

AOSTA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: leggero ribasso delle quotazioni

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Isem19
+1,2%	0%	+2,1%	+1,3%	-3,7%	-2,3%	-1,1%	-6,8%	-8,3%	-2,7%	-5,2%	-1,3%

Variazione percentuale dei prezzi

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Aosta hanno registrato una contrazione dell'1,3%. Sono in lieve calo le quotazioni nel Centro storico e nelle zone di corso Ivrea e Villa Chicco: le richieste non mancano ma la disponibilità di spesa non cresce ed i valori non accennano a riprendersi. La domanda proviene da famiglie in cerca della prima casa, anche se in Centro storico si registra qualche acquisto per investimento sia per mettere a reddito sia per avviare attività di B&B e casa vacanza.

Sono stabili le quotazioni in zona Ospedale e nell'area collinare. Il mercato è attivo ed è alimentato soprattutto da coppie e famiglie in cerca della prima casa. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento da parte di risparmiatori che comprano bilocali e trilocali per mettere a reddito.

DOMANDA E DISPONIBILITA' DI SPESA: in testa il 3 locali

Ad Aosta città la tipologia immobiliare più richiesta nella prima parte del 2019 è il trilocale, con il 59,8% delle preferenze.

Anche sul lato offerta è il trilocale la tipologia maggiormente presente sul mercato (44,2%).

La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti si concentra nelle fascia tra 120 e 169 mila € (39,0%), a seguire la fascia compresa tra 170 e 249 mila € (30,3%)

COMPRAVENDITE: crescita a doppia cifra

A conferma di un mercato dinamico il numero delle compravendite in città è in crescita sia nel 2018 sia nel primo semestre del 2019 (+27% rispetto al I semestre del 2018).

Il numero delle compravendite, sempre secondo i dati Agenzia delle Entrate, è in aumento anche in provincia: +39,8% rispetto alla prima parte del 2018.

LOCAZIONI: lieve contrazione dei valori

Ancora in lieve contrazione i canoni di monolocali e bilocali, sostanzialmente stabili i canoni dei trilocali. Nel primo semestre dell'anno si segnalano i seguenti valori medi mensili: monolocali 288 €, bilocali 392 €, trilocali 542 €.



Aosta. Boom di compravendite in città ed in provincia

Nei primi sei mesi del 2019 i valori immobiliari di Aosta hanno registrato una contrazione dell'1,3%.

Sono in lieve calo le quotazioni immobiliari in **Centro storico** e nelle zone di **corso Ivrea e Villa Chicco**: le richieste non mancano ma la disponibilità di spesa non cresce ed i valori non accennano a riprendersi. La domanda proviene da famiglie in cerca della prima casa, anche se in Centro storico si registra qualche acquisto per investimento sia per mettere a reddito sia per avviare attività di B&B e casa vacanza. Con quest'ultima finalità si scelgono in genere bilocali ed il capitale investito oscilla mediamente tra 50 e 150 mila €. Differente la richiesta di chi è in cerca della prima casa e che si focalizza su tagli più ampi e dotati possibilmente di box e posti auto. La zona più costosa e ambita del Centro storico è quella del **Cardo Massimo della città (via Aubert, via De Tillier, via Porta Praetoria e via Sant'Anselmo)**, dove ci sono soluzioni del XVII secolo, spesso con finiture di pregio (scale in pietra, affreschi e soffitti a volta) che ristrutturate costano 2600-2700 € al mq con punte di 3000 € al mq che si toccano nella zona di **piazza Chanoux**. Più accessibili i prezzi nel **quartiere Dora** dove una soluzione nuova costa mediamente 1800-2000 € al mq. Apprezzate anche le case presenti in **corso Ivrea e Arco d'Augusto** per la presenza di aree verdi e di parcheggio oltre che di attività commerciali. Corso Ivrea si sviluppa nella prima periferia di Aosta e ospita condomini degli anni '70, quasi tutti dotati di ascensore e che, allo stato originario, costano 1300-1400 € al mq e già ristrutturati fino a 2000 € al mq. Chi desiderasse soluzioni indipendenti può spostarsi nell'area di **Villa Chicco** dove le quotazioni medie sono di 2500-3000 € al mq. Da segnalare che nell'area periferica di via Croix Noire e di via Regione Borgnalle sono in fase di partenza due cantieri per la realizzazione di palazzine: la richiesta per il nuovo è di 2500-2600 € al mq. Per quanto riguarda il mercato delle locazioni del Centro storico si registra un buon numero di richieste da parte di giovani coppie, lavoratori trasfertisti e qualche studente universitario. Il canone di un bilocale si attesta su 450 € al mese ed i contratti più utilizzati sono quelli a canone libero ma si sottoscrivono anche contratti a canone concordato e a carattere transitorio.

Sono stabili le quotazioni in **zona Ospedale e nell'area collinare**. Il mercato è attivo ed è alimentato soprattutto da coppie e famiglie in cerca della prima casa. Da segnalare anche qualche acquisto per investimento da parte di risparmiatori che comprano bilocali e trilocali per mettere a reddito: in questo caso il capitale investito non supera 120-130 mila €. La richiesta di case in affitto è buona e proviene da coppie, famiglie, lavoratori trasfertisti ed ultimamente anche da qualche studente universitario in arrivo dalla Lombardia. Il canone di locazione di un bilocale è di 320-350 € al mese, mentre per i trilocali la spesa sale a 500 € al mese. I contratti più utilizzati sono quelli a canone libero oppure a canone concordato con cedolare secca. La **zona dell'Ospedale** è vicina al centro e si è sviluppata intorno alle **vie Federico Chabod, XXVI Febbraio, Via Zimmermann, Via Guedoz, viale Ginevra, via Parigi e Via Roma** offre immobili degli anni '60-'70 che da ristrutturare costano 1500-1700 € al mq. Sempre molto apprezzata l'area pre-collinare perché panoramica e ben esposta. Qui è possibile comprare alloggi degli anni '80 a prezzi compresi tra 1650 e 1800 € al mq. Da segnalare che in zona collinare sono in fase di realizzazione tipologie quadrifamiliari in classe energetica A+++ i cui prezzi si attestano su 2500-2600 € al mq.

