

INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE ASTI (SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

PREZZI STABILI nel I sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	I sem 18
-2,2%	-7,8%	-5,9%	-3,8%	-11,7%	-11,3%	-5,0%	-9,5%	-1,9%	-0,6%	0%

Variazione percentuale dei prezzi

Ad Asti nel primo semestre del 2018 le quotazioni immobiliari sono rimaste invariate. Mercato dinamico nell'area del Centro storico e di corso Alba. Nell'area centrale la domanda di appartamenti in affitto è molto alta e proviene sia da famiglie sia da lavoratori fuorisede. Nel Centro di Asti e nelle zone Centro-Ex Ospedale e Nord-Salera gli investitori comprano, ristrutturano e poi rivendono oppure affittano l'immobile per ottenere una rendita. Mercato vivace anche nell'area Ovest in cui si evidenzia una maggiore propensione all'acquisto di tagli più ampi. L'area intorno al parco Biberach è una di quelle preferite dai potenziali acquirenti e gli immobili in buono stato costano 1300 € al mq. Sono presenti anche nuove costruzioni, si tratta di appartamenti in classe A++ e realizzate con finiture di pregio. Da segnalare che il parco Biberach negli ultimi semestri ha subito un importante processo di riqualificazione ed in tutto il quartiere sono numerose le iniziative volte a rendere l'area ancora più attrattiva. La zona Sud registra tempi di vendita intorno a 2 mesi, per immobili a prezzo di mercato; la domanda arriva da famiglie in cerca della prima casa, ma anche da investitori.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il quadrilocale

La tipologia maggiormente richiesta a Asti è il quattro locali (36,3%); l'offerta si concentra sui trilocali (34,3%) ed i quattro locali (33,3%).

La disponibilità di spesa nel 65,2% dei casi è compresa nella fascia fino a 119 mila €.

COMPRAVENDITE: sensibile aumento in città

Deciso aumento delle compravendite nel I semestre del 2018: incremento a doppia cifra in città pari a +28,3% e buon andamento in provincia con +7,5% rispetto al pari periodo del 2017.

LOCAZIONI: canoni in aumento per i trilocali

Le locazioni mostrano trend differenti in base alla tipologia: valori in lieve diminuzione (-0,6%) per i bilocali nella prima parte dell'anno; incremento del 2,3% per i canoni riferiti ai trilocali.

TESTO INTEGRALE

ASTI. Le quotazioni si stabilizzano e volano le compravendite

Ad Asti nel primo semestre del 2018 le quotazioni immobiliari sono rimaste invariate.

Mercato dinamico nell'area del **Centro storico** e di **corso Alba**. La domanda si focalizza su tipologie in buono stato e dotate di riscaldamento autonomo, mentre spesso rimangono invendute le abitazioni che necessitano di importanti lavori di ristrutturazione e caratterizzate dal riscaldamento centralizzato. Più contenuta la disponibilità di spesa di chi cerca per mettere a reddito, in questo caso la tipologia più apprezzata è il bilocale e i valori medi si attestano tra 30 e 40 mila €. Nell'area centrale della città la domanda di appartamenti in affitto è molto alta e proviene sia da famiglie sia da lavoratori fuorisede. Anche in questo caso le richieste si focalizzano su abitazioni non vetuste e ben arredate, ma l'offerta di queste tipologie è bassa. Il canone di un bilocale è compreso tra 300 e 400 € al mese ed il contratto più utilizzato è quello a canone concordato. Le quotazioni più elevate si registrano per gli immobili che affacciano sulle piazze principali della città (piazza Alfieri, piazza Statuto, piazza Roma) dove per una soluzione ristrutturata si spendono in media 2000-2300 € al mq. A ridosso del centro storico in via Porta Romana e via XX Settembre si trovano comunque immobili d'epoca, più tranquilli ma meno quotati perché arrivano a 1600 € al mq. A comprare nel centro storico sono quasi sempre persone che già ci vivono. Negli ultimi anni tutto il centro storico è stato sottoposto ad interventi di restyling e di recupero delle facciate. Mercato decisamente dinamico su corso Alba dove si registra una domanda sempre molto vivace. Parliamo di una zona nata come popolare ed i cui immobili nel corso del tempo sono stati riscattati. Inoltre ha subito dei processi di miglioramento che hanno portato alla valorizzazione della zona con l'incremento dei servizi. La maggioranza delle abitazioni poi ha una razionale distribuzione degli spazi e questo piace molto ai potenziali acquirenti. Una soluzione usata costa 700-750 € al mq. Non lontano da corso Alba si sviluppa il quartiere di Bellavista che si caratterizza per la presenza di nuove costruzioni con richieste che si attestano su 1800 € al mq. Nuovi appartamenti si possono acquistare anche in via Atleti Azzurri a 1900 € al mq, mentre l'usato non supera i 1200 € al mq.

