

MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO – MONTAGNA Inverno 2011-2012

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni delle seconde case di montagna hanno registrato una diminuzione dello 0,6%. La regione che ha segnalato il ribasso più sensibile delle quotazioni è stata l'Abruzzo con -6,7%. Le località del Piemonte hanno registrato una contrazione dei valori dello 0,1%, seguite da quelle della Valle d'Aosta (-0,3%) e del Trentino Alto Adige (-0,5%). Stabili le quotazioni delle abitazioni di montagna in Lombardia e Veneto.

PIEMONTE

Le località turistiche delle Valli Olimpiche hanno messo a segno nella prima parte del 2011 una sostanziale stabilità dei valori.

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni di **Sestriere** hanno segnalato un leggero ribasso (-3,8%) e anche la domanda di seconda casa è apparsa in contrazione. Si è registrato un mercato dinamico nei primi mesi dell'anno e poi un successivo rallentamento. Si prevede però una ripresa delle richieste e delle compravendite durante il periodo autunnale e quanto più ci si avvicinerà al periodo invernale.

Si è notato che negli ultimi tempi acquirenti con più di 60 anni hanno preferito vendere la loro abitazione a Sestriere per spostarsi in altre località situate ad altitudini inferiori oppure in località di mare. Il prezzo delle abitazioni ha fatto la differenza. Dalle analisi delle richieste è emerso che la capacità di spesa espressa in questo momento dalla maggioranza delle persone che cerca nelle Valli Olimpiche si aggira intorno ai 100-200 mila €. Questo determina anche la scelta della località dove poter acquistare.

A Sestriere gli acquirenti arrivano principalmente dalla Liguria e dal Piemonte.

Il mercato immobiliare offre abitazioni costruite tra gli anni '60 e '70, negli anni '80 e nella seconda parte degli anni '90. I prezzi variano in base alla tipologia dei condomini, con quotazioni a partire da 2500-4000 € al mq per le soluzioni più economiche, fino ad arrivare a 6000 € al mq per le tipologie più signorili. Punte di 7000-8000 € al mq si toccano per le nuove costruzioni in corso in luogo di un albergo, ("I Principi"), ormai dismesso.

C'è interesse per le soluzioni situate nelle borgate di Sestriere, come ad esempio Grangesises che si trova a circa 3 chilometri da Sestriere ed è caratterizzata da baite dal valore compreso tra 2400 e 3200 € al mq.

A **Bardonecchia** mercato dinamico per le abitazioni che non superano i 4000 € al mq. Infatti la tipologia più richiesta è il bilocale che costa intorno a 200 mila €, con un'ottima esposizione al sole e dotato di balcone.

Da segnalare che nell'ultimo anno si è registrato un aumento di acquirenti e di turisti provenienti da Milano, probabilmente incentivati dalla presenza dei collegamenti di Alta Velocità esistenti fino a Torino che hanno ridotto i tempi di percorrenza con Bardonecchia.

Tra le zone che sono state particolarmente apprezzate dai potenziali acquirenti c'è quella di Campo Smith - Campo Principe, che sorge vicino agli impianti di risalita e offre abitazioni tipiche di montagna valutate 6500 € al mq. Per una soluzione usata in buone condizioni nella stessa zona si spendono mediamente 4000 € al mq. In diminuzione invece le richieste per le abitazioni situate nel Borgo Vecchio dove negli ultimi anni ci sono stati numerosi interventi di nuova costruzione che hanno contribuito alla nascita di condomini in stile montano valutati intorno a 6000-7000 € al mq. La presenza di prezzi elevati rispetto alla capacità di spesa dei potenziali acquirenti e di tagli grandi (oltre i 70 mq) ha determinato un cambio di indirizzo delle richieste.

Continuano i lavori di ristrutturazione nella zona dei Borghi dove prevalgono gli appartamenti situati in grange realizzati nei secoli scorsi. Questi immobili tipici del posto sono demoliti, ricostituiti ex novo e scambiati a prezzi medi di 5500-6500 € al mq.

Nei primi sei mesi del 2011 si registra un lieve aumento (+4,6%) delle quotazioni immobiliari a **Pragelato** sulle tipologie usate in seguito ad una maggiore domanda iniziata in primavera e culminata nel mese di agosto durante il quale si sono segnalati sporadici acquisti di investitori che, spaventati dall'andamento del mercato finanziario, hanno investito nel mattone (parliamo di importi di 60-70 mila €, valore inferiore agli importi mediche generalmente si investono in questa zona).

Ad acquistare sono prevalentemente famiglie provenienti da Torino. La domanda si concentra su seconde case da utilizzare sia nel periodo invernale (soprattutto da quando il paese è stato collegato con la via Lattea) che in quello estivo. La disponibilità di spesa media si aggira tra 100 e 180 mila €, con un picco di richieste nella fascia di spesa compresa tra 130 e 150 mila €.

Importante la presenza di uno spazio esterno, di un giardino o di un terrazzo da sfruttare soprattutto durante il periodo estivo. L'edilizia di Pragelato è composta prevalentemente da palazzine realizzate negli anni '80, anche se ci sono nuove costruzioni e ristrutturazioni con recuperi di vecchi baite in Val Tronca. Le quotazioni del nuovo sono di 3400-3500 € al mq.

Le frazioni più richieste sono quelle centrali e servite: La Ruà, Rivets, Granges e Soucheres Hautes, dove si possono acquistare appartamenti ristrutturati ad un prezzo di 2800 € al mq. Da segnalare un aumento di interesse per le classiche baite di montagna in legno e pietra che si trovano nei nuclei storici delle frazioni. Le quotazioni per queste soluzioni sono comprese in genere tra 2000 e 3000 € al mq, con punte di 4000 € al mq per le tipologie di maggior pregio.

Sul mercato degli affitti si sono registrate più difficoltà per affittare gli immobili non ristrutturati o nuovi. La qualità è stata premiata. Sono sempre in corso lavori per il potenziamento degli impianti.

Sul mercato immobiliare di **Oulx** le quotazioni delle abitazioni hanno segnalato stabilità nella prima parte del 2011. La domanda abitativa è stata vivace, sono infatti aumentati coloro che hanno cercato casa ad Oulx.

