

AOSTA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato locale)

PREZZI: -3,3% nel I sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
+1,2%	0%	+2,1%	+1,3%	-3,7%	-2,3%	-1,1%	-6,8%	-3,3%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni di Aosta sono diminuite del 3,3%. La domanda si sta portando sempre più verso le zone centrali e semicentrali e adesso proviene soprattutto da giovani coppie, che riescono a sfruttare le agevolazioni previste dai mutui regionali.

Sono numerosi gli interventi sul territorio comunale. Tra viale Gran San Bernardo e via Roma sono stati ultimati i nuovi palazzi in classe B, è stato riqualificato il condominio "Ex Trafila" (all'angolo con corso Padre Lorenzo), sta per essere avviata la ristrutturazione di sette appartamenti vicino all'area megalitica nei pressi della chiesa di Via Saint Martin, inseriti in un edificio riqualificato in classe A con pannelli solari e fotovoltaici e cappotto.

Nell'area compresa tra corso Lancieri d'Aosta e viale Partigiani c'è il progetto del nuovo campus universitario, che prevede anche posti auto comunali, in viale Partigiani sono state realizzate 7 unità abitative in classe A+ con materiali di pregio e in corso Lancieri d'Aosta è stato costruito un nuovo condominio in classe A.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (59,5%), seguita dal bilocale (24,7%).

I potenziali clienti esprimono budget compresi tra 120 e 169 mila € nel 39,6% dei casi e fino a 119 mila € nel 25,1% dei casi.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite ad Aosta nei primi sei mesi del 2016: in città sono state registrate 164 transazioni, in aumento del 33,3% rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude con 619 (+34%).

ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

Variazione percentuale dei prezzi

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%.

L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

TESTO INTEGRALE

MERCATO IMMOBILIARE AOSTA

Nei primi sei mesi del 2016 le quotazioni immobiliari di Aosta hanno registrato una contrazione del 3%.

Nel **Centro Storico** e nelle zone di corso Ivrea e Villa Chicco il primo semestre 2016 ha evidenziato prezzi in leggero ribasso, soprattutto sulle tipologie usate da ristrutturare e su quelle ubicate in periferia. La domanda residenziale proviene da famiglie e giovani coppie, il taglio più richiesto è il trilocale dotato preferibilmente di box auto. Sempre alta la domanda di appartamenti in locazione, richiesti da giovani alla prima esperienza fuori casa e studenti, provenienti anche dal Piemonte. I bilocali costano 400 € al mese, i trilocali arrivano a 500-600 € al mese; si stipulano soprattutto contratti a canone libero 4+4 ma, quando la tassazione è particolarmente conveniente per il proprietario, vengono sottoscritti anche contratti concordati 3+2.

Una delle zone più ambite del Centro storico è quella che si sviluppa lungo il Cardo Massimo della città (via Aubert, via De Tillier, via Porta Praetoria e via Sant'Anselmo), dove ci sono soluzioni del XVII secolo, spesso con finiture di pregio (scale in pietra, affreschi e soffitti a volta) che ristrutturate costano 2600-2700 € al mq e possono toccare punte di 3000 € al mq nella zona di piazza Chanoux. In posizione più periferica si segnala il quartiere Dora, dove gli immobili hanno

subito interventi di riqualificazione delle facciate, sono stati dotati di teleriscaldamento e gli appartamenti hanno spazi ampi: una soluzione in buono stato costa intorno a 1500 € al mq, una ristrutturata 1800 € al mq. Corso Ivrea si sviluppa nella prima periferia di Aosta e ospita condomini degli anni '70, quasi tutti dotati di ascensore, che allo stato originario costano 1300-1400 € al mq e già ristrutturati fino a 2000 € al mq. Spostandosi nella prima collina si incontra l'area di Villa Chicco, caratterizzata da soluzioni indipendenti di recente costruzione che hanno quotazioni medie comprese tra 2500 e 3000 € al mq. I valori sono molto simili anche nelle zone collinari di Porossan e Beauregard, dove però ci sono anche ville appena costruite, caratterizzate da finiture di pregio e classe A: nella prima località i prezzi oscillano tra 2500 e 2800 € al mq, nella seconda possono toccare 3000 € al mq, considerata l'estrema vicinanza con la città e all'ospedale omonimo.

