

# MA IN MONTAGNA IL PREZZO NON SALE



Secondo l'ufficio studi Gabetti i segni di debolezza della seconda casa sulla neve sono evidenti. In Piemonte-Valle d'Aosta tiene bene solo Courmayeur. Ecco, per 46 località, caratteristiche del mercato locale e valutazioni correnti



## AFFITTI STAGIONALI (euro/settimana per un bilocale con 4 posti letto)

REGIONE	PROV.	LOCALITÀ	BASSA	ALTA	NATALE
			STAGIONE	STAGIONE	CAPODANNO
			VALORE MEDIO	VALORE MEDIO	VALORE MEDIO
LOMBARDIA	SO	APRICA	600	800	1400
LOMBARDIA	SO	CHIESA IN VALMALENCO	600	800	1500
LOMBARDIA	SO	TEGLIO	300	400	700
PIEMONTE	TO	BARONECCHIA - CENTRO	ND	650	1200
PIEMONTE	TO	BEAULARD	ND	600	800
PIEMONTE	TO	OULX	ND	800	1000
PIEMONTE	TO	SAUZE D'OULX - CENTRO	400	800	900
PIEMONTE	TO	SAUZE D'OULX - GRAN VILLAR	400	800	900
PIEMONTE	TO	SAUZE D'OULX - JOVENCEAUX	300	600	800
PIEMONTE	TO	SAUZE D'OULX - RICHARDETTE	400	800	800
PIEMONTE	TO	SESTRIERE	400	900	1500
VAL D'AOSTA	AO	CERVINIA	450	700	1200
VAL D'AOSTA	AO	COURMAYEUR	500	750	1300
TRENTINO	TN	CAVALESE	350	600	900

Fonte: Ufficio Studi Gabetti.

Il mercato delle seconde case in montagna mostra, secondo le rilevazioni dell'ufficio studi Gabetti, evidenti segnali di debolezza. Il principale segnale che si registra un po' in tutta Italia, è la flessione del numero di potenziali acquirenti, la conseguente riduzione del numero di compravendite e l'incremento del numero di venditori e dell'offerta sul mercato. In tanti casi si tratta di località di seconda fascia, dove la casa in montagna si acquistava con mutui al 100% e con importi inferiori ai 100 mila euro, e dove oggi gli immobili vengono rimessi sul mercato.

Le quotazioni anche se stabili in molte località, in altre stanno mostrando una leggera flessione.

