



Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

VALLE D'AOSTA

data di pubblicazione: 3 giugno 2022
periodo di riferimento: anno 2021

a cura della
Direzione Regionale della Valle d'Aosta

in collaborazione con
Ufficio Territorio di Aosta

in collaborazione con
Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare, DC SEOMI



**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**

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

data di pubblicazione: **3 giugno 2022**
periodo di riferimento: **anno 2021**

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.....	3
Le compravendite.....	5
Le dimensioni.....	8
Le quotazioni.....	8
FOCUS.....	10
Valle d'Aosta – le macroaree.....	10
Il comune – <i>Aosta</i>	12
Indice delle Figure.....	15
Indice delle Tabelle.....	15

Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su tre livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali suddivisi tra il capoluogo e gli altri comuni. La seconda parte comprende i focus provinciali nei quali sono esaminati i dati delle abitazioni:

dei comuni della regione, aggregati in macroaree;

della città capoluogo, con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune.

Nella Tabella 1 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue dell'intera regione e nel dettaglio del capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

Nel corso del 2021 è stato compravenduto l'1,72% dello stock regionale, in lieve aumento rispetto al 2020. Anche per quanto riguarda il numero di transazioni normalizzate, il dato registrato è in aumento, di circa il 30%, in controtendenza rispetto al 2020 in cui si era osservata una riduzione dell'8%.

In Figura 1 è riportato il grafico che evidenzia la ripartizione delle transazioni normalizzate tra Aosta e il resto dei Comuni: nel Capoluogo, in cui si colloca circa il 15% dello stock regionale, si è realizzato il 16,5% delle compravendite.

In Figura 2 è riportato il grafico con la serie storica dal 2004 dell'indice delle compravendite di abitazioni. Posto 100 il valore del 2004, si può osservare come l'andamento del numero di compravendite era stato in diminuzione tra il 2006 e il 2014, per crescere fino al 2019. Superata la diminuzione registrata in controtendenza nel 2020, nel corso del 2021 l'indice è tornato a crescere. Si evidenzia inoltre come l'indice, per la prima volta dal 2008, abbia superato il dato di partenza, pur non raggiungendo il valore massimo, del 2006.

Nel grafico in Figura 3 è riportato l'andamento dal 2004 dell'IMI, cioè l'indicatore che misura l'intensità del mercato immobiliare. La quota di stock di abitazioni compravendute, mantenutasi intorno al 2% tra il 2004 e il 2006, ha perso progressivamente decimali 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 il valore IMI si era progressivamente incrementato, raggiungendo nuovamente il valore del 2011, per registrare invece una flessione nel 2020, più marcata nel Capoluogo. Analogamente a quanto osservato per il numero indice di transazioni, anche per l'IMI nel 2021 è si è osservato un incremento di circa 0,4 %.

Nelle mappe tematiche di Figura 4 e Figura 5 sono rappresentate le distribuzioni delle compravendite di abitazioni e dell'IMI nei comuni della regione, consentendo, attraverso il cromatismo, una visione comparata della dinamica del mercato nei diversi ambiti territoriali.

Per quanto riguarda il numero di transazioni normalizzate, solo nel Capoluogo di regione se ne registrano più di 200. In due comuni, Courmayeur e Valtournenche, il dato è compreso tra 100 e 200. Nel Comune di Oyace invece, per il quarto anno consecutivo, non si registra alcuna transazione. Dei restanti Comuni, in larga maggioranza (60) si contano meno di 50 NTN.

Considerando invece l'IMI, in 2 Comuni si osserva un valore maggiore al 3%: Saint-Oyen (5,0%) e Ollomont (3,2%). Bisogna però rimarcare che entrambi hanno uno stock molto ridotto, consistente in poche centinaia di unità, e quindi poche transazioni possono determinare una notevole variazione in percentuale. In 14 Comuni si rileva un IMI compreso tra il 2% e il 3%, tra cui in particolare si segnalano alcune località ad alto interesse turistico, quali Courmayeur, Morgex, La Salle, Pré-Saint-Didier, Valtournenche e Cogne, tutte dotate di uno stock superiore alle 2500 unità. Considerando gli altri Comuni, 42 hanno un IMI compreso tra 1% e 2% e i restanti 16 un valore inferiore a 1%.

Nella Tabella 2 sono riportati i dati della superficie media delle abitazioni compravendute e la relativa variazione annua, che si osserva essere in flessione. Confrontando il dato di Aosta con quello dei restanti comuni si osserva come nel capoluogo la diminuzione sia più marcata, pur mantenendo un dato assoluto superiore.

Nella Tabella 3 sono riportate le compravendite in base alla classe dimensionale. La classe dimensionale con la numerosità maggiore si conferma quella tra 50 e 85 m², (942 NTN), seguita dalla classe <50 m² (503 NTN): complessivamente le vendite di unità inferiori a 85 m² rappresentano circa il 62% delle transazioni a livello regionale, mentre ad Aosta rappresentano circa il 48% delle transazioni.

La Tabella 4 riporta la variazione percentuale annua del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni: risulta un aumento generalizzato di NTN in tutte le classi dimensionali, in controtendenza rispetto all'anno precedente. In dettaglio, si nota come l'incremento più significativo è stato registrato ad Aosta per la classe dimensionale <50 m², con un incremento di quasi il 110%, dovuto anche al ridotto numero assoluto di transazioni, passate da 23 a 47.

Nella Tabella 5 è indicata la quotazione media regionale, di 1841 €/m², sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente. Il valore riferito ad Aosta è di 1611 €/m², in lieve calo rispetto all'anno precedente e inferiore alla media degli altri comuni, di 1883 €/m².

Bisogna però sottolineare come quest'ultimo valore sia fortemente influenzato dalle quotazioni registrate negli 11 comuni a maggiore vocazione turistica (Ayas, Brusson, Cogne, Courmayeur, Gressoney-La-Trinité, Gressoney-Saint-Jean, La Salle, La Thuile, Morgex, Pré-Saint-Didier e Valtournenche). In questi comuni si colloca infatti il 30% circa dello stock regionale, contro il 15% di Aosta, e si rileva una quotazione media di 3040 €/m².

Se si considerano poi separatamente i 36 comuni aventi un indice IMI inferiore a 1,5% (*Allein, Arnad, Arvier, Avise, Aymavilles, Bard, Brissogne, Challand-Saint-Anselme, Challand-Saint-Victor, Chambave, Champdepraz, Chatillon, Donnas, Doues, Emarese, Etroubles, Fenis, Hone, Introd, Issime, Issogne, Jovençan, La Magdeleine, Lillianes, Montjovet, Oyace, Perloz, Pont-Saint-Martin, Rhemes-Notre-Dame, Rhemes-Saint-Georges, Saint-Denis, Saint-Nicolas, Saint-Pierre, Valpelline, Verrayes e Verres*) si osserva come, pur rappresentando il 27% dello stock regionale, realizzano il 16% delle NTN regionali, con quotazione media pari a 1095 €/m².

