

## MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

### Speciale Montagna Estate

La seconda casa in montagna non è solo acquistata per essere vissuta di inverno ma anche d'estate. Questa tendenza in essere vede già tanti turisti che hanno optato per questo tipo di vacanza all'insegna del relax, del verde, dello sport e della buona cucina. Succede di frequente che chi ha acquistato la casa in montagna decida di affittarla per un certo periodo anche d'estate. Trentino, Valle d'Aosta e Piemonte sono alcune delle mete prescelte e spesso chi acquista la seconda casa in questi luoghi lo fa proprio dopo averli vissuti da turisti per un certo periodo di tempo. In estate è facile trovare famiglie con bambini ma anche persone più anziane che apprezzano la temperatura che ci può essere a determinate altitudini. Negli ultimi anni i prezzi degli immobili delle case in montagna sono diminuiti e questo consente di fare acquisti interessanti: dal 2008 ad oggi hanno perso il 30,1%, mentre nel II semestre del 2016 sono in ribasso del 2,4%.

#### PIEMONTE

Tra le località di montagna "vivaci" anche d'estate ci sono Cesana e Bardonecchia. **Cesana** piace per la presenza dei servizi che la rendono animata tutto l'anno e sono numerose le attività durante il periodo estivo. Ultimamente la nuova pista di sci che consente di scendere con gli sci fino al paese le ha dato un vantaggio ulteriore. Negli ultimi tempi si segnala un aumento delle richieste di affitto nei mesi estivi ed attualmente si registrano canoni di 1200-1400 € per il periodo che va da luglio ad agosto (bilocale). 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. Altra località apprezzata d'estate è **Bardonecchia** dove in questo periodo c'è un turismo di persone anziane (over 60) quasi sempre con nipoti al seguito così come famiglie giovani con bambini piccoli. Nella quasi totalità dei casi cercano casa in affitto per un mese (luglio o agosto): i canoni di locazione sono di 600 € al mese (luglio) e di 800 € al mese (agosto). Anche in questa località c'è un discreto movimento sulla seconda casa anche se con una disponibilità di spesa inferiore. La domanda si sta orientando verso soluzioni medio-grandi (70-90 mq), possibilmente in buono stato e su cui investire intorno a 240-250 mila €. 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. Con l'approvazione del nuovo piano regolatore si stanno sbloccando alcune aree dove sorgeranno nuovi immobili. Al momento in centro città ci sono solo ristrutturazioni acquistabili a 6000 € al mq.

#### VALLE D'AOSTA

A **Saint Vincent** si registra un incremento delle richieste di affitto per i mesi estivi. L'altitudine della località (565 mt s.l.m.) la fa apprezzare soprattutto dalle persone più anziane che tendenzialmente prendono in affitto l'immobile per 15 gg o 1 mese. Un bilocale a luglio si affitta a 1000 € al mese,

ad agosto a 1200 € al mese. Il mercato della seconda casa è dinamico, acquistano prevalentemente famiglie alla ricerca di bilocali su cui investire mediamente tra 50 e 80 mila €.

La cittadina piace per le terme, il Casinò e per la posizione centrale all'interno della Valle.

La zona preferita è quella centrale, via Chanoux, Viale Piemonte, via Vuillerminaz, via Roma e Viale IV Novembre dove un buon usato degli anni '60 costa intorno a 1000-1500 € al mq. Sempre in queste zone per una soluzione degli anni '90 si spendono 1600-1700 € al mq, mentre per una degli anni 2000 il prezzo sale a 2000 € al mq. Piace anche la zona a ridosso del Casino dove si registrano prezzi medi di 1800 € al mq.

