

TURISTICO MONTAGNA. COME VA IL MERCATO IMMOBILIARE L'indagine del Gruppo Tecnocasa

Nella prima parte del 2024, secondo l'analisi condotta dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, i valori immobiliari delle località di montagna hanno messo a segno un aumento dello 0,5%.

VALLE D'AOSTA

Le località della Valle d'Aosta registrano una crescita dei valori dell'1,1%.

Mercato in ripresa nella **Bassa Valle** (Chatillon, La Salle, Champorcher) dove si segnalano maggiori compravendite di abitazioni principali. C'è sempre un interessante mercato di casa vacanza, in particolar modo a Valtournenche che ha il vantaggio di essere vicino a Cervinia e di godere della presenza di neve durante tutto l'anno. I prezzi per questa località sono in aumento. Acquistano anche numerosi stranieri in arrivo dai paesi dell'Est Europa. **Cervinia**, località più gettonata quota intorno a 6000 € al mq mentre il nuovo arriva a 9000 € al mq. Mercato di nicchia quello di **Chamois**, accessibile solo con la funivia e amata da coloro che cercano tranquillità. Attira sempre il mercato di **Torgnon** dove, nelle zone centrali, si vende a 2200 € al mq. Gli italiani che comprano la casa vacanza in queste aree prediligono quelle servite, posizionate nei pressi delle piste. La zona potrebbe rivalutarsi in seguito all'elettrificazione della linea ferroviaria Aosta-Ivrea.

A **Cogne** i valori immobiliari nella prima parte del 2024 sono in diminuzione del 2,2%. Negli ultimi tempi si segnala un interesse crescente per le vallate di Valsavarenche, di Rhemes Saint Georges e Rhemes Notre Dame, i cui prezzi sono più contenuti. Questo determina una buona domanda di abitazioni. Infatti, un buon usato si vende intorno a 1800 € al mq. Sono vallate apprezzate perché meno turistiche e più tranquille. La Valsavarenche è dotata di pista da fondo, Rhemes Notre Dame di una pista di discesa. Gli acquirenti 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 €. A **Cogne** non si segnalano particolari variazioni, l'alluvione che l'ha colpita mesi fa ha rallentato la ricerca della casa, ma i prezzi sono stabili. Una soluzione ristrutturata si aggira intorno a 3000 - 3500 € al mq, mentre un buon usato si attesta intorno a 2500 € al mq. Piace la frazione di **Lillaz** dove sono stati fatti diversi interventi di cambio d'uso da alberghi in residenziale. Il nuovo si vende a 3500-3600 € al mq. Interesse costante per Saint Pierre, per la sua posizione strategica che consente di raggiungere facilmente **Cogne, Pila e Courmayeur**. Una soluzione usata costa intorno a 2000 € al mq.

Quotazioni sostanzialmente stabili nella **Valle del Gran San Bernardo e nella Valpelline**, appartenenti entrambe alla Comunità montana del Grand Combin. La ricerca di casa vacanza è sempre sostenuta e, oltre a lombardi, piemontesi e liguri, negli ultimi tempi, è cresciuta la presenza di stranieri, svizzeri e belgi, in particolare. Questi ultimi prediligono le soluzioni indipendenti, nei pressi dei boschi. Spesso sono case in pietra e legno che devono essere completamente ristrutturate. Hanno prezzi che possono andare da 150 a 300 € al mq per soluzioni da ristrutturare; occorre mettere in conto costi di ristrutturazione intorno a 1500-1700 € al mq. La domanda si orienta su bilocali e trilocali dotati di giardino e terrazzo. Per un bilocale ristrutturato si spendono intorno a 90-130 mila €. La domanda arriva da persone residenti in Piemonte e in Lombardia, regioni ben collegate con la zona. Il centro abitato più popolato è **Etroubles**, molto vicino agli impianti da discesa di Crevacol e del foyer de fond di Flassin dove troviamo anche un frequentato snow park e dove è anche molto praticato lo scialpinismo; Etroubles è 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**, un fondovalle alla base del Mont Velan che vanta la presenza di una pista da discesa per famiglie, una pista da fondo e lo snow

