REPORT

Savills Research

SKI REPORT

WORLD RESIDENTIAL — INVERNO 2023/24



savills



PREMESSA



Jeremy Rollason
Direttore, Savills Ski
+44 (0)20 7016 3753
+44 (0)7969 785 525
jrollason@savills.com

Dodici mesi fa, la nostra visione del futuro era molto chiara. Dopo due anni di crescita vertiginosa dei prezzi nelle località di montagna in Europa e in Nord America, era evidente che il mercato non avrebbe potuto sostenere continui incrementi di prezzo annui del 15% (o più, in alcuni casi). Avevamo ipotizzato che il mercato si sarebbe diviso in due livelli, con un appiattimento della curva nella fascia medio-bassa e una continua crescita dei prezzi nella fascia ultra-prime. Previsione che, infine, si è avverata.

Ora, arrivati all'autunno del 2023, le nostre previsioni non sono più così chiare. Nel settembre 2023, per la prima volta dopo 14 rialzi consecutivi, la Bank of England ha deciso di non aumentare i tassi di interesse. È probabile che questa pausa di riflessione venga emulata dalla Federal Reserve e dalla Banca Centrale Europea nei prossimi mesi, in quanto anch'esse valuteranno se l'inasprimento fiscale potrà avere l'effetto desiderato di ridurre l'inflazione.

Una cosa è chiara: l'aumento dei tassi di interesse ha indubbiamente scoraggiato alcuni potenziali acquirenti nel territorio delle Alpi. Gli acquirenti che vogliono fare un investimento non riescono più a generare rendimenti positivi se hanno un mutuo superiore al 50% del valore dell'immobile. Anche se volessero, gli acquirenti britannici, dopo la Brexit, trovano ancora praticamente impossibile accedere a un mutuo ipotecario in Francia.

Fortunatamente per i costruttori e i venditori privati, ci sono molti altri acquirenti nazionali ed europei che contribuiscono a sostenere la domanda.

A livelli di prezzo più elevati, superiori ai 3 milioni di euro, il mercato dei mutui è meno importante. Gli acquirenti con un elevato patrimonio netto sono in genere meno dipendenti dal debito e normalmente utilizzano solo un prestito bancario per impiegare il capitale altrove o come strumento fiscale per ridurre l'imposta sul patrimonio. Unitamente alla continua scarsità di immobili alpini a tutti i livelli di prezzo, le località Super Prime restistono: solo il 20% delle proprietà ha subito un calo dei prezzi.

Con le elezioni governative imminenti su entrambe le sponde dell'Atlantico nel 2024, le pressioni inflazionistiche e i continui disordini geopolitici, l'incertezza dell'economia globale diviene una realtà. Anche se il mercato immobiliare sciistico continua a sfidare queste influenze esterne, è più difficile prevedere le tendenze dei prossimi 12 mesi.

Nel frattempo, il nostro 18° Rapporto sullo sci annuale dà un'occhiata più da vicino ai prezzi Prime e Ultra Prime delle principali località sciistiche del mondo e offre le nostre previsioni di mercato per alcune delle più popolari. Prendendo in considerazione anche la crescita dei marchi di lusso nelle principali località sciistiche del mondo pubblichiamo il nostro Ski Resilience Index, che riporta e descrive notevoli cambiamenti. Ci auguriamo che la lettura del rapporto sia di vostro gradimento e rimaniamo cautamente ottimisti per la prossima stagione.

CONTENUTO

4 - 5
Panoramica del mercato
Che risultati hanno ottenuto le tre principali regioni sciistiche nel mondo?

6 - 7
Ski Resilience Index
Classifica di 61 resort a livello globale in base alla loro qualità, affidabilità e capacità di adattamento ai mutamenti climatici

8 - 11
Prezzi Prime
Le località nel mondo classificate in base al Prime Residential Index, i prezzi Ultra Prime e le previsioni future per dieci località sciistiche chiave

12 - 13
Affitti nelle località residenziali Prime
Il metodo "prova prima di acquistare" e costi medi di affitto settimanale in alcuni mercati sciistici Prime

14 - 15
Tendenze retail nei mercati sciistici
Le principali tendenze retail nelle stazioni sciistiche mondiali

16 - 17
Panoramica
Cosa possono aspettarsi i mercati sciistici nel prossimo futuro?

Panoramica del mercato

Sebbene l'affluenza globale nelle stazioni sciistiche sia tornata ai volumi precedenti alla pandemia, persistono variazioni a livello regionale e nazionale

Molte località sciistiche non hanno potuto lavorare a capacità completa nel 2022. Tuttavia, i dati più recenti mostrano che il numero di sciatori è rimasto molto interessante, superando i 370 milioni su scala globale nel corso della stagione, rispetto ai 201 milioni dell'inverno precedente ma ancora al di sotto della media pre-pandemia. Nonostante ciò, diversi Paesi dell'emisfero settentrionale e meridionale hanno vissuto la migliore stagione sciistica di sempre per numero di visitatori. Questi ottimi numeri devono molto alle condizioni climatiche favorevoli in molte regioni. Le temperature costantemente fredde e le giornate soleggiate hanno garantito condizioni ottimali per lo sci, anche se le precipitazioni nevose sono state piuttosto limitate. Inoltre, un rinnovato interesse per le attività all'aria aperta e per i viaggi all'interno dei confini nazionali ha favorito le destinazioni sciistiche, in particolare quelle con un forte mercato interno. Mentre i Paesi continuavano ad allentare le restrizioni volte a limitare la pandemia, gli sciatori tornavano volentieri sulle piste.

Alcuni mercati emergenti, come quelli dell'Europa orientale, hanno fatto passi da gigante nello sviluppo della loro industria sciistica, contribuendo a un numero di visite di sciatori senza precedenti negli ultimi anni. Perfino la Cina, nonostante le persistenti restrizioni contro il Covid-19, ha assistito a una ripresa del numero degli sciatori, alimentata dall'entusiasmo generato dalle Olimpiadi invernali di Pechino del 2022. Inoltre, la riattivazione dei rinnovi degli skilift, che nel 2020 erano stati sospesi per settimane o mesi, ha contribuito al trend positivo generale.

