

## MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO Speciale MONTAGNA

*Il mercato immobiliare della seconda casa in montagna segnala ancora una leggera contrazione: -1,2% nei primi sei mesi del 2016. Le compravendite sembrano essere in ripresa e, soprattutto, è tornata la volontà di acquisto anche tra gli investitori. Chi cerca la casa in montagna si orienta sempre su piccoli tagli in buono stato e difficilmente destina un budget superiore a 300 mila € a meno che non desideri acquistare una soluzione indipendente. Fondamentale la vicinanza alle piste e a zone servite. La panoramicità, così come un piccolo spazio esterno, sono elementi molto apprezzati soprattutto da chi poi utilizza l'abitazione anche d'estate. Dall'analisi sociodemografica realizzata sulle compravendite delle agenzie del Gruppo Tecnocasa emerge che l'acquirente tipo di casa vacanza in montagna ha un'età compresa tra 35 e 54 anni (72,4%) ed è coniugato (74,8%). Acquista prevalentemente bilocali (32,2%), seguiti dai trilocali (23,9%). Solo nel 22,6% dei casi fa mutuo.*

*Il mercato delle locazioni invernali è molto legato alle previsioni meteo ed alla presenza della neve. Dopo un 2015 caratterizzato da poca neve, le prospettive per il 2016 sembrano migliori. Alcuni impianti a fine novembre erano già aperti (in Trentino e in Val d'Aosta) e per questo è già iniziata la ricerca della casa in affitto per la stagione invernale.*

### **VALLE D'AOSTA**

*Nel primo semestre 2016 le principali località turistiche della Valle d'Aosta hanno perso mediamente il 2,2% rispetto ai sei mesi precedenti.*

Nelle zone della **Valdigne e del Gran Paradiso** si registrano prezzi in lieve calo e tempi di vendita ancora lunghi a causa delle tempistiche di erogazione dei mutui, ma c'è più fiducia verso l'acquisto immobiliare, la domanda è in crescita e si effettua un maggior numero di compravendite. A cercare la seconda casa sono soprattutto milanesi, genovesi e torinesi, accanto a cui ci sono alcuni stranieri, seppur in numero molto esiguo: la domanda è variegata e spazia da bilocali o piccoli trilocali in zone centrali a soluzioni indipendenti in aree più isolate a soluzioni di prestigio con vista sul Monte Bianco.

Attualmente il comune più richiesto è **Cogne**, di cui si apprezza maggiormente la zona che si sviluppa verso le cascate di Lillaz. Qui le quotazioni oscillano tra 2400 e 2500 € al mq, ma possono arrivare a 3000-4000 € al mq nelle zone centrali con punte di 4500 € al mq per le soluzioni in ottime condizioni. Sta aumentando l'interesse per Courmayeur non solo per la vicinanza alle piste alle pendici del Monte Bianco ma anche perché sta riscuotendo un buon successo la nuova funivia "Skyway Monte Bianco". Le abitazioni signorili e ristrutturate nel centro del paese (via Roma e la zona nei pressi del parco e dell'isola pedonale) toccano 6500-6700 € al mq e possono arrivare a 10 mila € al mq se di nuova costruzione. Quotazioni più basse, 2500-3000 € al mq per gli immobili ristrutturati a Morgex, dove acquista chi non riesce ad accedere al mercato di Courmayeur e ha un budget più contenuto.

Il mercato della prima casa si sviluppa prevalentemente tra Saint-Christophe e la prima cintura di Aosta, comuni a cui si rivolgono persone con una disponibilità di spesa intorno a 180 mila € che ricercano soluzioni indipendenti. I comuni più richiesti sono Sarre, Saint-Pierre e Aymavilles che hanno quotazioni medie rispettivamente di 2600-2800 € al mq, 2000-2200 € al mq e 1600-1800 € al mq; i valori scendono ulteriormente a Introd, dove il medio usato costa circa 1500 € al mq.

