ASTI: INDICATORI MERCATO IMMOBILIARE

(sintesi con i punti salienti del testo integrale che trovate di seguito)

PREZZI: -3,3% nel I semestre 2014

2008	2009	2010	2011	2012	2013	I sem 2014
-2,2%	-7,8%	-5,9%	-3,8%	-11,7%	-11,3%	-3,3%

Variazione percentuale dei prezzi.

Nel primo semestre del 2014 le quotazioni delle abitazioni di Asti sono diminuite del 3,3% rispetto al semestre precedente. Sostanzialmente stabili le quotazioni immobiliari delle zone centrali, in sofferenza quelle immediatamente a ridosso di queste.

DOMANDA E DISPONIBILITÀ DI SPESA: vince il quattro locali

L'analisi della domanda vede una maggiore concentrazione delle richieste sul quattro locali (37,4%), seguita dal due locali (27,8%). In aumento la concentrazione sui bilocali e sui quattro locali.

I potenziali clienti esprimono budget fino a 119 mila € nel 48,3% dei casi e tra 170 e 249 mila € nel 19,6% dei casi.

LOCAZIONI: domanda sostenuta

L'andamento dei canoni di locazione vede un calo del 5,2% sui bilocali e del 3,0% sui trilocali.

COMPRAVENDITE: primo semestre positivo

Aumentano le compravendite ad Asti e nella provincia di Asti nei primi sei mesi del 2014: +10% in città e 7,3% in provincia.

Testo integrale

MERCATO IMMOBILIARE ASTI

Il centro è stabile

Nei primi sei mesi del 2014 le quotazioni immobiliari di Asti registrano una diminuzione del 3,3%.

Nella **zone Nord e Centro della città** si registra una **buona domanda alimentata sia da giovani coppie al primo acquisto sia da investitori**. Questi ultimi in particolare hanno comprato piccoli tagli, su cui investire 70-80 mila € e da mettere a reddito.

Nella zona centrale che si sviluppa da piazza Alfieri lungo l'omonimo corso ci sono sia condomini degli anni '60-'70 sia palazzi d'epoca dei primi anni del 1900. Le quotazioni più elevate si toccano per le soluzioni poste in piazza Medici e via d'Azeglio dove per un immobile storico in buono stato si spendono mediamente 1800 € al mq. Molte apprezzate le abitazioni situate nella zona Nord (via Manzoni, via Petrarca) dove sorge un'area più residenziale, verde, costruita negli anni '70 e con alcune soluzioni degli anni '80 e con prezzi medi di 1500-1600 € al mq per un buon usato e di 1200-1300 € al mq se da ristrutturare. Non lontano ci sono delle nuove costruzioni immesse sul mercato a 4000 € al mq e che al momento risultano ancora invendute.

Sul versante **locazioni** si registra una discreta **domanda alimentata da coloro che non riescono ad acquistare**. Per un bilocale si chiedono intorno a 300-350 € al mese a seconda dello stato dell'immobile. Si stipulano soprattutto contratti a canone libero e con adesione alla cedolare secca.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nella zona che si sviluppa intorno a corso Alba i valori sono in ribasso ma le compravendite sono in ripresa. Ad acquistare sono coppie giovani che fanno ricorso al mutuo e famiglie che dall'affitto passano all'acquisto.

Il budget di chi acquista in zona va da 60 a 120 mila €. **Da segnalare un certo interesse per le zone più distanti dal centro dove si possono acquistare soluzioni nuove e costruite con criteri di risparmio energetico.** E' in diminuzione la domanda di immobili per le soluzioni in centro, zona che in passato era apprezzato soprattutto dagli investitori, ora meno presenti.