Trend regionali



Europa

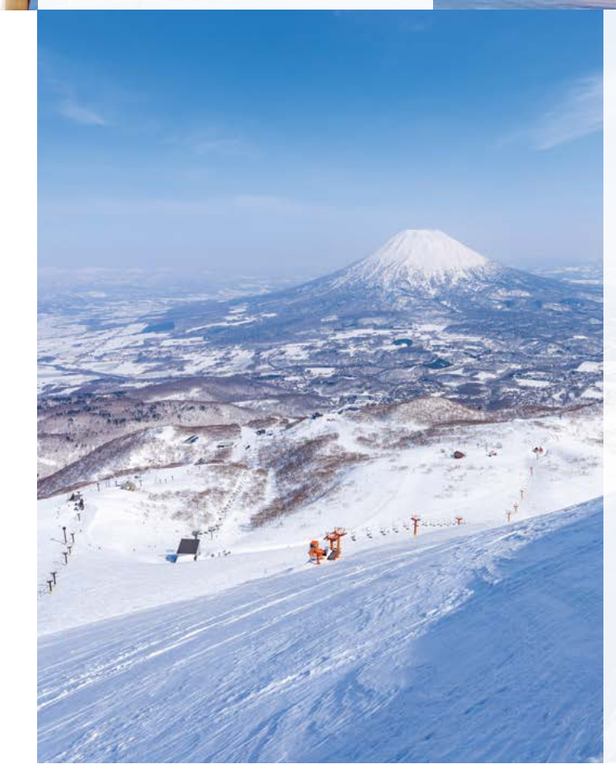
La stagione sciistica europea ha presentato un quadro misto. Molte località hanno goduto di ottime nevicate, offrendo le condizioni ideali per sciare e attirando gli appassionati di sport invernali. Altre, invece, hanno dovuto fare i conti con un clima variabile, che ha limitato la durata della stagione. Nel complesso, la stagione ha rispecchiato un'industria sciistica resistente, che si è adattata alle sfide e ha offerto prospettive promettenti per gli appassionati di sci in Europa.



Nord America

Gli Stati Uniti sono in cima alla classifica mondiale per numero di sciatori, con oltre 60 milioni di visitatori nella stagione 2022/23. Si tratta di un risultato particolarmente straordinario se si considerano i costi: gli skipass in America costano molto di più rispetto alle altre principali nazioni sciistiche. All'interno degli Stati Uniti, le Montagne Rocciose e il Nord-Est sono le destinazioni più visitate per gli amanti dello sci e dello snowboard. Insieme, queste due regioni sono state responsabili del 59% di tutte le visite di sci e snowboard nel 2022/23.







Asia-Pacifico

L'allentamento delle restrizioni volte a limitare la pandemia di Covid-19 nel dicembre 2022 ha avuto un impatto negativo sulla stagione sciistica cinese, provocando la più grande ondata di casi nel paese durante i mesi invernali. Il numero di sciatori in Cina è sceso dell'8%, fino a 19,8 milioni, per la stagione 2022/23. Tuttavia, la regione dell'Hokkaido, in Giappone, ha registrato una nevicata record che ha incrementato il numero di sciatori e ha permesso a Niseko e Furano di aumentare il numero di visitatori. Come in molti altri paesi che stanno uscendo dalla pandemia, negli ultimi mesi c'è stata una tendenza a preferire le attività sportive e ricreative. Se questa tendenza dovesse continuare fino alla stagione 2023/24, potremmo assistere a un aumento del numero di sciatori sebbene, il ritorno alle mete internazionali, potrebbe incrementare la concorrenza da parte dei mercati esteri.

Ski Resilience Index

Il Savills Ski Resilience Index classifica 61 località sciistiche in tutto il mondo, utilizzando cinque parametri per misurare la qualità e l'affidabilità delle condizioni di una località e la sua capacità di fronteggiare i cambiamenti climatici. Le metriche mettono a confronto l'innevamento, l'affidabilità, la durata della stagione, l'altitudine e la temperatura.

La capacità di resistenza dei mercati sciistici sta diventando sempre più importante alla luce del riscaldamento globale e dei cambiamenti climatici, infatti, l'industria dello sci e le più vaste stazioni sciistiche dovranno affrontare molte sfide nei prossimi anni. Secondo un rapporto di Nature Climate Change, il 53% delle località europee rischia di soffrire di una scarsa copertura nevosa se le temperature aumenteranno di oltre 2°C. La stagione invernale 2022/23 è stata soggetta a condizioni climatiche imprevedibili che hanno comportato scarse nevicate in alcune località e livelli record in altre. Di conseguenza, il Savills Ski Resilience Index mostra risultati molto più competitivi tra loro rispetto agli anni passati.

Due località statunitensi del Colorado si sono aggiudicate il primo posto tra le località con il maggiore indice di resistenza dell'anno: le abbondanti nevicate dello scorso anno hanno spinto Aspen e Vail a superare Zermatt, che dal primo posto passa al terzo nell'indice di quest'anno. Con il maggior numero di ghiacciai rispetto a qualsiasi altra nazione alpina, le località svizzere occupano spesso i primi posti della classifica. Zermatt, ai piedi del Matterhorn Glacier Paradise, vanta una vetta di 3.900 metri, che contribuisce alla lunga durata della stagione, all'alta qualità e all'affidabilità dell'innevamento della località svizzera.

Nell'Indice, ci sono stati grandi cambiamenti, alcune località hanno letteralmente scalato la classifica.

Entrambe le località giapponesi presenti nel nostro indice, Niseko e Furano, sono salite rispettivamente di 26 e 29 posizioni nella top 25 delle località più resistenti ai cambiamenti climatici, spinte da nevicate record e basse temperature. Entrambe le località sono note per gli eccellenti livelli di neve fresca, che attraggono sciatori da tutto il mondo.

Anche due località svizzere hanno guadagnato molti posti nella classifica nel corso dell'anno: Crans Montana e Andermatt sono entrate entrambe nella top 25. Quest'anno Crans Montana è salita di 23 posizioni rispetto all'anno scorso. Altitutidini elevate, basse temperature e livelli di affidabilità costantemente elevati hanno contribuito a portare queste due località più in alto nella classifica. Mentre la stagione diventa più breve nelle quote più basse, lo sci d'alta quota e lo sci sui ghiacciai diventeranno sempre più importanti. Tuttavia, in Svizzera si registrano estati più calde e inverni nevosi meno frequenti, che riducono il volume dei ghiacciai e incidono sulla durata e sull'affidabilità della stagione invernale del Paese. Nendaz, ad esempio, ha perso posizioni nella classifica, con meno neve e una stagione più breve che hanno contribuito alla diminuzione di 18 posizioni rispetto all'anno precedente. Altre località svizzere come Villars, hanno registrato cali più contenuti nell'indice, grazie soprattutto alle altitudini più elevate e allo scii sui ghiacciai che aiutano queste località a dipendere in misura minore dalle temperature.

