



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

VALLE D'AOSTA

data di pubblicazione: 19 giugno 2020
periodo di riferimento: anno 2019

a cura della
Direzione Regionale Valle d'Aosta

in collaborazione con
Ufficio Provinciale Territorio di Aosta (Vincenzo Colacioppo, Filippo Cottone)

e l'Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare
della Direzione centrale Servizi estimativi e Osservatorio del mercato immobiliare



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare
dc.seomi@agenziaentrate.it

data di pubblicazione: **19 giugno 2020**
periodo di riferimento: **anno 2019**

*Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.*

Indice

Il mercato immobiliare residenziale della regione	1
Le compravendite.....	2
Le dimensioni	4
Le quotazioni.....	5
FOCUS provinciale - Aosta	6
La Regione – Valle d’Aosta	7
Il comune – Aosta	9
Indice delle Figure	11
Indice delle Tabelle.....	11

Il mercato immobiliare residenziale della regione

Nel corso del 2019 il mercato residenziale della Regione Autonoma Valle d'Aosta mostra, rispetto al 2018, un incremento generale e con 1.967 unità abitative scambiate, segna un rialzo del 16,6%.

In Tabella 1 sono riportati i valori delle compravendite, contate per quota (NTN), l'IMI (che indica la quota percentuale di stock compravenduto), nonché le relative variazioni e differenze rispetto agli omologhi valori osservati nel 2018, per il Capoluogo e per l'intera Regione. Aosta Capoluogo evidenzia un incremento percentuale complessivo del 4,4% con 354 transazioni normalizzate, mentre l'analisi delle variazioni percentuali del NTN con riferimento ai Comuni non Capoluogo nel resto della Regione esibisce una variazione positiva del 19,6% con 1613 transazioni normalizzate.

In Figura 1 sono riportati gli andamenti del NTN del Capoluogo, dei Comuni non Capoluogo e dell'intera Regione, a partire dal 2004, espressi come numeri indice con base 100 al 2004. Si evince che l'andamento negativo del volume delle compravendite, iniziato a partire dal 2005 per il Capoluogo e dal 2006 per il resto della Regione, si è interrotto nel 2014. Nel capoluogo il mercato è cresciuto a partire dal 2015 fino al 2017; nel 2018 ha subito una nuova flessione, per poi tornare positivo nel 2019.

Nella Figura 2 è rappresentata la serie dei valori dell'IMI, dal 2004 al 2019. La quota di stock di abitazioni compravendute, mantenutasi intorno al 2% tra il 2004 e il 2006, sia per il Capoluogo sia per il resto della Regione, ha perso progressivamente punti percentuali fino a raggiungere il valore minimo nel 2013 per il Capoluogo, con un IMI dell'1,26%, e nel 2014 per i comuni del resto della regione, con un IMI dello 0,90%. Dal 2015 i valori di IMI si sono progressivamente incrementati nel Capoluogo, fino a raggiungere nel 2017 il valore di 1,84%, per poi registrare una flessione nel 2018 ed andamento stabile nel 2019. Nel resto della provincia il dato è pressoché costante nel 2016 e 2017, con l'1,13% di abitazioni compravendute sul totale dello stock ed è cresciuto nel 2019 a 1,41%.

Dalla mappa di Figura 3, che rappresenta la distribuzione del NTN nei 74 comuni della regione, emerge che il comune di Aosta è quello con il numero maggiore di scambi, 354 NTN. A mostrare un numero piuttosto sostenuto di transazioni sono anche i comuni ad interesse turistico di Valtournenche con 169 NTN, Ayas e Courmayeur, entrambi con 145 NTN. Per contro, nei Comuni di Bard, Oyace, Pontboset e Saint-Oyen non si sono registrate compravendite nel corso dell'anno 2019 per il settore residenziale.

Nella Figura 4 è rappresentata la distribuzione dell'IMI nei comuni della Regione. I Comuni con IMI maggiore, che si ricorda essere il rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, sono Gressoney-La-Trinité (3,5%), Ayas (2,9%), Valtournenche (2,4%), Courmayeur (2,2%) e Gaby (2,0%). Si noti però che Gressoney-La-Trinité e Gaby sono Comuni con valori di stock bassi e l'incidenza di poche compravendite influisce maggiormente: infatti le NTN sono state, rispettivamente, 31 e 18. Nella Regione Valle d'Aosta poco più di un terzo dei Comuni ha un indice IMI inferiore all'1,00%. Il capoluogo di regione ha registrato un incremento dell'IMI, da 1,62% nel 2018 a 1,7% nel 2019.

Nel 2019, nella Regione Valle d'Aosta, l'abitazione compravenduta ha una superficie media di 83,4 m², in diminuzione del 1,4% rispetto al 2018. Anche nel capoluogo si verifica una diminuzione a 91,2 m² (Tabella 2).

Relativamente alle classi dimensionali delle abitazioni sono riportati nella Tabella 3 i dati dell'intera Regione e del capoluogo, e nella Tabella 4 le variazioni percentuali di NTN riferite alle classi dimensionali. La classe dimensionale con la numerosità maggiore è stata quella tra 50 e 85 m², con 757 NTN di cui 126 nel Capoluogo. Per quanto riguarda la variazione percentuale dell'NTN 2018/2019 per classi dimensionali, dalla Tabella 4 risulta che vi è stato un incremento in tutte le classi dimensionali con l'unica classe in controtendenza quella oltre i 145 m². Nel capoluogo vi è stata una diminuzione anche nella classe fino a 50 m².

La quotazione media registrata nel 2019, riportata nella Tabella 5, risulta di 1.636 €/m² per il Capoluogo, in lieve flessione rispetto al 2017, del -0,21%, e di 1.863 €/m² per il resto della Regione, in diminuzione del 1,52% rispetto all'anno precedente.

