

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MONTAGNA

Inverno 2018/2019

Gli immobili turistici delle località di montagna hanno registrato prezzi in diminuzione dell' 1,1% nel primo semestre del 2018 rispetto al semestre precedente.

In Val d'Aosta il ribasso è stato dell' 1,7% ma è il Piemonte la regione che ha avuto la contrazione più forte, -6,0%, attribuibile sostanzialmente alle località minori. La domanda è in ripresa, orientata su piccoli tagli e con budget entro 300 mila €. La contrazione dal 2007 del 32,4% dei valori immobiliari di queste località rende gli acquisti decisamente più convenienti. Le tipologie più richieste sono il bilocale oppure il piccolo trilocale, possibilmente in buono stato. Si prediligono la vicinanza alle piste o il posizionamento in centro paese, le abitazioni in pietra e legno in tipico stile montano.

Rispetto all'anno scorso non si riscontrano molti cambiamenti ad eccezione di un maggiore interesse da parte di acquirenti stranieri in alcune località. Sempre ben considerate quelle che investono su infrastrutture e servizi per il tempo libero. Sul mercato delle locazioni invernali si conferma la tendenza a prenotare last minute, spesso a causa anche dell'instabilità climatica.

VALLE D'AOSTA

Il mercato della seconda casa in Valle d'Aosta, con prezzi in diminuzione dell'1,7%, è dinamico nella prima parte dell'anno.

A **Cogne** si segnalano sporadici acquisti da parte di stranieri in particolar modo belgi che si indirizzano su bilocali e trilocali dal valore non superiore a 300 mila €. Tra gli acquirenti italiani prevalgono i professionisti provenienti dalla Liguria, che scelgono il centro città dove i prezzi delle nuove costruzioni si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq. Ci sono anche nuove costruzioni dal momento che sorge nel "Parco Nazionale del Gran Paradiso". Gli amanti dello sci di fondo preferiscono le abitazioni nel centro della città dove ci sono le piste da fondo che saranno protagoniste a febbraio di due tappe della prossima "Coppa del Mondo". In crescita l'attenzione alle spese condominiali e alla metratura dell'immobile al fine di abbattere le spese di gestione. Tra le frazioni preferite, soprattutto nel periodo estivo, c'è Lilaz (sede delle cascate) dove gli immobili di nuova costruzione costano 2800 € al mq.

Nella **media valle di Valtournenche** è Chamois, dove si arriva solo ed esclusivamente con la funivia, ad essere più apprezzata e dove si ricercano bilocali da 70 a 120 mila €, dotati di bella vista, spazio esterno, piste da sci e costruiti in pietra e legno. Più difficile che si acquistino soluzioni degli anni '70. A Chamois un buon usato costa 2000- 2200 € al mq. Apprezzato anche Torgnon, importante centro sciistico dove, per un buon usato, si spendono mediamente 2400-2600 € al mq. A Châtillon il mercato immobiliare è meno turistico, si cercano piccoli appartamenti da 60-70 mila € oppure villette a schiera e case indipendenti. Piace anche la zona collinare che permette di godere di vista panoramica e per il fatto che è sempre soleggiata. I prezzi vanno da 1400-1500 € al mq fino a 1600- 1700 € al mq. Una delle case tipiche ricercate come casa vacanza sono i Rascard, casette indipendenti in pietra e legno, sviluppate su due piani (50 mq a piano) e dal valore intorno a 100 mila € se da ristrutturare e 300 mila € se ristrutturate. Quasi sempre necessitano di lavori di ristrutturazione e sono sottoposte a vincoli.