Sul fronte locativo, sembrano essere

### PREZZI DI VENDITA 2007 (euro/mq per un'abitazione in buone condizioni)

REGIONE	PROV.	LOCALITÀ	SIGNORILE		MEDIO	
			MIN	MAX	MIN	MAX
ABRUZZO	AQ	ALFEDENA	ND	ND	1800	2500
ABRUZZO	AQ	BARREA	ND	ND	1800	2500
ABRUZZO	AQ	CASTEL DI SANGRO	ND	ND	2000	3000
ABRUZZO	AQ	PESCOCOSTANZO	ND	ND	4000	6000
ABRUZZO	AQ	RIVISONDOLI	ND	ND	3000	5000
ABRUZZO	AQ	ROCCARASO	ND	ND	3000	5000
LOMBARDIA	BG	ARDESIO	1250	1500	900	1150
LOMBARDIA	BG	CASTIONE DELLA PRESOLANA	1500	1800	1200	1400
LOMBARDIA	BG	CASTIONE DELLA PRESOLANA - BRATTO	1900	2300	1400	1900
LOMBARDIA	BG	CASTIONE DELLA PRESOLANA - DORGA	1900	2300	1400	1900
LOMBARDIA	BG	CERETE	1150	1300	850	1050
LOMBARDIA	BG	CLUSONE - CENTRO	2400	2800	1850	2250
LOMBARDIA	BG	CLUSONE - PERIFERIA	1850	2300	1300	1750
LOMBARDIA	BG	FINO DEL MONTE	1600	1900	1650	1600
LOMBARDIA	BG	GARDELLINO	1150	1300	900	1100
LOMBARDIA	BG	GORNO	1150	1300	800	1100
LOMBARDIA	BG	GROMO	1100	1300	750	1000
LOMBARDIA	BG	ONORE	1500	1800	1100	1400
LOMBARDIA	BG	PONTENOSSA	1100	1300	850	1050
LOMBARDIA	BG	ROVETTA	1650	1900	1300	1650
LOMBARDIA	BG	SONGAVAZZO	1300	1500	1000	1200
LOMBARDIA	BG	VALBONDIONE	1200	1400	950	1150
LOMBARDIA	BG	VILLA D'OGNA	1200	1400	950	1150
LOMBARDIA	SO	APRICA	2450	3100	2190	2310
LOMBARDIA	SO	CHIESA IN VALMALENCO	2650	3250	1890	2580
LOMBARDIA	SO	TEGLIO	1340	1650	930	1240
PIEMONTE	TO	BARDONECCHIA - CENTRO	3500	7000	2800	3500
PIEMONTE	TO	BARDONECCHIA - LE GLEISE	2800	3800	2600	3600
PIEMONTE	TO	BEAULARD	2000	2600	1800	2200
PIEMONTE	TO	CESANA TORINESE	3500	3800	2000	2800
PIEMONTE	TO	CLAVIERE	4000	5000	2800	3800
PIEMONTE	TO	OULX	2600	3200	1800	2600
PIEMONTE	TO	SALBERTRAND	2000	2500	1500	2000
PIEMONTE	TO	SAUZE D'OULX - CENTRO	3000	5000	2500	4000
PIEMONTE	TO	SAUZE D'OULX - GRAN VILLAR	3000	5000	2500	4000
PIEMONTE	TO	SAUZE D'OULX - JOVENCEAUX	2500	4000	2400	3800
PIEMONTE	TO	SAUZE D'OULX - RICHARDETTE	2500	4000	2400	3800
PIEMONTE	TO	SESTRIERE	5500	6500	4000	5000
PIEMONTE	TO	SESTRIERE - PRAGELATO	3000	3500	2000	2500
VAL D'AOSTA	AO	CERVINIA	5500	7000	4000	5500
VAL D'AOSTA	AO	COURMAYEUR	5000	10000	4000	8000
TRENTINO	TN	CAVALESE	3300	3800	3200	3500
TRENTINO	TN	PREDAZZO	3300	3800	3200	3600
TRENTINO	TN	MOENA	4500	5000	4200	4800
TRENTINO	TN	POZZA DI FASSA	4300	4800	4000	4600
TRENTINO	TN	CANAZEI	5000	5600	4300	5200

Fonte: Ufficio Studi Gabetti.

più penalizzate da una riduzione di richieste, le locazioni stagionali, per effetto del ricordo delle scarse nevicate della stagione scorsa.

In flessione le quotazioni di **Cervinia** nel primo semestre dell'anno. La maggior parte delle soluzioni immobiliari disponibili sono in residence costruiti tra il 1970 e il 1975. I valori degli appartamenti in residence variano a seconda della vicinanza agli impianti, dalla manutenzione e dalla dotazione di servizi (alimentari, ristoranti, piscine, tabacchi, e così via).

Le migliori soluzioni raggiungono le punte di 7.000 euro al mq. Fra gli acquirenti italiani prevalgono milanesi e piemontesi, fra gli stranieri russi e inglesi. I tempi di vendita partono dai sei mesi. L'acquisto per investimento è molto diffuso, spesso l'alloggio si utilizza a Natale e Capodanno e si affitta nel rimanente periodo.

Di solito per un mini-bilocale la richiesta parte dai 150 mila euro, e si arriva ai 270-280 per un locale in più.

Quotazioni stabili a **Courmayeur** nel primo semestre del 2007. Prevale la domanda di milanesi, seguiti da torinesi e genovesi. I valori immobiliari oltre che dalla comodità agli impianti di risalita, sono correlati alla vista o meno sul Monte Bianco. La buona domanda e la poca offerta di immobili nuovi disponibili (bisogna andare a La Salle e Morgex per trovarne) hanno favorito la tenuta dei prezzi.

Le zone più ricercate sono quelle del Pussey, del Villair inferiore e il Verrand alto, già nel Comune di Pre St Didier, ma legato a Courmayeur. La domanda più frequente ha un valore di 700-800 mila euro e riguarda tre locali con doppi servizi.

Fra le novità di quest'anno l'apertura dell'ovovia di Dolonne, che permette un miglioramento del servizio.

Gli investimenti si rivolgono a tagli piccoli, spesso corredati da blocco cucina e armadi, adatti per chi ha una disponibilità intorno ai 300 mila euro, che assicura rendimenti del 2%.