La motivazione è nei prezzi più contenuti rispetto a località conosciute e rinomate come Sestriere o Bardonecchia: la possibilità di trovare la seconda casa a prezzi medi che oscillano da 100 mila a 150 mila € ha determinato uno spostamento della richieste in questa località. La clientela che cerca in zona ha un'età media che supera i 50 anni dal momento che Oulx è a 1000 metri, in posizione pianeggiante e facilmente raggiungibile con il treno.

La tipologia più richiesta è il bilocale dotato di giardino e terrazza, meglio se si tratta di una baita (tipologia che è più facile trovare nelle borgate di Oulx dove negli ultimi tempi ne sono state ristrutturate numerose).

Tra le zone più richieste ci sono via dei Laghi, Cotelivier, via Cazzettes, dove si possono acquistare soluzioni realizzate a partire dagli anni '70. Lungo la via dei Laghi ci sono appartamenti realizzati dagli anni '80 fino al 2004, mentre a Cotelivier, zona verde e collinare, ci sono condomini di piccole dimensioni in stile montano e villette a schiera molto ambite. In via Cazzettes invece ci sono villette a schiera ed appartamenti in stile montano. Le quotazioni per soluzioni in buone condizioni oscillano da 2500 € a 3300 € al mq. Molto apprezzata anche l'area di corso Montenero, nei pressi della stazione ferroviaria e ricercata anche da residenti che lavorano a Torino. Qui si possono acquistare anche soluzioni indipendenti (prezzi compresi tra 500 e 700 mila €) e semindipendenti. Un buon usato costa intorno a 2500-2800 € al mq.

Sempre molto richiesta la frazione Savoulx, apprezzata per la sua esposizione e per la presenza di baite ristrutturate. Le quotazioni sono comprese tra 2000 e 2500 € al mq. In attesa dello sblocco del Piano Regolatore si continua a costruire unicamente a Gad, frazione di Oulx, dove sono in fase di realizzazione appartamenti (richiesta compresa tra 3000 e 3300 € al mq) e villette indipendenti (richiesta 500 mila €). Da segnalare che il recente potenziamento del servizio navetta che collega Oulx con Sauze d'Oulx, dove si trovano gli impianti di risalita, ha inciso positivamente sulla richiesta immobiliare di Oulx. Si registra infine un buon interesse per Oulme, borgata di Salbertrand ed area in espansione, dove sono in fase di riqualificazione baite in stile montano. I prezzi del nuovo oscillano intorno a 3000 € al mq.

Sul mercato delle locazioni si registra un aumento di richieste di cliente di giovane età. Tra i motivi per cui la clientela apprezza Oulx possiamo considerare il fatto che, pur non avendo impianti, è in

una posizione geografica centrale in Alta Valle che permette di raggiungere facilmente tutte le località sciistiche senza vincoli, così come durante l'estate è una base ottimale per escursioni a piedi e in mountain bike. Trovandosi a 1000 metri d'altezza viene scelta dalle famiglie con neonati ed anziani e da soggetti con patologie legate all'altitudine. Il paese offre diversi servizi ricreativi ed attività dedicate ai minori e agli anziani.

A **Sauze d'Oulx** i prezzi sono stabili nella prima parte del 2011. C'è la volontà di investire e di acquistare la seconda casa, soprattutto alla luce delle incertezze finanziarie degli ultimi tempi.

La clientela della zona è rappresentata da famiglie giovani con figli piccoli che cercano prevalentemente bilocali su cui investire cifre medie di 120-170 mila €. La domanda si orienta verso soluzioni vicine alle zone più servite o da cui raggiungere facilmente gli impianti.

La zona più richiesta è quella centrale che si sviluppa da piazza Terzo Reggimento Alpini fino a piazzale Miramonti. L'offerta abitativa include prevalentemente appartamenti costruiti tra gli anni '60 e gli anni '70 che, in buone condizioni, si trattano a prezzi medi di 3200-3300 € al mq oppure soluzioni storiche ristrutturate che hanno valori medi di 4000-4500 € al mq (ristrutturati).

Tra le zone di sviluppo edilizio si segnalano Jovencaux e Grande Villaire dove si stanno costruendo appartamenti e soluzioni indipendenti, immesse sul mercato a valori che vanno da 4000 a 6000 € al mq.

Una zona che potrebbe essere interessante, soprattutto per l'ottimo rapporto prezzo/qualità è quella di Richardette con appartamenti in condomini degli anni '70 scambiati a prezzi medi di 2500-3000 € al mq (i prezzi più contenuti si giustificano con la posizione più periferica e meno servita).

La maggior parte degli acquirenti della zona arriva da Torino e dagli altri capoluoghi di provincia. Esiste oramai da anni una buona richiesta che arriva anche da residenti di Genova.

Si registrano delle difficoltà sul mercato degli affitti sia durante il periodo estivo (in cui le abitazioni si affittano al massimo due settimane) che durante il periodo invernale.

Da segnalare che sono stati realizzati interventi migliorativi e di potenziamento degli impianti sciistici.

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni delle abitazioni a **Cesana, Claviere e Sansicario** sono rimaste stabili anche se il mercato appare rallentato a causa di una bassa offerta immobiliare presente in zona.

I potenziali acquirenti, provenienti soprattutto dalla Liguria e dal Piemonte, sono alla ricerca di bilocali e di trilocali a cui destinare rispettivamente un budget che non supera 140 e 200 mila €.

Cesana è la località più ricercata perché sorge al centro della Via Lattea ed è ben collegata con Claviere e con Sansicario tramite seggiovia e cabinovia. A Cesana in questo momento si compravendono soprattutto appartamenti usati, costruiti tra gli anni '70 e gli anni '80 e che hanno valori medi di 3000 € al mq. Sono in corso degli interventi di ristrutturazione su immobili situati nella principale via del paese e che sono immessi sul mercato a prezzi medi di 4000 € al mq.

Anche a Claviere in questo momento si registra una bassa offerta immobiliare che da un lato ha contribuito a tenere i prezzi elevati e dall'altro ha spinto anche alcuni potenziali acquirenti a rivolgersi al mercato della vicina località di Monginevro dove c'è più offerta in termini di abitazioni e di servizi. Su Claviere si registrano valori medi di 4000 € al mq per soluzioni ristrutturate degli anni '70.