Nel **Centro** di Asti e nelle zone **Centro-Ex Ospedale e Nord-Salera** gli investitori comprano, ristrutturano e poi rivendono oppure affittano l'immobile per ottenere una rendita. La tipologia più richiesta per questo tipo di operazioni è il bilocale situato nelle zone centrali della città e dal valore medio di 60-65 mila €. Buona la richiesta di immobili in affitto che proviene da giovani coppie, stranieri ed in parte minore da studenti universitari. In zona centrale il canone di un bilocale arredato è di 300-350 € al mese. In generale agli acquirenti piacciono via Brovardi, corso Dante, via D'Azeglio, piazza Medici e piazza Alfieri, dove sono presenti soluzioni storiche che, da ristrutturare, si valutano 1500 € al mq e fino a 1800 € al mq se affacciano sulle piazze. Le abitazioni già rimesse a nuovo, invece, superano 2000 € al mq e possono raggiungere 2500 € 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. In centro si compravendono a tagli molto grandi (130-140 mq) oppure monocali e bilocali per investimento. Mercato completamente diverso nella zona Nord dove, la presenza dell'Ospedale determina una buona domanda ad uso investimento. La prima casa è ricercata da chi vive già in zona e vuole migliorare ma anche da chi vive in altre zone di Asti che qui può trovare condomini anni '70 in paramano. Una soluzione da ristrutturare costa 1100 € al mq mentre una già ristrutturata oscilla intorno a 1600-1700 € al mq. Poco il nuovo presente a parte la "Torre dell'Acquedotto" che è stata venduta a 3200-3500 € al mq. Una delle zone più apprezzate è quella che va

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

da piazza Alfieri verso nord (strada Fortina, 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 1800 € 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 €.

Mercato vivace nell'**area Ovest**. Il semestre ha evidenziato una maggiore propensione all'acquisto di tagli più ampi, l'attenzione degli acquirenti infatti si è spostata su metrature comprese tra 90 e 100 mq. Sempre più importante è la presenza di un box o di un posto auto, mentre con l'introduzione delle termovalvole diventa secondaria la presenza del riscaldamento autonomo. Da segnalare anche acquisti per investimento, in questo caso la scelta ricade sui bilocali e la disponibilità di spesa si attesta su 40 mila €. L'area intorno al parco Biberach, nella zona dell'ex Maternità, è una di quelle preferite dai potenziali acquirenti e gli immobili in buono stato costano 1300 € al mq. Sono presenti anche nuove costruzioni, si tratta di appartamenti in classe A++ e realizzate con finiture di pregio. Da segnalare che il parco Biberach negli ultimi semestri ha subito un importante processo di riqualificazione ed in tutto il quartiere sono numerose le iniziative volte a rendere l'area ancora più attrattiva: importante infatti il prolungamento degli orari di apertura serali dei supermercati ed il potenziamento delle navette elettriche gratuite che ora collegano tutto corso Torino con l'area centrale della città. Il miglioramento dei servizi sta determinando inoltre un rientro da parte di persone che lasciano le aree più esterne e meno servite della città. In fase di completamento la seconda torre delle cosiddette "Torri Gemelle" che si trovano in corso Ivrea. In posizione più periferica sorge Torretta, quartiere nato 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. Chi desidera acquistare una soluzione indipendente si rivolge al mercato del quartiere Palucco, vicino all'uscita autostradale di Asti Ovest, 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.

In zona **Sud** si registra un mercato vivace ed i tempi di vendita per gli immobili a prezzo di mercato si attestano intorno a 2 mesi. In questa area della città la domanda arriva da famiglie in cerca della prima casa, ma anche da investitori in cerca di soluzioni da mettere a reddito. Chi compra per investimento cerca soprattutto bilocali di recente costruzione dal valore medio di 50-55 mila € per poi affittarli a cifre comprese tra 250 e 350 € al mese. La domanda di appartamenti in affitto è alta, in particolare sono molto richiesti appartamenti già arredati e posizionati in condomini ben tenuti. Corso Savona è una delle vie più importanti di questa area della città, 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 '60: qui i valori di un buon usato si attestano su 600-700 € al mq. Più recente l'edilizia di 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 tra 1300 e 1500 € al mq. Centrale l'area di via Cavour e di corso Einaudi con prezzi di 1000-1100 € al mq. Valutazioni completamente diverse si registrano nell'area di corso Matteotti dove il medio usato è valutato sui 500 € al mq. Chi volesse acquistare tipologie indipendenti e semindipendenti può optare per i comuni di San Marzanotto ed Azzano d'Asti. Qui una casa semindipendente degli anni '80 da 120 mq, con giardino e cortile privato è valutata 70 mila €.