

# QUANTO VALGONO LE CASE IN MONTAGNA

**Panoramica dei prezzi aggiornati delle località più richieste in alcune regioni ricche di centri sciistici. Le valutazioni sono reali, basate su compravendite realmente effettuate**

**C**ase di vacanza in montagna, anche come investimento. Ecco una panoramica delle quotazioni aggiornate delle più frequentate località sciistiche di alcune regioni fornite dall'Ufficio Studi di Tecnocasa, la maggiore rete di agenzie immobiliari in franchising.

Si tratta come sempre di prezzi reali, ricavati da compravendite effettivamente eseguite, e non di stime o di richieste dei venditori. La panoramica comprende Valle d'Aosta, Piemonte, Trentino, Lombardia e Abruzzo.

## ■ Valle d'Aosta

In salita dell'8.4% le quotazioni di **Cervinia** nel secondo semestre del 2005. La causa è da ricercarsi nella bassa offerta di immobili contro una domanda elevata, soprattutto nella zona del Centro della cittadina. Si possono trovare condomini degli anni Sessanta-Settanta quotati 5000-5500 euro al metro quadrato se usati ed in buone condizioni.

A **Valtournenche** sono molto ricercate le abitazioni situate nella frazione di Chaloz, vicina al centro ma al tempo stesso lontana dalla strada principale ad alto scorrimento e per questo molto tranquilla. L'offerta immobiliare vede la prevalenza di piccoli condomini degli anni Settanta. In progetto la costruzione di una strada che eviterà l'attraversamento del Centro di Valtournenche da parte del traffico che transita verso Cervinia.

Crescono del 9.7% nel secondo semestre del 2005 le quotazioni di **Courmayeur**. Molteplici le cause. Tra queste il mantenimento dei cosiddetti equilibri funzionali tra prima casa, seconda casa e strutture alberghiere. Questo comporta che chi ha un terreno edificabile e desidera costruire una seconda casa oppure vuole procedere ad un cambiamento di destinazione d'uso da una struttura alberghiera ad appartamento può farlo solo se il rapporto non viene alterato. Questo ha comportato una corsa all'acquisto dei pochi rustici rimasti sul territorio, che appunto perchè già esistenti, sfuggono a questo vincolo, determinando un rialzo delle quotazioni. Se poi si aggiunge che spesso le ristrutturazioni hanno costi elevati (per il rispetto di vincoli architettonici o paesaggistici) che si traslano poi sul prezzo di vendita finale questo spiega il rialzo delle quotazioni.



Madonna di Campiglio, Trento.

In più Courmayeur resta una meta sempre ambita dal momento che la località è facilmente raggiungibile dall'autostrada, è riparata dal vento e questo contribuisce a renderla sempre interessante. Tra le zone più ricercate il Centro della città e il Villair Inferiore. Un buon usato costa circa 7500 euro al metro quadrato ma si possono raggiungere punte di 10 mila euro al metro quadrato per le soluzioni ristrutturate.

In crescita anche le quotazioni di Etroubles trasformatosi da mercato di seconda casa a mercato di prima casa. Si effettuano soprattutto ristrutturazione di case rurali acquistabili a 2000-2200 euro al metro quadrato.

Positivo l'andamento del mercato immobiliare di **Saint Vincent**.

Numerose le ristrutturazioni nella zona immediatamente a ridosso del Centro storico, in particolare si è proceduto, in alcune frazioni, a ristrutturare rustici da cui si sono ricavati degli appartamenti compravenduti a 2500 euro al mq.

Da questa estate poi sono stati svincolati dei terreni, che dopo l'alluvione del 2000 erano stati bloccati fino a quando non fosse stato stabilito il grado di pericolosità, questo lascia presagire un futuro sviluppo edilizio. Sempre molto richieste le case singole con giardino degli anni Settanta, situate nella parte alta di Saint Vincent, nei pressi delle Terme e del Casinò. Per un buon usato si spendono mediamente 1500-2000 euro al metro quadrato.

Gli acquirenti di seconda casa a Saint Vincent sono prevalentemente lombardi, così come quelli che decidono di prendere in affitto un immobile.



