

IMMOBILIARE

Le regine del real estate tra le vette delle Alpi

Cortina in testa, seguita da Madonna di Campiglio e Courmayeur, dove i prezzi al metro quadro superano i 10mila euro. Ma in generale, è tutto il mercato delle seconde case in montagna che sta riprendendo vigore e può essere un buon investimento



di Roberto Carcano

Madonna di Campiglio, tra le mete preferite dai milanesi, ha un prezzo top al mq di 13.000 euro

Dopo un 2020 da dimenticare, il mercato delle case vacanze ha ripreso fiato. Lo certificano i dati del mercato 2021 rilevati dall'Osservatorio Nazionale Immobiliare Turistico di Fimaa e Nomisma, che evidenziano, tra l'altro, come quest'anno il comparto immobiliare residenziale nelle località turistiche sia alimentato per il 65,2% dagli acquisti per utilizzo diretto.

In questo quadro generale, è interessante notare come nelle posizioni di testa della graduatoria dei prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi nelle principali località turistiche ci siano alcune delle più prestigiose destinazioni montane, come conferma a *Patrimoni* Barbara Da Rin, project manager di Nomisma: «Cortina d'Anpezzo è in cima alla classifica con valori che rag-

giungono i 13.500 euro al metro quadro, guadagnando in un anno quattro posizioni e superando Madonna di Campiglio, che si colloca in seconda posizione con 13mila euro. Seguita da Courmayeur, con un valore di 12.000». La domanda di acquisto di abitazioni in queste e negli altri principali siti montani continua a essere sostenuta in prevalenza da una clientela italiana, aggiunge la manager di Nomisma, mentre quella di provenienza estera si attesta su una percentuale del 15%, ovvero su livelli simili all'anno scorso. «E questo vale anche per il segmento locativo», conclude, «per quanto gli stranieri rappresentino un non trascurabile 16%».

Mercato in crescita

Il rinnovato interesse per la montagna è generalizzato e ha motivazioni precise, in parte connesse al difficile periodo appena attraversato. Dalle valutazioni dell'Ufficio studi di Re/Max Italia, emerge che il mercato delle seconde case nelle zone montane è in fase di normalizzazione dopo le dinamiche particolari legate alla pandemia. «La scorsa estate le località di montagna hanno registrato il tutto esaurito, con una presenza in massa sia di clientela italiana sia di stranieri». Le richieste di locazione sono ripartite, facendo segnare allo stesso tempo un sensibile aumento dei prezzi, spiegano gli esperti di Re/Max. Si delinea così uno scenario che rende ancora più appetibile un acquisto per messa a reddito, soprattutto se si considera che il mercato turistico in montagna ha almeno due periodi di alta stagione.

«In generale, il numero di transazioni è in crescita, con un trend più marcato nei luoghi più rinomati, dove si riscontra una maggiore propensione all'acquisto di immobili, sia come seconda casa sia come investimento. Il tutto favorito anche dai tassi di interesse vicini ai minimi storici per mutui e finanziamenti». Secondo Re/Max, le località dove è più conveniente comprare con finalità di messa a reddito in questo periodo sono Limone Piemonte, Bardonecchia, Sauze d'Oulx e Sestriere in Piemonte, e Champoluc-Antagnod, Courmayeur, Gressoney Saint Jean, La Thuille e Cogne in Valle D'Aosta.



Barbara Da Rin,
project manager
di Nomisma

I siti dove i prezzi hanno tenuto e che possono essere considerati evergreen sono invece naturalmente Courmayeur e Cortina d'Ampezzo, Ortisei e la Val Gardena, Brunico e la Val Pusteria in Trentino-Alto Adige, oltre a Livigno in Lombardia. Per la clientela straniera, infine, le zone che risultano più attrattive sono l'eterna Cortina, Sauze d'Oulx, Bardonecchia e Sestriere in Piemonte, Cervinia, Courmayeur e La Thuille in Valle D'Aosta, Merano e Moena in Trentino.

Le location più gettonate

Una panoramica ancora più ampia dei luoghi di maggiore appeal in questo momento la offre Francesca Fantuzzi, responsabile dell'Ufficio studi di Gabetti. «Sulla base dei monitoraggi effettuati dalle nostre agenzie», dice, «le località più interessanti in ottica di investimento rimangono quelle piemontesi, lombarde, venete e trentine». Per quel che concerne il Piemonte, Gabetti segnala Sauze d'Oulx e Bardonecchia, dove la richiesta si orienta sulle zone centrali e di recente costruzione, e verso l'attrattività dei piccoli borghi, dove la clientela opta spesso per soluzioni indipendenti. Attualmente sono molto richieste anche le zone di Oulx, con le frazioni di

Le località più interessanti in ottica di investimento rimangono quelle piemontesi, lombarde e valdostane

Savouls, Cotelivier e l'area di recente edificazione di Gad. Nella Val d'Ossola, oltre a un evergreen come Macugnaga, località come San Domenico di Varzo e l'Alta Formazza attirano acquirenti della Lombardia occidentale, oltre a svizzeri e tedeschi che in genere optano per baite caratteristiche sia da ristrutturare sia già ristrutturate.

