

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MONTAGNA

Stagione invernale 2019-2020

Secondo i dati di Tecnocasa il primo semestre del 2019 si è chiuso con una flessione dei prezzi dell'1,9% nelle località di montagna ed una sostanziale stabilità del lago (-0,2%) e del mare (-0,1%). A soffrire maggiormente sono le case degli appennini abruzzesi, che scendono del 6,3%, la Val d'Aosta perde il 2,4%, -1% per le case di montagna in Piemonte ed una sostanziale tenuta delle località del Trentino Alto Adige.

ABRUZZO

In **Abruzzo** i prezzi della casa in montagna hanno subito un ribasso del 6,3% nella prima parte del 2019. I valori immobiliari di Roccaraso sono diminuiti del 5,5% a causa di una crescente offerta sul mercato. **La domanda è elevata ma si segnala comunque una contrazione dovuta al fatto che molti frequentatori della zona si stanno indirizzando sul segmento degli affitti brevi piuttosto che acquistare l'immobile. Questo, d'altro canto, ha spinto, anche se di poco, gli investimenti per realizzare B&B.**

La maggioranza delle richieste, da parte di famiglie, si orienta su bilocali da 65-75 mila € non distanti dal centro. Per un buon usato, si registrano valori medi di 2250 € al mq. Quotazioni leggermente più alte per la zona del Pratone e di via Roma.

Sul mercato del nuovo, nelle aree adiacenti il centro si registrano pochi interventi edilizi (prezzo medio del nuovo 3000 € al mq) mentre è completamente ferma l'area esterna a Roccaraso, la cosiddetta Zona C, sulla provinciale che conduce a Pietransieri. Continua ad esserci interesse per il comune di **Rivisondoli** i cui prezzi più bassi attirano gli acquirenti con budget inferiore. Infatti, una soluzione in buono stato non supera i 2000 € al mq. Valori ancora più contenuti si segnalano in zona Aremogna (nei pressi degli impianti) caratterizzata da appartamenti in residence che si scambiano a circa 1300 € al mq.

VALLE D'AOSTA

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

A **Cogne** si segnala un leggero ribasso dei prezzi nelle zone centrali dove ci sono abitazioni di vecchia data che si vendono dopo discrete trattative. Il cliente tipo di Cogne ama sciare e soprattutto fare 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 3500-4000 € al mq. Nella frazione di Lilaz famosa per le cascate, il nuovo si scambia a prezzi medi di 3000 € al mq. Chi ama passeggiare si rivolge alla frazione di Gimillan dove l'usato costa mediamente 2400 € al mq. In crescita l'attenzione alle spese condominiali e alla metratura dell'immobile al fine di abbattere le spese di gestione.

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. Prezzi medi 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 e una per lo snow park. Una soluzione in buono stato costa 1500 € al mq, una di recente costruzione/ristrutturazione costa 2000 € al mq. La vicinanza al "Crevalcol" fa di **Saint Rhémy en Bosses**, un comune molto richiesto 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 indipendenti, realizzate recentemente e con 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, mediamente compreso 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 dotati di aree verdi. Tra i comuni preferiti dai potenziali acquirenti c'è quello di **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, non lontano dalle 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 3490 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 vanno i monolocali o i piccoli bilocali perchè più semplici da gestire e con basse spese comuni; per uso diretto 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. Vanno avanti 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 perchè 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.

PIEMONTE

I valori immobiliari nelle località turistiche del Piemonte sono diminuiti dell'1%.

Sono stabili i prezzi delle case a **Bardonecchia** dove c'è un discreto movimento sulla casa vacanza acquistata prevalentemente da liguri e piemontesi. **Negli ultimi tempi si registra una maggiore attenzione nei**

confronti delle costruzioni nuove costruite con criteri di efficienza energetica, aspetto sempre più considerato da chi acquista la casa vacanza. Mediamente il nuovo oscilla da 4000 a 5500 € al mq. Anche nel Borgo vecchio sono in corso interventi di recupero su vecchie abitazioni degli anni '30 vendute da 3400 a 4000 € al mq. Altro trend registrato è la maggiore richiesta di tagli grandi, 3-4 locali: il ribasso dei prezzi sull'usato ha reso queste abitazioni più accessibili con budget inferiori a 220 mila €. Alle spalle del caratteristico Borgo Vecchio, è apprezzata l'esclusiva via San Giorgio, come l'area di fronte agli impianti sciistici di Campo Smith e Campo Principe.