Diminuzione del 5% dei prezzi nella prima parte dell'anno a **Bardonecchia**, destinazione preferita dai torinesi. Per soluzioni particolarmente di pregio si può arrivare a top

prices di 8.000 euro al mq. Netta flessione delle domande di locazione invernale, che tradizionalmente sono stagionali, anche per effetto delle scarse nevicate dello scorso anno.

Prezzi stabili a **Saux d'Oulx**, molto apprezzata dai genovesi, con un numero di transazioni in aumento ed un mercato che dimostra una buona tenuta.

Al **Sestriere** si affitta per periodi brevi e la domanda è più attiva dello scorso anno. La consistente presenza di baite a **Pragelato** attira gli inglesi attratti da queste particolari soluzioni abitative. Le strutture sciistiche sono molto efficienti, anche per effetto delle recenti Olimpiadi invernali, il punto debole di queste località del comprensorio della cosiddetta Via Lattea è la carenza di richiami serali e di vita notturna, con l'eccezione di Sauze d'Oulx, che vede una numerosa presenza di britannici. Tutta l'area risente ancora dell'eccesso di nuove realizzazioni immesse sul mercato per le Olimpiadi invernali, squilibrio che potrà portare a rettifiche dei valori.

All'**Aprica** e a **Chiesa in Valmalenco** segnalata una contrazione del numero di potenziali acquirenti, che ha avuto come conseguenza una riduzione del numero di transazioni nell'ordine del 10%. Le quotazioni ancora stabili sono però in fase d'indebolimento. La domanda si concentra per soluzioni vicine agli impianti. All'Aprica in particolare a quelli per il Palabione, la Magnolta e Baradello. Proprio dalla parte di Baradello (in direzione di Edo) sono stati realizzati numerosi condomini, con valori massimi fra i 3 e i 3.500 euro al mq.

In **Valtellina** si aspettano i lavori per le tangenziali intorno a Morbegno e Delebio, che dovrebbero velocizzare notevolmente i collegamenti con la pianura. Per chi acquista nei paesi limitrofi a Sondrio, come Teglio, con richieste fino a 80 mila euro, che possono toccare i 130 mila euro per baite singole con terreno, il fatto che l'immobile sia arredato può risultare un valore aggiunto importante.

In **Trentino** bisogna ricordare la legge regionale del 2005 che ha contingentato il mercato delle nuove realizzazioni vendute come seconde case, limitando l'offerta e favorendo una migliore tenuta delle quotazioni rispetto ad altre realtà. I limitati interventi edilizi di solito riguardano piccole palazzine con pochi appartamenti.

**Canazei**, ha conosciuto negli ultimi decenni una notevole espansione, ma senza dimenticarsi delle sue origini e tradizioni ladine. Da Canazei si inerpicano le strade che raggiungono i passi dolomiti del Pordoi, del Sella, della Fedaiia.

I valori sono su livelli elevati, la clientela tradizionale è di target molto alto, e c'è poco scambio immobiliare. Sono numerosi gli alberghi che garantiscono un'ospitalità di breve periodo.

**Moena** è la porta della Valle di Fassa e segna il confine ideale con la vicina Valle di Fiemme. In Val di Fassa i turisti dall'est europeo non comprano, vengono per periodi brevi, in pullman, con pacchetti all inclusive. Sono numerosi anche i giovani che trovano svaghi e intrattenimenti e che visitano le diverse località, ma non sono potenziali acquirenti.

Non ci sono particolari progetti urbanistici e gli investimenti sono destinati a migliorare i collegamenti sciistici fra le località.

**Cavalese**, è una borgata alpina che si estende in un verde altipiano, insieme a Predazzo è molto famosa per lo sci di fondo. Qui le quotazioni sono più contenute, rispetto a Canazei e Moena, per appartamenti di tipo medio si spendo al massimo 3.500 euro al mq.

Pescocostanza, **Roccaraso** e Rivisondoli, hanno un bacino quasi esclusivamente napoletano. L'area sciistica di Roccaraso è attrezzata con una cabinovia, 8 seggiovie e 12 skilift e serve 60 km di piste di difficoltà variabile. E' diminuito il taglio medio richiesto, in conseguenza di una flessione nella disponibilità di spesa. Si è registrato un incremento del numero di venditori, sui timori di un ridimensionamento delle quotazioni. ■

“  
A  
Courmayeur  
gli  
investimenti  
si rivolgono  
tagli piccoli,  
spesso  
coredati  
da blocco  
cucina  
e armadi,  
adatti  
per chi ha  
disponibilità  
intorno ai 300  
mila euro,  
che assicura  
rendimenti  
del 2%.”