Il grafico di Figura 5: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo rappresenta i numeri indice, con base 100 nel 2004, delle quotazioni medie del Capoluogo, dei Comuni non Capoluogo e dell'intera Regione. Da sottolineare che per i Comuni non capoluogo la quotazione rispetto al 2004 è decisamente più elevata, seppure inferiore al massimo livello raggiunto nel 2011, mentre per il Capoluogo di Regione il valore è inferiore a quanto osservato all'inizio della serie, con l'indice a 93,9.

Un quadro dei valori medi delle quotazioni dei comuni della Regione è mostrato nella mappa di Figura 6: Macroaree regionali che evidenzia i rapporti tra la quotazione media di ciascun comune e il valore medio nazionale al 2019. Il differenziale maggiore, rispetto alla media nazionale, si riscontra nei Comuni con maggiore vocazione turistica: Courmayeur, Pré-Saint-Didier per la frazione Verrand e Valtournenche per il comprensorio sciistico di Cervinia, con un differenziale tra 2 e 5. Ayas, Cogne, Gressoney-La-Trinité, Gressoney-Saint-Jean, La Thuile e Morgex, hanno un differenziale tra 1,5 e 2. I Comuni con differenziale sensibilmente inferiore rispetto alla media nazionale (tra 0,3 e 0,6) sono, nel 2019, Allein, Perloz, Pontboset e Oyace. Il valore registrato ad Aosta è ricompreso nell'intervallo 1,1 - 1,5.

Per l'approfondimento delle procedure di estrazione, selezione ed elaborazione dei dati alla base delle statistiche sulle compravendite immobiliari si rinvia al documento nota metodologica disponibile alla pagina web:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Aosta (solo capoluogo)	354	4,4%	18,0%	1,69%	0,07
Resto provincia	1.613	19,6%	82,0%	1,41%	0,23
Valle d'Aosta	1.967	16,6%	100,0%	1,45%	0,21