A **Courmayeur** si registra un buon andamento del mercato della seconda casa alimentato da acquirenti provenienti dalla Lombardia, dal Piemonte e anche da stranieri (inglesi, svizzeri, russi). Gli italiani si indirizzano su appartamenti, gli stranieri valutano anche soluzioni indipendenti. Nelle zone centrali i valori per le soluzioni da ristrutturare si aggirano intorno a 6000-7000 € al mq, mentre quelle ristrutturate oscillano intorno a 12-13 mila € al mq. Al momento le nuove costruzioni si ricavano da recuperi di vecchie aree già destinate a casa vacanza. L'elevata domanda di casa in locazione durante il periodo invernale determina una buona domanda di acquisti ad uso investimento. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono 6000 € per l'intera stagione, 1800 € nella settimana di Natale e 1500 € in quella di Capodanno. Piace anche Verrand, frazione di Prè S. Didier più vicina a Courmayeur di cui subisce l'influenza sui prezzi (10 mila € al mq). A Prè S. Didier, Morgex e La Salle prevalgono gli acquisti di prima casa mentre la casa vacanza interessa coloro che non riescono ad accedere al mercato più costoso di Courmayeur. Una soluzione ristrutturata si aggira intorno a 4000 € al mq. In queste località le seconde case risalgono agli anni '80 ed hanno prezzi più contenuti, 2200-2500 € al mq. La località che raccoglie più richieste di seconda casa è La Salle perchè più soleggiata.

La **Valle del Gran San Bernardo** ha registrato sostanziale stabilità nelle quotazioni come anche la Valpelline: entrambe le Valli appartengono alla Vallata del Grand Combin. Sono soprattutto acquirenti lombardi, liguri e valdostani a muoversi sul mercato ma, negli ultimi tempi, si segnala un certo interesse anche da parte di svizzeri. 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. Si prediligono le soluzioni vicine alle piste oppure vicine ai centri abitati e ai servizi. Il centro più importante è Etroubles un 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. Ad Etroubles una soluzione ristrutturata costa 2000 € al mq. Piace anche Saint-Rhémy-en-Bosses, che vanta la presenza di un piccolo comprensorio da discesa di oltre 22 km di piste. La parte più richiesta è quella vicina al "Crevacol", dove una tipologia indipendente di buona qualità costa 1900-2000 € al mq. A Ollomont che vanta la presenza di una pista da discesa, per lo sci di fondo e lo snow park vicino allo skilift ci sono case tipiche di montagna in pietra e legno. Una soluzione in buono stato costa 1500 € al mq, una ristrutturata 2000 € al mq per arrivare a 2500 € al mq per quelle di nuova costruzione. Nella località turistica di Pila ci sono condomini di grandi dimensioni che non incontrano il favore degli acquirenti per le elevate spese condominiali. I prezzi medi sono di 2400 € al mq. Da segnalare la presenza di invenduto sia a Pila sia a Etrouble che si vende a prezzi medi di 2400 € e 2000 € al mq.

A **Saint Vincent** si registra un mercato vivace dovuto al fatto che i prezzi sono più vantaggiosi e quasi sempre, a differenza del passato, chi acquista lo fa per utilizzare la casa vacanza e non per metterla a reddito. Acquistano prevalentemente famiglie alla ricerca di bilocali su cui investire meno di 100 mila €. Si scelgono appartamenti in condomini con basse spese condominiali e possibilmente su strade non rumorose. La cittadina piace per la presenza delle terme, del Casinò e per la posizione centrale all'interno della Valle. Si preferisce la zona 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. A ridosso del Casinò si registrano prezzi medi di 1800 € al mq. Mercato positivo anche in Val d'Ayas: a Champoluc si sta procedendo al recupero di vecchi fabbricati ricostruiti con criteri di efficienza energetica e che si acquistano a prezzi medi di 3500 € al mq. La zona infatti non ha spazi edificabili avendo un Prg restrittivo. Champoluc piace soprattutto agli amanti dello sci perché appartiene al

compiensorio 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. 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.

PIEMONTE

In Piemonte si registra una discreta diminuzione dei prezzi che ha interessato in particolare modo i comuni più piccoli. In alcuni poi si segnala un aumento dell’offerta abitativa che ha portato ad una stabilizzazione dei prezzi.