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni, in media regionale, per il capoluogo e per i restanti comuni, a partire dal 2004, assunto come anno base. Si osserva che per Aosta il valore è inferiore a quanto registrato all'inizio della serie e in diminuzione per il quarto anno consecutivo. Per gli altri Comuni la quotazione rispetto al 2004 è più elevata, seppure inferiore al massimo storico raggiunto nel 2011, e in lieve aumento. È però opportuno sottolineare come anche in questo caso il dato sia fortemente influenzato dai comuni ad alto interesse turistico.

La mappa tematica di Figura 7 mostra il differenziale delle quotazioni medie comunali rispetto al valore medio nazionale. In 3 comuni questo valore è superiore a 2: Courmayeur (4,01), Pré-Saint-Didier (2,54) e Ayas (2,18). In altri 6 Comuni tale valore è compreso tra 1,5 e 2: Brusson, Cogne, Gressoney-La-Trinité, Gressoney-Saint-Jean, La Thuile e Valtournenche. Dei restanti Comuni 21, compresa Aosta, hanno un valore compreso tra 0,9 e 1,5, e 44 hanno una quotazione inferiore a 0,9.

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/web/quest/schede/fabbricati/terreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018>

Le compravendite

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

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
Aosta	387	27,3%	1,84%	0,39	16,5%
Altri Comuni	1.962	30,3%	1,70%	0,39	83,5%
VALLE D'AOSTA	2.348	29,5%	1,72%	0,39	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera regione e capoluogo

