

## CASA VACANZA IN MONTAGNA L'indagine del Gruppo Tecnocasa

*Secondo l'analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, il mercato della casa vacanza nelle località turistiche italiane registra una sostanziale stabilità dei prezzi (+0,5%). Sono prevalentemente acquirenti italiani che scelgono località turistiche non lontane dalla loro residenza per ridurre gli spostamenti. La vicinanza alle piste o la facilità di raggiungimento delle stesse resta una priorità nella scelta dell'abitazione. Piace anche la possibilità di avere una vista panoramica e uno spazio esterno, utilizzato maggiormente durante l'estate. Il potenziamento dei servizi e il miglioramento delle vie di collegamento sono uno degli aspetti maggiormente considerati. Capita che chi abbia una casa vacanza la affitti con short rent nel periodo in cui non la utilizzi.*

### Veneto

Ad **Asiago** la nostra rete inizia a registrare prudenza 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. Si prediligono le zone limitrofe al centro, Laghetto Lumerà, Zocchi e Aeroporto. Si acquista mediamente intorno a 2900 € al mq. Bene anche il mercato di Gallio e Roana dove i prezzi degli immobili anni '70-'90, 1300 € al mq per le case da ristrutturare e 2000 € al mq per gli immobili più recenti, consentono l'acquisto a chi ha una disponibilità di spesa più contenuta. 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.

### Valle d'Aosta

A **Cogne**, i cui prezzi sono in aumento del 6,7% la novità è rappresentata da un aumento delle richieste da parte di acquirenti stranieri, residenti in Belgio, Olanda, Paesi Bassi che colgono l'occasione di prezzi più bassi. Si orientano su immobili posizionati in aree meno turistiche, immersi 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. Gli acquirenti italiani prediligono le aree più servite, 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 le soluzioni indipendenti, alcune delle quali riqualificate col superbonus. Nel borgo centrale di **Cogne** i valori delle soluzioni ristrutturate vanno da 3000 a 3500 € al mq, mentre per un buon usato occorre mettere in conto 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.

In diminuzione la domanda di casa vacanza a **Torgnon e Valtournenche** anche se si conferma l'interesse da parte di acquirenti stranieri in arrivo da Francia, Belgio e Svizzera alla ricerca di abitazioni da ristrutturare e poi rivendere o affittare. Scelgono, infatti, queste località per realizzare investimenti di capitali inferiori a 200 mila € motivo per cui si sono indirizzati anche nelle località meno rinomate come Chatillon. Cervinia è naturalmente la località più ricercata da chi ha un budget importante visto che un usato si aggira intorno a 6000 € al mq e il nuovo arriva a 9000 € al mq. Buon mercato quello di Torgnon di cui si apprezza la zona centrale da cui parte l'ovovia per le piste e dove si concentrano tutti i servizi. Torgnon sta diventando sempre più un mercato per famiglie con strutture a loro destinate. I prezzi sono più contenuti e si aggirano intorno a 2500-3000 € al mq. I valori scendono a Chatillon dove un buon usato costa intorno a 1500 € al mq dal

momento che è posizionato in fondo alla valle e più distante dalle piste e da Cervinia. Per lo stesso motivo i prezzi scendono ancora di più a Magdaleine: 1300 € al mq. Interesse anche per **Antey**, la località più centrale della vallata e facilmente raggiungibile grazie all'uscita autostradale di Châtillon e **Chamois**, uno dei comuni più alti d'Italia, che si raggiunge solo tramite funivia e con un'offerta immobiliare rappresentata da villette indipendenti e chalet. Entrambe le località attirano coloro che amano la tranquillità. A Chamois si acquista intorno a 2500 € al mq. A Valtournenche per la stagione invernale si chiedono intorno a 5000-6000 €.

## 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 essere ultimata nel 2024-2025 e i cui prezzi si aggirano intorno a 4000 € al mq. Sono richieste le soluzioni in classe A per la possibilità di ottenere risparmio energetico. 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.

## Piemonte

A **Bardonecchia** i potenziali acquirenti cercano bilocali e trilocali dal valore non superiore a 250 mila €. Arrivano quasi sempre 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, in posizioni più panoramiche. I prezzi sono di 3000-4000 € 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. Per la stagione invernale, da dicembre a marzo, si chiedono canoni di 3500 €.

