



Boom del mercato immobiliare a Macugnaga e San Domenico, prezzi sino a 3500 euro



OSSOLA- 08-01-2018- Il mercato immobiliare nelle località montane dell'Ossola ha avuto un numero di compravendite stabili nel corso del 2017 con Macugnaga e san Domenico che risultano i mercati più attivi, con prezzi che arrivano sino ai 3500 euro al metro quadro. “Il mercato turistico montano per le località monitorate in Piemonte nel 2017 ha mostrato uno stabilizzarsi complessivo delle quotazioni- spiegano dall' Ufficio Studi Gabetti- con un andamento differenziato a seconda delle varie zone e tipologie. I tempi medi di vendita si confermano molto variabili a seconda delle zone, delle caratteristiche e dell'appeal dell'offerta, partendo da 3 - 5 mesi per le soluzioni di maggiore interesse, fino a 10 - 12 mesi quando domanda e offerta faticano ad incontrarsi. Gli sconti medi in sede di chiusura delle trattative si attestano

invece intorno al 5 - 8%. Analizzando il numero delle transazioni registrate nel corso del 2016 (dati dell'Agenzia delle Entrate), l'Area Sciistica ha mostrato una variazione positiva delle compravendite, con un +9,7% rispetto al 2015, per un totale di 641 transazioni. Passando alle località turistiche montane della Val D'Ossola, nella provincia del Verbano-Cusio-Ossola, il numero di compravendite rilevato nel 2017, secondo le agenzie Gabetti, è rimasto sostanzialmente stabile rispetto all'anno scorso, in un contesto dove anche le quotazioni non hanno subito variazioni significative. I tempi medi di vendita in questa zona si attestano intorno ai 6-9 mesi, con sconti medi in fase di chiusura delle trattative mediamente contenuti, intorno al 5%. San Domenico di Varzo, si conferma la località dove la domanda risulta più sostenuta, anche grazie agli investimenti che hanno interessato e stanno ancora interessando la zona. Analizzando il numero delle transazioni (dati dell'Agenzia delle Entrate) registrate durante il corso del 2016, Macugnaga è risultato il mercato più attivo, registrando un totale di 23 transazioni, il 98,6% in più rispetto al 2015. Segue il comune di Varzo, con 28 transazioni, 4 in meno rispetto al 2015, e Baceno, stabile a sei transazioni. Come commenta Giorgio Lincio Borroni, titolare dell'agenzia Gabetti di Domodossola: "Nel 2017 le località dove il mercato delle seconde case è risultato più attivo sono state la Val Divedro, Valle Antigorio e Val Formazza, caratterizzate da un ottimo rapporto qualità/prezzo in relazione all'offerta sciistica. Ad oggi la domanda risulta complessivamente stabile, ma gli investimenti che stanno interessando in particolare le infrastrutture, l'offerta ricettiva e il rinnovamento tecnologico degli impianti sciistici della Val Divedro potrebbero portare, nei prossimi anni, a una maggiore attività. Le tipologie più richieste da chi ricerca una seconda casa sono due: mono-bilocali in buono stato, per un budget di spesa medio di circa 90-120.000 €, e baite o rustici da ristrutturare, per un budget medio che va dai 30 ai 100.000 €. In quest'ultimo caso la domanda proviene principalmente da svizzeri di lingua tedesca. Fra le caratteristiche più richieste vi è la vicinanza agli impianti sciistici e la facilità di raggiungimento nei periodi invernali, soprattutto per chi preferisce la tranquillità della baita ad alta quota. Si conferma, infine, una forte domanda di box, seppure difficilmente soddisfatta dall'offerta esistente".

Andando al dettaglio dei prezzi, a Macugnaga siamo nella fascia 2.500 - 3.500 € al mq per gli immobili signorili e a 1.600 - 2.800 € al mq per le soluzioni medie.

All'Alpe Devero siamo su una media di 2.000 - 3.000 al mq per il medio.

