

IL MERCATO IMMOBILIARE in VARESE nel 2016



REALTA' e PROSPETTIVE

GRANDE RECESSIONE



U.S.A. 1999-2004

Concessione di Mutui in maniera indiscriminata a persone poco solvibili.

Economia in crescita: edilizia, banche, servizi, industria.



2005-2006

Primi segnali di debitori insolventi, immobili invenduti e all'asta



Cessione dei debiti a istituti bancari di tutto il mondo
Intossicazione del mercato con pacchetti finanziari senza valore
Nel 2008 le banche denunciarono perdite per circa \$ 435 Bill.



Nel 2008 in Italia
SCOPPIO BOLLA IMMOBILIARE
Aumento considerevole e
ingiustificato dei prezzi e della
domanda
Irrazionale euforia con l'idea di
cospicui guadagni

Nel 2010
Rallentamento economico di scala globale,
aumento del petrolio, generi alimentari
Crisi debiti pubblici con effetto domino su
alcuni Paesi Europei.



7 anni di crescita - 7 anni di crisi
FUTURO?

CONDIZIONI ATTUALI OGGETTIVE A SFAVORE DELLA RAPIDA RIPRESA DEL MERCATO IMMOBILIARE

PRIMA CASA

- limitata ricchezza (in diminuzione) da risparmio generato nel passato
- debole economia nazionale e scarso potere d'acquisto con stipendi medi non adeguati
 - insicurezza della posizione lavorativa
 - disponibilità limitata di accesso al credito
- carenza di politiche per «housing sociale» a favore di categorie svantaggiate (giovani coppie, lavoratori a tempo determinato)

IMMOBILI USO INVESTIMENTO da LOCAZIONE

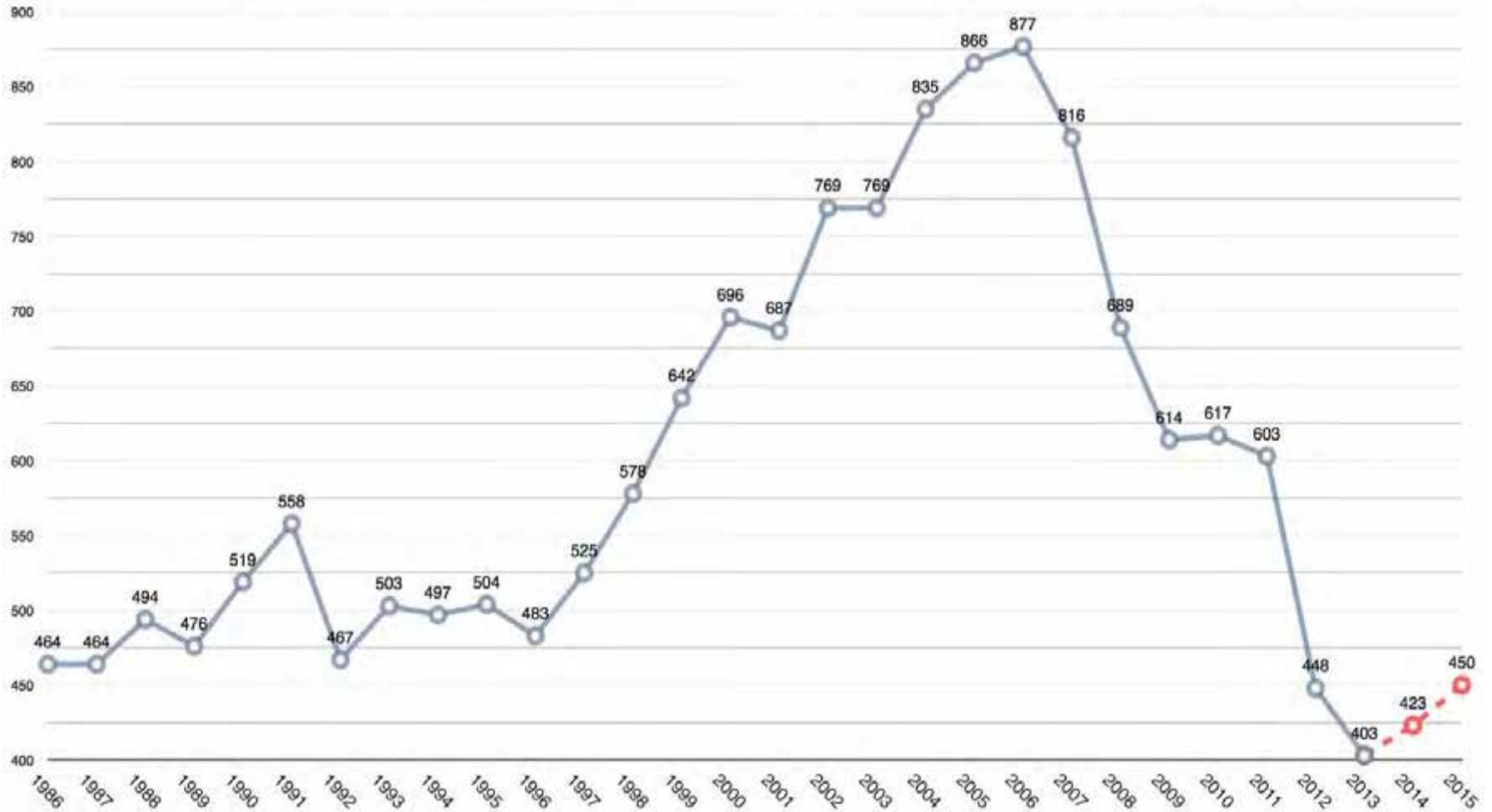
- alta tassazione, no agevolazioni per immobili sfitti (cedolare secca)
- medio rischio di insolvenza e possibile difficoltà nel rilascio degli immobili