Figura 1: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

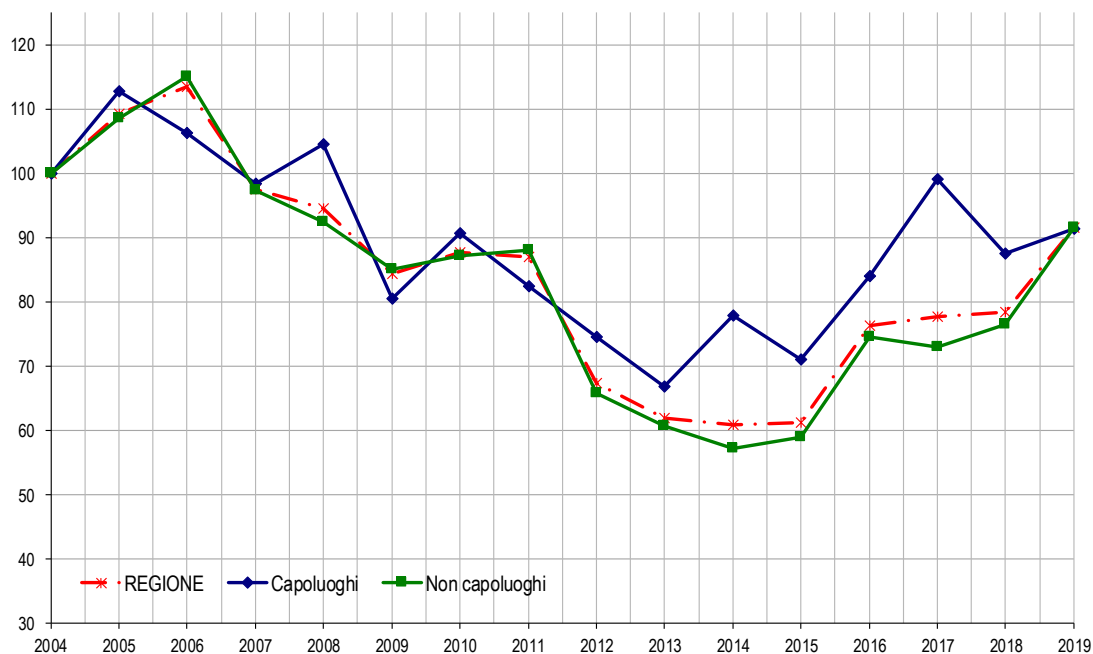


Figura 2: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

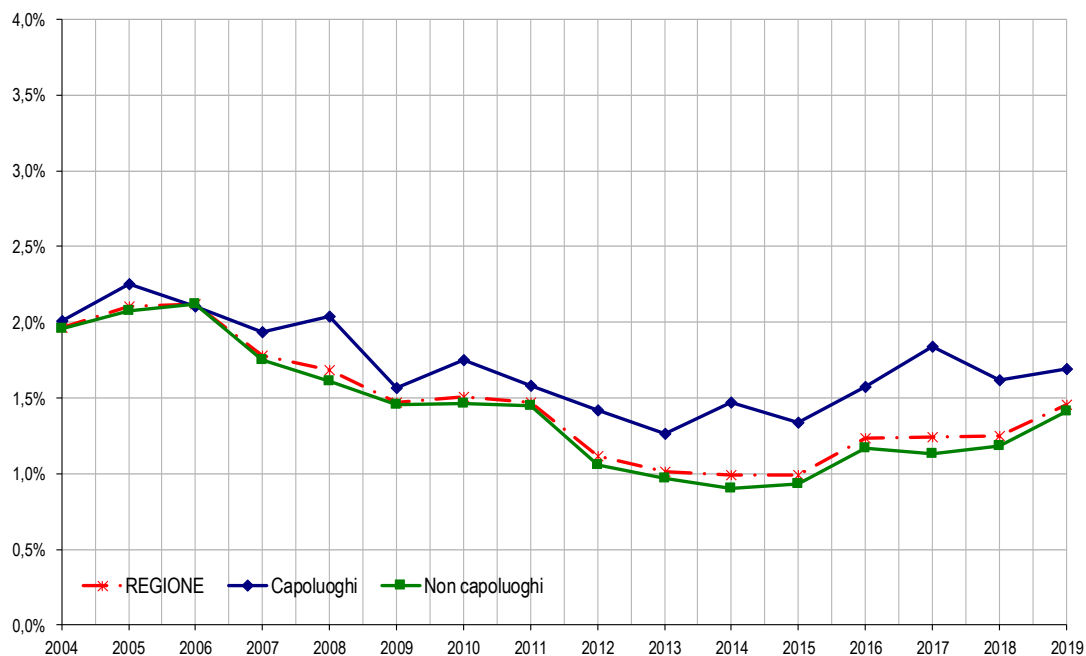


Figura 3: Distribuzione NTN nei comuni della regione

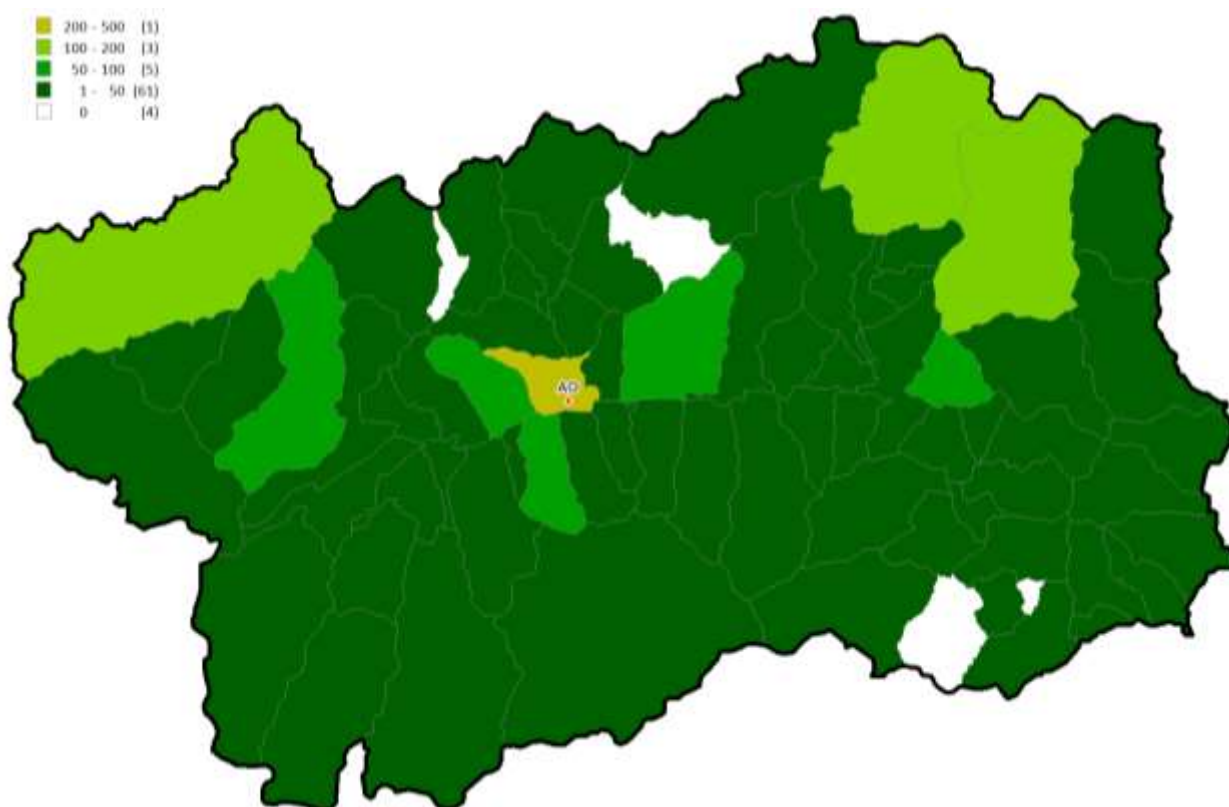
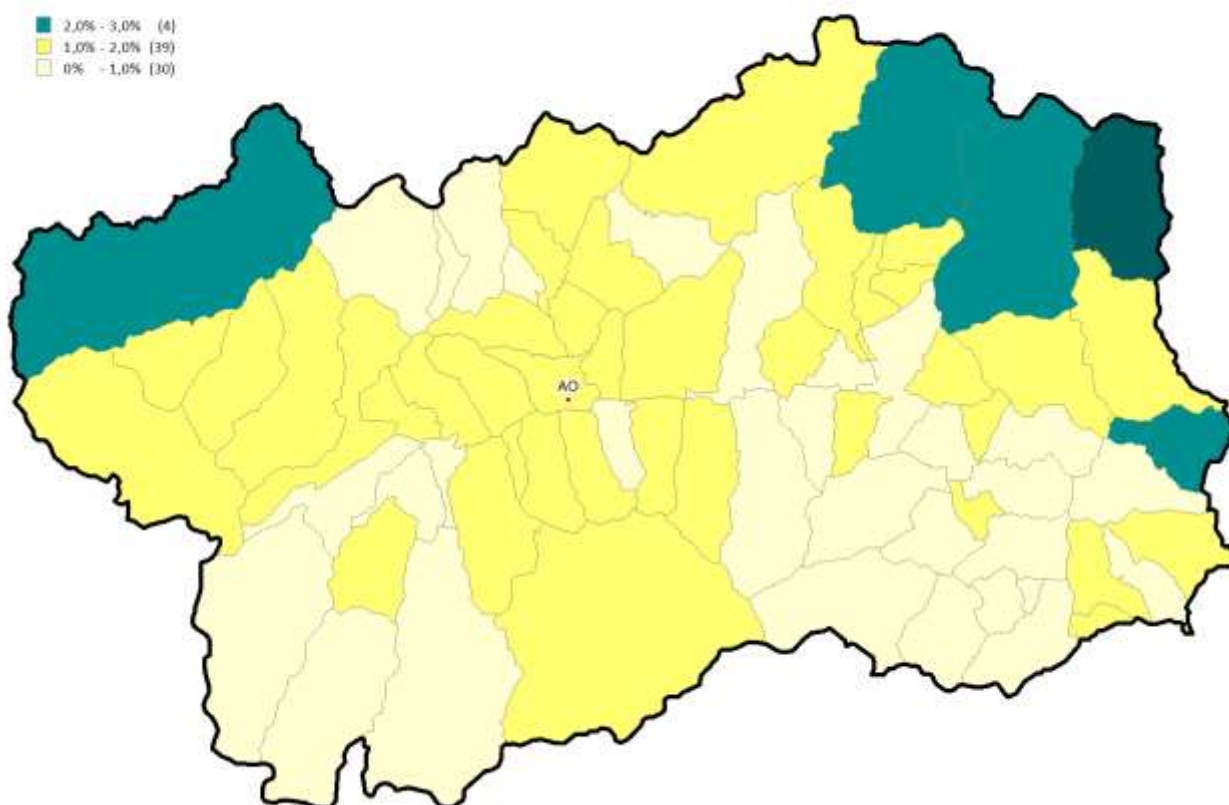


