

Comunicato Stampa

Analisi di Immobiliare.it sul mercato residenziale nelle località di montagna

Alpi o Appennini? Per comprare casa gli italiani scelgono le Alpi, dove si concentra l'80% di tutta la domanda per le località montane

In un anno ricerche quasi raddoppiate a Madonna di Campiglio nonostante l'aumento dei prezzi

Milano, dicembre 2021 – Nonostante gli Appennini richiedano budget quasi tre volte inferiori, quando si cerca una casa in montagna da comprare gli italiani scelgono le Alpi: secondo un'analisi di [Immobiliare.it](https://www.immobiliare.it), il portale immobiliare leader in Italia, con la sua business unit **Immobiliare Insights** specializzata in studi di mercato, **infatti l'80% della domanda di immobili in montagna si concentra sulla catena alpina**. Nel 2021 la domanda per gli Appennini è calata del 9% rispetto ai volumi del 2020 e nelle Alpi invece è stabile (0%).

*“Per spiegare il generale calo di interesse verso gli immobili in vendita in montagna bisogna tener conto dell'anno appena trascorso – ha dichiarato **Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it** – Nel 2020 in questo stesso periodo quasi tutta l'Italia era colorata di rosso e il bisogno di evasione era molto più sentito di oggi. L'idea della casa in montagna rappresentava la risposta al desiderio di potersi allontanare dalla città e riuscire a godere di spazi più ampi nei periodi di chiusura. Oggi siamo tornati in città liberi di muoverci e questo ha ridimensionato il desiderio di evasione e le ricerche nelle località più remote”.*

Ma quanto costano le due catene montuose per chi desidera comprare casa? La differenza è netta: sulle **Alpi** servono in media **4.060 euro al metro quadro** mentre nelle **località appenniniche** si richiedono mediamente **1.400 euro/mq**.

Mercato immobiliare delle Alpi: prezzi in lieve aumento e domanda stabile

Nell'ultimo anno i prezzi delle località turistiche montane delle Alpi sono anche sensibilmente aumentati (+6%). A crescere maggiormente (+12%) sono stati i costi delle zone di **Madonna di Campiglio** (5.443 euro/mq) e dell'**Altopiano di Asiago** (2.275 euro/mq). Madonna di Campiglio è anche la località italiana di montagna ad aver riscosso il maggior interesse nell'ultimo anno, con un aumento della domanda pari al 77%. **Cortina d'Ampezzo** si conferma invece la **più cara in tutta la Penisola: 10.115 euro è il costo medio degli immobili al metro quadro**. A seguire si trovano **Selva di Val Gardena** (9.130 euro/mq) e **Ortisei** (8.320 euro/mq).

Il piccolo borgo di **Sauris** invece è la località turistica alpina in cui acquistare un immobile costa meno: nell'ultimo anno il valore delle case è diminuito di 19 punti percentuali e ha portato il **prezzo medio al metro quadro a 1.065 euro**.

Per quanto riguarda la **domanda di case in vendita**, anche la **Val Gardena** ha visto un'**impennata nel proprio volume di domanda pari al 29% in un anno**, seguita da **San Martino di Castrozza** che ha segnato un **+21%**.

Dal lato opposto della classifica si trova **La Thuile**, in Val d'Aosta, dove la domanda di immobili in vendita è scesa **del 37% rispetto al 2020**, seguita da **Pragelato** in Piemonte **(-23%)** e **Courmayeur** dove, sebbene la **domanda sia calata di 10 punti percentuali**, questa flessione non ha impedito ai **prezzi di aumentare del 7% (7.215 euro/mq)**.

Appennini: prezzi contenuti ma domanda in calo

Il mercato immobiliare delle località turistiche degli Appennini vede costi decisamente più contenuti rispetto a quelli delle Alpi. Acquistare una casa a **Roccaraso**, i cui impianti sciistici la rendono una delle più famose località dell'intero Appennino, **costa in media 2.440 euro**, e sempre in Abruzzo si trova anche la seconda località turistica più cara del Centro, **Ovindoli**, dove sono necessari **1.600 euro al metro quadro**.

