

Il mercato delle seconde case nelle principali Regioni del Nord Italia

Fonte: Ufficio Studi UBH

VALLE D'AOSTA

Il mercato delle compravendite nella Valle d'Aosta si mantiene sostanzialmente stabile seppur con delle differenze soprattutto sui volumi di scambio da località a località. Alla fine del 2008 le oltre 2.000 compravendite avvenute nella regione, di cui oltre 400 nel capoluogo, facevano segnare un modesto decremento del 4,0% rispetto alla fine del 2007. Un risultato più che egregio se confrontato con i cali delle altre regioni italiane tutti compresi fra il -12,0% ed il -18,0%. Nelle principali località le variazioni percentuali sulle compravendite sono molto alte sia in senso positivo che in senso negativo, ma questo è comprensibile quando si parla di poche decine di abitazioni compravendute per comune nell'arco di 12 mesi. Ci troviamo così di fronte a crescite e a cali di oltre 20/30 punti percentuali solo perché si sono acquistate o vendute poche unità abitative in più o in meno. L'andamento del 2009 è rimasto al momento in linea con quelle che erano le aspettative: domanda più debole e transazioni in calo nuovamente rispetto all'anno precedente, almeno del 10,0%. Dal punto di vista dei prezzi di vendita le variazioni rilevate durante il 2009 sono state minimali, mediamente i prezzi non hanno registrato variazioni verso l'alto ma, caso mai, hanno fatto segnare delle diminuzioni mediamente del 5,0% rispetto ai valori di vendita di un anno fa. Si tratta soprattutto di variazioni relative ai valori di vendita di prodotti che erano rimasti sul mercato per oltre un anno e che per essere venduti hanno dovuto vedere ridimensionato il loro prezzo stante la rarefazione della domanda. L'offerta è cresciuta ma non in maniera sostanziale: non si rilevano particolari aumenti di immobili i vendita per ogni genere di metratura, anche sul fronte delle nuove costruzioni non si può certo dire che si siano registrati dei picchi di aumento rispetto al trend degli ultimi anni. La domanda in acquisto si divide sostanzialmente fra gli appartamenti di taglio medio – piccolo (compresi fra i 40 e i 70 metri quadrati) e quelli di taglio superiore ai 120 mq., caratteristici della fascia più alta (ville e chalet di montagna). A fronte di prezzi naturalmente più alti risulta tuttavia in crescita la domanda di abitazioni il più possibile vicine agli impianti di risalita, al fine di evitare l'uso dell'auto nei giorni di vacanza. Le località che vedono crescere ancora la domanda sono in particolare quelle della valle di Gressoney e della

confinante Val d'Ayas (Champoluc e Antagnod in particolare) oggetto delle preferenze delle famiglie lombarde e piemontesi particolarmente vicine grazie al sistema autostradale. I due paesi di Gressoney (St. Jean e La Trinité) hanno visto aumentare i prezzi di vendita delle abitazioni nell'ordine del 35% negli ultimi 4 anni, con punte oltre i 6.500 euro al metro quadro per le ville e gli chalet ristrutturati, particolarmente nell'area di St. Jean. Nella Val d'Ayas, a Champoluc, i prezzi sono fermi sui livelli di inizio 2008, e secondo gli operatori sarà ben difficile che ci si scosti da questi valori nel medio periodo. Prezzi stabili anche nelle vicine località di Antagnod e Brusson che hanno visto crescere dal 2000 ad oggi i prezzi a ritmi del 4-5% l'anno.

Nella località più prestigiosa della Regione, Courmayeur, il mercato ha registrato alla fine dell'anno scorso un calo delle compravendite (-4,0%) che tuttavia ha fatto segnare un notevole miglioramento rispetto all'anno precedente in cui la discesa era stata di ben 10 punti percentuali più alta.

Dunque nonostante l'elevato livello raggiunto dai prezzi di vendita, si toccano punte superiori ai 10.000 euro al metro per gli appartamenti più pregiati, la domanda della fascia alta e medio alta non ha tirato il freno neppure nell'anno della grande crisi finanziaria. Anzi, si direbbe che i capitali investiti in beni immobili di pregio abbiano rappresentato un naturale rifugio per le famiglie più facoltose.

