

IMMOBILI TURISTICI MONTAGNA

Ritorno all'acquisto della casa vacanza

Il mercato della casa vacanza in montagna sembra vivere un periodo di ripresa, almeno nell'interesse da parte degli acquirenti. Si avverte un ritorno all'acquisto, anche se con budget ancora limitati e soprattutto con l'intenzione di comprare al reale prezzo di mercato. Nella prima parte del 2017 i prezzi immobiliari delle località di montagna hanno registrato una diminuzione dello 0,7%. Si registra una discreta attenzione per le soluzioni di nuova costruzione ad alta efficienza energetica dal momento che il contenimento dei costi, per questo segmento di mercato, è importante. In Piemonte la contrazione delle quotazioni è del -1,5%, in Veneto ed in Abruzzo è del -1,3%. Le località di montagna della Valle d' Aosta segnalano un calo dei prezzi dello 0,5%, restano stabili in Lazio e Trentino Alto Adige. La domanda è sempre orientata sui piccoli tagli, bilocali e piccoli trilocali, possibilmente vicini agli impianti e in zone ben servite. Dall'ultima analisi di Jfc per Skipass emerge che la vacanza bianca vede crescere l'attenzione per le località che presentano offerte legate al divertimento e al benessere e naturalmente quelle dove si investe anche in termini di potenziamento degli impianti.

VALLE D'AOSTA

Nella prima parte del 2017 le località montane della Valle d'Aosta registrano una contrazione dei valori dello 0,5%.

Il mercato della casa vacanza in **Bassa Valtournenche** si concentra soprattutto a Chamoix e a Torgnon. In quest'ultimo comune piacciono sia il centro, per la vicinanza agli impianti di risalita e sia la frazione di Septumian, panoramica e vicina alle piste. Nel centro ci sono condomini degli anni '80-'90 e tipiche baite di montagna i cui valori si aggirano intorno a 3000 € al mq, se usate ed in buone condizioni. Prezzi più bassi si riscontrano a Septumian: 2600-2800 € al mq. Non manca l'interesse per Chamoix, piccolo borgo della media Valtournenche accessibile soltanto tramite funivia e con divieto di circolazione per le automobili: un appartamento in un piccolo contesto condominiale non supera 2000 € al mq, mentre uno chalet di montagna può arrivare a 2500 € al mq. Apprezzata anche la zona di Suisse che sorge sulla passeggiata che va da Chamoix a La Magdeleine e dove un buon usato quota mediamente 2000 € al mq.

Il mercato immobiliare di **La Thuile e Cogne** registra interesse per la seconda casa, sempre che i valori non superino 300-320 mila €. La tipologia preferita è il trilocale da 80-100 mq dal momento che la richiesta arriva soprattutto da famiglie. A La Thuile ci sono clienti che cercano prevalentemente vicino alle piste e altri che invece preferiscono la posizione soleggiata, dal momento che le temperature possono scendere fino a -18 -22 gradi. Una soluzione ristrutturata in centro a La Thuile costa mediamente 3000 € al mq con punte di 5500-5800 € al mq per le nuove costruzioni. Queste ultime, se posizionate nelle frazioni limitrofe, si scambiano a 4200 € al mq. Una delle zone che piace, perché soleggiata, è quella a ridosso del Colle S. Marco. Qui le quotazioni del ristrutturato si aggirano intorno a 3000 € al mq perché si sconta comunque la lontananza dai servizi e dalle piste. A Cogne, la maggioranza delle compravendite interessa prevalentemente coloro che utilizzano la casa vacanza durante il periodo estivo. Per l'inverno, infatti, offre solo una pista da sci di fondo. Nel centro di Cogne ci sono prevalentemente soluzioni ristrutturate (che costano 3000-3500 € al mq). I potenziali acquirenti che amano lo sci di fondo preferiscono le abitazioni in centro città, quelli che frequentano la cittadina soprattutto per le passeggiate estive privilegiano le zone posizionate più in alto, come quella di Montroz e Introd. Meno quotata la frazione di Epinel dove i valori si aggirano intorno a 2200-2300 € al mq a causa dei difficili collegamenti con il comune principale.

