

## MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO. SPECIALE MONTAGNA

### Tecnocasa. Prezzi in aumento e interesse anche per le località minori

**Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa il mercato della casa vacanza in montagna sta dando segnali positivi, come conferma l'andamento dei prezzi che, nella prima parte dell'anno, ha messo a segno un aumento dell'1,5%.** La possibilità di tornare a viaggiare liberamente fuori dai confini nazionali non ha rallentato, neanche nella prima parte del 2022, il desiderio di avere una casa nelle località di mare, montagna e lago. Desiderio che ha trovato sostegno anche nell'inflazione crescente che ha spinto a smobilizzare i risparmi per impiegarli nel mattone al fine di preservarne il potere di acquisto. Alla casa da utilizzare per sé stessi e per i propri familiari si è aggiunto il ritorno della casa acquistata per investimento nelle località turistiche, grazie al massiccio rientro dei turisti. La sensazione è che il mercato possa andare ancora in questa direzione soprattutto se l'inflazione dovesse restare elevata. **Tra le località di montagna che hanno registrato aumenti più importanti ci sono il Veneto con le località situate sull'Altopiano di Asiago (+7,5%). Uguale variazione di prezzo, +1,3%, per Piemonte, Valle d'Aosta e Abruzzo. Stabilità dei valori si segnala in Lombardia e Trentino-Alto Adige.** Anche in montagna si registra un **interesse per le località minori**. In genere la tipologia preferita da chi acquista una casa vacanza è il trilocale con il 33,1% delle compravendite, seguita dalle soluzioni indipendenti e semindipendenti con il 28,1% delle scelte. Bene anche il bilocale che rappresenta il 25,2% delle transazioni. Rispetto ad un anno fa si registra una diminuzione della percentuale di compravendite di trilocali (da 34,7% a 33,1%) e una diminuzione delle soluzioni indipendenti (passate da 29% a 28,1%).

Ad acquistare la casa vacanza sono soprattutto persone d'età compresa tra 45 e 54 anni (34,1%), a seguire chi ha tra 55 e 64 anni (27,3%) e tra 35 e 44 anni (18,8%). Fa un salto di 2,5% la percentuale di over 65 che acquistano questa tipologia immobiliare.

Le coppie che acquistano sono il 48,6% in diminuzione dal 49,6%, stabile la percentuale di coppie con figli che sono al 34,8% (un anno fa erano al 34,5%) mentre i single raccolgono il 16,6% aumentando dal 15,9%.

Chi cerca la casa in montagna chiede quasi sempre la vicinanza alle piste da sci, la presenza dei servizi e si informa sempre più, anche alla luce dell'aumento dei costi dell'energia, sul peso delle spese condominiali.

Per questo motivo piacciono anche gli appartamenti in piccoli complessi condominiali e le nuove costruzioni apprezzate dai potenziali acquirenti anche se non sempre se ne possono costruire alla luce di vincoli paesaggistici che spesso interessano le zone di montagna.

Si sta ridimensionando il fenomeno registrato subito dopo il lockdown che vedeva un aumento di acquisti in montagna avendo la possibilità di poter lavorare in remoto (holiday working).

Un aspetto preso in considerazione sia da chi realizza un investimento con ottica di messa a reddito sia da chi utilizzerà la casa per sé stesso è il futuro sviluppo di infrastrutture (piste da sci, potenziamento dei collegamenti, impianti termali).

L'aumentata domanda di casa vacanza ha portato i potenziali acquirenti con budget limitati a cercare la casa in località minori, dove i prezzi sono più bassi. Per questo, negli ultimi tempi, sono aumentate le richieste per Temù in Lombardia, per Antey e Saint Pierre in Valle d'Aosta, Lavarone in Trentino, Gallio e Roana sull'altopiano di Asiago.

## VENETO

Aumentano ancora i valori degli immobili ad **Asiago**, nella prima parte del 2022, a causa di una contrazione dell'offerta. Sono pochi i cantieri di nuova costruzione e i prezzi si aggirano intorno a 2700-2800 € al mq. Il trilocale, possibilmente in buono stato, è la tipologia più compravenduta ma c'è richiesta anche per altre soluzioni abitative. Asiago è il comune più costoso i cui prezzi al mq arrivano anche a superare i 3000 €. Bene il mercato di **Gallio e Roana** dove i prezzi più contenuti consentono l'acquisto a chi ha una disponibilità di spesa più contenuta. Parliamo di valori medi intorno a 1300 € al mq **per gli immobili da ristrutturare e 2200 € al mq per immobili in buono stato**. Nuove piste da sci sono sorte nel comprensorio Melette a **Gallio**, mentre sono in corso lavori per il **rinnovamento e la sostituzione degli impianti** nei comprensori di **Kaberlaba (Asiago) e Verena (Roana)**. In aumento i giovani che hanno acquistato la casa vacanza così come i pensionati.