Il Centro storico di Asti si sviluppa intorno a piazza Alfieri, piazza Statuto, piazza Catena, piazza San Secondo e piazza Roma. Gli immobili risalgono al XV secolo ma ce ne sono anche altri degli anni '80. Le quotazioni di un immobile ristrutturato sono di 2000 € al mq. I valori più elevati si raggiungono per le abitazioni ristrutturate presenti in piazza S. Secondo, corso Alfieri e piazza Alfieri: le quotazioni medie sono di 3500-4000 € al mq.

Apprezzate le abitazioni che si trovano su corso Alba, zona servita e residenziale della città. Le costruzioni degli anni '80, edificate in parte in edilizia convenzionata e in parte in edilizia privata, hanno oggi quotazioni medie di 750-800 € al mq se da ristrutturare e 1200 € al mq se già ristrutturate.

Una zona di sviluppo degli ultimi anni è Bellavista dove, da 5 anni sono in corso nuove costruzioni che hanno quotazioni medie di 1800 € al mq.

Vallarone e Variglie sono le frazioni collinari di Asti, più apprezzate da coloro che sono alla ricerca di ville singole e di prestigio, di case d'epoca e di rustici costruiti tra gli anni '70 e gli anni '80. A d acquistare in zona principalmente famiglie alla ricerca di una casa più ampia ed indipendente. Le quotazioni medie sono di 2000 € al mq. I rustici sono ricercati anche come seconda casa da famiglie residenti a Torino.

Sul mercato delle **locazioni** si registra un **aumento della domanda di immobili in affitto**. A cercare sono coloro che hanno contratti a termine, spesso giovani, che stipulano contratti a canone concordato e che cercano abitazioni arredate. Per un bilocale si chiedono mediamente 300-350 € al mese.

Nella **zona occidentale di Asti** le quotazioni immobiliari sono stabili: l'offerta abitativa nei quartieri di Torretta include prevalentemente abitazioni ex Ina casa ed ex Atc che al momento hanno prezzi molto competitivi. Una soluzione di 100 mq si vende a 75-80 mila €.

Tengono anche i valori nella **zona occidentale della città**, quartieri Maternità e Parco Biberach.

A comprare in questa prima parte dell'anno sono state prevalentemente giovani coppie al primo acquisto e investitori. **In diminuzione la domanda di abitazioni nelle campagne**: il peggioramento dei collegamenti con il centro ha comportato una preferenza per le soluzioni abitative situate in città.

Una delle zone più esclusive è **Collina Volta**, zona residenziale che si è sviluppata nei primi anni 2000, dove è possibile acquistare appartamenti in condomini dalle ottime rifiniture, con giardino interno. Le quotazioni medie sono di 1900 € al mq. Nella collina che sorge non lontano sono in corso di realizzazione delle nuove costruzioni: una villa unifamiliare costa intorno a 190 mila € e una bifamiliare 230-240 mila €. La zona è ben servita e sorge circondata dalle campagne astigiane.

Da segnalare che nuove abitazioni stanno sorgendo nella zona di **San Fedele - Parco del Tanaro** dove hanno costruito appartamenti in classe A e in classe C. Le quotazioni partono da 1600 € al mq.

La **zona ovest di Asti** è conosciuta come la zona dell'ex Maternità. Sorge non lontano dal Parco Biberach e per questo motivo gode di un polmone verde importante. Gli immobili presenti nella zona sono prevalentemente condomini costruiti tra gli anni '60 e gli anni '80 che, in buone condizioni, hanno prezzi medi di 1300-1400 € al mq.

A circa un chilometro da Asti in direzione di Torino sorge il **quartiere Palucco**, vicino all'uscita di Asti ovest e scelto da coloro che lavorano a Torino. Ci sono in vendita ville singole a prezzi medi di 400 mila €.

Sul mercato delle **locazioni** i proprietari sono sempre più esigenti; a cercare in affitto sono immigrati e giovani che non riescono ad acquistare perché con lavori a tempo determinato. Si chiede quasi sempre una fidejussione e questo ha scremato notevolmente i potenziali inquilini. Si stipulano sia contratti a canone concordato sia contratti a canone libero.