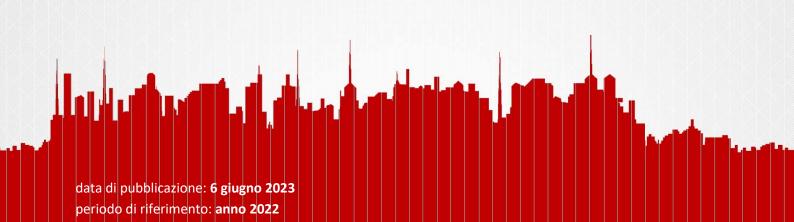


Statistiche regionali

Il mercato immobiliare residenziale

VALLE D'AOSTA



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





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

data di pubblicazione: 6 giugno 2023 periodo di riferimento: anno 2022

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

| mercato immobiliare residenziale della regione | 3 |
|--|----|
| Le compravendite | 5 |
| Le dimensioni | 8 |
| Le quotazioni | 8 |
| OCUS | 10 |
| Valle d'Aosta – le macroaree | 10 |
| Il comune – Aosta | 12 |
| ndice delle Figure | 15 |
| ndice delle Tabelle | 16 |



Il mercato immobiliare residenziale della regione

La pubblicazione si articola in due parti con approfondimenti su due livelli territoriali. La prima presenta i dati regionali mentre la seconda parte comprende il focus del capoluogo di regione nel quali sono esaminati i dati delle abitazioni, con un'analisi dei dati su compravendite e prezzi in ognuna delle zone OMI del comune, a sua volta raggruppate in macroaree urbane, ove esistenti.

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, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

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

Nel corso del 2022 è stato compravenduto l'1,87% dello stock regionale, in lieve aumento rispetto al 2021. Anche per quanto riguarda il numero di transazioni normalizzate, il dato registrato è in aumento di circa il 8,8%, rispetto al 2021 in cui si era osservato un aumento del 30%.

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 15,37% dello stock regionale, si è realizzato il 17,73% delle compravendite. I dati confermano la medesima distribuzione già registrata nel 2021.

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 2022 l'indice continua a crescere in maniera costante sia nel capoluogo sia negli altri Comuni. Nel 2022 è stato registrato il dato maggiore dal 2004.

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 2022 si è osservato un incremento del 0,31% nel capoluogo e dello 0,11% negli altri Comuni.

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.

I Comuni che hanno registrato il maggior numero di compravendite sono il Capoluogo di regione con 453, e il Comune di Valtournenche con 202. In due Comuni, Courmayeur e Ayas, il dato è compreso tra 100 e 200. Nel Comune di Avise non si registra alcuna transazione. Dei restanti Comuni, in larga maggioranza (58) si contano meno di 50 NTN.

Considerando invece l'IMI, si osserva che nel Comune di Bionaz è stato registrato un valore del 3,52%. Bisogna però rimarcare che questo Comune ha uno stock molto ridotto, per la precisione di solo 284 unità, e quindi poche transazioni, nel 2022 sono state 10, hanno una incidenza percentuale molto alta. In 19 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, 35 hanno un IMI compreso tra 1% e 2% e i restanti 19 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 lieve aumento. Confrontando il dato di Aosta con quello dei restanti comuni si osserva come nel capoluogo l'aumento sia inferiore, 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, (973 NTN), seguita dalla classe tra 85 e 115 m² (579 NTN): complessivamente le vendite di unità inferiori a 85 m² rappresentano circa il 59% delle transazioni a livello regionale, mentre ad Aosta rappresentano circa il 49% 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 quasi tutte le classi dimensionali, tranne nel Comune di Aosta per la classe dimensionale fino a 50 m² con una diminuzione del -1,7% e negli altri Comuni con una diminuzione delle compravendite nella classe dimensionale tra 50 e 85 m². In dettaglio, si nota come l'incremento più significativo è stato registrato ad Aosta per la classe dimensionale tra 115 e 145 m² con un incremento del 40,6%, dovuto anche al ridotto numero assoluto di transazioni, passate da 44 a 61.

Nella Tabella 5 è indicata la quotazione media regionale, di 1853 €/m², sostanzialmente stabile rispetto all'anno precedente. Il valore riferito ad Aosta è di 1611 €/m², identico all'anno precedente e inferiore alla media degli altri comuni, di 1897 €/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 2.832 €/m².

