultimazione è prevista entro il 2031. Un ulteriore intervento di rilievo riguarda il prolungamento delle Ferrovie Nord, con capolinea al Terminal 2 dell'Aeroporto di Malpensa. **È inoltre prevista la riqualificazione dell'area adiacente alle Ferrovie Nord, con la realizzazione di un parco pubblico, edifici ad uso terziario e un parcheggio multipiano.** Tali prospettive, unitamente allo sviluppo edilizio, hanno favorito un incremento dei flussi di acquirenti provenienti da Milano, alla ricerca sia di appartamenti sia di soluzioni indipendenti. Nel comparto delle locazioni prevale la domanda di bilocali arredati, con canoni mensili intorno a 650 € al mese. La richiesta proviene principalmente da insegnanti, personale ospedaliero e dipendenti dell'aeroporto di Malpensa.

A Gallarate, i prezzi sono stabili. Nell'area Ronchi si osserva una domanda sostenuta a fronte di un'offerta contenuta; la tipologia più richiesta è il trilocale. Ronchi è una zona residenziale particolarmente apprezzata anche per la prossimità alle colline circostanti, oltre che per la presenza di servizi e buoni collegamenti. Lo sviluppo edilizio risale prevalentemente agli anni '90 e un buon usato presenta valori intorno a 1800 € al mq. Sono inoltre in corso alcuni interventi di nuova costruzione, con appartamenti acquistabili anche a 3800 € al mq qualora dotati di caratteristiche di elevata qualità. Il mercato delle locazioni è vivace, ma l'incontro tra domanda e offerta non risulta sempre immediato, sia per la limitata disponibilità di prodotto sia perché i conduttori non sempre soddisfano pienamente i requisiti richiesti dai proprietari, orientati a garanzie sempre più solide. Si segnala infine una richiesta occasionale di appartamenti signorili da parte di residenti a Milano, che riscontrano una minore accessibilità ai prezzi della metropoli.

A **Castellanza** i prezzi sono in aumento del 4,2%, nella seconda parte del 2025, il mercato si mantiene attivo e, nell'ultimo anno, i valori hanno registrato un lieve incremento, sostenuto dalla ridotta disponibilità di immobili in vendita. Le compravendite risultano rapide quando i prezzi sono coerenti con la capacità di spesa della domanda e riflettono la qualità dell'immobile; al contrario, in presenza di richieste significativamente superiori, l'assorbimento rallenta e il mercato tende a ristagnare. Il patrimonio edilizio è costituito prevalentemente da immobili realizzati tra gli anni '60 e '70, maggiormente apprezzati se ristrutturati e in buono/ottimo stato. **Dopo un prolungato periodo di assenza di nuove iniziative, nel 2026 sono stati avviati alcuni cantieri con condomini di piccole dimensioni.** Il comune si sviluppa su un'area contenuta e i valori indicativi variano da 900 € al mq per soluzioni che richiedono interventi di ristrutturazione leggeri, fino a 1700 € al mq per unità ristrutturate. Le abitazioni recenti si collocano intorno a 2000 € al mq, mentre il nuovo presenta valori compresi tra 2600 e 2800 € al mq. I livelli di prezzo stanno inoltre intercettando acquirenti provenienti dal vicino comune di Legnano. **Nel comparto locativo si osserva una domanda elevata, alimentata anche dagli studenti universitari, particolarmente attivi nel periodo estivo, in corrispondenza della chiusura e della ripresa dell'anno accademico.** Pur

trattandosi di una cittadina di circa 14.000 abitanti, Castellanza dispone di due strutture ospedaliere (MultiMedica e Mater Domini - Humanitas), di una stazione delle Ferrovie Nord, nonché di scuole private (Istituto Fermi e Montessori). Rilevante, infine, la presenza dell'Università LIUC, nota in Italia e all'estero. Confindustria sta attualmente progettando la nascita di MILL (Manufacturing, Innovation, Learning, Logistics), iniziativa dedicata a manifattura, innovazione, formazione e logistica, con l'obiettivo di creare un polo innovativo a supporto del tessuto imprenditoriale varesino. **MILL prenderà forma attraverso un progetto di rigenerazione urbana e riqualificazione dell'area industriale dismessa dell'ex Cotonificio Cantoni di Castellanza, acquisita alcuni mesi fa da Confindustria Varese. L'ambito d'intervento si estende su una superficie di 125mila metri quadrati, attraversata centralmente dal fiume Olona e compresa, più precisamente, tra corso Giacomo Matteotti, via Piave e via Gabrio Piola.** La maggior parte delle opere interesserà la sponda sinistra dell'Olona, di fronte alla zona bassa delle aule della LIUC. Sono previsti la nuova sede di Confindustria Varese, un nuovo campus universitario con servizi e spazi polifunzionali, oltre a nuovi spazi aperti alla comunità; è inoltre programmata la riqualificazione delle sponde del fiume Olona.