

Il mercato immobiliare valdostano tiene, ma preoccupano le locazioni commerciali di Aosta

14:55

Il mercato immobiliare valdostano tiene, ma preoccupano le locazioni commerciali di Aosta

Stando alle prime analisi del report stilato dalla Federazione degli Agenti Immobiliari Professionali l'andamento del mercato immobiliare residenziale del 2024 tiene. Qualche criticità c'è, soprattutto se si parla del mercato delle locazioni e quelle commerciali su tutte.

Economia

I fasti del 2022 sono lontani. Ma - stando alle prime analisi del report Monitora Aosta stilato dalla Fiaip - la Federazione degli Agenti Immobiliari Professionali - l'andamento del mercato immobiliare residenziale del 2024 tiene. E lo fa sulle cifre dell'anno precedente, esattamente come pare cominciato anche questo 2025.

Il problema sono le locazioni turistiche? Non proprio

Anche se qualche criticità c'è. Soprattutto se si parla del mercato delle locazioni. Ergo, gli affitti: "In questo momento, su Aosta, si riscontrano un po' più di difficoltà rispetto al passato - ha spiegato Roberto Nale, vicepresidente Fiaip Valle d'Aosta e delegato dell'Osservatorio del mercato immobiliare -. Abbiamo cercato di capire il perché, andando oltre la narrazione semplicistica che rovescia le responsabilità sulle locazioni turistiche. Anche perché oggi, tutti gli affitti turistici sono dichiarati e si richiede un codice apposito ai Comuni per gli appartamenti destinati a questo tipo di mercato".

Quindi? Nale dice: "Abbiamo individuato le ragioni per cui non ci sono solo appartamenti dirottati sulla locazione turistica, che è comunque meno rischiosa dal punto di vista della morosità ed è più remunerativa. Il mercato delle locazioni residenziali risente di problemi ben noti ai proprietari di immobili, tra cui la stessa morosità, l'elevata fiscalità e una scarsa tutela nei confronti dei proprietari. Questa è una delle ragioni per cui alcuni di loro lasciano addirittura gli immobili vuoti e non sono più molto propensi a locazioni a lungo termine".

Non solo: "Tra le criticità ci sono anche gli alti costi di ristrutturazione - aggiunge -. Lo stock principale, in Italia, è stato edificato negli anni '70. Molti edifici sono vecchi, costano molto dal punto di vista energetico e ci sono stati problemi anche con i costi di Telcha per i condomini allacciati. E tutto questo si ripercuote anche sul mercato delle locazioni".

La compravendita

La conferenza stampa Fiaip. Da sx Cominelli, Money, Aresu, Nale, Molteni e Carta

Stando ai dati provvisori - e non ancora ufficiali -, il 2024 in Valle d'Aosta ha visto un totale di 2.217 compravendite di unità abitative. Quasi esattamente lo stesso numero registrato l'anno precedente, quando il numero recitava 2.202.

Ad Aosta nel 2024 - si legge nel monitoraggio Fiaip - si dovrebbero contare 410 compravendite, circa 36 in più rispetto al 2023. Nel resto della Regione le compravendite dovrebbero invece ammontare complessivamente a 1.807, quindi circa 21 in meno rispetto all'anno precedente.

Il punto sul turismo

Anche sugli acquirenti dall'estero, l'andamento conferma la crescita: "La domanda degli stranieri è sempre in aumento, un trend che continua da anni - racconta invece Luca Molteni, delegato regionale Fiaip Settore estero -. L'identikit dello straniero che acquista in Valle d'Aosta ci dice che è del nord Europa, come scandinavi e provenienti dal Regno Unito, ma anche dalla Francia, che principalmente arrivano qui per gli sport invernali.

"Il cliente straniero acquista in Valle d'Aosta più come investimento rispetto agli italiani, portato a mettere la casa in affitto quando non la usa - ha aggiunto -. In pratica: compra casa, viene qui due o tre settimane l'anno mentre per il resto del tempo mette l'alloggio in affitto. Cercano in genere proprietà grandi, sopra 100 m², oppure case indipendenti già ristrutturate".

Invece, riguardo le locazioni turistiche, una tendenza si è già stabilita piuttosto precisamente: "I turisti e, o i viaggiatori cercano sempre più esperienze autentiche e personalizzate piuttosto che soggiorni tradizionali in hotel, anche se naturalmente per esigenze di comodità e di praticità gli hotel avranno sempre e sicuramente la loro fetta di mercato", dice invece Angelo Cominelli, delegato Fiaip al Settore turistico.

