

## ASTI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

### PREZZI: leggero ribasso delle quotazioni

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Isem2019
-7,8%	-5,9%	-3,8%	-11,7%	-11,3%	-5,0%	-9,5%	-1,9%	-0,6%	-0,1%	-1,5%

*Variazione percentuale dei prezzi*

I prezzi delle case ad Asti registrano una lieve contrazione: -1,5%.

Nella zona meridionale della città si registra una buona domanda alimentata da acquirenti di prima casa ed investitori. Questi ultimi cercano bilocali da ristrutturare su cui investire 20-30 mila € e da affittare a 250-350 € al mese. Gli acquirenti di prima casa trovano qui un'offerta abbastanza differenziata che spazia dal trilocale al cinque locali. In aumento, negli ultimi tempi, la domanda di soluzioni indipendenti per le quali occorre spostarsi fuori dal comune di Asti ed in particolare a San Marzanotto ed Azzano d'Asti.

Mercato vivace nell'area occidentale della città dove si registra un aumento del numero delle richieste e delle compravendite.

Nella zona nord conosciuta anche come zona Ospedale, si registra un aumento della domanda immobiliare alimentata da coloro che cercano la prima casa (trilocali e quattro locali) e in parte da investitori.

Intorno a corso Vittorio Alfieri e piazza Primo Maggio si registra un mercato immobiliare animato sia da acquisti di prima casa e sia da acquisti ad uso investimento. Questi ultimi si suddividono tra coloro che mettono a reddito l'immobile (ci sono alcune facoltà universitarie) affittando a camera o l'intero appartamento e coloro che acquistano, ristrutturano e poi rivendono l'immobile (soprattutto nelle zone più esterne a ridosso di piazza primo Maggio). In centro, il canone di un bilocale arredato, è di 250 € al mese ed i contratti più stipulati sono quelli a canone concordato. In generale agli acquirenti piace la zona che affaccia su piazza Alfieri, dove sono presenti soluzioni storiche

### DOMANDA E DISPONIBILITA' DI SPESA: in testa il 4 locali

Ad Asti città la tipologia immobiliare più richiesta è il 4 locali con il 31,8% delle preferenze.

Per quanto riguarda l'offerta è il trilocale il taglio maggiormente presente sul mercato (35,0%).

La disponibilità di spesa dei potenziali acquirenti si concentra nella fascia più bassa, ossia quella che arriva a 119 mila € (69,4%).

### COMPRAVENDITE: città in aumento, provincia in ribasso

Nel primo semestre del 2019 si registra un aumento delle compravendite residenziali su Asti città: +4,3% rispetto al primo semestre del 2018, come dimostrano i dati Agenzia delle Entrate elaborati dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa. Anche il 2018 aveva segnalato compravendite in crescita rispetto al 2017.

In provincia invece il primo semestre del 2019 evidenzia un ribasso delle compravendite del -5,6% rispetto al primo semestre del 2018.



## ASTI. Famiglie ed investitori vivacizzano il mercato della casa

I prezzi delle case ad Asti sono in leggero ribasso.

Nella **zona meridionale** della città si registra una buona domanda alimentata da acquirenti di prima casa ed investitori. Questi ultimi cercano bilocali da ristrutturare su cui investire 20-30 mila € e da affittare a 250-350 € al mese. Gli acquirenti di prima casa trovano qui un'offerta abbastanza differenziata che spazia dal trilocale al cinque locali. In aumento, negli ultimi tempi, la domanda di soluzioni indipendenti per le quali occorre spostarsi fuori dal comune di Asti ed in particolare a San Marzanotto ed Azzano d'Asti. Una casa indipendente degli anni '60 da 150 mq da ristrutturare, con giardino e cortile privato è valutata 100 mila €. **Corso Savona** è una delle vie più importanti di questa area: si tratta di un'arteria che collega la prima cintura di Asti con il Centro ed è caratterizzata da abitazioni realizzate tra gli anni '50 e gli anni '70: i valori per una soluzione da ristrutturare si attestano su 500 € al mq, una soluzione già ristrutturata costa 800-900 € al mq. Più recente l'edilizia presente in **via Torchio**, composta da abitazioni degli anni '90 nella parte più periferica e da soluzioni del 2007 e del 2008 nella parte più centrale, queste ultime vendute mediamente a 1000 € al mq. In **corso Venezia** ci sono interventi di costruzioni di capannoni e di locali commerciali.