L'offerta di nuove realizzazioni, non particolarmente alta, si sviluppa nelle zone comprese fra Pré St. Didier e Courmayeur, con prezzi difficilmente più bassi dei 6.000 – 7.000 euro al metro quadrato.

Infine, a Cervinia, la buona risposta della domanda estera continua e mantiene i prezzi a livelli alti anche se non paragonabili con quelli di Courmayeur. D'altra parte, il paese di Breuil non è sicuramente fra i più affascinanti della Regione e solo la grande offerta di piste (con il collegamento internazionale con Zermatt) e l'incomparabile bellezza del Cervino sono da sempre le carte vincenti di questa località. I prezzi del nuovo si attestano fra i 5.000 ed i 5.500 euro al metro, mentre l'usato viene venduto a meno di 4.000 euro al metro, ovviamente nelle aree più distanti dagli impianti di risalita. Proprio grazie alla domanda proveniente dall'estero, Cervinia rimane una delle località valdostane più interessanti dal punto di vista dell'investitore interessato ad affittare annualmente il suo appartamento.

La domanda di abitazioni in affitto in Valle d'Aosta naturalmente conosce i suoi momenti di picco nel periodo invernale, ma, da circa 4 anni, anche la domanda estiva è risultata in crescita (+17,0% questa estate rispetto all'estate 2008). Gli affitti in linea generale non sono variati rispetto all'autunno 2008 e, avendo già registrato parecchie prenotazioni per i periodi clou della stagione, si può affermare che non si prevedono rialzi almeno per tutto il 2009.

PIEMONTE

In Piemonte la forte offerta conseguente alle Olimpiadi Invernali del 2006 aveva di fatto creato un surplus sul mercato della seconda casa con effetti depressivi sui prezzi di vendita nell'anno seguente alla manifestazione olimpica. Alla fine del 2007 la discesa delle compravendite era stata in media del 6% rispetto all'anno precedente; soprattutto a Sauze, Oulx e Sestrièrè che avevano registrato delle discese degli scambi superiori al 12% in media. Nel 2008, per le due località sciistiche il mercato ha dato un netto cambiamento di inversione del ciclo, facendo chiudere in rialzo l'anno con incrementi percentuali di oltre 20 punti rispetto all'anno precedente in termini di abitazioni compravendute. Le famiglie di Liguria, Piemonte e Lombardia sono i primi acquirenti di queste località e la loro scelta punta nell'80% dei casi su immobili di nuova o recente realizzazione con metrature non superiori ai 70-80 metri quadrati.

Per i comuni dell'area sciistica della Provincia di Torino, situata ad Ovest rispetto al capoluogo piemontese, dopo un positivo 2008, il 2009 si sta configurando come un anno di stabilizzazione sul fronte degli scambi, mentre su quello delle locazioni si registrano interessanti incrementi di richieste superiori del 9,0% rispetto all'autunno dell'anno scorso. I prezzi di vendita sembrano essersi stabilizzati con le punte toccate da Bardonecchia e Sestriere oltre i 5.000 euro al metro quadro, mentre a Sauze e Oulx i valori variano fra i 3.500 ed i 4.000 euro al metro. La domanda estera di seconde case ha risentito della mancanza delle famiglie inglesi in particolare, causa la grave crisi economico finanziaria che non ha risparmiato il Regno Unito, ma in generale il turismo estero rimane vivace grazie soprattutto ai collegamenti garantiti con le principali capitali d'Europa dai voli low cost che atterrano a Torino (oltre 2,5 milioni di passeggeri quest'anno, di cui almeno 250.000 sono turisti). Restano quindi stabili anche i canoni di locazione dopo alcune correzioni al ribasso registrate nel biennio 2006 - 2007.