Figura 4: Distribuzione IMI nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 2: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media	STN media	STN media	STN media
	m ²	Differenza m ²	m ²	Differenza m ²
	2019	2018/19	2019	2018/19
Valle d'Aosta	83,4	-1,4	91,2	-1,9

Tabella 3: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Aosta (solo capoluogo)	35	126	126	48	21	354
Resto Regione	391	632	319	159	113	1.613
Valle d'Aosta	425	757	444	207	133	1.967

Tabella 4: Variazione % 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo e resto regione

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
Aosta (solo capoluogo)	-12,7%	0,4%	20,6%	20,2%	-32,7%	4,4%
Resto Regione	17,5%	27,3%	15,1%	24,2%	-1,9%	19,6%
Valle d'Aosta	14,3%	21,9%	16,6%	23,3%	-8,4%	16,6%

Le quotazioni

Tabella 5: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media	Quotazione media	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19	2019	2018/19
Valle d'Aosta	1.636	-0,2%	1.863	-1,5%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 5: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

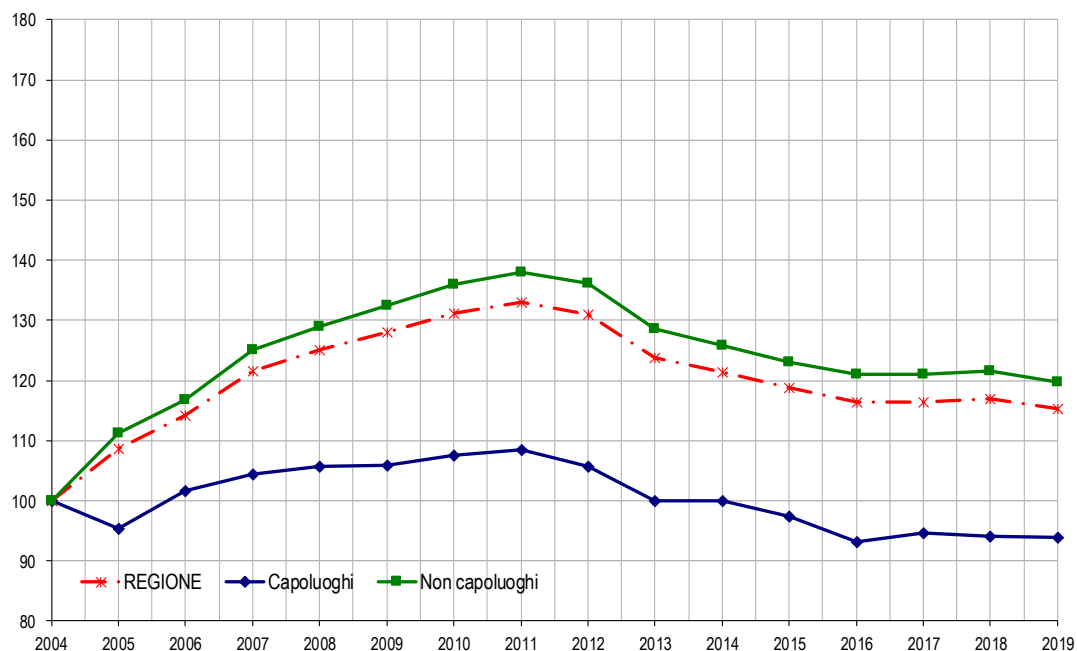
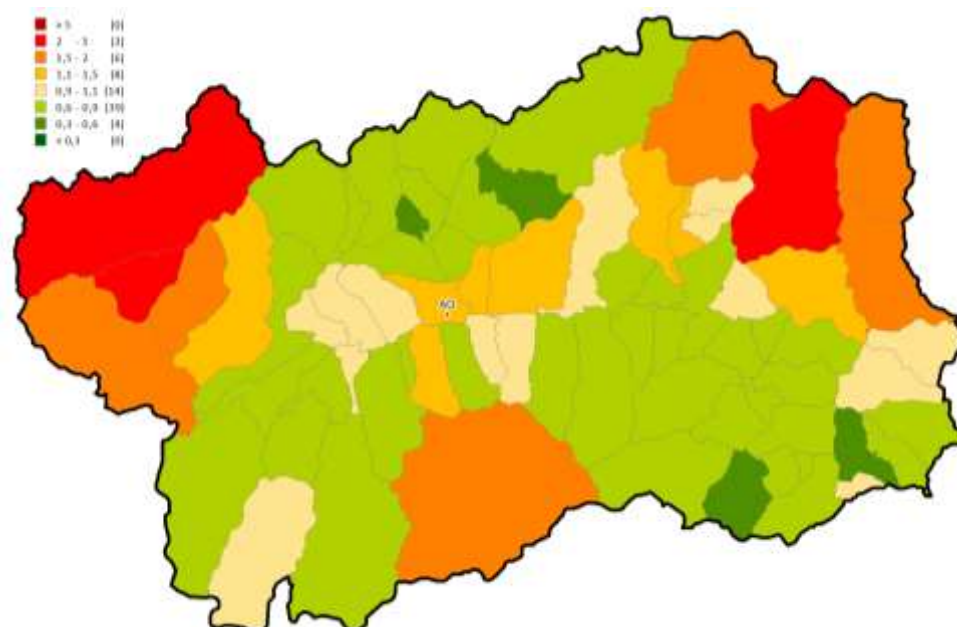


