

AOSTA: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

PREZZI: -1,9% nel I sem 2017

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	I sem 2017
+1,2%	0%	+2,1%	+1,3%	-3,7%	-2,3%	-1,1%	-6,8%	-8,3%	-1,9%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre 2017 le quotazioni delle abitazioni di Aosta sono diminuite dell'1,9%. Si registra una buona presenza di investitori nelle zone centrali. Nuove soluzioni immobiliari sono in fase di ultimazione in zona Beauregard. Piace l'area a ridosso di piazza della Repubblica così come si segnala un mercato dinamico nella zona dell'Ospedale e in quella Collinare.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il trilocale

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul trilocale (59,7%), seguita dal bilocale (23,1%).

I potenziali clienti esprimono budget compresi tra 120 e 169 mila € nel 39,6% dei casi e fino a 119 mila € nel 26% dei casi.

COMPRAVENDITE

Aumenta il numero di compravendite ad Aosta nei primi sei mesi del 2017: in città sono state registrate 187 transazioni, in aumento del 14,2% rispetto all'anno scorso, mentre la provincia chiude con 594 (-2,9%).

AOSTA: MERCATO DINAMICO, TORNANO GLI INVESTITORI

Ad Aosta, nei primi sei mesi del 2017, le quotazioni immobiliari hanno fatto registrare un ribasso dell'1,9% rispetto al semestre precedente.

2011	2012	2013	2014	2015	2016	I sem 17
+1,3%	-3,7%	-2,3%	-1,1	-6,6	-8,1%	-1,9%

Prezzi stabili nel Centro storico e nelle zone di Corso Ivrea e Villa Chicco. Da segnalare ancora qualche lieve ribasso dei valori per le tipologie più datate che prevedono spese condominiali elevate. Il mercato è vivace ed è caratterizzato da un aumento del numero delle richieste e delle compravendite, in particolare sulle tipologie di fascia media con valori compresi tra 1500 e 2000 € al mq.

Per quanto riguarda l'abitazione principale la tipologia più richiesta è sempre il trilocale, si registra inoltre il ritorno sul mercato di qualche investitore ed in questo caso la scelta ricade spesso su bilocali ampi dal valore compreso tra 115 e 140 mila €. A cercare casa in affitto sono prevalentemente giovani e giovani coppie già residenti in città, oppure, nelle aree centrali, lavoratori trasfertisti e studenti universitari: **in Centro storico il canone medio di locazione di un bilocale si attesta su 450 € al mese, mentre per il trilocale la spesa sale a 500-600 € al mese.** Si utilizzano contratti a canone libero ed in alcuni casi anche a canone concordato. Per quanto riguarda l'acquisto, una delle zone più ambite del Centro storico è quella che si sviluppa lungo il 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 e possono toccare punte di 3000 € al mq che si toccano nella zona di piazza Chanoux.

Sono stati ultimati i lavori di riqualificazione di piazza Severino Caveri, dove sono stati effettuati degli scavi per riportare alla luce alcuni reperti romani e dove sono state create nuove aree verdi. In posizione più periferica si segnala il quartiere Dora, dove gli immobili hanno subito interventi di riqualificazione delle facciate, sono stati dotati di teleriscaldamento e gli appartamenti hanno spazi ampi: una soluzione in buono stato costa intorno a 1500 € al mq, una ristrutturata 1800 € al mq. Corso Ivrea si sviluppa nella prima

periferia di Aosta e ospita condomini degli anni '70, quasi tutti dotati di ascensore, che allo stato originario costano 1300-1400 € al mq e già ristrutturati fino a 2000 € al mq. Spostandosi nella prima collina si incontra l'area di Villa Chicco, caratterizzata da soluzioni indipendenti di recente costruzione che hanno quotazioni medie comprese tra 2500 e 3000 € al mq. In zona Beauregard sono in fase di ultimazione alcune villette in classe energetica elevata e altre sono in fase di realizzazione: le villette di testa in fase di completamento sono state vendute su carta a 390 mila €, mentre per le villette ancora da realizzare le cifre partono da 380 mila € in su. Da segnalare la futura presenza di un nuovo cantiere anche in zona est, in questo caso si costruiranno appartamenti la cui richiesta si attesterà sui 2500 € al mq.