In difficoltà in questo momento il mercato immobiliare di San Sicario dove la clientela sembra temporeggiare, aspettando che i prezzi scendano ulteriormente.

Sul mercato degli affitti si registrano già delle richieste per la prossima stagione ma si nota uno spostamento della domanda nel tempo, dovuto soprattutto a fattori climatici che posticipano le prime nevicate. Per un bilocale di 4 posti letto per l'intera stagione turistica si spendono mediamente sui 3200-3500 €.

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni delle abitazioni a **Vernante** sono rimaste stabili. A partire dall'estate si è registrata una ripresa del mercato, apparso invece rallentato nei primi mesi del 2011.

Le richieste di seconda casa si indirizzano sia verso la località di **Limone** (dove chi cerca ha un budget che parte da 150 mila €) sia verso quella di Vernante dove è possibile acquistare a prezzi meno alti e di conseguenza anche la disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti non supera i 200 mila €. Infatti in quest'ultima località acquistano soprattutto coloro che non riescono ad accedere al mercato di Limone.

La tipologia più ricercata è il bilocale di 40 mq in buono stato di conservazione.

Ad acquistare la seconda casa in queste località sono famiglie che arrivano dal Piemonte (soprattutto dalla provincia di Asti e di Alessandria) e dalla Liguria (dalle province di Genova e di Imperia).

Tra le zone maggiormente richieste di Limone ci sono il centro storico e quella che si sviluppa intorno agli impianti (la zona del Maneggio e la zona del Sole). Nel centro storico di Limone l'offerta immobiliare comprende sia immobili degli anni '70-'80 in stile montano e valutati intorno a 5000 € al mq sia bilocali di nuova costruzione che si scambiano a prezzi medi di 7000 € al mq. Nella zona adiacente agli impianti i prezzi sono simili per le abitazioni degli anni '70-'80. Ci sono anche villette a schiera di 120 mq con box doppio e giardino che costano intorno a 800 mila €. A Vernante la seconda casa è acquistata soprattutto da coloro che non riescono ad acquistare a Limone a cui è ben collegata attraverso un servizio di navetta. Una soluzione usata in buone condizioni ha valori medi di 1800 € al mq. Le nuove costruzioni si scambiano a prezzi medi di 2500 € al mq (parliamo di piccoli tagli costruiti con criteri antisismici e di risparmio energetico).

Chi acquista la seconda casa a Vernante la utilizza anche durante il periodo estivo. Non sono ancora partiti i lavori per il raddoppio del tunnel del Tenda che migliorerà i collegamenti della zona con le località della riviera ligure e della Costa Azzurra. Per la prossima stagione invernale si registrano già delle richieste e i valori di affitto per l'intera stagione sono di 2500 €.

VALLE D'AOSTA

Risultano stabili nel primo semestre del 2011 le quotazioni delle abitazioni a **Valtournenche**, comune che occupa la parte alta della valle omonima e **Cervinia**, nel limite settentrionale della valle, alle pendici del Monte Cervino. Si tratta delle località turistiche più famose dell'arco alpino con impianti sciistici che, insieme a quelli di Zermatt, sul versante svizzero del Cervino, offrono più di 350 km di piste nel comprensorio sciistico italo-svizzero "Matterhorn Ski Paradise". Gli acquirenti di seconda casa arrivano prevalentemente dalla Lombardia e dalla Liguria e cercano soprattutto bilocali inseriti in piccoli contesti condominiali e su cui investire in media 150 mila €, quasi sempre senza l'ausilio del mutuo.

A Cervinia le soluzioni più ricercate e costose sono quelle in Centro, dove sono presenti condomini di 6-7 piani degli anni '70 con appartamenti di piccolo taglio, quasi tutti bilocali e qualche trilocale, che, in buone condizioni, si possono acquistare a 5000-6000 € al mq. Meno costose ed ambite perché più scomode per raggiungere la strada pedonale, le abitazioni più periferiche: nei pressi degli impianti della funivia si scambiano a 4000 € al mq, mentre in località Cielo Alto, dove sono presenti condomini con minimo 70 appartamenti, la valutazione per un buon usato è di 3000 € al mq. Per le nuove costruzioni bisogna spostarsi in zona Pirovano dove si sono realizzati e sono ancora in corso i lavori per ultimare dei condomini con soluzioni valutate 4200-4500 € al mq.

A Valtournenche le località maggiormente apprezzate sono Chaloz e Cretaz. A Chaloz prevalgono i piccoli condomini degli anni '70-'80 e per un buon usato si spendono cifre medie di 3200 € al mq. L'offerta immobiliare comprende anche case con soli tre o quattro appartamenti e soluzioni più recenti, degli anni '90, valutate 3500 € al mq. A Cretaz le quotazioni sono simili ma l'offerta sul mercato include soprattutto case tipiche di montagna in pietra e legno del XVII e XVIII secolo, quasi tutte ristrutturate nel tempo.

Non si segnalano nuovi interventi sugli impianti e servizi.

In lieve aumento, nella prima parte del 2011, le quotazioni immobiliari di **Cogne**, comune più esteso della Valle d'Aosta, importante località turistica, sia estiva che invernale, e uno dei centri mondiali dello sci di fondo grazie ai suoi 80 km di piste distribuite tra i prati di Sant'Orso, la Valnontey e le zone di Lillaz ed Épinel.

A causa delle alte richieste dei costruttori, risultano in crescita soprattutto i prezzi delle abitazioni nuove o ristrutturate, anche se tutte le tipologie hanno risentito di questi aumenti. Poco numerosi gli acquisti come prima casa mentre risulta in leggera crescita la domanda di seconde case alimentata principalmente da acquirenti provenienti dalla Liguria, generalmente famiglie alla ricerca di bilocali, che rimangono i tagli più richiesti, e trilocali, collocati in condomini degli anni '70-'80 e per i quali si spendono in media tra 150 e 300 mila €. Molto apprezzate le soluzioni con una buona esposizione, con balcone o terrazzino e giardino. In aumento i tempi medi di vendita, ora sugli 8-10 mesi, a causa della maggiore selezione ed esigenza degli acquirenti.