Nella vallata comprendente i comuni di **Nus, Fenis e Saint-Denis** il primo semestre 2016 ha evidenziato prezzi sostanzialmente stabili. Il mercato immobiliare è più dinamico, infatti il numero di richieste è in aumento e le tempistiche medie di compravendita sono scese a 6 mesi se l'immobile è proposto al giusto prezzo, altrimenti rimangono a 8-10 mesi. Il mercato è diviso equamente tra compravendite residenziali e turistiche, entrambe le tipologie di acquirenti cercano soluzioni indipendenti o appartamenti in piccoli condomini e reputano importanti lo spazio esterno (è preferito il giardino, ma piace anche il terrazzo abitabile). Chi compra per abitare stabilmente ha un budget di 150-200 mila €, i turisti invece si fermano a 90-100 mila €. Sono particolarmente attivi i residenti nelle province di Milano, Torino e Genova, mentre gli stranieri si stanno affacciando a queste zone ma attualmente non si registrano compravendite. Grazie alla

sua maggiore vicinanza a Torgnon e alle sue piste, uno dei comuni più apprezzati è Saint-Denis, situato in alta montagna a 1200-1300 metri di altezza. Sul territorio sono presenti villette e chalet in buone condizioni a 1400-1500 € al mq, ma difficilmente sono sul mercato; è possibile acquistare anche appartamenti degli anni '80-'90 a 1000-1300 € al mq ma si riscontrano difficoltà nella vendita. Fenis e Nus sono località più simili, avendo entrambi un Centro Storico antico e soluzioni nuove, o comunque recenti, nelle frazioni circostanti: le zone centrali soffrono per la mancanza di pertinenze, pertanto le quotazioni scendono a 1300-1400€ al mq, le abitazioni costruite negli ultimi 10 anni si valutano 1600 € al mq e quelle di nuova realizzazione arrivano a 1800-2000 € al mq. Da segnalare un nuovo intervento in centro a Nus, dove è stata realizzata una palazzina in classe B e dotata di impianto domotico, che però attualmente non sta avendo un buon riscontro perché i prezzi sono troppo alti.

Nonostante i prezzi in discesa, il mercato immobiliare della **Valle d'Ayas** è caratterizzato da una ripresa della domanda, da un maggior numero di transazioni e da tempistiche medie di compravendita in calo, che ora sono di 3-4 mesi se l'immobile è al giusto prezzo di mercato. Non di rado a vendere sono coloro che avevano acquistato la seconda casa in passato e ora, complice anche l'età più avanzata, non utilizzano più l'abitazione. La maggior parte delle trattative riguarda la casa vacanza, richiesta soprattutto da persone provenienti da Milano e in seconda battuta da Torino e Genova, ma sono tornati gli stranieri, nella fattispecie inglesi. Costoro hanno un budget di 50-80 mila €, si dimostrano più decisi nell'acquisto e prediligono le abitazioni indipendenti da ristrutturare situate in zone tranquille e più lontane dal flusso turistico, come la Valle di Gressoney e Fontainemore. Gli italiani, invece, hanno una disponibilità di spesa che arriva a 160 mila € e cercano trilocali o bilocali ubicati in zone centrali o il più possibile vicino alle piste. Le richieste di prima casa provengono soprattutto da persone di origine rumena, che ricercano case indipendenti da ristrutturare per una spesa complessiva intorno a 50 mila € e preferiscono le località della bassa Valle d'Ayas. Challand-Saint-Victor offre case degli anni '70 che si valutano 900 € al mq da ristrutturare e 1100 € al mq se già ristrutturate, a Challand-Saint-Anselme i prezzi salgono a 1000-1300 € al mq, mentre a Verres si toccano 1300-1400 € al mq. Chi cerca la seconda casa si orienta prevalentemente nelle zone centrali di Brusson e ad Antagnod. Brusson è un piccolo centro della media Val d'Ayas che raccoglie l'interesse delle famiglie con bambini e di amanti dello sci di fondo: qui gli immobili hanno mantenuto meglio il proprio valore, una soluzione economica costa intorno a 1800 € al mq mentre un immobile in ottimo stato si aggira intorno a 3000-3500 € al mq. Antagnod è più apprezzata di Champoluc perché più tranquilla, ben servita da negozi di ogni tipo, più soleggiata e ha prezzi più contenuti: l'usato da ristrutturare si valuta 2800-3000 € al mq, il nuovo o ristrutturato sale a 3400-3800 € al mq. Champoluc piace soprattutto agli amanti dello sci perché appartiene al comprensorio del Monterosa Sky, ma l'apertura delle nuove terme sta attirando diversi turisti, soprattutto per affitti di breve periodo. Tra le zone più richieste c'è la Route Ramey dove si registrano le quotazioni più elevate: 4000-4500 € al mq per le soluzioni in ottimo stato per scendere poi a 3500 € al mq per le abitazioni che necessitano di interventi di ristrutturazione. Gressoney e Champorcher offrono servizi e panorami diversi ma entrambe richiamano l'attenzione degli amanti dello sci. La prima è conosciuta per la presenza del suo comprensorio che va da Gressoney alla Val d'Ayas e ad Alagna, qui i prezzi variano tra 4000 e 5000 € al mq. Champorcher è una meta per gli amanti dello sport e della tranquillità, i cui prezzi sono più contenuti e variano da 1600 a 1800 € al mq.