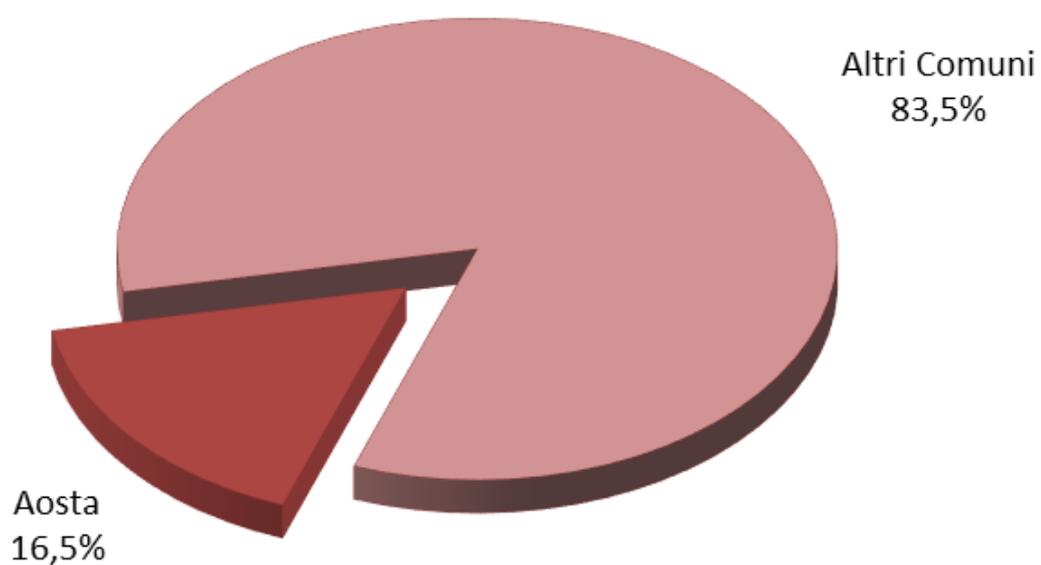


Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

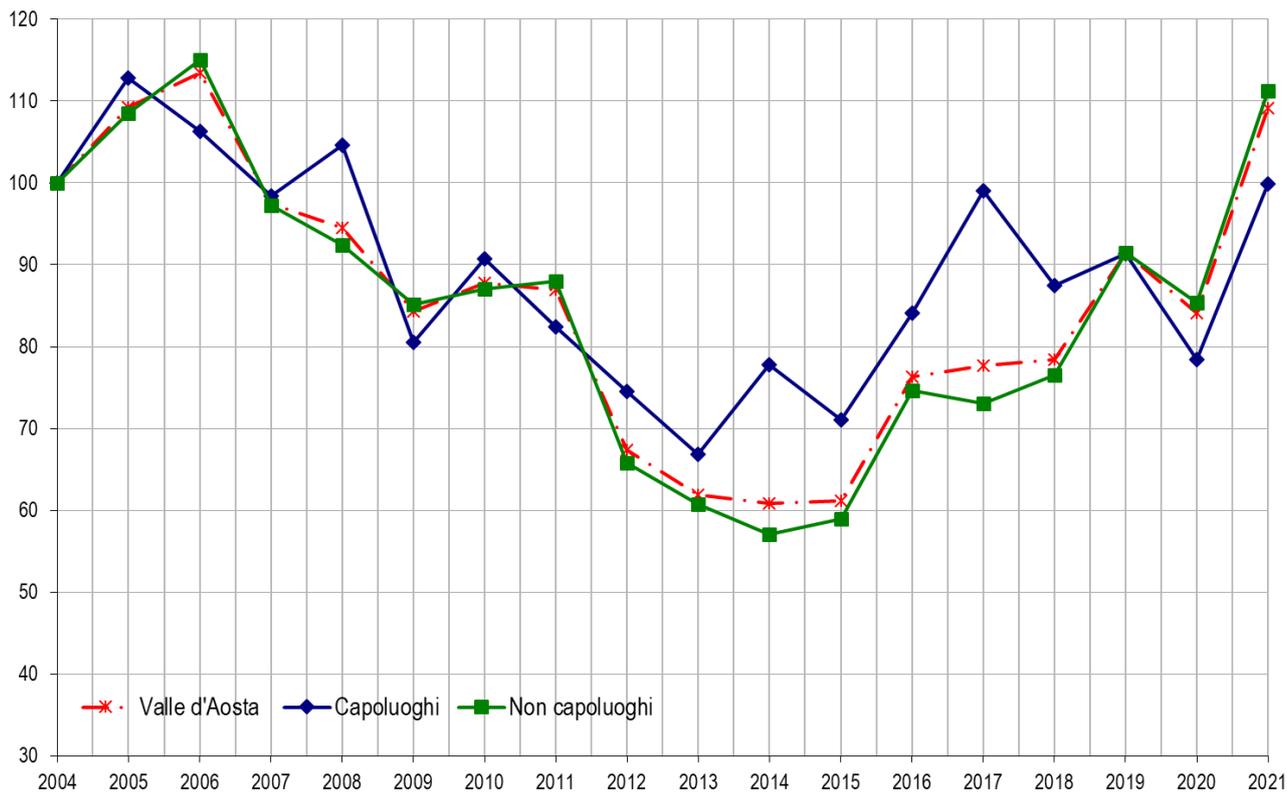


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

