

FOCUS provinciale - Varese

I comuni della Provincia di Varese sono stati raggruppati in 8 macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale. Le comunità montane si dividono in: "Valli del Luinese", che comprende i comuni a nord della Provincia, al confine con la Svizzera; "Valceresio", anch'essa al confine con la Svizzera, ma morfologicamente differente (zona NE della Provincia). L'ultima Comunità Montana, della "Valcuvia", occupa una posizione centrale, al confine con la città di Varese e le altre Comunità Montane.

Il "Basso Verbano" confina prevalentemente con il Lago Maggiore, mentre la "Zona Laghi" include i comuni a ridosso del Lago di Varese e degli altri piccoli laghi circostanti. Le "Colline di Varese", zona SE della provincia, risentono della vicinanza al confine della Provincia di Como, mentre la "Zona Industriale Saronnese", importante polo industriale della Provincia, confina a N con la Provincia di Como e a SE con la Provincia di Milano.

L'altro polo industriale, denominato "del Basso Varesotto", comprendente importanti centri quali Gallarate e Busto Arsizio, confina a S con la Provincia di Milano. Altra importante realtà di questa macroarea è la presenza dell'Aeroporto di Malpensa.

A queste macroaree si aggiunge la città di Varese che rappresenta una significativa porzione del mercato immobiliare provinciale.

Nell'anno 2017, nella Provincia, si sono registrate 9.420 NTN, con un incremento del 3,2% rispetto all'anno 2016. L'analisi delle macroaree, riportata in Tabella 53, mostra un andamento positivo nel CAPOLUOGO, nel BASSO VERBANO e nelle zone industriali BASSO VARESOTTO e SARONNESE, oltre che nella COMUNITA' MONTANA DELLA VALCUVIA.

I grafici di cui alle figure 57 e 58 indicano un segno positivo in relazione all'indice NTN e all'IMI. Per le quotazioni (figura 59) l'indice risulta pressoché stazionario per l'intera provincia e per i non capoluoghi (linee quasi sovrapposte) mentre si stacca con evidente tendenza al ribasso il Capoluogo.