La zona più apprezzata e ricercata di Cogne è quella centrale grazie alla vista sul massiccio del Gran Paradiso, ai servizi e perché si affaccia su Prato Sant'Orso. Qui si trovano in prevalenza condomini realizzati tra gli anni '70 e gli anni '80 ed in parte negli anni '90. Poche le soluzioni in vendita ed hanno prezzi che vanno da 6000 a 8000 € al mq sul nuovo/ristrutturato. Si segnala che a breve partiranno i lavori per la ristrutturazione di alcune abitazioni distanti un centinaio di metri dalla piazza principale del comune.

Chi preferisce, a scapito di servizi, soluzioni più panoramiche con vista sul Gran Paradiso, sul Monte Grivola e in parte sul Monte Bianco indirizza le proprie preferenze sulle frazioni laterali.

A 3 km da Cogne si trova la frazione di Épinel, zona un po' sottovalutata dal momento che i prezzi risultano inferiori a quelli di Cogne per la distanza dal centro del comune, ma dove sono in aumento i servizi e le attività commerciali. Qui è possibile acquistare soluzioni tipiche ed indipendenti in pietra e legno a prezzi inferiori a quelli di Cogne: si spendono 3500-4000 € al mq per soluzioni ristrutturate, mentre per quelle che necessitano di lavori il prezzo scende a 3500-4000 € al mq.

Montroz e Les Coutes, frazioni collocate a metà altezza della collina che parte dal centro di Cogne, presentano parecchie soluzioni nuove, principalmente condomini e soluzioni bifamiliari, che si vendono a prezzi di 4000-5000 € al mq.

La frazione più alta, a circa 1700 m di altezza, è quella di Gimillan, a circa 3 km dal capoluogo di Regione, sorge su un poggio laterale della valle e gode di un'ottima visione sul massiccio del Gran Paradiso e sulla Grivola. A causa della distanza da Cogne, le quotazioni del nuovo si attestano su 4500 € al mq per il nuovo/ristrutturato.

Stesse quotazioni per Lillaz, collocato dall'altra parte del colle, punto di partenza per lo sci di fondo e varie escursioni, e molto apprezzato per le sue caratteristiche cascate.

Prezzi in aumento a **Morgex** mentre sono stabili le quotazioni di **La Salle** comuni di circa 2200 abitanti ciascuno posizionati rispettivamente al centro ed all'ingresso della Valdigne. In questi piccoli centri il mercato immobiliare vive sullo scambio di soluzioni usate e sulle ristrutturazioni, dato che i terreni edificabili sono pochissimi ed è possibile costruire soltanto prime case per residenti.

Morgex, primo comune che si incontra dopo l'uscita dall'autostrada A5 e distante soli 10 Km da Courmayeur, è ricercato principalmente da una clientela più anziana o da sciatori che non possono permettersi mete più costose. Chi cerca le comodità ed i servizi apprezza molto la zona a ridosso del centro dove ci sono condomini degli anni '70-'80 con 8-10 appartamenti ciascuno che, in buone condizioni, si scambiano a prezzi medi di 3500 € al mq. La Ruine è la frazione più richiesta perché in zona pianeggiante, per la presenza di servizi e della pineta. Per una soluzione prestigiosa e signorile fatta in pietra e legno in caratteristico stile valdostano si spendono 6000 € al mq, con punte di 6500 € al mq, mentre per soluzioni senza vista panoramica ed al piano terra ma sempre nel contesto di una soluzione prestigiosa sono necessari 5000 € al mq.

La Salle è un comune molto caratteristico, soleggiato anche di inverno e posizionato a 1000 m di altitudine. Una soluzione ristrutturata collocata nelle frazioni pianeggianti raggiungibili a piedi (solo 1 km dal centro) costa 5500 € al mq, mentre un appartamento in condominio degli anni '70-'80 ha

un prezzo di 3000 € al mq; se ci si sposta sulla parte collinare si spendono fino ad un massimo di 4500 € al mq per una tipologia ristrutturata in tipico stile montano.

Sono stabili nella prima parte del 2011 le quotazioni immobiliari di **Courmayeur**, comune dell'alta Valdigne, ai piedi del Monte Bianco, fra i più importanti centri turistici valdostani e alpini in generale, soprattutto per gli sport invernali.

Ad alimentare la domanda di seconde case sono famiglie con una buona disponibilità di spesa (in media 800 mila-1 milione di €) ma allo stesso tempo esigenti e selettivi che provengono principalmente dalla Lombardia, Piemonte e Liguria. Ricercano soprattutto trilocali con doppi servizi nelle vicinanze del Centro o comunque in zone ben servite e comode per raggiungere gli impianti sciistici di risalita.

Nel Centro del comune, zona ricca di attività commerciali, le abitazioni consistono in condomini degli anni '70 e case tipiche in pietra e legno del '700-'800 che, da ristrutturare, costano 6000-8000 € al mq, mentre ristrutturate hanno una quotazione di 11000-12000 € al mq. Si possono acquistare, anche se sono meno numerose, soluzioni in piccoli condomini degli anni '90 a 8000-10000 € al mq. A Courmayeur vi sono ben tre zone da dove partono le funivie e per questo molto apprezzate.

La zona della funivia principale, ubicata fra il Centro e la frazione di Verrand e comodamente raggiungibile dalla frazione Pussey, è ricca di ville degli inizi del '900 suddivise in appartamenti dove per le soluzioni più esclusive le quotazioni raggiungono i 13000-14000 € al mq.

Un secondo impianto sciistico parte da Dolonne, dove vi sono anche le piste di rientro. In questo borgo antico le case tipiche in pietra e legno ristrutturate costano 8000-10000 € al mq mentre una soluzione in condomini degli anni '60 si acquista a 6000 € al mq. Sempre in zona Dolonne un villino singolo dell'anno 2000 su due piani di 60 mq ciascuno vale circa 2,2 milioni di €, garage incluso.

Stessi prezzi di Dolonne nella frazione signorile di Entrèves, vecchio borgo ristrutturato dove è presente il terzo impianto di risalita e dove sono in corso i lavori per la realizzazione di una nuova funivia ad altissima tecnologia che porterà sul Monte Bianco e darà ancora più prestigio al sobborgo.

