

MERCATO IMMOBILIARE RUSTICI E CASALI

Italiani e stranieri alla ricerca di soluzioni nel verde

“La ricerca di casa in campagna, esplosa dopo il primo lockdown, sembra essersi attenuata rispetto al passato. Proprio il boom degli ultimi due anni in combinazione con il 110% e i bonus sulle ristrutturazioni hanno ridotto notevolmente l’offerta così che oggi si trova poco sul mercato. Le cercano sia come abitazione principale sia come casa vacanza. Chi compra con la prima finalità quasi sempre è residente del posto ma si contano casi di persone che si spostano dalle metropoli e da città più grandi per trasferirsi. Come casa vacanza, rustici e casali sono ricercati anche da numerosi stranieri che, in alcuni casi, si cimentano anche nella realizzazione di una struttura ricettiva. Il dato sulle compravendite realizzate dalle nostre agenzie registra comunque nel 2021 una percentuale di acquisto di soluzioni indipendenti del 22%, in aumento rispetto al 2019 quando era pari al 19,1%. Chi cerca queste tipologie desidera tassativamente uno spazio esterno, meglio se con la possibilità di costruire una piscina. Per il target estero pesa la panoramicità, per quello locale i collegamenti con i comuni o le città e la presenza di servizi”.

Queste le considerazioni di Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, che ha condotto l’indagine sui territori italiani caratterizzati da una forte componente della tipologia rustici.

Oltrepò

Non ci sono stati importanti cambiamenti nell’ultimo anno nella zona dell’Oltrepò pavese. Dopo il boom post pandemia, adesso il fenomeno si è ridimensionato e il mercato si è riportato ai livelli del 2019. Sono tipologie abitative ricercate da persone del posto oppure che arrivano da Milano (in aumento la ricerca da parte di chi ha la possibilità di lavorare in smart working). Le zone più apprezzate sono quelle collinari e la domanda si orienta su soluzioni di 100-120 mq con almeno 1.000 mq di terra o di giardino. I prezzi partono da 50 mila € per arrivare anche a 200 mila € per immobili ristrutturati e di recente costruzione.

Valdobbiadene

In Valdobbiadene si riscontra una vivace richiesta di soluzioni indipendenti dal valore inferiore a 50 mila €, spesso completamente da ristrutturare e con giardino circostante. Ad alimentare la domanda è anche la possibilità di ricorrere a bonus e superbonus. Tali abitazioni si concentrano nei borghi disseminati tra le colline di Valdobbiadene. Più difficili da vendere le case prive di giardino o terreno che per questo motivo hanno prezzi più contenuti intorno ai 20-30 mila €. Si ricercano come abitazione principale ma non mancano stranieri, tedeschi e inglesi, che acquistano come casa vacanza. I borghi più ambiti sono Santo Stefano e San Pietro di Barbozza, per la posizione panoramica e l’esposizione. I valori più elevati si registrano nelle campagne intorno a Conegliano Veneto (Patrimonio Unesco) e Asolo: 1500-1700 € al mq per le soluzioni da ristrutturare e 2000-2500 € al mq per quelle ristrutturate.

Franciacorta

Il territorio della Franciacorta, ovvero le campagne intorno a **Erbusco, Cortefranca e Rovato**, è in continua valorizzazione; si sta investendo molto sul settore turistico e sono numerose le iniziative attivate per soddisfare i visitatori. Nell’ultimo anno, poi, il ricorso al superbonus 110% e a tutti gli altri bonus ha animato il mercato dei rustici e delle case di campagna che spesso richiedono lavori di rifacimento. Sono ricercati soprattutto come abitazione principale e in parte come casa vacanza. La motivazione abitazione principale è aumentata post pandemia: si chiedono in generale tagli da

100-130 mq con un'area esterna di almeno 1000-1500 mq e la possibilità di installare una piscina. Gli acquirenti di casa vacanza arrivano da Milano, Brescia e Bergamo. La crescita dei flussi turistici ha determinato domanda di spazi da destinare a B&B o altre strutture ricettive. Tra i turisti che arrivano in zona ci sono prevalentemente tedeschi, tuttavia è ancora minima la percentuale di coloro che acquistano. I prezzi medi per una soluzione da ristrutturare si aggirano da 500 a 1.000 € al mq e per la ristrutturazione occorre mettere in conto almeno 1500 € al mq. Una delle attività che si sta diffondendo sul territorio è quella dell'e-bike che attira soprattutto turisti dell'est europeo.

Langhe

Continua la domanda di abitazioni in campagna a **Costigliole d'Asti**, ricercate sia come prima casa da parte di acquirenti che arrivano dalle città di Asti e di Torino sia come casa vacanza da parte di stranieri del Nord Europa, a cui quest'anno si sono aggiunti gli americani. Quest'ultimo target specifico, oltre ad acquistare per vivere, acquista anche per realizzare strutture turistiche nelle terre dichiarate Patrimonio Unesco. L'esplosione, anche in questa zona, del fenomeno dell'e-bike consente di esplorare zone più distanti dove, talvolta, poi si acquista. La possibilità di lavorare in smart working ha portato anche ad un incremento di richieste di case di campagna come abitazione principale e, in questo caso, si cerca una soluzione con una camera in più da adibire a studio. Quasi sempre si tratta di famiglie in cui uno dei componenti o entrambi lavorano ad Asti o a Torino. Sui rustici c'è poca offerta soprattutto di strutture allo stato originario e prevalgono infatti le soluzioni ristrutturate negli anni '70. La fascia di prezzo dipende dalle condizioni dell'immobile: per un cascinale di campagna indipendente, completamente da ristrutturare, i prezzi vanno da 80 a 120 mila €; mentre per un immobile già ristrutturato, con caratteristiche di pregio e vista panoramica sulle colline (ad es. affreschi/facciate in mattone a vista/piscina/ampio giardino pianeggiante) si può arrivare a 400-450 mila €, incrementabili in caso di annesso vigneto produttivo. Il budget medio di chi acquista in zona è di 130-140 mila €.