La provincia – Varese

Figura 56: Macroaree provinciali di Varese

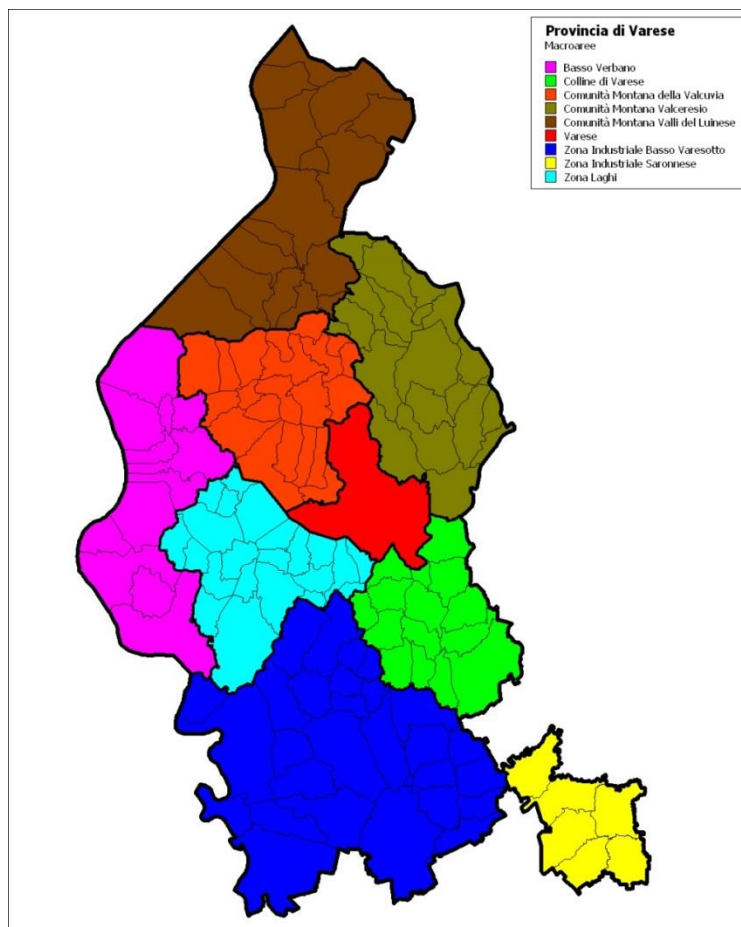


Tabella 53: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Basso Verbano	550	15,44%	5,84%	1,52%	0,20
Colline di Varese	950	-0,86%	10,08%	1,89%	-0,02
Comunità Montana della Valcuvia	426	10,97%	4,53%	1,59%	0,15
Comunità Montana Valceresio	702	-5,34%	7,45%	1,75%	-0,10
Comunità Montana Valli del Luinese	535	-4,46%	5,68%	1,84%	-0,09
Zona Industriale Basso Varesotto	3.710	3,41%	39,39%	2,04%	0,06
Zona Industriale Saronnese	1.233	8,75%	13,09%	2,51%	0,19
Zona Laghi	460	-5,80%	4,89%	1,67%	-0,11
Varese Capoluogo	852	7,56%	9,05%	1,88%	0,13
Varese Provincia	9.420	3,25%	100,00%	1,94%	0,06