park. Una soluzione in buono stato costa 1500 € al mq. Molto richieste le case site nelle frazioni vicine a “Crevacol” dove, una tipologia indipendente di buona qualità, costa 1900-2000 € al mq. A Pila, invece, dove sta prendendo forma il ristorante a forma di stella posizionato in cima al Cuis1 con vista su Cogne, prevalgono i condomini posizionati sulle piste, inseriti in contesti con portineria e rivestiti in pietra e legno. Si registra una buona domanda di affitto sia per la stagione invernale sia per quella estiva e, per questo motivo, c'è una buona domanda di immobili ad uso investimento da mettere a reddito. Per l'intera stagione (dicembre e gennaio) affittando a 100 € al giorno si può arrivare anche a 6000 € a stagione. Tra le attrazioni dell'area, in località **Flassin**, c'è il parco giochi che si estende su di una superficie di circa 5 ettari vicino al Foyer de Fond. Al suo interno si possono svolgere diverse attività ludiche adatte sia ai bambini che agli adulti.

PIEMONTE

In Piemonte i prezzi si sono ribassati dello 0,4%. Sono stabili i prezzi a **Bardonecchia** nella prima parte del 2024. Non ci sono importanti sviluppi edilizi in corso, a parte dei recuperi di vecchie abitazioni nel Borgo Vecchio e nei Borghi. I prezzi si aggirano intorno a 4500-5000 € al mq per le nuove costruzioni o riqualificazioni e restano intorno a 2500-3000 € al mq per le soluzioni usate. Gli acquirenti di casa vacanza arrivano prevalentemente dalla provincia di Torino (a cui è ben collegata tramite treno) e comprano bilocali da 150-160 mila € e trilocali da 200-220 mila €. Nella scelta dell'immobile guardano all'esposizione, alla luminosità e alla presenza di spazi esterni. Si utilizzano in estate o in inverno. Quando non lo abitano lo cedono in affitto. Per la stagione invernale, da dicembre a marzo, si chiedono canoni di 3500 €. Piacciono sempre le posizioni centrali, come **Borgo Vecchio** e le borgate periferiche come **Les Arnaud, Melezet**, in posizioni più panoramiche.

TRENTINO-ALTO ADIGE

Nelle località di montagna del Trentino-Alto Adige i prezzi sono invariati.

Il mercato immobiliare nella zona di **Arco** si caratterizza, solo parzialmente, per la presenza di casa vacanza. Ad essere interessati a queste ultime sono principalmente acquirenti della Lombardia e dell'Emilia-Romagna e in arrivo da Austria, Polonia e Repubblica Ceca, attirati dalla possibilità di fare arrampicata. Infatti, Arco è noto per le sue falesie. Cercano appartamenti da utilizzare per periodi di vacanza. Si può praticare anche parapendio e si apprezzano le piste ciclabili. Si acquistano bilocali da 250-300 mila € e trilocali da 350 mila €. I prezzi sono di 3000-3500 € al mq per le soluzioni posizionate nel centro storico e di 3500-3800 € al mq per quelle non lontane dalle falesie. Le soluzioni nuove si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq. Vige, infatti, la legge Gilmozzi che limita l'acquisto delle costruzioni sorte dopo il 2007 solo per abitazione principale. Motivo per cui spesso i bilocali, costruiti prima del 2007, possono avere prezzi elevati. Nel centro storico si concentrano anche numerosi investitori che acquistano per fare affitti brevi.

Nel primo semestre del 2024, il mercato immobiliare a **Folgaria e Lavarone** si presenta sostanzialmente stabile, senza significative variazioni rispetto all'anno precedente. Un punto cruciale emerso è l'interesse crescente per le seconde case, in particolare le case vacanza, nonostante la limitata offerta disponibile. La legge Gilmozzi, che impone restrizioni sul nuovo sviluppo edilizio e favorisce la riqualificazione delle strutture esistenti, continua a influenzare il mercato. Questa situazione ha portato a un aumento della riqualificazione degli immobili, spinta anche dai benefici del sismabonus. I prezzi degli immobili di nuova costruzione si aggirano intorno a 3500 € al mq, mentre la domanda si concentra principalmente su bilocali e trilocali, preferibilmente con angolo cottura e spazi esterni come terrazzi o giardini. Gli acquirenti hanno un budget medio di circa 200.000 €. Tra le frazioni più ricercate di Folgaria c'è **Costa**, dove i prezzi per le tipologie usate si attestano attorno a 2000 € al mq. Per chi dispone di un budget più limitato, le frazioni vicine come Serrada, San Sebastiano e Carbonare offrono opzioni più accessibili, con prezzi che variano tra 1500 e 1800 € al mq. La clientela proviene principalmente dall'asse del **Brennero, dal Veneto e da alcune province della Lombardia**. I