## PIEMONTE

Mercato dinamico a **Bardonecchia**, soprattutto dal lato della domanda. Si segnala una minore offerta immobiliare anche perché molti proprietari hanno deciso di tenere le abitazioni e di procrastinarne la vendita. Spesso si tratta di anziani che temono eventuali nuovi lockdown. Cercano casa persone provenienti da Genova, Milano e Torino. La tipologia più richiesta come casa vacanza è il trilocale su cui investire intorno a 190-200 mila €. Preferite le posizioni nei pressi delle piste per chi ama sciare e quelle nelle vallate, scelte da chi cerca soprattutto la panoramicità. Tra queste ultime ci sono **Rocchemolles, Millaures, Les Arnaud, Melezet**, i cui prezzi sono di 4000-5000 € al mq a causa della maggiore distanza dal centro e dalle piste.

Ci sono anche investitori che, in genere, si orientano sul monolocale. Per le stagioni invernali ed estive si possono ottenere intorno a 6000 € (3500 € in inverno e 2500 € in estate). Mediamente una soluzione usata costa intorno a 2500-3000 € al mq. Sono in corso alcune nuove costruzioni a prezzi medi di 6000-7000 € al mq. Le zone più richieste sono Campo Smith e Borgo Vecchio insieme a due frazioni ben collegate con quest'ultime e vicine alle piste, Les Arnaud e Melezet. Non si registrano flessioni degli affitti stagionali invernali a causa del caro energia. In calo il fenomeno dell'holiday working.

La ricerca di casa vacanza a **Sauze d'Oulx** non ha mostrato segnali di flessione e i prezzi sono cresciuti del 9,4%. Il desiderio di salvaguardare la liquidità sta portando ad acquistare la casa vacanza, non solo con l'intenzione di utilizzarla ma anche di affittarla. Il bilocale è la tipologia più acquistata, verso cui si indirizzano budget medi che vanno da 80 a 120-130 mila €. Si attenua la ricerca di case più ampie in affitto e in acquisto, alla luce della riduzione del ricorso allo smart working. Apprezzati gli appartamenti in piccoli contesti condominiali, ancora di più adesso con l'incremento dei costi energetici. Resta forte l'interesse per le soluzioni di nuova costruzione che consentono risparmio energetico e i valori medi si aggirano intorno a 5000-6000 € al mq. C'è comunque un rallentamento sulle nuove costruzioni a causa della difficoltà di reperimento delle materie prime e della manodopera con conseguente revisione dei costi. Vanno invece tutti gli interventi sugli edifici grazie al superbonus che ha consentito di rendere più efficienti gli immobili usati, un aspetto quello dell'efficienza energetica che in montagna è molto sentito. Questo ha fatto in modo che le soluzioni usate trovassero comunque interesse tra i potenziali acquirenti. A **Grand Villard** sono in corso interventi di nuova costruzione a 5000-5500 € al mq. **Richardette** (1500-2000 € al mq per un buon usato), **Grand Villard e Jovenceaux** (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.

Nella prima parte del 2022 è dinamico il mercato immobiliare di **Oulx** con una particolare attenzione alle soluzioni di nuova costruzione che, alla luce degli aumentati costi energetici, attirano sempre più acquirenti. Infatti, la domanda si è orientata su soluzioni nuove efficienti e su quelle con riscaldamento autonomo con gas metano. Sul mercato sono state immesse diverse case di nuova costruzione in classe “A”. Questo ha determinato scelte di acquisto verso le aree dove sono maggiormente concentrate, tra cui Gad (4000 € al mq) e Savoulx (3500 € al mq). Sul nuovo si sono registrati rallentamenti dei cantieri ma le soluzioni ultimate sono state collocate con successo sul mercato. In questa prima parte del 2022 aumentano i giovani che acquistano la casa in montagna determinando la scoperta di **Cotolivier**, posizionato in altura e raggiungibile solo affrontando un leggero dislivello. Prevalgono le soluzioni usate a prezzi medi di 2500 € al mq. Si è fermato il fenomeno che aveva visto, post Covid, un aumento di persone che trasferivano qui la residenza, tra cui famiglie di altre province i cui figli frequentavano la scuola superiore Desambrois. La domanda che in passato era più sbilanciata sui trilocali vede ora una equa ripartizione tra bilocali e trilocali, determinata dall’abbassamento medio dell’età degli acquirenti.