Ancora in leggero calo le quotazioni immobiliari nell'area di Piazza della Repubblica nel primo semestre del 2017. Il nuovo anno ha evidenziato un mercato vivace, si registra infatti un aumento nel numero di richieste e di compravendite anche grazie ad una maggiore consapevolezza dei proprietari che, sempre più spesso, adeguano le proprie richieste ai reali valori di mercato. **A cercare casa sono in genere coppie, la tipologia più richiesta è il trilocale che non necessita di sostanziali lavori di ristrutturazione, mentre la presenza del box auto assume un'importanza sempre maggiore.** Da segnalare anche qualche acquisto per investimento, si tratta in genere di risparmiatori che investono tra 70 e 100 mila € per l'acquisto di bilocali da mettere a reddito, in alcuni casi anche affittando a turisti per brevi periodi. Sempre molto richiesta la zona a ridosso di piazza della Repubblica (via Chambéry e corso Battaglione Aosta), dove si concentrano condomini degli anni '70-'80 le cui quotazioni sono di 1400 € al mq per le abitazioni da ristrutturare e di 1800 € al mq per quelle ristrutturate.

Non lontano sorge il quartiere Cogne ospita immobili popolari (ex Arer ed ex Ina Casa) spesso privi di ascensore che si valutano 1200 € al mq da ristrutturare e 1500 € al mq se già ammodernati. Chi volesse acquistare soluzioni indipendenti e semindipendenti può optare per i comuni di Gressan e Jovençon, dove nell'ultimo decennio sono state realizzate ville e appartamenti in villa dal valore di 2500 € al mq. Da segnalare che l'area compresa tra corso Lancieri d'Aosta e viale Partigiani è interessata da un notevole sviluppo edilizio: sono già in corso infatti i lavori per la realizzazione del nuovo campus universitario (l'università sorgerà tra 3/4 anni nella zona della vecchia caserma Testafochi), che prevedrà anche posti auto comunali (molto probabilmente a pagamento). In viale Partigiani inoltre sono state realizzate 7 unità abitative in classe A+ e con materiali di pregio, proposte a 2800-3000 € al mq, le stesse cifre del nuovo condominio in classe A di corso Lancieri d'Aosta.

Valori immobiliari stabili nell'area dell'Ospedale ed in quella Collinare. In generale si può affermare che grazie ai prezzi in ribasso nei semestri precedenti e a mutui più convenienti, si sta ampliando il target di clientela che può acquistare e si realizzano più compravendite. Sono in difficoltà le soluzioni di grandi dimensioni che si trovano soprattutto in collina, sia per le elevate spese di gestione sia perché il prezzo è considerevole (270-300 mila €, comunque in calo). Infatti le compravendite si concentrano su trilocali di 80-90 mq da riattare, richiesti da famiglie e giovani coppie che hanno un budget medio compreso tra 150 e 180 mila €. La zona dell'Ospedale è apprezzata per la vicinanza al centro storico e si sviluppa intorno via Federico Chabod, via XXVI Febbraio, via Zimmermann, via Guedoz, viale Ginevra e via Roma dove appartamenti degli anni '60 e '70 da ristrutturare costano dai 1500 - 1700 € al mq.

Tra viale Gran San Bernardo e via Roma sono stati ultimati i nuovi palazzi in classe B, proposti a 3200 € al mq ma che si scontrano con una disponibilità di spesa sul nuovo di 2700-2800 € al mq. Di prossima ristrutturazione sette appartamenti vicino all'area megalitica nei pressi della chiesa di via Saint Martin, inseriti in un edificio riqualificato in classe A con pannelli solari e fotovoltaici, cappotto da 14/16 cm, i cui prezzi partono da 2500 € al mq. Non lontano sorge la zona collinare panoramica (via delle Betulle, Rue de Bornyon, Regione Bioula, Rue du Coutumier) dove ci sono appartamenti di taglio medio-grande (130-140 mq) costruiti negli anni '80 e '90, che adesso hanno quotazioni medie che si aggirano intorno ai 1700 € al mq per alloggi da ristrutturare e fino a 2300 € al mq per alloggi ristrutturati. Sempre positivo il mercato

delle locazioni, che vede però i proprietari molto più cauti e attenti nella scelta dell'inquilino, richiedendo quindi solide referenze e garanzie. ***La domanda proviene soprattutto da single e giovani coppie, che ricercano in particolar modo il bilocale, mentre il trilocale è richiesto dalle famiglie:*** i canoni medi oscillano tra 400 e 500 € al mese e, anche grazie agli accordi territoriali del Comune di Aosta, si stanno stipulando soprattutto contratti a canone concordato 3 anni più 2.