Figura 57: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Varese

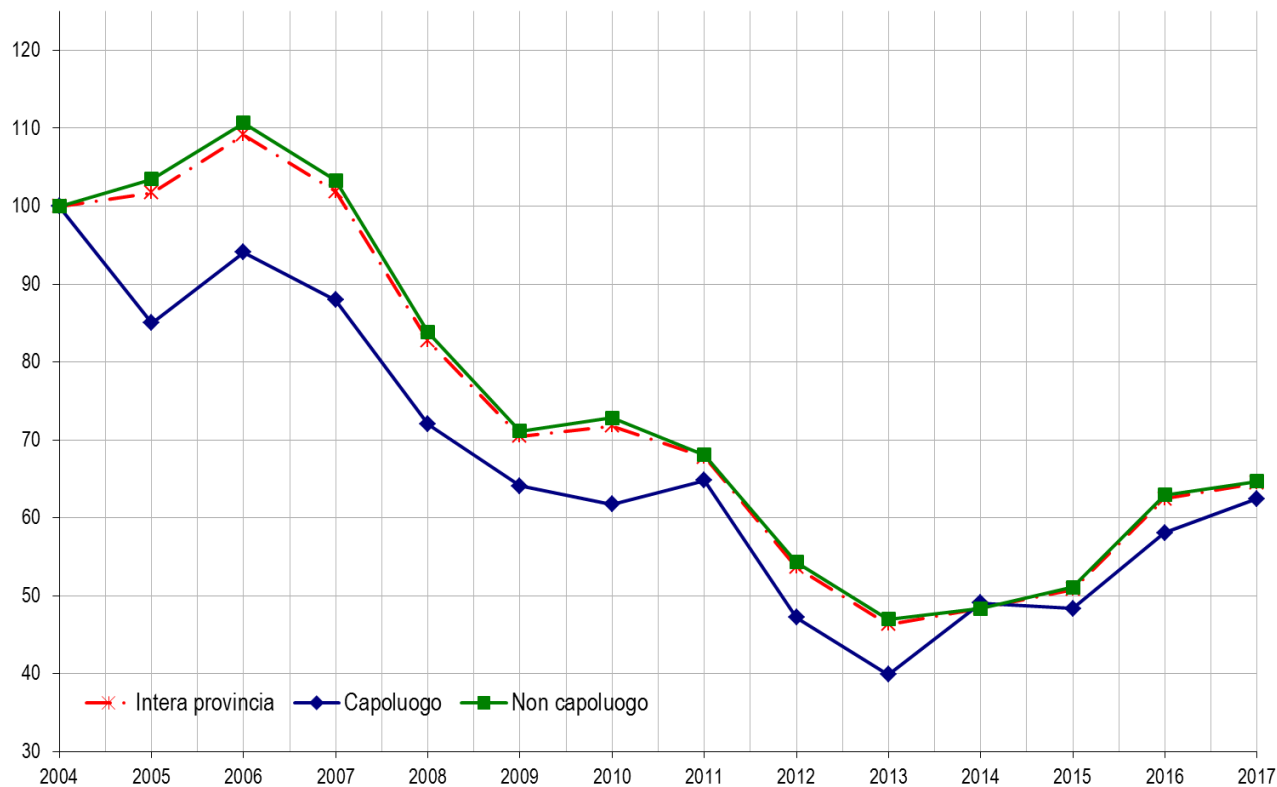


Figura 