## ABRUZZO

Nella prima parte del 2022 i valori immobiliari di **Roccaraso** registrano un discreto aumento: +5,1 %. Gli acquirenti arrivano da Lazio e Campania. Si cercano prevalentemente bilocali (100-120 mila €) e trilocali (150-170 mila €). Elevata la domanda per la stagione invernale, nonostante le incertezze legate alla crisi energetica. Sono in aumento le locazioni brevi collegate al week end (anche 200 € a notte) mentre per l’intera stagione invernale si parla di 3500 €, a cui si devono aggiungere i consumi. Questo ha portato diversi investitori a comprare per realizzare casa vacanza, un B&B o una casa da mettere a reddito. A titolo di esempio un bilocale da 120 mila € si riesce ad affittare a circa 5000 € (1500 € per la stagione estiva e 3500 € per quella invernale). Si lamenta una decisa carenza di offerta e un rialzo dei prezzi del nuovo, salito a 3000 € al mq in periferia e 4000 € al mq in centro. Le nuove costruzioni si concentrano soprattutto nelle periferie. Numerose le operazioni fatte con il 110% che ha contribuito a facilitare la vendita di immobili in cattivo stato e a ridurre ancora di più l’offerta. 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. Sul mercato delle locazioni per un bilocale di 4 posti letto si registrano canoni di 3500 € per l’intera stagione invernale.

## LOMBARDIA

A **Ponte di Legno** i prezzi sono stabili ma l’offerta, in diminuzione, sta portando a un aumento degli stessi. Chi ha intenzione di vendere sta aspettando che siano ultimati i lavori per le Terme per spuntare un prezzo più interessante. Le richieste arrivano prevalentemente da persone residenti in Lombardia ma ce ne sono di sporadiche da parte di francesi e inglesi che decidono di acquistare, spinti dalle novità degli impianti termali. I trilocali da 65-70 mq, intorno a 220-250 mila €, sono quelli maggiormente richiesti: l’idea che si sta diffondendo è quella di utilizzare l’abitazione per tutta la famiglia. Importante la posizione comoda per raggiungere gli impianti e la vista. Il bilocale è

acquistato per essere messo a reddito. Un piccolo taglio si acquista intorno a 200 mila € e si affitta nella stagione estiva a 3000-3500 €, in quella invernale a 4000-4500 €. Sono in corso alcuni interventi di nuova costruzione, anche con il 110%, che si collocano sul mercato a prezzi che arrivano anche a 6000 € al mq. Un buon usato si scambia a prezzi medi di 2500-3000 € al mq. Chi ha un capitale più contenuto opta per Temù dove i prezzi sono più contenuti (meno di 2000 € al mq). Sempre alta la domanda di immobili in affitto nonostante gli aumenti attesi per le spese. Chi opta per l'affitto, una volta conosciuta la zona e il comprensorio, punta poi all'acquisto.

Due importanti interventi interesseranno **Ponte di Legno ed il Passo del Tonale**: una funicolare che collegherà l'arrivo della cabinovia che sale da Ponte di Legno alla strada statale del Passo del Tonale e l'interramento di un tratto di strada all'altezza della stazione di partenza della cabinovia Paradiso che permetterà agli sciatori di passare da un versante all'altro del comprensorio senza togliere gli sci e senza attraversare la strada statale 42.

## TRENTINO

Sono stabili i valori immobiliari a **Folgaria e Lavarone** nella prima parte del 2022, nonostante la domanda sempre elevata e un'offerta carente. I potenziali acquirenti arrivano dall'asse del Brennero. Molti immobili invenduti sono stati assorbiti durante il lockdown e molti probabili venditori, alla fine, hanno preferito tenere l'immobile. In zona le nuove costruzioni sono contingentate e le ultime operazioni sono state demolizioni e ricostruzioni col Superbonus. E' sempre il piccolo trilocale la tipologia più richiesta su cui investire meno di 200 mila €. Il centro di Folgaria è apprezzato per i servizi, le frazioni per i prezzi più bassi (1500-1600 € al mq). Discorso simile per **Lavarone** i cui prezzi accessibili consentono l'acquisto a chi ha un budget più contenuto. Non ci sono molti interventi di nuova costruzione (legge Gilmozzi) ma diversi recuperi in atto col superbonus che è stato utilizzato per costruire su vecchie demolizioni. Il nuovo si scambia a prezzi medi di 3500-4000 € al mq.