Se si considerano poi separatamente i 54 comuni aventi un indice IMI inferiore al 2,0 si osserva come, pur rappresentando il 48% dello stock regionale, realizzano il 35% delle NTN regionali, con quotazione media pari a 1.246 €/m².

La Figura 6 mostra l'andamento dell'indice delle quotazioni per il Comune 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 costante rispetto al 2021. 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 4 comuni questo valore è superiore a 2: Courmayeur (4,02), Pré-Saint-Didier (2,54), Ayas (2,16) e La Thuile (2,04). In altri 6 Comuni tale valore è compreso tra 1,5 e 2: Brusson, Cogne, Gressoney La Trinité, Gressoney Saint Jean, Morgex e Valtournenche. Dei restanti Comuni 12, compresa Aosta, hanno un valore compreso tra 0,9 e 1,1; 41 Comuni hanno un valore tra a 0,6 e 0,9, mentre 4 Comuni hanno un differenziale inferiore a 0.6.

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/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/note-metodologiche-2018



Le compravendite

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

| | NTN 2022 | NTN Variazione % 2022/21 | IMI 2022 | Differenza IMI 2022/21 | Quota NTN 2022 per provincia |
|---------------|-------------|-----------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------------|
| Aosta | 453 | 17,2% | 2,16% | 0,31 | 17,7% |
| Altri Comuni | 2.102 | 7,1% | 1,82% | 0,11 | 82,3% |
| VALLE D'AOSTA | 2.555 | 8,8% | 1,87% | 0,15 | 100,0% |

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera regione e capoluogo

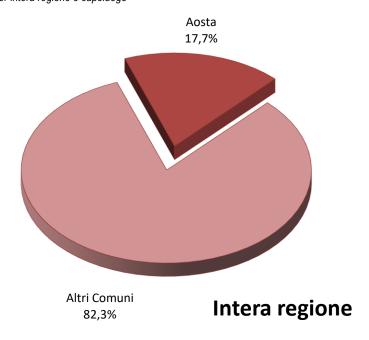




Figura 2: Numero indice NTN per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