Le località francesi di Méribel e La Rosière, insieme ad altre località alpine in Europa, hanno sofferto di un clima invernale più mite negli ultimi anni, in particolare durante la stagione invernale 2022/23. Tuttavia, l'innevamento medio in queste due località tende a variare di anno in anno. La loro altitudine e la lunghezza della stagione aumentano la qualità e la resilienza su scala globale.

> ***La stagione invernale 2022/23 è stata caratterizzata da condizioni climatiche imprevedibili che hanno*** comportato scarse nevicate in alcune località e livelli record in altre.



Fonte: Savills Research

Nota: le località sono ordinate da sinistra a destra, dalla più alla meno resiliente

Prime Residential Index

La Savills Ski Prime Price League mette a confronto le principali località sciistiche a livello globale per scoprire quale sia il prezzo più alto al metro quadro per gli immobili residenziali di pregio.

I venti contrari dell'economia globale hanno iniziato a farsi sentire nel corso dell'ultimo anno in molti mercati sciistici, anche se non sono mancate eccezioni degne di nota. In media, in tutto il Prime Price Index, i prezzi sono scesi di poco più del 4% l'anno. Tuttavia, questo calo è da livelli record dopo che i prezzi sono aumentati di oltre il 20% nella stagione 2021/22. Nei mercati in cui i prezzi sono ancora in aumento, questo è dovuto in parte agli alti livelli di domanda, alla mancanza di offerta e alla carenza di sviluppo edilizio, fattori che limitano il numero e la frequenza delle transazioni. L'acquisto di una proprietà residenziale Prime è una decisione emotiva per molti e, una proprietà sciistica Prime, non fa eccezione. L'acquisto, infatti, non rappresenta solo un'interessante riserva di capitale, ma anche un bene affettivo. Sebbene i prezzi siano leggermente diminuiti rispetto ai massimi del 2022, in media rimangono del 20% superiori ai livelli del 2021 e del 41% rispetto ai prezzi pre-pandemia. Ai fini di questa analisi, Savills definisce Prime le proprietà il cui prezzo è superiore a 750.000 €.

> In media, i prezzi delle proprietà Prime rimangono del 20% superiori ai livelli del 2021 ***e del 41% superiori ai prezzi pre-pandemia***

Pistes de résistance

1. Aspen

Considerata costantemente la migliore destinazione sciistica degli Stati Uniti, Aspen attira i visitatori sulle sue piste fin dagli anni Trenta. Il mercato rimane prevalentemente nazionale con acquirenti e visitatori stagionali provenienti da tutto il paese. Inoltre, resta uno dei mercati immobiliari più costosi, non solo negli Stati Uniti, ma a livello globale. I prezzi richiesti per le proprietà residenziali Prime superano in media i 35.000 € al metro quadro, e ci sono molte altre proprietà acquistate a prezzi più alti senza mai arrivare sul mercato. Nonostante le condizioni sfavorevoli del mercato, i prezzi Prime ad Aspen sono aumentati del 2,3% rispetto al 2022.

2. Courchevel 1850

Conosciuta per il suo villaggio cosmopolita e i servizi di lusso, Courchevel 1850 offre un'esperienza alpina di grande fascino. I livelli di domanda costantemente elevati hanno fatto lievitare i prezzi nella località di oltre il 15%, facendo sì che il mercato si posizionasse al quinto posto tra le proprietà più costose, con 26.600 € al metro quadro. La località ospita anche molte boutique di alto livello, ristoranti stellati e chalet di lusso, diventando uno dei luoghi preferiti dagli sciatori d'élite e dalla clientela "HNWI".

3. Zermatt

Zermatt è una pittoresca località sciistica svizzera nel cuore delle Alpi, famosa per la sua splendida vista sull'iconica vetta del Cervino. Grazie al centro abitato privo di auto, Zermatt emana fascino e tranquillità. Offre una vasta rete di piste ben servite, tra cui il Glacier Paradise, uno degli impianti di risalita più alti d'Europa. Zermatt vanta anche hotel di lusso, ristoranti gourmet e negozi di alto livello, che fanno della località una destinazione di prim'ordine, con proprietà residenziali Prime il cui costo si aggira, in media, sui 21.200 € al metro quadro.

