

Mercato immobiliare: vendite ferme ai livelli 2023, aumentano i prezzi nelle località star

Presentata da Fiaip Valle d'Aosta l'analisi del mercato immobiliare valdostano; nel 2024 2.217 compravendite. Permangono i problemi legati alle locazioni, soprattutto in città. Mercato immobiliare rallentato, sui livelli del 2023, dopo i fasti del 2022, prezzi stabili, ma in aumento per le località star, alla luce della minore offerta, e il sempre più annoso problema delle locazioni residenziali. Questo il quadro per la Valle d'Aosta delineato da Monitora Fiaip, l'appuntamento semestrale con i dati sul mercato immobiliare proposto dalla costola rossonera della Federazione italiana agenti immobiliari professionali.

Mercato immobiliare sui livelli del 2023. Nell'ormai tradizionale incontro, ospitato venerdì nei locali di Confindustria, Fiaip Valle d'Aosta ha fornito la solita panoramica sul mercato immobiliare valdostano, concentrandosi su «unità abitative di 80-90 metri quadrati», come spiegato dal delegato Fiaip Monitora, Angelo Aresu. «Il quadro è stabile», racconta la presidente di Fiaip Valle d'Aosta, Nathalie Money, alla guida di un sindacato che conta 53 professionisti. «Dopo il calo del 2023 (-14%), il 2024 segna numeri in linea, confermati anche nei primi mesi del 2025». Secondo la presidente, «la domanda rimane sostenuta», analizza, ma l'offerta di immobili tende a ridursi, portando a un potenziale aumento dei prezzi nel prossimo futuro. Prezzi che, al momento, sono stabili «nella maggior parte della regione», illustra ancora Money, mentre aumentano nelle località turistiche più ricercate. Tanto per fare un esempio, a Courmayeur i prezzi arrivano senza fatica a 7.500 euro al metro quadrato, con punte ben oltre i 10.000 euro. Circa 6.000 al metro quadro (con ovvie eccezioni e picchi a seconda delle peculiarità) sono quelli che servono per Cervinia, Gressoney e Champoluc. Cogne tiene testa con un prezzo di punta di circa 5.000 euro al metro quadro. I prezzi ad Aosta. Per quanto riguarda la vallata centrale, i prezzi sono decisamente più contenuti «visto l'orientamento alla prima casa», spiega ancora Money, e così anche gli aumenti. Aosta fa eccezione, in particolare per quanto riguarda il centro storico. Qui, un appartamento può costare dai 1.700 euro al metro ai 3.400 euro del nuovo; fuori dalla zona centrale si scende a un range che va da 900 a 3.200 euro. Il caso locazioni. La presidente di Fiaip Valle d'Aosta offre poi una panoramica sull'annoso problema delle locazioni residenziali. «Su Aosta c'è grande criticità», ammette Nathalie Money, con grande squilibrio tra domanda e offerta. Per la presidente, però, sarebbe una lettura troppo «semplicitistica» addossare la colpa di questa situazione alle locazioni brevi e turistiche. «Il mercato ha fatto fiorire questo ramo», sottolinea Money. Ma bisogna ampliare il focus alle case sfitte e ai locali commerciali non più locati. Inoltre, i problemi riguardano gli elevati costi di ristrutturazione, la scarsa tutela dei proprietari, i costi energetici e la fiscalità. Nathalie Money auspica soluzioni. «È fondamentale che le amministrazioni pubbliche agevolino le ristrutturazioni e i cambi di destinazione d'uso dei locali commerciali», conclude. Il futuro? È possibile un aumento dei prezzi, anche per quanto concerne gli affitti nelle zone più richieste. Nel 2024 2.217 compravendite. Entra ancor più nei dettagli il vice presidente e delegato Omi Roberto Nale. «Grazie al legame con l'Agenzia delle entrate e con Omi, percepiamo l'andamento del mercato ben prima delle rilevazioni statistiche», analizza Roberto Nale. Vediamo quindi che il 2024 ha subito una sorta di arresto, con 2.217 compravendite, attestandosi a livelli simili al 2023 (2.216). È un calo se si pensa al 2022, quando le 2.555 compravendite avevano fatto segnare il miglior anno in assoluto, trainato dalle condizioni del dopo Covid. Per Nale, infatti, il mercato immobiliare «è condizionato dalla situazione esterna ed è sempre più difficile da interpretare», evidenzia. Ciò che succede anche a livello geopolitico incide su tutti noi e sulla possibilità di investire negli immobili. Se la voglia di investire post Covid aveva portato al boom del 2022, «ora non riusciamo a capire cosa possa portare il possibile aumento di spesa pubblica legato alle vicende belliche», racconta ancora Nale. I rumori sui risparmi bancari e altre situazioni potrebbero però dare linfa al mercato immobiliare, che fino al 2008 era considerato lo strumento di immobilizzazione per eccellenza. Una parentesi sui prezzi. «Nelle località turistiche più ambite, gli investitori non risentono della perdita di potere di acquisto e si registrano aumenti», rivela ancora il vice presidente, viste anche la domanda stabile e l'offerta in calo. Ad Aosta, dopo la caduta del 2008, i prezzi non si sono mossi, consentendo l'ingresso nel mercato a persone che prima ne rimanevano escluse: qui non pare esserci margine per nuovi aumenti. Il credito. Massimiliano Carta, consulente Auxilia Finance, fa un punto sul mercato del credito. «Il 2025 vede un mercato immobiliare creditizio stabilizzato, con buone opportunità per gli acquirenti», sottolinea Carta. Il ribasso dei tassi del 2024 ha agevolato l'accesso al credito e il tasso fisso a 2,70%-2,90% per i mutui a 30 anni rende il tutto molto interessante. La stabilità dei tassi, per Massimiliano Carta, «è fondamentale per il mercato», continua. La domanda di



finanziamenti è stimolata e le banche sembrano avere volontà di concedere mutui e non solo agli Under 36, che sono garantiti dal fondo Consap». Evidenziato l'avvio, da parte di qualche istituto di credito, di « nuovi prodotti con LTV (Loan to Value) superiore all'80% e fino al 100% », Carta ricorda come «la sostenibilità sia ormai un tema cruciale conclude -. Edifici in classi energetiche elevate sono sicuri per le banche e agevolano ulteriormente l'accesso al credito». Il settore turistico Angelo Cominelli , delegato al settore turistico, parla di un turismo che negli ultimi anni ha subito variazioni significative , con tante persone alla ricerca di esperienze «autentiche e personalizzate» e quindi sempre più orientate a case vacanze, B&B e alloggi. «Per questo gli immobili hanno subito un aumento di valore nelle principali località illustra Cominelli -. L'interesse turistico, poi, in Valle sta crescendo molto, grazie a nuove iniziative e a un'offerta differenziata e questo consente ottime opportunità per gli investitori, soprattutto per immobili con spazi privati e all'aperto». Gli stranieri arrivano dal Nord Rimane sostanzialmente stabile, infine, il mercato immobiliare legato agli stranieri «La domanda da parte loro è sempre in aumento ricorda Luca Molteni , delegato per il settore estero -. Parliamo di persone in arrivo da Scandinavia, Regno Unito e Francia, attratte dagli sport invernali». Nonostante qualche problematica per i cittadini britannici a seguito della Brexit, gli investimenti continuano. «Gli immobili vengono poi affittati nei periodi in cui sono liberi conclude -. Principalmente parliamo di proprietà sopra i 100 metri quadri o case indipendenti, già ristrutturati». (alessandro bianchet)