58: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Varese

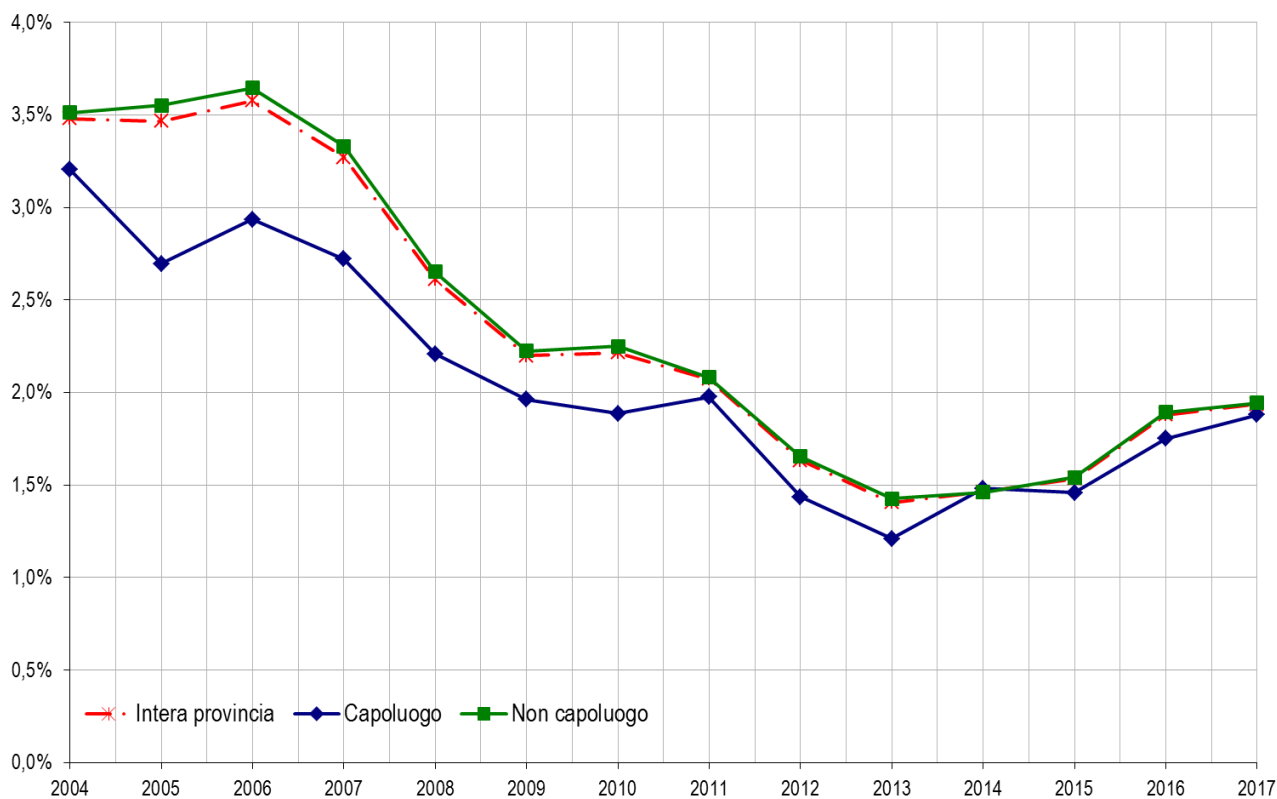
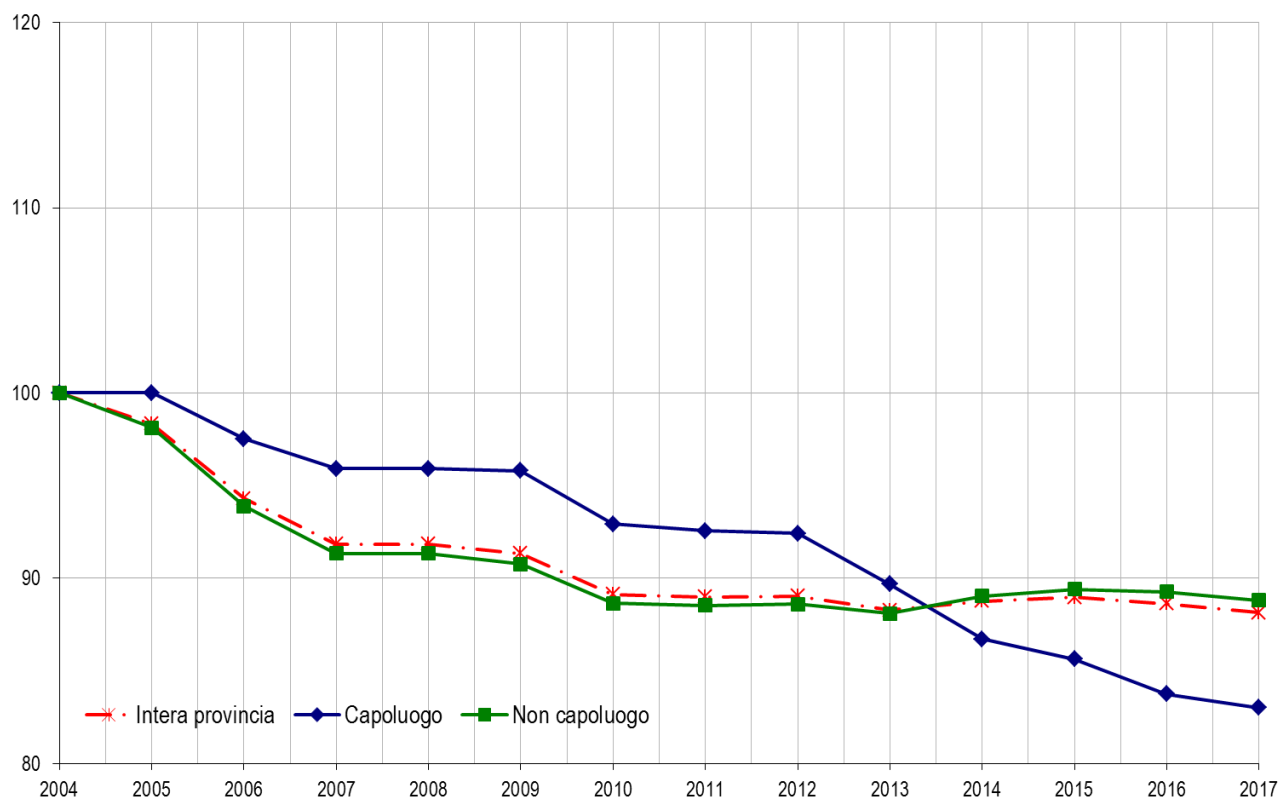


