

IL MERCATO IMMOBILIARE DEI RUSTICI IN AUGE DOPO LA PANDEMIA

La pandemia ha risvegliato il desiderio di spazi aperti e, talvolta, di case in campagna. Rustici e casali hanno sempre suscitato un certo fascino, soprattutto sugli acquirenti stranieri. A causa del lockdown questa domanda si è rallentata notevolmente, tuttavia c'è fiducia su una ripartenza subito dopo l'estate ed in particolare nel periodo autunnale che solitamente fa registrare una più alta domanda da parte di chi vive all'estero. Attualmente si registrano per lo più richieste di prima casa da parte di persone residenti in loco oppure di casa vacanza da parte di chi risiede in città.

Edoardo Cunzo, Affiliato Tecnocasa

Sostanzialmente stabile il mercato dei rustici nelle zone di **Conegliano e di Valdobbiadene**. La domanda si orienta prevalentemente verso la prima casa ricercata da persone residenti in zona. Le tipologie più richieste hanno metrature comprese tra 80 e 150 mq, possibilmente in buono stato e su cui investire mediamente da 120 a 180 mila €. Si prediligono, in particolare, le tipologie con terreno annesso sia con destinazione vinicola e quindi con vigneti e sia con destinazione agricola. Questo vale sia per le zone di campagna, comprese tra Montebelluna e Bassano, sia per le zone collinari di Asolo, Montebelluna e Conegliano. Appreziate anche le aree panoramiche e collinari del Montello, la zona alle spalle dell'Ospedale e la zona Costa nel comune di Conegliano. I valori si attestano sempre tra 1300 e 2000 € al mq per gli immobili già ristrutturati o semi-ristrutturati. Prezzi più elevati, intorno a 2500 € al mq, si registrano nella zona panoramica dell'asolano e, in particolare, nel comune di Asolo, dove si acquistano prevalentemente immobili di prestigio. Molto bassa l'offerta di terreni da destinare a vigneti, ancor di più nella zona di Valdobbiadene, dove ci sono terreni con denominazione Doc. Questi ultimi possono arrivare a costare intorno a 50 € al mq contro una media di 15 € al mq per terreni senza denominazioni Doc. I primi sono acquistati prevalentemente da aziende agricole. La zona pregiata ed unica del Cartizze a Valdobbiadene può arrivare ad avere terreni con un valore di 100-120 € al mq.

Stefano Cristini, Affiliato Tecnocasa

Dallo scoppio della pandemia il mercato immobiliare di **Stradella** non ha registrato effetti particolari se non qualche richiesta da parte di persone residenti a Milano o a Pavia alla ricerca di una seconda casa in zona. Richiedono prevalentemente case indipendenti con giardino, preferibilmente già abitabili ed entro 150 mila €. Nonostante i bonus per la ristrutturazione si prediligono le abitazioni già abitabili. La panoramicità è sicuramente un'altra caratteristica ricercata, mentre le finiture in pietra e legno sono gradite, ma non sono indispensabili. Al momento non registriamo aumenti delle richieste per le prime case in campagna. Le zone più richieste sono quelle collinari nel raggio di 10km da Stradella dove si possono trovare rustici e case indipendenti a partire da 50 mila € per soluzioni da ristrutturare fino a 150mila € per immobili ristrutturati o di recente costruzione. Pur essendo in una zona vitivinicola non ci sono richieste da parte di privati che cercano immobili con annessi terreni coltivati a vigneto. Questi ultimi sono generalmente richiesti dalle aziende vinicole locali che si vogliono espandere. I terreni con vigneti in produzione variano dai 2500 a 4000 € alla pertica (654mq) a seconda dell'età e del tipo di impianto. In questo periodo si riscontrano richieste di case in campagna in affitto ma l'offerta è decisamente bassa.

Massimo Bergamaschi, Consulente Tecnocasa

In **Franciacorta** dopo il lockdown si registra la presenza di acquirenti seriamente intenzionati ad acquistare e con un buon budget di spesa. Devono però confrontarsi con un'offerta che è diminuita nel corso degli anni, in particolare per i rustici in posizioni panoramiche e in buono stato. La maggioranza delle richieste sono per la prima casa da parte di residenti del posto oppure persone che vivono a Brescia o nell'hinterland e decidono di lasciare la città per acquistare una soluzione indipendente con spazio esterno per godere di una miglior qualità della vita. Molto apprezzati ed utilizzati da questo target l'eco bonus ed il sisma bonus.

