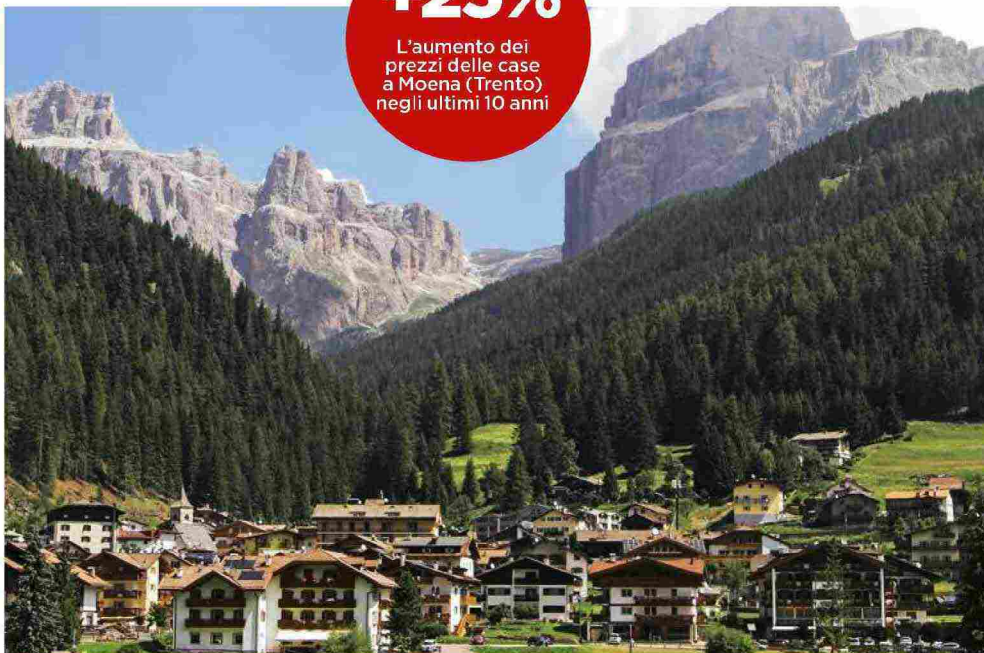




+25%

L'aumento dei prezzi delle case a Moena (Trento) negli ultimi 10 anni



Gettyimages (2), Shutterstock

LA RIVINCITA DELLA MONTAGNA

La fuga da temperature sempre più elevate e la possibilità di lavorare in smart working alimentano la crescita dei prezzi per compravendite e affitti di case in altitudine. E «salgono» non solo località-vip come Cortina, ma anche gli Appennini.



L'impennata maggiore dei prezzi degli immobili in montagna si è registrata sulle Dolomiti: ai vertici Cortina, Madonna di Campiglio e Ortisei.

+27%

L'andamento nei prezzi degli immobili a Pinzolo (Trento) in 10 anni

di Rosa Simoni

Per una settimana in agosto (2025) bisogna mettersi in lista d'attesa, addirittura un anno prima. E gli appartamenti non sono regalati. Si può arrivare a spendere dagli 800 ai 1.400 euro al giorno. Prezzi impensabili fino a qualche anno fa, anche se si tratta di strutture moderne e ultra accessoriate. Non stiamo parlando di Porto Cervo o di qualche località-vip balneare ma della montagna, di Madonna di Campiglio balzata a livelli di Cortina e Courmayeur. «Fino a qualche tempo fa era quasi esclusivamente il paradiso degli sciatori, mentre ora la domanda è esplosa anche per l'estate» afferma Alessandro Lovato, property manager di Roseto, società di progetti immobiliari che a Campiglio ha due complessi residenziali di lusso, uno terminato da circa un anno e mezzo e andato subito sold out nelle vendite - più due appartamenti riservati alle locazioni top - e un altro in costruzione. «È in crescita la domanda di residenze esclusive e di ampie metrature per ospitare anche il personale di servizio in estate» aggiunge Lovato.