***Il mercato degli affitti turistici è sempre dinamico e si conferma la tendenza a prendere casa per brevi periodi invece che per la stagione intera. A Champoluc ed Antagnod un bilocale di quattro posti letto ha i seguenti costi 1000 € nella settimana di Natale, 1500 € in quella di Capodanno e 4500 € per l'intera stagione. A Brusson ed Antey i valori sono di 700 € per la settimana di Natale, 1050 € per quella di Capodanno e 3150 € al mese per l'intera stagione.***

La **Valle del Gran San Bernardo** ha registrato sostanziale stabilità nelle quotazioni, eccetto un lieve calo a Saint-Rhémy-en-Bosses e Saint-Oyen. Le compravendite sono in aumento ma si riscontrano difficoltà nella vendita di soluzioni da ristrutturare, infatti si vendono bene le tipologie già in buone condizioni, possibilmente indipendenti e che non costino più di 300 mila €. Sul mercato della seconda casa si muovono prevalentemente persone residenti nel milanese, nel torinese e nel genovese, ma dall'inizio dell'anno si stanno riaffacciando gli stranieri (svizzeri nella fattispecie). Chi utilizza la casa come punto d'appoggio per

sciare preferisce stare il più possibile vicino alle piste, mentre chi la sfrutta tutto l'anno cerca zone tranquille e centrali, o comunque all'interno dei centri abitati. ***Il mercato delle locazioni turistiche si concentra prevalentemente a Dicembre-Gennaio e si conferma la tendenza a prendere casa per brevi periodi: un bilocale di quattro posti letto costa 200-300 € a settimana e può arrivare a 450 € al mese.***