Figura 6: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2019 (valore medio nazionale =1)



FOCUS provinciale - Aosta

Al fine di fornire un'analisi statistica dell'andamento del mercato residenziale, i comuni della Regione sono stati raggruppati in 11 macroaree più il Capoluogo, così come rappresentato nella Figura 6: Macroaree regionali Figura 6. Gli ambiti territoriali così delineati costituiscono macro-aggregazioni di Comuni contigui, in cui risultano omogenee le condizioni morfologiche, socio-economiche e immobiliari. Le macroaree sono di seguito identificate:

- Aosta capoluogo;
- Chatillon e Saint-Vincent;
- Grand Combin;
- La Plaine;
- Mont Avic e Gran Paradiso;
- Pedemontana Alta Valle;
- Pedemontana Bassa Valle;
- Pedemontana Media Valle;
- Valdigne;
- Valle del Lys;
- Valle del Marmore;
- Valle dell'Evançon.

Nella fattispecie, la macroarea "capoluogo" di Aosta è stata identificata nell'intero territorio comunale, le macroaree Valle del Lys, Valle del Marmore e Valle dell'Evançon coincidono con le valli laterali degli omonimi affluenti della Dora Baltea, la macroarea Valdigne comprende quei comuni che beneficiano della loro vicinanza geografica al Monte Bianco, la macroarea Mont Avic e Gran Paradiso comprende tutti i Comuni che ricadono nei territori dei due parchi naturalistici della Regione, la macroarea Grand Combin coincide con l'omonima comunità montana e comprende tutti i comuni della valle del Gran San Bernardo verso il confine svizzero, nella macroarea La Plaine sono compresi tutti i comuni della cintura del Capoluogo, le macroaree Pedemontane Alta Valle, Bassa Valle e Media Valle rappresentano il territorio regionale del fondovalle lungo il tracciato della Dora Baltea, infine, la macroarea Chatillon e Saint-Vincent è costituita dai due Comuni più importanti del fondo valle, oltre al Capoluogo.

Nella Tabella 6 sono riportati i valori del NTN, dell'IMI e le rispettive variazioni per ciascuna delle macroaree descritte. Gli incrementi maggiori si sono registrati nelle macroaree *Grand Combin* (+74,6%, da confrontarsi però con una riduzione del 53,4% nel 2018), *Pedemontana Alta Valle* (+61,6%), *Valle del Marmore* (+59,1%) e *Valle del Lys* (+55,1%). Bisogna però precisare che tali percentuali sono dovute essenzialmente ai bassi numeri di compravendite, dove poche transazioni possono determinare variazioni notevoli in termini di percentuale: si vedano ad esempio i Comuni di Roisan (12 NTN, +475%), Ollomont (9 NTN, +325%) e Champdepraz (6 NTN, +500%). Infatti nella macroarea *Grand Combin* si sono registrati il 3,4% delle compravendite, nella macroarea *Valle del Lys* il 5,3% e nella macroarea *Pedemontana Alta Valle* solo l' 1,8% dell'intera Regione. È quindi più significativo è il dato della macroarea *La Plaine*, con il + 25,9% delle compravendite rispetto al 2018. Questa macroarea, composta da 10 Comuni, rappresenta il 15,4% di tutte le compravendite avvenute nel corso del 2019, ed è terza, dietro ad *Aosta* e alla *Valdigne*. Il dato più negativo è invece registrato nella macroarea *Chatillon e Saint-Vincent*, in calo del 26,9% e che conta solo per il 3,7% delle NTN della Regione, a fronte del 5,8% nel 2018.

Le quotazioni rappresentate nella Tabella 7 sono calcolate pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni Comune di ciascuna macroarea, rapportato allo stock totale della stessa macroarea. Ne discende che la macroarea con la quotazione media maggiore è quella della *Valdigne* con 3539 €/m². In questa macroarea è presente il Comune di Courmayeur con una quotazione media di 5427 €/m² che rappresenta il valore medio più alto dell'intera Regione Valle d'Aosta per gli immobili a destinazione residenziale. Le altre macroaree con le quotazioni maggiori sono quelle della *Valle dell'Evançon*, 2155 €/m², *Valle del Marmore*, 2097 €/m², e *Valle del Lys*, 1802 €/m². Tutte queste macroaree sono influenzate dalla presenza di Comuni con forte vocazione turistica come Gressoney-La-Trinité con una quotazione media di 2413 €/m², Valtourneche, 2469 €/m², e Ayas 2856 €/m².

L'analisi dell'andamento del settore residenziale nel 2019, prosegue col dettaglio della città di Aosta e a tal fine nella Tabella 8 sono riportati i valori di NTN, IMI e quotazione media per ciascuna zona OMI del capoluogo.

