

## INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE AOSTA

(SINTESI CON I PUNTI SALIENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE)

### PREZZI IN LIEVE CALO nel I sem 2018

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Isem18
+1,2%	0%	+2,1%	+1,3%	-3,7%	-2,3%	-1,1%	-6,8%	-8,3%	-2,7%	-1,6%

*Variazione percentuale dei prezzi*

Mercato vivace nella città di Aosta. Ricontriamo un aumento delle richieste di acquisto ed anche di persone che scelgono l'affitto. Nell'area di Piazza della Repubblica chi acquista per investimento si indirizza su bilocali da 90 a 120 mila € che poi mette a reddito. Le famiglie cercano invece trilocali in buono stato; piacciono gli appartamenti in condomini degli anni '60-'70, dotati di posto auto e situati in via Chambery e corso Battaglione Aosta. Nelle zone di corso Ivrea e Villa Chicco crescente domanda di immobili, grazie anche ai mutui agevolati della Regione che oggi coprono fino al 100% del valore dell'immobile (erogati per un importo massimo di 180 mila €). Il centro storico di Aosta registra per lo più acquisti di prima casa realizzati da persone che vivono già in zona e che si indirizzano sul trilocale.

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

La tipologia maggiormente richiesta ad Aosta è il trilocale (61,8%).

La disponibilità di spesa concentra il 38,2% delle richieste nella fascia tra 170 e 249 mila €.

La tipologia più presente sul mercato (offerta) è il quattro locali (48,6%).

### COMPRAVENDITE: diminuzione registrata in città

Diminuisce il numero delle compravendite nel I semestre del 2018, in particolare in città in cui si registra un decremento del -20,9% rispetto al I semestre 2017. Segno leggermente negativo in provincia dove le transazioni diminuiscono del -0,5%.

### LOCAZIONI: canoni in leggero decremento

Anche sulle locazioni la città di Aosta mostra un lieve ribasso dei valori: -0,8% per bilocali e -0,7% per i trilocali (I semestre 2018 rispetto al II semestre 2017). I canoni di locazione medi registrati in città sono: bilocali 400 € al mese, trilocali 530 € al mese.

## TESTO INTEGRALE

### *Aosta. Mercato vivace: aumentano le richieste di acquisto e di affitto*

#### CITTA'

Nella prima parte del 2018 il mercato immobiliare di Aosta registra una contrazione dell'1,6%.

Nell'area di **Piazza della Repubblica** chi acquista per investimento si indirizza su bilocali da 90 a 120 mila € che poi mette a reddito, ultimamente anche con affitti turistici. Le famiglie cercano trilocali in buono stato. Piacciono gli appartamenti in condomini degli anni '60-'70, dotati di posto auto e situati in via Chambéry e corso Battaglione Aosta. In queste zone è ancora possibile parcheggiare. Per una soluzione in buono stato si spendono mediamente 1600-1700 € al mq. Su piazza della Repubblica i valori scendono a 1300-1400 € al mq. Non lontano sorge il quartiere Cogne che ospita immobili popolari (ex Aler ed ex Ina Casa), spesso privi di ascensore che si valutano 1200 € al mq da ristrutturare e 1500 € al mq se già ristrutturati. Le nuove costruzioni sono presenti soprattutto nel comune di Gressan dove ci sono appartamenti in villa acquistabili a 2500 € al mq. Continuano i lavori nell'area compresa tra corso Lancieri d'Aosta e viale Partigiani interessata da un notevole sviluppo edilizio e in via Chambéry dove al posto dell'ex sede della Guardia di Finanza si costruiscono appartamenti immessi sul mercato a 4000 € al mq anche se in questo momento la disponibilità di spesa di chi acquista il nuovo è di 2600 € al mq.

Nelle zone di **corso Ivrea e Villa Chicco** il mercato è vivace ed è caratterizzato da un aumento del numero delle richieste e delle compravendite grazie ai mutui agevolati della Regione che oggi coprono fino al 100% del valore dell'immobile e sono erogati comunque per un importo massimo di 180 mila €. Il centro storico di Aosta registra per lo più acquisti di prima casa realizzati da persone che vivono già in zona e che si indirizzano sul trilocale. Si registra un lieve aumento dei valori per le soluzioni ristrutturate e signorili anche grazie agli interventi di riqualificazione che hanno interessato il centro storico, riportando alla luce importanti resti romani. La zona più costosa e anche più ambita 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. Prezzi più accessibili e per questo più a misura di famiglia le abitazioni presenti nel quartiere Dora dove, una soluzione nuova, costa mediamente 1800-2000 € al mq. Appreziate 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 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 con prezzi di 2500-3000 € al mq. Diversi i cantieri di nuova costruzione presenti in città. Tra questi ci sono quelli della zona collinare di Beauregard dove i prezzi raggiungono i 3000 € al mq e quelli presenti ad est della città dove si sta delineando un'area di sviluppo edilizio con abitazioni costruite con criteri di efficienza energetica e la possibilità di avere aree verdi al piano terra. I prezzi del nuovo si aggirano intorno a 2600 € al mq. Positivo il mercato della locazione con una domanda elevata a cui non corrisponde altrettanta offerta. A ricercare la casa sono studenti e lavoratori fuori sede. Per un bilocale si segnalano canoni di 400-450 € al mese con punte di 500 € al mese nelle zone centrali.