Cesana piace per la presenza dei servizi che la animano tutto l’anno e sono numerose le attività svolte durante il periodo estivo. La domanda è sostenuta soprattutto per bilocali e trilocali con giardino dal momento che gode di un clima piacevole durante l’estate. Si compravendono appartamenti usati, costruiti tra gli anni ’70 e gli anni ’80 con valori medi di 2400 € al mq. Da segnalare alcuni interventi di nuova costruzione in zona semicentrale (sulla strada per Sestriere/Sansicario): case costruite in pietra e legno, ad alta efficienza energetica, si valutano 2800-3200 € al mq. Queste tipologie di immobili incontrano il favore degli acquirenti perché consentono di ridurre le spese condominiali, aspetto ben ponderato soprattutto da parte di chi smobilizza investimenti finanziari. Altra località apprezzata d’estate è Bardonecchia dove c’è un discreto movimento sulla seconda casa anche se con una disponibilità di spesa inferiore (fino a 200 mila € per un appartamento da 70-90 mq). Occorre precisare che si registra un aumento di offerta (chi vende l’usato per acquistare il nuovo, per acquistare al mare). A Bardonecchia gli acquirenti arrivano prevalentemente 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. In centro una soluzione usata costa mediamente 2300 € al mq mentre una di nuova costruzione 4000 € al mq. Altra zona 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.

I valori immobiliari a **Oulx** sono stabili. Si registra una ripresa della domanda immobiliare ed un lieve incremento della disponibilità di spesa da parte dei potenziali acquirenti che oggi si inserisce, per un bilocale, nella fascia da 60 a 100 mila €. Da segnalare anche un aumento della domanda di immobili da mettere a reddito in seguito all’instabilità della situazione del mercato finanziario. Il cliente tipo di Oulx ha un’età avanzata anche se si nota un abbassamento medio dell’età di chi acquista a Cotolivier, frazione di Oulx. Si tratta di coloro che si spostano da Sauze d’Oulx dove i prezzi sono decisamente più elevati. A Cotolivier e nella via dei Laghi per una soluzione di nuova costruzione si spendono mediamente 2900-3000 € al mq, per una soluzione signorile usata i valori vanno da 2200 a 2500 € al mq. 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. Ci sono tipiche case in legno e pietra a 2800-3000 € al mq. 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.

A **Sauze d'Oulx** il mercato immobiliare segnala quotazioni in ribasso del 5,2% a causa di un'abbondante offerta che si registra sul territorio. Infatti, numerose abitazioni non usate da tempo sono immesse sul mercato a causa delle eccessive spese di manutenzione. A questo si deve aggiungere che ci sono numerosi interventi di nuova costruzione, a Jovenceaux e nelle aree a ridosso del centro e della zona di partenza delle seggiovie, acquistabili mediamente a 4500-5000 € al mq. Sono stati fatti anche degli interventi di recupero di vecchie baite nel borgo storico: prezzi medi di 3500-4000 al mq. La domanda di casa vacanza si orienta verso bilocali e trilocali su cui investire da 150 a 200 mila €. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie, meno presenti gli investitori orientati per lo più nelle città di provenienza (molti acquirenti provengono da Torino). Negli ultimi tempi si segnalano sporadici acquisti da parte di stranieri del Nord Europa. I potenziali acquirenti difficilmente spendono più di 200 mila €. Tra le località scelte da chi acquista la casa vacanza ci sono Richardette (1500-2000 € al mq per un buon usato), Grand Villard e Jovenceaux (valori medi per le soluzioni ristrutturate di 2400 -2500 € al mq). Appreziate le soluzioni posizionate in via Clotes, strada che divide il centro della città, e cuore del commercio di Sauze d'Oulx. Un buon usato costa 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.