Il maggior numero di transazioni, 127, è stato registrato nella zona OMI *C11- fascia centrale ovest-nord* che è anche quella territorialmente più estesa. Complessivamente nel Capoluogo di Regione si sono registrate nel 2019 n° 354 NTN, con un incremento del 4,4% rispetto al 2018, anno che però era in diminuzione del -11,7% rispetto al 2017. La zona OMI con la quotazione media maggiore è stata la *D11 – collinare residenziale* con 2001 €/m². La zona OMI con il minor numero di transazioni normalizzate è stata la zona *R1- Residuale montana* con nessuna compravendita nel corso del 2019. Nelle 3 zone centrali B1, B2, e B3 si sono registrate in totale 48 transazioni normalizzate, con una flessione rispetto al 2018 di circa il 17%.

La Regione – Valle d'Aosta

Figura 6: Macroaree regionali

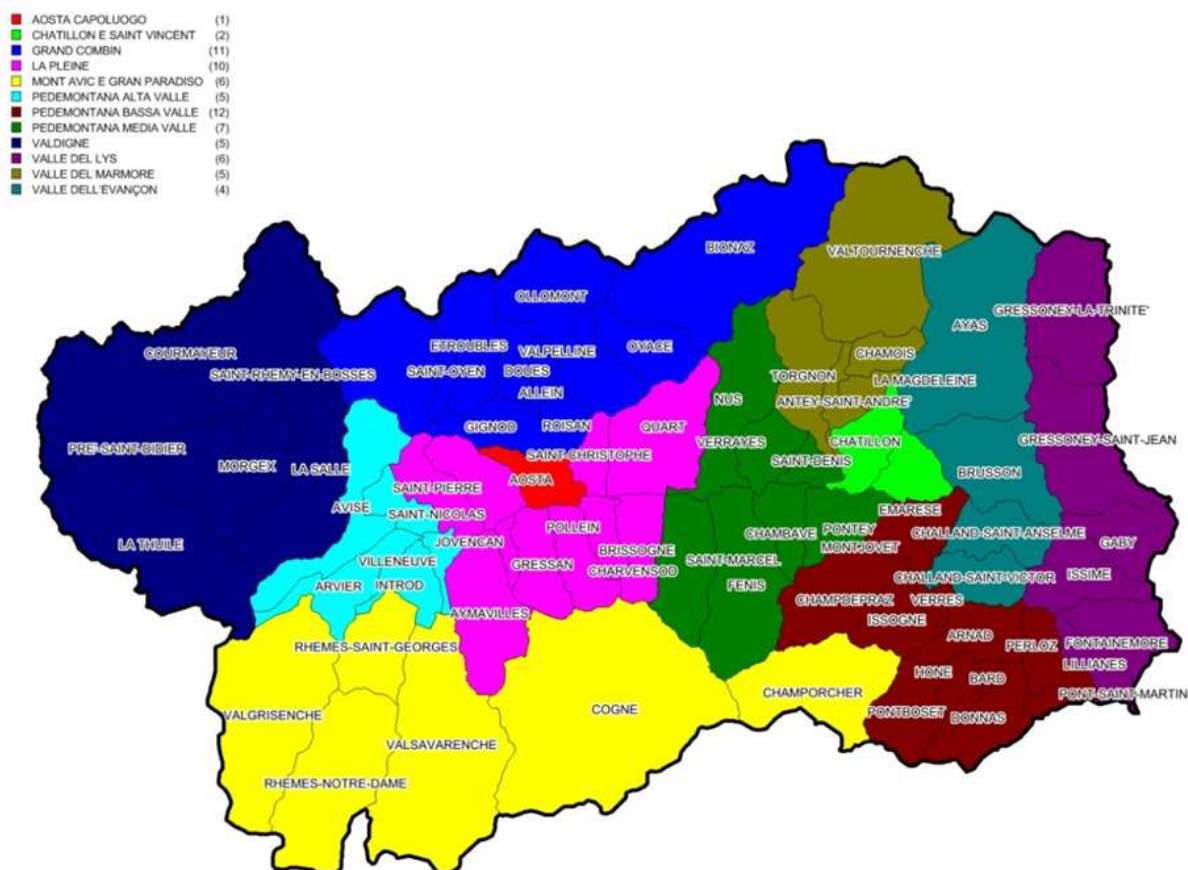


Tabella 6: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
CHATILLON E SAINT VINCENT	72	-26,9%	3,7%	0,89%	-0,33
GRAND COMBIN	68	74,6%	3,4%	1,10%	0,47
LA PLEINE	303	25,9%	15,4%	1,54%	0,31
MONT AVIC E GRAN PARADISO	57	-7,9%	2,9%	0,93%	-0,08
PEDEMONTANA ALTA VALLE	36	61,6%	1,8%	0,97%	0,37
PEDEMONTANA BASSA VALLE	122	17,9%	6,2%	0,92%	0,14
PEDEMONTANA MEDIA VALLE	79	-13,5%	4,0%	0,94%	-0,15
VALDIGNE	327	3,0%	16,6%	1,66%	0,04
VALLE DEL LYS	105	55,1%	5,3%	1,58%	0,57
VALLE DEL MARMORE	244	59,1%	12,4%	2,01%	0,74
VALLE DELL'EVANÇON	201	30,6%	10,2%	1,90%	0,44
AOSTA CAPOLUOGO	354	4,4%	18,0%	1,69%	0,07
VALLE D'AOSTA	1.967	16,6%	100,0%	1,45%	0,21

Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
CHATILLON E SAINT VINCENT	1.257	-4,9%
GRAND COMBIN	1.092	0,0%
LA PLEINE	1.457	-2,8%
MONT AVIC E GRAN PARADISO	1.647	-2,6%
PEDEMONTANA ALTA VALLE	1.173	0,0%
PEDEMONTANA BASSA VALLE	1.083	-0,9%
PEDEMONTANA MEDIA VALLE	1.076	-4,8%
VALDIGNE	3.539	1,1%
VALLE DEL LYS	1.802	-4,5%
VALLE DEL MARMORE	2.097	-1,1%
VALLE DELL'EVANÇON	2.155	-4,2%
AOSTA CAPOLUOGO	1.636	-0,2%
VALLE D'AOSTA	1.828	-1,3%