OFFERTA IN AUMENTO

- oltre agli immobili oggi sul mercato, ogni anno si aggiunge quota di nuovi cantieri invenduti
- immobili usati che tornano sul mercato da fallimenti, procedure o cambio d'investimento
- immobili in vendita da Enti Statali, Aziende e Professionisti per creare liquidità.

Lieve ma costante aumento del numero di compravendite ITALIA (+ 5% annuo) dal 2014

Mercato Residenziale: Volume Compravendite in Italia (espresso in migliaia) Fonte: Agenzia delle Entrate



RAPPORTO MUTUI-COMPRAVENDITE 2014

Mappa distribuzione incidenza MUTUI sulle
COMPRAVENDITE



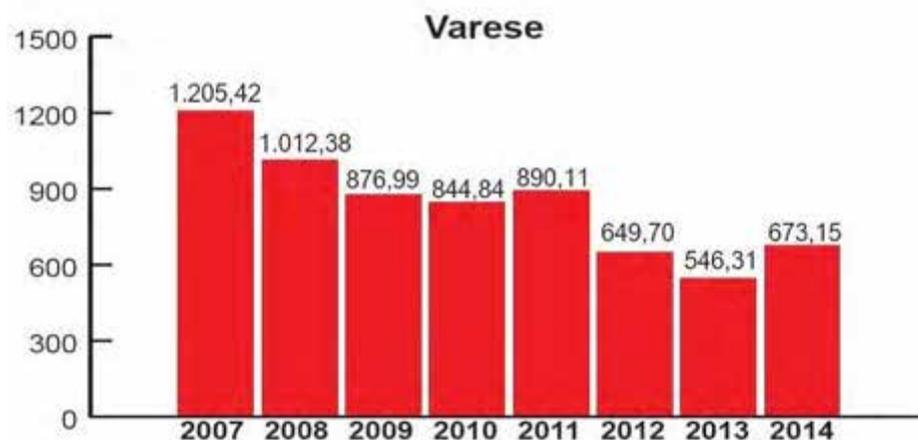
Mappa distribuzione del CAPITALE EROGATO
(milioni di euro)



Numero di Transazioni Normalizzate (N.T.N.) nel periodo dal 2007 al 2014

Il Numero di Transazioni Normalizzate è un indicatore della dinamica di mercato che rappresenta il numero di transazioni normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo. Dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Varese	1205,42	1012,38	876,99	844,84	890,11	649,70	546,31	673,15
Busto Arsizio	1413,72	1131,57	1075,26	1137,95	1025,86	718,95	647,23	705,43
Cassano Magnago	334,51	203,03	176,79	187,12	185,79	159,29	164,54	149,95
Gallarate	948,02	819,18	617,2	656,06	569,52	530,35	548,1	454,06



IL MATTONE IN BRIANZA

IL PATRIMONIO
SONO CIRCA 30MILA
GLI APPARTAMENTI IN VENDITA
NELLA PROVINCIA

LE PIÙ GETTONATE
SONO LE ABITAZIONI RECENTI
CHE INFATTI TRAINANO
LE COMPRAVENDITE



Calano i prezzi Aumentano le vendite

CORRIERE DI COMO

Mercato immobiliare in ripresa «Il 2016 sarà l'anno della svolta»

Riparte il mercato immobiliare: +9,6% le compravendite

PAVIA PRESENTATA LA DICIASSETTESIMA EDIZIONE DELLO SCENARIO IMMOBILIARE

Il mattone adesso costa un po' meno e torna ad essere un investimento sicuro

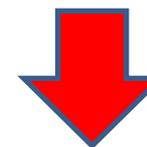
PREZZI VARESE CENTRO E SEMICENTRO

NUOVO (-13 % in 8 anni)			USATO (-38 % in 8 anni)			DA RISTR. (- 45 % in 8 anni)		
ZONA	ANNO	MEDIA €/MQ	ZONA	ANNO	MEDIA €/MQ	ZONA	ANNO	MEDIA €/MQ
centro	2006	€ 3.050	centro	2006	€ 2.250	centro	2006	€ 1.450
semic.	2006	€ 2.600	semic.	2006	€ 1.850	semic.	2006	€ 1.350
centro	2007	€ 3.050	centro	2007	€ 2.250	centro	2007	€ 1.450
semic.	2007	€ 2.600	semic.	2007	€ 1.850	semic.	2007	€ 1.350
centro	2008	€ 2.750	centro	2008	€ 1.800	centro	2008	€ 1.100
semic.	2008	€ 2.550	semic.	2008	€ 1.650	semic.	2008	€ 1.100
centro	2009	€ 2.750	centro	2009	€ 1.700	centro	2009	€ 1.000
semic.	2009	€ 2.500	semic.	2009	€ 1.500	semic.	2009	€ 1.000
centro	2010	€ 2.750	centro	2010	€ 1.650	centro	2010	€ 1.000
semic.	2010	€ 2.500	semic.	2010	€ 1.500	semic.	2010	€ 900
centro	2011	€ 2.750	centro	2011	€ 1.650	centro	2011	€ 1.000
semic.	2011	€ 2.500	semic.	2011	€ 1.500	semic.	2011	€ 900
centro	2012	€ 2.750	centro	2012	€ 1.600	centro	2012	€ 1.000
semic.	2012	€ 2.500	semic.	2012	€ 1.450	semic.	2012	€ 900
centro	2013	€ 2.700	centro	2013	€ 1.550	centro	2013	€ 900
semic.	2013	€ 2.450	semic.	2013	€ 1.400	semic.	2013	€ 800
centro	2014	€ 2.650	centro	2014	€ 1.300	centro	2014	€ 800
semic.	2014	€ 2.300	semic.	2014	€ 1.200	semic.	2014	€ 750