Nella prima parte del 2023 il mercato immobiliare di **Sestriere** è decisamente dinamico, con una domanda in aumento sia da parte di chi desidera acquistare una casa vacanza sia di chi vuole investire per poi affittarla. Per la stagione invernale, da dicembre ad aprile, si affitta a partire da 4000 €. Il comune di Sestriere è in spolvero. Dopo il boom delle olimpiadi invernali ha attraversato un periodo di stallo. Il rilevamento degli impianti della via Lattea da parte di un fondo inglese che sta investendo in modo importante per rinnovarli, attira l'interesse da parte degli amanti dello sci. Gli acquirenti di casa vacanza arrivano principalmente dal Piemonte, dalla Liguria, dalla Lombardia con un aumento di milanesi che qui trovano prezzi più contenuti rispetto a Courmayeur. Si cercano bilocali o trilocali. Piacciono maggiormente quelli vicino alle piste, in buono stato, con box e vista, ma chi ha un budget contenuto si accontenta. Non ci sono nuove costruzioni a Sestriere ma nella vicina Sauze di Cesana si sta procedendo a ristrutturare vecchie baite da cui ricavare soluzioni tipiche di montagna in pietra e legno, con camino, giardino e vista. I prezzi del nuovo possono andare da 4000 a 5500 € al mq.

## 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 che venga 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.

## Lombardia

La ricerca della casa vacanza a **Bormio** ha visto protagonisti acquirenti che arrivano da Lecco, Milano e altre province della Lombardia. La cittadina turistica è meta di acquisti di bilocali e trilocali su cui investire mediamente 200-300 mila €. A Bormio i valori immobiliari sono più elevati, 4000 € al mq per le tipologie usate e 6000 € al mq per quelle ristrutturate o nuove. Non ci sono piani di sviluppo per mancanza di spazi ma solo interventi di ristrutturazione, molti di essi effettuati ricorrendo al superbonus. L'offerta immobiliare, infatti, risale ai primi anni del 1900. Molte abitazioni sono state portate in classe energetica A, aspetto molto apprezzato dalla clientela. Di Bormio piace la vicinanza alle piste da sci e la presenza delle Terme. Chi avesse un budget più contenuto si sposta in Valfurva, in particolare a **Santa Caterina di Valfurva** dove ci sono case a prezzi più contenuti, intorno a 4000 € al mq. In Valfurva i prezzi scendono a 2000-3000 € al mq. Prezzi simili a Valdidentro e Valdisotto dove si cercano prevalentemente trilocali o bilocali, possibilmente con box o posto auto. Fa eccezione Sondalo dove prevalgono gli scambi di prima casa acquistabili a 800-1000 € al mq, che salgono a 1100-1200 € al mq per le case con giardino. Per un trilocale di quattro posti letto, da novembre a marzo, si spendono intorno a 4000-6000 € a Bormio, 3000 € a Valfurva, Valdisotto e Valdidentro.

A **Ponte di Legno** i prezzi sono stabili grazie a un'offerta ridotta anche se, lo slittamento della data di consegna degli impianti Termali sta portando a una maggiore offerta di immobili sul mercato, ad opera di chi ha necessità di vendere. Le richieste arrivano prevalentemente da persone residenti in Lombardia, sono diminuite quelle spinte dalla presenza degli impianti termali. Sembra terminata la corsa all'acquisto della casa vacanza che aveva portato interesse per le località limitrofe, tra cui Temù. I trilocali da 65-70 mq, intorno a 220-250 mila €, sono quelli maggiormente richiesti insieme ai bilocali. Si nota un aumento della metratura richiesta al fine di utilizzare l'abitazione per tutta la famiglia. Importante la posizione comoda per raggiungere gli impianti e la vista. Non ci sono operazioni di sviluppo immobiliare ma solo ristrutturazioni. Il nuovo costa intorno a 5000-6500 € al mq, l'usato 3000 € al mq. Sempre alta la domanda di immobili in affitto per la stagione invernale: un bilocale, da novembre a marzo, si affitta tra 4000 a 4500 €. Chi opta per l'affitto, una volta conosciuta la zona e il comprensorio, punta poi all'acquisto. C'è ancora attesa per i progetti che interesseranno Ponte di Legno ed il Passo del Tonale, in particolare una funicolare che collegherà l'arrivo della cabinovia che sale da Ponte di Legno alla strada statale del Passo del Tonale.