

Cresce la voglia di seconde case «Offerta maggiore, più vendite»

L'analisi. Focus dell'Ufficio Studi **Gabetti** sul mercato immobiliare a Morbegno e Aprica. La maggior parte degli acquirenti proviene dalle province di Monza-Brianza e da Milano

■ In Bassa Valle l'andamento delle quotazioni varia a seconda delle tipologie

SONDRIO

Il mercato immobiliare turistico per le località monitorate della Valtellina nel 2017 ha mostrato una situazione differenziata a seconda delle varie località. Lo afferma il focus redatto dall'Ufficio Studi **Gabetti** in merito al mercato delle seconde case di Morbegno e Aprica.

Nelle zone montane più vicine a Sondrio, i tempi medi di vendita risultano molto variabili a seconda dell'appeal dell'offerta: le soluzioni con migliore rapporto qualità-prezzo hanno tempi più brevi, intorno ai 4, 6 mesi, mentre nei casi in cui è più difficile l'incontro tra domanda e offerta siamo intorno ai 10, 12 mesi.

Chiusura delle trattative

Lo stesso discorso vale per gli sconti in sede di chiusura delle trattative, che nei casi in cui prezzi non sono stati riallineati in partenza, si attestano intorno al 10-15%.

Nel 2017 nella località di Aprica la domanda di seconde case è risultata in ripresa, sostenuta da un parallelo aumento qualitativo dell'offerta. La maggior parte degli acquirenti pro-

viene delle province limitrofe, in particolare da Monza-Brianza e Milano. Seguono le province di Brescia, Bergamo e Pavia.

Le quotazioni sono rimaste sostanzialmente stabili rispetto al 2016. In particolare, per un signorile i prezzi variano dai 1.800 ai 2.700 euro al metro quadrato, con valori anche superiori per le soluzioni in villa in ottimo stato e ben posizionate, mentre gli immobili di tipologia media hanno quotazioni che vanno dai 1.000 euro al mq ai 2.000 euro.

La tipologia maggiormente richiesta si conferma il trilocale in buono stato, per un budget di spesa medio di circa 150.000 euro.

Nella bassa Valtellina, nella località di Morbegno, si registra un andamento delle quotazioni differenziato a seconda delle tipologie. Per soluzioni signorili in città le quotazioni, in leggero calo, vanno dai 2.000 ai 2.500 euro al mq a seconda della posizione e dello stato conservativo, mentre per il medio siamo tra 1.400 e 1.700 euro.

Come commenta Andrea Ciaponi, titolare dell'agenzia **Gabetti** di Morbegno: «Nel 2017 si è registrato un numero di compravendite in aumento rispetto al 2016, in un contesto in cui l'offerta risulta anch'essa in aumento. Le tipologie più richieste sono le soluzioni indipendenti oppure gli appartamenti in piccoli condomini di 4-5 unità, possibilmente di re-

cente costruzione e con almeno due camere».

Caratteristiche richieste

«La presenza di un giardino oppure di un'ampia terrazza si confermano le caratteristiche di maggiore importanza per gli acquirenti e per chi cerca una seconda casa, la vista e la facilità di raggiungimento in automobile rappresentano le caratteristiche più ricercate. Infine, la maggior parte della domanda risulta regionale, proveniente in particolare da residenti nelle province limitrofe».

Per i dati delle compravendite dell'intero 2017 occorre attendere ancora il bollettino dell'Agenzia delle Entrate. Nel corso del 2016 nell'intera provincia di Sondrio, sempre secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, si sono registrate 1.589 transazioni, +32,3% rispetto al 2015.

Guardando ai dati inerenti ai vari comuni della provincia di Sondrio, si può notare come a Morbegno si siano realizzate 124 transazioni nel 2016, in aumento del +21,8% rispetto al 2015.

Aprica ha registrato la crescita maggiore, +68,3% rispetto all'anno precedente, per un totale di 53 transazioni, mentre Chiesa in Valmalenco e Teglio, dopo l'aumento sostenuto registrato nel 2015, hanno visto il numero di transazioni in contrazione: 49 nel comune di Chiesa in Valmalenco (-23,7% rispetto al 2015) e 34 a Teglio (-13,6%).





Uno scorcio dell'abitato di Aprica in cui si registra un aumento di domande per le seconde case sulla base dell'analisi dell'Ufficio Studi Gabetti