4. Whistler Blackcomb

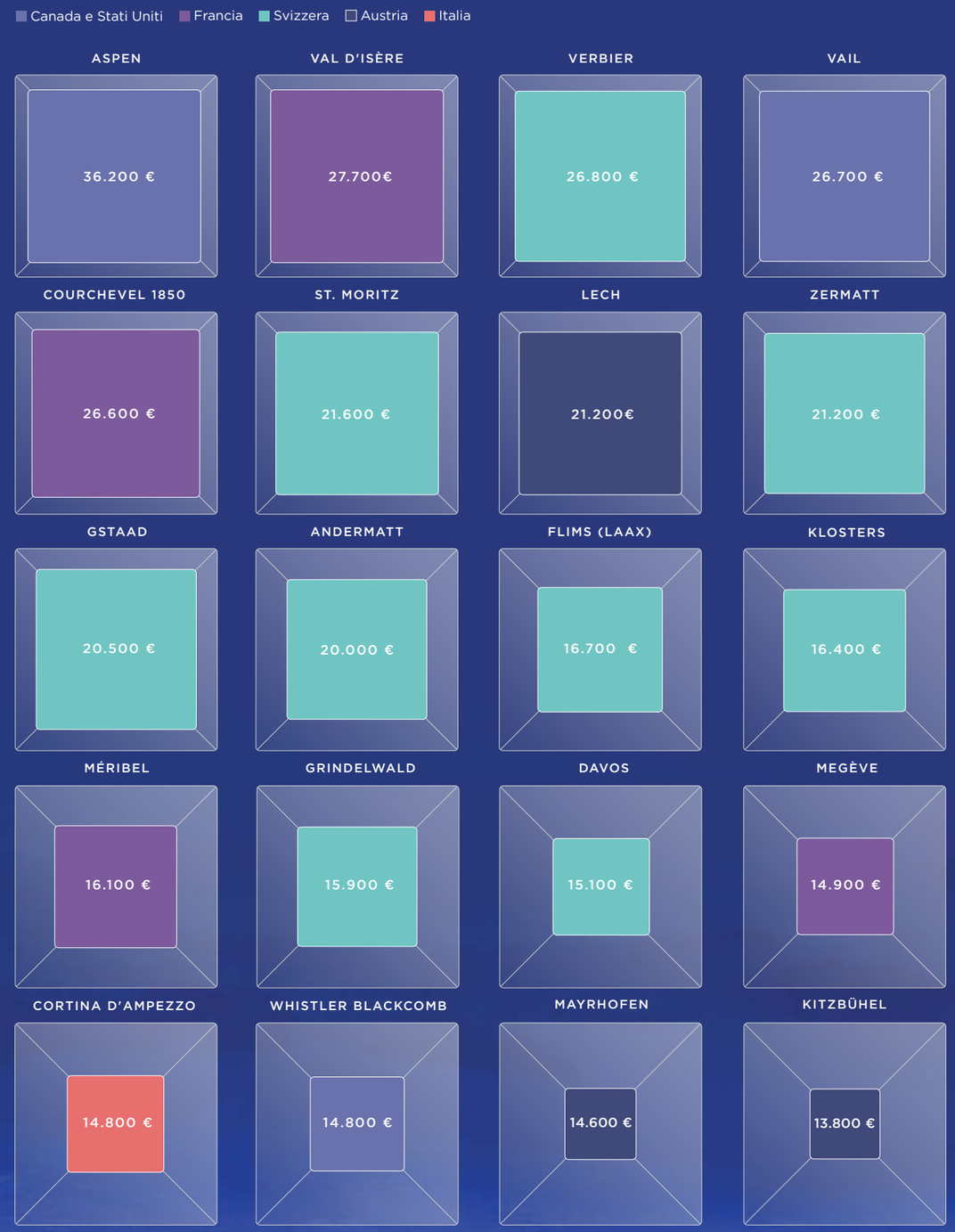
Whistler Blackcomb, in British Columbia, è una rinomata stazione sciistica famosa per l'ampia superficie e i panorami montani che offre. Si tratta della più grande stazione sciistica del Nord America, ed è nota per le nevicate abbondanti e per le strutture di livello mondiale. Caratterizzata da un'atmosfera intima, la località offre un'ampia gamma di ristoranti, negozi e alloggi e attira gli appassionati di sport invernali di tutto il Nord America. È questo fascino che ha fatto entrare Whistler nella top 20 dei mercati più costosi per gli immobili Prime, con un costo di 14.800 € al metro quadro.

5. Cortina D'Ampezzo

Cortina D'Ampezzo, nelle Dolomiti italiane, è un'iconica località sciistica rinomata per la sua bellezza naturale mozzafiato e il suo ricco patrimonio culturale. Offre un'ampia rete di piste da sci, con un panorama alpino mozzafiato come sfondo, e ospiterà i Giochi Olimpici Invernali nel 2026. La città trasuda eleganza, con boutique di lusso, ristoranti raffinati e una vivace scena après-ski. Nell'ultimo anno la località ha registrato un aumento dei prezzi, con un incremento di oltre il 6% per gli immobili Prime, che ha portato i prezzi medi a 14.800 € al metro quadro, i più alti di qualsiasi altra località sciistica in Italia.

La top 20 delle principali stazioni sciistiche

Prezzo medio al metro quadro (€)



Fonte: Savills Research

Nota: basato sugli immobili con prezzo richiesto superiore a 750.000 € con un tasso di cambio aggiornato a Ottobre 2023.

Immobili Ultra Prime

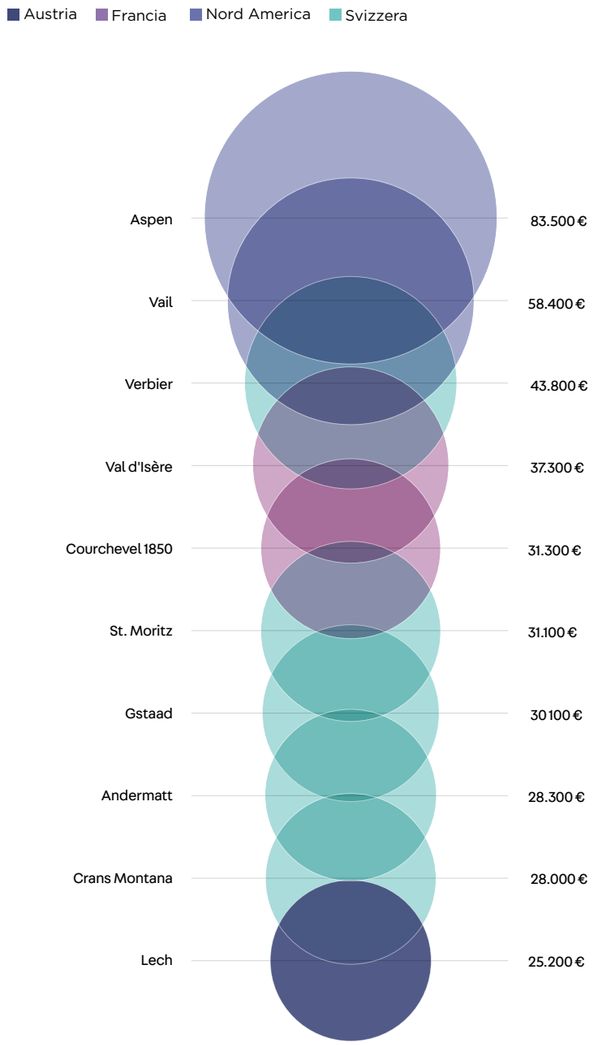
Il livello più alto dei mercati immobiliari Ultra Prime dimostra resilienza

La top ten delle località con i prezzi degli immobili Ultra Prime rimane sostanzialmente invariata rispetto agli anni precedenti. Due località del Colorado, Aspen e Vail, occupano i posti più alti per quanto riguarda i prezzi. Queste due località hanno registrato una forte domanda da parte di acquirenti nazionali facoltosi che desiderano approfittare delle bellezze naturali, delle attività all'aria aperta e di un ambiente frequentato da una clientela "HNWI". Nell'ultimo anno i prezzi ad Aspen e Vail sono continuati a salire grazie a una domanda sostenuta e a bassi livelli di offerta. Le località francesi rappresentano tre delle 10 principali località Ultra Prime. Sia Val d'Isère che Courchevel 1850 hanno registrato una crescita positiva dei prezzi nell'ultimo anno. Courchevel*, invece, ha registrato un calo dei prezzi del 10%. Le località svizzere rappresentano la metà delle destinazioni Ultra Prime, con Verbier che ha registrato una crescita dei prezzi a due cifre nel segmento Ultra Prime. In alcune località della Svizzera, come ad esempio Gstaad, le proprietà più ambite vengono spesso vendute senza mai essere messe sul mercato. Queste transazioni fuori mercato possono avere prezzi che vanno da 40.000 € al metro quadro a oltre 75.000 € al metro quadro, ben al di sopra dei prezzi di listino per le proprietà Ultra Prime, che sono appena superiori a 30.000 € al metro quadro.