Tabella 54: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Basso Verbano	1.227	0,00%	88,9
Colline di Varese	1.167	-0,06%	89,5
Comunità Montana della Valcuvia	1.160	0,00%	92,1
Comunità Montana Valceresio	1.138	0,00%	92,0
Comunità Montana Valli del Luinese	1.237	-0,35%	87,8
Zona Industriale Basso Varesotto	1.178	-0,93%	87,9
Zona Industriale Saronnese	1.256	-0,86%	87,3
Zona Laghi	1.141	0,00%	90,2
Varese Capoluogo	1.388	-0,89%	83,0
Varese Provincia	1.205	-0,56%	88,1

Figura 59: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo - Varese



Il comune – Varese

Tabella 55: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Varese

Zona OMI	Denominazione	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	IMI 2017	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
B1	V.STAURENGHI, V.GRANDI, V.PARRAVICINI, V.DANDOLO, V. CAVOUR, V.BIZZOZERO, V.LONATI, V.S.ASSISI, MUNICIPIO.	48	23,69%	1,99%	2.025	6,58%
B2	V.DANDOLO,V.LE MILANO,V.PIAVE, V.MAGENTA,V.AVEGNO,V.CAVOUR.	24	3,09%	2,24%	1.500	-4,00%
C1	CAMPIGLI,S.SILVESTRO,F.CRISPI, FIUME,AGUGGIARI, IPPODROMO,VALGANNA,FS,GOLDONI, EUROPA,FILZI,S.ANTONIO,TRENTINI	196	15,30%	2,24%	1.284	0,85%
D1	V.MANIN,V.LE AGUGGIARI, V.LE VALGANNA,V.LE IPPODROMO, V.FIUME,V.F.CRISPI,V.CERNUSCHI,V.MONTELLO	72	-26,76%	1,39%	1.562	-0,21%
D10	LOCALITA BELFORTE VALGANNA	55	27,91%	2,22%	1.230	0,00%
D2	LOC.TA S.AMBROGIO, LOC.TA VELATE FOGLIARO_LIM.TE NORD:C.FIORI, P.CAPPELLA,BREGAZZANA_LIM.SUD FNM	75	27,04%	2,01%	1.399	-3,53%
D3	LOC.TA BOBBIATE,LOC.TA CASBENO_ LIMITE NORD:V.DEI CAMPIGLI,V.S.ANTONIO_LIMITE EST : V.F.CORRIDONI,V.P.CHIARA.	47	37,78%	1,93%	1.383	2,60%
D4	LOC.TA MOROSOLO,LOC.TA LISSAGO LOC.TA CAPOLAGO CARTABBIA BOSTO INF_A NORD: V .L EUROPA, A EST :V. GASPAROTTO	48	-9,16%	1,46%	1.420	-0,81%
D5	LOC.TA S.M. AL MONTE C.D.FIORI, LOC.TA RASA, LOC.TA BREGAZZANA_A SUD:C.DEI FIORI, V.P.CAPPELLA,V.BREGAZZANA.	16	158,33%	1,53%	1.258	-4,96%
D6	LOC.TA BIZZOZERO LOC.TA S.CARLO BUSTECHE_A NORD V.L.BORRI,V.GOZZI,FNM_ AD EST FIUME OLONA_AD OVEST FS.	77	4,15%	1,71%	1.205	-2,17%
D7	LOC.TA SAN FERMO,LOC.TA VALLE OLONA_AD OVEST V.R.VANETTI,V.JAMORETTI_A SUD V.DALMAZIA,V.PESCHIERA.	54	-0,85%	1,60%	1.170	-2,09%
D8	LOC.TA GIUBIANO,LOC.TA BELFORTE_A NORD V.DALMAZIA_AD EST PESCHIERA,FRIULI,FNM_A SUD GOZZI_AD OVEST L.BORRI,FS	63	-16,18%	1,69%	1.543	-2,58%
D9	LOCALITA MASNAGO	54	29,86%	2,03%	1.526	1,08%
nd		25	-	-	-	-
	VARESE	852	7,56%	1,88%	1.401	-0,34%