Nella vallata comprendente i comuni di **Fenis, Nus e Saint Barthelemy** il mercato immobiliare della casa vacanza registra una lieve ripresa delle richieste orientate su trilocali e soluzioni indipendenti con giardino. Il budget di chi acquista con questa finalità si ferma a 90-100 mila €. Sono particolarmente attivi i residenti nelle province di Milano, Torino e Genova: alcuni stranieri iniziano ad interessarsi a queste zone ma, attualmente, non si registrano compravendite. A Fenis comprano coloro che vogliono una casa come punto di appoggio per andare a Cervinia e a Pila, dove le quotazioni sono generalmente più elevate: si aggirano intorno a 1400-1600 € al mq per soluzioni ristrutturate e 1000-1200 € al mq per quelle usate. Mercato simile a Nus dove 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. Saint Barthelemy, essendo a 1600 mt di altitudine, vanta anche una pista da sci di fondo; inoltre la presenza dell'Osservatorio Astronomico e la possibilità di fare escursioni soprattutto in estate determina la presenza di un turismo estivo. Le quotazioni di un buon usato si aggirano intorno a 1400-1600 € al mq. Bassa l'offerta presente in zona.

Nei primi sei mesi del 2017 il mercato della casa vacanza nella **Val d'Ayas e di Gressoney** registra un incremento delle compravendite anche se l'offerta inizia a diminuire. A muoversi sono acquirenti provenienti dalle regioni limitrofe ma, ultimamente, sono in crescita gli acquirenti stranieri del Nord Europa attratti dai prezzi più competitivi rispetto a quelli delle abitazioni situate nei comprensori vicini. A questo occorre aggiungere che Champoluc e tutta la Val d'Ayas saranno interessati da un progetto che dovrebbe collegare gli impianti sciistici di Alagna, Gressoney, Ayas, Valtounenche e Zermatt dando vita al terzo più grande anello di sci al mondo. Interessano bilocali in buono stato in condomini in buono stato. A Cervinia si ricercano bilocali nella zona centrale e trilocali nella zona Cielo Alto, possibilmente con box. In centro i prezzi di una soluzione in buono stato possono andare da 4000 a 5000 € al mq, mentre nella zona di Cielo Alto i valori oscillano da 2500 a 3500 € al mq. A Cielo Alto i prezzi più bassi sono invitanti anche per gli investitori che qui trovano bilocali da 120-160 mila € da affittare a 5000-6000 € all'anno. I potenziali acquirenti di Cervinia sono soprattutto sciatori mentre a Valtournenche cerca fundamentalmente la famiglia visto che si trova a 1500 mt. Le zone più apprezzate sono il centro e la zona di Crepin che si è rivalutata in seguito al collegamento con l'ovovia. I valori di un ristrutturato in centro possono arrivare a 5000 € al mq, contro una media di 3000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare. Non dispiacciono gli immobili nelle frazioni di Chaloz e Brengaz dove i prezzi sono più contenuti: 2000-2500 € al mq per immobili in buono stato. Piacciono anche le zone centrali di **Brusson**, piccolo centro della media Val d'Ayas che raccoglie l'interesse delle famiglie con bambini e degli 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 centro ed in ottimo stato si aggira intorno a 4000 € al mq. **Champoluc** piace soprattutto agli amanti dello sci perché appartiene al comprensorio del Monterosa Ski, ma l'apertura delle nuove terme sta attirando diversi turisti, soprattutto per affitti di breve periodo e sta "animando" la località anche durante gli altri mesi dell'anno. Piacciono gli immobili situati sulla 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. Sia Brusson sia Champoluc non hanno nuove costruzioni ma solo recuperi a seguito di un Prg più restrittivo. Nella valle di Gressoney l'omonima località è quella più famosa con prezzi abbastanza simili tra le diverse località, cioè Gressoney Saint Jean e Gressoney LaTrinitè. La maggioranza degli immobili è rappresentata da villette a schiera e RTA. I valori di una casa ristrutturata sono di 5000-7000 € al mq. Buone possibilità arrivano da Champorcher località poco conosciuta dove un bilocale costa 60 mila €. Tra i vantaggi la vicinanza e la migliore accessibilità da Milano oltre che la riapertura delle attività commerciali.

