

## ASTI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

### PREZZI: -6,1% nel I sem 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-2,2%	-7,8%	-5,9%	-3,8%	-11,7%	-11,3%	-5,0%	-9,5%	-0,1%

*Variazione percentuale dei prezzi.*

Nel primo semestre 2016 Le quotazioni immobiliari di Asti sono rimaste stabili (-0,1%).

I ribassi dei semestri precedenti, la maggiore facilità di erogazione da parte degli istituti di credito e una ritrovata fiducia stanno rendendo dinamico il mercato della città. Infatti c'è più voglia di comprare, anche da parte di alcune categorie che prima accedevano al mercato con difficoltà: si tratta delle giovani coppie, che non di rado passano dall'acquisto all'affitto, e degli investitori, attratti dai prezzi convenienti.

Da segnalare alcuni interventi di riqualificazione: uno riguarda la "Torre dell'Acqua", in cui gli appartamenti hanno impianto fotovoltaico, geotermico e domotico, un altro consiste nella demolizione di una vecchia cascina nel Parco Biberach, al cui posto sorgeranno 6 appartamenti di 140 mq in classe A++, dotati di impianto geotermico e box interrati

### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il quadrilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul quadrilocale (36,6%), seguita dal trilocale (29,1%). I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 58,2% dei casi e tra 120 e 169 mila € nel 18,6%.

### COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite ad Asti nei primi sei mesi del 2016: in città sono state registrate 383 transazioni, in aumento del 27,2% rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude con 589 (+20,7%).

### LOCAZIONI: canoni in aumento

L'andamento dei canoni di locazione vede un rialzo dello 0,4% sui monolocali e un ribasso dell'1,9% sui bilocali e dell'1,2% sui trilocali.

Gli appartamenti si affittano velocemente grazie a una domanda consistente, che proviene in buona parte da trasferisti e persone che gravitano attorno all'Ospedale e alle scuole.

## ITALIA - INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del mercato nazionale)

### PREZZI: -0,9% nei primi sei mesi del 2016

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	I sem 2016
-6,3%	-4,2%	-1,1%	-4,7%	-10,5%	-8,9%	-7,3%	-4,2%	-0,9%

*Variazione percentuale dei prezzi*

Nel primo semestre 2016 le quotazioni delle abitazioni in Italia sono diminuite dello 0,9% nelle grandi città, dell'1,3% nell'hinterland delle grandi città e dell'1,5% nei capoluoghi di provincia.

Genova ha evidenziato il ribasso più forte (-5,5%), segue Torino con -1,5%. Milano segna -0,1%; la Capitale, invece, chiude con un calo del -1,0%. L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione maggiore per le città del Nord Italia (-1,7%), seguite da quelle del Centro (-1,4%) ed infine il Sud Italia (-1,2%).

### DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda, nelle grandi città, vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (40,6%), seguita dal quattro locali (23,9%). Rispetto a sei mesi fa aumenta la percentuale di domanda sui trilocali e diminuisce quella sugli altri tagli. Dall'indagine sulla disponibilità di spesa emerge che aumenta la percentuale nelle fasce più basse (fino a 169 mila €); in generale, nelle grandi città, si registra una maggiore concentrazione nella fascia fino a 119 mila €.

### TEMPI DI VENDITA: in lieve diminuzione

A luglio 2016 i tempi di vendita si attestano intorno a 159 gg nelle grandi città, 180 gg nell'hinterland delle grandi città e 170 gg nei capoluoghi di provincia, in diminuzione rispetto ad un anno fa.

### LOCAZIONI: domanda sostenuta, canoni in leggero ribasso

L'andamento dei canoni di locazione, nelle grandi città, registra un aumento dello 0,7% sui monolocali e sui bilocali e dello 0,8% sui trilocali. Diverse città registrano i primi aumenti dei canoni di locazione.

Il contratto più praticato è quello a canone libero, tuttavia aumenta l'interesse per il contratto a canone concordato.

### ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA: il 76,5% degli acquirenti ha comprato l'abitazione principale

L'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie affiliate al Gruppo Tecnocasa evidenzia che il 76,5% ha interessato l'abitazione principale, il 16,7% la casa ad uso investimento ed il 6,8% la casa vacanza.

### PREVISIONI

Il 2016 potrebbe concludersi con transazioni in aumento (tra 480 e 500 mila compravendite). Sul versante dei prezzi prevediamo nelle grandi città un ribasso dei valori compreso tra -2% e 0%, mentre nel 2017 i valori potrebbero aumentare.