A **Cogne** il turismo estivo è sempre vivace e interessa in particolare una fascia di età più avanzata, oltre i 60 anni che sceglie questa località perchè offre la possibilità di fare passeggiate con facili dislivelli ma anche gite culturali vista anche la presenza del museo Naturalistico di Cogne. Generalmente questo target di clientela opta per l'affitto di un bilocale nei mesi di giugno, luglio ed agosto e spesso può decidere di acquistare investendo non più di 200 mila €. A Cogne 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. Naturalmente non sfugge all'interesse dei vacanzieri il comune di **Courmayeur**, il cui interesse è aumentato soprattutto di inverno per la nuova funivia "Skyway Monte Bianco". Ma anche in estate offre tanto: trekking, mountain bike, alpinismo, escursioni, passeggiate e relax in un contesto dominato dalla catena del Monte Bianco. Le abitazioni signorili e ristrutturate nel centro del paese (via Roma, rinomata strada dello shopping, 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. Chi acquista la seconda casa a Courmayeur ha un budget più elevato che parte da un minimo 250-300 mila € per un bilocale. 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. Non lontano sorge il comune di **Pre Saint Didier** dove continua l'espansione delle terme che hanno regalato un maggiore attrattività alla zona. Inoltre qui è stata realizzata anche una terrazza panoramica apprezzata da chi frequenta la zona anche d'estate. A Prè Saint Didier sono stati realizzati degli appartamenti di nuova costruzione al confine con Courmayeur e si scambiano a prezzi medi di 4000-4500 € al mq.

## **TRENTINO ALTO-ADIGE**

Anche **Folgaria** l'estate si riempie di turisti e di vacanzieri che hanno casa in questi luoghi. A giugno si concentrano soprattutto le persone più anziane mentre negli altri mesi estivi si registrano più giovani per camp sportivi e di istruzione. Data la presenza di numerosi Family Hotel, è ideale per famiglie con bambini. Diverse le attività che si possono compiere, dal trekking con passeggiate accessibili anche a chi ha un passettino, escursioni a cavallo, percorsi ciclabili, alla pratica del golf su un campo da 18 buche. La presenza dei turisti è soprattutto italiana, proveniente da Emilia Romagna, Veneto e Lombardia. Chi sceglie l'affitto predilige il trilocale per una o due settimane. Alcuni di questi poi, apprezzando questi luoghi, decidono di comprare. La tipologia più richiesta è sempre il trilocale da 60-70 mq, 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 questo tipo di abitazione 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 circa e dotata di giardino e box auto. Le zone che piacciono maggiormente sono il centro di Folgaria e la zona Costa: in queste aree si registrano quotazioni medie intorno a 1800-2000 € al mq. Attualmente non si registrano cantieri attivi per la costruzione di nuove abitazioni; la legge, infatti, ormai da qualche anno non permette la realizzazione di soluzioni da destinare a casa vacanza. Le tipologie più recenti sul mercato

risalgono al 2007 e costano circa 3000 € al mq. Molte le manifestazioni volte allo svago degli ospiti, organizzate dal Comune e dalla locale Azienda per il Turismo con il susseguirsi di tanti eventi sportivi, culturali, musicali ed enogastronomici.

La **Val di Fassa** d'estate si riempie di turisti italiani e stranieri che amano la zona per rilassarsi e godere del panorama, frequentare centri benessere, fare passeggiate in montagna, trekking, ciclismo e, negli ultimi anni, anche parapendio. La stagione estiva parte a giugno per protrarsi fino a settembre inoltrato. Tra i turisti che quest'estate hanno scelto Moena e Canazei si registrano anche tedeschi e inglesi. Generalmente affittano un appartamento per una settimana, massimo due. Un piccolo appartamento con 4 posti letto si affitta a circa 400 € a settimana a giugno e settembre per arrivare a 1000 € a settimana ad agosto. A giugno si concentra soprattutto una clientela anziana, mentre ad agosto si registra una maggiore presenza di giovani. Anche il mercato della casa vacanza è dinamico. A cercarla in quest'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 € con punte di 300 mila €. Con queste cifre a Canazei si possono acquistare ad esempio bilocali degli anni '70 e '80 in buone condizioni. Da segnalare che a Moena nel 2018 verrà realizzata una nuova cabinovia che collegherà il centro del paese con l'Area Lusia. La consegna è prevista per la fine del 2017 e questo intervento dovrebbe avere un impatto ancora più positivo sul mercato turistico 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. Si registrano al contrario pochi nuovi interventi residenziali, ormai ridotti da qualche anno in quanto la legge limita la realizzazione di nuove abitazioni da destinare a casa vacanza.