Meno presenti gli investitori che acquistano per mettere a reddito. Ad affittare sono soprattutto proprietari di seconde case che non utilizzano le abitazioni. Per le stagioni estiva ed invernale si possono spuntare 5000 €. Per un bilocale di 4 posti letto si registrano cifre di 2500 - 3000 € per l'intera stagione invernale, a seconda che l'abitazione sia datata, ristrutturata o nuova.

Servizi di navetta gratuiti offerti dal Comune permettono di raggiungere piste e negozi in pochi minuti anche dalle frazioni più lontane e più tipicamente montane.

Con l'approvazione del prossimo piano regolatore si sbloccheranno alcune aree dove sorgeranno nuovi immobili (via San Giorgio).

I valori immobiliari a **Oulx** sono stabili nella prima parte del 2019. Si registra una ripresa della domanda di casa vacanza stimolata soprattutto dal più facile accesso al credito. **Infatti, sono in aumento negli ultimi mesi coloro che decidono, pur avendo il capitale a disposizione, di finanziare l'acquisto della casa vacanza con mutuo.** Comprano bilocali da 50 a 120 mila €. **Per lo stesso motivo si registra un maggior numero di giovani che acquista.** In crescita l'interesse per le nuove costruzioni ma non sempre i prezzi, compresi tra 2800 e 3200 € al mq, consentono l'acquisto. L'usato invece oscilla da 1600 a 2000 € al mq. A Cotelivier e nella via dei Laghi, due zone ricercate, 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.** Saturo ormai il mercato del nuovo a Gad. Ottiene un buon riscontro la località di San Marco che si trova non lontano da Sauze Oulx e a cui si rivolgono coloro che non riescono ad accedere a mercato di Sauze, ma allo stesso tempo, vogliono restare vicini agli impianti. Qui il nuovo costa 2500-2600 € al mq mentre l'usato costa 2000 € al mq. In diminuzione i prezzi nel comune di Salbertrand a causa dell'atteso aumento di traffico pesante legato ai lavori di completamento della Tav. 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.

Nella prima parte del 2019 le quotazioni degli immobili a **Sauze d'Oulx** hanno registrato un calo dei valori dell'8,6% dovuto soprattutto ad un'abbondante offerta presente sul territorio. **Sono seconde case in vendita per l'eccessiva tassazione o per gli elevati costi di mantenimento.** Gli acquirenti hanno anche ridotto il budget che non va oltre i 100 mila € per i bilocali. Non ci sono molti interventi di nuova costruzione sul territorio: si parla di recuperi di vecchi alberghi dismessi e poi convertiti in abitazione. Il nuovo si vende a 5000-5500 € al mq. **Sono stati fatti degli interventi di recupero di vecchie baite nel borgo storico di Jouvenceaux, acquistabili a 3500-4000 al mq. Le località che incontrano il favore degli acquirenti restano Richardette (1500-2000 € al mq per un buon usato), Grand Villard e Jouvenceaux (valori medi per le soluzioni ristrutturate di 2400 -2500 € al mq).** Piacciono perché consentono un facile accesso alle piste del comprensorio della "Via Lattea" che ogni anno è potenziato e migliorato. In aumento la domanda di affitti brevi.

TRENTINO ALTO-ADIGE

In **Trentino Alto Adige** i valori delle località turistiche sono rimasti sostanzialmente invariati.

Stabilità a **Folgaria e Lavarone** nella prima parte del 2019. Il mercato della casa vacanza non ha registrato particolari novità nell'ultimo anno anche se il mercato appare comunque in buona salute ed i valori stabilizzati. Il trilocale è la tipologia più richiesta e la disponibilità di spesa si aggira tra 150 e 180 mila €. Infatti nelle zone più servite, come il centro di Folgaria e Costa, si registrano quotazioni medie intorno a 1800-2000 € al mq. Chi ha un budget inferiore si orienta verso le frazioni limitrofe di Folgaria oppure verso il comune di Lavarone dove, per un buon usato, si spendono mediamente 1400-1600 € al mq. Quotazioni

simili anche per Luserna. Si segnala una discreta percentuale di acquisti per investimento e, talvolta, chi acquista la casa vacanza decide di affittarla nel periodo in cui non è utilizzata.

