

Chalet e seconde case In Valtellina esplose l'effetto Olimpiadi

La statistica. L'immobiliare **Gabetti** traccia una mappa «In alcune località turistiche il mercato è in ascesa. Alcuni acquistano allo scopo di fare un investimento»

■ Bene l'Alta Valle, ma anche il Morbegnese sta mostrando vivacità

DANILO ROCCA

■ Mercato immobiliare valtellinese, sul fronte seconde case c'è un vento nuovo, lo anticipa tra i consuntivi un report dell'Ufficio studi **Gabetti**, nota catena di agenzie del settore, con dati che vengono direttamente dagli agenti presenti e operativi in Valle. Si parla delle tendenze in atto, di come, per le destinazioni turistiche invernali principali sia già «tangibile» sull'appetibilità delle compravendite, un «effetto Olimpiadi 2026».

E c'è movimento. «Sì - commenta Alberto Azzola, titolare **Gabetti** a Sondrio - il mercato immobiliare turistico per le località monitorate della Valtellina, anche nel 2019, ha mostrato una situazione interessante, differenziata zona per zona. Nelle località turistiche considerate - ha proseguito - si osservano segnali positivi per il mercato delle case vacanza, soprattutto nelle location più esclusive, come ad esempio Bormio. Dove cresce l'interesse verso l'acquisto della seconda casa in vista delle prossime Olimpiadi Invernali. Anche nel primo semestre del 2019 e per il mercato delle seconde case - ha proseguito - l'attenzione è sulla zona dell'Alta Valle, che sta mo-

strandando una tenuta dei prezzi giustificata dalle ormai non lontane gare a cinque cerchi. Con crescita di acquisti a scopo di investimento, specie da stranieri».

L'agente immobiliare del capoluogo precisa anche che «tanti acquirenti si orientano sulle zone di Chiesa Valmalenco, Madesimo e Teglio. Ma le mete di mercato più di pregio sono Bormio e Livigno e le richieste prevalenti guardano a soluzioni indipendenti con giardino e box auto. Molto ricercate sono anche le baite di 60-70 mq già ristrutturate. E i tempi medi di vendita si aggirano sui 6 mesi, con lo sconto in fase di chiusura della trattativa che non supera, in genere, il 10-15%».

Ritorna insomma ad attrarre la casa alpina lussuosa, di rappresentanza, così come lo «chalet» tipico e di atmosfera.

Alcuni dati

Per i dati delle compravendite dell'intero 2019 occorre attendere fino a marzo 2020. Secondo i dati invece già verificati e resi noti dall'Agenzia delle entrate, riferiti al 2018, «la località Chiesa in Valmalenco ha registrato un aumento del volume di compravendite pari al 8,7%. Si mantengono positive le compravendite anche per la macroarea Teglio-Area sciistica Aprica che, grazie alla performance del Comune di Aprica, registra un leggero aumento del volume, passando dalle 113 transazioni registrate nel 2017 alle 117 del 2018.



Trend confermato

Netta ripresa per l'area sciistica di Bormio, che sale da 52 compravendite nel 2017 a 79, nel 2018. Incrementi anche nel Morbegnese, da 99 immobili venduti, a 107». Conferma il trend attuale anche Ernesto Cioccarelli, Presidente Fimaa, Federazione italiana Mediatori e agenti d'affari della provincia di Sondrio.

«Un po' di ripresa c'è - afferma - ma se lo verificiamo nelle compravendite, non è così sui valori. Nel senso che si vende a prezzi bassi. L'Alta Valle - prosegue - è quella che spinge e chi compra sta pensando anche agli affitti, si pone sul mercato con una logica imprenditoriale. Perché anche in Valtellina, si affitta sempre di più per vacanza con locazioni settimanali e chi compra lo fa poi per fare fruttare anche in questo modo l'immobile».

Località della provincia di Sondrio che, finalmente, si allineano anche in questo senso alle grandi destinazioni turistiche internazionali. «Succede in Alta Valle, ma anche altrove - precisa Cioccarelli - a Tirano, perché c'è il Trenino rosso, dove c'è una attrattiva, ci si lavora per organizzare i flussi. E si stanno aprendo un sacco di appartamenti per affitto breve. Su questo settore ricettivo Livigno è maestra e avanti, ma anche gli altri ormai si stanno muovendo».



La magnifica terra è una delle località turistiche più gettonate sotto il profilo immobiliare