Il Sole 24 ORE

Data 14-02-2009
Pagina 9
Foglio 1 / 2

Lusso. In collina tiene il rustico anche se al valore (da 400mila euro) va aggiunto il costo del recupero

Le Langhe a caro prezzo

Mercato fermo già prima della crisi: acquisto e gestione troppo onerosi

Giovanna Mancini

In attesa che l'Unesco decida se nominarle «patrimonio dell'umanità» (le carte sono state presentate nei giorni scorsi e il riconoscimento, eventualmente, arriverà nel 2010) le Langhe devono fare i conti con la recessione economica, che si fa sentire anche qui, con una riduzione degli acquirenti americani e inglesi, i più colpiti dalla crisi. I pareri degli operatori sono contrastanti, anche perché si tratta di un mercato di piccolissimi numeri, con vendite annuali che si contano sulle dita di una mano.

Un mercato che, secondo Luigi De Vico, referente per le Langhe di **Gabetti**, presenta «aspetti positivi, sebbene non uniformi. Nel 2008 abbiamo assistito ad Alba e Dogliani a un incremento di compravendite nella fascia di prezzo superiore, a fronte di una flessione nelle transazioni di immobili di basso profilo. La ragione risiede probabilmente in una dinamica di maggior polarizzazione delle risorse finanziarie». Secondo Gabetti, inoltre, in percentuale c'è stato un aumento anche degli acquirenti stranieri (circa il 50%) e di quelli in arrivo dalle altre regioni del Nord Italia, in particolare dalla Lombardia. Gli immobili più richiesti si confermano i rustici da ristrutturare, circondati da un appezzamento di terreno di una certa importanza. «I prezzi variano a seconda della posizione e dell'area – dice ancora Di Vico – comunque è difficile trovare immobili validi per posizione e qualità costruttiva sotto i 400mila euro ed è sempre più frequente imbattersi in prezzi superiori al milione e mezzo o ai due milioni».

Parla invece di un «mercato fermo, ma già da prima della crisi» Manuela Visca, titolare dell'omonima agenzia specializzata in immobili di pregio. «Queste residenze sono impegnative, sia come costi, sia come gestione. Inoltre oggi non sembrano più di moda: le persone preferiscono prodotti più sfruttabili, come un appartamento al mare o in montagna». Tiene meglio la domanda di «ciabot», la classica cascina piemontese, da risistemare e poi magari rivendere. «Ma le strutture troppo lussuose, come i castelli da 5-6 milioni di euro, o le belle abitazioni di campagna che partono da un milione, sono troppo onerose e non le vuole più nessuno, nemmeno gli stranieri. E le cose non cambieranno in tempi brevi».

Più delle Langhe, secondo Benedetta Viganò dell'agenzia milanese Giorgio Viganò specializzata in immobili di pregio, oggi piace il Monferrato e cominciano a prendere piede anche zone meno note, come la Val Curone nell'Alessandrino. «Tuttavia – aggiunge – in questo momento è difficile vendere qualunque cosa: spesso i proprietari chiedono troppo e la domanda è diminuita, anche se negli ultimi mesi ho riscontrato una ripresa di interesse. E anche l'offerta si riduce, perché chi vendeva per realizzare adesso aspetta, preferisce tenere i soldi investiti in un immobile piuttosto che metterli in Borsa».

Il grande boom nella zona, prosegue Benedetta Viganò, si è conosciuto dopo le Olimpiadi, che hanno fatto conoscere il Piemonte anche all'estero. «Le Langhe e il Monferrato potrebbero beneficiare del fatto che i costi in Toscana sono ormai inarrivabili e molti stranieri potrebbero venire qui». Soprattutto i tedeschi, gli svizzeri, gli olandesi, i belgi e gli scandinavi, che cercano preferibilmente immobili già ristrutturati e sono disposti a pagare anche più di un milione di euro per una cascina o un castello. Più difficile, invece, attrarre i russi: forse il Piemonte non fa abbastanza "status symbol" come la casa in Toscana o in Sardegna. Ma cosa determina il prezzo di immobili di questo tipo? «Le variabili sono tante – dice ancora Benedetta Viganò – dalla distanza con i nuclei abitati al taglio interno delle case, dal paesaggio ai materiali utilizzati per il recupero: piacciono di più i restauri conservativi, con materiali naturali e locali».

Negativo invece, per quanto riguarda il Monferrato, il riscontro di Maurizio Gente, dello Studio immobiliare Beltramo, che parla di un mercato «fermo da due anni, già da prima della crisi. Si trovano molte case belle, ma non ci sono soldi, soprattutto perché, al di là del prezzo di compravendita, i costi per la ristrutturazione e la manutenzione sono molto elevati». Rustici e casali, i più richiesti, possono costare dai 400mila euro fino al milione o ancora di più. Cifre a cui vanno aggiunti circa 1.000 euro al mq per la ristrutturazione. «Non abbiamo mai avuto tante case da vendere come in questo momento – continua Maurizio Gente – e questa situazione non è limitata al solo Monferrato: anche chi ha disponibilità finanziaria in questo momento è più oculato e molti preferiscono tenersi la casa al mare o in montagna, piuttosto che quella di campagna, troppo dispendiosa».