Nonostante la crescita percentuale di 3 punti nell'ultimo anno, **Camigliatello Silano in Calabria**, invece, si rivela la località turistica in cui conviene di più investire per garantirsi una casa in montagna dato che qui un immobile mediamente **costa 715 euro al metro quadro**.

Il maggior incremento di richieste rispetto all'anno scorso è stato registrato a **Pescasseroli**, dove la **domanda è aumentata di quasi il 30%** e i prezzi sono scesi di 6 punti percentuali (1.400 euro/mq). La località abruzzese, insieme ad **Abetone Cutigliano in Toscana (+10%)**, è l'unico caso di **richieste in aumento** considerato che in tutte le altre località turistiche degli Appennini la domanda di case in vendita è in calo. In modo particolare, spicca la **località di Cimone, in Emilia Romagna, che segna -27%**, quella di **Corno alle Scale (-22%)**, nell'**Appennino Tosco-Emiliano**, e infine **Camigliatello Silano, in Calabria, che ha perso il 21%**.

Di seguito la tabella con l'andamento del mercato immobiliare residenziale nelle principali aree turistiche degli Appennini, con le indicazioni del prezzo medio al metro quadro richiesto, la differenza rispetto al 2020 e l'andamento della domanda su Immobiliare.it:

Regione	Zona Turistica	Comuni	Prezzo medio €/mq	Delta Prezzo vs. 2020	Delta Domanda vs. 2020
Toscana	Abetone Cutigliano		1.480€	0%	9%
	Abetone Cutigliano	Abetone Cutigliano	1.480€	0%	
Calabria	Camigliatello Silano		715€	3%	-21%
	Camigliatello Silano	Spezzano della Sila	715€	3%	
Molise	Campitello Matese		780€	4%	nd
	Campitello Matese	San Massimo	780€	4%	
Emilia Romagna	Cimone		1.130€	1%	-27%
	Cimone	Fanano	1.020€	1%	
	Cimone	Montecreto	1.010€	-4%	
	Cimone	Riolunato	915€	3%	
	Cimone	Sestola	1.230€	3%	

Appennino tosco-emiliano	Corno alle Scale		970€	-7%	-22%
	Corno alle Scale	Lizzano in Belvedere	970€	-7%	
Abruzzo	Ovindoli		1.600€	3%	-20%
	Ovindoli	Ovindoli	1.600€	3%	
Abruzzo	Pescasseroli		1.400€	-6%	27%
	Pescasseroli	Pescasseroli	1.400€	-6%	
Abruzzo	Prati di Tivo		790€	-1%	nd
	Prati di Tivo	Pietracamela	790€	-1%	
Abruzzo	Roccaraso		2.445€	3%	-9%
	Roccaraso	Roccaraso	2.445€	3%	
Lazio	Terminillo		1.015€	5%	-10%
	Terminillo	Leonessa	920€	10%	
	Terminillo	Rieti	1.040€	5%	

Fonte: Immobiliare Insights

Di seguito la tabella con l'andamento del mercato immobiliare residenziale nelle principali aree del turismo delle Alpi con le indicazioni del prezzo medio al metro quadro richiesto, la differenza rispetto al 2020 e l'andamento della domanda su Immobiliare.it:

Region e	Zona Turistica	Comuni	Prezzo medio €/mq	Delta Prezzo vs. 2020	Delta Domanda vs. 2020
Trentino-Alto Adige	Alpe Cimbra		1.945€	-2%	-5%
	Alpe Cimbra	Folgaria	2.060€	-5%	
	Alpe Cimbra	Lavarone	1.760€	11%	
	Alpe Cimbra	Luserna	1.275€	-1%	
Veneto	Altopiano di Asiago		2.275€	12%	17%
	Altopiano di Asiago	Asiago	2.275€	12%	
Piemonte	Bardonecchia		2.760€	1%	7%
	Bardonecchia	Bardonecchia	2.760€	1%	
Valle d'Aosta	Cervinia		3.480€	-2%	3%
	Cervinia	Valtournenche	3.480€	-2%	
Veneto	Cortina d'Ampezzo		10.115€	1%	4%
	Cortina d'Ampezzo	Cortina d'Ampezzo	10.115€	1%	
Valle d'Aosta	Courmayeur		7.215€	7%	-10%
	Courmayeur	Courmayeur	7.215€	7%	
Valle d'Aosta	Gressoney		3.890€	1%	11%