## Asti: cresce la fiducia, aumentano le compravendite

### ASTI



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

#### PREZZI

I sem 2016 vs II sem 2015



Asti città: **-0,1%**

#### COMPRAVENDITE

I sem 2016 vs I sem 2015

Dati Agenzia delle Entrate



Asti città: **+27,2%**

Asti provincia: **+20,7%**

#### TAGLIO PIÙ RICHIESTO



quadrilocale: **36,6%**



Trilocali: **29,1%**

### **Le quotazioni immobiliari di Asti sono rimaste stabili (-0,1%).**

La prima parte del 2016 ha visto prezzi e tempistiche di compravendita sostanzialmente stabili, ma si nota più movimento e voglia di acquisto e non di rado ci sono persone che passano dall'affitto all'acquisto. Si stanno riaffacciando gli investitori, che impiegano 30-50 mila € e si dividono tra coloro che acquistano, ristrutturano e rivendono (cercando di recuperare le spese di ristrutturazione) e chi acquista per mettere a reddito l'immobile. **La maggior parte delle compravendite, tuttavia, riguarda la prima casa e la domanda è prevalentemente interna** ma non mancano richieste da residenti in altri quartieri della città che apprezzano queste zone perché più signorili. Alla parte Nord si rivolge chi cerca abitazioni di grandi dimensioni (4-5 locali) e ha un budget di 140-180 mila €, mentre chi opta per tagli medio-piccoli (2-3 locali) si orienta nel Centro.

Nel **Centro di Asti** il maggior numero di richieste è pervenuto nell'area compresa tra via Brovardi, corso Dante, via D'Azeglio, piazza Medici e piazza Alfieri, dove sono presenti soluzioni storiche che, da ristrutturare, si valutano 1100-1200 € al mq e fino a 1800 € al mq se affacciano su piazza Medici. Le abitazioni e i condomini già rimessi a nuovo, invece, superano 2000 € al mq e possono raggiungere 2500-2700 € al mq se il palazzo è dotato di ascensore. I valori sono completamente diversi per gli immobili degli anni '50, che possono scendere a 1000 € al mq perché sono più vetusti e tenuti meno bene rispetto agli altri edifici. La zona Nord è più residenziale e ospita tipologie degli anni '70 di stampo signorile, realizzate in paramano e con giardino al piano terra. La maggior parte delle compravendite è avvenuta nelle vie Brovardi, Petrarca, Manzoni e nei pressi di Stadio e Ospedale: i prezzi di un'abitazione da ristrutturare oscillano tra 1200 e 1300 € al mq, mentre una già ammodernata tocca 1600 € al mq. Di recente è stata completata la riqualificazione della "Torre dell'Acqua", in cui gli appartamenti hanno impianto fotovoltaico, geotermico e domotico.

*Il mercato delle locazioni vede una domanda molto elevata*, che proviene da giovani coppie alla prima esperienza fuori casa, lavoratori trasfertisti impiegati nell'Ospedale o nelle varie scuole ivi presenti, nonché stranieri. Il taglio più ricercato è il trilocale, possibilmente già in buone condizioni e ammobiliato, per una spesa intorno a 400 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato con cedolare secca, ma i trasfertisti sottoscrivono contratti transitori di durata annuale.

Nelle zone **Centro-Ex Ospedale e Nord-Salera** la prima parte del 2016 ha visto prezzi tendenzialmente stabili, **più movimento e una maggiore voglia di comprare, in qualche caso anche la seconda casa**. Sono in difficoltà le soluzioni senza ascensore, che hanno visto un notevole calo dei valori, mentre quelle che ne sono provviste (e ben conservate) hanno tenuto molto meglio. La maggior parte delle transazioni, comunque, riguarda l'abitazione principale e la domanda proviene da giovani coppie, che hanno un budget di 70-120 mila € da impiegare su quadrilocali situati a un piano medio-alto e dotati di box auto, elemento che tuttavia non è facile da trovare nelle zone centrali.

Una delle **zone più apprezzate è quella che va da piazza Alfieri verso nord** (strada Fortino, via Silvio Pellico, via Baussano) perché è vicina al centro e offre immobili degli anni '70-'80 che in buono stato hanno prezzi medi di 1000 € al mq, con punte di 2000 € al mq per quelli ben ristrutturati. I valori sono invece più bassi (700-1000 € al mq) nella parte del centro che si estende da viale alla Vittoria fino alla Stazione, apprezzata per la comodità ai servizi. Le zone più periferiche si sviluppano intorno a via Tosto, dove c'è una buona richiesta di soluzioni indipendenti, semindipendenti e cascine, ricercate soprattutto da coloro che desiderano vivere in zone tranquille e verdi. Una soluzione bifamiliare con due appartamenti da 90 mq più cantina e box auto ha prezzi intorno a 280-350 mila €.

*Positivo il settore delle locazioni*, le cui tempistiche medie sono molto veloci grazie a un'elevata domanda. Chi orbita attorno alle scuole e all'Ospedale predilige bilocali arredati, mentre le giovani coppie optano generalmente per trilocali, anche arredati della sola cucina. I canoni oscillano tra 300 e 400 € al mese e i contratti maggiormente stipulati sono quelli a canone concordato 3+2, a cui spesso fa seguito l'applicazione della cedolare secca.