Domanda di casa in campagna elevata nella zona di **Barolo** ma l'offerta è decisamente bassa. Acquirenti dall'Europa del Nord cercano soluzioni per realizzare una casa vacanza ma spesso le loro aspettative si scontrano con l'offerta. La domanda di posto letto legata al boom del turismo sta portando in tanti a realizzare B&B e in questo caso il budget deve partire da almeno 500 mila € a cui aggiungere poi i costi di ristrutturazione, spesso elevati alla luce del rispetto dei vincoli paesaggistici esistenti. Sempre ambite le soluzioni con piscina o possibilità di installazione e posizione panoramica. Chi desidera acquistare una casa campagna in queste zone deve mettere in conto almeno 400-500 mila € per una soluzione di 300-500 mq con 150 mq di giardino. Nel centro storico di Barolo si acquistano contesti più piccoli spesso adibiti a strutture recettive.

Sempre sostenuta la domanda di case di campagna intorno a **Alba** e iniziata subito dopo il lockdown: residenti del posto come prima casa e stranieri del Nord Europa che sono tornati ad acquistare in zona come casa vacanza. Sporadici acquisti di francesi e americani. Ambiti gli immobili di 120-150 mq con circa 1000 mq di giardino, possibilmente piscina e una buona esposizione panoramica. Il budget dell'acquirente italiano è più contenuto e si aggira intorno a 300-400 mila € per una soluzione ristrutturata. Alcuni acquirenti realizzano anche attività di B&B. Grazie ai benefici fiscali sulle ristrutturazioni preferiscono case indipendenti o meglio casine tipiche di Langa da ristrutturare, con ampio spazio esterno per la piscina che è un plus per attirare turisti stranieri e con vista. Il prezzo per un immobile da ristrutturare difficilmente supera i 1.000 € al mq anche se talvolta l'iter per ottenere i permessi è lungo. Negli ultimi anni cresce l'interesse per la denominazione di origine controllata e garantita "Alta Langa", riservata ai vini spumanti, ottenuti esclusivamente con la rifermentazione in bottiglia, dalle uve provenienti dai vitigni Pinot nero e Chardonnay, provenienti dai vigneti coltivati ad altitudini più alte, come nel caso dei Comuni dell'Alta Langa dove prima erano presenti boschi e nocioleti. Questo sviluppo agricolo permette di far conoscere meglio il territorio

dell'Alta Langa e concorre all'aumento della domanda di immobili. A causa dell'incremento dei prezzi delle materie prime, stiamo assistendo ad un notevole impatto sui costi ristrutturazione e quindi in molti preferiscono temporeggiare prima di affrontare lavori di ristrutturazione e di nuova costruzione.

Valpolicella

C'è sempre un'intensa ricerca di case in campagna e di rustici nella zona della Valpolicella, a **Negrar, Arbizzano, Pedemonte** e limitrofi. L'offerta si è notevolmente ridimensionata e si trova ormai poco sul mercato. In diminuzione, rispetto a un anno fa, la domanda di terreni che attualmente si scambiano a prezzi medi di 200-250 € al metro cubo. La motivazione è legata all'aumento dei costi della materia prima e della manodopera che sta rallentando il mercato del nuovo. La domanda si orienta su tipologie di 120-150 mq con almeno 1000 mq di terreno o giardino e sono quasi sempre acquistate da persone del posto (spesso impiegati nell'ospedale di Negrar) e utilizzate come prima casa. Bassa la domanda di chi le usa come casa vacanza. La disponibilità di chi acquista queste tipologie si sta contraendo e si inserisce nel range di spesa compreso tra 240 e 280 mila €. Si trovano rustici e casolari anche nelle zone collinari limitrofe (Prun ad esempio) ma quasi sempre sono scelte da chi cerca la prima casa e già vive in zona. Infatti, i collegamenti con Negrar sono scomodi.

Puglia

In Puglia, una delle aree maggiormente apprezzate, da chi cerca una casa in campagna, è quella che si sviluppa intorno a **Locorotondo e Martina Franca**; seguono **Ostuni, Monopoli e Fasano**. Le richieste sono in aumento come casa vacanza da parte di chi risiede in regioni del Nord Italia. L'interesse è in crescita anche tra gli stranieri, in particolare da chi proviene dai paesi del nord Europa (Olanda e Germania). In questo caso la tipologia più ricercata è la soluzione già ristrutturata che non necessita di alcuni interventi. Per chi cerca il **trullo**, la soluzione media ambita è quella composta da 3-4 coni, con una metratura minima da 60 mq fino ad un massimo di 100 mq, un terreno di almeno 2000 mq fino ad un massimo di 5000 mq. Una soluzione di questo tipo, ristrutturata e con piscina, può costare da 180 mila € fino ad un massimo di 250 mila €. Se invece si opta per una casa di campagna o una lamia di 70-100 mq, in buono stato, con giardino circostante e possibilità di piscina, le cifre vanno da un minimo di 150 mila € ad un massimo di 200 mila €. I potenziali acquirenti locali prediligono zone servite e facilmente raggiungibili dal centro abitato, mentre la domanda proveniente dall'estero o dalle altre regioni d'Italia, predilige zone con più privacy e distanti dal centro. Tra gli acquirenti si contano anche investitori che realizzano strutture ricettive che, in questa zona, hanno resistito alla pandemia e si sono dimostrate importanti fonti di guadagno e supporto per l'economia locale.