Mercato vivace **nell'area occidentale** della città dove si registra un aumento del numero delle richieste e delle compravendite. Il semestre ha evidenziato una maggiore propensione all'acquisto di tagli più ampi, per cui l'attenzione degli acquirenti si è spostata su metrature comprese tra 90 e 100 mq. Sempre più importante la presenza di un box o di un posto auto. In aumento anche l'interesse per le soluzioni indipendenti presenti nei comuni e nelle frazioni limitrofe al comune. Ad acquistarle sono prevalentemente coppie giovani e coppie senza figli dal momento che la zona non è molto servita. Tra i comuni preferiti ci sono **Sessant d'Asti**, **Serravalle d'Asti** e il **quartiere di Palucco**, vicino all'uscita autostradale di Asti Ovest, scelto soprattutto da coloro che lavorano a Torino: qui sono disponibili villette in classe A+ di nuova costruzione, ora acquistabili a 1000-1200 € al mq. Da segnalare anche acquisti per investimento e, in questo caso, la scelta ricade sui bilocali e la disponibilità di spesa si attesta su 40 mila €. Tra le zone preferite dai potenziali acquirenti si segnala quella intorno al **parco Biberach** dove il nuovo è compravenduto a 1900 € al mq e l'usato a 1300 € al mq. Da segnalare che il parco Biberach, negli ultimi semestri, ha subito un importante processo di riqualificazione e in tutto il quartiere sono numerose le iniziative volte a rendere l'area ancora più attrattiva. Chi avesse una disponibilità di spesa più contenuta può orientarsi nel **quartiere di Torrette** dove ci sono ex Ina Casa ed ex Atc i cui prezzi sono di 700-800 € al mq. Il mercato delle locazioni è animato da coloro che non riescono ad accedere al mercato del credito e che spendono mediamente 400 € al mese per un trilocale.

Nella **zona nord** conosciuta anche come **zona Ospedale**, si registra un aumento della domanda immobiliare alimentata da coloro che cercano la prima casa (trilocali e quattro locali) e in parte da investitori. In aumento la domanda di quattro locali su cui investire non più di 150 mila €, anche se c'è poca offerta su questo tipo di target. A fare la differenza nell'acquisto immobiliare, in questo



momento, è la condizione dello stabile che i potenziali acquirenti preferirebbero in buone condizioni. Esiste anche una discreta domanda di abitazioni da mettere a reddito. In questo caso la tipologia più richiesta è il bilocale situato nelle zone centrali della città e dal valore medio di 60-65 mila €. La **zona Nord** si sviluppa intorno a **corso Dante Alighieri e limitrofe** e si caratterizza per un'offerta abbastanza eterogenea. Mediamente una soluzione da ristrutturare costa 800 - 1000 € al mq mentre una già ristrutturata oscilla intorno a 1500€ al mq. Non si trovano molte nuove costruzioni a parte quelle completate alcuni anni fa, tra cui "Torre dell'Acquedotto" che è stata venduta a 3000 € al mq. Adiacente a corso Dante sono disponibili immobili a 700-1300 € al mq, con l'eccezione della **zona Belvedere** che quota 300-600 € al mq. Buona la richiesta di immobili in affitto che proviene da giovani coppie, stranieri ed in parte minore da studenti universitari. Importante che l'immobile sia arredato e in buono stato. In zona centrale il canone di un bilocale arredato è di 300-350 € al mese ed i contratti più stipulati sono quelli a canone concordato con cedolare secca.

Intorno a **corso Vittorio Alfieri e piazza Primo Maggio** si registra un mercato immobiliare animato sia da acquisti di prima casa e sia da acquisti ad uso investimento. Questi ultimi si suddividono tra coloro che mettono a reddito l'immobile (ci sono alcune facoltà universitarie) affittando a camera o l'intero appartamento e coloro che acquistano, ristrutturano e poi rivendono l'immobile (soprattutto nelle zone più esterne a ridosso di piazza primo Maggio). In centro, il canone di un bilocale arredato, è di 250 € al mese ed i contratti più stipulati sono quelli a canone concordato. In generale agli acquirenti piace la zona che affaccia su **piazza Alfieri**, dove sono presenti soluzioni storiche che, da ristrutturare, si valutano da 1500 € al mq a 1800 € al mq. Le abitazioni ristrutturate completamente superano i 2000 € al mq e possono raggiungere 2500 € al mq se il palazzo è dotato di ascensore. Su **corso Alfieri** i prezzi si abbassano e scendono a 800-1000 € al mq se da ristrutturare fino a 1600-1800 € al mq se già ristrutturato. Apprezzata la zona che va da piazza Alfieri verso nord (**strada Fortina, via Silvio Pellico, via Baussano**) perché vicina al centro e con un'offerta immobiliare valutata da 1000 € al mq a 1800 € al mq. Nelle zone più periferiche come **via Tosto** e **località Valmanera**, si registra 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 €.

