

## ASTI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

### PREZZI: in calo dell'1,3% nel primo semestre 2017

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

Variazione percentuale dei prezzi.

Ad Asti nella prima parte del 2017 i prezzi sono in diminuzione dell'1,3%. A muoversi sul mercato del centro storico sono prevalentemente acquirenti di prima casa, seguiti poi da investitori. Negli ultimi anni tutto il centro storico è stato sottoposto ad interventi di restyling e di recupero delle facciate. Mercato attivo nella zona Nord dove, la presenza dell'Ospedale, determina una buona domanda ad uso investimento. Mercato in ripresa nella zona Ovest grazie alla presenza di servizi e di due polmoni verdi, tra cui il Parco Biberach.

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

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul quadrilocale (34,8%), seguito dal trilocale (31,7%).

I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 63,6% dei casi.

### LOCAZIONI: canoni dei bilocali in lieve aumento

I canoni di locazione sono in lieve aumento sui bilocali (+4,9%) ed in leggero ribasso sui trilocali (-1,8%)

### COMPRAVENDITE

Nel primo semestre del 2017 ad Asti ci sono state 325 transazioni, pari al -14,2% rispetto al primo semestre del 2016, mentre in provincia sono state compravendute 677 unità immobiliari, cioè il 16,2% in più.

---

## ASTI: MERCATO ANIMATO DAGLI INVESTITORI

Ad Asti nella prima parte del 2017 i prezzi sono in diminuzione dell'1,3%.

Nella zona del centro storico di Asti e in corso Alba i valori immobiliari sono rimasti sostanzialmente stabili. Il mercato immobiliare risente in parte dell'instabilità del mercato del lavoro che interessa la città.

**A muoversi sul mercato del centro storico sono prevalentemente acquirenti di prima casa, seguiti poi da investitori.** Questi ultimi acquistano piccoli tagli su cui investire da 30 a 50 mila €, che poi affittano a canoni medi che possono andare da 300 a 400 € al mese. 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, via XX Settembre si trovano comunque immobili d'epoca, ma meno quotati perché arrivano a 1800 € 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 hanno una razionale distribuzione degli spazi e questo piace molto ai potenziali acquirenti. Una soluzione usata costa 1000 € al mq. Non lontano da corso Alba si sviluppa il quartiere Bellavista che si caratterizza per la presenza di nuove costruzioni (edificate dopo il 2006) che si valutano mediamente 1900 € al mq. Nuove anche le edificazioni presenti non lontano da corso Torino, in via Atleti Azzurri, sorte dopo il 2014 piacciono perché affacciano sul verde. Questo velocizza non di poco le trattative e anche qui gli immobili si scambiano a 2000 € al mq.

**Sul mercato delle locazioni si registra una domanda decisamente dinamica che però si scontra con una bassa qualità dell'offerta.** Solo gli immobili ristrutturati e con arredamento di qualità incontrano il favore

dei potenziali inquilini. Per un bilocale si chiedono canoni di 350 € al mese che possono arrivare a 500 € al mese se si tratta di abitazioni posizionate in centro storico e in ottimo stato. Buona parte delle richieste è orientata verso soluzioni indipendenti e semindipendenti nelle frazioni di Variglie, Revignano, Palucco, per restare fuori città e sulla direttiva per Torino.

La zona **centro nord di Asti** registra prezzi in ribasso, questo in particolare si è avuto sulle tipologie presenti nel centro storico, molto più vetuste. **Sono immobili acquistati sia da chi cerca la prima casa e sia dagli investitori.** Questi ultimi impiegano 30-50 mila € e si dividono tra coloro che acquistano, ristrutturano e rivendono (cercando di rientrare almeno delle spese di ristrutturazione) e chi acquista per mettere a reddito l'immobile. La maggior parte delle compravendite, tuttavia, riguarda la prima casa. Ad acquistare in centro sono prevalentemente persone che già vivono lì oppure coloro che si erano trasferiti dai comuni limitrofi in passato e decidono di rientrare in centro città per essere vicini ai servizi principali.

Nel **Centro** 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 2500-2700 € 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. **In centro si compravendono a tagli molto grandi (130-140 mq) oppure monocalci e bilocali per investimento.** Si registrano difficoltà per i tagli intermedi. 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 degli anni '70. Una soluzione da ristrutturare costa 1300-1400 € al mq mentre una già ristrutturata oscilla intorno a 1800 € al mq. Poco il nuovo presente a parte la "Torre dell'Acquedotto" che è stata venduta a 3200-3500 € al mq.

**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 compresa tra 400 e 450 € al mese. Si stipulano soprattutto contratti a canone concordato con cedolare secca, ma i trasfertisti sottoscrivono contratti transitori di durata annuale.

**Mercato in ripresa nella zona Ovest nella prima parte del 2017.** La motivazione si deve ricercare nella presenza di maggiori servizi in zona, di due polmoni verdi tra cui il Parco Biberach e un'altra area attrezzata molto apprezzata da famiglie con bambini. In più sono stati potenziati i collegamenti con il centro della cittadina e questo ha contribuito a rendere più appetibile la zona. Ad acquistare sono prevalentemente famiglie alla ricerca della prima casa e giovani coppie. L'area intorno al parco Biberach nell'area dell'ex Maternità è una di quelle preferite dai potenziali acquirenti: sorta circa 40 anni fa offre abitazioni in condomini acquistabili, in buono stato, a 1300 € al mq. Sono presenti anche delle nuove costruzioni al cui posto sorgeranno degli appartamenti in classe A++ immessi sul mercato a 3000 € al mq. Quotazioni che sono superate dalle abitazioni delle cosiddette "Torri Gemelle", in corso Ivrea dove per un bilocale di 70 mq si arriva a 200 mila €.

In posizione più periferica sorge Torretta, quartiere sorto negli anni '60 con abitazioni ex Ina casa 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.