In generale piace soprattutto la zona che va da **Passirano ad Adro**. Sui rustici si muovono prevalentemente acquirenti milanesi, della Bassa Bergamasca e della provincia di Monza Brianza che li utilizzano come casa vacanza durante il week-end. Chi cerca immobili di prestigio guarda al mercato immobiliare di **Gussago e Cellatica** oltre alle località della Franciacorta più vicine alla città. Qui si possono trovare immobili che sfiorano

anche il milione di euro contro una media di 500 mila € per un rustico di 250 mq abitabile. C'è interesse anche per le soluzioni indipendenti di nuova costruzione, soprattutto villette a schiera (due piani con box) acquistabili intorno a 250 mila euro (se ne trovano a Paratico, Clusane, Monticelli e Passirano). Si segnala anche un crescente interesse per la zona grazie alla pista ciclabile che collega Brescia a Paratico che percorre la vecchia strada del vino della Franciacorta.

Enrico Garino, Consulente Tecnocasa

Nella zona di **Alba** e comuni limitrofi, dopo il lockdown, si registra una crescita di case di campagna in locazione per questa estate, meglio se con un importante spazio esterno e piscina.

La domanda di casali in acquisto invece è realizzata soprattutto da persone del posto che desiderano la residenza principale. In questo caso ci si orienta verso immobili indipendenti su quattro lati, privi di servitù di passaggio, con un giardino circostante, possibilmente la piscina e una buona esposizione panoramica. Spesso questi immobili sono acquistati da stranieri residenti nel Nord Europa ma quest'anno, causa pandemia, potrebbero essere acquistati dai locali come prima casa ma anche da acquirenti provenienti da Milano e da Torino alla ricerca della casa vacanza. Il budget dell'acquirente italiano è più contenuto e si aggira intorno a 350-400 mila € per una soluzione ristrutturata. Infatti, nonostante i bonus per la ristrutturazione si nota una maggiore propensione ad acquistare soluzioni già a posto. Queste zone, infatti, fanno parte del patrimonio Unesco e necessitano di autorizzazioni per eseguire i lavori di ristrutturazione che possono dilatare le tempistiche di realizzo. Per questo motivo si prediligono le abitazioni già a posto. A titolo di esempio una soluzione in buono stato di 150 mq, con 2000-3000 mq di terreno annesso può costare da 400 a 450 mila €.

Molte soluzioni negli anni sono state destinate a B&B e strutture ricettive. Quest'anno la stagione primaverile è stata penalizzata dal Covid ma si spera di recuperare ad ottobre visto che la fiera del tartufo è stata confermata e questo lascia ben sperare per un recupero del turismo della zona.

Roberto Pasquero, Affiliato Tecnocasa

Nel territorio del **Barolo e del Barbaresco** la ricerca di case in campagna è sempre stata presente negli ultimi anni, soprattutto dopo che la zona è stata dichiarata Patrimonio Unesco. Ad acquistare rustici sono sia persone del posto alla ricerca della prima casa ma anche stranieri provenienti da tutto il mondo e italiani (piemontesi e lombardi in particolare) alla ricerca della casa vacanza. La domanda si orienta su immobili con giardino circostante e con la possibilità di poter installare una piscina. Tra l'altro negli ultimi anni molti turisti sono stati attratti dalla possibilità di poter percorrere dei sentieri collinari in bicicletta. Mediamente chi cerca una casa in campagna in queste zone deve mettere in conto almeno 400-500 mila € per una soluzione in buono stato ma si può arrivare anche a superare il milione di €. Gli acquirenti stranieri hanno in genere una disponibilità di spesa più cospicua rispetto agli acquirenti italiani e prediligono le soluzioni più defilate. Il driver di scelta più importante è la posizione dell'immobile e naturalmente la sua panoramicità. Meno importante lo stato di manutenzione dell'immobile. Le zone più ambite sono quelle a ridosso dei comuni più importanti quali Barolo, Monforte, Castiglione, La Morra. A titolo di esempio un immobile di 200 mq con circa 300 mq di spazio esterno può oscillare da 350 a 400 mila €.

