

Conferenza Stampa Gruppo Tecnocasa – Varese, 13 maggio 2026 **VARESE. MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE II SEMESTRE 2025**

Varese: mercato vivace, acquirenti e investitori puntano sul mattone

Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, nella seconda parte del 2025 i prezzi delle case di Varese sono stabili.

Sono stabili i valori immobiliari nel centro di Varese nella seconda parte dell'anno: fanno eccezione le abitazioni in ottimo stato, ricavate da interventi di ristrutturazione all'interno di palazzi d'epoca e contesti signorili – dichiara **Bernardo Bianchessi, Consulente Tecnocasa.**

Si contano investitori che acquistano case da ristrutturare e poi rivendere; queste ultime sono acquistate da clienti che successivamente mettono a reddito e da persone residenti in città che desiderano vivere il centro. I tempi di vendita si aggirano intorno a due mesi.

Le vie pedonali più richieste sono corso Matteotti, via del Cairo e via Donizzetti, intorno ad esse i prezzi di un usato in buono stato si aggirano intorno a 3000 € al mq. Sempre più difficile collocare sul mercato le case con spese condominiali elevate. Più bassi i prezzi delle abitazioni a Biumo dove immobili in corte del 1800-1900, da ristrutturare, si scambiano a prezzi medi di 1000 € al mq, raggiungendo valori di circa 1500 € al mq per soluzioni in buono stato abitativo. Nello stesso quartiere sono in corso lavori di ristrutturazioni di immobili comunali destinati a studentato. Casbeno è un quartiere con palazzine degli anni '70-'80, ben collegato con il centro dove un buon usato si scambia a prezzi medi di 2500 € al mq. **Nelle vicinanze della struttura "La Quiete" è in corso la ristrutturazione di un intero edificio residenziale, gli immobili ottenuti hanno prezzi medi di vendita tra 3500 e 4000 € al mq.** Sul mercato delle locazioni si registra una bassa offerta: molti proprietari preferiscono gli affitti brevi oppure gli affitti a studenti o transitori. Per un bilocale si chiedono intorno a 800 € al mese.

Il mercato immobiliare di **Masnago, S. Ambrogio, Velate, Casbeno, Avigno e Bobbiate** ha evidenziato stabilità dei valori per le tipologie usate, a fronte di incrementi di richieste di immobili in ottimo stato e ristrutturati. **I potenziali acquirenti, spesso giovani, in alcune aree della città si orientano prevalentemente verso soluzioni di nuova costruzione o già ristrutturate perché si temono infatti gli onerosi costi di ristrutturazione.** L'offerta di nuove costruzioni resta tuttavia contenuta e il piano regolatore privilegia interventi di rigenerazione urbana. Di conseguenza, a **Velate**, zona collinare caratterizzata dalla presenza di case di ringhiera e di corte, si registrano tempi di vendita più lunghi: molte unità sono oggetto di ristrutturazione e possono essere acquistate a prezzi di 1300 € al mq.

Negli ultimi mesi si rileva inoltre un crescente interesse anche da parte di residenti fuori provincia, tra cui quella di Milano. Tra i quartieri maggiormente richiesti figurano Masnago e Casbeno, zone verdi, ben servite e non lontane dal centro città e dalla stazione. L'offerta include appartamenti o soluzioni indipendenti, con prezzi medi di 1500 – 1600 € al mq per un buon usato e 2700 € al mq per il ristrutturato. La presenza della stazione è un valore aggiunto per i residenti che lavorano a Milano e zone limitrofe. **Brunella**, frazione prossima al centro e, in particolare, alla zona pedonale, presenta valori indicativi di 1500 - 1800 al mq per gli immobili in buono stato.

Gli acquirenti con maggiore capacità di spesa e orientati a soluzioni signorili considerano il quartiere di **S. Ambrogio**, dove gli appartamenti degli anni '60 -'70 si attestano intorno a 1800 € al mq, mentre le ville liberty raggiungono valori superiori a 500 mila €. A breve distanza si colloca **Avigno**, che continua a registrare un buon riscontro: situato ai piedi del Sacro Monte, in un contesto verde e tranquillo, include alcune soluzioni di tipo popolare e le compravendite si collocano tra 900 e 1200 € al mq. Più distante dal centro, **Bobbiate**, in direzione del lago, presenta valori medi di 1300 € al mq per abitazioni degli anni '70 e '80. Sul fronte delle locazioni il mercato evidenzia scarsa offerta e domanda sostenuta: un bilocale viene locato mediamente a circa 600 € al mese. Sono state completate le procedure di smaltimento e bonifica per la riqualificazione dell'ex Aermacchi, un'area di 40mila metri quadri compresa tra via Sanvito e Via Crispi. Il progetto prevede la realizzazione di un centro sportivo con piscina olimpionica, un supermercato, aree di servizio e un parco: la consegna è programmata per settembre 2027.

I valori delle case a Bizzozero risultano sostanzialmente stabili; si iniziano tuttavia a registrare i primi incrementi per le abitazioni di nuova costruzione, realizzate a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione. In tali casi, i prezzi si attestano intorno a 3000 € al mq. I potenziali acquirenti risultano sempre più orientati verso soluzioni in buono stato manutentivo e mostrano una crescente attenzione alla classe energetica. Gli acquisti sono prevalentemente finalizzati all'investimento, in considerazione della vicinanza dell'Università dell'Insubria e della presenza dell'Ospedale "Di Circolo". ***Si tratta spesso di genitori di studenti o di investitori orientati alla messa a reddito:*** l'esborso medio è inferiore a 100 mila € e il posto letto viene locato a 450 € al mese. Bizzozero, quartiere più periferico, è apprezzato per la tranquillità e per la presenza di case di corte d'epoca, spesso da ristrutturare, con valori medi compresi tra 1000-1100 € al mq. A Giubiano prevalgono condomini edificati negli anni '60-'70, acquistati mediamente a 1200-1300 € al mq. Soluzioni più recenti, risalenti agli anni '80-'90 e ai primi anni 2000, sono presenti in zona San Carlo, dove i prezzi medi si collocano tra 1500 - 1700 € al mq. San Carlo è attraversato da viale Borri, principale arteria commerciale della città. Il mercato delle locazioni evidenzia una domanda sostenuta a fronte di un'offerta contenuta: i monolocali vengono locati a 550-600 € al mese, mentre i bilocali si attestano su 750 € al mese. È stata completata la nuova rotonda, che ha contribuito a migliorare la viabilità in largo Flaiano.