> ***Alcuni degli immobili più ambiti*** spesso vengono venduti senza neanche essere messi sul mercato

La top 10 delle principali stazioni sciistiche

Prezzo medio al metro quadro (€)



Fonte: Savills Research

Nota: in base a circa il 5% degli immobili Prime di ogni località, con tassi di cambio aggiornati a ottobre 2023. *Include Courchevel Le Praz, 1550 e 1650. La posizione geografica delle località permette loro di stare nella top 10.

Le dieci località sciistiche Prime: uno sguardo al futuro

Il passato non è sempre un'indicatore accurato quando si parla di immobili residenziali Prime

Abbiamo confrontato le prospettive del mercato immobiliare Prime di dieci principali località di soggiorno per l'anno prossimo, utilizzando cinque indicatori chiave. La resilienza ai cambiamenti climatici, l'apertura agli acquirenti internazionali e il volume dell'offerta in ciascuna località sono tutti fattori che concorrono all'analisi. Anche la vicinanza ai trasporti viene presa in considerazione ma in misura minore. La Val d'Isère ha il più alto potenziale in termini di valore capitale per il prossimo anno. Qui il mercato è altamente sosttostimato ed è, infatti, la seconda località con maggiore capacità di resistenza all'interno delle dieci località oggetto della previsione. Inoltre, è completamente aperta agli acquirenti stranieri, il che la rende un mercato chiave da tenere d'occhio nell'anno a venire. La Svizzera, e in particolare le località sciistiche più importanti come Verbier, hanno attirato un maggior numero di persone ad alto reddito da tutto il mondo. La domanda ha decisamente superato l'offerta, il che ha portato a forti aumenti dei prezzi in tutti i settori del mercato delle vendite. Verbier è anche una delle località con il più alto valore di resilienza secondo l'indice, fattore che la rende una località alpina interessante per molti acquirenti.

Ski resort outlook

Località	Paese	Prezzi Prime 2023 (€ per metro quadrato)	Classifica in termini di resilienza	Livello di offerta	Apertura ad acquirenti internazionali	Prospettive di mercato
VAL D'ISÈRE	Francia	27.700 €	4	● ○ ○ ○ ○	Completamente aperta	❄ ❄ ❄
ANDERMATT	Svizzera	20.000 €	18	● ○ ○ ○ ○	Completamente aperta	❄ ❄ ❄
CHAMONIX	Francia	13.200 €	31	● ○ ○ ○ ○	Completamente aperta	❄ ❄ ❄
COURCHEVEL*	Francia	13.000 €	29	● ○ ○ ○ ○	Completamente aperta	❄ ❄ ❄
VERBIER	Svizzera	26.800 €	15	● ○ ○ ○ ○	Aperta ma con un basso livello di restrizioni**	❄ ❄ ❄
ASPEN	Stati Uniti	36.200 €	1	● ● ○ ○ ○	Completamente aperta	❄ ❄ ❄
COURCHEVEL 1850	Francia	26.600 €	29	● ● ◐ ○ ○	Completamente aperta	❄ ❄ ○
MÉRIBEL	Francia	16.100 €	39	● ● ◐ ○ ○	Completamente aperta	❄ ❄ ○
CORTINA D'AMPEZZO	Italia	14.800 €	38	● ○ ○ ○ ○	Aperta ma con un alto livello di restrizioni***	❄ ❄ ○
ZELL AM SEE	Austria	10.200 €	33	● ● ○ ○ ○	Aperta ma con un alto livello di restrizioni***	❄ ❄ ○

Fonte: Savills Research

Nota: componenti a cui viene attribuita una ponderazione di 1: livello di offerta rispetto ad altre località, apertura agli acquirenti internazionali, posizione della località nel Savills Ski Resilience Index. Componente a cui viene attribuita una ponderazione di 1/3: distanza dall'aeroporto e dalla stazione ferroviaria più vicini. Prezzi Prime 2023 basati su immobili con prezzi di richiesta superiori a 750.000 €, con tasso di cambio aggiornato a ottobre 2023. Grado di resilienza (delle 10 località di villeggiatura considerate). *Include Courchevel Le Praz, 1550 e 1650. **La regola Lex Koller limita l'acquisizione di immobili residenziali da parte di stranieri. ***Disponibile solo per l'acquisto da parte dei residenti nell'UE, oltre a restrizioni per seconda casa.