Mercato dinamico ad **Andalo** dove sono **in corso tra l'altro importanti interventi di potenziamento e rinnovamento delle piste che dovrebbero essere pronti già per la stagione invernale alle porte**. Al momento si segnalano quotazioni medie di 2000 € al mq per l'usato da ristrutturare e 3600-3800 € al mq per il nuovo. Quest'ultimo quasi sempre è ricavato da ristrutturazioni alla luce della Legge Gilmozzi che da anni preserva il territorio promuovendo la riqualificazione dell'esistente per ricavare seconde case. Ad acquistare casa vacanza nelle località turistiche dell'Altopiano della Paganella, Andalo, Molveno e Fai della Paganella e Cavedago sono prevalentemente famiglie (in particolare dall'Emilia Romagna con Bologna, Reggio Emilia, Ravenna, Forlì e dal Veneto con Verona e Mantova) alla ricerca di piccoli trilocali. Il capitale difficilmente supera i 300 mila €. La richiesta di seconde case di Molveno è leggermente differente: la presenza del lago, infatti, la rende più appetibile nel periodo estivo, anche se non mancano le richieste da parte di sciatori grazie alla vicinanza con Andalo. Per acquistare un appartamento usato in buone condizioni si spendono tra 2600 - 2800 € al mq. Il nuovo costa 3500 € al mq. L'usato cresce di valore nei pressi della zona Lido, ma l'offerta di immobili in vendita è molto limitata. Il comune di Fai della Paganella sorge a ridosso della Valle dell'Adige e risente positivamente del clima leggermente più temperato rispetto ai comuni vicini. I prezzi sono ancora più contenuti a causa dei minori servizi presenti. In località Cortalta si possono acquistare tipologie ristrutturate a 2100-2300 € al mq, mentre in località Ori si trovano villette singole e bifamiliari realizzate a partire dalla fine degli anni '60 ed anche di nuova o recente costruzione. Quotazioni leggermente inferiori si registrano a Cavedago, per questo motivo non mancano le richieste; il comune infatti si trova a soli 5 minuti di auto dal rinomato centro turistico di Andalo ed è ben collegato dalla presenza di un servizio di bus navette. Qui è possibile acquistare appartamenti nuovi o recenti a prezzi compresi tra 1900-2100 € al mq. **E' operativo da dicembre il nuovo centro wellness, Acquain ed il nuovo Family Activity Park, Andalolife**. La domanda di immobili in affitto è sempre molto elevata e tra i turisti ci sono anche numerosi stranieri (polacchi, cechi, belgi e tedeschi in estate) che possono contare su un'offerta alberghiera molto vasta.

LOMBARDIA

A **Ponte di Legno** il mercato della seconda casa è dinamico mentre i prezzi sono stabili. Le richieste arrivano prevalentemente da persone residenti in Lombardia. Sono in aumento coloro che cercano il trilocale mentre diminuisce la domanda di monocalci e bilocali. Infatti il target tipo della zona è rappresentato da famiglie insieme ad investitori che acquistano per mettere a reddito. Si segnala anche una riduzione delle tempistiche di vendita. Si ricercano prevalentemente trilocali da 50-60 mq possibilmente con balcone panoramico oppure, se si hanno le risorse economiche, vicino alle piste da sci. Il budget da destinare alla seconda casa si aggira intorno a 200 mila €. Chi ha un capitale più contenuto opta per Temù dove i prezzi sono più contenuti (meno di 2000 € al mq). Le strade più apprezzate sono viale Venezia e via Corno d'Aola per la vicinanza al centro e nonostante un'offerta immobiliare anni '80. A seguire via Marconi perché offre soluzioni indipendenti. Un buon usato si scambia a prezzi medi di 2500-3000 € al mq. Non ci sono molte nuove costruzioni, spesso sono recuperi e sono costruzioni in classe A che si scambiano a prezzi medi di 4000-4500 € al mq. **Vanno intanto avanti i lavori per il progetto relativo alle Terme di Ponte di Legno che dovrebbero essere operative a partire nel 2021**. Cresce la domanda di immobili in affitto, grazie anche all'ottima stagione sciistica dell'anno scorso. Chi opta per l'affitto, una volta conosciuta la zona e il comprensorio, punta poi all'acquisto.