	Gressoney	Gressoney-La-Trinitè	3.815€	5%	
	Gressoney	Gressoney-Saint-Jean	3.935€	-1%	
Valle d'Aosta	La Thuile		3.980€	-7%	-37%
	La Thuile	La Thuile	3.980€	-7%	
Trentin o-Alto Adige	Madonna di Campiglio		5.445€	12%	77%
	Madonna di Campiglio	Pinzolo	5.445€	12%	
Piemonte	Pragelato		.120€	8%	-23%
	Pragelato	Pragelato	2.120€	8%	
Trentin o-Alto Adige	San Martino di Castrozza		2.750€	-2%	21%
	San Martino di Castrozza	Primiero San Martino di Castrozza	2.750€	-2%	
Friuli Venezia Giulia	Sappada		2.575€	5%	-3%
	Sappada	Sappada	2.575€	5%	
Friuli Venezia Giulia	Sauris		1.065€	-19%	nd
	Sauris	Sauris	1.065€	-19%	
Piemonte	Sestriere		3.135€	1%	7%
	Sestriere	Sestriere	3.135€	1%	
Friuli Venezia Giulia	Tarvisio - Val Resia		1.640€	5%	3%
	Tarvisio - Val Resia	Tarvisio	1.640€	5%	
Friuli Venezia Giulia	Tolmezzo		1.200€	4%	nd
	Tolmezzo	Tolmezzo	1.200€	4%	
Trentin o-Alto Adige	Val Gardena		8.430€	4%	29%
	Val Gardena	Ortisei	8.320€	4%	
	Val Gardena	Selva di Val Gardena	9.130€	7%	
Trentin o-Alto Adige	Val Pusteria		3.930€	7%	-28%
	Val Pusteria	Brunico	4.040€	8%	
	Val Pusteria	Chienes	2.885€	-4%	
	Val Pusteria	Falzes	3.840€	4%	
	Val Pusteria	San Lorenzo	920€	-6%	

	Val Pusteria	San Martino in Badia	3.185€	-17%	
	Val Pusteria	Terento	2.785€	-7%	
	Val Pusteria	Valdaora	4.450€	2%	
Trentino-Alto Adige	Val di Fiemme		2.520€	2%	-14%
	Val di Fiemme	Capriana	620€	-10%	
	Val di Fiemme	Carano	2.805€	5%	
	Val di Fiemme	Cavalese	2.560€	-5%	
	Val di Fiemme	Daiano	1.825€	33%	
	Val di Fiemme	Panchià	2.920€	8%	
	Val di Fiemme	Predazzo	2.575€	2%	
	Val di Fiemme	Tesero	2.310€	26%	
	Val di Fiemme	Valfloriana	595€	-11%	
	Val di Fiemme	Varena	2.695€	11%	
Lombardia	Valcamonica		3.710€	5%	-23%
	Valcamonica	Ponte di Legno	3.710€	5%	
Lombardia	Valchiavenna		3.985€	2%	4%
	Valchiavenna	Madesimo	3.985€	2%	
Lombardia	Valtellina		3.010€	1%	-11%
	Valtellina	Aprica	2.125€	4%	
	Valtellina	Bormio	4.575€	-1%	
	Valtellina	Livigno	6.035€	6%	

Fonte: Immobiliare Insights

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Stampa Immobiliare.it

Federica Tordi, Giusy Palmiero, Camilla Tomadini – 320.6429259; ufficiostampa@immobiliare.it