Il comune – Aosta

Tabella 8: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Zona OMI	Denominazione	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	IMI 2019	Quotazione media €/m ² 2019	Quotazione media Variazione % 2018/19
B1	CENTRO STORICO - NORD	13	25,7%	1,56%	1.694	1,2%
B2	ASSE COMMERCIALE DEL CENTRO STORICO	15	-22,4%	1,15%	1.933	-1,2%
B3	CENTRO STORICO - SUD	20	4,0%	1,65%	1.713	-0,1%
C11	FASCIA SEMICENTRALE OVEST-NORD	127	3,2%	1,60%	1.684	-2,2%
C2	FASCIA SEMICENTRALE EST	75	4,6%	2,29%	1.759	0,0%
D10	COLLINARE ALTA	3	50,0%	0,60%	1.621	0,0%
D11	COLLINARE RESIDENZIALE	75	3,6%	1,75%	2.001	1,4%
D12	FASCIA PERIFERICA OVEST-SUD	14	-6,7%	1,60%	1.846	-2,0%
D4	INDUSTRIALE SUD (AREA COGNE)	1	-	14,29%	-	-
E1	COLLINARE ALTA FRAZIONI ARPUILLES - EXCENEX - ENTREBIN	12	140,0%	1,99%	1.084	0,0%
R1	RESIDUALE MONTANA	0	-	-	820	0,0%
	AOSTA	354	4,4%	1,69%	1.761	-0,6%