I TURISTI STRANIERI
In calo gli acquirenti americani e inglesi colpiti dalla recessione Ancora pochi i russi a causa della concorrenza toscana

LA FLESSIONE
Anche l'offerta si riduce: chi vendeva preferisce lasciare i capitali investiti in un immobile piuttosto che metterli in Borsa

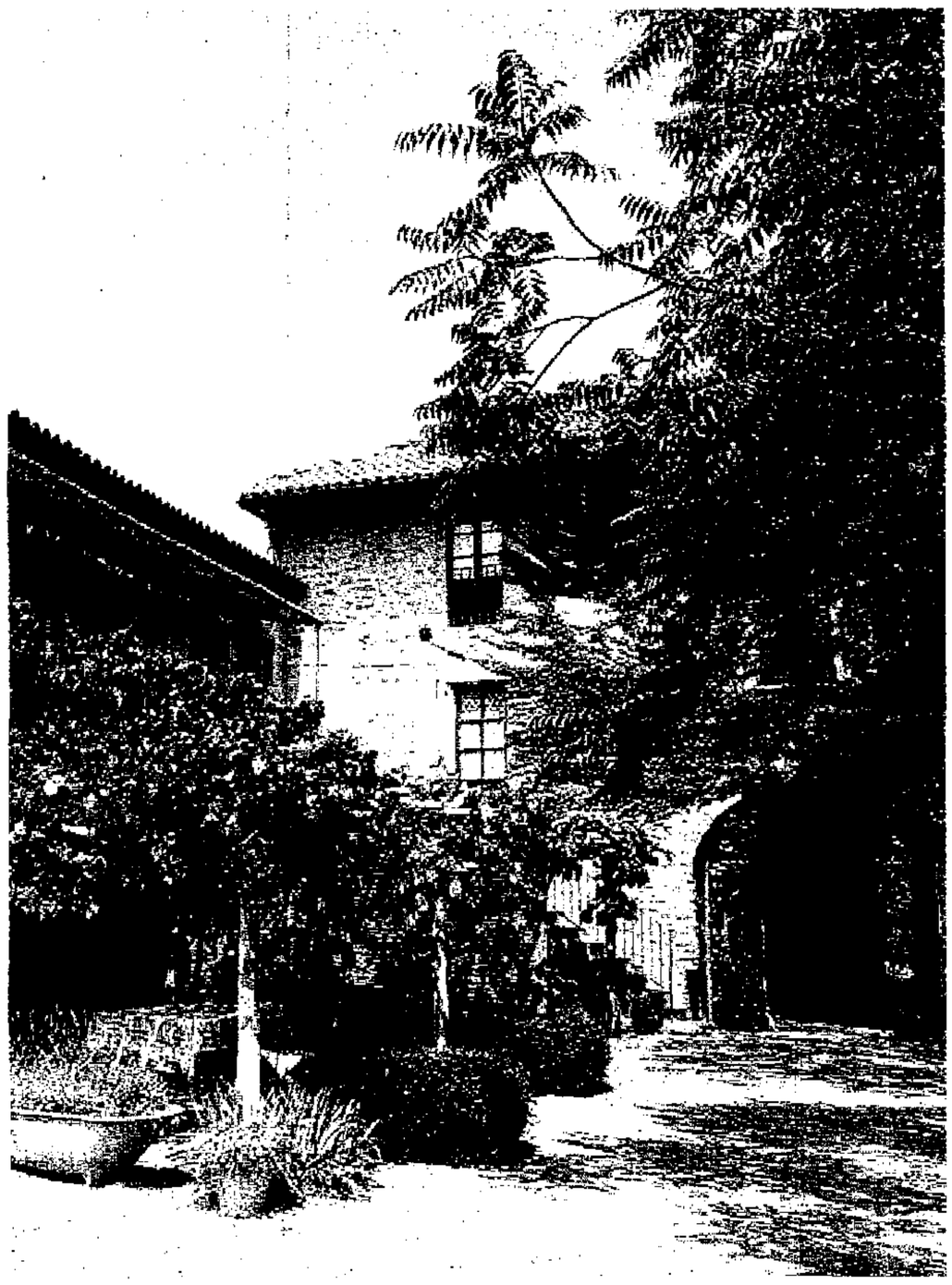
IN CAMPAGNA

Antico monastero a 20 km da Alba la base della trattativa è 880mila euro

La descrizione
Questa cascina dell'Ottocento, probabilmente ex-sede di un monastero, si trova a 20 km da Alba, a 450 metri di altitudine, e ha una superficie di 1.300 mq, con attorno un terreno di 16mila mq. In vendita per 880mila euro, il fabbricato è parzialmente ristrutturato. Tutto rivestito in pietra, presenta soffitti a volta in mattoni o in legno. L'abitazione si sviluppa su due piani, con otto camere e due bagni. Il riscaldamento è a legna e le utenze sono già allacciate (elettricità e acqua). È fornito di sorgente, frutteto, orto, giardino, cantina, portico, stalla e fienile. Nei dintorni è possibile dedicarsi ad attività come equitazione, trekking e mountain bike. Raggiungibile tramite strada asfaltata, la struttura dista 3 km dal primo centro abitato e 100 km dall'aeroporto più vicino.

Le Langhe a caro prezzo
Chalet e baite di pregio piacciono sulle piste
Castelli e ville attirano acquirenti dall'Europa dell'Est

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



Parzialmente ristrutturato. L'edificio ha una superficie di 1.300 mq

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.