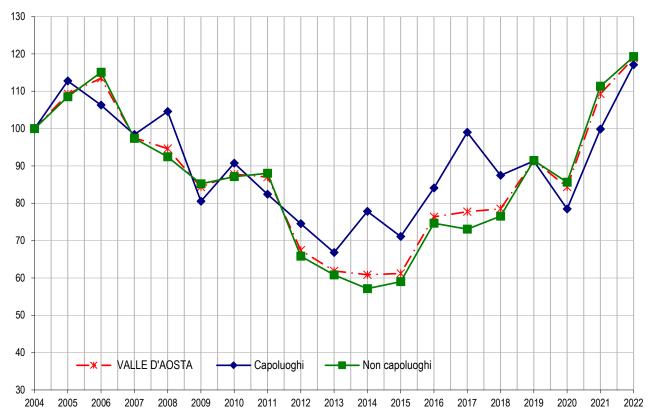


Figura 3: IMI per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

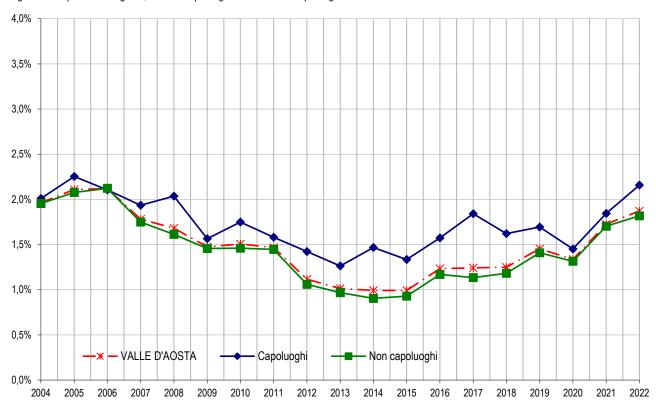




Figura 4: Distribuzione NTN 2022 nei comuni della regione

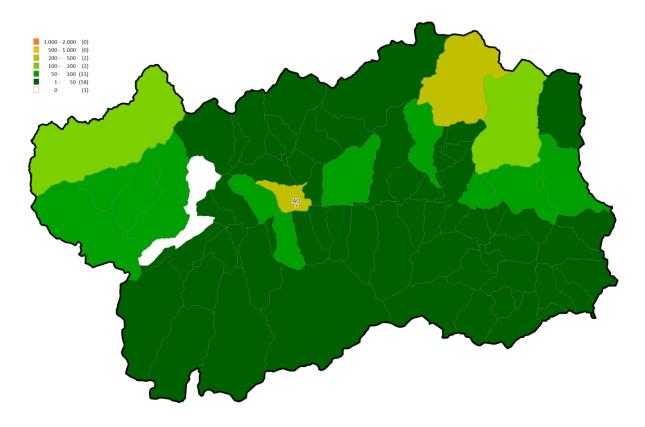
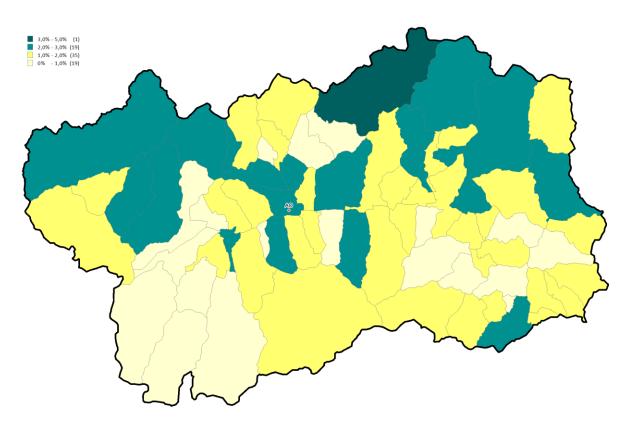


Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione





Le dimensioni

Tabella 2: STN media e differenza annua per intera regione

| | STN media m² 2022 | STN media Differenza m ² 2022/21 |
|---------------|-------------------------|---|
| Aosta | 90,7 | 1,6 |
| Altri Comuni | 84,0 | 1,9 |
| VALLE D'AOSTA | 85,2 | 2,0 |

Tabella 3: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera regione

| | fino a 50m² | da 50m² fino a 85m² | | da 115m² fino a 145m² | oltre 145m² | Totale |
|---------------|-------------|------------------------|-----|--------------------------|-------------|--------|
| Aosta | 47 | 176 | 140 | 61 | 29 | 453 |
| Altri Comuni | 491 | 797 | 439 | 194 | 181 | 2.102 |
| VALLE D'AOSTA | 537 | 973 | 579 | 256 | 210 | 2.555 |

Tabella 4: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera regione

| | fino a 50m² | da 50m² fino a 85m² | da 85m² fino a 115m² | da 115m² fino a 145m² | oltre 145m² | Totale |
|---------------|-------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|--------|
| Aosta | -1,7% | 25,4% | 7,3% | 40,6% | 17,6% | 17,2% |
| Altri Comuni | 7,7% | -0,6% | 21,1% | 6,5% | 13,0% | 7,1% |
| VALLE D'AOSTA | 6,8% | 3,3% | 17,5% | 13,0% | 13,6% | 8,8% |

Le quotazioni

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

| | Quotazione media €/m² 2022 | Quotazione media Var % 2022/21 |
|---------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Aosta | 1.611 | 0,0% |
| Altri Comuni | 1.897 | 0,9% |
| VALLE D'AOSTA | 1.853 | 0,8% |

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

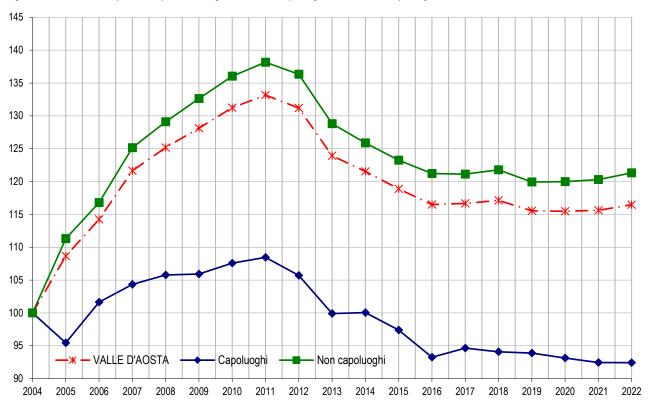
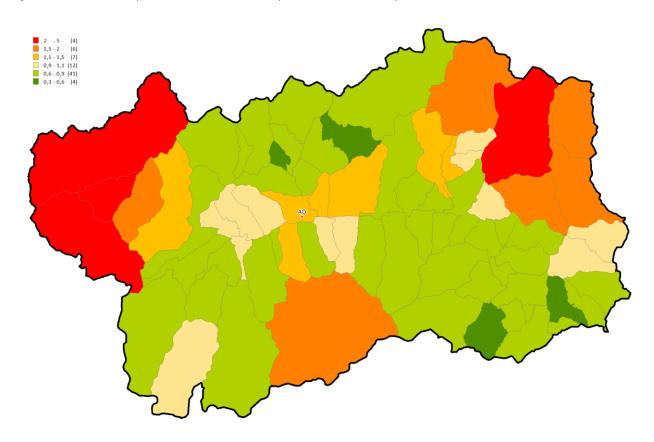


Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1)





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. Le macroaree sono rappresentate in Figura 8.

Nella Tabella 6 sono riportati i valori del numero di transazioni normalizzate e di IMI rilevati in ciascuna macroarea nel 2022, e la differenza rispetto al 2021. A livello regionale si osserva un aumento generalizzato delle transazioni in tutte le macroaree, ad eccezione della macroarea *Pedemontana media Valle* con una flessione del -7,4%, e *Mont Avic e Gran Paradiso*, dove si osserva una diminuzione del 43,8%. Questo dato è influenzato dal Comune di Cogne dove dopo un forte incremento delle compravendite dell'anno precedente si sono realizzate 33 compravendite normalizzate. Questo dato è comunque superiore a quanto registrato negli anni 2019 e 2020.

Le 4 macroaree col maggior numero di transazioni – *Aosta, La Plaine, Valdigne e Valle del Marmore* – realizzano complessivamente oltre il 61% delle transazioni dell'intera Regione.

Nella Tabella 7 sono riportate per ogni macroarea la quotazione media e la variazione annua. 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*. Non si registrano variazioni significative rispetto al 2021. L'aumento percentuale maggiore si è verificato nella macroarea *Valle del Marmore* con un +2,4%.

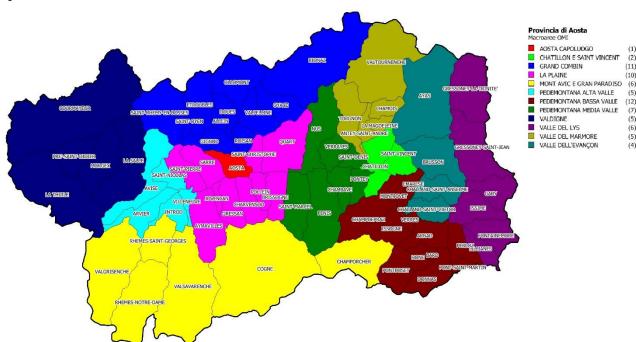


Figura 8: Macroaree della Valle d'Aosta



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

| Macroaree provinciali | NTN 2022 | NTN Variazione % 2022/21 | IMI 2022 | Differenza IMI 2022/21 | Quota NTN 2022 per macroarea |
|---------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|------------------------------|---------------------------------------|
| AOSTA CAPOLUOGO | 453 | 17,2% | 2,16% | 0,31 | 17,7% |
| CHATILLON E SAINT VINCENT | 137 | 3,0% | 1,68% | 0,05 | 5,3% |
| GRAND COMBIN | 106 | 0,0% | 1,70% | -0,01 | 4,1% |
| LA PLEINE | 350 | 15,5% | 1,76% | 0,23 | 13,7% |
| MONT AVIC E GRAN PARADISO | 70 | -43,8% | 1,13% | -0,89 | 2,8% |
| PEDEMONTANA ALTA VALLE | 48 | 24,6% | 1,26% | 0,24 | 1,9% |
| PEDEMONTANA BASSA VALLE | 198 | 40,5% | 1,48% | 0,42 | 7,7% |
| PEDEMONTANA MEDIA VALLE | 124 | -7,4% | 1,46% | -0,12 | 4,8% |
| VALDIGNE | 456 | 4,7% | 2,29% | 0,10 | 17,8% |
| VALLE DEL LYS | 110 | 8,3% | 1,64% | 0,12 | 4,3% |
| VALLE DEL MARMORE | 305 | 8,3% | 2,49% | 0,19 | 12,0% |
| VALLE DELL'EVANÇON | 199 | 20,9% | 1,86% | 0,32 | 7,8% |
| VALLE D'AOSTA | 2.555 | 8,8% | 1,87% | 0,15 | 100,0% |