A San Domenico di Varzo siamo a 1.500 - 2.500 € al mq per il signorile e 1.300 - 2.000 € al mq per il medio.

Le tipologie più richieste risultano le soluzioni indipendenti, baite e chalet, tuttavia data la limitata offerta di soluzioni simili, si concretizzano principalmente transazioni di piccoli trilocali intorno ai 60 mq o monolocali intorno ai 30/40 mq. Si conferma in aumento l'acquisto di rustici da ristrutturare intorno ai 55 - 60 mq, ricercati soprattutto per la presenza di ampi spazi all'aperto. La domanda principale per questa tipologia di investimento risulta provenire da svizzeri o tedeschi, grazie al collegamento Berna-Domodossola tramite il Loetschberg basistunnel, che ha ridotto il tempo richiesto per raggiungere l'Ossola dal nord Europa e dalla Svizzera. Per quanto riguarda la clientela italiana si collocano ai primi posti i residenti nel varesotto, legnanese e milanese".

Entrando nel dettaglio delle diverse località, nella provincia di Torino, Bardonecchia ha registrato un lieve calo, -4,7% rispetto al 2015, per un totale di 153 transazioni.

Oulx, dopo un consistente incremento delle compravendite nel 2015, pari al +39,8% rispetto al 2014, si è stabilizzata, registrando nel 2016 un totale di 117 transazioni, +8,3% rispetto al 2015. Positivo anche Salbertrand, che ha registrato un numero di transazioni in crescita del +16,2%, per un totale di 12 transazioni.

Infine, anche il numero di transazioni a Sauze d'Oulx è risultato in aumento, registrando un totale di 127 transazioni nel corso del 2016, +30,3% rispetto al 2015, a conferma dell'andamento del 2015, che aveva visto un incremento del +8,5% rispetto al 2014, anch'esso in crescita. Come sottolinea Laurent Emmel, titolare dell'agenzia Gabetti di Oulx: "Si conferma anche nel 2017, nella zona di Oulx, un lieve incremento delle richieste e del numero di compravendite di seconde case rispetto al 2016, in un contesto dove l'offerta è rimasta sostanzialmente stabile. Le tipologie maggiormente domandate rimangono i mono-bilocali intorno ai 40 mq, per un budget di spesa medio di circa 60 - 80.000 €. La domanda risulta guidata da piemontesi e liguri, anche se si riscontra negli ultimi anni una certa presenza di stranieri, in particolare di francesi e inglesi".

Andando nel dettaglio delle località monitorate, a Sauze d'Oulx si ricerca la comodità per le piste e si prediligono il Centro e Jouvenceaux. Nel Centro del paese e nella frazione di Jouvenceaux i valori per immobili signorili si attestano

tra i 2.700 e i 3.300 € al mq per il centro e 2.700 - 3.000 € al mq per Jouvenceaux, mentre in caso di soluzioni medie i valori oscillano tra i 2.000 - 2.600 € al mq in centro e 2.000 - 2.400 € al mq a Jouvenceaux. A Gran Villar i prezzi risultano stabili e la zona è interessata da nuove costruzioni, siamo a 2.700 - 3.000 € al mq per il signorile e 2.000 - 2.600 € al mq per il medio. Richardette, data la sua posizione più decentrata, registra invece quotazioni inferiori: siamo intorno ai 1.500 - 1.700 € al mq per le soluzioni medie, mentre mancano soluzioni signorili o nuove.

Ad Oulx i prezzi si sono mantenuti complessivamente stabili rispetto all'anno scorso per le soluzioni signorili, attestandosi su una media di 2.000 - 2.800 € al mq, mentre risultano in leggero calo per le soluzioni di tipologia media, intorno ai 1.100 - 1.600 € al mq. Qui le zone più richieste sono il centro e Cotolvier e la ricerca si orienta prevalentemente verso appartamenti in buono stato e dotati di balcone o giardino.