

## VALLE D'OSTA: SPECIALE IMMOBILIARE TURISTICO

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari delle località turistiche della Valle d'Aosta registrano una contrazione del 2,4% rispetto al II semestre del 2018.

A **Cogne** si segnala un leggero ribasso dei prezzi nelle zone centrali dove ci sono abitazioni di vecchia data che si vendono dopo trattative al ribasso. Il cliente tipo di Cogne ama sciare e fare soprattutto passeggiate, motivo per cui ci sono diverse zone che incontrano il favore degli acquirenti. La maggioranza delle richieste interessa bilocali e trilocali fino a 80 mq. Ad acquistare sono professionisti provenienti da Genova e Milano. In centro città i prezzi delle nuove costruzioni si aggirano intorno a 3800-4000 € al mq. Valori simili anche nella frazione di Lilaz famosa per le cascate e dove il nuovo si scambia a prezzi medi di 3000 € al mq. Chi ama passeggiare sceglie la frazione di Gimillan dove l'usato costa mediamente 2400 € al mq. In crescita l'attenzione alle spese condominiali ed alla metratura dell'immobile al fine di abbattere le spese di gestione. Sul mercato delle locazioni stagionali si registra una buona domanda.

Quotazioni sostanzialmente stabili nella **Valle del Gran San Bernardo** e nella **Valpelline**, appartenenti entrambe alla Comunità Montana del Grand Combin. Negli ultimi tempi sono in aumento le richieste di prima casa dal momento che l'area non è distante da Aosta, ma resta comunque un'importante domanda di casa vacanza, alimentata da acquirenti in arrivo da Lombardia, Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta. La disponibilità di spesa degli acquirenti italiani per acquistare piccoli tagli non supera i 200 mila €. Sempre più attenzione viene posta al contenimento delle spese condominiali. Il centro abitato preferito è **Etroubles**, un borgo storico del '700-'800 caratterizzato da numerose frazioni ed apprezzato perché concentra la maggioranza dei servizi. Il centro storico offre le tipiche case valdostane indipendenti, realizzate in pietra e legno e che si acquistano soprattutto se ristrutturate; qui i prezzi medi sono intorno a 2000 € al mq. Dopo Etroubles, nelle preferenze dei potenziali acquirenti, c'è **Ollomont** che vanta la presenza di una piccola pista da discesa, una per lo sci di fondo ed una per lo snow park. Una soluzione in buono stato costa 1500 € al mq, una di recente costruzione/ristrutturazione sale a 2000 € al mq. Comune richiesto è anche **Saint Rhémy en Bosses**, perché vicino al "Crevacol", dove una tipologia indipendente di buona qualità costa 1900-2000 € al mq. Sono al momento fermi i lavori per il completamento del tunnel che avrebbe dovuto snellire il traffico pesante verso la Svizzera e che attraversa i comuni della Valle. Si registra una buona domanda di affitto sia per la stagione invernale sia per quella estiva.

Sul versante opposto, a sud della città di Aosta, abbiamo **Pila** collegata dalla cabinovia e con un comprensorio sciistico sempre molto gettonato. Si collocano con difficoltà sul mercato le numerose strutture in complessi edilizi anni '70-'80 con spese condominiali importanti. Hanno un buon mercato (1800 € al mq) le strutture più indipendenti o realizzate più recentemente con una dotazione di riscaldamento autonomo o semiautonomo e senza servizio di portineria.

Nella media **Valle di Valtournenche** il mercato turistico segnala prezzi in leggera diminuzione. Chi desidera acquistare la casa vacanza sta riducendo sempre più il budget a disposizione, disponibilità di spesa che è mediamente compresa tra 100 e 120 mila € per un bilocale o un piccolo trilocale di quattro posti letto. Si prediligono le zone centrali, poco distanti dai principali servizi e possibilmente dotate di aree verdi. Tra i comuni preferiti dai potenziali acquirenti c'è Torgnon, dove una soluzione usata costa 2500-2800 € al mq



mentre quelle di nuova costruzione oscillano tra 3200 e 3500 € al mq. A **Torgnon** acquistano soprattutto famiglie dal momento che la cittadina offre numerose attività estive. Nelle preferenze dei potenziali acquirenti c'è poi il comune di **Chamois** dove, un buon usato, costa mediamente 2000 € al mq ed il nuovo 2500 € al mq. **Chatillon** è il comune più residenziale ma con prezzi più contenuti e per questo il budget medio di chi investe scende a 50-70 mila €. Apprezzata anche la parte più alta del comune, più panoramica e soleggiata; i prezzi si aggirano intorno a 1400-1500 € al mq fino ad arrivare a 1600-1700 € al mq.

A **Saint Vincent** i prezzi sono stabili ed il mercato è caratterizzato sempre più da compravendite di prima casa. Ci sono anche acquirenti di casa vacanza, ma in diminuzione rispetto al passato. Si preferiscono la zona centrale, non lontana dal Casinò, e quella collinare, comoda per le Terme. In centro (via Chanoux, viale Piemonte, via Vuillerminaz, via Roma e viale IV Novembre) 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. A ridosso del Casinò si registrano prezzi medi di 1800 € al mq. In collina, per una soluzione ristrutturata si spendono mediamente 2000 € al mq.

Mercato completamente diverso a **Cervinia** che non soffre di carenza di neve grazie alla presenza del ghiacciaio del Plateau Rosà, con piste che partono dai 3.490 m di altitudine che permettono ai turisti di sciare quasi tutto l'anno. Questo determina una buona richiesta da parte di stranieri (soprattutto del Nord Europa) oltre alla presenza di acquirenti della Lombardia e del Piemonte. Ci sono sia richieste per investimento sia per uso proprio. Quello che cambia è il tipo di immobile richiesto: per uso investimento sono più richiesti i monocalci o i piccoli bilocali perchè più semplici da gestire e con basse spese comuni; per uso diretto invece si prediligono metrature maggiori come ad esempio ampi bilocali che consentono di creare più posti letto. Le quotazioni in centro possono arrivare a 6000 € al mq. Proseguono i lavori per la costituzione di un comprensorio unico in grado di collegare le piste di Gressoney e Ayas con quelle di Cervinia e Zermatt, per dare vita al terzo anello più grande al mondo.

Richieste anche per Gressoney, dove è elevata la presenza di acquirenti stranieri perché trovano immobili più accessibili. I prezzi tra le località di **Gressoney Saint Jean e Gressoney La Trinitè** sono abbastanza diversi. Nella prima, infatti, sono più elevati in quanto è la zona più centrale, servita anche dal punto di vista commerciale ed un usato costa mediamente 4000 € al mq. Nella seconda parliamo di valori medi di 3000 € al mq.

**Champoluc**, che si trova nel comune di Ayas, è la zona più richiesta dai turisti in quanto dotata di piste da sci di ottimo livello che creano un unico comprensorio che si collega con Gressoney e Alagna. I prezzi al mq dell'usato variano da 3000 a 5000 € al mq a seconda del grado di vetustà dell'immobile. Gli acquirenti, come per le altre località montane importanti, sono stranieri o italiani che provengono da Piemonte, Lombardia e Liguria.

