



# L'altra casa

Da rifugio nei periodi di restrizione ad alternativa concreta alla vita in città  
Lockdown e lavoro agile hanno rilanciato le località liguri e piemontesi

LEONARDO DIPACO

**N**onostante i venti di guerra e l'inflazione mai come in questo periodo il mercato immobiliare, bene rifugio per eccellenza delle famiglie italiane, è stato tanto dinamico. Anche se le turbolenze non mancano. Nel 2021, secondo l'osservatorio Immobiliare nazionale Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali) presentato all'inizio di maggio, le compravendite sono cresciute del +34% rispetto al 2020. Il merito è dell'impressionante aumento del numero delle compravendite di seconde abitazioni, salite a circa 190 mila unità registrando un +52% rispetto al 2020 ed un +36% rispetto al 2019. Una fiammata, dettata soprattutto dalla crescente volontà di lavorare in luoghi meno affollati, più tranquilli e con una qualità della vita superiore anche dal punto di vista ambientale. Acquisti di seconde case finalizzati sia ad un utilizzo personale, magari per trascorrere i fine settimana, oppure per vivere le vacanze più libere magari coniugando esigenze di lavoro o di studio per i figli, e sia seconde case finalizzate all'investimento da destinare prevalentemente a locazioni brevi, particolarmente richieste dall'avvio della pandemia. L'analisi registra un +30%

di richieste, «di cui solo il 1/4 si concretizzano in acquisti nonostante l'assenza di servizi e di infrastrutture digitali, in particolare della fibra ottica oramai divenuta indispensabile».

## Le aree più dinamiche

Ci sono zone che più di altre stanno godendo dei vantaggi di questi cambiamenti di abitudini. Fra queste c'è la Liguria. «Il Covid ha messo su una rampa di lancio le seconde case in Liguria - ha confermato Rita Ogno, presidente Fiaip per la sezione di Genova - chi già la possedeva, l'ha riscoperta e trasformata, per la maggior parte dell'anno, in residenza principale. Molti che hanno affittato per anni la stanno acquistando. Chi compra una seconda casa in Liguria vuole migliorare la qualità della vita, anche in smart working: si scelgono immobili in centro, accessoriati, con ascensore, posto auto, spazi esterni».

Il più macroscopico effetto dell'impatto del Covid sul mercato immobiliare, per le seconde case liguri è rappresentato dal trasferimento nella regione di molti lavoratori, residenti in Piemonte e Lombardia, in smart working. Sulle Riviere il prezzo più alto di vendita, in tutta la regione, si registra nella ri-

vincia di Ponente, nella provincia di Savona, con 3.415 euro al metro quadro, il più basso nella provincia di Genova con 2.095 euro.

Savona si colloca al primo posto anche per gli affitti. Al secondo posto, sia per i prezzi di vendita, sia per quelli di affitto, la provincia di Imperia, con 2769 euro per metro quadro per le vendite e 10,65 euro al metro quadro per gli affitti. In Piemonte, secondo un altro studio realizzato da Tecnocasa, c'è grande interesse per le case in montagna, con un aumento medio

dei prezzi dello 0,6%. Gli ultimi mesi hanno visto la riscoperta di Oulx, non solo per la compravendita di case vacanze, ma anche di residenze primarie. Anche in questo caso si tratta di «un effetto in buona parte legato alla pandemia, che ha portato sempre più persone a cercare nella montagna rifugio perfetto per coniugare i doveri professionali dello smart working e il contatto con la natura». Cresce la domanda e aumentano i prezzi nelle località storiche (come Sestriere) ma anche in quelle meno note. I più richiesti sono i trilocali, le case indipen-

endenti: spaziose, con terrazza o giardino. Per la stessa indagine Tecnocasa anche il mercato dei rustici e delle case di campagna vive un momento positivo. Ci sono anche acquirenti interessati ai terreni da destinare a vigneto. Sempre molto richieste le case in campagna in tutto il territorio di Langhe, Roero e Monferrato che continuano a godere di un grande interesse da parte di acquirenti provenienti da Nord Europa e Stati Uniti. Da record, le terre del Barolo: il prezioso vino, infatti, può essere prodotto dal vitigno nebbiolo in soli 11 comuni dove i prezzi dei vigneti vanno da 600 mila euro all'ettaro fino a oltre 3 milioni di euro all'ettaro.

Buone anche le performance delle zone fino a oggi poco considerate, che invece consentono di poter comunque acquistare immobili in linea con le esigenze attuali e con budget minori. Fra le località più interessanti c'è la Valle

d'Aosta, dove gli analisti segnalano grande interesse per Sarre, Introd, Valsavaranche, Torgon. All'interno della vallata trovano sfogo capitali non solo di acquirenti italiani, ma anche stranieri, in particolare provenienti dalla Francia, dalla Svizzera e dall'Olanda, che intendono puntare su chalet e rascard.