“ **A Bardonecchia i proprietari avevano aspettato a vendere per affittare bene durante le Olimpiadi** ”



## Piemonte

In crescita del 16.7% le quotazioni immobiliari a **Bardonecchia** che dopo aver vissuto un periodo di flessione legato alle Olimpiadi sembrano ora aver ripreso slancio. Lo svolgimento dei Giochi Olimpici aveva indotto i potenziali acquirenti a rimandare l'acquisto per timore di dover pagare prezzi troppo elevati. Allo stesso tempo i proprietari avevano aspettato a vendere per affittare gli immobili durante i giochi a cifre decisamente superiori alla media. Questo aveva portato ad una stasi del mercato, che ora invece si rimette in moto. Al momento sono in corso lavori di ristrutturazione sugli immobili del Borgo Vecchio (condomini in pietra e legno) e si costruisce a Les Arnauds, Le Eglise (appartamenti) e Melezet (villette a schiera). Le previsioni per Bardonecchia sono orientate ad un'ulteriore ripresa del mercato, in considerazione del fatto che le Olimpiadi sono state anche una buona vetrina per acquirenti da ogni parte del mondo. Stabili invece le quotazioni ad **Oulx** e in calo quelle delle frazioni. Ad Oulx ormai sono rimasti pochi terreni edificabili e molte aspettative legate alle Olimpiadi sono state disattese (doveva essere costruita una cabinovia che non è mai stata realizzata). Anche nelle frazioni intorno ad Oulx il mercato ha dato segnali negativi. Dopo un periodo in cui i prezzi erano saliti, il mercato ha mostrato un rallentamento e ora si registra una riduzione delle quotazioni del 9.1%. Anche qui si sono sentiti gli effetti delle Olimpiadi e molti hanno rimandato l'acquisto a dopo l'evento.

In crescita l'offerta sul nuovo. Sono infatti in costruzione dei complessi residenziali compravenduti a 2800-3200 euro al metro quadrato.

Stabili le quotazioni di **Sestriere** nel secondo semestre del 2005. Gli acquirenti di seconda casa arrivano da Torino città e provincia, Savona città e provincia, Genova città e provincia. Da alcuni anni sono presenti acquirenti provenienti dall'Inghilterra e dal Belgio. Sul mercato di **Pragelato** invece prevalgono i francesi e gli acquirenti dell'alessandrino. ■

## Quanto rende affittare

MONTAGNA	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE
COURMAYEUR	500	1000	2000	500
CERVINIA - VALTOURNANCHE	600	1000	1400	600
OULX	400	800	1000	400
BARDONECCHIA	400	800	1000	400

Canoni mensili di locazione espressi in Euro riferiti a bilocali con quattro posti letto.

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

# TUTTI I PREZZI REGIONE PER REGIONE

ZONA	SIGNORILE USATO	MEDIO USATO	ECONOMICO USATO	SIGNORILE NUOVO	MEDIO NUOVO	ECONOMICO NUOVO
------	--------------------	----------------	--------------------	--------------------	----------------	--------------------

## VALLE D'AOSTA

### AOSTA PROVINCIA

AYAS - ANTAGNOD	C	3500	3100	2600	4100	3600	3400
AYAS - ANTAGNOD	P	3200	2800	2400	3800	3600	3400
AYAS - CHAMPOLUC	C	4800	4500	4300	5600	5300	5000
AYAS - CHAMPOLUC	P	3600	3300	2800	4200	4000	3800
BRUSSON	P	3000	2700	2400	3600	3300	3100
BRUSSON	C	3300	3000	2700	4200	3800	3500
CERVINIA	C	4000	3500	ND	5000	4500	ND
CERVINIA	P	2500	2300	ND	3000	2800	ND
CHALLAND SAINT ANSELME	C	1700	1600	1500	2000	1900	1800
CHALLAND SAINT ANSELME	P	1600	1400	1300	2000	1800	1600
CHALLAND SAINT VICTOR	C	1400	1300	1200	1800	1700	1600
CHALLAND SAINT VICTOR	P	1200	1100	1000	1600	1500	1400
CHAMOIS	C	2500	2000	1500	3000	2500	2000
CHAMPORCHER	C	1500	1400	1200	2000	1800	1700
CHAMPORCHER	P	1500	1300	1100	1900	1700	1600
COURMAYEUR	C	7000	6500	5500	9000	7500	6000
COURMAYEUR	P	5500	5000	4500	7000	6000	5000
LA SALLE	C	3000	2400	1200	4000	2700	1600
LA THUILE	C	4200	3800	ND	4600	4200	ND
LA THUILE	P	4000	3500	3300	4600	4000	ND
MORGEX	C	2400	2000	1500	3700	2600	2000
OLLOMONT	C	1450	1200	1100	1650	1450	1200
PRE' SAINT DIDIER	C	3000	2800	ND	3600	3300	ND
PRE' SAINT DIDIER	P	3000	2800	2500	4500	3500	ND
SAINT VINCENT	C	2000	1700	1500	2800	2400	2200
SAINT VINCENT	P	1800	1500	1400	2500	2200	2000
SARRE	C	1900	1600	1350	2500	2200	1700
SARRE	P	1950	1500	1300	2400	2000	1400
VALPELLINE	C	1650	1600	1500	1750	1700	1600
VALTOURNENCHE	C	2500	2300	ND	3200	3200	ND
VALTOURNENCHE	P	2500	2300	ND	3200	3200	ND
VERRES	C	1500	1400	1300	1800	1700	1600
VERRES	P	1300	1200	1100	1800	1700	1600