A Prè Saint Didier, comune apprezzato per lo stabilimento termale, per i servizi e per la sua posizione strategica (5 km da Courmayeur, 10 Km da La Thuile), le quotazioni degli immobili sono rimaste stabili in periferia, mentre sono leggermente aumentate nella zona centrale, zona più richiesta dove c'è anche la sede delle terme e si possono trovare tipiche abitazioni di montagna del secolo scorso che sono state ristrutturate nel tempo e condomini degli anni '70-'80 che si vendono a prezzi medi di 4000-5500 € al mq.

A Verrand, frazione di Prè Saint Didier al confine con Courmayeur e nella vicinanza della funivia di Pussey, nell'incantevole borgo storico si trovano case tipiche in pietra e legno e villette immerse nel verde quotate circa 10 mila € al mq.

Nella frazione di Pallesieux, invece, una soluzione in un condominio degli anni '80 costa 5000-5500 € al mq, mentre nel grosso complesso "Courmaison", costruito fra la fine degli anni '90 e gli inizi del 2000, una soluzione nuova costa 7500 € al mq.

Quotazioni immobiliari in leggera discesa, invece, a La Thuile, comune suddiviso in piccole frazioni fra le quali le più richieste risultano Entrèves, Petite Golette e Grande Golette per la loro vicinanza alle piste da sci, e le frazioni Arly e Thovex per la loro splendida vista ed esposizione. La Thuile è una delle località sciistiche più note nel panorama europeo grazie al collegamento internazionale con la nota località francese di La Rosière, ai 160 km delle 80 piste ed i 38 impianti di ultima generazione. Molto apprezzati i vecchi rustici ristrutturati del borgo storico e delle frazioni che si acquistano a 7000 € al mq, mentre tra le nuove costruzioni si segnalano quelle di Arly, dove negli ultimi anni sono stati realizzati appartamenti in piccoli contesti condominiali e villette bifamiliari con quotazioni intorno a 6500 € al mq. Per un usato in condominio anni '70 si spendono 4000-5000 € al mq.

Nel primo semestre del 2011 il mercato della seconda casa nella **Valle del Gran San Bernardo** ha registrato una diminuzione delle compravendite anche se le quotazioni immobiliari sono rimaste

stabili. In questa valle laterale della Valle d'Aosta, che prende il nome dal colle del Gran San Bernardo, acquista la seconda casa il ceto medio, principalmente famiglie italiane provenienti da Genova, Milano e dal Piemonte e con possibilità di spesa media intorno a 100-150 mila €, con punte di 200-250 mila €. Si ricercano soluzioni di vario tipo, dal bilocale alla villetta con due camere da letto e giardino; molto apprezzate l'esposizione, la vicinanza agli impianti, anche se non manca chi cerca soluzioni più isolate ed immerse nella natura.

Étroubles, cittadina collocata sulla strada che da Aosta conduce al Gran San Bernard ed a soli 3 km dal confine svizzero, è il comune più ambito e ricercato per i servizi, la bellezza del Centro Storico e per le sue piste da fondo, lo snow-park, i 25 km di piste del comprensorio sciistico del Crévacol, situato nel vicino comune di Saint-Rhémy-en-Bosses, appena dopo Saint-Oyen.

In questa località non si registra un grande sviluppo edilizio ma in prevalenza recuperi e ristrutturazioni; acquistare un appartamento in centro o una soluzione con ingresso indipendente, giardino e riscaldamento autonomo, costa da 2000 a 2300 € al mq.

Stesse quotazioni anche per il comune di Ollomont preferito dalle famiglie che cercano una località per fare escursioni, sci di fondo o per iniziare i bimbi allo sci da discesa e che offre più soluzioni semindipendenti con giardino.

Saint-Rhémy-en-Bosses e Saint-Oyen, comuni posizionati appena sopra Étroubles e preferiti da chi predilige la montagna per sciare, offre delle case tipiche in pietra, balconi in legno e copertura in lose d'ardesia a 1900 – 2200 € al mq.

Per quanto riguarda gli affitti, il canone di locazione per un bilocale con quattro posti letto ammonta in media a 400-450 € al mese (600 € al mese in altastagione), mentre la settimana di Natale-Capodanno costa mediamente 200 €.

Si segnalano i lavori che hanno modificato e migliorato i collegamenti stradali che portano da Roisan a Valpelline ed il progetto di miglioramento della SS27, nel tratto che collega Saint-Rhémy-en-Bosses a Étroubles.

Nei primi sei mesi del 2011 non si sono registrate variazioni delle quotazioni immobiliari di **Champorcher**, cittadina posizionata alla testata della valle omonima, di cui è il comune principale.

Ad acquistare sono quasi esclusivamente famiglie italiane, provenienti per la maggior parte dalla Liguria e dalla Lombardia, in particolare dalla provincia di Pavia, mentre non si riscontrano molti acquisti da parte di stranieri. Negli ultimi anni si è ridotto sensibilmente il budget a disposizione degli acquirenti, ora in media di 90-110 mila €, i quali indirizzano le loro preferenze su bilocali in piccoli contesti per ridurre anche le spese condominiali, preferibilmente dotati di piccolo giardino e nelle vicinanze dei servizi.

Tra le frazioni più richieste di Champorcher c'è quella di Chardonney, da cui partono le piste e la funivia che portano in quota, e quella del Castello. Si tratta di frazioni dotate di Centro Storico e ben servite dove il mercato delle seconde case offre principalmente abitazioni rurali ristrutturate nel corso degli anni '80-'90, dato che le norme per l'edilizia residenziale non permettono la costruzione di nuove abitazioni. Il prezzo per una tipica soluzione in pietra e legno è di 2500-2600 € al mq.

Meno servite ma più apprezzate per la loro esposizione le frazioni di Grand-Mont-Blanc e Petit-Rosier, dove si può acquistare a 2400 € al mq un rustico di grosse dimensioni ristrutturato e suddiviso in bilocali e trilocali. Quotazioni simili anche nella ben servita frazione di Mellier, dove però risultano leggermente in calo le richieste.

Da segnalare gli investimenti da parte del Comune di Pontboset, nella valle di Champorcher ed a soli 7 km dagli impianti sciistici, atti alla riqualificazione del Capoluogo con interventi futuri per attrarre turisti quali la realizzazione di una viabilità che favorisca l'accesso al paese, la creazione di parcheggi anche per pullman a ridosso del centro storico e l'illuminazione dei ponti romani; si investe anche per i residenti con interventi sulla linea adsl comunale e sulla videosorveglianza. Un appartamento nuovo a Pontboset ha una quotazione di 2000 € al mq.