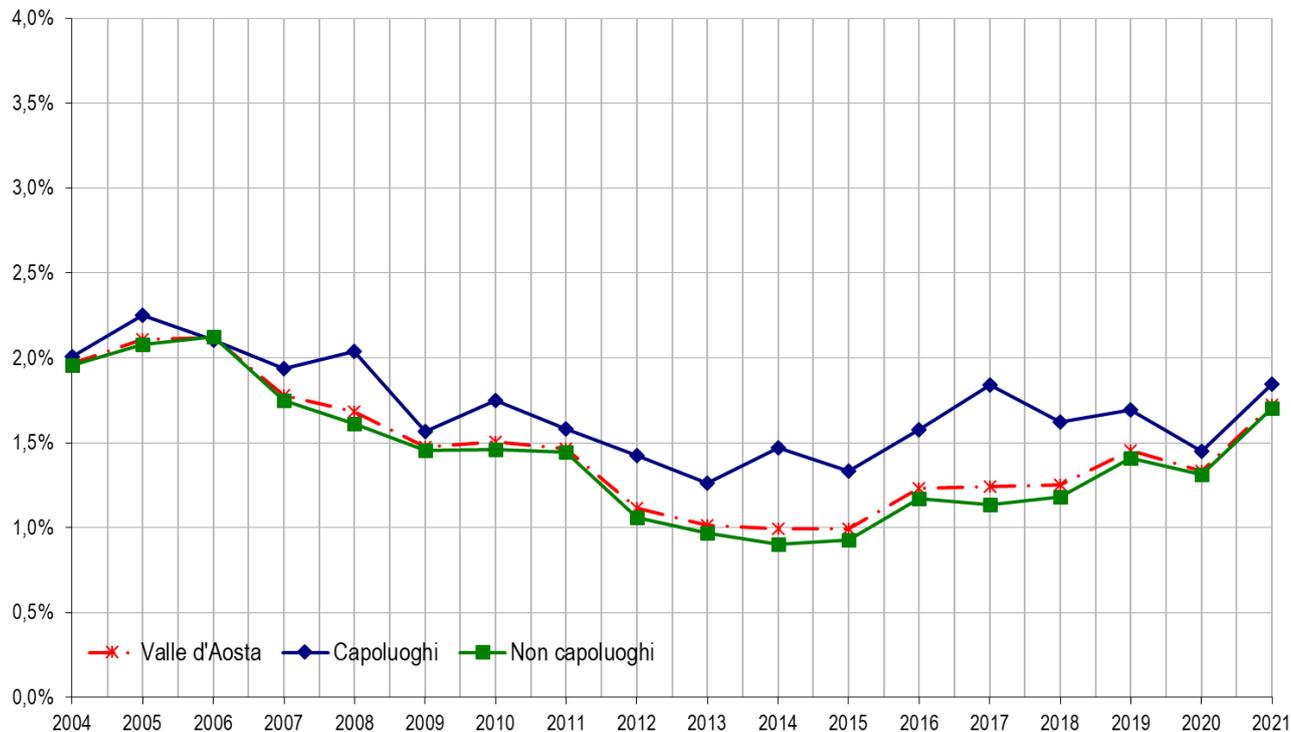


Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione

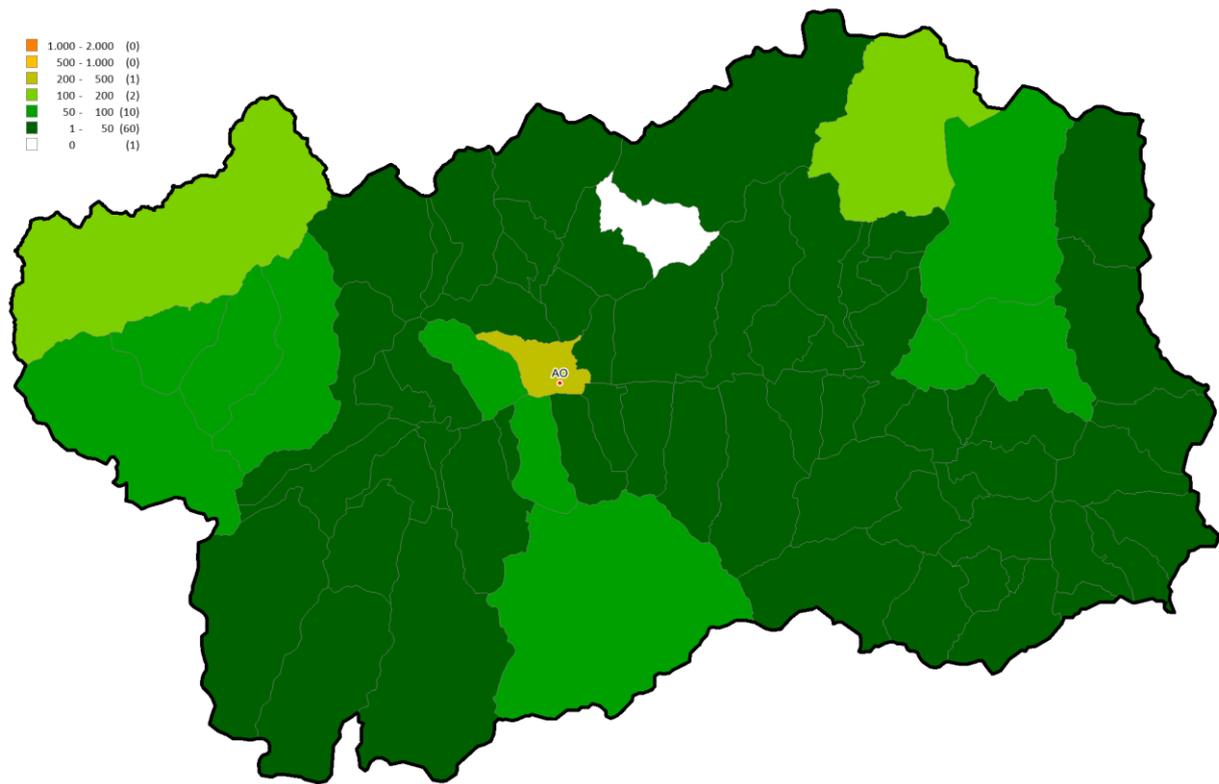
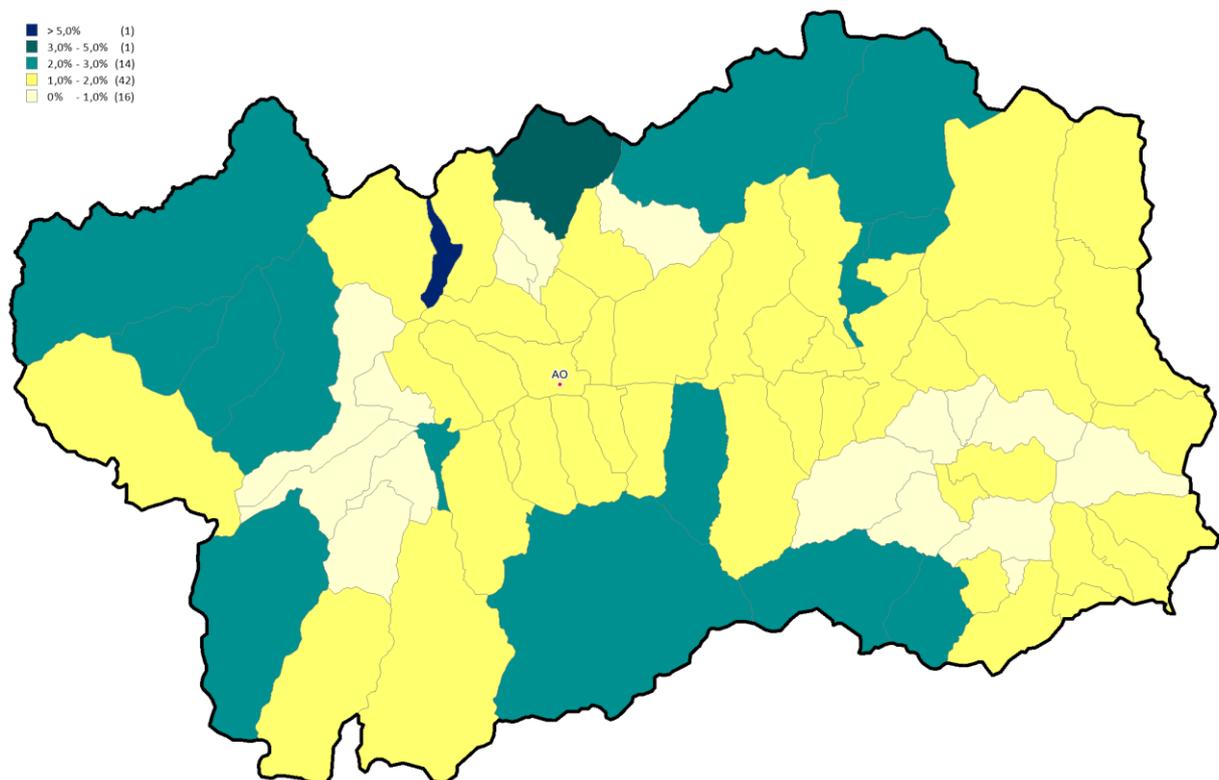


Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione



Le dimensioni

Tabella 2: STN media e differenza annua per intera regione

	STN media m ² 2021	STN media Differenza m ² 2021/20
Aosta	89,2	-1,9
Altri Comuni	82,0	-0,2
VALLE D'AOSTA	83,2	-0,5

Tabella 3: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera regione

	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	47	140	130	44	25	387
Altri Comuni	456	802	362	183	160	1.962
Valle d'Aosta	503	942	492	226	185	2.348

Tabella 4: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera regione

	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	109,6%	8,3%	39,5%	14,8%	24,1%	27,3%
Altri Comuni	21,3%	36,6%	31,3%	35,8%	20,0%	30,3%
Valle d'Aosta	26,3%	31,5%	33,4%	31,2%	20,5%	29,8%

Le quotazioni

Tabella 5: Quotazione media e variazione annua per intera regione

	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
Aosta	1.611	-0,7%
Altri Comuni	1.883	0,3%
Valle d'Aosta	1.841	0,1%

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

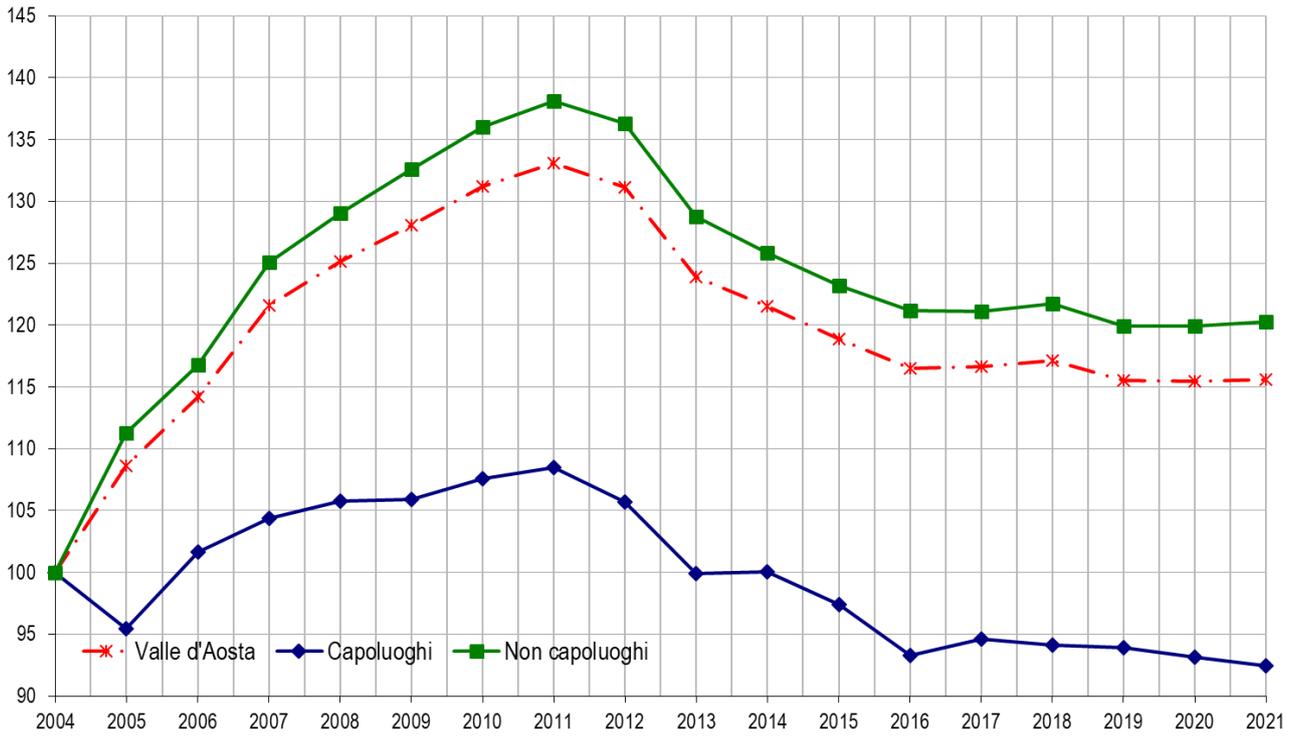
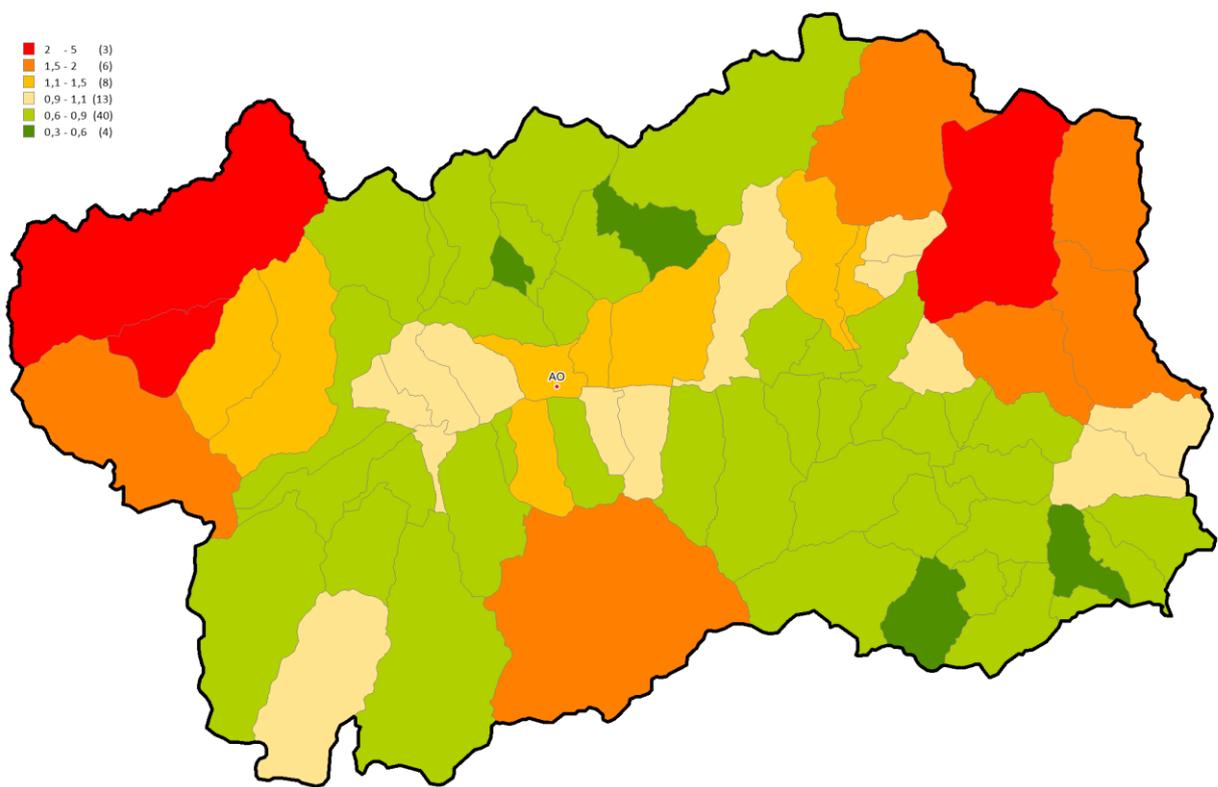


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)



FOCUS

Valle d'Aosta – le macroaree

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla Regione Valle d'Aosta, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

Nella Tabella 6 sono riportati i valori del numero di transazioni normalizzate e di IMI rilevati in ciascuna macroarea nel 2021, e la differenza rispetto al 2020. A livello regionale si osserva un aumento generalizzato delle transazioni in tutte le macroaree, ad eccezione della *Valle del Marmore*, dove si osserva una diminuzione del 12,4%. Si sottolinea però come in questa macroarea l'anno precedente le NTN avessero registrato un aumento del 31,8%.

Le 4 macroaree col maggior numero di transazioni – *Aosta*, *La Plaine*, *Valdigne* e *Valle del Marmore* – realizzano complessivamente circa il 60% delle transazioni dell'intera Regione.

Nella Tabella 7 sono riportate per ogni macroarea la quotazione media, la variazione annua e il differenziale delle quotazioni rispetto alla media regionale. La quotazione maggiore si registra nella *Valdigne*, con un valore quasi doppio rispetto alla media regionale, grazie soprattutto al Comune di Courmayeur. Le altre macroaree con una quotazione superiore alla media regionale sono *Valle del Marmore* e *Valle dell'Evançon*. Le diminuzioni di quotazione più significative si registrano nelle macroaree *Pedemontana Bassa Valle* (-5,3%) e *Chatillon e Saint-Vincent* (-1,6 %). Quest'ultima è in diminuzione per il 10° anno consecutivo ed è, insieme al capoluogo, l'unica macroarea in cui la quotazione media è inferiore rispetto al 2004.