Tabella 7: Quotazione media e variazione annua per macroarea regionale

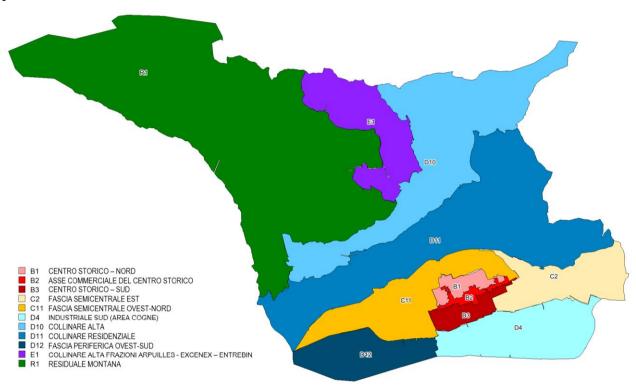
| Macroaree provinciali | Quotazione media €/m² 2022 | Quotazione media Var % 2022/21 |
|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| AOSTA CAPOLUOGO | 1.611 | 0,0% |
| CHATILLON E SAINT VINCENT | 1.221 | -0,2% |
| GRAND COMBIN | 1.087 | -0,1% |
| LA PLEINE | 1.463 | 0,3% |
| MONT AVIC E GRAN PARADISO | 1.666 | 1,4% |
| PEDEMONTANA ALTA VALLE | 1.169 | -0,4% |
| PEDEMONTANA BASSA VALLE | 1.016 | -0,8% |
| PEDEMONTANA MEDIA VALLE | 1.069 | -1,5% |
| VALDIGNE | 3.650 | 1,9% |
| VALLE DEL LYS | 1.806 | 0,6% |
| VALLE DEL MARMORE | 2.163 | 2,4% |
| VALLE DELL'EVANÇON | 2.335 | -0,2% |
| VALLE D'AOSTA | 1.853 | 0,8% |



Il comune - Aosta

Per consentire una più fluida lettura dei dati riguardanti l'analisi del mercato immobiliare, il territorio 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.

Nel corso del 2022 le uniche Zone OMI a registrare più di 100 transazioni sono state la C11 e la D11; in queste due zone si colloca oltre il 58% dell'intero stock della città, e oltre il 60% delle compravendite.

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. Quasi tutto il territorio comunale possiede un indice compreso tra il 2, 0% e il 3,0%, nelle zone E1 (frazioni di Arpuilles, Entrebin e Excenex), C11 e B2 l'indice IMI è compreso tra l'1,0 e il 2,0%. Nella zona industriale D4 non sono presenti immobili a destinazione residenziale.

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 6 uiu non si è verificata alcuna compravendita.