**La congiuntura**

Anche da un punto di vista finanziario l'ultimo rapporto di Intesa Sanpaolo e **Centro Einaudi** sul risparmio e le scelte finanziarie degli italiani parla di una «seconda giovinezza per la casa». Uno dei motivi principali, spiega anche la ricerca, «è dovuto all'effetto Dad e smart working che hanno mostrato l'insufficienza, almeno qualitativa, se non quantitativa,

del patrimonio abitativo italiano». Il momento è buono. Lo ha confermato Andrea Oliva, coordinatore ufficio studi Fimaa, Federazione italiana mediatori e agenti d'affari.

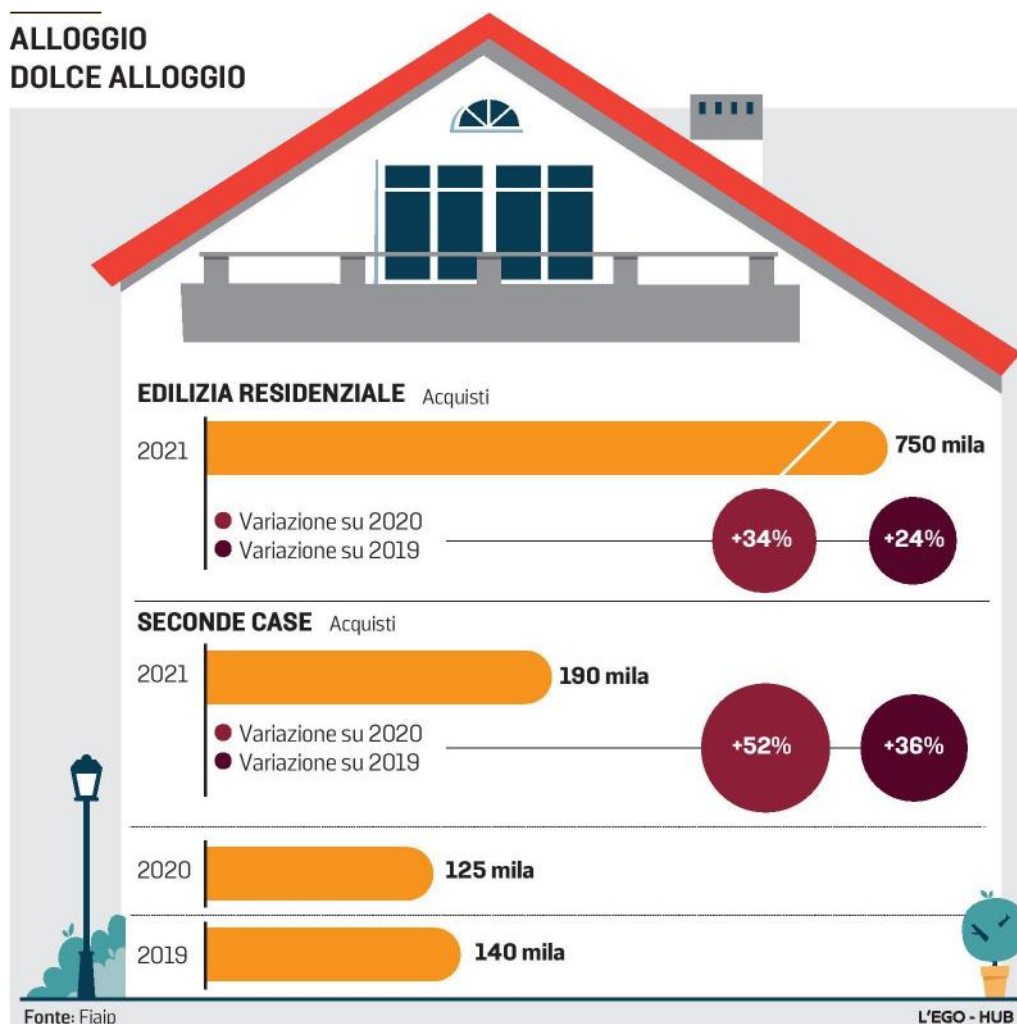
«Oggi, grazie ai tassi dei mutui favorevoli, con l'importo di un canone mensile di locazione si può tranquillamente fronteggiare una rata di mu-

tuo, capitalizzando la spesa sostenuta. Soprattutto per chi ha un posto di lavoro fisso, l'acquisto immobiliare rimane senza dubbio il migliore investimento di sempre: anche da mettere a reddito (compravendite di unità con già in essere contratti di locazione), o da locare per gli studenti, o da locare-uti-

lizzare come seconda casa per la vacanza».—

*I tassi favorevoli allargano la platea dei compratori  
Prima si affittava oggi molti puntano ad acquistare*

**ALLOGGIO  
DOLCE ALLOGGIO**



Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario. Non riproducibile