Affitto in località residenziali Prime

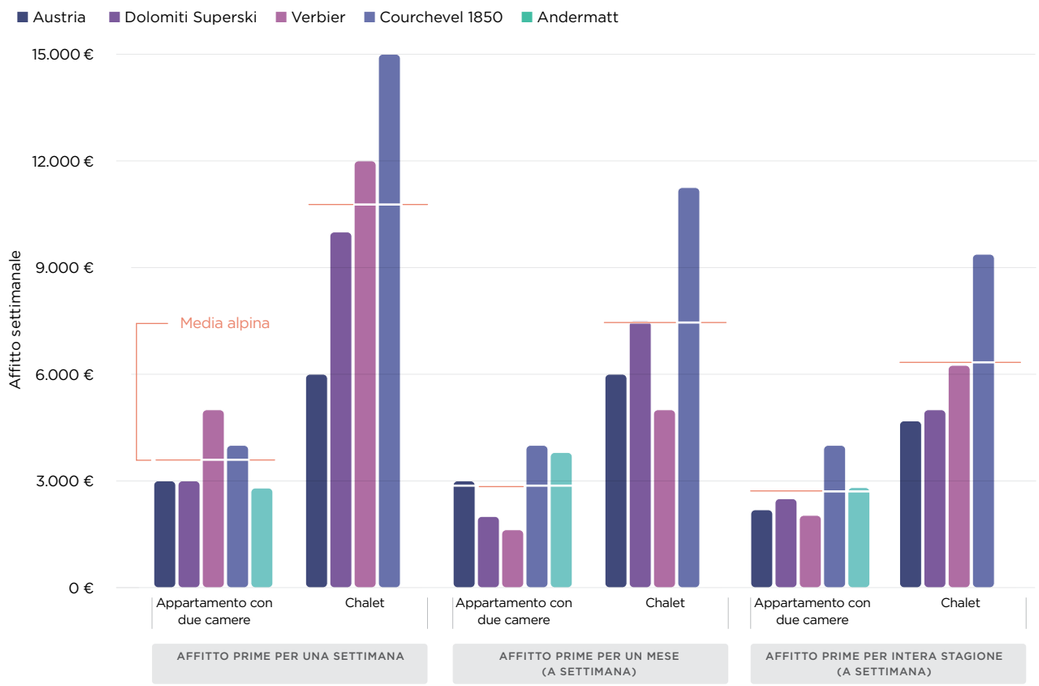
Affittare in un Paradiso Invernale il metodo “provare prima di acquistare” nelle destinazioni alpine più popolari

Come accade con le destinazioni turistiche in altre parti del mondo, molti potenziali residenti vogliono “provare prima di acquistare”, affittando un immobile nella destinazione desiderata. Che si tratti di una settimana, di un mese o di un’intera stagione, gli sciatori scelgono di affittare proprietà in alcune delle principali destinazioni alpine del mondo. Le località sciistiche sono diverse tra loro. Dalle pittoresche cittadine alpine alle grandi località sparse in tutto il mondo, molti sciatori scelgono di affittare immobili nei mercati sciistici per diverse stagioni, prima di decidere di acquistare nella località prescelta. La possibilità di “provare prima di acquistare” nelle località sciistiche ha comunque un costo, a seconda della durata del soggiorno e della località.

Chiunque voglia provare una località per un breve periodo può affittare appartamenti nelle località sciistiche più importanti a un prezzo medio compreso tra i 2.200 e i 5.100 € per un appartamento da una a tre camere da letto per una settimana, anche se le cose possono cambiare molto a seconda della località. Gli chalet, più ampi e privati, hanno un costo aggiuntivo per la settimana, in media superiore ai 10.000 €.

Per chi voglia trascorrere ancora più tempo sulle piste, affittare un immobile per un mese durante la stagione sciistica può costare da 7.500 € per un appartamento con una camera da letto fino a quasi 30.000 € per uno chalet. I turisti che desiderano soggiornare ancora più a lungo, in genere per l’intera stagione, potrebbero aspettarsi di pagare fino a 30.000 € per un appartamento con una camera da letto e oltre 100.000 € per uno chalet.

Costi medi di affitto settimanale per alcuni mercati sciistici selezionati
Per tipo di immobile



Fonte: Savills Research
Nota: tasso di cambio aggiornato a ottobre 2023.

SKI REPORT 2023/24

> Molti sciatori scelgono di ***affittare immobili nei mercati sciistici per diverse stagioni,*** prima di decidere di acquistare nella località prescelta



Tendenze retail nei mercati sciistici

Retail nello sci: la direttrice della ricerca commerciale, Marie Hickey, analizza le tendenze globali retail che si si stanno affermando nel mercato sciistico

Nel decennio passato, il panorama del retail nelle località sciistiche Prime ha subito una notevole trasformazione, caratterizzata dall'ascesa del retail Prime come fenomeno di spicco nelle strade principali di queste destinazioni invernali. Da icone del lusso come Gucci, Prada, Hermès e Louis Vuitton, fino a noti marchi di sci come Moncler, Fusalp e Arc'teryx, molti vogliono aprire boutique nelle principali località sciistiche. Questo fenomeno testimonia l'evoluzione delle dinamiche dell'industria sciistica e il cambiamento delle aspettative degli appassionati di sport invernali. Nelle località sciistiche non si trovano più soltanto piste e après-ski: ora, sono vere e proprie destinazioni di spicco per lo shopping.

Dopo la pandemia, il desiderio di viaggiare dei clienti più facoltosi è aumentato. Con una maggiore conoscenza della propria clientela grazie all'incremento degli acquisti di lusso online, in particolare durante la pandemia, i marchi di lusso possono ora espandersi con più sicurezza nei mercati in cui i loro clienti scelgono di andare in vacanza. Prima del 2019, i marchi di lusso aprivano qualche negozio o pop-up nelle località sciistiche. Oggi, invece, adottano un approccio più sul lungo termine.

L'obiettivo per i marchi è avvicinarsi al cliente, indipendentemente dalle sfide nei mercati più stagionali. Sebbene i dati relativi al retail alpino rimangano non perfettamente chiari, il numero di negozi presenti in alcune località conferma questo dato. Aspen vanta il maggior numero di negozi di lusso permanenti, con nove grandi marchi, da Balenciaga a Ralph Lauren, Van Cleef & Arpels, Dior e Louis Vuitton. Courchevel 1850 si colloca al secondo posto con sette negozi, mentre St. Moritz, Gstaad, Crans Montana e Vail ospitano tutti e quattro i precedenti o più marchi di lusso permanenti.