Figura 10: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI

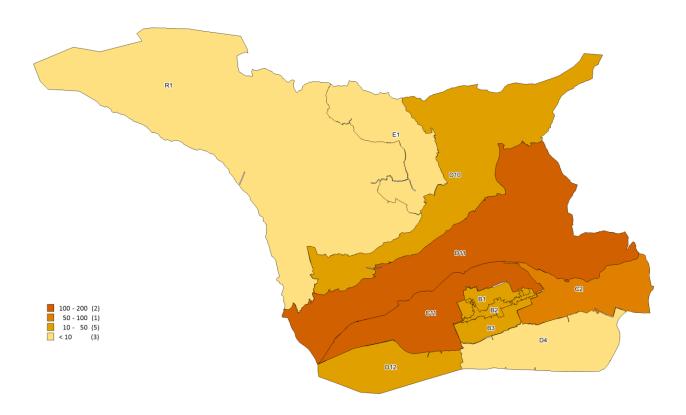


Figura 11: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI

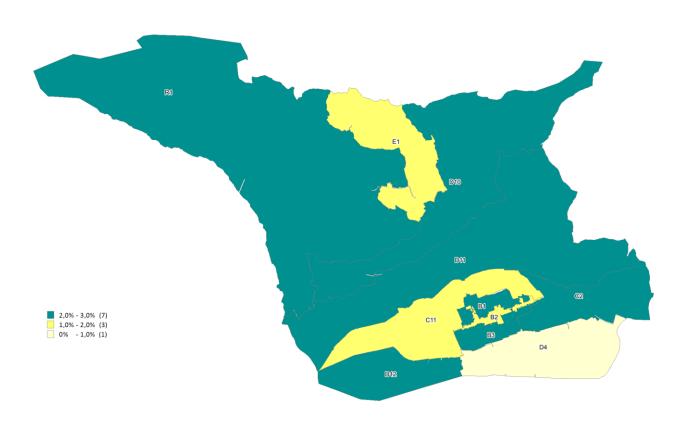




Figura 12: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI

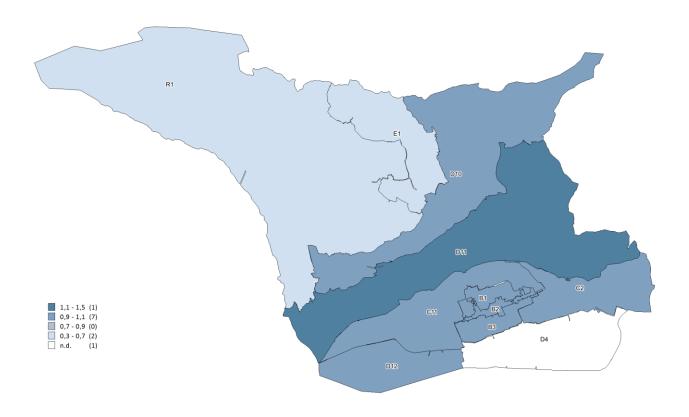


Tabella 8: NTN, IMI e quotazione media per zona OMI di Aosta

| Zona OMI | Denominazione | NTN 2022 | NTN Var % 2022/21 | IMI 2022 | Quotazione media €/m² 2022 | Quotazione media Variazione % 2022/21 |
|----------|---|-------------|-------------------------|-------------|-------------------------------------|---|
| B1 | CENTRO STORICO - NORD | 19 | -40,6% | 2,28% | 1.733 | 1,2% |
| B2 | ASSE COMMERCIALE DEL CENTRO STORICO | 17 | -35,4% | 1,30% | 1.890 | 1,1% |
| B3 | CENTRO STORICO - SUD | 30 | 99,6% | 2,42% | 1.690 | -1,6% |
| C11 | FASCIA SEMICENTRALE OVEST-NORD | 155 | 5,3% | 1,96% | 1.734 | 3,6% |
| C2 | FASCIA SEMICENTRALE EST | 70 | 15,0% | 2,12% | 1.585 | -1,4% |
| D10 | COLLINARE ALTA | 11 | 37,5% | 2,20% | 1.611 | -0,6% |
| D11 | COLLINARE RESIDENZIALE | 121 | 62,8% | 2,80% | 1.931 | -1,3% |
| D12 | FASCIA PERIFERICA OVEST-SUD | 18 | 44,5% | 2,04% | 1.846 | -1,1% |
| D4 | INDUSTRIALE SUD (AREA COGNE) | 0 | - | 0,00% | - | - |
| E1 | COLLINARE ALTA FRAZIONI ARPUILLES - EXCENEX - ENTREBIN | 9 | 1,8% | 1,46% | 1.084 | 0,0% |
| R1 | RESIDUALE MONTANA | 3 | 20,0% | 2,88% | 820 | 0,0% |
| nd | nd | 1 | - | - | - | - |
| | AOSTA | 453 | 17,2% | 2,16% | 1.611 | 0,0% |



Indice delle Figure

| Figura 1: Distribuzione NTN 2022 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 2022 nei comuni della regione | 7 |
| Figura 5: Distribuzione IMI 2022 nei comuni della regione | 7 |
| Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo | g |
| Figura 7: Differenziale delle quotazioni medie comunali 2022 (valore medio nazionale =1) | g |
| Figura 8: Macroaree della Valle d'Aosta | 10 |
| Figura 9: Zone OMI di Aosta | 12 |
| Figura 10: Distribuzione NTN 2022 nelle zone OMI | 13 |
| Figura 11: Distribuzione IMI 2022 nelle zone OMI | 13 |
| Figura 12: Differenziale delle quotazioni 2022 nelle zone OMI | 14 |
| | |



Indice delle Tabelle

| Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia | 5 |
|---|----|
| Tabella 2: STN media e differenza annua per intera regione | 8 |
| Tabella 3: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera regione | 8 |
| Tabella 4: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera regione | 8 |
| Tabella 5: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia | 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 |