In seguito all'aumento dei prezzi degli ultimi due anni, in Val di Fassa il mercato è ancora vivace, con una continua crescita della domanda di casa vacanza soprattutto nei comuni di **Moena, San Giovanni di Fassa, Canazei e Campitello di Fassa**, perché prestigiosi e ben serviti. A cercare la seconda casa in questa area del Trentino sono sempre per la maggior parte acquirenti italiani, in arrivo soprattutto da Emilia-Romagna, Veneto, Lombardia, Toscana e Marche. In aumento anche gli stranieri soprattutto dal nord est Europa. La maggioranza delle richieste si orienta verso il trilocale possibilmente nei pressi degli impianti o nei centri dei paesi, con vista panoramica e dotato di parcheggio o box e su cui investire intorno a 350-400 mila €. Si nota una maggiore attenzione verso la classe energetica. Molti condomini, infatti, stanno procedendo per rinnovare gli stessi ed avviare i lavori con il Superbonus, anche se ultimamente con qualche difficoltà. Piace il nuovo in classe "A" o "B" anche se le uniche nuove costruzioni sono realizzate solo su riqualificazioni dell'esistente, alla luce della legge Gilmozzi. I prezzi del nuovo si aggirano intorno a 5000 € al mq con punte di 6500 € al mq. I lavori di potenziamento delle piste, dei nuovi impianti e per il miglioramento della viabilità procedono sempre costanti (malgrado l'aumento dei costi delle materie prime) ed i progetti in cantiere sono tanti. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni la tipologia più richiesta è quasi sempre il trilocale o il quadrilocale: per l'intera stagione si spendono intorno a 5000-9000 € a seconda della posizione e delle finiture.

Mercato dinamico nelle località turistiche dell'**Altopiano della Paganella: Andalo, Molveno, Fai della Paganella e Cavedago**. Deciso aumento della domanda da parte di acquirenti di casa vacanza alla ricerca di piccoli trilocali su cui investire intorno a 200-250 mila € e che proviene prevalentemente da tutto il nord Italia, anche grazie agli ottimi collegamenti autostradali; non mancano, inoltre, turisti in arrivo dalle regioni del Centro. Si prediligono le case preferibilmente posizionate in zone centrali e servite, non lontane dagli impianti di risalita oppure dal lago di Molveno; si registra una particolare attenzione all'esposizione, alla vista e alla tranquillità del contesto. Negli ultimi tempi sale l'attenzione alle spese condominiali e alla prestazione energetica dell'immobile. Non sono in corso interventi di nuova costruzione ma solo recuperi dell'esistente. La legge Gilmozzi consente di costruire solo prime case su terreni edificabili. **Andalo** è la località più ambita, dotata di moderni e importanti impianti sciistici e ben servita. Sono in corso lavori per il potenziamento delle piste e per la riduzione del traffico, attraverso la costruzione di una nuova tangenziale. Una soluzione ristrutturata costa intorno a 4000 € al mq. La richiesta di seconde case di **Molveno** è spinta dalla presenza del lago che la rende più appetibile nel periodo estivo, anche se non manca la ricerca da parte di sciatori grazie alla vicinanza con Andalo ed alla presenza di una seggiovia da otto posti che porta in località "Pradel": da qui la partenza per numerose escursioni estive sui rifugi e vie ferrate presenti sul "Gruppo delle Dolomiti di Brenta". Per acquistare un appartamento usato in buone condizioni si spendono tra 2800 e 3000 € al mq. 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. In località Cortalta si possono acquistare tipologie ristrutturate a 2600 € 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. Le quotazioni leggermente inferiori di Cavedago spingono le richieste. Qui è possibile acquistare appartamenti nuovi o recenti a prezzi intorno a 2500 € al mq. Tra i motivi di attrazione dell'Altopiano della Paganella oltre alla natura, anche la possibilità di trascorrere le vacanze all'insegna dello sport o del relax a contatto con la natura; infatti è possibile effettuare escursioni, praticare il parapendio, oppure dedicarsi agli sport acquatici come wind-surf e canoa: completano l'offerta la presenza di maneggi, piste ciclabili, centri benessere, pattinaggio, campi da tennis, campi da calcio, escursioni con le ciaspole o sci alpinismo.