## PIEMONTE

### TORINO PROVINCIA

BARDONECCHIA	C	4000	3500	ND	5500	5000	ND
BARDONECCHIA	P	4000	3500	ND	4500	4000	ND
OULX	C	2800	2500	1600	3200	2800	ND
OULX - FRAZIONI	P	2000	1800	1400	2500	2100	ND
SAUZE D'OULX	C	3000	2600	2100	3400	3200	2800
SESTRIERE	C	4300	3900	3000	6000	5500	4000

# IMMOBILI

## QUOTAZIONI

ZONA	SIGNORILE USATO	MEDIO USATO	ECONOMICO USATO	SIGNORILE NUOVO	MEDIO NUOVO	ECONOMICO NUOVO
------	--------------------	----------------	--------------------	--------------------	----------------	--------------------

### TRENTINO ALTO ADIGE

#### TRENTO PROVINCIA

ANDALO	C	2800	2400	2200	3100	2900	2700
FAI DELLA PAGANELLA	C	2000	1800	1500	2300	2200	2100
FOLGARIDA	P	2700	2300	ND	3500	ND	ND
MADONNA DI CAMPIGLIO	C	8500	8000	ND	11000	9500	ND
MADONNA DI CAMPIGLIO	P	5000	4500	ND	6500	6000	ND
MOLVENO	C	2800	2500	2300	3100	3000	2800
PINZOLO	C	3700	3000	2800	4600	3800	3500
VAL RENDENA	P	1200	1000	800	ND	2200	1600

### LOMBARDIA

#### BERGAMO PROVINCIA

BRATTO	C	1300	1100	900	1800	1600	1400
CASTIONE DELLA PRESOLANA	C	1200	1000	800	1700	1500	1300
CERETE ALTO	C	1100	1000	900	1600	1400	1300
ONORE	C	1200	1000	900	1650	1500	1400
ROVETTA	C	1300	1100	1000	1800	1600	1400
ROVETTA	P	1100	1000	900	1700	1500	1300
SONGAVAZZO	C	1100	1000	900	1600	1400	1300

#### BRESCIA PROVINCIA

PONTE DI LEGNO	C	3300	3000	2800	4500	3800	3500
PONTE DI LEGNO	P	3500	3200	2800	4000	3700	3500

#### SONDRIO PROVINCIA

CAMPODOLCINO	C	2400	2200	1900	3000	2700	2500
CAMPODOLCINO	P	1600	1400	1250	2200	2000	1800
CHIAVENNA	C	1650	1500	1100	2200	1900	1800
CHIAVENNA	P	1400	1300	1000	1800	1600	1300
MADESIMO	C	4200	3500	2900	6000	5000	ND
MADESIMO	P	2100	1900	1550	3000	2700	2200
VILLA DI CHIAVENNA	C	1000	800	600	1300	1000	800

### ABRUZZO

#### L'AQUILA PROVINCIA

ROCCARASO	C	4000	3700	3500	4700	4200	3800
ROCCARASO	P	3000	2700	2500	3500	3000	2700

### Legenda

C=Centro  
S=Semicentro

P=Periferia  
Nd=Non disponibile

I valori sono espressi in euro al metro quadrato

**FONTE: UFFICIO STUDI TECNO CASA - DATI AGGIORNATI A DICEMBRE 2005**

# QUANTO TEMPO CI VUOLE PER VENDERE UNA CASA

In media 128 giorni,  
di meno nelle grandi città,  
di più nelle province.  
L'attesa più breve  
a Firenze: solo 71 giorni

Un'analisi realizzata dall'Ufficio Studi Tecnocasa evidenzia, nei capoluoghi italiani, una durata media di 128 dei giorni per la vendita di un immobile, stabile rispetto al mese precedente. Nelle grandi città il timing del Day On Market (DOM) immobiliare è più ridotto. I dati parlano in media di 106.6 giorni, in crescita rispetto ai 105 giorni di maggio.