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. 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.

PIEMONTE

Nella prima parte del 2017 i prezzi delle case a **Oulx** sono rimasti stabili. Si registra una ripresa della domanda immobiliare ed un lieve incremento della disponibilità di spesa da parte dei potenziali acquirenti. Dal lato dei venditori si segnala un certo attendismo dal momento che si aspettano un rialzo delle quotazioni e per cui l'offerta sul mercato si sta contraendo. La richiesta si orienta sempre su bilocali e trilocali su cui investire rispettivamente da 60 a 80 mila € e da 130 a 150 mila €. Il cliente tipo che acquista a Oulx in genere non è interessato all'attività sciistica ma più che altro ad acquistare una seconda casa da utilizzare tutto l'anno. Le zone più richieste restano comunque Cotolivier, la via dei Laghi dove per una soluzione di nuova costruzione si spendono mediamente 2900-3000 € al mq, per una tipologia signorile usata i valori vanno da 2200 a 2500 € al mq. In calo l'interesse per gli immobili a Gad dove, negli ultimi anni, è stato costruito tanto e, di conseguenza, l'area è ora decisamente saturata. Negli ultimi tempi si sta apprezzando la località Savoulx che si caratterizza per la presenza di nuove costruzioni, in stile montano, acquistabili a 3000 € al mq. Si rivolgono a questa zona coloro che, in passato, avevano acquistato nelle periferie di Bardonecchia e di Sauze d'Oulx.

Si segnala, da quest'estate, una ripresa della domanda di abitazioni per la stagione sciistica invernale da parte di coloro che risiedono nella provincia di Torino. Per un bilocale di 4 posti letto si spendono mediamente 1500-2000 € a stagione mentre nella settimana di Natale e Capodanno siamo intorno a 600 € a settimana.

Valori immobiliari stabili a **Sauze d'Oulx** anche se si registra un'abbondante offerta immobiliare. Numerose le seconde case che sono immesse sul mercato a causa dell'aggravio fiscale, delle spese di manutenzione da sostenere e del limitato utilizzo durante l'anno. A Sauze, in questo momento, ci sono ancora alcuni interventi di nuova costruzione (nei pressi della zona di partenza delle seggiovie) che si vendono intorno a 4500-5000 € al mq. Sono stati fatti anche degli interventi di recupero di vecchie baite nel borgo storico di Jouvenceaux, acquistabili a 3500-4000 al mq. Tutto questo, sta determinando un rallentamento del mercato perché i potenziali acquirenti hanno una maggiore scelta e riflettono maggiormente sulla scelta da fare. La domanda di seconda casa è sempre consistente se le richieste dei proprietari sono allineate alle esigenze dei potenziali acquirenti, quasi sempre famiglie giovani con bambini che hanno una disponibilità di spesa che difficilmente supera i 100 mila €. Il bilocale è la tipologia più ricercata. In questo momento la scelta dell'abitazione da acquistare dipende quasi esclusivamente dal rapporto prezzo qualità e non tanto dalla zona. Tra le località scelte da chi acquista la casa vacanza ci sono Richardette (1500-2000 € al mq per un buon usato), Grand Villard e Jouvenceaux (valori medi per le soluzioni ristrutturate di 2400 -2500 € al mq). Appreziate 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.

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.

