

# Seconde case, la discesa dei prezzi fa risalire gli acquisti in alta quota

Sauze d'Oulx e Bardonecchia sono le località sciistiche più gettonate dalle famiglie

## In pista

L'anno scorso l'area montana torinese ha registrato 770 transazioni immobiliari

**P**rezzi ancora in discesa ma domanda (finalmente) in risalita. Nello slalom degli affari del «mattone» sembra tornare di moda tra le famiglie l'acquisto della seconda casa in montagna. Ma solo se «low cost».

In Piemonte, dopo un decennio di crisi nerissima, con un calo dei prezzi fino al 32% del valore, la situazione si sta stabilizzando. O meglio: la discesa dei prezzi ha forse toccato il fondo. E adesso i si assiste a una vivacità delle compravendite che non si vedeva da tempo. È quanto emerge incrociando i dati di Tecnocasa e Gabetti sull'andamento del mercato delle abitazioni ad alta quota. Nel complesso l'arco alpino piemontese continua a soffrire: il valore delle case, nel primo semestre 2018, è sceso ancora del 6%. Una «discesa libera» dei prezzi che ha reso baite e alloggi di montagna a buon mercato. E quindi appetibili a una platea sempre più ampia di potenziali investitori.

In media a Salbertrand, in Alta Val di Susa, si paga una cifra compresa tra 900 e 1.300 euro al metro quadro per acquistare un immobile. A Oulx, il costo si aggira intorno a 1.000 e 1.500 euro al metro quadro. Valori così per una seconda casa, che a volte costa meno della prima, non si sono mai visti. Certo, a salire di quota, a Sauze d'Oulx, Bardonecchia, Sestriere, Claviere e Sansicario, aumentano anche i prezzi.

E infatti i primi segnali di ripresa, dopo il lungo letargo del mattone, si registrano nelle località montane tradizionalmente più gettonate. Per

## 3

**mesi:** è il tempo medio di vendita per un appartamento nella zona di Oulx. Lo sconto in sede di chiusura di trattative è di circa il 5%

**Gabetti** Property Solutions i comuni più costosi sono Sauze d'Oulx (da 2.700 a 3.000 euro al mq) nell'area sciistica torinese e Macugnaga nel Verbano Cusio Ossola (fino a 3.000 euro al mq). «Si conferma anche un lieve incremento delle richieste e del numero di compravendite anche nel comune di Oulx—spiega Laurent Emmel dell'agenzia Gabetti di Sauze—Le tipologie maggiormente ricercate rimangono i bilocali e i trilocali per un budget di spesa di circa 100 e 150mila euro».

Nel 2017 nelle località sciistiche della provincia di Torino ci sono state circa 770 transazioni, ancora in lieve calo, ma il crollo delle compravendite pare interrotto. I tempi medi di vendita si sono accorciati intorno a 2-3 mesi, con sconti in sede di chiusure delle trattative che si attestano sul 5%.

In ripresa anche Bardonecchia stando alle stime dell'ufficio studi Tecnocasa. Nel comune montano, che attira investitori da Torino e Milano, i prezzi rimangono alti.

In centro una seconda casa costa mediamente 2.300 metri quadri, un appartamento di nuova costruzione circa 4.000 metri quadri. Altra zona richiesta a Bardonecchia è quella di Campo Smith che si trova a fianco degli impianti di risalita.

Anche per Cesana Tecnocasa registra un discreto movimento. «Si compravendono soprattutto appartamenti usati, costruiti tra gli anni '70 e gli anni '80 con valori medi di 2400 euro al mq— spiega in una nota l'ufficio studi Tecnocasa — Da segnalare poi al-



cuni interventi di nuova costruzione sulla strada per Sestriere/Sansicario: case costruite in pietra e legno, ad alta efficienza energetica, si valutano a 2800-3200 euro».

Bilancio a luci e ombre su Sauze d'Oulx secondo Tecnocasa. Per la rete di agenzie il mercato immobiliare della località montana è sì in ripresa per compravendite ma spinto da quotazioni in ribasso del 5,2% a causa di un'abbondante offerta. Infatti, «numerosi abitazioni non usate da tempo sono immesse sul mercato a causa delle eccessive spese di manutenzione». A questo va aggiunto che ci sono numerosi interventi di nuova costruzione, a Jovencaux e nelle aree a ridosso del centro e della zona di partenza delle seggiovie, acquistabili mediamente a 4500-5000 euro al mq. La domanda di casa vacanza si orienta verso bilocali e trilocali su cui investire da 150 a 200 mila euro.

In Val D'Ossola il mercato invece sembra aver già invertito la rotta: con transazioni in aumento del 4,8%. «Tra i centri più vivaci si confermano Macugnaga in primis, Varzo e la Frazione di Sam Domenico—spiega Giorgio Lincio Borroni, titolare dell'agenzia Gabetti di Domodossola—La tipologia più richiesta è quella di un bilocale in buono stato, per un budget di spesa medio di circa 70-120mila euro».

**Christian Benna**

## La vicenda

● Il mercato delle seconde case fatica a uscire dalla lunga crisi

● Dal 2007 a oggi gli immobili delle vacanze hanno perso fino al 32% del loro valore

● Il crollo dei prezzi non si è ancora arrestato. Nel primo semestre 2018 in Piemonte, le case in montagna hanno perso il 6%

● Ma per la prima volta da dieci anni le compravendite cominciano a crescere

● La tipologia di immobile più richiesta è bilocale / trilocale. La cifra media di transazione non supera 200mila euro

## I prezzi degli immobili in montagna

Dati al primo semestre 2018 (in euro)	Zona	Signorile usato	Medio usato	Economico usato	Signorile nuovo	Medio nuovo	Economico nuovo
Ala di stura	C	600	400	250	-	-	-
Balme	C	450	300	200	-	-	-
Bardonecchia	C	3.000	2400	1.800	4.500	4.000	-
Bardonecchia	P	2.300	2.000	1.600	3.500	3.200	-
Cantoira	C	600	350	200	-	-	-
Ceres	C	600	350	200	-	-	-
Chialamberto	C	500	300	200	-	-	-
Coassolo Torinese-San Nicolao	C	600	350	200	-	-	-
Coassolo Torinese-San Pietro	C	600	350	200	-	-	-
Germagnano	C	600	350	200	-	-	-
Groscavallo	C	450	250	200	-	-	-
Lanzo Torinese-centro storico	C	700	400	250	1.100	650	350
Lanzo Torinese-zona residenziale	P	900	600	300	1.200	800	400
Monastero di Lanzo-Chiaves	C	550	300	200	-	-	-
Oulx	C	2.200	1.800	800	2.800	2.200	-
Oulx-Frazioni	P	1.600	1.000	600	2.700	1.700	-
Pessinetto	C	550	300	200	-	-	-
Sauze d'Oulx	C	2.600	2.100	1.200	3.700	3.000	2.850
Sauze d'Oulx	P	1.900	1.600	1.150	3.200	2.700	2.400
Traves	C	600	350	200	-	-	-

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'Ego