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni degli immobili nella regione di **Ayas** hanno segnalato stabilità.

Dopo una prima parte dell'anno in cui il mercato sembrava estremamente rallentato, a partire da settembre si è registrato un maggiore dinamismo. Infatti numerose persone hanno scelto di acquistare un'abitazione per investire i propri risparmi. Parliamo di acquirenti che arrivano dal Piemonte, dalla Lombardia e dalla Liguria e che hanno acquistato appartamenti di dimensione medio – grande (con 2-3 camere da letto) su cui investire valori medi di 400-500 mila € (contro una media di 170-200 mila € che si investivano l'anno scorso soprattutto per tagli più piccoli). Sempre apprezzata la presenza di uno spazio esterno, terrazza o balcone. Le tempistiche di vendita sono in aumento e si sono portate intorno a 6 mesi.

Ad Antagnod, frazione di Ayas, sono state ultimate delle nuove costruzioni che si scambiano a prezzi medi di 6000-6500 € al mq. La frazione di Antagnod è particolarmente apprezzata perché sorge in una zona molto soleggiata sia in inverno che in estate. La maggior parte delle abitazioni sono sorte negli anni '70 e hanno prezzi medi di 5000-5500 € al mq. Di Champoluc si apprezza soprattutto la vicinanza agli impianti. Nella zona di Champoluc Vecchia si possono trovare delle abitazioni tipo "Rascard" anche se la maggioranza delle soluzioni sono state costruite tra gli anni '60 e gli anni '70 e in buone condizioni si scambiano a prezzi medi di 4000-5000 € al mq. Non lontano sorge la frazione Comune di Brusson apprezzata per le vacanze estive e per lo sci invernale. Al momento si segnala l'esistenza di un progetto che prevede il recupero di un albergo e di alcune abitazioni ormai dismesse da cui si ricaveranno bilocali e trilocali che potrebbero essere immessi sul mercato a prezzi medi di 4500 € al mq.

In calo la richiesta di locazioni stagionali, la minore domanda e disponibilità di spesa si fanno sentire. Si segnala che il Prg approvato dal comune è al momento al vaglio della Regione.

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni delle abitazioni a **Saint Vincent** hanno segnalato un ribasso sulle tipologie usate, in particolare quelle che necessitano di lavori di ristrutturazione.

La domanda di seconda casa si è concentrata su piccoli tagli, bilocali soprattutto, su cui si investono cifre medie che vanno da 100 a 150 mila €. Si registra anche una buona domanda di trilocali da parte di famiglie con bambini o con persone più anziane che apprezzano Saint Vincent sia d'estate che d'inverno. Dall'estate si sono registrati anche acquisti ad uso investimento, come semplice impiego di capitale.

Si segnalano delle difficoltà a vendere le villette a schiera di nuova costruzione con valori che vanno da 300 a 400 mila €.

Ad acquistare in questa zona sono soprattutto famiglie provenienti dalla Lombardia, dal Piemonte, dalla Liguria. Si apprezzano le abitazioni situate nel Centro di Saint Vincent e quelle che sorgono sulla strada precollinare ed esposta a sud dove ci sono palazzine di tre livelli costruite tra gli anni '70 e gli anni '90. Per un buon usato le quotazioni oscillano intorno a 2000 € al mq.

Altre zone richieste sono quelle che sorgono a ridosso del Col de Jux dove esiste un comprensorio sciistico e si trova il complesso turistico de Les Pleiades le cui quotazioni variano da 2000 a 2300 € al mq.

Non lontano da Saint Vincent sorge il comune di Emarese dove il mercato immobiliare è molto dinamico con numerose compravendite di abitazioni con giardino e il comune di Montjovet che è molto gradito dai clienti in quanto presenta zone collinari ben esposte al sole con prezzi molto inferiori a quelli di Saint Vincent e con possibilità di trovare rustici indipendenti da ristrutturare sempre molto richiesti sia dai residenti sia dai turisti.

La zona di Saint Vincent e dintorni sta suscitando un discreto interesse in quanto sono partiti i lavori per la ristrutturazione dell'intero complesso Termale per il quale si prevede l'apertura di una parte già per la stagione estiva 2012.

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni delle abitazioni di **Folgaria** sono rimaste stabili e non si registrano particolari cambiamenti rispetto all'andamento dell'anno scorso. A partire dalla seconda metà dell'anno si è però registrato un leggero incremento della domanda della seconda casa, confermando che "il mattone" viene ancora considerato un investimento sicuro per chi vuole impiegare i propri risparmi. La tipologia più richiesta è sempre il trilocale con una superficie di 50-70 mq e con un valore che varia da 150 a 250 mila € per quello che riguarda le zone di Folgaria, Costa e Serrada, mentre i prezzi si abbassano non appena ci si allontana e ci si orienta verso le frazioni limitrofe o la zona di Lavarone. Le zone più richieste sono quelle più comode ai servizi, con una buona esposizione al sole e con la possibilità di raggiungere facilmente le piste da sci. La maggior parte degli acquirenti sono gruppi familiari che provengono soprattutto dalla zona del basso Veneto, come Padova e Vicenza, dalla Lombardia e dall'asse del Brennero, come Bologna, Modena e Verona.

In seguito all'entrata in vigore di una legge provinciale che limita la costruzione di nuovi edifici adibiti a "seconde case", per il momento si registrano solo interventi di recupero dei volumi già esistenti e non interessati dagli effetti di suddetta legge.

Sono stati ultimati solo in parte i lavori di ampliamento del carosello sciistico con l'avvicinamento all'area sciabile del vicentino, mentre la stazione con partenza nel centro di Folgaria verrà ultimata alla fine del 2012. Sono inoltre in corso dei lavori di riqualificazione di numerosi alberghi, dotati di centro benessere, al fine di migliorare l'offerta alberghiera ai turisti.

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni delle abitazioni ad **Andalo, Molveno, Cavedago e Fai della Paganella** sono rimaste stabili. Recentemente, oltre al normale andamento di mercato, c'è stato un sensibile aumento di compravendite dovute alle incertezze dei mercati finanziari.