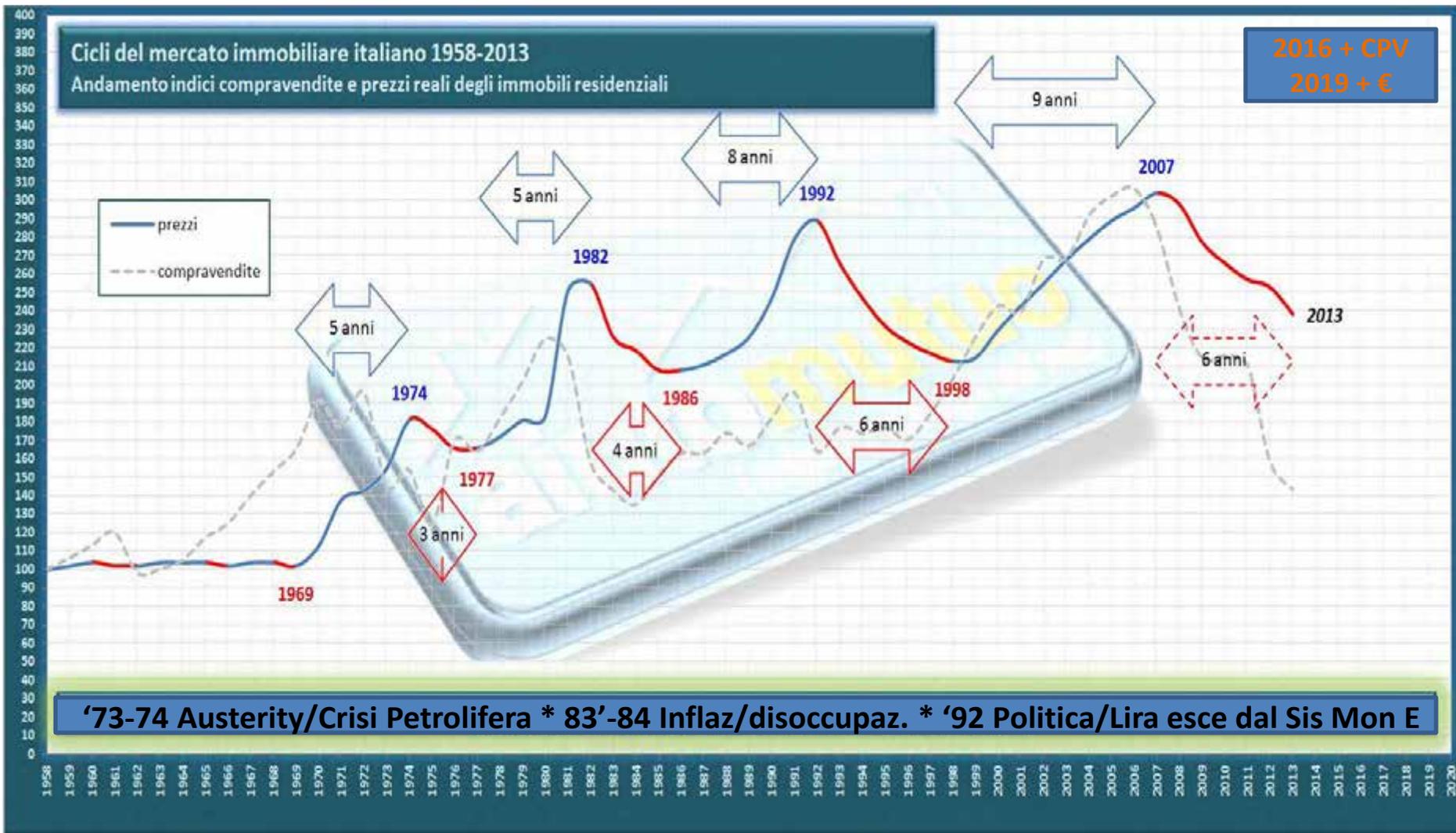
Avvertenze

Rilevazione Prezzi della CCIAA di Varese tramite Commissione che ha vagliato i dati di 200 operatori delle associazioni di categoria A.N.A.M.A., F.I.A.I.P., F.I.M.A.A., degli Ordini e Collegi professionali interessati, dell'Agencia delle Entrate - Territorio, della Provincia di Varese e dell'Associazione Costruttori Edili.