A Ponte di Legno, meta meno blasonata, sono esplose le compravendite. «Si va dai 7.500 agli 8 mila euro al metro quadro, con un aumento del 15 per cento in tre anni. C'è grande richiesta di trilocali» conferma a *Panorama* Marco Zoppini, license partner di Engel&Volkers,

IMMOBILIARE

+38%

Il trend dei prezzi delle case a Cortina (Belluno) nell'ultimo decennio



per questa località.

Le locazioni sulle piattaforme web valgono fino a 400 euro al giorno. Erano anni che su Booking o su Airbnb non si vedeva una tale effervescenza nella ricerca di case in montagna e soprattutto una crescita così importante dei prezzi.

Anche la modaiola Cortina, in estate, aveva attraversato un periodo di crisi, trascurata dal turismo ricco attirato dal mare cristallino. Dopo il Covid la svolta. Non si può parlare di un sorpasso rispetto al mare, che resta la meta privilegiata delle vacanze estive, ma gli indicatori immobiliari (affitti e compravendite) hanno registrato un aumento della domanda di montagna. Il cambiamento climatico, con estati sempre

più torride, e l'insofferenza per la folla dell'overtourism, hanno fatto riscoprire il piacere di mete più rilassanti. «La casa in montagna, spesso a breve distanza dalla città, come nel Nord Italia, consente di allungare i ponti e le festività lontano dall'ufficio. Una fuga più facile da realizzare e che offre quella tranquillità essenziale per combinare il relax con lo smart working» afferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari.

Da una loro analisi emerge che le prime sei posizioni, quanto a rincari, spettano proprio ai monti. L'impennata maggiore si è registrata sulle Dolomiti, dove l'incremento dei prezzi è stato anche di un terzo in dieci anni. Cortina svetta con +38 per cento, seguita da Madonna di Campiglio e Ortisei a +34 per cento, San Martino di Castrozza (+33) e Canazei (+29). Ma se in queste località il mercato immobiliare è stato sempre più frizzante rispetto al settore, stupisce il trend di centri

meno patinati come Pinzolo, che in 10 anni ha visto rincari del 27 per cento, Predazzo (+26), Moena (+25) o Cavalese (+23).

Nella graduatoria di Immobiliare.it, le località montane della top list battono quelle della Sardegna. Al primo posto si colloca sempre Cortina che ha superato gli 11 mila euro al metro quadro, complici anche le Olimpiadi invernali 2026. Ortisei si avvicina ai novemila euro, San Martino di Castrozza e la Val di Fassa sono fra i tre e i quattromila euro, mentre in Val di Fiemme si superano i tremila euro al metro quadro, una media superiore del 20-25 per cento rispetto al resto della provincia.

Nella classifica di Scenari Immobiliari, per trovare la prima località turistica di ma-

re bisogna scendere in settima posizione: Porto Rotondo con +31 per cento. In crescita anche i canoni delle locazione: secondo i dati della Fiaip, la Federazione italiana agenti immobiliari professionali, in alta stagione per un appartamento con quattro posti letto a Ortisei si spendono tra i 1.500 e i duemila, a Canazei tra i mille e i 1.500 euro, a Selva Val di Gardena dai 1.500 e i duemila, mentre a Courmayeur e Sestriere tra mille e 1.500 euro.

Grande richiesta anche per gli Appennini. In Abruzzo, come rileva Immobiliare.it i prezzi medi di vendita sono saliti a luglio scorso del 4,38 per cento rispetto a un anno fa, da 1.302 euro al metro quadrato a 1.359 euro. A Roccaraso, in provincia dell'Aquila, sono stati richiesti questa estate in media 3.035 euro al metro quadro, con un aumento del 4 per cento rispetto a luglio 2023. «Sono molto richieste le medie altitudini, a poche ore dalla città» afferma Breglia. «L'offerta sulle Alpi, come sugli Appennini, sta migliorando di qualità mentre fino a qualche anno fa era piuttosto modesta. Un altro fattore che ha trainato l'immobiliare alpino è la grande quantità di neve degli ultimi due inverni che ha prolungato la stagione sciistica». E poi, va detto, la caratteristica del nostro Paese è di avere tutto a portata di mano. Sarà anche per questo che l'Italia continua a fare il boom di turisti. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA