

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO MONTAGNA

Tecnocasa: continua l'interesse per la casa vacanza in montagna

In questi giorni numerose località di montagna sono prese d'assalto dai turisti che cercano un modo per sfuggire alla morsa del caldo. Talvolta si approfitta per dare uno sguardo agli annunci immobiliari. L'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa ha raccolto alcune indicazioni su come sta andando il mercato della casa in montagna.

VALLE D'AOSTA

A **Cogne** la novità è rappresentata da un aumento delle richieste da parte di acquirenti stranieri, residenti in Belgio, Olanda, Paesi Bassi. Si orientano su immobili posizionati in aree meno turistiche, immerse nel verde e spesso comprano case tipiche che necessitano di importanti lavori di riqualificazione. La presenza dei servizi non è determinante per la scelta e per questo si interessano anche alla vallata di Valsavarenche. Trovare in Italia prezzi più contenuti rispetto ad altri paesi europei è la spinta ad acquistare.

Gli acquirenti italiani prediligono le aree più servite e si orientano su bilocali o trilocali fino a 80 mq, per i quali si è disposti a spendere rispettivamente intorno a 150-200 mila € e 250-280 mila €. Piacciono anche le soluzioni indipendenti, alcune delle quali riqualificate col superbonus. Nel **borgo centrale di Cogne** i valori delle soluzioni ristrutturate si aggirano da 3000 a 3500 € al mq, mentre per un buon usato occorre mettere in conto intorno a 2500 € al mq. Continua il gradimento per Saint Pierre che ha prezzi molto più bassi (1500-1800 € al mq un buon usato e 2000-2300 € al mq il nuovo) grazie alla vicinanza dell'uscita autostradale di Aosta Ovest che permette di raggiungere velocemente Cogne, Pila, Courmayeur. Da Saint Pierre si raggiunge facilmente anche la frazione di Vetan, molto ambita dal punto di vista turistico anche da parte di una clientela straniera.

PIEMONTE

A **Bardonecchia** i potenziali acquirenti cercano bilocali e trilocali dal valore non superiore a 250 mila €. Arrivano prevalentemente da Torino. Cercano appartamenti con terrazzo, spazio esterno e aree verdi. Preferite le posizioni centrali, come Borgo Vecchio e le borgate periferiche come Les Arnaud, Melezet, che sono in posizioni più panoramiche. I prezzi sono di 4000-5000 € al mq. Non ci sono al momento interventi di nuova costruzione ma solo riqualificazioni in atto del patrimonio immobiliare esistente. Il nuovo si acquista a 5000-6000 € al mq. Si riscontra una componente di acquisto per investimento che punta a piccoli tagli da affittare stagionalmente. Da giugno a settembre un bilocale costa intorno a 3500-4000 € a stagione. Per l'estate in corso si registrano importanti presenze turistiche.

A **Sauze d'Oulx** l'aumento dei tassi di interesse si fa sentire soprattutto sulle fasce di spesa più contenute che, per acquistare, spesso ricorrono a mutuo. Le tempistiche di vendita stanno aumentando a causa della maggiore prudenza dei potenziali acquirenti, in arrivo prevalentemente dalle altre province del Piemonte. La tipologia più ricercata è il trilocale su cui investire intorno a 200 mila €. Sempre richiesti gli spazi esterni. Nel **centro** di Sauze sono stati fatti diversi interventi con il superbonus e questo ha portato a un miglioramento dell'efficienza energetica di numerosi edifici. Un aspetto quello dell'efficienza energetica molto sentito e apprezzato dai potenziali acquirenti. Una soluzione in buono stato in centro, risalente agli anni '70, ha prezzi medi intorno a 3000 € al mq. Sono in corso diversi interventi di nuova costruzione che si scambiano a 5000-6000 € al mq; si concentrano nella zona del Grand Villard dove si sta recuperando una ex struttura alberghiera da cui si ricaveranno appartamenti. Anche qui i valori viaggiano intorno a 5000 € al mq. Sono in aumento coloro che optano per le locazioni settimanali e spesso comprano l'abitazione con un doppio utilizzo: uso personale e affitto turistico. Un bilocale nel mese di agosto si affitta a 1200 €, a luglio a 1000 €.

VENETO

Ad **Asiago** le reti del Gruppo Tecnocasa iniziano a registrare una prudenza più elevata da parte dei potenziali acquirenti, con maggiori trattative in corso. Spesso ad acquistare sono persone residenti in Veneto, provenienti soprattutto dalle province di Padova e Vicenza. La tipologia maggiormente richiesta è il trilocale in buono stato, meglio se con spazi esterni, spesso assenti, e per cui si opta per il giardino condominiale. Le zone preferite sono quelle limitrofe al centro, come Laghetto Lumera, Zocchi e Aeroporto. I prezzi si aggirano intorno a 2900 € al mq. Bene anche il mercato di Gallio e Roana dove i prezzi più bassi degli immobili anni '70-'90 consentono l'acquisto a chi ha una disponibilità di spesa più contenuta. Parliamo di valori medi intorno a 1300 € al mq per le case da ristrutturare e 2000 € al mq per gli immobili più recenti. Dopo i lavori di miglioramento delle piste non si registrano altri interventi. Poco dinamico il mercato degli investitori. La casa vacanza è spesso utilizzata durante i week end dell'anno.

TRENTINO ALTO ADIGE

A **Folgaria** e **Lavarone** non si sono messi in luce importanti cambiamenti nell'ultimo anno a parte il fatto che c'è un costante interesse per la casa vacanza. I potenziali acquirenti arrivano dall'asse del Brennero e dalla provincia di Verona alla ricerca di bilocali o trilocali da usare come casa vacanza. Può succedere sia affittata nei periodi in cui non è utilizzata. Nell'ultimo anno molti immobili sono stati riqualificati con il Superbonus e questo ha consentito di immettere sul mercato nuove costruzioni il cui sviluppo sul territorio è limitato dalla legge Gilmozzi. Il nuovo si aggira intorno a 3500 € al mq. Questi prezzi si registrano anche nel centro storico di Folgaria, apprezzato per i servizi e per la presenza di un'area pedonale e commerciale. Intorno all'abitato di Folgaria si sviluppano delle frazioni le cui abitazioni hanno prezzi medi di 1500-1600 € al mq, prezzi contenuti che consentono l'acquisto a chi ha budget più bassi.

ABRUZZO

A **Roccaraso** dopo il boom post Covid il mercato sembra essere abbastanza stabile. Non è cambiata la provenienza dei potenziali acquirenti che arrivano sempre da Lazio e Campania. Il compravenduto medio si aggira intorno a 130 mila € e, quasi sempre, sono bilocali e trilocali. In diminuzione il fenomeno degli affitti turistici settimanali per difficoltà di gestione e carenza di personale specializzato nella gestione degli immobili. L'offerta non è elevata anche se oltre la statale si sta sviluppando un'area di nuove costruzioni che dovrebbe ultimarsi nel 2024-2025 e i cui prezzi si aggirano intorno a 4000 € al mq. Piacciono, soprattutto, per la possibilità di risparmio fiscale per le soluzioni in classe A. Nelle zone centrali un buon usato costa intorno a 3000 € al mq, a cui si devono aggiungere 1000 € al mq per la ristrutturazione. 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. Piace anche la maggiore tranquillità che questa località è in grado di offrire. Per l'estate c'è domanda di affitti soprattutto nei mesi di luglio e agosto. A luglio si spendono intorno a 900 € al mese, ad agosto 1800 € al mese.