Grazie alla sua vicinanza alla Svizzera e ai buoni collegamenti, il comune più richiesto è Etroubles, vasto borgo storico del '700-'800 composto da numerose frazioni, il cui centro è una zona pedonale dotata di negozi e dei principali servizi. Il centro storico offre le tipiche case valdostane indipendenti, realizzate in pietra e legno con pavimenti in porfido e tetti in losa, che si scambiano a 2200-2300 € al mq se già ristrutturate. Delle frazioni si segnala Éternod, dove con 2000 € al mq è possibile acquistare casette riportate esternamente allo stato originario, con pietra a vista, dotate di riscaldamento autonomo e canna fumaria. Ollomont rappresenta un'ambita meta turistica invernale, grazie alla pista da discesa, a quella per lo sci di fondo, allo snow park vicino allo skilift. Tra la fine degli anni '90 e gli inizi del 2000 sono state realizzate numerose soluzioni indipendenti, villette e chalet con prezzi variabili tra 150 e 500 mila €, mentre gli appartamenti in buone condizioni si scambiano a 1500-1600 € al mq e quelli già ristrutturati possono toccare 2000 € al mq. Piace sempre Saint-Rhémy-en-Bosses, grazie alla vicinanza delle piste da discesa e di sci di fondo e alla comodità di effettuare escursioni. La parte più richiesta si sviluppa nelle vicinanze del comprensorio "Crevacol", dove una tipologia indipendente di buona qualità costa 1900-2000 € al mq; il centro del paese offre le tipiche case valdostane, ma i valori sono più bassi e si attestano a 1500 € al mq.

Gignod e Roisan sono comuni di stampo prettamente residenziale, mentre Valpelline ha anche una vocazione turistica. Nella parte centrale di quest'ultima località si possono acquistare appartamenti in piccoli condomini, realizzati fino al 2005-2007, a 1700-1800 € al mq. Gignod è un paese ben collegato con il capoluogo e dotato di tutti i servizi di prima necessità, Day Hospital, piscina coperta e scuole (nido, asilo, elementari e medie): un appartamento in una villetta quadrifamiliare costa 2300-2500 € al mq, una porzione di bifamiliare tra 250 e 400 mila €, mentre un appartamento in condominio si valuta 2000 € al mq. Le zone più ambite di Gignod sono le frazioni Variney e Chez-Roncoz, dove è possibile acquistare tipologie indipendenti realizzate nel 2009, di 75 mq dotate di giardino e box auto, a 250 mila €. Roisan presenta edilizia e prezzi molto simili a Gignod, nonostante i servizi siano meno numerosi.

Nelle principali località della **Valtournenche e del Col De Joux** le quotazioni immobiliari sono rimaste stabili e il mercato è dinamico nelle zone prettamente turistiche, come Valtournenche, Cervinia e Torgnon. La domanda di seconde case arriva da residenti nelle province di Milano, Vercelli e Novara ma anche da qualche straniero, provenienti dal Nord Europa (Belgio e Olanda in particolare): costoro cercano soprattutto chalet e villette indipendenti, mentre gli italiani si orientano su bilocali da quattro posti letto o monolocali su cui spendere tra 60 e 130 mila € a seconda della vicinanza alle piste. Il comune più richiesto è Valtournenche perché più grande e più servito rispetto a Cervinia e Torgnon. Piacciono sempre le zone centrali, ma adesso stanno avendo un buon riscontro le frazioni Chaloz e Brengaz, dove è possibile acquistare rispettivamente appartamenti in piccoli contesti condominiali a 2000 € al mq e chalet usati a 2500-3000 € al mq. Sono invece più alti i valori nel centro di Valtournenche e nella frazione Crepin, rivalutatasi grazie al collegamento tramite ovovia al paese: gli immobili in ottimo stato arrivano a 5000 € al mq, a fronte dei 3000 € al mq necessari per un'abitazione da ristrutturare. Cervinia sta avendo meno richieste ma i prezzi hanno tenuto bene: in centro si spendono 4000-5000 € al mq per un'abitazione da ristrutturare e 6000 € al mq per una già ammodernata, mentre nelle zone periferiche i valori scendono a 2500-3000 € al mq.

Torgnon e Antey-Saint-André si sviluppano nella parte bassa della Valtournenche e hanno sempre una buona domanda, seppur diversificata. Chi ama sciare, infatti, predilige Torgnon e ricerca soprattutto il centro perché vicino agli impianti di risalita: qui le quotazioni oscillano tra 2800 e 3000 € al mq e arrivano a 3500 € al mq a Septumian, frazione che sta incontrando un buon successo perché panoramica e vicino alle piste. Antey-Saint-André è una località che si anima soprattutto d'estate ed è richiesta da una clientela più anziana perché le zone centrali sono ben servite e pianeggianti: le quotazioni medie sono comprese tra 1800 e 2300 € al mq e scendono a non più di 1500 € al mq nelle frazioni circostanti che risultano più scomode. Non manca l'interesse per Chamois, piccolo borgo della media Valtournenche accessibile soltanto

tramite funivia e caratterizzato dal divieto di circolazione per le automobili: un appartamento in un piccolo contesto condominiale non supera 2000 € al mq, mentre uno chalet di montagna può toccare 2500 € al mq. Il mercato della prima casa si concentra nella parte bassa della vallata, soprattutto a Chatillon, Saint-Vincent, Pontey e Monjovet. Il comune più richiesto è **Saint-Vincent**, che piace per le terme, il Casinò e per la posizione centrale all'interno della valle da cui è comodo raggiungere le famose località sciistiche. La zona preferita è quella centrale compresa tra via Chanoux, viale Piemonte, via Vuillerminaz, via Roma e viale IV Novembre, dove il prezzo di un buon usato degli anni '60 si aggira intorno a 1000-1500 € al mq, arriva a 1600-1700 € al mq per una soluzione degli anni '90 circa e tocca 2000 € al mq se realizzata nei primi anni 2000. Altre zone richieste sono quelle che sorgono a ridosso del Col de Joux, dove esiste un comprensorio sciistico e dove si trova il complesso turistico "Les Pleiades", le cui quotazioni variano da 1300 a 2000 € al mq.

## **PIEMONTE**

***Nei primi sei mesi del 2016 le località turistiche del Piemonte hanno registrato una diminuzione dell'1,3%.***

A **Cesana e Claviere** si registra un mercato particolarmente dinamico dovuto al fatto che i prezzi più contenuti permettono di soddisfare le aspettative di investitori che stanno tornando a puntare sul mattone. Si acquistano bilocali e trilocali entro una fascia di spesa di 150 mila €. molta attenzione è posta al contenimento dei costi di gestione e all'efficienza energetica. A Bardonecchia c'è ancora molta offerta e questo ha determinato un calo dei prezzi contenuti ed un aumento delle tempistiche di vendita in questa prima parte dell'anno. Si sono realizzate più compravendite su tagli medio grandi da 100-115 mq. A **Bardonecchia** acquistano potenziali acquirenti provenienti dall'hinterland milanese e torinese grazie agli ottimi collegamenti della località con Milano e Torino. Con la prima è collegata attraverso l'alta velocità, con la seconda tramite il servizio ferroviario metropolitano. Piacciono maggiormente le abitazioni situate nelle zone centrali e semicentrali piuttosto che nelle borgate meno servite. Nelle zone centrali di Bardonecchia una soluzione usata costa mediamente 2300 € al mq mentre una di nuova costruzione 4000 € al mq. Altra zona molto richiesta e apprezzata è quella di Campo Smith-Campo Principe, che sorge nei pressi degli impianti di risalita e offre abitazioni di nuova costruzione.

**Cesana** piace per la presenza dei servizi, che la rendono animata tutto l'anno a differenza di altre località, e per la nuova pista che consente di scendere con gli sci fino al paese. Una novità questa molto apprezzata dai turisti e che potrebbe in futuro ridare slancio al mercato immobiliare del centro della cittadina. Si compravendono soprattutto appartamenti usati, costruiti tra gli anni '70 e gli anni '80 e che hanno valori medi di 2400 € al mq. Da segnalare alcuni interventi di nuova costruzione in zona semicentrale (sulla strada per Sestriere/Sansicario), dove appartamenti in case costruite in pietra e legno, ad alta efficienza energetica, si valutano 2800-3200 € al mq.