TRENTINO ALTO ADIGE

A **Folgaria** si registra una ripresa del mercato immobiliare caratterizzata da un aumento delle compravendite. I prezzi sono stabili. Il valore ha tenuto grazie anche alla "Legge Gilmozzi" che limita la costruzione delle nuove case. Attualmente infatti 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. Il trilocale è sempre la tipologia più ricercata soprattutto se 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 €. Piacciono il centro di Folgaria e la zona Costa: in queste aree si registrano quotazioni medie intorno a 1800-2000 € al mq. 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.

Nella **Val di Fassa** il mercato della casa vacanza è dinamico, l'interesse per l'acquisto è in crescita, soprattutto da parte di acquirenti stranieri. Prevalgono gli acquirenti italiani, in arrivo da tutta la penisola, ma con una maggiore affluenza di residenti nel Nord Italia. In aumento gli stranieri che acquistano in zona e che arrivano da più parti nel mondo. 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 €. 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 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 "residenza ordinaria". A Moena nel 2019 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. Si registra anche la presenza di case di proprietà che, non utilizzate da tempo, sono messe in affitto.

VENETO

In lieve rialzo i valori immobiliari ad **Asiago** nella prima parte del 2018 dove si registra un mercato vivace ed un aumento del numero di richieste. A cercare casa sono soprattutto turisti, si tratta di famiglie in arrivo principalmente dalle province di Padova, Vicenza e Rovigo in cerca perlopiù di trilocali. Tra le aree maggiormente richieste da segnalare Zocchi, Lumera e Aeroporto che sono vicine al centro ma comunque tranquille ed immerse nella natura. Qui è possibile acquistare appartamenti in piccoli condomini degli anni '70 oppure in residence realizzati tra gli anni '70 ed il 2000: i valori di un buon usato si attestano mediamente tra 2000 e 2100 € al mq, con punte più alte per le tipologie più signorili. Bassa l'offerta di immobili in vendita in centro dove sono presenti anche tipologie del dopoguerra ristrutturate i cui valori di mercato sono simili a quelli delle zone citate precedentemente. Si registra anche qualche richiesta di acquisto per i comuni di Gallio e Roana dove si segnalano quotazioni più basse che si attestano mediamente sui 1800 € al mq a Gallio e sui 1600 € al mq a Roana. Da segnalare che sono in corso i lavori di riqualificazione degli impianti di risalita del comprensorio Melette e sono in fase di realizzazione nuove piste sciistiche.

ABRUZZO

Quotazioni stabili a Roccaraso nella prima parte del 2018. La località abruzzese attira turisti soprattutto dalla Campania ed in parte minore dal Lazio, dalla Puglia e dalla fascia costiera abruzzese. Si tratta in genere di coppie con figli in cerca di monolocali e bilocali dal valore medio compreso tra 80 e 90 mila €. Le richieste si focalizzano in particolare nell'area centrale di Roccaraso, caratterizzata dalla presenza di condomini realizzati tra gli anni '60 e gli anni '70. In centro i valori dell'usato oscillano mediamente tra 2000 e 2500 € al mq. Per quanto riguarda il nuovo si segnalano piccoli interventi edilizi. Più basso il numero di richieste di acquisto per i comuni di Rivisondoli e Pescocostanzo che offrono un'alternativa a Roccaraso e che segnalano prezzi medi dell'usato compresi tra 1500 e 2000 € al mq. Nell'estate del 2018 a Roccaraso è stato completato un nuovo parcheggio sotterraneo che si trova proprio in centro, sotto piazza Giovanni Leone. Si tratta di un intervento realizzato dal Comune che snellerà notevolmente il problema dei parcheggi nei periodi di alta stagione. Per quanto riguarda la zona degli impianti sciistici da segnalare la nuova cabinovia di collegamento tra Pizzalto e le Gravare, realizzata con l'utilizzo dei fondi Europei. Elevata la richiesta di immobili in locazione per la stagione invernale; sempre più spesso infatti i turisti preferiscono affittare piuttosto che acquistare. Il canone di locazione di un bilocale con 4 posti letto per l'intera stagione invernale, che va dal primo dicembre al 30 aprile, è di circa 2500 €.