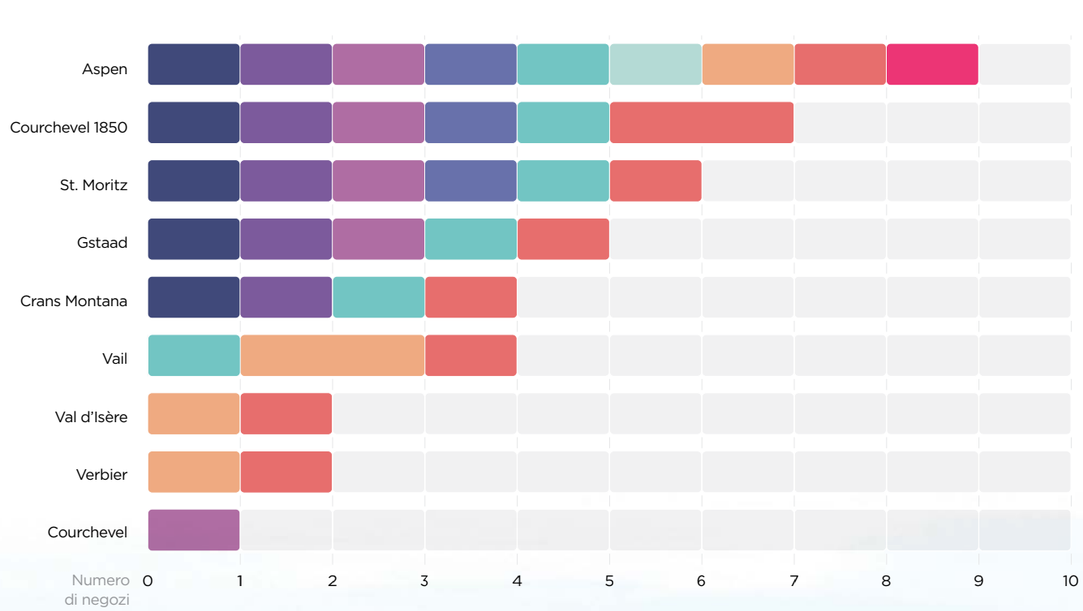
Non sorprende vedere una correlazione tra un elevato numero di negozi permanenti e località in cui le stagioni sono più lunghe. Le località in Svizzera e in Francia, situate sotto un ghiacciaio, tendono ad essere un hotspot. Le località nordamericane stanno diventando sempre più affidabili, grazie ai cambiamenti climatici che portano alti volumi di neve durante la stagione invernale. Le località lavorano continuamente per migliorare l'offerta per i non sciatori, sia in stagione che fuori stagione, e il retail svolge un ruolo fondamentale in questo senso.

I marchi rilasciano ora le collezioni e i prodotti stagionali in concomitanza con le fasi più importanti del calendario sciistico, così che gli appassionati di sci possano aggiornare attrezzatura e outfit ogni anno. Stabilendo una presenza in queste località sciistiche Prime, i marchi possono creare legami più profondi con i loro clienti, contribuendo ad aumentare le vendite. Anche le banche stanno istituendo filiali satellite in queste località, così da poter servire i propri clienti al di fuori dei centri tradizionali come Londra, New York, Zurigo e Ginevra. Con una forte domanda latente per lo stile di vita sciistico di lusso, sembra che per molti rivenditori l'apertura di un negozio in una località sciistica d'élite continuerà ad essere un'opzione decisamente allettante.



Marchi che aprono negozi nelle località sciistiche

Numero di negozi di marchi di lusso selezionati nei mercati sciistici Ultra Prime



Fonte: Savills Research

Panoramica

Grazie agli insegnamenti appresi dalla pandemia e all'evoluzione delle preferenze dei consumatori, ***le prospettive per i mercati dello sci promettono una stagione dinamica.***

1

Incertezza climatica

Il cambiamento climatico rimane un fattore significativo che influisce sui mercati dello sci. Le località stanno investendo sempre di più nella tecnologia di innevamento per garantire una copertura nevosa costante, ma c'è ancora incertezza sulle nevicate naturali. Le destinazioni sciistiche situate a quote più elevate possono essere avvantaggiate da condizioni di neve più affidabili nell'attrarre visitatori.

2

Il mercato Prime resiste

Il mercato residenziale Prime, tra i mercati immobiliare di tutto il mondo, tende ad essere molto più stabile, soprattutto nei periodi di incertezza economica. Anche se potrebbero esserci delle fluttuazioni nei prezzi, ci aspettiamo che gli immobili Prime mostrino prestazioni migliori rispetto a quelli tradizionali.

3

La sostenibilità acquisisce importanza

La sostenibilità rimane un elemento fondamentale per l'industria dello sci. Molte località sono state all'avanguardia nelle strategie di adattamento e mitigazione. Tuttavia, sono sottoposte a pressioni per adottare pratiche ancora più responsabili dal punto di vista ambientale, dalla riduzione del consumo energetico alla promozione di opzioni di trasporto ecologiche, come lo Ski Train in Europa. I mercati sciistici in grado di comunicare efficacemente il proprio impegno verso la sostenibilità possono ottenere un vantaggio competitivo.

4

Il cambiamento degli acquirenti

Gli acquisti Prime nei mercati sciistici tendono a dipendere meno dai mutui, ma potrebbe permanere un certo grado di cautela. Poiché molti dei principali mercati sciistici svizzeri sono di fatto chiusi agli acquirenti stranieri e altre località europee sono chiuse agli acquirenti extra UE, molti potrebbero scegliere di affittare un immobile in queste località. Ma qualora l'acquisto fosse una priorità assoluta del cliente, è probabile che altre località meno restrittive potrebbero trarre vantaggi da questa situazione.

5

Fascino regionale

Il fascino dei viaggi locali e regionali persisterà. Anche se i viaggi internazionali sono tornati in auge dopo il Covid, molti sciatori continueranno a voler restare nelle vicinanze, privilegiando le destinazioni facilmente raggiungibili in auto, in treno o con voli di breve distanza.



SKI REPORT 2023/24

L’esperienza di Savills nello sci

Contatti, conoscenze ed esperienza ineguagliabile

Savills vende immobili nelle Alpi da oltre 20 anni. Uno dei nostri primi progetti è stata la commercializzazione di Arc 1950 nelle Alpi francesi, per conto dello sviluppatore canadese Intrawest. Forte del successo commerciale di questo villaggio unico nel suo genere, Savills ha offerto consulenze dedicate e ha aiutato numerosi sviluppatori e clienti privati a cedere o acquisire beni immobili in località sciistiche.

Siamo in grado di avvalerci dell’esperienza di una rete completa di collaboratori di prim’ordine in tutto l’arco alpino, per fornire ad acquirenti, venditori, sviluppatori e investitori la consulenza di cui hanno bisogno.

Operando dagli uffici Savills di Verbier, Courchevel 1850 e 1650, Méribel, Val d’Isère e Zell am See e con agenti associati e partner a Morzine, Chamonix, Kitzbühel, St. Moritz, Gstaad, Villars e Saas-Fee, forniamo servizi di valutazione, consulenza allo sviluppo, vendita e marketing e affitto in queste e altre località sciistiche di primaria importanza.