Prezzi invariati anche a **Claviere**, dove la bassa offerta ha contribuito alla stabilità dei valori immobiliari. Il mercato del nuovo è poco dinamico anche perché la disponibilità di spesa non supera 4000 € al mq. Sull'usato siamo intorno a 2800-3000 € al mq. La località registra anche delle buone richieste di immobili in affitto perché sorge sulle piste e, non lontano, ci sono gli impianti del Monginevro dove spesso si preferisce sciare per via dei costi più contenuti. C'è attesa per la nascita di un Club Med tra Cesana e Sansicario a seguito del recupero dell'ex pista olimpica di bob. Il progetto potrebbe ridare slancio all'economia delle due località.

Mercato ancora in difficoltà quello di **San Sicario**, anche se sono in atto diverse attività per rilanciare la località come lo era in passato. Oggi si possono concludere ottimi affari specialmente per appartamenti in condomini posizionati vicini alle piste da sci. La cittadina vanta piste soleggiate, assenza quasi totale di traffico e basso utilizzo di macchine, elementi questi che attirano una clientela proveniente da città più lontane (Milano, Pavia, Alessandria, Firenze e Roma). I prezzi sono particolarmente convenienti (2000-2500 € al mq) per le tipologie usate e ben tenute.

***Il mercato delle locazioni invernali registra una ripresa legata soprattutto alle condizioni metereologiche di quest'anno. A Bardonecchia per l'intera stagione e per un bilocale di quattro posti letto si spendono 3000 €, a Cesana 2500 €, a Claviere 2800 € e a Sansicario e 2500 €.***

Nella prima parte del 2016 le quotazioni di **Oulx** sono stabili. C'è ripresa della domanda di seconda casa e l'investitore è tornato a comprare piccoli tagli da mettere a reddito. I prezzi, ora più accessibili, consentono l'acquisto anche per la prima casa che è in ripresa. In quest'ultimo caso ci si orienta sui trilocali. Chi cerca la casa vacanza preferisce i bilocali dotati di terrazzo o di giardino dal momento che l'immobile è sfruttato anche durante il periodo estivo. Il riscaldamento autonomo è molto apprezzato al fine di contrarre le spese condominiali. Per un bilocale di 38-45 mq si mette in conto una disponibilità di spesa intorno a 60-100 mila €, per un trilocale di 60 mq si va da 100 a 120 mila €. Il comune di Oulx ha avuto un discreto sviluppo edilizio dal momento che sono state rilasciate numerose licenze e permessi per costruire. Una delle zone che si è sviluppata maggiormente è quella di Gad dove il nuovo si vende a 2800-3000 € al mq. Sono in corso anche numerosi interventi di ristrutturazione (immobili recuperati e ristrutturati in pietra e legno) ed acquistabili a 2400-2800 € al mq. Cotolivier, la zona stazione e la via dei laghi sono sempre quelle maggiormente apprezzate. A Cotolivier sono in corso degli interventi di nuova costruzione valutati 3000-3500 € al mq. La zona della stazione è richiesta soprattutto da coloro che da Torino si trasferiscono a vivere ad Oulx, alla ricerca di una vita più tranquilla. Le soluzioni usate si acquistano solo se sono particolarmente convenienti e se hanno valori medi che non superano 2000 € al mq. Da segnalare che su Oulx è stato approvato il nuovo Pec che permetterà la costruzione su alcuni terreni non lontani dal centro e la ristrutturazione degli immobili del Borgo Superiore, ovvero il Borgo Storico di Oulx. Qui ci sono prevalentemente case d'epoca che, ristrutturate, si compravendono a 2500-2800 € al mq. Da segnalare nelle frazioni di Oulx è possibile trovare chalet ristrutturati con finiture signorili: una tipologia di 80-90 mq si acquista a 250 mila €. Sul mercato delle locazioni si registra un aumento delle richieste e dei canoni di locazione. Cercano giovani (per i valori contenuti) ma anche famiglie interessate ad affitti turistici annuali. ***I valori degli affitti invernali sono di 2000 € per l'intera stagione, 500 € a settimana a Natale e a Capodanno.***