La domanda immobiliare nella **zona Ospedale** è vivace alimentata sia da acquirenti di prima casa sia da investitori. Non lontana dal centro storico e sviluppatasi intorno alle vie Federico Chabod, XXVI Febbraio, via Zimmermann, via Guedoz, viale Ginevra e via Roma offre immobili degli anni '60-'70 che da ristrutturare costano 1500-1700 € al mq. Sono disponibili anche delle soluzioni di nuova costruzione in classe B a prezzi medi di 3200 € al mq. In aumento, negli ultimi mesi, la domanda ad uso investimento che ha per oggetto bilocali da ristrutturare su cui investire mediamente 100 mila €. Nei pressi della chiesa di Via Saint Martin si sono ultimati appartamenti 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. Piace anche l'area collinare dove ci sono soluzioni 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. Qui acquistano soprattutto coloro che intendono migliorare la qualità abitativa e sono alla ricerca di ampi tagli. Sempre positivo il mercato delle locazioni con una domanda che proviene soprattutto da single, giovani coppie e dipendenti dell'Ospedale 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.

## LOCALITA' TURISTICHE

Il mercato della seconda casa in Valle d'Aosta, con prezzi in diminuzione dell'1,7%, è dinamico nella prima parte dell'anno.

A **Cogne** si segnalano sporadici acquisti da parte di stranieri in particolar modo belgi che si indirizzano su bilocali e trilocali dal valore non superiore a 300 mila €. Tra gli acquirenti italiani prevalgono i professionisti provenienti dalla Liguria, che scelgono il centro città dove i prezzi delle nuove costruzioni si aggirano intorno a 3000-3500 € al mq. Ci sono anche nuove costruzioni dal momento che sorge nel "Parco Nazionale del Gran Paradiso". Gli amanti dello sci di fondo preferiscono le abitazioni nel centro della città dove ci sono le piste da fondo che saranno protagoniste a febbraio di due tappe della prossima "Coppa del Mondo". In crescita l'attenzione alle spese condominiali e alla metratura dell'immobile al fine di abbattere le spese di gestione. Tra le frazioni preferite, soprattutto nel periodo estivo, c'è Lilaz (sede delle cascate) dove gli immobili di nuova costruzione costano 2800 € al mq.

Nella **media valle di Valtournenche** è Chamois, dove si arriva solo ed esclusivamente con la funivia, ad essere più apprezzata e dove si ricercano bilocali da 70 a 120 mila €, dotati di bella vista, spazio esterno, piste da sci e costruiti in pietra e legno. Più difficile che si acquistino soluzioni degli anni '70. A Chamois un buon usato costa 2000- 2200 € al mq. Apprezzato anche Torgnon, importante centro sciistico dove, per un buon usato, si spendono mediamente 2400-2600 € al mq. A Châtillon il mercato immobiliare è meno turistico, si cercano piccoli appartamenti da 60-70 mila € oppure villette a schiera e case indipendenti. Piace anche la zona collinare che permette di godere di vista panoramica e per il fatto che è sempre soleggiata. I prezzi vanno da 1400-1500 € al mq fino a 1600- 1700 € al mq. Una delle case tipiche ricercate come casa vacanza sono i Rascard, casette indipendenti in pietra e legno, sviluppate su due piani (50 mq a piano) e dal valore intorno a 100 mila € se da ristrutturare e 300 mila € se ristrutturate. Quasi sempre necessitano di lavori di ristrutturazione e sono sottoposte a vincoli.