Figura 7: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI

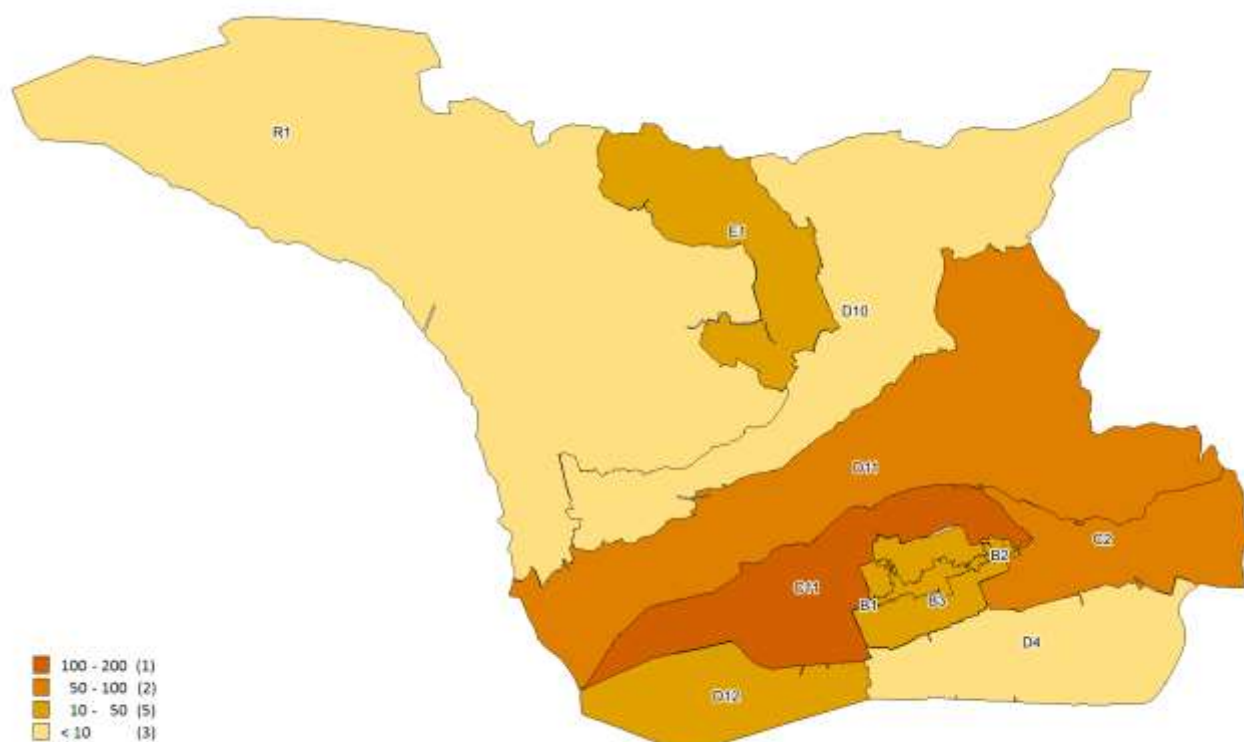


Figura 8: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI

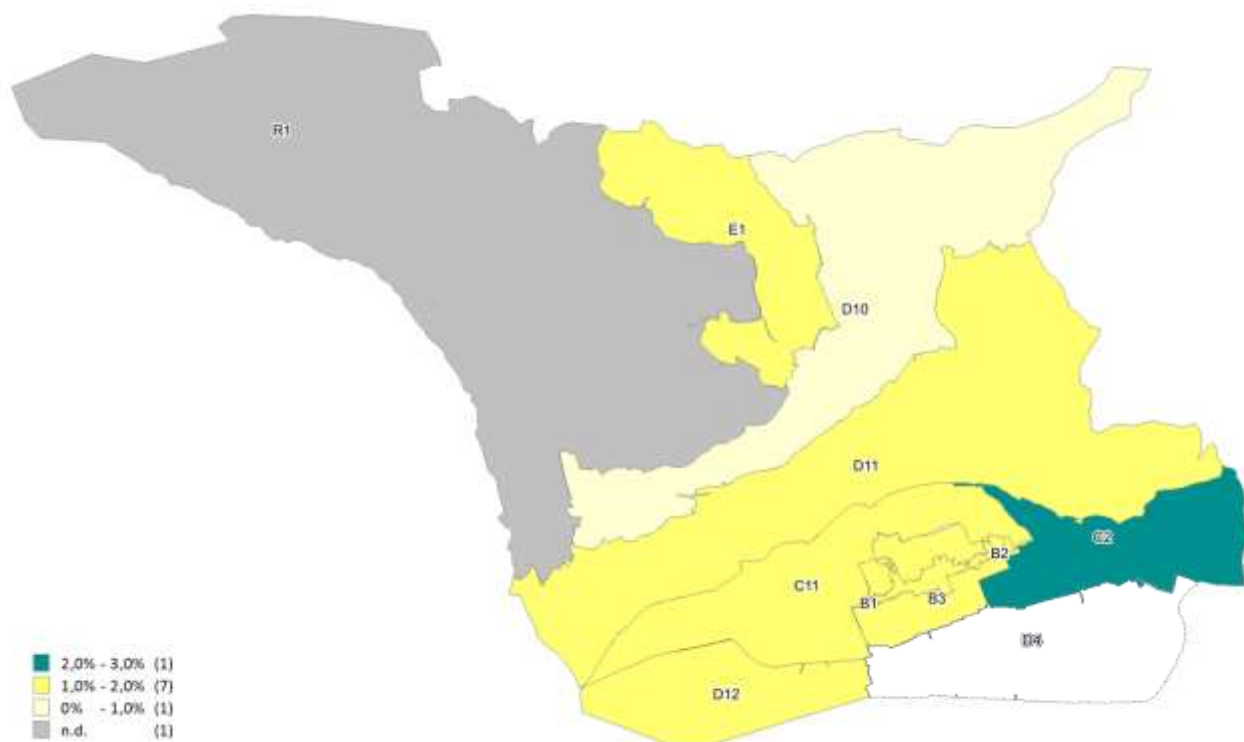
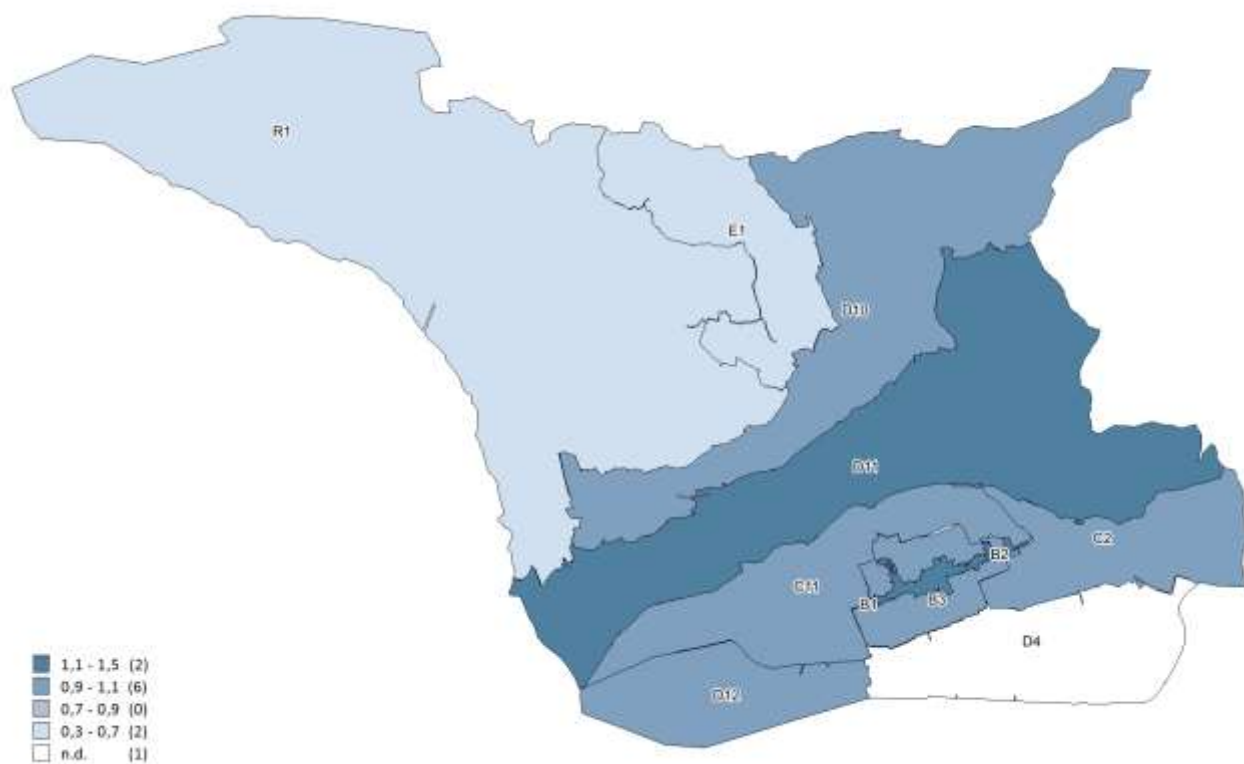


Figura 9: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI



Indice delle Figure

Figura 1: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	2
Figura 2: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	2
Figura 3: Distribuzione NTN nei comuni della regione	3
Figura 4: Distribuzione IMI nei comuni della regione	3
Figura 5: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	5
Figura 6: Macroaree regionali	7
Figura 7: Distribuzione NTN 2019 nelle zone OMI	9
Figura 8: Distribuzione IMI 2019 nelle zone OMI	10
Figura 9: Differenziale delle quotazioni 2019 nelle zone OMI	10

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia	2
Tabella 2: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo	4
Tabella 3: NTN 2019 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia	4
Tabella 4: Variazione % 2018/19 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo e resto regione	4
Tabella 5: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia	5
Tabella 6: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale	7
Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale	8
Tabella 8: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana	9