Nella prima parte del 2016 i valori immobiliari di **Sauze d'Oulx** sono in leggera diminuzione. La domanda di seconda casa è abbastanza vivace se le richieste dei proprietari sono allineate alle esigenze dei potenziali acquirenti. Il bilocale è la tipologia più ricercata anche se la maggioranza delle transazioni si realizza nella fascia di spesa inferiore a 100 mila € o in quella immediatamente a ridosso. In questo momento la scelta dell'abitazione da acquistare dipende quasi esclusivamente dal rapporto prezzo qualità e non tanto dalla zona. A Sauze non c'è stato un importante sviluppo edilizio negli ultimi anni, come è avvenuto invece nei comuni limitrofi. Tra le località preferite dai potenziali acquirenti si segnalano Richardette dove si registrano valori immobiliari di 1500-2000 € al mq, Grand Villard e Jovenceaux con valori medi di 2500 e 2400 € al mq. Nel borgo storico di Jovenceaux, in particolare si è proceduto a ristrutturare delle vecchie baite ricavando abitazioni con finiture di pregio che rispondono a criteri di efficienza energetica e che hanno prezzi medi intorno a 3500-4000 € al mq. Apprezzate anche le soluzioni posizionate in via Clotes, strada che divide il centro della città, e cuore del commercio di Sauze d'Oulx. Per un buon usato si spende tra 2500 e 2900 € al mq. Poche le soluzioni signorili presenti ad eccezione degli immobili d'epoca posizionati nel borgo storico della città e riquilificati con standard qualitativi di pregio. Una soluzione ristrutturata costa intorno a 4000 € al mq. ***Sul mercato delle locazioni invernali per un bilocale di 4 posti letto si registrano i seguenti valori: 3500-4000 per l'intera stagione (dall'Immacolata a Pasqua), 1200-1300 € per la settimana di Capodanno e 600 € per quella di Natale.***

## **TRENTINO ALTO-ADIGE**

### ***Valori immobiliari stabili anche in Trentino Alto Adige.***

Quotazioni sostanzialmente stabili a **Folgaria** nella prima parte del 2016. Il mercato è attivo, anche se la distanza tra la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti e la richiesta dei proprietari non si è ancora del tutto colmata. Ad interessarsi all'acquisto della casa vacanza sono prevalentemente famiglie che risiedono in Veneto, Lombardia ed Emilia Romagna. La tipologia più richiesta è sempre il trilocale da 60-70 mq commerciali, preferibilmente in buono stato di conservazione, non lontano dai servizi, con una buona esposizione e dotato di vista panoramica: la spesa complessiva per l'acquisto di queste abitazioni è compresa generalmente tra 150 e 180 mila €. Chi avesse disponibilità superiori, intorno a 300-350 mila €, potrebbe acquistare una villetta singola degli anni '70 in buono stato da 150 mq commerciali circa e dotata

di giardino e box auto. Le zone che piacciono maggiormente sono Folgaria e Costa: in queste aree si registrano quotazioni medie per un usato in buono stato intorno a 1800-2000 € al mq. Prezzi più contenuti si trovano nelle frazioni limitrofe e a Lavarone, dove per soluzioni simili si investono mediamente 1500-1600 € al mq. Attualmente non si registrano cantieri attivi se non per la costruzione di abitazioni da destinare a prima casa, in quanto la normativa provinciale ormai da qualche anno non permette la realizzazione di soluzioni da destinare a casa vacanze. Sul mercato esistono immobili costruiti nel 2007/2008, ancora in vendita, in quanto i prezzi richiesti non erano più in linea con le quotazioni di mercato. Attualmente il valore di queste tipologie è di circa 3000 € al mq. Da segnalare infine la presenza di numerose manifestazioni proposte dall'Azienda di Promozione Turistica volte allo svago dei turisti, l'aumento da 9 a 18 buche del campo da golf ed un' offerta invernale con 100km di piste adatte a tutti gli sciatori. ***Sul mercato degli affitti si registra una buona richiesta. Per un appartamento di 4/5 posti letto si spendono mediamente 600-800 euro a settimana nei periodi di alta stagione (Natale, Capodanno), e 350-500 euro nei periodi di media e bassa stagione.***