In Lombardia, invece, accanto alle località sempre al top della Valtellina come Bormio e Livigno, l'interesse è rivolto anche a siti minori, come Chiesa in Valmalenco, Teglio e Aprica, dove il cliente tipo è prevalentemente regionale e, in particolare, proveniente dalle province di Milano, Monza Brianza, Como e Lecco. Nella zona di Morbegno, le aree più richieste sono quelle sul versante delle

IMMOBILIARE



Cortina d'Ampezzo, la perla delle dolomiti, ha i prezzi al mq più alti: per le case di lusso raggiungono i 13.500 euro

Alpi Retiche dai 700 metri in su, perché più esposte al sole facilmente e raggiungibili con l'auto. Mentre in Valsassina si segnala Barzio, dove la tipologia abitativa più ricercata, soprattutto dai turisti che provengono da Milano e dal suo hinterland, è il bilocale o trilocale dotato di spazi esterni come terrazzo o giardino. E i più richiesti sono gli immobili da ristrutturare con l'idea di poter personalizzare il più possibile gli spazi in conte-

servizi, immerse nella quiete e da dove è possibile godere di una bella vista panoramica. In Trentino, infine le aree più richieste sono Cavalese, la parte alta della Val di Fassa con Canazei e Campitello e, a seguire, Pozza di Fassa e Moena.

Quotazioni top nei siti evergreen

«Poi, ovviamente, ci sono le località top del turismo d'alta gamma, come Courmayeur e Cortina d'Ampezzo», puntualizza Fantuzzi, «dove la domanda di affitti stagionali è sempre presente in un contesto di canoni particolarmente elevati, soprattutto per le proprietà di maggiore lusso. Secondo l'esperienza di Gabetti Short Rent, per uno chalet a Cortina con 10 posti letto, il canone nella stagione invernale si aggira intorno ai 2.500 euro al giorno». Ma qui siamo nell'ambito delle top location evergreen, da sempre le più gettonate e in cui i prezzi difficilmente conoscono momenti di crisi.

A Courmayeur la ricerca di abitazioni si concentra soprattutto in prossimità del centro pedonale, quindi nelle frazioni di Pussey e Villair, comode anche rispetto agli impianti, e a Dolonne, apprezzata anch'essa per la vicinanza alle piste. Dove la domanda, soprattutto per acqui-

I prezzi delle abitazioni nelle località montane hanno registrato un aumento medio dello 0,6%. In crescita le transazioni

sti di qualità, in location vicino al lago e con vista panoramica.

Per quanto riguarda il Veneto, l'Ufficio Studi di Gabetti segnala in evoluzione il mercato delle seconde case nell'Altopiano di Asiago, dove si assiste a una forte richiesta di soluzioni sia per l'acquisto o la locazione a uso meramente turistico sia destinate a costituire una seconda casa adeguabile alla necessità di praticarvi lo smart working. Le località più ambite si confermano quelle nei pressi del centro di Asiago e dunque a poca distanza dai



Fabiana Megliola,
responsabile
dell'Ufficio Studi
di Tecnocasa



**Francesca
Fantuzzi,**
responsabile
dell'Ufficio studi
di Gabetti



**Paloma Pérez
Bravo,** chief
operating officer
di Engel & Völkers

QUANTO VALE UN METRO QUADRO IN MONTAGNA						
Regione	Prov.	Località	PREZZI DI VENDITA 2021			
			Signorile		Medio	
			Min	Max	Min	Max
LOMBARDIA	SO	Morbegno	1.900	2.300	1.000	1.600
	SO	Aprica	1.100	2.800	900	1.800
	SO	Chiesa in Valmalenco	1.100	2.500	900	1.600
	SO	Teglio	800	1.500	600	900
	SO	Bormio	4.500	6.500	2.500	3.300
	SO	Livigno	5.500	7.500	4.500	5.700
PIEMONTE	TO	Bardonecchia - Medail	3.000	4.500	1.500	2.900
	TO	Bardonecchia - San Giorgio	3.200	6.000	1.900	3.800
	TO	Bardonecchia - Centro	3.000	4.500	1.500	2.900
	TO	Bardonecchia - Le Gleise	3.000	5.000	2.500	4.000
	TO	Oulx	2.000	2.700	800	1.500
	TO	Salbertrand	1.500	2.000	900	1.300
	TO	Sauze d'Oulx - Centro	2.700	3.200	1.900	2.500
	TO	Sauze d'Oulx - Gran Villar	2.600	3.000	1.900	2.500
	TO	Sauze d'Oulx - Jovenceaux	2.600	3.000	1.800	2.500
	TO	Sauze d'Oulx - Richardette	nd	nd	1.100	1.600
	TO	Savoulx	1.500	2.500	1.000	1.500
	VB	Macugnaga	2.400	3.000	1.500	2.800
	VB	Alpe Devero	nd	nd	2.000	2.800
	VB	San Domenico di Varzo	nd	2.500	1.300	2.100
TRENTINO	TN	Canazei	5.500	6.000	5.100	5.400
	TN	Cavalese	3.000	3.300	2.700	2.970
	TN	Moena	5.000	5.200	4.200	4.700
	TN	Pozza di Fassa	4.000	4.500	3.600	4.050
	TN	Predazzo	3.000	3.400	2.780	3.060
	TN	Campitello	4.500	5.000	4.000	4.500
	TN	Vigo di Fassa	4.200	4.500	3.800	4.050
	AO	Courmayeur	7.000	12.000	4.000	6.000
VALLE D'AOSTA	VI	Asiago	2.500	3.500	1.700	2.500
		Gallio	1.800	2.500	1.300	1.800
		Roana	1.800	2.000	1.000	1.500
		Canove (comune di Roana)	1.800	2.200	1.000	1.500
		Tresche' Conca (comune di Roana)	1.500	2.000	1.000	1.300
		Cesuna (comune di Roana)	1.500	2.000	1.000	1.300
		Camporovere (comune di Roana)	1.800	2.200	1.000	1.500
		Rotzo	1.300	1.500	600	900
		Lusiana Conco	1.000	1.300	600	900