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 che consente di scendere con gli sci fino al paese le ha dato un vantaggio ulteriore. 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 c'è un discreto movimento sulla seconda casa anche se con una disponibilità di spesa inferiore. I potenziali acquirenti si stanno orientando verso soluzioni medio – grandi (70-90 mq), possibilmente in buono stato e su cui investire intorno a 240-250 mila €. A **Bardonecchia** acquistano persone 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. Da segnalare che in città è pronto un nuovo impianto di risalita (la seggiovia dello Jafferai) che fa parte di un più ampio progetto di riqualificazione dell'area dello Jafferai.

LOMBARDIA

A **Ponte di Legno** il mercato della seconda casa è dinamico, le richieste arrivano prevalentemente da persone residenti in Lombardia (Milano in particolare) alla ricerca di trilocali da 50-65 mq. Il budget da destinare alla seconda casa oscilla da 180 a 260 mila €. Tra le zone apprezzate c'è quella panoramica e situata a metà strada tra le piste da sci ed il centro e che si sviluppa intorno a via Fratelli Calvi. La maggioranza delle costruzioni sono ricavate da interventi di recupero ed hanno prezzi medi di 4500-5500 € al mq. Piacciono anche le soluzioni nel caratteristico centro di Ponte di Legno apprezzate da coloro che non usano la macchina, vista l'assenza di box e posti auto. Le soluzioni da ristrutturare hanno prezzi medi che oscillano da 1500 a 2000 € al mq mentre le tipologie ristrutturate arrivano a 5000 € al mq. Chi non riesce ad accedere al mercato più costoso di Ponte di Legno opta per i comuni limitrofi come Temù, dove i prezzi di una soluzione ristrutturata si aggirano intorno a 3500-4000 € al mq. A Ponte di Legno non ci sono al momento cantieri in partenza ma solo ultimazione di cantieri iniziati 2-3 anni fa e che ora si stanno portando a termine (nella fattispecie appartamenti di piccole metrature o soluzioni ricercate con finiture di pregio). Quelle in zone rinomate arrivano anche a 6000 € al mq, mentre quelle in zone maggiormente decentrate si aggirano intorno a 4500-5000 € al mq.

TRENTINO ALTO ADIGE

A **Folgaria** la tipologia più richiesta è il trilocale da 60-70 mq, preferibilmente in buono stato, 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 presenza dei turisti è soprattutto italiana, proveniente da Emilia Romagna, Veneto e Lombardia.

In **Val di Fassa** il mercato della casa vacanza è dinamico, c'è interesse per l'acquisto anche se le trattative sul prezzo sono serrate. Se non si riesce a spuntare il prezzo di mercato i potenziali acquirenti preferiscono non vendere l'immobile. A cercare casa 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 dotato 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. C'è interesse per il nuovo di cui c'è poca offerta e di conseguenza i prezzi sono più elevati. Infatti in Val di Fassa, così come in tutto il Trentino con percentuali differenti da area ad area, ci sono pochi interventi residenziali "uso turistico" in quanto la legge "Gilmozzi" limita la realizzazione delle nuove costruzioni da destinare a casa vacanza. L'eccezione è rappresentata dalla possibilità di ristrutturare o demolire e ricostruire edifici con destinazione residenziale libera "turistica" prima dell'entrata in vigore della Legge Gilmozzi (vedere nello specifico la legge). In questi casi le nuove costruzioni possono essere vendute come casa vacanza. Questa bassa offerta e l'interesse sempre vivo dei clienti per il nuovo con classe energetica A+ sta determinando prezzi elevati che nei comuni della Val di Fassa vanno da 5000 € al mq a 6000 € al mq e oltre a seconda della posizione (parliamo di piccoli interventi di 5-6 appartamenti per edificio, al massimo 10 appartamenti). Nuove costruzioni di seconda casa ex novo su aree edificabili (terreni) non sono più consentite ad uso turistico ma solo con destinazione a "residenza ordinaria". Da segnalare che a Moena nel 2018 verrà realizzata una nuova cabinovia che collegherà il centro del paese con l'Area Lusia 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.