Alpi francesi

Il nostro ufficio principale si trova nel cuore di Courchevel 1850, la più rinomata località alpina della Francia. Concentrandosi sulle rivendite Prime e Ultra Prime, sui nuovi sviluppi e sugli affitti, questo ufficio è stato integrato nel 2021 da un nuovo ufficio in Courcheval 1650, che serve anche La Tania e Le Praz. Inoltre, l’ufficio Savills di Méribel fornisce servizi di intermediazione in questa località turistica Prime. Nel 2018, Morzine Immo si è unita a Savills come collaboratore internazionale. Fondata più di 30 anni fa, Morzine Immo fornisce servizi di qualità sul mercato nell’ambito degli affitti e della vendita per clienti privati e sviluppatori a Morzine. A partire dalla stagione invernale 2021/22, Savills dispone di una boutique di vendita dedicata in Val d’Isère per assistere venditori e acquirenti in questa rinomata località turistica.

Alpi svizzere

Forte di un’esperienza di 18 anni nella vendita di immobili nelle Quattro Valli, Savills ha un ufficio vendite e affitti dedicato direttamente in Place Centrale, a Verbier. In aggiunta, oltre alle altre località delle Quattro Valli (Nendaz, La Tzoumaz, Veysonnaz e Les Collons), Savills offre servizi di compravendita anche a Saas-Fee, Grimentz, la Valle di Gstaad e Morgins, e servizi immobiliari su misura in altre importanti località svizzere come Zermatt, St.Moritz e Andermatt. Per la stagione 2023/2024, siamo lieti di accogliere Gérance Service a Villars come associato di Savills Global Residential Network.

Alpi Austriache

Savills è stato uno dei primi consulenti immobiliari internazionali a entrare in questo mercato. Dal 2005 abbiamo aiutato centinaia di acquirenti nell’acquisto e nella vendita di seconde case nella regione. Dal nostro ufficio dedicato a Zell am See e attraverso i nostri partner di Kitzbühel e Lech, copriamo la maggior parte delle stazioni sciistiche del Tirolo e del Salisburghese.

Alpi Italiane

Spesso trascurate, le Alpi e le Dolomiti italiane sono paesaggi straordinari e comprendono località famose come Cortina, Cervinia, Champoluc e Madonna di Campiglio. Spesso più convenienti di alcune delle controparti europee, combinano uno sci di livello mondiale con la doppia stagionalità.

Ricerca

Grazie alla nostra vasta conoscenza e all’esperienza di prima mano nelle vendite e nelle informazioni di mercato, siamo stati la prima società immobiliare internazionale a pubblicare un rapporto annuale sullo sci. Seguendo i dati di vendita e le tendenze del mercato e includendo l’esclusivo Savills Ski Resilience Index, il rapporto si è evoluto in una risorsa preziosa per acquirenti, venditori e investitori.

Altri servizi

Savills Ski lavora a stretto contatto con diversi dipartimenti di Savills che operano anche nelle Alpi. Tra questi, i servizi di valutazione (a fini bancari, matrimoniali o fiscali), Savills Hotels, European Cross Border Division, Savills Global Residential e SPF Private Clients (specialista in mutui ipotecari all’estero).



savills

Ricerca mondiale Savills

Monitoriamo i mercati immobiliari globali e le forze che li determinano. Collaborando con il nostro team globale e attingendo alle informazioni di mercato e ai dati pubblicati, produciamo una serie di pubblicazioni leader di mercato, oltre a fornire ricerche su misura per i nostri clienti.

World Research

Kelcie Sellers
Collaboratrice
+44 (0) 20 3618 3524
kelcie.sellers@savills.com

Savills Ski

Jeremy Rollason
Direttore, Savills Ski
+44 (0) 7969 785 525
jrollason@savills.com

Guy Murdoch
Savills Ski, Annecy
+33 (0) 6 29 38 26 68
gmurdoch@savills.com

Maddy Silvester
Savills Ski, Londra
+44 (0) 7870 900313
maddy.silvester@savills.com

Deyan Visser
Savills Ski, Londra
+44 (0) 7974 063 889
deyan.visser@savills.com

Savills Ski Network

Sam Scott
Vendite a Verbier
+41 (0) 76 603 28 79
sam.scott@savills.com

Juliette Villemagne
Affitti a Verbier
+41 (0)27 565 89 40
juliette.villemagne@savills.com

Jérôme Lagoutte
Courchevel 1850
+33 (0) 6 19 83 29 45
jlagoutte@savills.com

Arnaud Gourdet
Courchevel Moriond
+33 (0) 4 79 15 16
arnaud.gourdet@savills.com

Ophélie Dupont
Méribel
+33 (0) 6 18 20 52 10
ophelie.dupont@savills.com

Sébastien Michaud
Morzine Immo
Collaboratore internazionale
di Savills
+33 (0) 450 79 13 09
sebastien@morzine-immo.com

Paul Watts
Morzine Immo
Collaboratore internazionale
di Savills
+33 (0) 450 79 13 09
paul@morzine-immo.com

Alexandra Jubb
Vendite a Val d’Isère
+44 (0) 7768 878 941
alexandra.jubb@savills.com

Johnny Cartwright
Zell am See
+43 (0) 664 877 8769
jcartwright@austrianproperties.net

Fred Ernand
Gérance Service, Villars
Collaboratore internazionale
di Savills
+41 (0) 79 615 05 00
fe@gerance-service.ch

Savills plc è un fornitore globale di servizi immobiliari quotato alla Borsa di Londra. Abbiamo una rete internazionale di oltre 700 uffici e collaboratori nelle Americhe, nel Regno Unito, in Europa, nell’Asia-Pacifico, in Africa, in India e in Medio Oriente, che offrono un’ampia gamma di servizi specialistici di consulenza, gestione e transazione a clienti di tutto il mondo. Il presente rapporto ha uno scopo puramente informativo. Non può essere pubblicato, riprodotto o citato, in tutto o in parte, né può essere utilizzato come base per contratti, prospetti, accordi o altri documenti senza previa autorizzazione. Sebbene sia stato fatto ogni sforzo per garantirne l’accuratezza, Savills non si assume alcuna responsabilità per eventuali perdite dirette o conseguenti derivanti dal suo utilizzo. Il contenuto è soggetto a copyright e la riproduzione totale o parziale in qualsiasi forma è vietata senza l’autorizzazione scritta di Savills Research.

33 Margaret Street
London W1G 0JD
+44 (0) 20 7499 8644

