

TECNOCASA. MONFERRATO: IL PIU' AMATO DAGLI STRANIERI

Gli ultimi dati sul turismo piemontese mettono in evidenza un particolare apprezzamento per le località collinari. Infatti, secondo i dati diffusi dall'*Osservatorio Turistico della Regione Piemonte*, c'è stato un ottimo andamento nel 2022 per le colline piemontesi, per le quali si verifica un aumento del 33% degli arrivi e del 31% delle presenze rispetto al 2021; in crescita anche in confronto al periodo pre-pandemico: +7% di arrivi e +12% di presenze. Tra le zone su cui il Piemonte potrebbe puntare nei prossimi anni, anche alla luce dei lavori relativi al terzo valico, c'è quella del Monferrato.

L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa analizzato il mercato immobiliare in tre località del **Monferrato dove, negli ultimi tempi, si registra un aumento di interesse per l'acquisto** a causa dei costi più elevati e della bassa offerta che interessa il vicino territorio delle Langhe. I comuni presi in considerazione sono **Castell'Alfero, Nizza Monferrato e Costigliole d' Asti**.

Buona parte delle compravendite di **Castell'Alfero e comuni limitrofi** sono realizzate con **acquirenti stranieri**, prevalentemente dal Nord Europa, che ne apprezzano la posizione panoramica e la presenza di vigneti. Talvolta si trasferiscono e lavorano in smart working, altre volte invece acquistano per realizzare una casa vacanza o un B&B. Con quest'ultima finalità si avvicinano al mercato anche milanesi e torinesi. L'offerta abitativa include soluzioni che necessitano di importanti lavori di ristrutturazione; negli ultimi tempi erano state oggetto di interesse grazie al superbonus ma ora sono meno appetibili. Parliamo di **case con caratteristiche tipiche: soffitto con voltine, travi a vista e cantine**, queste ultime molto apprezzate. Generalmente chi acquista in zona non ricorre al mutuo ma utilizza capitali propri visto che l'investimento medio da mettere in conto si aggira intorno a 50 mila €. Ad esempio, una casa indipendente di 90 mq, libera su tre lati, da ristrutturare costa intorno a 20 mila €; un'abitazione di 90 q ristrutturata nel 2000 e con 15 mila mq di terreno annesso si potrebbe acquistare a 62 mila €. *Nella seconda parte del 2022 i prezzi di Castell'Alfero sono rimasti stabili.*

Il mercato immobiliare di **Nizza Monferrato** registra un aumento dei prezzi del 9,8% nella seconda parte del 2022. Pur essendo caratterizzato da acquisti da parte di locali vede, negli ultimi tempi, un **aumento di richieste di persone residenti nel Nord Europa** che, dopo aver visitato più volte la zona da turisti, decidono di acquistare. Ultimamente l'area è scelta anche per i prezzi più contenuti rispetto alla zona delle Langhe. Sono interessati prevalentemente alle **cascine piemontesi, case tipiche costruite in mattoni, con scala centrale e un fienile**. Si considerano la posizione panoramica, la vista sui vigneti e la presenza di un terreno di almeno un ettaro. Chi cerca terreni più estesi è perché intende realizzare un'attività agricola. Si possono trovare soluzioni da 200 mq da ristrutturare e con un ettaro di terreno, sotto i 300 mila €. Una spinta all'acquisto delle soluzioni da ristrutturare era stata data dal superbonus, ma ora il fenomeno è rallentato. Tra gli acquirenti di casa vacanza anche milanesi e piemontesi. L'abitazione principale, appartamenti o case indipendenti, è acquistata soprattutto da immigrati che lavorano nelle campagne o nelle industrie della zona.

A Costigliole d'Asti sono interessati acquirenti in arrivo da Asti e Torino per realizzare la casa principale, ma anche **stranieri del Nord Europa, Svizzera e USA** che cercano casa vacanza. Anche milanesi si affacciano alla zona con questa finalità. Ci sono poi richieste anche per turistico ricettivo. L'incremento delle richieste è stato determinato dalla minore accessibilità al mercato delle Langhe e dal fatto che, negli ultimi anni, la zona ha visto un aumento di interesse da parte di chi pratica e-bike, fenomeno ancora molto presente. Chi cerca con finalità turistica guarda soprattutto alla posizione panoramica e spesso alla possibilità di realizzare una piscina. Chiedono soluzioni indipendenti oppure bifamiliari che in parte utilizzano per sé stessi e, in parte, affittano a turisti. Importante sempre un ampio giardino o un terreno, soprattutto se si devono avviare un'attività agricola o vinicola. Costigliole è zona di **Barbera** e, in piccola parte, **Moscato**. Chi investe per finalità turistica mette in conto budget che partono da un minimo di 80 mila € a un massimo di 200 mila €, spesso cerca immobili abitabili ma da personalizzare. Un cascinale completamente da ristrutturare può andare da 60 a 150 mila €, mentre per un immobile indipendente già ristrutturato, con vista panoramica sulle colline, si può arrivare anche a 400-500 mila €.