"È indubbio, aggiunge, che esiste un significativo aumento della richiesta di case vacanze, B&B e agriturismi in luoghi caratteristici, spesso fuori dalle classiche destinazioni turistiche. L'uso crescente di piattaforme di affitti brevi ha reso



più accessibili gli alloggi turistici , aumentando l'offerta e la concorrenza. Quindi si è assistito ad un aumento dei prezzi degli immobili nelle città turistiche , con molti investitori che acquistano per affittare".

Per questo, "con il lavoro da remoto sempre più diffuso, molte persone scelgono di soggiornare per lunghi periodi in località turistiche con un aumento della domanda di affitti medio-lunghi, da uno a sei mesi - ha detto ancora Cominelli -. La pandemia ha poi cambiato le preferenze dei viaggiatori, portando a una maggiore richiesta di spazi privati e soluzioni più sicure . Con un interesse maggior per ville e appartamenti con spazi all'aperto come giardini e terrazzi ed un aumento della domanda in località di montagna, lago e campagna rispetto alle grandi città".

Il punto sui prezzi

Courmayeur

Lo spunto iniziale lo fornisce Nathalie Money , presidente regionale Fiaip: "C'è un aspetto interessante nel rapporto tra domanda e offerta: la domanda rimane sostenuta, l'offerta di immobili tende a ridursi . Uno squilibrio che potrebbe portare ad un potenziale aumento prezzi nel futuro " .

A proposito di prezzi, Money spiega: "Nella maggior parte della regione c'è stabilità , con incrementi nelle località turistiche . Nelle zone più esclusive, il prezzo per m² ha raggiunto livelli elevati. Un esempio è Courmayeur , dove i prezzi possono superare i 7.500 euro al m² e le unità più appetibili sono salite a oltre i 10mila euro".

Dipende dal tipo di immobile, naturalmente, ma nella relazione Fiaip si parla anche di " Cervinia , Gressoney e Champoluc ove si registrano punte oltre i 6.000 euro al m² " e a Cogne con oltre 5.000 euro al m² .

Fa un po' eccezione Aosta , aggiunge la presidente Fiaip, "che ha una variazione di prezzi notevole . Il centro storico ha cifre elevate e la periferia più contenute. Si passa dai 1.700 euro a m² per l'usato a 3.400 come punte di massima per il nuovo. Anche se gli esempi sempre molto generali".

Qui, però, non si immaginano rincari significativi in vista: "Pensiamo che ad Aosta non ci siano molti margini di aumento di prezzi - dice invece Nale -. Il rischio per gli aumenti è che gli acquirenti, persone con redditi normali o giovani con un lavoro, non possano più accedere a prezzi che aumentano. Però, non prevediamo aumenti significativi " .

Le locazioni commerciali preoccupano

A preoccupare sono, però, gli affitti commerciali e gli uffici . Nel report - dall'analisi di Nale - si legge che "non è necessario essere degli esperti per rendersi conto delle difficoltà nelle quali versa il settore , è sufficiente farsi un giro tra le vie carrabili di Aosta e contare il crescente numero di negozi sfitti e in disuso . È lecito definire oramai cronica la crisi di questo mercato , rispetto al quale da anni si registrano numeri e prezzi ai minimi storici".

Diverse le cause, o quantomeno le ipotesi: "Posto che prima i centri commerciali e poi internet hanno rivoluzionato il commercio sopprimendo gran parte della piccola distribuzione, già tartassata dalle sempre crescenti burocrazia e fiscalità, gli operatori del mercato immobiliare ritengono che, in molti casi, diversi di questi spazi commerciali dovrebbero poter essere convertiti in abitazioni , magari mediante qualche norma che ne agevoli la riconversione nel caso in cui questi vengano poi destinati alla locazione residenziale".

Il momento per investire?

Al netto di alcuni dati critici, il 2025 potrebbe essere un buon anno per investire . Almeno, così dice Massimiliano Carta , consulente Auxilia Valle d'Aosta: "La stabilità dei tassi di interesse è un segnale molto positivo per il mercato . Questo ha reso mutui più accessibili. La sostenibilità rimane un tema essenziale: gli edifici con caratteristiche energetiche superiori sono considerati dalle banche degli investimenti sicuri e con tassi di interessi molto più vantaggiosi. Il 2025 può essere un anno chiave per chi vuole entrare nel mercato immobiliare , sia per chi compra casa sia per chi investe nel portafoglio immobiliare".