Figura 8: Macroaree della Valle d'Aosta

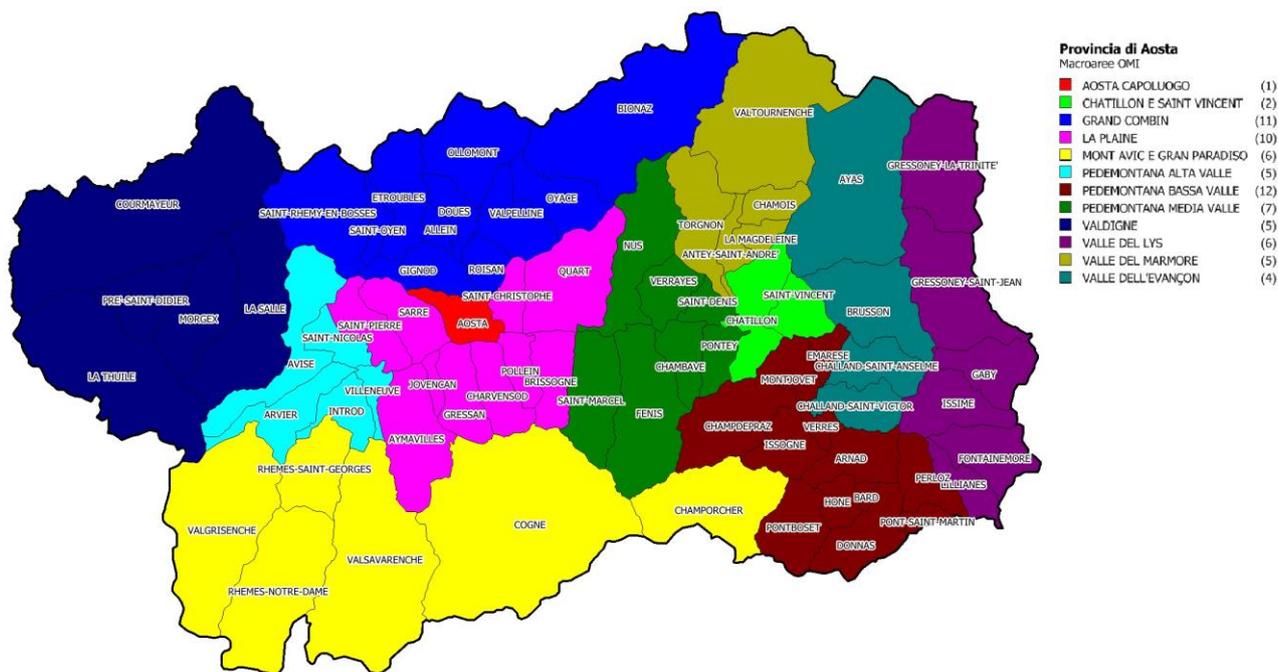


Tabella 6: NTN, IMI e variazione annua per macroarea regionale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
Aosta capoluogo	387	27,3%	1,8%	0,39%	16,5%
Chatillon e Saint-Vincent	133	116,7%	1,6%	0,88%	5,6%
Grand Combin	106	22,8%	1,7%	0,31%	4,5%
La Plaine	303	20,6%	1,5%	0,25%	12,9%
Mont Avic e Gran Paradiso	125	103,6%	2,0%	1,03%	5,3%
Pedemontana Alta Valle	38	35,7%	1,0%	0,26%	1,6%
Pedemontana Bassa Valle	141	47,7%	1,1%	0,34%	6,0%
Pedemontana Media Valle	133	46,9%	1,6%	0,50%	5,7%
Valdigne	434	41,9%	2,2%	0,64%	18,5%
Valle del Lys	102	8,4%	1,5%	0,11%	4,3%
Valle del Marmore	282	-12,4%	2,3%	-0,34%	12,0%
Valle dell'Evançon	165	50,2%	1,5%	0,51%	7,0%
VALLE D'AOSTA	2.348	29,8%	1,7%	0,39%	100,0%

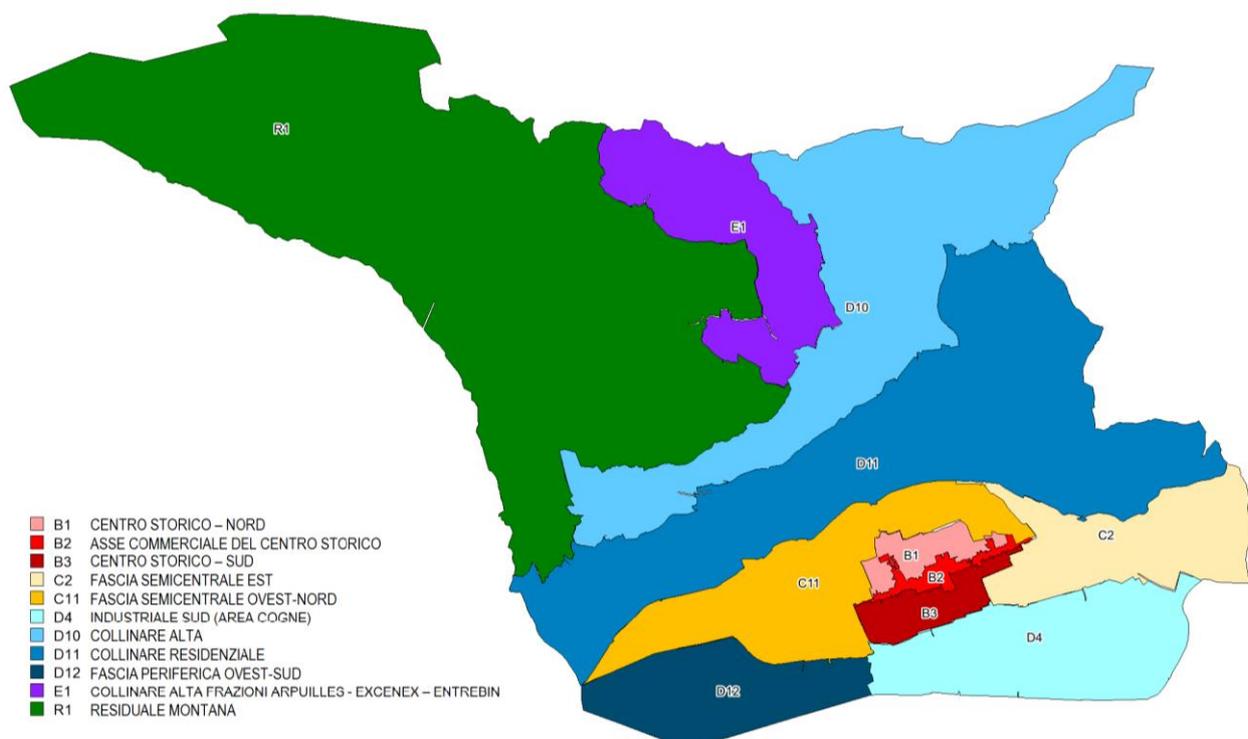
Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per macroarea regionale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20	Differenziale quotazioni 2021 (rispetto alla media regionale)
Aosta capoluogo	1.611	-0,7%	0,87
Chatillon e Saint-Vincent	1.224	-1,6%	0,66
Grand Combin	1.089	-0,2%	0,59
La Plaine	1.458	-0,4%	0,79
Mont Avic e Gran Paradiso	1.643	-0,3%	0,89
Pedemontana Alta Valle	1.174	0,0%	0,64
Pedemontana Bassa Valle	1.024	-5,3%	0,56
Pedemontana Media Valle	1.085	0,8%	0,59
Valdigne	3.579	1,2%	1,94
Valle del Lys	1.795	0,5%	0,97
Valle del Marmore	2.141	1,4%	1,16
Valle dell'Evançon	2.346	1,4%	1,27
VALLE D'AOSTA	1.841	0,1%	1,00

Il comune – Aosta

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio di Aosta è stato articolato in 11 zone OMI di diversa ampiezza, che presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica (Figura 9).

Figura 9: zone OMI di Aosta



Nella mappa in Figura 10 le differenti gradazioni di colore rappresentano le diverse concentrazioni di NTN nelle zone del capoluogo.

Anche nel corso del 2021 l'unica zona a registrare più di 100 transazioni è stata la C11; in questa fascia semicentrale, che comprende il quartiere Cogne e la fascia di espansione edificata dagli anni '60 a nord ovest del centro storico, si colloca circa il 38% dell'intero stock della città.