Laura Caracciolo, Affiliata Tecnocasa

A **Costigliole d'Asti, comune del Monferrato**, si registrano richieste di casali, rustici e case di campagna. La zona più ambita è sicuramente quella collinare. A causa della pandemia si registra l'assenza di richieste da parte di stranieri che si crede possano tornare ad acquistare in autunno e da parte di milanesi e genovesi. Si registra al momento una domanda essenzialmente locale indirizzata sia verso la prima casa sia verso la casa vacanza. Chi cerca la prima casa in campagna vorrebbe lasciare l'appartamento in città per avere un immobile indipendente con giardino, orto e/o possibilità di piscina. Chi cerca la seconda casa si accontenta di immobili più piccoli ma sempre con sfogo esterno. Si segnala una forte diminuzione della domanda di appartamenti soprattutto se privi di spazi esterni.

Gli astigiani che aspirano ad un punto di riferimento in campagna per trascorrere il week end con la famiglia hanno a disposizione cifre contenute (40.000-50.000 € al massimo). Cifre intorno a 100 mila € e anche oltre sarebbero disposti a spendere invece coloro che acquistano come prima casa.

L'introduzione del bonus del 110% sta orientando molte richieste verso gli immobili da ristrutturare con possibilità di fare la piscina.

Spostandosi in campagna, altre soluzioni molto ricercate nel Monferrato sono quelle dotate di molti locali in modo da poter creare un B&B. Chi cerca per questo motivo, normalmente è poco interessato al vigneto ma opta per 2.000-3.000 mq di terreno recintabile.

La fascia di prezzo dipende dalle condizioni della proprietà: per un cascinale completamente da ristrutturare ma con molte potenzialità i prezzi vanno da 80.000 a 120.000 €; mentre per un immobile, già ristrutturato, con caratteristiche di pregio (ad es. affreschi/facciate in mattone a vista/piscina/vigneto produttivo) si può arrivare a 350.000-400.000 €.

Per quanto riguarda i terreni agricoli seminativi non si supera 1 euro al mq, mentre per i vigneti (prevalentemente a Barbera) a Costigliole d'Asti e dintorni si può arrivare a circa 40.000 € all'ettaro; mentre i vigneti a Moscato, in ottimo stato e buona esposizione, sulle colline nel versante verso la provincia di Cuneo, hanno raggiunto anche agli 80.000-90.000 € (all'ettaro)

Si segnala anche una forte richiesta di cascinali o villette in affitto ad uso transitorio per questa estate ma l'offerta è pressoché inesistente.

Riccardo Costantini, Affiliato Tecnocasa

A **Gualdo Tadino ed Assisi** la pandemia ha rallentato nel breve termine il mercato immobiliare. Si segnalano difficoltà soprattutto per le operazioni con mutuo sottostante. In zona c'è un'abbondante offerta, spesso di immobili ristrutturati dopo il terremoto. In generale la domanda di abitazioni in questi comuni e nelle campagne circostanti sembra essere comunque vivace. La forte domanda di spazi residenziali degli ultimi anni è dovuta alla crescita demografica e al continuo afflusso in queste zone di persone residenti in città più grandi. Dopo il lockdown si registra un ritorno ad immobili con giardino ed anche con abbondante terreno circostante (poderi di 20/30 ha). Si cercano tipologie di 100-120 mq di superficie, almeno tre camere, indispensabile la presenza di un appezzamento di terra o un giardino o grande terrazzo purché si tratti di uno spazio all'aperto. Questo fa sì che la ricerca si sposti verso zone periferiche della città o in aree di campagna. Infatti una delle zone maggiormente richieste è la campagna posta nelle vicinanze dei centri abitati, soprattutto quella compresa tra Gualdo Tadino e Assisi. Si acquistano prevalentemente come abitazione principale, in minor misura come case vacanza. Di solito gli acquirenti tipo sono coppie giovani, per la maggior parte italiani, alla ricerca di una casa dove poter avviare anche una piccola attività ricettiva o dove vivere in tranquillità. Le soluzioni con terreno circostante si acquistano ristrutturate a 600-700,00 € al mq. Si cercano anche piccole abitazioni ad uso investimento da 20-30.000 € ristrutturate che si affittano a 250 € al mese. Piacciono anche le case indipendenti con giardino di oltre 5000 mq, meglio se caratteristici, (pietra a vista e travi in legno). I prezzi variano dai 100 mila a 250 mila €. Tra le zone più richieste ci sono le località inserite nel Parco del Monte Cucco. Una fascia di territorio apprezzata per la sua bellezza naturalistica e per i campionati di volo. Si registra comunque un calo drastico delle richieste di acquisto da parte di stranieri per evidenti ragioni di spostamento.