Attualmente prezzi ancora in moderata diminuzione

Ritorno ai prezzi del 2007 nel 2028-2030 (12-14 anni da oggi)



CAMBIAMENTI NEL CONSUMATORE - ULTIMI 10 ANNI

Maggiore consapevolezza e informazione
Minore importanza per la casa intesa come “status sociale”
Ricerca delle ultime tecnologie e del risparmio energetico
Scelta accurata della location
Acquisto mirato a particolari tipologie costruttive

PERCHE' NON VENDIAMO IL NOSTRO IMMOBILE?

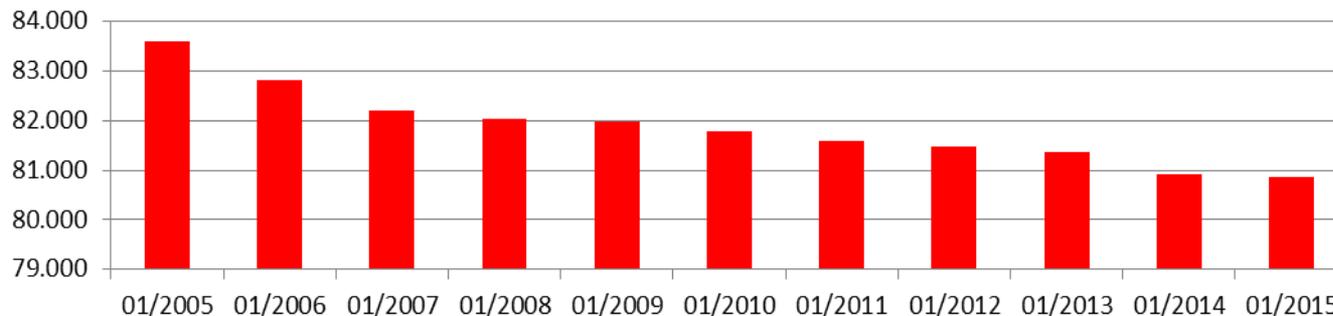
MERCATO SATURO DI IMMOBILI SIMILI
TIPOLOGIA NON RICHIESTA (mancano immobili “specifici”)
PREZZO NON ALLINEATO ALLA CONCORRENZA (vendite verificate)

ATTENTA ANALISI CRITICA
STIMA CORRETTA DEL VALORE
ANALISI DELLE STRATEGIE OPERATIVE
VALUTAZIONE DELLE OFFERTE RICEVUTE IN BASE AI RISCHI/BENEFICI

OBIETTIVI a MEDIO-LUNGO TERMINE per FAVORIRE IL MERCATO IMMOBILIARE in VARESE

progetti di riqualificazione urbana
demolizione e ricostruzione di edifici fatiscenti, nuove infrastrutture
fornire più servizi, allargare i confini del centro città

Varese ha perso 2.754 residenti in 10 anni (da 83.611 a 80.857)



MAGGIORE ATTENZIONE

CULTURA – Teatro di Varese
TURISMO – Laghi, Comunità Montane e Valli
SPORT – Stadio, Palaghiaccio, Palazzetto dello Sport
TRASPORTI direzione Milano (Ferrovia e Autostrada)



Confagricoltura
Varese



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



Confartigianato
Imprese



UNIASCOM
CONFCOMMERCIO
PROVINCIA DI VARESE



Ospedale
di Circolo

Fondazione
Macchi



Unione degli Industriali
della Provincia di Varese



Rotary
Distretto 2042



Federalberghi Varese



www.vareselandoftourism.com