A cercare la seconda casa in queste zone sono acquirenti che arrivano prevalentemente dall'Emilia Romagna, dalla Lombardia e dall'asse del Brennero.

La domanda si è orientata soprattutto su trilocali da 65-75 mq. Si apprezzano in particolare le abitazioni comode al centro, posizionate in zone servite, con una buona esposizione e panoramiche. Molveno è la località apprezzata soprattutto d'estate per la presenza dell'omonimo lago, ad Andalo si cerca soprattutto la vicinanza agli impianti e ai servizi. In quest'ultima località si registrano i prezzi più alti dal momento che gli immobili in vendita sono pochi e non ci sono interventi di nuova costruzione (a parte alcune ristrutturazioni e un intervento di nuova costruzione iniziato prima dell'introduzione della legge regionale che limita la costruzione di seconde case).

La maggioranza delle compravendite si realizzano a Cavedago dove si possono trovare più immobili in offerta a cifre più contenute. La maggior disponibilità di immobili è dovuta alle numerose iniziative concluse o in fase di ultimazione negli ultimi anni.

A Molveno le quotazioni sono simili a quelle che si registrano ad Andalo dal momento che, anche in questa località, c'è pochissima offerta di appartamenti in vendita e poche le possibilità di effettuare nuove operazioni.

Per un bilocale di quattro posti letto per l'intera stagione invernale si spendono, ad Andalo, valori medi di 2700 €.

Tra le novità che interessano la zona si segnalano principalmente; l'apertura per la stagione invernale in corso della nuova pista "Nuvola Rossa" che dalla Cima Paganella arriva in località "Meriz" lunga circa 3.500 mt e con un dislivello di 700 mt; l'apertura all'interno del centro sportivo di Andalo, che già dispone di centro benessere, piscina, pattinaggio, di una nuova palestra body-fit ottimamente attrezzata; è in corso nel centro di Andalo, la realizzazione di 180 posti auto coperti che mira a migliorare l'offerta di posteggi; da segnalare, infine, l'apertura della nuova bretella stradale che da Cavedago in 3 km, raggiunge la località Santellina di Fai della Paganella, partenza degli impianti sciistici che si collegano alla SKI AREA della Paganella.

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni delle abitazioni a **Moena** e a **Canazei** sono rimaste stabili. La tenuta dei valori si deve attribuire alla bassa offerta di abitazioni sul mercato, soprattutto sulle nuove costruzioni, e ad una buona domanda sempre in crescita. Quest'ultima arriva da persone residenti in Emilia Romagna, Toscana, Veneto, Lombardia, Lazio e Liguria che acquistano per

investire il proprio denaro. La scelta della casa da comprare richiede tempi sempre più lunghi che possono arrivare anche a 6-8 mesi. Si guardano aspetti come la vicinanza agli impianti, la presenza del box, la vista panoramica elementi che facilitano la vendita dell'immobile.

Gli acquirenti di casa montagna in zona spesso hanno una buona disponibilità di spesa. La maggioranza delle richieste si concentrano nella fascia di spesa compresa tra 350 e 400 mila €.

La tipologia più ricercata è il trilocale. Moena è la località dove si realizzano più compravendite ma a Canazei si registra una domanda molto selettiva ed esigente che punta soprattutto alla vicinanza dell'immobile agli impianti. Infatti, proprio per questo motivo, a Canazei le quotazioni degli immobili sono leggermente più elevate. A Canazei le quotazioni delle soluzioni di nuova costruzione oscillano da 8000 a 10000 € al mq, a Moena il nuovo può costare intorno a 7000 € al mq. Le abitazioni degli anni '70-'80 alcune ristrutturate nel tempo e posizionate nel centro di Moena hanno valori medi di 5000 € al mq.

In particolare tra le nuove costruzioni quelle edificate secondo criteri di ecocompatibilità (con pannelli fotovoltaici, termoautonomi) hanno trovato riscontro tra la clientela.

A Moena non ci sono impianti ma è allo studio un progetto a lungo termine per poterli portare anche in paese. A Canazei invece proprio la presenza degli impianti fa sì che una delle zone preferite per la ricerca della casa possa essere quella nei pressi delle strutture sciistiche. Appreziate, in particolare per la tranquillità, anche le frazioni intorno a Moena e Canazei.

Una lieve contrazione delle quotazioni immobiliari si registra a **Madonna di Campiglio**, in particolare nelle aree meno centrali che si trovano a 400-500 metri dagli impianti di risalita. Tengono meglio il proprio valore le soluzioni posizionate a ridosso degli impianti, in centro, dove si possono spendere fino a 15 mila € al mq per l'acquisto di un appartamento signorile nuovo/ristrutturato. Il primo semestre del 2011 ha evidenziato una contrazione della disponibilità di spesa, dovuta anche ad un cambiamento del target di acquirenti. Si registrano infatti numerose compravendite effettuate con l'ausilio di un mutuo, modalità prima quasi assente, e spesso la seconda casa è acquistata come investimento per immobilizzare i capitali a disposizione. Attualmente la spesa media per l'acquisto di soluzioni poste nelle aree meno centrali è compresa tra 400 e 450 mila €. I turisti provengono in genere da tutto il Nord Italia ed in particolare dalle province di Brescia e Milano, da segnalare anche qualche acquisto da parte di famiglie romane. Madonna di Campiglio si è sviluppata tra gli anni '70 ed '80, attualmente non esistono terreni edificabili, inoltre una legge provinciale del 2005 impedisce la realizzazione di nuovi immobili ad uso turistico. Si lavora esclusivamente su volumetrie già esistenti, come ad esempio vecchie ville, le quali vengono ristrutturate oppure demolite per la realizzazione di nuovi appartamenti. Sono in fase di conclusione i lavori per il completamento del collegamento delle piste sciistiche tra Madonna di Campiglio e Pinzolo, gli impianti dovrebbero essere già utilizzabili per la stagione sciistica 2011/2012.