TRENTINO ALTO ADIGE

La notizia è che il Trentino Alto Adige ha superato per numero di turisti (italiani) due regioni importanti come la Sardegna e il Veneto. Quest'area del nostro Paese non è più solo la Regione che attira più turisti, sia nazionali che esteri, nel periodo invernale per gli sport praticati sulla neve. Dopo Toscana, Sicilia, Emilia Romagna, Puglia e Lazio, il Trentino Alto Adige si colloca fra le mete estive preferite. Tutto ciò grazie agli elevati standard di qualità offerti dall'industria alberghiera e dallo sviluppo di una forma di turismo rivolta al benessere e ai prodotti enogastronomici del territorio. Conseguentemente anche il mercato delle seconde case in Trentino ed in Alto Adige non sembra risentire in maniera elevata della crisi di domanda che ha colpito le grandi città. Oltre alle località più classiche come

Madonna di Campiglio, l'offerta si è ampliata ed è migliorata notevolmente in località come Andalo e Pinzolo, che si sono andate ad aggiungere ad altre località già ampiamente collaudate come Moena, Canazei e tutta la Val di Fassa.

In generale, i prezzi di vendita in questo ultimo scorcio di 2009 non danno segni di movimento rispetto alla fine del 2008, abbiamo rilevato solo delle piccolissime differenze dovute in primis all'andamento del costo della vita che come sappiamo quest'anno è stato anche in negativo su base tendenziale annua. Fra le località che hanno registrato una lievissima flessione si rilevano Canazei e Folgaria, ma si tratta fondamentalmente di aggiustamenti su valori di vendita di abitazioni che necessitavano di importanti lavori di ristrutturazione. Per le altre località i prezzi sono rimasti stabili o addirittura in crescita di un paio di punti percentuali come nel caso di Madonna di Campiglio che durante l'estate ha fatto registrare una crescita della domanda, sia in acquisto che in locazione, risvegliando un mercato che nel 2008 pareva essere in tendenziale declino. Mediamente i valori di vendita delle top località del Trentino non scendono sotto i 5.000 euro al metro quadrato, prezzi che si possono giustificare con l'ottimo servizio fornito in termini di infrastrutture, collegamenti, piste da sci e da sci di fondo, nonché per la buona qualità dei materiali e la cura con cui vengono ristrutturate o costruite ex novo le abitazioni in loco.

La buona domanda di abitazioni non soffre quindi dell'ottima offerta della ricezione alberghiera che, come noto, qui raggiunge livelli di eccellenza grazie ai molteplici servizi offerti. Nonostante ciò oltre il 44,0% dei turisti italiani che arrivano nell'area affitta una abitazione per la stagione invernale o per quella estiva che, come accennato in precedenza, sta diventando sempre più importante nell'economia locale; una conferma arriva dai canoni di locazione richiesti fra luglio e agosto, sempre più vicini ai livelli invernali.

LOMBARDIA

Il mercato della seconda casa in montagna della Lombardia è un mercato che si caratterizza in particolare per la domanda di carattere (quasi) esclusivamente regionale. Ponte di Legno, Madesimo e Bormio rimangono le località più gettonate con prezzi di vendita oggi stabili ma che negli ultimi 5 anni hanno fatto registrare crescita in media del 32% nominale. Interessante rilevare l'escalation di Madesimo che è ormai divenuta la località "top" della Regione con prezzi di vendita che hanno raggiunto in alcuni casi anche i 7.000 euro al metro quadro, superando i "top price" di Bormio che si fermano intorno ai 6.000 euro al metro. Una località che invece non ha essenzialmente sfruttato il momento di forte ripresa del mercato turistico degli anni passati è stata Ponte di legno, che rimane ben distanziata dai valori di Madesimo e Bormio (e anche di Livigno) non

toccando mai i 5.000 euro al metro quadro. Restando nella Provincia di Sondrio, un'altra località che non ha fatto mai registrare grossi balzi in avanti in relazione ai valori di vendita delle abitazioni destinate al mercato turistico è l'Aprica, che ha forse conosciuto il suo momento di maggior fulgore immobiliare nella prima metà degli anni '80. La domanda in acquisto in generale durante quest'anno non si è comunque particolarmente vivacizzata rispetto al 2008, solo nelle prime due località citate (Madesimo e Bormio) si può dire che si sono registrati i veri movimenti di domanda sia in campi acquisitivo ma soprattutto nel settore delle locazioni. Infatti, proprio il segmento degli affitti sta dando i migliori risultati, anche se ad oggi si nota una leggera flessione anche in questo segmento, nell'ordine del 2,0% - 4,0%, rispetto all'autunno del 2008. La domanda si concentra naturalmente su monolocali e bilocali in locazione, mentre chi vuole acquistare divide il mercato fra due tipologie di budget: coloro che non impegnano più di 200.000 euro e coloro che arrivano a livelli di spesa superiori ai 700.000 euro. Nel mezzo, non esiste praticamente domanda.