La prima parte del 2016 ha visto prezzi sostanzialmente stabili e **transazioni in aumento nella zona Est**. La domanda è cambiata: da una parte, infatti, la maggiore facilità di accesso al credito sta dando fiducia verso l'acquisto immobiliare, mentre dall'altra parte si effettuano compravendite anche in maniera dilazionata, riuscendo così a far stipulare il mutuo anche a chi prima non aveva i giusti requisiti. Le richieste sono polarizzate o sui bilocali o sui tagli più grandi, di almeno 4-5 locali. Alle prime tipologie si rivolgono gli investitori, che impiegano 30 mila € per poi concederli in locazione, mentre le soluzioni più grandi sono ricercate da giovani coppie e famiglie: tra loro non mancano gli stranieri, che hanno un budget di 70-80 mila €, mentre gli italiani possono disporre di cifre superiori, nell'ordine di 120-130 mila €.

Una delle zone più esclusive della città è **Collina Volta**, zona residenziale che si è sviluppata nei primi anni 2000 dove è possibile acquistare appartamenti in condomini dalle ottime rifiniture, con giardino interno. Le quotazioni medie del nuovo sono di circa 1900 € al mq, mentre per l'usato si devono considerare 1100-1200 € al mq. Di stampo popolare è l'area di corso Casale e corso Alessandria, la cui offerta edilizia risale agli anni '60-'70 eccetto un paio di palazzi costruiti nel 2006-2008: questi ultimi si vendono a 1100-1200 € al mq, mentre l'usato più vetusto difficilmente supera 800 € al mq. Da segnalare l'area di San Fedele, che offre palazzi in paramano degli anni '70 esteticamente gradevoli e cascinali e villette con ampio giardino annesso: le soluzioni indipendenti sono generalmente da ristrutturare ma l'offerta è bassa, gli appartamenti invece si vendono più facilmente e le quotazioni sono comprese tra 1000 e 1100 € al mq.

*Le richieste di appartamenti in locazione provengono soprattutto da giovani, sia trasfertisti sia alla prima esperienza fuori casa, che puntano al bilocale arredato*. Queste tipologie costano 250-300 € al mese, mentre per i trilocali si devono considerare 300-350 € al mese; i contratti maggiormente stipulati sono quelli a canone concordato 3+2, a cui fa seguito l'applicazione della cedolare secca.

**Mercato in ripresa nella zona Ovest** nella prima parte del 2016. I ribassi dei prezzi nei semestri precedenti e la maggiore facilità di accesso al credito stanno determinando un aumento della richiesta di prime case, soprattutto da parte di famiglie straniere e giovani coppie. Queste ultime cercano o quadrilocali in zona Torretta su cui impiegare 70-80 mila € o soluzioni indipendenti nella parte più periferica per una spesa non superiore a 100 mila €, mentre gli stranieri cercano esclusivamente in città e si orientano su appartamenti di almeno quattro locali. Numerosi sono gli investitori, attirati dai prezzi convenienti e dalla possibilità di ottenere delle soddisfacenti rendite da locazioni, che acquistano bilocali da circa 50 mila €.

**Piacciono le abitazioni che si sviluppano attorno al Parco Biberach**, nell'area dell'ex Maternità, grazie alla presenza di questo polmone verde e di tutti i principali servizi: i condomini sono stati realizzati tra gli anni '60 e gli anni '80, hanno il riscaldamento centralizzato ma sono tutti dotati di termovalvole e in buone condizioni i prezzi oscillano intorno a 1300 € al mq. **Da segnalare che all'interno del Parco Biberach si sta procedendo alla demolizione di una vecchia cascina, al cui posto sorgeranno 6 appartamenti di 140 mq in classe A++**, dotati di impianto geotermico e box interrati. In posizione più periferica sorge Torretta, quartiere sorto negli anni '60 con abitazioni ex Ina casa ed ex Atc, spesso senza ascensore e balcone, che al momento hanno quotazioni molto basse, comprese tra 700 e 750 € al mq. A circa un chilometro da Asti in direzione di Torino sorge il quartiere Palucco, vicino all'uscita autostradale di Asti Ovest e scelto soprattutto da coloro che lavorano a Torino: qui sono disponibili soprattutto villette in classe A+ di nuova costruzione, ora acquistabili a 1000-1200 € al mq.

*Sul mercato delle locazioni si muove soprattutto il personale legato all'Ospedale*, che cerca prevalentemente bilocali arredati su cui impiegare 200-250 € al mese. I contratti stipulati sono di carattere transitorio di durata compresa tra 1 e 18 mesi.