La prima parte del 2016 ha visto valori stabili nell'**area dell'Ospedale** e in calo in quella collinare, che adesso soffre per la pressione competitiva delle zone più centrali, maggiormente servite e con prezzi più abbordabili. In generale si può affermare grazie ai prezzi in ribasso nei semestri precedenti e a mutui più convenienti, si sta ampliando il target di clientela che può acquistare e si realizzano più compravendite. Sono in difficoltà le soluzioni di grandi dimensioni che si trovano soprattutto in collina, sia per le elevate spese di gestione sia perché il prezzo è considerevole (270-300 mila €, comunque in calo). Infatti le compravendite si concentrano su trilocali di 80-90 mq da riattare, richiesti da famiglie e giovani coppie che hanno un budget medio compreso tra 150 e 180 mila €. La zona dell'Ospedale è apprezzata per la vicinanza al centro storico e si sviluppa intorno alle vie Federico Chabod, XXVI Febbraio, via Zimmermann, via Guedoz, viale Ginevra, via Roma dove appartamenti degli anni '60 e '70 da ristrutturare costano dai 1500-1700 € al mq. Tra viale Gran San Bernardo e via Roma sono stati ultimati i nuovi palazzi in classe B, proposti a 3200 € al mq ma che si scontrano con una disponibilità di spesa sul nuovo di 2700-2800 € al mq. Un altro intervento ha riguardato la riqualificazione del condominio "Ex Trafila" angolo Corso Padre Lorenzo, dove gli appartamenti ristrutturati sono venduti a 1900-2000 € al mq e i nuovi box auto a 35 mila €. Di prossima ristrutturazione sette appartamenti vicino all'area megalitica nei pressi della chiesa di Via Saint Martin, inseriti in un edificio riqualificato in classe A con pannelli solari e fotovoltaici, cappotto da 14/16 cm, i cui prezzi partono da 2500 € al mq. Non lontano sorge la zona collinare panoramica (via delle Betulle, Rue de Bornyon, Regione Bioula, Rue du Coutumier) dove ci sono appartamenti di taglio medio-grande (130-140 mq) costruiti negli anni '80 e '90, che adesso hanno quotazioni medie che si aggirano intorno ai 1700 € al mq per alloggi da ristrutturare e fino a 2300 € al mq per alloggi ristrutturati.

Sempre positivo il mercato delle locazioni, che vede però i proprietari molto più cauti e attenti nella scelta dell'inquilino, richiedendo quindi solide referenze e garanzie. La domanda proviene soprattutto da single e giovani coppie, che ricercano in particolar modo il bilocale, mentre il trilocale è richiesto dalle famiglie: i canoni medi oscillano tra 400 e 500 € al mese e, anche grazie agli accordi territoriali del Comune di Aosta, si stanno stipulando soprattutto contratti a canone concordato 3+2.

La prima parte del 2016 ha visto un mercato immobiliare ambivalente nella zona di **piazza della Repubblica**: le aree più centrali hanno mantenuto i prezzi, quelle periferiche hanno scontato un po' di calo, invece le nuove costruzioni stanno attraversando un momento positivo. In generale il mercato sta dando segnali di miglioramento, infatti la domanda è in aumento e le tempistiche medie di compravendite si sono mantenute sostanzialmente stabili (3-4 mesi per immobili proposti al giusto prezzo di mercato). Le richieste di prime case provengono da giovani coppie che riescono ad usufruire di mutui quasi al 100% e optano per trilocali di 70-75 mq ubicati in città, dopo che in passato le preferenze si erano spostate nelle frazioni e nelle zone collinari.

La maggioranza delle compravendite si realizza nella zona a ridosso di piazza della Repubblica (via Chambery e corso Battaglione Aosta), dove si concentrano condomini degli anni '70-'80 le cui quotazioni sono di 1600 € al mq per le abitazioni da ristrutturare e di 2000 € al mq per quelle ristrutturate. Non lontano sorge il quartiere Cogne, che ospita immobili popolari (ex Aler ed ex Ina Casa) spesso privi di ascensore che si valutano 1200-1300 € al mq da ristrutturare e 1700-1800 € al mq se già ammodernati. Chi volesse acquistare soluzioni indipendenti e semindipendenti può optare per i comuni di Gressan e Jovencan, dove nell'ultimo decennio sono state realizzate ville e appartamenti in villa dal valore di 3000-3500 € al mq. Da segnalare che l'area compresa tra corso Lancieri d'Aosta e viale Partigiani è interessata da un notevole sviluppo edilizio: oltre al progetto del nuovo campus universitario, che prevede anche posti auto comunali, in viale Partigiani sono state realizzate 7 unità abitative in classe A+ e con materiali di pregio, proposte a 2800-3000 € al mq, le stesse cifre del nuovo condominio in classe A di corso Lancieri d'Aosta.

La domanda di appartamenti in locazione è sempre buona ma negli ultimi mesi sta riscontrando un calo in quanto diverse persone tentano di passare all'acquisto, ora che i prezzi sono scesi e i mutui sono diventati più convenienti. Single e giovani coppie ricercano prevalentemente bilocali, che costano 400 € al mese, mentre le famiglie con figli si orientano sul trilocale, il cui canone è nell'ordine di 500 € mensili; si stipulano contratti a canone libero 4+4, salvo alcuni casi di contratti transitori per lavoratori trasfertisti o studenti.

Valle d'Aosta: MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

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 € 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 compravendite 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 degli appartamenti. 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 prime case 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 dagli 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 la Gressoney alla Val d'AYas e ad Alagna, qui i prezzi variano da 4000 a 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 Luglio-Agosto e 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 **Étroubles**, 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 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 monocali 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 oovia al paese: gli qui 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. Sul mercato delle locazioni turistiche si registrano canoni di 1200 € al mese a Luglio, Agosto e nel periodo invernale che va da metà Dicembre a metà Gennaio.