Per quel che riguarda le transazioni realizzate nell'hinterland delle metropoli, sono necessari in media 137.6 giorni, sui livelli del mese scorso.

Nelle grandi città, Firenze con 71 giorni medi, si conferma molto dinamica, con una riduzione dai 78 giorni di maggio. Supera Napoli, che si attesta su 85 giorni, Roma (93) e Palermo (94), le altre metropoli sotto i 100 giorni. Verona con 154 giorni si conferma come la realtà in cui le transazioni avvengono più lentamente.

Da notare che i tempi di vendita nelle grandi città (106.6) sono più ridotti rispetto alla media italiana di una ventina di giorni, a testimonianza del fatto che il turnover metropolitano rimane più elevato e i mercati più dinamici. In controtendenza la provincia di Torino, che fa registrare un valore medio di 101 giorni rispetto ai 104 del capoluogo sabauda. ■

## I TEMPI DI VENDITA NELLE GRANDI CITTÀ E NEI LORO HINTERLAND

GIUGNO 2006 CITTÀ' PROVINCIA

MILANO	110	140
ROMA	93	108
BOLOGNA	133	191
GENOVA	111	114
FIRENZE	71	101
TORINO	104	101
PALERMO	94	144
BARI	111	164
NAPOLI	85	117
VERONA	154	196

<b>MEDIA</b>	<b>106.6</b>	<b>137.6</b>
--------------	--------------	--------------

Numero di giorni  
medi necessari  
per vendere un immobile

## I TEMPI DI VENDITA NEI CAPOLUOGHI ITALIANI

GIUGNO 2006  
GIORNI

<b>ABRUZZO</b>	
L'AQUILA	144
CHIETI	106
PESCARA	147
TERAMO	84
<b>CALABRIA</b>	
CATANZARO	119
COSENZA	208
CROTONE	103
REGGIO CALABRIA	72
VIBO VALENTIA	139
<b>CAMPANIA</b>	
NAPOLI	85
AVELLINO	153

BENEVENTO	168	<b>BIELLA</b>	
CASERTA	86	CUNEO	147
SALERNO	108	NOVARA	159
<b>EMILIA ROMAGNA</b>		VERBANIA	64
BOLOGNA	133	VERCELLI	163
FERRARA	122	<b>PUGLIA</b>	
FORLÌ	225	BARI	164
MODENA	151	BRINDISI	71
PARMA	109	FOGGIA	93
PIACENZA	172	LECCE	83
REGGIO EMILIA	156	TARANTO	127
RIMINI	142	<b>SARDEGNA</b>	
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>		CAGLIARI	102
TRIESTE	56	ORISTANO	149
UDINE	87	SASSARI	90
<b>LAZIO</b>		<b>SICILIA</b>	
ROMA	93	PALERMO	94
FROSINONE	138	CATANIA	82
LATINA	101	MESSINA	91
RIETI	136	SIRACUSA	88
VITERBO	113	TRAPANI	122
<b>LIGURIA</b>		<b>TOSCANA</b>	
GENOVA	111	FIRENZE	71
IMPERIA	70	GROSSETO	112
LA SPEZIA	109	LIVORNO	96
SAVONA	115	PISTOIA	120
<b>LOMBARDIA</b>		PRATO	95
BERGAMO	98	SIENA	63
BRESCIA	128	<b>UMBRIA</b>	
COMO	184	PERUGIA	142
LECCO	105	TERNI	138
LODI	181	<b>VALLE D'AOSTA</b>	
MANTOVA	235	AOSTA	302
MILANO	110	<b>VENETO</b>	
PAVIA	126	PADOVA	145
VARESE	147	ROVIGO	116
<b>MARCHE</b>		TREVISO	162
ANCONA	118	VENEZIA	195
ASCOLI PICENO	145	VERONA	154
MACERATA	80	VICENZA	143
PESARO	162	<b>ITALIA</b>	<b>128</b>
<b>MOLISE</b>			
CAMPOBASSO	110		
ISERNIA	180		
<b>PIEMONTE</b>			
TORINO	104		
ALESSANDRIA	174		
ASTI	210		

Numero di giorni  
medi necessari  
per vendere un immobile

Fonte:  
Ufficio Studi Tecnocasa