Quotazioni stabili in **Val di Fassa** nella prima parte del 2016. Il mercato è vivace, in questo semestre infatti è aumentato il numero di richieste di case vacanza, in particolare nei comuni di Moena, Canazei e Campitello di Fassa perché prestigiosi e ben serviti, ma anche nei comuni adiacenti. A cercare la seconda casa in questa area del Trentino sono sempre acquirenti italiani, in arrivo da tutta la penisola ma con una maggiore affluenza da parte di residenti nel nord Italia. La tipologia più richiesta è il trilocale, preferibilmente situato vicino alle aree centrali e più servite dei comuni, nei pressi degli impianti di risalita e dotati di vista panoramica. La spesa media si attesta su 200-250 mila € e difficilmente supera i 300 mila €: con queste cifre si possono acquistare ad esempio bilocali degli anni '70 e '80 in buone condizioni a Canazei. Da segnalare che a Moena in primavera partiranno i lavori per la realizzazione di una nuova funivia che collegherà il centro del paese con gli altri impianti di risalita, la consegna è prevista per la fine del 2017 e questo intervento dovrebbe avere un impatto positivo sul mercato residenziale del comune. Da segnalare inoltre che in tutti i comuni della Val di Fassa sono stati realizzati, e continuano a sorgere, nuovi impianti di risalita e nuove piste sciistiche e proseguono inoltre lavori per il miglioramento della viabilità automobilistica come ad esempio rotonde e parcheggi. Non si registrano al contrario nuovi interventi residenziali, ormai bloccati da qualche anno in quanto la legge vieta la realizzazione di nuove abitazioni da destinare a casa vacanza. ***Per quanto riguarda il mercato delle locazioni la tipologia richiesta è quasi sempre il trilocale: una settimana nel periodo tra Natale e l'Epifania costa tra 1000 e 2000 €.***

## **VENETO**

***In Veneto, principalmente nella zona dell'Altopiano di Asiago, i valori immobiliari sono stabili.***

**L'Altopiano di Asiago** ha evidenziato un aumento delle richieste e delle compravendite. Il mercato immobiliare è alimentato quasi totalmente dagli acquisti di seconde case, i turisti provengono soprattutto dalle province di Padova, Vicenza, Venezia e Rovigo ed in misura minore da bolognesi e ferraresi. Il taglio più richiesto è il trilocale inserito in un palazzo recente, già in buone condizioni e ubicato al piano terra o primo, per una spesa media compresa tra 120 e 130 mila €, ma che può arrivare a 160 mila € ad Asiago.

Si preferiscono le zone centrali e servite, che siano verdi ma non troppo affollate. Pertanto la maggioranza delle richieste si concentra nel centro di Asiago, a Gallio e Canove. Le zone centrali di Asiago ospitano immobili costruiti negli anni '70-'80 che registrano valori medi di 2000 € al mq ma non mancano le nuove costruzioni, che adesso costano mediamente 2500 € al mq con punte di 2700 € al mq per le zone centrali. Canove è una frazione di Roana che piace per la vicinanza ad Asiago e offre abitazioni degli anni '80-'90 che si valutano 1400-1500 € al mq, praticamente la stessa cifra degli appartamenti degli anni '70-'80 che si trovano a Gallio, anch'esso confinante con Asiago. Non ci sono nuovi interventi sul territorio ad eccezione della sistemazione del laghetto e della costruzione del nuovo Palazzo del Ghiaccio di Roana.