Nota su alcune località montane estere

Quando si analizzano i flussi turistici delle famiglie italiane verso le località montane, si nota che le destinazioni del nostro territorio sono percepite come molto più attrattive di quelle estere. Data questa premessa si capisce che non può sorprendere la stima dalla quale risulta che solo il 5,0% delle famiglie italiane che passa una vacanza all'estero si indirizza verso una località di montagna, che, in ordine di preferenza, si trova in Francia, Svizzera e Austria. Da qualche anno però, anche per chi sceglie di andare a sciare all'estero si sta sviluppando una offerta sempre maggiore di abitazioni in affitto oltre che in vendita. La conferma arriva dagli operatori locali delle località, ad esempio della Carinzia in Austria, che offrono gli immobili anche in lingua italiana. In Svizzera, il 12% circa del totale delle abitazioni è costituito da seconde case.

La domanda delle famiglie piemontesi, in particolare, si concentra soprattutto in due rinomate e affascinanti stazioni sciistiche come Verbier e Crans Montana, mentre cresce nuovamente la domanda in Engadina, in particolare nei paesi vicini a Sankt Moritz, come Celerina e Silvaplana. Celerina, è addirittura soprannominata «la piccola Milano», anche se negli ultimi anni sono però soprattutto i russi ad avere "invaso" la regione. Nel Vallese le seconde case sono circa 62.000, oltre il 30% del totale delle seconde case in Svizzera. Gli italiani sono al primo posto nella classifica degli acquirenti, seguiti dai tedeschi e dai francesi. Si tratta inoltre di famiglie con ottime disponibilità di spesa, dato che il prezzo medio di un trilocale varia fra i 395.000 ed i 530.000 euro. Il timore delle località svizzere è che addirittura nei prossimi anni il tasso di incremento della domanda estera (soprattutto italiana) vada ad aumentare esponenzialmente e possa creare così grandi problemi sul fronte edilizio con un innalzamento dell'offerta che

risulterebbe rovinoso per il paesaggio. Anche in Francia negli ultimi anni l'offerta di seconde case ha avuto un forte impulso alla crescita dai piani di sviluppo dei governi locali che hanno dato il via alla realizzazione di grandi comprensori sciistici creati per un turismo di massa. L'esempio più eclatante e più amato dagli italiani è sicuramente quello di Les 2 Alpes, un comprensorio con oltre 200 km di piste, aperto sia d'estate che di inverno, e uno dei più grandi snow park (per gli amanti dello snow board) d'Europa. La stazione sciistica è fra le preferite dalle famiglie italiane grazie alla sua facilità di accesso, ad esempio da Torino dista solo 170 km percorribili in auto, ma soprattutto è da non molto che una compagnia low cost (Easy Jet) effettua voli da Roma Ciampino e da Venezia su Lione con relativo collegamento con Les Deux Alpes in pullman o treno. L'offerta di abitazioni in affitto è molto alta e i costi sono bassi rispetto ad altre località francesi meno popolari e più prestigiose come Courchevel, Meribel o Megève. Località dove i prezzi di vendita sono paragonabili alle nostre Courmayeur o Cortina: gli chalet di maggior pregio toccano i 18.000 euro al metro quadro, mentre un monocale in zona centrale o vicino agli impianti di risalita non costa meno di 7.000 euro al metro quadrato.

Fra le tre nazioni esaminate, la più abbordabile come prezzi di vendita e anche come canoni di locazione rimane ancora l'Austria, anche se in questi ultimi 5 anni di mercato immobiliare delle principali località sciistiche austriache ha registrato crescita dei valori mediamente vicine al 40,0%, vale a dire con un aumento tendenziale annuo dell'8,0% nominale.