Il mercato delle seconde case a **Pinzolo** è più omogeneo e non si registrano sostanziali differenze di prezzo tra le soluzioni posizionate in centro a ridosso degli impianti di risalita e quelle situate più esternamente in un'area verde dotata di parchi attrezzati per bambini e strutture sportive. La tipologia più richiesta è il trilocale, possibilmente dotato di doppi servizi. Il mercato è alimentato da acquirenti dal reddito medio, provenienti in genere dalla Lombardia ed in particolare dalle province di Brescia, Mantova, Cremona e Milano. La disponibilità di spesa si attesta attualmente tra 200 e 250 mila €. Pinzolo si è sviluppato tra gli anni '80 ed il 2000, acquistare un appartamento medio usato a Pinzolo comporta un esborso di circa 2700 € al mq. Non si registrano nuovi interventi residenziali, le motivazioni sono analoghe a quelle evidenziate per il comune di Madonna di Campiglio. Da segnalare i lavori per la realizzazione di una nuova tangenziale che snellerà il traffico automobilistico attualmente presente nelle vie principali del paese. I lavori dovrebbero essere completati entro la fine del 2013.

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni delle abitazioni a **Ponte di Legno** sono rimaste stabili mentre si sono registrati cambiamenti sul fronte della domanda. Infatti le richieste si concentrano soprattutto sulle abitazioni situate a Ponte di Legno mentre sono meno richieste quelle posizionate nelle frazioni e nei paesi limitrofi. Tra questi Temù, paese che pur apprezzato per la presenza degli impianti, in questo momento, registra prezzi immobiliari quasi a livello di Ponte di Legno che, essendo un centro turistico importante, viene preferito dagli acquirenti di seconda casa. Questi ultimi arrivano principalmente dalla Lombardia e talvolta anche dalla Liguria. Quasi sempre si tratta di famiglie. La domanda si orienta su bilocali e trilocali su cui investire valori medi di 200-300 mila €. Si cercano abitazioni dotate di giardino, soggiorno e con buona esposizione al sole. Si preferiscono le abitazioni in buono stato e che non necessitano di interventi di ristrutturazione. Infatti per questo motivo si sono compravenduti soprattutto gli appartamenti costruiti tra il 2004 ed il 2005 a prezzi medi di 4000 € al mq. Si registrano difficoltà nella vendita di soluzioni di nuova costruzione che sono immesse sul mercato a valori medi di 6500 € al mq. Al momento le nuove costruzioni si possono collocare sul mercato a 5000 € al mq.

Sono in corso i lavori per la costruzione di una pista ciclabile da Ponte di Legno a Vezza d'Oglio e di una pista da fondo a Ponte di Legno. Si parla poi di un progetto che porterà alla sostituzione della seggiovia esistente con un'ovovia. Il mercato degli affitti stagionali sembra tenere. La richiesta è alimentata soprattutto da famiglie e al momento per l'intera stagione sciistica si spendono in media intorno a 2600-2800 € al mq.

EMILIA ROMAGNA

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni delle abitazioni a **Sestola** e **Fanano** sono rimaste stabili. Si registra invece una leggera ripresa delle compravendite che si è indirizzata su bilocali, trilocali e rustici ristrutturati.

Gli acquirenti di seconda casa arrivano da Emilia Romagna, Toscana e, negli ultimi tempi, anche dal Lazio. Si apprezza il polo sciistico del Cimone e la presenza comunque di prezzi immobiliari ancora contenuti.

Si sono preferite le soluzioni usate ed in buone condizioni ma c'è interesse sul mercato per le costruzioni nuove edificate con moderni criteri antisismici e di efficienza energetica. In questo momento su Sestola e Fanano si registrano degli interventi in bioedilizia e con tecniche costruttive antisismiche.

Interesse anche per i rustici ristrutturati di cui c'è poca offerta sul mercato in questo momento (se ne possono trovare alcuni a Canevare, una frazione di Fanano).

Ad esempio un rustico singolo di 120 mq con un ettaro e mezzo di terreno circostante in buone condizioni costa intorno a 270 mila €. Tra gli aspetti che pesano nella valutazione dell'acquisto dell'abitazione sicuramente la centralità e la vicinanza ai servizi oltre che la facile raggiungibilità degli impianti. Da segnalare anche l'introduzione di un bus navetta che da Fanano va verso gli impianti del Cimoncino. Sempre apprezzate le soluzioni storiche all'interno del Borgo Antico di Sestola. Si tratta di porzioni di case che sono sorte intorno al 1400 e che in ottime condizioni si scambiano a prezzi medi di 3000 € al mq.

Sul mercato delle locazioni stagionali si registra una buona domanda di immobili in affitto indirizzata soprattutto verso le tipologie ristrutturate, ben tenute, arredate bene. Per un bilocale di quattro letti per l'intera stagione si spendono mediamente da 1400 a 1900 €.

ABRUZZO

Nei primi sei mesi del 2011 le quotazioni delle abitazioni a Roccaraso sono diminuite del 6,3%. Si è notata infatti una contrazione della disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti che ha contribuito al ribasso dei prezzi delle tipologie usate quelle poi maggiormente compravendute. Come per il 2010, la maggioranza delle richieste si è concentrata nella fascia di spesa compresa tra 100 e 200



mila € per acquistare soprattutto bilocali e trilocali. Si riscontra una netta diminuzione delle richieste all'interno della fascia di spesa compresa tra 200 e 300 mila €. A Roccaraso si è comunque registrato un mercato dinamico che ha interessato soprattutto le soluzioni dell'usato, con valori che non hanno superato 3800 € al mq. Si registrano difficoltà per la vendita delle nuove costruzioni che in questo momento sono collocate sul mercato a valori superiori a 5000 € al mq e, di conseguenza, sono assorbite con difficoltà. A cercare la seconda casa a Roccaraso sono state soprattutto famiglie, con figli, residenti in Campania. Si preferiscono bilocali e trilocali con basse spese condominiali. Le zone più ricercate sono quelle centrali intorno a via Roma. Alternative valide restano sempre i Comuni più tranquilli di Rivisondoli e Pescocostanzo, dove l'offerta di immobili sul mercato è abbondante ma spesso collocata a prezzi in questo momento lontani dal reale valore di mercato.

Sul mercato delle locazioni stagionali si registra una minore richiesta e anche una volontà di risparmiare. Per un bilocale di 4 posti letto o per un piccolo trilocale per l'intera stagione si chiedono intorno a 3000 €.

Da segnalare che nel 2012 la cittadina ospiterà i Campionati Mondiali di sci alpino juniores e di conseguenza si registrano nuove aperture di B&B per l'accoglienza turistica.