

COMPRIARE CASA IN MONTAGNA

Mercato in risalita e forte interesse per le località italiane

“Il mercato della casa vacanza ha avuto un buon recupero già subito dopo il primo lockdown. I nostri dati - afferma *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - ci dicono che la percentuale di chi ha acquistato come casa vacanza nel primo semestre del 2021 è al 6,4% dal 5,5% del periodo pre-pandemia.

La chiusura forzata ha portato ad una maggiore richiesta di abitazioni in località turistiche al fine di avere una valvola di sfogo o un luogo dove poter trascorrere eventuali altri lockdown. La possibilità poi di poter lavorare in smart working ha fatto in modo che in tanti decidessero di farlo proprio da queste località sia durante il lockdown sia nei periodi successivi.

La tipologia più richiesta e compravenduta è il piccolo trilocale ma, dopo il 2019, è aumentata la percentuale di chi cerca soluzioni indipendenti.

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa rileva che **nelle località turistiche di montagna i prezzi in media sono in aumento dello 0,6%**.

In questa prima parte del 2021 hanno tenuto i valori a **Bardonecchia** (-0,2%), **Roccaraso** (0,0%), **Cervinia** (0%), **Pinzolo** (+0,9%), **Asiago** (+4,6%), **Ponte di Legno** (+4,4%) per citarne alcune. Tra le motivazioni, al di là dell'aumentata domanda di casa vacanza, sono da annoverare: la vicinanza alle

piste, la presenza di servizi, la facile raggiungibilità, l'investimento in offerta di servizi per i turisti (ad esempio le terme) o in altre infrastrutture come piste ciclabili (soprattutto per la montagna estiva).

Si conferma la ricerca di abitazioni anche in località più defilate o in zone fino a oggi non considerate in seguito ai nuovi criteri di ricerca emersi post lockdown. La motivazione principale è la possibilità di acquistare con budget più contenuti.

In **Val d'Aosta a Cogne** continua a esserci interesse per il vicino comune di **Sarre** anche se caratterizzato maggiormente da un mercato di prima casa e ha beneficiato del fatto di offrire immobili più in linea con i desideri attuali: spazi esterni e camera in più. I prezzi sono anche più accessibili e questo ha determinato un leggero rialzo. Interesse in più si registra per le vicine **Introd e Valsavaranche** i cui prezzi si aggirano rispettivamente intorno a 1250 € al mq e 1000 € al mq, contro i 2300 € al mq di Cogne. Restando in questa regione segnaliamo **Torgnon**, dove durante il lockdown in tanti si sono trasferiti per lunghi periodi grazie allo smart working e che, per questo motivo, ora sono interessati anche alla

TREND PREZZI MONTAGNA	
LOCALITA' TURISTICHE	Variazione percentuale prezzi I semestre 2021
ABRUZZO	
Pescocostanzo	0%
Rivisondoli	0%
Roccaraso	0%
LAZIO	
Terminillo	0%
LOMBARDIA	
Ponte di Legno	4,4%
Temù	2,8%
PIEMONTE	
Bardonecchia	-0,2%
Oulx	0,0%
Sauze d'Oulx	-2,9%
TRENTINO	
Folgaria	0%
VALLE D'AOSTA	
Ayas	0%
Chamois	0%
Cogne	0%
Torgnon	0%
Valtournenche	0%
VENETO	
Asiago	4,6%
Gallio	2,2%
Roana	5,0%

Le variazioni sono riferite al Isem21 rispetto al Isem20
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

presenza di una stanza in più. Le richieste arrivano da Piemonte, Lombardia, Liguria. Gli chalet e i rascard posizionati all'interno della vallata sono oggetto di interesse per gli acquirenti stranieri (Francia, Svizzera ed Olanda). I rascard si preferiscono già in buono stato e hanno prezzi intorno a 200 mila €. A Torgnon ci sono prezzi medi di 1800-2000 € al mq. Il mercato immobiliare di **La Magdaleine**, poco considerato fino a qualche anno fa, ha avuto una riscoperta subito dopo il lockdown. Il paese offre tranquillità, è soleggiato e ha attirato l'interesse di chi voleva acquistare da fuori regione a prezzi contenuti. Si trovano sia piccoli contesti condominiali sia soluzioni bifamiliari. Prezzi medi intorno a 1300 € al mq.

A **Oulx in Piemonte**, nell'ultimo anno, sono cresciuti coloro che acquistano la casa nelle località di montagna per farne la residenza, grazie alla possibilità di lavorare in smart working e alla facilità con cui si raggiunge il centro di Torino in macchina e in treno. Inoltre, a Oulx è presente la scuola superiore Des Ambrois che attira un ristretto numero di famiglie da altre province i cui figli si dedicano all'attività agonistica. La cittadina l'anno scorso ha segnalato, infatti, un aumento di residenti. A questi acquirenti si aggiungono coloro che cercano la casa vacanza, utilizzata sempre più spesso anche nei week end e non solo durante la stagione estiva. In più Oulx ha il vantaggio di registrare prezzi contenuti. Infatti, si investono mediamente intorno a 50-100 mila € per acquistare bilocali o trilocali. In spolvero, proprio grazie al fenomeno del pendolarismo, la zona della Stazione dove un usato si scambia a prezzi medi di 1500 € al mq.

A **Ponte di Legno, in Lombardia**, il mercato della seconda casa è dinamico e i prezzi sono in leggero aumento a causa di una forte domanda e di un'offerta che inizia a scarseggiare.

Le richieste arrivano prevalentemente da persone residenti in Lombardia ma, negli ultimi tempi, si registra un interesse da parte di acquirenti francesi ed inglesi che decidono di acquistare dalla futura nascita degli impianti termali. La domanda si sta orientando verso trilocali da 65-70 mq su cui investire intorno a 220-250 mila €: l'idea che si sta diffondendo è quella di utilizzare l'abitazione per tutta la famiglia e spesso anche per periodi più lunghi grazie allo smart working. **Chi ha un capitale più contenuto opta per Temù dove i prezzi sono inferiori a 2000 € al mq.**

Nell'altopiano di **Asiago, in Veneto**, c'è un interesse crescente per le località di **Gallio e Roana** che stanno registrando infatti prezzi in salita anche se restano più accessibili rispetto ad Asiago. A Gallio e Roana si acquista rispettivamente a 1800 e 1600 € al mq contro i 2500-2600 € al mq di Asiago. Queste due località hanno dalla loro anche il fatto di essere dotate di piste recentemente ristrutturate.

In **Abruzzo a Roccaraso** il mercato è dinamico e stanno tornando anche gli investitori che realizzano casa vacanza o BB da mettere a reddito. Continua però ad esserci interesse per il vicino 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 contro i 2500 € al mq di Roccaraso.

Il mercato sta lentamente avviandosi verso la normalità, ci sono anche investitori interessati all'acquisto per mettere a reddito. La casa in montagna offre la possibilità di ottenere un affitto stagionale sia in inverno sia in estate. In alcuni casi si affitta anche durante l'anno (nei mesi vacanti) a lavoratori con contratti a termine. Considerando solo l'affitto stagionale, orientativamente, **il rendimento annuo lordo si aggira intorno al 4% con punte che possono arrivare al 7%**.