prezzi più alti si registrano nel centro storico di Folgaria, grazie alla presenza di servizi e di un'area pedonale e commerciale attrattiva. In sintesi, nonostante la stabilità del mercato, le dinamiche di offerta e domanda continuano a caratterizzare questo segmento immobiliare, mantenendo alta l'attenzione verso le opportunità di investimento nella zona.

LOMBARDIA

Le quotazioni delle case turistiche in Lombardia hanno segnalato un incremento dello 0,6%.

A **Ponte di Legno** i prezzi sono stabili: lo slittamento della data di consegna degli impianti delle Terme sta portando i proprietari a rimandare la vendita degli stessi causando bassa offerta sul mercato e una velocizzazione delle tempistiche di vendita. Questo ha fatto in modo che nelle zone più ambite, come il centro, le soluzioni ristrutturate potessero raggiungere prezzi di 4500 € al mq. Le richieste arrivano prevalentemente da persone residenti in provincia di Milano, Brescia, Bergamo e Cremona, alla ricerca di trilocali da 65-70 mq dal valore intorno a 220-250 mila €. Resta fondamentale la posizione agevole per raggiungere gli impianti e la vista. Lo sviluppo edilizio sta interessando Villa Dalegno, frazione di Temù: costruiscono piccoli contesti che si vendono a prezzi medi di 6500 € al mq. Sempre alta la domanda di immobili in affitto per la stagione invernale: un bilocale si affitta tra 4000 a 4500 € per la stagione invernale che va da novembre a marzo. Chi opta per l'affitto, una volta conosciuta la zona e il comprensorio, punta poi all'acquisto. Il comprensorio sciistico **Pontedilegno-Tonale** sarà interessato dal progetto di ampliamento "Cima Sorti-Tonale occidentale", che prevede a pieno regime la realizzazione di quattro nuovi impianti di risalita e tre rifugi. Saranno realizzate le nuove cabinovie "Stazione dei Vigili-Malga-Serodine-Bleis" e "Bleis-Monte Tonale Occidentale", oltre a nuove piste per oltre 10 km, sovrappassi dedicati, un impianto di innevamento con bacino artificiale lago Bleis. Oltre a tali opere, saranno realizzate anche la nuova funicolare "Passo Tonale", la copertura della stazione di arrivo della cabinovia "Colonia Vigili-Passo Tonale" e tre nuovi rifugi. Il tutto dovrebbe essere pronto per le Olimpiadi invernali 2026.

Nella prima parte del 2024 sono stabili i prezzi delle case a **Tirano** dove si registra una discreta domanda di casa vacanza da parte di acquirenti residenti a Milano e da stranieri che sono in arrivo da Olanda e America e che apprezzano la presenza della pista ciclabile che collega Bormio con il lago di Como. Sono sorte delle nuove costruzioni che, negli anni, si vendono a 3300-3400 € al mq. Le soluzioni usate e in buone condizioni si vendono a 2000 € al mq. Piace anche, per chi ha un budget più contenuto, il vicino comune di Grosio, anche più vicino a Bormio. Qui si vende a 1500 € al mq. Molto praticati in città gli affitti brevi a scopo turistico, motivo per cui spesso i proprietari preferiscono affittare l'immobile e non venderlo.

