

VerbanoNews

Le news del Lago Maggiore

La casa al confine vale di più. Così la Svizzera spinge il mattone varesino

Michele Mancino · Wednesday, March 25th, 2026

«Una villetta dello stesso costruttore, con zona e capitolato uguali, prima la vendevamo a 310-330 mila euro, oggi a **450 mila**». Nell'esempio portato da **Antonio D'Avino, delegato Fiaip per il Luinese**, c'è già il senso del mercato immobiliare nelle zone di confine del Varesotto. Un'area che si muove con logiche diverse rispetto al resto della provincia, dove la vicinanza con la Svizzera, la presenza dei frontalieri e la domanda straniera spingono valori e compravendite su un terreno tutto particolare.

Il quadro è emerso durante la presentazione dell'**Osservatorio immobiliare Fiaip a Villa Cagnola**, a Gazzada Schianno, dove D'Avino ha descritto il Luinese e le aree vicine alla frontiera **come un mercato a sé**, capace di discostarsi in modo netto dalla media provinciale.

«Nel Luinese – ha spiegato D'Avino – i prezzi non sono normali», nel senso che risultano spesso **più alti rispetto ad altri territori varesini** e, in alcuni casi, anche rispetto al capoluogo. Il motivo è semplice: **la domanda è più forte e dispone di una capacità di spesa superiore**.

SVIZZERI E FRONTALIERI FANNO IL MERCATO

Secondo D'Avino, il primo fattore è la **Svizzera** perché da anni **gli svizzeri scelgono il versante italiano per acquistare casa**. Ma non ci sono solo loro. A incidere è anche il **mercato dei frontalieri**, cioè di chi vive in Italia e lavora oltreconfine, con **stipendi che permettono una disponibilità economica più alta** rispetto a quella media del territorio. È questa combinazione a rendere dinamico il mercato: si compra, si vende, si affitta, e i valori si mantengono sostenuti.

Il **Luinese, in questo scenario, si presenta come un'area molto attrattiva**. D'Avino parla di un territorio ampio, fatto di lago, montagna, clima favorevole e buona **qualità della vita**. Sono elementi che negli ultimi sette-otto anni hanno aumentato l'interesse degli stranieri. Ma la differenza con il resto del mercato varesino non sta solo nella bellezza del contesto. **Conta il rapporto qualità-prezzo**, che per chi arriva dalla Svizzera o dal Nord Europa resta conveniente. E **conta una vivibilità che altrove non sempre si trova**: poco traffico, facilità di parcheggio, tranquillità, buona cucina e privacy. È qui che il mercato di confine si separa dal resto della provincia.

NON SOLO SVIZZERI

Se in molte zone del Varesotto il **problema è la difficoltà di far incontrare domanda e offerta in un contesto di prezzi** ancora prudenti, nelle aree verso la frontiera la domanda è invece sostenuta da compratori più forti. Non a caso D'Avino ha spiegato che il Luinese «non segue i prezzi della

provincia di Varese», proprio perché la richiesta è superiore rispetto ad altri comuni. Accanto agli svizzeri si muove poi una platea più ampia. Ci sono gli **italiani emigrati in Svizzera che, al momento della pensione, tornano in Italia per acquistare casa**. In molti casi possono contare su una disponibilità economica importante e comprano senza ricorrere al mutuo. E ci sono anche i **tedeschi e gli olandesi**, che scelgono queste zone prima come sede di una seconda casa e poi, con l'avvicinarsi della pensione, come futura abitazione principale. Il richiamo è sempre lo stesso, a cominciare dai **costi più accessibili rispetto ad altri mercati**, per continuare con la qualità della vita elevata, paesaggio e tranquillità.

LA SCARSITÀ DELL'OFFERTA

Ma il mercato di confine non è immune dal problema che **Fiaip** segnala per tutta la provincia: la scarsità dell'offerta. **Anche qui mancano immobili e il nuovo fatica a partire**. I costi di costruzione sono cresciuti, le normative impongono standard più stringenti e i costruttori si muovono con maggiore cautela. Da qui l'aumento dei prezzi anche per il prodotto nuovo, come dimostra proprio l'esempio della villetta passata in pochi anni da poco più di **300 mila a 450 mila euro**. C'è poi un altro dato che distingue queste aree dal resto del mercato: **gli immobili da ristrutturare**.

Se gli italiani, ha raccontato D'Avino, li evitano sempre più volentieri per il peso degli imprevisti e delle spese, **una parte della domanda straniera si sta invece orientando proprio su questo segmento**. Case da **20, 30 o 40 mila euro**, spesso poco considerate dal mercato locale, trovano acquirenti provenienti da **Germania, Polonia, Spagna e America**, pronti a investire nel recupero. Il risultato è un **mercato molto diverso da quello del resto del Varesotto**. Nelle zone di confine la vicinanza con la Svizzera non influenza solo la geografia, ma ridisegna i valori, i compratori e perfino le tipologie di immobili che riescono a trovare sbocco. Non è solo una questione di confine. Insomma, è un altro mercato.

Quelle ville sulla via del Sacro Monte che nessuno vuole più comprare

This entry was posted on Wednesday, March 25th, 2026 at 5:39 pm and is filed under [Economia](#), [Lavoro](#)

You can follow any responses to this entry through the [Comments \(RSS\)](#) feed. You can skip to the end and leave a response. Pinging is currently not allowed.