I prezzi sono espressi in € al mq

Fonte: Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa

IMMOBILIARE



sto, si conferma guidata principalmente da residenti di Milano e provincia. Le quotazioni nell'ultimo anno sono risultate sostanzialmente stabili, con qualche aumento dei valori massimi delle soluzioni medie e signorili. Per queste ultime i prezzi vanno mediamente dai 7.000 ai 12.000 euro al mq, mentre per il medio si va dai 4.000 ai 6.000 euro al mq. «La vicinanza alle piste, la vista panoramica, la presenza del giardino, l'area deposito sci e la possibilità di parcheggio sono sicuramente le caratteristiche più richieste. Se si parla di luxury short rent, invece, a questi requisiti si aggiungono la presenza di interni eleganti e al contempo tipici della tradizione, la presenza di un bagno in ogni camera, la zona fitness e l'area Spa», conclude la responsabile dell'Ufficio studi di Gabetti.

Il trend dei prezzi

Secondo i dati di Tecnocasa, i prezzi delle abitazioni nelle località montane hanno fatto registrare un aumento medio dello 0,6%. Anche in virtù del fatto che la casa in montagna offre la possibilità di ottenere un affitto stagionale tanto in inverno che in estate e, in alcuni casi, anche durante l'anno a lavoratori con contratti a termine. «Considerando solo un canone stagionale, il rendimento annuo lordo si aggira orientativamente intorno al 4% con punte di 5-6%», fa rilevare Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio

Courmayeur rimane tra le località sciistiche più trendy e gettonate. Il prezzo al mq per le soluzioni di pregio raggiunge i 12.000 euro

Studi del Gruppo. Sottolineando che nella prima parte del 2021 le località che hanno tenuto meglio sotto il profilo dei prezzi sono state Bardonecchia (-0,2%), Roccaraso e Cervinia (+0%), Pinzolo (+10,9%), Asiago (+14,6%) e Ponte di Legno (+14,4%). «I ripetuti periodi di lockdown hanno portato a una maggiore richiesta di abitazioni in località turistiche al fine di avere una valvola di sfogo o un luogo dove poter trascorrere eventuali altri periodi di chiusura», precisa Megliola. «E la possibilità di lavorare in smart working ha poi dato l'opportunità a molte persone di farlo proprio da queste località anche nei periodi successivi all'emergenza».

I requisiti imprescindibili

In conclusione, è evidente che una delle eredità che ci sta lasciando la pandemia è il parziale cambiamento delle abitudini consolidate sia di vita che nel lavoro. Il che, inevitabilmente, comporta nuove esigenze. Ma sia che si acquisti un immobile in una località turistica nella logica della messa a reddito sia che lo si faccia per poter vivere e lavorare con maggiore tranquillità, è comunque indispensabile che l'abitazione abbia alcune caratteristiche ben precise. Le riassume Paloma Pérez Bravo, chief operating officer di Engel & Völkers: «La location è il principale elemento da considerare in termini di rischio immobiliare. Se parliamo di località turistiche montane, la vicinanza ai principali punti d'interesse e servizi, come gli impianti sciistici o il centro pa-

I ripetuti periodi di lockdown hanno portato a una maggiore richiesta di abitazioni in località turistiche di montagna

ese, è un aspetto fondamentale da tenere in considerazione. Poi è chiaro che una tipologia di clientela alla ricerca di immobili di pregio è interessata soprattutto ad acquistare chalet ad alta efficienza energetica e basso impatto ambientale, con giardino privato e comfort abitativi superiori alla media, come una sauna e una palestra private». A ciascuno il suo, dunque, ma per tutti un imperativo comune: trovare un modo per vivere meglio. Costi quel che costi. ●