Crescono i prezzi nel centro di **Bormio** nella prima parte del 2024 (+2,0%), in particolare nelle zone centrali. Sono soprattutto investitori che acquistano per mettere a reddito con affitti brevi, anche in vista delle Olimpiadi Invernali. Si indirizzano su bilocali e trilocali su cui investire mediamente da 200 a 300 mila €. A Bormio si registrano i valori immobiliari più elevati, 4000 € al mq per le tipologie usate e 6000 € al mq per quelle ristrutturate o nuove con punte di 10 mila € al mq per le soluzioni nuove. Non ci sono molti sviluppi e gli unici sono in corso nei pressi degli impianti termali e sciistici. Ci sono diversi interventi di ristrutturazione per portare gli immobili in classe E. In centro una soluzione ristrutturata arriva a 7000-8000 € al mq. Chi non riesce ad accedere al mercato di Bormio, perché troppo costoso si sposta a Santa Caterina di Valfurva dove si trovano abitazioni a prezzi più contenuti, intorno a 4000 € al mq. In Valfurva i prezzi scendono a 2000-3000 € al mq. Prezzi accessibili anche a **Valdidentro e Valdisotto**, valori in linea con quelli di Valfurva, intorno a 2500€ al mq. Sempre molto vivace il mercato delle locazioni invernali che ricercate persone in arrivo da Milano, Lecco e Monza Brianza. Gli affitti a settimana si aggirano intorno a 1500-2000 €. L'intera stagione da dicembre ad aprile va da 5000 a 10 mila €. Nella settimana di Capodanno si può arrivare anche a 1000 € a notte.

Anche in **Val Masino e Gerola** si cercano piccoli tagli su cui investire cifre contenute che non superano gli 80 mila €. Prediletti i bilocali o piccoli trilocali ma anche le soluzioni indipendenti e semindipendenti per le quali spendere anche 150 mila €. La **Val Masino** è scelta da chi pratica camminate e arrampicate. Gli acquirenti sono soprattutto lombardi ma non mancano tedeschi (in minoranza) che si interessano all'acquisto. Il comune più ricercato è Gerola Alta dove, un buon usato, si vende a 1000-1200 € al mq. Poco il nuovo presente ma non si superano i 2000 € al mq in Val Masino mentre a Morbegno si arriva a 4000 € al mq, motivo per cui si segnalano maggiormente acquisti di prima casa.

VENETO

I valori della casa in montagna in Veneto ha segnalato un aumento dello 0,1%.

Nella prima parte del 2024 sono in leggero aumento i prezzi delle case ad **Asiago, Gallio e Roana**. La motivazione si deve ricercare nella bassa offerta presente sul mercato e l'elevata domanda che attiva sempre da persone residenti nel Veneto. Diminuiscono i proprietari che desiderano vendere l'immobile non trovando valide alternative di impiego del capitale. La tipologia più richiesta è il trilocale in buono stato, meglio se dotato di spazi esterni, motivo per cui spesso si opta per il giardino condominiale. Negli ultimi tempi si segnala una diminuita disponibilità di spesa per i bilocali che si è portata intorno a 200 mila €. Meno richiesti i tagli più ampi e le soluzioni indipendenti. Tra le zone preferite ci sono quelle di **Laghetto Lusera, Zocchi e Aeroporto** i cui prezzi si aggirano intorno a 2900 € al mq. Bene anche il mercato di **Gallio e Roana** i cui prezzi più contenuti per immobili degli anni '70-'90 consentono l'acquisto a chi ha una disponibilità di spesa più contenuta. Parliamo di valori medi intorno a 1300 € al mq. In tutti i comuni sono disponibili alcune case di nuova costruzione che si scambiano a 4000 € al mq. Dopo i lavori di miglioramento delle piste non si registrano altri interventi.

ABRUZZO

Nella prima parte del 2024 i valori immobiliari di Roccaraso sono stabili. Dopo la rincorsa all'acquisto che ha determinato un aumento dei prezzi negli anni scorsi, ora si segnala una stabilità di valori anche grazie a una maggiore offerta che deriva dalle nuove costruzioni in corso sul versante est del paese. Si tratta di palazzine, costruite in classe A e B che si scambiano a prezzi medi di 3000-3500 € al mq. La provenienza dei potenziali acquirenti non è cambiata: arrivano principalmente da Lazio e Campania. Il compravenduto medio si aggira intorno a 150 - 200 mila € e quasi sempre si tratta di bilocali e trilocali. Si notano maggiori difficoltà tra famiglie monoreddito; la riduzione del potere di acquisto si fa sentire. Anche nelle zone centrali i valori sono rimasti invariati e un buon usato si vende intorno a 3000 € al mq. Cresce l'interesse per il comune di **Castel di Sangro**, i cui prezzi più bassi attirano gli acquirenti con budget inferiore. Infatti, una soluzione in buono stato non supera i 2000 € al mq. Per la stagione invernale un bilocale di quattro posti letto si affitta a 3000-3500 €.