Nelle zone C2 e D11 ci sono state più di 50 transazioni; queste zone complessivamente rappresentano il 36% dello stock immobiliare, e ricomprendono i quartieri di espansione a est del centro storico, il quartiere Dora e la prima fascia collinare a nord.

Le zone con il minor numero di transazioni sono la R1, zona residuale montana che si sviluppa a partire da un'altitudine di 950 mslm fino a raggiungere il punto più elevato del Comune a 2600 mslm, e la E1, che ricomprende i villaggi della collina alta.

Nella zona D4, che ricomprende il polo industriale a sud della città, non si registrano transazioni.

Nella mappa in Figura 11 le differenti gradazioni di colore rappresentano la dinamicità del mercato, in termini di IMI, quota di stock di abitazioni compravenduto, nelle zone OMI del capoluogo. La zona B1 è l'unica ad avere un indice superiore a 3, in particolare del 3,79%, dovuto a 32 NTN realizzate nel 2021 a fronte di uno stock di 845 unità.

In 2 zone l'indice è ricompreso tra il 2% e il 3% nella B2 e nella R1. Quest'ultima zona ha però uno stock estremamente ridotto, e quindi è più soggetta a variazioni percentuali importanti anche a fronte di modeste variazioni in numeri assoluti. Più nel dettaglio nel 2021 ci sono state 3 transazioni, rapportate a uno stock di sole 103 unità.

In Figura 12 sono rappresentati i differenziali dei valori medi di zona rispetto alla media comunale, dove i differenziali più elevati corrispondono alle gradazioni più scure nelle colorazioni delle zone.

Solo la zona D11 ha un differenziale superiore a 1,1 mentre le zone con valore inferiore si confermano la E1 e la R1. Nella zona D4, industriale, con uno stock di sole 7 uiu e un NTN di 0 unità, non vi sono invece dati a sufficienza per elaborare un valore delle quotazioni residenziali.