VENETO

Nella prima parte del 2017 i valori immobiliari di **Asiago** sono stabili. Si registra un incremento della domanda da parte di coloro che desiderano poi utilizzare l'abitazione soprattutto durante il periodo estivo. Durante il periodo invernale si apprezza in particolare la presenza dello sci di fondo. La maggioranza degli acquirenti, famiglie soprattutto, arriva dalle province di Vicenza e di Padova. La richiesta si orienta prevalentemente sui trilocali di recente costruzione o ben tenuti, situati nel centro di Asiago ed acquistabili con budget medi intorno a 130-140 mila €. Ad Asiago non ci sono molte nuove costruzioni e la maggioranza delle transazioni interessa soluzioni usate vendute soprattutto da coloro che non riescono più ad utilizzarle. Una soluzione ristrutturata in piccole strutture condominiali degli anni '70-'80, nelle zone centrali preferite dai potenziali acquirenti, costa mediamente 2000 € al mq.

Piacciono anche i comuni che sorgono intorno ad Asiago, tra cui Gallio e Roana dove le quotazioni sono più basse (un ristrutturato oscilla intorno a 1800 € al mq).

Da segnalare l'ultimazione del nuovo Palazzo del Ghiaccio a Roana e gli inizi dei lavori di ristrutturazione degli impianti sciistici in località Melette a Gallio.

ABRUZZO

Nella prima parte del 2017 i valori immobiliari di **Roccaraso** sono in lieve diminuzione. La motivazione è da ricercarsi in una maggiore offerta ed in una contrazione della disponibilità di spesa da parte dei potenziali acquirenti che, per un bilocale ed un trilocale, sono disposti a spendere rispettivamente 80 e 120 mila €. La richiesta si orienta principalmente su bilocali in buono stato, possibilmente dotati di camino e con posto auto se posizionati in zone centrali. Apprezzata la presenza del riscaldamento autonomo, per questo motivo l'inserimento delle termovalvole all'interno dei residence ha rinnovato l'interesse per gli appartamenti inseriti in queste strutture. Il target della zona è rappresentato da famiglie con bambini. In aumento, negli ultimi tempi, le compravendite a Rivisondoli grazie alla presenza di prezzi decisamente più contenuti. Infatti, una soluzione in buono stato costa mediamente 2000 € al mq contro un valore medio di 2500 € al mq che si registra a Roccaraso. Piacciono le abitazioni situate in centro città e che, al momento, si valutano intorno a 2500 € al mq. Tra le zone apprezzate c'è quella del Pratone che piace per la vicinanza al centro e la presenza di un'area verde: qui per immobili anni '60-'70 si spendono mediamente 2500 € al mq con punte di 3000 € al mq per i piccoli tagli e per gli immobili ristrutturati. All'Aremogna (nei pressi degli impianti) la zona è caratterizzata da appartamenti in residence che si scambiano a 1500 € al mq. Tra questa località e la località Pizzalto si segnala la nascita di una nuova fermata degli impianti di risalita.

L'area identificata per i nuovi insediamenti urbani per il Comune di Roccaraso (zona "C"), posta ad est del centro abitato, sulla strada provinciale per Pietransieri, al momento stenta a ripartire perchè i costruttori hanno acquistato, negli anni passati, i terreni a prezzi troppo alti e per cui si dovrebbe vendere a valori al di fuori dell'attuale disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti.

Si segnala invece un rallentamento sul mercato immobiliare di Pescocostanzo a causa dei prezzi ancora troppo elevati.

Sul mercato della locazioni si registra una buona domanda alimentata da turisti provenienti dalla Campania in particolare. Per un bilocale di 4 posti letto si spendono mediamente 2500 € per l'intera stagione invernale.