## VALLE D'AOSTA

A **Cogne** i valori immobiliari sono in leggero aumento nella prima parte del 2022 così come a **Sarre, Saint Pierre**. In queste località ci sono sia richieste di prima casa sia di casa vacanza. Non mancano poi le persone che comprano come casa vacanza con l'intenzione poi di trasferirsi in età più anziana. La maggioranza delle richieste interessa bilocali e trilocali, fino a 80 mq, per i quali si è disposti a spendere rispettivamente intorno a 170-200 mila € e 250-280 mila €. Piacciono anche le soluzioni indipendenti e semindipendenti alcune delle quali riqualficate col superbonus. Nel borgo centrale di Cogne i valori delle soluzioni ristrutturate si aggirano intorno a 3200 € al mq, mentre per un buon usato si spende intorno a 2500 € al mq. Quotazioni leggermente più basse per Lillaz ed Epinel. In spolvero anche Saint Pierre che ha prezzi molto contenuti (1500- 1800 € al mq usato e 2000-2400 € al mq il nuovo) grazie alla vicinanza dell'uscita autostradale di Aosta Ovest che permette di raggiungere velocemente Cogne, Pila e Courmayeur. In crescita l'attenzione alle spese condominiali. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono, sia per la stagione estiva sia per quella invernale, 1600 € al mese.

Nelle nostre zone e, in generale, in tutta la **Valtournenche** il mercato della seconda casa è ancora florido. L'inverno mite e con poca neve che ha caratterizzato il 2021 ha portato a un aumento importante di compravendite nella zona **di Breuil-Cervinia** e, a cascata, su tutto il resto della vallata in base alla disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti. Sempre molto vivace il mercato di **Torgnon** e di **Valtournenche**, ma non è da meno quello di Antey-Saint-André. Il comune di La Magdeleine sta risentendo della chiusura del piccolo impianto di risalita e, pertanto, sta cercando di puntare sulle famiglie in cerca di relax. I clienti italiani arrivano principalmente da Lombardia e Piemonte e cercano di solito tagli piccoli, bilocali o piccoli trilocali, con vista sulle montagne e riscaldamento autonomo. Ai potenziali acquirenti piacerebbe avere una zona verde da sfruttare in estate ma i prezzi si alzano decisamente. I clienti sono disposti a spendere tra 90 e 120 mila € per un bilocale tra Antey, Torgnon e Valtournenche, 150-170 mila € per i trilocali. **A Cervinia** i prezzi sono decisamente più alti e si può arrivare a spendere tra 300 e 350 mila € per un bilocale nella via centrale. Le zone Giomein e Cielo alto hanno prezzi più contenuti. Sporadici acquisti di seconda casa anche da parte di stranieri che cercano il giusto compromesso tra posizione, distanza dalle piste, vicinanza all'autostrada e prezzo. **A Torgnon** piace il centro per la vicinanza ai servizi e la comodità di accedere all'impianto di risalita. Un bilocale in buono stato può costare tra 110 e 135 mila €, un trilocale tra 150 mila e 180 mila €. Piccole casette indipendenti, anche in stile tipico, si acquistano tra 200 e 250 mila €. L'aumento dei costi di costruzione e di ristrutturazione ha frenato gli interventi di riqualificazione, frequenti nel passato con finalità di investimento e quelli di sviluppo immobiliare. **Antey**, i cui prezzi sono più contenuti è scelta da persone più avanti con l'età che preferiscono un'altitudine inferiore e un centro pianeggiante. I prezzi per un bilocale oscillano da 80 a 100 mila €, per un trilocale da 110 a 130 mila €. Non ci sono nuovi sviluppi in corso. **Chamois** è una meta scelta da chi ama la natura, il silenzio ma non disdegna le piste da sci. Le ricerche vertono su piccoli appartamenti in centro, ma i più sportivi amano le frazioni appena fuori, tipo Crepin e La Ville. I prezzi per un usato vanno da 1600 a 2000 € al mq a seconda dello stato dell'immobile. E' stato realizzato un cantiere di case in bioedilizia con la costruzione di due nuove villette, i cui prezzi si aggirano intorno agli 800 mila €. La Magdeleine è ricercata da famiglie con bambini per la presenza del piccolo snow-park. I prezzi vanno da 1000 a 1400 € al mq. Per la locazione stagionale a seconda della zona si può spendere da 2500 a 4000 € per l'intera stagione.