Figura 10: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI di Aosta

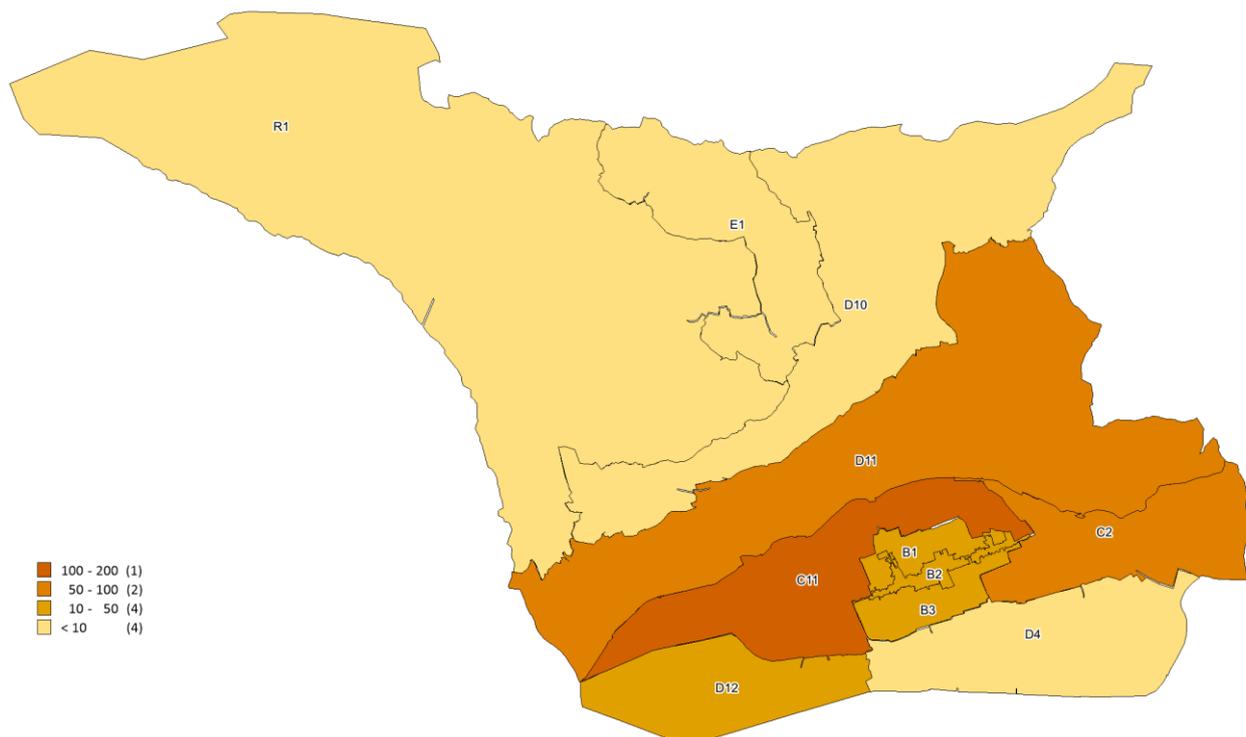


Figura 11: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI di Aosta

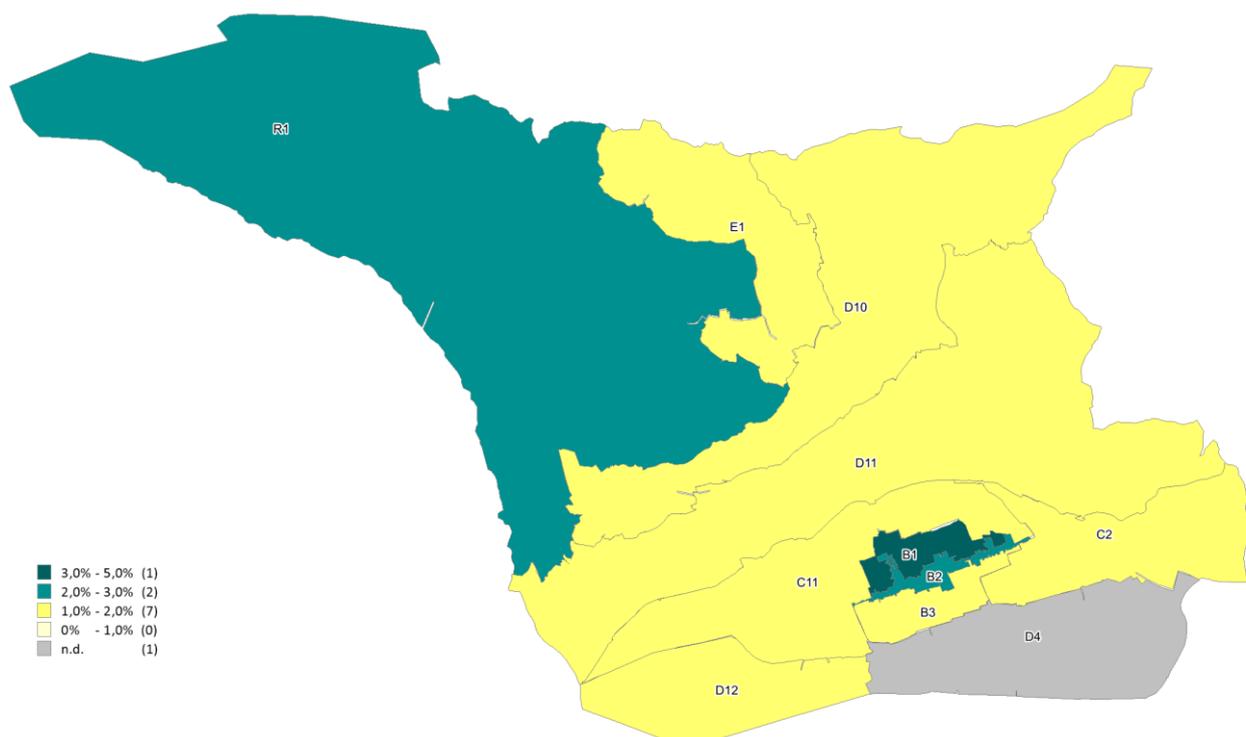


Figura 12: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI di Aosta

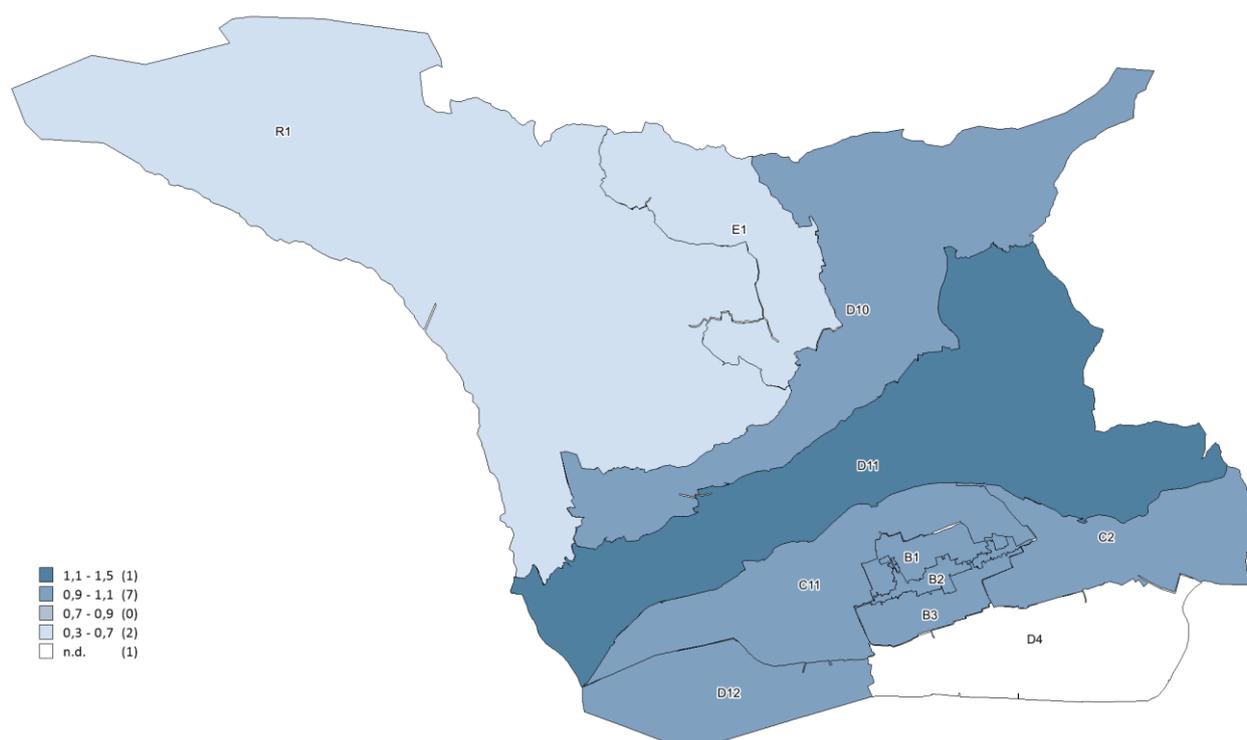


Tabella 8: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI di Aosta

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B1	Centro storico - nord	32	113,3%	3,79%	1.713	4,5%
B2	Asse commerciale del centro storico	26	69,7%	2,08%	1.870	-2,1%
B3	Centro storico - sud	15	-37,4%	1,24%	1.718	0,4%
C11	Fascia semicentrale ovest-nord	147	45,9%	1,85%	1.674	1,5%
C2	Fascia semicentrale est	61	-3,5%	1,85%	1.608	-5,4%
D10	Collinare alta	8	-44,8%	1,59%	1.621	0,0%
D11	Collinare residenziale	74	39,9%	1,73%	1.956	-3,0%
D12	Fascia periferica ovest-sud	12	20,0%	1,42%	1.867	-1,8%
D4	Industriale sud (area Cogne)	0	nd	nd	nd	nd
E1	Collinare alta Frazioni Arpuilles - Excenex - Entrebin	9	10,5%	1,45%	1.084	0,0%
R1	Residuale montana	3	nd	2,43%	820	0,0%
Aosta		387	27,3%	1,85%	1.722	-1,0%

Indice delle Figure

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera regione e capoluogo.....	5
Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	6
Figura 4: Distribuzione NTN 2021 nei comuni della regione	7
Figura 5: Distribuzione IMI 2021 nei comuni della regione	7
Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo	9
Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2021 (valore medio nazionale =1)	9
Figura 8: Macroaree della Valle d'Aosta.....	10
Figura 9: zone OMI di Aosta	12
Figura 10: Distribuzione NTN 2021 nelle zone OMI di Aosta	13
Figura 11: Distribuzione IMI 2021 nelle zone OMI di Aosta	13
Figura 12: Differenziale delle quotazioni 2021 nelle zone OMI di Aosta	14

Indice delle Tabelle

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera regione	5
Tabella 2: STN media e differenza annua per intera regione	8
Tabella 3: NTN 2021 per classi dimensionali delle abitazioni per intera regione	8
Tabella 4: Variazione % NTN 2021/20 per classi dimensionali delle abitazioni per intera regione	8
Tabella 5: Quotazione media e variazione annua per intera regione	8
Tabella 6: NTN, IMI e variazione annua per macroarea regionale.....	11
Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per macroarea regionale	11
Tabella 8: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI di Aosta	14