A **Courmayeur** si registra un buon andamento del mercato della seconda casa alimentato da acquirenti provenienti dalla Lombardia, dal Piemonte e anche da stranieri (inglesi, svizzeri, russi). Gli italiani si indirizzano su appartamenti, gli stranieri valutano anche soluzioni indipendenti. Nelle zone centrali i valori per le soluzioni da ristrutturare si aggirano intorno a 6000-7000 € al mq, mentre quelle ristrutturate oscillano intorno a 12-13 mila € al mq. Al momento le nuove costruzioni si ricavano da recuperi di vecchie aree già destinate a casa vacanza. L'elevata domanda di casa in locazione durante il periodo invernale determina una buona domanda di acquisti ad uso investimento. Per un bilocale di quattro posti letto si spendono 6000 € per l'intera stagione, 1800 € nella settimana di Natale e 1500 € in quella di Capodanno. Piace anche Verrand, frazione di Prè S. Didier più vicina a Courmayeur di cui subisce l'influenza sui prezzi (10 mila € al mq). A Prè S. Didier, Morgex e La Salle prevalgono gli acquisti di prima casa mentre la casa vacanza interessa coloro che non riescono ad accedere al mercato più costoso di Courmayeur. Una soluzione ristrutturata si aggira intorno a 4000 € al mq. In queste località le seconde case risalgono agli anni '80 ed hanno prezzi più contenuti, 2200-2500 € al mq. La località che raccoglie più richieste di seconda casa è La Salle perchè più soleggiata.

La **Valle del Gran San Bernardo** ha registrato sostanziale stabilità nelle quotazioni come anche la Valpelline: entrambe le Valli appartengono alla Vallata del Grand Combin. Sono soprattutto acquirenti lombardi, liguri e valdostani a muoversi sul mercato ma, negli ultimi tempi, si segnala un certo interesse anche da parte di **svizzeri**. La disponibilità di spesa degli acquirenti italiani per acquistare piccoli tagli non supera i 200 mila €. Sempre più attenzione viene posta al contenimento delle spese condominiali. Si prediligono le soluzioni vicine alle piste oppure vicine ai centri abitati e ai servizi. Il centro più importante è Etroubles un borgo storico del '700-'800, composto da numerose frazioni, il cui centro è una zona pedonale dotata di negozi e dei principali servizi. Il centro storico offre le tipiche case valdostane indipendenti, realizzate in pietra e legno. Ad Etroubles una soluzione ristrutturata costa 2000 € al mq. Piace anche Saint-Rhémy-en-Bosses, che vanta la presenza di un piccolo comprensorio da discesa di oltre 22 km di piste. La parte più richiesta è quella vicina al "Crevacol", dove una tipologia indipendente di buona qualità costa 1900-2000 € al mq. A Ollomont che vanta la presenza di una pista da discesa, per lo sci di fondo e lo snow park vicino allo skilift ci sono case tipiche di montagna in pietra e legno. Una soluzione in buono stato costa 1500 € al mq, una ristrutturata 2000 € al mq per arrivare a 2500 € al mq per quelle di nuova costruzione. Nella località turistica di Pila ci sono condomini di grandi dimensioni che non incontrano il favore degli acquirenti per le elevate spese condominiali. I prezzi medi sono di 2400 € al mq. Da segnalare la presenza di invenduto sia a Pila sia a Etrouble che si vende a prezzi medi di 2400 € e 2000 € al mq.

A **Saint Vincent** si registra un mercato vivace dovuto al fatto che i prezzi sono più vantaggiosi e quasi sempre, a differenza del passato, chi acquista lo fa per utilizzare la casa vacanza e non per metterla a reddito. Acquistano prevalentemente famiglie alla ricerca di bilocali su cui investire meno di 100 mila €. Si scelgono appartamenti in condomini con basse spese condominiali e possibilmente su strade non rumorose. La cittadina piace per la presenza delle terme, del Casinò e per la posizione centrale all'interno della Valle. Si preferisce la zona centrale (via Chanoux, viale Piemonte, via Vuillerminaz, via Roma e viale IV Novembre) dove un buon usato degli anni '60 costa intorno a 1000-1500 € al mq. Sempre in queste zone per una soluzione degli anni '90 si spendono 1600-1700 € al mq, mentre per una degli anni 2000 il prezzo sale a 2000 € al mq. A ridosso del Casinò si registrano prezzi medi di 1800 € al mq. Mercato positivo anche in Val d'Ayas: a Champoluc si sta procedendo al recupero di vecchi fabbricati ricostruiti con criteri di efficienza energetica e che si acquistano a prezzi medi di 3500 € al mq. La zona infatti non ha spazi edificabili avendo un Prg restrittivo. Champoluc piace soprattutto agli amanti dello sci perché appartiene al

compiensorio del "Monterosa Ski", ma l'apertura delle nuove terme sta attirando diversi turisti, soprattutto per affitti di breve periodo e sta "animando" la località anche durante gli altri mesi dell'anno. Piacciono gli immobili situati sulla Route Ramey dove si registrano le quotazioni più elevate: 4000-4500 € al mq per le soluzioni in ottimo stato per scendere poi a 3500 € al mq per le abitazioni che necessitano di interventi di ristrutturazione. A questo occorre aggiungere che Champoluc e tutta la Val d'Ayas saranno interessati da un progetto che dovrebbe collegare gli impianti sciistici di Alagna, Gressoney, Ayas, Valtounenche e Zermatt dando vita al terzo più grande anello di sci al mondo.